

事業名称	全国的な空き家対策推進のための協議・検討及び事例収集・情報提供事業
事業主体名	一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会
連携先	総社市・井手町 他
対象地域	全国
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の具体的課題に関する検討・協議のための専門部会の運営 ・全国の空き家対策の取組事例等の情報収集・整理 ・地方公共団体等への情報提供・共有のプラットフォームの運営
事業の特徴	空き家対策に取り組む地方公共団体等が専門知識やノウハウが必要な具体的課題等を共有し、専門家と連携して対応策を協議・検討する場を設ける。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に関するQ&A集 ・先任者が初任者に語る空家法の概説 ・空き家対策の推進に向けた民事基本法制の見直しに関する参考情報 ・福祉関連情報の内部利用促進・借地上の管理不全空き家解消・財産管理制度の活用促進に向けた政策提言・制度改正要望 ・令和3年度 空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集 ・空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集 ・今後の空家等対策に関する取組の検討調査結果 ・空き家対策支援制度情報検索サイトの更新 ・民事基本法制の見直しに関するリモート講演会の開催
成果の公表方法	全国空き家対策推進協議会のホームページで公表（pdf版はダウンロード可）
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・最終成果を見据えた専門部会の協議方法や活動プロセスの改善 ・全国空き家対策推進協議会の相談機能の強化（協力会員との連携強化等） ・専門部会活動による成果の普及・情報提供機能の拡充

1. 事業の背景と目的

近年、超高齢社会の到来等による高齢者世帯のみの居住形態の増加、及び空き家（中古住宅）流通の低迷等を背景に、全国的に空き家が増加し、空き家の個別的点的対応や都市・地域のスポンジ化への面的な対応が地方公共団体等の喫緊の課題となっている。

都道府県、市区町村にあつては、平成27年に空家法が施行され、法に基づく特定空家等の助言・指導～行政代執行等の措置や、略式代執行の費用回収等のための財産管理制度の活用など、着実に取り組みを進めつつあるが、そうした取組みの入口となる所有者の特定や相続放棄の確認方法、行政代執行等を執行する際の事務手続き、財産管理制度活用の際の家庭裁判所への財産管理人の申立等の事務手続き、活用可能な空き家の流通のための空き家バンク制度運営など、様々な場面で課題を抱えている。

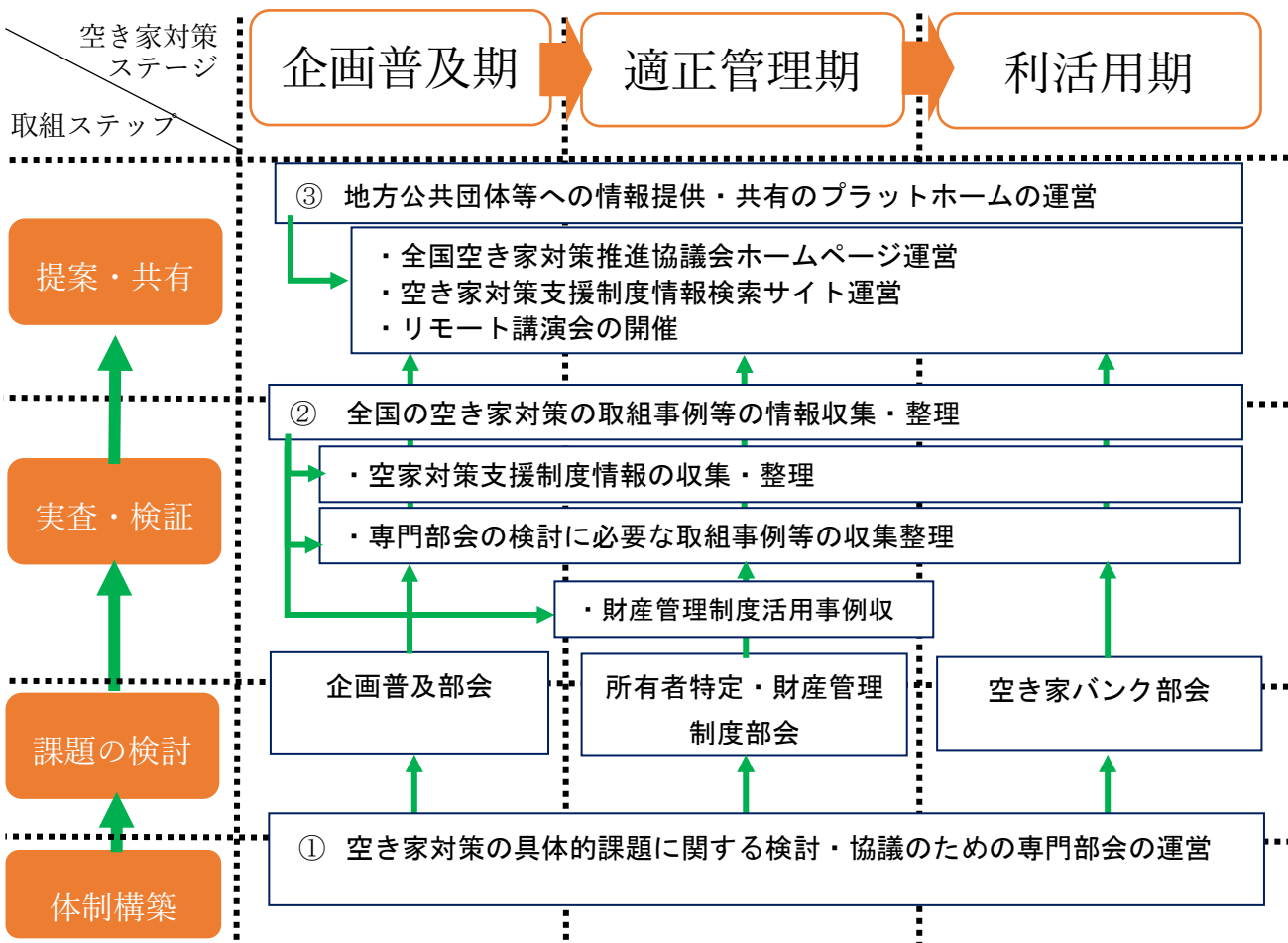
このため、空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的な課題や効果的な課題解決策等について共有し、法務・不動産等の専門家と連携した対応方策を協議検討し、実践的な空き家対策について政策提言を行い、空き家対策の実現を図るとともに、協議検討等の過程で蓄積したノウハウや各種取組み事例等の周知普及を図ること（空き家対策の全国的なプラットフォームの構築）を目的とする。

これらの協議・検討や情報共有、地方公共団体及び専門家等との連携体制の構築を通じて、空き家に纏わる多様な課題に対する地方公共団体の自力解決力や連携による課題解決力が高まり、全国の空き家対策の推進に寄与することができるものと考えられる。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取組フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①空き家対策の 具体的課題に関 する検討・協議 のための専門部 会の運営	企画・普及、所有 者特定・財産管理 制度、及び空き家 バンク部会・分科 会等開催	(一社) すまいづくりまちづ くりセンター連合会 業務 一部 三菱UFJ リサーチ&コンサル ティング (株)	部会員選定等検討、事前アンケ ート等依頼・回答受取、会場準 備 (会議開催方法の検討含む)、 会議録音 部会員選定等検討、事前アンケ ート等の調査票等作成・回答受 取・整理・集計・分析、検討内 容等の事前検討、会議の開催準 備支援、部会長等との調整、日 程調整、配布資料・シナリオ作 成、会議進行管理 (資料説明、 質疑応答等)、議事録作成・確認 依頼

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者(組織名)	業務内容
②全国の空き家対策の取組事例等の情報収集・整理	専門部会の検討に必要な取組事例等の収集・整理	(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	事例等情報提供依頼・回答受取 調査票等作成・回答受取・整理・集計・分析、資料作成
	財産管理制度活用事例の収集・整理	(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	事例等情報提供依頼・回答受取 調査票等作成・回答受取・整理・集計・分析、資料作成
	空き家対策支援制度情報の収集・整理	(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 (有)オレンジ・ブラッサム	調査票等作成、情報提供依頼 回答受取・整理
③地方公共団体等への情報提供・共有のプラットフォームの運営	全国空き家対策推進協議会ホームページの運営	(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部	専門部会の配布資料・議事録・検討結果・財産管理制度活用事例情報等の情報掲載
	空き家対策支援制度情報検索サイトの運営	(有)オレンジ・ブラッサム	空き家対策支援制度情報更新
	リモート講演会の開催	(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	リモート講演会の企画・開催 講演動画の収録・公開 講演議事録の作成 講演会の開催支援
④その他		(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会 業務一部	完了実績報告書等の作成・報告
		三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)	成果報告会資料作成・発表、事業報告書作成

【進捗状況表】

取組内容	具体的な内容(小項目)	令和3年度						
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①空き家対策の具体的課題に関する検討・協議のための専門部会の運営	企画・普及、所有者特定・財産管理制度、及び空き家バンク部会・分科会等開催						○	オンライン報告会開催
②全国の空き家対策の取組事例等の情報収集・整理	専門部会の検討に必要な取組事例等の収集・整理			■	■	■	■	■
	財産管理制度活用事例の収集・整理			■	■	■	■	■
	空き家対策支援制度情報の収集・整理			■	■	■	■	■
③地方公共団体等への情報提供・共有のプラットフォームの運営	全国空き家対策推進協議会ホームページの運営	■	■	■	■	■	■	■
	空き家対策支援制度情報検索サイトの運営			■	■	■	■	■
	リモート講演会の開催	■	■	■	○			
④その他(完了実績報告書等の作成・報告、成果報告会資料作成・発表、事業報告書作成)							■	■

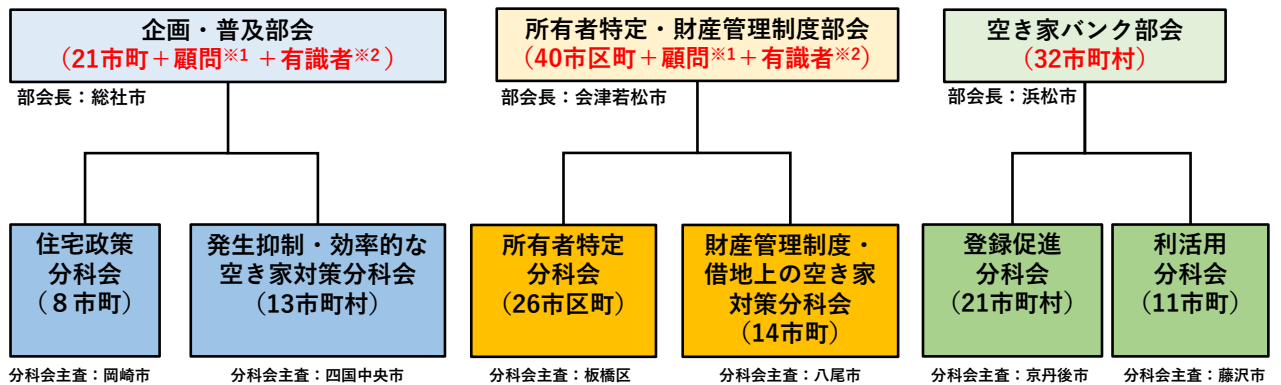
(2) 事業の取組詳細

① 空き家対策の具体的課題に関する検討・協議のための専門部会の運営【専門部会運営】

空き家対策の具体的課題に対して検討・協議を行うため、企画・普及部会、所有者特定・財産管理制度部会、空き家バンク部会の3つの専門部会を設置し、運営した。専門部会の部会員の選定にあたっては、協議会市区町村会員を対象とした事前アンケートを実施し、専門部会への参加希望や希望した部会で検討して欲しい具体的な検討テーマとその理由などについて照会した。

事前アンケートの結果を踏まえ、企画・普及部会においては、住宅政策分科会及び発生抑制・効率的な空き家対策分科会を、所有者特定・財産管理制度部会においては、所有者特定分科会及び財産管理制度・借地上の空き家対策分科会を、空き家バンク部会においては、登録促進分科会及び利活用分科会をそれぞれ設置し、検討すべき課題を絞り、少人数で密に検討を行った。

図表 1 専門部会の構成について



※1：国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ
国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室
※2：日本弁護士連合会 所有者不明土地問題に関するワーキンググループ
日本司法書士連合会 空き家・所有者不明土地問題等対策部
日本行政書士会連合会 法務業務部

図表 2 専門部会の開催実績

	企画・普及部会		所有者特定・財産管理制度部会		空き家バンク部会	
	住宅政策分科会	発生抑制・効率的な空き家対策分科会	所有者特定分科会	財産管理制度・借地上の空き家対策分科会	登録促進分科会	利活用分科会
第1回コアメンバー会議※	10/22 開催		10/18 開催		10/28 開催	
第1回分科会	11/17 開催	11/17 開催	11/5 開催	10/26 開催	11/18 開催	11/16 開催
第2回コアメンバー会議	1/11 開催		12/23 開催		1/26 開催	
第2回分科会	1/28 開催	1/28 開催	2/2 開催	1/27 開催	1/27 開催	1/31 開催
部会	2/7 開催		2/4 開催		2/4 開催	
報告会	2/15 開催 (3部会合同)					

※部会長・各分科会主査・事務局で構成

②全国の空き家対策の取組事例等の情報収集・整理

■専門部会の検討に必要な取組事例等の収集・整理

企画・普及部会の活動の一環として、令和2年12月に専門部会（企画・普及部会、所有者特定・財産管理制度部会、空き家バンク部会）の部会員を対象にアンケート調査を実施した（回答は93団体中81団体から提出があり、回収率は87.1%）。

本アンケート調査では、空き家対策を推進する上で他法令が関連する場面において、当該法令の活用・連携を図ることで効率的・効果的な空き家対策の実施につながった取組事例、本来は他法令との十分な活用・連携ができず、効率的・効果的な空き家対策の推進に支障をきたしたと考えられる事例を収集したほか、空き家対策の実務を行う上で他団体の参考となる、空き家問題に関する普及・啓発、実態調査、所有者等からの相談への対応、所有者等の特定、管理不全空き家の所有者等への対応の依頼、特定空家等への措置、緊急安全措置、空き家の利活用、空き家バンクの運営といった空き家対策における様々な場面で効果のあった取組・工夫や、他の団体の取組・工夫を参考としたい事項等を収集した。

本アンケートで収集したこれらの情報は、企画・普及部会において検討・取りまとめを行った「空き家対策実務に関するQ&A集—他法令との連や効果を上げるための工夫—」に活用した。

■財産管理制度活用事例の収集・整理

会員市区町村における令和2年10月2日以降令和3年10月1日までの空き家対策に関する財産管理制度の活用事例を対象として、申立理由や予納金の額、予納金低額の工夫、制度活用の際に苦労した点などの事例調書と事例概要の収集を行い、103件（相続財産管理制度93件、不在者財産管理制度10件）の事例集を作成した。

■空き家対策支援制度情報の収集・整理

空き家対策に係る支援制度について、全国空き家対策推進協議会会員の全ての都道府県・市区町村を対象に、今年度に立ち上げられた支援制度等の情報の提供を依頼した。

結果、情報更新の依頼も併せて約600件の情報をいただき、これら情報を整理し、空き家対策支援制度情報検索サイトに登録・掲載した。

③地方公共団体等への情報提供・共有のプラットフォームの運営

■全国空き家対策推進協議会ホームページ等の運営

全国空き家対策推進協議会ホームページ（以下、「ホームページ」という。）及び空き家対策支援制度情報検索サイト（以下、「検索サイト」という。）を運営・維持管理することにより、関係各省庁からのお知らせを掲載する等、空き家対策に係る最新情報の提供に努めた。

特に全国空き家対策推進協議会会員に対しては、次頁の会員メニューでも確認できるように、専門部会情報として配布資料及び議事録の提供等、更に情報提供に努めた。

また、専門部会に参加している市区町村会員以外の会員（協力会員を含む）も含めて幅広い関係者に成果を情報提供・共有するため、今年度成果物のサマリーについて説明動画を作成し、ホームページに掲載する予定である（令和3年3月末までに実施予定）。

なお、ホームページでは随時入会の案内を行っている他、後述するリモート講演会開催の際に問い

合わせてきた非会員を対象に勧誘活動を行った。その結果、令和3年度は新たに5団体が入会した（平成29年度に協議会が発足し、新規入会は平成30年度：12団体、令和元年度～3年度：それぞれ5団体ずつとなっている）。

図表 3 全国空き家対策推進協議会ホームページ

全国空き家対策推進協議会

全国の地方公共団体等において発生する空き家対策に係る課題の対応方針の協議・検討を行います。

お問い合わせ 会員メニュー

ホーム ニュース一覧 入会のご案内 正会員一覧 協会員情報等

最新ニュース

- 日付:2018年02月09日
全国空き家対策推進協議会第二回所有権特定・財産管理制度部会が開催されました。
2018年2月5日（月）に全国空き家対策推進協議会第二回所有権特定・財産管理制度部会が開催されました。
- 日付:2018年02月09日
全国空き家対策推進協議会第一回空き家バンク部会が開催されました。
2017年12月8日（金）に全国空き家対策推進協議会第一回空き家バンク部会が開催されました。
- 日付:2018年02月09日

地方公共団体の入会を
随時受け付けています
(入会は無料)。

» 入会のご案内

正会員は

会員メニュー

本協議会は、全国の市区町村において発生する空き家問題に係る情報の交換・共有、民間事業者や法務、不動産等の専門家等と連携し、対応策の協議・検討、及び実践的な空き家対策について政策提言等を行うことを目的としております。
掲示板では、会員同士が自由に情報交換することが可能となっております。
ぜひご活用ください。

登録情報の変更

掲示板

部会情報

空き家対策関連情報

事務局からのお知らせ
<一覧/詳細>

■リモート講演会の開催

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しを踏まえた自治体の空き家対策の今後の展開について、住宅・建築業界の法務実務に精通し、今般の民法改正に関する有識者である弁護士による講演会を開催した。

図表 4 講演会の概要

- 講演日：令和3年12月3日（金）※オンラインによる開催
- 講演内容：「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しのポイント
—令和3年4月28日公布 民法等一部改正法などの内容—」
- 講演者：弁護士 犬塚 浩様
- 講演資料：法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」
- 参加者：会員287名（講演動画は協議会ホームページに掲載（令和4年3月31日まで））

The screenshot shows a presentation slide with the following content:

- 所在不明土地** (Location Unknown Land)
 - ※ 所有者不明土地とは・・・
 - ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
 - ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地
 - 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害
- 原因** (Cause)
 - 所有者不明土地の割合 (12/25国土面積) **22%**
 - 相続登記の未了 **66%**
 - 住所変更登記の未了 **34%**
- 改正項目** (Amendment Items)
 - 登記の未了への対応
 - 登記の申請の義務化 (4~10)
 - 正当な理由のない申請滞りは10万円以下の過料の罰則の対象
 - 義務の実効性を確保するための環境整備策の導入
 - 相続関係の登記手続を簡略化 (相続申請可能な場面を拡充)
 - 記録簿を防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設 (11)
 - 権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設 (12)
 - 他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正
 - 権の登記の登記事項に関する規定の新設 (法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加) (15、17)
 - 化した登記 (登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記)の抹消手続の簡略化 (18-19)
 - 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設 (20)
 - 簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 (20)

(3) 成果

※下線部は、地方公共団体にとってわかりやすく・活用しやすく作成した点

①空き家対策に関するQ&A集

企画・普及部会の活動の一環として、令和2年12月に専門部会（企画・普及部会、所有者特定・財産管理制度部会、空き家バンク部会）の部会員を対象に実施したアンケート調査で収集した事例等を踏まえ、空き家対策の推進する上で空家法以外の法制度の活用・連携や、空き家対策の実務の様々な場面での対応に関して、現在課題となっていることや効果的な取組・工夫等に関して、約50団体から累計100件以上の取組について情報提供を得て、「空き家対策実務に関するQ&A集—他法令との連携や効果を上げるための工夫—」として取りまとめた。

空き家対策の推進する上で空家法以外の法制度の活用・連携に関しては、所有者等の特定、所有者等への相談・指導等の対応、住宅用地特例の適用除外、相続財産管理人制度の活用、市街化調整区域内の空家等の利活用、農地付き空き家の流通促進について取り上げた。また、空き家対策の実務を効率的・効果的に進める上での工夫として、空き家問題に関する普及・啓発、実態調査、所有者等からの相談への対応、所有者等の特定、管理不全空き家の所有者等への対応の依頼、特定空家等への措置、緊急安全措置、空き家の利活用、空き家バンクの運営について取り上げた。

主な読者として、空き家対策担当に着任されて間もない担当者を想定し、初任者が業務を行う上で対応に苦慮しやすい事項を質問形式で取り上げ、それらの質問への回答や参考情報として、情報提供のあった各団体の取組について、効率的・効果的に実務を行うための留意点などとともに、実際に業務で使用されている各種様式や普及啓発資料、取組内容の理解を補助する視覚的な資料、関連法令等の概要なども併せて掲載した。また、団体間での空き家対策に関する知見の交流の促進を意識し、各取組事例の詳細について問い合わせが可能となるよう、情報提供のあった団体からの許諾が得られた場合には、団体名及び当該取組を所管する部署名も併記した。このほか、読者が自ら情報収集を行う際の一助として、各団体からの情報提供が十分に得られなかった事項については、国等において公表している取組事例集や、本協議会における検討成果のうち参考となりうる成果物も併せて紹介した。

図表 5 Q&A 集の目次及び掲載内容の抜粋)

目次
はじめに
1. 空き家対策の推進の上で空家法以外の法制度との連携による対応
(1) 所有者等の特定
(2) 所有者等への相談・指導等の対応
(3) 住宅用地特例の適用除外
(4) 相続財産管理人制度の活用
(5) 市街化調整区域内の空家等の利活用
(6) 農地付き空き家の流通促進
2. 空き家対策の実務を効率的・効果的に進める上での工夫
(1) 空き家問題に関する普及・啓発
(2) 空家等の実態調査
(3) 所有者等からの相談への対応
(4) 所有者等の特定
(5) 管理不全空き家の所有者等への対応の依頼
(6) 特定空家等への措置
(7) 管理不全の空家等に対する緊急安全措置
(8) 空き家の利活用
(9) 空き家バンクの運営

Q15 収集した情報の管理について

現状では、通報のあった空家に対してのみ対応していますが、地域内の空家状況を把握できるデータベースやシステムの導入事例があれば教えていただきたいです。

A15

空家等に関する情報を、GIS（地理情報システム）を活用した住宅地図システムで管理することで、当該家屋や地域の状況を迅速に確認することができます。システム上で、住所情報等を入力した台帳を作成し、台帳を参照して空家等と思われる箇所の位置情報を登録します。地図画面上で空家等の立地箇所を選択すると、当該空家等の所在地、空家等の状況、写真、アンケートの回答結果等を確認することができます。こうして空家等の様々な情報を集約して地図上に可視化することで、当該家屋や地域の状況を迅速に確認することができ、業務効率向上に繋がっています。（兵庫県三木市生活環境課）

＜空家等の情報を集約したシステムの概要＞



資料) 三木市資料

Q27 条件の悪い空家の利活用について

不動産業者が扱わないような条件の悪い空家の利活用の推進に関する事例があれば知りたいです。

A27 無接道で、かつ一部が未相続の土地に建つ再建築不可の空家家について、市が相続登記のサポート及び隣地所有者へ働きかけを行い、宅建協会の協力を得ながら、売買を成立させることができました。

当該空家を購入後活用できるのは隣接している土地所有者のみであり、このうち資金面でも購入可能性のある法人に当市から働きかけました。当初、当該法人から明確な購入希望はなかったものの、空家対策へ一定の理解を得ることができ、無接道用地であるため安く購入できること、現在法人が所有する敷地を含めた一体として資産価値が高まることを説明することで、メリットを感じていただき、売買に至りました。

また、未相続部分の土地の権利関係への対応として、相続人が行う登記申請のため、相続関係説明図や遺産分割協議書、登記申請書等の作成や、各相続人への説明などを支援するとともに、本市の空家等対策協議会委員である司法書士にも登記申請書類の確認を依頼しました。

売買に際しては、当市の協定締結団体である宅地建物取引協会の職員に、価格査定、重要事項説明、契約手続きを依頼しました。

本件は他人の土地の相続人調査を第三者である空家家の所有者等が行うことは極めて困難であること、1坪程度の土地売買のために相続登記申請を司法書士等に委託することは経済的負担も大きく、相続人の協力が得られないことが見込まれたため、空家対策の推進を優先し、当市として積極的に支援を行いました。（愛知県岡崎市住環境整備課）

＜隣地所有者による売買に至った当該空家の状況＞



資料) 全国空家対策推進協議会 「企画・普及部会 利活用分科会 利活用に関する取組事例集」(令和2年度)

②先任者が新任者に語る空家法の概説

令和2年度の企画・普及部会の成果として取りまとめた新任者向け空家対策読本については、全体の構成や掲載内容に関して、協議会会員等から、読みやすさへの配慮や、空家法を中心とした基礎的事項の理解に重点を置いた編集の必要性を指摘する意見が示されていた。これらの意見を踏まえて、令和3年度の企画・普及部会において、空家法に基づく措置などの日常業務において空家対策担当者が対応に苦慮する事項を、先任者の目線で新任者向けに、概念図や実例の写真等を用いて視覚的な分かりやすさに配慮しながら整理し、実務上の留意点について取りまとめ、概説書を作成した。

概説書においては、空家法の立法経過を含めて概観を示した上で、空家等対策計画の役割、概要、空家家の状態に応じた施策展開のあり方、空家等に対する対応として空家法第2条と第14条の関係性や特定空家等に対する措置、法第9条に基づく立入調査、第10条に基づく所有者等に関する情報の利用等について整理した。さらに、空家法に関連するトピックとして、固定資産税の住宅用地特例、緊急安全措置、民事基本法制の見直しを取り上げて概要を紹介したほか、地域における空家数等の推計などへの統計資料の活用についても言及した。なお、本資料の取りまとめに当たっては、協力会員である日本弁護士会連合会の幸田雅治弁護士の助言を受け、読者として想定する空家対策新任者が空家法に対して正しい理解を得られるよう、記載内容の精査を行った。

図表 6 「先任者が初任者に語る空家法の概説」の目次及び記載内容の抜粋

目次	
第1章 空家法の概観	
第1節 立法経過	
第2節 空家法の概要	
第2章 空家等対策計画	
第1節 空家等対策計画の役割	
第2節 空家等対策計画の概要	
第3節 第6条と基本指針	
第4節 空き家発生抑制施策の充実	
第3章 空家法の措置	
第1節 第2条と第14条	
第2節 空家等	
第3節 特定空家等	
第4節 特定空家等に対する措置	
第5節 受命者を確知することができない場合	
第6節 法定外指導から行政代執行まで	
第7節 具体的な事案を想定してみよう	
第4章 調査	
第1節 第9条第1項と第2項	
第2節 平成27年5月の質疑応答	
第3節 空家等所有者等に関する情報の利用等	
第5章 トピックス	
第1節 住宅用地特例と空き家問題	
第2節 緊急安全措置	
第3節 民事基本法制の見直し	
第6章 統計資料の活用	
第1節 国勢調査	
第2節 住宅・土地統計調査	
第3節 日本の地域別将来推計人口	
第4節 空き家数の将来推計	
第5節 住宅・土地統計調査を使ってみよう	
第7章 空き家問題と地域の将来	

第4節 空き家発生抑制施策の充実

ア. 4つの態様に応じた施策

空き家問題は、様々な要因が絡み合います。事象の境界線がはっきりしないうえに、見る角度によって様相が異なります。そこで、空き家の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等を考えるにあたり、「建物の健全性」と「建物（敷地共）の市場価値」を縦横の軸として、次の4つの態様に分けて整理します。

建物の健全性	高	<p>(効果的な施策展開が難しい)</p> <p>ex1. 建物は健全だが接道不良</p> <ul style="list-style-type: none"> * 面的整備事業 * 狭あい道路等整備促進事業 <p>ex2. 建物は健全だが過疎地</p> <ul style="list-style-type: none"> * 移住定住施策 * 空き家バンク 	<p>既存住宅の流動性を高める</p> <ul style="list-style-type: none"> * 空き家取得・改修補助金 * 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例（空き家） * 空き家バンク * その他流動性を高める補助金 * 住宅金融支援機構
	低	<ul style="list-style-type: none"> * 住宅用地特例のみなし延長 * 危険空家除却補助金 <p style="text-align: right;">特定空家等</p>	<p>劣化した空き家の再生を促す</p> <ul style="list-style-type: none"> * 空き家取得・改修補助金 * 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例（敷地） <p>敷地の利活用を促す</p>
		低	高
		建物（敷地共）の市場価値	

A区画は「建物の健全性は高いが市場価値を見込めないもの」で、その例としては、「建物自体はしっかりしているが街なかの接道不良宅地にあるもの」や「建物自体の価値はあるが過疎地にあるもの」が想定されます。施策展開が難しいところですが、既存の施策のなかでは、「面的整備事業」や「狭あい道路等整備促進事業（R4拡大）」、「移住定住施策」や「空き家バンク」が挙げられます。

B区画は「建物の健全性が高く市場価値も見込まれるもの」であり、本質的には空き家化するはずがないにもかかわらず何らかの要因により空き家となっているものです。行政施策としては、「空き家バンク」、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例（空き家）」、金融支援等が考えられます。

第2条と第14条の総括図（概念）

【第2条の該当性の判断】
「空家等か否か」（A線）については、「空家法第2条第1項の定義に該当するか否か」を基本指針に基づいて判断するものです（⇒第2節）。
「特定空家等か否か」（B線）については、「空家法第2条第2項の定義に該当するか否か」をガイドラインに基づいて判断するものです（⇒第3節）。

【第14条の適用の判断】
「助言・指導相当か否か」（C線）については、第14条を適用にあたり「特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か」を判断するものです（⇒第4節）。
「悪影響をもたらすおそれがある」と判断されたものについては、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」に限界づけられる範囲で助言・指導、勧告又は命令が発せられることとなります（⇒第4節～）。

【特定空家等ならば直ちに助言・指導しなければならない？】
たとえば「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態は、C線の判断基準である「周辺建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれのある状態と概ね同じ状態であり、特定空家等であれば、概ね措置が必要ということになります（次頁「第2条と第14条の総括図（実際）」参照）。
特定空家等の4類型は、措置が講じられるべき事象（物の状態）を類型化したもので、ガイドラインには類型ごとに要件が示されています。要するに措置の対象となる事象を示したものですので、原則的には、所有者に対して助言・指導が免れます。なお、特定空家等ならば即座に助言・指導を発しなければならないということではなく、総合的に判断されるものであり、実務では、まずは法定外指導を発します。

③空き家対策の推進に向けた民事基本法制の見直しに関する参考情報

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しが行われた多岐にわたる事項のうち、各地方公共団体の空き家対策担当者の実務において参考となるよう、地方公共団体の空き家対策の推進に向けて特に参考となると考えられる事項を取り上げ、見直しの概要や空き家対策実務上の留意点を整理した。

第一に、越境した竹木の切除（新民法第233条）に関して、一定の要件の下で土地所有者による枝の切除及び竹木の共有者各自による枝の切除が可能となったことを紹介するとともに、今般の改正により当事者間での解決の促進が期待される一方で、空き家対策の実務においては慎重な判断なことなど留意点を示した。第二に、相続を放棄した者による管理（新民法第940条）に関して、今般の見直しにより、相続放棄者が相続放棄の時点で現に占有している相続財産について、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間の管理継続義務が明記された点を紹介した。第三に、空き家対策の推進の上で市区町村が利用可能な民事上の諸制度として、財産管理制度を中心として、管理の対象、制度の目的、申立要件、市区町村長の申立権について一覧で整理した。

本資料の取りまとめに当たっては、協会員である日本弁護士会連合会の幸田雅治弁護士及び日本司法書士会連合会の安齋忍司法書士の監修を得た。

図表 7 空き家対策の推進に向けた民事基本法制の見直しに関する参考情報（一部抜粋）

1. 越境した竹木の切除(新民法233条)		3. 空き家対策の推進の上で市区町村が利用可能な制度							
空き家対策実務上の留意点①: 行政が市民へのサービスとして行う生活環境問題への対応との関係		名称	管轄	対象	目的	権利の行使	申立要件、制度の適用場面	市区町村が申立	
今般の改正により、空き家のある敷地の草木繁茂により生じる相隣問題については、当事者間での解決が進みやすくなることから、特定空家等に至る前に問題が解決されることが期待される。 一方で、草木繁茂や、これに起因する害獣・害虫の発生などの問題への対応は、生活環境に関わる行政サービスでもあり、問題の解決に向けて行政とどこまで対応を行うかについては、各市区町村における判断が求められると考えられる。		1 成年後見人(新民法8条)	被後見人の住所地 家庭裁判所	人	被後見人の財産管理	裁判所の許可により可	所有権者が認知症等で判断能力が無い等		可(本人や家族ともに申立を行うことが無い場合など、特に必要がある上)
空き家対策実務上の留意点②:草木繁茂を根拠とした管理不全空き家等への対応 今般の改正により、当事者間での解決が進みやすくなることが期待されるものの、空家法上の地方公共団体への責務が軽減されるものではない。草木繁茂を根拠とした管理不全空き家等への対応については、問題の解決を民法にのみ委ねるのではなく、それぞれの事案について、個別の状況に応じた慎重な判断が必要と考えられる。		2 不在者財産管理人(新民法25条)	不在者最後の住所地 家庭裁判所	人	不在者の財産管理	裁判所の許可により可	所有権者が所在不明		可(利害関係人所有権不明土地特種法38条)
空き家対策実務上の留意点③:切除した枝及び付随する果実の帰属 切除後の枝は、現行の民法上の規定のとおり、基本的には有価値ではない限り、切除を行った、越境された土地所有者が処分できると考えられる。 一方で、切除された枝に付随する果実については、現行の民法の規定に従い、基本的には竹木所有者に返却する必要があると考えられる。 なお、越境した枝から落下した果実等の帰属については、法制審議会における検討の結果、越境した枝から落下した果実等の処分権を越境された土地所有者に与える規律を正当化することは難しいとして新民法での規定は見送られた経緯がある。		3 相続財産管理人(一部新設)(新民法897条の2)	相続人の住所地 家庭裁判所	人(物)	相続財産の管理	裁判所の許可により可	相続人に①承認・放棄前②遺産分割協議成立前③相続放棄後、次順位者が管理開始前等		可(利害関係人所有権不明土地特種法38条)
		4 相続財産清算人(新民法952条)	相続人の住所地 家庭裁判所	人	相続財産の清算	裁判所の許可により可	相続人がいない、相続人不明		可(利害関係人所有権不明土地特種法38条)
		5 所有者不明土地管理人(新設)(新民法264条の2、264条の3)	当該土地所在地の 地方裁判所	物	土地の管理	裁判所の許可により可	所有権者が所在不明または相続人がいない ・管理の必要性がある		可(所有者不明土地特種法38条の2)
		6 所有者不明建物管理人(新設)(新民法264条の9、264条の10)	当該建物所在地の 地方裁判所	物	建物の管理	裁判所の許可により可(所有権者の同意)	所有権者が所在不明または相続人がいない ・管理の必要性がある		可(所有者不明土地特種法38条の2)
		7 管理不全土地管理人(新設)(新民法264条の1)	当該土地所在地の 地方裁判所	物	土地の管理	裁判所の許可により可(所有権者の同意)	管理が不当で他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又はそのおそれがあるとき ・管理の必要性がある		可となる見込み(所有者不明土地特種法38条の2)
		8 管理不全建物管理人(新設)(新民法264条の14)	当該建物所在地の 地方裁判所	物	建物の管理	裁判所の許可により可(所有権者の同意)	管理が不当で他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又はそのおそれがあるとき ・管理の必要性がある		確認できず等とは規定されていない
		9 共有物の管理者(新設)(新民法251条、252条の2)	—	共有物の管理	—	—	共有持分割合の過半数により選任	—	—
		10 特定不慮土地等管理者(非課税所有権土地等法20条)	土地所在地の 地方裁判所	物	土地の管理	裁判所の許可により可	土地権利部の所有者を特定できなかった土地において、裁判所が管理の必要を認めるとき		判断関係人として可
		11 会社法の清算人(会社法478条)	地方裁判所	物	会社法人財産の清算	—	解散会社の債務の弁済・財産の換価・分配、事業の終了		判断関係人として可

④福祉関連情報の内部利用促進・借地上の管理不全空き家の解消・財産管理制度の活用促進に向けた政策提言・制度改正要望

福祉情報については、3分の1程度の自治体が、所有者特定のために内部利用しているが、残り3分の2程度の自治体は活用できていない。住民票を空き家に置いたまま福祉施設に入所したと考えられる所有者の所在が把握できない際には介護情報の活用が有効である。このため、介護関連部署が保有する介護情報の内容を整理するとともに、介護関係部署への照会や閲覧申請のための書面様式例を作成した。様式例の作成にあたっては、既存の活用様式を参考として作成し、照会事項は例示として示し、各自治体の実情やニーズに対応して活用できるよう工夫した。

借地上の管理不全空き家については、土地所有者自身が建物の除却等の負担をせずに、行政が空き家を除却すれば更地が手に入ることが問題となっている。まずは土地所有者に一定の義務を負っても

らい、その上で行政が処分する、という流れを踏まえ、具体的な政策提言・制度改正要望としてとりまとめた。さらに、民事基本法制の改正を踏まえ、財産管理制度の活用促進に向けた制度改正要望もとりまとめた。

図表 8 政策提言・制度改正要望の一覧

1. 福祉関連情報の内部利用促進に向けた政策提言・制度改正要望	
1-1: 福祉関連情報に関する内部利用の取扱いの明確化	
1-2: 所有者本人への同意取得の確認依頼など福祉関連部署との協力体制の構築	
1-3: 介護保険情報の照会や閲覧申請に係る書面様式例の活用	
	※全国空き家対策推進協議会として取り組むもの
2. 借地上の管理不全空き家解消に向けた政策提言・制度改正要望	
2-1: 土地所有者による管理責任の明確化	
2-2: 土地・建物の所有者が別の場合の代執行費用に対する受益者負担の義務化	
2-3: 土地・建物の所有者が別の場合の略式代執行費用に対する国庫負担の拡大	
2-4: 土地所有者による建物管理人選任の義務化	
2-5: 財産管理制度（建物管理制度を含む）における予納金の国庫間接補助の創設	
2-6: 土地所有者に対する相談支援・情報提供の拡充※全国空き家対策推進協議会として取り組むもの	
3. 財産管理制度の活用促進に向けた政策提言・制度改正要望	
3-1: 管理不全建物管理人（新民法 264 条の 14）の市区町村長による申立て権限の付与	
3-2: 相続財産管理人（新民法 897 条の 2）の市区町村長による申立て権限の付与	
3-3: 市区町村長による所有不動産記録証明制度（新不動産登記法 119 条の 2）の交付請求の実現	

図表 9 福祉関連情報の内部利用促進に向けた政策提言・制度改正要望（一部抜粋）

1-3: 介護保険情報の照会や閲覧申請に係る書面様式例の活用		
<左：介護保険における認定調査票（概況調査）の調査項目と居所情報との関係、右：照会文書様式例>		
分類	調査項目	居所情報との関係
I 調査実施者 (記入者)	実施日時	
	実施場所	
	記入者氏名	●
	所属機関	●
II 調査対象者	過去の認定	
	前回認定結果	
	対象者氏名	★
	性別	
	生年月日	
	現住所	
	電話	
III 現在受けているサービスの状況	在宅利用 (利用サービス種類にチェック)	
	施設利用 (利用施設種類にチェック)	
	施設名	●
	住所	●
IV 特記事項	電話	●

令和 年 月 日

様 課名 職員名

14条に基づいて措置を行う場合には、文言を変更

空家等対策の推進に関する特別措置法第12条に基づき、空家等の適切な管理を促進するため、所有者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めています。

下記所有者につきましては、不動産登記及び住民基本台帳の情報は所有者への連絡が取れないことから、介護情報のうち「所有者の連絡先住所及び電話番号」あるいは「家族等の連絡先住所及び電話番号」等を照会するものです。

目的	確認に管理されていない空家の所有者の所在又は相続人を調査し、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うため
根拠法令	空家等対策の推進に関する特別措置法第10条1項 (空家等の所有者等に関する情報の利用等) 第10条 市町長は、認定調査票の調査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つ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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内閣で利用することができる。
所有者住所	〇〇町〇丁目〇番〇〇号
所有者氏名	〇〇〇〇〇
所有者生年月日	昭和〇年〇月〇日
照会事項 ^{※1}	(例示) ・後見人等の氏名、連絡先住所及び電話番号 ・上記所有者の連絡先住所（入居施設）及び電話番号 ・家族等の氏名、連絡先住所及び電話番号 ・介護支援専門員(ケアマネージャー) ^{※2} の氏名、連絡先住所及び電話番号
情報提供を受けるに当たつての遵守事項	提供を受けた情報については、個人情報に関する関係法令等に基づき、次のとおり取り扱います。 (1)利用目的以外には使用しない。 (2)第三者に提供しない。 (3)厳重に管理し、所有の必要がなくなった場合は、速やかに消滅又は廃棄する。 (4)漏えい、紛失等事故が発生しないよう、必要な防止策を講じる。万一、事故等が発生した場合は速やかに対応するとともに、貴課へ報告する。

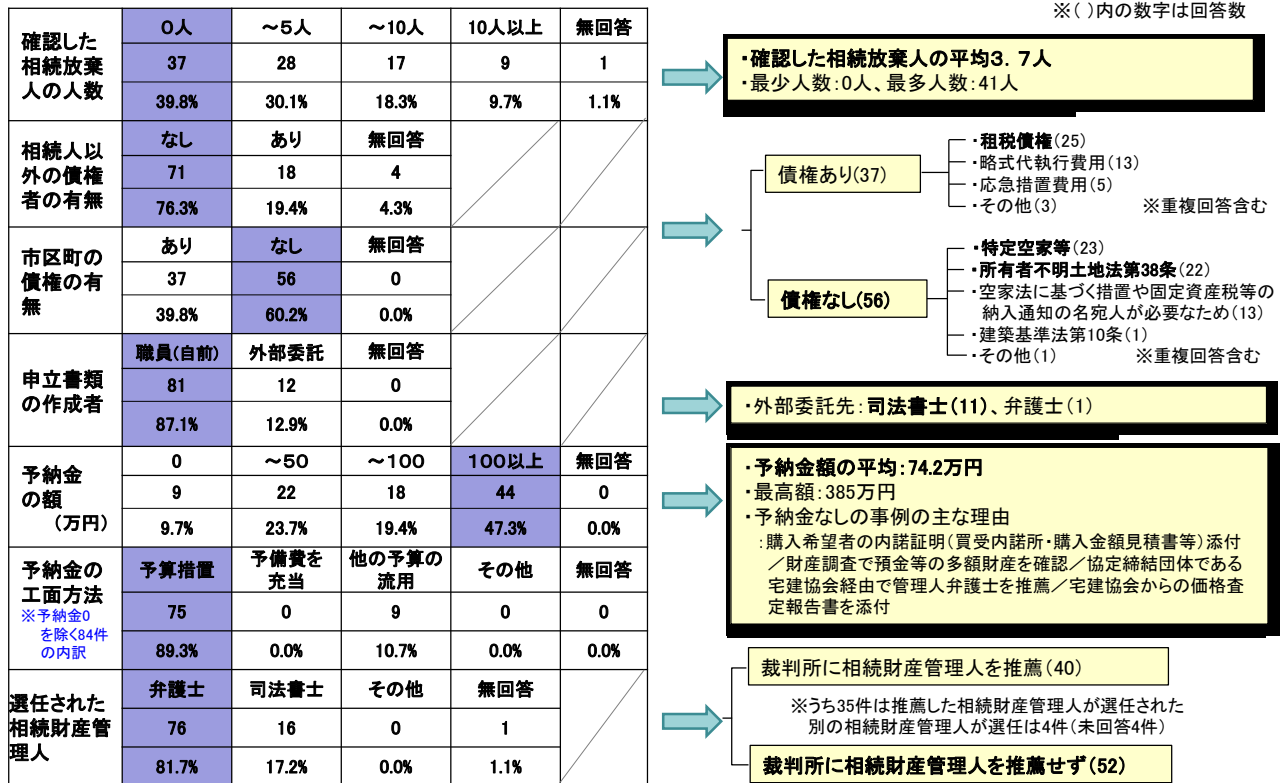
注1:登記簿の写しや現況写真等を調査資料
注2:介護支援専門員(ケアマネージャー)による代行申請を想定

⑤令和3年度 空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集

事例集は、市区町村の債権の有無・裁判所への財産管理人選任の申立理由ごとに並び替えて、事例の検索性を高めた。

事例集は、現在財産管理制度を申立中の市区町村、あるいは今後申立予定の市区町村を対象に参考事例として活用されることが期待される。

図表 10 相続財産管理人の選任申立事例（93件）の概要



⑥空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集

空き家バンクの大きな課題である物件の登録が進まないという問題に対し、効果的に登録促進を進めるため、所有者が持つ登録ハードルに対応した登録促進策を検討し、取組みの概要や効果、取組みにおける課題を整理した。また、登録物件の確保を目的に、利活用の難しい空き家についての課題と対応策について整理し、これらを併せて「空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集」としてとりまとめ、今後自治体担当者が空き家バンクの登録促進策を検討する際に取組内容やポイント、要点をわかりやすく確認できるような資料を作成した。

空き家バンクの登録促進のために自治体を実施している取組みは、「ホームページでの発信」、「チラシの配架」、「広報誌での発信」といった情報発信に関する取組みが多い。一方で、所有者にとっての登録ハードルとして多く挙げられているものは、「親族・家族との調整、相談等、権利関係の整理ができていない」「家財道具の整理ができていない」「老朽化がひどく買い手・借り手が見つからない」等であり、所有者が感じているハードルに対し、広報等の登録促進策は十分にマッチしていない。そこで、部会での検討によって、所有者の登録ハードルを解消する取組みとして、以下の取組みを整理した。

図表 11 空き家バンクへの物件登録ハードルと自治体の取組み

所有者にとっての登録ハードル	自治体の取組み
親族・家族との調整、相談等、権利関係の整理ができていない	【登録に係る心的ハードルの解消に向けた取組み】 ・所有者への働きかけ・地域住民による働きかけ ・相談会の実施 ・登録へのインセンティブの付与
現在は空家だがいつか使う可能性がある	
盆・正月等に家族や親族で利用する等、年に何回か利用している	
家財道具の整理ができていない	【物件取引をしやすくする取組み】 ・自治体の体制整備(民間事業者との連携) ・家財道具処分に関する補助金交付 ・改修に関する補助金交付
老朽化がひどく買い手・借り手が見つからない	

登録促進策の効果的に進めるポイントとして、まずは地域の自治会長や区長等を通じて所有者へ働きかけ、問題意識を共有していくことが重要であることが挙げられた。その上で、所有者が持つ相続の問題や権利調整に関する問題等について、帰省時期を狙った専門家による相談会の実施による解消、登録を後押しする奨励金の交付等の取組みが有効である。また、物件の取引の可能性を高めてバンクの登録を促す取組みとして、不動産事業者や事業者団体との連携協定の締結による媒介契約の円滑化、家財道具の処分に対する補助、改修に対する補助といった取組みが挙げられた。個々の取組みについては、部会員の取組事例をもとに、今後施策を検討する自治体に向けて、ポイントやノウハウ、課題についても整理し、取組自治体の人口規模等も掲載することで、制度設計の参考となる資料とした。

また、利活用が難しい空き家については、市街化調整区域の空き家と市街地の空き家に課題を分け、市街化調整区域での利活用の困難については、国の開発許可制度基準の弾力化の整理、都道府県における都市計画法第34条第14号、令第36条第1項第3号ホに関する開発行為許可基準の運用の整理等によって、制度や開発基準に対する情報の共有を図る資料を作成した。加えて、市街地の空き家については、協議会会員の取組みとして、再建築不可の空き家の利活用に向けた整除や空き地の農園化の取組みの紹介、民間事業者による空き家の流通の取組みの紹介を行うことで、ノウハウの共有を図る資料を作成した。

図表 12 「空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集」の目次及び記載内容の抜粋

目次

1. 空き家所有者の空き家バンク登録ハードルについて
2. 登録に係る心的ハードルの解消に向けた取組
 - ①所有者への働きかけ・地域住民による働きかけ
 - ②相談会等の実施
 - ③登録のインセンティブの付与
3. 物件の取引・登録を円滑に進める取組
 - ①自治体の体制整備（民間事業者との連携）
 - ②家財道具処分に関する補助金交付
 - ③改修に関する補助金交付
4. 利活用が難しい空き家の特徴と対応策の整理
5. 市街化調整区域における空き家利活用の取組みについて
 - ①市街化調整区域における運用指針改正の状況
 - ②市街化調整区域の空き家に関する都道府県別の開発行為の取り扱い
 - ③市街化調整区域における空き家の利活用に関する取組方策
6. 利活用が難しい空き家に対する取組事例
7. 民間による空き家バンクによらない空き家の流通に関する取組事例

(2) 家財道具処分に関する補助金交付

■部会員による取組の概要

□所有者の心理的なハードルを越えて、具体的に表れる登録に向けた問題の大きな要素として、家財道具の撤去が進まないといった点が挙げられます。これに対し、現状有効な策として、家財道具の処分に関する補助金の交付の取組が考えられます。

□家財道具の処分については、空き家所有者に対して交付されることが多く、登録済みの物件に対しておおよそ10万円を上限とした補助が行われています。

■取組事例

【茨城県笠間市（人口規模：約7万人）】

- 「空家・空地バンク登録物件家財道具等処分支援事業」では、空き家バンクに登録されている物件について、バンクへの2年以上の物件登録を条件に、処分費用の2分の1以内（10万円を限度）に費用補助を実施。処分は市一般廃棄物許可業者へ委託する場合に限るとしており、所有者と市一般廃棄物許可業者との間で合意した契約に基づいて補助が支払われる。対象者は物件の所有者。
- 実績は、令和元年度に2件、令和2年度は3件、令和3年度が4件の申請（書地見込み10件）となっており、徐々に制度の利用も増えている。

【栃木県茂木町（人口規模：約1万人）】

- 令和3年度から家財処分に関する補助金を交付している。これまでは空き家改修補助金の中に含まれていたが、別枠とし、補助率は処分費用の2分の1以内（10万円を限度）としている。対象者は物件所有者と利用者の両方。
- 令和3年度は3件の実績があった。

【静岡県森町（人口規模：約1万人）】

- 令和2年度から「空き家家財道具等処分費用補助事業」を開始。空き家バンク登録物件で、売買等が成立するまで2年以上継続して物件を登録することが条件。対象経費の2分の1補助で、10万円が限度。対象者は物件の所有者。
- 令和2年度が3件、令和3年度は3件の申請があり、うち2件が交付済みである。これからの申請予定が2件あり、比較的好調に実績が伸びている。

【兵庫県明石市（人口規模：約9万人）】

- 令和元年度に片付け補助金を開始し、バンク登録物件の所有者が片付けを行う場合が対象。所有者を対象としているのは、きれいな状態の物件の登録を増やし、成約につなげる目的がある。補助率は費用の2分の1で10万円が上限である。
- 片付け補助の実績は、令和元年度は11件で約100万円、令和2年度が16件で約143万円である。今年度も予算の15件150万がほぼなくなっているため、年度途中で申請受付を打ち切っている。
- 片付け補助対象のみを対象とするのは、買主側のリフォーム補助金の使途に類

■部会員の取組におけるノウハウ・ポイント

- 家財処分の補助があるなら物件登録しようという方が増えています。また、家財処分補助を使ってバンク登録した物件の成約率は高い傾向にあります。
- 仲介業者にも補助制度の内容を周知し、利用者への情報提供をお願いすることで、所有者への情報共有につなげています。
- 補助額10万円は、片付け費用と比較すると足りないことが多いです。所有者が自ら残置物をクリーンセンターに持ち込み処分費用は安く済むため、処分するものをトラックに載せた写真を撮り、直接持ち込んだ際の処分費用の徴収書があれば補助金を出すように運用していることで、所有者負担の軽減を図っています。
- 空き家バンクへの登録申請を受けた段階で、補助金で片付けを実施してもらい、登録する流れになっていれば、バンクへの掲載時は家財道具がない状態で掲載することができます。

■部会員の取組における課題

- 家財道具の中にはリサイクル可能なものもあります。出張買取サービス業者と連携しての事業展開の検討も課題です。
- バンクに掲載する写真等は家財道具がないほうが良いため、本来は事前に処分ができたほうが効果的です。一方で、登録より事前に補助金を交付する制度設計は、登録されない可能性が否定できない限りは検討が困難です。
- 物件の写真撮影を業者に委託している場合、登録物件に家財が残っていると、その写真を載せても成約しにくいので、片付けてからもう一度写真を撮る必要があります。業務量や委託料が増える点には留意が必要です。

取組のノウハウやポイント・課題を示すことで、事業設計の際にも参考、留意点となる点が明確となっている。

取組自治体の事例概要を掲載、人口規模も掲載し、参照・照会をしやすく配慮

⑦今後の空家等対策に関する取組の検討調査結果

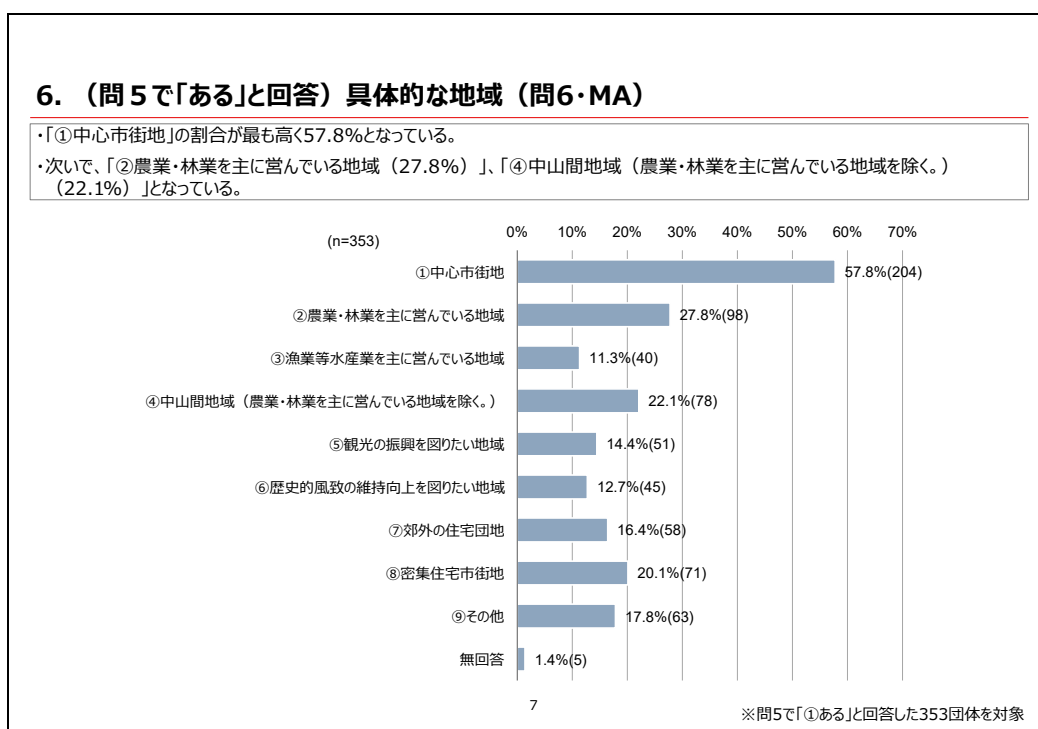
協議会の市区町村会員を対象として、今後の空家等対策に関する取組に関するアンケート調査を実施した。調査の概要は以下の通りである。

調査結果については、設問毎に、集計結果の他、主な自由意見の分類や、参考となる取組事例を含む自由回答なども含めて掲載し、市区町村など関係者が、今後の空家等対策の一層の充実を図るための更なる取組について検討する際の参考資料として活用されるよう工夫した。

図表 13 アンケート調査の概要

<p>■調査期間：令和3年12月22日～令和4年2月4日</p> <p>■調査対象：全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員のみ</p> <p>■回収率：送付数 1,025 回収数 969 回収率 94.5%</p> <p>■調査項目</p> <p>(1) 空家等の利活用に関する取組について</p> <p>(2) 空家等の利活用を促進したい地域について</p> <p>(3) 空家等の適正管理や利活用に係る第三者の団体の活用について</p> <p>(4) 所有者不明の空家等の利活用について</p> <p>(5) 遊休状態の空家等の所有者と当該空家等の買取り希望者等とのマッチングについて</p> <p>(6) 死亡届等（死亡又は失踪に関する届書）、福祉施設等への入所、代表相続人・納税管理人等に係る情報共有について</p>
--

図表 14 調査結果の一部（空家等の利活用を促進したい地域）



⑧空き家対策支援制度情報検索サイトの更新

空き家対策支援制度情報検索サイトは、下図のとおり、地方・都道府県、並びに、支援対象区分（空き家の除却・利活用・取得、その他）等により検索し、各地方公共団体が取り組まれている空き家対策支援制度情報（支援制度名称、支援対象区分、支援制度内容、予算、支援事業開始年度、所管部署情報）の閲覧が可能である。

図表 15 空き家対策支援制度情報検索サイトについて

The screenshot shows the search interface of the vacant house countermeasure support system information search site. It is divided into four main sections for filtering search results:

- 地方公共団体を選ぶ (Select Local Public Entity):** A map of Japan is shown with various regions highlighted in different colors. Each region has a corresponding box listing the prefectures included in that region and a button labeled "このエリアを選択" (Select this area). The regions shown are: 北海道 (Hokkaido), 東北 (Tohoku), 関東 (Kanto), 中部 (Chubu), 近畿 (Kansai), 中国 (Chugoku), 四国 (Shikoku), and 九州 (Kyushu).
- 支援対象区分を選ぶ (Select Support Target Category):** A set of checkboxes for selecting the type of support target: 空き家の除却 (Removal of vacant houses), 空き家の利活用 (Utilization of vacant houses), 空き家の取得 (Acquisition of vacant houses), 空き家バンク関連 (Vacant house bank related), その他 (Others), and 制度が終了した支援は除く (Exclude support that has ended).
- 人口別で選ぶ (Select by Population):** A set of checkboxes for selecting the population range: 都道府県 (Prefecture), 600,000人以上 (Over 600,000 people), 499,999~300,000人 (499,999 to 300,000 people), 299,999~50,000人 (299,999 to 50,000 people), 49,999~8,000人 (49,999 to 8,000 people), and 7,999人以下 (Under 7,999 people).
- キーワードを入力する (Enter Keyword):** A text input field for entering search keywords.

At the bottom of the page, there is a blue button with a magnifying glass icon and the text "検索する" (Search).

⑨民事基本法制の見直しに関するリモート講演会の開催

リモート講演会の録画データは協議会ホームページに令和4年3月31日まで掲載し、講演会当日に聴講できなかった会員も、後日聴講可能なようにした。

リモート講演会を当日聴講した会員 287 名を対象に事後アンケートを実施し、85 名より回答を

得た。回答結果より、ほとんどの参加者にとって講演会の内容が参考になったことが伺えた。

図表 16 「リモート講演会」アンケート結果

1. 講演会の内容はいかがでしたか。	
(1) 講演会内容について (N=85)	
大変参考になった	51
参考になった	29
難しかった	4
その他	1
(2) 講演会の時間について (N=84)	
短かった	11
適切だった	69
長かった	4
(3) 講演会の音声について (N=85)	
適切だった	72
聞こえにくかった	10
その他	3
2. 来年度リモート講演会があれば、参加してみたいと思いますか。(N=84)	
参加したい	58
参加したくない	0
講演内容による	26
3. 参加したい講演テーマがあればご自由にご記入ください。(主要な回答を以下列挙)	
■民事基本法制の改正に関する続編	
✓ 空家対策実務全般や空家対策担当が活用できる民法等関連法令の解説	
✓ 今回改正のあった各制度について改めて詳しいご説明をいただける機会があれば、また参加したいと思います。	
✓ 今回の内容をもう少し掘り下げたような内容があると嬉しいです。(具体的な事例を使って、例えば隣家から伸びた竹木の伐採など、共有等色々なパターンを絡めてなど)	
✓ 空家等対策を担当する上で通報の多くが草木の繁茂によるものとなっている。今回の民法改正で市・隣地所有者による越境草木の対応可能範囲、所有者に対する指導方法(通知等)のど実務的な事例を踏まえた内容が聞きたい。	
✓ 法務研修。空き家の相続、特に手放したいという相談が年々増えており、相続土地国庫帰属制度について、要件が具体になれば、学びたい。	
✓ 民法に触れる機会が多くありませんので、所有者不明法に係るさらに専門的な講演会があればと思います。	
✓ 相続財産管理人・不在者財産管理人の選任申立ての実務。今回の民法改正による各財産管理制度の相互関係・使い分けの詳細。	
✓ 本講演の法改正ポイントのうち、空き家に特化したテーマであると参加したいと感じました。例えば、相続放棄した者の管理義務の範囲、相続放棄した空き家の管理行為に自治体の責務が生じる可能性の有無	

- ✓ 相続放棄物件（家屋・土地）の売買の流れと実績
- 自治体実務担当者による管理不全空き家への取組事例の紹介
- ✓ 自治体の担当者が講師となって、当該自治体の取組の背景や狙い、実現までの手法や上手くいった点、課題として残っている点などを掘り下げた講演が聞きたいです。
- ✓ 民法・不動産登記法改正による事例の紹介
管理不全な空家等に対する緊急安全措置について（積極的に実施している自治体の話等）
先進的な空家対策の取組
- ✓ 市からの通知に対して反応がなかったり（賛否を明らかにしない）、受け取り拒否で通知そのものを受け取らない空家所有者への対応について、法律的観点から次の段階への進み方や、具体的な事例、対応ケースを知ることができると大変参考になります。
- ✓ 相続人多数となっている不動産の処分について
- 空家対策関連制度の解説
- ✓ 空家所有者情報の外部提供に関するガイドラインの説明会を行っていただきたい。
- ✓ ①空家等の制度事業（国の補助等）の活用方法（事務手続きの肝）。
②空家等の専門業者（弁護士等）の活用や協定・協働の方法。
- ✓ 空き家対策に関する官民連携手法
- ✓ 相続財産管理制度や行政（略式）代執行、相続人多数案件の対応に関するもの
- ✓ 行政代執行の手続きと費用の回収方法について
- ✓ 空き家相談体制に関するもの

3. 評価と課題

全体的な課題としては、実質的な事業期間がほぼ半年と短く、分科会から最終部会までの検討期間を十分に確保できず、最終成果の質にさらに向上の余地（しわ寄せが生じた面）があったことが挙げられる。部会員の自発的な発案等に委ねる部分と、部会としての最終成果とをうまく折り合いをつけながら、調整・着地させていくための効率的な協議方法やプロセスプランニングについてもさらに検討が必要と考えられる。

成果のうち、主要な成果物に対する個別の評価と課題については、以下の通りである。

①空き家対策に関するQ&A集

専門部会員からの提供された情報に基づく取りまとめにとどまっていることから、初任者が業務を行う上で対応に苦慮しやすい事項に対する情報提供に不十分な部分が残っていることから、次年度以降、情報提供の依頼先を協議会会員に拡大するなどにより、より幅広い情報収集が必要と考えられる。

②先任者が初任者に語る空家法の概説

本資料では、空家法を中心に空き家対策における発生抑制や適正管理に関する対応に重点を置いた内容となっているため、今後、空き家の利活用に向けた取組として想定される事項も取り上げることで、引き続き内容の拡充を図る必要があると考えられる。また、民事基本法制の見直しについても主要な改正事項の紹介にとどまったことから、今後、空き家対策に係る業務を行う上で担当者

が理解・留意すべき事項等に関する記載を充実させる必要があると考えられる。

③空き家対策の推進に向けた民事基本法制の見直しに関する参考情報

民事基本法制の見直しのうち空き家対策との関連のある事項を取り上げて紹介したが、今後、本資料で取り上げなかった改正事項についても、空き家対策との関連や空き家対策を行う上での留意点等を取りまとめるなど、さらなる情報提供に努めるとともに、本協議会としてさらなる制度改革の要望等が必要となる事項の有無についても精査を行う必要があると考えられる。

④福祉関連情報の内部利用促進・借地上の管理不全空き家の解消・財産管理制度の活用促進に向けた政策提言・制度改革要望

本資料では、福祉関連情報の内部利用促進、借地上の管理不全空き家の解消、財産管理制度の活用促進という3つの視点から政策提言・制度改革要望をとりまとめた。このうち、民事基本法制の見直しに伴い新設された財産管理制度も対象に含まれており、制度運用に対する解釈など最新動向も見据えながら引き続き検討を継続していく必要があると考えられる。

⑤令和3年度 空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集

民事基本法制の見直しを踏まえ、空き家対策に関する財産管理制度の活用ニーズは高まっている。引き続き、市区町村会員を対象に事例調書と事例概要の収集を継続していく必要がある。その際、制度改革等の最新動向を踏まえ、調書の項目や選択肢を適切なものに見直すとともに、読者が参照しやすいよう事例集の検索機能をさらに向上させていく必要がある。

⑥空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集

今回、空き家バンクの効果的な利用に向けて特に入口部分の登録の観点で、登録促進や利活用の難しい物件に着目をしたが、自治体単独の取組みを越えた広域的な取組みの強化の必要性や、出口である成約や利活用による空き家の解消を見据えた取組みの検討が今後必要だと考えられる。

4. 今後の展開

本協議会には、部会員である市区町村会員以外に、都道府県会員や協力会員も数多く参加しており、成果の普及や情報提供に一層取り組んでいく。また、協力会員の中には、有資格者団体も参加しているため、部会の成果物への監修（内容の妥当性の確認）や、市区町村会員が民間団体・事業者との連携に取り組みたい場合に当該団体の地域支部とのつなぎや連携のコーディネートをする機能など、相談機能の強化・拡充に取り組む。

また、引き続き、各専門部会における空き家対策に係る課題の検討、及びホームページ等により空き家対策に有効な多くの情報の提供を実施していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成20年8月		
代表者名	永島 恵子		
連絡先担当者名	高田 茂		
連絡先	住所	〒162-0825	東京都新宿区神楽坂一丁目15番地神楽坂1丁目ビル6階
	電話	03-5229-7560	
ホームページ	http:// www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp		