

完了実績報告書

事業名称	小規模自治体における空き家等管理活用支援法人指定に向けた体制整備事業
事業主体名	ほっかいどう空き家活用ネットワーク
連携先	中頓別町役場、砂川市役所、岩内町役場、安平町役場、厚真町役場、むかわ町役場、地元事業者・団体等、宅建業者、司法書士、税理士、弁護士、住宅検査会社、大学教授、まちづくりコンサルタント
対象地域	北海道中頓別町・砂川市・岩内町・安平町・厚真町・むかわ町
事業概要	小規模自治体における空き家の発生抑制と所有者不存在空き家の解消に資する調査や情報提供、仕組みの検討等を通して、空き家等管理活用支援法人（仮称）指定に向けた体制整備等を行う。
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民を対象とした空き家発生を抑制する取組や手法の開発 ・財産管理制度を利用した所有者不存在空き家の解消手法の検討 ・空き家バンク登録困難な不動産を扱う「訳あり不動産Bank」の開発 ・空き家等管理支援法人指定に向けた体制整備
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・「戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査」の実施 【成果】・調査票配布数 2,668 票、回収数 847 票、回収率 31.7% <ul style="list-style-type: none"> ・「自宅が空き家となった場合を想定したことがある」の回答が約 6 割 ・「空き家となる想定をした準備は何もしていない」の回答が約 5 割 ・「高齢者の住まいに関する状況調査」の実施 【成果】・調査票配布数 654 票、回収数 380 票、回収率 58.1% <ul style="list-style-type: none"> ・「現在、戸建住宅を所有している」の回答 37.1% ・そのうち、「戸建住宅は現在空き家である」の回答 63.1% ・「空き家等管理活用支援法人勉強会」の開催 【成果】・北海道庁「北海道空き家対策連絡会議」にて当団体の取組を紹介（※道内 179 市町村中 135 市町村（187 名）が参加） <ul style="list-style-type: none"> ・「岡山住まいと暮らしの相談センター」の取組について、連携自治体に紹介（※岩内町・安平町・厚真町、4 名の参加） ・「空き家予備軍相談会（将来空き家で困らないための無料相談会）」の開催 【成果】・「戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査」の回答者から、砂川市・岩内町・安平町・厚真町・むかわ町の計 15 組（18 名）が参加 ・所有者不存在空き家の評価 【成果】・流通性評価による財産管理制度利用の可能性を検討 ・「自治体職員等の住宅取得に関する状況調査」の実施 【成果】・調査対象人数 1,791 人、回答数 406 票、回答率 22.7% <ul style="list-style-type: none"> ・「現在、借家住まいである」の回答 43.6% ・そのうち、「戸建住宅の取得を希望している」の回答 22.0% ・専用ホームページによる情報提供 【成果】・事業期間中の月平均アクセス数 208.6 回/月（前年比 133%）
成果の公表方法	・専用ホームページ(http://www.home-info.jp/index.html)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不存在空き家の解消に向けた「略式代執行」及び「所有者不明土地・建物管理制度」の活用判断基準整理 ・空き家の発生抑制に資する相談会の開催と、戸建住宅居住者やその法定相続人への効果的なアプローチ手法の検討

1. 事業の背景と目的

前身団体「むかわ町空き家活用ネットワーク」は、空き家活用推進のための地元民間組織構築、及び公民連携体制整備を目的として、空き家等の問題に関わる専門家等により令和元年6月に設立された。その後、令和3年4月、むかわ町における活動成果を水平展開するとともに、北海道内各地の実情に合わせた体制整備支援を行うことを目的として、「ほっかいどう空き家活用ネットワーク」へと改組、中頓別町（令和3年度～）、岩内町（令和4年度～）、鶴居村（令和3・4年度）、安平町（令和3年度～）、厚真町（令和3年度～）、むかわ町（令和元年度～）、松前町（令和3・4年度）にて取組を展開してきた。

令和4年度までの取組みの結果、北海道内の小規模自治体においても戸建住宅を求める子育て世帯や移住希望者等が一定数存在するものの、空き家の発生数に比べて住宅や宅地の需要は低調であるほか、小規模自治体のケアプラン作成事業所を対象としたアンケート調査から、高齢者が空き家について相談しようとした際に、適切な相談対応者に辿り着くための道程が不明瞭である可能性が明らかとなった。しかし、小規模自治体においては專業不動産事業者や司法書士などの専門家が不在のため、空き家を提供する立場からは住宅需要を把握する手段が無く、また、空き家を利用する立場からは空き家や中古住宅の情報を入手する手段が無い状況であり、相続や遺言、生前贈与、後見制度利用等など、権利や資産を引き継ぐことについても、適切な情報へのアクセスが極めて難しい状況となっていることが伺える。従って、小規模自治体における空き家対策においては、空き家の立地や状態、需要と供給といった流通に係る問題だけではなく、空き家を流通させるために必要な相続登記等手続きや住まいの今後の取扱に関する家族間の話し合いといった所有権に係る問題があり、都市に比べて空き家問題が一層複雑化していると考えられる。

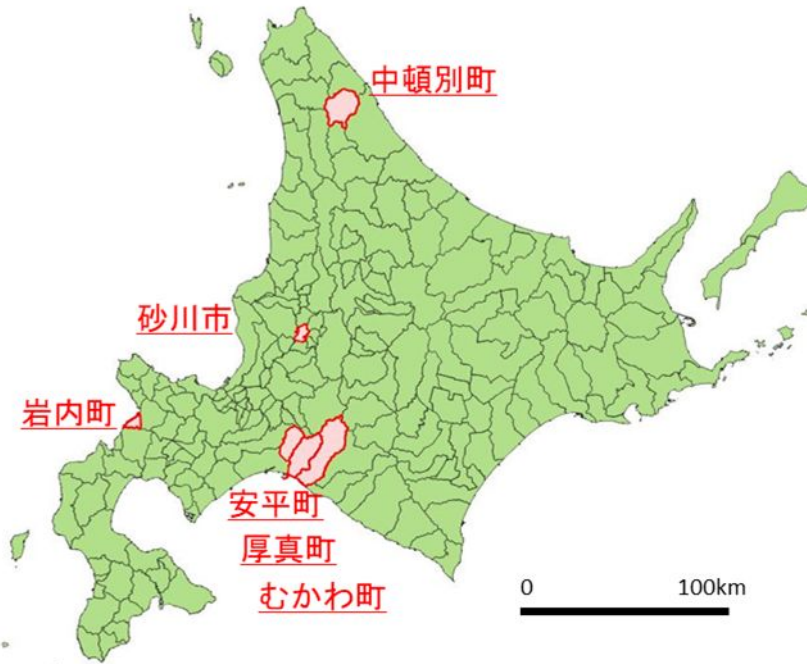
翻って、そのような複雑な状況になる以前に、適切な情報提供や専門家によるアドバイス等、予防的な介入が可能であれば、少なくとも所有権に係る問題は未然に防げる可能性は高い。所有権に係る問題が生じないとしても流通に係る問題を乗り越えることは一筋縄ではないが、既存市街地の利便性が高い宅地は総じて入手困難な状況にあるほか、住宅建設コストの上昇から戸建住宅を新築することが難しくなりつつある状況も認められる。需要はあいかわらず少ないが、適切に管理された中古住宅であれば、その少ない需要にありつける可能性は高まると考えられ、地域住民を対象とした空き家発生抑制の取組や手法開発は不可欠である。

一方、このような対策を展開したとしても、管理の行き届いていない中古住宅や利便性の低い宅地は相対的に市場競争性が低く、流通による解決から取り残される可能性は高い。令和6年4月には、相続登記が義務化されることから、流動資産が少なかつたり負債を抱えていたりする場合で、相続資産が市場競争性のない空き家だけである場合などにあっては相続放棄が選択される可能性が高いと想定される。つまり、都市に比べて小規模自治体では相続放棄の発生が高まると考えられ、所有者不存在空き家の増加に拍車が掛かる可能性は否定できない。このような想定の下、特定空家の状態になるまで手を打てない略式代執行ではなく、所有者不存在空き家の解消手法としての財産管理制度導入を検討したいという要請がある。

当団体は令和元年度より本モデル事業を活用し、北海道の小規模自治体における空き家対策について、各種の取組や手法開発等に取り組んできたところであるが、小規模自治体には地元で連携可能な専門家や民間事業者が不在であり、改正空家特措法に新たに規定された空家等管理活用支援法人として指定すべき団体等が見当たらない状況が明らかである。空家等管理活用支援法人の指定要否、どのような基準で法人指定するかについては自治体の専権事項ではあるが、本モデル事業において連携する自治体からの求めがあるとすれば、当団体にはその期待に応える責務がある。

本年度は、連携自治体として砂川市に参画いただき、各種の検討、試行等を進める。

図1 連携自治体の位置



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（令和5年8月7日）から事業終了（令和5年2月29日）までの間の取組フロー、役割分担、及び事業実施スケジュールについて、図2, 表1, 表2に示す。

図2 取組フロー

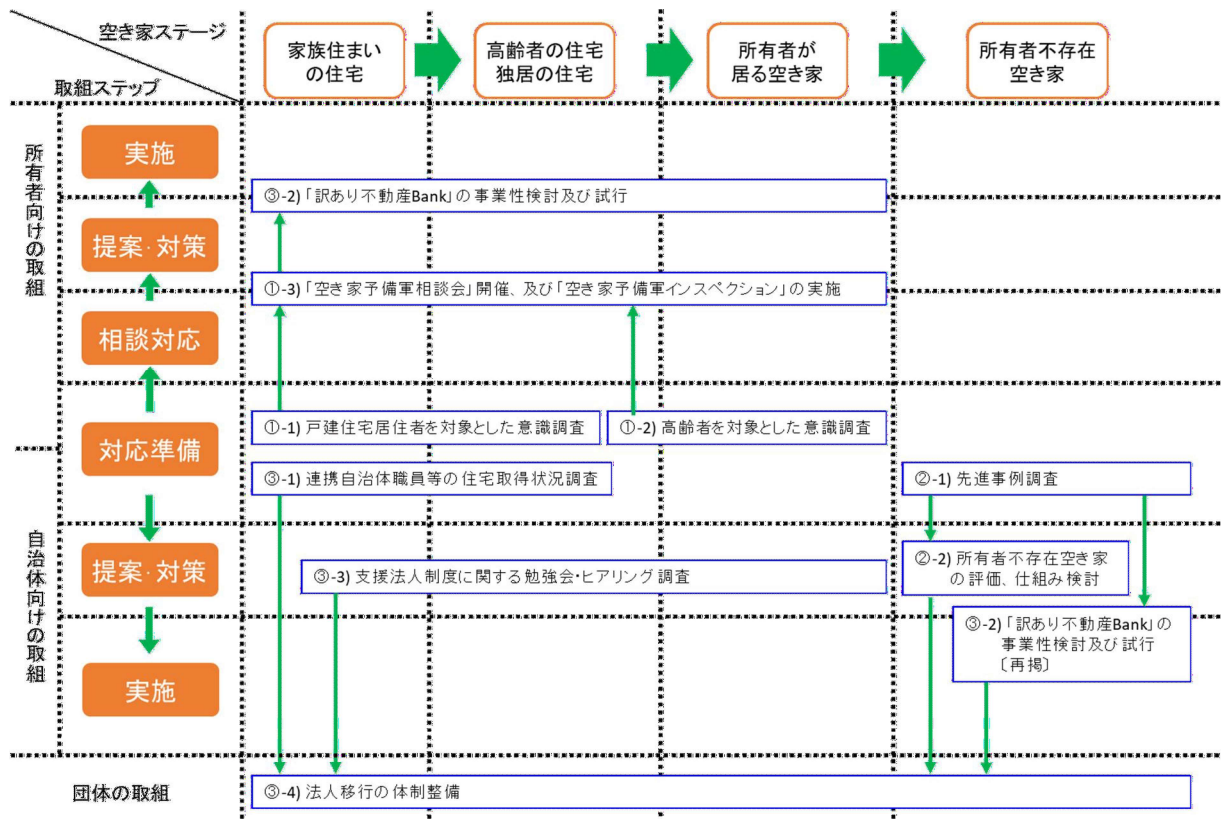


表1 役割分担

具体的な取組内容	担当団体別の業務内容	担当団体
①地域住民を対象とした空き家の発生抑制に資する取組		
①-1) 戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査	調査エリアの検討、調査票の設計	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・北海学園大学
	調査票の印刷・配布・回収・入力・集計・グラフ化	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	調査結果の分析	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・北海学園大学
①-2) 高齢者の住まいに関する状況調査	調査対象の設定、配布方法の検討	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[全自治体]
	調査票の設計	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・北海学園大学
	調査票の印刷・配布・回収・入力・集計・グラフ化	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	調査結果の分析	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・北海学園大学
①-3) 「空き家予備軍相談会(将来空き家で困らないための相談会)」の開催	相談会開催に係る調整	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[全自治体]
	相談会開催、相談対応、空き家予備軍インスペクションの実施	・ほっかいどう空き家活用ネットワーク ・連携自治体[砂・岩・安・厚・む] ・INDI(株)(既存住宅状況調査技術者)
	申込みの分析、相談対応	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
②所有者不存在空き家の解消に向けた仕組みの検討		
②-1) 先進事例調査	倉敷市の取組事例調査、ヒアリング	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
②-2) 所有者不存在空き家の評価及び解消の仕組み検討	所有者不存在空き家のリスト化・情報整理	・連携自治体[砂・岩・安] ・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	所有者不存在空き家の状況調査、流通性評価	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・(株)サワケン(宅地建物取引業者)
	課題整理、仕組みの検討	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・(株)サワケン(宅地建物取引業者) ・連携自治体[砂]
③空家等管理活用支援法人制度に係る検討		
③-1) 自治体職員等の住宅取得に関する状況調査	調査 WEB フォームの設計	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・北海学園大学
	調査の周知、調査実施	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[全自治体]
	データ集計・グラフ化、調査結果分析	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・北海学園大学
③-2) 「訳あり不動産Bank」の事業性検討及び試行	「訳あり不動産Bank」の企画・検討	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	「訳あり不動産Bank」システム設計・構築	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	登録物件の募集・掲載・試行	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
③-3) 支援法人制度に関する勉強会・ヒアリング調査	支援法人制度に関する勉強会	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[全自治体]
	支援法人指定意向に関するヒアリング	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[全自治体]
③-4) 法人移行の体制整備	検討部会・支援法人業務の検討等	ほっかいどう空き家活用ネットワーク
	構成員拡充、他団体等連携協議・調整	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	日本住宅ストック流通協議会	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
④取組の情報提供・成果物の公表		
④-1) 情報提供・更新、成果公表	専用HPへの情報提供・更新、成果公表	・(株)シー・アイ・エス計画研究所

※略号：中→中頓別町、砂→砂川市、岩→岩内町、安→安平町、厚→厚真町、む→むかわ町

表3 事業実施スケジュール

取組内容	具体的内容(小項目)	令和5年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①地域住民を対象とした空き家の発生抑制に資する取組	1).戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査 ・調査エリアの検討、調査票の設計 ・調査票の印刷・配布・回収・集計・グラフ化 ・調査結果の分析		■	■	■	■	■	■	■	■	■
	2).高齢者の住まいに関する状況調査 ・調査対象設定、配布方法の検討 ・調査票の設計 ・調査票の印刷・配布・回収・集計・グラフ化 ・調査結果の分析			■	■	■	■	■	■	■	■
	3).「空き家予備軍相談会(仮称)」の開催 ・相談会開催に係る調整 ・相談会開催、相談対応 ・申込みの分析、相談内容の整理					■	■	■	■	■	■
②所有者不存在空き家の解消に向けた仕組みの検討	1).先進事例調査 ・倉敷市の取組事例調査、ヒアリング				○						
	2).所有者不存在空き家の評価及び解消の仕組みの検討 ・所有者不存在空き家のリスト化 ・所有者不存在空き家の現地実態調査、評価 ・課題整理、仕組みの検討				■	■	■	■	■	■	
③空家等管理活用支援法人制度に係る検討	1).自治体職員等の住宅取得に関する状況調査 ・調査 WEB フォームの設計 ・調査の周知、調査実施 ・データ集計・グラフ化、調査結果分析				■	■	■	■	■	■	
	2).「訳あり不動産Bank」の事業性検討及び試行 ・「訳あり不動産Bank」の企画・検討 ・「訳あり不動産Bank」のシステム設計・構築 ・登録物件の募集・掲載・試行			■	■	■	■	■	■	■	
	3).支援法人制度に関する勉強会・ヒアリング調査 ・支援法人制度に関する勉強会 ・支援法人指定意向に関するヒアリング					○	○	○	○	○	
	4).法人移行の体制整備 ・検討部会・支援法人業務の検討等 ・構成員拡充、他団体等連携協議・調整 ・日本住宅ストック流通協議会				○	○	○	○	○	○	
④取組の情報提供・成果物の公表	1).情報提供・更新、成果公表 ・専用 HP への情報提供・更新 ・成果公表		■	■	■	■	■	■	■	■	

2/10 砂川
2/12 厚真
2/17 安平
2/23 岩内
2/24 むかわ

随時

2/10,16,21
.23,24

随時

随時

(2) 事業の取組詳細

① 地域住民を対象とした空き家の発生抑制に資する取組

どこで空き家が発生するかを具体的に推定することは事実上困難であるため、「戸建住宅に居住する世帯」、「高齢者施設等の入所者」、という2つのターゲットを設定し、空き家の発生抑制を働き掛ける対象としてのアクセス容易性、働き掛けの有効性等について検証することとした。前者については「戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査」として、連携自治体の居住エリアのうち、造成後20～40年程度経過した戸建住宅団地を抽出し、その範囲に対してポスト投函によりアンケート調査票を配布した。また、後者については、「高齢者の住まいに関する状況調査」として、当初、施設を通じてアンケート調査票を配布することを想定したが、いくつかの高齢者施設管理者に対する事前ヒアリング等から、調査趣旨を理解できない高齢者や正しく回答できない高齢者も多数いるとの指摘を受けた。このため、施設管理者やケアマネージャの判断により、入所者自身による回答または家族、後見人等による代理回答を選択してもらい、後者の場合については施設から家族、後見人等に対して調査票を郵送していただくこととした。なお、個人情報保護の観点から、施設毎の郵送対応数の報告を貰った上で、当団体側では郵送対応数分の封入れした調査票及び切手（郵送料）を用意し、施設側で宛名ラベルの用意、貼付、郵送を行う手順とした。調査対象数や調査票の回収方法、調査内容等については、成果の記述に併せて後述する。

また、当初は、前述の2つのターゲットを「空き家予備軍」と想定し、「空き家予備軍相談会」を開催することを想定したが、高齢者施設入所者については、意思能力が不確かである方が多数いるとのことから、「戸建住宅に居住する世帯」を「空き家予備軍」として相談会を開催することとした。対象者は前述アンケート調査の回答者のうち、「将来自宅が空き家となることについての不安や心配事がある方」とした。

② 所有者不存在空き家の解消に向けた仕組みの検討

先進事例調査として、財産管理制度の利用により「相続人不存在等不動産の利活用推進事業」を展開している岡山県倉敷市へのヒアリング調査、岡山県内で財産管理人選任申立てを多数引き受けている弁護士事務所へのヒアリング調査を実施した。なお、ヒアリングの実施にあたっては、民間事業者の立場から両取組に接点を有する一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター理事・事務局長の石田信治氏に事前取り次ぎ、ヒアリングへの同行をお願いした。

所有者不存在空き家の評価及び解消の仕組み検討については、空家等対策計画の中で、所有者不存在空き家の解消に向けた財産管理制度の利用検討が謳われている、砂川市、岩内町、安平町から、所有者不存在空き家の情報提供を受けた。この情報に基づいて、土地・建物の登記情報を取得し、物件の所在、規模、内容の他、最後の所有者、抵当権の有無等について整理した。このうち、比較的街場の利便性が良い場所に所有者不存在空き家が所在する砂川市を例としてケーススタディを実施した。市内の不動産流通に精通した宅地建物取引業者の協力を得て、主に場所性の観点から流通可能性の高い3戸の所有者不存在空き家を抽出し、流通可能性評価（さら地流通価格査定、さら地買取価格査定）、空き家の解体費や残置物処理費の試算を行った。さらに、司法書士の協力を得て、財産管理制度利用に際しての予納金見積りや手続に関する留意点等について整理した。これらの情報から、首長による財産管理制度申立てを検討する際の考え方を整理した。

③ 空家等管理活用支援法人制度に係る検討

北海道の小規模自治体においては地域の雇用基盤が脆弱であることから、総じて住宅一次取得者層の定着が弱い傾向にあるが、雇用基盤という観点から見た場合、地方公共団体は地域の重要なサービスセクターであり、安定した雇用基盤といえる。したがって、自治体職員の住宅取得状況を知ることが、小規模自治体の空き家活用を考える上での重要な手掛かりになると考えられることから、「自治体職員等の住宅取得に関する状況調査」を実施した。調査対象数や調査票の回収方法、調査内容等については、成果の記述に併せて後述する。

これまで実施してきた空き家相談の事例を振り返ると、所有者やその家族には空き家の管理費用や解体費用を捻出することが困難であるものの、その空き家が所在する土地（宅地）については利便性が高く、さら地であれば宅地としての流通可能性がある物件がある。また、数は少ないが、小規模自治体という特殊な不動産市場にあっても、比較的築浅で良好に管理された空き家があり、インスペクション等により第三者による良質性が確認できる物件であれば、正当な価格で取引される可能性のある物件もある。しかし、自治体が運営する空き家バンクでは、既に住むことが難しい状態の空き家は登録ができない場合が多い。また、宅建業者等が適切な価格設定を行うわけではないため、住宅の良質性が評価されるという仕組みとはなっていない。このような課題に対応するために「訳あり不動産Bank」を構築し、空き家の様々な状態や特徴に応じた情報発信、売り出し方について検討した。

改正空家特措法が令和5年6月14日に公布され、改正法施行前に空家等管理活用支援法人制度を含む法改正の概要等が示されたことから、これらの情報に基づいて勉強会の開催準備を進めた。その際、北海道庁より、道内市町村の空き家対策担当者が参加する「北海道空き家対策連絡会議」において、当団体のモデル事業を通じた取組みを紹介するよう要請があった。そのため、急遽、「北海道空き家対策連絡会議」における当団体の事例紹介を第1回勉強会とすることとした。また、第2回勉強会については、改正法第24条業務に該当する取組を網羅的に実施している一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター理事・事務局長の石田信治氏を招聘し、既往の取組事例を紹介いただいた。また、支援法人業務に係る委託については、空き家対策総合支援事業の基幹事業として国費補助率50%との予算情報が開示されたことから、参加した連携自治体を交えて支援法人制度の利用可能性、予算措置に関する考え方について意見交換を行った。

また、現在、当団体が空家等管理活用支援法人の指定を受けるためには法人格を取得する必要があるほか、財務基盤の安定化を図る必要があることから、これまでに築いた専門家ネットワークと豊富な相談対応実績に基づく相談会運営ノウハウや効率的な空き家実態調査ノウハウに加え、独自開発の空き家情報データベースの活用、前述の「訳あり不動産Bank」や過年度に整備した「空き家住みたいBank」等の運用により、法人財務の安定を図る方策等について検討した。

④取組の情報提供・成果物の公表

令和元年12月に開設した「専用ホームページ」を通じて、取組の情報提供、成果公表を行った。

(3) 成果

① 地域住民を対象とした空き家の発生抑制に資する取組

①-1) 戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査

多くの場合、住宅を取得するタイミングは結婚や子どもの誕生など、世帯が大きくなるタイミングである。一方で、一旦大きくなった世帯であっても、子どもの進学や就職、夫婦いずれかの体調不良による入院や施設入所などの理由により、世帯は反転して小さくなっていく。世帯の縮小が進み、最終的に単独世帯となることは、まさに空き家発生の一歩手前の状況、空き家予備軍の状況であり、全ての住宅は等しく空き家となる可能性を内包していることがわかる。そこで、現在戸建住宅に居住する世帯、居住者を対象としたアンケート調査を実施し、戸建住宅を選んだ理由や将来的に自宅が空き家になることの想定をしたことがあるか等について調査した。また、自宅が将来空き家となることについての不安や心配事がある方に対して、相談会への参加意向があるかについても調査することとした。

調査対象は、連携自治体の居住エリアのうち、造成後20～40年程度経過した戸建住宅団地とし、その範囲に対してポスト投函によりアンケート調査票を配布した。回答方法は、同封した料金受取人払封筒により調査票を返信する方法と、WEBフォーム(GoogleForm利用)による方法を用意し、回答者が任意に選択できるようにした。その他の調査実施概要は表4に示す。また、集計結果を図3～6に示す。なお、調査報告書は専用HPにて公開している。

http://home-info.jp/pdf/r5eng_detachedhomeowners_v2.pdf

調査結果から、調査対象の世帯構成は夫婦のみの世帯が40～50%、単独世帯が13～20%となっている(図3)。夫婦のみの世帯は、これから大きくなる世帯(新婚世帯)と小さくなりつつある世帯(高齢者世帯)とが混ざっているが、回答者年齢の概ね95%が40歳以上となっていることから、これから大きくなる世帯は極めて少ないと考えられる。従って、調査対象の50～70%は高齢者世帯か単独世帯であり、いずれも空き家予備軍と想定できる。なお、最も近くに住む子どもの居所は、自宅(同居)を含む同じ市町内が40～60%である。つまり、このまま自宅が空き家となった場合、約半数の世帯においては、その空き家の管理者として期待される子どもは同じ市町内には居ないということであり、空き家の管理不全化が懸念される状況である。「自宅に誰も住まなくなった(空き家となった)場合を想定したことがあるか」の回答については、概ね65～70%が「想定したことがある」と回答しており、時間的な長短はあるとしてもいずれ自宅が空き家となる可能性について、ある程度認識を持っていることがわかる(図4)。ところが、この「(空き家となった場合を)想定したことがある」の回答者のうち、約半数は「誰も住まなくなった(空き家となった)場合を想定した準備」について「まだ何もしていない」と回答しており、このままでは何の準備もなく空き家となってしまうことが強く想定される(図5)。その事態を避けるためにも、現段階において準備の必要性を周知・啓蒙することが重要と思われる。また、「将来空き家となることについて不安や心配事がある」との回答者は概ね20%程度であり、切迫感や危機感を感じていない、ともすれば、楽観的に考えている様子である(図6)。この回答状況からも、今後は適切な情報提供により、必要な準備を怠らないよう周知・啓蒙を行うことで空き家の発生抑制に繋げていく必要があると考えられる。

表4 戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査実施概要


①調査実施自治体	・北海道中頓別町、砂川市、岩内町、安平町、厚真町、むかわ町
②調査対象戸建住宅団地の選定	・造成後、概ね20～40年程度経過した戸建住宅団地等を選定した。 ・この際、個々の住宅団地等の規模(戸数)は考慮していない。
③調査票配布・回収方法	・配布:ポスト投函 ・回収:同封の返信封筒(料金受取人払)またはWEBフォーム(Google Form)
④調査期間	・中頓別町:令和5年10月13日(金)～11月10日(金) ・砂川市:令和5年10月18日(水)～11月10日(金) ・岩内町:令和5年10月10日(火)～11月10日(金) ・安平町、厚真町、むかわ町:令和5年10月17日(火)～11月10日(金) ・厚真町(上厚真市街地):令和5年11月1日(水)～11月22日(水)
⑤調査票配布数・回収数	・配布数:2,668票 ・回収数:847票(郵送713票、WEB134票) ・回収率:31.7%
⑥調査項目	・所有者及び世帯の属性 ・戸建住宅の所有関係、取得時、取得後の状況 ・戸建住宅を選んだ理由 ・将来的に自宅が空き家になることの想定、売却の想定
⑦報告書のURL等	・ http://home-info.jp/pdf/r5enq_detachedhomeowners_v2.pdf ・二次元コード: 

図3 回答者の世帯構成

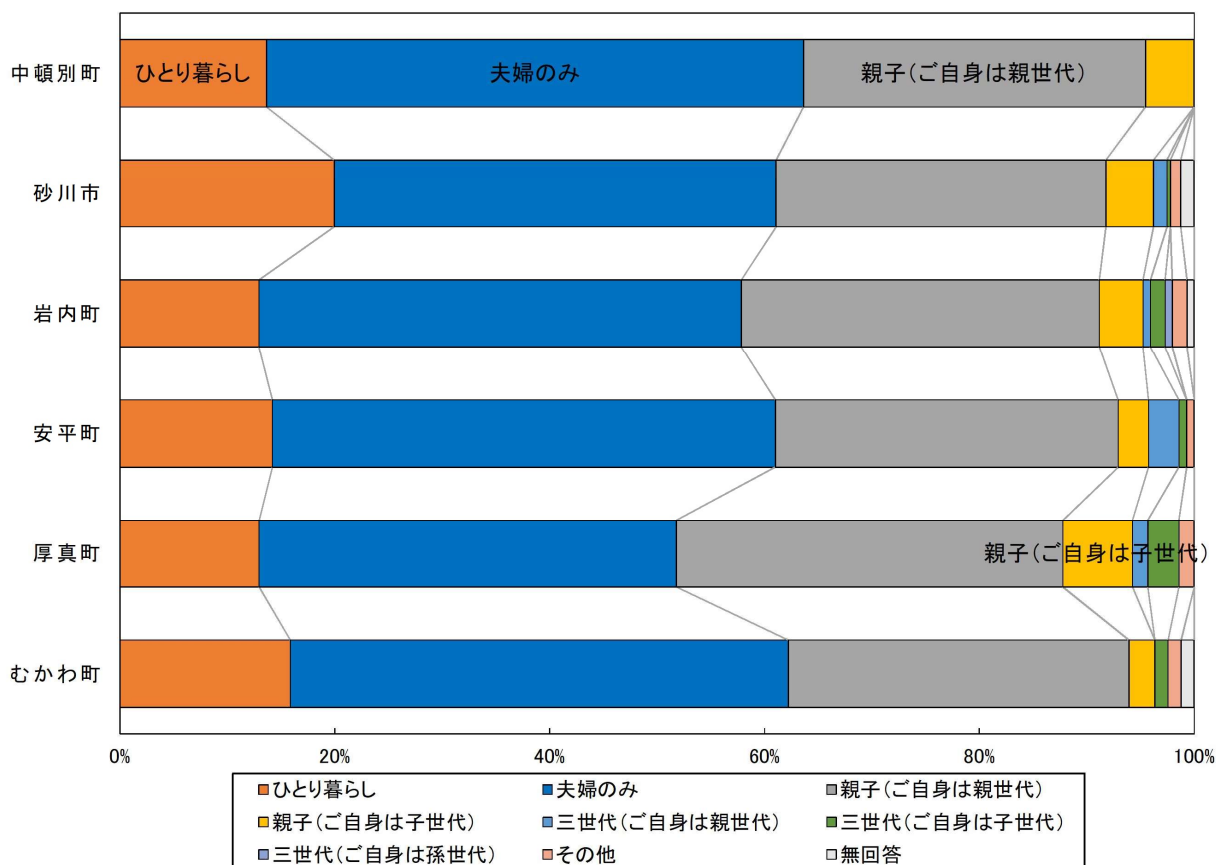


図4 自宅に誰も住まなくなった（空き家となった）場合を想定したことがあるか

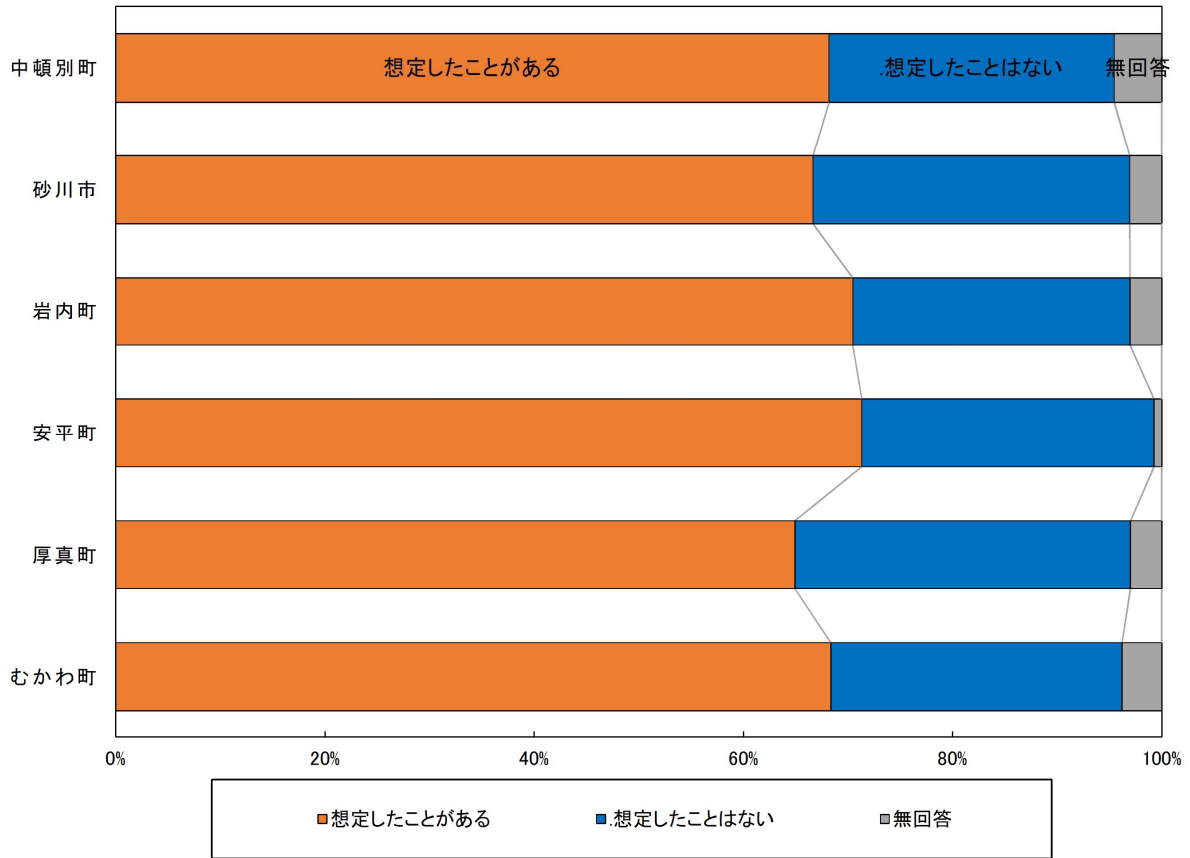


図5 誰も住まなくなった（空き家となった）場合を想定した準備の状況（複数回答）
※6市町合計

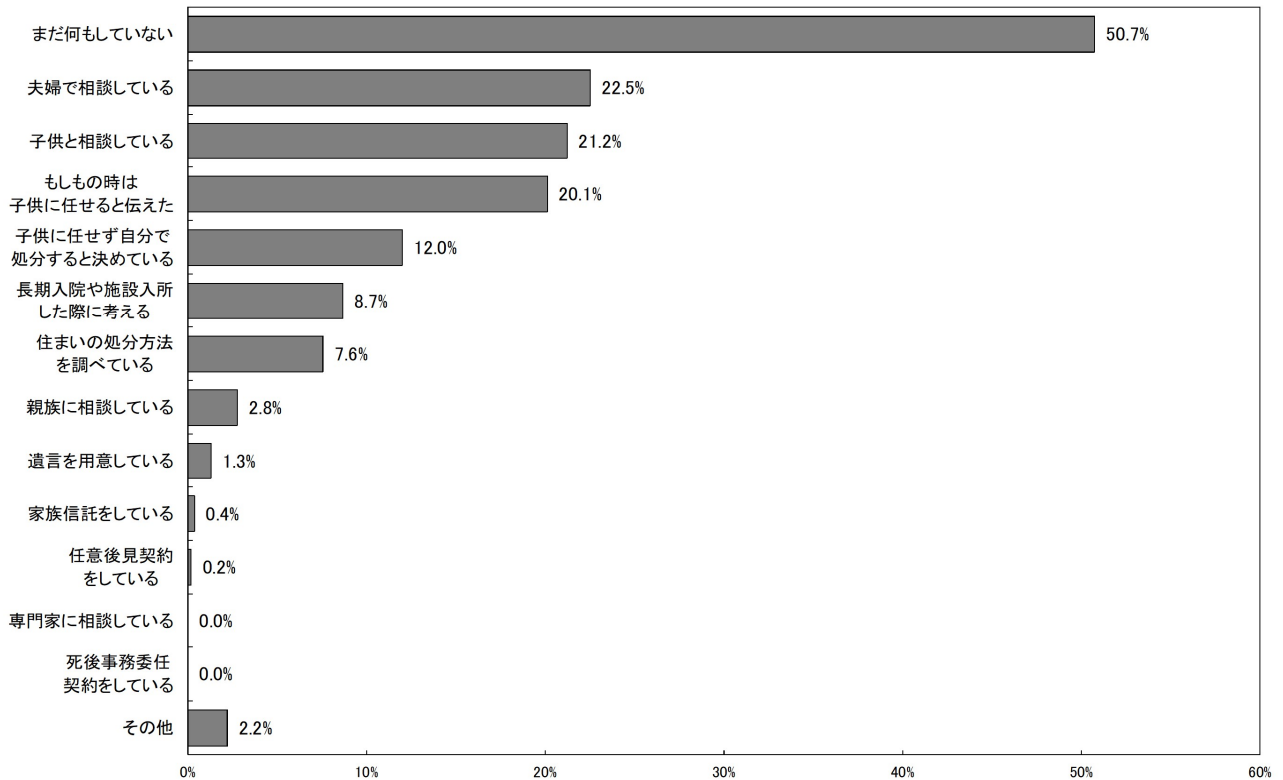
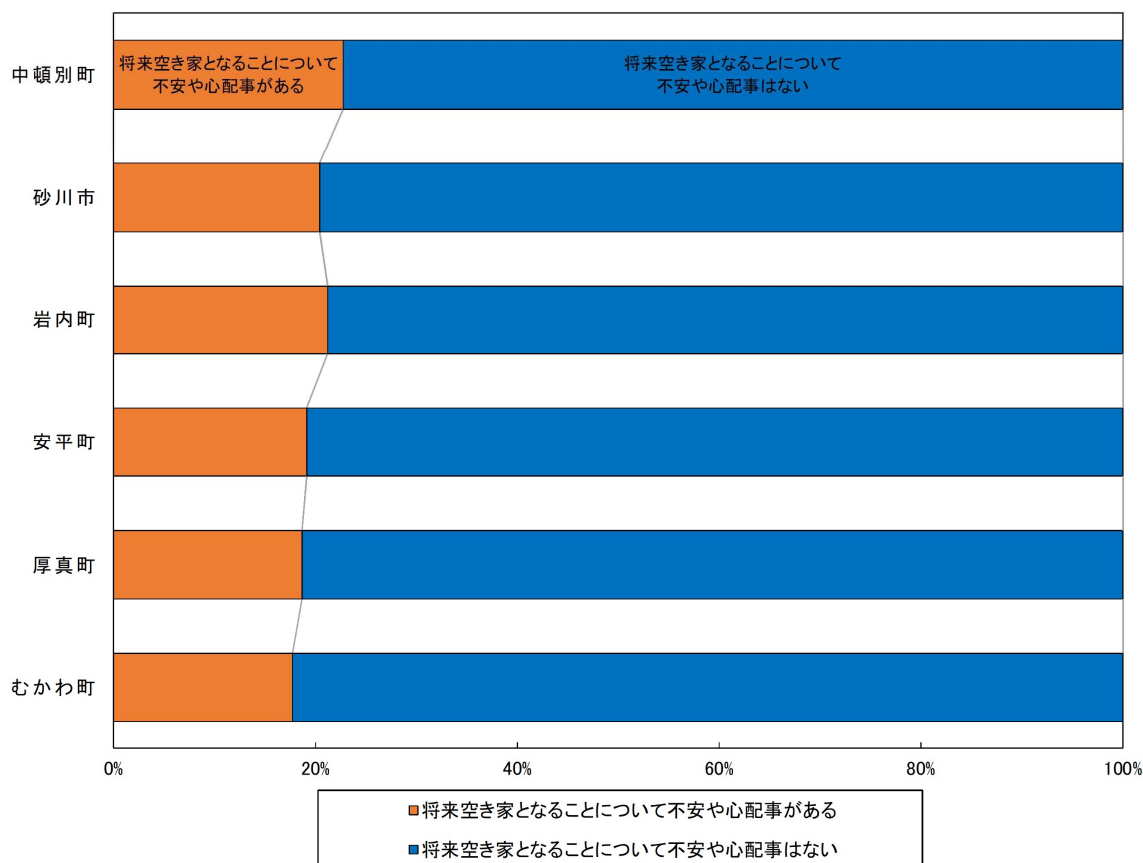


図6 自宅が将来空き家となることについて不安や心配事があるか



①-2) 高齢者の住まいに関する状況調査

令和4年度の取組において、ケアプラン作成事業所アンケート調査を実施したところ、「高齢者等から自宅が空き家となることの相談を受けることがあるか？」の設問に対して、「相談を受けることがある」の回答は28.9%に留まった。ケアプラン作成事業所が高齢者の介護や保健福祉、生活支援等の総合相談窓口として位置付けされているものの、住生活、とりわけ空き家に関して相談する窓口としての認識はあまりないようであった。しかし、現実的には高齢者施設への入所が空き家の発生要因のひとつであることは疑いようがなく、施設入所者の従前の住まいがどのような状況にあるかについて明らかにすることは、空き家の発生抑制、早期発見のためにも必要である。そこで、介護保険施設や有料老人ホーム、高齢者向け住宅等の施設に入所する高齢者を対象としたアンケート調査を実施し、戸建住宅（自宅）の所有状況や将来的に戸建住宅（自宅）が空き家となることについての不安や心配事等について調査した。

調査票の配布にあたっては、連携自治体内に所在する高齢者施設または当該施設の運営法人に対して調査協力を求め、応諾のあった施設を通じて調査票を配布した。協力要請対象施設数は51施設（定員1,511人）であり、うち、25施設（調査対象実数654人）の協力が得られた。なお、いくつかの高齢者施設管理者に対する事前ヒアリング等から、調査趣旨を理解できない高齢者も多数いるとの指摘を受けた。このため、施設管理者やケアマネージャの判断により、入所高齢者自身による回答または家族、後見人等による代理回答を選択してもらい、後者の場合については施設から家族、後見人等に対して調査票を郵送していただくこととした。その他の調査実施概要は表5に示す。また、集計結果を図7～10に示す。なお、調査報告書は専用HPにて公開している。

http://home-info.jp/pdf/r5enq_elderlyinnursinghomes.pdf

調査結果から、回答者の戸建住宅（自宅）所有状況については、「現在、戸建住宅を所有している」が 37.1%、「戸建住宅を所有したことがない」が 35.0%、「生前贈与で子どもに引き継いだ」が 11.3%となっている（図 7）。施設入所高齢者の約 4 割が戸建住宅を所有したままであることは、高齢者の住替えと空き家発生の強い相関性を示している（ただし、後述の通り、全てが空き家とは限らない）。なお、子どもへの生前贈与は、残された者同士での遺産分割協議が纏まらない、本人が認知症等により所有権の行使（売買等）ができない、といった事態を確実に避けることができる点で有効である。次に、「戸建住宅を所有している」と回答した方の属性は、本人が 19.9%、配偶者が 11.3%、子どもが 62.4%となっており、戸建住宅の所在地は 79.4%が当該施設の所在する市町村内となっている。また、当該戸建住宅の状況については、「空き家である」が 63.1%、「家族が住んでいる」が 36.2%となっている（図 8）。「将来、戸建住宅（自宅）に誰も住まなくなる（空き家となる）ことについての不安や心配事」については、本人および配偶者の回答と子どもの回答とが大きく異なる点が注目される。例えば、「空き家となることについて不安や心配は特にない」との回答は、本人 57.1%、配偶者 50.0%、子ども 22.7%、また、「家財や片付けに時間やお金が掛かりそうなこと」との回答は、本人 21.4%、配偶者 25.0%、子ども 56.8%であり、本人、配偶者世代の危機感欠如が顕著である（図 9）。「今後の戸建住宅（自宅）の取扱いや処分方法について、家族や親族以外の第三者に相談したいと思うか」についても、「家族や親族で話し合えば充分だと思う」の回答について、本人 89.3%、配偶者 81.3%、子ども 48.97%となっており、子ども世代の苦悩が伺える（図 10）。

表 5 高齢者の住まいに関する状況調査実施概要


①調査自治体	・北海道中頓別町、砂川市、岩内町、安平町、厚真町、むかわ町
②調査対象者の設定及び回答者の範囲	・前記①の自治体に所在する介護保険施設のほか、地域密着型施設、有料老人ホーム、軽費老人ホーム等の施設に入所する高齢者を対象とした。 ・ただし、当該高齢者に対して調査票を直接配布することは難しいため、前記施設毎に協力要請し、応諾を得た施設を通じて入所する高齢者への調査票配布を実施した。 ・なお、本人による回答が難しい場合、協力応諾施設の判断により、本人の家族や後見人、施設担当者(ケアマネージャー)等に調査協力を求めることを可とした。
③調査票配布・回収方法	・配布：協力応諾施設を通じた配布(家族等による回答の場合は施設を通じた郵送) ・回収：同封の返信封筒(料金受取人払)
④調査期間	・令和5年11月6日(月)～令和6年1月16日(火)
⑤調査票配布数・回収数等	・配布予定票数：1,511 票（※協力養成施設入所定員数） ・無効票数：857 票（※非協力施設入所定員数及び協力応諾施設定員未充足数） ・有効配布票数：654 票（※協力応諾施設実入所者数） ・回答票数：380 票（回答率：58.1%（※有効配布票数に対する回答票数の割合））
⑥調査項目	・高齢者の属性、家族構成、高齢者と回答者の関係 ・戸建住宅(自宅)の所有状況、所在、居住者の有無、管理状況 ・将来的に戸建住宅(自宅)が空き家になることへの不安等 ・今後の戸建住宅(自宅)の処分方法に関する相談相手
⑦報告書の URL 等	・ http://home-info.jp/pdf/r5enq_detachedhomeowners_v2.pdf ・二次元コード： 

図7 施設等入所高齢者の戸建住宅（自宅）所有状況

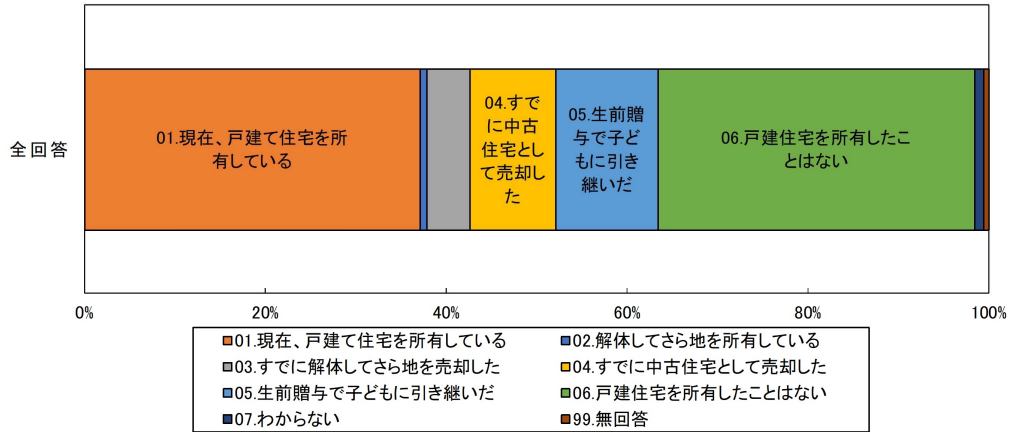


図8 現在所有している戸建住宅の状況

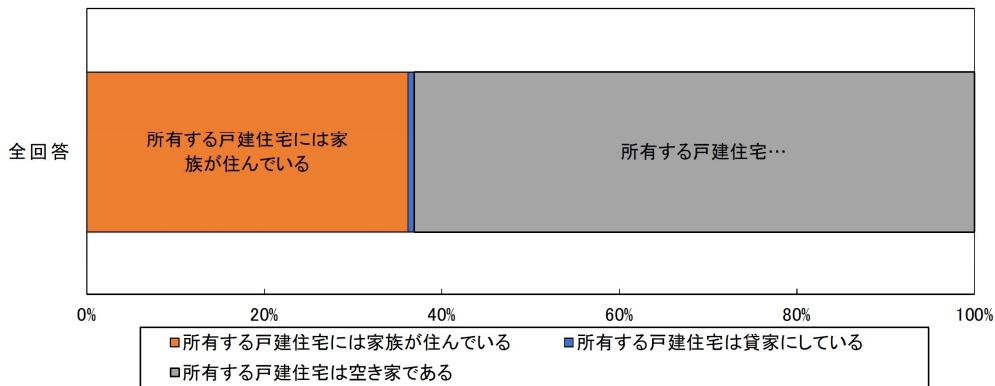


図9 戸建住宅（自宅）が空き家となることについての不安や心配事（複数回答）

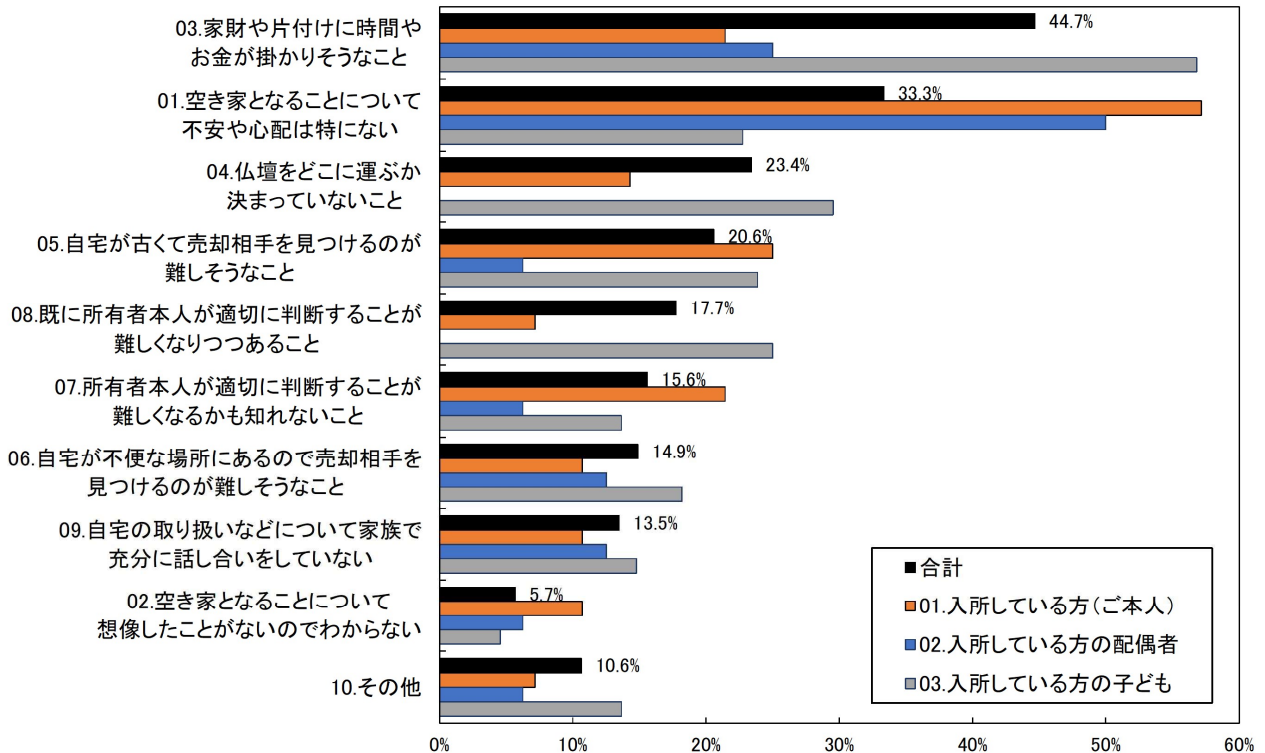
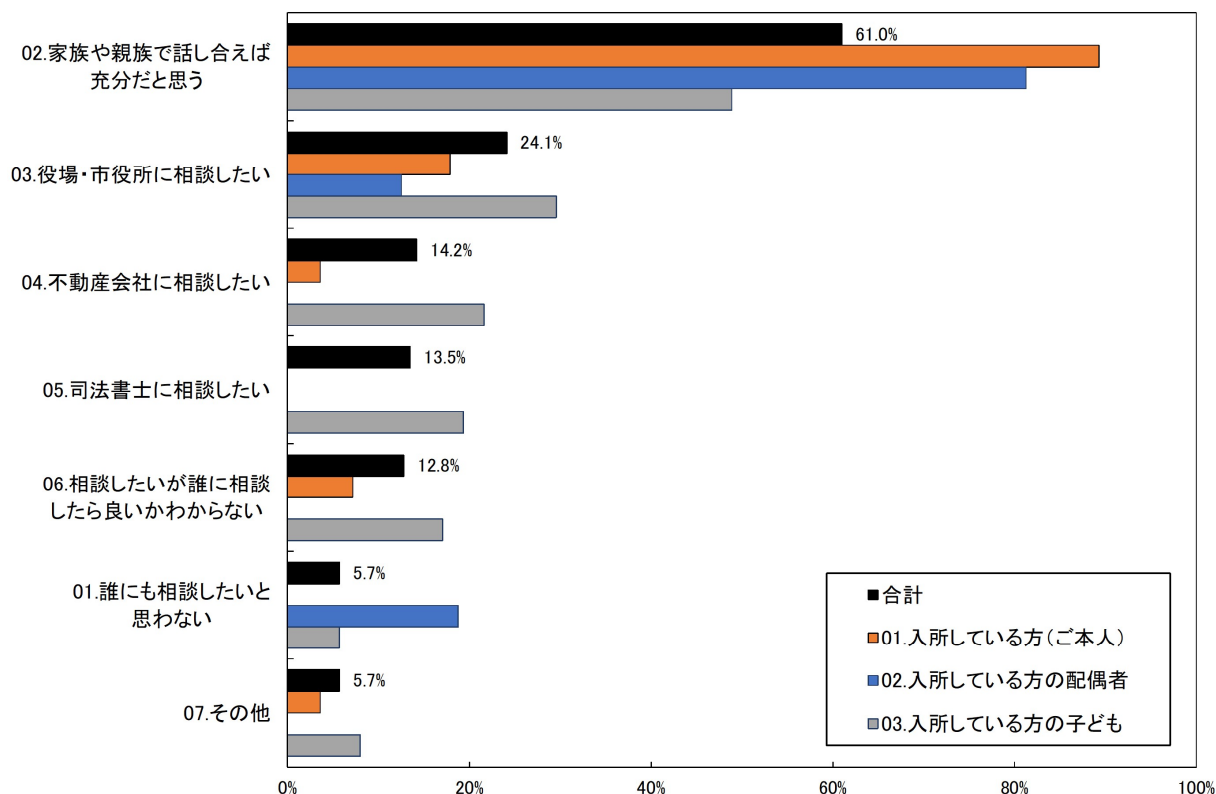


図 10 今後の戸建住宅（自宅）の取扱等について、第三者に相談したいと思うか（複数回答）



①－３）「空き家予備軍相談会（将来空き家で困らないための無料相談会）」の開催

当団体ではこれまでに、連携自治体に空き家を所有する所有者を対象とした空き家相談会を数次に亘って開催してきた。また、一部の連携自治体（安平町、厚真町）においては、相談会の開催意義や効果について庁内の合意形成が図られ、自治体予算による空き家相談会が開催されている。本取組では、「取組①－１）戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査」において調査回答した方（つまり、「空き家予備軍」に該当する方）のうち、「将来空き家となることについて不安や心配事がある（相談会開催情報の提供を希望する）」と回答した方全員に対して開催案内を送付し、参加申込を募った。連携自治体別の参加申込数は表 6 の通りである。アンケート調査票の配布数や回答数、また、既往の空き家相談会の経験から、相談者にとっては平日よりも土曜、祝日の方が参加しやすい傾向があることから、開催日は土曜または祝日を設定した。相談会の開催スケジュールを表 7 に示す。当初、札幌会場を設定する予定はなかったが、調査票をポスト投函した戸建住宅が実質的に空き家となっており、札幌やその周辺に居住している所有者やその家族からの申込があったため、札幌会場を開設することとした。なお、相談対応する専門家（宅建士、司法書士）は、Zoom 接続により参加することを予定していたため、相談者のために新たに札幌会場を用意する必要はなかった。また、相談者が自治体会場と札幌会場を選択できる方式は、当団体が開催する空き家相談会ではスタンダードとなっており、特段、難しいことではない。

相談会に来場した方の戸建住宅の状況、相談内容等をまとめると表 8 のとおりである。居住世帯がある戸建住宅を対象としてアンケート調査票を投函したはずであったが、実際のところ、空き家も含まれていた可能性があり、相談 15 件のうち 5 件の戸建住宅は既に空き家となっているものであった。空き家予備軍 10 件に限って相談者の属性をみると、子どもがいる世帯は 1 世帯のみ、夫婦世帯が 4 世帯、単身世帯が 5 世帯となっている。空き家予備軍 10 件の相談内容をみると、相談者自身の意思能力低下や、亡くなった際の自宅の取扱に関する心配が 6 件あった。相談会への参加申込数は多くはなかったが、申込数に対する将来への不安、備えに関する心配事は多く寄せられた。

また、後見人制度や生前贈与などの知識を持つ相談者も一定程度見られたが、自分に都合良く解釈していたり、不正確な知識であったりなどの状況が見られた。このような相談者の場合、専門家から正確な知識を得ることで、相談者やその家族を取り巻く現実に即した対策に向けての行動に繋がる可能性が高く、空き家予備軍相談会の開催意義があるように思われる。

表 6 空き家予備軍相談会申込数

	中頓別町	砂川市	岩内町	安平町	厚真町	むかわ町	合計
①「戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査」配布数	62	916	508	453	386	343	2,668
②上記調査回答数	22	316	147	141	139	82	847
③「将来空き家となることについて不安や心配事がある」の回答数 ※「空き家予備軍相談会」開催案内送付数	5	60	28	26	25	14	158
④「空き家予備軍相談会」申込数	0	3	1	4	6	2	16
※申込率	④÷①*100[%]	-	0.3	0.2	0.9	1.3	0.6
	④÷②*100[%]	-	0.9	0.7	2.8	4.3	1.9
	④÷③*100[%]	-	5.0	3.6	15.4	24.0	14.3

表 7 空き家予備軍相談会のスケジュール

開催日		会場 上段：地元、下段：札幌	申込数	来場数	備考
令和6年	2月10日(土) 11:00~14:00	砂川市役所	3	3組 (4名)	
	2月12日(月・祝) 10:00~16:00	厚真町総合福祉センター NKエルムビル	6	6組 (6名)	札幌会場来場2組(2名)
	2月17日(土) 11:00~15:00	安平町役場総合庁舎 NKエルムビル	4	3組 (4名)	体調不良により1組(1名)欠席 札幌会場来場1組(2名)
	2月23日(金・祝) 11:00~12:00	岩内町役場	1	1組 (1名)	
	2月24日(土) 11:00~13:00	むかわ町産業会館 NKエルムビル	2	2組 (3名)	札幌会場来場1組(2名)

表 8 空き家予備軍相談の内容

来場者	戸建住宅の状況	世帯構成	相談の内容
砂川①	現在住んでいる (空き家予備軍)	夫婦	・家が大きいので住み替えたい ・どのくらいで売れるか知りたい
砂川②	現在住んでいる (空き家予備軍)	単身	・身寄りが姉2人だけで、自宅の扱いを任せる人がいない ・亡くなった後のことを誰に託したら良いか知りたい
砂川③	現在住んでいる (空き家予備軍)	単身	・高齢者施設に入所予定だが、自宅をどう処分するのが良いか
厚真①	空き家である	なし	・祖父の家だったが誰も住んでいない ・どうしたら良いかわからない
厚真②	現在住んでいる (空き家予備軍)	夫婦	・子どもは、自宅の扱いは親(相談者)に任せると言っている ・意思能力が低下した場合に備えて、どうしたらよいか知りたい
厚真③	現在住んでいる (空き家予備軍)	夫婦	・子どもは、自宅の扱いは親(相談者)に任せると言っている ・意思能力が低下した場合に備えて、どうしたらよいか知りたい
厚真④	現在住んでいる (空き家予備軍)	単身	・子どもは、自宅の扱いは親(相談者)に任せると言っている ・意思能力が低下した場合に備えて、どうしたらよいか知りたい
厚真⑤	空き家である	なし	・両親の家だったが誰も住んでいない ・誰か使ってくれる人がいたら譲りたい
厚真⑥	空き家である	なし	・貸家だが借主が他所に移転した ・契約更新しない旨伝えたが残置物がある。どうしたら良いか

表8 空き家予備軍相談の内容（続き）

来場者	戸建住宅の状況	世帯構成	相談の内容
安平①	現在住んでいる (空き家予備軍)	单身	・元妻が1/2の権利を所有しているが行方がわからない ・自分の一存で売買できるか知りたい
安平②	現在住んでいる (空き家予備軍)	单身	・身寄りが母と妹だけで、自宅の扱いを任せる人がいない ・亡くなった後のことを誰に託したら良いか知りたい
安平③	空き家である	なし	・母が施設入所したため空き家となっている ・貸したり、売ったりすることは可能か
岩内①	現在住んでいる (空き家予備軍)	夫婦	・夫が年度内で退職して年金生活になるため住み替えたい ・空き家になるので解体してさら地を売った方が良いのか知りたい
むかわ①	現在住んでいる (空き家予備軍)	母子	・夫が亡くなり、独身の息子（社会人）と2人暮らし ・息子の名義で相続登記したが、その後のことが心配
むかわ②	空き家である	なし	・現在月1回程度車で通って管理しているがそろそろ運転が難しい ・維持管理を続けるにもお金が雇るので売りたい

② 所有者不存在空き家の解消に向けた仕組みの検討

②-1) 先進事例調査

財産管理制度を利用した「相続人不存在等不動産の利活用推進事業」を展開している岡山県倉敷市市民局税務部納税課滞納対策室へのヒアリングを実施した。ヒアリングにおいて特に参考となった点は、財産管理制度の利用可能性判断のポイントである。財産管理制度は、最終的には管理すべき財産が消滅（現金化）しなければ終了できない、ということである。終了できないということは、管理人報酬が継続的に発生することとなり、予納金の追納という事態が生じる。首長申立ての場合、年度予算で対応する必要があることから、行政的には予納金の追納という事態は避けたいところである。そう考えると、特に空き家（不動産）を対象とする場合には、最終的に市場で買い手が付くかどうかの観点が必要であるとのことであった。なお、倉敷市殿の助言によれば、隣地の所有者が買い手として名乗りを上げてくれる場合もあるとのことであり、必ずしも市場性の高い空き家や宅地に限定されるものではない、とのことである。また、滞納対策室は、「滞納対策」として財産管理制度を使った不動産利活用を推進しており、結果的に「空き家対策」にも寄与しているということである（相続人不存在なので基本的に空き家である）。つまり、固定資産税等の滞納があることが申立理由であって、滞納がなければ、相続人不存在であっても申立てできないとのことであった。

続いて、岡山県内で財産管理人選任申立てを多数引き受けている石井弁護士事務所へのヒアリング調査を実施した。ヒアリングにおいて特に参考となった点は、管理人候補を推薦するのであれば、推薦候補者と利害関係を共有しないよう留意すべきとの助言である。自治体が首長申立てする際、管理人候補を推薦しようとするれば、「本件申立て経緯について熟知している」、「本件申立てについて事前に相談した」等の理由を付すと考えられるが、管理人は申立人を代理する立場ではなく、利害関係者の調整を図る立場にある。「熟知している」、「事前相談した」というのは、申立人（自治体）の立場から見た状況についてのことであって、管理人を決定する裁判所、裁判官から見た場合、利害関係を共有しているとみなされる恐れがあるとのことである。また、誰が管理人に選任されるかわからない、予納金がいくらになるかわからない等、自治体として財産管理制度を利用しようとした場合にあまりにもハードルが高い点については、裁判所に対して事前相談を申し出てはどうかとのアドバイスを得た。裁判所には紛争を抱えて来庁した人に対して、手続の流れや申立ての方法を丁寧に説明し、適切な紛争解決に結びつけるという役割もあるとのことであった。

一連のヒアリングを通して、財産管理制度は司法権に属する手続であり、経済性や手続容易性などの行政的観点だけを主張するのはかなり難しい印象を持った。しかし、改正空家特措法により、首長申立権（法第14条民法の特例）が認められたことから、空き家対策部署としても財産管理制度の理解を深め、略式代執行に依らない所有者不存在空き家解消の検討が必要となってくる。

②-2) 所有者不存在空き家の評価及び解消の仕組み検討

本検討にあたっては、空家等対策計画の中で、所有者不存在空き家の解消に向けた財産管理制度の利用検討が謳われている、砂川市、岩内町、安平町から、所有者不存在空き家の情報提供を受けた。この情報に基づいて、土地・建物の登記情報を取得し、物件の所在、規模、内容の他、最後の所有者、抵当権の有無等について整理した。このうち、比較的街場の利便性が良い場所に所有者不存在空き家が所在する砂川市を例としてケーススタディを実施した。砂川市内の不動産流通に精通した宅地建物取引業者の協力を得て、主に場所性の観点から流通可能性の高い3戸の所有者不存在空き家を抽出し、流通可能性評価（さら地流通価格査定、さら地買取価格査定）、空き家の解体費や残置物処理費の試算を行った。さらに、司法書士の協力を得て、財産管理制度利用に際しての予納金見積りや手続に関する留意点等について整理した。整理した結果を表9に示す。

空き家については3戸ともに管理状況が悪く（誰も管理しておらず）、流通性は無いと判断したため、解体費用及び残置物処分費用を計上している。また、3戸とも住宅が建ち並ぶ市街地に立地していることから用地確定済みと考えられるが、積雪のため境界杭や塀の越境状況の確認ができなかったため、簡易的に地積測量図の有無から用地確定の必要性を判断し、用地確定費用を計上している。土地の価格査定については、空き家の解体撤去後のさら地について、(1) 仲介により流通させる場合の価格、(2) 宅建業者が自ら買い取る場合の価格、を評価したが、(2) の買取価格は財産管理制度利用上不利に働くため、以降の試算には用いないこととした。予納金については、(相続財産清算制度、(2) 所有者不明土地・建物管理制度、を比較して最終的な費用総額の試算を行った。

その結果、今回ケーススタディに用いた所有者不存在空き家3戸の場合、No. 2018086 については、さら地を市場売却したとしても予納金総額を回収できないことがわかる。なお、相続財産清算制度を用いる場合は、被相続人の財産調査を行い、土地・建物以外の財産（負債を含む）も管理対象となることから、実際は土地・建物以外の財産状況により、精算額が増減することに注意を要する。また、今回は財産管理制度に係る費用試算を行ったが、本来的には略式代執行費用の試算も行った上で比較する必要があると考える。

表9 高齢者の住まいに関する状況調査実施概要

整理番号(台帳番号)	2016119	2018086	2022015
建物所在地	吉野1条南5丁目	吉野2条南3丁目	西6条北7丁目
地番			
地積	428.08	231.40	369.58
抵当権(土地)	設定なし	設定なし	抹消済み
新築年	1972/9/22	1967/5/20	1965/5/6
延床面積	79.98	124.20	113.02
抵当権(建物)	設定なし	設定なし	抹消済み
最後の所有者			
所有者死亡日	2020/5/31	2018/8/12	2006/2/18

■建物解体撤去に関する事項					
解体費用	税抜価格	①	1,770,000	2,470,000	2,410,000
	消費税	②	177,000	247,000	241,000
	循環税	③	7,000	6,200	6,000
	小計 (①+②+③)	④	1,954,000	2,723,200	2,657,000
					※R5.10の見積
残置物処分費用		⑤	0	310,000	0
			※残置物なし	※/実績より	※解体費用に含む
建物解体撤去費用	(④+⑤)	⑥	1,954,000	3,033,200	2,657,000

■用地確定に係る事項				
地積測量図の有無(登記情報提供サービス)		有	無	無
用地確定費用	⑦	0	250,000	250,000
※最終的に雪解け時に境界杭の有無、塀の越境等の現地確認が必要。				

■土地の売却に関する事項				
(1) 査定価格(更地、流通価格)	⑧	4,960,000	2,080,000	5,590,000
(2) 買取価格(解体後更地条件)	⑨	2,700,000	1,000,000	2,800,000
※古家付き土地の自社買取りは難しい。				

■財産管理制度の申立てに関する事項				
予納金				
(1) 相続財産清算制度	⑩	1,000,000	1,000,000	1,000,000
(2) 所有者不明土地・建物管理制度	⑪	500,000	500,000	500,000
(3) 清算人・管理人報酬		0	0	0
※制度予納金に清算人・管理人報酬が含まれる。外出して計上する必要ない。				
※「所有者不明土地・建物管理制度予納金50万円」はイメージ。現状、事例や経験は無い。				

■試算(清算人が解体し、更地売却する)					
(1) 相続財産清算制度による場合					
・予納金	(⑥+⑦+⑩)	⑬	2,954,000	4,283,200	3,907,000
・売却価格	⑧	⑭	4,960,000	2,080,000	5,590,000
・売却精算	(⑭-⑬)	⑮	2,006,000	-2,203,200	1,683,000
(2) 所有者不明土地・建物管理制度による場合					
・予納金	(⑥+⑦+⑪)	⑯	2,454,000	3,783,200	3,407,000
・売却価格	⑧	⑰	4,960,000	2,080,000	5,590,000
・売却精算	(⑰-⑯)	⑱	2,506,000	-1,703,200	2,183,000
※「解体撤去が前提」であれば、誰が解体するにせよ解体撤去費含めて予納金積んでおくべきではないか。					
※一方で、「更地査定額よりも解体撤去費が確実に少ない」なら、これを根拠に解体撤去費用を予納金に積まない主張もあり得る。					
※相続財産管理制度の場合、土地・建物以外の財産(負債を含む)も管理対象となるため、その他の財産の状況により精算額が増減する。					

※個人や物件が特定されることを避けるため、一部画像を処理しています。

③ 空家等管理活用支援法人制度に係る検討

③-1) 自治体職員等の住宅取得に関する状況調査

北海道の小規模自治体においては地域の雇用基盤が脆弱であることから、総じて住宅一次取得者層の定着が弱い傾向にあるが、雇用基盤という観点から見た場合、地方公共団体は地域の重要なサービスセクターであり、安定した雇用基盤といえる。したがって、自治体職員の住宅取得状況を知ることが、小規模自治体の空き家活用を考える上での重要な手掛かりになると考えられることから、「自治体職員等の住宅取得に関する状況調査」を実施した。調査対象は、連携自治体職員、声い企業党職員、事務組合へ出向・派遣中の職員、地域おこし協力隊等である。調査はWEBフォーム（GoogleForm 利用）による方法を採用し、庁内一斉配信メール、庁内グループウェア、宿場回覧等の方法により周知した。その他の調査実施概要は表 10 に示す。また、集計結果を図 11, 12 に示す。なお、調査報告書は専用HPにて公開している。

(http://home-info.jp/pdf/r5enq_localgovernmentstaff.pdf)

調査結果から、自宅の種類については、全体の約 45%程度が借家住まい（親の住宅に同居、を含む）であり、残り約 55%が戸建住宅に住んでいる（図 11）。借家住まいの回答者のうち、「戸建住宅の取得を希望している」の回答は 22.0%、「戸建住宅の取得は考えていない」の回答は 40.1%、「まだ、わからない」の回答は 37.9%であった（図 12）。「戸建住宅の取得を希望している」の回答者のうち、約 6 割が「今すぐ～5 年以内」の取得を希望しており、希望する住宅の種類は多い順に「新築の注文住宅」43.6%、「居抜きの中古住宅」20.5%、「新築の建売住宅」、「リフォーム済みの中古住宅」が各 12.8%となっている。

表 10 自治体職員等の住宅取得に関する状況調査実施概要


①調査実施自治体	・北海道中頓別町、砂川市、岩内町、安平町、厚真町、むかわ町
②調査対象者	・前記①の自治体職員、関係する公営企業等職員、事務組合に出向・派遣中の職員 ・前記①の自治体を拠点とする地域おこし協力隊、地域活性化企業人、集落支援員等
③調査周知方法	・WEB フォーム(Googleform)による調査実施 ・庁内一斉配信メール、庁内グループウェア、職場回覧等による周知 ※紙の調査票は配布しない
④調査期間	・令和5年12月7日(火)～令和6年1月16日(月)
⑤調査対象人数・回収数	・調査対象人数:1,791 人 ※令和4年度地方公共団体定員管理調査、及び地域おこし協力隊受入人数の聞き取り調査から導出したものであり、実際に調査周知できた人数とは整合しない。 ・回答数: 406 票 ・回答率: 22.7% (※調査対象人数に対する回答票数の割合)
⑥調査項目	・職務経歴等 ・ご自身及びご家族 ・ご自宅の種類 ・(借家住まいの方)戸建住宅の取得希望等 ・(持ち家住まいの方)ご自宅の取得経緯、取得理由等 ・(持ち家住まいの方)将来的に戸建住宅(自宅)が空き家になることの不安
⑦報告書の URL 等	・ https://home-info.jp/pdf/r5enq_localgovernmentstaff.pdf ・二次元コード: 

図 11 自宅の種類

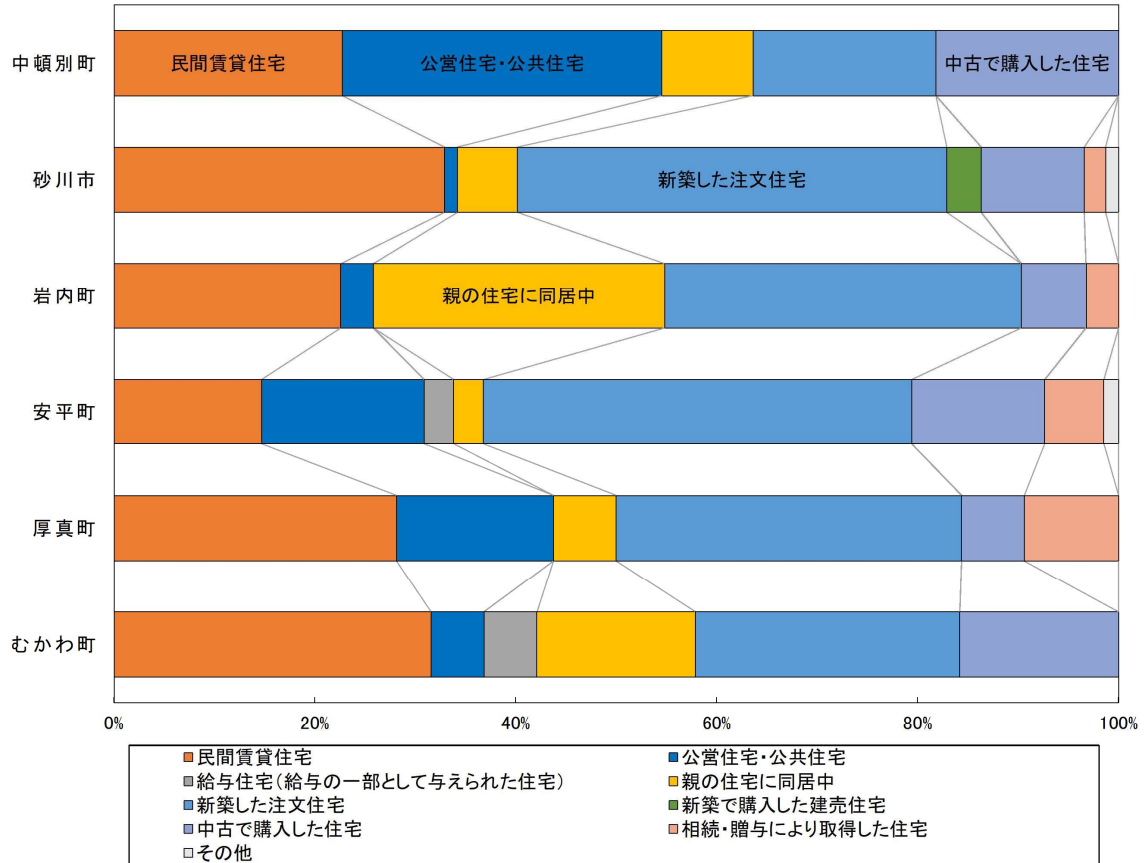
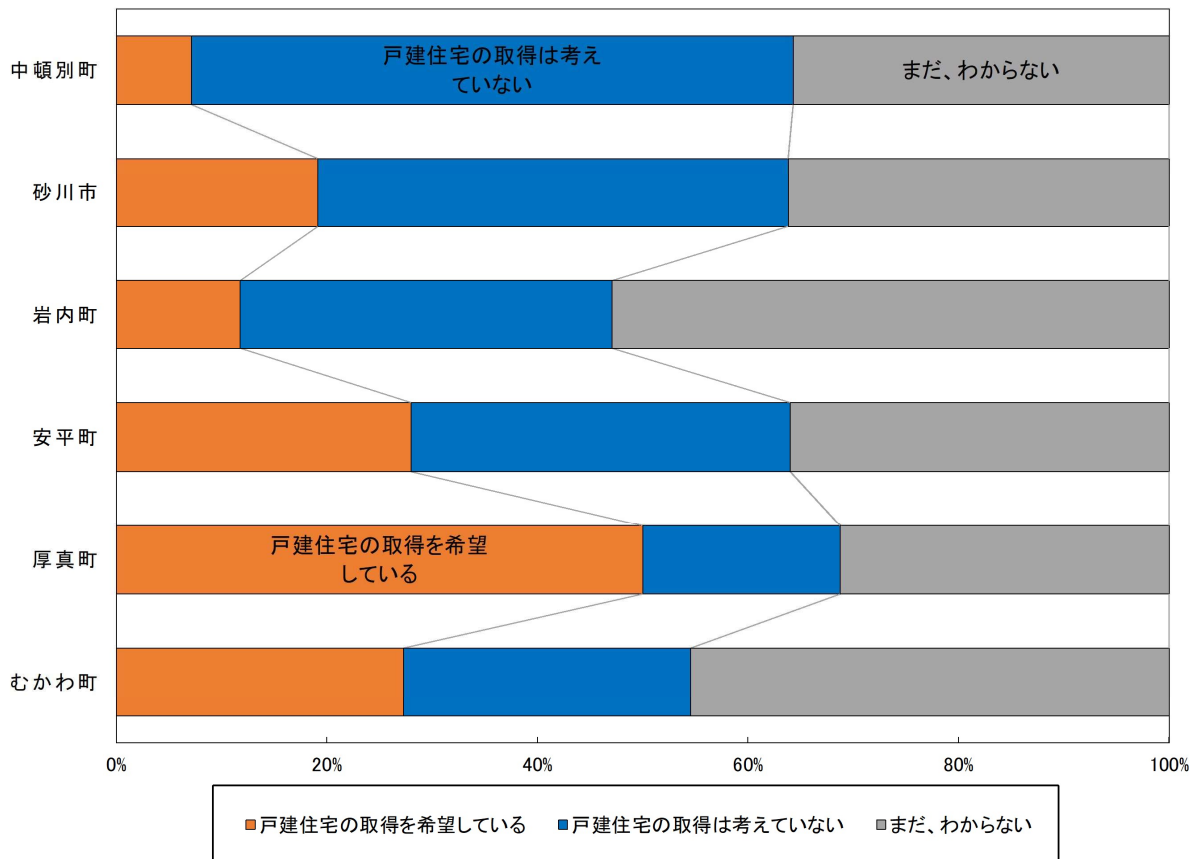


図 12 (借家住まいの回答者) 戸建住宅の取得希望



③-2) 「訳あり不動産Bank」の事業性検討及び試行

自治体が運営する空き家バンクでは、既に住むことが難しい状態の空き家は登録ができない場合が多いほか、小規模自治体においては住宅のコンディション（良質性）を目利きする人材がいないため、住宅の良質性を評価して価格を設定するような仕組みはない。小規模自治体には空き家バンクの運営に協力してくれる宅建業者や専門家が不在であるため、依頼者（空き家所有者）から提供された情報をそのままHPに掲載するという状況である。一方、空き家バンクを利用して住宅や宅地を探す立場から考えると、住宅や宅地を選ぶポイントは価格だけではない。むしろ、空き家のコンディションや大きさ、立地条件など、様々な条件が希望に合致する（すなわち、代替性がない）のであれば、限度はあるにせよ価格にはこだわらないのではないかと考えられる。

そこで、当団体では、空き家及びその所在する宅地の様々な状態や特徴に応じた情報発信や売出し方を検討することで、住宅や宅地を探す立場の人々に対する訴求力が高まるのではないかと考えた。具体的には、表11に示すカテゴリを設定し、試行的に「訳あり不動産Bank」を構築した。

(https://home-info.jp/akiya_fudosan/)

空き家予備軍相談会等の機会を活用し、掲載可能な物件を探索したが、補助事業期間中には掲載可能な物件が見当たらなかつたため、現在のところはダミー物件のみが掲載されている状況である。従って、当団体HPには「訳あり不動産Bank」のリンクは未設置である。

表11 「訳あり不動産Bank」のカテゴリ

カテゴリ	特徴等
検査済み空き家	<ul style="list-style-type: none">・インスペクションを実施し、空き家の現況を正確に開示する。・住宅取得希望者に対しては、インスペクション結果の開示を受けるために情報開示料の支払を求めている。
活用困難空き家	<ul style="list-style-type: none">・空き家の管理状況が悪く、住むことはできないと判断した物件。・建物価値は「解体費相当分のマイナス価格」であり、以下の売出し方を模索している。<ul style="list-style-type: none">(1) 土地代から解体費相当分を値引く(2) 土地の売買契約が成立した時点で売主が解体する
空き家予備軍	<ul style="list-style-type: none">・今は居住しているが、子どもと同居するときに売りたい、高齢者施設への入居が決まったら売りたい等の停止条件付き物件。・この売出し方をうまく運用することで、空き家とならずに次の所有者に売却することを目指す。
所有者不存在空き家	<ul style="list-style-type: none">・倉敷市ヒアリングで伺った仕組みを再現することを考えた。・特定の事業者（宅建業者や工務店等）に対して情報開示することを想定している。・財産管理制度は、必ずしも買い受け予定者が買い受けできるわけではないため一般開放には馴染まず、制度に対する理解のある事業者に限定した開示となる。

③-3) 支援法人制度に関する勉強会・ヒアリング調査

連携自治体を対象とした空家等管理活用支援法人制度の勉強会を予定したが、北海道庁より、道内市町村の空き家対策担当者が参加する「北海道空き家対策連絡会議」において、当団体のモデル事業を通じた取組みを紹介するよう要請があった。そのため、急遽、「北海道空き家対策連絡会議」における当団体の事例紹介を第1回勉強会とすることとした。「北海道空き家対策連絡会議」には、道内179市町村中135市町村、187名の参加があり、当団体の取組を広く周知することができた。また、第2回勉強会については、改正法第24条業務に該当する取組を網羅的に実施している一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター理事・事務局長の石田信治氏を招聘し、既往の取組事例を紹介いただいた。これらの勉強会プログラム等を表12に示す。

勉強会を前後して、連携自治体の支援法人指定移行等について聞き取り調査を実施したが、法律上、支援法人しか実施できない業務や支援法人にしか委託できない業務はなく、また、支援法人への委託に対する国費補助についても具体的な条件が明らかでないことから、支援法人指定については、自治体としての方針が定まるまでは指定しない、との意見が趨勢である。

表 12 空家等管理活用支援法人制度勉強会

開催日	特徴等
令和5年11月13日	<p>【第1回勉強会】</p> <p>※北海道庁「北海道空き家対策連絡会議」と共催</p> <p>(1) 空き家対策について 講師：国土交通省住環境整備室 企画専門官 恵崎孝之 氏</p> <p>(2) 民間事業者による空き家対策 講師：ほっかいどう空き家活用ネットワーク 代表 服部倫史</p>
令和6年1月30日	<p>【第2回勉強会】</p> <p>(1) 空家等管理活用支援法人制度に向けた取組事例について 講師：(一社)岡山住まいと暮らしの相談センター 理事・事務局長 石田信治 氏</p> <p>(2) 小規模自治体における空家等管理活用支援法人制度の活用について 報告：ほっかいどう空き家活用ネットワーク</p> <p>(3) 支援法人制度に関する意見交換 参加：安平町税務住民課 参事 佐々木智紀 氏 課長補佐 畠山津与志 氏 厚真町まちづくり推進課 参事 小山敏史 氏 岩内町建設経済部都市整備課都市計画係 係長 阿彦陽介 氏 (一社)岡山住まいと暮らしの相談センター 理事・事務局長 石田信治 氏 ほっかいどう空き家活用ネットワーク 代表 服部倫史 堀田大介</p>

③-4) 法人移行の体制整備

改正法第24条業務については、当団体の既往の取組実績や事業実施責任者である(株)シー・アイ・エス計画研究所の業務実績から、対応できない業務はないと考えられる。これまでに築いた専門家ネットワークと豊富な相談対応実績に基づく相談会運営ノウハウや効率的な空き家実態調査ノウハウに加え、独自開発の空き家情報データベースの活用、前述の「訳あり不動産Bank」や過年度に整備した「空き家住みたいBank」等の運用により、北海道の小規模自治体が支援法人制度を利用した際に委託発注すると想定される業務については万全の対応が可能である。

財務基盤の安定については、小規模自治体を対象として考えていることから、空き家の仲介で発生する手数料収入は殆ど期待することができないと考える。従って、支援法人指定を受けた自治体からの委託収入が主たる収入と想定される他、支援法人業務を通じて新たに認識される課題に対応するモデル的な取組等の提案により、継続的に本モデル事業の採択を受けたいと考えている。

④ 取組の情報提供・成果物の公表

④-1) 情報提供・更新、成果公表

令和元年12月に開設した専用HP (<http://www.home-info.jp/index.html>) について、定量的成果を表13に示す。なお、アクセス数はGoogle Analyticsでカウントしたセッション数をアクセス数としている。

表 13 専用ホームページの定量的成果

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業期間	約7ヶ月	約8ヶ月	約7ヶ月	約7ヶ月
期間アクセス数	261	530	1,098	1,460
月平均アクセス数	37.3	66.3	156.9	208.6

3. 評価と課題

① 地域住民を対象とした空き家の発生抑制に資する取組

①-1) 戸建住宅居住者の住まいに関する意識調査

本調査により、戸建住宅居住者にも自宅が空き家となることについての危機感は見受けられた。今後は、漠然とした危機感を現実の問題として捉えて貰うための継続的、効果的な広報の展開と、不正確な情報による誤った安心の訂正と適切な行動を喚起するための相談会継続が必要と考える。

①-2) 高齢者の住まいに関する状況調査

施設入所者本人やその配偶者に比べて、子ども世代の危機感、不安や心配事が顕著に表れた。このことから、施設を通じてその家族、特に、子ども世代にアプローチする方法等について、自治体を交えて議論していく必要がある。特に、自治体において、空き家対策部署と高齢者福祉部署の交流、意見調整は皆無と思われ、課題意識の共有を含めて早急な対応が必要と考えられる。

①-3) 「空き家予備軍相談会（将来空き家で困らないための無料相談会）」の開催

本取組では、アンケート調査をきっかけとした開催案内、申込という手順を踏んだが、方法論としては間違っていないと思われる反面、手間や時間が膨大に掛かっているため、簡素化の必要がある。どのような方法、手順を踏んだとしても、空き家予備軍の対象者からの相談件数が飛躍的に増えることは想定しにくいいため、簡素な手段で周知機会、相談機会を増やすことを検討したい。

② 所有者不存在空き家の解消に向けた仕組みの検討

②-1) 先進事例調査

②-2) 所有者不存在空き家の評価及び解消の仕組み検討

倉敷市ヒアリング成果を加味しながら、連携自治体とともに財産管理制度利用の検討を進めたが、特に所有者不明土地・建物管理制度についてはまだ事例が見当たらず、情報が圧倒的に少ない。連携自治体の中には継続して財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度の利用について検討進めたいとの意向もあることから、司法書士や弁護士を交えての検討のほか、可能であれば、空家特措法に基づく所有者不明土地・建物管理制度の首長申立てに関する司法の考え方等を整理したい。

③ 空家等管理活用支援法人制度に係る検討

③-1) 自治体職員等の住宅取得に関する状況調査

③-2) 「訳あり不動産Bank」の事業性検討及び試行

本調査により、小規模自治体においても、利便性の高い場所に所在する空き家やその宅地であれば、流通の可能性は高いと考えられる。問題は、ニーズが頻繁には発生しないことであり、そのためにも、「訳あり不動産Bank」のような情報蓄積がより重要になると考えられる。このことから、引き続き、事業性検討、掲載物件の効率的な収集等について整理・検討を進めたい。

③-3) 支援法人制度に関する勉強会・ヒアリング調査

③-4) 法人移行の体制整備

支援法人制度に対する予算措置の考え方は、3月末の改正・公表が予想される「住宅市街地総合整備事業制度要綱」に依るため、制度要綱の確認は不可欠である。連携自治体とは情報交換を密に行い、支援法人指定の考え方等について引き続き意見交換することとしたい。

一方で、当団体としては、令和6年度の早い時期に法人格取得を目指して種々の準備を進めたい。

4. 今後の展開

1) 継続する取組

- ・空き家相談会、空き家予備軍相談会の継続
- ・空き家WEB相談室等の専用HPコンテンツの継続
- ・空家等管理活用支援法人制度の研究

2) 新規の取組（現段階の予定）

- ・所有者不明土地・建物管理制度及び略式代執行の適用判断に関する検討
- ・支援法人制度を利用した中間管理住宅事業の可能性検討
- ・支援法人制度による空き家実態調査、共用データベース管理、相談会開催の一体的運用の検討

3) 国への要望

- ・不用家財処分や高木の伐採・抜根、危険なブロック塀撤去など、空き家の利活用や解体に先立って必然的に支出が見込まれる事項について、国費（空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業、地方財政措置（特別交付税措置）等）による補助メニュー等の拡充を検討頂きたい。
- ・空き家等の譲渡所得について特例措置が講じられているが、譲渡損失が生じる場合については特例の恩恵を受けることができないばかりか、損失を補填する税制上の措置が無い。税の公平性の観点から、空き家の譲渡損失について損益通算、繰越控除の特例創設を検討頂きたい。

4) モデル事業を継続して得られた知見

- ・連携自治体のむかわ町において、継続的に空き家相談会を実施した結果、相談会への参加があった空き家について着目すると、令和5年度の調査結果から、累計25件の相談案件のうち、除却が8件、活用が6件、継続（現在も空き家）が11件となっている（表14）。
- ・つまり、相談のあった25件中14件、実に56%の空き家が解消している。相談は受けたが、解体補助やリフォーム補助は実施していないため、各種手続や活用可能性、空き家の解体に伴う固定資産税等に関する助言のみで空き家の解消が進んだと判断できる。
- ・このことから、ソフト事業（空き家調査、所有者調査、データベース化、相談会）の重要性が明らかである。

表14 むかわ町における空き家数の推移、相談会実績

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
空き家調査	新規：309 ※全数踏査	新規：33 継続：250 除却：16 活用：43			新規：17 継続：183 除却：21 活用：34
空き家数	309	283			200
相談会 対応数	8	15	0	実施せず	2

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和元年6月（※当初、「むかわ町空き家活用ネットワーク」として発足）		
代表者名	ほっかいどう空き家活用ネットワーク 代表 服部倫史		
連絡先担当者名	服部、堀田		
連絡先	住所	〒001-0010	札幌市北区北10条西3丁目13番地 NKエルムビル3F
	電話	011-706-1117	
	メール	mukawa.akiya.2020@gmail.com（※◎を@に変換してください）	
ホームページ	http://www.home-info.jp/index.html		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。