

事業名称	●新潟市 介護施設入居者の留守宅利活用及び、 中間所有組織を介して空き家の隣地集約
事業主体名	NPO法人都市環境協会
連携先	新潟市役所並びに新潟市空き家に関する協定団体等 6 団体
対象地域	新潟県新潟市(物件は全国を対象とする)
事業概要	介護施設入所時に空き家の管理責任者指名の啓発 管理責任者と専門家と新潟市が一体となった空き家の活用検討の仕組み造り 空き家活用検討に関する業界団体内の仲介委託に関するルール造り 中間所有組織を介して空き家の隣地集約による市場性の回復検証 行政経営モデルを示し、過剰な行政投資とされない公共的空き家対策 前面 6m道路の確保により、住宅市場へ流通性の回復と空き家再発防止
事業の特徴	新潟市の関係 12 課と 6 業界団体が毎月会議を開催し、空き家対策の実践を含めた 検討を重ねた点。
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家管理者の指名に関する啓発書兼空き家管理に関するアンケート実施</li> <li>・ 介護施設入所時の周知書類のひな形の作成（相談窓口の構築）</li> <li>・ 特定の仲介業者に偏らない、業界団体内の仲介委託に関するルールの策定</li> <li>・ 新潟市への空き家施策に関する提案</li> <li>・ 国への空き家施策に関する提案</li> <li>・ 成約数 2 件、相談件数 30 件、仲介委託に関するルール実施等 9 件</li> <li>・ 新潟市役所内の空き家に関する月例会議の開催</li> </ul>
成果の公表方法	<p>新潟市HPに掲載  <a href="https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/jukankyo202009040852.html">https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/jukankyo202009040852.html</a></p> <p>当協会のHPに報告動画を掲載  <a href="https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/%e6%96%b0%e6%bd%9f%e5%b8%82%e4%bb%8b%e8%ad%b7%e6%96%bd%e8%a8%ad%e5%85%a5%e5%b1%85%e8%80%85%e3%81%ae%e7%95%99%e5%ae%88%e5%ae%85%e5%88%a9%e6%b4%bb%e7%94%a8%e5%8f%8a%e3%81%b3%e3%80%81%e4%b8%ad%e9%96%93/">https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/%e6%96%b0%e6%bd%9f%e5%b8%82%e4%bb%8b%e8%ad%b7%e6%96%bd%e8%a8%ad%e5%85%a5%e5%b1%85%e8%80%85%e3%81%ae%e7%95%99%e5%ae%88%e5%ae%85%e5%88%a9%e6%b4%bb%e7%94%a8%e5%8f%8a%e3%81%b3%e3%80%81%e4%b8%ad%e9%96%93/</a></p> <p>（一社）全国空き家相談士協会HP掲載  <a href="#">空き家相談士協会 新潟支部の取り組みについて   一般社団法人 全国空き家相談士協会 (akiyasoudan.jp)</a></p> <p>（公社）新潟県宅地建物取引業協会会報誌掲載</p>
今後の課題	<p>基礎自治体が空き家対策を行う事は、個人の財産への関与で難しい  来年度から始まる、国庫に帰属した土地であれば活用しやすい  その場合、個別案件となる為、業界団体との連携が必要  国に於いて、その様な活動を支援して頂きたい</p>

## 1. 事業の背景と目的

### 事業の背景

国土交通省空き家の担い手強化・連携事業令和2年度採択「新潟市空き家対策。中間所有組織を介して隣地集約」から得られた知見（以下、昨年度事業）に参加した団体（以下協議会）の調査により、

- ・ 寄付を希望する空き家の所有者は、相続取得者や介護施設入居者の親族等が多かった。
- ・ 行政による空き家対策の重要な施策として、介護施設に入居する事で、自宅が空き家になる所有者

や、その親族に対して、留守宅の所有者責任（管理義務や外部不経済に対する法的責任等）を周知し、所有者自身が留守宅について、親族に自宅の利活用の方法について、意思を示しておく啓発活動が必須である。との結論に至っている。これは、介護施設入所時には、住宅市場で活用可能な場合が多いが、その後年数が経過し、相続時には住宅の劣化が進み除却以外の選択肢が無くなる為です。そこで、行政と介護施設が連携した施設入所時の留守宅対策が必要となる。

・もう一つの昨年度事業の研究成果として、「市場流通性を失った空き家は隣地に集約する事が有効であり、空き家の除却時に6m道路を確保し、残地を隣地に合筆する事で空き家の再発を防げる可能性」が示された。

空き家の隣地集約のパターンとして、「隣地住民への隣地集約」「中間所有組織を介した後、隣地を取得した不動産会社等に6m道路確保と残地を合筆する条件で払い下げる隣地集約」「計画的に複数の隣地を中間所有組織に集めた後、開発会社による6m道路を付した再開発」「計画的に集落全ての土地を中間所有組織に集めた後閉村等、宅地から自然への回帰」の4つのパターンが示された。

・2020年から認定NPOに対して「現物寄付のみなし譲渡所得税等の非課税特例」<https://www.npo-homepage.go.jp/uploads/r2zeiseikaisei.pdf>が認められ、新潟市以外にも、民間の中間所有組織で直接寄付を受けられる道が開かれた。

新潟市では「本年度以降に庁内で関係部署が連携して、空き家対策を検討する」との事から、昨年度参画した構成団体にて、新潟市の検討を促す意味で、先行して上記4つのパターンを試行してみる事を昨年度確認している。又、昨年度事業完了後の3月22日に、新潟市役所で、構成団体と新潟市の空き家に関する11の部課に集まって頂き、事業報告に併せ本年度事業に向けて協力をお願いしました。

<https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/%e6%96%b0%e6%bd%9f%e5%b8%82%e7%a9%ba%e3%81%8d%e5%ae%b6%e5%af%be%e7%ad%96%e3%80%80%e4%b8%ad%e9%96%93%e6%89%80%e6%9c%89%e7%b5%84%e7%b9%94%e3%82%92%e4%bb%8b%e3%81%97%e3%81%a6%e9%9a%a3%e5%9c%b0%e9%9b%86/>

事業の目的（本事業は、2つの事業で構成されています。）

事業1（①～⑤） 空き家の法的権限を有する管理と利活用支援

①介護施設入居に伴い、自宅が空き家となる所有者とその親族に対して、留守宅の所有者責任の認識と、管理責任者を指名する啓発事業についての検討

②管理責任者が住宅市場での利活用について、市や協議会に相談できる体制造り

③市外県外物件の相談について、各団体のネットワークを活かした調査協力の体制造り

④留守宅を賃貸市場等で活用する際、特定の仲介業者に偏らないルール造り

⑤対応した仲介業者から業界団体を通じて、市と協議会に仲介結果を報告する仕組みの検討

事業2（⑥～⑦） 空き家を隣地に合筆し前面6m道路を確保し市場流通性を回復する事業

⑥空き家の寄付を申し出られた方に対して、昨年度の調査結果を活かして、空き家の寄付を受け、隣地集約により住宅市場に戻す実施による検証と、中間所有期間中の福祉活用を検討

⑦認定NPOが中間所有組織を構成した場合の、固定資産税等の管理コストに関する財源確保の検討

2. 事業の内容（本事業は、2つの事業で構成されています。）

事業1 空き家の法的権限を有する管理者指名と利活用支援

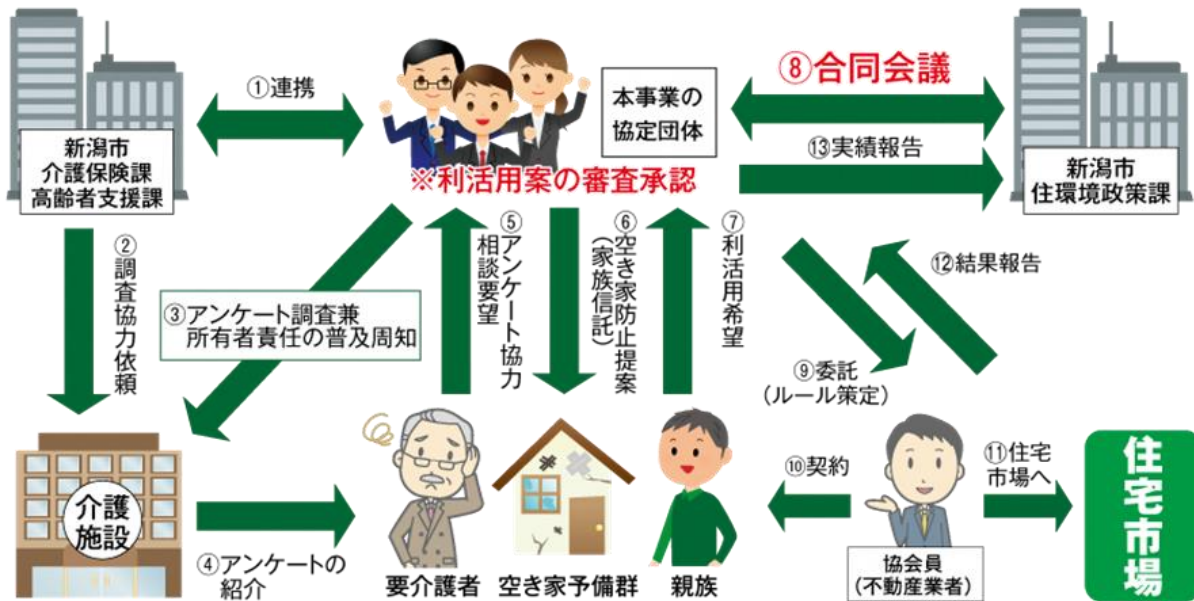
空き家の発生時点に於いて、留守宅を法的な管理を行う責任者を指名し、空き家の管理と利活用を可能とする。これを行政による啓発活動と、管理責任者が専門家に相談出来る体制の構築。

(1) 事業の概要と手順

具体的な取組内容①～⑮（○-①～⑮は、図1[フロー1]に対応）

現在介護施設に入居していて、留守宅をお持ちの方とその親族に、それぞれ所有者責任と管理責任者指名の啓発、併せて相談窓口を示したアンケート書類を送付し、希望者には専門家による留守宅の現地調査を行い、所有者又は管理者責任者（親族）に、住宅市場での利活用の提案と実際に住宅市場での活用を行う。その結果やアンケート調査を通じて、介護施設入所時に、留守宅の管理責任者（親族）を指名する啓発活動に繋げる。

図1[フロー1]



- ①-① 留守宅の所有者責任と管理責任者指名の啓発と、相談窓口を示したアンケート書類の作成
- ①-②③④ 新潟市協力の元、市内介護施設 300 施設。入居者（約 1 万 5 千人）と、その親族に対して上記書類の送付と、アンケート結果の分析
- ①-⑤ アンケート結果を反映し、介護施設入所時に配布する啓発書類の作成と送付方法の検討
- ②-⑥ 新型コロナウイルス感染症の影響を受け、相談会の開催の代わりに、専門家が現地調査と具体的活用提案を行う「バディー型調査」をモデルとした事業
- ③-⑥ 昨年度事業で相談された、空き家について、専門家が現地調査と具体的活用提案を行うバディー型調査をモデルとした事業（全国ネットワークを活用し、新潟市以外の物件にも対応）
- ④-⑦⑧⑩⑪ 管理責任者の希望により住宅市場等で活用する際、上記提案を行った専門家以外の、仲介業者を紹介し、住宅仲介の実施
- ④-⑨ 特定の仲介業者に偏らない、業界団体内の仲介委託に関するルール作り
- ⑤-⑫⑬ 仲介業務を行った結果について、業界団体で取り纏め、協議会に報告する仕組みの構築

(2) 事業の取組詳細

前項で示した、具体的な取り組み内容を業務内容として細分化し、下記表1[業務役割分担1]によって、構成団体並びに新潟市に業務を振り当てる事で、事業を平行して実施した。月一回の全体会議に於いて、進捗情報を共有し、進め方の調整を行い、各団体の事業報告の際に、他の団体から内容確認を行って頂いた。

表 1[業務役割分担 1]

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
連携体制構築	会議の開催・運営	NPO法人都市環境協会(鈴木) 新潟市住環境政策課(板井様)
①留守宅の所有者責任と管理責任者指名の啓発書等の作成と配布 ⑤留守宅に関するアンケート	空き家の管理に関する啓発書作成	NPO法人都市環境協会(外部委託)
	空き家管理者の指名に関する啓発書	
	施設入居者・家族向け説明資料の作成・周知	NPO法人都市環境協会(外部委託) 新潟市住環境政策課(板井様) 新潟市介護保険課(川上様) 新潟市高齢者支援課(岡村様)
	利活用の相談者に関する傾向調査等	(一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様)
①介護施設等入所時の空き家に関する啓発方法の課題整理	介護施設入所時の周知書類のひな形作成	(公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) 新潟県行政書士会(秋山様) 司法書士(委託)
	介護施設等入所時の周知書類の配布方法検討と、相談窓口に関する課題整理	NPO法人都市環境協会(鈴木) 新潟市住環境政策課(板井様) 新潟市介護保険課(川上様) 新潟市高齢者支援課(岡村様)
②空き家の管理責任者が住宅市場での利活用について、市や協議会に相談できる体制造り	空き家相談受付窓口・簡易調査・調査対象絞込み	(一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様)
	空き家相談会案内書作成	(一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様)
	バディー型調査 (空き家相談会の実施)	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(小林様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) 新潟県行政書士会(秋山様)
	バディー型空き家物件調査勉強会	NPO法人都市環境協会(外部委託) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) 新潟市住環境政策課(板井様)
	バディー型空き家利活用提案及び、家財整理等の紹介	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(小林様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) 新潟県行政書士会(秋山様)
③市外県外物件の相談体制の構築	協定団体の組織力を活かして、物件の対象地の不動産業者による調査依頼	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(山田様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様)
④賃貸市場への提供	賃貸仲介の実施	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(山田様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) 新潟県行政書士会(秋山様)
④特定の仲介業者に偏らないルール作り	仲介受託者を定めるルールを検討報告を頂く	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(山田様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) 新潟県行政書士会(秋山様)
⑤仲介結果を業界団体を通じて、市に結果を報告する仕組みの検討	介護施設入居者が所有する物件を住宅市場を活かした運用の実施と報告	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(山田様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様)

※[事業スケジュール]は、P 9 事業 2 表 3 に掲載

(3) 成果

①-①②③④ 留守宅の所有者責任と管理責任者指名の啓発と、相談窓口を示したアンケートを分析



アンケート結果の概要（実施団体（一社）全国空き家相談士協会新潟支部・協力：新潟市福祉部）

親族アンケート  
 空き家の管理者は子どもが6割  
 法的管理権限が無い場合が4割

施設管理者アンケート  
 入所時に啓発する必要性8割  
 相談窓口の必要性9割  
 協力出来る施設管理者は6割

**施設入所時の、啓発の実現性を確認**

①-⑤アンケート結果を反映し、介護施設入所時に配布する啓発書類のひな形を作成

写真1[啓発書類ひな形]（実施団体 新潟県行政書士会・（公社）全日本不動産協会新潟県本部）

新潟市と協議し、来年度以降、住環境政策課と福祉部が連携して、協力頂ける介護施設を通じて、「空き家の管理責任。それを親族等に委託する方法。委託された親族の相談窓口。」を分かり易くしたチラシを施設入所者に、渡す事について検討することとしています。

②-⑥新型コロナウイルス感染症の影響を受け、相談会の開催の代わりに、専門家が現地調査と具体的活用提案を行うバディー型調査をモデルとした事業

先ずは、空き家の管理を委託された親族（以下、相談者）と行政と専門家が一体となって、空き家の利活用を検討する仕組みについて、NPO 法人 岐阜空き家・相続共生ネット 理事長 名和泰典様より、本事業に従事するメンバーと新潟市職員に対して、ご講演を頂きました。

③-⑥⑦旧来型の多くの相談者を一堂に集める相談会は、コロナ禍では不適切と判断し、専門家が直接、空き家に伺い相談者の希望を伺いながら現地調査を行い、利活用案を検討。

④-⑧6つの専門家団体が参加する全体会議にて、利活用案を審査し、承認を受ける。

④-⑨⑩⑪専門家の所属する団体の別の事業者が仲介業務を請け負う仕組みを構築しました。

⑤-⑫⑬又、専門家の所属する団体は仲介結果を全体会議に報告する方法も決めて頂きました。

これにより、

- 相談を受けた空き家の利活用案に対して、複数の団体が審査を行う体制
- 空き家問題の対策事例を収集し、新潟市職員が認識する機会
- 仲介業者は審査に参加しない事業者が行い、全体会議に所属する業界団体が、仲介実績を報告以上の極めて実効性と公平性が担保された空き家利活用の相談体制を構築しました。

写真2 [実際の仲介実績報告書] (実施団体 (公社) 新潟県宅地建物取引業協会)

仲介業者→宅建協会				【 様式7 】				
				2022年2月3日				
取引成約報告書(売買)								
※仲介業者は契約書の写しの添付								
取引態様	媒介	代理	契約成立日	2022年1月29日		引渡日	2022年4月8日(予定)	
物件所有者	本人	●●●●●	住所	新潟市西蒲区称名●●●番地 ●●●●●●●●●●号室		TEL		
	相談者	●●●●●	住所	新潟市南区能登●●●		TEL	090-●●●●-●●●●	
	相談者続柄	子						
買主	本人	株式会社 ●●●●●	住所	東京都目黒区中目黒三丁目●●●●号		TEL		
物件所在地		新潟市南区味方●●●						
成約までの主な経過		<p>■2021年11月27日 宅建協会にて相談者、新日ハウジング様と面談。事前資料より机上査定を伝える。</p> <p>■2021年12月2日 実査定および解体業者による見積りを実施</p> <p>■2021年12月9日 解体更地渡しを条件とする土地売買の媒介契約を締結</p> <p>■2021年12月14日 買主を現地案内、現況渡しにて購入の意向、所有者了承</p> <p>■買主による現地検証、動産撤去の見積など</p> <p>■2022年1月29日 売買契約締結</p>						
報酬	収入手数料	所有者から	●●●●円(消費税 ●●● 円込)( 年 月 日領収)				収入合計	●●●●円
		買主から	●●●●円(消費税 ●●● 円込)( 年 月 日領収)					
媒介業者	商号	有限会社拓栄地所		住所	新潟市南区戸頭1400番地5		報酬額	●●●●円 (消費税 ●●● 円込)
		取引態様: 仲介						

事業2 空き家を隣地に合筆し、前面6m道路を確保し、市場流通性を回復する事業

世帯数減少下では、宅地の隣地集約が必要。その際、前面6m道路を確保し空き家の再発を防止。

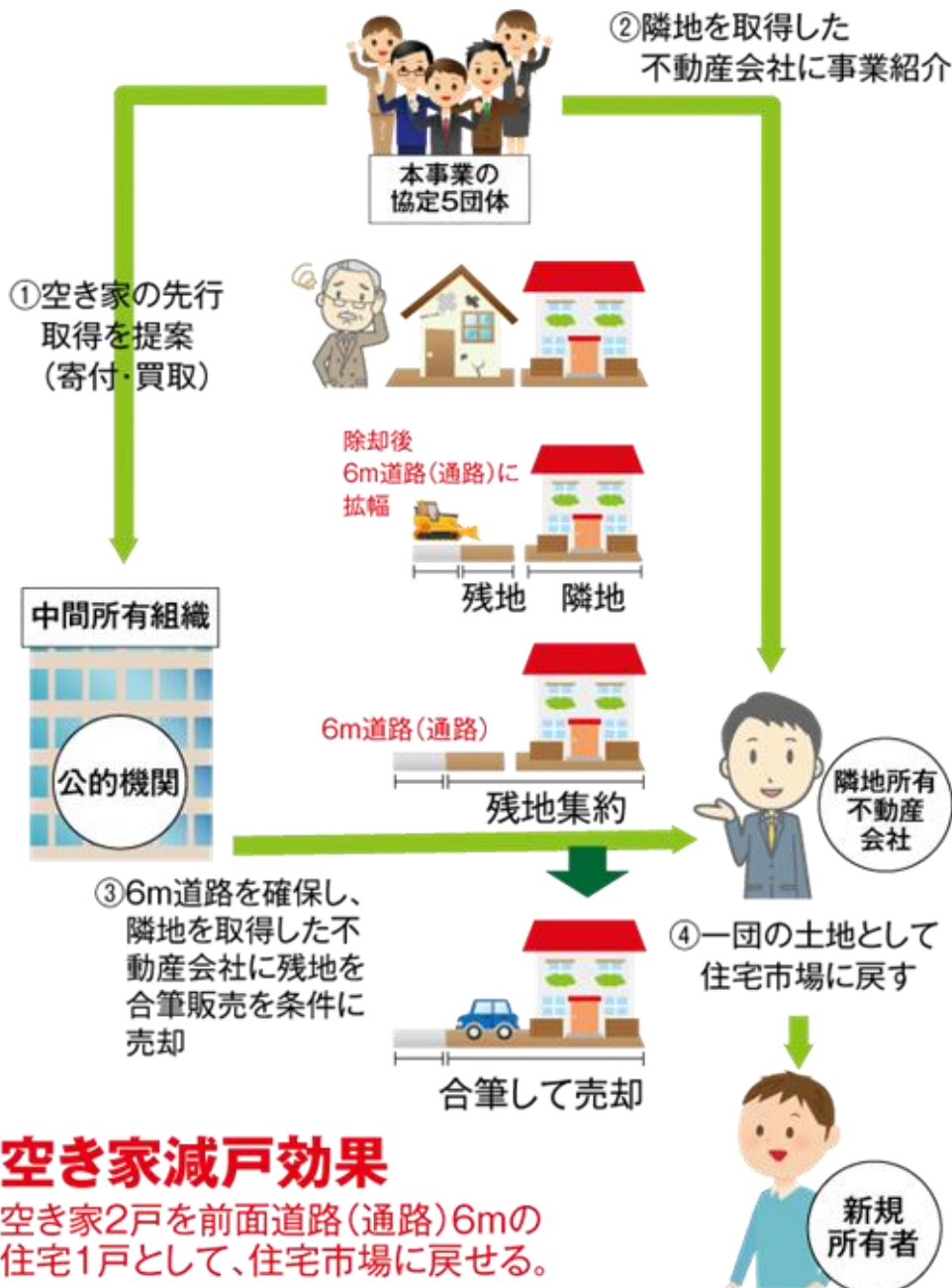
(1) 事業の概要と手順

モデル事業として寄付の受付から隣地への集約による市場性の回復を目指す。市場性の回復が難しい物件は「公衆用道路」「防災空地」「排雪用地」「公園」等、宅地以外の公共活用とする。これに基づき事業計画書を作成する。これを協議会で評価し、市場性の回復により発生する収益の範囲で、市場性の見込めない物件の処分に掛かる支出を実施する。

市場性を回復するまでの中間所有期間には、福祉活用等について検討し、その間の固定資産税等の管理コストの捻出についても検討する。

この収益と費用を相殺する方法を、空き家問題を解決していく手法として、協議会から新潟市に提案する。

図2 [フロー2]



- ⑥ 「隣地住民への隣地集約」等で実施する際には、国の土地所有権放棄の際の義務と想定されている、「構造物の除却費+10年分の管理費」を反映した鑑定評価の検討と、税制当局との確認を丁寧に行った上で、新潟市の空き家対策事業との事前確認等を行い、事業に協力頂く市民に対して、専門家として不利益を与えない事業計画を策定する。※対象物件「中央区関屋本村」
- ⑥-①②③④ 「空き家所有者から中間所有組織を介し隣地集約」により、住宅市場へ流通性の回復と、空き家の除却と再発防止を行う事業計画を策定する。※対象物件「中央区元下島」
- ⑥ 「計画的に複数の隣地を中間所有組織に集めた後、開発会社による6m道路を付した再開発」による市場流通性の回復と、空き家の除却と再発防止を行う事業計画を策定する。複数の寄付を受ける迄の間、先行して寄付を受けた物件について福祉活用を検討する。※対象物件「西区五十嵐」
- ⑥ 将来的にも市場流通性が回復し難い空き家については、「計画的に集落全ての土地を中間所有組織に集めた後、閉村し自然回帰」「道路拡幅」「防災空地」「排雪空地」「風力発電用地」等の、住宅以外の公共利用に関する事業計画を策定する。※対象物件「秋葉区古津」
- ⑥ 構成団体が各事業計画を協議し、見込まれる利益を、不採算事業に支出する事で、収支バランスの取れた事業を実施する。
- ⑥ 事業を包括的に検証し、新潟市に対して、住宅市場を活用した空き家に対する行政経営（ビジネス）モデルを実践に於いて示し、過剰な行政投資とならない、公共的空き家対策を構成団体より提言する。
- ⑦ 認定NPOが中間所有組織を構成した場合の、固定資産税等の所有コストに関する財源確保を検討する。
- ⑦ 事業期間中に隣地集約に至らない物件は、福祉や公共に資する活用方法を検討する。（例「DVシェルター」等）※対象物件「中央区万代」
- ⑦ 固定資産税等管理コスト分の収入確保及び公共使用による固定資産税減免適用の用途を検討（例「道路幅6m公衆用道路」「新潟市公園用地等の使用貸借」「防災空地」等）

## （2）事業の取組詳細

前項で示した、具体的な取り組み内容を業務内容として細分化し、下記表2[業務役割分担2]によって、構成団体並びに新潟市に業務を振り当てる事で、事業を平行して実施した。月一回の全体会議に於いて、進捗情報を共有し、進め方の調整を行い、各団体の事業報告の際に、他の団体から内容確認を行って頂いた。作業の進捗は、表3[事業スケジュール]を参照



表2 [業務役割分担2]

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
⑥空き家の寄付を受け、隣地集約により住宅市場に戻す事業提案	②隣地所有者間の隣地集約の事業提案(税務対応含む)「関屋本村」	(一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(八百板様)
	中間所有組織と隣地所有不動産会社の協力による隣地集約の事業提案「元下島」	(一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様)
	中間所有組織と開発会社との協力による隣地集約の事業提案「五十嵐1の町」	(公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様)
	中間所有組織と新潟市の協力による隣地集約の事業提案「秋葉区古津」	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(山田様) 新潟市住環境政策課(板井様)
⑥上記提案から、利益が見込まれる事業と採算性の見込まれない事業との組み合わせを検討	不動産鑑定、税、合筆等、事業の事前調査等	新潟県不動産鑑定協同組合(田中様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(八百板様) 新潟県土地家屋調査士会(片原様)
	連携民間団体と新潟市にて、上記計画を協議	NPO都市環境協会(鈴木) 連携民間団体 新潟市住環境政策課(板井様)
⑥上記協議結果のモデル実施	上記協議結果を新潟モデルとして実施	(公社)新潟県宅地建物取引業協会(山田様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) 新潟市住環境政策課(板井様)
⑥市への民間からの提言書作成	行政投資を抑えた空き家対策の提案	(一社)全国空き家相談士協会新潟支部(河端様) (公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様)
⑥中間所有期間中の福祉活用を検討。	福祉的暫定利用等による活用の検討等「中央区万代」	(公社)全日本不動産協会新潟県本部(小田嶋様) 新潟県行政書士会(秋山様) 介護福祉士(委託)
⑦中間所有組織の管理コスト確保の検討	固定資産税等管理コストの収入確保及び公共使用による固定資産税減免適用等の検討	NPO法人都市環境協会(鈴木) 新潟市資産税課(坂井様)

表3 [事業スケジュール]

事業項目	具体的な取組内容	令和3年度							
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
	連携体制構築								
①	①留守宅の所有者責任と管理責任者指名の啓発を介護施設入居時に行う仕組みの検討								
②	②管理責任者が住宅市場での利活用について、市や協議会に相談できる体制づくり			9/1・2	研修会				
③	③市外県外物件の相談について、各団体のネットワークを活かした調査協力の体制づくり								
④	④管理責任者の希望により、留守宅を賃貸市場等で活用する際、特定の仲介業者に偏らないルール作り								
⑤	⑤対応した仲介業者から業界団体を通じて、市と協議会に結果を報告する仕組みの検討								
⑥	⑥寄付を申し出られた空き家に対して、昨年度の調査結果を活かして、空き家の寄付を受け、隣地集約により住宅市場に戻す実施検証と、中間所有期間中の福祉活用を検討。								
⑥-1	1.各隣地集約パターンの採算性検証								
⑥-2	2.隣地所有者間の隣地集約(不動産鑑定方法の検討・税務対応含む)								
⑥-3	3.隣地集約が年度内に完了しない場合の福祉利用検討								
⑥-4	4.上記検証を元に、見込まれる利益を、除却を実施すべきでありながら、採算性の見込まれない物件との組み合わせを協議								
⑥-5	5.上記協議結果のモデル実施								
⑥-6	6.新潟市への民間からの提言書作成								
⑦	⑦認定NPOが中間所有組織を構成した場合の、固定資産税等の所有コストに関する財源確保の検討								

(3) 成果 (写真3～7参照)

⑥ 「隣地住民への隣地集約」

写真3

関屋本村 隣地集約【事例1「民民による隣地集約」】

実施団体 (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(税理士) | 新潟県不動産鑑定協同組合

この対象地は 囲繞地にある家屋 で、隣地 住民に引取って頂く必要がある。  
今回、隣地の住民 が建物除却責任を負う条件を含めて契約。  
寄付では隣地住民に課税されるので売買契約とし、土地の価格から除却費を差し引く。  
税制上の確認を税理士に相談するなど、慎重な確認の上で、隣地集約 を実施。



5

空き家の所有権を隣地に移し、隣地の所有者に空き家を解体頂き、国民一世帯当たりの宅地面積を増加させて行く、空き家対策を実践的に行いました。

この対象地は 囲繞地にある家屋で、隣地住民に引き取って頂きました。  
引き取り条件は、隣地の住民が建物除却責任を負う条件を含めて契約。  
寄付では隣地住民に課税されるので売買契約とし、土地の価格から除却費を差し引く方法を採用。  
税制上の確認を税理士に相談するなど、慎重な確認の上で、「隣地集約」を実施しました。

⑥-①②③④ 「空き家所有者から中間所有組織を介し隣地集約」

写真4

元下島 隣地集約【事例2「不動産会社を介して隣地集約」】

実施団体 NPO型中間所有組織  
(一社)全国空き家相談士協会新潟支部 | 新潟県土地家屋調査士会

この対象地は 変形地 で、隣地住民に引取りの意思は無い。  
屋根の一部が隣地に越境する状態で、再建は難しく中間所有組織が先行取得。  
不動産団体に、合筆して再流通する事を約して、隣地を取得の検討を依頼。



6

この空き家は、隣地住民に引取りの意思は無い物件でした。

中間所有組織が先行取得し、不動産団体に、合筆して再流通する事を約して、隣地を取得の検討を依頼しました。

まずは、所有者が空き家問題への社会的活用に関して極めて協力的。間口が狭い変形地であったが、隣地の空き家と隣地集約を行えば、市場流通性が回復する事が容易に予想できる案件。税制上中間所有組織が購入する必要があったが、中間所有組織がこれに応じられたことが大きい。

現在、隣地空き家の取得交渉を不動産業者が行っており、隣地空き家取得後、当該地と合筆し、一団の土地として住宅市場に再流通します。

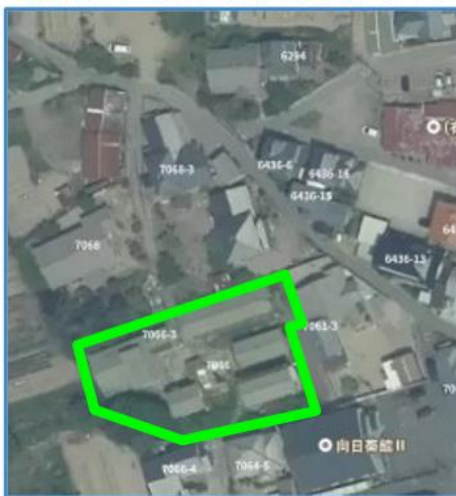
⑥ 「計画的に複数の隣地を中間所有組織に集めた後、開発会社による6m道路を付した再開発」  
写真5

### 五十嵐1の町 再開発構想【事例3「道路拡幅代替え地」】

検討団体 危機管理防災局 | 都市政策部 | 財務部 | 福祉部 | 土木部

(公社)全日本不動産協会新潟県本部

このエリアは火災が発生した際、消防車や救急車がすれ違えない 防災上脆弱地である。  
隣地の購入エリア(3,000㎡)を中間所有組織で、道路代替え地として先行取得を検討。  
地域の協力が得られる迄、公共福祉空間としての活用。  
時間を掛けて、隣地の建替え時に合わせて、順次 道路を拡幅を検討。



このエリアは火災が発生した際、消防車や救急車がすれ違えない防災上脆弱地です。  
物件そのものは、実質無接道地です。

中間所有組織で、道路代替え地として先行取得を検討。

地域の協力が得られる迄、公共福祉空間としての活用も検討しました。

隣地住民の一部からは、前向きな声を戴きました。

新潟市西区にも協力頂き、市民の空き家対策に対する啓発活動から進める予定です。

時間を掛けて、隣地の建替え時に合わせて、順次道路を拡幅して行くことを検討したいです。

専門的な知見としては、接道を有する隣地と集約の上、再開発を行い 6m道路の敷設と再分譲が有効な解決手段との意見を頂いています。



⑥ [空き家を住宅以外の公共利用]

写真 6

古津 道路拡幅構想【事例4「道路拡幅用地」】

検討団体 危機管理防災局 | 財務部 | 土木部 | 秋葉区 (公社)新潟県宅地建物取引業協会

寄付の申し入れ者に、解体除却補助(市・NPO)と、道路整備補助(NPO)を提案。  
建物を除却し、行き違い道路拡幅。拡幅代替用地として、それまでの間 簡便置き場として維持管理。  
隣接する道路の拡幅も進んだ時点で、新潟市に続けて寄付を検討。



8

このモデル事業は、新潟市の空き家問題を象徴しています。

1. 一部の所有者が自らの資力を持って、空き家の除却を行う気持ちがあるが、他の所有者にそこまでの気持ちは無い。
2. 隣地住民は、空き家の除却を希望し、跡地による狭隘道路の拡幅による行き違い空間の確保と、除雪空間を望んでいるが、地元の自治会はそこまでの道路拡幅を望んでいない。この為、新潟市秋葉区も対応が取れない状態。

宅建協会の理事2名が、所有者と隣地住民への説得を試みているが、解決には至っていない。

⑥ 空き家対策で見込まれる利益を、不採算事業に投入する事で、収支バランスの取れた事業として、NPO都市環境協会からは、建物所有者に解体助成、道路の整備に新潟市への寄付を申し出る等、今までに無い発想で提案し、跡地を道路としての公共活用を前提に、行政と民間の補助により、解体費100万円。加えて公共道路整備にかかる費用の2割程度を寄付で行える可能性を関係者に示した。

新潟市では、12課が連携して、来年度から始まる、国庫帰属地を防災減災への活用する事を想定した検討を行いました。更地後の行き違い通路の拡幅について検討し、概算で250万円の道路整備費が掛かる事が分かりました。

今後、国庫帰属地を新潟市に払い下げる場合には、国からの何らかの補助が必要との結論に至りました。



⑦ [空き家の福祉活用]

写真7

万代5丁目 福祉活用【事例5「空き家の福祉活用」】

検討団体 福祉部 | 建築部 NPO型中間所有組織 | (公社)全日本不動産協会新潟県本部

このエリアは生活に自動車を必要としない市街地である。  
寄付の申し入れ建物を中間所有組織で、隣地集約用として先行取得予定。  
時間を掛けて、市道まで隣地集約を繰り返す。  
それまでの間、福祉活用を検討。



9

将来の隣地集約を前提に、中間所有組織による先行取得を行った後、隣地集約に至るまでの間、福祉活用する事を検討しました。

相続の整理ができましたので、中間所有組織による先行取得を予定しています。

⑥ 事業期間中に隣地集約に至らない物件は、福祉や公共に資する活用方法を検討した。(例「DVシェルター」等)

現在の税制上、福祉活用に掛かる実費の徴収も、みなし課税の対象外になる可能性があるとの事であり、福祉活用に至る迄には、空き家対策に関する国税当局と内閣府の調整が必要との事から、政治案件として対応する必要を痛感しております。

⑥ 事業を包括的に検証し、新潟市に対して、住宅市場を活用した空き家に対する行政経営（ビジネス）モデルを実践に於いて示し、過剰な行政投資とならない、公共的空き家対策を協議会より提言。全体会議に於いて、各団体から意見を戴きました。

【公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部】

市民の空き家の利活用について、行政と民間が協力して問題解決にあたるバディー型相談は一定の成果があったと考えられます。

また、国庫帰属法により国への寄付についての手法が明確になりました。国に寄付されれば、その管理は地方自治体が対応することが予想されます。そのケースでは今回の官民連携によるバディー型相談対応が効果的だと予想できます。

新潟市として、今回の取り組みを一過性のものではなく継続していく必要があります。

【(公社)新潟県宅地建物取引業協会】

- ・地方（新潟）に付加価値の高い業種を誘致するための補助金が必要。
- ・6m未満の道路については、建て替え時に地先の道路から、6mバックした所迄を道路と宅地の境界として、通り抜け6m道路の街を推奨する。
- ・空き家の調査研究には費用が掛かる事なので、協力は惜しみませんので、調査費の確保を願います。

## 【NPO都市環境協会】

「相続等により所有した土地所有権の国庫に帰属する法律」（令和3年4月28日公布）によれば、不動産を国に寄付する場合、10年分の管理に要する費用を負担金として納付して、初めて寄付が認められるとされています。つまり立法者自身が、その土地が無価値又は10年分の管理費相当額のマイナス価値であると言っているのです。そうであれば、固定資産税評価額を0ないしマイナスとする事によりその不動産が市場流通する可能性が出てきます。

不動産が市場で流通し、新しい用途に供される事が都市開発にとって必要な事であると思います。現在、空き家が市場流通しない最大の原因は、実態価格と固定資産税評価額の大きな乖離にあるのです。これを実態価格にする事により、私達のようなNPOが公益のために中間所有組織として不動産を所有する可能性も出てきます。

私たちの2年間の空き家問題についての調査実践でも、寄付の申し出は実態価格が0ないしマイナスの物件です。多少でも値の付く、有価で見積もられる不動産は市場で流通させることができます。

このマイナス価値の不動産を放置すれば、価値の下落は表通りに及び、都市のスラム化につながっていきます。土地政策は国家の根幹にかかわる問題です。土地のデフレは全ての産業、社会基盤に悪影響を及ぼします。

以上の認識の上で、今すぐに新潟市でしなければならない政策として、以下提案します。

- ① 固定資産税評価額を市場実態に合わせ、マイナス又は0評価を行う
- ② 寄付希望の土地を、新潟市が原則全て受け入れる
- ③ 寄付された土地は公開空地として更地で新潟市が長期保有し管理は地域団体やNPOに委託する
- ④ あるいは中間所有組織が一時保有する場合は、その間、公共に資する私道のように非課税もしくは免税として扱う
- ⑤ 将来的に隣接地との合筆や、道路用地などの公共利用を行う

このこと以外に空き家問題の解決方法はないし、対策が遅ればそれだけ大きな問題を生んでくると考えます。すでにこのような長屋での孤独死や火災等の事故も発生しています。さらに空き家になれば、ガラス、外壁の落下、動物の生息、植物の繁茂等空き家が周辺環境に及ぼす影響、都市計画に及ぼす影響は座視できない事態になります。

空き家が周辺環境に負の影響を与えている事は間違いのない事実です。それは地域全体の環境悪化につながり、賃貸売買ともに需要の減少から、空き家が空き家と呼ぶ「負の循環」に入る瀬戸際にあるのです。新潟市の速やかで真摯な対応を望みます。

当法人が不動産関連団体の協力を得て行った、昨年度の空き家対策事業において「空き家が流通しないのは道路の拡幅が実現しないためである。それは市の街づくりの仕事である」との結論を得ています。また空き家の寄付を受け、道路拡幅につなげていく方向性も昨年各団体との議論の中で確認されております。

この様な意見を取り纏め、中原八一新潟市長に提言した内容は下記の通りです。

中原市長への提案内容

- 空き家対策は民間対応の限界に来ており、市が直接対応する時期が来ています。
- 市の職員側の対応に、「縦割り」な対応が見られました。新潟市として、危険空き家以外の空き家問題にも、きちんと対応して頂きたい。
- 新潟市としては、今回の取り組みを一過性のものではなく継続して頂きたい。
- 国庫帰属法により国への寄付についての手法が明確になりました。その国庫に帰属した土地の内、一部の管理を市と業界の官民連携によるバディー型対応をさせて頂きたい。

- 上記の研究について、最初は物件を限定し、市街地の道路（通路）を6mに拡幅する用地として活用することが良いと思います。市の全面的な援助をお願いしたい。
- 道路拡幅分を除く残地は、隣地となる市民に取得して頂くと良いと思います。その際、付加価値の高い業種を誘致や、少子化対策など、街の発展に資する活用の場合、税制上の優遇処置が必要。
- この援助には、調査費以外にも道路予定地の測量や分筆等の費用も含むことをお願いします。
- 援助の財源として、国の事業を来年度も活用する場合、業界も協力しますので、新潟市で取りまとめて申請して頂けますか。

これに対する中原市長の回答は、

「2年間にわたりまして、国交省の事業をNPO法人都市環境協会を中心にそれぞれご専門の皆様から参画いただいて、これまでの皆様のご努力に敬意を表しつつ、また今回専門家の皆様にまとめていただき、ご提言をいただいたことに感謝申し上げたいと思います。

今回はコロナの関係で、忙しく時間がなく、恐縮です。また後で担当の者から皆様のこれまでの2年間にわたる事業の内容について、改めて時間を作って、勉強させていただきたいと思います。皆様に2年間にわたって取り組んでいただいた成果はおそらく全国的にも大変貴重なご提言をいただいたとっております。特に少子高齢化で空き家問題がでてきており、これから空き家につきまして一番大きな理由はこちらに書いてありますように、高齢者の方が施設に入るときに、空き家となってしまうというような問題、そのうちの管理の問題、などなど、深刻な問題になっていることは新潟市としても認識いたしているところであります。この内容を見させていただいて、すべての内容がご専門であるだけに傾聴に値することだとは思いますが、今後新潟市の担当の部のほうで、しっかりと参考としつつ、今後も検討させていただきたいと思っております。言うまでもありませんけども、行政だけでは、現在も管理できない空き地、空き家だけでなく、それだけでも大変な問題となっています。それに加えて、これから発生します空き家の対応につきましては、行政だけでは対応できるものではありませんので、今回ご提言いただきました皆様方の知見、そして様々な知識、そういうものも新潟市として加えながら、今後ともご協力をさせていただきたくお願い申し上げます。どうぞ宜しくお願い致します。」

と、本事業を評価し、業界団体と連携した市役所内での空き家対策促進をお約束頂きました。

## 写真 8 [市長報告]

左から(公社)新潟県宅地建物取引業協会・NPO都市環境協会・新潟県行政書士会・(一社)全国空き家相談士協会新潟支部・(公社)全日本不動産協会新潟県本部 右側 中原八一新潟市長



市役所内での事業は、

9月2日 バディー型調査の講演会の後、6課に対して国の事業内容を説明。危機管理防災局長より、「道路を広げることで、地域住民の生活環境が向上することは良い事。」との発言を頂きました。その後、全体会議の進捗に合わせて空き家に関する庁内会議を行うこととしました。

11月15日 空き家関係8課が集まり、全体会議で提案された、「空き家を除却し、前面道路を6mに拡幅する。」について、議論が交わされ、「新規開発行為では開発業者に6m道路の整備を求めるが、既存道路については国の基準で4mとなっており、国が6m道路を推奨する等の方針が示されれば円滑に行える。」との意見が出された。

一方で、道路拡幅を理由に空き家の除却を市が行う事は、個人の所有物である住宅の除却を行政が支援する内容で、市民の住宅管理責任に対してモラルハザードが起こらない様に検討する必要性。「秋葉区古津」の場合、(公社)新潟県宅地建物取引業協会からは隣地住民から、道路の拡幅と雪捨て場としての活用を求められたが、当該町内会から、交通量増加に繋がる為道路拡幅をしないで欲しい。との要望がある。こういった地域内での利害関係の調整は丁寧に行う必要がある。との意見もあり、サンプルとなる事例を積み重ねる提案がされた。

11月24日 空き家関係8課が集まり、サンプルとなる事例の積み重ねについて、所管課について検討が行われた。事業の目的が、空き家対策を起源とし、防災上の目的で、道路拡幅等に関し、地域合意を整えるモデル事業となる為、所管課が特定できず、その判断を局部長会議に上げる事とした。又、道路の拡幅は、新潟市の市民の命を守る救急や消防活動に良い影響を与える事から、次回局部長会議では、消防局始め、関係課の数を増やす要請を行う事が確認された。

11月29日 2局長3部長が集まり、国の事業に関して、市役所の対応について協議を行った。道路が広がる事には、市民生活への有用性は理解頂けた。一方で現存する市内の道路網に与える影響が大



きく、庁内だけでなく業界団体からも具体的な効果の検証を頂くなど、官民が一体となった検討を重ねる必要性が求められた。又、所管課については、部局の跨りが大きく、既存の課で所管するのは難しい為、住環境政策課が事務局となり、所管部長である建築部長より依頼があれば、関係局部長は協力する事を確認した。

12月21日 11課が集まり、局部長会議の結果を報告し、27日の全体会議に於ける対応を協議した。又、モデル事業の進め方に於いて、関係部署が検討に加わりやすいテーマ設定を検討する事とした。

12月27日 全体会議に、市議会議員4名と11課が出席し、業界団体との意見交換を行った。市議会議員からは、「政治の立場からもこの事業に参加し、地域が抱える空き家問題を解決して行きたい。」との意見を頂いた。

1月12日 10課が集まり、14日の最終報告会とは別途に、市長への事業報告会の開催を準備する事とした。12月27日の市議会議員の参加要請を受け、2月以降も定例的に庁内会議を行い、その際には市議会議員も出席する事を報告した。関係部署が検討に加わりやすいテーマ設定として、【本事業で検討を重ねた、「古津」「五十嵐1」の物件を所有者が国庫に帰属させた為に、国から市に利活用について照会があった。これに対し、防災や救急活動など、市民の安全に資する道路（通路）拡幅用地としての利活用を検討する。又、照会の件数が他にも多く発生することが予想される中で、空き家の協定団体の協力を求め、地域の意見調整や道路拡幅工事、残地の隣地集約を委託発注。】という設定で、机上検討を先ずは行う事とした。

1月14日 参議院議員秘書、市議4名、2局長、3部長、1税務監、8課長（補佐含む）というメンバーで、全体会議に参加。建築部長が市長のメッセージを代読。新潟市消防局長より、「一般論として道路を4mから6mに拡幅する事は、防災・消防・救急活動に有効である。」との発言を頂く。その後、業界団体から空き家対策として市で行って欲しい対応の要望を受ける。都市環境協会からは、「公設の中間所有組織の必要性や税制上の支援策の必要性。」公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部からは、「今回の取り組みを一過性のものではなく継続していく必要性。」（公社）新潟県宅地建物取引業協会からは、「6m道路の街づくり。」これらに関する「研究調査費の確保。」が求められました。

2月3日 市議3名、11課が参加して机上検討を開始した。市議からは、「空き家対策の必要性、市役所では少ない横の連携機会を活かして欲しい。」との話をされた。会議は、国土強靱化に資する道路の拡幅費用、地域の意見調整など、必要となる作業をリスト化した。これを業界団体に委託することを前提に、次回会議までに纏める事とした。

写真9 [会議の様子] 左側 新潟市各課 右側 皆川英二市議会議員



⑦ 認定NPOが中間所有組織を構成した場合の、固定資産税等の所有コストに関する財源確保を検討した。まずは、寄付による財源確保を行った。これで、元下島の取得費用や、古津での除却や道路拡幅を促進する補助事業を行う。但し、元下島の中間所有期間が未定の為、固定資産税や管理コストが毎年積み上がる。新潟市とこの件について協議を重ねた。

⑦ 固定資産税等管理コスト分の収入確保及び公共使用による固定資産税減免適用の用途を検討した。（例「建物除却後道路幅6m迄公衆用道路」「新潟市公園用地等の使用貸借」「防災空地」等）新潟市からは、固定資産税の非課税や減免の要綱などを提示頂き、例えば、中間所有組織の固定資産税については、空き家対策を街づくり（道路拡幅）事業と決定した上で、新潟市土地開発公社が中間所有する場合は、免除対象となる事が示された。一方で、NPO等の民間団体が中間所有組織となる場合は、所管課から減免に関する申請手続きをした上で、都度判断となるとの事であった。議会側からは、市が直接保有する場合、残地の売却価格が大きくなると、都度議会案件となる為、市場流通の障がいとなる可能性が示され、新潟市の外郭団体が国庫帰属地を受けの事を提案された。現段階では、国庫帰属地の市への払い下げについて、国から手続きの詳細は示されていないとの事から、担当課を決めて国への聞き取りを行う準備を始めた。

### 3. 評価と課題

個人の責任で空き家の管理を任せると、本人が認知症になったり、資力を持たない相続人が取得するなど、管理不全が発生している。今回の事業では、管理出来ない者から、管理出来る者に所有権を移す。加えて、隣地集約による合筆、前面道路の6m確保による、住宅市場での流通性を確保し、再発を防止する実践による検証を行った。その内容は、

- ①③④⑤ 認知症に診断される前に親族に管理権限を渡す啓発を、新潟市が介護施設を通じて行う仕組みの開発。
- ② 親族による管理を専門業者がサポート出来る、業界団体を挙げての相談体制。
- ⑥ 所有者から隣地に所有権を渡す、隣地集約の実践による検証。
- ⑥ 中間所有組織に空き家の所有権を移し、業界団体にその隣地の空き家を取得して頂き、合筆と道路拡幅を行う実践による検証。
- ⑦ 「相続等により所有した土地所有権の国庫に帰属する法律」の施行を見据え、市への利活用の照会があった際、地元の業界団体の協力を戴き、道路拡幅等の公共活用を進める研究体制。

多くの団体が同時進行する事で、これだけの成果が出せたことを関係各位に感謝申し上げたい。一方で、新たな課題も見つかった。

- 税制上、寄付は建物が存在すると、固定資産税評価課額で寄付した事になり高額課税が発生しやすい。売買は建物が存在しても逆に、除却費の相殺が可能で課税対象額が小さくなる。
- 空き家問題の解決手段である中間所有組織への空き家の寄付に関して、みなし課税を免除する租税特措法40条の審査の緩和は、そもそも、住宅市場に戻す中間所有組織の事業が、公共の福祉と認められていない為、適用除外となる。この問題は国において政治的決定が必要である。
- 中間所有組織を民間組織で行うには、その資本の大きさと、対応出来る空き家の件数が限定される。中間所有組織を新潟市が行う場合、総務省の市有地の売却促進の通達を受けて、空き家を引き受けにくい環境にある。この問題は、市において政治的決定が必要である。

### 4. 今後の展開

今後の活動について

空き家問題の解決に向けて、民間側の業界団体は継続的な研究を望んでいる。

行政側は、中原市長より継続的な研究と、業界団体への専門性を活かした協力を求められ、建築部長から、業界団体側での空き家研究の継続を求められた。

本事業に於いて、都市環境協会が事業運営の中心的役割を果たしていたが、ここからは政治的決定が必要であり、今後は新潟市や市議会がその役割を果たすことで、本研究が発展すると考えられる。

新潟市が中心的役割を果たす必要性は、空き家問題の解決には、道路の拡幅が有効であり、道路の拡幅は民間団体では、直接的な事業採算性が確保出来ない為、公共の福祉を目的とする、新潟市が主体となる必要がある。この点は、参加した複数の市議会議員が発言されていた。

具体的には、業界団体から下記の提案がなされた。

道路の拡幅には、空き家の土地を活用する。

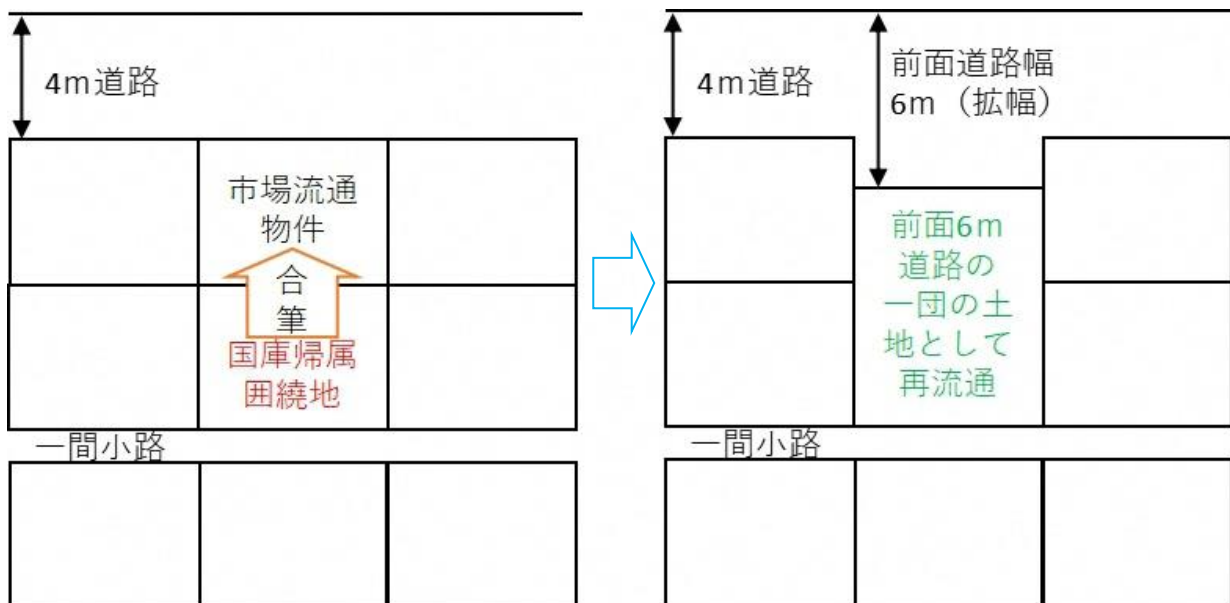
その残地を隣地に集約させ、発生する（住宅市場を活かした）売り払い収入で、建物の除却費と道路の整備費用を出来るだけ確保する。

今年の実施による検証では、空き家の除却と土地の採算性の収支が満たされる市街地では効果が見られた。

今後は、事業採算性が得られない郊外の空き家の対策の研究が必要と考え、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」により国庫に帰属した空地を検討に加える事で、解体除却費を所有者本人が負担することから、道路拡幅にかかる費用と残地の隣地集約で得られる収入のバランスで実施可能となる案件が増えると思われる。

国庫に帰属した土地は、市町村が払い下げ窓口となる可能性がある事から、新潟市が中心となって研究を進める事が改めて重要である。

図3 [今後の事業のイメージ]



一方、業界団体の今後の活動は多岐に渡る。

新潟市には空き家に関する担当者の人数が限られており、今後の空き家対策には、市長の示した通り、業界団体の協力が今後も必要である。

各団体の今後の役割については、物件調査や利活用提案について、(公社)新潟県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会新潟県本部、(一社)全国空き家相談士協会新潟支部の対応が望ましい。

特に、「残地の隣地」を取得した不動産会社に、残地の取得を提案する事から、不動産事業者への周知や手続きの紹介等の情報発信機能が必要となる。

又、道路の拡幅に於いては、地域内でも住民意見の相違がある事があり、その調整機能も不動産関係

団体に委託する事で、効率的な空き家対策が可能となる。

尚、対象地の空き家の解体や道路としての整備について、局地的に行う場合、建物を建築する会社の協力も必要となる為、今後は、建築に関する団体との協力関係も必要となっていくと考える。その為にも、(公社)新潟県宅地建物取引業協会が主張する、前面道路の6m化の法的根拠か、それに準ずる協定の様な基準を、各団体に示す必要がある。

この活動に於いて、隣地集約の合筆と、道路用地の分筆が必要となる事から、新潟県土地家屋調査士の協力が今後も必要である。

相続案件については、対応件数が増加する場合、新潟県行政書士会の中で、相続に関する有資格者の協力を強化する必要があると考えられる。

末尾に、本研究を通じて、国に空き家対策を進める上での要望をしたい。

#### 国への提言

1. 空き家率30%が見込まれる現状に於いて、相続土地国庫帰属法は必要である。
2. 帰属後の土地の管理を行政が行うのは難しく、各地域の不動産関係業者との連携による管理と利活用の実施が重要である。
3. 帰属地の利活用として、防災の観点及び空き家の再発を防止の為に、国は基礎自治体および不動産業界に対して、市街地内に於いては6m幅の道路や通路の整備を推奨する事。
4. 道路の拡幅に活用出来る帰属地については、公共の福祉に資する事から、国庫に帰属する際の条件について緩和要件を設定する事。
5. 道路活用の残地を住宅市場に戻す場合、取得する不動産会社に対して、隣地と集約して、減戸する形で流通させる等の空き家の再発防止策の規制を付与し、規制の補償として、払い下げ価格に於いて、固定資産税評価額の5割から7割程度とする事。
6. 相続土地国庫帰属法施行後、帰属した土地を住宅市場等へ再流通させる調査事業を創出する事。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2000/1/1		
代表者名	鈴木英介		
連絡先担当者名	美濃由紀		
連絡先	住所	〒951-8077	新潟市中央区烏帽子町3109
	電話	025-225-1131	
ホームページ	<a href="https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/">https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/</a>		