

体制－3 青森県住みかえアップ体制整備事業			
事業主体	青森県住みかえ支援協議会		
対象地域	青森県 <input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地		
事業概要	郊外住宅地を対象に、高齢者等の住み替え支援事業の活用促進に向けた相談会等を、地域の建築士会や宅地建物取引業協会等と連携して実施。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
青森県住みかえ支援システム活用件数	1	1	15

## 1. 事業内容

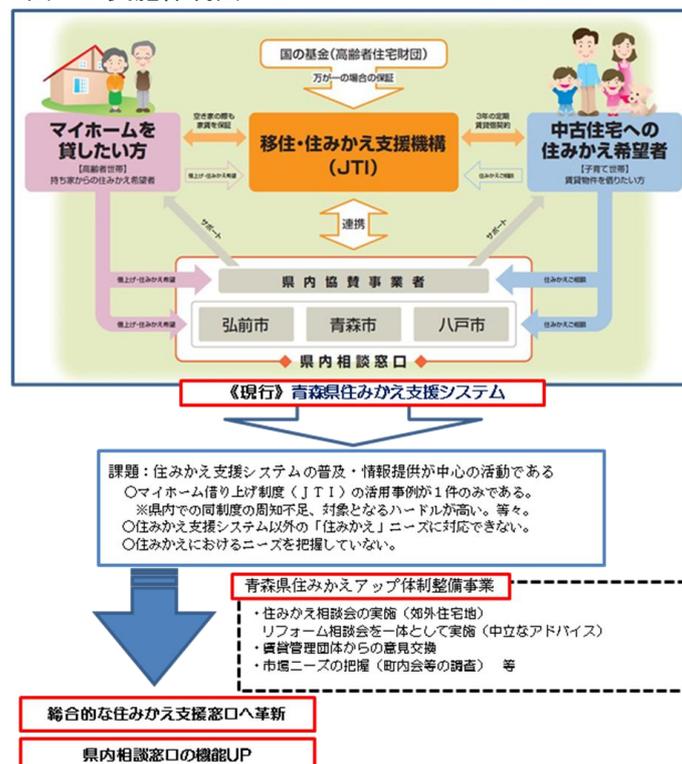
### (1) 事業の背景と目的

青森県住みかえ支援協議会（以下、「協議会」という）は、街なか居住の促進と郊外の空き家対策を図り、既存住宅を有効に活用できる住宅流通市場の形成や住生活の質の向上等を促進するため、JTIの「マイホーム借上制度」を活用し、住みかえに関する情報提供や相談等に対応する「青森型住みかえ支援システム」の普及活動に取り組んできたところである。

しかしながら、マイホーム借上制度があまり活用されず、高齢者世帯や子育て世帯等の住みかえが円滑に進んでいないのが現状である。

よって、本事業では、現在の住みかえ支援システムの充実及び拡充を行い、都市部における既存住宅ストックの流通促進を図るものである。

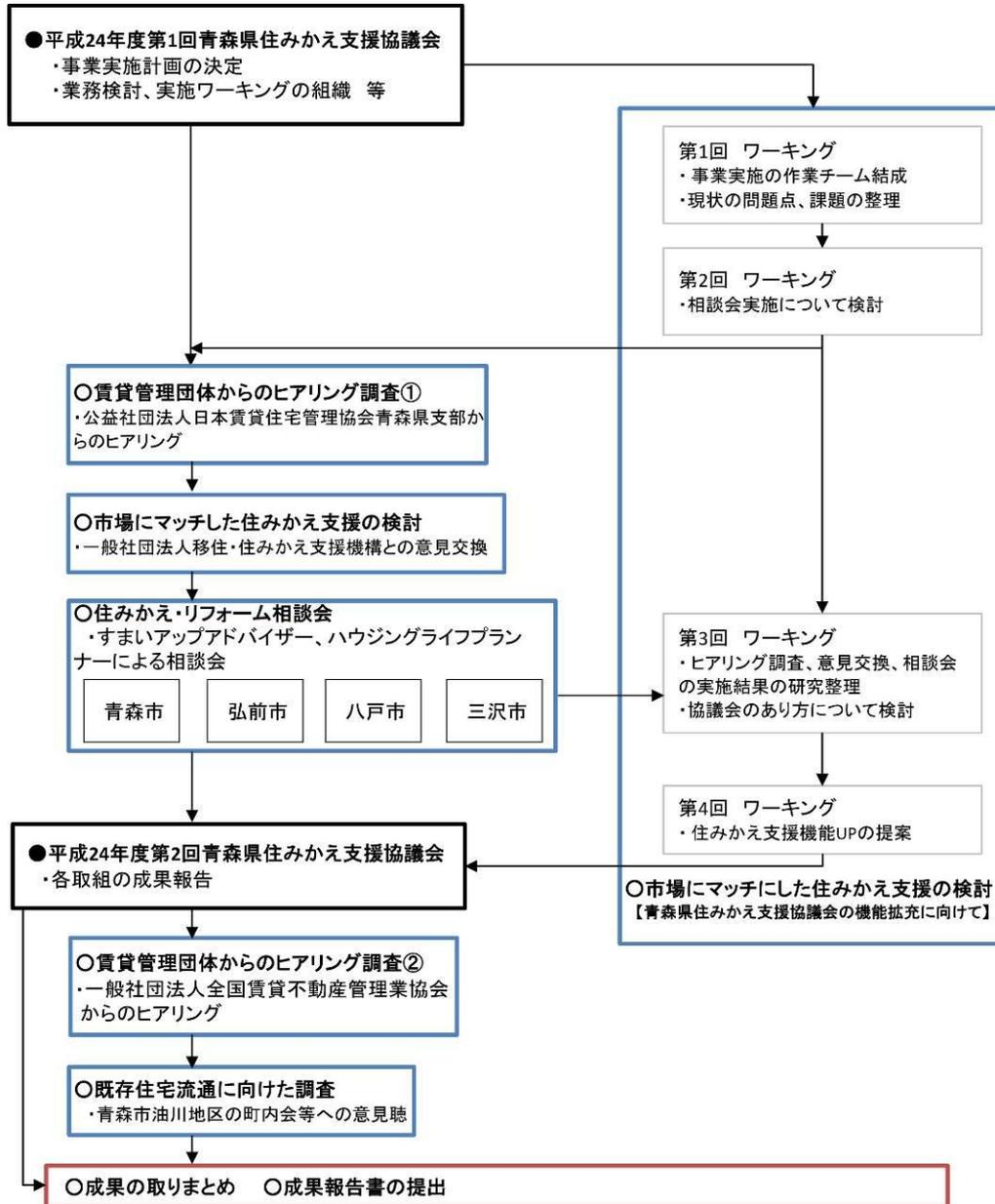
図1 実施体制図



## (2) 事業手順

協議会を構成する地方公共団体、会員団体及び会員事業者の実務担当者により、新たに協議会内にワーキンググループを設置し、①賃貸管理団体へのヒアリング、②住みかえ・リフォーム相談会、③既存住宅流通に向けた調査、④市場にマッチした住みかえ支援の検討を行った。

図 2 事業フロー



### (3) 事業内容

#### 1) 賃貸管理団体へのヒアリング調査

県内の住みかえ支援を拡充するため、不動産関連団体として、「公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会 青森県支部」、「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会」の両団体に対して、賃貸管理における空き家問題や住みかえの取り組み状況等について意見交換を行った。

その結果、賃貸管理における空き家問題等に現状について、賃貸アパートの空き家が増加してきており、今後も増加する傾向にあること、戸建て住宅については、今後、相続による空き家が増えていく事が予想され、その場合売買を希望すると考えられることがわかった。

既存中古住宅の流通について、子育て世帯は戸建て住宅を希望するが、既存中古住宅のオーナーは売買を希望する場合が多く、賃貸物件として市場に出る数は少ないとのことだった。また、既存中古住宅のオーナーは、リフォームをしてまで貸したいと考えておらず、リフォームする場合は、リフォーム代を家賃に上乗せしたいと考えるとの意見が出された。

表 1 意見交換の概要（抜粋）

#### ■県内の賃貸管理における空き家問題について

- ・むつ市を例にすると、原子力関連の需要で賃貸アパートは増加したが、現在は一時休止状態で、空き家率も10%超えている。
- ・アパートや戸建を借りる金額で住宅を購入できるという広告等が最近多くなっているため、賃貸用住宅の空き家が多くなっている1つの要因ではないか。
- ・相続した郊外部の農家住宅の空き家等、借り手が見つけにくい物件についての依頼もある。
- ・住宅の所有者本人が売買、賃貸を希望する場合と、相続して子供が売買（賃貸はほとんどない）を希望する場合があるが、今後、相続は増えていくと思われる。

#### ■既存中古住宅流通（住みかえ）について

- ・現在居住している住宅を処分したいという売買の相談がほとんどである。（理由としてはこどもと一緒に暮らす。県外に行く。などが多い。）
- ・中古住宅は市場に出て来ず、市場価格が上がっている状況。
- ・子育て世帯は戸建てを探す方が多いが、貸せる住宅は市場に出てこない。
- ・程度の良い物件の場合、借り手はすぐに見つかる。
- ・住宅をリフォームして貸すのであれば自分で住みたい。高齢者はお金をかけたくない。
- ・リフォームするのであれば家賃が上がるので借り手が見つからない。
- ・住宅を貸す側としては、自分たちの住む住宅の費用等を考えると持ち出ししたくないので、せめて固定資産税やリフォーム代も含めた家賃で貸したい。
- ・八戸の場合、郊外の戸建住宅でも家賃が6万円～8万円するので、子育て世帯は会社等の手当てがなければ、せめて5万円ぐらいでない借り手がいない。
- ・むつ市には自衛隊があるので、退職者などが戸建て住宅を貸すパターンもある。但し、古い物件が多く、家賃が安くなってもリフォームをしてくれない。水回りだけでもリフォームすれば違う。借り手がつかない場合は、家賃を下げるしかない。
- ・空き家条例を活用して、オーナーにPR 出来ないか。壊さなければならなくなる前に、リフォームする気になるかも知れない。

#### ■協議会との連携について

- ・日本賃貸住宅管理協会青森県支部では、オーナーセミナーを毎年開催している。
- ・全国賃貸不動産管理業協会では支部化されていないが、制度や活動状況など、情報発信は連携することができる。

## 2) 住みかえ・リフォーム相談会

青森県住みかえ支援システムにおいて相談窓口を設置している青森市、八戸市、弘前市の3市、協議会の会員である協賛事業者が所在する三沢市の計4市において、住宅地相談会を開催した。

相談員の体制は、協議会の会員でもある青森県住宅リフォーム推進協議会の認定資格である「すまいアップアドバイザー」の資格者、青森県住みかえ支援システムの中心となるマイホーム借り上げ制度の協賛事業者のもつ「ハウジングライフプランナー」の資格者の2名1組とした。建築士である「すまいアップアドバイザー」と宅建業者である「ハウジングライフプランナー」が相談員となることで、住みかえのみならず、リフォームについても対応できる既存住宅流通全般についての相談会として実施した。

また、相談会へ参加していただいた相談者には、属性や相談会への評価に関するアンケートを実施した。

相談会の開催概要は、下表の通りである。

表 2 開催概要一覧

市	日時 場所	対象 地区	周知 方法	体制*	相談 件数
青森	12月8日(土) 13:00~17:00 青森市役所 1階ロビー	市全域	市広報	SUA:2名 HLP:2名 作業員:2名 市職員:1名 事務局:1名	10
八戸	12月8日(土) 13:00~17:00 八戸市庁 別館9階会議室	市全域	市広報	SUA:2名 HLP:2名 作業員:2名 市職員:1名 事務局:1名	2
弘前	12月15日(土) 13:00~17:00 宮園団地 第2集会所	宮園町内会、 宮園北町内会、 向外瀬町内会、 青山町内会	チラシ (300枚) 回覧	SUA:1名 HLP:2名 作業員:2名 市職員:1名 県職員:1名	0
三沢	12月15日(土) 13:00~17:00 三沢市公会堂 第10集会所	市全域	市広報	SUA:1名 HLP:2名 作業員:2名 市職員:1名 事務局:1名	2

※SUA=すまいアップアドバイザー、HLP=ハウジングライフプランナー

図 3 相談会チラシ



### ① 相談内容

相談会では、青森市で10件、八戸市で2件、三沢市で2件の計14件の相談者の参加を得ることでき、そのうち10件が住みかえに関連する相談であった。

相談の内容は、下表の通りとなっているが、年齢層は30歳代~70歳代の幅広く、若い年齢層では「中古住宅の取得」について、高齢者層では「持ち家戸建ての売買、又は賃貸」についての相談であった。

ほとんどの相談が現地での査定や物件紹介を必要とし、当日のみの対応では対処できないため、ハウジングライフプランナーが責任をもって持ち帰り、後日対応する形となった。

現時点では、マイホーム借り上げ制度の利用には繋がっていないものの、利用の可能性のある相談が集まり、また、利用に繋がらなくても売却等の協賛事業者の業務へと繋げることができた。

表 3 地区別相談内容一覧

	相談者	住宅(形態、建築年)	相談概要	後日対応	
青森市	1	60代 夫婦	持家戸建+旅館	固定資産税が負担なので売却をしたい。	・HLPが査定。 → 相談継続中。
	2	30代 親+夫婦 +子	賃貸集合	現在アパートに住んでいて、中古住宅の取得を検討している。	・HLPが物件紹介。 → 相談継続中。
	3	70代 単身	持家戸建	県外に住む子どもとの同居をするので売却したい。	・HLPが査定。 → 相談継続中。 子どもと協議。
	4	40代 夫婦+子	賃貸集合	現在アパートに住んでいて、中古も含め住宅取得を検討している。	・HLPが物件紹介。 → 相談終了。 新築を計画中。
	5	60代 単身	持家戸建	H13年に購入した中古住宅を売却または賃貸したい。	・HLPが査定。 → 相談継続中。
	6	60代 単身	持家戸建	一人で住んでおり、家が広すぎる。築40年と古い、売るか貸すかしたい。高齢者サービス付きの住宅を探している。	・HLPが査定、物件紹介。 → 相談継続中。
八戸市	1	60代 夫婦+子	①持家戸建 (S59年) ②持家戸建 (H14年)	現在住んでいる①をリフォームして貸したい。借り上げ制度の活用も検討中。 ②は同一敷地に古い住宅があり、売却した場合のこれ居資産税について知りたい。	・HLPが物件調査。 → 相談者からの連絡待ち。
	2	50代 夫婦のみ	持家戸建 (H4年)	現在住んでいる住宅(東日本大震災で床下浸水)を貸して、別に所有している土地(相続問題有り)に新築を考えている。	・HLPが物件調査。 → 相談終了。 売却後、住みかえ。
三沢市	1	60代 夫婦のみ	持家戸建 (H18年)	自宅を売り、市内に新しく家を購入したい。又は借りたい。	・HLPが物件調査。 → 相談終了。 売却後、住みかえ。
	2	60代 単身	持家戸建 (S52年)	自宅が古くリフォームしなければならないが、資金的余裕がない。マンション等への住みかえも検討している。	・HLPの当日対応のみ。

## ② 相談者の反応

相談者への事後のアンケートの結果は、下表の通りとなっている。

相談会に参加した理由としては、「今の住宅から住みかえ方について知りたい」を選択した相談者が多くなっているものの、その他も選択肢も選ばれており、売買や賃貸、リフォームと住宅について多岐に渡る悩みを抱えていることが伺える。

相談会に参加した結果、「とても参考になった」「わりと参考になった」を選択した相談者が10件中8件有り、相談者の住宅に関する悩みを解決する手助けとなったことが伺える。

一方、青森県住みかえ支援システムについて、「制度の内容を知っているか」という設問に対しては、「名前だけは知っている」「知らない」が12件中11件となっており、周知不足が明らかとなった。しかしながら、「制度に興味があるか」という設問に対しては、「興味がある」「少し興味がある」が10件中9件と、制度の周知活動を強化することにより、利用の拡大へと繋がる可能性を見出すことができた。

表 4 相談者への事後アンケート結果（抜粋）

設問1：相談会について		
①相談会は何で知りましたか？（有効回答12）	・市の広報（12）	
②相談会に参加した理由は何ですか？3つまで選んでください。（有効回答12）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅取得（新築、分譲購入）について知りたい。（2）</li> <li>・住宅のリフォームについて知りたい。（2）</li> <li>・今の住宅から住み替え方について知りたい。（7）</li> <li>・中古住宅について知りたい。（2）</li> <li>・その他（4）</li> </ul> 「空き家になる建物をどうしたら良いか」「税金問題について」 「住宅を売りたい、貸したい。」	
③相談会は今後の住生活において参考となりましたか？（有効回答10）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・とても参考になった（7）</li> <li>・わりと参考になった（1）</li> <li>・あまり参考となっていない（2）</li> <li>・参考にならなかった</li> </ul>	
④相談会に参加しての感想やご意見をお聞かせください。	「わかりやすい説明と親切。査定もしてくれるとの事。安心しました。」 「参考になりました。知りたいことのほとんどや知っている事柄の再確認ができてありがたいと思いました。」 「すごく参考になり、是非お願いしたい。」	
設問2：青森県住みかえ支援システムについて		
①このような制度の内容をご存知でしたか（有効回答12）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・知っている（1）</li> <li>・名前だけは知っている（4）</li> <li>・知らない（7）</li> </ul>	
②このような制度に興味がありますか（有効回答10）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・興味がある（7）</li> <li>・少し興味がある（2）</li> <li>・興味がない（1）</li> </ul>	

図 4 相談会の様子（青森市）

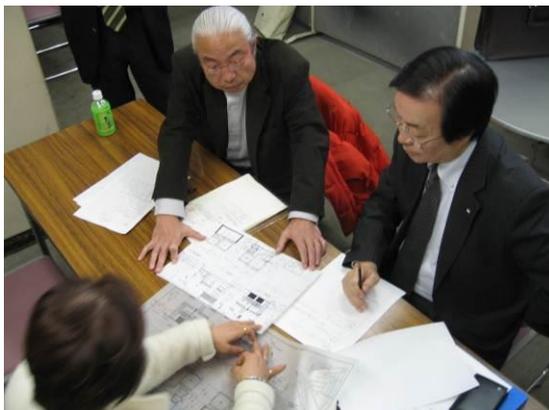


図 5 相談会の様子（三沢市）



### ③ 相談員の感想

相談会で当日対応した相談員に対して、相談会に参加しての感想を聞いたところ、下表のような結果となった。

相談会の開催方法について、特に周知方法、開催場所の面で、見直しが必要であることが指摘された。周知の面では広報以外の周知方法の活用、場所の面では移動手段や会場の広さ、発見のし易さなどに配慮が必要とされている。また、不動産や税など他の相談会との合同開催も提案されている。

すまいアップアドバイザーとハウジングライフプランナーの連携については、建築士と不動産事業者という異業種での連携となったことで、補完関係を築くことができ、有効であったと考えられる。

相談会を開催したことについて、マイホーム借り上げ制度の周知、制度利用の有無に関わらず顧客の獲得に繋がる等、相談会の効果が挙げられており、今後の継続開催も期待されている。

表 5 相談員の感想（抜粋）

<p>■告知方法について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 広報での告知は良かったと思いますが、紙面に記載した内容で理解できたか不明。</li><li>・ 市の広報のみではなく、他にも周知できる方法を検討頂きたい。</li><li>・ 費用的に許されるのであれば、折り込み等の検討も必要かと思われます。</li></ul> <p>■開催場所について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ もう少し人の集まる場所で開催した方が良かったのでは。集客だけでなく制度の紹介もできたかと思えます。</li><li>・ 公会堂はなかなか入りにくく、目立たなかったように感じました。</li><li>・ 次回はスカイプラザ等で実施していただければお客様に来ていただきやすいのでは？</li></ul> <p>■すまいアップアドバイザーとハウジングライフプランナーの連携について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 設計の方と一緒に受付できたのは非常に良かったです。（知識面で相談者が安心できた）</li></ul> <p>■面談してみたの感想</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 相談内容によっては、住み替えやリフォーム等で弊社のお客様になっていただける可能性が高いので、次回開催を期待しております。</li><li>・ 相談者へ J T I の借上げ制度を説明し、制度を利用しない場合においても、他の選択肢がある事を話しながら、相談者の今抱えている問題、悩みを知ることができ、これからは繋がると思いました。</li><li>・ 高齢者の相談者が多い為、トータル的な知識が必要と感じました。今後このように相談できる場を作っていたらと思います。</li><li>・ 今回相談員として出席させて頂き、相談者の悩み、問題を知ることができ、参考になりました。</li><li>・ 予約をされていた方なので聞き取りは問題なかったのですが、当日教えていただくのでは無く事前に内容を教えていただければ資料等をご用意できたかと思いました。</li><li>・ 一般の賃貸物件であれば、家主と業者間である程度の話が机上でも進められるが、JTI の制度は現地確認しないと何とも言えない部分がある。そのため、時間と手間がかかるために面倒になられるケースを多い。まずは、制度の認知度を広める意味でも、不動産や税の相談会などとのジョイント企画も検討が必要かと思えます。</li></ul>
--

### 3) 既存住宅流通に向けた調査

モデル住宅地を選定し、町内会役員 4 名と空き家問題や住みかえに関する意見交換を行った。

今回はモデル住宅地として、青森市油川地区を選定した。油川地区は、青森市の西側の郊外に位置し、商店街には雁木が残る、古くは松前街道最初の宿場町として栄えた地区である。地区を縦断する J R 津軽線を境に、東の陸奥湾に面する古くからの住宅地と西の比較的新しい住宅地に分けられている。この地区では、「N P O おいでよ あぶらかわ会」が地域の空き家をリフォームし、子育て世帯に安い賃料で貸す活動を、制度に因らず独自に行っており、県内でも住みかえの先進地区として、意見交換の対象とした。

油川地区では高齢化が進んでおり、オーナーが福祉施設に入る等してできた空き家が増えてきており、現状としては、町内会として特段の対策は行われていなかった。

また、住みかえ支援については、全国一律の制度ではなく青森市の実情に合わせた支援制度の必要性、住宅を貸す側のメリットとしてリフォーム費用を軽減する仕組みの必要性が指摘された。

図 6 町内会の意見交換の様子



表 6 意見交換の概要（抜粋）

■空き家発生の現状と空き家に関連する諸問題について

- ・十三森町会でも、持ち主が施設に入る等してできた空き家が 10 軒も有るが、古い住宅で耐震はクリアしていない。
- ・古くなった住宅に手を掛ける人は居ない。放置しているのが現状。

■町内会での取り組み等について

- ・空き家対策や高齢者対策等は、特に実施していない。隣近所の助け合いの範囲で雪かきなど手伝っている。

■既存住宅の活用について

- ・油川で中古の戸建て住宅を探している人は多いが、貸せる物件は少ない。
- ・古い住宅は、規模も大きく、部屋数も多いので、あまり売れない。
- ・物件を持っていても、貸せるかどうか持ち主も分からないのではないかと。
- ・物件を持っている人にとっては、貸すためにリフォームするお金をどうやって工面するかが、一つのハードルになる。NPO おいでよあぶらかわ会の取り組みは、そこをクリアしている。マイホーム借り上げ制度も自己負担でのリフォームが必要であり、そこが問題になる。
- ・リフォーム費用を、土地・建物の資産価値で銀行が貸すような仕組みがあれば良い。家賃の一部を返済に回せば、手元に残る金額は減るが、初期費用が掛からないので持ち主も乗りやすい。個人に対する融資が難しければ、協議会経由で貸す方法も有る。
- ・持ち家は貸すために建てたわけではない。貸すつもりがない人に貸してもらうためには、初期費用の負担を軽くしてあげる必要がある。そういう人は高い家賃を望んでいないのではないかと。
- ・無利子でリフォーム費用を貸すような制度を、市の部局間の連携で実現できないかと。
- ・全国一律の制度では動かない。ローカルルールの中で考えないといけない。
- ・使い勝手の良い制度をつくってもらえれば、PR など協力できることもある。

4) 市場にマッチした住みかえ支援の検討

①住みかえ支援の検討に係る J T I との意見交換

青森県住みかえ支援システムの中核であるマイホーム借り上げ制度の実施主体である「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」に対して、これまでの活動報告をするとともに、今後の協議会の事業の方向性について、他の自治体での取り組み状況等も踏まえて意見交換を行った。

制度の周知活動については、協賛事業者が独自で行う場合は成功しておらず、地方公共団体の広報紙を活用する事で信用度が増し、効果が高い。また、住宅を貸す側となる高齢者に配慮し、地方公共団体の高齢者対応窓口や高齢者施設等との連携も効果が有り、相談対応の仕組みづくりも重要であるとの指摘を受けた。

協議会の事業の方向性として、マイホーム借り上げ制度のみの支援ではなく、住みかえ支援の一つのツールとして制度を活用し、制度に因らない売買や賃貸を含めた様々な住みかえ需要に応えられる体制づくりが重要であるとの指摘を受けた。

一方で、協賛事業者の拡大、ハウジングライフプランナーの育成に向けた機構との連携についても確認を得た。

表 7 意見交換の概要（抜粋）

<p><b>■住民への普及・周知活動について</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ユーザーが住みかえを検討する時に手元に情報が有るように、活動を継続的に行うことが重要。</li><li>・全国的に見て、広告等を協賛事業者がそれぞれ行っているが成功していない。制度への信用が薄くなり、逆に不審を抱かれる。</li><li>・①地方公共団体（市町村）の広報紙への掲載、②地方公共団体の高齢者対応窓口や高齢者生活支援施設等へのチラシの設置が効果的である。なお、①市町村広報紙については家庭で永く取り置かれる媒体であり、一番の周知方法である。</li></ul> <p>〔事例〕○千葉県流山市：市広報 1 面へ掲載し、耐震相談会と共同で実施し 28 組の相談（3 件成約） ○東京都武蔵野市：市広報 1 面へ掲載し、100 件の問い合わせ有り（50 件が入居希望、50 件が借り上げ）</p> <p><b>■全国の取組事例について</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・群馬県では県内全市町村に紹介窓口、県住宅供給公社に総合窓口を設置し体制整備を行った。</li><li>・東京都品川区では、高齢化率の高い大規模住宅団地に、区と J T I と協賛事業者が協働事業として、高齢者に対する住み替えや住まいに関する相談窓口として「品川八潮住み替え相談センター」を平成 23 年に開設した。センターでは、高齢者が自宅を賃貸した後に居住する高齢者向け住宅の紹介等を行っている。</li><li>・地方公共団体では、居住支援協議会の設立と共にマイホーム借り上げ制度の活用を検討するケースが多い。</li></ul> <p><b>■マイホーム借り上げ制度の普及促進について</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・品川区の取組のような、高齢者の住まいの相談等にも対応できるような仕組みも重要となる。J T I も高齢者施設へ協賛事業者の枠を広げている。</li><li>・一般にマイホーム借り上げ制度を活用するために、初期費用の問題が上げられているが、J T I としては、住宅の耐震性能は求めるがその他の部分について求めている。</li><li>・「マイホーム借り上げ制度」が青森県住みかえ支援協議会の一つのツールとして活用できればよい。様々な住みかえ相談や住みかえ需要に対応できる体制づくりが重要である。</li></ul> <p><b>■ハウジングライフプランナーの育成</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・貸主及び協賛事業者のメリット等、協賛事業者が制度を良く理解し、制度普及を図る必要がある。</li><li>・ハウジングライフプランナーの育成や協賛事業者への教育について連携協力する。</li></ul>
---

## ②市場にマッチした住みかえ支援の検討

ワーキングにおいて、1)～3)、4) ①の成果を踏まえ、協議会の住みかえ支援における今後の課題を整理し、次年度以降、協議会において行う既存住宅流通市場にマッチした支援体制について検討した。

## 2. 成果

賃貸管理団体へのヒアリング調査では、両団体ともに、青森県住みかえ支援システムや協議会の活動状況等について、賃貸住宅オーナーや会員事業者に対する情報発信の面で連携できる可能性があることを確認できた。

相談会では、青森市で10件、八戸市で2件、三沢市で2件の計14件の相談者の相談に対応でき、うち10件が住みかえに関連する相談であった。ただし、効果計測指標とした**青森県住みかえ支援システム活用**については、**リフォーム費用が高額になる等の理由により、事業終了時点では活用まで至らなかった。**

モデル住宅地の町内会へのヒアリング調査では、町内会でも今後も進行していく少子高齢化に対する対策の必要性を感じており、貸す側にとって使いやすい支援制度を構築できれば、制度周知などの面で地区単位での協力関係を構築できる可能性を確認できた。なお、ヒアリング調査に併せて実施予定であった住み替え意向アンケート調査は、町内会との調整不足により実施することが出来なかった。

JTIとの意見交換では、他の自治体の取り組み状況等を踏まえ、有効な周知活動の手法や相談窓口等の体制づくりについて情報を得ることができ、今後の協議会の事業の方向性を検討する上で示唆に富んだ内容となった。

上記の成果を踏まえ、ワーキングにおいて、今後の課題を整理することにより、今後の協議会の住みかえ支援における事業方針、体制等を明確にすることができた。

## 3. 事後評価

これまでの協議会の活動は、青森県住みかえ支援システムの根幹を成すマイホーム借り上げ制度の周知活動が中心となっており、相談窓口に問い合わせはあっても、制度利用には結びついて来なかった。しかし、住みかえ・リフォーム相談会では10件の住みかえ相談があったことや、結果として制度の利用はなかったものの、相談会から住宅の売却、住みかえに繋がったことで、協議会の目的に沿った活動をすることもできた。相談員の指摘にあるように、会場をもっと利用しやすい場所にすることができれば、相談数も伸びた可能性もある。また、町内会との意見交換により青森県内における住みかえニーズの存在を再確認することができた。

こうした結果から、マイホーム借り上げ制度以外の住みかえを促進する仕組みの必要性、相談会の有効性など、今後の協議会の事業方針、体制強化の方向性を見出すことができたという面で、事業の効果はあったと考える。

事業完了時点では効果計測指標を達成することはできなかったが、本事業の成果を踏まえ、協議会の事業方針を見直すことで、今後の目標値を達成できる可能性は十分にあると考える。

#### 4. 今後の課題

本事業の成果を踏まえ、協議会の住みかえ支援における事業方針、体制等についての課題を整理した。

表 8 事業の成果と今後の課題

事業の成果	今後の課題
<p>○住みかえ・リフォーム相談会</p> <p>■相談内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住みかえ相談が10件有り、うち3件が売却して住みかえへ。残り7件が相談継続中。現時点での制度利用は無い。</li> </ul> <p>■相談者アンケート</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相談者の住宅に関する悩みを解決する手助けとなったことがわかった。</li> <li>・制度の周知不足が明かになった。</li> <li>・逆に、相談者は制度に興味を持っており、周知活動の強化が必要。</li> </ul> <p>■相談員の感想</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相談会の開催方法について、改善点が指摘された。</li> <li>・すまいアップアドバイザーとの連携は有効である。</li> <li>・継続開催が期待されている。</li> </ul>	<p>課題1：相談会の継続的な開催</p> <p>初の相談会に対して一定数の相談が有り、相談者からは好評を得ることができた。また、現時点でマイホーム借上げ制度の利用は無いものの、住宅の売却、住みかえにつながっており、既存住宅の流通促進に効果があったと言える。</p> <p>現場で相談に当たった相談員も、制度利用者の開拓、異業種連携の場として手応えを感じており、今後もこうした活動を継続することが必要である。</p> <p>課題2：マイホーム借上げ制度の周知不足</p> <p>相談者に対するアンケート結果から、制度について知らないとの回答が多く、逆に制度に興味があるとの回答も多かった。制度の周知徹底が必要である。</p>
<p>○住みかえ支援に係る J T I との意見交換</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国的にも、協賛事業者独自の広告等は成功しておらず、地方公共団体の広報紙への掲載、高齢者対応窓口や高齢者生活支援施設等へのチラシの設置等、行政との連携が有効。</li> <li>・「マイホーム借上げ制度」を一つのツールとして活用できればよい。様々な住みかえ相談や住みかえ需要に対応できる体制づくりが重要。</li> <li>・ハウジングライフプランナーの育成や協賛事業者への教育について連携協力する。</li> </ul>	<p>課題3：地方公共団体広報紙での周知継続、拡大</p> <p>他都市の事例では、地方公共団体の広報誌の掲載により、相談件数の確保に成功しており、今後も継続的に会員地方公共団体広報誌へ記事を掲載するとともに、頻度や内容などより効果的な掲載方法について検討する必要がある。</p> <p>課題4：高齢者向け広報の実施</p> <p>これまでは広く県民を対象とした周知活動を行ってきており、今後は主たる制度利用者となる高齢者等に対象を絞った周知も行っていく必要がある。</p> <p>課題5：様々な住みかえ相談に対応できる体制づくり</p> <p>マイホーム借上げ制度は住みかえの一つの手法であり、協議会の本来の目的である「既存住宅を有効に活用できる住宅流通市場の形成や住生活の質の向上」を図る上では、制度の活用を継続しつつも、制度によらない売買や賃貸にも柔軟に対応できる体制づくりが必要である。</p> <p>課題6：住みかえに関連する制度等の講習会の実施</p> <p>相談者に対する的確な制度紹介や制度理解の向上による作業の効率化を図るため、マイホーム借上げ制度だけではなく、すまいアップアドバイザー派遣制度など住みかえに関連する制度全般について講習会等を開催し、会員の技能向上を図る必要がある。</p>

○賃貸管理団体へのヒアリング調査

■賃貸管理における空き家問題

- ・賃貸アパートの空き家が増加してきており、今後も増加する傾向にある。
- ・戸建て住宅については、今後、相続による空き家が増えていく事が予想され、その場合売買を希望すると考えられる。

■既存中古住宅の流通について

- ・子育て世帯は戸建て住宅を希望するが、既存中古住宅のオーナーは売買を希望するケースが多く、賃貸物件として市場に出る数は少ない。
- ・既存中古住宅のオーナーは、リフォームをしてまで貸したいと考えていない。リフォームする場合は、リフォーム代を家賃に上乗せしたい。

■協議会との連携の可能性

- ・両団体ともに、青森県住みかえ支援システムや協議会の活動状況等について、賃貸住宅オーナーや会員事業者に対する情報発信の面で連携できる可能性がある。

○既存住宅流通に向けた調査

- ・油川地区では高齢化が進んでおり、オーナーが福祉施設に入る等してできた空き家が増えてきている。
- ・全国一律ではなく青森市の実情に合わせた支援制度の必要性、住宅を貸す側のメリットとしてリフォーム費用を軽減する仕組みの必要性が指摘された。
- ・貸す側にとって使いやすい支援制度を構築できれば、制度周知などの面で地区単位で協力関係を構築できる可能性を確認できた。

課題7：関連団体との連携強化

賃貸管理団体においては、仲介業を中心とした不動産業者とは異なり、賃貸住宅のオーナーとの繋がりも密接であり、協議会の会員団体とは異なる特徴をもっていることから、県内の住みかえ支援の充実を図る上では、不動産関連団体との連携を図る必要がある。

また、日本賃貸住宅管理協会では、住みかえ希望の高齢者世帯の要望に応じて、住みかえ先となる賃貸住宅や福祉施設の情報提供、持ち家の賃貸化について相談を受け付ける住替え支援センターを開設しており、連携の可能性について検討する必要がある。

課題8：青森県独自の住みかえ支援方策の検討

高齢化の進行等により空き家となる住宅が増える一方で、賃貸住宅として市場に出る物件が少ない現状から、住宅を貸す側のリフォームの負担を軽減するとともに、借りる側の家賃を抑え、賃貸住宅として流通させる仕組みを検討する必要がある。

課題9：町内会を活用した広報の実施

少子高齢化の進行する地区については、町内会等を通じて回覧を活用するなどした地区単位での周知活動も検討する必要がある。

## 5. 今後の展開

前項で整理した課題を踏まえ、今後の協議会の事業方針、体制等を以下のように整理した。

### (1) 今後の協議会の事業方針

#### ①住みかえ支援に関わる各種相談会の実施（課題1、課題5）

今年度事業において実施した住みかえ支援相談会は、開催地域による差は見られるものの一定程度の相談者を確保することが出来、成果をあげることができた。周知方法、会場確保など様々な面で改善の余地はあるものの、継続的に実施することにより、マイホーム借り上げ制度の活用拡大の可能性を広げることができる。また、リフォームや制度によらない不動産売買、賃貸にも対応することで、総合的に県民の住みかえを支援することができると考えられる。

##### a. 青森、弘前、八戸市（会員地方公共団体）での相談会の実施

会員地方公共団体との密接な連携の基、不動産事業者、ハウジングライフプランナー、すまいアップアドバイザーによる既存住宅についての総合的な相談会を実施することにより、マイホーム借り上げ制度のみならず、他の住宅に関する相談に対応する。

##### b. 会員団体における相談会への相談員の派遣

会員団体が主催する相談会等と連携する。

##### c. 市役所相談会との連携

会員地方公共団体で開催される関係無料相談会（不動産関連）と連携する。

#### ②相談窓口対応の強化（課題1）

①の相談会と同様に、住みかえに関わる総合的な相談窓口となるよう、3市に設置済みの住みかえ相談窓口において、「マイホーム借り上げ制度」に対する相談対応のほか、青森県リフォーム推進協議会で実施している「すまいアップアドバイザー派遣制度」について周知を行い、情報提供、相談対応の充実を図る。

また、相談者対応様式を作成し、相談に関わる情報を蓄積していくとともに、必要に応じて関係団体での連絡ツールとして活用する。

#### ③周知活動の拡大（課題2、課題3、課題4、課題9）

今後も会員地方公共団体の広報誌へ継続的に掲載し、県民への周知に取り組む。そのため、これまで実施してこなかったホームページやマスコミの活用、マイホーム借り上げ制度の主たる利用者となる高齢者に対するPRの場を設けるなど、制度利用者を対象とした周知活動の拡大に努める。

掲載する記事や周知に用いるチラシ等は、読み手により伝わりやすいものとするため、内容を精査し改善を図る。

##### a. 3市の広報掲載による周知

##### b. HP等を活用した周知

##### c. マスコミ活用による周知

相談会の開催に合わせたマスコミ活用

##### d. 高齢者が集まる場での周知

福祉団体が高齢者向けに開催するセミナー、相談会等への説明員の派遣、病院等へのチラシの設置 等

##### e. 町内会等を通じた地区単位での周知

#### ④協議会会員へ研修会等の実施（課題6）

会員である団体、事業者、地方公共団体の職員を対象に、すまいアップアドバイザー派遣制度やマイホーム借り上げ制度について講習会を実施し、制度への理解を深めるとともに、協議会会員の技能向上に努める。

#### ⑤住みかえ支援方策の検討（課題8）

賃貸管理団体や町内会との意見交換において、空き家が増加している傾向やその住宅が売買により処分される、又は管理されずに放置されており、賃貸住宅として流通していない現状が指摘されている。また、賃貸が選択されない原因として、リフォームによる初期費用の負担が挙げられている。現状、マイホーム借り上げ制度においても、初期費用は貸し主の負担となっており、これが県内で制度利用が進まない一因となっていることも考えられる。今後は、行政、金融機関とも連携し、補助や融資の組み合わせ等により、貸す側の負担を軽減し、且つ借りる側の家賃を抑える新たな住みかえ支援方策について検討する。

#### ⑥協議会の体制整備（課題7）

①～④の事業活動を推進する上で、協議会の体制強化を図るため、不動産関連団体や協賛事業者の本社の有る地方公共団体の協議会への参入を依頼し、会員数の拡大を目指す。また、補助金に頼らず自立的に活動できるよう、会費の見直しや新規会員の獲得についても検討する。

##### a. 新規会員団体への案内（三沢市、不動産管理団体）

協議会の事業活動を円滑に推進するため、協賛事業者の本社がある地方公共団体に対して、協議会への参入を依頼する。

不動産関連団体との連携強化を図るため、不動産管理団体に対しても協議会への参入を依頼する。

##### b. 活動経費の確保（会費の変更案）

- ・会員団体からの会費の徴収（30,000円程度）【新規】
- ・協賛事業者からの会費（10,000円）【現状維持】

##### c. 新規会員の獲得の検討

現在、協議会の会員となっている民間事業者は協賛事業者の3者のみとなっていることから、体制強化を図るため、新規会員の獲得についても検討する。

### （2）平成25年度事業に向けて

（1）の事業方針に沿って、平成25年度に実施する活動を以下のように整理した。

#### ①相談会等

- a. 青森、弘前、八戸市（会員地方公共団体）、三沢市での住まい相談会の実施
- b. 会員団体における相談会への相談員の派遣
- c. 市役所相談会との連携

#### ②周知活動

- a. 3市の広報掲載による周知
- b. 相談会の開催に合わせたマスコミ活用による周知
- c. HP等を活用した周知の検討
- d. 高齢者が集まる場での周知の検討

e. 町内会等を通じた地区単位での周知の検討

### ③協議会会員へ研修会等の実施

会員団体、事業者、地方公共団体の職員を対象に、すまいアップアドバイザー派遣制度やマイホーム借り上げ制度について講習会を実施し、制度への理解を深めるとともに、協議会会員の技能向上に努める。

### ④新規会員の獲得の検討

新規会員の獲得に向け、会員要件や会費、協賛事業者とのすみ分けなど条件整理や手法について具体的に検討を進める。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成 21 年 12 月 10 日設立		
代表者名	会長 川嶋勝美		
連絡先担当者名	公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会 事務局 太田 陽三		
連絡先	住所	〒030-0861	青森市長島 3 丁目 11 番 12 号(公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会内)
	電話	017-722-4086	
ホームページ	<a href="http://">http://</a>		