

事業名称	小規模自治体の住宅需要に見合った住宅市場活用型空き家対策手法形成事業
事業主体名	ほっかいどう空き家活用ネットワーク
連携先	中頓別町役場、鶴居村役場、岩内町役場、安平町役場、厚真町役場、むかわ町役場、松前町役場、地元事業者・団体等、宅建業者、司法書士、税理士、弁護士、住宅検査会社、大学教授、まちづくりコンサルタント
対象地域	北海道中頓別町・鶴居村・岩内町・安平町・厚真町・むかわ町・松前町
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・少ない戸建住宅需要を顕在化、把握しやすい仕組みを構築するとともに、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供する取組を検討・試行 ・空き家や空き家予備軍の所有者、相続予定者に対する相続登記未了の解消、相続登記義務化の情報提供、働き掛けの実施 ・小規模自治体における空き家対策業務の継続性と質の向上を図るための公民連携手法の導入可能性検討
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家取得希望者が需要を投稿する「空き家住みたいBank」の展開 ・空き家（古家）付き土地流通促進策の検討 ・よくある相談をQ & A方式で纏めた「空き家WEB相談室」の開設 ・「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」の開発、公開 ・高齢者や離郷現役世代を対象とした「WEB相続対策セミナー」の公開 ・空き家対策業務における包括的民間委託（PPP手法）の可能性検討
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家住みたいBankの展開 【成果：鶴居村・岩内町・安平町・厚真町・松前町にて試行】 【成果：事業期間中の投稿件数6件】 ・土地、建物（空き家）所有者探索の実施 【成果：土地、建物の所有者一致した物件：84件（58.7%）】 ・「空き家WEB相談室」の開設 【成果：公開日（23/1/19）以降の日平均アクセス数：3.6回/日】 ・「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」の開発、公開 【成果：公開日（23/2/8）以降の日平均アクセス数：1.3回/日】 ・「WEB相続対策セミナー」の公開 【成果：公開日（23/2/17）以降の日平均再生数：4.6回/日】 ・「WEB相続対策セミナー」等の公開案内作成、送付 【成果：連携自治体のふるさと会を通じて1,118通の送付】 ・ケアプラン作成事業所アンケート調査の実施 【成果：北海道内551事業所を対象として調査実施、回収率42.6%】 ・空き家対策業務における包括的民間委託（PPP手法）の可能性検討 【成果：連携自治体や地元事業者等との意見公開、ヒアリング実施回数：27回】 ・専用ホームページの運営 【成果：事業期間中の月平均アクセス数156.9回/月（前年比237%）】
成果の公表方法	・専用ホームページ(http://www.home-info.jp/index.html)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉な古家（空き家）付き土地の流通促進事業のモデル実施 ・空き家や空き家予備軍所有者への効果的な情報提供に関する検討及び試行 ・小規模自治体の戸建住宅所有者意識に関する検討

1. 事業の背景と目的

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

令和3年度までの取組みの結果、北海道内の小規模自治体においても戸建住宅を求める子育て世帯や移住希望者等が一定数存在することが明らかとなった。しかし、小規模自治体においては専門不動産事業者不在のため、空き家を提供する立場からは住宅需要を把握する手段が無く、また、空き家を利用する立場からは空き家や中古住宅の情報を入手する手段が無い状況となっている。従って、空き家対策において住宅市場を活用することが極めて難しい。

一方、小規模自治体で開催した空き家相談会等の結果から、所有者不明空き家、相続登記未了空き家、所有者自身どうしたら良いかわからない空き家等が多数存在することが明らかとなった。これらの空き家は、空き家の物理的状态以前に権利関係不明確のために住宅市場による解決が実質的に困難な状況となっている。

以上のように小規模自治体において住宅市場を活用した空き家対策を実現するためには、戸建住宅需要を顕在化するとともに、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供するための取組が必要となっている。また、住宅需要を顕在化したとしても、その全てが空き家や中古住宅を求めるものではないことから、利活用だけではなく、空き家の除却や適正管理、家財処分や敷地内整序（高木の剪定や伐採、庭草の刈取、危険なブロック塀等の撤去等）等、空き家に係る地域課題や所有者等の悩みに応えるサービスや専門的知識の提供についても重要な住宅市場の構成要素として捉え、行政による空き家対策業務が地域の住宅関連産業の多様な需要を喚起する仕組み、公民連携手法について検討する必要がある。

図1 連携自治体の位置

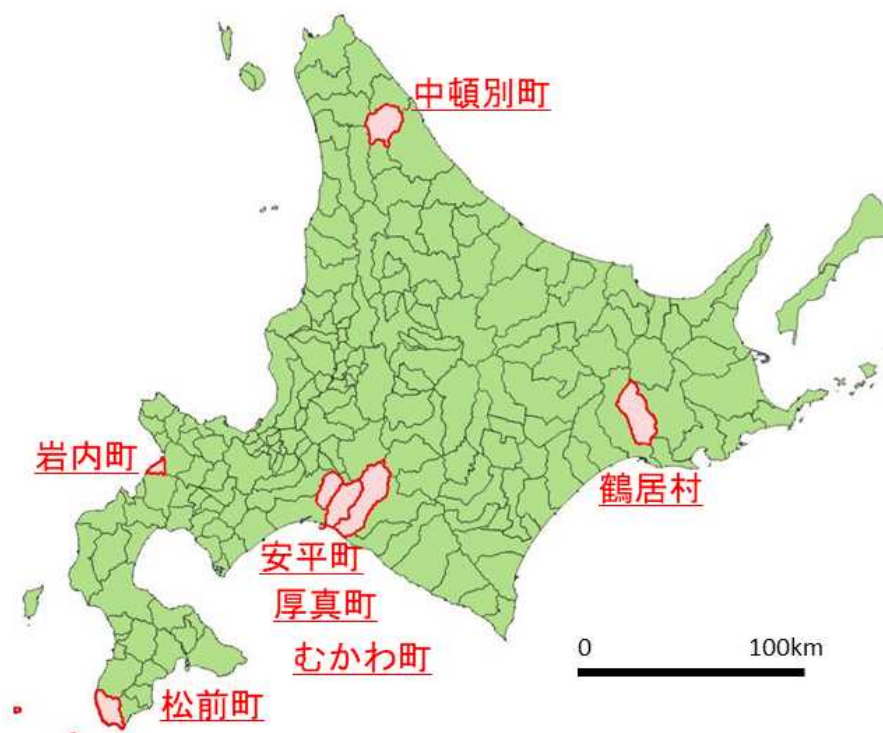


表1 連携自治体の概要（札幌からの距離、人口、世帯数、高齢化率、人口動態、推計人口等）

	札幌からの の道程 (km)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	高齢化 率(%)	高齢単身 世帯割合 (%)	2022年 転入(人)	2022年 転出(人)	2022年 転入超過 (人)	2035年 推計人口 (人)	2045年 推計人口 (人)
中頓別町	291	1,598	866	39.5	18.5	62	104	-42	976	679
鶴居村	308	2,473	1,194	33.3	14.1	118	106	12	1,991	1,651
岩内町	95	11,526	6,501	37.7	21.9	366	540	-174	7,827	5,834
安平町	61	7,351	3,960	37.4	18.5	410	382	28	5,620	4,491
厚真町	70	4,383	2,120	37.8	13.8	193	167	26	3,742	3,110
むかわ町	83	7,546	3,989	41.5	19.9	265	293	-28	4,937	3,495
松前町	383	6,356	3,732	50.7	26.9	177	254	-77	3,263	1,993

「令和2年国勢調査結果」(総務省統計局)
 「住民基本台帳人口移動報告, 2022年結果」(総務省統計局)
 「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定(令和4年7月21日)から事業終了(令和5年2月28日)までの間の取組内容、担当組織、及び実施スケジュールについて、表2、表3に示す。

表2 取組内容と担当組織

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)
①住宅需要を把握し、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供する取組		
①-1)「空き家住みたいBank」の水平展開	連携自治体HPへのリンク掲載	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[中・鶴・岩・安・厚・む・松]
	投稿者対応、候補物件確認・情報取得	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	専用HP内システム改修	・ほっかいどう空き家活用ネットワーク ・(株)シー・アイ・エス計画研究所
①-2) 空き家解体で宅地流通を促進する仕組みの検討	地元事業者へのヒアリング	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	企画会議、検討会の開催	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[鶴・安・厚] ・ほっかいどう空き家活用ネットワーク
②空き家予備軍の把握、空き家予防に資する取組		
②-1)「WEB 相続対策セミナー」の公開	公開動画の検討、講師打合せ	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・(一社)岡山住まいと暮らしの相談センター
	動画編集、専用HP公開準備	・ほっかいどう空き家活用ネットワーク ・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	連携自治体調整、公開案内送付	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・連携自治体[中・鶴・岩・安・厚・む・松]
②-2)「ケアプラン作成事業所アンケート調査」の実施	調査票設計・印刷、宛先整理、発送	・(株)シー・アイ・エス計画研究所
	回収票データ入力、集計、グラフ化、分析	
②-3)「空き家WEB相談室」の開発、公開	企画会議の開催、システム開発	・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・ほっかいどう空き家活用ネットワーク ・連携自治体[安・厚]
	「固定資産税額増減推定システム」の開発	・ほっかいどう空き家活用ネットワーク ・(株)シー・アイ・エス計画研究所 ・NPO 法人住環境デザイン協会

(2) 事業の取組詳細

① 住宅需要を把握し、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供する取組

連携自治体における多様な空き家需要を把握することで空き家の利活用が図られるのではないかと仮説に基づいて令和3年度に開設し、安平町、厚真町、むかわ町で試行した「空き家住みたい・使いたいBank（令和3年度試行版）」について、対象とする空き家の種類や用途、活用形態、Bankの運用形態について見直しを行い、「空き家住みたいBank（令和4年度試行版）」として展開した。安平町、厚真町は令和3年度から試行継続しているほか、鶴居村は令和4年7月から、岩内町は令和4年8月から、松前町は令和4年9月から試行開始した。

「空き家解体で宅地流通を促進する仕組みの検討」については、特に、空き家を解体して土地を売却する場合に譲渡損失が生じる（土地価格よりも空き家解体費が高い）小規模自治体において重要な取組みであるが、売主及び買主の意識だけでなく、自治体のまちづくりや市街地活性化の方針、税制等、多様な観点からの検討に時間を要しており、当団体として引き続き検討を継続する。

② 空き家予備軍の把握、空き家予防に資する取組

当初、連携自治体の空き家予備軍所有者を対象として現地開催を予定していた「相続対策セミナー」については、新型コロナウイルス感染症蔓延状況が高止まりであったため、延期による対応が難しく、やむを得ず専用HPにおいてセミナー動画を公開する「WEB相続対策セミナー」形式により実現することとした。セミナー講師には、岡山県で空き家相談や空き家の相続に関する講演実績が豊富な（一社）岡山住まいと暮らしの相談センター理事・事務局長の石田信治氏に依頼した。セミナー動画を当団体専用HP内「空き家WEB相談室」で公開し、連携自治体を通じて空き家予備軍の所有者や離郷現役世代への広報を行った。

高齢者等が介護状態の変化により在宅から施設入所することにより空き家が発生することは広く知られている。しかし、その兆候を掴んで空き家予備軍を特定し、空き家化する前に支援に繋げる等の取組みは実現できていない現状がある。そのため、高齢者の介護や保健福祉、生活支援等の総合相談窓口となっている地域包括支援センターを対象としたアンケート調査を企画した。準備を進める段階において、地域包括ケアシステムに携わる社会福祉法人等のヒアリングから、要支援者の相談窓口である地域包括支援センターだけでなく、要介護者の相談窓口である居宅介護支援事業所もアンケート調査の範囲に含むべきではないかとの提案があった。介護度の進行にともなって空き家化することが想定されるため、提案を受けて調査対象を広げ「ケアプラン作成事業所アンケート調査」として実施することとした。対象自治体は、北海道内全144町村及び人口2万人以下の6市の計150市町村とし、対象事業所は、地域包括支援センター155事業所及び居宅介護支援事業所403事業所の計558事業所とした。

空き家所有者の相続状況や所有関係、空き家の状況などの設問に回答することにより、今後必要となる手続きや作業等の内容、その依頼先や注意すべき事項等の情報提供が可能となる「空き家相談WEBハンドブック」の開発を進めた。開発を進めるにあたり、令和3年度までに実施してきた小規模自治体における空き家相談会の相談内容を精査し、相談の内容や相談者の置かれた状況、相談者の悩みや困り事などについて分析したところ、空き家相談においては、相談者の相談内容と解決すべき課題が必ずしも一致しない、すなわち、空き家を売りたいという相談であっても、そもそも、相続登記未了、未登記家屋等の問題解決が先決であって、相談者の相談内容を解決するためには多重の課題解決が必要である場合が多数あることがわかった。このことから、空き家相談でよくある相談内容についてQ&A方式で纏めた方が、より多くの相談者のためには有用であると判断し、「空き家WEB相談室」として開発、公開することとした。専用HPで公開した「空き家WEB相

談室」は、連携自治体を通じて空き家予備軍の所有者や離郷現役世代への広報を行った。

③ 空き家対策業務における公民連携手法の検討

公共施設の建設や維持管理、インフラ整備や維持保全等の分野において積極的な活用が模索、展開されているPPP手法は、公共と民間との対等の立場から課題を捉え、行政的コストを最小限としながらも民間事業として必要な収益確保を図る仕組みとして注目されている。空家特措法の制定により、地方自治体は空家等対策計画を策定し、地域の空き家対策を推進しているところであるが、空き家自体が民間所有物であって、行政の予算措置の有無や予算額の大小が空き家問題の解決に直結するわけではない。また、旺盛な住宅需要があれば、補助金の活用により一定の解決が望める場合があるが、連携自治体が所在する地域は過疎化や高齢化が進行しており、旺盛な住宅需要が期待できる地域ではない。このような地域においては、行政が取組む空き家等対策において、住宅関連産業に関係する民間事業者や専門家等を活用することが重要であり、いくつかの空き家対策業務の複合化や隣接自治体の連携による広域化により、民間による解決を求める手法が有効と考えられる。

岡山県が実施する「地域課題解決新プロジェクト；民と連携した空き家対策と利活用の促進」において、中間支援組織モデル業務に係る技術提案の委託先として選定されている（一社）岡山住まいと暮らしの相談センターへのヒアリング調査を実施するほか、連携自治体においてどのような空き家対策業務への期待があるか、地元事業者においてどのような対応が可能か等について、意見交換やヒアリングを通じて公民連携手法について検討した。

④ 実施した取組の取りまとめ・公表

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

(3) 成果

① 住宅需要を把握し、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供する取組

①-1) 「空き家住みたいBank」の水平展開

令和3年度に開設し、安平町、厚真町、むかわ町で試行した「空き家住みたい・使いたいBank（令和3年度試行版）」について、対象とする空き家の種類や用途、活用形態、Bankの運用形態について見直しを行い、「空き家住みたいBank〔令和4年度試行版〕」として展開した。主な見直し内容を表4、見直し後の運用図を図2に示す。

「空き家住みたいBank〔令和4年度試行版〕」は、令和3年度版の投稿フォーム（Google Forms利用）を改修し、令和4年8月に専用HPにて公開した（<http://home-info.jp/page01.html>）。「空き家住みたいBank〔令和4年度版〕」のトップページを図3、空き家住みたいBank投稿フォームを図4に示す。また、連携自治体HPにおけるリンク状況を、表5及び図5～8に示す。

補助事業期間中の投稿実績は6件あり、うち、2件は投稿者連絡先が不正確のため対応断念、2件は事業用空き建物に関する投稿であったため情報提供に至らなかった。残り2件については居住用空き家に関する投稿であったが、1件については希望に添う空き家情報が無く情報提供に至らなかった。もう1件については、希望に合致しそうでいくつかの空き家情報の提供を行ったが、特に立地に関して子どもを通わせたい学校の通学区内と合致するものがなく、所有者意向調査まで進まなかった。

なお、この投稿があった自治体では、特徴ある義務教育学校の開校を控えており、同じくこの学校の通学区内の空き家を希望する投稿が令和3年度にもあった。また、本年度は運用見直しにより事業用空き建物の情報提供を中止したが、令和3年度から定期的に事業用空き建物を求める投稿が

ある。移住定住施策として、土地や住宅（公営住宅、空き家等）の情報提供や住宅建設や取得費補助が競われているが、移住定住の目的は暮らしの根幹である仕事や子どもの教育などが主であって、住まいが確保できるから移住するわけではない。空き家対策において移住定住施策と連携することは有用な手段ではあるが、各自治体において何をPRして移住者を呼び込むのかの戦略とともに、空き家の活用を模索する必要があると思われる。

また、令和4年度試行では確認できなかったが、地元事業者ヒアリング等から自治体内における住み替え需要も一定数は生じていると推察できる。この場合、婚姻や出産、子どもの成長などの機会が想定されるが、小規模自治体においてこのような想定需要層に対応する相談窓口や情報提供は見当たらない。小規模自治体内における主要な事業所等において住宅取得の動向を把握する仕組みや、主要な事業所等の職員等が住宅取得について相談可能な窓口機能等の整備を通じて住宅需要を顕在化する取組が必要と考えられる。

表4 空き家住みたいBank（令和4年度試行版）の主な見直し

見直し項目	令和3年度 試行時の対応	令和4年度 試行の対応	見直し理由
空き家の種類・用途	・問わない	・戸建住宅、居住用途に限定	※事業用途に関する投稿は多いが、都市計画法や農地法、建築基準法等への適合可否について判断、注意喚起を要するため、無償サービスとしての対応は困難と判断した。
空き家の活用形態	・問わない	・賃貸希望は法人に限定	※運用形態上、契約は個人間取引となるため、賃貸契約にともなう個人間トラブルに対応することが困難と判断した。
Bankの運用形態	・行政と連携した所有者探索、意向調査	・所有者探索、意向調査を民間実施 ・行政はBankの「広報」に限る	※特定の空き家所有者に対して「購入を検討している人がいる」との情報提供や、空き家バンク等施策（空き家情報を広く広報する）との整合が難しい、との行政側懸念に対応した。

図2 空き家住みたいBank（令和4年度試行版）の運用図

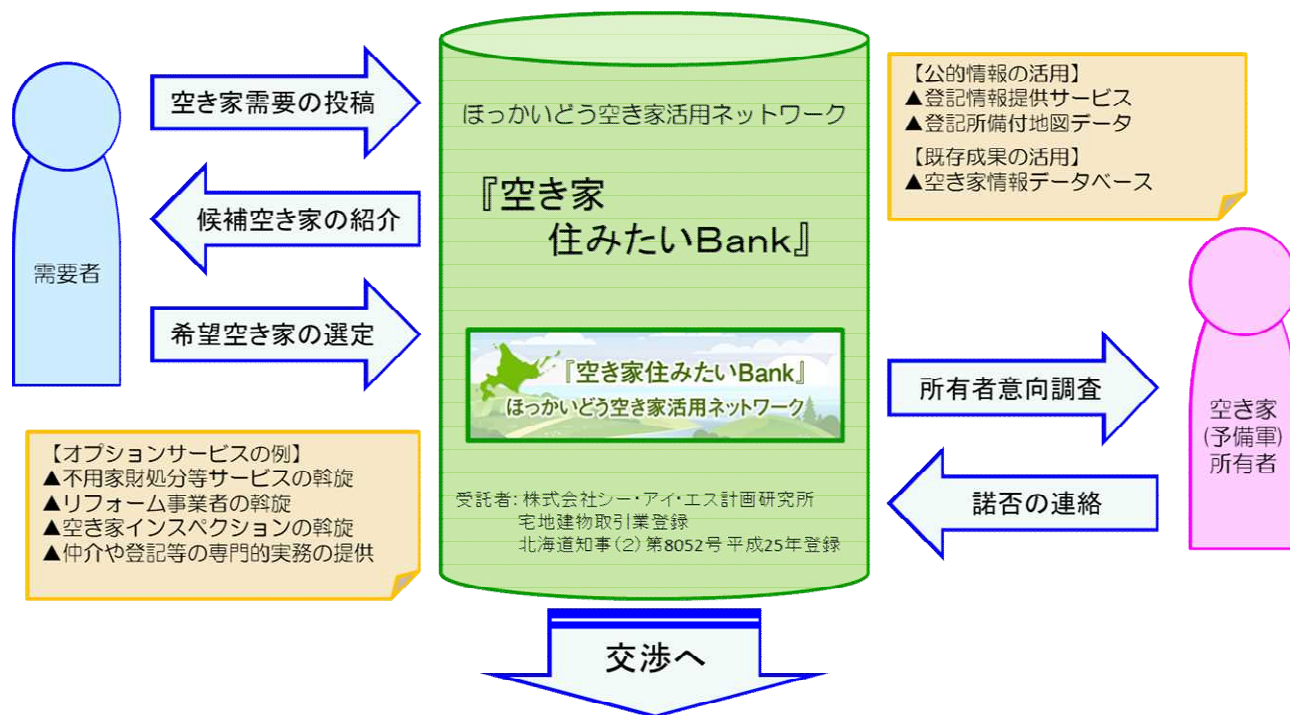


図3 空き家住みたいBankトップページ



図4 空き家住みたいBank投稿フォーム

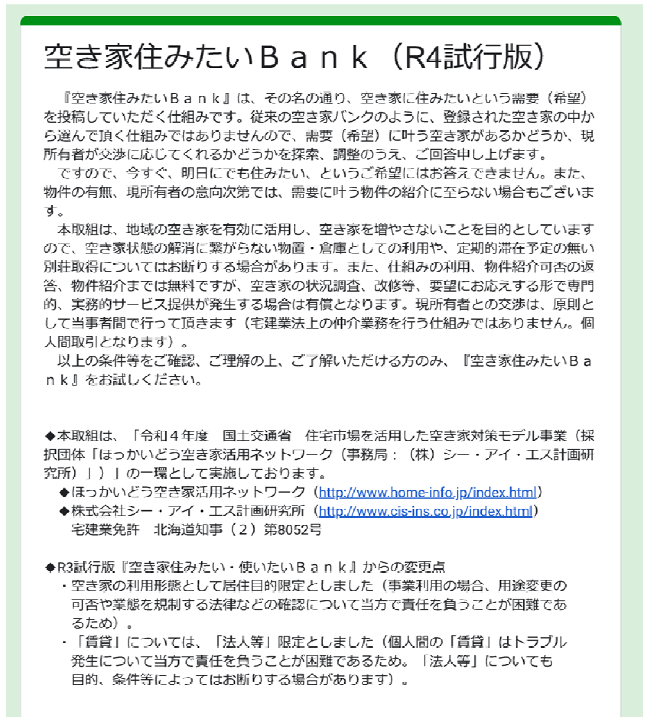


表5 連携自治体HPリンク開設状況

連携自治体	掲載開始	掲載HP	URL
安平町 厚真町	令和4年1月 (令和3年度からの継続)	安平町・厚真町移住定住支援サイト「北海道のびのび暮らし」	https://www.nobikura.jp/
鶴居村	令和4年7月	移住情報サイト「TSURUI VILLAGE LIFE」	https://www.vill.tsurui.lg.jp/iju/
岩内町	令和4年8月	まちの空き家の取組み	https://www.town.iwanai.hokkaido.jp/?page_id=33157
松前町	令和4年9月	移住・定住サイト「松前の暮らし」	https://www.town.matsumae.hokkaido.jp/iju_teiju/category/164.html

図5 北海道のびのび暮らし(安平・厚真)



図6 鶴居村移住情報サイト



図7 岩内町空き家の取組み

◎「空き家住みたいBank」を開設しました

北海道内の小規模自治体と連携・協力し、地域の空き家等の適正管理、売却・賃貸、利活用、解体などの対策・取組を支援する団体として活動している『ほっかいどう空き家活用ネットワーク』では、空き家に住みたい人や空き家を利用したい団体等が、具体的にどのような条件で空き家を探しているのかを掲載する【空き家住みたいBank】を開設しました。

岩内町で、空き家をお探しの方はアクセスしてみてください。

・空き家住みたいBank：http://www.home-info.jp/page01.html

※注1：リンク先のウェブサイトは、外部のウェブサイトであり、岩内町の管理下にはないものです。

※注2：町ではほっかいどう空き家活用ネットワークと連携して事業を実施しておりますが、「空き家住みたいBank」に関するお問い合わせは『ほっかいどう空き家活用ネットワーク』へお願いいたします。

◎「岩内町空き地バンク」がスタートしました

平成30年4月より、「岩内町空き地バンク」の運営を開始しました。

空き地バンクでは、岩内町内にある空き地（土地）の情報を収集し、インターネット等を通じて全国へ発信する仕組みです。

空き地バンクに登録された、すべての空き地（土地）は、町内の不動産事業者が担当として、購入・賃借希望者に対応します。

空き地バンクへの登録は無料です。

詳細は、〈岩内町空き地バンク公式ホームページ〉及び〈空き地バンクリーフレット(PDF形式:300KB)〉をご覧ください。お問い合わせは『14番窓口』電話0135-67-7097までお問合せください。

また、公式ホームページ中に、メールによるお問い合わせフォームがあります。そちらも併せて活用ください。

※公式ホームページは、現在整備中のため、事前の予告無しに閲覧を制限させていただく場合があります。

図8 松前町移住・定住サイト



<p>住まい</p> <ul style="list-style-type: none"> ＜令和5年度「まっぴら暮らし」の応募要項について＞ ＜空き家住みたいBank（外部ページ）に移動＞ ＜空き地バンク＞ 	<p>令和5年度「まっぴら暮らし」の応募要項について</p> <p>令和5年度「まっぴら暮らし」の応募要項について</p> <p>令和5年度「まっぴら暮らし」の応募要項について</p>
<p>＜空き地バンク＞</p> <p>＜空き地バンク＞</p>	<p>空き家住みたいBank（外部ページ）に移動</p> <p>空き地バンク</p> <p>空き地バンク</p>

「空き家住みたいBank」への需要投稿を想定して実施した登記情報による所有者探索、情報整理結果から、土地、建物（空き家）所有者探索結果を表6に示す。これは、全7連携自治体で実施した空き家実態調査で把握した空き家情報を整理し、各自治体の評価基準により軽微な修繕で活用可能と考えられる空き家を抽出して調査サンプルとしている。なお、調査年度にはばらつきがあるほか、各自治体の評価基準を適用していることから異なる自治体間においては程度の評価にばらつきがある。全調査サンプル143件のうち、土地及び建物の登記全部事項いずれも取得できた物件数は112件であった。そのうち、土地及び建物の所有者が一致した物件数は84件であり、全調査サンプルに対する一致率は58.7%であった。土地、建物の所有者が一致した物件の取得要因、取得後経過年数、所有者所在地について表7～9に示す。取得要因は31件（36.9%）が「相続」で最多となっている。取得後経過年数は52件（61.9%）が「20年未満」であるが、「40年以上」の物件が13件（15.5%）あり、これらは相続登記未了の疑いがある。所有者所在地は34件（40.5%）が当該自治体外となっており、適正管理に支障が生じている可能性がある。

なお、表6で土地、建物いずれかの登記全部事項を取得できなかった物件数が41件（28.7%）あり、未登記物件の可能性が考えられる。また、土地、建物所有者が一致しなかった物件には、共有者の中に同一人物がいる場合、相続関係人と推定できる場合、完全に不一致の場合があるが、共有物件、相続登記未了物件、借地上の物件など、空き家状態の解消には相当の困難が予想される物件が一定数含まれると考えられる。

以上より、空き家の状態から利活用が見込めると判断した場合であっても、相続登記や所有関係の状況から利活用が困難と判断されるものが相当数含まれることがわかる。空き家対策については、「モノとしての空き家の状態」、「市場における空き家の位置付け」について考えるだけでなく、「権利・所有関係からみた空き家の状況」についても考慮する必要がある。所有者や管理者に対して相談会等の機会を通じて早期に相続登記未了の解消等と呼びかける必要がある。また、借地上の空き家についても解決の困難性が非常に高いことから、借地契約を前提としつつも、空き家所有者や土地所有者に対する情報提供や相談対応が必要と考えられる。このように、小規模自治体における空き家対策の推進のためには、「空き家所有者対策」も欠かせないことがわかる。

表6 軽微な修繕で活用可能な空き家の所有者探索結果

	サンプル数	土地、建物 いずれかの 全部事項を 確認できな かった数	土地、建物の登記全部事項を確認できた数				土地、建物 の所有者一 致率	
			うち、土地、 建物の所有 者が一致し た数	うち、土地、 建物の共有 所有者の中 に同一人物 がいる数	うち、土地、 建物の所有 者が相続関 係人と推定 できる数	うち、土地、 建物の所有 者が不一致 の数		
中頓別町	9	3	6	3	0	1	2	33.3%
鶴居村	11	2	9	9	0	0	0	81.8%
岩内町	45	8	37	24	1	1	11	53.3%
安平町	22	5	18	17	1	0	0	77.3%
厚真町	13	3	11	8	1	0	2	61.5%
むかわ町	22	12	17	14	0	0	3	63.6%
松前町	21	8	14	9	1	3	1	42.9%
合計	143	41	112	84	4	5	19	58.7%

表7 土地、建物の所有者が一致した物件の取得要因（建物）

	取得要因(建物)					
	相続	売買	贈与	競売	新築	合計
中頓別町	0	2	0	0	1	3
鶴居村	3	3	0	0	3	9
岩内町	10	7	1	0	6	24
安平町	6	7	0	0	4	17
厚真町	2	2	0	0	4	8
むかわ町	6	5	1	1	1	14
松前町	4	0	0	0	5	9
合計	31	26	2	1	24	84

表8 土地、建物の所有者が一致した物件の取得後経過年数（建物）

	取得後経過年数(建物)					
	20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	合計
中頓別町	0	0	1	1	1	3
鶴居村	6	2	1	0	0	9
岩内町	17	1	2	2	2	24
安平町	11	4	0	1	1	17
厚真町	5	1	1	1	0	8
むかわ町	10	1	2	1	0	14
松前町	3	2	1	2	1	9
合計	52	11	8	8	5	84

表9 土地、建物の所有者が一致した物件の所有者所在地

	所有者の所在地			
	町(村)内	町(村)外	道外	合計
中頓別町	3	0	0	3
鶴居村	5	4	0	9
岩内町	15	8	1	24
安平町	9	5	3	17
厚真町	4	4	0	8
むかわ町	6	8	0	14
松前町	8	1	0	9
合計	50	30	4	84

①-2) 空き家解体で宅地流通を促進する仕組みの検討

小規模自治体において空き家解体が進まない根本的な理由は、ひとえに、「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」ためである。特に、令和4年4月より、床面積 80 m²以上の建築物解体工事、請負代金 100 万円以上の工作物解体工事等の条件に該当する工事については、石綿（アスベスト）の事前調査結果報告対象となった。戸建空き家の解体工事も報告対象となることから、この報告及び石綿含有が確認された場合の飛散防止対策に係る工事掛かり増しによる解体工事費の高騰のほか、国際情勢の不安定化による燃料費高騰、回復の見込みがない地価の下落傾向など、「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」状況は小規模自治体の広範に及んでいる。

空き家対策や低未利用地対策のために国が展開する税制の特例措置については、どんなに程度の悪い空き家（例えば、特定空家）であっても、解体したうえで土地を売却すれば売却益が出るのが前提で設計されていることがわかる（表 10, 図 9 参照）。つまり、「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」場合はその恩恵に預かることはできないばかりか、譲渡損失が生じるような場合において、どのように空き家とその土地を処分することが最も経済的に合理的かについて検討した事例は見当たらない。国全体では特異な事例かも知れないが、北海道内の小規模自治体においては、これが一般的な状況であって、これまでに実施した空き家相談会においてもたびたび話題となっている。

そこで、当団体では、古家（空き家）付きではあるが、小規模自治体内において便利施設や学校等の公共施設へのアクセスが良く、既存のライフラインやインフラが整った宅地を想定し、移住者等が最も経済的に当該土地を取得可能かつ、当該古家（空き家）付き土地所有者が最も経済的に当該空き家及び土地を手放せる方法及びその仕組みについて検討した。

前提として、「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」と想定するため、空き家の評価額が 0（ゼロ）円、土地価格は 200 万円、解体費が 300 万円と考える。この場合、「低廉な空き家等（400 万円以下の物件）の媒介」に該当すると考えられ、媒介契約の締結に際して予め空き家等の売主に対して報酬額について説明し、合意した場合には現行の報酬上限額に加えて当該現地調査等に要する費用相当額を合計した金額 18 万円（消費税相当額を含まない。）を上限に受領できるとされている（低廉な空き家等の媒介報酬額（仲介手数料）の特例）。しかし、「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」訳だから、売主がその媒介報酬額（仲介手数料）の特例に合意することは考えにくい。従って、宅建業者及び宅地建物取引士が当該取引の仲介を引き受ける可能性は極めて低く、個人間売買を前提として考えざるを得ないことがわかった。

次に、当該土地の対価としての金銭授受と空き家解体に係る金銭支出について、最も合理的な方法を検討した。通常の家付き土地売買においては、例えば、空き家評価額 0（ゼロ）円、土地価格 1,000 万円、解体費 300 万円とすると、慣例として買主は土地価格から解体費を差し引いた現金 700 万円を売買価格として売主に支払い、差し引いた 300 万円を解体費として支出して更地を得る取引が行われている。この慣例を「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」場合に適用しようとする、例えば、空き家評価額 0（ゼロ）円、土地価格 200 万円、解体費 300 万円の場合、土地価格から解体費を差し引くと -100 万円となり、売主が現金 100 万円と価格 200 万円の土地現物を買主に譲り渡す、という奇妙な取引となってしまう（図 10（a）参照）。この取引を行った場合、買主は現金と土地合わせて 300 万円相当の贈与を受けたものとみなされ、贈与税を負担することとなる（図 11（a）参照）。贈与税には譲渡所得税における譲渡経費の考え方がないため、買主は解体費 300 万円を支出した上で更に贈与税を負担することとなる。なお、売主には譲渡所得が生じないため譲渡所得税の負担はない。

一見、取引上合理的なスキームであっても、税制上の観点からすると思いも寄らぬ落とし穴に遭

遇する可能性がある。「空き家の解体工事費よりも土地価格が安い」場合においては、取引上は不合理であっても、税制上の観点から、買主が一旦土地価格 200 万円を売主に支払い、売主が解体費 300 万円を支出して空き家を解体するべきである（図 10（b）参照）。こうすることにより、売主は 100 万円の譲渡損失が生じるため譲渡所得税の負担はなく、また、買主も対価を支払って土地を入手しているため贈与税の負担はない（図 11（b）参照）。しかし、そもそも、売主は解体費を支出したくない、支出できない状況であるから古家（空き家）付き土地のままとなっていることを考えると、税制上の合理性と取引上の合理性が一致しないことは、低廉な空き家の流通や解体が進まない要因のひとつと考えられる。

本検討については、売主及び買主の意識だけでなく、連携自治体のまちづくりや市街地活性化の方針、税制等、多様な観点からの検討が必要であることから、当団体として引き続き検討を継続する考えである。

表 10 譲渡所得の特例

特例の名称	対象税目	概要
低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の 100 万円の特別控除の特例	所得税 (譲渡所得)	個人が、令和 2 年 7 月 1 日から令和 4 年 12 月 31 日までの間において、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を 500 万円以下で売った場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から 100 万円を控除することができる。その譲渡所得の金額が 100 万円に満たない場合には、その譲渡所得の金額が控除額になる。 <<特例適用要件>> ・売った土地が都市計画区域内の低未利用土地等であること ・売った年の 1 月 1 日において、所有期間が 5 年を超えること ・売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと ・売った金額が、低未利用土地等の上にある建物等の対価を含めて 500 万円以下であること ・売ったあとに、その低未利用地等が利用されること ・特例を受けようとする土地と一筆であった土地から前年または前々年に分筆された土地等について、従前にこの特例適用を受けていないこと ・売った土地について、他の譲渡所得の課税の特例適用を受けないこと
被相続人の居住用財産を売却した場合の 3,000 万円の特別控除の特例	所得税 (譲渡所得)	相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができる。 <<特例適用要件>> ・相続開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなくて、被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその敷地であること ・当該家屋が、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと ・当該家屋が、区分所有建物登記されている建物でないこと ・売った人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地を取得したこと ・相続の時から譲渡又は取壊しの時まで、事業用、貸付用、居住用に供されていないこと ・家屋を譲渡する場合、譲渡の時に一定の耐震基準を満たすこと ・家屋を取壊す場合、取壊しの時から譲渡の時まで、建物又は構築物の敷地の用に供されていないこと ・相続の開始があった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売ること ・売却代金が 1 億円以下であること

タックスアンサー〔よくある税の質問〕(国税庁HP)

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(国交通HP)

空き家の発生を抑制するための特例措置(国交省HP)

図9 譲渡所得の特例イメージ

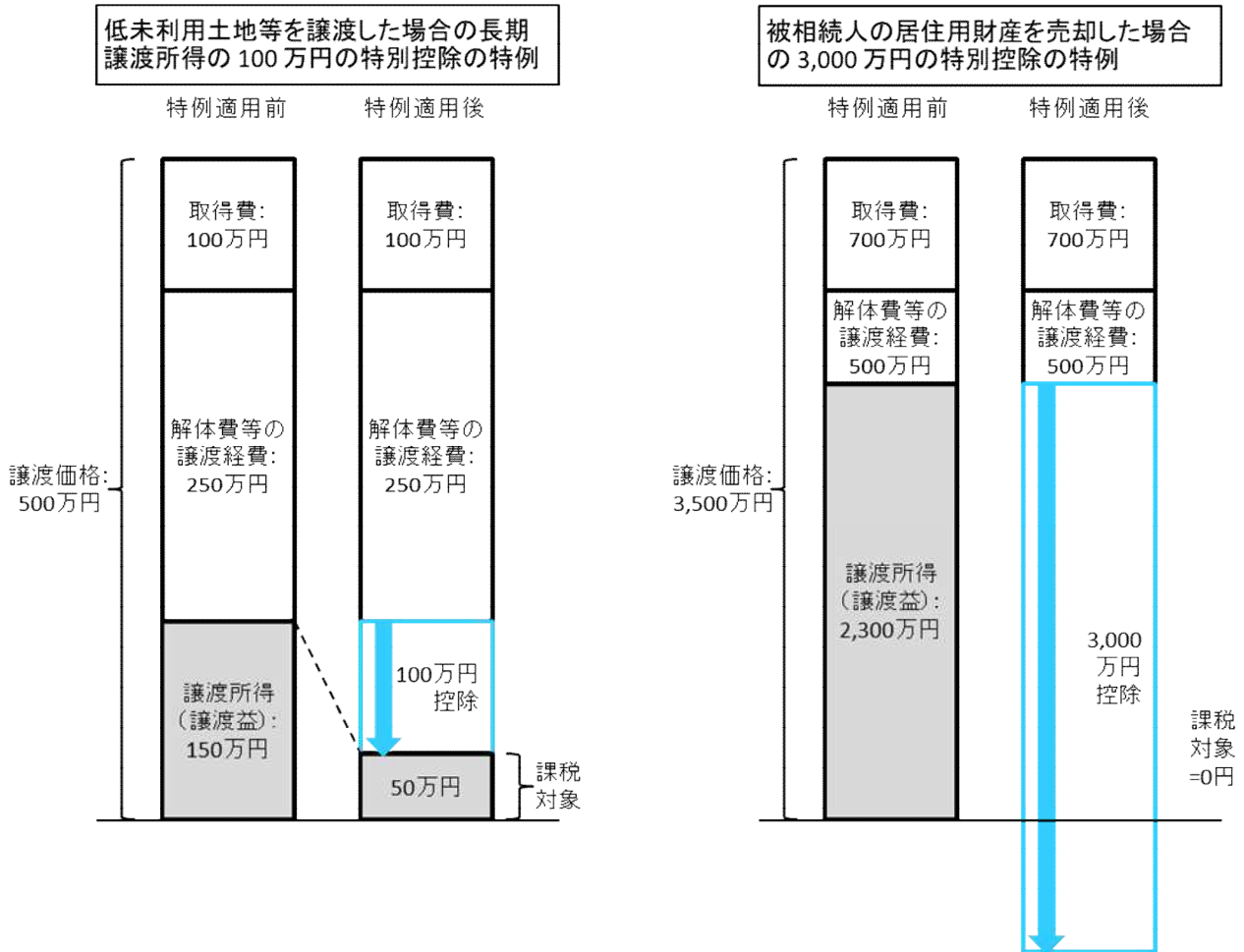
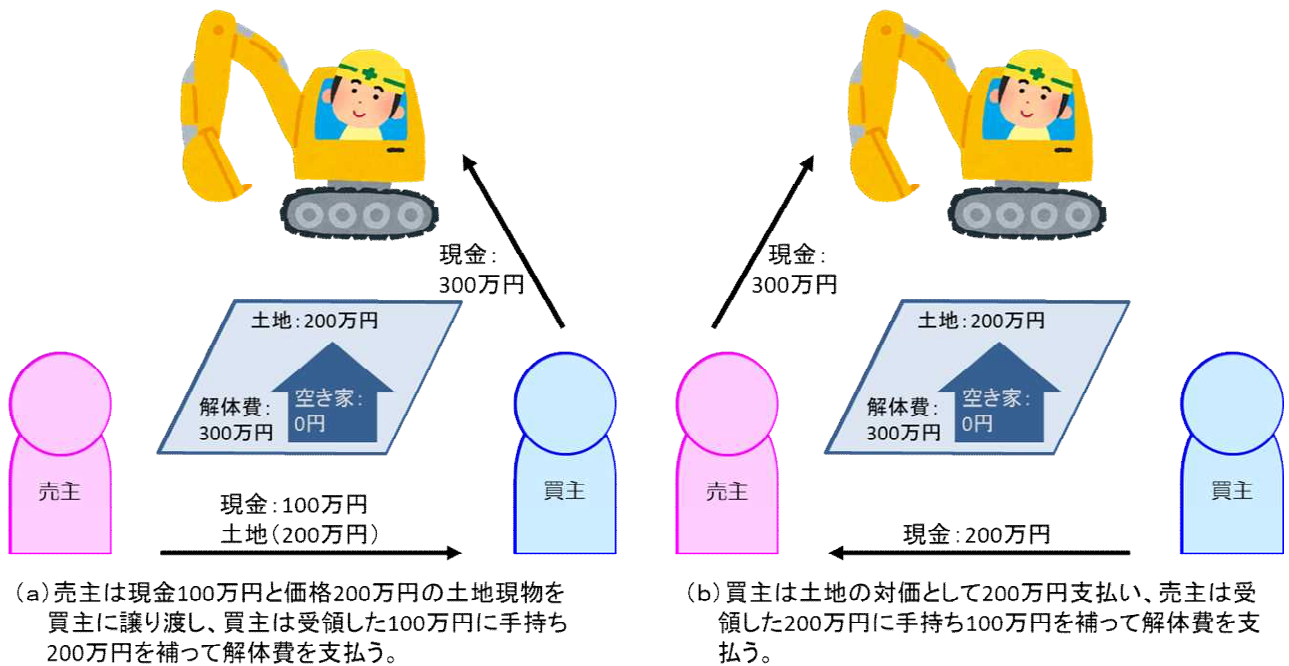


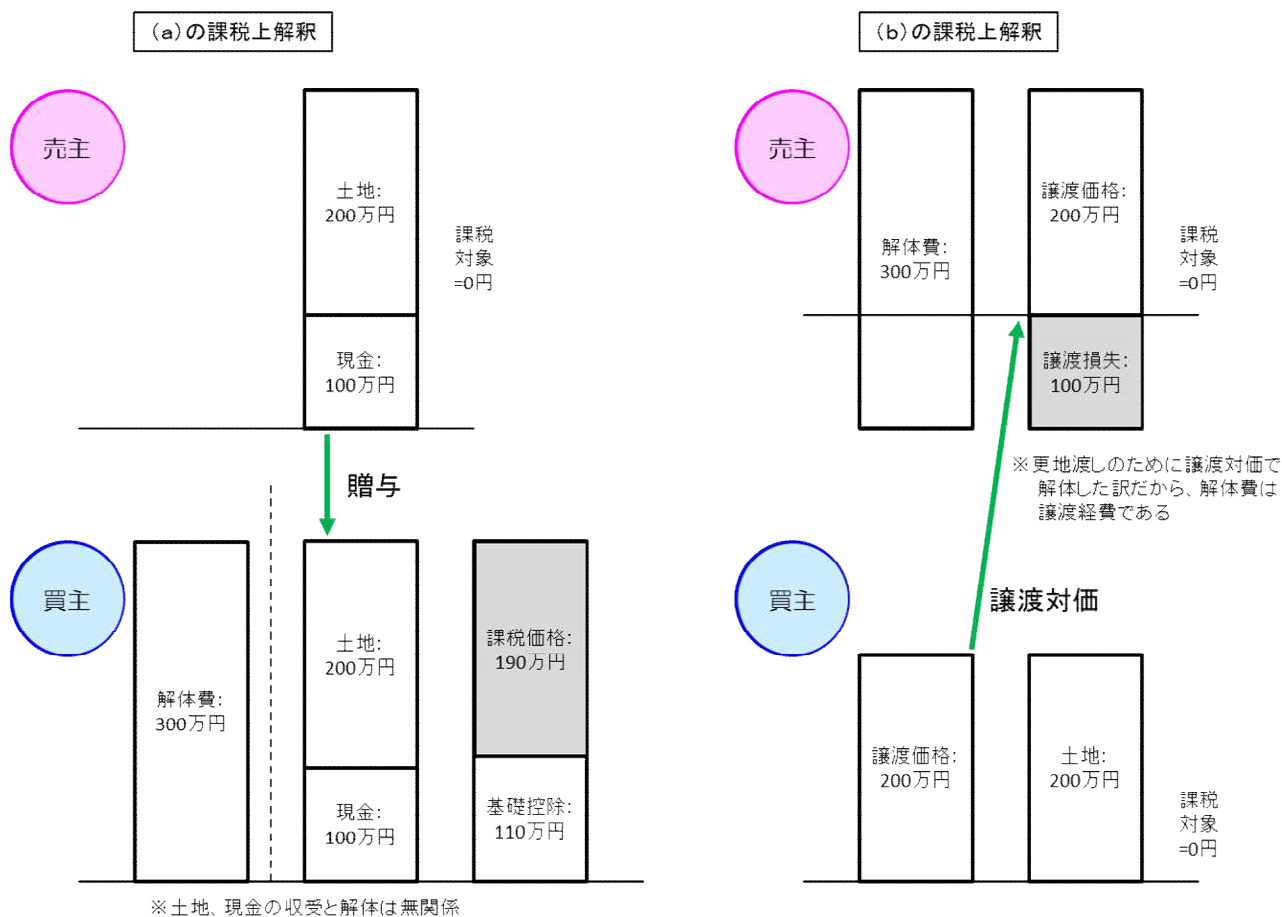
図10 低廉な古家（空き家）付き土地の取引形態例



(a) 売主は現金100万円と価格200万円の土地現物を買主に譲り渡し、買主は受領した100万円に手持ち200万円を補って解体費を支払う。

(b) 買主は土地の対価として200万円支払い、売主は受領した200万円に手持ち100万円を補って解体費を支払う。

図 11 低廉な古家（空き家）付き土地の取引形態と課税上の考え方



② 空き家予備軍の把握、空き家予防に資する取組

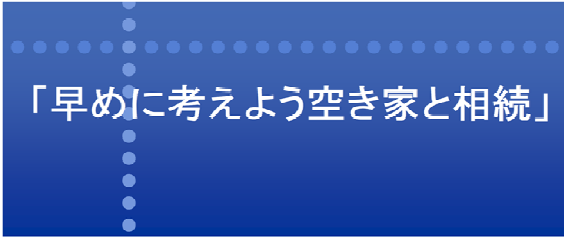
②-1) 「WEB相続対策セミナー」の公開

当初、連携自治体の空き家予備軍所有者（高齢者等）を対象として現地開催を予定していた「相続対策セミナー」については、新型コロナウイルス感染症蔓延状況が高止まりであったため、延期による対応が難しく、やむを得ず専用HPにおいてセミナー動画を公開する「WEB相続対策セミナー」形式により実現することとした。これは、当初予定した、離郷現役世代を対象としたWEBセミナーを兼ねるものとして企画し、講師には、岡山県で空き家相談や空き家の相続に関する講演実績が豊富な（一社）岡山住まいと暮らしの相談センター理事・事務局長の石田信治氏に依頼した。

セミナー動画は、取組②-3) で詳述する当団体専用HP内の新規コンテンツ「空き家WEB相談室」内で公開した (<http://home-info.jp/websoudan/#r04seminar>)。公開したセミナー動画の様子を図12～14に示す。

また、連携自治体を通じて空き家予備軍の所有者や離郷現役世代への広報について協力要請を行った。各連携自治体から企画趣旨に理解を得て、連携自治体のふるさと会を通じて計1,118通の案内通知を送付することができた。案内通知文書を図15に示す。セミナー動画の案内通知送付が補助事業期間末期に差し掛かったため、HPアクセス数や動画再生数等のカウントは確認できなかったが、補助事業期間終了後もモニタリングを継続することで、効果検証と今後の広報戦略について考察したい。

図 12 WEB相続対策セミナー（1）



一般社団法人岡山住まいと暮らしの
相談センター 理事・事務局長
石田 信治

1. 空き家になることの問題点

日本全国で空き家が増え続けており、管理不全
となっているものも多く、社会問題となっております。

今後、ご自身や家族が住む予定がない場合



空き家と認識しましょう



図 14 WEB相続対策セミナー（3）

2. 空き家になったらどうするか？

(2)売却、賃貸など利活用方法を早めに
検討する。

・建物が使えるうちに利活用方法を検討す
る。

・時間が経過して建物が使えなくなると、
最悪、解体費を控除した価格で売却する
しかない。

2. 空き家になったらどうするか？

・家財の片づけも早めに着手する。(自分で
片付ければ多少は費用が減る。)

・片づけには時間がかかるため、計画的に行
う。

・無理せず、自分で片付けられない大きな家
具などは業者に依頼する。

図 13 WEB相続対策セミナー（2）

2. 空き家になったらどうするか？

(1)相続登記をする。

・実際の空き家の所有者がわからない場合
は登記を確認する。

・登記とは...土地建物の権利を公にするため
法務局での記録・公示

※亡くなった方の名義では不動産の売却は
できないため、相続登記をしなければならない。

2. 空き家になったらどうするか？

・長年、相続登記をしなかった場合、相続人
が多数になり、結果的に通常の相続登記の
手続きでは難しくなります。

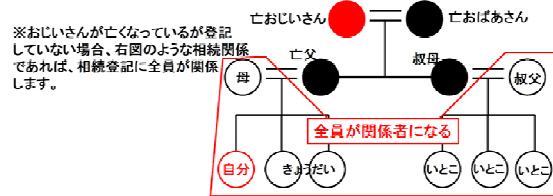


図 15 WEB相続対策セミナー案内通知

空き家対策について、考えていますか？

日頃より、〇〇町の行政にご理解とご協力をいただきましてありがとうございます。
町では、ほっかいどう空き家活用ネットワーク(令和4年度国土交通省「住宅市場を活用
した空き家対策モデル事業」採択事業者)とともに、空き家対策に資する情報提供等に努
めています。

このたび、ほっかいどう空き家活用ネットワークより、以下の情報提供がありましたので、
本紙をもってご案内いたします。本送付の宛先となった方以外、ご家族やご親戚を含め、空
き家対策について考えるきっかけとしてご活用ください。

令和5年3月

●町〇〇課

ほっかいどう空き家活用ネットワーク

●空き家WEB相談室

北海道の小規模自治体で開催した空き家相談会において、よく相談を受ける内容
をQ&A方式でまとめました。空き家対策の基本である不動産登記に関する事項の
他、空き家の売却・賃貸化、解体、適正管理に係る事項についてご確認いただけま
す。皆様の疑問や心配事の解消に繋がるとしたら幸いです。

●WEB相続対策セミナー「早めに考えよう空き家と相続」

空き家 WEB 相談室内に、WEB 相続対策セミナー「早めに考えよう空き家と相続
(動画、約6分)」を公開しています。既に空き家を相続した方、これから空き家を相続
する予定の方は、ぜひご覧ください。

■ホームページURL及び二次元コード：
<http://home-info.jp/websoudan/>



●空き家解体後の固定資産税額増減推定システム

「空き家を解体すると固定資産税が高くなる」と聞いたことはありませんか？これは、
土地に係る固定資産税額については正しいですが、固定資産税は土地と家屋(空き
家)両方について課税されるため、トータルの固定資産税額で考えると正しくありませ
ん。土地や家屋の広さ、大きさによって、増額になる場合もあれば減額となる場合も
ありますので、お手元の固定資産税課税明細書を参考に、ご自身が所有する空き家
を解体した場合の固定資産税額増減を試算してみませんか？

なお、詳しい増減額は、空き家が所在する自治体の固定資産税担当部署にお問
い合わせください。

■ホームページURL及び二次元コード：
<http://home-info.jp/propertytax/>



※これらのWEBコンテンツは、令和4年度国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の補
助を受け、採択団体「ほっかいどう空き家活用ネットワーク」が開発、公開したものです。

②-2) ケアプラン作成事業所アンケート調査の実施

高齢者等の介護度が進行することにより在宅介護から施設入所への住み替えが発生し、これに伴って空き家が発生することが広く知られている。しかし、その兆候を掴んで空き家予備軍を特定し、空き家化する前に支援に繋げる等の取組みは実現できていない。そのため、高齢者の介護や保健福祉、生活支援等の総合相談窓口となっている地域包括支援センターを対象としたアンケート調査を実施し、空き家予備軍の把握や空き家予防に資する取組の手掛かりを得ることとした。

アンケート調査の準備を進める段階において、地域包括ケアシステムに携わる社会福祉法人等のヒアリングから、要支援者の相談窓口である地域包括支援センターだけでなく、要介護者の相談窓口である居宅介護支援事業所もアンケート調査の範囲に含むべきではないかとの提案があった。他の事業者ヒアリングにおいても、要支援や要介護の初期段階においては介護保険による住宅改修や福祉用具の貸与、販売などのメニューが充実しており、住み慣れた自宅で暮らしたいと考える高齢者が多いとの見解も得たことから、調査対象を広げ「ケアプラン作成事業所アンケート調査」として実施することとした。アンケート調査の実施概要を表 11、調査票を図 16、集計結果を図 17~20 に示す。なお、調査報告書は専用HPにて公開している。

(http://home-info.jp/pdf/r3enq_careplanningoffice.pdf)

アンケート調査結果から、「高齢者等から自宅が空き家となることの相談を受けることがあるか？」の設問に対して、「相談を受けることがある」の回答は 28.9%に留まっている。ケアプラン作成事業所が高齢者の介護や保健福祉、生活支援等の総合相談窓口として位置付けされているものの、住生活、とりわけ空き家に関して相談する窓口としての認識はあまりないようである。また、「受けた相談には主にどのように対応しているか？」の設問に対して、「外部組織等と連携して対応している」の回答が 36.8%となっており、家族との同居や施設入所等の住み替え相談の一環として、空き家となる自宅の取扱いについて住み替えのタイミングとともに外部組織と連携して対応している状況が伺える。また、「外部組織に引き継いでいる」の回答も 27.9%あり、住み替えに係る空き家となった自宅の相談について、介護相談と切り離して引き継いでいるものと推察できる。

「相談の具体的内容として多いものを3つまで選ぶ」の設問については、「家の中の家財処分 (66.2%)」、「自宅の処分方法 (47.1%)」、「自宅処分の相談先 (38.2%)」が高い回答割合となっている。一方、「不動産登記 (1.5%)」、「生前贈与・贈与税 (1.5%)」、「相続・相続税 (0.0%)」と低い回答割合となっており、具体的な各種の手続きに関する相談は極めて少ない。この回答傾向から、相談者自身、空き家についてどうして良いかわからない状態にあると推察できる。

空き家予備軍を把握することは極めて難しいが、いざというときに困らないための情報提供として、空き家予備軍の所有者や相続予定者に対する情報提供や意識啓発の機会を継続する必要があるものと考えられる。

表 11 ケアプラン作成事業所アンケート調査実施概要

①調査対象自治体	・北海道内の全町村（144 町村）及び北海道内の人口 2 万人以下の市（6 市）
②調査対象事業所	・北海道庁HPの公開情報から事業所名、所在地を検索し、前記①自治体に所在する地域包括支援センター（155 事業所）及び居宅介護支援事業所（403 事業所）、計 558 事業所を特定した。
③配布・回収方法	・配布：上記②の事業所名、所在地に対して郵送 ・回収：同封の返信封筒（料金受取人払）またはWEB フォーム（Google Forms）
④調査期間	・令和 4 年 9 月 2 日（金）～10 月 4 日（火）
⑤配布数・回収数	・配布数：558 票（うち無効数：7 票（宛先に不達、事業取止め等）） ・回収数：235 票（郵便回答 204 票、WEB 回答 31 票） 回収率：42.6%

図 16 ケアプラン作成事業所アンケート調査票

ケアプラン作成事業所における空き家対策アンケート調査票

問1. 貴事業所の概要について、次の設問にお答えください。なお、③職員数は、雇用形態や勤務形態にかかわらず事業所における実人数をお答えください(事業所内業務者については、主たる職務についてお答えください)。

①所在地	所在地(市区町村)		※市区町村名のみで記載してください。
②事業所種別	1. 地域包括支援センター 2. 居宅介護支援事業所		
③設置主体	1. 市町村(直営) 2. 医療法人 3. 社団法人 4. 財団法人 5. 社会福祉法人 6. 株式会社 7. 合同会社 8. 有限会社 ※1つだけ選択、番号に○→)		
④職員数	主任介護支援専門員	介護支援専門員	保健師 看護師 社会福祉士 その他専門職員 事務職員

問2. 高齢者やその家族等から、介護老人保健施設への入所や入院にあたって自宅を長期に使わなくなることの相談を受けることがありますか？

①相談の有無	1. 相談を受けることがある	⇒問2. ②へ
※1つだけ選択、番号に○→	2. 相談を受けることはない	⇒問3. ①へ
②問2. ①で「1. 相談を受けることがある」と回答した方にうかがいます。受けた相談は、主にどのように対応していますか？	1. 外部組織等と連携して対応している	⇒問3. ③へ
※1つだけ選択、番号に○→	2. 外部組織等に依頼している	⇒問3. ④へ
	3. 貴事業所のみで対応している	⇒問3. ⑤へ
	4. 貴事業所では対応していない/対応できない	⇒問3. ⑥へ

問3. 高齢者やその家族等から、サービス付き高齢者住宅や公営住宅等への転居、特別養護老人ホーム等への入所、子世帯との同居等の住み替えのために自宅が空き家となることの相談を受けることがありますか？

①相談の有無	1. 相談を受けることがある	⇒問3. ②へ
※1つだけ選択、番号に○→	2. 相談を受けることはない	⇒問5. ①へ
②問3. ①で「1. 相談を受けることがある」と回答した方にうかがいます。受けた相談は、主にどのように対応していますか？	1. 外部組織等と連携して対応している	⇒問3. ③へ
※1つだけ選択、番号に○→	2. 外部組織等に依頼している	⇒問3. ④へ
	3. 貴事業所のみで対応している	⇒問3. ⑤へ
	4. 貴事業所では対応していない/対応できない	⇒問3. ⑥へ
③問3. ②で「1. 外部組織等と連携して対応している」と回答した方にうかがいます。相談対応で連携することが多い外部組織等はどですか？	1. 行政介護保険部署 2. 行政健康福祉部署 3. 行政建築住宅部署 4. 行政空き家対策部署 5. 不動産事業者 6. 建設事業者(工務店) 7. 司法士や弁護士 8. その他()	⇒問4. ①へ
※3つまで選択、番号に○→		
④問3. ②で「2. 外部組織等に依頼している」と回答した方にうかがいます。相談対応で依頼することが多い外部組織等はどですか？	1. 行政介護保険部署 2. 行政健康福祉部署 3. 行政建築住宅部署 4. 行政空き家対策部署 5. 不動産事業者 6. 建設事業者(工務店) 7. 司法士や弁護士 8. その他()	⇒問4. ①へ
※3つまで選択、番号に○→		
⑤問3. ②で「3. 貴事業所のみで対応している」と回答した方にうかがいます。その主な理由は何か？	1. 貴事業所職員の知識等で対応できるため 2. 連携や依頼が可能な外部組織等がないため 3. 守秘義務や個人情報保護法に抵触するため 4. その他()	⇒問4. ①へ
※1つだけ選択、番号に○→		
⑥問3. ②で「4. 貴事業所では対応していない/対応できない」と回答した方にうかがいます。その主な理由は何か？	1. 貴事業所職員の知識等で対応できないため 2. 連携や依頼が可能な外部組織等がないため 3. 住み替え先の調整等が一手一杯であるため 4. 防犯のことについて判断する立場にないため 5. その他()	⇒問4. ①へ
※1つだけ選択、番号に○→		

問4. 問3. ①で「1. 相談を受けることがある」と回答した方にうかがいます。相談の具体的な内容として、多いものから順に3つまで選び、番号に○をつけてください。

1. 自宅の売却	2. 自宅の賃貸化	3. 自宅の解体	4. 家の中の家財処分
5. 不動産登記	6. 固定資産税	7. 相続・相続税	8. 生前贈与・贈与税
9. 自宅処分の方法	10. 自宅処分の相談先	11. その他(具体的に:)	

問5. ここからふたつだけ全ての方にうかがいます。高齢者が自宅(特に、戸建住宅)に住み続けることができなくなる理由として、多いものから順に3つまで選び、番号に○をつけてください。

1. 単身世帯となった	2. 自動車免許を返納した	3. 公共交通の減便・廃止
4. 商店や病院の閉店・撤退	5. 自宅の管理が難しくなった	6. 除雪が困難となった
7. 段差や階段につまずく	8. 杖・車椅子が必要になった	9. 常時介護が必要になった
10. 病状悪化のため	11. 認知症悪化のため	12. その他(具体的に:)

問6. 空き家や所有者不明土地の発生抑制のために民法・不動産登記法が改正されて、令和6年4月1日から「相続登記義務化」が施行されます。貴事業所において、このことについてはどのような準備状況ですか？該当するものを1つだけ選択、番号に○をつけてください。

1. 既に、貴事業所にて、「相続登記義務化」の相談に対応している
2. 既に、行政と連携して、「相続登記義務化」の相談に対応している
3. 既に、司法書士や弁護士等と連携して、「相続登記義務化」の相談に対応している
4. 既に、「相続登記義務化」の相談を受けた場合の引継ぎ先を確保している
5. 現在、「相続登記義務化」の相談について、貴事業所にて対応する方法を検討している
6. 現在、「相続登記義務化」の相談について、連携や引継ぎが可能な外部組織等を探している
7. このアンケート調査で「相続登記義務化」についてはじめて知った
8. その他(具体的に:)

問7. 当団体では、地方や田舎で中古住宅・空き家を探す若者や子育て世帯がスムーズに住宅を確保できるようにするために、高齢者が自分で管理することが難しくなった住宅や、高齢者の住み替えで空き家になった住宅の情報提供・流通促進の取組をしております。貴事業所からみて、今後地域で必要と思われる取組はどのようなことだと思いますか？重要と思うものを3つまで選び、番号に○をつけてください。

1. 行政や民間事業者、専門家等を交えた協議会を組織して、介護の現場で発生する住宅・空き家相談などに対して連携や引継ぎができるような取組を整備する
2. 住宅・空き家問題を熟知した人材を配した窓口を整備して、高齢者やその家族等からの相談に対応する
3. 介護従事者等に空き家に関する基礎的知識を提供して、高齢者やその家族等からの相談に対応する
4. 自宅処分や住宅・空き家トラブル回避に役立つ情報を整理して、高齢者やその家族等に周知する
5. 自宅での生活が困難な高齢者や要介護者等が安心して住み替えできる高齢者向け住宅や施設を整備して、若者や子育て世帯に提供可能な中古住宅・空き家を増やす
6. 空き家バンク等の既存の取組を見直して、高齢者等が自宅の住宅情報を提供したい人と、中古住宅・空き家の情報を探している人それぞれが利用しやすい環境を整備する
7. 空き家となる住宅の家財処分や引継ぎを支援する補助金を創設して、高齢者が住み替えやすくする
8. その他(具体的に:)

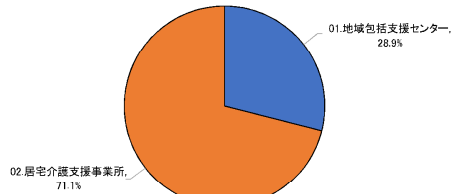
【自由意見欄】地域包括ケアシステムにおける住み替えや空き家の課題について、ご自由にお書きください。また、本アンケート調査結果について、報告書をご希望の方はメールアドレスをご記入ください。後日、報告書PDF(又は、報告書掲載URL)をご案内します。

◆以上で、アンケート調査は終わります。ご協力、誠にありがとうございました。

図 17 ケアプラン作成事業所アンケート調査集計結果(1)

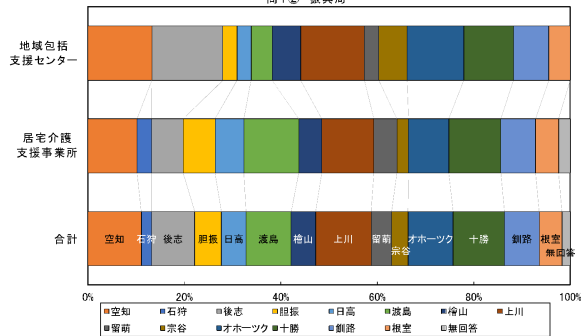
問1. 貴事業所の概要について、次の設問にお答えください。

問1① 種別



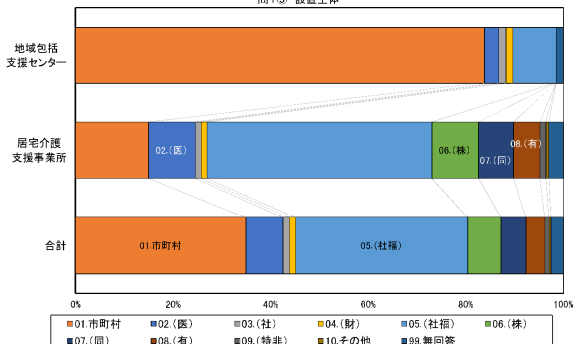
種別	回答票数	構成比
地域包括支援センター	68	28.9%
居宅介護支援事業所	167	71.1%
合計	235	100.0%

問1② 振興局



地域	空知	石狩	後志	胆振	日高	渡島	檜山	上川	留萌	オホーツク	十勝	釧路	根室	無回答	合計	
地域包括支援センター	9	0	10	2	2	3	4	9	2	4	8	7	5	3	0	68
n=68	13.2%	0.0%	14.7%	2.9%	2.9%	4.4%	5.6%	13.2%	2.9%	5.9%	11.8%	10.3%	7.4%	4.4%	0.0%	100.0%
居宅介護支援事業所	17	5	11	11	10	19	8	18	8	4	14	18	12	8	4	167
n=167	10.2%	3.0%	6.6%	6.6%	6.0%	11.4%	4.8%	10.8%	4.8%	2.4%	8.4%	10.8%	7.2%	4.8%	2.4%	100.0%
合計	26	5	21	13	12	22	12	27	10	8	22	25	17	11	4	235
n=235	11.1%	2.1%	8.9%	5.5%	5.1%	9.4%	5.1%	11.5%	4.3%	3.4%	9.4%	10.6%	7.2%	4.7%	1.7%	100.0%

問1③ 設置主体

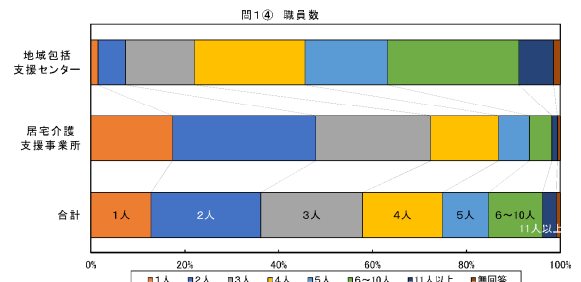


設置主体	01. 市町村	02. (医)	03. (社)	04. (財)	05. (社)福	06. (株)	07. (有)	08. (有)	09. (特)非	10. その他	無回答	合計
地域包括支援センター	57	2	1	1	6	0	0	0	0	0	0	68
n=68	83.8%	2.9%	1.5%	1.5%	8.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
居宅介護支援事業所	25	16	2	2	77	16	12	9	2	1	5	167
n=167	15.0%	9.6%	1.2%	1.2%	46.1%	9.6%	7.2%	5.4%	1.2%	0.6%	3.0%	100.0%
合計	82	18	3	3	83	16	12	9	2	1	0	235
n=235	34.9%	7.7%	1.3%	1.3%	35.3%	6.8%	5.1%	3.8%	0.9%	0.4%	0.0%	100.0%

◆その他

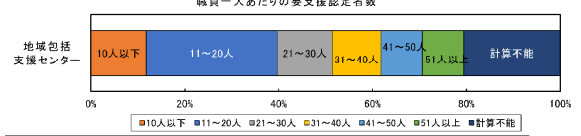
居宅介護支援事業所	中小企業等組合法人
-----------	-----------

図 18 ケアプラン作成事業所アンケート調査集計結果（2）



	1人	2人	3人	4人	5人	6~10人	11人以上	無回答	合計
地域包括支援センター	1	4	10	16	12	19	5	1	68
居宅介護支援事業所	29	51	41	24	11	8	2	1	167
合計	30	55	51	40	23	27	7	2	235

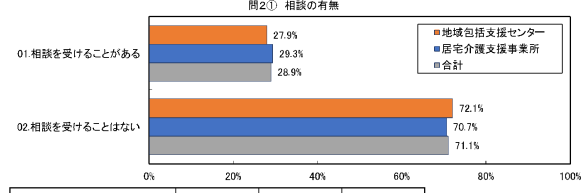
〔参考〕地域包括支援センター職員一人あたりの要支援認定者数



	10人以下	11~20人	21~30人	31~40人	41~50人	51人以上	計算不能	合計
地域包括支援センター	8	19	8	7	6	6	14	68
居宅介護支援事業所	11.8%	27.9%	11.8%	10.3%	8.8%	8.8%	20.8%	100.0%
合計	3.4%	23.4%	21.7%	17.0%	9.8%	11.5%	3.0%	100.0%

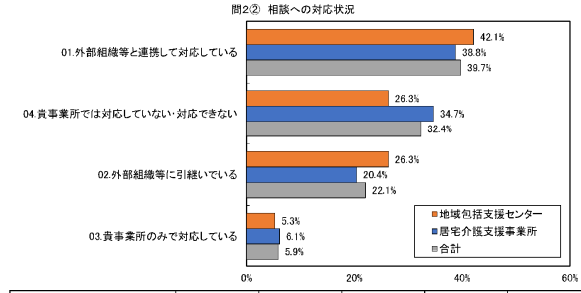
※要支援認定者数は、介護保険事業状況報告(厚労省、R4.1月報)を参照した。
 ※「計算不能」は、問1.④職員数について無回答、保険者が市町村単位ではない、市町村内に複数の地域包括支援センターが存在する、のいずれかの理由による。
 ※居宅介護支援事業所は、市町村内に複数の事業者が存在し、事業所規模も多様であることから、計算の対象としない。
 ※地域包括支援センターには、主任介護支援専門員、保健師、社会福祉士等の多様な専門職員及び事務職員が配置されており、全ての職員が要支援認定者の相談業務に対応している訳ではない。

問2.① 高齢者やその家族等から、介護老人保健施設への入所や入院にあたって自宅を長期に使わなくなることを相談を受けることがありますか？



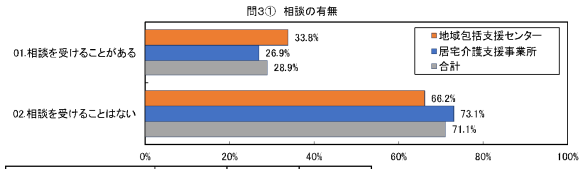
	01 相談を受けることがある	02 相談を受けることはない	合計
地域包括支援センター	19 (27.9%)	49 (72.1%)	68
居宅介護支援事業所	49 (29.3%)	118 (70.7%)	167
合計	68 (28.9%)	167 (71.1%)	235

問2.② 問2.①で「1. 相談を受けることがある」と回答した事業者のうちが、います。受けた相談には、主にどのように対応していますか？



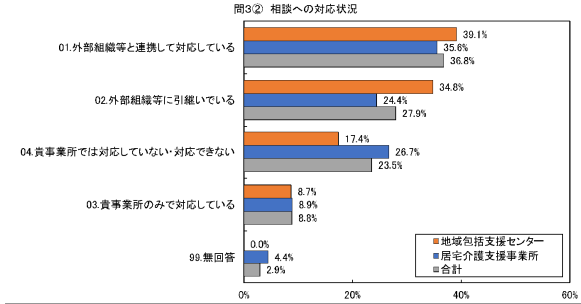
	01 外部組織等と連携して対応している	02 外部組織等に引継いでいる	03 貴事業所のみで対応している	04 貴事業所では対応していない/対応できない	合計
地域包括支援センター	8 (42.1%)	5 (26.3%)	1 (5.3%)	5 (26.3%)	19
居宅介護支援事業所	19 (38.8%)	10 (20.4%)	3 (6.1%)	17 (34.7%)	49
合計	27 (39.7%)	15 (22.1%)	4 (5.9%)	22 (32.4%)	68

問3.① 高齢者やその家族等から、サービス付き高齢者住宅や公営住宅等への転居、特別養護老人ホーム等への入所、子世帯との同居等の住み替えのために自宅が空き家となることの相談を受けることがありますか？



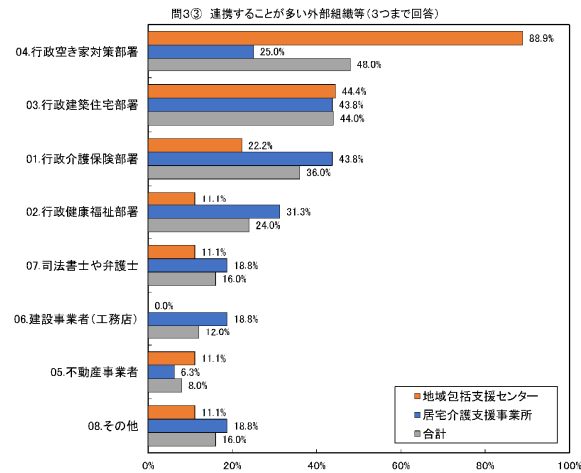
	01 相談を受けることがある	02 相談を受けることはない	合計
地域包括支援センター	23 (33.8%)	45 (66.2%)	68
居宅介護支援事業所	45 (26.9%)	122 (73.1%)	167
合計	68 (28.9%)	167 (71.1%)	235

問3.② 問3.①で「1. 相談を受けることがある」と回答した事業者のうちが、います。受けた相談には、主にどのように対応していますか？



	01 外部組織等と連携して対応している	02 外部組織等に引継いでいる	03 貴事業所のみで対応している	04 貴事業所では対応していない/対応できない	99 無回答	合計
地域包括支援センター	9 (39.1%)	8 (34.8%)	2 (8.7%)	4 (17.4%)	0 (0.0%)	23
居宅介護支援事業所	16 (35.0%)	11 (24.4%)	4 (8.9%)	12 (26.7%)	2 (4.4%)	45
合計	25 (36.8%)	19 (27.9%)	6 (8.8%)	16 (23.9%)	2 (2.9%)	68

問3.③ 問3.②で「1. 外部組織等と連携して対応している」と回答した事業者のうちが、います。相談対応で連携することが多い外部組織等はどですか？

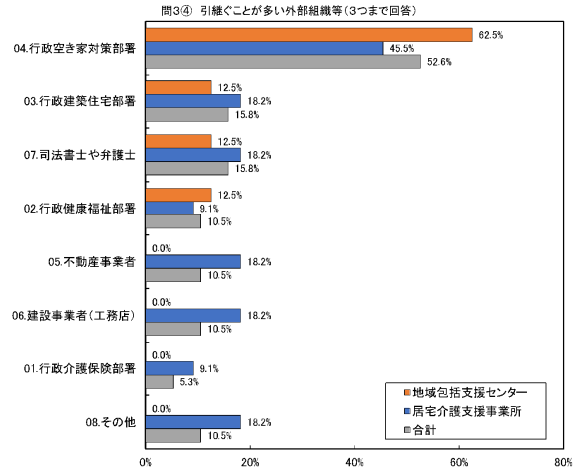


	01 行政介護保険部署	02 行政健康福祉部署	03 行政建築住宅部署	04 行政空き家対策部署	05 不動産事業者	06 建設事業者(工務店)	07 司法書士や弁護士	08 その他	合計
地域包括支援センター	2 (22.2%)	1 (11.1%)	4 (44.4%)	8 (88.9%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	18
居宅介護支援事業所	7 (43.8%)	5 (31.3%)	7 (43.8%)	4 (25.0%)	1 (6.3%)	3 (18.8%)	3 (18.8%)	3 (18.8%)	33
合計	9 (36.0%)	6 (24.0%)	11 (44.0%)	12 (48.0%)	2 (8.0%)	3 (12.0%)	4 (16.0%)	4 (16.0%)	51

◆その他
 地域包括支援センター 社会福祉協議会
 居宅介護支援事業所 該当者の知人(2)、家庭裁判所

図19 ケアプラン作成事業所アンケート調査集計結果（3）

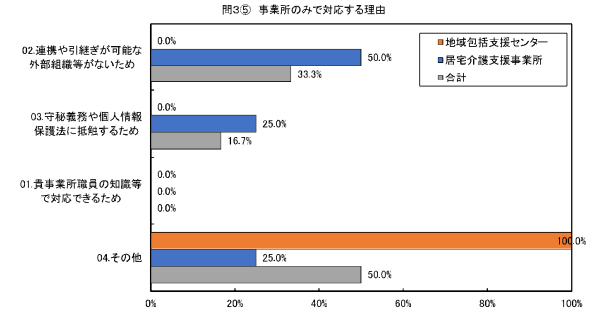
問3 ④ 問3. ②で「2. 外部組織等に引継いでいる」と回答した事業者にうかがいます。
相談対応で引継ぐことが多い外部組織等はどこですか？



	01.行政介護保険部署	02.行政健康福祉部署	03.行政建築住宅部署	04.行政空き家対策部署	05.不動産事業者	06.建設事業者(工務店)	07.司法書士や弁護士	08.その他	合計
地域包括支援センター	0	1	1	5	0	0	1	0	8
居宅介護支援事業所	1	1	2	5	2	2	2	2	17
合計	1	2	3	10	2	2	3	2	25
	5.3%	10.5%	15.8%	52.6%	10.5%	10.5%	15.8%	10.5%	131.6%

◆その他
居宅介護支援事業所 無料法律相談、役場

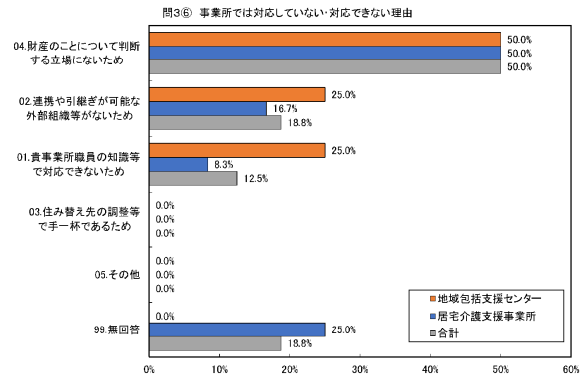
問3 ⑤ 問3. ②で「3. 貴事業所のみで対応している」と回答した事業者にうかがいます。
その主な理由は何ですか？



	01.貴事業所職員の知識等で対応できるため	02.連携や引継ぎが可能な外部組織等がないため	03.守秘義務や個人情報保護法に抵触するため	04.その他	合計
地域包括支援センター	0	0	0	2	2
居宅介護支援事業所	0	2	1	1	4
合計	0	2	1	3	6
	0.0%	33.3%	16.7%	50.0%	100.0%

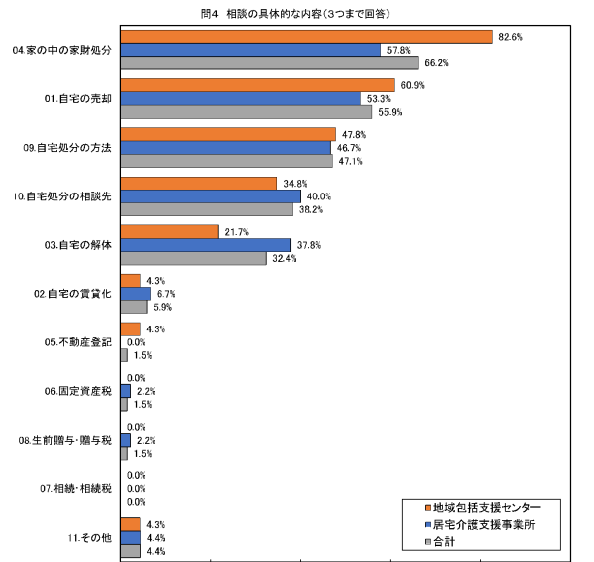
◆その他
地域包括支援センター 行政住宅係と連携、連携又は引継ぐべき組織がわからない
居宅介護支援事業所 ご家族が外部と相談している

問3 ⑥ 問3. ②で「4. 貴事業所では対応していない/対応できない」と回答した事業者にうかがいます。
その主な理由は何ですか？



	01.貴事業所職員の知識等で対応できないため	02.連携や引継ぎが可能な外部組織等がないため	03.住み替え先の調整等で手一杯であるため	04.財産のことについて判断する立場にないため	05.その他	99.無回答	合計
地域包括支援センター	1	1	0	2	0	0	4
居宅介護支援事業所	1	2	0	6	0	3	12
合計	2	3	0	8	0	3	16
	12.5%	18.8%	0.0%	50.0%	0.0%	18.8%	100.0%

問4 問3. ①で「1. 相談を受けることがある」と回答した事業者にうかがいます。
相談の具体的な内容として、多いものから順に3つまで選び、番号をつけてください。



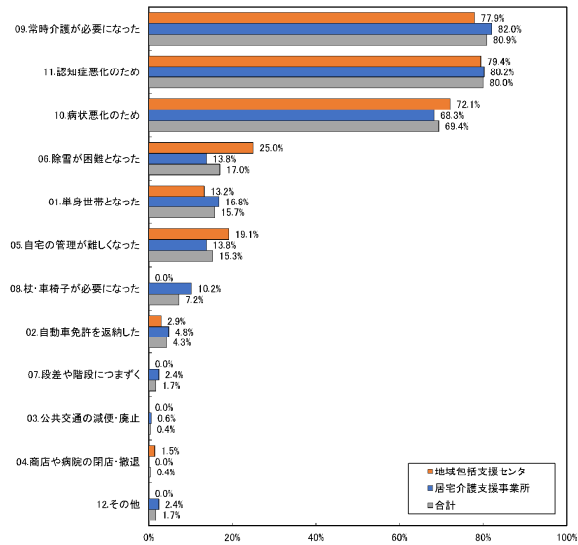
	01.自宅の売却	02.自宅の賃貸化	03.自宅の解体	04.家の中の家財処分	05.不動産登記	06.固定資産税	07.相続・相続税	08.生前贈与・贈与税	09.自宅処分の方法	10.自宅処分の相談先	11.その他	合計
地域包括支援センター	14	1	5	19	1	0	0	0	11	8	1	60
居宅介護支援事業所	24	3	17	26	0	1	0	1	21	18	2	113
合計	38	4	22	45	1	1	0	1	32	26	3	173
	55.9%	5.9%	32.4%	66.2%	1.5%	1.5%	0.0%	1.5%	47.1%	38.2%	4.4%	254.4%

◆その他
地域包括支援センター 転居に関する手続き
居宅介護支援事業所 自宅をもらってほしい、相談は受けるが具体的な話については家族で解決

図 20 ケアプラン作成事業所アンケート調査集計結果（4）

問5 高齢者が自宅（特に、戸建住宅）に住み続けることができない理由として、多いものから順に3つまで選び、番号に○をつけてください。

問5 高齢者が自宅に住み続けることができない理由（3つまで回答）

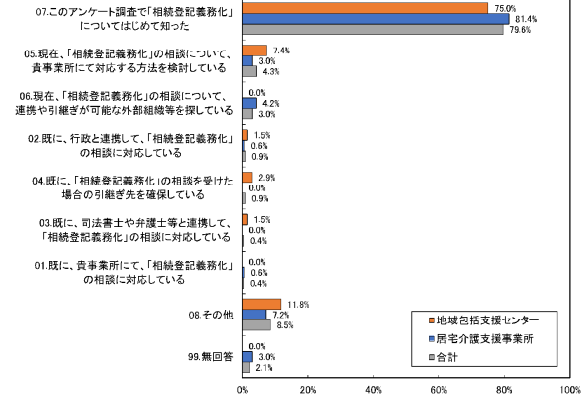


	01 単身世帯となった	02 自動車免許を返納した	03 公共交通の減便・廃止	04 商店や病院の閉店・撤退	05 自宅の管理が難しくなった	06 障害が困難となった	07 段差や階段につまずく	08 杖・車椅子が必要になった	09 常時介護が必要になった	10 病状悪化のため	11 認知症悪化のため	12 その他	合計
地域包括支援センター	9	2	0	1	13	17	0	0	53	49	54	0	198
居宅介護支援事業所	28	8	1	0	23	23	4	17	137	114	134	4	493
合計	37	10	1	1	36	40	4	17	190	163	188	4	691

◆その他
居宅介護支援事業所 接滞の失敗が多くなった、音折のため、施設入居、本人の意思欲求希望

問6 空き家や所有者不明土地の発生抑制のために民法・不動産登記法が改正されて、令和6年4月1日から「相続登記義務化」が施行されます。貴事業所において、このことについてはどのような準備状況ですか？該当するものを1つだけ選び、番号に○をつけてください。

問6 「相続登記義務化」についての準備状況

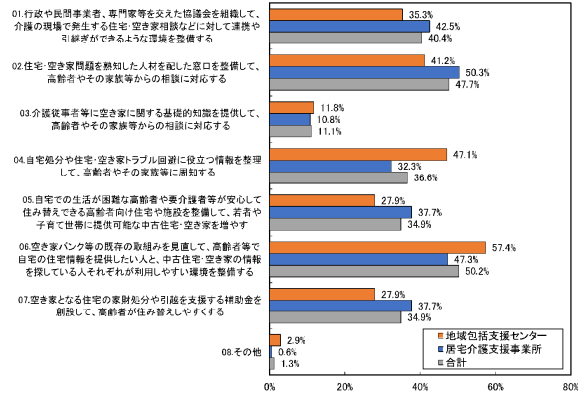


	01 既に、貴事業所にて「相続登記義務化」の相談に対応している	02 既に、行政と連携して、「相続登記義務化」の相談に対応している	03 既に、司法書士や弁護士等と連携して、「相続登記義務化」の相談に対応している	04 既に、「相続登記義務化」の相談を受けた場合の引継ぎ先を確保している	05 現在、「相続登記義務化」の相談について、貴事業所にて対応する方法を検討している	06 現在、「相続登記義務化」の相談について、連携や引継ぎが可能な外部組織等を探している	07 このアンケート調査で「相続登記義務化」についてはじめて知った	08 その他	99 無回答	合計
地域包括支援センター	0	1	1	2	5	0	51	8	0	68
居宅介護支援事業所	1	1	0	0	5	7	136	12	5	167
合計	1	2	1	2	10	7	187	20	5	235

◆その他
地域包括支援センター ・空き家対策事務局が対応している
・行政と今後の対応を相談していきたい
・今まで土地や建物に関する相談を受けていない為、今後に備え行政機関等と連携し、相談の引継ぎ先を検討したい
・司法書士や法テラスを紹介する
・何もしていない等(2)
居宅介護支援事業所 ・法人として相談をしていく
・空き家などの相談があったときは役場の方に相談に行ってもらう
・相続登記義務化は知っていたが、特に対応が必要とは思っていない
・行政に相談窓口を設置すべき
・相談はありませんが、手続きは法務局で行うのみしか知りません
・相続登記義務化について把握しているが、事業所として後援するに至っていない
・何もしていない、準備していない等(1)

問7 貴事業所からみて、今後地域で必要と思われる取組みはどのようなことだと思いますか？重要と思うものを3つまで選び、番号に○をつけてください。

問7 今後地域で必要になるとと思われる取組みについて

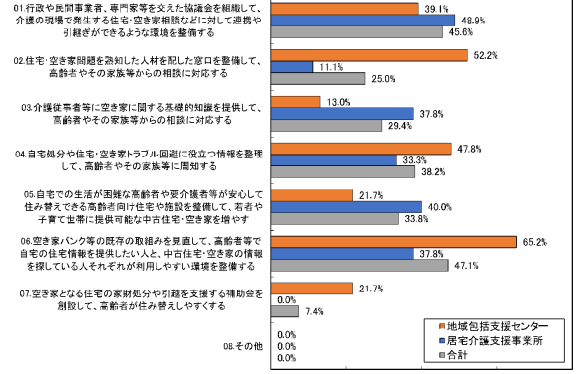


	01 行政や民間事業者、専門家を交えた協議会を組織して、介護の現場で発生する住居・空き家問題などに対して連携や引継ぎができるような環境を整備する	02 住居・空き家問題を熟知した人材を配した窓口を整備して、高齢者やその家族等からの相談に対応する	03 介護従事者等に空き家に関する基礎的知識を提供して、高齢者やその家族等からの相談に対応する	04 自宅処分や住居・空き家トラブル回避に役立つ情報を整理して、高齢者やその家族等に周知する	05 自宅での生活が困難な高齢者や要介護者等が安心して住み替えできる高齢者向け住居や施設を整備して、若者や子育て世帯に提供可能な中古住居・空き家を増やす	06 空き家バンク等の既存の取組みを見直し、高齢者等で自宅の住居情報を探している人、中古住居・空き家の情報を探している人それぞれが利用しやすい環境を整備する	07 空き家となる住居の家族処分や引継ぎを支援する補助金を創設して、高齢者が住み替えしやすくする	08 その他	合計
地域包括支援センター	24	28	8	32	19	39	19	2	171
居宅介護支援事業所	35.3%	41.2%	11.8%	47.1%	27.9%	57.4%	27.9%	0.6%	251.5%
合計	59.3%	69.4%	20.6%	84.1%	47.3%	114.8%	47.8%	2.6%	422.5%

◆その他
地域包括支援センター ・行政に対しての対応をアドバイスできるとか、家を建てる時に「市町村が処分する場合のデポジット（預け金）」を市町村に預けて、使わなかったら返す
居宅介護支援事業所 ・高齢者住宅に空きがあるか、確認紹介する
・回答数3、1-0をつけましたが、相談対応と言うよりは適切な機関につなげられるよう、つながりの情報が整理されていると良いと思う
・在宅が困難となった高齢者の行き先をさがすだけでなく、苦勞なので、空き家のその後もケアマネの業務になるのでしょうか？本人が不在だと情報もないのでそれぞれおうちの対応が必要だと思います

【参考】集計対象を、問3.①で「1 相談を受けることがある」と回答した事業所に限定
問7 貴事業所からみて、今後地域で必要と思われる取組みはどのようなことだと思いますか？重要と思うものを3つまで選び、番号に○をつけてください。

問7 今後地域で必要になるとと思われる取組みについて



	01 行政や民間事業者、専門家を交えた協議会を組織して、介護の現場で発生する住居・空き家問題などに対して連携や引継ぎができるような環境を整備する	02 住居・空き家問題を熟知した人材を配した窓口を整備して、高齢者やその家族等からの相談に対応する	03 介護従事者等に空き家に関する基礎的知識を提供して、高齢者やその家族等からの相談に対応する	04 自宅処分や住居・空き家トラブル回避に役立つ情報を整理して、高齢者やその家族等に周知する	05 自宅での生活が困難な高齢者や要介護者等が安心して住み替えできる高齢者向け住居や施設を整備して、若者や子育て世帯に提供可能な中古住居・空き家を増やす	06 空き家バンク等の既存の取組みを見直し、高齢者等で自宅の住居情報を探している人、中古住居・空き家の情報を探している人それぞれが利用しやすい環境を整備する	07 空き家となる住居の家族処分や引継ぎを支援する補助金を創設して、高齢者が住み替えしやすくする	08 その他	合計
地域包括支援センター	9	12	3	11	5	15	5	0	60
居宅介護支援事業所	39.1%	52.2%	13.0%	47.8%	21.7%	65.2%	21.7%	0.0%	260.9%
合計	48.9%	52.2%	13.0%	52.2%	33.8%	80.4%	21.7%	0.0%	260.9%

②-3)「空き家WEB相談室」の開発、公開

当初予定した「空き家相談WEBハンドブック」の開発にあたり、令和3年度までに実施してきた小規模自治体における空き家相談会の相談内容を精査し、相談の内容や相談者の置かれた状況、相談者の悩みや困り事などについて分析した。その結果、空き家相談においては、相談者の相談内容と解決すべき課題が必ずしも一致しない、すなわち、空き家を売りたいという相談であっても、そもそも、相続登記未了、未登記家屋等の問題解決が先決であって、相談者の相談内容を解決するためには多重の課題解決が必要である場合が多数あることがわかった。

このことから、空き家相談でよくある相談内容についてQ&A方式で纏めた方が、より多くの相談者のために有用な情報提供サービスとなるであろうと判断し、「空き家WEB相談室」として開発、公開することとした(<http://home-info.jp/websoudan/>)。「空き家WEB相談室」の様子を 図 21 に示す。

また、開発にあたって連携自治体(安平町、厚真町)の監修を受けたが、令和3年度に実施した空き家相談会や令和4年度に安平町独自事業として実施している空き家相談会において、空き家解体後の固定資産税額についての質問が非常に多いと指摘された。このことについては、当団体も令和3年度の空き家相談会以降、独自に調査、検討を進めていたところ、同じく本モデル事業の採択団体であるNPO法人住環境デザイン協会殿からも「空き家を解体した際に本当に固定資産税は増加するのか疑問がある」との連絡を受けた。このため、空き家解体と固定資産税額増減の関係性について両団体の調査結果を突合せ、固定資産税の算出過程を明らかにした。さらに、固定資産税納税通知書、課税明細書の記載事項から、空き家解体後の固定資産税額の増減を推定する「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」を開発、公開した(<http://home-info.jp/propertytax/>)。「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」の様子を 図 22 に示す。

なお、これらの公開コンテンツについても、連携自治体を通じて空き家予備軍の所有者や離郷現役世代への広報について協力要請を行った。各連携自治体から企画趣旨に理解を得て、連携自治体のふるさと会を通じて計1,118通の案内通知を送付することができた。案内通知文書は、前出図 20 に示した。案内通知送付が補助事業期間末期に差し掛かったため、HPアクセス数のカウントは確認できなかったが、補助事業期間終了後もモニタリングを継続することで、効果検証と今後の広報戦略について考察したい。

図 21 「空き家WEB相談室」

北海道の小規模自治体に空き家を所有する方のための

空き家WEB相談室

北海道の小規模自治体で開催した空き家相談会において、よく相談を受ける内容をQ&A方式でまとめました。まとめたものを空き家WEB相談室として無料開放しますので、ご自由に入室のうえ、お知りになりたい事項についてご確認ください。皆様が所有する空き家についての疑問や心配事の解消に繋がるとしたら幸いです。

相談の前に

あなたと空き家の関係、空き家に住む予定の有無、相続登記について整理しましょう

- 1 誰の空き家ですか？ +
- 2 将来、その空き家に住む予定がありますか？ +
- 3 空き家の相続登記はお済みですか？ +

令和6年4月1日、「相続登記義務化」がスタート

令和6年4月1日以前に発生した相続についても、義務化の対象です。

よくあるご相談 目次

- I. 空き家の不動産登記に関するよくある相談
- II. 空き家の売却・賃貸化に関するよくある相談
- III. 空き家の解体に関するよくある相談
- IV. 空き家の適正管理に関するよくある相談

I. 空き家の不動産登記に関するよくある相談

- Q1-1 不動産登記とは何ですか？ -
- A1-1 土地や建物が誰のものなのかを明確にするために、土地や建物の情報を法務局が管理する仕組みです。土地や建物の情報は、「登記簿」に記録されており、手数料を払えば誰でも閲覧や登記事項証明書(登記簿謄本)の請求・取得が可能です。
- Q1-2 登記簿はどこで請求・取得できますか？ +
- Q1-3 私が登記名義人であれば、いつでも売却できるのですか？ +
- Q1-4 認知症などに備えるには、どのような方法がありますか？ +
- Q1-5 空き家の登記済証(登記識別情報通知)が見当たりません。どうすれば良いですか？ +

図 22 「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」

空き家解体後の固定資産税額増減推定システム

※システム利用条件

- ・一筆の土地に所在する一棟の空き家（家屋）を解体した場合に、固定資産税の負担が1万円以上増えるか、減るか、変わらない（増減は1万円未満）かを推定します。
- ・「一筆の土地に一棟の空き家（家屋）」の場合のみ使用できます。空き家が一棟であっても、その一部または全部が築後20年未満の場合は使用できません。
- ・土地について、現在「住宅用地特例適用」となっており、かつ、空き家解体後は「非住宅用地（商業地等の宅地）」として評価されることを前提に推定します。
- ・お手元には最新の固定資産税納税通知書（課税明細書）をご用意ください。
- ・本システムは、固定資産税額についてのみ増減を推定します。都市計画税については対象外です。
- ・本システムは、上記の他、いくつかの仮定のもとで推定しているため、実際の課税状況と異なる結果となる場合があります。
- ・本システムの推定結果が、実際の課税状況と異なる結果となった場合であっても、本システム提供者は一切の責任を負いません。
- ・本システムの有効性は、利用者の責任においてご判断ください。
- ・正しい情報を知りたい方は、本システムを使用せず、空き家が所在する自治体に直接お問い合わせください。
- ・本システムは、予告なく仕様変更や非公開化する場合があります。
- ・以上のシステム利用条件に同意される方のみ、ご利用ください。

私は、「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」の利用条件に同意したうえで、システム利用を希望します。

システム利用する >>

※本システムは、国土交通省「令和4年度 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の補助金により整備しました。

※本システムは、前記補助事業実施団体である「NPO法人住環境デザイン協会」及び「ほっかいどう空き家活用ネットワーク」が企画しました。

空き家解体後の固定資産税額増減推定システム

お手元の固定資産税納税通知書（課税明細書）から、以下の項目を入力して下さい。

必須項目	<input type="text"/>
「土地」の課税地積	m ²
必須項目	<input type="text"/>
「土地」の固定資産税相当額	円
※自治体によっては「固定資産税参考税額」、「物件相当税額」などの表現を用いている場合があります。	
必須項目	<input type="text"/>
「建物」の固定資産税相当額	円
※自治体によっては「固定資産税参考税額」、「物件相当税額」などの表現を用いている場合があります。	
※任意項目（空欄でも構いません）	<input type="text"/>
固定資産税額を推定する市町村名字名	<input type="text"/>

推定する >>

©2023 NPO法人住環境デザイン協会 & ほっかいどう空き家活用ネットワーク

③ 空き家対策業務における公民連携手法の検討

③-1 空き家対策業務における包括的民間委託（PPP手法）の可能性検討

③-2 空き家対策における公民連携事例調査

空家特措法の制定により、地方自治体は空家等対策計画を策定し、地域の空き家対策を推進しているところであるが、空き家自体が民間所有物であって、行政の予算措置の有無や予算額の大小が空き家問題の解決に直結するわけではない。また、旺盛な住宅需要があれば、補助金の活用により空き家の利活用や除却などの一定の解決が望める場合があるが、連携自治体が所在する地域は過疎化や高齢化が進行する小規模自治体であり、旺盛な住宅需要が期待できる地域ではない。このような地域においては、行政が取組む空き家等対策において、住宅関連産業に關係する民間事業者や専門家等を活用することが重要であり、いくつかの空き家対策業務の複合化や隣接自治体の連携による広域化により、民間による解決を求める手法が有効と考えられる。

このような観点から、連携自治体の空き家関連部署との意見交換やヒアリングを通じて、小規模自治体において本来的に必要な空き家対策について検討を重ねた。また、地元事業者等のヒアリングにより、地元事業者等が空き家対策として取組むことができること、できないことについても検討を重ねた。ヒアリングや意見交換、企画会議、公民連携事例調査の実施状況を表12に示す。また、一連のヒアリング・意見交換等を通じて挙げられた空き家対策業務等に関して、行政から見た課題意識や民間への期待、地元事業者等から見た取組みの実現可能性等について表13に示す。

空き家対策のみならず所有者不明土地対策や相続登記義務化への対応等を考えると、種々の業務を同時並行で進める必要があるが、当面の最重要業務であって民間委託の効果が大きい業務は「空き家相談対応業務」と考えられる。実際、令和4年度は安平町が独自事業として空き家相談事業を実施したほか、令和5年度には安平町、厚真町、岩内町、鶴居村が独自事業として空き家相談事業の実施を検討している。今後はこの相談業務を核として、住宅関連産業のサービス展開に繋がるなどの仕組みづくりが求められる。

表 12 ヒアリング・意見交換等の実施状況

開催日	ヒアリング等の対象	テーマ等
22/7/22	むかわ町経済建設課	昨年度事業等の反響
	厚真町まちづくり推進課	空き家と固定資産税
22/8/24	鶴居村企画財政課、建設課	移住者の推移、住宅確保の状況
22/9/8	恵庭市内不動産事業者 ※営業エリアに安平町・厚真町を含む。	安平町・厚真町の住宅市況
22/9/21	安平町税務住民課	相談業務の交付税措置
22/9/22	恵庭市内不動産事業者 ※営業エリアに安平町・厚真町を含む。	安平町・厚真町の住宅市況
22/9/26	恵庭市内工務店 ※営業エリアに安平町・厚真町を含む。	安平町・厚真町の住宅市況
22/10/28	厚真町まちづくり推進課、町外事業者	空き家対策に係る官民対話①
	安平町税務住民課	空き家予備軍の対応
22/11/7	鶴居村企画財政課、建設課	移住者状況、住宅事情
22/11/16	中頓別町建設課、総務課、産業課、保健福祉課、教育委員会	町内空き家に係る課題整理
22/12/14~15	(一社)岡山住まいと暮らしの相談センター、NPO 法人住環境デザイン協会	岡山県内における空き家対策の公民連携状況、空き家解体後の固定資産税額について
22/12/19	安平町税務住民課	所有者不明土地法への対応
	厚真町まちづくり推進課	町が抱える空き家の課題と町内事業者の関心、町外企業との連携
23/1/17	厚真町まちづくり推進課、町外事業者	空き家対策に係る官民対話②
23/2/2	鶴居村企画財政課、建設課、村内事業者等	空き家対策に係る官民対話
23/2/6	北海学園大学工学部建築学科教授	企画会議①、空き家予備軍所有者の意識
	司法書士、宅地建物取引士	企画会議②、低廉な古家（空き家）付き土地の流通
23/2/8	北海道内金融機関（札幌本店）	空き家対策に資する金融商品について
23/2/13	むかわ町経済建設課	所有者不明空き家の所有者探索について
	安平町税務住民課	令和4年度空き家相談会（当独自事業）状況確認
	宅地建物取引士	企画会議③、低廉な古家（空き家）付き土地の流通
23/2/15	岩内町都市整備課	空き家所有者探索の状況、相続放棄の対応
	岩内町内不動産事業者	空き家予備軍へのアプローチ、高齢者の住宅事情
23/2/16	司法書士	企画会議④、低廉な古家（空き家）付き土地の流通
23/2/17	鶴居村建設課	空き家対策と市街地活性化、解体補助制度の設計
23/2/20	北海道内金融機関（松前支店）	空き家対策の取組み、所有者相談の状況

表 13 空き家対策業務における行政の課題意識、期待、及び民間から見た実現可能性

空き家対策業務等の内容	行政の課題意識、期待	民間から見た実現可能性
空き家実態調査	毎年度、新たに発生した空き家を把握したい。年1回の実施。データベース化、既存空家の情報更新にも期待。	全数調査、全路線踏査は人工数的に難しいが、差分調査であれば効率化を図ることで実現可能。
空き家相談対応	活用できるかどうか、流通可能かどうか等、民間視点の相談対応に期待。	聞かれたことに答えるのか、解決するためのコンサルティングなのかによって、対応方針が異なる。行政発注であれば、行政が相談対応方針を決めるべきと考える。空き家相談に加え、相続相談の必要性が高まると考えられる。
所有者不明空き家の所有者探索	公的情報で追えない所有者情報の聞き込み調査等。	空き家の所在地はわかるのだから、その周辺住民に話を聞くのが先決ではないか。ただし、所有者特定に資する情報が効率よく入手できるかどうかはやってみなければわからない。

表 13 空き家対策業務における行政の課題意識、期待、及び民間から見た実現可能性（つづき）

空き家対策業務等の内容	行政の課題意識、期待	民間から見た実現可能性
まちづくり会社支援	地元主体で空き家対策に取組みたいが、まちづくり会社にはノウハウがない。コンサルティングに期待。	本来的に地元主体で取組むべき課題であり、地元には足りないサービスや専門的知識の提供について、外部支援する方法は理想的な形態と考えられる。
解体補助制度の設計	「解体費の1/2補助」等の制度設計は、解体費全額を支出可能な所有者の負担軽減策にしかなくない。誰もが活用できる補助制度の設計は可能か。	空き家解体ではなくて、空き家の不用品材や庭木の処分、ブロック塀やスチール車庫等の撤去について補助制度創設してはどうか。廃掃法の規定により、家財処分は一般廃棄物、解体処分は産業廃棄物との区分がある。空き家解体前の不用品材処分に対する補助であれば、少ない予算で多数の所有者を支援することができると思う。
低廉な古家（空き家）付き土地流通の支援	既存市街地のライフラインやインフラを活かすために、中心市街地や利便性高い宅地の空き家解体と宅地流通を結びつけて解決する手法開発に期待。	売手と買手のモチベーション、意識をどう捉えるか、また、税制や補助金をどのように利用するかによって種々の制度設計が考えられる。宅建業法上の媒介報酬額だけでは難しいと考えるが、低廉な空き家等の媒介報酬額の特例に加え、コンサルティング費やその他隣接する専門家報酬（司法書士やインスペクターへの報酬）を明確に区分することにより、実現の確度は高まると考える。
隣接自治体との広域化対応	コストダウンに繋がると思われ、実現への期待はあるが、どちらかというと行政側の課題が多く実現が難しいと考えられる。	民間としては行政界で業務を区分する必要はない。同一業務を一定のエリアで実施することは、作業効率の向上に資するためコストダウンに繋がる。

④ 実施した取組の取りまとめ・公表

④-1) 情報提供・成果公表

令和元年12月に開設した専用HP (<http://www.home-info.jp/index.html>) について、定量的成果を表14に示す。

表 14 専用ホームページの定量的成果

指標	令和2年度実績値	令和3年度実績値	令和4年度実績値	評価方法
アクセス数	事業期間：約7ヶ月 期間総数：261 月平均：37.3	事業期間：約8ヶ月 期間総数：530 月平均：66.3	事業期間：約7ヶ月 期間総数：1,098 月平均：156.9	・Google Analytics 利用

3. 評価と課題

① 住宅需要を把握し、利活用可能な空き家や利便性の高い宅地を提供する取組

①-1) 「空き家住みたいBank」の水平展開

令和4年度事業期間の投稿が6件、令和3年12月の開設から15ヶ月間の投稿総数が9件となっている。対象自治体の殆どが専業宅建業者の所在しない小規模自治体であることを考えると、空き家や中古住宅の需要の顕在化件数としては、一定の成果が出ていると考えられる。「空き家住みたいBank」は、需要顕在化を目的とした取組みであって、需要拡大を目指すものではない。従って、空き家や中古住宅の取得を希望する需要層に対して本サービスが認知されていること、需要者に対して適切な情報提供が可能な体制が維持されていることが重要となる。今後の展開としては、連携自治体内における住み替え需要層に対する情報提供が不足している可能性があり、連携自治体内の主要な事業所等への周知を検討する。

①-2) 空き家解体で宅地流通を促進する仕組みの検討

本検討を通じて、低廉な古家（空き家）付き土地の取引においては、宅建業法上の媒介報酬規定の制約から、宅地建物取引士による仲介を受けられる可能性がほぼ無いことが明らかとなった。また、低廉な古家（空き家）付き土地の取引において取引上の合理性を優先した場合に税制上の不利益が生じる可能性も明らかとなった。更には、譲渡所得については特例措置のインセンティブがあるものの、譲渡損失が生じる場合は税制上の救済策が無いため、これらの複合的要因により、低廉な空き家の流通が進まない状況にあると考えられる。特に、譲渡損失について損益通算や繰越控除の特例がないことは、都市部で適用される譲渡所得の特例措置が小規模自治体においては適用されないという次元の話ではなく、小規模自治体に住宅を所有する者は税の公平性から見て極めて不当、不平等な扱いを受けていると言わざるを得ない。斯様な状況においても、小規模自治体として空き家対策は取組まなければならない課題であり、所有者の理解を得て解決へ導く必要があることから、売主及び買主の意識だけでなく、連携自治体のまちづくりや市街地活性化の方針、税制等、多様な観点からの検討が必要であることから、当団体として引き続き検討を継続する考えである。

② 空き家予備軍の把握、空き家予防に資する取組

②-1) 「WEB相続対策セミナー」の公開

②-3) 「空き家WEB相談室」の開発、公開

「空き家WEB相談室」、「空き家解体後の固定資産税額増減推定システム」、「WEB相続対策セミナー」の公開が補助事業期間末期となってしまったことから、現段階でHPアクセス数や動画再生数等のカウントから効果検証を行うことは難しいが、空き家や空き家予備軍の所有者に対して、空き家問題を考えるきっかけ作りとしての情報提供には極めて有用なコンテンツを公開できたと考えている。補助期間終了後も、連携自治体とともに固定資産税納税通知等に合わせた広報、情報提供を進め、HPアクセス数等のモニタリングを通じて、効果検証と今後の広報戦略について考察したい。また、一連のコンテンツ開発を通じて、小規模自治体における空き家対策については、モノとしての空き家や市場の問題とは別に、権利や所有関係に関する所有者対策も重要であることを再確認した。

②-2) ケアプラン作成事業所アンケート調査の実施

アンケート調査結果から、介護をきっかけとした住み替えで発生する空き家について、相談や相談を通じた解決への連携が不十分である可能性が明らかとなった。小規模自治体における空き家対策の体制や相談機能の整備も不十分であるが、空き家の発生がある程度予測される介護の現場との連携は空き家対策上重要な位置を占める。介護の現場はこれ以上の負担を受け入れられない様子が伺えることから、今後、情報伝達の担い手としての協力関係を構築できるよう模索する必要がある。

③ 空き家対策業務における公民連携手法の検討

③-1) 空き家対策業務における包括的民間委託（PPP手法）の可能性検討

③-2) 空き家対策における公民連携事例調査

連携自治体における意見交換やヒアリング、事例調査等を通じて、空き家対策業務における公民連携手法の活用は有用であることが確認できた。一方で、自治体側の予算制約もあることから、公民連携による民間委託効果が高い「空き家相談対応業務」を空き家対策の核に据え、相談から派生する住宅関連産業サービスや専門的知識提供などの展開により、空き家対策の推進と地域経済の活性化を促す仕組みづくりが求められる。

4. 今後の展開

1) 継続する取組

- ・空き家相談会の継続
- ・空き家住みたいBankの継続
- ・空き家WEB相談室及び関連コンテンツの継続

2) 新規の取組

- ・低廉な古家（空き家）付き土地の流通促進事業のモデル実施
- ・空き家や空き家予備軍所有者への効果的な情報提供に関する検討及び試行
- ・小規模自治体の戸建住宅所有者意識に関する検討

3) 国への要望

- ・空き家所有者に対する支援が手薄となっていることから、空き家や空き家予備軍所有者を対象とした相談会や相談窓口等のソフト事業について、国費（空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業、地方財政措置（特別交付税措置）等）による補助メニュー等の拡充を検討頂きたい。
- ・不用家財処分や高木の伐採・抜根、危険なブロック塀撤去など、空き家の利活用や解体に先立って必然的に支出が見込まれる事項について、国費（空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業、地方財政措置（特別交付税措置）等）による補助メニュー等の拡充を検討頂きたい。
- ・空き家等の譲渡所得について特例措置が講じられているが、譲渡損失が生じる場合については特例の恩恵を受けることができないばかりか、損失を補填する税制上の措置が無い。税の公平性の観点から、空き家の譲渡損失について損益通算、繰越控除の特例創設を検討頂きたい。
- ・特に、都市部から離れた地方の小規模自治体等においては、空き家対策だけでなく中古住宅流通に関しても手詰まりとなっていることから、異次元の戸建住宅税制改革により、「(仮称) 戸建住宅所有税」を創設、基金化するとともに、基金を活用した「(仮称) 戸建住宅維持保全費用控除税制」、「(仮称) 戸建住宅解体費給付金」の導入を検討頂きたい。

【試案】住宅市場に依拠することなく良質な戸建住宅の維持保全に取り組める社会環境実現のための、税と給付の一体的制度改革のアイデア

○税制

【(仮称) 戸建住宅所有税】

- ・戸建住宅の固定資産税(1.4%)に+0.5%の上乗せを行い、中古住宅流通、空き家対策のための恒久財源とする(国税、基金化(?))
- ・人口減少社会においても、30年後の住宅市場を心配せずに全国どこでも希望する場所で戸建住宅の取得を後押しする(地方創生)
- ・税制により都市と地方間の住宅市場の不均衡を一定程度緩和することをめざし、戸建住宅の社会ストック化、地方の空き家対策を下支え

【(仮称) 戸建住宅維持保全費用控除税制】

- ・年額50万円超の維持保全費用支出者に対して、所得税還付を行う(医療費控除を応用)
- ・支出した維持保全費用のうち、瑕疵保険や火災保険で補填された金額は算出控除額に含まない
- ・「維持保全費用控除額(上限200万円)」=「維持保全費用支出額」-(50万円)-(保険金等の補填額)
- ・維持保全費用の支出者が所有者または生計を一とする家族であること
- ・維持保全費用は、もっぱら住宅の性能を維持保全するための費用支出であって、外装の塗装・張り替えや防蟻措置を対象とする。性能向上リフォームや耐震改修、設備機器の交換・増設、内装の張り替えや交換は対象外

○給付制度

【(仮称) 戸建住宅解体給付金】

- ・空き家が所在する土地・建物を市場で売却できず、空き家化防止のために自ら戸建住宅を解体した者に解体給付金を支給
- ・給付対象者は、10年以上自己所有した住宅の所有者又はその相続人であること
- ・解体給付金=(所有年数-10)×10万円、限度額200万円
- ・立地適正化計画策定自治体で、居住誘導区域外に所在する空き家を解体した場合、解体給付金限度額は300万円(立適策定自治体の優遇)
- ・所有期間中、適切に維持保全を履行したことを証明できること(住宅履歴の活用)
- ・空き家となった日から2年間、第三者が希望売却価格(土地・建物固定資産税評価額以下とする)を確認可能であったこと(空き家バンクの活用)
- ・自ら解体費を支出したことを証明できること
- ・最後の居住者が住まなくなってから5年以内に解体完了し、滅失登記を完了していること。

■事業主体概要・担当者名

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

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。