

【事業名称】 中山間地域における所有者不明空家等の管理運用基準と適正管理の仕組みづくり事業

- 【事業の特徴】
- ・中山間地域の市町村における相続放棄・所有者不明等運用マニュアルを作成
 - ・中山間地域における空き家管理を地域団体や市町村と連携した手法の検討
 - ・中山間地域の遠方居住所有者や所有者不明空き家の実態調査を実施
 - ・空き家バンクを活用した寄付受付スキームの検討

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
①空き家所有者不明物件の実態が不明	・中山間地域では未登記物件や相続登記がされていない・固定資産税がかからない建物が多く、市町村が所有者を把握できていないケースも多い。
②市町村が財産管理制度利用に関する法的な問題や課題	・中山間地域で市町村が財産管理制度の申立人になる場合、不動産価値が低い・固定資産税が免税されている物件が対象になることが多く、申立人になれない場合も多い。
③市町村が寄付を受けることで空き家管理不全物件を未然に防ぐ	・市町村が寄付を受ける計画のない物件は受け取れないのが現状、売却も出来ない・寄付も受け付けてもらえない、民間で寄付を受けるには税金問題もあり、農地山林の寄付もできない状況。
①空き家所有者が空き家管理サービスを受けの事が出来ない、実施団体等が地域にない	・民間事業者で管理をする場合、中山間地域ではサービスエリア外になっていることが多い ・空き家管理戸数が少ない場合、運営費の維持が難しい ・空き家管理の既存団体がまだ少なく、ノウハウ提供できるエリアが限られている。
②空き家所有者に関する管理意識の向上	・中山間地域では空き家に隣接した住宅が少なく、地域を離れた所有者の管理意識は低い傾向にある。特定空き家に指定されないケースも多く、巡回管理費用を出して管理する意識が低い。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1) 中山間部地域の相続放棄・所有者不明物件等の市町村における管理等の運用基準	①所有者不在・不明物件等の事例収集	・吉野町が実施した空き家実態調査をベースに現地調査、所有者不明等物件の詳細調査を実施した。当法人相談窓口で相談のあった事例を取りまとめた。
	②財産価値の低い地域での相続放棄・所有者不明物件等の空き家を財産管理人制度等を利用した管理における法的な裏付けの検討	・中山間地域の空き家の問題や傾向を抽出し、財産管理制度を利用する事で解決できる手順や制度内容を検証した。中山間地域特有の不動産価値の低さ等の問題で、制度利用できない場合もあることを、専門家検討会にて7回にわたり検討した。
	③中山間地域の市町村が寄付等を受けるための明確な運用基準の検討	・寄付受付を希望する所有者が多い現状を踏まえ、寄付を受けとることが出来ない現状と市町村に代わり民間団体が寄付を受けとることについても検討。空き家バンク制度も活用した新たな寄付スキームを検討。所有者救済方法を検討会にて検討した。
(2) 空き家の適正管理等を促す市町村と専門団体、地域での仕組・体制づくり	①空き家適正管理が必要と思われる物件の事例収集・地域独自の問題の明確化とそれに対する専門家や関連団体、地域との連携した仕組・体制作りの検討	・当法人が実施した中山間地域における空き家所有者の意識調査を基に、所有者の管理意識の検証を行い、中山間地域で空き家管理を実施していくことの検証、管理のポイント・管理チェックポイント・管理契約書・管理報告書・管理団体が管理を実施する際のリスクなど、継続的に民間や地域団体がカツオ付キル方法を検討した。

【成果物】

- ① 中山間地域における相続放棄・所有者不明物件等の市町村における管理等の運用マニュアル
- ② 中山間地域における空き家適正管理業務マニュアル
- ③ 空き家所有者・予備軍に向けた空き家管理啓発チラシ

【成果物の概要】

■ 中山間地域の市町村における相続放棄・所有者不明等空き家の管理・運用マニュアル

マニュアルの目次

はじめに

本事業実施地域のご紹介

中山間地域における空き家の状況

1. 吉野町における空き家の状況
2. 中山間地域における所有者不明物件等の実態について
 - 【2-1】 吉野町における所有者不明等・寄付希望物件の実態把握
 - 【2-2】 中山間地域における所有者不明物件等の事例

中山間地域における財産管理制度の利用

3. 財産管理制度(不在者・相続)利用について
 - 【3-1】 所有者特定から財産管理制度利用に関するフロー
 - 【3-2】 行政で実施する所有者調査
 - 1) 所有者の判明について
 - 2) 建物登記の有無を確認
 - 3) 土地登記の有無を確認
 - 4) 空き家所有者の生存確認
 - 5) 空き家所有者相続人の有無の確認
 - 6) 空き家所有者相続人の所在の確認
 - 7) 中山間地域における所有者不明空き家の傾向と対策案

- 【3-3】 財産管理制度概要
- 【3-4】 相続財産管理人の選任について
- 【3-5】 不在者財産管理人の選任について
- 【3-6】 財産管理制度のよくある質問
- 【3-7】 財産管理制度補足説明
- 【3-8】 財産管理制度利用に関する問題点・対応例

空き家バンク等を活用した市町村による寄付受け取り

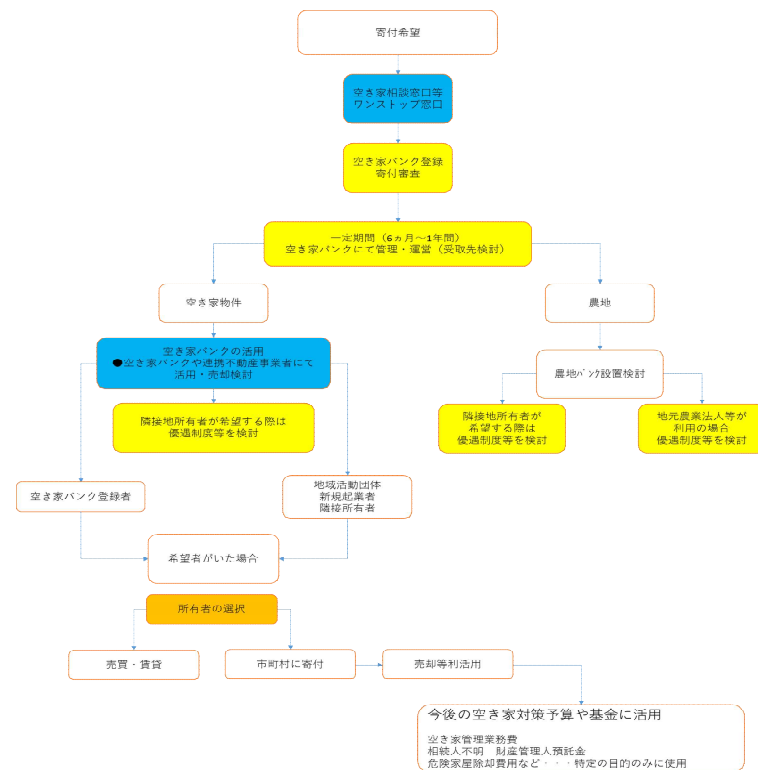
4. 市町村による空き家物件等の寄付受取について
 - 【4-1】 吉野町における寄付受付の現状
 - 【4-2】 空き家寄付希望者の事例
 - 【4-3】 市町村以外に寄付を受け付ける団体を検証
 - 【4-4】 空き家物件の寄附を受け付ける際の基準等について
 - 【4-5】 中山間地域における寄付受取スキームについて

マニュアル解説

中山間地域における空き家の実態、所有者不明・不在・相続放棄等の状況把握、その上で財産管理制度の詳細を照らし合わせ、中山間地域で発生する事例を基に、制度利用にあたって起こる問題・制度利用の流れ・特定空き家の代執行などで制度利用する際の流れや、課題点を紹介している。また、流通しない物件も多く、寄付も受け付けてくれない空き家の救済スキームを紹介

【4-5】 中山間地域における寄付受取スキームについて

市町村空き家バンクを活用したスキーム



寄付を受付けることが通常はできないものを、中山間地域で多く運営されている空き家バンクを活用させることで、売却も出来ない、寄付も受け付けてもらえない物件の救済していけるマニュアルを作成した。山林や農地にも目を向けていけるようにスキームを作成した。

【成果物の概要】

■ 中山間地域における空き家適正管理業務マニュアル

マニュアルの目次

はじめに

本事業実施地域のご紹介

中山間地域における空き家管理等の状況

1. 吉野町における空き家の状況

2. 中山間地域における空き家管理の状況

【2-1】 法令からみる空き家管理

【2-2】 中山間地域における空き家管理の状況

【2-3】 空き家管理の必要性

中山間地域における空き家管理を実施する仕組み

3. 中山間地域で空き家管理を実施する団体等について

【3-1】 空き家管理実施団体について

【3-2】 中山間地域における空き家管理実施スキーム

空き家管理業務

4. 空き家管理業務について

【4-1】 空き家管理業務内容

【4-2】 空き家管理のポイント

【4-3】 空き家所有者との管理契約について

【4-4】 報告業務について

【4-5】 緊急時の対応について

管理不全空き家にならないために

5. 管理不全空き家にならないために

マニュアル解説

奈良県吉野郡吉野町(中山間地域)における空き家の状況報告、空き家所有者の意識調査から見る空き家管理に関する負担や問題がどのような内容かを紹介する。ただ、中山間地域での空き家管理は民間事業者任せでは営業エリアの問題や依頼する所有者の件数が少ない等の問題等で事業が成り立たないケースが多い為、地域住民や地域団体・NPO等、市町村と連携した事業実施の手法を検討する必要がある。また、後見人や管財人になっている弁護士・司法書士等との連携も紹介している。継続して空き家管理を実施するために市町村がどのような団体と連携し、専門ノウハウを構築していくべきか、例示を基に検討いただきたい。空き家管理のポイント等も参考にして頂き中山間地域での空き家管理実施につながる内容にした。

4. 空き家管理業務について

【4-1】 空き家管理業務内容

空き家管理を依頼される所有者の傾向

現状では、空き家所有者直接の依頼は、管理意識の高い所有者に限られていると考える。

空き家所有者だけではなく専門家団体と連携することが空き家適正管理を促す手段として有効であると考えます。



空き家所有者からの空き家管理直接依頼は経済的な問題等もあり低調であるのが現実



成年後見人・管財人などになっている、弁護士・司法書士・行政書士などからの依頼が多いのが現状

空き家管理を中山間地域で実施している経験を基に、空き家所有者がどのような管理意識を持っているのかを分析、管理のポイント管理団体の継続的な運営のための手法を検証した。空き家管理の依頼者は空き家所有者だけではなく、後見人・管財人からの依頼も多く、専門家との連携スキームを提案した。市町村と民間が連携した空き家管理をマニュアルに盛り込んだ。