

空き家利活用等ワンストップ
相談事業を活用した

空き家等流通促進 マニュアル

2018（平成30）年2月



公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

目 次

マニュアル作成の目的	3
第Ⅰ編 空き家利活用等ワンストップ相談窓口構築マニュアル編	4
第1章 空き家等に関する総合的な相談対応を推進するために必要な知識	4
1. 空き家等の基礎データ	4
(1) 全国の空き家の状況と将来予測	4
(2) 埼玉県の空き家の状況と将来予測	5
(3) 所沢市の空き家の状況	7
(4) 空き家等対策の推進に関する法令・条例について	11
(5) 空き家等がもたらす問題	13
(6) 空き家等対策の必要性	15
(7) 空き家等所有者の意識・ニーズについて	17
(8) 本会の空き家バンクの取組みについて	26
2. 既存住宅流通関連制度について	28
第2章 空き家利活用等ワンストップ相談事業構築ガイドライン 空き家利活用等ワンストップ相談窓口構築の際の留意事項について	29
1. 空き家利活用等ワンストップ相談事業とは	29
2. 市（町・村）と本会支部の役割	30
3. 空き家利活用等ワンストップ相談事業実施にあたる基本事項（骨子）	30
(1) 事業の実施方針	30
(2) 空き家・空き地相談センター体制の構築（相談窓口の設置）について	31
(3) 本事業実施に伴う費用負担	34
(4) 市（町・村）の役割	35
(5) 相談の内容	35
(6) 相談者の要件（相談事業の対象者）	36
(7) 事業の対象とする地域	36
(8) 空き家等の近隣所有者等からのクレームへの対応について	36
(9) 各分野の専門家・事業者等との連携・協力	36
(10) 相談者に対し空き家等の流通・利活用等に関する収支・試算の提案	36
(11) 具体的な流通・利活用等の実施とフォローアップ	37
(12) 空き家等利用希望者とのマッチング	37
(13) 相談者を集めるための方法（本事業に関する広報活動）	37
(14) 専門家・協力事業者との連携、協力体制の構築について（選定基準・方法・紹介ルール）	37
(15) 空き家等相談体制の継続性の確保について	38
(16) 本事業の実施状況等の定期報告について	38
(17) 変更届け	38
(18) 空き家等相談体制の継続性	38
4. 相談員が宅地建物取引業者として宅地建物取引に関与する際のルール（コンプライアンス）	38
5. 相談対応の手順（フローチャート）	40
6. 空き家等所有者等への利活用、適正管理等の周知・意識啓発による空き家等の発生予防について	49
7. ワンストップ相談事業による空き家等の低額物件を流通する際の宅建業者媒介コスト負担支援策の構築	53
8. 専門家・協力事業者を含めた個人情報の取扱いについて	55
9. ワンストップ相談事業に関する苦情への対応について	56
10. 不動産業者によるエリアマネジメントの視点からの空き家等対策への取組み	57
11. 不動産業者による空き家等の適正管理への取組みの推進について	88
12. 今後の課題と展開（今後の空き家対策への取組み）	91

第Ⅱ編 空き家等相談対応マニュアル編	93
第1章 空き家・空き地相談員の相談対応の基本について	93
1. コンプライアンス・個人情報の保護・守秘義務について	93
(1) 空き家・空き地相談員（宅地建物取引業者）の社会的使命とコンプライアンス	93
(2) 個人情報の保護と守秘義務について	93
2. 相談員の相談業務における基本姿勢	93
3. 当事者に関する確認の留意事項	96
第2章 空き家の相談対応実務について（Q&A）	106
(1) 相談対応に関するQ&A	106
(2) 相談センターに関するQ&A	106
(3) 空き家等に関する基礎的なQ&A	107
(4) 空き家・空き地の相続等権利関係に関するQ&A	111
(5) 空き家等の売却に関するQ&A	118
(6) 空き家等の利活用に関するQ&A	121
(7) 空き家等の管理に関するQ&A	129
(8) 空き家等の解体に関するQ&A	130
(9) 空き家等の税金に関するQ&A	131
(10) 空き家等の助成等に関するQ&A	135
参考資料編（既存住宅流通関連制度）	146
i. 建物状況調査（インスペクション）	146
ii. 「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）	149
iii. 空き家対策と地方移住の促進による地方創生・地域活性化につながる小規模農地付き 空き家取得について（「農地付きの空き家」活用制度）	152
iv. 「DIY型賃貸借契約」の活用	154
v. クラウドファンディングへの対応を含む小規模不動産特定共同事業制度について	156
vi. 新しい住宅セーフティネット法「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に 関する法律の一部を改正する法律」の施行	158
vii. 既存住宅瑕疵担保責任保険	160
参考資料編（関係機関連絡先）	162

マニュアル作成の目的

少子高齢化の進展、核家族化、人口減少社会、総住宅数の増加などの影響等により、空き家や空き地（以下「空き家等」という。）は年々増加している。

2013（平成25）年の総務省住宅・土地統計調査では、埼玉県内の空き家数は35.5万戸（全国第8位）、空き家率は10.9%（全国第44位）である。特に問題となる「その他の空き家」は、11.2万戸（全国第9位）となっているが、2033年には26.7万戸まで増加することが推測されており、首都に隣接している埼玉県においても、低・未利用地の増加を背景とした都市のスポンジ化による地域活力衰退の懸念が拡大している。

空き家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後も、空き家等の増加に伴い、それがもたらす問題は一層深刻化することであろう。

空き家等は、移住や起業、コミュニティ活動、経済活動、地域活動の場となる可能性を秘めており、マッチングの機会を拡大し、その流通・利活用を促進することが重要である。このため、空き家等の対策への期待の高まりとともに、宅地建物取引業者に重要な役割が求められている。

空き家等対策は、単なるビジネスとして捉えてはならない。まちづくりや地域の活性化という公益的な重要性は極めて大きく、社会的責務を自覚し、空き家所有者等から寄せられる相談に的確に対応する必要がある。

本会は、空き家等対策の公益性に重きを置き、2017（平成29）年度、国土交通省より先駆的空き家対策モデル事業の指定を受け、所沢市と連携し本会所沢支部が取り組んでいる「空き家利活用等ワンストップ相談事業」を活用した空き家等の流通を促進する事業に取り組んだ。

このワンストップ相談事業は、不動産事業者等のノウハウを活用し、空き家等の流通性を高め、管理不全になる前に利活用等を促進する取組みである。

本会は、空き家利活用等ワンストップ相談事業の実践を通じて、空き家等対策に価値ある取組みであることを確認するとともに、各分野の関係者（弁護士・税理士・建築士・宅建業者等）による連携体制の整備、空き家等に関し総合的に相談できる人材の育成など、その運営確保のために求められる専門性・組織力・信頼性などのスキルとスキームの重要性を認識した。

当マニュアルは、「空き家利活用等ワンストップ相談窓口構築マニュアル編」「空き家等相談対応マニュアル編」の2編からなり、公益社団法人の不動産事業者団体である本会の支部、そしてさらには全国の宅建協会がそれぞれの地域の行政と連携し、空き家利活用等ワンストップ相談事業による空き家等の流通促進を図る際の指針となる資料として作成したものである。

ワンストップ相談事業による空き家等対策を構築・推進する際に、ご活用をいただければ幸いである。