

事業名称	空き家総合相談窓口と空き家マイスターの連携による相談対応事業
事業主体名	愛知宅建サポート株式会社
連携先	南知多町・名古屋市含む40自治体
対象地域	愛知県全域
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 自治体発空き家相談 Q&A 集の作成・頒布 自治体別空き家マイスターステッカー・PR チラシの作成 相続財産管理人の活用による所有者不明土地の相談窓口
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 県下最大の不動産業者団体「(公社)愛知県宅建協会」のグループとして、自治体との連携は当然のことながら、法務・金融等の民間事業者にも協力を仰ぎ、事業を行う。 県下自治体との提携も順調に増加しており、空き家総合相談窓口に寄せられる相談も増加の一途を辿っている。空き家マイスター制度も含め、全国的な波及が可能と考える。
成果	<ul style="list-style-type: none"> 空き家マイスター在籍店ステッカー 自治体別空き家マイスターPRチラシ
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> 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 (https://akiyabk.com/)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 自治体提携数の増加に伴い、マンパワー不足が懸念される。アウトソーシング等活用し、業務の効率化を図るよう推進する。

1. 事業の背景と目的

不動産流通の業者団体である公益社団法人愛知県宅地建物業協会が愛知県下の自治体と「空き家等対策に関する協定」を締結（令和4年1月末現在43自治体）し、関連組織である愛知宅建サポート株式会社（以下、「サポート会社」という。）に業務委託の上、広範な空き家対策事業を展開してきた。

中心事業としては、

- ①協定自治体の市民を対象にした「空き家総合相談窓口」を開設し、空き家に関する各種相談対応を行い、不動産流通以外の専門的な相談に対しても他の士業団体との連携の下、ワンストップサービスを提供した。
- ②空き家流通・相談の専門家としての知識を備えた者の資格制度を創設し、当該資格を「空き家マイスター」と定義し、「空き家マイスター登録認定講座」を随時開催した。
「空き家マイスター」を対象とし、前年度は国交省の空き家に関するモデル事業についての理解を深めるため説明や採択業者による事例紹介を更新講座にて行った。
サポート会社が「空き家総合相談窓口」にて不動産流通の相談に基づき空き家所有者との間で媒介受託した場合には、購入希望者の詮索を地域の「空き家マイスター」に依頼し早期の解決ができるよう制度設計がされている。
また、自治体主催の「空き家セミナー」と同時開催される個別相談会にて「空き家マイスター」を派遣し随時対応した。
- ③①、②を補完するため県内の空き家バンクを網羅的に運営できるよう「愛知県空き家・空き地バン

クポータルサイト」のシステムを構築した。

空き家相談は多岐に亘り、行政では対応できない売買・賃貸・管理・その他利活用・改修・解体・相続・税金・ローン等の専門的な対応を「空き家総合相談窓口」にて引き続き担う。

また、これまでの「空き家総合相談窓口」に寄せられた相談事例をもとにし、行政の窓口においても空き家担当者が一般的な空き家相談に対応することができるよう Q&A 集を作成し頒布する。また、現場にて地域相談の担い手として空き家問題の解決に取り組む「空き家マイスター」に対しても同様に人材育成の観点において、Q&A 集を頒布する。

また、地域における空き家所有者等に「空き家マイスター」をより活用いただくため、その周知・啓蒙策とし「空き家マイスター」のステッカーを作成し、「空き家マイスター」へ頒布の上、事務所に掲示（貼付）いただく。そして、自治体に対しては「空き家マイスター」のステッカーが掲示された「空き家マイスター在籍店」へ空き家問題を抱える住民は気軽にその相談できる趣旨のチラシを頒布し、住民周知に対しての協力を依頼する。

これらの取り組みを行うことによって、地域の情勢に明るく、知識の豊富な「空き家マイスター」の認知が向上し、相談体制の強化が図られるとともに、肌理の細かい対応が可能となる。また自治体に寄せられた相談に基づき、詳細の把握のため「空き家マイスター」を空き家等の現地へ派遣することがあるが、本事業により行政及び空き家所有者の相互理解のもとスピーディーな対応が可能となる。

①事業の趣旨・目的への適合性

県下最大の不動産業者団体「公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会」のグループ組織として、自治体との連携をより一層密に図る。県下自治体の提携数は43自治体（令和4年1月末日現在）となり、県下自治体数の8割にも届く勢いである。不動産のノウハウは勿論のこと、法務・金融等も民間事業者に協力を仰ぎ事業を行う。成果物を広く一般消費者にも公開することから事業の趣旨・目的には大いに適合している。

②事業の実現可能性・熟度

内外共に決裁が得られ、強固なコンセンサスが図れている。連携を図る民間業者にしてもいずれも既取引先であり別事業でも連携を図っているため、事業執行の地盤は十分と判断し、事業実現可能性は極めて高い。自治体との空き家に関する協定を根幹とする事業であるため、事業熟度も極めて高い。

③事業の効率性

空き家総合相談窓口のみの単一的な活動だけではなく、地域の空き家マイスターを活用することにより、相談者のニーズに合った相談対応が可能となれば、事業の効率性が一層増すことができる。そのためには、一般消費者への広報・PR 事業は必要不可欠であり、効率的な資金投下を行いたい。

④事業の持続可能性

自治体との協定を根幹にする事業であるため、持続可能性は極めて高い。

⑤事業の発展性・波及性

県下自治体との協定数も増加しており、空き家総合相談窓口に寄せられる相談数も増加の一途を辿っていることから発展性には富んでいる。相談におけるサンプルも数多く保有しており、これを本事業の展開により成果として公表すれば、一般消費者・各自治体も空き家に関する知識、認識を深めるこ

とができ、汎用的な展開も可能と考え、空き家マイスター制度を含めた全国的な波及を期待している。

⑥課題解決・事業の独自性、先進性

特に具体的な取組内容③は愛知県下においては新規性が高い事業と考えられる。解決困難な問題解消が図られることが、広範な意味で本モデル事業の趣旨・目的に沿うものとなる。

他方、当社が運営する「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」は空き家マイスター登録者のみが物件登録可能であるが、物件入稿システムを令和3年2月にリニューアルを行い、物件登録が極めて簡便となった。また、国交省が行う事業の一つである「グリーン住宅ポイント登録確認書」を空き家マイスターが発行可能とするシステムも開発し、同年3月より実装された。自治体連携事業としては、今後とも県下自治体とは強固な関係を構築したい。

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3年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	空き家バンクシステム対応				—	—	—	—	—	—	
②	ステッカーのデザイン・印刷						—	—	—	—	
②	PRチラシ印刷							—	—	—	
③	自治体からの案件対応	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

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自治体から寄せられる空き家相談 Q&A 集の作成	相談内容の提供	南知多町(堤田)、名古屋市(山口)を含む各提携自治体(他は未定)
	法務相談対応	善利法律事務所(善利)
	金融相談対応	大垣共立銀行(福田)
	テキストの作成	株式会社STC(伊藤)
	空き家バンクのシステム構築	株式会社システムクリエイト名古屋(遠山)
②自治体別空き家マイスター在籍店ステッカー・PR チラシの作成	ステッカーのデザイン・作成	(株)大幸(富田)
	PR チラシの作成	株式会社STC(伊藤)
	市民等に対する広報	提携自治体(未定)
③相続財産管理人の活用による所有者不明土地の相談窓口	相続財産管理人候補者	善利法律事務所(善利)
	自治体との連絡窓口、物件の査定・流通性判断	愛知宅建サポート株式会社(平川・吉田・神山・小川)

(2) 事業の取組詳細

①自治体から寄せられる空き家相談Q&A集の作成

また、これまでの「空き家総合相談窓口」に寄せられた相談事例をもとにし、行政の窓口においても空き家担当者が一般的な空き家相談に対応することができるようQ&A集を作成し頒布する。また、現場にて地域相談の担い手として空き家問題の解決に取り組む「空き家マイスター」に対しても同様に人材育成の観点において、Q&A集を頒布する予定であったが、自治体から寄せられる空き家相談の吸い上げが、計画における進捗が思うようにいかなかった。少ないサンプル数ではあるものの、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」に公開を行うこととした。Q&A集の冊子による発刊は、本来求められる自治体からのQ（空き家相談）を十分に吸い上げた上で行いたい。

The screenshot shows the homepage of the Aichi Prefecture Empty Home and Land Bank Portal Site. At the top left is the logo and tagline: "～中古住宅流通の活性化を目指して～ 愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト". To the right, contact information is provided: "お電話でのお問い合わせ ☎052-522-2625" and "営業時間 9:00～17:00 (定休日土・日・祝)". A navigation bar contains links for "HOME", "物件検索", "このサイトについて", "提携自治体等一覧", and "空き家総合相談窓口". The main banner features a hand holding a house model over a green field, with a speech bubble asking "空き家に関するお悩み、ありませんか?". The headline reads "愛知県での空き家・空き地についての情報が満載です!". Below this, a paragraph states: "愛知県統合版空き家・空き地バンクポータルサイトは、提携自治体や公的団体及び（公社）愛知県宅地建物取引業協会認定の空き家マイスター登録者が在籍店から提供される空き家・空き地及び中古住宅情報を掲載し、既存住宅の流通により住環境の向上を図るための情報サイトです。" At the bottom, a section titled "物件を買いたい方" (For those who want to buy a property) includes four red buttons: "戸建" (Single-family house), "マンション" (Mansion), "土地" (Land), and "その他" (Others).

写真1 愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト

②自治体別空き家マイスター在籍店ステッカー・PR チラシの作成

地域における空き家所有者等に「空き家マイスター」をより活用いただくため、その周知・啓蒙策とし「空き家マイスター」のステッカーを作成し、「空き家マイスター」へ頒布の上、事務所に掲示（貼付）いただく。そして、自治体に対しては「空き家マイスター」のステッカーが掲示された「空き家マイスター在籍店」へ空き家問題を抱える住民は気軽にその相談できる趣旨のチラシを頒布し、住民周知に対しての協力を依頼する。



写真2 空き家マイスター在籍店ステッカー

③相続財産管理人の活用による所有者不明土地の相談窓口

各自治体において相続人不存在のため所有者不明土地が発生し、空き家等の除却等が出来ず、流通が停滞するケースが散見される。従来自治体では、相続人のあることが明らかでないとき、利害関係人が家庭裁判所に申立を行い、家庭裁判所が選任を行い、相続財産を管理・清算し財産が残れば国庫に帰属する「相続財産管理人制度」の利用を検討し、その対応を図っていた。制度利用のためには、「予納金」を裁判所に対し納付する必要がある、年度予算として計上する必要がある。しかし、自治体には不動産のノウハウがないことにより、制度利用を敬遠している傾向にあった。そこで、サポート会社がワンストップにて不動産のノウハウ提供と相続財産管理人の候補者の紹介を行う。自治体はこの相続財産管理人候補となる弁護士の紹介を受けると、予納金を自治体から頂戴しないシステムを構築し提供する。このシステムを1つの方法論として、自治体空き家担当官からの所有者不明土地に関する相談に対し、能動的に対応する。

今年度は提携自治体3自治体の対応を行った。

(3) 成果

①空き家相談Q & A集

愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト (<https://akiyabk.com/>) への公開を行った。売買・賃貸と広範な相談についてのQ & A集となった。特に空き家で困っている一般消費者が対象になるのは勿論、空き家相談に乗る方にも非常に参考となるものとなっている。空き家相談相談窓口、自治体の各窓口が案内できるような仕組みとなっている。

また、今後は各自治体の了解が取り付けることが出来れば、各自治体空き家バンクにもリンクを貼るように推進する。

②自治体別空き家マイスター在籍店ステッカー・PRチラシ

・在籍店ステッカー

愛知県内に登録のある空き家マイスターを対象に、店舗・事務所の目立つ場所に貼付いただくよう周知し、頒布した。特に、ステッカーのPR効果を最大化に引き上げるために提携自治体へも周知し、各広報等で発信いただくよう依頼した。

・在籍店PRチラシ

当方が運営する空き家総合相談窓口の連絡先、空き家マイスターの商号・担当者名・電話番号・FAX番号・取扱業務、各提携自治体が発信したい内容を掲載している。チラシデザインは各提携自治体ごとに異なる。対象者は空き家に困っている一般消費者となる。各提携自治体の空き家担当窓口を設置されており、自治体空き家担当官が相談対応する際にもツールの一助として役立っている。

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あげられます。空き家の流通を促進するには、通常の不動産取引以上に、価格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)愛知県地建物取引業協会が独自に認定するものです。

地建物取引業者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も目的とした制度です。

空き家マイスター情報							登録業務			
事務所所在地	番号	氏名	住所	TEL	FAX	売買	賃貸	管理	売却	その他
吹上町	坂本 一也	奥村 隆光	豊田市新通町195-4	0567-47-0207	0567-65-1811	●	●	●	●	●
東江町	有馬 正太郎	伊藤 貴史	海部町東江町27-1	0567-96-5558	0567-96-5097	●	●	●	●	●
	高田 正太郎	高田 博代	海部町東江町2-4006	0567-95-1620	0567-95-1624	●	●	●	●	●
	高田 正太郎	高田 博代	海部町東江町1-175	0567-94-0098	0567-94-0099	●	●	●	●	●
名古屋市	あいのり不動産事務所(株)	渡部 貴史	名古屋市東区八木114-2	052-482-8202	052-482-5027	●	●	●	●	●
	和光堂	早川 和江	名古屋市東区東照院17	052-444-0504	052-444-0502	●	●	●	●	●
	新築本工舎	佐々木 浩博	名古屋市七宝町通東照院109-2	052-443-0667	052-444-5054	●	●	●	●	●
	松の森	橋本 幸子	名古屋市東区東照院526	052-444-1010	052-443-4110	●	●	●	●	●
豊田町	豊田木材所	高田 隆雄	海部町豊田村大字2-48	0567-52-1388	0567-52-1389	●	●	●	●	●
	新築本行商店	渡部 貴史	海部町豊田村大字2-113	0567-55-0288	0567-55-1409	●	●	●	●	●
豊田市	住宅コーポレーション	中村 英	豊田市東区東照院1059-2	0567-65-7727	0567-65-7740	●	●	●	●	●
	豊田興業	山田 博司	豊田市東区東照院120	0567-23-0888	0567-23-2444	●	●	●	●	●
	新築本行商店	吉野 和雄	豊田市東区東照院453-3	0567-26-1021	0567-26-1314	●	●	●	●	●
	新築本行商店	佐々木 浩博	豊田市東区東照院10200-1	0567-26-1100	0567-26-3640	●	●	●	●	●
	新築本行商店	佐々木 浩博	豊田市東区東照院101-2	0567-22-0088	0567-22-0470	●	●	●	●	●
	新築本行商店	加藤 康	豊田市東区東照院101-2	0567-22-0088	0567-22-0470	●	●	●	●	●

令和3年12月1日現在

弥富市 × (公社)愛知県地建物取引業協会

空き家バンク登録
どうやって登録するの?

空き家売却
●評価値いくらくらい?
●手元いくら残るの?

空き家解体
●いくらかかるの?
●補助金は?

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

弥富市と(公社)愛知県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努むるため、各種相談に対応する「空き家総合相談窓口」を開業しました。空き家に関するご依頼・ご質問等、何でもお気軽にご相談ください。

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

その空き家、周りの迷惑になっていませんか?

1 周辺に臭いや騒音などの迷惑を及ぼすおそれがある状態

●建物が大きく傾斜、変形している
●屋根や窓が大きく破損している
●屋根材等が剥がれ落ちている

3 周辺の景観を著しくおこなっている状態

●空き家が周辺の全容を著しくおこなっている
●臭気、おぼろげな光のぼやけ等が溢れている

2 周辺に臭いや騒音などの迷惑を及ぼすおそれがある状態

●臭い・騒音等が発生している
●近所者が大量に発生している

4 その周辺の生活環境が安全に悪影響を及ぼしている状態

●不衛生な物が外部から露出して入る
●多数の動物がすみかになっている

空き家管理のポイント

1 予防
空き家になる前に、誰が管理するか決めておきましょう。相続が発生したときは、相続登記をしましょう。

2 適切な管理
空き家の管理を定期的に行いましょう。置かずに住んでいるときは、管理サービスを利用する方法もあります。

3 有効活用
住む予定がない場合は、賃貸、賃貸する、定額給付(貸)し、土地を活用する

空き家の適切な管理は所有者の責務です!

平成27年5月から「空き家対策特別措置法」が施行されました。空き家の所有者又は管理者には、取壊・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空き家を適切に管理する責務があります。

空き家を放置するとお金もかかります

建物は年月の経過とともに傷んでいきますが、人が住まなくなると急速に劣化が進んでいきます。建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の駆除などの費用が大きくなります。

大幅な増税も!

空き家の管理が不十分な場合は、「特定空き家」に認定されることがあり、増税の対象となります。土地の用途は住宅地なのに、この増税の対象が課税され、税負担が上昇(最大4.2倍)することになります。

特定空き家等とは… 安全上の危険性(倒壊の恐れなど)や衛生・生活環境上の悪影響(ゴミの散乱・臭気・雑草の発生など)が著しく問題となっている空き家で、国が定めるガイドラインに基づき、市が認定した空き家です。

空き家バンクを活用しましょう!

空き家の活用を促進するため、愛知県建設協会と連携し、空き家バンクを開業しました。空き家を売りたい・買いたい・借りたい・貸したいは、愛知県建設協会空き家相談窓口(052-522-2567)までお問合せください。

空き家バンク登録の流れ

- 1 空き家バンク登録の申し込み
- 2 空き家バンク登録の審査
- 3 空き家バンク登録の完了
- 4 空き家バンク登録の活用

空家を売りたい(買いたい)なあ、

問合せ・相談

情報提供

所有主

空家を買いたい(借りたい)なあ、

問合せ・利用

情報提供

借主・借り手

仲介(交渉・契約)

空家除却費の補助制度について

弥富市では、適切に管理されていない空家による周辺環境の悪化を防ぐため、現地調査により不良住宅と診断された空家の解体を行う場合に、工事費の一部を補助する制度を設けております。

対象となる空家

①市内に存する空家のうち、居住の用に供する部分が全体の1/2以上のもので、1年以上住居として使用されていないもの。ただし、賃貸業が賃貸又は共同住宅の場合にあっては、全市において1年以上住居として使用されていないものに限る。

②個人が所有するもの。

③所有権以外の権利が設定されていないもの。ただし、当該空家の解体に当該権利の権利者の同意を得ているときは、この限りでない。

申し込み方法

①都市整備課窓口へ、不良住宅判定申請書を提出する。

②補助の対象となる空家に対して、市より判定結果が通知される。

③交付申請書と必要書類を揃えて、都市整備課へ申請する。

対象となる空家の解体に要した経費(工事費)のうち、4/5、ただし、20万円を上限とする。

交付額切り

当年度12月まで(ただし、年度内の予算に達した時点で交付を終了します)※当年度2月までに、工事の完了実績報告書を提出する必要があります。

★注意事項
補正工事等の契約や工事に着手する前に、補助金の申請をして、市から交付決定通知を受けておく必要があります。申請前に契約や工事がされている場合は、補助金を交付することができません。
※予算前に弥富市都市整備課までご相談ください。

内容に関するお問い合わせ先 弥富市役所 都市整備課(本庁舎2階)
TEL:0567-65-1111 FAX:0567-67-4011

写真3 空き家マイスター在籍店P Rチラシ

3. 評価と課題

①自治体から寄せられる空き家相談Q & A集の作成

達成状況 ★★☆☆☆（4割程度）

自治体から寄せられる空き家相談の吸い上げが、計画と比較して進捗が思うようにいかなかった。コロナ禍において積極的な営業活動、連携が図れなかったことが要因である。今後の取組課題としては取り扱い自治体を拡大して、リスク分散を図れるよう取り組んでいく。

しかしながら、少ないサンプル数ではあるものの、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」に公開を行うこととしたため、達成状況ゼロは免れたが、Q & A集の冊子による発刊は要望が大きいので、本来求められる自治体からのQ（空き家相談）を十分に吸い上げた上で行いたい。

②自治体別空き家マイスター在籍店ステッカー・PRチラシの作成

達成状況 ★★★★★（9割程度）

ステッカー、PRチラシ共に予定通りの作成が出来た。自治体、空き家マイスター、一般消費者への広報啓発もおおよそできたものと判断する。今後より一層の広報活動を提携自治体と連携しながら推進していきたい。

③相続財産管理人の活用による所有者不明土地の相談窓口

達成状況 ★★★☆☆（6割程度）

今年度は提携自治体3自治体の対応を行い、その内、1件は当社が相続財産管理人側の仲介に入り、手続きを進めた。相続財産管理人としては、より価格の高い先への売却を裁判所から求められるため、宅建業者会員の支援組織である当社としては、公正・公平なルールの確立を求められた。今後は自治体等からの要望等を鑑みながら、事業を推進したい。

4. 今後の展開

引き続き、未提携自治体との提携の推進、既存提携自治体との事業の推進を図る。当社が推進する空き家対策事業は、自治体との連携であることが大前提であるため、関係性の構築に尽力する。空き家相談Q & A集は次年度、取り扱い自治体、Q & Aの質・量共にパワーアップさせ、発刊にこぎつけたい。

また、愛知県内空き家所有者（一般消費者）への周知・PR活動を更に加速させたい。業界内でDX化が加速しており、インターネット戦略・SNS戦略も積極的に取り入れ、年齢層に関係なく、【ハトマークの宅建協会】、【空き家マイスター】を認知してもらうべき活動を展開していく。

得られた成果は、長期間に亘り汎用的に利用できるものと思慮する。特に我々が開発・頒布するツールを有効に利用いただくために、自治体との密な打合せ・連携は必要不可欠である。なお、当社が実務を担う空き家対策事業は自治体との提携に基づく事業であるため、半永久的に継続するものとなる。平成29年より当社としての事業は実施しているが、年々自治体の要望に応じて、取組内容も増え、発展している。引き続き、住宅市場を活用した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	吉田		
連絡先	住所	〒451-0031	名古屋市西区城西 5-1-14
	電話	052-522-2625	
ホームページ	http://www.aichitakken-sp.com/		