

官民が連携した 空き家対策マニュアル (令和2年度版)

2021年2月26日
空き家利活用支援協議会
代表会社 株式会社タス
株式会社東邦銀行
株式会社ジブンハウス
株式会社フューチャーリンクネットワーク
一般社団法人フリーランス協会
朝日航洋株式会社

1. 取り組みの背景と考え方	3
2. ワンストップサービスフロー令和2年度版	10
3. ワンストップフロー関連書類	21
4. 空き家関連 補助、支援制度まとめ (2020年10月末時点)	26

取り組みの背景と考え方

取り組みの背景

空き家流通を阻害する要因

仲介料が、
割に合わないよ！



No!



地方圏の空き家は、宅建業者が扱いにくい

- 【理由】
- ・販売に係る調査等のコスト（人、金）負担が大きい
 - ・たとえ売買が成立しても価格が低いためコストを回収できない

宅建業者に代わって
自治体がやります！



空き家バンクで物件紹介
をしています！



この情報だけだと
判断できないよ！

自治体が運営する空き家バンクには様々な問題

- 【理由】
- ・情報の量・質に問題があり購入希望者が判断できない
 - ・物件に瑕疵があった場合の訴訟リスクも存在
 - ・多くの自治体で連携団体の会員がボランティアを余儀なくされている
 - ・空き家バンク掲載以前の問題（権利関係等）の対応検討も必要

トラブル時に対応
してくれるの？



官民の効果的な連携
で解決

本事業の取り組み

空き家物件の調査から空き家バンク掲載までの福島市と連携協定団体とのワンストップサービスフローの検討を行い、福島市における継続的な空き家対策体制を構築

- (1) 空き家調査に係る連携団体の会員の負担を軽減する（ボランティアにならない）仕組みの構築
- (2) 個人情報保護を考慮して情報を連携する仕組みの構築
- (3) 自治体の瑕疵担保責任を軽減する仕組みの構築
- (4) 空き家バンクシステムと効率的に連携した運用体制の構築

福島市
開発建築指導課
空き家対策係

連携の
仕組み

連携協定団体

【参考】福島市における空き家等対策に関する連携協定 (平成30年1月23日締結)

目的

市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、連携団体が相互に連携・協力し、空き家等発生 of 未然防止、適正管理、流通及び活用等、総合的な対策を推進する。



取組事項

市民や所有者等への啓発・相談等

空き家等の流通及び活用の促進

空き家等対策に関する情報共有・発信

空き家等の発生予防や適正管理の推進

空き家等の権利関係に関する相談等

《締結後の具体的な取組み(例)》

- ◇合同「空き家相談会」の開催
- ◇相談等に対する円滑な取次ぎ・紹介
- ◇各団体の取組みの相互発信 など

関係機関が連携・地域一体となった空き家等対策の推進

市民啓発

市民等相談

売却・賃借

維持管理

リフォーム・耐震化

不動産評価

所有者等啓発

相続・登記

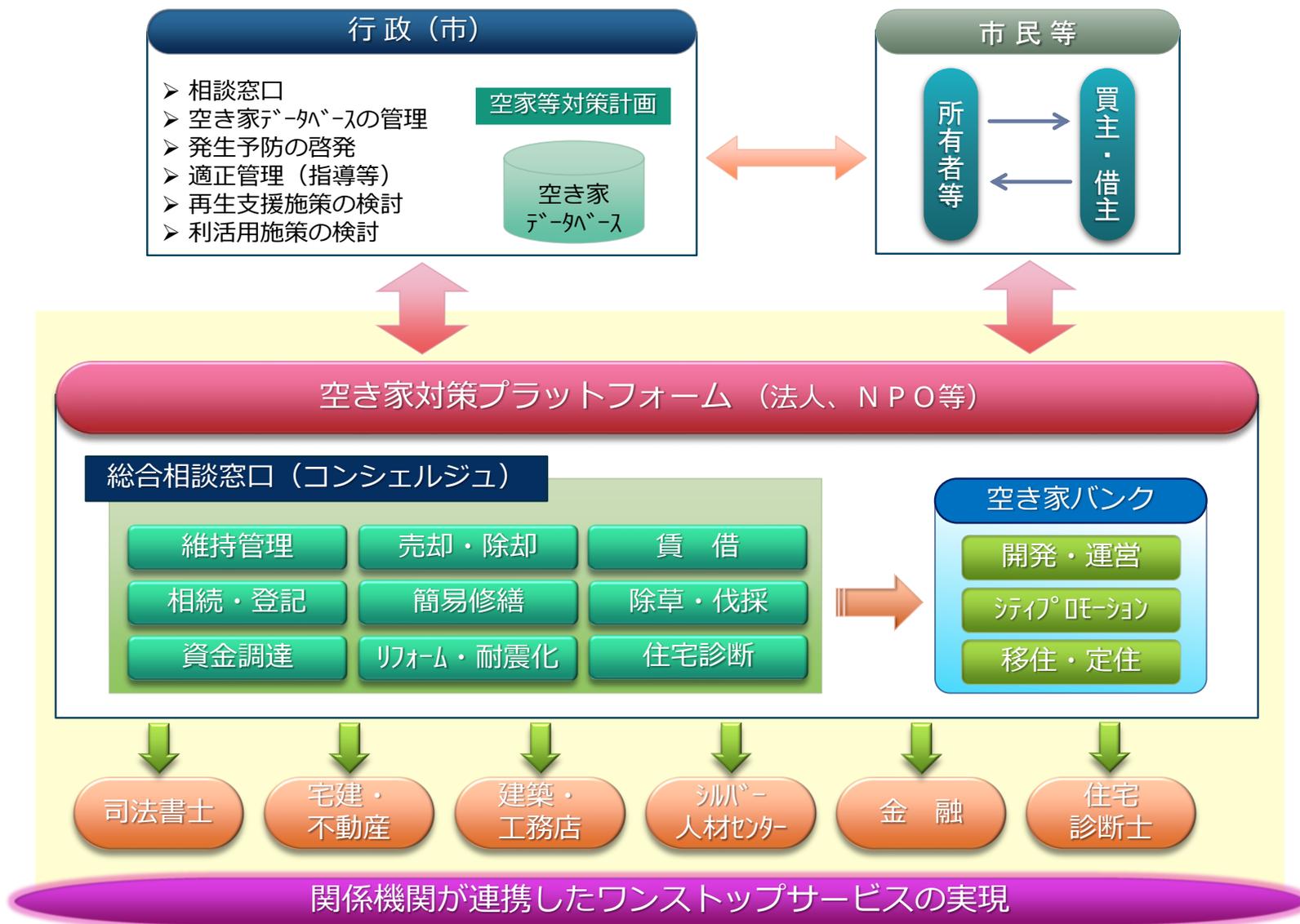
除却・跡地利用

除草・伐採

住宅診断

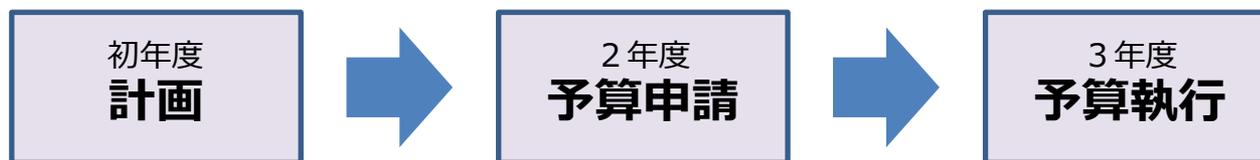
資金調達

目指すべき将来像（空き家対策プラットフォームの検討）



検討に当たって留意した点

- 空き家対策の過程において多くの団体に関係し、どの団体がどの程度の対応をしなければならぬか予測できない
- 行政の予算執行の仕組みでは、前年度に明確な予算申請が必要であるため柔軟な運用が困難（多くの自治体で専門家がボランティアになる理由）



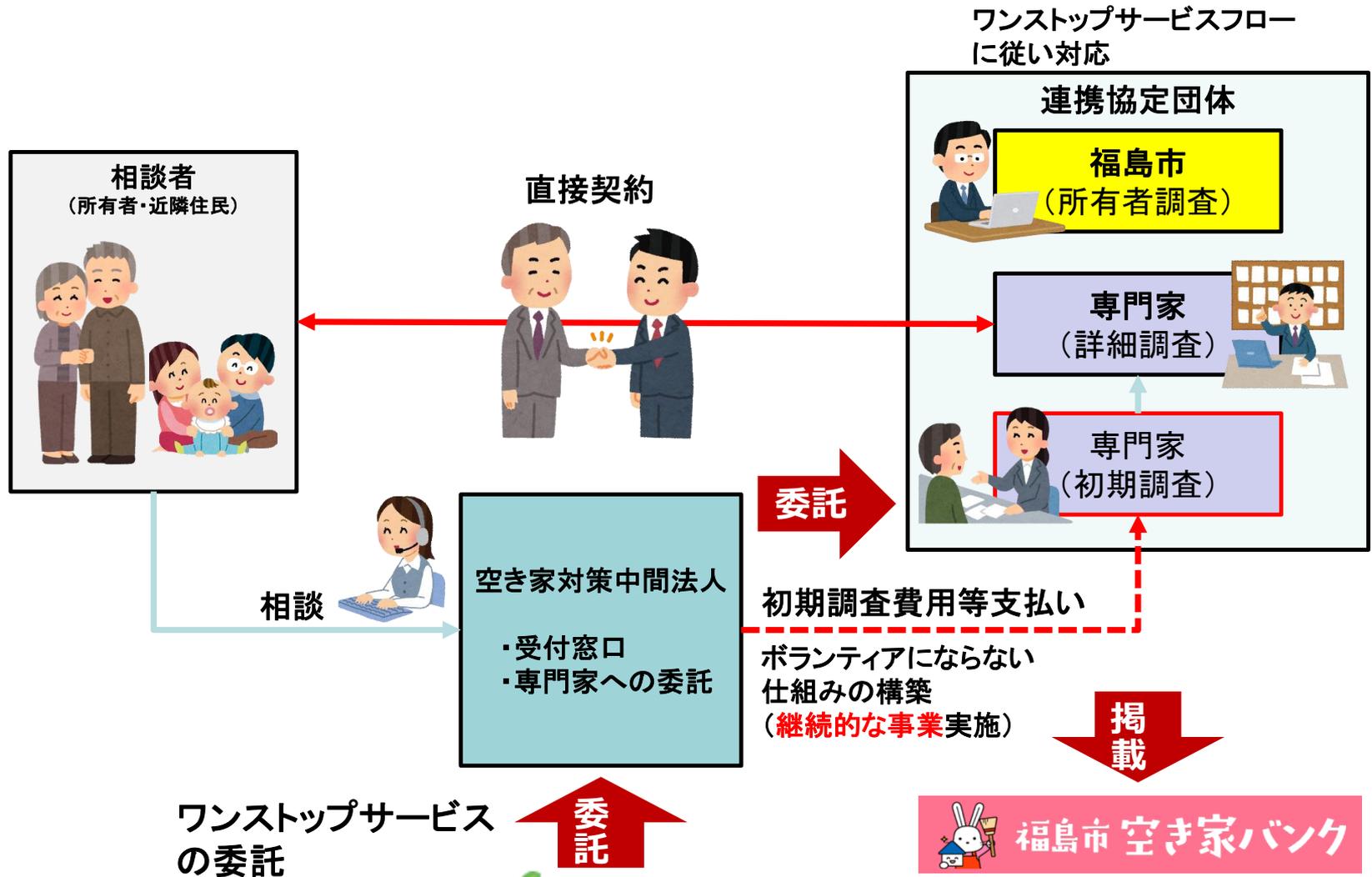
対応策

空き家対策のワンストップサービスを委託する**中間法人**を設けることで、予算の柔軟な運用が実現可能

留意点

公正で明確な対策フローの確立

空き家対策に係るワンストップサービス体制イメージ



議論1: 連携協定団体で新規設立

- 運営における費用面、人的負担が大きいため、本事業の理念「ボランティアにならない」に反する
- 各団体で調整が必要で、設立までに時間を要する
国交省事業の試行に間に合わない

新規設立は見送り

議論2: 既存の団体を誘致

- 公的な役割を担うことから、NPO法人や社団法人が望ましい
- 既存の事業で自立している法人が望ましい
- 空き家対策に関連する知見を有する法人が望ましい

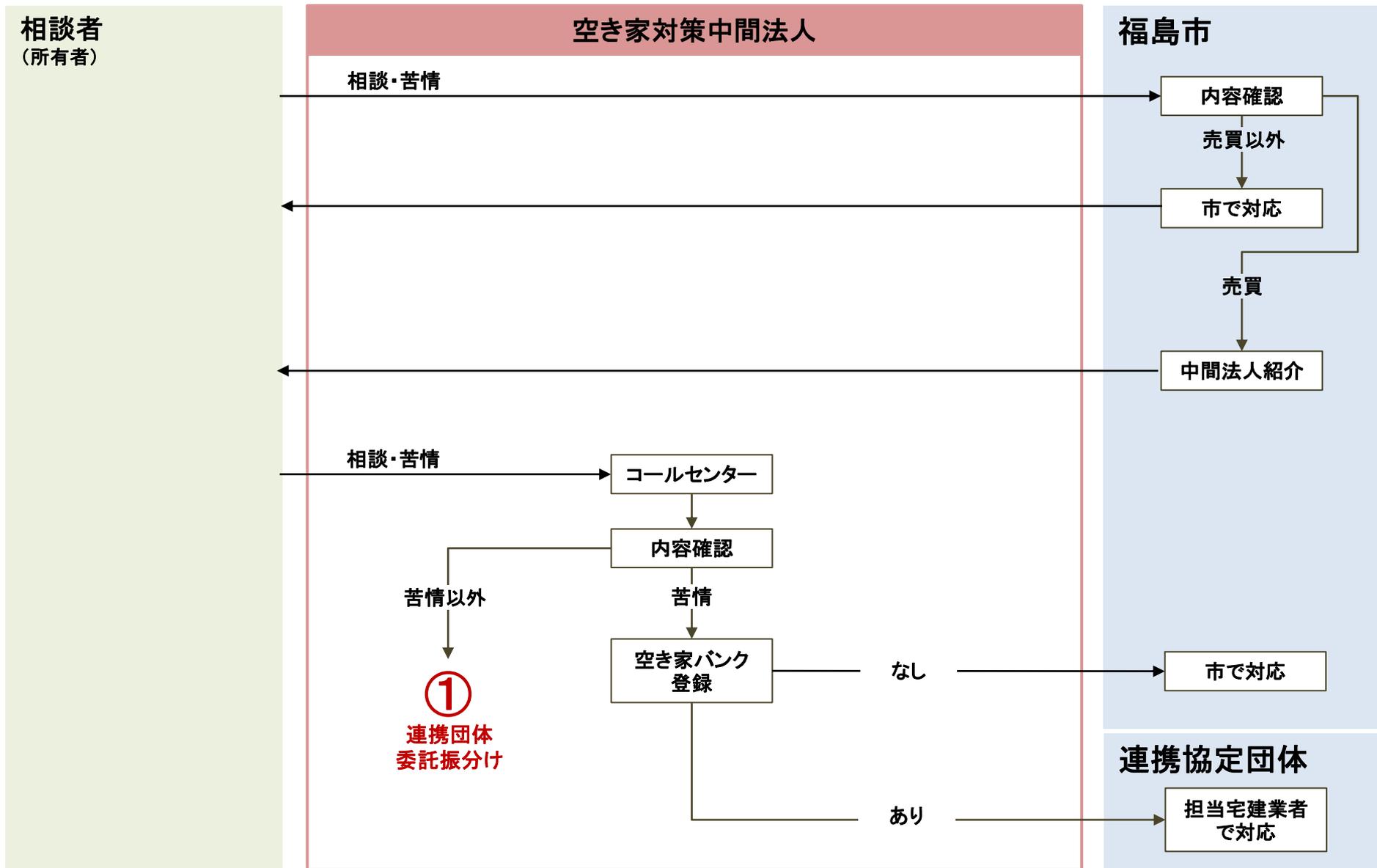
NPO法人循環型社会推進センターを誘致

ワンストップサービスフロー (令和2年度版)

令和2年度の主な改善点

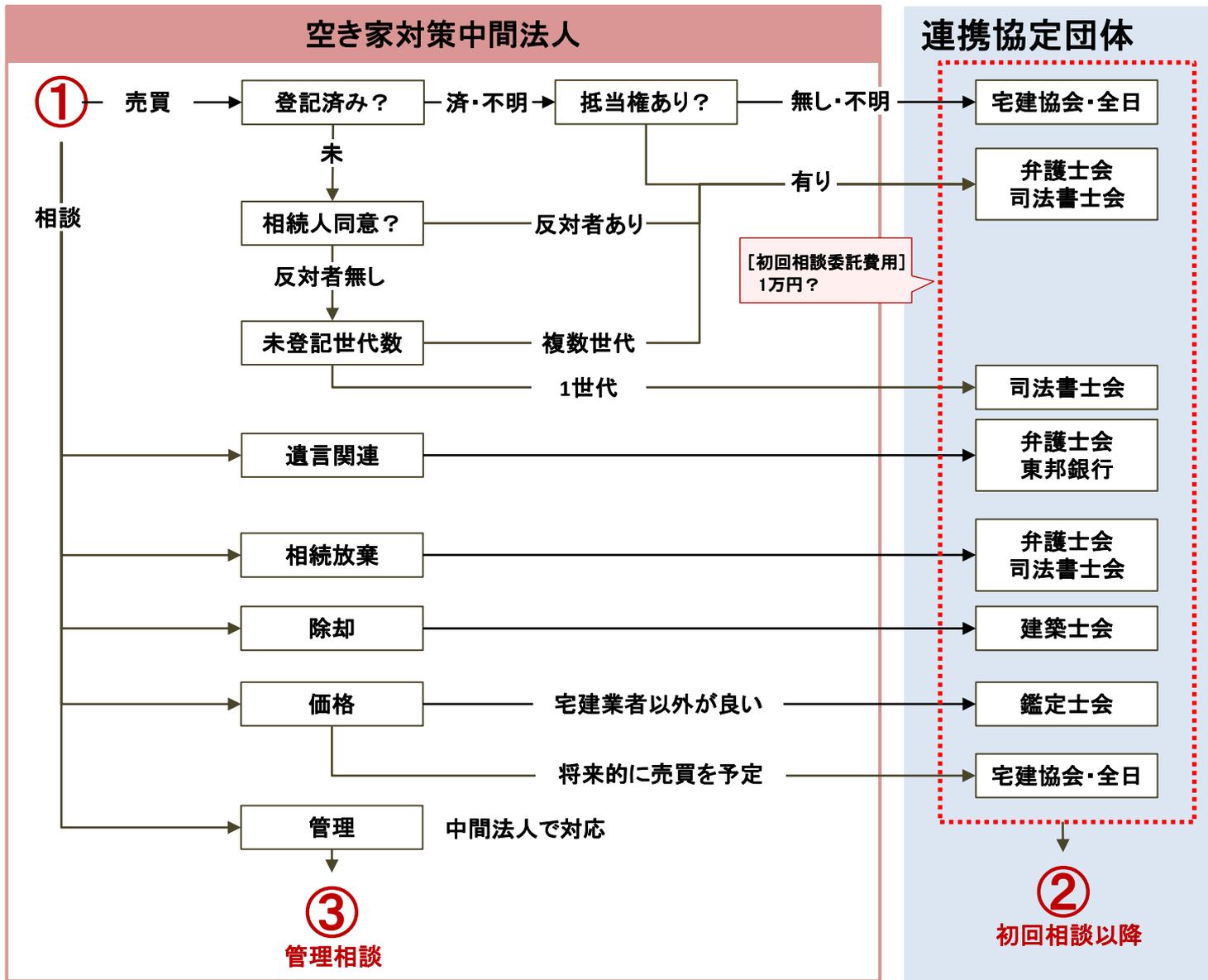
- 初期相談振分け詳細化
- 初期相談後の進め方
- 担当者決定から初期相談までのフロー
- 担当者変更フロー
- 空家相談会対応

空き家空き地対策フロー [初回相談・委託振分け]

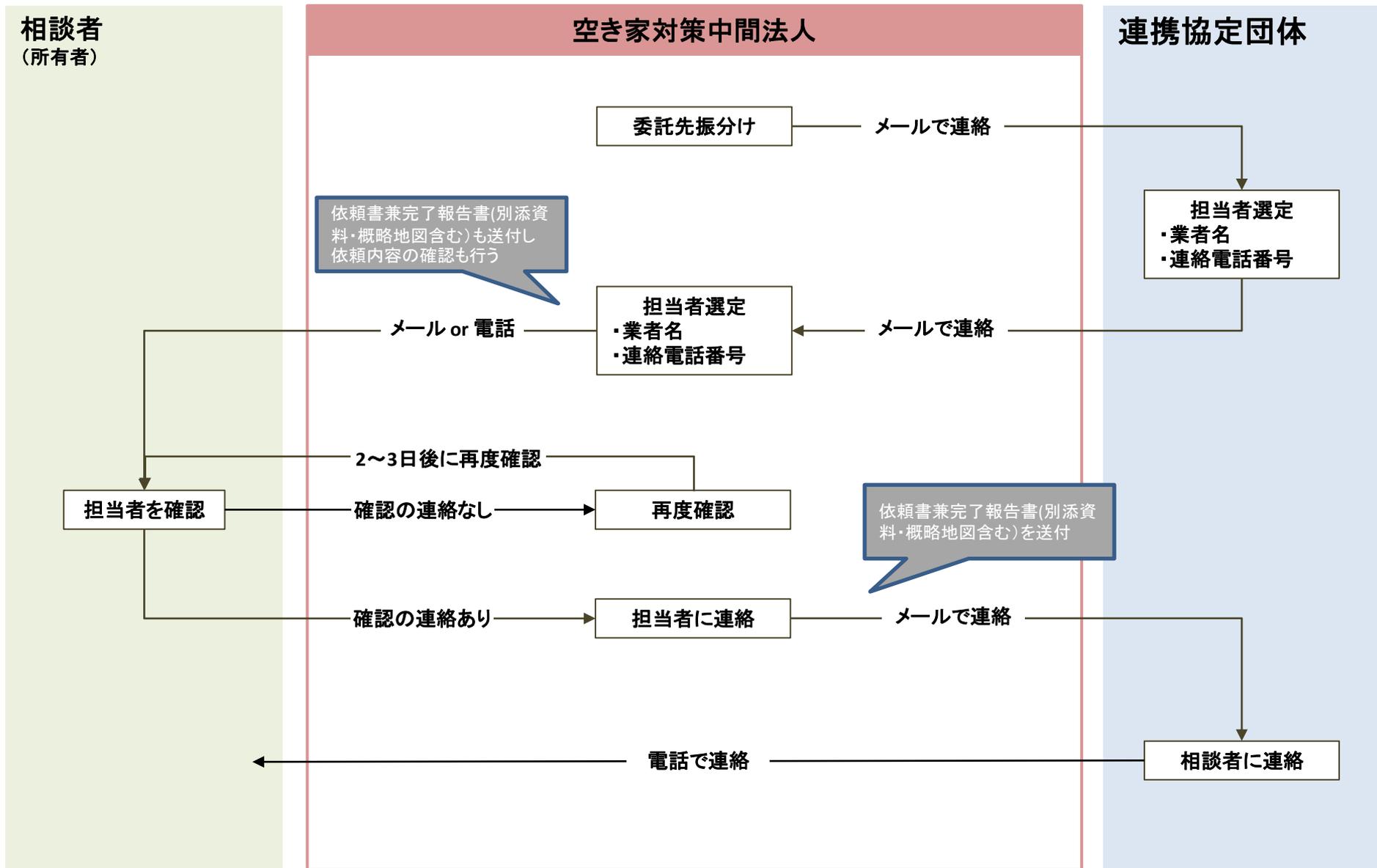


空き家空き地対策フロー [初回相談・委託振分けその2]

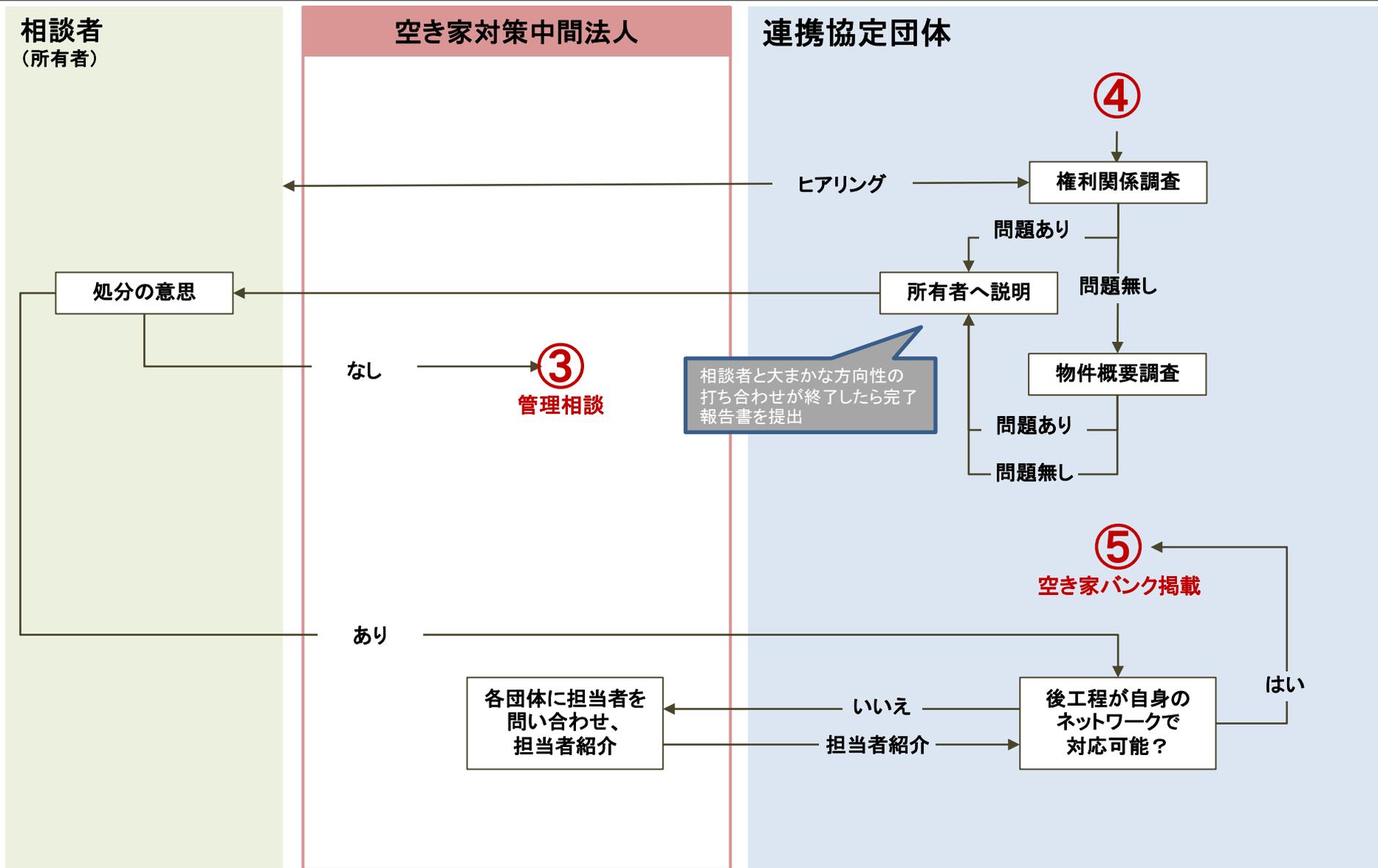
相談者
(所有者)



空き家空き地対策フロー [相談者への担当者の紹介手順]



空き家空き地対策フロー [トリアージ]

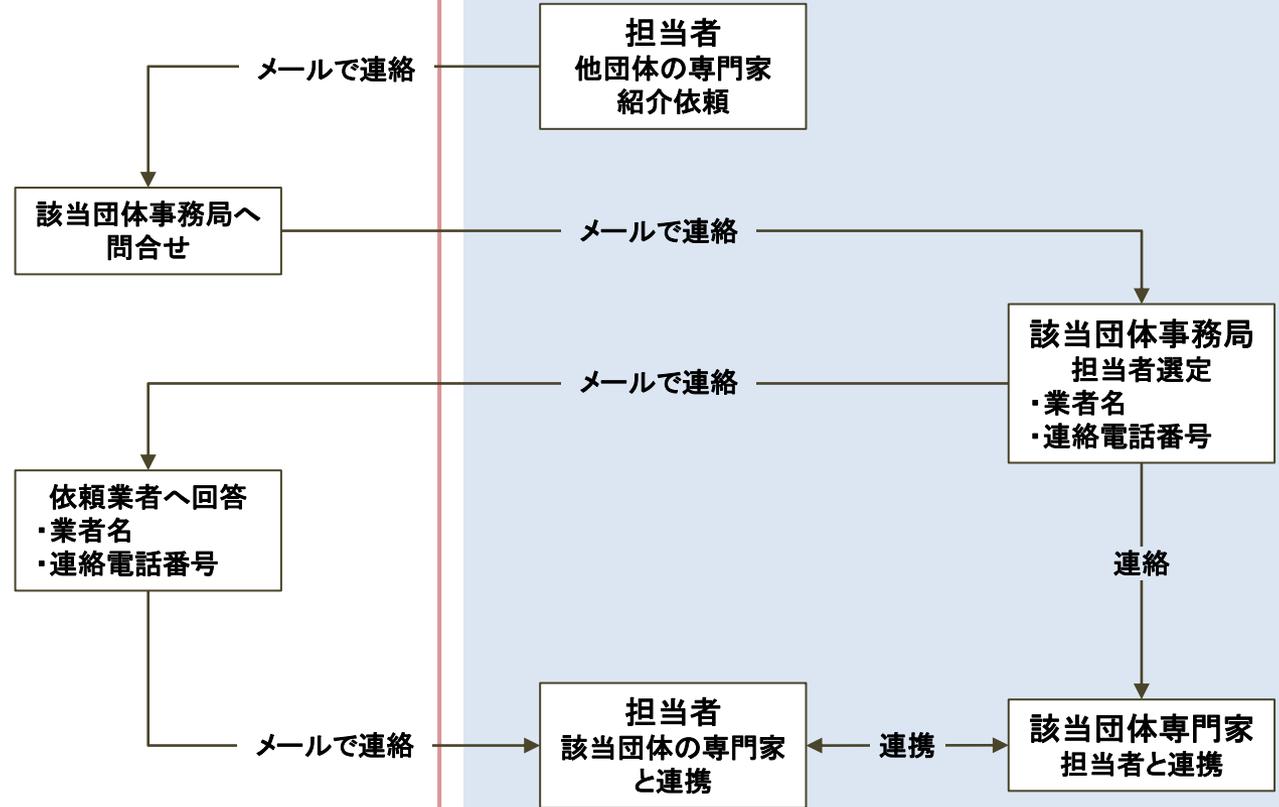


空き家空き地対策フロー [後工程が自身のネットワークで対応不可の場合の手順]

相談者
(所有者)

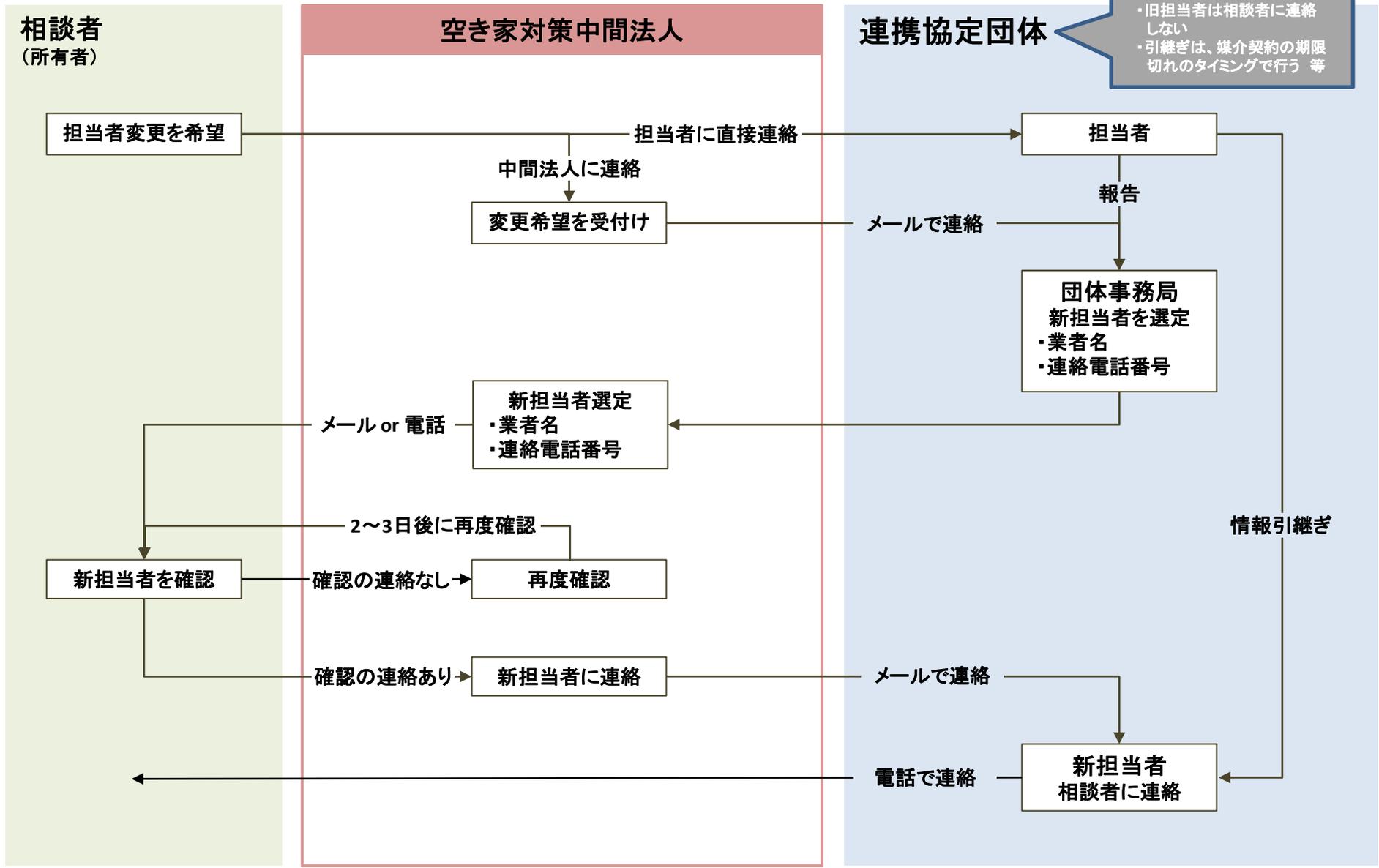
空き家対策中間法人

連携協定団体

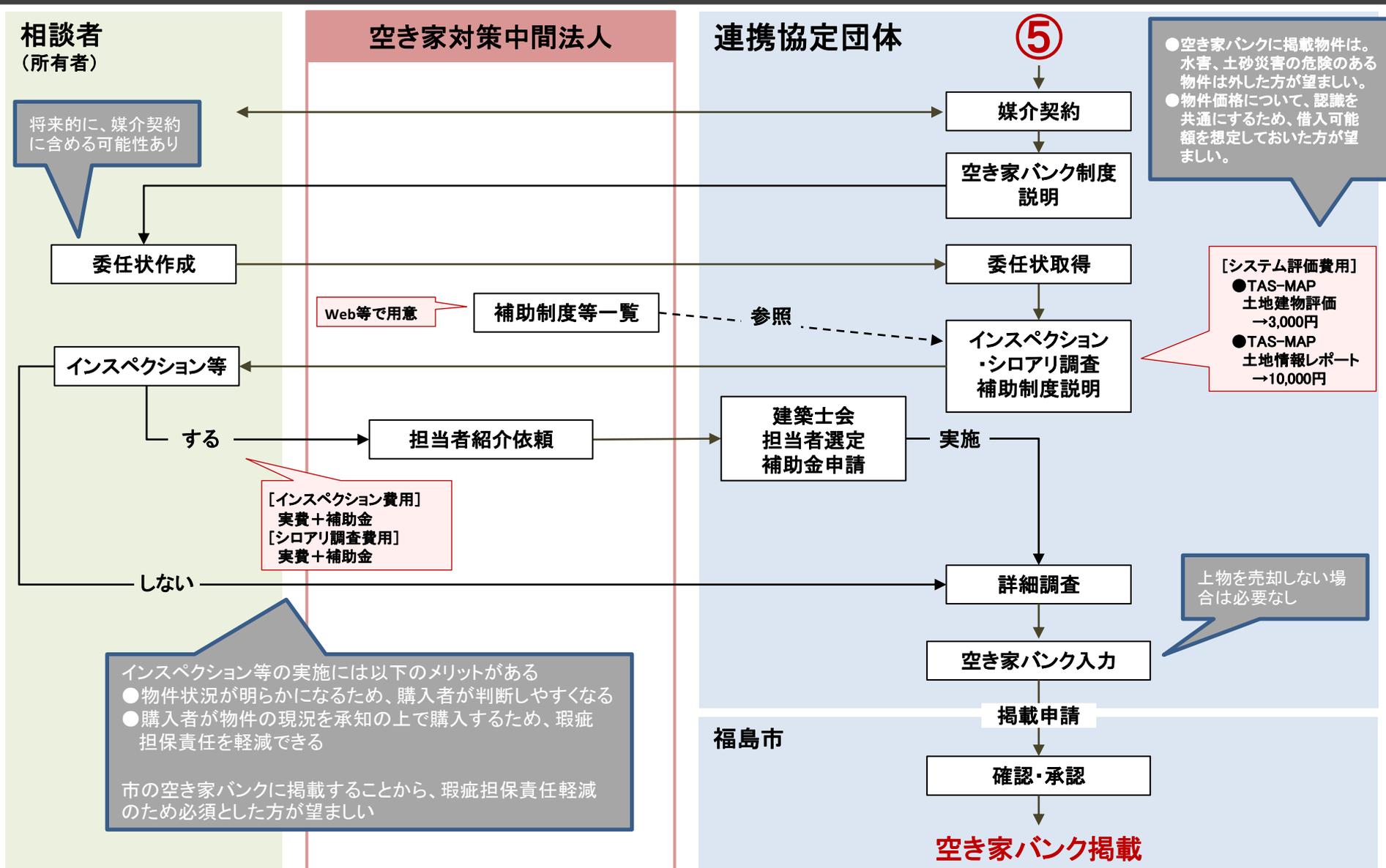


空き家空き地対策フロー [相談者が担当者替えを希望する場合の手順]

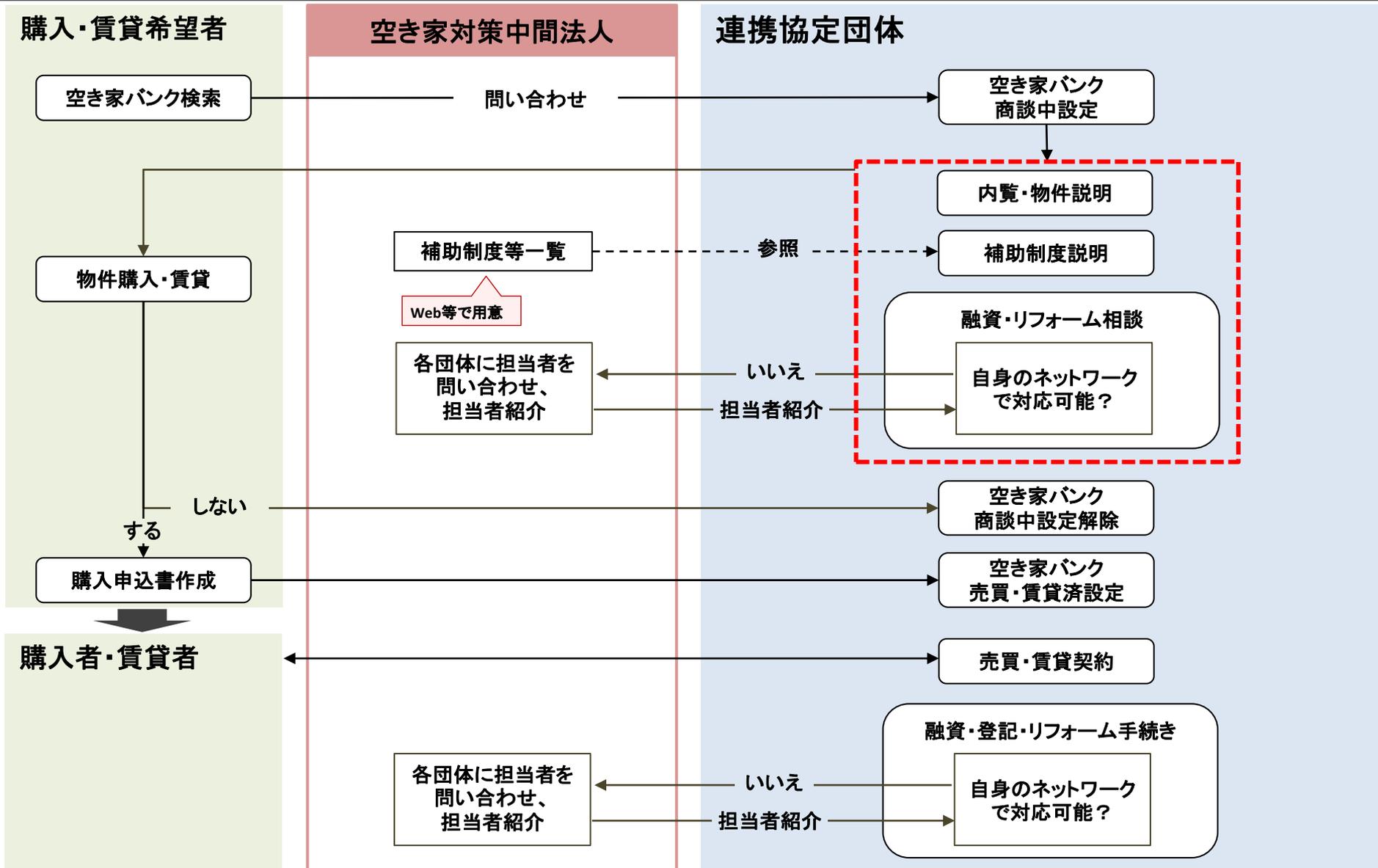
- 各団体で、引継ぎに関するルールを作成しておく必要がある。
- 例えば
 - ・旧担当者は相談者に連絡しない
 - ・引継ぎは、媒介契約の期限切れのタイミングで行う 等



空き家対策フロー [空き家バンク掲載]



空き家対策フロー [購入者・賃貸者への対応]

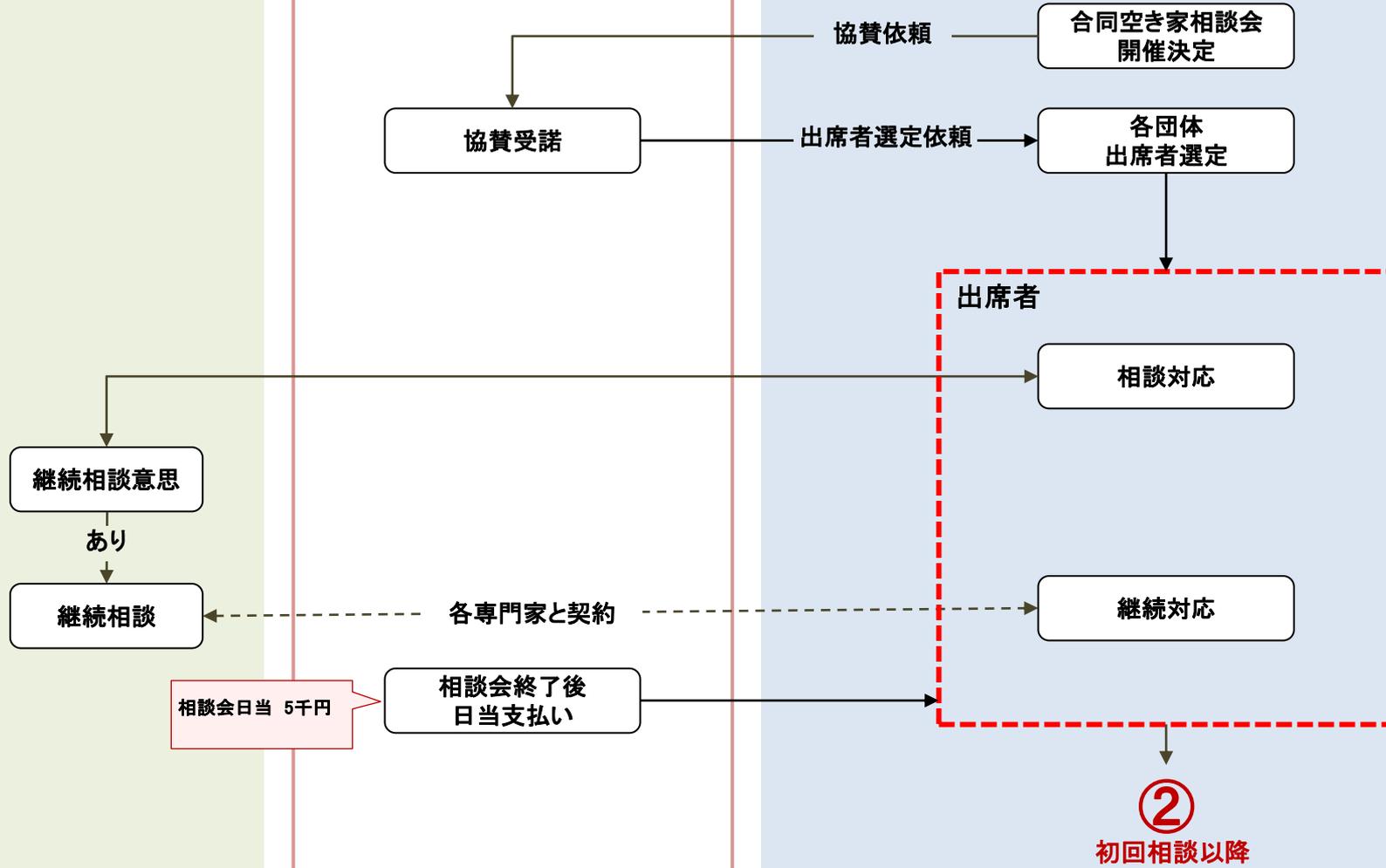


空き家対策フロー [空き家相談会]

相談者

空き家対策中間法人

連携協定団体



ワンストップフロー関連書類

初回相談依頼書兼完了報告書

令和2年度 モデル事業初回相談依頼書兼完了報告書

NPOメールアドレス: npo-ebana@snow.ocn.ne.jp

令和年月日 時間 福島市 担当者 担当者 氏名	令和年月日 時間 NPO 担当者 担当者 氏名	令和年月日 時間 NPO 担当者 担当者 氏名	令和年月日 時間 NPO 担当者 担当者 氏名	令和年月日 時間 NPO 担当者 担当者 氏名
--	--	--	--	--

相談地 福島市

相談年月日 令和 年 月 日 () 午前・午後 時 分 □電話 □来所

フリガナ 自宅TEL ()

相談者お名前 携帯電話 ()

ご住所 eメール

T -

福島市又はNPO記入欄

所有者との関係
 ご本人 ご家族 ご親族 相続人 その他 ()

空き家・空き地の経過
 相継(共有) 相継(個人) 転居 転勤 入院 施設(入居) その他 ()

空き家の期間 空き家になった時期 年 月 日

※複数☑チェック可

ご相談の内容
 売却・賃貸 相談 解体・除却 改修・リフォーム 相続 登記
 管理 建物状況調査 購入 空き家バンク制度・補助制度 その他

NPO記入欄

依頼内容等 NPO受付管理NO. 20-00-001

※特定非営利活動法人 循環型社会推進センター TEL 02-4-597-8888 FAX 02-4-524-2450

連携団体記入欄

相談内容 相談完了日 月 日

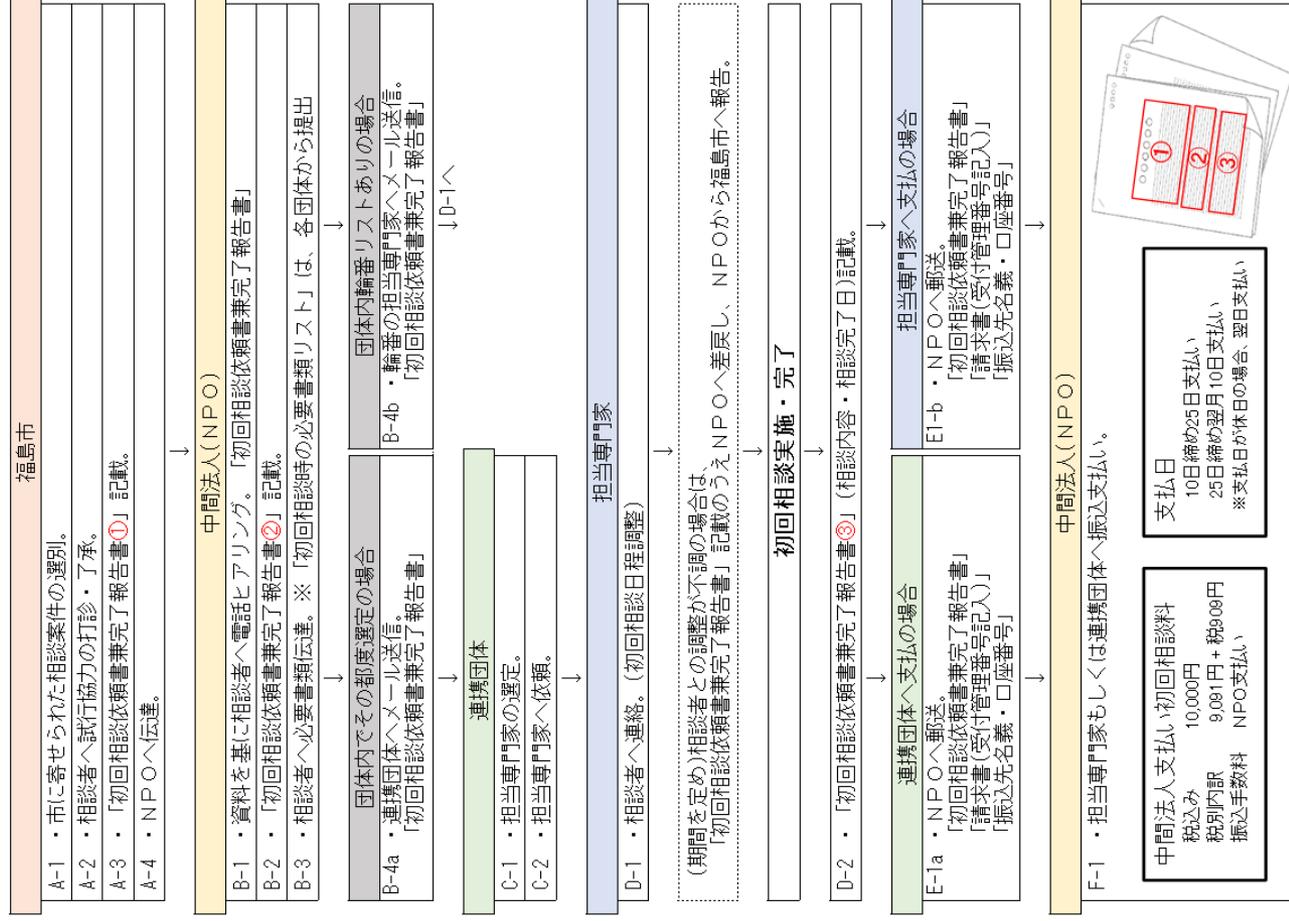
※NPOへ初回相談料をご請求の際には、請求書へ“NPO受付管理NO.”の記載をお願いします。

個人情報を含んでおりますので取り扱いに十分ご注意ください。

NPO法人循環型社会推進センター

初回相談料支払フロー

令和2年度モデル事業福島市空き家対策に係るワンストップサービスの試行 初回相談料支払フロー(案)



NPO法人循環型社会推進センター

初回相談受付・依頼 台帳

様式2

令和2年度 空き家対策モデル事業 初回相談受付・依頼 台帳

月 日 締

受付台帳										依頼台帳						
受付番号	受付日	相談者氏名	相談者住所	相談地住所	相談内容	費用負担先	依頼日	委託振分先	相談詳細	相談対応者 (委託振分先)	相談完了日	NPO完了確認日	相談内容	支払額 (円)	支払額 累計 (円)	支払 年月日
20 - 00 -	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
20 - 00	/						/				/	/			0	
1																

ヒアリング用紙案

モデル事業 初回相談依頼 ヒアリング

管理 No
相談者
物件所在地

相談内容

「〇〇〇〇〇」様のお電話でよろしいでしょうか。
私、福島市で行っております。空き家相談について担当させていただいております
NPO 循環型社会推進センターの「〇〇〇〇〇」と申します。
今、お電話大丈夫でしょうか。

福島市の方から、こちらからお電話させていただくよう、ご案内が行っているかと思
いますが、本日は、よろしく願いいたします。

1. それでは、ご相談の内容につきまして、お聞きして参りたいと思います。
どのようなご相談の内容でしょうか。

※相談内容記載

2. それでは、こちらから、何点か、お話を伺いたいと思います。

(1) まず、今回ご相談の物件の所在地を教えてください。

福島市

(2) ありがとうございます。次に今回の相談者のお名前、お住まいのご住所、
ご連絡先をお知らせください。

① お名前

② ご住所

③ ご連絡先

(3) ありがとうございます。次に今回の空き家の物件の所有者につきましてお聞き
いたします。

① ご本人 ご家族 ご親族 相続人 その他()

※(物件の所有者がご本人様である場合)

(建物・土地の登記簿謄本を取られたり、持っておられたりしますか。)

(抵当権等の記載事項あるかどうか、状況により、お聞きできれば。)

(4) ありがとうございます。次に空き家の経過についてお聞きしたいと思います。

① 空き家になった経過は、どのようなことで空き家になったのでしょうか。

(5) ありがとうございます。それでは、今回のご相談内容につきまして、確認をさせて
いただきます。

① 売却・賃貸 相談 解体・除却 改修・リフォーム

相続 登記 管理 建物状況調査 購入

空き家バンク制度・補助制度 その他()

ご相談の内容

※ 最後になりますが、

お話を伺いました内容につきまして、福島市さん、専門家の方々よく
内容を、精査をし、どのようにすればよいのかも含めて進めて参ります。

今回の相談内容の方向性等が決まりましたら、改めて、こちらからご連絡させていただきます。

ご連絡の方法としては、今回のお電話かお住まいのご住所の方へ書類等
を郵送させていただきます、やり取りをさせていただきます。
改めて、こちらから、ご連絡を申し上げます。

何か不明な点がございましたら、私、NPO 循環型社会推進センターの「〇〇〇〇〇」
と申しますが、ご連絡を頂ければと思います。

こちらの電話番号申し上げます。 024-597-8688となっております。

本日は、お忙しいところ、大変ありがとうございました。

空き家関連 補助、支援制度まとめ

(2020年10月末時点)

空き家関連 補助、支援制度まとめ②

主体	補助金・支援制度名称	概要	URL
福島県	排水設備修理資金助成金制度	処理区域の方々に1日も早く公共下水道に接続する工事をしていただくため、影響あわせん制度を設け、普及促進を図っている。 (1) 自宅60万円以内 (2) 賃貸やアパートなど、1戸当たり専有45万円以下、200万円以内(工事全額の範囲内で10万円以上で1万円単位で助成) ※建物内のリフォーム費用は含まれません。	https://www.city.fukushima.fukushima.jp/eseoumu-fukuyuu/kurashi/suido/kojase/taisuisetsuub/1905.html
福島県	補助対象事業 プロロック等撤去助成事業	地蔵壁により転倒のおそれのあるプロロック等撤去費用の一部を助成する。 補助対象事業 (1) プロロック等撤去の全部を取り壊し撤去する事業 (2) プロロック等撤去の一部を撤去し、空室が確保される事業 補助金の額は次の(1)と(2)のいずれか少ない方の額とし、上限は10万円とする。 (1) プロロック等撤去に要する経費の2分の1の額 (2) 補助の対象となるプロロック等撤去の延床1メートルあたり5千円を乗じて得た額 ただし、その額は1,000円未満の増額あるときは、これを切り捨てた額	https://www.city.fukushima.fukushima.jp/kuhikatsukenshikaku/kurashi/burokkokutakuoujisei.html
福島県	木造住宅耐震改修助成事業	木造住宅の耐震改修工事に要する費用の2分の1以内かつ100万円以内の額 耐震耐震改修工事に要する費用の2分の1以内かつ60万円以内の額 部分耐震改修工事に要する費用の2分の1以内かつ60万円以内の額 ただし、その額は1,000円未満の増額あるときは、これを切り捨てた額	http://www.city.fukushima.fukushima.jp/yuuteku-283aku/kurashi/mokuseoullutakuatashinaka.html
福島県	木造住宅耐震診断新規助成事業	木造住宅の耐震診断新設者に、福島市が委託した運搬業者派遣し耐震診断を実施する。 個人負担1,500～9,000円	http://www.city.fukushima.fukushima.jp/fuuteku-sasaku/kurashi/mokuseoullutakuatashinaka.html
福島県	県費負担人材投資事業	新たに倍立して農業等を開始する50歳未満の方で、農業経営で自工しようとする強い意欲のある方を対象に資金を交付します。 1.経営開始助成 交付要件を全て満たす方を対象に最大で年間150万円の貸付金を最長3年間で交付します。(夫婦の場合、最大225万円) 2.年商型 研修後に就農することを条件に、県が配る研修費で研修を行う方を対象に年間150万円の貸付金を最長5年間で交付します。	https://www.city.fukushima.fukushima.jp/ncougyou-kiakaku/sinigoto/ncp/ncpko/ncp/ncpshinaka/taisetsu.html
福島県	県費負担スタート応援事業(農業研修拡大推進事業)	1.農業研修開始支援事業 就農時65歳未満で従事期間3年以内の新規就農者に対して月額5万円を最長2年間で交付します。 2.農業研修開始導入支援事業 就農時65歳未満で従事期間3年以内の新規就農者に対して農業研修開始の助成に要する経費の3/1以内を補助します。(30万円が上限) 3.農業研修支援事業 就農予定時の年齢が65歳未満で新規就農を目指す方の研修受け入れをする研修体に対して研修1時間あたり300円を助成します。 (1人あたり年間18万円を上限、最長1年間)	https://www.city.fukushima.fukushima.jp/ncougyou-kiakaku/ncp/ncpko/ncp/ncpshinaka.html
福島県	海のくらしサポート	令和3年7月30日以後に福島市に転入した方で、要件を満たす方は、以下の公家漁港の入浴料が最長8年間無料	https://www.city.fukushima.fukushima.jp/ncougyou-kiakaku/kurashi/ncp/ncpko/ncp/ncpshinaka.html
福島県	子どもの未来を、子育て応援	賃貸住宅等に居住する子育て世代が空き家を購入して行う改修等に対して補助 【補助額】 ①ハウスクリーニング等 上限40万円(改修前に必要となる費用等を除く) ②リフォーム 工事費の1/2(上限150万円) ※一定の定価水準以上の場合は上限150万円	https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/410656/sakurai-godate.html

空き家関連 補助、支援制度まとめ③

主体	補助金・支援制度名称	概要	URL
福岡県	空き家・ふるふるも憩園支援事業	<p>修繕や大規模修繕が行う空き家改修等に対し補助 【補助額】</p> <p>①ハウスクリーニング等 上限100万円（改修前に必要となる見積書に基く）</p> <p>②リフォーム 工事費の1/2（上限150万円） ※県外から修繕する予定で世帯は上限210万円</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/aktivet/astato.html
福岡県	安心安心移動住宅事業	<p>空き家の既存住宅の居住状況調査に対し補助 【補助額】</p> <p>既存住宅の分譲費の1/2以内の額 （上限37,500円/戸）</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/aktivet/anshin.html
福岡県	安心安心高齢者サポート事業	<p>旧設置の本郷住宅の附設改修に市町村が補助する場合、市町村への補助 【補助額】</p> <p>①一部改修の場合 附設改修工事費の1/2（上限100万円）</p> <p>②給湯改修（暖房設備及び給湯設備）の場合 附設改修工事費の1/2（上限60万円）</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/mokuzo/kuishinkaisyutun.html
福岡県	安心安心創設事業	<p>旧設置の本郷住宅の附設改修及び増設設置の決定に市町村が補助する場合、市町村へ補助 【補助額】</p> <p>・1戸あたり15.6万円（上限） （うち、市補助 3.9万円）</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/teishitup/kuishin.html
福岡県	勤労支援制度	<p>災害日（住宅用等）にかつる臨時労働者に対する雇用の促進を行う。 勤労費100万円 利率1.55%（保証料不要）</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/52011c/2019107/ikimoushushiseido.html
福岡県	高齢者向け住宅建設促進事業	<p>特別交付金・新築補助金に定める空室/人待室型 浄化槽の設置促進を図るため、同浄化槽の設置に要する費用の一部を補助する。</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/16035c/mawashio.html
福岡県	住宅用太陽光発電設備補助事業	<p>県日本郷次で住宅を修築された方の住宅用太陽電池設置を支援するため、住宅用太陽電池を設置する方に、二重ローンとなった時から5年間の利子控除額（上限140万円）を補助</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/site/portal/oshikubasho.html
福岡県	住宅用太陽光発電設備補助事業	<p>県内の住居に新たに太陽電池設置設備を設置する場合の費用について補助金を交付 太陽電池システムが公称最大出力1kWあたり40,000円 市町村補助金と併用可能</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/kyougei/kyougei.html
福岡県	省エネリフォーム修繕補助事業	<p>既存住宅での新築改修工事等に対し補助 【補助額】</p> <p>県内県管轄で住宅の新築改修に係る建築費の1/2又は1/3（上限80万円～160万円） ※改修内容等により補助率及び上限額異なる</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/kyougei/kyougei.html
福岡県	浄化槽設置促進事業	<p>①浄化槽設置補助 交付額で定めた標準額より付帯経費を超過した額を比較し、少ない方の額は3分の1を乗じた額</p> <p>②普及費補助 交付額で定めた標準額より付帯経費を超過した額を比較し、少ない方の額</p> <p>③管内配管工事費補助 交付額で定めた標準額より付帯経費を超過した額を比較し、少ない方の額は3分の1を乗じた額</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/16056a/www-joppanaha27.html
福岡県	安心して住める環境づくり事業	<p>新築住宅と子ども世帯の同居・応援するための住宅取得やリフォームに対する補助 【補助額】</p> <p>住宅取得に係る建築費の1/2または以上の額の低い額</p> <p>①住宅費 50万円</p> <p>②子ども加算額 10万円 （18歳未満の子、最大4人まで）</p> <p>③県外移住加算額 20万円</p>	https://www.pref.fukuoshima.lg.jp/sec/51055b/kyougei/kyougei.html



DATA DRIVEN

未来への分析

お問い合わせ

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

FAX : 03-6222-1024

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>

※本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。