

<b>事業名称</b>	<b>専門家と連携した啓蒙セミナー・相談会の開催と、個別相談の実施</b>
<b>事業主体名</b>	一般社団法人かながわFP生活相談センター
<b>連携先</b>	神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課、相鉄不動産、テレビ神奈川、等
<b>対象地域</b>	神奈川県全域
<b>事業の特徴</b>	空き家問題の関係者に対し、セミナーや個別相談の開催を通じて、有用な情報提供や解決策の提案・実行支援を実施し、空き家の解消と発生防止に貢献する。
<b>成果</b>	セミナーアンケート集計結果と分析、相談業務内容の分類と事例の収集 実行支援による具体的な成果の発現
<b>成果の公表先</b>	セミナーアンケートや相談概要を纏め、関係者へ印刷物配布と社団HPに公表

## 1. 事業の背景と目的

人口減少、少子高齢化、核家族化が進む中、神奈川県内でも空き家が増加傾向にあり、地域の安全性確保の観点や地域社会の健全な発展を考えると、問題化し始めている。当該課題解決の為に既存の空き家への対応は勿論、将来の発生防止に注力する事も重要と認識し、専門家と連携しながら県民向けに啓蒙セミナーと相談会を企画し、空き家の解消と発生防止に貢献する事を目指した。

## 2. 事業の内容

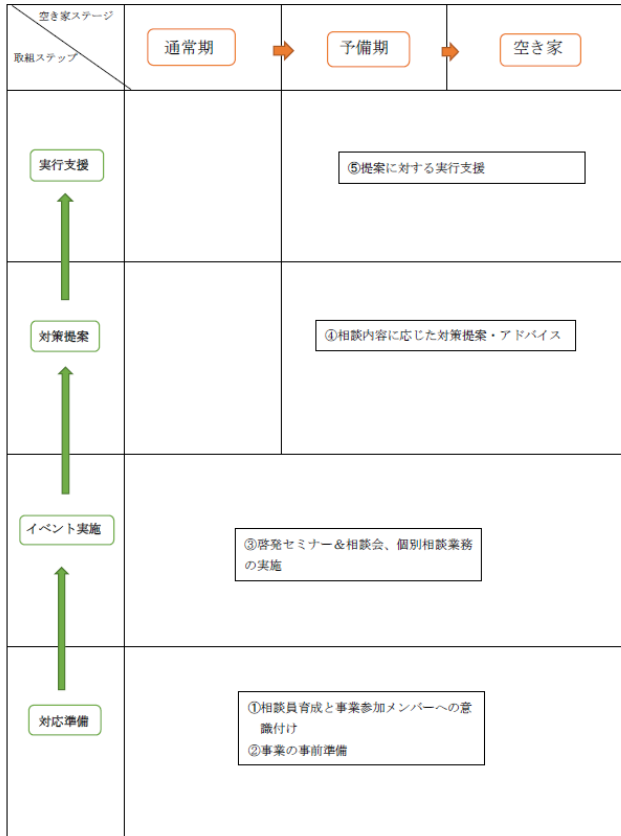
### (1) 事業の概要と手順

交付決定（8月6日）から事業終了までの間、事業の内容と手順を以下のように進めた。

事業実施スケジュール表

事業項目	取組の内容	具体的内容	平成30年度									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
対応準備	①相談員育成と事業参加メンバーへの意識づけ	相談員研修会の実施（3回）		■								
		参加メンバーへの意識づけ	■									
	②事業の事前準備	必要書類の整備	■									
		外部連携先との協議	■	■								
		専門家との協議	■	■								
		啓蒙セミナーの準備	■	■	■							
個別相談会場の準備	■	■										
イベントの実施	③啓蒙セミナー、相談業務の実施	イベントの広報活動と参加受付		■	■	■	■	■	■	■		
		啓蒙セミナー・相談会の開催			■	■	■	■	■	■	■	
		個別相談会の実施		■	■	■	■	■	■	■	■	
対策提案	④対策提案	個別相談にて対策提案			■	■	■	■	■	■		
実行支援	⑤実行支援	提案策の実行支援			■	■	■	■	■	■		
取りまとめ報告									■			

取組フロー図



役割分担表

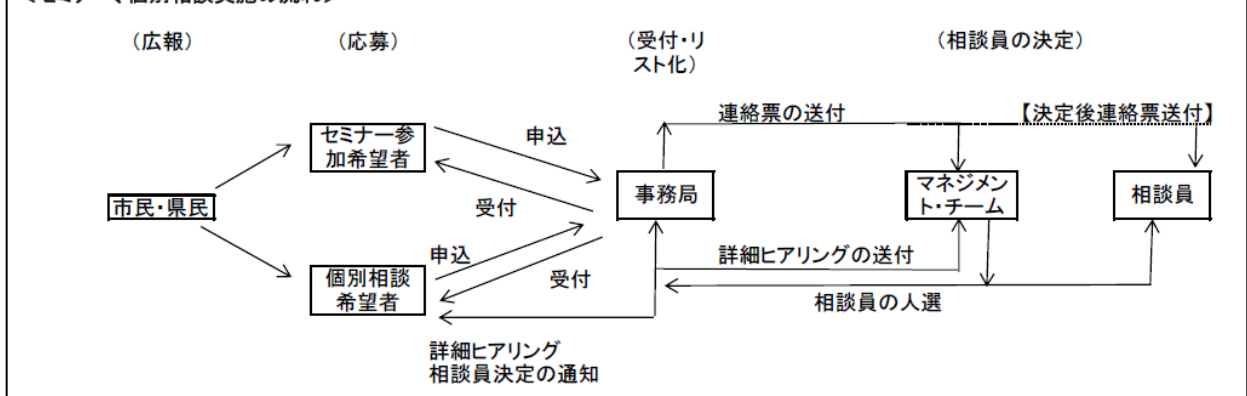
取組内容	具体的な内容	担当	業務内容
① 相談員育成と事業参加メンバーへの意識付け	相談員研修会の実施	(A)講師: 神奈川風土整備局 建築住宅部住宅計画課 (B)講師: 橋本秋人氏 (「空き家」問題に詳しいFP) KFSC 代表・副代表理事担当	(A) 神奈川県の空き家問題の現状について: 講演手配 (B) 空き家問題とアドバイスのポイント。管理・活用・処分について: 講演手配
	参加メンバーへの意識付け	(A) KFSC (社団略称) 代表・副代表理事、PJ (プロジェクト) 事務局 (B) 神奈川新聞、テレビ神奈川主催	(A) 当該事業のオリエンテーション。事業展開上の課題抽出と解決策の検討。 (B) 「不動産活用フォーラム in 横浜」への出席。
② 事業の事前準備	必要書類の整備	KFSC 国交省 PJ メンバー # PJ 事務局	アンケート等、個別相談申込連絡票、相談受付手帳表等書類の作成等。
	外部連携先との協議	KFSC 代表・副代表理事 # PJ 事務局	神奈川県・住宅計画課、相談不動産、テレビ神奈川と連携内容について協議。
	専門家との協議	KFSC 代表・副代表理事 # PJ 事務局	専門家との連携内容協議と協力体制の構築。
	啓発セミナーの準備	KFSC セミナー運営責任者 # 国交省 PJ メンバー	セミナー会場の手配、新聞折込みチラシの作成、スタッフの手配、レジュメの作成等。
③ 啓発セミナー&相談会及び個別相談業務の実施	個別相談会場の準備	KFSC 代表・副代表理事 # PJ 事務局	定期会場: 横浜・藤沢会場の手配と交渉。 不定期会場: 小田原、横浜駅、厚木会場の手配と交渉。
	イベントの広報活動と参加受付	KFSC の HP 担当 # セミナー運営責任者 # 事務局 # PJ 事務局 (有) アイエナビー (外部)	セミナー、個別相談会を HP に掲載。WEB 広告の手配、新聞折込チラシ及び個別相談会チラシの作成と配布。イベント参加の受付。
	啓発セミナー・相談会の開催	KFSC 国交省 PJ メンバー # 事務局 # PJ 事務局	セミナーの運営 (セミナーの司会、資料準備、講演レジュメの手配等)、相談会の実施
④ 対策提案	個別相談にて対策提案	KFSC 国交省 PJ メンバー (個別相談担当者)	相談内容に対する提案。 面談シートへの記載。
	提案案の実行支援	KFSC 国交省 PJ メンバー (個別相談担当者) 必要に応じて各専門家	相談者の依頼により、具体的な実務を行う。(自宅のリフォーム・売却、空家の解体等)

(2) 事業の取組詳細

①②プロジェクトチームの立ち上げと事業の事前準備

- ・本事業遂行に当たり弊社団内でメンバーを公募し、16名のプロジェクトチームを立ち上げた。
- ・プロジェクトメンバーへの事業に対する意識付けを兼ねて、事業手順の確立、セミナー内容の決定及び講師の選定、帳票・資料の準備等の為に、数回会合を開いて検討を重ねた。

<セミナー、個別相談実施の流れ>





## 国土交通省空き家対策セミナー運営責任者 マニュアル

会場名:		開催日:平成 年 月 日
------	--	--------------

空き家対策セミナー実行責任者のセミナーまでに実行すること、及びセミナー開催日・終了後にやることをマニュアル化しました。

- 1、今回のプロジェクトよりセミナー責任者は該当セミナーのチラシの構成から内容を含めチラシ完成まで全責任を負う。
- 2、セミナー責任者は該当セミナーの司会者も兼任する。
- 3、セミナー当日に持参するものは②を参照
- 4、セミナー当日の確認事項は③を参照
- 5、セミナー当日の段取りは④を参照
- 6、セミナーレジュメの完成とそのレビューは⑤を参照
- 7、セミナー責任者はセミナー終了後、⑥に記載の書類を提出する。

### ①チラシ完成までの段取りと残部数管理

- ・別途「チラシ印刷・配布スケジュール表」チラシ原稿完成日までにチラシが完成するように準備する。
- ・1部・2部の講師に、セミナーテーマ・副題・ポイント・写真などを早めに依頼し、入手する。
- ・データは速やかに竹内氏(デザイナー)へメール送付し作成依頼する。

竹内様との連絡先: [m.takeuchi@ar-i-ever.com](mailto:m.takeuchi@ar-i-ever.com)

\* 竹内氏との連絡メールはccで、堀江・網野・鈴木・上田にも送付する。

- ・完成版が出来たら2種類(トンボ有・無)のデータを印刷担当の網野までメール送信する。
- ・チラシ折り込み手配後残部数(約600部)が届くので、その後の配布などの管理を行う。

### ②セミナー当日持参するものは以下のとおり。

	チェック項目	確認	備考
印刷物	セミナーレジュメ		A-3版 4スライド (参加者数+3を印刷する)
	アンケート(セミナー)		A-4版 (参加者数+3)
	アンケート(個別相談会)		A-4版 (相談者数+3)
	セミナーお知らせ(登録用紙)		A-4版 (参加者数+3)
	ご相談者の皆様へ(挨拶文)		A-4版 (予定相談者数+5)
	相談員ヒアリングシート		A-4版 (予定相談者数+5)

### ③セミナー当日の確認事項

	確認事項	
確認事項	パソコン手配	事前に誰が持参するかを決めておく
	延長コード	必要があれば持参する
	接続コード	〃
	ポインター	〃
	時計	会場にない場合もあるので講師に依頼する
	受付者(申込者)リスト	当日の出欠確認のため印刷し持参する
	役割分担表(講師紹介含む)	当日の役割は事前に決めておく
	投影用(データ)の確認	念のためレジュメをUSBに入れて持参する
	カメラ	忘れないように事前に担当を決めておく
	KFSC配布物・大型封筒	必要と思うものを事前に準備しておく

- ・事業運営ルール、帳票類、スケジュール表、イベント管理（セミナー、個別相談会）等の最新情報は Web 上に Dropbox を設定し、それを活用する事でメンバー間の情報共有を計り、スムーズな事業運営に努めた。
- ・並行してメンバー教育の為、9 月中に勉強会・研修会を 3 回実施した（社外 1、社内 2 回）。

#### <勉強会・研修会>

日程	セミナー、研修会テーマ	講師	会場
9/8	今から備える不動産利活用 フォーラム in 横浜	オラガ総研(株)代表 牧野知弘氏、他	はまぎんホール ヴィアマーレ
〃	空き家問題とアドバイスのポイント ～管理・活用・処分～	FP オフィスノーサイド 代表 橋本秋人氏	かながわ 県民センター
9/13	神奈川県空き家問題の 状況について	県土整備局住宅計画課 副主幹 今駒宣男氏	〃

- ・併せて事業及びメンバーを統括する為、マネジメントチーム（社団代表・副代表の 3 名）を発足させ、外部提携先との交渉や講師・相談員の人選等に当り、円滑な事業運営に注力した。

### ③-1. 啓蒙セミナー&相談会の実施

- ・神奈川県や民間事業者、専門家と連携して県民向けに、「空き家」問題に関連した啓蒙セミナー&相談会を県内各地で計 8 回実施。（横浜 4、藤沢・小田原・横須賀・厚木各 1 回）
- ・開催日は現役の方を意識して土曜日 or 祝日とし、会場も参加者の利便性を勘案して駅から 5 分以内とアクセスの良い場所を選択した。
- ・セミナーは二部制で、第一部は原則共通内容とし「ライフプランから見る高齢期の住宅問題」「自宅の相続と空き家問題」「空き家対策と活用」の 3 つの観点で、受講者には是非理解頂きたいポイントを分かり易く整理することとし、レジュメを含めて講演内容をメンバー全員で討議して固めた。第二部は「空き家」問題の深堀や「空き家」の予防に繋げる為、自宅の利活用、終活、相続全般、成年後見、民事信託、相続民法改正等、会場毎にテーマを分けて多彩な内容とし、出来るだけ多くの受講者を動員するよう工夫した。

#### <セミナー一覧>

日程	地域	演題	会場	備考
9/29 (土)	横浜	1 部：自宅相続の裏に潜む落とし穴 2 部：大切な資産の管理・承継は万全ですか	かながわ県 民センター	
10/20 (土)	藤沢	1 部：高齢期の住宅と空き家問題を考える 2 部：そこが危ない！実家と自宅の相続	藤沢商工会 館	
11/17 (土)	横浜	1 部：神奈川県空き家問題の状況 2 部：高齢期の住宅と空き家問題を考える 3 部：空き家の有効活用法を考えてみよう	かながわ県 民センター	この回のみ 3 部制
11/23 (金・祝)	横浜	1 部：高齢期の住宅と空き家問題を考える 2 部：もしも認知症になったら・・・。金融 資産・自宅・所有不動産はどうなる？	TVK ハウジ ングプラザ	テレビ神奈 川との共催
12/8 (土)	小田原	2 部：人生 100 年時代の「終活」は何かが必要？	小田原市民 交流センター	1 部は共通

1/12 (土)	横須賀	2部：空き家をよみがえらせるには	横須賀市産業 交流プラザ	同上
1/26 (土)	横浜	2部：「しっかり伝わる」が楽しくリフォームを成功させる鍵	みなまきみらい (サ高住)	同上、相鉄不動産との共催
2/11 (月・祝)	厚木	2部：40年振り大改正の相続民法を徹底解説	あつぎ市民 交流プラザ	1部は共通

・セミナー&相談会終了毎に運営責任者が報告書をまとめ(図1)、Dropbox上でメンバー全員が情報を共有し、次のイベントに活用した。

### ③-2. 個別相談業務の実施

- ・相談者の利便性に配慮して、個別相談会を定期・不定期に県内各地で実施し、顕在的・潜在的に「空き家」問題を抱える県民に対して、課題解決に役立つ情報やアドバイスの提供と、具体的な支援(売却等)を手掛けた。必要に応じて、専門家にも対応をお願いした。
- ・定期相談会ー横浜・藤沢で隔週土曜日、各10日間実施。
- ・不定期相談会ー小田原・横須賀・厚木で各3日間実施。
- ・随時相談会ー相談件数を増やす為、途中から上記日程とは別に、相談者の希望によりスポットでも対応した(横浜、藤沢)。
- ・相談会場は相談者のアクセスを考慮し、基本的に足回りの良い最寄駅の近くに開設したが、一部県の施設ではバス便の会場もあった

(厚木)。また現役世代に配慮し、定期会場の開催日は土曜日としたが、それ以外は会場の都合により平日の開催となった。

- ・当初(9~11月)相談予約の有無に拘わらず、相談日には相談員が会場で待機したが、予約無しでの相談依頼は皆無だったので、効率化を考えて12月以降会場での待機は中止した。
- ・個別相談については、申し込み段階で相談概要を記述して貰い、更に事務局より電話で詳細をヒアリングした上で、相談内容に強い相談員を選定した。セミナー後の相談会でも、極力個別相談会と同様の手順を踏み、相談者の満足度を高めるよう工夫した。

#### <個別相談会>

地域	相談会場	開催日時
横浜	リーガルサービス横浜事務所	隔週土曜日、13~17時、10日間
藤沢	同上 藤沢相談室	同上、10~17時、10日間
小田原	辻・本郷税理士法人ー小田原事務所	12/5・10、1/15、13~17時、3日間
横須賀	横須賀三浦地域県政総合センター	12/20、1/17・22、同上、3日間
厚木	厚木合同庁舎	2/5・18・19、同上、3日間

図1 セミナー成果報告書

セミナー会場：かながわ県民センター  
●相続対策と自宅の有効活用セミナー+無料相談会  
開催日時：9月29日(土) 13:00~17:00  
<セミナー責任者コメント>  
一連のセミナー+相談会の第1回として、地元横浜のかながわ県民センターにて開催しました。  
PRについては、神奈川県共催も頂きつつ、当社法人でご了解を得ている過去のセミナー等参加者へご案内すると共に、会員による知人・友人への案内、新聞折込によるPR、ネット広告等を組み合わせ展開しました。その効果もあり、当日は天候不順にもかかわらず、合計15名(女性7名、男性8名)の参加を頂きました。  
セミナーでは皆さん熱心に受講され、質問も多く出されて、講師の丁寧な説明と相まって、アンケートでは満足度の高さが伺えました。  
個別相談会は、事前に3組の申込者があり、1組は事情でキャンセルとなりましたが、当日新たに2組の相談希望が入り、つごう、4組5名の個別相談をお受けしました。こちらも、満足の結果を頂きました。

<セミナー概要>

	第一部セミナー(13:00~14:10)	第二部セミナー(14:20~15:30)
講演テーマ等	「自宅相続の裏に潜む落とし穴」 実例から、とくなくなった瞬間に自宅が相続財産に変わってしまう意味を理解しましょう	「あなたの大切な資産の管理・承継は万全ですか」 分割の難しい不動産、今、注目の家族信託の事例から対策を学びましょう。
講師	志村孝次	浜研二
参加人数	15名	15名
個別相談件数	4組(5名)	

<セミナー風景> <個別相談風景>

③-3. 広報活動

- ・セミナー開催毎にチラシを作成し、個別相談会の告知と同時に新聞折り込み（3万部/回）を実施した。他企業との共催では、共催相手先にチラシの作成と配布をお願いした（2~数万部/回）。並行して社団のメンバーが知人・関係者等にもチラシを配布し、更にこれまで当社団主催セミナーに参加された方で希望者や、関係団体（「日野原重明記念かながわの会」）にも送付した。
- ・社団HP、ネット広告（ヤフー）、神奈川県広報紙（県の便り）への掲載、プレスリリースの配布なども実行した。

<セミナー案内チラシ（表）>

**相続対策と自宅の有効活用セミナー+相談会**

10月20日 2018年 13:00~17:00

会場 藤沢ミナパーク 501号室

講師 金子 清

第1部 13時00分~14時10分  
高齢期の住宅と空き家問題を考える

第2部 14時20分~15時30分  
そこが危ない!! 実家と自宅の相続

第3部 個別相談会 15時45分~16時45分

<セミナー案内チラシ（裏）>

セミナーの予約は下の4方法でお願いします

①インターネットで: <http://kanagawafpoudan.jp/mo.do>  
②メールで: [kfsc-sumai@googlegroups.com](mailto:kfsc-sumai@googlegroups.com)  
③FAXで: 045-949-1669 (下記に記入し送付してください)  
④お電話で: 045-894-5582 (8:00-20:00 土日祝日を除く)

必要事項をご記入いただき、FAXで送信してください。045-949-1669

10/20 個別相談会

フリガナ お名前	性別	男・女	年齢	歳
〒				
住所				
電話番号		FAX		
メール				
同行者	有・無		続柄	
ご希望する にVを入れて ください	<input type="checkbox"/> 第1部・第2部セミナー <input type="checkbox"/> 第3部個別相談会 (相談各種の方は書き込み欄で下記に相談内容を記入いただきます。当日スムーズに運びます)			

相続や自宅・不動産等に関する「無料個別相談会」を下記の日程で実施いたします

経験豊富なファイナンシャルプランナーが  
分かり易く丁寧にお答えいたします。  
お気軽にご相談ください!

相続相談会	13:00~17:00	開催日	藤沢相談会	10:00~17:00	開催日
10月	6 20	11月	10 17		
11月	10 17	12月	13 27		
11月	10 17	11月	10 24		

<個別相談会チラシ>

**相続や自宅・不動産等に関する個別相談会 無料**

12月15日 2018年 13:00~17:00

会場 藤沢ミナパーク 501号室

講師 金子 清

第1部 13時00分~14時10分  
高齢期の住宅と空き家問題を考える

第2部 14時20分~15時30分  
そこが危ない!! 実家と自宅の相続

第3部 個別相談会 15時45分~16時45分

<プレスリリース>

News Release 一般社団法人かながわFP生活相談センター  
2019年1月 日

「相続対策と自宅の有効活用セミナー+相談会」開催のお知らせ

＜国土交通省認定・補助金交付事業＞  
2019年2月11日（月・祝）13:00~17:00  
あつぎ市民交流プラザ604号室  
主催：一般社団法人かながわFP生活相談センター（略称KFSC）  
共催：神奈川県

一般社団法人かながわFP生活相談センター（代表理事：堀江雄二）は、社会問題化している「空き家」の解消と発生防止を目的とする国土交通省の「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に参加し、同省から補助金交付の認定を受けて、事業を進めております。神奈川県からも共催を頂き、主に横浜市・藤沢市・小田原市・横浜賀西市で無料の「相続対策と自宅の有効活用セミナー+相談会」を開催してまいりました。同時に相続や自宅不動産に関する無料個別相談会を横浜・藤沢会場で毎々曜日、小田原・横浜賀西市では平日の指定日に実施して来ましたが、この度、同事業の一環として、主に神奈川県内にお住いの皆様方に対し、2019年2月11日（月・祝）にあつぎ市民交流プラザ604号室（アミューあつぎ 6階）に於いて、当該セミナー+相談会を開催いたします。当日のセミナー第1部は「高齢期の住宅と相続・空き家問題を考える」、第2部は「40年ぶりに大改正の相続民法を徹底解説!」の講演を行い、第3部では希望者に対して、個別相談会を実施いたします。当該セミナー+相談会は一般社団法人かながわFP生活相談センターが企画・運営し、セミナー講師、個別相談会の相談員は、(NPO) 日本FP協会のCFP・AFP認定者（ファイナンシャル・プランナー）で豊富な知識・経験と高い倫理観を兼ね備えた、当社団所属のメンバーが担当いたします。ご自身又はご家族が所有する不動産の相続問題や自宅の有効活用、空き家対策等に関する事で、課題や悩みを抱えられている方は是非、当該セミナー+相談会にご参加ください。問題解決の一助になると共に、個別相談会では皆様のご相談に対し、適切なアドバイスやご提案をさせていただきますので、ご来訪をお待ち致しております。セミナー1部・2部共、参加定員約30名、個別相談会は4組を予定しています。お申込は事前予約制ですが、参加定員に満たない場合は、当日直接のご参加も可能です。なお、並行して2月5日（火）、2月18日（月）、2月19日（火）13:00~17:00に、厚木県合同庁舎1号館3階（厚木市水引2-3-1）で、別途個別相談会を実施いたします。ご相談をご希望の方は、事前にご予約をお願いいたします。

### (3) 成果

#### ①セミナー&相談会参加者

エリア	会場名	セミナー参加者	相談会参加者(組)
横浜市	かながわ県民センター、他2計4会場	52	11
藤沢市	藤沢商工会館	9	2
小田原市	小田原市民交流センター	16	2
横須賀市	横須賀市産業交流プラザ	9	5
厚木市	厚木市民交流プラザ	13	2
	計	99	22

- ・セミナー参加者は延べ99人となり、一定の成果を挙げられたと思う。  
(参加者アンケートについては後述)
- ・セミナー終了後の相談件数も22件となり、個別相談件数の半数近くを占めた。事前に予約された方だけでなく、当日のセミナーに触発され急遽相談された方も数組あった。

#### ②セミナー参加者アンケート結果(N=89)

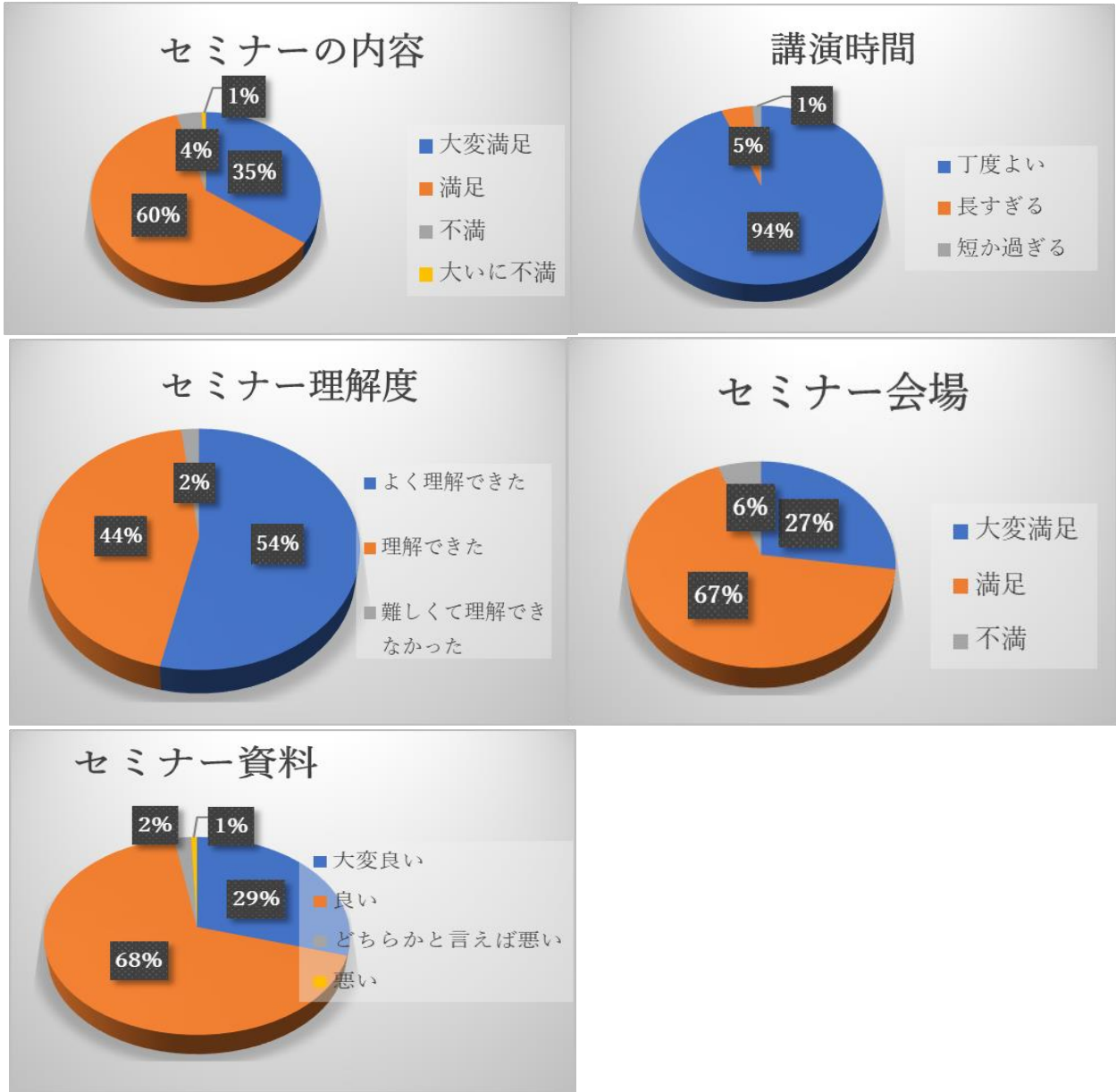
- ・アンケート結果の概要については後掲の円グラフを参照して頂きたいが、セミナー内容に対する満足度、理解度、セミナー資料に対する満足度は、5段階で評価すると以下のようになった。丁寧な準備した結果と担当講師の努力が奏功して、まずまずの評価が得られたと思っている。

	第1部平均	第2部平均	全体平均
セミナー内容への満足度	4.3	4.3	4.3
セミナー内容への理解度	4.5	4.4	4.5
セミナー資料への満足度	4.3	4.2	4.3

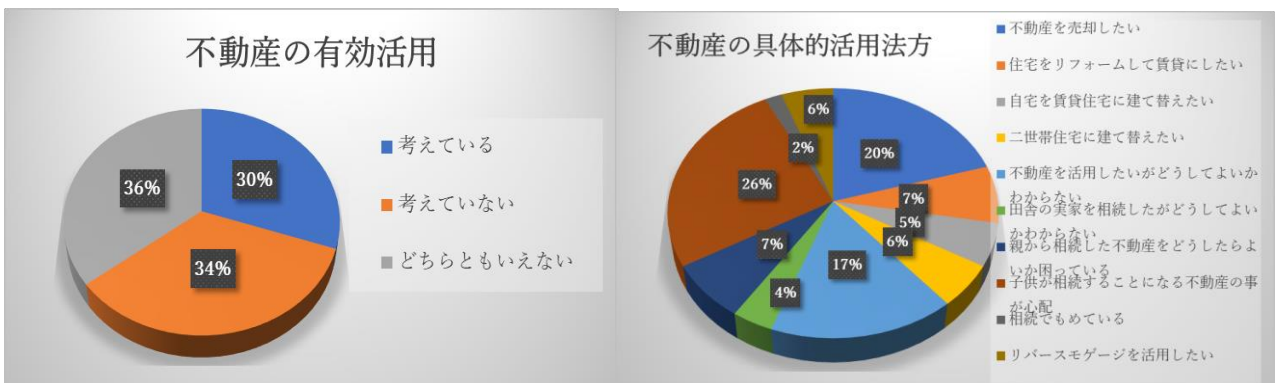
- ・不動産の有効活用については30%の方が積極的に考えていると回答しており、その活用方法に関しては多様化している事が分かる。一方で実家や相続して既に所有する不動産の活用法に困っている方が28%(重複有)あるのも、目を引いている。更に、将来子供に相続させる不動産の行方について心配されている方が1/4(26%、重複有)を占めており、これらの方々に対して我々が果たすべき役割は大きいと感じている。
- ・セミナーを知った情報ルートでは、「知人の紹介」が47%と半数近くを占めて最多となり、人間関係や口コミ等の人的繋がりにより、来場された方が多かったことが分かった。
- ・プロフィールを見ると世帯別では「ご夫婦のみ」が45%、年齢別では「60才代」が55%とそれぞれ約半数を占めており、子育てが終了し第2の人生がスタート or 見え始めた時期に、自宅や実家を含めた不動産の問題に関心を持ち始める事が伺える。



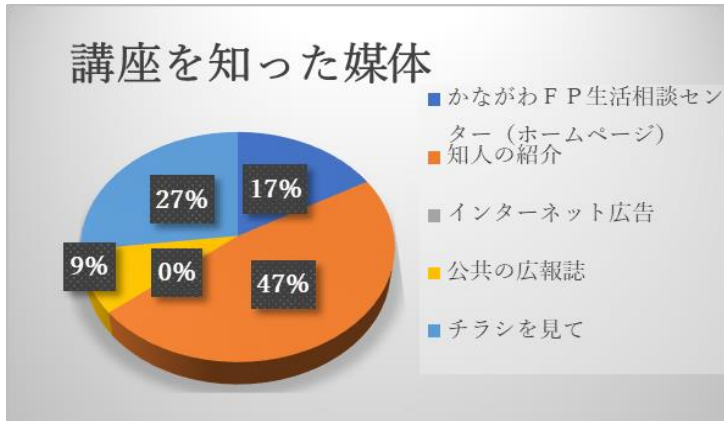
〈セミナーアンケート結果〉  
 I. セミナーの内容について



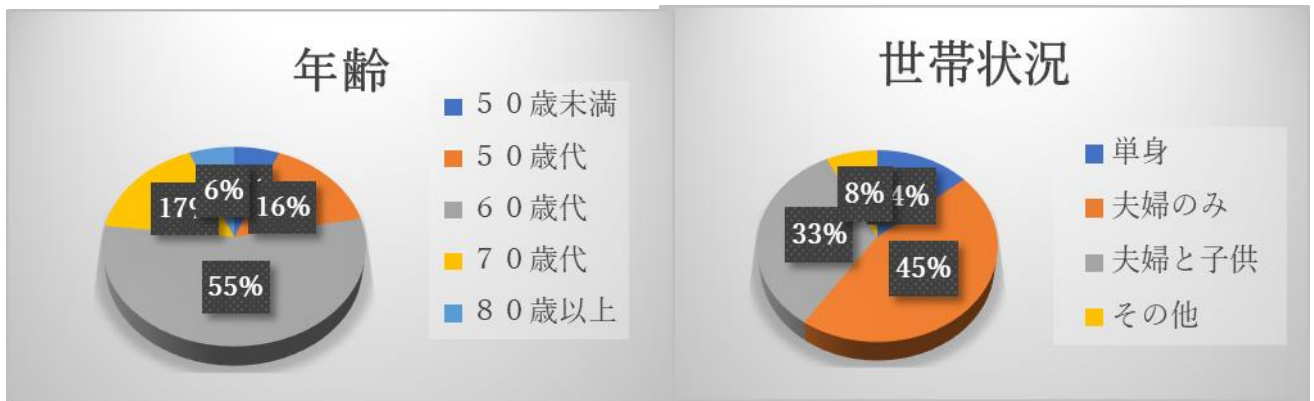
II. ご自身又はご家族が所有する不動産について  
 不動産の有効活用、不動産の具体的活用方法、



### Ⅲ. セミナーを知った媒体



### Ⅳ. 受講者のプロフィール



#### ③個別相談会参加者

- ・セミナー後の相談者22組を合わせると合計延べ45組の個別相談があり、一定の成果があったと判断している。(個別相談会だけでは23組、下記参照)

開催形態	会場 (エリア)	開催日数	参加者 (組)
定期	横浜	10	10
	藤沢	10	7
不定期	小田原	3	1
	横須賀	3	1
	厚木	3	0
随時	横浜、藤沢	4	4
	合計	33	23

- ・繰り返し告知したことと、土曜日開催、駅に近い会場という点も奏功し、定期会場では延べ17組の相談があった。
- ・平日開催が影響したのか、残念ながら不定期会場での相談件数は伸び悩んだ。
- ・参加者からのアンケート (セミナー後相談会と個別相談会の合計40件) によると、個別相談に対する評価は「大変役に立った87.5%」「役に立った12.5%」と高い数値を示した。また相談員の対応についても「大変良かった90%」「良かった10%」であり、極めて高い評価を頂いた。多少社交辞令的な面を割り引いても、相談会参加者の満足度は高かったと言える。

#### ④個別相談の内容

- ・セミナー後の相談と別途の個別相談は合計で45組（うち2回目の相談が3組）あったが、相談内容を分類すると、以下のようになった。

##### <相談内容別件数>

NO	相談内容	件数	割合 (%)
1	相続一般	5	8.5
2	相続対策	20	33.9
3	不動産の有効活用	5	8.5
4	相続空き家の売却	7	11.9
5	実家の空き家売却	4	6.8
6	自宅の売却	3	5.1
7	自宅のリフォーム	2	3.4
8	自宅の住み替え	4	6.8
9	自宅の建替え	1	1.7
10	その他	8	13.6
	合計	59	100.0

\* 1件の相談に複数の相談内容がある場合があり、延べ件数は実際の相談件数を上回っている。

- ・相談内容で最も多かったのは相続に関連するもので（上記表の1, 2, 4）、合計54.3%と全体の過半数を占めている。相続関連で具体的なご相談を、下記に挙げてみた。
  - (i) 高齢の親が認知症気味なので、完全に認知症になる前に相続等に備えるには、具体的にどのような対策を取れば良いのか？
  - (ii) 親が亡くなった後の相続について、兄弟姉妹で揉めない様に生前に相続対策をしておきたいが具体的にどうすれば良いか？
  - (iii) 自宅敷地に建物2棟が建っていて、その一つに長男家族が住んでいる。子供は兄弟2人で、次男は他の場所で自宅を構えている。将来子供達に円満に相続させるには、現在ある土地・建物をどのようにすれば良いか？
- ・また現在「空き家」を抱えている方からは、以下の様なご相談が寄せられている。（上記表5,6）
  - (i) 高齢の親が介護が必要になり施設に入居した為、実家が空き家状態になり、維持管理が大変になっている。売却を含む利活用について、税金面と併せてアドバイスが欲しい。
  - (ii) 両親が他界し、田舎の実家が空き家になっている。実家には誰も住む予定がないので、地場の不動産業者に売却を依頼しているが、数年経っても買い手が見つからず困っている。どうすれば良いか？
- ・これ等の相談からも、相続時点で自宅や実家にしっかり対応する事が、「空き家」対策上重要かつ有効であると推測できる。
- ・その他、個別の相談内容については別紙の「相談事例集」をご覧頂きたいが、複数のカテゴリについて、代表的なQ&Aを参考までに幾つか以下に記載する。



●相談内容別 INDEX 国土交通省:平成30年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 相談事例集

相談内容別 ページ	相談一般	相続対策	不動産の 有効活用	相続空き 家の売却	実家の空 き家売却	自宅の 売却	自宅の リフォーム	自宅の 住み替え	自宅の 賃貸	その他
事例1	1									
事例2	1	☞			☞					
事例3	1					☞		☞		
事例4	2						☞			
事例5	2				☞					
事例6	2	☞		☞						
事例7	3									☞
事例8	3				☞					
事例9	3			☞						
事例10	4					☞		☞		
事例11	4	☞			☞		?			☞
事例12	4			☞						☞
事例13	5			☞		☞				
事例14	5									
事例15	5			☞	☞					
事例16	6	☞				☞				
事例17	6									
事例18	6						?			
事例19	7			☞		☞				
事例20	7			☞						
事例21	7									☞
事例22	8							☞		○
事例23	8			☞		☞		☞		
事例24	8						?			
事例25	9	☞			☞			☞		
事例26	9									☞
事例27	9			☞						
事例28	10							?		
事例29	10				☞					○
事例30	10					☞				
事例31	11			☞		☞				
事例32	11	☞								
事例33	11			☞		☞		☞		
事例34	12									☞
事例35	12			☞						
事例36	12			☞	☞					
事例37	13									
事例38	13	☞								
事例39	13			☞		☞				
事例40	14			☞						
事例41	14	☞			☞			☞		
事例42	14				☞					☞

<事例1>相続空き家の売却、実家の空き家売却

Q：相続した実家が借地権の建物なので、処分したい。土地の賃貸借期間は20年で、次回の契約更新は2022年末になる。同建物は数年前に父親から相続したもので、未分割であり、母親は父よりも前に亡くなっているため、相続人は兄弟姉妹3人である。

A：物件調査をし、借地権の売却が出来そうならば、仲介人（不動産会社）を入れて地主と借地権売却の為の交渉等を行う事を提案。地主の承諾を得られて借地権を売却する場合は、相続人である姉弟に、売却に伴う相続手続きの協力を依頼する必要がある事を説明。

→その後、当社団に地主との交渉を依頼され、宅建業登録しているメンバーが対応したところ、地主が借地権を買取る方向で話が進み、売買に向けて作業を進めている。

<事例2>自宅の売却

Q：叔父と叔母が県内の介護施設に入居し、2人に子供がいない為、自宅が空き家になっている。相談者の子供の為に当該空き家を購入しようと思うが、アドバイスが欲しい。

A：1) まずは当事者同士で話し合い、売買金額を決める。

2) お子さんが購入されるなら、住宅資金贈与の非課税制度の活用を勧めた。

3) 売買契約書の作成、所有権移転登記等は不動産業者を介さなくても可能とアドバイス。

<事例3>相続一般

Q：配偶者の実家の将来の相続についての相談。中四国地方に当該実家があり、母が父の介護をしながら2人で暮らして居る。住居は母親が祖母から相続したもので、市から借りた土地の上に建っている。土地は約40坪、建物は木造築50年程で評価は低く、前面道路は私道。相続しても処理に困るので、相続放棄も考えているが、アドバイスが欲しい。

- A : 1) まずはお両親の今後の生活について考える必要がある。介護施設への入居、任意後見制度の利用、生活資金が足りるのか、等。
- 2) 両親共に他界した後の実家については、市の意向を確認する事。(借地権の買取、福祉施設や公園としての利用、等)
  - 3) 隣の住人に敷地買取の意向が無いか確認する。
  - 4) 駐車場とした場合の収支の検討。(アパート建築などはリスクが高いと思われる為)
  - 5) 敷地と私道の登記上の詳細を確認する。
  - 6) 相続放棄は相続財産全体との兼ね合いで判断する。
- 以上をアドバイスした。

#### <事例 4>不動産の有効活用

Q : 実家の敷地に戸建てを建て、十数年前まで両親と同居していたが、その後 2 人共他界した為別な場所に転居し、以後当該建物は空き家になっている。子供が住むかと思いきのままにしていたが、その可能性が無くなったので、売却するか賃貸に出すか考えている。賃貸に出す場合リフォームの必要があり、以下の 3 点が心配。

- 1) 築 20 数年経過しているのに、今後何年使用可能か？
- 2) リフォーム費用は回収できるのか？
- 3) 駐車場がないが、賃貸する上で不利にならないか？

A : 建物の築年を気にされているが、新耐震基準後の建物なので、売却・賃貸どちらでも余り心配する必要は無い。建物の耐久性は現地調査してみないと分からないが、老朽化による設備などのリフォームも、専門家が現地調査をした上で、どの程度の改修が必要で金額は幾ら位か、具体的に見積して貰い検討すべきだ。近隣の賃料相場を調べ、建物の耐久性を勘案して、投下資金の回収をシミュレーションする必要がある。駐車場については、近隣に駐車場を借りる事が出来れば問題はない。

### 3. 評価と課題

- ①啓蒙セミナー参加者、個別相談者は一定数を確保でき、かつ参加者の満足度も高かったため、当初の目標は相当程度達成されたと自負している。但し、横浜・藤沢以外の市で実施した個別相談会への参加者が少なかったり、顕在化・潜在化する「空き家」問題を抱える方々の絶対数とその増加傾向を考えると、イベントへの更なる動員が必要と思われる。

#### <広報活動の強化>

- ・主に新聞折込チラシ、HP、Web 広告等のマスメディアにより広報活動を展開したが、必ずしも動員数は十分ではなかった。セミナーアンケートによると、人伝にセミナーの存在を知って参加した方が多かったので、マスメディアに頼るだけでなく、「空き家」問題に関連しそうな市民・民間団体との連携や社団のネットワークの更なる活用等、非マスメディア対策にも一層注力したい。
- ・公共の広報紙・誌に掲載されると、通常のチラシより高い信頼感が得られイベントへの参加が促進されるので、共催頂ける自治体を増やし公報に掲載されるよう努力したい。

#### <セミナーテーマの工夫>

- ・今回も潜在的「空き家」層の参加を意識し、テーマを「相続」「不動産の利活用」等周辺分野に広げだが、セミナーアンケートを見るとそれなりの成果が表れている。今後は更に多角的なテーマ設定で参加者の拡大を図り、少しでも多く個別相談に繋げて、「空き家」の発生防止に成果を挙げたい。

- ・アンケート結果から、受講者の不動産有効活用に対するニーズが高い点を踏まえて、それに  
 える内容のセミナーも設定したい。

②潜在的「空き家」層の参加・相談は多かったが、顕在的な層の相談件数を更に増やしたい。

- ・既に「空き家」を抱えている方からの相談がやや少なかったので、直接的な解消成果を挙げる  
 べく、この層に対する訴求・動員方法を検討する必要がある。ストレートに「空き家」対策に  
 フォーカスしたセミナーの開催も要検討。

③提携専門家の拡大と実行支援力の強化

- ・今回の相談業務では特に提携先専門家が不足する事は無かったが、「空き家」問題の裾野を広  
 げた場合相談内容が多岐に渡り、現在の提携先だけでは対応しきれない事態も考えられる。ま  
 た相談件数が増えて、同一分野の専門家が同時期に必要なケースも想定される為、提携先  
 の拡大は必須と考えている。
- ・実行支援力を高めるために、我々自身のスキルアップと同時に、経験豊富で行動力のある専門  
 家の開拓も必要である。

#### 4. 今後の展開

①現在の相談案件のフォローと実行支援中案件の完遂に注力する。

- ・相談案件で継続対応が必要なものを確実にフォローし、また仕掛中の実行支援案件は最後まで  
 尽力し、成果を出す事に拘りたい。

②相談内容を分類し、「相談事例集」を作成して活用したい。

- ・当社の相談業務の中で「相談事例集」を活用し、内容をブラッシュアップして行きたい。
- ・相談内容に関連する資料も付加し、相談マニュアルとして使えるように進化させたい。

③社団独自活動でも「空き家」問題に繋がるテーマを取り上げ、潜在的対象者のリスト化に努め  
 たい。

- ・今回の相談業務を通じて「空き家」問題の解消や発生防止の為には、広くFP（ファイナンシャ  
 ルプランニング）領域の知識やノウハウが生きる事を実感できたので、その経験を社団の活動  
 に反映させたい。
- ・社団内に「シニアライフチーム」「アセットマネジメントチーム」というワーキンググループ  
 があり、そのグループ活動の中でもタイミングを見て、「空き家」問題に関する活動を手掛け  
 て行きたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 23 年 6 月		
代表者名	堀江雄二		
連絡先担当者名	上田まさ子		
連絡先	住所	〒241-0805	横浜市旭区都岡町 15 番地
	電話	045-951-0007	
ホームページ	<a href="http://www.kanagawafpsoudan.jimdo.com">http://www.kanagawafpsoudan.jimdo.com</a>		