

参考5 空き家相談マニュアル

(※特に指定がない場合は、H29.3 末時点の情報です。)

市町村窓口開設編

1 基本的考え方

(1) 空き家相談窓口の設置

ア 空き家相談窓口設置の意義

- ① 「空き家相談」と明示することで空き家所有者が相談しやすくなります。
- ② 空き家の苦情についても相談先が明確になることで情報の一元化ができます。

イ 相談窓口の役割

相談者のニーズを把握し、適切な解決方法の道筋を示します。

【対応パターン】

- ① 窓口での対応で解決
- ② 窓口で相談内容を把握し、庁内の関係課で調整・対応し、その結果を共有
- ③ 相談内容に応じた専門家を派遣
- ④ 相談内容に応じた専門家団体を紹介
- ⑤ 専門家による相談会を開催

ウ 窓口設置の方法

以下のような方法があります。

■相談内容

- ① 空き家の苦情対応も含めすべての空き家相談に対応する窓口を設ける。
- ② 空き家の苦情対応の窓口と空き家所有者や空き家活用希望者からの相談窓口をそれぞれ設ける。

■設置場所

- ① 従来から実施している建築相談と同じところに窓口を設ける。
- ② 空き家問題に関わる庁内関係課の連絡体制をつくった上で窓口となる部局を定め、新たな窓口を設ける。

エ 窓口のパターン

大きく3つのパターンに分類できます。

- ① ワンストップ窓口対応型：相談先を一本化し、1つの部署で対応する。

(例：日進市。空き家に関する相談は基本的に都市計画課で対応する。)

- ② ワンストップ窓口庁内連携対応型：相談先は一本化しているが、対応は相談内容に応じて複数の部署で行う。

(例：犬山市。苦情は都市計画課で一括して受けた後、現地確認及び所有者等を確認し、担当課に対応を依頼する。)

- ③ 庁内連携型：複数の部署が相談内容に応じて窓口となり対応する。その結果を庁内会議等で情報を共有する。

(2) 関係課との連携

ア 連携の意義

以下の3つの意義があります。

- ① 空き家問題の多面性（防災、衛生、景観等）からの取組みが必要です。
- ② 地域資源としての活用の重要性（地域活性化、定住促進、社会福祉施設等）からの取組みが必要です。
- ③ 多様な視点から知恵を出し合い、市民のニーズに的確に対応することができます。

イ 連携の方法

以下のような方法があります。

- ① 相談内容カルテや市内 LAN 等による日常的な情報共有

【例】

- ・ 関係課への相談内容を1課に集約し一元管理（尾張旭市、日進市等）
- ・ 市内 LAN や GIS 等により関係各課で情報共有（安城市、西尾市、犬山市等）

- ② 定期的に開催する市内会議等による情報共有

【例】

- ・ 市内連携会議等による情報共有（名古屋市、豊橋市、春日井市、碧南市、安城市、犬山市、尾張旭市等）

- ③ 関係課による個別調整

【例】

- ・ 事案ごとに関係課の各担当が集まり個別調整（美浜町、東栄町、設楽町、豊根村等）

(3) 専門家団体との連携

ア 連携の意義（効果）

以下の4つの意義（効果）があります。

- ① 行政では対応できない部分への対応ができる
- ② 専門性の高い事項への対応ができる
- ③ 第3者がはいることにより関係性を変えることができる
- ④ 専門家団体にとって－社会貢献につながる

イ 連携の内容

連携の内容としては大きく以下の3つにわけられます。

- ① 行政では対応困難な専門的な相談への対応
住まいに関しては市町村において様々な分野の相談業務が行われており、その実施にあたり専門家との連携が行われています。
- ② 空き家バンク等における空き家の仲介
建物の売買や賃貸の仲介は宅地建物取引業法により、無免許事業が禁止されており、専門家に依頼することが行われています。
- ③ 地域での空き家解消に向けた取組みへの支援
地域での取組みに対し、コーディネーターとなる専門家を派遣することが行われています。

●連携の内容（事例）

○専門的な相談

- ・ 建築相談 : 建築士会・建築士事務所協会との連携
市内の建築士グループとの連携（犬山市、日進市等）
建築開発等行政推進団体協議会に相談業務を委託
- ・ 耐震相談 : 建設組合連合との連携（刈谷市等）
- ・ リフォーム相談 : 増改築相談連絡協議会との連携
- ・ 不動産取引相談 : 宅地建物取引業協会・全日本不動産協会との連携
（名古屋市、春日井市、犬山市、日進市等）
- ・ 不動産鑑定相談 : 不動産鑑定士協会との連携（犬山市等）
- ・ 税金相談 : 税理士会との連携（春日井市等）
- ・ 登記・相続相談 : 司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会との連携
（名古屋市、春日井市、犬山市、小牧市、日進市等）
- ・ 法律相談 : 弁護士会との連携（名古屋市、春日井市、犬山市等）

○空き家バンク等

- ・ 空き家の仲介 : 宅地建物取引業協会・全日本不動産協会との連携
（豊橋市、瀬戸市、豊田市、犬山市、新城市、日進市等）
不動産業者との連携（田原市、南知多町等）

○地域での取組み支援

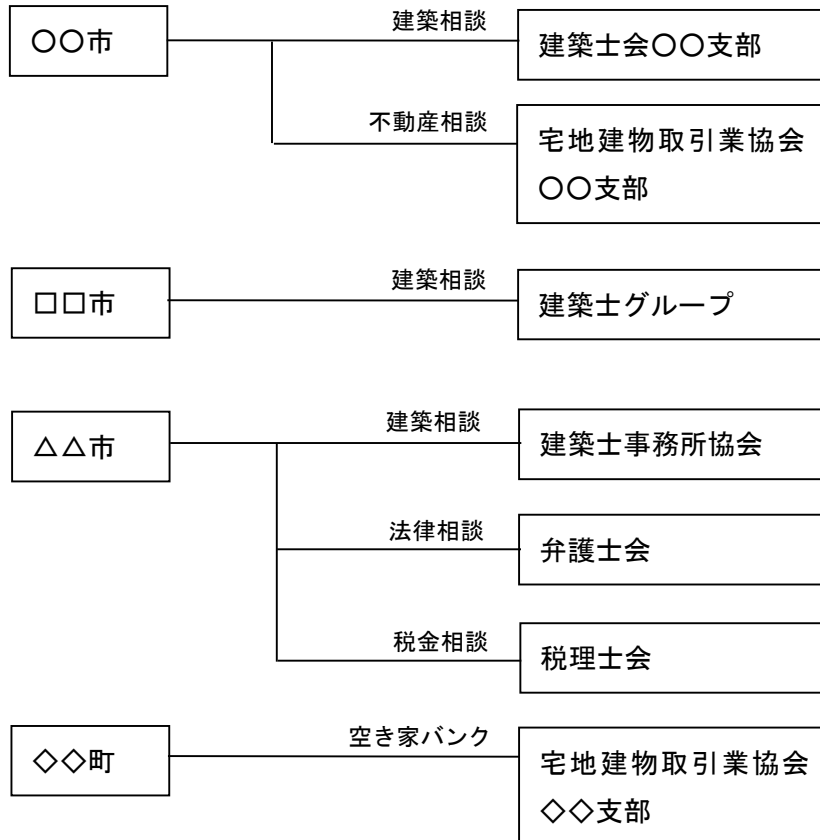
- ・ アドバイザー・街づくり支援専門家派遣（名古屋市、尾張旭市等）

ウ 連携の取り方

住まいに関する相談は多くの市町村で専門家団体と連携して実施されています。空き家に関する相談についてもそれぞれの専門家団体で対応できる分野での対応を依頼することが考えられます。現在、実施されていない市町村においては住民のニーズに応じて相談に対応していく必要があります。

それぞれの市町村での実情を踏まえ連携を図ることが求められます。

【連携の模式図】



(4) 支援の仕組みの構築

ア 支援の必要性

- ① 早期対応の重要性（周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等）
- ② 地域資源としての有効活用

イ 国の支援制度（平成29年3月31日現在）

- ① 空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- 空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- 空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- 空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- 空き家の実態把握
(例: 空き家数の調査)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



Before
After

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before
After

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

- ② 空き家対策総合支援事業

空き家対策総合支援事業

平成29年度予算: 23億円

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ① 空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ② 空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- 空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- 空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- 関連する事業
(例: 周辺建物の外観整備)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



Before
After

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before
After

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用



法定の「協議会」など民間事業者等と連携

③ 平成28年度税制改正



※その他の国の支援制度は、国土交通省 Web サイト「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html）をご覧ください。

ウ 市町村による取組み

項 目	内 容
空き家を流動化させる取組（空き家バンク）	賃貸や売却が可能な空き家を所有者から登録してもらい、それらの物件情報を希望者に公開。
空き家の改修費の支援	空き家を改修するための費用の一部を補助。
空き家を店舗・高齢者サロン等に活用する場合の支援（改修費・家賃補助等）	空き家を店舗として活用したり、地域で空き家を借用し、サロン等として活用する場合にその改修費や家賃を補助。
空き家の活用に関わるその他の支援	空き家所有者と地域が連携して老朽空き家を発生させないための取組みを支援。
空き家の除却費の支援	老朽化の著しい空き家の除却費の一部を補助したり、除却を行う事業。
空き家の除却に関わるその他の支援	例：地域が空き家バンクに登録する物件を発掘した場合に交付金を交付 例：空き家を移住者へ提供していただけた方への謝礼 例：地域の住民の主体的な取組みによる空き家活用等を支援するため、地域による空き家の実態把握や空き家活用等の取組みについて補助。

※県内市町村による最新の取組みは、愛知県 Web サイト「あいち空き家管理・活用情報」（<http://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/>）をご覧ください。

2 市民（住民）、所有者へのPRの方法

- ① 広報に掲載する
- ② 自治体ウェブサイト空き家相談のページをつくる
- ③ 固定資産税の通知の際に知らせる

3 専門家団体との連携の方法と取次ルール

（1）専門家団体との連携の方法

個別の専門家と直接連携することは難しいことから専門家団体との連携を図ることとなります。その場合の方法としては以下の3つがあげられます。

①専門家団体と協定を結ぶ

相談事業の実施や空き家バンクによる空き家の仲介などにおいて協定が結ばれています。

【相談事業実施に関する協定書の記載項目（例）】

- ・ 事業内容
- ・ 実施体制（実施日、実施時間、実施場所、実施の方法、報酬の有無）
- ・ 実施にあたっての遵守事項
- ・ 協定期間
- ・ 協定の解除
- ・ 協議事項
- ・ 庶務

【空き家の仲介に関する協定書の記載事項（例）】

- ・ 総則
- ・ 用語の定義
- ・ 業務執行体制の整備
- ・ 仲介に係る協力の依頼
- ・ 仲介の業務
- ・ 交渉結果等の報告
- ・ 仲介の報酬
- ・ 苦情又は紛争の処理
- ・ 協定の解除
- ・ 事務の処理
- ・ その他

②専門家を派遣してもらう

相談業務の実施にあたり専門家を派遣してもらうことが行われています。

③業務を委託をする

相談に関する業務を委託することが行われています。

（2）取次ルール

相談者からの情報をどのように伝えるかのルールを定めておく必要があります。

ア 専門家団体に取り次ぐ相談内容とその相談先（例）

- ① 住宅診断・改修相談 → 建築士（建築士会、建築士事務所協会）
 - ・ 空き家を貸したいと思っているが、このままで貸せるかみてほしい

- ② 改修工事相談 → 建築士（建築士会、建築士事務所協会）
 - ・ 改修費用がどの程度かかるか知りたい
- ③ 解体工事相談 → 紹介できる団体なし、HPを紹介
 - ・ 解体事業費がどの程度かかるか知りたい
- ④ 活用（賃貸・売却）相談 → 不動産業者など（宅地建物取引業協会、不動産協会）
 - ・ 空き家を相続したが、どのようにしたらよいか
 - ・ 賃貸か売却かどちらがよいか
- ⑤ 相続や登記に関する相談 → 司法書士、土地家屋調査士、行政書士等（司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会）
 - ・ 空き家の所有者の相続人を知りたい
 - ・ 空き家の土地の境界が分からない

イ 専門家団体への取次を行わないケース

- ・ 個別の事業者紹介は専門家団体もできない
- ・ 住まい手サポーター制度を紹介
- ・ その他については、専門家団体のHPのリストをみてもらうよう紹介

ウ 取次の方法

- ① 相談内容を聞き、その場で専門家団体を紹介
- ② 相談内容を聞き、専門家団体に打診した上で、改めて紹介

相談対応編

1 空き家相談にあたっての心構え

① よき聴き手となり、相手を積極的に理解する

- ・相談者がどんな点に困って何を求めて相談してきたのかを的確に把握します。

② 指導者ではなく、援助者となる

- ・相談内容に対して複数の対応が考えられる場合に方向性を決めつけず、考え方（選択肢）を示し、相談者自身に考えてもらうようにします。

③ プライバシーを守る

- ・個人情報はおやみに聞かず、相談対応に必要な最低限の情報の聞き取りに留めます。
- ・個人情報を提供してもらった場合にはその情報の取り扱いに細心の注意を払います。

④ 各業法に抵触しないように留意する

- ・資格をもつ人しか行ってはならない業務(税理士業務、宅地建物取引業等)を行わないようにします。

○税理士法

第五十二条 税理士又は税理士法人でない者は、この法律に別段の定めがある場合を除くほか、税理士業務*を行ってはならない。

※税理士業務とは、他人の求めに応じ、各種税金の申告・申請、税務書類の作成、税務相談、税に関する不服審査手続き等を行うものをいう。

○宅地建物取引業法

(無免許事業等の禁止)

第十二条 第三条第一項の免許を受けない者は、宅地建物取引業*を営んではならない。

※宅地建物取引業とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。

※宅地建物取引業法は、法第七十八条第一項により地方公共団体には適用しない。

○弁護士法

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

第七十二条 弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

2 相談フロー

(1) 空き家所有者からの相談

ア 窓口での対応

①必要な情報の聞き取り

- ・相談の内容（利活用・売却、適正管理、解体除却）
- ・空き家の現状（所在地、建物の状況、管理の状況）

②相談対応

- ・相談窓口で回答可能な場合の対応（空き家バンク制度の紹介など）
- ・相談窓口で回答が難しい場合の対応
 - ケース1：相談内容を聞き、その場で専門家団体を紹介
 - ケース2：相談内容を聞き、専門家団体に打診した上で、改めて紹介
 - ケース3：関係部署との調整の上返答（空き家を行政で活用してほしいなど）

イ 専門家団体への取次

- ケース1：専門家団体として紹介した旨の連絡
- ケース2：相談内容にふさわしい専門家団体に打診→相談者に紹介

(2) 空き家の利用を考えている人からの相談

ア 窓口での対応

①必要な情報の聞き取り

- ・相談の内容（利活用方法、理由）

②相談対応

- ・相談窓口で回答可能な場合の対応（空き家バンク制度の紹介など）
- ・相談窓口で回答が難しい場合の対応
 - ケース1：相談内容を聞き、その場で専門家団体を紹介
 - ケース2：相談内容を聞き、専門家団体に打診した上で、改めて紹介
 - ケース3：関係部署との調整の上返答

イ 関係部署との調整

- ・空き家活用支援制度の創設検討
- ・空き家バンク制度の創設検討

(3) 空き家の近隣住民等からの相談・苦情

ア 窓口での対応

①必要な情報の聞き取り

- ・空き家の現状（所在地→住宅地図確認、建物の状況、管理の状況）
- ・苦情の理由（防災、防犯、環境、景観）
- ・隣地や道路（通学路かどうか）への影響
- ・所有者を把握しているか、空き家所有者との対応状況

②対応方策の説明

- ・空家法や条例等に基づき、一般的な流れを説明

③結果の連絡方法の確認

・連絡先の把握

イ 現地確認

まず、空き家の現地確認が必要です。外観目視により相談内容と相違ないかを確認します。特定空き家等に該当する可能性がある場合にはその判断が必要です。また、立入調査が必要な場合には、空き家対策法に基づく手続きが必要です。なお、空き家対策法に基づき、特定空き家等に対する措置に関し、その適切な実施をはかるために必要な指針が示される予定です。

現地確認にあわせて周辺住民への聞き取りを行い、「相談者と同じような苦情を有しているか」や「所有者が管理のために訪問しているか」などを把握することも重要です。

ウ 所有者の把握

空き家法により、法律の施行のために必要な限度において所有者情報を市町村の内部で利用することが可能です。

エ 所有者との連絡

方法としては①電話連絡、②文書の発送、③訪問があります。

電話で適正管理を依頼することで改善が図られる場合もありますが、電話連絡がつかない所有者や電話連絡しても対応してもらえない際には、文書を発送することになります。文書を発送することで所有者からどのような対応をするかの連絡をいただける場合もあります。

文書を発送しても改善されない際には訪問して依頼することも必要です。電話や文書送付で対応いただけない所有者の場合、不在にしている場合も多く、平日のみならず休日に訪問することも必要になってきます。

【参考】税務面からの空き家対策

管理不適正な空き家の改善が進まない際に、その空き家の固定資産税が滞納されている場合には、不動産を差し押さえ、公売（強制執行）手続きを行い、新しい所有者に空き家を解体してもらうという方法で空き家解消をすすめているところもあります。

（事例：福岡県宗像市）一月刊地域づくり 平成25年2月特集－

3 空き家相談対応カルテ

空き家相談にあたっては、相談者の相談内容をしっかりと把握するとともに、その記録を残しておくため、空き家相談カルテという形で残しておくことが望まれます。

カルテの例を次頁にあげます。相談時にカルテにメモをとり、相談終了後、整理して保存しておくようにするとよいでしょう。

また、空き家相談の状況を把握するとともに、あとで検索しやすくするため、下記のような一覧表を作成しておくといよいでしょう。

空き家相談の記録を蓄積しておくことは相談対応のノウハウを蓄積していくことにつながります。過去の相談対応事例に学びながら的確な対応をしていくことが重要です。

■空き家相談一覧表

整理番号	受付年月日	相談者	空き家住所	相談タイプ

【空き家相談カルテ（例）】

■空き家相談

整 理 番 号	受付年月日		年	月	日
対 応 者 名	相 談 方 法		電話	来訪	その他（ ）
相 談 者	所有者（本人 家族 親族） 近隣（隣人 地域住民 地域役員） 活用希望（個人 法人 団体） その他（ ）				
相談窓口を知った方法	ホームページ 窓口周知チラシ・パンフレット 県・市町村の広報誌 県からの紹介 連携団体からの紹介 セミナー、勉強会等 新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報 その他（ ）				
氏 名	住 所				
空き家住所	（市町村名は必ず把握する）				
相談タイプ	適正管理 活用 解体 苦情				
建物の種別	戸建 長屋 共同 その他（ ）		建物の階数	階建（ ）	
建物の構造	木造 鉄骨造 RC造 その他（ ）		建 築 年	年頃	
相 談 内 容			空き家の状況等 ①空き家になって何年？ ②維持管理の状況 ③空き家になった背景		
対 応 状 況					
結果連絡先	電話番号：				
	E-mail または FAX 番号：				

■その後の経過

年 月 日	内 容

※整理番号は「西暦年の下2桁-通しN0」（例：14-001）とする。

※同じ相談者からの2回目以降の相談については枝番号（例：14-001-02）で整理していく。

（初回の01は記載せず、2回目は02として記載する。）

4 相談対応事例

(1) 相談対応のQ & A

ア 空き家問題全般

- Q1-01 空き家って何が問題なの？
- Q1-02 空き家をどうしようとそれは所有者の勝手でしょ？
- Q1-03 空き家の所有者に連絡をとる方法は？
- Q1-04 危険な老朽空き家を行政で取り壊してもらうことはできないの？
- Q1-05 空き家が増えてきており心配。地域としてどう取組めばいいの？

イ 空き家の利活用

- Q2-01 空き家を相続したが利用する予定がない。どうすればいいの？
- Q2-02 空き家に家具などがたくさんあるけど、そのまま賃貸用とすることはできるの？
- Q2-03 自分で維持管理するのは難しいが壊すのは忍びがたい。無償もしくは低額で提供するので地域のために活用して！
- Q2-04 リフォームするのにどのくらいの費用がかかる？
- Q2-05 リフォームを依頼するのに信頼できる業者を選ぶには？

ウ 空き家の賃貸

- Q3-01 老朽化した空き家を貸し出すにはどうすればいいの？
- Q3-02 リフォームして貸し出したいけど、採算はとれるだろうか？

エ 空き家の売却・処分

- Q4-01 空き家はどのくらいの価格で売れるの？

オ 空き家管理サービス

- Q5-01 空き家になったり、長期で不在にする場合など、どのように維持管理すればいいの？
- Q5-02 空き家管理サービスって何？
- Q5-03 空き家管理サービスはどのような人が利用しているの？
- Q5-04 空き家管理サービスを頼むには、家具を全部出さないといけないの？
- Q5-05 空き家管理サービスを依頼する業者を選ぶポイントは？

カ 空き家の解体

- Q6-01 空き家の解体にかかる費用は？
- Q6-02 空き家を解体する費用がないけど、どうすればいい？
- Q6-03 空き家解体を依頼するのに信頼できる業者を選ぶには？

キ 法律・税務

- Q7-01 空き家の相続を放棄したい、どうすればいい？
- Q7-02 空き家を相続放棄したら、管理義務はなくなるの？

ア 空き家問題全般

Q1-01 空き家って何が問題なの？

A1-01 空き家＝問題ということではありません。適正に管理されずに放置されると、空き家は老朽化が進行し、倒壊し周辺に迷惑をかけたり、場合によっては人に危害を与える恐れもあります。

また、使える空き家をそのままにしておくのは資産活用の点からも望ましくありません。地域の資源として有効に活用し、転入者を受け入れたり、地域の交流の場として利用することによって、地域の活性化につなげることも可能です。

Q1-02 空き家をどうしようとそれは所有者の勝手でしょ？

A1-02 所有者には建物の管理責任があり、建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の建物や通行人などに被害を及ぼした場合、民法の規定により、その建物の所有者は損害賠償などで管理責任を問われることがあります。

空家法では、空き家の所有者が空き家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることを責務としています。

私有財産といえども周辺に悪影響が生じるような事態が許されることはありません。

Q1-03 空き家の所有者に連絡をとる方法は？

A1-03 法務局にいけば、誰でも登記事項を閲覧（有料）することが可能であり、登記されている所有者の住所を把握することができます。ただし、中には住所変更がされておらず、空き家の住所のままになっていたりするケースもあります。

空家法により、市町村においては、空き家所有者に情報提供や指導・助言等を行うため、空き家所有者に連絡をとることがあります。

Q1-04 危険な老朽空き家を行政で取り壊してもらうことはできないの？

A1-04 所有者に建物の管理責任があり、危険な老朽空き家を取り壊すのは所有者の役割です。どんな空き家でも私有財産であり、危険だからといって行政が勝手に取り壊すことはできません。

近年、老朽化した危険な空き家が増えてくる中で、市町村が指導・助言、勧告、命令を行っても取り壊しを行わない所有者もいます。そのような場合には法律に基づいて行政が取り壊し（行政代執行）、所有者に費用を請求することが行われています。

Q1-05 空き家が増えてきており心配。地域としてどう取組めばいいの？

A1-05 空き家の問題をまちづくりの問題としてとらえ、地域で取組みをはじめている事例が増えています。

まず、重要なのは実態を把握することです。地域に空き家がどれだけあり、どのような問題があるのか。次に、何故空き家となっているのか、今後の空き家の利活用方法など所有者の意向を把握することが重要です。

取組みの方向性としては、適正に管理されていない空き家の適正管理の要請、さらには活用の促進という2つの視点が重要です。

前者については、所有者による管理が困難な住宅を所有者からの要請を受ける形で、見廻りや点検、庭の除草などを実施している事例もあります。老朽化が著しく周辺に危険を及ぼす恐れのある住宅については所有者に撤去を働きかけていくことも重要です。

後者については、地域が空き家を借用し、サロンなど地域の交流の場として活用している事例も増えています。さらに、建築の専門家と連携し、所有者にゲストハウスやシェアハウスなどの活用提案をしている事例もあります。

なお、法律に違反したシェアハウスへの改造が増加しており留意が必要です。もともと居宅であった一戸建て（総床面積100平米以上）などを、シェアハウスなどに転用する場合は、寄宿舍などへの用途変更が必要となる場合があるので、詳細は関係部署にお問い合わせください。

イ 空き家の利活用

Q2-01 空き家を相続したが利用する予定がない。どうすればいいの？

A2-01 住まいとして活用でき、需要もあるような地域であれば賃貸住宅として貸し出すのがよいのではないのでしょうか。住宅は使われなくなると、老朽化が進行します。適切な維持管理を行わずそのままにしておくというのは一番の問題です。

老朽化しておりリフォームしても使うのが難しいような住宅の場合は取り壊して更地で所有するか、売却するかのどちらかです。駐車場などの需要のあるところではコインパーキングなどに利用し資産として保有することが考えられますが、需要のないところでは土地を保有するにも税金や維持管理（除草など）が必要となります。利用するあてのない資産を保有し続けるよりも早めに売却した方が地域にとっても新しい転入者が期待できるので望ましいのではないのでしょうか。

Q2-02 空き家に家具などがたくさんあるけど、そのまま賃貸用とすることはできるの？

A2-02 当事者同士が了解すれば問題ありません。また、一部屋に仏壇や家具などをまとめて出入り口に鍵をかけ、それ以外を貸し出すという方法もあります。借りる側にとっても、その分の家賃を払わないので合理的です。使い勝手を考え、借りる方の生活に支障のない部屋を荷物置場としてはどうでしょうか。

Q2-03 自分で維持管理するのは難しいが壊すのは忍びがたい。無償もしくは低額で提供するので地域のために活用して！

A2-03 近年、地域のまちづくりの活動拠点として空き家が有効に活用され地域の活性化に貢献している事例が増えています。地域の歴史を伝えるような歴史的な建築物の場合、その建物の魅力が人を惹きつけ、地域のボランティアの人たちが管理したりしています。あなたの想いを地域の人たちに伝えていくことが重要です。市町村や地域の方々に相談してみてもいいのでしょうか。

Q2-04 リフォームするのにどのくらいの費用がかかる？

A2-04 リフォームの内容によって一概にはいえません。耐震上の問題ある住宅については耐震改修することが望ましく、その分の費用をみておく必要があります。また、水回りをリフォームすると費用がかかります。改修費用は業者によって費用が大きく変わることが多いので、複数の業者から見積もりを取った方がよいでしょう。

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが「住宅リフォーム見積チェックシステム」というサイトを運営しています。ここにモデル住宅における見積事例が掲載されており、リフォームの内容に応じ、どの程度の費用がかかるのか目安を知ることができます。

⇒参考 「住宅リフォーム見積チェックシステム」(公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

Q2-05 リフォームを依頼するのに信頼できる業者を選ぶには？

A2-05 リフォームを実施された方がまわりにおられたらその方にお話を聞いてみるというのが1つの方法です。

愛知県には「住まい手サポーター制度」というものがあり、愛知ゆとりある住まい推進協議会に所属する住宅・宅地の専門家が無料で相談に対応してくれます。リフォームを得意としている専門家も多く登録されています。相談したい分野やキーワードによって検索できるので、その中から選んで相談してみてもいいでしょう。

⇒参考 「住まい手サポーター制度」(愛知ゆとりある住まい推進協議会)

ウ 空き家の賃貸

Q3-01 老朽化した空き家を貸し出すにはどうすればいいの？

A3-01 2つのケースがあります。

1つは所有者がリフォームするケースです。昭和56年以前に作られた住宅は耐震面でも問題があるので、耐震改修もあわせて実施することが重要です。当然ですが、改修前よりも高い家賃での賃貸が可能です。

もう1つは借主が自由にリフォームすることを認めた上で貸し出すことです。家賃は相場家賃よりも安く設定することになりますが、所有者にとっては修繕費を負担する必要がなく、借主にとっても安い家賃で借用でき自分の好みで改修(DIY)できるというメリットがあります。なお、DIY実施箇所については退去の際の現状回復は免除して契約する方法もあります。

⇒参考 「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」(国土交通省住宅局住宅総合整備課)

Q3-02 リフォームして貸し出したいけど、採算はとれるだろうか？

A3-02 リフォームすることによりリフォーム前の家賃よりも高い家賃が設定できる可能性があります。周辺の家賃相場からリフォーム後の家賃を想定することで収入見込みが算出できます。リフォーム工事費、維持管理費、税金など支出を想定することで収益のシミュレーションを行うことができます。

なお、A3-01で紹介しているように貸主がリフォームするのではなく、借主がリフォームすることを認めた上で貸し出す方法もあります。

エ 空き家の売却・処分

Q4-01 空き家はどのくらいの価格で売れるの？

A4-01 比較的新しく良好に維持管理された物件やリフォームされた物件は別ですが、一般的には老朽化した空き家は価値がないものとして売買されます。すなわち、土地価格だけが評価され、上に建物があり建物付きで売却する場合には、解体費用を除く分が売却価格となります。なお、更地渡しを契約条件とし、取り壊してから売却するケースもあります。

オ 空き家管理サービス

Q5-01 空き家になったり、長期で不在にする場合など、どのように維持管理すればいいの？

A5-01 住宅は使われなくなると急速に老朽化が進行します。結露などによる湿気により建物が傷んだり、カビが生え、そこにシロアリが発生したりします。住宅の老朽化を防ぐためには通気・換気が重要です。また、雑草が繁茂すると近隣の人々に迷惑をかけることになるので雑草の手入れも重要です。

さらに、十分に管理されていない住宅は不審者が侵入しやすく、ゴミの不法投棄などがされる恐れもあります。郵便物がたまってきたまになったり、ゴミなどが散乱したりしないようにすることも重要です。

定期的に空き家を訪問し、傷んでいるところがないか、雨漏り、カビの発生などの点検を行うとともに、通気・換気や通水、庭の手入れ、郵便物の整理などを行う必要があります。

なお、自分で定期的な訪問が困難な場合には、空き家管理サービスを利用するという方法があります。

Q5-02 空き家管理サービスって何？

A5-02 所有者が遠方に居住している場合など自分で空き家を訪問し管理することができない時に所有者に代わって空き家を訪問し、点検などをしてくれるサービスです。

民間事業者等が行っており、業者によって様々なメニューが設定されていますが、一般的には、基本サービスとして、建物の中に入らず外観だけ点検するケースとそれに加えて建物の中に入り、雨漏りの確認、通気・換気や通水、ポストの整理、室内の清掃などを行うケースがあり、巡回結果報告書がメール等で送信されてきます。台風などの後に巡回し、状況を報告するサービスを基本サービスとして行っているところもあります。

庭の草取り・剪定、ハウスクリーニング、シロアリ駆除などをオプションサービスとして実施しているところもあります。

Q5-03 空き家管理サービスはどのような人が利用しているの？

A5-03 手術や入院、長期のリハビリ、転勤などで留守にするケースや、相続で取得したけれども遠方にある、もしくは遺産分割がスムーズにいかない等の理由で一時的にそのままの状態が管理が必要だという方が利用されているケースが多いようです。

Q5-04 空き家管理サービスを頼むには、家具を全部出さないといけないの？

A5-04 その必要はありません。ただし「貴重品」、「生鮮食品」、「ゴミ」などは置き残ししないでください。特に冷蔵・冷凍庫の中は空にしておく必要があると思われます。詳細は空き家管理サービス業者との打合せによることとなります。

Q5-05 空き家管理サービスを依頼する業者を選ぶポイントは？

A5-05 新しいビジネスとして愛知県においても不動産業者、解体業者、警備会社などが本業の延長線上で取組み始めています。何のために管理サービスを実施するのか、将来、その空き家をどうしたいのかを念頭においた上で、それに関連する事業者を選ぶのがよいのではないのでしょうか。

カ 空き家の解体

Q6-01 空き家の解体にかかる費用は？

A6-01 住宅の規模によって単価は異なり、規模が大きいほど単価は安くなりますが、一般的には木造住宅の場合 2.5～5.2 万円／坪程度※です。ただし、前面の道路が狭く、大型車両や重機を持ちこむことができない場合は価格が高くなります。また、家財道具の有無などによっても変わります。

※建物解体の相場を掲載しているサイトが複数あり、その最低～最高の価格

Q6-02 空き家を解体する費用がないけど、どうすればいい？

A6-02 自治体の中には、地震に対して倒壊の恐れがあると診断された住宅を対象に地域の防災の観点から除却費の一部を補助する制度を有しているところがあります。相談窓口のページを参照ください。

老朽化が著しく周辺に危険を及ぼす恐れのある住宅については、早急に解体する必要があります。解体費用がない場合には解体費用分を差し引いた価格でその土地を売却し、新規取得者に解体してもらうことが考えられます。

Q6-03 空き家解体を依頼するのに信頼できる業者を選ぶには？

A6-03 建物解体を実施している業者は多くありますが、中には自社で解体を行っていないところもあります。ネットを検索すると建物解体工事業者を紹介するサイトがたくさんあります。サイト運営会社独自の基準を設け優良企業だけを選んで紹介してくれるサイトもあるので、そのようなサイトを参考にされてはいかがでしょうか。

キ 法律・税務

Q7-01 空き家の相続を放棄したい、どうすればいい？

A7-01 相続人が相続放棄の申述書という書面を作成して被相続人の住所地を管轄する家庭裁判所へ申請します。原則として相続が開始してから3ヶ月以内に行う必要があります。なお、相続放棄は空き家だけを放棄することはできず、すべての相続財産を放棄することになります。

Q7-02 空き家を相続放棄したら、管理義務はなくなるの？

A7-02 民法第940条は、相続放棄により相続財産が無管理状態になると、他の相続人や相続債権者、受遺者等に不利益を与えてしまうおそれがあるため、相続を放棄した者に対して、放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。空き家を相続放棄したとしても、次に当該空き家の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き続き管理を続けなければなりません。もしこの義務を怠り、老朽化した空き家の屋根が飛散する等して周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

(2) 空き家対策事例

売買事例 01 相続した空き家を解体したが、この先どう対処するのがよいか

背景・経緯

実家で一人暮らししていた母が2年前に他界、その土地家屋を相続した。遠方に住んでおり、母の死後実家は空き家状態にしていたが、近隣に迷惑をかけているのではということが気がかりで、半年ほどした後に解体した。しかし更地にすることで固定資産税がはね上がり、今度はそちらの支払いに頭を悩ませている。この先どう対処するのが一番良いのかと相談。

対応状況

相談者はこの先も戻って来る予定はなく、加えて、更地になった固定資産税の負担が家計に重くのしかかっていた。以上の2点から、売却されるのが良いだろうと不動産業者に相談に行くようアドバイス。最終的には、納得いただける金額で売却することができた。

活用事例 01 愛着のある古民家を何とか残すことはできないか

背景・経緯

利便性の高い駅前への引っ越しを考えている。現在、住んでいる家は歴史のある古民家であり、壊すのは忍びがたい。何とか残すことはできないかと歴史的建築物の保存活用の経験がある大学研究室に相談。

対応状況

大学研究室が建物の調査を行った結果、歴史的価値が高いと認められ、登録有形文化財に登録された。大学研究室と行政が活用について検討する中で、まちづくり会社に委託し、そのもとに市民団体を創り、管理活用に当たる事になった。市民団体が湊屋茶店を開業し、水曜日は食事を、土日はお茶を中心に営業しているほか、朝市や様々なイベントを開催。茶店の収入や市の市民活動支援制度を活用して運営している。



住宅の外観



湊屋茶店

活用事例 02 路地のある昭和の風情を活かしたまちづくりに取り組みたい

背景・経緯

岡崎市でまちづくりに取り組むNPOが路地のある昭和の風情を活かしたまちづくりができないかという思いで地元へ接触（H23年）。地元から空き家が大変だという問題提起があり、空き家問題に取り組む。地域組織とNPOからなる空き家対策チーム「松本町活性会議」を立ち上げ。

対応状況

○空き家に関する調査の実施

住民アンケートを実施し皆が困っていることを確認するとともに、空き家を何かしらの価値を生み出す場所にしないといけないことから住民の困りごとについても把握。

次に町内会のネットワークを活用して所有者を確認し、諸般の事情の中で放置されていることがわかる。町内会として取組むという決議を取り、所有者の意向を確認し、空き家活用の可能性を探った。

○「松應寺横丁にぎわい市」の開催

まちの魅力を広く知ってもらい、町内外の人々の関心を集めるため、寺の境内と路地、空き家を活用した縁日のお祭りを実施。1000人以上の人が来訪。以後、年2回定例化。

○地域活力拠点「松本なかみせ亭」の開設

愛知県「新しい公共支援事業」により空き家改修費用を調達し、気軽に立ち寄れる拠点を開設。軽食が提供できる厨房と雑貨を販売できるレンタルボックスからなり、地元の人にとっては井戸端会議スペースに、訪問客や出展希望者にとっては情報センターとして機能している。

○空き家マッチング

町内会とNPOが協力して空き家のマッチングを実施。着物店やフォトスタジオ、アンティークショップなどに活用。30軒中14軒あった空き家が7軒まで減少した。

○お年寄りの暮らしサポート

さらに高齢化の問題解決として、地元住民が主体となり、買物難民化している高齢者のための会員制惣菜店（週2回、夕方1時間のみ営業）を開設。会員の体調変化や安否確認が可能になるとともにお年寄り同士が顔をあわせる交流機会を創出している。



松本なかみせ亭



にぎわい市

解体事例 01 取り壊す費用がない、どうしたらよいか**背景・経緯**

近所に迷惑をかけている老朽空き家を所有している。取り壊さなければいけないと思っているが、その費用がない。土地売却の代金で取り壊ししたいが、取り壊す費用がないため、町でお金を貸してもらえないかと町の都市計画課に相談。

対応状況

町としてはそのような制度を有していないので、地元の不動産業者に相談してみてはどうかとアドバイス。(事前に地元の不動産業者に一般的な話として取り扱い可能かを打診。1件は難しい物件との回答、1件は取り扱えるとの回答。)

アドバイスを受け所有者が地元不動産屋に相談し売り物件となった。

不適正管理空き家対策 01 空き家の屋根が飛散しそうで危険、どうしたらよいか**背景・経緯**

地区の総代から、空き家の屋根が飛散しそうで危険、雑草・樹木が繁茂していると市の環境保全担当部局へ相談。

対応状況

現地調査により、強風時に屋根の一部が飛散する危険等を確認。環境保全担当部局から所有者に「維持保全が不十分な建築物の危険防止について(通知)」を送付。所有者により、樹木の処理と屋根の危険箇所の撤去が実施された。

参考情報

■法に係る関係団体

- 愛知県弁護士会 <https://www.aiben.jp/>
- 愛知県司法書士会 <http://www.ai-shiho.or.jp/>
- 愛知県行政書士会 <http://www.aichi-gyosei.or.jp/>
- (公社)愛知県宅地建物取引業協会 <http://www.aichi-takken.or.jp/>
- (公社)全日本不動産協会愛知県本部 <http://aichi.zennichi.or.jp/>
- (公社)愛知県不動産鑑定士協会 <http://www.aichi-gyosei.or.jp/>
- 愛知県土地家屋調査士会 <http://www.chosashi-aichi.or.jp/>
- (公社)愛知建築士会 <http://www.asanet.or.jp/index.html>
- (公社)愛知県建築士事務所協会 <http://www.aichi-jimkyo.or.jp/index.html>
- (一社)愛知県社会福祉士会 <http://www.aichi-acsw.or.jp/>
- 名古屋法務局 <http://houmukyoku.moj.go.jp/nagoya/index.html>
- 名古屋税理士会 <http://www.meizei.or.jp/>
- 東海税理士会 <http://www.tokaizei.or.jp/>

■その他関係団体等

- 住まい手サポーター (愛知ゆとりある住まい推進協議会) <http://www.yutori.gr.jp/sumaite/index.html>
- (一社)移住・住みかえ支援機構 <http://www.jt-i.jp/>
- 愛知県交流居住センター <http://www.aichi-kouryu.jp/>

■関連サイト

- 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報 (国交省)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
- あいち空き家管理・活用情報 (愛知県)
<http://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/>
- 全国版空き家・空き地バンク
 - ・株式会社 LIFULL <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>
 - ・アットホーム株式会社 <https://www.akiya-athome.jp/>
- 愛知の住みやすさ発信サイト (愛知県)
<http://www.pref.aichi.jp/kikaku/sumiyasusa/>

■その他空き家に関連する事業者

□空き家管理サービス

空き家を放置することによる住宅の劣化を防止するため、所有者に代わって定期的に空き家を巡回し、換気、通水、清掃等を行う管理代行サービスが提供されている。

■空き家管理代行サービスの例

室内	①通風・換気
	②蛇口の通水確認
	③簡易な清掃（玄関まわりを含む）
	④雨漏り確認
室外	⑤外壁等のメンテナンス状態の確認
	⑥ポストの整理
	⑦庭木の確認
⑧台風、地震、豪雪等の緊急時の巡回	
⑨管理状況の報告（報告書、メール等）	

■利用料の例（戸建て住宅の場合）

○民間事業者

8,000～12,000 円/月・回
（3,000～5,000 円/月・回のお試しコースを設けている例あり）

○NPO 法人等

3,000～6,000 円/月・回

■利用にあたっての留意点

- ・火災保険（建物・家財）の加入
- ・水道・電気を使用できる状態にしておく
- ・玄関カギは事業者が保管

■サービスの提供主体

- ・不動産業、工務店、警備業などが兼業で実施するケースが多い。
- ・民間事業者が参入しない地域では、NPO 法人等が実施する例もある。

■対象エリア

- ・県の半分程度を対象とするものから、複数の県にまたがるものまである。

出典：「空き家対策関係資料集～地域の実情に応じた空き家対策のためのヒント～Ver.1」
（平成 25 年 3 月、国土交通省）

□建物の解体工事

建物解体を行っているところは多く、iタウンページで愛知県内の建物解体工事を検索すると 641 件あり、そのうち 223 件が名古屋市という状況です。（H29.5.8）

愛知県内には、（一社）愛知県解体工事業連合会という団体があり、22 事業者（H26 年度）が加盟しています。

数多くの事業者が解体工事を手掛けているためか、ネットで建物解体工事業者の紹介をするサイトが多数あります。主なものとして下記があげられます。

サイト名	内容	運営会社
解体サポート	・相談に対し、過去の紹介・工事实績などを踏まえて最適な解体業者を選定。業者から連絡が入り現地調査の上で見積もり提出（無料）。納得したら直接契約。 ・対面による相談も実施（無料、要予約）	有限会社グエル・パラッショ 2001 年 7 月設立 東京都中野区
比べてあんしん最安値解体無料見積もりガイド	・無料一括見積もりを依頼。選ばれた 3 者の解体業者による現地見積もり。見積書を比較・検討し、希望の解体業者と詳細を確認・打合せ、納得したら契約。	社団法人あんしん解体業者認定協会 2015 年設立 東京都渋谷区
解体工事の匠	・見積依頼フォームから申込。解体業者（3 者）を選定。解体業者から連絡が入り現地調査の上で見積もり提出（無料）。内容を確認し契約。	株式会社クラッソーネ 2011 年 4 月設立 名古屋市中村区

■空き家問題に関する現状チェック表

→自分のまちの空き家の現状、取組み状況などを把握・確認し、相談に的確に対応するため、チェック表に記載し整理しておきましょう。

●空き家戸数（住宅・土地統計調査）

	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	H20→25	
住宅総数				戸	%
空き家総数					
二次的住宅					
賃貸用の住宅					
売却用の住宅					
その他の住宅					
空き家率					
愛知県平均	11.5%	11.0%	12.3%	+1.3 ポイント	

●空き家条例

名称		施行日	
----	--	-----	--

●空き家関連部局

名 称	連絡先	備考

●空き家関連団体

名 称	連絡先	備考

●空き家関連施策（空家バンク、改修補助、除却補助、その他）

名 称	担当者課	創設年度	備考