

事業名称	空き家マイスターを活用した多角的な空き家相談窓口事業
事業主体名	愛知宅建サポート株式会社
連携先	南知多町・名古屋市を含む他45自治体
対象地域	愛知県全域
事業概要	自治体向け空き家総合相談窓口リーフレット作成 空き家マイスター在籍店周知用のぼり旗作成 遠隔地在住の方々への相談方法拡充
事業の特徴	・県下最大の不動産業者団体「(公社)愛知宅地建物取引業協会」に所属する会員支援を目的とする団体として、自治体連携をはじめ不動産以外の専門的な相談に対しても、他土業団体との連携を図り、ワンストップ化での問題解決を図る。 ・自治体主催の相談会等に空き家マイスターを派遣等にも精力的に行い、空き家マイスターの周知・相談促進につなげている。
成果	自治体向け空き家総合相談窓口リーフレット作成 空き家マイスター在籍店周知用のぼり旗作成 空き家バンク WEB 相談システム構築
成果の公表方法	・許可が出た自治体等の HP にて公開 ・愛知県空き家・空き地バンクポータルサイトにて公開
今後の課題	提携自治体拡大に伴う、増加傾向の相談業務のさらなる対応。 空き家マイスターとの更なる連携を図るなど、空き家マイスターの存在価値向上に向けた施策等を模索。

## 1. 事業の背景と目的

### <背景>

愛知県下自治体の提携拡大に伴い、空き家相談対応は増加傾向にある。特に遠隔地在住の方々の相談が増加傾向となっている。それに伴い、地域の相談を担う空き家マイスターからの「知識・安心」の提供は自治体にとって存在価値が高く、必要性は非常に高い。

更に、自治体への無償提供ツールとして当社が運営する愛知県下の空き家・空き地情報を集約した「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」があり、インターネットを利用した空き家流通促進が可能となっており、空き家所有者等一般消費者に向けた更なる促進の必要性があると考えられる。

### <目的>

上記の背景から、自治体連携および更なるワンストップ化の実現、空き家マイスターの拡充・質の向上および空き家所有者等一般消費者への周知徹底、遠隔地在住の方々の相談対応幅の拡充を目的に本事業の展開を実施する。

## 2. 事業の内容

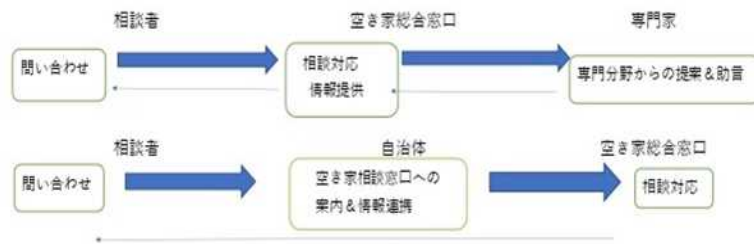
### (1) 事業の概要と手順

事業項目	具体的な取組内容	令和4年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	相談窓口運営	—————									
②	のぼり作成		—————								
③	リーフレット作成					—————					
④	中部地区所有者不明土地協議会運営	—————									
⑤	システム構築・改修	—————									
⑥	システム構築・改修	—————									
⑦	システム構築・改修	—————									

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
①空き家総合相談窓口の更なるワンストップ化	専門的相談対応	善利法律事務所(善利) ゆう司法書士法人(遊垣) 行政書士法人あいたく(石川・濱地) いちい信用金庫(藤田) 大垣共立銀行(福田)
	空き家情報提供元	南知多町・名古屋市を含む 他44自治体(堤田)
②空き家マイスター在籍店相談対応キットの頒布	パンフレット・マニュアルの作成	アイワークス合同会社(伊藤)
	のぼり旗作成	株式会社敏弘社(小林)
③自治体向け空き家対策リーフレットの改定	パンフレット・マニュアルの作成	アイワークス合同会社(伊藤)
④所有者不明土地特措法における地域福利増進事業の活用	空き家総合相談窓口の運営	愛知宅建サポート(株)(平川・吉田・神山・小川)
	中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会事務局	(公社)愛知県宅地建物取引業協会(今井)
⑤「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」を起点としたIT重説・電子契約の導入	非対面型相談窓口サービス導入システム開発	株式会社システムクリエイト名古屋(遠山) 弁護士ドットコム株式会社(橋本)
	サービス利用のヘルプデスク	株式会社イヴレス名古屋支店(鹿内)
⑥非対面型空き家相談機能の設置	システム構築	株式会社システムクリエイト名古屋(遠山)
⑦新ニーズに対応したバンクコンテンツの追加及びコンサルティングの実施	システム構築	株式会社システムクリエイト名古屋(遠山)
	コロナ関連助成制度コンサル	行政書士法人あいたく(石川・濱地)

<取組フロー図>

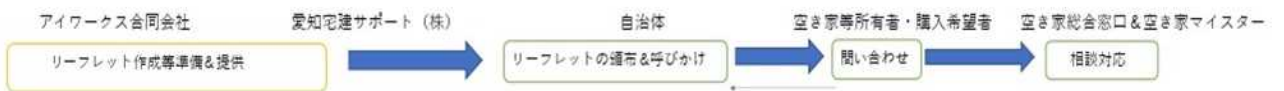
①



②



③



④



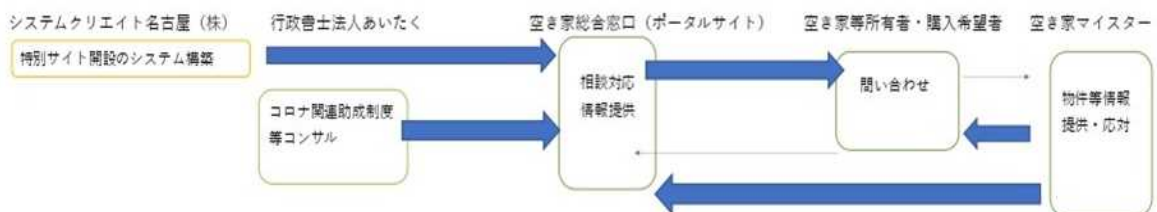
⑤



⑥



⑦



地域における空き家相談を実施する空き家マイスターは、「地域に根ざした空き家の専門家」として、相談者へ知識と安心を提供してきたため、地域内におけるマイスターの存在価値は極めて高い。そこで、地域毎のマイスターの拠点認知を更に促すため、マイスターに対して「空き家マイスター在籍店キット」として空き家マイスターの拠点にて設置するのぼり旗を作成する。完成した12月以降に各空き家マイスターに頒布して、のぼり旗を掲げて周知してもらうよう促す。

写真1 空き家マイスター在籍店周知用のぼり旗



### ③自治体向け空き家総合相談窓口リーフレットの改定

自治体が空き家所有者向けにこれまで頒布してきた啓蒙リーフレットは、とかく漠然としたものになりやすく、実効性と発展性に欠け、空き家特措法施行後、7年以上が経過した現フェーズにおいてはより具体的解決のためのメソッドが求められる。そこで自治体担当課において頒布する当該リーフレットの内容を、地域ごとの空き家マイスターの掲載はもとより、問題解決のための業務別（売買・賃貸・管理・解体・相続等）に棲み分けできるように、改良したりフレット作成を実施する。

それにより、当該業務を扱うものへのコンタクトが円滑になる他、より広い選択肢を空き家所有者等に提供することが可能となる。

#### ④所有者不明土地特措法における地域福利増進事業の活用

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に基づく「地域福利増進事業」を目指すべく、「空き家総合相談窓口」と自治体との連携に基づき、案件ごとに「地域福利増進事業」へのスクリーニングを実施。空き家マイスターにも利便性や市場性の助言を求めるなど連携を図る等の取り組みも日々行う。また、連携団体である公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会では国土交通省中部地方整備局用地部を事務局とする「中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会」への参加していることで、同会と「空き家総合相談窓口」との間で密に情報共有が可能となり、自治体等ニーズに対応していけるようになる。

#### ⑤「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」を起点とした IT 重説・電子契約の導入

「デジタル社会整備法」の成立により、5月18日に宅建業法が改正され、重説・契約書等の押印・書面手続きが見直されたことで、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」を起点とした IT 重説・電子契約サービスコンテンツを実装できるように、各連携関係者等と協力して API 連携の手法を用い、IT 重説には「Webex」、電子契約には「クラウドサイン」を採用したシステム開発を進めていた。

しかし、実装に向けて進めていく段階で、各種課題が浮上したため、次年度以降に持ち越しの結果となり、次年度以降も継続して開発できるよう進めていく。

#### ⑥非対面型空き家相談機能の設置

提携自治体拡大に伴い相談件数が全体的に増加傾向にある中で、遠隔地在住の相談も増えてきている。それに対応すべく、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」内に WEB 画面上での対面相談窓口と非対面では出来なかった図面等の活用ができるテレビ電話会議システム「Webex」を導入し対応できるシステムを構築し、令和5年3月1日より、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」上で運用を開始する。

#### ⑦新ニーズに対応したバンクコンテンツの追加及びコンサルティングの実施

今年度、愛知県経済産業局との連携による「あいち商店街空き店舗情報ナビ」サイトを構築した。「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」上にリンクを貼り付け、新しいニーズに対応した特集サイトが追加された。また、コロナ関連の助成制度のコンサルについては、コロナウイルスの一連の落ち着きの様相を呈している実情もあり、周知程度でアナウンスしている。もちろん、相談内容等もふまえてコンサルも適宜実施している。

### (3) 成果

#### ・自治体向け空き家総合相談窓口リーフレット作成

当方が運営する「空き家総合相談窓口」の連絡先および空き家マイスターの連絡先等も掲載しているリーフレットを各提携自治体へ頒布することで、自治体発信で案内が可能となる。また、より明確に問題解決するために、空き家マイスターの取り扱い業務を売買・賃貸・解体・管理等に棲み分けを行い、空き家所有者および一般消費者に幅広い選択肢の提供が可能となっている。

写真2 自治体向け空き家総合相談窓口リーフレット（一例）



空き家  
バンク登録  
どうやって  
登録するの？

空き家  
売却  
●坪単価いくらからい？  
●手元にくら残るの？

空き家  
解体  
●いくらかかるの？

空き家  
管理  
●除草作業・換気など  
●空き家管理パックの  
ご紹介

平成27年9月から  
「空き家対策特別措置法」が  
施行されました。

その他、住宅診断・税金関係など、まずはご相談ください。

## 空き家総合相談窓口

052-522-2567

東浦町と(公社)愛知県宅地建物取引業協会は空き家対策に関する協定を締結し、  
空き家等の未然防止に取り組むため、各種相談に対応する  
「空き家総合相談窓口」を開設しました。  
空き家に関するご相談・ご質問等、何でも気軽にご連絡ください。



空き家に関するご用命はお近くの「空き家マイスター」にお声掛けください。

(公社)愛知県宅地建物取引業協会  
認定の空き家の専門家 **AM 空き家マイスター**

## AM 空き家マイスターリスト

空き家の増加が全国的な問題となっている昨今、その問題解決の一つとして空き家の流通促進が求められます。空き家の流通を促進するには、通常の不動産取引以上に、相続や税金等の広範な知識の習得や高い倫理観が求められます。「空き家マイスター」は、「空き家流通の専門家としての知識を備えた者」に対して、(公社)愛知県宅地建物取引業協会が独自に認定するものです。宅地建物取引業等に従事する者が空き家に関する知識を習得し、空き家の流通を活性化させるとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐことを目的とした制度です。

空き家マイスター情報						取扱業務				
事務所 所在地	商号	担当者	住所	TEL	FAX	売買	賃貸	管理	解体	その他
東海市	越川不動産	水野 暉	知多郡東浦町大字横川字第22-8	0562-83-1414	0562-83-1413	●	●	●	●	●
	ナミサキ不動産	渡崎 亮則	知多郡東浦町大字生野字第25-7	0562-83-7773	0562-83-7841	●	●	●	●	●
	東海工務店	外山 保夫	知多郡東浦町大字森野字第150	0562-83-8434	0562-84-1311	●	●	●	●	●
	横瀬江不動産	新築 博教	知多郡東浦町大字藤江字上瀬第137	0562-83-2668	0562-83-0148	●	●	●	●	●
大府市	協栄不動産	深谷 政次	大府市共和町2-22-4	0562-48-0753	0562-48-0098	●	●	●	●	●
	共和スタート南	深谷 和政	大府市共和町2-22-4 1F	0562-48-2678	0562-48-0056	●	●	●	●	●
	東知多不動産	近藤 まゆみ	大府市東新町2-121	0562-47-0252	0562-47-0254	●	●	●	●	●
	東建築不動産	森保 啓博 花井 貴	大府市月見町3-94-1	0562-48-3232	0562-47-4555	●	●	●	●	●
東浦町	リノクス不動産 大府支店	西尾 雄祐	大府市共和町2-15-7 ウィンドローズビル2F102	0562-43-8888	0562-43-8884	●	●	●	●	●
	共栄不動産知多南支	井手 啓幸	東浦町伊勢町6-71-1 1F	0569-35-0701	0569-35-0707	●	●	●	●	●
	あいち住宅ホーム南	久村 英男	東浦町市場町4丁目40番地	0569-34-8178	0569-34-8188	●	●	●	●	●
	東ワイルド	井上 明典	東浦町虹の丘2-142	0569-58-8866	0569-58-8867	●	●	●	●	●
知多市	西田コンサル不動産	西田 弘一	知多市東郷3-79-1 第1西田ビル1F	0569-89-8807	0569-89-0810	●	●	●	●	●
	森下 義文	知多市古庄2-0-7	0569-35-0303	0569-34-6766	●	●	●	●	●	
	セントレアエースタート南	尾崎 貴司	知多市東郷386 U.フォーラム103	0562-57-3400	0562-57-3444	●	●	●	●	●
	市村ホームズ	木梨 好利	知多市八幡字東大清水104 1F	0662-96-0928	0662-96-0926	●	●	●	●	●
半田市	サンホーム南	山田 伸吾	半田市東幸町2-48 A	0569-84-8110	0569-84-8112	●	●	●	●	●
	東大進	東田 雅夫	半田市住吉町2-185-1	0569-23-3344	0569-21-7283	●	●	●	●	●
	半田ホームズ南	澤山 重行	半田市瑞穂町3-8-4	0569-84-2038	0569-84-2041	●	●	●	●	●
	蘭江 文彦	半田市瑞穂町3-8-4	0569-84-2038	0569-84-2041	●	●	●	●	●	
東海市	東アール不動産	戸嶋 一将	半田市瑞穂町1-101-1	0569-24-8811	0569-23-8399	●	●	●	●	●
	東カミヤエースタート	神谷 良	半田市瑞穂町1-122 カミヤビル1階	0569-21-0290	0569-21-0209	●	●	●	●	●
	東ンセイホーム	澤田 眞	半田市東郷町1-122	0569-28-2810	0569-28-6372	●	●	●	●	●
	東エーサーホーム	岡村 志祐	半田市清瀬町1-25-5 海城ビル2階 東浦支店	0569-58-3758	0569-58-3873	●	●	●	●	●
東海市	東H-place	石川 健太郎	半田市新山町2-53	0569-27-7550	0569-84-1910	●	●	●	●	●
	エスピー不動産	佐藤 亮郎	東海市共和町2-反原50番地の7 エスピーマンション1F	052-601-2400	052-601-2402	●	●	●	●	●
	丸瀬不動産	佐 真知	東海市加木町東加木戸96-1 1F	0562-32-1338	0562-32-1350	●	●	●	●	●
	東不動産 SHCIP ナカフツ ビルディング 東海支店	池田 健児	東海市加木町東伏見2-24-4	052-603-2008	052-603-2003	●	●	●	●	●
東海市	保和不動産	久野 昌生	東海市加木町東七本松1番地4	0562-57-3311	0562-32-8117	●	●	●	●	●
	東Hビル	沼津 辰夫	東海市中央町7-18大野ビル1階	0562-32-6280	0562-32-6285	●	●	●	●	●
	エックンホーム	岡田 正晴	東海市東郷町2丁目43番	0562-33-5113	0562-33-5114	●	●	●	●	●
	中野不動産サービス	森 保雄	知多郡東浦町大字河野字北田第44-1	0569-82-0339	0569-82-3508	●	●	●	●	●
南知多町	山本不動産	若柳 史郎	知多郡東浦町大字野瀬町550番地	0569-88-5377	0569-88-5377	●	●	●	●	●
	大東工務店	山本 多恵	知多郡東浦町大字重野字中12-2	0569-85-0453	0569-85-0464	●	●	●	●	●
阿久比町	アキム南	飯田 裕之 白藤 千夏	知多郡阿久比町大字東大字下瀬第20-1	0569-77-6210	0569-77-6006	●	●	●	●	●
	isain不動産	杉原 麻子	知多郡阿久比町大字東大字1 1F	0569-84-4188	0569-84-4189	●	●	●	●	●
武豊町	江家不動産	江家 真人	知多郡阿久比町横松字第1-2	0569-48-0029	0569-48-0029	●	●	●	●	●
	東トリアウジング	高野 祐多	知多郡武豊町字平井7-199 1F	0569-74-2668	0569-74-2567	●	●	●	●	●
	タイエーホームズ南	山本 貴典	知多郡武豊町字洞屋2-55 1F	0569-73-4114	0569-73-7100	●	●	●	●	●
平野不動産	平野 友基	知多郡武豊町字八貫山2-40-1	0569-73-7386	0569-73-7497	●	●	●	●	●	

令和4年12月1日現在

### ・ 空き家マイスター在籍店周知用のぼり旗作成

目に見える形として、空き家所有者をはじめ一般消費者に対して周知が可能となっている。

特に、自治体に頒布した空き家総合窓口リーフレットに掲載されている空き家マイスターへ提供しているため、リーフレットとの連動性は高く、安心して相談ができる心理にもなる。

このように地域に根ざした相談促進に伴い、「空き家マイスター」の存在価値向上につながっていきける。

### ・ 空き家バンク WEB 相談システム構築

遠隔地在住の方々にも気軽に相談が可能であることをはじめ WEB 画面上での対面相談および非

対面では不可能であった図面等の活用ができるなど、相談への選択肢拡充となっている。  
また、WEB画面上であるが相手の顔を見ながら相談できる安心感は計り知れないものである。

写真3 WEB相談システム（申込画面）

The screenshot shows the 'WEB相談' (WEB Consultation) application page. At the top, there is a navigation bar with 'HOME', '物件検索', 'このサイトについて', and '連携自治体等一覧'. A red button labeled '空き家総合相談窓口' is also present. The main content area is titled 'WEB相談' and contains the following information:

- ・（公社）愛知県宅地建物取引業協会運営の愛知県空き家空き地バンクポータルサイトからWEB相談を開始しました。遠方からでも相談したい、電話ではなく顔を見ながら相談したい等方々ぜひご利用ください。（相談時間は50分以内です。）下記からの予約フォームからお申込み下さい。
- オンライン相談における留意事項
  - ・オンライン相談「Webex」にて承ります。
  - ※「Cisco Webex Meetings」は米国Cisco Systems, Inc.の登録商標です。
  - ・パソコンからの利用を推奨させていただいておりますが、スマートフォンはじめパソコン以外でのご利用にはアプリのダウンロードが必要です。
  - ・「Webex」の利用は無料ですが、インターネット回線の利用に伴う通信料はご相談者様のご負担となります。あらかじめご了承ください。
  - ・ご相談内容に、ご相談者様の情報が含まれております。ご自宅以外でのご利用の場合、周りの環境には十分ご注意ください。イヤホン等を使用し、公共やフリーWi-Fiではなく、安全なインターネット接続をご利用ください。
  - ・ご相談者様によるご相談の録画・録音および相談内容をSNS等で発信することはお断りいたします。

公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会（akiya.web@aichi-takken.or.jp）からメールがお送りさせていただきますので、よろしくお願ひ致します。  
予定日：2023年03月15日 10時～14時～

The form fields include:

- 氏名 (Name)
- 空き家・空き地所在地 (Vacant home/land location)
- 連絡先(電話番号) (Contact phone number)
- 連絡先(メールアドレス) (Contact email address)
- 目的 (Purpose): 売却, 賃貸, 管理, 解体
- 予約希望時間帯 (Reservation time slot): 10時～, 14時～
- 備考 (Remarks)

An orange button labeled '送信する' (Send) is located at the bottom of the form.

At the bottom of the page, a note states: (公社)愛知県宅地建物取引業協会では、空き家に関する相談をお受けする電話窓口を設けております。

写真4 WEB相談システム（スタート画面）

## WEB相談

下記のボタンからWEB相談を開始します。

### WEB相談開始

(公社)愛知県宅地建物取引業協会では、空き家に関する相談をお受けする電話窓口を設けております。

- ・空き家を所有しているが、将来どうしたらいいのか不安…
- ・空き家を利活用したいが、どういう方法があるか？
- ・所有する空き家が近隣の人に迷惑をかけているのだが、どうすればいいか？

など、空き家の管理や利活用、売却など、空き家に関する様々なご相談をお電話で承ります。

## 3. 評価と課題

### ①空き家総合相談窓口の更なるワンストップ化

達成状況★★★★★ (9割程度)

普段から専門家との連携が図られており、日々寄せられる相談にも専門的な見解が必要になった場合はすぐさま連携を図り、迅速な対応ができています。

引き続き、専門家との連携は確固たるものにしていく予定。

### ②空き家マイスター在籍店相談対応キットの頒布

達成状況★★★★★ (9割程度)

キット(のぼり旗)が予定通り作成できたため。効果測定は未了の状態。

自治体にも周知および協力を仰ぎ、マイスターの周知促進および存在価値向上につなげていきたい。

### ③自治体向け空き家総合相談窓口リーフレットの改定

達成状況★★★★★ (9割程度)

予定通り事業を実施できた。

特に空き家マイスターの取り扱い業務を売買・賃貸・解体・管理等に棲み分けを行い、空き家所有者および一般消費者に幅広い選択肢の提供が可能となっており、より問題解決に向けて進めていけると思うので、今後も自治体と連携を図り問題解決に向けて推進していきたい。

### ④所有者不明土地特措法における地域福利増進事業の活用

達成状況★★★☆☆ (5割程度)



案件ごとに「地域福利増進事業」へのスクリーニングを実施し、空き家マイスターにも助言等を求め対応している反面、まだ対応件数としては少なく経験値が浅いので、今後件数が増えたときに対する対応も考えていかなければならない。

また、連携団体である公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会の「中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会」への参加に伴い、情報共有ができていますので引き続き共有を図り、自治体等ニーズに対応していけるようにしていきたい。

⑤「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」を起点とした IT 重説・電子契約の導入  
達成状況☆☆☆☆☆（1割程度）

期限ギリギリまで検討を重ねたが実装できなかった。

「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」を起点とした IT 重説・電子契約サービスコンテンツを実装できるように、各連携関係者等と協力していく中で、なりすましによる契約リスク等課題が浮上。期限ギリギリまで関係者等再度検討を重ねるが、次年度以降に持ち越しの結果となってしまった。今後実装可能に向けて、引き続き協議していき、問題解決を目指す。

⑥非対面型空き家相談機能の設置

達成状況★★★★★（8割程度）

予定通り作成できた。

相談はまだ行っていない現状であるが、相談を受けつける中で WEB 相談ならではの問題（例：接続不慮および操作方法等）も発生していくので、対処していきながらスムーズな相談を実施していく。

⑦新ニーズに対応したバンクコンテンツの追加及びコンサルティングの実施

達成状況★★★★★（8割程度）

コンテンツ追加およびコンサル対応ができています。

但し、日々一般消費者等が求めるニーズは変化しているので、それに合わせたコンテンツ拡充に向けて、より一層アンテナを張り情報収集していき対応を図っていきたい。

#### 4. 今後の展開

未提携自治体との提携推進および既存提携自治体とのさらなる事業推進に尽力していく。

特に提携自治体拡大に伴う、空き家等相談件数の増加傾向に対応するべく、空き家マイスターの活用はますます必要になっていく。

今回の空き家マイスター相談対応キットをはじめ、空き家所有者および一般消費者等への周知徹底は不可欠なので、業界内の DX 化およびインターネット・SNS 戦略等時代に合った活動を展開していき、空き家マイスターの存在価値向上を目指す。

得られた成果は、弊社および愛知県宅地建物取引業協会の財産として今後の不動産業界発展に活用していく。その中でも自治体との連携事業に反映できるように情報提供および良好な関係性の構築につなげていきたい。

今後も空き家問題は深刻になっていくので、それに対応できるよう引き続き、モデル事業採択事業者として事業を展開していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成25年10月1日		
代表者名	尾頭 一喜		
連絡先担当者名	神山		
連絡先	住所	〒451-0031	名古屋市西区城西 5-1-14
	電話	052-522-2625	
	メール	kouyama@aichi-takken.or.jp	
ホームページ	<a href="http://www.aichitakken-sp.com/">http://www.aichitakken-sp.com/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。