

空き家の引き取り支援にかかるガイドライン
(案)

平成30年3月

一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会

目 次

第1章 趣旨・目的	1
第2章 事業の概要	2
1. 大阪市の空き家の状況と空き家対策	2
2. 流通性の低い空き家とは	2
3. 空き家の引き取り支援とは	3
4. 想定する空き家相談体制	4
5. 本ガイドライン（案）が想定する引き取り支援体制と支援内容	6
第3章 相談内容と相談案件における流通の阻害要因の分類	8
1. 空き家等不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」	8
第4章 引き取り支援の手法やそのコスト	11
1. 空き家の引き取り支援事例	11
2. 空き家の引き取りに要した費用	14

空き家の引き取り支援にかかるガイドライン（案）

第1章 趣旨・目的

管理不全の状態にある空き家（特定空家等の状態）は、不動産としての価値は低いものが多く、不動産市場でそのまま流通できる可能性は極めて低い。一方で、流通性の低い空き家については、空き家保有のリスクやコストを考慮して「手放したい」とする所有者等が増えている。

こうした空き家に対し、不動産調査、権利関係調査や事業企画の検討、所有者等への助言など、空き家の不動産価値を向上や適正管理のための環境整備である「空き家引き取り支援」を実施することは、所有者の要望に応えるとともに、地域団体等による利活用や流通に繋げることにより地域の活性化やエリア価値の向上に寄与することになる。

そこで、本事業では、事業エリアの大阪市内における流通性の低い空き家に対する所有者等からの相談と相談者がそれらを解決するための支援等の実証調査を通じ、流通の阻害要因の分類、問題解決のための手法やそのコスト等を明らかにし、「空き家引き取り支援にかかるガイドライン」にまとめる。

これにより、公に依存しようと考えられがちな「流通が困難な空き家引き取り」を、公益性の高い民間の事業として普及することを目指すとともに、全国各地の都市部における空き家・空き地によるスポンジ化現象への対策によるエリア価値向上に寄与することを目的とする。

なお、このガイドライン（案）については、今後の取組等を踏まえ、充実を図っていく必要がある。

第2章 事業の概要

1. 大阪市の空き家の状況と空き家対策

本事業の対象地である大阪市の住宅の空き家数は約 28 万戸、空き家率は 17.2%と全国平均 13.5%と比べて高い水準にある（平成 25 年住宅・土地統計調査：以下同）。なかでも空き家率が高い区は、西成区（23.8%）、東住吉区（23.8%）、生野区（22.4%）、旭区（21.4%）など、老朽住宅の多い区や、密集住宅市街地が分布している区となっている。

そこで大阪市では、平成 28 年 11 月に空家等対策計画を策定し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められている特定空家等への対策を重点課題と位置づけると共に、ニア・イズ・ベターの観点から区役所を拠点として、住民等からの空家等に関する相談対応や地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空き家対策に取り組んでいる。

2. 流通性の低い空き家とは

このガイドライン（案）では、次のような空き家を「流通性の低い空き家」という。

1) 現状の不動産としての価値が著しく低い空き家

- 再建築不可の不動産でその建物の利用価値が乏しいケース
- 流通させるために要するコストが空き家の現在価値に比較して高額であるケース
- 不動産業者に売却を相談したが、「売れない」と断られてしまうケース

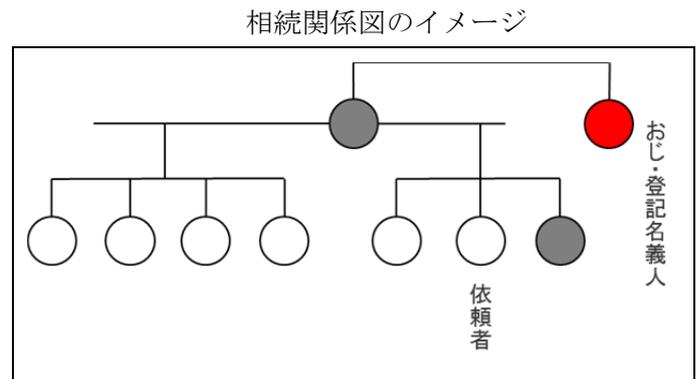


2) 長屋や借地で流通に支障が生じることが予測される空き家

- 長屋で隣接家屋の所有者の切り離し同意が得られないケース
- 借地で借地権譲渡についての地主の承諾が得られないケース

3) 流通に必要な合意形成が困難な空き家

- 共有持ち分で登記されているケース
- 相続登記がされておらず、権利者が多数であったり、知らない権利者が含まれていたり、行方不明の者がいたりするなど、法定相続人間で合意を得るのが困難なケース



4) 近隣を原因とした外部不経済により、流通が困難になっている空き家

- 連棟建物で隣の家の雨漏りが侵入してくるケース。
- 隣の植栽の繁茂や建物の老朽化が著しく、環境が悪化しているケース



5) 流通や活用をすることにに関して所有者が意思決定しない（できない）空き家

（所有者が認知症であることを意味しない）

- 活用や処分に関する知識が乏しいケース
- 活用や処分のための費用を負担できないケース
- 考えたくない、判断できないケース

3. 空き家の引き取り支援とは

本ガイドライン（案）における空き家引き取り支援は、主として次の3つの支援をいう。

1) 不動産調査

① 不動産流通のための基本的な調査

物件（土地・建物）調査、権利関係調査、法的調査など

② 外部不経済等に関する調査

- 特定空家等に関する予見診断
- 建物等に関する危険個所の有無の診断
- 防犯性、防災性の診断

③ 建物の利活用と流通に関する調査

建物の物的価値（構造、使用部材、耐震性、省エネ性、不具合、劣化・損傷度、メンテ状況）や遵法性、希少性、可変性、遍在性（地域特性）など、建物の総合的な価値に関する調査

2) 流通性の低い空き家を流通させるための支援

具体的には次の手法を用いる。

① 集約等による不動産の価値の向上

- 囲繞地における隣地との集約（部分的な集約を含む）
- 長屋における隣接土地建物との集約
- 区分所有建物における権利の集約

② 建物の除却等による土地権利との一体化

③ 相続登記等により意思決定を可能にするための環境整備

④ 所有者等に対する意識啓発

⑤ 所有者等に対する事業等に関するノウハウの提供

3) 空き家の引き取り手の探索

空き家の引き取り手の探索、マッチングを行う。

4. 想定する空き家相談体制

本ガイドライン（案）では、電話相談「空き家相談ホットライン」と予約制の面談による相談を想定する。相談の実施にあたっては、行政の空き家相談窓口との連携を密にし、窓口担当者への事業内容の説明、窓口担当者訪問による意見交換、窓口担当者向け事例報告会などを開催ことで、相談をより効果的に実施することができる。

1) 行政との連携方法

行政との連携方法には、次のようなものが考えられる。

- 行政担当者との意見交換や担当者への事例報告
- 行政窓口等でのホットライン案内チラシの設置や配布
- 行政の広報誌への相談活動の掲載
- 行政による空き家所有者へのホットライン案内チラシの郵送

2) 相談員の配置

本ガイドライン（案）作成のための実証調査では、「空き家相談ホットライン」専用電話を設け、通常は、空き家対応ができる相談員の携帯電話に転送し、相談を受けた。

相談員が会議や移動中で電話に出ることができない場合は、折り返しの電話（おおむね1時間以内。最大2時間後。）で対応した。

（※）これまでのところ、相談者からの電話で、問題は生じていないものと思われる。

3) 相談対応

相談の際には、関係法令の遵守と倫理意識を持って実施するとともに、事業リスクを回避するために設定されたルールや運用方法に従う。

① よく聴いて理解者となる

相談内容がはっきりわかっていない相談者もあるので、初めての相談に際しては初歩的で基本的なレベルでの対応が求められる。相談者の話す内容の意味を理解し、その真意を把握した上で問題解決につながるように導くことが望まれる。

相談者には、すべて話してもらうことが大切で、途中で話の腰を折ることのないようにしっかり聞く。

相談者が話したことに対しては必ず一旦受け入れ、たとえ相談者が誤解に基づく発言をしたとしても直ちに反論することは避け、とにかくじっくりと話を聞きます。

② 指導するのではなくサポーターになる

相談者に対して指示をしたり説き伏せたりするのではなく、決定するのはあくまで相談者自身であることを自覚し、アドバイスという形で相談者の自己決定を側面から適切な情報提供を行いサポートする。

③ 消費者保護、個人情報の保護

黙っていることにより相手に誤解を与えたり、わざとでなくても事実と違うことを説明したりしてはならない。また、相談者の個人情報はルールに従って適切に取り扱わなければならない。

につとめる

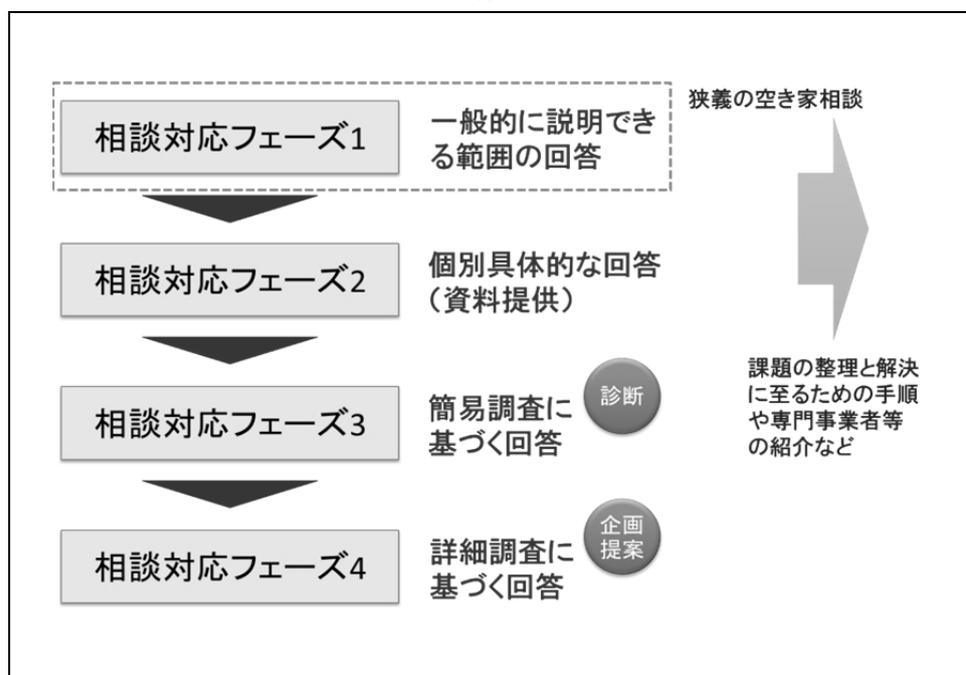
④ 相談記録

相談の内容は、所定の用紙に記録し、所定の方法で保管する。

⑤ 相談対応の段階

相談対応は、その段階に応じて次のように分類することができる。

相談対応の段階イメージ



本ガイドライン（案）作成のための実証調査では、窓口での相談については上図フェーズ2を必須とし、フェーズ3を目途に対応した。その場で回答できない場合は、後日（翌日から1週間先まで）回答した。

（※）相談対応フェーズ4は、専門事業者による引き取り支援を想定している。

また、弁護士相談や税務相談など、他団体の相談必要になる場合は、各々の相談窓口を紹介する。

⑥ 面談による相談

相談者が望む場合、必要に応じて面談による相談を実施した。なお、相談時間は、原則として1時間以内とした。

5. 本ガイドライン（案）が想定する引き取り支援体制と支援内容

1) 相談窓口における支援内容の決定

相談員は、相談対応フェーズ2もしくはフェーズ3の段階で、相談者に対する支援が必要かそうでないかを判断し、必要な場合は、相談者の了解を得てその支援内容を実施できる専門事業者に対応を依頼する。

2) 連携する専門事業者への依頼内容

専門事業者に依頼する支援内容には次のようなものがある。

- 不動産調査
- 価格査定
- 相続関係調査
- 企画提案
- 補修工事、解体工事、測量、登記費用、維持管理費等の見積り

3) 地域で活動する専門家組織との連携

地域で活動する団体（空き家利活用、福祉関連、金融関連）との連携を図ったり情報を収集するなどして、相談対応に活用する。

第3章 相談内容と相談案件における流通の阻害要因の分類

1. 空き家等不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」

本ガイドライン（案）では、流通の阻害要因を「形式的要因」「心理的要因」「その他」に分類し、さらに「形式的要因」を「不動産関係」「権利関係」、「心理的要因」を「対応／意識」「面倒／不安感」、その他を「経済的要因」と「リテラシー」に区分する。

また、各々の要因については、「所有者」だけでなく、「利用者」「仲介者」の視点でも考えることもできる。

不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」の分類表

		I 所有者	II 利用者	III 仲介者
㉔形式的要因	①不動産関係			
	②権利関係			
㉕心理的要因	①対応/意識			—
	②面倒/不安等			—
㉖その他要因	①経済的			—
	②リテラシー			—

㉔ - ① 形式的要因・不動産関係

不動産そのものが流通の阻害要因になっているケース。一般的に、「現状の不動産としての価値が著しく低い空き家」などがこれにあたるが、利用者から見た場合に阻害要因にならないこともある。

㉔ - ② 形式的要因・権利関係

共有であったり相続登記がされていなかったりして、流通に必要な合意形成が困難な場合がこれにあたる。

㉕ - ① 心理的要因・対応/意識

関心がない、あるいは意識していないような場合がこれにあたる。

㉕ - ② 心理的要因・面倒/不安感

面倒、他にやることがあるといった理由で後回しにしているケースや、着手することで新たなトラブルに巻きこまれないか不安で踏み出せない場合などがこれにあたる。

◎ - ① その他・経済的

経済的理由で、対策が取れないケースがこれにあたる。

◎ - ② その他・リテラシー

問題意識はあっても、解決するためのリテラシーや知識がない場合がこれにあたる。

このほか、空き家所有者としてのモラルの欠如に起因する場合もあるが、この場合は、相談対応や引き取り支援に関する検証の対象外とした。

2. 実証調査における流通の阻害要因

実証調査によって得られた所有者の視点からの流通の阻害要因は、次のとおりであった。

N=52		I 所有者	計
㊸形式的要因	①不動産関係	35 (67%)	38 (73%)
	②権利関係	11 (21%)	
㊹心理的要因	①対応/意識	11 (21%)	13 (25%)
	②面倒/不安等	3 (6%)	
㊺その他要因	①経済的	23 (44%)	36 (69%)
	②リテラシー	19 (37%)	

(相談員ミーティングより)

この結果、次のことがいえる。

- 一つの空き家相談に複数の阻害要因が見受けられることが一般的で、各々の阻害要因の排除策について、慎重な分析と適切な対処が求められる。
- 心理的要因は、一定の割合（25%）で流通の阻害要因になっており、意識啓発や適切なサポートなどにより、問題解決に動き出す可能性がある。
- 不動産関係の要因は、経済的要因と表裏一体であることから、所有者の変更により阻害要因を

回避できる可能性が大きい。

- 権利関係が阻害要因になっているケースは必ずしも多くなく、権利調整の問題がない、もしくは軽微な空き家が約 80%存在する。

流通性の低い空き家に関する流通の阻害要因調査結果より、「空き家引き取り」「空き家引き取り支援」の概念は、阻害要因を回避するために重要なイメージとなることがわかる。

第4章 引き取り支援の手法やそのコスト

実証調査で取り組んだ引き取り支援事例を基にして、引き取り支援の手法やコストを検討した。

1. 空き家の引き取り支援事例

実証調査で取り組んだ空き家相談～引き取り支援事例（抜粋）を次表にまとめる。

表-2 相談事例（抜粋）一覧表

No.	依頼者属性	対象不動産の概要					支援内容				結果				
		朽 廃	借 地	長 屋	狭 小 道 路	所 有 者 未 確 定	そ の 他	不 動 産 調 査	相 続 関 係 調 査	企 画 提 案	そ の 他	売 却	賃 貸	除 却	備 考
1	所有者	○			○		地番錯綜	○				○			引き取り (一般)
2	利害関係人	○		○	○			○				△ 隣地			隣地所有者と協 議へ
3	所有者の子		○	○			区分所有 の文化			○		○ 隣家			借地権付建物の 1円売買
4	法定相続人	○	○	○							○		○	借地契約解消	
5	任意後見人		○	○			隣家朽廃	○		○		○ 地主		○	隣と共に借地権 を地主に売却
6	法定相続人	○				○		○	○	○		予定		○	相続登記のため の手続き中
7	所有者			○				○		○			○		地域連携事業へ
8	共有者 (3戸連棟)	○		○			火災によ る焼失							○	
9	所有者						家財処理					○	△		処分業者紹介
10	建物管理者	○		○		○	複雑						○	△	調査方法紹介

<事例の一部解説>

1) No. 1

① 相談・支援の概要

空き家は、4 2条2項道路に接道しているものの、侵入路の幅員が1mほどしかない。建物は朽廃している。さらに3軒隣と地番が入れ替わっていた。

日頃から空き家近くを通りがかっている方から購入の希望があり、相対取引で売買された。売買契約前に、空き家不動産に関する調査結果を買主に提供した。

図-7 対象不動産の玄関



図-8 対象不動産への進入路



② 支援内容

不動産調査（接道調査、所有権関係調査、地番錯綜への対処策調査など）、相対取引に関する助言

2) No. 2

① 相談・支援の概要

利害関係人からの依頼による引き取り支援。空き家は、家の体をなしておらず、がれきの状態。売却を想定した不動産価格査定を実施した。利害関係人は、査定結果を基に隣と交渉、不在者財産管理人制度により債権回収を図る予定。

② 支援内容

不動産調査（価格査定のための詳細調査）、価格査定

対象不動産（がれき部分）



3) No. 3

① 相談・支援の概要

文化住宅の一室で建物は区分所有登記され、借地の状態。近隣に引き取りを打診することを提案し、1円での売買が成立した。

② 支援内容

不動産簡易調査、企画提案、相対取引と借地権付建物の取引に関する助言

対象不動産（文化住宅の一室）



4) No. 4

① 相談・支援の概要

朽廃した借地権付建物（長屋）に関する相談。除却から地主への返還を支援し、建物滅失登記に関する手続きの助言をした。

② 支援内容

不動産簡易調査、除却に関する助言、借地権変換関する助言、建物滅失登記に関する手続きの助言

対象不動産（解体後の様子）



5) No. 5

① 相談・支援の概要

任意後見人からの相談。長屋の借地で、隣接家屋が朽廃していた。依頼者と隣家の借地権を合わせて地主に売却した。

② 支援内容

不動産調査、除却に関する助言、借地権売却に関する企画提案

対象不動産（隣の朽廃家屋）



6) No. 6

① 相談・支援の概要

法定相続人からの相談。旗竿地で朽廃家屋が2棟、樹木が生い茂っている。企画提案後、所有者と区が連携して対処中。

② 支援内容

不動産調査、解体費・測量費・大木伐採費等の見積り、権利関係調査、企画提案

対象不動産（航空写真）



2. 空き家の引き取りに要した費用

1により実施した空き家相談～引き取り支援の調査費用は次のとおり。

不動産調査	平均8.5万円×1.08=91,800円
権利記関係調査	67,890円

その他事例を含めて計算した結果、空き家引き取り支援における不動産調査と権利関係調査は、いずれも8～10万円程度であった。

空き家相談において、不動産調査が必要な場合を60%、権利関係調査が必要な場合を20%と仮定すると、

$$\text{不動産調査費 } 10 \text{ 万円} \times 0.6 + \text{権利関係調査 } 10 \text{ 万円} \times 0.2 = 80,000 \text{ 円}$$

となり、空き家引き取り支援における調査費は、支援件数1件あたり8万円となる。