

A-9 山口県空き家相談体制整備事業			
事業主体	山口県ゆとりある住生活推進協議会		
対象地域	山口県		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山口県全域を対象とした空き家管理等の相談及び診断体制を県、建築士会、建築住宅センター、宅地建物取引業協会等と連携して整備。</li> <li>・相談窓口1箇所（県のきらめき住まいづくりセンター）で全県の相談に対応。</li> </ul>		
相談体制件数の目標	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	575件（市町の相談実績） 0件（本事業相談窓口）		575件 0件
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	42件（本事業相談窓口）	6件（本事業相談窓口）	48件

## 1. 事業の背景と目的

「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）によると、山口県の空き家総数は114,400件（空き家率16.2%）、この内、その他の住宅の件数は62,900件（その他空き家率8.9%）と高く、過去最高の値となっている。こうした中、適切な管理が行き届かない空き家は、防災、防犯、衛生、景観等に悪影響を与え、地域住民の生活環境を悪化させる深刻な問題となっている。空き家の適切な管理は所有者の責任で行う必要があることは言うまでもないが、対策については県内19市町のうち13市町が空き家条例を定める他、16市町が空き家バンク等を活用し流通に努めている。

こうした従来の空き家対策に加え、予防的措置として、適切な管理が行き届かない空き家を未然に防止することが課題となっていた。空き家所有者、将来の空き家所有者に対し、空き家問題の啓発・適切な管理のアドバイスを行っていくことは予防の有効な手段の一つであると考えられ、空き家の相談体制を整備し、利活用や解体等を含めた適切な管理の啓発やアドバイスを実施し、問題解決の一翼を担うこととした。

空き家問題は幅広い分野の協力が必要であることから、山口県と県内の住宅に関連する21団体（建築士会、宅建協会等）から構成する「山口県ゆとりある住生活推進協議会」が事業主体となり、空き家所有者等を対象とした相談窓口を設置することを目的とする「山口県空き家相談体制整備事業」を実施することとした。

## 2. 事業の内容

平成25年度事業で設置した、「山口県空き家相談窓口検討委員会」において引き続き事業を行い、蓄積された経験を活かすこととした。

委員会は、一般社団法人山口県建築士会を事務局、至誠館大学 東孝次 准教授を座長、建築士（7名）及び県職員（3名）を委員とした。

### 委員会の所掌

- ・相談マニュアルの作成に関する事
- ・調査マニュアルの作成に関する事
- ・その他空き家相談について必要な事項に関する事

写真1 検討委員会



## (1) 事業の概要

事業の概要は以下のとおり。

①相談業務に必要な基礎情報調査	仏壇、神棚の処分方法、廃棄物の処分先について情報を整理 空き家等の所有者が空き家を利活用する際の事前準備書面の作成 売買や賃貸、相続等の各種手続き費用・税金等の経費等に関する情報整理
②相談員の研修・育成	相談マニュアルの見直しと研修会の実施 市町村担当部局への情報提供
③空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成	空き家等所有者向けパンフレットの作成
④相談事業の実施	山口県の「きらめき住まいづくりセンター」において実施 山口県ゆとりある住生活協議会が開催している住宅フェア（年1回）において出張相談 多様な手段で広報の実施
⑤空き家等の診断、調査体制の整備	現地相談に対応する調査マニュアルを作成 実地調査を実施し、マニュアルの有効性を確認

## (2) 事業の手順

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を以下のように進めた。

図1 事業実施工程（実績）

対象事業	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
① 相談業務に必要な基礎情報調査	地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査	情報収集								
	空き家等の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握		情報収集							
② 相談員の研修・育成	相談マニュアルの改訂		整理・修正	印刷・配布						
	空き家相談員・調査員にかかる研修			相談マニュアル研修					調査マニュアル研修	
	市町の空き家対策担当課への情報提供			相談マニュアル提供						
③ 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成	パンフレットの作成		内容検討		印刷	配布				
				デザイン検討						
④ 相談事務の実施	相談窓口での対応									
	相談会の開催				住宅フェアにおける相談会	専門相談会				
	ホームページの作成									
⑤ 診断・調査体制の整備	建物の調査（内部）マニュアルの作成					調査内容検討	実地調査	内容修正	印刷	配布
										連携協議

### (3) 事業内容

#### 1) 相談業務に必要な基礎情報調査

##### ①地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査

仏壇、神棚に関する一般的な処分方法について情報を収集・整理した。

処分先となる寺社仏閣、仏壇店（該当合計 1,863 件）については、一部リスト化は行ったが、インターネット検索等で地域等の絞り込みも可能なため、原則的にはインターネットでの情報を活用することとした。

廃棄物の処分に関しては、市町による一般的なごみ処理のほか、家電やパソコンのリサイクルについて整理した。

図2 相談マニュアル抜粋（処分関係）

#### (3) 家財を処分する

##### ① 市町によるごみ収集の原則

分類	処分の方法
可燃ごみ	市町で収集 ・市町の分別ルールに従って、所定の場所に出す
資源ごみ	
不燃ごみ	
小型家電、乾電池	・有害ごみや不燃ごみとして市町でも収集 ・拠点回収を行っている場合あり
特定家庭用機器 エアコン、テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機・衣類乾燥機（2014年8月現在）	「家電リサイクル法」に基づきリサイクル ・リサイクル料金を払って製造業者等に引き渡す ⇒一般的な手順は、次ページ参照
パソコン	「資源有効利用促進法」に基づきリサイクル ・メーカーが回収する (2003年9月30日以前に購入されたPCリサイクルマークがついていないパソコンは回収再資源化料金がかかる) ⇒一般的な手順は、次ページ参照
小型充電地、携帯電話等	「資源有効利用促進法」に基づきリサイクル ・販売店等に設置してある回収ボックスへ
粗大ごみ 指定袋に入らないもの 家具、布団、じゅうたん 自転車(原動機がついていないもの) など	・事前申し込みによる戸別収集(有料) (対象となるものや手続きは、市町によって異なる) ⇒市町の情報参照(P30~)
一時多量ごみ 引越ごみ、 庭木等の伐採ごみ	・処理施設への自主搬入 (受入れ可能なものや手続きは施設によって異なる) ・許可を受けた業者への処理依頼 ⇒市町の情報参照(P30~)
適正処理困難ごみ 爆発や火災の危険があるもの 有害性があるもの 破砕処理が困難なもの	・販売店や専門業者に相談
産業廃棄物やごみでないもの 建築廃材、漁具、農業用資材 石や砂などの自然物	・販売店や専門業者に相談

##### ② 仏壇の処分

- ・仏壇は、閉眼供養（魂抜き）などの法要を行って処分します。
- ・閉眼供養を行った後は、通常の家財と同様に扱うことができます。  
※市町で収集できないものの品目に、「仏壇・神具類」が明記されている場合もあります。
- ・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。

##### ③ 神棚等の処分

- ・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。
- ・氏子か否かに係わらず対応している場合が多いご近所の神社にお問合せください。

⇒ 神社一覧表 資料編-P82



関連手続き等を整理する中で、情報を抽出し、空き家等の所有者が利活用等を考える際活用できる事前準備書面の作成を行った。

図5 事前準備書面

空き家相談 チェックリスト		
	チェック項目	参照資料等
管理する	<input type="checkbox"/> 住宅の傷み具合（補修の要否）について <input type="checkbox"/> 留守宅になったらやっておくこと <input type="checkbox"/> 空き家の管理の方法について <input type="checkbox"/> 誰が管理しますか <input type="checkbox"/> 所有する住宅用地にかかる税金 固定資産税・都市計画税【市町村税】 <input type="checkbox"/> 将来の予定は考えていますか	バンフレット  国税庁 HP <a href="https://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/koho/kurashi/index.htm">https://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/koho/kurashi/index.htm</a>
	<input type="checkbox"/> 解体費用の把握 （解体業者の選定・契約時の留意点） <input type="checkbox"/> 業者の許可番号・登録番号の確認 <input type="checkbox"/> 床面積が80㎡を超える場合 <input type="checkbox"/> 建替工事の場合 新築と合わせて依頼／分離発注 <input type="checkbox"/> 見積もりについて <input type="checkbox"/> 所有する住宅用地にかかる税金 固定資産税・都市計画税【市町村税】 <input type="checkbox"/> 将来の予定は考えていますか <input type="checkbox"/> 解体までは適正に管理してください	解体工事の理単が掲載されているWEBサイト <a href="http://www.polaris-hs.jp/kiso_chishiki/kaitaikozi_top.html">http://www.polaris-hs.jp/kiso_chishiki/kaitaikozi_top.html</a> <a href="http://www.buil-kaitai.jp/tankahyou.html">http://www.buil-kaitai.jp/tankahyou.html</a> 解体工事業者の登録について（山口県HP） <a href="http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18100/kensetsu/demokition.html">http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18100/kensetsu/demokition.html</a> 解体工事業者の登録業者は、県土木建築部監理課建設作業場で閲覧可能（閲覧のみ） 建設業者・宅建業者等企業情報検索システム <a href="http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/">http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/</a>  市町のHPに情報掲載あり
家財を預ける・処分	<input type="checkbox"/> トランクルームの種類について 倉庫／スペース貸し <input type="checkbox"/> トランクルーム標準約款 ※1よりDL <input type="checkbox"/> 粗大ごみ：市町のごみ収集情報 <input type="checkbox"/> 仏壇・神棚の処分 <input type="checkbox"/> 家電リサイクル・パソコンリサイクル	国土交通省・倉庫業法のサイト ※1 <a href="http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/freight/butsunyu0510Q.html">http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/freight/butsunyu0510Q.html</a>  経済産業省 <a href="http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/kaden_recycle/index.html">http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/kaden_recycle/index.html</a> 一般社団法人パソコン3R推進協議会 (TEL 03-5282-7685) <a href="http://www.pc3r.jp/">http://www.pc3r.jp/</a>
	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約の種類について 定期借家契約／普通借家契約 <input type="checkbox"/> 賃貸住宅標準契約書（国交省HPよりDL） <input type="checkbox"/> 定期建物賃貸借標準契約書 ※3よりDL <input type="checkbox"/> 貸主の義務について <input type="checkbox"/> 個人住宅の流通について <input type="checkbox"/> 空き家バンクとは <input type="checkbox"/> 賃貸するまでは適正に管理してください	山口県住宅課HP 民間賃貸住宅の退去時におけるトラブルの未然防止と円滑な解決について <a href="http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/minkan/enman.html">http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/minkan/enman.html</a> 定期借家推進協議会 ※3 <a href="http://www.teishaku.jp/database.html">http://www.teishaku.jp/database.html</a> 国土交通省 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告について <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_fr3_000022.html">http://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_fr3_000022.html</a> 見つけて！やまぐちニューライフ（山口県政策企画課） <a href="http://www.ymg-ui.jp/index/page/id/182">http://www.ymg-ui.jp/index/page/id/182</a>
売却する	<input type="checkbox"/> 売り出し価格の設定について <input type="checkbox"/> 売却の流れについて <input type="checkbox"/> 売却にかかる諸費用について <input type="checkbox"/> 売却物件に関する確認事項について <input type="checkbox"/> 権利関係の確認 <input type="checkbox"/> 土地の境界線の確認 <input type="checkbox"/> 物件の瑕疵への対処 <input type="checkbox"/> 物件の老朽化への対処 <input type="checkbox"/> その他の留意事項について <input type="checkbox"/> 土地や建物を売った時にかかる税金 譲渡所得にかかる税金【国税】 <input type="checkbox"/> 弁護士等への相談を提案 （弁護士等への相談が望ましい例） <input type="checkbox"/> 権利関係が不明、複雑な場合 <input type="checkbox"/> 所有者の判断能力が十分でない場合 <input type="checkbox"/> 所有者が行方不明の場合	国交省 土地総合情報システム <a href="http://www.land.mlit.go.jp/webland/">http://www.land.mlit.go.jp/webland/</a> 不動産ジャパン HP 相場・取引動向 <a href="http://www.fudousan.or.jp/trend/">http://www.fudousan.or.jp/trend/</a> 不動産ジャパンHP 不動産基礎知識：売るときに知っておきたいこと <a href="http://www.fudousan.or.jp/kiso/sale/index.html">http://www.fudousan.or.jp/kiso/sale/index.html</a>  国税庁 HP <a href="https://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/koho/kurashi/index.htm">https://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/koho/kurashi/index.htm</a>  山口県弁護士会 tel083-922-0087 <a href="http://www.yamaguchikenben.or.jp/">http://www.yamaguchikenben.or.jp/</a> 山口県司法書士会 tel083-924-5220 <a href="http://homepage3.nifty.com/shiho-yama/">http://homepage3.nifty.com/shiho-yama/</a> 法テラス山口 tel0503383-5490 <a href="http://www.houterasu.or.jp/yamaguchi/">http://www.houterasu.or.jp/yamaguchi/</a>
	<input type="checkbox"/> 不動産登記について <input type="checkbox"/> 相続登記の一般的な流れ <input type="checkbox"/> 財産をもらった時にかかる税金 贈与税【国税】、不動産取得税【県税】 <input type="checkbox"/> 財産を相続したときにかかる税金 相続税【国税】、不動産取得税【県税】 <input type="checkbox"/> 弁護士等への相談を提案 （弁護士等への相談が望ましい例） <input type="checkbox"/> 権利関係が複雑な場合 <input type="checkbox"/> 相続人の特定が困難、争いがある場合 <input type="checkbox"/> 手続きを急ぐ場合 <input type="checkbox"/> 不動産が複数あり、相続税がかかる場合	法務局HP 登記・供託インフォメーションサービス（不動産登記のよくあるご質問等） <a href="http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/fudousantouki.html">http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/fudousantouki.html</a> 山口地方法務局HP <a href="http://houmukyoku.moj.go.jp/yamaguchi/frame.html">http://houmukyoku.moj.go.jp/yamaguchi/frame.html</a>  国税庁 HP <a href="https://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/koho/kurashi/index.htm">https://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/koho/kurashi/index.htm</a> 山口県HP 不動産取得税 Q&A <a href="http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a10700/fudousan/qanda.html">http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a10700/fudousan/qanda.html</a>  山口県弁護士会 tel083-922-0087 <a href="http://www.yamaguchikenben.or.jp/">http://www.yamaguchikenben.or.jp/</a> 山口県司法書士会 tel083-924-5220 <a href="http://homepage3.nifty.com/shiho-yama/">http://homepage3.nifty.com/shiho-yama/</a> 法テラス山口 tel0503383-5490 <a href="http://www.houterasu.or.jp/yamaguchi/">http://www.houterasu.or.jp/yamaguchi/</a>

## 2) 相談員の研修・育成

### ①相談マニュアルの見直しと研修会の実施

相談マニュアルについては本年度事業において調査した基礎情報を追加し、昨年度より検討していた窓口の開設場所を、既存の県住宅相談窓口である「きらめき住まいづくりセンター」としたことに伴い、相談体制の役割等に修正を加えた。

相談マニュアルの内容については以下のとおり。

#### ●本編 目次

1. 山口県の空き家相談体制整備事業の概要 …………… 1
2. 空き家相談窓口の体制
  - (1) 県、市町、関連団体の役割分担 …………… 10
  - (2) 相談窓口の連携について …………… 11
  - (3) 市町の相談窓口の役割 …………… 12
  - (4) 相談対応（今後の予定） …………… 13
3. 空き家相談の流れ
  - (1) 本事業で新設する相談窓口の役割 …………… 14
  - (2) 関連団体との協力について …………… 14
  - (3) 相談の流れ …………… 15
4. Q&A
  - (1) 相談窓口について …………… 19
  - (2) 全般的な相談 …………… 19
  - (3) 利活用に関する相談 …………… 20
  - (4) 適正管理に関する相談 …………… 25
  - (5) 解体除却に関する相談 …………… 27

#### ●資料編 目次

1. 空き家関連法令 …………… 資料編- 1
2. 市町の相談窓口一覧表 …………… 資料編- 7
3. 空き家管理条例の制定状況 …………… 資料編- 9
4. 空き家関連の支援制度
  - (1) 空き家対策に活用できる支援制度 …………… 資料編-10
  - (2) 山口県の助成制度 …………… 資料編-14

5. 所有者が管理や利活用に取り組む際の留意点
- (1) 解体工事 …………… 資料編-15
  - (2) 家財を預ける～トランクルーム～ …………… 資料編-20
  - (3) 家財を処分する …………… 資料編-22
  - (4) 賃貸する …………… 資料編-24
  - (5) 売却する …………… 資料編-27
6. 空き家に関連する諸手続き・税金等
- (1) 住宅の相続や売却に係る税金 …………… 資料編-29
  - (2) 固定資産税・都市計画税 …………… 資料編-31
  - (3) 不動産登記 …………… 資料編-32
7. 関連団体との協力体制
- (1) 山口県宅地建物取引業協会 …………… 資料編-34
  - (2) 山口県建築士会 …………… 資料編-35
  - (3) 山口県建築士事務所協会 …………… 資料編-35
8. 市町の情報（関連情報、助成制度等） …………… 資料編-36

①下関市 36	⑥下松市 46	⑪美祢市 56	⑯上関町 66
②宇部市 38	⑦岩国市 48	⑫周南市 58	⑰田布施町 68
③山口市 40	⑧光市 50	⑬山陽小野田市 60	⑱平生町 70
④萩市 42	⑨長門市 52	⑭周防大島町 62	⑲阿武町 72
⑤防府市 44	⑩柳井市 54	⑮和木町 64	

9. 関連サービス業者の情報
- (1) 管理代行サービス …………… 資料編-74
  - (2) 解体業者一覧表 …………… 資料編-78
  - (3) 神社一覧表 …………… 資料編-89
  - (4) 古民家再生に取り組んでいる団体 …………… 資料編-95

相談員の研修については、相談員を検討委員会委員としたため、定例で開催した検討委員会を活用し、知識の習得に努めた。

検討委員会の開催実績は以下に示すとおり。

第1回	6/11	平成26年度事業の確認、事業内容、役割分担の確認
第2回	7/2	パンフレット検討、調査体制、調査内容の検討
第3回	8/6	パンフレット検討
第4回	9/3	パンフレット検討、相談マニュアル検討・研修
第5回	11/5	調査マニュアルに関する検討
第6回	12/3	調査マニュアルに関する検討、現地調査による検証
第7回	2/4	相談・調査マニュアル関係研修

## ②市町村担当部局への情報提供

各市町村担当部局への情報提供は県を通じて実施している。

各市町村の空き家対策担当者に対し、県の相談体制や相談マニュアルについて説明を実施し、情報提供を行った。

## 3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

### ①空き家等所有者向けパンフレットの作成

内容については専門用語の使用は避け、わかりやすい内容となるよう努めた。

インターネット経由のプリントアウトや、今後の印刷について汎用性を配慮し、複数ページの構成は避けA3表裏とし、70%縮小時に判読可能となるよう作成している。

パンフレットは2種類を作成、内容は以下のとおり。

- 住宅をお持ちのみなさまへ (図6 パンフレット1表裏、図7 パンフレット1中)  
将来、多くの人に空き家を所有する可能性がある。表現は住宅所有者に向けてとなっているが、対象となる相手は不特定と想定し作成した。  
まず、空き家の放置が非常に迷惑な行為であることを明示し、広く啓発することを目的としている。さらに、空き家の活用方法や事例、空き家に関するQ&A等掲載し、空き家問題啓発の効果を期待している。
- 空き家のお手入れやちよる～？  
(図8 パンフレット2表裏、図9 パンフレット2中)  
既に空き家を所有または近い将来空き家を所有する人を対象と想定し作成した。  
住宅の自己診断を行うためのチェックリスト、管理に関する情報を掲載し、適正な管理を啓発し、管理の実施を促すことを目的とした。  
なお、空き家は、立地状況、老朽度等、様々な空き家の状態が想定される。検討当初、管理の具体的頻度を明示することとしていたが、数字の一人歩きが弊害となることも予想されたため、管理頻度等の明示は避けた。



図6 パンフレット1表裏

### Q & A

相談は無料ですか？事前に予約が必要ですか？  
窓口での相談は無料です。相談時間は30分です。事前に予約を頂いた方が優先となります。なお、ご相談の内容によっては、専門機関への紹介となります。

匿名での相談はできますか？  
受付の際には、氏名・電話番号・相談の概要をお伺いします。(個人情報相談以外に使用することはありません)

まだ空き家ではありませんが、相談できますか？  
もちろん可能です。住宅をスムーズに継承していくためには、ご家族で話し合って、早めに準備しておくことが重要です。

業者を紹介してもらえますか？  
相談内容に応じたアドバイスはいたしますが、紹介、あっせん、仲介等は行っていません。

家を相続したのですが、住む予定はありません。どうしたらいいでしょうか？  
放置しておく様々な弊害を起す可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいないほうが住宅の傷みも少なく、地域のためにもなるので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却なども検討されることをお勧めします。

近所の空き家が倒壊しそうに困っているのですが、相談できますか？  
ご近所の空き家については、お住まいの市や町にご相談ください。

---

### 空き家相談窓口のご案内 (無料)

空き家のご相談をお受けします。

#### きらめき住まいづくりセンター

開館時間：午後1:00～午後4:00 (相談受付は午後3時30分まで)  
(休館日：毎週水・日曜日、国民の祝日・休日、盆・年末年始)  
住所：〒753-0821 山口県美祇2丁目5-69 (山口県庁舎内)  
電話番号：083-932-6800  
FAX番号：083-932-5054  
ホームページ：<http://www.c-abio.ne.jp/~kirameki/>

図7 パンフレット1中

#### 居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう

住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がいなくなった時にスムーズに継承していくためには、住んでいるときから、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの引き継ぎ方を早めに準備しておくことが望めます。

#### 空き家になったら、早く対応することが重要です！

**空き家を放っておくとかえってお金がかかる？**  
建物の劣化が進行すると、改修や修繕、除草や害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなります。

**空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！**  
空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。また、行政から指導などを受け、処分されることもあります。

**空き家と賃貸住宅では、相続税がちがう！**  
相続税は、評価額が基礎控除額を超えた分にかかってくるので、空き家の状態より賃貸住宅にしていた方が、相続税を計算する際の評価額が低くなることもあります。

**住まなくなった家を売るなら…**  
マイホームを売った譲渡所得は3,000万円まで非課税ですが、住まなくなって3年以上経過した居住用財産として売ってもらえず、課税されます。

#### 空き家についての情報を知りたいときは

**空き家情報サイト**  
空き家の適正管理の方法や関連情報、市や町の空き家バンクサイトへのリンクなどの情報を掲載しています。  
**山口県住宅課**  
TEL:083-933-3863 (山口県住宅課 空き家)

**空き家相談窓口**  
空き家を所有されている方に、空き家の適正な管理、活用(賃貸・売却)又は解体などの対応をアドバイスします。  
**きらめき住まいづくりセンター**  
TEL:083-932-6800 (きらめき住まい)   
詳しくは集まりをご覧ください。

---

#### 所有されている家に住まなくなったら、適切な管理

そのままがいいけど、周りに迷惑かけたくない！

- 通風・換気・通水
- ポストの整理
- 外周の清掃、草取り
- 屋根や外部まわりの点検 など

現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要です。

雨漏りなどを発見した場合は補修が必要です。放置すると構造部分が腐食するなど、急激に劣化するおそれがあります。

遠方にお住まいなど、ご自身の管理が難しい場合は、空き家管理サービスを利用するのも1つの方法です。

近隣の関係が良好だと、買手があつた場合などの連絡や対応もやりやすいものです。

をご覧ください。

#### 売却

誰かに使ってもらえたら家が喜ぶかも！

人が住んでいない住宅は早く傷みます。ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。

住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。不動産業者が取り扱っていない山形県などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。

河家の利用予定がある場合は、契約更新がない「定期借家契約」もあります。

#### 賃貸

空き家や空き地がまちづくりに活かされている例もあります。

空き町屋をRPO事業化してギャラリー

解体後の空き地を家庭菜園

空き町屋を店舗

解体後の空き地をポータルパーク

#### 解体

まだ使えるかな？ 壊したほうがいいかな？

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。

- 家庭菜園
- 駐車場
- 貸地 など

土地活用の可能性は、場所によって様々です。不動産業者や建築士等にお問い合わせください。

市や町の空き家バンクに、空き地を登録できる場合もあります。

図8 パンフレット2表裏

### 留守宅になったらやっておくこと

長期入院や県外赴任、相続などで家が空き家になったら、持ち主や家族は、適正な管理を行います。緊急の場合に備えて、隣近所や近くに住む親せきを伝えておくことが必要です。ボイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者に相談しましょう。

### 自分でできる管理の方法

建物の急激な老朽化を防止するためには、建物に定期的に風を通し、雨漏りなどの建物の傷みを早期発見してきちんと補修していくことが大切です。

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気 (60分程度)	すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水 (3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理	ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れなどがないかチェック	

○点検の際は、見聞きのチェックリストをご活用ください  
○鍵をかけたままにしておきましょう

遠方に住んでいる場合など、ご自分では管理や点検ができない場合は、親戚や管理サービスの業者に管理を依頼するなどして、適正な管理を行います。

### 空き家についての情報を知りたいときは

**空き家情報サイト**

空き家の適正な管理の方法や関連情報、市や町の空き家バンクサイトへのリンクなどの情報を掲載しています。

**山口県住宅課**

TEL:083-933-3883 (山口県住宅課 空き家)

**空き家相談窓口**

空き家の所有者の、適正な管理などのアドバイスをしています。

**きらめき住まいづくりセンター**

TEL:083-932-6900 (きらめき住まい)

# 空き家のお手入れ やっちよる~?

大切にしていますか？ 家族の住んでいた家

### 放っておくと危険になるかも…

大切にしていた家も使われなくなれば、途端に傷みが早くなります。手入れをしないで傷みが進んでいくと、屋根や壁が飛んだり、建物全体が腐り、倒壊していくことになります。



### 周りに迷惑がけるかも…

台風や地震などが起こると、人が住んでいる家でも思わぬ被害を受けたり、近所に被害を与えたりすることがあります。手入れがされていない空き家はなおさらです。また、不審者の侵入や放火などの犯罪を引き起こすことにもなります。

### 責任問われるかも…

瓦が落ちる、家が倒れるなどして他人が怪我等を負った場合、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を求められることもあります。行政から指導などを受け、処分されることもあります。



## 空き家もきちんと管理しましょう

監修：山口県住宅課 市町担当課  
製作：山口県ゆとりある住生活推進協議会

図9 パンフレット2中

## 家の傷み具合を点検してみましょう

少しでも気になる部分にチェックを入れましょう

**外部まわり**

- 軒裏**
  - ・軒天材の腐状 (シミ、汚れ、浮き、苔、ハカレ)
- 雨とい**
  - ・水漏れ、ハズレ、ヒビ、割れ
- 窓・出入口ドア**
  - ・ガラス、たてつけの腐状 (割れ、ヒビ、開閉の不具合、錆き、施錠の不具合)
- バルコニー**
  - ・床材、手すりの腐状 (腐れ、虫食い、剥離、反り、たわみ、サビ、くらくさき)
- 外壁**
  - ・外壁材の腐状 (汚れ、色あせ、サビ、苔、ハカレ、ヒビ)
- 家まわり**
  - ・塀の腐状 (腐れ、錆き、剥離)
  - ・樹木、雑草の繁殖
  - ・害虫・害獣の発生
- 土台・基礎**
  - ・基礎、土台の腐状 (ヒビ、割れ、傾き、陥凹、虫食い、蟻道)

**内部・設備**  
各部屋ごとにチェック!

- 天井**
  - ・天井材の腐状 (ひがし、たわみ、浮き、シミ、カビ)
- 壁**
  - ・壁材の腐状 (ハカレ、浮き、シミ、カビ、割れ)
- 床**
  - ・床材の腐状 (ハカレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き)
- 室内ドア・障子**
  - ・たてつけの腐状 (開閉の不具合、錆き)
- 設備**
  - ・給水、排水の不具合 (漏水、詰まり、臭い、水漏れ)

**定期的な点検 しましょう!**

空き家を放っておくとかえってお金がかかる!?  
建物の傷みが進むと、改修や修繕にかかる費用が大きくなってきます。一旦深刻な状態になってしまえば、取り返しがつかなくなることもあります。

住まいの防犯対策も大事!!  
人を感知して点灯するライト(人感センサー付ライト)などの設置は、不審者の侵入防止に効果的です。  
網や柵、生垣などは、周囲からの見通しをよくしておきましょう。まわりに足がかりになるようなものを置かないことも大切です。

**点検日**  
年 月

**家の履歴**  
建築の時期 年(年)  
(築 年)  
空き家になった時期 年(年)  
( 年)

チェックの数は…( 個 / 13個中)

**がゼロ**

留守宅の場合は、次ページの「自分でできる管理の方法」を参考にして、定期的な管理を続けましょう。

**があれば**

家の傷みを放っておくと、老朽化がスピードアップします。早めに専門家に診てもらい、傷みを補修しましょう。

**がほとんど**

心配です。早急に専門家に診てもらいましょう。一刻も早い手当が必要です。

少しでも早く対応することが重要です!

作成したパンフレットは市町担当部局に配布したほか、山口県の出先機関を通じ、東京・大阪方面の県出身者へ配布を行うことで啓発に努めた。また、県ホームページに掲載を行うことで広く公表される効果を期待している。

データはPDFデータで閲覧、ダウンロード可能としている。

図10 ホームページ

山口県空き家相談窓口のご案内

山口県では、現在、住宅に関する相談窓口「きらめき住まいづくりセンター」を設置しています。

このきらめき住まいづくりセンターでは、公正中立な立場から、住宅に関する相談対応や情報提供を行っており、平成26年10月2日（木曜日）からは、空き家所有者からの相談についても対応いたします。

無料でご利用いただけますので、お気軽にご相談ください。

**1 空き家相談窓口**

**きらめき住まいづくりセンター**

- 相談内容：空き家の利活用、維持管理の方法、支援制度等
- 相談方法：電話、メール、来場
- 開館時間：午後1時～午後4時（相談受付は午後3時30分まで）  
月～土曜日（毎週水、国民の祝日・休日、益・年末年始を除く）
- 住所：山口市葵2丁目5-69（山口県療養舎内2階）
- T E L：083-932-6800
- F A X：083-932-5054
- H P：http://www.c-able.ne.jp/~kirameki/

**2 空き家に関するパンフレット**

[住宅をお持ちのみなさまへ \(PDF: 857KB\)](#) [空き家の必ず入れやっちょる〜? \(PDF: 930KB\)](#)

**3 空き家に関する情報**

相談窓口において、下記日程で空き家専門相談を開催します。  
その他の日も空き家に関する相談を受け付けていますので、まずは窓口にご連絡ください。

空き家専門相談日		
11月	14日（金曜日）	28日（金曜日）
12月	12日（金曜日）	26日（金曜日）
1月	9日（金曜日）	23日（金曜日）
2月	13日（金曜日）	

<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/ijikanri/201408140001.html>

#### 4) 相談事業の実施

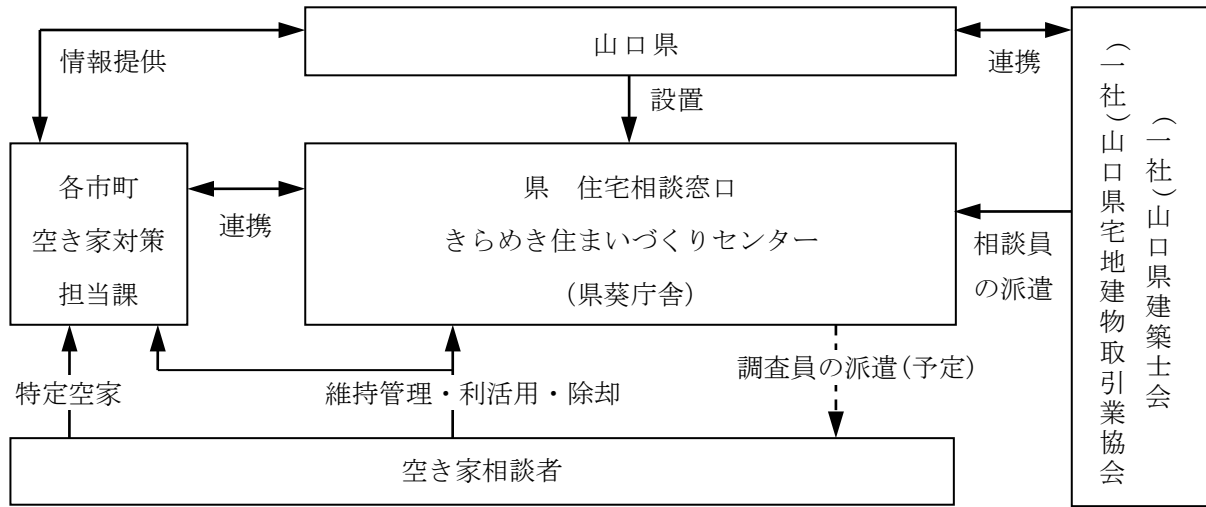
##### ①相談事業の実施

10月2日より、山口県の「きらめき住まいづくりセンター」において相談事業を実施した。常駐職員の空き家相談対応に加え、月2回程度、空き家専門の相談を実施、(一社)山口県建築士会会員及び(一社)山口県宅建協会会員を相談員として派遣し、電話・面談等による相談に対応した。なお、立ち上げ当初は、県職員も相談に対応した。

本相談窓口は、利活用や解体等を含めた適切な管理のアドバイス等を目的としており、近隣からの適切な管理が行き届かない空き家に対する苦情や通報等は対象としていない。苦情や通報等は、市町における空き家対策に直接関係することから、市町において対応することとなる。市町の対応部署については、調整済みであり、可能な限りの相談対応を行った後、対応部署の紹介を行う。

また、業者紹介等の紹介・斡旋はできないが、業者選定の際の注意点等、相談に応じたアドバイスをするとしている。

図 1 1 相談体制フロー



※きらめき住まいづくりセンター

山口県が設置し、平成 14 年より実施

- 常駐職員による住宅相談 午後 1 時～午後 4 時 (月、火、木、金、土)  
[ただし、祝日・休日、盆・年末年始は休館]
- 建築士による専門的な相談 週 1 回
- 弁護士による法律相談 月 1 回
- 空き家相談 (建築士会、宅建協会会員) 月 2 回

○：既存の相談体制 ●：本事業で実施した相談体制

写真 2 相談窓口外観



写真 3 相談窓口内部



写真 4 相談窓口内部



相談はあらかじめ作成したヒアリングシートを活用し実施した。

ヒアリングシートの活用は、単純な相談記録という目的のほか、複数の相談員の間で情報の共有を図り、相談対応のバラツキを防ぐことや情報を蓄積し相談対応の質の底上げを図ることが目的である。

また次年度以降、空き家現地で建物の状態等を確認しながら、所有者等からの相談に対応する現地相談の実施を検討しているが、これを実施した際の引き継ぎ資料となるよう考えている。

山口県空き家相談（様式-1）

相談内容	回答

山口県空き家相談（様式-1）

空き家相談 ヒアリングシート

受付日	受付者	名建協会部会	<input type="checkbox"/> 要	<input type="checkbox"/> 不要
相談日	相談員	相談方法	<input type="checkbox"/> 来館	<input type="checkbox"/> 電話
相談者の分類	<input type="checkbox"/> 空き家所有者本人	<input type="checkbox"/> 所有者本人以外	<input type="checkbox"/> 空き家利用希望者	<input type="checkbox"/> その他
相談内容の分類	<input type="checkbox"/> 管理	<input type="checkbox"/> 売買	<input type="checkbox"/> 解体	<input type="checkbox"/> その他
窓口を知った方法	<input type="checkbox"/> ホームページ	<input type="checkbox"/> チラシ・パンフレット	<input type="checkbox"/> 県・市町の広報紙	<input type="checkbox"/> テレビ・新聞等
	<input type="checkbox"/> 県・市町の窓口から紹介	<input type="checkbox"/> 連携団体から紹介		
	<input type="checkbox"/> その他（ ）			
相談者氏名	相談者住居	相談内（市）	<input type="checkbox"/> 県外（県）	
連絡先	FAX			
電話番号	備考			
メールアドレス				
その他				
空き家所有者氏名				
所在地		支那 No.		
		<input type="checkbox"/> 取り扱い可能	<input type="checkbox"/> 対応不可	
		[備考]		
土地部項				
建物部項				
建物築年月日				
建て方/階数		・一戸建て/ 階建て ・長屋/ 階建て ・その他（ ）		
構造		・W造 ・RC造 ・S造 ・その他（ ）		
敷地と道路との関係		・道路から車の進入が可能 ・道路に面しているが車は進入できない		
その他		・道路に接していない ・その他（ ）		
(リフォーム履歴や特記すべき事項)				
相談内容		回答		

名建協会部会は、相談者に確認の上、本内容を支那にFAXする（調査期間：1週間程度）  
予約受付時に、協会の裏面が必要事項を確認し、調査期間を見込んで相談日を決定する

《添付書類》  
 所在地地図  土地登記簿  建物登記簿  図面（ ）

現地踏査用 電話項目

今後の活用予定	現地で相談したいこと
<input type="checkbox"/> 売却したい <input type="checkbox"/> 賃貸したい <input type="checkbox"/> 自分で利用する <input type="checkbox"/> 親戚や知人が使う <input type="checkbox"/> 建て替える <input type="checkbox"/> 売却にする <input type="checkbox"/> 迷っている <input type="checkbox"/> その他（ ）	
準備していただきたいこと	日程等についての希望
<input type="checkbox"/> 住居の申請の返 <input type="checkbox"/> 建物登記簿 <input type="checkbox"/> 土地登記簿 <input type="checkbox"/> その他（ ）	

相談件数は全体で 48 件、相談者は空き家所有者とその関係者が多く、空き家利用希望者からの相談は少なかった。

表 1 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 10 月 2 日

		相談方法					
		電 話	メール	来 訪	相談会	その他 <sup>※4</sup>	計
空き家所有者本人	管 理	2			1		3
	売 買	3		1			4
	賃 貸	2					2
	解 体	2					2
	上記以外 <sup>※2</sup>	1			1		2
	複 合 <sup>※3</sup>	5		1			6
	小 計	15		2	2		19
所有者本人以外 <sup>※1</sup>	管 理	1					1
	売 買	4		2			6
	賃 貸			1			1
	解 体	3					3
	上記以外 <sup>※2</sup>	2					2
	複 合 <sup>※3</sup>	7		2	1		10
	小 計	17		5	1		23
空き家利用希望者	管 理						0
	売 買						0
	賃 貸	3		2	1		6
	解 体						0
	上記以外 <sup>※2</sup>						0
	複 合 <sup>※3</sup>						0
	小 計	3		2	1		6
合 計	管 理	3			1		4
	売 買	7		3			10
	賃 貸	5		3	1		9
	解 体	5					5
	上記以外 <sup>※2</sup>	3			1		4
	複 合 <sup>※3</sup>	12		3	1		16
	計	35		9	4		48

※1：空き家所有者の親族や、成年後見人など空き家所有者の空き家の管理業務に密接に関係している者

※2：相続や税相談など、空き家の管理、売買、賃貸、解体以外の相談

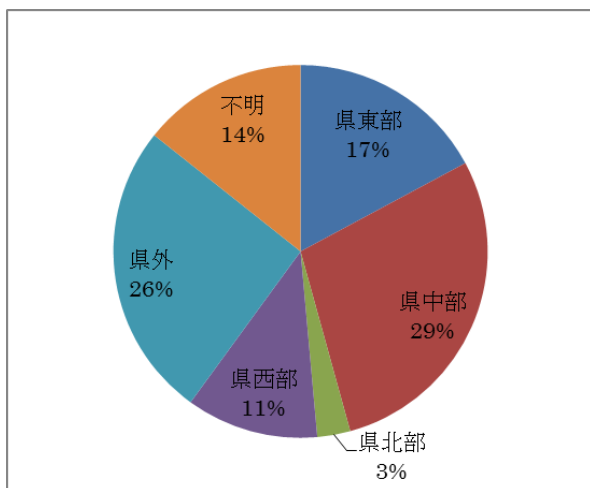
※3：空き家の管理のみの相談ではなく、例えば将来の売買相談とそれまでの管理相談など、複数の項目に係る相談。

※4：電話、メール、来訪、相談会以外の相談方法

相談方法については、電話相談が多く、メールによる問い合わせは無かった。

来訪は、県中部（山口・防府市）在住者の割合が大部分であった。相談窓口が山口市1か所であることから、相談窓口との距離が大きく影響していると思われる。県中部に限れば電話と来訪の比率はおおよそ2:1であった。電話相談者の居住地は大きな偏りはないと思われるが、県外からの相談件数が2割を超えた。

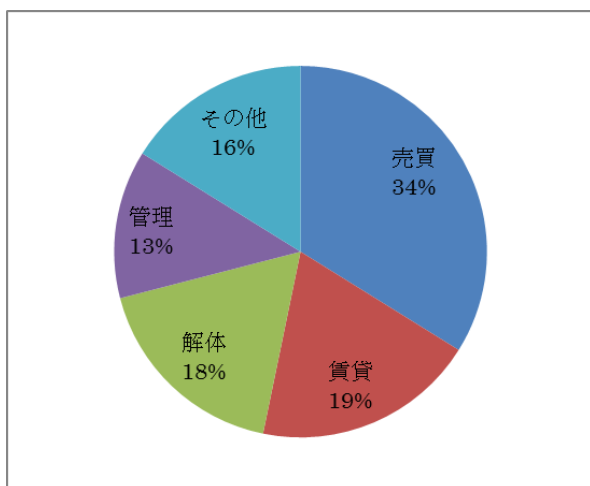
図13 電話相談者の所在地属性



相談内容については売買に関するもので、財産を処分したいという相談が多く、売却の方法などの提示により解決することも多かった。しかしながら、都市計画法、農地法、建築基準法など法的な規制により、すでに空き家バンク等も含め手を尽くしたが売買が困難であるケースもあり、こうした物件については適正な管理について啓発するほかなく、対応に苦慮した。

賃貸に関する内容は、空き家斡旋を求めているの問い合わせであり、解体に関しては補助制度の問い合わせが多かった。

図14 相談内容



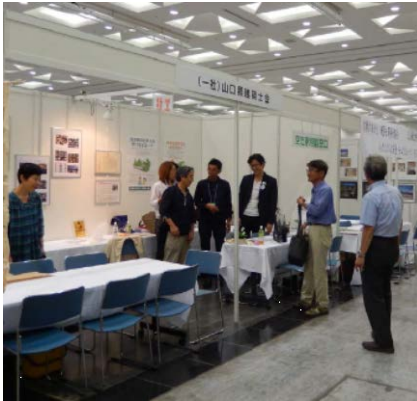
また、相続や成年後見人制度、親族間での諸問題に関する相談へ発展するケースも多く、幅広い知識が必要となった。

## ②窓口の周知及び出前相談開催

山口県ゆとりある住生活協議会が開催している、やまぐち住宅フェア（10月4日、5日）において出張相談・広報活動を実施した。

2日間で4件と件数は少なかったが、作成したパンフレットを配布し啓発に努めた。

写真5 住宅フェア



相談者が相談窓口等を知った方法については以下に示すとおり。

表2 相談者が相談窓口等を知った方法

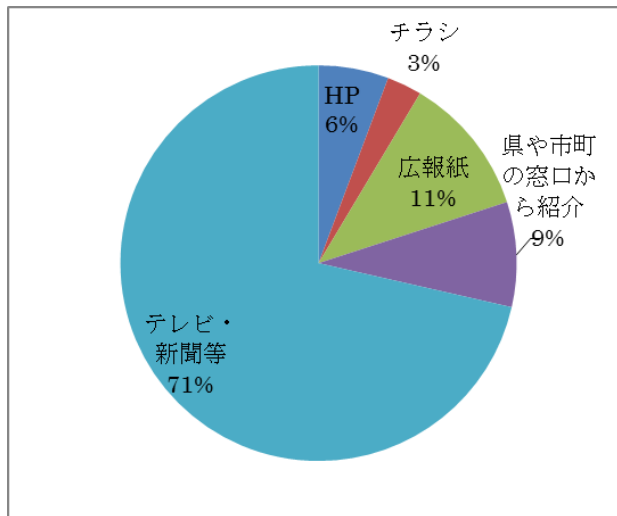
集計開始時期：平成26年10月2日

	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	その他※1	
相談窓口	都道府県内在住者	2	1	4	3			25		35
	都道府県外在住者	6			3					9
	計	8	1	4	6			25		44
出前相談会等	都道府県内在住者						4			4
	都道府県外在住者									0
	計						4			4



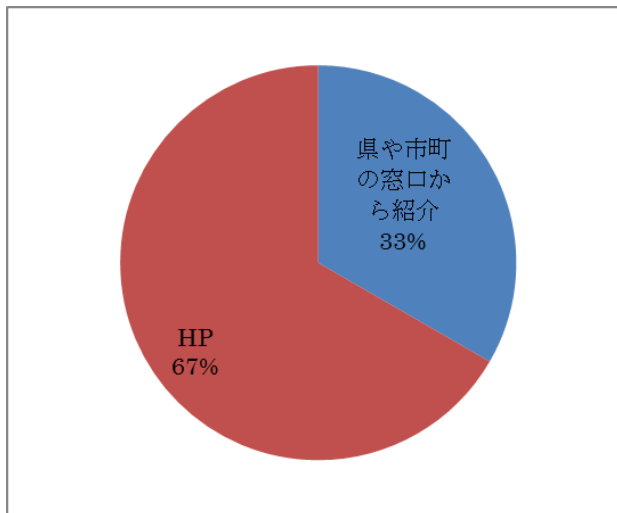
県内在住者に限れば、テレビ・新聞での認知が一番高い。  
広報紙への掲載も効果的であった。

図 1 5 相談窓口を知った方法（県内）



県外在住者に限れば、HPより情報を入手している。  
市町の窓口から紹介を受けた相談者は県内外問わず多い。

図 1 6 相談窓口を知った方法（県外）



また、事業の実数には上がっていないが、相談窓口へ近隣に対する苦情も相当数あった。また、県の担当部局へ直接電話相談がかかるケースもあった。

なお、広報に関しては、山口県のホームページ、テレビ（報道、テレビスポット、データ放送）、ラジオ、新聞（報道）、自治体広報誌、商業施設での店内放送又は地域情報誌等への掲載を実施し、多様な手段で空き家問題の啓発や相談窓口の紹介を行った。

## 5) 空き家等の診断、調査体制の整備

### ①調査マニュアルの作成

昨年度事業において実態把握調査に並行し、外観部の調査について検証を行い、調査マニュアル（案）を取り纏めている。今年度は内部に立入り、現地調査を実施し、昨年度マニュアル（案）の再検証と内容の追加を行い、調査マニュアルを作成した。

調査は、空き家相談体制の一環として行い、現地で空き家の状態を簡易に確認しながら、所有者の意向を踏まえつつ、利活用や維持管理・解体などの空き家への対処を選択するための判断材料となるよう、中立的な立場でアドバイスを行うことが目的である。

現地相談に対応する調査マニュアルの概要は以下のとおり。

#### ●調査マニュアル 目次

##### 1. 空き家調査の目的と体制

- (1) 空き家調査の目的 …………… 1
- (2) 調査の内容 …………… 2
- (3) 実施体制 …………… 3

##### 2-1. 空き家現地相談

- (1) 事業のしくみ …………… 4
- (2) 事業全体の流れ …………… 5
- (3) 窓口受付業務の手順 …………… 8

##### 2-2. 空き家現地相談の実施

- (1) 空き家現地相談の手順 …………… 11
- (2) 留意事項 …………… 12
- (3) 調査・確認項目 …………… 13

##### 2-3. アドバイスのポイント

- (1) 空き家問題とは …………… 14
- (2) アドバイスのポイント …………… 15
- (3) 現地相談報告書の記載例 …………… 19

##### 2-4. 現地相談報告書の作成 …………… 26

##### 2-5. Q&A …………… 27

参考資料-1. 空き家関連法令 …………… 資料編- 1

参考資料-2. 空き家相談窓口の想定質疑応答集 …………… 資料編- 7

参考資料-3. 目視調査のポイント …………… 資料編-17

参考資料-4. アドバイスのポイント（リフォーム関連） …………… 資料編-59

マニュアルの有効性を確認するため、試行で現地調査を実施し、現地相談報告書や調査票の案に基づき、現地で実際の所有者へヒアリングを実施し、所要時間の確認や改善点等を抽出し、調査マニュアルに反映した。

現地調査時間は、相談内容の確認・目視調査の概要説明に約10分、目視調査に約60分、点検・維持管理・利活用の可能性等のアドバイスに約20分程度、合計90分程度で対応可能と判断され、今後の目安とすることとした。

なお、危険度の判定は、各法律等を根拠に自治体において適切に行われるべきであり、建物の評価を行う調査や検査は、業として行うべきものであると考え、本調査マニュアルの対象としなかった。

写真6 外部調査風景



写真7 内部調査風景



図17 現地相談報告書

山口県空き家相談（様式-2）		現地相談報告書	
日時	平成26年12月3日	担当者	●●●●
現地確認の目的	<input type="checkbox"/> 自身や家族が居住するため <input type="checkbox"/> 売却や賃貸にむけて <input type="checkbox"/> 維持管理のため	危険性の有無について	<input type="checkbox"/> その他
相談者	氏名 ▲▲ 連絡先 *****	所有者の属性	<input type="checkbox"/> 空き家所有者本人 <input type="checkbox"/> その他
所在地	所在地	所在地	所在地
用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他	建築時期	
建て方/階数	<input type="checkbox"/> 一戸建て/ <input type="checkbox"/> 長屋// <input type="checkbox"/> 階建て <input type="checkbox"/> その他( )		
構造	<input type="checkbox"/> W造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> その他( )		
道路	<input type="checkbox"/> 舗装あり(前通道路幅員:約4.0m) <input type="checkbox"/> 舗装なし		
その他(リノベーション履歴や特記事項)			<input type="checkbox"/> 割家 <input type="checkbox"/> 古民家
現地で確認した部分	補修が必要な部分(取替すると危険な部分) <input type="checkbox"/> 屋根(塗装) ) <input type="checkbox"/> 外壁(塗装) ) <input type="checkbox"/> 外部建具( ) ) <input type="checkbox"/> 設備設備( ) ) <input type="checkbox"/> バルコニー・庇(ごしかけの塗装に7L) ) <input type="checkbox"/> 外部設備の取替や取替 ) <input type="checkbox"/> ガレージや玄関ま ) <input type="checkbox"/> その他(外構、C/B等) )		
外観	<input type="checkbox"/> 内部 <input type="checkbox"/> 詳細調査が必要なもの	調査範囲内容	<input type="checkbox"/> 調査・アドバイス
事前診断	<input type="checkbox"/> 躯体の劣化状況(内装裏、床下) <input type="checkbox"/> 雨水廻りの確認(階間、外壁(東西南北)、配管、その他) <input type="checkbox"/> その他( )	<input type="checkbox"/> 買戻しに出すため、借り手がいるだろうか <input type="checkbox"/> 買戻しに出すために、どのような補修が必要か	<input type="checkbox"/> 買戻しに出すためには、次の取替が必要と思われる <input type="checkbox"/> 水廻りの全面改修 <input type="checkbox"/> 老朽化部分の修繕 <input type="checkbox"/> インテリアの更新  <input type="checkbox"/> 借り手がいるかどうかは、査定による。不動産業者に相談してはどうか。
毛壁業者	<input type="checkbox"/> 取扱い可能な地域 <input type="checkbox"/> 対応不可 <input type="checkbox"/> 未確認	<input type="checkbox"/> 空き家バンク <input type="checkbox"/> 対象地域内 <input type="checkbox"/> 対応なし	<input type="checkbox"/> 登録 <input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> 希望しない <input type="checkbox"/> 保証
市町への引継ぎ	<input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> しない	<input type="checkbox"/> 外観調査票 <input type="checkbox"/> 内装調査票 <input type="checkbox"/> 写真(外観・内部) <input type="checkbox"/> 前撮り診断書表	<input type="checkbox"/> 所在地図 <input type="checkbox"/> チェックシート(状態表示・維持性専用)
添付書類	<input type="checkbox"/> 所在地図 <input type="checkbox"/> チェックシート(状態表示・維持性専用)		

改修が必要な箇所等の写真・コメント

- 屋根・外壁：塗装、修繕が必要。スレート瓦の産廃や外壁の塗装、庇の修繕。
- モルタル部分のクラックの修繕が必要。新築診断も視野に入れてはいかかか。



- ブロック塙のズレあり。修繕が必要。

図 1 8 外部調査票

山口県空き家相談（様式-2）		外部調査票		点検：評点
項目	状態	状況	点検：評点	
建物全体	垂直部分	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 一部またはわずかに傾斜が認められる <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している <small>異常・劣化</small>	0 50 10	
	水平部分	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 一部またはわずかに傾斜・不陸・変形が認められる <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜・不陸・変形している <small>異常・劣化</small>	0 50 10	
基礎	<input type="checkbox"/> 確認がない（補修中等） <input type="checkbox"/> 口玉石、長石基礎 <input type="checkbox"/> ロックかけあり、あり基礎 <input type="checkbox"/> ロックかけ基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 不固・沈下、ヒビ・亀裂、変形が認められる クラックあり（亀裂のみと見られる）	0 10 0	
		<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 腐蝕層が認められる <input type="checkbox"/> 剥がれ、変形、陥入、陥凹等異常が認められる <small>異常・劣化</small>	0 25 10	
屋根	セメント瓦	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 欠け、変形、陥入、陥凹等異常が認められる <small>異常・劣化</small>	0 25 10	
		<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 欠け、変形、陥入、陥凹等異常が認められる <small>異常・劣化</small>	0 25 10	
外壁	波トタン、上部モルタル	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 欠け、変形、陥入、陥凹等異常が認められる <small>異常・劣化</small>	0 25 10	
		<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 欠け、変形、陥入、陥凹等異常が認められる <small>異常・劣化</small>	0 25 10	
外部建具	木製建具 ドア・窓サッシ その他	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 破損している箇所が認められる <small>異常・劣化</small>	0 15 10	
		<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 破損している箇所が認められる <small>異常・劣化</small>	0 15 10	
雨水処理	雨水処理	<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 雨樋が機能していない、または傾斜がない <small>異常・劣化</small>	0 15 10	
		<input checked="" type="checkbox"/> 異常は認められない <input type="checkbox"/> 雨樋が機能していない、または傾斜がない <small>異常・劣化</small>	0 15 10	
総合評価（①の箇所数（0）箇所、評点合計（50）点）		<input type="checkbox"/> 改修の必要なし <input checked="" type="checkbox"/> 部分的な改修が必要 <input type="checkbox"/> 大部分の改修が必要 <input type="checkbox"/> 改修不要		
総合所見		全体的に劣化がすすんでいるため、全体的な修繕が必要。 破損箇所と運んでいる水廻りの修繕、外壁・屋根等の塗装、雨どいの修繕をすることが望ましい。 雨水排水は機能しているかどうか確認が必要		
門扉・	<input type="checkbox"/> 閉鎖や開鎖の妨げがある状態や開閉等がある <input type="checkbox"/> 破損や腐蝕の痕跡等が認められる状態や破損等がある <input checked="" type="checkbox"/> 傾きや隙間が見られる場所がある（■ブロック塙、ロその他）	家まわりの異常（該当するものをすべてにチェック） 7ブロック塙にズレがある →写真		
家まわり	<input type="checkbox"/> 腐木や腐朽が著しく発生している <input type="checkbox"/> 不審物等が侵入したとおもわれる痕跡が認められる <input type="checkbox"/> 不法投棄されたとおぼわれるゴミが認められる			

図 19 内部調査票

山口県立ききま病院 (様式-2)

内部調査票

構造部材の劣化状況

項目	確認内容
耐震性	建設時期 □S24以前 □S25～S45 □S46～S55 □S56以降 ※耐震診断報告書によるチェック(該当: 1点)
小規模・梁 □確認 ■未確認	小規模の著しいひび割れ・劣化・欠損 □所見なし □所見あり( ) 腐食の跡 □所見なし □所見あり( ) 腐朽・腐食・蟻害 □所見なし □所見あり( )
天井	天井における下地材に達するひび割れ・欠損、浮き、はらみ、剥離等 □所見なし □所見あり( ) ■所見なし ■所見あり(シミあり(剥離心室))
内壁・柱 確認が所 ■全室 □一部	下地材まで到達するひび割れ・劣化・欠損、柱・壁の傾き等 □所見なし □所見あり( ) ■所見なし ■所見あり( ) 腐食の跡 □所見なし □所見あり( ) 腐朽・腐食・蟻害 □所見なし □所見あり( )
床 確認が所 ■全室 □一部	著しいひび割れ・劣化・欠損等 □所見なし □所見あり( ) ■所見なし ■所見あり( ) 著しい沈み □所見なし □所見あり(和室(6畳)や洗面あり) 腐朽・腐食・蟻害 □所見なし □所見あり( )
土台・床組み □確認 ■未確認	部材のひび割れ・劣化・欠損等 □所見なし □所見あり( ) 腐朽・腐食・蟻害 □所見なし □所見あり( )
浴室 ■在来工法 □浴室工法等	床・壁・天井・浴槽のひび割れ・劣化・欠損等 □所見なし □所見あり( ) 脱衣室の床の異常 □所見なし □所見あり( )

改修の要否判断等 相対内容に前して、確認した項目と内容を記載する

項目	確認内容
トイレ	浴槽型にカビあり、天井の塗替え必要 著しい排水流に改修したほうがよいが、敷地内に公井下水道が入っていない
洗面所	浴槽型にカビあり、天井の塗替え必要 排水の老朽化、水栓が水のみ
浴室	浴槽型にカビあり カスのバランス蓋が老朽化している、浴槽も老朽化が見られる
台所	浴槽型にカビあり、天井の塗り替え必要 公団造し(老朽化)、換付の給湯器
和室(2間)	畳のやり替え必要、天井の塗り替え必要
間取りの確認	■裏面に記入 □未確認

山口県立ききま病院 (様式-2)

改修が必要な箇所等の写真・コメント






■ 便所：汲み取り式を水洗便所に改修  
インテリアの更新

■ 浴室：バランス釜・浴槽等の改修  
インテリアの更新

■ 台所：キッチンセットの改修  
インテリアの更新

水周りに関して、給排水設備配管の更新も必要と思われる。とくに、公共下水への変更が望まれる。

■ 和室・各居室・畳・換等の更新  
インテリアの更新

各室とも、著しい腐みはないが経年変化による内装建材等の汚れやシミが目立つ。  
電気配線の点検も必要。

### 3. 事後評価

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

適正に執行された。

2) 相談員の研修育成

本事業に携わった検討委員を相談員としたため、十分な見識を深めることができた。  
市町への情報提供については県が実施したため、円滑であった。

3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

パンフレットについては、一部市町から自治会等に直接配布するために増刷の要望が届いており、今後も啓発活動の一翼が担えると期待される。

4) 相談事業の実施

空き家所有者本人及びその家族等からの相談件数は目標 60 件に対し 42 件、空き家利用希望者からの相談件数は 60 件に対し 6 件であった。全体件数として、当初目標の半数程度となったが、空き家利用者の相談件数が想定より少ないことが要因と考えられ、これは相談窓口において、物件の斡旋を行っていないことが原因と考えられる。

5) 空き家等の診断、調査体制の整備

調査マニュアルについては来年度以降の運用を目指しており、現地相談という位置付けで、より充実した相談体制の確立を目指すこととしている。

### 4. 今後の課題

相談内容については、相続や成年後見人制度に関する事等、親族間での諸問題に関する相談も多く寄せられた。また、手を尽くしたが活用等が困難であるケースについては、すでに解決策がなく、相談対応に苦慮するケースが多い。複雑なケースについては、相談・対応事例を蓄積しながら、マニュアルの随時充実を図っていく必要があり、定期的な相談員の研修も必要である。

また、広報については県の施策とあわせ、多様な広報活動を行うことができた。県内在住者はテレビ新聞報道から相談窓口を認知しているが、継続的に取り上げられることは非常に難しく、効果的な広報活動は大きな課題である。

### 5. 今後の展開

山口県を中心に県内各市町が連携しながら空き家対策に臨むこととなる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成3年		
代表者名	山口県ゆとりある住生活推進協議会 会長 松田 悦治		
連絡先担当者名	一般社団法人 山口県建築士会 事務局長 山本 秀孝		
連絡先	住所	〒753-0072	山口市大手町 3-8
	電話	083-922-5114	
ホームページ	<a href="http://www.solasi.com/yutori/">http://www.solasi.com/yutori/</a> (山口県ゆとりある住生活推進協議会) <a href="http://www.y-shikai.or.jp/">http://www.y-shikai.or.jp/</a> (一般社団法人 山口県建築士会)		