

A-8 空き家適正管理等に関する相談体制整備事業												
事業主体	島根県空き家管理等基盤強化推進協議会											
対象地域	島根県全域											
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・島根県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び県下19市町、宅地建物取引業協会、建築住宅センターと連携して整備。 ・総合相談窓口1箇所（建築住宅センター）、地域相談窓口6箇所（市町）、地域の宅建センター5箇所の計12箇所を設置し、全県の相談に対応。 											
相談体制件数の目標	<table border="1"> <thead> <tr> <th>空き家所有者本人及びその家族等からの相談件数</th> <th>空き家利用希望者からの相談件数</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成25年度の実績</td> <td>4件</td> <td>170件</td> <td>174件</td> </tr> <tr> <td>本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)</td> <td>31件</td> <td>253件</td> <td>284件</td> </tr> </tbody> </table>	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	平成25年度の実績	4件	170件	174件	本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	31件	253件	284件
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										
平成25年度の実績	4件	170件	174件									
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	31件	253件	284件									
平成25年度の実績	4件	170件	174件									
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	31件	253件	284件									

1. 事業の背景と目的

(1) 島根県内の空き家の現状

住宅・土地統計調査結果によると、島根県内の空き家の現状は表1のとおりとなっており、空き家数が着実に増加している。平成25年の調査結果では、住宅総数304,200戸の内、44,800戸が空き家となっており、空き家率は14.7%に達している。

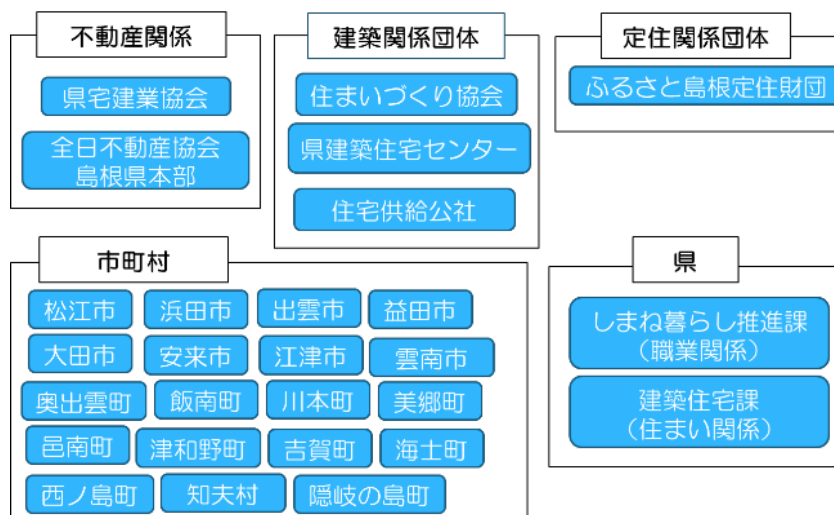
表1 県内の空き家の数について（資料：住宅・土地統計調査）

調査年	住宅総数	空き家	空き家率
平成15年	283,500戸	31,500戸	11.11%
平成20年	295,800戸	44,200戸	14.94%
平成25年	304,200戸	44,800戸	14.70%

(2) 事業の目的

県関係課、すべての市町村及び関係団体で構成する『島根県空き家管理等基盤強化推進協議会』が事業主体となり、市町村を主体に関係団体が連携協力し、全県的な相談体制の構築を図ることとした。

図1 島根県空き家管理等基盤強化推進協議会の構成



2. 事業の内容

(1) 事業の概要

表2 事業概要

事業項目		事業概要
①相談業務に必要となる基礎調査	1) 空き家の相談事例の収集	・空き家管理等基盤強化推進協議会設立総会后、相談事例の収集等を目的としたアンケート調査票を作成し、市町村の空き家担当部局に送付して回答を得た。調査結果の整理・分析等を実施した。
	2) 解体業者等の業界団体の把握	・業界団体を把握し相談対応マニュアルに専門相談窓口として相談内容別に一覧表を掲載した。
②相談員の研修・育成	1) 相談マニュアルの作成	・マニュアル構成案を作成し、①-1) の市町村アンケートの中で内容についての意見を照会した。この結果をもとに、Q&Aを含む相談マニュアル(案)を作成した。
③空き家等所有者への情報提供に資する資料等の作成	1) 相談事例よりQ&Aの作成	・②-1) 相談マニュアルの作成に同じ
	2) ホームページでの公開	・作成した相談マニュアル(案)及び適正管理の啓発用チラシ(案)の内容の一部をホームページで公開した。
	3) 空き家所有者への普及啓発資料作成	・空き家の所有者に配布する啓発及び相談窓口周知用のチラシ(案)を作成した。
④相談事務の実施		・市町村19箇所、宅建センター5箇所、住宅センター1箇所計25箇所において、随時相談対応を実施した。
⑤島根県空き家管理等基盤強化推進協議会の開催		・平成26年7月10日に、島根県空き家管理等基盤強化推進協議会の第1回協議会を開催し、県内の空き家の実態等に係る認識の共有化、市町村及び関係団体等が抱えている問題等に係る意見交換、並びに今年度の事業内容の確認と事業実施にあたっての連携協力体制を整えた。

(2) 事業の概要

交付決定(6月2日)から事業終了までの間の事業の内容と手順は、以下のとおりである。

図2 事業工程表

事業内容	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
①基礎調査		■							
②相談員の研修・育成				■					
③情報提供資料の作成				■					
④相談事務	■								
⑤島根県空き家管理等基盤強化推進協議会		●							

(2) 事業の内容

①相談業務に必要となる基礎調査

1) 空き家の相談事例の収集

空き家相談マニュアル及び空き家所有者向けのチラシ作成にあたっての基礎的情報を得るため、県内19市町村の空き家関係課へアンケート調査を行った。

アンケートの主な内容は、これまでにあった相談対応事例、市町村における空き家の適正管理、活用、除却に係る制度概要や取り組み事例、専門的な相談があった場合に相談したい取次先とその理由、とした。アンケートの回答は以下に示すとおりである。

i) 市町村に寄せられる相談

質問が多い順に表3に整理した。活用については、空き家利用者だけでなく空き家所有者からの売却についての相談が多くあった。管理については、空き家の中でも危険空き家への対応に関する相談が多くあり、除却については、業者紹介や、解体費用についての相談が多くあった。

表3 相談内容

区分	具体的な相談内容
活用	<ul style="list-style-type: none">・空き家を寄付又は売りたい・空き家を紹介していただきたい・空き家を見学したいが、どのような手続きが必要か・空き家をバンク登録したいが、登録可能か、また家財道具はどうしたらよいか・山林及び農地も合わせて売買したい・家財道具や仏壇がある。撤去の仕方や費用、業者を教えてください・空き家の町で買い取った物件の維持経費がかさんでいる・空き家の改修費用が予想以上にかかる・空き家バンク登録の際に売却金額や賃貸金額の相談
管理	<ul style="list-style-type: none">・屋根瓦等の飛散のおそれ・敷地の雑草や樹木が生茂り、敷地外にはみ出し・サッシがなく防犯上よくない・瓦が落ちてきており危ない・空き家のゴミ処分等環境衛生について・空き家バンク成立物件の草刈りなどの維持管理（利用者の負担）
除却	<ul style="list-style-type: none">・解体したいがどの業者にいえばよいかわからない・隣の家が崩れており撤去してほしいとの相談・危険家屋の解体費用が出せない・空き家の所有者が不明で、対処に苦慮する・空き家に動物が住みついている・空き家の管理が大変なため除却し更地にしたいが、除却費に対する補助はないか

ii) 空き家相談窓口の設置状況

アンケート調査の結果、すべての市町村で相談窓口が設置されていた。

19市町村のうち空き家対策別に相談窓口を設置しているのは13市町村、区分せずに1箇所の窓口で対応しているのは6市町村で内訳は表4のとおりである。

表4 市町村における相談対応区分別窓口設置数

区分	市町村数	市町村名
適正管理	12	浜田市、出雲市、益田市、大田市、江津市、安来市、美郷町、邑南町、吉賀町、海士町、西ノ島町、隠岐の島町
活用	12	浜田市、出雲市、益田市、大田市、江津市、安来市、美郷町、邑南町、吉賀町、海士町、西ノ島町、隠岐の島町
除却	13	浜田市、出雲市、益田市、大田市、江津市、安来市、飯南町、美郷町、邑南町、吉賀町、海士町、西ノ島町、隠岐の島町
ワンストップ	6	松江市、川本町、奥出雲町、津和野町、雲南市、知夫村

ii) 市町村における空き家関連の支援制度と取り組み状況（適正管理、活用、除却）

市町村における取り組みは、表5に示すとおり活用に係る取り組みが多く、内容は「空き家バンク」が多いが、空き家の流通促進のための戸建賃貸住宅改修支援や中古住宅の取得支援（松江市）などのほか、川本町では「地域定住支援員」を配置するユニークな取り組みもみられる。空き家の管理については、条例で対応している例が多い。空き家の除却については、松江市・浜田市で空き家の除却補助を用意している。奥出雲町では空き家を買取り改修の上、町営住宅として管理している。

表5 市町村の取り組み

市町名	管理	活用	除却
松江市	・松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例	・空き家バンク ・まちなか住宅団地整備補助制度 ・戸建賃貸住宅改修支援事業 ・中古木造住宅取得等支援事業（改修）	・中古木造住宅取得等支援事業（解体）
浜田市	・浜田市空き家等の適正管理に関する条例	・空き家バンク事業	・危険空き家除却促進事業 ・危険空き家対策事業
出雲市		・空き家バンク	
益田市		・益田市空き家バンク制度 ・空き家バンク登録推進補助金 ・空き家バンク登録支援補助金	
大田市		・空き家バンク制度	・危険家屋の所有者に対し安全措置の指導文書を送付
安来市		・空き家バンク ・空き家改修事業補助金 ・賃貸住宅家賃助成事業 ・中古住宅取得・除却支援事業	
江津市	・空き家の適正管理にかかる条例の制定	・江津市空き家バンク制度	
雲南市		・空き家バンク	
奥出雲町		・空き家を町が買取り、改修をして、戸建の町営住宅としている ・空き家バンク制度	

飯南町		・飯南町定住促進空き家活用住宅の設置及び管理に関する条例 ・飯南町空き家活用促進事業助成金	
川本町		・空き家バンク ・空き家改修補助金 ・地域定住支援員の配置	
美郷町		・定住者用住宅改修事業	
邑南町	・邑南町空き家等の適正管理に関する条例		
津和野町		・空き家バンク制度	
吉賀町		・空き家バンク制度 ・空き家活用型移住促進住宅貸付事業	
海士町			・管理不全な状態の家屋における、調査・指導・勧告・措置命令等
西ノ島町		・西ノ島町定住促進空き家活用住宅の管理運営に関する条例	
知夫村			
隠岐の島町		・隠岐の島町定住促進空き家活用に関する条例	

iv) 専門的な相談があった場合に相談したい取次先とその理由

専門的な相談があった場合に相談したい取次先とその理由は、図2及び表6のようになった。アンケート結果から市町村に空き家所有者から寄せられる相談は、解体費用など様々な内容であることが分かった。今まではその様な相談があった際に対応が難しかったが、専門相談窓口を設置することで市町村も空き家所有者からの相談に対応しやすくなると考える。

図2 相談したい取次先

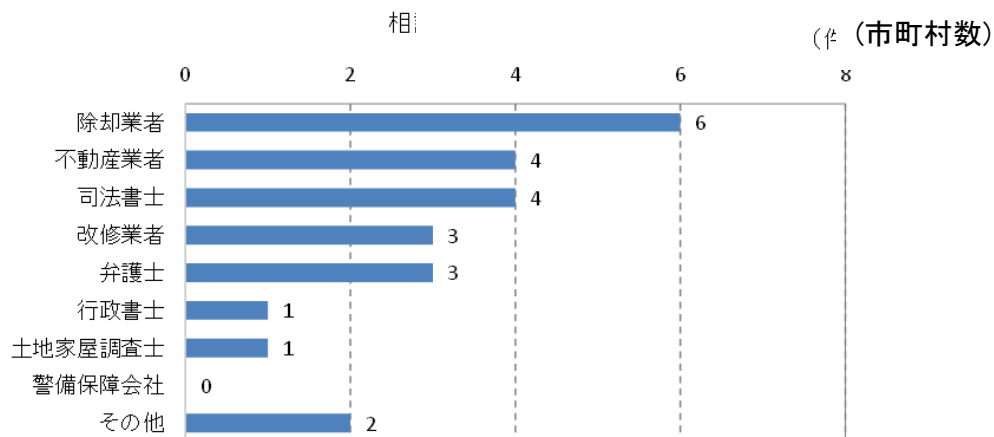


表6 相談したい取次先とその理由

取次先	取り次ぐ理由
除却業者	除却業者の紹介依頼、解体費用の見積相談
不動産業者	売却・賃貸への相談、土地価格などの検証、不動産業者の紹介
改修業者	改修費用の見積り
司法書士	相続問題、財産放棄、法的措置への対応
弁護士	相続問題、行政代執行や危険廃屋など法的措置への対応

2) 解体業者等の業界団体の把握

市町村に空き家所有者から解体についてなど専門的な相談があった際に、取次が出来るように業界団体の把握を行った。把握した団体を①売買・賃貸・維持管理に係る相談、②改修・リフォーム・維持管理に係る相談、③除却に係る相談、④その他、⑤県外の相談窓口の5つに分けて相談対応マニュアルに一覧表を掲載した。

また、空き家管理サービスを行っている業者の一覧表も相談対応マニュアルに掲載し、ホームページにも地域別に掲載した。

②相談員の研修・育成

1) 相談マニュアルの作成

相談窓口の相談員が市町村職員や建築住宅センター職員、宅建センター職員などで相談対応スキルが異なることから、それぞれの窓口で同様の対応ができるように、図3に示す構成で相談対応マニュアル(案)を作成した。

特に市町村担当者の知識向上にも役立つ利用しやすいものにするため、内容は、空き家に係る相談に応じる際に、想定される相談事項とその対応の流れ、相談員が知っておくべき基礎的な知識の他、市町村アンケートで収集した相談事例を基にQ&Aを分かりやすく解説した。

また、市町村において空き家の状況、相談が様々であることから、市町村へ配布し独自のマニュアル作成のガイドラインとして活用できるようにした。

図3 マニュアルの目次

		参考資料	
第1章 空き家の現状と問題点	1	1. 県内の相談対応窓口一覧	49
(1) 島根県の人口・世帯数の推移	1	(1) 一般相談窓口	49
(2) 島根県の空き家戸数および空き家率の推移	2	(2) 専門相談窓口	51
(2) 空き家の発生のプロセス・要因と空き家の問題点	6	(3) その他の相談窓口	53
		(4) 管理代行業者リスト	51
第2章 空き家対策と相談業務		2. 県内の取組事例	55
～施策体系における相談業務のあり方～	9	(1) 市町村の支援制度	55
(1) 空き家対策における役割分担	9	(2) 空き家管理条例	59
(2) 空き家対策の推進に関する特別措置法に基づく今後の対応	10	(3) 県・市町村の取組事例	60
(3) 空き家の実態把握の方法	13	3. 関係法令	70
(4) 行政施策における相談業務の位置づけ	16	4. 空き家関連の国の支援制度(国土交通省)	72
(5) 空き家相談業務のあり方	17	5. その他の参考資料	76
第3章 空き家相談対応の方法	21	(1) 空き家の管理の方法・管理内容	76
(1) 空き家相談窓口へのアクセス等に関する相談対応	22	(2) 空き家の調査方法	76
(2) 空き家対策の取り組みに関する相談対応	24	(3) 空き家を解体する際の留意点	78
(3) 空き家の健康診断等に関する相談対応～所有者	28	(4) 売買の基礎知識	82
(4) 空き家の方針決定に関する相談対応	30	(5) 賃貸化する場合の基礎知識	85
(5) 空き家の維持管理に関する相談対応	32	(6) 相続の基礎知識	88
(6) 空き家の改修・リフォームに関する相談対応	34	(7) 家財や仏壇の取り扱いについて	93
(7) 空き家の解体に関する相談対応	36		
(8) 空き家・土地の売買に関する相談対応～所有者(売り主・買い主)	38		
(9) 空き家(土地)の賃貸に関する相談対応～所有者(貸し主・借り主)	40		
(10) 空き家の寄付に関する相談対応～所有者	42		
(11) 財産相続に関する相談対応～所有者(相続人)	44		
(12) 地域の昔情・要望等に関する相談対応～地域住民	46		

2) マニュアルの使い方

第3章では、空き家に係る相談に応じる際に、想定される相談事項とその対応の流れ、相談員が知っておくべき基礎的な知識、想定される相談内容との回答例で構成している。使い方は図4に示すとおりである。

図4 マニュアルの使い方

<p style="text-align: center;">【相談事項と対応の流れ】</p> <p>想定される相談事項に対する対応の流れをしめしています。専門相談先が見てすぐわかるようになっています。</p>	<p style="text-align: center;">【Q&A】</p> <p>想定される相談内容とその回答例を示しています。</p> <p>頁によっては、想定される相談内容を以下に分けて掲載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者 ・ 地域住民 ・ 空き家利用希望者
<p style="text-align: center;">【基礎知識】</p> <p>相談員が持つておくべき最も基礎的な知識を整理しています。巻末参考資料に補足資料を掲載していますので、必要に応じて参照してください。</p>	

3) マニュアルの内容

マニュアルの内容のうち、空き家の維持管理、改修・リフォーム、解体、売買、賃貸、寄付財産相続及び苦情・要望についての内容は、図5～14のとおりである。

図5 維持管理に関する相談

空き家の維持管理に関する基礎知識

- 維持管理の必要性

住宅は人が住まなくなると日常的な維持管理ができなくなり、様々な要因で不具合が生じ、老朽化が早まります。また、長期間放置され建物が荒廃すると、防災・防犯・衛生・景観等の面で周辺に深刻な影響を与える恐れがあります。
- 維持管理の法的責任

民法第717条で、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、工作物の占有者や所有者が賠償責任を負うと規定されており、空き家管理上の不備が原因で周辺に損害を与えた場合の法的責任は所有者にあります。
- 相続放棄した場合の管理責任

民法940条で、相続の放棄をした場合でも、新たに相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまでは管理責任があることを規定しています。
- 維持管理の内容

空き家の急激な老朽化を防止するためには、定期的メンテナンスすることが必要です。

区分	項目	維持管理の方法	維持管理しない場合の懸念点
内部管理	通風・換気	すべての窓・ドア及び収納扉の開放、換気扇の運転	湿気がカビや害虫の発生原因となり内装材等の劣化が早期に進行
	通水	すべての配水の通水、排水トラップの注水	錆び水が階層による水質悪化、排水トラップの水が寒気による害虫及び下水臭気の侵入
	屋内清掃等	室内の簡単な清掃、窓や扉の建付け確認	カビや害虫を放置すると内装材等の劣化が早期に進行、塵埃不具合を放置すると開閉が困難化
外部管理	郵便物回収	ポスト内の配達物を確認し必要に応じて所有者に転送	空き家であることが分かるとゴミの不法投棄や空き巣・放火・不法侵入の危険性が増大
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やゴミ等の清掃	腐木や雑草の繁茂を放置すると隣接地へ侵入して苦情原因が発生
	草取り・剪定	草取り、庭木の剪定・剪定、超域した枝や葉の伐採	また、害虫の発生や野生動物の生息の誘因となり衛生環境が悪化を誘発
不具合点検	雨水進入	すべての家の雨漏り、吹き込みの確認	雨漏りや吹き込みが気付かずにいると、建物の劣化が早期に進行
	建物損傷劣化	内外仕上・小陸裏・床下・部材の損傷や腐食を点検	仕上げ・部材等の損傷・腐食を放置すると建物の劣化が早期に進行
	設備損傷劣化	電気・屋内設備の損傷や腐食及び漏水を点検	設備の損傷・腐食及び漏水を放置すると機器の故障及び不要な水道料金の支払いが発生

- 維持管理の方法

空き家の所有者が近くに住んでいない場合は、親戚等に頼むほか、民間の管理代行業者に維持管理を委託する方法があります。

住環境の向上と安全の確保を図るためには、維持管理の内容のうち技術的判断を伴うもの、高所作業等の危険を伴うものは専門業者に依頼する方が賢明です。

⇒本マニュアル P29「(3) 管理代行者リスト」参照

図6 維持管理に関するQ&A

《空き家所有者》

Q1 空き家を維持管理しないと何が問題になりますか？

- ・ 空き家を適切に維持管理しない状態が続くと、建物の躯体や設備等の老朽化が進み、景観や衛生上の問題のみならず、瓦や外壁材等の飛散、倒壊事故を起こしかねない危険な状態になります。
- ・ また、住宅の価値が下がり売却や賃貸等の活用が難しくなるとともに、不審者の侵入による治安の悪化や不審火の発生原因となります。

Q2 空き家所有者の管理責任は？

- ・ 「空き家」は個人の財産です。周辺の方々の迷惑にならないよう、所有者等（管理者・占有者を含む）は自分の責任で適正に管理しなければなりません。
- ・ 建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合には、その建物の所有者等は損害賠償責任を負わなければなりません。

Q3 空き家の維持管理は、何をどの程度すればよいのでしょうか？

- ・ 維持管理の内容は前頁に掲載している表のとおりですが、頻度は以下が目安となります。
 - 1週に1回程度～通風・換気、通水・漏水点検、建具の開閉
 - 1月に1回程度～草取り
 - 半年に1回程度～庭木の剪定
 - 1年に1回程度～雨漏り・損傷・腐食など建物不具合の点検

Q4 遠方に住んでいて十分に管理ができません。何かよい方法はありますか？

- ・ 近くに住む信頼できる親族等に謝礼を払ってお願いする方法もありますが、空き家の管理代行サービスをビジネスとする民間事業者がありますので、そこに業務を委託することもできます。
- ・ また、除草シートを敷いたりすると草取りの回数が減るので負担が軽くなります。

Q5 空き家の維持管理を管理代行サービス業者にお願いしたいと思いますが、どのようなサービスを行っているのでしょうか？

- ・ 空き家の急速な老朽化の防止や、隣家への迷惑回避、治安低下の抑止、防災などの観点から、年又は月に何回か訪問し、換気（窓・扉・換など）、通水（台所・浴室・お手洗いなど）、郵便ポストの整理、外周の清掃、室内の簡易清掃、屋根、外壁の損傷、境界線など目視で可能な範囲で点検行われるケースが多いようです。

《地域住民》

Q6 近所の高齢者の方が認知症で、相談する人がいないようです。今でも家の廻りは放ったらかしですが、亡くなったら大変なことになります。何かいい方法はありませんか？

- ・ ケアマネージャー等に相談して、成年後見制度を利用することをお勧めします。後見人として、配偶者又は4親等の親族がいない場合には、第3者である弁護士、司法書士、社会福祉士などがなっている例があります。
- ・ 詳しいことは、家庭裁判所又は県民権司法書会にご相談ください。

図7 改修・リフォームに関する相談

空き家改修・リフォームの相談に関する基礎知識

- 住宅に必要な性能

住宅取引の透明化・円滑化を図るために制定された「住宅の品質確保に関する法律（品確法）」に定める性能表示項目には、構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理への配慮、湿熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮及び防犯があります。既存住宅においても、ストックの質の確保・向上を図るため、これらの評価等級が高くなるよう適切な改修・リフォームに取り組むことが必要です。
- 既存住宅の現況検査及び耐震診断

改修・リフォームを検討する場合は、建築士などの専門家に依頼し、事前に既存住宅の性能を把握する必要があります。この検査方法には、改修工事の必要性など既存住宅の現況を把握するための「現況検査（一時的なインスペクション）」と劣化や不具合の範囲・原因等を詳細に把握するための「既存住宅診断（二次的なインスペクション）」があります。既存住宅の耐震性能を把握するための耐震診断は、「既存住宅診断」に該当します。
⇒【資料編】 P29「③既存住宅の現況検査（インスペクション）」参照
- 改修・リフォームの方法

近年、地震対策、高齢化対策、省エネ対策が強く求められており、耐震診断の結果、耐震性が劣ると判定された住宅における耐震補強、居住性向上に役立つバリアフリー化、省エネ・断熱化改修が特に重要です。実施にあたっては、内部の模様替えと同時に行う耐震改修、屋根の改修に併せた太陽光発電設備の設置、水回りの改修と併せたバリアフリー改修など複合的に組み合わせることでより効率的です。
- 設計者・施工者の選定・契約

事業者の選定については、建築主との間の個別の民事契約になりますので、行政や関係団体が直接関与することはできません。相談窓口を設置する関係団体に切り次いで各業界団体の地域会員名簿の提示を受けるか、「リフォームナビ」等の信頼できる事業者検索サイトを介してアクセスしてもらうか等の方法により、自ら選定してもらうことが適切です。
- リフォーム瑕疵保険

事業者が工事の着工前にリフォーム瑕疵保険に加入すると、工事部分の瑕疵担保責任を履行した場合にその損害が補填されます。一般の工事請負契約に基づく瑕疵保証期間は1年ですが、構造耐力上主要な部分や雨水進入部分については5年の保証がありますので、付保工事は消費者にとっては安心できるものになります。
⇒【資料編】 P35「② 瑕疵について」参照

図9 解体に関するQ & A

【空き家所有者】

Q1 空き家の解体を考えています。どのようなことに注意すればよいでしょうか？
 ・壁・床面積が80㎡以上の建築物の解体工事を行う場合には、発注者（建築主）は、解体工事を着工する7日前までに建設リサイクル法に基づく事前届出書を知事又は特定の市町長に提出する必要があります。
 ・また、解体工事の後は、減失投棄が必要です。工事着工後、速やかに土地家屋調査士に相談してください。

Q2 解体業者を選ぶ際に注意すべきポイント何ですか？
 ・建設リサイクル法に基づく事前届出書が必要な解体工事を実施する場合は、建設業許可が解体工事登録者、500万円以上の解体工事を実施する場合は、建設業許可が必要です。工事を発注する前に事業者の施工の可否を確認してください。
 ・詳しくは、近くの県土整備事務所等にお問い合わせください。

Q3 空き家の解体費用は、いくらくらい必要でしょうか？
 ・解体工事費の費用は、大型車両・重機のアクセス状況や家財道具の有無などによって異なりますが、木造住宅の場合で3～5万円/坪（付帯工事除く）程度が目安となります。
 ・また、浄化槽の場合は、戸当たり50～80万円が目安となりますので、詳しくは（一財）鳥根県産業廃棄物協会へお問い合わせください。

Q4 廃棄を壊したいのですが、解体費用の助成制度はありますか？
 （老朽危険空き家の除却又は耐震改修事業における危険住宅の除却に係る助成制度等を実施している市町村は、制度紹介又は担当部署への取次）

Q5 空き家を活用する場合と取り壊す場合で、固定資産税はどのように変わりますか？
 ・老朽化した空き家にも住宅用地の特例は適用されているため、解体して更地にすることで土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなる可能性があります
 ・なお、空き家対策推進特別措置法が平成26年11月に成立し、特定空き家等については、固定資産税の軽減措置を見直し議論が進んでいます。
 ⇒【資料編】 P32「①固定資産税の留置点」参照

Q6 抵当権のついた空き家を解体できますか？
 ・抵当権が設定されている場合は、抵当者の承諾が必要になります。
 ・承諾を得ずに解体すると、損害賠償請求を起こされる可能性があるため、必ず残債を確認し、借金の返済や抵当抹消の手続きを行った上で工事に着手して下さい。

図8 改修・リフォームQ & A

【空き家所有者】

Q1 空き家が古くなり地震性に不安があります。どうしたらよいでしょうか？
 ・昭和56年以前の旧耐震基準で建設された住宅は、耐震性に問題がある可能性がありますので、耐震診断することをお勧めします。耐震診断の方法など専門的なことは、（一社）鳥根県建築士事務所協会などに相談してください。
 ・なお、耐震診断の費用は、一般的な戸建住宅で10万円程度が目安となります。

Q2 老朽化した空き家を改修したいのですが、どこをどう直せばよいかわかりません。誰かに頼んで調査することはできますか？
 ・既存住宅の現況調査を行うことをお勧めします。専門知識を有する既存住宅現況検査技術者が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所などを調査し報告します。詳細については、（一社）鳥根県建築士事務所協会などに相談してください。

Q3 既存住宅のリフォームを考えていますが、一般的にどういった改修をすべきですか？
 ・老朽化箇所を当初の状態に復元する維持修繕的なリフォームの他に、近年は既存性能を向上させるための耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修などが政策的に求められており、これらの工事費用に対する国、県、市町村による助成措置がある場合もあります。
 ・改修方法等に関する詳細は、建築団体に設置された専門相談窓口にご相談ください。

Q4 空き家改修をしたいのですが、どこかよい業者を紹介して頂けませんか？
 ・建築主とリフォーム業者との民事契約ですので、特定の業者を紹介することはできません。当地域に事務所を置く建築団体を紹介しますので、会員名簿から自分でお選びください。

Q5 空き家は、改修しないと売買や賃貸をすることができませんか？
 ・空き家を活用するに当たっては改修が必要な場合が少なくありませんが、費用の負担については契約の当事者間で決めることになります。
 ・売買物件の場合は、修繕せずにそのまま売却するケースが多いようですが、賃貸の場合は、建物の構造にかかる箇所や建物に付属する電気設備・給排水設備などを売主の負担で修繕して貸し出すケースが多いようです。

Q6 空き家改修工事で瑕疵が生じた場合、施工者とのトラブルに備えるための何かよい方法はありますか？
 ・木造住宅の場合は、工事請負契約において1年の瑕疵担保期間が設定されますが、さらに安心なものとするためには、施工業者の負担で「リフォーム瑕疵保険」に加入してもらうことをお勧めします。加入すると、構造耐力上主要な部分や雨水進入部分に生じた瑕疵については5年間の保険金がありますので、施工業者による瑕疵補修が円滑に進みます。
 ・保険の詳細については、（一財）鳥根県建築住宅センターにご相談ください。

【空き家利用希望者】

Q7 空き家を借りていますが、自分たちで改造しても後で直せば問題ありませんか？
 ・貸主の承諾を得た場合は、建物の増築、改築、改造等が可能です。その際、過去の現況復旧が条件となる場合があります。

図10 売買のQ & A

【空き家所有者（売り主）】

Q1 親から相続した空き家を売る予定ですが、どうしたらよいでしょうか？
 ・また、売買価格はどのように決めたらよいでしょうか？
 ・登記簿の表示に基づいて売買契約をします。事前に相続登記（所有権移転登記）を完了する必要があります。また、一括売買であれば所有者個人でもできますが、買い手との間のトラブルを防止するためには、宅建業者に仲介してもらうことが好ましいでしょう。
 ・売買価格は周辺相場を見ても自分で決めることもできますが、宅建業者に依頼して評価してもらった方が適切です。

Q2 空き家を売却したいが、どうすれば買い手が見つかりますか？
 ・広く広告するためには、宅建物取引業者に仲介を依頼することが一般的です。また、仲介には「一般媒介契約」という方法もあり、1つの宅建業者に限らず、同時に複数の宅建業者に依頼することも可能です。
 ・他に、当市町村の空き家バンクや県の「ゆーあいしまね」に登録し、県外のUターン者に情報提供することも効果的です。

Q3 宅建業者に売買の仲介を頼みたいのですが、どこか紹介いただけませんか？
 ・また、仲介の報酬額はいくらかかりますか？
 ・売り主と宅建業者との民間の契約になりますので、行政が関与することはできません。協会員の名簿がありますので、その中からご自分で選んで下さい。
 ・仲介手数料は、国の告示で上限額を定めていますので、宅建業者にご確認ください。

Q4 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？
 ・譲渡所得は、売却して得た利益（売買価格から取得価格と譲渡費用を差し引いた額）に課税されます。ただし、居住の用に供しなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すれば、3千万円の特別控除があります。
 ・また、家を取り壊し更地にしてから売却を行った場合でも、上記に加え、その更地の売却にかかる契約が家を売却してから1年以内に締結されている場合は、家がなくとも特別控除の適用が可能です。
 ・詳しい内容については、お近くの税務署か中国税理士会鳥根県連合会にご相談ください。

【空き家希望者（買い主）】

Q6 空き家を購入する際に、隠れた不具合がないか不安です。安心できる保険制度について教えてください。
 ・宅建業者から既存住宅を購入する場合は、宅建業法により2年間の瑕疵担保責任が義務づけられており安心です。（個人間の売買では瑕疵担保責任の義務づけがありません。）
 ・他に、「既存住宅売買瑕疵保険」に加入した物件を購入することをお勧めします。これは、売主である宅建業者又は個人間売買における検査機関が、買主に対して瑕疵に係る損害賠償責任を負い、その保証責任に対して保険法人が保険金を支払うものです。
 ・保険の対象や保険の期間は保険法人によって異なりますので、詳しくは（一財）鳥根県建築住宅センターにお問い合わせください。

図 1 1 賃貸に関する Q & A

<p>《空き家所有者（貸主）》</p> <p>Q1 空き家を借りたいのですが、どうしていいかわかりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> 借家を経営するのに免許などはありませんが、借り主との適正な契約やトラブル防止のためには不動産取引免許のある宅建業者に媒介を依頼する方がよいでしょう。 また、宅建業者に頼めば、物件を一般に広く広告することができます。 <p>Q2 借家の家賃はどうして決めたらよいでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の立地条件・周辺環境、建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。（公社）鳥根県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会鳥根県本部である程度の相場を教えてもらえますが、最終的には貸主の判断で希望賃料を決定するケースが多いようです。 <p>Q3 宅建業者に賃貸の媒介を頼みたいのですが、どこか紹介していただけますか？ また、仲介手数料はいくらですか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸主と宅建業者との民間の契約になりますので、行政が関与することはできません。（公社）鳥根県宅地建物取引業協会又は（公社）全日本不動産協会鳥根県本部協会の会員名簿の提示を受けて、その中から自分で選んでください。 仲介手数料は、国の告示では1ヶ月の家賃が上限となっていますので、宅建業者に確認してください。 <p>Q4 建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出すことは可能でしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の中に荷物が残っている場合、基本的には空き家の持ち主が荷物の移動や処分をすることにります。その家財に対しても契約行為が発生することとなるので、所有者の家財等私有財産は建物に残さないのが通常です。 どうしても家財道具を置かざるを得ない場合は、1カ所に集め置をかけるなど、紛失によるトラブル防止を図る必要があります。 <p>Q5 空き家は、改修しないと賃貸をすることができませんか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家を活用するに当たっては改修が必要な場合が少なくありませんが、費用の負担については契約の当事者間で決めることになります。 賃貸の場合は、建物の構造にかかる箇所や建物に付属する電気設備・給排水設備などを借主の負担で修繕して貸し出すケースが多いようです。
<p>《空き家所有者（借り主）》</p> <p>Q6 空き家情報はどこで入手できますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 中山間地域の古民家などは、市町村の空き家バンクや県の「ゆーあいまね」から探すことができます。 市街地の物件は、地域の宅建業者の取扱物件や（公社）鳥根県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会鳥根県本部の物件情報を調べてください。 <p>Q7 空き家を案内してもらうことは可能でしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 予め連絡を取れば空き家を案内してもらえる場合がありますので、空き家バンクの場合は当市町村の相談窓口、民間の物件についてはそれぞれの宅建業者にご連絡ください。

41

図 1 2 寄付に関する Q & A

<p>Q1 実家が空き家となっていますが、相続する気はなく、出来れば地域の方々に利用してもらいたいと思っています。寄付したいのですが、どこに相談すればよいでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家を受け取る側である地域住民の利用ニーズがあること、その空き家が利用できる状態にあることが必要です。そうでない場合には、不動産を現金化しても良いという条件などが無いと、空き家を維持管理する責任と費用負担の問題から寄付を断られる可能性があります。 担当部署は〇〇課の〇〇係、担当者は〇〇主事です。転送しますので、詳細については、そちらにご相談下さい。 <p>Q2 行政が寄付を受け付ける条件としては、どのようなことがありますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 例えば、浜田市の危険空き家対策事業の例では、「都市計画の用途地域内にある、適正に管理されず防災上周囲に対して危険性が高い空き家であって、地域住民と協力して除却後の土地の有効利用が望まれるもの」としています。 鳥根県の公有財産の取得、管理及び処分に関する規則では、次のように規定されています。 <p>《参考》 公有財産の取得、管理及び処分に関する規則（鳥根県規則抜粋） （財産取得の制限）</p> <p>第12条 私権の設定その他により制限の付されている物件又は権利は、取得してはならない。ただし、取得後、直ちに当該制限を排除できる見込みがある場合又は当該制限の付されている物件若しくは権利を取得しても県が損失を受けるおそれがないと知事が認める場合は、この限りでない。</p>

43

図 1 3 財産相続に関する Q & A

<p>Q1 親が住んでいた家が空き家となり、相続について考える必要に迫られています。どのようなことに気を付ける必要がありますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> まず、相続する権利のある者が誰であるかを明らかにし、相続する意思があるかどうか確認する必要があります。 土地・建物の売却や建物の除却処分をする場合には相続人の合意が必要になるため、相続人が複数存在する場合は手続きが進みにくくなる恐れがあり特に注意が必要です。 <p>Q2 相続した住宅を処分したいと思っています。どこに頼めばよいでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 売却する場合、宅建業者に仲介を依頼することが一般的です。近くに適当な宅建業者がない場合や業務を断られた場合は、「空き家バンク」に登録して購入希望者を探す方法もあります。 <p>Q3 家財の処分の方法は？</p> <ul style="list-style-type: none"> 家財の処分については、ごみ収集ルールに従って処分してください。収集できないごみや粗大ごみの処理手数料については、担当部署である〇〇課〇〇係にご相談下さい。 <p>Q4 仏壇の取り扱いはどうすればよいでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 仏壇は、その仏壇に祀られていた先祖の魂を別の場所に移し替える「精・抜き」「魂抜き」「閉眼供養」などの法要を行って処分しますが、宗派などによって異なることや、法要と引取りをまとめてお願いできる場合もありますので、菩提寺や仏壇店にお問合せください。 神棚は、神社でお祓い・御霊を抜いていただき、お焚き上げという流れが一般的です。こちらも宗派によって異なりますので神社に相談してください。 <p>Q5 空き家を相続しましたが、遺品などの処理はどうすればよいでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 遺品や家財などの整理は、予想以上に大変です。特に、遠方に居住している場合やご自身が高齢などの場合は、精神的にも身体的にも大変負担が大きくなります。 近年、遺品整理回収し、その後のリサイクルや廃棄を行う遺品整理ビジネスが拡大しています。これらのサービスを利用することも考えられます。利用する場合は、引越などと同様、複数の業者から見積りをとり、料金などを比較することが重要です。 <p>Q6 相続放棄すれば、空き家の管理はしなくてすみますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 民法第938条では、相続人による相続放棄を認めています。しかし、相続を放棄することで相続財産の管理義務は消滅するため、空き家の相続人が相続を放棄した場合、空き家が適切に管理されない状態に陥るおそれがあります。このため、民法第940条では、相続を放棄した者に対して、新たな相続人が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。 すなわち、空き家を相続放棄したとしても、新たな空き家の相続人が空き家を管理できるまでは、管理責任が継続することになります。
--

45

図 1 4 苦情・要望等に関する Q & A

<p>Q1 親が住んでいた家が空き家となり、相続について考える必要に迫られています。どのようなことに気を付ける必要がありますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> まず、相続する権利のある者が誰であるかを明らかにし、相続する意思があるかどうか確認する必要があります。 土地・建物の売却や建物の除却処分をする場合には相続人の合意が必要になるため、相続人が複数存在する場合は手続きが進みにくくなる恐れがあり特に注意が必要です。 <p>Q2 相続した住宅を処分したいと思っています。どこに頼めばよいでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 売却する場合、宅建業者に仲介を依頼することが一般的です。近くに適当な宅建業者がない場合や業務を断られた場合は、「空き家バンク」に登録して購入希望者を探す方法もあります。 <p>Q3 家財の処分の方法は？</p> <ul style="list-style-type: none"> 家財の処分については、ごみ収集ルールに従って処分してください。収集できないごみや粗大ごみの処理手数料については、担当部署である〇〇課〇〇係にご相談下さい。 <p>Q4 仏壇の取り扱いはどうすればよいでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 仏壇は、その仏壇に祀られていた先祖の魂を別の場所に移し替える「精・抜き」「魂抜き」「閉眼供養」などの法要を行って処分しますが、宗派などによって異なることや、法要と引取りをまとめてお願いできる場合もありますので、菩提寺や仏壇店にお問合せください。 神棚は、神社でお祓い・御霊を抜いていただき、お焚き上げという流れが一般的です。こちらも宗派によって異なりますので神社に相談してください。 <p>Q5 空き家を相続しましたが、遺品などの処理はどうすればよいでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 遺品や家財などの整理は、予想以上に大変です。特に、遠方に居住している場合やご自身が高齢などの場合は、精神的にも身体的にも大変負担が大きくなります。 近年、遺品整理回収し、その後のリサイクルや廃棄を行う遺品整理ビジネスが拡大しています。これらのサービスを利用することも考えられます。利用する場合は、引越などと同様、複数の業者から見積りをとり、料金などを比較することが重要です。 <p>Q6 相続放棄すれば、空き家の管理はしなくてすみますか？</p> <ul style="list-style-type: none"> 民法第938条では、相続人による相続放棄を認めています。しかし、相続を放棄することで相続財産の管理義務は消滅するため、空き家の相続人が相続を放棄した場合、空き家が適切に管理されない状態に陥るおそれがあります。このため、民法第940条では、相続を放棄した者に対して、新たな相続人が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。 すなわち、空き家を相続放棄したとしても、新たな空き家の相続人が空き家を管理できるまでは、管理責任が継続することになります。
--

45

③空き家所有者への情報提供に資する資料等の作成

2) ホームページでの公開

昨年度開設した本事業のHPを更新した。更新の主な内容は、(島根県内の空き家の現状、事業の目的、管理業者リスト等)を追加した。追加した内容については丸印で囲っている。

今後、完成したマニュアル等を掲載し、空き家の所有者等が空き家についての相談がしやすい環境を整備する。

図 15 空き家HPトップ



図 16 島根県内の空き家の現状

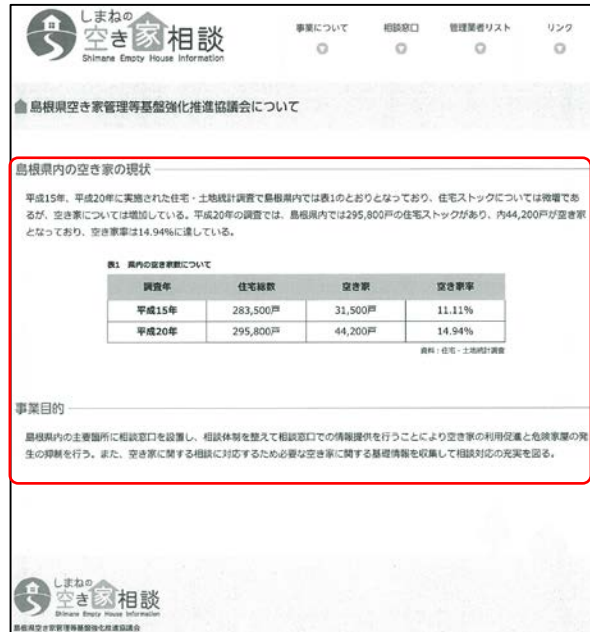


図 17 相談窓口



図 18 空き家管理サービス業者一覧



④相談事業の実施

空き家相談窓口は、空き家相談の総合受付、一般的な相談対応及び専門相談窓口への取り次ぎ等の業務を行う「一般相談窓口」、並びに不動産取引、改修・解体工事及び相続・登記等の専門的相談に対応する「専門相談窓口」の2種類の相談窓口を県内各地に設置することとした。

一般相談窓口については、昨年度は県の東西部と隠岐の3カ所に相談窓口を設置したが、今年度は図2-1及び表7のとおり、島根県内すべての市町村19カ所（うちワンストップ窓口は6ヶ所）、宅建センター5カ所及び建築住宅センター1カ所の計25カ所（うちワンストップ窓口は12ヶ所）に一般相談窓口を設置し、空き家所有者、空き家所有者及び地域住民等から多様な相談に対応することとした。

また、専門相談窓口は、専門内容に応じて表8のとおり設置することとしており、連携の円滑化に向けた調整を進めている。

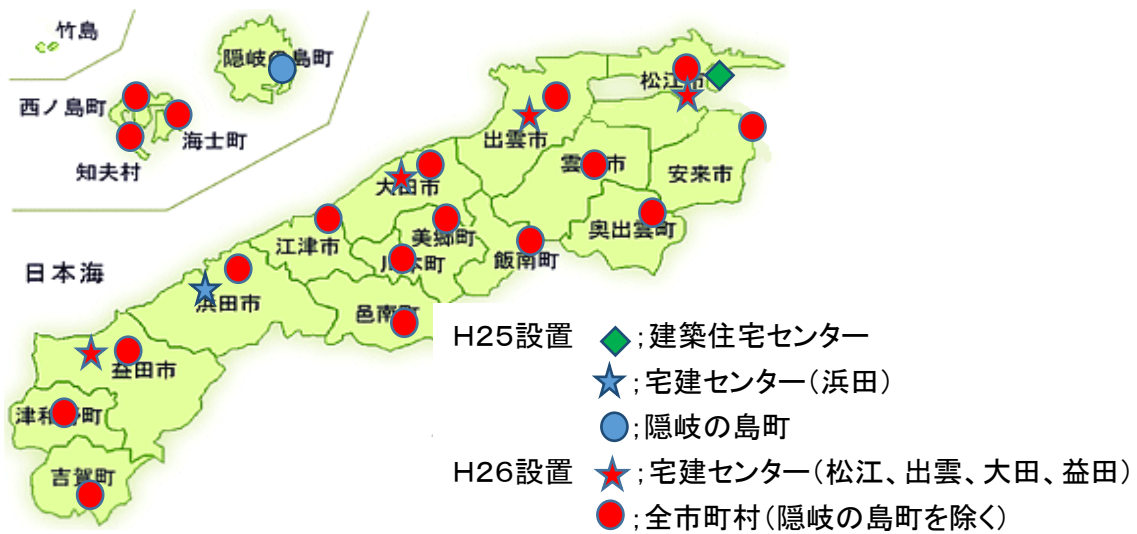


図2-1 島根県内の相談窓口

一般相談窓口は、地域住民に最も身近で相談しやすい市町村を「総合相談窓口」として位置づけ、これを住宅センター及び宅建センターがフォローする体制とし、専門的な内容は専門相談窓口で円滑に取り次ぐシステム（図2-2）を県全体で構築する。

相談対応は、面談、電話、メール、FAX等の方法で受け付け、相談シートに記入して相談内容及び対応状況等を記録するとともに、窓口相互に情報共有する仕組みを今後検討する。

図2-2 相談窓口対応フロー図

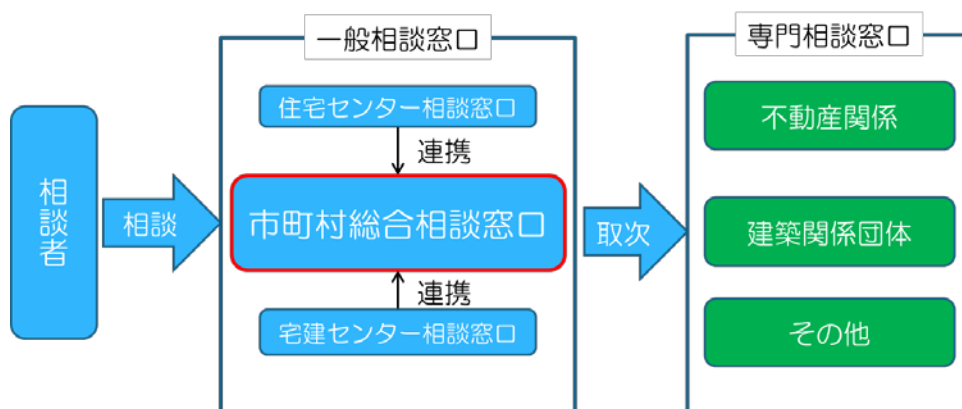


表7 市町村総合相談窓口一覧表

自治体名	担当部署名	連絡先	ワンストップ° 窓口
松江市	歴史まちづくり部都市政策課住宅政策係	0852-55-5099	○
浜田市	地域政策部政策企画課	0855-25-9200	
出雲市	総合政策部縁結び定住課定住支援センター	0853-21-6629	
益田市	政策企画局 人口拡大課	0856-31-0173	
大田市	政策企画部地域振興課定住推進室	0854-82-1600	
安来市	定住企画課	0854-23-3059	
江津市	都市計画課	0855-52-2501	
雲南市	地域振興課	0854-40-1013	○
奥出雲町	地域振興課	0854-54-2524	○
飯南町	産業振興課	0854-76-2214	
川本町	まちづくり推進課	0855-72-0634	○
美郷町	定住推進課	0855-75-1212	
邑南町	定住促進課	0855-95-1117	
津和野町	つわの暮らし推進課	0856-74-0092	○
吉賀町	企画課	0856-77-1437	
海士町	建設課管理係	08514-2-1825	
西ノ島町	地域振興課定住促進係	08514-7-8777	
知夫村	観光振興課	08514-8-2211	○
隠岐の島町	定住対策課定住対策係	08512-2-8570	

表8 専門相談窓一覧表

専門内容	関係団体名	専門内容	関係団体名
売買・賃貸	(公社)島根県宅地建物取引業協会	改修・リフォーム	(一社)島根県古民家再生協会
	(公社)全日本不動産協会島根県本部	解体処分	(一社)島根県産業廃棄物協会
	各地宅建センター	その他	中国税理士会島根県支部
改修・リフォーム	(一社)島根県住まいづくり協会		島根県行政書士会
	(一社)島根県建築技術協会		島根県司法書士会
	(一社)島根県建築士会		島根県土地家屋調査士会
	(一社)島根県建築事務所協会		

1) 相談実績

相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数は、表11のとおりである。相談窓口別の件数としては、市町村及び宅建センターの実績はなく、すべて住宅センターの実績となっている。

この理由としては、住宅センターは運営する空き家情報サイト“ゆ-あいしまね”や総合的な住宅相談機関としての存在が広く県内外に認知されているのに対し、他の窓口についてはチラシ配布等の周知活動が不十分であることや記録集計体制が整備されていないためであると考えられる。

相談件数の傾向としては、相談者は空き家利活用希望者が約9割で、そのうち売買及び賃貸に関して電話、メールで相談されたものが約7割を占めている。

表11 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26年6月2日

		相 談 方 法					計
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	その他 ^{※4}	
空 き 家 所 有 者 本 人	管 理	1	0	1	0	0	2
	売 買	4	6	0	1	3	14
	賃 貸	2	1	1	0	0	4
	解 体	0	0	0	0	0	0
	上記以外 ^{※2}	1	0	0	1	0	2
	複 合 ^{※3}	2	1	0	0	0	3
	小 計	10	8	2	2	3	25
所 有 者 本 人 以 外 ^{※1}	管 理	0	0	0	0	0	0
	売 買	1	0	1	1	1	4
	賃 貸	0	0	0	0	0	0
	解 体	0	0	0	0	0	0
	上記以外 ^{※2}	1	0	0	0	0	1
	複 合 ^{※3}	1	0	0	1	0	2
	小 計	3	0	1	2	1	7
空 き 家 利 用 希 望 者	管 理	0	3	0	0	0	3
	売 買	14	62	3	10	0	89
	賃 貸	39	58	3	14	0	114
	解 体	0	0	0	0	0	0
	上記以外 ^{※2}	0	3	0	4	0	7
	複 合 ^{※3}	8	15	2	15	0	40
	小 計	61	141	8	43	0	253
合 計	管 理	1	3	1	0	0	5
	売 買	19	68	4	12	4	107
	賃 貸	41	59	4	14	0	118
	解 体	0	0	0	0	0	0
	上記以外 ^{※2}	2	3	0	5	0	10
	複 合 ^{※3}	11	16	2	16	0	45
	計	74	149	11	47	4	285

※ その他は、家族・友人、UIターン住宅相談員

相談者が相談窓口等を知った方法別の件数は、表 1 2 のとおりである。

表 1 1 の全相談件数のうち、相談窓口で対応した件数が約 8 割、出前相談会等で対応した件数が約 2 割となっている。

相談窓口等を知った方法については、相談窓口対応 2 3 7 件のうち、ホームページが約 7 割、行政機関及び連携団体が合わせて 3 割となっており、それ以外は僅かである。また、それを相談者の内訳に見ると県外者からの相談が約 7 割となっており、住宅センターの情報サイト及び総合相談の存在が県外に広く認知されていることが分かる。

出前相談会等における相談では、すべて連携団体からの紹介となっている。これは（公財）ふるさとしまね定住財団が主催する県外の U I ターンフェアに参加し、定住相談の一環として住宅希望者等に対して空き家情報の提供や一般的な住宅相談を実施したものである。

表 1 2 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成 26 年 6 月 2 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	家族または友人、U I ターン住宅相談員	
相談窓口	都道府県内在住者	55	1		13	2			2	73
	都道府県外在住者	105	2	5	18	33			6	169
	計	160	3	5	31	35			8	242
出前相談会等	都道府県内在住者									
	都道府県外在住者					47				47
	計					47				47

2) 相談事例


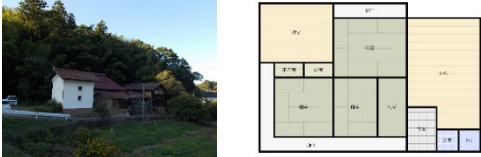
表 1 1 の空き家所有者本人及び所有者本人以外の家族等からの相談の合計 3 1 件の内、主な相談事例は次のとおりである。

事例 1、3、4 については、県内、県外の相談者とも共通して、空き家を自ら管理をすることが大変なため売却又は賃貸したいという相談であり、U I ターン相談員に対応をお願いしている。

事例 2 については、住まいの老朽化の問題、除却した場合の再利用の問題、U ターンした場合の就職の問題が絡んだ複合的な相談であり、相談窓口でも対応に苦慮する事例である。

事例 5 については、空き家の雨漏りを修繕して貸し出す経済的な余裕がないため、これを入居者負担で賃貸したいという相談である。県内には高齢者が所有する老朽空き家が多いため、このようなケースが多いものと推測されるが、何らかの支援誘導策が必要であると考えられる。

表 1 1 空き家管理に関する相談事例

	相 談 者		相 談 内 容	相 談 対 応
	相 談 者 の 住 所	空き家の 所 在 地		
1	県 外	A 市	県内に所有する農地、山、古民家の維持・管理がだんだん難しくなってきた。 将来的には処分をしたいが、当分は賃貸で空き家等貸したい。	しまねU I ターン住宅相談員を紹介して相談員が現地確認 相談対応を継続中
2	県 外	B 市	高齢の母が所有する住まいが県内にある。 水周りを改修したが雨漏りがひどく、維持が難しい。 町中なので解体して駐車場と考えたが立地的に難しい。Uターンして同居も考えたが仕事がない。	U I ターン相談会（東京会場）相談事例 解決が難しい内容であり対応に苦慮、状況を見てB市又は住宅センターの窓口直接向談するよう回答
3	県 外	B 市	県内に所有する空き家がある。 帰省して空気を入れ替えたり、庭の手入れをしているが、管理が難しくなった。売却を考えている。 	しまねU I ターン住宅相談員が現地確認し、HP情報サイト“ゆ-あいしまね”で公開、併せて松江市の空き家バンクにも登録（その後、B市内の方が購入）
4	B 市	C 町	C町に所有する空き家（戸建て住宅）を地元の方に借りて住んでいただいていたが、管理が難しくなってきたので売却を希望したい。 	C町在住のしまねU I ターン住宅相談員が現地確認し、HP情報サイト“ゆ-あいしまね”で公開中
5	B 市	B 市	所有する空き家を誰か住んでもらいたいが、雨漏りがするので入居される方が自由に改修して欲しい。 	しまねU I ターン住宅相談員が現地確認し、HP情報サイト“ゆ-あいしまね”で公開中 雨漏りがひどく、多額の改修費用を要する物件

3) UIターン希望者の定住件数

表11の空き家利用希望者からの相談件数253件は、住宅センターの空き家情報サイト“ゆーあいしまね”で公開した物件に対する相談となっている。このうち県外在住者からの相談で成約に至った件数は、表14のとおり40件となっており、賃貸住宅（戸建てを含む）の割合が高くなっている。

これを、転入先地域別、世帯主の年齢別、相談ルート別に分類すると、表15～17のとおりである。

表14 島根県内に定住したUIターン希望者の住宅種別

住宅種別	賃貸住宅	売買住宅	宅地購入	合計
件数	25	15	0	40
割合	63%	38%	0%	100%

註) 賃貸住宅25件の内訳は、共同住宅入居12件、戸建住宅入居13件
 売買住宅15件は、すべて戸建住宅

表15 島根県内に定住したUIターン希望者の転入先地域

転入先地域	松江 安来	雲南 奥出雲	出雲	大田	江津	益田	隠岐	合計
件数	25	4	3	3	2	2	1	40
割合	63%	10%	8%	8%	5%	5%	3%	100%

表16 島根県内に定住したUIターン希望者の年齢

世帯主の年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代	その他	合計
件数	6	12	3	4	5	1	9	40
割合	15%	30%	8%	10%	13%	3%	23%	100%

表17 島根県内に定住したUIターン希望者の住宅相談先

相談ルート	①相談員	②市町村等	③民間住宅	合計
件数	21	11	8	40
割合	53%	28%	20%	100%

註) 相談ルート①；センターからUIターン住宅相談員を紹介して成約に至ったもの
 相談ルート②；センターから市町村又は公営住宅窓口に取り次いで成約に至ったもの
 相談ルート③；センターからUIターン住宅相談員を介して、他の民間業者の物件が成約に至ったもの

⑤島根県空き家管理等基盤強化推進協議会の開催

平成26年7月10日、県内における空き家の適正管理又は活用若しくは解体に係る施策の推進を図り、魅力あるまちづくりと定住の促進に寄与することを目的とした県関係課、全市町村及び関係団体が参加する「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会」を設立した。

この協議会において、県内の空き家の実態等についての認識を共有するとともに、市町村、関係団体等が抱えている問題等について意見交換し、今年度の事業内容の確認と事業実施にあたっての連携協力体制を整えた。

図23 設立総会及び第1回協議会の様子



3. 事後評価

①相談業務に必要な基礎調査

市町村アンケートについては、市町村で実際にあった空き家の管理・活用・除却についての相談事例や取り組み、マニュアルに入れて欲しい内容、協議会への期待、要望などを知ることができ、チラシ及びマニュアル作成に大いに参考になった。

②相談員の研修・育成

今年度事業として、相談員マニュアルを活用した相談員研修を県内各地で実施する予定であったが、記載内容の見直しとそれに伴う作業スケジュールの遅れ、また年末から年明けに掛けて関係者の都合により十分な意見調整の機会が設けられなかったことなどの理由により、マニュアルを完成することができず結果的に開催に至らなかった。

相談対応マニュアル（案）については、相談対応の流れ、空き家対策の基礎知識及びQ&Aを見開きで分かりやすく掲載することとしており、はじめての相談員でも相談対応の方法が理解しやすくスキル向上に役立つツールとなった。

③空き家所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家所有者啓発用チラシを作成して関係機関及び空き家所有者等に配布する計画であったが、相談対応マニュアルと一体的に作業を進めていた関係上、マニュアルと同様に年度内に印刷して配布する状況に至らなかった。

このため、チラシ（案）作成までの事業となったが、空き家所有者がとるべき対策や相談内容を分かりやすく例示し、各地域の相談窓口の所在、連絡先も掲載するものとなったため、来年度から意識啓発及び相談窓口の周知のための事業を実施するための準備としては十分効果があるものになったと考えている。

④相談事業の実施

相談事業の実施については、住宅センターに相談が偏る結果となった。その理由は、住宅センターはこれまでUIターナー向けに空き家情報の収集と発信を行っており一般に広く周知されているが、その他の相談窓口については、十分に周知されていないためではないかと考えている。

今後は、空き家所有者への啓発用チラシの配布やHP掲載等を通じて、市町村総合相談窓口及び住宅センター相談窓口の周知に努めていく必要がある。

4. 今後の課題

①空き家相談体制の再構築

空き家等対策等の推進に関する特別措置法の施行に伴い、市町村によっては空き家対策に係る組織改編又は担当部署の変更等がなされようとしている。これに伴って市町村の総合相談窓口を変更する必要があるとともに、市町村からの専門相談窓口への取次が円滑に行われるよう、専門相談窓口を設置する関係団体との連携強化をさらに図る必要がある。

②空き家所有者の啓発及び相談窓口周知

空き家所有者啓発用のチラシを活用し、積極的に意識啓発及び窓口周知のための活動を展開することになるが、チラシの効果的な配布方法について検討する必要がある。

また、チラシの内容については、今回の作成案の他に、特定空き家所有者向けのものや維持管理に係る一般知識の普及を目的としたものなど目的に応じて活用できるよう、複数のチラシを作成する必要があるものと考えている。

③相談員の研修・育成

相談対応マニュアルを出来るだけ早く完成させ、当初の計画どおり、これを活用した市町村向けの相談員研修会を県内各地で開催する。また、現行の相談シートを各相談窓口相互の情報共有と集計がしやすいものに見直し、研修会で記載方法等の周知を図りたいと考えている。

5. 今後の展開

平成27年3月10日に第2回「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会」を開催し、今回作成した相談対応マニュアル（案）及び空き家所有者啓発用チラシ（案）の内容及び配布活用方法等について意見交換し、年度内にマニュアル及びチラシの印刷原稿を決定し来年度の準備をする予定である。

また、今後の事業展開としては、上述の「今後の課題」について取り組むとともに、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく様々な施策が連携して推進されるよう、広域的な施策調整の場としての役割を担っていくことも検討する必要がある。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成26年3月25日		
代表者名	空き家管理等基盤強化推進協議会 会長 吉田恭之		
連絡先担当者名	島根県建築住宅センター 飯田千晶		
連絡先	住所	〒690-0883	島根県松江市北田町35番地3 建築会館内
	電話	0852-26-4577	
ホームページ	http://www.simajyu.jp		