

<b>事業名称</b>	<b>法務や不動産の専門家ネットワークによるワンストップ空き家対策</b>
<b>事業主体</b>	NPO法人兵庫空き家相談センター
<b>連携主体</b>	兵庫県宝塚市
<b>事業の特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 不動産流通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</li> <li>・ 空き家問題相談対応者育成のための判断事例集の作成</li> <li>・ 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</li> </ul>
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「空家等」「特定空家等」の判断基準マニュアルの作成</li> <li>・ 空き家に関する課題事例集の作成</li> <li>・ 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の作成</li> <li>・ 空き家活用のための判断基準集の作成</li> <li>・ 内部財産の処分方法・処分事例集の作成</li> <li>・ 相続財産管理人等の活用および活用すべき事例集の作成</li> </ul>
<b>成果の公表先</b>	当NPOホームページ <a href="http://www.hyogo-akiya.com/">http://www.hyogo-akiya.com/</a> (pdf版ダウンロード可)

## 1. 事業の背景と目的

事業主体である兵庫空き家相談センターは、弁護士、司法書士、税理士、土地家屋調査士、行政書士、建築士、不動産鑑定士等の法律専門家と不動産業、解体業、ハウスメーカー、古民家再生業者、遺品整理士の連携により、「空き家問題」をワンストップで相談、解決できる体制の構築を目標に兵庫県内の阪神地区（宝塚市、伊丹市、尼崎市、川西市、西宮市、三田市等）を中心に活動しているNPO法人である。平成27年6月の法人設立より「空き家は“宝”！！“負”動産を“富”動産へ」をモットーに空き家の利活用、未然防止のための成年後見、遺言、相続などのセミナーや勉強会、個別相談会を精力的に行ってきた。

今回、活動を通して収集した地方公共団体の担当者、空き家の所有者等が抱える問題、課題を分類し、次の3つについて検討することとした。

1つ目は「空き家の定量的な判断基準がない」という課題である。空家等対策の推進に関する特別措置法、空き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、「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はあるものの、実際に「空家等」や「特定空家等」に該当するか否かを判断するための定量的又は簡易な基準を地方公共団体の担当者は必要としているのである。

2つ目は「空き家を未然に防止する仕組みがない」という課題である。空き家が発生する要因に相続に伴うものがあるが、相続が発生する前に成年後見制度、遺言書を活用すれば空き家になることなく売却その他の方法を選択できる場合も少なくないと考えられる。また、その不動産に適した処分方法がどんなものなのかかわからないまま放置され、結果として空き家になってしまうものもある。これらの例以外にも空き家を放置しておくことによってどんな問題があるのか？といった情報が所有者に対して十分伝わっていないためになんら対策が取られていない空き家も存在するのである。

3つ目は「所有者等が遠方居住や不明の場合の適正管理へのアプローチが困難」という課題である。空き家の所有者は近隣に居住しているとは限らない。所有者が高齢のために施設に入所している場合、また相続人の所在地が遠方である場合に地方公共団体から所有者へのアプローチはどういった方法が効果的か？ということは試行錯誤が続いているようである。また、所有者が不明の場合

にどういった対処が適切なのか？ということもまだまだ周知されていない。それらの中には「特定空家等」に該当し、行政代執行が行われたものもあるが、除却された建物の内部にある動産の処理についても法整備等も進んでいない。そして内部の動産の処理については相続人もどのように処分すべきか困惑している。それらの複合的な相談に対応する窓口も少なく、その整備と相談スキルを向上させることも重要である。

これらの課題についての取り組みと成果については以下の項目に記す通りである。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

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。

対象項目	細区分	構成メンバー	課題に対する取組	平成28年度											
				6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
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	建築士・弁護士・司法書士・土地家屋調査士・不動産業者	各種事例の調査												
			専門家等との検討会の実施												
			マニュアル作成												
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 ②空き家の利活用事例の収集・検討	全員 不動産鑑定士・不動産業者・弁護士・司法書士・税理士	セミナー、地域相談会												
			各種事例の調査												
			専門家等との検討会の実施												
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 ②相談担当者の育成 ③内部動産の円滑な処分方法	弁護士・司法書士・建築士・行政書士・遺品整理業者	各種事例の調査												
			専門家等との検討会の実施												
			マニュアル、事例集作成												
	④相続人の存否が不明な物件の管理	弁護士・司法書士	各種事例の調査												
マニュアル、事例集作成															

### (2) 事業の取組詳細

#### 1) 空き家対策の対象を明確化する

##### ○「空家等」「特定空家等」の判断基準マニュアルの作成

「特定空家等」については基本指針（平成27年2月26日付総務省・国交省告示第1号）で述べられている通り、管理不十分な空家等に対し、必ずしも特措法に基づく公権力の行使を発動することを目的にしているのではなく、助言・指導等を通じて空家等の措置にかかる必要性や責務を所有者等へ十分に説明し、自らの意思で対応するよう意識啓発することが重要である。

そして市町村長が助言・指導などの行政指導等を行うためには、対象について「特定空家」とあると判断しなければならない。この判断の基準についてはガイドラインの第3章に述べられており、参考となる基準については例示されているが、その判断には裁量の余地がある。つまり、その市町村ごとにその判断の細部は異なるものにならざるを得ない。

その前提の下で、「特定空家等」の判断の参考となる基準（福岡県）「市町村による特定空家の判断の手引き」（北海道）「県内における「特定空家等」と判断するための、判定基準（案）」（愛媛県）「特定空家等判定方法マニュアルについて」（埼玉県）をはじめ、自治体が公表している基準等を参考にした上で、宝塚市と協議を始めた。「宝塚市都市景観条例」

当初は「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)の調査項目を点数化し加点方式により合計点が一定の点数を超えたものを「特定空家等」と判断する判定方法を検討していたが、対象となる物件それぞれの立地環境、敷地の大きさに対する建物の大きさや位置の状況などの条件が異なっているため、合計点の公平性の確保が難しいことが判明した。そこで、当「判断基準マニュアル」のみで画一的に判定してしまわずに、自治体が設置する協議会等で判断するための調査資料としての活用を想定して作成することとした。

なお、参考資料として「建築物の安全かどうか」の判定においては「被災建築物応急危険度判定マニュアル」(日本建築防災協会)を、「臭い」に関しては、「臭気指数」(環境庁告示)、「悪臭防止法」を、「環境」に関しては「宝塚市都市景観条例」等を用いた。

## 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

特措法施行時に「空き家問題」についての関心は一気に高まった。

しかし、その情報の大半は「空き家を放置すると税金が6倍に！」という断片的かつセンセーショナルな話題としての取り上げられ方であり、空き家を放置するとどういう問題があるのか？管理責任を問われるのはどのような時か？解体すると費用がどれくらいかかるのか？その費用は助成されるのか？などを解説したものは少数であった。

そこで、HPやSNSを活用して情報発信を随時行った。特にフェイスブックにおいては毎日(年末年始を除く)情報発信を行った。

また、空き家の発生要因として「相続」に伴うものがある。核家族世帯・単身世帯の増加により、居住者が死亡すること＝空き家ともいえる状況は少なくない。この場合、事前に準備をしておくことで空き家になることを防ぎ、空き家の期間を短くして処分や利活用にスムーズに移行する可能性は高くなる、ということをより具体的に詳しく知ってもらうためにセミナーや地域相談会を行った。

セミナー及び地域相談会で取り上げたテーマは、居住者や相続予定者が認知症になった場合に備える「成年後見制度」、相続財産となる不動産の継承者や処分方法を予め想定した「遺言書」の活用、居住者が死亡したあとの内部動産(家財道具等)の処分をスムーズにするための生前整理の活用などである。

開催場所は伊丹市・宝塚市・西宮市・川西市・尼崎市で、計5回の参加者は23名であった。

アンケートや個別に寄せられた主な感想や質問は以下の通り。

- ・空き家問題の概要が知りたかった
- ・遠方にある実家の処分について(費用はどれくらい？・自分でできる？)
- ・税金を軽減する方法は？

### ②空き家の利活用事例の収集・検証

空き家の処分方法には売却や収益目的での利活用が一般的であるが、どの方法がその物件に適しているかを所有者が判断するのは難しい。また条件的に再建築が不可の場合や、相続により放置されたままである物件については売却や利活用といった処分が容易でないことも多い。

そこで、不動産業者を中心とするメンバーで利活用事例を収集し、流通難易度や出口シナリオといった実務的観点から検証を行い、事例集を作成した。

### 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への有効なアプローチ方法

適正な管理が行われていない空き家が増加することは、防犯や防災または衛生や景観等の悪化の面から地域住民の生活に重大な影響を及ぼすおそれがあるのみならず、当該地域の資産価値の減少につながるほか、市町村にとっても税収の減少や治安の悪化、また空き家を所有する住民の把握をより困難なものにするなどの悪影響が考えられる。

そのため、市町村においては、空き家を所有する者に対し、空き家を放置することなく適正に管理する必要のあることや、将来的に居住する見込みのない空き家については売却等の処分を検討することなどについて情報提供を行い、空き家の管理不全防止に向けた意識啓発を行う必要があるが、空き家を管理すべき所有者等は遠隔地に居住している場合や、すでに死亡しているケースもあり、誰に対して通知を行い、適正管理を促すかについて検討が必要となる事項も多くある。

そこで、県内外の情報収集を行い、空き家の所有者等において発生した様々なケースを挙げ、ケースごとに空き家の管理等について通知をすべき相手方および管理をするにあたって生じる問題点やその解決方法などについて検討することとした。

情報及び事例は兵庫県宝塚市・篠山市・猪名川町、奈良県生駒市、広島県尾道市、長崎県長崎市について市町村担当者やNPO関係者から聞き取りを行い、その内容を基に司法書士を中心とするメンバーで検討を行ったが、決め手になるようなアプローチ方法は見出すことができなかった。そこで、主として市町村から遠隔地に居住する所有者等へ通知する内容について力点を置き、検討を行い、マニュアルを作成した。

#### ②相談担当者の育成

空き家の所有者等が空き家を適正に管理、処分するために相談しようと考えたとき、それに対応する担当者には幅広い知識や関係法令の理解が必要となる。なぜなら空き家の所有者等が抱える問題は非常に多岐にわたり、相談を受けた側が管轄外、専門外であれば所有者等は解決に必要な情報を得ることができず、様々な市町村の部署、あるいは建築士や不動産業者等の専門家に当らねばならないからである。このことは高齢者や遠隔地に居住する所有者等にとっては解決へのハードルを上げることになり、結果として放置される空き家の増加を助長することにもなりかねない。

そこで、我々が相談を受ける際には各分野の専門家が対応できる体制とし、その場で解決できない事例であっても市町村の部署、専門家と連携を取り解決への助言が適切に行えるようにした。

そして他地域においても、その地域に根差したNPOや各士業及び有資格者が所有者等からの相談に対応するのが望ましいのではないかと考え、空き家の利活用についての知識を学べる資料の作成を検討し、建築士を中心に取り組んだ。

#### ③内部動産の円滑な処分方法

空き家の処分について考えるとき、家財道具等をはじめとする内部動産についても考えておく必要がある。特定空家等に該当し、所有者等が助言・指導・勧告に従わず「行政代執行」や「略式代執行」が行われた場合に内部動産の扱いをどうするか？ということについては法律等で明確に規定されていない。そこで、内部動産の処分について検討を行った。

また、内部動産の処分については代執行に因らずとも空き家を処分する際には考えておく必要があることから、遺品整理業者の取り扱い実例を収集し事例集としてまとめた。

#### ④相続人の存否が不明な物件の管理

所有者が不明である場合、その空き家の管理責任は誰にあるのか？また、所有者が確認された場合であっても「所有者の判断能力が低下・欠落」している場合や、所有者の死亡により相続が発生し「遺産分割協議が未了」「相続人が行方不明」「相続人が全員相続放棄した」場合はどのような手続きが必要でそれを誰が行うのか？ということは、世帯人数の減少や超高齢社会という現状においては重要な問題である。そこで、成年後見制度、不在者財産管理人、相続財産管理人の活用について事例を収集し、検討することとした。

事例は主としてメンバーの弁護士が手掛けた案件を中心に収集し、判例検索した情報も加えて検討を行い、市町村の実務担当者に必要な内容を中心としたマニュアルを作成した。

### (3) 成果

#### ①「空家等」「特定空家等」の判断基準マニュアル

対象者は市町村の実務担当者。

管理不十分な空家等の所有者に対し、市町村長が助言・指導などの行政指導等を行うためには、対象について「特定空家」とであると判断しなければならない。この判断の基準についてはガイドラインの第3章に述べられており、参考となる基準については例示されているが、その判断には裁量の余地があり、市町村ごとに地域の実態に応じて判断することになる。

このマニュアルは連携主体である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にて行うことを想定し作成した。

#### <目次>

##### 第1章 特定空家等判定マニュアルについて

- (1) 空家調査について
- (2) 特定空家等と判断するための判定基準について
- (3) 特定空家等と判断するためのフローチャート

##### 第2章 特定空家等の判断基準となる判定の方法

- (1) 現地調査の方法と調査物件概要書の記入方法
- (2) 一次判定調査（敷地外）とチェックリストの記入方法
- (3) 二次判定調査（敷地内）とチェックリストの記入方法

##### 第3章 関係法令の対照表と参考文献一覧

- (1) 調査項目と関係法令の対照表
- (2) 参考文献一覧

巻末資料 参考様式

表 1 特定空家等と判断するためのフローチャート

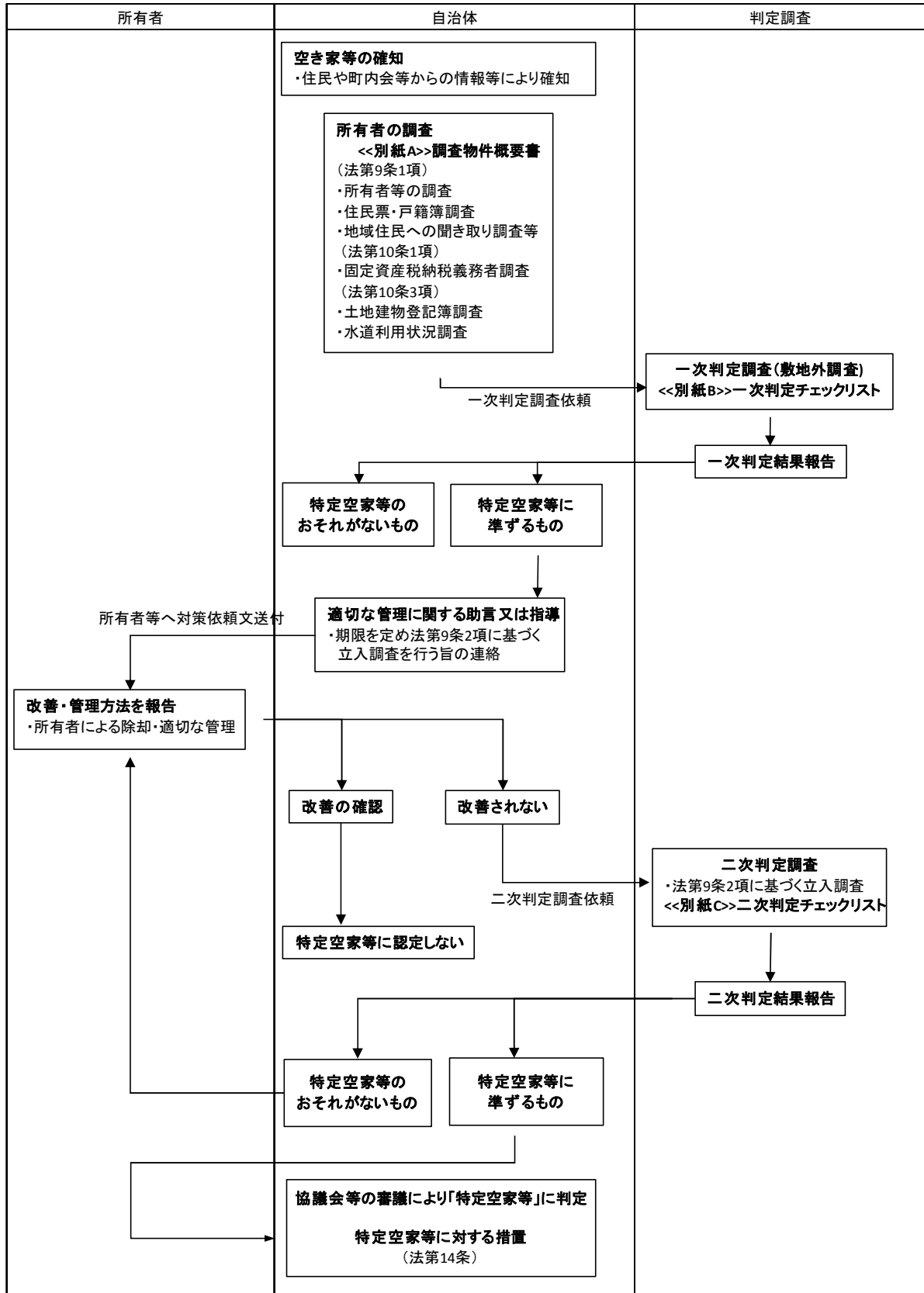


表2 一次判定チェックリスト（記入方法）抜粋

調査日時 2017年 3月 1日(水) 調査時間 13 00 :14 ( )  
 調査者氏名 ○○ ○○ ○○ ○○

管理状況	調査項目	
生活等のサイン	外観	<input checked="" type="checkbox"/> 人が住んでいる気配がない <input type="checkbox"/> 人が住んでいそう <input type="checkbox"/> 判断できない
	表札	<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し、確認できない
	郵便受け	<input checked="" type="checkbox"/> 塞がれている <input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっている <input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> ポスト無し、確認できない
	雨戸・カーテン等	<input checked="" type="checkbox"/> 全て閉められている <input type="checkbox"/> 一部閉められている <input type="checkbox"/> 閉められていない
	不動産看板	<input type="checkbox"/> 有り <input checked="" type="checkbox"/> 無し
	電気メーター	<input checked="" type="checkbox"/> 動いていないまたは外されている <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 確認できない
	ガスメーター	<input checked="" type="checkbox"/> 閉栓または外されている <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 確認できない
	テレビアンテナ	<input type="checkbox"/> 破損や傾きあり <input type="checkbox"/> 破損や傾きなし <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない
	生活用品等	<input checked="" type="checkbox"/> 有り(確認できるもの: 自転車1台 ) <input type="checkbox"/> 無し
	近隣情報	<input checked="" type="checkbox"/> 空家と思われる <input type="checkbox"/> 知らない <input type="checkbox"/> 情報なし
空家等の可能性		<input checked="" type="checkbox"/> 高い <input type="checkbox"/> 低い <input type="checkbox"/> 判断できない

(1)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

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1:目視  
2:計測  
○:該当する  
×:該当しない  
-:調査できない、該当がない

調査番号	調査項目	方法	チェック	通行人や近 が及び可能
①	基礎に不同沈下がある。	1	○	
②	建築物の著しい傾斜 柱が傾斜している。下げ振り等を用いる状況の建築物で、2階以上の階のみが傾斜して取り扱うことも考えられる。	1:目視 2:計測	○	
③	基礎が破損又は変形している。			
④	基礎及び土台 土台が腐朽又は破損している。			
⑤	基礎と土台にずれが発生	【チェック方法】 ○:該当する ×:該当しない		
⑥	柱、はり、筋かい、柱と			

表3 二次判定チェックリスト（記入方法）抜粋

(1)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

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1:目視  
2:計測  
○:該当する  
×:該当しない  
-:調査できない、該当がない

調査番号	調査項目	方法	チェック	通行人や近隣住民へ被害が及び可能性がある場合
①	基礎に不同沈下がある。			
②	建築物の著しい傾斜 柱が傾斜している。下げ振り等を用いる状況の建築物で、2階以上の階のみが傾斜して取り扱うことも考えられる。			
③	基礎が破損又は変形している。			
④	基礎及び土台 土台が腐朽又は破損している。			
⑤	基礎と土台にずれが発生している。			
⑥	柱、はり、筋かい、柱と			
⑦	はりの接合等 柱とはりにずれが発生している。			
⑧	屋根が変形している。			
⑨	屋根ふき材、ひさし又は軒 屋根ふき材が剥落している。			
⑩	軒の裏板、たる木等が腐朽している。			
⑪	軒がたれ下がっている。			
⑫	雨樋がたれ下がっている。			
⑬	壁体を貫通する穴が生じている。			
⑭	外壁 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破			
⑮	外壁のモルタルやタイル等の外装材			
⑯	看板の仕上材料が剥落している。			
⑰	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している			
⑱	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損			

【参考となる考え方】  
 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

【参考となる考え方】  
 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

【参考となる考え方】  
 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

【参考となる考え方】  
 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合

【参考となる考え方】  
 ※「被災建築物応急危険度マニュアル」参照  
 (財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会)

【参考となる考え方】  
 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大ききずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合  
 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)  
 ・土台において木材に著しい腐食、損傷もしくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合  
 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

【参考となる考え方】  
 目視でも、屋上階の、バルコニーが傾斜している状態を

表 4 調査物件概要（記入方法）抜粋

**調査物件概要書** 一次、二次判定共通で使用する事。 整理番号 28-1234

(1) 所在地  
 ・調査日時 西暦 2017年 3月 1日(水) (9:00 ~ 9:30)  
 ・調査者氏名 ○○ ○○ ●○○○○  
 地番 ○○県○○市○○町○○  
 住居表示 ○○県○○市○○町○○

(2) 所有者氏名  
 空家 花子                      その他の所有者 空家 太郎  
 住所 ○○県○○市○○町○○                      ○○県○○市○○町○○  
 連絡先 現住所電話 ○○○○-○○-○○○○                      現住所電話 ○○○○-○○-○○○○  
 □不明

(3) 所有者の確認方法  謄本 □依頼者からの聞き取り □その他( )

(4) 建築物用途  一戸建ての住宅 □店舗 □その他( )

(5) 構造形式、規模  木造 □鉄骨造 □鉄筋コンクリート造 □ブロック造  
 □その他( ) 階数 2階建て 延べ床面積 110.10

(6) 築年数 建築1970年 築 47年 (登記情報等の公的資料により判明した場合) □  
 確認方法  謄本 □固定資産税台帳 □所有者聞き取り □その他( )

(7) 未利用期間 10年間 □不明  
 確認方法  所有者聞き取り □ライフラインの使用状況(水道 年 月 から休  
 □その他( ) □不明

(8) 付属建物 □物置 □車庫 □その他( ) □無し

(9) 樹木  高木(樹高 5m 以上) 2本 □中木(樹高 3m 以上 5m 未満) 本

現地調査は原則二人で行う事

所有者全員の氏名を記載する事

登記事項証明書(登記簿謄本)記載された床面積(m<sup>2</sup>)を記載。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。

表 5 調査項目と関係法令の対照表抜粋

(2)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

		調査項目・判断基準	参考基準、関連法規
建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	建築物・設備	27 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	◆「建築基準法」 ○参照条項:第28条、第86条
		28 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	◆「浄化槽法」 ○参照条項:第8~12条 ◆「悪臭防止法」 ○参照条項:第1~30条
		29 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	◆「臭気指数」 ○参照省令:環境庁告示第63号: (臭気指数及び臭気排出強度の算定)
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	ごみ等	30 ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	◆「浄化槽法」 ○参照条項:第8~12条 ◆「悪臭防止法」 ○参照条項:第1~30条 ◆「臭気指数」 ○参照省令:環境庁告示第63号: (臭気指数及び臭気排出強度の算定)
		31 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	◆「廃棄物の処理及び清掃に関する法」 ○参照事項:第6条



## ②空き家に関する課題事例集

対象者は空き家所有者・不動産業者。

本稿は「空き家に関する課題事例集」として、実際に行われた取引を基に、調査・収集を行い、空き家処分の方法を検討する基礎資料として作成した、流通視点での課題事例集である。

特に、再建築が不可・相続により放置されたまま…など、何かしらの問題を抱え、一般の中古不動産流通に乗りにくい事例を中心に取り上げている。

空き家所有者にとって最も関心が高いと考えられるのは、所有不動産がどのような価格で売却されるのかということである。

売るといくら費用がかかり、諸費用を含め結局得するのか損するのか？そもそも売れるのか？

損をするから、売れないからと言って空き家を処分せずに放置し、問題が発生して所有者責任を問われることになる、そこにも費用は発生することになるため、売却損が出てもトータルではプラスになる場合もある。

そこで「利活用」について、事例を基に流通難易度や出口シナリオといった実務的観点から検証を行い、今後中古不動産の流通活性化への一助になればと考えて作成した。

### <取り上げた事例の一覧>

- #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
- #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
- #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
- #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
- #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
- #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
- #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

表 6 調査物件説明書抜粋

調査物件説明書								
建築物概要・売却背景調査書								
							取得日	2010年2月
所在地	大阪府池田市			駅距離	歩10分	種目	長屋x2	
建物面積	94.87㎡	築年数	約50年	構造	木造2階建			
敷地面積	71.07㎡	道路種類	私道	道路幅員	約4m	舗装状況	舗装	
購入価格	¥6,500,000	リフォーム代	¥3,000,000	家賃(年)	¥1,416,000	利回り	14.9%	
1、売却理由								
相続 (詳細) 相続発生後、再活用に難があった為								
2、空き家期間(契約時までの)								
1~5年 (詳細) 借主退去後空き家								
3、空き家の理由								
相続が発生した後、相続人による協議の期間があった為								
4、流通難易度(一般住宅市場で売却する際の難易度)								
難しい (理由) 再建築は可能ではあるが、同意や道路上に動産等があり協議が必要								
5、融資難易度(一般的な住宅ローンを借入する際の難易度)								
難しい (理由) 私道の為持分所有者からの要同意								
6、瑕疵リスク(売却後の買主に対する責任)								
高い (理由) 躯体部分の腐食・シロアリ・雨漏り等々								
7、建物の傷み具合(リフォーム費用の観点から)								
軽微 (箇所) リフォーム内容:外壁、屋根、木部腐食、間取り一部変更。美装、配管排水等修繕								
8、賃貸へのコンバージョン(再生後の収益採算性、投資家目線)								
適合 (理由) 物件取得金額及びリフォーム代金から賃料収入に対して、一定の利回りが見込める								
9、活用用途変更の可能性(賃貸以外の駐車場や倉庫などの活用)								
低い (理由) 進入路に難有								
10、新所有者の使用目的								
収益 (その他) 一般賃貸								
11、放置空き家確率(購入しなければ将来的に空き家になる確率)								
高い (理由) 住宅用にはリフォーム工事が膨大になる可能性がある								
12、売却(出口)シナリオ・売却予想価格								
①再生後 空室		¥6,500,000	②更地	難有	③収益 家賃付	12.0%	¥11,800,000	

表7 調査物件説明書（ビフォーアフター部分抜粋）



### 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

対象者は市町村の実務担当者。

市町村は空き家を所有する者に対し、空き家を放置することなく適正に管理する必要のあることや、将来的に居住する見込みのない空き家については売却等の処分を検討することなどについて情報提供を行い、空き家の管理不全防止に向けた意識啓発を行う必要がある。しかし、空き家を管理すべき所有者等は遠隔地に居住している場合や、すでに死亡しているケースもあり、誰に対して通知を行い、適正管理を促すかについて検討が必要となる事項も多くある。

また、市町村が空き家所有者等に連絡を行うにあたって、単に空き家の適正管理を勧奨するだけでなく、所有者が適正な管理を怠った際に被る可能性のある不利益についても情報提供を行うことは、所有者に対し早期に何らかの対処を促すことにつながるものと考えられる。

本マニュアルでは、空き家の適正管理をすすめるために、市町村において空き家の所有者に対し適正な管理の必要性を周知する方法のほか、それを怠った際に所有者が負う可能性のあるリスクについても検討した。

なお、巻末には市町村の関心が高かった「周知文記載例」を収録している。

#### <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

#### 【参考資料】

固定資産税通知書にチラシ等を同封する際の記載例など

- ① 空き家適正管理のお願い
  - ・ご実家が空き家になっていませんか
  - ・空き家や庭の草木がご近所迷惑になっていませんか
  - ・放置した空き家が景観悪化や犯罪の原因になることがあります
- ② 空家等特措法の概要に関する説明
  - ・危険な空き家を放置していると固定資産税の優遇措置がなくなります
  - ・危険な空き家は強制撤去されることがあります
  - ・空き家の撤去費用は所有者の負担になります
- ③ 空き家で事故や火災があった場合の所有者責任について
  - ・建物の倒壊や瓦の落下で人にケガをさせた場合には所有者が責任を負うこととなります
  - ・空き家に不審者が侵入し火災や犯罪の原因になることも
- ④ 空き家に関する相談窓口について
  - ・市町村での相談窓口、連携する団体等の連絡先を記載
  - ・セミナーなどの告知があれば記載
- ⑤ 相続の登記など登記名義人の変更について
  - ・亡くなった方の空き家を処分するには、相続の手続きが必要です
  - ・相続の登記はなるべく早めに行ってください
- ⑥ 空き家バンクについて
  - ・市町村にて空き家バンクを開設している際に紹介
  - ・空き家バンクの利点などを説明

#### ④空き家活用の判断事例集

対象者はNPO、各士業、不動産業者等の空き家に関する相談の対応者。

空き家の売却や利活用を所有者が判断することは難しく、その相談先を求めている。

だが、その相談窓口の整備は十分とは言えない。市町村が窓口となってすべての事例に対応するのは現実的ではなく、地域に根差したNPOや各士業及び有資格者が対応するのが望ましいと考えられる。その場合に問題になるのは相談を受ける者のスキルである。

空き家の所有者等が抱える問題は非常に多岐にわたり、相談を受けた側が専門外であれば所有者等は解決に必要な情報を提供することができない。専門外であっても基礎的な知識を習得して適切な初期対応を取り、必要な専門家に繋いでいくことは高齢者や遠隔地に居住する所有者等にとって非常に有益であると考え、空き家活用の判断に必要なセルフチェックシートを作成した。また、活用の可否判断のために必要な建物の用途変更・建替可否判断のために必要な知識を掲載した。

<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	
○ 利活用事例	
V 関連法令（抜粋）	
○ 関連法令（抜粋）	

表 8 判断材料表

セルフチェックシート（建物の景観）							
【部位別チェック】							
■全体的（内部）		チェック欄	備考	・部分別		チェック欄	備考
天井	水シミ			建具類	開閉の不具合		
	はがれ				反りや傾き		
	破損				鍵		
壁	水シミ			窓	開閉の不具合		
	はがれ				網戸		
	ひび割れ				雨戸		
	隙間				鍵		
床	表面異常			電気設備	漏電		
	きしみ音				エアコン設備		
	傾斜				コンセント		
■部屋/部位					照明・スイッチ		
玄関	建具開閉				TVの映り		
	建具 鍵				その他		
階段	きしみ音			■外部			
	隙間			基礎	ひび割れ		
キッチン	水漏れ（蛇口）				床下通風口		
	排水異常			外壁	ひび割れ		
	扉開閉				汚れ		
	コーキング・目地・タイル異常				はがれ		
	給湯設備				チョーキング		
浴室	水漏れ（蛇口）			〔このチェックシートの目的〕			
	排水異常			建物自体を客観的に自己チェックすることで、建物の状況、			
	出入り口建具開閉			修繕の必要有無を簡易的に見出す事を目的とする。			
	ひび割れ・はがれ			〔使い方〕			
	カランやシャワーホースの劣化			チェック欄に、○、×のチェックを入れ、不具合のある個所を把握			
	ふろがまの不具合			↓			
トイレ	水漏れ（水栓）			×の入った個所を図面と共に記入しておくことで、			
	便器の不調・がたつき			一目で修繕が、必要な場合を把握			
	便座のがたつき・割れ			↓			
洗面脱衣	洗面化粧台の異常			修繕が必要か否かの判断がつかない場合や、修繕方法については			
	水漏れ（水栓）			専門業者へ依頼			
	排水異常						
	金具のゆるみ						

## ⑤内部動産の処分方法・処分事例集

対象は市町村の実務担当者・空き家の所有者

空き家の処分について考えるとき、家財道具等をはじめとする内部動産についても考えておく必要がある。特定空家等に該当し、所有者等が助言・指導・勧告に従わず「行政代執行」や「略式代執行」が行われた場合に内部動産の扱いをどうするか？ということについては法律等で明確に規定されていない。また、内部動産の処分については代執行に因らずとも空き家を処分するには考えておく必要がある。そこで本稿では遺品整理業者の取り扱い実例を収集し事例集として掲載した。

### <目次>

- 第1 動産の立入調査
- 第2 引き取りの催促
- 第3 動産の処分通知
- 第4 動産の処分方法の検討
  - 1 はじめに
  - 2 換価可能なもの
  - 3 換価価値のないもの等
- 第5 動産の占有移転
- 第6 動産の処分
  - 1 公売（差押動産換価方法）
  - 2 任意売却
- 第7 処分、保管費用の請求
  - 1 代執行終了宣言前
  - 2 代執行終了宣言後
    - （1）法的根拠
    - （2）請求手続き
    - （3）補助金等の活用
- 第8 留意点
  - 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
  - 5 禁制品が発見された場合の対応
  - 6 その他処分に困難を要する可能性があるもの
- 第9 内部動産処分事例
  - 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

<内部動産処分事例より抜粋>

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"><li>・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・入浴介助用ホイス等)</li><li>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。</li><li>・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。</li><li>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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・タンスから現金が多く発見され、遺族に返還した。</li><li>・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。</li></ul>
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。

## ⑥相続財産管理人等の活用および活用すべき事例集

対象者は市町村の実務担当者。

世帯人数の減少や超高齢社会という現状において、「所有者の判断能力が低下・欠落」している場合や、所有者の死亡により相続が発生し「遺産分割協議が未了」「相続人が行方不明」「相続人が全員相続放棄した」場合所有者が不明である場合を想定し、対策を講じておくことは非常に重要である。そこで本稿では、成年後見制度、不在者財産管理人、相続財産管理人の活用について具体的な手順を説明と事例を紹介した。

<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 相続人の捜索
  - 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～

<事例紹介より抜粋>

**【事例4】相続財産管理人～自己所有土地上の建物～**

Aは自ら所有している甲土地を、Xに月額5万円で賃貸していた。Xは甲土地の上に乙建物を建てて生活していた。

ある日Xが死亡してしまったが、Xに多額の借金があったことから、Xの子らは全員相続放棄(民法 915 条 1 項)してしまったので、相続人がいなくなりました。

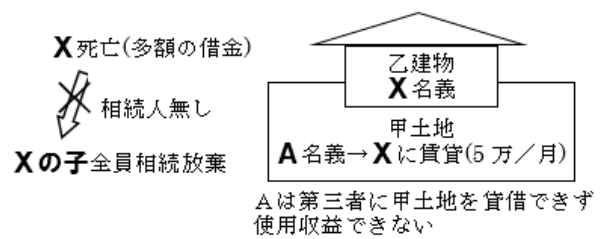
<<問題点>>

Aは自分の甲土地の上にX名義の乙建物があるため、甲に自分の建物を建てて住んだり、甲土地を第三者に賃貸したりして使用収益できない状況になっている。

<<解決策>>

Aは、利害関係人として、家庭裁判所に、相続財産管理人(民法 952 条 1 項)の選任を申し立てた。相続財産管理人として弁護士Lが選任された。

乙建物は時価 1000 万円となっており、今度新しいショッピングモールが近くにできることから、価値が増大する可能性があるうえ、Aも住みたいと思える物件だった。そのため、Aが相続財産管理人Lと交渉し、乙建物を 1000 万円で取得することになった。そして、Aが第三者に乙建物を賃貸することによって、乙建物の空き家状態は解消された。



### 3. 評価と課題

#### ①「空家等」「特定空家等」の判断マニュアルの作成

連携主体である宝塚市の担当部局の協力もあり、マニュアル化することができた(成果物①)。ただ、宝塚市においては特定空家の除却について実例がなく、このマニュアルをそのまま活用できるか否かについては今後の課題として継続的に市と協議を行う必要がある。

#### ②所有者等への情報提供・啓発

成年後見制度、遺言書の活用、生前整理の仕方などについてのテーマを設定したセミナーや地域相談会を伊丹市・宝塚市・西宮市・川西市・尼崎市の協力のもとに実施し周知することができた。そしてその中で寄せられた感想や意見を参考に、メンバーで検討を行い、セミナーの内容を空き家問題の概論・処理費用・税金面を中心に据えたものとし、宝塚市の社会福祉協議会の協力を得てセミナーを実施した。参加者にはケアマネージャーなど高齢者福祉の現場で働いている方も多く、入所者の相談を聞くうえで参考になったとの意見が多数アンケートに記入されていた。空き家の未然防止という観点からもその目的に合致しており、評価できるものとする。

#### ③空き家の利活用事例の収集・検証

不動産の流通、つまり売れる物件なのか否か?どのようにすれば売れる物件にすることができるのか?ということについて情報を調査、収集し、その結果をもとに事例集を作成した(成果物②)。この事例集の作成については不動産業者と不動産鑑定士を中心としたメンバーが担当した。いわば「不動産流通のプロ」集団で作成したものであり、視点も極めて実利的で非常に価値のある資料ができたと自負している。

#### ④市町村から遠隔地に居住する所有者等への有効なアプローチ方法

かつて居住していた者が遠隔地の施設等に転居した場合に想定される問題として「本人の判断能力が欠落・低下」している場合を想定した「成年後見制度」、かつて居住していた者が死亡し

た場合を想定した「複数の相続人が存在する場合の対応」「全員が相続放棄した場合の対応」といった内容を中心にマニュアルを作成した（成果物③）。また、所有者への適正管理を促す方法として不利益情報（失火や倒壊の場合の所有者責任）を積極的に開示していくことも有益であると考えて記載している。ただ、そういった情報を効率的に所有者に通知していく方法については事例収集を通じても効果的なものを見出すことができず、奈良県等で事例のある固定資産税納付通知書を活用する方法や篠山市で事例のある地域の高等学校等の同窓会案内文を活用した例を挙げるに留めており、今後の検討課題である。

#### ⑤相談担当者の育成

空き家の所有者等が空き家を適正に管理、処分するために相談したいと考えたとき、それにワンストップで対応できる窓口でありたい、というのが設立の目的であり、設立以来随時実施してきた個別相談会等では各分野の専門家が同席して対応できる体制を取り、その場で解決できない事例であっても適切な部署、専門家と連携を取り解決への助言が行えるようにした。

空き家の所有者等が抱える問題は非常に多岐にわたり、相談を受けた側が管轄外、専門外であれば所有者等は解決に必要な情報を得ることができず、様々な部署や専門家に当らねばならない。このことは高齢者や遠隔地に居住する所有者等にとっては解決へのハードルを上げることになり、結果として放置される空き家の増加を助長することにもなりかねないからである。

今回、相談窓口対応者の育成・スキルアップを念頭に再建築や用途変更についての基礎知識を中心に判断基準集を作成した（成果物④）。これは、地域に根差したNPOや各士業及び有資格者が空き家相談に対応することを目的としているが、まだまだ情報を充実させていく必要がある。

なお、成果物④については当初、震災等災害時の避難場所としての住居ストック等、新たな空き家の活用方法も視野に入れ検討を行っていたが、有益な情報を収集することができなかった。阪神淡路大震災の被災地域であり、東日本大震災、熊本地震等の現状を鑑み必要であると考えて取り組んだだけに今後の課題としたい。

#### ⑥内部動産の処分

家財道具等の処分に関する事例集を作成した（成果物⑤）。特定空家等除却のために行われる「代執行」の際に内部動産をどのように取り扱うかということについては法の位置づけがない。そこで、調査・催促・通知という手順を踏んで処分を行うことを提案し、処分の方法については遺品整理等の事例を基に検討した内容を記載した。実際行われた「代執行」時の内部動産取扱いの詳細な事例が収集できなかったことは課題である。

#### ⑦相続人の存否が不明な物件の管理

登記名義人調査を調査し、生存が確認された場合の対応として「成年後見制度」を、死亡していた場合の対応として「不在者財産管理人」「相続財産管理人」の活用を中心に文書化した（成果物⑥）。これは他項とも関連する部分が多いが、独立した成果物としたのは「相続人不在の空き家」が今後増加するのではないかと考えたからである。いわゆる「実家」とは別に生活の本拠を構える相続人が将来的に住む見込みのない空き家を相続放棄したら…という事態に対応できるマニュアルとして市町村の実務担当者に活用してもらいたいと考えている。

ただ、実際の運用となると相続財産管理人を誰にするか？や予納金をどう捻出するか？といったことを具体的に検討しなければならず、今後の課題である。

#### 4. 今後の展開

##### ①「空家等」「特定空家等」の判断マニュアルの作成

成果と課題でも述べたとおり、宝塚市では特定空家の除却について実例がない。ただ、昭和40年代50年代に大規模開発された住宅街を多数抱えており、今後このマニュアルを基に判断を行う必要が出てくると見込まれるため、今後も市と連携して調査を行い、マニュアルの精度向上を図りたい。また、環境の異なる他の市町村への応用についても研究していく。

##### ②所有者等への情報提供・啓発

セミナーや地域相談会について、宝塚市の社会福祉協議会で行ったような「相手先のニーズに合わせた」テーマを設定し、空き家の未然防止につなげていきたい。また、ホームページやSNSを利用した情報発信についても継続して取り組んでいく。

##### ③空き家の利活用事例の収集・検証

今後とも事例の収集や検証は継続して行っていく、物件の特性に応じた利活用を所有者に提案できるようにし、中古不動産の流通活性化を促進していきたい。

##### ④市町村から遠隔地に居住する所有者等への有効なアプローチ方法

成果と課題でも述べたとおり、今回の取り組みでは効果的な方法を見出すことができなかった。引き続き情報の収集に努めていきたい。

##### ⑤相談担当者の育成

来年度、宝塚市と相談窓口業務について正式に協定を結ぶことになった。これを機に、自治体とNPOの役割分担について検証を行い、取りまとめていきたい。また各士業や有資格者が自分の専門外の業務の内容も基礎知識として学べる資料を作成し、空き家問題について「ワンストップ相談・解決」ができる窓口を各地に広げる取り組みを行っていきたい。

##### ⑥内部動産の処分

代執行時の内部動産処分については今回実例が収集できていないため、今後代執行が行われる際には今回のマニュアルの内容の検証とともに事例研究として取り組んでいきたい。

##### ⑦相続人の存否が不明な物件の管理

宝塚市をはじめとする市町村と連携を行い、実例を収集し、マニュアルの精度向上に取り組んでいきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成27年6月		
代表者名	理事長 三坂 友章		
連絡先担当者名	関 敦生		
連絡先	住所	〒665-0845	兵庫県宝塚市栄町2-1-2 ソリオ2 3階
	電話	0797-81-3236	
ホームページ	<a href="http://www.hyogu-akiya.com/">http://www.hyogu-akiya.com/</a>		