

【事業名称】 法務や不動産の専門家ネットワークによるノンストップ空き家対策

- 【事業の特徴】
- ・専門家と自治体との検討による特定空家等の判断基準マニュアルの作成
 - ・不動産プロ集団による空き家処分の実例を交えた課題事例集の作成
 - ・空き家問題相談対応者育成のための判断事例集の作成
 - ・法務専門家集団による空き家管理及び内部動産処分のマニュアルの作成

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容
(1)空き家の定量的な判断基準がない	○「空家等」や「特定空家等」の判断	ガイドラインは示されているが実際どのような項目をチェックして「管理不十分な空家等」や「特定空家」に該当するか否かを判断し、またどのような手順で対応したら良いのかわからない
(2)空き家を未然に防止する仕組みがない	①困らないための事前準備	空き家を処分したいが相続人の中に認知症を発症している者が居るために名義変更ができない
	②利活用事例	空き家を売却したいが建築基準法上の問題があり、買い手が見つからない
(3)所有者等が遠方在住や不明の場合の適正管理へのアプローチが困難	①遠隔地居住の所有者等	管理不十分な空き家を発生させないために所有者へ意識啓発を行いたい、広報誌等では市外在住者に情報提供できない
	②相談対応者のスキル	専門外の事を聞かれたときに対応に困り、適切な対応が取れないことがある
	③内部動産の処分	特定空家の代執行時に内部動産の扱いに関して法的位置づけがなく、どのように対応したら良いのかわからない
	④所有者不明物件	管理が不十分な空き家があり、所有者に適正管理を申し入れたいが相続が発生しており、誰に連絡を取れば良いのかわからない

【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)空き家対策の対象を明確化	○「空家等」「特定空家等」の判断マニュアルの作成	収集した情報・事例を基に宝塚市の担当者と協議・検討を重ね、大都市部周辺の住宅街を中心として形成される自治体で使用することを想定したマニュアルを作成
(2)空き家を未然に防止する	①所有者等への情報提供・啓発	相続に伴う空き家発生を見越し、事前準備のための成年後見制度、遺言書の活用、生前整理の仕方等についてのセミナー実施
	②空き家の利活用事例の収集・検証	再建築不可等の課題を抱えた空き家の利活用状況について情報収集・検討を行い、事例集を作成
(3)空き家の適正管理について	①市町村から遠隔地居住者等への有効なアプローチ方法	遠隔地に居住する所有者等への適正管理を促すための手法について情報収集を行い、マニュアルを作成
	②相談担当者の育成	再建築や用途変更などの空き家活用に必要な判断基準集作成
	③内部動産の円滑な処分方法	内部動産の処分事例を参考に、「代執行」時の内部動産の管理方法等について検討を行い、マニュアルを作成
	④相続人の存否が不明な物件の管理	所有者不明の場合、所有者が判明していても「判断能力が低下・欠落」している場合などの事例を収集・検討しマニュアルを作成

【成果物】

- ①「空家等」「特定空家等」の判断基準マニュアル ②空き家に関する課題事例集
 ③遠隔地に居住する所有者等への適正管理を促すためのマニュアル
 ④空き家活用の判断基準集 ⑤内部動産の処分方法・処分事例集
 ⑥相続財産管理人等の活用および活用すべき事例集

【成果物の概要 I】

①「空家等」「特定空家等」の判断基準マニュアル（対象：市町村の実務担当者）	
<p><目次></p> <p>第1章 特定空家等判定マニュアルについて</p> <p>(1) 空家調査について</p> <p>(2) 特定空家等と判断するための判定基準について</p> <p>(3) 特定空家等と判断するためのフローチャート</p> <p>第2章 特定空家等の判断基準となる判定の方法</p> <p>(1) 現地調査の方法と調査物件概要書の記入方法</p> <p>(2) 一次判定調査(敷地外)とチェックリストの記入方法</p> <p>(3) 二次判定調査(敷地内)とチェックリストの記入方法</p> <p>第3章 関係法令の対照表と参考文献一覧</p> <p>(1) 調査項目と関係法令の対照表</p> <p>(2) 参考文献一覧</p> <p>巻末資料 参考様式</p>	<p><調査物件概要書から抜粋></p> <p>(2) 所有者氏名 空家 花子 その他の所有者 空家 太郎</p> <p>住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇</p> <p>連絡先 現住所電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 現住所電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇</p> <p><input type="checkbox"/> 不明</p> <p>(3) 所有者の確認方法 <input checked="" type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> 依頼者からの聞き取り <input type="checkbox"/> その他()</p> <p>(4) 建築物用途 <input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他()</p> <p>(5) 構造形式、規模 <input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> ブロック造</p> <p><input type="checkbox"/> その他() 階数 2階建て 延べ床面積 110.10</p> <p>(6) 築年数 1970年 築 47年 (登記情報等の公的資料により判明した場合) <input type="checkbox"/></p> <p>確認方法 <input checked="" type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> 固定資産税台帳 <input type="checkbox"/> 所有者聞き取り <input type="checkbox"/> その他()</p> <p>(7) 未利用期間 10年間 <input type="checkbox"/> 不明</p> <p>確認方法 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者聞き取り <input type="checkbox"/> ライフラインの使用状況(水道 年 月 から休) <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明</p> <p>(8) 付属建物 <input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 無し</p> <p>(9) 樹木 <input checked="" type="checkbox"/> 高木(樹高 5m 以上) 2本 <input type="checkbox"/> 中木(樹高 3m 以上 5m 未満) 本</p> <p><input type="checkbox"/> 低木(樹高 1.2m 以上 3m 未満) 本 <input type="checkbox"/> 無し</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>登記事項証明書(登記簿謄本)に記載された床面積(m²)を記載し、未登記の場合や登記情報に比明らかに増築又は減築している場合は、おおよその実測面積を計する事。</p> </div>
②空き家に関する課題事例集（対象：所有者・不動産業者）	
<p><取り上げた事例の一覧></p> <p>#1 閑静な住宅街に蔦で覆われた再建築不可戸建事例 / #2 再建築不可の築古事例 / #3 再建築不可の狭小長屋事例</p> <p>#4 ゴミ屋敷化した再建築不可の狭小風呂無長屋事例 / #5 再建築可の狭小地戸建事例 / #6 再建築不可の狭小長屋事例</p> <p>#7 築古2軒長屋事例 / #8 心理的瑕疵付の長屋事例 / #9 再建築不可の戸建事例 / #10 再建築不可の戸建事例</p> <p>#11 再建築不可の築古長屋事例 / #12 法面上に建築された再建築可の築古事例 / #13 再建築不可の築古事例</p> <p>#14 再建築不可の狭小風呂無し長屋事例 / #15 既存不適格の狭小長屋事例 / #16 10年間放置され天井が抜けた青空蔦家事例 / #17 既存不適格の狭小長屋事例 / #18 古くからの町並みが残る駅近く既存不適格の狭小長屋事例</p> <p>#19 長期間放置の狭小戸建事例 / #20 精神的瑕疵懸念及び調整区域内再建築不可事例 / #21 借地権付き建物のDIY賃貸事例 / #22 接道義務違反かつ傾斜地での事例 / #23 過疎化旧ニュータウンの未登記戸建事例</p> <p>#24 高台に建つ連棟申請の戸建事例 / #25 坂道と階段の町の売却困難事例 / #26 無償でも譲渡をしたい長屋事例</p>	

【成果物の概要Ⅱ】

③遠隔地に居住する所有者等への適正管理を促すためのマニュアル（対象：市町村の実務担当者）

<目次>

第1 はじめに

第2 遠隔地に居住する所有者等

1 所有者が高齢で認知症があり、施設に入所しているケース

(1) 空き家を管理する者の存否 (2) 成年後見の申立権者 (3) 市町村長による申立て (4) 成年後見人等の職務

2 所有者が死亡し、相続が発生しているケース

(1) 相続人が複数である場合の通知 (2) 特定空家等の相続人への通知

3 相続が数次に渡るなど、相続人が多数いるケース

(1) 相続人の中に行方不明者がいる場合 (2) 相続人の中に外国に居住する者がいる場合 (3) 遺産分割協議が調わない場合

4 相続人が全員相続放棄をしているケース 5 建物の所有者が法人であり、すでに破産してしまっているケース

6 借地上に空き家があり空き家所有者が行方不明であるケース

第3 適正な管理を怠った所有者の責任(放置による不利益)

1 空き家から火災が起き、周辺に延焼した場合の所有者の責任

(1) 火災の原因が放火による場合 (2) 火災の原因が漏電等による場合

2 空き家の倒壊などにより隣地住民にけがを負わせた場合の所有者の責任 3 所有者の責任と損害保険

第4 適正管理を促す方法について

1 固定資産税の通知書による周知方法 2 空き家管理の必要性を広く周知させる方法 3 空き家所有者等への空き家管理の通知・案内 4 おわりに

④空き家活用の判断事例集（対象：NPO・各種士業・不動産業者等の空き家に関する相談の対応者）

<目次>

I 主旨、規制措置に関する法令について … 1. 本書の主旨 2. 空家の定義・規制措置に関する法令(抜粋)

II 空き家活用までの検討事項 … 1. 活用までの検討事項 2. セルフチェックシート

III 用途地域・接道義務・耐震について … 1. 用途地域別、活用可能な用途イメージ 2. 道路、接道義務について
3. 耐震診断について

IV 利活用事例

V 関連法令(抜粋)

【成果物の概要Ⅲ】

⑤内部動産の処分方法・処分事例集（対象：市町村の実務担当者・所有者）																	
<p><目次></p> <p>第1 動産の立入調査</p> <p>第2 引き取りの催促</p> <p>第3 動産の処分通知</p> <p>第4 動産の処分方法の検討</p> <p> 1 はじめに 2 換価可能なもの</p> <p> 3 換価価値のないもの等</p> <p>第5 動産の占有移転</p> <p>第6 動産の処分</p> <p> 1 公売(差押動産換価方法) 2 任意売却</p> <p>第7 処分、保管費用の請求</p> <p> 1 代執行終了宣言前</p> <p> 2 代執行終了宣言後</p> <p> (1)法的根拠 (2)請求手続き (3)補助金等の活用</p> <p>第8 留意点</p> <p> 1 業者の選定 2 契約書作成の推奨 3 所有者等の立会い 4 貴重品等が発見された場合の対応</p> <p> 5 禁制品が発見された場合の対応</p> <p> 6 その他処分に困難を要する可能性があるもの</p> <p>第9 内部動産処分事例</p> <p> 1 実家の処分に伴う整理 2 兄の死去に伴う実家の整理・不用品処分 3 占有者の死去による物件の明渡しに伴う内部動産処分 4 母の引っ越しに伴う不用品処分 5 姉の介護施設入居に伴う整理 6 不動産の売却に伴う内部動産の整理 7 家主の死去に伴う居宅の整理 8 空き家内部動産の買い取り 9 自宅の建て替えに伴う不用品の買い取り 10 不動産の売却に伴う処分 11 遠隔地の内部動産処分</p>	<p><処分事例より抜粋></p> <table border="1"> <tr> <td>空き家期間</td> <td>12カ月</td> </tr> <tr> <td>依頼形態</td> <td>不動産の売却に伴う内部動産の整理</td> </tr> <tr> <td>依頼主</td> <td>姪</td> </tr> <tr> <td>依頼内容</td> <td>遠隔地にある叔父の自宅の売却に伴う整理・処分</td> </tr> <tr> <td>作業期間</td> <td>7日間(延べ108時間 作業員数3)</td> </tr> <tr> <td>間取り・規模</td> <td>戸建て平屋2LDK+10畳の倉庫</td> </tr> <tr> <td>作業に於いての問題点</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・介護を受けておられた方の死去に伴う処分であった為、多くの介護用品が存在した。(介護ベッド・入浴介助用ホイスト等) ・介護用品は粗大ごみにあたること、内部構造が複雑で各々解体した上でしか処分出来ないこと、中古市場がほぼ存在しないことから、処分困難品となることが多いため作業が難航する。 ・庭に10畳ほどの大型倉庫があり、解体撤去作業に時間を要した。 ・この大型倉庫は引き取り手が見つかった為、処分費用を抑えることが出来た。 ・路地奥の再建築困難地に当該物件があった為、作業車両を横付けすることができず、手作業での搬出となった。 ・倉庫内に多くの農作業用肥料などの処分困難品があった。 ・タンスから現金が多く発見され、遺族に返還した。 ・自転車・ポリタンクなど多くの再利用可能品が残されていた為、全遺族了解により、近所の住人に無償で引き取ってもらった。 </td> </tr> <tr> <td>コメント</td> <td>・古い建築物の中には、現行法では接道義務違反の物件が存在し、内部動産処分時や、取り壊し時に作業が困難になる。</td> </tr> </table>	空き家期間	12カ月	依頼形態	不動産の売却に伴う内部動産の整理	依頼主	姪	依頼内容	遠隔地にある叔父の自宅の売却に伴う整理・処分	作業期間	7日間(延べ108時間 作業員数3)	間取り・規模	戸建て平屋2LDK+10畳の倉庫	作業に於いての問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・介護を受けておられた方の死去に伴う処分であった為、多くの介護用品が存在した。(介護ベッド・入浴介助用ホイスト等) ・介護用品は粗大ごみにあたること、内部構造が複雑で各々解体した上でしか処分出来ないこと、中古市場がほぼ存在しないことから、処分困難品となることが多いため作業が難航する。 ・庭に10畳ほどの大型倉庫があり、解体撤去作業に時間を要した。 ・この大型倉庫は引き取り手が見つかった為、処分費用を抑えることが出来た。 ・路地奥の再建築困難地に当該物件があった為、作業車両を横付けすることができず、手作業での搬出となった。 ・倉庫内に多くの農作業用肥料などの処分困難品があった。 ・タンスから現金が多く発見され、遺族に返還した。 ・自転車・ポリタンクなど多くの再利用可能品が残されていた為、全遺族了解により、近所の住人に無償で引き取ってもらった。 	コメント	・古い建築物の中には、現行法では接道義務違反の物件が存在し、内部動産処分時や、取り壊し時に作業が困難になる。
空き家期間	12カ月																
依頼形態	不動産の売却に伴う内部動産の整理																
依頼主	姪																
依頼内容	遠隔地にある叔父の自宅の売却に伴う整理・処分																
作業期間	7日間(延べ108時間 作業員数3)																
間取り・規模	戸建て平屋2LDK+10畳の倉庫																
作業に於いての問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・介護を受けておられた方の死去に伴う処分であった為、多くの介護用品が存在した。(介護ベッド・入浴介助用ホイスト等) ・介護用品は粗大ごみにあたること、内部構造が複雑で各々解体した上でしか処分出来ないこと、中古市場がほぼ存在しないことから、処分困難品となることが多いため作業が難航する。 ・庭に10畳ほどの大型倉庫があり、解体撤去作業に時間を要した。 ・この大型倉庫は引き取り手が見つかった為、処分費用を抑えることが出来た。 ・路地奥の再建築困難地に当該物件があった為、作業車両を横付けすることができず、手作業での搬出となった。 ・倉庫内に多くの農作業用肥料などの処分困難品があった。 ・タンスから現金が多く発見され、遺族に返還した。 ・自転車・ポリタンクなど多くの再利用可能品が残されていた為、全遺族了解により、近所の住人に無償で引き取ってもらった。 																
コメント	・古い建築物の中には、現行法では接道義務違反の物件が存在し、内部動産処分時や、取り壊し時に作業が困難になる。																

【成果物の概要Ⅳ】

⑥相続財産管理人等の活用および活用すべき事例集（対象：市町村の実務担当者）

<目次>

- 第1 登記名義人の生存が確認される場合
- 1 判断能力の程度の調査
 - 2 所有者に判断能力がある場合
 - 3 所有者の判断能力が欠落・低下等している場合
 - (1)所有者の判断能力が欠落している場合
 - (2)所有者の意思能力が低下等している場合
 - 4 成年後見制度
 - (1)申立権者 (2)費用 (3)期間 (4)問題点
- 第2 登記名義人が既に死亡していた場合
- 1 相続人の搜索
 - 2 相続人全員が判明した場合
 - (1)(公正証書)遺言書の有無の確認
 - (2)遺産分割が未了であるが、空き家対策措置等につき相続人の一部から承諾を得られない場合
 - (3)相続人の一部が行方不明の場合(不在者財産管理人の活用)
 - (4)相続放棄等の有無の確認
 - 3 相続人が存在しない場合(相続財産管理人の選任申立て)
 - (1)相続財産管理人制度とは (2)申立権者
 - (3)相続財産管理人申立ての支障
 - (4)相続財産管理人による柔軟な解決
 - (5)相続財産管理人の業務のさらなる迅速化にむけて
- 第3 登記名義人の生存が不明な場合
- 1 登記名義人の生存不明な期間が7年以上の場合等
 - 2 登記名義人の生存不明な期間が7年未満の場合
- 第4 その他、自治体の対応(事務管理)
- 第5 事例紹介

<事例紹介詳細>

- 【事例1】成年後見制度～市長申立て
- 【事例2】不在者財産管理人
- 【事例3】相続財産管理人～工作物責任から免れる
- 【事例4】相続財産管理人～自己所有土地上の建物
- 【事例5】相続財産管理人～残った金貨の活用
- 【事例6】相続財産管理人～自宅の再取得
- 【事例7】相続財産管理人～養母と信じていた者が特別縁故者に
- 【事例8】相続財産管理人～先妻の子が特別縁故者に
- 【事例9】相続財産管理人～施設を運営する法人が特別縁故者に

<事例6より抜粋>

