

A-20		空き家活用相談体制整備事業		
事業主体	山形県空き家活用支援協議会			
対象地域	山形県全域			
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・山形県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び県内市町村、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、建築士会や司法書士等の専門家と連携した整備 ・今年度は基礎情報調査と相談マニュアル作成等に取り組む 			
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	－ 件	－ 件	－ 件	
本事業期間内の成果 (窓口は、次年度開設予定)	－ 件	－ 件	－ 件	

1. 事業の背景と目的

山形県は、総務省「平成25年度住宅・土地統計調査（平成25年7月公表の速報集計）」において、総住宅総数約43万1,900戸のうち、空き家数は4万6,100戸で、空き家率は10.7%と全国平均（13.5%）より低いものの、空き家の増加率（昭和63年から平成20年まで）は、山形県は5.7ポイントと、全国平均（3.7ポイント）を上回って推移している。

また、別荘・アパート・売却用住宅等を除いた長期間無人の一般的な空き家は、平成20年と比較して2,000戸増加し、22,200戸となっている。今後は、東日本大震災による避難者の減少等もあり、空き家の増加が見込まれる。

このため、山形県では、平成24年10月に「空き家対策に係る対応指針」を制定し、現在、35市町村中28市町村で空き家条例を定めている。空き家の適正管理に向けた行政側の対応は、整いつつあるが、市町村、空き家所有者においては、不良住宅化による防災上の問題や空き家の利活用等が課題となっている。

このことから、不動産関連2団体、住宅供給公社及び県で組織する「山形県空き家活用支援協議会」（以下「協議会」という。）は、国土交通省の「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用し、所有者及び住替え希望者に対する相談体制を整備して中古住宅の流通を図ることにより、空き家の発生を抑制し、快適な住環境の確保と活力ある地域づくりを促進する。

2. 事業の内容

（1）事業概要

取組項目	概要
1) 相談業務に必要となる基礎情報調査	<p>①地域のサービス提供事業者の実態把握</p> <p>i)管理代行サービス 不動産2団体の会員にアンケートを実施し、管理サービスの実施の有無、サービス提供地域、サービス内容、料金等を把握・整理した。</p> <p>ii)解体 解体工事業協会から会員事業者リストを入手するとともに、協会へのヒアリングにより、解体費単価、解体費用に影響する条件（接道、道路幅員など）等を把握・整理した。</p>

		<p>iii)改修</p> <p>建設業協会等の関係団体から事業者リストを入手するとともに、ヒアリングを実施し、改修費用等の目安を把握・整理した。</p>
	②市町村等の相談窓口・支援制度調査	<p>県から基礎的な情報提供や調査等の協力を得ながら、アンケートにより、ワンストップ相談窓口の有無や、管理・活用・解体別の苦情対応部署等を含めた相談窓口や各種支援制度、苦情相談を含めた相談事例を把握した。</p>
	③空き家の相談事例と専門相談先(不動産・法律等)の把握	<p>不動産2団体の会員、市町村、関係団体等にアンケートやヒアリングを実施し、空き家に関する相談とその対応事例を把握した。</p> <p>不動産、法律等の専門相談先・場所・費用等について、県内の各団体のホームページやヒアリング等で把握した。</p>
2) 相談員の研修・育成	①相談員マニュアルの作成	<p>不動産2団体の相談窓口の相談員と苦情相談等に対応する市町村職員も含めた相談員マニュアル(案)を作成した。</p>
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所有者向けQ&Aの作成	<p>基礎情報調査の結果を基に所有者向けのQ&Aを作成し、ホームページ等により相談者への情報提供を行う。</p> <p>啓発チラシに代表的なQ&Aを掲載し、今後相談窓口で配布予定。</p>
4) 相談業務の実施	①関係団体相互の連携協力体制づくりと専門業者団体との取次ぎ等の調整・準備	<p>協議会、市町村及び民間関係団等で組織する山形県空き家対策連絡調整会議(以下「連絡調整会議」という。)が2月に設立された。関係団体相互の役割等を明確にし、連携・協力体制が確立した。</p> <p>専門相談の取次ぎ先として建設業協会、建築士会、司法書士・弁護士会等に協力を要請し、取次ぎルールを定めた。今後、専門相談先と最終調整・確認を行う。</p>
	②相談内容のデータベース化の仕様等の検討	<p>相談事例・ノウハウの蓄積や情報の共有化等を目的とする相談内容のデータベース化のフォーマットを作成した。</p>
5) 空き家の適正管理の普及啓発や空き家活用に資する情報提供	①ホームページによる普及啓発及び情報提供	<p>ホームページ開設に必要な仕様書(WE Bサイトマップ)を作成した。</p>
	②活用空き家の情報登録及び情報提供	<p>移住・住替え希望者に空き家情報を提供する活用空き家登録・情報提供システムとして、活用相談空き家の調査方法・内容、情報掲載内容、市町村バンクとの役割分担や連携方法を検討した。</p>

(2) 事業の手順

交付決(12月8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 業務工程表

対象事業	細項目	12月	1月	2月	3月
①相談業務に必要なとなる基礎情報調査	1)地域のサービス提供事業者の実態把握	■	■	■	
	2)市町村の担当窓口・支援制度調査	■	■	■	
	3)空き家の管理・活用・解体の留意点把握	■	■	■	
②相談員の研修・育成	1)相談員マニュアル作成		■	■	
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)所有者向けQ&Aの作成		■	■	
	2)業者リスト、サービス内容一覧の作成		■	■	
④相談事務の実施	1)常設相談及び市町村相談窓口の設置と関係団体等との取次ぎ等の調整・準備		■	■	■
	2)相談内容のデータベース化の仕様等の検討		■	■	
⑤空き家の適正管理の普及啓発や空き家に資する情報の提供	1)ホームページによる普及啓発及び情報提供		■	■	■
	2)活用空き家の情報登録及び情報提供		■	■	■

(3) 検討体制

本事業の実施にあたっては、以下の体制を組織し検討した。

協議会は事業主体であり、専門部会は、協議会において空き家問題を取扱っている関係団体等で組織し、各種事項(基礎情報調査方法、相談員マニュアル・啓発チラシ、窓口業務体制、事業計画・予算等)の検討を行う。

連絡調整会議(事務局:県)は、空き家利活用相談窓口の活用を促進するため、市町村と民間関係団体相互の連携・協力や情報交換を行う場として平成27年2月に組織された。

表-1 組織体制一覧

協議会		専門部会		連絡調整会議	
1	山形県住宅供給公社	1	山形県住宅供給公社	1	山形県空き家活用支援協議会
2	(公社)山形県宅地建物取引業協会	2	(公社)山形県宅地建物取引業協会	2	(一社)山形県建設業協会
3	(公社)全日本不動産協会山形県本部	3	(公社)全日本不動産協会山形県本部	3	(一社)山形県建築士協会
4	山形県企画振興部市町村課	4	山形県企画振興部市町村課	4	(一社)山形県建築士事務所協会
5	山形県県土整備部建築住宅課	5	山形県県土整備部建築住宅課	5	(一社)山形県建築協会
6	山形県県土整備部管理課			6	(一社)山形県解体工事業協会
7	山形県県土整備部県土利用政策課			7	山形県弁護士会
				8	山形県司法書士会
				9	山形県行政書士会
				10	東北税理士会山形県支部連合会
				11	山形県土地家屋調査士会
				12	(一社)山形県不動産鑑定士協会
				13	県内市町村
				14	県各総合支庁

(4) 事業内容

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

①地域のサービス提供事業者の実態把握

i) 管理代行サービス

不動産2団体の会員にアンケート等を実施し、県内7地区ごとに集計した。

表-2 管理代行サービス業集計表

※地区	請負可能な事業者数	主な業種	実績がある事業者数	対象物件	サービス内容・料金等
村山	44社	・宅建業者等	10社	戸建空き家、 アパートなど	相場・目安 ・管理代行サービス 2,500~10,000円/回 (3,500、5,000円/回が多い)
西村山	3社		—		
北村山	13社		2社		
最上	6社		1社		
置賜	15社		3社		
西置賜	5社		2社		
庄内	18社		4社		
計	104社		22社		

※村山地区：山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町（3市2町）

西村山地区：寒河江市、河北町、西川町、朝日町、大江町（1市4町）

北村山地区：村山市、東根市、尾花沢市、大石田町（3市1町）

最上地区：新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村（1市4町3村）

置賜地区：米沢市、南陽市、高島町、川西町（2市2町）

西置賜地区：長井市、小国町、白鷹町、飯豊町（1市3町）

庄内地区：鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町（2市3町）

ii) 解体

解体工事業協会から会員事業者リストを入手し、解体費単価や解体費用に影響する条件等は、協会へのヒアリングを実施し、県内7地区ごとに集計した。

表-3 解体業者集計表

地区	事業者数	解体費用の目安・条件等
村山	18社	・木造家屋解体工事：30,000~50,000円/坪 ・鉄骨解体工事：30,000~50,000円/坪 ・鉄筋解体工事：35,000~60,000円/坪 解体費用に影響する条件 ①道路幅員6m以上（重機搬入）②市街地か山間部か ③アスベストの有無 ④交通誘導員の要否 など
西村山	5社	
北村山	9社	
最上	7社	
置賜	10社	
西置賜	8社	
庄内	12社	
計	69社	

iii) 改修（リフォーム）

関係団体（建設業協会、建築協会等）から事業者リストを入手し、改修費用等は、関係団体へのヒアリングを実施し、県内7地区ごとに集計した。

表－4 改修（リフォーム）業集計表

地区	事業者数	改修費用の目安等
村山	40社	・水まわり キッチン、浴室：100～150万円、トイレ・洗面所：20～50万円 ・居室 居間・寝室・食堂：50～100万円、玄関ドア：20～50万円 ・外まわり 外壁・屋根・外構・バルコニー等：50～100万円 ・耐震改修：100～150万円（全体の半数以上の工事が200万円以下）
西村山	20社	
北村山	18社	
最上	25社	
置賜	23社	
西置賜	19社	
庄内	69社	
計	214社	

②市町村等の相談窓口・支援制度調査

県から基礎的な情報提供や調査等の協力を得るとともに、県内市町村に対してアンケートを実施し、各市町村の担当部署（空き家の利活用・管理）、空き家バンクの有無、支援制度・移住者への特典等について取りまとめた。

表－5 市町村における空き家の活用・管理等の担当部署と支援制度等の一覧表

地区	市町村名	担当課係	空き家バンク	移住（定住）支援	空き家の活用・除却等の支援			
					活用	改修	除却	その他
村山	山形市	管理住宅課住宅整備係		○			○	
	上山市	建設課都市計画グループ		○			○	
	天童市	建設課建築指導係	○	○				
	山辺町	住民税務課固定資産税係（管理） 政策推進課企画情報係（バンク）	○	○		○		
	中山町	総務課企画課企画財政グループ		○				
西村山	寒河江市	建設管理課建築住宅係	○	○		○		
	河北町	環境防災課防災係（管理） 都市整備課管理係（バンク）	○	○		○		
	西川町	総務課危機管理係（管理） 政策推進課企画調整係（バンク）	○	○		○		
	朝日町	総務課防災係（管理） 政策推進課定住・戦略推進係（バンク）	○	○	○	○		
	大江町	政策推進課政策推進係	○	○	○			
北村山	村山市	政策推進課政策企画係		○				
	東根市	生活環境課生活環境係（管理） 総合政策課地域振興係（定住）		○				
	尾花沢市	総務課行政危機管理係（管理） 企画課企画課地域支援係（バンク）	○	○				
	大石田町	町民税務課町民生活グループ（管理） 総務課企画課企画財政グループ（定住）		○				

最 上	新庄市	環境課地域防災室（管理） 都市整備課建築住宅室（定住）		○				
	金山町	町民税務課くらし安全係（管理） 総務課総合政策係（バンク）	○	○				
	最上町	まちづくり推進室定住環境係	○	○		○		
	舟形町	まちづくり課企画調整班	○	○		○		
	真室川町	町民課環境担当（管理） 企画課企画調整担当（バンク）	○	○				
	大蔵村	総務課危機管理室	○	○				
	鮭川村	住民税務課危機管理室		○				
	戸沢村	危機対策課情報交通係（管理） 総務課総務係（バンク）	○	○				
置 賜	米沢市	建築住宅課指導係		○				
	南陽市	危機管理課管理係		○				
	高島町	生活環境課生活安全係		○				
	川西町	住民生活課住民生活グループ（管理） まちづくり課地域づくり推進室 （バンク）	○	○		○		
西置賜	長井市	まち・すまい整備課 景観・建築住宅係		○				
	小国町	町民税務課町民生活担当（管理） 総務企画課政策企画係（定住）		○				
	白鷹町	企画室まちづくり推進係		○				
	飯豊町	住民税務課生活環境室（管理） 総務企画課総合政策室（定住）	○	○		○		
庄 内	鶴岡市	環境課環境担当（管理） 建築課住宅管理（バンク）	○	○				
	酒田市	まちづくり推進課地域づくり係		○				
	三川町	企画調整課企画調整係		○				
	庄内町	建設課都市計画係（管理） 情報発信課地域振興係（バンク）	○	○		○		
	遊佐町	総務課危機管理係（管理） 企画課まちづくり支援係（バンク）	○	○		○		

③空き家の相談事例と専門相談先（不動産・法律等）の把握

i) 空き家に関する相談事例

不動産2団体の会員、市町村、関係団体等にアンケートやヒアリングを実施し、空き家に関する相談事例とその対応について取りまとめた。その代表的なものは、下表のとおり。

表－6 相談事例とその対応

種別	市町村	空き家に関する相談事例等	
		内 容	対 応
1	管理 Y市	トタン屋根の剥離、庭木・雑草の繁茂、小動物が棲み付いている等の状況に対して、市で対応策を講じてほしい。	個人の所有物なので、市では対応することができない旨を相談者に回答。所有者には文書で対応策を講ずるよう依頼した。

2	管理	S市	所有者が死亡し、関係者が相続放棄した物件があり、道路（通学路）沿いに屋根の雪が落ちる恐れがあり、近隣住民から苦情があった。	空き家条例の制定により、条例に基づく「応急措置」の対応で雪下ろしを行った。（2年目は、費用を請求したが支払われていない。）
3	管理	M市	平成〇年〇月、空き家から資材が崩れる音がしたと隣家が消防署に通報。物件は物置であったが、近年の大雪により一部倒壊し隣家側へ大きく傾いている状態。敷地内には住宅もあり老朽化が進んでいる。冬期間には屋根からの落雪を危惧する声が寄せられた。	所有者は、行方不明。近所に所有者の兄弟の連絡先を知っている人がいたので、その人から早急に解体するよう連絡してもらった。その後、物置は解体されたが、住宅は残ったままになっている。
4	管理	T町	地元から相続放棄された危険空き家の解体・撤去の要望が町長に出された。茅葺屋根は穴が開いている。室内に雨雪が入っている。家屋として成り立っていない。風向きにより粉塵が飛んでいる。	関係課による調整会議、債権者への意向確認及び顧問弁護士の意見により、当該空き家の状態では、町が解体・撤去できないと判断。地元へは説明会開催及び文書で回答。購入者確保の情報や、現状の管理について地元を協力をお願いしている。町は強風、豪雨時にパトロールを実施している。
5	管理	T村	老朽化したホームタンクから灯油漏れが予想されるとの相談を受けた。	ポリタンクを貸出し、地区民が所有者から許可を得、灯油を抜きたった。
6	管理	Y町	親戚の空き家の固定資産税を支払っていて、数年管理している。相続人数人から承諾をいただき、所有することになっているが、行方不明の相続人がいて、最終的な承諾が得られないので、売買が出来ずにいる。何とかならないのか。	行政書士に相談したところ、法的に全員からの承諾がない限り土地、建物を所有することはできないとのこと。行方不明者を法的に権利末梢する手続きはあるが、時間と費用がかかる旨伝えた。
7	管理	Y市	相続放棄された空き家について、雪のため倒壊の恐れがあり、隣に住んでいるので心配だという相談があった。	条例や災害対策基本法に基づき空き家の雪下ろしを行い、その後、市が相続財産管理人選定の申立を行い、建物を解体した。
8	管理	H市	土地と建物の所有者が異なるケースで、倒壊の飛散があり、土地の所有者も迷惑しているので除去してほしい。	市でできないこと、地主は更地にして返却してほしい意向であったため、返却手続について弁護士に相談していただくこととした。
9	活用	Y町	父が所有した空き家を処分したいが、相続しておらず、手続きをするのにお金がかかるので、町に寄付したい。	空き家バンクに登録し、手続きにかかる費用（約30～50万円）で売買希望とする方法がある。購入希望者があつたら、手続きは行政書士等に依頼してはどうかとアドバイスした。
10	活用	Y市	空き家が売れずに困っているという相談を受けた。敷地が接道しておらず、再建築が困難な物件であった。	宅建協会支部に隣接土地の方に購入意思を探っていただく等の対応を依頼。
11	活用	T市	入居等のできる空き家の情報提供を求める相談	平成〇年〇月から、空き家バンクの登録を開始するため、随時、市のホームページや市役所窓口の台帳を閲覧してほしい旨を伝えた。
12	解体	T市	空き家の管理が困難で解体したいため、解体業者や不動産を教えてほしいという相談。	事業者の紹介ができないため、タウンページの閲覧を勧めた。また、解体工事業協会や宅建協会の連絡先を教えた。

ii) 専門相談（不動産・法律等）の対応主体と相談場所等の把握

不動産、法律等の専門相談先・場所・費用等について、県内の各団体のホームページやヒアリング等で把握した。

表－7 専門相談の対応主体と相談場所・相談費用の目安

分野	団体名	相談場所	予約等	相談料の目安
不動産	(公社) 山形県宅地建物取引業協会	山形県不動産会館 (山形市)	予約制	無料
	(公社) 全日本不動産協会山形県本部	協会山形県本部 (山形市)	予約制	無料
法律等	山形県弁護士会	相談センター (山形、鶴岡、酒田、新庄、米沢)	予約制	法律相談料は一件につき、5,000円(税抜)。時間は30分程度 その他、県内4か所で多重債務無料相談を実施
	山形司法書士会	相談センター (山形、米沢、長井、新庄、鶴岡、酒田)	予約制	1時間5,000円(税抜)、その他、県内7か所で無料定期相談会を実施
	山形県行政書士会	士会及び米沢分会 市民相談会	予約制	無料
	東北税理士会 山形県支部連合会	山形税務相談所		無料
	山形県 土地家屋調査士会	7支部 (山形、北村山、米沢、寒河江、新庄、鶴岡、酒田) ※各支部で年1~12回	米沢・新庄 以外は予約制	無料
	(一社) 山形県 不動産鑑定士協会	無料相談会 (山形市) ※毎年4月、10月の2回		無料

2) 相談員の研修・育成

①相談員マニュアルの作成

不動産2団体の相談窓口（県内15箇所）と苦情相談等に対応する市町村の相談窓口において、統一した相談対応が可能な相談員マニュアル（案）を、協議会専門部会で検討し作成した。引き続き最終調整を行い完成させる。

内容については、以下のとおり。

空き家活用相談体制整備事業 相談員マニュアル（案）目次

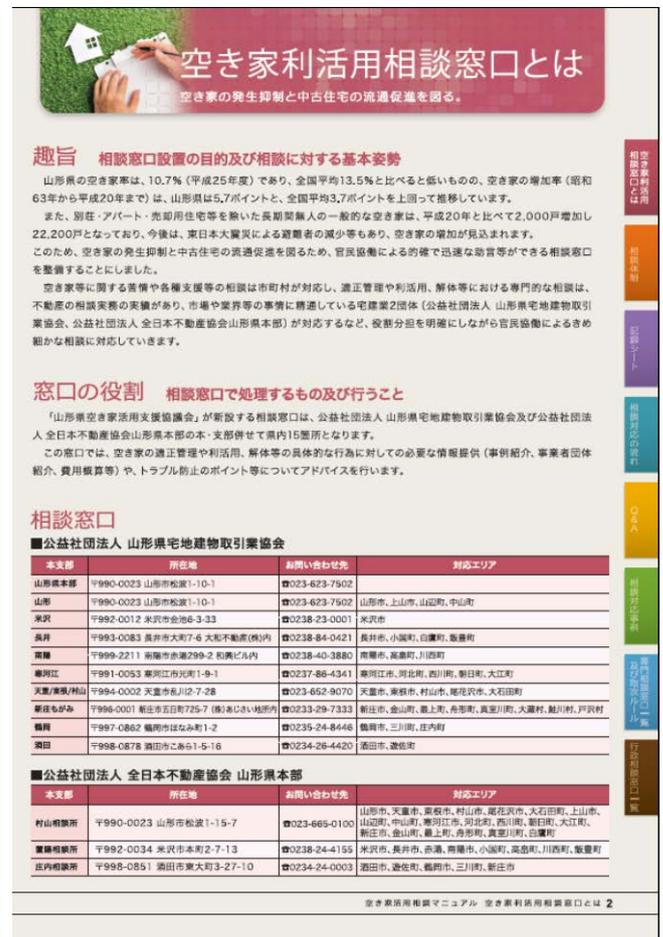
1. 空き家利活用相談窓口とは	P 2
2. 相談体制	P 3
3. 記録シート	P 4
4. 相談対応の流れと留意点	P 5
5. Q&A	P 8
6. 相談対応事例	P 1 2
6. 専門相談窓口一覧及び取次ルール	P 1 3
7. 行政相談窓口一覧	P 1 4

(資料編)

①管理代行サービス業者・解体業者・リフォーム業者リスト]

②相談対応事例集 その他

図ー2 相談員マニュアル（案）の主要ページ





相談受付シート

相談員が受付票を基にヒアリング。

相談年月日	年 月 日 ()	受付窓口	整理番号	
対応者氏名		相談時間	AM-PM	
相談者 氏名	年齢	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
	住所	電話	()	
相談方法	<input type="checkbox"/> 来所 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> その他()	相談機会	<input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 再来	
相談者情報源	<input type="checkbox"/> ホームページ <input type="checkbox"/> 広報紙 <input type="checkbox"/> 知人 <input type="checkbox"/> その他()			
建物概要	所在地			
	用途	<input type="checkbox"/> 住宅(□戸建 □共同) <input type="checkbox"/> その他()	階数	階
分類	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他()	築年数	年
	<input type="checkbox"/> 全壊 <input type="checkbox"/> 買したい <input type="checkbox"/> 売りたい <input type="checkbox"/> 借りたい <input type="checkbox"/> 買いたい <input type="checkbox"/> 管理・解体			
相談内容	回答内容			
処理請求事項				
取次ぎ先	<input type="checkbox"/> 山形県宅地建物取引業協会 <input type="checkbox"/> 全日本不動産協会 <input type="checkbox"/> 各市町村 <input type="checkbox"/> 建設者協会 <input type="checkbox"/> 建築協会 <input type="checkbox"/> 建築士協会 <input type="checkbox"/> 建築士事務所協会 <input type="checkbox"/> 解体工事業者協会 <input type="checkbox"/> 弁護士会 <input type="checkbox"/> 司法書士会 <input type="checkbox"/> 行政書士会 <input type="checkbox"/> 税理士会 <input type="checkbox"/> 土地家屋調査士会 <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士会			
	<input type="checkbox"/> 印 <input type="checkbox"/> 印 <input type="checkbox"/> 印 <input type="checkbox"/> 印 所属名: 所属名: 所属名: 所属名:			

Q&A

Q&A よくある質問と回答

お客様からお問い合わせの多かった質問をQ&Aとして掲載。

◎全般

◎1.相談は無料ですか？

A1.窓口での相談は無料です。事前に予約をいただいた方が優先となります。また、ご相談の内容によっては専門の協会等の紹介となります。

◎2.空き家をどうにかしなければならぬが、具体的にどうしたらよいか？

A2.空き家利活用相談窓口で状況をお聞きし、賃貸や売買、管理、解体の選択肢のご提供等のアドバイスをさせていただきます。

◎3.住む予定のない家を相続したが、空き家を放置するとどうなるか？

A3.通常の家庭より速いスピードで老朽化が進むため借家の恐れや悪徳入居や近隣への迷惑を招きかねないこと、雑草の成長によって近隣迷惑となること、不法時の退去など犯罪の誘発に繋がる等の問題が発生するなどの可能性があります。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。

◎4.空き家を活用する場合と取り壊した場合、税は変わるか？

A4.固定資産税は、建物「居宅」の場合、解体して更地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。

◎5.空き家があるが相続するかどうか、税金のことなどを専門家に相談したい。

A5.専門家による相談窓口をご紹介します。

◎貸したい場合・売りたい場合

◎1.空き家を売却(賃貸)したい。どのようなことを考えればよいか。

A1.不動産業者に依頼する、もしくは行政に情報を提供して「空き家バンク」に登録する方法があります。空き家バンクを実施している自治体は山形県のホームページでご確認ください。
 ◎すまいる山形暮らし情報館 http://www.pref.yamagata.jp/yilife/public_html

◎2.空き家を売りたい(貸したい)がいくらで売れる(貸せる)か見当がつかないが、どうしたらよいか？

A2.土地・建物の状況や面積、使用状況、修繕履歴、周辺環境などによって異なるため、連携している専門家の協会をご紹介します。ご相談者が直接専門家へご依頼ください。
 最終的には売主(貸主)の判断で希望売却価格(賃料)を決定するケースが多いようです。

空き家利活用相談マニュアル Q&A 8

専門相談窓口一覧及び取次ルール

専門業者団体との取次ぎルールについて。

相談内容	取次ぎ先	取次ぎルール等
売買・賃貸相談	(公社)山形県宅地建物取引業協会	○県内12か所の相談窓口で要約を行う ○県協会は、宅建業協会のルールに則り行う
	(公社)全日本不動産協会山形県本部	○県内3か所の相談窓口で要約を行う ○県協会は、不動産業協会のルールに則り行う
管理代行相談	(公社)山形県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会山形県本部	○個別業者情報に関する相談は、空き家所在地に該当する地区(県内7地区)の家賃リストを基に、選定の注意点などのアドバイスを行う ○利益に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
	[総合窓庫] (一社)山形県建設者協会 〒990-0024 山形市あさひ町18-25 TEL: 023-641-0328 [建築専門家] (一社)山形県建築士協会 〒990-0825 山形市城北町1-12-26 TEL: 023-647-6131 [建築士・設計] (一社)山形県建築士協会 〒990-0825 山形市城北町1-12-26 TEL: 023-643-4568 [設計・工事監理] (一社)山形県建築士事務所協会 〒990-0023 山形市松波4-1-15 TEL: 023-615-4739	○具体的な工事内容・見積、個別業者情報に関する相談は、左記協会の該当支部(山形、村山、西村山、最上、米沢、長井、鶴岡、酒田)を紹介する ○住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる ○建築士や設計、リフォーム全般に関する相談は、左記協会の該当支部(山形、村山、西村山、最上、米沢、長井、鶴岡、酒田)を紹介する ○住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる ○具体的な工事内容・設計・工事監理に関する相談は、左記協会を紹介する ○住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
解体相談	(一社)山形県解体工事業者協会 〒990-2432 山形市久保2-1-47 TEL: 023-644-9900	○具体的な工事内容・見積、個別業者情報に関する相談は、左記協会を紹介する ○解体費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
法律相談	山形県弁護士会 〒990-0042 山形市七日町2-7-10 NANA BEANS 8F TEL: 023-622-2234	○法学会に関する相談は、左記協会管轄の相談センター(山形、鶴岡、新庄、米沢)を紹介する ○相談センターの場所や日時・費用及び無料相談会(山形、米沢、鶴岡、酒田)の情報を提供する
	山形県司法書士会 〒990-0041 山形市常盤町1-4-35 TEL: 023-623-7054	○登記手続などに関する相談は、左記協会管轄の相談センター(山形、米沢、長井、新庄、鶴岡、酒田)を紹介する ○相続センターの場所や日時・費用及び無料相談会(山形、河北、新庄、米沢、長井、鶴岡、酒田)の情報を提供する
	山形県行政書士会 〒990-2432 山形市常盤町1-7-8 TEL: 023-642-5457	○空き家転用・戸籍・相続手続などに関する相談は、左記協会を紹介する ○無料相談会(山形)の情報を提供する
	東北税理士会山形県支部連合会 〒990-0047 山形市南郷町1-1-14 TEL: 023-632-4244	○固定資産税・相続税など税金に関する相談は、左記協会を紹介する ○無料相談会(山形)の情報を提供する
	山形県土地家屋調査士会 〒990-0041 山形市常盤町1-4-35 TEL: 023-632-0842	○登記や境界確定法律に関する相談は、左記協会を紹介する ○無料相談会(山形、北村山、米沢、新庄、鶴岡、酒田)の情報を提供する
(一社)山形県不動産鑑定士協会 〒992-0057 米沢市成島町3-2-127-4 TEL: 0238-22-7605	○不動産の価格・賃料に関する相談は、左記協会を紹介する ○無料相談会(山形)の情報を提供する	

13 空き家利活用相談マニュアル 専門相談窓口一覧及び取次ルール

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所有者向けQ & Aの作成

市町村等へのアンケートで収集した相談事例をもとに、相談者から多く寄せられると想定される質問を抽出し、協議会専門部会で回答を作成した。

この所有者向けQ & Aは、相談員マニュアル（案）に掲載した。その代表的なものは、次にとおり。

【1. 全般】

Q 1 相談は無料ですか？

A 1 窓口での相談は無料です。事前に予約をいただいた方が優先となります。また、ご相談の内容によっては専門の協会等の紹介となります。

Q 2 空き家をどうにかしなければならぬが、具体的にどうしたらよいか？

A 2 空き家利活用相談窓口で状況をお聞きして、賃貸や売買、管理、解体の選択肢のご提供等のアドバイスをさせていただきます。

Q 3 空き家を活用する場合と取り壊した場合に、税は変わるの？

A 3 固定資産税は、建物が「居宅」の場合、解体して更地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。

【2. 貸したい場合・売りたい場合】

Q 1 空き家を売却（賃貸）したい。どのようなことを考えればよいか？

A 1 不動産業者に依頼する、もしくは行政に情報を提供して「空き家バンク」に登録する方法があります。

Q 2 リフォームしないと売ったり貸したりすることはできないか？

A 2 賃貸の場合、建物の構造にかかる箇所や付属する電気設備・給排水設備などは所有者負担で修繕し貸す場合が通常だと考えます。自治体によってはリフォーム補助金制度がある場合がありますので、確認してみてください。なお売買物件の場合は修繕する必要がなく、そのまま売買するケースが多いようです。

Q 3 賃貸したいが家財が残っている。どうすればよいか？

A 2 基本的には所有者の家財等私有財産は建物に残さないで、持ち主が処分することになります。遠方にお住まいでご自身が処分することが難しい場合は、業者に委託する方法もあります。

【3. 借りたい場合・買いたい場合】

Q 1 空き家情報はどこで見られるか？

A 1 各不動産業者のホームページや、自治体が「空き家バンク」を立ち上げ、インターネットで情報を公開しているケースがあります。空き家バンクを実施している自治体は、「すまいる山形暮らし情報館」のホームページ等でご確認ください。

Q 2 空き家物件を紹介してほしい。

A 2 ご希望のエリア近隣等の業者をいくつかご紹介させていただきます。相談者が直接ご依頼ください。

Q 3 賃貸の場合、空き家を自分たちで改造してもよいか？

A 3 貸主の承諾を得た場合は、建物の改造等が可能ですが、後々トラブルにならないよう、そこまでの改造が可能かどうか事前の確認が必要です。

【4. 空き家を適正に管理したい場合】

Q 1 空き家の管理とは、具体的にどのようなものか？

A 1 業者によって多少異なりますが、定期的に建物の状況、敷地の状況について確認を行い所有者に報告します。依頼内容によっては建物の換気、清掃、草取り、雪下ろし等の手配、郵便ポストの整理、外周の清掃、室内の簡易清掃、目視で可能な範囲での屋根・外壁・塀の点検等を行います。詳細は業者へ直接ご確認ください。

Q 2 空き家を寄付したいが、どこに相談すればよいか？

A 2 自治体の中には、土地建物の寄付を受け付けているところもありますので、詳しくは各自治体にご相談ください。

【5. 空き家を解体したい場合】

Q 1 空き家が倒壊の危険があるので解体したい。どこに依頼すればよいか？

A 1 専門の解体工事業協会を紹介しますので、具体的な工事内容・見積もり等の相談は相談者が直接お問い合わせください。

【6. 空き家のことで迷惑を被っている場合】

Q 1 空き家の苦情や相談はどこにすればよいか？

A 1 老朽化した危険な空き家等についての相談は、各自治体の担当課へご相談ください。一般的に、防火・防犯等の安全性に関する事、建物の倒壊等の建物指導に関する事、ごみの不法投棄・雑草の繁茂等の環境衛生に関する事で担当課が異なる場合があります。

②啓発チラシ（案）の作成

相談窓口等で配布する啓発チラシ（案）を協議会専門部会で検討し作成した。引き続き最終調整を行い完成させる。（A 3 カラー両面、二つ折り）

図－3 啓発チラシ（案）

Q&A よくある質問と回答

①.相談は無料ですか？
A1.窓口での相談は無料です。事前に予約をいただいた方が優先となります。また、ご相談の内容によっては専門の協会等の紹介となります。

②.空き家を売りたい(買したい)がいくらで売れる(買せる)か見当がつかないが、どうしたらよいか？
A2.土地・建物の状況や立地、築年数、築後経年、周辺環境などによって異なるため、提携している専門家の協会をご紹介いたします。ご相談者が協会のホームページやウェブサイトにて「空き家バンク」を利用する場合は、事前に協会のホームページ(無料)を閲覧するケースが多いです。

③.空き家を寄付したいが、どこに相談すればよいか？
A3.自治体の中には土地・建物の寄付を受け付けているところもありますので、詳しくは各自治体へお問い合わせください。

④.解体したいが資金がない。どこに相談すればよいか？
A4.自治体の中には解体費を補助しているところがあります。詳しくは各自治体へお問い合わせください。

⑤.空き家情報はどこで見られるか？
A5.各不動産業者のホームページや、自治体が「空き家バンク」を立ち上げ、インターネットで情報を公開しています。
詳しくは下記ホームページをご覧ください

空き家について 情報を知りたいとき

【中古物件情報】
県内の不動産会社や物件情報を掲載しております。
◎(公社)全日本不動産協会 山形県本部 <http://yamagata.zenichin.jp/>
◎(公社)山形県地産地消推進協会 <http://www.yamagata-lakkei.or.jp/>

【市町村の空き家バンク情報】
空き家バンクを開設している市町村の情報を掲載しております。
◎詳しい山形暮らし情報局 http://www.zen-yamagata.jp/info/publi_c.html

■公益社団法人 山形県地産地消推進協会

本部	所在地	お問い合わせ先	対応エリア
山形県本部	〒990-0023 山形市松原1-10-1	023-623-7900	山形市、上山町、山形町、中山町
山形	〒990-0023 山形市松原1-10-1	023-623-7900	山形市、上山町、山形町、中山町
湯沢	〒992-0012 米沢市米沢3-3-3	023-36-23-0001	米沢市
真狩	〒993-0083 真狩市大町7-6 大和不動産(株)5F	023-36-84-0423	真狩市、心臓町、日置町、東置町
南陽	〒999-2211 南陽市南陽2-9-2 花岡ビル5F	023-36-40-3880	南陽市、西郷町、川原町
東田川	〒991-0053 東田川市大町1-9-1	023-7-86-4341	東田川市、同北町、西川町、新田町、大江町
天童/湯沢/利根	〒994-0002 天童市山田2-7-28	023-652-9070	天童市、東郷町、村山町、尾形町、大谷町
新庄/湯沢/利根	〒994-0001 新庄市山田2-7-28 (湯沢市山田町5F)	023-3-29-7333	新庄市、金山町、湯上町、舟形町、真室川町、大蔵村、藤川町、戸沢村
鶴岡	〒997-0862 鶴岡市北山町1-12	023-35-24-8448	鶴岡市、三川町、庄内町
酒田	〒998-0878 酒田市中島1-5-16	023-24-26-4420	酒田市、鶴岡町

■公益社団法人 全日本不動産協会 山形県本部

本部	所在地	お問い合わせ先	対応エリア
利根/湯沢/利根	〒990-0023 山形市松原1-15-7	相談予定	山形市、天童市、東郷町、村山町、尾形町、大谷町、上山町、中山町、湯沢市、米沢市、西川町、新田町、大江町、新庄市、金山町、湯上町、舟形町、真室川町、大蔵村
東田川/利根	〒992-0034 米沢市米沢2-7-13	023-36-24-1155	米沢市、真狩市、南陽市、西郷町、川原町、心臓町、日置町、東置町
庄内/利根	〒998-0861 酒田市大町3-27-10	023-24-24-0033	酒田市、鶴岡町、鶴岡市、三川町、庄内町

■事務局 山形県住宅供給公社 〒990-0041 山形市東原1-8-30 総務課(庶務) 023-631-2240

山形県空き家活用支援協議会
事務局：山形県住宅供給公社内



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、居住者の家族や世代交代等で、意図的に空になることがあります。住人がいなくなった場合にスムーズに売却していくために、住んでいるときから、権利関係の整理や登記に合わせた登記の変更、相続などで引継ぎ業者を早めに準備しておくことが望まれます。

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！？

建物の劣化が進むと、改修や修繕、雑草や害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなります。



空き家と賃貸住宅では、相続税ががちう！？

相続税は、評価額が基礎控除額を超えた分にかかっていますが、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。



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。



住まなくなった家売るなら…

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年以上経つと居住用財産として扱ってもらえず、課税されます。



所有されている家に住まなくなったら、
遠方や住む予定のないご実家等を相続したら、
親を呼び寄せて実家が空き家になったら…

適正な管理 そのままだいいけど、周りに迷惑かけたくない！

- ・通風・換気・排水 ・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修繕が必要です。放置すると構造材が腐朽するなど空家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。
- ・近隣との関係が良好だと、真実があった場合などの連絡や対応もやりやすいです。

売却・賃貸 誰かに使ってもらえたら家も喜ぶかも！

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
もらうことを考えましょう。



- ・住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者や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間部などでも、市町村の空き家バンクで賃貸や売却ができる場合があります。
- ・将来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。

解体 まだ使えるかな？壊したほうがいいかな？

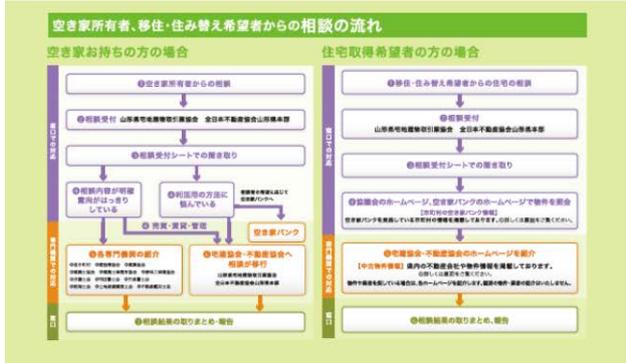
住宅を解体して土地を活かす方法もあります。

- ・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。
- ・市町村の空き家バンクに、空き地を登録できる場合もあります。

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。



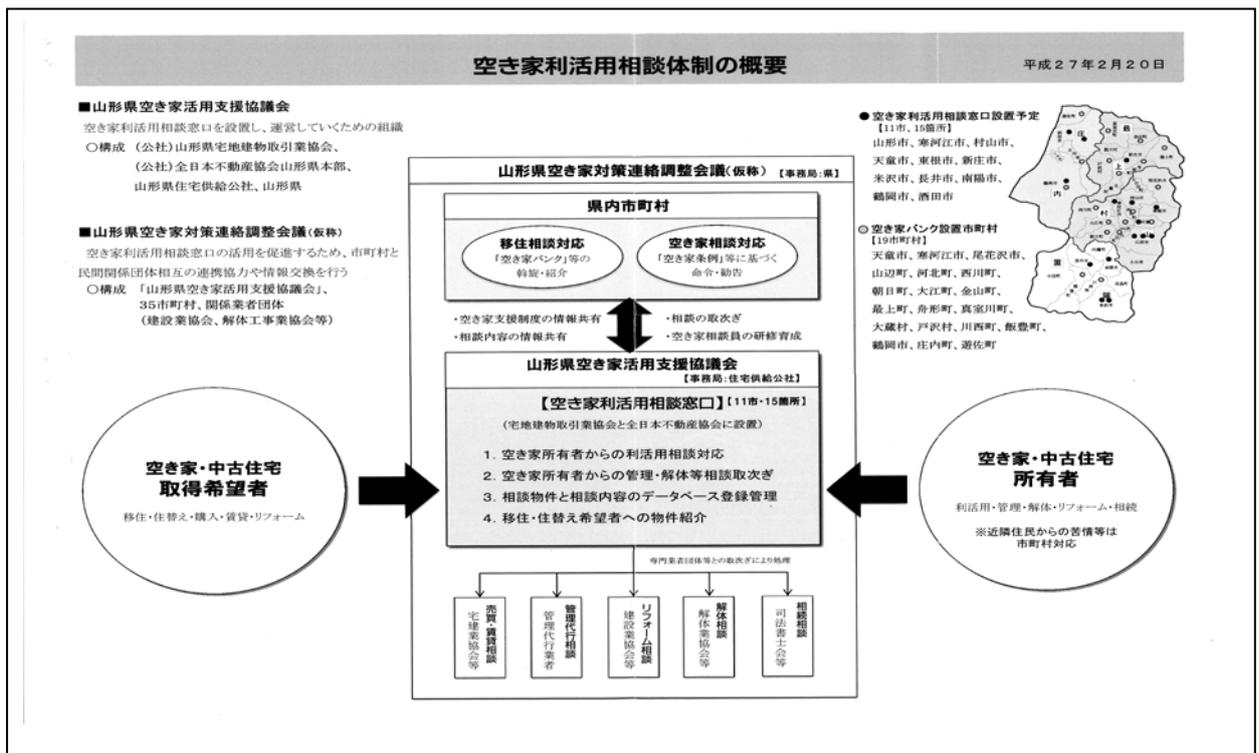
4) 相談事務の実施

①関係団体相互の連携協力体制づくりと専門業者団体との取次ぎ等の調整・準備

i) 協議会、市町村及び民間関係団体相互の連携協力体制づくり

連絡調整会議が2月に組織され、県、市町村、住宅公社、宅建業界団体、関係業界団体の役割等を確認し、連携協力体制が確立された。

図-4 空き家活用相談体制の概要



ii) 専門相談の取次ぎ先機関との取次ぎ方法等の調整

専門相談の取次ぎ先として建設業協会、建築士会、司法書士・弁護士会等に協力を要請するとともに、取次ぎルールについて策定した。

今後、専門相談先と最終調整・確認を行う予定。

表－8 専門相談の取次ぎ先機関との取次ぎ方法

相談内容	取次ぎ先団体	取次ぎルール等
売買・賃貸相談	(公社)山形県宅地建物取引業協会	<ul style="list-style-type: none"> ・県内12か所の相談窓口で業務を行う ・業務は、宅建業界のルールに則り行う
	(公社)全日本不動産協会山形県本部	<ul style="list-style-type: none"> ・県内3か所の相談窓口で業務を行う ・業務は、不動産業界のルールに則り行う
管理代行相談	(公社)山形県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会山形県本部	<ul style="list-style-type: none"> ・個別業者情報に関する相談は、空き家所在地に該当する地区(県内7地区)の業者リストを基に、選定の注意点などのアドバイスを行う ・料金に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
リフォーム相談	【総合建設業】 (一社)山形県建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な工事内容・見積、個別業者情報に関する相談は、左記協会の該当支部(山形、村山、西村山、最上、米沢、長井、鶴岡、酒田)を紹介する ・住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
	【建築専門業】 (一社)山形県建築協会	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な工事内容・見積、個別業者情報に関する相談は、左記協会を紹介する(庄内は除く) ・住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
	【建築士・設計】 (一社)山形県建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士や設計、リフォーム全般に関する相談は、左記協会の該当支部(酒田、鶴岡・田川、新庄、村山、西村山、天童、山形、長井、米沢)を紹介する ・住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
	【設計・工事監理】 (一社)山形県建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な工事の設計・工事監理に関する相談は、左記協会を紹介する ・住宅の部位ごとのリフォーム費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる
解体相談	(一社)山形県解体工事業協会	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な工事内容・見積、個別業者情報に関する相談は、左記協会を紹介する ・解体費用に関する相談は、目安・相場の情報を提供できる

法律相談	山形県弁護士会	<ul style="list-style-type: none"> ・法律全般に関する相談は、左記協会開設の相談センター（山形、鶴岡、酒田、新庄、米沢）を紹介する ・相談センターの場所や日時・費用及び無料相談会（山形、米沢、鶴岡、酒田）の情報を提供する
法律相談	山形県司法書士会	<ul style="list-style-type: none"> ・登記手続きなどに関する相談は、左記協会開設の相談センター（山形、米沢、長井、新庄、鶴岡、酒田）を紹介する ・相談センターの場所や日時・費用及び無料相談会（山形、河北、新庄、米沢、長井、鶴岡、寒河江）の情報を提供する
	山形県行政書士会	<ul style="list-style-type: none"> ・農地転用・戸籍・相続手続きなどに関する相談は、左記協会を紹介する ・無料相談会（山形2、米沢）の情報を提供する
	東北税理士会山形県支部連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税・相続税など税金に関する相談は、左記協会を紹介する ・無料相談会（山形）の情報を提供する
	山形県土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ・登記や境界確定法律に関する相談は、左記協会を紹介する ・無料相談会（山形、北村山、米沢、寒河江、新庄、鶴岡、酒田）の情報を提供する
	(一社)山形県不動産鑑定士協会	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の価格・賃料に関する相談は、左記協会を紹介する ・無料相談会（山形）の情報を提供する

②相談内容のデータベース化の仕様等の検討

相談事例・ノウハウの蓄積や情報の共有化等を目的とする相談内容のデータベース化のフォーマットを作成した。

図-5 相談内容データベースのフォーマット

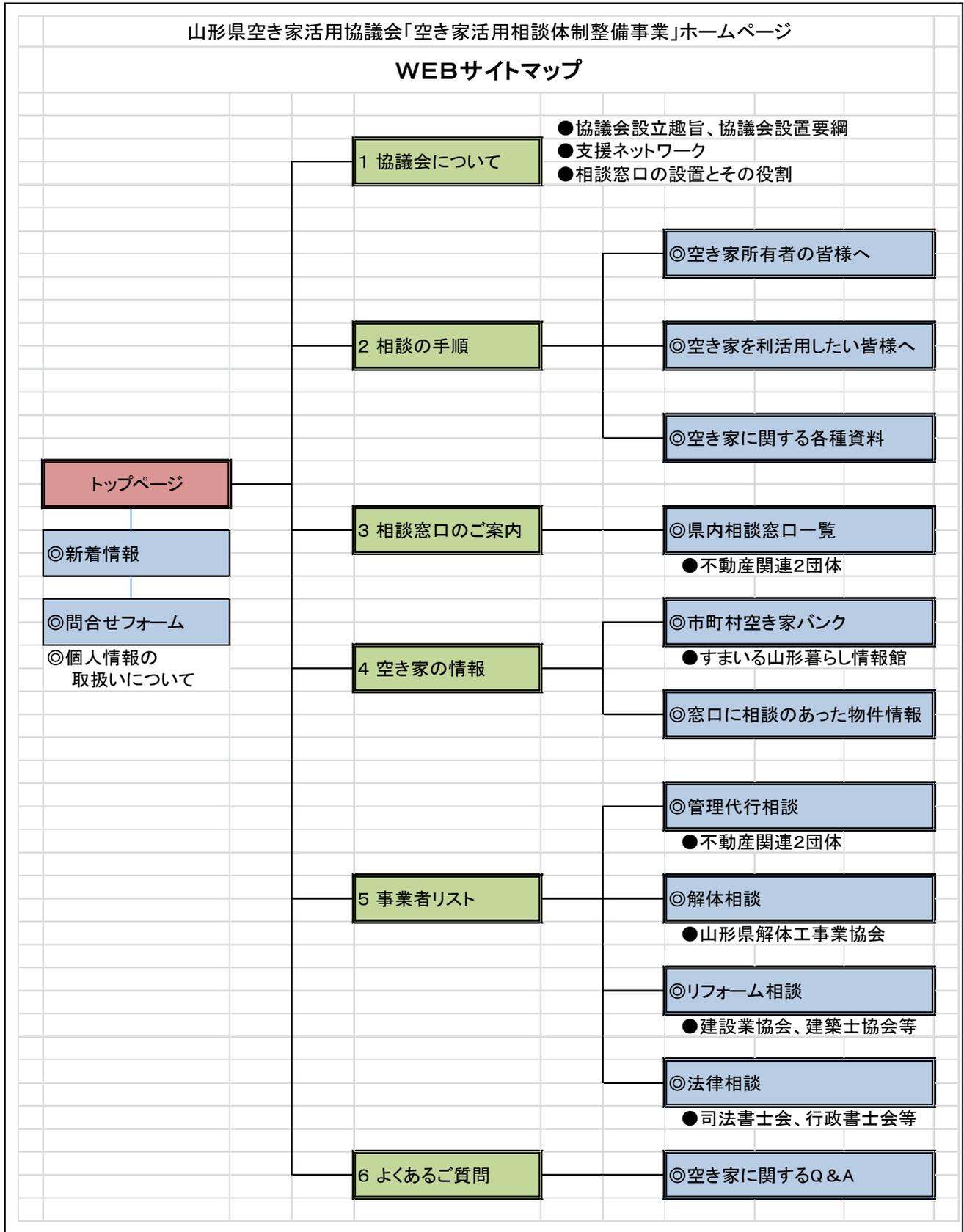
(例) 相談窓口	空き家 所在地	年齢	性別		相談者		相談項目				相談方法				相談日			
			男性	女性	本人	本人以外	売買	賃貸	管理	解体	来所	電話	メール	その他	年	月	日	
山形A	山形市	59	○		○		○					○				27	9	12
相談内容	(例) 山形市内にある空き家の管理代行サービス会社を紹介してほしい。																	
対応内容	(例) 業者選定における注意点などのアドバイスを行い、空き家所在地の最寄りの業者数社を紹介した。																	

5) 効果促進事業

①ホームページによる普及啓発及び情報提供

ホームページを開設するためのWEBサイトマップを、協議会専門部会で検討し作成した。

図-6 ホームページのWEBサイトマップ



②活用空き家の情報登録及び情報提供

活用相談のあった空き家については、右図の項目を調査し、売買・賃貸向けの情報として平成27年からホームページに随時掲載する。

併せて、ホームページにおいて市町村が設置した空き家バンクとも連携（リンク）し、移住住み替え希望者に対して空き家情報を提供する。

右図に作成にあたっては、不動産業界が掲載している物件情報や、県内市町村の空き家バンクに掲載している物件情報の様式等を参考に、物件希望者の視点に立って、必要と思われる項目を調査・掲載する内容とした。

図ー7 活用空き家登録情報のフォーマット

地区名		登録番号	
所在地		契約内容	
希望価格			
構造			
宅地面積		延べ床面積	
間取り	1階 2階		
建築年			
補修の必要			
水道		排水	
電気		ガス	
トイレ		風呂	
駐車場		主要施設への距離	
付帯工事		・スーパー	
特記事項		・学校	
		・病院	
		・役場	
間取り	【1階】		【2階】
位置図	外観写真		

3. 事後評価

(1) 相談業務に必要な基礎情報調査

今年度は、関係団体等の協力のもと、県内7地区ごとに「管理代行サービス」、「解体業者」及び「改修（リフォーム）業者」のリストアップを行い、サービス内容、費用等について、アンケートやヒアリング、ウェブ情報等によって把握した。特に、「改修（リフォーム）業者」のリストアップについては、外構、水まわりなどの単体部位を専門とする業者を含めると相当数に上るため、総合的な相談（施工）ができる業者に絞った。また費用等について、各々の業者から入手することが困難な団体については、一般的な相場・目安値として取りまとめた。

市町村等の相談窓口・支援制度調査については、事前に全体説明会を開催した上で、アンケート調査を実施し、担当部署、連絡先、空き家バンクの有無、支援制度等は把握できた。しかし、相談窓口が管理部門とバンク・定住部門とに分かれている市町村が過半数を占めた。

空き家に関する相談事例については、関係団体、市町村へのアンケート調査の結果を基に取りまとめ、相談業務に必要なQ&Aを作成するにあたっての参考とした。

また、不動産や法律等に関する専門相談先については、相談場所・費用等をホームページ等で調査し取りまとめた。

(2) 相談員の研修・育成

相談員マニュアルは、基礎情報調査の結果やQ&A、先進団体のマニュアル（ガイドライン）等を参考に作成した素案を基に、専門部会で検討を行いマニュアル（案）作成した。作成期間が短かったことに加え、基礎情報調査を行いながらの作業に苦労した。

(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

所有者向けのQ&Aは、市町村や不動産団体から得られた相談事例や苦情・トラブル等を分析し、またWEB情報等から得られた一般的なQ&Aを参考にしながら作成した。

(4) 相談業務の実施

関係団体相互の連携協力体制づくりについては、協議会のほか、県内市町村、取次ぎ先、連携協力先で構成する連絡調整会議が2月に設立され、官民連携した協力体制の第1歩を踏み出した。

専門業者団体との取次ぎ等の調整・準備については、各団体に協力を要請するとともに取次ぎルール等を定めた。

相談内容データベース化のフォーマットは、専門部会において検討し作成した。

(5) 効果促進事業

協議会ホームページ開設の基となる企画書（WEBサイトマップ）については、専門部会において検討し作成した。来年度開設のための仕様とする。

また、ホームページに登録する活用空き家物件の調査内容や掲載情報のフォーマットは、同じく専門部会で検討し作成した。市町村バンクとの役割分担や連携方法については、継続課題となった。

4. 今後の課題

(1) 相談業務に必要な基礎情報調査

管理代行サービスに関する情報については、不動産2団体の会員へのアンケート調査などにより取りまとめたが、その他の業界（例えば警備会社、便利屋等）に対する情報の収集が課題である。

市町村の相談窓口については、相談内容により担当部署が分かれている市町村が過半数を占めているため、ワンストップ相談窓口の整備が望まれる。

(2) 相談員の研修・育成

今年度作成した相談員マニュアル（案）は、専門家等の意見を十分反映することが出来なかったため、今後、最終調整を行い早急にマニュアルを作成しなければならない。

(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

所有者向けQ&Aについては、今後の実績などを踏まえ充実した内容に更新する必要がある。また、管理代行等の業者リストやサービス内容の一覧表は、今後、より相談者のニーズに対応した内容に更新する必要がある。

(4) 相談業務の実施

連絡調整会議については、今後、空き家に関する様々な課題の情報交換、議論等の場として活性化していくことが重要である。

相談内容データベース化のフォーマットについては、協議会事務局員あるいは相談員の使い勝手の良いものにフィードバックしていくことが必要である。

(5) 効果促進事業

協議会が情報提供する活用空き家物件と市町村空き家バンクの紹介物件との役割分担や連携方法については、来年度の早い時期に調整する必要がある。

5. 今後の展開

今後予定している主要事業は、相談員向け研修会の開催、相談窓口の開設、ホームページの開設などである。事業項目ごとの詳細は、次のとおり。

(1) 相談員の研修・育成

相談員マニュアルを早急に調製・印刷し、相談員（空き家窓口・行政の担当者）向けの研修会を実施する。

(2) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

所有者向けQ&Aは、ホームページに掲載するとともに相談者へ情報提供する。業者リスト・サービス内容一覧は、毎年更新していく。

また、適正管理のための点検ポイント・チェックシートを作成し、相談者へ情報提供を行う。

(3) 相談業務の実施

協議会のメンバーである不動産2団体の本部・支部15か所に相談窓口を設置し、相談業務を開始する。必要に応じて出張相談会を実施する。

相談窓口は、連絡調整会議、県・市町村の広報やホームページなどを活用して利用の周知を図る。また、相談内容をデータベース化して管理し、主要な相談はQ&Aに反映する。

(4) 効果促進事業

相談窓口業務開始時期に合わせてホームページを開設する。

活用相談のあった空き家については、建築物を調査し、売買・賃貸向けの情報としてホームページに登録する。また、市町村空き家バンクとも連携し、移住住替え希望者にも情報提供を行う。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成26年11月6日		
代表者名	会長 小山 寛		
連絡先担当者名	鈴木 健治、伊藤 健一		
連絡先	住 所	〒990-0041	山形市緑町1-9-30(山形県住宅供給公社内)
	電 話	023-631-2240	
ホームページ	—		