

事業名称	社会福祉協議会とつくる住宅確保要配慮者向けシステム構築事業
事業主体名	大阪府宅地建物取引業協会泉州支部
連携先	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪府和泉市</li> <li>・ 大阪府岸和田市</li> <li>・ 大阪府貝塚市</li> <li>・ 大阪府泉佐野市</li> <li>・ 大阪府泉南市</li> <li>・ 大阪府阪南市</li> <li>・ 大阪府泉南郡熊取町</li> <li>・ 大阪府泉南郡田尻町</li> <li>・ 大阪府泉南郡岬町</li> <li>・ 社会福祉法人 岸和田市社会福祉協議会</li> </ul>
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪府泉州地域 (岸和田市・貝塚市・和泉市・泉佐野市・泉大津市・泉南市・阪南市・忠岡町・熊取町・田尻町・岬町)</li> </ul>
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相談会・セミナーPR・セーフティネット住宅登録促進ツール</li> <li>・ 相談会・セミナーの開催</li> <li>・ 住宅確保要配慮者の入居中の状況を共有できる管理システムの構築・稼働</li> <li>・ 空き店舗・長屋住宅・空き土地等の情報を蓄積・流通を出来るシステムの構築・稼働</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家・住まい探し相談セミナー&amp;空き家相談会のPR・実施</li> <li>・ 社会福祉協議会・自治体・介護事業者・管理会社がリアルタイムでの情報共有が可能な管理システム『安心管理くん』の構築</li> <li>・ 行政型空き家バンクを進化させた『ランドバンくん』の構築</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談&amp;オーナー様空き家相談会開催チラシ・リーフレット作成、自治体7市4町への配布</li> <li>・ 空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談&amp;オーナー様空き家相談会の参加者数実績・効率性</li> <li>・ 空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談&amp;オーナー様空き家相談会実務事例集作成し、相談員が共有</li> <li>・ セーフティネット住宅登録物件看板・ノボリ作成</li> <li>・ 入居者管理システム『安心管理くん』の構築・自治体・事業者への提供</li> <li>・ 物件情報管理『ランドバンくん』の導入・公開</li> </ul>
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪府宅地建物取引業協会泉州支部ホームページ (空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談&amp;オーナー様空き家相談会開催) <a href="https://www.takken-sensyu.jp/">https://www.takken-sensyu.jp/</a></li> <li>・ 空き家セミナー&amp;相談会の3回8会場の実施・PRチラシ・リーフレットの作成・自治体7市4町への配布</li> <li>・ 入居者管理システム『安心管理くん』の構築・自治体・事業者への提供</li> <li>・ 物件情報管理『ランドバンくん』の導入・公開</li> <li>・ セーフティ住宅登録物件看板・ノボリの作成・物件への設置</li> <li>・ 相談事例集の作成</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社会福祉協議会との連携・空き家と居住支援のマッチングについては、本事業で構築した入居者情報を物件管理会社が主体となり、所有者・自治体・社会福祉協議会・福祉事業者が共有できるシステム『安心管理くん』を活用し、空き家所有者の不安を下げ、社会福祉協議会、自治体、介護事業者にアピール・説明会等を行い導入数を増やし、要配慮者の為の住宅確保・空き家のシェルター転用に継続的に繋げていく事が必要である。</li> </ul>

- ・空家所有者の多くを占める高齢者への告知方法については、当団体と自治体が連携し自治体広報誌等による全戸配布を継続的に行う必要がある。但し、空き家を引き継ぐ相続人等の相談も増え続けていることから、WEB・SNS・LINE等による告知も必須である。
- ・まちづくりPTでは毎月行っているPT会議を継続開催し、複雑化する相談内容（空き家の管理不全、相談者の思いや、相続問題・多岐にわたる利活用の提案・費用問題等）個々の事案で様々な対応を解決できるよう、相談員のスキルアップ・事例共有・学び・ワーク・グループディスカッション・ケーススタディ等の研修を継続し相談員のスキルアップは不可欠である。

## 1. 事業の背景と目的

2018年4月より岸和田市社会福祉協議会が主催で開催している『住まい探し相談会』に宅建協会泉州支部まちづくりのための自治体対応プロジェクトチーム（以下「PT」という）に所属するメンバーが相談員として参加しているが、過去4年間の相談実績の中で約250件中100件が未解決であり、要配慮者である身体障がい者・高齢者世帯に対応しているバリアフリー住宅が圧倒的に少ない事が要因である。また要配慮者の中でも精神障がい者・ひとり親家庭・高齢者の入居に際しては、空き家所有者にとっては好まれない傾向にあり、例えば認知症徘徊者・単身高齢者の面では孤独死問題、死後の室内の残置物処分・風評問題等、所有者自ら管理していくには様々なハードルがあり、賃貸物件として貸出しにくいのが要因である。また、緊急性の高い要配慮者の方の一時利用の住まいとして利用するシェルター物件の数も、現在、泉州地域では岸和田市内にしかなく不足している。不足の要因には短期的な入退去が多く所有者のリフォーム等に要する費用や管理が困難な事も要因と考えられる。

各自治体と連携し、空き家・居住支援セミナー&相談会を開催し、セミナーでは空き家の問題、住宅セーフティネット制度や現在行っている岸和田市社会福祉協議会との居住支援活動について広く周知し、相談会では蓄積した空き家情報を要配慮者へ情報提供を行う。

空き家所有者の貸出しの課題である賃貸管理の解決を行うべく、賃貸管理の側面から要配慮者のサポートを行う。そのため、社会福祉協議会・自治体・介護事業者・管理会社等がリアルタイムで入居者の状況・情報を共有できる管理ソフト『安心管理くん』を構築し、入居トラブルを未然に防ぎ所有者の負担を下げ利活用の提案を行う。短期的な入退去の管理に関しても『安心管理くん』を使い、空き家所有者のシェルター転用にもつなげる。また空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等の物件情報を宅建協会泉州支部のクラウド情報管理システム（以下「宅建クラウド」という）へ蓄積し、行政型空き家バンクを更に進化させた『ランドバンくん』を構築し、物件情報を一般市場に幅広く公開し流動化につなげる。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

交付決定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

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	相談会のリーフレット及びチラシの作成										
2	相談会のリーフレット及びチラシの配布										
3	セーフティネット住宅のぼり・看板作成										
4	住まい探し相談会の開催										
5	住まい探し相談会&オーナー様空き家相談会の開催										
6	空き家相談会の開催										
7	管理システム『安心管理くん』の構築										
8	管理システム『安心管理くん』の稼働										
9	物件情報管理『ランドバンク』の構築										
10	物件情報管理『ランドバンク』の稼働										
11											

表1：役割分担表

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)
相談実務の実施	空き家の相談会の企画・提案	大阪府宅建協会泉州支部
	空き家相談会の運営・実施	大阪府宅建協会泉州支部・和泉市・岸和田市・貝塚市・熊取町・泉南市・阪南市・岬町・田尻町
	空き家相談会の実務事例集の紹介	スパイディア
相談実務の実施	住まい探し相談会の企画・提案	大阪府宅建協会泉州支部
	住まい探し相談会の運営・実施	大阪府宅建協会泉州支部・岸和田市社会福祉協議会・和泉市・岸和田市・貝塚市・熊取町・泉南市・阪南市・岬町・田尻町
	住まい探し相談会の実務事例集の紹介	スパイディア
相談実務の実施	住まい探し相談会&オーナー様空き家相談会の企画・提案	大阪府宅建協会泉州支部
	住まい探し相談会&オーナー様空き家相談会の運営・実施	大阪府宅建協会泉州支部・岸和田市社会福祉協議会・和泉市・岸和田市・貝塚市・熊取町・泉南市・阪南市・岬町・田尻町
	住まい探し相談会&オーナー様空き家相談会の実務事例集の紹介	スパイディア
データベース	安心管理くん・ランドバンクのデータベース・検討会議・作成	大阪府宅建協会泉州支部・㈱オニオンウェブ
	安心管理くん・ランドバンクのデータベース作成	㈱オニオンウェブ
	安心管理くん・ランドバンクのデータベース稼働	大阪府宅建協会泉州支部・岸和田市社会福祉協議会・和泉市・岸和田市・貝塚市・熊取町・泉南市・阪南市・岬町・田尻町・介護事業者
実施した取組の取りまとめ	相談会の相談参加者数実績の可視化	大阪宅建協会泉州支部
	相談会での効率性(成約率)実績の可視化	大阪宅建協会泉州支部
	相談者への意識啓発	大阪宅建協会泉州支部
	事例集の作成	大阪宅建協会泉州支部
啓発ツール	セーフティネット住宅登録物件ノボリ・看板チラシ・リーフレットのデザイン会議	大阪宅建協会泉州支部・スパイディア
	セーフティネット住宅登録物件ノボリ・看板チラシ・リーフレットのデザイン作成	スパイディア



(2) 事業の取組詳細

①相談会・セミナーPR・セーフティネット住宅登録促進ツール

インターネットを利用した広告にも力を入れたが、各行政窓口を設置することも考え、紙媒体での広告作成(図2・3)も行った。チラシやポスターだけでなく、リーフレット(折りたたみ式)も作成した。リーフレットの内容は、相続問題や空き家の利活用の提案等を掲載し、「ウチの空き家は売れないだろう」と諦めている空き家所有者に向けて、問題がある空き家でも売却ができた事例を掲載した。また、セーフティネット住宅登録物件であることが一目でわかるように物件に設置する看板とノボリ(図4、写真1)を製作することにした。いくつかの図案からメンバーの多数決により決定した。

図2：空き家セミナー&相談会チラシ・ポスター



図3：空き家セミナー&相談会リーフレット



図4：ノボリの図案



写真1：看板・ノボリの写真



## ②相談会の開催

居住支援のための「住まい探し相談会&オーナー様空き家相談会」をメイン会場とサブ会場をオンラインで繋ぎ3回・8会場にて開催する方向で準備に取り掛かった。

各自治体担当と連絡をとりながら、日時の調整から、事前に会場の視察も行い、またコロナの感染防止にも注意を払った。

なお、コロナ対策として、オンライン相談も実施することになり機材の準備やWi-Fiの接続等の事前調整も行った。

写真2：相談会の様子	写真3：相談会の様子
	

## ③セミナーの開催

空き家と居住支援の問題を解決する為に、PTが主体となり、各自治体と連携し、空き家相談セミナー（3回）、住まい探し相談&オーナー様空き家相談セミナー（3回）をメイン会場とサブ会場をオンラインで繋ぎ開催した。

社会福祉協議会への参画も募り、空き家所有者に対して居住支援の活動・国交省主導のセーフティネットについて広く周知することを行った。

またオンライン会場も用意し、離れた会場で視聴ができるように準備を整えた。

写真4：セミナーの様子	写真5：セミナーの様子
	

## ④住宅確保要配慮者の入居中の状況を共有できる管理システムの構築・稼働

入居者情報を物件管理会社が主体となり、空き家所有者・自治体・社会福祉協議会・福祉事業者が共有できるシステムを構築することを目指した。まず要配慮者の入居に際し、空き家所有者が自ら管理していくにはハードルが高く、賃貸することに不安感が大きくなっている

ことから、空き家所有者のそういった不安を取り除く為には、要配慮者に関わる社会福祉協議会や、自治体、介護事業者、物件管理会社が、密に連携を取り要配慮者の生活状況を共有し、トラブルが起こる前に事前の対策を行う事が必要であると考えた。

そして、トラブルを未然に防ぐべく、入居者の情報・生活状況をリアルタイムで一括管理できるシステム『安心管理くん』（図5）を構築した。社会福祉協議会・自治体・介護事業者・物件管理会社等、要配慮者の関係者がリアルタイムで対応履歴を入力・閲覧でき無駄のない迅速な対応が可能となる。空き家所有者の不安を下げ、賃貸する事へのハードルを低くして貸しやすい環境を作り出せ、要配慮者の為の住宅確保・空き家のシェルター転用、空き家と要配慮者のマッチングに今後期待が持てる。

図5：安心管理くん



入居管理システム 安心管理くん

行政/オーナー/協会の関係事業者名	更新者	氏名	対応状況	対応者	詳細
岡山県WAOWAO-create	岡山県	ABC太郎	対応中	緊急tel	どなっている
岡山県WAOWAO-create	岡山県		対応中	TESTTEST	

入居者名	住所	性別	自治体	賃貸許可も通知先	宅建クラウド：売りたい・貸したいへ戻る	作成者	作成日時	更新者
		男性	岡山県	岡山県WAOWAO-create		岡山県	2021-12-20 11:00	岡山県WAOWAO-create
		男性	岡山県	岡山県WAOWAO-create 早稲田社區		岡山県	2021-12-20 10:56	岡山県WAOWAO-create
		男性				岡山県	2021-12-20 10:55	岡山県WAOWAO-create
		男性				岡山県	2021-12-20 10:55	岡山県WAOWAO-create
		男性				岡山県	2021-12-09 16:57	岡山県
		男性	和歌山			岡山県	2021-12-09 16:55	岡山県

↑ 要配慮者入居者情報

← 社会福祉協議会・介護事業者・行政が

要配慮者の情報・状況をリアルタイムで確認

⑤空き店舗・長屋住宅・空き土地等の情報を蓄積・流通を出来るシステムの構築・稼働

既存の行政型空き家バンクを進化させ、空き家だけにとどまらず、空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等も幅広く情報を公開することを考えた。既存の行政型空き家バンクでは空き家のみに限定され、空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等の物件情報は公開されておらず流通できずストック状態になっている。宅建クラウドを進化させた『ランドバンくん』（図6）の活用により空き家相談からの蓄積された情報を基に、空き家・空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地の情報を抽出し『ランドバンくん』への掲載をしていくことにより、空き家等を減らすことで地域の活性化にも繋がると考えた。

図6：ランドバンくん



物件情報ポータルサイト  
ランドバンくん



空家・空土地・空ビル売買物件検索システム

ランドバンくん：売物件

キーワードで絞り込む

検索

条件で絞り込む

\*フィールド

検索情報：広さ (㎡)

\*式

値

種目

含む

ランドバンくん売買物件検索画面

空家・空土地・空ビル賃貸物件検索システム

ランドバンくん：賃貸物件

キーワードで絞り込む

検索

条件で絞り込む

\*フィールド

検索情報：広さ (㎡)

\*式

値

種目

含む

ランドバンくん賃貸物件検索画面



### (3) 成果

#### ①相談会・セミナーPR・セーフティネット住宅登録促進ツール

相談会やセミナーの募集にはインターネットや公式LINEを利用した。先進的な取り組みであったが、PRとしての効果はあまりなかったように感じている。

ただ従来からの、チラシやリーフレットといった紙媒体での告知にも限界を感じている。

セーフティネット住宅登録促進ツールとして、看板やノボリを製作し、セーフティネット住宅であることが一目でわかるように対応しているアパートや住宅に設置できる体制を行った。今後は、必要としている要配慮者や事業者らわかりやすくなり、また一般の方にもセーフティネット住宅をアピールできることを期待している。

#### ②相談会の開催

感染対策として取り組みを実施したオンライン相談について、空き家所有者に多い高齢者へはオンライン操作の難しさ等から、来場や相談件数は少ない結果となっているが、二拠点居住・田舎暮らし希望・空き家物件の福祉施設への利用等の相談が増えてきている事から、更なる空き家&居住支援のマッチングも期待ができる。

#### ③セミナーの開催

居住支援セミナーにおいては、各会場において、自治体空き家担当者・福祉担当者はもとより、大阪府建築部居住企画課の多数の担当者にも参加していただいた。また大阪府建築部居住企画課より推薦もいただき、岬町と居住支援活動の相談を令和4年1月24日に実施し、PFI事業等も活用した連携も視野にいれ、先進的事例として本旨でもある居住支援について今後各自治体・社会福祉協議会との様々な連携に期待がもてる。

#### ④住宅確保要配慮者の入居中の状況を共有できる管理システムの構築・稼働

社会福祉協議会・介護事業者・行政が要配慮者の情報や状況をリアルタイムで確認できるシステム『安心管理くん』を構築した。

今後は利用促進を図っていきたいと考えている。

#### ⑤空き店舗・長屋住宅・空き土地等の情報を蓄積・流通を出来るシステムの構築・稼働

PTと自治体との空き家セミナー・空き家相談会の情報を宅建クラウドに随時蓄積し、空き家・空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地の情報を抽出し『ランドバンくん』への掲載を順次行っている。『ランドバンくん』では、売りたい・貸したいの細分化を行い、一般購入者はもちろん宅建業者・個人投資家へも利用しやすいシステムとしての受入れ体制ができ、今後は空き家のみならず様々なストックへの解決が見込まれる。

### 3. 評価と課題

#### ①「相談会・セミナーPR・セーフティネット住宅登録促進ツール

インターネットを利用したPRは、高齢者や積極的でない空き家所有者に対しては効果が薄いように感じられた。基本的には紙媒体をPRの主として、補完的にインターネットを利用してPRしていこうと考えている。ただし、デジタルネイティブ世代にも空き家問題を訴求するためには継続的なインターネットを利用したPRはマストであると考えている。

#### ②相談会の開催

居住支援相談会を開催したが思ったより相談される方が少なかった。コロナ禍ではあったが、もう少し相談者数を見込んでいた。PR不足を痛感している。今後は、時間的にも余裕を持ってPRを行い、相談会への参加促していきたい。

#### ③セミナーの開催

セミナー参加者は、今後連携等を想定している事業者の方の参加が少なかった。相談会同様にPR不足もあったのかもしれないが、まだ居住支援の活動自体が広く認知されていない現状があると思われる。今後は、各事業者に対して積極的にPRをしていきたい。

#### ④住宅確保要配慮者の入居中の状況を共有できる管理システムの構築・稼働

『安心管理くん』を各行政の担当者に利用していただき評価を得たいと考えている。システムの構築に関しては非常に試行錯誤を重ねてきたが、運用していく過程において問題が発生した場合は、すぐに改善することも考えている。

#### ⑤空き店舗・長屋住宅・空き土地等の情報を蓄積・流通を出来るシステムの構築・稼働

『ランドバンクくん』が出来たことにより、物件の情報が一般消費者等に広く周知出来るようになった。相談会においても空き家を購入したい方、借りたい方に対して、その場で資料を提示することもできるようになり、今後は成約に至るまでの時間短縮に繋がると考えている。

### 4. 今後の展開

- ・ 社会福祉協議会との連携・空き家と居住支援のマッチングについては、本事業で構築した入居者情報を物件管理会社が主体となり、所有者・自治体・社会福祉協議会・福祉事業者が共有できるシステム『安心管理くん』を活用し、空き家所有者の不安を下げ、社会福祉協議会、自治体、介護事業者にアピール・説明会等を行い導入数を増やし、要配慮者の為の住宅確保・空き家のシェルター転用に継続的に繋げていくことを目指す。
- ・ 空家所有者の多くを占める高齢者への告知方法については、当団体と自治体が連携し自治体広報誌等による全戸配布を継続的に行うことを考えている。ただし空き家を引き継ぐ相続人等の相談も増え続けていることから、WEB・SNS・LINE等による告知も必須である。
- ・ PTでは毎月行っているPT会議を継続開催し、複雑化する相談内容（空き家の管理不全、相談者の思いや、相続問題・多岐にわたる利活用の提案・費用問題等）個々の事案で様々な対応を解決できるよう、相談員のスキルアップ・事例共有・学び・ワーク・グループディスカッション・ケーススタディ等の研修を継続し相談員のスキルアップを目指したいと考えている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1959年6月		
代表者名	支部長 辻 房克		
連絡先担当者名	横山 祐佳		
連絡先	住所	〒596-0077	大阪府岸和田市上町9-4
	電話	072-438-9001	
ホームページ	<a href="https://www.takken-sensyu.jp/">https://www.takken-sensyu.jp/</a>		