

空き家所有者情報の外部提供等に 関するガイドライン

令和5年12月

国土交通省 住宅局

目次

第1章 趣旨・目的	1
1 現状	1
2 民間事業者との連携の必要性	2
3 早期かつ円滑な情報提供に向けた体制整備の必要性	3
4 本ガイドラインの構成	4
第2章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理	7
1 はじめに	7
2 個人情報保護法との関係	8
3 地方公務員法との関係	10
4 地方税法との関係	10
第3章 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み	12
1 はじめに	13
2 空き家の所在地・所有者の特定	14
3 空き家所有者からの情報提供の同意取得	17
第4章 民間事業者団体・個別の民間事業者へ情報提供を行う上での留意点	22
1 空き家所有者情報の提供先・提供方法	23
2 団体提供型の留意点	27
3 個社提供型の留意点	28
4 情報提供の際の工夫	29
第5章 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動	30
1 空き家所有者情報の提供に関する同意取得の促進に関する取組	30
2 空き家の発生抑制のための財産管理等に関する制度	31
空き家所有者情報の提供に関する取組事例	40
1 空き家の所在地・所有者の特定	40
ライフステージの変化を捉えた空き家の早期把握	40
既存のGISシステム活用による共有空き家データベースの構築	41
クラウド活用による共有空き家データベースの構築	42
2 空き家所有者からの情報提供の同意取得	43
空き家バンク登録時における同意の一括取得	43
運用マニュアルの整備による同意取得手順の明確化	44

所有者が情報提供に同意しやすくするための工夫	46
3 空き家所有者情報の提供及びその仕組みづくり(民間事業者等との連携方法)	47
空家相談員制度	47
複数の分野における専門家団体との協定締結	48
サブリース契約による賃貸用住宅への活用	49
不動産事業者による仲介及び鍵の預かりサービス	50
オンラインによる空き家の内覧	51
民間事業者等との連携した取組事例	52
情報提供先団体の選定ルールの設定	53
4 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動	54
空き家所有者に対する個別の情報提供	54
民事信託等に関する情報提供	55
重点地区を設定した取組	56

参考資料 57

(1) 参考資料(国土交通省等公表分)	57
(2) 長野県下條村: 下條村空き家登録申請書	58
(3) 茨城県龍ケ崎市: 空家バンク制度空家等登録 同意書	60
(4) 大阪府高槻市: 高槻市空家相談員制度要綱	61
(5) 静岡県三島市: 三島市における空家等対策の推進に関する協定書	64
(6) 群馬県太田市: 空き家に関する無料個別相談アンケート	65

第1章 趣旨・目的



ポイント

- 空き家の活用や適正管理を進める上では、民間事業者等との連携が不可欠。
- 空き家所有者情報を民間事業者等に提供している市町村の数は320に上っており、その取組は全国的に広がりを見せている。
- 空き家所有者情報の提供に当たっては、空き家所有者情報の把握、空き家所有者の同意の取得、民間事業者等への情報提供等の複数の段階を経る必要がある。これらの取組を効果的かつ円滑に進めるため、様々な市町村において先進的な取組や独自の工夫が図られている。
- 一方で、運用上の課題に直面している市町村も少なくない状況にあり、具体的な課題・問題点として「空き家所有者の特定にかかる手間が過大だった」、「民間事業者等と所有者の条件が折り合わなかった」、「所有者の同意が得られにくかった」等の声がある。
- 活用が困難な状態に陥る前に、早期に空き家の所在を把握し、民間事業者等に情報提供することが重要。高齢化の進展に伴い、所有者に判断能力があるうちに、将来的な住宅の活用意向を明確にしておくよう働きかける対策が求められる。

1 現状

全国における空き家の総数は、平成30年時点で約849万戸、そのうち売却用・賃貸用等を除く「使用目的のない空き家」は約349万戸となっている。人口減少の急速な進展や今後見込まれる世帯数の減少等により、空き家の数が更に増加し、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題が一層深刻化することが懸念されている。

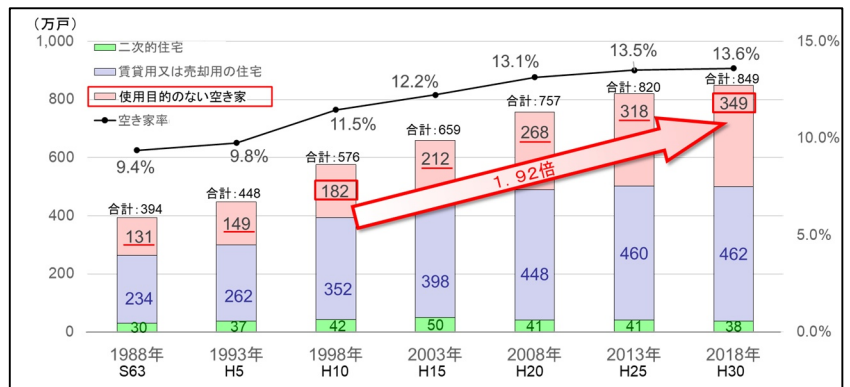


図 空き家の種類別の空き家数の推移

(出典)：住宅・土地統計調査(総務省)

平成26年に空家等に関する施策の総合的かつ計画的な推進等を目的として制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)に基づき、各市町村(特別区を含む。以下同じ。)では、地域のまちづくり・住まいづくりとして空き家の計画的な除却・活用に取り組んでいる。全国の1,741の市町村のうち、1,450の市町村が空家法に基づき空家等対策計画を策定済み、992の市町村が協議会を設立済みであり(令和5年3月末時点)、空家法に基づく空家等対策が進められている。また、平成29年には空き家対策に関する検討や情報共有・展開を図るための全国組織として、「全国空き家対策推進協議会」が設立され、課題や

事例の共有、解決策の検討が行われている（参加団体数 1,099 団体（令和 5 年 10 月末時点））。

2 民間事業者等との連携の必要性

市町村が空き家の活用や適正管理を促進するためには、収集した空き家に関する情報をその所有者の同意を得た上で、宅地建物取引業者等に提供するなど、民間事業者等との連携が不可欠となる。このような官民連携の取組は、地域の空き家に対する新たなニーズの喚起や、活用の促進に大きく寄与するものであり、市町村の空き家対策に係る負担の軽減にも資することが期待される。

こうした観点から、市町村が民間事業者等と連携して空き家所有者情報の外部提供を行う際の留意点、運用の仕組み等を取りまとめた本ガイドラインの初版を平成 30 年 6 月に策定・公表した。

>>> 取組を始めた後に感じたメリット

- 相談できる民間事業者等と接点を持つ仕組みができたことで、活用の意向がなかった所有者や、活用の意向はあるが誰に相談すればよいかわからない所有者が空き家の活用を具体的に検討する機会を得た。
- 民間事業者等への相談を躊躇している所有者に対して、情報の提供先は市町村が連携している民間事業者等であると説明することで、安心感を持ってもらえた。
- 民間事業者等が空き家所有者の課題に応じた働きかけを行うため、市町村の空き家担当職員が少なくても対応することができた。
- 情報の提供を受ける民間事業者等としては、特定することが困難な空き家所有者情報の提供を受けることができ、所有者と直接接点できるようになった。
- これまで曖昧であった空き家対策における市町村と民間事業者等の連携について役割が明確化された。

一方で、運用上の課題に直面している市町村も少なくない状況にあり、具体的な課題・問題点として「空き家所有者の特定にかかる手間が過大だった」、「民間事業者等と所有者の条件が折り合わなかった」、「所有者の同意が得られにくかった」等の声が挙がっている。

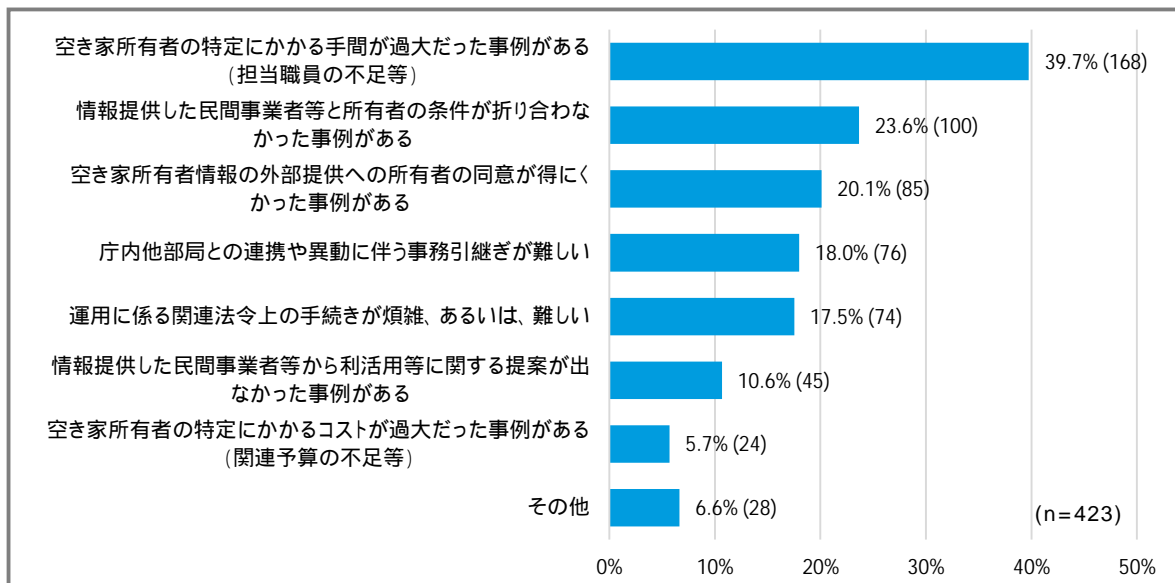


図 空き家所有者情報の外部提供に関する運用上の課題・問題点状況

(出典)：空き家所有者情報の外部提供に関するアンケート調査 (国土交通省)

このような状況を踏まえ、本ガイドラインでは、市町村が空き家所有者情報の提供に係る取組を推進する際の留意点等を整理し、その対応策を具体的に提示するとともに、全国の市町村における先進的な取組事例を掲載することで、取組の更なる進展や実効性の底上げを図ることを目的としている。

3 早期かつ円滑な情報提供に向けた体制整備の必要性

市町村が空き家の活用や適正管理を促進する上では、老朽化の進行等に伴い活用が困難な状態に陥る前に、早期に空き家の所在を把握し、民間事業者等に情報提供することが重要となる。

また、高齢化の進展とともに認知症患者数は増加しており、令和7年には65歳以上の高齢者の約5人に1人が認知症となるとの推計もある。住宅所有者が認知症等により判断能力を失った場合、

成年後見制度等を活用しなければ賃貸・売却や大規模なリフォーム等の契約を伴う行為ができなくなり、当該住宅の活用が困難となることが懸念される。このため、空き家になる可能性のある住宅を様々な手段によりいち早く捕捉する体制を整備し、

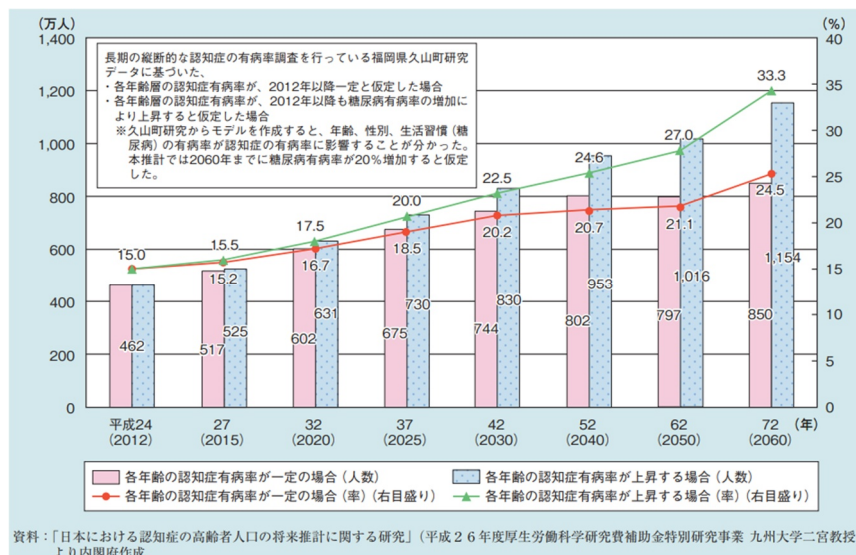


図 65歳以上の認知症患者の推定者と推定有病率

(出典)：平成29年版高齢社会白書 (内閣府)

所有者に判断能力があるうちに、将来的な住宅の活用意向を明確にしておくように働きかけるといった対策が求められる。

こうした課題を踏まえ、本ガイドラインでは、所有者が自らの財産管理等に活用できる民事上の諸制度をはじめ、空き家の発生抑制に向けて所有者への周知が有効と考えられる事項や、市町村等が行う情報提供・啓発活動の取組事例を掲載することで、各地域において早期かつ円滑な所有者への働きかけが可能となる情報提供体制の整備を促進することを目的とする。

4 本ガイドラインの構成

従来、空き家の中には相続登記等がなされていないものがあり、空き家所有者情報の把握に課題があったことから、空家法第10条に空家等の所有者等に関する情報の利用等が規定された。同条では、税務担当部局が保有する課税情報をはじめ、空き家所有者等に関する情報を、空家法の施行に必要な限度で、行政内部で利用できる旨及び関係機関に情報提供を依頼できる旨が定められている。また、所有者不明土地の発生を抑制する観点から、不動産登記法の改正により、令和6年4月からは相続登記の義務化が図られることとなっている。

国土交通省では、平成30年6月の本ガイドラインの初版策定・公表後における全国での空き家所有者情報の提供に関する取組や、令和5年6月の空家法改正等を踏まえ、令和5年12月に改訂を行った。

本ガイドラインは、市町村の空き家担当部局が収集・保有する空き家所有者情報の民間事業者等への提供、空き家の発生抑制に向けた所有者等への情報提供・啓発の取組を内容としており、解説編と事例編の二部構成としている。

解説編では、まず、市町村の空き家担当部局が収集・保有する空き家所有者情報を民間事業者等に提供するに当たっての法的な論点を整理している。次に、空き家担当部局以外が保有する情報を活用した空き家の早期把握、空き家所有者情報の民間事業者等への提供に向けた仕組みの構築方法や留意点を示している。最後に、空き家所有者情報の提供に対する同意の取得を促進するための取組や、流通・活用の促進及び空き家の発生抑制に向けた情報提供・啓発活動の内容等について紹介している。事例編では、これらの事項に関して、具体的な取組を行っている市町村の事例を、今後取組を進めようとする市町村が参考とすることができるように掲載している。



図 ガイドラインの構成

空き家所有者情報を把握する手段の一つとして、不動産登記情報を活用する方法がある。しかし、従来、相続登記の申請は義務でなく、空き家や土地の中には相続登記がされていないものがあるため、市町村が空き家所有者を特定する上での課題となっていた。

相続登記がされないことの弊害として、所有者不明土地の発生により、公共事業や災害復興の妨げとなったり、土地の利活用が阻害され、管理不全化を引き起したりといった問題が生じている。このような問題を解消する観点から、令和3年4月に民法や不動産登記法をはじめ、総合的に民事基本法制の見直しを行う民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「改正法」という。）が成立した。

改正法による不動産登記法の改正により、相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行）及び所有権の登記名義人に対する住所変更登記の申請義務化（令和8年4月1日施行）が措置された。これにより、不動産登記情報から空き家所有者を特定することが従前よりも容易になることが期待される。

さらに、改正法による民法の改正により、所有者不明土地・建物の利用の円滑化を図る観点から、対象者の財産全般でなく特定の土地・建物に特化して管理を行う新たな財産管理制度の創設等がなされた（令和5年4月1日施行）。

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

R6.4.1
施行

- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
 - ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること
- ※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

R8.4.1
施行

- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける。
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処することとする。

- ▶ 従来の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによる危険な状態になることもある

土地・建物の管理制度の創設

R5.4.1
施行

- **所有者不明土地・建物の管理制度の創設**
 - ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
 - ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
- **管理不全土地・建物の管理制度の創設**
 - ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。

第2章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理



ポイント

- 空き家所有者情報の民間事業者等への提供は、「所有者本人の同意」があれば個人情報保護法、地方公務員法及び地方税法上可能。
- 認知症の発症等により本人の同意を得ることが困難になる場合も想定されるため、民事信託等の制度の活用を促進することが重要。
- 改正空家法では、空家等管理活用支援法人から求めがあった場合、市町村長は、本人から事前同意を得た上で、空き家所有者等に関する情報を提供可能。

1 はじめに

市町村の空き家担当部局が空き家所有者情報を把握する手段としては、不動産登記情報や住民票情報等を利用するだけでなく、固定資産課税台帳に記載された情報の一部を活用することも考えられる。

前述のとおり、空き家所有者情報は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で入手したものであっても、空家法第10条により、同法の施行のために必要な限度において市町村が利用できることとなった。このため、市町村の空き家担当部局は、この情報をもとに、空き家所有者本人に接触することも可能となったところである。

本章では、市町村の空き家担当部局がこの空き家所有者情報を民間事業者等に提供する際に留意が必要な法的観点として、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）、地方公務員法（昭和25年法律第261号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）との関係について、それぞれ整理をする。

また、空家法の改正により創設された空家等管理活用支援法人制度は、本ガイドラインで取り扱う空き家所有者情報の外部提供にも関わるものであり、詳細については第4章で取り上げる。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（抄）

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について（平成 27 年 2 月 26 日国住備第 943 号・総行地第 25 号各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）（抄）

3 把握した情報の活用

1 により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

2 個人情報保護法との関係

空き家所有者情報は個人情報（個人情報保護法第 2 条第 1 項）であり、従来は、市町村の保有する個人情報は、各市町村がそれぞれに定める個人情報保護条例においてその取扱いが定められていた。社会全体のデジタル化に対応した「個人情報保護」と「データ流通」の両立が要請される中、それぞれの主体ごとに適用される法令等が異なることに起因する規制の不均衡や不整合によって、官民の枠を超えたデータ利活用の支障が生じる事例が各所で顕在化しつつあったことを背景に、このような不均衡や不整合を可能な限り是正するため、令和 3 年に個人情報保護法の改正（地方公共団体等への施行は令和 5 年 4 月 1 日）が行われ、主に民間事業者を対象とした「個人情報保護法」、行政機関を対象とした「行政機関個人情報保護法」、独立行政法人を対象とした「独立行政法人等個人情報保護法」の 3 本の法律が個人情報保護法に統合され、地方公共団体の個人情報保護制度についても統合後の個人情報保護法において全国的な共通ルールが規定されるとともに、全体の所管が個人情報保護委員会に一元化されることとなった。

以下では、個人情報保護法の一般的な考え方を記載するが、各市町村における具体的な運用においては、各市町村の空き家担当部局と個人情報保護担当部局間で十分な

連携を図ることが望ましい。

固定資産税の課税情報をはじめ、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者情報が保有個人情報（同法第 60 条第 1 項）に該当する場合、当該情報を民間事業者等に提供するにあたっては、個人情報保護法の規律に従う必要がある。

同法において、地方公共団体が保有個人情報を提供する場合、あらかじめ特定した利用目的の範囲内で提供することが原則である（同法第 69 条第 1 項）。例外的に、利用目的以外の目的で提供することについては、法令に基づく場合を除いて、同法第 69 条第 2 項各号の規定に該当する場合で、かつ、当該提供を行うことによって、本人又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがない場合に限り認められる。地方公共団体から行政機関等以外の者に対して保有個人情報の提供を行うことができる場合としては、本人の同意があるとき（同法第 69 条第 2 項第 1 号）や、保有個人情報を提供することについて特別の理由があるとき（同法第 69 条第 2 項第 4 号）が考えられる。

なお、個人情報の取扱いを含めた詳細については、個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（行政機関等編）及び個人情報の保護に関する法律についての事務対応ガイド（行政機関等向け）に示されている。

3 地方公務員法との関係

地方公務員法第 34 条第 1 項では、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない旨が規定されている。以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

地方公務員法（昭和 25 年法律第 261 号）（抄）

（秘密を守る義務）

第 34 条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

2～3（略）

同項の「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とされている（行政実例昭和 30 年 2 月 18 日自丁公発第 23 号）。

この点、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で情報提供をする場合、空き家所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、空き家所有者本人の同意の範囲内で提供される情報は「秘密」に当たらず、同項に抵触することはないと考えられる。

4 地方税法との関係

地方税法第 22 条では、地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者が、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らした場合等に処罰される旨の規定がある。以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）（抄）

（秘密漏えいに関する罪）

第 22 条 地方税に関する調査（略）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和 44 年法律第 46 号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。

同条の「秘密」とは、上記 3 のとおり、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とされている。地方税に関する調査等の情報は個人情報に該当するが、上記 3 と同様に、あらかじめ所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で民間事業者等に情報提供をする場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、空き家所有者本人の同意の範囲内で提供される情報は「秘密」に当たらず、同

条に抵触することはないと考えられる。

また、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）において、「空家等担当部局が（略）納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用と解されない」との記載があるが、これは、所有者本人の同意を得ない場合を前提としたものであり、前述のとおり、所有者本人の同意を得ることによって情報提供は可能である。

第3章 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

ポイント

空き家の所在地・所有者情報の集約・管理

- 空き家の所在地・所有者や、空き家となる可能性がある住宅を特定するための情報源として、**固定資産課税台帳、不動産登記情報、水道閉栓情報、死亡届・転出届**等が挙げられる。これらの情報を空き家担当部局に集約することが、民間事業者等に情報提供を行うための第一歩である。
- 特に、空き家となる可能性の高い住宅を早期に把握するためには、福祉施設への入所、死亡、相続等のタイミングを捉えて、住宅の情報を捕捉することが有効であり、市町村内における**部局間の情報共有体制を十分に整備**することが重要である。
- 集約した情報は、個人情報保護の観点から、アクセス制御、不正プログラム対策、不正アクセス対策等、**情報セキュリティ体制を整備した上で管理**する必要がある。特に、情報の活用を容易にするために市町村の部署間で共有できるデータベースを構築する場合には、情報の取扱いに関する関係部署間での取決めを行う等、**情報の外部流出がないような仕組みづくり**が必須である。

空き家所有者の同意取得に当たっての留意点

- 空き家所有者との間でトラブルを招かないよう、「提供元における利用目的」「提供先」「提供先における利用目的」「提供内容」を空き家所有者に明示した上で、同意を取得することが適切と考えられる。
- 空き家所有者の同意取得に当たっては、当該空き家の**権利関係、建物の情報・状態、空き家になった時期等も、あわせて取得**することにより、民間事業者等が効率的に相談に対応することが可能となる。

1 はじめに

空き家所有者情報の提供に関するスキームとして、以下の手順が考えられる。

市町村による空き家所在地・所有者の特定
空き家所有者の情報提供に関する意向確認
空き家所有者からの情報提供の同意取得
空き家所有者情報の提供
民間事業者等と空き家所有者の接触

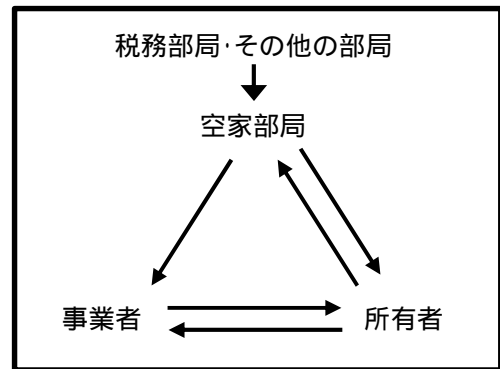


図 空き家所有者情報の提供スキーム

本章では、空き家所有者情報の提供に関する運用方法及びその留意点について整理する。具体的には、以下のステップごとにまとめていく。

なお、本章における「民間事業者等」及び「民間事業者団体等」には、第4章に示す空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）も含む。支援法人の詳細については第4章を参照されたい。

【空き家所有者情報の提供までの流れ】

step1：空き家の所在地・所有者の特定

行政や地域が保有している情報をもとに空き家を把握し、固定資産税の課税情報等を活用して空き家所有者等を特定する。
既に空き家となっている住宅だけでなく、**空き家となる可能性の高い住宅を可能な限り早期に把握する**（p.15（2）参照）。

Step2：空き家所有者からの情報提供の同意取得

空き家所有者から、民間事業者等への情報提供に関する同意を得る。

Step3：空き家所有者情報の外部提供

連携先の民間事業者団体等に対して情報提供する。

なお、空き家所有者情報の提供を行うためには、あらかじめ連携する民間事業者団体等の選定を行い、当該団体等と空き家所有者情報のやり取りに関する取り決めを行い、あわせて空き家所有者への意向確認や同意取得の方法についても調整し、**提供に関する仕組みづくり**を行っておくことが必要になる。

以下、それぞれの段階に応じて関連情報を整理する。

2 空き家の所在地・所有者の特定

(1) 空き家の所在地・所有者の特定に活用されている情報源

空き家の所在地・所有者や、空き家となる可能性がある住宅を特定するため、市町村において活用している主な情報源の種類は、以下のとおりである。

>>> 空き家所在地・所有者の特定に係る情報源

空き家所在地・所有者の特定に活用されている情報源	左記情報源をもとに入手できる主な情報		
	空き家所在地	空き家所有者	その他
● 固定資産課税台帳			納税管理人
● 不動産登記情報			
● 住民票記載情報			
● 死亡届 ¹			親族、同居人
● 相続人代表者指定(変更)届 ²			相続人
● 住民異動届 ³			
● 水道閉栓情報			
● 電気・ガス利用情報			
● 介護・福祉部局からの施設入所等に関する情報(例:施設入所連絡票 ⁴)			親族、同居人
● 自治会等が独自に調査・把握している空き家情報			空き家の現況、周辺への影響等
● 地域住民、事業者からの情報			
● 環境・衛生面での空き家調査結果(草木の繁茂)			
● 消防等が把握している火災予防上の空き家情報			

1 戸籍法第86条,第87条

2 地方税法第9条の2

3 住民基本台帳法第23条

4 介護保険法第13条第3項に基づき、住所地特例対象の介護保険施設から介護・福祉部局に送付される。

多くの市町村では、これらの情報源を活用しながら空き家の実態調査を実施することで、空き家に関する情報を一元的に取得・管理する取組を行っている。空き家の実態調査に関する具体的な手順や方法は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1(平成24年6月国土交通省住宅局)」にまとめられているの



図 空き家実態調査の実施手順(例)

(出典)：地方公共団体における空家調査の手引き ver.1(国土交通省住宅局)

で、あわせて参照されたい⁵。

また、不動産登記情報等をもとに所有者を特定する具体的な手順やフローは、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第3版）（令和元年12月 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）」に詳細にまとめられているので、あわせて参照されたい。

（2）空き家となる可能性の高い住宅の早期把握

前述のとおり、空き家の活用や適正管理を円滑に進める上では、老朽化等に伴い活用が困難な状態に陥る前に、可能な限り早期に空き家となる可能性の高い住宅の所在を把握することが重要となる。

空き家となる可能性の高い住宅を早期に把握する方法として、**住宅所有者の福祉施設への入所時、死亡時、相続時といった人が住まなくなるタイミングを捉えて、当該住宅の情報を把握する**取組を実施している市町村もある（事例 p.40「ライフステージの変化を捉えた空き家の早期把握」参照）。空き家となる可能性の高い住宅をより早期に把握することで、空き家所有者への外部提供に関する同意の働きかけや、空き家対策に係る情報提供の早期実施にも繋がるため、空き家の活用や適正管理を円滑化する上で有効であると考えられる。



図 空き家となる可能性の高い物住宅の早期把握

（3）市町村内の部局連携による情報の活用

空き家の所在地・所有者情報を効率的に収集するためには、市町村内の各部局が連携し、空き家担当部局に情報を集約する体制を整備することが有効である。情報を集約する方法は、「①空き家担当部局から関係部局に都度問合せを行う方法」と、「事前の取り決めに従い、関係部局が情報を取得した際に、空き家担当部局に提供する方法」の2種類が考えられる。

⁵ 空家法施行前に公表された本資料に示す実態調査の手順は現行法においても概ね変化がないが、現在では固定資産税情報を利用して特定することができる。

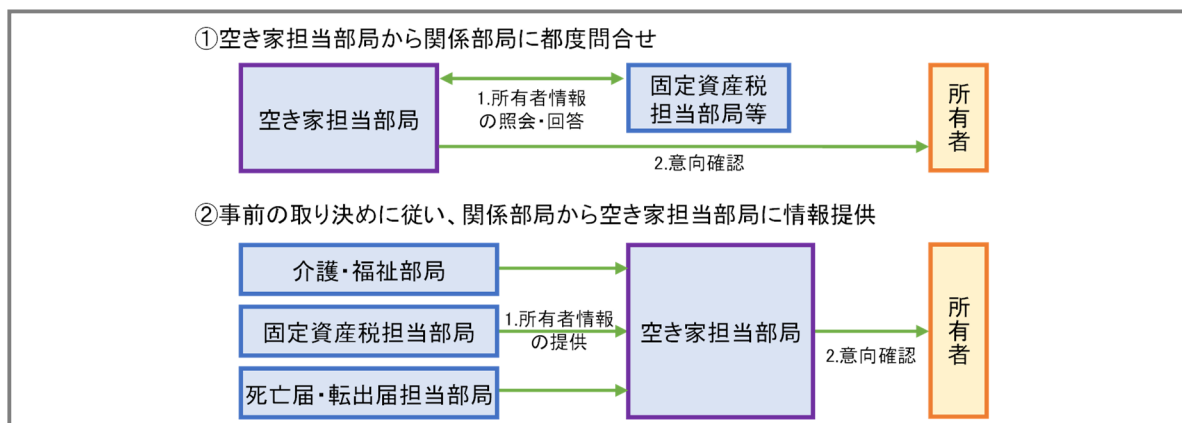


図 空き家所有者情報の空き家担当部局への集約の方法

「空き家担当部局から関係部局に都度問合せを行う方法」を採っている市町村が多いと考えられるが、空き家となる可能性の高い物件をより早期に把握する観点からは、「事前の取り決めに従い、関係部局から空き家担当部局に情報提供する方法」が有効である。具体的には、前述した(1)に示す関連情報をどの部署が保有しているかを把握した上で、部署間でのデータの相互共有の方法、情報の管理主体となる部署、情報更新の方法・頻度等について、事前に取り決めることが重要となる。

>>> 部局連携による情報の活用に向けた事前の取り決め内容

- 部署間でのデータの相互共有の方法
介護・福祉部局、固定資産税担当部局、死亡届・転出届担当部局等
(例：共有サーバー内に台帳ファイルを作成し、各部署が閲覧・編集)
- 情報の管理主体となる部署(例：空き家担当部局)
- 各部署から情報提供する内容(例：空き家所有者の氏名、連絡先)
- 情報更新の方法・頻度(例：関係部局が1箇月ごとに新規の情報を入力し、空き家担当部局が確認・整理することで更新)

特に、「事前の取り決めに従い、関係部局から空き家担当部局に情報提供する方法」を採る場合、効率的な情報の収集・活用を図るためには、**各部局からの空き家の所在地・所有者情報を集約してデータベース化**することが有用である。

データベース化に当たっては費用面の検討が必要であるが、都市計画 GIS など既存のシステムを活用することでコスト削減を図っている事例もある。既存システムがない場合であっても、行政のサーバー内に空き家所有者情報を保有する部署がアクセス可能なフォルダを設置し、エクセルやアクセス等共通のデータフォーマットで定期的に情報更新を行うといった方法で情報を共有することも考えられる。近年では、クラウドサービスを活用して空き家所有者情報データベースを構築し、庁内での情報共有だけでなく民間事業者等への情報提供までワンストップで実施している事例もある(事例 p.42「クラウド活用による共有空き家データベースの構築」参照)。

なお、データベース化に際しては、情報の保管・蓄積方法、アクセス制御、不正

プログラム対策、不正アクセス対策等、セキュリティに十分に配慮する必要がある。また、必要に応じて情報の取扱いに関する関係部署間での取決め等を行うことが望ましい。(参考:「地方公共団体におけるセキュリティポリシーに関するガイドライン(令和2年12月版)(総務省)」)

3 空き家所有者からの情報提供の同意取得

(1) 同意取得の内容及び方法

1) 同意取得の相手方

空き家所有者情報の提供に関する同意を取得する相手方は、空き家の所有者である。所有者が複数いる場合は、共有者全員から同意を取得することが原則である。一部の共有者のみ同意を得られた場合、当該共有者の氏名や連絡先は提供可能であるが、同意を得られていない共有者の氏名や連絡先は、本人の同意がない以上、提供不可と考えられる。

所有者が認知症等により判断能力を失っており、本人から同意を得ることが困難な場合、成年後見制度や民事信託の制度(第5章にて詳述)を活用している場合は、後見人や受託者の代理により同意を取得することが考えられる。

2) 同意取得の相手方へ明示する内容

空き家所有者の同意を取得するに当たっては、

- ア 提供元における利用目的
- イ 情報の提供先
- ウ 提供先における利用目的
- エ 提供される情報の内容

を明示した上で、同意を取得することが適切と考えられる。

ア 提供元における利用目的

情報の提供元における利用目的を記載する必要がある。なお、あらかじめ情報を提供することを想定している場合には、利用目的においてその旨を特定し、記載する必要があると考えられる。

イ 情報の提供先

情報の提供先は、具体的に記載することが望ましい。必ずしも個別の民間事業者名である必要はないが、少なくとも、「協会 支部及び所属事業者」や「支部相談員」といったように、提供先となり得る者の範囲が明確になるように記載する必要があると考えられる。

また、支援法人である場合や市町村が民間事業者団体等と任意の協定を結んでいるような場合は、その旨も記載しておくことや、支援法人の指定の内容や協定、団体等の概要が分かる資料を提示することも、空き家所有者の理解を得るために有効と考えられる。

ウ 提供先における利用目的

提供先における利用目的は、支援法人として行う業務や民間事業者団体等との

任意の協定等に基づく業務として行われるものであれば、支援法人として実施する業務や当該協定の内容等を示した文書を添付するなど、関連資料を提示した上で、「**業務の目的以外には利用しません**」と記載することが望ましい。

エ 提供される情報の内容

民間事業者等に提供される具体的な情報（空き家所有者の氏名・連絡先、空き家の所在地等）は、空き家所有者にも確実に認識してもらえるように、分かりやすい形で明示しておくことが必要である。

多くの市町村が所有者の同意の上で外部へ提供している情報としては、空き家所有者の氏名・連絡先（電話番号）、住所、空き家の所在地であるが、当該空家の建物・土地等の状態や権利関係のほか、所有者の意向や相談内容などを提供することも想定される。

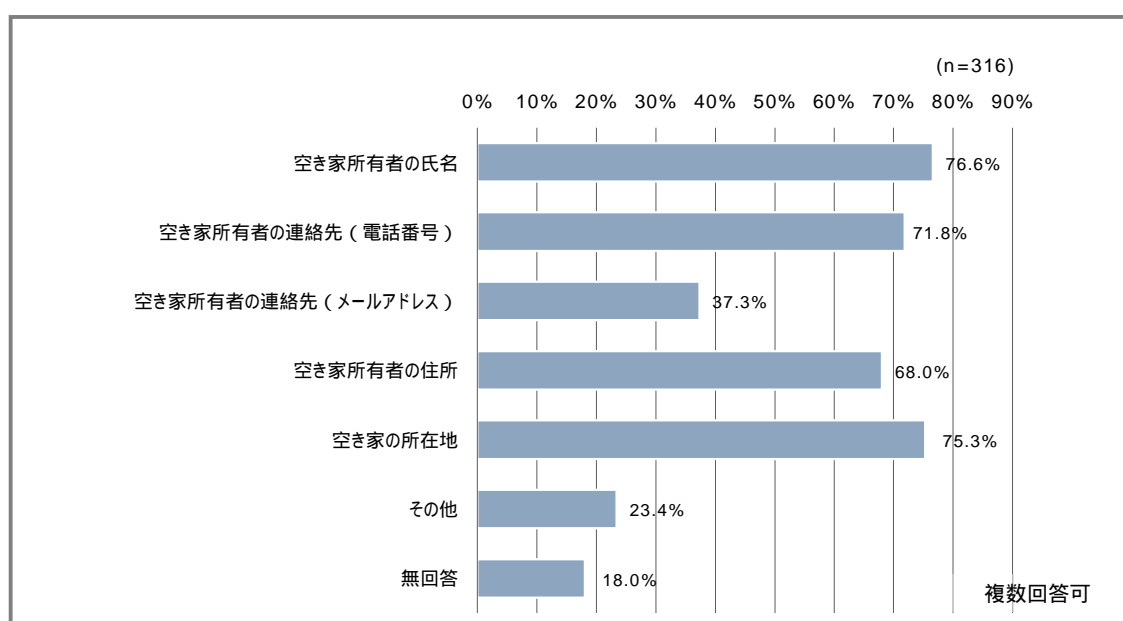


図 所有者の同意の上で外部提供されている情報

（出典）：空き家所有者情報の外部提供の取組に関する調査（国土交通省 令和5年）

3) 同意取得の方法

空き家所有者情報の提供に係る同意取得については、後日のトラブル防止の観点から、**書面等の記録に残る方法**で行うことが望ましい。

他方、デジタル社会の形成に向けて「地方公共団体における押印見直しマニュアル（令和2年12月）（内閣府）」が作成されたところであり、書面の作成・提出を定める行政手続の見直しが求められている。空き家所有者の負担を軽減する観点からも、手続のオンライン化について検討することは有効である。

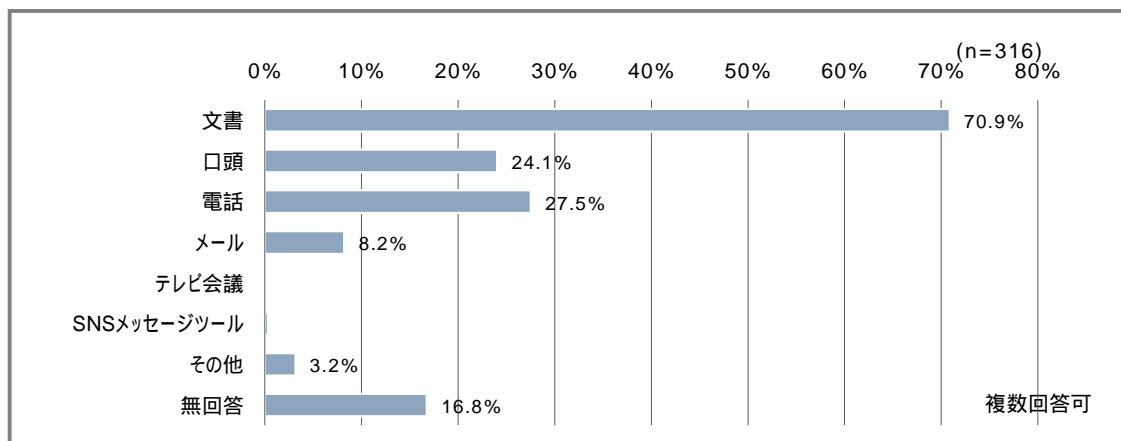


図 同意取得の方法

(出典): 空き家所有者情報の外部提供の取組に関する調査 (国土交通省 令和5年)

(2) 同意取得の際の工夫

1) 空き家所有者の連絡先情報等の入手

空き家所有者に民間事業者等への情報提供の意向を確認する段階では、市町村において、住所や氏名は把握しているが、電話番号やメールアドレス等の連絡先や空き家の状況等の詳細は把握していない場合も多い。したがって、空き家の活用や適正管理を効率的に進める観点からは、これらの情報を空き家所有者に同意書等の様式に記載してもらう方法が実務上は効率的であると考えられる。ただし、この場合においても、提供先や提供内容等を明示した上で、空き家所有者の同意を取得しておくことが必要である。

なお、空き家所有者が民間事業者等への情報提供を希望しない場合であっても、電話番号等の連絡先、空き家の状況等に関する情報で空き家担当部局がこれまで保有していなかったものは、今後の空き家対策のために有益であるため、行政内部でのみ利用するという目的に限って情報提供してもらうことも考えられる。

2) 外部提供情報の一覧化による空き家所有者の負担軽減

空き家が活用可能かどうかを民間事業者等が判断する際の材料になるものとして、以下のような情報がある。

>>> 空き家が活用可能かどうかを民間事業者等が判断する際の材料となる情報の例

- 権利関係 (所有権、境界紛争の有無等)
- 空き家の所在地
- 空き家の状況 (用途、構造、土地面積、建物面積、間取り、建築時期、建物・敷地の不具合 (境界が未確定等) の有無等)
- 空き家となった時期
- 所有者の希望 (賃貸・売却等)
- 物件の写真

これらの情報は、空き家担当部局が保有している情報を空き家所有者に書面で送付し、確認してもらうといった方法により、空き家所有者の負担を軽減することが

可能となる。

3) 民間事業者等のリストの提供等による空き家所有者の抵抗感の払拭

空き家所有者は、面識のない事業者から連絡が来ることに抵抗があるため、情報提供への同意をためらうことも想定される。こうした事態への対応として、同意を取得する際に、「民間事業者等への情報提供」と「空き家の活用や適正管理に関する相談に対応している民間事業者等のリストの提供」から希望する方法を選択できるようにすることが考えられる。の選択肢があることで、自分の個人情報漏れるのは避けたいが、空き家の活用や適正管理に関して相談したいというニーズに応えることができる。なお、民間事業者等リストの作成に当たっては、情報提供先となる民間事業者等とあらかじめ協議し、空き家所有者にとって参考となる情報（専門分野等）等、記載内容の調整を図ることが必要である。

また、「市町村の窓口相談に来た空き家活用希望者に限定して情報提供する」等の選択肢を設け、情報提供先を限定することで空き家所有者が同意しやすい環境を整えることも考えられる。

4) 空き家バンクの登録時における同意の一括取得

空き家所有者情報の外部提供の取組は、空き家の情報を集約・登録して空き家活用希望者に提供する空き家バンクと連携して実施している市町村も多い。自治体版の空き家バンクを運用している場合、空き家バンクへの登録申請の際に空き家所有者情報の外部提供についての同意取得も行うというように手続を一元化することで、空き家所有者の負担を軽減することが考えられる（事例 p.43「空き家バンク登録時における同意の一括取得」参照）。

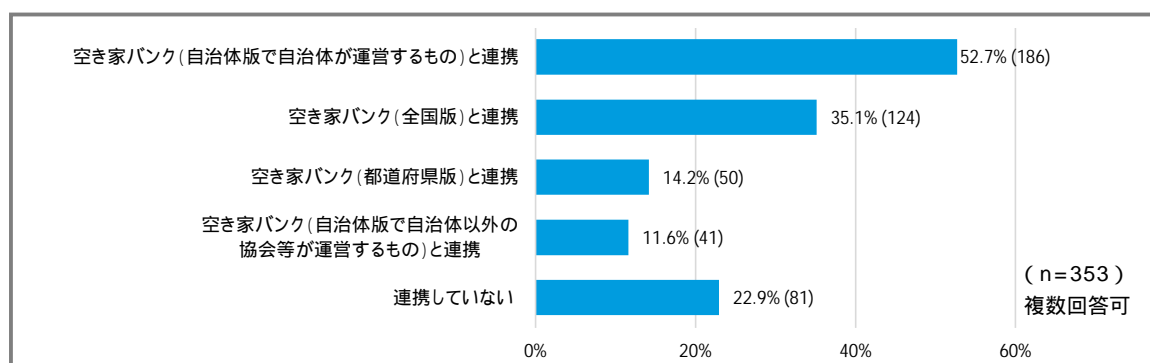


図 空き家バンクと空き家所有者情報の外部提供との連携状況

(出典): 空き家所有者情報の外部提供に関するアンケート調査(国土交通省)

「空き家バンク」は、地方公共団体が空き家・空き地等の情報を活用希望者に紹介する仕組みであり、多くの地方公共団体で空き家バンクを通して空き家等の情報提供が行われている。しかし、掲載情報の範囲が地方公共団体単位に限定されており、また空き家バンクごとに物件情報項目や掲載方法等が異なっているため、活用希望者にとっては、地域を横断した空き家等の情報の収集、比較がしづらい状況となっていた。

これを受けて、国土交通省では、需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家等の流通・活用を促進することを目的として、各地方公共団体が把握・提供している空き家等の情報を標準化・集約化し、全国を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」を構築。公募により選定した2事業者（アットホーム㈱、㈱LIFULL）が平成29年10月から運用している。

なお、自治体版の空き家バンクを設置していない地方公共団体であっても、「全国版空き家・空き地バンク」に参画し、空き家等の情報を掲載することができる。

運用開始以降、空き家等の物件情報に加えて、ハザード情報や生活支援情報等を地図上に重ねて表示できるような改良や、各地方公共団体の支援制度（住宅購入に係る奨励金、子育て応援手当、住まい探しの経費補助等）の入力欄の追加など、情報の充実を図っており、また、「農地付き空き家」、「店舗付き空き家」といった、活用希望者の多様なニーズに対応できるよう、新たな検索軸等の構築にも取り組んでいる。

令和5年10月末時点で、1,001地方公共団体（47都道府県含む1,788地方公共団体の約56%）が「全国版空き家・空き地バンク」に参画している。

5) 同意取得時における情報提供

空き家所有者に情報提供の意向を確認する際には、単にその意向を確認するだけでなく、市町村における空き家対策について理解を得るとともに、空き家所有者の活用の意向を高めるための意識啓発を行うことが重要である。そのためには、趣旨を十分理解してもらえよう制度の概要を紹介するとともに、市町村の空き家対策の取組や助成制度等の情報提供を行うことが有用であるため、第5章では空き家所有者に対する情報提供について取り上げる。

6) 情報提供に係るインセンティブの付与

空き家所有者情報の外部提供に積極的に取り組む市町村の中には、空き家所有者からの情報提供に関する同意を得やすくするために、協定締結先の団体等への情報提供に係る同意や空き家バンクへの物件情報の登録等を要件とした補助金等を設ける事例も見られる。上述のような工夫に加えて、こうした経済的なインセンティブを組み合わせることで、空き家所有者による具体的な行動に向けた意思決定を後押しする効果があると考えられる。

第4章 民間事業者団体等・個別の民間事業者等へ情報提供を行う上での留意点

ポイント

所有者情報の提供先・提供方法

- 空き家所有者情報の提供先は、各市町村の取組の目的に応じて選定するとともに、所有者が自分の意向に適した民間事業者等を選択しやすくなるように工夫することが重要である。
- 民間事業者等に情報提供する方法は、「市町村から民間事業者団体等を通じて、民間事業者等に情報提供する方法」と「市町村から個別の民間事業者等に直接情報提供する方法」が考えられる。

空家等管理活用支援法人

- 改正空家法第23条により、市町村長が空家等管理活用支援法人を指定することが可能となった。
- 改正法第26条第2項に基づき、支援法人は、業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要がある場合は、「空家等の所有者等に関する情報（所有者等関連情報）」を市町村長に請求できる。

民間事業者等への情報提供の仕組みづくり

- どちらの方法による場合であっても、空き家所有者に安心して同意してもらえるように、市町村が積極的に関与した仕組みが望ましいこと、空き家所有者等と民間事業者等のトラブル防止に配慮すること、単なる事業者支援との誤解を招かないように市町村の役割を明確にすること等の視点に留意する必要がある。

1 空き家所有者情報の提供先・提供方法

(1) 空き家所有者情報の提供先

空き家所有者情報の提供先は、各市町村の取組の目的に応じて選定する必要がある。空き家の活用や適正管理という観点では、売却や賃貸、リフォーム、解体等が考えられるが、この他にも相続登記、境界確定等併せて生じる問題が想定され、こうした問題にも対応可能な民間事業者等を含め、適切に情報提供先として選定することが重要である。

また、空き家所有者の様々な意向に応じることができるよう、複数分野にわたる情報提供先や、同一分野であっても複数の民間事業者等の情報提供先を用意するなど、所有者が自分の意向に適した民間事業者等を選択しやすくなるように工夫することが重要である。宅地建物取引業者や建築士のほか、各市町村の方針や空き家所有者の意向に応じて、成年後見制度や民事信託の制度（第5章にて詳述）の紹介を担うため司法書士や弁護士を、空き家の改修工事等に対する融資制度の紹介を担うため金融機関等を加えることも考えられる。

改正空家法第23条により、市町村長が、空家等の管理・活用を図る活動等を行う特定非営利活動法人等を支援法人に指定することが可能となった。支援法人は第24条各号に定める業務を行うものとされ、市町村は各号ごとに支援法人を指定することが可能である。

また、第26条第2項に基づき、支援法人は、業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要がある場合は、「空家等の所有者等に関する情報(所有者等関連情報)」を市町村長に請求できる。

支援法人の指定等の詳細については「空家等管理活用支援法人指定の手引き」を参照。

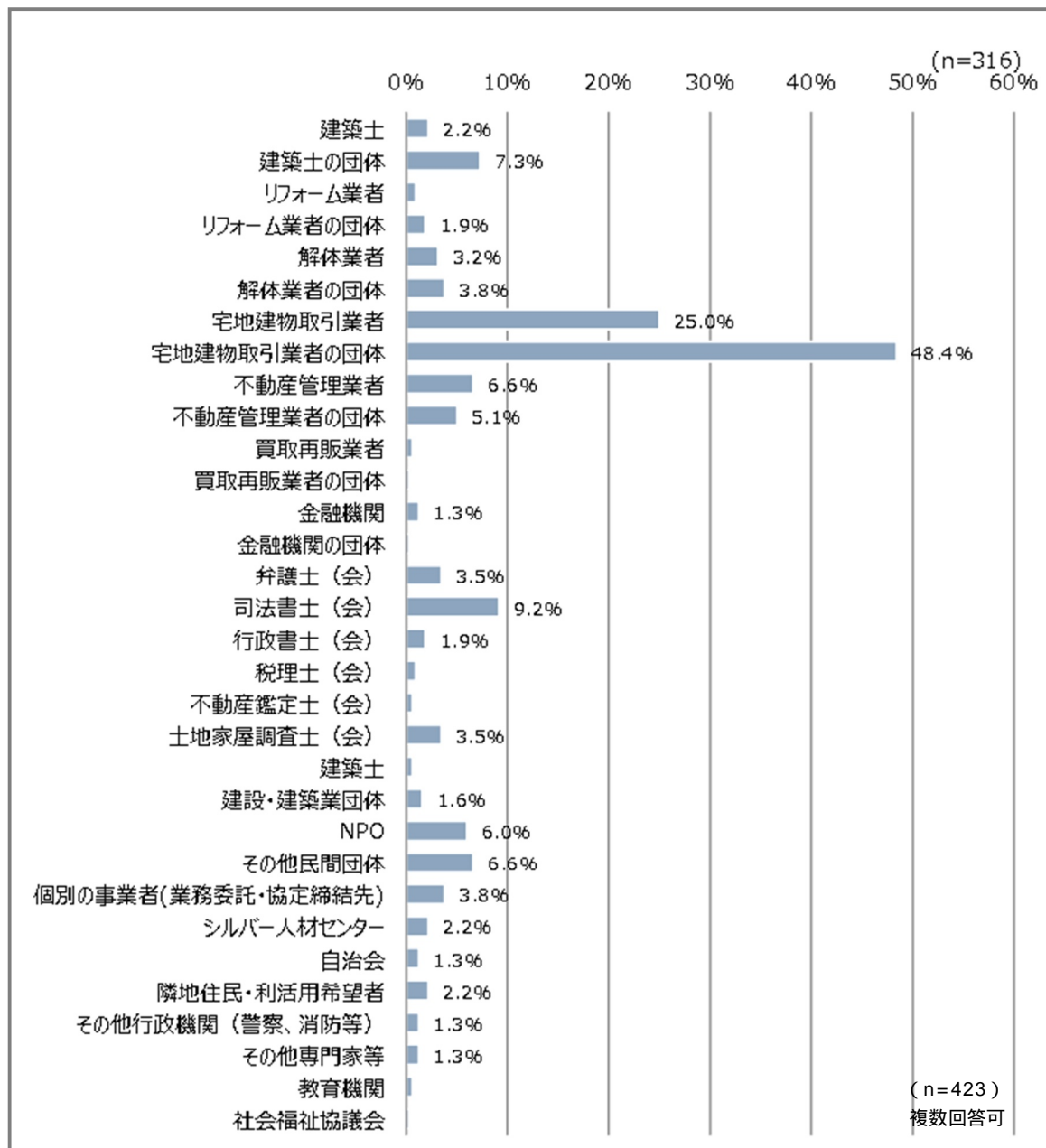


図 空き家所有者情報の提供先

(出典): 空き家所有者情報の外部提供に関するアンケート調査(国土交通省・令和5年)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抄）

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(2) 空き家所有者情報の提供方法

空き家所有者情報の提供に係る民間事業者等との連携方法は、大別すれば、

団体提供型(市町村から民間事業者団体等を通じて、民間事業者等に情報提供する方法)

個社提供型(市町村から個別の民間事業者等に直接情報提供する方法)

の2類型が考えられる。

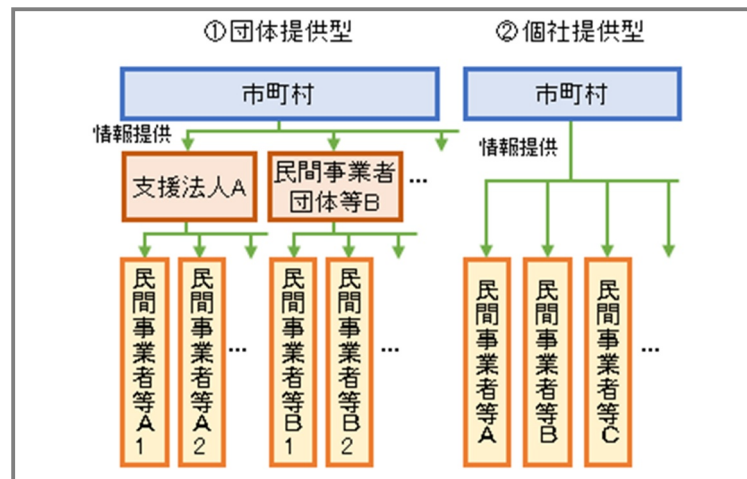


図 空き家所有者情報の提供方法

本章2以降では、両類型に関する留意点を記載するが、どちらの類型による場合であっても、空き家所有者が安心して同意できるように、

- 市町村が積極的に関与した仕組みが望ましいこと
 - 空き家所有者等と民間事業者等のトラブル防止に配慮すること
 - 単なる事業者支援との誤解を招かないように市町村の役割を明確にすること
- といった視点に留意しつつ、地域の実情に応じた仕組みとする必要がある。

2 団体提供型の留意点

市町村が個々の民間事業者等に対して情報提供する方法は、市町村の規模によっては業務負担が大きい。このため、市町村は、支援法人をはじめ空き家対策に協力する地域の民間事業者団体等に情報提供を行い、当該民間事業者団体等において、空き家所有者の意向や、空き家の所在地といった地域性等を踏まえて、団体の会員の中からふさわしい事業者に情報提供する仕組みが考えられる（事例 p.48「複数の分野における専門家団体との協定締結」参照）。

こうした仕組みとする場合、支援法人を含めた民間事業者団体等への提供に際しては以下のような点に留意することが望ましい。

>>> 支援法人を含む民間事業者団体等への情報提供における留意点

（トラブル防止）

- 市町村から情報提供を受けた民間事業者団体等の特定の会員が所有者に直接連絡を取る際には、所有者から同意を取得した主体（市町村または当該民間事業者団体等）から所有者に、当該会員から直接連絡があることを事前に通知しておくことが望ましい。また、直接連絡を取る会員が、支援法人又は市町村との連携協定先の所属団体から派遣された者であることを名乗るなど、所有者の不安を払拭するための対応を行う必要があると考えられる。
- 支援法人である民間事業者団体等から所有者等関連情報の提供を受けた民間事業者は、支援法人として行う業務に限り、当該情報を利用することができるため、これを逸脱しないよう留意する必要があると考えられる。（なお、同様に市町村からの委託等を受けて活動する民間事業者団体等の会員として所有者情報の提供を受けた民間事業者は、委託等の目的に限り利用することができる。）

（苦情対応）

- 市町村に相談窓口を設けるなど、空き家所有者から苦情等があった場合の対応について、市町村と民間事業者団体等の間で取り決めておくこと。

（情報提供先の選定）

- 民間事業者団体等において、情報提供先の民間事業者等をどのように選定するか、民間事業者等から空き家所有者への接触をどのような方法で行うのか等、具体的な運用について、市町村と民間事業者団体等の間で取り決めておくこと。
- 民間事業者団体等から特定の事業者に偏る形での情報提供は避けるべきであり、民間事業者団体等に対しては、輪番制や希望制により情報提供を受けられる事業者を選定するなど、組織内での情報の取扱いについて内規の整備を求めることも考えられる。

また、支援法人以外の民間事業者団体等への提供に際しては以下のような点に留意することが望ましい。

>>> 支援法人以外の民間事業者団体等への情報提供における留意点

(枠組み)

- 市町村と民間事業者団体等間で、地域における空き家対策に関する連携の「協定」等を締結し、これを公開しておくこと。

(トラブル防止)

- 協定等には、目的、市町村・民間事業者団体等の業務内容のほか、個人情報の取扱いに関する規定（秘密の保持）を定めておくこと。
- 特に、個人情報の取扱いについては、必要に応じて、協定書とは別に市町村と民間事業者団体等間で誓約書や覚書を取り交わしておくこと。
- 秘密の保持違反等の問題があった場合のペナルティについて、例えば、当該事業者には情報提供を行わないなど、市町村と民間事業者団体等間で取り決めておくこと。

3 個社提供型の留意点

民間事業者等との連携方法として、市町村が、空き家対策に協力する地域の民間事業者等をあらかじめ登録しておき、これらの登録事業者に空き家所有者情報を提供して、当該事業者から所有者に連絡を取る仕組みが考えられる（事例 p.47「空家相談員制度」参照）。こうした仕組みは、情報提供先が市町村に登録されている民間事業者等であることから、比較的空き家所有者から情報提供に関する同意が得られやすいと考えられる。

こうした仕組みとする場合、以下のような点に留意することが望ましい。

>>> 民間事業者等への情報提供における留意点

(枠組み)

- 実施要領等に基づく制度として市町村が事前に定め、公開しておくこと。

(トラブル防止)

- 制度の目的、登録事業者の役割・要件のみならず、個人情報の取扱いや不適切な行為を行った場合の登録等の取消しに関する規定を実施要領等に定めておくなど、トラブル防止に配慮したものとすること。
- 登録事業者に対する研修等を通じて、情報提供の仕組み、相談対応を行う場合の留意点、個人情報の保護等に関する知識・理解を深めるよう努めること。

(苦情対応)

- 市町村に相談窓口を設けるなど、空き家所有者から苦情等があった場合の対応をあらかじめ明確化しておくこと。

(情報提供先の選定)

- 登録事業者のうち情報提供先となる事業者の選定方法や、当該事業者への情報提供の方法は、空き家所有者の活用意向（賃貸か売却か等）や空き家の所在地、事業者間の公平性を踏まえつつ、適切な方法とすること。

4 情報提供の際の工夫

(1) 業務負担の軽減に係る工夫

空き家所有者情報の外部提供に当たっては、市町村におけるマンパワーが不足していることが課題の一つとなっている。このため、情報提供の仕組みを構築する際には、当該仕組みが継続的に機能するように、各プロセスにおいて可能な限り担当職員の業務負担を軽減する工夫が必要となる。例えば、

- 市町村と民間事業者等との役割分担を明確化し、民間事業者等で対応可能な業務はできる限り民間事業者（団体）等が行う仕組みとする。
- 所有者の活用意向に応じて、情報提供先となる民間事業者（団体）等をあらかじめ決めておく。

といった工夫が考えられる。

(2) その他の工夫

空き家対策を効果的・効率的に進める観点から、宅地建物取引業者、特定非営利活動法人等と連携した取組を進める等、各市町村において様々な工夫が図られている（事例 p.49～52 参照）。これらの工夫を参考にしながら、市町村の実情に応じて適宜取り入れていくことが有効である。

第5章 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

ポイント

- 各市町村では、所有者に対する情報提供の呼びかけに関して様々な工夫を進めている。(例. アンケートを通じて空き家の活用意向を認識してもらう、空き家所有者に見積書を送付する 等)
- 空き家発生を抑制するために、成年後見制度、民事信託等の制度活用による財産管理の方法について、地域住民に周知を図っていくことも重要である。

1 空き家所有者情報の提供に関する同意取得の促進に関する取組

空き家所有者情報の提供についての同意取得を促進するためには、提供の仕組みの構築と併せて、空き家所有者自身の空き家に対する問題認識及び適正管理や活用に対する意識を高めていくための情報提供等の働きかけが必要となる。

空き家所有者等への空き家関連情報提供の手段として最も多いのは「自治体広報紙等での情報提供」、次いで「固定資産税納税通知にチラシ等を同封して送付」となっている。また、「死亡届や転出届など特定の届出や申請等があった際に、チラシやパンフレットの配布等を行っている」など、空き家となる可能性の高い住宅に対して、住宅所有者やその関係者に直接情報提供をしているケースもみられる。

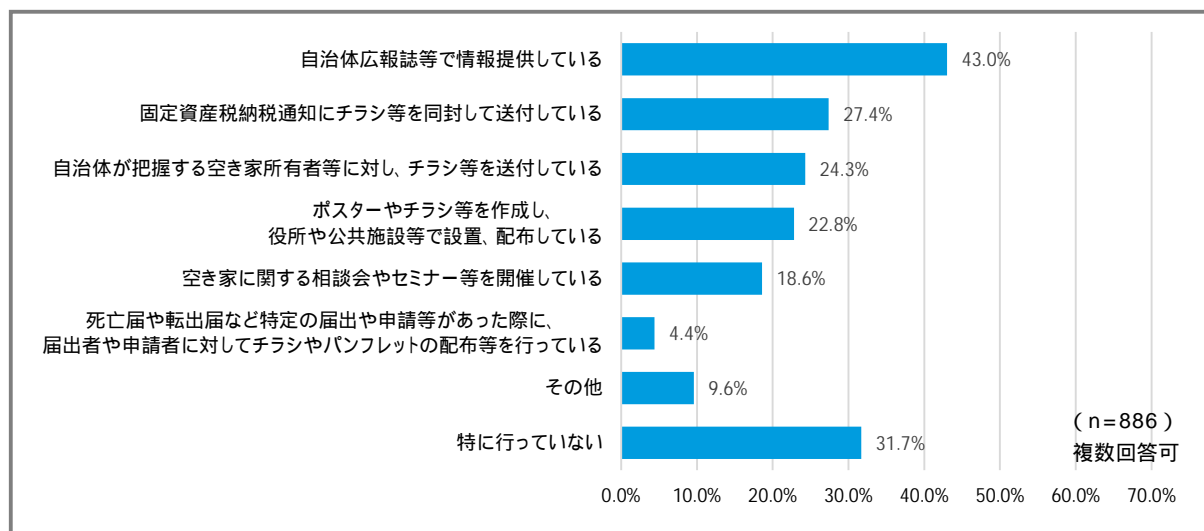


図 空き家所有者等への空き家関連情報の提供状況

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート(国土交通省)

提供している空き家関連情報の種類は、「空き家の管理・利活用の必要性」が最も多く、次いで「空き家に関する相談窓口」となっている。

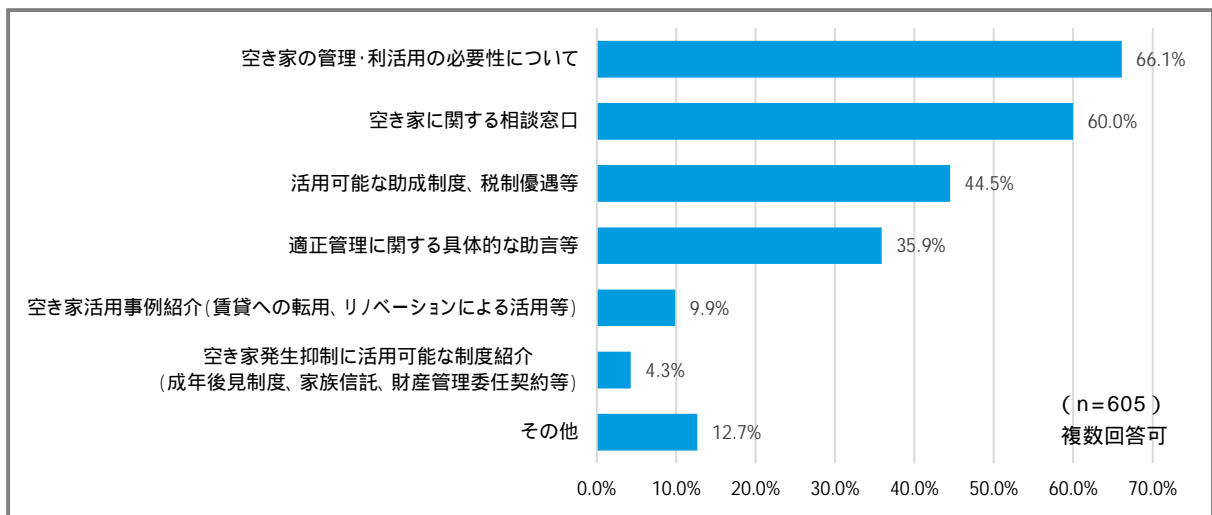


図 空き家所有者等へ提供している情報の種類

(出典): 空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート(国土交通省)

空き家所有者の活用意向を確認するアンケート調査と同時に、空き家関連情報の発信を行うことで、効率的・効果的に情報提供を図っている事例もある(事例 p.54「空き家所有者に対する個別の情報提供」参照)。

空き家所有者情報の提供に係る仕組み・制度を周知すると同時に、空き家所有者等を対象とする相談会を開催することも、同意取得の促進を図る上で効果的である。個別の空き家相談に対応する中で、相談内容に応じて、空き家所有者情報の提供の仕組みを活用して問題解決に繋げることも考えられる。また、空き家所有者は、空き家の所在地から遠方の地域に居住している場合もある。このような場合、空き家の近隣に居住している場合よりも当該空き家に対する関心が薄くなる懸念されるため、市町村内に居住する空き家所有者だけでなく、遠方の居住者を含めて普及啓発を図ることが重要である。

2 空き家の発生抑制のための財産管理等に関する制度

空き家の発生を抑制するためには、空き家所有者が生前、判断能力のあるうちから、保有する住宅の相続に向けた手続や空き家の適正管理を行い、活用意向を明確にしておくように、普及啓発を図ることが重要である。

ここでは、空き家を含む財産管理等のために空き家所有者が活用可能な制度とその仕組みを整理するとともに、空き家の適正管理や活用を促す取組事例を紹介する。

(1) 財産管理等に関する制度の概要

財産管理等に関する制度には、**成年後見制度(法定後見制度及び任意後見制度)**、**民事信託**、**財産管理委任契約**、**遺言**等がある。各制度は本人の権利保護のための措置を目的とした制度から、本人の意思で財産管理の契約等を行う目的のものまで、その効力が発生する時期や、財産管理の自由度等に違いがある。空き家所有者の意向や生活状況等に応じて、適切な制度を選択するとともに、必要に応じて、複数の制度の併用を検討するように促すことが必要である。

以下では、各制度の詳細を順に解説した上でそれぞれの比較を行い、空き家発生の予防策として、空き家所有者が事前準備を行うに当たっての各制度の活用可能性を整理する。

表 財産管理に関する制度

		制度概要
成年後見制度	法定後見	● 本人の判断能力が不十分になった後に、家庭裁判所によって選任された成年後見人等が本人を支援する制度
	任意後見	● 任意後見人や将来委任する事務をあらかじめ定めておき、本人の判断能力が不十分になった後に、家庭裁判所による監督人の選任を経て、任意後見人が本人に代わって当該事務を行う制度
民事信託		● 本人の判断能力があるうちに信託契約を締結し、保有する資産を信頼できる個人（親族等）・法人に託して、その管理・処分を任せる制度
財産管理委任契約		● 民法上の委任契約を締結し、本人が保有する財産の管理や生活上の事務について受任者に代理権を与える契約 本人の判断能力が低下した後は、法定後見制度又は任意後見制度に移行し、同制度の開始をもって財産管理委任契約が終了することを契約に明記する場合がある。
遺言		● 被相続人が、本人の死後における財産の継承先や割合について、民法に定められた形式により最終意思を遺す制度

（２）成年後見制度

成年後見制度には、民法で定められた「法定後見制度」と任意後見契約に関する法律で定められた「任意後見制度」があり、法定後見制度は、本人の判断能力の程度に応じて更に3類型に分かれる。

1) 法定後見制度

法定後見制度では、対象者の判断能力の程度に応じて、「後見」、「保佐」、「補助」の3種類に分かれる。法定後見制度を利用するには、本人、配偶者、四親等内の親族、検察官等が家庭裁判所に対して申立てを行う必要がある。

家庭裁判所が法定後見の開始の審判をするとき、本人（利用制度に応じて、成年被後見人、被保佐人、被補助人と呼ぶ。）の後見事務等を行う成年後見人等（利用制度に応じて、成年後見人、保佐人、補助人と呼ぶ。）を選任する。必ずしも本人の親族や関係者が成年後見人等に選任されるとは限らない。選任された成年後見人等は、本人の財産目録を作成し、家庭裁判所に提出する。家庭裁判所は、成年後見人等に対して、必要に応じて後見事務についての報告を求めることができる。法定後見制度は、対象者の死亡等の事由により終了する。

表 法定後見制度の分類

	後見	保佐	補助
対象者	判断能力が欠けている のが通常の状態の者	判断能力が 著しく不十分な者	判断能力が 不十分な者
申立てをすることが できる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長等 ^(注1)		
代理権		(付与の審判があれば)	
同意権・取消権	取消権のみ付与		(付与の審判があれば)
成年後見人等の 同意が必要な行為	- ^(注2)	民法第13条第1項 所定の行為 ^(注3,4,5)	申立ての範囲内で家庭 裁判所が定める「特定 の法律行為」(民法第 13条第1項所定の行 為の一部) ^(注1,3,5)
取消しが 可能な行為	日常生活に関する行為 以外の行為 ^(注2)		
成年後見人等に与え られる代理権の範囲	財産に関する すべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める 「特定の法律行為」 ^(注1)	

(注1) 本人以外の申立てにより、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になる。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同様。

(注2) 成年被後見人が契約等の法律行為(日常生活に関する行為を除く。)をした場合、仮に成年後見人の同意があったとしても、後で取り消すことができる。

(注3) 民法第13条第1項では、借金、訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられてる。

(注4) 家庭裁判所の審判により、民法第13条第1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲とすることができる。

(注5) 日用品の購入など日常生活に関する行為は除く。

(出典): 法務省 HP (<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html#a20>) をもとに作成

2) 任意後見制度

本人が判断能力を有している間に、将来、判断能力が不十分になった場合の後見事務の内容及び後見をする人（任意後見人）を、自ら事前の契約によって決めておく制度である。家庭裁判所は、本人の判断能力が不十分な状況にあると認めるときは、任意後見人に不適任な事由がある場合等を除き、任意後見監督人を選任し、任意後見契約の効力を発生させることとなる。また、任意後見契約は、公証人の作成する公正証書によって締結することが必要であり、任意後見契約の公正証書が作成されると、公証人から登記所への嘱託により、任意後見契約の登記がされ、任意後見受任者が定まる。

本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者が、家庭裁判所に任意後見監督人選任の申立てを行い、家庭裁判所が、任意後見監督人の選任の審判をすることで、任意後見契約の効力が発生し、任意後見人は、本人から委託された事務について代理権を行使することができるようになる。

法定後見制度と異なり、本人が判断能力のあるうちに、自身が希望する財産の管理に関する後見事務の内容（例：所有する空き家の活用方法）及び後見をする人を契約で指定できる等のメリットがある。

任意後見人に認められているのは任意後見契約で定められた代理権のみであり、成年後見人等のような同意権や取消権は認められていない。そのため、例えば本人の判断能力が低下した後に、当該本人が必要のない高額なリフォーム契約を結んだ場合、任意後見人はその契約を取り消すことができない。法定後見制度と同様、本人の死亡等により任意後見契約は終了となる。

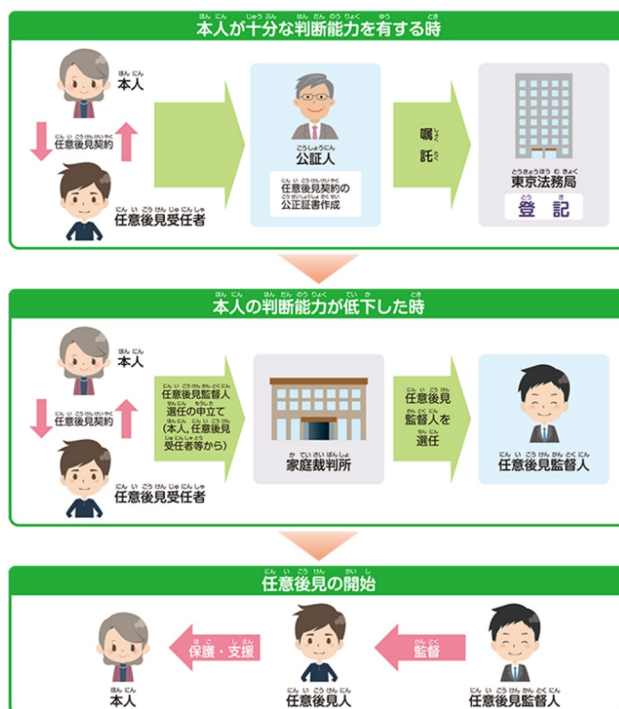


図 任意後見制度

(出典)：法務省 HP / <https://www.moj.go.jp/MINJI/a03.html>

(3) 民事信託

任意後見契約と同じく、空き家所有者本人の判断能力があるうちに活用可能な仕組みとして、注目されているのが、民事信託である。

信託とは、委託者と受託者が信託契約を締結し、受託者が信託目的に従って財産の管理・運用・処分を行い、これによって得られた利益を受益者が受け取る一連の行為である。信託法によって、その規定が定められて

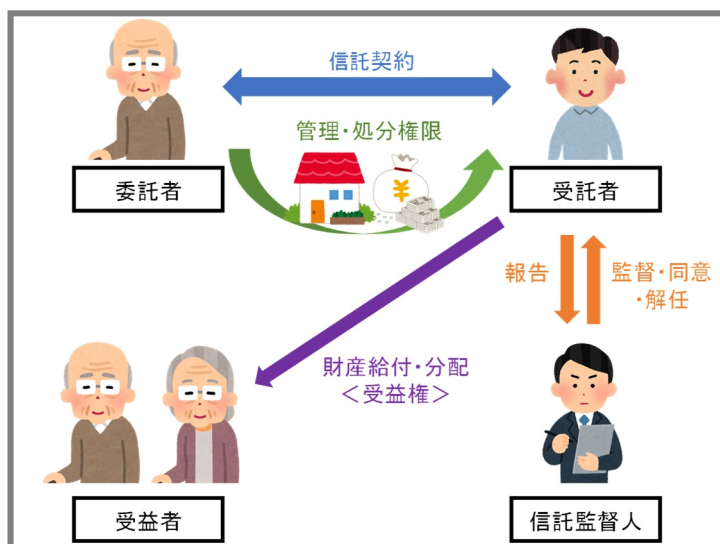


図 民事信託

ている。信託の中でも信託業法に基づき、信託銀行等が信託報酬を得て行うものを商事信託という。民事信託では、商事信託とは異なり、信頼できる家族や非営利法人等が無報酬で受託者となるのが一般的である(信託契約の中で報酬の授受について定めることは可能)。

信託契約は、委託者、受託者の契約締結により効力を生ずる。任意後見契約と異なり、必ずしも公正証書にする必要はないが、将来的な紛争等を防ぐためには、公正証書を作成することが望ましい。信託契約では、受益者に代わって、受託者が信託財産の管理・運用を適切に行っているか監督する「信託監督人」を指定することもできる。そのほか、信託口座の開設、信託財産として不動産が設定される場合には、所有権移転及び信託の登記手続を行う必要がある。

民事信託では、成年後見制度と異なり、財産管理の期間を本人の死亡後まで含めて設定することができる。このため、空き家対策として民事信託を活用する場合、信託目的の設定により、空き家所有者(委託者)の死亡後も、空き家の管理・運用・処分を継続することが可能となる。

また、信託契約では、委託者と受益者を同一人物にする(自益信託)ことも可能だが、例えば、親が委託者兼受益者、息子が受託者となり、息子が親の生前から自宅の管理・運用を開始したとしても、生前贈与や売却には当たらない。

信託契約書の作成に当たっては「信託目的」の設定が最も重要となる。受託者、受益者を家族や親族にする場合、不動産の管理・運用・処分に関する委託者を含む関係者の意向を把握した上で信託契約書を作成しなければ、信託契約が有効に機能しない恐れもあるため、専門家のアドバイスを受けることが望ましい。

(4) 財産管理委任契約

民法上の委任契約に基づき、自身の財産の管理やその他の生活上の事務の全部又は一部について、代理権を与える人を選び、具体的な管理内容を決めて委任するものである。任意代理契約とも呼ばれる。

裁判所等への申立て等の必要はなく、当事者間で合意すれば効力が発生する。当事者の一方が死亡した時点で、原則契約終了となる(ただし、死後事務を委任する場合は委任者が死亡しても契約は終了しない)。ただし、私人間の契約であるため、

受任者の代理権の有無等について第三者との間で争いが生ずる可能性がある。

(5) 遺言

遺言は、相続人等に対する被相続人の最終意思を示したものであり、民法で定められた法定相続分よりも優先される。相続の開始により空き家が発生した場合、遺産分割協議が整わないために空き家のまま放置されてしまうケースがあるが、本人の遺言があれば相続を円滑に進めることが可能となる。

遺言の方式には、主に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」の2種類があり、その作成方法等に違いがある。

令和2年7月に、自筆証書遺言書を法務局が保管する「自筆証書遺言書保管制度」の運用が開始された。同制度を活用することで、遺言書が相続人に発見されない、改ざん・破棄されるといったトラブルを回避することができる。また、民法に定める自筆証書遺言の方式について、法務局職員から外形的な確認を受けることができる。

表 遺言の種類

	自筆証書遺言		公正証書遺言
	保管制度を活用する場合	保管制度を活用しない場合	
作成方法	全文（財産目録を除く。）・日付を本人が自筆の上、署名押印		本人が口頭で述べ、公証人が作成等
保管者	法務局	本人	公証役場
公証人、証人	不要		公証人：1人、証人：2人以上
家庭裁判所の検認	不要	必要	不要
費用	1件 3,900円	不要	公証人手数料、証人代 等
秘密性	本人の死後、相続人等が閲覧可	本人の生前、存在・内容を秘密にできる	本人の死後、相続人等が閲覧可

(6) 各制度の比較

法定後見制度では、本人の判断能力低下後に家庭裁判所に対する申立てが行われ、後見等の開始の審判、成年後見人等の選任がなされる。これに対して、任意後見契約は、本人が判断能力を有する時に契約を締結し、本人の判断能力低下後に、家庭裁判所に対する申立てが行われ、監督人の選任によって任意後見契約の効力が発生する。また、法定後見制度、任意後見契約は、いずれも本人の死亡と同時に終了する。

財産管理委任契約及び民事信託は、いずれも本人の判断で契約が可能だが、財産管理委任契約は本人の死亡と同時に契約が終了する一方、民事信託は信託目的の設定次第で、本人の死亡後も効果が継続する。遺言は、本人に判断能力のあるうちに作成し、本人の死亡の時から効力を生じる。

表 各制度における財産管理の期間

		健康な状態 (判断能力有)	認知症等 (判断能力低下)	死後
成年後 見制度	法定後見		申立 →	終了
	任意後見	契約	監督人の 選任 →	終了
民事信託		契約 →		
財産管理委任契約		契約 →		終了
遺言		作成		

以下、空き家対策の観点から、各制度のメリットとデメリットを整理する。

成年後見制度では、成年後見人が身上保護事務を行うため、空き家所有者本人の住替えや施設入所等の契約手続を行うことができる（任意後見人・保佐人・補助人も、個別に身上保護事務の代理権が付与されているときは同様に契約手続が可能）。しかし、成年被後見人（空き家所有者）の死亡後の財産管理は、原則として相続人に継承される（相続人が相続財産を管理できるに至るまでは、成年後見人が相続財産に属する特定の財産の保存に必要な行為等を行う。）ため、管理不全な空き家の発生抑制の手段としての効果は低い。

民事信託は、信託目的が必ずしも空き家所有者と紐付いている必要はなく、所有者の死亡後も信託目的に沿った財産の管理・運用・処分が可能であり、空き家発生抑制の手段として効果が高い。財産管理の自由度や、ランニングコストの面でも、成年後見制度よりも優れている。ただし、受託者に代理権が与えられていない場合には、空き家所有者本人の住替えや施設入所等の契約手続は行うことができない。


財産管理委任契約は民事信託に近い特徴を持つが、本人が死亡した時点で契約終了となる点が異なっている。遺言も民事信託と近い特徴を持つが、本人が存命中は効力を発しない点が異なっている。

表 各制度のメリット・デメリット

	法定後見制度	任意後見制度	民事信託
空き家活用に係る 本人意向の反映	判断能力低下後に 申立て	判断能力があるうちに 契約	同左
空き家の 発生抑制	本人の死亡により後見 事務が終了するため、 相続人に委ねられる。	同左	本人の死亡後も、本人 の意向に基づく信託行 為として、住宅の管 理・運営が可能
身上保護	後見人等に身上保護事 務の代理権がある場 合、住替え、施設入所 の契約手続等を代理可	同左	受託者に住替え、施設 入所の契約手続等の代 理権がある場合、これ らを代理可
管理の自由度	積極的な資産運用や、 生前贈与等の相続対策 は不可	任意後見契約時に定め た範囲内で可能	柔軟な財産管理や積極 的な資産活用が可能
ランニングコスト	後見人報酬、 後見監督人報酬 回復又は死亡するまで継続	同左	無報酬で親族等が 対応する場合は不要

	財産管理委任契約	遺言
空き家活用に係る 本人意向の反映	判断能力があるうちに 契約	判断能力があるうちに 作成
空き家の 発生抑制	本人の死亡により契約 が終了するため、相続 人に委ねられる。	本人の死亡後におけ る財産の相続が円滑 に進む。
身上保護	受任者に住替え、施設 入所の契約手続等の代 理権がある場合、これ らを代理可	本人の死亡後に効力を 発するため、生存中の 身上保護は不可
管理の自由度	柔軟な財産管理や積極 的な資産活用が可能	— —
ランニングコスト	無報酬で親族等が 対応する場合は不要	原則不要

高齢者が所有・居住する住宅について、その高齢者が死亡後に空き家となることを未然に抑制できる効果



以上のような各制度の相違点を踏まえながら、空き家所有者の意向や状況に応じて、適切な制度の選択・併用を検討する必要があり、制度の活用に係る相談、契約書作成等に当たっては、専門家のアドバイスを受けるように啓発を図ることが有用である。

空き家所有者情報の提供に関する取組事例

1 空き家の所在地・所有者の特定

長野県 下條村： 人口規模（R2 国勢調査）：3,545 人

ライフステージの変化を捉えた空き家の早期把握

下條村では、空き家の発生抑制策として、ライフステージの変化のタイミングで、空き家の存在を捕捉し、除却・活用による将来像を所有者に提案する仕組みの構築に取り組んでいる。

具体的には、庁内の関係課と連携を図りつつ、住宅所有者の福祉施設入所時、死亡届の提出時、相続時等に空き家所有者情報を把握し、外部提供に関する同意を取得する取組を試行的に実施している。これにより、従前のように空き家所有者による自主的な働きかけに応じるのではなく、ライフステージの変化を捉えて、空き家となる可能性の高い住宅を早期に把握することが可能となる。

今後は、庁内連携のもとで捕捉した空き家所有者情報を、外部専門家（支援サークル）に迅速に提供し、活用に結び付ける取組を検討している。

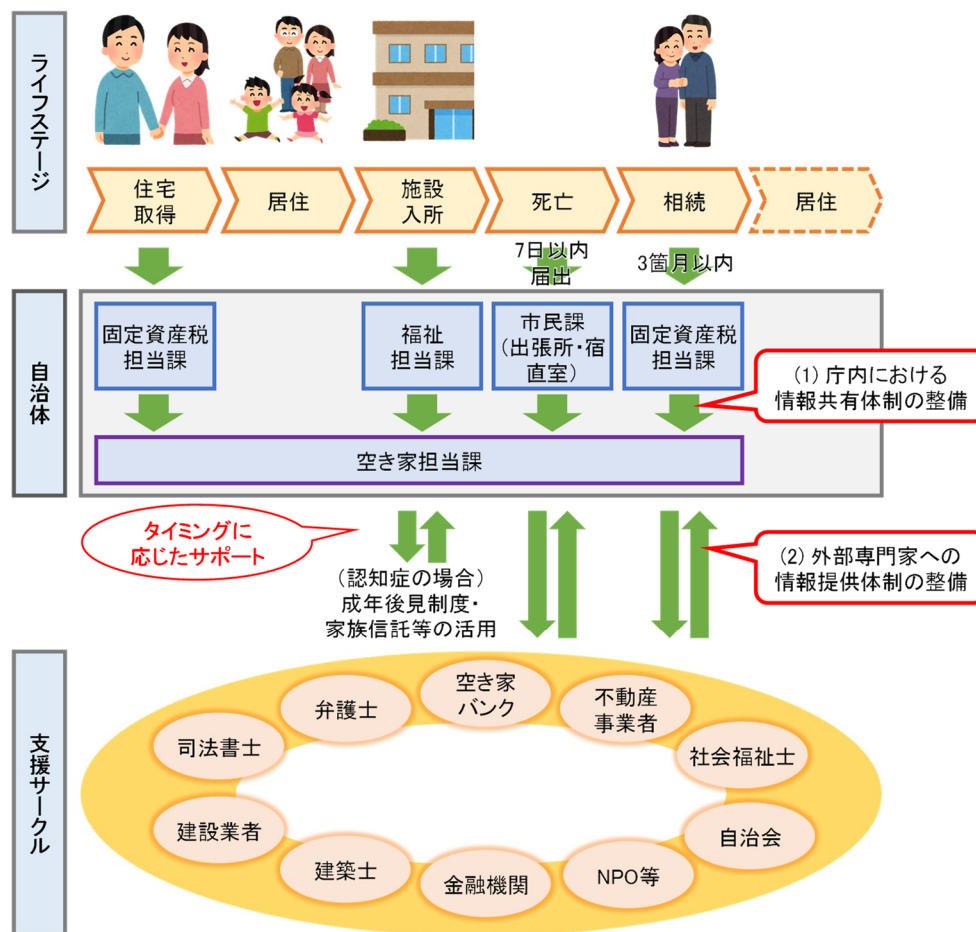


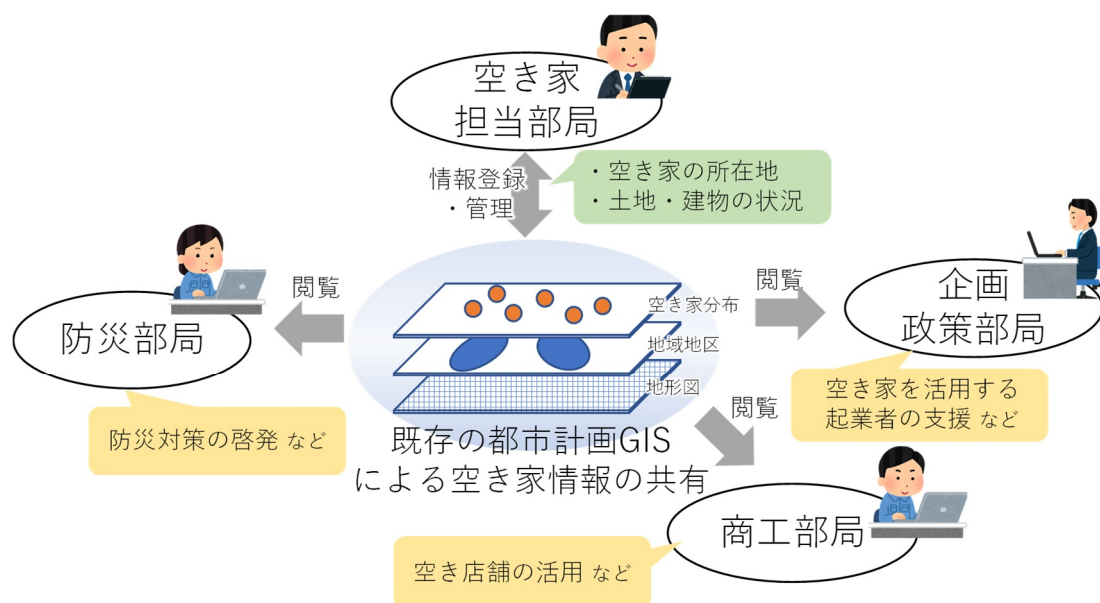
図 ライフステージの変化を捉えた空き家所有者情報の捕捉と専門家による支援のイメージ

福井県 坂井市： 人口規模（R2 国勢調査）：88,481 人

既存の GIS システム活用による共有空き家データベースの構築

坂井市では、空き家実態調査で把握した空き家の位置情報を GIS に登録して管理しており、老朽化した空き家を定期的に現況確認する際の場所確認や、空き家が多く分布している地域の分析に活用している（平成 23 年：第 1 回実態調査、平成 30 年に第 2 回実態調査、令和 4 年：第 3 回実態調査を実施）。

空き家の情報管理に係るシステムを導入している自治体も多いが、新規にシステムを導入することは予算的に困難であったため、既存の統合型 GIS を活用することでコスト削減を図った。庁内の職員であれば誰でも閲覧可能であり、今後は、起業者による空き家のリノベーションに対して支援策を講じる際等に、関係課が情報を活用することを検討している。



全体で情報を共有、空き家情報の把握が迅速化
既存のGISの活用によるコスト削減

図 GISシステム活用のイメージ

奈良県 生駒市： 人口規模（R2 国勢調査）：116,675 人
石川県 金沢市： 人口規模（R2 国勢調査）：463,254 人

クラウド活用による共有空き家データベースの構築

生駒市では、不動産や建築など7業種の不動産流通に関わる専門家（宅建士、建築士、司法書士、銀行、NPO、土地家屋調査士、建築施工）からなる「いこま空き家流通促進プラットフォーム」（以下「プラットフォーム」という。）を設立し、空き家所有者に対して、流通に向けた具体的な支援を実施している。プラットフォームでは、クラウド型のグループウェアを活用し、空き家情報を共有している（令和元年12月：試用開始、令和2年10月：本格運用開始）。

グループウェア：コンピュータネットワークを活用した情報共有のためのアプリケーションソフトウェア

グループウェアは、プラットフォームの会員であれば空き家の対応状況の更新が可能であり、最新の情報がいつでも閲覧できるようになっている。

これにより、生駒市は情報提供に係る業務量の大幅な削減と、情報セキュリティの強化を実現した。

プラットフォームも、会員間での情報共有の促進や事務作業の効率化が進んだ。

生駒市の事例では、市ではなくプラットフォームの会費からグループウェアの利用料が賄われていることが特徴的である。

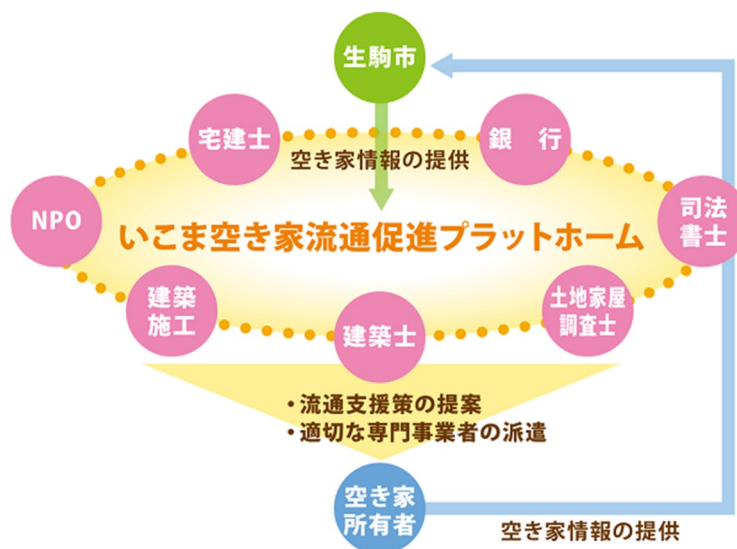


図 いこま空き家流通促進プラットフォーム

出典：生駒市HP

また、金沢市でも、活用・流通相談業務の見える化や業務の効率化、情報共有の迅速化を図るため、高度なセキュリティのもと、空き家情報等の保管・管理にクラウドサービスを導入している。（令和3年12月運用開始）

2 空き家所有者からの情報提供の同意取得

茨城県 龍ヶ崎市： 人口規模 (R2 国勢調査) : 76,420 人

空家バンク登録時における同意の一括取得

龍ヶ崎市では、空き家所有者と利用希望者との媒介を（公社）茨城県宅地建物取引業協会に依頼する中で、空家バンクの運営を行っている。

空家バンクへの登録申請に係る直接的な窓口は市が担っているが、市からの依頼に基づき、空き家所有者と利用希望者の仲介を行う事業者を宅地建物取引業協会が推薦する仕組みを構築している。

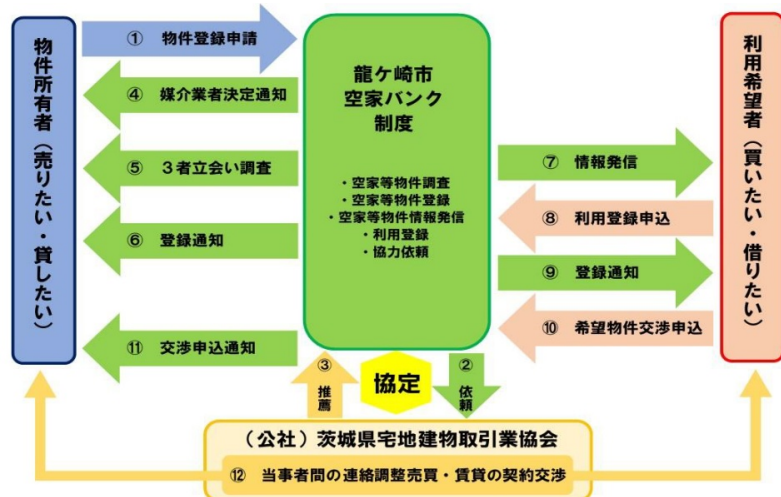


図 空家バンクの運営体制

空家バンクへの登録申請時には、添付書類として同意書の提出を求めており、市から宅地建物取引業協会に空家等情報を提供することに加え、市が申請物件に係る固定資産課税台帳情報を利用することに対して、一度に同意を取得している。

通常は、固定資産課税台帳等を目的外で利用するのは、苦情等により行政指導が必要な空き家に限定しているが、空家バンクの登録申請に併せて同意を取得することで、固定資産税の課税情報をもとに申請内容の確認や空き家の状況の把握を行い、活用に向けた手続の円滑化を実現している。

様式第4号（第5条関係）

同 意 書

私は、空家バンク制度に空家等の登録を申し込むに当たり、下記の内容に同意します。

記

- 市は、空家等に係る交渉、売買又は賃貸借の契約等の媒介行為は行わないため、交渉、契約等に関する一切のトラブルについては、当事者間で誠意を持って解決すること。
- 龍ヶ崎市空家バンク制度空家等登録カードの記載内容について、市が固定資産税課税台帳等により確認すること。
- 交渉、契約等の一切について、龍ヶ崎市空家バンク制度空家等登録申込書で選択した媒介業者へ市が公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）に依頼すること。
- 空家バンク制度に登録した空家等の情報（以下「空家等情報」という。）の全てを市が宅建協会及び媒介業者に提供すること。

図 空家バンクへの登録申請の際の同意書

運用マニュアルの整備による同意取得手順の明確化

金沢市では、空き家の有効活用及び流通の促進を図るため、相談業務の実施に当たり、空き家所有者等の個人情報の保護を担保するとともに、市と専門団体（仕事人）との取組に関して必要な事項を定めた協定を結んでいる。

<協定を締結している専門団体（仕事人）>

- ・ 石川県司法書士会
- ・ (一社) 石川県建築士事務所協会
- ・ (一社) プレハブ建築協会中部支部北陸協議会
- ・ 金沢市建築組合
- ・ 金沢弁護士会
- ・ (公社) 全日本不動産協会石川県本部
- ・ 石川県土地家屋調査士会
- ・ (一社) 石川県木造住宅協会
- ・ 金沢地区建築組合連合会
- ・ (公社) 石川県宅地建物取引業協会
- ・ 特定非営利活動法人金澤町家研究会

また、相談業務を円滑に進めるため、業務の明確化や標準化、相談に必要な情報を組織内での確に共有することを目的とした運用マニュアルを作成している。運用マニュアルに基づき、下記の①～⑧の手順で相談業務を行い、個人情報保護の実効性を担保している。

①市が相談者からの相談を受け付け、市・運営事務局（仕事人の中から選定された代表団体）・仕事人・登録事業者の間で空き家情報を共有することについて、相談者から同意を得る。

市が運営事務局へ空き家情報を提供する。

運営事務局が相談内容に応じた仕事人を選定し、空き家情報を提供する。

仕事人が担当事業者を選定し、空き家情報を提供する。

担当事業者が、空き家情報を市、運営事務局、仕事人、登録事業者の間で共有することについて、相談者から同意を得る。

①の段階では担当事業者が未定であるため、担当事業者が具体的な相談対応を実施するに当たり、改めて同意を得ることとしている。

～ 担当事業者から仕事人、運営事務局、市へ進捗状況を報告する。

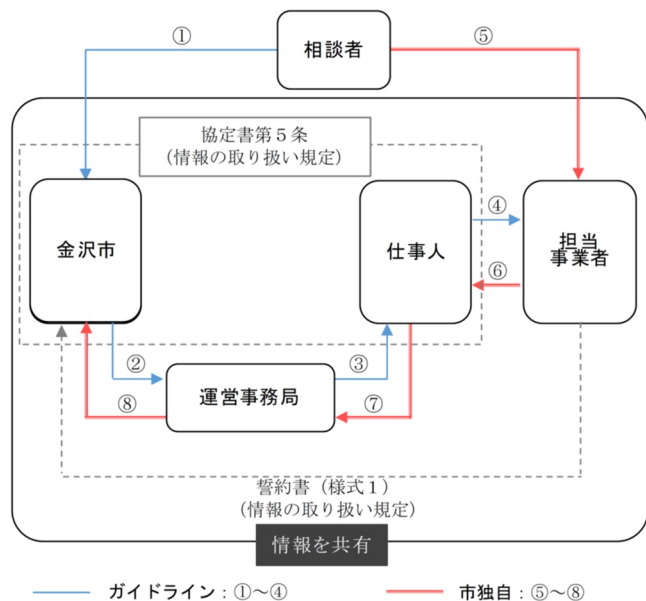


図 情報共有イメージ

出典：金沢市空き家等活用・流通促進体制運用マニュアル

業務の実施に当たり、市と専門団体（仕事人）との取組に関して、個人情報保護等の必要な事項を定めた協定を結ぶとともに、登録の際には、事業者から市に対して、業務を通じて知りえた個人情報について、業務期間中・終了後の開示・漏えいや目的外利用を行わないことについての誓約書の提出が必要となる。

< 協定書における個人情報等の取扱いに関する規定（抜粋） >

（個人情報等の取扱い）

第5条 甲と乙は、第3条に掲げる事項に取り組むにあたり、業務上知り得た個人情報については、この協定の期間中はもとより、この協定の終了後も第三者に対して開示し又は漏えいしてはならない。

2 前項の規定にかかわらず、事前に所有者等の承諾を得た場合又は法令に基づき開示を求められた場合については、この限りではない。

< 登録事業者から市に提出される誓約書の様式 >

誓約書

私は、金沢市空き家等活用・流通促進体制(以下「活用・流通体制」という)業務に従事するにあたり、当該業務に関して知り得た個人情報について、業務の期間中はもとより、業務の終了後もみだりに第三者に対し開示又は漏えいしないこと、及び上記業務遂行目的以外に利用しないことを誓約します。

また、活用・流通体制業務に従事する従業員が上記内容を遵守するよう指導・管理します。

年 月 日

所在地

会社名

代表者氏名

(署名又は記名押印)

所有者が情報提供に同意しやすくするための工夫

春日井市では、空き家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・有効活用の促進に向けて、平成 31 年に、地域の宅地建物取引業者の団体、商工会議所、既存住宅の維持管理・流通に取り組む一般社団法人との間で「春日井市空き家等対策に関する連携協定」を締結した。

この連携に基づく取組の一環として、同市が空き家等の所有者に対して実施する意向調査や、市への相談の際に情報提供同意書を提出した所有者に対して、市の仲介により相談内容に応じ、これらの協定締結団体等の最適な事業者を紹介している。

具体的には、まず、同意を得られた所有者から聴取した空き家に関する情報と活用意向を概要資料にまとめた上で、相談内容に応じて、最も適した団体に提供している。

次に、情報提供を受けた団体では、空き家

の状況や、所有者の意向を踏まえて具体的に相談に対応する事業者を選定する。対応事業者の選定方法は各団体に一任されている。対応事業者の決定後、当該団体から報告を受けた市は、事前に所有者へ対応事業者名などの情報を伝え、その後、対応事業者から所有者に直接連絡を取ることとしている。

このほか、令和 3 年度より、空き家流通へのインセンティブとして、①市が指定する団体への空き家に関する情報提供に同意すること、または 春日井市空き家・空き地バンクに登録されていることのいずれかを満たした場合に利用できる残置物撤去費用に対する補助金（補助額は費用の 2 分の 1、上限 10 万円）を実施している。①の要件を満たした補助金の利用実績は過去 2 年間で約 10 件となっている。

これらの取組の結果、令和 4 年度末までに 150 件の空き家の流通に取り組み、このうち半数程度が売却に至っている。

空き家のこと、専門業者に相談してみませんか？

専門業者との相談までの流れ

- ① 空き家所有者が市に相談（情報提供同意書*の提出）
- ② 市から連携協定団体に相談内容等の情報を提供
- ③ 連携協定団体から市に専門業者決定の連絡
市から空き家所有者に専門業者を紹介
- ④ 空き家所有者と専門業者で相談開始

*情報提供同意書：専門業者との相談を希望される場合は、空き家に関する事や検討したい事等の情報を、市から連携協定団体に提供することに同意して頂きます。



専門業者との相談物件限定

空き家の残置物撤去補助

売買や賃貸借をする空き家の家財道具等の片づけに要する費用の一部を補助します。(空き家の残置物を事業者に依頼して撤去するものが対象)

最大
10万円



図 空き家意向調査に同封しているチラシで紹介している専門業者との相談の流れ
出典：春日井市資料

複数の分野における専門家団体との協定締結

三島市では、多様化する空き家問題に対し、専門家と連携し空き家所有者等からの相談体制を強化するため、「三島市における空家等対策の推進に関する協定」を以下の専門家団体（10 団体）と締結している。

- ・(公社)静岡県宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会静岡県本部
- ・(公社)三島市シルバー人材センター
- ・静岡県弁護士会
- ・静岡県土地家屋調査士会
- ・三島市建設事業協同組合
- ・三島市造園建設業協会
- ・静岡県司法書士会
- ・静岡県行政書士会
- ・三島建設業協力会

協定の概要は、以下の通りである。

- ・市と各専門家団体は、空家等の所有者等から空家等の適切な管理及び空家等の有効活用に関する相談があった場合には、相互に連携・協力して対応するものとする。
- ・市は、空家等の所有者等から同意を得た場合には、各専門家団体に空家等に関する情報を提供するものとする。
- ・各専門家団体は、有効活用の意向を示す空家等の所有者等に対して、事業提案等を行うことができるものとする。

空き家対策において、第一に空き家所有者に寄り添う必要があると考え、協定による包括的な支援体制を構築している。

本協定において、これまで 18 件の相談があり、解決に至っているものがある。また解決に至らない物件についても、空き家所有者の意識啓発につながっている。

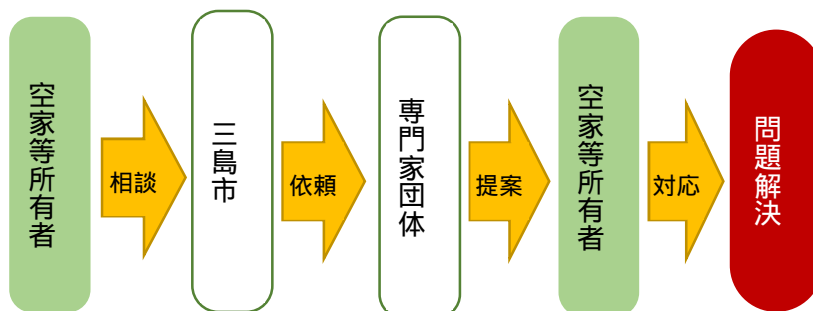


図 相談フロー

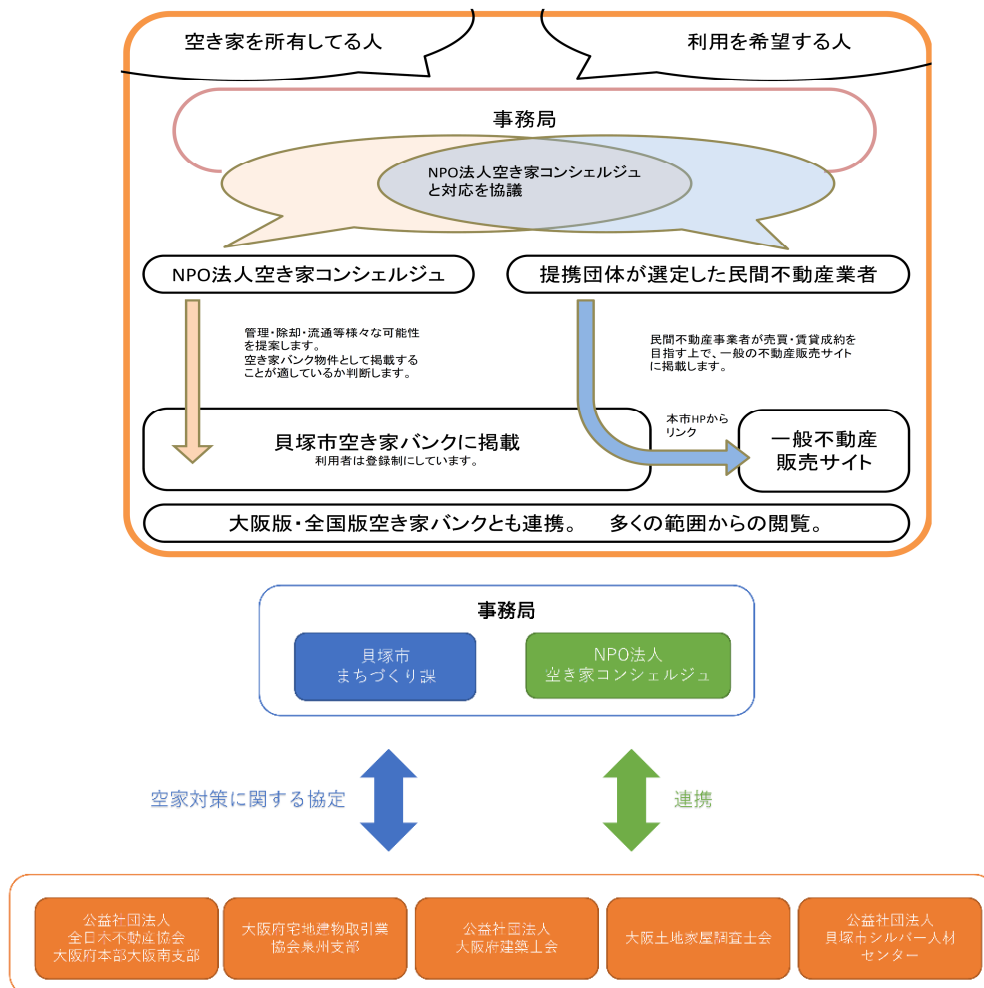
出典：三島市空家等対策計画

大阪府 貝塚市： 人口規模（R2 国勢調査）：84,443 人

サブリース契約による賃貸用住宅への活用

貝塚市では、空き家バンクの運営を NPO 法人空き家コンシェルジュが支援している。同市では、空き家の活用において、売買契約と比較すると賃貸契約が成立しづらい状況があった。このような課題に対応するため、所有者の希望に応じて、NPO 法人空き家コンシェルジュによるサブリース契約を実施している。

従前は、空き家所有者から空き家を賃貸したいという相談があっても、調整が進まなかったり、売却になったりするケースが多かったが、サブリース契約を実施することで、空き家所有者にとって活用の選択肢が広がり、所有者が気軽に賃貸できるようになった。



出典：貝塚市

図 貝塚市空き家バンク制度

不動産事業者による仲介及び鍵の預かりサービス

小坂町では、町内の空き家と空き地の賃貸・売却を希望する方から登録を受けた情報を、空き家利用希望者に紹介するサービス（空き家・空き地バンク）を実施している。しかし、町は空き家バンクの物件を紹介し、空き家所有者と空き家活用希望者の連絡先を双方へ伝えることにとどまり、とくに空き家の価格に関する問合せには具体的な回答をすることが難しいという状況があった。また、所有者は就業中の方や、遠方に居住している方が多く、空き家活用希望者に対して円滑な対応を図ることが難しい場合もあった。これらの課題を踏まえ、不動産事業者が、空き家所有者と空き家活用希望者の間において仲介することで解決を図ることとした。

具体的には、空き家バンクへの登録申請時に、不動産事業者が仲介することや鍵の預かりについて空き家所有者から承諾を受け、鍵を預けた場合は、不動産事業者が空き家活用希望者からの室内の内覧依頼に対して円滑に対応できるようにしている。

不動産事業者による仲介を開始したことで、空き家の内覧が円滑に行われており、その後の契約手続においても同様の効果が期待される。空き家所有者からも、仲介してくれることで助かるという声も挙がっており、今後の成果を期待している。

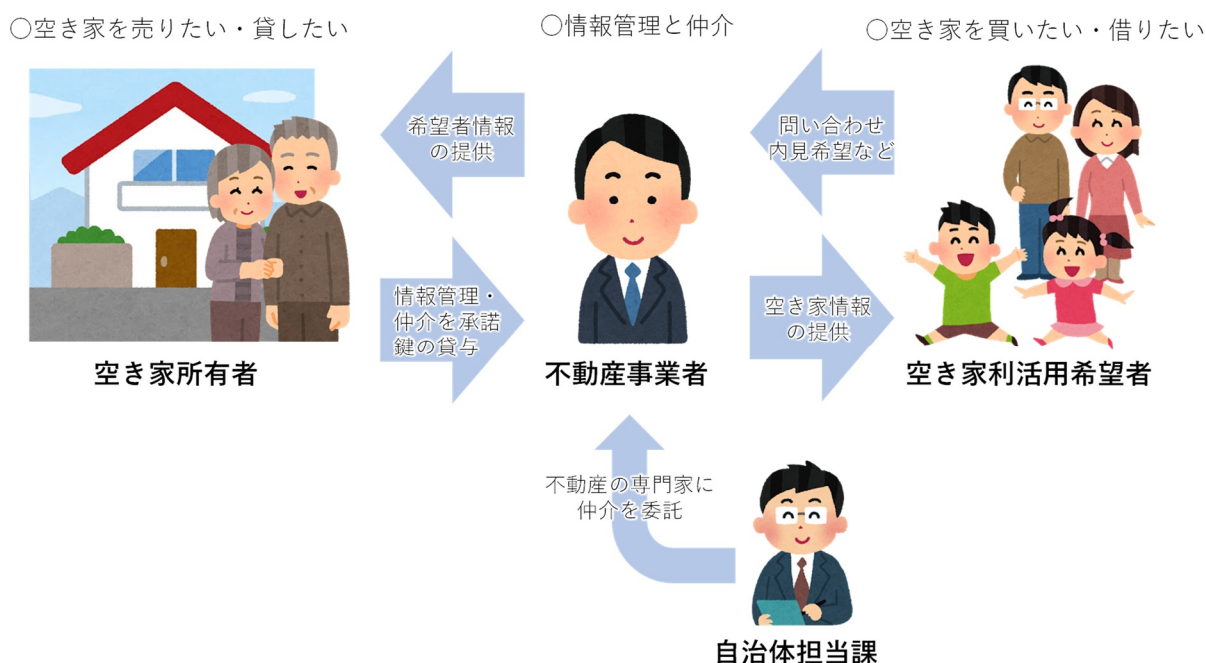


図 不動産事業者による仲介の仕組み

オンラインによる空き家の内覧

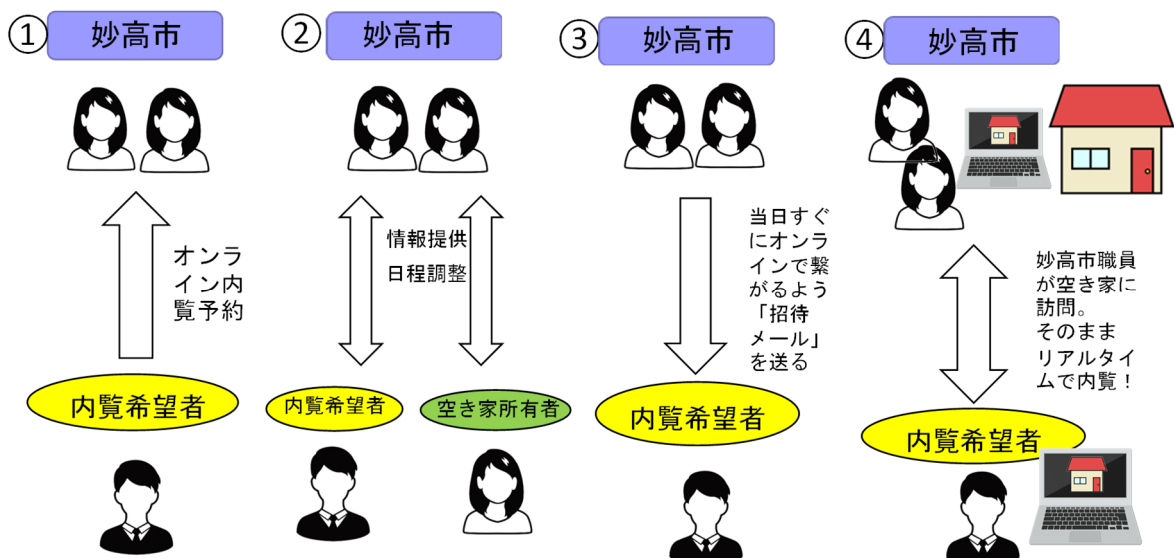
妙高市では、空き家を有効活用し、市民と都市住民の交流拡大や移住定住促進による地域の活性化を図るとともに、地域の景観保全を推進するため、空き家バンク（空き家情報登録制度）を設置している。空き家を貸したい・売りたいという所有者と、空き家を借りたい・買いたいという希望者の双方から制度に登録していただき、市が間に入って情報提供や連絡調整を行いながら、両者をつなぐというものであり、本制度を通じて空き家利用希望者に空き家の案内を実施してきた。

しかし、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、他県からの内覧を断らざるを得ない状況が続く、早く内覧したいといった空き家利用希望者のニーズに応えるため、オンラインによる内覧を実施することとなったが、現在も希望があれば対応している。オンライン内覧の流れは以下の通りである。

内覧希望者は、電話又はメールでオンライン内覧を予約する。

内覧希望について、市から空き家所有者に情報提供を行い、日程調整を図る。市から内覧希望者にオンライン会議システムの URL を予めメールで送信する。予約当日、市職員が空き家に端末を持参して訪問する。内覧希望者は、事前に受信した URL を自身の端末で開き、市職員の端末から中継する空き家の映像をリアルタイムで視聴する。

コロナ禍において、来訪が難しい方にオンラインでの内覧という選択肢を提示することは、他自治体でもあまり事例のない取組であり、本取組を契機として成約に結び付き、移住者の増加に繋がっている。



出典：妙高市

図 オンライン内覧の手順

三重県 伊賀市： 人口規模（R2 国勢調査）：88,766 人

民間事業者等との連携した取組事例

伊賀市では、城下町に多数点在する空き家となった古民家を活用した観光まちづくりを目的に、城下町ホテル事業（正式名称：古民家等再生活用事業）を展開している。城下町全体をひとつのホテルとして捉え、空き家となった歴史的建築物をホテルの客室や観光交流・体験施設、物産店などさまざまなテナントとして配置している。

事業の展開に当たっては、市、（株）NOTE、（一社）ノオト、JR西日本の4者で「伊賀市エリアにおける歴史的資源を活用した地域活性化に向けた業務連携に関する協定書」を締結し、連携協力して歴史的資源を活用した地域活性化及び観光振興を推進している。

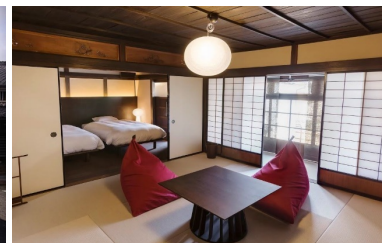
協定に基づき、市は、市が所有する空き家を提供するほか、個人が所有する空き家の情報提供等を行っている。市と（株）NOTEが出資して設立した（株）NOTE伊賀上野は、これらの空き家を買取り又は借り上げて改修し、宿泊施設、レストラン、カフェ等として整備するとともに、各種テナント事業者を誘致するエリアマネジメントの役割も担っている。JR西日本は、駅構内へのポスター掲示など、広報の役割を担っている。



フロント棟
（市が所有する文化財を市が改修）



宿泊棟
（個人が所有する空き家を
（株）NOTE伊賀上野が改修）



客室

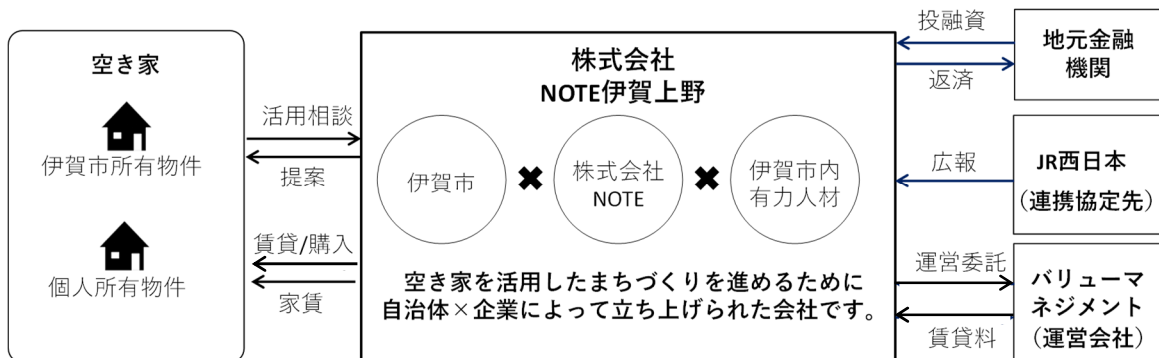


図 各団体の役割

情報提供先団体の選定ルールの設定

墨田区では、相談者の多様化するニーズに対応し、空き家対策をより効果的に進めるため、令和2年度に、空き家等ワンストップ相談窓口（すみだ空き家相談処）を開設し、その運営（事務局業務）を区の外郭団体（（一社）墨田まちづくり公社）へ委託している。

ワンストップ窓口では、空き家所有者のみならず、近隣居住者や利活用希望者等といったより多角的な立場からの相談に応じているほか、相談の範囲を拡大し、これまでになかった分野（財務相談等）にも対応するなど、よりきめ細やかなサポート体制を目指している。

対象となる主な相談者	相談者の居住地・空き家の所在地
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の所有者（法定相続人や将来的な予定者も含む） ・問題が発生している空き家の近隣居住者 ・空き家等の利活用の検討者 	<ul style="list-style-type: none"> ・区内の居住者：区内外に所在する空き家について ・区外の居住者：区内に所在する空き家について

ワンストップ窓口では、相談者との面談により、解決に至るまでの課題等を抽出し必要なアドバイス等を行っているが、専門家による対応が必要と判断した場合には、相談者からの要請と情報提供に関する同意書を徴した上で、専門家団体に取り次いでいる。取次にあたっては、区と連携協定を締結した20の専門家団体（不動産、建築、建設、法務、税務、金融機関、鉄道事業者、空き家対策に取り組む特定非営利活動法人等）の中から、相談内容に応じて振り分けており、また、複数団体での対応が必要となる場合は、対応する順序等の整理もしている。売買等相談事案については、協定締結団体のうち2つの宅地建物取引業者の団体へ隔月で取り次ぎを行うなど、団体間の公平性の担保を図っている。

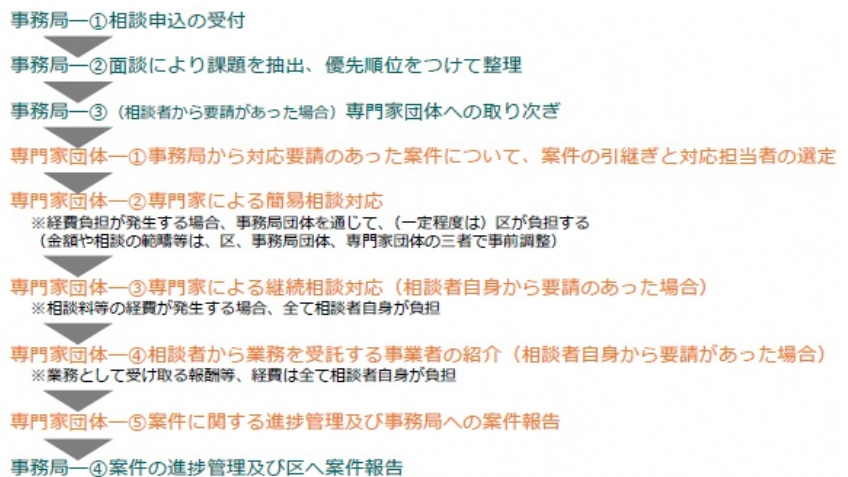


図 ワンストップ相談窓口の流れ 出典：墨田区資料

対応要請のあった専門家団体は、相談内容に応じて適切な担当者を選定するが、選定にあたっては、事務局を通じて相談者の意向を伝えた上で、決定は各団体に委ねている。

専門家団体との相談初期における金銭的・心理的な負担を緩和するため、1回程度の簡易な相談で生じる経費の一定程度を区が負担しており、簡易相談終了後も、継続して専門家相談を希望する場合は、それ以降は経費が発生する際には自己負担となることに了承を得た上で実施している。

取組開始後令和2～4年度の相談件数の合計は153件となっている。

4 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

群馬県 太田市： 人口規模（R2 国勢調査）：223,014 人

空き家所有者に対する個別の情報提供

太田市では、平成 29 年度より、管理不全な空き家の所有者等を対象に、情報提供の意向確認に先立ち、所有する空き家の悩み（主に、売却価格、解体費用といった空き家の活用等に係る金銭面の悩み）についてのアンケート調査を行い、協定締結団体と協力して所有者等の悩みについての回答書や金銭の見積書を作成し、アンケート回答者に対して返送する取組を行っている。

アンケート回答者に返送する回答書の作成を民間事業者団体に依頼したことで、民間事業者団体からは、空き家対策として専門分野において具体的にどのような協力ができるかが明確になったという声があった。

さらに、太田市のアンケート調査では、空き家所有者本人のほか、空き家と空き地の所有者が異なる場合は空き地所有者や、相続人等も対象に実施したことから、所有者本人以外に回答書・見積書を返送することで、当該空き家の活用等について話し合いの場をつくるきっかけとなっている。

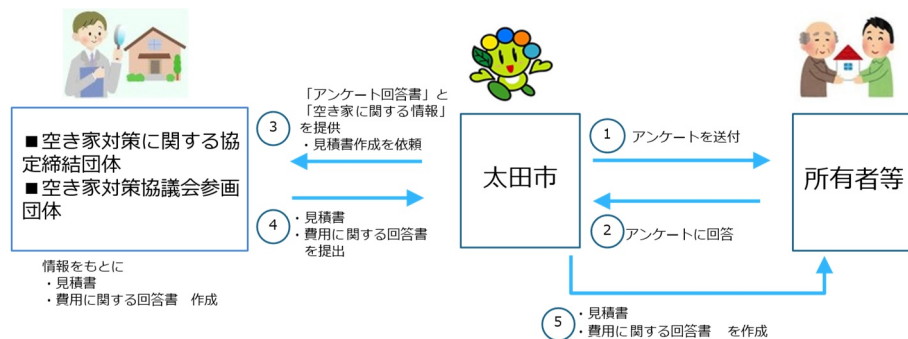


図 取組の概要（イメージ）

空き家に関する無料個別相談アンケート
《返送用》

本人連絡先記入欄

知りたい費用項目等にチェック

【アンケート】
当てはまる項目があれば、「○」をつけてください。
不明項目は他の相談時がければ、お書きください。

【返送】
1 解体工事費を知りたい。
2 空き家譲渡協議会の交付を受けたいが、申請方法等がわからない。

【費用】
1 空き家を解体して、土地を売却した場合の金額を知りたい。
2 空き家を解体しないで、現状のまま売却した場合の金額を知りたい。
3 空き家をリフォームしたうえで、賃貸するための費用を知りたい。

【その他】
1 敷地の借賃を確保するための費用を知りたい。

【備考】
1 所有権がなくなった土地や建物を処分したいが、相続人が複数いる場合の売却方法や相続税に関する費用を知りたい。相続人 人
2 相続人が複数いるので、遺言・遺状、遺贈、信託などが必要でない。
3 相続人の人数、所有などが不明の場合における対応方法や相談等の費用を知りたい。

【お問い合わせ】
1 太田市の「空き家リンク」に登録したい。
2 「空き家」がとは「空き家の調査・相談を希望する所有者から連絡された情報、空き家名を元から活用したいが、市が紹介する制度です。
3 売ることでも構いません。
4 その他のご質問、ご不明な点、下記にご記入下さい。

◎記入事項がとうごさいました。

図 空き家の悩み相談に関するアンケート

福岡県青年司法書士協議会：

民事信託等に関する情報提供

福岡県青年司法書士協議会は、空き家発生を予防するため、不動産所有者の判断能力喪失後及び死亡後も不動産の管理・処分を継続して行うことができるよう、民事信託の普及啓発活動を行った。具体的には、民事信託についてのチラシ作成を行い、これらのチラシを福岡県内の全市町村に配布するとともに、住民からの相談対応、市町村等から依頼のあった場合のセミナー講師の派遣等により、空き家発生予防と民事信託に関する情報提供を実施した。



図 自治体の窓口を設置配布したチラシ

山口県 下関市： 人口規模（R2 国勢調査）：255,051 人

重点地区を設定した取組

下関市では、空家等対策計画において、中心市街地北側の斜面地周辺を重点対象地区として定め、市域の中でも重点的な空き家対策に取り組んでいる。

当該地区は、各敷地が狭小であることや、再建築不能な狭隘道路が多いことから、中心市街地の近辺にありながらその地理的な優位性を最大限に生かすことができず、地区全体の不動産価値が低迷している状況がある。このため、防災性を高める必要性や、地理的優位性を活かして建物の更新及び流通促進を図る必要性から、重点対象地区に設定している。

重点対策地区では、空き家所有者情報のデータベース化を優先的に実施するとともに、市が実施する危険空き家の解体費用の補助上限額を嵩上げする等の対応を行っている。重点対象地区の空き家所有者情報のデータベース化を終えた地区の空き家所有者に対しては、順次、空き家バンクへの登録に関する案内文書を送付している。

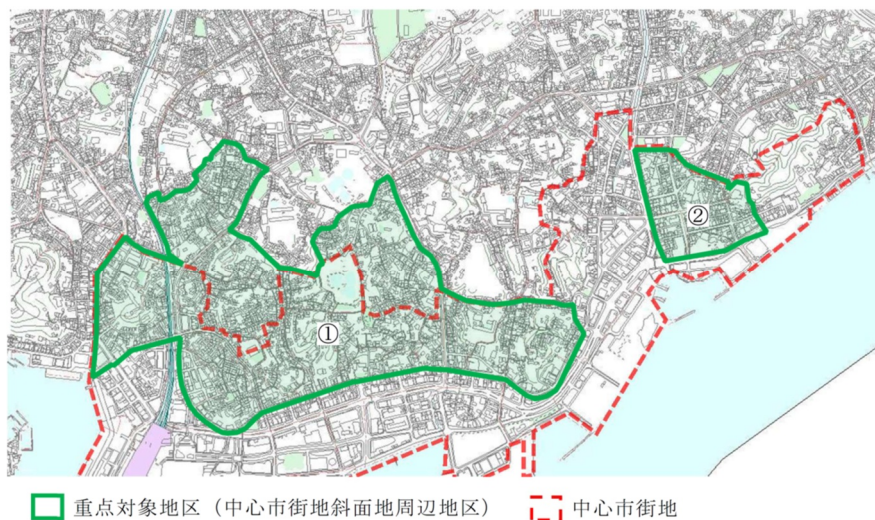


図 重点対象地区 区域図

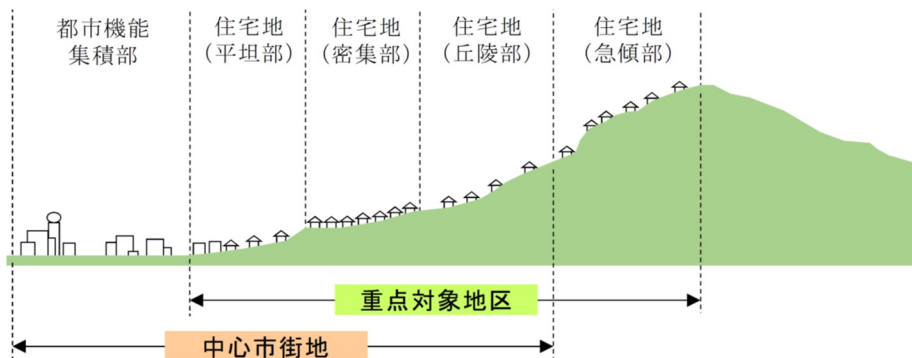


図 重点対象地区の断面イメージ

参考資料

(1) 参考資料 (国土交通省等公表分)

(空き家の所在地の調査)

- 「地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1」
(平成 24 年 6 月国土交通省住宅局)
<https://www.mlit.go.jp/common/001125954.pdf>
- 「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」
(平成 27 年総務省・国土交通省告示第 1 号)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_00035.html

(空き家所有者の特定)

- 「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(再掲)
- 「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン (第 1 版)」
(平成 28 年 3 月所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会)
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000125.html

(特定空家等に対する措置)

- 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_00035.html

(2) 長野県下條村：下條村空き家登録申請書

様式第1号（第4条関係）

下條村空き家登録申請書

年 月 日

登録番号		登録内容	<input type="checkbox"/> 売却	<input type="checkbox"/> 賃貸	<input type="checkbox"/> 交渉次第	
空き家所在地	(〒 -) 下條村		番地	(地区:)		
所有者	氏名		電話			
	住所	(〒 -)				
登録申請者	<input type="checkbox"/> 所有者本人 <input type="checkbox"/> 代理人(所有者との関係:)					
	氏名					
	生年月日	昭和・平成	年	月	日 (歳)	
	住所	(〒 -)				
	電話		Eメール			
希望価格	<input type="checkbox"/> 建物売却 (万円)		<input type="checkbox"/> 土地売却 (万円)			
	<input type="checkbox"/> 建物賃貸 (万円)		<input type="checkbox"/> 土地賃貸 (万円)			
	<input type="checkbox"/> その他					
物件の概要	土地	面積		構造	建築年	
		坪				補修の要否
	建物	1階	坪	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 補修は不要 <input type="checkbox"/> 多少の補修必要 <input type="checkbox"/> 大幅な補修必要 <input type="checkbox"/> 現在補修中	<input type="checkbox"/> 所有者負担 <input type="checkbox"/> 入居者負担 <input type="checkbox"/> その他 ()
		2階	坪			
		階	坪			
利用状況	<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 別荘 <input type="checkbox"/> その他 ()		不要品の処分	<input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未		
空き家になった時期 (年 月頃) / 管理状況 (<input type="checkbox"/> 定期管理 <input type="checkbox"/> 未管理)						
設備等概要	水道	<input type="checkbox"/> 村営水道 <input type="checkbox"/> 個人井戸 <input type="checkbox"/> その他 ()				
	浄化槽	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> その他 ()				
	電気	<input type="checkbox"/> 中部電力 <input type="checkbox"/> その他 ()				
	台所	給湯設備	<input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> その他 ()			
		調理器具	<input type="checkbox"/> ガスコンロ <input type="checkbox"/> IHヒーター <input type="checkbox"/> その他 ()			
	風呂	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> その他 ()				
	トイレ	<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 汲み取り / <input type="checkbox"/> 和式 <input type="checkbox"/> 洋式 / <input type="checkbox"/> 温水洗浄便座				
	駐車場	<input type="checkbox"/> 有 (台) <input type="checkbox"/> 無 / <input type="checkbox"/> カーポート有 (台)				
	家庭菜園	<input type="checkbox"/> 可 (m ²) <input type="checkbox"/> 無		小屋	<input type="checkbox"/> 有 (棟) <input type="checkbox"/> 無	
田畑	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 田 (m ²) <input type="checkbox"/> 畑 (m ²)		<input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 無			

※裏面もごさいます。

◆相手方に対する要望事項

--

◆確認事項

①空き家の状況等を正確に把握するため、村税務会計室が保有するデータを閲覧し、本申請書に転記・修正することについて	同意する / 同意しない
②空き家情報登録システム完了後、下條村のホームページに掲載することについて	同意する / 同意しない
③民間業者から照会があった場合、登録内容等を民間業者へ提示することについて	同意する / 同意しない
④入居者の選定について、地元の地区・区長等の意思を尊重していただくことについて	同意する / 同意しない

【個人情報の取り扱いについて】 申請書の情報は当事業に関する事以外には使用いたしません。ただし、警察への捜査協力等の依頼があった場合は、情報を提供することがあります。
(当申請書の提出をもってご同意いただいたものとさせていただきます。)

(3) 茨城県龍ケ崎市：空家バンク制度空家等登録 同意書

様式第4号（第5条関係）

同意書

私は、空家バンク制度に空家等の登録を申し込むに当たり、下記の内容に同意します。

記

- 1 市は、空家等に係る交渉、売買又は賃貸借の契約等の媒介行為は行わないため、交渉、契約等に関する一切のトラブルについては、当事者間で誠意を持って解決すること。
- 2 龍ケ崎市空家バンク制度空家等登録カードの記載内容について、市が固定資産税課税台帳等により確認すること。
- 3 交渉、契約等の一切について、龍ケ崎市空家バンク制度空家等登録申込書で選択した媒介業者へ市が公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）に依頼すること。
- 4 空家バンク制度に登録した空家等の情報（以下「空家等情報」という。）の全てを市が宅建協会及び媒介業者に提供すること。
- 5 登録をした空家等の詳細調査（立入調査、写真撮影等の空家等の確認に必要な調査）を市及び媒介業者が実施すること。また、媒介業者が実施した調査結果を市に提供すること。
- 6 空家等情報（所有者に関する情報を除く。）及び市又は媒介業者が撮影した空家等の写真を広く一般に公開すること。
- 7 媒介業者が交渉、契約等を進める際、相手方に空家等情報を提供すること。
- 8 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定に基づく額の報酬を媒介業者に支払うこと。
- 9 登録申込み以降は、龍ケ崎市空家バンク制度実施要綱の規定により手続等を行うこと。
- 10 登録をする空家等について、所有者等の責任において除草、剪定等の維持管理を適宜行うこと。

年 月 日

住所
氏名（署名）

印

龍ケ崎市長 様

(4) 大阪府高槻市：高槻市空家相談員制度要綱

高槻市空家相談員制度要綱

(目的)

第1条 この要綱は、高槻市内にある空家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が空家に関する相談を気軽に行うことができる身近な相談体制を整備するために設置する「高槻市空家相談員」（以下「相談員」という。）に係る役割、登録等に関して必要な事項を定めることにより、当該所有者等が空家を管理、利活用することを促進し、もって適切な管理が行われぬ空家の発生を抑制し、高槻市の空家対策の推進に資することを目的とする。

(相談員の役割)

第2条 相談員は、所有者等から空家に関する相談があったときは、所有者等の目的、意向、課題を整理した上で、所有者等に対して必要な助言を行うものとする。

2 相談員は、前項に規定する相談について無償で対応するものとする。ただし、所有者等からの求めがある場合に限り、この要綱に定める範囲を超えて、自らの業務として有償での業務を行うことは妨げない。

(募集の周知)

第3条 市長は、相談員を募集するときは、ホームページその他市長が適当と認める方法により行うものとする。

(応募要件)

第4条 前条に規定する募集に応募しようとする者（以下「応募者」という。）は、次の各号のいずれにも該当し、かつ業務の趣旨を十分に理解した上で、積極的に業務に参画する意思を有しなければならない。

(1) 宅地建物取引士であり、宅地建物取引士となってから、次に掲げる業務のうち、いずれかの業務に現に通算して5年以上従事している者であること。

ア 宅地建物取引業における不動産の売買業務

イ 不動産賃貸業における不動産の賃貸業務

ウ 不動産管理業における不動産の管理業務

エ その他市長が適当と認める業務

(2) 高槻市内の事業所に勤務する者であること。

(3) 相談員の登録について、勤務する事業所の長の承認を得ていること。

(4) 高槻市暴力団排除条例（平成25年高槻市条例第33号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者でないこと。

(5) 高槻市の市税を滞納していないこと。

(6) 応募者が法人の社員等であるときは、当該法人が前号の要件を満たしていること。

(7) 応募日から起算して過去1年以内に宅地建物取引業法（以下「法」という。）に基づく指示処分、事務禁止処分又は登録消除処分を受けていないこと。

(8) 応募者が法人の社員等であるときは、当該法人が応募日から起算して過去1年以内に法に基づく指示処分、業務停止処分又は免許取消処分を受けていないこと。

2 応募者は、市長が定める日までに、次に掲げる書類を市長に提出するものとする。

(1) 高槻市空家相談員応募用紙（様式第1号）

(2) 宅地建物取引士証の写し

(研修の受講)

第5条 市長は、前条第2項に規定する応募があり、応募者が同条第1項に該当すると認めるときは、市長が定める研修を当該応募者に実施するものとする。

(登録)

第6条 応募者は、前条に規定する研修の受講後、市長が定める日までに、次に掲げる書類を市長に提出するものとする。

(1) 高槻市空家相談員登録申請書(様式第2号)

(2) 誓約書(様式第3号)

2 市長は、前項に規定する申請があり、応募者が前条に規定する研修を適切に受講したと認めるときは、当該応募者を相談員として登録するとともに、高槻市空家相談員登録(登録基準不適合)通知書(様式第4号)により当該応募者に通知するものとする。

3 市長は、第1項に規定する申請があり、応募者が前条に規定する研修を適切に受講していないと認めるときは、高槻市空家相談員登録(登録基準不適合)通知書(様式第4号)により当該応募者に通知するものとする。

(相談員証の交付)

第7条 市長は、高槻市空家相談員証(様式第5号)を相談員に交付するものとする。

(名簿の作成等)

第8条 市長は、相談員について次に掲げる事項を記載した名簿を作成し、管理するものとする。

(1) 登録番号及び登録日

(2) 氏名

(3) 勤務する事業所の名称、勤務地、連絡先及びホームページアドレス

(4) 勤務する事業所に係る宅地建物取引業免許番号

(5) 所属不動産関連団体

(6) 相談対応可能分野

(7) 宅地建物取引士登録番号及び登録年月日

(8) 宅地建物取引士資格以外の不動産関連資格等

(9) 登録理由

(10) 自己PR

2 市長は、前項に規定する名簿をホームページその他市長が適当と認める方法により公開するものとする。

(報告)

第9条 相談員は、第2条第1項に規定する助言を行うときは、所有者等から個人情報の提供に係る同意を得た上で、当該所有者等の情報、空家の概要及び相談内容について市長に報告するものとする。ただし、所有者等からの相談内容が電話による軽易な問い合わせ又は事実関係の確認にすぎないことが明らかであるときは、この限りではない。

2 相談員は、前項に規定する報告を行うときは、高槻市空家相談員相談報告書(様式第6号)を市長に提出するものとする。

3 相談員は、第1項に規定する報告を行った場合において、所有者等から引き続き相談があり、市長から進捗状況に関する報告を求められたときは、これに応じるものとする。

(提案の募集)

第10条 市長は、所有者等から空家に関する相談があったときは、当該相談内容について相談員からの提案を募集することができる。

2 前項に規定する提案募集の申込をしようとする者は、高槻市空家相談員提案募集申込書(様式第7号)を市長に提出するものとする。

3 市長は、前項に規定する申込があったときは、高槻市空家相談員提案募集通知書(様式第8号)により相談員の全員に通知するものとする。

4 相談員は、前項に規定する通知があり、第1項に規定する相談に提案しようとするときは、市長が定める日までに、高槻市空家相談員提案書(様式第9号)を市長に提出するものとする。

5 市長は、前項に規定する提案があったときは、次に掲げる書類を所有者等に送付するものとする。

(1) 前項に規定する高槻市空家相談員提案書(様式第9号)

(2) 高槻市空家相談員紹介シート

(登録の更新)

- 第11条 相談員の登録期間は、登録日から同日が属する年度の末日とする。
- 2 前項に規定する登録期間の更新を希望しようとする相談員は、市長が定める更新研修を受講しなければならない。
- 3 市長は、相談員が前項に規定する更新研修を適切に受講したと認めるときは、当該相談員の登録期間を次年度の末日まで更新することができるものとし、以後も同様とする。

(登録の変更)

- 第12条 相談員は、当該相談員としての登録内容に変更が生じたときは、高槻市空家相談員登録変更届出書(様式第10号)を市長に提出するものとする。

(登録の抹消)

- 第13条 相談員は、当該相談員としての登録を抹消したいときは、高槻市空家相談員登録抹消届出書(様式第11号)を市長に提出するものとする。

(登録の取消)

- 第14条 市長は、相談員が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該相談員としての登録を取り消すことができるものとし、空家相談員登録取消通知書(様式第12号)により当該相談員に通知するものとする。
- (1) 相談員が第4条第1項に規定する応募要件に該当しないと認めるとき。
- (2) 相談員が第6条第1項第2号に規定する誓約書に違反したと認めるとき。
- (3) その他相談員としてふさわしくない行為をしたと認めるとき。

(補則)

- 第15条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、都市創造部長が定める。

附 則

この要綱は、令和元年9月27日から実施する。

附 則

この要綱は令和3年4月1日から実施する。

(5) 静岡県三島市：三島市における空家等対策の推進に関する協定書

三島市における空家等対策の推進に関する協定書

三島市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、市内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の総合的な対策を推進することで、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図り、併せて空家等の有効活用を促進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
- (2) 空家等の所有者等 空家等を所有し又は管理する者（相続人その他の空家等を管理すべき者を含む。）をいう。

（取組事項）

第3条 甲及び乙は、空家等の所有者等から空家等の適切な管理及び空家等の有効活用に関する相談があった場合には、相互に連携・協力して対応するものとする。

- 2 甲は、空家等の所有者等から同意を得た場合には、乙に空家等に関する情報を提供するものとする。
- 3 乙は、有効活用の意向を示す空家等の所有者等に対して、前項により得た情報を基に事業提案等を行うことができるものとする。
- 4 乙は、甲から依頼があった場合には、甲が開催する空家等に関する相談会等に協力するものとする。
- 5 乙は、甲から依頼があった場合には、甲が空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定により組織する協議会に協力するものとする。
- 6 甲は、空家等の適切な管理及び空家等の有効活用に関する広報や啓発を実施するものとする。
- 7 乙は、甲が行う空家等に関する広報や啓発に協力するものとする。
- 8 乙は、前各項に掲げる取組事項について、乙の構成員等に周知等を行うものとする。

（情報の管理）

第4条 甲及び乙は、この協定に基づき知り得た情報については、善良な管理者の注意をもって管理し、前条に規定する取組事項の実施以外には使用しないものとする。

- 2 乙は、前項の規定を遵守するよう徹底するものとする。

（有効期間）

第5条 この協定の有効期間は、協定締結の日から〇〇年〇〇月〇〇日までとする。

- 2 前項の有効期間満了の日の1か月前までに甲又は乙から別段の意思表示がなされないときは、期間満了の日の翌日から更に有効期間を1年間更新するものとし、その後の更新についても同様とする。

（協議）

第6条 この協定に定めるもののほか、必要な事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、この協定書2通を作成し、甲乙署名の上、各自その1通を保有するものとする。

〇〇年〇〇月〇〇日

甲 三島市 三島市長

乙 〇〇〇 〇〇〇〇

(6) 群馬県太田市：空き家に関する無料個別相談アンケート

空き家に関する無料個別相談アンケート
《返送用》

管理No. _____ 空き家所在地 太田市 _____

(記入者) 住 所 _____

氏 名 _____

電話番号 _____

相談アンケートの回答をするために、太田市から専門団体に調査を依頼しますが、その際に、空き家や敷地の情報（建物の構造や築年数、敷地の地目や面積。）を提供し、現地調査等を行う場合があります。

(ただし、所有者等の個人を特定する情報は除きます。)

次の該当する に、チェックをしてください。

空き家や、その敷地の情報提供に	<input type="checkbox"/> 同意する	<input type="checkbox"/> 同意しない
現地敷地内立ち入りに	<input type="checkbox"/> 同意する	<input type="checkbox"/> 同意しない

【アンケート】

当てはまる項目があれば、○をつけてください。

下記項目以外の相談内容があれば、お書きください。

解体

- 1 解体工事費を知りたい。
- 2 空き家除却補助金の交付を受けたいが、申請方法等がわからない。
- ・

売却

- 1 空き家を解体して、土地を売却した金額を知りたい。
- 2 空き家を解体しないで、現状のまま売却した場合の金額を知りたい。
- 3 空き家をリフォームしたうえで、賃貸するか売却したい。
- ・

境界

- 1 敷地の境界を確定するための費用を知りたい。
- ・

裏面へ続く

相 続

- 1 所有者が亡くなった土地や建物を処分したいが、相続人が複数いる場合の売却方法や手続き等に要する費用を知りたい。(相続人 人)
- 2 相続人が複数いるので、意見(売却、賃貸、リフォームなど)がまとまらない。
- 3 相続人の人数、所在などが不明の場合における対応方法や調査等の費用を知りたい。
-

管 理

- 1 空き家（敷地含む。）の管理を委託する場合の費用を知りたい。
- 2 空き家や敷地の管理(除草、立木剪定など)を委託できる業者を知りたい。
-
-

その他

- 1 太田市の「空き家バンク」に登録したい。
*空き家バンクとは…空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を、空き家をこれから利活用したい方に、市が紹介する制度です。
- 2 売るつもりも壊すつもりもない。
- 3 その他のご意見、ご質問がある場合、下記にご記入下さい。

ご記入ありがとうございました。



令和5年12月
国土交通省 住宅局

