

空き家所有者情報の外部提供に 関するガイドライン

平成 30 年 6 月
国土交通省 住宅局

目次

第1章 趣旨・目的

- 1 現状
- 2 民間事業者との連携の必要性
- 3 本ガイドラインの構成

第2章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理

- 1 はじめに
- 2 個人情報の保護に関する条例との関係
- 3 地方公務員法との関係
- 4 地方税法との関係

第3章 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

- 1 はじめに
- 2 空き家の所在地・所有者の特定
 - (1) 空き家の所在地・所有者の特定に活用されている情報
 - (2) 市町村内の部局連携による情報の活用事例
- 3 空き家所有者に対する情報提供の同意取得
 - (1) 同意取得の内容・手法
 - (2) 同意取得の際の工夫
- 4 空き家所有者情報の提供及びその仕組みづくり（民間事業者等との連携方法）
 - (1) 市町村に登録等をしている民間事業者等に直接情報提供する場合
 - (2) 市町村と連携している民間事業者団体を通じて民間事業者等に情報提供する場合
 - (3) その他の工夫

第4章 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

- 1 空き家所有者情報提供の同意取得促進の取組
- 2 空き家発生抑制のための情報提供・啓発活動
 - (1) 成年後見制度
 - (2) 民事信託
 - (3) 財産管理委任契約
 - (4) 各制度の比較
 - (5) 制度紹介の提供事例

第5章 参考資料

第1章 趣旨・目的

(ポイント)

- ・ 空き家の利活用を進める上で、民間事業者との連携が不可欠。
- ・ 空き家の利活用に関する取組を行っている市町村の数は約 580 に上っているが、そのうち空き家所有者情報の民間事業者等への提供を何らかの形で進めている市町村の数は 50 程度。
- ・ 空き家所有者情報の民間事業者等への提供について検討していない市町村に対してその理由を尋ねたところ、「民間事業者等との合意形成に時間がかかる」、「自治体の負担が大きい」等が挙げられた。
- ・ 民間事業者等への情報提供を進めている市町村からは、そのメリットとして、「所有者が利活用の意向を示すためには行政からの情報提供だけでは不十分」、「所有者からの具体的な相談に対応できる民間事業者等の関与が重要」、「民間事業者等の関与によって市町村担当職員が少なくても対応できる」などの声があった。

1 現状

全国における空き家の総数は、住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成 25 年時点で約 820 万戸、そのうち売却用・賃貸用等を除いた「その他空き家」は約 320 万戸となっている。人口減少の急速な進展等により、今後、空き家の数が更に増加し、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が一層深刻化することが懸念されている。

こうした中、空き家等に関する施策の総合的かつ計画的な推進等を目的として、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「特措法」という。）が制定、平成 27 年 5 月までに順次施行され、各市町村（特別区を含む。以下同じ。）では、この特措法を活用しながら、地域のまちづくり・住まいづくりとして空き家の計画的な除却・活用に取り組んでいる。また、平成 29 年 8 月、空き家対策に関する検討や情報共有・展開を図るための全国組織として、「全国空き家対策推進協議会」が設立され、課題や事例の共有、解決策の検討が行われている。（参加団体数 1,076 団体（平成 30 年 5 月末時点））

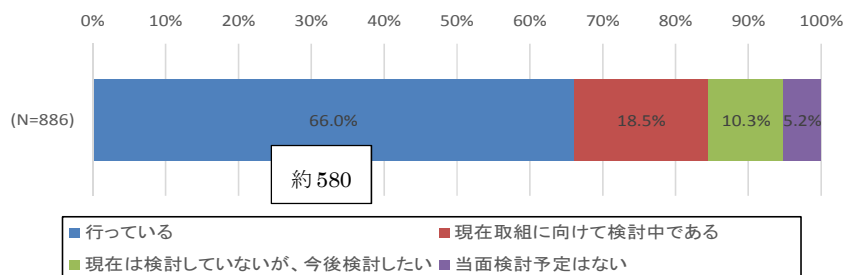


（出典）：住宅・土地統計調査（総務省）

2 民間事業者との連携の必要性

空き家の利活用に関する市町村の取組状況をみると、約 580 の市町村において関連の取組が行われている。また、現在、取組に向けて検討中の市町村や、今後検討したいと考えている市町村を含めると、ほとんど全ての市町村が、空き家の利活用に向けた取組に強い関心を寄せている状況である。

○ 空き家の利活用に関する取組状況



(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）

空き家問題への対応に当たっては、地域の実情に応じて、除却すべきものは除却するとともに、活用できるものは活用していくことが重要である。

市町村が空き家の利活用を進めるためには、収集した空き家に関する情報をその所有者の同意を得た上で、宅地建物取引業者等に提供するなど、民間事業者等との連携が欠かせない。

このような官民連携の取組は、地域の空き家に対する新たなニーズの喚起や、利活用の促進に大きく寄与するものであり、市町村の空き家対策の負担の軽減にも資することが期待されるものである。

一方、空き家所有者情報の民間事業者等への提供の実施状況をみると、何らかの形で取組を行っている市町村の数は 50 程度にとどまっている。

現時点において空き家所有者情報の民間事業者等への提供の取組について検討していない市町村について、その理由を分析すると、「民間事業者等との合意形成に時間がかかる」「自治体の負担が大きい」「人員の確保が困難」「具体的な進め方が分からない」などが大きな理由とされている。一方、既に情報提供を進めている市町村に対して、そのきっかけや始めてから感じているメリットを尋ねると、次のような回答があった。

○ 取組を始めたきっかけ

- ・ 行政は空き家所有者の特定はできるが、所有者からの具体的・専門的な相談対応ができないため。
- ・ 空き家対策担当職員として十分な要員を確保できないため。
- ・ 適正管理に関する助言指導や、空き家の利活用に関する単なる情報提供だけでは、所有者が反応しないことが多く、空き家所有者が利活用の意向を示すことにはつながらないため。

○ 取組を始めた後に感じたメリット

- ・ 相談できる民間事業者等との接点を持つことが可能な仕組みができたことにより、利活用の意識がなかった所有者や、意識はあるが誰に相談すればよいかわからないといった所有者が空き家の利活用を具体的に検討する機会を得た。
- ・ 民間事業者への相談を躊躇している所有者に対して、情報の提供先は市町村が連携している民間事業者等であると説明することで、安心感を持ってもらえた。
- ・ 民間事業者が空き家所有者の課題に応じた働きかけを行うため、市町村の空き家担当職員が少なくても対応することができた。
- ・ 情報の提供を受ける民間事業者としては、特定することが困難な空き家所有者情報の提供を受けることができ、所有者と直接接点できるようになった。
- ・ これまで曖昧であった空き家対策における市町村と民間事業者等の連携について役割が明確化された。

このようなきっかけ、メリット等をみると、空き家所有者情報の民間事業者等への提供を進めることについては、体制を作る上である程度の困難が伴うものの、行政側の対応に足りない役割を民間事業者等が担うことによって、空き家の利活用の推進に大きな効果を上げていることが分かる。このような視点から、本ガイドラインでは、各市町村において取組を始める際に直面する課題を整理し、ハードルをできる限り低くするために取組の実施に役立つ知識を記載している。

3 本ガイドラインの構成

空き家の中には相続登記等がなされていないものがあり、空き家所有者情報の把握に課題があったことから、特措法第 10 条により、同法の施行のために必要な限度において、税務担当部局から提供された課税情報をはじめとした空き家・空き店舗等の所有者等に関する情報を空き家所有者情報として空き家対策のために行政内部で利用することが可能となった。

一部の市町村では、空き家所有者情報について、所有者の同意を得た上で民間事業者等に提供する等、空き家の流通を促進するための先行的な取組を開始している。国土交通省では、平成 29 年 3 月に「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」をとりまとめた後、平成 29 年度予算において、民間事業者等と連携し空き家所有者情報を活用するモデル的な市町村の取組に対して支援を行い、各市町村における経験・成果を集約してきた。それら取組等に基づき、内容の充実を図ったのが本ガイドラインである。

本ガイドラインでは、まず、空き家所有者情報を民間事業者等に提供し、空き家

の利活用を全国的に促進していく観点から、特措法第10条に基づくものを中心に、市町村の空き家担当部局が収集・保有する空き家所有者情報を民間事業者等に提供するに当たっての法的な論点を整理している。次に、市町村の先行的な取組を踏まえつつ、市町村の空き家担当部局以外が保有する情報を活用した空き家の早期把握、空き家所有者情報の民間事業者等への提供に当たっての仕組みの構築手法や構築に当たって留意すべき点を示している。また、あわせて、空き家所有者情報の民間事業者等への提供に対する同意の取得を促進するための取組や、流通・利活用の促進に加えて空き家の発生抑制に向けた空き家所有者等に対する情報提供・啓発活動の内容等について紹介している。

【コラム】「全国版空き家・空き地バンク」の展開

「空き家・空き地バンク」とは、地方公共団体が現地の空き家・空き地の情報を利用希望者（消費者）に紹介する仕組みであり、これまで、全国の多くの地方公共団体で空き家等の情報提供が行われてきたが、これらは、①掲載情報の範囲が行政単位に限定されている、②各バンクによって物件情報項目や掲載方法等が異なる、という状況にあり、利用者（消費者）にとっては横断的な情報収集や物件の比較が難しい状況となっていた。

これを受けて、国土交通省では、需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により空き家等の流通を促し、その有効活用を推進することを目的として、各自治体が保有する情報の標準化・集約化を図り、全国の空き家等の情報に全国どこからでも簡単にアクセス・検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援し、平成29年10月から、公募により選定した2事業者（アットホーム（株）・（株）LIFULL）が運用している。

「全国版空き家・空き地バンク」へ掲載することができる物件は、各自治体が運営するバンクで掲載されているものだけでなく、空き家・空き地バンクを保有していない自治体においても、所有者の同意を得て掲載可能な空き家等の情報を保有している場合は、掲載することができる仕組みとなっている。

また、平成30年4月から、空き家等の物件情報に加えて、ユーザーのニーズに応えるため、ハザード情報、生活支援情報等を地図上に重ねて表示できるように改良するとともに、農産漁村地域への移住や空き家等を活用して店舗を経営したいというユーザーのニーズに応えるため、『農地付き空き家』、『店舗付き空き家』に関する新たな検索軸を構築し、簡易に検索できるようにし、その高機能化を図った。

現在、2社の「全国版空き家・空き地バンク」への参加自治体数は534自治体（平成30年5月末時点）となっている。

【全国版空き家・空き地バンクイメージ】



【株式会社LIFULL】



【アットホーム株式会社】

※上記２社は「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」の公募手続きにより採択

【地図上に重ねて表示できる項目】

株式会社LIFULL			アットホーム株式会社	
ハザード情報	地形情報	生活支援情報	ハザード情報	生活支援情報
① 地震による揺れやすさ ② 液状化の可能性 ③ 浸水の可能性 ④ 地震予測 震度4以上 ⑤ 地震予測 震度5以上 ⑥ 土砂災害警戒箇所 ⑦ 土砂災害警戒区域 ⑧ 活断層 ⑨ 浸水想定区域 ⑩ 災害履歴	① 自然環境条件図 ② 土地条件図 ③ 旧地形図 ④ 明治時代の低湿地図 ⑤ 標高マップ ⑥ 航空写真(国土衛星画像)	① 避難所 ② 地図公示 ③ 都道府県地図調査 ④ 小中学校区マップ ⑤ 中学校区マップ	① ゆれやすさ ② 活断層	① 避難場所・避難所 ② 駅 ③ 病院・診療所 ④ 警察・消防署 ⑤ 学校 ⑥ 金融機関・郵便局 ⑦ ショッピング施設 ⑧ コンビニエンスストア ⑨ 賃貸相場 ⑩ 売買相場

【新たな検索軸のイメージ】



第2章 空き家所有者情報の提供に関する法的整理

(ポイント)

- ・ 空き家所有者情報の民間事業者等への提供に当たって、各市町村の個人情報保護条例、地方公務員法及び地方税法の要件を満たすためには、「所有者本人の同意」があれば可能。
- ・ 同意を得る際には「提供目的」「提供先」「提供内容」等を空き家所有者に説明して理解していただくことが必要。また、一度同意を得た後に目的の変更等を行う場合には、各市町村の個人情報保護条例等に沿ってしかるべき手続が必要となる可能性があることに留意。

1 はじめに

市町村の空き家担当部局が空き家所有者情報を把握する手段としては、不動産登記簿情報や住民票情報等を利用するだけでなく、固定資産課税台帳に記載された情報の一部を活用することも考えられる。

前述のとおり、空き家所有者情報は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で入手したものであっても、特措法第10条により、同法の施行のために必要な限度において市町村が行政内部で利用できることとなった。市町村（空き家担当部局）は、この所有者情報を基に、空き家所有者本人へ接触することも可能となったところである。

本章では、市町村の空き家担当部局がこの空き家所有者情報を民間事業者等に提供する際に留意が必要な法的観点として、個人情報の保護に関する条例（以下「個人情報保護条例」という。）、地方公務員法（昭和25年法律第261号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）との関係について、それぞれ整理をする。

【空家等対策の推進に関する特別措置法（抄）】

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

【「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）（抄）】

3 把握した情報の活用

1 により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第 34 条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

2 個人情報保護に関する条例との関係

空き家所有者情報は個人情報であり、市町村の保有する個人情報については、個人情報保護条例においてその取扱いが定められている。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供するに当たっての個人情報保護条例との関係について整理する。

なお、ここでは、国の行政機関を対象とした、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 58 号）の運用を参考とした一般的な考え方を記載するが、各市町村における条例の内容及び具体的な運用によっては異なる対応となる可能性もあることから、各市町村の空き家担当部局と個人情報保護担当部局間で十分な連携を図る必要がある。

まず、固定資産税の課税情報をはじめ、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者に関する情報のほとんどについては、そのまま民間事業者等に対して提供すると、個人情報保護条例に抵触することになる場合が多いものと考えられる。各市町村の個人情報保護条例において個人情報を当該市町村外の第三者に提供することが例外的に認められる場合として、一般に、法令に基づく場合等の他、「本人の同意があるとき」が規定されている。

＜個人情報保護条例の例＞

【京都市個人情報保護条例（抄）】

（個人情報の利用及び提供の制限）

第 8 条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えて、個人情報（特定個人情報を除く。以下この条において同じ。）を当該実施機関内で利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) （略）

(2) 本人の同意があるとき。

(3)～(5) （略）

2・3 （略）

このため、個人情報保護条例に上記のような規定のある市町村においては、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で提供する限り、

同条例に抵触することはないものと考えられる。

なお、同意を取得する際には、所有者との間で同意の有無についてトラブルを招かないよう、少なくとも「提供目的」「提供先」「提供内容」については明示した上で同意を取得することが必要である（同意を取得する際の留意点については第3章を参照）。

また、市町村の空き家担当部局が保有する空き家所有者情報に誤りがある可能性があることから、その後の利活用に向けて所有者のメールアドレス等を把握しておくことが有用な場合もある。さらに、市町村が保有していない情報を含め、所有者に改めて必要な情報を記載してもらう方法を取ることも有用である。各市町村の個人情報保護条例の規定に沿いつつ、特定した第三者（民間事業者等）への提供を利用目的として明示した上で（行政内部の空き家対策の検討等にも活用する場合には、このことも利用目的として明示した上で）本人の同意を得て個人情報を取得すれば、利用目的内の提供となることから、そのような形で入手した個人情報を民間事業者等に提供したとしても、個人情報保護条例に基づく目的外利用・提供の制限に抵触することはなくなると考えられる。

なお、これらのように様々なルートで新たに取得した個人情報については、空き家担当部局等が既に保有・管理している空き家に関するデータベースに組み入れることが多いと考えられるが、データベースへの組み入れが個人情報の利用目的変更や記録項目の追加を伴うときは、個人情報保護条例上、あらかじめ市町村長宛てに届出が必要となる場合があることに留意する必要がある。

<個人情報保護条例の例>

【京都市個人情報保護条例（抄）】

（個人情報取扱事務の届出）

第7条 実施機関は、個人情報取扱事務を開始しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を市長に届け出なければならない。

（1）個人情報取扱事務の名称及び目的

（2）～（3）（略）

（4）個人情報の項目

（5）～（8）（略）

2 実施機関は、前項の規定により届け出た事項を変更し、又は届出に係る個人情報取扱事務を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

3・4 （略）

3 地方公務員法との関係

地方公務員法第34条第1項に、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならないという規定がある。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

【地方公務員法】

（秘密を守る義務）

第34条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

地方公務員法第 34 条第 1 項が定める「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」であるとされている（昭 30・2・18 自丁公発 23 号、大船渡市議会事務局長宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。

この点、あらかじめ空き家所有者本人の同意を取得して、その同意の範囲内で情報提供をする場合、空き家所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、上記「一定の利益の侵害になると客観的に考えられる」ものではないことから、空き家所有者本人の同意の範囲内で提供する情報は「秘密」に当たらず、地方公務員法第 34 条第 1 項の「秘密を漏ら」す行為には当たらないため、地方公務員法第 34 条第 1 項に抵触することはないと考えられる。

4 地方税法との関係

地方税法第 22 条には、地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者がこれらの事務に関して知り得た秘密を漏らした場合等に処罰する規定がある。そこで、以下では、空き家所有者情報を民間事業者等に提供する場合の当該規定との関係を整理する。

【地方税法（抄）】

（秘密漏えいに関する罪）

第 22 条 地方税に関する調査（不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。）若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律（昭和 44 年法律第 46 号）の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合においては、2 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。

「秘密」とは、上記 3 のとおり、「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」であるとされている（昭 30・2・18 自丁公発第 23 号、大船渡市議会事務局長宛公務員課長回答「地方公務員法並びに地方税法の疑義について」）。地方税に関する調査等の情報は個人情報であるが、上記 3 と同様に、あらかじめ所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で民間事業者等に情報提供をする場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、上記「一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とはいえない。このため、所有者本人の同意の範囲内で提供する情報は「秘密」に当たらず、地方税法第 22 条第 1 項の「秘密を漏ら」す行為には当たらないため、地方税法第 22 条第 1 項に抵触することはないと考えられる。

なお、税務担当部局から空き家担当部局に所有者情報が提供された場合の当該情報は、空き家担当部局が他の情報と併せて「空き家情報」として管理することに

なることから、「税務情報」ではないためにそもそも地方税法上の問題にならないという整理も考えられるところだが、いずれにせよ、地方公務員法及び各市町村の個人情報保護条例上の問題が生じる可能性が出てくる中で、所有者の同意を取得することにより民間事業者等に提供が可能になるという構成は同様である。

また、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日各都道府県・政令市空家等施策担当部長宛て国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）において、「空家等担当部局が納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用と解されない」との記載があるが、これは、所有者本人の同意を得ない場合を前提としたものであり、前述のとおり、所有者本人の同意を得ることによって情報提供は可能である。

（参考）法的整理のイメージ



- ⇒ 個人情報保護条例はおおむね①（目的外使用）及び②（外部提供）の両方について、地方公務員法や地方税法は②について規制しているイメージ。
- ⇒ ①（目的外使用）については、特措法第10条において、同法の施行のために必要な限度であれば本人の同意は必要ないことが明確になったが、市町村内部の手続として市町村長宛の届出等が必要となる場合があり得るため留意。②については、引き続き本人の同意が必要であり、本ガイドラインにおいて関連事項を整理。

第3章 空き家所有者情報提供に関する運用の仕組み

(ポイント)

○ 空き家の所在地・所有者情報の集約・管理

- ・ 地域の住居が利用されていない（空き家である）状況を確認するための情報源として、水道閉栓情報、電気・ガス利用情報、不動産登記情報、死亡届等が挙げられる。それらの情報を空き家担当部局に集約することが、民間事業者等に情報提供を行うための第一歩である。
- ・ 集約した情報については、個人情報保護の観点からしかるべく情報セキュリティ体制を整備した上で管理する必要がある。特に、情報の活用を容易にするために市町村の部署間で共有できるデータベースを作る場合には情報の外部流出がないような仕組みづくりが必須である。

○ 所有者情報の民間事業者等への提供に当たっての仕組みづくり

- ・ 民間事業者等への情報提供方法としては「市町村に登録等している民間事業者等に情報提供する方法」と「市町村と連携している民間事業者団体等を通じて民間事業者等に情報提供する方法」が考えられる。
- ・ 前者では、個々の民間事業者の業務遂行が適切に行われるような市町村の関与が必要となるが、後者では、市町村が直接関与する機会が基本的にないため、事業者団体等を通じた民間事業者の質の担保が課題になると考えられる。いずれの形をとるにせよ、市町村には、自らの業務負担ともバランスを取りつつ、空き家所有者が安心して情報提供に同意できるような体制を作る責任がある。

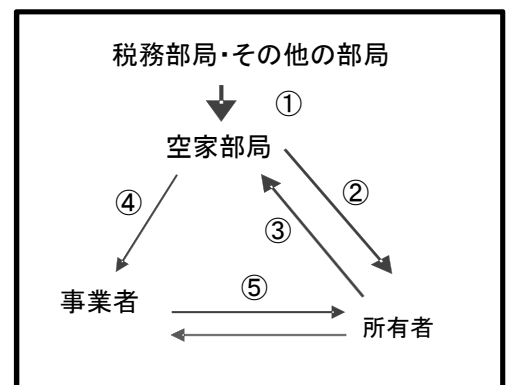
○ 空き家所有者本人への同意取得に当たっての留意点

- ・ 空き家所有者本人への同意取得においては、当該空き家に係る権利関係、所在地、用途、構造、土地面積等の状況、空き家になった時期等について、あわせて情報を取得することにより、民間事業者は効率的に所有者の相談に対応することが可能となる。

1 はじめに

空き家所有者情報の提供に関する基本スキームは、以下のようなイメージである。

- ① 市町村による空き家所在地・所有者の特定
- ② 空き家所有者に情報提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 空き家所有者情報を提供
- ⑤ 民間事業者等と空き家所有者の接触



ここでは、空き家所有者情報の提供に関する運用方法及びその留意点について

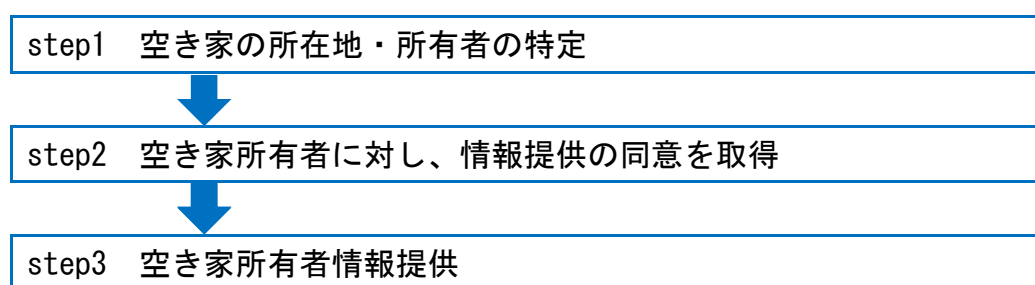
整理する。具体的には、以下のステップごとにまとめていく。

まず、行政や地域で保有している情報をもとに空き家を把握し、課税情報等を活用して空き家所有者等を特定する。

次に、空き家所有者から情報提供の同意を得た上で、連携先の事業者等に対して提供する。

なお、空き家所有者情報の提供を行うためには、あらかじめ連携先の民間事業者団体等の選定と空き家所有者情報のやり取りに関する取り決めを行い、あわせて空き家所有者への提供の意向確認や、同意の取り方についても調整し、提供に関する仕組みづくりを行っておくことが必要になる。

〈流れ〉



以下、それぞれの段階に応じて関連情報を整理する。また、具体的な手続等に当たっては、既に国土交通省住宅局等において公表している手引き等（第5章参考資料を参照。）をあわせて参照することが望ましい。

2 空き家の所在地・所有者の特定

（1）空き家の所在地・所有者の特定に活用されている情報

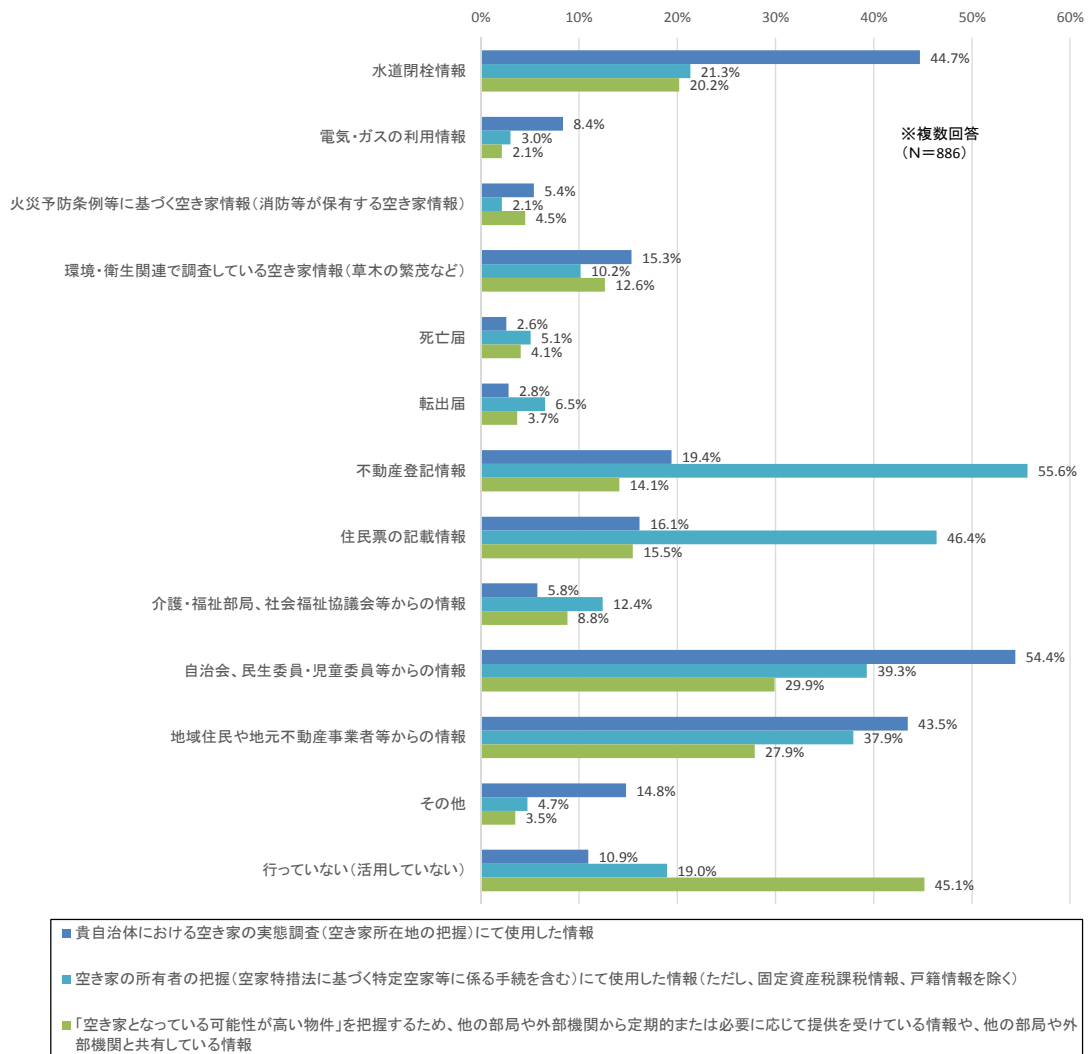
空き家所在地の特定、空き家所有者の特定、空き家の可能性がある住宅の特定が必要であるところ、それらの特定のために市町村において活用している主な情報ソースの種類は、以下のとおりである。

○ 空き家所在地・所有者情報等の特定

- ・ 固定資産税課税情報
- ・ 不動産登記情報
- ・ 住民票記載情報
- ・ 水道閉栓情報等
- ・ 自治会等で独自に調査・把握している空き家情報
- ・ 地域住民、事業者からの情報
- ・ 環境・衛生面での空き家調査結果（草木の繁茂）
- ・ 消防等が把握している火災予防上の空き家情報

<空き家を把握するための庁内・庁外情報の活用状況>

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）



入院や施設への入所、死亡等の理由により、空き家となる可能性が高い物件の早期把握につながると考えられる転居届、死亡届や、介護・福祉関連、社会福祉協議会からの情報等については、利用実態は低くなっている。

一方、空き家対策において、空き家の早期把握は非常に重要であるところ、死亡届等は早期把握を行う上で極めて有用であることから、それらの情報を更に活用していくことが求められる。

また、これらの情報は、次に示す事例のように、空き家の早期把握だけでなく、空き家所有者等への空き家活用に関する呼びかけや情報提供の早期実施に有効と考えられる。

【事例】「空き家となっている可能性の高い物件」の把握：奈良県生駒市

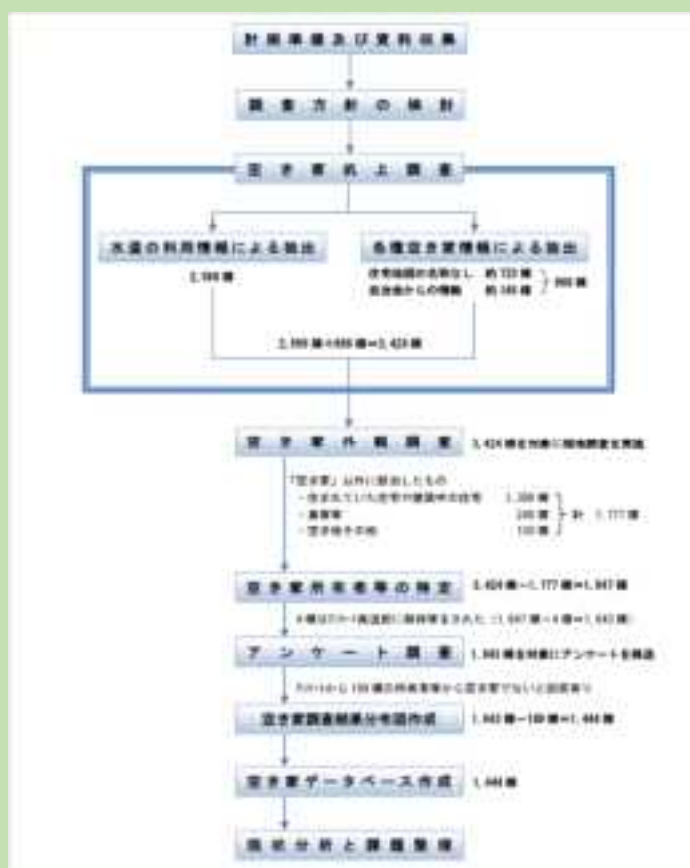
アンケート結果からも分かるとおり、空き家実態調査における空き家所在地の把握や、空き家となっている可能性の高い物件を把握する情報として、地域住民からの情報や水道の利用情報が高い頻度で使用されている。

生駒市では、平成 28 年度空き家実態調査を実施した際、空き家特定の調査フローを「空き家机上調査」「空き家外観調査」の 2 段階に分けて実施している。

- ・ 第一段階の空き家机上調査において、空き家調査対象の把握のために、自治会からの情報、住宅地図、水道の利用情報を利用している。具体的には、開閉状況が閉栓の住宅及び開閉状況が開栓で年間使用水量が 3 m³以下に該当する住宅を空き家調査対象として抽出。
- ・ 更に第二段階の外観調査を経て、空き家とは思われないものを除外してアンケート調査を実施した。

＜生駒市の空き家実態調査フロー＞

（出典）：生駒市空き家実態調査報告書（奈良県生駒市）



（２）市町村内の部局連携による情報の活用事例

空き家所有者情報を効率よく収集し活用するためには、市町村内各部局から空き家所有者情報を集約してデータベース化することが有用である。その際には、関連情報をどの部署が保有しているか、また、それらの部署でのデータの相互共有、情報更新についての調整を行うことが重要となる。

データベース化に当たっては費用面の問題が生じるが、下記の神奈川県厚木市のような事例もある。また、既存システムがない場合であっても、例えば市役所内のサーバー内に空き家所有者情報を保有する部署がアクセス可能なフォルダを設置し、エクセルファイルやアクセス等共通のデータフォーマットの中で定期的に情報更新を行っていくといった方法で情報を共有することも考えられる。

なお、データベース化に際しては、情報の保管・蓄積方法、アクセス制御、不正プログラム対策、不正アクセス対策、セキュリティ情報の収集等適切な技術的セキュリティに十分に配慮して検討する必要がある。また、必要に応じた情報の取扱に関する関係部署間での取決め等を行うことが望ましい。（参考：総務省「地方公共団体におけるセキュリティポリシーに関するガイドライン（平成27年3月版）」）

【事例】共有空き家データベースの構築：神奈川県厚木市

厚木市では、空き家情報に係るデータベースを複数の部署で作成、共有している。これは、あらかじめ市役所内に導入され、職員が使用可能なGIS（地理情報システム）に上乗せする形で共有データベースを構築したものであり、比較的廉価での対応が可能となっている。情報としては、主に適正管理不全空き家を対象に、空き家関連情報について定期的な調査を実施している

部署及び空き家所有者情報を把握している資産税課が協力して、「空き家実態調査及び住民からの苦情通報で把握している空き家」、「雑草・樹木が繁茂している空き家・空き地」、「火災予防条例上危険な空き家」とそれに対応する空き家所有者情報をデータベース化している。

共有データベースにアクセス可能な部署のうち空き家所在地を把握している部署は、定期調査実施後に空き家所在地や物件状態といった情報の新規入力・更新を行い、新規入力された空き家については、資産税課が所有者情報を適宜入力する形となっている。

資産税課だけで所有者情報が把握できなかった場合は、空き家担当部署が関係部署に問い合わせて情報を入手し、データベースに反映している。また、データ

＜厚木市の空き家データベースの状況＞

（出典）：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」厚木市報告書（神奈川県厚木市）

情報所有者	共有する空き家データベース		各部署の役割
	アクセス権限	入力情報の情報源の詳細	
住宅課	○	空き家実態調査 地域住民からの苦情・通報 他部署からの相談	空き家所在地の把握 (データベースで共有している空き家の状態確認を通年で実施)
生活環境課	○	住民からの相談処理票のうち 雑草・樹木の繁茂等に関すること	空き家所在地の把握 (データベースで共有している空き家の雑草・樹木の繁茂について年2回調査を実施)
消防本部	○	「厚木市火災予防条例」及び「厚木市消防空き家等調査取扱要綱」に基づき現地調査を行い作成している空き家台帳	空き家所在地の把握 (データベースで共有している火災予防上危険な空き家について年2回調査を実施)
建築指導課	○	空き家データベースをもとにした現地調査結果	建物の状態に関する情報の更新 (主にデータベースで共有している空き家の状態確認を通年で実施)
資産税課	○	固定資産税課税情報	空き家所有者情報の提供
市民協働推進課 (自治会長管轄部署)	×	市民相談	空き家所在地の把握 (件数は少ない。相談対応は住宅課が担当)
セーフコミュニティくらし安全課	×	市民相談	空き家所在地の把握 (件数は少ない。相談対応は住宅課が担当)
介護福祉課	×	ひとり暮らし老人台帳、介護保険認定申請書類等のうち 所有者の生活状況・施設入所状況等 親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)
市民課	×	住民票、死亡届等のうち 所有者等の住所及び生死	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)
福祉総務課 (民生委員管轄部署)	×	災害時要援護者登録台帳のうち 所有者の生活状況・親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)
生活福祉課	×	生活保護台帳のうち 所有者の生活状況・親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 (資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼)

※黄色：アクセス権限があり、共有データベースへの情報提供・更新が頻繁な部署
※白色：アクセス権限がなく、共有データベースへの情報提供の頻度が低い部署

ベースを共有している部署以外に空き家関連の相談が寄せられた場合も、空き家担当部署で取りまとめデータベースに追加している。

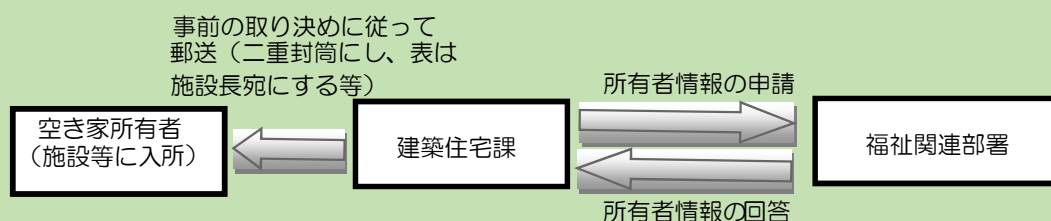
情報セキュリティの確保については、データベースへのアクセス権限を関連部署のみに制限することで、個人情報の流出に配慮している。なお、厚木市は総合行政ネットワーク（L G W A N）を使用しており、外部からアクセスできない仕組みになっている。

【事例】施設へ入所している空き家所有者対応のための連携：群馬県太田市

太田市では、適正管理が不全な空き家や、地域から苦情・通報があった空き家所有者等を対象に、適正管理に関する助言通知や解体補助金制度、所有者情報の提供といった制度紹介を郵送にて行っている。通常、所有者情報は資産税課に都度問い合わせるが、特に空き家所在地と所有者本人の居住地が同じ場合、所有者が施設や病院等にいる可能性が高いことから、市役所内で調整を図り、所有者・所在地特定の一環として、福祉関連部署へ所定様式にて所有者の入院・入所情報の申請ができるように市役所内で調整を行っている。

なお、福祉関連部署に申請し、施設や病院にいることが判明した所有者に対しては、助言通知や情報提供について郵送する際の取決め等もあらかじめ行われている。

＜福祉関連部署との連携調整による所有者情報の申請＞



【事例】市職員・民間事業者の連携によるワンストップサービス化：三重県伊賀市

伊賀市では、平成 28 年 5 月に策定した空き家等対策計画に基づき、民間事業者団体 7 団体との包括協定及び各団体との業務内容に関する個別協定を締結し、空き家所有者、移住相談者に対し、市職員が民間事業者と 2 者 1 組で対応する体制を取ることで、空き家所有者、移住者に安心して活用してもらえるワンストップサービスを提供している。このワンストップサービスの構築により、同じく平成 28 年度から開始した「伊賀市空き家バンク制度」は、登録件数、成約件数ともに一定の成果を上げているところである。

空き家バンク制度での一定の成果を踏まえ、平成 29 年度は、更に空き家を活用した面的な地域活性化の促進を目的とし、平成 28 年度までの実態調査で判明した老朽化空家等、特定空家等を除く空家（以下、活用可能空き家とする）の中で、空き家所有者の活用意向がある物件をデータベース化した「空き家活用ストックバンク」の構築のために、

- ① 活用可能空き家の外観調査結果をもとに空き家の流通可否を定量的に評価する手法の検討
- ② ①をもとにした活用可能空き家の外観調査の実施及び調査結果を用いた流通可否判定
- ③ 活用可能空き家の所有者への活用意向及び「空き家活用ストックバンク」登録意向調査
- ④ ②及び③で得られた情報のデータベース化に取り組んでいる。

①の流通可否を定量的に評価する手法については、伊賀市の空家等の適正管理に関する条例に定める空家等判定調査票及び伊賀市空き家バンク制度要綱に定める物件登録カードをベースとして、伊賀市協定締結団体のひとつである三重県建築士事務所協会の協力のもと作成している。

【伊賀市空き家活用判定カルテ(調査用)】

具体的には、各空き家の活用可能性について、利用可否、アクセス、安全面など全部で6項目についてそれぞれ6点満点で評価され

チェック項目ごとに「安全面」「人気」「歴史性」「状態」「アクセス」「利用可否」を割り振り

選択肢ごとに1～6点を割り振り

外観調査をシステムに入力することで評価結果が自動計算される

るよう、外観調査時に使用する調査票の各チェック項目が6項目のうちどの項目に該当するのか、また各チェック項目の選択肢の評価点はそれぞれ何点なのかをあらかじめ設定し、外観調査結果をエクセルファイルに入力することで、自動で評価結果が自動計算され、レーダーチャートとして他の物件情報と合わせてカルテ形式で出力されるようなシステムを作成している。

(出典)：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」報告書（三重県伊賀市）

3 空き家所有者に対する情報提供の同意取得

(1) 同意取得の内容・手法

① 同意取得の相手方

空き家所有者情報の提供についての同意を取得する相手方は、空き家の所有者である。所有者が複数いる場合（共有の場合）には、共有者全員から同意を取得することが原則である。同意を得られたのが共有者の一部のみである場合は、同意を得られていない共有者と連絡先が異なる場合などに、同意を得られた共有者の氏名や連絡先を提供することが可能と考えられるが、同意を得られていない共有者の氏名や連絡先は、本人の同意を得られていない以上、提供できないと考えられる。

② 同意取得の相手方へ明示する内容

空き家所有者の同意を取得するに当たっては、少なくとも、

ア 情報の提供先

イ 提供先における利用目的

ウ 提供される情報の内容

を明示した上で、同意を取得することが必要と考えられる。

ア 情報の提供先

情報の提供先を明示するに当たっては、具体的に記載することが望ましい。必ずしも個別の民間事業者名である必要はないと考えられるが、少なくとも、例えば「〇〇協会△△支部及び所属事業者」といった記載や「□□支部相談員」といったように、提供先となり得る者の範囲が明確になるよう記載する必要があると考えられる。

また、民間事業者団体と協定を結んでいるような場合は、その旨も記載しておくことや、協定や団体の概要が分かる資料を同封することも、空き家所有者の理解を得るために有効と考えられる。

イ 提供先における利用目的

提供先における利用目的を明示する際には、例えば、協定等に基づく業務として行われるものであれば、当該協定の内容等を添付した上で、「〇〇業務の目的以外には利用しません」といった記載とすることも考えられる。

ウ 提供される情報の内容

どの情報が民間事業者等に提供されるのかについては、空き家所有者にも確実に認識してもらえよう、分かりやすい形で明示しておくことが必要である。

③ 同意の取得方法

空き家所有者情報の提供に当たっては、後日のトラブル防止等の観点から、書面により同意を取得することが望ましい。

(2) 同意取得の際の工夫

空き家所有者に民間事業者等への提供の意向を確認する段階では、市町村において、住所や氏名といった情報は把握しているが、電話番号やメールアドレス等の連絡先や空き家の状況等の詳細に関しては把握していない場合も多い。したがって、空き家の利活用を効率的に進める観点からは、これらの情報を空き家所有者に記載してもらうという方法が実務上は効率的であると思われる（第2章2個

個人情報の保護に関する条例との関係を参照)。ただし、この場合においても、個人情報保護条例に基づく目的外提供の同意を取得する場合と同様に、提供先や提供内容等を明示した上で提供について空き家所有者の同意を取得しておくことが必要である。

また、民間事業者等が利活用可能かどうかを判断する際の材料になるものとして例えば以下のような情報がある。

(民間事業者等が利活用可能かどうかを判断する際の材料となる情報の例)

- ・ 権利関係
- ・ 空き家の所在地
- ・ 空き家の状況（用途、構造、土地面積、建物面積、間取り、建築時期等）
- ・ 空き家となった時期
- ・ 所有者の希望（賃貸か売却か、空き家・空き地バンクへの掲載の有無等）
- ・ 物件の写真

こうした情報は、例えば空き家担当部局が保有している情報を書面で空き家所有者に送付し、確認してもらうといった方法を行うことにより、空き家所有者の負担を軽減することが可能となる。なお、空き家所有者が情報提供を希望しない場合であっても、今後の空き家対策のために有益な情報である上述の電話番号等の連絡先、空き家の状況等の空き家担当部局がこれまで保有していない情報について、内部利用目的に限って空き家所有者から情報提供してもらうことも考えられる。

【コラム】民間事業者リストの提供

群馬県太田市、神奈川県厚木市では、相談できる民間事業者が分からない、知らない事業者から連絡が来ることにに対して抵抗がある空き家所有者への対応として、空き家所有者情報の提供について同意を取得する際、「①情報の提供」か「②空き家利活用相談に対応してくれる民間事業者リストの提供」のどちらかを選ぶことができるようにしている。②の選択肢があることによって、自分の個人情報が漏れるのは嫌だが、空き家の利活用は行いたいという者のニーズに合致すると思われる。なお、空き家所有者に提供する民間事業者リストは、所有者情報の提供先として連携している各民間事業者団体が民間事業者に募集をかけて取りまとめたものである。

また、空き家所有者に情報提供の意向を確認する際には、単にその意向を確認するだけでなく、市町村における空き家対策について理解を得るとともに、空き家所有者の利活用の意向を高めるための意識啓発を行うことが重要である。そのためには、趣旨について十分理解してもらえよう制度の概要を紹介するとと

もに、市町村の空き家対策の取組や助成制度等を紹介する等の情報提供を行うことが有用であると考えられるため、次章では空き家所有者に対する情報提供について取り上げることとする。

4 空き家所有者情報の提供及びその仕組みづくり（民間事業者等との連携方法）

空き家所有者情報の提供先については、各市町村の取組の目的に応じて選定することが必要である。その際、空き家の利活用という観点からは、空き家の売却や賃貸、リフォーム、解体等の様々な方法が考えられるが、この他にも相続登記の問題、境界の問題等の併せて対応する必要がある問題も考えられる。このような取組の目的に応じて、空き家所有者情報の提供先を検討することが適当と考えられる。

また、空き家所有者の様々な意向に応じることができるよう、複数分野の情報提供先を用意したり、同一分野であっても複数の民間事業者等の情報提供先を用意することで、空き家所有者が複数の民間事業者等と接触したり、民間事業者等を選択することができるようになる。

民間事業者等との連携方法としては、大きく分ければ、

- ① 市町村に登録等している民間事業者等に直接情報を提供する場合
- ② 市町村と連携している民間事業者団体等を通じて民間事業者等に情報を提供する場合

の2類型が考えられる。

以下では、両類型について留意点を記載していくが、どちらの類型による場合であっても、空き家所有者に安心して同意してもらえるよう、

- ・ 市町村が積極的に関与した仕組みとすることが望ましいこと
- ・ 空き家所有者とのトラブル防止に配慮したものとすることが重要であるとともに、単なる事業者支援との誤解を招かないようにすること

といった視点に留意しつつ、地域の実情に応じた仕組みとしていく必要がある。

なお、空き家所有者情報の提供に関し、既存の仕組みがある市町村においては、これを必要に応じて修正、活用していくことが効率的・効果的と考えられる。

【コラム】空き家所有者とのトラブルの例・トラブル対策例

空き家所有者とのトラブルとしては、

- ① 情報提供を受けた複数の民間事業者等が所有者に同時に接触することで所有者が混乱する
- ② 情報の提供を行ったが民間事業者等から連絡が来ない
- ③ 空き家所有者と相談対応民間事業者等との間で折り合いがつかない
- ④ 提供を受けた民間事業者に対して、空き家所有者からの相談対応の範囲が不明確な場合、民間事業者に負担がかかる

といったことが想定される。①、②については、情報提供の同意書における留意事項として明記するとともに、空き家所有者に対して丁寧に説明することで対応する方法が考えられる。(群馬県太田市の同意書様式(第5章参考資料(6))を参照)。

①については、情報提供に同意しない所有者に対し、所有者から連絡可能な民間事業者のリストをあらかじめ作成し、相談対応可能な民間事業者等の情報を提供するという方法が考えられる。また、②については、同意取得の段階で一定期間民間事業者からの連絡がなかった場合には空き家バンクへ掲載する、一定期間経過後に行政から改めて活用意向について相談対応を希望するといったように代替案まで含めた同意取得を行うといったことが考えられる。

③については、所有者から苦情を受けた民間事業者に対しては以後所有者情報の提供を行わないといった罰則規定をあらかじめ協定書に記載しておく必要がある。また、三重県伊賀市では、所有者と民間事業者との間でトラブルが発生した場合にスムーズに対応するため、所有者情報を提供する民間事業者を登録輪番制とし所有者から苦情が入った場合には速やかに次の民間事業者が対応できるようにしておくという方法を取っている。

④については、民間事業者側の負担にならないよう、各専門分野の団体が対応する相談の範囲や程度、役割分担について、情報提供の仕組みを構築する段階で可能な限り取り決めを行い、所有者の意向や状況に応じて各専門分野の民間事業者を紹介するといったことが考えられる。神奈川県厚木市では、平成28年度情報提供の取組を試行実施した際、提供を受けた不動産事業者が当該空き家の近隣住民から苦情を受けて、本来の情報提供の目的である売買以外に、空き家の管理を担当していた事例がある。

(1) 市町村に登録等をしている民間事業者等に直接情報提供する場合

民間事業者等との連携方法として、市町村の空き家担当部局が、地域の空き家対策に協力する宅地建物取引士等の民間事業者等を登録等した上で、その登録等を行った事業者(以下「登録等事業者」という。)に空き家所有者情報を提供して、当該登録等事業者から所有者に連絡を取る方法が考えられる。こうした仕組みは、情報の提供先が市町村に登録されている民間事業者等であることから、比較的所有者の同意を得やすいのではないかと考えられる。

こうした仕組みとする場合には、例えば、以下のような点に留意することが望ましいと考えられる。

(枠組み)

- ・ 取組に当たっては、あらかじめ実施要領等により制度として定め、公開しておくこと

(トラブル防止)

- ・ 制度には、目的、登録等事業者の役割や要件のみならず、個人情報の取扱いに関する規定やふさわしくない行為を行った場合の登録等の取消しに関する規定を定めておくなど、制度上トラブル防止に配慮したものとする
- ・ 登録等事業者に対しては、研修等により、個人情報保護制度等に関する知識・理解を深めるよう努めること

【コラム】事業者への研修の実施

情報提供先として選定された民間事業者については、情報提供の仕組み、個人情報の取扱いや空き家相談対応を行う場合の留意点等について一定の研修を行うことで、空き家所有者とのトラブル回避につながると考えられる。

京都府京都市が実施している「京都市地域の空き家相談員」制度では、一定の業務経験を満たす宅地建物取引士に市が研修を行った上で相談員として登録を行っており、東京都青梅市でも、情報提供先の事業者となる条件として、市が連携している事業者団体の所属であり、かつ特措法や個人情報の取扱い、空き家所有者への対応等に関する研修を受講することを必須としている。

(苦情対応)

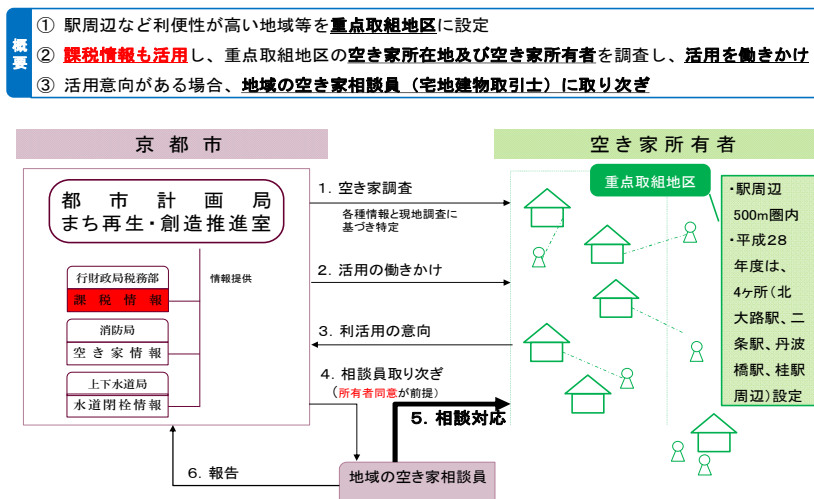
- ・ 相談窓口を設けるなど、空き家所有者から苦情等があった場合の対応をあらかじめ明確化しておくこと

(提供する事業者の選定)

- ・ 登録等事業者のうち、誰に、どのような方法で情報提供するかについては、空き家所有者の活用方法等の意向（賃貸か売却か等）や空き家の所在地、事業者間の公平性を踏まえつつ、適切に行うこと

【事例】民間事業者等に対する情報提供体制①：京都府京都市

京都市では、一定の業務経験を満たす宅地建物取引士に市が研修を行い、空き家所有者や地域の自治組織等からの相談に無料で対応する「京都市地域の空き家相談員」として登録する制度※を設けている（平成30年5月末時点で259人登録）。この制度を活用し、平成28



年度より、市が空き家所有者に対し能動的に働きかけることにより空き家の活用・流通を加速させる取組を行っている。

※ 「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」。なお、相談後に、賃貸や売却、空き家の仲介等を依頼する場合は、通常の不動産取引に応じた料金が発生。

・取組の詳細

STEP. 1 重点取組地区の選定

「空き家等の需要が高いと考えられるターミナル機能を有する駅周辺」、「一戸建て、長屋建ての家屋の割合が高い地域」、「水道閉栓情報等による空き家候補数が多い地域」といった観点から、空き家の利活用の働きかけを市が直接行う重点取組地区を設定する。

STEP. 2 空き家等の調査

重点取組地区において、空き家等の所在地・所有者の調査を行う。その際、空き家等の登記情報や特措法に基づく課税情報等を活用し、所有者情報（氏名、住所等）を収集する。なお、調査が円滑に進むよう、あらかじめ重点取組地区の自治組織の役員に、事業概要、対象地域、調査日程等を説明し、自治組織の役員等より、必要に応じて住民へ周知してもらう。

STEP. 3 所有者への働きかけ調査

調査で把握した空き家所有者へアンケートを送付し、空き家等の利用状況、活用意向、困っていること等を記載してもらう。その際、後日ヒアリング調査に協力してもらえる場合には、電話番号等の連絡先も記載してもらう。

連絡先の記載があった所有者等には電話をかけ、市の「空き家相談員」制度や改修補助等の助成制度を伝えつつ、空き家等の活用を働きかける。

STEP. 4 「空き家相談員」への取り次ぎ

空き家等の活用意向があり、「空き家相談員」への取り次ぎに同意が得られた場合、取り次ぎを行う。

「空き家相談員」に対して空き家が所在する小学校区、構造、所有者の意向等の概要を示して希望者を募り、抽選等により取り次ぐ相談員を選定する。

選定された「空き家相談員」には、所有者情報（氏名、住所）、物件情報（空き家等の所在地、状態（写真）等）のほか、所有者の活用意向、困っていること等の情報を取り次ぐ。

選定された「空き家相談員」は、所有者へ連絡して、空き家等の活用について提案する等、対応を行う。

（２）市町村と連携している民間事業者団体を通じて民間事業者等に情報提供する場合

市町村が個々の民間事業者等に対してそれぞれ情報提供することは市町村の業務負担が大きいため、市町村から地域の空き家対策に協力する民間事業者団体等に対して情報提供を行い、当該事業者団体において、空き家所有者の意向や、空き家の所在地といった地域性等も踏まえて団体の会員の中からふさわしい事業者提供に提供する仕組みが考えられる。

こうした仕組みとする場合は、例えば、以下のような点に留意することが望ましいと考えられる。

（枠組み）

- ・ 市町村と民間事業者団体間で、地域における空き家対策に関する連携の「協定」等を締結し、これを公開しておくこと

【コラム】各種団体との協定締結における留意点

各種団体との協定締結の際は、関係者間において、それぞれの業務内容、罰則、その他の取決め等について可能な限り明示しておくことが望ましい。特に、個人情報取扱いについては、必要に応じて、協定書とは別に誓約書や覚書を取り交わすといった方法も有効であると思われる。

東京都青梅市では、所有者情報の提供先である不動産事業者団体との協定において、所有者に接触する民間事業者は不動産事業者団体が指名すること、具体的な相談については民間事業者団体及び指名された民間事業者が行うことを明記している。また、民間事業者団体及び民間事業者が守るべき個人情報の取扱方法や罰則について協定書とは別に覚書を取り交わしている。

奈良県生駒市では、平成 30 年度以降、所有者情報の提供に本格的に取り組むための準備として、平成 29 年度、情報提供先となる、民間事業者団体から組織されるプラットフォームの組成とプラットフォーム及び取組に参加し所有者の相談対応に当たる事業者（以下、登録事業者という）への情報提供の仕組みづくり及び試行に取り組んでいる。仕組みの構築に当たっては、ト



＜生駒市で構築されたプラットフォームのイメージ＞

（出典）：平成 29 年度「空き家所有者情報提供による空き家活用推進事業」報告書（奈良県生駒市）

ラブルを可能な限り回避するため、プラットフォームを構成する民間事業者 8 団体と包括協定を締結、各団体と個別協定を締結し、更に所有者の連絡先等の重要性の高い所有者情報を登録事業者へ提供する際には、その都度、登録事業者は市に対して秘密保持に関する誓約書を提出することを想定している。

（提供する事業者の選定）

- ・ 民間事業者団体の中で、提供される民間事業者をどのように選定するのか、事業者から空き家所有者への接触はどのような方法で行われるのかなどの具体的な運用の流れについて、市町村と民間事業者団体間で取り決めておくことが望ましいこと

（苦情対応）

- ・ 相談窓口を設けるなど、空き家所有者から苦情等があった場合の対応について、市町村と民間事業者団体間で取り決めておくことが望ましいこと

（トラブル防止）

- ・ 協定等には、目的、業務の内容のほか、個人情報の取扱いに関する規定（秘密の保持）を定めておくこと
- ・ 秘密の保持に違反する等の問題があった場合の対応について、例えば、当該事業者には情報提供を行わないなど、市町村と民間事業者団体間で取り決めておくことが望ましいこと
- ・ 市町村と民間事業者団体間で、地域における空き家対策に関する連携の「協定」等を締結し、これを公開しておくこと

【コラム】業務負担の軽減に係る工夫

各市町村では、空き家利活用に関する取組全般についての担当職員が十分に確保できない点が課題の一つとして挙げられている。

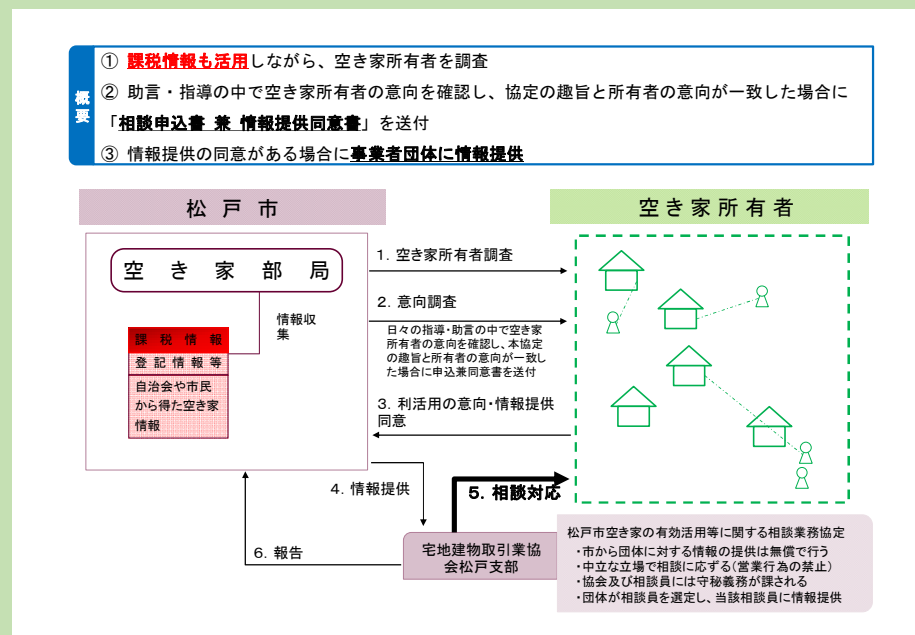
したがって、仕組みの構築の際には、構築した仕組みが継続的に機能するため、各プロセスにおいて可能な限り担当職員の業務負担を軽減する工夫が必要となる。

群馬県太田市では、担当職員が1名であることから、行政の役割を、空き家所有者への情報提供の同意取得と民間事業者団体への提供のみとし、民間事業者団体から加盟民間事業者への所有者情報の提供とその後の所有者と民間事業者とのやり取りには（空き家所有者から連絡があった場合を除き）関与しないとして、民間事業者団体と役割分担を明確にしている。更に、所有者の活用意向のパターンに応じて情報提供先の民間事業者団体をあらかじめ決めておくことで、業務負担の軽減を図っている。

また、和歌山県橋本市でも空き家所有者に対し相談窓口として協定締結団体を案内しているが、相談件数が増加せず、また担当職員が1名で別の業務を兼任していることから、できる限り業務負担を少なくし、かつ、空き家相談窓口を通じた利活用を促進するための方法として、行政から空き家所有者に対し相談窓口の利用申込書（所有者情報の相談窓口への情報提供の同意を兼ねる）を発送、回収し、同意が得られたものについて相談窓口に転送し、窓口から空き家所有者に対して直接連絡がいく仕組みをつくることで、利活用の促進を図っている。

【事例】民間事業者等に対する情報提供体制②：千葉県松戸市

松戸市では、平成28年5月に事業者団体と「空き家の有効活用等に関する相談業務協定」を締結し、空き家の情報を当該事業者団体へ提供する取組を行っている。



・取組の詳細

STEP. 1 空き家の調査・所有者への働きかけ

課税情報も活用しながら、空き家実態調査を実施。空き家所有者に対する助言・指導の中で空き家所有者の意向を確認し、協定の趣旨と所有者の意向が一致した場合に相談申込書兼情報提供同意書を送付。

STEP. 2 空き家所有者から市へ同意書の提出

同意書の送付はFAXや郵便、持参で受け付けている。同意書には、住所・氏名・連絡先に加えて、空き家の詳細や、どのような方法で管理・処分を希望するかを記載してもらう。

STEP. 3 市から民間事業者団体への情報提供

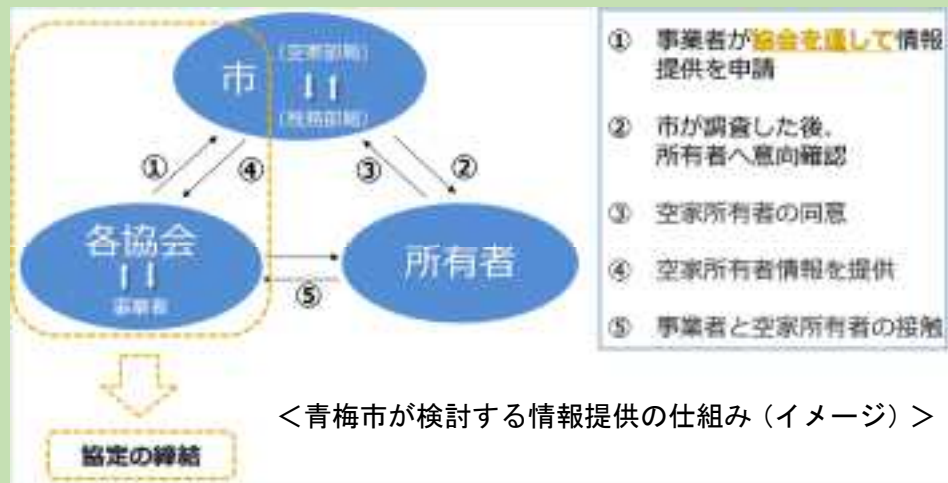
市は、所有者から得た同意書をFAXにて事業者団体へ提供する。

STEP. 4 民間事業者団体から個別の相談員へ情報提供、相談員が空き家所有者へ連絡

民間事業者団体は、会員の中から相談員を選定して情報提供し、相談員が空き家所有者へ連絡する。

【事例】民間事業者等に対する情報提供体制③：東京都青梅市

青梅市では、平成 29 年度に、不動産事業者団体と、空き家利活用を目的とした所有者情報の提供に関する業務協定を締結した。



民間事業者との新たな連携方法として、不動産事業者団体を通して、不動産事業者から空き家の所有者情報提供の申請を受け、市が申請を受けた空き家の所有者を調査し、情報提供について所有者から同意取得を行い、同意取得できた情報を申請があった不動産事業者に提供する取組を試行した。

（３）その他の工夫

さらに、空き家対策を効果的・効率的に進める観点から、例えば、中心市街地や郊外の団地等市町村の優先度の高い地区を「重点地区」として設定して集中的に取り組むことも考えられる。

【事例】重点地区を設定した取組：和歌山県和歌山市

和歌山市は、市街地の拡大や人口減少が進み、中心市街地で空き店舗・空き家や駐車場等の遊休不動産が増加したことから、コンパクトなまちづくりを目指した様々な取組を進めており、特に、和歌山市の中心部において、民間自立型のまちづくり会社が、遊休不動産や公共空間のリノベーションを図ることで、まちに雇用と産業を生み出し、エリアの魅力を高める「リノベーションによるまちづくり」に取り組んでいる。



市では、遊休不動産の再生とまちづくりの担い手育成を計るための短期集中合宿「リノベーションスクール」の開催や、民間主導によるリノベーション事業の実施等により、まちなかの空き店舗等を再生したゲストハウスやレストラン、カフェ等の開業が続いており、それに伴って、新たな店舗開業やイベントの開催など、まちなかでの新たなにぎわいも生まれている。

一方、増加する空き家対策については、市ではこれまでも空き家の実態把握や活用を促進するための取組を進めてきたが、平成 29 年度には、リノベーションによるまちづくりと連携した取組を進めるため、市街地中心部を重点地区として、空き家の利活用の意向や、所有者情報の民間事業者等への提供に関する同意の取得を行った。本調査により同意を得た空き家所有者情報については、「リノベーションによるまちづくり」推進のため市と協定締結している民間のまちづくり会社に提供することとしており、今後、まちづくり会社がこれら空き家も含めて、まちなかの遊休不動産や公共空間のリノベーションを図っていくこととしている。

<before>

<after>

空き店舗



レストラン



また、東京都青梅市では、市が商工会議所や民間事業者と連携して空き家対策に取り組んでいる。

【事例】民間事業者等との連携した取組事例：東京都青梅市

青梅市では、不動産事業者団体と連携して空き家バンク事業に取り組んでいる。また、空き家活用をより一層効果的に進めるため、不動産事業者団体と青梅商工会議所が連携する空き家の紹介事業にも乗り出した。

青梅商工会議所は、現在青梅市が進める青梅市中心市街地活性化事業を実施している株式会社まちづくり青梅にPRを依頼し、空き店舗事業に併せたアキヤ不動産事業が展開されている。

アキヤ不動産とは、売買の動きの滞っている空き家物件について、まちづくり青梅が青梅駅前に物件情報を紹介するギャラリーの設置、空き家見学会等の実施、SNSによる情報発信等を行っているものである。



第4章 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

(ポイント)

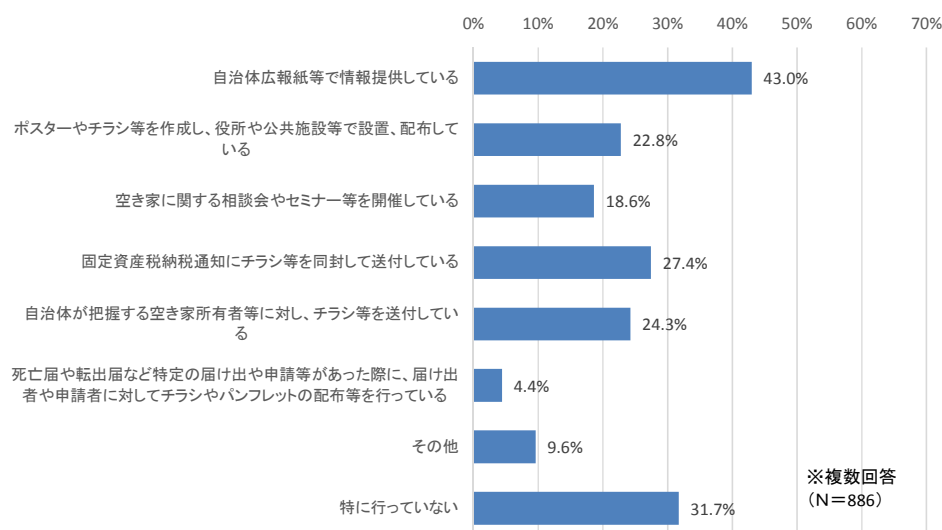
- ・ 各市町村では、所有者に対する情報提供の呼びかけについて様々な工夫を進めている。(例. アンケートを通じて空き家の活用意向・準備状況を認識してもらう、空き家所有者に見積書を送付する等)
- ・ 空き家発生を抑制するために成年後見制度、民事信託等について地域住民に対して周知を図っていくことも重要である。

1 空き家所有者情報提供の同意取得促進の取組

空き家所有者情報の提供を促進するためには、提供の仕組みの構築と併せて、空き家所有者自身の空き家に対する問題認識及び流通や利活用に対する意識を高めていくための情報提供等の働きかけが必要となる。

空き家所有者等への空き家関連情報提供の手段として最も多いのは「自治体広報紙等での情報提供」となっており、次いで「固定資産税納税通知にチラシ等を同封して送付」となっている。

また、「死亡届や転出届など特定の届け出や申請等があった際にチラシやパンフレットの配布等を行っている」など、市町村によっては空き家となる可能性の高い物件に対して物件所有者やその関係者に直接情報提供をしているケースもみられる。



<空き家所有者等への空き家関連情報提供状況>

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）

【事例】チラシの配布による情報提供：愛媛県八幡浜市

八幡浜市では、平成 28 年度より、市民課、税務課が連携し、市民課で死亡届提出時に渡している関連手続一覧と併せて空き家の適正管理を促すチラシを渡している。また、税務課との連携により固定資産税納税通知にも同様のチラシを同封している。空き家所有者の可能性が高い住民等に対して積極的に情報発信を行ったことで、平成 28 年度は 60 件程度だった空き家相談件数が平成 29 年度は 116 件にまで増加した。

福岡県田川郡川崎町では、町内にある空き家の所有者に対し、空き家利活用を促すため、平成 29 年度に活用意向アンケートを兼ねた情報発信を行っている。

【事例】アンケート調査の実施にあわせた情報提供：福岡県田川郡川崎町

川崎町では、アンケートへの回答を通じて、活用意向を把握するとともに、所有者自身が所有する空き家の活用準備状況（相続登記、残置物の整理）が視覚的に分かるようになっている。また、アンケート設問に対応する空き家関連情報を別紙として添付することで、回答者（空き家所有者）の手元に情報が残るよう工夫している。

■空き家所有者向けアンケート

The form is titled '空き家活用意向アンケート' (Vacant House Utilization Intention Survey). It includes sections for:

- 基本情報 (Basic Information): Name, address, phone number.
- 空き家の状況 (Vacant House Status): Current use, reason for being vacant, etc.
- 活用意向 (Utilization Intention): Whether they plan to use it, and if so, for what purpose (e.g., rental, business, etc.).
- 準備状況 (Preparation Status): Whether they have completed inheritance registration and cleared remaining items.



アンケートの回答から、空き家活用準備の状況が視覚的に分かるように工夫

アンケート用紙については、セミナーやワークショップでのツールとして利用するといったことも考えられる。

■空き家所有者向けアンケート別紙



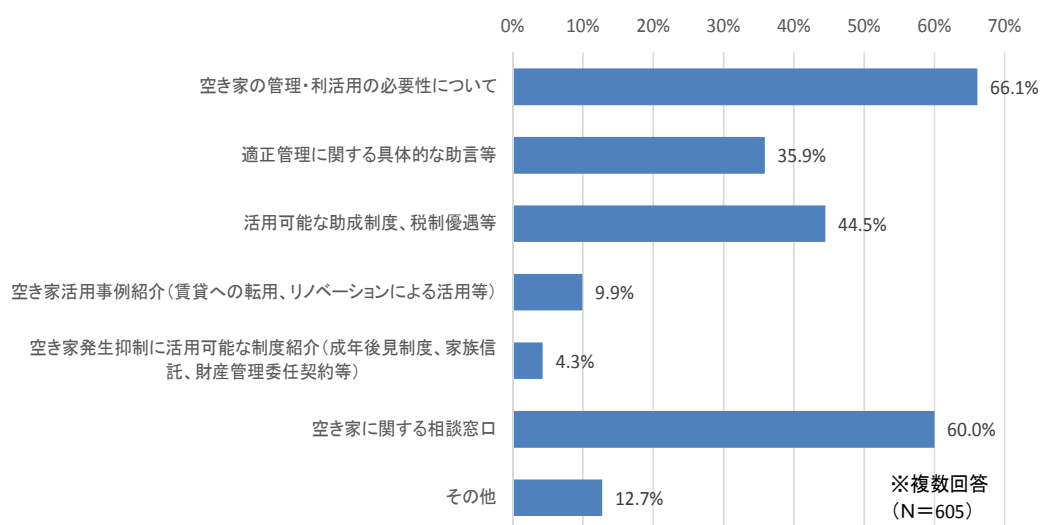
アンケート設問に関連する情報を別紙として回答者(空き家所有者)に提供

また、町民への情報提供の一環として、空き家にしないための準備や利用可能な制度、適切な管理や活用についての情報と相談先一覧を掲載したパンフレット（「空き家活用応援ガイドブック」）を作成し、全戸配布している。

■全戸配布したパンフレット（一部）



提供している空き家関連情報の種類としては、「空き家の管理・利活用の必要性」が最も多く、次いで「空き家に関する相談窓口」となっている。



＜空き家所有者等へ提供している情報の種類＞

(出典)：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）

以下では、空き家所有者情報の提供の取組を実施し、その推進のために空き家所有者へ積極的に情報発信を行っている市町村の事例を紹介する。

【事例】空き家所有者に対する個別の情報提供：群馬県太田市

太田市では、平成 28 年度末から、主に適正管理に関する助言や情報提供の対象となる空き家の所有者等に対し、助言通知等と合わせて行政が協定を締結している民間事業者団体への情報提供の取組を実施している。（制度概要は太田市HP「空き家に関する相談窓口のご案内」を参照。）

平成 28 年度の情報提供件数は 3 件であり、平成 29 年度も引き続き空き家所有者等に対し情報提供を呼び掛けているが、特に、管理不全な空き家の所有者等からの反応が芳しくないことが課題となっていた。

この原因として、同市は「空き家所有者等が自主的に利活用を考える契機がない」、「(特に市外在住の所有者等の場合) どの不動産事業者に頼んでよいか分からない」の 2 点に着目し、平成 29 年度より、管理不全な空き家の所有者等を対象に、情報提供の意向確認に先立ち、所有する空き家の悩み（主に、売却価格、解体費用といった空き家の利活用等に係る金銭面）についてのアンケート調査を行い、回答者に対して、協定締結団体と協力して悩みについての回答書や金銭の見積書を作成、返送する取組を行っている。

■取組の概要（イメージ）



■取組の詳細

① 空き家所有者等へのアンケート送付

太田市が助言通知をしており応答がない空き家所有者を中心に、固定資産税情報や相続人の有無を改めて確認し、相続人を含む空き家所有者等を対象に「空き家の悩み相談」に関するアンケートを送付

＜空き家の悩み相談に関するアンケート＞

この図は、アンケートの2つのページを示しています。左ページは「平城29年度空き家に関する無料相談」のタイトルがあり、下部に「知りたい費用項目にチェック」の欄があります。右ページは「本人連絡先記入欄」の欄があります。

② 回答者の所有する空き家の「空き家に関する情報」様式作成

アンケート回答のあった空き家について、市の資産税課や法務局の調査を行い、当該空き家情報（所在地、空き家の状況、相談内容）を整理。

③ 民間事業者団体へ「空き家に関する情報」に基づく回答書作成依頼

作成した「空き家に関する情報」を、記載された相談内容に応じて太田市が各民間事業者団体に送り、相談内容に関する回答書（費用については見積書）の作

成を依頼

※ 民間事業者団体への依頼に当たり、太田市からは建物情報から所有者情報を追跡して直接接触することを避ける旨を取り決め。また、各民間事業者への回答書依頼件数は太田市が任意に振り分け。

④ 民間事業者団体による回答書作成

太田市から受領した「空き家に関する情報」をもとに、各民間事業者団体が回答書と見積書を作成し市に返送。

⑤ アンケート回答者への回答書送付

民間事業者団体から受け取った回答書・見積書を、太田市からアンケート回答者（空き家所有者等）に返送。併せて空き家所有者等に対し民間事業者等への情報提供を促す回答書には、作成した民間事業者団体名を入れるほか、民間事業者名が入った見積書原本を添付することで、空き家所有者等が直接民間事業者とやり取りすることも可能としている。

<アンケート回答者への空き家等に関する回答書>

所有者がチェックした「知りたい費用」の提案書作成依頼を受けた各団体が加盟事業者に依頼し回答書を作成し見積書と合わせて返送

見積書を作成した事業者団体名称を記入

太田市では、費用に関するアンケート実施の結果、助言通知を送付して反応がなかった所有者等が連絡先を記入して回答してきたことで、市が直接所有者に接触する機会をつくることができた。

また、アンケート回答者に返送する回答書の作成を民間事業者団体に依頼したことで、これまで空き家対策の中で具体的にどのようなことができるか明確でなかった民間事業者団体から、専門分野の民間事業者としてどのような協力ができるかが明確になったという声があった。

さらに、太田市のアンケートでは、空き家所有者本人のほか、空き家と空き地の所有者が異なる場合は空き地所有者や、相続人等も対象に実施したことから、所有者本人以外に回答書・見積書を返送することで、当該空き家の利活用等について話し合いの場をつくるきっかけとなっている。

【コラム】相談会の実施

空き家所有者情報の提供を促進するためには、空き家所有者本人と直接接触し、仕組みを案内することも有効である。

神奈川県厚木市や、和歌山県橋本市では、空き家所有者に対し、空き家所有者情報の提供についての周知と併せて、空き家相談会を案内している。また、相談会の際、提供の仕組みを案内することで、その場で同意取得したケースもある。

2 空き家発生抑制のための情報提供・啓発活動

空き家対策において、空き家の発生を抑制することが欠かせないが、このためには空き家所有者が生前、判断能力のあるうちから、保有する物件の相続手続や空き家の適正管理を行い、活用意向を明確にしておくことが重要である。

ここでは、空き家発生予防の取組として、空き家所有者が活用可能な制度とその仕組みを整理するとともに、空き家の適正管理や利活用を促す取組事例を紹介する。

（１）成年後見制度

成年後見制度は、民法で定められた「法定後見制度」と任意後見契約に関する法律で定められた「任意後見制度」があり、法定後見制度は、本人の判断能力の程度に応じて更に３類型に分かれる。

① 法定後見制度

法定後見制度では、対象者の判断能力の程度に応じて、後見類型、保佐類型、補助類型の３種類に分かれる。法定後見制度を利用するには、本人、配偶者、四親等以内の親族、検察官などが家庭裁判所に対し申立てを行う必要がある。

家庭裁判所が法定後見の開始の審判をするとき、本人（利用制度に応じて、成年被後見人、被保佐人、被補助人と呼ぶ。）の後見事務等を行う成年後見人等（利用制度に応じて、成年後見人、保佐人、補助人と呼ぶ。）を選任する。

必ずしも本人の親族や関係者が成年後見人等を選任されるとは限らない。選任された成年後見人は、本人の財産目録を作成し、家庭裁判所に提出する。家庭裁判所は、成年後見人に対して、必要に応じて後見事務についての報告

を求める。法定後見制度は、対象者の死亡等の事由により終了する。

成年後見人、保佐人、補助人の役割はそれぞれ異なる。(以下の図を参照。)

	成年後見	保佐	補助
対象者	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官など 市町村長(注2)		
成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)の同意が必要な行為	—	民法13条1項所定の行為(注3)(注4)(注5)	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法13条1項所定の行為の一部)(注1)(注3)(注5)
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為	同上(注3)(注4)(注5)	同上(注3)(注5)
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(注1)	同左(注1)
制度を利用した場合の資格などの制限	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど(注6)	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど	—

(注1) 本人以外の者の申立てにより、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になる。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じである。

(注2) 市町村長が申立てをすることができることは、民法上に規定はなく、老人福祉法第32条、知的障害者福祉法第28条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第51条の11の2に規定がある。

(注3) 民法第13条第1項では、借金、訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられている。

(注4) 家庭裁判所の審判により、民法第13条第1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の対象範囲とすることができる。

(注5) 日用品の購入など日常生活に関する行為は除かれる。

(注6) 公職選挙法の改正により、選挙権の制限はなくなっている。

(出典)：法務省 HP <http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html#a20>

② 任意後見制度

対象者本人が契約の締結に必要な判断能力を有している間に、自己の判断能力が不十分な状況における後見事務の内容及び後見をする人(任意後見人)を、自ら事前の契約によって決めておく制度である。家庭裁判所は、本人の判断能力が不十分な状況にあると認めるときは、任意後見人に不適任な事由がある場合等を除き、任意後見監督人を選任し、任意後見契約の効力を発生させることとなる。また、任意後見契約は、公証人の作成する公正証書によって締結することが必要であり、任意後見契約の公正証書が作成されると、公証人から登記所への嘱託により、任意後見契約の登記がされる。

本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者が、家庭裁判所に任意後見監督人選任の申立てを行い、家庭裁判所が、任意後見監督人の選任の審判をすることで、任意後見契約の効力が発生し、任意後見人は、本人から委託された事務について代理権を行使することができるようになる。

法定後見制度と異なり、対象者が判断能力のあるうちに、自身が希望する財産の管理に関する後見事務の内容(例えば、自身が所有する空き家の活用

方法など）及び後見をする人（任意後見人）を契約で指定することができるなどのメリットがある。

任意後見人に認められているのは任意後見契約で定められた代理権のみであり、成年後見人のような同意権や取消権は認められていない。

そのため、例えば本人の判断能力が低下した後に、当該本人が必要のない高額なリフォーム契約を結んだ場合、任意後見人はその契約を取り消すことができない。法定後見制度と同様、本人の死亡等により任意後見契約は終了となる。

（２）民事信託

任意後見契約と同じく、空き家所有者本人の判断能力があるうちに活用可能な仕組みとして、近年注目されているのが、民事信託である。

信託とは、委託者が受託者と信託契約を締結し、受託者は、信託契約で定められた目的に従い、受託者が保有する財産の管理・運用・処分を実施し、これによって得られた利益は、信託契約で定められた受益者が受け取る一連の行為であり、信託法によって規定が定められている。信託の中でも信託業法に基づき、信託銀行等が信託報酬を得て行うものを商事信託という。民事信託では、商事信託とは異なり、信頼できる家族や非営利法人等が無報酬で受託者となることが一般的である（信託契約の中で報酬の授受について定めることは可能である。）。

信託契約は、委託者、受託者の契約締結により効力を生ずる。任意後見契約と異なり、公正証書にする必要はないが、将来的な紛争等を防ぐためには、公的機関が作成に関与することが望ましい。そのほか、信託口座の開設、信託財産として不動産が設定される場合には、所有権移転及び信託の登記手続を行う必要がある。

空き家活用における民事信託の最大の特徴は、信託財産の管理・運用・処分を信託目的に従い行う点である、そのため、信託目的の設定の仕方によっては、空き家所有者（委託者）の死亡にかかわらず、空き家の管理・運用・処分の継続が可能となる。

また、信託契約では、委託者と受益者を同一人物にする（自益信託）ことも可能であるが、例えば、親が委託者兼受益者、息子が受託者となり、息子が親の生前から自宅の管理・運用を開始したとしても生前贈与や売却には当たらない。

信託契約書の作成に当たっては「信託目的」の設定が最も重要となる。例えば、受託者、受益者を家族や親族にする場合には、委託者も含め関係者が保有不動産の管理、運用、処分に対してどのように考えているかを把握した上で信託契約書を作成しなければ信託契約が有効に機能しない恐れもあることから、専門家のアドバイスを受けることが望ましい。

（３）財産管理委任契約

民法上の委任契約に基づき、自身の財産の管理やその他の生活上の事務の全部又は一部について、代理権を与える人を選び具体的な管理内容を決めて委任するもので、任意代理契約とも呼ばれる。

裁判所等への申立て等の必要はなく、当事者間で合意すれば効力が発生する。当事者の一方が死亡した時点で原則契約終了となる（ただし、死後事務を委任する場合は委任者が死亡しても契約は終了しない。）。

（４）各制度の比較

空き家所有者の状況に応じて、利用可能な各制度、仕組みを整理すると以下のとおりである。

法定後見制度では、本人の判断能力低下後に家庭裁判所に対する申立てが行われ、後見等の開始の審判がされ、成年後見人等が選任される。

任意後見契約は、本人に判断能力があるうちに契約を締結する必要がある、本人の判断能力低下後に、本人、配偶者、四親等内の親族又は任意後見受任者が家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が、任意後見監督人の選任の審判をすることで、任意後見契約の効力が発生する。

法定後見制度、任意後見契約は、いずれも本人の死亡と同時に終了する。

財産管理委任契約と民事信託は、本人の判断により契約が可能であるが、財産管理委任契約は本人の死亡と同時に契約が終了となる。一方、民事信託は信託目的の設定の仕方次第で、本人死亡後も信託契約の効果が継続する。

成年後見制度と民事信託のメリットとデメリットを整理すると以下のようになる。

成年後見制度では、成年後見人が身上保護事務を行うことから、空き家所有者本人の住み替えや施設入居等の契約手続を行うことができる（任意後見人・保佐人・補助人に、任意後見契約の委任者・被保佐人・被補助人の身上保護事務について個別に代理権が付与されているときは同様に契約手続を行うことができる。）が、成年被後見人（空き家所有者）の死亡後の財産管理は原則として相続人に継承される（相続人が相続財産を管理することができるに至るまでは、成年後見人は、相続財産に属する特定の財産の保存に必要な行為等を引き続き行う。）。

民事信託では、信託目的が必ずしも空き家所有者と紐付いている必要はなく、所有者の死亡後も信託目的に沿った財産の管理運用処分が可能であり、空き家発生抑制のための手段としては効果が高い。一方、受託者に身上保護事務に関する代理権はないことから、空き家所有者本人の住み替えや施設入居等の契約手続の代理といった行為は行うことができない。

各制度、仕組みの活用にあたっては、活用可能条件や効果の違い、効力が発生するタイミング等、空き家所有者の意向を踏まえ、必要に応じて複数の制

度、仕組みの併用も検討する必要がある。

	法定後見制度	任意後見制度	民事信託
自身が所有する空き家の活用意向	・本人の判断能力低下後に申立て。 △本人の意向を反映することは困難。 △本人の死亡後は後見事務が終了となり相続人に委ねられる。	・本人の判断能力があるうちに対応が可能。 ○本人の意向を反映できる。 △本人の死亡後は後見事務が終了となり相続人に委ねられる。	・本人の判断能力があるうちに対応が可能。 ○本人の意向を反映できる。 ○本人が死亡後も本人の意向に基づいた信託行為が可能。
身上保護事務	○後見人には身上保護事務に関する代理権がある。	○後見人には身上保護事務に関する代理権がある。	△受託者には身上保護事務に関する代理権はないので、本人が住み替えや施設入居等の際の契約手続等を代理で行えない。
空き家発生抑制※	△所有者（被相続人）の死亡により後見事務が終了となるため、相続人に委ねられる。	△所有者（被相続人）の死亡により後見事務が終了となるため、相続人に委ねられる。	○所有者が死亡後の住宅の管理・運営を行うことができ、空き家となることを抑制できる。

※高齢者が所有・居住する住宅について、その高齢者が死亡後に空き家となることを未然に抑制できる効果

（５）制度紹介の提供事例

成年後見制度や民事信託は、公的機関への申立てや届出など手続きが煩雑であり、制度、仕組みの活用相談や契約書作成等に当たっては専門家のアドバイスを受けることが有用であると思われる。

【事例】民事信託等に関する情報提供：福岡県青年司法書士協議会

福岡県青年司法書士協議会は、平成 29 年度の先駆的空き家対策モデル事業において、空き家発生を予防するため、不動産所有者の判断能力喪失後及び死亡後も不動産の管理・処分を継続して行うことができるよう、民事信託の普及啓発活動を行った。具体的には、民事信託についてのチラシ作成を行い、これらのチラシを福岡県内の全市町村に配布するとともに、住民からの相談対応、市町村等から依頼のあった場合のセミナー講師の派遣等により、空き家発生予防と民事信託に関する情報提供を実施した。

■自治体の窓口に設置配布したチラシ



【事例】民事信託に関するセミナー開催：富山県高岡市

高岡市では、平成24年12月から、市と不動産事業者、建築士、司法書士等の事業者団体等からなる「高岡市空き家活用推進協議会」を組織し、空き家所有者向けの相談窓口や住民向けの意識啓発等の活動等に取り組んでいる。

平成29年度は、市民向けの空き家問題啓発の一環で、「民事信託を活用した空き家対策」として、民事信託の仕組み、空き家対策に活用することの効果とともに、空き家対策に民事信託を活用するに当たっての課題等についてのセミナーを実施した。セミナー参加者からは、活用のための具体的な手続や相談先についての質問等があった。

第5章 参考資料

- (1) 参考資料一覧（国土交通省等公表分）・・・ P 4 7
- (2) 京都府京都市「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」・・・ P 4 8
- (3) 京都府京都市「京都市地域の空き家相談員について」・・・ P 5 2
- (4) 千葉県松戸市「空き家の有効活用等に関する相談業務協定書」・・・ P 5 3
- (5) 福岡県田川郡川崎町「アンケート用紙」・・・ P 5 8
- (6) 群馬県太田市「所有者情報提供同意書」・・・ P 6 5
- (7) 神奈川県厚木市「相談会のチラシ」・・・ P 6 7
- (8) 福岡県田川郡川崎町「相談会のチラシ」・・・ P 6 9
- (9) 福岡県田川郡川崎町「空き家活用応援ガイドブック」・・・ P 7 0

(1) 参考資料一覧（国土交通省等公表分）

（空き家の所在地の調査）

「地方公共団体における空き家調査の手引き ver. 1」（平成 24 年 6 月国土交通省住宅局）

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号）

（空き家所有者の特定）

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（再掲）

「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第 1 版）」（平成 28 年 3 月所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）

(2) 京都府京都市「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」(1/4)

京都市地域の空き家相談員登録等実施要領

平成26年4月11日

平成29年2月13日改正

(目的)

第1条 この要領は、空き家所有者や地域の自治組織等が空き家に関する相談を気軽に行うことができる。身近な相談体制を整備するために設置する「地域の空き家相談員」(以下「相談員」という。)に係る役割、募集、登録及び研修に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(役割等)

第2条 相談員の役割は、次に掲げるものとする。

- (1) 京都市内に存する空き家に関する相談への対応
- (2) 京都市を通じて相談対応することになった物件への対応
- (3) 京都市主催の空き家相談会における相談への対応
- (4) 京都市空き家活用・流通支援専門家派遣事業の専門家
- (5) 京都市地域連携型空き家流通促進事業実施要領第2条第3号に定めるコーディネーター(以下「コーディネーター」という。)
- 2 前項各号(第4号を除く。)の活動は、無償で行うものとする。
- 3 相談員は、前項第1号及び第2号に掲げる相談への対応を行った場合は、その結果について、相談のあった日の翌日までに空き家相談票(様式1)により、京都市に報告するものとする。ただし、特に事情があると認められる場合は、この限りでない。
- 4 相談員は、前項第5号の活動を行った場合は、その結果について、活動を行った月の翌月の7日までに、地域連携型空き家流通促進事業活動報告書(様式2)により、京都市に報告するものとする。

(応募要件等)

第3条 相談員の募集に応募しようとする者(以下「応募者」という。)は、次の各号いずれにも該当し、かつ事業の趣旨を十分に理解したうえで、積極的に事業に参画する意思を有しなければならない。

- (1) 宅地建物取引士であり、宅地建物取引士となってから、次に掲げる業務のうち、いずれかの業務に既に通算して5年以上従事している者であること。
 - ア 宅地建物取引業における不動産の開発・分譲業務、流通業務及びこれらの業務に伴う企画、調査、研究等の業務
 - イ 不動産賃貸業における不動産の賃貸業務及び当該業務に伴う企画、調査、研究等の業務
 - ウ 不動産管理業における不動産の管理業務及び当該業務に伴う企画、調査、研究等の業務
 - エ その他京都市が適宜と認める業務
- (2) 京都市内の事業所に勤務する者であること。
- (3) 相談員の登録について、勤務する事業所の長の承認を得ていること。
- (4) 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等でないこと。

京都府京都市「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」（２／４）

- (5) 京都市の市税を滞納していないこと。
- (6) 応募者が法人の社員等である場合にあっては、当該法人が前2号いずれの要件も満たしていること。
- (7) 応募日から起算して過去1年以内に宅地建物取引業法（以下「法」という。）に基づく指示処分及び事務禁止処分並びに登録取消処分を受けていないこと。
- (8) 応募者が法人の社員等である場合にあっては、当該法人が応募日から起算して過去1年以内に法第65条第1項に基づく指示処分、同条第2項に基づく業務停止処分又は法第66条第1項第9号に基づく免許取消処分を受けていないこと。

2 応募者は、京都市が別に定める日までに、次に掲げる書類を京都市へ提出するものとする。

- (1) 京都市地域の空き家相談員応募用紙（様式3）（以下「応募用紙」という。）
- (2) 宅地建物取引士証の写し

（募集の周知）

第4条 募集の周知は、京都市ホームページのほか事業の推進に協力できる不動産関連団体を通じて行うものとする。

（募集定員）

第5条 募集定員については、募集を行う年度ごとに京都市が定めるものとする。

（登録研修）

第6条 研修は、次の課程により実施し、全研修の受講をもって修了とする。

課程	回数
基本研修	1回
実地研修	適宜

2 前項で定める課程は、原則1年以内に実施するものとする。

3 研修の実施日時、場所及び講師等については、募集する年度ごとに京都市が定めるものとする。

（研修の受講）

第7条 登録を希望する者（以下「名簿登録希望者」という。）は、前条に定める研修を修了しなければならない。

（登録研修の受講決定）

第8条 京都市は、第3条第2項に定める書類の提出を受け、応募者が同条第1項に該当すると認めるときは、速やかに研修の受講資格がある旨及びその実施日時等を応募者へ通知するものとする。

2 前項により第3条第1項に該当すると認められた者の数が、第5条に定める募集定員を超える場合にあっては、当該募集定員を限度に選考を行うものとする。ただし、京都市が必要と認めるときは、この限りでない。

3 前項の規定により選考された者には、第1項に定める研修の受講資格がある旨及びその実施日時等を通知し、選考されなかった者には、その旨を通知するものとする。

4 受講決定後、応募者が第3条第1項に定める応募要件に該当しなくなった場合にあっては、受講決定は決定時に遡ってその効力を失うものとする。

（名簿の作成等）

京都府京都市「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」（3/4）

第9条 京都市は、研修を修了した者について、次に掲げる事項を記載した名簿（以下「相談員名簿」という。）を作成し、管理するものとする。

- (1) 名簿登録番号及び登録日
- (2) 氏名
- (3) 宅地建物取引士登録番号及び登録年月日
- (4) 宅地建物取引士資格以外の不動産関連資格等
- (5) 事業参画理由
- (6) 自己PR
- (7) 勤務する事業所の名称、勤務地、連絡先及びホームページアドレス
- (8) 勤務する事業所に係る宅地建物取引業免許番号
- (9) 所属不動産関連団体

2 名簿登録希望者は、研修修了後、京都市が定める日までに、京都市地域の空き家相談員名簿登録申請書（様式4）（以下「名簿登録申請書」という。）を京都市へ提出するものとする。

（登録）

第10条 京都市は、名簿登録申請書の提出を受け、名簿登録希望者が第3条に該当し、適切に研修を修了したと認めるときは、速やかに相談員名簿に登録し、その旨を京都市地域の空き家相談員登録（登録基準不適合）通知書（様式5）（以下「登録（登録基準不適合）通知書」という。）により、名簿登録希望者に通知するものとする。

2 京都市は、名簿登録申請書の提出を受け、名簿登録希望者が第3条に該当しない。又は適切に研修を修了していないと認めるときは、その旨を登録（登録基準不適合）通知書により、名簿登録希望者に通知するものとする。

3 相談員名簿に登録された者（以下「名簿登録者」という。）は、相談員名簿に記載した内容に変更が生じたときは、京都市地域の空き家相談員名簿登録変更申請書（様式6）を京都市へ提出し、京都市は、当該名簿から当該名簿登録者に係る事項を変更するものとする。

4 名簿登録者は、相談員名簿への登録を抹消したいときは、京都市地域の空き家相談員名簿登録抹消申請書（様式7）を京都市へ提出し、京都市は、当該名簿から当該名簿登録者に係る事項を抹消するものとする。

（相談員証の交付）

第11条 京都市は、名簿登録者に、京都市地域の空き家相談員証（様式8）を交付するものとする。

2 相談員証の有効期間は、前条第1項の登録日から同日が属する年度の末日とする。

（登録の更新）

第12条 名簿登録者の当該名簿への登録期間は、登録日から同日が属する年度の末日とする。

2 相談員の登録の更新を希望する者は、市が定める研修（以下「登録更新研修」という。）を受けなければならない。

3 登録更新研修を受講した者は、次年度の末日まで登録期間を延長することができるものとし、以後も同様とする。

京都府京都市「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」（４／４）

４ 登録更新研修は、原則年１回とし、研修の実施日時、場所、講師等については、年度ごとに京都市が定めるものとする。

（登録の取消）

第１３条 京都市は、名簿登録者が相談員名簿への登録にふさわしくない行為をしたと認めるときは、当該名簿から当該名簿登録者に係る事項を抹消することができる。

２ 京都市は、名簿登録者又は当該名簿登録者が法人の社員等である場合にあってはその法人が、相談員名簿への登録にふさわしくない行為をしたと認めるときは、当該名簿から当該名簿登録者に係る事項を抹消することができる。

（名簿の公開等）

第１４条 京都市は、相談員名簿を京都市ホームページ等適当な方法により公開するものとする。

（個人情報の取扱い）

第１５条 相談員は、事業の実施により取得した個人情報の保護の重要性を認識し、個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう努めなければならない。

（補則）

第１６条 この要領に定めるもののほか、この要領の実施に関し必要な事項は、京都市都市計画局まち再生・創造推進室空き家対策課長が定める。

附 則

（経過措置等）

１ 平成２５年度に実施した研修を受講した地域連携型空き家流通促進事業コーディネーター名簿登録者については、登録基準を満たすものとみなし、相談員に登録する。

２ この要領は、施行日から実施する。

(3) 京都府京都市「京都市地域の空き家相談員について」(相談対応時に提示)

相談者の皆様へ

京都市都市計画局まち再生・創造推進室

「京都市地域の空き家相談員」について

- 京都市では、平成26年4月に「京都市空き家の活用等、適正管理等に関する条例」を施行し、市民の皆様や事業者の方々等との連携のもと、空き家の活用をはじめ、予防や適正管理等を推進しております。
- 「地域の空き家相談員」は、空き家所有者の皆様が、賃貸や売却等、空き家の活用にあたって、気軽に御相談をしていただけるよう、宅地建物取引士(旧宅地建物取引主任者)で、かつ一定の業務経験を満たす者を対象に、京都市が研修を行ったうえで、登録した方です。
- 「地域の空き家相談員」への空き家に関する相談は無料です。また、御相談をされたからといって、当該相談員に仲介等の業務を依頼しなければならないものではありません。他の相談員や不動産事業者に御相談をいただいてもかまいません。
- 初回の相談の後、引き続き同じ相談員への相談を希望される場合は、相談者の皆様から相談員に改めて御連絡頂くか、後日連絡が欲しい旨、相談員にお伝えください。特設御希望がない場合は、相談員から後日御連絡させて頂くことがあるかもしれませんが、相談員からの連絡を希望されない場合は、その旨、相談員にお伝えください。
(注)後日、京都市から相談者の皆様へ問合せをさせていただく場合がございます。
- 相談後、賃貸や売却、空き家の仲介等を「地域の空き家相談員」に御依頼された場合、以降は通常の不動産取引に応じた料金が発生します。

「地域の空き家相談員」についての問合せ

京都市都市計画局まち再生・創造推進室空き家担当

電話 222-3503

(4) 千葉県松戸市「空き家の有効活用等に関する相談業務協定書」(1/5)

松戸市空き家の有効活用等に関する相談業務協定書

松戸市(以下「甲」という。)と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会松戸支部(以下「乙」という。)は、松戸市空き家の有効活用等に関する相談業務(以下「相談業務」という。)について、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 甲及び乙は、市民等から甲に寄せられた空き家の有効活用等に関する相談に対し、空き家の適正管理、有効活用及び解消を目的として、協力してこの相談業務を実施するものとする。

(相談員)

第2条 乙に所属する会員は、この相談業務の相談員として業務にあたるものとする。

(運営部会の設置)

第3条 乙は、相談業務の円滑な運営を図るため、運営部会を組織するものとする。

2 運営部会は、この相談業務の効果が高まるよう相談員に対し、業務の目的及び内容等を周知するものとする。

(業務の実施)

第4条 甲は、空き家の有効活用等に関する相談の申込みをする者(以下「相談者」という。)が乙との相談を希望する場合には、相談者の同意を得た上で、当該相談内容を乙に提供するものとする。

2 乙は、甲から提供された相談内容を元に、相談員を選定し、現地派遣等を行い、相談者に対し、次に掲げる情報提供に努めるものとする。

- (1) 空き家又は空き地の状態から活用方法等の提案
- (2) 賃貸、売買、適正管理等の取引動向
- (3) リフォーム、増改築、解体等の取引動向
- (4) 専門業者の紹介
- (5) その他相談内容に関する事項

3 乙は、簡易的な目視調査、相談者からの聞き取り調査、相談者への回答内容をまとめ、書面により、甲に報告するものとする。

(相談者への説明)

第5条 相談員は、この相談業務においては、中立的な立場で相談に応じ、一切の営業行為を禁止する。

2 相談員は、相談者から詳細な調査等を要求された場合には、有料となることがある旨を事前に相談者に伝えるものとする。

（有効期間）

第6条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の3か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申出がないときは、満了の翌日から1年間継続することとし、以後も同様とする。

2 甲及び乙は、期間途中でこの協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに申出を行うものとする。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第7条 乙は、乙の会員以外の第三者に対し、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、又はこの協定に基づいて生ずる権利義務を譲渡してはならない。

（秘密の保持）

第8条 乙及び相談員は、この相談業務に関して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は利用してはならない。

2 乙及び相談員は、前項のほか、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

（業務に係る協議）

第9条 甲及び乙は、相談業務に関して、業務の拡充、円滑な運用等に係る事項について協議するものとする。

（定めのない事項等）

第10条 この協定に定めのない事項及びこの協定に疑義が生じたときは、甲乙協議の上、別に定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本協定書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保有する。

平成28年5月10日

甲 松戸市根本387番地5
松戸市
松戸市長

乙 松戸市上本郷1丁目3185番地
一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会
松戸支部
支部長

別 記

個人情報取扱特記事項

（基本的事項）

第1条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に際しては、個人情報の保護の重要性を認識するとともに、松戸市個人情報の保護に関する条例（昭和63年松戸市条例第10号）その他個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第2条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に際して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（適正な管理）

第3条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に際しては、個人情報の漏えい、滅失、改ざん及びびき損の防止その他個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、相談業務に係る個人情報を適正に管理するため、個人情報管理責任者を設置し、甲にその旨を報告しなければならない。

（従事者の監督）

第4条 乙は、相談業務に従事する者に対し、在職中及び退職後において、相談業務による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（収集の制限）

第5条 乙は、この協定に基づく業務を遂行するに当たり、個人情報を収集する必要がある場合は、当該業務を遂行するために必要な範囲内で収集するものとする。

2 乙は、相談者から個人情報を収集する場合には、本人の同意を得るほか、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

（目的外利用の禁止）

第6条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定による業務に係る個人情報を当該業務を処理する目的外に利用してはならない。

2 乙は、相談者の個人情報を目的外利用しようとする場合は、本人の同意を得るほか、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

（複写等の禁止）

第7条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定に基づく業務を遂行するために甲から提供された個人情報を記録した資料等を複写し、又は複製してはならない。

（事故発生時の報告）

第8条 乙は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

（協定の解除）

第9条 甲は、適切かつ的確な調査の上、乙がこの個人情報取扱事項に違反していると認めたときは、無条件に協定の解除をすることができるものとする。

千葉県松戸市「空き家の有効活用等に関する相談申込及び情報提供同意書」(5/5)

松戸市空き家の有効活用等に関する相談申込及び情報提供同意書

年 月 日

松戸市長様

次の空き家の相談をしたいので、申し込みます。

また、登録情報については、(一社)千葉県宅地建物取引業協会松戸支部相談員に情報を提供することに同意します。

申 込 者 記 入 欄	〒	
	住所	
	(フリガナ)	
	氏名	
	電話番号	携帯番号
	FAX	e-mail

所 有 権 関 係		☐ 土地・家屋の所有者 ☐ 建物の所有者 ☐ その他()	
空き家の所在地		松戸市	
希望する相談内容		☐ 賃貸 ☐ 売却 ☐ その他()	
空 き 家 の 状 況	土 地	土 地 面 積	m ² (地目: 宅地・雑種地)
		種 類	☐ 団宅 ☐ 併用住宅 ☐ 倉庫 ☐ その他() 階層数(階建て)
		構 造	☐ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄骨造 ☐ その他 ()
		建 物 面 積	1 階 m ² 2 階 m ²
		間 取 り	(例: 3LDK など)
		建 築 年 月 日	昭和・平成 年 月 頃
	その他	書 類 関 係	☐ 建築確認書 ☐ 登記事項証明書 ☐ 契約書等 お持ちの書類 ☐ その他()
現 地 相 談 希 望		☐ 希望する ☐ 希望しない	
現 地 相 談 希 望 日		第一希望日	月 日 時ごろ
		第二希望日	月 日 時ごろ
相談員に対する 要 望 内 容 等			

- 申込をされた個人情報は本相談業務の目的以外には利用いたしません。
○ 本人・関係以外で空き家の活用に関する相談をご希望の方は所管者の責任状を添付してご持参または返信してください。
○ 相談員が日時の打ち合わせのため、電話連絡します。日中につながらる電話番号をご記入ください。
○ 希望日は申込日から7日以内でお願います。祝日、年末年始など特定日は消滅してありません。
○ 日時が確定後のキャンセルは2日前までにご連絡ください。連絡がなく無断でキャンセルは、以後、相談をお受けできません。

登 録 番 号		登 録 年 月 日	年 月 日	担 当	
---------	--	-----------	-------	-----	--

はじめにお読みください

あなたの

ふ

どう さん

空き家を富動産

にしませんか??

人が住まなくなると日々の維持管理がなくなるため、住宅は傷み、庭木は荒れ放題になります。そうすると、住宅の価値が下がってしまいます。

あなたの空き家を活用しませんか?

思い切って賃貸・売買に出して
収入を生活費の足しに

そのままにした結果、
ボロボロな状態に...



or



どうしたらよいか、いろいろお考えのときはご連絡ください

同封のアンケートには

空き家を活かすヒントがあります!

(宅地建物取引業者の紹介もあります)

アンケート実施主体：川崎町企画情報課 (電話：0947-72-3000)

川崎町空き家活用に関するアンケート調査

記入にあたってのお願い

- 本アンケートは、川崎町空き家実態調査(平成28年度実施)によって、外観から空き家の可能性があると判断された建物等の所有者(管理者)の方を対象として送付しております。
- 封筒に記載させていただいた**宛名ご本人が回答**してください。住宅の所有者(管理者)が亡くなっている場合、または入院中などの理由でご本人がご記入できないときは、ご家族の方が聞き取りもしくは実際に管理されている方がお答えください。
- 本アンケートにご回答いただいた内容は、川崎町個人情報保護条例に則って適正に管理いたします。なお、川崎町の空き家対策以外の目的で利用することはありません。
- おそれ入りますが、集計の都合上、**12月11日(月)まで**に宛封の封筒(切手は不要)に入れて返送してください。

【お問い合わせ先】 川崎町企画情報課 電話：0947-72-3000

アンケート調査対象建物の所在地

福岡県 田川郡 川崎町 大字安真木

所有者(回答者)等の状況について

問1-1 上記所在地の建物について、あてはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 自身が所有している | 4. すでに譲渡・売却した(予定である) |
| 2. 家族や親族等の関係者が所有している | 5. ところあたりが無い |
| 3. 遺産分割中で確定していない | |

回答終了



問1-2 上記所在地の建物について、空き家になった時期はいつ頃ですか。

空き家になった時期	(昭和 ・ 平成)	年ごろ
-----------	-------------	-----

問2 回答されている方について、それぞれご記入ください。(2はいずれか1つに○)

① 氏名		
② 建物所有者との関係	1. 本人 2. その他 (続柄:)	
③ 連絡先	現住所	
	電話番号	

対象建物の管理状況について

問3 対象建物の管理について、あてはまるものに○をつけてください。

①管理者について(あてはまるもの1つに○)

1. 建物所有者 2. 建物所有者の親類 3. 不動産会社等に任せている

②管理頻度について(あてはまるもの1つに○)

1. ほぼ毎月 2. 年に数回 3. ほとんどしていない

③管理内容について(あてはまるものすべてに○)

1. 通風、換気 3. 庭木、雑草の手入れ 5. 雨漏りやカビの確認
2. 郵便ポストの整理 4. 室内の清掃 6. 外壁、基礎等の損傷の確認

対象建物の今後の予定について

問4 対象建物の今後の予定について、どのように考えていますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. 売りたい 4. 将来、自分または家族・親類が
2. 貸したい 住む予定
3. 売る・貸すのいずれかを考えている 5. その他
(具体的に)

回答終了



利用の【アンケート
追加(開封)】を参考に
適切な回答項目を
お選びください！

対象建物の相続登記について

問5 対象建物の相続登記はお済みですか。あてはまるもの1つに○をつけてください。

※相続登記：相続をきっかけとする不動産所有権の移転登記など

1. 相続登記の手続きは済んでいる
2. 相続登記の手続きをしておらず、故人等の名義のままである
3. わからない

対象建物内の荷物について

問6 対象建物には、荷物(家具・仏壇等)が残っていますか。
あてはまるもの1つに○をつけてください。

1. ほとんど何も残っていない、何も残っていない
2. 家具・仏壇等が残っている

次のページに続きます



問7 賃貸・売却するためには、宅地建物取引業者の協力が必要です！



空き家の「賃貸・売却」を相談する宅地建物取引業者は、お決まりですか？
川崎町では、空き家の活用に関する相談を気軽に行うことができるように、（公社）福岡県宅地建物取引業協会 筑豊支部と連携し、空き家の「賃貸・売却」を検討されている所有者様に対して、宅地建物取引業者の紹介を行っています。

問7 宅地建物取引業者の紹介についてどのようにお考えですか。あてはまるものの1つに○をつけてください。

1. 宅地建物取引業者の紹介を希望する
2. 宅地建物取引業者の紹介を希望しない

回答終了

宅地建物取引業者の紹介を希望される方には、後日、役所から紹介制度の説明、無料の家賃査定を実施します。お送り先は、紹介に記載された住所になります。お断りされるものではありません。

同封の【アンケート別紙（黄紙）】を参考に、適切な維持管理をお願いします！

問8 空き家活用に向けて、準備を始めませんか？



同封の「アンケート別紙（黄紙）」を参考に、権利関係の整理（相続登記の手続き等）や家財処分等、空き家活用に向けて、できることから始めましょう！

問8 所有（または管理）されている空き家に関して、日ごろから不安に感じていることや悩みごと等、些細なことでも構いませんので、お話を聞かせたいと考えています。このような役所への相談（ヒアリング）をご希望の方は、お名前と連絡先等の記入をお願いします。

1. 相談（ヒアリング）を希望する
2. 相談（ヒアリング）を希望しない

回答終了

同封の【アンケート別紙（黄紙）】を参考に、できることから始めましょう！

ご連絡させていただく層のご都合のよい時間帯	午前 ・ 午後 （ ） 終日
ご相談内容（複数可）	1. 相続登記について 2. 家財（家具や仏壇等）の処分について 3. その他（具体的に ）

自由意見欄（空き家活用などについてご意見等をお寄せください）

アンケート調査にご協力いただき、ありがとうございました
お手数ですが、同封の返信用封筒に回答を入れていただき、投函くださいますようお願い致します

アンケート別紙(黄紙)

空き家 そのままにしていますか？

問5

回答番号2(相続登記の手続きをしておらず、故人等の名義のまま)の方へ
回答番号3(わからない)の方へ



現在の登記を確認しましょう！



相続登記(注)がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることが多々あります。まず、福岡法務局田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう！

注：相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです

福岡法務局田川支局
〒825-0013
田川市中央町4番20号
電話：0947(44)1426
登記事項証明書の取得や
登記に関する問合せ
電話：0947(44)1431



相続登記がされていないと、「売却」できません！

相続登記を済ませ、空き家が老朽化する前に早めに売却等の活用をしましょう！

基本的な相続の順番は、右図のようになります。

配偶者は必ず相続人となり、子(子が既に亡くなっている場合には、孫)が第1順位の相続人となります。第1順位の人がない場合は、第2順位の人が相続人となります。

基本的な相続順



ご自身で相続登記の手続きが難しい場合は、司法書士会へご相談ください

福岡県司法書士会
空き家専門相談窓口
平日 10:00～16:00
電話：092(722)4131

問6

回答番号2(家具・仏壇等が残っている)の方へ



「売却」「賃貸」に出す場合、残された荷物(家具・仏壇等)の片付けが必要です！



空き家に家財や仏壇等が残されたままでは、「売却」「賃貸」できません。

残されたものの種類に応じて、以下の方法を参考にしながら早めに片付けをしましょう！

家財の整理	仏壇の処分
①写真等 ・DVDに残すなど、容量を小さくして保存 ②リサイクルできるもの ・業者に引き取りを依頼 ③捨てるもの ・清掃センターに持ち込んで処分	①お寺に引き取ってもらう ・先祖の墓がある寺(菩提寺)がある場合、供養をした後に引き取っていただける ・お寺によっては、菩提寺の関係でなくても仏壇の引き取りや供養を行っていることも ②仏具店に引き取ってもらう ・仏具店では、供養から処分までを一括で行ってくれるところもある ③粗大ごみとして処分する ・自治体や仏壇の大きさによって処理手数料が異なる ・小さく解体すれば燃えるごみでも可能

※空き家の家財等をまとめて処分している事業者も最近は増えています

アンケート別紙(青紙)

問4 回答番号 4 (将来、自分または家族・親族が住む予定)の方へ

問7 回答番号 2 (宅地建物取引業者の紹介を希望しない)の方へ

「定期的な点検」を行い、 適切に管理しましょう！



定期的な点検とお手入れを月1回程度は実施しましょう。
また、大雨、台風、地震、大寒波への備え、その後の点検を行いましょう。
空き家の適切な維持管理が、今後の「活用(売却・賃貸等)」へつながります。

主な点検及び手入れ箇所(一例)



※「凍結破裂による漏水」「漏電による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず閉栓等しましょう。
※ 上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります。



遠方に住んでいるため、定期的な点検や手入れができない
場合は、どうすればいいの？



「遠方に住んでいる」、「施設に入所している」などの理由
により、自身で定期的に点検やお手入れが困難な場合など
は、民間事業者が実施している「空き家管理サービス」を
利用し、適切な管理を行うことも1つの方法です。



No. _____

空 き 家 等 に 関 す る 情 報 提 供 同 意 書

平成 年 月 日

太田市長 様

I 申込者

住所 〒			
(フリガナ)			
氏名			
電話	ファクス		
携帯電話			

※登録情報については、太田市と空き家対策協定を締結している、(一社)群馬県宅建地権取引業協会太田支部、(公社)全日本不動産協会群馬県本部、(一社)群馬県建設業協会太田支部、太田広域建築業組合、群馬県建築業組合連合会太田毛里田支部、群馬弁護士会(以下、この 6 団体を空き家等対策協力団体という)に情報提供することに同意します。

II 空き家等について下記の相談を希望します。(複数可)

①現状のまま賃貸希望 ②現状のまま売却希望 ③管理を希望 ④解体のみを希望

⑤解体後、更地にして売却希望 ⑥修繕後、賃貸・売却を希望 ⑦修繕のみを希望

⑧相続等の相談をしたい ※⑥⑦⑧の内容()

III 空き家の詳細

申込者の権利関係	・土地及び建物の所有者 ・建物の所有者 ・その他()		
空き家等の所在地	太田市 町		
空き家等の状況	用 途	住宅・その他()	
	構 造	木造・その他()(階建)	
		瓦 ・ スレート ・ コンクリート ・ 鋼板	
	土 地 面 積	㎡ (地目：宅地・雑種地・)	
	建 物 面 積	1 階 ㎡ 2 階 ㎡ 計 ㎡	
	間 取 り	(例：3LDK など)	
	建 築 時 期	(大正・昭和・平成) 年 月頃	
	そ の 他		
空き家になった時期	(昭和・平成) 年 月頃		
現状の問題点 (例 相建てもめている) (例 高層通り)	問題点等		

群馬県太田市「所有者情報提供同意書」(2/2)

空家所有者(管理者)様へ (必ずお読みください)

- 申込をされた個人情報は本相談業務の目的以外には利用いたしません。
- 原則として、市内に空き家等を所有している人が対象となります。
- 空き家等の売買や解体等の交渉・契約は、空き家等対策協力団体の会員と空き家所有者(管理者)の話し合いのもとに行っていただきます。
- 市では、情報提供された空き家等情報を空き家等協力団体へ紹介をしますが、空き家等の売買や解体等の交渉・契約については、直接これに関与いたしません。また、契約に関するトラブル等については、責任をもって当事者間で解決をお願いします。
- 契約後の現地調査および交渉については、仲介手数料が必要となります。詳しくは、調査を依頼する際に取扱店にご確認ください。
- 空き家等の情報提供を行って頂いても必ず空き家等対策協力団体が取り扱ってくれるとは限りません。市に情報提供をしてから1か月経っても、どこからも連絡が無かった場合には、各団体名簿を参考にご自身で依頼先をお探しく下さい。
- 空き家の対応先(契約先)が決まったら、市にご連絡ください。

以上のことをご理解の上、お申し込みください。

空き家等に関する情報提供の流れ

①空き家所有者等 ⇄ ②太田市 ⇄ ③空き家等対策協力団体(6団体)各代表者
⇄ ④各団体の会員 ⇄ ⑤空き家所有者等

- ① 空き家所有者等は太田市へ空き家等の情報提供同意書を提出する
- ② 太田市は空き家等の地図・同意書を各団体の代表者へ情報提供する
- ③ 空き家等対策協力団体の代表者は、各会員へ空き家等の情報提供をする
- ④ 各団体の会員は、空き家情報を基に、取扱える物件かどうかを精査する
- ⑤ 取り扱いを希望する各団体の会員は、空き家所有者等へ連絡をする
- ⑥ 空き家所有者等は、各団体の会員の中から契約者を選択し話を進める

【お問合せ先】

住 所 太田市西町2-3-8
担当課 太田市都市計画課住居課
電 話 0276-47-1843

相続、売却、活用、管理などの悩みを専門家が解決！

空き家所有者のための



無料 相談会

親族から相続した家屋や土地、住まなくなってしまった家などをお持ちの方は、相続や売却、管理などの面でさまざまな悩みを抱えているのではないのでしょうか。しかし一方で、空き家を放置してしまうと、草木の繁茂や害虫の発生、景観面の悪化などにより、近隣住民の方の生活環境に影響を及ぼしてしまいます。空き家の所有者は、適切な管理や売却などの対策が必要です。そこで市では、弁護士や司法書士、宅地建物取引士の協力の下、空き家所有者を対象とした無料の合同相談会を開催することになりました。空き家をお持ちの方は、この機会にぜひご参加ください。

日時 平成29年11月2日(木)

午後1:30～午後4:30

場所 アミュあつぎ

6階 ルーム606・607

対象 厚木市内に空き家を所有している方
又はその関係者



●申し込み方法●

申込書(チラシ裏面)に必要事項をご記入いただき、10月16日(月)から電話、FAXまたはE-Mailで、下記までお申し込みください。先着順です。

申し込み・
問い合わせ

厚木市 住宅課 空き家対策推進担当 ☎046-225-2330

〒243-0511 厚木市中町3-17-17 厚木市役所第二庁舎12階

FAX: 046-224-0621 E-Mail: 5550@city.atsugi.kanagawa.jp

協力団体: 神奈川県弁護士会、神奈川県司法書士会、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会県央支部、
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部県央支部(順不同)

空き家セミナー & 不動産個別相談会

無料

「相続した実家をどうしたらいいんだろう」「子どもに使わせたいがしばらく放置してしまっている」「家の売却に必要なことが分からない」など、空き家に関してお困り事はありませんか。市ではこの度「空き家セミナー」と「不動産個別相談会」を初めて同時開催します。この機会に、お持ちの空き家について考えてみませんか。解決のヒントが見つかるかもしれません。

日時：平成30年2月16日（金）

13：30～16：30

場所：アミューあつぎ 6階

ルーム606・607

対象：市内に空き家を所有している方又はその関係者



セミナー 講師：宅地建物取引士 定員：各回20名

第1回 13：30～13：50

「空き家の利活用・管理について」

第2回 15：00～15：20

「空き家を売却する際の流れと注意点」



不動産個別相談会 相談員：宅地建物取引士 1回30分以内

相談時間：14：00～15：00

15：30～16：30（最終受付は16：00）

●申し込み方法●

申込書（チラシ裏面）に必要事項をご記入いただき、電話、FAXまたはE-Mailで、下記までお申し込みください。先着順です。

申し込み・
問い合わせ

厚木市 住宅課 空き家対策推進担当 ☎046-225-2330
〒243-8511 厚木市中町3-17-17 厚木市役所第二庁舎12階
FAX：046-224-0621 E-Mail：5550@city.atsugi.kanagawa.jp

(8) 福岡県田川郡川崎町「相談会のチラシ」

空き家について考えてみよう

空き家活用セミナー

空き家を
考える第一歩



相続がよくわからない
けれど、このままではい
のちがうか?!

日時 平成30年2月17日(土) 13:30~16:30

場所 川崎町コミュニティセンター 多目的ホール (受付)13:00~

(福岡県田川郡川崎町大字田原76番地の2)

定員100名
参加無料

当日参加OK!

1部 講演会 13:30-14:30

「空き家にしない!家の相続
～自宅の相続について考えてみよう～」

福岡県司法書士会 小原 俊治氏
SHOHEI OHARA

2部 宅地建物取引業者紹介制度について 14:35-15:05

【紹介までの流れ】

①申し込み
(情報提供同意書)



川崎町

②聞き取り
(相談内容)

③情報提供

④宅建業者を紹介



(公社)宅建協会

まずは、
町役場にご相談ください!

川崎町 企画情報課

「宅地建物取引業者紹介制度」は、町内にある空き家の売却または賃貸を希望する方の申し込み(情報提供同意書)に基づいて、町と連携する(公社)福岡県宅地建物取引業協会の会員(宅地建物取引業者)を紹介する制度です。

3部 空き家に関する困りごと個別相談会 15:15-16:30

○専門家(司法書士)に直接相談できます

- ・相続や遺言について
- ・成年後見、家族信託に関すること など

○宅地建物取引業者紹介制度のご相談もできます

- ・紹介制度の申し込みについて

先着4組限定※

※相談時間の目安:30分
※事前申し込みが必要です(真面参照)

申込みは、お電話、E-mail、裏面FAXにて受付

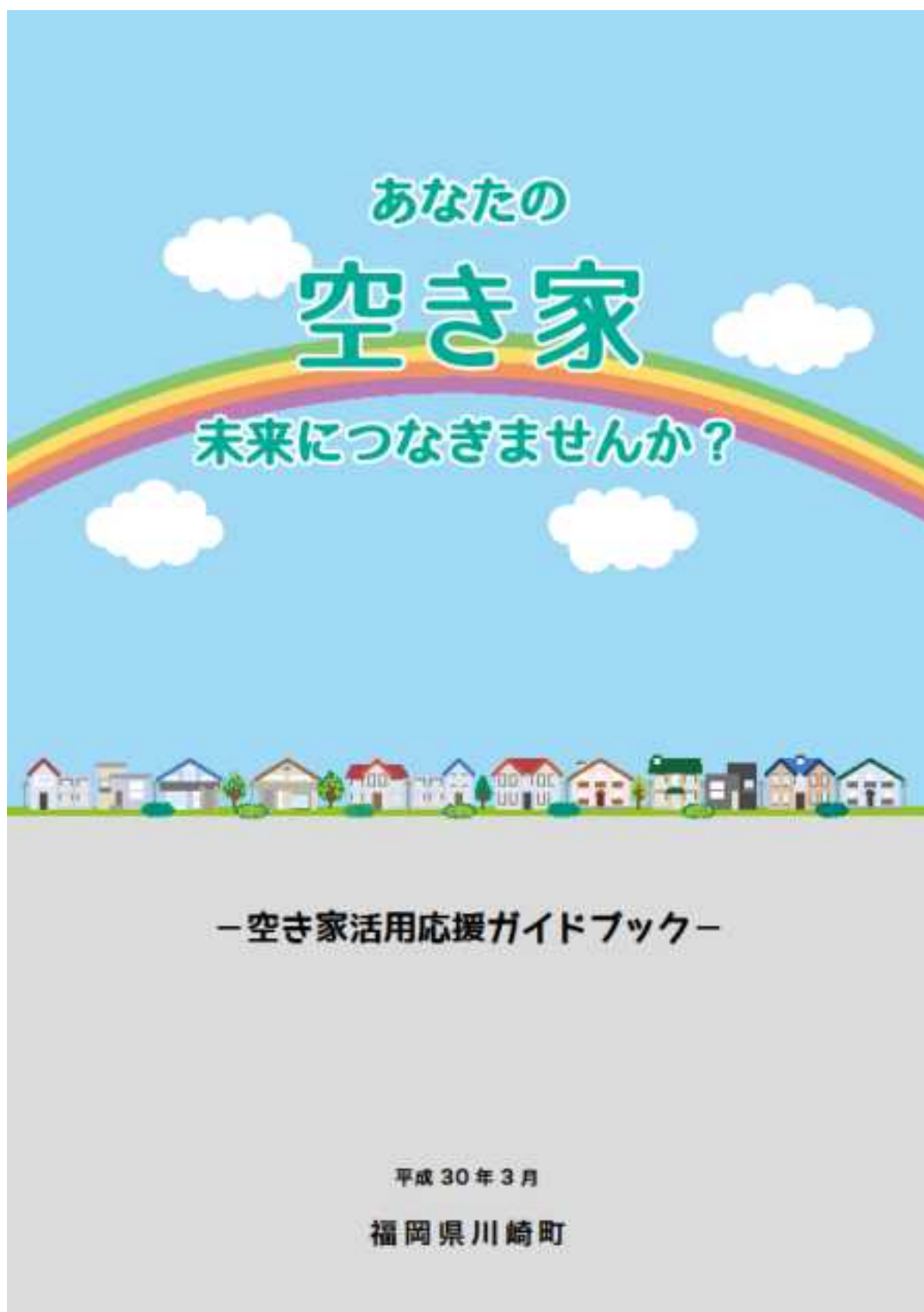
電話での申込み・問合せ ☎ 川崎町役場 企画情報課 企画係

電話 **0947-72-3000**
受付時間: 9:00~17:30(FAX可)

E-mail kikaku@town.fukuoka-kawasaki.lg.jp

主催/川崎町
協力/(公社)福岡県宅地建物取引業協会、福岡県司法書士会

(9) 福岡県田川郡川崎町「空き家活用応援ガイドブック」(1/8)



空き家になる理由

さまざまな理由で、誰もが空き家の所有者(管理者)になる可能性があります。

親が高齢のため、子ども世帯と同居した



親が介護施設に入所した



住宅を買い替えたが、買い手が見つからない



親の家を相続したが、既に家を持っている



空家等対策の推進に関する特別措置法について

空き家の適正管理は、法律(『空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「特措法」という。)(平成26年11月27日交付)』)により、所有者(または管理者)の責務とされています。

管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等は、「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置の対象となります。このような空き家になる前に、所有されている空き家の適切な管理に努めましょう。

維持費用が大きくなります

建物の劣化が進むと、故障や修繕、雑草除去や害虫駆除などの費用が大きくなります。

空き家を放置すると どうなる?



賠償責任を問われることも

空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、所有者(または管理者)が賠償責任を問われます。

ご近所に迷惑がかかります

腐木や雑草が生い茂る、動物が糞みつく、害虫が発生するなど、ご近所とのトラブルにつながります。

地域の生活環境に悪影響

空き家への侵入被害、不審火などへの不安感が高まるなど、防災圈・防犯圈・衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。



特定空家等とは・・・(特措法第2条第2項)

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



空き家をしっかり引き継ぎましょう

まずは、相続登記がなされているか等を確認し、きちんと不動産登記の手続きを済ませておきましょう。また、生前に住まいをどのように引き継ぐか決めておくことは、後々のトラブル防止のためにも重要です。



現在の不動産登記を確認し、相続登記を済ませましょう！

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記(※)を済ませておく必要がありますが、相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることがあります。まず、福岡法務局田川支局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと相続登記を済ませておきましょう。

(注)：相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです。

不動産登記の確認・手続きは福岡法務局田川支局へ (P7参照)

相続に関するご相談は福岡県司法書士会へ (P7参照)



相続には順番があります！

法定相続の基本的な順番は、右図のようになります。

配偶者は必ず相続人となり、子(子が既に亡くなっている場合には孫)が第1順位の相続人となります。第1順位の人がない場合は、第2順位の人が相続人となります。なお、遺言があった場合は遺言書の内容が優先されます。

基本的な相続順



遺言書を書いておきましょう！

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておきましょう。



遺言に関するご相談は福岡県司法書士会へ (P7参照)



今のうち(生存中)に対策することができます！

認知症などの理由で判断能力が不十分になってしまうと、不動産や預貯金などの財産管理や遺産分割協議、介護施設等への入所の契約をする必要があっても、自分ですることが難しい場合があります。

【成年後見制度】

認知症等で判断能力が不十分な人が不利益を被らないように、家庭裁判所に申し立てをし、法律面や生活面、財産管理の援助を行う人を付けてもらう制度です。
※本人を保護する必要性から、自宅の売却には家庭裁判所の許可が必要です。

ご相談は(公社)成年後見センター・リーガルサポート福岡支所などへ (P7参照)

【家族信託】

あらかじめ契約等により、不動産や預貯金等の財産管理を家族に託すことで、認知症になっても継続して管理を行うことができます。さらに、死亡以降の管理方法や継承先も決めることができます。
※成年後見人をつけずに、信託契約の内容に従って、受託者が自宅を売却することができます。

ご相談は福岡県司法書士会へ (P7参照)



空き家を適切に管理しましょう

空き家を放置すると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。空き家を適切に管理していくためには、定期的に空き家の状態を点検し、手入れを行うことが大切です。

また、何か問題が発生した場合に対応できるように、地元自治会や近隣の方に連絡先を伝えておく、地域の安心にもつながります。



定期的な点検が重要です！

定期的な点検とお手入れを月１回程度は実施しましょう。

また、大雨、台風、地震、大寒波への備え、その後の点検を行いましょう。

空き家の適切な維持管理が、今後の「活用（売却・賃貸等）」へつながります。

主な点検及び手入れ箇所（一例）



※「凍結破損による漏水」、「雷電による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず閉栓等しましょう。

※ 上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります。



遠方に住んでいて定期的な点検や手入れができない場合は、どうすればいいの？



民間事業者のサービスを利用する方法があります

「遠方に住んでいる」、「施設に入所している」などの理由により、ご自身の定期的な点検やお手入れが困難な場合などは、民間事業者が実施している「空き家管理サービス」を利用し、適切な維持管理を行うことも１つの方法です。



空き家の活用について検討しましょう

住まいは人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。賃貸・売却による活用を検討するなど、できるだけ早く有効活用するようにしましょう。

所有者自身で使う・子どもや親族が使う場合

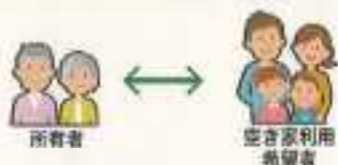
設備の入れ替えや間取りのリフォームなどについては、建築士や工務店などに相談してみましょう。

※相談は福岡中小建設業協同組合などへ (P7参照)

賃貸・売却する場合

所有者自身や子どもなどが使う予定がない場合は、空き家のままにするのではなく、賃貸に出したり、売却する方法があります。その際は、契約や管理の方法(下図参照)について検討が必要です。賃貸・売却する際には、契約条件の設定、契約、空き家利用希望者の募集等を行う必要があります。ご自身で行うことが難しい場合は、宅地建物取引業者に仲介または代理を依頼しましょう。

空き家利用希望者と直接やりとりする場合



・借主、貸主の募集や契約交渉を自ら直接行います。

宅地建物取引業者に仲介・管理に入ってもらう場合



・契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を任せすることができます。
※仲介手数料、管理委託料等の費用が発生します。

賃貸・売却のご相談は宅地建物取引業者へ (P7参照)



「賃貸・売却」に出す場合、残された荷物(家具・仏壇等)の片付けが必要です!

空き家に家財や仏壇等が残されたままでは、「賃貸・売却」できません。残されたものの種類に応じて、以下の方法を参考にしながら早めに片付けましょう。



家財の整理

- ①写真等
 - ・DVDに残すなど、容量を小さくして保存
- ②リサイクルできるもの
 - ・業者に引き取りを依頼
- ③捨てるもの
 - ・清掃センターに持ち込んで処分

仏壇の処分

- ①お寺に引き取ってもらう
 - ・先祖の墓がある寺(菩提寺)では、供養をした後に引き取っていただけることも
 - ・お寺によっては、菩提寺の関係でなくても仏壇の引き取りや供養を行っていることも
- ②仏具店に引き取ってもらう
 - ・供養から処分までを一括で行ってくれる仏具店もある
- ③粗大ごみとして処分する
 - ・仏壇の大きさによって処理手数料が異なる
 - ・小さく解体すれば燃えるごみでも可能

※空き家の家財等をまとめて処分している民間事業者も最近は増えています



川崎町と(公社)福岡県宅地建物取引業協会が提供する 「川崎町空き家バンク」が開設されます！(平成30年4月予定)

どの宅地建物取引業者に依頼すればよいかわからない場合は、「川崎町空き家バンク(平成30年4月開設予定)」を利用する方法もあります。

川崎町空き家バンク

「川崎町空き家バンク(平成30年4月開設予定)」は、町内にある空き家の賃貸または売却を希望する方(空き家所有者)から申し込み(※)を受けた物件情報(所在地、物件概要、写真等)を、(公社)福岡県宅地建物取引業協会(以下、「宅建協会」という。)の賃貸・売買不動産サイト「ふれんず」に登録するとともに、町のホームページにも掲載し、広く空き家利用希望者への情報発信を行うものです。
(注) 宅建協会への情報提供は、空き家所有者の同意が必要になります。



ご相談は川崎町企画情報課へ(P7参照)

住宅を売却する場合、買い手と売り手の双方が安心して取引できるよう、事前に建物の状態を確認する「住まいの健康診断」(下図参照)があります。

住まいの健康診断

「住まいの健康診断」とは、売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにするものです。

対象物件	診断概要	 住まいの健康診断 Fukusaka Home Inspection
下記①②を満たす中古一戸建て住宅 (主たる建築物)。 ①敷地が福岡県内であること ②売却予定であること ※ただし、新築後1年以内の住宅で 居住実績のないものは除きます。	目視及び計測により、建物の状態 を診断します。 【検査の観点】 ：構造、雨漏り等、設備配管 等 【検査対象】 ：戸建て住宅 28項目	

ご相談は(一財)福岡県建築住宅センターへ(P7参照)



解体・撤去する場合

賃貸・売却等の活用が困難な空き家については、除却（解体）をして「土地」を活かす方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。除却（解体）を行う前に、建築士や宅地建物取引業者へ相談しましょう。



空き家対策 Q&A

Q. すべての空き家が問題なのですか？

A. すべての空き家が「問題」なわけではありません。適切な管理がなされずに放置され、老朽化が進行した空き家は、場合によっては、倒壊して近隣の方々に迷惑をかけたり、防災面・防犯面において周辺地域の生活環境に悪影響を及ぼしたり、様々な「問題」を引き起こすおそれがあります。

Q. 空き家を相続しましたが、すぐに使う予定がありません。どうしたらよいですか？

A. すぐに使う予定がない場合は、定期的な点検を行い、適切な維持管理を心がけましょう。また、ご自身で使わない場合は、賃貸や売却等の活用を検討することも一つの方法です。

Q. 空き家にしておくと税制面で得じゃなくなるの？

A. これまでは、住宅が建っていることによって、宅地は固定資産税等の軽減措置が受けられましたが、今後、「特定空家等（P1990）」として勧告を受けた場合、これらの軽減措置の対象外となります。

Q. 相続の準備として何をしたらよいでしょうか？

A. 遺言書はとても有効です。遺言書を残し、誰に何を譲るかを決めておけば、相続に関する不要なトラブルを防ぐことができます。

Q. 近くに不動産屋さんがないのですが、どうしたらよいでしょうか？

A. 「川崎町空き家バンク（P599）」を利用すれば、町と連携する宅建協会の宅地建物取引業者に賃貸や売却等の相談ができます。まずは、町役場へご相談ください。

Q. 除却（解体）するのに費用はどれくらいかかるの？

A. 建物や土地の周辺状況によって費用が異なります。「空き家付近の道路の幅が狭くて重機が使用できない」、「外壁・屋根にアスベストが使われている」などの理由により、値段は大きく変動することがあります。



空き家対策に関する各種相談先

土地・建物の不動産登記の確認・手続きに関すること

●福岡法務局田川支局

所在地：福岡県田川郡川崎町大字田原 4 番 20 号

電話：0947-44-1426

※受付：月曜日～金曜日 8:30～17:15

※相談：火曜日・木曜日 9:00～11:30 (着予約)

土地・建物の不動産登記や相続登記・遺言・相続人不在者に関すること

●福岡県司法書士会 (空家等対策委員会)

電話：092-722-4131

※受付：月曜日～金曜日 10:00～16:00

家族信託に関すること

●福岡県司法書士会 (空家等対策委員会)

電話：092-722-4131

※受付：月曜日～金曜日 10:00～16:00

成年後見に関すること

●公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート福岡支部

電話：092-738-7050

※実施：福岡県司法書士会

※相談：月曜日～金曜日 13:00～15:00

●福岡県弁護士会

面談相談 (無料法律相談センター)

電話：0948-28-7555

※受付：月曜日～金曜日 9:00～11:50

12:50～17:00

※相談：月曜日～金曜日 13:00～16:00

電話相談 (あいう電話相談)

電話：092-724-7709

①電話相談

1) 火曜日・金曜日 13:00～16:00

※弁護士が直接電話を掛けます

2) 月曜日～金曜日 10:00～16:00

※職員が受付後、弁護士が折り返し電話します

(必要に応じて出張相談します (初回無料))

●公益社団法人 福岡県社会福祉士会

権利擁護センター ばあとなあ福岡

電話：092-483-2941

※相談：月曜日～金曜日 9:30～17:00

住宅の改修・リフォームに関すること

●福岡中小建設業協同組合

電話：092-621-7035

※営業：月曜日～土曜日 10:00～17:00

●福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会

電話：0120-782-783

※受付：月曜日～金曜日 10:00～17:00

賃貸・売買に関すること

●公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会

電話：092-631-2103

※相談：月曜日～金曜日 10:00～15:00

(12:00～13:00 昼休)

※方法：来所、電話

●公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部

電話：092-461-1125

※相談：月曜日～金曜日 10:00～15:00

(平日のみ)

※方法：来所、電話

川崎町空き家バンクに関すること

●川崎町企画情報課

電話：0947-72-3000

※相談：月曜日～金曜日 9:00～17:00

住まいの健康診断に関すること

●一般財団法人 福岡県建築住宅センター

企画情報部

電話：092-781-5169

※相談：月曜日～金曜日 9:00～17:00

川崎町の空き家対策及びこのパンフレットについて

川崎町企画情報課

〒827-8501 福岡県田川郡川崎町大字田原 789-2

電話：0947-72-3000 (代表)

