

空家問題の現状と課題 ～法福連携の可能性～

埼玉司法書士会

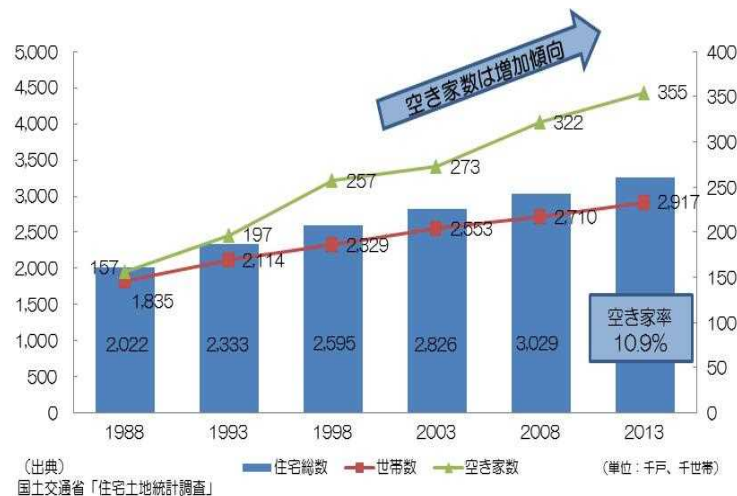
本日の流れ

- 空き家の何が問題か？
- 空き家問題への法的対応とその限界
- 空き家対策の今後～福祉部門との連携～
- 国交省モデル事業について

空き家の何が問題か？

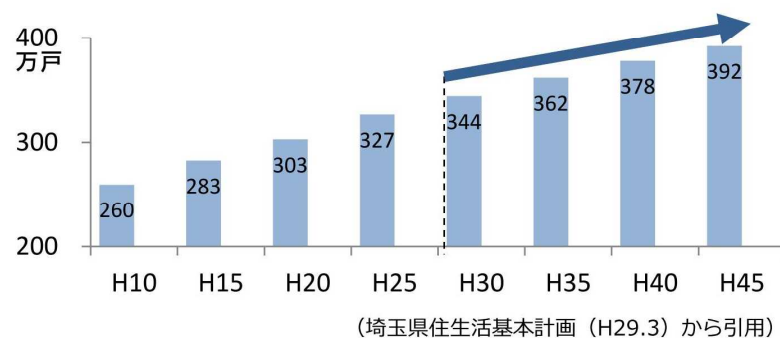
空き家の現状

- 住宅の総数が総世帯数を上回っている。
- 今後、少子高齢化が進み、人口、世帯数が減少する見込み。
- 管理が不全な空き家は、外部に悪影響（防災・衛生・景観・不経済等）をもたらすおそれがある。
- 活用可能な空き家でも、適正な管理がなされず放置されることで、外部に悪影響をもたらすおそれがある。

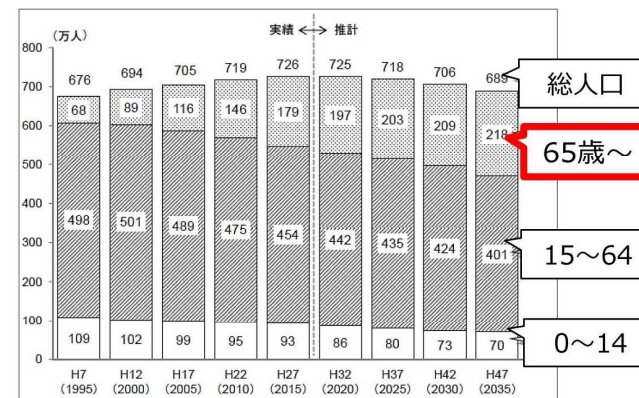


■ 埼玉県のこれから

＜総住宅数＞ 今後も増加

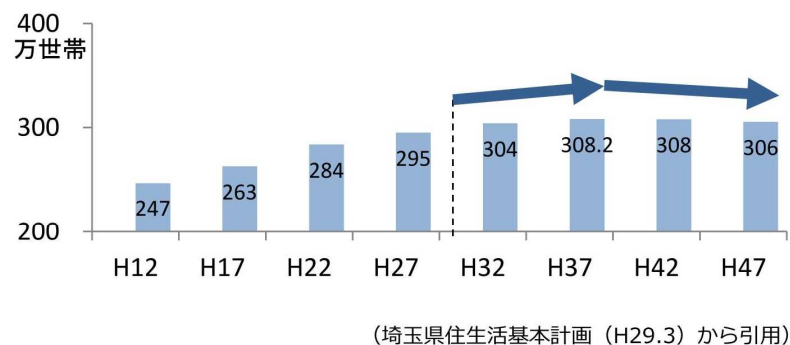


＜人口＞ 令和2年をピークに減少



[埼玉県「埼玉県の将来人口の推計」～H27国勢調査、H32以降は県推計]

＜世帯数＞ 令和7年をピークに減少 ⇒ 高齢者世帯は増加



[国立社会保障・人口問題研究所]

空き家の分類

統計上の内訳区分としては

- ①最低限の管理が行われている「賃貸用」「売却用」「二次的利用」
- ②利用目的が無い「その他」に分けられる。

「賃貸用」「売却用」	⇒ 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
「二次的利用」	⇒ 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
「その他」	⇒ 上記以外の、人が住んでいない住宅

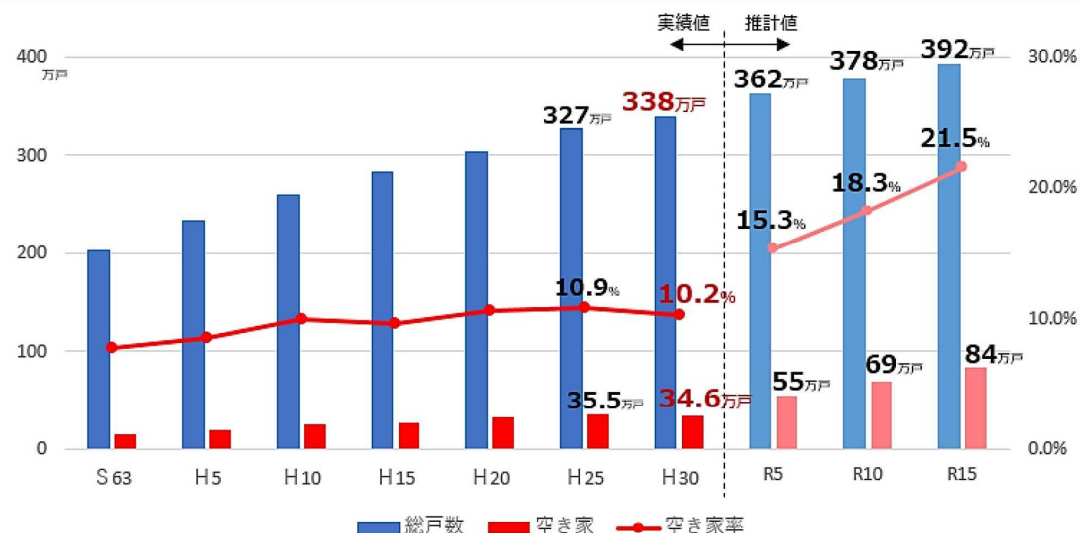
■ 埼玉県の空き家の状況

[実績値：住宅・土地統計調査（総務省）、推計値：埼玉県住生活基本計画]

<空き家>

34万6千戸（全国第 8位）

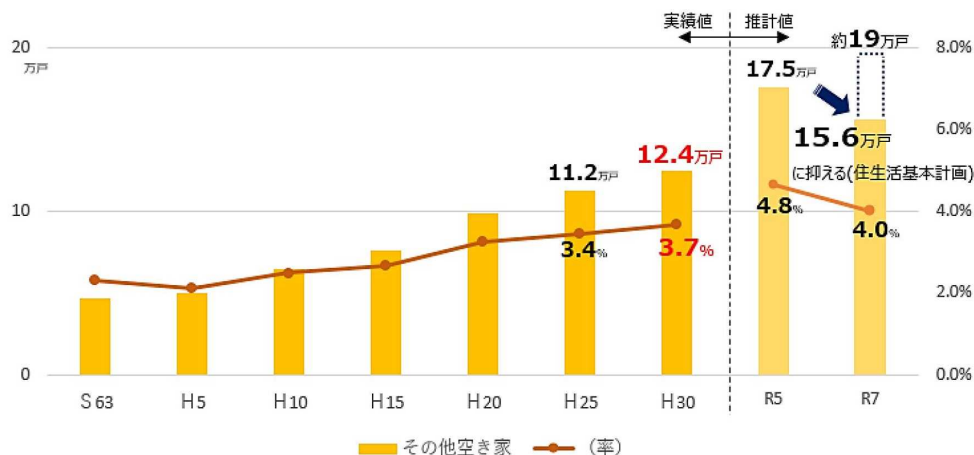
10.2%（全国第 47位）



<その他空き家>

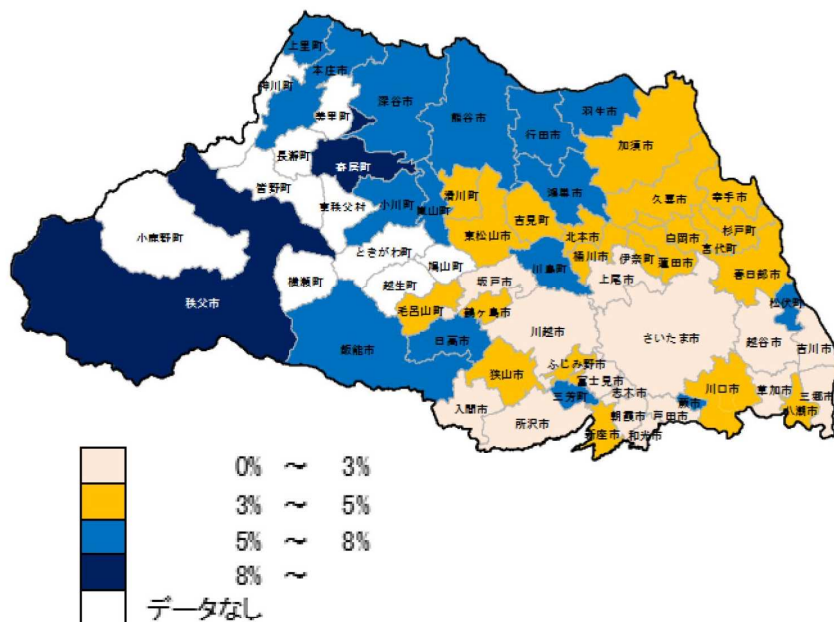
12万4千戸（全国第 9位）

3.7%（全国第 45位）

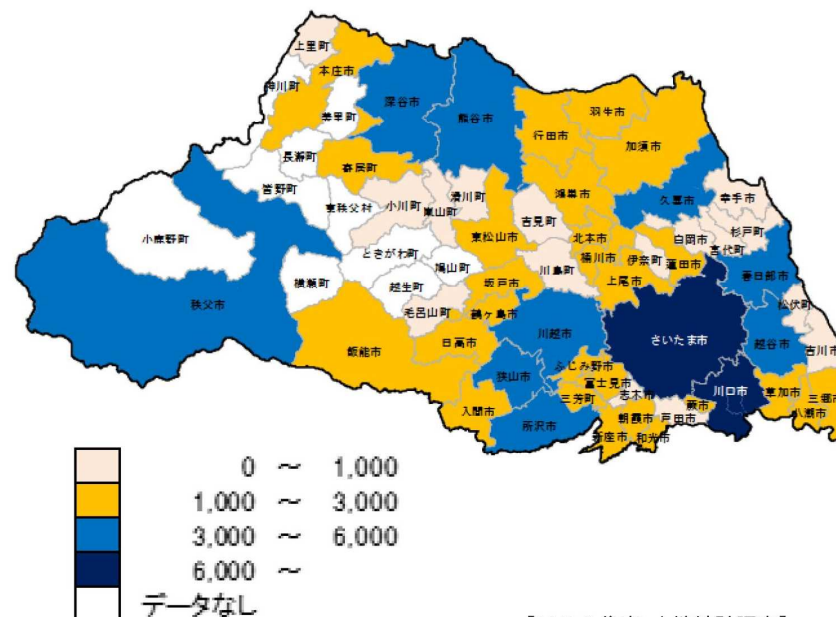


■ その他空き家の状況

その他空き家 率



その他空き家 戸数



[H30住宅・土地統計調査]

Point !

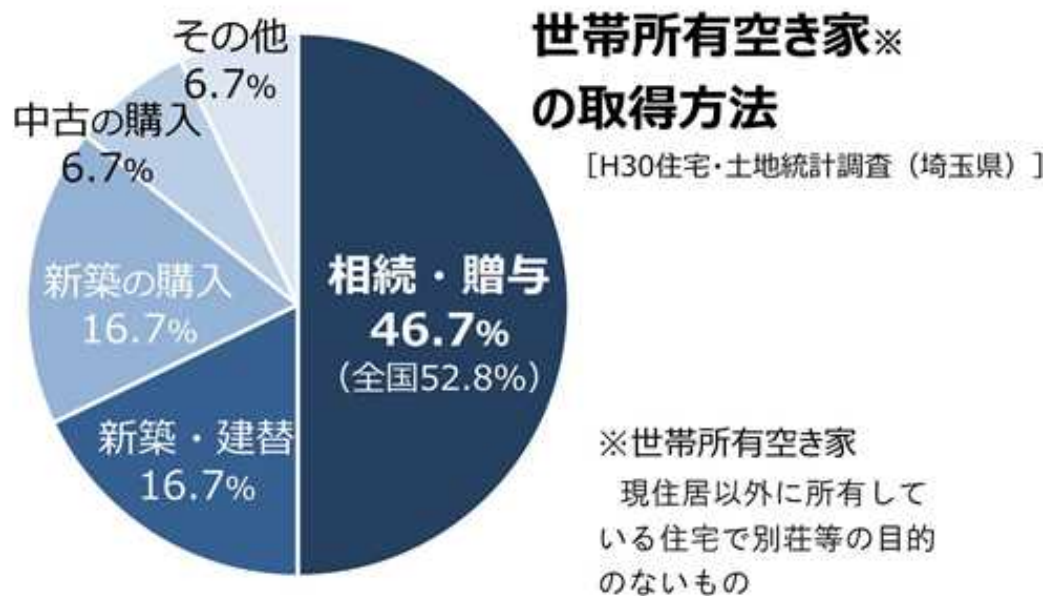
北部および秩父地域

： 空き家率が高い

南部、北部および秩父地域

： 空き家戸数が多い

空き家の発生のプロセス



• 空き家になる三つのプロセスと問題点

① 引越し

- 住所変更の登記がなされない

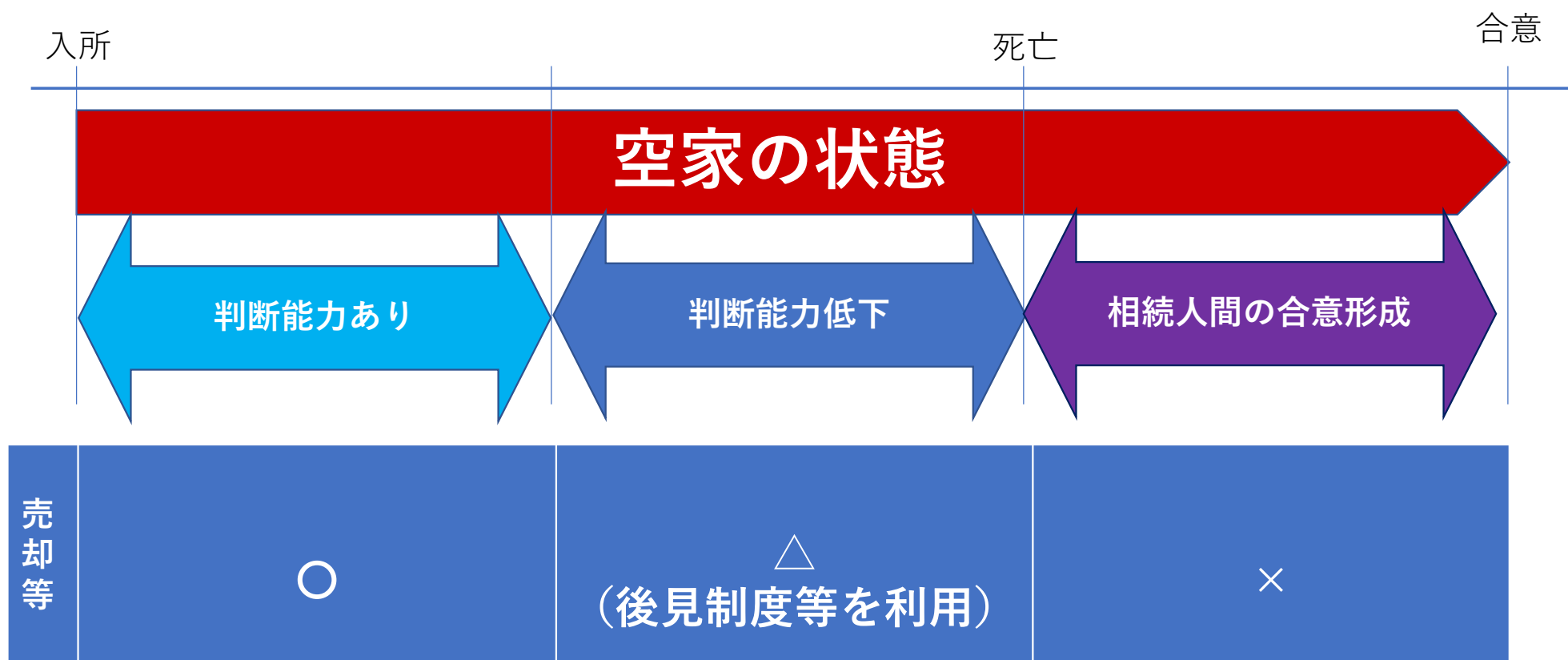
② 相続

- 相続人が複数で調整困難
- 相続手続（登記が未了）
- 相続人全員が相続放棄

③ 入院・入所

- 認知能力の問題

売りたいのに売れない？



司法書士業務と空き家対策

- 相続登記手続の専門家として
 - 相続人調査・遺産分割協議書の作成・登記申請手続
- 裁判手続の専門家として
 - 裁判所提出書類の作成
 - Ex. 遺産分割調停申立、成年後見申立、不在者財産管理人選任申立
相続財産管理人選任申立
- 財産管理の専門家として
 - 裁判所より選任されることで成年後見人等の財産管理人にも就任

空き家問題への法的対応とその限界

空き家が問題となってきたのは？

- 全国的に空き家の管理が問題視されたのは2000年代から
- 所沢市で全国に先駆けて条例制定（2010年）
 - 2008年の所沢市の空き家状況
 - 住宅総数 15万1000戸
 - その他空き家 3500戸
 - 条例の内容
 - ① 空き家の所有者の責務（空き家等の適正管理）
 - ② 実態調査及び適正管理措置
 - ③ 助言・指導・勧告・命令・公表
 - ④ 警察その他の関連機関との連携

空家等対策の推進に関する特別措置法

◇平成26年11月27日公布。(一部施行:平成27年2月26日、全面施行:平成27年5月26日)

◇国は空家等に関する施策の基本的指針を策定、市町村は国の指針に即した空家等対策計画の策定、これに基づく対策の実施、都道府県は市町村に対する技術的な助言等を行う。

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

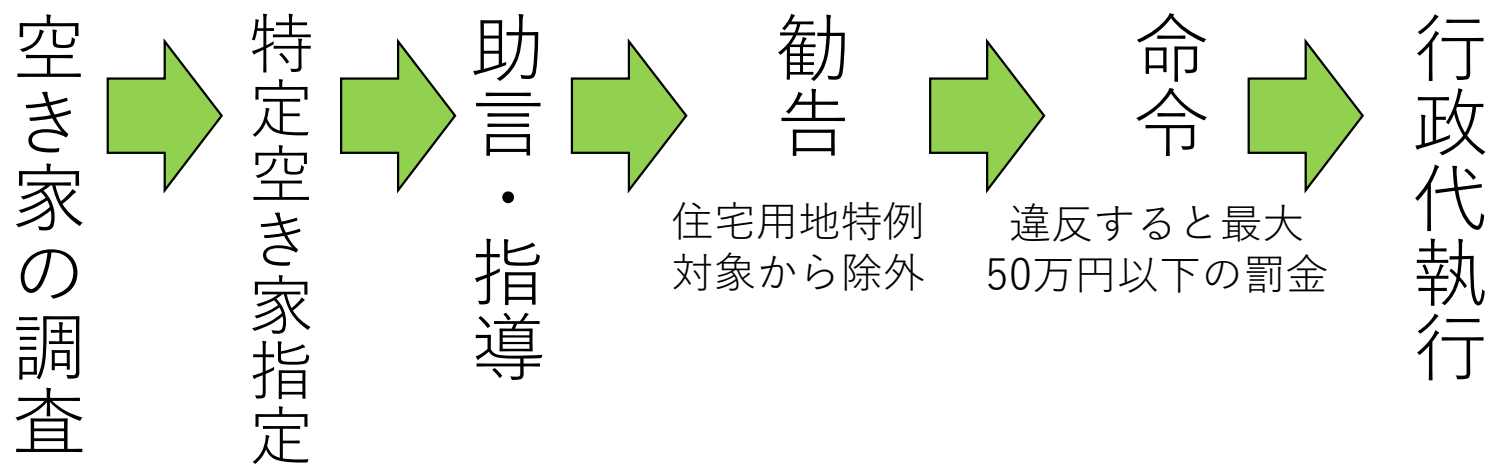
- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

空家問題への対応（除却）

『特定空家等とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう』



■ 県内の事例 3 <略式代執行>

○内容

解体、除却

（理由）建築物等は土壁及び屋根等が剥離しており、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であると認められ、これを放置することは著しく公益に反するため。（平成30年7月13日 法第14条10項に基づく告文より引用）

○実施日時

H30年8月6日（月）～8月29日（水）
<24日間>

○場所

深谷市（調整区域）

○建物概要

木造 平屋建 専用住宅

○費用

約89万円



実施前



実施後



2012年
当時



空家の利活用への取組（空家バンク）

- 「空き家バンク」とは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。
- 市町村が運営する市町村空き家バンクは、空き家の有効活用を通じた「定住促進による地域の活性化」を図ることなどを目的としています。

The diagram is divided into two main sections: '従来の中古住宅流通' (Traditional Used Housing Circulation) on the left and '空き家バンクスキーム' (Empty Home Bank Scheme) on the right, connected by a large blue arrow pointing from left to right.

従来の中古住宅流通 (Traditional Used Housing Circulation):

- 所有者 (Owner):** At the top, connected to the Real Estate Agent by a double-headed arrow labeled '相談' (Consultation) and '仲介依頼' (Brokerage request).
- 不動産事業者 (Real Estate Agent):** In the center, connected to the Buyer by a double-headed arrow labeled '紹介' (Introduction) and '相談' (Consultation).
- 購入者希望者 (Potential Buyer):** At the bottom.

空き家バンクスキーム (Empty Home Bank Scheme):

- 市町村 (Municipality):** At the top, connected to the Empty Home Owner by a double-headed arrow labeled '相談' (Consultation) and '対応' (Response).
- 空き家所有者 (Empty Home Owner):** At the top right, connected to the Real Estate Agent by a double-headed arrow labeled '相談' (Consultation) and '仲介依頼' (Brokerage request).
- 埼玉県 (Saitama Prefecture):** A box labeled '① 協定・バンク設置支援 (マニュアルを活用し訪問)' (Agreement/Bank setup support (visiting using the manual)) with an arrow pointing to the Municipality.
- 不動産事業者 (Real Estate Agent):** In the center, connected to the Municipality by a double-headed arrow labeled '② 設置・運営' (Setup/Operation) and '③ 協定' (Agreement).
- 不動産業協会 各地域支部 (Real Estate Association Local Branches):** A box connected to the Real Estate Agent by an arrow labeled '紹介' (Introduction).
- 中古住宅売買等の相談 (Consultation for Used Housing Sale/Purchase, etc.):** A box containing '具体例 (Specific Examples)': '売買・仲介' (Sale/Brokerage), 'リフォーム' (Renovation), and '維持管理' (Maintenance).
- 購入者希望者 (Potential Buyer):** At the bottom right, connected to the Empty Home Bank by an arrow labeled '閲覧' (Browse) and to the Real Estate Agent by a double-headed arrow labeled '相談' (Consultation).
- 空き家バンク (安心住宅バンク) (Empty Home Bank (Secure Housing Bank)):** A box at the bottom containing:
 - ・安心して購入できる情報を掲載 (Post information that can be purchased with peace of mind)
 - ・先進的な事例を盛り込む (Include advanced examples)

【先進的な事例】(ノウハウの提供例) (Advanced Examples (Examples of Provision of Know-how))

- ・固定資産税通知にバンクの案内を同封 (Attach bank's guide to fixed asset tax notification)
- ・専用HPでの周知・PR (Publicize/PR on dedicated HP)
- ・住み替え後の住民へのフォローアップ など (Follow-up to residents after moving, etc.)

空家バンクの設置状況



ランドバンク事業

- つるおかランドバンク事業

NPO法人が空き家・空き地等の不動産が売買または相続されるタイミングで所有者から協力を得て、空き地・空き家を活用し狭隘道路や狭小・無接道敷地を解消するために、小規模ながら、それらを連鎖させる事により地区全体の環境を向上・再生させる事業を実施。

⇒あくまで民間ベースの事業。

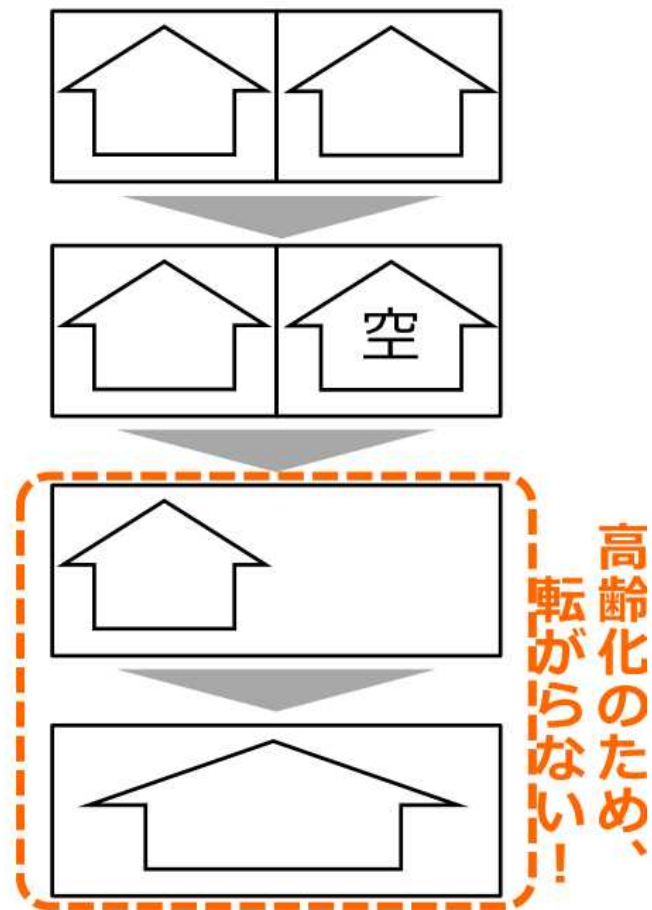
米国の「空き地、放棄地、差押不動産を利用物件に転換することに特化した行政機関」とは手法が異なる。

ニコイチ化への除却助成



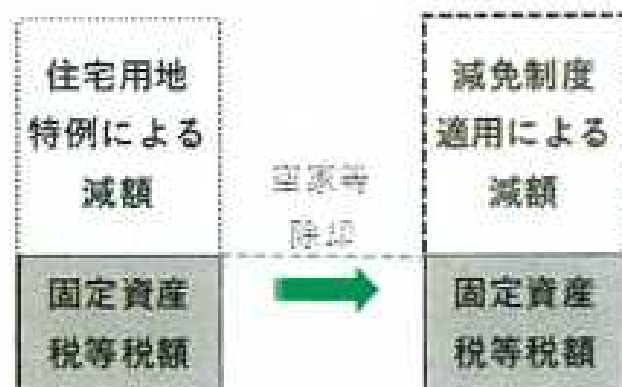
※国土技術政策総合研究所資料より

空き家の**隣地買取り**による
「ニコイチ化」により、
区画の問題を解消



空家等の除却による固定資産税の減免

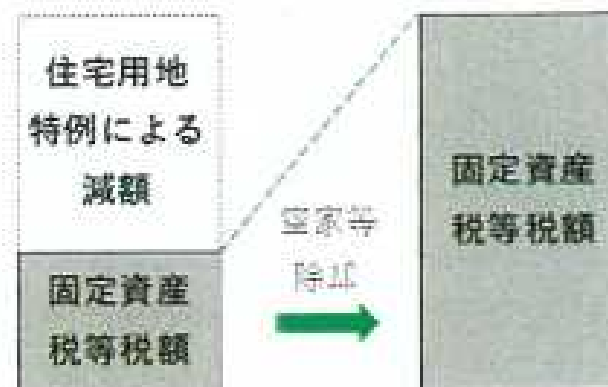
○空家等を除却し減免制度を適用した
ときの固定資産税等



○空家等除却の減免制度の適用により、住宅用地
特例による軽減相当額を減免する。

(税額は変わらない)

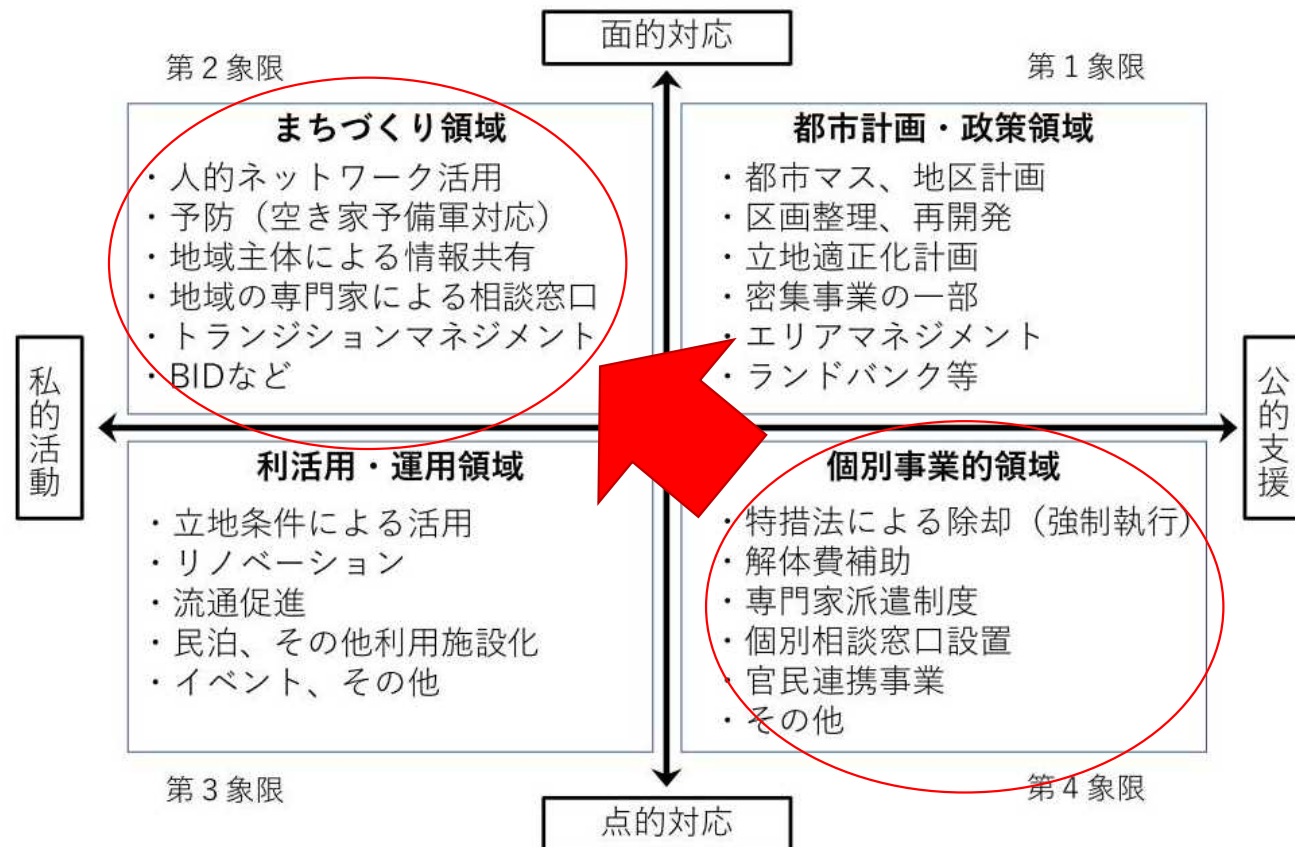
【参考】空家等を除却したときの固定資産税等
(減免制度の適用がない場合)



○住宅用地については、特例措置により固定資産
税等が軽減されているが、家屋を除却すると特例
措置が外れる。(税額が上がる)

空き家対策の今後 ～福祉部門との連携の可能性～

空家対策と司法書士の役割



※ 長野・須藤 空き家対策型まちづくりにおける司法書士の 第三者的役割に関する研究

空き家対策の必要性

- 問題となっている空き家は管理不全の空き家
 - 管理されていないと、不測のリスクも発生
 - ・ 樹木の繁茂や建物の一部損壊による工作物責任
 - ・ 特定空家に認定されることによる土地の固定資産税額の増額
 - ・ 建物の不朽による換価性の減少
- 管理されていれば空き家は問題ないのか？
 - ・ 長期間の不在による防犯（他人の侵入）や防災（不審火）のリスク
 - ・ 建物の傷みにより換価が難しくなる場合も
 - ・ 相続の発生等後発的な事情による管理不全のリスク

予防から流通へ

- 相続おしかけ講座

今住んでいる住宅について予め備えておく

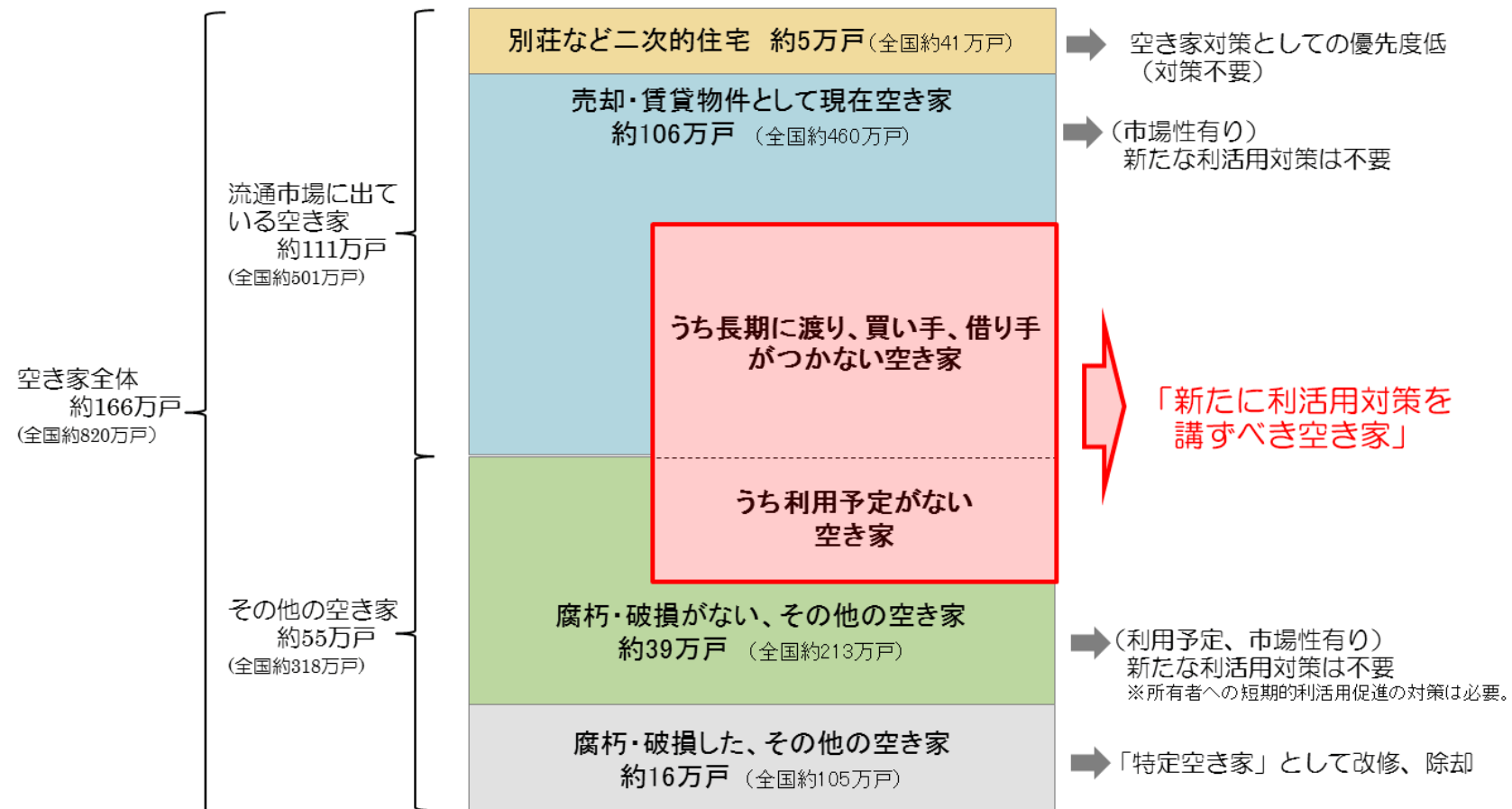
⇒遺言＋任意後見・民事信託

- 空き家として遭遇する建物

既に空き家となっており対応（管理等）が必要な空き家

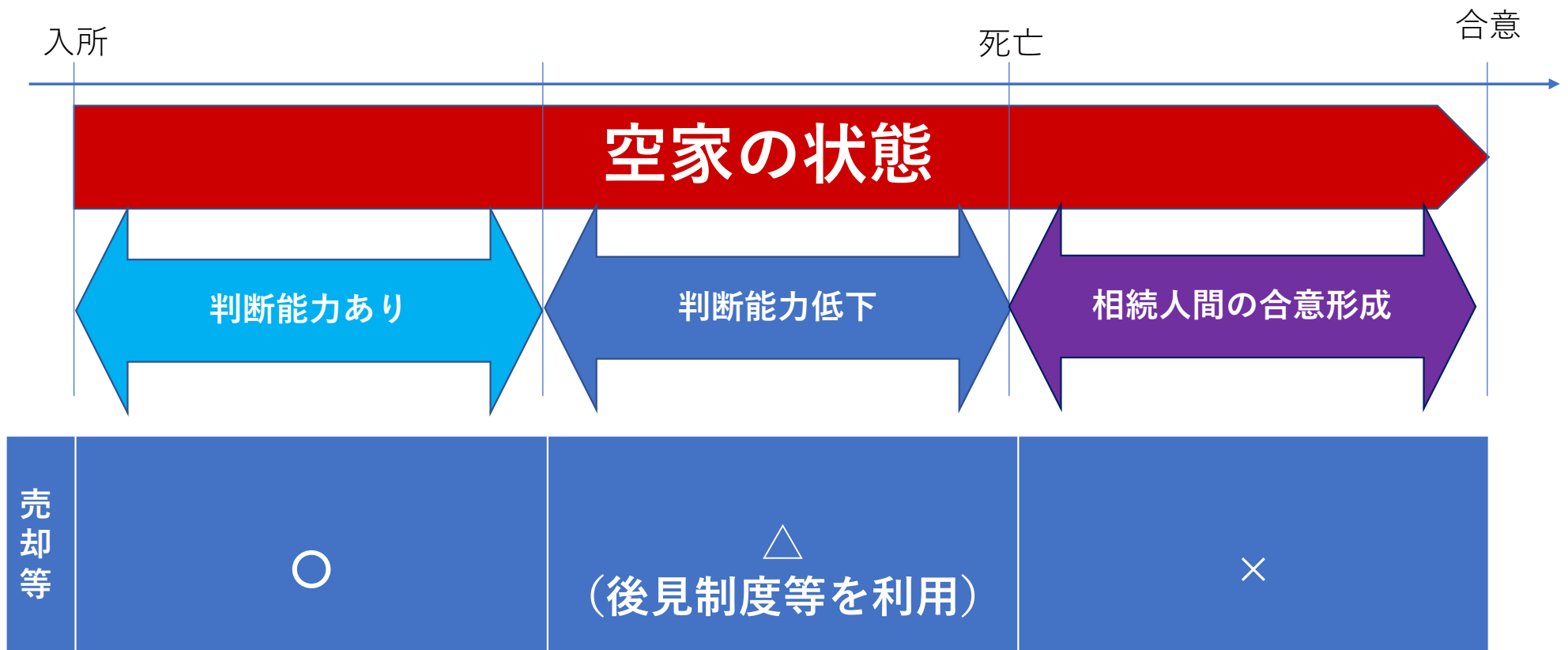
⇒管理には売却も含まれるのではないか？

流通に載せていくべき空き家とは



※参考図：三菱総研／第2回 空き家対策における民間ビジネスの促進に向けて

流通に載せる上での課題



成年後見制度の利用と課題

- 成年後見制度＝本人の財産を保護する制度＋意思決定支援
- 自宅の売却には必要性＋相当性が必要
 - 必要性：本人が自宅に戻る見込みがないことが大前提
 - ① 本人の生活上の必要性（施設費の負担等の生活費の問題）
 - ② 自宅の管理上の問題＝既に管理不全 or 管理不全の可能性
 - 相当性：売却金額の問題

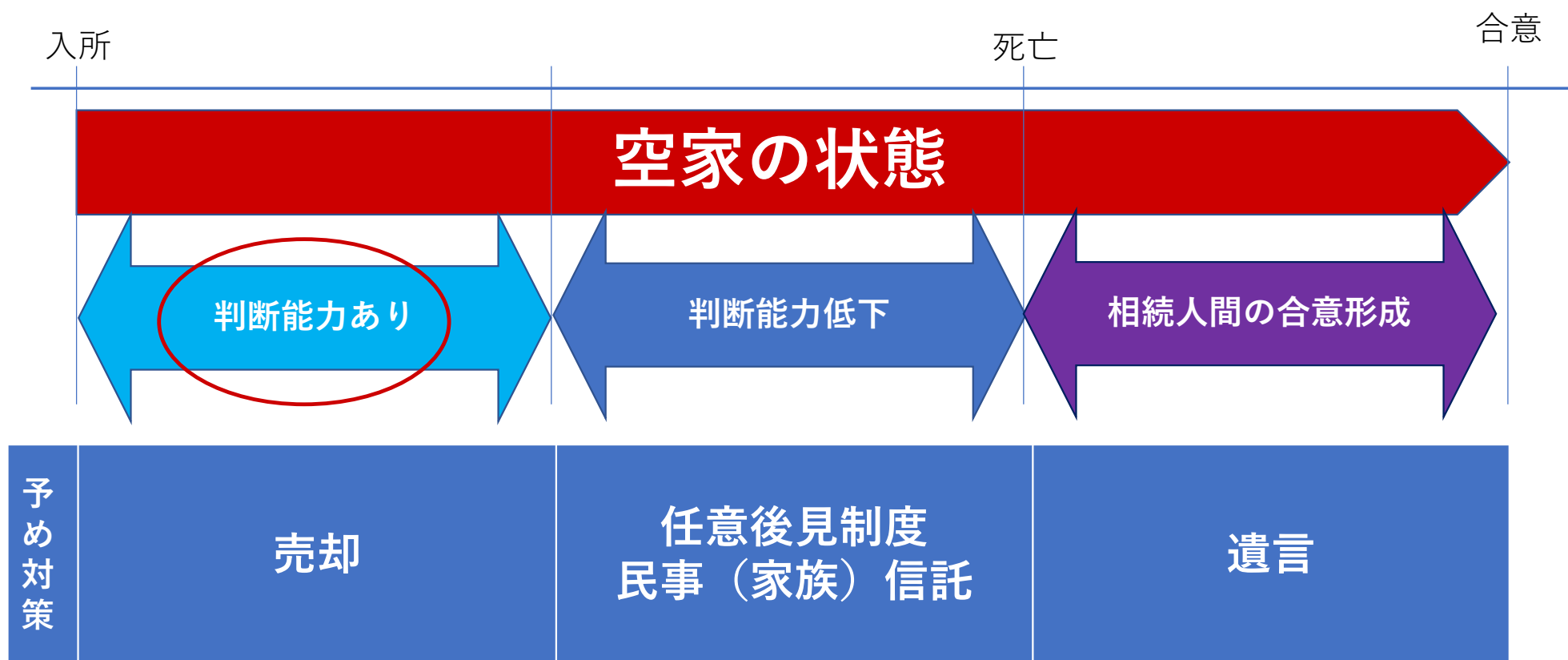
成年後見制度の利用と課題

- ケース① 遺言書の作成中に認知能力が低下
→ ケアマネが関わり入所先の施設を検討中だった
- ケース② 売却希望で保佐申立
→ 包括からの依頼で本人と面談
(不動産業者の手配と保佐申立・保佐人に就任)
- ケース③ 本人が亡母親名義の建物に居住中に脳梗塞で搬送
→ 包括職員が訪問したら倒れていたケース
(首長申立で成年後見人に就任)

相続発生後の課題

- 相続手続＝遺産を分ける
→相続人の確定（戸籍の収集）＋相続人全員の合意（話し合い）
- ケース① 祖父名義の建物の相続手続
→非嫡出子の存在
- ケース② 親子間が不仲で話し合いができない
→遺産分割調停（裁判所での話し合い）を申立したが？
- ケース③ 相続人全員が相続放棄
→土地・建物の他に預貯金等で450万円程度あったのに…

元気なうちに今出来ること



地域包括支援センターへのアンケート結果から

調査方法：郵送によるアンケートを送付し、F A Xによる回答

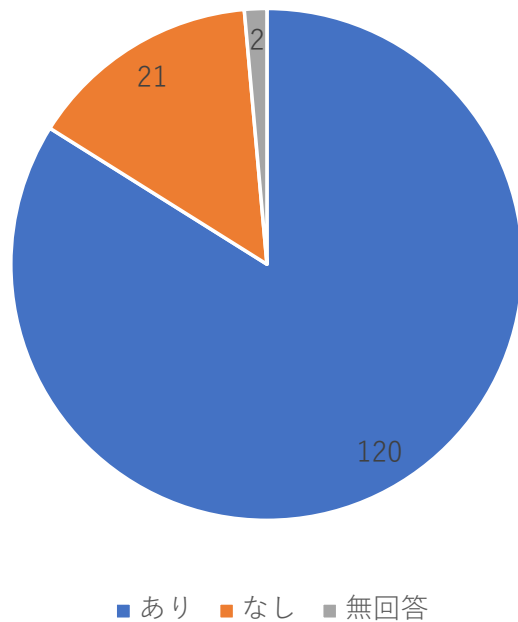
実施時期：令和２年２月

実施対象：埼玉県内地域包括支援センター（計２８３箇所）

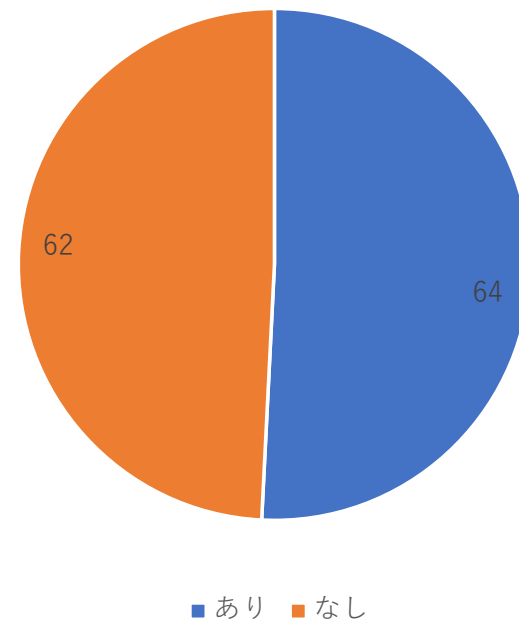
回答数　：１４７件（回収率５２％）

地域包括支援センターへのアンケート結果から

空き家との遭遇

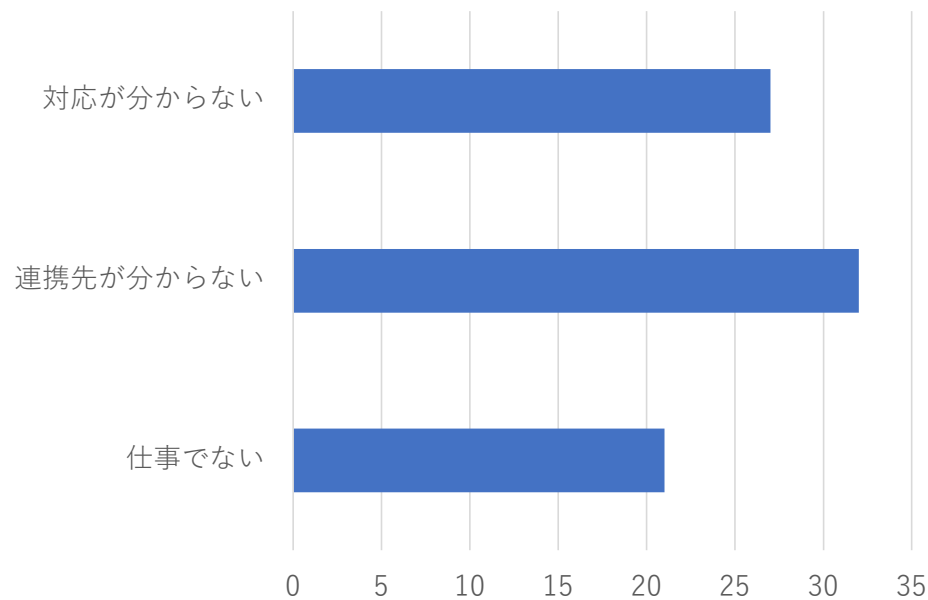


遭遇した空き家への対応

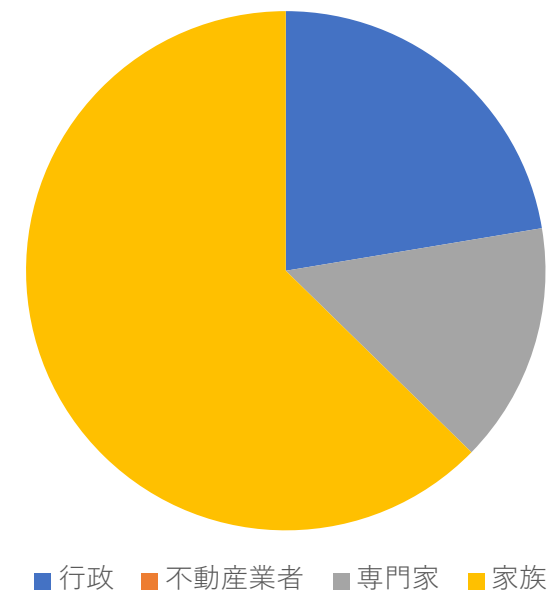


地域包括支援センターへのアンケート結果から

空き家の対応で感じていること
(対応無のセンター・複数回答)



空き家の対応依頼先
(第一順位)



地域包括支援センターの役割

(平成18年10月18日老計発第1018001号、老振発第1018001号、老老発第1018001号)

- 地域包括支援センターの具体的な業務内容
 - ① 第1号介護予防支援事業
 - ② 総合相談支援事業
 - ③ 権利擁護事業
 - ④ 包括的・継続的なケアマネジメント支援事業
- 多職種協働による地域連携ネットワークの構築
- 地域ケア会議の実施

新たな地域連携モデルを考える

- 管理不全の空き家を増やさない手法として考えられること
 - 賃貸や売却
 - 管理者の選任（法的権限と物理的な管理）
 - ⇒ 業者への管理の委託と任意後見契約・民事信託等の活用
 - ⇒ 成年後見制度の活用（意思能力が不十分な場合）
 - 円滑な承継
 - ⇒ 遺言、民事信託、贈与
- 地域連携モデルとして
 - 地域包括支援センターと士業・不動産業者との連携
 - ⇒ 電話相談の実施や相談会・勉強会の開催によるネットワークの構築

国交省モデル事業について

法務部門と福祉部門との連携による利活用のための相談実施事業 (国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)

【取組の背景と目的】

当会の実施したアンケートによれば、およそ85%の地域包括支援センターの関与先において空き家に遭遇しているにも関わらず、対応を行ったセンターは半分以上の40%程度に留まっており、対応上の課題として連携先が不明であることがあげられた。そのため、センターと連携するための人材を育成し、相談体制を整備することにより、早期に流通や利活用等のきっかけをつくりたい。

【取組内容の概要】

福祉部門（地域包括ケアシステム）における空き家問題への対応は、特定の物件を福祉用途での利活用する等に留まっており、地域で他職種の専門家で連携している事例はまだ少ない。空き家が管理不全な状態に陥る前に予め対応できれば、売却までのコストや時間を短縮できるものと思われる。また、空き家を放置しておくことによる、所有者が認知症等で判断能力を失ってしまうことや相続の発生による相続人間での合意が図れない等の法務的なリスクの低減の観点からも早めの対応が必要である。そのため、法務（司法書士・不動産業者等）と福祉（包括）との連携を図り、早い時点での相談に繋げる連携体制が必要であり、そのモデルとなるよう本事業を計画した。

法務部門と福祉部門との連携による利活用のための相談実施事業 (国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)

【具体的な事業内容】

- 人材育成
 - ⇒ 空き家問題の現状と課題に関する研修会の実施
 - 地域連携に向けたワークショップの開催
- WEB相談会の実施
 - ⇒ 説明会の開催と相談の実施
- 報告書の作成
 - ⇒ アンケートとヒアリングの実施

法務部門と福祉部門との連携による利活用のための相談実施事業 (国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)

- ・ポストコロナ時代の支援策として
 - ⇒WEBを活用した非対面型の相談を模索
(課題)
 - ・キーワードは非対面、IT技術の活用
 - ・課題はITリテラシー

W E B 相談の概要

- 利用するシステム： z o o mを利用
- ご用意いただくもの
 - ネットへの接続環境
 - ネットへの接続機器
 - (マイク・カメラ付きのスマホ・タブレット・P C)
- 接続 予めメールにてご連絡したU R L からアクセス

W E B 相談の概要

- 相談の実施方法

- ①初回相談日（毎週水曜日の 14 時～ 17 時）

- 相談時間：50 分

- 相談対象者：福祉関係者等からの初期相談窓口として位置づけ、司法書士が相談を実施し、必要に応じて継続相談窓口へ繋げる。

- ②継続的相談（予約型のスポット相談・1 案件あたり 2 回を上限）

- 相談時間：50 分

- 相談対象者：所有者及び福祉関係者等を想定し、司法書士が相談を実施、必要に応じて宅地建物取引主任士も相談を受ける。

※定期相談・継続的相談については原則として同一の司法書士が相談に応じることとする。

W E B 相談の概要

相談の予約方法

初回相談：W E B による申込みを予定
(当会 H P へ案内を掲載予定)

継続相談：相談実施時に次回相談日程等について調整する。

※予約受付後、事務局より受付完了の連絡をメール等で行う。

W E B 相談の概要

		初回	2回～3回
相談日		毎週水曜の14時～17時	相談者と相談員との調整で決定
相談予約		相談者がW E Bより行う	相談員が行う
相談時間		50分	
相談方法		Z O O Mを利用したW E B相談	
相談者	福祉関係者	◎	○
	所有者等	△	◎
相談内容		建物に関する管理・売却等の相談 ※ 空き家には限定されない。	

- ・ Z O O M = W E B を利用したテレビ会議システム（ネット環境とスマホ等の機器が必要）
- ・ 福祉関係者 = 包括職員さん・ケアマネさん等を想定
- ・ 所有者等 = 所有者及びその親族
- ・ 最大3回までの相談とし、実際の業務等を依頼する場合には司法書士との個別の対応となる。

空家問題の現状と課題 ～法福連携の可能性～

埼玉司法書士会