

令和7年度の主な取組について

米子市居住支援協議会の設立

▶ 居住支援協議会とは？

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、**地方公共団体や居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等が連携し、住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅への賃貸人に対する情報の提供等について協議を行う会**のこと。

▶ 協議会設立の背景

本市においては、鳥取県居住支援協議会への参画等により、住宅確保要配慮者の居住支援に取り組んできた。

民間においても、社会福祉法人養和会が鳥取県宅地建物取引業協会西部支部に呼びかけ「高齢者・障がい者居住支援会議」が開催されており、市も参画していたが、市が協議会を主催するよう求める声があった。

関係団体の実務担当者が顔の見える範囲で協議する必要性を実感していたことや、令和7年10月施行の改正住宅セーフティネット法において地方公共団体による居住支援協議会の設置が努力義務化されたことを踏まえ、米子市居住支援協議会を設立することとした。

▶ 協議会の概要

■ 設立	令和7年10月21日
■ 会長	米子市都市整備部長
■ 会員	不動産関係団体 公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会西部支部 公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部 福祉関係団体 社会福祉法人養和会 社会福祉法人米子市社会福祉協議会 居住支援法人 社会福祉法人こうほうえん地域総合支援室 居住支援法人スマイル その他 特定非営利活動法人山陰福祉の会 鳥取県住宅供給公社西部支部 鳥取県居住支援協議会あんしん賃貸相談員 市 福祉保健部（福祉政策課、福祉課、障がい者支援課、長寿社会課） こども総本部（こども相談課）、都市整備部（住宅政策課）

※その他オブザーバーとして、県と居住支援法人（市外）あり。

- 事務局 米子市都市整備部住宅政策課
- 事業の内容
 - ・ 会議の開催（総会、部会の開催）
 - ・ 住宅確保要配慮者の属性に応じた入居スキームの構築（各部会において協議）
 - ・ 関係団体の協力体制の構築（座談会等の開催）
 - ・ 情報提供（協議会会報作成、セミナー等の開催）

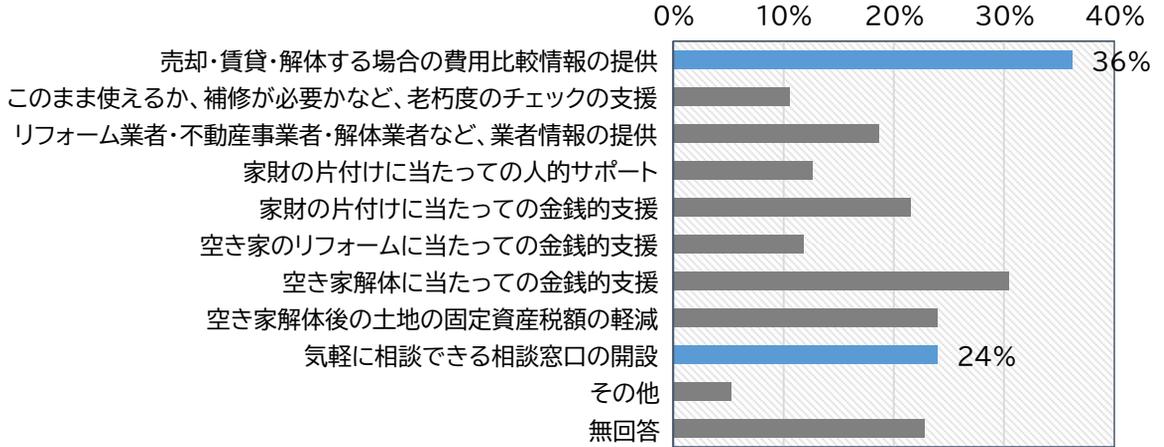
▶ 令和7年度の事業

長寿社会課と連携し、厚生労働省「令和7年度高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」に応募。本伴走支援事業アドバイザーの支援を得て、設立総会（10/21）、合同部会（12/24）、高齢者支援部会（2/16）時に「居住支援体制づくりに向けた勉強会」を開催した。

空家等管理活用支援法人について

▶ 制度導入の背景

令和5年に空き家所有者に対して行ったアンケート調査の結果、行政に求める支援のうち最も多いのは、「費用比較情報の提供」であった。また、「気軽に相談できる相談窓口の開設」を挙げる人も多く、費用面を含めた相談ができる体制づくりが求められていることが分かった。



出典：R5建物利用意向アンケート「空き家に関して行政に求める支援はありますか」

令和5年に改正された空家法において、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策や空き地対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくため、空き家の管理や活用、相談に取り組むNPO法人、社団法人等を市町村が「空家等管理活用支援法人」に指定する制度が創設された。

そこで、空き家・空き地に関する相談体制を強化するため、令和6年度から相談業務などを行なう法人について指定を行い、市民や空き家所有者からの相談対応のほか、市が抱える困難案件などの対応にあたってもらっている。

▶ 指定の状況

支援法人	指定日	備考
じゅうmado米子 ((一社)全国住宅産業地域活性化協議会)	R6.4.1	所有者不明土地利用円滑化等推進法人 (R6.5.17指定)
(一社)日本住宅政策機構	R6.4.19	所有者不明土地利用円滑化等推進法人 (R6.5.13指定)
(一社)全国空き家対策協会	R7.4.1	
(一社)鳥取県活かす空き家協会	R7.7.18	

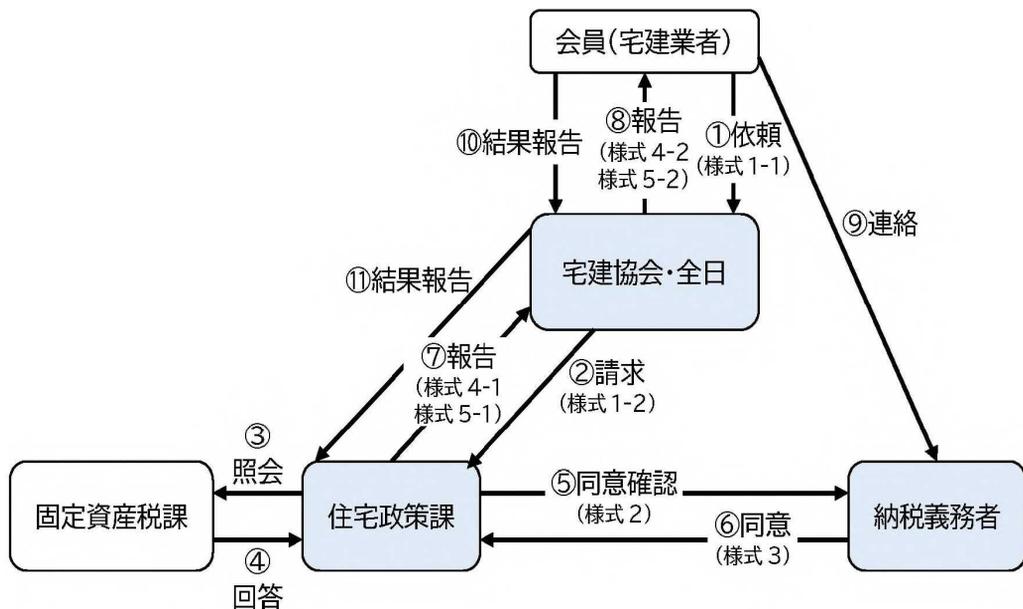
空家等の所有者等関連情報の外部提供の開始

▶ 制度導入の背景

空き家・空き地の所有者情報を把握する際、一般的には不動産登記情報を活用するが、空き家・空き地の中には相続登記等がなされていないものがあり、登記情報では現所有者が分からず、購入・賃借希望者がいても所有者調査に時間や費用がかかるために取引を断念するケースがあると推察された。

そこで、空き家・空き地の流通を促すため、民間事業者団体等に一定の条件下で所有者等関連情報を提供することとし、本市と連携協定を締結している鳥取県宅地建物取引業協会西部支部及び全日本不動産協会鳥取県本部について、協定書を一部変更の上、令和7年5月から情報提供を行うこととした。

▶ 外部提供の流れ



※次の(1)から(3)のいずれにも当てはまる場合に限り、市に所有者等関連情報の提供を求めることができるものとする。

- (1) 当該物件の活用（購入・賃借）希望者がいること。又は当該物件の隣接地における空き家・空き地の発生抑制又は解消を図るのにあたり、隣接地における境界確定・解体のため、当該物件の所有者情報が必要であること。
- (2) 情報提供希望者（会員）が媒介、買取り又は相談対応を行えること。
- (3) 情報提供希望者（会員）が登記事項証明書又は登記情報（全部事項）を取得した上で、登記事項証明書又は登記情報（全部事項）に記載のある所有権の登記名義人宛てに書面を送付したが「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきたこと。

▶ 空家等管理活用支援法人への提供

空家等管理活用支援法人については、空家法により「所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、所有者等関連情報を提供する」とされていることから、上記と同様の流れで情報提供することとしている。※図内の①⑧⑩は不要。

財産管理制度を活用した空き家の流通促進

▶ 財産管理制度とは

利害関係人が裁判所に対し、所有者に代わる管理人（清算人）による管理等を求めることができる制度。

空き家・空き地対策に活用可能な財産管理制度として、次の制度が挙げられる。

- ① 不在者財産管理制度（不在者の全財産が対象）
- ② 相続財産清算制度（相続財産全部が対象）
- ③ 所有者不明土地管理制度（土地、土地上の動産、土地の処分により得た財産が対象）
- ④ 所有者不明建物管理制度（建物、建物上の動産、建物の処分により得た財産が対象）
- ⑤ 管理不全土地管理制度（土地、土地上の動産、土地の処分により得た財産が対象）
- ⑥ 管理不全建物管理制度（建物、建物上の動産、建物の処分により得た財産が対象）

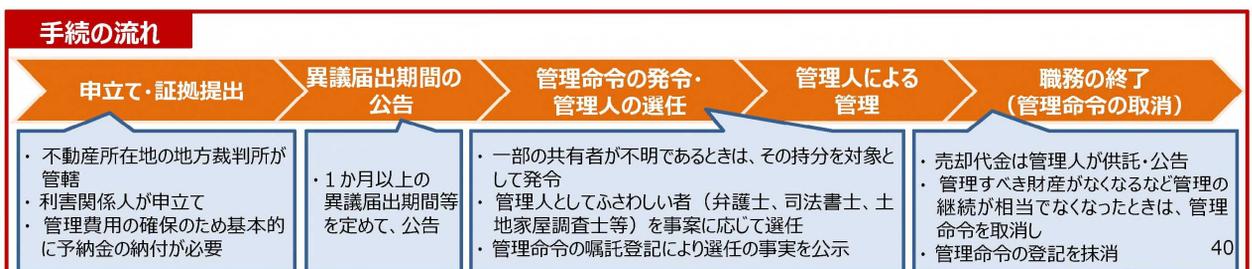
▶ 所有者不明土地・建物管理制度とは

従来、土地や建物の所有者が行方不明の場合には不在者財産管理人を、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理人を選任して対応することが可能だった。しかし、従来の財産管理制度は、人単位で財産全般を管理する必要があるため、財産管理が非効率になりがちで、申立人等の利用者にとっても負担が大きいという問題や、所有者を全く特定できない土地・建物については、制度を利用することができないという問題があった。

そこで、特定の土地・建物に特化して管理を行う新たな財産管理制度として令和3年の民法改正（令和5年4月1日施行）により、所有者不明土地・建物管理制度が創設された。

市住宅政策課では財産管理制度のうち、この制度を活用し、法定相続人がいない又は法定相続人全員の相続放棄により相続人不存在となった物件について、令和6年度から市が利害関係人として管理人の選任申立てを行っている。

▶ 手続の流れ



出典：法務省民事局「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」（令和8年2月版）

空き家・空き地対策強化月間

5月26日（月）から1か月間を「空き地・空き家対策強化月間」とし、重点的に空き家の巡回や、特定空家等・管理不全空家等の認定などを行った。

【期間】令和7年5月26日（月）～6月25日（水）

【実績】管理不全空家等の新規認定…6件
特定空家等の新規認定…14件

※2015（平成27）年5月26日に「空家等対策に関する特別措置法」が全面施行されたことから、5月26日は「空き家の将来を考える日」として一般社団法人日本記念日協会に認定されている。

緊急安全措置の実施

台風などにより、緊急的に瓦やトタンの除去やブロック塀の除去などが必要となった空き家で、相続人不存在であったり所有者（相続人）がいるものの即時の対応が難しい場合、空家条例に基づき、市が緊急安全措置を実施している。

米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例（抜粋）

（緊急安全措置）

第14条 市長は、空家等又は空住戸等の倒壊等による市民の生命、身体又は財産に対する重大な危害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該危害の防止のために必要かつ最小限度の措置を自ら行い、又は第三者をしてこれを行わせることができる。この場合において、当該措置に要した費用は、当該措置に係る空家等又は空住戸等の所有者等の負担とすることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に係る空家等又は空住戸等の所在地及び当該措置の内容を、当該空家等又は空住戸等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく当該空家等又は空住戸等の所有者等を確認することができない場合は、この限りでない。

3 前項ただし書の場合には、市長は、当該空家等又は空住戸等の所在地及び第1項の措置の内容を公示しなければならない。

特定空家等の除却後の跡地の活用促進

▶ 空家等管理活用支援法人との連携事例

年月	経過
R4.10	近隣住民から、樹木の繁茂及び老朽空き家について通報
R6.9	特定空家等に認定
R6.12	土地の所有者及び建物の所有者との協議が難航したため、支援法人Aに相談
R7.1	支援法人Aと各所有者が交渉した結果、支援法人Aの業務提携先の宅建業者Bが土地・建物を買取ったうえで特定空家等を除却することになり、売買成立
R7.3	宅建業者Bが樹木を伐採し、特定空家等除却（特定空家等除却補助事業活用）
現在	宅建業者Bから宅建業者Cに跡地が売却され、宅建業者Cが分譲地として販売