

事業名称	
事業主体名	特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
連携先	岐阜県 羽島市
対象地域	岐阜県 羽島市
事業の特徴	・羽島市と連携をした空き家振り分けと流通経費等を見える化をしたコンサルティングを実施 ・人（老化）と物（老朽化）を見極める「総合相談」を行政と民間が連携 ・2025年問題に向け団塊世代への早期による終活始動と実家信託啓発
成果	・空き家振り分けフローチャート ・空き家等総合相談問診票 A・B ・空き家予防フローチャート ・空き家予防わが家の終活シート ・羽島市空き家バンク表示
成果の公表先	特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネットのホームページで公開（pdf 版はダウンロード可） URL: http://gifu-akiya.net/government/ 岐阜県羽島市のホームページで公開（pdf 版はダウンロード可） URL: http://www.city.hashima.lg.jp/0000009631.html

1. 事業の背景と目的

1) 低廉不動産の流通難

羽島市は平成 28 年度から、空き家の総合相談窓口として、現在の「生活交通安全課」を新たに新設、空き家の問題を建築物としてだけではなく不動産の問題と捉え、担当に宅地建物取引士有資格者を配置し、増加し続ける空き家についてワンストップで相談できる体制の整備を進めていた。行政で相談を受けた物件を専門家に繋いで解決していくために、平成 28 年 9 月に当 NPO 法人と羽島市で「空き家等対策の推進に関する協定」を締結し、空き家の相談解決を図ってきたが、相談の多くは「困った不動産」いわゆる低廉な価格の空き家で、仲介手数料の関係などから、通常の不動産流通が期待しにくい課題が存在している。また、不動産価格が下落し、解体費が高騰していくなか、不動産の資産価値が減少し、「負資産」に変化していくことに気づかず保有している所有者も多い。本事業では、物件の状態だけでなく、流通に係る費用などを客観的に示した「空き家の見える化」を取り組み、所有者に不動産の付加価値を理解していただいたうえで、次年度開設予定の羽島市空き家バンクにおいて、低廉不動産が相対契約となっても、安心して取引が可能となるような準備的な取り組みや手法の検証を行う。

2) 不動産の凍結化

羽島市では、平成 26 年度に自治会への空き家基礎調査を、平成 27 年度に民間委託にて市全域で空家等悉皆調査を実施し、市内に 779 件の空き家を確認した。調査で得られた結果について、空き家の発生原因を分析するため、国勢調査等の統計データを GIS 上で重ね、高齢者のみ世帯及び高齢化率に着目し、高齢者と空き家の発生に相関があることを確認した。超高齢化社会の突入により、高齢化率は約 40%に到達し、高齢者の 5 人に 1 人が認知症になると予想されており、今後、多くの不動産が売却や賃貸ができない凍結状態に長期間陥り空き家となる可能性があり、平成 28 年度に策定した「羽島市空家等対策計画」において、居住者が不在となる時点で考えられる家の処遇を予

め決めておく「わが家の終活」の普及啓発することで空き家の発生を予防していくことを掲げた。この「わが家の終活」については、一般的な人生のエンディングノートを使用した「終活」を入りに、「住まい」の在り方を自主的に考えていく講座としていたが、実務として法的に予防できる手法の確立が急務である、との課題が挙げられた。

民事信託を活用し、不動産の凍結を防止する制度の普及を空き家予備軍を所有する高齢者に周知することを目的として取り組むこととした。

※本報告書における「実家信託」とは民事信託の一形態で、「実家」を信託財産とするもの。

2. 事業の内容

1) 事業の概要と手順

交付決定（8月25日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
見える化による 低廉な空き家の 流通促進事業	調査項目の整理	●			●			
	空き家問診票の作成		●		●			
	見える化事業の申込			●		●		
	法的調査		●				●	
	現地調査				●		●	
	報告書整理					●		●
	コンサルティング							●
実家信託の普及 啓発による不動 産凍結防止事業	実家信託の研究	●					●	
	出前講座での啓発				●	●		
	実家信託セミナー開催						●	

(1) 見える化による低廉な空き家の流通促進事業

羽島市が実施した空き家所有者アンケートの中で、「見える化」事業について同意を得た物件について、NPO法人に所属する宅地建物取引士、建築士、解体業者で同時に空き家の現地調査を行う2チーム体制をとり、法的状況、建物状況、解体等にかかる必要な費用を取りまとめ、空き家の除却や活用など処遇についてコンサルティングを行い所有者へ報告し、見える化された物件による羽島市空き家バンクへの掲載に向けて整理を行った。

(2) 実家信託の普及啓発による不動産凍結防止事業

空き家発生予防に重点をおいた「わが家の終活シート」を作成しセミナー・出前講座の開催を通じて空き家予防啓発を図った。また、福祉の専門家や介護業者との連携を図り、高齢化が始まっている空き家予備軍への早期アプローチを図った。また不動産凍結対策の一つである「実家信託」の地方での実用化に向けて司法書士や税理士、金融機関向けのセミナーや実務マニュアルの作成に取り組んだ。

2) 事業の取組詳細

(1) 見える化による低廉な空き家の流通促進事業

① 調査項目の整理

誰のために「見える化」するのか、何を「見える化」するのかを整理した。

本事業では低廉不動産の「流通」を目的としていることから、「見える化」することで、所有者に不動産の資産価値を確認してもらい、売却等の流通への意思決定を促すことと、買い手が安心して

て購入できることを目的に検討した。

空き家バンクの買い手は主にインターネット経由で情報を取得するため、物件の状態を理解してもらうために物的状態の検査を実施し、様々な記録を作成することとした。

また、予算(投資総額)についても通常の売買に比べ低価格で流通することから、「別途費用」や「思いもよらない費用」が契約後に発覚しないよう、あらかじめ売買にかかわる費用を算出することとした。

価格の査定については、物件の状態を把握した上で、利用可能な空き家については、現状渡しの価格に加え、解体費を見積もり、更地価格も算出することとした。

i) 物件の状態

土地の建築法規。建物外観調査、建物状況調査(インスペクション)、腐朽の有無、白蟻被害、耐震性能、360度カメラによる建物及び周辺状況撮影

ii) 売買に関わる費用

基礎調査費、かたづけ費用、測量費、修繕費、解体費、税金、移転手数料、媒介手数料

② 必要な調査の検討

空き家に対し、すべての項目を調査する必要があるか検討をした。耐震診断を実施する昭和56年6月1日の建築基準法施行令改正(新耐震基準)を基準として空き家振り分けフローチャート(成果品:図2)作成した。空き家振り分けフローチャートに従い下記の程低廉な空き家の流動化フローチャートにより事業を進めることとした。

図1 低廉な空き家の流動化フローチャート

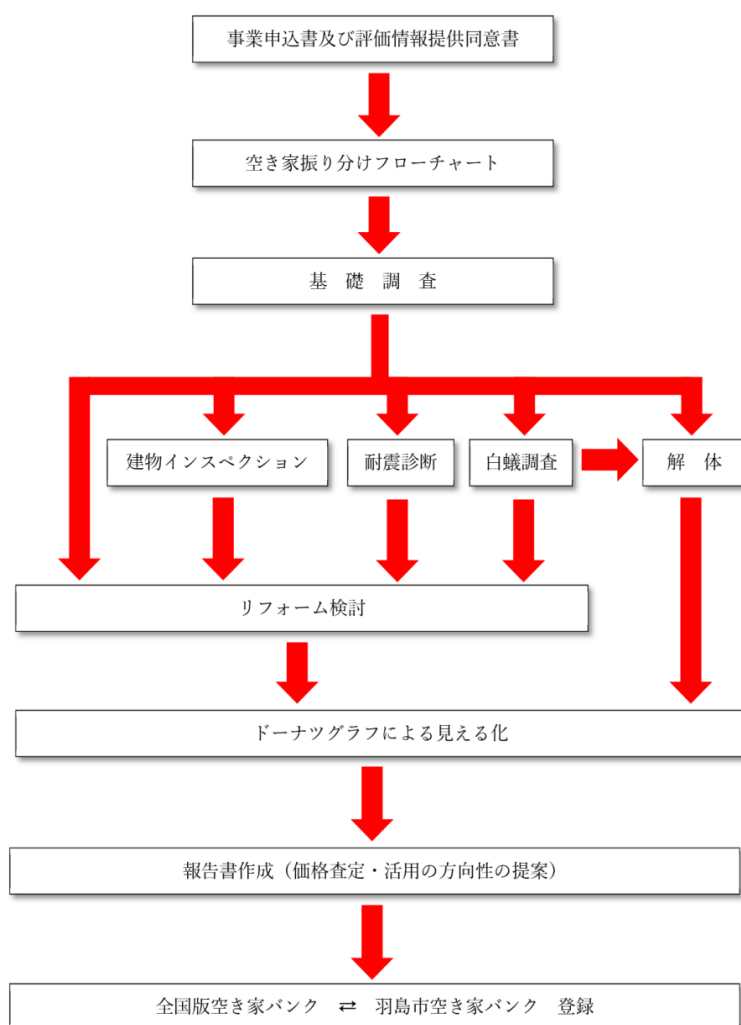
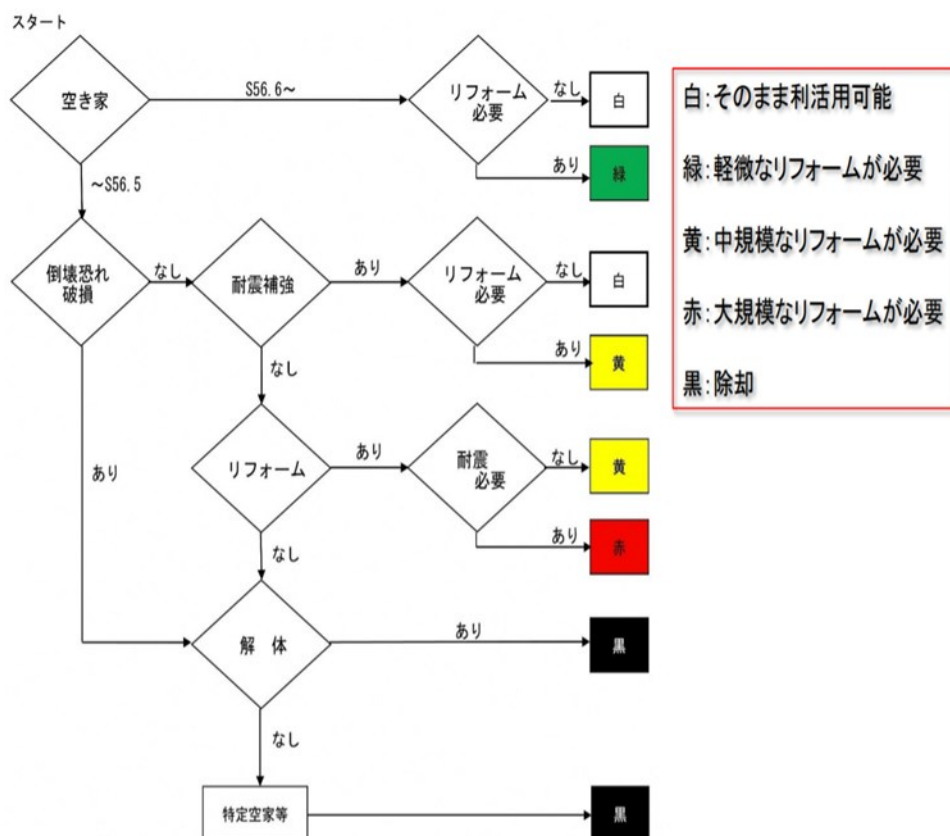


図2 振り分けフローチャート



③ 調査の実施体制

行政との連携によるメリットを引き出すため所有者への連絡、調査同意、現地調査立会い依頼を行政が担当し、立ち入り調査については行政と連携して行い、原則として所有者に同席を求めることにした。調査では、NPO法人メンバーである宅地建物取引士、建築士、解体業者、白蟻業者が物件の調査を進め、調査している間の時間を使い、行政が空き家の所有者に、空き家発生の経緯を始め、物件に関する状況、家族構成などの聞き取りを行うこととした。

なお、個人情報の保護及び提供については、羽島市と提携済の協定の中で明らかにしてあるため、新たな書類の作成を要しないことを確認した。

※連携によるメリット

行政が持つ信頼と安心感、担当職員に不足している不動産流通及び建築に関する専門知識や人的機動力をNPO法人がカバーした。

④ 空き家等総合相談問診票の作成

物的(不動産)調査に加え高齢所有者が持つ空き家特有の人的(資力・判断能力・親族環境)調査の両面から進め空き家処理を進める利点や放置による欠点などを「見える化」するための「空き家等総合相談問診票」(成果品:図6)Aとコメント付「空き家等総合相談問診票」B(成果品)を作成した。

⑤ 法的調査

羽島市が昨年度までに整備したデータベースは、苦情対応に必要な空き家の所有者の連絡先を固定資産税の課税情報から取得して構築しており、登記データは実際に苦情のあった空き家のみ取得しているだけであった。本事業の中で空き家についての登記を行政から公用申請し、約2,400枚の登記関係資料を取得、NPO法人によりデータ整備を図るとともに、並行して登記関係資料の調査、

整理を行い、所有者からの見える化事業へ申込み後、すぐに法的調査に入れる準備を行った。なお、アンケートは、620 件郵送し、272 件の回答(回答率:43.9%)を得た。

⑥ 現地調査

現地調査にあたり、NPO法人のユニフォームの着用及びボランティア保険（怪我のほか、空き家への賠償の為）に加入をすることに加え、市から身分証として立入調査員証の発行を行った。

申込書には、個人情報の取得について同意を得る形とし、羽島市が固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報から、空き家の物件情報を取得するとともに、NPO法人へ情報提供に同意を得ることとした。

調査に関し、本事業の目的とともに羽島市のホームページで周知を図り、事業の対外的な窓口は羽島市とした。

現地調査は、路上からの外観調査と空き家等への立入調査の二段階で実施することとした。

また、空き家等の所有者は市外在住者が多く全ての方に立ち会うことは困難であったため、宅配便を利用して行政が鍵を借りて管理することで、立入調査を可能とした。

⑦ 報告書整理

報告書については、一般の方ができる限り理解しやすい形を検討した。不動産の価格については、現実的には明確な実体価格は存在せず市場の合意形成によって決定されるという状態にあるものとし、本事業においての不動産査定については、NPO法人内のメンバーにより、会議を経て価格査定とコンサルティング内容について合意を得るものとした。

また、低廉な空き家でも流通するには、全国の移住希望者が物件を探しやすくしなければならぬことから、通常の不動産サイトにおける「最寄り駅」の表示について、最寄り駅の表示だけでなく、必ず「新幹線岐阜羽島駅」や「高速道路羽島インターチェンジ」までの表示をすることとした。また、商業施設についても通常の最寄りのスーパーマーケットに加え、全国的な知名度を持つ「コストコ岐阜羽島倉庫店」を表示することとした。

行政が実施する空き家バンクであるため、市街化調整区域では賃貸や店舗など不適格とならない様に留意した。

また、報告書には、空き家の流通可能性や流通の方向性についてのコンサルティング内容を記載した。

その後、市内在住の所有者 1 名に対し、現地調査を実施したチームのリーダーである宅地建物取引士が行政の担当者と共に自宅へ赴き、コンサルティング結果について報告を行い、今後の方向性などについて示した。

図3 見える化報告書（抜粋）

■物件状況			物件No
種別	項目	状況	
		依頼者告知	現地調査
土地	境界の状況・越境	立会い受けていません。未確認	境界不明確
	履歴（汚染の可能性）	同上	工場使用種類の溶液の排水があり得る
	地盤沈下	同上	西側の石垣施行部分は多少あり得る
	段差	同上	なし
	樹木等	同上	南側隣接地に樹木及び垣根あり
建物	雨漏り	同上	多少あり
	シロアリ	同上	破損ひどく、内外を触れない
	傾き・腐食・不具合	同上	多少あり
	石綿使用	同上	目視での確認なし、危険で細部確認できず
	給排水の故障	同上	細部確認に至らず
	増改築	同上	なし
	事件・事故・火災	同上	不明
	その他		
周辺	騒音・振動・臭気	同上	感じない
	影響を及ぼす建物	同上	感じない
	通学路・避難経路	同上	人の通りである
	交通	同上	車両通行常にあり
	地域特性		
備考			

②価格査定

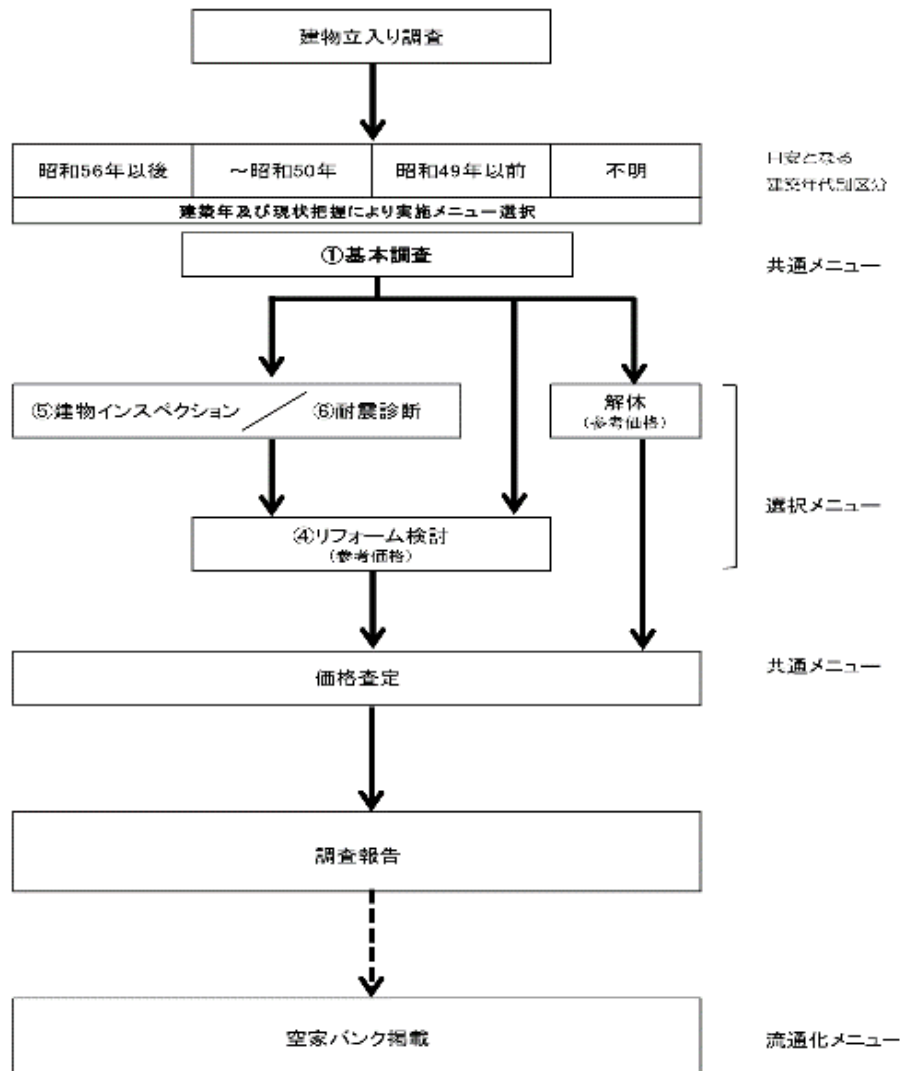
土地の査定価格は1451万円（土地更地の査定価格）。しかし、立入り調査にて、西側水路壁は石垣積で、しかも建物基礎部が一体施工されている。従って、西側水路接面石垣積み部は査定減額し、修正査定価格1320万円が相当と考察される。

その他（ご提案）

物件の活用・方向性アドバイス

準工業地域内であるが、隣接地域では新築住宅が建てられ、住宅居住環境が整ってきています。

空き家調査のフローチャート



空き家調査報告書(基本調査)

見える化報告書の概要

共通メニュー ①基本調査 ②価格査定

選択メニュー ③解体工事費④リフォーム工事⑤インスペクション⑥耐震診断⑦その他(提案事項)

※共通メニューは全ての物件について行い、選択メニューは物件の現況等により判断選択するメニュー

（２）実家信託の普及啓発による不動産凍結防止事業

① 実家信託の研究

2007 年（平成 19 年）に新たな信託法が施行され従来の商事信託に営利を目的としない、つまり運用益を期待しない信託の仕組み（民事信託）を作ることが容易となった。

今回事業では民事信託（実家を信託する「実家信託」）を活用し資産（不動産）の凍結を防止する制度について、空き家予備軍を含む高齢者に周知し、不動産の凍結を未然に防ぐ空き家化予防に向け、一般消費者と実務を行う専門家に向けた「実家信託」セミナー（二部構成）を開催することとした。実家信託についてNPO法人内のメンバー（司法書士、税理士、宅地建物取引士）を中心に理解を深めるための民事信託の研究会を実施し、実家信託の流れや実務での問題点を整理した。

また、既存制度の成年後見制度が普及している中で実家信託を進めることについて消費者目線での理解を得ることや福祉専門家、関係者との連携を取ることを目的とし、社会福祉士をメンバーに加えた体制を整備した。研究会では社会福祉士より、「現在の成年後見制度と新たに導入する家族信託制度が消費者目線での理解が出来ない」との意見が出た。そのため、信託制度の研究と同時に成年後見制度の研究が必要なため、岐阜地方裁判所の書記官による研修会を開催してもらうよう依頼し、成年後見制度の現状と羽島市における制度利用状況について学び、セミナーへ反映させることとした。

② わが家の終活シートの作成

実家信託の流れを整理し、セミナーや相談会で実家信託を紹介するツールとして、実家信託の勉強会メンバーにより「わが家の終活シート（成果品：図 7、図 8）」を作成することとした。なお、「わが家の終活」については、羽島市が平成 29 年度より生涯学習の一環で「わが家の終活」出前講座を設けており、シートの利用について参加者の声を拾うために参加することとした。

③ 実家信託セミナー開催

ⅰ）セミナーの構成

セミナーの開催については、一般向けと専門家向けの二部制とした。また、セミナーの開催に併せ専門家による総合相談会を設けた。

◇第 1 部 一般消費者向け

対象者：羽島市民ほか近隣市町村市民、老人会、自治会、民生委員、ケアマネジャー、介護職員

◇第 2 部 専門家向け

対象者：弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、建築士、行政書士、宅地建物取引士、空き家相談士、金融関係者、行政職員

◇空き家等総合相談会

対象者：一般市民

ii) セミナーの周知方法

セミナーの開催は、NPO法人と羽島市との共同開催とし、羽島市が有する広報媒体や各種団体等への参加依頼を行った。また、羽島市と隣接する愛知県市町への参加依頼をした。

◇広報媒体

市広報誌、市ホームページ、回覧板、愛知県一宮市広報誌、
ポスター（A1版100枚）
チラシ（A4版26,000枚）作成。

◇ポスタ一貼付場所

羽島市庁舎、図書館、羽島温泉、福祉施設、地域コミュニティセンター、空き家担当窓口

◇参加依頼先

自治会、老人クラブ連合会、民生児童委員会、社会福祉協議会、岐阜県市町窓口（岐阜県圏域・西濃圏域・中濃圏域）県弁護士会、県司法書士会、税理士会、県行政書士会、岐阜県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会岐阜県本部

図4 セミナーチラシ



3) 成果

(1) 空き家実態調査

空き家実態調査は26件実施し、9件について現場調査時に所有者が立ち会った物件については、その場で所有者に対し簡易的に方向性についてコンサルティングを実施し、1件は報告書作成後、現場調査のリーダーである宅建士と行政の担当者で所有者に直接面談し、コンサルティングを実施した。

面談でコンサルティングを受けた所有者の感想として、
「非常にわかりやすかった。資産価値については、色々な
費用が発生することで、思っていたより価格が低いことがわかった。今後、早いうちに子ども達と
相談して、どうするか考えなければいけない。」とうことで、流通に向けて検討していただけるこ
ととなった。

(2) 空き家等総合相談問診票

利用対象者：空き家担当者（行政）、総合相談員

作成目的：行政職員は、3年程度で異動を繰り返すことから、不慣れな担当者であっても聞き逃しがないようなチェック型の空き家等総合相談問診票を作成し、民間との連携に必要な行政内部でも調査できる項目も挙げている。低廉な空き家調査をスムーズ（早く）に、正確に安価（費用低減）で行っていくことを目的としている。データベース化できれば出口対策である専門家への資料提供としての活用も可能である。

写真1 所有者宅でのコンサルティング

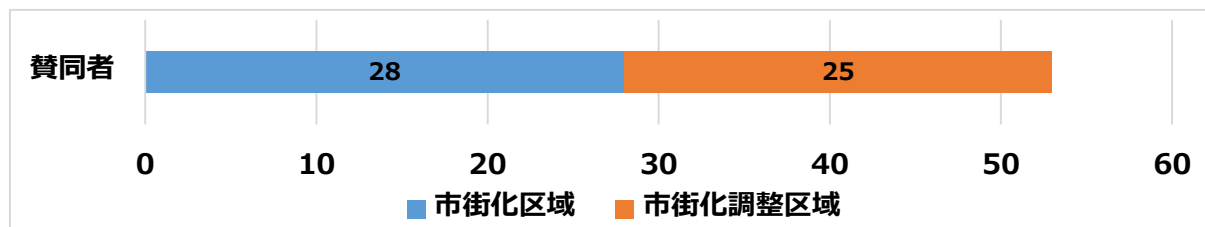


空き家相談では所有者以外（権限のない方）の方の相談者が来庁されることもあり、的違いの相

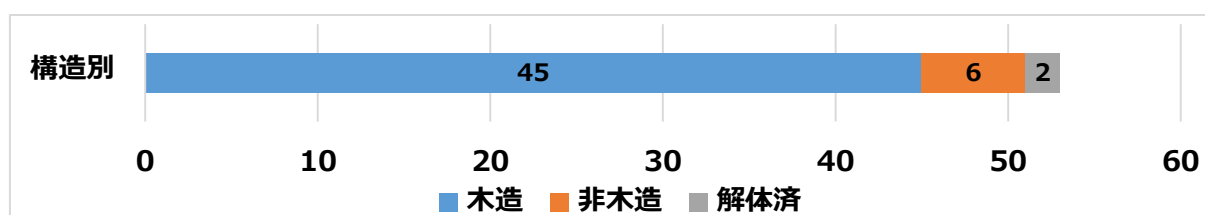
（３） 見える化調査データ

見える化事業では市街化区域と市街化調整区域の割合は、ほぼ同数であった。また、構造は木造が多く羽島市という地域の特性がバランスよく集まった。

グラフ１ 見える化賛同者

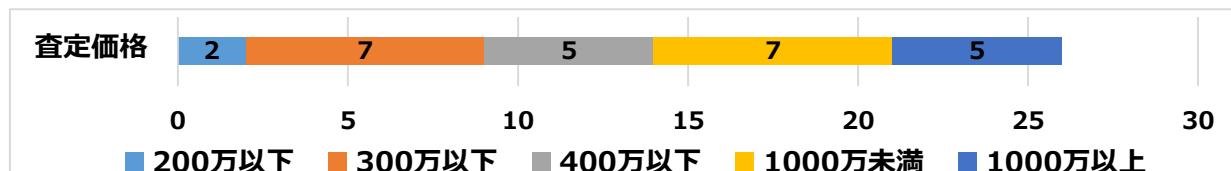


グラフ２ 見える化対象空き家構造



1000 万以上の物件が 5 件あるが、敷地面積が広いなどの条件により低廉から外れている。

グラフ３ 見える化対象空き家査定価格



次に羽島市における「低廉不動産」の定義を検討した。「見える化」をした査定価格と解体費を示す。査定価格（更地）に対し、解体費が高く価格がマイナスになる物件（負動産）が多くみられた。今回の事業では修繕の必要がない良い状態の空き家等は少なく、状態のほか立地状況においても困った空き家が多くみられた。

グラフ６は更地として査定した価格と更地から解体費を引いた現状渡しの価格と平均値を示したものである。サンプル数は決して多くないが、宅建業法の改正により手数料に変化があった４００万円以下においては、現状渡し価格は０に近づく物件となることから、更地価格で４００万円を下回るものを「低廉不動産」として定義することとした。

グラフ４ 解体費

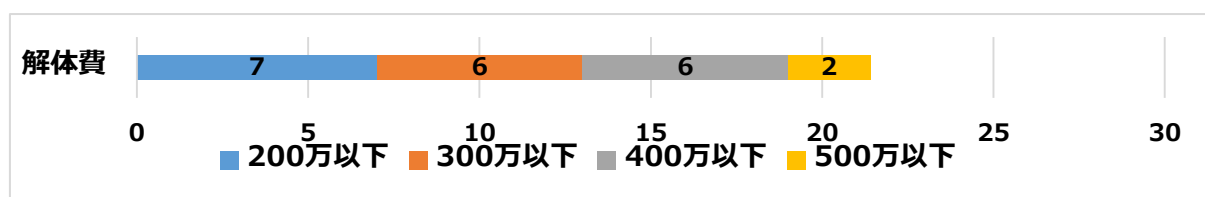
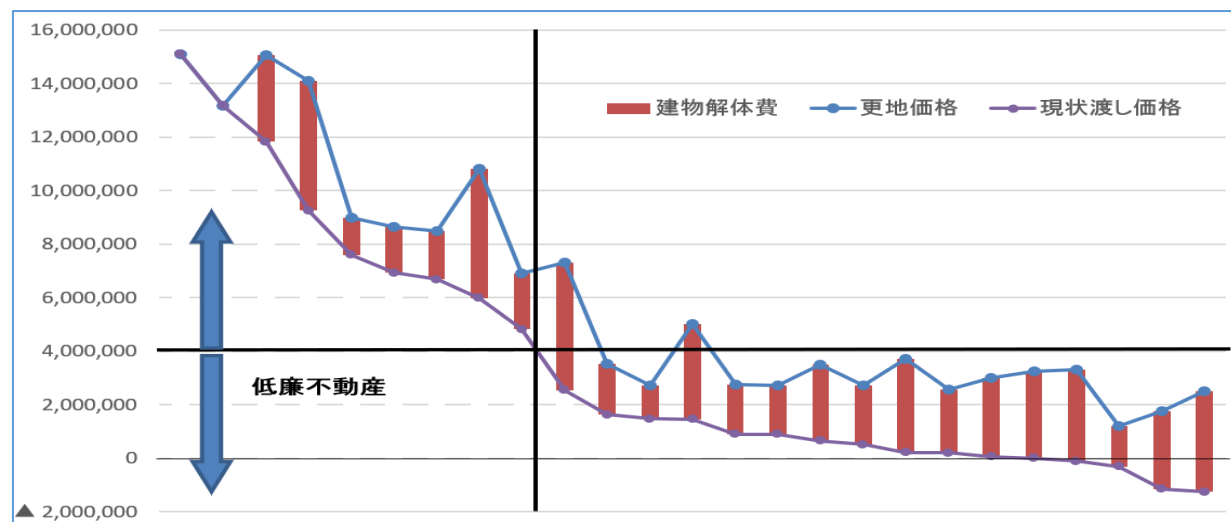


表 1 見える化実施空き家の査定価格および解体費用の平均

	更地価格	解体費	現状渡し価格
平均	612 万円	265 万円	357 万円

グラフ 5 査定価格と解体費の一覧



『宅建業法の一部改正（平成 29 年 12 月 8 日国土交通省告示第 1155 号）により低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価格（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価格に差があるときは、これらの価格のうちいずれか多い価格とする。）が 400 万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。）の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換に関して依頼者（空家等の売り主又は交換を行うものである依頼者に限る。）から受け取ることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等装総額を含む。以下この規定において同じ。）は・・・・・・当該依頼者から受ける報酬の額は 18 万円の 1.08 倍に相当する金額を超えてはならない。』

今回の調査（公費を用いた「空き家の見える化」事業）では申し込み者が全体（アンケート送信 619 件内返信者 53 件）の 8.6%と低調。所有不動産（空き家等）は資産（価値がある）として意識を持ちながらも空き家の管理・活用意識の低さが伺われた。低廉不動産（不動産全体の評価が 400 万円以下と今回事業では仮定）ではいかに所有者意識を持たせるかが問題となった。

今回事業では①法令調査→②目視調査（立ち入り調査）→③報告書（価格査定・提案）→④所有者面談（意思確認）→⑤空き家バンク登録の順に作業を進めた。

(4) ドーナツグラフによる見える化

①「売主(所有者)側の見える化」とは

資産(価値)としての評価(査定価格)と共に放置しないで管理・活用する場合の諸費用(基礎経費)の比較(空き家のドーナツグラフ)を示すことにより所有者に早期に意思決定してもらう材料とし検証した。

◇内側のグラフは空き家を流通させるまでの経費(流通化経費＝基礎経費)

「基礎調査費」、「家財処分費」、「境界確定費」、「登記手数料の基礎調査等」に加え、「耐震診断費用」、「インスペクション費用」、「相続登記費用」などのオプション費用に、「仲介手数料」を基礎経費総額として算定。価格査定金額は更地での査定をした。

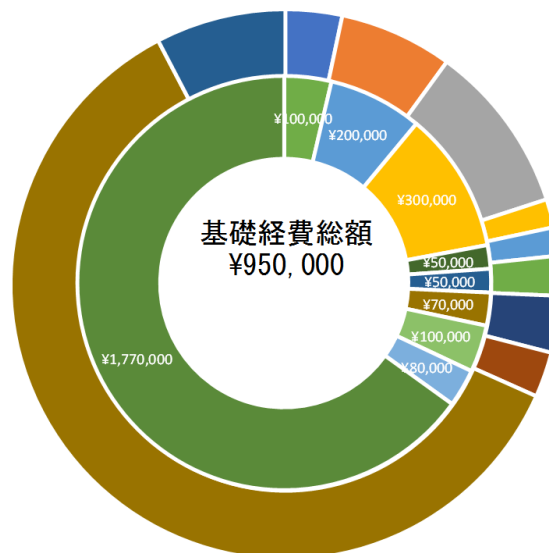
→内側グラフは空き家を現状で売却する。

→外側が更地での売却(解体費を考慮)を想定している。

※内グラフは(基礎経費総額)と(価格査定金額)－(基礎経費総額)を示している。マイナスであれば負債となる。グラフでは1,770,000円と赤色表示

グラフ6 ドーナツグラフ (売り手)

売り手	
設定総額	¥3,000,000
査定金額	¥2,720,000
基礎調査	¥100,000
家財処分費	¥200,000
境界確定費	¥300,000
登記手数料	¥50,000
耐震診断費用	¥50,000
インスペクション費用	¥70,000
相続登記費用	¥100,000
仲介手数料	¥80,000
解体費用	¥1,820,000
経費総額	¥2,770,000
査定価格と基礎経費の差	¥1,770,000
設定差分	¥230,000



◇外側のグラフは基礎経費総額に加え「解体費用」を算出し更地経費総額

※外グラフは更地での売買を想定した金額を示している。グラフでは2,770,000円表示

②「買主(求める消費者)側に見える化」とは

既存住宅をそのまま買受け自己によりリフォームをした場合の投資総額(買い取り後の支出も含む総投資額)を希望の設定値(投資できる金額)に応じて表示出来る仕組みを作成した。

今回事業ではリフォーム費用算定が決まらず、算出をせずグラフでは可能額とした。

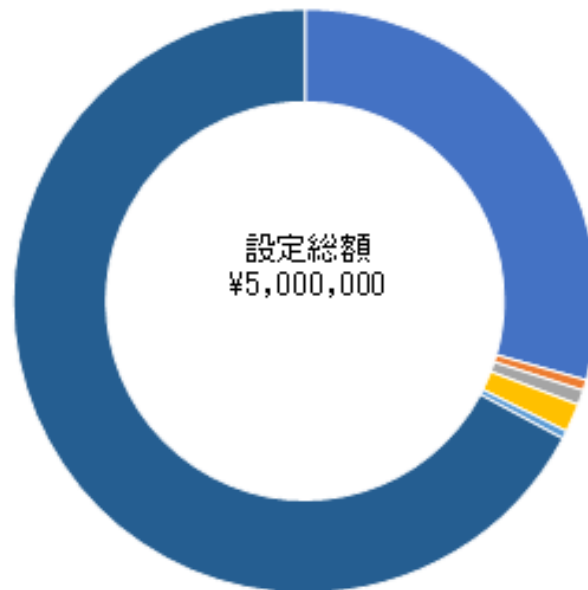
※5,000,000円の投資総額から取得費用を引いたものがリフォーム等可能額2,989,800円となる。

グラフ7 ドーナツグラフ (買い手)

買い手

設定総額	¥5,000,000
------	------------

売買金額	¥1,800,000
不動産移転費用	¥36,000
固定資産税	¥50,000
仲介手数料	¥97,200
不動産取得税	¥27,000
項目 6	¥0
項目 7	¥0
項目 8	¥0
項目 9	¥0
項目 10	¥0
総額	¥2,010,200



リフォーム利用可能額	¥2,989,800
------------	------------

※低廉不動産を見える化するポイントとして疎かにになりがちな基礎調査を正確に行うことやウエイトの高い流通費経費等の明確化をすることにより多くの消費者に求める情報提供ができ、流通の幅を広げることになる。ドーナツグラフはweb上で自由に設定金額を変更でき、それに対応してグラフが変動するように設定してある。

(5) 羽島市空き家バンク表示

次年度開設予定の全国版空き家・空き地バンクにセットするデータに JR 岐阜羽島駅、岐阜羽島インターチェンジ、コストコ岐阜羽島倉庫店を入力し、データセットアップした。

また、全国版空き家バンクからの市ホームページへのリンク先に物件のデータを表示し、コミュニティセンター、駅、小学校、中学校、病院及び JR 岐阜羽島駅、岐阜羽島インターチェンジ、コストコ岐阜羽島倉庫といった施設のインターネット上の各ホームページへリンクを貼り、閲覧者が検索することなく施設の雰囲気を見られるよう準備した。

図6 市ホームページイメージ

空き家バンク物件NO.1

空き家バンク物件情報			
物件NO.	1	距離(m)	徒歩(分)
自治会	竹鼻町		
コミュニティセンター	竹鼻コミュニティセンター	350	5
ゴミ集積所		25	1
駅名	羽島市役所前駅	80	1
バス 停名	羽島市役所前	80	1
小学校	竹鼻小学校	900	12
中学校	竹鼻中学校	550	7
コンビニ	○×コンビニ	950	12
スーパー	スーパー△▲	900	12
ドラッグストア	ドラッグストア◇▽	270	4
総合病院	●■クリニック	450	6
公園	□◎公園	500	7
銀行	▼銀行	200	3
★東海道新幹線「岐阜羽島駅」	車で5分	2000	
★岐阜羽島インターチェンジ	車で5分	2200	
★コストコ岐阜羽島倉庫店	車で6分	2300	

（６）空き家予防「わが家の終活シート」

利用対象者：空き家予備軍対象所有者

作成目的：空き家の発生予防のために実施しているセミナーについて、参加者である空き家予備軍所有者等が住まいを誰に託していくのか考え、「実家信託」で空き家の発生を予防できるスキームを高齢者にイメージで説明できるようするために作成した。

日本は、今後、未体験の超少子超高齢社会へ突入していくことが分かっている。政府が国会に提出した平成 29 年版高齢社会白書の将来推計（表 1）によると、15 歳から 64 歳までの生産人口は、2016 年で高齢者人口の 2.2 倍だが、2065 年には 1.3 倍へと減少していく。また、生涯未婚率の上昇と出生率の低下により、高齢者（親）の世話を子が直接行えるのは難しくなっていくことが考えられる。

家系図とチェックシートを利用して、空き家予備軍対象所有者に老後のいざというその時、「これから誰の世話になる？」を考えるツールとした。

表 2 「平成 29 年版高齢社会白書」 高齢化の推移と将来推計

(単位：万人)				(単位：%)	
西暦	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数	65歳以上割合
1955	3,012	5,517	479	9,008	5.3
2016	1,578	7,656	3,459	12,693	27.3
2065	898	4,529	3,381	8,808	38.4

図 7 空き家予防わが家の終活シート（A 3 用紙、二つ折り、P1.P4）

これから 誰の世話になる？
わが家の家系図を書いてみよう

父 母

兄弟姉妹 配偶者 本人 配偶者 兄弟姉妹 配偶者

子供 子供 子供

チェックシート ※Yesは家系図に名前を記入、Noは×印を記入

1	配偶者はお見えですか？	☐ Yes	☐ No
2	子供はいますか？	☐ Yes	☐ No
3	質問1・質問2をNoと答えた方⇒父母は存命ですか？	☐ Yes	☐ No
4	質問3をNoと答えた方⇒兄弟姉妹又はその子供はいますか？	☐ Yes	☐ No
5	質問4をNoと答えた方		
6	質問2をYesと答えた方⇒子供が遠方に居住		
7	本人又は子供が障害者の方		

⇒ **専門家に
ご相談ください**

平成29年度 国土交通省 先駆的空き家対策モデル事業により作成

**わが家を
空き家に
させない!**

NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット

また、羽島市空家等対策計画においても、空き家の発生要因と高齢者世帯との相関が確認されており、空き家発生の過程の第一要因を子供の独立として表現した（図8左上→右上）。

次に、近年よく聞かれると「老老介護」の限界により、夫婦の片方が施設へ入所するケースを表現した（図8右上→右下）。なお、平成29年版高齢社会白書では、我が国の平均寿命は、2015年現在、男性80.75年、女性86.99年で、今後、男女とも平均寿命は延びて、2065年には、男性84.95年、女性91.35年と見込まれていることから、夫を先に入所させる描写としている。（図8右上→右下）

その後、残った妻も入居し、夫が亡くなり相続が発生した様子を描写している（図8右下→左下）。この時点で、妻が認知症を患っている場合、夫の相続について、遺産分割が成立しない状況となれば、成年後見制度を利用しないといけなくなる。また、今回実施した見える化のアンケートの中でも、左下の絵の二階のように、出て行った子どもたちの思い出の品などにより倉庫化している空き家も見受けられた。ちなみに左下の絵のようにペットが取り残されるケースも増えてきており、飼い主にもしもの場合があった時に、あらかじめ財産の管理を信頼できる人に託すことで、飼い主の財産から託した方に飼育費を支払う「ペットの信託」も出てきており、住まいの話だけでなく身近なペットの話で「信託」のスキームを話すことができるよう表現した。

見開きページの中心では、結婚して外に出て行った子ども（今回の例では長男）が信託の受託者となって実家を売却し現金化しているところを表現した。右上と左下の絵から延びる矢印は、信託のタイミングを示しており、いずれも夫婦が判断力のあるうちに、信託を行うことが空き家予防に必要であることを表現してある。

図8 空き家予防わが家の終活シート（A3用紙、二つ折り、P2.P3）



(7) 人生ステージによる対処手段

信託委託者の身上変化（時間の経過）に伴う、信託組成専門家の役割対応および制度について検討した。

今回事業の後見制度と民事信託の比較

◇後見制度→ 財産管理+身上監護

◇民事信託→ 財産管理+給付

二つの制度の役割の中で、それぞれの代理権の範囲を具体的に定めることにより、両制度の併用や提携が必要になることを確認した。

① 信託契約の締結（委託者×受託者）

↓ 時間の経過

コーディネーター

② 後見の審判（委託者の後見開始）

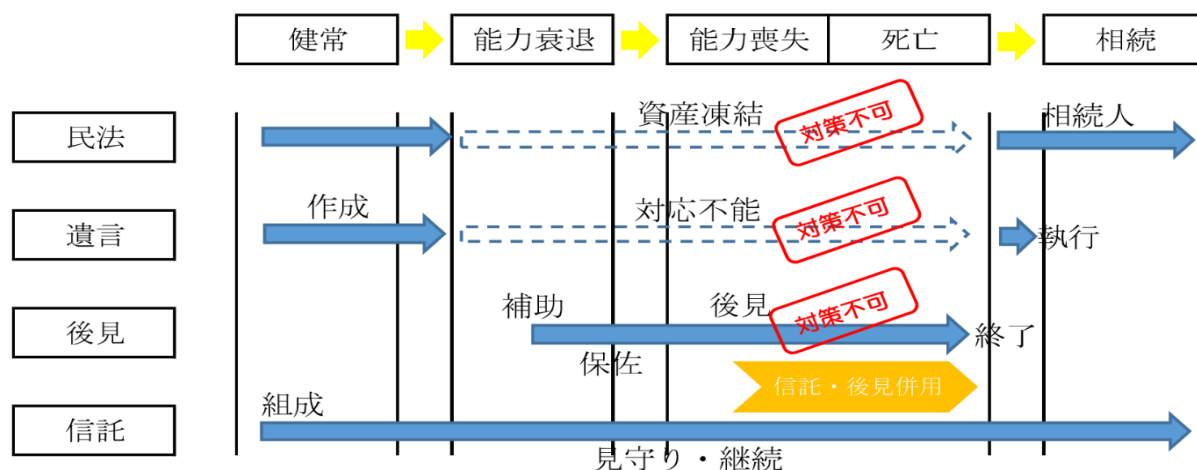
↓

◆信託財産の管理、運用 → 受託者 ← 監督人

◆信託に生じた受益金、年金の管理、身上監護 → 後见人

※受託者を中心にコーディネーター・監督人・後见人の4者連携は重要となる

図9 人生ステージによる対処手段



(8) 実家信託セミナー及び相談会の開催

2部構成で開催したセミナーの受講者は、一般部門（午前の部）137名、専門家部門（午後の部）176名の計313名であった。

相談会は6件で、うち1件が実家信託の相談であった。

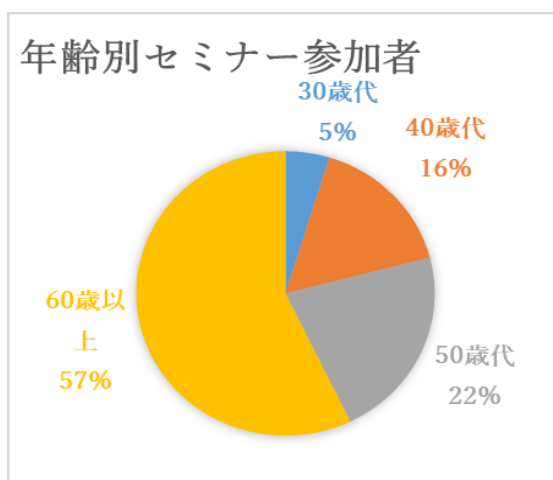
写真2 わが家の終活セミナーの様子



（９） 実家信託セミナー開催のアンケート結果

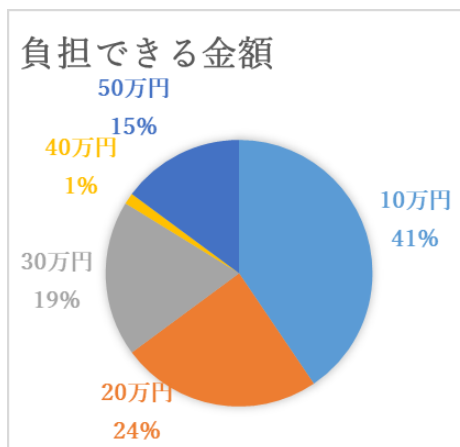
若年層の参加はなく 30 代 5 名、40 代 17 名、50 代 23 名、60 代 60 名、60 歳以上の高齢者予備軍が半数を超えた。

グラフ 8 年齢別セミナー参加者



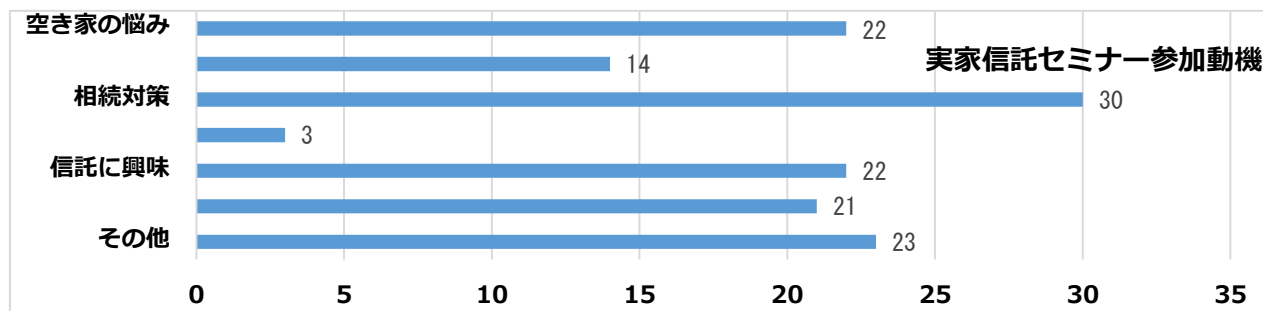
資産の額により変動はかんがえられるが、10 万円から 20 万円までが 65%とリーズナブルな金額を希望している。

グラフ 9 負担できる金額



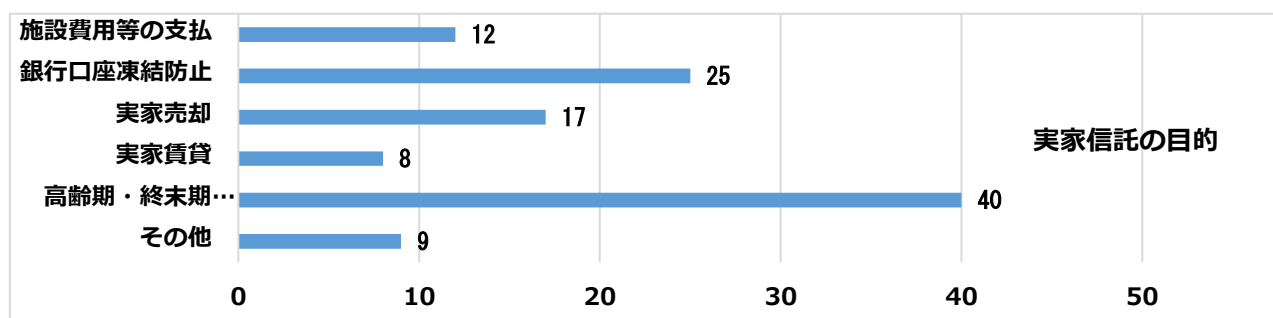
空き家単独の悩みから相続全般の悩みや制度に興味がある。終末期の意思表示についても多数回答があり悩みが広範囲にあることを伺わせる。

グラフ 10 実家信託セミナー参加動機（複数回答）



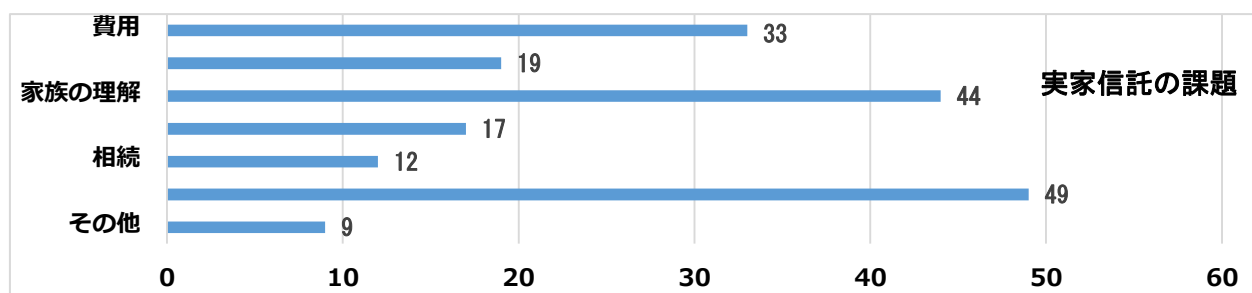
高齢期・終末期の意思表示に集中しておりお元気なうちに意思表示をしたい気持ちが表れている。

グラフ 11 実家信託の目的（複数回答）



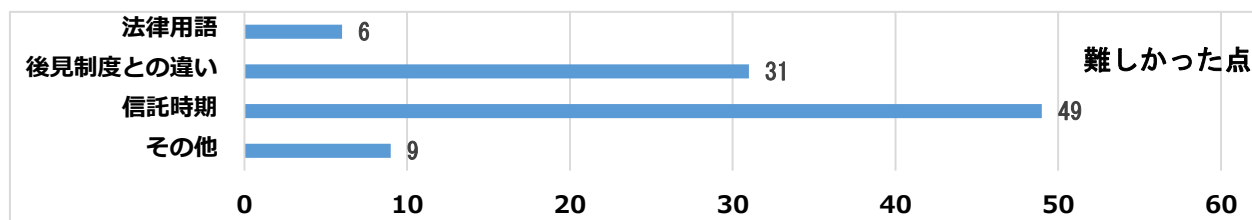
費用の心配や家族の理解、信託組成時期についても課題が上がっている。

グラフ 12 実家信託の課題



後見制度との違いや組成時期についての問題が上がった。

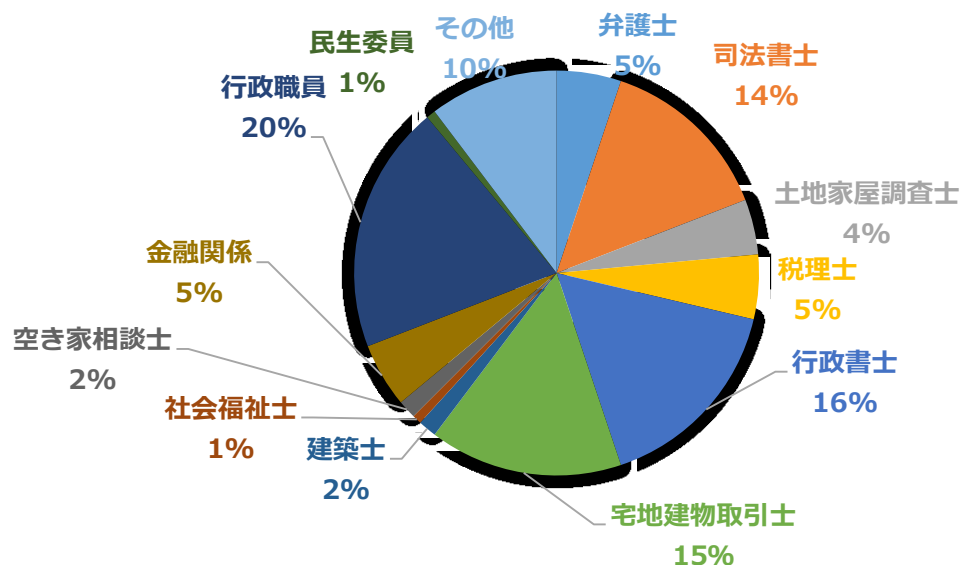
グラフ 13 セミナーの難しかった点



専門家向けセミナーには、弁護士などあらゆる職種の専門家が参加した。行政書士、宅地建物取引士に次いで信託登記の中心となる司法書士参加が少ないように感じられた。信託がマスコミ等でも取り上げられ行政の窓口にも消費者からの問い合わせがあるようで行政職員も最多の参加があった。高齢者窓口となる福祉関係者の参加が少なかった。

グラフ 14 セミナー参加の専門家職業

専門職業等



信託制度について顧客から尋ねられた経験について約 75%が無いと回答。一般顧客には浸透しておらず今後のさらなる対応が求められる。

信託を利用した業務経験ほとんどの専門家が信託の業務経験が無く専門家の育成が急務である。

信託を業務として取り組むことについて約 85%の専門家が取り組みたいと考えている。

信託実務家講習の開催専門家が信託実務経験のない中で実務家講習の要望が多くあった。

◇一般の方の意見

信託もリバースモーゲージと同様に価値のある不動産でしか成立しないのではないかと疑問が残った。また、認知症になった時に、受託者が金銭管理を行うことに不安を感じるし、推定相続人と争いが起きないか心配である。

福祉関係者からのアプローチが効果的だと思うため、民生委員などの地域の福祉を担う者や行政の福祉担当者で相談窓口を設けることも大切だと思った。

法的な制度として成年後見制度があるなか、行政は信託を推奨していくのか、推奨していくのであれば利用に誤解のないように普及啓発をしてほしい。

◇弁護士の意見

法定成年後見制度については、専門家向けには必要ないが、一般向けには正確な情報を発信してほしい。信託と任意後見制度で空き家発生予防ができる物件もあると思うが、不動産に価値を見出せず相続放棄が増えてきており、信託で解決できない「お金にならない実家」についての対策も必要である。

◇司法書士の意見

信託は使い勝手が良いメリットがある一方、受託者は所得税法に基づく信託の計算書を毎年1月中に提出しなければならない、信託財産や受託者の能力によっては、手続きに負担がかかる。そのため、安易に家族に信託すれば良いとは限らない。また、資金管理する事務や法廷調書の作成を税理士に頼む場合の報酬や当初に組成する公正証書の費用などの資金的な課題もある。あとは、どのタイミングで信託するのか、受託者が横領しないようにするには、といった課題をクリアする必要がある。認知症などの対策の手法の一つとして啓発していくことは良いことである。

◇特定行政書士・家族信託専門士の意見

岐阜県ではまだこのような民事信託について知らない方が多く、まずは知って頂きたいと活動しておりましたが、羽島市でこのような啓発セミナーが開催され心強く思った。

一方、実際に対応してくれる銀行がほとんどないため、今後実家信託を普及させていくには行政の方面から金融機関に対する働きかけが必要になると思う。

◇宅地建物取引士の意見

自宅や土地の“資産”を“所有権”のまま保有していると、判断能力が無くなり、意思決定が困難になっても「信託」をしておくことで、受託者の手続きによって、認知症で施設入所費用などに充てるために売却することも可能になるとても有効な方法と感じた。

今後は、受託者の設定について親族間の揉め事にならないためには容易に設定し、相談する窓口が一般的にはあまり周知されていないことが問題点としてあげられると思う。

◇社会福祉士の意見

普段聞きなれない法律用語があり難しいと感じた。福祉関係者の間でも、このようなセミナーや研修会を何度も繰り返し行ったり、気軽に分からないことを聞ける場を設けたりしていただき、理解を深め、ほかの専門家の方と連携を深めていける場が増えたら良いと感じた。

また、専門家との連携をスムーズに行えるコーディネーターがいると良いと思う。

◇空き家相談士の意見

空き家化を防ぐ為には信託制度が有効である事はよくわかったが、空き家予備軍に対するアプローチが必要になると思う。不動産を扱う専門家ばかりが集まり議論しても始まらないと思う。高齢者を理解している専門家との繋がりや連携が求められるが、擁護の考え方が強い福祉関係者の方々に活用(信託)の理解をしていただく努力をしないと何か大きな壁があるように感じた。活用にはリスクが伴うこともあり、委託者、受託者への説明責任についても議論が必要だと感じた。

◇金融関係者の意見

信託ニーズがあると感じてはいるが、信託はオーダーメイドの自由度が高く、税制面などで問題が出ないか、他の推定相続人からの同意の取得など、浸透までのハードルは高いと感じた。このあたりをクリアする設計ができてれば普及につながると思う。

◇税理士の意見

制度については専門家の属性や得意分野により知識習得度に差があるため、段階別の講座が必要である。信託により節税での期待もある反面、安易な信託により、信託口の資金が受託者に使い込まれるなどの問題を防ぐ必要がある。

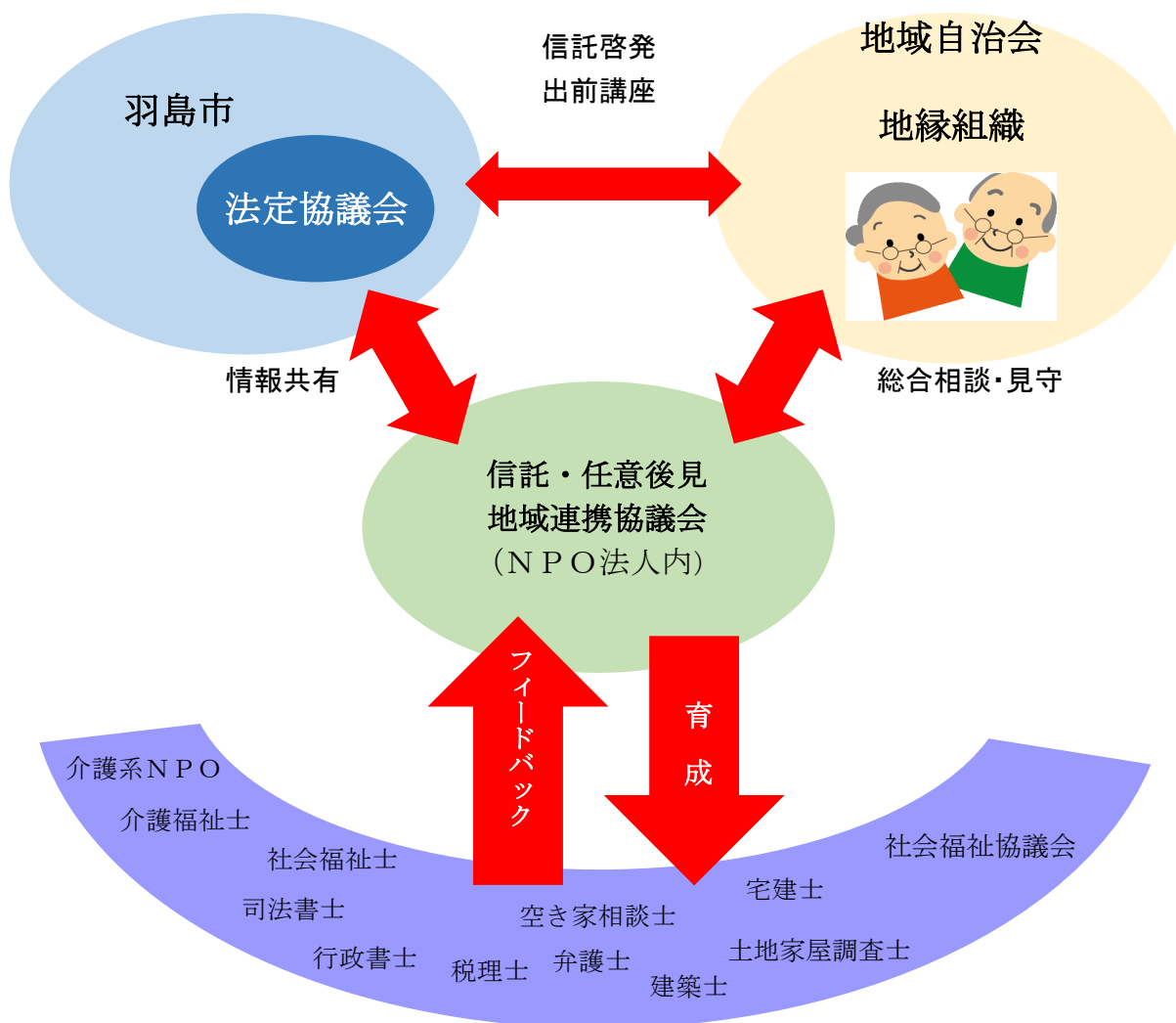
(10) 実家信託連携図

利用対象者：行政、地域自治会、市民、専門家

作成目的：信託の普及については、行政がその必要性を啓発していくことで周知を図っていく必要がある。また、NPO法人が信託の地域連携ネットワークの中核となる機関として専門家の育成やコーディネートを行えるような地域協議会として機能できることを目標として連携図を作成した。

一般の方々や専門家の意見では信託制度を普及、実施していくにはあらゆる問題を取り込み包括的に解決し見守るプラットフォームが必要との意見が見られ1 専門家の領域を超えた対応が求められ、それを実施する中間組織の構築が必要となる。

図10 実家信託の連携図



3. 評価と課題

1) 見える化による低廉な空き家の流通促進事業

今回の事業で「売り手」「買い手」の見える方を同時に一致するような「見える化」表示=マッチング表示は出来なかった。調査の過程で「振り分けフローのチャート」を使いよりシンプルにできるよう工夫をしたが所有者の意向や事情を聞けないまま事業が進行してしまった。空き家等総合相談問診票の使用時期についても相談が先にあるべきとの議論もあった。

所有者に対して立ち入り了解を得ることができれば「見える化」により今後の空き家処理のあり方についても大きな判断材料になる事実は実証が出来た。

民間が空き家対策を行う際の大きな障害は、そこ(空き家)に当事者がいないという現実がある。今回の事業では事前の協定締結により行政との連携体制(個人情報の提供及び調査協力)により、所有者へのアプローチが容易に進み基礎調査においても行政情報(行政が持つ情報)を素早くフィードバックができ、専門調査を要するインスペクション、耐震診断、白蟻調査などを包括した報告書の作成が出来た。

今後の課題として、所有不動産に将来の問題意識を持ちながらも動いていただけない所有者にどのように意識づけするのか、所有者に過負担をかけない価格や質の高い調査、コンサルティングを実施するには官民で作業を分担して行う事が必要である事がわかった。

課題として以下のとおり整理した。

(1) 専門家の連携

NPO法人などの中間組織が介在し行政連携を行う事は可能であるが、この仕組みに流通の専門家である多くの不動産仲介業者、専門士業の参加を組み込む制度が求められる。

(2) 改修費及び解体費の積算

今回事業では解体業者やリフォームの専門家(建築士)の協力を得て費用の算出をしたが、リフォームする側(発注者)の意向確認ができなければ正確な費用算出ができないなどの意見により算出ができなかった。(見える化ではリフォーム可能金額として表示)

一方需要が高まる解体についても算出結果において依頼側に立った見積が出来なかった。

見積書に列挙された別途工事の扱いや処理が問題視された。又流通できる価格を超えるような高額な解体費を負担できるのかが問われ案件毎の包括コンサルティングが求められる。

(3) 空き家バンク取り扱い物件の条件

「見える化」した羽島市の空き家バンクを多くの既存住宅(空き家)を求める消費者に見ていただくには物件数の確保(数、バリエーション)が求められる。今回事業では低廉不動産に入口を絞って進めたが流通の活性化を考えた時、柔軟な対応がもとめられ検討事項とした。

(4) 市街化調整区域の空き家

今回の調査で空き家の半数が市街化調整区域であった。市街化調整区域では、建築の用途が限定的であり、流通させることで不適格な建築物になるケースが多くあった。また、人口減少の中、立地適正化計画などが検討されている状況で、市街化調整区域に人口を誘導させて良いのか、という課題がある。しかし、流通を不能とさせることは、資産としての価値が無い、ということになり、固定資産税の評価との間で行政が運用する空き家バンクで流通させるには、こうした空き家をどうしていくのか、また、流通させないのであれば行政として空き家・空き地をどうしたら良いかの助言が必要である。

日本全体で人口が減少しており、地方では若者のための住宅需要がどんどん減少していくと考えられる。「今、流通させれば良い」という安易な考えだけでなく、地域や行政が目指すケア・コンパクトシティの姿に合わせた空き家のコンサルティング(売り方、貸し方)を検討し、また、「流通させない」空き家・空き地の資産活用方法を検討していかなければならない。

2) 実家信託の普及啓発による不動産凍結防止

民事信託は相続対策の一環として都市部で徐々に普及している兆しがあり不動産価値の高い特に東京圏で活発に行われており、不動産価値の低い地方では、普及進まない問題がある。本事業で取り組んだ「低廉不動産の流通」についても併せて考えていかなければならない。

今回は民事信託の一部として「実家信託」に取り組んだ経緯は、平成 27 年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され空き家の管理、利活用、除却による対策が進んだが高齢化による空き家予備軍が多く控える現状において空き家の予防対策も重要であるとの認識のもとに民事信託制度を空き家対策に活用することとした。

高齢者の財産管理についてはすでに「成年後見制度」が普及定着しており、高齢者を取り巻く医療・福祉の世界では民法等を根拠とした既存の制度（遺言、成年後見等）で対応がなされている。

一方で空き家不動産（実家：高齢者の住まい）を処分するに当たり後見制度では家庭裁判所の監督下であり、財産の処分、管理、運用に自由度が著しく低いことや後見人の横領事件の防止のために、後見支援制度信託制度の導入により、被後見人の遺言書の内容が取り消しとなるリスクが懸念されている。

今回事業の実家信託は、財産管理の自由度が高く、財産処分、管理、運用がスムーズにでき、遺言書の内容に変更が加わることなく、本人の意思が尊重されることを確認した。

4. 今後の展開

1) 低廉空き家の流通化

既存住宅「見える化」を売主の立場で流通化を進めるには、正確な調査に加え所有者との面談を要するが所有者相談員双方の時間の制約もあり進まない中、電話での「空き家等総合相談診療票」を使った聞き取りを行える仕組みを展開するとも必要になる。

今後は賃貸としての「貸し手」「借り手」の検討も進め「見える化事業」のマニュアル化を進め流通業への浸透を図っていきたい。

また、地方では固定資産税も安いと、「資産としてなんとなく持っておく」という今すぐに手放す気がない所有者等に向け、行政と連携して「見える化」を行い、早期流通可能な不動産であれば、地域の発展のために流通させてもらえるようなアプローチ方法を考えていきたい。

羽島市が来年度開設予定の空き家・空き地バンクにおいては、全国版空き家・空き地バンクからのリンク先に今回の事業により見える化された物件データを掲載することとし、将来、地域で不動産業が衰退していても安心して相対取引ができるよう、今後も「見える化」を条件に空き家バンクに掲載していく運用が大切である。

2) 実家信託の普及

現在、実家信託の組成の実数を確認する統計は見当たらないが、商事信託との合計の数は、法務省の登記統計に把握できる。信託法改正から 10 年、信託登記数は、増減はあるものの、急激な増加はなく、しかも大都市部に集中している事が垣間見える。資産家を中心に相続対策や資産承継対策に活用がされていると思われる。

今後は空き家予防対策として一般消費者が身近に利用できるシステムを行政、地域も、支援団体を含めて構築して行く事が重要です。

「政府の統計総合窓口（法務局及び地方法務局管内別・種類別 建物の権利に関する登記の件数及び個数）」参照

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&lid=000001195963>

地方では低廉な価格の不動産が流通だけでなく、信託からも取り残されていくことが考えられるため、空き家の発生予防として行政との連携の中で、継続的な啓発普及活動が必要である。また、成年後見制度については、平成 28 年 5 月に「成年後見制度の利用の促進に関する法律」が施行され、従来の利用形態から大きな転換期を迎えている。地域や行政でその人に合った「後見人」を選定する仕組みへシフトしているようだが、「信託」と同様に、後見も「信頼できる人に託す」ことが本人にとって一番大切な事柄であるため、「信託」と併せ「任意後見制度」の普及もセットで行っていく必要がある。

（１） 一般にむけて

- ① 家族に向けての高齢期・終末期の意思表示ができる環境整備が必要。
- ② 信託開始後のメンテナンスや後見制度との併用理解することが重要。

（２） 専門家にむけて

- ① 専門家が信託経験のない中でどのような研修が必要か？専門家へのきめ細かい育成が問われている。
- ② 専門家への情報提供、実家信託の啓発活動、対象者と専門家を結ぶコーディネーターの育成は必要。
- ③ 民事信託（家族信託、実家信託）を紹介しているホームページを多数閲覧した結果、信託組成費用が、多くは 30 万円以上と高額であり、費用の定額化をするべく、信託契約書セミオーダー化を進める工夫も必要。

３） 羽島市空き家・空き地バンクへの意見

所有者等が流通を希望しても、空き家バンクに掲載中に所有者等が認知症を発症するなど意思が示せなくなることが想定されるため、羽島市へ対し、空き家バンクの運用について「実家信託」や「任意後見制度」など不動産の凍結防止を所有者に義務付けるような条項を盛り込むように意見を出し、本事業の取り組みである低廉空き家の流通化と認知症等により凍結防止の融合を図り効果を期待する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2015 年 05 月 07 日	
代表者名		名和 泰典	
連絡先担当者名		藤井 聖司	
連絡先	住所	〒500-8857	岐阜県岐阜市坂井町 1 丁目 24 番地
	電話	058-253-5255	
ホームページ		http://gifu-akiya.net/	