

令和5年4月

岩手県 県土整備部 建築住宅課

岩手県空き家バンク利活用促進マニュアル（市町村担当者向け）

〈目 次〉

1. 岩手県の空き家の現状と課題 -----	1
1-1. 空き家の状況-----	1
1-2. 空き家の内訳-----	1
1-3. 市部・D I D地区における住宅数-----	2
1-4. 空き家対策の必要性-----	2
2. 空き家バンクについて -----	7
2-1. 空き家バンク設置の目的-----	7
2-2. 空き家バンク運営の全体フロー-----	7
2-3. 各フロー項目の説明-----	18
2-4. 全国版空き家バンクの情報-----	28
2-5. 岩手県の空き家バンク設置状況・自治体支援制度一覧-----	29
3. 関連制度紹介 -----	32
4. 空き家相談窓口対応 Q&A -----	34

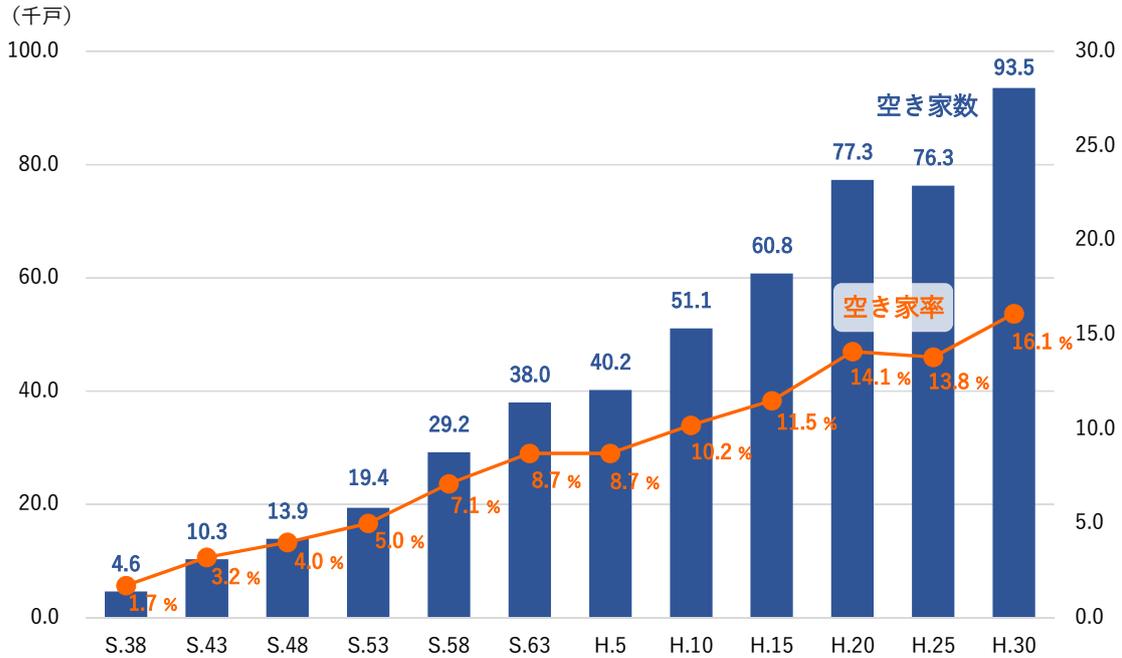
※本マニュアルでは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を「空家法」と略して記載しています。

1. 岩手県の空き家の現状と課題

1-1. 空き家の状況

岩手県では、人口の減少に伴い空き家数が年々増加しており、93,500 戸となっています。総住宅数の 16.1%（全国 13.6%）を占め、平成 5 年（40,200 戸）と比較すると 2 倍以上に増加しています。

■ 空き家数と空き家率（昭和 38 年～平成 30 年 住宅・土地統計調査）

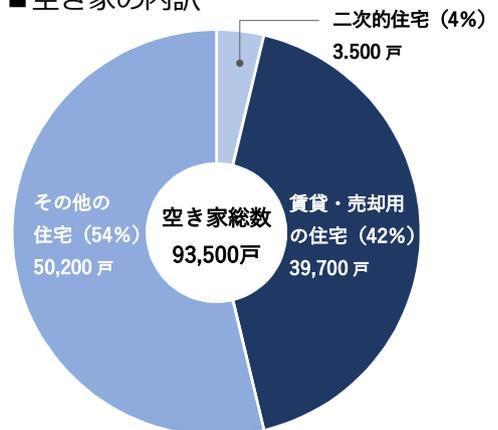


1-2. 空き家の内訳（平成 30 年 住宅・土地統計調査）

本県の空き家数 93,500 戸の内訳としては、最低限の管理が行われている「賃貸・売却用の住宅」39,700 戸、別荘等の「二次的住宅」3,500 戸、活用可能で利用目的がないものを含む「その他の住宅」50,200 戸となっており、空き家総数の 5 割を超えています。

賃貸・売却用の住宅	新築・中古を問わず賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。
二次的住宅	普段は人が住んでおらず、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。
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅。 （転勤・入院等のため居住世帯が長期不在、建替えのため取り壊し予定など）

■ 空き家の内訳



1-3. 市部・D I D地区における住宅数（平成30年 住宅・土地統計調査）

全国では人口集中地区（D I D地区）※に総住宅数の73.1%の住宅がありますが、本県では38.0%と少ない状況です。また、D I D地区内の居住世帯のある住宅の割合も同様に38.0%であり、全国(73.8%)の約半分の値です。

■市部・D I D地区における住宅数

(千戸)

	総住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし	
				空き家
全 国	62,407.4	53,616.3	8,791.1	8,488.6
全国市部	57,509.8	49,572.3	7,937.4	7,661.7
全国 DID	45,625.6	39,555.6	6,070.0	5,847.8

【全 国】D I D地区に占める住宅の割合は、総住宅数の**73.1%**

(千戸)

	総住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし	
				空き家
岩 手 県	579.3	483.6	95.7	93.5
岩手県市部	480.0	402.6	77.4	75.5
岩手県 DID	220.0	183.7	36.3	35.3

【岩手県】D I D地区に占める住宅の割合は、総住宅数の**38.0%**



※D I D地区
(人口集中地区)

市区町村の境域内において、人口密度4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接し、隣接した地域の人口が5,000人以上となっている地区。

1-4. 空き家対策の必要性

戸建て住宅を中心に、所有者不明による放置された空き家や、空き家の管理不全による地域の防災性・防犯性の低下や、居住環境の悪化などの空き家問題が、全国的に社会問題となっています。

移住希望者の居住において、空き家（戸建て）希望が多いことや、既存住宅をリフォームして販売する買取再販販売戸数が増加していることから、適切に管理され、活用できる住宅ストックが求められています。

住宅は、都市や地域を構成する主要要素であり、人が住むことが地域の活力の基礎であることから、空き家の活用は、中心市街地や過疎地域等の活性化に大きく寄与するものです。このため、地域の活性化や定住人口の確保等の政策課題と連携した空き家対策が求められています。

また、全国的に空き家が増加傾向にあり、本県でも増加が見込まれる中、市町村における空き家バンクの開設や、活用されていない住宅・建築物をリノベーションして、まちの魅力を高める取組が必要となります。

1-4-1. 空き家のデメリット

空き家は、所有している自分たちだけの問題ではなく、近隣にも大きな影響を与える存在となります。「そのうちどうにかしよう」と考えて放置していると、家屋の状態が悪くなり、近隣に迷惑をかけてしまいます。どのような事情であれ、空き家の所有者にはきちんと管理する責任があります。

【近隣住民に迷惑をかけます】

家屋は、適切な管理がされないと劣化が早く進みます。放置された空き家は、「外壁材や屋根材の落下」、「家屋の倒壊」など保安上危険な状態となるほか、「ごみの不法投棄」、「悪臭」、「ねずみや野良猫、害虫などの繁殖」、「雑草の繁茂」など衛生面や景観の悪化などをもたらし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このような適切に管理がされていない空き家があるだけで、近隣の不動産の資産価値が下がってしまうおそれや、「不審火や放火」、「不審者の出入り」など地域の防犯性が低下するとの指摘もあります。

また、外壁材や屋根材の落下、火災などによって通行人や近隣の家屋に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を問われる可能性もあります。

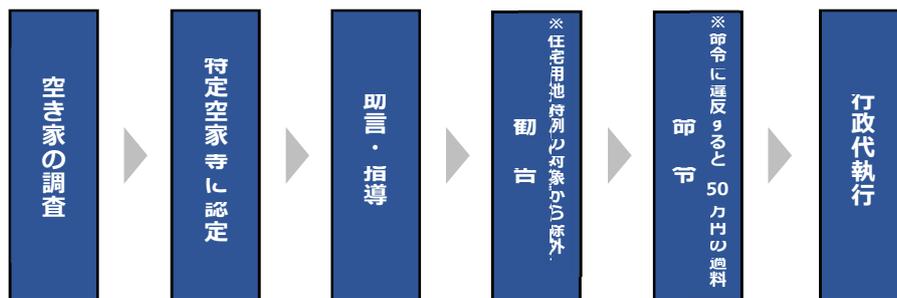


【罰則が適用されることがあります】

空家法では、次の状態が1つでも当てはまれば、「特定空家等」と認められることとなります。

 特定空家等	(1) 倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある状態。 (2) アスベストの飛散やごみによる異臭の発生など、著しく衛生上有害となるおそれがある状態。 (3) 適切な管理がされていないことで著しく景観を損なっている状態。 (4) その他、立木の枝の越境や棲みついた動物のふん尿などの影響によって、周辺の生活環境を乱している状態。
--	---

「特定空家等」に認定されると、自治体は所有者に適切に管理をするように助言や指導を行います。それでも改善が見られない場合は勧告や命令を行います。所有者が命令に従わなければ、最大50万円以下の過料に処される場合があります。（空家法第14条、第16条）



【税金の負担が増えます】

土地や家屋を所有していると、固定資産税や都市計画税などの税金がかかります。

住宅やマンションなどの居住できる建物の敷地である「住宅用地」には、特例措置が適用されるため、例えば固定資産税の課税標準額は、面積 200m² 以下の部分までの住宅用地（小規模住宅用地）は 6 分の 1、小規模住宅用地以外の住宅用地は 3 分の 1 に軽減されます。しかし、空家法に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地や、居住のために必要な管理がなされていない場合などで、今後居住する見込みがない空き家の敷地には、特例措置は適用されません。

1-4-2. 空き家を放置しないための方法

空き家を発生させたり放置したりしないためには、空き家を「売る」「貸す」「使う」「解体する」などの方針を決め、方針に合ったサービスなどを活用して実行に移すことが重要です。

例えば、「売る」「貸す」のであれば、不動産業者に相談するだけでなく「空き家バンクを利用する」など、今後「使う」のであれば「空き家をリフォームする」「空き家の管理サービスを利用する」など、目的に応じて様々な方法が考えられます。

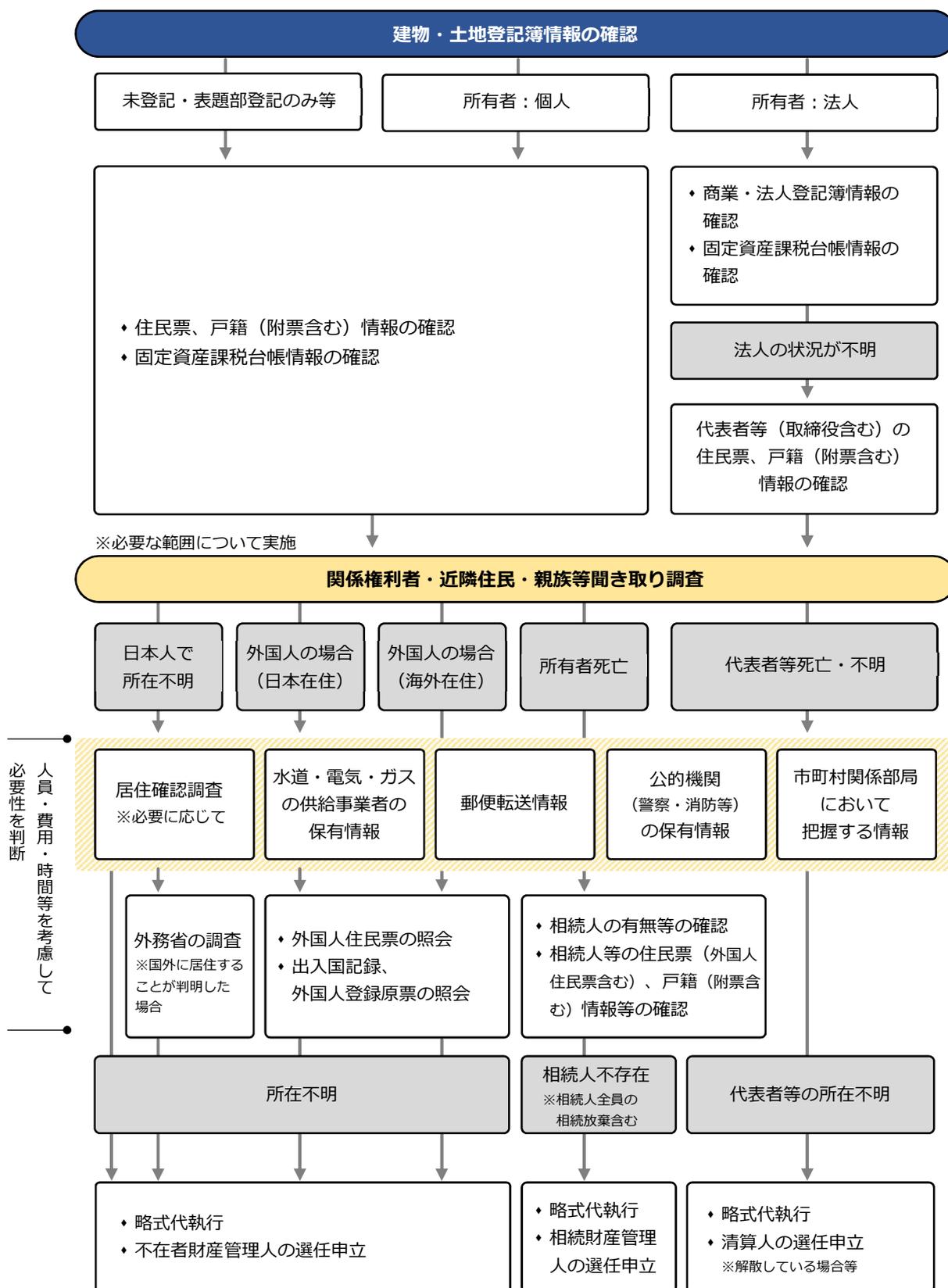
空き家の発生原因の半分以上が相続です。住まなくなった後の家をどうしてもらいたいのか、親の考えや思いを伝えないまま子どもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするかの方針がなかなか決まらず、遺産分割や相続登記、「家財の片づけや遺品の整理」など問題が山積みで、「売る」「貸す」「使う」「解体する」などの選択肢を実行することができず、活用に踏み切れないケースがあります。

家を誰が相続するのか？相続後は、誰が住むのか？売るのか貸すのか？それとも解体するのか？など、事前に話し合いの場を持つておくことが重要となります。

空き家について相談する 選択肢を知る	自治体により、空き家相談窓口の設置、空き家の所有者のニーズにあった専門家や事業者等の紹介、空き家セミナーの開催などを行っている場合もある。
空き家バンクに登録する	空き家を「売りたい・貸したい」と考えている場合は、不動産業者に相談するだけでなく、「空き家バンク」に登録も検討。空き家バンクに登録しておけば、空き家を「買いたい・借りたい」人が登録された物件の中から自分に合ったものを検索できるので、申込みをしてきた人に空き家を売ったり貸したりすることが可能。
空き家をリフォームする	空き家を「売る」「貸す」などの場合、事前にリフォームをすることも考えられる。「リフォーム」といっても「店舗として活用したいので、耐震性を高めたい」「住宅として貸したいので、見栄えをよくしたい」など、目的によって内容は様々。まずは目的に応じてどんなリフォームを検討すべきなのか、事業者や自治体へ相談を行う。一定の要件を満たすリフォーム工事を行う場合は、国や各自治体の補助金を受けられることもある。
空き家内の家財を片付ける	空き家を「売る」「貸す」「使う」「解体する」いずれの場合も、空き家内にある家財が問題になる。自分で片づける他、廃棄やリサイクルに向けた家財の分別、遺品の整理などをしてくれるサービスもある。
空き家の管理サービスを利用する	多忙や空き家が遠方にあるため自分で管理できない場合は、有料の空き家の管理代行サービスも検討。サービスの内容や費用は事業者によって様々だが、中には低額で見回りや報告書作成をしてくれる NPO 法人やシルバー人材センターによるサービスもある。
空き家を解体（除却）する	老朽化した空き家を解体（除却）する場合、補助金、民間事業者と連携し、解体業者の紹介などを行っている自治体もある。

1-4-3. 空き家所有者等の確認手順

国土交通省からの空家法関連情報として、空き家所有者等確認手順の例を示します。



◆コラム1【相続登記の申請義務化】

所有者不明土地の解消に向けて、**令和6年4月**から相続登記の申請が義務化されます。

相続登記がされない原因として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されています。そのため、相続登記の申請を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

? 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付かない土地



3年以内とは
被相続人の死亡を知った日
からではないので、
不動産を取得したことを
知らなければ3年の期間は
スタートしません！

相続登記の申請義務についてのルール

① 基本的なルール

相続（遺言含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

※①②ともに、正当な理由がなく義務に違反した場合は、10万円以下の過料適用対象。

? 義務化について、いまからできることは？

相続登記の申請の義務化は、令和6年に始まりますが、それ以前の相続でも、不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

それぞれのケースに応じ、相続人で必要な遺産分割を行い、今のうちから相続登記を速やかに行うことが重要です。

また、相続登記を促進する税制上の措置（100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等）も令和4年4月から拡充されています。

2. 空き家バンクについて

2-1. 空き家バンク設置の目的

空き家バンクは、空き家の流通促進を行うことで、地域の空き家対策を進め、かつ、不動産ストックの流通・利活用を促進します。

地域内に宅建業者が存在する場合、あらかじめ空き家バンクの必要性、有用性及び目的等を含めて情報共有・意見交換することで、自治体と宅建業者の役割分担もイメージしながら設置作業を進めることができます。空き家の所有者には、公的な主体の関与に安心感を持つ方もおり、自治体と宅建業者とが連携して取り組むことが有効です。

各自治体では、移住の促進だけでなく、セカンドハウス等としての活用を想定した空き家の有効活用を目的とすることもあります。

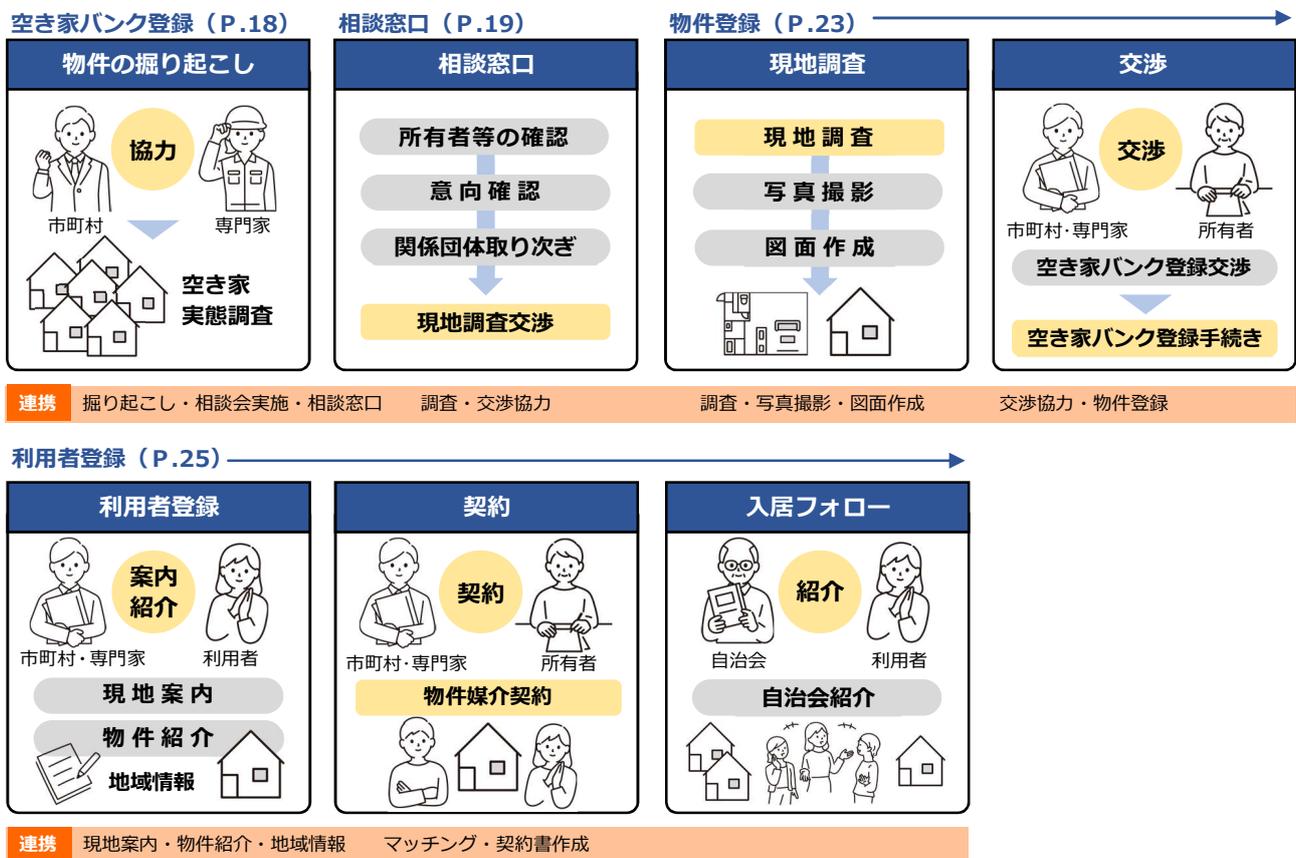
【空き家バンクのメリット】

- 所有の空き家を登録すると、移住希望者等へ情報を紹介することが可能。
- 交渉や契約に関する費用を抑えることが可能な場合もある。
- 空き家バンク向けの補助金を利用できる。

2-2. 空き家バンク運営の全体フロー ※各フロー項目の詳細説明は2-3章（P.18）以降

2-2-1. 空き家バンク登録から物件成約までのフロー

（宅建業者や建築士会等の専門家団体との連携イメージ）



2-2-2. 空き家バンク運営の役割分担の例

- 民間支援組織（地域おこし協力隊やNPO団体、まちづくり会社等）と連携している場合の役割分担事例

		自治体担当課 担当職員	民間支援組織 地域おこし協力隊やまちづくり 会社等の協力者・委託事業者	専門家
物件 掘り起こし	空き家情報の収集		●	
	通知文書の作成・送付	●		
	相談会の実施等	●	●	
相談窓口対応	相談窓口の運営	●	●	●
	カルテ作成	●	●	●
	必要に応じて相談先の 紹介	●	●	●
物件登録	登録申請受付	●		
	物件媒介契約			●※ (宅建)
	現地確認調査		●	●
	登録可否判定 (建物診断)		●	●
	登録台帳管理	●		
	空き家バンク登録	●	●	
	物件登録完了書送付	●		
	利用希望者が見つかった 際の所有者意向確認	●	●	
利用者登録	登録台帳管理	●		
	審査	●		
	物件案内、地域情報案内		●	
	交渉申込書発行	●		
	自治会長等面談	●	●	
	システム入力	●	●	
仲介	物件の仲介・契約			● (宅建)

※コラム2（P.9）参照

■ 宅建業者と連携している場合の役割分担事例

		自治体担当課 担当職員 委託事業者	宅建業者
物件登録	登録申請受付	●	
	現地確認調査	●	●
	登録可否判定 （建物診断）	●	
	登録台帳管理	●	
	空き家バンク登録	●	
	物件登録完了書送付	●	
	利用希望者が見つかった際の 所有者意向確認	●	●
利用者登録	審査	●	
	物件紹介	●	●
	物件案内、地域情報案内		●
	交渉申込書発行		●
	自治会長等面談	●	
	システム入力	●	
仲介	物件の仲介・契約		●

◆コラム2【空き家バンク制度の流れ】

－宮城県大崎市と宮城おおさき移住支援センター・くーらすの取組紹介－

宮城県大崎市の空き家バンク制度には、登録事業者が取引を仲介する場合と、所有者と直接取引を行う場合の2パターンがあります。所有者との直接取引ができるようにしていることで、不動産業者が取り扱わない物件も空き家バンクに登録した事例があります。

①登録事業者が仲介する場合



②所有者と直接取引する場合



2-2-3. 相談項目に応じた専門家の紹介先の例

相談内容によっては、行政窓口では対応できない場合があるため、相談種別や相談項目ごとに専門家（宅建業者、弁護士、司法書士、建築士、銀行等）を紹介します。

ここでは、相談項目に応じた専門家の紹介先の例を示します。

相談種別	登記	相談項目	専門家
売却・賃借	登記済み	事業者紹介	全日本不動産協会・宅建協会
		お悩み	
		トラブル	全日本不動産協会・宅建協会、弁護士会
	不明	登記不明・未登記	司法書士会
	未登記	相続登記	司法書士会、弁護士会
		お悩み	弁護士会
		資産価値	不動産鑑定士協会
改修・除却		事業者紹介	建築士会、建築士事務所協会、古民家再生協会、解体工事業協同組合
建物診断		事業者紹介	建築士会、建築士事務所協会
空き家の管理		事業者紹介	シルバー人材
物件購入希望		事業者紹介	全日本不動産協会・宅建協会
相談		将来の空き家	銀行、司法書士会、弁護士会

2-2-4. 空き家等相談窓口一覧表（岩手県空家等対策連絡会議）

空き家の適切な管理、利活用の推進を図るために、岩手県内の関係団体、民間企業、行政機関等が一体となり、岩手県空家等対策連絡会議を立ち上げ、総合的に空き家等の対策を行っています。

下記団体では、空き家等に関する相談を受け付けていますので、相談内容に応じて団体に問い合わせてください。

※関係団体等に対する個別具体の相談には費用が発生する場合がありますので、あらかじめ費用等の確認が必要となります。

対応内容	団体名	記載ページ
登記や法律に関する相談	① 岩手県行政書士会	P.12
	② 岩手県土地家屋調査士会	P.12
	③ 岩手弁護士会	P.12
	④ 岩手県司法書士会	P.13
不動産売買、賃貸に関する相談	⑤ 一般社団法人 岩手県宅地建物取引業協会	P.13
	⑥ 公益社団法人 全日本不動産協会岩手県本部	P.13
	⑦ 一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会	P.14
建築・建物診断・改修に関する相談	⑧ 一般社団法人 岩手県建築士会	P.14
	⑨ 一般社団法人 岩手県建築士事務所協会	P.14
	⑩ 一般財団法人 岩手県建築住宅センター	P.15
融資・起業・利活用に関する相談	⑪ 株式会社岩手銀行	P.15
	⑫ 東北銀行	P.15
	⑬ 北日本銀行	P.16
	⑭ 日本政策金融公庫盛岡支店	P.16
	⑮ 住宅金融支援機構東北支店	P.16

■ 登記や法律に関する相談

団体名①	岩手県行政書士会		
対応可能な相談内容	建設業許可申請、相続手続、解体業許可申請・産廃処理業許可申請、各種許認可申請、会社設立		
ホームページ URL	http://iwate-gyosei.jp/		
電話番号	019-623-1555	FAX	019-651-9655
メールアドレス	info@iwategyosei.jp		
所在地	〒020-0024 岩手県盛岡市菜園一丁目 3 番 6 号農林会館 5 階		

団体名②	岩手県土地家屋調査士会		
対応可能な相談内容	境界の調査・確認に関すること、建物の表題・変更・滅失登記		
ホームページ URL	http://www.iwate-chosashi.jp		
電話番号	019-622-1276	FAX	019-622-1281
メールアドレス	info@iwatechosashi.jp		
所在地	〒020-0816 岩手県盛岡市中野一丁目 20 番 33 号		

団体名③	岩手弁護士会		
対応可能な相談内容	不動産、相続等、法律問題全般について対応可		
ホームページ URL	http://www.iwateba.jp/		
電話番号	019-651-5095	FAX	019-623-5035
メールアドレス	office@iwaben.jp		
所在地	〒020-0022 盛岡市大通 1 - 2 - 1 サンビル 2 階		

■ 登記や法律に関する相談

団体名④	岩手県司法書士会		
対応可能な相談内容	①相続や売買等による登記の名義変更 ②遺産分割調停の申立て・財産管理人選任の申立て・相続放棄の申立て ③成年後見・任意後見等の申立て		
ホームページ URL	http://iwate-shiho.jp		
電話番号	019-622-3372	FAX	019-653-2427
メールアドレス	xli01552@nifty.ne.jp		
所在地	〒020-0015 岩手県盛岡市本町通二丁目12番18号		

■ 不動産売買、賃貸に関する相談

団体名⑤	一般社団法人 岩手県宅地建物取引業協会		
対応可能な相談内容	空き家の売買や賃貸に関すること		
ホームページ URL	http://www.iwate-takken.or.jp/		
電話番号	019-646-1111	FAX	019-646-3939
メールアドレス	-		
所在地	〒020-0127 岩手県盛岡市前九年一丁目9-30 岩手県不動産会館内		

団体名⑥	公益社団法人 全日本不動産協会岩手県本部		
対応可能な相談内容	不動産（空き家）の売買や賃貸に関すること		
ホームページ URL	http://iwate.zennichi.or.jp		
電話番号	019-625-5900	FAX	019-622-4134
メールアドレス	info@iwate.zennichi.or.jp		
所在地	〒020-0872 岩手県盛岡市八幡町1番9-101号		

■不動産売買、賃貸に関する相談

団体名⑦	一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会		
対応可能な相談内容	不動産については、価格・賃料水準の相談対応。 利活用については、周辺地域の将来動向を見据えた相談対応。		
ホームページ URL	http://www.kantei-iwate.jp		
電話番号	019-604-3070	FAX	019-622-8485
メールアドレス	ihkk@kantei-iwate.jp		
所在地	〒020-0022 岩手県盛岡市大通 1 丁目 3 番 4 号		

■建築・建物診断・改修に関する相談

団体名⑧	一般社団法人 岩手県建築士会		
対応可能な相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用についての技術的助言 ・古民家等再生についての技術的助言 		
ホームページ URL	http://www.iwatekenchikushikai.ecnet.jp/		
電話番号	019-654-5777	FAX	019-654-5777
メールアドレス	iwa-ks@muse.ocn.ne.jp		
所在地	〒020-0887 岩手県盛岡市上ノ橋町 1 - 5 0		

団体名⑨	一般社団法人 岩手県建築士事務所協会		
対応可能な相談内容	リフォーム、リノベーション		
ホームページ URL	https://iwate-jk.opal.ne.jp/		
電話番号	019-651-0781	FAX	019-651-8677
メールアドレス	iwajk@estate.ocn.ne.jp		
所在地	〒020-0016 岩手県盛岡市名須川町 18 番 16 号 建築会館		

■ 建築・建物診断・改修に関する相談

団体名⑩	一般財団法人 岩手県建築住宅センター		
対応可能な相談内容	県からの委託により空き家相談窓口の開設 相談窓口で相談内容をお聞きし、内容に応じ専門家相談窓口の紹介		
ホームページ URL	https://www.ikjc.or.jp/		
電話番号	019-652-7744	FAX	019-651-1588
メールアドレス	center@ikjc.or.jp		
所在地	〒020-0045 岩手県盛岡市盛岡駅西通 1-7-1 アイーナ 2 階		

■ 融資・起業・利活用に関する相談

団体名⑪	株式会社岩手銀行		
対応可能な相談内容	空き家のリフォーム、リノベーションに関する資金の相談		
ホームページ URL	https://www.iwatebank.co.jp/index.html		
電話番号	019-623-1111	FAX	019-622-1266
メールアドレス	ibk-kc@iwatebank.co.jp		
所在地	〒020-8688 岩手県盛岡市中央通一丁目 2 番 3 号		

団体名⑫	東北銀行		
対応可能な相談内容	空き家を利活用した、リノベーション事業に対する事業計画策定支援や融資		
ホームページ URL	http://www.tohoku-bank.co.jp/		
電話番号	019-651-6173	FAX	019-651-4310
メールアドレス	xchi-sou@tohoku-bank.co.jp		
所在地	〒020-0023 岩手県盛岡市内丸 3 番 1 号		

■融資・起業・利活用に関する相談

団体名 ^⑬	北日本銀行		
対応可能な相談内容	空き家のリフォーム等に関する資金の相談		
ホームページ URL	http://www.kitagin.co.jp		
電話番号	019-653-1111	FAX	019-624-7140
メールアドレス	-		
所在地	〒020-8666 岩手県盛岡市中央通一丁目6番7号		

団体名 ^⑭	日本政策金融公庫盛岡支店		
対応可能な相談内容	空き家のリノベーション等に関する資金の相談。 相談内容により①～③の事業に対応。 ①小規模企業向けの小口資金や新規開業資金など（国民生活事業） ②中小企業向けの長期事業資金など（中小企業事業） ③農林漁業や食品産業向けの事業資金など（農林水産事業）		
ホームページ URL	https://www.jfc.go.jp/		
電話番号	国民生活事業：0570-004-730 中小企業事業：019-623-6125 農林水産事業：019-653-5121	FAX	国民生活事業：019-625-5073 中小企業事業：019-623-6577 農林水産事業：019-654-5263
メールアドレス	-		
所在地	〒020-0024 岩手県盛岡市菜園2-7-21		

団体名 ^⑮	住宅金融支援機構東北支店		
対応可能な相談内容	【フラット35】リノベを含む【フラット35】全般の相談対応 【フラット35】地域連携型による地方公共団体との連携（例：空き家対策など）		
ホームページ URL	https://www.flat35.com/index.html		
電話番号	022-227-5035	FAX	022-227-4537
メールアドレス	-		
所在地	〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-9-1 仙台トラストタワー22階		

2-2-5. 関係団体窓口記入シート（市町村担当者記入用）

対応内容	団体名
① 解体に関する相談	
② 登記や法律に関する相談	
③ 建築・建物診断・改修に関する相談	
④ 融資・起業・利活用に関する相談	

① 解体に関する相談（②～④同様）

団体名			
対応可能な相談内容			
ホームページ URL			
電話番号		FAX	
メールアドレス			
所在地			

2-3. 各フロー項目の説明

2-3-1. 空き家バンク登録・掘り起こしの促進（空き家所有者を対象とした試み例）

空き家バンクの登録数を増やし、移住定住者の受け入れ体制の充実を図るには、利活用できる空き家の掘り起こしが大切となります。先進事例では、以下のような空き家所有者へのアプローチを行い、物件の掘り起こしに取り組んでいます。

■物件掘り起こしに向けて、所有者へのアプローチ方法事例

- ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封（遠方に居住する所有者に対して直接周知できる手法）
- ・自治体広報誌での周知
- ・相談会、セミナー
- ・相談窓口を設置
- ・空き家バンク登録に対するインセンティブ付与（仲介手数料補助や改修費用補助等）
- ・公共施設などでのポスターチラシの設置、配布 等

市町村職員のみなさまに聞きました！

みんなの声

物件の掘り起こしについて、あなたのまちで効果のあった所有者へのアプローチ方法、取り組み事例がありましたら、教えてください。

みんなの悩み

空き家所有者は、空き家を所有している意識がないことが多い。

固定資産税納税通知書を送付する時に、今後どうしたいかアンケートや相談窓口のチラシを入れたところ、反響が大きかった！

自治体広報誌での周知や、高校生が作成した空き家バンクポスターを公共施設に設置しました。

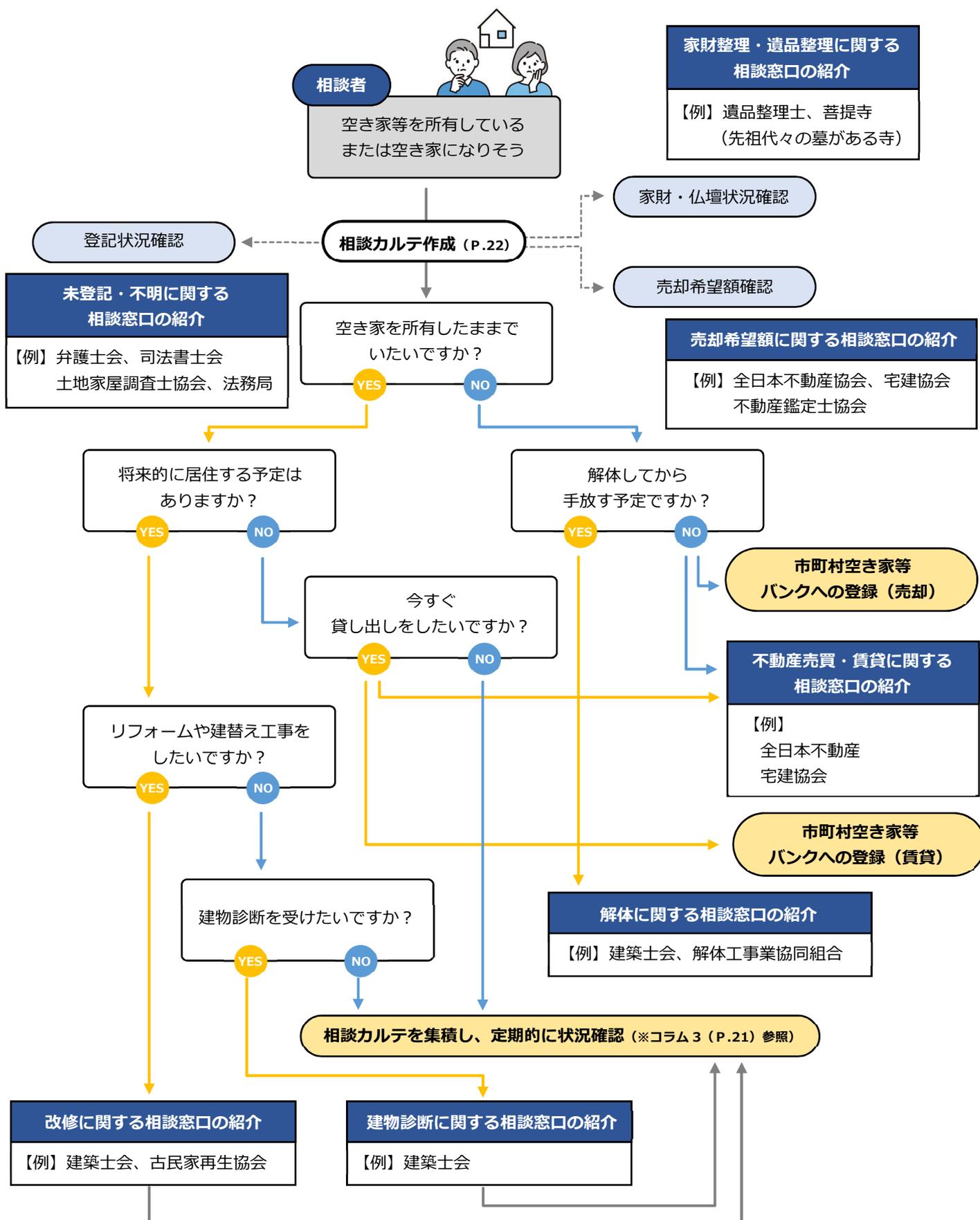
「相続」「空き家」に関するセミナーと、「空き家の個別相談会」を併せて開催したところ、空き家所有者だけでなく、今後空き家を持つことになる方の参加も多数ありました！

出前講座を行い、「終活」の一部として意識づけしています。空き家を残されたら、相続する子どもが大変だと伝えることで危機感や認識を持ってもらいます。

水道課で行った空き家調査で判明した空き家所有者に対して送付するアンケート調査票の中に、空き家・空き地バンク制度周知チラシを同封して郵送しました。

都市計画課による調査結果から空き家と判定され、比較的状态が良好な物件の所有者へ意向確認アンケートを送付。空き家バンクに登録してもよいと回答した所有者に、登録手続き案内を実施しました。

2-3-2. 相談窓口対応フロー（初回相談）



市町村職員のみなさまに聞きました！



みんなの声

相談対応の際、「登記状況」「売却希望額」「家財（仏壇）整理」に関する相談には、どのように対応していますか？

登記状況

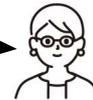
法務局で登記事項証明書を取得し、登記状況を確認するよう促しています。



社会福祉協議会で行っている暮らし相談（司法書士）を紹介します。



登記状況の確認については税務担当課を案内し、具体の登記手続きについては、不動産業者や土地家屋調査士等に相談するよう案内しています。



売却希望額

自治体と連携している空き家バンク登録物件取扱業者が行う物件調査時の査定額を参考にさせていただくことも可能であると説明しています。



今までの売却額事例の紹介をしています。



売上の希望価格や売却のスピード、実際の評価額の比較などを鑑みて、不動産業者と調整することも多いです。空き家バンクへ掲載後、売却の目処が立たない場合も同様に価格の調整を実施しています。



空き家バンクとして、動きやすい相場感はお伝えしています。



固定資産税課税明細書の金額を参考にしながら、所有者に金額を決めていただいています。



家財（仏壇）整理

少数ですが、家財道具を残す代わりに売却価格を安く設定される場合もあります。



買主によっては、家財が必要な場合もあるため、そのときは双方で話し合い価格の調整や家財の引取など調整してもらっています。



仏壇整理の場合は、菩提寺や仏具店等へ相談するよう促しています。



仏壇等は菩提寺が明確でない場合、宗派を聞き取り個別に対応しています。



自治体で作成した空き家等管理サービス事業者登録名簿を配布し、家財処分できる事業者を選択してもらっています。



不動産事業者によると、基本的には家財が全くないのが理想とのことではあるが、プラスになりそうな家財は無理に処分しなくてもよいという方針です。



◆コラム3【空き家バンクの登録数を増やすためには相談機能の強化が必要】

－陸前高田市とNPO法人高田暮舎の取組紹介－

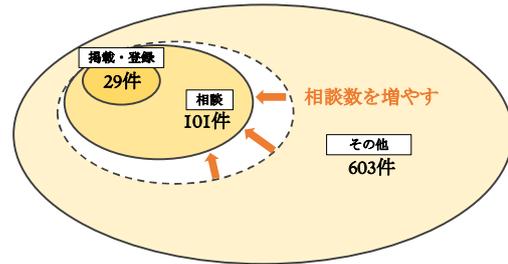
陸前高田市では、行政と民間の強みを活かした移住定住促進を目指しています。

行政：全体への作用、公的なサポートの構築、予算整備

民間：戦略的思考、柔軟な対応、速度感、ブランディング力

相談機能を強化することで利活用物件増加へ

バンク登録を前提とせず、相談機能を強化することが利活用物件増につながります。そのために、民生委員との連携、福祉分野との連携、地域での勉強会実施、チラシ設置、市広報や地元新聞での周知など、効果予測のもとスケジュール化を行います。



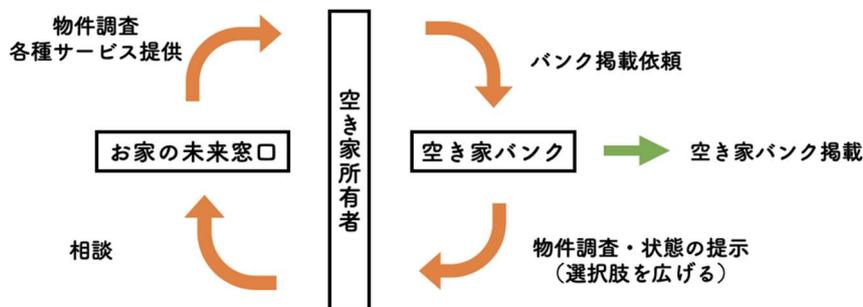
行政と高田暮舎で行った詳細な認識合わせ

- ◆ 種まき期が長く、一見成果が見えにくいこと（特に初期段階）
- ◆ 年度毎の戦略（成果が出づらい分プロセスの認識をしっかりと行う）
- ◆ 指標改善（年度をまたぐもの、バンク以外の成果など実態に合わせて行う）

お家の未来相談窓口（2020年7月開始）

お家の未来総合窓口は、空き家に関するお悩みを総合的にサポートし、解決に導くサービスです。家についての悩み、何から考えれば良いか分からないなど、何でも相談可能な窓口です。

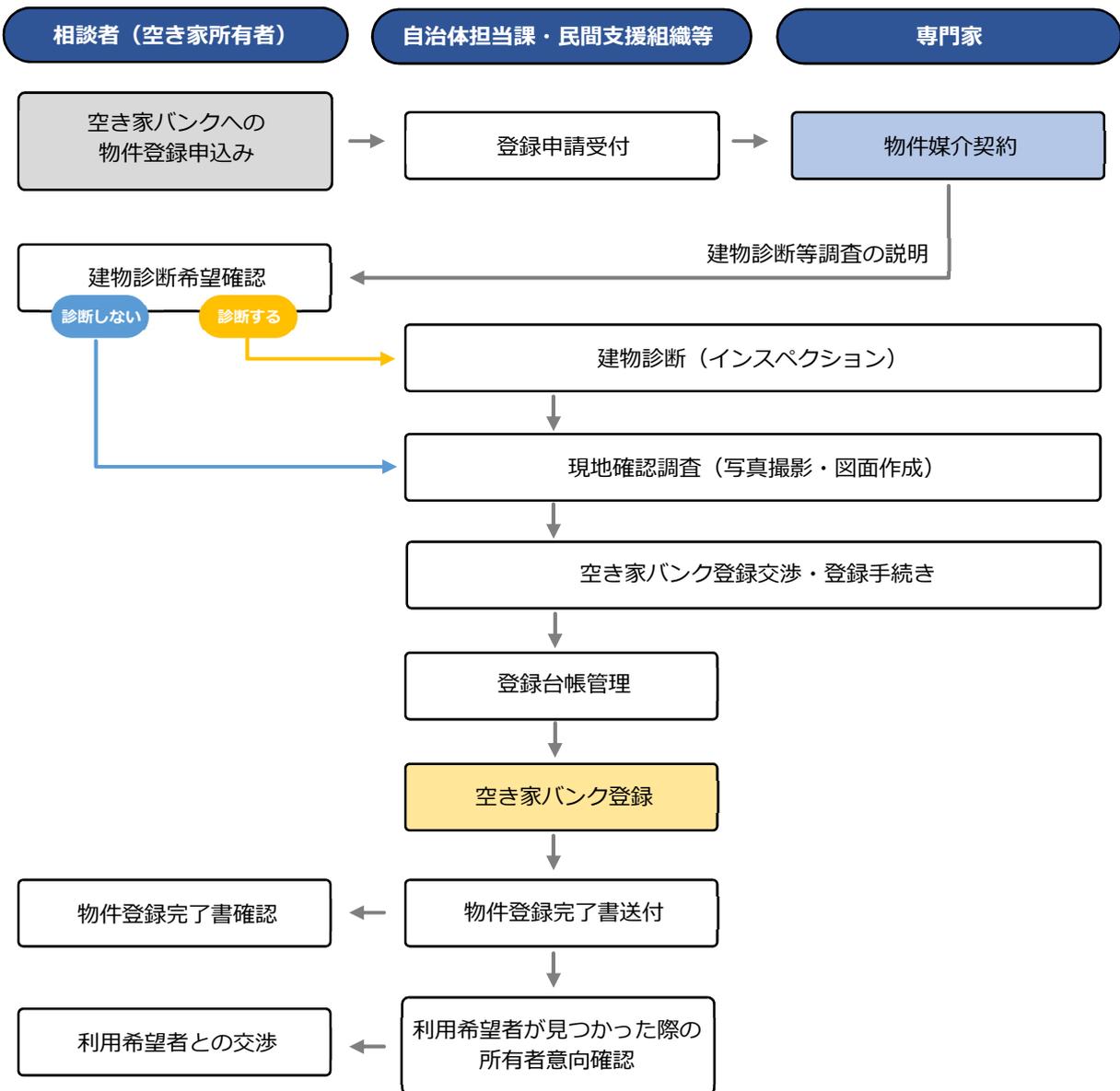
家の現状などのヒアリングを行い、それをもとに物件調査、診断カルテ等のプランを作成・提案します。専門家との連携もワンストップ対応で安心です。将来の不安、ちょっとした修繕、権利問題からリフォームまで、総合的に悩み解決のサポートを行います。公益的な空き家対策と、空き家を資源とした収益事業の両輪で「持続する空き家事業」の構築を図ります。



■相談カルテの作成

整理番号				対応者名			
相談年月日				相談時間			
相談者	氏名			年齢		性別	
	住所			連絡先			
相談方法		<input type="checkbox"/> 来訪 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> メール <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
相談者情報		<input type="checkbox"/> （土地・建物）の所有者 <input type="checkbox"/> 親族・相続人（所有者との関係） <input type="checkbox"/> 代理人（親権者、成年後見人等、委任代理人、その他（ ）） <input type="checkbox"/> 近隣住民（隣人、地域住民、自治会役員） <input type="checkbox"/> その他（ ）					
相談内容		<input type="checkbox"/> 相談（ <input type="checkbox"/> 空き家・留守宅 <input type="checkbox"/> 相続 <input type="checkbox"/> 整理 <input type="checkbox"/> 終活 <input type="checkbox"/> 近隣問題 <input type="checkbox"/> その他（ ）） <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> 利活用 <input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> 除却 <input type="checkbox"/> 登記 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
物件情報	所在地				築年数		
	都市計画等	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	地域地区	<input type="checkbox"/> 用途地域（ ） <input type="checkbox"/> その他（ ）		
	種類	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他（ ）		階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> その他（ ）		
	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> 不明		空き家等になった時期			
	接道	側 m（公道・私道）		権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> その他（ ）		
状況	<input type="checkbox"/> 居住可能（ <input type="checkbox"/> 現状で可能 <input type="checkbox"/> 補修必要） <input type="checkbox"/> 居住不能						
	家屋・構造物				敷地		
	家財・仏壇等				その他		
登記	<input type="checkbox"/> 相続（未・済） <input type="checkbox"/> 相談者名義 <input type="checkbox"/> その他（ ）						
	<input type="checkbox"/> 相続の見込み <input type="checkbox"/> 可能 <input type="checkbox"/> 協議中 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 困難（理由： ）						
不動産評価額	土地				建物		
意向	<input type="checkbox"/> 流通（売買・賃貸） <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> リフォーム・修理 <input type="checkbox"/> 適正管理 <input type="checkbox"/> 建物診断 <input type="checkbox"/> 空家等対策特措法関係 <input type="checkbox"/> その他（ ）						
資料の有無	<input type="checkbox"/> 不動産情報 <input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 建築確認 <input type="checkbox"/> 間取図 <input type="checkbox"/> 相続資料 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 課税明細書 <input type="checkbox"/> その他（ ）						
相談内容				回答内容			
専門家紹介先	<input type="checkbox"/> 弁護士 <input type="checkbox"/> 司法書士 <input type="checkbox"/> 行政書士 <input type="checkbox"/> 土地家屋調査士 <input type="checkbox"/> 宅建士 <input type="checkbox"/> 税理士 <input type="checkbox"/> 遺品整理士 <input type="checkbox"/> ファイナンシャルプランナー <input type="checkbox"/> 金融支援 <input type="checkbox"/> 行政 <input type="checkbox"/> 社会福祉協議会 <input type="checkbox"/> その他（ ）						

2-3-3. 物件登録フロー（自治体担当課、民間支援組織等の役割分担は各自治体による）



- 建物診断（インスペクション）により瑕疵担保責任を軽減
 - ・ 物件状況が明らかになるため、購入者が判断しやすくなる。
 - ・ 購入者が物件の現況を承知の上で購入するため、瑕疵担保責任を軽減できる。

市町村職員のみなさまに聞きました！



みんなの声

物件登録時のポイントについて、取り組んでいることを教えてください。

みんなの悩み

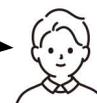
空き家バンクに登録しても、なかなか売れない物件はどうしたらいいだろう？



掲載している写真を晴れている日に撮影した写真に変えてみるのもおすすめ！



写真を掲載するより、動画で物件を紹介すると、イメージが伝わりやすい！



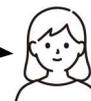
特に、台所、ふろ、トイレ等の水回りは必ず掲載するようにしています。特徴的な施設（牛舎や小屋、離れ等）があれば、公開するようにしています。



汚れや痛みのある部分等も含め、部屋全体が分かるように撮影し、その旨を特記事項に記載しています。



できるだけ暮らしのイメージができるような工夫を心がけ、単なる間取りの紹介にならないように、写真や文章を工夫しています！



登録者の希望により、掲載写真の撮影、間取り図の作成、ルームツアー動画（YouTubeチャンネル）の作成を行っています。

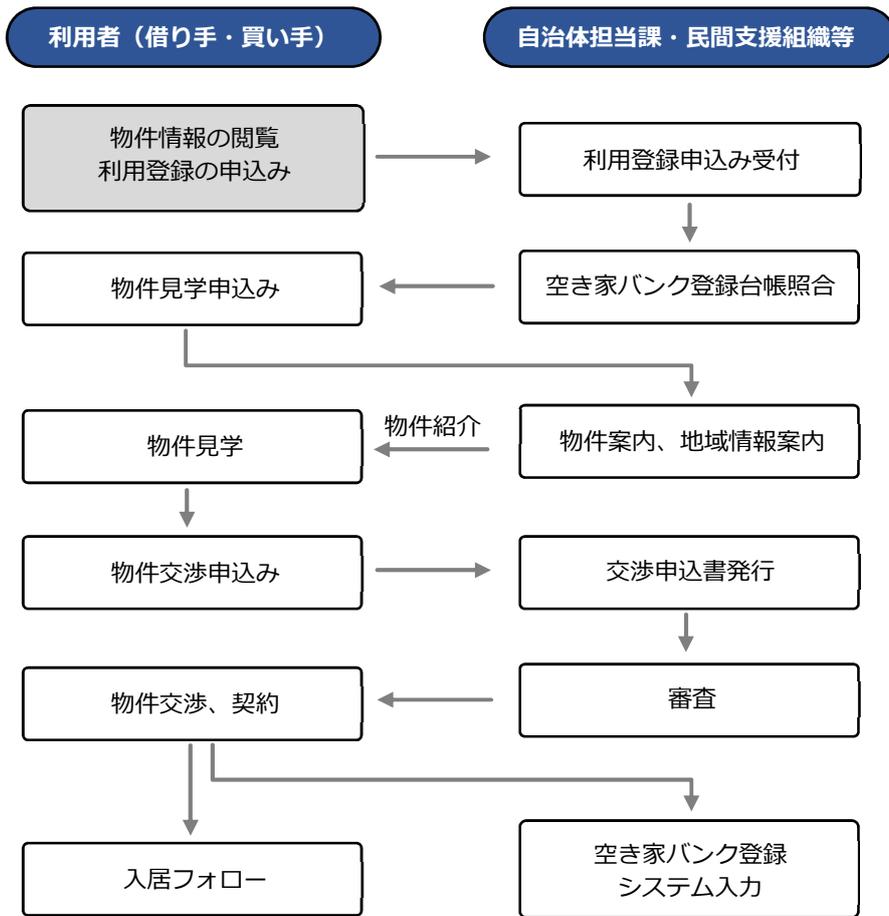


物件が位置する町の紹介も入れており、その町で暮らすイメージが少しでも湧きやすいような工夫をしています。内見する方からも情報が多くて助かっているという声をいただくこともあります。



（令和4年度全国空き家対策推進協議会資料より）

2-3-4. 利用者登録フロー（自治体担当課、民間支援組織等の役割分担は各自治体による）



■ 空き家バンク契約の促進（空き家利用者を対象とした試み例）

【移住希望者等の利用者へ向けた情報発信事例】

- ・自治体版空き家、空き地バンクホームページ及び独自サイトでの PR
- ・全国版空き家バンクでの PR
- ・JOIN 等の移住サイトでの PR
- ・説明会、相談会の開催
- ・WEB 相談会の開催
- ・移住相談員等による PR
- ・空き家見学会の開催 等



空き家バンクや活用されている空き家についてのチラシ（陸前高田市、NPO 法人高田暮舎）

市町村職員のみなさまに聞きました！

みんなの声

空き家利用者・移住希望者へ向けた情報発信として、効果のあった取り組みはありますか？

空き家バンクに掲載している物件について、移住者の参考になるように、周辺情報も含んだPR動画を作成しました。

移住スカウトサービス SMOUT で移住希望者に向けた情報発信をしました。

宝島社の田舎暮らしの本に物件を掲載したところ、移住希望者からの問い合わせが増えました。雑誌掲載が効果的だったと感じました。

移住相談 LINE を作成し、LINE から気軽に相談を受けられるようにした結果、相談者が増えました。

情報媒体を YouTube、Twitter、Instagram など複数でリンクして投稿するようにしたところ、PV 数は開始当初の 18 倍に増加しました！

【空き家バンクのページへ掲載する情報例】（利用者のニーズに合った情報）

- ・子育て、就業、農地付き、就学、自然環境などの絞り込み機能
- ・生活情報や移住後のコミュニティ支援情報
- ・地域の主力産業や雇用状態、特徴的な地域資源、移住と仕事の関係性

市町村職員のみなさまに聞きました！

みんなの声

空き家バンクのホームページに掲載した情報について、掲載後効果のあった情報はありますか？

「仕事」「子育て」「空き家バンク」「生活」「移住者の声」とそれぞれのページを作成し、公開しています。閲覧数は年々増加しており、ページを分けている効果が表れていると思います。特に就農希望者が増加していると感じており、対面や電話での移住相談の際に、農地付き住宅の問合せは一定数あります。

駅やバス停、スーパーまでの距離の掲載をしています。

生活情報や移住後のコミュニティ支援情報を掲載しています。

ルームツアー動画（YouTube チャンネル）が決め手となり売買が成立し、効果的だったと感じています。

【空き家バンクの掲載ページイメージ】

空き家バンクの物件情報検索ページでは、物件詳細ページへ空き家利用者を導くために、基礎情報の掲載が重要となります。

① 検索ページの情報（外観写真、物件内容等）

検索ページ内では、下図のように物件の**全体概要が分かる基礎情報の掲載**が重要です。



② 物件詳細ページの情報（利用者が見たい写真、周辺状況、物件ポイント等）

物件詳細ページトップの物件写真は、空き家利用者が初めに見る情報のため、**利用者が見たい写真の掲載**が重要となります。掲載写真の優先順位は下記が考えられます。



〈利用者が見たい写真の優先順位〉

優先度 高	優先度 中	優先度 低
<u>全体</u> 外観・間取り	<u>内観</u> キッチン・居間・居室・寝室 風呂・トイレ・洗面	<u>その他</u> 駐車場・収納

写真の他、周辺状況、物件ポイント、傷んでいる箇所や故障箇所、交換が必要な箇所についても利用者が知りたい情報となります。

2-4. 全国版空き家バンクの情報

2-4-1. 全国版空き家バンク利用の検討

空き家バンクは、自治体独自でサイトを構築する場合はサイトを自由に設計できる等メリットがありますが、予算が必要となるため、「全国版空き家・空き地バンク」に参加する方法があります。

全国版空き家・空き地バンクとは、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう国土交通省が構築したものです。「全国版空き家・空き地バンク」は、株式会社 LIFULL とアットホーム株式会社の2社によって、それぞれ運営されています。

■全国版空き家バンク利用のメリット、デメリット

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・認知度が高く、全国的に物件情報を発信できる。 ・参加費が無料。 ・自治体を横断して検索でき、ハザード情報や生活支援情報等を地図上に重ねて表示できる。 ・「農地付き空き家」「店舗付き空き家」に関する検索軸も構築され、絞り込みが可能である。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・サイトへの参加費や初回の物件登録は無料だが、その後の代行入力は予算が必要となる。 ・職員が物件登録するのは作業的に負担となるケースがある。

2-4-2. 登録のために収集すべき情報

全国版空き家・空き地バンクへ、物件情報を登録する際に最低限必要な情報として、下記に記載している登録必須項目があります。

その他に、所有者に関する情報については、申請者名、連絡先等、物件に関する情報については、空き家の利用者が物件を選択しやすい情報（築年数、床面積など）を検討する必要があり、検討した登録情報の内容に合わせて、所有者が提出する空き家バンクの登録申請書面を作成する必要があります。

【登録する際の登録必須項目】

■株式会社 LIFULL

所在地（都道府県・市区町村）、現況、物件名、物件種別、問合せ先、価格・賃料

■アットホーム株式会社

戸建て売買の場合：所在地、沿線、現況、引渡時期、物件名、建物構造

2-5. 岩手県の空き家バンク設置状況・自治体支援制度一覧

■ 岩手県の空き家バンク設置状況（令和5年3月時点）

	市町村名	空き家バンク設置	全国版空き家バンク設置	
			株式会社 LIFULL	アットホーム株式会社
1	盛岡市	○	○	○
2	宮古市	○	○	○
3	大船渡市	○	○	○
4	花巻市	○	○	-
5	北上市	○	○	○
6	久慈市	○	○	○
7	遠野市	○	○	-
8	一関市	○	-	-
9	陸前高田市	○	○	○
10	釜石市	○	○	-
11	二戸市	○	-	-
12	八幡平市	○	-	-
13	奥州市	○	○	○
14	滝沢市	○	○	○
15	雫石町	○	○	○
16	葛巻町	○	-	-
17	岩手町	○	-	-
18	紫波町	○	○	○
19	矢巾町	○	○	○
20	西和賀町	○	○	-
21	金ヶ崎町	○	○	○
22	平泉町	○	-	○
23	住田町	○	-	○
24	大槌町	-	-	-
25	山田町	○	○	○
26	岩泉町	○	-	○
27	田野畑村	○	-	-
28	普代村	○	-	-
29	軽米町	○	○	-
30	野田村	○	-	○
31	九戸村	○	-	○
32	洋野町	○	○	-
33	一戸町	-	-	-

■自治体支援制度一覧（令和5年3月時点）※問合せの際は必ず最新の担当課を確認ください。

市町村名		自治体支援制度	問合せ先	
			担当部署	電話番号
1	盛岡市	空き家等購入費補助金	都市計画課	019-639-9051
2	宮古市	宮古市空家等利活用補助金	企画課	0193-62-2111
3	大船渡市	空き家バンク活用奨励金（※R5に所管課変更予定）	企画調整課	0192-27-3111
		若者・移住者空き家取得奨励金 （※R5に所管課変更予定）		
		危険空き家除却工事補助金	住宅管理課	
		空き家改修工事補助金		
住宅リフォーム助成金				
4	花巻市	空家等解体活用補助金	建築住宅課 建築指導係	0198-41-3567
		老朽危険住宅除却費補助金		
		定住促進住宅取得等補助金	定住推進課 定住推進係	0198-41-3516
		若者世代等空き家取得奨励金		
		空き家活用奨励金		
5	北上市	空家等解体事業補助金	都市計画課	0197-72-8278
		空き家改修事業補助金		
		空き家所有者整備事業補助金		
		若者向け空き家取得補助金		
7	遠野市	空き家リフォーム事業助成金	観光交流課	0198-62-2111
		若者・移住者空き家取得奨励金	まちづくり 推進課	
		特定空家等除却促進事業費補助金		
8	一関市	移住者住宅取得補助金	交流推進課	0191-21-8194
		空き家バンク登録住宅改修等補助金	生活環境課	0191-21-8344
		空家等解体工事資金利子補給補助金		
9	陸前高田市	陸前高田市移住定住促進事業地域商品券交付	観光交流課	0192-54-2111 （内線413）
10	釜石市	－	－	－
11	二戸市	若者向け空き家住宅取得支援補助金	政策推進課	0195-23-3115
		移住定住住宅リフォーム補助金		
12	八幡平市	八幡平市移住促進空き家改修補助金（※R4年度）	まちづくり 推進課	0195-74-2111
		八幡平市若者・移住者空き家住まい支援補助金 （※R5年度）		
		八幡平市結婚新生活支援補助金	地域福祉課	

市町村名		自治体支援制度	問合せ先	
			担当部署	電話番号
13	奥州市	危険空き家除却工事補助金	生活環境課 空家対策室	0197-34-2344
		空き家改修工事補助金		
14	滝沢市	－	－	－
15	雫石町	空き家改修等補助金	地域整備課 住宅公園係	019-692-6406
		空き家整理等補助金		
16	葛巻町	空き家リフォーム支援事業	いらっしやい 葛巻推進課	0195-66-2111 (内線 442)
17	岩手町	空き家活用型U I J ターン推進事業	建設課 都市住宅係	0195-62-2111 (内線 325)
18	紫波町	－	－	－
19	矢巾町	－	－	－
20	西和賀町	空き家活用促進事業補助金	ふるさと振興課	0197-82-3285
		空き家改修費助成事業補助金		
21	金ヶ崎町	空き家利活用補助金	商工観光課	0197-42-2111
		空き家除却補助金		
22	平泉町	若者・移住者空き家住まい支援事業費補助金	まちづくり 推進課	0191-46-5578
23	住田町	住宅建築事業費補助金	建設課	0192-46-2115
		住宅リフォーム事業費補助金		
24	大槌町	空き家リフォーム支援補助金	産業振興課	0193-42-8717
		空き家片付け支援補助金		
25	山田町	定住促進住宅取得費等補助	政策企画課	0193-82-3111
		移住定住促進リフォーム補助		
26	岩泉町	空き家利活用促進事業補助金	地域整備課 住宅対策室	0194-22-2111
		空き家・空き地バンク成約奨励金		
27	田野畑村	住宅改修事業費補助金	企画観光課	0194-34-2111
28	普代村	－	－	－
29	軽米町	若者・移住者空き家住宅取得事業費補助金	総務課	0195-46-4738
		空家等活用推進事業費補助金		
30	野田村	野田村定住促進事業費補助金 (空き家住宅改修費補助金)	未来づくり 推進課	0194-78-2963
31	九戸村	－	－	－
32	洋野町	空き家等活用促進助成金	企画課 企画政策係	0194-65-5912
		危険空き家等除却費補助金	建設課工務係	0194-77-2114
33	一戸町	－	－	－

3. 関連制度紹介

■ 空き家相談窓口

空き家（空き地を含む。以下同じ）の所有者等を対象に、相続・維持管理・解体・賃貸・売却など、お持ちの空き家についての悩みを相談できる「空き家相談窓口」を開設しております。この窓口は、空き家を所有されるなかで生じる様々な悩みをワンストップで受け付けることが可能です。

団体名	一般財団法人 岩手県建築住宅センター
電話番号	019-652-7744
窓口時間	月曜日から金曜日の午前 9 時から午後 5 時（祝休日・年末年始を除く）
ホームページ	https://www.ikjc.or.jp/

■ 若者・移住者空き家住まい支援事業

人口減少対策として、結婚や子育て等のライフステージを控えた若者世代と移住者へ空き家を活用した住宅支援を実施するため、若者世代および移住者の空き家の取得と改修費用の一部を補助します。

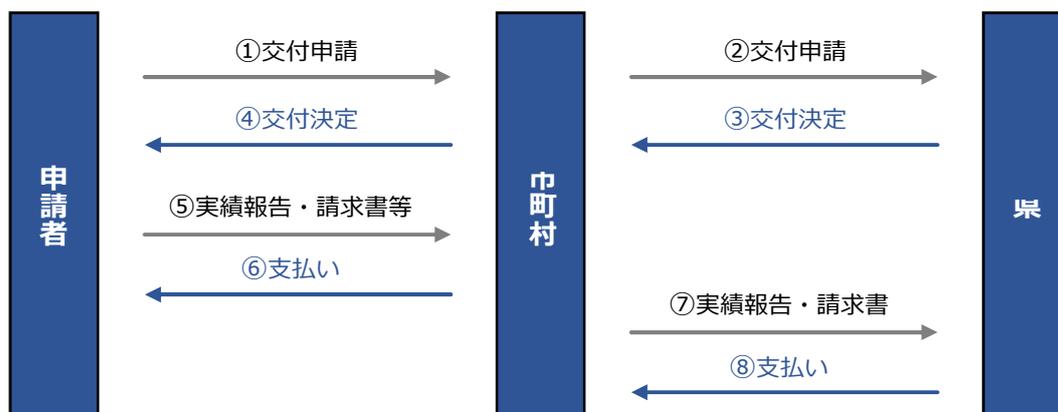
【補助対象者】

- ・ 39 歳以下の若者世代
- ・ 岩手県外からの移住者

【補助内容（間接補助）】 ※市町村へ補助する上限額

- ・ 若者世代または移住者の空き家取得 150 千円／件
- ・ 若者世代または移住者の空き家改修 200 千円／件
- ・ 子ども・子育て世帯への加算 100 千円／件

【申請から補助金交付までの流れ】 ※以下の流れによらない場合は、お問合せください。



お問合せ先	岩手県 県土整備部 建築住宅課 住宅計画担当
電話番号	019-629-5934

■住まいるダイヤル

法律に基づいて国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。リフォーム工事でのトラブルや住宅に関するあらゆる相談について、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が対応します。また、これからリフォーム工事の契約を予定している方（発注予定者）から実際に見積書をお送りいただき、チェックするサービスを行っています。

電話相談をした方で、評価住宅または保険付き住宅を取得または供給された方およびリフォーム工事を発注された方（予定を含む）は、各地の弁護士会で面談による専門家相談が受けられます。

団体名	公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
電話番号	0570-016-100（PHS や一部の IP 電話をご利用の方は 03-3556-5147）
窓口時間	電話受付時間：10：00～17：00（土、日、祝休日、年始年末を除く）
ホームページ	https://www.chord.or.jp/

■相続土地国庫帰属制度（令和 5 年 4 月 27 日施行）

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっていると言われています。そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局）の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新たに創設されました。

？ 誰でも申請できるの？

基本的に、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請する必要があります。

？ 引き取り可能な土地は？

右に示すような通常の管理または処分をするにあたって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外となります（要件の詳細については、法務省ホームページをご確認ください）。申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

？ 手続きの費用は？

申請時に、審査手数料を納付するほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付する必要があります。具体的な金額や算定方法は、法務省のホームページをご確認ください。



〈国庫帰属が認められない土地の主な例〉

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地

4. 空き家相談窓口対応 Q&A

空き家所有者から、岩手県建築住宅センター「空き家相談窓口」に寄せられた内容を、Q&A として紹介します。窓口対応時の相談解決等のヒントとしてご活用ください。

（1）空き家をどうすればよいか 編

Q.1	空き家をどうしたらよいかわかりません。
A.1	売却、賃貸等の空き家活用の選択肢があります。 方針が決まったらその内容についてまたご相談ください。

Q.2	亡くなった父名義の空き家を所有しています。これまで独り身の兄が住んでいましたが、最近兄が亡くなり、この家をどうすればよいか悩んでいます。どのような方法がありますか？
A.2	空き家のある自治体では空き家バンクを行っているので、売買以外にも手段はあります。相続の手続きを行っていないので、司法書士に依頼する必要も出てくると思われませんが、いずれにせよ自分がこの家と土地をどうしたいか、今一度考えてみてください。

Q.3	空き家を所有しています。土地の形状が悪いので買い手が付か心配でそのままにしています。どうすればよいですか？
A.3	空き家の立地的には好条件です。土地形状は悪いですが、隣接する水路を使用できれば駐車スペース等も生まれ状況が変わります。水路部分の使用許可も検討し、不動産業者に相談してみてください。

Q.4	空き家を所有しており、相続を受けたが身内間でどうすればよいかまとまっています。どうすればよいでしょうか？
A.4	身内間でまとまらないと話が進まないの、話し合いを続けてください。その際、費用のこと、権利のこと、行っていない手続きのことを端的に整理してから、話し合いするようにしてみてください。

Q.5	盛岡市内に空き家を所有しており、解体して売るか、そのまま売るか悩んでいます。山もありますが、どうすればよいでしょうか？
A.5	盛岡市内であれば、市街化調整区域かどうか分かれ道です。市街化調整区域の場合、解体すると建てられなくなるので解体せず、そのままの状態を調査を進めることをお勧めします。

（2）空き家の費用 編

Q.1	実家が空き家になりました。家財道具等もそのままですが、解体にはいくら位かかりますか？
A.1	一概には言えませんが、120㎡程度の家で、家財道具の処分に100万円程度、解体に150万円～200万円程度かかっているようです。

Q.2	空き家の解体費用の見積りを業者に依頼したところ、思いのほか高かったです。心配ですが、どうすればよいですか？
A.2	他の業者に見積りを依頼することも問題ありません。その際、数社見積りを取り、条件のよいところに依頼したい旨は伝えてください。
Q.3	空き家を解体し、空き地を分割して生前贈与を考えています。建設費を見積もったところ設備工事に500万円以上かかると言われましたが、本当でしょうか？
A.3	この計画なら妥当です。接道の関係を整理し、計画を見直すことで建設費を抑えられると思うので、計画を練り直してみることもお勧めします。

（3）空き家を処分したい 編

Q.1	実家に居住していた父が亡くなり空き家になりました。処分したいのですがどうしたらよいですか？相続人は自分だけです。相続手続きはこれからで空き家の中には家財道具等が残っており、これらも処分したいです。
A.1	相続に伴う名義変更の手続きは、近くの法務局でも行えます。相続人が自分一人であればそれほど複雑な手続きではないため、法務局に相談しながら手続きが可能です。最終的に手放すことを考えているのであれば、頻繁な行き来が難しい時期でもあるので、家財道具等の処分も併せ、対応してくれる不動産業者に依頼するのが得策です。相続手続きが終わった段階で、不動産業者に取り次ぎすることも可能です。
Q.2	亡くなった父から相続した土地と建物が、20年ほど空き家の状態です。自分が死んだときに妻と子供に迷惑が掛からないよう処分したいのですが、どうしたらよいですか？土地開発に相談したところ、市街化調整区域内ということで断られました。取り扱ってくれる不動産業者に問い合わせたいのですが、どうすればよいですか？
A.2	対応するかどうかはそれぞれの不動産業者の考えになりますが、今回のようなケースは不動産業界としても把握しており、対応する業者もあります。宅建協会、全日本不動産協会等、業界団体に相談し、対応してくれる不動産業者を紹介してもらうことをお勧めします。（全日本不動産協会を紹介）
Q.3	土地建物を所有しています。できるだけ費用をかけずに何とかしたいのですが、どうすればよいですか？
A.3	場所や建築年、家財道具の残存状況により費用は大きく変わるので、状況を調べてください。
Q.4	空き家の解体を検討しています。何をどうすればよいかわからないので教えてください。
A.4	出せる金額を明確にしたうえで、家財道具の処分を自分たちで行うか、業者に頼むのか検討してください。業者の決定は、即決せず3者程度に見積もりを依頼し、条件等を照らし合わせたうえで決定することをおすすめします。

P.13
団体⑥

Q.5	空き家を処分したいです。解体費用がありませんがどうすればよいですか？
A.5	土地の売却益で解体費用を賄うことも可能です。不動産業者に相談してみてください。

（４）空き家を**登記していない** 編

Q.1	空き家を売る予定だが、登記していないことが判明しました。どうすればよいですか？
A.1	建物登記の手続きが必要です。不動産業者、土地家屋調査士会等を通じて登記手続きをすることをお勧めします。

P.12
団体②

（５）空き家の**相続** 編

Q.1	自治体から空き家管理を適正に行うよう通知が来ました。どうすればよいですか？ 空き家と土地は、数年前に亡くなった父の所有となっており、相続手続きは行っていません。
A.1	自治体からの通知は注意喚起です。相続手続きをしていないようなので、司法書士に相談し、手続きを行ってください。

P.13
団体④

Q.2	亡くなった妻が家を所有しています。自分が相続することになると思いますが、分配の権利がある妻の兄弟の連絡先がわかりません。売却したとして、その売上金を配分しなければならないと思いますが、どうしたらよいですか？
A.2	遺産分割協議書を作成する必要があります。配分者である兄弟の連絡先が分からない場合は、司法書士に対応いただく必要があるため、司法書士に相談してください。

P.13
団体④

Q.3	空き家を所有しています。数年前に母が亡くなり相続放棄をしましたが、家は祖母、土地は遠方に住むいとこの名義でした。夫が亡くなった際には相続手続きをしていません。周辺の農地も夫の名義だったはずですが、現状がよくわかりません。仏壇や墓の問題もありどうしたらよいかわかりません。
A.3	数年前に相続放棄した時の司法書士に今一度確認し、今の心配事がどうなっているか確認するのがよいと思います。墓の問題も、司法書士に相談し、寺に掛け合ってもらうことを勧めます。

P.13
団体④

Q.4	相続放棄したいが、何をすればよいですか？
A.4	相続手続きの際に、家裁に申請する必要があります。空き家だけ放棄ということはできず、次の所有者が決まるまで管理責任は残ります。

Q.5	相続放棄した土地の管理責任を相続しました。管理責任は放棄できませんか？
A.5	次の所有者が決まるまで、管理責任は残ります。詳しくは裁判所に確認してください。

Q.6	空き家を相続放棄しましたが、自治体から管理について通知がありました。どうしてですか？
A.6	相続放棄をしても、次の所有者が決まるまで管理責任は残ります。

Q.7	親の代で相続手続きをしていなかったようです。どうすればよいですか？
A.7	司法書士に相談することになります。関係する親族にも連絡し、どうするか決めたらうで、司法書士に相談してみてください。相談窓口から司法書士を紹介することも可能です。

P.13
団体④

（6）空き家の**税金** 編

Q.1	高齢の父が空き家を所有しています。父は施設に入所し戻る予定はありません。空き家を相続することになりますが、最も税金がかからない方法を教えてください。
A.1	相続資産や相続人の状況により税制優遇の内容も変わります。空き家以外のものも含め、相続される可能性がある資産の情報と、相続人の情報を整理し、税務署へ相談してください。

Q.2	空き家バンクに登録することを考えていますが、登録後、固定資産税等はどうなりますか？
A.2	売買により所有権が移らない限り、納税や管理の義務は継続します。

Q.3	相続を受けた空き家を譲渡する予定ですが、解体工事が延びたため譲渡予定日が遅れそうです。今進めている固定資産税の手続き等について、どうすればよいですか？
A.3	すでに手続きが進んでいる租税特別措置法による届出の件なので、自治体の固定資産税担当に直接確認してみてください。

Q.4	空き家を解体すると固定資産税が増えると聞きました。どうすればよいですか？
A.4	経過措置等を設けている市町村もあるため、一概には言えません。納税通知に記載のある担当課へ問い合わせしてみてください。

（7）空き家を手放したいが不動産業者等に**断られた** 編

Q.1	父が亡くなり数年前から空き家を所有しています。手放したいため、不動産業者に相談しましたが買い手もつかず、断られました。どうすればよいですか？
A.1	所有している空き家がある自治体では、空き家バンクを開設しているので、自治体の担当に相談してみてください。

Q.2	空き家と空き地を所有しています。不動産業者に相談したところ、使い道がないので売れないと言われました。どうすればよいですか？
A.2	無償譲渡でもよい、ということであれば、近所の方に声を掛けてみる方法もあります。

Q.3	空き家を処分したいのですが、地元の不動産業者に断られ、空き家バンク登録の要件にも合わず、断念した経緯があります。どうすればよいですか？
A.3	近所の方に声を掛けてみてください。それでも厳しい場合は、他の不動産業者を紹介します。

(8) その他

Q.1	空き家を手放す際、個人間売買で行っても問題はないですか？
A.1	個人間売買も可能ですが、法的な必要手続きを考えると、宅建業者に仲介してもらうことをお勧めします。

Q.2	空き家を所有しており、不動産業者と空き家バンクには登録したが、他にも手立てが欲しいです。何かありますか？
A.2	現状でできることはすべてしている状態です。行政や相談窓口で空き家を引き取ることはしていないので、空き家バンク等から引き合いが来るのを待ってください。自治体の空き家バンク担当とは密に連絡を取り合うことをお勧めします。

Q.3	空き家買取業者が来ました。信頼しても大丈夫ですか？
A.3	空き家を処分したいのであれば問題ないです。金額は売り手と買い手の双方で決めるので、むしろ交渉すべきです。契約内容等はきちんと確認してください。

Q.4	土砂災害危険区域に空き家があり、自治体から解体するように通知がありました。どうすればよいですか？
A.4	宅地としては売ることができない土地となります。資材置き場等には使えるので、売買を検討してみる方法もあります。

Q.5	空き家バンクの登録作業は、所有者本人のみが行うと自治体より言われました。高齢者等是对応できません。どうしたらよいですか？
A.5	自治体によっては家族等が対応している場合もあります。すぐに制度を変えることは難しいですが、後見人制度を活用すること等も検討してみてください。

Q.6	特定空家について、国会で審議されているニュースを見ました。空き家を持っていますが、特定空家になってしまうのですか？
A.6	きちんと管理していれば特定空家にはなりません。

【参考資料】

- ・ 岩手県住宅マスタープラン 岩手県住生活基本計画（令和 4 年）岩手県
- ・ 空き家バンク登録物件の成約事例集（令和 4 年）全国空き家対策推進協議会空き家バンク部会
- ・ 空き家・空き地バンク未設置の自治体向け空き家・空き地バンク導入のポイント集（令和 4 年）
- ・ 岩手県建築住宅センター「空き家相談窓口」（令和 3～令和 5）相談事例
- ・ 空き家相談窓口対応マニュアル 市町村・関係団体向け（平成 31 年）埼玉県空き家対策連絡会議
- ・ 空き家等相談対応マニュアル（平成 29 年）宮城県土木部住宅課
- ・ 空き家バンク設置支援マニュアル（平成 27 年）埼玉県空き家対策連絡会議
- ・ 国土交通省、空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報
- ・ 政府広報オンライン
- ・ 法務省、民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法について

