

A-13 長崎県空家管理等基盤強化推進事業			
事業主体	長崎県空家対策協議会		
対象地域	長崎県全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・長崎県全域を対象とした相談体制を、県及び市町、宅建協会、全国賃貸住宅連合会、住宅供給公社等と連携して整備する。 ・総合相談窓口1箇所を長崎市内の宅建協会に設置し、県下の相談に対応する。 		
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
事業期間内の目標	30件	30件	60件
本事業期間内の成果 (H28年2月26日時点)	30件	5件	35件

1. 事業の背景と目的

平成25年住宅・土地統計調査によると、長崎県内における空家数は、約102,000戸を数え、空家率は15.4%となり、全国平均13.5%を大きく上回っている。また空家住宅の中でも活用目的のない「その他の住宅」の割合が50%を超え、同じく全国平均38.9%を上回っている。今後高齢化や人口減少と共に、ますます空家戸数が増加する傾向にあるが、県内における空家相談窓口が、明確に規定されておらず、空家相談者への情報提供も不十分である。

長崎県において県、市町、不動産及び建築等の関係団体からなる長崎県空家対策協議会を設置し、(公社)長崎県宅地建物取引業協会内において空家の相談窓口を設置し、県内の空家の相談に対する相談窓口の体制の構築を目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

表1 事業の概要

取組項目		概要
1) 相談業務に必要となる基礎情報調査	①高齢者向け住戸にお住まいの方に対する従前の住戸の状況に関するアンケート調査	県下の高齢者向け住宅から一定数抽出し、入居者に従前の住まいの状況についてアンケート調査を行う。従前住戸が空家であればその状況、今後の意向及び適正管理のため求める支援内容等について調査する。
	②宅建業者に対するこれまでの空家に関する相談事例に関するアンケート調査	協議会員である宅建業者に対し、これまで空家に関する相談やその対応事例、また今後の空家の適正管理について必要な事項についてアンケート調査を行う。
	③解体事業者へのヒアリング	長崎県建造物解体工業会にヒアリングを行い、標準的な解体費用、工事着手時の家財道具の処分及び周辺対策における留意点、解体時のトラブル事例等についてヒアリングを行う。
	④管理代行サービス事業者の把握	電話及びアンケート調査により、県内の民間とシルバー人材センターの管理サービスの実施状況を把握する。
	⑤市町の解体費補助等の支援制度の把握	協議会メンバーである市町を通じて解体費補助等の支援制度を把握する。

2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成	窓口での相談対応や専門相談先への取次ぎの流れ・併せて市町窓口、専門相談先一覧表を作成する。
	②相談員に対する研修会の開催	相談員のスキルとして不足しがちな空家の解体業務、建物検査(インスペクション)、リフォーム及び空家の鑑定について、連携する団体から講師を招き、それぞれの業務に関して一般的な手順や標準的な費用等について基礎的な研修を行う。 市町担当者を対象に空家特措法に関する講習会を開催する。
3) 空家等の所有者への情報提供に資する資料の作成	①適正管理等の啓発パンフレットの作成	空家の適正管理のためのパンフレットを作成し、ながさき空家の相談窓口、各市町の窓口において配布する。
	②協議会ホームページの開設	長崎県宅地建物取引業協会のホームページ内にながさき空家の相談窓口ホームページを立ち上げ、電話、メール、来訪により相談業務を実施する。
4) 相談事業の実施	①総合相談窓口の設置	(公社)長崎県宅地建物取引業協会内にながさき空家相談窓口を設置する。
	②相談会の開催※住宅フェアでの空家相談コーナーの設置	毎年開催される長崎県住宅フェアにおいて空家の相談窓口を設置する。
	③窓口の周知	県・市町の全世帯広報誌に掲載する。

(2) 事業の手順

交付決定6月12日から平成28年2月26日までの間の事業を以下のように進めた。

表2 事業のスケジュール

		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
1) 相談業務に必要なとなる基礎情報調査	①高齢者向け住宅にお住まいの方に関するアンケート及び分析	アンケート		集計							
	②宅建業者に対するアンケート及び分析	アンケート		集計							
	③解体事業者へのヒアリング	ヒアリング									
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成	マニュアル作成									
	②相談員及び市町担当者を対象とした研修	空き家特措法説明会	●			市町との空家特措法に関する意見交換会	●			相談員に対する研修会	●
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適正管理等の啓発パンフレットの作成					情報掲載	印刷・配布				
	④協議会ホームページの開設					開設					
4) 相談事務の実施	①総合相談窓口の設置	開設									
	②相談会の開催 ※住宅フェアでの空家相談コーナーの設置							●			
	③窓口の周知		広報掲載	チラシ印刷	配布						

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

① 高齢者向け住宅入居者に対するアンケート及び分析

- ア)・調査概要 : 県内に約 2,500 戸ある高齢者向け住宅入居者から一定数抽出し、従前の住まいの状況についてアンケート調査を行う。従前住戸が空家であればその状況、理由、今後の管理に関する意向及び空家の適正管理のために必要な支援等を把握した。
- ・調査対象 : 長崎県に所在するサービス付き高齢者向け住宅 99 件、2,546 戸の中からできるだけ地域の偏りがないように、11 件 (11.1%)、305 世帯 (12%) を抽出した。
 - ・実施時期 : 平成 27 年 6 月
 - ・調査方法 : 各高齢者向け住宅を訪問し、管理者にアンケートの内容・収集方法を説明した後、アンケート及び返信用封筒を手渡して返送依頼を行った。(離島部は、あらかじめ、電話にて依頼・了承の後アンケートと返信用封筒を郵送した。)
 - ・回収状況 : 247 通の回答 (84%) を得た。

<p>問9. 空家になっている以前のお住まいをいずれは、どのようにするつもりですか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. このまま所有するつもり 2. 居住するのであれば、親族(子どもなど)に譲渡・相続したい 3. 居住する・しないに関わらず親族(子どもなど)に譲渡・相続したい 4. 売却をしたい 5. 賃貸をしたい 6. 市町等公共団体に寄付したい 7. その他() 8. 現時点では、何も考えていない <p>※すべての方に回答願います。</p> <p>問10 空家が、適正に管理されるためには、どのような取組みが必要だと考えますか。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空家の管理(除却)等に関する相談窓口の設置 2. 空家の維持管理(メンテナンス)に関する情報発信 3. 空家の売買・賃貸を仲介する機関 4. 空家(特に危険廃屋)の解体費用に関する補助 5. その他() <p>問11 最後に空家の適正管理についてご意見・ご要望等あれば自由に記入して下さい。</p> <p>質問は、以上でおしまいです。おつかれさまでした。ご協力ありがとうございました。お住まいの住宅の職員の方にお預け下さい。</p>	<p style="text-align: center;">空き家の適正管理に関するアンケート</p> <p>平素より皆様方には、長崎県の住宅行政にご理解とご協力を頂きお礼申し上げます。皆様もご存じのとおり、近年空家の発生が、大きな社会問題となっています。特に長崎県内においては、全国平均よりも高い空家率になっています。そこで県としましては、高齢者向け住宅にお住まいの皆様方を対象に、現在お住まいの前の住宅の状況及び今後の住宅の管理等についてのご意見を伺いし、今後の住宅施策の参考とするためのアンケート調査を行うこととしました。アンケート調査結果は、すべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには、充分に注意を払い、皆さまにご迷惑をおかけすることはありません。ご多忙のところお手数ですが、調査にご協力いただけますようお願いいたします。</p> <p>■記入上の注意</p> <ul style="list-style-type: none"> ・記入にあたりましては、氏名・住所を書く必要はありません。 ・回答は、設問の指示に従って、該当する番号に○印で囲んでください。 ・その他()に○を付けた方、また個別に記入される方はできるだけ具体的に記入して下さい。 <p>■記載したアンケート票は、お住まいの住宅の職員の方にお渡し下さい。</p> <p>■事業者及び事業者の職員の方へお願い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート対象者の意思を尊重し、ご協力いただく方にのみ配布願います。 ・ご協力いただけるアンケート対象者の了解を得た上で、代わりに代筆される場合は、対象者と口頭でやり取りしながら記載していただきますようお願いいたします。 ・回収した調査票は、同封の回収用封筒に入れて6月30日までに下記担当者まで送付願います。 <p>■問い合わせ先</p> <ul style="list-style-type: none"> ・このアンケート調査について不明の点については、下記担当者にお問い合わせ下さい。 <p style="text-align: center;">〒850-8570 長崎県長崎市江戸町2-13 長崎県土木住宅課 企画指導班 山田・永田 TEL095-894-3108 FAX 095-894-3464</p>
--	--

<p>問1 お住まいの「高価賃貸住宅またはサービス付き高齢者向け住宅」の名前を記入してください。 【 サービス付き高齢者向け住宅 】</p> <p>問2 あなた(世帯主)の年齢と性別を記入して下さい。(それぞれ1つに○)</p> <p>①年齢 1. 60歳~64歳 2. 65歳~69歳 3. 70歳~74歳 4. 75歳~79歳 5. 80歳以上</p> <p>②性別 1. 男性 2. 女性</p> <p>問3 あなた(世帯主)の以前のお住まいの市町を教えてください。(1つに○)</p> <p>1長崎市 2佐世保市 3島原市 4諫早市 5大村市 6平戸市 7松浦市 8対馬市 9杵崎市 10五島市 11西海市 12雲仙市 13南島原市 14長与町 15時津町 16東彼杵町 17川棚町 18波佐見町 19小値賀町 20佐々町 21新上五島町 22その他(県)</p> <p>問4 あなたが現在お住まいの高齢者向け住宅に入居される直前のお住まいの、次のうちどれですか。(1つに○)</p> <p>1.一戸建ての持家 → 問5へ 2.分譲マンション → 問5へ 3.一戸建ての賃貸 4.民間の賃貸アパート・共同住宅 → 問10へ 5.社宅・官舎・寮 → 問10へ 6.県営・市町営住宅 → 問10へ 7.親族の家 8.その他()</p> <p>※問4で1・または2と回答した方は、次の設問問5にお進みください。それ以外の方はP4の問10にお進みください。</p> <p>問5 あなたの以前のお住まいは、今現在、どのような状態ですか。(1つに○)</p> <p>1. 空家になっている → 問6へ 2. 親族(子ども等)が住んでいる 3. 売却した。(または売りに出している。) 4. 賃貸した。(または現在賃貸に出している。) 5. その他() → 問10へ</p>	<p>※問5で「1.空家になっている。」と回答した方は、次の設問問6に進んでください。それ以外の方は、P4の問10に進んで下さい。</p> <p>問6. 以前のお住まいが「空家になっている。」理由は何ですか。(該当するもので理由の大きい順に3つ以内で回答してください。)</p> <p>1. 将来親族(子供など)が居住する予定があるため 2. 定期的(盆・正月)に帰宅するため 3. 家財道具があり、その保管場所が他にないため 4. 先祖・代々の土地・家なので処分するわけにはいかないため 5. 売却を考えたが、買い手がいなかったため 6. 賃貸を考えたが、借り手がなかったため 7. その他()</p> <p>(理由の大きい順に記載) ① ② ③)</p> <p>問7 以前のお住まいを空家にするご不安は、ありませんか。(該当するもので不安の大きい順に3つ以内で記入してください。)</p> <p>1. 空き巣に入られないか心配 2. 不審火が心配 3. 台風や水害などの自然災害が心配 4. 庭の植栽が荒れ放題になるのが心配 5. その他() 6. 特に心配はない (不安の大きい順に記載) ① ② ③)</p> <p>問8 以前のお住まい(空家)を定期的に管理(庭の開閉や庭の手入れ等)する方がいらっしゃいますか。(1つに○)</p> <p>1を. いる → 1を選択した方のみ、右の設問をお答えください。 2. いない → どのような方ですか。(1つに○) 1 自分で管理している 2. 親族(子供、親戚等)が管理している 3. 友人または近所の方が管理している 4. 不動産業者が管理している 5. 不動産業者以外の管理者が管理している 6. その他()</p>
--	--

図1 高齢者向け住宅入居者に対するアンケート

イ) 回答者の属性

回答者は、男性が 72 件 (29%)、女性が 175 件 (71%) と女性の割合が高い。

特に 80 歳以上の女性の回答者が、134 件 (54%) あり、全体の半数以上を占める。

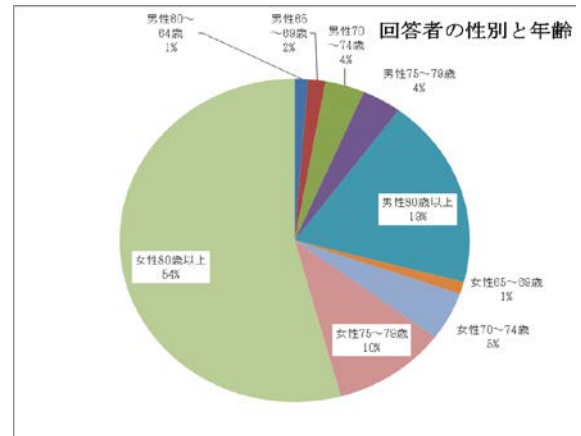


図2 回答者の年齢と性別

ウ) 以前の住まいの種別

以前の住まいの種別としては、戸建持家住宅が、134 人 (54%) と半数以上を占め、分譲マンション (10 人) と合わせると約 60% となる。戸建賃貸・賃貸アパートも合わせて 67 人 (27%) と多い。公営住宅・社宅・寮も 16 人 (6.5%) となりかなり多い。

表3 以前の住まいの種別

住まいの種別	数値	割合
1.戸建ての持家	134	54%
2.分譲マンション	10	4%
3.戸建ての賃貸	23	9%
4.民間の賃貸アパート	44	18%
5.社宅、官舎、寮	2	1%
6.県営、市町営住宅	14	6%
7.親族の家	10	4%
8.その他	1	0%
8(ケアハウス)	1	0%
8(高齢者施設)	1	0%
8(高齢者住宅)	1	0%
8(民間老人ホーム)	2	1%
未回答	4	2%
総計	247	100%

エ) 以前のすまいの現在の状況

以前の持家の約半数の 64 戸 (44%) が空家になっている。続いて親族 (子ども) が住む、親せきに遺贈、贈与された住戸は、38 戸 (27%)、売却、賃貸、解体された住戸は 35 戸 (24%) となっており、適切な管理がなされた住宅も、約半数 73 戸 (51%) ある。

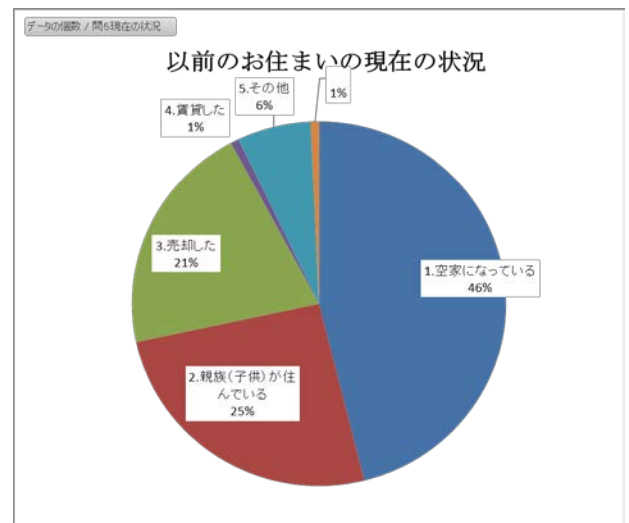
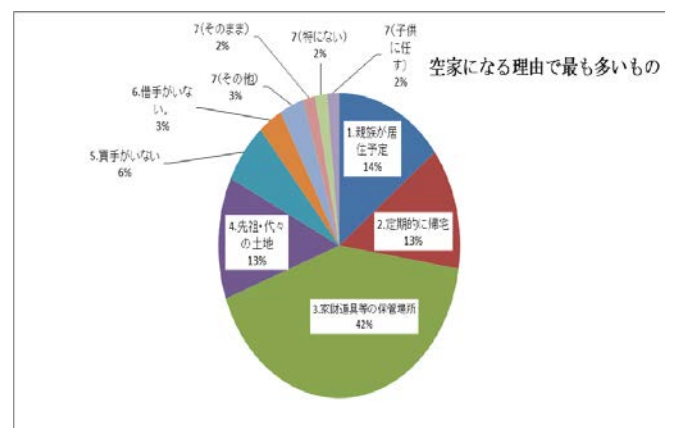


図3 以前の住まいが持家の場合の現在の状況

オ) 空家とする理由

空家とする理由として最も多いのは、仏壇等の家財道具の保管場所が他にないが最も多く 26 件 (42%) である。次に多いのは、子ども (親族) が将来居住する予定の 9 件 (14%)、お盆やお正月等定期的に自宅に帰るからの 8 件 (13%)、先祖代々の建物・土地であり、処分することはできないが 8 件 (13%) で、ほぼ同数で並んでいる。

高齢者向け住宅にお住まいの高齢者の方にアンケートを取ったため、家財道具の処分ができない、先祖から引き継いだ土地・建物であるなど、保守的な考えが多いためか、今後放置され、老朽化する空家の可能性が高いと心配される。



カ) 空家とすることの不安

特に心配していないという方が 20 件 (35%) と最も多い。不安ある方で多いのが不審火の心配で 15 件 (26%) となっている。昨今の不安な社

会情勢を反映し、放火等が疑われる火災を最も心配している。次に多いのが風水害などの自然災害であり9件(16%)となっている。特に心配がないと回答された方は、管理者がいる割合が高い。

キ) 空家管理者の内訳

空家について53世帯(84%)の方が、管理者がいると回答している。

管理者の内訳で最も多いのは、親族が管理が40世帯(75%)であり、自分で管理も10世帯(19%)、友人又は近所の方4世帯(7.5%)と続いている。

ク) 空家の今後の意向

親族(子ども)への譲渡・相続を希望する方が21件(39%)と最も多い。一方、このまま所有する・何も考えていない肩をを合わせると22件(41%)ある。売却したい・解体したいといった適切な管理を望む回答も9件(17%)あった。

ケ) 空家の適正管理のために必要な取り組み

空家適正管理のために、もっとも必要な取り組みとして要望が多かったのは、空家の相談窓口であり68世帯(35%)であり、次に空家の解体費用に関する補助が41世帯(21%)、空家の売買・賃貸を仲介する機関が36世帯(19%)で続く。一方その他(わからない・特にない・未記入)が15件(8%)あり、空家対策の難しさがうかがえる。少数意見として住宅を購入する時にきちんと計画を立てる、早めに売却するという意見があった。

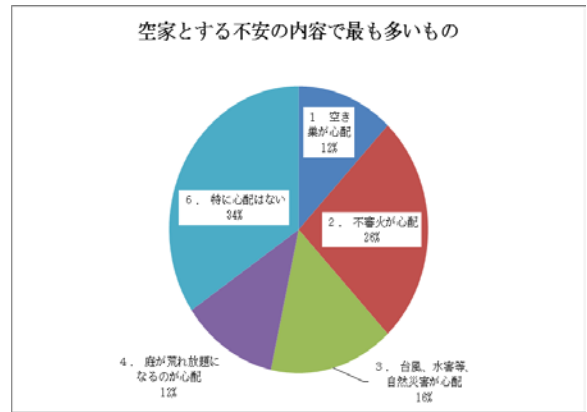


図5 空家とすることの不安

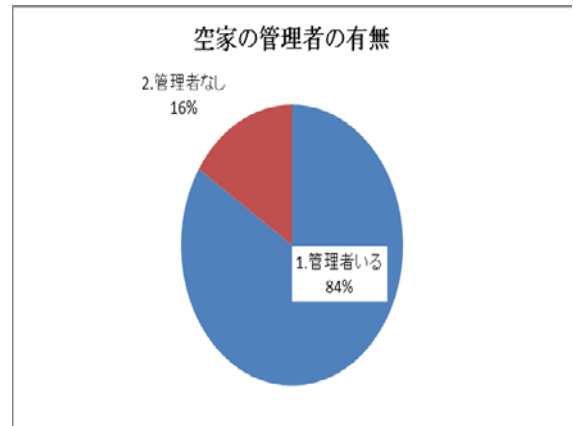


図6 空家の管理者の有無

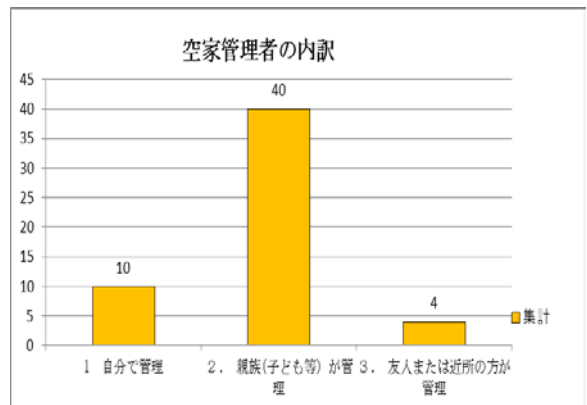


図7 空家管理者の内訳

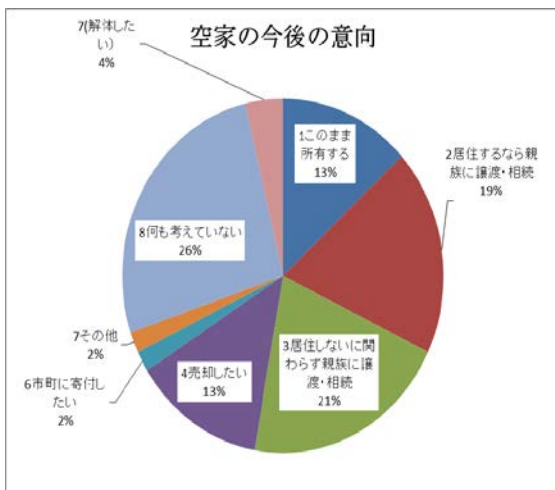


図8 空家について今後の意向

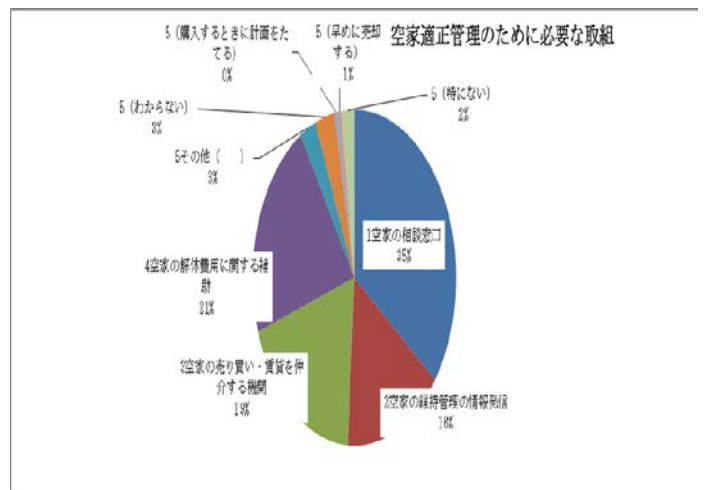


図9 空家適正管理のために必要な取り組み

表 4 空家の適正管理についての意見・要望

所在の市町	性別	意見・要望
壱岐市	女性	空家廻りの雑草・農地の整地は力が要るもので、年2回シルバー人材センターに委託していました。今年は思案中です。
長崎市	女性	早く解体したいので補助制度の充実やローンが組める仕組みがほしい。
長崎市	男性	危険空き家になる前に早めに不動産会社に相談する。
長崎市	男性	空家の管理部門を徹底して危険空き家を排除できる法律をつくる。
長崎市	女性	空家を解体処分した後、費用もかかるのに、固定資産税があがるのでは、更地にしようとするのをやめようと思う。
福岡県	女性	空家を若者に安価で賃貸し、そこで活性化する。(IT関連事務所、店舗、NPO等) 多少の手入れは必要と思いますが、坂の上の空家は見晴らしがよく、旅行者が憩える施設を作ること。 空家を解体し、市が管理を行い市民農園として貸し出す。(今の市民農園は遠方で高齢者にはアクセスが悪い。)
佐世保市	女性	空家に至るには深い事情があるが、隣近所の事を考えると不良者の溜まり場になったり、雑草が生えて不衛生になったり、火災になったり大変である。市に寄付して、市の予算で更地にして活用する方策がよい。早く特別法を制定して法の範囲内で何とか住みやすい安全・安心な街づくりをしてほしい。
佐世保市	男性	不要となった家や土地は国が処分してもらいたい。
佐世保市	女性	所有者が解体して土地は売却。
佐世保市	男性	自分が家を退去するときに早く売却すること。空家にしておくと傷みが早い。時間がかかると手も付けられず、解体時にお金がかかる。古くなったら早めに解体すること。
佐世保市	女性	このまま所有したかったが、父が亡くなり自分も病気になって7年期をすまし子供のところに来ました。

② 宅地建物取引業者に対するアンケート及び分析

ア) 調査概要 : 長崎県空家対策協議会会員に、これまで空家に関する相談やその対応事例、また今後の空家の適正管理について必要な事項についてアンケート調査を行った。

調査対象 : (公社) 長崎県宅地建物取引業協会会員、(公社) 全日本不動産協会長崎県本部の会員約 1,100 社に送付した。

実施時期 : 平成 27 年 6 月

調査方法 : 各協会事務局に会員へのアンケートの配布を依頼し、会員から F A X にて返信してもらった。

回収状況 : 73 社 (6.6%) からの回答があった。

空家の適正管理に関するアンケート

平素より皆様方には、長崎県の住宅行政にご理解とご協力をいただきお礼申し上げます。

皆様もご存じのとおり、近年空家の発生が、防災・景観・衛生等の点から周辺に悪影響を及ぼす大きな社会問題となっており、特に長崎県においては、全国平均よりも高い空家率になっています。

そのため関係団体の協力をもとに空家対策協議会を設立し、(公社)長崎県宅地建物取引業協会内に窓口を設けていただくことになりました。そこで会員の皆様これまでの空家の相談事例や今後の空家の適正管理等についてのご意見をお伺いし、今後の空家対策協議会運営の参考とするためのアンケート調査を行うこととしました。

アンケート調査結果は、すべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには、十分に注意を払い、皆さまにご迷惑をおかけすることはありません。

ご多忙のところお手数ですが、調査にご協力いただきますようお願いいたします。

■記入上の注意

- ・記入にあたりましては、氏名・住所を書く必要はありません。
- ・回答は、設問の指示に従って、別紙アンケート回答用紙の該当する番号に○印で囲み、または枠内に詳細に記載して下さい。
- ・記載した別紙アンケート回答用紙1枚のみ、お手数ですが下記あてにてFAXにて6月30日までに送付して下さい。

■問い合わせ先

- ・このアンケート調査について不明の点については、下記担当者にお問い合わせ下さい。

〒850-8570
長崎県長崎市江戸町2-13
長崎県土木部住宅課 企画指導班 山田・永田
TEL095-894-3108 FAX 095-894-3464
メールアドレス s.yamada@pref.nagasaki.jp

問1 あなたの事業所において空家の管理業務を行っていますか？(それぞれ1つを選択して下さい。)

① 行っている
② 行っていない

問2 あなた(あなたの事務所)は、これまで空家に関する相談を受けたことがありますか(相談件数の多い順に3つまで複数回答可)

1. 空家の売買について相談を受けたことがある。
2. 空家の賃貸について相談を受けたことがある。
3. 空家の管理について相談を受けたことがある。
4. 空家の解体について相談を受けたことがある。
5. 空家について相談を受けたことはない。

問3 問2で1を選択された方にお伺いします。 売買の相談内容を教えてください。(相談件数の多い順に3つまで複数回答可。)

1. 売却価格について相談を受けた
2. 家財の処分について相談を受けた。
3. UJターンに住替先の住宅について相談を受けた。
4. その他()

問4 問2で2を選択された方にお伺いします。 賃貸の相談内容を教えてください。

1. 賃貸価格について相談を受けた
2. 家財の処分について相談を受けた。
3. UJターンの住替先の住宅について相談を受けた。
4. 賃貸する場合の瑕疵の相談を受けた。
5. その他()

問5 問2で3を選択された方にお伺いします。 管理についてどのような相談を受けましたか？

1. 空家管理の依頼があった。
2. 仏壇など家財の管理について相談を受けた。
3. 草刈、植木の手入れ等の相談を受けた。
4. その他()

問6 問2で4を選択された方にお伺いします。 解体についてどのような相談を受けましたか？

1. 解体費用について相談があった。
2. 仏壇など家財の処分について相談を受けた。
3. 解体後の空き地活用について相談を受けた。
4. その他()

問7 具体的な相談内容及びその対応事例について特記する事項があれば記載して下さい。

問8 最後に空き家の適正管理についてご意見・ご要望等あれば自由に記入して下さい。

質問は、以上でおしまいです。おつかれさまでした。
ご協力ありがとうございました。別紙アンケート回答用紙にてFAXにて送付願います。

表 5 空家の相談事例で多いもの

1 売買についての相談	42
2 賃貸についての相談	12
3 管理についての相談	3
4 解体について相談	3
5 相談は受けたことない	10
未回答	4
総計	74

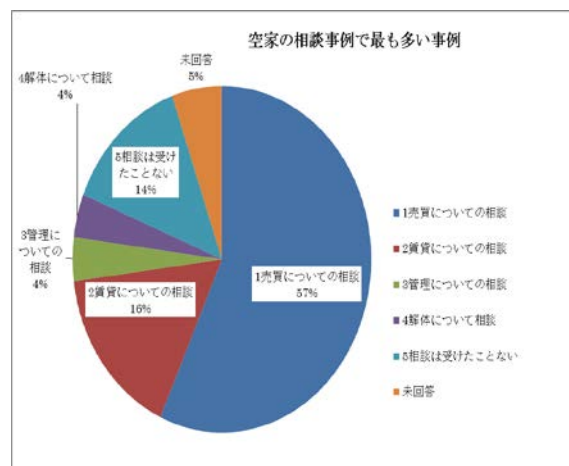


図 11 空家の相談事例で多いもの

図 10 宅地建物取引業者に対するアンケート

イ) 空家に関して多い相談事例について

空家の相談事例で最も多いのは、売買・賃貸の不動産活用の相談であり、54件（73%）となっており、売買や賃貸の専門職である不動産業者に空家相談者が求めるのニーズは大きいと考えられる。また10件（14%）の業者が空家の相談は受けたことがないと回答している。

ウ) 空家売買の相談内容で最も多いもの

空家の売買相談で最も多い事例は、売却価格について52件（100%）である。空家所有者にとって、どれくらいの価格で売却可能か、価格が最も関心のあることになる。空家の売買相談で価格に次いで相談事例が多かったのは、家財の処分が25件（83%）であった。

仏壇や家財道具の置き場所を確保できないため、空家を処分できない所有者も多いと推測できる。その他U I J ターンの住替先として相談事例が4件あった。

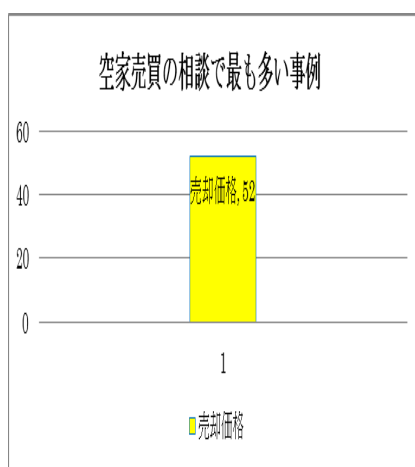


図 12 空家売買の相談で多い事例

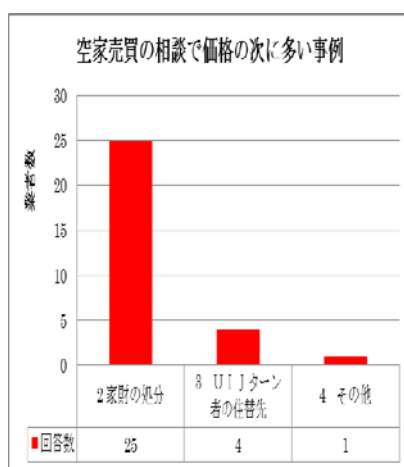


図 13 空家売買の相談で売買の次に多い事例

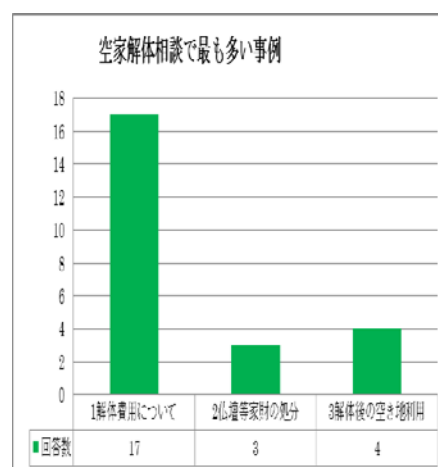


図 14 空家の解体相談で多い事例

エ) 空家の解体の相談事例で最も多いのは？

空家の解体相談事例で最も多いのは、解体費用である。空家所有者は、どのくらい解体費用が、必要かについて関心が高い。特に長崎市や佐世保市等の斜面地に立地する空家で、前面に広い公道などに接していない、解体車両が横付けできないような場合、解体費用が高くなる傾向があり、老朽化した空家を解体して適正管理するには、所有者等にとって大きな負担となる。

オ) 具体的な相談事例及びその対応事例

表 6 具体的な相談事例

相談内容	事務所所在地	具体的な相談内容
売買	長崎市	敷地に高低差があり車が入らない住宅は相談を受けても対応できない。所有者の管理責任で解体を勧めるが現実はなっていない。
	長崎市	敷地に車が入らない場所であったが、所有者より空家の処分（売却）を依頼され、成約ができた。（築年数が新しいとか立地場所による。）
	佐世保市	家を売却したいが売れない。しかし賃貸で持っていたくない。そういう物件が空家になっている。
	佐世保市	親からの相続物件をどうすればよいか判断がつかずの相談が多い。賃貸する場合の家主としての費用負担、リスク等を説明し、売却の場合は市場状況を説明して、最終決断を決めていただく。

	佐世保市	売却依頼について、年間4～5件程度あった。
	大村市	相続したけど住まないの査定してほしいと相談を受けて。査定の報告をしたが売却依頼はなかった。
	時津町	階段道路沿いの宅地・建物所有者（相続人）から「いくらでもよいから処分したい。」と相談を受けるが、仲介業者として言いようのないジレンマに陥ることがある。なんとか手立てはないものかと思う。
解体	長崎市	長崎市の中心部は接道がない古い家が多く、解体その後の費用が掛かるため、放置されている。調整区域は、買主も厳しい。建替、リフォームに対する規制がありすぎる。
	長崎市	空家の解体に伴い、家財処分を産廃業者、庭木移設を造園業者に依頼、建築業者の手配、仏壇、神棚、家族写真等処分により神主さまのお祓いも立会いにて済ませた。
	佐世保市	老朽化した空家は解体した方がよいとアドバイスした。
	佐世保市	費用負担（解体）についての相談。
	佐世保市	古家を所有していて将来、解体費、消費税の値上りを考えると早く解体したいが、家を解体すると固定資産税が6倍になると聞いたが何か良い方法はないか？
管理	佐世保市	① 地権付き建物の相続放棄による相談。 ② 空家の建物内に浮浪者の進入についての相談。 ③ 空家への有害動物侵入の相談。 ④ 近隣対策としての木・雑草の伐採・処分の相談。
売買 解体	長崎市	老朽家屋が階段道路に建っていたので、売却するために解体した。毎年雑草を刈るのに困っている。町に無償で貸せば、町民が畑等利用できるのでは非課税にすればどうですか。
	時津町	今後住む予定がないので、建物を解体して、土地を売りたい。
その他	長崎市	貸主が認知症になられた場合、子供さんが全く貸主と話をしていない場合が多く、わからないの一点張りである。
	諫早市	空家＝中古住宅となりますが、S56年度以前の住宅でも大切に管理されている十分利用価値があるにも関わらず税制面でも補助面でも見捨てられた状態です。長い間理不尽に思っている。何とかしてほしい。

③解体事業者へのヒアリング

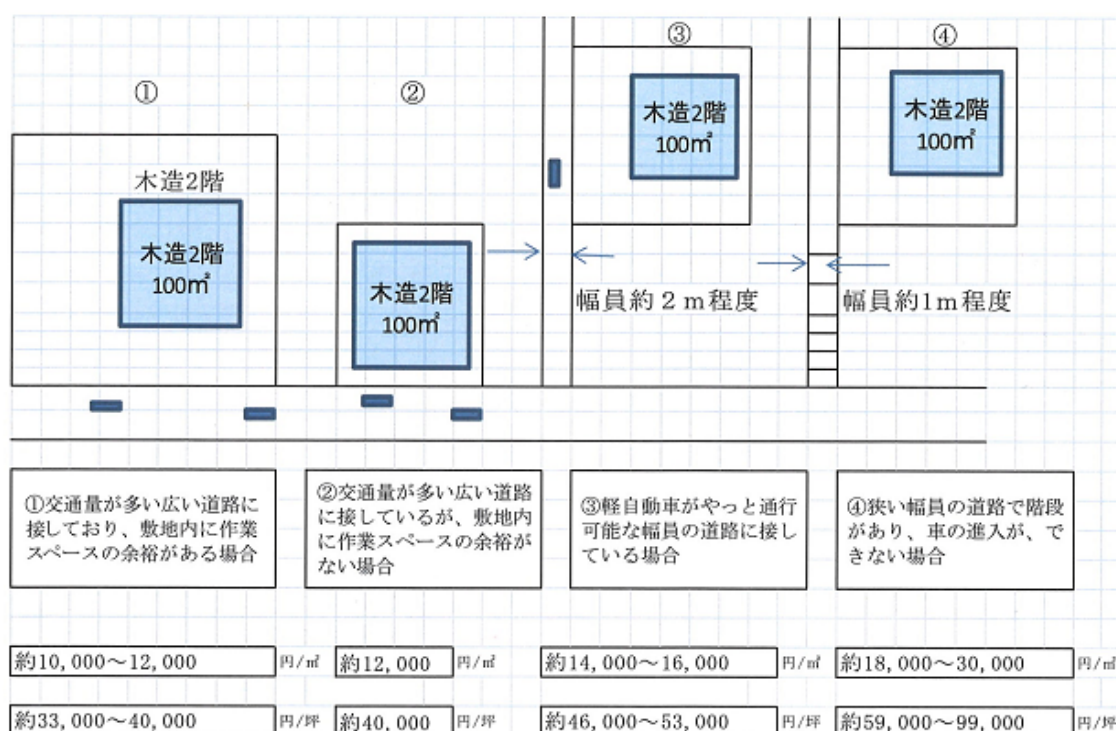
平成27年7月に解体工事における標準的な工事費や解体工事時における家財道具の処分や周辺住民に対する注意点等について、(一社)長崎県建造物解体工業会の会長及び事務局員に対してヒアリングを行った。

ア) 解体工事業者の紹介について

事務局に電話にて相談があった場合は、ホームページに会員リストを掲載しているのものでその旨回答し、数社から見積書を徴取するように勧めている。インターネットの扱いに不慣れな高齢者等からの相談の場合は、空家解体の現地から、会員事務所が近い順に3社程度ご紹介して、それぞれ見積書を徴取することを勧めている。

イ) 標準的な解体工事費

下図のような解体現場の道路と敷地の関係の場合に標準的な解体費は、表のとおりになる。



※ 模式的な敷地での概算です。詳細は複数の、解体業者数社から見積書を徴収すること 長崎県建造物解体工業会

図 15 モデル的な敷地における標準的な解体費

ウ) 解体時に特に留意すること

1 近隣住民への配慮について

- ・お隣には、必ず解体工事前にごあいさつに伺う。また影響のある範囲のご近所にあいさつする。空家解体の依頼者や関係者が同伴していただければ助かる。依頼者等があいさつに立会うか立会わないで、その後の現場に対する周囲の対応もだいぶ異なる。依頼者等が過去にその空家に住んでいて、隣近所と親しくしていれば、特に問題ないが、世代替わり等で、依頼者等が県外居住で、隣近所と面識もなく解体時にも現場に来ないような場合は、特に作業に気を遣う。
- ・解体事業者の方で、先ず敷地廻りに仮囲いを行い、作業時に散水を十分行い、ほこり等が隣近所に飛散しないよう注意を払う。
- ・住民（騒音・粉じん）対策として、お休みの日（日・祝日）は音が出るような工事は、控える。木造建物でも、チェーンソーでの解体は、騒音がかなり出る、土日は控える。

2 家財道具の処分について

- ・所有者や関係者が処分すれば、処分費が一般廃棄物となり安価でできる。解体業者が処分すると、産業廃棄物となり、有料となる。原則所有者等に事前に処分していただく。依頼者が高齢である等により、依頼者の事情により処分できない場合は、依頼者に事前に承諾をいただき、工事費に上乗せしている。

3 仏壇の取扱いについて

- ・家主さんと一緒に寺の住職にお祝いしていただいた後に、処分した事例がある。

④管理代行サービス事業者の把握

県内で宅建業者が行う管理代行サービスについて電話で聞き取り、4社のサービス内容、費用、実績、サービス利用時の条件（水道・電気契約の継続等）を把握し、一覧表に整理した。

県内のシルバー人材センターに空家管理代行サービス事業についてアンケート調査を行った結果、13市町の事業所において空家管理代行サービス業を行っており、他の2市町の事業所において今後空家管理代行業を検討している。

サービスの内容については、12市町の事業所が、建物内部の窓の開閉・清掃等の作業を行っている。費用も約720～1,000円/人/h程度と比較的安価である。一方内部の家財道具の紛失・破損等のトラブル回避のために、所有関係者の立会いを条件とする事業者が多い。空家内部の家財道具の保管・管理が管理代行業の支障となることが判明した。

⑤市町の解体費補助等の支援制度の把握

協議会会員である市町の内、11市町が空き家バンク登録事業を行っており、老朽空家の解体費補助を7市町が、実施している。情報を空家の適正管理パンフレットと宅建協会のホームページに掲載した。

2) 相談員の研修・育成

①相談マニュアルの作成

- ・最初に、相談窓口を設置する宅建協会事務局内における相談事務の流れを協議し、相談員への引継ぎや相談票の記載方法や報告等について協議し、フロー図としてまとめた。
- その後、相談内容別による、窓口対応の流れを協議し、関係する専門団体を個別に訪問して、協力をお願いした。
- ・空家対協議会会員間で窓口での相談対応や専門相談先への取次ぎの流れ・方法、相談記録票の作成と書き方のルール、想定される相談内容と回答（Q&A集）を主な内容とし、併せて市町窓口、専門相談先一覧表を作成した。

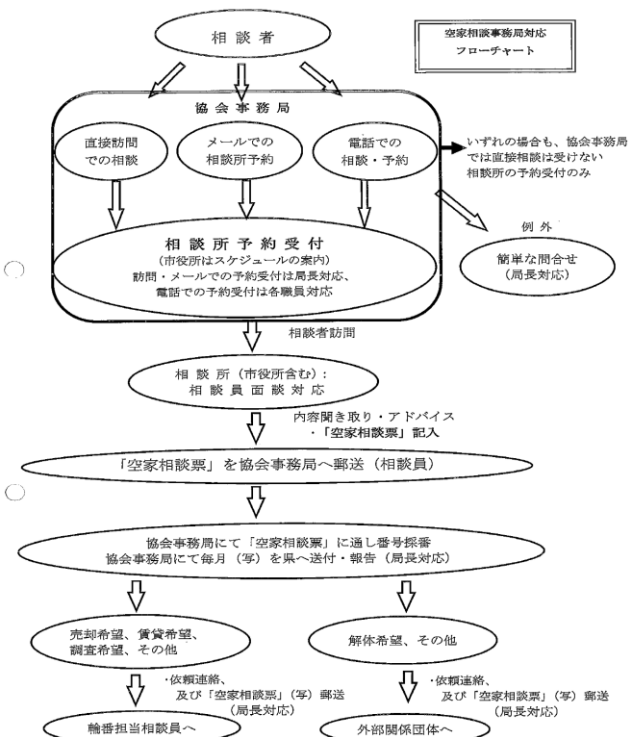


図 16 事務局フロー図

相談受付票

相談NO	相談日	氏名 (年齢)	代理者の場合 (総稱)
連絡先住所	平成 年 月 日		電話
相談物件所在地			
建築年	年 月 日	増改築	有 年 月 日
構造	造 階建		
土地面積	㎡	延床面積	
状況	<input type="checkbox"/> 居住中 <input type="checkbox"/> 空家	空家になった時期	年 月 日
家屋の状態	<input type="checkbox"/> 現状のままで居住可能	<input type="checkbox"/> 補修しなければ住めない	<input type="checkbox"/> 補修しても住めない
相談概要	<input type="checkbox"/> 住宅の売買 <input type="checkbox"/> 住宅の賃貸 <input type="checkbox"/> 住宅の改修 <input type="checkbox"/> 住宅の管理 <input type="checkbox"/> 相談 <input type="checkbox"/> その他()		
相談内容 (できるだけ詳細に)			
相談結果	<input checked="" type="checkbox"/> 市町を紹介 <input type="checkbox"/> 宅建業者を紹介 <input type="checkbox"/> 建設業協会を紹介 <input type="checkbox"/> 解体費補助工事を紹介 <input type="checkbox"/> その他()		
対応者名			

図 18 相談受付票

空家の相談窓口対応の流れ

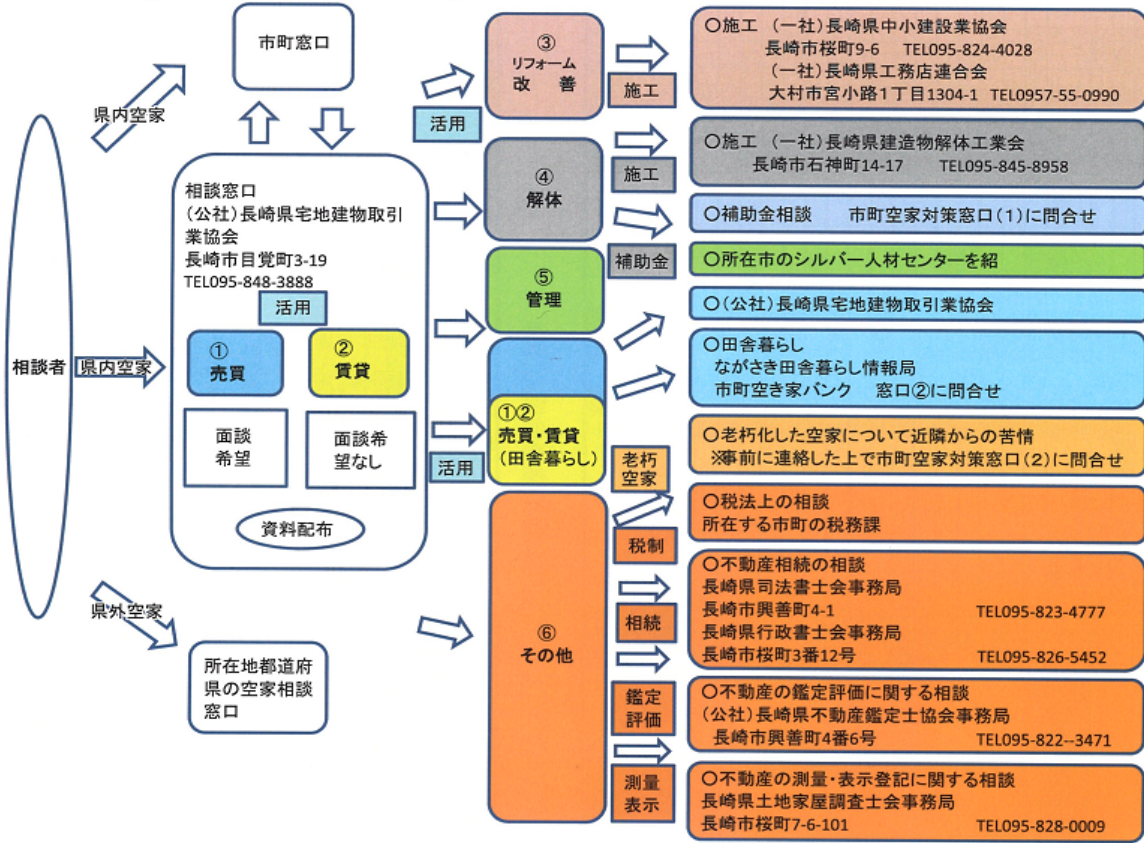


図 17 空家の相談窓口の流れ

表 7 Q & AのQ (質問) の抜粋

相談分類	Q (質問)
全般	①そもそも空家とはなんなの？ ②空家の何が問題なの？ ③空家の所有者にはどんな責任があるの？ ④空家を解体して更地にしたら土地の税金が高くなると聞いたけど？
管理	①空家を自分で管理する場合の注意するポイントは？ ②遠方に住んでいて、また忙しくて自分で管理できない場合はどうしたらよいですか？
売買・賃貸・活用	①実家を相続したのですが、住む予定はありません。どうしたらよいでしょうか？ ②空家バンクとは何なの？ ③空家を借主が改造することは、可能ですか？ ④空家に家財道具がたくさんあるけどどうしたらよいか？
解体	空家の解体費用は、どれくらい必要なの？ 空家を解体する場合の届出について教えて。
相続	空家の相続を放棄したい、どうすればよい？ 空家を相続放棄したら、管理義務はなくなるの？

②相談員及び市町担当者を対象とした研修

ア) 相談員向け研修会

窓口開設前に、長崎県宅建協会と協議し、相談事務の流れについて作成し、相談員全員に配布した。

さらに相談員（相談窓口及び相談会の相談員）のスキルとして不足しがちな空家の建物検査（インスペクション）及び空家の鑑定について、連携する団体から講師を招き、平成 28 年 1 月 28 日に研修を行った。

相談員以外にも日常業務を通じて空家相談対応を想定されるため、ながさき空家の相談員 36 名/72 名を含む全体で宅建業者 105 名の参加があった。

写真 1 空家相談員講習会（インスペクション）



【研修 1：不動産鑑定】

公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会から講師を招き、取引事例比較法や収益還元法等の不動産鑑定の手法について講義を受けた。

受講者からは、取引事例を地価公示価格を参照とする場合の具体的な距離の範囲内や木造建物の建物原価率等について質疑があった。

【研修 2：インスペクション(住宅診断)】

既存住宅現況検査者であり、2 級建築士資格者でもある講師よりインスペクション（住宅診断）について講習を受けた。住宅診断における現地調査において、蟻道を作らないカンザイシロアリや屋根裏の雨漏り跡を見逃さないように実質的には、天井裏や床下の点検・確認を行う重要性が説明された。また必ず複数の点検者で構成し、できれば、天井穴や床下に開口部をあきることがあるため大工さんや床下を点検の場合は、シロアリ駆除業者と同行することが好ましいとの説明であった。受講者からは、インスペクターの資格の取り方やインスペクションに係る時間や費用について質問が寄せられた。

イ) 市町職員向け研修会

i) 空家等対策の推進に関する特別措置法に関する説明会

平成 27 年 5 月に完全施行された「空家等対策の推進に関する法律」（空家対策特別特措法）について国土交通省住宅総合整備課より講師を招き、県、市町の行政職員を対象に説明会を開催した。

67 名の行政職員の出席が、受講者からは、「空家」の定義や「特定空家」判定法や指導・措置の手続き等について活発な質疑があった

ii) 空家対策に関する意見交換会

長崎県空家対策協議会の専門部会である市町担当者部会として「空家対策に関する意見交換会」を開催し、43 名の県・市町職員が参加した。

全国における空家対策計画の策定状況等についての情報提供や、先進的な取り組みとして平戸市職員が、「空家実態調査の業務委託」の事例発表を行い、意見交換を行った。

また市町の「空家対策協議会」取組状況や「空家対策計画」策定状況について意見を交わした。

3) 空家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

① 適正管理等の啓発パンフレットの作成

- ・空家の適正管理のためのリーフレット（A4版10ページ）を作成し、ながさき空家の相談窓口、各市町の窓口において配布するとともに、ホームページでも情報提供した。

長崎県空家対策協議会 2016年1月現在			
総合相談窓口	団体名(市町村) 部 課 名	電話番号	
総合相談窓口	公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会	095-848-3888	
不動産関係団体	公益社団法人 全国賃貸住宅経営協会	095-843-3126	
関係団体	(一社)長崎県建築士会	095-828-0753	
	(一財)長崎県住宅・建築総合センター	095-825-6944	
市町空家対策窓口	長崎県住宅供給公社	095-824-1251	
	長崎市(活用・改修等)	建設局 建築部 住宅課	095-829-1189
		建設局 建築部 建築指導課	095-829-1174
	佐世保市	都市整備部 建築指導課	0956-25-9629
	島原市	建設部 都市整備課	0957-63-1111
	諫早市	建設部 建築住宅課	0957-22-1500
	大村市	都市整備部 建築住宅課	0957-53-4111
	平戸市	建設部 まちづくり課	0950-22-4111
	松浦市	都市計画課	0956-72-1111
	杵崎市	総務部 総務課	0920-48-1111
	対馬市	総務部 総務課	0920-53-6111
	五島市	建設課	0959-72-6118
	西海市	まちづくり推進課	0959-37-0064
	雲仙市	政策企画課	0957-38-3111
	南島原市	建設部 都市計画課	050-3381-5067
	長与町	建設部 管理課	095-883-1111
	時津町	建設部 都市整備課	095-882-2211
	川棚町	総務課防災交通係	0956-82-3131
	波佐見町	総務課	0956-85-2111
	東彼杵町	建設課	0957-46-1111
	小値賀町	建設課	0959-56-3111
	佐々町	建設課	0956-62-2101
新上五島町	総務課	0959-53-1112	
事務局(県)	長崎県 土木部 住宅課	095-894-3108	

長崎県空家対策協議会協力団体	
団体名	電話番号
(一社)長崎県中小建設業協会	095-824-4028
(一社)長崎県工務店連合会	0957-55-0990
(一社)長崎県建造物解体工業会	095-845-8958
長崎田舎暮らし情報局	095-895-2245
長崎県司法書士会事務局	095-823-4777
長崎県行政書士会事務局	095-828-5452
長崎県不動産鑑定士協会事務局	095-822-3471
長崎県土地家屋調査士会事務局	095-828-0009



目次	
1 空家に関するよくある質問	P2
2 空家の管理について	P4
(1)お住まいの状況を点検しましょう	
(2)長期間留守宅になった場合にやっておくこと	
(3)自分でできる管理の方法	
(4)ご家族で空家になった時のことを考えましょう	
(5)空家管理代行サービスについて	
3 空家の活用について	P7
(1)空き家バンクの活用について	
(2)Uターン希望者等への空家リフォーム補助について	
4 空家の解体について	P8
(1)空家の標準的な解体費について	
(2)老朽空家への解体費補助について	
5 空家特措法について	P9

空家の相談体制構築のため不動産団体、関係団体、市町及び県からなる長崎県空家対策協議会を平成27年3月に設立しました。
(公)長崎県宅地建物取引業協会にながさき空家相談窓口を設置しました。空家の管理活用等お気軽にご相談ください。

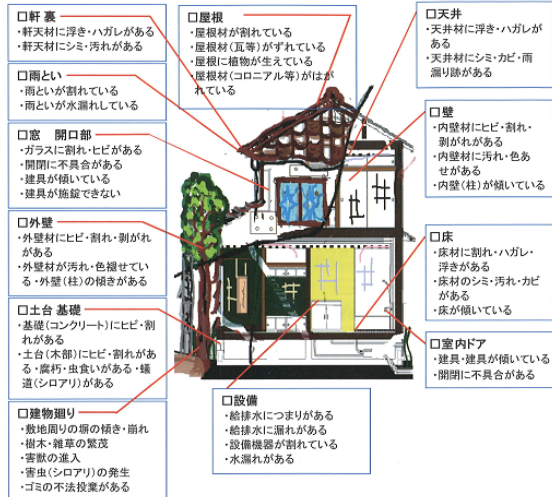
ながさき空家の相談窓口	事務局
公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会 長崎市目黒町3-19 電話 095-848-3888 FAX 095-847-0025 http://www.n-takken.or.jp/akiya/	長崎県土木部住宅課 長崎市江戸町2-13 電話 095-894-3108 FAX 095-894-3464 http://www.doboku.pref.nagasaki.jp/~sumai/akiyataisaku_top.htm

長崎県空家対策協議会

2 空家の管理について

(1) お住まいの状況を点検しましょう

○ お住まいの気になる部分をチェックを入れましょう



家の履歴	回数	点検日	年・月・日	備考
建築の時期	①			□✓がゼロ
T S H 年頃	②			次ページの自分でできる管理方法を参考に、定期的な管理を続けましょう。
(第 年)	③			□✓があれば
空家になった時期	④			家の傷みを放っておくと、老朽化が進行します。早めに専門家にみてもらい補修しましょう。
T S H 年頃	⑤			□✓がほとんど
(年前)	⑥			早急に専門家にみてもらいましょう。少しでも早く対応することが大切です。

図 19 空家の適正管理のためのパンフレット

(2) 長期間留守宅になった場合にやっておくこと

○ 長期入院や県外赴任、相続等で家が空き家になったら、まず近くに住むご親せきや、隣近所にその旨をお伝えしましょう。できれば、緊急の場合に備えて連絡先をお伝えしましょう。

(3) 自分でできる管理の方法

○ 自分でできる空家管理作業表

作業項目	作業内容	注意
屋内	通風・換気 (1時間~2時間) 換気扇の運転 水道・排水 各排水口に水を流す 清掃 室内の軽微な清掃	建物を守るようにできるだけ頻りに行いましょう
外部	配管物の整理 敷地内の清掃 庭取り・庭木の剪定 雨漏りの有無 点検	ご近所にご迷惑のからならないように行いましょう
点検	建物の傷み 設備の傷み	大雨や台風、地震の後必ず点検しましょう

○ 遠方に住む等ご自分で管理・点検が出来ない又空家の近くに親族が住んでいない場合は、空家管理代行サービスを行う宅地建物取引業者や市町のシルバー人材センターに管理を依頼しましょう。

(4) ご家族で空家になったときのことを考えましょう

住宅は、居住者の世代交代や引越等で、空家になる可能性があります。空家になってあわてないよう、住んでいるうちから、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などの住宅の引き継ぎ方を早めに家族で話し合っておきましょう。

(5) 空家管理代行サービスについて

I 宅地建物取引業者が行う空家管理代行サービスについて

費用については、月1回5,000円~10,000円/回/月ほどかかります。依頼者は、一時的に空家として、近い将来に居住や相続等の活用を計画しておられる方が多いようです。事業者によっては、通水・通電のための電気水道の契約継続や火災保険の加入を義務付ける場合もあり、依頼者の負担となります。

○ 宅地建物取引業者による空家管理代行サービスの例

会社	所在地	サービスの内容	費用	サービスの条件	備考
A	長崎市(時津町・長与町)	通風・換気 通水・排水 外壁まわり 庭木のチェック 軽微物の整理 換気扇の掃除 水回り点検・通水 雨漏り・漏水点検 ポスト清掃 庭木チェック	回数/月130㎡未満 1回10,000円 2回19,000円 初回のみ20,000円	水道・電気契約の継続	料をご自身・親族の方が活用する方が多い
B	長崎市(時津町・長与町)	通風・換気・通水 雨漏り・漏水点検 ポスト清掃	1回/月 5,000円~	水道契約の継続	斜面地に空家所有者の県外にお住まいの方が多い
C	大村市	通風・換気・水漏れ 庭木チェック 軽微物の整理 報告書写真の送付	1回/月 8,000円 1回限定12,000円		
D	諫早市(大村市・雲仙市)	通風・換気・通水 庭木チェック 雨漏り・水漏れチェック ポストの整理		水道・電気契約の継続	相談があった場合、できるだけ賃貸・売買に誘導している

②協議会ホームページの開設

- ・ながさき空家相談窓口ホームページを、公益社団法人長崎県宅地建物取引業協会ホームページ内に立上げ、管理・活用・解体別のQ&A及びトラブル事例等について情報提供を行った。



図 20 ながさき空家相談窓口ホームページ

写真 2 ながさき空家相談窓口を設置した（公社）長崎県宅建業協会



4) 相談事業の実施

①相談窓口の開設

- ・平成 27 年 7 月に（公社）長崎県宅地建物取引業協議会に「ながさき空家相談窓口」を設置し相談業務を開始した。
- ・相談員の体制は、協会本部で初期相談に対応する相談員は 2 名、5 支部で定期的に開催する相談会の相談員は、県域が広いため、地域別に 5 支部に分かれて相談業務を行うこととして、各支部からの推薦により 72 名選定した。
- ・相談のうち、切迫した相談は直接、面談対応した方がよいため、5 支部の相談会の日程を知らせ、支部又は市役所で実施する相談会に出向いていただいている。
- ・各支部での相談結果は本部に集約し、Q&Aに反映している。

②専門相談の取次

- ・売買・賃貸以外の専門相談は協力団体に取次いでいる。
- ・相談者には専門の協力団体の連絡先をご案内して、相談者自ら連携団体に電話を入れて頂いている。

写真 3 住宅フェアに空家相談コーナーを設置

③出張相談会の開催

- ・出張相談として 11 月 7 日、8 日に開催した住宅フェアにおいて空家相談コーナーを開設した。
- ・相談員のべ 4 名で対応したが、残念ながら相談はなかった。



④窓口の周知

- ・窓口の周知については、周知チラシとポスターを作成し、ながさき空家相談窓口に掲示するとともに市町相談窓口チラシ、ポスターとも各市町に配布した。同様に県及び21市町の全世帯配布の広報誌平成27年7月号で周知を行った。



図 21 全世帯広報誌 ながさきたより 7月号



図 22 ながさき空家の相談窓口チラシ

⑤相談実績

- ・相談件数は、全体で35件あり、市町別では長崎市が最も多く19件あった。続いて諫早市、大村市、時津町と続きやはり都市部の相談が多い。なぜか佐世保市から1件の相談なく、PRが必要である。
- ・相談者は、県内在住者からの相談が多かった。
- ・相談内容は、空家を売りたいという相談が最も多い。次に老朽化した住宅を解体したいという相談が多い。実際は買手がつかない、管理が大変なので、解体したが、解体費が高くて費用が不足する等である。
- ・相談者が相談窓口等を知った方法は、ほとんどが県及び市町の広報誌であった。相談内容は、以下のとおり

表 8 代表的な相談内容

相談内容	相談の概要
売買	<ul style="list-style-type: none"> ・築35年木造2階、近隣の不動産業者に依頼しているが、車も入らない場所でなかなか売れないので苦慮している。 ・長崎市内の 築50～60年、土地112.9㎡ 家屋 27.4㎡ 7年近く住んでいない。売りたいが金額に不満である。 ・長崎市内の1戸建てを売りたい。築40～50年木造2階建。住まないので処分（売り）を希望する。
賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ・親の住んでいた住居が空家のまま10年経過、リフォーム後賃貸又は解体するか悩んでいる。 ・建坪13坪、リフォーム見積を大工さんに頼んだら、200万と算定された。 ・現在賃貸として依頼している業者がいるが、その他の業者に依頼しても良いか
管理	<ul style="list-style-type: none"> ・最近、空家になったが、敷地が地盤沈下が起こっているのではないかと
解体	<ul style="list-style-type: none"> ・父の家、誰も住まないので解体しようと思う。借地である。 ・長崎市内に父の残した2階アパートがあるが、屋根落ちがあり解体するほうが良いと判断。相談した不動産会社では売れないと言われ、解体150万位かかると言われた。どうすればよいか？ ・父が住んでいた家（築50年）が空家となっている。解体業者に遠方から来てもらったが場所が場所なので通常の1.5倍くらいかかると言われた。年金生活者なので資金に余裕がない。
移住	<ul style="list-style-type: none"> ・諫早市で古民家風空き家を探している。 ・空き家を求めている。1人暮らし 畑もほしい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・近所の空家が老朽化し、迷惑である。市外の持ち主への連絡しているが何もしない。 ・近所に10年ぐらい空家がある。木・竹茂り近所が迷惑してる。以前市にも連絡したことがある。

表 9 市町別相談件数

	売買	賃貸	管理	解体	移住	その他	合計
長崎市	8	2	1	3	3	2	19
佐世保市							0
諫早市	2	1		2	2		7
大村市	2			1			3
対馬市				1			1
五島市		1					1
時津町	2					1	3
長与町	1						1
合計	15	4	1	7	5	3	35

表 10 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
県内在住者	30		3			33
県外在住者	2					2

表 11 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 7 月 1 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等	新聞・雑誌等のメディア情報	その他	
相談窓口	都道府県内在住者	2		30					1	33
	都道府県外在住者								2	2
	計	2		30					3	35

表 12 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

集計開始時期：平成 27 年 7 月 1 日

		相談方法						計
		電 話	メー ル	来 訪	相談会	その他		
空き家所有者本人	管 理	1					1	
	売 買	13		2			15	
	賃 貸	3		1			4	
	解 体	7					7	
	上記以外							
	複 合							
	小 計	24		3			27	
所有者本人以外	管 理							
	売 買	5						
	賃 貸							
	解 体							
	上記以外	3					3	
	複 合							
	小 計	3					3	
空き家利用希望者	管 理							
	売 買	5					5	
	賃 貸							
	解 体							
	上記以外							
	複 合							
	小 計	5					5	

合 計	管 理	1				1
	売 買	18		2		20
	賃 貸	3		1		4
	解 体	7				8
	上記以外	3				2
	複 合					
	計	32		3		35

3. 事後評価

(1) 基礎情報調査

- ・ 県内のサ高住入居者や事業者のアンケート調査に協力していただき、高齢者が施設やサ高住に入居することにより多くの空家が生じていることが判明した。
- ・ 空家所有者が望む、空家の適正管理のための必要な取組みは、空家の相談窓口であることがわかり、空家相談窓口の重要性を認識した。自由意見には、「家を退去（空家に）する、早く売却すること。空家のままだと傷みが早い。そのまま時間がたつにつれて、解体費も高くなる。売却希望しても売れない場合は、早く解体する。」などであった。
- ・ 協議会会員でもある不動産業者のアンケート調査により、空家所有者が最も相談したいのは、空家の売却金額であることも判明した。自由意見には、階段状の敷地でいくらでもいいから処分したいと依頼を受けたが、仲介業者として言いようのないジレンマに陥る。」などである。

(2) 相談員の研修・育成

- ・ 空家相談員のスキルアップとして、建物検査（インスペクション）、不動産鑑定について基礎的な研修を行い、相談事務に役立てることができた。今後さらに、関係団体の協力のもとに空家解体及びリフォーム等について研修を開催したい。

(3) 空家所有者への情報提供に資する資料の作成

- ・ 他県の空家相談マニュアルやQ&Aを参考にして、空家の適正管理に関するパンフレットを作成し、相談窓口にて配布することができた。

(4) 相談事業の実施

- ・ 宅建協会、市町、協力団体と連携することにより、空家所有者からワンストップの相談体制を構築することができた。窓口開設時には、空家特措法の施行もあり、また県、市町の広報誌に掲載したため、多くの相談が寄せられたが、次第に相談件数が減少しており、目標の相談件数を達成できなかった。
- ・ ながさき空家の相談窓口設置後に、長崎県行政書士会、長崎県不動産鑑定士協会、長崎県土地家屋調査士会等の空家対策に関する専門団体より長崎県空家対策協議会等への協力申込みがあり、相談事例により、専門団体として相談引継が可能となり、空家相談体制をより充実することができた。

4. 今後の課題

(1) 相談窓口の広報・周知

- ・ながさき空家のホームページによる広報のみならず、県や市町の全世帯広報誌に再度空家相談窓口開設のお知らせを掲載したり、県からのお知らせとして新聞広告をする等、PRを行う。また住宅フェアにおいて空家相談コーナーを設置したが、相談者はいなかった。次年度以降は、事前にながさき空家相談窓口のホームページ等により出張相談コーナーの広報を行い、事前の周知に努める必要がある。

(2) 空家相談窓口と市町間の連携

- ・老朽危険家屋について、ながさき空家相談窓口から市町への相談引継ぎの事例は多いが、市町からながさき空家相談窓口への引継ぎ事例は、ほとんどない。今後多岐にわたる空家の相談が寄せられる可能性が高いため、ながさき空家相談窓口と市町窓口の連携が求められる。

5. 今後の展開

(1) 相談窓口事業の継続

- ・次年度以降においても、(公社)長崎県宅地建物取引業協会内における「不動産無料相談事業」に「ながさき空家相談窓口」を位置づけることにより空家相談窓口事業を継続させる。
- ・同様に長崎県宅建協会内のホームページ内の「ながさき空家の相談窓口」のページについて必要時に更新を行い、相談窓口の受付けや空家特措法などの最新情報等を掲載する。

(2) 空家相談窓口と市町間の更なる連携強化

- ・空家特措法の完全施行により、空家対策における市町の役割が明確にされたことより、長崎県空家対策協議会においてながさき空家相談窓口と市町並びに市町間の連携や情報提供に努める。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 27 年 3 月 13 日		
代表者名	長崎県空家対策協議会会長 新井 成光		
連絡先担当者名	相談窓口 桐原 孝一	事務局 山田 誠一	
連絡先	住所	〒852-8105 長崎市目覚町 3-19	〒850-8570 長崎市江戸町 2-13
	電話	095-848-3888	095-894-3108
ホームページ	http://www.n-takken.or.jp/akiya/		