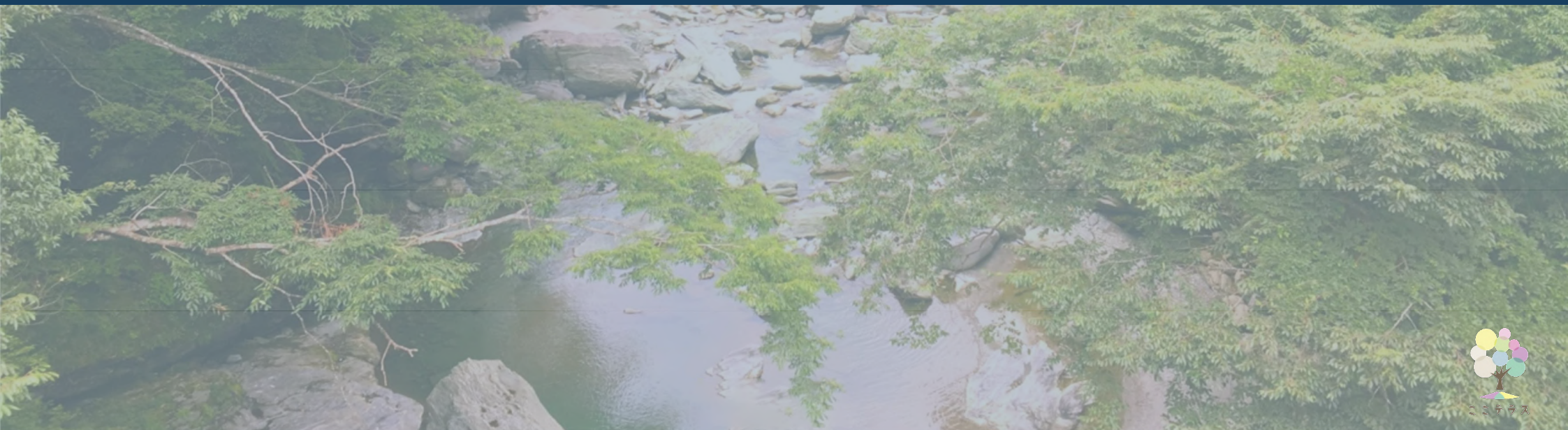
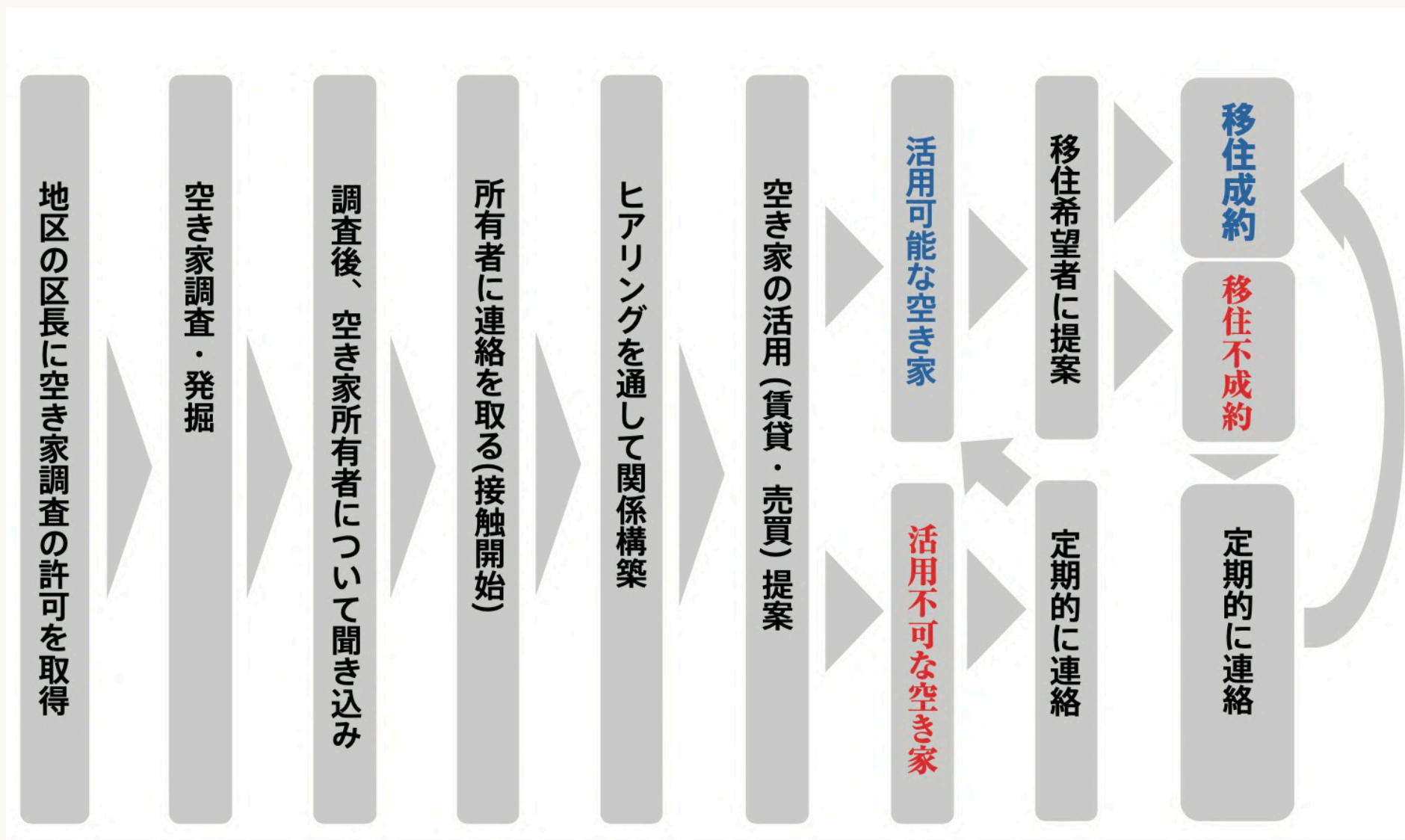




空き家対策実践ガイド



実施：空き家調査



所有者の特定と関係構築

所有者の特定とその後の関係構築が、空き家活用を推進させる際のネックとなるケースが多い。ここでは、その対策を示す。

Step 1 土地の基本情報の取得

① 登記簿をあげる

- ・所有者に合う前準備として土地建物の最低限の情報を手に入れる
- ・登記簿を取得することで、書類上の持ち主を特定する

Step 2 家主の連絡先取得（【住所でボン】などを利用）

① 連絡先が判明する →Step4に進む

- ・所有者に合う前準備として土地建物の最低限の情報を手に入れる
- ・登記簿を取得することで、書類上の持ち主を特定する

② 連絡先が不明のまま →Step3に進む

- ・インターネットの各サイトを利用して所有者情報不明の場合がある
- ・地域住民からの情報収集を行うためStep3へ進む

Step 3 地域住民との連携

① 地域住民から紹介を受ける →Step5に進む

- ・情報提供を受けるために、自治・町内会長との関係構築を行う
- ・空き家の所有者についての情報を取得する
- ・所有者が近隣にお住いの場合は、直接紹介してもらう

② 地域住民から連絡先を仕入れる →Step4に進む

- ・所有者が近隣に居住していない場合は電話番号を取得する
- ・所有者が近隣に居住しているが会えない場合も上記同様の対策をする

③ 不明

- ・地域住民でも特定ができない場合は、所有者特定は難しい
- ・行政などの協力を要請することもできるが、個人情報保護から難しい

Step 4 コンタクトをとる

① 電話が“本人に”通じる →Step5に進む

- ・取得した番号から電話をする
- ・本人に通じた場合は、すぐにアポイントメントを取る
- ・「営業」という形にならないように注意する

② 電話が“別人に”通じる →Step3に戻る

- ・電話番号変更があったり家族が出たりする可能性があるため注意する
- ・仮に本人以外が出た場合は、より丁寧な対応をするように心がける

③ 電話が不通 →Step3に戻る

- ・再度、電話をかけなおすもつながらない場合、番号の再取得をする

Step 5 空き家所有者との関係構築

① 直接会い関係構築

- ・アポイントが取れたら、直接話をする機会を設ける
- ・はじめは営業ではなく、現状ヒアリングや困りごと相談として話を聞く
- ・次に、空き家問題を認識してもらう必要があるため、説明を行う
- ・さらに、空き家活用の重要性和メリットも含めて理解してもらう
- ・上記の説明をする中で明らかになった所有者のニーズを整理する
- ・所有者のニーズに合わせた提案を行い、活用へとつなげていく
- ・まずは、「管理受託」を提案して、ハードルを下げる

② アポイントが取れない場合

- ・連絡はできてもアポイントが取れない場合は、物件の優先度を落とす
- ・しかし、不通になっていない場合見込みがあるため、時間をかける
- ・所有者が近隣に住んでいないケースも多い為、注意が必要である



所有者別アプローチ方法を整理し提案

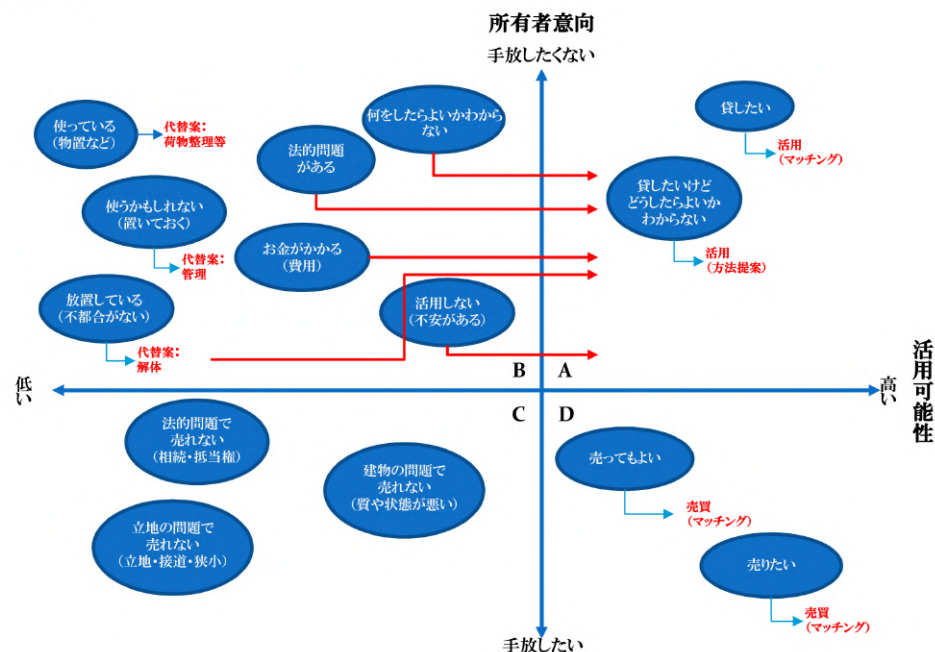


所有者ニーズを4つのタイプに分け、目的と提案を整理

- ✓所有者意向（手放す）×活用可能性（活用高低）で整理
- ✓14のニーズを4つのタイプに分けることで、お困りごと解決の提案が容易に

● 所有者意向の再整理

- ・空き家所有意向と活用可能性にて空き家所有者を整理した
- ・「手放したい」と考えている所有者は、売買ニーズがある
- ・「手放したくない」と考えている所有者は、賃貸活用のニーズを持っている可能性がある
- ・今回の空き家活用に向けて、最も効果が高い所有者はタイプDである
- ・そこで、タイプA～CをどのようにタイプDへ移行させるかを検討する



空き家活用に至らない理由（所有者意向）と提案一覧

使っている	物置として必要だから	1階を賃貸として貸し出し、2階を物置として利用したり、賃貸をしてその収入で適量サイズの物置を建てたりレンタルしたりすることを提案する。
	将来、自分や家族が使うかもしれないから	現状保有しているだけでは、コストがかかる。所有者側が強い条件での賃貸契約(定期借家契約)を結ぶことで、家族などが使う際には、返却してもらうことができる。 →いつぐらいから使う予定があるのか、使いたいのか、時期をヒアリングし、その時期まで建物を賃貸する方法を提案する。
	好きな時に利用や処分ができなくなるから	利用頻度に対して、管理コストがかかっているか確認する。
気持ちの問題	特に困っていないから	空き家を長期保有した結果、自分の子どもや孫の世代に負担を負わせる可能性があることを伝える。 空き家対策特措法により、特定空き家に指定されることがあり、指定されると行政代執行の対象になるため、行政が空き家を強制的に解体し所有者が費用負担の請求を受けることを説明する。
	労力や手間をかけたくないから	基本的には御浜町移住・交流サポートデスクが動く為、所有者様が賃貸や売買に向けた活動に注力する必要はほとんどないことを伝える。
	他人に貸すことに不安があるから	一般的賃貸とは異なり、御浜町移住・交流サポートデスクがサポートするため、所有者様が安心して貸し出しをできる借り手(移住希望者)をしっかりと見極められる環境を整えていることを伝える。
	仏壇など捨てられないものがあるから	仏壇や大事なものは、むしろ普段住まわれている場所に移してあげて、思い出などがある建物を残しながら、できるだけ長く維持できる方法を伝える。
	どうしたら良いかわからないから	活用の種類(賃貸/売買)と活用のスキーム(御浜町移住・交流サポートデスク機能)を説明し、所有者の意向に沿う活用方法を提案し、移住希望者とのマッチングを伝える。
お金の問題	リフォーム費用をかけたくないから	御浜町空き家改修補助金の活用などで負担を軽減できることを伝える。
	資産として保有しておきたいから	何もせずに保有している場合は資産価値が年々下がるが、入居者がリノベーションしてくれる為、所有者様の費用負担なしに資産価値が向上する旨を伝える。
	解体費用をかけたくないから	解体する必要はなく、賃貸などが可能であることを伝える。むしろ放置した結果、特定空き家に指定され、必要以上に解体費用などが掛かる可能性もある。
その他の問題	未登記で所有者が特定できない	区長、近隣住民等への所有者情報の聞き込みをする。個人情報保護から難しいが、税情報の活用もある(例：紀宝町)。
	相続の問題が解決していない	遺産分割未了の場合、遺産共有という状態となっており、相続人全員の同意を取れるか確認する。
	所有者が複数いる	所有者が共同名義であったり、複数人いた場合、全員の合意が取れるか確認する。
	抵当権が設定されている	第3者(金融機関など)と調整できるか確認する。
	道路付けや交通の便が悪いから	移住者の中には、あえて不便性を求めている(例えば、なんでもある都会暮らしから、田舎暮らしに憧れる) 借人もいる為、そういった人とのマッチングも出来ることを伝える。



空き家調査（所有者の特定・接触）



民間風の営業チラシから、営業感のないオフィシャル風 「空き家適正管理アンケート」へ切替え

民間風の営業チラシ

営業感のないオフィシャル風 空き家適正管理アンケート

反響率 約40%



発掘後の2次調査（権利関係）

1次調査後に空き家所有者と接触できた物件を優先順位をつけて順次進めていく。所有者との関係構築後に調査依頼をする。

～Point～

- (1) 登記簿上で所有権等問題がないかを確認する
- (2) 抵当権などの法的な問題がないかを確認する
- (3) 所有者へ書類の有無等を確認

所有権と相続関係の問題点

● 所有権及び相続関係の確認

登記上の所有者を確認することで、キーマンとなりうる人物をおさえる
仮に、登記の変更などがされていない場合、実際の所有者を探す。
所有者が明確になった場合、登記情報を更新する必要がある。
登記の更新に伴って、相続人関係がどのようになっているかを確認する。

権利関係の法的な問題がないかを確認

①権利関係の問題

必ずしも家屋と土地の所有者が不一致の場合もある。その他にも、権利関係を明確にしておく必要がある。

特に、借地権や抵当権に関する確認については、初期段階にて実施する必要がある。

住宅ローンが残存している場合、本来の用途と異なる利用方法となるため、金融機関との相談が必要となる。

②住宅ローン（抵当権）に関する問題

空き家のため、住宅ローンなどの問題がない場合が多いものの、可能性がないわけではない為、リスクヘッジとして確認が必要となる。

合わせて抵当権の確認もある。

所有者への権利関係の調査依頼（関係構築後）

- ①空き家所有者との関係構築後、具体的な提案にあわせて確認依頼
空き家問題の認識・理解が進んだ後に、以下のステップに進む。
提案にあわせて改めて管理状況を確認する。
- ②相続に関する確認をする
空き家問題が進まない理由として、相続が済んでいないケースが多くある。
これを回避・解決するために、①にあわせて所有者に確認をする。
- ③建築許可証の有無の確認依頼
増改築や用途変更を行う際に、建築許可証が必要になることがある。
そこで、建築許可証の有無を空き家所有者に確認のお願いをする。

建築基準法第7条の2第5項の規定による
検 査 済 証

第 平成 年 月 日 号

標

指定確認検査機関

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号	第	号
2. 確認済証交付年月日	平成 年 月 日	
3. 確認済証交付書		
4. 建築場所、設置場所又は築造場所		
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要		
【主要用途】	一戸建ての住宅	
【工事種別】	新築	
【床面積】	延べ床面積(建築物全体)	m ²
	今回検査対象床面積	m ²
【申請棟数】		棟
【建築物の構造】		造
【建築物の階数】	地階を除く階数(地上階数)	階
	地階の階数	階
6. 検 査 年 月 日	平成 年 月 日	
7. 検査を行った確認検査員氏名		

(注意) この証は、大切に保管しておくこと。

