

空き家対策に関する基礎知識

講師 米田 淳

全国不動産コンサルティング協会・会長
大阪府不動産コンサルティング協会・理事

目次

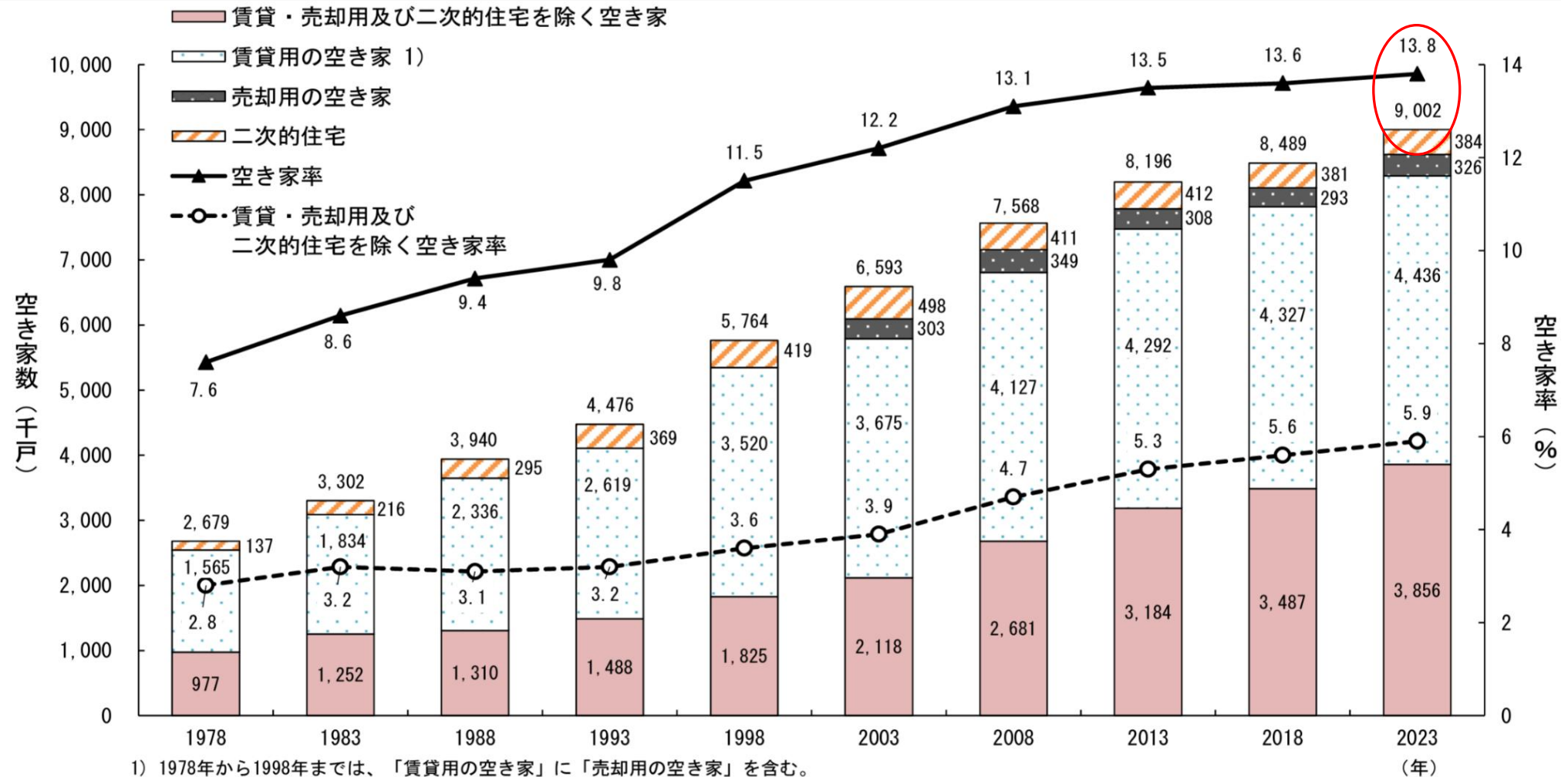
- I 空き家の現状 ～空き家の状況と空き家対策～
- II なぜ不動産コンサルティングか？ ～不動産業による空き家対策推進プログラム～
- III 空き家問題対策支援事業 ～空き家の事業は儲からない？～
- IV 空き家問題解決のための基礎知識
- V 空き家管理と利活用 ※事例1
- VI 空き家対策と流通 ～不動産流通が空き家対策に効果的な理由～
- VII 空き家解決におけるコンサルティングの有用性 ※事例2
- VIII 空き家の処分や利活用を提案するために ※事例3～7
- IX 環境整備のための紹介サービス ※事例8
- X 調査のための覚書
- XI まとめ

I 空き家の現状

空き家の状況と空き家対策

空き家数及び空き家率の推移

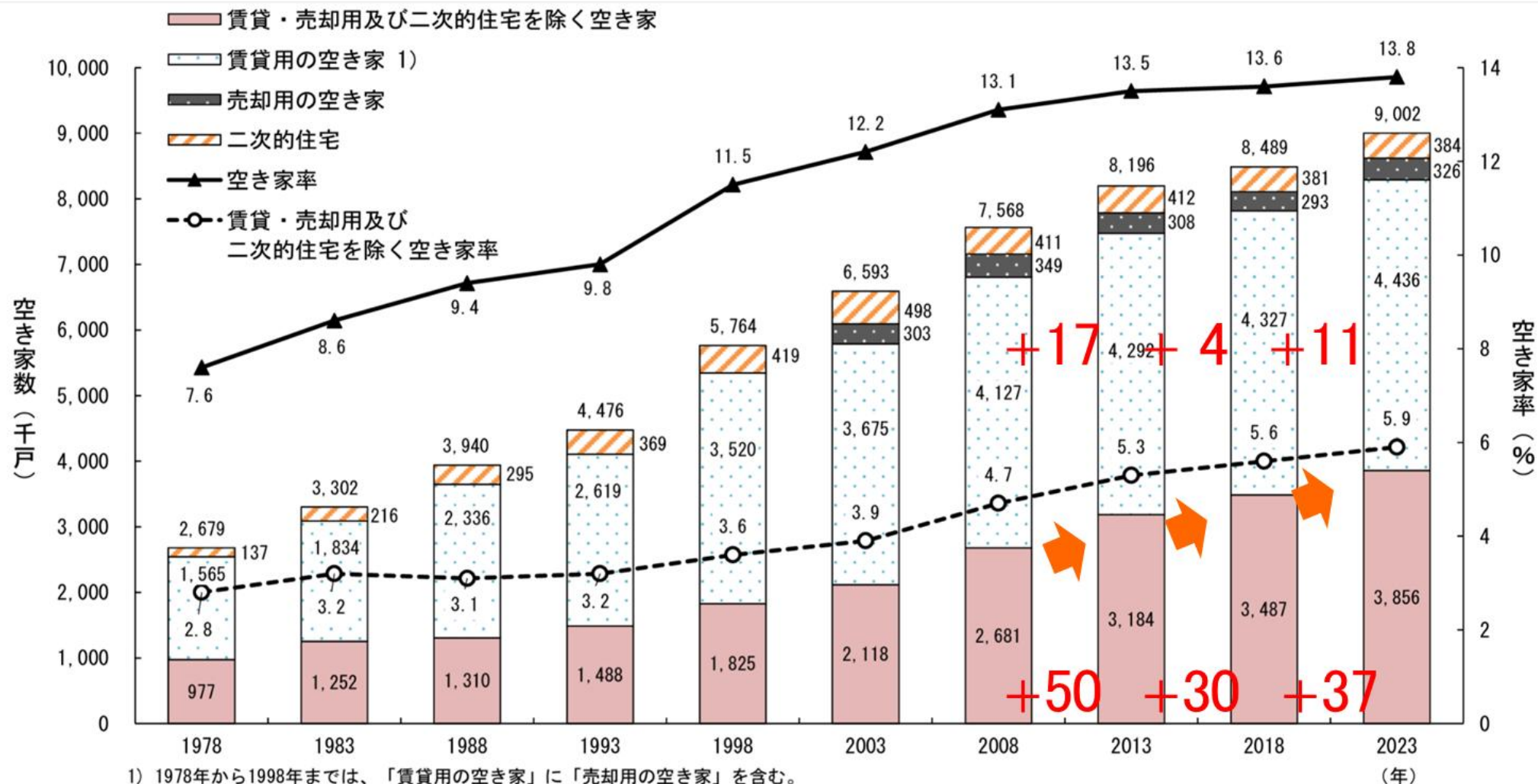
約7軒に1軒が空家



- 「居住世帯のない住宅」のうち、空き家は900万戸と、平成30年と比べ、51万戸(6%)の増加となっている。
- 総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%と、平成30年から0.2%上昇し、過去最高となっている。

空き家数及び空き家率の推移

空き家の内訳は、「賃貸用の空き家」**49.3%**、「売却用の空き家」**3.6%**、「二次的住宅（別荘等）」**4.3%**、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家『その他の空き家（いわゆる居住目的のない空き家）』」が**42.8%**となっています。



空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

背景

平成27(2015)年5月26日全面施行

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

■空家等の所有者等の責務（第3条）
メンテナンスや点検
空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等（敷地や立木などを含みます。）の適切な管理に努めるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法

「特定空家等」の基準

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある状態
（倒壊、屋根や外壁の脱落、飛散等の恐れ。擁壁の老朽化）
- ② そのまま放置すれば著しく**衛生上有害**となるおそれのある状態
（建築物又は設備等の破損やごみの放置、不法投棄）
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく**景観を損なっている**状態
（既存の景観に関するルールに適合しない）
- ④ 周辺の環境の保全を図るために放置することが**不適切**である状態
（雑草・立木等の繁茂、ごみや物品の放置、動物の住みつきなど）

→そのまま放置すれば、倒壊のおそれや景観を著しく損なう状態であると自治体が認定した「空き家」

個人の住宅の維持管理に行政が口出しできる！



イメージ写真



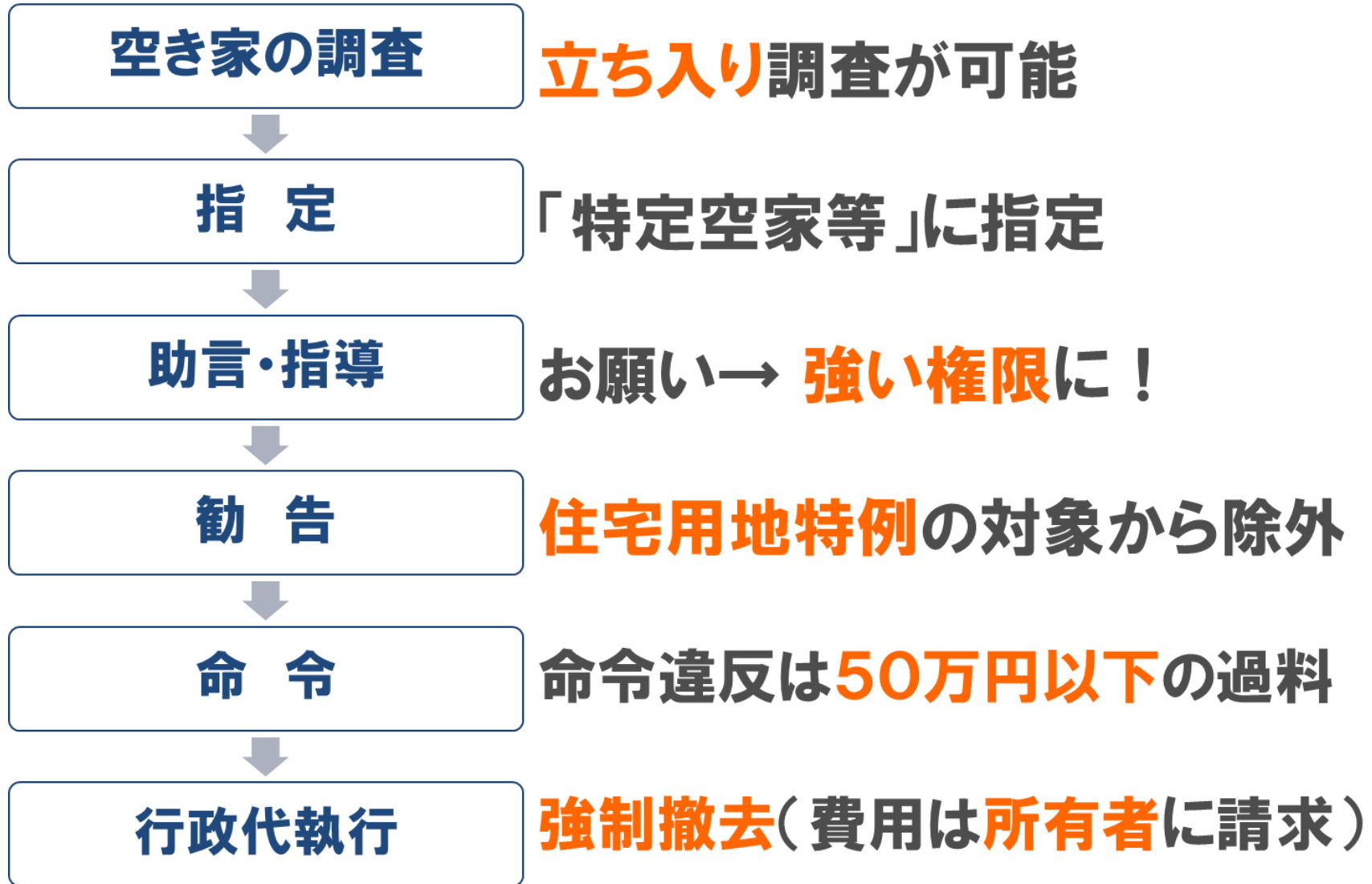
イメージ写真



放置空き家の対策事例



特定空家等の指定から行政代執行への流れ



行政代執行の事例(大阪市第1号)

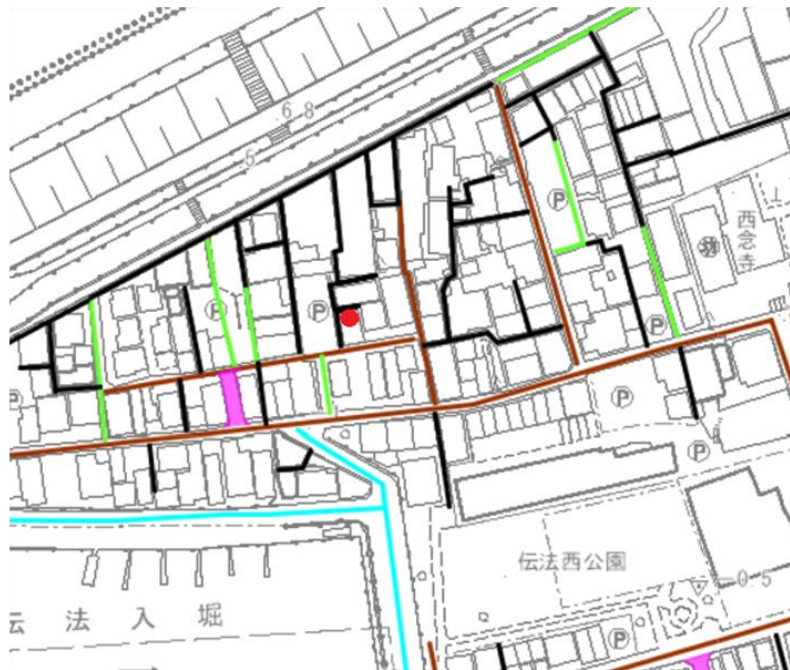
平成30(2018)年2月28日 14時発表

大阪市は空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という)が平成27年5月に施行されたことを受け、平成28年度より空家法に規定する空家等について、区役所を拠点として指導等の取組を行っており、今回、著しく保安上危険であり、倒壊等により通行人など第三者に危害を及ぼすおそれがあるにもかかわらず、指導や命令に従わない危険な空家1件について、空家法に基づく行政代執行により除却します。

行政代執行の概要 此花区伝法の住宅

〈所在地〉 地名地番 此花区伝法五丁目34番7

住居表示 此花区伝法五丁目9番4号

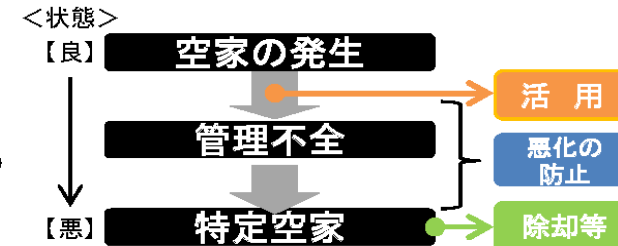


空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
- ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

Ⅱ なぜ不動産コンサルティングか？

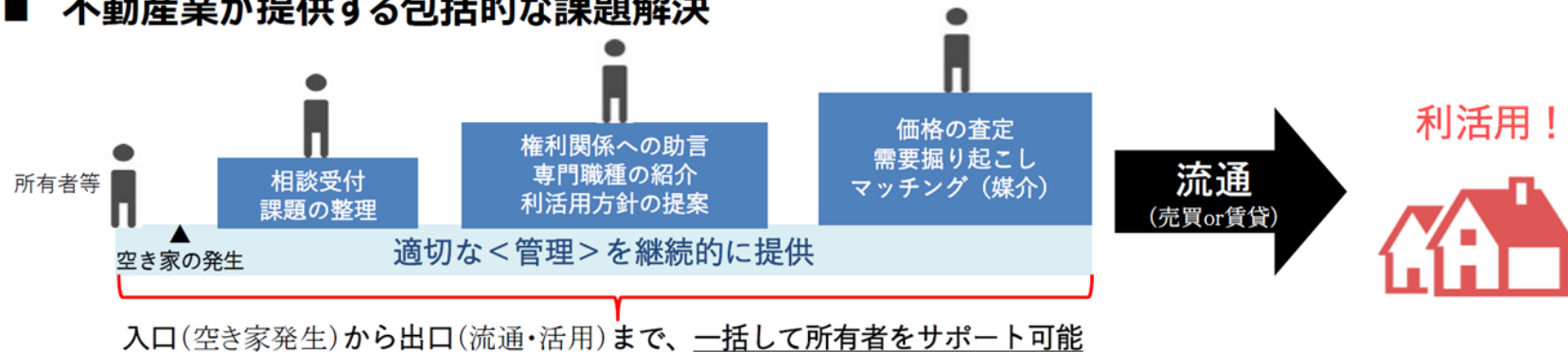
不動産業による
空き家対策推進プログラム

「不動産業による空き家対策推進プログラム

～地域価値を共創する不動産業を目指して～」の概要(R6.6策定)

- 空き家等の全国的な増加を受けて、「活用可能な空き家等」の流通・利活用を推進するため、令和5年12月に空家等対策特別措置法の改正法が施行された。
- この「流通・利活用」には、不動産取引に関する幅広いノウハウを有する不動産事業者の役割が非常に重要。
- 本プログラムは、空き家等を含む社会課題への対応を通じて、不動産業が地域とともに新しい価値を創造していく役割をより強く果たしていくことを目指すもの。

■ 不動産業が提供する包括的な課題解決



■ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大	空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化		② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正 (令和6年7月1日施行)

- ◆ 「不動産業による空き家対策推進プログラム」の策定に伴って「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正
- ◆ 新たに講ずる媒介報酬規制の特例を解説するほか、媒介以外の関連業務に係る記載を充実させ、取組促進を期待

媒介報酬規制の特例

■ 依頼者への説明・合意 (第46条第1項関係)

媒介・代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、特例で定める上限の範囲内で、**報酬額について依頼者に説明し、合意**する必要があることに、**特に留意**

■ 特例による報酬算定の考え方 (第46条第1項関係)

特例で定める上限の範囲内で、**媒介に要する費用を勘案して**受領可
「**当該媒介に要する費用**」に相当する金額を上回る報酬も可

■ 売買・交換特例に係る「低廉な空家等」 (第46条第1項関係)

価格800万円以下の宅地・建物について、**使用の状態は不問**

■ 賃貸借特例に係る「長期の空家等」の考え方 (第46条第1項関係)

- ・「**現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない**」
⇒ 少なくとも**1年を超える**ような期間にわたり**居住者が不在**となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室
- ・又は「**将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない**」
⇒ 相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって、**今後も所有者等による利用が見込まれないもの**

媒介以外の関連業務

■ 総論 (34条の2関係)

宅建業者や宅建士には、**ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮**が期待される

■ 関連業務の例 (34条の2関係)

①所有者等に対する**助言、総合調整等**の業務

- | | |
|------------------|----------------|
| ◎ 利活用に向けた課題整理 | ◎ 活用方針の提案、収支推計 |
| ◎ 相続の相談、手続支援 | ◎ 賃貸時の空室対策 |
| ◎ 境界確定や権利者間協議の支援 | ◎ リフォーム提案 |
| ◎ 専門職種の紹介 | ◎ 税金に係る情報提供 等 |

②所有者等から受託して行う**空き家等の管理業務**

- | | |
|---------------|-------------|
| ◎ 除草・通風・通水・清掃 | ◎ 家財の片付け |
| ◎ 定期的な点検 | ◎ 郵便物の保管・転送 |
| ◎ 修繕等の提案 | 等 |

■ 報酬の受領 (34条の2関係)

媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、**書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない (媒介報酬とは別に報酬を受領できる)**

■ 専任性の考え方 (第31条の3第1項関係)

宅建業を営む事務所で、上記①②の関連業務を行う場合に、**専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる**

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正

- 令和6年6月、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)を改正し、不動産コンサルティング業務について、**媒介報酬(仲介手数料)とは別に報酬を受けることができることを明確化。**
 - また、令和6年7月には、消費者への認知向上等を図るため、「**不動産コンサルティングマスター(※)検索サービス**」の機能を拡充し、空き家対策を含む課題別や、地域別にマスターを検索することを可能とした。
- (※) 宅地建物取引士等のうち、「不動産コンサルティング技能試験」に合格し、かつ、不動産等に関する実務経験を有する等の基準を満たす者として、(公財)不動産流通推進センターの認定を受けた者。

令和6年6月：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正

<概要>

- 通達において、媒介以外の関連業務(コンサルティング業務)に係る記載を充実させ、取組促進を期待

新たに明記された内容

■ 総論(34条の2関係)

宅建業者や宅建士には、**ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮**が期待される

■ 報酬の受領(34条の2関係)

媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、**書面等により締結した契約に基づいて報酬を受ける場合、宅建業法における報酬規制の対象とならない(媒介報酬とは別に報酬を受領できる)** 等

特に、近年では空き家・空き室等の増加が大きな課題となっているところであり、不動産取引や不動産の利活用の専門家である宅地建物取引業者や宅地建物取引士に対しては、その有するノウハウを活かして、空き家・空き室等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割を発揮することが**強く期待**されている。

宅地建物取引業者に強く期待されるコンサル業務

媒介業務に先立って、又は媒介業務とは別に、空き家・空き室等の所有者等に対して行われる助言、総合調整等の業務

- 空き家・空き室等の利活用等に係る課題の整理
 - 空き家・空き室等の相続等の権利関係への助言
 - 空き家・空き室等の利活用の方針の提案
 - 所有者等から受託して行う空き家・空き室等の管理業務 など
- プラス 各種支援業務 危険防止・家財処分・建物除却・植栽伐採・ペットの保護・生活支援・後見・税務申告と納税

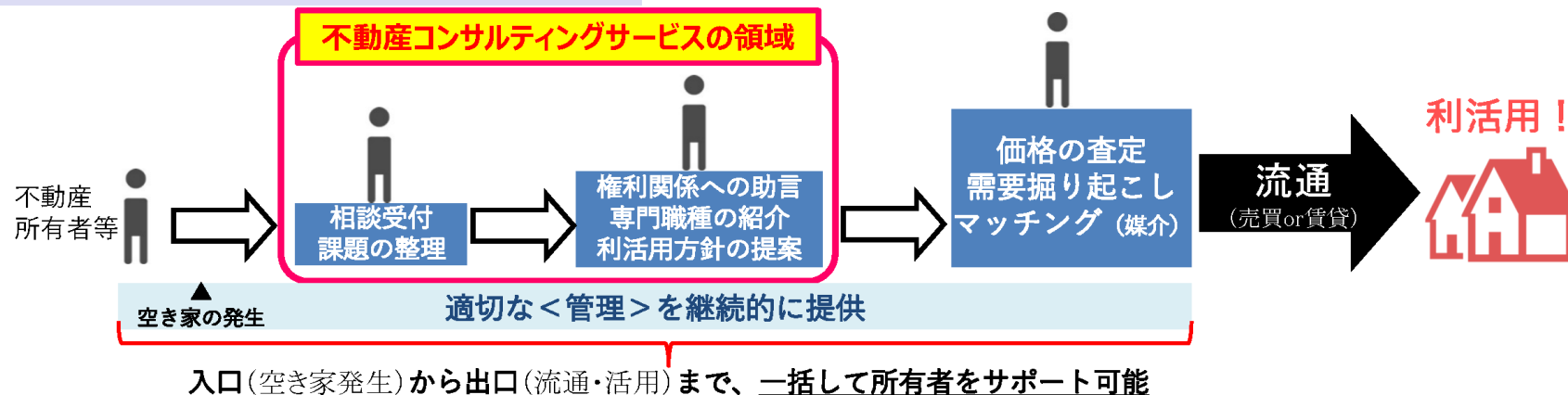


不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況①

不動産業が提供する包括的な課題解決 ～トータルソリューション～

- 少子高齢化による人口減少を背景に、不動産業においても地方部を中心とした宅地建物取引業者数の減少が課題に。
- リモートワークや多拠点居住等、新たなライフスタイルが注目される。
⇒新たな不動産活用ニーズの創出や、それを通じた地域価値の向上に期待。
- 空き家等の不動産の所有者等に対する一括したサポートを行う「不動産コンサルティングサービス」の役割に期待される。

《不動産業が提供する包括的な課題解決》



《リスクリングをきっかけとした不動産業の発展》

- 不動産業の担い手不足が課題となっている中、研修や資格取得等を通じた宅地建物取引士のリスクリングによるスキルアップの重要性が高まっており、そのノウハウを活用した不動産の流通、利活用に期待される。
- 不動産の流通、利活用を通じた地域貢献、社会課題の解決により、不動産業の持続的な発展を目指す。

研修・資格取得等による
リスクリング

不動産業のノウハウを活用
した流通・利活用

地域貢献
社会課題の解決

不動産業の発展

不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況②

空き家コンサルティングサービスを入口とした宅建士等のリスクリング

- 空き家の所有者等に対する**不動産コンサルティングサービス**は、市場ニーズも多く、将来的に幅広い不動産コンサルティングサービスに取り組んでいく上でのきっかけになり得るもの。
- 空き家コンサルティングをきっかけに、様々な不動産コンサルティングサービスへの持続的な発展を目指す。

コンサルティングの入り口 としての空き家相談



空き家対策



更なるリスクリングにより
幅広いコンサルティングへ

《様々なコンサルティング業務》

相続対策

CRE

PRE

既存ストック活用

防災

二地域居住
地方移住

まちづくり
中心市街地活性化

不動産特定共同事業

各種支援法人

不動産投資顧問業

事業継承

観光(農泊・DMO)

権利調整

等

良質な不動産コンサルティングサービスの推進

- 消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスの普及や担い手の確保に向けて、「学びつながる場」と「実践の場」の充実。

学びつながる場

- ・**全国不動産コンサルティングフォーラム** (年1回)
⇒優良事例共有・表彰、事業者間交流等による**新規参入促進**

実践の場

- ・**不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ**
(R7年6月時点で27団体が登録)
⇒ネットワーク構築、ノウハウ共有を通じたコンサルティング業務の**実践**、国土交通省及び不動産流通推進センターからの支援策あり

必要な支援方策等を順次充実するため、地域ワーキング・グループ等の関係者からなる**検討会を設置**

空き家所有者への相談体制の強化



公益社団法人 全日本不動産協会

- 令和7年4月より、「全日空き家対策プログラム」の主幹事業として、**「全日ラビー空き家相談ネットワーク」**を開設。
- **参画希望会員は登録基準を満たした上で、空き家に特化した実務に関する研修の受講を必須とする。**登録会員の名称は「**空き家応援会員**」。
- 物件所在地等に所在する空き家応援会員を紹介することにより、**全国組織のネットワークを活かした相談体制**を構築。
- 不動産業以外の法人や自治体が展開する『**空き家見守りサービス**』と提携。サービス利用者に会員の紹介を実施。

■全日ラビー空き家相談ネットワーク

空家等管理活用支援法人

- 京都府京都市 ○和歌山県和歌山市
- 島根県松江市 ○愛媛県東温市



一般社団法人 全国住宅産業協会

- 空き家個別相談会、空き家現地調査、耐震診断・耐震補強相談対応を実施。
⇒宅建士、建築士、不動産後見アドバイザー等の相談員・調査員の派遣
- 「空家等管理活用支援法人」の指定や「居住支援協議会」への参加
⇒不動産事業者不在エリアとの連携
- 「不動産後見アドバイザー」講習の実施等。
⇒不動産事業者への後見制度の周知と、不動産所有者等への普及

■紹介動画「不動産後見アドバイザー」

空家等管理活用支援法人

- 北海道本別町



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

- 令和7年4月より、**「空き家相談窓口」**を開設。
- 空き家に関する具体的な取引に至る前の**一次相談の窓口の整備と、内容に応じた各専門家の紹介、簡単なアドバイス**を実施。
⇒利活用や売買等の意思がある場合は、**対応可能な会員業者の紹介や、研修等を受けた会員業者等のリスト**を提供。
- 同時に、**相談業務を実施できる人材の養成のため、「空き家相談研修システム」**を構築し、受講を推奨。

■空き家相談窓口

空家等管理活用支援法人

- 青森県三沢市 ○山梨県山梨市
- 茨城県笠間市・筑西市・桜川市・小美玉市・常総市・鹿嶋市・下妻市・大洗町
- 栃木県日光市・鹿沼市
- 京都府京都市
- 島根県松江市 ○山口県周南市



不動産コンサルティング地域ワーキンググループ

- （公財）不動産流通推進センターにおいて、**「不動産コンサルティング地域ワーキンググループ（地域WG）」**の登録制度を創設。登録を受けた地域WGに対する各種支援を実施。
- 併せて、全国の「公認不動産コンサルティングマスター」を、住所・業務エリア・業務内容等の条件で検索、相談できるサービスを提供。

■地域WG一覧

■不動産コンサルティングマスター検索サービス

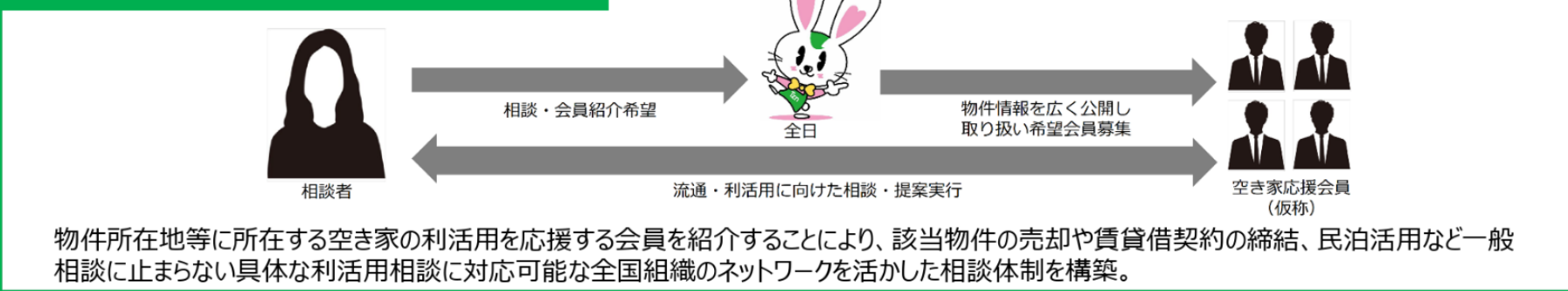
空家等管理活用支援法人

- 京都府京都市
- 大阪府堺市

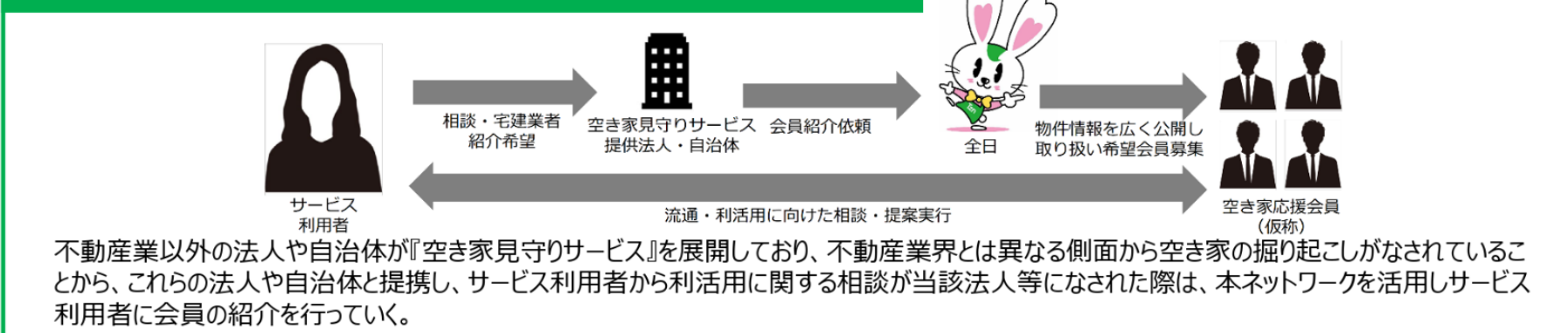
総合的な相談窓口の整備・全日ラビー空き家相談ネットワーク

- 「全日空き家対策プログラム」の主幹事業として、新たに47地方本部が連携する相談機構「全日ラビー空き家相談ネットワーク」を開設予定（令和7年4月1日）。
- 全国で実施する相談会において空き家を掘り起こし、当該物件情報を広く公開することで会員とのマッチングを推進することで、空き家問題の解決に資するとともに、会員の営業機会を創出することを目的とする。
- 本スキームは登録制とし、参画希望会員は登録基準を満たした上で、空き家に特化した実務に関する研修の受講を必須とする。登録会員の名称は「空き家応援会員」。

全日ネットワークを活かした相談体制



空き家見守りサービス提供法人・自治体との提携を活かした相談体制



不動産コンサルティングに係るノウハウの普及に向けた今後の取組

- 不動産コンサルティングサービスについて、実務で活用できるノウハウの確立とその普及を図るために**必要な取組みの方向性を議論**するため、関係者による検討会の立ち上げを予定（令和7年6月頃）。
- （公財）不動産流通推進センターと連携して、不動産コンサルティングの普及に向けた基本的な考え方を整理の上、実務で活用可能な支援ツールの策定等に向けた検討を行う。

不動産事業者による不動産コンサルティングのあり方に関する検討会（仮称）

運営体制

- 主催
（公財）不動産流通推進センター・国土交通省
- 検討会委員
 - ・コンサルティング実務の知見を持つ不動産事業者
 - ・弁護士等の専門家
 - ・不動産業界団体 等

スケジュール

令和7年6月頃 検討会立ち上げ
令和7年秋頃 「基本的な考え方」策定

以降、「基本的な考え方」に基づき、具体的取組を実施するとともに、地域WGからの提案等を踏まえて取組みを充実。

検討事項

- 不動産コンサルティングの普及に向けた基本的な考え方
 - ・現状と課題（ブランディング、求められるスキルと報酬の考え方）
 - ・主要な業務の類型化
 - ・技能向上のイメージ 等
- 基本的な考え方に基づき検討が見込まれる具体的取組
 - ・実務で活用可能な支援ツールの策定
 - ・研修等のあり方
 - ・業界や行政に期待される取組 等

<期待される支援ツールの例>

「空き家対策」、「相続対策」、「不動産有効活用」等の主要な業務に対応できるよう、実務に係る留意点等をまとめたツール

- ・「課題整理チェックリスト」
- ・「不動産コンサルティング企画提案書式」
- ・「不動産コンサルティング契約書式」 等

良質な不動産コンサルティングの普及・定着に向けた検討委員会

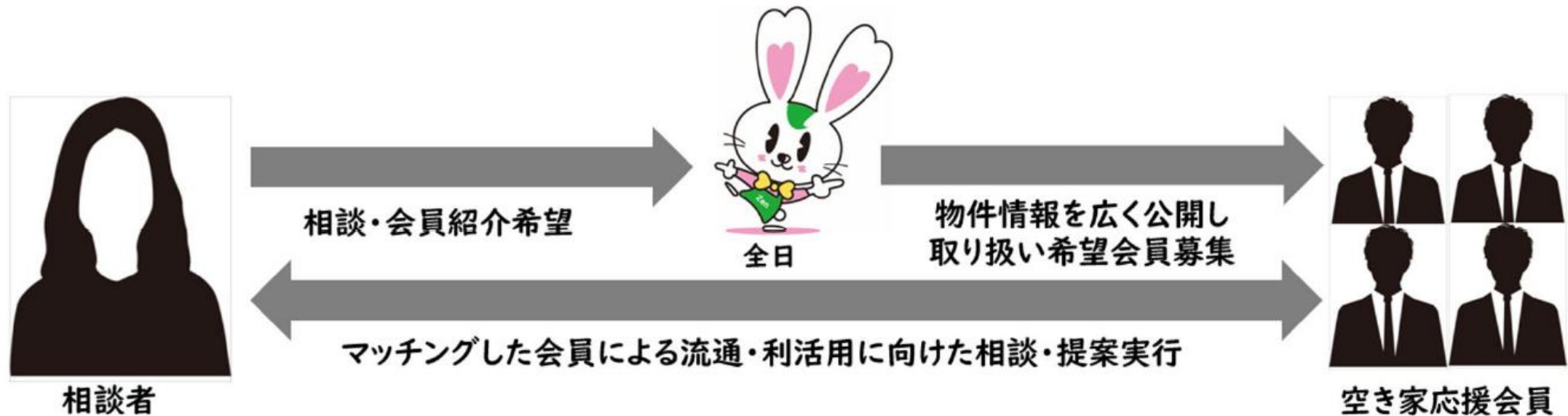
Ⅲ 空き家問題対策支援事業

空き家の事業は儲からない？

「全日ラビー空き家相談ネットワーク」の目的と役割

全国各地で実施する相談会等を通じて、流通に適した空き家等を掘り起こし、それらの物件情報を広く公開することで会員とのマッチングを促進していきます

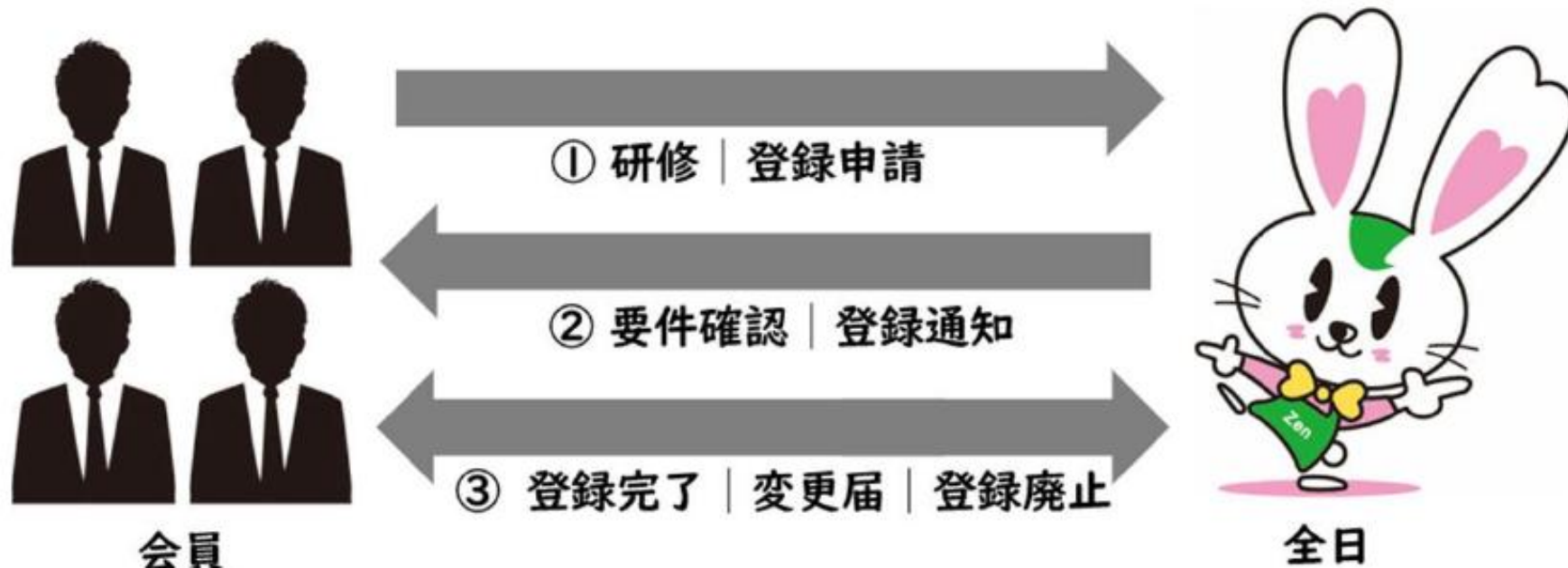
【『全日ラビー空き家相談ネットワーク』のイメージ】



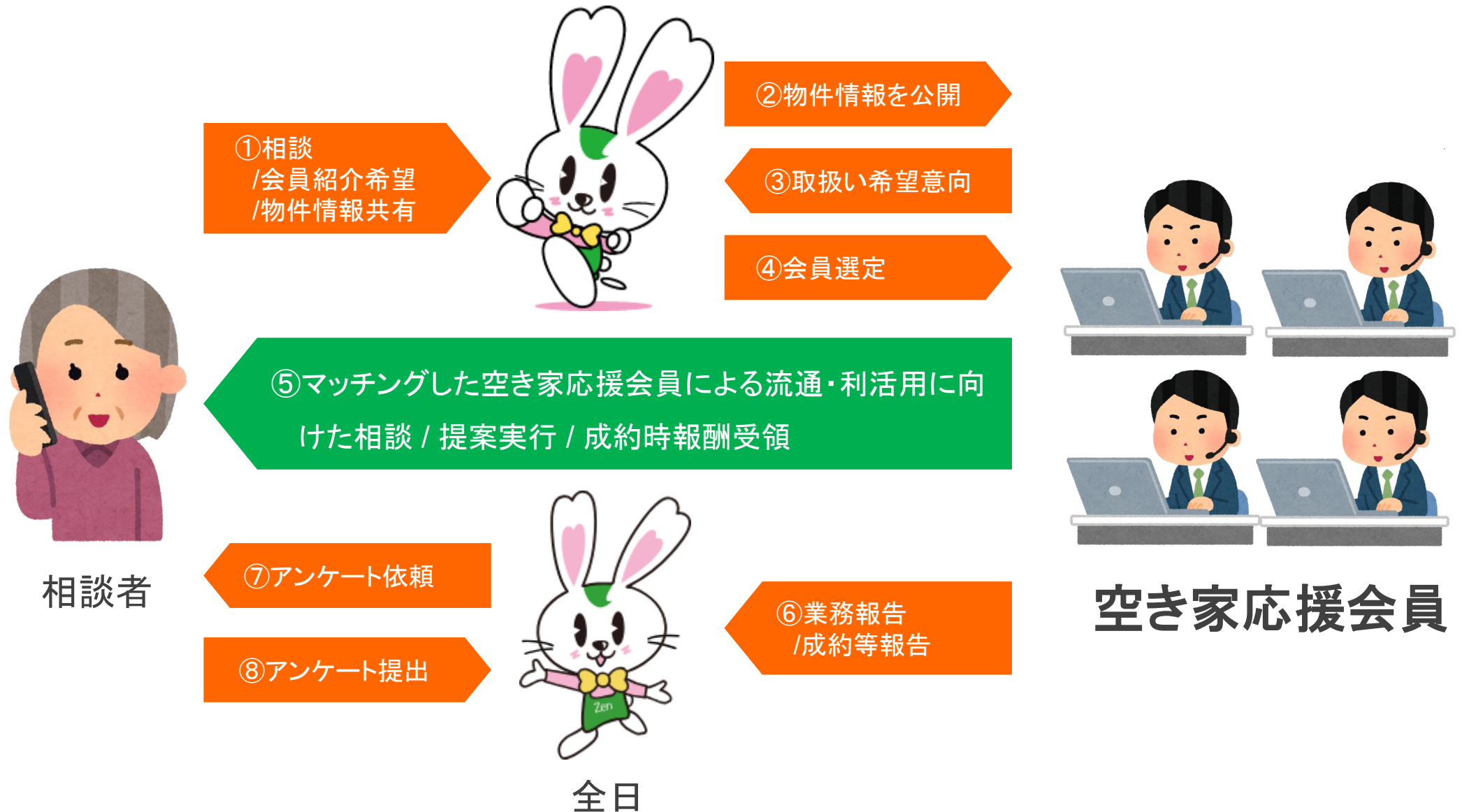
空き家応援会員に期待される役割

不動産業者による空き家対策事業において、
不動産業者は物件調査や相続支援、利活用提案、売買・賃貸の仲介など空き家や空き室の発生から利活用まで一括して所有者をサポートするノウハウに優れることから、空き家問題に対する解決へと繋がることが期待されています

「空き家応援会員」登録までのスキーム概要



全日ラビー空き家相談ネットワーク スキーム概要



電話による空き家相談対応の流れ

■相談対応(受付～相談)
のイメージ
相談者



相談員



相談内容の整理

【主な確認事項】

- 緊急性の有無
- 権利関係
- 建物の状況
- 家財の状況
- 植栽の状況
- 相談者の希望
- 行政の指導等
- その他

調査

区や監察課
と連携

助言

業者・専門家紹介

無償
有償

調査/
企画・提案

専門業務

事業化

事業者等
と連携

総合相談窓口／ワンストップ相談窓口

【運営】(一社)大阪府不動産コンサルティング協会

総合相談窓口・ワンストップ相談のイメージ

窓口対応

相談(予防・対策)

課題整理・情報提供・意識啓発

調査・分析・企画提案

選択肢の提供

環境整備

管理(保全)

権利整理

(意思統一)

資金調達

出口戦略

活用(賃貸・自己使用)

処分(売却、除却)

複合

集約、分割、開発

専門調査

法務、建築、税制、不動産、制度

解決業務

法務・建築・リフォーム・不動産流通・融資(立替)

相談内容に応じたチーム編成

総合的な問題解決支援体制

令和5年度実績 空き家問題対策支援事業の報酬

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会の実績より

	売買価格	媒介報酬
		コンサル報酬
		その他
		合計
上半期合計（18件）	114,044,413円	8,159,620円
		3,169,278円
		11,328,898円
下半期合計（22件）	134,810,000円	7,980,100円
		3,537,434円
		1,298,650円
		12,816,184円
年度合計（40件）	248,854,413円	16,139,720円
		6,706,712円
		1,298,650円
		24,154,082円

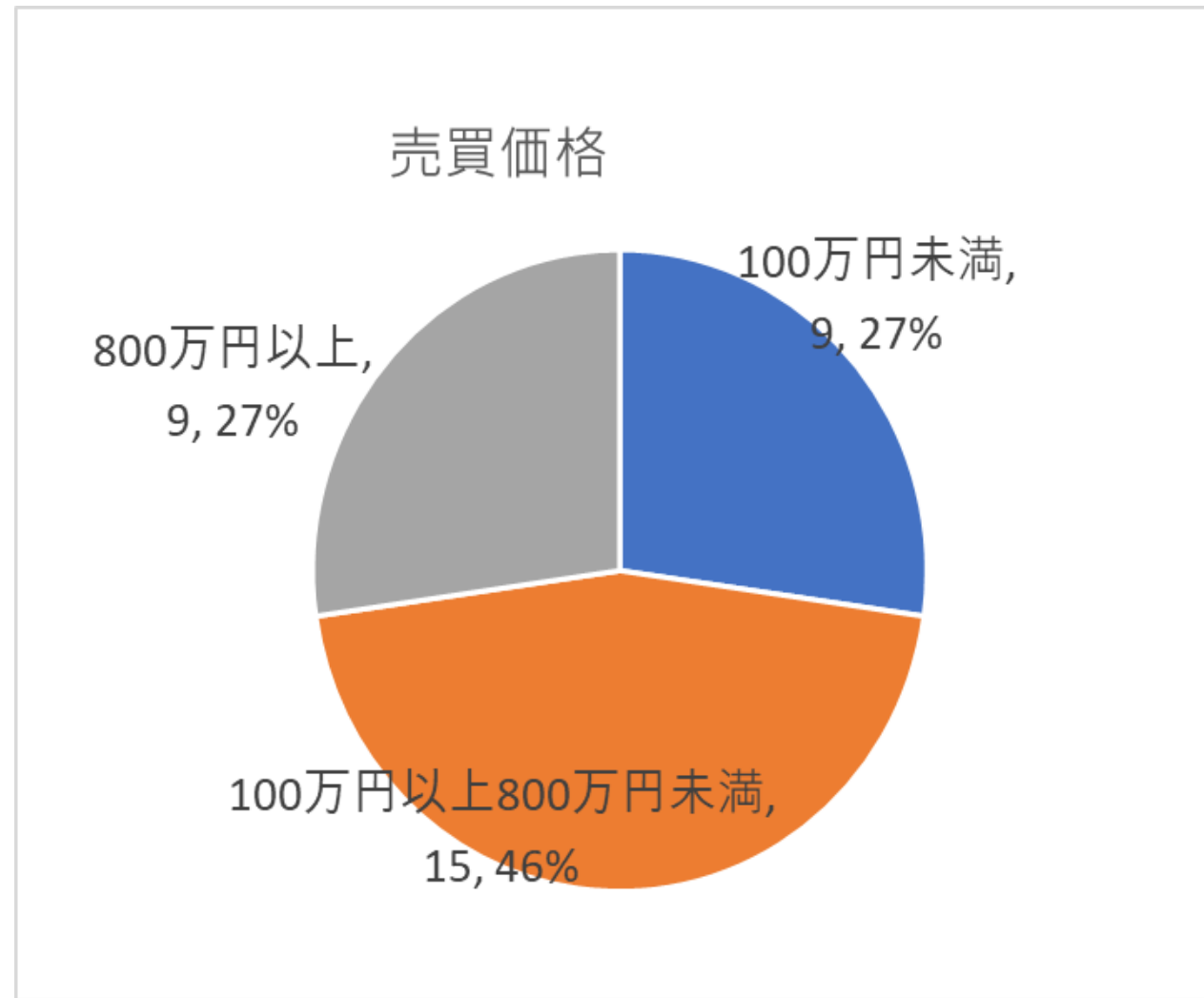
6.49%

9.70%

2.70%

案件の価額と報酬額（令和5年度実績）※参考

（一社）大阪府不動産コンサルティング協会の実績より



件数, 割合

令和6年度実績 空き家問題対策支援事業の報酬

大阪府不動産コンサルティング協会取扱案件の実績より

	売買価格	媒介報酬
		コンサル報酬
		その他
		合計
上半期合計（21件）	591,607,369円	38,534,047円
		6,050,900円
		509,000円
		45,093,947円
下半期合計（17件）	172,195,596円	11,407,352円
		2,233,000円
		143,000円
		13,783,352円
年度合計（38件）	723,302,965円	49,941,399円
		8,283,900円
		652,000円
		58,877,299円

コンサルティングマスターのコンサル業務

土地有効活用分野
建物有効活用分野
相続対策分野
権利調整分野
不動産投資・運用分野
不動産経営・管理分野
デューデリ・評価支援分野

- ・ 不動産コンサルティングの専門家
- ・ 不動産業や賃貸管理業、建設業等との兼業

など

資産家を対象にした
ビジネス



空き家対策分野

400万戸

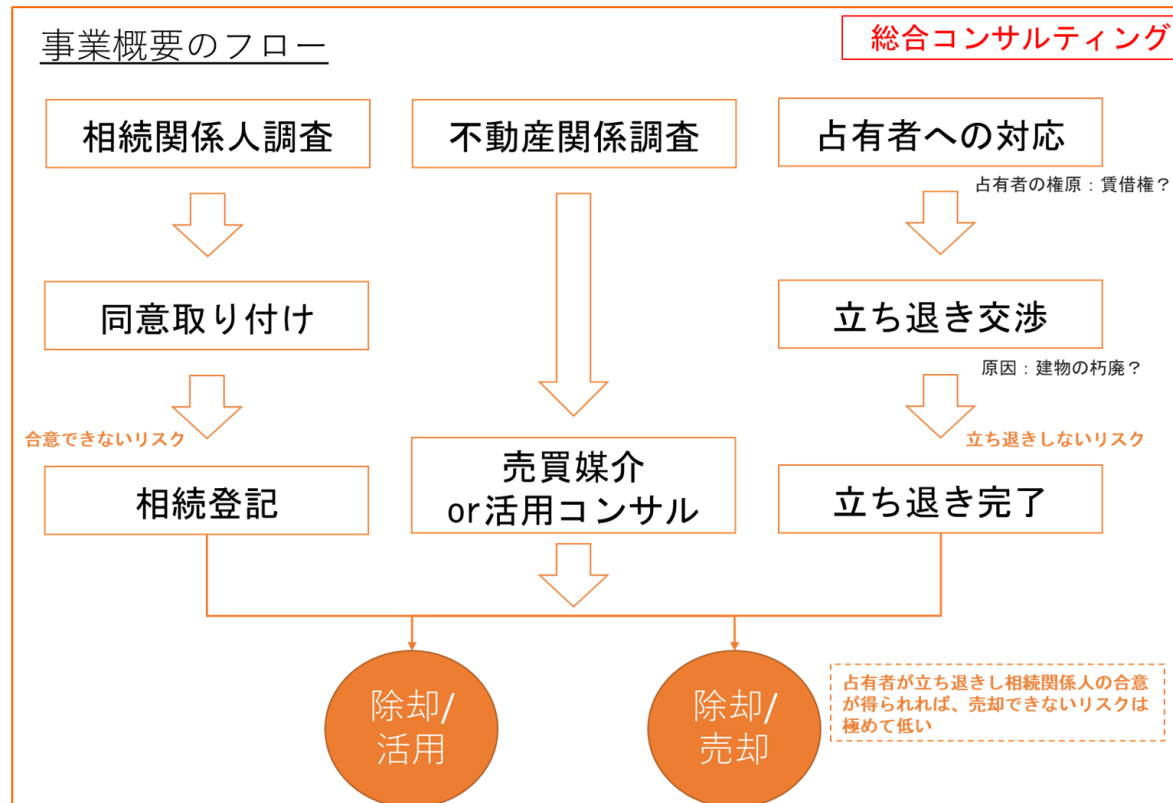
その他の空き家(いわゆる
居住目的のない空き家)が対象

空き家コンサル報酬の源泉

無いところからはもらえない

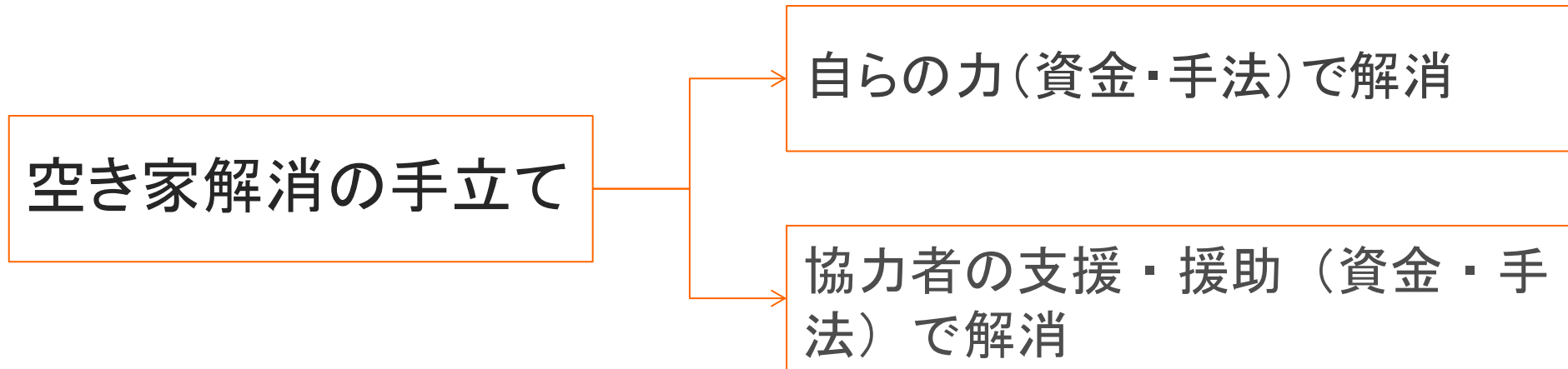
支払可能報酬という考え方

成功報酬



- 定額報酬/定率報酬
- 基本報酬＋成功報酬
- 成功報酬

空き家コンサル報酬の源泉



【資金(お金・手間暇)】

親族、隣地所有者、地主、投資家、行政(補助金等)、
空き家の価値(顕在・潜在)、その他

【手法】

行政(助言、指導)、**空き家相談窓口** (コンサルティング)

IV 空き家問題解決のための 基礎知識

空き家解消に働く力と意識啓発

推進力 (アメとムチ)



伝える、理解させる、認識させる

抵抗力



解消する、支援する、工夫する

行動へ

空き家解消に働く力【推進力】

推進力



- 空家等対策の推進に関する特別措置法による助言、指導、命令等
 - 固定資産税の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置
 - 空き家対策に係る各種補助金、助成金
 - 空き家を保有することのリスク（所有者責任、建物価値の低下など）
 - 空き家の維持管理費等の固定費の負担（保有コスト）
 - 近隣からのクレームや近隣への実害
 - 空き家を活用することによるメリット（価値増加、地域住環境の向上）
 - 空き家所有者等に対する適切な助言（空き家相談窓口等の存在）
- など

空き家解消に働く力【抵抗力】

抵抗力



- 空き家に放置された家財、必需品・必要書類等（残置物の片付け）
- 相続における遺産分割協議の不調、または未了
- 空き家の共有を原因とした権利調整の不調
- 空き家所有者や相続人等の意思能力の欠如
- 空き家所有者の怠慢（後ろ向きの意識）
- 活用するための手間や資金力
- 空き家所有者や相続人等の親族（家族や親せき等）の反対・抵抗
- 空き家を活用することによるデメリット（コストやリスク）
- 空き家の所有者不明、所有者不存在
- 空き家所有者等の情報不足や誤った情報（適切な相談相手がいない）など

空き家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

① 保安上危険の防止のための管理

- ・倒壊の防止 ・擁壁の崩壊の防止 ・落下の防止 ・飛散の防止

② 衛生上有害の防止のための管理

- ・石綿の飛散の防止 ・健康被害の誘発の防止

③ 景観悪化の防止のための管理

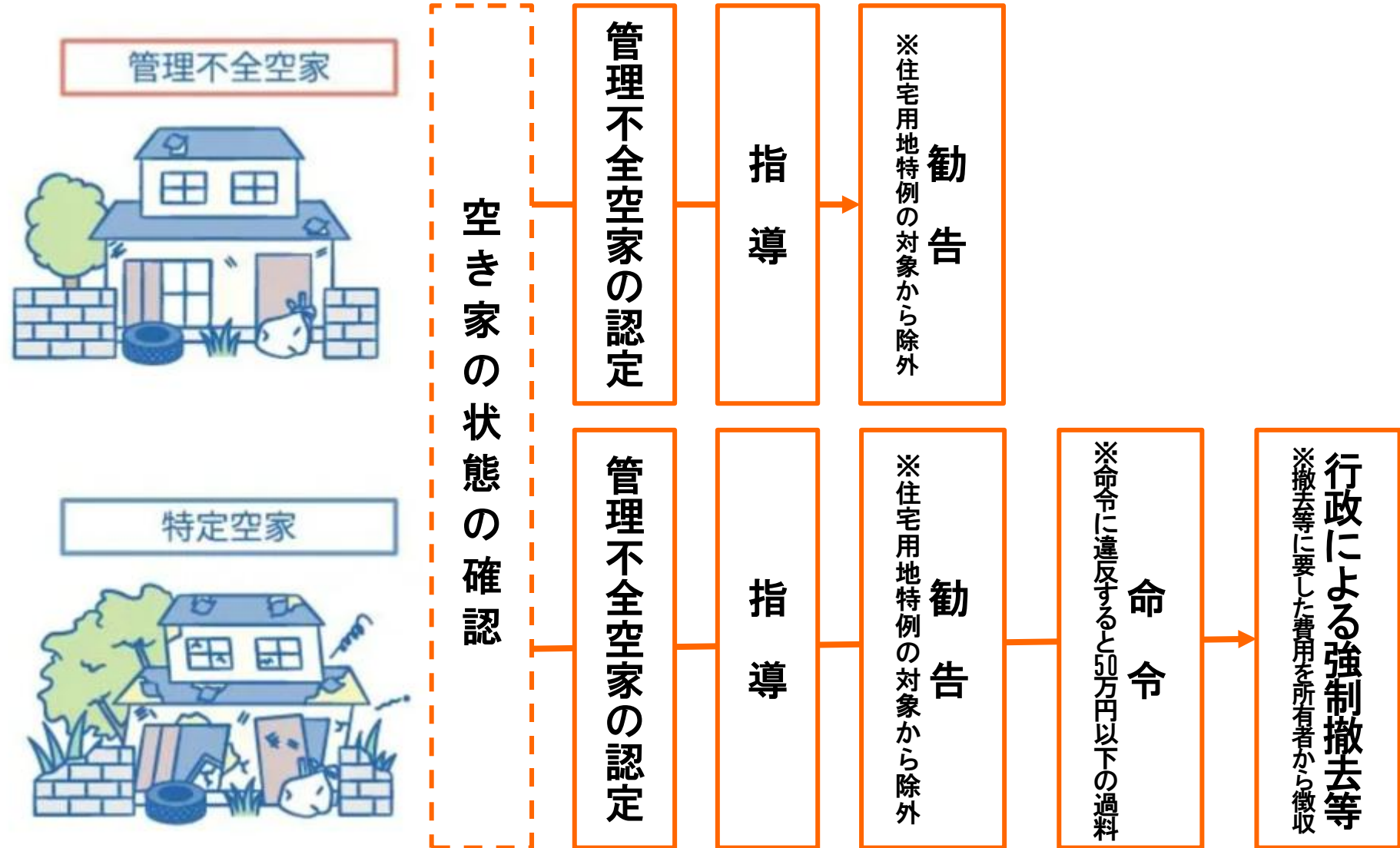
屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積

④ 周辺的生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

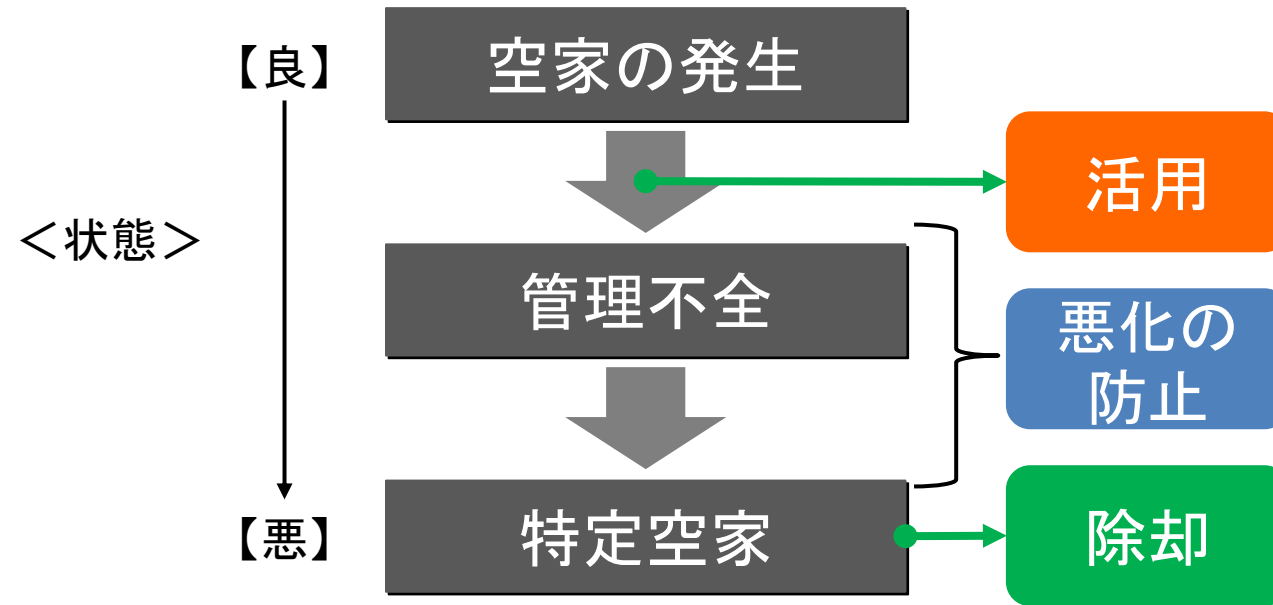
- ・悪臭の防止 ・不法侵入の防止 ・落雪による通行障害等の防止
- ・立木等による破損・通行障害等の防止 ・動物等による騒音・侵入等の防止

◎ その他日常的な管理

空き家解消に働く力・空家等対策の推進に関する特別措置法



空き家解消に働く力・空家等対策の推進に関する特別措置法



【管理不全空家等】

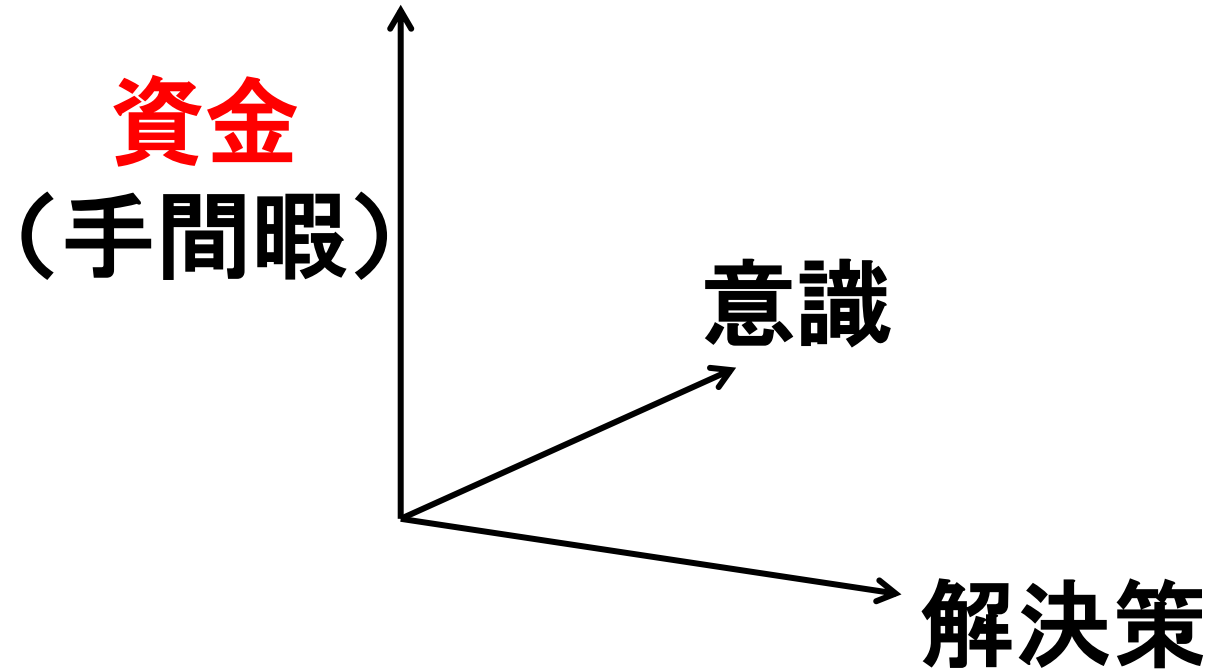
- 放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等

【特定空家等】

- ① 倒壊等著しく**保安上危険となるおそれ**のある状態
- ② 著しく**衛生上有害となるおそれ**のある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより**著しく景観を損なっている**状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために**放置することが不適切**な状態にある空家等

空き家解消に働く力・空家等対策の推進に関する特別措置法

- ムチの効果が期待できない場合がある！



- モラルハザードとの関係

空き家解消に働く力・固定資産税等の住宅用地特例

d 住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	6分の1	3分の1
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	3分の1	3分の2

200㎡以下の住宅用地が宅地扱いになった場合の固定資産税等の額の試算
 <評価額を6,000千円として計算>

◇住宅用地

固定資産税の計算

評価額6,000千円×(6分の1)=1,000千円・・・固定資産税課税標準額

固定資産税評価額1,000千円×(1000分の14)=14千円・・・固定資産税額

都市計画税の計算

評価額6,000千円×(3分の1)=2,000千円・・・都市計画税課税標準額

都市計画税課税標準額2,000千円×(1000分の3)=6千円・・・都市計画税額

合計20千円

◇住宅用地特例なし

固定資産税の計算

評価額6,000千円×0.7(※)×(1000分の14)=58.8千円

都市計画税の計算

評価額6,000千円×0.7(※)×(1000分の3)=12.6千円

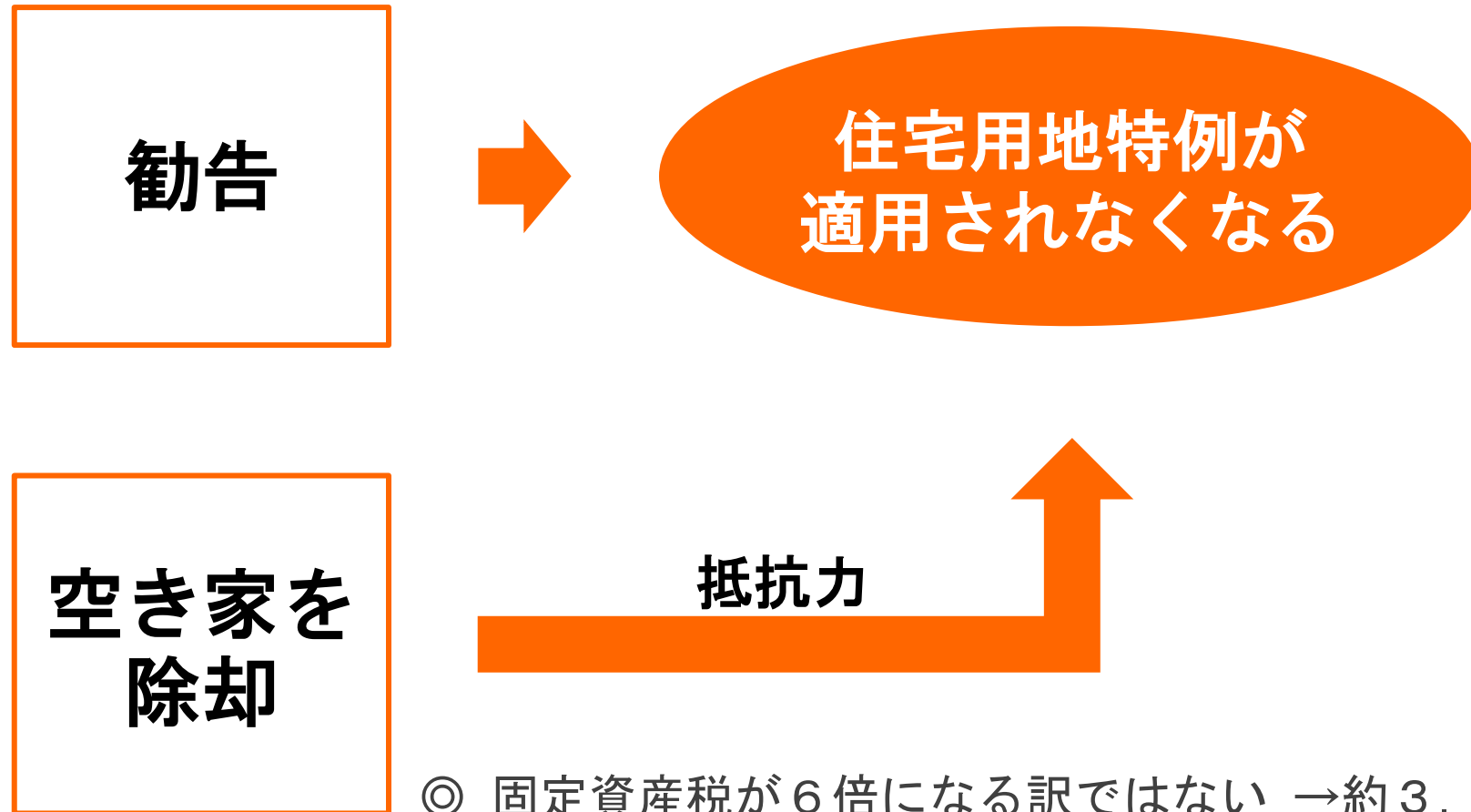
合計71.4千円

200㎡以下
3.57倍

(※)土地に係る負担調整措置

空き家解消に働く力・固定資産税等の住宅用地特例

●ムチの効果が期待できない場合がある！



◎ 固定資産税が6倍になる訳ではない → 約3.6倍

◎ 除却の次に何をすることが大切

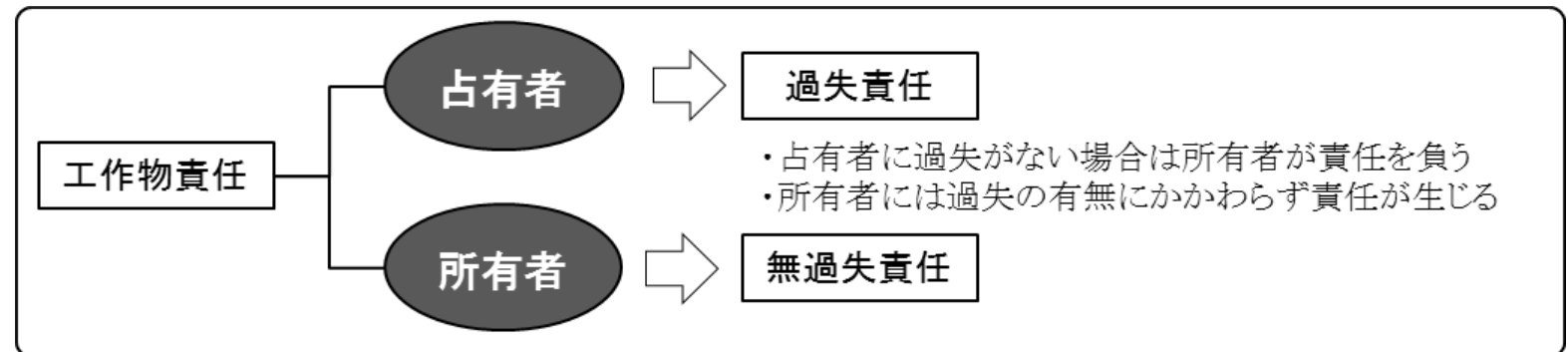
民法第七百七十七条

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。**ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない**

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる

工作物責任



空き家解消に働く力・近隣からのクレームや近隣への実害

■隣地の竹木の枝の越境問題

民法の改正により、枝の切除のための特則手続等が追加され、2023年（令和5年）4月1日から**次の場合に**自ら切り取ることができるようになった。（民法第233条第3項）

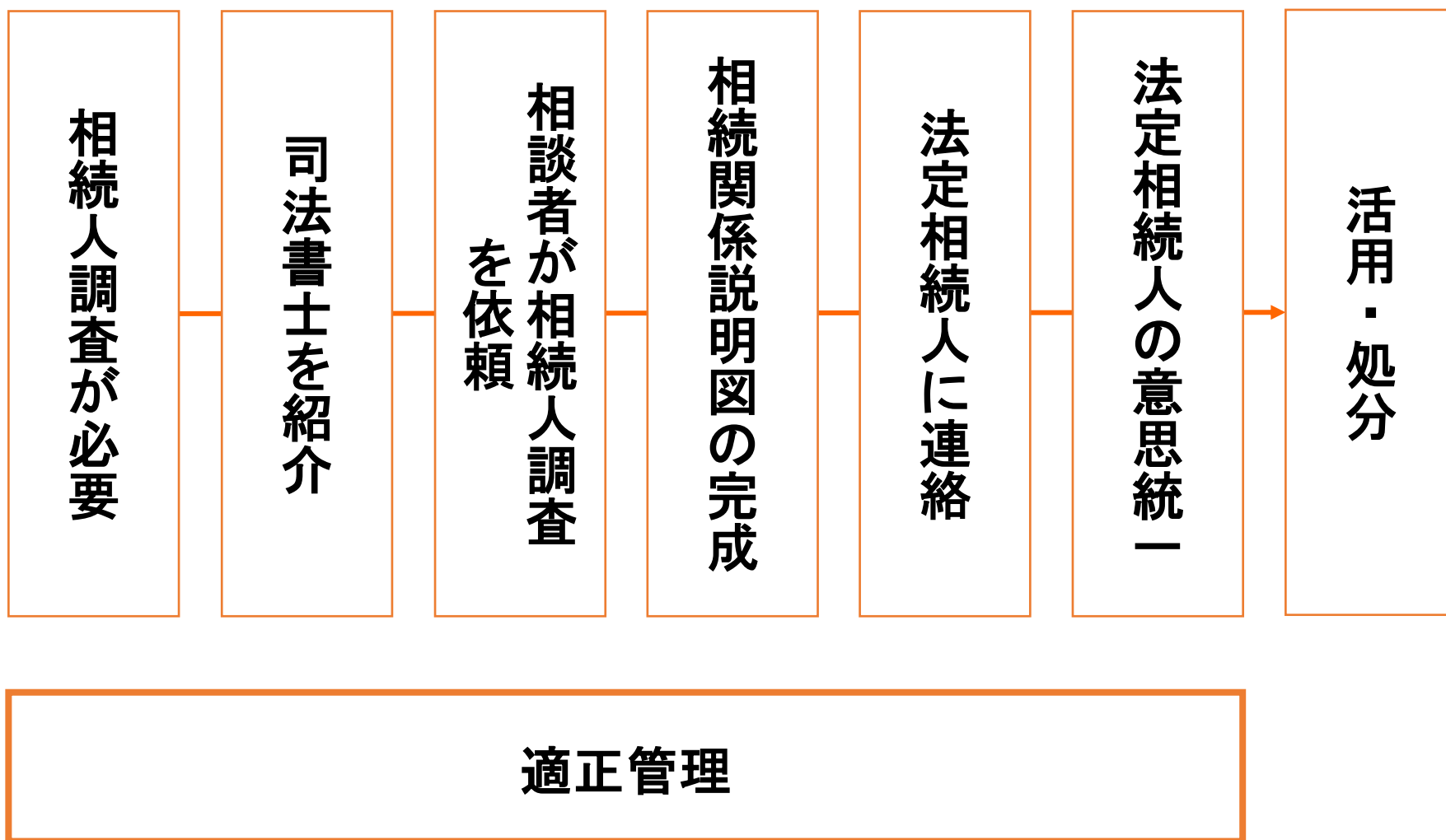
- 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
- 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
- 急迫の事情があるとき。



自らの財産を
自らが守る！

注）隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる（民法第233条第4項）

空き家解消に働く力・相続における遺産分割協議の未了



空き家解消に働く力・空き家所有者への意識啓発

外部不経済__ ・地域景観の悪化 ・害虫の発生、野良猫・野良犬などの集中 ・不法投棄などによる生活環境の悪化 ・雑草の繁茂、落ち葉の飛散、堆積、植栽の越境 ・建物や塀等の倒壊 ・屋根材外壁材等の飛散、落下 ・火災の発生 ・犯罪の発生、誘発 ・不審者の不法滞在 ・ポスト(郵便受け)の悪用



建物の劣化と資産価値の下落

居住しないことによって一般的に建物の劣化が進むと言われます。



保有し続けるためのコスト

- ・固定資産税
- ・都市計画税
- ・光熱水費
- ・庭木の剪定、除草
- ・火災保険料
- ・管理のための交通費 など



- 保有し続けるためには工夫や知恵が必要！
- 自分の財産は自分で守ることが大切！
- 管理や活用ができないなら手放す！

空き家解消に働く力・空き家の手放し方

売却、引き取り

相続放棄

相続土地国庫帰属制度

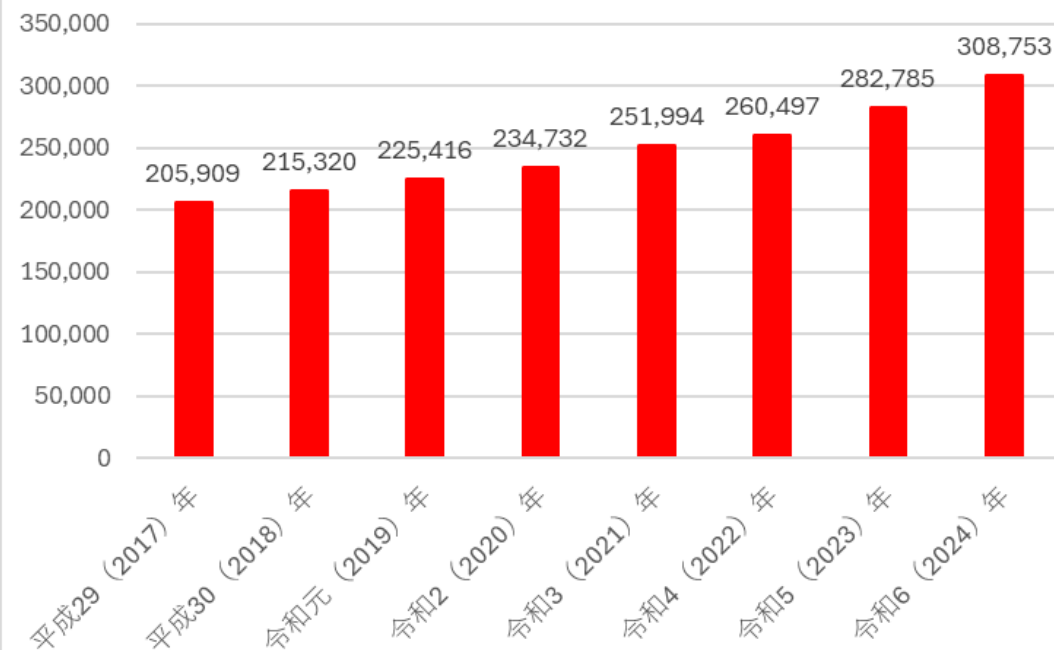
※民法第915条

「相続人は、自己のために相続の開始があったことを知ったときから3ヶ月以内」に相続放棄か限定承認か単純承認を選ばないといけないと規定している。

熟慮期間延長の申立ても可能

※相続放棄をすると、
プラスの資産も相続できなくなる

相続放棄申述の受理件数の推移



空き家解消に働く力・空き家の手放し方

売却、引き取り

相続放棄

相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属できることになりました。
(令和5年4月27日から)



▲法務省 相続土地国庫帰属制度のご案内

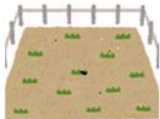
【国庫帰属ができない土地】

- 建物の存する土地
- 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 通路その他の他人による使用が予定される土地で、①～④が含まれる土地
 - ①現に通路の用に供されている土地
 - ②墓地内の土地
 - ③境内地
 - ④現に水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地
- 土壤汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質により汚染されている土地
- 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

空き家解消に働く力・相続土地国庫帰属制度

土地所有権の国庫への帰属の承認を受けた者は、承認された土地につき、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して算定した額の負担金を納付しなければならない

負担金算定の具体例

① 宅地 	面積にかかわらず、<u>20万円</u> ただし、都市計画法の市街化区域（※1）又は用途地域（※2）が指定されている地域内の宅地については、面積に応じ算定 ➡ 算定式（1）
② 田、畑 	面積にかかわらず、<u>20万円</u> ただし、以下の田、畑については、面積に応じ算定 ア 都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の農地 イ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域（※3）内の農地 ウ 土地改良事業等（土地改良事業又はこれに準ずる事業であって、農地法施行規則第四十条第一号及び第二号イ若しくはロに規定する事業）の施行区域内の農地 ➡ 算定式（2）
③ 森林 	面積に応じ算定 ➡ 算定式（3）
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、<u>20万円</u>

空き家解消に働く力・相続土地国庫帰属制度

【宅地の場合】面積にかかわらず、20万円。ただし、宅地のうち、都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の土地は、以下の面積区分に応じた算定となる

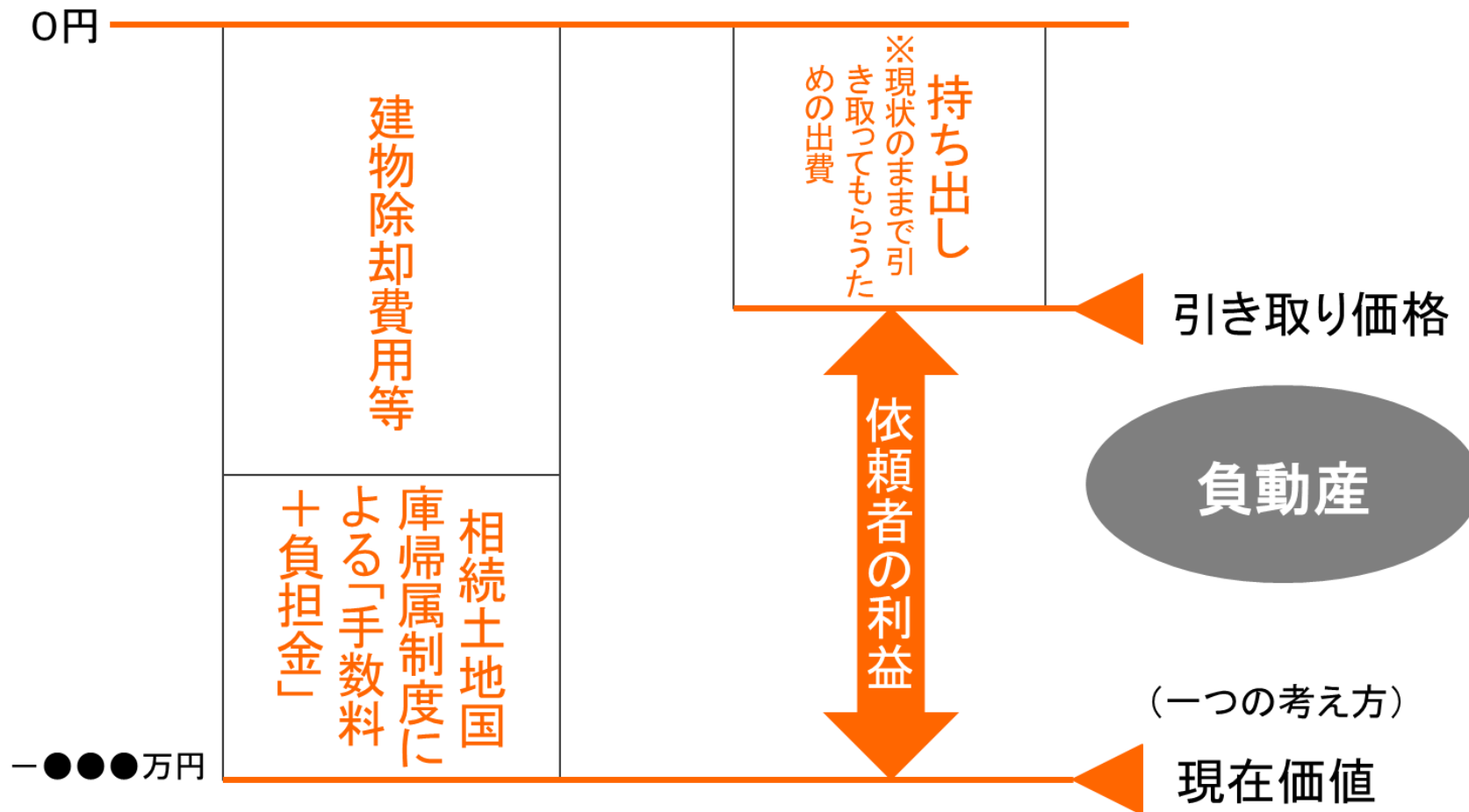
面積区分	負担金額	例
50㎡以下	国庫帰属地の面積に4,070（円/㎡）を乗じ、208,000円を加えた額	50㎡ →411,000円
50㎡超 100㎡以下	国庫帰属地の面積に2,720（円/㎡）を乗じ、276,000円を加えた額	100㎡ →548,000円
100㎡超 200㎡以下	国庫帰属地の面積に2,450（円/㎡）を乗じ、303,000円を加えた額	200㎡ →793,000円
200㎡超 400㎡以下	国庫帰属地の面積に2,250（円/㎡）を乗じ、343,000円を加えた額	400㎡ →1,243,000円
400㎡超 800㎡以下	国庫帰属地の面積に2,110（円/㎡）を乗じ、399,000円を加えた額	800㎡ →2,087,000円
800㎡超	国庫帰属地の面積に2,010（円/㎡）を乗じ、479,000円を加えた額	1,000㎡ →2,489,000円

空き家解消に働く力・空き家の手放し方

売却、引き取り

相続放棄

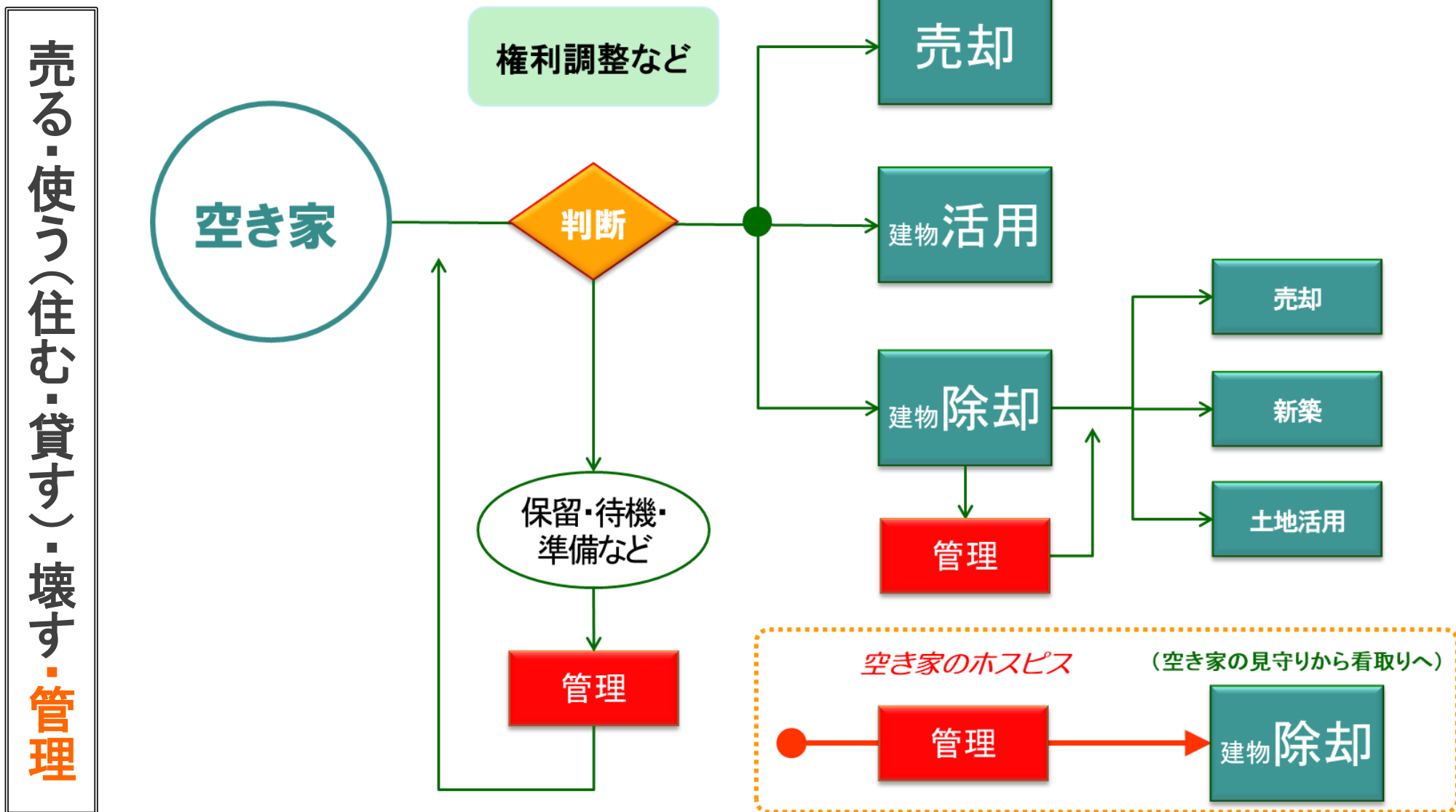
相続土地国庫帰属制度



V 空き家管理と利活用

※事例1

空き家対策のフロー



管理指針（所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項）

- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・ 通気や換気を行う
- ・ 積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・ 封水の注入を行う
- ・ 清掃等を行う

- ・ 水抜き穴の清掃を行う
- ・ 定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・ 定期的な郵便物等の確認・整理
- ・ 冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか
→ 清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→ 補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→ 補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→ 補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→ 補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→ 伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→ 補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→ 補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→ 駆除等

空き家管理指針から

空き家の所有者・管理者のみならずへ 国土交通省

「自分は大丈夫!」と思っていませんか?
空き家には適切な管理が不可欠です。



Q 庭木の枝を剪定

Q 積雪に応じて雪下ろし

Q 傷まないよう通気や換気を!

Q 窓、壁、屋根の破損などを点検
何かあったら補修を

Q 排水設備
(流し・トイレ等)の
通水を!

Q 敷地内を清掃
擁壁がある場合は
水抜き穴も清掃

!! 管理・修繕業者もうまく活用!!

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。
空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。
適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。
我が家を管理不全空家^①や特定空家^②にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

① 窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。 ② 2. そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

裏面のチェックリストで確認を! ▶▶

アキヤのバネ

今すぐ確認! **空き家管理チェックリスト**



- ☐ 定期的に以下の管理を行っていますか。
管理方法 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理
[冬期の場合]給水管の元栓の開栓/積雪の状況に応じた雪下ろし
[擁壁がある場合]水抜き穴の清掃
- 【外観】**
☐ 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
管理方法 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- ☐ 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
管理方法 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- ☐ 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
☐ 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
管理方法 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- ☐ アスベストが露出していないか。
管理方法 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- ☐ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょう。
- 【敷地内】**
☐ 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていないか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
管理方法 清掃などを行いましょう。
- ☐ 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。
管理方法 補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- ☐ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょう。
- ☐ 動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
管理方法 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。
空き家対策 国土交通省
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元
バーコードから
簡単アクセス



不動産業者による空き家管理受託のガイドライン 概要①

趣旨・目的

- ・空き家戸数の増加や空き家所有者の責任強化等を受け、空き家の管理を第三者へ委託するニーズが拡大する可能性。
- ・現在、空き家の管理は、様々な主体がサービスを提供。業務適正化を図る制度はない。
- ・空き家の発生から利活用まで一体的なサービス提供が可能な不動産業は、所有者の高い信頼を得る必要。
- ・不動産業者が所有者等から空き家管理の担い手として信頼され、安心して委託される存在となるよう、空き家管理の受託する際の標準的なルールをガイドラインとして示すもの。**空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可。**

① 総論

(1) 「空家法」や同法に基づく「管理指針」について知っておきましょう。

- ・「管理不全空家等」「特定空家等」の所有者等に対する助言・指導・勧告等の措置について、受託者においても認識しておくことが必要。
- ・市町村から受託者に対して空き家の管理に係る問合せが行われた場合には、適切な管理がなされるよう委託者に速やかに報告する必要。

(2) 「個人情報保護法」について知っておきましょう。

- ・受託者は、個人情報保護法を遵守し、個人情報の取得、利用、安全管理等について、必要かつ適切な措置を講じなければならない。
- ・第三者から委託者の連絡先を尋ねられた場合には、委託者に報告し、連絡の要否について判断を委ねることが望ましい。

(3) 空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備し、誠実に業務に従事しましょう。

- ・所有者等や親族等、関係者が様々な事情を抱えていることに留意しつつ、所有者等に寄り添って誠実に業務に従事することが必要。
- ・空き家の管理に係る作業を管理受託契約の内容に従って滞りなく継続して行うことができる体制を整備することが必要。

② 空き家管理の相談を受けたとき

(1) 空き家の状況は物件により異なることから、空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認しましょう。

- ・作業を安全・確実に遂行することができる状況にあるか、現に周辺環境に悪影響を及ぼしている物件でないか等を十分に確認することが必要。
- ・空家法に規定する「管理不全空家等」及び「特定空家等」として指導・勧告の対象となっている空き家や管理不全状態にある空き家は受託しない。
- ・委託者と受託者の間で物件の状況について共通認識を持つためには、管理委託契約の締結前に敷地内・建物内部を含めた現況確認を双方で実施することが有効。

→ (参考資料 1) 空き家管理作業 受託前現況確認表

(2) 空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては、空き家の管理を委託できる権限があることを確認しましょう。

- ・管理に係る作業は、基本的に民法上の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」に該当。
- ・所有権を有する者以外から相談があった場合には、委任状等により、「保存行為」を行う権限を有することを確認することが重要。

不動産業者による空き家管理受託のガイドライン 概要②

③ 管理委託契約を締結するとき

(1) 管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供しましょう。

- 委託者・受託者の双方が契約締結後に契約内容や条件を確認できるように、受託者は契約締結時に契約内容について記載した書面を委託者へ提供することが望ましい。

→ (参考資料 2) 空き家管理委託契約書

(2) 空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について、委託者に説明した上で管理受託契約において定めておきましょう。

- 受託者側の故意又は過失がある場合にのみ責任を負う旨を管理委託契約に明記しておくことが考えられる。
- 消費者契約法により、事業者の損害賠償責任の全部を免除する規定等は無効となることに留意。

(3) 空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し、必要な事項を管理委託契約に定めておきましょう。

- 通電、通水しておく場合、受託者の責なく発生した漏電や漏水は受託者が責任を負わないこと等を管理委託契約において定めておくことが望ましい。

(4) 空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定めておきましょう。

- 物件の状況をよく把握した上で、作業の実施回数や頻度を明示するなど可能な限り具体的な提案を委託者に行い、作業内容及び実施方法を管理委託契約において定めることが望ましい。

④ 空き家管理の作業を実施するとき

(1) 契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については、管理委託契約に定めておきましょう。

- 盗難・紛失・毀損のリスクがあるため、空き家管理受託を開始するまでに委託者の責任において貴重品の搬出を完了しておくよう求めることが望ましい。
- 移動が困難な家財・荷物については、管理委託契約の対象外とする旨を契約書に明記しておくことが望ましい。

(2) 空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行いましょう。

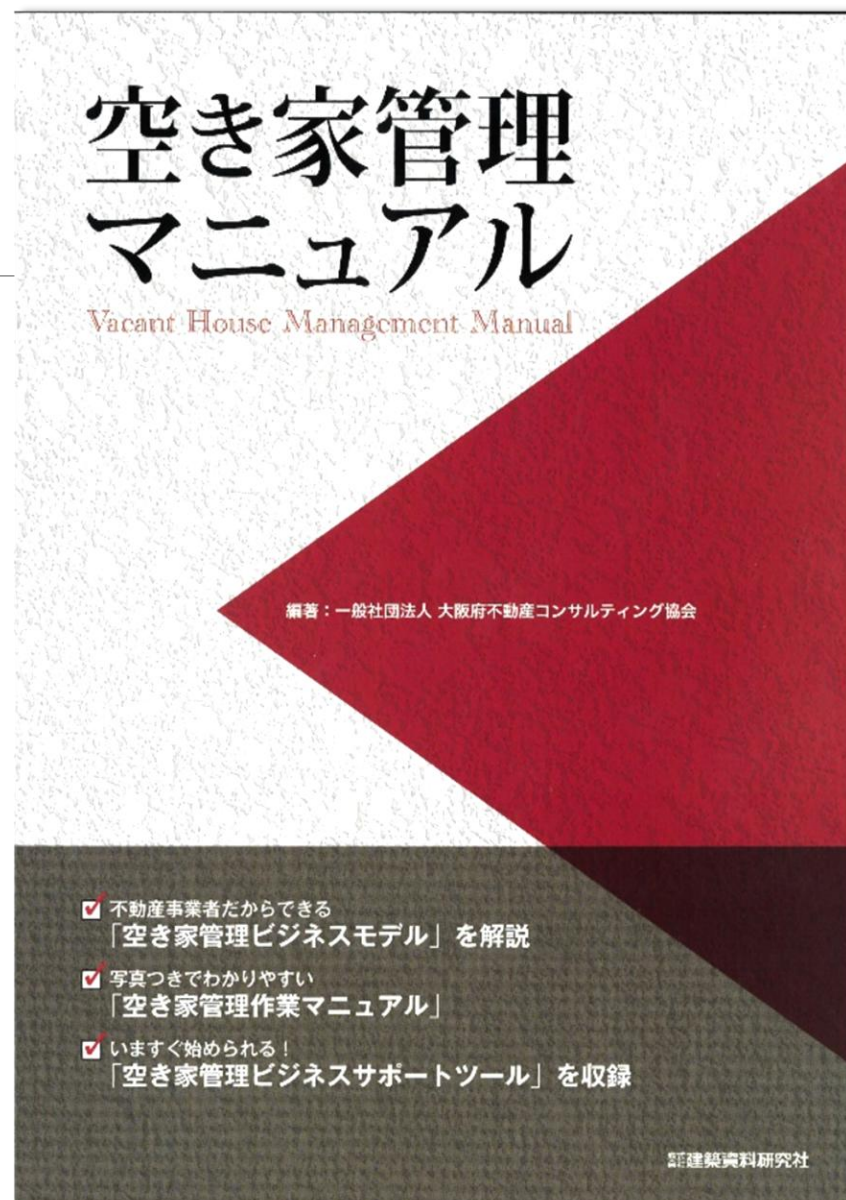
- 委託者は空き家に居住しておらず、作業が適切に完了したことの確認や作業の不備に気づくことが難しいため、適切に完了報告を行うことが重要。
- 管理に係る作業に際し、管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合を確認した場合には、完了報告を待たず委託者へ報告。

(3) 再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し、指導監督を適切に行いましょう。

- 再委託先を選定する際には、反社会的勢力と関係を有していないことを確認し、当該再委託先に対する必要かつ適切な監督を行う必要。
- 委託者が安心して管理を任せられることができるよう、再委託先があらかじめ決まっている場合には、必要な情報を管理委託契約において定めることも考えられる。

◎ 空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可能。

空き家管理 マニュアル



空き家管理の目的とポイント

「空き家管理」の目的はなに？

- ① 建物の **劣化** を遅らせること
- ② **近隣** に迷惑をかけないこと
- ③ 起こり得る**リスク**を未然に防止すること
- ④ 判断するまでの**時間**をつくること



「空き家管理」で重要なポイントは？

- ① **変化** を見つけること
- ② **継続的** に行うこと

活用の用途と手法

住宅の活用について(用途編)

(1) 住宅を住宅として活用

- ①所有者または所有者の親族の家
- ②二次的住宅(別荘等)
- ③賃貸住宅

(2) 住宅を用途変更して活用する場合

- ①共同住宅
- ②宿泊施設(中短期賃貸、ゲストハウス、ドミトリー)
- ④コミュニティスペース
- ⑤福祉施設
- ⑥倉庫
- ⑦店舗
- ⑧予備的住宅

(3) 除却して利活用する場合

- ①再建築
- ②隣地との一体的利活用
- ③駐車場
- ④農園・菜園
- ⑤広場・公園・緑地(コミュニティスペース)

住宅の活用について(手法編)

(1) 自己使用

(2) 使用貸借

(3) 建物の賃貸借

- ①普通借家
- ②定期借家
- ③DIY賃貸
- ④賃料の一括前払
- ⑤転貸借(サブリース)
- ⑥部分貸し(パーシャル賃貸)

(4) 建物の所有を目的とした土地の賃貸借

活用の用途 例① 住宅 ⇒ 特区民泊、簡易宿所

大阪市西成区 ^{うだつ} 税家(特区民泊、簡易宿所) 大正2年建築



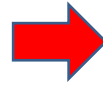
令和6年3月15日登録有形文化財（建造物）登録



大丸ハウス株式会社提供

活用の用途 例② 住宅 ⇒ 事務所

●城東区 明治築 木造平屋長屋 4DK 実家相続後8年間空き家(物置利用) 1LDK+土間+坪庭、IT会社の事務所(心斎橋からの移転)



株式会社つばさ資産パートナーズ提供

活用の手法 例① 定期借家

～ 一度貸し出すと、返してもらうのが大変 ～

定期建物賃貸借契約…契約で定めた期間が満了することにより、更新されことなく、確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借

※内容要件と形式要件がある。

内容要件) 期間を確定的に定めること

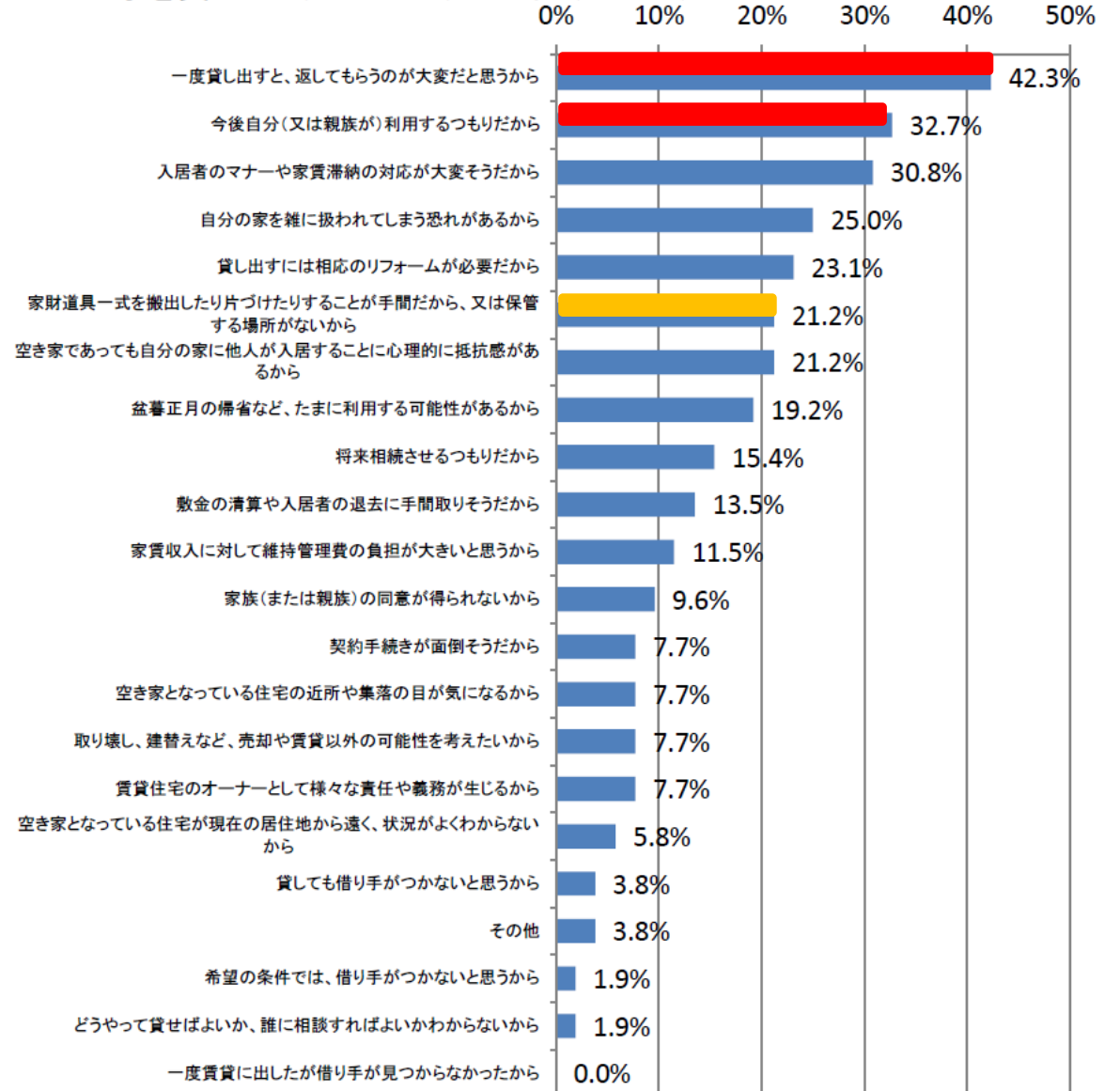
形式要件) 公正証書による等書面による契約

※貸主は借主に対して、契約の更新はなく、期間の満了とともに契約が終了することを、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければならない。

※契約期間が1年以上の場合は、貸主は期間満了の1年前から6か月前までの間（「通知期間」といわれている。）に、借り主に契約が終了することを通知する必要がある。

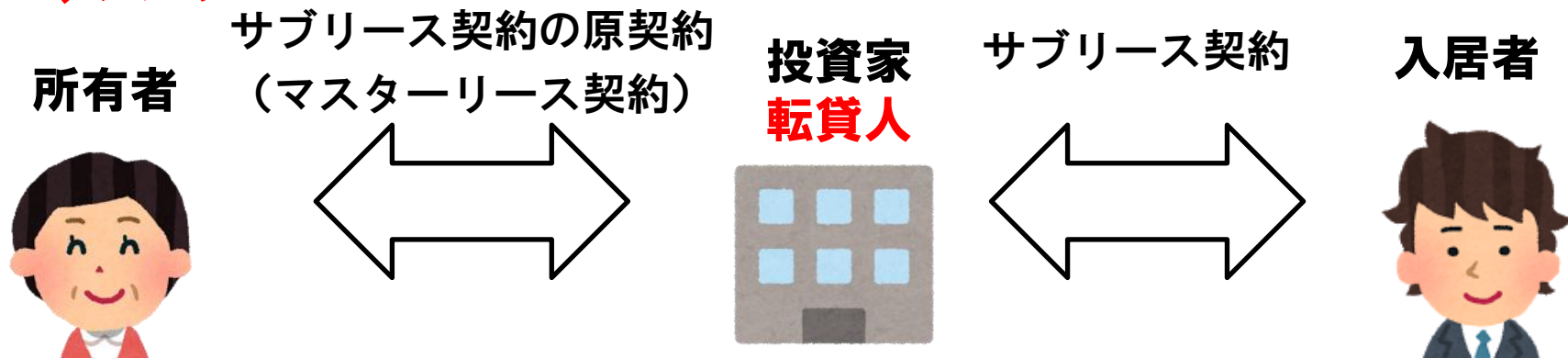
※更新はなく、再契約により引き続きその建物を使用できることが可能になる。

■ 空き家を貸したくない・できない理由 (N=52)

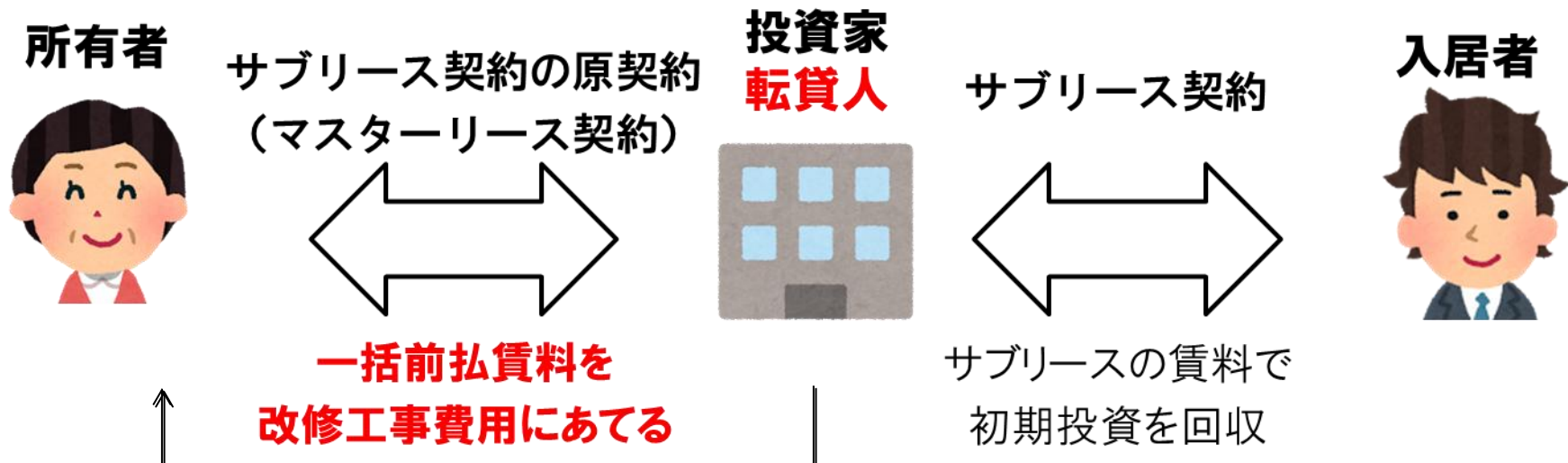


活用の手法 例② サブリース(転貸)

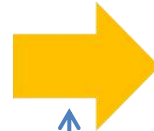
(1) サブリース



(2) 一括賃料前払方式によるサブリース方式



活用の手法 例③ 投資(除却・再建築-簡易宿所)



株式会社つばさ資産パートナーズ提供

当初所有者

売買

(事業者) 投資家

リノベーション
コンバージョン
除却・再建築
賃貸活用

活用の手法 例④ 投資(除却・集約)

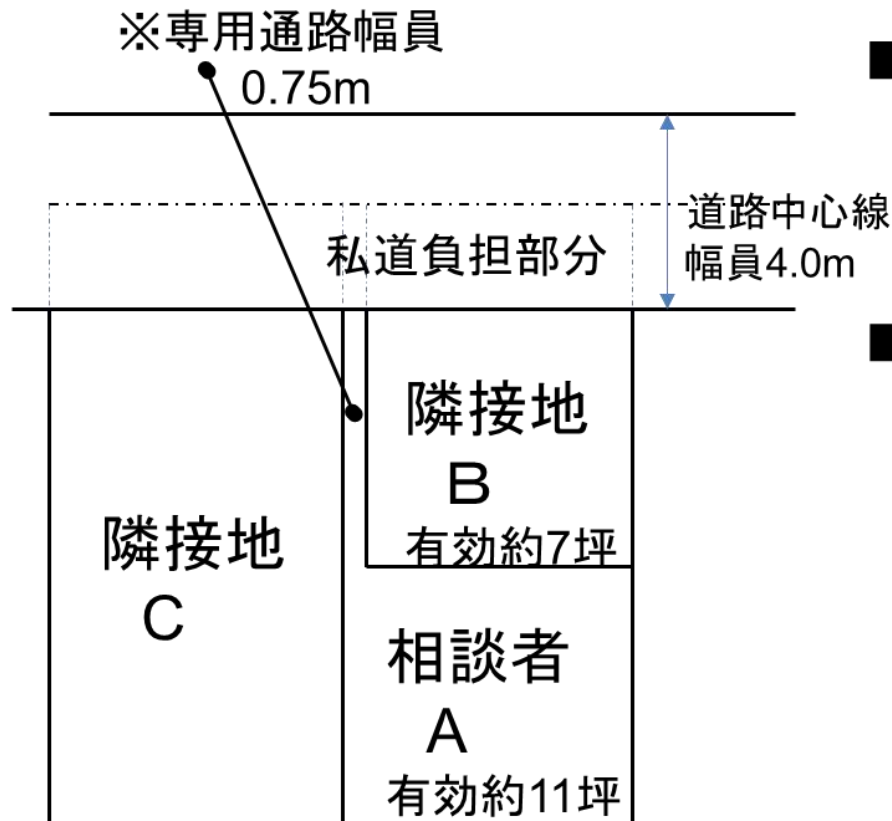
- (1) 無道路地
- (2) 狭あい道路
- (3) 小規模な宅地
- (4) 長屋
- (5) 不整形地



事例1) 集約して利用

■ 相談者A:

なすすべが無く、持ち出しなしで手放したい。子供達も要らない、何とかしてくれ！と言っている。



■ 隣接地B: 面談の1週間ほど前に隣接地Bの賃貸住宅をオーナーチェンジで購入した。大家業に本腰を入れたいので、売却は考えていない。ただし、金額により考えても良い。

■ 隣接地C: 隣接地Cの新築住宅を数年前に購入した。駐車場が狭いので自転車置き場として購入を検討したい。

■ 第三者D: 賃貸物件(倉庫、作業所)として購入を検討。残置物処理、改修をしても利益が見込め将来的にキャピタルゲインが見込める可能性がある。

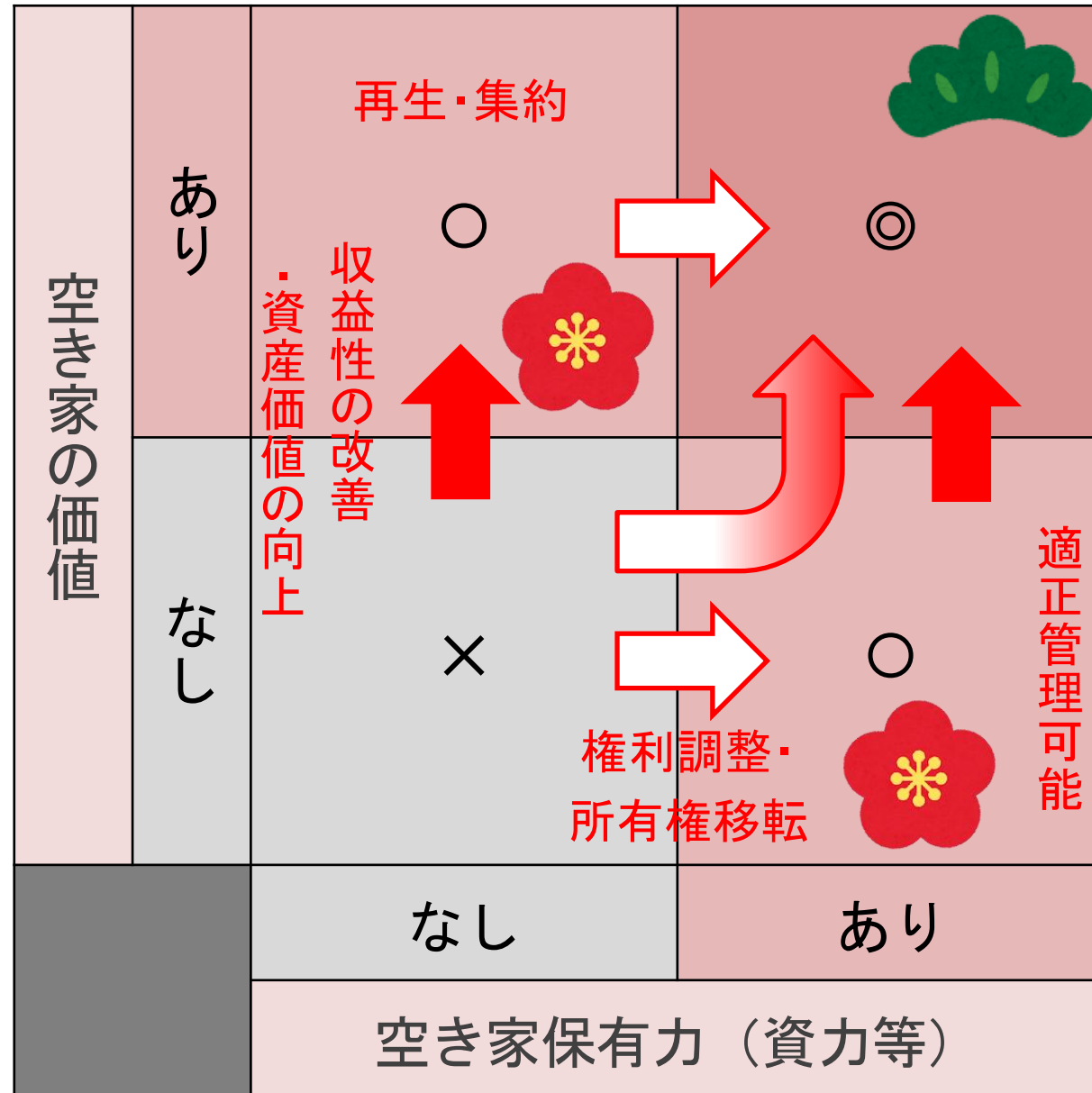


VI 空き家対策と流通

不動産流通が空き家対策に効果的な理由

空き家解消の方向性

知恵
↑
……知恵はタダではありません。
(時間×お金)



空き家解消の方向性

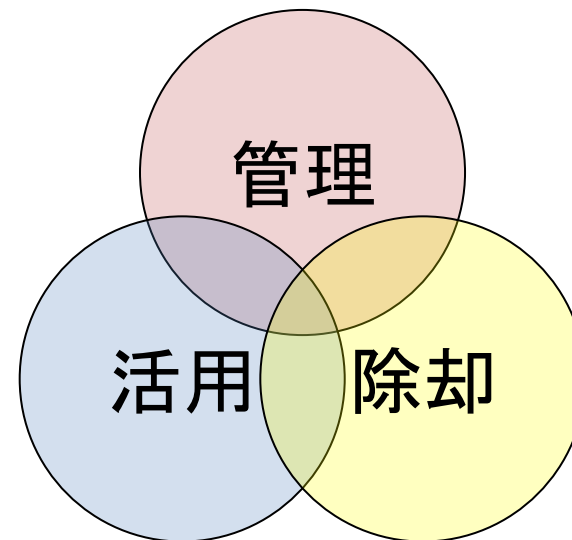
空き家対策

何をするか？



誰がするか？

流通を阻害する
要因の排除
コンサルティング



空き家所有者

できない人
持てない人
(手放す人)

流通



空き家利用者

できる人
持てる人
(引き取る人)

VII 空き家解決における コンサルティングの有用性

空き家解決でいかにコンサルティングをしていたか

※事例2

事例2)相談窓口から担当者へのメッセージ

■■市●●町の案件です。(地図、ストリートビュー、登記情報)

相談者)

大分県〇〇市在住・■■■■さま

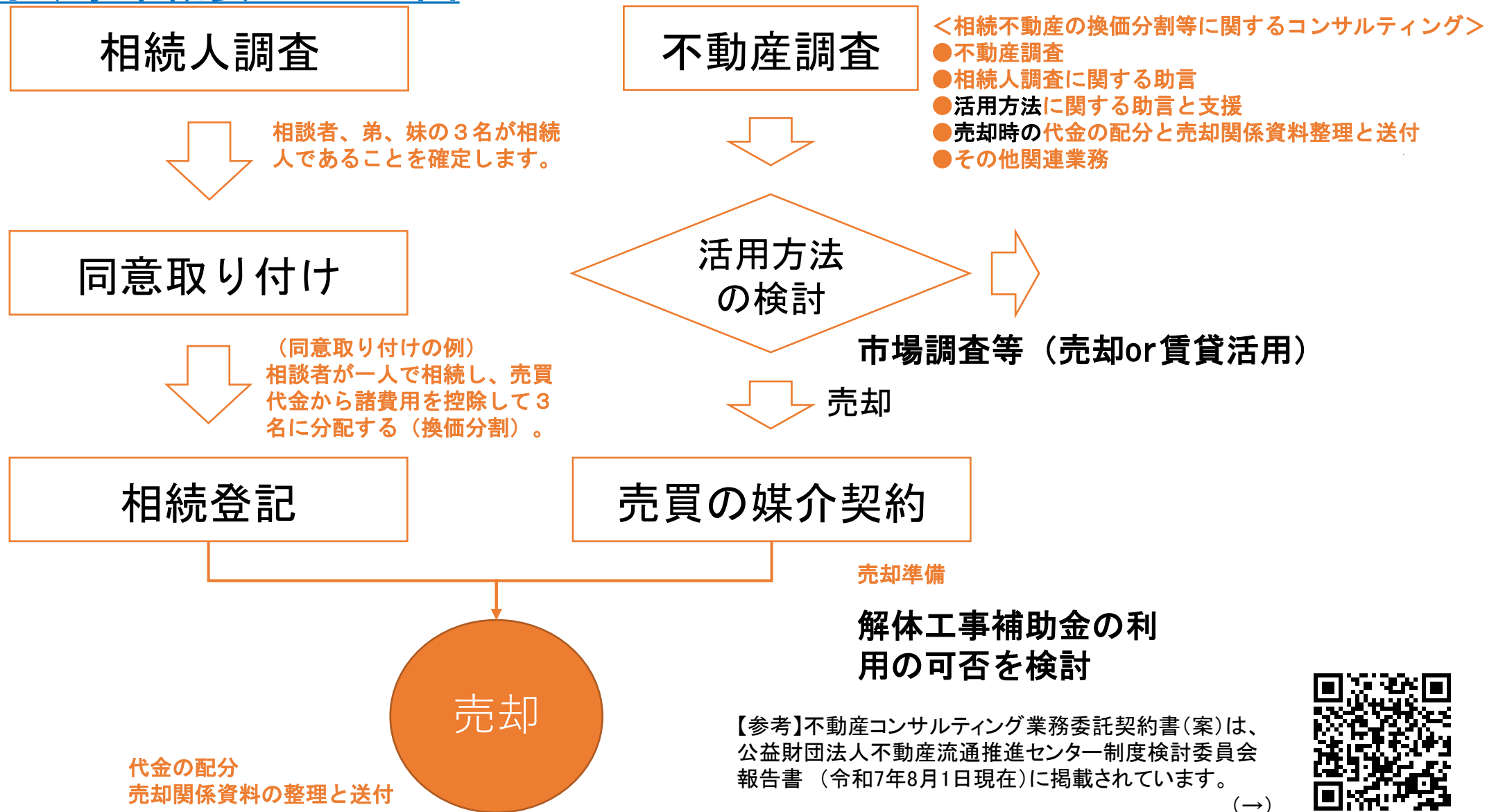
TEL 090-XXXX-XXXX (ご自宅 XXXX-XX-XXXX)

- ・亡弟(□□□□)の家。弟に妻子なし。
- ・処分したい。
- ・相続登記必要。(相続人は、相談者、弟、妹の3人
→ 代表者が相続して換価分割か?)
- ・家財搬出済み。
- ・裏側外壁崩れあり。
- ・鍵は妹(大阪市◎◎区?在住)が持っている。

一両日中に担当者から電話すると言っております。

●担当者にフロー図やコンサル契約書(案)などを提供

事例2)事業概要のフロー図



Ⅷ 空き家の処分や利活用を 提案するために

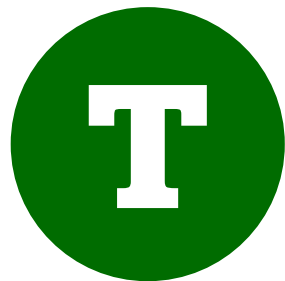
※事例3～7

空き家コンサルティングの導入ポイント



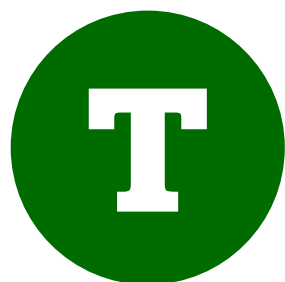
ストーリー

仮説



タイミング

転換点



ツール

企画書
/ 契約書



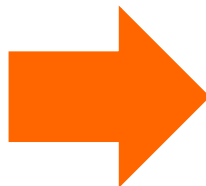
相談内容の整理 → 簡易調査(応急処置) → 仮説

相談内容 の整理

【主な確認事項】

- 所在地
- 緊急性の有無
- 権利関係
- 建物の状況
- 家財の状況
- 植栽の状況
- 相談者の希望
- 行政の指導等
- その他

依頼者との
コミュニケーション



簡易調査 ・応急処置

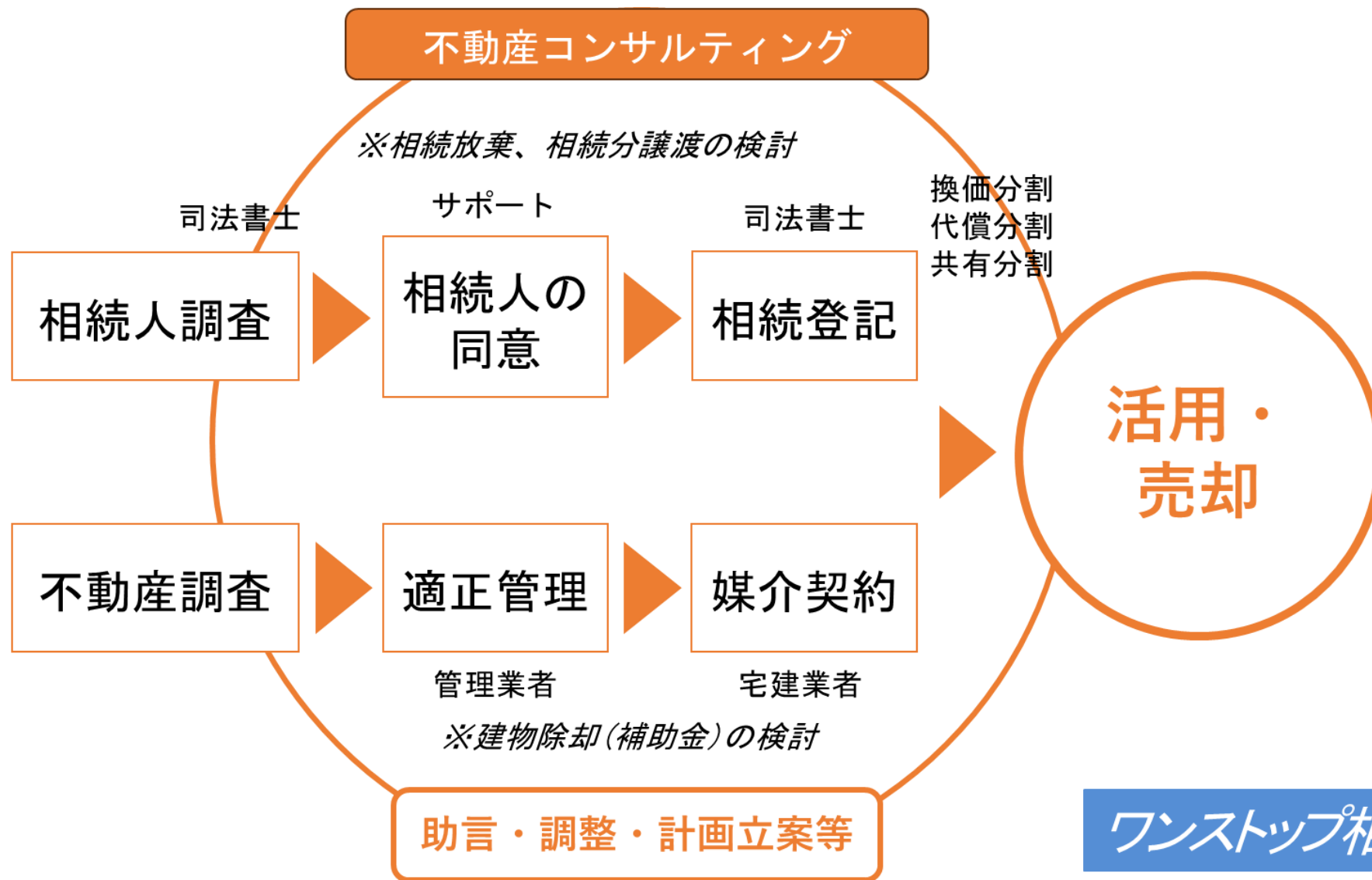
【主な調査内容】

- 不動産調査
(現状調査)
- 周辺状況調査
- 所有者調査
(登記の有無)
- ／相続人調査[紹介]
- 指導状況確認
- 応急処置[紹介]
- 植栽伐採[紹介]
- 家財処分[紹介]
- 空家管理[紹介]
- その他



仮
説

空き家の相続コンサルティング



【参考】相続人が多い空き家の換価分割

★★★ 遺産分割の4手法 ★★★

- ◎現物分割 → 相続人の間で物理的に分ける
- ◎代償分割 → 一部の相続人のみが遺産を取得し、その代わりに他の相続人に対して代償金を支払う
- ◎共有分割 → 遺産を複数の相続人の共有名義とする
- ◎換価分割 → 遺産を売却した上で、代金を相続人間で分ける
 - 代表者一人の名義にして売却するのが望ましい
 - 相続放棄や相続分譲渡を選択肢に組み込む

【参考】相続放棄と相続分譲渡の比較表

	相続分譲渡	相続放棄
譲渡対象	相続分 (遺産全体に対する持分)	相続権 (全ての財産と債務)
譲渡の相手	他の相続人、第三者 ※第三者の場合、取戻権あり ※特定の者に相続分の譲渡が可能	相続人
債務の承継	譲受人が承継 ※ただし、債権者の同意がなければ、 譲渡人は相続債務の支払義務を免れる ことができない (債権者に債務の移転を対抗できない)	譲渡人は承継しない
遺産分割協議	参加しない	参加しない
期間制限	なし (遺産分割協議前まで)	原則3ヶ月以内 (熟慮期間あり)
手続き	相続分譲渡証書を作成	家庭裁判所に申述

【参考】相続に関する手続の流れ①

- 7日以内（死亡の事実を知った日から）
 - 死亡届の提出
死亡診断書を添え市区町村長へ提出
- できれば早め（3ヶ月以内）にしておきたい
 - 遺言書の有無の確認
 - 家庭裁判所の検認
相続開始があれば、遺言保管者・遺言発見者は、家庭裁判所へ検認の請求をする必要があり、その手続きを経て開封されます。（公正証書遺言、自筆証書遺言書保管制度を除く）
- 3ヶ月以内（自己のために相続の開始があったことを知ったときから）
 - 相続放棄又は限定承認
家庭裁判所へ申述
（この期間に相続放棄や限定承認の手続きを行わなければ、単純相続をしたものとみなされます。）
- 4ヶ月以内（相続の開始があったことを知った日の翌日から）
 - 被相続人に係る所得税の準確定申告・納付期限
被相続人の住所地の税務署に申告
 - 被相続人に係る消費税の申告・納付期限
被相続人の住所地の税務署に申告
- 10ヶ月以内（被相続人が死亡したことを知った日の翌日）
 - 相続税申告書の作成、納税資金の検討
 - 相続税の申告・納付
（延納・物納の申請）
被相続人の住所地の税務署に申告

【参考】相続に関する手続の流れ②

- できれば早め（10ヶ月以内）にしておきたい
 - 未成年者等についての特別代理人の選任
 - 遺産分割協議書の作成
- 1年以内（相続の開始及び遺留分を侵害する贈与又は遺贈があったことを知った時から）
 - 遺留分侵害額請求
遺留分侵害額請求権は、相続の開始および遺留分を侵害する遺贈や贈与を知ったときから1年で時効消滅します。また相続開始のときから10年間が経過した場合、除斥期間により消滅します。
- 3年以内（相続により所有権の取得を知った日から）
 - 相続登記の申請（又は、相続人申告登記）
- 相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日まで
 - 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例
- 相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日まで
 - 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例
- その他
 - 健康保険・国民健康保険・後期高齢者医療保険等の資格喪失届等、介護保険の資格喪失届、年金の受給権者死亡届（市町村によっては、ワンストップで対応している。）
 - 生命保険の保険金請求など
 - 動産・預貯金・有価証券等の名義変更
 - 行政機関の資格証明書（運転免許証、健康保険証）等の返納[マイナンバーカードや印鑑証明書は返納不要]
 - 各種契約（電話、SNS、電気、ガス、水道）の解約・精算、クレジットカードの解約
- 相続税調査（申告内容についての調査は、必ず行われるものではありません。）

【参考】相続に関する手続の流れ③

＜単純相続とみなされない為に＞

- 相続財産の使い込み
- 相続財産の譲渡
- 預貯金の払い戻し、解約
- 遺品の持ち帰り（経済的価値がある場合）
- 遺産分割協議への参加
- 不動産、車、携帯電話などの名義変更
- 相続財産への担保権の設定
- 相続財産の改修（改築、リフォームなど）
- 株式の議決権行使
- 被相続人宛ての請求の支払い … などの行為をしない

＜管理者責任を負わないために＞

- 相続財産に属する財産の占有（民法第940条）

※相続の放棄をした者は、**その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは**、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない。

事例3



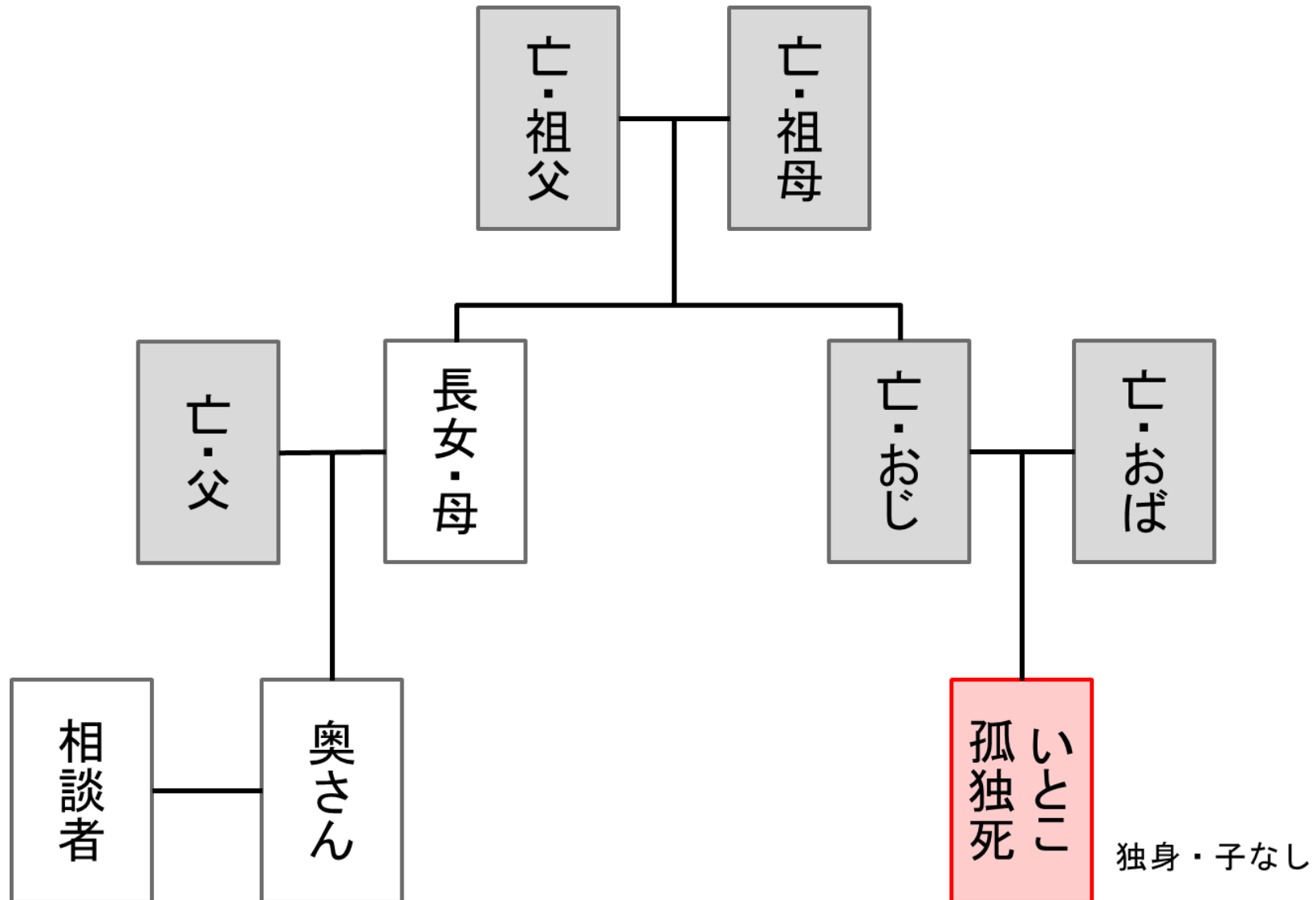
事例3)電話相談対応 いとこが亡くなった。

- 相談者の奥さんの母方のいとこが家で孤独死した
 - 義母は健在。いとは独身（配偶者も子もいない）
 - その家は、借地の長屋。負動産っぽい
- どうしたら良いか？

Q：適切な助言は？

- i) 相続放棄を軸に調査・検討。3カ月以内に判断要
- ii) 知らんぷり
- iii) その他

事例3) 電話相談対応 いとこが亡くなった。



【参考】法定相続分

相続人の組み合わせ	相続分			
	配偶者	子供	直系尊属 (親、祖父母)	兄弟姉妹
配偶者と子供	1 / 2	1 / 2		
配偶者と直系尊属 (親、祖父母)	2 / 3		1 / 3	
配偶者と兄弟姉妹	3 / 4			1 / 4
配偶者のみ	全部			
子供のみ		全部		
直系尊属（親、祖父母）のみ			全部	
兄弟姉妹のみ				全部

注) 外国人が所有する不動産を相続するときは、本国の法律に従う場合と日本国法に従う場合があります。

事例3)電話相談対応 いとこが亡くなった。

★「登記名義人が誰か」を確認する。

- ① いとこが登記名義人であれば、法定相続人に該当する者は、存在しません。
⇒知らんぷり（関係なし）
- ② 伯父が登記名義人であれば、伯父が亡くなった時の相続人は、伯母やいとこになり、義母はこの家の相続と関係ありません。
⇒知らんぷり（関係なし）
- ③ 祖父や祖母が登記名義人であれば、その登記名義人が亡くなった時に義母と伯父（またはいとこ）が相続人になります。
⇒相続放棄できない可能性が高い。[登記名義人が亡くなって3ヶ月を経過している場合]
⇒義母がこの家を売却しようとするれば、いとこの相続分に対して、相続財産清算人の申立てが必要になります。
[いとこの両親が先に亡くなっているので、義母といとこが相続人となり、そのいとこが死亡したので、いとこの相続分の相続人がいなくなります。]

事例3) 電話相談対応 いとこが亡くなった。

【参考】
空き家対策に
関する
財産管理制度

相続財産清算人

(↑) 相続財産管理人

不在者財産管理人

所有者不明土地（建物）管理人

管理不全土地・建物管理人

事例4



事例4)相談対応

対象不動産：大阪市●●●区○○ 地番○○ （住宅地図）

相談者：■■■■様 XX-XXXX-XXXX 大阪市▽▽区○○

相談内容：何をしても良いか分からない。負担になっている。（近隣の日、役所の指導）

→相談内容を整理すれば解決につながることを説明し、**安心**するよう促す。

●状況の確認

- ・祖父が住んでいた（33年前に死亡）。その後長男が住んでいたが亡くなる。
- ・祖父には6人の子がいた。（内、4人は亡くなった。）
- ・相談者は長女の長女。相談者の母親は亡くなっている。
- ・区役所から手紙が届いた。（2回目で勧告の一手手前）
- ・裏庭の植栽が近隣に迷惑をかけているらしい。
- ・鍵がない。壁板が落ちかけている。
- ・固定資産税は支払っていないと思う。
- ・家財はそのままになっていると思う。

相続人調査

区役所にヒアリング

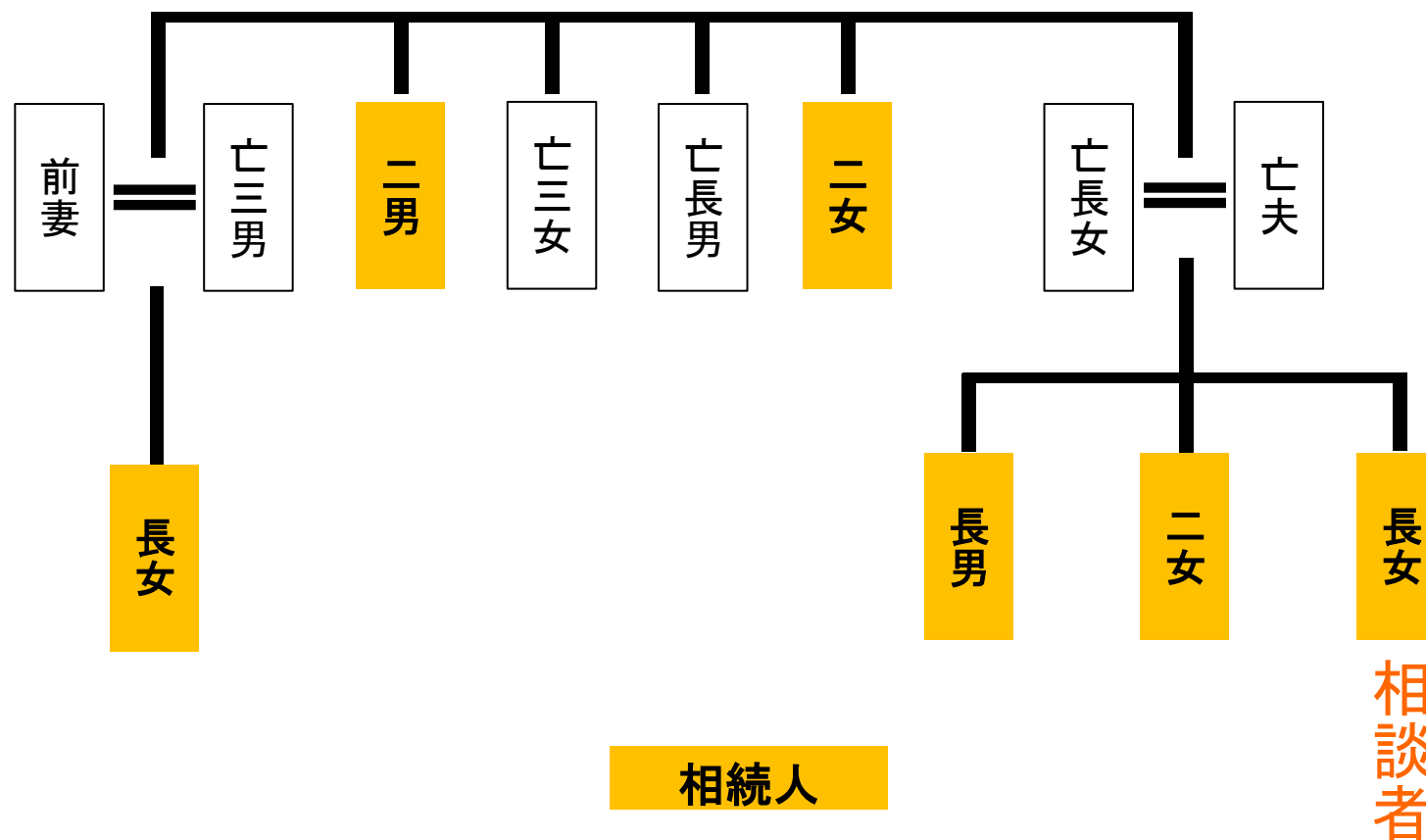
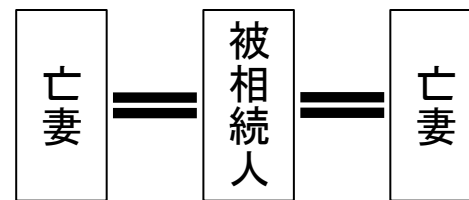
航空写真+現地確認

応急処置

家財処分

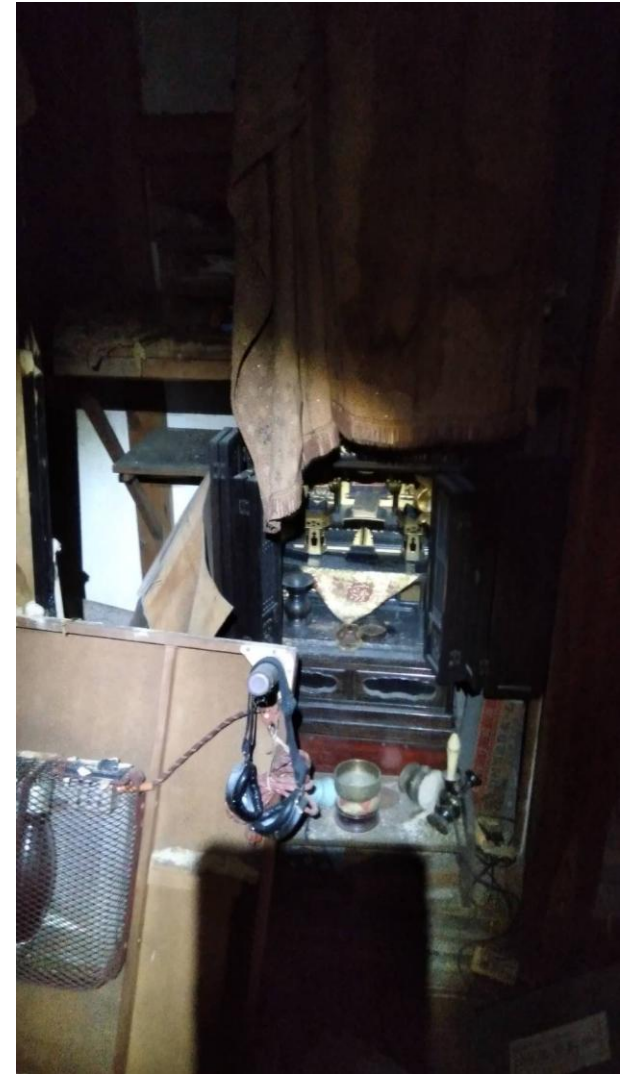
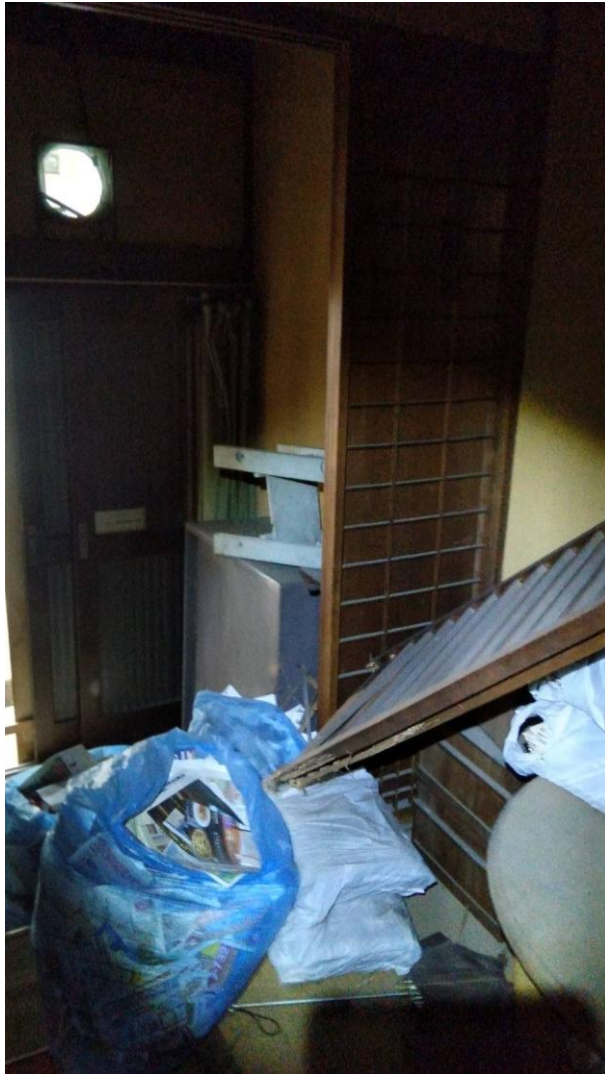
事例4) 相談人調査

被相続人●● 相続関係説明図



事例4) 家財処分

イメージ写真



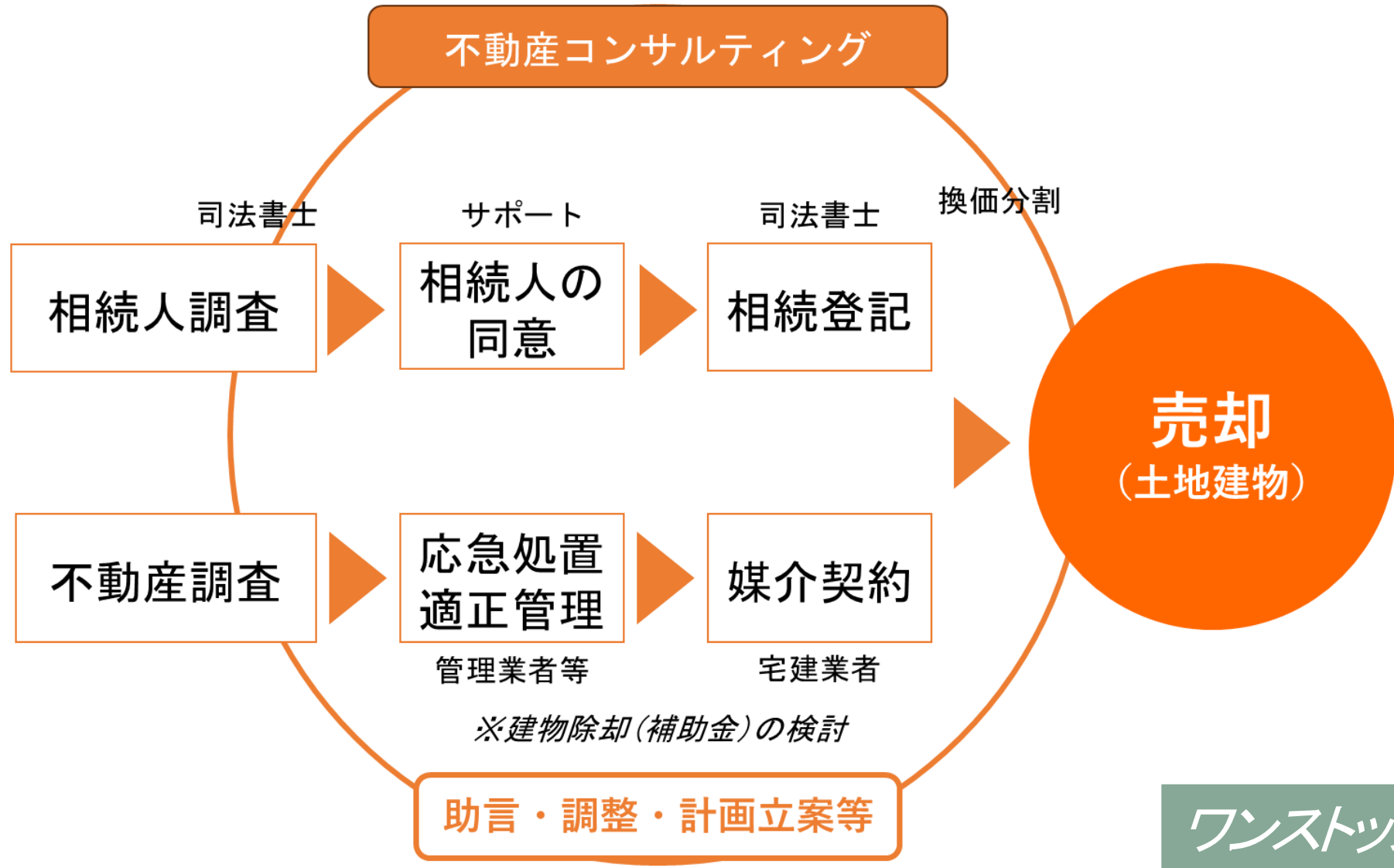
事例4) 応急処置・植栽伐採



イメージ写真



事例4) 相談内容の整理 → 簡易調査 → 仮説



事例4) 換価分割コンサルティングの流れ

2020年12月相談受付・2023年11月完了

- 植栽の伐採
- 家財処分
- 外壁補強

行政の問題は
この時点で解決

相続関係人
調査

- 法定相続人の一人が施設に入所していることが判明
- コロナで同意取付に時間がかかる

換価
分割
コンサル

同意取付支援

媒介
契約

紹介

コンサルティング業務委託契約
基本報酬：10万円 ＋ 成功報酬



イメージ写真

事例5

事例5)事業計画概要書

事業計画概要

令和6年11月13日

大阪市東淀川区 [REDACTED] 土地・建物



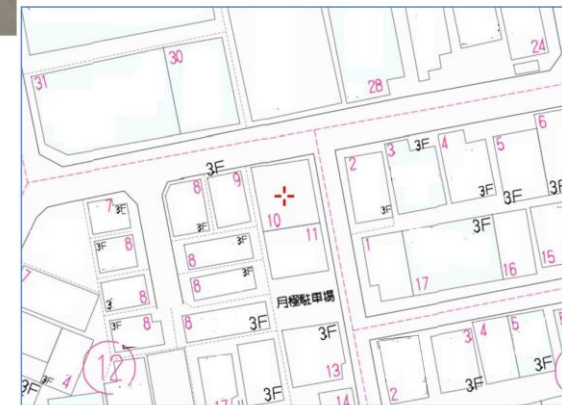
一般社団法人

大阪府不動産コンサルティング協会

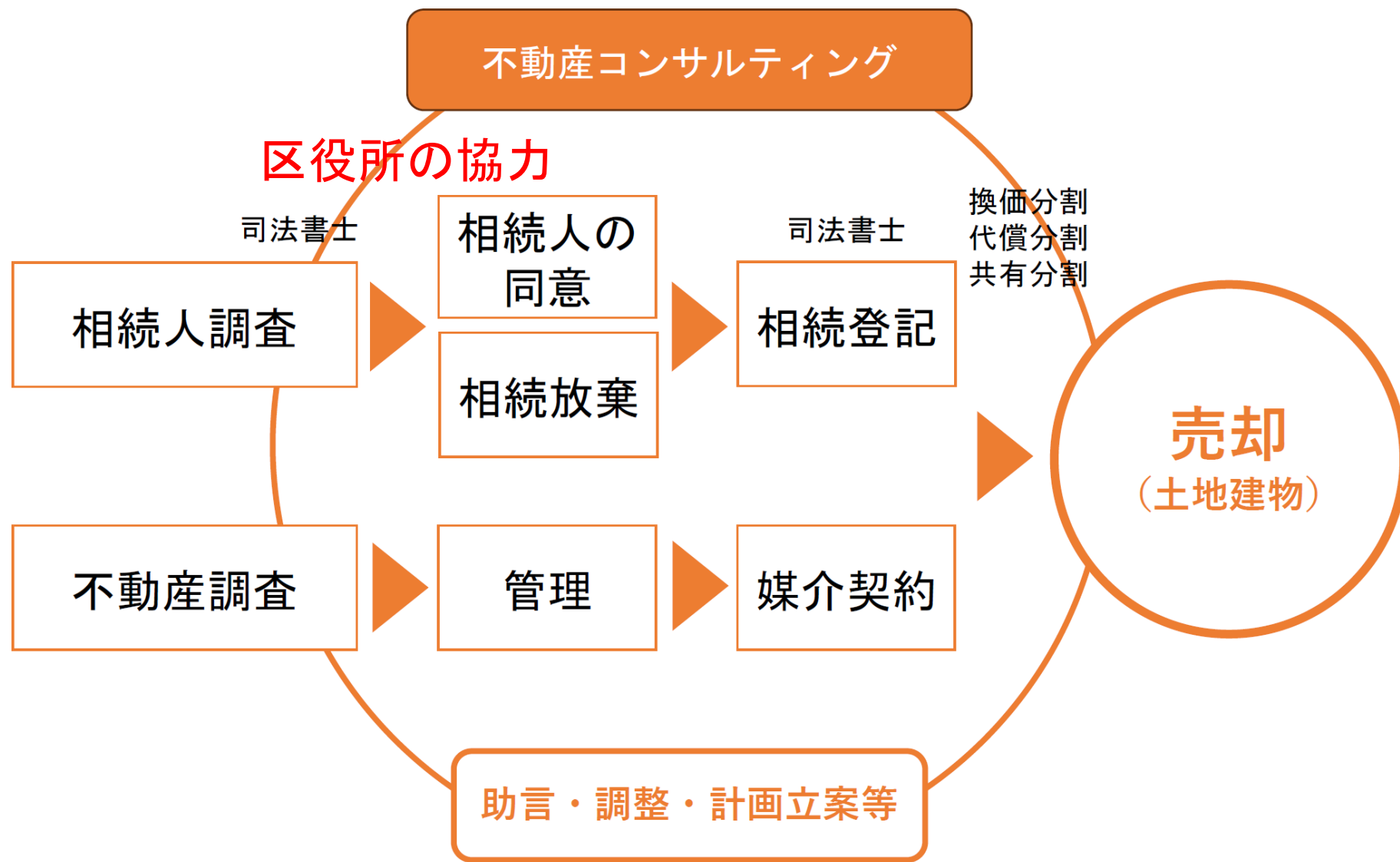
担当：[REDACTED]



東淀川区 [REDACTED]



事例5)事業計画概要書



事例5)不動産コンサルティング業務委託契約書

委託者〇〇〇〇(以下「甲」という。)と受託者●●●●(以下「乙」という。)とは、甲が所有する末尾表示の不動産(以下「本物件」という。)に関するコンサルティング業務について、次のとおり契約を締結した。

(契約の目的)

第1条 甲は、本物件の円滑な相続と効果的な処分(売却等)を目的とし、この目的を達成するために必要な環境整備に関するコンサルティング業務とこれに付随する業務(以下、「本業務」という。)を乙に委託し、乙はこれを受託した。

(業 務)

第2条 乙は、本契約の目的を遂行するため、次の業務を行う。

- (1) 本物件の遺産分割に関する助言
- (2) 本物件の不動産調査、管理・処分等の企画提案、助言業務
- (3) 上記業務に附帯する業務

(報告方法)

第3条 乙は、甲に対し、本業務を行うに当たっては、書面をもって行い、かつ必要な付属書類等(以下、書面及び付属書類等を総称して「報告書」という。)を交付し、説明するものとする。ただし、緊急を要するもの、書面による報告になじまないもの、その他甲が指定したものについては、その限りではない。

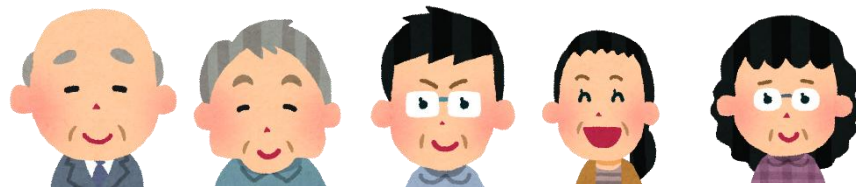
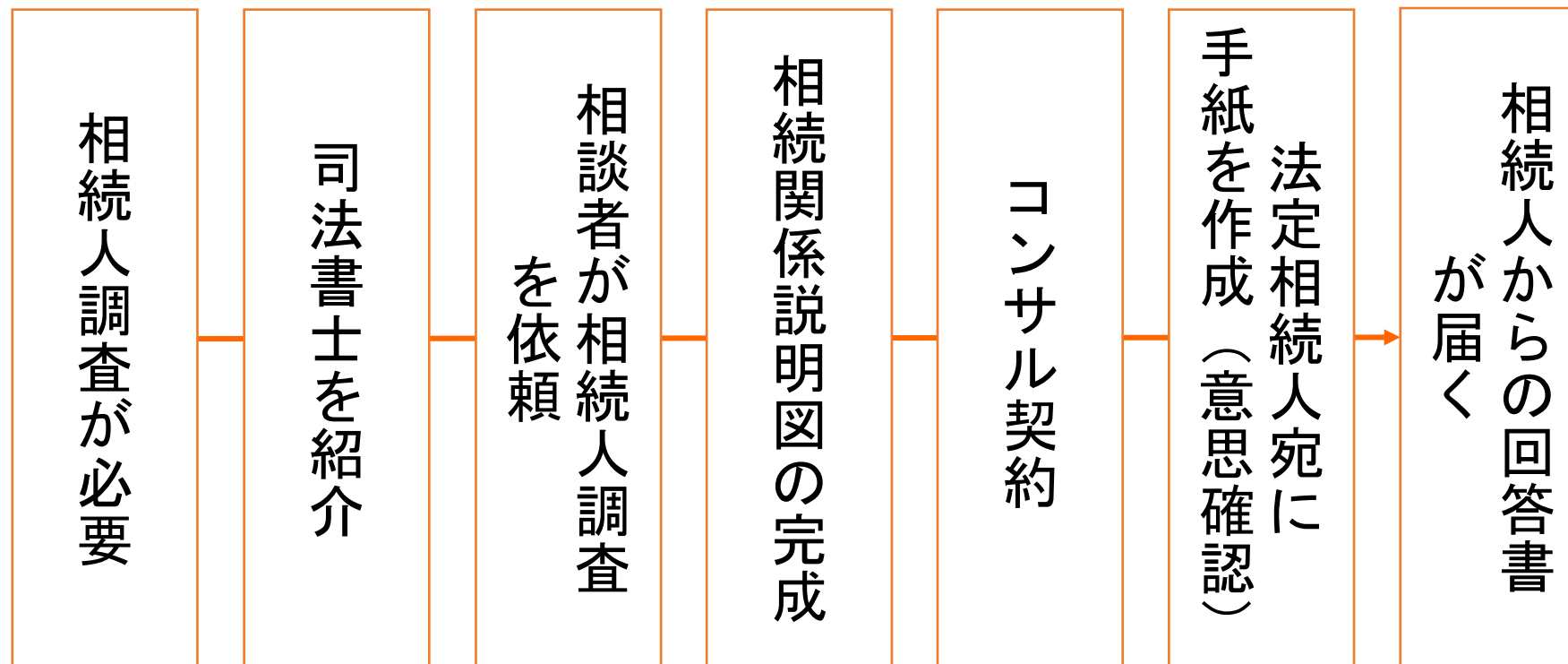
(契約期間)

第4条 本契約の期間は、本契約締結の日から18月後の当日、もしくは本契約の目的が完了した日の何れか先に到来した日までとする。

(報告内容の基準日)

第5条 甲と乙は、報告書の内容が、乙において前条の定めに従い甲に対し当該書類を交付した日現在の諸条件を基準とするものであること、及び乙はその後の関連法規(税制や行政指導を含む。)の改正並びに市場動向その他経済事情等の著しい変動により発生する影響についてはその時期に応じた報告をすることを、相互に確認する。

事例5) 相続登記未了の問題解決のサポート



法定相続人合計13名（依頼者+12名）



差出人
依頼者

行政に情報を提供して
法に基づく指導等の手
紙を出してもらう

【参考】相続放棄申述受理通知書

大阪府●●市●●2丁目

□□ □□ 様

【親展・重要】

通 知 書

— 事件番号 大阪家庭裁判所 令和●年（家）第XXXXXX 号
事 件 名 相続放棄申述事件
申 述 人 □□ □□
被相続人 △△ △△

**令和●年●月●日申述人の被相続人に対する相続放棄の申述
を受理したので通知します。**

この通知書は大切に保管して下さい。被相続人の債権者から借金等の返済を求められた場合は、本書を提示して下さい。現在、被相続人の債権者から返済の請求を受けている場合は、相続放棄の申述が受理されたことを連絡して下さい。裁判所から債権者等に連絡することはありません。

また、あなたの他の相続人や、あなたが相続を放棄したことによって新たに相続人になった人がいれば、あなたの相続放棄申述が受理されたことを連絡してあげるのが親切です。相続放棄の申述は、相続の開始を知った日から3ヶ月以内にする必要があります。

なお、手続費用（これまでに本手続のために支払った印紙代や切手代等）は申述人の負担とされました（新たに何らかの費用負担を求めるものではありません）。

本件につき予納を受けた郵便切手の使用残額（386円）を返還します。

令和●年●月●日
大阪家庭裁判所家事第2部

裁判所書記官 ● ● ● ●

事例6



事例6)相談内容

令和4
5月
相談受付
(2022)
年

- 相談者は、大阪府泉南郡田尻町に在住
- 大阪府河内長野市…に土地があります。
- 隣からの火事で家が消失 2年ほど前
- 土地だけになり、固定資産税を払っている
- 相続済みだが処分したい
- 土地の前に道路があるが、道が狭くて車が通れない家が建てられない
- どうしたらいいのか、相談したい

無料調査



コンサル契約

事例6) 現地調査

火災跡・・・今年、土地の固定資産税が上がった！

令和4年度 固定資産税・都市計画税課税明細書

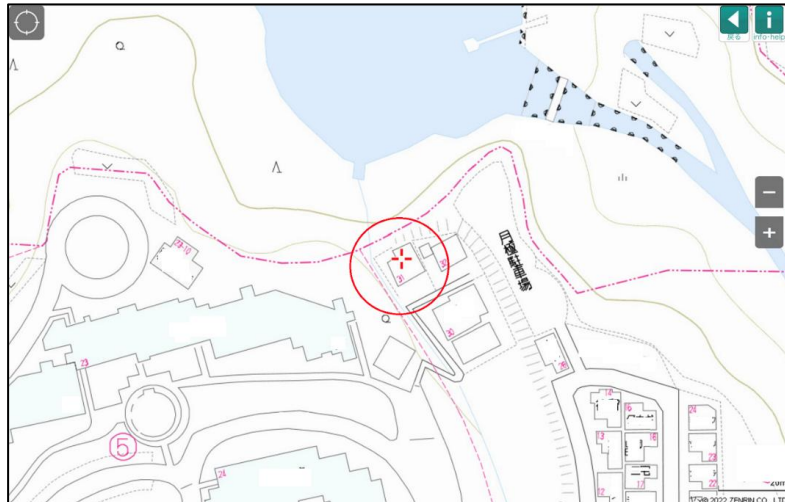
課税標準額	土地	2,741,718 円	2,741,718 円
	家屋	円	円
	償却資産	円	円
	合計	2,741,009 円	2,741,009 円
算出税額①		86,374 円	8,223 円
共用土地持分税額②		円	円
軽減・免除税額③	土地	円	円
	家屋	円	円
土地増予税額④		円	円
減免税額⑤		円	円
差引納付税額⑥⑦⑧⑨⑩⑪		38,368 円	8,200 円
合計年税額		46,500 円	

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	随期
納期限(令和)	4年5月31日	4年8月1日	4年9月30日	4年12月28日	4年12月28日
納税額(円)	13,500	11,000	11,000	11,000	



- 隣地に引き取ってもらう
- 住宅用地（200㎡以上）に

住宅用地特例適用対象外の宅地になった⇒評価額の約70%



事例6)業務委託契約書

(契約の目的)

第1条 甲は、本物件の売却に必要な環境整備もしくは保有コスト低減に関するコンサルティング業務とこれに付随する業務（以下、「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。

(業 務)

第2条 乙は、本契約の目的を遂行するため、次の委任業務を行う。

- (1) 本物件の売却に関する環境整備に関する助言業務
- (2) 本物件の売却に関する助言業務
- (3) **本物件の保有コスト低減に関する助言業務**
- (4) 上記業務に附帯する業務

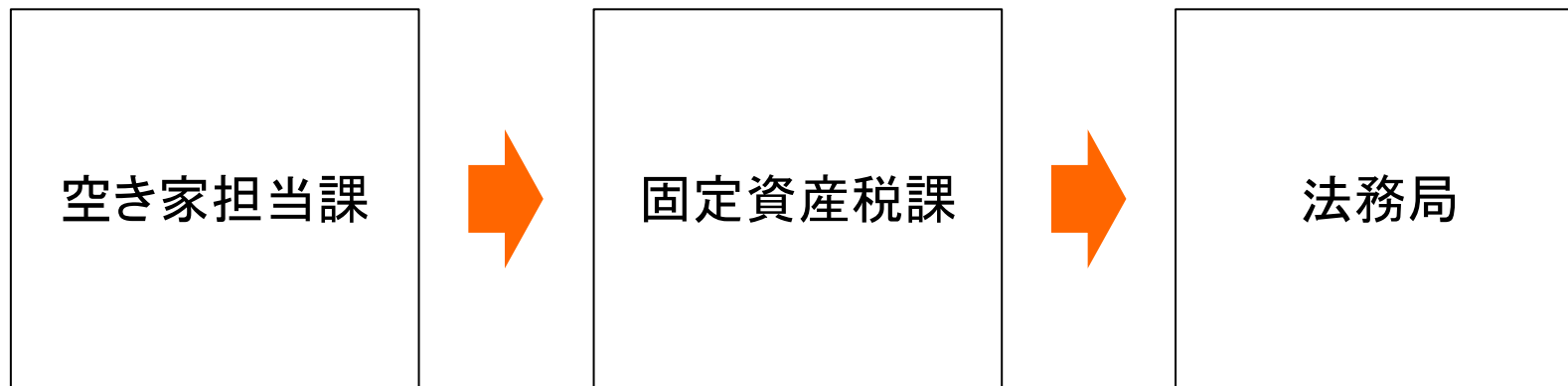
(報 酬)

第9条 甲は、乙に対し、本契約の報酬として次の基本報酬と成功報酬を支払うものとする。

- (1) 基本報酬（契約締結時）：金50,000円（税別）
- (2) 成功報酬（事業完了時）：
 - i) 売却により業務が終了した場合
金200,000円と本物件の売買代金の3%のいずれか高い金額（税別）
 - ii) **保有コスト低減の達成により業務が終了した場合**
金150,000円（税別）

2 甲が乙との間で本物件の売買にかかる媒介契約を締結し、その媒介業務により本物件の売買が成約した場合、前項i)の報酬を金100,000円（税込）に改める。なお、この場合の媒介報酬は、媒介契約にもとづくものとする。

事例6)市役所に相談 → 問題解決へ



2022/07/08 10:36 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成16年11月15日	不動産番号	
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在				余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
番	宅地		199:63	余 白	
余 白	余 白	余 白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月15日	
余 白	原野		190:	②③令和4年7月1日地目変更 〔令和4年7月7日〕	

令和5年度分から固定資産税がゼロに！

事例7



事例7) 相談内容の整理 → 簡易調査 → 仮説

空き家: 郊外 ○○町XX番X 平屋
放棄したい → 3カ月以上経過

名義人: ○○○○様(依頼者の義父[夫(亡)の父])
どうしたら良いかわからない。建物を解体する費用もない。



事例7) 相談内容の整理 → 簡易調査 → 仮説



イメージ写真

事例7) 相談内容の整理 → 簡易調査 → 仮説

- 空き家の状況の確認 → 表の植栽繁茂(重要)と建物の腐朽
- 相続人調査
 - 登記名義人の長女(亡)の子(3人)は、当該相続を放棄したことから、相談者とその子(3人)が法定相続人になっている。
- 近隣の状況
 - 植栽が路地に越境しているため、隣から苦情あり。

【近隣】西隣の所有者から「話を聞きたい。」と要望あり。

現状を説明して、引き取り意向を確認。

→ 後日「引き取りしない。」旨の連絡あり。

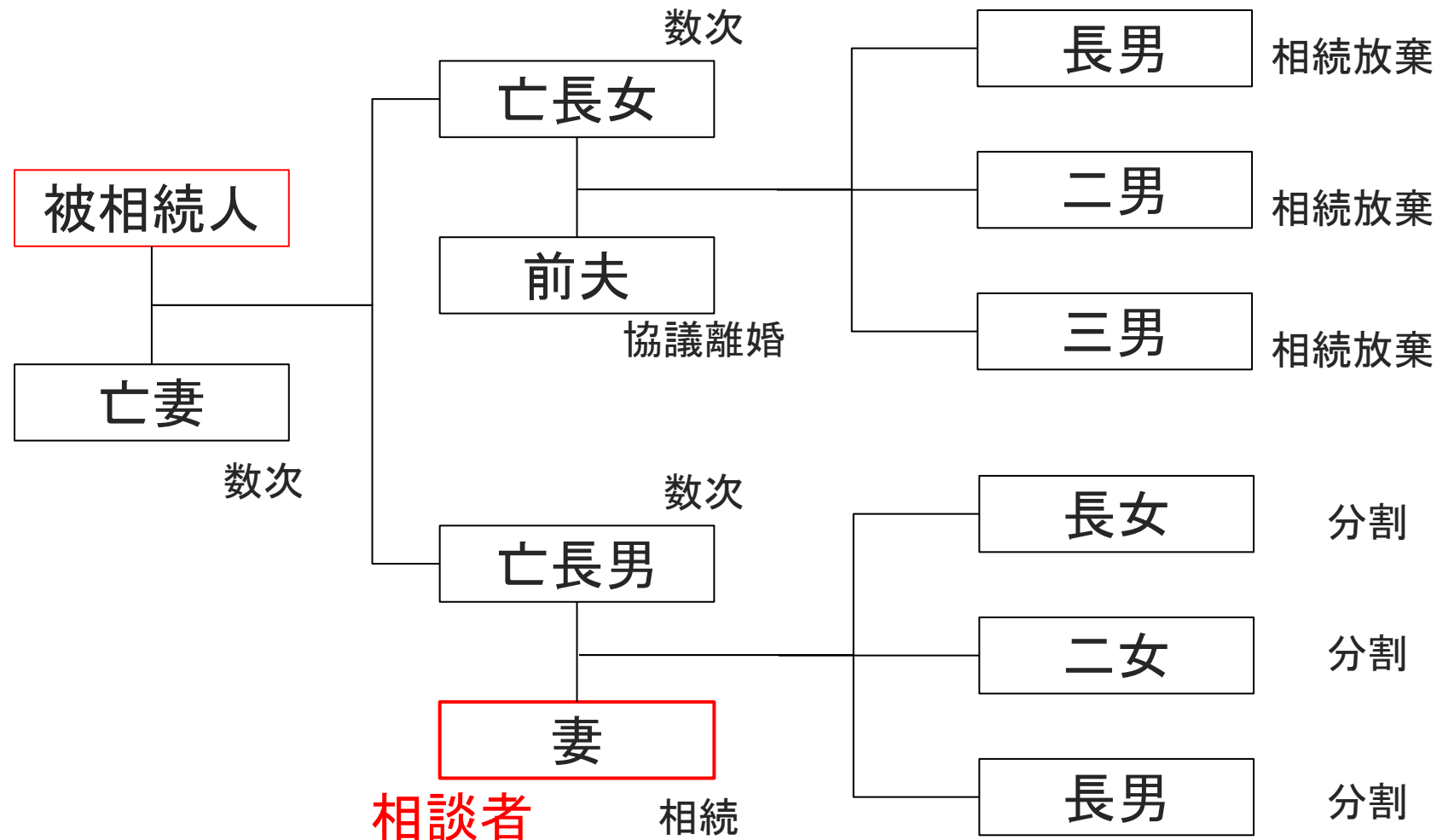
【管理】植栽の伐採業者を紹介。 → 伐採完了。

(建物の腐朽については、通行人に被害を及ぼす可能性が低いことから当面放置。)

【相続】相談者が単独で相続し、将来に相続放棄の余地を残す。

以上で応急的な対応を終了し、必要に応じて第二段階の相談対応に移行する。

事例7) 相談内容の整理 → 簡易調査 → 仮説



- 隣人の力を借りやすいような遺産分割を選択した

事例7) 相談内容の整理 → 簡易調査 → 仮説



イメージ写真

Ⅸ 環境整備のための 紹介サービス

※事例8

各種紹介サービス

【商品名】

応急処置紹介サービス



【商品名】

植栽伐採紹介サービス

【商品名】

相続登記支援サービス

【商品名】

家財処分紹介サービス

建物解体工事紹介サービス

【商品名】

不動産調査紹介サービス

登記情報等調査紹介サービス

【商品名】

コンサルタント紹介サービス

【商品名】

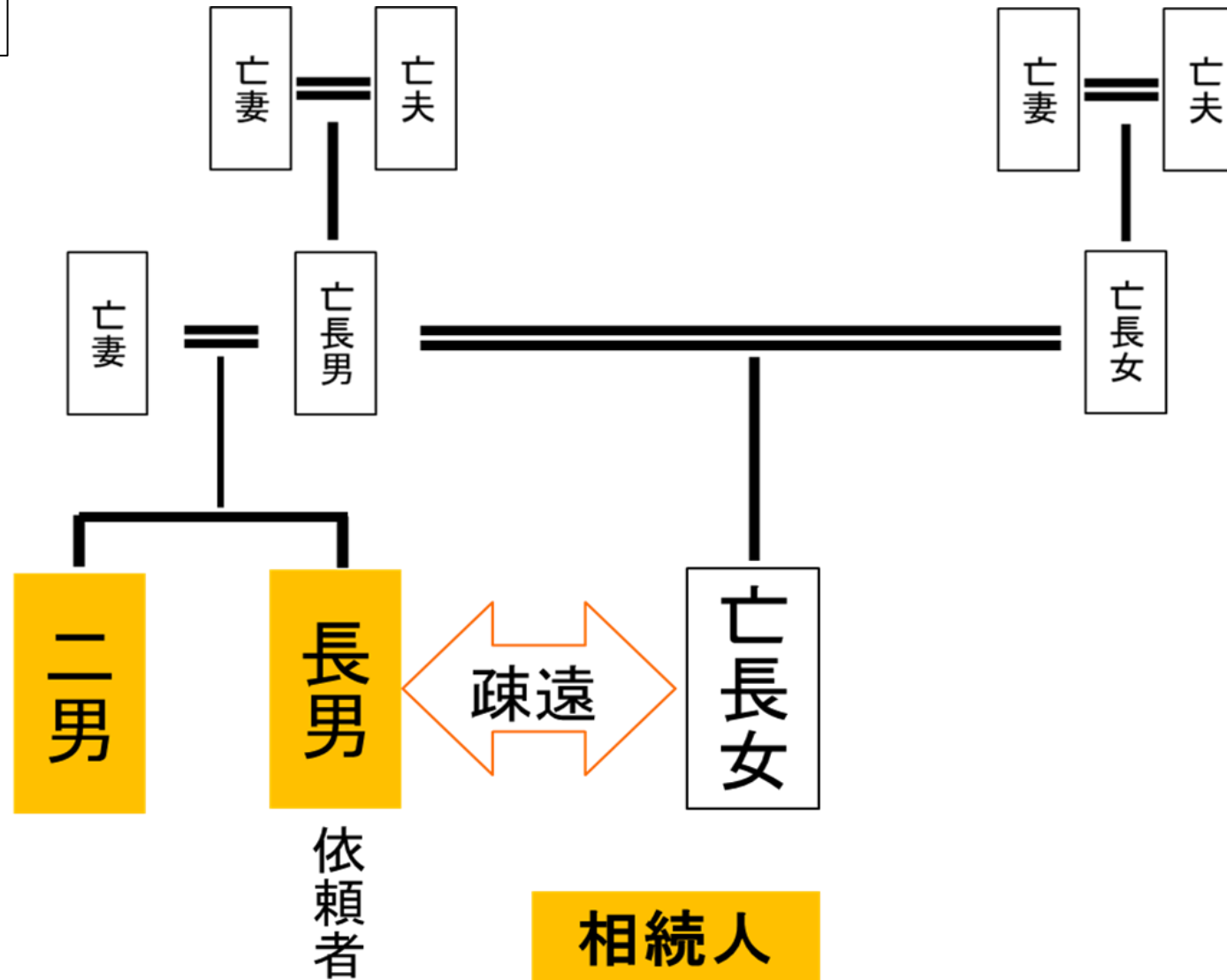
空き家管理サービス

事例8)きっかけは植栽の伐採から



事例8) 植栽伐採紹介サービスからコンサルティングへ

相続関係説明図



事例8)問題解決のための本格的調査

必要な調査等①

●相続人に関する調査

→ 戸籍謄本等の原本の取り寄せ（法定相続情報3人分×10枚ずつ）（担当：司法書士）

●不動産に関する調査

①第一段階（[●●]家宅調査）

（担当：コンサル）

- ・他に保有している可能性がある市町村につながる資料を探す。
- ・平成9年から10年頃の遺産分割協議書を探す。
- ・■■の建物現状調査（●●で鍵を探し、無い場合は業者にて開錠）

②第二段階（名寄せ調査）

- ・保有している可能性がある市町村で、固定資産税台帳を閲覧する。（担当：司法書士）
令和4年、令和5年の固定資産税（駐車場、自宅共）

③第三段階（相続関係調査・現地調査）

- ・各不動産の間口、奥行き、路線価等を調べる。（担当：コンサル）

④第四段階（価格査定と活用方法の検討）

- ・各不動産の価格査定と有効活用、処分等について検討する。（担当：コンサル）

●預貯金、金融商品に関する調査

①家宅調査をする。（現金の探索と金融機関の目ぼしをつける）

（担当：コンサル）

②金融機関に問い合わせる。

法定相続情報と（△△様）委任状

（担当：税理士）

事例8)問題解決のための本格的調査

必要な調査等②

●準確定に向けた調査

①収支の確認（**金融機関の入出金ベース**） A T M記帳可 **申告書の控え** （担当：税理士）

●賃貸契約の確認（管理業務を受託）

（担当：コンサル）

①●●モータープール

②●●第三モータープール

③■ ■モータープール

④〇〇モータープール

●相続対策・有効活用

（担当：税理士とコンサルの連携）

①遺産分割協議書作成支援

②●● 3, 0 0 0万円控除を利用して売却

③相続税支払い原資の確保

④相続財産を譲渡した場合の取得費の特例

⑤■ ■の建物の活用（もしくは除却）

⑥駐車場の処分、または活用

⑦××市××の処分、または活用・・・ **空家法の指導なし**

●相続税の申告（着手金） タイミングが合えば9月初旬に紹介

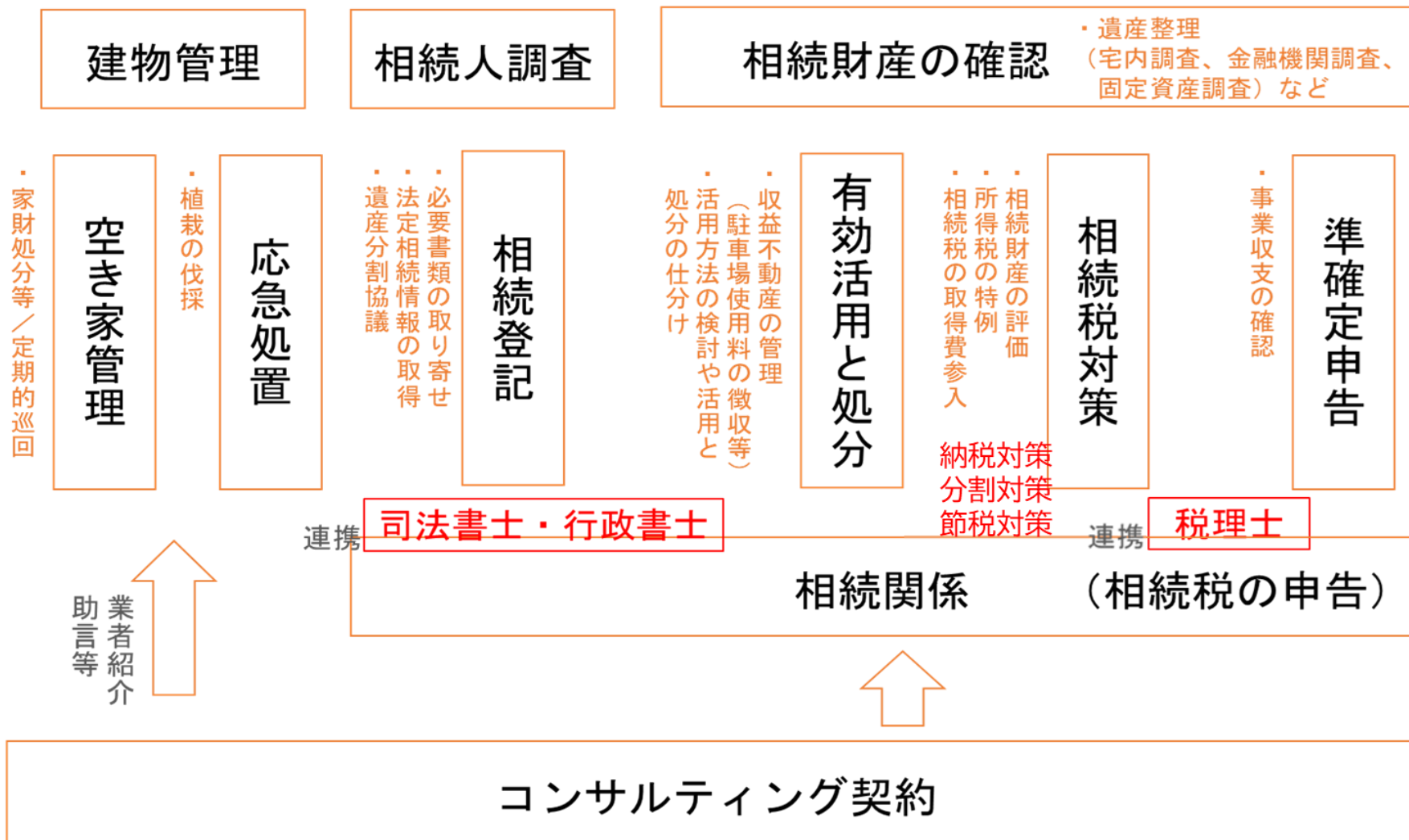
（担当：税理士）

●相続登記（随時）

（担当：司法書士）

事例8)事業概要説明図

事業概要



事例8)コンサルティング業務

保有・売却の判断（コンサルティング）

- 各物件につき、企画概要書を作成
- 不動産調査、活用・処分等の企画提案、事業支援、助言
- 保有（収益性）の可能性、また売却の判断、また売却の場合の順序などを提案
- 相続、税金など先を考えた場合の判断材料の提供



すべての計画（スケジュールを含む）を立て、共有する

事例8)コンサルティング業務

企画概要書について

(不動産調査、活用・処分等の企画提案、事業支援、助言)

【不動産調査】

- 不動産調査（土地建物、道路、法律上の規制）
- 市場調査（市場での立ち位置、どのような用途に適しているかの調査）

【活用】

- 現状維持 or 用途変更をした場合の比較想定
- キャッシュフロー想定

【処分】

- 不動産査定
- 費用面の抽出、販売方法、売却先想定など

X 調査のための覚書

【参考】不動産の調査に関する覚書(案) P-1

〇〇〇〇（以下、「甲」という。）と●●●●（以下、「乙」という。）は、乙が別表1の不動産等（以下本物件という。）に関する業務を実施するにあたり、下記の条項により合意したので覚書を締結する。

（目 的）

（契約の目的）

第1条 甲は、本物件の管理・活用・処分等に関する事業計画の策定を目的とし、この目的を達成するために必要な環境整備に要する調査業務とこれに付随する業務（以下、「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。

（有効期間）

第2条 本覚書の有効期間は、次に掲げる日のうちいずれか先に到来した日までの期間とする。

（1）締結の日から6ヶ月後の当日

（2）本事業の目的が達成したとき

（3）甲乙のいずれか一方が事業の終了を相手方に通知したとき

（4）第8条に該当するとき

2. 前項の期限は、甲乙が書面で新たな期日を設定することにより、延長することができる。

（業務の内容）

第3条 乙は、本契約の目的を遂行するため、次の業務を行う。

（1）基礎調査

（2）現状分析（現状把握及び問題点の整理など）

（3）上記業務に附帯する業務

【参考】不動産の調査に関する覚書(案) P-2

(協力義務)

第4条 甲は、乙が本契約の目的である業務を遂行するために行う各種の調査その他の行為について、乙が円滑に実施できるように協力するものとする。

(専門家への依頼)

第5条 乙は、本契約上の義務を履行するために、税理士、弁護士その他の専門家の協力を得る必要があるときは、当該専門家を甲に紹介し、又は甲の承諾のもとに乙が直接に依頼できるものとする。

(秘密保持義務)

第6条 乙は、本契約における業務上知り得た甲の財産状態、経営状態、身分上の事項その他の一切の事項について、本契約の有効期間はもちろん、契約終了後も正当な理由なく第三者に漏らしてはならない。ただし、次に掲げる場合を除く。

(1) 甲の書面による事前の承諾を得た場合。

(2) 本契約の目的を遂行するため、弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、公認不動産コンサルティングマスター等の専門資格者から乙が助言等を受ける必要がある場合（ただし、これらの者が他に秘密等を漏洩した場合には、乙は免責されない。）。

(許諾事項)

第7条 甲は、乙が本業務を遂行するために必要と判断した場合、その業務内容に関する事項を第三者に開示することに異議がないものとする。

(報酬)

第8条 甲は、乙に対し、本契約の報酬として金50,000円（税別）を、本契約締結から7日以内に乙が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする。

【参考】不動産の調査に関する覚書(案) P-3

(実費等)

第9条 甲は、乙が本契約の目的を達成するために第8条の報酬に含まない費用を支出したときは、甲が事前に承諾した範囲において、その実費を支払うものとする。

2 前項の費用について、前払いを必要とするときは、甲と乙はその支払い時期について協議して定める。

(反社会的勢力の排除)

第10条 甲が暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）、またはその関係者であると判明した場合、乙らは、本業務を即時中止し、終了する。

(免責事項)

第11条 本業務の調査、分析等は、乙らが業務を実施した日現在の諸条件を基準とするものであり、その後の関連法規（税制や行政指導を含む。）の改正並びに市場動向その他経済事情等の変動により発生する影響について、乙らは一切の責任を負わない。

(解 除)

第12条 甲と乙は、本契約を合意のうえ解除することができる。

(協 議)

第13条 本契約の規定の解釈適用に疑義を生じた場合及び本契約に定めのない事項については、関係法令並びに慣習に従い、甲及び乙は信義誠実を旨として協議し、決定する。

(特約条項)

第14条 以下の通りとする。

1. 甲は、本契約の履行に必要な本物件に関する調査や官公庁・関係者への照会、各種証明書の申請、問い合わせ等を乙に委任する。

XI まとめ

空き家相談業務のポイント

- 行政と依頼者の問題解決レベルの違いの認識
- 公益事業と収益事業の切り分け
- 相談者に寄り添いつつも冷静に／相談者への意識啓発
- その場で回答できないことは、調べて回答
- 空き家対策の利益は、経済的利益と精神的利益の組み合わせ

空き家相談業務のポイント

- 問題解決への道程をイメージして、随時修正
- 無料相談からコンサルビジネスに移行する
タイミングの習得
- ビジネスツール（契約書や報酬額表など）の準備
- 組織活動やリファーマル契約を通じた経験値
の向上
- 非弁行為への意識

情報提供: (一社)大阪府不動産コンサルティング協会

大阪府不動産コンサルティング協会の 空き家対策総合サイト **akiya.osaka.jp**



**大阪 空き家
ホットライン**



大阪 空き家ホットライン

私たち大阪府不動産コンサルティング協会は、平成23（2011）年に千里ニュータウンや泉北ニュータウンの空き家をテーマにした国交省事業に携わって以来、管理、活用、売却、予防、投資など空き家に関する様々な課題に取り組んできました。

平成29（2017）年からは、大阪市24区の空き家相談窓口と連携して空き家に対する電話相談「大阪の空き家相談ホットライン」を運営して、年間200件近くの空き家相談を受けています。大阪府四條畷市や池田市、八尾市、大阪市内の5区との空き家対策に関する協定、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携による大阪府下各市区町村空き家セミナーへの講師・相談員の派遣、遠隔地に所在する空き家の相談・問題解決の研究など、私たちの空き家問題への取り組みは多岐にわたります。

ここでは、私たちの取り組みやその成果などをご紹介します。

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
空き家利活用プロジェクトチーム

**大阪市の空き家相談**

平成29（2017）年に開設した電話相談「大阪の空き家相談ホットライン」をはじめ、相談会や対面相談、セミナー、出前講座、出前相談会などを実施しています。

また、令和3（2021）年から予約制のWEB相談を開始しました。

**堺市の空き家相談**

私たち大阪府不動産コンサルティング協会は、平成23年に実施した泉北ニュータウンでの空き家調査以降、堺市内で多くの空き家問題対策支援に取り組んでいます。

**大阪府の空き家相談**

大阪の住まい活性化フォーラムや大阪府内市町村と連携して、空き家相談に取り組みしています。大阪の空き家コールセンターで担当している四條畷市、八尾市、葛城市、河内長野市、河東町などの11市町以外に、大阪府内全域の空き家相談を受けています。

**遠隔地の空き家相談**

（一社）全国不動産コンサルティング協会の空き家対策事業をサポートし、遠隔地にある空き家の相談を受けています。

また、毎年東京で「実家や親家の空き家相談会」を開催しています。

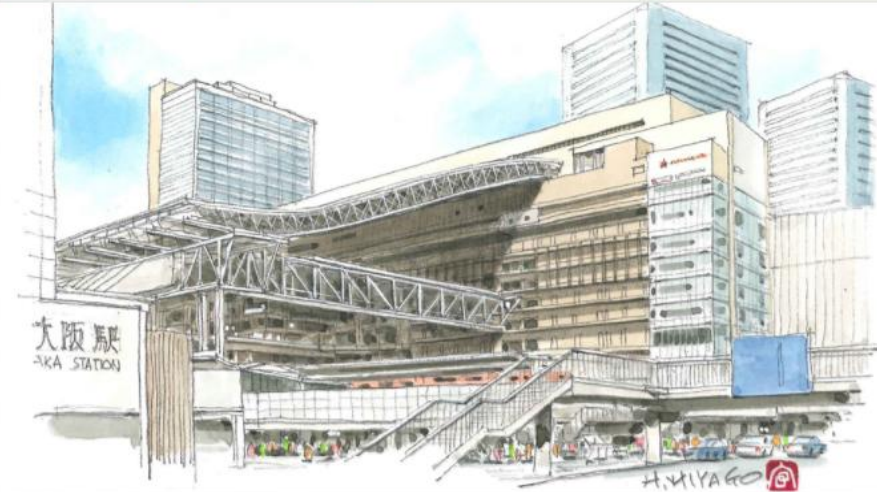
【参考】

大阪府不動産コンサルティング協会は、不動産の活用・相続・借地借家などの課題の対策・解決に取り組む実務者集団です。
一社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
お問い合わせ
お電話でのお問い合わせはこちら
06-6261-3340

公認 不動産コンサルティング
マスターとは

こんなことでお困りでは
ありませんか？

コンサルティングの流れ 協会のご案内 会員名簿 入会のご案内 活動実績



セミナー・講師派遣
ご相談
空き家の管理・活用と町家
再生
信託活用・検討のすすめ

相続対策・財産承継とコンサルティング

平成25年度の税制改正によって、平成27年1月以降に相続等で取得される財産の相続税が実質的に軽減されました。主な変更点は、①基礎控除の4割引き下げ、②相続税率の一部引き上げ（課税遺産総額2億円超が対象）、③未成年者控除、障害者控除の控除額の引き上げ、④小規模宅地等の特例の適用対象となる宅地等の面積等の変更、の4項目で、その結果、納税額の増加や相続税の軽減が見込まれ、相続税の対策が求められています。

い方がおられましたら、本会までお知らせください。



Homepage

<http://oreca.jp>

<mailto:info@oreca.jp>

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会