

A-3 空き家の有効活用に関する相談事業																	
事業主体	公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会																
対象地域	新潟県全域																
事業概要	新潟県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、行政書士会等と連携して整備。																
成果計測指標	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況値 (事業着手時点)</th> <th>完了時点 (H26年2月28日時点)</th> <th>今後の目標値 (H27年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>問い合わせ件数 (件)</td> <td>20</td> <td>85</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>相談対応件数 (件)</td> <td>10</td> <td>65(38)</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>相談対応の手引き</td> <td>なし</td> <td>完成</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)	問い合わせ件数 (件)	20	85	500	相談対応件数 (件)	10	65(38)	300	相談対応の手引き	なし	完成	
	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)														
問い合わせ件数 (件)	20	85	500														
相談対応件数 (件)	10	65(38)	300														
相談対応の手引き	なし	完成															

※ ( ) 内は、事業期間内の空き家所有者からの相談対応件数

## 1. 事業の背景と目的

今後、本格的な少子高齢化社会の到来に伴う人口減少時代を迎え、急激な空き家の増加が想定される。

当協会の相談事業は、新潟県の指導のもと県下30市町村、関係する業界団体、空き家への入居を希望する消費者、空き家の所有者(家主)との連携を図り、売買、賃貸、管理、解体等の相談体制を整備することにより、空き家を負の住宅資産とするのではなく、有効活用することを目的とする。

当協会は、平成25年7月に政府の公益法人制度改革をうけ、新潟県内の不動産業界で唯一、新潟県知事認定の公益社団法人である。昭和42年4月の設立以来、長年にわたり新潟県及び県下30市町村の不動産行政の推進に協力してきた。相談事業は、当協会の本部及び県下11支部(新潟、長岡、上越、三条、魚沼、西蒲燕、柏崎、新発田、新津、村上、十日町)内の計12箇所において、常設の空き家無料相談所を開設し、売買、賃貸、管理、解体等の有効活用について、総合的な相談対応が可能な長年の経験をもつ宅地建物取引主任者である役員及び事務局が担当した。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業概要と手順

#### 1) 事業概要

本年度は、相談体制の整備に係る以下の①～⑥の事業を実施した。

#### ①活用可能な空き家等の把握と登録システムの構築

##### 1) 協会会員向け活用可能な空き家等に関するアンケート調査の実施

- ・当協会の全会員(1,315社)を対象として、空き家等の流通上の課題や空き家等所有者からの相談内容、活用可能な空き家情報等に関するアンケートを実施した。

##### 2) 空き家登録システムの構築

- ・1)のアンケートで得られた情報等をもとに、移住希望者等向けに活用可能な空き家の情報提供を行う空き家登録システムを構築した。

#### ②相談員の研修・育成

##### 1) 相談対応の手引きの作成

- ・当協会の本部を含めた県内12箇所に設置する相談窓口において、統一した相談対応が可能なように相談対応の手引きを作成した。

##### 2) 相談員向け研修会の開催

- ・相談スキルとして不足している解体や建物検査、改修等に関する相談員の研修会を開催した。

### ③相談業務に必要な基礎情報調査

土地家屋調査、不動産鑑定、建物検査、リフォーム、ハウスクリーニング等の業界団体の所在地、連絡先のリストを作成した。

さらに、市町村の空き家担当窓口や空き家バンク設置状況、設置済みの市町村への当協会との提携の相談窓口の設置の可否について、協力依頼の文書の送付及び電話による聴き取り調査により把握・整理した。

### ④空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家無料相談や相談窓口設置場所、空き家の有効活用の必要性など、空き家の所有者向けのパンフレットと相談窓口の周知チラシを作成した。

### ⑤相談事業の実施 ※常設の相談窓口の設置を含む

当協会の本部及び11支部内の計12箇所に、管理、売買、賃貸、解体の4項目の相談に対応する常設の「空き家無料相談所」を開設し、相談対応を行った。

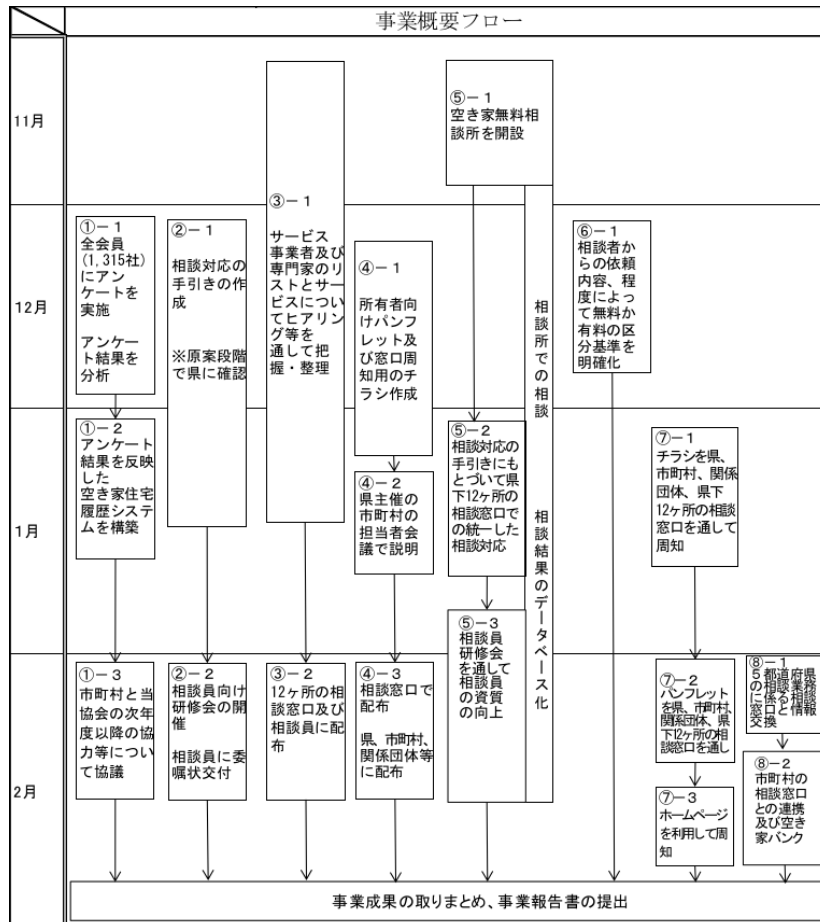
### ⑥相談を通じて必要とされる空き家等の診断・調査体制の整備

現時点で住宅等を売買、賃貸する際の家屋調査、権利関係調査、建物検査(インスペクション)、融資に係る土地・建物の鑑定評価等の体制は整備済みであるが、無料で対応する範囲については、不明確だったことから、業界団体である司法書士会、行政書士会、建築士事務所協会、鑑定士協会等と協議し、診断・調査に係る費用負担発生等の有無(無料か有料の区分)を調査確認した。事業内容と手順を次のフロー図として示す。

## 2) 事業の手順

事業は以下の手順で進めた。

図1 フロー



## (2) 事業の内容

### ①活用可能な空き家の把握等と登録システムの構築

#### 1) 協会会員向け活用可能な空き家等に関するアンケート調査の実施

空き家の有効活用意識や流通上の課題、空き家登録システムへの登録物件の把握、空き家等所有者からの相談内容等の収集を目的に、当協会の全会員(1,315社)を対象としたアンケートを実施した。なお、アンケート対象とした空き家の定義は、新潟県内の空き家の中古住宅(戸建)で、6ヶ月以上継続して使用していない状態の建物とした。

表1 アンケート内容と結果の概要

アンケート項目	ア. 空き家等の有効活用意識。 イ. 空き家等の流通上の課題(税制、金融等を含む) ウ. 活用可能な空き家等登録システムへの追加掲載項目 エ. 空き家登録システムへの登録可能物件 オ. 空き家等の所有者から相談内容	
回答数等	回答数：91社/1,315社、回収率：6.9%	
アンケート結果	有効活用意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家利用は環境面からもスクラップを出さず、性能等を向上させ価値を高める。リノベーション住宅を実践したい。</li> <li>・大都市圏で退職を迎えた団塊世代を対象とする田舎生活提案、子育て世代は空き家を利用したのびのび子育て支援住宅として提案していきたい。</li> </ul>
	流通上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産取得税、固定資産税の軽減措置。</li> <li>・耐震検査、リフォームに対する補助金の充実</li> </ul>
	登録システムへの追加掲載項目	アスベスト調査、融雪等
	登録可能物件	26件 柏崎地区が過半数を占め、都市部の長岡市が2件、三条市が1件 他は中山間地域が5件だった。
	所有者から相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有効活用や相談の無料・有料の判断基準などの相談や情報提供ニーズが多いことが分かった。又、近隣住民や町内会からの苦情相談が多いことも判明した。</li> </ul>

\*：登録システムへの掲載項目

- ・媒介業者、建築業者、建築年月日、建築図面の有無、リフォームの業者名、実施箇所、費用、水まわりの状態(キッチン、お風呂、トイレ)、白アリの発生の有無と、その対策、耐震検査、住み具合、冬場の除雪や雪下ろし、交通手段、市役所、病院、学校までの所要時間、過去における自然災害における建物の被害状況(地震、水害、その他)

表2 地区別の空き家登録システムへの登録物件

地区名	空き家
長岡地区	2
上越地区	1
糸魚川地区	3
村上地区	1
三条地区	1
柏崎地区	18
合計	26

## 2) 空き家登録システムの構築

1) のアンケートで得られた追加掲載項目や活用可能な物件情報等をもとに、移住希望者等向けに活用可能な空き家の情報提供を行う空き家登録シートを作成するとともに、当協会ホームページに当該活用可能な空き家情報の登録及び閲覧可能なシステムを構築した。

図2 活用可能な空き家登録シート

管理番号		分類	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 住宅および土地		
売却	<input type="checkbox"/> 売却のみ 希望価格 万円 程度 売却することの理由 ( )				
賃貸	<input type="checkbox"/> 賃貸のみ 希望家賃 万円 程度/月額 敷金 万円 礼金 万円				
※売却・賃貸いずれか又は両方に☑して金額を記入してください					
物件所在地					
所有者	〒	住所	TEL		
	氏名		FAX		
	生年月日		家族構成		
	eメール				
その他連絡先					
物件の概要	土地	面積	構造	建築年月	年 月
	建物	1階	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄骨	補修の要否	補修の費用負担
		2階	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input type="checkbox"/> 補修は不要 <input type="checkbox"/> 多少の補修必要 <input type="checkbox"/> 大幅な補修必要 <input type="checkbox"/> 現在補修中 ( )	<input type="checkbox"/> 所有者負担 <input type="checkbox"/> 入居者負担 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	開取り	1階	<input type="checkbox"/> 居間 ( ) 畳 <input type="checkbox"/> 台所 <input type="checkbox"/> 風呂 <input type="checkbox"/> トイレ <input type="checkbox"/> その他 ( )		
		2階	<input type="checkbox"/> 居間 ( ) 畳 <input type="checkbox"/> 台所 <input type="checkbox"/> 風呂 <input type="checkbox"/> トイレ <input type="checkbox"/> その他 ( )		
	設備状況	電気	<input type="checkbox"/> 引込済 <input type="checkbox"/> その他	トイレ	<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 汲取り/ <input type="checkbox"/> 和 <input type="checkbox"/> 洋
		ガス	<input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> その他	駐車場	<input type="checkbox"/> 車庫 ( 台分) <input type="checkbox"/> 無
		風呂	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> その他 ( )	庭	<input type="checkbox"/> 有 ( m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> 無
		水道	<input type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> その他 ( )	物置	<input type="checkbox"/> 有 ( m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> 無
	下水道	<input type="checkbox"/> 下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他 ( )	その他		
その他	地盤の状況	動物の有無	<input type="checkbox"/> 有 ( ) <input type="checkbox"/> 無		
利用状況	標高				
	<input type="checkbox"/> 自らが居住 <input type="checkbox"/> 放棄 ( 年) <input type="checkbox"/> 別荘 <input type="checkbox"/> その他 ( )	各自主管施設までの距離等	<input type="checkbox"/> バス停 ( km) <input type="checkbox"/> 役場・出張所 ( km) <input type="checkbox"/> 病院 ( km) <input type="checkbox"/> 商店・スーパー ( km) <input type="checkbox"/> 保育園 ( km) <input type="checkbox"/> 小学校 ( km) <input type="checkbox"/> 中学校 ( km) <input type="checkbox"/> その他 ( ) ( km) <input type="checkbox"/> 町内会活動内容 ( )		

建築業者	リフォーム状況	業者、年月日、内容、費用等
建築図面	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
権利関係	<input type="checkbox"/> 所有者本人 <input type="checkbox"/> その他	
登記有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
建築確認	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
白アリ	<input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> 駆除済 <input type="checkbox"/> 未) <input type="checkbox"/> 無	
耐震検査	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
7m <sup>2</sup> 未満	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
調査	<input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 塗装) <input type="checkbox"/> 無	
雨漏り	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
雨樋	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
融雪	<input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> 融雪溝 <input type="checkbox"/> パイプ	
自然災害被害	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 地震、 <input type="checkbox"/> 水害 <input type="checkbox"/> 無	
内装壁紙	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
外壁	( <input type="checkbox"/> 塗装 <input type="checkbox"/> 張替え)	
屋根	<input type="checkbox"/> 塗装 <input type="checkbox"/> 張替	
バリアフリー	<input type="checkbox"/> トイレ <input type="checkbox"/> 階段 <input type="checkbox"/> 風呂 <input type="checkbox"/> 手すり	
水廻り	( <input type="checkbox"/> 台所 <input type="checkbox"/> トイレ <input type="checkbox"/> 風呂 )	工事時期 年 月
媒介業者名		
登録抹消日	平成 年 月 日	<input type="checkbox"/> 契約成立 <input type="checkbox"/> 登録抹消 <input type="checkbox"/> その他

※位置図(目印となる建物、道路、河川等の名称も併せて記入してください)  
開取り図  
お手数ですが、物件所在地、所有者様名をご記入の上、メールアドレスに送付願います。  
info@nigata-takken-akiya.jp

(公社)新潟県宅地建物取引業協会 空き家管理等基盤強化推進事業

図3 協会ホームページ「活用可能な空き家の登録・閲覧画面」



写真1 都市部の登録物件典型例



写真2 中山間地の登録物件例



## ②相談員の研修・育成

### 1) 相談対応の手引きの作成

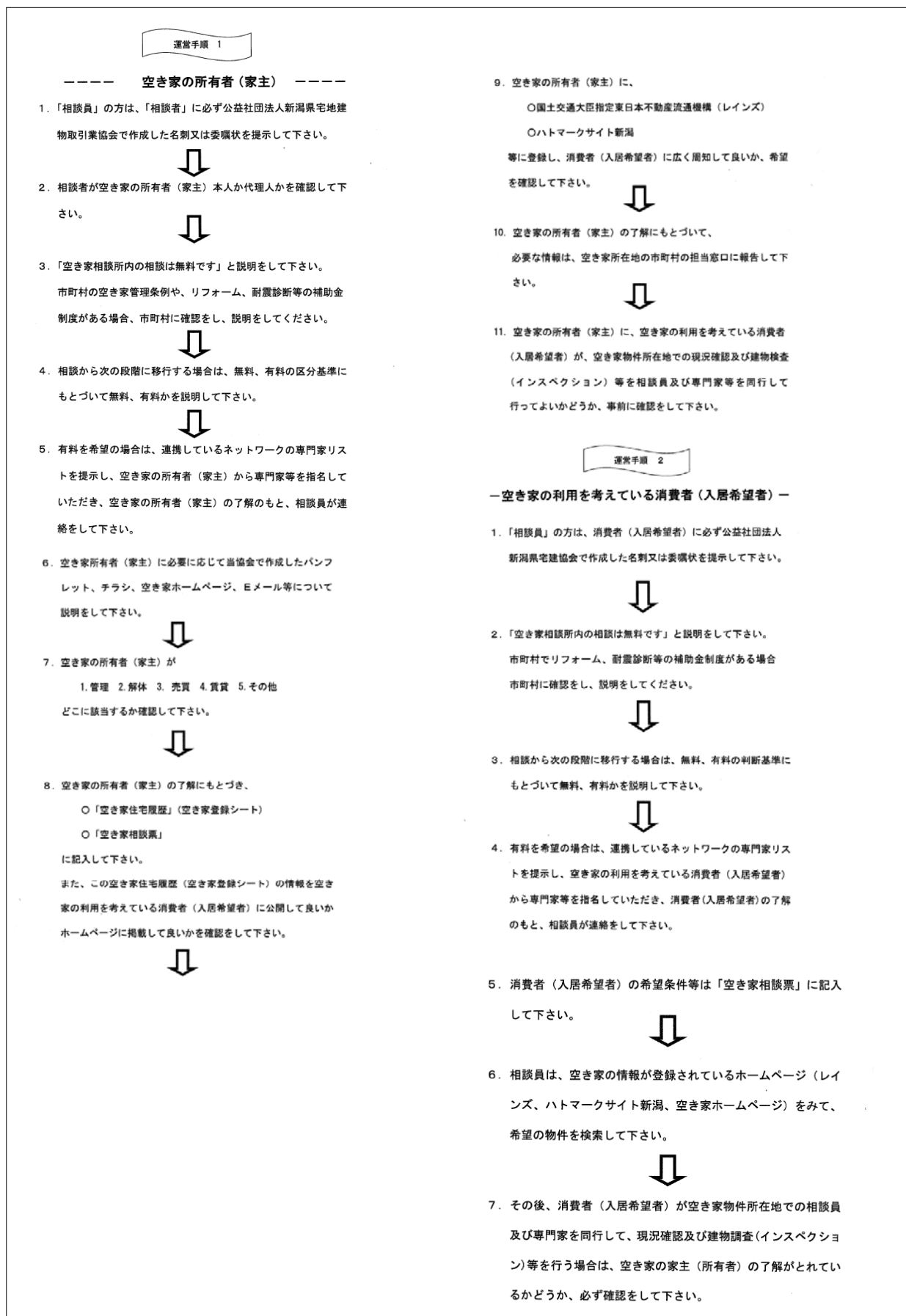
当協会の本部を含めた県内12箇所に設置する相談窓口において、統一した相談対応が可能なように、不動産鑑定士、建築士、司法書士、行政書士等の専門家、リフォーム業、白アリ業、解体業者等の専門業者の協力のもと、相談対応の手引きを作成し、12相談窓口に配布した。

手引きの本編として、「相談員の心得」「相談対応の無料・有料の区分」「相談の手順」「専門相談を受けた場合の専門機関等の取次ぎ先」等を整理するとともに、資料編として、県・市町村の担当窓口、空き家のリフォーム、解体業等の業界団体の連絡先リスト等を別冊（加除式）にとりまとめた。

図4 相談対応の手引き（表紙と目次）

<p>空き家無料相談所</p> <p>相談対応の手引き</p> <p>公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会</p>	
<p>目次</p>	
目次	・・・1
相談員心得	・・・2
相談事業について	・・・3
運営手順1 空き家の所有者（家主）	・・・4
運営手順2 空き家の利用を考えている消費者（入居希望者）	・・・7
各連絡先	・・・9
ご参考	
宅地建物取引業法の遵守	・・・11
新潟県宅建協会の定款	・・・13
倫理綱領	・・・14
会員心得	・・・15

図5 相談対応の手引き（相談の流れ）



## 2) 相談員向け研修会の開催

2月5日(水)新潟グランドホテルで午前10時30分から午後4時まで研修会を開催し、相談員である宅地建物取引主任者の知識が不足している空き家の解体業務、建物検査、リフォーム、鑑定を中心に研修し、相談スキルの向上を図った。

相談員である受講者は56名で、当協会主催の業務研修会や法定講習会で研修する機会がないテーマであり、定期的な研修会の開催を望む意見が圧倒的に多かった。

研修内容と講師は、以下の通りである。

表3 研修会の研修内容と講師

研修テーマ	研修内容	講師
研修1 空き家の解体業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体業務の基礎的知識</li> <li>アスベストの取扱い</li> <li>解体費用</li> </ul>	解体業者 (新潟県解体工事 業協会会員)
研修2 空き家の建物検査 (インスペクション)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物検査の検査項目</li> <li>空き家特有の検査項目</li> <li>建物検査費用</li> </ul>	1級建築士 (工務店)
研修3 空き家のリフォーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォームの基礎的知識</li> <li>リフォーム費用の見積り方</li> <li>リフォーム費用</li> </ul>	
研修4 空き家の鑑定	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定の基礎知識</li> <li>鑑定費用</li> </ul>	不動産鑑定士 (新潟県不動産鑑定 士協会会員)
研修5 相談業務の実務	<ul style="list-style-type: none"> <li>相談業務の注意点について</li> <li>相談対応の手引きの内容説明</li> </ul>	当協会事務局



解体業務の講習



建物検査・リフォームの講習



不動産鑑定の講習



受講者(相談員)

### ③相談業務に必要となる基礎情報調査

相談者の相談内容にもとづき相談員が作成する相談票をデータベース化し、その内容を分析した結果にもとづいて引き続き専門家及びサービス業者の情報収集につとめる。

#### 1) 空き家関連事業団体等のリストの作成

賃料事例価格で既に把握済みであるため、本事業では土地家屋調査、不動産鑑定、建物検査、リフォーム、ハウスクリーニング、司法書士、行政書士等の業界団体や提携金融機関の所在地、連絡先のリストを作成し、相談対応の手引きに反映した。

#### 2) 市町村の空き家担当窓口の把握

県都市政策課の協力を得て、市町村に協力依頼文書の送付及び電話による聴き取り調査を実施し、空き家の担当部局名、空き家バンクの設置状況、設置済みの場合の当協会との提携意向を把握した。

表 4 県下の市町村の空き家担当部署と空き家バンクの設置状況

市町村名	空き家等担当部署名	空き家バンク	
		設置状況	協会との提携の有無
新潟市	住環境政策課 住環境整備係		
長岡市	都市整備部 住宅施設課	○	
上越市	都市整備部 建築住宅課		
三条市	環境課 生活環境係		
柏崎市	市民活動支援課 生活安全係		
新発田市	建築課 施設管理係	○	○
小千谷市	企画政策課まちづくり推進室	○	
加茂市	建設課		
十日町市	総務部企画政策課協働推進係		
見附市	企画調整課 都市政策室	○	
村上市	空き家バンク	○	○
燕市	都市計画課	○	
糸魚川市	総務部企画財政課地域振興係	○	
妙高市	企画政策課	○	
五泉市	(2月28日時点未回答)		
佐渡市	建設課長	○	○
阿賀野市	市長政策課	○	○
魚沼市	土木部都市整備室建築住宅係		
南魚沼市	都市計画課		
聖籠町	総務課		
胎内市	市民生活課		
弥彦村	(2月28日時点未回答)		
田上町	地域整備課		
阿賀町	総務企画課	○	
出雲崎町	総務課	○	
湯沢町	総務課防災管財班	○	
関川村	総務課		
粟島浦村	産業課長		
津南町	総務課	○	
刈羽村	総務課		



#### ④空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家無料相談や相談窓口設置場所、よくある空き家相談（Q&A）、空き家の有効活用の必要性、専門機関との連携による相談対応など、空き家の所有者向けのパンフレットと相談窓口の周知チラシを作成し、各相談窓口を設置するとともに、新潟県及び県内市町村、希望する空き家等の所有者、消費者等に配布した。又、空き家専用のホームページを通して広く情報を提供している。

図6 パンフレット（抜粋）



**空き家の家主(所有者)の皆様  
空き家の利用をお考えの消費者の皆様  
空き家の無料相談所  
是非、一度ご相談下さい**

空き家は負の住宅資産ではありません  
空き家の管理・解体・売買・賃貸  
によって地域社会の宝となります。

本会は、「県民（消費者）に快適な住環境の提供を」  
会務運営の基本方針とし、住宅を通して豊かさを  
実感できる社会の実現を目指しております。

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
新潟市中央区明石 1-3-10  
<http://www.niigata-takken-akiya.jp/>  
[info@niigata-takken-akiya.jp/](mailto:info@niigata-takken-akiya.jp/)  
TEL 025-247-1177  
FAX 025-247-0131



目次

- 1 よくあるQ&A…………… 2
- 2 当協会の沿革…………… 5
- 3 当協会の公益目的事業…………… 5
- 4 当協会の空き家無料相談所…………… 5
- 5 空き家の家主（所有者）の皆様…………… 8
- 6 空き家の利用をお考えの消費者の皆様…………… 8
- 7 専門家集団とのネットワークの構築…………… 9
- 8 空き家無料相談所の建物検査項目…………… 10
- 9 無料・有料の区分基準について…………… 12
- 10 住宅統計…………… 13



**①よくあるQ&A**

**Q1 空き家無料相談所では、どんな相談ができますか?**

A1 空き家に関するどんな相談でも対応致します。  
具体例には、管理、解体、売買、賃貸、その他に分けて説明致します。  
お気軽にご相談下さい。

**Q2 空き家無料相談所では、どこまで無料ですか?**

A2 無料相談所相談は無料です。  
但し、現地での現況確認の際、長時間かかる場合、及び資料が必要な場合は、有料になることがあります。  
具体的には、無料・有料の区分基準にもついて説明します。

**Q3 空き家を放置するとどのような問題がおきますか?**

A3 古くなるや倒壊や犯罪の温床になります。  
又、積雪による倒壊の危険性もあります。

**Q4 空き家を有効活用するとどのような効果がありますか?**

A4 売買、賃貸により、空き家に居住者が生活することによって、定住人口の増加や地域の活性化をはかることができます。又、管理、解体により、地域の安全性や防災性の向上をはかることができます。

**Q5 空き家の管理は、具体的にどのようなものですか?**

A5 具体的には、定期的に建物の状況、敷地の状況について空き家の所有者（家主）に報告します。  
依頼内容によっては、建物の換気、清掃、草取り、雪おろし等の手配をし、結果を報告致します。  
管理を希望の場合は連携しているネットワークの専門家リストを提示し、空き家の所有者（家主）から管理者を指名していただきます。



**5 空き家の家主(所有者)の皆様**

空き家にしておくのではなく、管理、解体、売買、賃貸の区分の中で次のように考えられます。  
有効活用によって、定住人口が増加し、地域の活性化や安全性を高めることができます。

(コンサルティングの具体例)

- ・広い住宅を必要とする子育て世帯への住宅の提供
- ・近隣の世帯に提供することによって、二世帯住宅の実現
- ・リフォームをすることによって、快適な居住生活の実現
- ・地域の公民館としての格上げ
- ・大都市圏で退職をむかえた団塊世代の田舎暮らし
- ・セカンドハウス（別荘）
- ・老人いこいの家
- ・家庭菜園や海釣り等の趣味の家
- ・災害の発生に備えた住宅

**6 空き家の利用をお考えの消費者の皆様**

**空き家等の管理、解体、売買、賃貸についてご提案致します。**

空き家に対して抱えている、消費者の「不安」の解消につとめます。

(具体例)

建築士等の建物検査（インスペクションや住宅履歴情報の調査、収集）  
空き家の耐震性、水廻り、白アリ、築年数、施工業者、建築面の有無  
リフォーム履歴、居住の快適性等

(空き家を購入する場合の金融機関の住宅ローンの紹介)  
提携している建築士、不動産鑑定士等による査定や、新潟県宅建協会と住宅ローンの提携をしている金融機関を紹介致します。

図7 相談窓口の周知チラシ

**回覧**

**公益社団法人 新潟県宅建協会は、住宅を通して、豊かさを実感できる社会の実現をめざしております。**

**1 当協会の沿革**

公益社団法人 新潟県宅建建物取引業協会（略称：新潟県宅建協会）は、昭和42年4月、宅建建物取引業法にもとづき社団法人として設立され、平成25年7月1日、新潟県知事の認定により公益社団法人へ移行致しました。

会員数は1315社です。会務運営の基本方針は「消費者に快適な住環境の提供を」です。住宅を通して豊かさを実感できる社会の実現をめざしております。

新潟県内の不動産業界で、唯一、新潟県知事認定の公益社団法人です。

上部団体である公益社団法人 全国宅建建物取引業協会連合会（略称：全宅連）は、会員数約10万社、シンボルマークはハトマークで不動産業界最大の会員数を誇り、安心・安全な流通ネットワークを構築しております。

**2 当協会の公益目的事業**

国土交通省の平成25年度空き家管理等基盤強化推進事業の対象支援団体の決定を受けた空き家無料相談事業をはじめ、全国で初めて新潟県と提携した災害時に民間のアパート・マンションを媒介紹介するなど提供される災害協定にもとづき、7・13水害、中越地震、中越沖地震、新潟福島豪雨、東日本大震災に対応致しました。

同じく、全国で初めての高齢者の孤立死を防止する見地から民間のアパート・マンションに居住する高齢者の見守り事業を推進するなど、公益目的事業を積極的に推進しております。

**3 空き家無料相談所の所在地**

新潟県宅建協会の県本部及び11支部の県下12ヶ所に、常設の空き家無料相談所を開設しております。

空き家の有効活用をお考えの家主（所有者）の皆様、空き家への入居をお考えの消費者の皆様、遠慮なくご相談下さい。

当協会の無料相談所は、国土交通省の平成25年度空き家管理等基盤強化推進事業の対象支援団体の決定を受け、新潟県のご指導のもと県下30市町村と連携して事業を推進しております。

**空き家は、負の住宅資産ではありません。有効活用によって、社会の宝となります。**

公益社団法人  
新潟県宅建建物取引業協会

支部名	ホームページ メールアドレス	所在地	TEL FAX
新潟県本部	http://www.niigata-takken-akiba.jp info@niigata-takken-akiba.jp	新潟県中野区石井3-3-10 新潟県宅建協会 本部 TEL 025-247-1177 FAX 025-247-0131	
新潟支部	takken@niigata-takken.or.jp	新潟県中野区石井3-3-10 新潟県宅建協会 新潟支部 TEL 025-247-0105 FAX 025-247-0107	
新潟支部	nagaoka-takken@ctt.asiavak.com	新潟県中野区石井3-3-10 新潟県宅建協会 新潟支部 TEL 025-247-1181-1 新潟県宅建協会 新潟支部 TEL 0258-39-8756 FAX 0258-39-5070	
上越支部	takken@shoetsu.ocn.ne.jp	上越市春日町1-3-19 上越市建設部 上越支部 TEL 0257-521-1164 FAX 0257-521-1174	
三条支部	takken@jprcsdo.ne.jp	三条市大町1-17-31 三条市建設部 三条支部 TEL 0256-39-0001 FAX 0256-39-0002	
魚沼支部	taketsu@mountain.ocn.ne.jp	魚沼市山手1-304-3 魚沼市建設部 魚沼支部 TEL 0257-773-2461 FAX 0257-773-2436	
西蒲・奥支部		西蒲区西蒲10-1 TEL 0256-72-9063 FAX 0256-78-2625	
柏崎支部	info@ku.co.jp	新潟県柏崎市3-26-7 柏崎市建設部 柏崎支部 TEL 0257-24-8240 FAX 0257-24-8239	
新発田支部	takera@topaz.ocn.ne.jp	新発田市中央3-5-21 新発田市建設部 新発田支部 TEL 0254-22-1200 FAX 0254-23-2219	
新潟支部	takem@niigata.ocn.ne.jp	新潟県長岡市1-15-15 長岡市建設部 新潟支部 TEL 0250-24-6002 FAX 0250-24-6140	
村上支部	info@ybb.ne.jp	村上市南町5-32 村上市建設部 村上支部 TEL 0254-53-4666 FAX 0254-53-4666	
十日町支部	townhome@2.don.ne.jp	十日町市中央町1-1 十日町市建設部 十日町支部 TEL 0257-752-5477 FAX 0257-757-1517	

**4 空き家無料相談所の運営方針**

新潟県宅建協会は、空き家は負の住宅資産ではなく、管理・解体・売買・賃貸等によって、住宅を通して豊かさを実感できる社会の実現をめざしております。

無料相談所の相談員は、実務に精通した協会役員及び事務局が対応致しますので安心してご相談下さい。

**5 空き家無料相談所の特徴**

相談者を、こちらの窓口、あちらの窓口とたらいまわしすることなく、原則として、新潟県宅建協会の相談員が調査し、その結果を相談者に報告致します。

空き家の家主（所有者）の皆様、空き家の利用をお考えの消費者の皆様、安心してご相談下さい。

**空き家の家主(所有者)の皆様**

空き家にしておくのではなく、管理・解体・売買・賃貸の区分の中で次のような提案によって、定住人口が増加し、地域の活性化や安全性を高めることができます。

空き家のことにつきましては、なんでも遠慮なくご相談下さい。

**(コンサルティングの具体例)**

<管理・解体>

- ・草取り、除草、定期的な巡回による建物価値の維持
- ・適切な管理、解体によって防火害・防犯や地域の活性化

<売買・賃貸>

- ・広い住宅を必要とする子育て世帯への住宅の提供
- ・近隣の世帯に提供することによって、二世帯住宅の実現
- ・リフォームをすることで住宅寿命をのばし、快適な居住生活の実現
- ・行政による公営住宅としての借上げ
- ・地域の公民館としての借上げ
- ・大都市圏で過剰な空き家時代の田舎暮らし
- ・セカンドハウス（別荘）
- ・老人こいの家
- ・家庭菜園や海釣りなどの趣味の家
- ・災害の発生に備えた住宅

**空き家の利用をお考えの消費者の皆様**

空き家に対して抱いている、消費者の「不安」の解消につとめます。

**(具体例)**

- ・建築士等の建物検査（インスペクション）や住宅履歴情報の調査・収集、空き家の耐震性、水廻り、白アリ、築年数、施工業者、建築図面の有無、居住の快適性等

**(空き家を購入する場合の査定や金融機関の住宅ローン等の紹介)**

提携している建築士、不動産鑑定士等による査定や、新潟県宅建協会と住宅ローンの提携をしている金融機関を紹介致します。

表5 市町村へのチラシ配付先と配布数

市町村	配布数と利用方法	市町村	配布数と利用方法
長岡市	10,000部 回覧板	阿賀野市	20部 担当窓口
柏崎市	4,000部 回覧板	聖籠町	350部 回覧板
新発田市	4,500部 回覧板	胎内市	1,100部 回覧板
村上市	2,800部 回覧板	粟島浦村	14部 回覧板
燕市	60部 所有者	津南町	550部 回覧板
五泉市	5部 担当窓口	刈羽村	230部 回覧板

図8 協会ホームページ（空き家相談事業のトップ画面）

新潟県宅建建物取引業協会  
**空き家相談事業** 住宅を通して、豊かさを実感できる社会の実現を目指しています

公益社団法人  
新潟県宅建建物取引業協会

■ 宅建協会について ■ 相談の手順 ■ 無料相談所のご案内 ■ ネットワーク ■ 統計データ

**空き家は、負の住宅資産ではありません。有効活用によって、社会の宝となります。**

空き家相談事業：県下11ヶ所でお気軽に空き家について相談できるようになりました。

## ⑤相談事業の実施

### 1) 相談窓口の設置

当協会の本部及び11支部内の計12箇所に、管理、売買、賃貸、解体の4項目の相談に対応する常設の「空き家無料相談所」を開設し、相談対応を行った。

なお、専門相談の対応方法は、単に相談者に取次ぎ先を紹介するのではなく、一旦、相談員が相談者の相談意図等を把握・整理した上で、相談員が協力専門機関（司法書士会、不動産鑑定士協会など）に照会し、後日、専門機関の回答を相談者に電話等でわかりやすく説明を行う方法としている。

また、相談者からの相談内容、最終的な対応結果などはデータベース化し、管理・更新している。

- ・相談対応 : 面談相談、電話、メール相談、FAX相談、手紙とする。
- ・相談時間 : 原則として月曜日から金曜日までの午前9時から午後5時迄。  
第2第4土曜を除き土曜日は午前中とのみとする
- ・相談窓口の周知 : 当協会の会報、空き家専用のホームページ、パンフレット、チラシなど多様な方法で周知した。

図9 相談員向け空き家相談票

空き家相談票	
ご相談日：平成 年 月 日	
相談者 □空き家の家主（物件所有者） □消費者（買いたい、借りたい） ※相談者は太線の部分を記入	
氏名	生年月日 年 月 日（歳）
住所 〒	職業 勤務先
当相談所を知ったきっかけ	
E-mail	携帯
電話	FAX
代理人の場合（氏名と関係）	
相談対応者 （協会役員）	
【相談内容】	
相談内容	<input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 売買 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> その他
相談対応者（協会役員）のアドバイス内容	
その他特記事項	
【物件の状況 / 空き家の家主様】	
①何年間、空き家になっているか？ <input type="checkbox"/> 昭和・平 年 月頃から空き家 <input type="checkbox"/> 居住中	
②入居する場合は、リフォームが必要か？ <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 必要でない <input type="checkbox"/> わからない	
③詳細な物件情報 相談者の了解のもと、「建物検査項目に」記入	
④東日本レインズ・ハトマークサイト新潟等の不動産流通システムへの登録について <input type="checkbox"/> 登録可 <input type="checkbox"/> 登録不可	
⑤その他	

## 2) 相談結果

相談件数は85件あり、相談方法の内訳は、電話相談が29件、メール相談が17件、来訪相談が31件、相談会を通じた相談が8件となっている。

相談会は、以下の4会場で計6回開催した。

- ・村上支部：12/21（木）、1/21（火）、2/7（金）の計3回開催
- ・新潟支部：2/27（木）
- ・柏崎支部：2/27（木）
- ・東京表参道新潟館ネスパス（新潟県への定住移住無料相談会）：2/22（土）

相談者は、所有者及び親族が38件、空き屋の利用希望者が47件であった。相談内容は売買・賃貸の相談が主体で、管理・解体に関する相談は少なかった。年齢構成は20代から70代まで広く分布している。

地域別には、窓口設置が先行した新潟支部、柏崎支部、村上支部の相談件数が多かった。

相談者からの相談は、複雑多岐にわたるので、相談内容を相談票に記載し、データベース化した上で、今後の診断・調査内容、項目を継続的に調査整理する。

なお、上記以外に町内会からの解体等の苦情相談が42件あった。

表6 管理に関する相談事例

相談者	50歳代女性
空き家所在地	新潟市秋葉区
住所(居住地)	新潟市中央区
主な相談内容	父が亡くなり、実家に住む者がなくなった。老朽化もはげしく、解体を考えているが、費用はどのくらいか。
相談時の対応	連携している解体業者に確認
後日対応等	建物構造面積等を確認して概算を伝えた。

表7 解体に関する相談事例

相談者	60歳代男性
空き家所在地	新潟市江南区
住所(居住地)	神戸市中央区
主な相談内容	借地上の未登記空家を相続した。地主から更新料を払うよう通知された。
相談時の対応	処分方法をいくつか提示して、地主と交渉する助言をした。
後日対応等	

相談者	60歳代男性
空き家所在地	柏崎市
住所(居住地)	東京都
主な相談内容	ひとり暮らしの母親が施設に入り、実家が無人になる。管理してくれる業者を紹介してほしい。
相談時の対応	管理代行業者を紹介した。
後日対応等	

相談者	70歳代男性
空き家所在地	新潟市東区
住所(居住地)	新潟市東区
主な相談内容	施設に入っているが、無人になっている居宅を管理してくれる業者はいないか。
相談時の対応	管理代行業者を紹介した。
後日対応等	

表 8 地域別の相談件数

本部	支 部											計
	新潟	長岡	上越	三条	魚沼	西蒲燕	柏崎	新発田	新津	村上	十日町	
5	21	5	4	1	2	1	14	3	4	22	3	85

※新潟、柏崎、村上の3支部の相談件数は多いのは、他の支部に比べて窓口設置時期が早かったため。



東京表参道新潟館ネスパスでの新潟県への定住移住無料相談会



新潟支部の空き家無料相談会

表9 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

		相談方法					
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	その他 <sup>※4</sup>	計
空き家所有者本人	管 理	1	0	0	0	0	1
	売 買	7	0	11	1	0	19
	賃 貸	5	2	4	1	0	12
	解 体	1	0	0	0	0	1
	上記以外 <sup>※2</sup>	0	0	0	0	0	0
	複 合 <sup>※3</sup>	1	0	0	0	0	1
	小 計	15	2	15	2	0	34
所有者本人以外 <sup>※1</sup>	管 理	1	0	0	0	0	1
	売 買	0	0	1	0	0	1
	賃 貸	0	1	0	0	0	1
	解 体	1	0	0	0	0	1
	上記以外 <sup>※2</sup>	0	0	0	0	0	0
	複 合 <sup>※3</sup>	0	0	0	0	0	0
	小 計	2	1	1	0	0	4
空き家利用希望者	管 理	0	0	0	0	0	0
	売 買	0	2	8	3	0	13
	賃 貸	12	12	7	3	0	34
	解 体	0	0	0	0	0	0
	上記以外 <sup>※2</sup>	0	0	0	0	0	0
	複 合 <sup>※3</sup>	0	0	0	0	0	0
	小 計	12	14	15	6	0	47
合 計	管 理	2	0	0	0	0	2
	売 買	7	2	20	4	0	33
	賃 貸	17	15	11	4	0	47
	解 体 <sup>※5</sup>	2	0	0	0	0	2
	上記以外 <sup>※2</sup>	0	0	0	0	0	0
	複 合 <sup>※3</sup>	1	0	0	0	0	1
	計	29	17	31	8	0	85

※1：空き家所有者の親族や、成年後見人など空き家所有者の空き家の管理業務に密接に関係している者

※2：相続や税相談など、空き家の管理、売買、賃貸、解体以外の相談

※3：空き家の管理のみの相談ではなく、例えば将来の売買相談とそれまでの管理相談など、複数の項目に係る相談

※4：電話、メール、来訪、相談会以外の相談方法。「その他」に記入する場合は、具体的な相談方法を表の下に特記。

※5：表のほかに、町内会からの解体の苦情相談が42件あった。

## ⑥相談を通じて必要とされる空き家の診断・調査体制の整備

現時点で住宅等を売買、賃貸する際の家屋調査、権利関係調査、建物検査（インスペクション）、融資に係る土地・建物の鑑定評価等の体制は整備済みであるが、無料に対応する範囲については、不明確だったことから、業界団体である司法書士会、行政書士会、建築士事務所協会、鑑定士協会及びサービス事業者等と協議し、診断・調査に係る費用負担発生等の有無（無料か有料の区分）を、以下のように整理した。

- ・当協会の相談員が対応する無料相談は無料である。但し、相談員が物件所在地の現地での現況確認の際、長時間かかる場合及び資料が必要な場合は、内容により有料となることがある。その場合は、費用見積りを事前に相談者に連絡して了解を得た上で実施する。
- ・司法書士会、行政書士会、建築士等の専門家や白アリ業者、ハウスクリーニング業者等のサービス事業者に当協会の無料相談所の相談員が相談者の希望にもとづいて基本的な事項について電話等で見積り依頼をする場合は、原則として無料である。但し、物件所在地の現地での調査の場合は有料になる。専門家やサービス事業者より事前に見積り書を提出していただき、相談員が相談者に説明し、了解を受けた上で実施する。

図 10 診断・調査に係る費用負担発生等の有無の整理

### — 無料・有料の区分基準 —

#### 第一段階の相談・・・・・・・・・・無料

空き家無料相談所内の相談は無料です。



#### 第二段階の現況確認・・内容により有料

長年の知識と経験をもつ、新潟県宅建協会の相談員が聞きとり相談を致します。ただし、現地での現況確認の際、長時間かかる場合及び資料が必要な場合は、有料となることがあります。



#### 第三段階の建物検査・・・・・・・・・・有料

更に詳しい建物検査（インスペクション）を希望される場合は、専門の建築士等が検査を致します。



#### 第四段階・・・・・・・・・・無料

建物検査（インスペクション）にもとづいて、空き家の最有効使用について提案致します。有効使用は、大きく分けて（１）管理（２）解体（３）売買（４）賃貸について提案致します。

### 3. 事後評価

#### ①活用可能な空き家の登録

新潟県の空き家実情に合った住宅履歴項目を追加した「空き家登録システム」を稼働し、活用可能な空き家 26 件をホームページで一般消費者に情報提供した。

#### ②市町村との連携

新潟県の指導のもと県下 30 市町村長に以下の項目で文書を郵送した。

ア. 市町村の当協会担当部局担当者名の確認について

イ. 空き家のチラシの市町村の担当窓口への配送と回覧板を利用した各世帯への回覧について

ウ. 空き家バンクの提携について

ア. については全市町村の担当窓口を確認することができた。イ. については 10 市 3 町 2 村から要望があり、チラシ送付することができた。ウ. については新たに長岡市、小千谷市、魚沼市、阿賀町の 3 市 1 町と提携協議をすることになった。

#### ③相談員の研修・育成

##### 1) 相談対応の手引きの完成

当協会の本部を含めた県内 12 箇所に設置した相談窓口にも、相談者にも非常にわかりやすい相談対応の手引きを配置し、統一した相談品質の維持に役立った。

##### 2) 相談員向け研修会の開催

相談員向け研修会を開催した。宅建業以外の外部講師による講演を行ない、知識が比較的不足している点について重点的に研修し、スキルアップに役立った。又、参加会員による意見交換会で空き家無料相談所事業の重要性について理解を深めることができた。

#### ④相談業務に必要となる基礎情報調査

国土交通大臣指定東日本不動産流通機構、ハトマークサイト新潟等を通して、売買事例価格、賃料事例価格、司法書士等の専門家、ハウスクリーニング業者等のサービス業者については、基礎情報調査を行い無料相談所の窓口にも常備する相談対応の手引き(資料編、加除式)に資料として記載した。

#### ⑤相談事業の実施

空き家無料相談所を県内 12ヶ所にきめ細かく設置することによって、今迄どこに相談してよいか分からなかった空き家等の所有者が、身近な場所で、売買、賃貸、管理、解体等の相談が可能となった。

そのことは、相談対応の件数の完了時点(平成26年2月28日時点)での目標値 60件に対して、実績値 65件と目標を突破したことに如実にあらわれている。

空き家所有者(家主)からの相談に対して、不動産鑑定士、司法書士、税理士等の専門家集団や解体業、リフォーム業等との業者連携は、現地での現況確認はまだない。

#### ⑥相談を通じて必要とされる空き家等の診断・調査体制の整備

司法書士、建築士、鑑定士等の専門家が所属する協会及びサービス事業者との間で当協会の空き家相談事業に関する連携協力について、無償協力の範囲を確認した。



#### 4. 今後の課題

事業を通して明らかになった今後の課題は以下の通りである。

##### ①活用可能な空き家の登録件数の増加

活用可能な空き家件数が少ないのはPR不足と考えられるので、チラシを回覧していない市町村との連携強化に努め、空き家情報の更なる収集のため継続的なPR活動を行っていく必要がある。

##### ②市町村との連携

空き家情報はプライバシーに係わる情報であるから、空き家所有者や地域コミュニティへの広報に、市町村との連携が有効である。

空き家バンク等の事業で先行する市町村窓口でも当協会の空き家相談事業を紹介してもらうため、引き続き連携を深め、又、提携協議を3市1町以外の全市町村にも広げるよう市町村への働き掛けが必要である。

##### ③相談員の研修・育成

今後、役員任期が2年の為、相談員の入れ替え等により相談員の知識・技能の低下も考えられるので、知識技能の維持と並行して複雑な事案について対応するため専門性の高い研修項目も加えて定期的開催していく必要がある。

また、法令の改正、相談員の相談内容をフィードバックし、データベース化するとともに、手引きに反映する必要がある。

##### ④相談事業の実施

相談実績の少ない空き家無料相談所を対象に、市町村の窓口の担当者と各支部にある空き家無料相談所の間で定期的に連絡を取り、相談事業周知のために、チラシの配布や広報誌に掲載いただく等の協力をお願いするなど、市町村との連携が必要である。

#### 5. 今後の展開

今後の課題の項目を重点的に実施するとともに、平成26年度においては、以下の取組みを行う。

##### ①活用可能な空き家の登録

「空き家登録システム」をPRし、活用可能な空き家件数を増やすことによって、より幅広い情報を一般消費者に提供する。

雨漏り、水廻りの現状等、空き家特有の項目を住宅履歴として「空き家登録システム」に添付する機能を追加する。

##### ②市町村との連携

市町村に対して継続的にPRする。

高度なワンストップ対応を実現するため、市町村の公的助成制度等を問い合わせる連絡体制を整える。空き家セミナーの新潟、長岡、上越地区で開催する。

##### ③相談員の研修・育成

相談員の技能を維持するため、定期的に相談対応の手引きを更新していく。

相談内容をデータベース化することにより、手引きや研修内容等にフィードバックして、相談員に要求される知識・技能を維持する。

連携している司法書士、行政書士等の専門家集団、解体業者、リフォーム業者等の専門事業者の代表者と当協会との連絡会議の開催する。

#### ④相談業務に必要となる基礎情報調査

売買事例価格、賃料事例価格等の基礎情報、関係法令の改正等は、継続的に「相談対応の手引き」に反映させる。

#### ⑤相談事業の実施

相談者が相談を通して行動にするまで、時間がかかるのが現状である。今年度における県内12カ所の常設の無料相談所の設置、市町村との連携、相談員の研修会等の成果をふまえて、情報会員制度を創設し相談者の了解のもと定期的に税金、リフォーム情報、耐震助成制度等の情報を、当協会の無料相談所から発信する事業の推進

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和42年4月6日		
代表者名	小林 代士未		
連絡先担当者名	武田ノブ子、天井悦子、中島 恵		
連絡先	住所	〒950-0084	新潟市中央区明石1-3-10 新潟県宅建会館
	電話	025-247-1177	
ホームページ	<a href="http://www.niigata-takken-akiya.jp/">http://www.niigata-takken-akiya.jp/</a>		