**参考様式２　相談のフォローアップ対応に係る要綱　参考例**

【逐条】○○市町村空き家相談ネットワーク実施事務取扱要綱の参考例

【概要】

（１）市町村内に存する空き家等の所有者は、市町村と協定を締結している不動産関係団体に属する宅建業者の紹介を受け、空き家等の維持管理、賃貸、売却、更地にして売却、譲渡、相続関連、解体（土地の維持管理）等について相談することができる。

（２）空き家等の利活用を希望する者（個人又は個人から依頼された事業者）は、所有者等へ連絡したい場合に市町村に相談することができる。

|  |
| --- |
| （趣旨）  第１条　本要綱は、○○市町村内に存する空き家等に関する相談に積極的に対応することで、空き家等が管理不全な状態になることを防ぎ、市民の安全で安心な生活を確保するため定める。 |

概要にも記載があるとおり、空き家バンク等に登録がなく、直接の情報の開示、提供が困難な案件に関して、所有者、利用希望者及び不動産関係団体の連絡の橋渡しを行うことにより、空き家等の活用に寄与するためのネットワーク構築を目的としています。

|  |
| --- |
| （定義）  第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。  ⑴　空き家等　○○市町村内に所在する建物その他の土地の工作物で、現に人が使用していないもの及びその敷地をいう。  ⑵　所有者等　空き家等を所有又は管理する者をいう。  ⑶　相談希望者　空き家等の維持管理、処分等について相談しようとする所有者等をいう。  ⑷　利活用希望者　空き家等の購入、賃貸を希望する所有者等以外の者をいう。 |

　⑴　「空き家等」の定義については、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号）第２条において定義づけられている「空家等」ではなく、より広い利用を見込むため、広義の空き家等を定義している。どちらを選択するかは、各市町村の実情に合わせた判断で行う。

　⑵　現に当該物件を管理している者であって、登記上の所有者のみを指すものではない。（遺産分割協議書の整った相続人、固定資産税の納税管理人等）

* ⑶・⑷については、一般的な概念の用語の範疇でありますが、相談の対象、目的を明確にするため定義づけた。

|  |
| --- |
| （対象）  第３条　本要綱で扱う空き家等は、戸建住宅に限る。 |

　対象とする空き家等に関しては、地域の実情や協定を結ぶ団体との協議により、共同住宅、長屋等を加えることを妨げない。

|  |
| --- |
| （相談希望者への対応）  第４条　相談希望者から市町村への相談があった場合、市町村は、協定先の不動産関係団体（以下「協定団体」という。）と連携し、以下のとおり相談に対応することができる。  ⑴　相談の受付【市町村】  市町村は、相談希望者から「不動産活用相談申込書（様式第１号）」の提出を受ける。 |

　申込書の受付は、直接、郵送、ファックス、電子メール等で行えると想定されるが、相談者の意思を正しく把握する必要があるため、できるだけ詳しく聞き取り行うことが求められる。

　ただし、申込書に記載する建築年やインフラ状況など、申請者が分かる範囲で聞き取ることが、相談されやすい体制につながると考えられる。

　また、インフラ状況については、申請者が不明な箇所については市町村で調査することが望ましい。

|  |
| --- |
| ⑵　不動産活用相談申込書（写）の送信【市町村】  市町村は、提出された不動産活用相談申込書（様式第１号）の写しを協定団体に遅滞なく送付する。 |

　「遅滞なく」とは、受付当日、又は翌日。

その後の通知までの日程を１４日間と想定しているため、出来るだけ早い最初の対応が必要となる。

|  |
| --- |
| ⑶　相談取扱者の選定【協定団体】  協定団体は、相談希望者から要望がない限り、不動産活用相談申込書をもとに相談を受ける相談取扱者を○○市町村内又は隣接する市町内から１者以上選定する。 |

　相談希望者が選択の幅を持てるように配慮するため、３から５者程度の選定が望ましいが、地域ごとの事情もあるので、選定数の基準については、それぞれの市町村と協定団体で調整を行うことになる。

|  |
| --- |
| ⑷　空き家等相談案内通知書の送付【協定団体】  協定団体は、選定した相談取扱者について「不動産活用相談案内通知書（様式２号）」を相談の受付日から１０日以内（祝祭日を除く）に市町村に送付する。 |

　協定団体の実質の事務処理期間が短くならないように市町村は、より早く確実な方法で協定団体に通知を行う。

|  |
| --- |
| ⑸　相談希望者への通知【市町村】  市町村は、協定団体から活用相談案内通知書を受け、相談希望者に受付日から１４日以内（祝祭日を除く）に通知する。 |

　市町村は、期限が迫っている状況で相談希望者へ通知を行う際、申請書に記載してもらった電話、Ｅメール等で予め通知の送付の連絡を行うようにする。

|  |
| --- |
| ⑹　通知期間の延長  　　　市町村及び協定団体は、特段の事情により、上記の期間に通知ができない場合、期限内に相談希望者に期間の延長を通知しなければならない。 |

期間の延長を行う場合は、相当の理由を付記して、何日間延長を行うのかを明記して通知する。

|  |
| --- |
| ⑺　相談希望者からの連絡【相談取扱者】  相談希望者は、通知された相談取扱者に、「不動産活用相談案内通知書（様式２号）」到着後に連絡する。 |

相談を受けた相談取扱者は、相談希望者からの空き家等の維持管理、賃貸、売却、更地にして売却、譲渡、相続放棄、解体（空き地の維持管理等）に関する相談に応じる。

活用相談にあたっては、空き家等の状態の良し悪しや法的問題等に係らず相談に応じる。

|  |
| --- |
| ⑻　相談結果の報告【相談取扱者】  相談取扱者は、相談希望者と相談取扱者が相談を行った結果を市町村に報告する。 |

　相談取扱者は、相談された物件の相談結果を市町村に報告する。

|  |
| --- |
| （活用希望者への対応）  第５条 空き家等の活用希望者（以下「活用希望者」という。）から市町村へ相談があった場合、所有者等へその情報を伝達するため、以下の場合に応じて以下のとおり対応する。  ⑴　活用希望者が所有者情報を把握済で、仲介のために不動産関係団体を紹介してほしい場合 |

　活用希望者が登記等の情報を元に所有者との連絡が取れている場合で仲介を行ってくれる業者を探しているケースとなるが、実際の取り扱いとしては、少ないと想定される。

|  |
| --- |
| ①　相談の受付【市町村】  市町村は、活用希望者から「空き家等活用相談申込書（様式第３号）」の提出を受ける。 |

　※第４条第１号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ②　空き家等活用相談申込書（写）の送付【市町村】  市町村は、提出された空き家等活用相談申込書（様式第３号）の写し　　を協定団体に遅滞なく送付する。 |

　※第４条第２号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ③　相談取扱者の選定【協定団体】  協定団体は、相談希望者から要望がない限り、不動産活用相談申込書をもとに相談を受ける相談取扱者を○○市町村内又は隣接する市町内から１者以上選定する。 |

　※第４条第３号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ④　空き家等相談案内通知書の送付【協定団体】  協定団体は、選定した相談取扱者について「不動産活用相談案内通　知書（様式２号）」を相談の受付日から１０日以内（祝祭日を除く）に市町村へ送付する。 |

　※第４条第４号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ⑤　活用希望者への通知【市町村】  市町村は、協定団体から活用相談案内通知書を受け、相談希望者に受付日から１４日以内（祝祭日を除く）に通知する。 |

　※第４条第５号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ⑥　通知期間の延長  　　　　市町村及び協定団体は、特段の事情により、上記の期間に通知ができない場合、期限内に相談希望者に期間の延長を通知しなければならない。 |

　※第４条第６号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ⑦　活用希望者からの連絡【相談取扱者】  相談希望者は、通知された相談取扱者に、「不動産活用相談案内通知書（様式２号）」到着後に連絡する。 |

　※第４条第７号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ⑧　相談結果の報告【相談取扱者】  相談取扱者は、活用希望者と相談取扱者が相談を行った結果を市町村に電話等で報告する。 |

　※第４条第８号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| ⑵　活用希望者が所有者情報を把握できない場合  ①　相談の受付【市町村】  市町村は、活用希望者から「空き家等活用相談申込書（様式第５号）」の提出を受ける。 |

　市町村には、空き家バンク等の所有者が了承をしている場合を除き、直接、活用希望者に開示できる情報がないため、本号の手順により対応する。

※基本的な取り扱いは、第４条第１号と同様

|  |
| --- |
| ②　活用希望を通知【市町村】  市町村は、所有者等に活用希望がある旨を「不動産活用相談受付通知（様式第６号）」で通知する。 |

　申込書の提出を受けた市町村は、当該空き家等が特措法に基づく空家等であった場合は、法令に基づく調査権をもって所有者を調査し、通知を行う。

　本要綱で規定する特措法に基づく空家等よりも広義の空き家等あった場合には、それぞれの市町村の情報公開及び個人情報保護の条例等に基づく範囲で調査を行い、通知を行う。

|  |
| --- |
| ③　所有者等の意思表示  所有者等は、検討する意思がある場合、市町村に意思表示を行い、第４条（相談希望者への対応）により、協定団体を仲介として相談を検討することができる。 |

　市町村に意思表示を行った所有者等は、第４条第２号から第７号の規定により仲介者の検討を行う。

　所有者等に選定された相談取扱者は、活用希望者との仲介を行う。

|  |
| --- |
| ④　結果報告【相談取扱者】  相談取扱者は、所有者等と行った相談の結果、仲介の結果等を市町村に報告する。 |

　※第４条第８号の取り扱いと同様

|  |
| --- |
| (個人情報の適正管理)  第６条　○○市町村及び協定団体は、本要綱に掲げる業務を通じて取得した個人に関する情報を適正に取り扱わなければならない。 |

　個人情報の適正管理規定は、各市町村の情報公開及び個人情報の保護条例等の規定に基づき、規定する。

|  |
| --- |
| （委任）  第７条　この要綱の定めるもののほか、必要な事項は、市町村及び協定団体が協議の上、別で定める。 |

　前条と同様、各市町村の実情に合わせて、規定する。

　　附　則

　この要綱は、平成○○年○月○日から施行する。