

平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」成果報告書

事業名称	市所有情報及び民間事業者提供情報の実効的活用スキームの構築
事業主体	生駒市
連携主体	公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会、 公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部、一般社団法人奈良県建築士会、 特定非営利活動法人空き家コンサルジュ、奈良県建築労働協同組合、 公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会、奈良県司法書士会、 株式会社南都銀行、奈良県土地家屋調査士会
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 自治体が保有する空き家所有者に関する情報の活用 民間主導の官民連携事業
成果	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報保護等のリスクを回避しつつ、自治体が保有する情報を民間事業者へ提供するための仕組みを構築することができた。 民間事業者の事業主旨への理解と積極的な協力を得ることができ、本市における民間主導の官民連携モデルを構築することができた。 空き家サンプル物件を通じた検討により、具体的な運営上の課題検証と民間事業者が専門性を発揮することのできる体制の構築ができた。
成果の公表先	生駒市のホームページで公表予定

1. 事業の背景と目的

生駒市では高度経済成長期に転入が進み、急激に人口が増加したために、高齢化のスピードが非常に速く、いわゆる「ベッドタウン」だけではない住宅都市として生き残るすべが求められている。そのような状況を踏まえ、住宅政策の一環として空き家対策をとらえ、本市の特徴に合った空き家対策を進めていく必要があるといえる。

また、本市は大都市中心部へのアクセスの良さという地理的な特徴を有していることもあり、新築、中古を含め、地域的な差はあるものの、住宅市場がそれなりに動いていることが市内の住宅流通状況から把握されている。そのため、本市の空き家対策としては、まずは、これらの住宅流通を支援することが必要であると考えられる。

上記のような背景を踏まえ、本事業では、市が保有する空き家所有者情報を外部へ提供することにより、これまで流通にのらなかった空き家を浮かび上がらせるとともに、民間事業者等の専門性を活用することにより、流通阻害要因を取り除き（または減らし）、活用可能な空き家の流通を促進するための仕組みを検討する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【事業概要】

空き家所有者にメリットを提示し同意を取得した上で、空き家流通促進を目的とする民間事業者等で構成されたプラットフォームへの情報提供を行う。民間事業者の専門性と市所有情報を生かすことにより、物件の流通を阻害している要因に応じた流通性向上策を検討する。併せて、課税情報以外の提供可能情報や、トラブル防止策、民間からの空き家情報提供をきっかけとした市による所有者意向確認の仕組みを検討する。

【事業手順】

表1 項目別事業実施スケジュール

項目	平成 29 年度										平成 30 年度以降
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
市所有情報の外部提供に対する所有者からの同意取得方法の検討	同意取得方法の検討										
	情報の外部提供で所有者が得られる付加価値の説明チラシの作成										
	情報提供同意書の作成										
	空き家所有者への意向確認・同意取得										
市所有情報の民間事業者への提供方法の検討	基本的なプラットフォームの枠組の検討(情報提供等)										
	個人情報保護等リスク予防策の検討										
民間事業者間の役割分担及び所有者との接触方法の検討	プラットフォーム運営体制の検討及び専門家団体の参画に向けての調整										
	流通促進会議の運営についての検討										
	流通促進会議の試行										
	協定事項の検討										
	協定書の作成(スタートアップ時の体制検討)										
	プラットフォームの運用方法検討、試験運用開始・課題抽出										
サンプル物件を題材とした、仮想的な流通促進事業の試行	サンプル物件の抽出と所有者への事前アライン										
	同意の取得										
	インスペクションの実施 仮想リフォーム設計										
	物件の活用										
	宅建士への聴取による市場性の確認・反映										
民間事業者から提供された空き家情報の取扱いの検討											
空き家流通促進検討懇話会の開催		第1回懇話会	第2回懇話会	第3回懇話会	第4回懇話会						

(2) 主な取組の詳細

1) 情報提供のためのプラットフォームについて

市が保有する情報提供のためのプラットフォームのしくみについて、参画する専門家団体との協議を通じて検討し、整理を行った。

①プラットフォームの概要

プラットフォームのメンバー構成や情報提供から物件への対応までの流れ、プラットフォームが物件の流通促進の方針を検討するための会議（流通促進検討会議）のあり方について検討を行った。

i) プラットホームのメンバー

プラットフォームは以下の専門家団体による体制を基本として、今後協議をしていく。

図1 プラットホームのイメージ

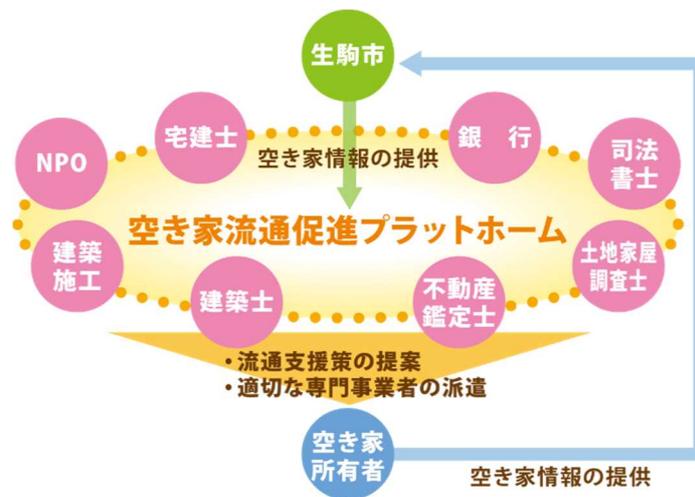


表2 プラットホームのメンバー

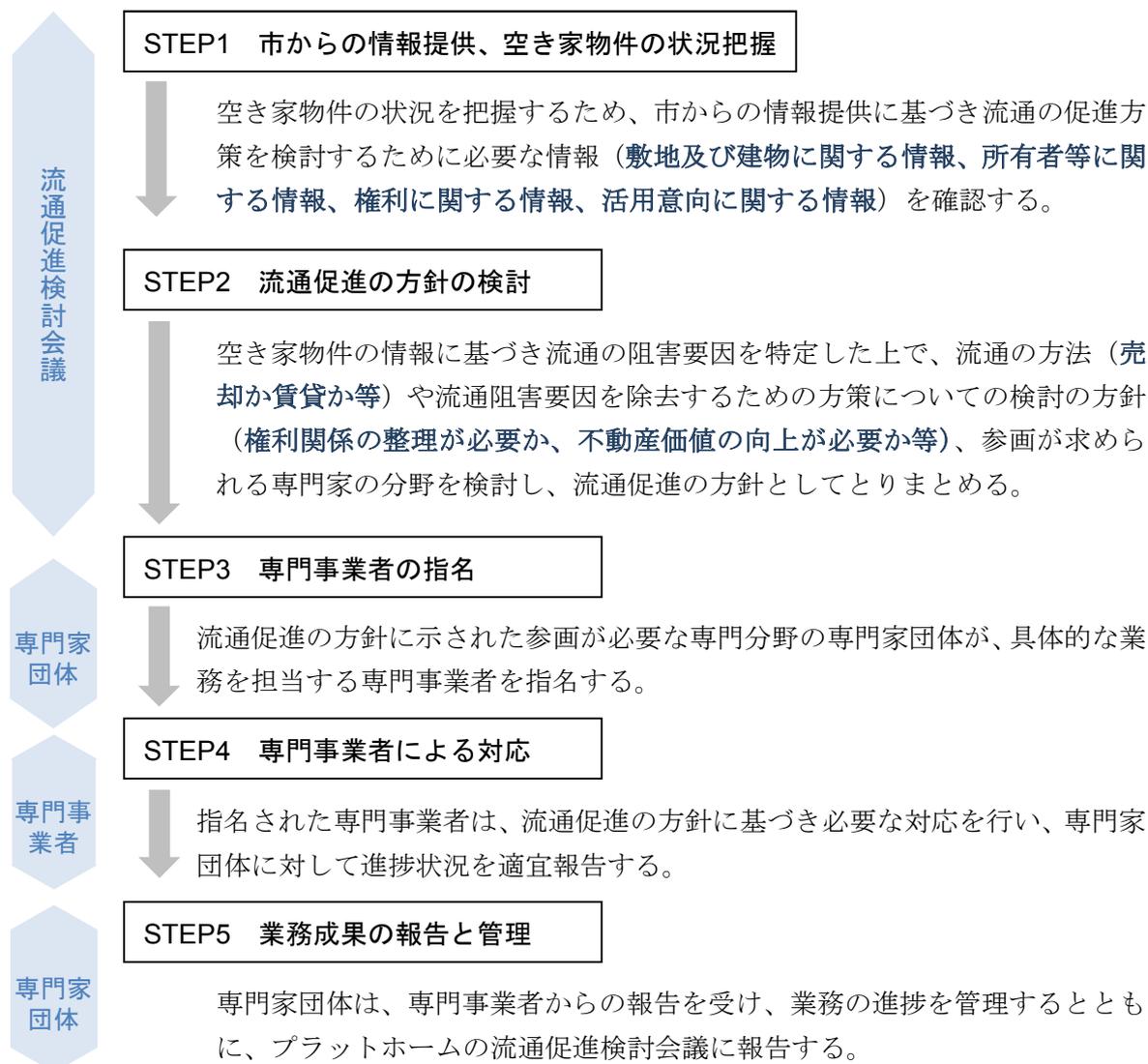
専門事業者	主な役割	専門家団体
宅建士	不動産仲介支援等	奈良県宅地建物取引業協会※ 全日本不動産協会奈良県本部※
建築士	改修・インスペクション支援等	奈良県建築士会※
司法書士	登記、相続人調査支援等	奈良県司法書士会※
不動産鑑定士	価格調査支援等	奈良県不動産鑑定士協会
銀行	金融商品提案等	南都銀行
空き家関連 NPO	空き家バンク登録支援等	空き家コンシェルジュ※
土地家屋調査士	土地、建物の調査・測量、登記等	奈良県土地家屋調査士会
建築施工事業者	建築・解体工事等の施工	奈良県建築協同組合

※各物件の流通促進の方針を検討する「流通促進検討会議」のメンバー

ii) 情報提供から物件への対応までの流れ

情報提供から物件への対応は以下のステップに沿って進める。

図2 情報提供から物件への対応までの流れ



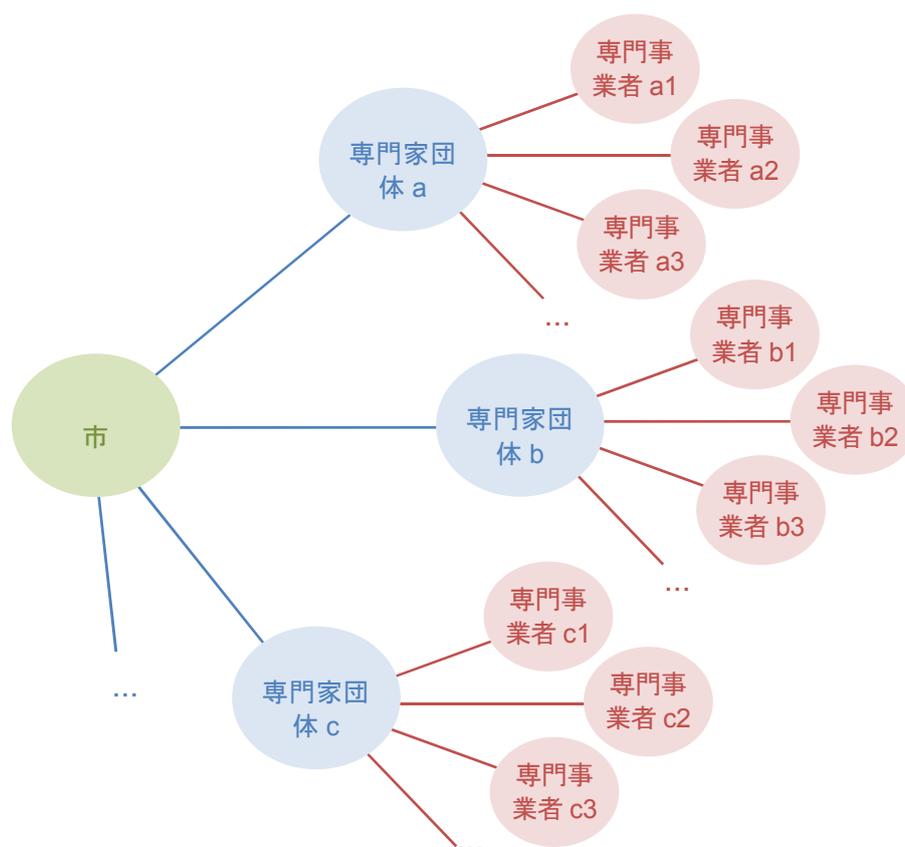
②構築にあたっての留意点

プラットフォームの構築にあたって、留意が必要であると考えられる市と各専門家団体・事業者との関係性や、プラットフォームの事務局体制、プラットフォームの自立に向けた取り組みについて検討を行った。

i) 各専門家団体・事業者の管理方法

プラットフォームでは、専門家団体は市が管理し、専門事業者は所属する各専門家団体が登録管理することとする。ただし、空き家関連 NPO と銀行については市が直接管理する。

図 4 専門家団体、専門事業者の管理方法



ii) 組織体制の構築

プラットフォームを運営するため、事務局を含めた組織体制を整備する。初年度は事務局は決めないが、将来的にはプラットフォームのメンバーである専門家団体のいずれかの団体が担う予定である。

表3 想定される事務局業務

流通促進検討会議の運営事務	流通促進の方針の検討を行うために必要な準備と流通促進検討会議の運営等を行う。 [作業項目] ・ 物件情報カルテ作成（市からカルテを受け取り方針たたき台記入） ・ 資料の事前配布 ・ 会議準備、会議進行 ・ 会議録作成
進捗管理	専門事業者から専門家団体への報告に基づき対応の状況を確認し、定期的に市に報告する。 [作業項目] ・ 専門家団体を介した状況確認 ・ 市への定期報告
専門事業者からの照会への対応	専門事業者が見つけた物件の市への照会の窓口となる。 [作業項目] ・ 専門事業者からの要請による市への物件情報の照会
問い合わせへの対応	プラットホームへの問い合わせの窓口となる。 [作業項目] ・ 空き家所有者や一般市民からのプラットフォームへの問い合わせへの対応

iii) 自立に向けて

プラットフォームの将来的な自立（独立採算の法人設立）に向け、市が立ち上げ期の事務局業務支援を行い、実際に仕組みを動かしてみる中で、仕組みの効率化や最適化について検討を行うものとする。

（運営資金の財源確保方策例）

- ・ プラットホームに参画する専門家団体が負担金として拠出
- ・ プラットホームを通じて実施した業務の報酬の一部から拠出 など

2) 空き家所有者からの同意取得方法

市が保有する情報をプラットフォームに提供するため、空き家所有者から同意を取得するための方法を、参画する専門家団体との協議を通じて検討し、整理を行った。

①情報の外部提供により所有者が得られるメリットの整理

専門家団体ごとに、情報提供した空き家所有者に提供できるサービスを出していただき、整理をした。この内容は、空き家所有者に対してプラットフォームを紹介するチラシに反映させている。(チラシの内容は(3) 1) 参照)

表4 情報提供した空き家所有者対象のサービス

専門事業者	専門家団体 (プラットフォーム構成団体)	所有者のメリット
宅建士	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良県宅地建物取引業協会 ・全日本不動産協会奈良県本部 	<ul style="list-style-type: none"> ・調査・査定・相場・売買事例などに関する相談を無料で対応(近隣府県に限る)
建築士	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良県建築士会 	<ul style="list-style-type: none"> ・初回相談無料。最初に対応した建築士が、物件に応じた状況調査や改修プラン検討等をサポート
司法書士	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良県司法書士会 	<ul style="list-style-type: none"> ・初回相談無料 ・権利者(所有者、相続人)確定後の手続(財産管理人選任・成年後見制度等)について案内
不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良県不動産鑑定士協会 	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム等に係る各種ローン制度を紹介 ・鑑定費用は特別価格
銀行	<ul style="list-style-type: none"> ・南都銀行 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の店舗にてお金のことに関する悩み相談に対応
空き家関連 NPO	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家コンシェルジュ 	<ul style="list-style-type: none"> ・調査、相談を無料で対応。空き家バンク登録を通じての利活用・管理等に関する見積・提案無料
土地家屋調査士	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良県土地家屋調査士会 	<ul style="list-style-type: none"> ・初回相談無料 ・敷地の境界確定等に関わる手続きについて案内
建築施工事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良県建築協同組合 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の概要説明・見積提案無料 ・施工1年後に施工部位を無料点検

②情報提供同意書作成における留意点

情報提供の同意書作成にあたり、同意を取得する対象や、同意書の内容について検討を行い、同意書の書式を作成した。(同意書の内容は(3)2)参照)また、同意の取得時のヒアリングにおいて所有者に確認すべき事項について検討し、物件カルテに内容を反映させている。

(物件カルテの内容は(3)3)参照)

<同意を取得する対象>

- ・基本的には物件所有者全員。
- ・ただし、困難な場合は、必ずしもすべての所有者から同意を得ることを必須要件とはしない。

<同意書の内容>

- 目的
- 申込者より市に提供いただく情報(提供いただく情報の内容)
- 情報の提供先と用途及び提供する情報の範囲(流通促進会議や指名を受けた専門事業者に提供する情報の範囲)
- 個人情報の安全管理

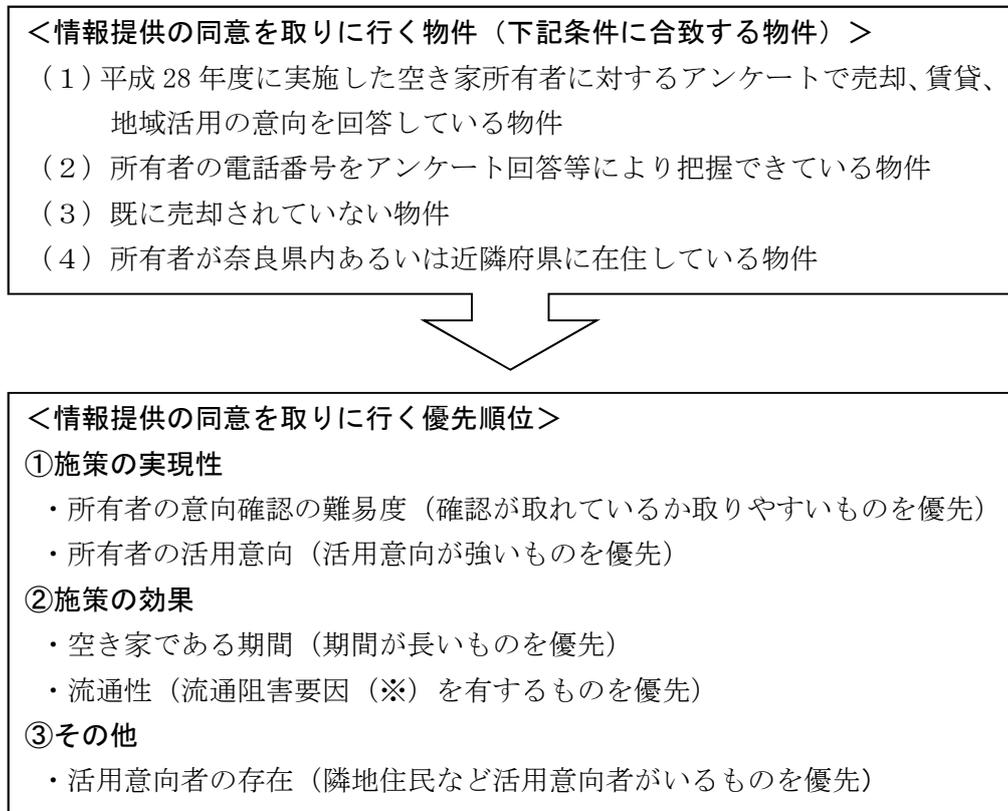
<同意を取得する際にヒアリングする項目>

- ・借り手・買い手に対する希望
- ・物件購入(相続)から現在までの改修・増築等履歴
- ・物件(特に内部)の不具合箇所・懸念箇所・家財の残置状況
- ・建物・土地の権利関係 など

③今後、所有者に意向確認を行う際の具体的な手法のイメージとその際の留意点

情報提供の同意の取得を目指す物件を選定するための要件について検討し、整理を行った。

図5 情報提供の同意の取得を目指す物件を選定するための要件と優先順位



※：立地条件、敷地条件（面積、接道の有無等）、建物条件（老朽度等） 等

3) 民間事業者（プラットフォーム）への情報提供における留意点

市が保有する情報をプラットフォームに提供する上で留意すべき事項について、参画する専門家団体との協議を通じて検討し、整理を行った。

①プラットフォームへの情報提供の際の留意点

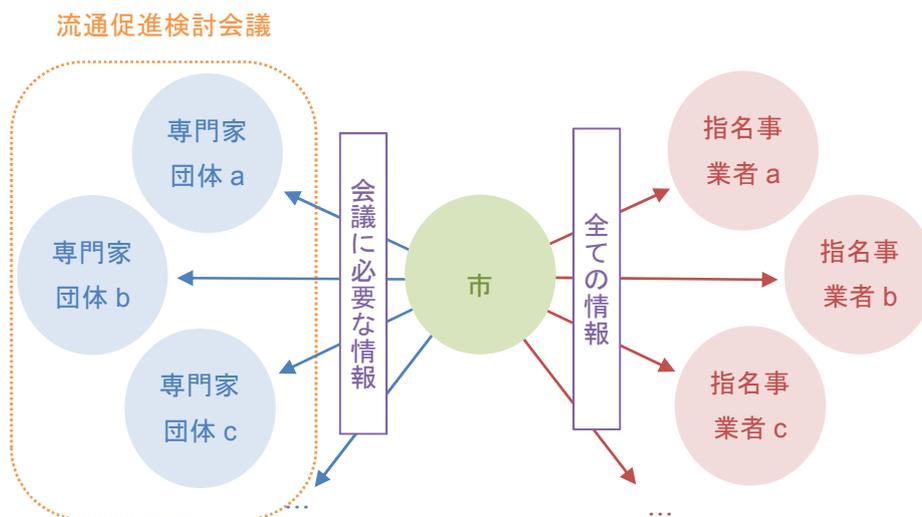
プラットフォームへの情報提供にあたって、留意が必要であると考えられる情報提供の方法や、情報漏えい防止策、専門事業者の信頼性を確保するための対策について検討し、整理を行った。

i) 情報提供の方法

情報提供にあたり、市から専門家団体、指名事業者に対しては、段階に応じて、必要な情報のみを提供する。

- ・流通促進検討会議に対しては、流通促進の方針の検討のために必要な情報を提供。（所有者の個人名、具体的な居住地、電話番号等を秘匿）
- ・専門事業者に対しては、指名後に市から個々の指名事業者に全ての情報を提供する。都度、指名事業者より誓約書を提出してもらう。（誓約書の内容は（3）4）参照）

図6 情報提供の方法



ii) 協定の締結

空き家所有者の情報漏えい防止のため、市と専門家団体及び個々の専門事業者がコンプライアンスに関する協定等を締結する。(協定書の内容は(3)5)参照)

<市と専門家団体の協定内容>

- 目的
- プラットホームへの参画(参画に際しての基本的な考え方、プラットホームの取り組み内容など)
- 市からの情報提供(情報の使途など)
- プラットホームの信頼の維持向上(信頼を損ねる行為の禁止など)
- 専門家団体の業務(流通促進検討会議への参画、専門事業者の指名、専門事業者が行う業務の管理など)
- 情報の管理と秘密の保持(目的外利用の禁止など)
- 権利義務の譲渡等の禁止
- 苦情等の処理
- 協定期間

<専門家団体と専門事業者の協定内容>

- 目的
- 流通促進の方針に基づく業務の実施(施策実施にあたっての留意事項)
- 権利義務の譲渡等の禁止
- 情報の管理と秘密の保持(目的外利用の禁止など)
- 苦情等の処理
- 協定期間

iii) その他信頼性確保のための取り組み

協定以外にもプラットホームとして下記の取り組み等を検討していく。

○専門事業者の技術水準の確保

- 業務に当たった専門事業者を所有者等が評価する仕組みなど、専門事業者の技術水準を確保する。
- 専門事業者に対する空き家活用に関する総合的な研修の機会を設けるなど、専門事業者の技術水準の向上を図る。

○市への報告

- プラットホームが適切に運営できるように日々工夫するとともに、取り組みの内容等を定期的に市に報告する。

○一般市民や空き家所有者等への啓発(市と協働で対応)

- 空き家の管理や活用に関するセミナーや解体補助や家財処分補助などの制度の案内、プラットホームのPRなどを行う。
- 納税通知同封チラシの中でもプラットホーム概要を記載。

③事業者・所有者の間で想定されるトラブルと対応

プラットフォームの運営にあたって発生する可能性が考えられる事業者と所有者のトラブルを想定するとともに、それらのトラブルの防止するための対応策について検討し、整理を行った。

○想定されるトラブル①

プラットフォームで得た情報を元に複数の専門事業者が同時に接触し、所有者が混乱する。

(対応策)

- ・所有者に直接アプローチするのはプラットフォームで検討された流通促進の方針に基づいて指名された専門事業者のみとする。
- ・情報提供の方法に応じて、市、プラットフォームに関わる専門家団体、物件対応に当たる専門事業者で、コンプライアンスの遵守と秘密保持の協定を締結し、情報が他の事業者に流れないようにする。

○想定されるトラブル②

対応する事業者に対して不信感を持つ（質が低い、事業者の利益が優先されている、所有者に意向に合わない提案をする）。

(対応策)

- ・指名された専門事業者と契約する前に所有者と専門事業者双方で方向性をすり合わせる期間を設ける。
- ・所有者の不信感につながる特段の事情がある場合、所有者が専門事業者の変更を求めるなど、プラットフォームに相談・要請できる仕組みをつくる。

○想定されるトラブル③

相談案件が放置される（採算が合わない、双方の意思疎通がとれない）。

(対応策)

- ・指名事業者からプラットフォームに対して、定期的な進捗報告を義務付ける。
- ・プラットフォームは、案件を常に把握し、一定期間成果があがらない案件については、プラットフォームと指名された専門事業者で今後の対応策について相談する機会を設ける。

4) サンプル物件を用いた民間事業者の役割分担および所有者との接触

サンプル物件を用いた流通促進会議の試行やインスペクション・仮想リフォーム設計を行い、プラットホームの運営にあたっての課題を抽出するとともに、対応策について検討し、整理を行った。

i) 流通促進会議の試行

サンプル物件2件を対象に流通促進会議を開催し、流通促進方策の検討を行った。

○会議実施日

平成30年1月18日

○対象物件

市内空き家のうち所有者の同意が得られた2件（ともに活用意向有、近隣居住）

■サンプル①

- ・昭和53年築。平成12年より空き家。
- ・市北部のニュータウン（昭和50年入居開始）に立地。
- ・敷地面積約201㎡、延床面積約120㎡
- ・所有者は単独。隣町に居住。 ・賃貸を希望。
- ・2階のバルコニー（10㎡程度）を居室に改修（増築）している。

■サンプル②

- ・昭和56年築。平成21年より空き家。
- ・市南部のニュータウン（昭和56年入居開始）に立地。
- ・敷地面積約230㎡、延床面積約137㎡
- ・所有者は単独。市内居住。 ・賃貸でも売却でも可。
- ・1階の一部を増築しトイレを移設している。

○会議出席者

- ・流通促進会議参画予定団体に属する事業者（1団体について1者）
- ・学識経験者

○検討方法

- ・市からサンプル物件の物件カルテ等を提示し、流通促進の方針を検討
- ・追加で所有者等に確認が必要な情報や対応にあたる専門家団体について検討。
- ・会議後、指名された専門事業者が所有者とコンタクトをとり、流通促進の方針を所有者に伝達。方針の見直し、ブラッシュアップのための意見交換。

→今回、サンプル①については、宅建士及び建築士、サンプル②については宅建士が対応にあたることになり、現在対応中。

○流通促進会議実施結果

流通促進会議の試行を踏まえ、各専門家団体からは以下の意見が出された。

表 5 流通促進会議の試行を踏まえ各専門家団体から出された意見

主な意見	
物件カルテについて	物件の最寄駅、最寄バス停、学校などの情報が分かる広域の地図などがあれば意見交換しやすい。
	申込者の居住地が「県内」となっているが広すぎるのではないか。
	家財を自分で片づける意思があるかは所有者に事前に確認しておいた方がいい。
	空き家になった時期や管理頻度はカルテ表面に記載しておいた方がいい。
	改修時期や改修履歴についてもカルテを作成する段階でできるだけおさえておいてほしい。
	カルテを作成する段階で、流通阻害要因が「人」にあるのか「建物」にあるのか「場所」にあるのか、簡単に所見を書いておいた方が意見交換がしやすい。
所有者とのコンタクト・現地確認について	市及び一次事業者のファーストコンタクトが重要。建物の状況や所有者の意向等をしっかりと把握しないと、流通促進の方針が検討できない。どの事業者が行ってもある程度の水準で現状を把握できるようにしておく必要がある。
	ファーストコンタクトにおいて、指名事業者が流通促進の方向性についてその場で判断してしまわず、持ち帰って流通促進会議で決めるという形を徹底する必要がある
	古い建物が多いので、所有者へのヒアリングや現地確認だけでは、建物の状況は十分に分からない。対象とする物件はインスペクションを実施するべきではないか。
	専門事業者が2回目の流通促進会議のあとに所有者にアプローチする際、流通促進に向けてどのような可能性があるのかを、コストも含めていくつか提案しないと、所有者もどのような方向性で進めるべきか判断ができない。
流通促進会議について	2回目の流通促進会議には、所有者にファーストコンタクトした専門事業者も参加した方が所有者の意向も伝わりやすく、いいのではないか。
	流通促進会議には事業者だけでなく学識経験者が入っておいた方がよい。事業者だけになるとどうしても「流通を促進させる」ことに重点がいきってしまい、地域のための活用などに話がいかない可能性がある。
	空き家の地域団体等の活用可能性については、流通促進会議の前に市で検討しておいた方がいい。
その他	指名事業者が所有者のところに行く際、プラットホームから来たということが分かるように名札などを作っておいた方がいい。

ii) サンプル物件におけるインスペクション調査・仮想リフォーム設計

ア) 調査目的

生駒市内で実際に空き家となっている物件をサンプルとして、空き家の流通を図る上で、どのような改修工事が必要となり、そのコストはどれほど必要となるのか、目安となるコスト情報を把握し、流通促進方法を検討するための材料とすることを目的とする。

そのため、市内の空き家4件に対して現状を把握するためのインスペクションを実施し、(うち1件は耐震診断も実施) 主な指摘事項の補修コスト、水廻りの改修、間取り変更などを伴う場合の改修コストを把握するために仮想リフォーム設計を行った。

イ) サンプル物件概要

以下のサンプル物件についてインスペクション(構造上主要な部分及び雨水の浸入に関するもの)を行った。

表6 サンプル物件概要

	サンプル①	サンプル②
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> 昭和53年築。平成12年より空き家。 市北部のニュータウン(昭和50年入居開始)に立地。 敷地面積約201㎡、延床面積約120㎡ 所有者は単独。隣町に居住。 賃貸を希望。 2階のバルコニー(10㎡程度)を居室に改修(増築)している。 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和56年築。平成21年より空き家。 市南部のニュータウン(昭和56年入居開始)に立地。 敷地面積約230㎡、延床面積約137㎡ 所有者は単独。市内居住。 賃貸でも売却でも可。 1階の一部を増築しトイレを移設している。
	サンプル③	サンプル④
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> 昭和44年築。平成26年から空家。 市中部の一般市街地に立地。 敷地面積約465㎡、延床面積約109㎡ 木造平屋建て。 所有者は単独。 売却または賃貸を希望。 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和49年築。平成27年から空家。 市中部のニュータウン(昭和36年入居開始)に立地。 敷地面積約386㎡、延床面積約136㎡ 耐震性に課題あり。評点0.52(本調査により耐震診断を実施)。 所有者は単独。市内居住。 賃貸を希望。

ウ) インスペクション

各サンプル物件についてインスペクションを下記のように実施した。

表7 インスペクション実施概要

	サンプル①	サンプル②	サンプル③	サンプル④
調査実施日	平成29年11月22日	平成29年12月8日	平成29年11月25日	平成29年11月24日
検査時資料	各階平面図、登記事項証明書(建物)、建築計画概要書	各階平面図、登記事項証明書(建物)、建築計画概要書	平面図、立面図、登記事項証明書(建物)、建築計画概要書	各階平面図、登記事項証明書(建物)、建築計画概要書
検査方法	目視、打診、機材計測	目視、打診、機材計測	目視、打診、機材計測	目視、打診、機材計測
使用機材	レーザーレベル、デジタル傾斜計	レーザーレベル、デジタル傾斜計	レーザーレベル、デジタル傾斜計	レーザーレベル、デジタル傾斜計
その他	—	—	—	一般財団法人日本建築防災協会の木造住宅耐震診断プログラム評価制度による耐震診断(一般診断法)を行った。

【インスペクション結果概要（一部）】

インスペクションの結果のうち主な指摘箇所の内容を以下に記載する。

表 8 インスペクション結果（サンプル①）

サンプル①		
■ 指摘箇所・内容		
指摘箇所	指摘内容	助言等
外壁	クラックが見られます	
基礎	クラックが見られます	
1階LDK、2階洋室	1階LDK、2階洋室床に傾斜が見られます	原因特定には地盤調査等の詳細調査が必要です
■ 指摘箇所写真		
		
外壁のクラック	基礎のクラック	床の傾斜

表 9 インスペクション結果（サンプル④）

サンプル④		
■ 指摘箇所・内容		
指摘箇所	指摘内容	助言等
1階和室、洗面脱衣室	天井に水染み痕がみられます	原因確認には詳細調査が必要です
■ 指摘箇所写真		
		
外壁にクラック等の著しい劣化や損傷は見られない	和室天井の水染み痕	洗面脱衣室天井の雨染み痕

エ) 仮想リフォーム設計

【各物件における仮想リフォーム設計の条件設定】

サンプル①～③については、インスペクション指摘事項に対する「補修リフォーム」を行うプランと、補修リフォームに併せて水廻りの改善などを伴う「居住性改善リフォーム」の内容を設定し、設計内容及び工事費の見積もりを作成した。

また、サンプル④については、耐震診断を行い、上部構造評点が 0.7 以上となるプランと 1.0 以上となるプランを検討した。上部構造評点 0.7 以上のプランについては併せて「補修リフォーム」を施すプラン、上部構造評点 1.0 以上のプランについては、補修リフォームだけでなく水廻りの改善、間取り変更を伴う「価値向上リフォーム」の内容を設定し、設計内容及び工事費の見積もりを作成した。

表 10 各物件における仮想リフォーム設計の条件設定

	サンプル①	サンプル②	サンプル③	サンプル④
プラン①	補修リフォーム ・インスペクションで指摘された事項について補修を行う。	補修リフォーム ・インスペクションで指摘された事項について補修を行う。	補修リフォーム ・インスペクションで指摘された事項について補修を行う。	耐震(0.7) + 補修リフォーム ・耐震補強工事(上部構造評点 0.7)をするとともにインスペクションで指摘された事項について補修を行う。
プラン②	居住性改善リフォーム ・補修リフォームと併せて、水廻り設備の入れ替えを行う。	居住性改善リフォーム ・補修リフォームと併せて、水廻り設備の入れ替えを行う。	居住性改善リフォーム ・補修リフォームと併せて、水廻り設備の入れ替えを行う。	耐震(1.0) + 価値向上リフォーム ・耐震補強工事(上部構造評点 1.0 以上)をするとともに補修リフォーム、水廻り設備の入れ替え、間取り変更などを行う。

(参考：リフォーム工事種別概要)

仮想リフォーム設計においては以下の種別でリフォーム工事を設定しています。	
補修リフォーム	インスペクションで指摘された事項について補修を行う工事
居住性改善リフォーム	風呂・トイレ・台所・洗面などの水廻り設備の入れ替えを行う工事
耐震補強工事	壁の補強により耐震性能を向上させる工事
価値向上リフォーム	居住性改善リフォームに加えて、間取り変更を伴う大規模なリフォームにより居室を含む居住性を向上する工事

【仮想リフォーム設計の内容（一部）】

図7 仮想リフォーム設計内容（サンプル①）

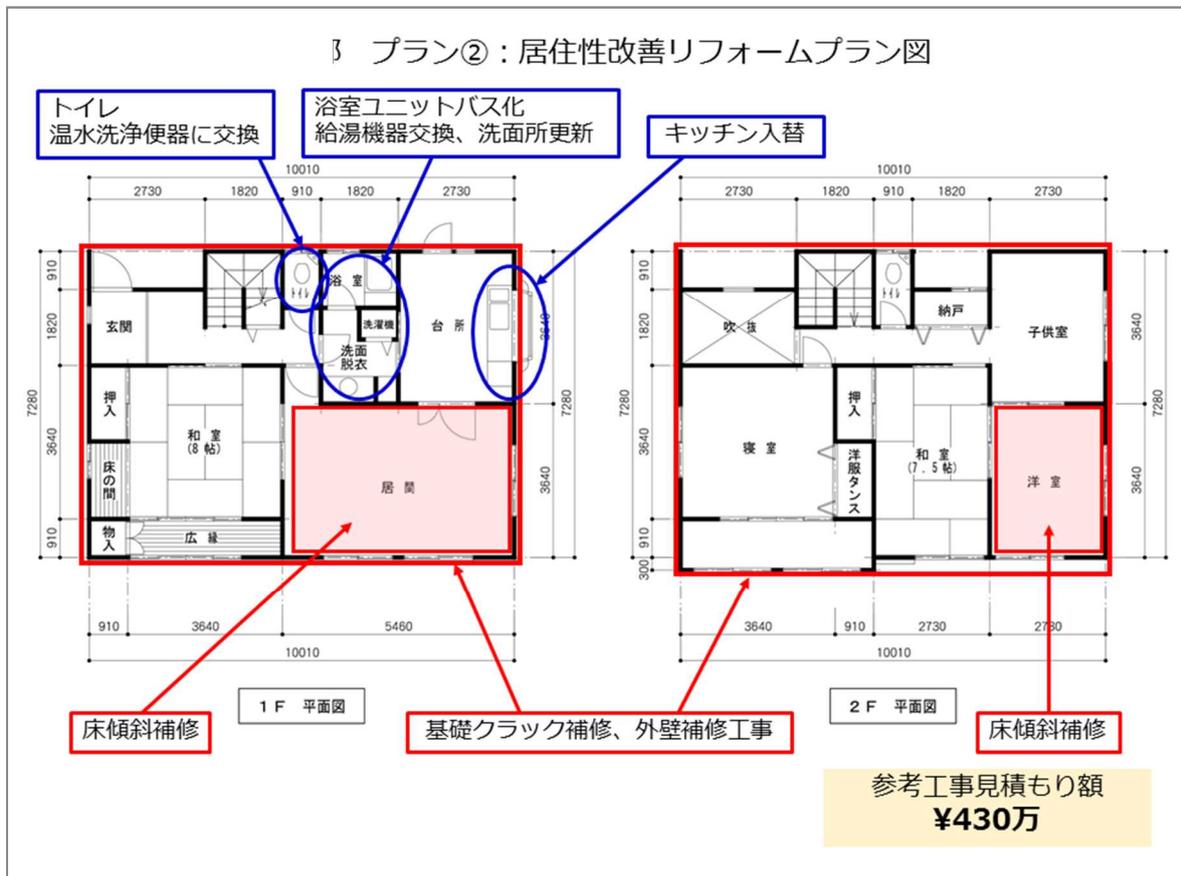
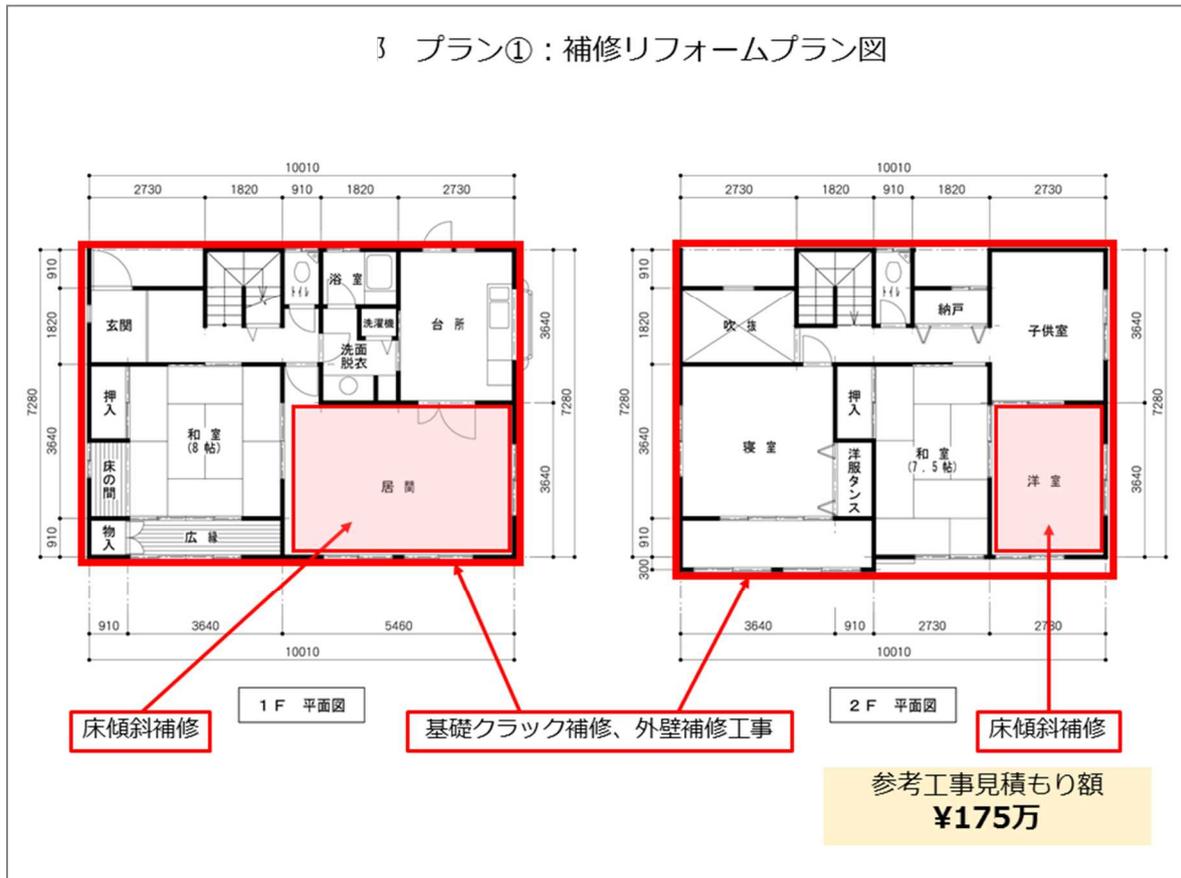
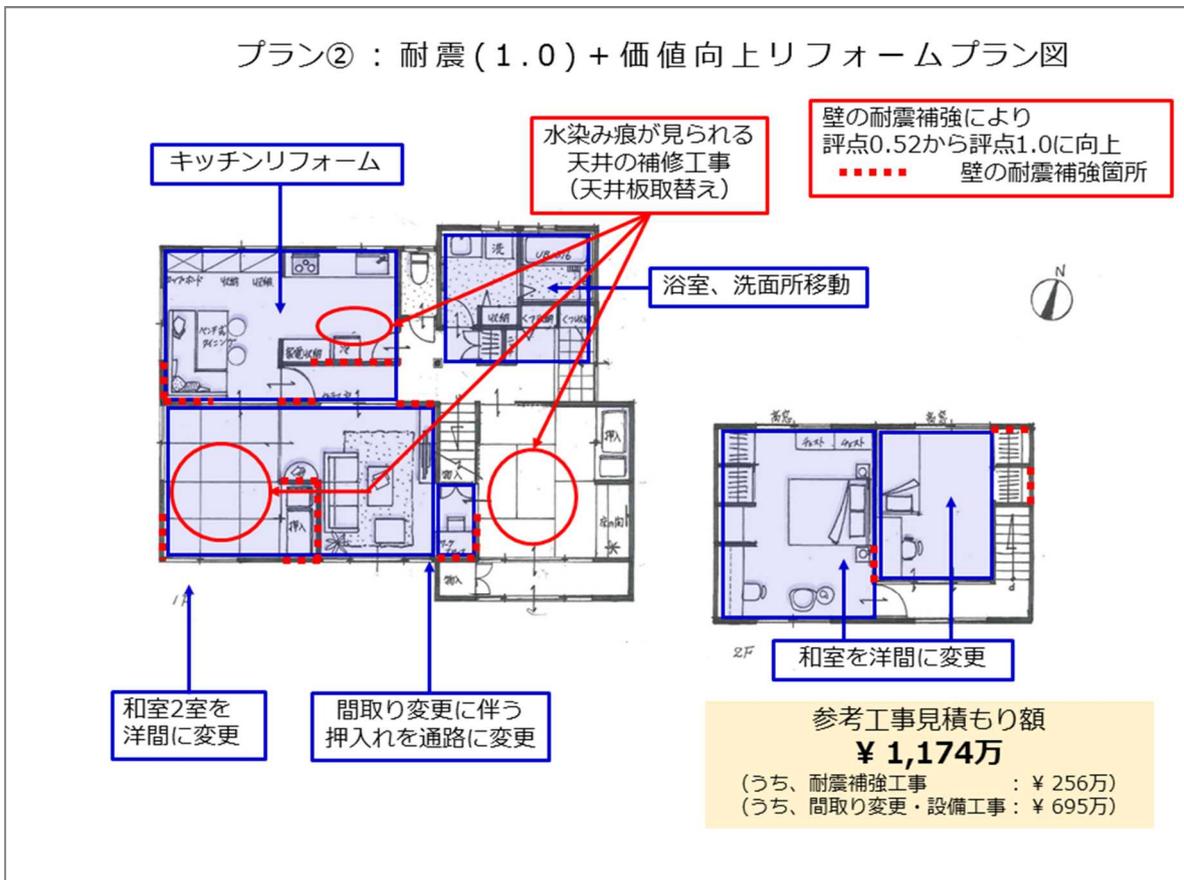
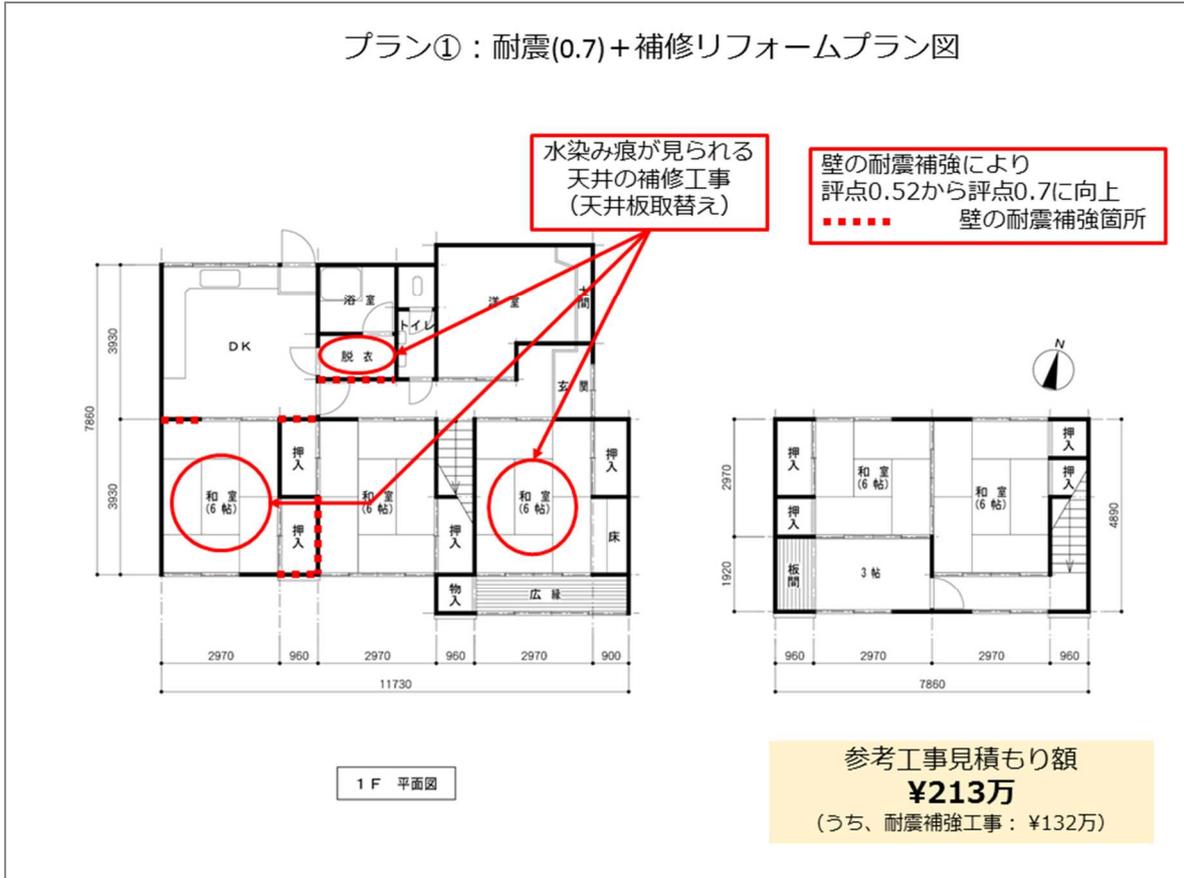


図8 仮想リフォーム設計内容 (サンプル④)



【仮想リフォーム設計による工事費見積もり内訳比較】

- 築後 40 年前後経過している物件において、基礎・外壁・床下・床傾斜・雨漏りなどの補修が必要となるケースが多く、それらのリフォームを行う為の費用として、150～250 万円程度かかることが想定される。
- 水廻りのリフォームを行う場合、その範囲によるが、200～250 万円程度かかることが想定される。
- 耐震改修を行う場合、評点 0.7～1.0 を目指すとすれば、100～250 万円程度かかることが想定される。

◆サンプル①～③

表 11 補修リフォーム工事費見積内訳（サンプル①～③：プラン①）

	補修リフォーム工事費内訳	諸経費	消費税	見積額 (合計)
サンプル①	基礎クラック(約 7 万)、外壁クラック補修(約 60 万)、 床傾斜補修(約 78 万)、その他経費(約 3 万) 計:約 148 万円	約 15 万円	約 13 万円	約 175 万円
サンプル②	基礎クラック(約 7 万)、外壁クラック補修(約 61 万)、 床下補修(9 万)、雨染み補修工事(約 10 万)、 腐朽等補修・シロアリ駆除工事(約 34 万)、 その他経費(約 3 万) 計:約 124 万円	約 12 万円	約 11 万円	約 147 万円
サンプル③	基礎クラック補修(約 7 万)、外壁補修・全面塗替(約 83 万)、 腐朽等補修・シロアリ駆除工事(約 42 万)、 雨漏り屋根補修(約 22 万)、床傾斜補修(約 33 万)、 勝手口ドア枠補修工事(約 4 万)、その他経費(約 3 万) 計:194 万円	約 19 万円	約 17 万円	約 230 万円

表 12 居住性改善リフォーム工事費見積内訳（サンプル①～③：プラン②）

	補修 リフォーム	水廻り更新工事費内訳	諸経費	消費税	見積額 (合計)
サンプル①	約 148 万円	ユニットバス化(約 71 万)、給湯器取替 (約 32 万)、キッチン取り替え(約 63 万)、 トイレ便器取替(30 万)、洗面設備(15 万)、その他経費(約 3 万) 計:約 214 万円	約 36 万円	約 32 万円	約 430 万円
サンプル②	約 124 万円	ユニットバス化(約 71 万)、給湯器取替 (約 32 万)、コンロ取り替え(約 6 万) その他経費(約 3 万) 計:約 112 万円	約 24 万円	約 20 万円	約 280 万円
サンプル③	約 194 万円	ユニットバス化(約 71 万)、給湯器取替 (約 32 万)、キッチン取り替え(約 80 万)、 トイレ便器取替(30 万)、その他経費(約 3 万) 計:216 万円	約 41 万円	約 36 万円	約 487 万円

◆サンプル④

表 13 仮想リフォーム設計による工事費見積内訳（サンプル④：プラン①・②）

	補修 リフォーム	水廻り更新	耐震補強工事	価値向上 リフォーム (左記内容を除く)	諸経費	消費税	見積額 (合計)
プラン①	天井取替工事 …約 44 万 その他経費 …約 3 万 計:約 47 万円		評点:0.7 耐震補強工事 …約 61 万 解体工事 …約 27 万 木工事 …約 21 万 内装工事 …約 10 万 電気工事 …約 10 万 養生 …約 3 万 計:約 132 万円		約 18 万円	約 16 万円	約 213 万円
プラン②	天井取替工事 …約 34 万 その他経費 …約 3 万 計:約 37 万円	システムバス …約 36 万 給湯器 …約 21 万 キッチン …約 33 万 トイレ便器 …約 14 万 洗面設備 …約 7 万 取付施工費 …約 18 万 電気工事 …約 25 万 水道工事 …約 27 万 ガス工事 …約 3 万 計:約 184 万円	評点:1.0 耐震補強工事 …約 131 万 解体工事 …約 45 万 木工事 …約 42 万 内装工事 …約 20 万 電気工事 …約 15 万 養生 …約 3 万 計:約 256 万円	解体撤去・処分工 事 …約 97 万 大工工事 …約 140 万 建材・野材・建具 等…約 168 万 その他工事 …約 106 万 計:約 511 万円	約 99 万円	約 87 万円	約 1,174 万円

オ) 調査結果を踏まえた空き家流通促進において考慮すべき視点

【インスペクション結果からみた空き家の状況】

- 今回のサンプル物件4件は、築後35年以上の物件であり、これらの物件においては修繕の必要性が想定される箇所が複数発生していることがわかった。
- 特に、外壁及び基礎のクラックの発生は全ての物件において発生しており、空き家の流通において、改修の必要性が問われるポイントであると言える。
- また、原因の特定には至っていないが「床の傾斜」や「雨染み（雨漏りの可能性）」「床下の腐朽・蟻道」が発生しているケースが多く、空き家を流通させ活用する上で、これについても修繕の必要性が問われるポイントであると言える。
- 今回、サンプル4件のうち、1件について耐震診断をしたところ、上部構造評点0.52となり「倒壊する可能性が高い」と診断された。今回のサンプル物件は全て旧耐震基準で建築された建物であるが、旧耐震物件における耐震性の確保が課題であることも再確認された。

【調査結果に対する不動産事業者の見解】

インスペクション、仮想リフォーム設計の結果を踏まえ、不動産事業者からは以下のような見解が出されている。

●耐震性能に対する流通から見た評価

- ・昭和50年以前の建物であると構造評点0.5を下回るケースも多い。このような低い評点を示すと賃貸には出せない。耐震補強をしたとしても受け入れられるかどうかは入居者による。
- ・2×4構造などの場合には、築年数が古くても耐震性能が一定確保されている可能性がある。（専門家による工法・建材等を含めての総合的判断が求められる）
- ・耐震性能も求められるが、今時の価値観からいえば断熱性能の向上も求められる。

●賃貸住宅として流通する場合の改修コストの考え方

- ・補修リフォームと水廻りの改修で400万程度の改修コストがかかることとなるが、土地価格の反映を考慮しなければ、家賃8万円くらいの想定をすれば、5年程度でコスト回収ができるので、所有者への提案ができるレベルの内容と言える。
- ・水廻りの改修をすることで家賃水準を向上させられる可能性がある。

●賃貸住宅ニーズ

- ・生駒市内北部の立地であれば、戸建て賃貸の物件は少なく、そのニーズは高い。
- ・戸建て賃貸物件は比較的所得の高い通勤族のニーズがある。古い物件であっても人気のエリアを希望するケースが多く、ニーズに合う物件があれば多少高い家賃でも入居の可能性がある。

●中古住宅（売買）として流通する場合の改修コストの考え方

- ・中古住宅として売却する場合、「構造に係る改修」が最も優先され、次に「設備」、「快適性」となる。

●改修コストを明示することの有効性

- ・今回の仮想リフォーム設計で示された工事コストなどを参考に、リフォームプランの見積もりを示してPRすれば訴求力は高まる。
- ・「どんな家か」「改修するならいくらかかるのか」という情報があれば、他の物件との差別化も図ることができて売りやすい。

【調査結果を踏まえた空き家の流通促進に向けた考察】

インスペクション、仮想リフォーム設計の結果を踏まえ、空き家の流通促進を図る上で、配慮すべき視点や必要な取組を以下に記載する。

- 最低限の居住性能の確保に必要なリフォーム工事を検討するためには、インスペクションの実施が重要である。
- 住宅の劣化が進まないためには、日常的な管理や補修工事に対する所有者の意識向上が必要である。
- 所有者が活用に向けた意思決定をするためには、建物状況・改修コストに関する情報提供が重要である。
- 水廻りの改修など一定の居住性改善を伴うリフォームにかかるコストは、賃貸住宅として活用することで回収できる可能性があり、空き家所有者への提案として有効である。
- 空き家の流通に関する初期コストを所有者が負担できないケースへの提案として、空き家バンクの活用や、買主・借主によるコスト負担が考えられる。
- 耐震性向上の方法・程度とそれにかかる費用等の情報を発信し、旧耐震物件においても市場評価を高める工夫を検討することが必要である。

5) 民間事業者から提供された空き家情報の取扱いに関する仕組みの検討

民間事業者から提供された空き家情報の取得に関する仕組みに関して検討し、整理を行った。

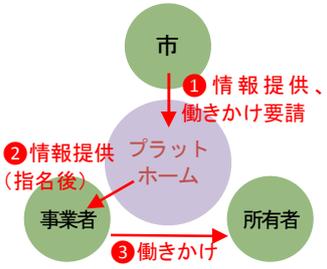
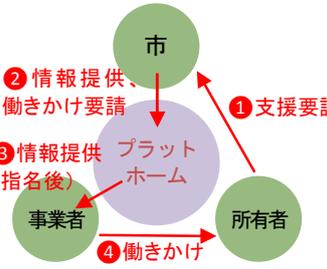
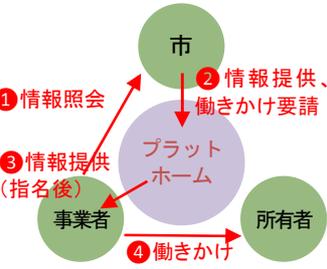
①仕組みの概要

民間事業者から提供された空き家情報について、プラットフォームで対応する物件のうち、どのような位置づけでの扱いをするのか、また提供された空き家情報の取り扱いの仕組みについて検討し、整理を行った。

i) プラットホームで対応する物件について

プラットフォームで対応する物件は以下のパターンが考えられる。当初は市からの要請を中心に行い、段階的に所有者や専門事業者からの要請へと重心を移していく。

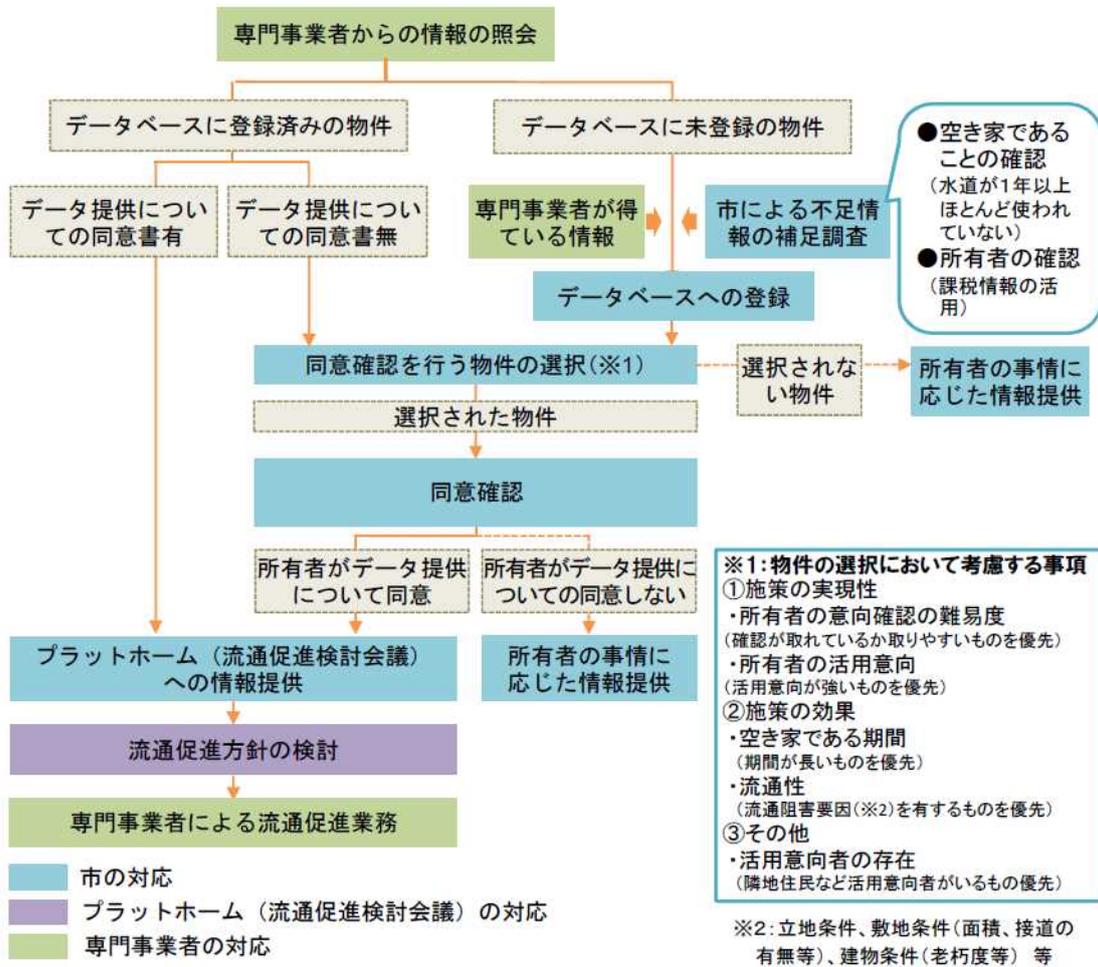
表 14 プラットホームで対応する物件のパターン

A 市が要請	B 所有者が要請	C 専門事業者が要請
 <p>市 ↓ ① 情報提供、働きかけ要請 プラットフォーム ↑ ② 情報提供 (指名後) 事業者 → ③ 働きかけ 所有者</p>	 <p>市 ↓ ② 情報提供、働きかけ要請 プラットフォーム ↑ ① 支援要請 ↓ ③ 情報提供 (指名後) 事業者 → ④ 働きかけ 所有者</p>	 <p>市 ↓ ② 情報提供、働きかけ要請 プラットフォーム ↑ ① 情報照会 ↓ ③ 情報提供 (指名後) 事業者 → ④ 働きかけ 所有者</p>
<ul style="list-style-type: none"> 市からプラットフォームを通じて専門事業者に情報を提供し、空き家の利活用に向けて所有者に働きかけるよう要請する。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者が市に対して支援を要請し、それに基づいて市がプラットフォームを通じて専門事業者に当該物件の情報を提供し、空き家の利活用に向けて所有者に働きかけるよう要請する。 所有者からの自発的な要請が増えるよう、プラットフォームのPRを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> プラットフォーム所属専門家団体に登録している専門事業者が、自らが見つけた空き家について、プラットフォームを通じて市に情報を照会する。 専門事業者が見つけた空き家が市データベースにない場合は、不足情報を補足した上で新たに情報を市データベースに追加する。

ii) 民間事業者から提供された空き家情報の取扱いに関する仕組み

プラットフォームを構成する専門家団体に登録している専門事業者（主に宅建事業者が想定される）から空き家物件についての情報の照会があった際の対応は以下の通り。

図9 民間事業者から提供された空き家情報の取扱いの流れ



②仕組み構築にあたっての課題

専門事業者からの空き家情報の照会について、単なる営利目的による照会が増加しないようにするための対策について検討し、整理を行った。市と専門事業者の双方にとってのメリットを確保するため、以下のような対応を検討している。

表 15 営利目的による照会が増加しないようにするための対策

市にとってのメリットの確保	専門事業者にとってのメリットの確保
<ul style="list-style-type: none"> ● 照会のあった空き家がデータベースにない場合に、データベースに登録できるデータを専門事業者から得られるようにする。 <p>ex.</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 照会に当たって、物件に関して一般に入手可能な情報を調査し、物件カルテとして提出することを求める。 <p>※照会に当たってのハードルを上げることにより、不用意な照会を抑制する効果も期待できる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● プラットホームによる流通促進検討会議に基づき専門家団体が指名した専門事業者に情報を提供するが、指名にあたっては照会をした専門事業者を極力優先する。 ● <p>※指名を受けることができれば市から物件情報が得られ、業務につながる可能性がある。</p> <p>※ただし、必ずしも指名を受けられるとは限らない。</p>

(3) 成果

1) プラットホーム紹介チラシ (案)

空き家に関するお悩みありませんか?
**安心できる
専門家が解決します!**

いこま空き家流通促進プラットフォームのご案内

生駒市では、増加する空き家により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門家による「空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、空き家の流通の促進に取り組んでいます。

空き家流通促進プラットフォームとは

目的 生駒市内の空き家の流通促進を目的とする組織です。

組織 生駒市と協定を結んだ専門家団体等により組織されるプラットフォームです。

役割 所有者の同意の下、生駒市から提供する情報を用い、空き家の状況や所有者の意向に応じた適切な流通方法を検討・提案し、実現に向け必要な事業者の体制を構築します。

安心確保 当プラットフォームから派遣する専門事業者は、一定の基準を満たすことでプラットフォーム参画事業者として個別に登録されているため、安心してご相談いただけます。

例えば…

活用してもらいたい建物の安全性や活用方法が分からない

- 建物の状況調査
- 賃貸、販売の仲介
- 必要な改修等のプラン作成
- 事業計画の提案
- 金融面での相談・支援 等

の流通支援を行います。

手放したいが、土地・建物に難があり買い手が付かない

- 空き家バンク等を活用した潜在的なニーズへのアプローチ
- 事業活用の可能性検討
- 価格調査
- 販売の仲介 等

の流通支援を行います。

権利者・権利内容が不明で、売却したくても出来ない

- 権利者の特定調査
- 新たな権利者の設定
- 販売の仲介
- 他の権利者が高齢の場合の対応 等

の流通支援を行います。

他にも…「登記されていない」「抵当権が付いたままである」「共有資産であり、所有者間で意向が異なる」「家財が多数残されている」などのお悩みがあれば、ご相談ください。
※相談内容によっては、有料となる場合があります。

プラットフォーム構成団体と主な支援メニュー



プラットフォームへの情報提供に同意いただいた方への限定サービス内容

<p>宅建士</p> <p>公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部</p> <ul style="list-style-type: none"> 現地調査・査定・相場・売買事例などに関する相談を無料でご対応します。(ただし、近隣府県に限る) リフォーム・解体等の見積りについて、無料でご対応します。 	<p>不動産鑑定士</p> <p>公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会</p> <ul style="list-style-type: none"> リフォーム等に係る各種ローン制度(リバースモーゲージ型、長期優良化リフォーム積立型等)をご紹介します。 鑑定費用については、特別価格でご対応します。
<p>建築士</p> <p>一般社団法人奈良県建築士会</p> <ul style="list-style-type: none"> 初回相談無料。最初に対応した建築士が、物件に応じた状況調査や改修プラン検討等を、サポートします。 	<p>司法書士</p> <p>奈良県司法書士会</p> <ul style="list-style-type: none"> 初回相談を無料でご対応します。 権利者(所有者、相続人)確定後の手続(財産管理人選任・成年後見制度等)についてご案内します。
<p>NPO</p> <p>特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ (生駒市空き家相談窓口・セミナー 委託事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談、現地調査、空き家バンク登録を通じたの活用・管理等に関する見積・提案について無料でご対応します。 	<p>銀行</p> <p>株式会社南都銀行(生駒市包括連携協定先)</p> <ul style="list-style-type: none"> 生駒市内の店舗にてお金のことに関する悩み相談にご対応します。
<p>建築施工</p> <p>奈良県建築労働協同組合</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事の概要説明・見積を無料でご対応します。 施工1年後に施工部位を無料点検します。 	<p>土地家屋調査士</p> <p>奈良県土地家屋調査士会</p> <ul style="list-style-type: none"> 初回相談を無料でご対応します。 敷地の境界確定等に関わる手続についてご案内します。



情報提供の同意から流通支援までの流れ



※: 次ページ参照

Step 1

- ・市役所の職員が所有者に空き家の流通に関する意向確認を行います。
- ・所有者が情報提供等に対して同意した場合のみ次の Step に進みます。

Step 2

- ・市役所からプラットホームへ必要な範囲の空き家情報の提供を行います。
- ・プラットホームにおいて、個別の空き家情報に応じて必要な構成員を選び、流通に向けたプロジェクトチームをつくります。

Step 3

- ・選定された事業者から、所有者へ、ご連絡を差し上げ、初回相談、調査、解決策の提案等に応じます。
- ・その後、ご相談の上、販売・賃貸等流通に向けた具体的な支援を行います。





空き家に関する情報提供をお願いします！

皆様が大切にされてきた空き家のご活用に向けて、お持ちの空き家に関する情報のご提供に同意いただきますようお願いいたします。



ご提供いただく情報について

※情報1：空き家自体の状況や所有者のご意向等

情報の内容

- 空き家の活用意向**
空き家をどのように活用したいのか、所有者のご意向を伺います。
- 空き家の物件概要**
 - ・建物の基本情報(所在、築年数 等)
 - ・建物の状況
 - ・物件の図面等
 - ・所有者に関する一部情報 (おおよその居住地、所有形態)
- 流通に向けた課題等**
「相続が円滑に進んでいない」「信頼できる事業者が分からない」など空き家を流通・活用する上で、課題となっていることをお伺いします。
- 所有者のご要望等**

情報の利用方法

- 流通させるための方法を検討します**
 - ・専門家団体が左記の情報を用いて、お持ちの空き家がどのような状況にあるのかを分析し、どのような方法で流通させることができるのかを検討の上、ご提案します。
- 流通させるために必要なプロジェクトチームを結成します**
 - ・流通に向けた方法を実現させるために必要な構成員(事業者等)を選定し、プロジェクトチームを結成します。



※情報2：所有者に関する事項

情報の内容

- 所有者の詳細情報**
 - ・お名前
 - ・ご住所
 - ・ご連絡先
- ※プラットフォームにて選定された構成員(事業者等)に限り、情報を提供いたします。

情報の利用方法

- プロジェクトチームの事業者等がご相談に伺う際に利用します**
 - ・プロジェクトチームとして選定された専門事業者が直接対応できるように左記の情報を提供します。

*空き家情報等の個人情報については、必要なセキュリティ対策を講じ、安全に管理します。

注意事項等

- 注1：生駒市は所有者の同意により得た情報をプラットフォームに提供するところまでをお手伝いいたします。
- 注2：プロジェクトチームとして派遣される専門事業者との流通支援に関する契約や支援内容等に関する交渉等は、所有者に直接行っていただきます。
- 注3：所有者と事業者間で発生したトラブル等については、生駒市は関与いたしません。
- 注4：当プラットフォームは、物件の成約を確約するものではありません。

 **生駒市** お問い合わせ先：生駒市役所 都市整備部 都市計画課 住宅政策室
 〒630-0288 奈良県生駒市東新町8番38号 TEL: 0743-74-1111(内線564) FAX: 0743-74-9100
 平成30年●月●日 生駒市発行 ●●●●●●

2) 情報提供に対する同意書（案）

空き家情報の提供に関する同意書

平成 年 月 日

生駒市長 様

私は、下記の説明事項の内容を理解した上で、空き家情報を提供することに同意します。

申込者	住	所	〒
氏名（自署）			○
連絡先	電話：（ ）	-	
	携帯電話：（ ）	-	
空き家の所在地			
所有権関係	<input type="checkbox"/> 土地・建物所有	<input type="checkbox"/> 建物所有	
	<input type="checkbox"/> その他（ ）		
所有者との関係	<input type="checkbox"/> 本人（単独所有）	<input type="checkbox"/> 本人（共有）	
	<input type="checkbox"/> その他（ ）		

-----記-----

空き家情報の提供に関する生駒市説明事項

（目的）

市及び市と協定を締結した専門家団体で構成されるプラットフォーム（以下、プラットフォーム）による生駒市内の空き家の流通促進を図るため、空き家に関する情報を提供いただきます。

（申込者より市に提供いただく情報）

所有される空き家について、以下の情報を提供いただきます。

- ① 申込者に関する事項（氏名、住所、連絡先等）
- ② 物件の状況に関する事項（築年数、構造、階数、接道状況、車庫等付帯施設等）
- ③ 空き家の活用等に関する意向、流通に向けて抱えている課題、及びプラットフォームに対する要望等
- ④ 物件の外観写真
- ⑤ 物件の所在地及び位置図
- ⑥ 物件の間取り等がわかる図面等

(情報の提供先と用途及び提供する情報の範囲)

空き家に関する情報の提供先と用途は、下表に示す通りとします。

	情報の提供先	情報の用途	提供する情報の範囲
(1)	プラットフォームにおける流通促進検討会議に参画する専門家団体(別表1を参照)	流通促進の方針の検討	「申込者より市に提供いただく情報」の①については、申込者のおおよその居住地(市内/県内市外/県外/国外)に限る
(2)	専門家団体から指名を受けた専門事業者(以下、専門事業者) (別表2を参照)	所有者への接触、及び上記方針に基づく具体的対応	「申込者より市に提供いただく情報」の全て

(交渉・契約等)

空き家等の売買、賃貸、管理及びその他の交渉・契約等については、専門事業者と空き家の所有者、又は所有者から委任を受けた者(以下、委任者)の間で直接、行うものとします。

市は空き家に関する情報について上記の範囲内で提供を行います。空き家等の売買や賃貸、その他の交渉・契約等については、直接これに関与いたしません。

なお、専門家団体にて流通促進の方針を検討しますが、必ずしも空き家の売買や賃貸契約の成立、その他課題の解決等を保証するものではありません。

また、契約に関するトラブル等については、当事者間でご解決願います。

(費用の発生)

相談、依頼等の内容に応じて、費用が発生する場合があります。費用の有無及び金額については、事前に所有者又は委任者より専門事業者へ直接、ご確認ください。

(個人情報の安全管理)

空き家情報等の個人情報については、必要なセキュリティ対策を講じ、安全に管理します。

以上

別表1 プラットホームに参画する専門家団体 一覧

	団体名	流通促進検討会議への参画
1	公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会	○
2	公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部	○
3	一般社団法人奈良県建築士会	○
4	奈良県司法書士会	○
5	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	○
6	奈良県不動産鑑定士協会	
7	株式会社 南都銀行	
8	奈良県土地家屋調査士会	
9	奈良県建築協同組合	

別表2 各専門家団体の登録事業者（平成30年〇月〇日現在） 一覧

公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会 (不動産の仲介等の専門家団体)		一般社団法人奈良県建築士会 (建築に関する専門家団体)	
1	〇〇不動産	1	●●建築士事務所
2	△△リアルティ	2	▲▲建築工房
3	〇〇住宅土地	3	〇〇工務店
	・・・		・・・
		奈良県司法書士会 (権利者調査や登記手続等の専門家団体)	
		1	●●司法書士事務所
		2	▲▲司法書士事務所
		3	〇〇司法書士事務所
			・・・
		生駒市空き家相談会 委託事業者	
		1	特定非営利活動法人空き家コンサルジュ
		公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会 (不動産価格に関する専門家団体)	
		1	●●不動産鑑定士事務所
		2	▲▲不動産鑑定士事務所
		3	〇〇不動産鑑定士事務所
			・・・
		生駒市と包括連携協定を締結する銀行	
		1	株式会社南都銀行
		奈良県土地家屋調査士会 (土地、建物の調査・測量、登記等の専門家団体)	
		1	●●土地家屋調査士事務所
		2	▲▲土地家屋調査士事務所
		3	〇〇土地家屋調査士事務所
			・・・
		奈良県建築協同組合 (建築・解体工事等の施工の専門家団体)	
		1	●●工務店
		2	▲▲建設
		3	〇〇工務店
			・・・
公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部 (不動産の仲介等の専門家団体)			
1	●●不動産		
2	▲▲リアルエステイト		
3	〇〇住宅		
	・・・		

3) 物件カルテ (案)

- 添付書類
位置図
建築計画概要書
登記簿 (建物)
登記簿 (土地)
H28 空き家実態調査票

(NO.)
 市記入日 :
 振り分け会議日 :

物件情報カルテ (案)

物件 情報	所在地		
		登記簿	建築計画概要書
	敷地面積	m ²	m ²
	建築面積	-	m ²
	延床面積	m ²	m ²
	構造		
	建築年	年 月	年 月
	市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 (用途地域 :) <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 (建築可能要件などが分かれば記入 :)	
	地区計画	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	前面道路	<input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道 前面道路が建築基準法上の道に <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	
	近隣情報	<input type="checkbox"/> あり (内容 :) <input type="checkbox"/> なし	
	建物図面	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	H28 空き家実態 調査対象	<input type="checkbox"/> 調査対象である (調査 ID :) <input type="checkbox"/> アンケート提出あり <input type="checkbox"/> アンケート提出なし <input type="checkbox"/> アンケート届かず) <input type="checkbox"/> 調査対象でない	
	登記簿	<input type="checkbox"/> 土地・建物あり <input type="checkbox"/> 建物なし	
	建築計画概要書	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
完了検査済証	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし		
所有者 情報*	所有形態	<input type="checkbox"/> 単独 <input type="checkbox"/> 共有 (土地所有者数 : , 建物所有者数 :)	
	登記関係	<input type="checkbox"/> 登記上の所有者である <input type="checkbox"/> 登記上の所有者ではない (所有者との関係 :)	
申込者 情報	所有者*との関係	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> その他 ()	
	居住地	<input type="checkbox"/> 市内 <input type="checkbox"/> 県内 <input type="checkbox"/> 県外	
	同意取得状況	<input type="checkbox"/> 所有者全員から取得 (単独の場合を含む) <input type="checkbox"/> 所有者の一部から取得 (取得者数 (土地) : , 取得者数 (建物) :)	
	同意取得日	年 月 日	

*登記上の所有者ではなく、実際に所有権を有する (と推定される) 所有者

<p>現地 写真</p>	<p>調査日： 年 月 日</p>
<p>同意 経緯/ 活用 意向</p>	
<p>流通 阻害 要因</p>	
<p>流通 促進 の方針</p>	

4) 誓約書 (案)

生駒市長 様

空き家情報に関する秘密保持に関する誓約書

私は、生駒市空き家流通促進プラットフォームによる空き家流通促進検討会議で定められた流通促進検討方針に基づいて行う施策（以下「本取り組み」という。）を実施するために、生駒市より提供された秘密情報の取扱いに関し、以下を誓約いたします。

記

- 一 生駒市の許可なく、本取り組みに関して生駒市が提供した情報を、本取り組みの参画者以外の者に対し開示し、又は本取り組み遂行の目的以外に使用しないこと
- 二 本取り組みに関して生駒市が提供した情報を、公知になったものを除き、本取り組み終了後も、不正に開示又は不正に使用しないこと
- 三 本取り組みを終了するとき、本取り組みを担当しなくなったとき、又は生駒市による要求があるときには、対象秘密情報が記録等された文書等（文書、図画、写真、USBメモリ、DVD、ハードディスクドライブその他の情報を記載又は記録するものをいう。以下同じ。）を、遅滞なくすべて破棄すること
- 四 三に定める場合において、対象秘密情報が自己の文書等に記録等されているときには、当該情報をすべて消去すること

以上

年 月 日

住所 〒

氏名



流通促進会議の運営を支援する。

(施策の実施にあたっての姿勢)

第5条 生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進に関する施策の実施にあたっては、それぞれが自らの専門性を発揮しつつ、所有者等の利益を保護するとともに、施策を通じて地域に貢献するよう努めるものとする。

(有効期間)

第6条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成31年3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに○者いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(その他)

第7条 本協定に記載の目的を達成するために必要な事項を定めるため、生駒市と○者それぞれの間において別途協定を締結するとともに、この協定に定めのない事項及び協定に関し疑義が生じたときは、○者が協議を行い、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書○通を作成し、○者が署名の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

生駒市東新町8-38

生駒市

代表者 生駒市長 小 紫 雅 史

●●●所在地

●●●名称

●●●(代表者名)

●●●所在地

●●●名称

生駒市の空き家流通促進に関する協定書（案）①

生駒市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進に係る施策を進めるため、平成●年●月●日付け締結の生駒市の空き家流通促進に関する連携協定書（以下「連携協定書」という。）に基づき、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が連携、協力して、連携協定書第3条に規定する生駒市空き家流通促進プラットフォーム（以下「プラットフォーム」という。）及び空き家流通促進検討会議（以下「流通促進会議」という。）に基づいて必要な施策を実施することにより、生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進を図り、空き家の利活用を推進することを目的とする。

（定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう（現に空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。）。
- (2) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。
- (3) 登録事業者 空き家の流通を促進するための業務を適切に遂行することが可能であると乙が認めて登録した事業者をいう。

（甲の実施業務）

第3条 甲は、所有者等の同意を得て、空き家の市場への流通に関し必要となる情報を、登録事業者の中から乙が指名する業務担当事業者（以下「担当事業者」という。）に提供するものとする。

（乙の実施業務）

第4条 乙は、流通促進会議で示された方針に基づき、担当事業者を指名し、次に掲げる業務を行わせるとともに、担当事業者からの報告に基づき業務の進捗を管理し、業務の成果をプラットフォームに報告するものとする。

- (1)
- (2)
- (3)

2 前項に規定する業務を円滑に遂行するため、乙は研修会や勉強会の開催等により、登録事業者の技術向上に努めるとともに、同項に規定する業務に関し必要な事項を定めるため、乙と登録事業者は個別に協定を締結するものとする。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第5条 乙は、第三者に対し、この協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又は本協定に基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

(秘密の保持)

第6条 本協定に基づく業務に携わる者は、この業務の履行に際して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は不当に使用してはならない。

(苦情等の処理)

第7条 本協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において速やかに解決を図るものとする。

(協定期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成31年3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲乙いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(個人情報の保護)

第9条 乙は、この協定による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、生駒市個人情報保護条例(平成10年3月生駒市条例第1号)第13条の規定及び特記事項に掲げる事項を遵守し、個人情報の保護に努めなければならない。

(その他)

第10条 本協定に定めのない事項及びこの協定に関し疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲 生駒市東新町8-38
生駒市
代表者 生駒市長 小 紫 雅 史

乙

生駒市の空き家流通促進に関する協定書（案）②

生駒市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進に係る施策を進めるため、平成●年●月●日付け締結の生駒市の空き家流通促進に関する連携協定書（以下「連携協定書」という。）に基づき、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が連携、協力して、連携協定書第3条に規定する生駒市空き家流通促進プラットフォーム（以下「プラットフォーム」という。）及び空き家流通促進検討会議（以下「流通促進会議」という。）に基づいて必要な施策を実施することにより、生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進を図り、空き家の利活用を推進することを目的とする。

（定義）

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう（現に空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。）。
- (2) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。

（甲の実施業務）

第3条 甲は、所有者等の同意を得て、空き家の市場への流通に関し必要となる情報を、乙に提供するものとする。

（乙の実施業務）

第4条 乙は、流通促進会議で示された方針に基づき、次に掲げる業務を行うとともに、業務の進捗を管理し、その成果をプラットフォームに報告するものとする。

- (1)
- (2)
- (3)

（権利義務の譲渡等の禁止）

第5条 乙は、第三者に対し、この協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又は本協定に基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

（秘密の保持）

第6条 本協定に基づく業務に携わる者は、この業務の履行に際して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は不当に使用してはならない。

（苦情等の処理）

第7条 本協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲

及び乙が協議の上、それぞれの責任において速やかに解決を図るものとする。

(協定期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成31年3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲乙いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(個人情報の保護)

第9条 乙は、この協定による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、生駒市個人情報保護条例(平成10年3月生駒市条例第1号)第13条の規定及び特記事項に掲げる事項を遵守し、個人情報の保護に努めなければならない。

(その他)

第10条 本協定に定めのない事項及びこの協定に関し疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲 生駒市東新町8-38
生駒市
代表者 生駒市長 小 紫 雅 史

乙

生駒市の空き家流通促進に関する業務の実施に関する協定書 (参考)

●● (以下「甲」という。)と●● (以下「乙」という。)は、生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進に係る業務を実施するため、平成●年●月●日付けで生駒市と甲が締結した生駒市の空き家流通促進に関する協定書に基づき、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、甲及び乙が連携、協力して、平成●年●月●日付け締結の生駒市の空き家流通促進に関する連携協定書第3条に規定する生駒市空き家流通促進プラットフォーム (以下「プラットフォーム」という。)及び空き家流通促進検討会議 (以下「流通促進会議」という。)に基づいて必要な施策を実施することにより、生駒市内に所在する空き家の市場への流通促進を図り、空き家の利活用を推進することを目的とする。

(定義)

第2条 本協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう (現に空き家であって、その空き家を除却し、更地となった土地の活用を含む。)
- (2) 所有者等 空き家の所有者又は管理者をいう。
- (3) 担当事業者 流通促進会議で示された方針に基づく業務を行わせるために甲が指名した事業者をいう。

(甲の実施業務)

第3条 甲は、次条第3項の報告に基づき、乙が実施する業務の進捗を管理し、業務請負の成果をプラットフォームに報告するものとする。

(乙の実施業務)

第4条 乙は、甲から担当事業者として指名されたときは、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1)
- (2)
- (3)

2 乙は、前項の業務の実施にあたっては、専門性を発揮しつつ、所有者等の利益を保護するとともに、自らの技術、知識の向上等に努め、生駒市及び空き家が所在する地域のまちづくりに寄与するよう努めるものと

する。

3 乙は、第1項の業務の進捗状況を定期的に甲に報告するものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第5条 乙は、第三者に対し、この協定事項の一部若しくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又は本協定に基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

(秘密の保持)

第6条 本協定に基づく業務に携わる者は、この業務の履行に際して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は不当に使用してはならない。

(苦情等の処理)

第7条 本協定に基づく業務の履行に際して苦情等が発生したときは、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において速やかに解決を図るものとする。

(協定期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から平成31年3月31日までとする。ただし、期間満了の1か月前までに甲乙いずれからも何ら申し出がないときは、同一の条件で期間を1年間として自動的に更新するものとし、以降も同様とする。

(その他)

第9条 この協定に定めのない事項及びこの協定に関し疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有する。

平成●年●月●日

甲 生駒市●●

●●●●

●●●●

乙 生駒市●●

●●●●

●●●●

3. 評価と課題

(1) 情報提供のためのプラットフォームについて

民間事業者によるプラットフォームのしくみに関し、参画する主な関連する事業者との協議を通じて以下の事項について検討し、整理を行った。

①達成状況

プラットフォームのメンバー構成及び市、専門家団体、個別の専門事業者の3者の関係性を検討するとともに、それぞれの関係性を担保するための協定事項について検討・整理した。また、市からの情報提供から物件への対応までの流れや、流通促進検討会議の進め方を検討し、試行を通じて現段階において合理的で実現可能と考えられるフローを構築した。

②効果

プラットフォームへの参画予定事業者との具体的な協議を通じて仕組みの検討を進めたことにより、専門家団体に対して公益性や地域貢献についての意識を醸成する効果があった。

③今後の課題

将来の自立したプラットフォームの運営に向けて、事務局の体制づくりと財源確保策の検討を継続して行うことが課題である。当面は試行期間と位置付け、実際の運営を踏まえて、より効果的な仕組みの構築に向け改善していくことが課題である。専門家団体を通じて個別の専門事業者に対して取り組みへの理解を促すとともに、実務可能な事業者が所属する専門家団体であるか見定めた上で協定を締結することが課題である。

(2) 空き家所有者からの同意取得方法

空き家に関する情報をプラットフォームに提供するため、空き家所有者から同意を取得するための方法を検討し、以下の事項について検討・整理した。

①達成状況

情報提供への同意により所有者が得られるメリットについて、各専門家団体との協議を通じて具体的な内容を整理し、それらの内容を周知するためのパンフレットを作成した。また、同意の対象や同意書の内容について検討し、所有者への負担が小さい書式を作成した。さらに、今後、同意の取得を目指す物件を選定するための要件や、同意取得時のヒアリング時に確認すべき事項について検討・整理した。

②効果

親しみやすいデザインのパンフレットにより、同意取得の促進が期待できる。記載したメリットは各専門家団体が自ら提示したもので、取り組みに対する意識を醸成する効果があった。また、同意書の書式、同意取得を目指す物件の選定要件、ヒアリング時の確認事項が整理されたことにより、同意取得や物件カルテの効率化が期待できる。

③今後の課題

プラットフォームの運営を行いながら、所有者が得られるメリット、ヒアリング時の確認事項、同意取得を目指す物件の選定要件などについて精査していくことが課題である。対象とする物件

については、公益性やまちづくりへの波及についても考慮していくことが課題である。

(3) 民間事業者（プラットホーム）への情報提供における留意点

市が管理する空き家に関する情報を民間事業者で構成するプラットホームに提供する上で留意すべき事項について検討・整理した。

①達成状況

情報提供の範囲と情報漏洩の防止や専門事業者の信頼性を確保するための対策について検討・整理し、協定書等に反映した。また、事業者と所有者の間で発生する可能性のあるトラブルを抽出し、それらを防止するための対応策について検討・整理した。

②効果

専門家団体が検討段階に参加したことにより、トラブルの抑制に向けた提案を促す効果があった。今後、プラットホームの信頼性を高めるとともに、トラブルの発生を抑えて円滑に運営できる効果が期待できる。

③今後の課題

プラットホームの運営を進めつつ、重大なトラブルを未然に防止しながら、リスクの洗い出しやより実効性の高い対策について検討していくことが課題である。

(4) サンプル物件を用いた民間事業者の役割分担および所有者との接触

具体的なサンプル物件を用いた検討を行い、プラットホームの運営にあたっての課題を抽出するとともに、対応策について検討・整理した。

①達成状況

4件のサンプル物件についてのインスペクションの実施と仮想リフォームの設計を通じて、流通促進策の検討において活用できる知見の整理を行った。

②効果

インスペクションの必要性や仮想リフォームの基本的なパターンと概ねのコストが整理されたことにより、プラットホームの流通促進検討会議における検討を効率的に進められる効果があった。

③今後の課題

今後、具体的な案件への対応を積み重ねることにより、それぞれの事業者から報告すべき事項の整理と知見の蓄積、また所有者が事業者を評価する仕組みについても検討していくことが課題である。

(5) 民間事業者から提供された空き家情報の取得に関する仕組みの検討

民間事業者から提供された空き家情報の取得に関する仕組みに関して検討・整理した。

①達成状況

事業者が市に対して情報を照会する仕組みについて、現段階で考えられるフローを検討・整理した。

②効果

事業者にとっては新たな仕事につながる可能性があり、市にとっては新たな空き家の存在を把握できる可能性があるなど、双方にとってのメリットを生む効果が期待できる。

③今後の課題

プラットフォームで検討する物件については、当面は市が要請するものについての対応を進め、事業者が要請するものについては段階的な取り組みを行っていくことが課題である。また、今後公表予定の国土交通省によるガイドラインを踏まえて更なる検討を行うことが課題である。

4. 今後の展開

プラットフォームの安定的な運営と施策の充実に向け、今後の展開については以下のような方向性を考える。

(1) プラットホームの立ち上げに向けて

プラットフォームの円滑な立ち上げに向け、以下の展開を考える。

①事務局体制の支援

プラットフォームは参画する民間事業者による主体的な運営が基本である。当面は、民間事業者による運営のための任意団体の立ち上げを支援するとともに、市が事務局機能の一部を担うなど、体制づくりの支援を行う。

②専門事業者の登録

物件に対する具体的な業務を行う個々の専門事業者については、それぞれの専門家団体において選定し協定の締結を進めていく。

(2) プラットホームの安定的な運営に向けて

プラットフォームの運営をより安定的なものにしていくため、以下の展開を考える。

①財源確保策の検討

プラットフォームの運営においては、事務局や流通促進検討会議などにおいて人件費等のコストが発生することから、任意団体の自立運営による財源確保策を検討していく。

②事例の積み重ねによるしくみの改善

プラットフォームで扱う物件の事例を積み重ねつつ、それらの検証を踏まえてより効果的で効率的な仕組みへと改善を行う。

(3) 施策の充実に向けて

空き家の流通促進という施策をより充実していくため、以下の展開を考える。

①プラットフォームで扱う物件の段階的な拡充

プラットフォームで扱う物件について、当面は市から要請するものを対象としつつ、所有者から要請するもの、さらに事業者から要請するものへと段階的に拡充していく。

②事業者の信頼性と技術水準の確保

プラットフォームの取り組みをより促進していくため、参画する事業者への研修等のしくみを検討し、信頼性と技術水準を高めていく。

③公益的な観点やまちづくりへの波及を考えた取り組み

モデル的な案件についての検討を進めることなどにより、公益的な観点やまちづくりへの波及を考えた取り組みへと展開していく。

■ 本事業の担当部署・担当者			
担当部署	都市整備部都市計画課住宅政策室		
担当者	荻巣 友貴		
連絡先	住所	〒630-0288	奈良県生駒市東新町 8 番 38 号
	電話	0743-74-1111	
ホームページ	http://www.city.ikoma.lg.jp/		