

事業名称	中山間地域における所有者不明空き家等の管理運用基準と適正管理の仕組みづくり
事業主体	特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
連携主体	奈良県吉野郡吉野町
事業の特徴	・中山間地域の空き家には未登記物件や相続放棄など所有者不明物件になりえる建物が多く、管理面でも所有者が遠方に居住している場合や、高齢化しているケースが多く管理不全になる原因が多いため、中山間地域の遠方居住所有者や所有者不明の空き家の実態調査を実施。財産管理制度をそのまま中山間地域に利用する際の問題点の検討を行い、中山間地域にあった運用方法の検討を行った。空き家管理においては中山間地域で継続した管理事業の構築を実施できるための検討を実施した。空き家バンクを活用した寄付受付スキームの検討も行った。
成果	・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・運用マニュアルの作成 ・中山間地域における空き家適正管理業務マニュアルの作成 ・空き家適正管理周知チラシの作成
成果の公表先	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ ホームページで公表 http://www.akiyaconcierge.com/

1. 事業の背景と目的

中山間地域（奈良県吉野町）では、空き家所有・管理・相続するインセンティブが地域によってはなくなりつつあり、売却等も市街化調整地域や不動産流通がほぼ存在しないに等しい地域が多い。また相続登記に関しても売却を想定してこなかったため、進んでいないのも現状である。市町村担当窓口や当法人空き家相談窓口にも類似の相談があるものの（子供がいない・高齢・経済的に管理できない・相続放棄したい等）明確な判断基準や・運用基準がなく、あくまで空き家所有者個人に任せているのが現状である。ただ、人口減少や高齢単身世帯の増加が進んでいる中山間地域では、資産価値がある物件を利活用すると同時にこのような物件の適正管理や利用の検討を行わないと、相続放棄や所有者不明物件等が増加することは明らかであると考ええる。

中山間地域では、固定資産税が免税されている物件や未登記物件・不動産価値が低く、流通しにくいため相続放棄も多くあるのが現状である。危険空き家等になり管理・保全・解体等（行政代執行等）を行政が実施する際、住民からの要望等で空き家管理等を行政が実施しなければならない状況も今後発生してくることが考えられる。中山間地域に特徴的な固定資産税減免建物や建物未登記物件などは、所有不明物件等になっているため財産管理制度を利用する必要があるものの、行政が制度利用をする際には申立人・預託金など様々な問題があるのが現状である。

中山間地域でそのような物件の発生を放置しないためにも、相続放棄・所有者不明物件等の市町村における財産管理制度を活用した管理等の運用基準や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・体制づくりを実施することで、空き家所有者の適正管理に関する意識を高め、受け皿的活動を実施していくことが中山間地域のモデルケースにつながると考える。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

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の作成

①所有者不在・不明物件等の事例収集

中山間地域（奈良県吉野町）における所有者不在・不明等の状況把握のため、H27年度に吉野町が実施した空き家実態調査を基に事例収集を行い、中山間地域の現状把握を吉野町協力のもとデータ上で精査し現地確認を実施した。

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制度等を利用した管理における法的な裏付け等の検討

中山間地域で発生する相続放棄・所有者不明物件等の空き家に対して、財産管理制度等を利用する際の現状・問題点・課題点・対策等を専門家参加による検討会を7回開催した。専門家検討会にて検討した内容について集約し、事例などを交え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・運用マニュアルを作成する。

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

空き家所有者が市町村に対して寄付を希望している状況の調査と市町村が寄付を受けることに関する基準の検討・市町村以外の団体で寄付を受けとることの検討・空き家バンク等を利用した寄付受取りスキームの検討を専門家参加による検討会を7回開催した。事例などを交え中山間部地域の市町村が寄付を受けとる為の運用基準マニュアルを作成する。

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

空き家管理が必要と考えられる物件の事例収集を行い、中山間地域における空き家管理の現状・問題点・課題点・対策等を専門家参加による検討会を7回開催した。中山間地域で空き家管理を実施する団体や地域性を考慮した仕組・体制作りの検討を実施した。専門家検討会にて検討した内容について集約し、事例などを交え中山間部地域における空き家適正管理の仕組・体制作り管理業務等のマニュアルを作成する。

②どの程度の管理が適正管理になるかの検討・空き家所有者への周知

①で実施した専門家検討会でどの程度の空き家管理が必要であるかを検討し、空き家所有者及び空き家予備軍への空き家の適正管理を促すためのチラシを作成した。また、周知するために吉野町広報誌への折込み、次年度固定資産税通知書への封入の検討など幅広く周知する方法を検討した。

1)・2)共に、中山間地域で共通している、高齢化・過疎化による空き家不在物件や、不動産価値が低い為に起こる相続放棄や管理不全空き家、固定資産税がかからない空き家等、不動産流通(民間)だけでは解決できない部分が多くあるため、中山間地域の自治体が予防的な措置も考慮し、本事業での検討内容などを参考に、地域にあった財産管理制度の活用や空き家管理手法などを実施していただきたい。

事業の手順

交付決定（5月30日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

対象事業	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
中山間地域の 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									
		7/21～12/15に調査実施。平成27年度吉野町空き家実態調査データの分析を実施し、吉野町における空き家の現状解析、所有者不明・所有者不在等の現状把握及び現地確認を実施。								
	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制度等を利用した管理における法的な裏付けの検討									
		専門家による検討会を7回開催し、相続放棄・所有者不明物件等が中山間地域においてどのように発生しているか、財産仮制度をどのように利用すべきかの検討を実施。								
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	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									
		専門家による検討会を7回開催し、中山間地域の空き家所有者の寄付希望状況の現状確認、空き家を寄付する際の課題の抽出、課題や対応策の検討を実施。								
	④専門家による検討会			●第1回8/10	●第2回9/21	●第3回10/26	●第4回11/21	●第5回12/20	●第6回1/25	●第7回2/17
空き家の適正管理等を促す市町村と専門団体、地域での仕組みづくり	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み・体制づくりの検討									
		専門家による検討会を7回開催し、中山間地域における空き家の適正管理（巡回管理）に関して、実施主体になる団体の検討や管理に関する内容の精査、管理手順などの検討を実施。								
	②どの程度の管理が適正管理になるかの検討・空き家所有者への周知体制づくり									
		中山間地域の空き家に関する適正管理基準や空き家所有者・空き家予備軍に対して、周知していくためにA4チラシ案の検討～周知方法の検討を実施。								
専門家による検討会	③専門家による検討会			●第1回8/10	●第2回9/21	●第3回10/26	●第4回11/21	●第5回12/20	●第6回1/25	●第7回2/17

【専門家検討会メンバー】

検討会メンバー（所属）	専門分野
弁護士（奈良県弁護士会）	財産管理制度等の法律に関する分野
司法書士（奈良県司法書士会）	所有者不明・登記等に関する分野
土地家屋調査士（奈良県土地家屋士会）	所有者不明・登記に関する分野
宅建士・建築士 （奈良県不動産業協会・建築士会）	中山間地域の流通・建築的な問題に関する分野
吉野町参事・協働推進課2名・総務課2名	過去の吉野町としての対応事例や今後の方針 空き家利活用や寄付に関する分野
NPO 法人空き家コンシェルジュ	事務局・空き家管理に関する分野

写真1 検討会の様子



写真2 検討会の様子



表3 検討会の各回検討内容

検討会	検討議題
第1回 平成28年8月10日	●吉野町における空き家実態の説明 ●中山間地域における所有者不明・所有者不在・相続放棄等の状況 ●吉野町における過去の事例
第2回 平成28年9月21日	●財産管理制度を活用する事例 ●空き家実態調査における対象物件の把握 ●実態調査事例まとめ（途中経過報告）
第3回 平成28年10月26日	●財産管理制度について（中山間地域モデル検討） ●相続財産管理人・不在財産管理人制度の活用について（中山間地域モデル検討）
第4回 平成28年11月21日	●市町村への寄付の実態 ●吉野町の寄付受付現状 ●市町村以外の団体が寄付を受けとる検討
第5回 平成28年12月20日	●空き家実態調査での所有者不明・所有者不在・相続放棄等物件の状況から財産管理制度利用の検討 ●制度利用の対象になる物件の精査、事例紹介
第6回 平成29年1月25日	●財産管理制度・空き家バンクを利用した寄付受取スキームの検討 ●マニュアルへの記載内容確認
第7回 平成29年2月17日	●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マニュアルの検討 ●寄付に関するマニュアルへの記載内容検討 ●最終報告確認

（2）事業の取組詳細

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の作成

①所有者不在・不明物件等の事例収集

中山間地域（奈良県吉野町）における所有者不在・不明等の状況把握のため、H27年度に吉野町が実施した空き家実態調査を基に事例収集を行い、中山間地域の現状把握を吉野町協力のもとデータ上で精査し現地確認を実施した。

i）吉野町における空き家の実態把握

平成27年度に実施された吉野町空き家実態調査の結果を基に吉野町における空き家の現状把握を実施し、その中で空き家所有者不明・所有者不在・相続放棄等の該当物件の抽出、内容の確認を実施した。

ii）所有者不在・所有者不明・相続放棄の状況把握

空き家実態調査結果データより、空き家所有者不在・所有者不明・相続放棄等物件の抽出及び管理状況の調査結果をまとめ、現地確認を実施した。また所有者不明・宛先不明・所有者不一致・免未（相続放棄）・納税管理人無の項目に分け、管理状況等を精査し対象物件の精査を実施した。

表 1 平成 27 年度年度吉野町空き家実態調査における空き家状況

空き家件数	1 次調査件数	空き家件数	居住中件数	更地等
	645 件	608 件	28 件	9 件

表 2 空き家実態調査における総合判定結果

空き家判定調査	判定 A	判定 B	判定 C	合計
	171 件	222 件	215 件	608 件

地区別空き家総合判定区分（外観目視調査）

総合判定 A 健全な状態で有効活用が可能と思われるもの

総合判定 B 今後注意が必要な状態の物件（利活用の可能性もあるもの）

総合判定 C 今後注意が必要な状態の物件（管理不全状態の内容があるもの）

表 3 空き家件数に占める 空き家所有者不明・所有者不在・相続放棄等の調査結果

空き家件数 608 件	所有者 不明	宛先 不明	所有者 不一致	免未	納税管理 人無 相続放棄	合計
	3 件 (0.5%)	16 件 (2.6%)	19 件 (3.1%)	12 件 (2.0%)	10 件 (1.6%)	60 件 (9.9%)

表 4 空き家所有者不明・所有者不在・相続放棄等の仕分け項目説明

状態の説明	内 容
所有者不明	調査の際に所有者が違っていると判明した
宛先不明	調査したが現在の住所と不一致
免未	非課税 所有者状況不明
納税管理人無	非課税・所有者の死亡・相続放棄など
所有者不一致	土地と建物の所有者が不一致

iii) 所有者不在・所有者不明・相続放棄物件の現状確認作業

所有者不明・所有者不在・相続放棄等の物件が、現地確認を実施するために現在の管理状況を物件ごとにまとめ、緊急性を要するものや特定空き家指定の可能性のある物件を抽出し、空き家実態調査で C 判定されている物件のみを現地調査の対象とした。

表 1 所有者不明物件等における 判定 C 物件の数

所有者不明等物件等の件数 60 件	判定 C
	20 件 (33%)

対象 20 件（判定 C）における現状調査を下記項目において実施した。

表2 現地調査の項目

対象物件の基本状況	用途	住居・併用住宅・倉庫
	構造	木造・非木造
	階層	1階・2階
	建て方	戸建・長屋・集合
	駐車場の有無	有・無
	接道状況	前面道路広さ
建物の危険性	建物傾き	外観目視 建物傾き
	屋根・軒の状態	瓦などの状態・軒の状態
	外壁	外壁剥落など
	建築資材	建物の建築資材部分
	門・塀の状態	外構に関する部分
衛生	不燃物放置	不燃ごみの放置
	生活ごみ・可燃ゴミ放置	可燃ごみの放置
生活	立木・植栽繁茂	草木の繁茂状態
	動物住みつき	小動物の住みつき 痕跡
防犯	外壁開口部	窓・玄関など ガラスの割れなど

【現地調査のポイント】

中山間地域の空き家の実態として、所有者不明・所有者不在・相続放棄等物件は管理不全になっている物件が多くある。中山間地域の空き家発生要因の一つに、不動産流通が鈍く価値も低い為、相続してもメリットがないのが現状である。またそのような物件の多くが道路幅も狭い物件であり、再建築に問題があるのも特徴である。

ただ、隣地との距離がありすぐさま危険空き家に該当しないものも多く存在し、管理不全になっているものの、地域や行政としても緊急性を伴わないため、放置されていても問題がない物件も多く存在している。財産管理制度利用や空き家管理に関しては、必要性が高いかどうかの判断を行うために現地調査のポイントを検討し調査を実施した。

表3 空き家所有者不明・所有者不在・相続放棄等の物件調査結果

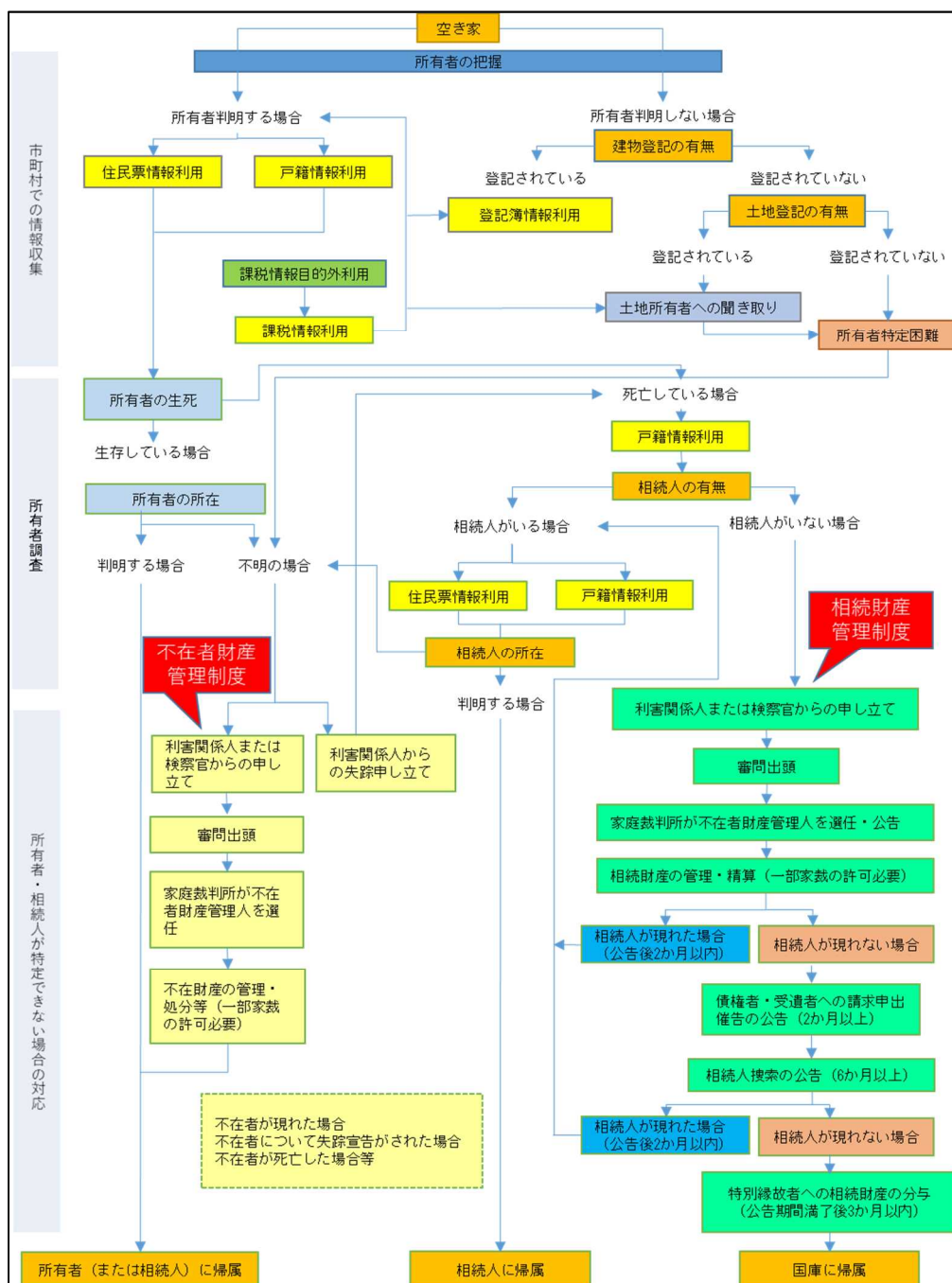
		対象物件の基本情報						管理不全状態の基礎調査												
状態	管理N 0	用途	構造	階層	建て方	駐車場	接道	危険性					衛生		生活		防犯	総合判定		
								建物	屋根・軒	外壁	建築資材	門又は塙	不燃物放置	可燃物・燃焼物の積置	立木・後草類	動物の住みつき	外壁開口部			
所有者不明	1	倉庫	木造	1階建て	戸建	無	4.2m	A	A	B	A	A	A	A	A	A	B	B		
所有者不明	2	住居	木造	1階建て	戸建	無	3.4m	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	B		
所有者不明	3	住居	木造	2階建て	戸建	無	6.5m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
宛先不明	4	併用住宅	木造	2階建て	長屋	無	3.4m	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	B		
宛先不明	5	併用住宅	木造	2階建て	長屋	無	3.6m	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	B		
宛先不明	6	住居	木造	1階建て	長屋	無	1.2m	A	C	C	B	A	A	A	B	A	A	C		
宛先不明	7	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.2m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
宛先不明	8	住居	木造	2階建て	戸建	無	4.0m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
宛先不明	9	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.5m	A	A	B	A	A	B	A	A	A	A	B		
宛先不明	10	住居	木造	2階建て	戸建	無	3.3m	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	B		
宛先不明	11	住居	木造	1階建て	戸建	有	4.6m	A	B	A	A	A	A	A	B	A	B	B		
宛先不明	12	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.0m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	B		
宛先不明	13	住居	木造	1階建て	戸建	無	3.4m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
宛先不明	14	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.1m	B	C	C	B	A	A	A	C	B	B	C		
宛先不明	15	住居	木造	1階建て	戸建	無	3.1m	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	C		
宛先不明	16	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.0m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
宛先不明	17	住居	木造	1階建て	戸建	無	6.4m	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	C		
宛先不明	18	住居	木造	2階建て	戸建	有	15.5m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
宛先不明	19	倉庫	非木造	1階建て	戸建	有	3.5m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
免未	20	住居	木造	2階建て	長屋	無	3.8m	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	B		
免未	21	住居	木造	2階建て	戸建	無	1.6m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
免未	22	住居	木造	2階建て	戸建	無	1.6m	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	B		
免未	23	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.0m	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	B		
免未	24	住居	木造	1階建て	戸建	無	4.7m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
免未	25	住居	木造	1階建て	戸建	無	0.9m	A	B	B	A	A	A	A	C	A	A	C		
免未	26	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.2m	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	C		
免未	27	住居	木造	1階建て	戸建	無	4.4m	A	C	A	A	A	A	A	A	A	A	C		
免未	28	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.1m	A	C	A	A	A	A	A	C	A	A	C		
免未	29	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.7m	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	B		
免未	30	住居	木造	1階建て	戸建	無	3.4m	A	A	B	A	A	A	B	A	A	A	B		
免未	31	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.5m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
納税管理人無	32	住居	木造	1階建て	戸建	無	5.1m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
納税管理人無	33	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.2m	A	C	A	B	B	A	A	B	A	A	C		
納税管理人無	34	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.4m	A	A	A	A	A	A	B	A	A	A	B		
納税管理人無	35	住居	木造	1階建て	戸建	無	13.0m	A	C	B	A	A	A	A	B	A	A	C		
納税管理人無	36	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.9m	A	A	B	A	A	A	A	C	A	A	C		
納税管理人無	37	住居	木造	2階建て	戸建	無	5.0m	A	C	C	A	A	A	A	A	A	A	C		
納税管理人無	38	住居	木造	2階建て	戸建	有	3.1m	A	B	A	A	A	A	A	B	A	A	B		
納税管理人無	39	住居	木造	1階建て	戸建	有	5.4m	A	A	A	A	B	A	A	C	A	A	C		
納税管理人無	40	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.5m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
納税管理人無	41	住居	木造	1階建て	戸建	無	2.4m	A	B	B	A	B	A	A	B	A	A	C		
所有者不一致	42	倉庫	木造	2階建て	戸建	無	3.6m	A	B	B	A	A	B	A	A	A	A	C		
所有者不一致	43	住居	木造	2階建て	長屋	無	1.3m	A	B	B	A	A	B	A	A	A	A	C		
所有者不一致	44	住居	木造	2階建て	戸建	有	3.8m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
所有者不一致	45	住居	非木造	2階建て	集合	無	3.8m	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	B		
所有者不一致	46	住居	木造	2階建て	長屋	無	3.8m	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	B		
所有者不一致	47	住居	木造	2階建て	戸建	有	3.7m	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A	B		
所有者不一致	48	併用住宅	木造	2階建て	戸建	無	3.8m	A	B	B	A	A	B	A	A	A	A	C		
所有者不一致	49	住居	木造	1階建て	戸建	無	5.2m	A	B	B	A	A	A	A	B	A	A	C		
所有者不一致	50	住居	木造	1階建て	戸建	有	4.0m	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B		
所有者不一致	51	住居	木造	2階建て	戸建	無	2.1m	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	B		
所有者不一致	52	住居	木造	2階建て	長屋	有	7.2m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		
所有者不一致	53	住居	木造	1階建て	戸建	無	3.0m	A	B	A	A	A	A	A	A	A	A	B		
所有者不一致	54	住居	木造	1階建て	戸建	有	8.9m	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	B		
所有者不一致	55	住居	木造	2階建て	戸建	有	2.5m	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	B		
所有者不一致	56	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.8m	A	B	A	A	A	B	A	B	A	A	B		
所有者不一致	57	住居	木造	1階建て	戸建	有	2.8m	A	B	B	A	A	A	A	B	A	A	C		
所有者不一致	58	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.4m	A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B		
所有者不一致	59	住居	木造	1階建て	戸建	無	1.3m	A	C	B	A	A	A	A	B	A	A	C		
所有者不一致	60	住居	木造	1階建て	戸建	有	4.0m	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		

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制度等を利用した管理における法的な裏付け等の検討

中山間地域における空き家所有者不明・所有者不在・相続放棄物件等、財産管理制度を活用し市町村が管理していくための検討を専門家による検討会を4回にわたって実施した。

市町村が財産管理制度を利用するにあたって、所有者の判明作業・所有者生存確認・財産管理制度利用申立て方法など、専門家4名と吉野町総務課・協働推進課より各2名・吉野町参事で検討会を構成し、空き家所有者不明等の現状確認～財産管理制度を利用した際の中山間地域で起こる可能性や問題点の検討等、財産管理制度の活用について各専門家の見解を踏まえ、今後の利用方法の検討を実施した。検討会のポイントとして、中山間地域の市町村が制度利用する際の手順や流れをフロー図として整理しまとめた。

表1 所有者特定から財産管理制度利用に関するフロー



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

中山間地域の市町村が寄付を受け付けない理由として、不動産価値がない・受け付けた後の利用方法がない・農地なども一緒にないと寄付しない・特定の物件だけ受け付けることが出来ない等、吉野町担当者よりヒアリングを実施した。

現状吉野町においても寄付受付を行っていないわけではなく、物件によっては寄付を受付けている。(表1参照)

また、中山間地域の所有者において寄付を希望している所有者の潜在的な数は多いとの意見が吉野町で司法書士・家屋調査士を運営している専門検討会メンバーからも意見があった。ただ、市町村が寄付を受けるには建物の利用計画がないと受け付けていないのも現状である。

中山間地域で、無理に寄付を受付けることは大きなリスクを市町村が負う事にもなるが、空き家所有者にとっても、不動産の売却も寄付も出来ない物件は手に負えない状況となり、新たな管理不全空き家を生み出してしまうため、専門家検討会にて市町村が寄付を受けとることが出来る内容の確認や、市町村以外の団体が寄付を受けとることの意味・空き家バンクを利用した寄付を受けとるスキーム等を全回にわたって検討した。

吉野町窓口で寄付希望のヒアリングや当法人相談窓口にて過去の相談事例をまとめたところ、上記のような内容が判明した。利活用計画があるものは受付しているものの、農地や山林と宅地を併せて寄付したいなどの事例は断っている状況であった。

当法人窓口で寄付相談に来られた内容の中には、吉野町空き家バンクを活用することで不動産流通では解決しなかった空き家を利活用できた事例もあった。

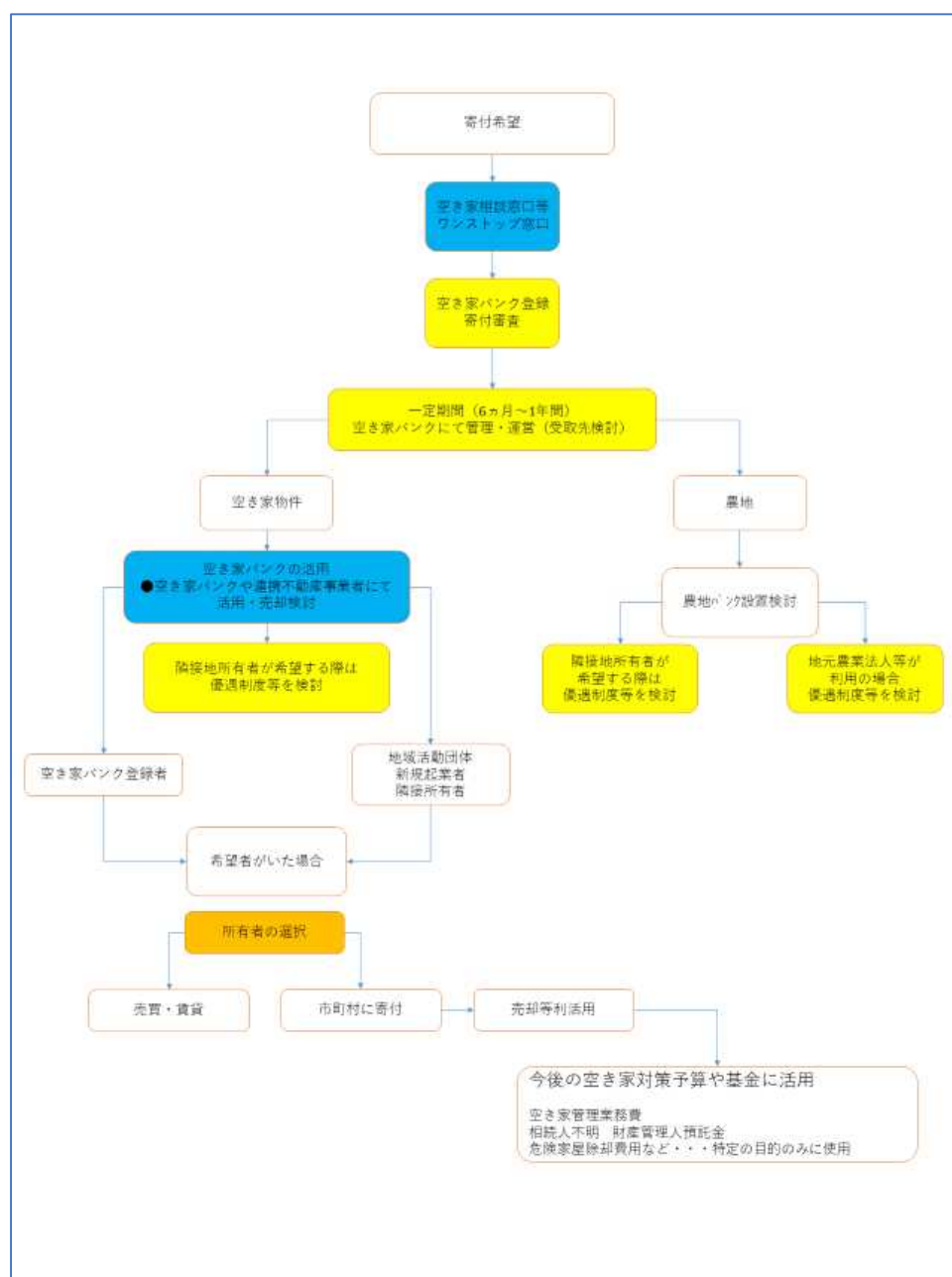
表1 吉野町における直近の寄付希望者の事例

地区	寄付理由	現在の対応内容	地目
竜門地区	管理困難・売却困難	吉野町空き家バンク登録 賃貸利用	宅地のみ
吉野地区	管理困難・売却困難	吉野町空き家バンク紹介 登記整理	宅地のみ
竜門地区	管理困難・売却困難	吉野町へ寄付希望	宅地・原野
上市地区	管理困難・売却困難	相続登記整備依頼 吉野町へ寄付希望	宅地のみ

上記の検討の中で、中山間地域の多くで実施されている空き家バンクを活用したスキームの検討を実施した。具体的には、利活用計画等がなく寄付を受け付けできない物件に対して空き家バンク（市町村窓口や専門団体と連携した窓口）にて、利活用に向けた検討を実施し、一定期間空き家バンクに掲載する。宅地・農地（山林等）を分けることも検討する中で、隣接地所有者や地域団体等が引き受けてくれる際には固定資産税の優遇等(期間を決める等)を検討した。空き家バンクで売却できた際には、所有者との取り決めの中で売買金額の全部（一部を）、今後の空き家予算に充て市町村が活用する。農地に関しても、地域団体や隣接所有者との相談が必要であるものの、税制面や支援策を行う事で寄付に準ずるスキームを構築することで管理者を明確にすることで管理不全を防ぐことを検討した。

検討会を繰り返し行う中で、市町村が寄付を受付ける事は様々な問題もあるものの、下記スキームの様な裾野を広げた受入れを検討していくことが有効であると考えます。

表2 市町村空き家バンクを活用したスキーム



【寄付受付に関する検討会での検討内容】

- 農地や山林に関する寄付希望の検討
- 固定資産税等の減免に関する検討
- 寄付希望物件すべてを一旦寄付受付し、一定期間市町村で隣接住民や地域団体、空き家バンクなどを活用し、処理することの検討
- 寄付受付基準の検討
- 民間団体での寄付受付した場合の税金面でのメリット・デメリット
- 吉野町内での寄付希望している空き家物件事例を使ったテストケースの検討

表3 市町村以外に寄付を受け付ける団体の検証

寄付受託者	譲渡所得税	法人税	寄付者の安心度
一般財団法人	課税	課税	△
公益財団法人	一定要件で非課税	課税	○
一般社団法人	課税	課税	△
公益社団法人	一定要件で非課税	課税	○
NPO 法人	課税	課税	△
市町村	非課税	-	◎

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・体制づくりの検討

空き家管理のポイント、事業者のリスクヘッジのための損害保険の紹介等の検討を実施した。また、空き家管理が必要と考えられる物件の事例収集を行い、中山間地域における空き家管理の現状・問題点・課題点・対策等を専門家参加による検討会を7回開催した。中山間地域で空き家管理を実施する団体や地域性を考慮した仕組・体制づくりの検討を実施した。専門家検討会にて検討した内容について集約し、事例などを交え中山間部地域における空き家適正管理の仕組・体制づくり管理業務等のマニュアルを作成する。

表1 中山間地域における空き家所有者の管理状況まとめ

項目	所有者自身による管理
管理頻度	管理頻度は所有者によって違うが、年数回程度や全く管理していない方も多い
管理内容	通風・掃除・草刈など・一部荷物処分・近隣挨拶など
建物の確認	補修や適正処置していないのが現状
移動手段	車で所有物件まで移動 交通手段がない所有者は極端に管理頻度が下がっている。
管理費用	ガソリン代・交通費・掃除道具・草刈費用等
管理者	所有者は高齢になると管理できない 子供世代で管理している物件は所有者の時間的負担が大きい
水道	開栓したままの空き家も多い
電気	開栓したままの空き家も多い
ガス	閉栓している空き家が多い
自治会費・区費	自治会費を払っている物件はある程度管理できている割合が高い

表1の整理方法として、当法人相談窓口に相談のあった吉野町内に存在する96件を対象に空き家の状況や所有者の意向、管理状況ヒアリングを基に上方を整理した。

表2 中山間地域における空き家管理実施団体の検討について

管理団体	運営ノウハウ	人員確保	運営資金	活動エリア
①地域自治会・区	×	△	△	○
②シルバー人材	△	○	○	○
③NPO法人等	○	△	○	○
④民間事業者	○	○	○	×

表3 中山間地域における空き家管理実施団体の特徴

管理団体	メリット	デメリット
①地域自治会・区	●空き家管理業務として地域の収入減になる。 ●地域のことを熟知している	●家の内情を見られたくない ●建物に関しての専門ではない ●運営費用の捻出は件数次第 ●鍵の管理までできるか
②シルバー人材	●草刈や荷物整理などは通常業務でも実施している ●組織で運営している ●人員の確保はできる	●空き家管理ノウハウがあるか ●鍵の管理までできるか
③NPO法人等	●専門団体であれば可能 ●市町村と連携を構築しやすい	●ノウハウがない場合がある ●運営費の捻出 ●人員不足が考えられる
④民間事業者	●専門知識がある ●鍵の管理等も出来る	●業務エリアでない場合が多い ●費用面があうのか ●件数が少ない場合対応できるのか

中山間地域における空き家管理実施団体は、民間サービスエリア外になっていることも考えられるため、シルバー人材センターの活用やNPO法人、地域自治会などでの活動も検討した。

【検討ポイント】

- 地域に民間事業者がいるのか、民間事業者のサービスエリアになっているのか
- シルバー人材サービスセンターで空き家の内部まで管理できるのか、鍵の管理等
- NPO法人や自治会等での活動は可能か
- 空き家管理に関するノウハウを持っているのか
- 管理依頼件数が少ない場合でも活動可能なのか
- 近隣市町村や他府県でも空き家管理ノウハウを持っている団体や企業はあるのか

図 1 中山間地域の空き家管理スキーム

【3-2】 中山間地域における空き家管理実施スキーム

ふるさと納税を活用した 空き家を管理するサービス

市町村での管理見回りは民間事業者が行う

▽不法投棄物がないか

▽建物外壁のひび割れや雨どいの損傷がないか

▽庭木や雑草の状態はどうか

▽ポストの状況

などを確認する。

見回りの結果は現地の写真を付けて寄付（ふるさと納税）した人に郵送する。

サービスは市外に住む人が対象で、寄付金 1 万円以上 2 万円未満で 1 回、2 万円以上なら 2 回受けることができる。



民間事業者が行政と連携している事例

検討内容

- 管理ノウハウがある団体や民間事業者がいる場合はすぐにでも対応可能
- 地域自治会で「空き家管理部会」等を設立し事業として検討
- シルバー人材センターで空き家管理講習などを行い一定以上の管理できるスキルを持った者が管理作業を行えるようにする。

ノウハウがない団体には空き家管理サービス講習も

近隣市町村や都道府県内で空き家管理を行っている事業者や団体などと連携して、新設団体や地域で管理を行う場合は専門ノウハウのある事業者等に管理講習などの検討を行う事も有効である。



18

中山間地域における空き家管理スキームとして、ふるさと納税を活用した事例も多く、空き家管理戸数の確保のために活用することも検討できる。しかし、空き家管理ノウハウがない団体などには、管理ノウハウのある団体等による研修も実施し地域自治会や NPO 法人でも継続的に運営できるスキームの構築が必要。

【検討ポイント】

- ふるさと納税等の活用は可能か
- 空き家管理のノウハウのない団体への管理ノウハウ講習の検討
- 自治会や NPO 法人が運営費等のために空き家管理を事業化することは可能か
- 空き家管理の中で発生する、荷物整理やガス・電気事業者との地域語との連携
- 空き家管理費用の検討

②どの程度の管理が適正管理になるかの検討・空き家所有者への周知

①で実施した専門家検討会でどの程度の空き家管理が必要であることを検討し、空き家所有者及び空き家予備軍への空き家の適正管理を促すためのチラシを作成した。また、周知するために吉野町広報誌への折込み、次年度固定資産税通知書への封入の検討など幅広く周知する方法を検討した。

表 1 空き家管理を実施する際のチェック項目の検討

① 建物全体に関する定点観測（前回確認時との変化）
② 門扉や扉、窓など開口部に異常・施錠確認
③ 窓や扉などを開放し、通気、換気を 1 時間程度実施
④ 畳や敷物、建具及び天井の確認
●湿気による、膨張、変形、腐食、カビ
●風雨による、雨漏りの痕跡
●動物、虫の糞尿の痕跡
⑤ 床の緩み、柱、張、敷鴨居の傾き確認
⑥ 雨樋の詰まりなどの確認
⑦ 屋根、外壁の確認
●破損個所の確認
●動物の住みつき
●劣化確認
⑧ 住宅の給湯、給排水など住宅設備に異常確認（通電・通水している場合）
●上水道の蛇口を開き、水道管に溜まった水を入れ替える。
●トイレ、風呂なども同じ様に給水、排水を実施（水洗の場合）
●注意、浴槽や水洗トイレの水タンクには、水を張っておく方が設備を良い
●ガス器具も同様に点検（設備が使える場合）
⑨ その他
●敷地内の可燃物ゴミの確認
●近隣問題に発生しそうな内容
●木屑、紙屑、枯れ草、落ち葉、タバコの吸殻
●郵便受けの処理（所有者への転送）
●草木の繁茂状態確認

中山間地域における空き家管理のチェック項目について、一般的に当法人で実施している空き家管理チェック項目を基に検討を行った。

【検討ポイント】

- 住宅部分など基本的な管理項目は変わらないのか
- 近隣や地域とのトラブルになる部分に関しては重要視する
- 農地の管理や墓の管理も希望される場合があるので今後検討
- 納屋・倉庫などの確認も必要

表2 空き家所有者への適正管理周知方法の検討

周知方法	周知地域	メリット
固定資産税通知書への空き家適正管理情報	県内外所有者	空き家所有者予備軍にも周知
空き家適正管理・常設相談窓口の開設（自治体窓口や専門窓口の開設）	近隣地域に在住 帰省した所有者	空き家管理詳細打合せが可能
地域自治会・区等と連携し、所有者への周知	近隣地域に在住 帰省した所有者	身近な方からの口コミが可能
定期的な適正管理セミナー・相談会の開催	県内外所有者	空き家管理詳細打合せが可能
公報での定期的な情報提供	同一市町村内在住所有者	所有者以外の親族等にも周知
都道府県単位での情報提供（公報誌等）	県内他市町村在住所有者	所有者以外の親族等にも周知

中山間地域所有者の状況を検討し、所有者が他市町村や県外に居住しているケースが多い事や、今後空き家になる可能性のある「空き家予備軍」の方々はお住いになっている為、当該物件所在地市町村だけではなく、県内・県外など幅広く周知するための検討を行った。

当法人が常設相談窓口を開設している吉野町では、固定資産税通知書が届いた後の、6月が、空き家所有者からの相談件数が多く、通常月3～5件程度の状況であるが6月は10件程度まで毎年増える傾向にある。また、お盆やお正月に帰省される方からの相談も多いのが傾向である。

このことから、固定資産税通知書への封入と相談窓口がセットになっていることが効果的であると考ええる。また、お盆やお正月近くは空き家所有者の意識も高くなるため、この時期に相談会や窓口を開いておくことも重要であると考ええる。

写真1 空き家所有者・予備軍への周知チラシの内容検討

空き家に対する法律をご存知ですか？



空き家対策特別措置法（平成27年法律第12号）

国正しな施策がとられていく。被害者が多い。生・世帯等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすため、地域全体の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家活用などの対応が必要という。とる。この法律が施行された。空家へ入るとされる空き家は、罰金で閉鎖されることがある。力かつた事件は、所有者に請求されることになりまし。

使われる家が管理しなければならない？

建設現場の状態であり、所有者・借主者の責任を負担して維持管理していく必要がありま。

所有する、物件建物が空家である状態の空家や若しくは建築費を支払ったにもかかわらず、管理運営等が滞りなく管理されていることがありま。





それ以外の家の状況にあつた場合にご相談します。

空家を売却、賃貸、解体、取り壊し、転売などに使いたい

空き家に関する無料相談窓口



**特定非営利活動法人
空の家コンシェルジュ**

Tel Fax 0744-35-6211

〒634-0001 奈良県橿原市小町9-32



ホームページ <http://www.skycongerie.com>

以上より、空家の管理には、空家の所有者が責任を負う。一時的にだけ利用したい場合は、

[illegible]

(3) 成果

1) 中山間部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基準
マニュアル

图 1 目次①

【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	

図 2 目次②

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

参考文献等

2

図3 所有者不明等の事例①

【2-2】所有者不明物件等の事例

事例1) 所有者不明物件（登記問題・所有者生存不明）

20 数年前に旧住者がなくなった空き家のトタン屋根・外壁の腐敗など内装・一部断壊・近隣住民からの苦情で市町民生活部にて相談。

- 建地
50 70 年程度の戸建住宅
- 所有者
登記上は同地区在住の住民と判明
- 空き家の状況
数十年前より空き家の状態

築物が有様で市町民生活部が建築したが市会の所有ではないと主張。市町民も調査し調査した結果、過去の登記に同意。いえることが判明。返却をたどり議決したところ以賀の市役所が未来の所有者と認められることが判明。

市役所などは市役所を行ったが、同地区人はほとんど亡くなっており、等々の地域人は海外に在住（1911 年）、本人の生存確認も出来ていない。

- 問題

- ① 市役所の記録がこれ以上でない
- ② 市役所は決定であるが市役所が決定できるほどの状態ではない
- ③ 固定資産税が徴収されている物件

13

図4 所有者不明物件等の事例②

事例2) 所有者不明物件(借地)

草木の繁茂と動物が住みついている事が原因で近隣住民から市町村担当窓口に相談。
居住者は数年前まで住んでいたが現在所在不明（所有者ではない）

- 建物
築50年程度の戸建物件
- 所有者
未登記
- 空き家の状況
数年前より空き家の状態・土地所有者は別人

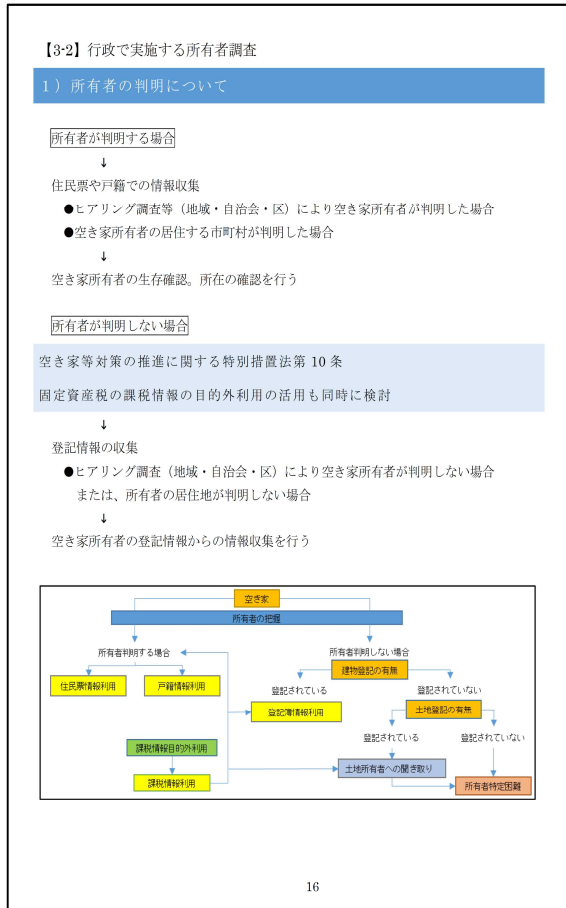
借地になっている物件で、建物が未登記の状態。
近隣住民のヒアリングだけでは建物所有者の特定ができない。

- 問題
 - ① 未登記のため所有者の追跡ができない
 - ② 危険な状態ではあるが特定空き家に指定できる状態ではない
 - ③ 固定資産税が免脱されている物件
 - ④ 借地になっており土地所有者も建物を誰が建てたか確認できない状況



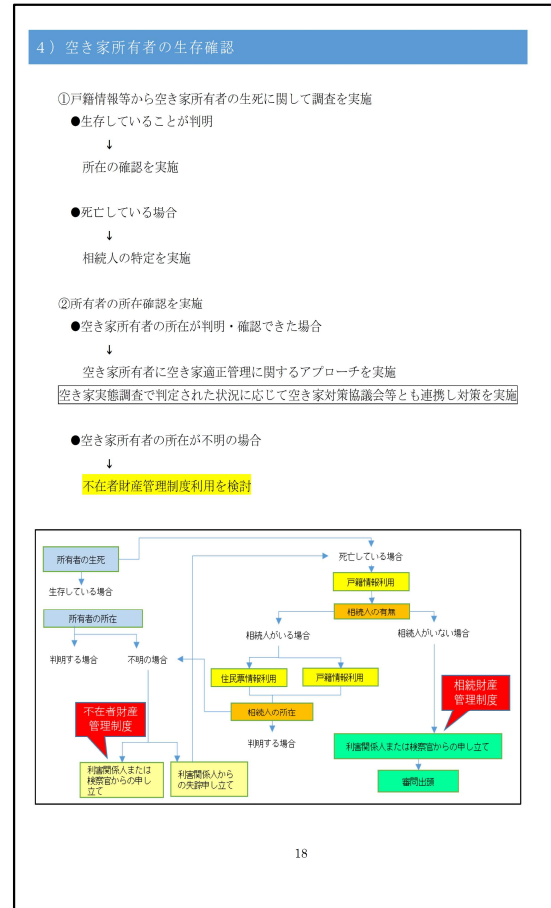
14

図5 財産管理制度利用の流れ



16

図6 空き家所有者の生存確認



18

図7 特定空き家解体時（略式代執行）に財産管理制度を利用した事例①

略式代執行を実施する際の事例	
市町村が制度利用する事に関しては、特定空き家等の除却に際して所有者不明等による行政代執行及び略式代執行に関する場合が考えられる。	
①物件概要	用途 住宅 構造 木造瓦葺2階建 1階 45㎡ 2階 45㎡ 計 90㎡ 築年数 昭和30年前半
②所有者等	登記されている所有者は死亡しており、相続が発生しているが相続人全てが相続放棄の申述をしている。 包括受贈者も確認されていないため、民法951条「相続人のあることが明らかでないとき」に該当することになり、相続人不存在として空き家対策等の推進に関する特別措置法第14条第10項（略式代執行）の適用を検討。 固定資産税は免税、滞納もない状態。
③略式代執行に要する費用	解体工事費 260万円 うち解体工事に要した費用 230万円 うち跡地整地に要した費用 30万円
【財源内訳】 国費（空き家等再生推進事業） 解体に要した費用 230万円×0.8×1/2＝92万円 市町村費（特定財源なし） 解体に要した費用 230万円-92万円＝138万円 跡地整地に要した費用 30万円	

29

図8 特定空き家解体時（略式代執行）に財産管理制度を利用した事例②

④略式代執行の実施～制度利用までのながれ
●市町村において当該物件を特定空き家に認定 ↓ ●自治体予算にて略式代執行および相続財産管理人申立てに係る費用の確保 ●解体費用・申し立てに係る予納金等 ↓ ●解体および跡地に関する債権者との協議 ↓ ●地域への説明 法第14条第10項に基づく事前公告・公報 ↓ ●解体工事契約工事契約 債権者への事前通知 ↓ ●議会への説明・地元説明会の実施 ↓ ●動産調査（弁護士などの立会いが望ましい） ↓ ●報道機関への情報提供 ↓ ●動産搬出・保管 ↓ ●解体工事着工（略式代執行宣言） ↓ ●解体工事完了 ↓ ●建物滅失登記の申出 ↓ ●工事完了検査 - 代執行終了 - 解体後は自治体が跡地を購入し売却や活用を検討することとなっている ↓ ●相続財産管理制度の活用 - 略式代執行による解体費を市町村が負担している状態であるため、市町村が申立人（債権者）になり制度利用 *制度利用から完了まで、期間は1年から1年半程度かかる見込み

30

図 9 空き家寄付希望の事例

【4-2】 空き家寄付希望者の事例

事例) 中山間地域で空き家等を寄付したい所有者

所有者は県外に在住。10 年ほど住んでいない空き家の相談で相談窓口に来訪。所有者は 70 代男性、子供と同居しており今後子供のためにも売却を考えてきたが接道などに問題があり売却できない状況が何年も続いている。

町に寄付したいが、田畑も含めて寄付できないと意味がないと考えている。

- 建物
築 80 年程度の戸建建物
- 所有者
70 代男性 奈良県外に在住
- 空き家の状況
10 年 空き家状態
田畑もあり

町としては、事業計画等はない地域で空き家自体を次に利用する予定もないため寄付受取はできない。民間の団体に寄付できないか相談したがメリットがないと所有者は判断された。子供達もこの地域に住んだこともなく縁も薄いため、今後自分が管理できなくなった時が心配。

- 問題
 - ① 一般市場では流通しにくい物件
 - ② 空き家管理も数年経てば限界
 - ③ 市町村も寄付を受けとることはできない
 - ④ 建物だけの寄付ではなく田畑も寄付したい



33

図 10 空き家寄付受付基準の検討

【4-4】 空き家物件の寄付を受け付ける際の基準等について

空き家物件の寄付を受け付けるには明確な計画や利活用案が必要

↓

中山間地域で寄付を受けるには独自の基準や仕組み作りが必要と考える

寄付受取に関する審査基準

既存空き家・今後空き家になる物件所有者に対して、一定条件を満たせば寄付などの方法も可能になることを周知していく。(ただし、利活用可能や管理ができていて、一定の修繕など基準を作成する必要がある)

寄付を受け取る際の基準について

- 固定資産税の未納がないこと
- 抵当権の設定がないこと
- 所有者が明確であること、敷地設定が明確にされていること
- 荷物整理(残置物処分)を行う事
- 建築士による調査を受けること(費用 所有者負担)
- 危険空き家に相当する内容の物件でないこと
- 生活に供する事ができる(外観目視で判定できる物件)
- 利活用促進に向けた内容が基本ととらえる

以上の様に現行の寄付受付の基準に追加して、今後発生する空き家に対応できる仕組みづくりが必要であると考えます。

36

2) 中山間部地域における空き家適正管理の仕組・体制作り管理業務等のマニュアル

図 1 表紙

【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

参考文献等

1

図 2 空き家管理の現状

2. 中山間地域における空き家管理の状況

【2-1】 法令からみる中山間地域の空き家

平成 27 年 5 月 26 日、「空き家対策の推進に関する特別措置法(以下、空き家対策特別措置法)」が完全施行されました。

空き家対策特別措置法には、「空家等」の定義を「居住その他の使用がなされていないことが状態である建築物とその敷地」としています。概ね年間を通じて使用されていないことが指針として打ち出されました。

次のように周辺への影響が大きい空き家を「特定空家等」と定義しています。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空き家管理に関する問題となりえる部分

空き家の特徴	懸念される悪状況
全体の傾き、主要構造物の腐食	倒壊による被害
屋根・外壁の剥離	飛散による被害
設備、門・塀の老朽化	脱落や倒壊による被害
浄化槽の破損、汚水の流出	衛生上の影響
ごみ等の放置、不法投棄	衛生上の影響、害獣・害虫の増殖
景観計画に不適合	景観上の影響
窓ガラスの破損、門扉の破損	不法侵入の危険
植栽の不整備	害獣・害虫の増殖、道路通行上の影響

6

図3 所有者による空き家管理の現状

【2-2】 所有者による空き家管理の状況

中山間地域における空き家所有者による管理の現状
(当法人平成28年度実施 中山間地域 空き家実態調査所有者意向アンケートより抜粋) (N=178)

空き家物件をどれくらいの頻度で管理されていますか？

※複数回答あり

1. 1週間に1回以上	6
2. 1ヶ月に1回から数回程度	35
3. 2,3か月に1回程度	35
4. 年に数回程度(盆と正月など)	42
5. ほとんど使用していないが数年に1回程度(法事等)	15
6. 全く使用していない	41
無回答	9

空き家管理で困っている事はありませんか？

※複数回答あり

1. 建物の老朽化	80
2. 草刈ができない	49
3. 防犯面の心配	38
4. 郵便物などの管理が難しい	3
5. 管理を頼める人がいない	26
6. 荷物の処分	36
7. 現地まで通う事が大変	59
8. その他	31
無回答	27

空き家物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？

※複数回答あり

1. 建物が古いので使える(売買・賃貸)かどうか分からない	38
2. 売買や賃貸にするには修繕費用が多くかかる	39
3. 管理ができない(人手がない・時間がない・遠距離・交通手段がないなど)	37
4. 解体したいが費用が心配	30

11

図4 空き家管理のポイント

【4-2】 空き家管理のポイント

- 建物全体に関する定点観測(前回確認時との変化)
- 門扉や扉、窓など開口部に異常・施錠確認
- 窓や扉などを開放し、通気、換気を1時間程度実施
- 畳や敷物、建具及び天井の確認
湿気による、膨張、変形、腐食、カビ
風雨による、雨漏りの痕跡
動物、虫の糞尿の痕跡
- 床の緩み、柱、張、敷物等の傾き確認
- 雨樋の詰まりなどの確認
- 屋根、外壁の確認
破損箇所の確認
動物の住みつき
劣化確認
- 住宅の給湯、給排水など住宅設備に異常確認(通電・通水している場合)
上水道の蛇口を開き、水道管に溜まった水を入れ替える。
トイレ、風呂なども同じ様に給水、排水を実施(水洗の場合)
注意：浴槽や水洗トイレの水タンクには、水を張っておく方が設備に良い
ガス器具も同様に点検(設備が使えない場合)
- その他
敷地内の可燃ゴミの確認
近隣問題に発展しそうな内容
木屑、紙屑、枯れ草、落ち葉、タバコの吸殻
郵便受けの処理(所有者への転送)
草木の繁茂状態確認





20

図5 空き家管理契約書事例

申込日：平成 年 月 日

特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

空き家管理申込書

依頼主 住所
氏名
代理人
連絡先 (印)

私は、下記内容を承認の上、定期巡回サービスを申し込みます。

契約事項

- 巡回サービス
 - 申込み該当物件において月1回、管理履行
 - 郵送・電子メールにて管理報告書の提出(写真添付)詳細報告
- 契約費用
 - 基本作業 月5,000円・年間60,000円

管理内容

建物状態確認・庭木等確認・通風・近隣との状況確認・基本作業

 - 追加項目がある場合は都度ご依頼ください。

お支払いの確認後定期管理を開始いたします。
- お支払方法
 - 振込先 ●●●銀行 店番●●● 当座口座 ●●●●●●●●●●
(振込手数料はご依頼主負担)
- 契約期間
 - 申込日より1年間(12回)
(契約更新は、当法人より事前報告いたします。)
 - 年間契約の場合は火災保険付帯可能
- 個人情報の取り扱い
 - お預かりした個人情報は当法人の活動目的以外の目的には使用いたしません。

空き家管理対象物件 住所

図6 空き家管理報告書事例

【4-4】 報告業務について

空き家所有者への巡回管理報告を定期的に(毎月・3か月等)実施する必要がある。
内容としては単なる報告だけではなく、問題点の提示、経過観察など提案型の管理報告にする事で、空き家所有者に適正管理していく意識を持っていただく。

毎月定点観測を行うため同じ方向からの写真を掲載し報告

物件名 ○○○市○○様 管理状況写真










22

図7 空き家管理チェックリスト

物件状況等確認書(チェックリスト)		物件名	様邸
建物・敷地等	① 建物外回り 居宅周辺状況	☐ 問題あり ☐ 問題なし 問題あり詳細 ()	
	② 建物状況 外壁・樋・雨戸 など	☐ 問題あり ☐ 問題なし 問題あり詳細 ()	
	③ 建物木部の腐蝕	☐ 問題あり。 ☐ 問題なし。(箇所:)	
	④ 建物の傾き被害	☐ 問題あり。 ☐ 問題なし。(箇所:)	
	⑤ 屋根の状況	☐ 問題あり (状況) ☐ 問題なし	
	⑥ 建物内部	☐ 問題あり ☐ 問題なし 問題あり詳細 ()	
	⑦ 部屋状況 建具・床・畳 など	☐ 問題あり ☐ 問題なし 問題あり詳細 ()	
	⑧ 雨漏れ	☐ 問題あり (状況) ☐ 問題なし	
	⑨ 通電・通水	☐ 問題あり ☐ 問題なし 問題あり詳細 ()	
	⑩ 設備の故障	☐ 無 ☐ 有 (状況:)	
⑪ 外部起因ゴミ	☐ 無 ☐ 有 (状況:)		
その他	その他連絡事項		

平成 年 月 日

管理担当 (氏名) 印

図8 管理不全を防ぐための周知方法例

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

周知方法を考える

- 固定資産税通知書への空き家適正管理情報
- 空き家適正管理 常設相談窓口の開設（自治体窓口や専門窓口の開設）
- 地域自治会・区等と連携し、所有者への周知
- 定期的な適正管理セミナー・相談会の開催
- 公報での定期的な情報提供
- 都道府県単位での情報提供（公報誌等）

地道な情報提供がこれから発生する空き家に対応できる基礎情報となる



30

2) 空き家所有者・空き家予備軍への周知チラシ

空き家所有者に対し空き家所有者の責任や法律等を周知する内容とし、当法人空き家既存相談者の中で、空き家相談者（空き家管理相談者）に郵送にて周知チラシを送付、吉野町広報誌にて空き家予備軍に対して4000部織り込み周知を実施した。

固定資産税通知書でのお知らせに関しては事業開始時期には今年度は終了していたため、次年度実施することとなった。空き家所有者への郵送・吉野町広報誌へのチラシの折り込みに関しての反響は10件ではあるが、空き家管理に関する相談があった。

【相談内容 実例】

- 高齢のため空き家管理に來れなくなっている
- 管理を任せる場合の費用の相談
- 管理内容についての相談
- 叔母から相続したが管理していなかったもので状況がわからない
いったことがない家なのでどうなっているかわからない。
- 外観だけ見てもらう事はできるのか

3. 評価と課題

1) 達成状況・効果

① 所有者不在・不明物件等の事例収集

奈良県吉野郡吉野町空き家実態調査結果より、所有者不在・所有者不明・相続放棄等の物件、60件について内容を精査し現地確認詳細確認を実施し事例収集を実施し、所有者不明物件等の管理状態の把握や所有者不在・不明物件の詳細状況把握を行った。

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制度等を利用した管理における法的な裏付けの検討

財産価値の低い地域での相続放棄・寄付希望・所有者不明物件等について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を行った。検討内容に関しては当初の予定通り、財産管理人制度を利用した実績のない地域が、空き家所有者の特定や財産管理制度を実施するまでの流れを検討しフローを作成、実際に中山間地域で財産管理制度を利用する場合のケースの検討も行い事例を作成した。今後の特定空き家指定と関連させたマニュアル(200部作製)の作成を行った。

財産管理制度を活用したことのない中山間地域市町村で、空き家所有者不明・不在物件の内容の検証や実態を市町村担当職員の方々と情報共有でき、現段階では吉野町でも財産管理制度を利用する下地ができていなかったため、今後中山間地域で制度利用する際のフローや利用する際に準備していく項目の整理が出来た。

③ 中山間地域の市町村が寄付等を受付けるための明確な運用基準の検討

中山間地域の空き家所有者の寄付に関する実態を、専門家検討会にて検討することで今後発生する寄付受付希望者に対応する方向性は示せたと考える。市町村だけで処理できる内容ではないため、民間や地域団体などと連携する方向性を吉野町と協議を重ね、寄付を受ける受けないだけの考えでは解決できないため、裾野を広げる取り組みとして空き家バンク等を活用した寄付受付の裾野を広げるスキームを構築した。

中山間地域である吉野町における、寄付を希望する空き家所有者の実態把握に於いて空き家相談窓口も運営している当法人が、事例を基に検証を行った。空き家所有者がどのような悩みを持っているか、具体的な事例を基に、現行制度の中で市町村が寄付を受けることはできるのかの検討を実施した。また、市町村と連携した空き家の寄付スキームも検討し、税金面でのメリ検討する中で、中山間地域で市町村が積極的に寄付を受けることは現実的に難しい状況であるため、民間団体や地域団体・空き家バンクを利活用する方向性をマニュアル(200部作製)に盛り込んだ。

④ 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

中山間地域で空き家管理を引き受ける団体がなく、または少ない状況であるため、と連携した市町村取民間団体で活動できる体制の検討が出来た。依頼件数の増加を専門団体との連携やふるさと納税も視野に入れ吉野町とも導入に向けた検討を開始できた。

中山間地域における空き家所有者が管理している状況や、悩み等をまとめ、空き家管理を実施する団体に関して、民間団体・地域団体・NPO法人等が実施する際のメリット・デメリット(問題点)を検討した。地域の空き家の管理状況から、空き家管理実施ポイントを明確にし、実施団体の今後の形を市町村との連携も交え、実施団体のリスクに関する問題解決につながる保険制度の紹介をし、継続的に空き家管理業務を遂行できるようマニュアル(200部作製)に盛り込んだ。

⑤ どの程度の管理が適正管理になるのかの検討・空き家所有者への周知

空き家所有者の意識調査を当法人で実施した結果から、中山間地域での空き家管理における管理ポイントの整理ができ、地域自治会やNPO等でも空き家管理ノウハウさえ持てば、事業として継続的に運営できる方法があることを示すことが出来た。空き家件数を市町村との連携した周知で増やすことも重要な要素であり、継続した周知を所有者の目に触れる複合の周知方法で実施することが必要であることが検証できた。

空き家所有者への周知に関しては、空き家対策特別措置法や空き家所有者責任に関する内容を盛り込んだ周知チラシを作成し、当法人に過去相談のあった空き家所有者への送付と吉野町広報誌へ折込(4000部)を行い、空き家管理の必要性を周知した。次年度の吉野町固定資産税通知書への周知方法の内容も検討でき、次年度につながる結果となった。

2) 課題

① 所有者不明・不在物件等の実態把握

中山間地域では、不動産評価が低いことから固定資産税が免税されている物件が多く、その中でも未登記・相続登記されていない・相続放棄等により市町村が所有者を把握していく事が困難になっている。

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

中山間地域では財産管理制度利用にあたっては、市町村が申立人になれるケースとして、固定資産税などの滞納等が考えられるが、管理不全物件などでは固定資産税が免税されているケースも多く、不動産価値も低く流通に乗らない可能性が高いことから、申立した際に預託金の確保が難しい状況である。本事業でも検討した空き家を市町村が保全や解体すること

で、債権者になることも可能であるが、解体費などの予算を市町村が確保していかなければならない状況である。

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

中山間地域では潜在的な寄付を希望している空き家所有者が多数存在している。しかし通常市町村は利用計画のない物件の寄付受付はしないため、利活用計画がない場合は受け取れない現状がある。市町村に代わり民間団体で寄付を受けることは、税金等の問題もあり現実的ではない。農地や山林も一緒にないと寄付しないなどの要望もあり、税金面や制度面での優遇措置などがいないため検討が必要。

④ 空き家所有者が空き家管理サービスを受ける事が出来ない、実施団体等が地域にない

中山間地域では民間事業者のサービスエリア外にあたる地域も多く、実施団体を運営する自治会や地域団体には運営費確保に問題がある。空き家管理ノウハウについても地域性を考慮して実施していく必要がある。空き家管理を依頼する所有者が金銭的な問題や管理意識の問題などで依頼件数が少ないのも課題である。

⑤ 空き家所有者に関する管理意識の向上

中山間地域では、交通インフラの問題で空き家所有者が車などを必要としていることが、空き家管理に他市町村や県外に住む空き家所有者にとって問題になっている。親戚が管理しているケースもあるが、年々その環境も変化している。特に、地域との接点がない空き家所有者にとっては、空き家管理の意識が薄くなる傾向にある。市町村と所有者のつながりだけでなく、地域と所有者のつながりも課題となっている。

4. 今後の展開

来年度は、今年度取り組んだ「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」・「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」・「空き家管理周知チラシ」を活用し、市町村担当窓口及び、空き家所有者への周知を実施する。具体的には、中山間地域での財産管理制度マニュアル・空き家管理マニュアルを使用し、中山間市町村でのセミナー・固定資産税通知等を活用した空き家所有者向けに所有者責任や空き家管理の重要性を周知する活動を中心に、空き家バンクを活用した市町村連携寄付スキームに関して、日々事例として相談される案件を実例として検証していく。

空き家所有者の管理意識向上のためのセミナーを年間通じて（計24回程度）実施し、空き家管理物件がどのようにして依頼されていくのか、どのような情報を提供することが空き家所有者にとって管理を意識してもらえるのか、どのように空き家管理業務に繋げるのかを、地域団体等にも協力願い中山間地域での空き家管理業務実施に繋げていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 25 年 5 月 14 日	
代表者名		有江 正太	
連絡先担当者名		有江 正太	
連絡先	住所	〒634-0061	奈良県橿原市小房町 9-32
	電話	0744-35-6211	
ホームページ		http://www.akiyaconcierge.com/	