

事業名称	先駆的空き家対策モデル事業
事業主体	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
連携主体	岡山市都市整備局住宅課、株式会社岡山不動産鑑定事務所、小林裕彦法律事務所、おかやま番町法律事務所 小寺立名、司法書士法人一休法務事務所など
事業の特徴	・町内会での持続可能な空き家調査の試行 ・町内会の空き家情報を岡山市と当センターがリアルタイムに共有できる WEB システムの開発・試行 ・所有者の相続、認知症により空き家となる物件について①家族が受託者となる信託②町内会など公共性のある団体が受託者となる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討 ・空き家の処分（売却等）及び有効活用（賃貸等）を念頭に、行政が申立可能な財産管理制度の利活用の研究 ・共有物件（遺産共有を含む。）である特定空家等について、共有者のうち一部の者の氏名及び所在が確認できない場合における修繕や除却の実現方法の提示
成果	①町内会で継続的に空き家調査ができるようにするための簡易な「空き家チェックシート」の作成 ②空き家調査結果管理データベースを組み込んだ WEB システム「VH-MAP」の開発と運用 ③認知症に備えた家族を連続受託者とした信託契約書モデル ④「民事信託を活用した空き家管理」の検討 ⑤マニュアル（空き家に係る法的処理マニュアル）作成 ⑥「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法 14 条 10 項）」の適用の可否についての判断基準の検討 （③～⑥は研究報告書に整理）
成果の公表先	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センターのホームページで公表 （PDF 版はダウンロード可） URL: http://www.okayamasoudan.com/

1. 事業の背景と目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、全国で空き家の問題が取り上げられる機会も増えている。事実、各分野の専門家と業務上関わる中で普段から空き家問題、特に空き家の管理処分の困難さに直面する機会が日を迫うごとに増えてきている実態があった。さらに空き家の問題は様々な専門家に関与しなければ解決できないという経験から、岡山不動産鑑定事務所内に設置していた「岡山住まいと暮らしの相談センター」を平成 28 年 5 月に専門家（弁護士、司法書士、税理士、建築士、不動産鑑定士、不動産コンサルティングマスターなど）や専門業者（不動産、建築、片付け、介護など）を構成員・連携先として一般社団法人「岡山住まいと暮らしの相談センター」とし、法人化した。「岡山住まいと暮らしの相談センター」は、以前より国交省モデル事業をきっかけに町内会・岡山市と連携した空き家対策手法を試行している。今回の先駆的空き家対策モデル事業では、各専門家との連携を一層深め空き家の管理処分の効率を上げることができるよう、以下の事業に取り組んだ。

○空き家の調査結果の整理・活用：町内会での持続可能な空き家調査の試行、空き家の情報がリアルタイムに共有できるデータベースを組み込んだ WEB システム「VH-MAP」の開発・・・不動産コ

ンサルティングマスター

○所有者の相続、認知症により空き家となる物件について①家族が受託者となる信託②町内会など公共性のある団体が受託者となる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討・・・司法書士

○空き家の処分（売却等）及び有効活用（賃貸等）を念頭に、行政が申立可能な財産管理制度の利活用の研究・・・弁護士

○共有物件（遺産共有を含む。）である特定空家等について、共有者のうち一部の者の氏名及び所在が確認できない場合における修繕や除却の実現方法の提示・・・弁護士

以上、4つの事業を通して空き家の管理処分の進展を目指し、試行・検討を行った。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

1）交付決定（7月4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。

事業項目	細項目	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		
空き家の調査とその結果の整理・活用	町内会と連携した空き家の調査												
	空き家の調査結果の整理と町内会へのヒアリングによる追加の情報取得												
	空き家調査の結果のデータベース・地図情報化システム構築												
	空き家調査の結果のデータベース、GISへの調査結果入力												
町内会などによる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討	町内会・関係者への告知、ヒアリング												
	信託に精通する専門家との情報交換・研究												
	既に判断能力が低下している空き家所有者事案への対応												
	判断能力低下前の空き家所有者事案への対応												
	レポート(研究報告書)の作成												
空き家の所有者をはじめとした調査手法、空き家対策に用いることが可能な法制度の研究	空き家の管理等に適用できる法制度の研究												
	「空き家に係る法的処理マニュアル」の作成												
代執行で所有者が不明の場合の調査方法手順と「過失なく確認できない」と判断する基準	措置実施の手順の試行・研究												
	レポート(研究報告書)の作成												

（2）事業の取組詳細

1）空き家の調査とその結果の整理・活用について

①町内会での持続可能な空き家調査の試行

i）空き家の調査方法

○調査の目的・・・「空き家チェックシート」を使って空き家調査の方法を知ること、将来的に町内会単独で調査活動を継続することができるようにする。

○調査対象・・・岡山市中区海吉・福泊の海吉出村町内会（約900戸）と福泊川東町内会（約200戸）

○調査内容・・・昨年度の調査結果をもとに対象地区の空き家数の増減を確認した。またグレード別に空き家の劣化度を調べることで、危険度の緊急性などの判定をした。

○調査方法・・・簡単に記入でき、継続して空き家調査ができるよう独自に「空き家チェックシート」（図5参照）を作成し、それをもとに町内会と当センターが協働して該当地区での空き家実地調査を実施した。

○調査体制・・・該当地区在住の町内会会員1名	}	実地調査員計3名
当センター職員2名		
該当地区両町内会長2名	}	ヒアリング調査員計3名
該当地区顧問1名		

○日数・・・実地調査日数 延べ8日（10月から1月まで）

ヒアリング調査延べ3日（10月から12月まで）

ii) 対象地区の概要

上記対象2地区は岡山市郊外の典型的な住宅地（規模・造成時期・年齢構成等）である。この地区で出た結果をサンプルとして岡山市の各住宅地に当てはめれば同じような結果を得られると想定し、この2地区を選定した。また、この2地区は昨年度実施された「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」で実態調査を実施した地区である。今回の調査が前回判明した空き家等の再確認と新たに発生した空き家の有無を客観的に比較することができると考え、今回も再度調査地区とした。さらに上記掲載の「空き家チェックシート」の利用方法を伝えるときなどは、昨年度で築いた人間関係を生かしながら空き家調査を実施した。

表 1 空き家調査結果一覧表

調査票一覧表（南吉田町内分）																		
管理番号	物件番号	所在地番	登記 異動 簿外	登記		土地所有権		土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築時期 (調査年度)	R	空き家特定理由	敷地と全体の状況	建物の状況 (内装は確認できる外観 屋根などの状況)	劣化/危険 度グレード	コメント		
				建物番号	住所	氏名	郵便番号										住所	氏名
A-1	33100_01_001	岡山県岡山市中区南吉	○								○	いつかカーテンが閉まっている。	管理されている。	目立った痛みはない。 ・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード5			
A-2	33100_01_002	岡山県岡山市中区南吉	○							347/	○	・樹木、草木がかなり繁茂している。 ・管理がされていない。 ・管理がされていない。	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。 ・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4	○○			
A-3	33100_01_003	岡山県岡山市中区南吉								11/	○	・草木が繁茂している。	・草木が繁茂している。	目立った痛みはない。 ・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4	○○		
A-4	33100_01_004	岡山県岡山市中区南吉	○							332/	○	・樹木、草木がかなり繁茂している。 ・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。 ・管理がされていない。	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。 ・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4				
A-5	33100_01_005	岡山県岡山市中区南吉								347/	○	・主筋の戸や扉など全体的に小 さな痛みがある。	・全体的に劣化が進んでい る。 ・管理がされていない。	・管理がされていない。 ・主筋の戸や扉に痛みがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード3			
A-6	33100_01_006	岡山県岡山市中区南吉								344/	○	・扉戸がいつも閉まっている。 ・草木が繁茂している。 ・管理がされていない。	・草木が繁茂している。 ・管理がされていない。	・管理がされていない。 ・軒先の雨くれなど痛みがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード3			
A-7	33100_01_009	岡山県岡山市中区南吉								332/	○	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。 ・管理がされていない。	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。 ・管理がされていない。	・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4	○○		
A-8	33100_01_010	岡山県岡山市中区南吉								333/	○	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。 ・樹木が大きくなり、道路へ越 境している。 ・管理がされていない。	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。 ・樹木が大きくなり、道路へ越 境している。 ・管理がされていない。	・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4	○○		
A-9	33100_01_008	岡山県岡山市中区南吉	○							350/	○	・階段の劣化から情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード4			
A-10	33100_01_007	岡山県岡山市中区南吉								351/	○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5			
A-11	33100_01_017	岡山県岡山市中区南吉	○							349/	○	・いつも閉戸が閉まっている。 ・門にロープが掛かっている。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4			
A-12	33100_01_016	岡山県岡山市中区南吉								332/	○	・いつも閉戸が閉まっている。 ・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4			
A-13	33100_01_015	岡山県岡山市中区南吉								351/	○	・いつも閉戸が閉まっている。 ・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4			
A-14	33100_01_014	岡山県岡山市中区南吉								351/	○	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。	・樹木、草木がかなり繁茂して いる。	目立った痛みはない。	グレード4			
A-15	33100_01_012	岡山県岡山市中区南吉								349/	○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード4			
A-16	33100_01_013	岡山県岡山市中区南吉								332/	○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5			
16	エリア合計										本年度	10	6	増加				
												本年減少分	4					
												昨年度	14					
B-1	33100_01_001	岡山県岡山市中区南吉										○	・階段の劣化から情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	○○	
B-2	33100_01_002	岡山県岡山市中区南吉										○	・中台階の劣化	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	○○	
B-3	33100_01_003	岡山県岡山市中区南吉										○	・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード5	○○	
B-4	33100_01_018	岡山県岡山市中区南吉									345/	○	・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4		
B-5	33100_01_019	岡山県岡山市中区南吉									354/	○	・〇〇のため、管理状況が良く ない。	・〇〇のため、管理状況が良く ない。	目立った痛みはない。	グレード4	○○	
5	エリア合計										本年度	5	0	増加				
												本年減少分	0	0				
												昨年度	5					
C-1	33100_01_024	岡山県岡山市中区南吉										333/	○	・窓から見える中の物が全く ない状態。 ・管理がされていない。 ・外壁の塗装の剥がれがある。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4			
C-2	33100_01_025	岡山県岡山市中区南吉	○										○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	
C-3	33100_01_001	岡山県岡山市中区南吉											○	・賃貸物件の情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	○○
C-4	33100_01_023	岡山県岡山市中区南吉										343/	○	・〇〇が閉まっている。 ・車庫にゴミが落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4	
C-5	33100_01_022	岡山県岡山市中区南吉	○									○	・カーテンが外れている。 ・管理がされていない。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4		
C-6	33100_01_023	岡山県岡山市中区南吉	○									340/	○	・表れが外してある。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4	
C-7	33100_01_021	岡山県岡山市中区南吉										341/	○	・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。 ・屋根のため、劣化が進む恐れあり。	グレード4	
C-8	33100_01_026	岡山県岡山市中区南吉	○									○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5		
C-9	33100_01_025	岡山県岡山市中区南吉										350/	○	・いつも閉戸が閉まっている。 ・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4	
C-10	33100_01_023	岡山県岡山市中区南吉										354/	○	・いつも閉戸が閉まっている。 ・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4	
C-11	33100_01_027	岡山県岡山市中区南吉										342/	○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	
11	エリア合計										本年度	8	3	増加				
												本年減少分	2	0				
												昨年度	10					
D-1	33100_01_001	岡山県岡山市中区南吉											○	・中台階の劣化	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	
D-2	33100_01_031	岡山県岡山市中区南吉	○									359/	○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	
D-3	33100_01_001	岡山県岡山市中区南吉											○	・業者の賃貸物件	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	○○
D-4	33100_01_010	岡山県岡山市中区南吉										355/	○	・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード5	
D-5	33100_01_002	岡山県岡山市中区南吉											○	・賃貸業者の物件情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	
D-6	33100_01_029	岡山県岡山市中区南吉										353/	○	・いつも閉戸が閉まっている。 ・ボルトの腐蝕物が落ちてい る。	・不定期には管理はされている様子。 ・不定期には管理はされている様子。	目立った痛みはない。	グレード4	○○
D-7	33100_01_034	岡山県岡山市中区南吉											○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード5	
D-8	33100_01_024	岡山県岡山市中区南吉	○									343/	○	・町内会からの情報	管理されている。	目立った痛みはない。	グレード4	
8	エリア合計										本年度	5	3	増加				
												本年減少分	3					
												昨年度	8					
												本年度	40	12	増加			
												減少	9	0	減少			
												昨年	31	0	減少			

iii) 空き家の特定

○空き家調査（「空き家チェックシート」を用いた調査で特定した結果）

◎ねらい…町内会会員とともに「空き家チェックシート」を用いて徒歩で実地調査
をすることにより精度の高い結果が得られるという効果から昨年との
結果の違いをより鮮明にする。

◎空き家調査実施人数…3名

表2 昨年と比較した空き家調査一覧表

(単位：件)

	昨年 空き家数	新たな 空き家	利活用済 空き家	今年 空き家数
海吉出村町内会	37	12	9	40
福泊川東町内会	10	1	7	4
合 計	47	13	16	44

表3 老朽度・危険度グレード判定基準

老朽度・危険度グレード判定基準 (岡山市の空き家実態調査基準を元に作成)		
グレード	老朽度・危険度区分	
低	5	管理が行き届いており、目立った損傷もない
	4	管理が行き届いていないが、危険な損傷はない
中	3	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷がある
高	2	建物全体に危険な損傷が及び、放置すれば近く倒壊の危険性が高まる。
	1	建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性がある
特	その他建物以外に老朽・危険があるなど	

表4 今年の空き家数 老朽度・危険度グレード別件数

(単位：件)

老朽度・危険度 グレード	グレード 5	グレード 4	グレード 3	グレード 2	グレード 1	合 計
海吉出村町内会	16 (40%)	22 (55%)	2 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	40 (100%)
福泊川東町内会	3 (75%)	1 (25%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (100%)
合 計	19 (43%)	23 (52%)	2 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	44 (100%)

○ヒアリング（近隣住民の話から得た個々の空き家情報）

◎ねらい…四季や昼夜を通して空き家の隣に住む住民でしかわからない困りごとを直接空き家の隣に住む住民に話を聞くことで、外からではわからない空き家の問題点を把握し、その結果上記の空き家問題を当センター・町内会・行政が解決に向かうよう動くことができるようにする。

◎ヒアリング実施人数…3名

・事例① 隣接する空き家の樹木が越境している。

隣地が数年前から空き家になっており、相続人は離れた場所にいる模様のため登記簿の住

所に宛てて樹木が越境している旨の連絡をしても全く返答がない。←岡山市と情報共有済み

・事例② 空き家の塀が崩れそうになっている。

数年前から空き家になっている家の塀の管理が不十分なためひび割れしており、危険な状態にある。全国的に比較的地震の少ない岡山市でも去る平成 28 年 10 月 21 日に鳥取県中部地震により発生した震度 4 の揺れにより、そのひび割れがさらにひどい状態になった。このような状況から、管理不十分な塀が近隣に被害をおよぼす可能性がある。←岡山市と情報共有済み

・事例③ 空き家の擁壁が管理不十分である。

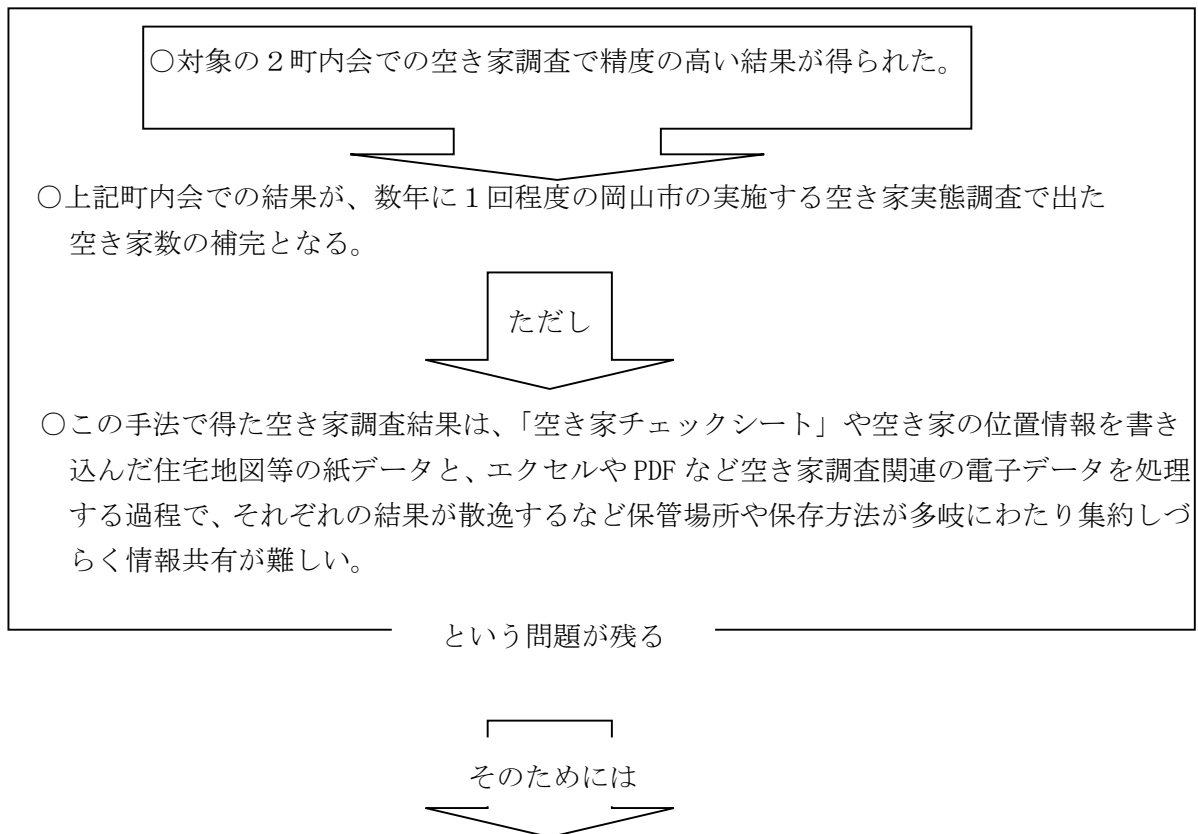
数年前から空き家になっている家の擁壁の管理が不十分なため、擁壁に膨らみが生じている。このケースも事例②と同様、空き家の構築物が管理不十分で、出水や地震などの自然災害により今後擁壁が崩れる可能性がある。←岡山市と情報共有済み

・事例④ 空き家の管理がなされず景観上良くない状態が続いている。

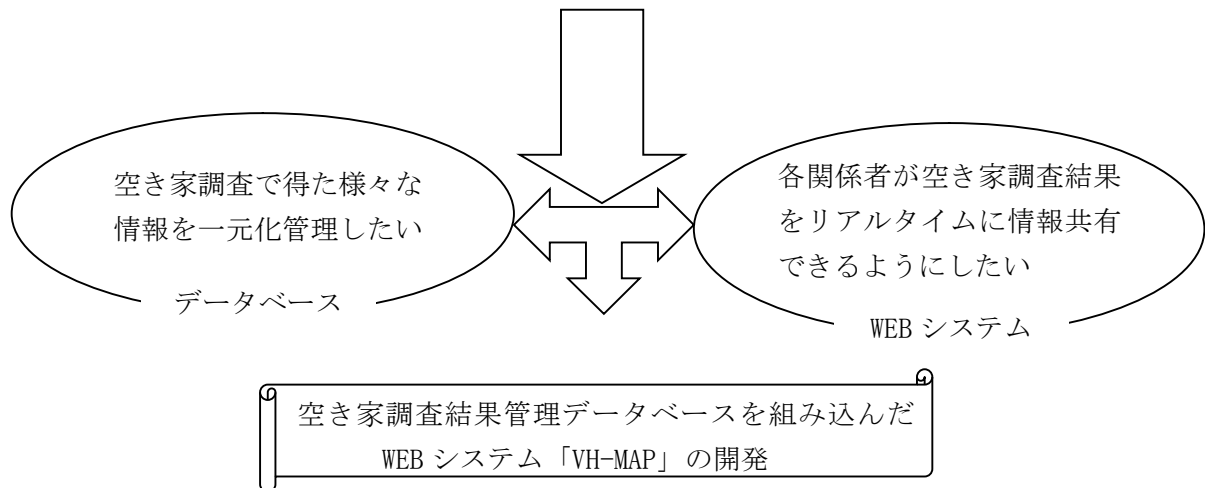
空き家の管理がなされず樹木が伸び放題となっており、景観上良くない状態が続いている。特にその空き家が良く見える位置にある近隣住民は毎日その空き家を見て生活しなければならず、該当宅内で見え方を確認したところ景観が良くない状態が実感できた。

②町内会で得られた空き家の調査結果を岡山市と情報共有する手法の検討・開発・試行

i) WEB システム「VH-MAP」開発の背景と経緯



各町内会・岡山市両者の情報共有の問題点を解決するためのツールの開発が必須



ii) WEB システム「VH-MAP」の運用方法

○運営主体・・・当センターとシステム開発会社が共同で運営。

○情報の収集・運営・更新方法・・・

- 収集・・・システム上は日本全国に対応
- 更新方法・・・町内会単位での場合は半年に1回を想定

iii) WEB システム「VH-MAP」の活用の実際

○今年度の各町内会の空き家調査の結果

- 本年度は当センターで入力済
- 岡山市との「VH-MAP」を使った連携を継続

○岡山市との連携・・・・・・・・「VH-MAP」は岡山市の空き家実態調査の補完機能となる。また、市は常時最新の空き家情報を収集しておく必要があるため、その情報源としても「VH-MAP」が機能した。本事業を通してこのWEB システムは岡山市との情報共有を瞬時に図ることができるなど、有効性が実証された。



このWEB システムで空き家問題の解決のスピーディー化が可能

- ・現地写真
- ・土地・建物 登記情報
- ・住宅地図
- ・現地調査結果（コメント）
- ・劣化度（緊急性）
- ・活用可能性
（将来的に入力可能なデータ）
- ・インスペクション結果
- ・土地、建物評価結果
- ・啓發文送付履歴

③空き家の調査結果の活用と個人情報の取扱いにおける法的問題点の整理

当初、空き家の調査結果から判明した空き家所有者に登記情報をもとに啓發文を送付するなどの行為が個人情報の取り扱いにおける法的問題点に触れるかどうかなど、空き家問題を扱う上での個人情報の法的な是非を整理する予定だった。しかし、登記情報を利用することはそもそも法的には問題がないため、この点においては特段的問題点は見当たらなかった。

2) 町内会などによる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討

① 町内会など、空き家問題を抱える関係者への管理・処分方法の相談機会の告知・ヒアリング

i) 告知方法

- 岡山市広報誌への掲載
- 民間保険会社へのチラシ配布（1000 枚）
- 介護支援専門員協会へのチラシ配布（1300 枚）

ii) 告知により得られたヒアリング

- 相談対応 15 件 そのうちヒアリング… 2 件

iii) 司法書士が保有する相続関連相談より得られたヒアリング

- 年間 500 件程度の相続関連相談のうち、相談者の理解が得られるものについて、本モデル事業への事例提供を依頼 そのうちヒアリング… 3 件

↓

具体的にモデルとして利用可能な事案… 1 件

岡山市北区C地区（信託のことは何も知らないが、積極的な意向）

山間部の限界集落。事実上 4 世帯程度しか現存しない集落で、空き家が殆どである。

地域の空き家保有者を通じて町内会長に相談を持ち掛けたところ、今後話をしたいとのこと。

平成 29 年 3 月第 1 回現地確認予定。

②信託に精通する専門家との情報交換・研究

- 弁護士、公証人、信託銀行主催の研修会参加…2回
- 信託組成実績で著名な司法書士との協議…1回（そのうち契約書立付相談3件）
- 一般社団法人家族信託普及協会との情報交換会…1回（情報提供依頼）
- 中国地区で信託組成実績、金融機関融資実績のあるコンサルタントへのヒアリング…3回

③既に判断能力が低下している空き家所有者事案への対応

- ①の告知に対して得られた相談対応のうち、既に認知症が進行している者の空き家管理処分等の必要性があるもの→成年後見制度を利用（ただし、成年後見申し立て、選任審判には一定の時間を要するため管理のみ開始）

④判断能力低下前の空き家所有者事案への対応

- ①の告知に対して得られた相談対応のうち、近い将来の判断能力低下に備える不動産所有者の相談
 - i) 成年後見制度利用の可否の分別→任意後見契約書作
 - ii) 家族間における民事信託契約利用の可否の分別→契約を促し、うちいくつかについては認知症対策としての空き家管理の為の民事信託契約
- （成果物③：「家族間における不動産管理の為の受託者連続信託契約書」）

⑤レポート（研究報告書）の作成

上記の他、担当司法書士が成年後見制度との比較を内容とした民事信託に関するレポート作成と本年度のまとめを行った。

（成果物④：研究報告書：「民事信託を活用した空き家管理」）

3) 空き家の所有者をはじめとした調査手法、空き家対策に用いることが可能な法制度の研究

①内容

行政が空き家に対処を行うことを検討及び対策を実施する際、必要な調査・調査手法・調査手順について、研究を行った。

また、当該調査によって、所有者が死亡している、所有者が行方不明になっている等、様々な空き家の類型が判明することが考えられる。そのような場合に用いることができる法制度等について、研究を行った。

②取組方法及び体制

住民からの情報提供あるいは行政職員による見回り等により空き家と思われる物件の情報を行政が取得した場合を想定し、行政が当該空き家について実施していく調査手法、空き家の管理等に用いることのできる法制度について、文献等を参照しながら、研究を行った。

主に研究に従事したのは、法律専門家（弁護士）である。

③結果について

上記②によって得られた研究結果について、「空き家に係る法的処理マニュアル」としてまとめた。（成果物⑤研究報告書：「空き家の調査手法及び空き家対策に用いることが可能な

法制度のマニュアル」

4）代執行で所有者が不明の場合の調査方法手順と「過失なく確知できない」と判断する基準

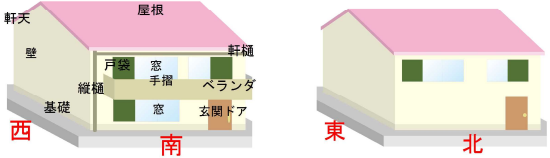
- ①空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に規定されている措置を実施するには、どのような手順を踏まればよいかの試行・研究を行った。
- （成果物⑥ 研究報告書：「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法14条10項）」の適用について）

（3）成果

1）空き家の調査とその結果の整理・活用について

- ①町内会での持続可能な空き家調査の試行
- 当センターが町内会と協働して空き家に取り組む中で、町内会単位の空き家調査が可能となる「空き家チェックシート」を作成することができた。その結果、精度の高い空き家調査の結果が得られた。

図5 空き家チェックシート

空き家チェックシート						
調査日				担当者		
組名				表札		
住所				隣接所有者		
空き家判定理由	表札がない ポストが封鎖されている 草木が繁茂している カーテン・雨戸が閉まっている 生活感がない 業者の看板あり 近隣の方の情報 町内会からの情報 その他（ ）					
敷地と全体の状況	管理されている 不定期に管理 管理されていない その他（ ）					
建物の状況 （外観から確認できる外壁・屋根などの部位の状況）						
老朽度・危険度グレード判定	1	2	3	4	5	特（ ）
空き家の原因						
コメント						
備考						
（敷地や建物の状況図） 敷地や建物の損傷など部位を図示して下さい。						
						
昨年度調査結果						
所有者 （登記情報より）	土地	住所			氏名	
	建物	住所			氏名	

②空き家調査結果管理データベースを組み込んだWEBシステム「VH-MAP」

- 今年度、当WEBシステムを活用し各町内会で出た結果を反映することで、各関係者の連携のための情報共有の環境がWEB上でも整った。
- このWEBシステムは、空き家の劣化度合などを容易に整理することができるので、空き家調査の結果を継続して管理・蓄積することが可能となった。
- 岡山市と今年度調査した2町内会が、当WEBシステムで連携可能になったことにより、情報共有のスピード感が高まり、空き家問題解消に向けた利活用の促進につなげることができる環境が整った。

2) 町内会などによる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討

①町内会・関係者への告知、ヒアリング

告知の結果、地域単位での空き家問題取り組みに関するもの5件のうち5件にヒアリングを行ったところ、具体的にモデルとして利用可能な事案が1件であった。

(ヒアリング事案内訳)

告知文書に対する町内からの直接問い合わせ 2件
担当司法書士による持ち込み事案 3件

②専門家との情報交換・研究

一般社団法人家族信託普及協会からは、契約書作成へのリーガルチェックを含む作成支援の協力を得ることができた。

③既に判断能力が低下している空き家所有者事案への対応

①の告知に対して持ち込み、相談があった事案のうち、既に認知症が進行している者の空き家管理処分等の必要性があるもの2件について成年後見制度の利用を行った。また、市長村申立て成年後見事案について1件、受任司法書士から検討事案の提供を受けた。

④判断能力低下前の空き家所有者事案への対応

①の告知に対して問い合わせ、相談があったものを担当司法書士により分別判断し、民事信託契約3件を組成した。

(成果物③:「家族間における不動産管理の為の受託者連続信託契約書」)

⑤レポート(研究報告書)の作成

上記の他、担当司法書士が成年後見制度との比較を内容とした民事信託に関するレポート作成と本年度のまとめを行った。

(成果物④研究報告書:「民事信託を活用した空き家管理」)

3) 空き家の所有者をはじめとした調査手法及び空き家対策に用いることが可能な法制度

①「空き家に係る法的処理マニュアル」の作成及び内容

行政が空き家対策を実施する際に必要となる調査及び調査によって判明する空き家の現況に応じた法制度の利用等について研究を行った結果を、マニュアルとしてまとめた。

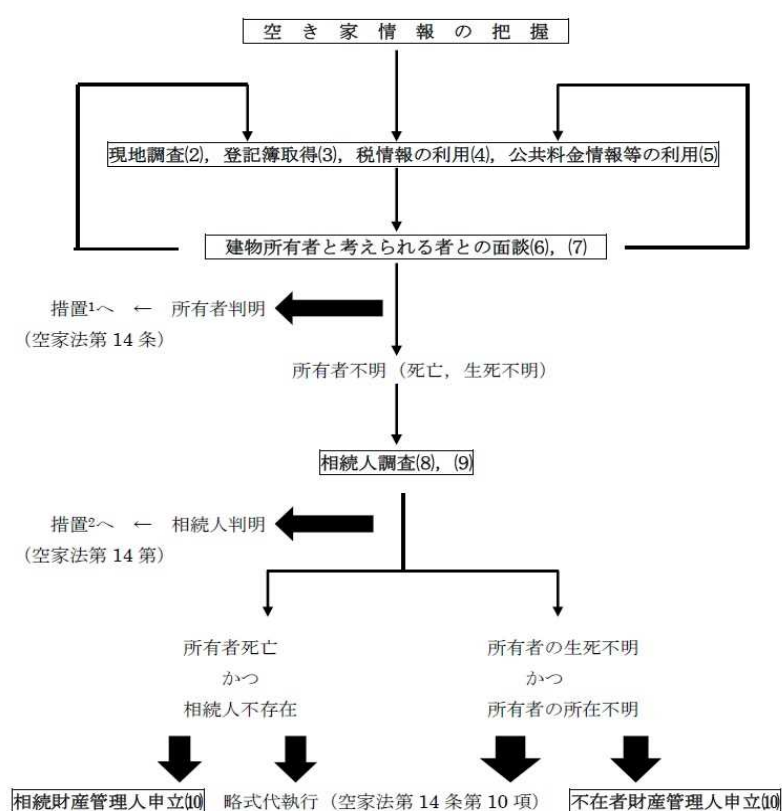
(成果物⑤研究報告書：「空き家の調査手法及び空き家対策に用いることが可能な法制度のマニュアル」)

空き家の調査手法としては、現地調査・登記簿取得・税情報の利用・公共料金情報等の利用等がある。空き家の所有者が死亡している場合等には、戸籍の取得や相続放棄の申述の有無の照会等により、相続人の調査を行う（図8）。各種調査手法の概要等も記載している

空き家調査を経た後、空き家対策に用いることが可能な法制度として、相続財産管理人制度・不在者財産管理人制度・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）における緩和代執行・略式代執行等がある。各種制度の概要等も記載している。

また、各調査及び各法制度において用いる書式例等も作成している。

図8 空き家情報の把握から各財産管理人申立・略式代執行までの流れ



②利用主体

想定する利用主体は、空き家調査及び空き家対策を検討する行政職員である。

4) 代執行で所有者が不明の場合の調査方法手順と「過失なく確知できない」と判断する基準

市町村の調査により、特定空家等が共有であることが判明した場合、その共有者全員の氏名及び所在が確認できればよいが、一部でも確認できないときに、どのようにして措置の内容を実現するかについて、試案として、次のとおりの考え方を示した。

- 命ずる措置の内容が「修繕」であれば通常の代執行
- 命ずる措置の内容が「除却」であれば略式代執行

この考え方は、命令を受ける者が有する権限に着目した整理である。

特定空家等が共有状態であることは実務上頻繁に発生しうる事態であり、この場合、どのような手法を取るべきかについて一定の整理を行うことは、実務上有益と考える。

(成果物⑥ 研究報告書：「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法14条10項）」の適用について)

3. 評価と課題

(1) 空き家の調査とその結果の整理・活用について

1) 評価

- 「空き家チェックシート」を作成使用することで、簡易かつ精度の高い空き家調査の結果を得ることができた。
- 上記結果をもれなく反映し、瞬時に必要なデータが取り出したり情報共有したりすることができる WEB システム「VH-MAP」を開発したことにより、岡山市が町内会の空き家調査結果をリアルタイムに共有できる環境が整い、空き家問題解消に向けた利活用の促進につなげることができるようになった。

2) 課題

- 岡山市と連携した空き家調査を新たな町内会で活動するための告知をしたところ、新規に3町内会から反応があり、ヒアリングを実施することができた。その中で、各町内会長から空き家調査の複雑さを懸念する反応があり、実際の空き家調査には至らなかった。そこで次回はそのような心理的なハードルを下げるができる資料等を提示しながら協議する必要がある。
- 町内会が独自に空き家調査を行い、その調査結果を直接 WEB システムに入力して情報共有するのがベストな方法であるが、そこまでは当面は難しいため、しばらくは当センターが町内会を支援して、岡山市との情報共有の仲立ちをする機能を担うこととしたい。また、町内会への空き家調査の普及としては、岡山市との協議の中で出ている普及方法の1つの案として、公民館の地域担当職員の活用がある。岡山市では、ほぼ中学校区に1つ公民館を設置し、中央公民館と36の地区公民館、23の分館が設置されている。各公民館では地域課題を解決するための人材育成や住民による地域づくりの推進のための活動がなされている。このため、例えば地域の空き家の問題を解決するために公民館の地域担当職員（地域の問題を聞き取り、解決に向かうための役割を担う職員）が町内会と連携して空き家調査を実施し、その結果を WEB システムへ入力するなどの作業を担当するといったことも検討していく。
- 岡山市との空き家調査結果の情報共有が、町内の危険・迷惑な空き家のスピーディーな解決へつながると同時に、岡山市の空き家実態調査の補完機能となることもわかった。さらに、当センターでは、空き家所有者への啓発・利活用の促進のための相談対応の活発化が図られるなど各方面へのメリットが大きい。そのため、今後も岡山市と当センターが市内の他の町内会の空き家情報を一層共有・拡大できるよう告知方法を工夫しながら、引き続き町内会単位の空き家調査活動を推進する。

（２）町内会などによる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討

固定資産税納税義務者については、登記簿上の所有者に固定資産税が請求されるが、収益性の低い不動産の場合これが問題となり、信託契約を進めることができない。農地の信託の場合、農地の所有権移転の効力発生要件は、農地法の許可等であることから、契約から農地法の許可取得までの間、信託による所有権移転登記を行うことができず、タイムラグが生じてしまう。金融機関をはじめとする関係先への普及の遅れについては、信託財産を管理する為の銀行口座の開設や、信託財産を対象とした融資などの対応が普及しておらず、対応できる金融機関との交渉から始めなければならない。

（３） 空き家に係る法的処理マニュアル

１） 評価

空き家調査及び空き家対策に活用できる法制度について概要や手法を簡潔に記載しており、空き家調査及び空き家対策を検討する行政の方に参考にしていただけるものとする。

２） 課題

実務において耐えうるマニュアルとなっているかどうか。

（４）代執行で所有者が不明の場合の調査方法手順と「過失なく確知できない」と判断する基準

特定空家等が共有であることが判明した場合、その共有者全員の氏名及び所在が確認できればよいが、一部でも確認できないときに、

- 命ずる措置の内容が「修繕」であれば通常の代執行
- 命ずる措置の内容が「除却」であれば略式代執行

となる、という試案を提示した。

このように割り切って考えることについては、修繕の場合は共有者間のアンバランスが指摘される（確知されたかどうかで命令を受けるかどうかが変わる）。

また、「修繕」と「除却」で取るべき強制手段の内容が変わるのが妥当かどうか、といった疑念もあり得る。

そこで、今回の試案を叩き台として、対応方法に関する議論が深まることを期待する。

４．今後の展開

（１）空き家の調査とその結果の整理・活用について

- 来年度、海吉出村町内会での空き家調査の実施が決定し、町内の防犯・防災対策も兼ねた新たな空き家調査手法の試行（組ごとに住宅地図と空き家ヒアリングシートを配布し、その情報共有する）を継続する。
- 新たに活動希望する町内会に対して活動の支援をし、町内会単独の空き家調査を目指した試行（「空き家チェックシート」等の利用）を継続する。
- 新たな民間団体（コミュニティー新聞社）との連携が決まり、そこから得られた空き家情報を「VH-MAP」へ反映して登記情報から啓発文を送付するなど、空き家の利活用を促進する。
- 空き家調査結果管理データベースを組み込んだ WEB システム「VH-MAP」の他団体などへの提供

等については、仕様書の公開など、今後広く普及させることができるように当センターのホームページ等で運用方法を提示する。

- 空き家は、近い将来今よりさらに急増するため、今後は自分たちの住むまちのより良い環境づくりのための町内会単位の空き家調査といった自発的な活動が必須である。その活動を補強するためのツールとしてWEBシステム「VH-MAP」を開発した。このWEBシステムは行政や各団体との空き家の情報共有を容易にし、将来的なゴールとして考える町内会単独での調査の完結を可能にする。また、5～10年後は町内会の空き家調査を行う調査員も世代交代し、タブレットやスマートフォン等を使って空き家の調査結果を現地で直接入力するといった端末操作も自在になるなど、当システムは人的・物的環境の変化も見据えた開発となっている。そのため土台づくりとして、今後も「空き家チェックシート」を使った空き家調査を継続し、民間による自発的な空き家対策を次世代につなぐことができるよう、さらなる活動の推進を図る。

（２）町内会などによる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討

- 司法書士会、建築士会など既に空き家対策活動を行っている団体の他、地域包括支援センターや介護支援員専門士協会など、福祉団体との連携
- 農地の信託の受託者となり得る機関を検討する為、農地中間管理機構、農業協同組合など意見交換
- 信託における固定資産税の負担について、民事信託実務経験のある専門家及び市町村の固定資産税課と協議
- 事実上、信託に近い形で管理をしている町内会などに事案提供の協力を要請し、具体的事案に当てはめた信託モデルの作成

（３）空き家に係る法的処理マニュアル

今回作成を行った「空き家に係る法的処理マニュアル」を市町村担当者に利用していただき、マニュアルとして不十分な点がないか、実際の手続きにおいてどのような問題点があるか等について意見交換を行いたい。

（４）代執行で所有者が不明の場合の調査方法手順と「過失なく確知できない」と判断する基準

今回作成を行った「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法１４条１０項）」の適用についての研究報告書が市町村担当者が手続きを進める基準として参考にさせていただくとともに、実際の手続き上どのような問題点があるか意見交換を行いたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成２８年５月	
代表者名		代表理事 石田 正美	
連絡先担当者名		理事 事務局長 石田 信治	
連絡先	住所	〒700-0824	岡山市北区内山下２丁目 2-9 セゾンクレール 101 号室 (株式会社岡山不動産鑑定事務所 内)
	電話	086-225-5456	
ホームページ		http://www.okayamasoudan.com/	

