

## 完了実績報告書

事業名称	令和7年度色麻町空き家相談会開催業務
事業主体名	一般社団法人復興支援士業ネットワーク
対象地域	宮城県加美郡色麻町
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家を空き家バンクに登録させ不動産流通ベースに乗せる事で空き家状態解消を目指す。</li> <li>● 空き家の適正管理や活用（賃貸・売買）もしくは解体に至るまで様々な相談に対応するように相談会を実施する。</li> <li>● 相談会を通じて空き家をどの様に有効活用するかどう管理するか、共に考え所有者や地域にとってベストな対応を行う。</li> <li>● 空き家が出ない様に相続登記の徹底や空き家バンクへの登録を主眼とし、空き家発生予防の見地から成年後見、遺言書の作成等の指導も併せて実施する。</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政と地域の専門家等との連携体制の構築</li> <li>● 相談会の実施 令和7年6月から令和7年12月まで計4回</li> </ul>
成果	空き家解消に関する提案 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 相談会4回開催 相談件数18件、延件数25件、現場調査9件</li> <li>● 現状維持管理2件 空き家バンク登録3件 農地の売却依頼1件 家庭裁判所同行（成年後見人申請2件） 遺産分割協議書作成中3件</li> </ul>
今後の課題	・長い間(10年以上)放置していた空き家が多い。その結果、空き家の再活用が難しい。故に空き家を処分しないといけな案件が多い。しかし、処分するには200万円程費用かかる。その為土地を売却しても解体費用等を捻出できない事例が多い。

### 1. 事業の内容

#### (1) 事業の概要と手順

##### ① 専門家による連携体制の構築

当社は、専門家の連携による相談体制の構築と相談に対応・相談に基づき課題解決につながるアドバイス・補助金情報の提供。空き家改修のためのプレゼン。空き家の発生抑制、除却、利活用等の実施と結果を相談者に報告。これにより空き家住宅所有者をはじめ市民の方々の受容する効果は、①きめ細やかなサービスの受領②住み良さ暮らしやすさの向上③地域への愛着の向上④多様な交流促進⑤心の豊かさの向上⑥地域または相談者の課題解決または課題整理⑦賃貸収入および不動産売却益が見込める。空き家利用者が需要する効果は①格安で空き家を借りられる。特に地方の場合は移住促進のために相場よりも物件価格が安く設定されていたり、不動産仲介業者へ仲介手数料を払わずに物件を買ったり、借りたりできる。②空き家バンクを通じて移住者が増えると、地域の人口が増え、地域活性化につながる。

##### ② 相談会の実施

相談会の開催回数及び方法、及び現地調査・記録及びその後のフォローに分けて説明する。相談会では、相続登記義務化の前に空き家の解消としての相続登記の徹底と空き家バンクへの登録、空き家予備軍を出さない為に成年後見、遺言書の作成等の指導を同時に実施した。なお、

相談者から相談料を取らないものとする。

- 相談会の開催回数は、町内の人口分布を考慮して6月～翌年1月までの間に4回とする。なお、一人の方の相談は2回までとした。最終的に4回開催した。
- 開催に際しては、秋を中心に集中的に開催するのではなく、年間を通じて満遍なく開催することとした。
- 相談会の開催方法と記録は以下の通りとした。まず相談者が来訪したら、相談内容をファイナンシャルプランナーが現状について聞き取り論点を整理する。1回目の相談は、聞き取った情報をもとに行政書士・宅地建物取引士・司法書士が中心になって相談者から詳細に聴取を行う。第1回目の相談会で現状の認識とその対応、手順を追って説明をする。その際、2回目の相談に必要な書類・写真・資料の提出をお願いした。1回目の相談が終わったら、相談シートを基に専門家同士で打合せを行い、方針決定をした。現地調査が必要な場合、相談に対応した者を中心に団体として責任をもって対応した。2回目の相談は、現地調査の結果を基に等空き家住宅に関する専門家の意見を踏まえ不動産実務・法務・税務・清掃・リフォーム等解決策の提示・説明を行う。相談会ではお金部分はファイナンシャルプランナーと税理士が対応する。リフォームでは建築士が対応する。行政担当者と複数の有資格者が連携対応する事で、空き家バンクへの登録と活用を進めた。
- 相談会後のフォローは以下の通りとした。相談会での相談内容や論点整理した内容はコピーをした上で相談者に渡す。相談終了後の動向調査の実施方法は、相談会終了後に実施する現場実調の際や電話で確認する事で動向調査を実施した。相談会では、相談者が中々理解出来ない場合や一度理解したがまた解らなくなったというケースもある。その際は電話・メール・FAXで詳しく丁寧に何度も説明する事を心掛けた。リフォームについて提案した時は、分かり易くかつイメージしやすいようにした。

### ③ 相談会の開催

相談会の開催は、以下の様に実施した。

- 一人の相談は2回受けるものとする。なお、相談者から相談料を徴取しない事とした。
- 相談者の予約申込が来たら、相談内容を、ファイナンシャルプランナーが現状について聞き取り、論点整理をした。1回目の相談は、ファイナンシャルプランナーが聞き取った情報をもとに行政書士・宅地建物取引士・司法書士が中心になって相談者からニーズの聞き取りを実施した。空き家をどの様にしたら良いのかという事態になった場合、第1回目の相談会で現状の認識とその対応等、手順を追って説明を実施した。その際、2回目の相談に必要な書類・写真・資料の提出をお願いをした。
- 1回目の相談が終わったら、相談シートを基に専門家同士で打合せを行う事で物件調査及び解決に向けた方針を決定した。現地調査が必要な場合は、団体の責任として対応する事とした。
- 2回目の相談は、現地調査の結果を基に、建築士・税理士・司法書士・解体業者等空き家住宅に関する専門家の意見を踏まえ不動産実務・法務・税務・福祉等解決策の提示・説明を実施した。
- 相談会では、空き家が新規に出ない様に、相続登記の徹底を促す事とした。また、相談内容によっては、成年後見制度の説明、遺言書の作成の指導も実施した。

相談会開催時には、色麻町が発行した空き家対策のリーフレットを積極的に配布する事で、空き家対策の重要性の普及に努めた。

図 1 相談会日程表

実施日/受付時間	10:00～15:00
6/22(日)	色麻町農村環境改善センター 色麻町四竈字北谷地 142 番地
9/27(土)	色麻町農村環境改善センター 色麻町四竈字北谷地 142 番地
11/9(日)	色麻町農村環境改善センター 色麻町四竈字北谷地 142 番地
12/14(日)	色麻町農村環境改善センター 色麻町四竈字北谷地 142 番地

#### ④ 不動産調査の実施

不動産調査委依頼を受けて、現地調査(地勢・隣接地利用状況・公園や利便施設)、登記事項調査(登記事項証明書・地積測量図・公図)、役所調査(建築基準法関係・都市計画法関係の調査・その他の法令関係の調査)を実施した。

##### ● 現地調査

1. 地勢…平坦地か傾斜地か等と付近にある崖の存在等、「役所調査」での調査内容に関する物件状況を確認。
2. 隣接地利用状況…重要事項説明に隣接地の利用状況を説明するケースあるので、隣接地所有者情報は境界確認にも必要であり、登記事項の調査に加え現地調査を実施。
3. 公園や利便施設…公園や商店街など生活利便施設の充実度をはじめ学校区や学校までの距離の調査。

##### ● 役所調査

1. 建築基準法関係・都市計画法関係の調査…都市計画や開発行為に関する制限内容、用途地域による各種の制限内容の確認。道路の種類と幅員の調査は自治体または都道府県道。国道は都道府県の担当部署で実施した。既存建物がある場合は建築確認や検査済証の交付確認をした。
2. その他の法令関係の調査…宅地建物取引業法施行令第3条では、説明すべき法令による制限として、建築基準法と都市計画法及びその他の法令を53項目指定している。対象物件に関わる制限の内容は自治体の担当部署で確認をした。

#### ⑤ 相談内容

相談内容は、主に、今住んでいる家を将来空き家にならない様にするにはどうしたらいいのか、空き家の売却と賃貸で貸せないか。保有している土地・建物を有効活用したい。自宅を売却したいが、相続登記が終っていない。不動産の生前贈与について。不動産を相続した場合の、相続手続きに関して、例えば遺言書の作成等について教えて欲しい。身内に認知症のものがいる。成年後見制度の利用を検討したいなどがあった。代表的な事例を5つ挙げる。

##### ● 相談内容(ケース1)

色麻町内に、本人名義の自宅がある。現在一人暮らし。将来空き家になる。4ヘクタールの農地を所有。今後の建物の在り方について相談をしたい

- 調査をした結果  
現地調査を実施。法務局に行くと建物と土地の登記が未登記状態であることが判明。以前別の建物を解体したことがあったが、登記されていないこともあり何事もなかった。建物は修繕すれば居住が可能。今後のことを考えると、まずは、土地家屋調査士に建物登記を依頼することを進めた。
- 相談を受けてのコメント  
色麻町では、空き家の未登記物件が多い。将来のトラブルを防ぐためにまずは家屋がどうなっているのか。建物の外観や中身だけでなく、登記関係の確認も必要であるといえる。色麻町では、空き家になる前に、どの様な対応を行うべきかという事前相談が多い。非常に素晴らしいことである。そのうえで例えば、生前のうちに、遺言書の作成、家屋の解体除却や売却を検討等家族で話し合いをすべきである。
- 相談内容(ケース2)  
昨年度からの継続案件。色麻町内に在住にて旧住居の今後について兼ねれより考えていた相談会の案内を知り相談に赴いた。本人は売却か賃貸に出したいと考察。売却希望価格は 220 万円程。賃貸の場合家賃は毎月 3 万円。固定資産税は 35000 円程度と割安である。大和町吉岡まで 25 分。富谷市のショッピングモールまでは車で 35 分。比較的近い場世にあり立地条件は良い。建築後 50 年の店舗として使用していた建物がある。建物を改修しながら食堂と宿を運営していた様である。該当の空き地空き家の相続登記は未終了。現在、土地の一部は農地(田畑)である。
- 不動産調査  
相談を受けて、現場に建物の状況等実地調査。併せて役場及び法務局で権利関係を調査
- 現場調査を受けての提案  
本人の妻の甥が居住している。住居の設備や建物は現在使用しているため居住可能である。ただし修繕は必要である。土地(田畑・山林)も含め活用方法の検討をする。今後の利活用を進める為には、登記を行う。
- 相談を受けてのコメント  
現在は本人の妻の甥が居住している。すぐに賃貸や売却は難しいと思われる。空き家バンクへの登録を予定しているとのことであった。登録を通じて賃貸や売却先を地道に探す事例である。
- 相談内容(ケース3)  
色麻町内にある管理している土地について。相続人が100名超の土地があり困っている。そのため遺産分割協議書が作成できずどうしたらいいのかわからない。
- 相談を受けての提案  
相談者は過去に相続が発生した時に相談した司法書士がいるという。そこで、相続人不明土地管理制度の相談を再度その司法書士に相談したらどうかと提案。自分自身でやるのは非常に難しいから、知り合いの専門家を入れて対応すべきであると提案した。
- 相談を受けてのコメント  
相続登記を実施したくても音信不通や行方不明の相続人がいる場合や相続人が多数存在する場合、相続登記が進まない事例が少なからず存在する。しかし自分自身でやるのは非常に難しいが対処法はある。その為には、経費は掛かるが専門家を入れて対応すべきであると提案した。
- 相談内容(ケース4)

色麻町内にある実家について。現在母が一人暮らしである。母が生存しているうちに売却をしたい。自宅・作業場・畑で300坪ある。実家の処分について。母が生存している場合と、将来母がなくなり空き家になった場合の方法について

- 不動産調査  
相談を受けて、現場に建物の状況等実地調査。併せて役場及び法務局で権利関係を調査
- 現場調査を受けての提案  
現状でも売却は可能である。将来母が亡くなり、実家を処分する為には、まず相続登記が必須である。相続登記が義務化されたので注意が必要である。空き家バンクへの登録を勧めた。
- 相談を受けてのコメント  
空き家になる前に同様にしたらいいのかという事例である。

- 相談内容(ケース5)

色麻町内にある身内の家屋について。所有者である伯母が、認知症ではないかと思われる。家屋や土地の名義変更について。

- 相談を受けての提案  
判断能力が著しく低下した場合、相談者の段階で対応することが非常に難しい。故に成年後見制度の利用を検討すべきであると提案した。その後、仙台家庭裁判所古川支部まで同行訪問を実施した。同様の事例がもう1件発生した。
- 相談を受けてのコメント  
近年「親が認知症を発症し施設に入所するので、不動産の売却代金を資金に充てたい」といった需要が増えている。今回はあくまで名義変更ではある。認知症になった親が所有する不動産は、たとえ親族が代理で取引を行う場合でも売却が認められない。不動産売却には、売主本人の意思確認が必要である。2020年4月に施行された改正民法によるもので、意思能力のない人を悪徳商法などから守るためにされた。改正民法の規定においては、意思表示をした時点で意思能力があるかどうか、が判断基準となる。つまり、認知症の人は「自宅を売却する」という意思表示をして売買契約を締結したとしても、取り消したりできるという事である。最近の相談会では、上記の「親が認知症を発症し施設に入所するので、不動産の売却代金を資金に充てたい」という様な認知症に対する対応に関する相談も出てきている。色麻町に限らず、日本全国でこのような事例が出てくることが想定される。そのためには、家族間で事前の話し合いが必要であるといえる。

## (2) 成果

相談会 4 回開催 相談件数 18 件、延件数 25 件、現場調査 9 件

空き家解消 2 件(現状維持管理) 空き家バンク登録 3 件 農地の売却依頼 1 件 家庭裁判所同行(成年後見人申請 2 件) 遺産分割協議書作成中 3 件

## 3. 評価と課題

### ① 主な評価

1. 昨年同様、町内で空き家対策(予防・管理・売却・賃貸や利活用)をどの様にしたらいいのか今まで悩んでいた人たちが、相談会に参加した事は意義があった。

### ② 主な課題

1. 空き家のまま放置する事は良くないという事を、町民の方々に対して今後も意識付けを行う必要が

ある。

2. 昨年と比較して相談件数が増加である。相続登記が義務化された。悩んでいる人が多いが相談会に足を運ぶ人はまだ少ないのではないかと考察する。故に空き家所有者に対して相談会開催案内の送付による効果は大きいといえる。今後も、防災無線による開催の告知だけでなく、集会所に開催案内の設置や空き家所有者に対して相談会開催案内の送付など集客方法について町と協議していく必要であると考察する。
3. 所有者不明の空き家物件を町と協力してどのようにして対処していくのか。
4. 空き家の相談会と空き家バンクの登録は表裏一体といえる。空き家所有者にいかに関心を持って相談会に来て頂き、かつ権利関係を整理したうえで空き家バンクに登録させるか。さらには、空き家物件の利活用に結び付けていくかについて町と協議をする必要があると考察する。
5. 相続登記ができていない案件・未登記物件
6. がことのほか多い。原因は遺族間の相続協議が難航(代襲相続人が多くて手が付けられない・ほかの相続人の行方不明などで印鑑がもらえない)が考察される。
7. 空き家を、売却等するまでの間、管理する必要がある。空き家管理を外部業者に委託する場合でも自分たちで管理する場合でも費用が発生する。空き家の維持管理に時間と費用が掛かるというジレンマがある。
8. 建物を解体したいが、土地の値段が安すぎるがために、土地を売却しても追加で費用支払いをしなければならない。土地の売却ができない場合、建物の解体費用に加え、固定資産税が大幅に上がるというジレンマがある。

#### 4. 今後の展開

1. 今回の活動は、当社団の専門家が中心であった。来年度も、町で予算を取って、空き家対策事業を実施したいという。地元の団体や士業とも連携して、空き家の解消・地域の発展に結び付けていきたい。
2. 空き家問題に限らず、何かあったとき誰に・何を・どのようにして相談したらいいのかわからないと考える方はいると思われる。どのようにしたら相談しようという思いになるのか、考えてみる必要がある。
3. 定期的に町内で無料相談会を開催することは非常に意義深いものがある。空き家解消にむけて、まずは何でもいいので、相談してみようという雰囲気を作り出す必要がある。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2012年6月		
代表者名	磯脇賢二		
連絡先担当者名	磯脇賢二		
連絡先	住所	〒983-0838	宮城県仙台市宮城野区二の森 2-20
	電話	022-762-8791	
	メール	contact@fukkou.nows.jp	
ホームページ	<a href="http://xn--pckwbps6o0cv978arjlvmj87cnvqtn8e.com">http://xn--pckwbps6o0cv978arjlvmj87cnvqtn8e.com</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。