

空き家相談テキスト

2019.02 版

1. 空き家相談テキストの構成（空き家相談内容と照会先） ----- 1
 - ・相談内容と代表的な照会先を整理したものです。
 - ・相談内容によっては複数の照会先を検討する必要があります。
 - ・「4. 照会先の概要」も参考にしてください。

2. 相談テキスト NO1～12 ----- 5
 - ・「1 空き家相談テキストの構成」の中から、代表的な相談例を選んで、相談の内容や相談例、相談（想定）事例、対応できる窓口等について整理したものです。
 - ・相談できる窓口については、「4. 照会先の概要」で団体の概要等を含めて整理してあります。

3. 空き家相談対応照会先チェック表 ----- 21
 - ・相談内容と具体的な照会先の対応を示すリストです。適宜、更新する必要があります。

4. 照会先の概要 -----22
 - ・相談の照会先の団体等の概要、ウェブサイトのアドレス等を整理したものです。

5. 庁内対応フローの例 -----33
 - ・庁内での空き家相談への対応フローを事例をもとに整理しました。

6. 相談対応シート -----35
 - ・相談される方は、空き家の所有者、空き家を探している団体や個人、空き家の近隣居住者などです。同じ書式を使って相談記録を作成するようにしました。
 - ・相談の内容については行政内及び照会先と情報共有することがあります。
相談に関連した目的に限って情報を共有することについて、相談された方や団体に了解をとってください。
 - ・照会先と相談される場合は、**相談料金について確認した上で相談されるよう伝えてください。**
あらかじめ照会先に料金の必要性や料金体系について確認しておくことが望ましいです。

1. 空き家相談テキストの構成 (空き家相談内容と照会先)

○居住者・所有者・親族から

1 空き家化の予防

大分類	小分類	事 例	相談テキスト番号	照会先(代表的な団体等の窓口) ()内は掲載ページ
1-1 相続	1.相続全般	・空き家を相続したが、どうすればよいか分からない。相続全般の相談	1	・行政(市民相談担当) ・司法書士会 ⁽²³⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
	2.税金	・相続税について		・行政(市民相談担当) ・税理士会 ⁽²⁴⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
	3.遺産分割協議	・遺産分割協議について		・弁護士会 ⁽²⁴⁾ ・司法書士会 ⁽²³⁾
	4.権利関係の調査・整理・紛争	・土地・建物のトラブルを解消したい		・弁護士会 ⁽²⁴⁾ ・司法書士会 ⁽²³⁾
	5.登記	・相続登記について		・司法書士会 ⁽²³⁾
	6.土地の境界	・土地の境界等について確認したい		・土地家屋調査士会 ⁽²⁴⁾
1-2 税金	1.相続税	・相続税について		・行政(市民相談担当) ・税理士会 ⁽²⁴⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
	2.都市計画税・固定資産税	・固定資産税の評価について		・行政(市民相談担当) ・税理士会 ⁽²⁴⁾
1-3 ライフプラン	1.ライフプラン全般	・住み続けるか、売却・賃貸するかなど今後の生活設計を考えたい	2	・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾ ・不動産業の協会 ⁽²⁵⁾
	2.遺言・エンディングノート	・遺言を作成したい		・司法書士会 ⁽²³⁾ 、行政書士会 ⁽²⁴⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
	3.生前整理	・今後のことを考え住宅の活用処分等を考えたい		・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾ ・家財の整理・処分を行う事業者 ⁽²⁵⁾
	4.資産活用、資金計画	・資産の活用を考えたい		・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
	5.成年後見	・成年後見制度について		・かながわ成年後見推進センター ⁽²⁶⁾ ・各市町村の社会福祉協議会 ⁽²⁶⁾ ・地域包括支援センター ⁽²⁶⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
1-4 中古住宅・土地としての売却・賃貸	1.現況調査・評価(インスペクション)	・住宅の売却を考えている。建物の現状を評価したい		・不動産業の協会 ⁽²⁵⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾
*利活用においても参考とすることができる	2.不動産評価	・建物を売る場合の評価をしてほしい		・不動産業の協会 ⁽²⁵⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾ ・不動産鑑定士協会 ⁽²⁷⁾
	3.不動産取引	・家を売却・賃貸したい		・不動産業の協会 ⁽²⁵⁾ ・ファイナンシャルプランナー ⁽²³⁾ ・横浜市まちづくりセンター ⁽²⁷⁾
	4.土地の境界	・土地の境界等について確認したい		・土地家屋調査士会 ⁽²⁴⁾
	5.権利関係の調査・整理・紛争	・権利関係を調査したい		・司法書士会 ⁽²³⁾
	6.所有者の特定			・司法書士会 ⁽²³⁾
	7.建築基準法上の問題	・利活用をすすめるため、建物の活用途や耐震性について相談したい		・行政(特定行政庁の建築指導担当、消防担当) ・建築士事務所協会 ⁽²⁸⁾

1. 空き家相談テキストの構成 (空き家相談内容と照会先)

	8.利活用に伴う行政 手続・法務	・空き家の活用に必要な行政手続を 確認したい。手続きを依頼したい		・行政(特定行政庁の建築指導担 当、消防担当)
1-5 リフォーム・ 建替え	1.リフォーム	・住宅をリフォーム(修繕・リフォーム・ 耐震化)したい	3	・建築士事務所協会(28) ・建設業協会(29) ・住宅金融支援機構(29)
*利活用において も参考とすること ができる	2.建替え	・建物を建替えたい		・建築士事務所協会(28) ・建設業協会(29)
	3.耐震診断・耐震改 修	・建物の耐震診断と耐震工事を検討 したい。		・建築士事務所協会(28) ・建設業協会(29) ・住宅金融支援機構(29)
1-6 家財等の整 理・処分	1.家財整理・処分	・家財を処分したい。不要な物を処分 したい	4	・家財の整理・処分を行う事業者(25)
*利活用において も参考とすること ができる	2.庭木の処分			・行政(環境保全担当) ・造園業者等

2 空き家の利活用・処分

大分類	小分類	事 例	相談テ キスト 番号	照会先(代表的な団体等の窓口) ()内は掲載ページ
2-1 空家の相談	1.空き家の処分・活用 の進め方	・空き家を持っているが、どうすれば いいかわからない。所有がいいか賃 貸がいいかわからない	5	・ファイナンシャルプランナー(23) ・不動産業の協会(25) ・地域の活動団体、まちづくり関係 NPO(29)
2-2 空き家の維 持管理	1.維持・管理	・空き家の管理を依頼・委託したい	6	・シルバー人材センター(30) ・管理代行業者(30) ・地域の管理サービス ・警備関係事業者(30)
	2.見回り(警備)	・定期的に空き家の見守りをしてほ しい		・シルバー人材センター(30) ・管理代行業者(30) ・地域の管理サービス ・警備関係事業者(30)
2-3 解体・除却	1.解体・除却	・空き家を除却したい	7	・建設業の協会(29)
2-4 活用	1.地域貢献型活動に 活用	・空き家を地域活動の場として活用し て欲しい	8	・不動産業の協会(25) ・地域の活動団体、まちづくり関係 NPO(29) ・社会福祉協議会(26) ・自治会・町内会(31) ・住宅金融支援機構(29)
	2.住宅以外への活用 (収益目的)	・空き家を活用して欲しい(家賃収入 を期待)	9	・不動産業の協会(25) ・地域の活動団体、まちづくり関係 NPO(29) ・自治会・町内会、商工会(31)

○近隣住民から

3 不安・苦情・トラブル

大分類	小分類	事 例	相談テ キスト 番号	照会先(代表的な団体等の窓口) ()内は掲載ページ
3-1 草木の繁茂	1.草木の繁茂	・庭木が繁茂している	10	・行政(環境保全担当)

1. 空き家相談テキストの構成 (空き家相談内容と照会先)

3-2 害虫・害獣	1.害虫・害獣	・空き家に害虫または害獣が住み着いている	10	・行政(保健所、環境保全担)
3-3 荒廃	1.不審者・放火の心配	・空き家に不審者が出入りしそうだ	10	・行政(警察・消防) ・警備関係の事業者 ⁽³⁰⁾
3-4 危険	1.倒壊の危険・災害時の不安	・空き家が倒壊しそうだ	10	・行政(空き家対策担当)
3-5 管理責任者(土地建物の所有者)の把握	1.管理責任者(土地建物の所有者)の把握	・土地・建物の所有者に連絡を取りたい	11	・法務局(登記所) ・司法書士会 ⁽²³⁾
3-6 その他	1.その他 苦情	・瓦が飛んできた等		・行政(市民相談担当) ・弁護士会 ⁽²⁴⁾

○地域の活動団体等から

4 場所探し

大分類	小分類	事 例	相談テキスト番号	照会先(代表的な団体等の窓口) ()内は掲載ページ
4-1 活動場所	1.空き家	・空き家を地域活動の場として活用したい。空き家を探している	12	・不動産業の協会 ⁽²⁵⁾ ・地域の活動団体、まちづくり関係NPO ⁽²⁹⁾ ・社会福祉協議会 ⁽²⁶⁾ ・地域包括支援センター ⁽²⁶⁾ ・自治会、町内会 ⁽³¹⁾
	2.空き部屋等	・空き部屋を探している		・不動産業の協会 ⁽²⁵⁾ ・地域の活動団体、まちづくり関係NPO ⁽²⁹⁾ ・自治会、町内会、商工会 ⁽³¹⁾

1. 空き家相談テキストの構成 (空き家相談内容と照会先)

○その他

5 その他

大分類	小分類	事 例	相談テキスト番号	照会先(代表的な団体等の窓口) ()内は掲載ページ
5-1 移住	・移住	・移住先を探している		<ul style="list-style-type: none"> ・行政(移住相談窓口) ・不動産業の協会⁽²⁵⁾ ・住宅金融支援機構⁽²⁹⁾ ・移住・住みかえ支援機構⁽²⁹⁾
5-2 住まい探し	・住まい探し全般	・取得、賃貸の支援窓口を知りたい		<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業の協会⁽³²⁵⁾ ・かながわ住まいまちづくり協会⁽³²⁾ ・住宅金融支援機構⁽²⁹⁾ ・移住・住みかえ支援機構⁽²⁹⁾ ・高齢者住宅財団⁽²⁹⁾

2. 相談テキスト 「相談テキスト」で記載している内容

相談依頼者の分類	<p>空き家の所有者、空き家を探している人(団体)、地域の居住者や団体など相談を依頼している人や団体の種別(4区分)を表示しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 居住者・所有者・親族からの相談 2) 近隣住民からの相談 3) 地域の活動団体等からの相談 4) その他 <p>テキストでは、相談の対象を戸建の空き家としています。</p>
相談内容の種別	<p>相談内容に種類(6区分)を表示しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 空き家の予防 2) 空き家の利活用・処分 3) 不安・苦情・トラブル 4) 場所探し 5) その他
相談内容の大分類	相談の種別毎に内容を分類して表示しています。
相談内容の小分類	相談内容(大分類)毎に具体的な内容により分類して表示しています。
相談の背景等	相談の背景や対応の必要性などについて記載しています。
事例等	●相談内容の具体的な内容や事例を表示しています。
対応できる窓口等	<p>神奈川県居住支援協議会からの問い合わせ等に基づいて、相談内容に対応できる主要な窓口を記載しています。</p> <p>行政内の所管や担当は、自治体により異なっている場合があります。各自治体で対応方法を調整・整理しておくことが望まれます。</p> <p>また、行政外部で相談に対応できる窓口を表示しています。</p> <p>> 対応可能な相談の内容</p> <p>相談可能な窓口等とその概要、ウェブサイトのアドレス</p> <p>*具体的な窓口の連絡先(担当窓口の名称/電話番号/メールアドレス/担当者名)を整理しておく必要があります。</p> <p>*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。</p> <p>*行政の担当窓口等は以下の通りです。 (各自治体で記入してください)</p> <p>*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。 (相談に対応可能な外部の専門窓口を各自治体で記入してください)</p>

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

1

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	1 空き家化の予防
相談内容の大分類	1-1 相続
相談内容の小分類	1.相続全般

相談の背景等 空き家が発生する理由として「相続」が最も多くなっています。家を相続したがどうしたら良いのか、空き家を活用または処分する場合に何に気を付ければ良いか、誰に相談すれば良いかなど相談を受ける場合があります。

事例等 ●空き家を相続したが、どうすればよいかわからない。相続全般について相談したい。

対応できる窓口等 相続に関連した相談も内容によって、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士、ファイナンシャルプランナーなどそれぞれが対応可能な分野が違ってきます。
相談の内容を確認して、誰に相談するのが良いかを判断する必要があります。

> 市民相談窓口等

各自治体にある市民相談窓口等で相談にのってもらえる場合があります。このような窓口で、誰に相談するのが良いか検討する方法もあります。

*司法書士、行政書士、土地家屋調査士、ファイナンシャルプランナーなどの専門的な窓口の概要については、「照会先の概要」をご覧ください。

> 成年後見制度について

空き家の所有者が高齢化し財産相続や活用の判断ができなくなる場合があります。このような状況に対応するため「成年後見制度」があります。

> 成年後見制度とは(神奈川県公式サイト)

<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6879/p22132.html>

> 成年後見制度の質問や相談窓口(神奈川県公式サイト)

<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6879/p22136.html>

> かながわ成年後見推進センター

神奈川県弁護士会、神奈川県福祉士会、(公社)リーガルサポート(司法書士の団体)が受任している専門職として相談対応しています。

[かながわ成年後見推進センターのサイトへ](#)

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*行政の担当窓口等は以下の通りです

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

2

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	1 空き家化の予防
相談内容の大分類	1-3 ライフプラン
相談内容の小分類	1.ライフプラン全般

相談の背景等 現在住んでいる住宅に住み続けるか。空き家を売却するのが良いか、賃貸するのが良いかなど今後の生活設計を含めて相談を受ける場合があります。

事例等 ●住み続けるか、売却・賃貸するかなど今後の生活設計を考えたい。

対応できる窓口等 以下のような窓口が考えられます。

>ファイナンシャルプランナーの協会等

・相続した空き家をどのように活用していけばよいか相談したいという場合

*一般社団法人かながわFP生活相談センター(KFSC)

<https://kanagawafpsoudan.jimdo.com>

>不動産業の協会

・相続した空き家の賃貸や売却、管理、などについてより具体的に相談をしたいという場合

*公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会(宅建協会)

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/index.html>

*公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部(全日)

<https://kanagawa.zennichi.or.jp>

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*行政の担当窓口等は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

3

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	1 空き家化の予防
相談内容の大分類	1-5 リフォーム・建替
相談内容の小分類	1.リフォーム

相談の背景等 賃貸するためのリフォームや修繕・メンテナンスの必要性、改修・改善工事の必要性や費用、事業者の紹介などの相談を受ける場合があります。

事例等 ●住宅をリフォーム(修繕・リフォーム・耐震化)したい。

対応できる窓口等 空き家のリフォームや修繕・メンテナンスは建築士事務所(建築設計事務所)の団体や、建設事業者の団体、その他空き家の活用を支援する団体などで、事業者等の会員リストを閲覧することができます。

> 建築士事務所(建築設計事務所)の協会

*一般社団法人神奈川県建築士事務所協会

<https://i-kana.or.jp>

*一般社団法人横浜市建築士事務所協会

空き家の相談窓口も開設されています。

<http://hamaken.jp>

> 住宅リフォーム事業者の団体

*住宅リフォーム事業者団体登録制度(国土交通省)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html

> 空き家の活用を支援する団体

*神奈川県居住支援協議会(空き家協力事業者)

<http://www.machikyo.or.jp/kvoivushien/>

*NPO法人横浜市まちづくりセンター住まいまちづくり相談窓口

まちづくりや家づくり、住まいに関する相談に、経験豊かな建築士や宅地建物取引士が対応し、リフォームの相談にも応じています。

<http://www.machisen.org/consult.html>

> 住宅のリフォームの金融支援

*独立行政法人住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)

<https://www.jhf.go.jp/index.html>

> リフォーム工事の費用・見積りの妥当性に関する相談

*公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理センター(住まいのダイヤル)

<http://www.chord.or.jp>

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

4

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	1 空き家化の予防
相談内容の大分類	1-6 家財等の整理・処分
相談内容の小分類	1.家財整理・処分

相談の背景等 空き家として活用するために、家の中にある家財や不要なものを処分したい。どうすればいいかという相談を受ける場合があります。

事例等 ●家財を処分したい。不要な物を処分したい。

対応できる窓口等 家財やゴミの処分については、自治体により異なります。各自治体で対応ルールを整理しておく必要があります。

>ゴミ処理センター

自治体によって、ゴミ処理センターで対応してもらえる例があります。

>資源循環担当(リサイクル担当)

資源循環担当で対応できる事業者を探す方法もあります。

>家財の整理処分に対応する事業者の団体

*一般社団法人家財整理相談窓口

空き家整理を含め、生前整理、遺品整理などにも対応する事業者の団体です。

<https://www.kazaiseiri-soudan.org/about-us/what.html>

*行政の担当窓口等は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

参考資料

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

「空き家の内部動産の処分・管理手法マニュアル(案)」(神奈川県居住支援協議会空き家問題対策分科会)

http://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/akiva/documents/06_naibudousan.pdf

相談テキスト

5

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	2 空き家の利活用・処分
相談内容の大分類	2-1 空き家の相談
相談内容の小分類	1.空き家の処分・活用の進め方

相談の背景等 空き家の活用や処分について全般的・一般的な相談を受ける場合があります。

事例等 ●空き家を持っているが、どうすればいいかわからない。所有がいいか賃貸がいいかわからない。

対応できる窓口等 空き家の処分や活用に関する全般的な相談は、まず、以下のよう
な窓口でまず相談してみると良い。

>ファイナンシャルプランナーの協会等

空き家、空き地を資産活用や生活設計の面から全般的に相談したいという場合

*一般社団法人かながわFP生活相談センター

<https://kanagawafpsoudan.iimdo.com>

>不動産業の協会

空き家、空き地の活用について、賃貸や売却、リフォームなどより具体的に相談をしたいという場合

不動産の売買・賃貸、管理、斡旋等を行う事業者です。

神奈川県内では、以下の団体が神奈川県居住支援協議会に加盟しています。

* 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会(宅建協会)

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/index.html>

*公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部(全日)

<https://kanagawa.zennichi.or.jp>

>その他の照会先

上記以外の対応可能な団体等については、相談の内容に応じて「紹介先の概要」などを参考にして、照会先を提案してください。

*行政の担当窓口等は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

6

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	2 空き家の利活用・処分
相談内容の大分類	2-2 空き家の維持管理
相談内容の小分類	1.維持・管理

相談の背景等 所有者が高齢化し庭や住宅の維持管理ができなくなった場合及び遠隔地に居住し、管理が十分にできない場合、空き家の維持・管理を引き受けてくれるサービスが必要になります。

事例等 ● 空き家の管理を依頼・委託したい。

対応できる窓口等 空き家の増加に伴い、空き家の管理を代行する団体や事業者が増えています。

>シルバー人材センター

各地域にあるシルバー人材センターが自治体と連携・協力して、庭の管理や空き家の見守り・管理を代行する例が増えています。

茅ヶ崎市と茅ヶ崎市シルバー人材センターの協定により空き家の現状確認や庭木の維持管理をする例、南足柄市と南足柄市シルバー人材センターの例(平成30年10月協定を締結)、横浜市と横浜市シルバー人材センターの例(平成27年12月協定を締結)などの例があります。

このほか、座間市、大磯町、二宮町、伊勢原市、厚木市で空家の適正管理についてシルバー人材センターと協定を結んでいる例があります。

*身近な地域のシルバー人材センター・生きがい事業団(神奈川県内)

<https://www.k-sjc.com/town.html>

*事例: 茅ヶ崎市と茅ヶ崎市シルバー人材センターの協定による空き家の現状確認

<http://www.sjc.ne.jp/chigasaki/pdf/住まいの相談窓口/空き家管理チラシ.pdf>

*事例: 南足柄市と南足柄市シルバー人材センターの協定による空き家の見守り

<http://www.city.minamiashigara.kanagawa.jp/kurashi/sumai/akiya/p05022.html>

*事例: 横浜市と横浜市シルバー人材センターの協定による空き家の管理

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/minju/akiya-akichi/kanri/>

>地域の管理サービス

上記シルバー人材センターの他にも空き家の管理サービスを提供する団体等があります。

*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。
(各自治体で作成)

>管理代行事業者

*NPO法人神奈川空家管理組合(サービスエリア:藤沢市、茅ヶ崎市、鎌倉市、逗子市、横浜市(泉区、戸塚区、栄区))

<http://npo-akiya.jp/index.html>

*総合警備保障

<https://www.alsok.co.jp/person/homealsok/rusutaku/>

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

7

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	2 空き家の利活用・処分
相談内容の大分類	2-3 解体・除却
相談内容の小分類	1.解体・除却

相談の背景等 空き家を放置すると老朽化が進みます。活用の目処がたたないまま保有し空き家の管理を委託し続けると委託管理の費用が嵩むとともに建物や設備の陳腐化は避けられません。
この為、空き家の処分を考えている所有者から、空き家の除却を含めた土地の売却について相談を受ける場合があります。

事例等 ● 空き家を除却したい。

対応できる窓口等 空き家の活用の可能の検討を踏まえて、除却や土地の処分を所有者に検討してもらう必要があります。

> 建設業の協会

* 一般社団法人神奈川県建設業協会（建設会社の団体）

<http://www.shin-ken.or.jp>

* 一般社団法人神奈川県木造住宅協会（中小工務店の団体）

<http://www.kanakyo.jp>

> 空家、空地の管理

* NPO法人神奈川県空家管理組合

空き家の管理に関連した相談や管理の代行に対応しているNPOです。

<http://npo-akiva.jp>

> 空家の除却を含めた総合的な相談窓口

* 神奈川県居住支援協議会（空き家相談協力事業者）

<http://www.machikyo.or.jp/kvoivushien/>

> 不動産業の協会

空き家の除却を含めた土地の売却にも対応可能な事業者です。

神奈川県内では、以下の団体が神奈川県居住支援協議会に加盟しています。

* 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会（宅建協会）

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/index.html>

* 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部（全日）

<https://kanagawa.zennichi.or.jp>

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

8

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	2 空き家の利活用・処分
相談内容の大分類	2-4 活用
相談内容の小分類	1.地域貢献型活動に活用

相談の背景等 地域によっては高齢化がすすみ、世帯規模が縮小するなかで、身近で交流できる場所や、子育て支援、高齢者の生活支援などの活動拠点が必要になってきています。

空き家を地域の為に自分で活用したい、地域の人や活動している団体に活用して欲しい、活用してもらえないかという相談があります。

事例等 ●空き家を地域活動の場として活用して欲しい。

対応できる窓口等 地域の状況を把握し、地域の活動拠点の必要性を把握している事業者や自治会・町内会などの地域組織、地域のまちづくり活動を支援している団体などと連携して対応することが望ましい。

空き家を住宅以外の用途に変更して活用する場合には、建築基準、消防の関連法規との調整や確認が必要になります。

***市区町村の社会福祉協議会**（一覧。神奈川県社会福祉協議会のサイトによる）

http://www.knsyk.jp/s/shiru/sagasu_top.html

***神奈川県社会福祉協議会**

<http://www.knsyk.jp/index.html>

>地域包括支援センター

*「介護サービスかながわ」（公益社団法人かながわ福祉サービス振興会が運営するサイト）

<http://www.rakuraku.or.jp/kaigonavi/rivousha/shiritai/service/460.html>

*地域包括支援センター一覧（「介護サービスかながわ」）

<http://www.rakuraku.or.jp/kaigo/w10/wpChsearch.aspx>

>地域型社会事業活動等の施設設置に関する行政手続き

***神奈川県行政書士会**

<http://www.kana-gyosei.or.jp>

***神奈川県行政書士会市民相談センター**

<http://www.kana-gyosei.or.jp/5f/5276.php>

>自治会・町内会、連合自治会

*自治会・町内会の一覧等は、各市区町村のサイト等に掲載されている場合があります。

>地域の活動団体、まちづくり関係NPO

*NPO法人横浜市まちづくりセンター

<http://www.machisen.org/index.html>

*NPO法人横浜プランナーズネットワーク

<https://www.vokopla.or.jp>

>住宅を居場所や福祉施設などに転用する場合の建築基準、消防の関連法規との調整・確認

*神奈川県の特定行政庁

<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/cz4/cnt/f360252/>

参考資料:

「空き家の活用による住民福祉活動拠点に関する研究」

*地域の活動拠点の状況や必要性、拠点確保や運営の課題等に関する神奈川県立保健福祉大学、横浜国立大学の研究論文です。

[>上記研究報告名で検索できます](#)

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談依頼者の分類	居住者・所有者・親族から
相談内容の種別	2 空き家の利活用・処分
相談内容の大分類	2-4 活用
相談内容の小分類	2.住宅以外への活用(収益目的)

相談の背景等 空き家を所有しており、できれば賃貸して家賃収入を得たいという相談を受ける場合があります。

事例等 ●空き家を活用して欲しい(家賃収入を期待)

対応できる窓口等 家賃収入が期待されている場合は、立地条件や建物、設備の状況などを評価して、賃貸が可能かどうかを検討する必要があります。また、賃貸するために建物の改修・整備が必要かどうかなど検討しておくことも必要です。

地域に必要な生活支援施設や福祉関連施設で家賃補助がある事業や活動などについても検討対象に加える必要があります。

空き家を住宅以外の用途に変更して活用する場合には、建築基準、消防の関連法規との調整や確認が必要になります。

>不動産業の協会

*公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会(宅建協会)

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/index.html>

*公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部(全日)

<https://kanagawa.zennichi.or.jp>

>住宅を居場所や福祉施設などに転用する場合の建築基準、消防の関連法規との調整・確認

*「神奈川県版 建築確認便利帳」

神奈川県内の建築確認に関連する情報及び相談窓口等の情報が掲載されています。所轄の消防の情報も掲載されています。

<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/cz4/cnt/f5720/p36238.html>

>民泊業・飲食業等営業に関する行政手続き

*神奈川県行政書士会市民相談センター

<http://www.kana-gvosei.or.jp/5f/5276.php>

*行政の担当窓口等は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談テキスト

10

相談依頼者の分類	近隣住民から
相談内容の種別	3 不安・苦情・トラブル
相談内容の大分類	3-1 草木の繁茂/3-2 害虫・害獣/3-3 荒廃/3-4 危険
相談内容の小分類	草木の繁茂/害虫・害獣/不審者・放火の心配/倒壊の危険等

相談の背景等 空き家について、景観、安全、防犯、衛生などに関連して苦情や相談が近隣の住民などから寄せられる場合があります。

事例等 ●庭木が繁茂している。空家となっている隣地から枝、草が越境している。虫が湧いている。倒壊しそうだ。防犯上危険だ。

対応できる窓口等 このような相談等への対応の方法は、市民からの相談窓口で対応する例や空き家に関連する相談で対応している例など、自治体によって異なります。

地域の環境衛生や安全に関する対応は行政が対応する 경우가多いと考えられます。相談の内容に合わせて、対応の仕方を決めておく事が望まれます。

一般的には以下のような行政窓口での対応が考えられます。

- ・相談全般＞市民相談窓口等市民からの相談全般に対応する窓口
- ・倒壊危険＞建築指導担当窓口
- ・草木の繁茂＞環境保全、道路管理を担当する窓口
- ・不審者・放火＞警察・消防
- ・虫・動物＞保健所
- ・ゴミ・臭気＞清掃・ゴミ処理、環境保全を担当する窓口

＞害虫・害獣の防疫

*公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会

<http://www.kanagawa-pco.com>

＞庭木の管理を行う地域の活動

地域には、庭木の管理等を行う活動がある場合があります。

各地のシルバー人材センターでも対応できる場合があります。

*あなたの街のシルバー人材センター・生きがい事業団

<https://www.k-sic.com/town.html>

*行政の担当窓口等は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*最寄りの相談窓口(外部の専門窓口)は以下の通りです。

(各自治体で作成)

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談依頼者の分類	近隣住民から
相談内容の種別	3 不安・苦情・トラブル
相談内容の大分類	3-5 管理責任者(土地建物の所有者)の把握
相談内容の小分類	1.管理責任者(土地建物の所有者)の把握

相談の背景等 ・空き家の管理について所有者に連絡をとりたい場合や、土地・建物を調べたいという相談があります。

事例等 ●土地・建物の所有者に連絡を取りたい。

対応できる窓口等 法務局で土地建物の登記情報を有料で閲覧することができます。また、各市町村それぞれの内部においては、空き家特別措置法第10条に基づき、各市町村の税務部局が固定資産税徴収のために保有する「空家等の所有者に関する情報」について、利用することができます。

空き家の所有者を調べるため、建物や土地の登記簿や建築計画概要書などの確認が行われる。それでも不明の場合、登記簿に記載された所有者の住所などから戸籍情報の調査などが行われるが、家族の居住履歴がわかる戸籍附表の閲覧について弁護士や司法書士などは、委託をすれば、職務上の請求が可能でありそこから、所有者が特定できる場合があります。

神奈川県居住支援協議会では平成29年度事業として「空き家所有者特定手法マニュアル(案)」を作成しました。

>法務局(登記所)

土地、建物の登記情報は法務局(横浜地方法務局)で不動産の登記情報を有料で閲覧することができます。

横浜地方法務局窓口(不動産登記)一覧(法務局のサイト)

<http://houmukvoku.moi.go.jp/vokohama/table/shikvokutou/all02.html>

>司法書士会

*神奈川県司法書士会

<https://shiho-kanagawa.sakura.ne.jp>

>行政書士会

*神奈川県行政書士会

<http://www.kana-gyosei.or.jp>

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

参考資料

*「空き家所有者特定手法マニュアル(案)」神奈川県居住支援協議会空き家問題対策分科会(平成29年3月版)

http://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/akiva/documents/04_svoqusvatokutei.pdf

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「3.空き家相談対応照会先チェック表」参照

相談依頼者の分類	地域の活動団体等から
相談内容の種別	4 場所探し
相談内容の大分類	4-1 活動場所
相談内容の小分類	1.空き家

相談の背景等 高齢化がすすみ、世帯規模が縮小するなかで、身近で交流できる場所や、子育て支援、高齢者の生活支援などの拠点が必要になってきています。

地域で活動している団体や、これから活動しようとする団体などから、活動の場や拠点として空き家を活用したいという相談を受ける場合があります。

事例等 ●空き家を地域活動の場として活用したい。空き家を探している

対応できる窓口等 空き家の情報が発信されていない為、統計データでは多くあるとされる空き家が、なかなか見つからないというのが実情です。

地域の状況や空き家の状況を把握している事業者や団体、自治会・町内会や商店会などの地域組織、まちづくりを支援している団体と連携して空き家を探す必要があります。

> 社会福祉協議会、地域包括支援センター

*市区町村の社会福祉協議会（一覧。神奈川県社会福祉協議会のサイトによる）

http://www.knsyk.jp/s/shiru/sagasu_top.html

*神奈川県社会福祉協議会

<http://www.knsyk.jp/index.html>

*「介護サービスかながわ」（公益社団法人かながわ福祉サービス振興会が運営するサイト）

<http://www.rakuraku.or.jp/kaigonavi/riyousha/shiritai/service/460.html>

* 地域包括支援センター一覧（「介護サービスかながわ」）

<http://www.rakuraku.or.jp/kaigo/w10/wpChsearch.aspx>

> 地域型社会事業活動等の施設設置に関する行政手続き

*神奈川行政書士会

<http://www.kana-gvosei.or.jp>

* 神奈川県行政書士会市民相談センター

<http://www.kana-gvosei.or.jp/5f/5276.php>

> 自治会、町内会

自治会や町内会で空き家が把握されている場合があります。

> 地域の活動団体、まちづくり関係NPO

* NPO法人横浜市まちづくりセンター住まいまちづくり相談窓口

まちづくりや家づくり、住まいに関する相談に、経験豊かな建築士や宅地建物取引士が対応し、空家活用の相談にも応じています。

<http://www.machisen.org/consult.html>

***NPO法人横浜プランナーズネットワーク**

<https://www.vokopla.or.jp>

*照会先の団体の概要については「照会先の概要」を参照してください。

*相談内容と照会先の相談・対応可能な内容との対応関係は「**3.空き家相談対応
照会先チェック表**」参照

参考資料:

「空き家の活用による住民福祉活動拠点に関する研究」

*地域の活動拠点の状況や必要性、拠点確保や運営の課題等に関する神奈川
県立保健福祉大学、横浜国立大学の研究論文です

[>上記の研究報告名で検索ができます](#)

3. 空き家相談対応照会先チェック表

凡例:○対応 △紹介

照会先(行政を除く)			協議会会員										協力事業者				その他専門家団体				
			神奈川県 神奈川 県 地 建 物 取 引 業 協 会	全 日 本 不 動 産 協 会 神 奈 川 県 本 部	神 奈 川 県 司 法 書 士 会	神 奈 川 県 行 政 書 士 会	神 奈 川 県 土 地 家 屋 調 査 士 会	県 社 協 (権 利 擁 護 担 当)	横 浜 市 ま ち づ く リ セ ン タ ー	住 宅 金 融 支 援 機 構	高 齢 者 住 宅 財 団	か な が わ 住 ま い ま ち づ く リ 協 会	日 本 地 主 家 主 協 会	(綜 合 警 備 保 障) 警 備 関 系 の 協 力 事 業 者	神 奈 川 空 き 家 管 理 組 合	家 財 整 理 相 談 窓 口	除 却 関 係 の 協 力 事 業 者	ラ イ フ プ ラ ン 関 係 の 協 力 事 業 者 (か な が わ F P 生 活 相 談 セ ン タ ー)	横 浜 プ ラ ン ナ ー ズ ネ ッ ト ワ ー ク	神 奈 川 県 建 築 士 事 務 所 協 会	
1 空き家化の予防	1-1 相続	1相続全般	—	—	○	○	—	—	○	—	—	—	○	—	○	—	○	—	—	—	—
		2税金	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	△	—	○	—	○	—	—	—	—
		3遺産分割協議	—	—	○	○	—	—	△	—	—	—	△	—	○	—	—	—	—	—	—
		4権利関係の調査・整理・紛争	—	—	○	○	—	—	△	—	—	—	△	—	○	—	—	—	—	—	—
		5登記	—	—	○	—	—	—	△	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—
		6土地の境界	—	—	—	—	○	—	△	—	—	—	△	—	△	—	—	—	—	—	—
	1-2 税金	1相続税	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	△	—	△	—	○	—	—	—	—
		2都市計画税・固定資産税	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—
	1-3 ライフプラン	1ライフプラン全般	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	○	—	—	○	—	—	—	—
		2遺言・エンディングノート	—	—	○	○	—	—	○	—	—	—	△	—	○	—	○	—	—	—	—
		3生前整理	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	○	—	—	○	—	—	—	—
		4資産活用・資金計画	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	○	—	—	○	—	—	—	—
5成年後見		—	—	○	△	—	○	△	—	—	—	△	—	—	—	—	○	—	—	—	
1-4 中古住宅・土地としての売却・賃貸	1現況調査・評価(インスペクション)	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	△	—	—	—	△	—	—	△	—	
	2不動産評価	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	△	—	○	—	○	—	—	—	—	
	3不動産取引	○	○	—	—	—	—	△	—	—	—	△	—	○	—	—	—	—	—	—	
	4土地の境界	—	—	—	—	○	—	△	—	—	—	△	—	○	—	—	—	—	—	—	
	5権利関係の調査・整理・紛争(再)	—	—	○	○	—	—	△	—	—	—	△	—	△	—	—	—	—	—	—	
	6所有者の特定	—	—	○	○	—	—	△	—	—	—	△	—	○	—	—	—	—	—	—	
	7建築基準法上の問題	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	△	—	○	—	○	—	—	—	—	
	8利活用に伴う行政手続・法務	—	—	○	○	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1-5 リフォーム・建替	1リフォーム	—	—	—	—	—	—	△	○	—	—	△	—	—	—	△	—	—	—	—	
	2建替え	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	△	—	—	—	△	—	—	△	—	
	3耐震診断・耐震改修	—	—	—	—	—	—	△	○	—	—	△	—	—	—	△	—	—	△	—	
1-6 家財等の整理・処分	1家財整理・処分	—	—	—	△	—	—	△	—	—	—	—	○	○	—	—	—	—	—	—	
	2庭木の処分	—	—	—	△	—	—	△	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	
2 空き家の利活用・処分	2-1 空き家の相談	1空き家の処分・活用の進め方	—	—	—	○	—	△	—	—	—	○	—	○	—	—	—	—	—	—	
	2-2 空き家の維持管理	1維持・管理	—	—	—	—	—	△	—	—	—	○	○	○	—	—	—	—	—	—	
		2見回り(警備)	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	○	○	—	—	—	—	—	—	
	2-3 解体・除却	1解体・除却	—	—	—	—	—	△	—	—	—	△	—	○	○	—	—	—	—	—	
2-4 活用	1地域貢献型活動に活用	○	○	—	○	—	—	○	○	—	—	—	—	—	—	○	—	○	—	—	
	2住宅以外への活用(収益目的)	○	○	—	○	—	—	○	○	—	—	—	—	—	—	○	—	○	—	—	
3 不安・苦情トラブル	3-1 草木の繁茂	1草木の繁茂	—	—	○	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		*	—	—	○	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	3-2 害虫・害獣	1害虫・害獣	—	—	○	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		*	—	—	○	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3-3 荒廃	1不審者・放火の心配	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—
	3-4 危険	1倒壊の危険・災害時の不安	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△	—
3-5 管理責任者(土地建物所有者)の把握	1管理責任者(土地建物所有者)の把握	—	—	—	—	—	—	△	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	3-6 その他	1その他 苦情	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4 場所探し	4-1 活動場所	1空き家	○	○	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—
		2空き部屋等	○	○	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—
5 その他	5-1 移住	1移住	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	5-2 住まい探し	1住まい探し全般	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*「司法書士会」3-1 草木の繁茂・3-2 害虫・害獣：認定司法書士による簡易訴訟の手続き代理業務は請求額が140万円までの事件を扱える。

*神奈川県居住支援協議会調べ。平成31年2月末現在。

4. 照会先の概要

目次（照会先と概要記載ページ）

- 司法書士（会） -23
- ファイナンシャルプランナーの協会 -23
- 税理士（会） -24
- 弁護士（会） -24
- 土地家屋調査士（会） -24
- 行政書士（会） -24
- 不動産業の協会 -25
- 家財などの処分 -25
- 成年後見制度の相談窓口 -26
- 社会福祉協議会、地域包括支援センター -26
- 建物状況調査（インスペクション） -27
- 空き家の活用を支援する団体 -27
- 建築士事務所の協会 -28
- リフォーム事業者 -28
- 神奈川県居住支援協議会（空き家相談協力事業者） -29
- 建設業の協会 -29
- 空き家の取得・賃貸支援 -29
- 空き家の活用を支援する団体 -29
- シルバー人材センター -30
- 空き家管理代行事業者 -30
- 空き家管理サービス -30
- 自治会・町内会 -31
- かながわ住まいまちづくり協会 -32
- 神奈川県居住支援協議会 -32

1-1 相続

●司法書士(会)

・司法書士とは(主な業務):

- 『①登記又は供託手続の代理
 ②(地方)法務局に提出する書類の作成
 ③(地方)法務局長に対する登記、供託の審査請求手続の代理
 ④裁判所または検察庁に提出する書類の作成、(地方)法務局に対する筆界特定手続書類の作成
 ⑤上記①～④に関する相談
 ⑥法務大臣の認定を受けた司法書士については、簡易裁判所における訴額140万円以下の訴訟、民事調停、仲裁事件、裁判外和解等の代理及びこれらに関する相談
 ⑦対象土地の価格が5600万円以下の筆界特定手続の代理及びこれに関する相談
 ⑧家庭裁判所から選任される成年後見人、不在者財産管理人、破産管財人などの業務』

*日本司法書士会連合会のサイトによる

・空き家問題への取り組み

日本司法書士会連合会では、空き家問題に関連して「空き家・所有者不明土地問題等対策部」を設置している。その業務内容は、以下の通りである。

- 『1) 空き家問題への対応
 2) 所有者不明土地問題への対応
 3) 相続登記未了問題への対応
 4) 前各項に関連する事項』

*日本司法書士会連合会サイトによる

空き家に関する相談の費用は、各支部の事務所によります。

*日本司法書士会連合会

<http://www.shiho-shoshi.or.jp>

*日本司法書士会連合会空き家・所有者不明土地問題等対策部

<http://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/kiikan/39811/>

*神奈川県司法書士会

<https://shiho-kanagawa.sakura.ne.jp>

*神奈川県司法書士会支部情報

<https://shiho-kanagawa.sakura.ne.jp/about/branch>

●ファイナンシャルプランナーの協会

ファイナンシャル・プランナーについて

ファイナンシャルプランナー (FP) とは、一人ひとりの将来の夢や目標に対し、お金の面で様々な悩みをサポートし、その解決策をアドバイスする専門家です。個々人や家族のライフプラン (人生設計) に基づく将来の収支の見通しを立ててアドバイスをし、その実行をサポートします。そのため、FPはお金の面から家計の改善を図る「家計のホームドクター®」とも呼ばれています。

一般社団法人かながわFP生活相談センター (KFSC) は、NPO法人 日本ファイナンシャルプランナーズ協会に所属する神奈川県内の経験豊かなFPによって組織された団体です。守備範囲は資金運用、相続、不動産、住宅ローン、保険、年金など広い分野にわたり、多くの行政機関や企業、公共団体、大学などとの提携により、セミナーを実施し個別相談を受けております。

*日本FP協会

<https://www.jafp.or.jp>

*一般社団法人かながわFP生活相談センター (KFSC)

TEL: 045-894-5582

MAIL: KFSC_jichitai@googlegroups.com

<https://kanagawafpsoudan.jimdo.com>

●税理士(会)

・整理士の業務は：

『 税務代理、税務書類の作成、税務相談、e-Taxの代理送信などの税務関連業務。会計業務。税務訴訟の補佐人や中小の株式会社の会計参与としての業務。その他の社会貢献 』

* 東京地方税理士会のサイトによる

* 東京地方税理士会(神奈川県と山梨県の税理士の会)

<http://www.tochizei.or.jp>

●弁護士(会)

弁護士とは法律の専門家であり、弁護士資格(国家資格)を得て、弁護士として登録された人のことです。仕事内容は裁判時の代理人業務だけではなく、交渉や法律相談など、一般の人にとってより身近な業務も行っています。

* 神奈川県弁護士会

相続や成年後見などの空き家問題にも関連した法律相談(有料)のほか、空き家・近隣問題無料法律相談(30分以内無料)も行なっています。

<http://www.kanaben.or.jp>

* 神奈川県弁護士会の「空き家・近隣問題無料法律相談」の相談場所

http://www.kanaben.or.jp/consult/by_content/consult27/index.html

●土地家屋調査士(会)

『 1. 不動産の表示に関する登記につき必要な土地又は家屋に関する調査及び測量をすること。

2. 不動産の表示に関する登記の申請手続について代理すること。

3. 不動産の表示に関する登記に関する審査請求の手続について代理すること。

4. 筆界特定の手続について代理すること。

5. 土地の筆界が明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続について代理すること。

※1.～5.の事務に関して、相談に応じること等も、業務に含まれます。 』

* 日本土地家屋調査士会連合会のサイトによる

空き家に関する相談は無料(神奈川県土地家屋調査士会)

* 日本土地家屋調査士連合会

<http://www.chosashi.or.jp/res/index.html>

* 神奈川県土地家屋調査士会

<http://www.kanagawa-chosashi.or.jp>

* 「空き家問題」日本土地家屋調査士会連合会

http://www.chosashi.or.jp/activity/publications/panph/2016_akiya.pdf

●行政書士(会)

・行政書士とは：

行政書士は、官公署に提出する書類や契約文書などの作成、提出手続きを代理することや、行政手続きに関するご相談に応じています。

空き家、空き室に関する問題については

- ・ 所有者(相続人含む)不明の物件調査
- ・ 相続、成年後見に伴う権利関係の整理
- ・ 地域型社会事業への利用に伴う施設設置許可手続き
- ・ 住宅以外の利用(宿泊業、飲食業等)に伴う許可手続き
- ・ 住宅セーフティネット等の各種行政制度の活用促進等に取り組み、対応しています。

* 日本行政書士会連合会

<https://www.gyosei.or.jp/information/introduction/>

* 神奈川県行政書士会

<http://www.kana-gyosei.or.jp>

* 神奈川県行政書士会市民相談センター

無料<30分以内>の電話相談窓口(045-228-8985)です

<http://www.kana-gyosei.or.jp/5f/5276.php>

1-2税金

●税理士(会)

*再掲(p24参照)

●ファイナンシャルプランナーの協会

*再掲(p23参照)

1-3ライフプラン

●ファイナンシャルプランナーの協会

*再掲(p23参照)

●不動産業の協会

不動産業の事業者について

不動産の売買・賃貸、管理、斡旋等を行う事業者です。

神奈川県内では、以下の団体が神奈川県居住支援協議会に加盟しています。

不動産業の協会は支部に分かれています。以下の支部情報を参照してください。

空き家に関する相談費用は、いずれも無料です。

*公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会(宅建協会)

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/index.html>

*公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会(宅建協会)の支部情報

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/chiki/index.html>

*公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部(全日)

<https://kanagawa.zennichi.or.jp>

*公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部(全日)の支部情報

<https://kanagawa.zennichi.or.jp/ichiran/>

●司法書士(会)

*再掲(p23参照)

●行政書士(会)

*再掲(p24参照)

●家財などの処分

家財などの処分:

空き家のなかに家財やゴミなどが多く残っており、整理や処分に費用がかかるため、空き家活用が進まないという例があります。

家財やゴミの処分については、自治体により異なります。各自治体で対応ルールを整理しておく必要があります。

>行政(ゴミ処理センター)

自治体によって、ゴミ処理センターで対応してもらえる例があります。

>行政(資源循環担当)

資源循環担当で対応できる事業者を探す方法もあります。

>家財の整理・処分を行う事業者

*一般社団法人家財整理相談窓口

消費者に対する家財整理業に係る適切な広報、家財整理にまつわる相談受付等を目的に設立された法人です。

<https://www.kazaiseiri-soudan.org/about-us/what.html>

●成年後見制度の相談窓口

>成年後見制度とは(神奈川県サイト)

<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6879/p22132.html>

*成年後見制度の質問や相談窓口(神奈川県サイト)

<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6879/p22136.html>

*かながわ成年後見推進センター

成年後見制度に関する相談を受けています。

また、神奈川県弁護士会、神奈川県福祉士会、(公社)リーガルサポート(司法書士の団体)、コスモス成年後見サポートセンター神奈川県支部(行政書士の団体)が受任している専門職として相談対応しています。

<http://www.knsyk.jp/c/seinenkouken/02907d665b920345d564ec3a7a2bad50>

●社会福祉協議会、地域包括支援センター

>社会福祉協議会

『社会福祉協議会は、民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織です。昭和26年(1951年)に制定された社会福祉事業法(現在の「社会福祉法」)に基づき、設置されています。』

社会福祉協議会は、それぞれの都道府県、市区町村で、地域に暮らす皆様のほか、民生委員・児童委員、社会福祉法人・福祉施設等の社会福祉関係者、保健・医療・教育など関係機関の参加・協力のもと、地域の人びとが住み慣れたまちで安心して生活することのできる「福祉のまちづくり」の実現をめざしたさまざまな活動をおこなっています。

たとえば、各種の福祉サービスや相談活動、ボランティアや市民活動の支援、共同募金運動への協力など、全国的な取り組みから地域の特性に応じた活動まで、さまざまな場面で地域の福祉増進に取り組んでいます。』

*全国社会福祉協議会のサイトによる

*市区町村の社会福祉協議会(一覧。神奈川県社会福祉協議会のサイトによる)

http://www.knsyk.jp/s/shiru/sagasu_top.html

*神奈川県社会福祉協議会

<http://www.knsyk.jp/index.html>

>地域包括支援センター

『平成18年4月の改正介護保険法施行に伴って新設された、地域住民の保健・福祉・医療の向上、虐待防止、介護予防マネジメントなどを総合的に行う機関です。』

日常生活圏に1か所設置され、社会福祉士・保健師または経験のある看護師・主任介護支援専門員の三職種が配置されています。

主な役割は、以下の通りです。

- ・介護予防に関する情報提供・介護予防プログラム・要支援の方の介護予防ケアプラン作成

- ・行政の身近な相談窓口として、介護保険に関する相談や要介護認定申請、介護支援専門員(ケアマネジャー)選定時の支援など、また介護保険以外の様々な相談への対応

- ・高齢者の権利を守るために悪質な訪問販売の被害防止や高齢者の虐待防止、成年後見制度の利用支援など

- ・地域のつながりを強め、地域ボランティアの活動支援や介護支援専門員のネットワークづくり、医療機関との連携など

介護予防ケアプラン作成などは住所地によって行政の定めた対象エリアがありますが、相談についてはエリア外でも受ける場合もあります。

今後は高齢者だけではなく、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができるように支援していく地域包括ケアを実現するための拠点となることが期待されています。』

*「介護サービスかながわ」のサイトによる

『地域包括支援センターは市町村または市町村から委託を受けた法人が運営します。横浜市の場合は、地域ケアプラザなどに設置されています。』

*「介護サービスかながわ」のサイトによる

- *「介護サービスかながわ」(公益社団法人かながわ福祉サービス振興会が運営するサイト)
<http://www.rakuraku.or.jp/kaigonavi/riyousha/shiritai/service/460.html>
- *地域包括支援センター一覧（「介護サービスかながわ」）
<http://www.rakuraku.or.jp/kaigo/w10/wpChsearch.aspx>

1-4中古住宅・土地としての売却・賃貸

●建物状況調査(インスペクション)

宅地建物取引業法の改正

既存住宅の流通を促進し、物件引渡し後のトラブル等を防止するため、安心して取引ができる環境を整備するために行われる専門家による建物状況調査（インスペクション）が活用されるように改正されました。

*「宅地建物取引業法の改正について」（国土交通省のサイト）

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

●ファイナンシャルプランナーの協会

*再掲（p23参照）

●不動産業の協会

*再掲（p25参照）

●不動産鑑定士の協会

*一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会

不動産の鑑定評価を行う不動産鑑定士の協会です。

<https://kfkk.or.jp>

●空き家の活用を支援する団体

*NPO法人横浜市まちづくりセンター

まちづくりや家づくり、住まいに関する相談に、経験豊かな建築士や宅地建物取引士が対応しています。

「住まいまちづくり相談窓口」が開設されています。

<http://www.machisen.org/consult.html>

●土地家屋調査士(会)

*再掲（p24参照）

●司法書士(会)

*再掲（p23参照）

●建築士事務所の協会

・建築士（事務所）とは

『 建築士事務所は、一般的に「(建築)設計事務所」とも呼ばれることが多く、おもに建物の設計・工事監理などを行う建築士法に基づいて各都道府県に登録している法人または個人です。

報酬(設計料)を得て設計・工事監理などの業務を行うことは、各都道府県に登録をしている建築士事務所であれば出来ません。

報酬については、国土交通省告示により定められています。

建築士事務所は、設計できる建物の規模に応じて「一級」「二級」「木造」と3種類あります。

建築士事務所には、国家試験により免許を受けた建築士を管理建築士として置き、下記の業務を行っています。

1. 設計・工事監理
2. 建築の企画・調査・見積り
3. 確認申請の代理
4. 建築関連法規に関する相談や手続き
5. 施工者へ技術指導など

* 神奈川県建築士事務所協会サイトによる

*一般社団法人神奈川県建築士事務所協会

<https://j-kana.or.jp>

*一般社団法人神奈川県建築士事務所協会の支部情報

https://j-kana.or.jp/ikana_parent/ikana_branch

1-5リフォーム・建て替え

●リフォーム事業者

消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省の告示による住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設しました（告示公布・施行平成26年9月1日）。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html

「一般社団法人住宅リフォーム推進協議会」のホームページに都道府県等から登録事業者を検索するシステムが公開されています。

<http://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>

●建築士事務所の協会

*再掲（p28参照）

●建設業の協会

- *一般社団法人神奈川県建設業協会
建設会社の団体
<http://www.shin-ken.or.jp>
- *一般社団法人神奈川県木造住宅協会
中小工務店の団体
<http://www.kanakyō.jp>

●空き家の活用を支援する団体

- *NPO法人横浜市まちづくりセンター(再掲(p27参照))
- *神奈川県居住支援協議会(空き家相談協力事業者)
神奈川県居住支援協議会では、空き家の管理・活用に関連する事業者・団体について、空き家相談窓口事業の趣旨にご賛同・ご協力いただける事業者・団体様を、分野別に登録することで、相談者からの要望に応じて、該当する分野の登録事業・団体を相談者に紹介するほか、本協議会のホームページにも広く公表しています。
<http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/>

●リフォームの金融支援

- *独立行政法人住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)
住宅を取得する場合の金融支援の他、住宅をリフォームする場合の支援、公共団体と連携して子育て支援や地域活性化に貢献する取得や空き家バンクに登録されている住宅を取得する場合を優遇するメニューも用意されています。
空き家の利用促進、子育て世帯の住まいの支援、移住促進、耐震化に関連する市町行政担当者からの金融に関する相談。空き家に関する相談は無料(地域業務第一部横浜センター)
<https://www.jhf.go.jp/index.html>

●リフォーム工事の費用・見積りの妥当性に関する相談

- *公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理センター(住まいるダイヤル)
<http://www.chord.or.jp>

●空き家の取得・賃貸支援

- 空き家の取得・賃貸等を支援する窓口があります。
- *独立行政法人住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)(*再掲(p28参照))
- *一般社団法人移住・住みかえ支援機構
空き家化の防止に寄与する住宅借り上げし、子育て世帯などに賃貸するメニューも用意されています。
<https://www.jt-i.jp/index.html>
- *一般財団法人高齢者住宅財団
高齢者向け住宅等の管理運営、高齢者等の家賃債務の保証、住宅改良資金貸付け等に係る債務の保証等、高齢者の住宅取得等を支援しています。
<http://www.koujuuzai.or.jp>

1-6家財等の整理・処分

●家財などの処分

- *再掲 (p25参照)

2-1空き家の相談

●ファイナンシャルプランナーの協会

- *再掲 (p23参照)

●不動産業の協会

- *再掲 (p25参照)

●空き家の活用を支援する団体

*NPO法人横浜市まちづくりセンター(*再掲(p27参照))

*NPO法人横浜プランナーズネットワーク

横浜をフィールドとして地域のまちづくりを支援しているNPO。2007年から空き家相談窓口を開設し地域に貢献する空き家活用を支援している。神奈川県内に空き家等を活用した居場所や活動拠点を運営しているワーカーズコレクティブ連合会と連携して、居場所等の開設支援にも取り組んでいる。

<https://www.yokopla.or.jp>

2-2空き家の維持管理

●シルバー人材センター

シルバー人材センターとは:

『 県・市・町・村の支援を受けながら、60歳以上の方を会員として、働くことを通じて生きがいを見出し、かつ地域社会に貢献しようとする公益法人または社団法人等です。企業、公共団体、家庭などから発注されたお仕事を引き受け、それを会員に提供し、就業の実績に応じて配分金(報酬)を支払う仕組みです。 』

*公益社団法人神奈川県シルバー人材センター連合会サイトによる

*公益社団法人神奈川県シルバー人材センター連合会

<https://www.k-sjc.com/center.html>

*身近な地域のシルバー人材センター・生きがい事業団(神奈川県内)

<https://www.k-sjc.com/town.html>

*茅ヶ崎市と茅ヶ崎市シルバー人材センターの協定による空き家の現状確認

<http://www.sjc.ne.jp/chigasaki/pdf/住まいの相談窓口/空き家管理チラシ.pdf>

*事例:南足柄市と南足柄市シルバー人材センターの協定による空き家の見守り

<http://www.city.minamiashigara.kanagawa.jp/kurashi/sumai/akiya/p05022.html>

*事例:横浜市と横浜市シルバー人材センターの協定による空き家の管理

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/minju/akiya-akichi/kanri/>

*シルバー人材センターと空き家の適正管理に関連した協定を結んでいる市町村

●空き家管理代行業者

空き家管理を代行する事業者

空き家や空き地が増加する中で、管理を代行する事業者も生まれてきています。

*NPO法人神奈川県空き家管理組合(サービスエリア:藤沢市、茅ヶ崎市、鎌倉市、逗子市、横浜市(泉区、戸塚区、栄区))

<http://npo-akiya.jp/index.html>

●空き家管理サービス

*公益社団法人日本ペストコントロール協会

害虫駆除(ハチ駆除、ネズミ駆除、蚊駆除、ゴキブリ駆除、ダニ駆除、トコジラミ駆除など)のご相談をお受けています。

<http://www.pestcontrol.or.jp>

*公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会

<http://www.kanagawa-pco.com>

*NPO法人日本地主家主協会

“空き家・空地おまわりさん”空き家・空地の管理サービス業務の一部を社会福祉法人等に委託し、いわゆる就労継続支援B型の方々に、就労の機会を提供しております。

<http://www.jinushi.gr.jp>

*総合警備保障

<https://www.alsok.co.jp/person/homealsok/rusutaku/>

2-3解体・除却

●建設業の協会

*再掲 (p29参照)

●空家、空地の管理

* NPO法人神奈川県空家管理組合(再掲(P28参照))

●空家除却を含めた総合的な相談窓口

* 神奈川県居住支援協議会(空き家相談協力事業者)(再掲(P28参照))

●不動産業の協会

*再掲 (p25参照)

2-4活用

●不動産業の協会

*再掲 (p25参照)

●空き家の活用を支援する団体

*NPO法人横浜市まちづくりセンター(*再掲(p27参照))

*NPO法人横浜プランナーズネットワーク(*再掲(p29参照))

●社会福祉協議会、地域包括支援センター

*再掲 (p26参照)

●自治会・町内会

>自治会・町内会

地域の見回り、町内会費の徴集などにより空き家やその所有者、転居先等が把握されている場合があります。

『自治会(町内会)は、一定の区域内に住所を有する人たちのつながり(地縁)に基づいて形成された任意の団体です。

良好な地域社会を維持・形成するため、住民相互の連絡や生活環境の整備、あるいは集会施設の維持管理等、地域的かつ公益的な共同活動を行っています。

防災や防犯、環境美化等、地域には個人や家庭だけで解決できないたくさんの課題があります。これらの課題に対して、地域全体で力を合わせた様々な活動を通じて解決を図ることができるのが自治会(町内会)です。』

*「平塚市 自治会長(町内会長)ハンドブック」による

>連合自治会・連合町内会

地域で共通の活動や課題に取り組む為に、近接した自治会・自治会が結成する連合体です。

*自治会・町内会の一覧等は、各市区町村のサイトに掲載されています。

●行政書士(会)

*再掲 (p24参照)

3-1～3-6不安・苦情・トラブル

●空き家管理サービス

*再掲 (p30参照)

●シルバー人材センター

*再掲 (p30参照)

●司法書士(会)

*再掲 (p23参照)

●行政書士(会)

*再掲 (p24参照)

●弁護士(会)

*再掲 (p24参照)

4-1活動場所

●不動産業の協会

*再掲 (p25参照)

●空き家の活用を支援する団体

*NPO法人横浜市まちづくりセンター(*再掲(p27参照))

*NPO法人横浜プランナーズネットワーク(*再掲(p29参照))

●社会福祉協議会、地域包括支援センター

*再掲 (p26参照)

●自治会・町内会

*再掲 (p31参照)

5-1～5-2移住、住まい探し

●不動産業の協会

*再掲 (p25参照)

●空き家の取得・賃貸支援

*再掲 (p28参照)

●かながわ住まいまちづくり協会

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

神奈川県に住まいやまちづくりの総合的な情報センター。住まい・まちづくりに関わる行政、各種団体、企業、個人により組織された非営利組織。

神奈川県居住支援協議会の事務局を担当している。

*かながわ住まいまちづくり協会

<http://www.machikyo.or.jp/office/sosikigaiyou/sosikigaiyou.html>

●神奈川県居住支援協議会

神奈川県居住支援協議会

高齢者や障害者、外国人、子育て世帯などの円滑な賃貸住宅探しや安心居住をサポートする関係者の組織です。

協議会には、「居住支援部会」、「団地再生部会」の2つの部会があります。

協議会の「空き家相談協力事業者登録制度」の登録事業者一覧が公開されています。空き家の管理流通、建物調査、リフォーム、権利調整、その他（空き家管理等）の相談分野別もわかります。

*神奈川県居住支援協議会

<http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/index.html>

*神奈川県居住支援協議会「空き家相談協力事業者制度」登録事業者一覧

http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/bukai/shien/akiya/akiya_naibudousan.pdf

神奈川県居住支援協議会では、空き家調査・利活用のマニュアルを作成し公開しています。

*「空き家の内部動産の処分・管理手法マニュアル（案）」

http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/bukai/shien/akiya/akiya_naibudousan.pdf

*「空き家所有者特定手法マニュアル（案）」

http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/bukai/shien/akiya/akiya_syoyusyatokutei.pdf

*「特定空家等の判断マニュアル（案）」

http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/bukai/shien/akiya/akiya_handan.pdf

5. 庁内対応フローの例

- ・市町村の内部での対応の例を示しています。
- ・市町村によって空き家相談への庁内のフローに違いがあります。
- ・空き家を地域の問題として捉え、まちづくり担当が参加する場合があります。

例1 住まいの相談窓口対応フロー(庁内対応のフロー)

- ・住まい全般の「相談窓口」での対応内容を3つのタイプに分けています。
- ・空き家に関することが相談のタイプの一つになっています
- ・さらに、相談内容に応じて、庁内の対応部署につなぐ仕組みになっています。
- ・相談内容によっては外部の専門家や事業者の団体とも協定を結んで対応しています。

相談のタイプ	相談の内容	庁内対応部署
居住に関すること	市営住宅に住みたい	建築課
	福祉の支援がある場所に住みたい	高齢介護福祉課
	住宅改修費用の助成を受けたい(高齢者や障害者のみ対応)	高齢介護福祉課 障害福祉課
相続に関すること	相続全般の相談をしたい	市民相談課
	相続税について知りたい	市民相談課
空き家に関すること	空き家を活用したい	都市政策課 空き家活用等マッチング制度
	空き家の草木で困っている	環境保全課
	空き家が傷んでいる	建築指導課
	空き家に不審者がいたり、放火がありそう	消防本部予防課
	空き家に虫や動物が棲みついている	保健所衛生課
	空き家を維持管理したい	シルバー人材センター

*茅ヶ崎市の「住まいの相談窓口」での対応フローのうち庁内での対応を示しています。

例2 空き家相談窓口対応フロー（庁内対応のフロー）

- ・空き家の管理等の他、空き家問題全般の相談に対応する窓口があります。
- ・この他、相談の内容がはっきりしている場合の担当窓口もあります。
- ・相談内容によっては外部の専門家や事業者の団体とも協定を結んで対応しています。

相談のタイプ	相談の内容	庁内対応部署
空き家問題全般	空き家の適正管理の 助言・指導 その他空き家対策全般	住宅課空き家対策推進担当
生活衛生	雑草や草木の繁茂、 ゴミの散乱などの 生活衛生	生活環境課
火災予防	枯草や可燃物の放置 などの火災予防	消防本部予防課
建物の維持管理	建物の倒壊、 屋根や外壁の脱落など 建物保安	建築指導課
防犯	防犯上の問題	セーフコミュニティくらし安全課

*厚木市での対応フロー

(庁内の対応フローを表示)

6. 相談対応シート

[1] 相談受付記録

①受付日 _____ 年 月 日 () ②対応者(部署・氏名) _____

[2] 相談者

①氏名 _____

②住所 _____

③連絡先 _____

相談情報を関係機関で共有してよいことのご了解を取りました。

[3] 相談対象住宅 (あり なし)

・所在地 _____

・面積・構造・建築時期・・・・

・地域地区・協定・・・・

[4] 対象住宅と相談者との関係

所有者本人所有者の親族管理を頼まれている近隣住民活動団体その他

[5] 相談の種類

[居住者・所有者・親族から]	[近隣住民から]	[地域の住民等活動団体から]	[その他]
1 空き家化の予防 <input type="checkbox"/> 1-1 相続 <input type="checkbox"/> 1-2 税金 <input type="checkbox"/> 1-3 ライフプラン <input type="checkbox"/> 1-4 中古住宅・土地としての売却・賃貸 <input type="checkbox"/> 1-5 リフォーム・建替 <input type="checkbox"/> 1-6 家財等の整理・処分	3 不安・苦情・トラブル <input type="checkbox"/> 3-1 草木の繁茂 <input type="checkbox"/> 3-2 害虫・害獣 <input type="checkbox"/> 3-3 荒廃(不審者・放火の心配) <input type="checkbox"/> 3-4 危険(倒壊・災害時の危険) <input type="checkbox"/> 3-5 管理責任者(土地建物の所有者)の把握 <input type="checkbox"/> 3-6 その他	4 場所探し <input type="checkbox"/> 4-1 活動場所	5 その他 <input type="checkbox"/> 5-1 移住 <input type="checkbox"/> 5-2 住まい探し全般
2 空き家の利活用・処分 <input type="checkbox"/> 2-1 空き家の相談 <input type="checkbox"/> 2-2 空き家の維持管理 <input type="checkbox"/> 2-3 解体・除却 <input type="checkbox"/> 2-4 活用 <再掲> <input type="checkbox"/> 1-4 中古住宅・土地としての売却・賃貸 <input type="checkbox"/> 1-5 リフォーム・建替 <input type="checkbox"/> 1-6 家財等の整理・処分			
⇒記録項目 [6] [7] ⇒後日記入 [8]	⇒記録項目 [6] [7] ⇒後日記入 [8]	⇒記録項目 [6] [7] ⇒後日記入 [8]	⇒記録項目 [6] [7] ⇒後日記入 [8]

[6] 相談内容

空き家相談**対象外**の相談 ⇒別途市民相談等を紹介
 ・戸建て空き家以外(集合住宅、オフィスビル、店舗、工場・倉庫等)の相談
 ・市外(他自治体)に所在する空き家の相談
 ・生活相談全般

[7] 照会先

- ・ 庁内担当部署（例 消防・防災・保健・衛生・環境保全・土木・建築指導・都市政策）

--

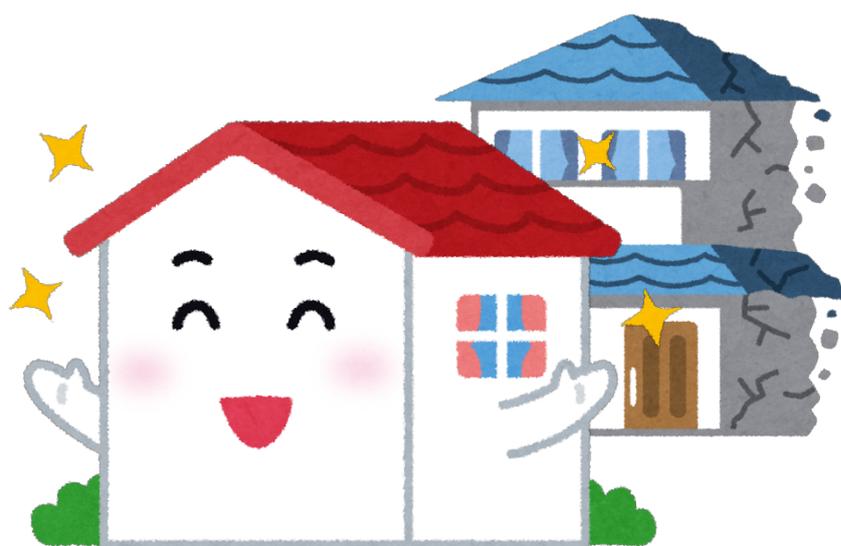
- ・ 民間団体等専門機関（別紙）

--

[8] 対応経過・現地調査

年月日	対応者	対応記録

コラムコーナー



【コラム】こんな時、どうする？ ①

空き家となっている家屋及び土地の法定相続人が複数人います。

1. そのうち一人が相続に関しての話合いが持てず、権利関係の調整で揉めています。どうすればよいですか。
2. また、当該家屋の状態は良くなく、台風等の強風が吹いた場合に、家屋の部材が飛散し、近隣に迷惑をかけないかと他の相続人は心配しています。このような場合に他の相続人が家屋の修繕等で安全対策を講じることは可能でしょうか……。

1. 当事者間で話し合いができないのであれば、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に遺産分割調停の申立てをします。相続人1人について1,200円の収入印紙、各裁判所で指定される切手等が必要になります。その際、戸籍等や不動産等があれば不動産の謄本等、相続人等の住民票、固定資産評価証明書、通帳等も必要となります。これらを相続人の分だけ財産目録に書いて添付することになります。調停はあくまで家庭裁判所での話し合いの場ですので、話し合いがまとまらなければ、調停不成立となり、自動的に審判に移行します。審判に不服があれば、2週間以内に家事審判官が、資料や証拠を調べ、必要なら当事者等を呼び出し、意見をきくこともできます。
2. 遺産は、いわば民法第252条の規定により、被相続人死亡後は、いわば相続人等の共有状態になっており、同条但し書きで保存行為として各相続人は、単独で修理等を行うことができます。
よって、結論としては、他の相続人が安全対策を講じることは可能です。
なお、民法第325条第1項第1号及び同326条により、その保存費用（修理代等）についてはその不動産の上に存在することとなり、他の相続人に求償することにより、回収することは可能です。

回答：神奈川県司法書士会 空き家問題対策委員会 今戸晴美委員長

【コラム】こんな時、どうする？ ②

隣地の空き家から樹木の枝が伸びてきて、自宅の屋根を傷つけたという相談を受けました。このような場合、空き家の隣地に居住する住民は、空き家の所有者に対して損害賠償等の請求はできるのでしょうか。また、住民は具体的にどのような行動をおこせばよいのでしょうか。

隣地の空き家から木の枝が伸びてきて、自宅の屋根を傷つけた場合は、まず、空き家の土地、建物の登記簿謄本等を法務局で取り寄せて登記簿がどのように記載されているか確認します。空き家ということは、現在誰も住んでいない状態ですので、相続等が発生しているかもしれません。また、所有者が施設入所の可能性もあります。そこで、司法書士等に依頼して相続人等の戸籍等、住民票取り寄せの調査をすることになります。相続人等が判明すれば、その相続人等を相手に民法709条で不法行為による損害賠償請求をすることになります。そこで、まず損害額の確定が必要です。屋根の修理にいくら費用がかかるのか見積書等を業者に依頼してみましよう。損害額等が確定したら、相続人等に手紙を出して早急な対応をお願いすることになります。それでも、いつまでたっても埒が明かない時は、内容証明書等で期限を切って催告しそれでも、ダメなら相続人等を相手に不法行為による訴訟等に起こすことになります。

なお、民法第233条第1項では「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。」となっていることから、たとえ木枝、葉の越境により被害を被っていても、自分で越境している部分の木枝等を切ることはできません。

回答：神奈川県司法書士会 空き家問題対策委員会 今戸晴美委員長

【コラム】こんな時、どうする？ ③

空き家の所有者が当該空き家を賃貸に出そうとし、借りたいという人も見つかりましたが、その家屋は老朽化が進んでいるため、大掛かりな修繕が必要な状態です。

修繕費用については、借主が出してもよいという話でしたが、その家屋及び土地に銀行の根抵当が付いています。このような場合に、銀行の承諾なしに賃貸契約を締結し、修繕してしまっても大丈夫ですか。また、売却する場合はいかがでしょうか。

修理をするということは建物の資産価値が増加します。しかし、最初の根抵当権の設定契約書に何と書いてあったか確認した方がいいと思います。

資産価値が増すことにより、借主が投下した補修費は、民法第608条第2項の有益費にあたります。有益費とは、借りている建物の客観的価値が増すことをいいます。

これは、貸主と借主の契約の内容によりますがその分家賃は安くなるはずです。

ではこれを銀行に無断で、勝手に大家と借主の一存でできるかといえば、銀行等の取引約款にどう書いてあるかによります。銀行に事前に相談して賃貸契約の内容を確認すると良いと思います。

売買についても、同じことが言えます。担保権設定者が変わりことになるわけですから買主はいわば物上保証をしたことになります。銀行に事前に相談を持ちかけた方がいいと思います。そうしないと銀行取引約款違反、または、債務不履行となる可能性があります。

【コラム】空き家はこんなにお金がかかる！

空き家を放置し、対応を先送りすると、時間経過とともに、経済的コストのみならず、近隣への対応や犯罪での使用、火災等の不安など、目に見えない精神的な負担もかかります。

空き家はこんなにお金がかかる

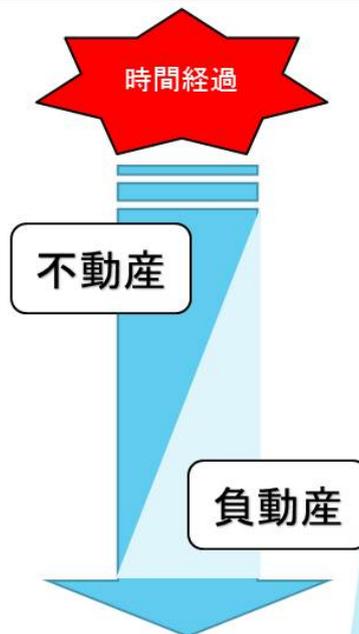
1. 経済的コスト

横浜市内の土地125㎡、建物100㎡の場合の年間コストの1例

- (1) 固定資産税・都市計画税・・・数万～数十万円
- (2) 水道、電気、ガス ……0～3万円
- (3) 除草、剪定 ……0～20万円
- (4) 空家室内・屋外管理費 ……0～10万円
- (5) 自治会、町内会費 ……0～2万円
- (6) 修理・修繕費 ……数万～数十万円
- (7) 交通費 ……(※場所による)
- (8) 時間 ……(※場所による)

2. 精神的コスト

- (1) 近所の苦情
- (2) 部外者の進入(植物、昆虫、動物、人)
- (3) 犯罪、災害の不安



神奈川県居住支援協議会では・・・、
空き家対策に係る以下のマニュアルを公開しています。

- ★特定空き家等の判断基準マニュアル（案）
- ★空き家所有者特定手法マニュアル（案）
- ★空き家の内部動産処分・管理手法マニュアル（案）

神奈川県居住支援協議会ホームページでダウンロードできますので、ご利用ください。

<http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/index.html>



空き家相談テキスト（2019.02版）

発行年月：平成31年2月

発行者：神奈川県居住支援協議会

国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」補助金を活用して作成