

第5回 富山市空き家対策官民連絡会議 資料

報告

報告1 富山市の空き家対策の取り組みについて <資料1 P.1>

報告2 関係団体の空き家対策の取り組みについて <資料2 P.6>

議事

議題1 相続財産管理人制度について <資料3 P.7>

議題2 空き家の流通促進について <資料4 P.9>

富山市の空き家対策の取り組みについて

1. 不適切管理空き家への対応について

(1) 空き家への苦情件数と対応実績

	令和2年度 (年度末時点)		令和3年度 (11月1日現在)	
	累計	前年比	累計	前年比
苦情があった空き家	904	+197	1,037	+133
所有者に管理依頼を行った空き家	596	+140	701	+105

(2) 八木山地内の特定空家等への略式代執行の実施

富山市八木山地内の特定空家等に対し、略式代執行による建物除却を行います。

所在地	富山市 八木山字大門割175番地1
所有者	登記簿記載の所有者は死亡。相続放棄により所有者不在。
建物用途	店舗
規模・構造	木造瓦葺2階建・1階 235.07 m ² 2階 158.67 m ² 計 393.74 m ²
措置内容	建物の除却
工事費	13,134,000 円
実施期間	令和3年10月15日から令和4年1月31日まで



代執行前

2. 空き家の把握・防止・解決に向けた取り組みについて

(1) 「令和3年度富山市空き家再生等推進事業」の実績

空き家を地域の活性化につながる公益的な用途に改修する場合に補助する「富山市空き家再生等推進事業」では、「就労支援施設」への改修に補助金を交付しました。

所在地	富山市 東岩瀬町
事業者	特定非営利活動法人
建物用途	障害者就労継続支援B型施設
工事内容	内装工事（内装・設備機器の更新、バリアフリー化等）
補助交付額	5,000,000円（対象経費の2/3、上限500万円）
工事期間	令和3年6月から令和3年9月まで



改修前



改修後

(2) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家の発生を抑制するための措置として、被相続人が居住していた家屋が空き家となり、相続人が耐震リフォームをした後に家屋を譲渡した場合、または家屋を解体した後の更地を譲渡した場合、その譲渡所得の金額から3,000万円まで特別控除されます。（租税特別措置法第35条関係）

相続した家屋がこの制度の対象となりうる空き家かどうかの確認は、その空き家のある各自治体にて行っています。10月の広報とやまで周知を図ったこともあり、確定申告の時期に向けて多くの市民から問い合わせをいただいております。

	令和2年度 (年度末時点)		令和3年度 (11月1日現在)	
	件数	前年比	件数	前年比
確認書の交付実績	34	-1	15	+6

空き家の譲渡所得 特別控除について

相続した空き家を耐震補強して譲渡する場合や、解体して土地を譲渡する場合、譲渡所得の金額から最大で3,000万円控除される、税制上の優遇措置が受けられます。



主な要件

- 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
- 対象の空き家が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- 被相続人が亡くなる直前、当該家屋に居住していて、被相続人以外の居住者がいなかった(一人暮らしだった)こと(※)
- 空き家を相続したときから譲渡するまでの間、居住などの用途に使われていないこと
- 家屋を譲渡する場合、現行の耐震基準に適合するものであること
- 土地のみを譲渡する場合、譲渡前に更地にすること

(※) 被相続人が住民票を老人ホームなどに移していても、特別控除の対象となる場合があります。詳細は、問い合わせてください。

<特別控除の適用を受けるには>

- ① 必要書類を、郵送または直接、**居住対策課**(〒930-8510 新桜町7-38: 市役所6階)へ提出し、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける。
 - ② 「被相続人居住用家屋等確認書」などの書類を管轄の税務署へ提出し、確定申告を行う。
- ※ 必要書類など詳細は、市ホームページ(「空き家の譲渡所得」で検索)をご覧ください。

- ▶ 被相続人居住用家屋等確認申請について
☎ 居住対策課 ☎ 443-2113
- ▶ 特別控除の適用可否・確定申告について
☎ 富山税務署 ☎ 432-4191

(参考) 広報とやま 10月20日号掲載

3. 空き家・持ち家活用のための無料相談会の実施

本連絡会議では令和元年度から、官民協働事業として「空き家・持ち家活用のための無料相談会」を実施しております。昨年度は八尾とまちなかの2地区で行い、市民合計6人が家屋の売買や利活用、相続問題などの相談で来場しました。今年度は、海沿い及び山沿いの2地区で実施いたします。実施に関する詳細は、広報とやま1月5日号に掲載し、周知を図りたいと考えております。

対 象 者	空き家の所有者や関係者	
実 施 日	令和4年1月28日(金)	14:00-16:00 岩瀬カナル会館
及 び 会 場	令和4年2月10日(木)	14:00-16:00 大沢野生涯学習センター
参 加 団 体	全日本不動産協会 中古住宅流通促進協議会 建築士事務所協会 弁護士会 行政書士会 不動産鑑定士協会 造園業協同組合	宅地建物取引業協会 建築士会 建築組合協議会 司法書士会 土地家屋調査士会 構造物解体協会 ペストコントロール協会



(参考) 相談会の写真

(参考) これまでの開催実績

	第一回	第二回	第三回
場所	水橋中部地区センター	蛭川地区センター	鵜坂地区センター
日時	令和元年11月26日 午後2時～午後4時	令和元年12月3日 午後2時～午後4時	令和2年1月29日 午後2時～午後4時
相談者数	9人 (男性3人、女性6人)	7人 (男性3人、女性4人)	13人 (男性6人、女性7人)
相談内容	空き家の利活用について 持ち家の処分・相続 空き家の解体について 等	家屋の相続手続き 空き家の処分方法 共有家屋の処分について 等	家屋の管理について 自宅の相続について 空き家の購入・売却 等
	第四回	第五回	
場所	八尾公民館	富山市まちなか総合ケアセンター	
日時	令和2年11月25日 午後2時～午後4時	令和2年12月3日 午後2時～午後4時	
相談者数	5人 (男性3人、女性2人)	1人 (男性0人、女性1人)	
相談内容	空き家の売買・賃貸 空き家の管理 空き家の相続 等	空き家の売買・賃貸 等	

4. 富山市空き家等対策事前相談支援事業補助金について(新規事業)

(1) 目的

富山市内に存在する空き家及びその敷地（以下「空き家等」）に関して、空き家等の関係者による問題解決には法務に関する専門家の知識が必要となる場合があることから、弁護士や司法書士（以下「弁護士等」）への事前相談に要する費用の一部を補助することで、空き家等の問題発生を防ぐ行動や解決へ向けた行動を支援し、地域住民の生活環境の保全や空き家等の利活用による地域の活性化を図るもの。

(2) 補助対象者と想定される相談内容

近隣の空き家等で困っている者など

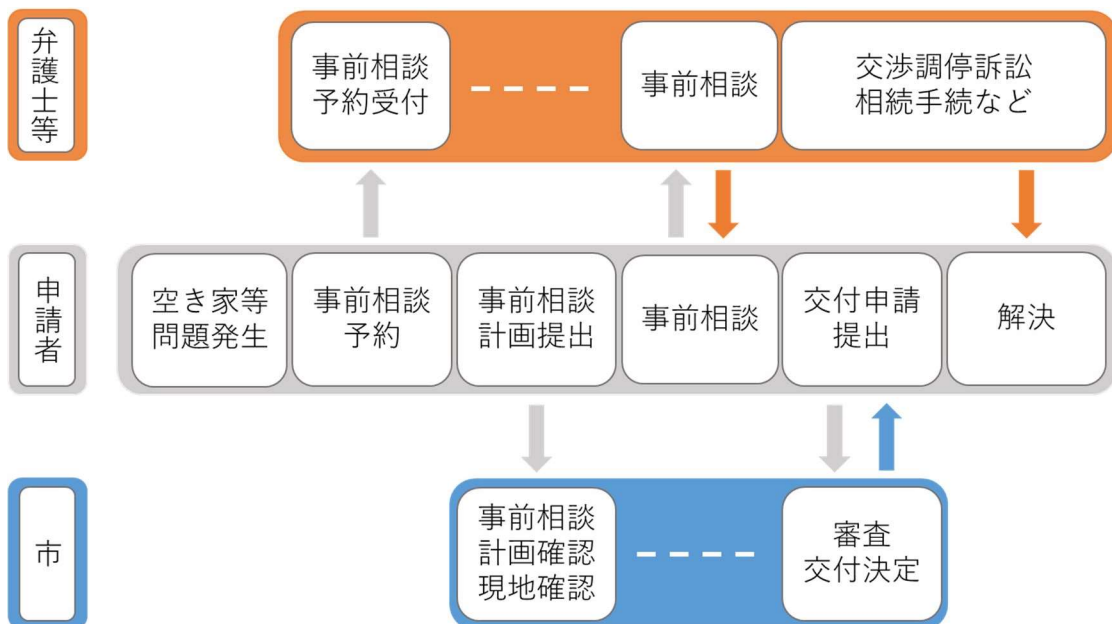
- ・ 隣の空き家の塀が倒れてきて危険だがどうすればよいか
- ・ 通学路に瓦が落ち危険だがどのような対策がとれるか
- ・ 利活用するため所有者と連絡がとりたいがどうすればよいか
- ・ 町内会で解体を考えており所有者と話をまとめるため協力が欲しい
- ・ 相続人がいない空き家はどのように対処すればよいか など

(3) 補助額

事前相談に係る報酬として富山県弁護士会や富山県司法書士会に所属する弁護士等に支払った費用の1/2 上限5,000円/回

(1会計年度あたり3回まで申請可能)

(4) 補助の流れ



(5) 施行日

令和3年10月1日

関係団体の空き家対策の取り組みについて

団体名	空き家対策に関する主な取り組み
(公社)全日本不動産協会富山県本部	<ul style="list-style-type: none"> ・年間30回程度の不動産無料相談会の開催 ・空き家売却相談受付
(公社)富山県宅地建物取引業協会	<ul style="list-style-type: none"> ・行政との連携（本連絡会議への参画等）による事業取り組み ・県内4か所で「住まいのライフプランセミナー&空き家相談会」を開催 ・新・富山くらし・しごと推進センターの移住相談会への参加
富山県中古住宅流通促進協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・行政及び一般からの空き家についての相談・問い合わせ対応
(公社)富山県建築士会	<ul style="list-style-type: none"> ・公益事業の一環として、富山市より「空家等立入調査業務」を受託し、協力している
(一社)富山県建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> ・県内約3200件の既存木造住宅の診断と、耐震補強の相談 ・既存住宅状況調査技術者講習を実施し、技術資格者の養成
富山市建築組合協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・相談を受けた物件について、地元の組合長と連絡を取り合い、現場確認、見積もりの提出、解体・修理を実施した ・相談会へ組合員を派遣した
富山県弁護士会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家問題に関する弁護士無料相談会の実施 ・自治体主催相談会への弁護士派遣
富山県司法書士会	<ul style="list-style-type: none"> ・対策委員会の設置 ・相談会の開催
富山県行政書士会	<ul style="list-style-type: none"> ・富山市空き家所有者等の特定に係る親族調査報告書作成業務委託を受け、空き家所有者の親族関係図や一覧表の作成業務を行っている ・相続関係手続において依頼人から相続対象不動産に対する相談を受けた際に、売却に向けた支援などを行っている ・空き家になる前の予防手段として、成年後見制度・任意後見制度・家族信託制度等を利用して、財産の活用を支援していく
富山県土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ・登記無料相談会において、空き家パンフレットを配布するなどPRを行った
(一社)富山県不動産鑑定士協会	<ul style="list-style-type: none"> ・年2回無料相談会を開き、空き家を含めた不動産全般に関する相談を受けている ・ホームページ上で随時、相談の受付を行っている
(一社)富山県構造物解体協会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の解体依頼等の相談があった場合、解体方法や費用等について詳細に説明している
富山造園業協同組合	<ul style="list-style-type: none"> ・依頼があった物件について、組合加入の造園業者が①依頼主にTEL連絡、②現場下見、③金額提示（見積り提出）、④施行、⑤代金回収を行っている ・県外在住者のみならず、高齢者や市内県内在住者からの依頼もあり、同様に対応している
富山県ペストコントロール協会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家における衛生管理と、害虫の発生に関する現状とそれらの対策について協会で検討している ・民間団体との連携にて情報交換を行っている ・空き家に出現する有害生物（ネズミなど）の相談に応じ、現地調査（侵入経路・生息調査）を行っている

相続財産管理人制度について

1. 相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所への申立てにより、相続財産の管理人を選任したうえで、その財産整理を行っていくもの。

2. 現状

市内には、相続財産と化した空き家が多数存在している。その中には、特定空家等と判断し、略式代執行などで対処したものもある。

しかし、相続財産と化した大抵の空き家について、近隣から苦情を受けたとしても、管理を促す相手方が存在せず、また、町内会や近隣の方へ相続財産管理人制度の活用を提案するが、その後、家庭裁判所に申立てを行うケースはほとんどないため、対応に苦慮している状況にある。

3. 国の対応

令和3年6月30日、空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家法基本指針及び特定空家等に対する措置に関するガイドラインが改正された。

改正のポイントの1つに、「所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載」とある。

4. 今後の課題

本市でも当制度の活用を検討しているが、対象となる空き家の選定にあたり、最低限、予納金（概ね100万円）の費用回収が見込めるかが1つの判断基準となる。官民連携によりその資産価値を測ることを考えており、その課題について整理したい。

- ・リフォームによる活用または除却による新築するかの判断
- ・空き家の解体費用の把握
- ・立地などの要因による住宅需要の推測
- ・無償による不動産の簡易査定の実施の可否

令和 3 年 6 月 3 0 日
住宅局住宅総合整備課

空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインを改正

～空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進します！～

空家法基本指針^{※1}及び特定空家等に対する措置に関するガイドライン^{※2}について、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため、以下のとおり改正しました。

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 5 条第 1 項に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」

※2 同法第 14 条第 14 項に基づく「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

【改正のポイント】

（1）空家法基本指針（※詳細は別紙 1 参照）

○特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載

※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載

○所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載

○地域の空家等対策に取り組む NPO 等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等

（2）特定空家等に対する措置に関するガイドライン（※詳細は別紙 2 参照）

○空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載

○災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載

○外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等

※改正後の基本方針及びガイドラインは以下の URL 参照

URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

（問合せ先）

国土交通省住宅局住宅総合整備課 笠原、豊福、海野

代表 03-5253-8111 内線 39373、39374、39375

直通 03-5253-8502 FAX 03-5253-1628

空き家の流通促進について

1. 現状

空き家所有者からの連絡の1つに、「市に空き家を寄付したい」という申し出がある。行政の立場上、維持・管理コストのみが発生する空き家の寄付の申し出を受け付けることはできないため、パンフレットの相談窓口を案内するに留まっている。

2. 他市町村の取組

他市町村では、所有者へ適正管理依頼文書を送付する際、空き家情報を関係団体等へ提供することに対する同意書も併せて送付し、同意があった物件については関係団体へ情報提供を行っている自治体もある。

また、行政から特定の業者のみを紹介することはできないが、関係団体の登板制を採用し、公平性を保っている自治体もある。

例

1	〇〇不動産
2	〇〇地所
3	〇〇商会
4	不動産の〇〇
5	〇〇ホーム



対応する業者が
決定するまで、
行政から照会

1. 空き家を寄付してもいい所有者から、情報提供の同意書をもらう。
2. 各団体に作成してもらった登板表の順に従い、行政から照会を行う。
3. 次回は応じた業者の次の番から、照会を行う。

3. 本市における今後の取組

空き家の所有者が寄付を望むような資産価値の乏しい不動産を流通させるため、官民連携によるどのような取り組みが可能であるか。

- ・ 登板制の実施の是非
- ・ 情報提供の内容
- ・ 接収を希望する不動産業者の把握