

各団体ヒアリング集計

<質問事項>	<空家に対する取組み内容は？>	<どのような事が課題となっていますか？>
【法務】		
大阪弁護士会	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策としての不在者財産管理人、相続財産管理人制度活用の研究。 ・空家問題の各種セミナー開催（市民向け、自治体職員向け）。 ・市民向け無料電話相談窓口での対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・流通性のない空家の抜本的解決については管理不全の要因や、各種法律等の規制もあり難しい問題であると思う。除却して更地となれば、流通するものについては除却費用というコストが流通阻害要因となっている。規制緩和等、市として何ができるのかという視点も必要。大阪市などは除却の補助金も充実している。 ・調整区域等の空家についても、市としてどうしていくのかという「まちづくり」の問題。 ・流通の可能性については、地元業者等、粘り強く調査していれば、意外に取引が成立するケースもあったので、需要はどこに眠っているのかわからない。
大阪司法書士会 河内支部	<ul style="list-style-type: none"> ・生前に遺言執行者を定めるよう、セミナー等での啓発を実施している。また、公正証書遺言（費用10万円程度）についても推奨している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記が放置され、相続人を探すのが困難。 ・更に、住民票の記載台帳が5年保存となり、また戸籍の付票も5年保存となった。それ以上経過している場合法定相続人を探すことが、非常に困難となった。今後は、より相続人が不明となる事例も多くなると懸念される。
【不動産】		
大阪土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市や東大阪市の空家対策協議会に出席し、意見を出している。 ・啓発活動も行っている。 ・7～8年前より、境界の標識の復元の仕事が増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定していないと売却がしにくい。 ・売却には相続登記が必要であるが、されていない物件が多い。
一般社団法人 大阪府宅地建物 取引業協会 東大阪八尾支部	<ul style="list-style-type: none"> ・約7年前より八尾市役所で2か月に一回（奇数月の第3木曜）、無料相談会を実施。多い時で5～6件相談がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行の融資が厳しく売買ができないケースがある。（50㎡以下、長屋、接道、築20年以上などに対して融資がつかない） ・相続されていない物件 ・新たに市域全域が準防火地域以上となったため、コストアップ（坪5万円程度UP） ・現在の要望・ニーズを満たすには、100㎡以上の敷地が必要で、最近の分譲では100㎡以上を確保するようにしている。
公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部大阪東支部	<ul style="list-style-type: none"> ・東大阪市にて、月1回第2金曜日に不動産無料相談を実施している。体制は、相談員（無報酬）2人×2組で2時間対応している。多い時で10組ほどの相談がある。 ・管理不良空家の建っている土地の売却について、解体や権利登記の費用も全て購入者負担を条件として、入札を行っている。最終的には全国会員4000社による入札を実施する。こえまでに4件ほど実績があるが、売却益が出た物件は1件のみである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の特定（法定相続人など） 解体費用、登記費用などを法定相続人が出すことがなかなかできない
大阪府不動産 コンサルティング協会	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい活性化フォーラムから相談案件がくる。（フォーラムでも難解なややこしい物件の相談）【H28年実績5件】それでも相談にくる件は、積極的な中身が多い。 ・池田市、堺市からは直接相談がある。 ・大阪市内の密集市街地の特定空家になりそうな物件についても行政からの照会で不動産コンサルティング協会にくるものもある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き問題を解決するための出口戦略の一つとして、登記上の処理までをサポートする仕組みづくり。（建物の除却まで行い、登記上の整理をして売却や活用することに備えておく。） 但し、借地した上に建物を建てているケースは、現時点では法的な部分でも解決の困難さを感じている。 ・相続放棄した場合、それを通知するようなシステムも必要を思われる。 ・活用の促進のための近隣への情報提供やサポート。

<質問事項>	<空家に対する取組み内容は？>	<どのような事が課題となっていますか？>
【建築】		
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本会としては、特になし。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本会としては、特になし。 ・ 当方で行っている建築相談会の中で、空家の案件ができることもある。
NPO法人 八尾すまい まちづくり研究会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家を改修したという、具体的な例は当研究会としては無い。 ・ 各会員の建築士が個人的には、リノベーションを手がけてはいる。 (大阪市内の空堀で長屋を購入したオーナーが店舗へ改修した事例や八尾市内で中華料理店からバーへ改修した事例等はある。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金面での問題もある。(一旦、物件を購入してリノベーション等してから、売却または賃貸するには、一定の資力が必要となる。) ・ 年間に何件の物件が取扱えるのか不明である。 ・ 市民の方は、リフォーム業者をどこにするのか不安を持っている。
NPO法人 住宅長期保証支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 活性化フォーラムを通じてある空家の相談については、基本的に15分間無料の相談を実施している。 別途、府内市町村より単独で相談がある。 相談内容により、専門家の派遣も行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビジネス化、資金調達について困難。(現在では補助金等が必要な状態。) ・ ネットワークの構築の難しさ。 ・ 継続した関係性を構築していかなければ、ネットワークがうまくいなくなる。 ・ 家財(仏壇等)等の存置物の処分が課題である。
【金融】		
住宅金融支援機構 近畿支店	<ul style="list-style-type: none"> ・ 神戸市のすまいるネット(前身は公社)の空家相談員への融資制度のレクチャーを行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ニーズを想定して融資制度を作っているが、融資実績が伸びないものもあり、啓発が出来ていない事もあると思うが、ニーズの把握をどう行うかも問題
りそな銀行 東大阪支店 住宅ローンプラザ	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビジネスチャンスであるとの認識はしているが、市場の状況なども不明であるなどの理由により、現在の所は手探り状態である。 ・ りそな銀行は信託も出来るのが強みであり、既存のパッケージ以外でも個々の案件毎に、検討することは可能。 	
大阪シティ信用金庫 八尾営業部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家という切り口での展開は考えていない(解体ローンも含め)が、無担保のリフォームローンはある。 	