

事業名称	空き家物件の無償譲渡（0円物件）取引における課題整理および、取引手法の検証・確立事業
事業主体名	0円都市開発合同会社
連携先	北海道名寄市 北海道八雲町 宮城県白石市 富山県南砺市 愛媛県八幡浜市 鹿児島県南さつま市 株式会社ミライング北海道 大野土建株式会社 まつうら司法書士事務所 税理士法人フューチャーコンサルティング NPO 法人グラウンドワーク西神楽 他
対象地域	全国
事業概要	・無償譲渡取引における、空き家の円滑・安全な取引と、持続的な活動を進めるためのスキームづくりについて検証を行う
事業の特徴	・全国6自治体における説明会の開催、対象物件の発掘 ・専門家を交えた検討会の開催による個別物件の問題、課題の整理 ・「みんなの0円物件」サイト掲載によるマッチング取引の試行
成果	・本事業対象として空き家14件の0円物件発掘、うち12件が事業期間内にマッチングに至り、空き家解消へ ・金融機関との連携協定締結 ・空き家処分のためのマニュアル策定
成果の公表方法	・無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト「みんなの0円物件®」で公表 https://zero.estate ・0円都市開発合同会社ホームページで公表 https://zeroestate.jp

1. 事業の背景と目的

人口減少等を背景に、主に地方部において、空き家の解体・処分費用が土地の売却価格を上回る、いわゆる「負動産」が増加している。そんな中「ただでもいいから空き家をもって欲しい」という声を耳にすることも珍しくなくなってきた。

本事業主体である、0円都市開発合同会社の代表社員・中村領は、2018年に実際に負動産を自身で相続する当事者となったが、第三者への無償譲渡取引によって、空き家の「発生抑制」と「利活用」の解決に至った。その実体験をもとに、無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト「みんなの0円物件」（<https://zero.estate/>）を開設し、2019年7月よりサービスを運営開始している。

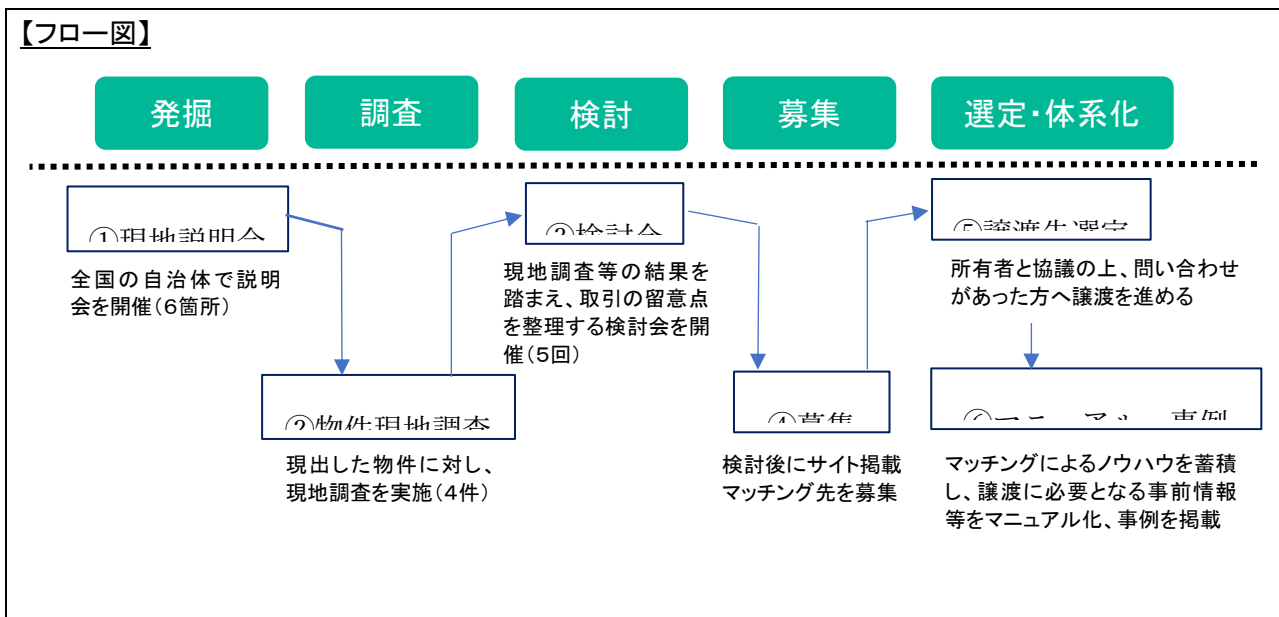
サービス運営開始以降、全国から掲載希望の声が寄せられ取得希望者とのマッチングが成立する一方、宅地建物取引業者を介さない個人間取引となるため、空き家の円滑・安全な取引と持続的な活動を進めるためには、当事者が知っておくべき不動産取引に係る法令や贈与税などの専門知識が多く存在し、これらを乗り越えることが課題となる点が明らかになってきた。

そこで本事業においては、全国から数件の「無償譲渡可能な空き家取引物件」を新たに発掘。個別の空き家無償譲渡取引における具体的な問題点・課題を、各専門家による専門的見地を反映させた上で事前に整理。その後、物件を「みんなの0円物件」サイトに掲載して希望者を募集し、マッチング取引を実施。こうしたサイトへの物件掲載プロセスとその取引結果、および各専門家の役割を整理しケーススタディとしてまとめ公表、より円滑・安全な取引につなげることを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

本事業においては、次のようなフロー・体制・スケジュールで取り組みを実施した。



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容	担当者(組織名)	業務内容
① 現地説明会	該当自治体の抽出・調整	(株)ミライング北海道	全国より6箇所、現地説明会を実施する自治体を選定し開催の調整をおこなう。
	説明会の運営、広報等を実施・主催	(株)ミライング北海道/〇円都市開発合同会社	説明会において、無償譲渡の取り組みについて説明をおこなう他、現地メディア等への情報提供をおこなう。
	広報用チラシ作成	制作会社	説明会等で配布する広報用チラシを作成する。
② 物件現地調査	物件現地調査・現地資料収集	大野土建(株)(宅地建物取引士)/〇円都市開発合同会社	現出した物件に対して現地調査をおこない、取引上の制限等について確認する。
③ 検討会	検討会の開催	〇円都市開発合同会社/(株)ミライング北海道/(株)大野土建/税理士法人フューチャーコンサルティング(税理士)/まつら司法書士事務所(司法書士)/NPO 法人グラウンドワーク西神楽	現出した物件の現地調査等の情報をもとに、専門的見地から取引条件についての検討をおこなう。
④ 募集	サイト運営・問い合わせ一次対応	〇円都市開発合同会社	サイトへ物件を掲載し、取得希望者への対応をおこなう。
	相談対応	(株)ミライング北海道/大野土建(株)/税理士法人フューチャーコンサルティング(税理士)/まつら司法書士事務所(司法書士)	取得希望者からの問い合わせに対し、専門的見地から助言をおこなう。
⑤ 譲渡先選定	譲渡先選定	〇円都市開発合同会社	取引条件、所有者の意向を確認した上で、譲渡希望者の選定をおこなう。

⑥マニュアル・事例集	「事例集・マニュアル」執筆	〇円都市開発合同会社	蓄積された事例をもとに、事例集・マニュアル執筆をおこなう。
	「事例集・マニュアル」監修	(株)ミライング北海道/大野土建(株)/税理士法人フューチャーコンサルティング(税理士)/まつうら司法書士事務所(司法書士)	事例集・マニュアルの執筆にあたり、各専門的見地からの監修をおこなう。
	「事例集・マニュアル」デザイン・印刷	制作会社	事例集・マニュアルのデザイン・印刷をおこなう。

【実施スケジュール表】

取組内容	具体的な取組内容 (小項目)	令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①現地説明会	北海道名寄市		○						
	宮城県白石市		○						
	富山県南砺市			○					
	愛媛県八幡浜市			○					
	北海道八雲町				○				
	鹿児島県南さつま市				○				
②物件現地調査	北海道室蘭市		○						
	北海道名寄市			○					
	愛媛県八幡浜市					○			
	北海道旭川市							○	
③検討会	円滑な取引方法の検討	○	○		○		○	○	
④募集	サイト掲載								
⑤譲渡先選定	所有者と協議の上、譲渡先を選定								
⑥マニュアル・事例集	マニュアル・事例集の作成								

(2) 事業の取組詳細

①現地説明会(6箇所)

自治体首長等との関係がすでに築かれており、説明会開催にあたっての事前準備や当日の進行等が効率的かつ円滑に遂行されることが期待され、またこれまでの交流を通して各地域と問題意識の共有が図られていること等の事情を踏まえた上で、全国各地における地域間バランスと人口規模を考慮する観点から、次の6箇所を選定した。

実施期間	自治体	首長	人口規模 (2020.12 現在)
2020年9月15日～17日	北海道名寄市	市長 加藤 剛士	27,059人
2020年9月28日～30日	宮城県白石市	市長 山田 裕一	33,082人
2020年10月12日～15日	富山県南砺市	市長 田中 幹夫	49,492人
2020年10月26日～29日	愛媛県八幡浜市	市長 大城 一郎	32,584人
2020年11月4日～5日	北海道八雲町	町長 岩村 克詔	15,673人
2020年11月16日～19日	鹿児島県南さつま市	市長 本坊 輝雄	33,362人

●地域住民向け説明会開催の様子



北海道名寄市(2020年9月16日)



宮城県白石市(2020年9月28日)

また説明会開催に並行し、それぞれの地域ごとに空き家が形成される要因や、それを解決するための具体的な取り組みについて理解を深めるためにヒアリング調査を行った。当初は6自治体すべてにおいて、住民等を広く参集して説明会を開催することを予定していたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、規模を縮小・あるいは参集せずヒアリング調査のみに留まった自治体もある。調査によって得られた、地域ごとの空き家形成要因やその解決策の取り組みを、以下のように整理する。

1.北海道名寄市 開拓の歴史とともに数名の地主のみが土地を所有

名寄市では明治時代からの開拓の歴史により、今でも数名の地主のみが町の中心に土地を所有するといった特殊事情がある。そのため中心市街地の中古物件の利活用については、地代金と建物の家賃が大きな負担となることが、新規創業や新店舗の進出に影響をもたらしていると複数の関係者の証言で知ることが出来た。

このため、郊外に店舗や住宅が建設されるケースが増え、新たな商業ゾーンや住宅地が出現することにより、まちの二極化が発生し、市が推進する立地適正化計画におけるコンパクトシティ構想にも影響を及ぼすことを懸念されている。

また、店舗の利活用については市の助成金制度もあるが、期限付きのため対象期間が経過した場合負担が増大することが課題となっている事も足かせとなっていると経済関係者からの証言が相次いでいた。



日付	説明会実施・訪問先
9月15日(火)	市長・名寄市役所担当職員・名寄商工会議所青年部
9月16日(水)	名寄商工会議所・名寄市社会福祉協議会・名寄青年会議所・空き家現地視察
9月17日(木)	市内宅建業者・空き家現地視察

2.宮城県白石市 城下町独特の間口税制度が尾を引く

白石市は歴史ある城下町で、先祖代々引き継がれている土地や建物も多く存在し、現在の所有者が「自分の代で手放すことは忍びない」との思いから不動産を大切にする傾向がみられた。一方で若い世代は、新幹線の新駅やスマートインターチェンジがある近隣とのアクセスが便利なエリアで、新築や賃貸の希望が増えてきており、ここでも町の二極化が進行している現状を垣間見ることが出来た。



中心市街地にある商店街では、古い税制度の「間口税」の経緯から、狭い間口に奥行きが深い特殊な形状をしており、奥間や二階が住居となっているため「貸し難い、借り難い」建物となっている。そのため、空き店舗のままになってしまうケースも少なくないことが分かった。

また、高齢者の認識としては周りに不良空き家があることで、事故や事件に巻き込まれる不安を恐怖と感じており（実際に放火とみられる事件があった）、市へ早急な対策を求めているが、市は現行の法制度の範囲では、対応にも限界があることから苦慮している様子も伺えた。

日付	説明会実施・訪問先
9月28日（火）	白石市自治会連合会、白石市老人クラブ連合会、白石市まちづくり株式会社、白石市移住交流サポートセンター109 - one
9月29日（水）	市長、白石市役所担当職員、市内宅建業者、空き家現地視察
9月30日（木）	白石市移住定住・空き家対策推進団体、白石市商工会議所

3.富山県南砺市 ハード・ソフト一体の「小規模多機能自治」

南砺市は、8町村が合併してできた面積広大な自治体で、旧町村ごとに独自の歴史文化が継承されている。各地域で空き家対策に取り組む民間団体が多く存在し、これらの団体を行政が支える仕組みとして「小規模多機能自治」を実践している。

小規模多機能自治においては、南砺市の課題や将来あるべき姿を行政と民間団体が同じ目線で認識し、地域で活動する住民や移住者等が率先して解決に向けて取り組んでおり、人口減少、少子高齢化を見据えた先進的で画期的な取り組みであった。



特に、市役所内に協働のまちづくり・女性活躍・婚活支援・移住定住・空き家対策を専門とするセクションとして「南砺市で暮らしません課」が設けられ、職員がそれぞれの係で対応に当たっており、地方創生において縦割り行政の弊害を解消する組織構成となっている。

また空き家対策では、改修や除却の助成・空き家バンクの活用といった一般的な取り組みはもとより、制度をさらに効果的にするための独自の工夫として、地域づくり協議会の設置や空き家等地域対策推進委員制度を導入し、市民参加型で未来志向の意識を向上させる仕組みも施されており、地域住民と行政との距離感の近さが感じられた。

尚、空き家対策における財源確保では、南砺市の一般財源を始め、県や国の補助金、ふるさと納税、クラウドファンディング、財団法人等の基金を活用しているが、注目すべきは休眠口座を活用した「南砺幸せ未来基金」を（一社）なんと未来支援センターと協働し運営されている点で、互に支えあう自治における若者たちの活躍の場が実現されている。

日付	説明会実施・訪問先
10月13日（火）	市長、南砺市担当職員、空き家現地視察
10月14日（水）	南砺市地域づくり協議会連合会、空き家活用事例現地視察（市内2か所）、まちづくり団体（4団体）

4.愛媛県八幡浜市 地価は高止まり傾向にあるものの、その価値は二極化

八幡浜市は、1500年代後半から埋立事業が進み、中心市街地の2/3が埋め立てによってできた土地とされて来た。そのため中心市街地の地主は当時の大商人から引き継がれ、土地の価格も近隣の自治体と比較して高止まりの状態、高いときは1坪200万円を超え、中心市街地で土地付き持ち家を所有することは民間人にとって困難な状況であった歴史がある。現在は価格も1/10程度に下落した地域もあるが、類似する自治体と比較しても高止まりしている傾向は変わっていない。

中心市街地における商業地では古い町並みも現存しており、地域の市民団体等によってその景観を残そうとする試みや、特色ある商店街活動などで地域活力に結びつけようという創意工夫がみられた。また商店街では店舗兼住宅といった生活構造が昔から浸透していることから、居住中の空店舗は「貸しづらい・借りづらい」といった構図が散見された。市内の空き家率は、愛媛県内11市のうち10番目という高い数値となっており、今後も中山間地域を中心に、少子高齢化、核家族の進展などから、建物の品質によらず空き家となる可能性が懸念される。



市内空き家バンクは、平成29年からの運用で掲載83件、契約45件と活発な運用が図られており、利用者届出数も137件で市民の関心度の高さを示している事が分かる。しかし不動産業者が介在可能となる物件のみを掲載しており、実際には著しく廉価で市場価値のない空き家物件も多数存在することがヒヤリングから明らかとなり、無償譲渡となる「みんなの0円物件」に対する期待の高さが感じられた。

日付	説明会実施・訪問先
10月27日（火）	市長、八幡浜市担当職員、八幡浜商工会議所、八幡浜市新町商店街振興組合、空き家現地視察、市内宅建業者
10月28日（水）	八幡浜市空き家等対策協議会、八幡浜市老人クラブ連合会、八幡浜市公民館連絡協議会、空き家現地視察

5.北海道八雲町 地域再生を目指すキーパーソンが芽生える

八雲町は平成17年に熊石町との合併によりできた、太平洋と日本海の2つの海に接するまちである。現在は北海道新幹線関連の工事が活発で、八雲町エリアの空き家については、不動産の流通が活発で不良空き家はあまり発生しておらず、行政課題として緊急性はないとの認識ではあるものの、中山間部や熊石エリアでは所有者の不在、高齢化、経済面等から相続放棄され放置される空き家の多発が懸念され、今後の地域課題として認識されている。



10年後20年後を見据えたときに、今から地域住民への空き家に対する問題意識を醸成して置くことが重要で、芽生えつつある地域再生を目指すキーパーソンとの協働・連携が、空き家の発生を抑制するカギとなる。また職員からは、空き家は「空き家になったら行政が何とかするべきだ」との地域住民の声があることをうかがえ、意識は依然として行政依存型の傾向にあり、今後の持続可能な自治体経営では、地域住民の意識改革等も求められると考えられる。

町民からの不動産の処分についての町民相談は、「これまで町への相談で『ただでもいいから町にもらって欲しい』『税金の代わりに物納したい』などの相談はあるが、行政目的がない不動産は受け付けていないことから、個人での処分をお願いしている。『みんなの0円物件』の情報提供は、所有者が処分するための選択肢の一つとなることから、不動産の有効活用を図る選択肢として効果的である」と評価をいただいた。

日付	説明会実施・訪問先
11月4日(火)	町長、八雲町地区担当職員
11月5日(水)	熊石総合支所地域振興課、司法書士事務所、空き家視察

6.鹿児島県南さつま市 廉価な不動産の流通に課題

南さつま市における空き家の状況としては、中心市街地より郊外の住宅街に多く発生しており、歴史的価値のある古民家は街並みが保存され利活用が進んでいるが、一般住宅に関しては築年数古い物件は通常の不動産流通に乗らず、空き家発生予備軍になっており、所有者に適正管理を促す手立てを講じ実効性はみられるものの、空き家発生の速度には追い付いてはいない状況がみられる。



空き家バンクでは、物件掲載前に不動産関連業者と協議を行っており、物件登録可否に関しては不動産業者の判断でおこなっているため、行政は原則関与していない。このため著しく廉価な空き家は不動産業者の取り扱いが促進されず、処分方法としては個人での除却・売買となり、処分がかなわない場合は最悪放置となるケースが認められるとのことであった。

また空き家の所有者が転居、もしくは所在不明といった事案も増え、税の執行・居住環境の管理・災害対策等の行政事務が煩雑さを増し、略式代執行や行政代執行などに発展した場合の行政負担の増加が懸念されるとのこと。

関係者へのヒアリングからは、相続時における登記や税、不動産の固定資産税評価額と実勢価格の乖離、宅建業法における報酬規定といった、空き家を取り巻く現行法制度による業務の限界、所有者の空き家に関する認識の不足や意識の低下を危惧され、官民連携による早急な対応策を求めている事が分かった。

日付	説明会実施・訪問先
11月17日(火)	市長、南さつま市担当職員、空き家現地視察
11月18日(水)	司法書士事務所、南さつま商工会議所、南さつま市議会事務局、南日本新聞社 南さつま支局

<現地説明会・まとめ>

一連の説明会・調査をとおして確認することができた内容を、次のとおり整理してまとめる。

- 空き家の形成要因としては、その地域の開拓の歴史等によって特性があるものの、旧中心市街地が放置され、住宅地が新たに開拓される「まちの二極化」が生じている地域や、中心市街地の「スポンジ化」が生じている自治体が多く存在している。
- 空き家の所有者(名義人)は必ずしも地域内にいるとは限らず、都心部など遠方にいることも多いため、そもそも地元にある「空き家の行方」に対する意識は高くない。
- 結果として、相続登記も放置されたままの物件が多く、権利関係の複雑化につながるほか、譲渡の意思表示が示されないことから再活用が進まず、まちの二極化・スポンジ化につながっていると想定できる。
- したがって、現所有者に対する働きかけを積極的におこなうことで流通を促進することが重要となる。
- それに対し「空き家バンク」などの制度を設けて流通促進をはかっているものの、市場価値のない(と一般に思われている)ものに対して専門家(宅建業者等)が関与し、その労力に応じた対価が得られるような仕組みが構築されていないため、積極的な関与が期待できない。

②物件現地調査

説明会等をとおして現出した無償譲渡を希望する物件(0円物件)について、実際に現地を訪問し、その物件の状態について調査をおこなった。また関係各所からの資料収集および、各部局への確認をおこなった。

1. 北海道室蘭市（調査日程：2020年9月11日～12日）

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> ・同一敷地内に2棟の建物が存在 ・2021年夏に空き家となる予定(現在一部居住中) ・数年前より処分を検討し、地元不動産会社数社に相談を重ねてきたものの、取り扱いが難しいとのことで難儀 		 			
土地	734m ² (222.04 坪)	地目	原野		
建物 1	1 階 83.47m ²	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	築年	昭和 33 年
建物 2	1 階 77,84m ² 2 階 28.98m ² 合計 106.82m ²	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	築年	昭和 48 年
ポイント					
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件に通ずる私道は傾斜がきつく、自動車による移動が必須と想定される ・2階建住居(建物2)は、法地を切土して宅地造成したため、敷地内に高さ約3.5mの擁壁が存在 ・建物1は昭和33年建築だが、15～20年前にフルリフォームが行われており、快適な居住空間 ・北西側の道を基準法42条第1項3号道路として証明受領済。建築基準法上の道路とした以上、再建築可であるが、幅員4m確保が微妙、「再建築にあたっては協議が必要」とするのが望ましい ・公共下水道管に接続されておらず、汚水は簡易水洗汲み取り式、雑排水は合併浄化層処理 					
所見					
<p>室蘭市は日本製鋼、新日鉄室蘭、日本石油等、重工業の発展に伴い人口が急増、平地の宅地開発のみでは住宅を賄えず、丘陵地に宅地を開いていった経緯がある。現在はみな高齢、もしくは亡くなっているケースが多く、空き家問題が顕著な都市である。丘陵地に張り巡らされた道路の多くは私道であり、4戸以上の住民で結成される「道路愛護組合」によって維持管理がされている(通称:愛護道路)。愛護道路は、舗装工事・補修工事・側溝工事・上下水道敷設等を市の助成を受けて実施できるが、本物件では前面道路が愛護道路でもない単なる私有地でかつ、所有者との連絡が取れない(所有者は外国人である模様)状況のため、上下水道の敷設工事が今後も実施できない可能性が高い。このことが「地元の不動産会社による取り扱いが困難」であることの主因と考えられる。</p>					

2. 北海道名寄市（調査日程：2020年10月22日）

物件概要	
<ul style="list-style-type: none"> ・2018年から空き家の状態(約2年) ・傷みも少なく若干の修繕ですぐに居住可の状態 ・家財道具など残置物あり ・所有者(相続人)は遠方に所在 	 

土地 1	1325.75m ² (401.74 坪)	地目	宅地		
土地 2	254.00 m ² (76.97 坪)	地目	宅地		
建物 1	1 階 96.39m ² 2 階 50.22m ² 合計 146.61m ²	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	築年	昭和 54 年
ポイント					
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界について越境、被越境あり ・農業用倉庫 2 棟(未登記)を使用貸借。占有者は、本物件裏手にある田の所有者。この田への出入りの際にも本物件敷地を通行することを認めており、本物件取得者にも継承して欲しいとの意向有 					
所見					
<p>2006 年(平成 18 年)名寄市との合併により、上川郡風連町字東風連から名寄市風連町字東風連となった。物件は名寄市街地から約 6km、JR 東風連駅から約 2.2km の位置にある。前面道路(道道 758 号線)は旧風連町と下川町を結ぶ道路として着工したが、未だ未開通で行き止まりとなっているため通行量は少なく、地域の農業者、ふうれん望湖台キャンプ場へ向かう客が通行する程度である。</p> <p>この地域は都市計画区域外となっているため、建築基準法の集団規定の規制を受けない。前面道路と本物件土地の間に、北海道が所有・管理する雨水側溝(幅 約 1.06m)が流れているが、これに雑排水等を放流することは道条例で禁止されているので注意が必要。尚、合併処理浄化槽による排水は占有許可を得られる。</p> <p>建物は西側外壁に著しいひび割れが確認された以外は、大きな裂傷等はなく建築年相当と判断する。外壁のひび割れ部分は、雨水の侵入等に備え塗装が必要。建物内部はペットによるものと思われる壁、柱の傷が確認されるが、床・柱に傾きはみられない。尚、床組は点検口の開閉不良により確認できなかった。</p> <p>給湯、暖房等の設備の動作については確認できていない。既設の石油ボイラーについては、製造後 10 年以上経過しており、交換を要すと判断する。サッシ等は建築当初のものであり断熱性能が低く、かつ、本物件一帯は冬季間の冷え込みが北海道の中でも極めて厳しい地域であることから、給湯・暖房設備の新設は必須と判断する。</p>					

3. 愛媛県八幡浜市 (調査日程 : 2020 年 11 月 29 日~12 月 2 日)

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者(相続人)は市内在住 ・相続登記は未了 ・空き家期間 10 年超 ・市の空き家バンクに掲載していたものの、内覧には至るが長期にわたり買い手つかず 					
土地 1	614.82m ² (186.31 坪)	地目	宅地		
土地 2	416 m ² (126.06 坪)	地目	雑種地		
土地 3	51 m ² (15.45 坪)	地目	墓地		
土地 4	41 m ² (12.42 坪)	地目	公衆用道路		
土地 5	29 m ² (8.79 坪)	地目	畑		
建物 1	1 階 73.10m ² 2 階 31.58m ² 合計:104.68m ²	構造	木造瓦葺 2 階建	築年	平成 3 年

建物 2	32.52m ² (登記なし)	構造	木造	築年	不明
建物 3	145.68m ² (登記なし)	構造	木造瓦葺 2 階建	築年	不明
建物 4	41.05m ² (登記なし)	構造	土蔵造	築年	不明
ポイント					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公衆用道路は、かつての里道として現在も地元の方が通行する ・ 約 50m 上方に八幡浜市所有の送水ポンプ施設があり、維持・補修のために関係者が通行する ・ 都市計画区域外につき、集団規定の制限を受けず再建築可能 ・ 急傾斜地崩壊危険区域に指定 ・ 墓地は本物件所有者の墓地として使用していたが、遺骨・墓石等は全て撤去済み ・ 下水道は未整備となっており、今後の整備計画もなし 					
所見					
<p>【建物 1】 築 29 年と比較的経年数が浅いこともあり、主要構造部に大きな欠陥は無いと判断。空き家になってから 10 年以上経過しており、害獣(鼠)、害虫の侵入が確認される。入居にあたっては大幅な清掃と、場合によっては床材・畳の貼替、内壁の再塗装等の修繕が必要。浴室については、現所有者は別棟(建物 3)内にある浴室を利用。入居にあたっては、本建物内に浴室の設置工事が必要と思われる。尚、現所有者が利用していた(建物 3)内の浴室については修繕が必要ですが、建物 3 の状況を鑑み、この浴室は利用せず本建物内に浴室を設置することが望ましいと判断。</p> <p>【建物 2】 本建物は未登記で、建築年月日も不明ですが、建物 1 と同時期の建築と推定。内部 2 階層、内板貼り。構造材、床、天井の状態も良好で利用可能な状態と判断。</p> <p>【建物 3】 未登記、建築年代不明、木造瓦葺屋根 2 階建。外壁(窓サッシ付近)に複数のひび割れあり。(軒裏)軒天板破損箇所複数あり。内部柱、外部横架材等に害虫によるものと思われる穴あり。(床下)根太、大引き材におびただしい木材の腐食を確認(白蟻害の可能性あり)。床の沈み、傾きあり、ネズミの侵入によるものと思われる痕跡あり。以上より、本建物を現状のまま居住の用に供することは望ましくありません。改修には、基礎・土台の補強を含む、大規模な修繕工事が必要と判断。</p> <p>【建物 4】 屋根に複数の穴があり、雨水が侵入。雨水により、2 階部の床が崩落している。柱も腐食が進んでおり壁にも複数の穴が確認される。本建物は、崩壊の危険があるため、使用にあたっては修繕が必要。</p>					

4. 北海道旭川市 (調査日程 : 2021 年 2 月 2 日)

物件概要					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019 年から施設入居により空き家となる ・ 不動産買取業者等に複数打診をするも、契約に至らず ・ 管理人(名義人長男)は近隣在住、年に 4 回ほど、夏場の除草や冬場の除雪で管理をおこなっている 					
土地 1	7.92m ² (2.4 坪)	地目	宅地		
土地 2	127.93 m ² (38.77 坪)	地目	宅地		

建物1	1階 51.03m ² 2階 28.35m ² 合計 79.38m ²	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	築年	昭和52年
ポイント					
<ul style="list-style-type: none"> ・アマチュア無線用アンテナ鉄塔あり ・敷地境界について越境、非越境の可能性あり（積雪のため確認できず） ・換気不良による湿り跡、カビ跡あり ・旭川市ハザードマップによると、洪水時の想定最大浸水 5.0m 以上 10.0m 未満エリアに該当 					
所見					
<p>旭川市内の住宅街、旭川駅から15分ほどで周辺には商業施設も複数存在する、比較的便のよい立地にある。建物は、基礎にはひび、欠損等はみられない。外壁にはモルタル剥がれ、ひび割れ等が著しく見られ、軒天部に破損がみられる。室内には結露によるシミが多く露見され、床組木材に湿り跡が散見されるため、床下換気の確認も必要である。</p> <p>既設の石油給湯器については、製造後17年が経過しており、交換を要すと判断する。居間の窓ガラスが破損しているほか、玄関前にロードヒーティングが敷設されているが、使用可否は不明となっている。</p>					

③検討会

現地調査をおこなった上記4軒に加えて、本事業期間内に現出した無償譲渡を希望する物件(0円物件)の取引方法や留意点等について協議をおこなう「検討会」を、計5回開催した。

開催日	開催方法	主な議題
8月22日	集合	・事例共有
9月9日	オンライン	・個別ケース協議 ・無償譲渡をとりまく税制について
11月6日	オンライン	・個別ケース協議
1月26日	オンライン	・個別ケース協議 ・標準契約書について
2月12日	オンライン	・個別ケース協議



オンラインによる検討会開催の様子

●検討会・構成メンバー

氏名	所属	専門・担当分野
高橋 幹夫	株式会社ミライング北海道	まちづくり・自治体経営
平野 栄一	大野土建株式会社	宅地建物取引士
松浦 誠	まつうら司法書士事務所	司法書士・法務
小澄 健士郎	税理士法人フューチャーコンサルティング	税理士・税務
中洞 智吉		
伊藤 卓真		
佐々木 正史	NPO 法人グラウンドワーク西神楽	地域活性化

④募集、⑤譲渡先選定

検討会を経て、無償譲渡を希望する物件を「みんなの0円物件」サイトに掲載した上で、取得希望者を募りマッチング取引をおこなった。以下に物件の概要とマッチング状況をまとめる(2021年2月25日現在)。

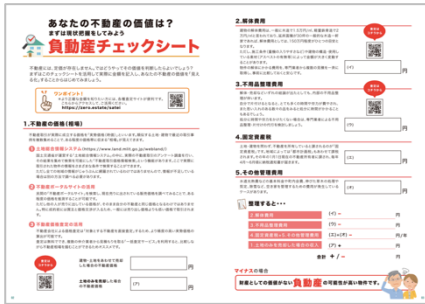
物件所在	現地調査有無	物件概要	固定資産税評価額	成立有無	経過および顛末
大分県	×なし	相続人が20年以上訪問していない現況不明の相続登記未了物件。接道なし、再建築不可。	1,245,000円	○	敷地内に残存車両(ナンバー付き)があり、処理方法について協議が難航、契約未締結
北海道	◎調査実施	下水道未接続、前面道路私道でがけ地に所在、今夏退去予定。	5,340,166円	○	マッチング成立し契約締結済み、今後の引渡準備中
北海道	▲視察のみ	相続物件、2年間未使用で室内散乱。地目農地のため非農地証明要。	3,460,605円	○	事業者が取得し転居、社宅等として活用中
北海道	▲視察のみ	直近に居住者不在となった相続物件、相続人(兄弟)は遠方に所在。	不明	×	相続放棄のため取引継続不能
北海道	▲視察のみ	倒壊家屋が残存、家屋滅失登記未了	1,583,123円	○	倒壊家屋に休眠担保権残存、債権者と連絡とれず難航
北海道	▲視察のみ	倒壊家屋が残存	不明	○	地元工務店による譲受と解体再活用
宮城県	▲視察のみ	所有者遠方に所在、害獣(鼠)、害虫の侵入が確認	不明	○	自治体担当セクションを受付窓口を設定し、マッチング成立
北海道	◎調査実施	相続物件、居宅2階建・越境、被越境部分あり。	2,367,279円	○	マッチング成立し契約締結済、移住・起業用途として活用。
愛媛県	◎調査実施	未登記建物・害獣(鼠)、害虫の侵入が確認	3,132,159円	○	移住者の居住用として活用、契約準備中
北海道	×なし	相続登記未了・残置物あり店舗兼住宅	1,283,735円	-	募集中
北海道	×なし	旧工場および住居の2棟、相続物件	5,176,416円	○	居住用および事業用としてそれぞれ活用、契約準備中
栃木県	×なし	旧事務所、相続物件、マッチング成立	1,481,172円	○	事業用として活用予定、契約準備中
愛媛県	×なし	空き家期間2年、相続登記未了	1,814,574円	○	居住用として活用予定、契約準備中
北海道	◎調査実施	所有者が施設入居により空き家となる	3,036,186円	○	居住用として活用予定、契約準備中

事業期間中に現出した0円物件、計14件のうち12件がマッチングに至り、5件が契約済み。7件が契約準備中であるが次のゆくえが決まっており、空き家の発生抑制・利活用に至っている。

⑥マニュアル・事例集

調査・検討内容や、マッチング取引の経過・結果等を踏まえ、専門家監修のもと「マニュアル・事例集」の刊行をおこなった。対象読者を「①相続により取得した空き家等の処分に困っている方、②将来、相続により空き家等を取得する可能性がある方、③将来、相続により負担を次世代に残したくないと考える現所有者」とし、空き家を放置しつづけることの弊害や、取引事例について掲載をおこなっている。

また「負債産チェックシート」を用いて自身の空き家の価値を実際に試算、譲渡の際に必要な不動産に関する情報をワークシート形式で整理して把握する内容となっており、すぐに処分を決断しない場合でも備忘録として活用できる内容とした。



『負債産チェックシート』



『相続関係の整理』



『物件情報の整理』

(3) 成果

本事業をとおして、具体的に次のような成果が得られた。

①計12軒の空き家・空き家予備軍の解消

事業期間中に現出した0円物件、計14件のうち12件がマッチングに至り、5件が契約済み。7件が契約準備中ではあるが次のゆくえが決まっており、空き家の発生抑制・利活用に至っている(前述)。

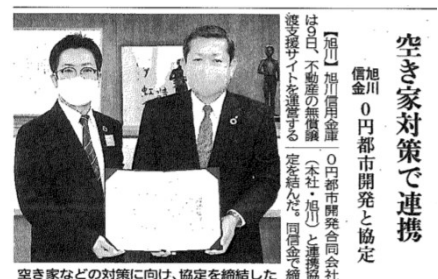
②マニュアル・事例集

調査・検討内容や、マッチング取引の経過・結果等を踏まえ、専門家監修のもと「マニュアル・事例集」の刊行をおこなった(前述)。

③連携協定

取り組みの有効性が評価され、また空き家等が地域活力低下に重大な影響をおよぼすことを共感していただき、地域への悪影響に歯止めをかけた目的が一致し、地元金融機関である旭川信用金庫と連携協定を締結(2020年12月9日)

本連携協定を発端として、近隣自治体や他の金融機関等においても、取り組みについて詳細な内容を聞きたいという声があがってきた。事業期間内においては、次のように各所で事業説明をおこなっている。



旭川信用金庫と連携協定の報道

日付	事業説明先
2020年10月20日	札幌司法書士会 空き家等対策委員会

2020年12月18日	札幌商工会議所 産業部 地域振興・ものづくり課 札幌市 都市局 建設指導部
2021年1月7日	信金中央金庫 北海道支店
2021年1月15日	富良野市 建設指導部 都市建築課 中富良野町 総務課まちづくり推進係 上富良野町 企画商工観光課
2021年1月19日	美瑛町 まちづくり推進課
2021年1月20日	占冠村 企画商工課,総務課
2021年2月2日	旭川市 建築部 建築指導課,地域振興部 地域振興課
2021年2月4日	鷹栖町 総務企画課,建設水道課,健康福祉課
2021年2月5日	空知商工信用組合
2021年2月14日	釧路市 市長,都市整備部
2021年2月15日	釧路信用金庫
2021年2月19日	比布町 町長,副町長,総務企画課 当麻町 町長,まちづくり推進課,税務住民課
2021年2月22日	北海道商店街振興組合連合会

地方自治体においては、従来の「空き家バンク」の取り組み等との棲み分けや、役割分担等について検討の余地があり、継続して協議をつづけていく。

④各メディア等への掲載

本事業における空き家対策の取り組みについて、各メディア等において取り上げられている。

日付	メディア
2020年10月28日	八西ケーブルテレビ（本事業に関して）
2020年11月12日	愛媛新聞（本事業に関して）
2020年12月10日	北海道新聞（連携協定に関して）
2020年12月11日	北海道建設新聞（連携協定に関して）
2020年12月17日	北海道建設新聞（サイトに関して）
2020年12月18日	ニッキン（連携協定に関して）
2021年1月7日	北海道建設新聞（空き家問題に関して・インタビュー記事）

3. 評価と課題

これまでの仕組みでは流通されなかった空き家が、本事業の取り組みにより流通され、高い確度で次の所有者が見つかったことは、空き家の抑制・流通促進・利活用の側面で高く評価できると考える。

一方で、本事業をとおして明らかになったこととして、次のような課題が指摘される。

①空き家所有者の危機感の欠如

これまでに当サイトへ寄せられる物件情報の多くは「相続物件」であり、相続登記未了の空き家が多いのも特徴である。これは現所有者（相続人）が都心部等の遠方にいるケースも多く、地元の空き家のゆくえに対する興味をそもそも持ち得ていないことに起因し、特に地方部において空き家対策をおこなう上でもっとも大きなハードルとなっている。こうした危機感や対応意欲をもたない所有者の不動産をどう活用できるようにするかが、地域としての価値を維持・向上させ、持続的なまちづくりをおこなう

ための最大のポイントとなっている。また空き家特措法や行政代執行などの制度についても、一般の認知度はあまり高くなく、こうした内容を知らしめることで所有者の決断・行動を促したり、場合によっては所有者等の権限によらずとも、地域のための空き家利活用等を検討できるような制度設計が必要であると考えられる。

②エリアトリアージ・自治体じまいの観点

いくら空き家の流通が局所的に促進されたとしても、現在の人口減少のスピードと、空き家の発生状況、新築着工状況等を踏まえると、すべての地域に網羅的に同様の施策を講じるのは困難である。今後の持続可能な地域づくりのためには、自治体単位の立地適正化計画・コンパクトシティ化のみならず、もう少し広範な、住む地域と住まない地域の選別「エリアトリアージ」と、自治体じまいの観点が必要な局面がせまっていると考えられる。また、新築時に解体費用を上乗せするような仕組みもあって然るべきと考える。

③固定資産税評価額と実勢価格の乖離

本事業をとおして現出した0円物件の中には、固定資産税評価額が500万円を超えるようなものも存在していた。この評価額が原因で、物件代金がおよそ0円（価値がない）相当であるにもかかわらず、現行法上、贈与税が50万円以上課されることとなる。この固定資産税評価額と実勢価格との乖離が、流通を阻害している可能性がある。

これに対しては、自治体で不動産の寄付などを受け付けないのであれば、自治体はその事実の証明書を発行することで贈与税・不動産取得税の非課税対象にする等の策を提言する。この措置により、第三者への流通が促進される可能性があり、利活用が進むことによって今後の適正な固定資産税納付につながる効果が期待される。

4. 今後の展開

「空き家問題」とひと言で括られるが、その最大の問題は空き家が「流通しない」ことにあり、その要因として様々な要素が複合的に関連していることが明らかとなった。建築基準法においては、度重なる改正を通して国民の安全が守られる一方で、既存物件については現行法に対して不適合となることが多く、そうした物件の市場価値は、手を施さない限りは下がっていく一方にある。

当社としては、マッチングの成否に依らず、まずはこのような不動産をとりまく「課題を浮き彫りにする」ことを最優先とし、0円の物件とはどういうものなのか、0円でもマッチングが成立しない物件にはどのような問題があるのか、といったケースを個別具体的に多数蓄積していきながら、将来に向けた最適な制度設計のための材料を提供していくことを、当面の活動の指針として位置付けていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2019年7月		
代表者名	中村 領		
連絡先担当者名	中村 領		
連絡先	住所	〒078-8382	北海道旭川市西神楽2線16号278番地3 西神楽グリーンツーリズムセンター CAMPxZERO 内
	電話	050-3700-7370	
ホームページ	https://zeroestate.jp		