

A-13 福井県空き家有効活用推進事業			
事業主体	一般社団法人 福井県不動産のれん会		
対象地域	福井県		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・福井県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び市町村、解体業協会、建築士事務所協会等と連携して整備。 ・総合相談窓口1箇所（のれん会）を設置し、全県の相談に対応。 		
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	10件	30件	40件
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	50件	47件	97件

1. 事業の背景と目的

福井県の空き家率は、13.9%、全国27位（H25年住宅土地統計調査、全国平均13.5%）である。H20年調査より1.2ポイント改善しているものの、依然、空き家率は高い状況にある。

特に戸建住宅の空き家は、防犯や景観等の観点から大きな課題となっている。高齢化している地区や人口減少や転出入など様々な要因がある。

県内の空き家の所有者の抱えている様々な問題に対し、親身になって相談を受け付け、具体的にアドバイスすることによって、福井県内の空き家率の増加に歯止めを掛けることを目的とする。

福井県内の空き家を適正に管理し、売買、賃貸により新たに入居者が住むことにより、地域の空き家が減少し、自治会のコミュニティや防犯性も高まり、罹災時にも助け合いの扶助が生まれる。また、状況によっては建物を解体することにより、火災の防止、老朽化した建物の倒壊を防ぐことができる。

2009年より3年間優良空き家利活用推進業務を行なった実績（空き家発掘894件、うち県空き家情報バンクの登録件数107戸、売買や賃貸になった利活用件数39戸）と当会独自のマイホーム転貸事業（3戸転貸）による空き家の様々な状況や空き家の所有者にアドバイスをした経験により、相談業務に従事する相談員に対し、適確に不動産関連の研修・育成をし、関連事業者等や地方公共団体施策との連携を図り、空き家所有者、空き家利用者への的確なアドバイスを行う。

2. 事業の内容

(1) 事業概要

【基幹事業】

事業項目	概要
①相談業務に必要となる基礎調査	1) 管理代行サービス提供事業者及びサービス内容等の実態把握調査 ・インターネット検索及び当会会員へのヒアリングを通じて、福井県内でサービス提供が可能な事業者15社のサービス内容や料金等を調査し、一覧表に整理した。
	2) 解体に係る費用構成や費用の目安等の基礎情報調査 ・福井県建物解体業協会へのヒアリングにより解体費の構成や費用の目安を把握するとともに、同協会加盟業者リストを入手した。
	3) 家財道具、不用品等の廃棄手続き ・インターネット検索により家財道具、仏壇、不要品、廃棄物の処分業者128社の処分対象品や費用等の目安を調査し、一覧表に整理した。

	と廃棄費用等の実態把握調査	・市町ホームページより不要品の処分方法・場所、手続きを調査し、一覧表に整理した。
	4) 市町等の担当窓口・支援制度等に係る調査	・福井県の協力により県及び各市町の空き家関連担当部署（担当窓口）と各種支援制度を調査し、パンフレットおよびマニュアルに反映した。
	5) 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	・当会会員にヒアリングやインターネット検索により空き家等の管理、活用、解体の際のトラブル実例や管理放棄による損害賠償責任等の法令等、空き家の管理や活用等の際のチェックリスト、売買や賃貸、相続等の各種手続き費用・税金等の経費等の情報を収集し、パンフレットおよびマニュアルに反映した。
	6) 地域の空き家実態情報の把握	・市町へのヒアリングにより空き家の実態把握状況を把握し、把握済みの6市5町の空き家戸数と2市の廃屋戸数を把握した。
②相談員の研修・育成	1) 相談マニュアルの作成	・①の基礎情報調査結果を踏まえて、空き家等の管理、活用（売買、賃貸）及び解体に関する相談に対応可能な専属相談員向けマニュアルを作成した。
	2) 相談員の研修・育成	・新たに専属相談員を雇用し、当会会員の宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士等を講師とする研修と、当会会員会社にて不動産実務を研修及び相談対応のシミュレーション研修を実施した。
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) 窓口周知チラシ	・相談窓口及び出張相談会の開催案内チラシを作成し、県・市町の担当窓口等に設置・配布した。
	2) 空き家所有者等向け情報提供パンフレット	・①の基礎情報調査結果に基づき、空き家所有者向けの情報提供パンフレットを作成し、市町の担当窓口および当会会員、連携先、専門相談取次ぎ先などに配布した。
	3) 会のホームページへの空き家相談等の専用画面の設置	・当会のホームページに空き家相談等の専用画面を設置し、相談窓口の告知、相談問い合わせフォーム（メール相談対応）、出張相談会の告知等を行った。 http://www.norenkai.or.jp/akiya/
④相談事務の実施	1) 相談業務の実施	・「のれん会空き家管理センター」にて相談業務を開始し、電話・メール・来訪相談に対応した。
	2) 出張相談会	・集客力のある大型SCにおいて当会の会員や宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士等を相談員とする出張相談会を計3回実施した。
	3) 窓口及び出張相談会の周知	・チラシ、パンフレット、ホームページを通じて周知するとともに、市町に働きかけ、13市町（/17市町）の広報に掲載。うち5市町は複数回掲載。 ・さらに、新聞6社への掲載と、NHK福井に取材され放送掲載。

【効果促進事業】

事業項目	概要
⑤相談を通じて必要とされる空き家等の住宅診断、調査体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・北陸住宅地経営協会や福井県建築士事務所協会と空き家劣化診断体制を構築し、空き家劣化診断を8件実施した。 ・パンフレット、ホームページで周知。

(2) 事業の手順

事業は以下の手順で進めた。

図1 事業フロー

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	1) 管理代行サービス提供事業者及びサービス内容等の実態把握調査	●	ヒアリング							
	2) 解体に係る費用構成や費用の目安等の基礎情報調査	●	ヒアリング							
	3) 家財道具、不用品等の廃棄手続きと廃棄費用等の実態把握調査	●	ヒアリング				資料校正			
	4) 市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査	●	ヒアリング				資料校正			
	5) 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	●	ヒアリング				資料校正			
	6) 地域の空き家実態情報の把握	●	ヒアリング		資料作成	①に基づき資料作成		相談者に対し情報を公開		
② 相談員の研修・育成	1) 相談マニュアルの作成					資料校正				
	2) 相談員の研修・育成			会員研修・実務研修						
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) 窓口周知チラシ		デザイン		印刷・配布					
	2) 空き家所有者向け情報提供パンフレット		デザイン		印刷・配布					
	3) ホームページ（空き家相談等の専用画面）		デザイン		公開					
④ 相談事務の実施	1) 相談業務の実施		募集・採用					相談事務		
	2) 出張相談会の開催					広報掲載HP掲載	● 2回開催	● 広報掲載HP掲載	● 1回開催	
	3) 相談窓口及び出張相談会の周知									
⑤ 空き家等の診断、調査体制の整備	1) 空き家劣化診断モデル事業の実施									
⑦ 報告書作成	完了実績報告書および事業報告書等の作成 平成27年度準備									

(3) 事業内容

空き家についての相談に柔軟に対応する事を目的に以下の調査を実施した。

① 相談業務に必要な基礎調査

1) 管理代行サービス提供事業者及びサービス内容等の実態把握調査

- 福井県内の管理業者を調査する前に当会会員 23 社に対し、管理代行サービスを導入しているかどうかなど現状の動向を調査した。その結果、実施 1 社、過去取組んだが休止中 2 社、今後検討・導入希望は 10 社であった。
- 福井県内でサービス提供が可能な事業者をインターネットから情報を収集し、15 社ピックアップしてサービス内容や料金等を調査、事業者リストを作成した。一部空き家管理サービスの内容をパンフレット（6 ページ）に反映させた。

表1 空き家管理サービス事業者リスト（一部抜粋）

【A社】 福井県北部(嶺北)	
<p>●基本管理サービス【外部点検】</p> <p>月1回訪問点検年契約 30,000円～(2,500円/月～)</p> <p>・庭木、雑草チェック・外壁ひび割れ</p> <p>・軒天雨漏れチェック・郵便チラシチェック</p> <p>・定期報告書メール</p> <p>【外部点検＋内部点検】</p> <p>月1回訪問点検年契約 42,000円～(3,500円/月～)</p> <p>・上記外部点検に下記内部点検をプラス</p> <p>・床たわみチェック・通水、通風 ・天井雨漏れ・設備水漏れチェック ・室内汚れチェック</p>	<p>●オプションサービス</p> <p>1.建物フルクリーニング 40,000円～ (2人1日)</p> <p>2.建物簡易クリーニング 10,000円～ (1人2h)</p> <p>3.草むしり・庭木剪定 実費(別途お見積りいたします)</p>
【B社】 小浜市、若狭町、高浜町、おおい町	
<p>●基本サービス基本コース/戸建住宅・店舗等</p> <p>月1回巡回:2,000円～</p> <p>※外回り巡回・目視+外付郵便ポスト整理+報告書送付</p> <p>B換気・通水コース/戸建住宅・店舗等</p> <p>月1回巡回:3,000円～</p> <p>※外回り巡回・目視+外付郵便ポスト整理+報告書送付+換気+通水</p> <p>●オプションサービス</p> <p>1. まるごとクリーニング 1坪あたり 1,500円(税別) 最低清掃料 30,000円</p> <p>2. 簡易クリーニング 1坪あたり 500円～(税別) 最低清掃料 10,000円</p> <p>3. 草むしり・庭木剪定実費※見積り</p> <p>4. ALSOK ロック設置 1か所 2,000円(税別)</p> <p>5. 防犯ライト・ホームセキュリティ導入実費※お見積りいたしますのでお問い合わせください。</p>	<p>【オプション組み合わせ利用例】</p> <p>お手軽見守りプラン全く使わない方向け、必要最小限の空き家管理！</p> <p>A. 基本コース(月1回)+草むしり</p> <p>ほどよくお手入れプランこまめにお手入れするので、いざ訪れたときに安心快適。</p> <p>B. 換気・通水コース(月1回)+まるごとクリーニング+草むしり+庭木剪定</p> <p>防犯しっかりプラン万全のセキュリティで、大切な建物をしっかりガード！</p> <p>A. 基本コース(月1回)+ALSOK ロック設置+防犯ライト設置+ホームセキュリティ導入</p> <p>徹底フルサポートプランここまですれば言うことなし！いつでも住めます♪</p> <p>B. 換気・通水コース(月1回)+まるごとクリーニング+草むしり+庭木剪定+ALSOK ロック設置+防犯ライト設置その他お客様のご要望に合わせたプランを提案し、無料お見積りさせていただきます。</p> <p>※エリアによっては、別途料金発生する場合があります。</p>

2) 解体に係る費用構成や費用の目安等の基礎情報調査

- ・福井県建物解体業協会に調査、ヒアリングにより解体費の構成や費用の目安を把握し、パンフレット(7ページ)に反映させた。

表2 解体費の構成や費用の目安

構造	解体費用(1坪あたり)	アスベスト処理費(1㎡あたり)
木造	25,000円～40,000円	20,000円～25,000円
鉄骨造	20,000円～30,000円	20,000円～25,000円
鉄筋コンクリート造	25,000円～80,000円	20,000円～25,000円

- ・協会のホームページより加盟する解体業者のリストをダウンロードし、相談員マニュアルに反映させた。

3) 家財道具、不用品等の廃棄手続きと廃棄費用等の実態把握調査

- ・市町ホームページより不要品の処分手続き・費用をインターネットとヒアリングにより調査し、市町別にリスト化し、相談マニュアルの資料に反映させた。

表3 市町別の不用品等の廃棄手続きと廃棄費用（一部抜粋）

市町	品目		持込み処分費（税別）	
福井市	タイヤ	タイヤのみ	200 円	
		ホイール付き	300 円	
	ベッドマットレスのみ（スプリング入り）	セミダブル以上	800 円	
		シングル	500 円	
	ベッド枠及びマットレス（スプリング入）のセット	セミダブル以上	1,050 円	
		シングル	700 円	
	布（一辺 40cm を越えるもの）			40 円/10 k g
	縦、横及び高さの合計が 300cm 以上のもの			250 円
	縦、横及び高さの合計が 150cm 以上、300cm 以内のもの			200 円
	縦、横及び高さの合計が 150cm 以内のもの			150 円
	家庭系粗大ごみ	100kg 以下	500 円	
		101kg 以上	500 円+100 kg 毎 1,000 円加算	
事業系粗大ごみ	50kg 以下	750 円		
	51kg 以上 100kg 以下	2,250 円（750 円+1,500 円）		
	101kg 以上	2,250 円+100kg 毎に 3,000 円		
越前市	廃タイヤ	ホイール無し	360 円	
		ホイール付き	520 円	
	廃バッテリー		620 円	
	スプリングマット		1 枚 880 円	
コンクリート片、石、レンガ、発砲スチロール、鉄アレイ、チェーン、ワイヤー			10kg ごと 60 円	
あわら市	事業系粗大ごみ	～50kg	810 円	
		50kg～100kg	2,430 円	
	家庭系粗大ごみ	～100kg	540 円	

- ・民間処分業者をホームページより調査し、県内に 128 社あり、資料を作成した。

表4 民間処分業者の不用品等の廃棄手続きと廃棄費用

処分業者	品目		引取り処分費（税別）
A	軽トラック詰め放題	350kg	15,000 円
	1.5t トラック詰め放題	1.5t	60,000 円
B	積み放題らくらくパック	350 kg	15,000 円
		850kg	60,000 円
C	軽トラック	畳 3 帖×腰高	15,000 円
	1t トラック	軽トラック 3 台分	40,000 円
D			基本運搬料 3,000 円+1 m ³ 8,000 円

4) 市町等の担当窓口・支援制度等に係る調査

- ・福井県の協力により県及び各市町の空き家関連担当部署（担当窓口）と各種支援制度を調査し、パンフレット（12, 13 ページ）および資料に反映させた。

図2 県及び各市町の空き家関連の各種支援制度（一部抜粋）

●福井県

福井県住宅診断制度	現在、居住していない中古住宅の品質や性能を明らかにするため、第三者(住宅診断士)による住宅診断を行います。ふくい空き家情報バンクへ診断結果と共に掲載する場合、診断料の一部を補助します。 【診断費用】175㎡未満（設計図書有）54,000円、（設計図書無）64,800円 175㎡以上（設計図書有）64,800円、（設計図書無）75,600円 【補助金額】35,000円	建築住宅課 0776-20-0506 または福井県 建築士事務所協会 0776-54-1552
平成26年度 福井県 木造住宅耐震化促進事業 (耐震診断等)	一戸建て木造住宅の耐震性能の向上を図ることを目的に、耐震診断・補強プランの作成費用を補助 個人負担額 6,170円（耐震診断 3,085円 補強プラン作成 3,085円） ※個人負担額は市町によって異なる場合があります。	建築住宅課 0776-20-0506
平成26年度 福井県 木造住宅耐震化 促進事業(耐震改修)	耐震診断の結果、耐震補強の必要があると判定された木造住宅の耐震改修工事に要する費用の一部を補助 【補助金額】(全体改修)最大110万円 ①通常補助額 最大80万円(工事費の23%以内)②特別加算額 最大30万円(工事費-①) (部分改修)最大30万円(工事費の23%以内)	または 各市町担当課

●福井市

福井市空き家 リフォーム支援事業	空き家のリフォーム費用を補助 【補助金額】対象改修工事費の20%(上限30万円)	住宅政策課 0776-20-5570
福井市 まちなか住まい支援事業 戸建て住宅リフォーム補助	まちなかでの居住人口の増加や優良な住宅の供給を推進するために、対象地区における戸建て住宅(空き家を含む)を良質な住宅にリフォームする方に補助 【補助金額】対象改修工事費の1/3(上限50万円)	
福井市老朽危険 空き家等除却支援事業	特に老朽危険化し、周囲の悪影響が大きいと判断される空き家等の解体に要する費用の一部を補助 【補助額】補助対象の空き家等の延べ床面積1平方メートルあたり5,000円(千円未満切捨て)(上限50万円)	危機管理室 0776-20-5234

●大野市

越前おおの定住促進事業	転入者または満40歳以下の方の新築・中古住宅購入、購入中古住宅リフォーム補助 新婚世帯の親同居のためのリフォーム補助 3世代以上が同居するための新築住宅購入及びリフォーム補助	
結の故郷越前おおの 定住住宅取得支援事業 (中古住宅取得)	住宅取得価格の一部を補助 【補助金額】 (城下町地区)中古住宅取得費の1/10(上限50万円) (城下町地区以外)中古住宅取得費の1/10(上限25万円)	
結の故郷越前おおの 定住住宅取得支援事業 (購入中古住宅リフォーム)	リフォーム工事費用の一部を補助 (施工は市内業者に限る) 【補助金額】 (城下町地区)リフォーム工事費の1/10(上限50万円) (城下町地区以外)リフォーム工事費の1/10(上限25万円)	建築営繕課 0779-66-1111 (内線585)
結の故郷越前おおの 新婚世帯同居住宅 リフォーム支援事業	リフォーム工事費用の一部を補助 (施工は市内業者に限る) 【補助金額】 リフォーム工事費の1/3(上限50万円)	
結の故郷越前おおの 多世代世帯同居住宅 取得・リフォーム支援事業	新築住宅取得価格及び リフォーム工事費用の一部を補助 (施工は市内業者に限る。) 【補助金額】 新築住宅取得費及びリフォーム工事費の1/10 (上限50万円);内半額は3年後に交付	

5) 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

- ・ 当会会員にヒアリングやインターネットより等の情報を収集し、専属相談員のサポート役5名で議論し整理した。パンフレット(8,9,10ページ)および資料に反映した。
- ・ 空き家等の管理、活用、解体の際のトラブル事例
- ・ 空き家の管理や活用等の際のチェックリスト
- ・ 売買や賃貸、相続等の各種手続き費用・税金等の経費

図3 空き家等の活用、管理、解体の際のトラブル事例

活用(賃貸・売買)・管理・解体のトラブル事例

空き家を活用(賃貸・売買)した際、空き家を適正に管理しなかった際、建物を解体した際のトラブル事例をまとめました。万が一、このようなことになることもございますので、事前にのれん会空き家管理センターにご相談ください。

活用(賃貸・売買)

- 建物を買っていたところ、自分で住むことになったので、入居者に譲渡しようとしたが、拒まれた。
- 買った建物に虫害が発生し、修繕に多額の費用を要した。
- 買った建物の入居者が家賃をなかなか支払ってもらえない。
- 買った建物の入居者が無断でペット(犬・猫)を飼っていた。
- 自宅を売却したところ、雨漏れや白アリが見つかり、買主から修繕費用を請求された。
- 売買契約を締結後、引渡し前に火事を出してしまい、契約解除を求められた。
- 地中にコンクリート等の地下埋設物があったため、買主より除去費用を求められた。
- 地中の建物を地中に無断で売却または転売してしまい、地主から契約解除を求められた。
- 隣地との境界を明確にせず、一戸建てを売却したところ、買主から隣地の方と境界の件で紛争が生じたので、解決してほしいと求められた。
- 近隣とのトラブルがあったことを説明せず、一戸建てを売却したところ、説明を受けていたら購入しなかったと言われ、買主から契約解除を求められた。

管 理

- 空き家に何かが侵入し、放火された。
- 害虫により空き家が損壊し、道路をふさいでしまった。
- 空き家の樹木の枝が隣家にのみ出し、葉や虫が落ちると苦情があった。
- 深夜老若のたまり場となり、騒音がひどい苦情があった。
- ギャブリアやネズミの住みかとなり近隣より苦情があった。

解 体

- 建物解体を行ったところ、近隣住宅の外壁にヒビが入った。
- 建物解体中、近隣の方から騒音やほこりに対する苦情があった。
- 隣家の樹木の根が越境していることに気付かず、根を腐らせてしまい、木が枯れてしまった。
- 建物解体を行ったところ、地下埋設物(井戸や浄化槽等)が出てきて、別途撤去費用を請求された。
- 建物解体中、土壌汚染が顕著に出入りし、近隣から苦情があった。

図4 空き家の管理や活用等の際のチェックリスト

適正管理のための点検ポイント・チェックシート

checkseat	
<input type="checkbox"/>	庭木や枝などが隣に入っていますか?
<input type="checkbox"/>	雑草は伸びていませんか?
<input type="checkbox"/>	外壁にひび割れは有りませんか?
<input type="checkbox"/>	天井に雨漏りなどのシミは有りませんか?
<input type="checkbox"/>	床がたわんでいるところは有りませんか?
<input type="checkbox"/>	排水口から嫌な臭いがしませんか?
<input type="checkbox"/>	月に何度か換気していますか?
<input type="checkbox"/>	郵便ポストがチャラシであふれていませんか?
<input type="checkbox"/>	ご近所の目が届きにくいところでしょうか?
<input type="checkbox"/>	庭や部屋に知らない足跡は有りませんか?

上記項目の一つでも該当された方は一度ご相談下さい!!

図5 売却に関する税務(譲渡所得税)

No.3202 譲渡所得の計算のしかた(分離課税)

[平成26年4月1日現在法令等]

1 課税方法

土地や建物を買ったときの譲渡所得に対する税金は、事業所得や給与所得などの所得と分離(分離課税)して、計算することになっています。

2 計算方法

譲渡所得は、土地や建物を買った金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算します。

(1) 取得費とは、買った土地や建物を買入れたときの購入代金や、購入手数料などの資産の取得に要した金額に、その後支出した改良費、設備費を加えた合計額をいいます。
なお、建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。また、土地や建物の取得費が分からなかったり、実際の取得費が譲渡価額の5%より少ないときは、譲渡価額の5%を取得費(概算取得費)とすることができます。

(2) 譲渡費用とは、土地や建物を買うために支出した費用をいい、仲介手数料、測量費、売買契約書の印紙代、売却するとき借家人などに支払った立退料、建物を取り壊して土地を売るとき取壊し費用などです。

3 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

土地や建物を買ったときの譲渡所得は、次のとおり所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得の二つに区分し、税金の計算も別々に行います。

長期譲渡所得とは譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものをいいます。
短期譲渡所得とは譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のものをいいます。

(注)「所有期間」とは、土地や建物の取得の日から引き続き所有していた期間をいいます。この場合、相続や贈与により取得したものは、原則として、被相続人や贈与者の取得した日から計算することになっています。

(所法33、38、60、所基通33-7、措法31、31の4、32、措令20、措通31の4-1)

図6 賃貸に関する税務(所得税)

No.1370 不動産収入を受け取ったとき(不動産所得)

※ 東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについてをご覧ください。

[平成26年4月1日現在法令等]

1 不動産所得とは

不動産所得とは、次の(1)から(3)までの所得(事業所得又は譲渡所得に該当するものを除きます。)をいいます。

- (1) 土地や建物などの不動産の貸付け
- (2) 地上権など不動産の上に存する権利の設定及び貸付け
- (3) 船舶や航空機の貸付け

2 所得の計算方法

不動産所得の金額は、次のように計算します。
総収入金額-必要経費=不動産所得の金額

(1) 総収入金額
総収入金額には、貸付けによる賃貸料収入のほか、次のようなものも含まれます。

- イ 名義書換料、承諾料、更新料又は礼金などの名目で受領するもの
- ロ 敷金や保証金などのうち、返還を要しないもの
- ハ 共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代など

▲ ページの先頭へ戻る

(2) 必要経費
必要経費とすることができるものは、不動産収入を得るために直接必要な費用のうち家事上の経費と明確に区分できるものであり、主なものとして貸付資産に係る次に掲げるものがあります。

- イ 固定資産税
- ロ 損害保険料
- ハ 減価償却費
- ニ 修繕費

6) 地域の空き家実態情報の把握

- ・空き家戸数等については公開されていないため、直接、市町へのヒアリングにより空き家戸数を一部把握した。9市8町のうち、空き家実態調査を実施済みは6市5町で、そのうち廃屋空き家数を把握したのは2市だった。
- ・ヒアリングの結果、空き家の実態把握を行っていない市町や回答しない市町もあった。また、県内の空き家の特徴として、空き家所有者に連絡が取れない空き家が多く見られ、対応に苦慮している市町が多いことが分かった。

写真1 坂井市訪問風景



写真2 越前町訪問風景



②相談員の研修・育成

1) 相談マニュアルの作成

- ・基礎情報調査結果を踏まえて、空き家等の管理、活用（売買、賃貸）及び解体に関する相談を適切に受けられるように、相談員向けマニュアルを作成した。
- ・マニュアル作成にあたっては、新たに専属相談員を雇用するため、接客対応・電話対応・相談フォームからのメールのやり取り・不動産の基礎知識に配慮し、マニュアルを作成した。また、マニュアルは、マニュアル本体と①の基礎情報調査結果等に基づく資料編に分けて作成した。
- ・資料編はパソコン上で検索可能なようにファイル名に資料番号を付けフォルダ内に整理した。
- ・業者紹介依頼の際、取次ぎ先の事業者には相談受付シートの相談結果（個人情報）を知らせることについては、トラブル防止の意味で相談者の承認を得る（来店の場合、相談シートにサインを頂く）ようにしている。

表5 相談マニュアル目次

<p>(I) 来店時の対応</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 来客対応のポイント 2. 空き家相談受付シートへの記入（相談者と相談員） 3. 空き家所有者の場合 4. 空き家利用希望者の場合 5. 相談記録データベースに入力 6. 日時報告 <p>(II) 電話での対応</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 受け方 2. 空き家相談受付シートへの記入（相談員） 3. 空き家所有者の場合 4. 空き家利用希望者の場合 5. 相談記録データベースに入力 6. 日時報告 <p>(III) 相談フォームから対応</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相談フォームの必須項目と任意項目について 2. 空き家所有者の場合 3. 空き家利用希望者の場合 4. 電話の回答法 5. メールでの回答法 6. 空き家相談受付シートへの記入（相談員） 7. 相談記録データベースに入力 8. 日時報告 <p>(IV) 相談者の経過確認について</p> <p>(V) 空き家の活用等について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空き家の適正管理 2. 空き家の活用「売買」 3. 空き家の活用「賃貸」 4. 空き家の解体 <p>(VI) 連携先について</p> <p>(VII) 提携先不動産業者について</p>	<p>【資料1】福井県空き家管理業者一覧</p> <p>【資料2】空き家・空き地の問題点</p> <p>【資料3】空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算</p> <p>【資料4】家財道具、不用品等の廃棄手続きと廃棄費用</p> <p>【資料5】売買・賃貸の査定金額の目安</p> <p>【資料6】売却に関する税務（譲渡所得税）</p> <p>【資料7】売却に関する登記</p> <p>【資料8】売却に関する法務（基礎知識）</p> <p>【資料9】売却に関するトラブル事例</p> <p>【資料10】賃貸に関する所得税</p> <p>【資料11】賃貸に関する法務</p> <p>【資料12】賃貸に関するトラブル事例</p> <p>【資料13】賃貸の諸手続き</p> <p>【資料14】実際にあった解体工事の被害例</p> <p>【資料15】その他相談先</p> <p>【資料16】福井県不動産のれん会会員リスト</p> <p>【資料17】福井県建物解体業協会会員</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

図7 相談員向けマニュアル(抜粋)

(I) 来店時の対応

1. 来客対応のポイント

- 親切に、にこやかに、丁寧に
- 正確に、的確に
- 迅速に、タイミングよく
- 誰にでも公平に

- ① 笑顔でお客様を迎える「いらっしゃいませ」
- ② 空き家をお持ちの方でしょうか？空き家を探していらっしゃいますか？
- ③ 恐れ入りますが、こちらの用紙(空き家相談受付シート)にご記入してください。

2. 空き家相談受付シートへの記入(相談者と相談員)

相談者・・・お住まい、お名前など個人情報をご記入していただく。
相談員・・・その他は、相談員が相談者から聞き取り、記入する。

3. 空き家所有者の場合

- ① 相談者の空き家状況について
- ② パンフレットの説明
- ③ 相談者の希望を聞き取り
- ④ 相談者へ活用等アドバイス ※不明な箇所は、後日、専門相談員に確認して回答
- ⑤ 専門家・調査機関への取次ぎ ※不明な箇所は、後日、専門相談員に確認して回答

4. 空き家利用希望者の場合

- ① 賃貸か売買か
- ② 希望条件の聞き取り
- ③ 空き家情報の案内 ※情報誌やインターネットなど
- ④ 相談者へ活用等アドバイス ※不明な箇所は、後日、専門相談員に確認して回答
- ⑤ 宅建業者の紹介

5. 相談記録データベースへ入力

6. 日時報告

(II) 電話での対応

1. 受け方

- ① 名乗る おはようございます はい 〇〇 「のれん会空き家管理センター **」
お待たせいたしました。でございます。
- ② 相手確認・・・(〇〇)の△△様でいらっしゃいますね。
- ③ 挨拶・・・いつもお世話になっております。

2. かけ方

- ① 名乗る・・・「のれん会空き家管理センター 〇〇」と申します。
- ② 挨拶・・・いつもお世話になっております。
- ③ 取次ぎの依頼・・・恐れ入りますが、△△様をお願いいたします。
- ④ 本人かどうかの確認・・・△△様でいらっしゃいますか？
あらためて挨拶・・・「のれん会空き家管理センター 〇〇」でございます。
いつもお世話になっております。

3. 空き家の解体

① 空き家の解体とは

近年、相続等を契機に遠方に居住する空き家所有者や相続人不明の空き家が増加していること等が背景となって、強風等による管理が不十分な空き家の外壁材や屋根材の飛散、老朽化が進む空き家の倒壊、空き家敷地内での雑草の繁茂やゴミの不法投棄、害虫等の発生など、空き家に関する問題は全国的なものとなっている。

空き家を解体すると、固定資産税額が跳ね上がってしまいます。

つまり、たとえ空き家であったとしても税制上は「家屋」として扱われるので、その敷地は「住宅用地」となり、更地に比べて固定資産税が軽減されています。

例えば敷地面積が200平方メートル以下の住宅用地の課税標準額は、固定資産税評価額の6分の1、200平方メートルを超える部分は3分の1となるため、税金対策としては効果的です。

更地の固定資産税評価額が5,000万円の場合、その土地の1年間の固定資産税額は「5,000万円×1.4%(固定資産税率)」で70万円となる。それが、空き家でも家屋として扱われれば、「70万円×1/6」で11.5万円となる。建物の固定資産税評価額は、老朽化した空き家では極めて「ゼロ」に近いと考えて良い。空き家があることで固定資産税額は11.5万円だけとなり、建物があるとならば大きな違いがあります。

また、空き家を処分しても、新たな建物を建設できないケースもあります。建築基準法では住宅の敷地は原則として道路と2メートル以上接していなければいけません。古い建物によっては道路条件を満たしていない場合も多く、その場合、そのまま放置するしか方法がありません。

しかしながら、空き家を放置するデメリットのほうが大きく、市町の支援制度により放置建物の解体に対して補助を受けることが出来る場合もあり、更地にした後の収益性のある活用方法をアドバイスすることによって、所有者にとってもメリットがあります。

② 解体業者リスト案内(業者名、単価等)

・福井県建物解体業協会

構造	解体費用(1坪あたり)	アスベスト処理費(1坪あたり)
木造	25,000円～40,000円	40,000円～50,000円
鉄骨造	20,000円～30,000円	40,000円～50,000円
鉄筋コンクリート造	25,000円～80,000円	40,000円～50,000円

③ 実際にあった解体工事の被害例

※【資料14】参照

3. 空き家相談受付シートへの記入

相談員が空き家相談受付シートに記入する。

4. 空き家所有者の場合

- ① 相談者の空き家状況について
- ① 相談者の希望を聞き取り
- ② 相談者へ活用等アドバイス ※不明な箇所は、後日、専門相談員に確認して回答
- ③ 各支援制度の紹介
- ④ 専門家・調査機関への取次ぎ ※不明な箇所は、後日、専門相談員に確認して回答

5. 空き家利用希望者の場合

- ① 賃貸か売買か
- ② 希望条件の聞き取り
- ③ 空き家情報の案内 ※情報誌の設置場所、インターネットの検索方法のお知らせ
- ④ 相談者へ活用等アドバイス ※不明な箇所は、後日、専門相談員に確認して回答
- ⑤ 宅建業者の紹介

6. 相談記録データベースへ入力

7. 日時報告

(III) 相談フォームから対応

1. 相談フォームの必須項目について

- ① お名前
- ② 電話番号
- ③ 住所
- ④ メールアドレス

2. 空き家所有者に対して

- ① 相談者の空き家状況について
- ② パンフレットの説明
- ③ 相談者の希望を聞き取り
- ④ 相談者へ活用等アドバイス
- ⑤ 専門家・調査機関への取次ぎ

3. 空き家利用希望者に対して

- ① 賃貸か売買か
- ② 希望条件の聞き取り
- ③ 空き家情報の案内
- ④ 相談者へ活用等アドバイス
- ⑤ 宅建業者の紹介

4. 電話の回答法

相談フォームを確認したら当日のうちに返事すること。

⑤ 解体フローチャート

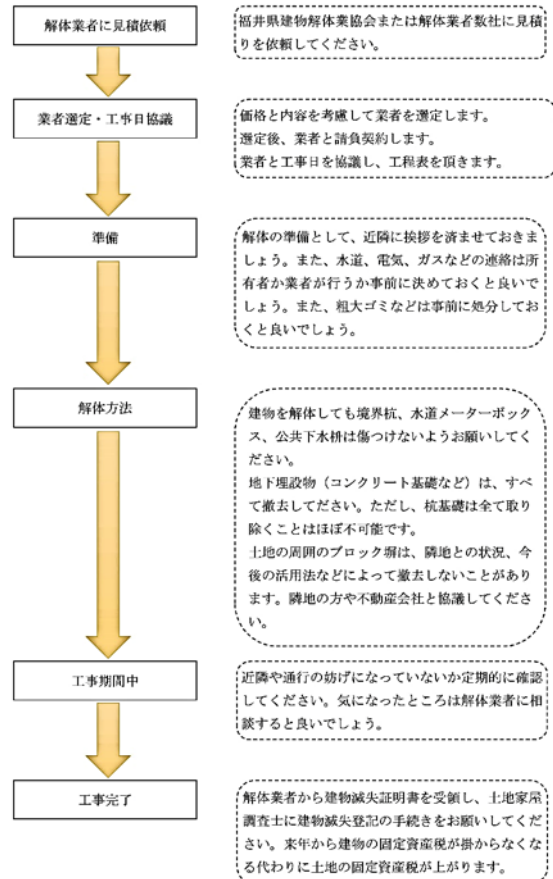


図8 空き家相談受付シート

空き家相談受付シート

相談日
H 年 月 日

相談方法 電話 ・ メール ・ 来訪 ・ 相談会 ・ その他 ()

太枠内にご記入または○を付けてください。

相談種別	空き家所有者(本人) ・ 空き家所有者(本人以外) ・ 空き家利用希望者
フリガナ	生年月日 S・H 年 月 日
氏名	電話番号 - - 携帯番号 - -
住所	〒 - - - - -
住所エリア	福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前市 坂井市 永平寺町 池田町 南越前町 越前町 美浜町 高浜町 おおい町 若狭町 福井県以外在住
年代別	20歳未満 20歳以上30歳未満 30歳以上40歳未満 40歳以上50歳未満 50歳以上60歳未満 60歳以上70歳未満 70歳以上
相談項目	維持管理 売りたい(売却) 買いたい(賃貸) 解体 ※複数選択可
相談内容	買いたい(購入) 借りたい(賃借) その他 ()
アンケート	Q 1. 空き家相談総合窓口をどちらで知りましたか? ※複数選択可 A ① ホームページ ② テラレ、パンフレット ③ 県・市の広報誌 ④ 県・市町窓口の紹介 ⑤ 当会会員の紹介 ⑥ 連携団体の紹介 ⑦ セミナー ⑧ 情報誌のれん会ホームページ ⑨ 新聞・雑誌・テレビなど ⑩ その他 () Q 2. 今までどちらから専門家や行政に相談したことがありますか? A ① 相談したことはない ② ()に相談したことがある。

(裏面に続く) のれん会空き家管理センター TEL 0776-21-5151 FAX 0776-21-5156

物件エリア	福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前市 坂井市 永平寺町 池田町 南越前町 越前町 美浜町 高浜町 おおい町 若狭町
物件所在地	
所有者の属性	本人 家族 その他 ()
建築年月	S・H 年 月 設計図書 有り 無し
築年数	10年未満 20年未満 30年未満 40年未満 50年未満 50年以上
土地面積	m ² 坪 建物面積 m ² 坪
構造	木造 軽量鉄骨造 重量鉄骨造 RC造
階数	階建
タイプ	居室数 室 K DK LDK
間取り	
希望額	円 ~ 円
空き家年数	居住中 1年未満 3年未満 5年未満 5年以上 10年以上
帰宅回数	まったく戻らない 年1回 年2回 年6回未満 年12回未満 月1回以上
その他希望	
希望エリア	福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前市 坂井市 永平寺町 池田町 南越前町 越前町 美浜町 高浜町 おおい町 若狭町
土地面積	m ² 坪 ~ m ² 坪
建物面積	m ² 坪 ~ m ² 坪
タイプ	居室数 室 K DK LDK
希望額	円 ~ 円 入居者数 人
その他希望	
希望エリア	福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前市 坂井市 永平寺町 池田町 南越前町 越前町 美浜町 高浜町 おおい町 若狭町
タイプ	居室数 室 K DK LDK
希望賃料	円 ~ 円 入居者数 人
その他希望	

【個人情報の使用目的について】
ご記入いただいた個人情報は以下の目的にのみ使用し、お客様の同意なくして以下の場合を除いて、第三者に提供いたしません。
●統計データを作成し、行政に対し、空き家管理等基盤管理強化推進事業の報告書を作成するため。●統計データを作成し、今後のサービスの開発をするため。●のれん会誌に記事、取次情報として、住所・氏名・電話番号等の掲載。●統計データの作成を外部へ委託する場合、住所・氏名・電話番号等の開示、但し、当該業者が氏名・住所先と当法人との間で顧客保持契約を締結し、お客様の個人情報を保護します。

受付日	相談員	回答内容
受付日	相談員	回答内容
受付日	相談員	回答内容
受付日	相談員	回答内容
受付日	相談員	回答内容

2) 相談員の研修・育成

- 新たに専門相談員を雇用し、当会会員の宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士等を講師とする研修と、当会会員会社にて不動産実務の研修と相談対応のシュミレーション研修を表6のとおり計151時間実施した。

表6 相談員の研修について

実施日	場所	時間	研修内容
6/30	問屋センター	1.5h	講師および専門相談員の研修内容の打ち合わせを実施
7/17, 25, 28	事務局	20h	不動産基礎知識(賃貸)の研修
7/31, 8/12	事務局	16h	不動産基礎知識(売買)の研修
8/21	事務局	4h	不動産基礎知識(管理)の研修
8/28	事務局	4h	不動産基礎知識(解体)の研修
8/29	事務局	8h	不動産基礎知識(税務)の研修
9/2, 3, 4, 5	事務局	32h	接遇、相談マニュアル(I)~(IV)の研修
9/9	事務局	8h	相談マニュアル(V)適正管理の研修
9/10	事務局	8h	相談マニュアル(V)売買の研修
9/11	事務局	8h	相談マニュアル(V)賃貸の研修
9/12	事務局	8h	相談マニュアル(V)解体の研修
9/17	事務局	8h	相談マニュアル(VI)(VII)取次先と取次方法の研修
9/18	事務局	8h	空き家相談受付シートの記入方法の研修
9/19	事務局	8h	空き家相談受付シートからの取次方法の研修
9/29	事務局	4h	パンフレット説明の研修
9/30	事務局、会員会社	5.5h	パンフレット説明の研修、実務体験・相談対応シュミレーション

写真3 講師および専門相談員の研修内容の打ち合わせ



- ・講師および専門相談員の研修内容の打ち合わせを実施した。
- ・相談マニュアルの基本構成を確認し、新たに採用する専属相談員向けとして研修内容（接遇のポイントやフローなど）について分かりやすくするよう意見が有った。

写真4 専属相談員に対する研修



- ・当会会員の宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士等を講師として、専属相談員に対して接遇やフロー、不動産の知識について丁寧に研修を行った。

写真5 実務体験研修



- ・専属相談員に対し、相談窓口開設前に実際当会会員会社にて不動産実務を体験し、相談者との対応の仕方を学び、相談対応のシミュレーションを実施した。

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

基礎情報調査結果を踏まえて、次の3つの情報提供の資料を作成した。

1) 窓口周知チラシ

- ・相談窓口を告知するチラシを作成し、県・市町の担当窓口等に設置・配布した。

図9 窓口周知チラシ

- ・出張相談会の開催を掲載するチラシを作成し、県・市町に配布した。

図10 出張相談会周知チラシ

2) 空き家所有者等向け情報提供パンフレット

- ・作成したパンフレットは、県と市町、当会会員会社 23 社、連携団体に配布した。

図 1 1 空き家パンフレット「わが家のイエ活マニュアル」

よくある質問 Q&A



Q 今は空き家になっていますが、数年後には自分で使いたいです、その時まで貸すことはできるのでしょうか？

A 契約期間を自由に定めて貸す「定期借家契約」を選択することで、契約終了後に使用することができます。契約期間が1年以上の場合は、貸主は期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、借主に契約が終了することを通知する必要があります。なお、貸主と借主が合意すれば、再契約することは可能です。

Q 借地上の建物を所有していますが、売ったり買したりすることは出来ますか？

A 土地所有者（地主）に制限や貸借権を譲渡したり、土地を転賃したりすると、地主から契約を解除できると規定されており問題があります。もし、売却や賃貸を考えている場合は地主の承諾を必ず取りましょう。なお、地主に承諾を拒否された場合、承諾に代わる裁判所の許可を得る手続きもありますが、次の入居者と地主との関係も有りますので、晋接から地主とコミュニケーションを取っておくことが大切です。

Q 遠方のため管理が大変です。

A 空き家の管理サービスを行っている業者を利用すると安心です。定期的に訪問し、定期検点や建物の確認などを行ってくれます。なお、自治会の方に定期的に連絡して様子を聞いたりすることも良いですね。また、庭に除草シートを敷いたりすると草刈りの回数が減るのでオススメです。

Q 空き家を売ると、どのような費用がかかるのですか？

A 売却する家や売却方法によって異なります。次のような費用がかかります。

- ① 仲介手数料（売却をお願いした不動産業者に支払います。）
- ② 売買契約書に貼付する印紙代
- ③ 住宅ローンなどの抵当権が残っている場合、抵当権の抹消登記費用など
- ④ 測量費用など

Q 登記の名義が亡くなった両親のままになっていますが、売却できるのでしょうか？

A 売却可能です。手続きの流れとしては、相続人の名義に変更してから、購入者へ名義を移します。相続人が複数いる場合には全員の同意が必要となるなど、手続きに時間がかかる場合が多いので事前に司法書士に相談することをお勧めします。

Q なぜ使えなくなった空き家を壊さずにそのままにしておくと、問題があるのでしょうか？

A 売ることや貸すこともできないような家を放置すると次のような問題があります。

- ① 雑草がはびこり、ご近所に迷惑がかり、苦情となります。
- ② 不審者の侵入による治安の悪化、不審火の発生の原因となります。
- ③ 古くなった建物の腐壊や破損により、近隣に被害が及びます。
- ④ 建物の維持管理（草刈り、窓開け等）が大変です。

3) 会のホームページへの空き家相談等の専用画面の設置

- ・9月末日に会のホームページに空き家相談等の専用画面を設置し、相談窓口・出張相談会の告知、支援制度窓口、相談問い合わせフォーム（メール相談対応）、劣化診断について、住宅診断について、活用（賃貸・売買）相談について、管理について、解体についてなどの告知等を行った。

<http://www.norenkai.or.jp/akiya/>

図12 HPトップページ



図13 HP相談問い合わせフォーム



④相談事業の実施

1) 相談業務の実施

- ・10月1日より「のれん会空き家管理センター」にて相談業務を開始した。
- ・専属相談員は、月～金曜日の9時～12時・13時～17時、電話・メール・面談相談に対応した。
- ・会員5名がサポート役となって、週3回（月、水、金）の午後から相談受付シートの記載内容の確認や専門取次機関への取次票の内容確認（取次機関への翻訳）を実施した。
- ・専門取次先や紹介した業者には、成約状況や見積書、最終的な契約費用等を報告頂くようお願いしている。報告がない場合は相談員が必ず確認した。

図14 相談体制イメージ

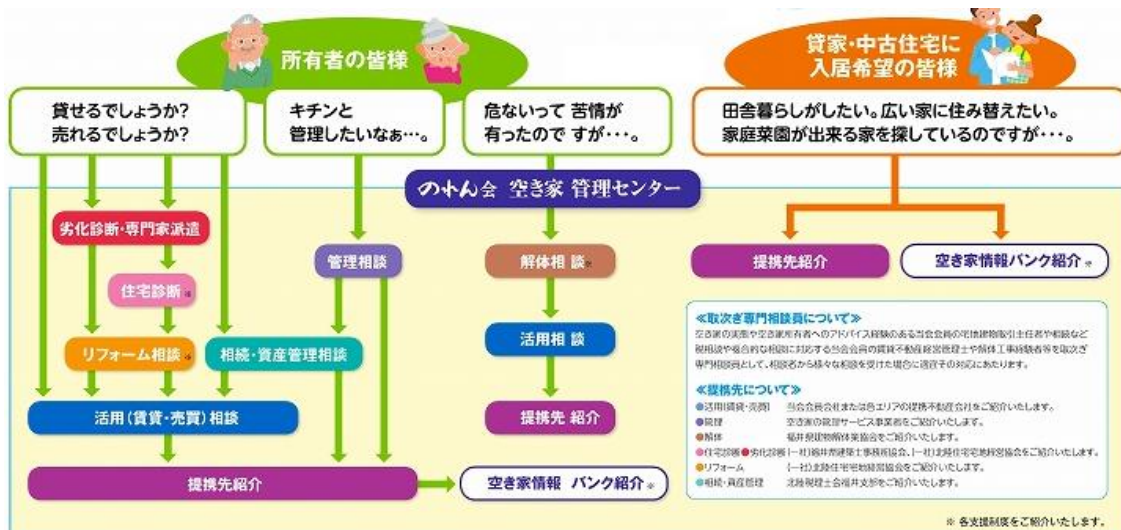


写真6 空き家相談総合窓口「のれん会空き家管理センター」



写真7 相談窓口での対応



2) 出張相談会

- ・集客が見込める大型ショッピングセンター（福井市、敦賀市）にて計3回出張相談会を開催した。
- ・空き家所有者からの相談が多いと考え、専門相談員（宅地建物取引主任者や賃貸不動産経営管理士）を2～3名配置し、計17件の相談を受けた。

写真8 福井市大型SC



写真9 敦賀市大型SC



3) 窓口及び出張相談会の告知

- ・相談窓口の設置や出張相談会の開催については、チラシ、パンフレット、ホームページで周知した。

図 15 「福井新聞」掲載例



図 17 「日本経済新聞」掲載例

図 16 「朝日新聞」掲載例

空き家相談窓口オープン

空き家の管理、賃貸、解体などの相談に応じます。
 場所・お問い合わせ先／のれん会空き家管理センター
 (福井市御幸) ☎0776(21)5151
 受付時間／9:00～12:00、13:00～17:00
 ※土日祝を除く

空き家巡る相談 福井市内に窓口 不動産業者の団体

相談窓口を福井市内に開いた。管理や賃貸、解体といった所有者が抱える悩みに対応するほか、入居希望者の相談にも応じる。活用を促して空き家の減少を目指す。

福井県の不動産業者で組織する県不動産のれん会は各地で社会問題となっている空き家に関する相談窓口を福井市内に開設した。空き家を適切に管理されず放置されると巨額や防犯面で問題が多い。窓口では管理に不慣れな所有者に見守りサービスの提供や売却を希望する所有者には不動産業者に取り次ぐ。

窓口開設に合わせて、県ホームページに市町の空き家に関する相談窓口の情報を掲載した。2013年の住宅・土地統計調査によると、福井県内の空き家は5万3千戸、住宅総数の13.9%を占め、全国平均の13.5%を上回っている。

- ・6市7町の市町の広報で掲載し、1市4町は複数回掲載された。

図 18 越前町広報 掲載例

空き家相談 総合窓口開設

空き家をお持ちの及、空き家を利用したい方がのれん会をお知らせします。

(一)は、福井県不動産のれん会は、空き家の管理・賃貸・解体などの相談に応じます。また、入居希望者の相談にも応じます。

平成26年10月に開設しました。

空き家は、もともと所有者の人が生んでいた大事な「我が家」であり「資産」です。何か事があつて住まなくなつた「資産」を「活用」したいのと同じく、有効活用したいと望む方も「管理」について、お気軽にご相談していただけます。相談は無料です。

無料出張相談会を開催いたします。ぜひ、ご参加ください。

11月8日(土) 午前11時～午後4時
 福井市大和田町「エルパ」1階西口
 11月16日(土) 午前11時～午後4時
 福井市御幸「エルパ」1階西口
 11月23日(土) 午前11時～午後4時
 福井市御幸「エルパ」1階西口

お問い合わせ先
 福井市空き家管理センター
 〒910-0811 福井市御幸4丁目12-15
 ☎0776(21)5151
 FAX 0776(21)5151
 メール norenkai@arrow.ocn.ne.jp
 ホームページ http://www.norenkai.or.jp/

図 19 坂井市広報 掲載例

お知らせ Information

空き家相談窓口 出張相談会も行います

空き家をお持ちの人や空き家を利用したい人からのご相談を受け付けます。お気軽に下記までお問い合わせください。

とき 9:00～12:00
 13:00～17:00
 (土、日曜日および祝日を除く)

ところ のれん会空き家センター
 (福井市御幸4丁目12-15)

■無料出張相談会
 とき 11月8日(土)
 11:00～16:00
 ところ ラブリーパートナーエルパ1階西口
 (福井市大和田2丁目1212番地)

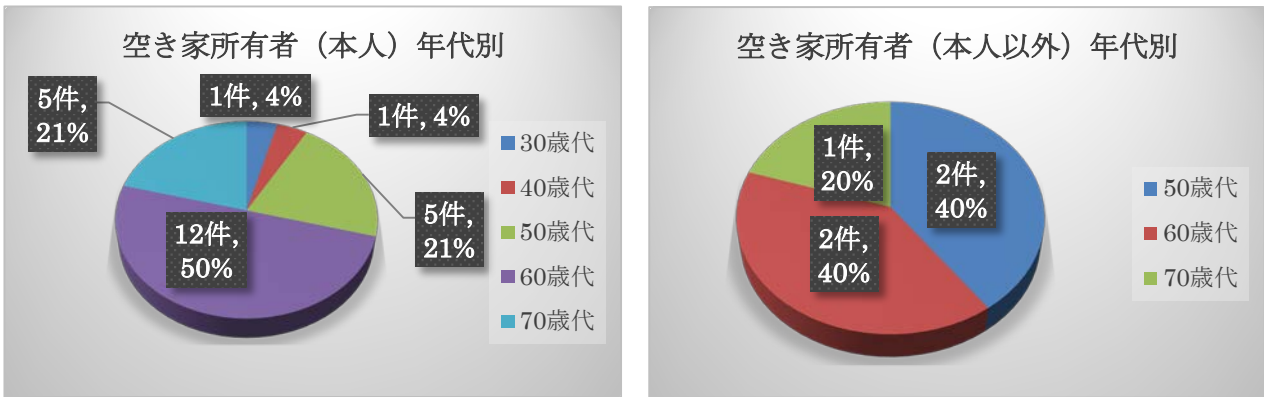
のれん会空き家管理センター
 ☎21-5151
 norenkai@arrow.ocn.ne.jp

10月はクルマに乗り

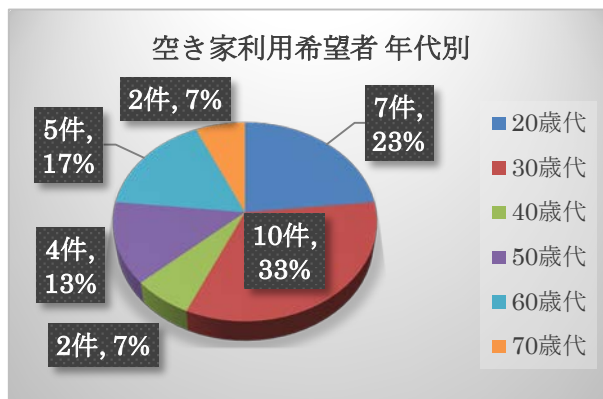
- ・出張相談会の広告を福井新聞（ぷりん）にて計8回掲載した。

4) 相談実績

図20 相談受付分析 年代別

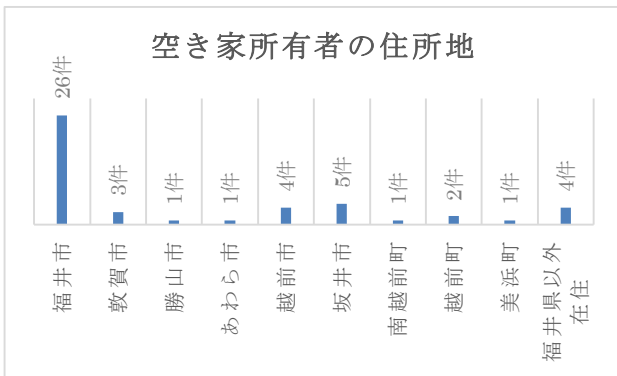


空き家所有者本人の相談は、60歳以上が7割を占める。空き家所有者家族の50歳未満からの相談は無かった。



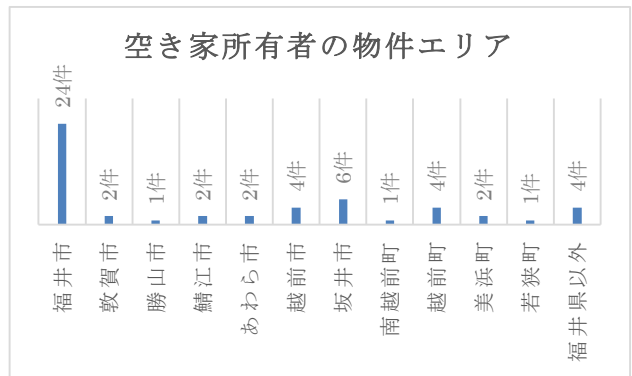
空き家利用希望者からの相談は、ファミリー子育て世代が50%以上有った。

図21 相談受付分析 空き家所有者の住所地



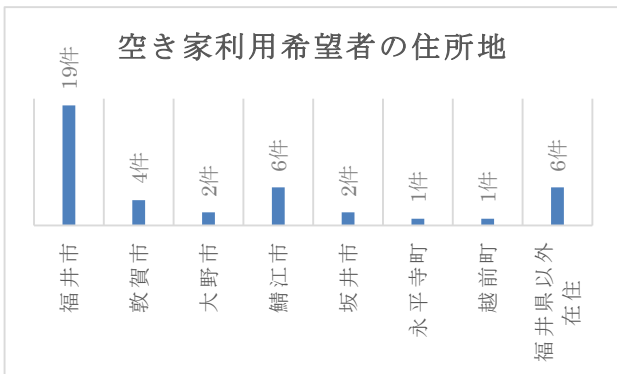
福井市在住からの相談が最も多い。

図22 相談受付分析 空き家所有者の物件エリア



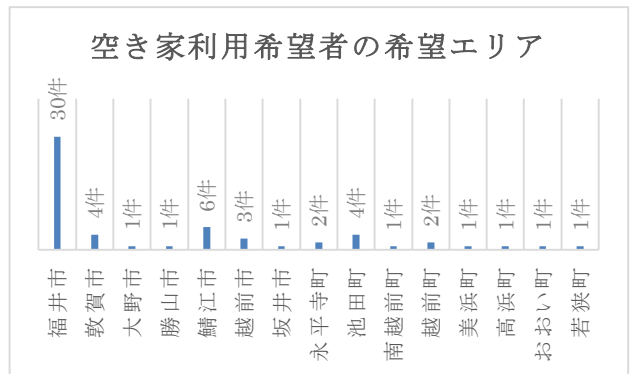
福井市が最も多いが、他市町も広く分布している。

図23 相談受付分析 空き家利用希望者の住所地



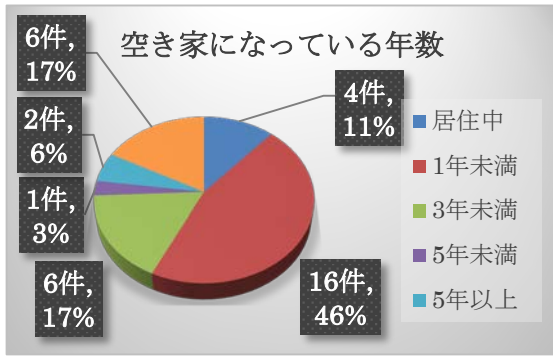
福井市が最も多かったが、県外からの相談も多い。

図24 相談受付分析 空き家利用希望者の希望エリア



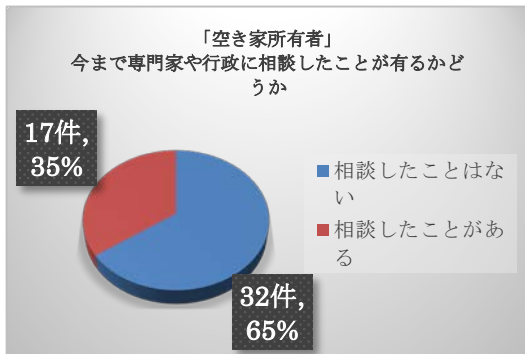
福井市が最も多かったが、他市町も広く希望している。

図 2 5 相談受付分析 空き家になっている期間



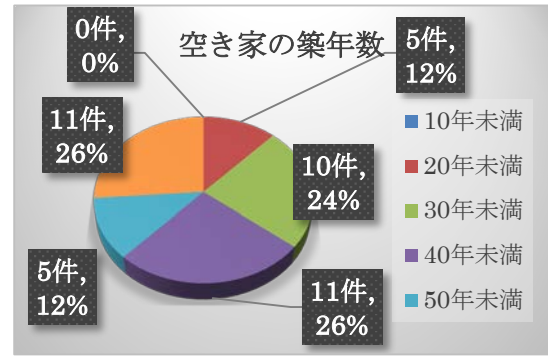
ほとんどが1年未満である。

図 2 7 「空き家所有者」相談したことが有るか



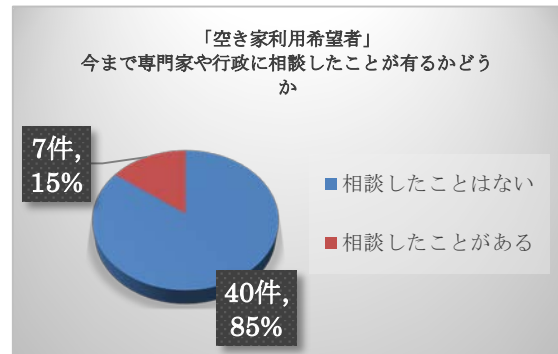
相談したことがない方がほとんどである。

図 2 6 相談受付分析 空き家の築年数



築年数30年以上が60%以上である。

図 2 8 「空き家利用希望者」相談したことが有るか



相談したことがない方がほとんどである。

表 8 相談事例

年齢	相談方法	相談種別	相談内容	相談対応	相談時間
60歳代	電話	売買	空き家になった家を売却したい。相談は初めてで、売却額も分からない為、希望額も無い。以前は両親が住んでいた。築13年の物件で建物内も綺麗だと思う。たまに草刈り等に帰る。	当会会員が媒介契約。現在募集中。	約10分
60歳代	出張相談会	賃貸	事故物件でその後5年程空き家になっている。売却すると近所の方から色々言われそうなので、貸したい。近所から解体の提案もあったが、まだ新しいと思うので、出来れば活用したい。以前相談したら、調整区域とかで売買出来ないとされた。車庫と物置は、近所の方に貸している。まだ相続してないが相続する予定です。	調整区域の為、売買の可能性もあるが、賃貸は出来ないと説明(賃貸困難なら今回は見合わせるとのこと)	約30分
70歳代	来訪	解体	老朽化した空き家の解体を考えているが、補助金等があったら教えてほしい。	市の老朽危険空き家等除却支援事業と担当窓口を紹介。	約30分
50歳代	出張相談会	その他	既に転居して空き家になった町内会から、年間1万円の町会費のようなものを払ってほしいと言われた。	町内会長との協議がまとまらない場合は公民館に相談する方が良いと回答。	約30分
60歳代	来訪	売買等複合	空き家になって2年経過した為、売却したい。5年前に500万円かけてリフォームしている為、中古住宅として売り出したい。劣化診断を希望します。	県建築士事務所協会へ劣化診断の取次ぎをして1月に診断。	約45分

表8 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1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			1
	売買	3	1	3	6		13
	賃貸	3		1	1		5
	解体	2		1			3
	上記以外 ^{※2}	1			1		2
	複合 ^{※3}	6		5	3		14
	小計	15	1	11	11	0	38
所有者本人以外 ^{※1}	管理						0
	売買	1					1
	賃貸				1		1
	解体			1			1
	上記以外 ^{※2}	2			1		3
	複合 ^{※3}	5		1			6
	小計	8	0	2	2	0	12
空き家利用希望者	管理						0
	売買	4		6			10
	賃貸	17	3	13	3		36
	解体						0
	上記以外 ^{※2}						0
	複合 ^{※3}	1					1
	小計	22	3	19	3	0	47
合計	管理	0	0	1	0	0	1
	売買	8	1	9	6	0	24
	賃貸	20	3	14	5	0	42
	解体	2	0	2	0	0	4
	上記以外 ^{※2}	3	0	0	2	0	5
	複合 ^{※3}	12	0	6	3	0	21
	計	45	4	32	16	0	97

※複合の内訳

売却・賃貸	8件
賃貸・その他	5件
売却・解体	3件
売却・その他	2件
賃貸・解体	1件
管理・解体	1件
購入・賃貸	1件

※その他の内訳

劣化診断希望
 父親他界に伴う相続物件（自宅の土地物件）の請求問題
 土地と建物をタダで貰って欲しい。
 借地上の空き家を貸せるかどうか。
 空き家の町内会費について
 早く売却したい。

⑤相談を通じて必要とされる空き家等の住宅診断、調査体制の整備

1) 空き家劣化診断モデル事業の実施

- ・北陸住宅地経営協会や福井県建築士事務所協会と空き家劣化診断の流れを構築した。
- ・空き家劣化診断を8件実施した。
- ・同モデル事業は、パンフレット、ホームページで周知した。

表9 空き家劣化診断モデル事業について

モデル事業の趣旨・目的	相談者から劣化診断の要請があった場合の診断体制の構築や診断ノウハウの蓄積、有料化に向けた検討、診断事例等の相談業務への反映等を目的とする。
診断体制	北陸住宅地経営協会や福井県建築士事務所協会と連携し実施する。診断後、劣化診断報告書を作成、相談者に提出する。
診断方法	目視による次の場所の点検を行い、修繕が必要な箇所を診断士がアドバイスする。 ≪屋外部分≫基礎、外壁、屋根、雨樋、軒裏天井、バルコニー ≪屋内部分≫床、壁、天井、階段、開口部ドア・サッシ、内部建具 ≪設備≫給排水衛生設備、ガス設備、換気設備、電気設備

写真10 空き家劣化診断の打合せ模様



表10 空き家劣化診断実績

	年齢	所在地	空き家の特徴	依頼動機	診断結果・アドバイス等
1	60歳代	A市	築約40年超	2年空き家。売却したい。	外部、浴室、トイレはリフォーム済。耐震性に不安が残ることから耐震工事を行うと良い。
2	60歳代	B市	築約40年	1年空き家。貸したい。	室内壁に水漏れ跡があったが、全体として比較的良好である。
3	60歳代	B市	築約40年	3年空き家。貸したい。	外壁に水垂による赤錆の汚れあり。
4	60歳代	C市	築約30年超	1年空き家。貸したい。	定期的に点検されており良好。
5	60歳代	C市	築約30年超	1年空き家。貸したい。	十分維持点検されている。
6	50歳代	C市	築約30超	1年空き家。売却したい。	経年劣化は見られるが、管理状態は良く老朽感はあまりない。2階外壁に目する壁クロスの剥がれ状況は結露か外壁からの漏水が考えられる。
7	70歳代	C市	築約40年弱	1年空き家。貸したい。	元々平屋であったものを2階建てに増築した痕跡がある。床が下がってふわつく。
8	70歳代	C市	40年未満	10年空き家。売却したい。	年式の割には美しく保たれている。外部で手直し箇所があり補修する必要がある。

図 2 9 劣化診断フロー図



写真 1 1 劣化診断時の写真



図 3 0 劣化診断報告書

劣化診断報告書

調査年月日：平成 27 年 1 月 8 日（木）

※外観・内部・指輪箇所の写真：別途添付

物件所在地：越前市

点検部位	診断士からのアドバイス（※修繕が必要な箇所）	
屋外部分	基礎	基礎表面に幅 3mm のひび割れが見られる
	外壁	特になし
	屋根	特になし
	雨樋	雨樋・指示金具の変形・さびが見られる。
	軒裏（軒裏天井）	仕上げ材のひび割れ・はがれが見られる。
	バルコニー	なし
	床	変色あり
屋内部分	壁（室内側）	特になし
	天井	変色あり
	階段	なし

建具	開口部ドア・サッシ	建具の破損 表面のきず・はがれ あり
	内部建具	建具周囲の隙間あり
設備	給排水衛生設備 (浴室、洗面台、 台所シンク、トイレ)	特になし
	ガス設備 (ガス管、給湯器)	特になし
	換気設備	特になし
	電気設備	確認できず
	その他	
備考	築 46 年の建物ですが、外部に関しては、リフォームを行っていますし、水廻りに対しても、浴室・トイレはリフォーム済でした。ただ、耐震性に不安が残る事から耐震工事をを行うと良いです	

※劣化診断は建物改修を行う場合の参考資料として診断するものであり、建物の性能等を保証するではありません。

上記「劣化診断結果」報告いたします。

平成 27 年 2 月 3 日

所属団体 一般社団法人 福井県建築士事務所協
会長 櫻川 幸夫



3. 事後評価

① 相談業務に必要な基礎情報調査

各市町の担当窓口、各種支援制度、地域の空き家実態状況の把握として、福井県より情報を提供して頂き、また、各市町への協力要請もあり、当会は、空き家相談者に対する有益な情報・連携を得ることができた。なお、インターネットとヒアリングを併用することによって、各事業者のサービス内容や料金などを詳細に把握することができた。

② 相談員の研修、育成

空き家関連の知識を有していない専属相談員に、専門相談員より基礎情報調査結果をもとに作成した相談マニュアルを活用して研修を行なった。相談対応の実務シミュレーションを行なうことによって、実際の業務に近い応対を経験することができ、空き家相談者に対して円滑な取り次ぎができた。しかし、専属相談員からは専門的なことは難しいとのことだった。

③ 空き家所有者への情報提供に資する資料等の作成

窓口周知チラシ・・・基礎情報調査をもとに作成し、全市町の担当窓口を介して県を通じて配布して頂き、直接、メール等で効率的に配信した。市町の担当者の方は、空き家所有者や空き家利用希望者に案内しやすいとのことだった。

パンフレット・・・基礎情報調査をもとに作成し、全市町の担当窓口でレターパックで送付し、相談窓口や出張相談会に来訪された方に渡した。各市町の支援制度に興味を持たれた。

ホームページ・・・基礎情報調査をもとに作成し、空き家所有者や空き家利用希望者からわかりやすいと好評だった。

④ 相談業務の実施

- ・窓口周知の効果や妥当性

表1-1よりテレビや新聞23件、当会及び連携団体からの紹介21件、ホームページ14件、県市町広報14件、県市町からの紹介13件、出張相談会の現地案内3件、窓口周知チラシ・パンフレットは1件の空き家所有者や空き家利用希望者からの相談があった。

テレビや新聞での周知が一番効果的で、掲載された直後は反響が大きかったが、県市政広報や県市町からの紹介の件数を合計すると27件と県市町関連の情報には信用性が有り、多くの反響があることが分かった。

窓口周知チラシ、パンフレットからは1件しかないが、連携団体からの紹介や市町からの紹介に含まれているとおもわれる。

表 1-1 相談者が相談窓口等を知った方法

	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	出張相談での案内等	
相談窓口	都道府県内在住者	9		11	8	20		16		64
	都道府県外在住者	5			4	1				10
	計	14	0	11	12	21	0	16	0	74
出前相談会等	都道府県内在住者		1	3	1			7	3	15
	都道府県外在住者									0
	計	0	1	3	1	0	0	7	3	15

- ・相談対応件数目標の達成状況

空き家の管理・売却・賃貸・解体の相談体制の整備への効果は、相談目標件数200件に対して97件の相談があった。達成率としては、当初の空き家の相談目標件数に対し、50%弱と期待した効果が認められなかった。理由としては、認知度がまだ低く、広告に十分な費用を掛けることができず、周知が至らなかったことが考えられる。

- ・空き家所有者等からの相談に対して、専門機関や専門家への取次ぎ等ならびに連携の効果や妥当性について

空き家所有者等からの相談に対しては専門機関や専門家（連携団体数33社）に適切に取次ぎすることができた。相談者の希望する条件にそぐわず、相談者から見合わせたいとの回答が多かった。連携団体からは、対応エリア外である事や、市場性がない等対応して頂けることが少なかった事も考えられる。

- ・相談から活用や管理サービス等の事業実施に至った件数について

相談から活用や管理サービス等の事業実施に至った件数は0件だった。理由としては、相談窓口を開設した10月より事業終了の2月迄では対応する期間が短かったことが考えられる。

⑤ 相談を通じて必要とされる空き家等の住宅診断、調査体制の整備

無料による劣化診断を実施し、予定件数26件のうち8件利用があった。空き家所有者からは劣化診断を行なった事により、所有する空き家に対し現況を把握する良いきっかけになったとのご意見があった。

4. 今後の課題

① 相談業務に必要となる基礎情報調査

各市町の担当窓口や支援制度、各事業所のサービス内容や料金等は日々変更になる可能性が有るため、随時確認を行なうことが必要です。また、地域の空き家実態状況の把握として福井県や各市町と連携し、今後は、情報を共有し、資料に反映していくことも必要です。

② 相談員の研修、育成

空き家関連の知識を有していない専属相談員として対応できるよう、相談マニュアルを作成し、空き家相談者に対して円滑な取り次ぎができたが、専門的なわかりやすい研修が必要です。

また、相談員の研修、育成には1～2ヶ月程時間を要するため、事業開始日に合わせた人材の確保や研修、育成を行なっていく必要がある。

但し、事業期間が短いこともあり、正規雇用ができず人材確保が難しい。

③ 空き家所有者への情報提供に資する資料等の作成

市町等の各支援制度、空き家管理サービス内容等の変更が有り得るため、パンフレットを改訂する必要がある。

④ 相談業務の実施

- ・窓口周知について

空き家相談総合窓口の周知および効果を得るためには、市町からの紹介や市町広報が不可欠です。有料の広告（新聞・ホームページ）も併用し、定期的にPRしていく必要がある。

- ・相談対応件数について

出張相談会についても、開催数を増やし、相談件数を増やす必要がある。

⑤ 相談を通じて必要とされる空き家等の住宅診断、調査体制の整備

空き家劣化診断モデル事業の利用促進を促したが、空き家を活用するかしないか、決定していない空き家所有者が多くみられた。専門相談員や取次ぎ連携先担当者から空き家所有者に更なる働きかけが必要です。

（総合的な課題）

認知度はまだまだ低く、広告費、相談員の人件費、窓口業務の運営費などが掛かり、管理サービス、サブリースを実施しているが、収益性が低いため、今の段階では、事業として成り立たず、次年度もこの空き家管理等基盤強化推進事業を継続する必要がある。

5. 今後の展開

次年度は、空き家所有者等から相談があった場合、当会事務局員が受け付け、専門相談員に取次ぎ、対応にあたる。

空き家管理等基盤強化推進事業の継続団体になった場合、相談件数の増加に向け、予算の範囲内で次の活動を行ないたい。

- ・市町に再度訪問し、当会の空き家相談総合窓口の紹介、市町広報に協力して頂けるよう要望する。
- ・当会事務局職員に対し、今年度作成した相談マニュアルにより研修を行い、円滑な対応ができるよう研修する。
- ・出張相談会の開催数、その案内広告を増やす。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 20 年 1 月		
代表者名	代表理事 瀧波 忠昭		
連絡先担当者名	副理事長 吉田 守利		
連絡先	住所	〒910-0854	福井県福井市御幸 4 丁目 12-15
	電話	0776-21-5151	
ホームページ	http://www.norenkai.or.jp/		