

A-20 空き家の活用に関する相談事業			
事業主体	一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会		
対象地域	宮崎県		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宮崎県全域を対象とした相談体制を、県及び市町村、建築士会、解体工事業協同組合、建築住宅センター、司法書士会等と連携して整備。</li> <li>・宮崎市内の協会本部に広域相談窓口1箇所、県北、県南の2支部に地域相談窓口を設置し、全県の相談に対応。</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
事業期間内の目標	20件	30件	50件
本事業期間内の成果 (H28年2月26日時点)	20件	0件	20件

## 1. 事業の背景と目的

宮崎県の空き家率は、平成25年住宅・土地統計調査によると、13.9%で全国平均(13.1%)より高く、特に他の空き家より管理が不十分になりがちな「その他」の空き家率が高いことから、適正管理や流通、解体等の相談対応や耐震調査等の体制整備が急務となっている。

当協会では、現在実施中の県営住宅指定管理業務等において相談対応ノウハウを有する建築士及び宅地建物取引士等の専門家による常設の広域相談窓口を整備して、空き家所有者や相続人(予定人)、移住等の空き家活用希望者等へのきめ細やかな相談対応を図ることを目的とする。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要

#### 【基幹事業】

取組項目	概要	
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、解体業者等の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協会会員820社にアンケートを実施し、管理代行サービスなどを実施している会員20社を把握。サービス内容や料金等を調査、整理した。</li> <li>・解体業者については、解体工事業共同組合に加盟している各地区の組合員リストを入手。</li> </ul>
	②市町村の担当部署・支援制度の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県と連携して、「市町村空家連絡調整会議」に出席。協会の取り組みを説明、周知した。</li> <li>・更に、昨年度から受託している県移住・空き家バンク事業の中で、空き家バンク情報、移住支援制度について一覧表に整理した。</li> </ul>
	③空き家の相談事例や活用上の課題等の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会員アンケートから、空き家流通上の問題点及び空き家相談事例を整理した。</li> </ul>
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士会に委託。マニュアル作成の場を相談員研修と位置づけ、売買、賃貸、税、相続、解体等の専門内外の基本情報を網羅。項目ごとのポイントをまとめたQ&amp;A方式で、改善改良できる加除方式のマニュアル化を図った。</li> </ul>
	②相談員の研修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談員は協会事務局職員の宅建士と一級建築士で構成。</li> <li>・相談員研修は、空き家管理代行サービス、解体、インスペクションなどの専門家による研修会を実施。</li> </ul>

		次年度以降の相談体制構築のため、相談員のほか協会自主事業である不動産無料相談員（36名）も対象とした。
3) 空き家等所有者への情報提供に資する資料の作成	①県民向け、所有者向け「空き家相談・活用リーフレット」の作成	・空き家所有者向けに、空き家に関するよくある質問（Q&A）や関連事業者リスト等をまとめたリーフレットを作成。市町村担当窓口、協会会員、関係連携先などに配布した。
4) 相談事務の実施	①無料相談窓口の設置と空き家何でも相談ダイヤルの開設	・協会本部を総合窓口として、県南支部及び県北支部を含めた3箇所に常設の相談窓口を開設。 ・フリーダイヤルの「空き家何でも相談ダイヤル」を設置。
	②無料相談会の開催	・協会自主事業として実施している毎月第1・第3水曜日の「不動産無料相談会」を広報し、空き家相談と同時開催を行った。
	③専門相談・苦情相談の取り扱い	・関係協力機関に相談対応を依頼し、相談窓口の一覧表を作成。特に、苦情相談の取り扱いについては、県開催の「市町村空き家連絡調整会議」に出席し、県作成の「空き家相談マニュアル」と協会作成のマニュアルを補完使用。
	④窓口の周知	・協会ホームページ、新聞広告、県営住宅定期募集チラシに掲載。また、「無料相談窓口開設チラシ」を作成し、協会3支部、市町村、関係団体、消費生活センター等に配布した。

### 【効果促進事業】

事業項目	概要
①県民向け空き家セミナーの実施	・空き家所有者向けに「相続」と「税金」をテーマに専門家によるセミナーを実施。

### (2) 事業の手順

事業は以下の手順で進めた。

図1 事業フロー

対象事業	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1) 相談業務に必要な基礎情報調査	①地域の空き家管理代行サービス事業者、解体業者等の実態把握		ヒアリング					
	②市町村の担当部署・支援制度の把握				一覧作成			
	③空き家の相談事例や活用上の課題等の把握			アンケート	集計・整理			
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成		委託契約					
	②相談員の研修		基礎研修 ●	マニュアル作成研修		相談員研修 ●		
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県民向け・所有者向け「空き家相談・活用パンフレット」の作成							
4) 相談事務の実施	①無料相談窓口の設置と空き家なんでも相談ダイヤルの開設							
	②無料相談会の開催						毎月第1・第3水曜日開催	
	③専門相談・苦情相談の取り扱い			試行				
	④窓口の周知			協会HPに掲載		チラシ作成	配布	
5) 効果促進事業	①県民向け空き家セミナーの開設				準備 ●		セミナー開催 ●	新聞広告4回掲載 ●

### (3) 事業内容

#### 1) 相談事業に必要となる基礎調査

##### ①空き家管理代行サービス事業者、解体業者等の把握

協会会員（820社）にアンケート調査を実施し、空き家問題意識の把握や管理代行サービス等の実施状況を把握。

管理代行サービスを実施している会員業者については20社あり、県内では馴染みが薄い業界であることから管理内容等について聞き取り調査を行った。なお、20社のうち管理実績のあるのは15社に留まる。

解体業者については、ヒアリングにより解体費用や費用に影響する要因等を把握し、マニュアルに反映した。業者紹介方法は、解体工事業協同組合と調整の上、1) 解体工事業協同組合に取次ぐ、2) 協会会員が普段使っていて安心できる業者を実績込みで複数社紹介するとの2ケースで対応することになった。

表1 空き家管理代行サービス業者リスト(一部抜粋)

	サービス内容	費用	対象地域	実績	火災保険加入の条件付け
A社 (宮崎市)	換気・郵便物等チェック・外 周りチェック 月1回の報告	5000円/月 遠方、サービス内容に より相談のうえUP	宮崎市 近郊	2件	している
B社 (都城市)	月2回の換気・見廻り 自家用車のエンジンかけ 災害対応	3000円/月 4ヶ月更新	都城市内	1件	している
C社 (宮崎市)	月1回の訪問と報告(写真貼 付) 換気・通水・各所のチェック と写真撮影(外周り・室内・ 天井・各メーター・隣地との 境界・ポスト内) 台風等の損壊は別途確認し報 告、修繕等はオーナーに任せ る	2500円+税/月	宮崎市内 一円	10 件	している 保険証書の 写しを提出 してもらっ ている
D社 (延岡市)	換気・通水・周囲のチャック 月1回の報告書提出	3000円/月	県北中心 都農ぐら いまで	5件	加入が前提

## ②市町村の担当部署・支援制度の把握

市町村の支援制度については、昨年度から受託している「県移住・空き家バンク事業」の中で作成したものを、前年に引き続き、再度、調査改訂し一覧表にまとめた。県事業の中で、協会会員及び市町村担当者を対象に11月6日に「移住促進・空き家バンクに関する研修会」を開催し、当協会の「空き家相談窓口」開設の周知を図り、市町村移住担当者との意見交換会を行った。

なお、市町村の特定空家の取り組みについては、県の要請を受けて当協会も連携協力して取り組むこととして12月22日に開催された「市町村空家連絡調整会議」に出席。会議の中で協会の空き家相談取り組みを説明・案内するとともに、協会作成の相談マニュアルについても紹介し、相談対応について連携を図ることを確認した。また、県作成の相談マニュアルと補完使用が可能となっている。

表2 空き家関連の市町村支援制度（一部抜粋）

市町村名	担当課係	空き家バンク		移住 (定住) 支援	空き家の活用・除却等の支援			
		有無	登録数 (件)		活用	改修	除却	その他
宮崎市	住宅課		—	●*	●	●*	●*	
西都市	総合政策課	●	3	●		●		
都城市	総合政策課	●	2	●		●		
日南市	地域振興課	●	住宅12 空地10	●		●		
串間市	総合政策課	●	5					
延岡市	企画課	●	1					住宅診断無料
日向市	総合政策課	●	1			●		
五ヶ瀬町	企画課	●	4	●				
椎葉村	地域振興課	●	3		●	●		

※：宮崎市「青島地域モデル事業（空き家対策補助金）」

## ③空き家の相談事例や活用上の課題等の把握

協会会員アンケートから、空き家流通上の課題、空き家相談事例を整理した。

アンケートにより、会員窓口での相談が売買や賃貸等の専門分野だけでなく、解体や相続に関するものが3割を占めることが確認できた。

また、流通の課題としては、相続、税、行政との連携等が挙げられ、会員の空き家に対する取り組み意欲が高いことが把握できた。

表3 協会会員アンケート調査結果

実施日	平成27年10月21日～10月30日		
有効回答数	184件(22.4%)		
質問	回答	回答数	比率(%)
<b>Q1</b> 空き家についてどのような相談を受けたことがありますか。(複数回答可)	1 売買	147	33.0
	2 賃貸	102	22.9
	3 管理	43	9.7
	4 解体	73	16.4
	5 相続	60	13.5
	6 その他	2	0.4
	7 相談を受けたことがない	18	4.0
<b>Q2</b> 空き家が増えてきているという実感がありますか。	1 実感している	134	73.6
	2 あまり実感が無い	47	25.8
	3 全く実感が無い	1	0.5
<b>Q3</b> 空き家が増えて、不動産業界を取り巻く環境に変化があると思いますか。	1 強く思う	52	28.4
	2 そう思う	113	61.7
	3 あまり思わない	17	9.3
	4 全く思わない	0	0.0
	5 その他	2	0.5
<b>Q4</b> 空き家については、県や市などの行政が空き家バンクや移住に関する施策として様々な取り組みを行っています。どのように思われますか。	1 積極的に取り組みたい	39	21.4
	2 要請があれば協力したい	102	56.0
	3 内容がよく分からない	28	15.4
	4 仕事に結びつくとは思えない	10	5.5
	5 その他	5	1.6
<b>Q5</b> 空き家が流通していくためには、今後どのような課題があると思われますか。(複数回答可)	1 融資関係	51	11.4
	2 税関係	89	19.9
	3 相続関係	120	26.8
	4 相談体制	57	12.7
	5 行政との連携	87	19.4
	6 インспекション	37	8.3
	7 その他	7	1.6
<b>Q6</b> 空き家管理代行サービスなどを実施していますか。	1 実施している	20	11.0
	2 実施していない	132	72.5
	3 今後実施予定又は検討中	30	16.5

## 2) 相談員の研修・育成

### ①相談マニュアルの作成

マニュアル作成にあたっては、(一社)宮崎県建築士会へ委託。ワンストップ型の相談窓口として対応するため、広域及び地域相談窓口の相談員全員(計8名)に空き家に関する質問を自由に提出させ、これに回答する形で売買、賃貸、税、相続、解体等の専門内外の基本情報を網羅した。項目ごとのポイントをまとめたQ&A方式で、次年度以降に改善改良できるよう加除方式のマニュアル化を図った。

また、索引頁を設けるなど使い勝手のいいマニュアルを目指した。

図2 相談マニュアル目次

<b>目次</b>	
1. 全般	1.
(1) 空家の現状と問題の概要	1.
(2) 空家有効活用のポイント	5.
2. 管理する	10.
(1) 空家管理のポイント	10.
(2) 関連団体等	14.
3. 売る 貸す	15.
(1) 空家売却・賃貸のポイント	15.
(2) 空家建物診断のポイント	24.
(3) 関連団体等	27.
4. 買う 借りる	28.
(1) 空家購入・貸借のポイント	28.
(2) 関連団体等	33.
5. 改修する	34.
(1) 空家リフォームのポイント	34.
(2) 関連団体等	38.
6. 壊す	39.
(1) 空家解体のポイント	39.
(2) 関連団体等	48.
7. 相続 税金等	49.
(1) 空家相続と税金などのポイント	49.
(2) 空家法律と登記のポイント	64.
(3) 関連団体等	66.
8. 行政	67.
(1) 空家の放置、危険家屋などのポイント	67.
(2) 行政窓口	69.
9. その他	71.
(1) その他の事項	71.
10. 手順	72.
(1) 相談手順と相談書式	72.
索引	I.
参考資料	

図3 相談マニュアル（抜粋）

### このマニュアルの使い方

このマニュアルは、空家の所有者や空家を利用したい方などからの相談に対して窓口相談業務を担当する協会の空家相談員が利用するために作成したものです。作成に当たっては、相談内容を、「1. 全般」「2. 管理する」「3. 売る・貸す」「4. 買う・借りる」「5. 改修する」「6. 壊す」「7. 相続・税金等」「8. 行政」「9. その他」のカテゴリーに分けて「Q&A」を作成しています。

基本的な相談業務の流れとしては、下図に示しているとおり、さまざまな相談の総合的な窓口として、相談者の話をひととおり聞き取ったうえで、不動産取引に関する上記「2から4まで」のカテゴリーについては、協会の不動産無料相談所で対応することになります。

上記「5から9まで」については、一般的な事項のみ相談者に伝えて、専門相談の取次先である各種団体に取り次いでください。また、空家に関する苦情や「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関連する各種施策等については、行政の分野となりますので、特にコメントすることなく宮崎県や関係市町村に取り次いでください。

なお、専門用語などについては、巻末に索引がありますので、ご利用ください。

#### ■ 相談体制

**【ワンストップ型相談窓口】**

- 協会相談窓口 協会本部（宮崎市） ※広域相談窓口 TEL 0985-26-4522
- 協会相談窓口 県南支部（都城市） ※地域相談窓口 TEL 0986-22-6627
- 協会相談窓口 県北支部（延岡市） ※地域相談窓口 TEL 0982-32-2202

**【専門相談の取次先】**

- 解体・リフォーム（一社）宮崎県建築士会 TEL 0985-27-3425
- 解体・リフォーム（一社）宮崎県建築業協会 TEL 0985-27-5854
- 耐震・保険（一財）宮崎県建築住宅センター TEL 0985-50-5573
- 登記等 宮崎県司法書士会 TEL 0985-28-8538
- 苦情・相談等 県・市町村（→P 6 9）

\*このマニュアルでは、事業名称等において「空き家」となっているもの以外は、すべて「空家」と表記していますので、あらかじめご了承ください。

#### 全般/空家の現状と問題の概要

#### Q1-2 空家に関する総合的な相談窓口はどこですか

- 一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会が総合窓口になります。当協会では、ワンストップ型相談窓口を県内3箇所に設置し、相談業務を行っています。（→「このマニュアルの使い方」）

#### Q1-3 「空家問題」という言葉を耳にしますが、どのような問題があるのでしょうか

- 一般には、管理が不十分な空家が周辺に悪影響を及ぼすことを指します。空家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたる、一様ではありません。また、地域によっても異なりますし、必ずしも住宅に限ったものではなく、オフィスやホテル、商業施設といった非住宅を指して「空家」と呼ばれることもあります。

#### ◎空家による悪影響

空家の特徴	懸念される悪影響
全体の傾き、主要構造の腐食	倒壊による被害
屋根・外壁の剥離	飛散による被害
設備、門・扉の老朽化	脱落や倒壊による被害
浄化槽の破損、汚水の流出	衛生上の影響
ごみ等の放置、不法投棄	衛生上の影響、害獣・害虫の増殖
景観計画に不適合	景観上の影響
窓ガラスの破損、門扉の破損	不法侵入の危険
植栽の不整備	害獣・害虫の増殖、道路通行上の影響

### 索引

#### 索引

あ

- 空家解体ローン..... 44
- 空家等対策特別措置法..... 1, 5
- 空家の現状と問題..... 1
- 空家バンク..... 8, 15, 28, 30
- 空家問題..... 2
- 跡地の利用..... 44
- 雨漏り..... 12, 25

い

- 遺産分割協議..... 50, 51, 63, 64
- 遺産分割協議書..... 50, 64
- 一括査定サービス..... 17, 18
- 一般媒介依頼..... 19
- 印紙税..... 22, 31

う

- 植木の移設..... 40

か

- 解体工事費..... 40, 47
- 火災保険..... 13
- 換気..... 10, 12
- 勧告..... 4, 5
- 管理会社..... 12
- 管理代行サービス..... 12

き

- 寄付..... 71

#### 空家(空地)の相談処理票

(機関名)

<相談者>

番 号	平成 年 月 日 ( 曜日 )	対 応 者	1 本部 2 ( ) 支部
社 名	時 分 ~ 時 分 ( 分 )	担 当	担当 : ( ) 歳
住 所	〒	1 県内 ( )	市・町・村
		2 県外 ( )	都・道・府・県
職 業	勤務先		
連絡先	電話	携帯電話	
	FAX	E-mail	
空家との関係	1 空家の所有者本人 2 空家の利用希望者 3 本人以外		
窓口認知方法	1 ホームページ 2 チラシ/パンフ 3 行政広報紙 4 行政窓口 5 関連団体・機関		
	6 テレビ/ラジオ 7 新聞 8 その他		

<物件概要>

物件所在地	( ) 市・町・村
空家の理由	1 相続 2 購入 3 施設入所 4 その他
空家の経緯	1 昭和・平成( )年から空家 2 過去( )年間で空家状態 3 居住中 4 不明
物件状況	1 良好 2 良くない(居住に耐えられない) 3 危険家屋 4 不明 5 その他

<相談内容>

相談方法	1 窓口 2 電話 3 FAX 4 メール 5 相談会 6 その他
相談内容	
対応内容	
処理結果	
相談区分	1 全般 2 管理 3 売買 4 賃貸 5 改修 6 解体 7 相続税金 8 行政 9 その他
処理区分	1 助言 2 調査 3 紹介 4 その他( )
備 考	(特記事項)

※ 対応者が記録すること。相談区分等は重複可とし、未確認部分は「-」を記入のこと。

表4 項目毎のポイント（Q&A）のQ（質問項目）の抜粋

項目	Q（質問項目）
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家って、どんな家のことでしょうか</li> <li>・空き家に関する総合的な窓口はどこですか。</li> <li>・「空き家問題」という言葉を耳にしますが、どのような問題があるのでしょうか。</li> <li>・空き家の所有者にはどのような責任がありますか。</li> <li>・特定空家等に該当するとどうなるのですか。</li> </ul>
管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理が大変で業者に任せたいと思っていますが、どのような内容で行っているのでしょうか。</li> <li>・空き家が古くなっており、構造的に大丈夫なのか不安です。どこに相談すればよいのでしょうか。</li> <li>・建物の管理をする人がいない場合はどうなるのでしょうか。</li> <li>・空き家管理のポイントを教えてください。</li> <li>・空き家管理代行サービスの内容や費用について教えてください。</li> <li>・空き家は火災保険に入れますか。</li> </ul>
売る・貸す	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることは可能でしょうか。</li> <li>・改修しないと売却したり、貸し出しできませんか。</li> <li>・住宅の改修費用は貸し主・借り主のどちらが負担するのでしょうか。</li> <li>・どのくらいの賃料で貸せるのか、いくらで売れるのか、どこに相談すればよいのでしょうか。</li> <li>・土地・建物を売りたいのですが、相場を知るにはどうしたらよいのでしょうか。</li> <li>・一括査定サービスのメリット・デメリット・注意点について教えてください。</li> <li>・売却したいのですが、なかなか買い手が見つけません。どうすれば買い手が見つかるのでしょうか。</li> <li>・定期借家制度のポイントについて教えてください。</li> <li>・家を売却するときにかかる費用はどんなものがありますか。</li> <li>・空き家を今流行りの民泊に活用できないかと考えています。どうすればよいのでしょうか。</li> <li>・既存住宅のインスペクションとは、どういうものですか。内容や費用等について教えてください。</li> </ul>
買う・借りる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件をどのように探せばよいのでしょうか。</li> <li>・空き家の情報はどこで見られますか。</li> <li>・不動産業者への仲介手数料は発生するのでしょうか。</li> <li>・空き家を自分たちで改造してもよいのでしょうか。</li> <li>・中古住宅を買う場合の諸費用について教えてください。</li> <li>・敷金と礼金はどう違うのでしょうか。</li> <li>・田舎暮らしをして、家庭菜園を楽しみたいので古民家があれば紹介して下さい。</li> </ul>
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームできることとできないことについて教えてください。</li> </ul>
解体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃屋を壊したいのですが、資金がありません。どこに相談すればよいのでしょうか。</li> <li>・空き家の解体費用は、いくらぐらい必要でしょうか。</li> <li>・建物を解体する場合の届出について教えてください。滅失登記について教えてください。</li> <li>・解体工事でローンを組むことができますか。</li> <li>・跡地の利用はどうしたらよいのでしょうか。</li> <li>・分別解体とは何ですか。</li> <li>・解体業者はどうやって選べばよいのでしょうか。</li> </ul>
相続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・死亡した父母の空き家の相続はどうしたらいいのでしょうか。</li> <li>・相続や遺贈によって取得した土地や建物の取得時期はいつからでしょうか。</li> <li>・相続放棄の手続きが完了するまでの空き家の適正管理は誰の責任になるのでしょうか。</li> <li>・所有者の所在が不明な場合や相続人がいない場合における民法上の手続きについて教えてください。</li> <li>・空き家の民法第239条2項(無主の不動産の国庫の帰属)を適用することはできますか。</li> <li>・登記費用はどのくらいかかりますか。</li> <li>・成年後見制度とは？成年被後見人・被保佐人・被補助人の違いについて教えてください。</li> <li>・空き家の所有者が認知症なのですが、空き家の処分を身内でできますか。</li> </ul>
税制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を活用する場合と解体する場合で、固定資産税はどのように変わりますか。</li> <li>・空き家を解体すると固定資産税が上がると聞きましたが、詳しく教えてください。</li> <li>・空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われますか。</li> <li>・固定資産税は借り主が納付してくれるのでしょうか。</li> <li>・相続税はどのくらいかかるのか教えてください。</li> <li>・空き家を贈与した場合の贈与税について教えてください。</li> </ul>
行政	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の苦情・相談はどこにすればよいのでしょうか。</li> <li>・隣の空き家の木が越境しており何とかしたいが、所有者が不明のため、どうすればよいのでしょうか。</li> <li>・隣の空き家が壊れかかっており、被害が及ぶ恐れがあるのですが、どうすればよいのでしょうか。</li> <li>・県内で空き家バンクを運営している自治体はどこに聞けば分かりますか。</li> <li>・空き家を寄付したいのですが、どこに相談すればよいのでしょうか。</li> </ul>



## ②相談員の研修

相談員については、協会事務局職員の宅地建物取引士（８名）及び一級建築士（５名）で構成。相談マニュアルの作成の場を相談員研修として位置づけ、相談員として知っておきたい項目の洗い出しや、想定質問・回答例などについて自由討議を行った。

### □マニュアル作成研修会（建築士会会議室）

実施日	内 容	出席者
10月8日（木） 18：00～ 19：30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家相談事業の説明</li> <li>・相談手順、関係団体等の確認</li> <li>・マニュアルの仕様等について協議</li> </ul>	広域相談員2名 地域相談員2名
11月5日（木） 18：00～ 19：30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要項目の洗い出し</li> <li>・目次やキーワードの整理（相談員全員が事前に空き家に関する、想定質問、キーワード等を作成）</li> <li>・想定質問・回答例の内容確認</li> </ul>	広域相談員2名 地域相談員2名
11月19日（金） 18：00～ 19：30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マニュアルの構成や内容の最終チェック</li> <li>・マニュアルの使い方などの確認</li> <li>・相談員研修会の打合せ</li> </ul>	広域相談員2名 地域相談員2名

### □事務局相談員基礎研修会

日 時	平成27年9月17日（木） 13：30～16：00
会 場	宅建業協会会議室
出席者	協会本店・県南支部・県北支部職員 9名
内 容	(1) 空き家相談事業概要について（国事業のほか県事業及び宮崎市事業を説明） (2) 空き家相談のポイント及び相談票について (3) インспекションについて

### □空き家相談員研修会

事務局相談員のほか、次年度以降の相談体制構築のため、協会自主事業である不動産無料相談員も対象とした研修会を実施。

また、研修会には解体工事業協同組合の組合員11名も連携を深めるため参加した。

写真1 相談員研修会の様子



日 時	平成27年12月16日（水） 13：30～16：00
会 場	ニューウェルシティ宮崎
出席者	事務局相談員11名及び不動産無料相談員（会員）36名
内 容	(1) 「空き家サポートサービス」のポイント 講師 (株)三好不動産 資産活用部課長 小石 俊雄氏 メゾンライフサポートリーダー 武井 崇敏氏 (2) 「建物解体」のポイント 講師 宮崎県解体工事業協同組合 理事 原田 忠男氏 (3) 「建物診断・インспекション」のポイント 講師 延岡日向宅建協同組合 インспекター 甲斐 義文氏

	(4)「空き家相談マニュアル」について 協会事務局長 宅建士・一級建築士 阿部孝治
主な質疑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理をすることによって、どのように地域貢献に結びつくのか教えてほしい。</li> <li>・管理サポートに必要な資格等はあるのか。</li> <li>・解体費用は1㎡当たりの目安としてどれぐらいか。</li> <li>・インスペクションをしたほうが、やはり評価が高くなるのか。</li> <li>・インスペクション実施後に売買に結びついた実例があれば教えてほしい。</li> </ul>

### 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県民向け・所有者向け「空き家相談・活用パンフレット」の作成

空き家に関するよくある質問(Q&A)や関連事業者リスト等をまとめたパンフレットを作成。各支部窓口、市町村及び関係団体へ配布した。

図4 空き家パンフレット(A4版三つ折り)

#### 4) 相談事業の実施

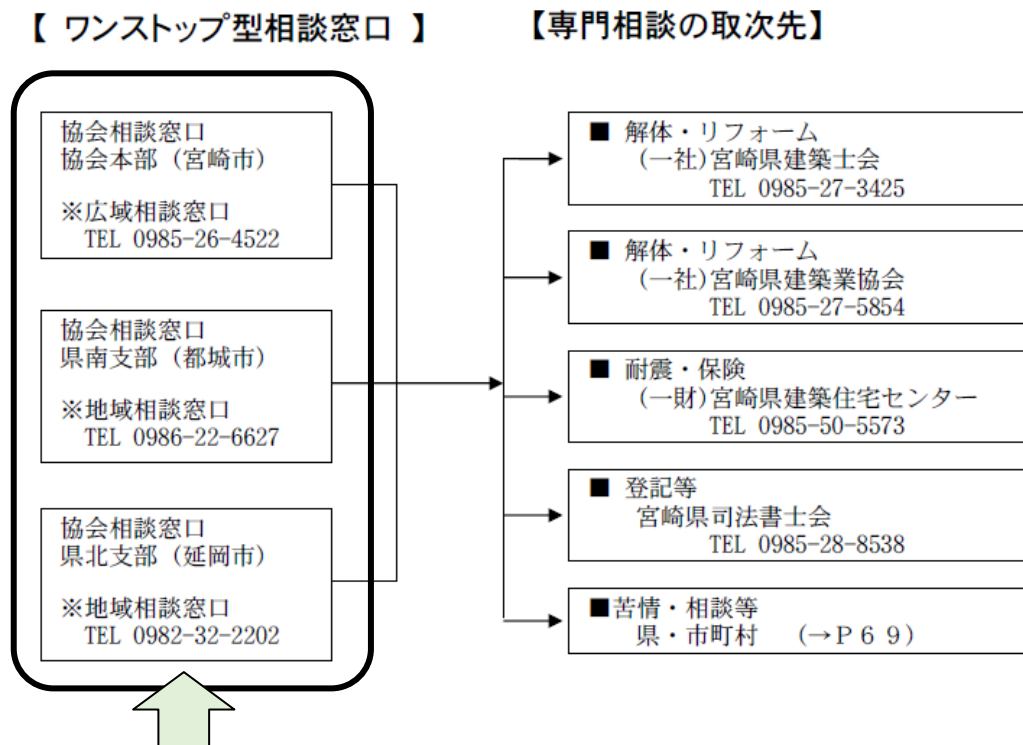
##### ①無料相談窓口の設置と空き家何でも相談ダイヤルの設置

協会本部を総合窓口として、県南支部及び県北支部を含めた3箇所に常設の相談窓口を12月7日に設置（ただし、事前の相談窓口について不動産無料相談窓口や市町村担当者と連携して案内し9月16日に設置し、試行開始）。

できるだけワンストップで対応可能なように、原則として相談員は宅建士、一級建築士の有資格者とした。

電話相談については、県民が気軽に相談可能となるように、「空き家何でも相談ダイヤル」をフリーダイヤルとし広報し、相談対応を図った。

図5 相談体制図



県営住宅管理業務を担当する宅地建物取引士（8名）・一級建築士（5名が）対応

##### ②無料相談会の開催

協会自主事業として実施している毎月第1・第3水曜日の「不動産無料相談会」を活用して広報し、空き家相談についても同時開催に努めた。

##### ③専門相談・苦情相談の取り次ぎ

専門相談窓口については、関係協力機関に相談対応を依頼し、相談窓口の一覧表を作成。

専門相談があった場合の対応は、関係協力機関に相談者名と相談概要を、相談者には専門団体の連絡先を伝える。相談員者は自ら専門団体に連絡・相談し、直接回答を得ることとなっている。

特に、苦情相談については市町村への取り次ぎとしていることから、県開催の「市町村空家連絡調整会議」に参加出席し、県作成の「空き家相談マニュアル」と協作成のマニュアルを説明し、補完使用などで連携を図っている。

④窓口の周知

窓口の広報、周知については、協会ホームページ、新聞、新聞広告、県営住宅定期募集チラシに掲載した。また、無料相談窓口開設のチラシを作成し、協会3支部窓口、市町村、関係団体、消費生活センター等に配布した。

図6 空き家相談窓口チラシ

**【国の補助事業】**  
**空き家無料相談窓口開設中!**

「空き家・空土地」に関する疑問や相談をお気軽にどうぞ!

- 空き家・空土地を有効に活用したいけど...
- 空き家を相続したけど登記や税金は?
- リフォーム?解体除却?管理代行サービス?放っておいてもいいの?

**相談無料**

**空き家を放置していると...**

放火による火事・火災

飛散・倒壊 (地震・風・台風)

不審者 (動物) の侵入

景観の悪化 (草木が伸びた状態、落書き)

などのトラブルが発生してしまいます。

**こんな理由で空き家相談が増えています。**

- ① 実家を相続したが、体力的に空き家管理ができない
- ② 遠方に住んでおり、頻りに管理するのが困難
- ③ 建物は利用していないが、固定資産税が上がってしまうので壊せない
- ④ 相続関係が揉めており、誰が家を管理・相続するか決まっていない など

空き家なんでも相談ダイヤル **0120-946-508** (平日9:00~19:00 年中無休)

一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会

**空き家の活用方法**

**売却**

維持が大変なので売ってしまいたい!

**賃貸**

売るつもりはないけど誰かに借りてほしい!

**リフォーム**

空き家を機能的で住みやすい素敵な家にして活用したい!

**解体**

空き家・塀等を解体して更地にしたい!

空き家は負の住宅資産ではありません。有効活用によって優良な資産となります。

(一社)宮崎県宅地建物取引業協会  
空き家相談窓口一覧 (平日9:00~19:00)

本店	宮崎市瀬見町20番地1 高崎興不動産会館2階	城南支部	都城市宮丸町3094番地	城北支部	延岡市日の出町2丁目1-1
TEL	0985-26-4522	TEL	0986-22-6627	TEL	0982-32-2202

図7 新聞広告 (宮崎日日新聞に掲載)

**空き家無料相談 窓口開設中** (国の補助事業)

「空き家・空土地」に関する疑問や相談をお気軽にどうぞ!

- 空き家・空土地を有効に活用したいけど...
- 空き家を相続したけど登記や税金はどうなるの?
- リフォーム?解体除却?管理代行サービス?放っておいてもいいの?

フリーダイヤル **0120-946-508**

こんな時、電話でも面談でも下記の窓口まで (平日の午前9:00~午後5:00)

泉央エリア	泉南エリア	泉北エリア
宮崎市、志保町、西都市、国富町、綾町など 【本店事務局】7885-0882 2階事務局2号室 2階4号室2号	都城市、三股町、小林市、スビの市、日南市、串間市など 【泉南支部】7885-0078 都城市宮丸町3094番地	延岡市、日向市、門川町、高千穂町など 【泉北支部】7882-0035 延岡市日の出町2丁目1-1
TEL0985-26-4522	TEL0986-22-6627	TEL0982-32-2202

一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会  
宮崎市瀬見町20番地1 宮崎県不動産会館2階 TEL0985-26-4522

一般県民向け 後援:宮崎県

**空き家セミナー 参加者募集** (参加費無料)

知つとくと便利「空き家の相続と登記」  
司法書士 和田 輝氏

知つとくと便利「空き家の税金」  
税理士 川越 幸幸氏

日程: 平成28年1月17日(日)  
13:30~16:00

会場: ニューウェルシティ宮崎  
宮崎市宮崎駅東1丁目2番地8

セミナー内容

- ◆ 知つとくと便利 「空き家の相続と登記」  
司法書士 和田 輝氏
- ◆ 知つとくと便利 「空き家の税金」  
税理士 川越 幸幸氏

問合せ  
(一社)宮崎県宅地建物取引業協会  
事務局: 0985-26-4522

空き家無料相談窓口開設中 (国の補助事業)

(半3段) 12月12日掲載

国の補助事業 一般県民向け

# 空き家セミナー

## 参加者募集

参加費 無料 定員 80名

「知っとくと便利」  
「空き家の相続と登記」  
司法書士 和田 輝氏

「知っとくと便利」  
「空き家の税金」  
税理士 川越孝幸氏

日程 平成28年 1月17日(日)  
13:30~16:00

場所 ニューウェルシティ宮崎  
宮崎市百崎駅東1丁目2番地8

申込先 お電話にてお早めにお申し込み下さい。  
(一社)宮崎県宅地建物取引業協会  
事務局 ☎0985-26-4522

☎0120-946-508

一般社団法人 宮崎県宅地建物取引業協会  
宮崎市瀬見町 20 番地 1 宮崎県不動産会館 2 階 TEL0985-26-4522

(ほっとガイド3段突出し)

12月20日掲載

空き家セミナー  
参加者募集!(参加費無料)

①知っとくと便利  
「空き家の相続と登記」  
●司法書士: 和田 輝氏

②知っとくと便利  
「空き家の税金」  
●税理士: 川越孝幸氏

日時: 1月17日(日)13:30~16:00  
会場: ニューウェルシティ宮崎  
(宮崎駅東1-2-8)

申込: 下記までお電話下さい。  
(一社)宮崎県宅地建物取引業協会  
宮崎市瀬見町 ☎0985(26)4522



(半3段) 1月11日掲載

(アドパーク)

1月4日  
1月7日 掲載  
1月14日

図8 県営住宅定期募集チラシ

(平成28年2月7日宮日新聞25万5,000部に折り込み)

平成27年度 第4回 定期募集

# 県営住宅 入居者募集

平成28年4月1日入居

宮崎市	募集種別	種別	竣工年度	床	坪数
小戸1	1	7号棟 (2LDK+2F)	H14	27.800	41,300
大舞1	1	5号棟 (3K)	S50	15,500	23,100
1真珠	1	7号棟 (2LDK+2F)	SK	H12	30,800
4出草島	1	5号棟 (3K)	S48	14,000	20,900
3大舞B	2	3号棟 (3LDK)	H5-H6	26,400	42,000
3大舞C	1	6号棟 (2LDK+2F)	H11	26,100	38,900
3大舞D	1	3号棟 (3K)	H11	30,600	45,500
3大舞E	1	4号棟 (3K)	H12	32,800	48,000
3大舞F	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞G	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞H	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞I	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞J	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞K	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞L	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞M	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞N	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞O	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞P	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞Q	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞R	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞S	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞T	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞U	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞V	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞W	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞X	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞Y	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000
3大舞Z	1	3号棟 (3K)	H12	32,900	48,000

宮崎市 一般空家募集地

高崎市 一般空家募集地

西郷市 一般空家募集地

国富町 一般空家募集地

随時募集中 一般用住宅

0120-946-508

定期募集チラシの紙面を活用

⑤相談実績

- ・相談者は、全体20名のうち、90%の18名が県内在住者であった。
- ・相談方法については、大半の75%15名が電話相談で、残りは相談会での相談であった。特に「何でも相談ダイヤル」のフリーダイヤル利用者は4名に留まった。
- ・窓口を知った方法については、主にチラシなど30%、新聞で25%、市町村紹介20%、協会ホームページが10%の実績であった。

表5 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9月25日)

		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						0
	売買						0
	賃貸	3					3
	解体						0
	上記以外				2		2
	複合	3					3
	小計	6	0	0	2	0	8
所有者本人以外	管理						0
	売買	1					1
	賃貸	1					1
	解体	1					1
	上記以外	4			3		7
	複合	2					2
	小計	9	0	0	3	0	12
空き家利用希望者	管理						0
	売買						0
	賃貸						0
	解体						0
	上記以外						0
	複合						0
	小計	0	0	0	0	0	0
合計	管理	0	0	0	0	0	0
	売買	1	0	0	0	0	1
	賃貸	4	0	0	0	0	4
	解体	1	0	0	0	0	1
	上記以外	4	0	0	5	0	9
	複合	5	0	0	0	0	5
	計	15	0	0	5	0	20

表6 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	13			5		18
県外在住者	2			0		2
計	15	0	0	5	0	20

表7 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9月25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	
相談窓口	都道府県内在住者	2	6		2				3	13
	都道府県外在住者				2					2
	計	2	6	0	4	0	0	0	3	15
出前相談会等	都道府県内在住者							5		5
	都道府県外在住者									0
	計	0	0	0	0	0	0	5	0	5

表8 相談窓口別の相談件数

	協会本部 (広域)	県南支部 (地域)	県北支部 (地域)	計
相談件数	18	2	0	20

表9 相談事例

相談者	相談方法	相談内容	相談対応	相談時間
30代 (県外在住)	電話	A市より叔父が亡くなった後の空き家について、「近隣住民より苦情が寄せられている」との連絡をもらった。この空き家の管理をする責任は誰になるのか。	空き家の管理は、一般的には相続人がすることになる。相続関係の整理については、司法書士等への相談を勧めた。	20分
50代	電話	両親は健在だが、父所有の土地家屋、田畑等がある。まだまだ先のことではあるが、今後の処分等（売買・賃貸）について今後どのようにしていけばいいか。	資産の登記等を家族で確認、話し合いがまず必要。相続や生前贈与等についても司法書士会等の専門家に相談を。売買・賃貸等の仲介を依頼する場合は、複数の業者を紹介できる旨を説明。	15分

相談者	相談方法	相談内容	相談対応	相談時間
60代	電話	実家が空き家。父が亡くなり母が認知症で施設に入所。相談者が時々行って外回りや家の中の管理をしているが、このままにしておけないと考えている。現時点での処分は可能か。	成年後見制度を利用する方法が考えられる。急がないのであれば、相続のほうが比較的容易である旨説明。	15分
60代	相談会	空き家の名義人（親）が死亡した場合、相続人は誰になりますか。	法定相続人になります。配偶者1/2、子1/2ですが、子が3人いる場合は、1/2を3人で分けるので、子1人は1/6になります。相続は放っておくと、関係が複雑になり、手続きが煩雑しくなるので、早めに取りかかったほうがいい。	5分

## 5) 効果促進事業

### ① 県民向け空き家セミナーの開催

空き家の適正管理や活用に係る県民及び所有者の意識の啓発や情報提供を目的として、「一般県民向け空き家セミナー」を開催。

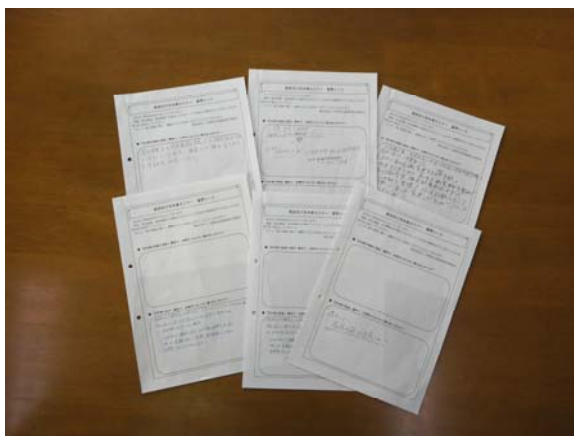
日時	平成28年1月17日（日） 13:30～16:00
会場	ニューウェルシティ宮崎
出席者	72名
内容	<p>(1) 知っとくと便利「空き家の相続と登記」 講師 宮崎県司法書士会 和田 輝氏</p> <p>(2) 知っとくと便利「空き家の税金」 講師 川越税理士事務所 川越 孝幸氏</p>
主な質疑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・母が認知症で是非判断不能。相続人は一人ではあるが、成年後見制度を利用した方がいいのか、万一の死亡を待って、名義変更をした方がいいのか。</li> <li>・相続をする場合、相続税の他にどんな税金がかかるのか。</li> <li>・譲渡所得について、3,000万円特別控除の適用対象となる「居住の用に供しなくなった…」の居住の用の定義は？</li> </ul>



写真2 空き家セミナーの様子



写真3 空き家セミナー 事前質問シート



### 3. 事後評価

- (1) 協会会員網を使ったアンケート調査から、空き家に関する意識の高さや、空き家の流通に関する問題点等が把握できた。
- (2) 相談マニュアルに関しては、建築士会へ作成を委託し、業務連携することによって協力関係の強化につながった。今後は相談事例などを活用して、相続や税金などについては、「Q」の項目を追加するなどの改善を行います。
- (3) 相談件数については、目標50件に対して20件に留まった。主な理由としては、窓口開設の取り組みが遅かったこと、新聞広告が2回と広報が不足していたことによる。このため、急遽「県営住宅定期募集チラシ（2月7日折り込み）」に「空き家無料相談案内」を掲載した。これにより若干の相談件数増となった。
- (4) 県民向けセミナーは相談会を兼ねて実施。セミナーでは事前質問シートを配布することにより、相談内容及び回答について具体的な相談事例として活用できた。

セミナー参加者からは、相続・税金のテーマについて好評であった。特に事前質問方式は、セミナー後の質疑応答への以降がスムーズになり、参加者から好評であった。
- (5) 市町村空家連絡調整会議や、移住促進・空家バンク研修会を通して、市町村の特定空家担当部署及び空き家バンク担当部署との連携や体制づくりができた。また、体制不足の市町村を支援できる旨を案内説明した。ただ、調整会議の取り組みが予定より遅くなっており、3月開催調整会議で、協会事業の評価などについて意見交換を行うこととしている。

### 4. 今後の課題

- (1) 相談員の育成と次年度以降の取り組み  
今年度は宅建士と一級建築士を中心に相談員を育成。今後は専門外の相続、税金、成年後見など、多岐に亘る空き家問題について、継続的な研修による相談員育成が重要。
- (2) 専門相談と関係団体ネットワーク強化  
今年度は、相談マニュアル作成や空き家セミナーを通して県建築士会や司法書士会と協力連携を図った。今後は、更に関係団体とのネットワーク強化を図ることが重要。
- (3) 県民の使い勝手のよい空き家相談のあり方  
今年度は「空き家無料相談窓口」開設が遅かったため、相談件数が低調であった。今後は、セミナーと合わせた「空き家相談会」を開催するなど、県民にとって相談しやすい場の提供や広報が必要。

## 5. 今後の展開

空き家相談については、ますます必要性が高まることから、次年度以降については、協会常設の不動産無料相談会を「不動産・空き家無料相談会」とし、自主事業として、本店・3支部で引き続き取り組むこととする。

また、現在、実施している移住相談の一環として空き家相談も実施することとし、現在、住生活協議会として実施している出前・移動住宅相談の一環として空き家相談も実施するなど、住生活協議会での取り組みを働きかけるなど、工夫していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 42 年 4 月		
代表者名	会長 甲斐 正幸		
連絡先担当者名	総務課長 堂込 真紀		
連絡先	住所	〒880-0862	宮崎市潮見町 20 番地 1
	電話	0985-26-4522	
ホームページ	<a href="http://www.m-takken.jp">http://www.m-takken.jp</a>		