

空き家調査・所有者への啓発の手順書

(国土交通省 令和2年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」での取組み)

一般社団法人

岡山住まいと暮らしの相談センター

1. はじめに

岡山住まいと暮らしの相談センターは国土交通省 令和2年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択され「民間団体と地域情報誌新聞社による空き家調査と所有者・相続人への啓発事業」を実施した。これは、私共、空き家を啓発する団体が地域情報誌新聞社と連携し、その配布員の知見を活用することにより空き家を調査して、その所有者等へ直接啓発を実施する取組である。

私共は以前にも単独での空き家調査や町内会と連携した空き家調査を実施したが、このような経験や今回の空き家調査・所有者への啓発を通してこの手順書をまとめた。

これは例えば、①私共と同じような空き家問題の啓発を行う団体などが同様の事業を実施する際、②空き家の調査を依頼する組織や調査を受託する組織などがその実施をする際の参考としていただくことを想定している。

2. 空き家調査

(1) 空き家調査の計画・立案

空き家調査の計画・立案については、どの調査範囲をどれくらいの期間で調査するか検討する。その期間やその調査範囲によって調査にどれくらいの人数が必要になるかなど、個々の調査員の調査エリアの範囲や人数を検討して計画・立案をする。

(2) 調査方法の検討

調査方法については、空き家をどのような方法で調査をし、どのようなことを具体的に調査するかを検討する。

具体的には、今回の私共の調査では下記のような項目を検討・決定した。

- 調査方法・・・・・・・・外観からの調査
- 記録方法・・・・・・・・空き家と思われる物件を調査して地図にマーキング
- 調査対象の住宅・・・戸建住宅（アパートの賃貸住宅は除く）
- 空き家の判断材料・・・表札が出ていない、ポストの投函口が封鎖されている、ポストに郵

便物が溜まっている、転居・空き家などの張り紙がある、玄関・エントランスや庭の草木が伸びて荒れている、カーテンがない、いつも雨戸が閉まっている、門が封鎖されている、管理されていないなどの外観を判断材料とする。

写真１ 空き家であると思われる外観の特徴の一部

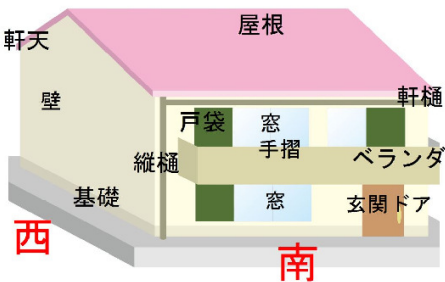
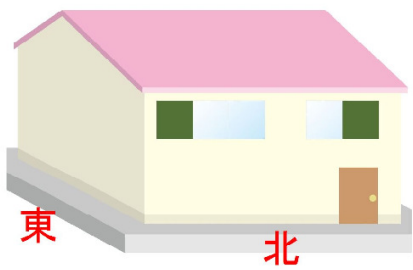


また、空き家を調査し、利活用を啓発する、データを分析するなどの目的がある場合はさらに調査項目が増える。参考までに当団体が国土交通省 平成２８年度「**先駆的空き家対策モデル事業**」で作成した成果物「**空き家チェックシート**」を添付する。これは町内会での空き家の調査を想定しており、不動産や建物の知識のない方でも簡単に調査結果を記録できるよう、作成をしたものである。このような記録用紙を使って調査項目を記録することもお勧めする。

図1 空き家チェックシート（PDF版は当団体HPからもダウンロード可）

岡山住まいと暮らしの相談センター 平成28年度 先駆的空き家対策モデル事業

http://www.okayamasoudan.com/about_model_c01.html

空き家チェックシート					
調査日				担当者	
組				表札	
住所				隣接所有者	
空き家判定理由	表札がない ポストが封鎖されている 草木が繁茂している カーテン・雨戸が閉まっている 生活感がない 業者の看板あり 近隣の方の情報 町内会からの情報 その他（ ）				
全体の状況	管理されている 不定期に管理 管理されていない その他（ ）				
建物の状況 (外観から確認できる外壁・屋根などの部位の状況)					
老朽度・危険度グレード判定	1	2	3	4	5 特（ ）
空き家の原因					
備考 (コメント、特記事項など)					
(状況図) 敷地の荒れ具合(草木や構築物など)や建物の傷みなど部位を図示して下さい。  					
昨年度調査結果					
所有者	土地	住所			氏名
	建物	住所			氏名

（３）現地調査

現地調査については、実際に調査エリアに出向いて調査を実施するが調査において留意する点は以下の通りである。

- 徒歩による調査が好ましい。（自転車・自動車などはスピードが早いので、集めることができる情報が限られてくる。）
- 外観からの調査のため、空き家らしき物件の調査となり限界もあるが、なるべく空き家を特定できるよう季節・時間・曜日などを変えて調査を試みる。（季節・時間・曜日など条件を変えることにより違った情報が得られ、なるべく空き家を特定することにつながる。）

※私共の調査でも実際に下記のようなケースがありました。

- ・天気の良い日に現地に行くと洗濯物が干してあった。
- ・使用されている可能性のある自動車や自転車が車庫にあった。
- ・（外観からは空き家と思われるが）人の出入りがあった。
- ・（外観からは空き家と思われるが）建物内に人がいた。
- ・外観は荒れているが、エアコンの室外機が稼働していた。（人が住んでいる。）
- ・居住中の隣地の家と敷地や建物が一体となっている。（利用中とみなした。）

といったことがあるので、現地調査を数回行ってみることで、なるべく空き家を特定することにつながります。

（４）集計

実際に現地調査を実施した結果を集計する。集計表を作成し、調査した物件や項目、今後調査する項目を設定し、整理する。

- ・物件番号
- ・住居表示
- ・所在地番（登記情報の調査結果を入力）
- ・土地所有者 住所・氏名（登記情報の調査結果を入力）
- ・建物所有者 住所・氏名（登記情報の調査結果を入力）
- ・啓発資料送付先 住所・氏名
- ・調査する項目など（例として私共では建物のグレードを判定しました。（**図3 老朽化・**

その他、コメントやメモ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

老朽度・危険度グレード判定基準 (岡山市の空き家実態調査基準を元に作成)		
グレード		老朽度・危険度区分
低 中 高	5	管理が行き届いており、目立った損傷もない
	4	管理が行き届いていないが、危険な損傷はない
	3	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷がある
	2	建物全体に危険な損傷が及び、放置すれば近く倒壊の危険性が高まる。
	1	建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性がある
特		その他建物以外に老朽・危険があるなど

登記簿調査では主にその所有者の情報を調査する。最近では登記情報提供サービスが普及しており、インターネットで簡単に登記情報の調査ができるが、調査のポイントとしては下記の通りである。

- 5

- ・住宅地図の住居表示で空き家の位置を把握するため、住居表示と地番が異なる場合は地番検索サービスを利用して住居表示から地番を調べて入力する。
- ・登記情報で相続登記や住所変更の登記がされている場合は、所有者の居所は分かるが、空き家は相続登記などがされていないことが多い。
- ・また、登記上の住所は空き家の住所かその不動産を購入したときの住所から変更していないケースもある。

3. 所有者・相続人への啓発

(1) 送付・ポスティング資料の作成

送付・ポスティング資料の作成では所有者・相続人への啓発のための資料送付に使用のご挨拶文やチラシ、資料を作成する。作成する資料のサンプルとして下記の文書を添付する。

- ・ご挨拶文（図4 不動産の利活用のご案内について 参照）
- ・啓発チラシ（図5 岡山住まいと暮らしの相談センター チラシ）
- ・啓発資料（図6 「どうする空き家!? 空き家問題を考える紙上セミナー2021」）

図4 不動産の利活用のご案内について

令和3年2月1日

岡山市内に土地・建物
をご所有の皆様

不動産の利活用のご案内について
(国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」での取り組み)

一般社団法人
岡山住まいと暮らしの相談センター

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

突然にお手紙を差し上げる無礼をお許し下さい。私共は岡山住まいと暮らしの相談センターと申します。空き家問題の啓発活動とその相談対応を行うために各種の専門家や専門業者が連携し、活動をしております民間の団体です。平成27年より国土交通省のモデル事業採択が契機となり、空き家活用の啓発と相談対応を行っております。

国土交通省が募集をいたしました令和2年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」(公募：住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室)に採択され、全国の空き家対策のモデルとなる仕組みを構築すべく事業を実施しております。

空き家問題の解消を図り、住みよいまちづくりを目的とするこの事業につきましては、国土交通省のモデル事業となっており、岡山市建築指導課空家対策推進室と連携して事業を進めております。

空き家の活用促進の取り組みとして岡山市内の現在利用されていないと思われる土地・建物の調査とその利活用の促進のための啓発活動を行っており、その一環として、この度法務局で公示されている登記情報から、このお知らせをお送りさせていただきました。現在、この土地・建物を利用されている場合やすでに各種業者などに利活用を依頼されている場合は大変失礼いたしました。

平成27年5月に、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されましたが、皆様におかれましては、同事業に対しましてご理解をいただき、この機会に今一度、ご所有の土地・建物についてお考え頂き、ご相談がございましたらお気軽に岡山住まいと暮らしの相談センターまでご連絡頂ければと思います。

また、利活用に関する資料を添付いたしましたので、今後のご参考となさせていただきます。

突然にこのようなご案内をお送りさせていただき申し訳ございませんが、ご理解とご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

図5 岡山住まいと暮らしの相談センター チラシ

令和二年度 国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

お悩みではありませんか？

不動産 空き家 相続

相続をスムーズに
おこなうためのノウハウ

とくに相続した方が多いが
わからない問題の適切な
相談・解決先を知りたい

相談
無料

まずはお電話で内容をお聞かせください

TEL.086-206-5581

受付時間／月一金 9:30～16:30

(国定休日は受付できません)

※対応中のご相談は予約制となっております。

令和2年度 国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

私たち「岡山住まいと暮らしの相談センター」にご相談ください

こんなお悩みを抱えていませんか？

空き家のこ

空き家を所有しており、今後の利用用途についてお悩みの方へご相談をお受けいたします。

空き家の売却	空き家の片付け
解体について	建築・解体や重宝の処理

など

相続・終活のこ

相続関係、老後の生活や終活についてのお悩みやご相談をお受けいたします。

不動産の名義	相続・遺言
老後の住み替えや介護	成年後見・身元代理

など

不動産のこ

不動産売買やリフォームについてなど、不動産に関するご相談をお受けいたします。

売却・購入したい	リフォーム管理
不動産の価格査定	不動産の有効活用

など

その他

不動産に関すること

- 不動産に関する法律や税金についてのこと
- 増築や増築についてのこと
- 高層ビルについてのごとや住宅地の用途（地域・地種）など
- 賃貸物件への募集や案内（任意募集）
- 賃貸物件の募集や案内は無料です、重宝を申したい
- 地域で空き家対策をしたいので支援してほしい

など

安心して相談できる相談員の一斉です。

お気軽にご相談ください。

連絡のお悩みも！ 小寺 立名 Kobayashi Takanori 「空き家対策」に関心がある方にも、手厚くサポートし、安心・信頼の一助となるよう尽力します。	相続、建築、解体のお悩みも！ 藤方 大樹 Fujiwara Taiki 建築・解体の相談や、建築・解体の費用の相談などを行います。	不動産のお悩みも！ 石田 浩治 Ishida Kohji 不動産売買や賃貸に関するお悩みや、不動産に関する法律や税金の相談などを行います。	法律のお悩みも！ 小村 啓孝 Kobayashi Keiyo 相続・遺言の相談や、成年後見・身元代理の相談などを行います。
--	--	--	--

岡山住まいと暮らしの相談センターとは

私たちは、不動産・法律・税金・相続などの専門知識を比べ、建築・解体・片付け・処理の評価・介助、暮らしのためのプロが活躍している一貫した法人です。また、本県で活躍する専門家の連携により、不動産の活用促進の高度化や空き家対策の推進など、市民の暮らしの質の向上に貢献していきます。

相談の流れ

- まずはお電話
- 相談内容から必要書類の提出
- 無料相談
- 正式な相談内容や依頼内容の決定

※対応できる相談を希望される場合は必ずお電話でご予約をお願いします。

秘密相談無料

※必ずお電話でご予約をお願いします。

図6 「どうする空き家!? 空き家問題を考える紙上セミナー2021」(PDF 版は当団体 HP からダウンロード可)

岡山住まいと暮らしの相談センター 令和2年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

http://www.okayamasoudan.com/about_model_e01.html

[illegible]

（２）送付リストの作成

送付リストの作成については**図２ 集計表**を用いて、送付先住所と氏名を整理する。特に送付先については、登記情報から相続登記や住所変更の登記がされている場合は、所有者の送付先がわかる。相続登記がされていない場合は、空き家の現地の住所に宛てて、送付を試みると、郵便局に所有者等が転送届を提出している場合は届く可能性がある。

（３）送付・ポスティング

送付・ポスティングについては、準備した啓発資料を郵送もしくはポスティングを行う。ポスティングは空き家の場合、ポストが郵便物やチラシなどでいっぱいになっているケースもあり有効でないこともある。郵送・ポスティングを併用して、所有者等への啓発を実施する。このように直接、所有者等へ啓発を実施することで、所有者等のタイミングで反応があることを期待したい。

４．おわりに

本事業にて空き家調査・所有者への啓発を実施した手順等をもとにこの手順書をまとめたが、今後、本手順書を読んでいただいた方々の努力により、地域の空き家の利活用が促進され空き家問題の解消に少しでも貢献できれば幸いです。

一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター 担当：^{いしだしんじ}石田信治（事務局長）
〒700-0807 岡山市北区南方2丁目13-1 きらめきプラザ2階
ゆうあいセンター貸事務所10（岡山県総合福祉・ボランティア・NPO会館 内）
岡山住まいと暮らしの相談センター相談専用ダイヤル：086-206-5581
受付時間：月～金 9：30～16：30（祝日はお休みです）
E-Mail：support@okayamasoudan.com URL：http://www.okayamasoudan.com/
