

空き家等総合相談問診表 B

20171101-00x

対応者：所属部署	／ 氏名	年 月 日 時 ～ 時
相談者	<input type="checkbox"/> 所有者(□相続人 □共有者 □借地人) □借家人 □その他( ) <input type="checkbox"/> 家族(□配偶者 □子供( ) □兄弟姉妹( ) □親) □その他( ) <input type="checkbox"/> 見守者(□介護職員□民生委員□その他) □地域(□自治会長□隣人□その他) □行政 <input type="checkbox"/> 管理者(□シルバー□業者) □代理人 □後見人 □その他( )	
	<input type="checkbox"/> 買取希望者(価格： 万円 条件： ) <input type="checkbox"/> 賃貸希望者(賃料： 円) □普通借家 □定期借家 □DIY賃貸 □その他( )	
氏名	( 歳)( 年生) 連絡先(TEL)	
住所	〒 - □施設	

空き家所在地	〒 - □築年数( 年新築) □空家年数( 年)
建物関係	<input type="checkbox"/> 管理状況(年・月 回) □管理者(□自分 □親戚 □管理業者 □その他( )) <input type="checkbox"/> 建物の用途(□専用住宅 □店舗付住宅 □店舗 □倉庫 □工場 □その他( )) <input type="checkbox"/> 建物の構造(□木造 □軽量鉄骨造 □鉄骨造 □RC造 □その他) □階数( 階建) <input type="checkbox"/> 延床面積( m <sup>2</sup> 坪) □接道(□公道 □私道 □わからない □幅員 m)
空家等の原因	□相続 □親と同居 □転居 □施設入居 □借家人転居 □借地人退去 □その他( )
空家等元住人	□相談者 □配偶者 □親 □兄弟姉妹 □借家人 □借地人 □その他( )
現住人	□相談者 □配偶者 □親 □兄弟姉妹 □借家人 □借地人 □その他( )
登記等	<input type="checkbox"/> 相続登記済 □相続登記未済⇒分割協議(□完了 □未済(理由： )) <input type="checkbox"/> 抵当権設定等(□有 □無) □残債( 万円)

相談者意識	<input type="checkbox"/> どうしたらよいかよくわからない □役所から言われてきた 何が問題なのか <input type="checkbox"/> 将来の空き家対策(□今、しておくこと □心構え □終活) <input type="checkbox"/> 空家の予防(□遺言 □任意後見 □死後事務委任 □家族信託 □整理 □登記 □見守り) <input type="checkbox"/> 空家の管理(□全般 □メンテナンス □庭木・雑草の処理 □家財の片付け □遺品仏壇の扱い <input type="checkbox"/> 固定資産税 □火災保険 □遠方管理 □管理方法 □管理業者) <input type="checkbox"/> 空家の活用(□賃貸(□普通借家 □定期借家 □DIY賃貸 □サブリース) □リフォーム □資材 <input type="checkbox"/> 空き家の解体(□方法 □費用・補助金 □解体後の活用) <input type="checkbox"/> その他( )
資産価値	□有( 円) □わからない □無(□処分 □寄付 □負動産 )
誰に託す	<input type="checkbox"/> 配偶者 □子供(□長男 □その他 ) □非嫡出子 □兄弟姉妹 □内縁者 <input type="checkbox"/> 団体(□介護関係 □NPO関係 □その他 ) □わからない <input type="checkbox"/> 遺言書作成済 □信託契約書作成済 □死後事務委任契約済 □任意後見契約済

建物の状態	<input type="checkbox"/> 普通 □管理不全 □危険な状態 □半壊 □全壊 □リフォーム可能 □シロアリ <input type="checkbox"/> 使用可能(□電気 □水道 □都市ガス □Pガス □下水 □浄化槽) □使用不可( )
家財等	<input type="checkbox"/> 家具 □家電 □仏壇(位牌 □有 □無) □什器 □書籍等 □衣類・寝具 □廃棄物 □庭木 <input type="checkbox"/> ペット □その他( )
権利関係	□相続 □共有 □登記 □借地 □借家 □境界 □紛争 □その他( )
空家法関係	□老朽家屋の処理 □近隣対応 □行政への対処 □特定空家等 □その他( )
近隣等トラブル	□無 □有(□隣地 □自治会 □その他( ))
近隣との連絡	□無 □有( )
現在進行事	□無 □有(□任意後見 □成年後見 □家族信託 □相続手続き □その他( ))

建物関係資料	<input type="checkbox"/> 建物設計図 □建物確認済証 □検査済証 □耐震診断書 □インスペクション調査書 <input type="checkbox"/> リフォーム工事履歴書 □浄化槽メンテ履歴書 □シロアリ検査済証 <input type="checkbox"/> 火災保険証書 □土地・建物売買契約書 □借家賃貸借契約書 □建物請負契約書
土地関係	□測量図(□確定 □現況)□字絵図 □隣地境界確認書 □土地賃貸借契約書 □権利書 □覚
法務局	□登記簿(□土地 □建物 □付属建屋)□測量図 □地図 □公図 □登記されてない証明書
市町村	□固定資産台帳(□建物 □土地 □動産)□名寄帳 □印鑑登録証 □戸籍謄本

次回の相談	年 月 日 時～ 場所： □空き家相談士 □宅地建物取引士 □司法書士 □建築士 □弁護士 □介護職等 □その他
-------	---

- 対応者は自身の所属を明確に伝え相談日時を記録する。
- 幅広く空き家相談を受けることが大切。所有者以外からの情報収集も重要になり、特に自治会や隣人など地域からの苦情をしっかり受け止め、生かしていきたい。しかしながら法律上の根拠(権限)については理解した上での対応が必要。＜苦情を見方を変えれば情報の一つ＞

- 相談者の権限を確認したうえで、聞き取りが重要。権限のない者からの委託は受けられない。
- 高齢者の相談では自分の氏名や「何年生まれですか？」と問いかけ「おいくつですか？」と聞いてみる。

- 施設に入居されているときは、施設名と連絡先を確認する。

- Webサイト等の地図情報を使いながら相談を進める。
- 建築年数や増築・改築について聞き取り。接道(公道・私道)の状況についても確認する。
- 空き家を流通させる上での取得希望者・賃借希望者の出口情報を持っていることもマッチングを進める上で大切にしたい。
- 空き家になった原因により今後の処理も変わるので、しっかり聞き取る。
- 元住人情報についても聞き取りをしたい。

- 市街化調整区域での住宅や店舗付き住宅が建っている確認適用要件についても聞き取りできればよい。
- 家財の処理は空き家を所有する者、終活を行おうとする者にとって大変な重荷(費用と時間)になっている。一般廃棄物の処理について理解していただき進めていくことも必要。
- 所有者不在問題が浮上しているように、処理には所有者の確定が必要であり、時間と手間がかかる。下記の「空き家所有者から見る家系図」等を利用して進めていく。

- 性別年齢はもとより、身体状況や社会的条件など千差万別の相談者が、広範囲の事案をも持って来られる。相談を受ける者には未知の領域や経験の乏しい分野の相談になることもある。
- 総合相談の役割は、結論を出すことではなく「仕分けと適切な対応」等を行うことである。
- 今後の専門相談では、どの分野の専門家に引き継ぐのかを、頭に思い浮かべながら、ワンストップでの対応が肝要である。相談をつないでくることが必要。
- 高齢の相談者は途中であきらめてしまわれる方が多く見受けられるのが事実であり、気配りを持ちながら取り組むことが求められる。除却には高額の費用がかかる、半壊・全壊など仕分けが困難な物件は割高の処分費がかかる。金融機関が扱う解体ローンや国・地方自治体の補助金制度をうまく使いたい。
- 共有不動産の処分には所有者全員の合意が、保存行為は単独でできるが管理行為は過半数の合意が必要となる。空き家法は所有者等に適切な管理(保存行為)を求めている。
- 民法717条(工作物責任)は所有者に賠償責任が及ぶことがあることも周知したい。
- 空き家等を資産として考えているのかを問うことは大変酷な質問ですが、空き家の置かれている現状を理解してもらいながら、今後どう対応したらいいのか、誰に託したいのか「想い」を聞き、方向性を示しながら価値あるものにしたい。
- 空き家等処理を進める上でトラブルを聞き出すことは必要である。トラブルへの介入は非弁法によりできません。弁護士等の連携が必要です。
- 倉庫化している空き家をかたづけることから、利活用などの対策が始まる。
- 高齢の所有者にとっては、どれもこれもわからないものばかり、保存している大量の書類の整理が必要。
- 何故この書類が必要なのかを説明すること、必要最低限の書類を依頼者等にもとめたい。

- 登記所で入手できるものは代理で取得し費用請求をしてもよい。
- 行政窓口相談では内部で取得可能であれば本人確認の上取得利用したい。

- 敷地や建物の状態を聞き出すことは重要です。早急な対応が必要となる場合があります。
- 使用可能であればライフラインの引き込み状況についても聞き取る(使用不可と判断された要因共)。

- 必ず次回の相談等のつなぎをする間を置く(時間が経過)と人(高齢者)物(不動産)の老朽化が進行する。
- 次回対応者との面談のアポイントを面談の場でとる。相談者の処理意識向上につなげる。

国土交通省 先駆的空き家対策モデル事業