# まちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業(大阪府不動産コンサルティング協会)

課題	空き家問題解決を阻害する諸問題の解消
目的	「潜在的相談者」の掘り起こしと空き家の問題解決処理能力の向上
取組内容	空き家相談取次ネットワーク(地域空き家予防ネットワーク)の構築/相談員や専門家の研修・育成/地域の専門家との連携体制の構築/相談実務の実施/空き家相談形式の「新しい生活様式」への対応検討、模索、実証/在日外国人が所有する空き家の問題解決の検証
成果	電話相談対応手引書vol.2(在日外国人が所有する空き家の問題解決事例他を追加掲載)」/ 改良版・「空き家相談の取次支援ツール」/「電話相談事例、傾向と対策」

#### 取組内容と主な成果

#### ①空き家相談取次ネットワークの構築

- ・「空き家相談の取次ぎ支援ツール」の改良 改良点:取次ぎ者目線で悩みの例を記載、 YouTube動画への誘導など
- ・「空き家相談取次ぎネットワーク」の構築 連合町会長会議などで事業の説明を実施

チラシ(改良版)







説明会(個別訪問を含め て14箇所で実施)



<YouTube動画>

#### ③在日外国人の空き家問題に関する研究

- ・在日韓国人(特別永住者)が所有する空き家 問題解決における課題や相続に関する調査
- ・在日韓国人の戸籍と相続に関する勉強会
- ・在日韓国人の空き家問題解決支援実証調査
- →問題解決1件、権利整理完了2件、糸口なし2件



申立支援事例

#### 4相談対応

- ・意識啓発セミナー・相談会の開催
- ·電話相談、面談相談、出前相談
- ・区役所空き家セミナーへの講師・ 相談員の派遣
- →事業期間中100件の相談に対応

月	件数	月	件数
8	11	12	12
9	18	1	15
10	16	2	16
11	12	合計	100

月別相談件数一覧

#### ②相談員や専門家の研修・育成

- ・研修用資料の整備と・相談員研修会の開催
- ・空き家相談事案進捗状況報告会の開催
- ・相談対応実務のOJTを実施
- ・弁護十会との空き家相談事例研究会を実施
- ・専門職者・専門事業者等との連携関係の整備



相談員研修会

## ⑤空き家問題解決支援

・専門職者、専門事業者 等と連携した問題解決 支援実務

支援内容	応急処置	借地	長屋	接道なし	活用検討	除却
件数	8	6	3	4	4	15
割合	22%	17%	8%	11%	11%	42%
支援内容	売却	相続関係	弁護士連携	企画	その他	
件数	20	13	5	12	2	36件
割合	56%	36%	14%	33%	6%	

### 令和2年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」 完了実績報告書

事業名称	まちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業						
事業主体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会						
連携先	大阪市 24 区空家相談窓口						
対 象 地 域	大阪市						
事業概要	・相談員や専門家の研修・育成 ・空き家相談取次ネットワーク(地域空き家予防ネットワーク)の構築 ・地域の専門家との連携体制の構築 ・相談実務の実施 ・空き家相談形式の「新しい生活様式」への対応の検討 ・在日外国人が所有する空き家の問題解決の研究と検証						
事業の特徴	・借地や連棟建て(長屋)、囲繞地など、「流通性の低い空き家」を対象にした相談とその対策支援の経験を踏まえ、総合的な空き家問題処理実務を実践・相続登記未了の空き家や問題解決するための資金を調達できない空き家所有者へのサポートなど、解決困難事例への対応の研究と実践・「空き家相談取次ぎネットワーク(地域空き家予防ネットワーク)」の構築や、在日外国人が所有する空き家問題の解決の研究など、地域の空き家予防に効果的な取組の実施・弁護士、司法書士等の専門家や専門事業者との連携による高度な空き家問題の解決の実践にと、事例解説やOJTによる相談員の拡充とレベルアップを通じた空き家問題処理能力の向上						
成果	<ul><li>・電話相談対応手引書 vol. 2 (在日外国人の空き家問題、新しい生活様式への対応ノートを追加掲載)</li><li>・空き家相談の取次支援ツール</li><li>・電話相談事例、傾向と対策</li></ul>						
成果の公表方法	・ホームページ <u>http://oreca.jp/</u> ・ホームページ <u>http://akiya.osaka.jp/</u>						

#### 1. 事業の背景と目的

空き家に関する相談・対策支援の需用は広範囲にわたるが、セミナーや相談会などのイベント型相談や窓口型相談にコンタクトできない相談希望者や問題意識のない空き家所有者等の潜在的相談者は多い。そこで、空き家の所有者等(いわゆる予備軍を含む)の身近で既に何らかの関係がある方々を「空き家相談窓口への取次ぎ者」と位置づけ、これらの取次ぎ者に対して空き家問題解決に導くための情報を提供することを通じて、「潜在的相談者」の掘り起こしを行った。

一方、本事業地域で空き家相談において、在日外国人が所有する空き家に関する相談を受けることが多くなり、それらの中には、日本人が所有する空き家の場合と比較して問題解決が容易でない案件あることを経験してきた。そこで、本事業において、在日外国人が所有している空き家に関する問題解決の研究と実践に取組むこととした。

これらの空き家問題に関する活動を通じて「地域の空き家予防」への効果を期待すると共に、空き家相談窓口として多種多様な課題を解決することにより、地域価値向上による地域の活性化に貢献することを目的とする。

#### 2. 事業の内容

#### (1) 事業の概要と手順

事業の概要と手順を、以下の①取組フロ一図、②業務役割分担表、③取組の進捗状況表にまとめた。

#### ①取組フロ一図

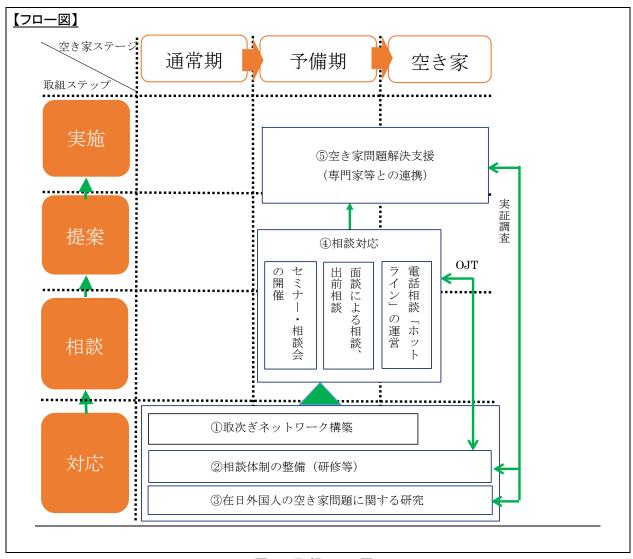


図-1 取組フロ一図

#### ②業務役割分担表

【役割分担表】			
取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①取次ぎネットワー	「空き家相談の取次ぎ支	プロジェクトチー	大阪市への協力要請、支援ツール
クの構築	援ツール」を改良とネット	厶	の開発、YouTube 動画の制作
	ワークの拡大、拡充		
	空き家取次ネットワーク	大阪市内担当会	区役所連携先訪問、町会長会議
	の連携先の拡大	員	等にて事業説明、回覧板用のパン
			フレットを配布
②相談体制の整備	研修用資料の整備	プロジェクトチー	電話相談対応手引書の整備、研
		ム	修資料(WEB)の作成
		実務担当者	事例研究会の開催
	相談員研修の実施	プロジェクトチー	相談対応マニュアルを用いた研修
		ム	と空き家相談対応事例の紹介など
	専門家等との連携関係	プロジェクトチー	専門家団体の空き家相談体制の
	の整備	ム	整理、実務での連携
		実務担当者	弁護士会との勉強会の開催
	大阪市空家相談窓口等	プロジェクトチー	大阪市本庁との連携
	との連携	ム	
		電話相談担当者	相談案件進捗状況等に関する報
			告、連絡、相談等
③在日外国人の空	調査	担当者、実務経	情報の収集と整理
き家問題に関する		験者	
研究	研究、まとめ	プロジェクトチー	行政書士等専門家との勉強会の
		ム	開催
	とりまとめ	担当者	課題整理とまとめ
④相談対応	セミナー・相談会の開催	講師担当者、相	セミナーによる意識啓発と相談対
		談員担当者	応
	面談による相談、出前相    談	相談担当者	相談対応
	電話相談「ホットラインの	電話相談担当者	相談対応、行政への報告、連絡、
	運営」		相談
⑤空き家問題解決	専門家、専門事業者と	相談担当者	専門家、専門事業者、行政等と連
支援	連携した空き家問題解		携したサポート
	決支援		
1			

表 - 1 役割分担表

#### ③取組の進捗状況

【進捗状況ā	表】								
取組	目体的大中央	8月	9月	10	11	12	1月	2月	3月
内容	具体的な内容 			月	月	月			
①取次	「空き家相談の取次ぎ支援ツール」を改								
ぎネット	良とネットワークの拡大、拡充								
ワークの 構築	空き家取次ネットワークの連携先の拡大								
②相談 体制の 数供	研修用資料の整備								
整備	面談相談•出前相談								
	相談員研修の実施			•		•			
	専門家等との連携関係の整備								
③在日 外国人	調査								
の空き家 問題に 関する研	研究、まとめ								
究	とりまとめ								
④相談 対応	セミナー・相談会の開催		•			●x2			
	面談による相談、出前相談								
	電話相談「ホットラインの運営」								
⑤空き家	専門家、専門事業者と連携した空き家問								
問題解	題解決支援	-							
決支援	在日外国人が所有する空き家に対する								
	問題解決支援の検証		'						

表 - 2 進捗状況表

#### (2) 事業の取組詳細

#### ①取次ぎネットワークの構築

空き家相談取次ぎネットワークの構築、整備のため、次の取組を行った。

i)「空き家相談の取次ぎ支援ツール」の改良

令和元年度に作成したパンフレット「地域の力で空き家を防ぐ」に加えて、「空き家相談取次ぎネットワーク」チラシ(A4 両面)を制作した。



図 - 2 令和元年度作成のパンフレット

#### 【改良のポイント】

- ・気づきの内容の例をあげ、取り次ぎ者にわかりやすいように表記した。
- ・空き家所有者の目線で記載された表記を削除し、取次ぎ者の目線に統一した。
- ・コロナ禍で会議等での情報提供の場を設定してもらいにくいことから、説明なしで理解してもらえるよう表記をシンプルにするとともに、スマホから YouTube 動画を試聴できるよう QR コードを追加した。(YouTube 動画「地域の力で空き家を防ぐ」へリンク)





図 - 3 改良版チラシ

#### ii)ネットワークの構築

コロナ禍により「空き家相談取次ぎネットワーク」の説明会が相次ぎ中止されたなかで、以下の取 組を実施することができた。

9月18日 港区民生委員児童委員協議会9月期地区委員長会議

9月19日 生野区「生野 空き家シンポジウム」

9月30日 旭区·連合町会長会議

10月13日 港区・合同地域会長会

10月14日 生野区連合町会長会議

10月15日 東住吉区連合町会長会議

10月20日 東淀川区連合町会長会議

12月14日 淀川区連合町会長会議

2月24日 西淀川区連合町会長会議



図-4 事業説明の模様(9/18)

個別訪問・チラシ配布:西区、西成区、福島区、北区、此花区など

#### 地域の声かけがきっかけに!

当事者は「家のことを考えないと」と分かっていても、「今は困っていないから」と先延ばしにしがちです。地域の方が気づいて声をかけることで、家のことを専門家に相談するきっかけになることがあります。ご近所や周りの方が声をかけて、地域の力で空き家の発生を少しでも防ぎましょう!

【住まいや空き家の相談や「気づきセミナー」のご依頼など】 住まいの相談・つなぐダイアル

(一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会)

電話 6210-3740 または 電話 6261-3340 (平日:午前10時~午後4時)

図-5 港区広報 (2020年12月)

#### ②相談体制の整備

空き家相談体制を整備するため、以下の取組を実施した。

#### i ) 研修用資料の整備

基礎講義には昨年度までに作成した「空き家相談対応手引書」を用い、新たに相談員実践用教材を 作成して相談員研修用資料とした。



図-6 相談員研修用資料の抜粋

#### ii ) 相談員研修会

空き家相談員の相談品質の安定化とスキルアップを目的に、2回の相談員研修会を実施した。

令和2年度第1回空き家相談員研修会

日 時:令和2年10月8日(木)

会 場:大阪大学中之島センター 10 階ホール

講 師:井勢敦史、米田淳

内 容:相談員の心得と相談対応のコツ

第一部・基礎講座 第二部・実践講座

令和2年度第2回空き家相談員研修会

日 時: 令和2年12月2日(水)

会 場:大阪大学中之島センター 10 階ホール

講 師:大前久明子

内 容:実際の空き家相談における相談対応

事例の紹介とディスカッション形式に

よる全員参加型の研修会



図-7 第二回空き家相談員研修会

#### iii) 空き家相談事案進捗状況報告会(兼事例検討会)

9月8日、9月30日、11月13日の3回にわたって報告会兼検討会を開催し、相談対応方法や問題解決支援方法について検討と検証を行った。

#### iii)相談対応OJT

実施した相談対応方法や内容に関して、随時OJTを実施した。

#### iv) 弁護士会との空き家相談事例研究会

令和2年11月16日、弁護士会から講師を招き、空き家相談事例研究会を実施した。

テーマ① 借地非訟事件について

テーマ② 妨害予防請求権について

テーマ③ 長屋の解体、切り離しについて

テーマ④ その他



図-8 事例研究会資料

#### iv)専門家等との連携関係の整備

空き家相談においては、相続関係人調査が必要になることが多々あることから、司法書士との連携において相続関係人調査を定額部分(15,000円税別)+実費の料金で受託する司法書士と連携した。

#### ③在日外国人の空き家問題に関する研究

本事業地域には在日外国人が所有する空き家が多数存在する。この中には、「相続関係人の調査ができない。」「戸籍がない。」などによって、老朽化した建物が放置されたままになっているケースもある。

本事業者の空き家相談窓口にも、このような問題を抱えた相談が寄せられるようになってきたことから、在日外国人(特に在日韓国人)が所有していた空き家の問題解決に関する研究と実証調査を実施した。

具体的な取組は、以下のとおり。

i) 在日韓国人(特別永住者)が所有する空き家問題解決における課題や相続に関する調査 研究会を開催して、調査結果や事例説明等を行い、課題の共有を行った。

#### ii) 在日韓国人の戸籍と相続に関する勉強会

12月16日、専門職者(行政書士)を招聘して、「韓国戸籍制度の仕組みと注意点」「在日韓国人の相続手続きの落とし穴」「帰化手続きでの注意事項」などについて学んだ。

#### iii) 在日韓国人の空き家問題解決支援実証調査

在日韓国人が所有していた空き家の相談を通じて、研究した課題の実証調査を実施した。

#### 4相談対応

#### i)意識啓発セミナー・相談会の開催

9月26日、大阪市立住まい情報センターとのタイアップセミナー「空き家解消!知って得する相談のコツと税金の話」を開催した。

#### 講師: 櫛野将

相談をしたいが何をどのように相談していいのかわからないという方も多いのではないでしょうか。先送りにされがちな空き家の相談ですが、整理しておくポイントから揃えておきたい書類まで、気軽に的確に相談ができるコツを相談対応のプロが事例を交えながらわかりやすくお伝えします。



家のことについて、意外と知らない税金の話。相続した 空き家の売却でも、税金が安くなる方法があります。売 却以外にも保有や相続など、あらゆる場面で知らないと 損をする空き家に関する税金についての知識を、税理士 で不動産鑑定士でもあるプロがわかりやすくお伝えし ます。

#### ii) 電話相談、面談相談、出前相談

電話相談「空き家相談ホットライン」のチラシを大阪市 24区の空き家相談窓口に送付し、空き家所有者等への案内 に活用してもらった。

#### iii) 区役所主催空き家セミナーへの講師・相談員の派遣

12月12日に開催された阿倍野区・西成区合同空き家セミナー、12月13日に開催された3区(都島区/東淀川区/城東区)合同空き家セミナーに講師、相談員を派遣し、空き家に関する意識啓発や問題解決を支援した。





図-9 セミナー&相談会



図-10 空き家相談ホットラインチラシ



図-11 12/12 セミナー・相談会チラシ



図-12 12/13 セミナー・相談会の模様

#### ⑤空き家問題解決支援

不動産コンサルティング事業者はもとより、解体工事業者、不動産業者、専門問職者(弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等)、さらには大阪市や24区の空き家担当者等と連携して、様々な空き家問題解決支援実務を行った。

#### ⑥その他

8月17日に事業連絡会議を実施したほか、適宜WEBを用いるなどして連絡会議を開催した。

#### (3) 成果

#### ①取次ぎネットワークの構築

取次ぎネットワークの構築により次のような相談の紹介を受けた。

a) 町会長 3 件

b) 福祉関係者 (ヘルパー) 1件

c) その他(近隣住民) 4件

※ネットワーク効果が確認できたもののみ

この内、1 件については、18 名の法定相続人の合意を得て換価分割コンサルティングを完了し、3 件については問題解決に向けて支援中、他の4件については、電話相談のみで対応が完了した。

#### ②相談体制の整備

第1回空き家相談員研修会には33名、第2回には25名の事業者構成員が参加した。これにより、 過去の相談員経験者を含めて40名を超える空き家相談員が確保できた。

空き家相談実務については、新型コロナ禍により実践の舞台となるセミナー・相談会が激減し、OJTの実施件数は想定を大幅に下回った。空き家相談対応に関して、必ずしも正解が明確でないところで検証を行う作業は難しい取組みであることから、今後も慎重に実施し、課題を整理していく必要がある。

なお、OJTを実施するにあたり、相談者の個人情報の保護に関して特段に配慮しなければならず、 相談者の同意を得ることが必要になるのは言うまでもない。

本事業では、相談員の裾野を広げる作業に取り組むだけではなく、相談対応を充実させるために研究会・勉強会や問題解決支援のための連携事業等を実施した。これらの取組を通じて、コンサルティングの企画商品として活用できる可能性があることが認識できた。

#### ③在日外国人の空き家問題に関する研究

「戸籍がない」「戸籍を調べられない」など、在日韓国人の相続が韓国法(本国法)に従って行われることで、登記名義人が日本人である場合の空き家対策と大きく違うことになることが理解できた。

2018 年 6 月現在の大阪市在住の韓国人は 65,000 人であるが、在日韓国人の相続関係人には、④韓国籍・朝鮮籍、⑤帰化者、⑥在日と結婚した日本人、⑥在日と日本人との子供たち、⑥韓国内の親族などが該当し、これらを含む潜在的な者は決して少なくない。

在日韓国人の空き家問題解決支援実証調査では、相続財産管理人の申立をし、問題解決に向かっている案件が2件、問題解決(完了)をした案件が1件あったが、いまだに問題解決の糸口が見えず問題解決支援すらできないケースも2件あった。

#### 4相談対応

事業期間中に電話相談、面談を合計して 100 件の相談に対応することができた。

月	件数	月	件数
8	11	12	12
9	18	1	15
10	16	2	16
11	12	合計	100

表一3 期間中の空き家相談対応件数

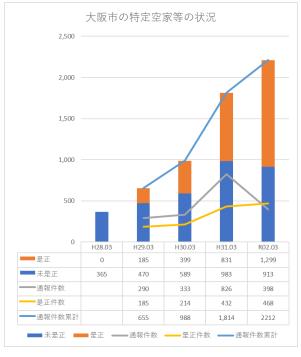


図-12 大阪市の特定空家等の状況

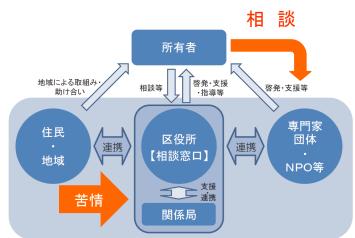


図-13 大阪市の空き家相談体制のイメージ図

相談件数のほとんどは、大阪市の24区相談窓口の紹介による相談であり、連携体制は、十分に確保できていたといえる。

#### ⑤空き家問題解決支援

100件の相談のうち、36件の案件に対して空き家問題解決支援を実施した。 支援内容(重複あり)は、次表のとおりであった。

支援内容	応急処置	借地	長屋	接道なし	活用検討	除却
件数	8	6	3	4	4	15
割合	22%	17%	8%	11%	11%	42%
支援内容	売却	相続関係	弁護士連携	企画	その他	
件数	20	13	5	12	2	36件
割合	56%	36%	14%	33%	6%	

表 - 4 問題解決支援内容別件数

- 注1) 売却には、無償に近い譲渡を含む。
- 注2) 単なる業者の紹介は、問題解決支援に含まない。
- 注3) 事業期間中に終了していないものは、期間内の実績で記載した。
- ・支援実績によれば、売却や除却の相談が多く、売却の20件、除却の15件のうち10件が「売却と除却」の支援になっている。
- ・老朽化した建物の場合に問題解決に時間がかかることから、22%応急処置が必要と判断されている。
- ・36%の相談で相続関係人調査が必要になっており、相続放棄や換価分割等による処分も実施されている。
- ・弁護士と連携した問題解決支援の取組が5件あり、研究だけではなく実務面においても連携の効果が見られる。
- ・コンサルティング(企画提案)が必要になった案件が3分の1あり、単なる不動産売買や賃貸、リフォームでは解決できないケースが一定程度含まれていることがわかる。(そもそも困難事例が寄せられているためであるとも考えられる。)



図 - 14 成果の紹介 WEB ページ (akiya. osaka. jp)

#### 3. 評価と課題

#### ①取次ぎネットワークの構築

空き家相談取次ぎネットワークの取次ぎネットワークでの相談件数は8件であり、必ずしも潜在的 空き家相談者の掘り起こしに成功したとは言えない。

しかし、取次ぎネットワークは、空き家所有者のプライバシーに立ち入ることもあることから、公 共性に関する意識が強いか所有者と結びつきが深い方々からの相談を想定していただけに、町会長や ケースワーカーから「何とかしなければならない」レベルの相談が寄せられたことは興味深い。

このような取組が根付くまでには相当の時間がかかると思われるが、継続実施のためには行政の協力が不可欠であり、行政担当者に負担を軽減するか負担をかけてまで実施してもらえるような環境の整備が必要となる。

空き家問題解決を個人の空き家対策から地域の空き家対策に進化させ、エリア価値の向上を目指すためにも、本事業で取り組んだ「地域の空き家予防」の活用を課題として取り組んでいきたい。

#### ②相談体制の整備

新型コロナの影響により実践の舞台となるセミナー・相談会が激減したことは想定外であった。

しかし、2回の相談員研修会により一定数の相談員を確保でき、かつ事例検討会や弁護士との勉強会を通じて相談品質のレベルアップも図ることができた。また、相続関係人調査を実施する司法書士との連携や弁護士との連携などは、研究だけでなく実務にも反映できた。相談対応におけるツールの活用なども問題なく実施できている。

今後は、本事業で取り組んだノウハウを汎用化して外部に提供していくことが課題になると考えている。

#### ③在日外国人の空き家問題に関する研究

在日韓国人の空き家問題のソリューションは、日本人の場合よりも難易度が高いことやその原因を明確にすることができた。しかし、「理解できた」ことと「解決できる」ことは次元が違うことから、難題に直面した場合に、状況の把握の適格性の向上や連携先との協力による問題解決力の向上は期待できるものの、問題解決に導けないケースが数多くあることも容易に想像できる。

したがって、空き家予防の観点から、在日韓国人や帰化者、日本人配偶者等に対する情報の提供方法、意識啓発の仕方などを検討していくことが今後の課題になる。

なお、今年度の事業において、在日韓国人以外の在日外国人と空き家問題に関する研究には踏み込めなかったが、当面、在日韓国人以外の在日外国人については都度の対応とし、在日韓国人と空き家問題の研究や対策を優先することで差し支えないと考えている。

#### 4)相談対応

事業期間中の相談対応件数は 100 件となったが、過去の実績と比較すると、台風 21 号の大阪直撃により甚大な被害があった平成 30 年度の相談件数とは比較にならないものの、新型コロナ禍でも昨年を上回る相談件数があったことがわかり、安定した相談窓口になっていることがわかる。

年度・月	8	9	10	11	12	1	2	合計
R02	11	18	16	12	12	15	16	100
R01	16	25	16	11	8	8	11	95
H30	16	27	32	15	25	19	19	153

表 - 5 年度別空き家相談件数の比較

今年度から、区役所等から紹介を受けた相談者については、相談後に区役所に報告を行うこととした。ただし、相談内容によっては、行政と相談者は利益相反関係に当たる可能性があることから、相談者の利益を守る立場にあることは言うまでもない。

なお、「空き家相談ホットライン」では、受付で個人情報の取り扱いや録音許可のアナウンスなどは行っていないが、今後、それらを含む受付方法等の整備が運用上の課題である。 ※必要性がある時で許可を得た場合に、通話を録音することがある。

また、本事業者と相談対応の連携先である大阪市24区の空き家相談窓口とは、本事業者が平成29年度から4年度にわたり運営してきた「空き家相談ホットライン」を、区の相談窓口が問題を抱えている空き家所有者等に紹介する形で連携してきた。しかし、この連携は、国土交通省補助事業を実施する上での連携に止まっていることから、今後の連携のあり方は、相談体制を継続するための抜本的な課題となっている。

#### ⑤空き家問題解決支援

「借地」や「長屋」で、建物は「老朽化」し、近隣からのクレームがあり、「相続」問題を抱え、 問題を解決するための「資金を調達」できないのが、流通性の低い空き家相談の典型である。

このような状態を基準にすると、例えば、「自己所有地」の空き家は難易度が低くなるし、老朽した建物であってもきちんと手入れされていれば、借地の長屋でも借地権付き建物として売却できる可能性が見えてくる。こうして、少しでも「まし」なところに着眼することによって、問題解決への道筋が開けてくることがある。

所有者等をサポートする問題解決支援者と相談窓口との連携については、現在のところ良い関係が築けており、相談窓口が支援者の得意な形、受け入れやすい形で支援者にバトンタッチできるように配慮することにより、解決支援が問題解決につながる割合が高くなっている。

「受付- 相談-(調査)-問題解決支援」のあり方については、走りながら常に改善していく必要があり、その体制の継続も課題になる。

#### 4. 今後の展開

本事業者は、大阪市の空き家問題解決に長年取り組んできた。なかでも「空き家相談ホットライン」を中心とした空き家の相談件数は、大阪市において空き家相談を実施している民間団体で最多である。また、「空き家相談ホットライン」で相談の対象にしている「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家については、一般的に様々な問題が複合していることから、相談者だけで問題解決が困難である。そこで、本事業者は、必要に応じて「相談」から「調査」「問題解決支援」という手順で空き家の問題解決支援に数多く携わっており、「引き取り」や「集約」の手法や、金融機関が融資できない案件に対する一時的な資金提供、法定相続人間の合意形成や財産管理人の選任、相続放棄などの支援、出口に向かうための空き家管理サポートなどを行っている。これらの支援を含む「空き家相談ホットライン」の相談については、大阪市との連携関係の継続を前提に、質を落とさずに継続実施する予定である。

一方、取り次ぎネットワークの構築や在日韓国人と空き家の問題の研究・対策など、さらに進化させていかなければならない課題も抱えている。今年度の事業にはない「空き家の引き取り」や「引き取り支援」についても、その体制の確立が課題となっている。これらの課題については、本事業者の空き家利活用プロジェクトチーム事業化検討会議で研究を進め、課題解決に向かって進む予定にしている。

なお、これらの経験を元にした空き家対策ノウハウは、各地で真剣に空き家対策に取組む方々とも 共有できる財産であり、新設 WEB サイトなどで提供していく。

■事業主	■事業主体概要・担当者名				
設立時期		平成6年1月			
代表者名	i	代表理事 米田 淳			
連絡先担当者名		米田 淳			
連絡先	住所	〒541−0052	大阪市中央区安土町 1 丁目 4 番 11 号エンパイヤビル 3 階		
) 建裕元	電話	06-6261-3340			
ホームページ http://oreca.jp/			jp/		

# 「大阪の空き家相談ホットライン」 電話相談の手引き

令和3年2月

# 「大阪の空き家相談ホットライン」電話相談の手引き

#### 1. (確認事項) はじめに

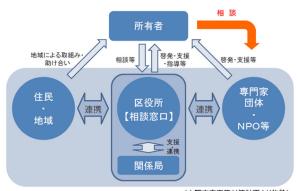
本会の電話相談「空き家相談ホットライン」では、大阪市の24区相談窓口と連携して実施していることから、各区役所の担当者の紹介と大阪市立住まい情報センターの紹介が中心になります。

大阪市の各区役所の相談窓口には、 地域住民からの通報が寄せられること から、相談の対象になる住宅には、長 年放置され老朽化したものが多くあり ます。

なかには「売れない、貸せない」など流通性の低い空き家も多く、借地の建物や連棟建物(長屋)、狭小道路に接道する建物や再建築が困難な建物などがこれに当たります。

また、従前の所有者死亡時に相続登 記がされず、放置されているケースも よく見かけます。

図-1 空き家相談ホットラインへの相談経路



(大阪市空家等対策計画より抜粋)

区役所の相談窓口が空き家の所有者に「啓発・支援・指導等」を行うにあたり、参考資料として本会の「空き家相談ホットライン」が渡されています。

したがって、電話相談員は、空き家相談の一般的な知識に加えて、このような流通性の 低い空き家特有の相談に対応できるよう、あらかじめ準備をしておくことが大切です。具 体的には、「2. 相談員の基礎知識」などを参考にして下さい。

#### 図-2 チラシ

# 令和元年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」 506-6210-3740 私たち一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、平成 29 年度から大阪市 24 区の空き家相談窓口と連携して、

私たち一般社団法人大阪府不動産コンサルテイング協会は、平成 29 年度から大阪市 24 区の空き家相談窓口と連携して、 「空き家相談ホットライン」を運営しています。

この事業は、「売れない」「貸せない」など流通性や活用性が乏しい空き家に対して、専門家が問題解決のサポートを行うことを通じ、「空き家の引き取り等の解決手法や地域による活用手法の確立」や「空き家の活用や管理、除却による地域の活性化」を目指す取組で、3年連続で国土交通省の補助事業にもなっています。

活性化」を目指す取組で、3年連続で国土交通省の補助事業にもなっています。 私たちが運営する無料の電話相談窓口「空き家相談ホットライン」では、大阪市内の空き家に関する様々な相談受け、 必要に応じて専門家や専門事業者、地域団体、行政などと連携し、空き家に関する問題解決のサポートを行っています。

# 空き家に関する お悩み(例)

- ●空き家が老朽化して事故にならないか心配している。
  ●空き家の名義が亡くなった祖父のままになっている。
- ●相続した空き家、何から手を着けたら良いかわからない。
- ●不動産業者に聞いたら売れないと言われた。
- ●借地の空き家を持っているが、どうしたら良いか。
- ●賃貸用の長屋が古くなり、借り手がいない。
- ●台風で空き家の一部が壊れた。この後どうしよう。



#### 2. 相談員の基礎知識

大阪市を対象にした空き家の電話相談を行うにあたり、空き家相談の一般的な知識に加えて相談員に必要な知識には、次のようなものがあります。

#### ①空き家等対策の推進に関する特別措置法の知識など

・空き家相談対応マニュアル(令和元年5月版、以下「相談マニュアル」という。) P23 ~参照

#### ②大阪市や他団体の相談窓口(別添資料参照)

- ・大阪市の空き家対策と大阪市24区空家相談窓口
- ・大阪の住まい活性化フォーラム(事務局:大阪府)の総合相談窓口と専門相談窓口
- · 大阪弁護士会空家無料電話相談

#### ③危険防止に関する事項(応急処置、補修)

テープやバリケードによる危険の表示、壁や瓦などの落下防止、空き家管理と劣化防止 策などとその依頼(紹介)先

#### ④家財の処分や解体工事

・家財処分や解体工事の依頼(紹介)先

表-1 依頼先・紹介先一覧表

業種	業者名	エリア	電話番号	備考
応急処置		大阪市	XX-XXXX-XXXX	
雑工事		大阪市	XX-XXXX-XXXX	
家財処分		大阪市	XX-XXXX-XXXX	
解体工事		大阪市	XX-XXXX-XXXX	

#### 解体工事費の相場

大阪市では木造住宅で坪あたり 7  $\sim$  8 万円(平成 30 年に大阪を通過した台風 21 号の被害後、価格が大幅に上昇。)

#### ・解体工事の手順

業者の選び方から解体工事業者の取毀証明書・印鑑証明書(滅失登記に必要)の受け 取りと建物滅失登記まで

#### ・大阪市の除却費補助制度

「狭隘道路沿道老朽住宅除却促進制度」や「防災空地活用型除却費補助制度」がありますが、いずれも密集住宅市街地の重点整備エリア(別添参照)にある住宅が対象

#### ・大阪の金融機関の除却費融資制度

JAバンク大阪、池田泉州銀行、関西みらい銀行、紀陽銀行、大阪厚生信用金庫などの金融機関が、空き家の解体工事費に対応できるローン商品を取り扱う

#### ・その他

相談マニュアル P 7 4 ~ 7 5 「除却に関する知識」参照

#### ⑤借地への対応

相談マニュアルP31に借地に関する記述がありますが、あまり詳しく記載されていないので別添資料で説明します。

#### ⑥連棟建物(長屋)について

空き家が連棟建物(長屋)の場合には、戸建住宅と異なり次のような点に注意します。

#### i ) 長屋の特性・注意点

長屋とは、一棟の細長い建物を壁で仕切って複数の住戸に分けた集合住宅で、区画を仕切る壁や柱を共有しています。また、それぞれの住戸に玄関が付いています。建物は、「一棟の建物と専有部分」という形で登記されている場合もあれば、区画ごとに登記されてい

る場合もあります。長屋全体(一棟)を所有している場合は、問題ありませんが、区画ご とに所有者が異なる場合は、次の点に注意する必要があります。

- ○柱、壁、屋根が共有となっている為、修理発生時の問題
  - ・隣家が修理を行わないとき
  - ・隣家が修理費用を負担出来ないとき
- ○連棟建物のため、売却しづらい
- ○境界が明確でないことが多い
- ○解体時に注意が必要な点
  - ・切り離し同意書
  - ・共有になっている柱が被越境となる
  - ・解体費用が高くつくことが多い (隣家の壁補修)
- ○更地にして建替えする時は、従前と同等の建物は建築不可となる可能性あり

#### ii) 長屋の取り壊し

長屋等の連棟建物の老朽化等による取り壊しについては、切り離し後の耐震性の低下や遵法性の問題等に注意する必要があります。また、隣接家屋の所有者に建物の切り離しに関する同意をもらうのが一般的です。

隣接家屋の所有者から切り離の同意がもらえなかったり、同意にあたり過剰とも思えるような隣接家屋の補強等を要求されたりすることがありますので、その場合は、弁護士相談を視野にいれた相談対応をします。

なお、切り離し工事は、共有している区画を仕切る壁や柱を残すことになりますので、 将来の建替え時の越境部分の撤去について、合意を得ておくことも大切です。

#### ⑦相続登記未了の空き家

#### i ) 相続関係調査

相続関係調査の依頼(紹介)先の司法書士は、相談室では、特に指定していません。

特に依頼(紹介)先がない場合は、会員の司法書士に依頼できます。

表-2 会員の司法書士等

業種	事務所名称	エリア	電話番号	備考
司法書士		大阪市	XX-XXXX-XXXX	
司法書士		大阪市	XX-XXXX-XXXX	

司法書士の紹介にあっては、実費以外の費用が明確であれば紹介し易いので、あらかじめ調査費用について確認しておくと良いでしょう。

#### ii ) 相続、相続登記と相続放棄

相談マニュアル P 3 2~4 1 「相続と相続放棄手続き」を参考にしてください。

なお、P36の最下行からの次の記述は、必ずしも適切であるとは言えませんので、以下の注1)、注2)を参考にして対応しましょう。

#### P36の最下行からの次の記述

「また相続財産管理人が選任されていない場合は、民法940条に基づき相続放棄者が相続財産の管理人となり、空き家対策特別措置法上も管理者としての適切な管理業務を負うことになっていますので、いずれの場合も注意が必要です。」

#### 注1)「最後に相続を放棄した者」の管理責任

#### (参考) H27.12.25 日付国交省・総務省文書(抜粋)

「最後に相続を放棄した者」には第三者一般との関係で民法第 940 条義務を負っているわけではないことから、当該「最後に相続を放棄した者」に空家法第 14 条第 1 項又は第 2 項に基づく「必要な措置」を行う権原はない(すなわち、当該「最後に相続を放棄した者」は市町村長による助言・指導又は勧告の名宛人にはなるものの、必要な措置を講ずる権原がないことから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない)と考えられる。また、「必要な措置」を行う権原がないことは空家法第 14 条第 3 項の「正当な理由」に該当することから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない)と考えられる。また、「必要な措置」を行う権原がないことは空家法第 14

条第3項の「正当な理由」に該当することから、そのような者に対して市町村長は当 該必要な措置を命ずることはできないと考えられる。

#### 注2) 相続放棄と管理

#### (参考) 大阪弁護士会空家対策プロジェクトチーム所属弁護士からの助言

相続放棄をしようとする相続人が、相続放棄が受理され次の相続人が相続財産の管理を始めることができるまで建物の管理を行なっていたとき、誤って「建物の価値を高める行為」をしてしまうことが起こり得る。この場合、相続放棄の適正性が問題となり、単純承認をしたものとして債権者等から請求を受ける恐れがあるので、疑わしい行為をしないようにした方が良い。

#### ⑧隣地所有者等の調査

隣地所有者等の調査については、相談マニュアル P 2 8 「所有者等(権利者)の調査、 特定についての課題 | を参考にしてください。

なお、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等がその職務の履行に当たり必要な場合は調査可能です。例えば、長屋の所有者で、長屋の切り離し同意を求めるために、同じ棟で隣接する長屋の空き家所有者を調査する必要があり、行政書士に依頼して調査したケースがこれに当たる。

【注】行政の窓口によっては、対応が変わる場合があります。

#### ⑨在日外国人と空き家の問題

最近、空き家所有者(登記名義人)が在日韓国人で、除却や売却、利活用など空き家を 処分する際に相続登記が必要になるような相談を受けることが増加してきました。空き 家相談においても、日本人と外国人の相続法の違いや相続関係人の調査方法など、基礎的 な知識が必要になることがあります。なお、この手引書では、在日外国人の空き家相談の なかでも大部分を占める「在日韓国人の空き家」について記載します。

注)以下、「在日総合サポート行政書士事務所の鄭相憲行政書士」の講演を参考に、研究成 果を加えて作成しました。

#### i)在日韓国籍・朝鮮籍の人口統計

2018 年末現在のわが国の在留外国人数は約 273 万人(うち特別永住者 32 万 1 千人)で、このうち 44 万 9 千人が韓国籍です。大阪府の外国人数は 23 万 9 千人(韓国籍 10 万人・特別永住者 7 万 8 千人)で、韓国籍や特別永住者の人数は、いずれも全国最多となっています。

また、大阪市在住の韓国人は約64,400人(特別永住者を含む)で、生野区がほぼ3分の1の21,200人(生野区の人口の約16%)と突出しています。

大阪市市区町村別 国籍·地域別 在留外国人

市区町村	総数	韓国	中 国	ベトナム	台 湾	フィリピン	ネパール	米 国	ブラジル	その他
大 阪 市	139,134	64,436	34,851	13,323	5,214	3,960	1,892	1,684	995	12,779
都 島 区	3,195	1,117	1,001	299	145	98	60	65	22	388
福 島 区	1,496	631	356	63	57	69	14	71	9	226
此 花 区	2,066	647	520	434	52	108	36	34	17	218
西 区	4,719	1,234	1,773	277	413	78	137	125	27	655
港区	3,030	757	1,040	332	118	184	71	106	20	402
大 正 区	1,571	525	346	303	56	76	62	6	62	135
天王寺区	4,794	2,413	1,336	268	229	54	20	88	19	367
浪 速 区	8,895	2,186	3,499	1,250	750	232	79	133	50	716
西淀川区	3,881	1,387	663	551	58	273	104	22	204	619
東淀川区	7,066	2,440	2,491	713	282	205	158	81	25	671
東 成 区	7,337	4,872	1,087	486	144	99	37	61	13	538
生 野 区	28,064	21,200	2,507	2,045	396	141	167	89	27	1,492
旭 区	2,277	1,067	357	283	67	60	30	27	62	324
城 東 区	5,417	2,417	1,616	309	180	179	40	75	37	564
阿倍野区	3,093	1,157	815	454	202	40	59	85	7	274
住 吉 区	4,379	1,776	1,222	405	169	144	97	62	39	465
東住吉区	3,536	1,647	951	273	148	140	24	45	11	297
西 成 区	9,227	3,794	2,108	1,879	268	290	108	38	43	699
淀 川 区	6,888	2,282	2,246	744	307	271	156	100	35	747
鶴見区	2,019	1,085	492	124	41	62	21	21	7	166
住之江区	3,722	1,207	1,151	401	120	215	70	27	81	450
平 野 区	8,294	3,965	2,329	907	95	284	89	25	47	553
北区	5,579	1,833	1,893	221	326	144	106	160	34	862
中 央 区	8,589	2,797	3,052	302	591	514	147	138	97	951

(在留外国人統計:2018年末現在)

特別永住者は本人又は父母が日本国籍の保有者であったという歴史的経緯から、日本に継続して在留していることが特別永住者の要件になっていますので、日本人の場合と同様に不動産の相続や空き家の問題が生じることになります。

また、不動産の相続や空き家の問題は、特定永住者を含む在日韓国人に限るものではありません。在日韓国人の80~90%が日本人と結婚していることから、日本人の配偶者やその子も関係することになります。したがって、在日韓国人と空き家の問題は、潜在的な在日韓国人を含む相続関係人(韓国籍・朝鮮籍、帰化者、在日韓国人と結婚した日本人、在日韓国人と日本人との子供たち、韓国内の親族)の問題でもあります。

#### ii) 在日韓人の相続

日本国籍を有していない在日韓国人は、婚姻、出産、相続の際に本国法である韓国の法律で処理する必要があります。その中でも特に、相続手続や遺産分割協議を行う場合には、韓国法や手続きを理解しておくことが大切です。

相続財産が不動産である場合、その不動産が日本国内にあっても韓国の法律で処理しなければなりません。また、被相続人だけが韓国籍で、相続人全員が帰化して日本国籍を有していても、その相続は、韓国民法によることになります。被相続人の配偶者や子が日本人であっても同様です。

以下に、空き家の相談において必要になる在日韓国人の相続の知識を紹介します。

#### ア)相続順位

基本的に、韓国の相続では、日本よりも相続の範囲が広くなっています。

	韓国民法	日本国民法
第一順位	直系卑属(子や孫)	子
第二順位	直系尊属 (父母や祖父母)	直系尊属
第三順位	兄弟姉妹	兄弟姉妹
第四順位	4 親等以内の傍系血族(おじ,お	なし
	ば, おい, めい, いとこなど)	<b>なし</b>

- 注 1)被相続人に子や孫がいる場合に、孫は相続人になりません。
- 注2) 子が複数人いる場合には共同して相続する事になります。
- 注3)子が全員相続放棄した場合、孫が直系卑属として第1順位の相続人になります。

配偶者については、第一順位の直系卑属が相続人になるとき、及び第二順位の直系尊属が相続人になるときには、その相続人と同順位で共同相続人になり、第一順位と第二順位の相続人がいない場合は、配偶者のみが単独相続人になります。また、日本民法とは異なり、兄弟姉妹との共同相続とはなりません。

日本では、子が相続放棄を行った際、相続放棄は代襲相続の原因とされていませんので、 孫が相続人となることはありませんが、韓国では、「直系卑属」が法定相続人とされている ために、子すべてが相続放棄を行った場合、孫が法定相続人となります。したがって、孫に ついても相続放棄を検討すべきことになります。

#### イ)法定相続分

日本では、配偶者の相続分について、子と共同で相続する場合は、2分の1、直系尊属と 共同相続する場合は3分の2、兄弟姉妹と共同相続する場合は4分の3と定められていま す。これに対し韓国法では、他の相続人の1.5倍とされています。

	韓国民法	日本民法
配偶者と子	1.5 : 1	1:1
田田田田で	(3:2)	1 · 1
配偶者と子2人	1.5 : 1 : 1	2:1:1
間内有とする八	(3:2:2)	2 · 1 · 1
配偶者と子3人	1.5:1:1:1	3:1:1:1
即内有とする八	(3:2:2:2)	3 • 1 • 1 • 1

配偶者については、第一順位の直系卑属が相続人になるとき、及び第二順位の直系尊属が相続人になるときには、その相続人と同順位で共同相続人になり、第一順位と第二順位の相続人がいない場合は、配偶者のみが単独相続人になります。

#### ウ)遺言

韓国民法においても被相続人の遺言がある場合には、その遺言の内容に従って相続財産が処分されます。また、在日韓国人の場合、遺言で日本法を相続の準拠法に指定することが 出来ます。

第 1 順位の子には遺留分があり、遺留分迄の財産を相続する事は可能です。第 1 順位の遺留分は相続財産の 1/2 です

#### エ)相続放棄

相続放棄とは、相続による権利義務の承継を一切拒否するものです。相続の放棄をした者は、その相続に関しては初めから相続人とならず、被相続人の財産も負債も一切承継しません。韓国民法は、相続の開始を知った日から3ケ月以内に放棄することができると規定しており、この点は日本民法と同じです。

#### 才) 相続登記

全員韓国籍で遺産分割協議をする場合に、日本国内の不動産の相続登記に必要な書類は 次のとおりです。

- ・被相続人の韓国除籍謄本とその日本語訳本(被相続人の出生申告時~死亡に至るまで) (出生時からではない。出生申告がなければ戸籍に記載されていないから。)
- ・被相続人の「基本」「家族」「婚姻」「入養」の4種類証明書【詳細】と日本語訳本
- ・被相続人の住民票(除票)
- ・被相続人の閉鎖外国人登録原票 (登記簿住所から転居している時に必要、ただし、不動産の権利証があれば不要)
- ・相続人の基本証明書【詳細】と家族関係証明書【詳細】と日本語訳本
- ・相続して不動産の名義人となる相続人の住民票
- ・相続不動産の固定資産税評価証明書
- 遺産分割協議書
- ・全員の印鑑証明書(法定相続分とおりの相続の時は不要)
- ・相続関係図(「法定相続情報証明制度」は、外国人・帰化人には適用されない。)
- ・不動産の登記済み権利証書、または登記識別情報(住所の沿革がつかない場合)

韓国から取り寄せなければならない書類が多くあり、その翻訳も必要であることから、日本人の相続より時間と費用がかかります。さらに、在日韓国人の戸籍がない(登録されていない)場合も少なくありません。

#### iii) 韓国戸籍 (家族関係登記簿の各種証明書) の調査

韓国戸籍を取り寄せるためには、該当する戸籍の本籍・戸主名・事件本人名(取り寄せる 戸籍に記載されている人)の情報が必要です。戸籍制度の廃止に伴って新たに作成された家 族関係登録簿の各種証明書を取り寄せる場合は、登録基準地と事件本人名等が必要です。

委任者は、事件本人の直系血族または配偶者です。兄弟や元配偶者は不可だそうです。

日本の「弁護士法23条照会」を適用して韓国戸籍を取得しようとしても、日本の法律の効力が外国である韓国にまで及ばないためできません。空き家等対策特別措置法に基づく戸籍の調査についても、同様に不可能です。

裁判所からの嘱託で、外務省、大使館を通じて調査ができるケースはあるようですが、それほど手間のかかることです。

#### iv) 在日韓人の空き家対策

在日韓国人の名義で相続登記が未了になっている空き家の相談は、日本人が名義の空き家の相談よりも難易度が高く、民間では解決しようがない事案に遭遇する可能性も高くなります。

そこで、相談員は、前述の基本的な知識を理解するとともに、在日韓国人名義の不動産の相続登記や相続放棄などの手続きに長けた司法書士や行政書士、弁護士等との連携に加えて、問題解決までの時間的な概念の再確認とそれに伴う対処策の想定(コストを含みます。)することが大切です。

#### v) 在日韓人の住まいと空き家予防

前述のように在日韓国人の相続登記は、日本人の場合よりはるかに時間とコストがかかります。したがって、戸籍等の整備をし、空き家に限らず登記を実態と合わせておくことが重要です。

特に、潜在的在日と言われる「在日韓国人と結婚した日本人」や「在日韓国人と日本人との子供たち」には、韓国の戸籍や相続のことが「関係ない。」と思っている人が少なくないと聞いています。そのような方々がいわゆる「負動産」を相続することになって困ることがないよう、空き家予防として戸籍や相続登記のことを考えてもらうことも、行政や相談窓口の役割になるでしょう。

さらに、在日韓国人の名義になっている借地権付建物の地主に対して、「子や孫が相続放棄をしてしまうと、地代が入らず解体できずの状況に陥ってしまいかねない。」と、注意を呼び掛けることも空き家予防策の一つと言えるでしょう。

#### 3. 転送電話の設定

本会のホットラインの電話番号は、0.6-6.2.1.0-3.7.4.0ですが、この電話は次の4ヶ所の相談員の携帯電話に転送できるように設定しています。

表-3 転送電話の設定

転送先	転送先リスト番号① ●●携帯 XXX-XXXX-XXXX 転送先リスト番号② ●●携帯 XXX-XXXX-XXXX 転送先リスト番号③ ●●携帯 XXX-XXXX-XXXX 転送先リスト番号④ ●●携帯 XXX-XXXX-XXXX							
(パスワード ■■■■) パスワードは、事務職員と責任者が管理します。								

#### 4. 電話相談

本会のホットライン電話相談の受付は、事務職員が受け付けて相談員につなぎ、相談員があらためて相談者に電話する場合と、相談員が直接携帯電話等で受け付けてそのまま相談に入る場合とがあります。

#### 1) 事務職員が受付する場合

事務職員が相談受付をする場合、必要最小限の情報を聞くに留めるようにします。内容を聞かなくても相談者が話し始めてしまうケースがありますが、その場合は、失礼にならないタイミングで「相談員につなぐ」ことを説明します。

- ・電話のベルが鳴ったら、2~3回待ってから電話を取ります。
- ・電話をとったら、事務所名(専用の空き家相談セクションであればその旨・「空き家相談 ホットライン・受付です。」)を告げます。
- ・後ほど相談員から連絡することを説明し、「相談者のお名前・電話番号」「ホットラインを知った経緯」「相談員からの連絡時間の希望」などを確認し、当番の相談員と責任者に報告します。

相談以外の電話や「空き家相談ホットライン」の運営者等に関する問い合わせなどには、 通常の電話対応をします。また、行政(区役所担当者)からの電話は、その内容を確認して 責任者に連絡します。

#### 表-5 相談受付報告の例

#### <受付報告例①> <受付報告例②> ●●様 電話 XX-XXXX-XXXX ●●様 電話 XXX-XXXX-XXXX ・大阪市の空き家ハンドブックをみて相談 ・西淀川区の HP を見て連絡 ・空き家:鶴見区(住所は相談時に伝える。とのこ ・在住:■■市 (ع ・空き家:西淀川区●●X丁目 XXX-XX ・築:40年ほど 住める状態でない解体が必要 ・3棟8軒がコの字型の住宅 ・三軒長屋 2 軒目:相談者が家族と住んでいる 右隣:建替え済みで切り離し 3軒目:現在、空き家 左隣:つながっている 所有者は、姉、妹の共有 ・所有者:父(高齢の為、相談者が対応) 以前は、親が住んでいた 元は、叔父所有者で母の所有になる ・今後、更地にして土地運営良いのか? 母が3月に死亡・・・ 借り上げ制度の利用がよいのか? ・両隣との解体手順を相談したい (境界線等の事 \$) 相談にしたい。 本日か、明日の 4 時以降に連絡ください。とのこ 本日中に連絡を希望とのことです。

【注】赤文字は必須の項目 氏名や電話番号を言わない相談者の場合は、その旨記載。

よろしくお願いいたします。

#### 2) 相談員が受付から相談まで一貫して実施する場合

電話相談受付では、さまざまな内容の照会を受けますが、原則として相談業務対象外の相談は受付けません。「大阪の空き家相談ホットライン」は、大阪市にある全ての空き家(流通性の低い空き家に限らない。)相談と予防や地域の空き家問題など空き家に関連する相談、空き家の利用に関する相談、などを相談業務の対象にしています。

また、個別具体的な相談事案ではなく一般的な質問などについては、専門家として助言できる範囲で回答します。

#### ①業務開始前の準備

- ・電話相談の受付場所に相談受付用品(「電話相談受付票」、カレンダー、筆記用具、メモ用紙、相談対応マニュアル(本書)、関連情報を取得するためのパソコン、スマホなど)があることを確認します。
- ・固定電話の場合は、受話器をあげ、通話可能な状態であることを確認します。

#### ②電話相談対応(事務所など)

- ・電話のベルが鳴ったら、2~3回待ってから電話を取ります。
- ・電話をとったら、「大阪の空き家相談ホットライン」であることを告げます。
- ・相談業務対象外の相談については、この業務で受け付けできる相談内容を説明して、適切 な相談対応窓口があれば紹介します。
- ・相談対象となる空き家が大阪市以外であった場合は、全国不動産コンサルティング協会が 実施する全国版の空き家相談窓口や本会の大阪版の空き家相談につなぐことができるの で、「大阪の空き家相談ホットライン」の相談ではなく、それら窓口の受付対応に切り替 えます。
- ・個別具体的な相談ではなく一般的な質問については、一般論として助言できる範囲で回答 します。なお、情報に限りのある電話での判断は正確を欠く恐れがありますので、安易に 結論を出さないことが大切です。
- ・「電話相談受付票(別添資料)」に定められた内容に沿って聞き取りを行います。ただし、 「電話相談受付票」に記載された項目の全ての情報を聞き出す必要はありません。まずは 相談者の話を聞くことに傾注します。受付票の項目に空白部分があっても構いません。
- ・空き家の相談の場合、その空き家を特定することが重要です。住所や地番、住宅地図、 Google のストリートビューなどを利用して、相談者に質問をしながら空き家の場所を特 定します。この際、相談者から必ずしも適切な情報が入手できるとは限りませんので、区 役所、現地、登記情報などの補足調査や相談者に情報の提供を依頼することがあります。
- ・一通り聞き終えたら相談内容を整理し、相談者に確認します。
- ・相談内容の整理が困難な場合、新たな情報を必要とする場合、その場で回答することが難 しい場合などは、改めて電話することにするか、面談による相談を行います。例えば一週 間程度の調査時間を申し出て、調査後に相談を継続することもあります。
- ・その場で回答が可能な相談については、必要な助言や紹介等を行います。
- ・面談を行う場合は、面談日時を取り決め、その際に持参して頂くものを連絡します。
- ・面談日程の調整及び変更、また面談時に持参するものの追加がある場合など、受付後に相談者と連絡を取ることが必要になる場合がありますので、連絡先・連絡方法を確認しておきます。

#### ③電話相談対応(出先など)

電話相談は、出先などでも可能です。ただし、情報量が事務所などと比較して少なくなりますので、そこで得られている情報の範囲内でしか判断できないことを理解して対応します。

また、相談者のプライバシーに関わる問題(質疑応答などが周囲に漏れないか。)、時間的な制約の問題、通話が切れてしまう問題など、事務所などでの相談と異なる面も多くありますので、注意が必要です。

#### 4 報告

・記載内容を整理した「電話相談受付票」に補足説明があれば適宜、用紙に記載し、相談業務の運営責任者に対して所定の報告を行うとともに、必要がある場合は問題解決支援に移行します。

#### 5. 問題解決支援

空き家問題解決支援は、「大阪の空き家相談ホットライン」での相談の後、企画提案や事業サポート等を行なうものに位置づけています。相談者からの依頼に基づき、実施します。

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会作成

令和3年2月一部修正

# 電話相談受付票

整理番号	
------	--

電訊	括相談	炎受	付	票					2020	年.	月	日	:	~	-	分間
	相談者	お名前	ī:			様 [	□男・□	女	年齢:	歳	代	受付	担当者	: (		)
	所有者	との関	係	: 🗆 🗆 🗷	本人(全	部)	□法定村	泪続人	. (他無[	] 有				)		
	□そ	の他親	族(	)	□共	有者	□隣家	等(		)		]その	他 (			)
	相談者	住所:	₹							TEL						
1									Ī	携帯						
	メールアドレス									FAX						
				□本会 F	H□窓	口周知:	チラシロ	市町	村の広幸	a誌 [	市	町村の	紹介	(		)
	相談窓口		<sup>2</sup> [	□連携団体からの紹介( ) □セミナー等 □新聞・雑誌・テレビ等												
	たところ	3		□その他( )												
_	所在地	住居	表示								į	<b>表寄駅</b>	!			
2	地番			1	家屋番号											
	所有者:				様	□ᡮ	目談者	と同じ	□親ℷ	族(		)	[	□不明		
3	所	有者連	絡先	等:												
	登記名	義人:	□所	有者と同	司じ 🗆	親族(		)	□不	明						
4	登	記名義	人の	状況:	□健在	□認	知症	□死	亡 (	4	年前	. )	□不明	月		
	建物邢	<b>多態</b>	権利形態		階数		敷地面積 床面積		床面積	建築年			建物	建物の状態・環境		
	□戸建	住宅	□全部		□平屋建			m²	n	î □7	□不詳□		□危険.	□危険、朽廃		
5	□長屋	建て	□借地		□ 2 階類	□2階建		坪	抖	ž		1	□利用	]利用可		
Б			□底	地	□ ( )	階建				築	á	年 [	コその	他 (		)
	□集合	住宅	(	)階建	きの (	) 階	室内·	片づ	け <pre>口流</pre>	筝 口油	金中	口放	)置			)
	市の指	導等の	有無	□無	無□有(		)									
6	□相談絲	冬了	□相	談継続	□調査必	公要(		)	□連絡シ	必要(		)	② 接 「 (全) (金) (高) (同) (同) (日) (日) (日) (日) (日) (日) (日) (日	道公接未界確未持有き転施相(道道確 定確管 [ 家居設続	[な認 □ 記理無背転へ ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **	)m 払道  ・ 麻産  ・ 転職 ・ 転職
		- '	•		È護士 □						.,					
	面談予約		-		日						-		整中	<u>;</u>		- 0
	分類	A	£ ]	В	C	1	2	3	4	5	,	6	7		88	の他、

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会・空き家利活用 PT 作成(20200107)

#### 大阪市の空き家対策

#### <お役立ち情報>

#### ●セミナー・イベント情報

大阪府・各区役所連携の空家等セミナーなどをご案内しています。

#### ●空家相談

各区役所の空家に関する相談窓口、専門家団体等の相談窓口をご紹介しています。 (次頁参照)

#### ●空家の適正管理・利活用の方法

空家の適正管理や利活用について、事前準備や利活用の方法などをご紹介しています。

#### ●被相続人居住用家屋等確認書の交付について

平成28年4月に創設された「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円控除)に係る「被相続人居住用家屋等確認書」の申請についてご案内しています。

<大阪市の空家等対策について>

●大阪市空家等対策計画と各区役所空家等対策アクションプラン等 大阪市空家等対策 計画と各区の空家等対策アクションプラン等を公表しています。

#### ●大阪市空家等対策協議会等

大阪市空家等対策計画の策定等について協議を行う外部委員会についてご紹介しています。

※本会の米田淳が協議会委員を務めています。

#### ●これまでの取組

平成 26 年 11 月に空家等対策法が公布(全面施行は平成 27 年 5 月)以後の本市空家等対策の取組についてご紹介しています。

<空家等対策の推進に関する特別措置法の命令>

「空家等対策の推進に関する特別措置法の命令を行った特定空家等(保安上危険)一覧 表」のページ

https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406800.html (大阪市ホームページの情報に一部加筆修正して作成)

# 大阪市24区空き家相談窓口一覧表

区名	担当部署	住 所	電話番号
北区	政策推進課広聴広報・ 企画調整担当	北区扇町 2 丁目 1 番 27 号 (北区役所 4 階 42 番窓口)	06-6313-9683
都島区	まちづくり推進課	都島区中野町2丁目16番20号 (都島区役所2階 22番窓口)	06-6882-9734
福島区	企画総務課 (まち魅力推進担当)	福島区大開1丁目8番1号 (福島区役所4階 43番窓口)	06-6464-9908
此花区	企画総務課 (総合調整)	此花区春日出北1丁目8番4号 (此花区役所3階 31番窓口)	06-6466-9683
中央区	市民協働課	中央区久太郎町1丁目2番27号 (中央区役所5階 51番窓口)	06-6267-9734
西区	きずなづくり課 (広聴担当)	西区新町 4 丁目 5 番 14 号 (西区役所 4 階 43 番窓口)	06-6532-9683
港区	協働まちづくり推進課 安全・安心グループ	港区市岡 1 丁目 15 番 25 号 (港区役所 5 階 52 番窓口)	06-6576-9743
大正区	政策推進課 (地域)	大正区千島2丁目7番95号 (大正区役所4階 40番窓口)	06-4394-9743
天王寺区	危機管理課	天王寺区真法院町 20 番 33 号 (天王寺区役所 3 階 31 番窓口)	06-6774-9899
浪速区	市民協働課	浪速区敷津東1丁目4番20号 (浪速区役所6階 61番窓口)	06-6647-9883
西淀川区	地域支援課 (安全まちづくり)	西淀川区御幣島1丁目2番10号 (西淀川区役所4階 41番窓口)	06-6478-9897
淀川区	政策企画課	淀川区十三東2丁目3番3号 (淀川区役所5階 51番窓口)	06-6308-9683
東淀川区	地域課 (企画調整グループ)	東淀川区豊新2丁目1番4号 (東淀川区役所1階 9番窓口)	06-4809-9927
東成区	市民協働課	東成区大今里西2丁目8番4号 (東成区役所4階 41番窓口)	06-6977-9042
生野区	地域まちづくり課	生野区勝山南 3 丁目 1 番 19 号 (生野区役所 4 階 44 番窓口)	06-6715-9734
旭区	市民協働課 (防災安全)	旭区大宮 1 丁目 1 番 17 号 (旭区役所 1 階 2 番窓口)	06-6957-9007
城東区	市民協働課	城東区中央3丁目5番45号 (城東区役所3階 33番窓口)	06-6930-9045
鶴見区	市民協働課	鶴見区横堤5丁目4番19号 (鶴見区役所1階 8番窓口)	06-6915-9848
阿倍野区	市民協働課 (市民協働)	阿倍野区文の里1丁目1番 40 号 (阿倍野区役所2階 23 番窓口)	06-6622-9787
住之江区	保健福祉課	住之江区御崎3丁目1番17号 (住之江区役所1階 3番窓口)	06-6682-9857
住吉区	総務課広聴担当	住吉区南住吉 3 丁目 15 番 55 号 (住吉区役所 3 階 32 番窓口)	06-6694-9683
東住吉区	政策推進課	東住吉区東田辺1丁目13番4号 (東住吉区役所5階 53番窓口)	06-4399-9683
平野区	安全・安心 まちづくり課	平野区背戸口3丁目8番19号 (平野区役所2階 21番窓口)	06-4302-9979
西成区	市民協働課	西成区岸里1丁目5番20号 (西成区役所7階73番窓口)	06-6659-9734

#### 大阪の住まい活性化フォーラム相談窓ロー覧表

#### 大阪の住まい「空き家・住まいの相談窓口」



#### 空き家も含めた住まいの様々なご相談に応じます。[電話相談が15分まで無料]

空き家をどうすればよいか分からない場合は、まず下記の総合相談窓口にお気軽にご相談ください。

団体名	電話番号※()内は受付時間	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	<b>06-6947-1966</b> (13時~16時)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	<b>06-6947-0341</b> (10時~16時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と 業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する 相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	06-6809-4461 (9時~12時/13~17時)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対 応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	<b>06-6261-3340</b> (10時~16時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。
(一社) 関西住宅産業協会	06-4963-3669	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者 を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォーム マイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会 (連携:NPO法人住宅限期保証支援センター/(一社)即9世来楽協議会)	<b>06-6941-2525</b> (9時~16時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保 険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータ ルにご相談をお受けします。
(NPO法人)人·家·街 安全支援機構	<b>06-6456-1010</b> (9時~17時)	阪神淡路大震災を教訓に巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向けた活動を行っています。1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも活かして、相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	<b>0120-46-5578</b> (9時~17時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に 配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地 域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 近畿支部	<b>078-801-2537</b> (9時~17時)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国交省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日(土日祝、年末年始、夏季休暇中除く)のみとなります。



連物状況調査 (インスペクション) を実施するインスペクターも案内できます。 ※各団体の案内できる建物状況調査 (インスペクション) の詳細については、各団体にお問合せください。

空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

10 bx /8: C		
団体名	電話番号	相談の専門分野(ホームページ)
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続•権利関係
大阪弁護士会	06-6364-5500	相続・成年後見・その他法律問題全般
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続 (http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/)
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-5520-7558	税務一般(http://www.kinzei.or.jp/)
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界(http://www.chosashi-osaka.jp/)
(一財)大阪住宅センター	06-6253-0239	既存住宅保険

〈 発 行 〉

大阪の住まい活性化フォーラム 事務局: 大阪府住宅まちづくり部都市居住課 TEL:06-6941-0351 (内線3036)

相談窓口の団体の詳細は、「大阪の住まい活性化フォーラム」ホームページでもご案内しています。 大阪の住まい活性化フォーラム 🔍

(大阪の住まい活性化フォーラムチラシから抜粋)

#### 大阪弁護士会空家無料電話相談



# 大阪弁護士会 空家無料電話相談

ご案内

弁護士に聞いてみよう。 誰も住まなくなった、あの家のこと。

TEL 06-6364-5500

受付日時:平日月曜日~金曜日、午後1時~午後4時

担当窓口:大阪弁護士会委員会部司法課

- ◆ 大阪弁護士会の事務局にてお電話を受付した後、3営業日以内に担当弁護士から折り返しお電話があります。
- ◆ 1事案につき、お一人様1回、最大20分まで弁護士に無料で電話相談できます。
- ♦ 継続相談や弁護士に事件処理を依頼したい場合には、別途費用がかかります。

近所にボロボロの空家があるのですが・・・

実家を相続したのはいいけれど、この家、誰が住むの?

両親が施設に入ったのですが、家の管理はどうしたら良いの??

空家を放置すると税金が上がるってホント?

もしかしたら、あなたが当事者かもしれません。

自治体からのご相談は…

☞行政連携センターのホームページにある弁護士紹介制度を御利用ください

http://www.osakaben.or.jp/01-aboutus/gyousei/index.php

(弁護士会ホームページからダウンロードして転載)

#### 借地権付建物に関する空き家相談対応について

大阪市の空き家相談で、借地権付建物と言えば、ほぼ旧法の借地権と考えて間違いありません。旧法の借地権とは、「借地借家法が施行された日(平成4年8月1日)より前に成立した借地権であって、旧借地法にもとづく借地権のこと。」をいいます。したがって、ここでいう借地権は、旧法の借地権を想定しています。

#### 1. 借地権建物の特性、注意点

借地権付建物には、次のような特性がある ので注意する必要があります。



#### 1) 売却しづらい

売却に地主の承諾が必要であったり、購入の融資が受けにくかったりと、借地権付建物は、売却しづらいのが一般的です。

#### 2) 費用の発生

地代以外に地主に対して「譲渡承諾料(借地権価格の10%程度)」「更新料」「建替え 承諾料」などの費用が発生します。ただし、借地権の相続であれば、地主に名義書き換え 料を支払う必要はありません。

#### 2. 借地権付建物の出口戦略

#### 1) 建物の滅失と借地契約の終了について

期間の合意がある(更新後の存続期間を含みます)借地権付建物の場合、借地上の建物 が滅失した場合であっても、当然に借地契約は終了しません。借地人は借地契約の期間中 は建物を所有して借地を使用する権利をもっているため、建物が滅失しても、再築して借 地を使用することができます。

#### 2) 借地契約の終了と建物の除却について

借地契約を終了したいとき、「地主から建物を除却して更地にして返すようにと言われ、壊すのにもお金がかかるので困っている。」という相談が多くあります。借地人にとって必要がなく老朽化が著しい借地権付建物の地代・維持管理費等のコストや工作物責任

による損害賠償のリスク、借地権の価値の低下などを考えると、できるだけ早く建物を解体して借地契約をするのは一つの選択肢になり得ます。しかし、借地のロケーションや形状、建物の状態などよっては、借地権や建物に価値を見い出せることもありますので、安易に解体工事を勧めないようにする必要があります。

#### 3) 借地権付建物の売却について

借地契約を売却する場合、その売却先は、第三者、隣接家屋所有者、地主の3通りが考えられます。地主への買取交渉を相談窓口(相談員)が行うと非弁行為になる可能性がありますので、不動産業者が借地権付建物の売買の媒介契約を締結して行うか、弁護士に依頼するか、相談者に行ってもらう必要があります。

なお、地主以外への売却にあたっては、地主の承諾が必要になり、地主が承諾してくれない場合、裁判所に地主に代わる許可を求めることができる借地非訟事件の対象になります。

#### 4) 建物の賃貸について

借地権付建物を建て替え・リフォームするなどして賃貸用不動産とする方法があります。不動産投資の事業リスクはありますが、借地権や建物に価値がある場合には、有効な 選択肢の一つになります。

#### 5) 借地の買取りについて

借地人が底地(借地権の目的となる土地)を買取ることにより、借地の関係を解消することが考えられます。ただし、買取りをしただけでは、老朽建物の本質的な問題は解決されませんので、買取り後の対処策についても検討しておく必要があります。

#### 6) 共同売却について

地主と借地人が共同で売却することにより、問題解決を図る方法も考えられます。売買 代金の配分は、地主と借地人の合意により決定されます。

#### 7) その他借地関係の解消策

このほか、等価交換や共同事業などにより借地関係を解消する方法がありますが、利用できるケースは多くありません。

#### 8) 適切な管理の実施

借地権付建物を建て替え・リフォームして自ら利用し、あるいは借地関係を解消することができれば問題は解決するのですが、建物の所有者が認知症で後見人がいなかったり、 共有者間で合意ができなかったりして問題解決に時間を要してしまいそうなケースもあります。

このような場合には、適切な管理をしておくことが必要になり、相談者にその意識をもってもらうことが重要になります。

#### 狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

大阪市密集住宅市街地重点整備事業 平成26年6月からスタート



# 古い木造住宅の解体費用補助の対象を拡大!建替建設費補助制度の建替後の住宅の要件を緩和!

密集住宅市街地における防災性の一層の向上に向け、これまで実施してきた老朽住宅の除却や 建替えの補助制度について、エリアを限定して要件の一部を緩和して実施します。

#### 要件緩和の内容

#### ◆ 狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

※ 狭あい道路に面する老朽住宅の解体費用の一部を補助する制度

- ・ 補助の対象となる住宅の<u>前面道路幅員要件を4m未満から6m未満に拡大</u> (ただし、「①福島区モデルエリア(海老江西地区)内における地籍整備型土地区画整理事業の施行区域」 および「②西成区モデルエリア(木津川平野線沿道)」については、前面道路幅員を問いません。)
- ・ 地震時に倒壊の危険性がある旧耐震基準の木造住宅まで補助対象となるよう、 建築年次要件を昭和25年以前から昭和56年5月31日以前まで緩和

#### ◆ 建替建設費補助制度

※ 老朽化した建物を集合住宅に建て替える場合、建設費用の一部を補助する制度

- 建替え後の<u>間取り条件</u>を2以上の居住室から1以上の居住室に緩和
- 集合住宅への建替えにおいて駐車場設置要件を緩和

# 要件緩和が受けられるエリア (重点整備エリア: ○ ) (重点整備エリア: ○ ) (5) (6) (8) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) ※ 各エリアの詳細な範囲は2面以降をご覧ください。

#### 注意事項

- ・ <u>上記制度のほか、狭あい道路拡幅促進整備</u> 事業等もご活用いただけます。
- ・ 補助金の交付決定前に工事契約等をすると 補助の対象となりません。

(契約または工事着手後の申請はできません)

- 手続きには時間がかかりますので、お早目 にご相談ください。
- ・補助金額については、予算の範囲内の額となります。

紙面の都合上、省略している部分がありますので、 詳しくは窓口までお問い合わせください。

#### 防災空地活用型除却費補助制度

大阪市密集住宅市街地重点整備事業 防災空地活用型除却費補助制度

一大所災空地大

## 古い木造住宅を解体し

整備後、土地の固定資産税等が 非課税になります

### 防災空地として整備する費用を補助します

密集住宅市街地における古い木造住宅のさらなる除却促進を図るため、「重点整備エリア」を対象に、木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合の補助制度を実施しています。

本制度を活用して防災空地として整備した場合、土地の固定資産税・都市計画税が非課税になります。

(整備の翌年以降から無償使用貸借契約の終了年まで)

#### 対象地域

重点整備エリア(裏面参照)

#### 補助の内容

#### ○木造住宅の解体費用の一部を補助

【補助率】 2/3

【補助限度額】戸建住宅:100万円

集合住宅:200万円

(長屋等の一部解体は100万円)

#### ○空地の整備費用の一部を補助

【補助対象項目】舗装、植栽、防災倉庫、

かまどベンチ 等

【補助率】 2/3【補助限度額】 120万円

- ※ 建物内の残存物の撤去費等は補助の対象外
- ※ 補助対象面積あたりの限度額あり

#### 主な補助の要件

<解体する建物>

 昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅 (戸建住宅・集合住宅)

#### <敷地等>

- ・ 幅員6m未満の道路に面している
- ・ 大規模空地や幹線道路に隣接していない
- · 敷地面積 50 ㎡以上

等

#### <防災空地>

- 整備後の防災空地を地域住民等が管理
- ・ 災害時の避難等に役立つ空間として整備し、公共の用に供するものとして常時開放 等

#### くその他>

- 土地所有者等、地域住民等、市の三者で防災空地の 管理等に関する協定を締結
- ・ 5年以上、土地の無償使用貸借契約を市と締結

#### 手続きの流れ 6 1 2 3 4 (5) 非課税適用の申告 事前計画承認申請書の提出 土地所有者等、 木造住宅の解体・空地の整備 防災空地の維持管理 一地所有者等が市と土地 無償使用貸借契約を締結 市の三者で協定を締結 (市税事務所へ提出) (年一回の報告 (補助金申請 地域住民等、 の 例 活 用事 整備前 整備後



華



#### 大阪市空家利活用改修補助事業

大阪市空家利活用改修補助事業のご案内

令和元年度版

# 型家問題的

住宅の性能向上や地域まちづくりに資する改修工事費用等の一部を補助します。

#### 住宅再生型

省エネ化やバリアフリー化などの 住宅の性能向上に資する改修工事 を応援します!

<u>性能向上に資する改修工事費用※の**1/2**</u> (最高**75万円**)

#### 地域まちづくり活用型

子ども食堂や高齢者サロンなどの 地域まちづくりを活性化するため の改修工事を応援します!

<u>地域まちづくりに資する改修工事費用※の1/2</u> (最高300万円)

※上記以外にインスペクション(既存住宅状況調査)や耐震診断・設計、耐震改修に要する費用にも補助があります

補助の 種類	住宅再生型	地域まちづくり活用型
改修後の 用途	住宅	地域まちづくりに資する用途 (地域に開かれた居場所等)
補助対象者	・空家所有者(居住予定者、賃貸予定者) ・空家取得予定者、賃借予定者	・非営利団体(NPO法人、社会福祉法人、公益法人等)等
補助内容 戸あたり限度額: <sup>補助軍</sup>		·耐震設計 10万円: 2/3
		(上記以外に別途上限があります)

《補助を受けていただくための主な要件》

- □ 市内にある平成12年5月31日以前に建築された住宅(戸建又は長屋建)であること
- □ 不動産市場に流通しておらず、3か月以上空家であること
- □ 利活用事例として、大阪市が情報発信することに了承できること
- □ 売却を前提とした改修でないこと

等

その他にも条件があります。詳しくは次のページ以降をご覧ください。

詳しくは、大阪市都市整備局もしくは各区役所までお問合せください。 (補助金申請には各区役所との事前協議が必要です。)



#### 住宅再生型

省エネやバリアフリーなどの

#### 性能向上に資する改修工事を行う空家所有者等に補助します。

#### 補助要件

注1:各種改修工事を申請する場合 (次項共通)

注2:耐震設計・各種改修工事を申請する場合 (次項共通)

- □ 市内にある平成12年5月31日以前に建築された住宅(戸建又は長屋建)であること
- □ 不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
- □ 改修により一定の耐震性能を確保すること、又は耐震性能を有すること注1
- □利活用事例として、大阪市が情報発信(内容は区と協議)することに了承できること注1
- □ 空家に面する道路等の幅が2.7 m以上であること注2
- □売却を前提としたものでないこと

等

※その他にも条件があります。詳しくは裏面の窓口へお問い合わせください。

#### 補助内容

- **インスペクション**(下記耐震診断にかかる部分は除く)
  - ・国が定めた基準に沿って既存住宅状況調査技術者が実施する調査(改修工事を前提にしたものであること)
- 耐震診断
- 耐震設計

(「大阪市耐震診断・改修補助事業」に準ずるもの)

- 耐震改修工事
- 性能向上に資する改修工事 ※下記表参照
  - ・省エネルギー改修又はパリアフリー改修のメニュー(A  $\sim$ G)のうちから 1以上の改修工事を伴う場合に限り、その他 改修(H)を含むA $\sim$ Hの工事が補助対象となります。

か1箇所以上の
所以上の幅を拡

(補助対象外となる工事もありますので、詳しくは裏面の窓口へお問い合わせください)



#### 地域まちづくり活用型

こども食堂や高齢者サロンなどの

#### 地域まちづくりに資する改修工事を行う非営利団体等に補助します。

#### 補助要件

- □市内にある平成12年5月31日以前に建築された住宅(戸建又は長屋建)であること
- □不動産市場に賃貸用又は売却用として流通しておらず、3か月以上空家であること
- □地域まちづくりに資する用途として活用(活動)することとして区が認めたもの
- □ 改修により一定の耐震性能を確保すること、又は耐震性能を有すること注1
- □ 利活用事例として、大阪市が情報発信(内容は区と協議)することに了承できること注1
- □空家に面する道路等の幅が2.7m以上であること注2
- □売却を前提としたものでないこと

筀

※その他にも条件があります。詳しくは裏面の窓口へお問い合わせください。

#### 補助内容

- インスペクション (下記耐震診断にかかる部分は除く)
  - ・国が定めた基準に沿って既存住宅状況調査技術者が実施する調査(改修工事を前提にしたものであること)
- 耐震診断
- 耐震設計

(「大阪市耐震診断・改修補助事業」に準ずるもの)

- 耐震改修工事
- 地域まちづくりに資する改修工事 ※下記表参照

#### 工事内容

- ・内外装(壁、床、天井、屋根等)及び基礎部分の改修費・建具(扉・窓等)の改修費
- ・下記以外の項目
- ・上下水道設備・ガス設備・電気設備の改修費
- ・台所
- ・トイレ
- ・浴室
- ・洗面室

利活用のイメージ



(補助対象外となる工事もありますので、詳しくは裏面の窓口へお問い合わせください)

#### 非営利団体つて?

非営利団体とは、営利を目的としない、NPO法人・社会福祉法人・公益法人 等です。 (補助対象となる非営利団体であるかは、区役所との事前協議の段階で確認します。)

#### 地域まちづくりに資する用途って?

地域まちづくりに資する用途とは、こども食堂や高齢者サロンといった地域に開かれた居場所等です。 改修後、その用途で活用を継続(最低10年間)していただく必要があります。 (補助対象となる用途であるかは、区役所との事前協議の段階で確認します。)

#### インスペクションって?

インスペクションとは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。



#### ★印: 空家のある区役所へ 都市整備局へ 0 0 補 補 0 完 $\star$ 交 改 I 額 助 了 事 事 交 助 付 契 修 事 の 金 審 付 実 金 前 前 査 決 約 I 完 確 の 相 協 申 績 の 事 7 定 定 交 談 議 請 報 請

※補助金の交付決定前に工事契約・着手した場合は、補助金を受けることができません。 (工事契約後・着手後の申請はできません。インスペクションや耐震診断・設計についても同様です。)

空家が所在している**区役所**空家相談窓口もしくは都市整備局まで

区名	担当課	電話番号	区名	担当課	
北区	政策推進課	6313-9683	東淀川区	地域課 (企画調整)	4809-9927
都島区	まちづくり推進課	6882-9734	東成区	市民協働課	6977-9042
福島区	企画総務課	6464-9906	生野区	地域まちづくり課	6715-9017
此花区	企画総務課 (総合調整)	6466-9683	旭区	市民協働課(防災安全)	6957-9007
中央区	市民協働課	6267-9734	城東区	市民協働課	6930-9045
西区	きずなづくり課	6532-9683	鶴見区	市民協働課	6915-9848
港区	協働まちづくり推進課	6576-9743	阿倍野区	市民協働課	6622-9787
大正区	政策推進課	4394-9743	住之江区	保健福祉課	6682-9857
天王寺区	危機管理課	6774-9899	住吉区	政策推進課	6694-9957
浪速区	市民協働課	6647-9883	東住吉区	政策推進課	4399-9683
西淀川区	地域支援課	6478-9897	平野区	安全安心まちづくり課	4302-9979
淀川区	政策企画課	6308-9683	西成区	市民協働課	6659-9734
大	:阪市都市整備局	市街地整備部付	上環境整備課	以防災・耐震化計画担当	6208-9622

#### Webサイトもご覧ください

「空家利活用改修補助について」のホームページ

https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000470 652.html (6月24日公表)

大阪市 空家 補助 Q



\*

情

報

発

信

付

求

告

「大阪市の空家等対策について」のホームページ

https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/00004 06800.html

大阪市 空家 対策 Q



2019.06 

#### 空き家相談・新しい生活様式への対応ノート

空き家は年々増加傾向にあり、少子高齢化や相続登記未了・所有者不在物件などに伴う 空き家は、不動産の資産価値減少は当然ながら、近隣・周辺・地域にも影響を及ぼし、建 物倒壊・リスク植木の繁茂・ゴミ屋敷等の外部不経済によるトラブルも少なくなく、空き 問題は、所有者等は勿論、地域住民、行政が取り組むべき喫緊の課題でとなっている。

そのような状況下において、2015年5月26日に空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行されたのを機に、国民の空き家に対する意識は徐々に変わってきた。

各自治体も空き家の利用・活用・管理・除却の相談が増加しており、本会においても、 自治体主催の空き家セミナーや相談会及び、地域の自治会や個別の対面相談を行う一方、 遠方の相談者にはスカイプや電話相談等を通じて空き家の相談対応してきた。

空き家の問題を解決することで社会に貢献する事を目的として、様々な取り組みを通じて相談スキームを構築してきたが COVID19 におけるコロナ禍の中、相談者との対面の相談業務は感染予防対策の観点から制限を受けるようになり、令和2年度の自治体主催の相談会は、相次いで中止された。

コロナ禍の中、社会に変化をおこし、時代に新しい常識や常態が生まれるあろうコロナ禍 におけるニューノーマル時代の「非対面の空き家相談スキーム」も検討しなければならないことを前提にし、以下の2点からコロナ禍での相談形態を検討し、空き家対策に役立てることを試みた。

- 1. 空き家の相談内容や相談形態に変化があるのか?
- 2. 変化があるとすれば?

- 1. 空き家の相談内容や相談形態に変化があるのか?
- 1) 空き家の相談内容の変化について
- i) 本会の相談実績からの検証

#### ①電話相談件数の増減

令和2年度8月から翌2月空き家相談件数をその前年度、前々年度と比較した。台風21号の大阪直撃により甚大な被害があった平成30年度の相談件数とは比較にならないものの、新型コロナ禍でも昨年を上回る相談件数があった。令和2年度については、相談会の縮小や中止などにより対面の相談の機会が減少したことから、増加傾向にあると言える。

年度・月	8	9	10	11	12	1	2	合計
R02	11	18	16	12	12	15	16	100
R01	16	25	16	11	8	8	11	95
H30	16	27	32	15	25	19	19	153

年度別空き家相談件数の比較

#### ②対面の相談会の自粛に伴う直接面談件数の増減

面談数は減少したが、面談を希望される方が少なくなったという印象はない。緊急事態 宣言下で相談会をキャンセルされた方はあったが、事務所への来訪や現地での立ち合いを 躊躇された経験はなかった。なお、「施設に入所した親と話ができていない」ことで、判 断能力の有無がわからず、問題解決支援に支障が生じているケース見られた。

#### ③HPや配布物を介しての相談件数の増減

顕著な傾向はみられない。

#### ④連携自治体を通じての相談件数の増減

相談の大部分が連携自治体の紹介であり、①と同じ。

#### ⑤連携士業を通じての相談件数の増減

以前から少なく、変化は見られない。

#### ⑥その他を通じての相談件数の増減

大きな内容の変化は、読み取れない。

セミナーや相談会は昨年より減っているが(回数、定員)電話相談は、減っていない。

以上により、コロナ禍であるから相談会の開催や定員等の制限はあるものの、空き家で 困っておられる方の「相談したい。」「解決したい。」という意向が読み取れる。

- ii) 他の要因についての検証
- ①家族で過ごす時間が増え、家族で話す機会ができたことによる相談の増減 不明
- ②コロナ禍で管理に行く機会が減少したことによる相談の増減 増加
- ③自粛に伴い、都心部から地方の実家へ転居に伴う相談の増減 増加
- ④特定空家に伴う勧告や注意により、「何とかしないといけない」いうケースや、空き家 の近隣居住者からの「どうにかならないのか?」のSOSによる増減
  - 増加 ・・・大阪市では、勧告に至るルールが変更され、条件付きではあるが一定期間 経過後に「勧告に踏み切る」ことになった。

以上により、暫定的にではあるが、「コロナ禍による相談内容の変化は読み取れない。」 と結論付ける。

- 2) 空き家の相談形態の変化について
- i) 既存の相談形態

既存の相談形態には、以下ものがある。

#### ①自治体の相談受付

自治体の窓口(住宅政策課等)や自治体主体セミナー等に相談員を派遣して相談を受ける。

#### ②自治体からの依頼

自治体との協定に基づいて、自治体からの依頼により相談を受ける。

#### ③相談対応

自治体等の紹介を受けた相談書やホームページ、セミナー等の情報を見た相談者からの 相談に電話もしくは面談で対応する。

#### ④調査等

相談内容に応じて現地調査、登記等の調査、関係士業連携 関係業者見積り等を行う。

#### ⑤媒介契約等

相談者からご依頼があればコンサルティング業務委託契約 媒介契約締結等を行う。

#### ⑥その他

- 一般的な相談スキームなどがある。
- コロナ禍であってもこれらの基本的な部分は変わっていない。

#### ii)新しい相談形態

オンラインツールの活用が急速に普及してきた。

ZOOM、ベルフェイス、Skype、LINE、FaceTime などのオンラインツール活用によりビデオ通話が普及し、オンライン通話等で遠隔地の相談者との空き家相談や連携士業や関係者とも相談可能となった。

これまでは、解決案がまとまりかけていた話が、最終段階に遠方で会えていなかった関係者の意向で、中断してしまったり、別方向に進んでしまったりするがあったが、オンラインツールを活用し関係者を同時に繋ぐことで、相談の早い段階で関係者の意思統一や各自の意見をヒアリングできるようになり、問題解決への効果が期待できるようになった。

ただし、相談者の中には、これらのオンラインツールが使えない、または使うことに慣れていない方も多く、普及には少し時間がかかると思われる。

一方、ZENRIN の地図サービスや Goggle Map、Google Earth などの WEB ツールの活用により相談時の物件の特定が行いやすくなり、相談時の対応を深めることが可能になった。

以上により、相談内容に変化は見られないが、相談形態については変化の可能性が見られる。

#### 2. 転入転出の変化と空き家相談との関係

「コロナ禍で都会から地方への移住に関心が高まっている。」とか「空き家バンクのアクセス数も増加している。」という情報が報道されており、地方都市の可能性についても耳にするようになった。

一見すると、空き家にとっては『追い風』に思われるがその実態はどうなのか?

東京都は、コロナ禍で転出超過となっているが、2020年9月までの住民基本台帳人口移動報告から集計したところ、報道されているように近隣県(埼玉・静岡・神奈川など)への移動が増加したのではなく、東京都への転入減が主たる要因であった。都市部から地方への回帰がクローズアップされているが、移動の増減を前年との増減で比較することなく、報道にイメージ先行の傾向があることは否めない。東京都の転入転出状況については、今後再度分析するとして、大阪市の状況について分析した。

	2020年4月~12月合計	前年同期間からの増減
大阪市へ転入 (全国)	80,924 人	一1,157人
大阪市から転出 (全国)	71,849 人	-2,863 人
転入超過(全国)	9,075 人	

大阪市の転入転出は共に減少し、コロナ禍で人が移動しなくなった傾向がみられる。特に、大阪市しからの転出が大幅に減少している。

そこで、移動先、移動元の東京都について集計した。

	2020年4月~12月合計	前年同期間からの増減
大阪市へ転入(東京都)	6,683 人	-41 人
大阪市から転出 (東京都)	7, 258 人	一1,357人
転出超過 (東京都)	575 人	

大阪市から東京都への転出超過は変わらないものの、大阪市への転入者数がほぼ変わらず、東京都への転出がお幅に減少している。

次に、近隣府県との関係を集計したところ、若干移動がすくなくなったものの、昨年と 状況はあまり変わっていない。

	2020年4月~12月合計	前年同期間からの増減
大阪市へ転入(近隣)	22,079 人	-151 人
大阪市から転出(近隣)	17, 286 人	-545 人
転入超過 (近隣)	4,793 人	

注) 近隣府県(近隣) は、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県の合計

このように、大阪市からの転出の流れは見られず、逆に「移動しない。」傾向が強くなっている。

個別の情報として、大阪府の郊外の豊能郡の空き家が人気となっており、また、大阪南部岬町の空き家に転出する法人や大阪市内のマンションを引き払って和泉市に移住を検討している方がいらっしゃるなど、郊外への動きが見られるが、ムーブメントになるには至っていないのが現状といえる。

#### まとめ

- ◎ コロナ禍で相談内容の変化はみられなかった。
- ◎ コロナ禍での相談形態は、今後変化していく可能性がある。
- ◎ コロナ禍で「移動しない。」「特に東京に移動しない。」傾向が見られる。