

A-7 愛媛県空き家相談体制整備事業			
事業主体	特定非営利活動法人 愛媛県不動産コンサルティング協会		
対象地域	愛媛県全域（20市町）		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・愛媛県全域を対象とした相談体制を、県、宅建協会、全日本不動産協会、建築士会、社会福祉協議会等と連携して整備。</li> <li>・広域相談窓口1箇所を松山市内の協会本部に設置し、全県での相談に対応。</li> </ul>		
成果計測指標 (相談対応件数)	空き家所有者本人及び その家族等からの相談件数	空き家利用希望者 からの相談件数	合計
平成26年度の実績	22件	0件	22件
事業期間内の目標	150件	30件	180件
本事業期間内の成果 (H28年2月26日時点)	75件	5件	80件

## 1. 事業の背景と目的

平成25年度「住宅・土地統計調査」では、愛媛県の空き家率は、17.5%と全国第6位、別荘などの二次的住宅を除く空室率は16.9%で全国第2位となった。そのようななか、平成26年度事業においては、空き家に関する基礎情報調査、関係する事業者リスト作成、関係団体との連携構築等を実施したうえで、実際の相談窓口業務を開始した。今年度はさらに関係団体との連携を拡充、効率的かつ効果的の解決策を提供するために相談員の研修会を開催するとともに、県内20市町の相談窓口とも密接に連携するなど「空き家相談のワンストップサービス」を構築する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要

#### 1) 相談業務に必要な基礎情報調査

##### ①空き家管理代行サービス事業者の追加調査

昨年度の調査で明らかになった南予地方をカバーする事業者不足を踏まえて、同地域内に7つのシルバー人材センターに取組みを働きかけた。

県内20市町の相談窓口と支援制度の情報更新と窓口担当者との連携を図るため、直接訪問の上、担当者と面談、相対にて各種支援制度や相談事例、取組内容等をヒアリングした。

#### 2) 相談員の研修・育成

##### ①相談マニュアルの更新

昨年度の相談実績を踏まえ、各市町と再度調整を図り、相談対応フローの追加や基礎情報調査結果等の反映、相談・解決事例追加するなど、内容の更新を図り、完成したマニュアルを当協会員ならびに20市町相談窓口配布した。

##### ②研修用資料の作成（ナレッジ集他）

空き家相談室に寄せられた相談事例及び解決策、解決困難事例等を整理し、研修会用資料として作成した。

### ③相談員の研修

窓口相談員向けのステップアップ研修と、連携する 20 市町の相談窓口職員を対象とした基礎研修として、更新した相談マニュアルの説明とロールプレイング形式の実践的な研修を行った。

## 3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

### ① リーフレットの作成・配布

空き家の適正管理の必要性やよくある Q & A、窓口の紹介等からなるリーフレットを作成し、20 市町や連携団体に配布した。さらに、利活用・売却と建物解体工事における注意点をシート化し、相談時に相談者に配布した。

### ② ホームページの改修

昨年度開設したホームページに、更新した各市町の各種支援制度や県内の空き家に関する TOPICS、空き家所有者の管理責任、相談事例や解決事例などの情報を追加した。

## 4) 相談事業の実施

### ① 相談窓口の設置及び相談業務の実施

不動産コンサルティングマスターを中心とする相談員を「一般相談チーム」と「問題解決相談チーム」に編成し、相談対応。相談窓口担当者での対応が難しい場合には、「空き家問題特別委員会」で協議するとともに、外部の専門家からアドバイスを得ながら対応した。

### ② 専門相談及び苦情相談の取次ぎ連携体制の整備

新たな専門相談先として、和解支援センター、土地家屋調査士会、司法書士会、不動産鑑定士協会、弁護士会、税理士会と連携し、総合的な相談対応や問題解決に向けた体制の充実を図った。

県内 20 市町とも苦情相談や専門相談等の相互の緊密な連携体制を構築した。

### ③ 相談窓口の周知

愛媛県や各市町のホームページや広報メディアを活用するとともに、ポスターやチラシを県内の公民館や施設に配布した。また、市町との連携により固定資産税納税通知書等に空き家相談啓発用チラシを同封した。

## 5) 効果促進事業

### ① 空き家の適正管理等の啓発セミナーの開催

毎年 10 月の住生活月間に開催される「えひめ暮らしと住まいフェア」において当協会会員が講師となり、空き家の適正管理の必要性や効果等に関するミニセミナーを開催するとともに、空き家相談ブースを設置し、来場者へ相談対応を図った。

### ② 県内金融機関との解体・除却融資設置に関する研究・協議

管理・利活用困難な空き家をスムーズに解体・除却可能なように、県の協力を得ながら金融機関に「解体ローン」の創設を働きかけた。

## (2) 事業の手順

交付決定（6月12日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

表 1 事業の手順

事業項目	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1) 相談業務に必要となる基礎情報調査	①管理代行サービス事業者の追加調査	→								
	②市町の各種支援制度・支援事業の調査	→								
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアル更新			→						
	②研修用資料の作成（ナレッジ集他）	→								
	③相談員の研修				●			20市町へ訪問・現場研修	→	
3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成	①リーフレット作成			作成	→	---	---	配布	---	---
	②ホームページ改修	→			改修	→	---	---	随時更新	---
4) 相談事務の実施	①相談窓口の設置及び相談業務の実施	→								
	②専門相談及び苦情相談の取次ぎ連携体制の整備	→								
	③相談窓口の周知	→								
5) 効果促進事業	①空き家の適正管理等の啓発セミナーの開催					●			●	
	②県内金融機関との解体・除却融資設置に関する研究・協議	→						カレッジ講座（松山市）		

## (3) 事業内容

### 1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

#### ①空き家管理代行サービス事業者の追加調査

昨年度は愛媛県内の空き家管理代行サービス事業者（55社）を抽出したが、愛媛県内でも特に空き家が深刻な南予地方をカバーできる事業者が不足しているという課題が明らかになった。

そこで、今年度は南予地方の各シルバー人材センター、警備保障会社などの情報収集を行うとともに、提携に向けた働きかけを行った結果、実務可能と判断した南予地方内の7つのシルバー人材センターと連携し、相談者に情報提供することになった。

さらに、松山市シルバー人材センターに管理サービスの実施を働きかけた結果、同センターでは空き家管理について空き家管理専門組織を構成し、除草や剪定、見回りなどをパッケージ化した商品を開発し、一般ユーザーの問い合わせに対しても対応できるような体制整備に至った。当協会からもセンターで業務を担当する責任者向けの勉強会に講師を派遣するなど協力体制を整えた。

昨年度から当協会内で継続協議していた空き家解体業者等の紹介方法に関しては、地域の解体業者に対して統一フォームの見積もり依頼書を作成し、複数社に打診し回答を依頼者に開示する。ポイントは、見積依頼書の内容をわかりやすくし、総額表示とする。そして、追加費用が一切からないよう事前にルール化することで、公平・中立・安心できる紹介方法とした。（図2参照）

図 1 松山市シルバー人材センター広告

近所迷惑!  
気になりますよね~ 伸びきった木がお隣に...  
雑草だらけでは...

草刈・木切・剪定

4月迄ならお待たせしません!  
迅速! 丁寧!

空き家を放置すると様々な問題が起こります。  
松山市シルバー人材センターは、  
安心して暮らせる街づくりのための  
空き家対策に取り組めます。

**公益社団法人松山市シルバー人材センター**  
〒790-0808 松山市若草町 8-3 松山市ハーモニープラザ2F  
TEL (089)933-7373 FAX (089)933-0131

図 2 解体業者（複数社）への見積依頼書

見積書作成のお願い

<注意事項>

- ★ 見積書は3物件、別々に作成してください。
- ★ 郵送先は当社迄、今月末日迄をお願い致します。
- ★ 建物内部は確認できませんので家電、家具、衣類などの処理費用は一括で20万円計上しておいてください。
- ★ 解体時の仮設水道料金、近隣挨拶、粗品の費用も計上しておいてください。
- ★ 金額の提示価格は最終値段でお願い致します。
- ★ 現地調査は十分に行ない漏れがないように見積書の作成をお願い致します。

① 市町の各種支援制度・支援事業の基礎情報調査等

市町の窓口担当者と連携を図ることを目的として 20 市町の担当窓口を直接訪問し、支援制度の変更や拡充を追加調査するとともに、空き家に関するトラブルや相談事例を把握した。把握した相談事例で多かったのは除却・管理の相談で、マニュアルの更新等に反映した。今年度新たに把握した市町の老朽危険空き家の除却支援制度は下記の通りである。

表 2 老朽危険空き家等除却支援制度導入状況（抜粋）

市 町	補助率	補助金上限	担当課連絡先	備 考
八幡浜市	4/5	80 万円	建設課 0894-37-3111 (内 8225)	対象区域限定
西予市	4/5	80 万円	建設課 0894-62-6410	
上島町	4/5	80 万円	建築課 0897-77-2501	
松前町	10/10	限度額なし	まちづくり課 089-985-2111 (内 2237)	対象区域限定・土地の寄付前提 別途、補助対象区域あり
砥部町	4/5	80 万円	建設課 089-962-2323 (内 266)	対象区域限定
愛南町	4/5	80 万円	建設課 0895-72-1211 (内 203)	
伊方町	1/2	50 万円	建設課 0894-38-2656	町単独事業

2) 相談員の研修・育成

① 相談マニュアルの更新

昨年度は暫定版を作成し、県内の空き家の現状や相談の流れ、Q&A など空き家にまつわる基礎的な情報を取りまとめた。一方で、愛媛県全域におけるワンストップサービスを円滑に運用するためには各市町とのさらなる調整が必要であった。

そこで今年度は、各市町と再度、摺り合わせを行い、より詳細な業務フローの追加と市町の各種支援制度や支援事業を可能な範囲で内容に盛り込み、実情に即したマニュアルとして完成させた。主な更新内容は以下のとおりであり、作成したマニュアルは、当協会員ならびに 20 市町相談窓口 に配布した。

- ・空き家相談対応の流れ（全体フロー図、相談・対応・解決の流れと付随する注意点）
- ・空き家に関する相談・解決事例
- ・市町担当窓口・支援制度
- ・市町の老朽危険空き家等除却事業導入状況
- ・県内主要金融機関の空き家解体ローン取扱い状況
- ・相談取次ぎ先一覧表

図 3 空き家相談マニュアルの内容（全体フロー図）

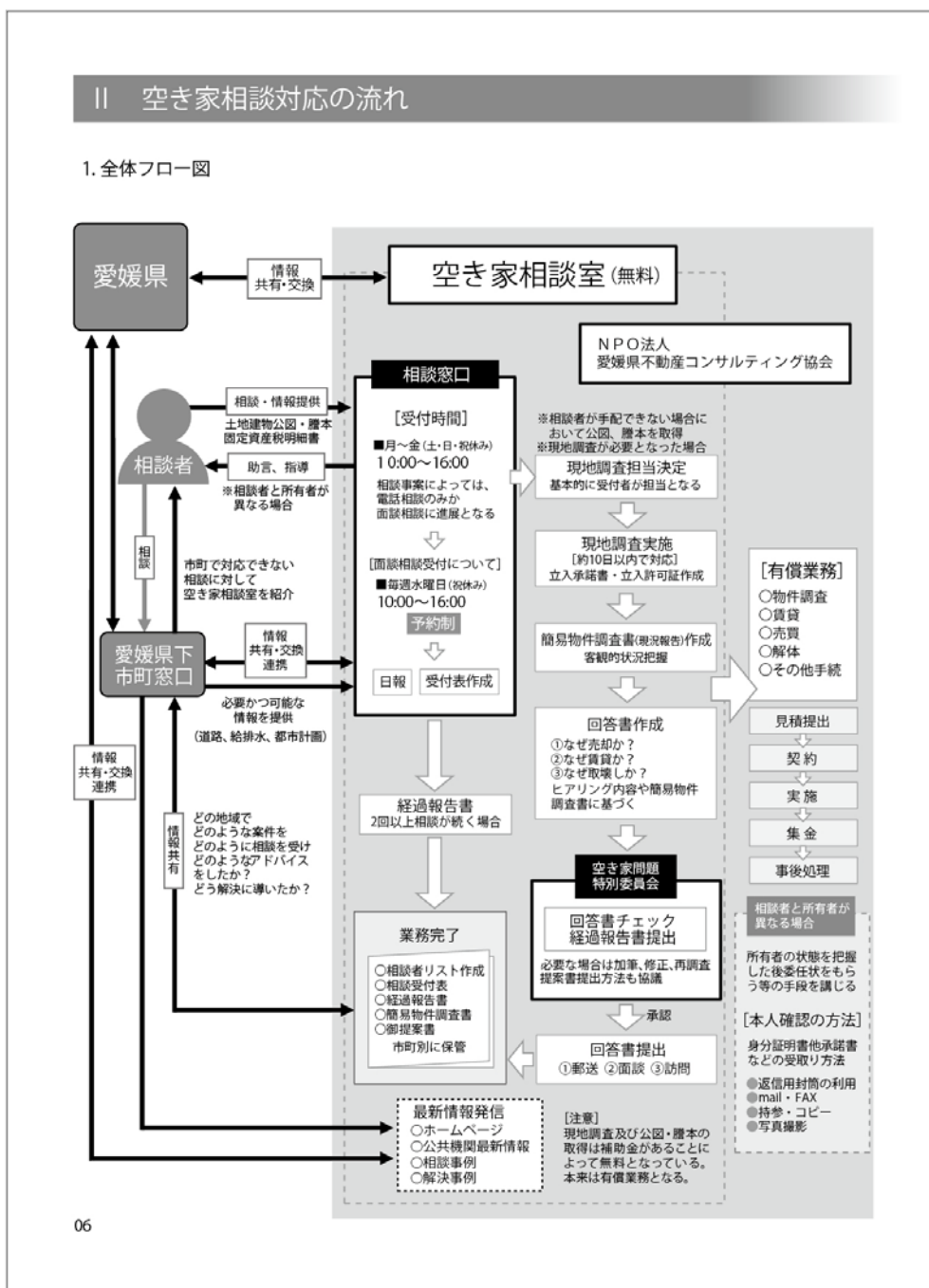


図 4 空き家相談マニュアルの内容（相談・対応・解決の流れと付随する注意点）

2. 相談・対応・解決の流れと付随する注意点

空き家解決方法には、管理・活用（賃貸・売買）、解体（除却）があります。  
 ただ、解決に向けては様々な問題点も含んでいますので注意が必要です。

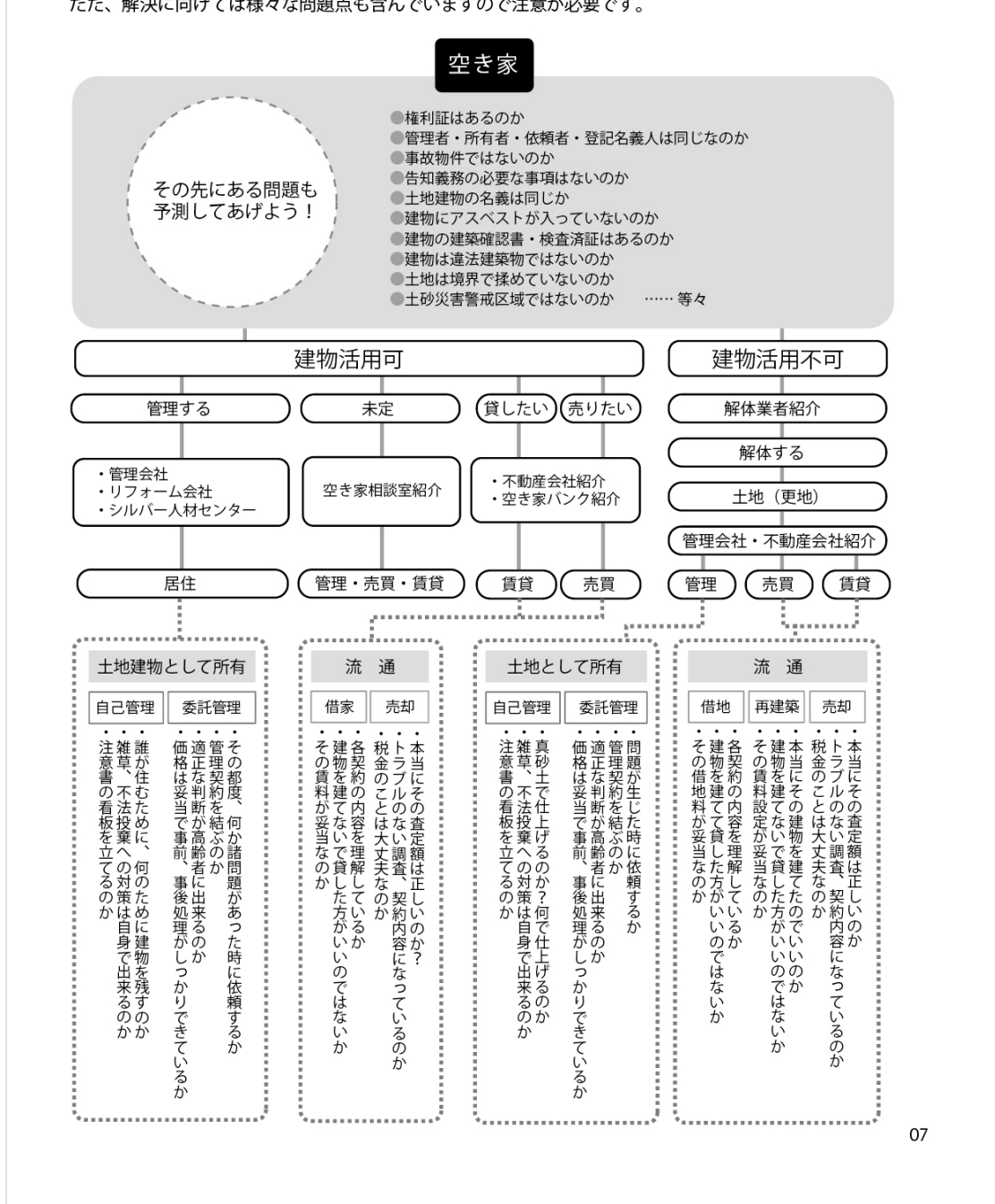


図 5 空き家相談マニュアルの内容（空き家に関する相談・解決事例）

### 解決事例

**相談概要**

- 相談者は松山市役所建築指導課から空き家相談室を紹介され、相談室を訪問する。
- 相談者と兄名義の空き家であるが兄は亡くなり、相談者以外の相続人は相続を放棄する意向。
- 古くて傷みがひどく崩れかけて危険な状況で、近隣から市に苦情が寄せられている。
- 相談者が知人を通じて業者に見積もりをしたら、150万～170万円かかると言われた。
- 相談者は年金生活で経済的にその余裕はない。
- 見積額の解体費は無く、解体費と解体後の土地の売却で相殺をして欲しい。
- 人に迷惑をかけるのでこのままでは駄目だとは思っているがどうすれば良いのか相談に乗ってほしい。

**物件概要・状況**

■所在地 / 松山市 土地面積 / 75.42㎡ (22.81坪)  
建物面積 / 71.68㎡ (21.68坪)

■建物構造 / 木造瓦葺 2階建 築年数 / 51年

■物件特性 /

- 建物は屋根が落ち、危険な状況。
- 県道沿いに位置しており交通量も多い。
- 敷地の面積が狭いので、建物の取り壊し時の車両の位置関係が難しい。
- 隣地の協力が無ければ解体工事は困難な状況。
- 建物は古く、瓦、土壁のため、周囲への飛散防止を考えなければならない。
- 建物の中には生活廃材が多く、搬出に費用がかかる。

**調査内容**

- 相談案件は建物が古く、既に屋根及び壁の一部は落ち、非常に危険な状況である。
- 除却に関しては非常に難易度が高い案件であり、周囲への拡散防止に費用がかかる。
- 重機の使用が難しい部分があり、かなりの部分が手壊しで作業することを考えると費用が高つく。
- 建物内に生活廃材がかなりあり、仏壇・位牌の存在も確認する。
- 敷地が狭いため隣地の方に協力を依頼するが、長年危険にさらされ、放置された経緯があり非協力的である。
- 地元の取り壊し業者に接触すると、相談者の関係者から幾度も見積もりの話があったが途中で中止となっている。
- 前面道路は県道であり交通量が多く、県道を使用しての取り壊しは難しく費用も高くなるためどうしても隣地の協力が必要である。

**相談者への対応**

- 現地調査した結果、建物は相当危険な状況と考え、早急に何らかの対策をしなければならないことを伝える。
- 松山市の建築指導課からも直接当協会に協力依頼が来ている旨を説明。
- 当協会が相談者の条件を満たせる解体業者を探してみると伝え、当委員会の空き家相談特別委員会にて協議を行う。
- 解体費を安くするためには隣地の協力が必要であり、委員会の委員による交渉の結果、隣地の協力を取り付け、数社の解体業者との折衝を行う。
- 仏壇・位牌は寺院にて処分を依頼する。
- 相談者へ折衝の経緯を説明し、解体業者へは本事業の取り組みや相談者の現状等説明し、価格交渉の結果、条件に合致した解体業者と契約を締結し工事を着工する。
- 建物除去後は減失登記を行い、相談者は司法書士に土地の相続登記の手続きを依頼する。
- 相談者は建物除去費回収の為、当協会に土地の売却の依頼を行っている。

成果として、長年危険なまま放置された空き家を、相談を受けてから1ヶ月あまりで無事解体除却することができた。

### 建物除却作業工程（松山市）

[建物除却前]



[建物除却工事着工]



[建物除却工事完了]



②研修用資料の作成（ナレッジ集他）

相談マニュアルとは別に、相談員や市町職員の研修用資料として、相談窓口に寄せられた様々な相談内容と解決方法等をナレッジ集として取りまとめた。

併せて、一般消費者向けに空き家相談室の活動内容がわかる「空き家相談室へようこそ」という資料（全国や愛媛の空き家状況や空き家の問題点、空き家対策特別措置法の説明等も合わせて記載）もとりまとめて研修会で活用した。

図6 研修資料（空き家相談についての回答書）

特定非営利活動法人  
(愛媛県認証)  
愛媛県不動産コンサルティング協会

**空き家相談についての回答書**

相談日 平成 27 年 9 月 24 日  
相談場所 平成 27 年 9 月 26 日

**相談の概要**

- 自分と実名義の空き家があるが兄弟亡くなり、兄弟相続人は放棄すると書いている。
- 古くて、おれかけているので道所通車であり、危険な状況である。
- 取り壊したいが、業者に依頼を申し込んだら150万円程度いると言われた。
- 自分の現金で購入するとすれば100万円くらいまでである。
- 手元には残らなくても良いと思っている。
- 出来たら、壊し料と相談できれば良いと思っている。
- できるだけ安い業者を紹介して欲しい。

・松山市建設指導課から空き家相談室へ紹介されて電話している。

**物件の概要**

所在地	土地面積	建物面積	建物構造
	75.42 m <sup>2</sup>	71.68 m <sup>2</sup>	本造瓦葺2階建
所有者情報	22.81 坪	21.68 坪	
築年月日	昭和 39 年 6 月	築後 51 年	

**物件特性**

- 建物は屋根が落ち、危険な状況である。
- 構造（構造・北系統）古いに位置して交通量も多い。
- 敷地の形状が狭いので、建物取り壊し時の車両の位置関係が難しい。
- 敷地の傾斜がなければ危険な状況
- 床物は古く、土、土壌の汚染、周囲への飛散防止を考慮しなければならない。
- 建物の中に生活臭が多く、撤出に費用がかかる。

**対応内容**

2015/9/29 空家調査

- 相談案件は建物古く、既に危険な特定空家の状況である。
- 撤去に関しては非常に危険度が高い案件であり、周囲に危険防止に費用がかかる。
- 重機の使用が難しい形であり、手頃で行わなければならないのを考えると費用が高い。
- 足場、養生の設置が必要になり占めようであり、また建物内に生活用品が相当残っている。
- 撤去の取り壊し業者と接点すると、既に持ち主の親族から見積もりの依頼があり、金額は約140万円位かかると伝えていたとのこと。
- 取り壊し費用が何となく、100万円程度にならないかと交渉したが、難しいとの回答であった。道徳的観点から取り壊しが難しいので、隣の空地のブロックを一部壊して、完了後に復元しなければならない等制約があるとのこと。

担当者 十亀 文雄 作成日 平成27年10月2日  
担当 川崎 公子 提出承認日 平成27年10月6日

**回答と助言**

- 現地調査の結果、建物は相当危険な状況と考え、早急に何らかの対策を講ずる必要があると思います。松山市の建設指導課から当協会に協力依頼が来ています。
- 土地の相場としては坪単価で6万円程度と考えますので、総額で140万円〜150万円程度であると思われます。現在見積もりが来ていない取り壊しの費用が140万円とあれば撤去費等を考えれば相殺は難しく、今後もう少し安く取り壊しができる業者を探すことを検討すべきだと思います。
- 当協会の方でも条件を満たせる業者を探してみたいと思いますので少し時間を頂ければと思います。
- 相談者から、他の相続人は放棄するとの考えであるとお聞きしていますので、土地の相続登記は相談者に、建物は相談者の印鑑があれば相続登記を省略して取り壊し、滅失することが可能です。

添付書類  位置図  公園  疎木  (その他)

図7 研修資料（主な空き家の種類）

○ 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。

**利活用できない**



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家

**利活用可能**



雑草が繁茂した空き家



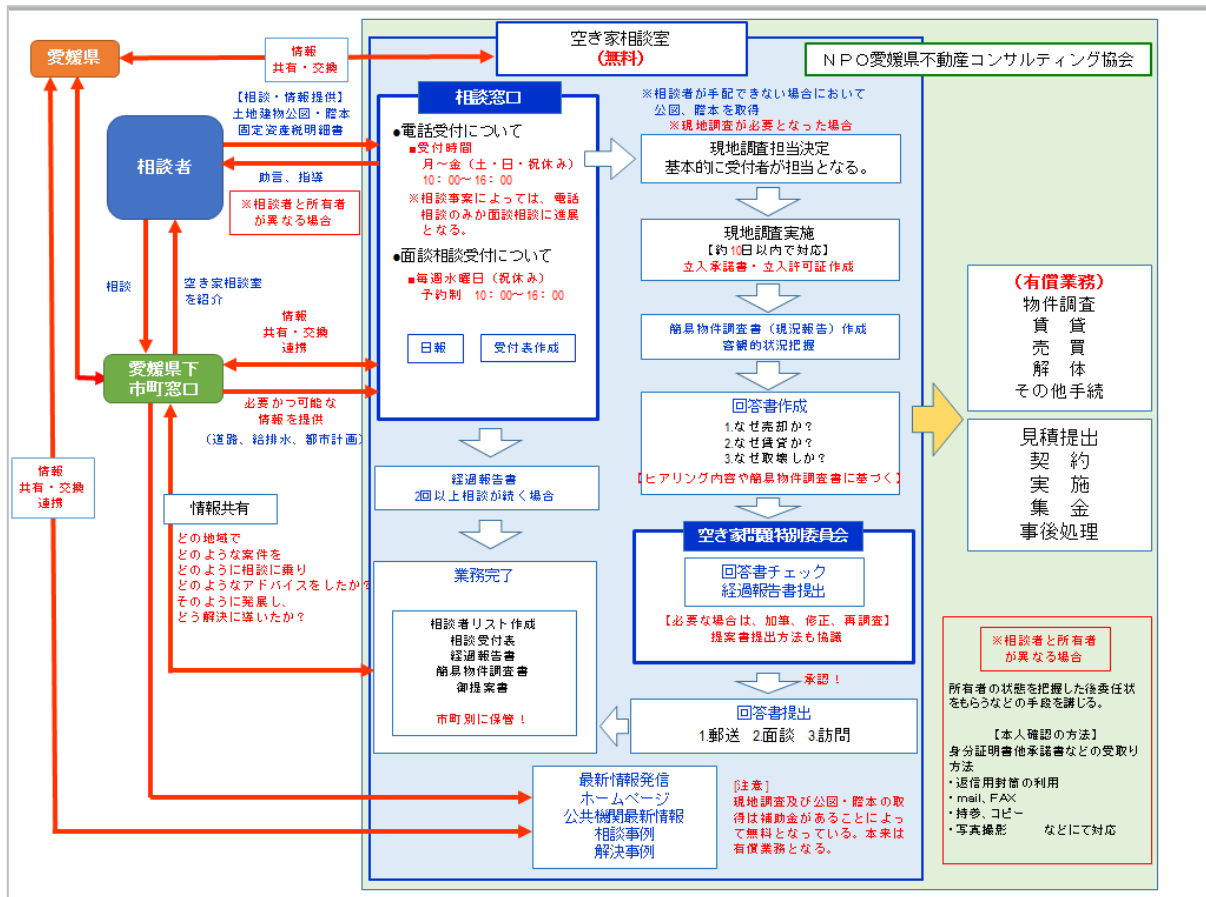
まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家



図8 研修資料（相談フロー）



## ② 相談員の研修

### i) 相談員のステップアップ研修

昨年度も当協会窓口相談員に対して研修を実施したが、相続問題をはじめ複雑な問題が絡むケースが多い空き家問題に対応するためには、さらなる知識の習熟が必要であった。また、各市町と連携したワンストップサービスを実現するためには、当協会窓口担当者が運用スキームを理解する必要があるため研修を実施した。

「空き家相談室」の窓口相談員 20 名を対象に、当協会本事業執行部メンバーである不動産コンサルティングマスターが中心となり、ADR 研修（紛争調停研修）やコンプライアンス研修、マニュアルを使用しながら業務フローを確認、特に空き家処理に関しての注意点について、相談者へのヒアリングなどの初期対応、正確な情報収集、その内容に基づいた適切なアドバイス・解決方法について研修をおこなった。

また、昨年度から実施している相談案件をベースに、実際に相談者に提出した回答書を活用しながら実務研修を 5 月 30 日に続き実施した。

日時／平成 27 年 8 月 7 日（金）13：30～15：40

会場／ひめぎんホール別館（第 15 会議室）

参加人数/20 名（空き家窓口相談員 20 名）



写真 1 協会窓口相談員の研修の様子

## i) 市町窓口相談員の研修

愛媛県内におけるワンストップサービスを実現するために昨年度は各市町の担当窓口との調整を図ったが、相談者とのコミュニケーションスキルや関連知識の習得をはじめ相談員のスキルアップがサービス実現のためには大きな課題となった。

そこで、上記課題を解決するために20市町の相談窓口職員を対象に、9月30日（水）に松山市にある愛媛県美術館において研修を実施した。内容は、相談室に寄せられた相談の中から、どのような相談があり、どのように対応したか、どのように優先順位をつけて相談事案を解決に導くかについて、相談実例等をもとに話し合った。

写真2 市町窓口相談員の研修の様子



写真3 西予市における現場研修の様子



さらに、各市町担当窓口のスキルアップや関連知識の習得につなげるために、平成28年1月から2月にかけて県内9市町を訪問し、現場研修を実施した。期間内に訪問できなかった市町については担当者割をして訪問研修を継続している。

内容は、空き家マニュアルを活用し、県内の空き家状況や空き家の除却・活用（売買・賃貸）・管理に関する基本的な知識習得と相談者への対応方法、記録の取り方や保管管理方法などの研修、次に応用編として、実際の相談事例と回答を元に相談の内容を確認すると共に、トラブルにならないための対応方法等を研修した。

東温市からは、空き家と移住希望者のマッチングの協力要請があり、空き家バンク運用マニュアルや啓発用のポスターやチラシの制作協力へも対応した。

受講生の主な感想は下記の通りになる。

表2 市町村相談員の主な感想・意見

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・市町に寄せられる相談は既に建物が老朽化した危険空き家が多く、除去の話をするところ補助金問題となり、その後の進展がない。</li><li>・ある程度利活用できる空き家に関しては、地元の不動産業者に協力を依頼するが、田舎では不動産業者が少なく、また高齢化していて動きが鈍い。</li><li>・移住・定住支援事業において空き家の活用を促しているが、移住希望者と空き家のマッチングが難しく、地域を挙げて空き家の掘り起こしをお願いしている。</li><li>・除却の相談があった場合の業者選択が難しく、業者によってかなりの金額に差がある為、できれば統一したマニュアルなどがあればと思っていたので今回の研修は参考になる。</li><li>・県外からの空き家の管理の相談があった時、シルバー人材センターに依頼したが、同じ市内でも範囲が広く、十分な管理ができないと断られた。今後は自治区での管理体制ができないか検討したい。</li></ul> |
|---|

## 2) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

### ① リーフレットの作成・配布

空き家相談室の認知を高めるために昨年度はポスターとチラシを作成し、配布した。

今年度は、空き家を放置することで起こりうる問題点や社会に与える影響、よくあるQ&A、空き家相談室の活用方法などを盛り込んだ告知ツールとしてリーフレットを作成し、20市町の相談窓口をはじめ不動産団体やシルバー人材センターなど連携団体に配布した。

さらに、利活用・売却と建物解体工事における注意点をシート化し、相談時に相談者に配布した。

図9 リーフレットの表紙

**よくあるQ&A** お気軽に相談ください。お待ちしております!

**Q** 相談は無料ですか? **A** 相談は無料ですが、現地(物件)調査や各種手続き等が発生する場合があります。案件に対し技術・専門資格・日数を要するものについては有償になる場合があります。有償の場合は、事前にご説明いたします。

**Q** 相談を受けるには、どのようにすればいいですか? **A** 「空き家相談室」へお電話、メール、FAXでご相談ください。  
●電話受付/平日10:00~16:00(土日・祭日・年末年始)  
●相談相談は毎週水曜日(要予約)に実施しています。

**Q** どのような相談を受けてもらえるのですか? **A** 空き家の管理、活用(賃貸・売買)、解体(解体)について、またそれぞれに該当するさまざまな疑問、相談を受けております。

**Q** 空家内などでも対応していただけますか? **A** 空家内など全棟を対象としています。状況によっては対応にお時間をいただく場合がありますので、その旨ご了承ください。

**Q** 直接の空き家所有者ではないのですが相談できますか? **A** 所有者でなくても相談は可能です。

**Q** 今後、自宅が空き家になる可能性があるのですが、事前の相談は可能ですか? **A** 「空き家相談室」は空き家を減らすこと、そして空き家になるの予防に役立つサービスを提供しています。お気軽にご相談ください。

**ワンストップで問題解決!**  
「NPO法人 愛媛県不動産コンサルティング協会」  
TEL:089-915-2213  
FAX:089-945-6021 mail:info@ju-so.co.jp

国土交通省 空き家管理等基盤強化推進事業 支援対象団体  
NPO法人 愛媛県不動産コンサルティング協会  
愛媛県 空き家相談室  
TEL:089-915-2213  
FAX:089-945-6021 mail:info@ju-so.co.jp  
受付時間 月~金(土・日・祝祭日)10:00~16:00  
〒790-0963 愛媛県松山市小坂4丁目20-29 愛媛県不動産コンサル

**空き家相談室のご案内**

**相談無料** 空き家に関するご相談は、安心してできる「空き家相談室」へお気軽に!!

**お困りではないですか?**

空き家を活用したいが、どうしたらいいかわからない

空き家の買い手・借り手を探したい

空き家を持っているが管理が大変

国土交通省 空き家管理等基盤強化推進事業 支援対象団体  
NPO法人 愛媛県不動産コンサルティング協会

図10 リーフレットの中間

### 空き家を放置していると大変な事になりますよ!!

住宅が空き家になる原因は、相続や介護、転勤、長期入院などさまざま。適正に管理されない空き家は、利用価値や資産価値が日に日に低下します。所有者だけの問題に留まらず、景観や治安・環境・衛生などの面で地域を巻き込む問題となります。

**屋外で**

雑草・瓦水や郵便物を放置した結果...

不法侵入 空き巣  
災害で倒壊  
放火 不審火  
景観悪化  
ゴミの不法投棄

**屋内で**

換気や通水を行わず放置した結果...

結露  
故障  
雨漏り  
悪臭・カビ  
害虫

人が住まなくなった家屋は驚く程の早さで劣化していきます。劣化した空き家を放置していると行政から指導や処分を受けることがあります。また、他人に被害を与えた場合は、損害賠償を問われる可能性があります。思わぬ負担、思わぬ事故となる前に一刻も早く対応しましょう。

倒壊の危険があり 崩落を進行できない!

解体中

▲空き家相談室 解決事例

### 空き家のお悩みは「空き家相談室」へ!

**空き家相談の流れ**

愛媛県 空き家相談室(無料)

相談窓口  
【受付時間】  
●月~金(土・日・祝祭日)  
10:00~16:00  
相談業務によっては、電話相談のみで相談相談に進捗となる

現地調査担当決定  
基本的に受付者が担当となる

現地調査実施  
【約10日以内で対応】  
立入承諾書・立入許可証作成

簡易物件調査書  
【確認・調査・作成】  
客観的状況把握

回答書作成  
①なぜ売却か?  
②なぜ解体か?  
③ヒアリング内容や簡易物件調査書に基づく

経過報告書  
送付以上相談が終了の場合

業務完了  
●相談者/市町作成  
●相談受付票  
●経過報告書  
●簡易物件調査書  
●解体承諾書

回答書チェック  
経過報告書提出

回答書提出  
市町別保管

最新情報発信  
●ホームページ  
●公共機関最新情報  
●相談事例  
●解決事例

【有償業務】  
●物件調査  
●賃貸  
●解体  
●その他手続

見積提出  
契約  
実施

相談者と所有者が  
完全な合意  
所有者の状況を  
把握した後委任  
状をもらう等の  
手続を講じる

【本人確認の方法】  
身分証明書他  
承諾書などの  
提出方法  
●返信用封筒  
●mail・FAX  
●持参・コピー  
●写真撮影

さらに、利活用・売却と建物解体工事における注意点をシート化し、相談時に相談者に配布した。

図 11 「利活用、売却及び建物解体工事における注意点」シート

### 利活用、売却における注意点

● 建物使用不可と判断した場合  
→ 解体・除却をする

1. 借地にする
  - 各借地契約の内容を理解していますか？
  - 建物を建てて買した方がいいのではないですか？
  - その借地料は、本当に妥当ですか？
2. 再建築する
  - 本当に、その建物が必要がありますか？
  - 建物を建てないで買した方がいいのではないですか？
  - その賃料設定が本当に妥当ですか？
3. 売却する
  - 本当にその売却査定額は正しいですか？
  - トラブルのない調査、契約内容になっていますか？
  - 売却後の税金のことは大丈夫ですか？

● 建物使用可能と判断した場合  
→ 軽微な改修工事

- 何をどれだけリフォームすればいいのか判断できますか？
- 建物の使用用途によってリフォームの内容・金額も変動します。

1. 借家にする
  - 各借家契約の内容を理解していますか？
  - その賃料設定が本当に妥当ですか？
  - ランニングコストを把握していますか？
2. 売却する
  - 本当にその売却査定額は正しいですか？
  - トラブルのない調査、契約内容になっていますか？
  - 売却後の税金のことは大丈夫ですか？

↓

まだまだあります。その他の問題！

- 権利証はあるのか？
- 管理者・所有者・依頼者・登記名義人は同じなのか？
- 事故物件ではないのか？
- 告知義務の必要な事項はないのか？
- 土地建物の名義は同じか？
- 建物にアスベストが入っていないのか？
- 建物の、検査済証はあるのか？
- 建物は違法建築物ではないのか？
- 土地は境界で探めていないのか？
- 建築確認が取得できるのか？
- 土砂災害警戒区域ではないのか？

・・・等、様々なこういった疑問点があれば、見つけ出して解決しないといけません！

不動産の売却、利活用は非常に難しいものです。

必ず、不動産の専門家にご相談ください

お問い合わせご相談は・・・

特定非営利活動法人 愛媛県不動産コンサルテ  
〒790-0963 愛媛県松山市小坂4丁目20番29号  
TEL:089-945-6020

公益社団法人愛媛県宅地建物取引業協会  
〒790-0807 愛媛県松山市平和通6-5-1 愛媛本館  
TEL:089-943-2184

公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部  
〒790-0963 愛媛県松山市小坂2丁目6-34  
TEL:089-933-9789

### 建物解体工事における注意点

- ★ 解体工事業者をご存知ですか？
- ★ 土地家屋調査士をご存知ですか？
- ★ 建物にアスベストはないですか？
- ★ 工場を営んでなかったですか？
- ★ 井戸、祠、屋敷神様、墓地はないですか？

1. 解体工事前
  - 解体する建物が、誰の所有なのか登記簿を確認しておきましょう。
2. 解体工事業者の選定
  - 解体工事に必要な建設業許可、解体工事業許可を得ている業者に依頼しましょう。
3. 見積依頼
  - 同じ内容で、数社の解体工事業者に見積り依頼しましょう。
  - 周囲への飛散防止のための養生をどの程度行うのか確認しましょう
  - 地中埋設物がある場合は、解体業者に伝えましょう。
  - 解体工事後の土地の仕上げをどうするか決めましょう。
4. 工事発注
  - 請負契約書を交わしましょう。(請負金額、工期、支払い時期など)
  - 騒音、ホコリ等によって近隣へご迷惑がかかります。適度な工事前の挨拶をしておきましょう。
  - 通常、解体工事業者も周囲の工事挨拶に回ります。挨拶に行く場所のすり合わせをしましょう。
5. 解体工事について
  - 工事着手前に、ライフライン遮断手続きをしましょう。
  - ライフラインとは、電気、ガス、電話、CATVなどです。その他、建物に引込が無い確認しましょう。
  - 水道は、解体工事に必要なものでおきます。
6. 解体工事後
  - 契約書、打合せどおり完了しているか、解体業者と現場確認しましょう。
  - 解体業者に工事代金の支払いと同時に、解体現場所在地を入れた領収書を発行してもらいましょう。
  - 土地家屋調査士に滅失登記を依頼しましょう。

・・・お問い合わせ・・・

【解体工事について】

一般社団法人 愛媛県建設業協会      〒790-0002 愛媛県松山市二番町4丁目4番地4  
TEL:089-943-5324  
<http://www.himekenkyo.or.jp/index.html>

【滅失登記について】

愛媛県土地家屋調査士会              〒790-0062 愛媛県松山市南江戸1丁目4番14号  
TEL: (089)943-6769  
<http://www.e-chosashi.or.jp>

【トータルコーディネーターについて】

特定非営利活動法人                    〒790-0963 愛媛県松山市小坂4丁目20番29号  
愛媛県不動産コンサルティング協会    TEL:(089)945-6020  
<http://ehime-consul.jp>

## ② ホームページの改修

昨年度、本事業専用ホームページ「空き家相談室」を開設し、サイト内において事業者リストやトラブル事例、適正管理のためのポイントチェック、よくある Q&A などのコンテンツを整備し情報発信した。

今年度は CMS を導入し、20 市町の各種支援制度をはじめ県内の空き家関連情報をスピーディ且つ効率よく発信した。また、愛媛県や各市町、連携団体のホームページと相互リンクを貼るとともに、空き家相談室受付表や空き家相談室のチラシをダウンロードできるようにし、愛媛県内の空き家情報に関するポータルサイトの地位を確立すべく、アクセス数向上とホームページを経由した相談件数の増加につなげた。

今年度、新たに盛込んだ情報と主な情報更新内容は以下のとおり。

- i) TOP ページで「空き家を放置することで空き家所有者が社会的責任を負うことになるリスク」を表現した。
- ii) TOP ページにて「新着情報」を設けて、国や県そして県内の各市町の取り組み等が一覧で確認できるようにした。
- iii) 「新着情報」は、専門的な知識を必要としなくても WEB サイトのコンテンツ管理ができる CMS（コンテンツ管理システム）を導入、専門業者に依頼することなく自由に情報の追加訂正作業が可能となった。
- iv) 県、市町、金融機関、シルバー人材センター等との相互リンクを実施、WEB サイトへのアクセス数 UP に繋げた。
- v) 空き家の除去に関する補助や解体ローンなどのお役立ち情報のコーナー設置と情報の充実を図った。

図 12 サイト構成図（網掛け部分：今年度の主な情報追加・更新内容）

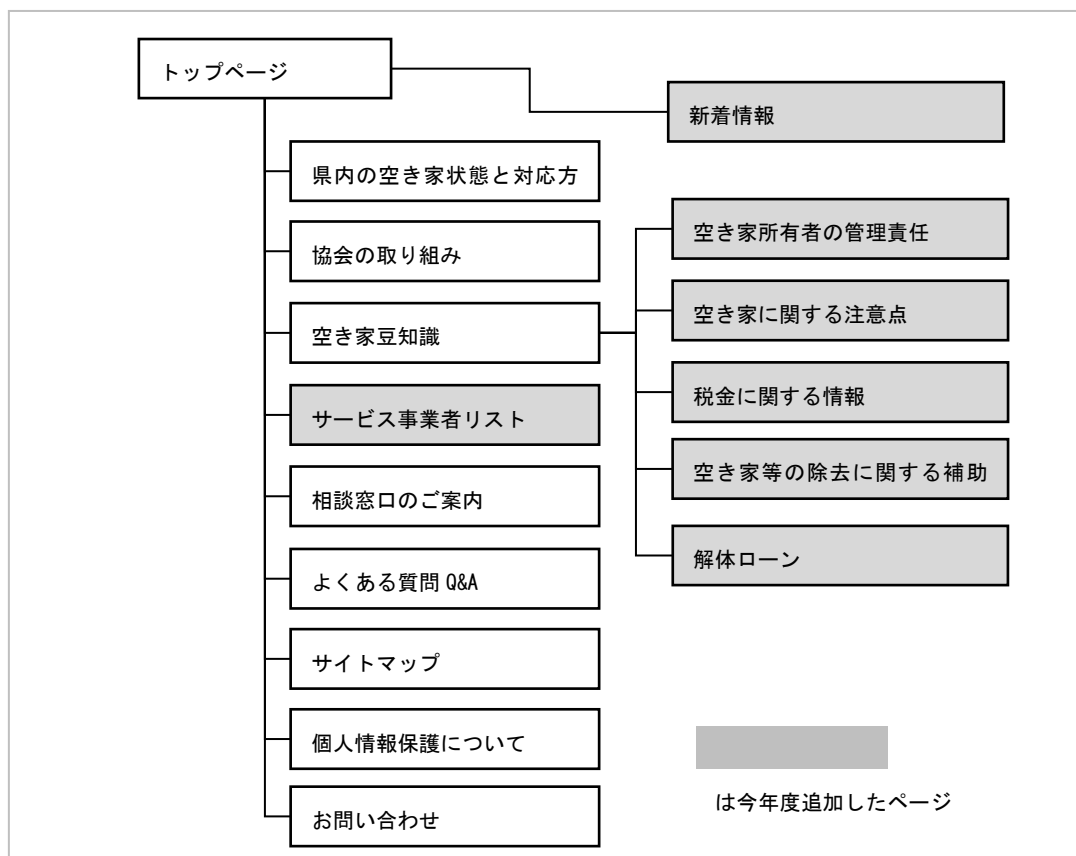


図 13 サイトトップページ



図 14 新着情報ページ



### 3) 相談事業の実施

#### ① 相談窓口の設置及び相談業務の実施

昨年と同様、協会本部に相談窓口を設置し相談業務を行った。相談人員としては、全会員 42 名の内、相談員は全県下 20 名、地域性を考慮した人員配置から県の東部/5 名・中部/12 名・南部/3 名とした。

昨年度の相談業務では、相談窓口の周知を徹底する時間が少なく、結果として相談件数が目標に大きく届かなかったことから、今年度はリーフレットの作成やホームページの改修、各市町の広報媒体を活用することで相談窓口の周知を図った。

また、相談体制を一部変更し、すぐに解決できる相談に関しては一般相談チームが対応し、複合的な課題が絡むなど解決へのハードルが高い相談に関しては問題解決相談チームが対応した。

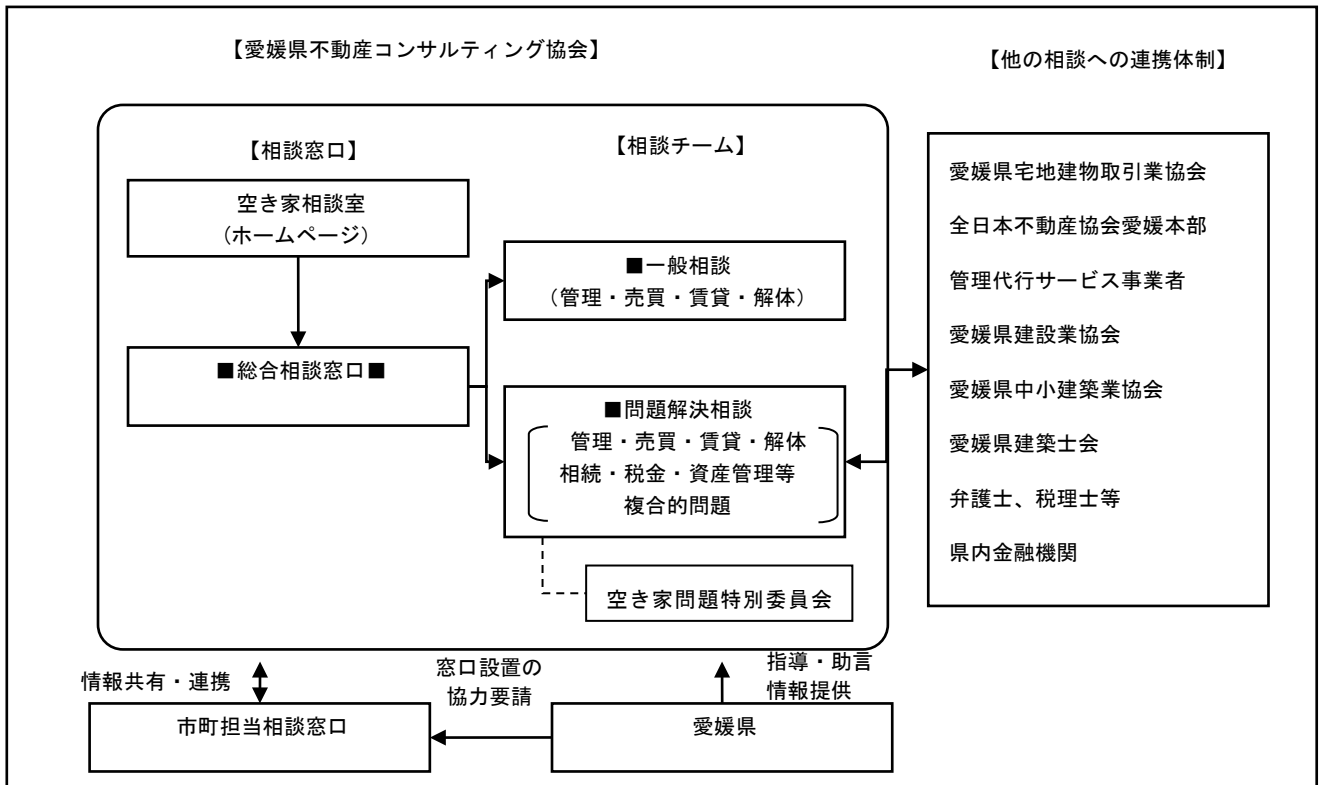
具体的には、相談者の相談内容が単純明快で電話や NET で対応できるものに関しては、一般相談とし、相談内容が複雑且つ対応方法が分野をまたぎ専門家等のアドバイスを必要とする場合に問題解決相談とした。そして、問題解決相談チームでも対応が難しい場合には、「空き家問題特別委員会」で協議した。空き家特別委員会は、相談員の中でも税金・相続・建築・ADR など専門性の高い会員を中心に組織した。

空き家相談の運用の流れ(上記図)では、相談者に対して回答書を提出することで相談業務終了となるが、空き家相談者がその後の対応でトラブルに巻き込まれないよう「利活用・売却における注意点」「建物解体工事における注意点」などのシートを作成し、配布している。ポイントとしては、問い合わせ相談先として、複数の公的団体・協会を記載し、ビジネス誘導の不信感をもたれないよう公平・中立的な立場を堅持するよう配慮している。

写真 4 空き家問題特別委員会風景



図 15 変更した相談体制



② 専門相談及び苦情相談の取次ぎ連携体制の整備

新たな専門相談先として、和解支援センター、土地家屋調査士会、司法書士会、不動産鑑定士協会、弁護士会、税理士会と連携し、総合的な相談対応や問題解決に向けた体制の充実を図った。

相談者から専門相談があった際の対応の流れは、窓口担当者で対応できる場合は、その場で対応し、対応できない場合は連携団体等と相談し後日回答することとしている。

県内 20 市町とも苦情相談や専門相談等の相互の緊密な連携体制を構築した。

特に、人口減少・空き家率が高い南予地方においては、市町との連携を強化できた。たとえば宇和島市とは、相談内容を分類し、必要に応じて道路が接道を満たしているか？そもそも建て替えができるかどうか？など建築法上の基礎判断、インフラの整備状況などを事前に調査し提供をしていただけるようルール化した。また、登記情報や公図の入手に関しても今後は公費で対応できるよう検討を進めていただいている。

東温市とは、市の空き家対策事業の広報 PR や庁内マニュアル作成などの委託契約を当協会と締結するなど連携が図られている。

### ③ 相談窓口の周知

昨年に引き続き、県や市町の協力をいただきながらポスターやチラシを公民館や各種施設に配布、また各メディアを通じて広報を強化した。

また、本協会の自主事業（20周年事業）として「どうする?! えひめの空き家問題」と題するシンポジウムを開催（日時/平成28年2月22日（月）13:00~16:30、来場者数/約400名）し、広く空き家問題を提起するとともに、空き家相談窓口を周知することができた。本事業を通じて、行政、県内、県外の各団体・協会とも事業連携を強化できる機会となった

### ④ 相談実績

- ・相談件数は80件
- ・相談者は、親が年老いて死亡もしくは施設へ入所した、あるいは親を引き取ったので実家が空き家になっているため子供が処分や活用に困って相談するケースが多くみられる。
- ・相談方法は、電話69件（86）と圧倒的に多く、電話による相談時間は、初期相談の場合が約25分程度、難易度が高い相談は約50分~70分。
- ・相談内容は、県外から権利関係に絡む複雑な相談が多い。また、除却に関しては、市町を経由して相談に来るケースが特徴的である。まずは、市町に引き取ってほしいとの考えから、ひとまず市町に問い合わせ、解決できないことから市町が空き家相談室を紹介するという流れが推測される。
- ・相談者の所在地別の相談方法は、県内、県外問わず、電話での問い合わせが多く、来訪は7件（県内4件、県外3件）と1割に満たない。相談内容が複雑なほど相対での相談が必要で、相談者との会話のキャッチボールの必要性を感じる。単純明快な相談ならメールもあり得ると思うが、やはり複雑な内容となると電話もしくは来訪しての相談となるのではないか。
- ・相談者が相談窓口等を知った方法は、市町からの紹介が31件、ホームページが27件と多い。

ちなみに、全体の相談内容を分析すると下記のようなになる。

- ・市町経由で寄せられる相談が多い  
最も身近な自治体である、県内市町に問い合わせることが最も多く、近所の空き家の苦情等が寄せられる傾向にある。
- ・県外在住者からの相談も32件（40%）と多い  
結婚や就職等により、現在は県外に在住しているものの、自己所有物件が愛媛県内にあり、管理に苦労している（なんとか処分したい）との相談が多く寄せられた。
- ・売却相談が36件（45%）と最も多い。  
できれば売却して手放したいとの意向が最も多い傾向にある。しかし、空き家の老朽化が進行し、しかも狭小地であったり、需要が多く望めない地域であったりするケースが多く、資産価値が低く、建物除去費用が捻出できない場合も多く売却に至るのは困難な事例が多い。

また、問題解決の難易度の高い相談事例としては下記がある。

- ・建物の解体はできたが、調べてみると土地の名義が、他人の名義のままであった。
- ・元所有者が自殺した事故物件について、その相続人に対し、相続放棄と、認知症になっている相続人の内の1名の後見手続きの助言をしている。

なお、活用、解体に至った件数は9件（売買3件、賃貸1件、管理1件、解体4件）



【空き家除却案件の場合の延べ相談対応日数】

- ・特別委員会での対応はその1物件につき調査時間が60分、委員会での検討が120分、その他に担当者が権利関係の調整をするなど最終結論に至るまでにかかった日数が約40日とロングランになる。

\*案件により費やす時間が大きく異なるため、上記の期間はひとつの解決事例

表 3 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	計
空き家所有者本人	管 理	3					3
	売 買	22		3	3		28
	賃 貸	11					11
	解 体	13		2			15
	上記以外	3					3
	複 合						0
	小 計	52	0	5	3	0	60
所有者本人以外	管 理	1					1
	売 買	4		1			5
	賃 貸	4					4
	解 体	2		1			3
	上記以外	1					1
	複 合	0	1				1
	小 計	12	1	2	0	0	15
空き家利用希望者	管 理						0
	売 買	3					3
	賃 貸	2					2
	解 体						0
	上記以外						0
	複 合						0
	小 計	5	0	0	0	0	5
合 計	管 理	4	0	0	0	0	4
	売 買	29	0	4	3	0	36
	賃 貸	17	0	0	0	0	17
	解 体	15	0	3	0	0	18
	上記以外	4	0	0	0	0	4
	複 合	0	1	0	0	0	1
	計	69	1	7	3	0	80

表 4 相談者の所在地別の相談方法

相談者の所在地	電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	そ の 他	計
府県内在住者	41		4	3		48
府県外在住者	28	1	3			32

表 5 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成 27 年 3 月 14 日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		事業主体等のホームページ	窓口周知チラシ、パンフレット	都道府県・市町村の広報誌	都道府県・市町村窓口からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー、勉強会等	新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報	その他※5	
相談窓口	都道府県内在住者	15	8		21	2		2	5	53
	都道府県外在住者	12			10	2				24
	計	27	8	0	31	4	0	2	5	77
出前相談会等	都道府県内在住者							3		3
	都道府県外在住者									0
	計	0	0	0	0	0	0	3	0	3

6) 効果促進事業

① 空き家の適正管理等の啓発セミナーの開催

毎年 10 月の住生活月間に開催される「えひめ暮らしと住まいフェア」において当協会員が講師となり、空き家の適正管理の必要性や効果等に関するミニセミナーを開催。

日時/平成 27 年 10 月 24 日（土）・25 日（日）、  
10：00～17：00（25 日は、16：00 まで）  
会場/アイテムえひめ

写真 5 セミナーの様子



空き家相談室の周知も兼ねて住宅イベント「えひめ暮らしと住まいフェア」内に無料相談コーナーを開設。一般消費者の空き家に関する各種相談に対応した（相談件数 3 件）。

日時/平成 27 年 10 月 24 日（土）・25 日（日）  
10：00～17：00（25 日は、16：00 まで）  
会場/アイテムえひめ  
主催/愛媛県住宅建設振興協議会

写真 6 無料相談会の様子



## ② 県内金融機関との解体・除却融資設置に関する研究・協議

今年度は相談案件のなかでも難易度の高い相談が増えることが予想されるなか、外部の連携団体の専門家のアドバイスをいただきながら対応した。特に金融機関の解体・除却融資については愛媛県と協力し、県内主要金融機関を訪問し、除却ローン等について協議をした。担当者との協議の中で「空き家解体ローン」については十分理解が得られた。その結果、除却ローン創設に向けて大きな原動力となった。創設されたローンは下記の通りである。

表 6 県内主要金融機関の空き家解体ローン取り扱い状況

2015年10月19日現在

金融機関	ローンの創設状況	担当課	問い合わせ先
株式会社伊予銀行	10月1日開始	リテール推進課	089-941-1141
株式会社愛媛銀行	9月1日開始	企画広報部	089-933-1111
愛媛県信用農業協同組合連合会	検討中	JAバンク推進部 ローンサポートセンター	089-948-5246
愛媛信用金庫	7月21日開始	営業統括部	089-946-1205
四国労働金庫	11月1日開始	愛媛営業本部	089-933-3671
愛媛県信用漁業協同組合	検討中	業務統括部融資課	089-933-8718
宇和島信用金庫	7月1日開始	審査部	0895-23-7000
東予信用金庫	10月1日開始	審査管理部	0897-37-1313
川之江信用金庫	7月1日開始	業務推進部	0896-58-1300

## 3. 事後評価

### (1) 相談業務に必要な基礎情報調査

昨年度の調査で浮き彫りになった南予地方におけるサービス事業者の把握に関しては、シルバー人材センターと連携ができることになり、大きな成果を挙げることができた。管理代行サービスなど連携事業者の情報収集には手間取ったが、最終的には各種サービス内容や料金等に関して十分に把握することができた。

一方で当協会の取り組みの特徴でもある県内20市町の相談窓口と連携した「ワンストップサービス」であるが、各市町の担当窓口や各種支援制度の把握は愛媛県の協力を得ながら効率よくできたものの、実際にサービスを運営する段階においては、各市町の組織面の課題もあり、緊密に連携できているところと、そうでないところの差がある。

### (2) 相談員の研修・育成

作成した相談マニュアルに関しては、相談スタッフや研修を実施した各市町のスタッフ等から概ね評価をいただいた。ただ、マニュアルの内容に関しては、相談案件に個別性があり、より複雑化していることから、マニュアルは踏襲しつつも、相談領域ごとの回答集などをまとめた相談回答マニュアルや解決マニュアルが必要であると考えている。今後は、協会、スタッフが経験を重ねていきながら、マニュアル内容をブラッシュアップしていく必要を感じている。

### (3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

リーフレット等の資料に関しては、よくあるQ&A等が記載され受け取った方からわかりやすいと概ね評価をいただいた。配布に関しては県や市町の協力を得ながら効果的にできた。空き家に関しては案件ごとに個別性があるため、相談マニュアル同様、各種事例をできるだけまとめた事例集を充実する必要があると感じている。

#### (4) 相談事業の実施

ホームページをご覧いただきご連絡をくださる相談者が多かった。また、他県のコンサルティング協会など連携先からの紹介も増えてきている。一方で、深刻な相談となると、相談先として安心があるのか市町経由が多かった。周知には、マスメディアやSNS、WEBを充実させる必要も感じるが、草の根で行政の各種関連イベントなどの参加や講師派遣など両輪で活動することが必要であると感じている。

相談件数に関しては、目標に達せず満足いく結果ではない。原因は、周知が至らなかったこと。また、専任スタッフが存在せず、日常業務の中でやりくりしながら対応せざるを得なかった。

それぞれの相談事案に関しては、専門機関や関連業者の方々と連携をとり真摯に向き合い丁寧に対応した。相談対応のみでなく解決までしっかり相談者に寄り添った取り組みができた。仮に専門機関などの連携先に依頼した場合でも相談の丸振りはず、共に解決することで双方のスキルアップにつながっている。

#### (5) 効果促進事業

セミナーやイベントを通して、最初は漠然とイメージしていた参加者がより現実的に身近な問題として意識することになり、感謝されることが多くなった。

事業を通じて感じたことが、空き家として顕在化する前段階から対策を講じる必要性。そのため、空き家問題を自分の事として捉えていただくように促す必要がある。自分のこととして考えるようになると人は動く。啓発を通じて空き家の対応でなく、空き家にしない取り組みが必要であると考え。

### 4. 今後の課題

- (1) 除却対応しか処理できないような空き家は、まず市町に対して、引き取ってもらえないかという相談が来るケースが多い。市町に断られた相談者が、空き家相談室に来る。そして、自力で除却できない場合は、費用面などで解決が難しくなる。

除却対応には、相談者やもしくは除却を行う事業者への補助が必要であると考え。費用面の補助がない現状では、相続放棄問題は今後も少なくならないと感じている。相続直後であれば民法915条による相続放棄は法的に可能であり、放棄された空き家の処理は裁判所にゆだねられることとなり、もともとの問題解決にはならないことへの懸念がある。(権限が裁判所へ移っても処理出来ない事情はかわらず放置されることになる)又、放棄は出来ない事案であっても、当事者では解決が困難な場合、所有権自体を放棄したい(寄付や無償譲渡)という欲求に対して、自治体が制度上の理由や固定資産税の減少の理由で対応できないのであれば、条例により制度化出来ないか検討を待ちたい。(そもそも資産価値の著しく無くなった固定資産は評価額も低いはずである。)さらに国もこの問題に一考するべきと考える。

- (2) 空き家の処理の難しさは、「相談窓口へ寄せられる事案は簡単には解決出来ない背景があること」にある。何故かと言うと、当然ながら、簡単に解決出来るもの、例えばその不動産に経済的価値があり、除却後処分・利活用できるものについては何らかの処理が容易にされるわけである。

自治体に寄せられる空き家の相談事案への一次対応は、大きく分けると①所在地の近隣住民から自治体に苦情が寄せられた場合の所有者への要望・指導、②所有者本人からの相談に対し

てはマニュアルなどでの対応、となるが、そもそも、容易に解決出来ない背景のある事案についてはこの一次対応では解決に向かっていかない。そこには、背景（複雑な権利関係や、その不動産の特殊事情、所有者の精神的要因）の絡み合ったものを解きほぐすためのスキルと、困っている当事者に寄り添う努力が必要となる。

つまり、当協会のような民間の団体はその対応能力を持ち合わせていたとしても、一次対応から次のステップに入るためには、有償対応でなければ事業が成り立たないことが一番の問題であり、課題である。

## 5. 今後の展開

4の課題を受けて、今後は市町に対し次のことを要望したい。

- (1) 一次対応をした上で自治体では深く入り込めない事案の二次対応について、当協会へ対応の要請をする際、公費で入手した空き家不動産の登記情報・公図の提供をされること。（場合によっては、空き家だけでなく隣接や周辺のものについても）
- (2) 空き家となった不動産の敷地が、建築基準法上再建築が出来るかどうかの判断と見解を提供されること。（インフラ情報もあわせて）
- (3) 二次対応へ進むにあたり、相談者に対しこれから先は有償となることを伝えていただきたいこと。その場合、協会はその事案の見積りを個別に提供し、相談者の判断にゆだねる。
- (4) 今後長期にわたって対応を迫られる空き家の増加に、市町と連携を深めて行きながら、当事者からの経費の捻出が出来ない場合の公費支出の可能性について検討を願う。
- (5) 1軒1軒の空き家をつぶしていくだけでは物足りない事案については、地域を俯瞰して見ることにより、再生・加工まで図って行くことも視野に入れることを要望したい。
- (6) その先にある街づくりについても、意見交換をする場面を設けていただきたい。

■事業主体概要・担当者名		
設立時期	1996年11月	
代表者名	理事長 竹内 学	
連絡先担当者名	十亀 文雄	
連絡先	住所	〒790-0963 愛媛県松山市小坂4丁目20番29号
	電話	(089)945-6020
ホームページ	<a href="http://www.ehime-consul.jp/">http://www.ehime-consul.jp/</a>	