

事業名称	空き家対策業務支援・空き家調査員育成プロジェクト
事業主体名	株式会社三友システムアプレイザル
連携先	埼玉県入間郡毛呂山町
対象地域	埼玉県入間郡毛呂山町
事業の特徴	本事業では、所有者の意思決定に寄与する情報提供・提案に注目した空き家の利活用、発生抑制のための仕組み作りの支援
成果	不動産調査テキスト「不動産の基礎」、「空き家トリアージマニュアル」、「空き家調査簡易報告書フォーマット」、「空き家トリアージ検討フォーマット」
成果の公表先	株式会社三友システムアプレイザル http://www.sanyu-appraisal.co.jp/information

1. 事業の背景と目的

空き家の利活用において、所有者が空き家の価値、劣化状況、保有・修繕・売却・取壊し・転用等の各選択肢にかかる税金を含めた諸コストの見積等、意思決定のための情報が不足していることが、結果として空き家を放置する事態となっていると考えられる。

この問題を解決する方法の一つとして、空き家について一元的に相談を受け付け、必要に応じて空き家の不動産調査をおこない、所有者等の意思決定のための情報提供や民間事業者の紹介を取り次ぐ相談体制の構築が重要となる。

本事業では、相談体制構築の支援として、空き家の調査をおこなう空き家調査員の育成と空き家所有者への簡便な情報提供の手法として、経済合理性を加味した事業団体独自の空き家トリアージ手法の開発を実施する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

<事業段階ごとの取組>

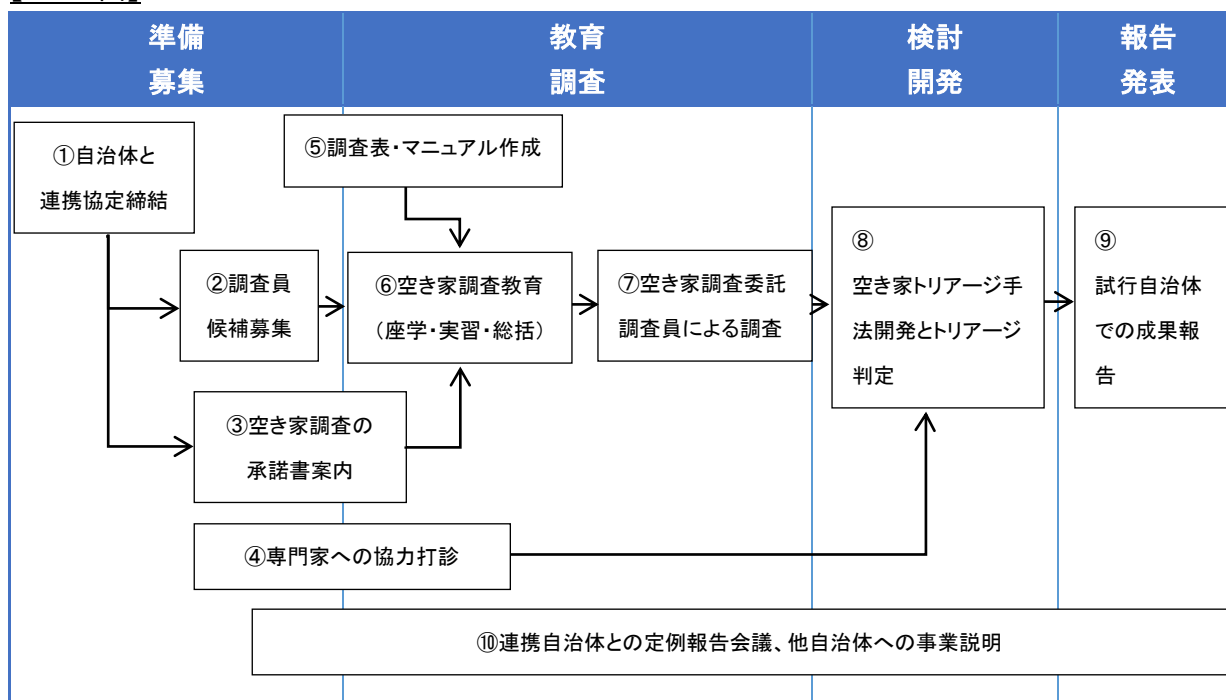
準備・募集 : 自治体との連携協定締結、自治体に合せた空き家調査教育資料の作成
空き家調査員候補団体の公募、所有者への空き家調査の承諾書案内
専門家への協力打診

空き家調査員育成マニュアル、建物劣化状況の簡易判定調査表の作成
教育・調査 : 空き家調査方法の教育に使用する物件の事前調査
空き家調査員候補への空き家調査方法の教育(座学・現地実習・総括)
育成した空き家調査員への調査委託、空き家調査員による調査

検討・開発 : 連携自治体における空き家トリアージ手法開発
開発した空き家トリアージ手法を調査した検討対象の空き家に適用して判定

報告・発表 : 調査と空き家トリアージ判定結果の所有者への報告
本事業を試行した自治体での講演・成果発表
空き家調査員育成マニュアル、空き家トリアージ手法を自治体、調査員に納付
試行自治体以外の自治体への本事業の取り組み説明

【フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容	担当者・組織	業務内容
①自治体と連携協定締結	自治体との連携協定書の作成・締結	木村和義	協定書の文言について自治体担当者と調整 弁護士へのリーガルチェック依頼 社内決裁の取得
②調査員募集	調査員募集文面作成 応募要件作成	木村和義	自治体HPに掲載する募集内容・ 応募資格の要件作成
③空き家調査の承諾書案内	空き家所有者への調査の承諾書案内	木村和義	調査協力依頼書式作成 調査承諾書式作成
④専門家への協力打診	事業団体の取引先、連携自治体やその周辺自治体で活動する専門家への協力打診	木村和義 木村慶輔	宅建士への調査物件の紹介依頼、トライージ検討への協力打診
		田井政晴 木村慶輔	有識者（大学教授）へのトライージ検討への協力打診
			有識者（大学教授）紹介の建築士への設計協力打診
⑤調査表・マニュアル作成	調査表フォーマット、調査員育成マニュアル作成	木村慶輔	空き家調査表のフォーマット作成 調査マニュアル書式作成
		盛清康彦	建物劣化状況の簡易判定調査表フォーマットの作成
		高田悠	試行自治体での成果報告スライド資料、テキスト、マニュアル類の校正・デザイン
⑥空き家調査教育	講習会の開催	田井政晴	空き家調査員講師（座学）

(座学・実習・総括)		木村和義	空き家調査員講師(座学・実習) 講習会(現地実習)で使用する不動産の事前調査
		木村慶輔	空き家調査員講師(座学・実習・総括) 講習会(現地実習)で使用する不動産の事前調査
		盛清康彦	空き家調査員講師(実習・総括) 現地実習した物件の建物劣化状況の簡易判定調査表作成
		事業性評価研究所 小池取締役	空き家調査員講師(総括)
⑦空き家調査委託調査員による調査	講習会を受講した空き家調査員への調査委託と内覧調査時の立会い	木村慶輔 木村和義 盛清康彦	調査委託書式作成 内覧調査時の立会い 内覧時の調査指導
⑧空き家トライアージ手法開発とトライアージ判定	連携自治体における空き家トライアージ手法開発と開発したトライアージ手法の適用による調査物件の空き家トライアージ判定	事業性評価研究所 小池取締役	トライアージ手法の開発検討 調査結果、課税試算、取壊費用、修繕・リノベーション費用の見積結果を考慮したトライアージ判定の意見書作成
		田井政晴	トライアージ判定をおこなう物件の事前下見 トライアージ判定をおこなう物件の物件情報一覧シート作成 トライアージ手法開発検討会議の議事・進行
		木村和義	課税概算・建築士の試算・見積とりまとめ報告
		木村慶輔	議事録作成(概要) トライアージ判定結果とりまとめ
⑨試行自治体への成果報告	成果報告会の開催	田井政晴	成果発表(総論、成果贈呈式) 質疑応答
		木村慶輔	成果発表(座学講習会説明) 参加希望メール受付、会場受付
		盛清康彦	成果発表(現地実習説明) 質疑応答
		木村和義	成果発表(トライアージ検討説明) 司会進行
		事業性評価研究所 小池取締役	成果発表(トライアージ結果説明) 質疑応答
	成果発表資料の作成	田井政晴 木村慶輔	発表スライド素案作成 資料収集・とりまとめ

		高田悠	発表スライド校正・デザイン 報告会開催告知 web ページ(当社 HP 内)作成 広報代行サービスへの記事作成・投稿
	空き家調査員育成マニュアル、空き家トライアージ手法の納付	木村慶輔	自治体、空き家調査員に納付するマニュアル・書式・報告書の作成
		高田悠	自治体、空き家調査員に納付するマニュアル・書式・報告書の校正・デザイン修正、図表作成
⑩連携自治体との定例報告会議、他自治体への事業説明	月に一度連携自治体との定例会議を開催	田井政晴 木村和義 木村慶輔	自治体担当者への事業進捗の説明、要望の聴取、自治体担当者への調査等への協力依頼(左記3名から都度2名出席)
		木村慶輔	日程調整・スケジュール表作成
		事業性評価研究所 小池取締役	連携自治体との折衝に対する助言 トライアージ手法開発に向けた連携自治体の要望の摺合せ
	他自治体への事業説明	田井政晴	他自治体向け説明資料作成
		田井政晴 木村和義 木村慶輔	佐渡市内の不動産事業者との連携打診 佐渡市役所での当事業説明(中間報告、成果報告は来期予定)
		木村和義 木村慶輔	事業過程で本事業の取り組みに関心を持った埼玉県比企郡嵐山町への成果説明

【進捗状況表】

取組	内容	具体的な内容	平成30年度							
			8	9	10	11	12	1	2	
準備 募集	①自治体と連携協定	自治体との連携協定締結			○					
	②調査員募集	調査員候補の募集(自治体HP掲載)			○					
	③空き家調査の承諾 書案内	自治体が把握している空き家所有者 への調査依頼・承諾書案内			○					
		空き家所有者からの調査承諾確認			—					
	④専門家への協力打 診	大学教授へのトライージ手法開発・検 討会議への参加要請				○				
		宅建士への調査物件の紹介依頼 トライージ検討への協力打診					○			
		建築士への空き家の改修・リノベーシ ョンプランの設計協力依頼						—		
	⑤調査表・マニュアル 作成	空き家調査表フォーマット作成		—						
		建物劣化状況の簡易判定調査フォー マット作成				—				
		空き家調査員育成マニュアル作成		—						
教育 調査	⑥空き家調査員教育	座学講習				○				
		現地実習					—			
		総括				○				
	⑦空き家調査委託 調査員による調査	空き家調査員への調査委託					○			
空き家調査員による調査							—			
検討 開発	⑧空き家トライージ手 法開発とトライージ判 定	空き家トライージ手法の開発						○		
		調査した物件へのトライージ判定							○	
報告 発表	⑨試行自治体への成 果報告	自治体での成果発表会開催							○	
		各種書式・マニュアルの納付							○	
	⑩連携自治体定例報 告会議 他自治体に事業説明	月に一度連携自治体との定例会議を 開催		—						
		佐渡市への事業説明(中間報告)				○				
	嵐山町への事業説明(成果報告)							○		

実施済み

(2) 事業の取組詳細

<p>①自治体と連携協定締結</p>	<p>自治体から提示された「まちづくりに関する包括連携協定書」書面について、当社顧問弁護士にリーガルチェックを依頼し、指摘事項を自治体担当者と調整の上、自治体との連携協定書の作成・締結 (平成30年10月5日締結) 自治体HP(毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係 web ページ内に掲載)で公開</p>
<p>②調査員募集</p>	<p>募集内容・応募資格の要件を作成し、応募書式を自治体HP(毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係 web ページ内、掲載期間 平成30年10月5日~10月10日)に掲載</p>
<p>③空き家調査の承諾書案内</p>	<p>「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」の書式例を参照し、本事業の趣旨を記載した調査協力依頼書、調査承諾書を作成し、空き家所有者情報を管理する毛呂山町生活環境課を通じて、空き家所有者への調査の承諾書案内し、所有者に調査協力を依頼</p>
<p>④専門家への協力打診</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・毛呂山町での空き家活用検討プログラム「毛呂山プロジェクト」を開催し、空き家問題に関する著作もある東洋大学工学部建築学科 野澤教授に本事業で検証する「空き家トリアージ」検討会への参加を依頼 ・東洋大学工学部建築学科 中村建築士に空き家の改修プランやリノベーションプラン作成を依頼 ・毛呂山町において空き家物件の流動化に積極的に取り組んでいる地域の宅建業者である(株)丸善住宅販売 遠藤社長に宅建士として「空き家トリアージ」検討会への参加を依頼
<p>⑤調査表・マニュアル作成</p>	<p>空き家調査表のフォーマット 建物調査フォーマットの作成 不動産調査方法のテキスト「不動産の基礎」作成 空き家トリアージマニュアルの作成</p>
<p>⑥空き家調査教育 (座学・実習・総括)</p>	<p>【座学講習】 平成30年11月7日開催 講師:事業団体所属3名 内容:空き家調査に必要な基礎的な不動産知識と調査の方法・内容についてテキスト「不動産の基礎」を配布して説明 受講者:13名(地域活動団体:2団体、東洋大学生) (NHK首都圏ニュースのTV取材)</p> <p>【現地実習】 平成30年11月27日開催 講師:事業団体所属3名(建築士1名含む) 内容:実際の空き家の劣化状況を講習するためにケーススタディとして、建築士帯同の下、空き家の外観・内覧調査方法を指導 受講者:5名(地域活動団体:2団体) (朝日新聞社さいたま総局の同行取材)</p>

	<p>【総括】(空き家調査レビュー、調査委託、自治体成果報告会)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家調査レビュー、調査委託 <p>平成 30 年 12 月 21 日開催</p> <p>講師:事業団体所属2名(建築士1名含む)</p> <p>事業性評価研究所 小池氏</p> <p>内容:受講団体が【実習】において作成した調査報告書のレビュー</p> <p>調査委託する物件の説明と調査委託契約説明</p> <p>受講者:地域活動 2 団体(5 名)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治体成果報告会(講習会【総括】の一環) <p>平成 31 年 2 月 6 日開催</p> <p>内容:調査委託した物件のトリアージ判定結果報告</p> <p>調査委託した地域活動 2 団体の参加者への紹介</p> <p>講師:事業団体所属3名(建築士1名含む)</p> <p>事業性評価研究所 小池氏</p> <p>参加者:地域活動 2 団体 4 名を含む約 40 名</p>
⑦空き家調査委託 調査員による調査	<ul style="list-style-type: none"> ・調査委託書式の配布 ・調査委託物件の3戸の内覧 <p>平成 30 年 12 月 26 日実施</p> <p>内容:調査委託する物件の内覧同行、調査指導</p> <p>同行者:事業団体所属3名(建築士1名含む)</p> <p>調査参加者:地域活動 2 団体(4 名)</p>
⑧空き家トリアージ手法開発と トリアージ判定	<p>平成 31 年 1 月 24 日開催</p> <p>東洋大学理工学部建築学科 野澤教授、(株)丸善住宅販売 遠藤社長、事業性評価研究所 小池取締役と事業団体評価人3名による調査した5物件(実習で使用した2物件と受講者に調査委託した3物件)にコスト計算を記載した一覧表に基づいてトリアージ検討会の実施</p> <p>5物件に対するトリアージ分類と空き家トリアージの考え方をとりまとめ</p>
⑨試行自治体への 成果報告	<p>【成果報告会告知】</p> <p>平成 31 年 1 月 18 日実施</p> <p>成果報告会の開催について事業団体HPで告知するとともに毛呂山町HPにも掲載を依頼。また、@プレス等の広報ツール使用し、広く参加者を募集</p> <p>【成果報告会】</p> <p>平成 31 年 2 月 6 日開催</p> <p>内容:本事業で作成したテキスト・フォーマットの解説、報告書の例示、空き家トリアージ結果報告、空き家調査員の紹介を含む成果報告会を開催し、毛呂山町 井上町長に成果物を謹呈。</p> <p>参加者:約 40 名(地域活動 2 団体 4 名含む)</p>
⑩連携自治体との定例報告会 議、他自治体への事業説明	<p>【定例報告会議】</p> <p>第一回定例報告会議</p> <p>平成 30 年 8 月 17 日</p> <p>参加者</p>

	<p>事業団体所属 2 名(木村和義、木村慶輔) 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係 係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:空き家調査員の候補団体の選定方法について打ち合わせ まちづくり整備課が本事業の自治体窓口となることを確認</p> <p>第二回定例報告会議 平成 30 年 9 月 26 日 参加者 事業団体所属 3 名(田井政晴、木村和義、木村慶輔) 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係 係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:トリアージ検討に向けた事業団体招聘の専門家について報告 自治体の把握している地域の専門家の紹介依頼</p> <p>第三回定例報告会議 平成 30 年 10 月 17 日 参加者 事業団体所属 2 名(木村和義、木村慶輔) 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係 係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:応募団体の報告、応募団体との面談</p> <p>第四回定例報告会議 平成 30 年 11 月 13 日 参加者 事業団体所属 2 名(田井政晴、木村慶輔) 事業性評価研究所 小池氏 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係 係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:空き家調査員教育(現地実習)で使用する物件について確定 実習で使用する会議室の確保依頼と実習行程の報告</p> <p>第五回定例報告会議 平成 30 年 12 月 11 日 参加者 事業団体所属 2 名(木村和義、木村慶輔) 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係</p>
--	---

	<p>係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:空き家調査員教育(現地実習)の結果報告 委託調査にしようする物件の紹介依頼 1月開催予定のトリアージ検討会の会議室確保依頼</p> <p>第六回定例報告会議(トリアージ検討会議後に開催) 平成31年1月24日</p> <p>参加者 事業団体所属1名(田井政晴、木村和義、木村慶輔) 事業性評価研究所 小池氏 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係</p> <p>係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:自治体での成果報告会での発表予定内容を報告 自治体での成果報告会会場の紹介依頼 自治体での成果報告会の告知依頼、町長出席の可否確認</p> <p>第七回定例報告会議 平成31年2月20日</p> <p>参加者 事業団体所属1名(木村和義、木村慶輔) 毛呂山町まちづくり整備課 都市計画係</p> <p>係長 岩上弘樹 氏 酒井 優 氏</p> <p>内容:成果報告会後の他自治体からの問い合わせ状況報告 来年度の事業計画の報告</p> <p>【他自治体への事業説明】</p> <p>・新潟県佐渡市 平成30年10月31日</p> <p>参加者 事業団体所属3名(田井、木村和義、木村慶輔) 佐渡市副市長 伊藤光 氏 産業観光部地域振興課 課長 山本雅明 氏 移住交流推進係長 加藤政幸 氏</p> <p>内容:本事業の取り組みについて説明、連携協定の打診</p> <p>・埼玉県比企郡嵐山町 平成31年2月26日</p> <p>参加者</p>
--	--

	<p>事業団体所属2名(木村和義、木村慶輔)</p> <p>まちづくり整備課</p> <p>副参事 町田和夫 氏</p> <p>主事 馬場隆順 氏</p> <p>内容:成果報告会で本取り組みに関心を示した埼玉県比企郡嵐山町まちづくり整備課に事業の詳細と来期の事業計画の説明</p>
--	--

(3) 成果

成果物の特徴

<p>不動産調査テキスト 「不動産の基礎」</p>	<p>不動産鑑定・調査業である事業団体の不動産調査ノウハウを集約し、不動産の知識のない受講者(空き家調査員)でも不動産調査を実施できる内容とした。</p>
<p>空き家トリアージマニュアル</p>	<p>空き家のトリアージを提唱する大学教授、地域の宅建士が、実際の物件に対してどのように考えるかをとりとまとめ、経済性に基づく現実的な空き家の利活用方法や地域特性を重視する考え方を反映した。</p>
<p>空き家調査簡易報告書 フォーマット</p>	<p>事業団体が金融機関向けの担保調査で使用している不動産調査書式を本事業用に改良し、不動産情報を集約したフォーマットを新しく作成。建物調査については、建物診断用機材を持たない空き家調査員でも調査できるように、クラックスケールのみで調査可能な内容に集約した。</p>
<p>空き家トリアージ検討 フォーマット</p>	<p>空き家調査簡易報告書の情報だけでなく、物件特性、保有による管理費・課税等のコスト、想定修繕コスト、リノベーションプランを付加して、一覧表にまとめたシートを作成した。</p>

成果物の目次・概要

表.1 不動産調査テキスト「不動産の基礎」

空き家調査員講習会 第一回 不動産の基礎

目次

I. 不動産とは	・・・3
II. 不動産の単位	・・・3
1. 不動産の数え方	
2. 不動産の面積	
III. 不動産登記	・・・5
1. 不動産登記制度	
2. 登記の種類	
3. 登記内容	
IV. 法務局調査	・・・7
1. 法務局で収集できる資料	
2. 資料の取得方法	
① 交付請求書に必要事項を記入して窓口で申請	
② インターネットで取得	
V. 役所調査	・・・10
1. 役所調査の目的	
2. 確認すべき主な公法規制	
① 都市計画法	
② 建築基準法	
③ その他法令(概要のみ)	
VI. 価格水準	・・・20
1. 不動産価格水準の把握	
2. 公表されている4つの価格	
VI. 最後に	・・・24
【別添】【参考】	

Copyright © 2018 SonyuAppraisal All Right Reserved.

表.2 空き家トリアージマニュアル

空き家トリアージマニュアル

IV. 「空き家トリアージ」判定の基準(案)

利便性	宅地環境	建物劣化度	トリアージ判定
高	-	低	緑
		高	黄
低	良好	低	赤
		高	黒
	良好でない	-	

トリアージ判定	利活用方針	関連する事業者
緑	・修繕後に賃貸 ・中古住宅として売却	宅建業 工務店
黄	・収益物件への建替え ・古家付き土地として売却	工務店 建託業 宅建業
赤	・将来定住を前提とした管理 ・リノベーションによる転用 ・中古住宅として売却 (売却までに長期を要す)	空き家管理業 工務店 宅建業
黒	・取壊後に隣接所有者に売却 ・古家付き土地として売却 (売却までに長期を要す)	空き家管理業 解体業 宅建業
	・取壊し後に貸駐車場	解体業 宅建業

本分類とともに必要なコスト試算を提示することで、所有者の意思決定が促進される。

Copyright © 2018 SonyuAppraisal All Right Reserved.

表.3 空き家調査簡易報告書フォーマット(空き家調査シート)

空き家調査表		発行番号:	発行日:
調査日:			
所在地	地番:	有効地積	私道負担
	用途:	用途地積	うち専用地積
	用途地積	取得地積	取得地積
土地	用途:	用途地積	取得地積
	取得地積	取得地積	取得地積
	取得地積	取得地積	取得地積
建物	建築番号	種類	延床面積
	取得年月日	増改築	建築面積
	取得年月日	増改築	建築面積
区域	都市計画区域等	用途地域:	防火規制:
	建築率: %	容積率: %	高度規制:
	都市計画道路	区域整理・再開発:	(復興計画区域番号)
用途	用途種別:	用途種別:	用途種別:
	用途種別:	用途種別:	用途種別:
	用途種別:	用途種別:	用途種別:
交通	交通機関:	交通機関:	交通機関:
	交通機関:	交通機関:	交通機関:
	交通機関:	交通機関:	交通機関:
環境	環境:	環境:	環境:
	環境:	環境:	環境:
	環境:	環境:	環境:
その他	その他:	その他:	その他:
	その他:	その他:	その他:
	その他:	その他:	その他:

表.4 空き家調査簡易報告書フォーマット(建物調査シート)

内外区分		対象部位	調査概要	部位の有無	劣化の有無	劣化の程度	写真番号
外部	基礎		幅0.5m以上のひび割れ				
			深さ20cm以上の欠損				
			コンクリートの著しい劣化				
			さび汁を伴うひび割れ又は欠損(白華を含む)				
	外壁・軒裏	外壁 (開口部を含む)	シーリング材の破断又は欠損				
			建具の周囲の隙間、建具の著しい開閉不良				
		乾式仕上 サイディング	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離				
			複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損				
		タイル仕上 (湿式工法)	金属の著しい錆又は化学的浸食				
			下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離				
塗壁仕上 (モルタル等)	複数の仕上げ材にまたがったひび割れ又は欠損						
	仕上げ材の著しい浮き						
屋根	軒裏天井の雨漏りの跡						
	屋根葺き材	屋根葺き材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ					
内部	床	防湿層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合					
		著しいひび割れ、劣化又は欠損					
	内壁	著しい沈み					
		下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離					
天井	雨漏りの跡						
	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥離						
バルコニー		雨漏りの跡					
		支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化					
露出躯体	柱・梁	防湿層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合					
		著しいひび割れ、劣化又は欠損					
		梁の著しいたわみ					
劣化度 = 劣化点数 / 調査点数 を左記の点数から計算 (点数: 調査項目数)				劣化の有無の合計数			

表.5 空き家調査簡易報告書フォーマット(物件情報シート)

空き家トリアージ検討シート

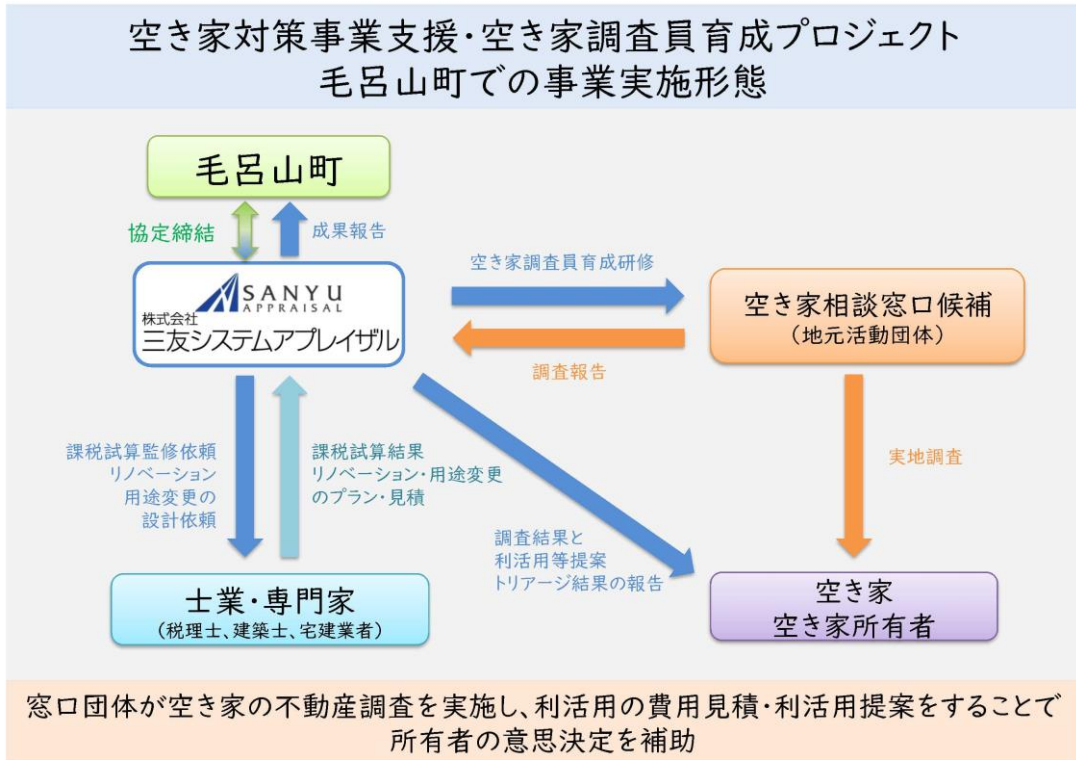
物件	調査日	物件写真	住所	最寄駅	建築物の北 向き 内装 外観 状態	構造 (状況)	築年	増改築	再建築 可否	再建築 条件	都市計画				用途地域	跡地 利用	容積率	地積率	方角	道路	接道 距離 (建築基準法)	幅員 (m)	セド バンク	敷地面積 ㎡	延べ床面積 ㎡	取壊 費	都市インフラ			方角	種類	千円/ ㎡			
											都市計画 区域	跡地 利用	容積率	地積率													上水道	下水道	ガス						
①																																			
②																																			
③																																			
④																																			
⑤																																			

表.6 空き家調査簡易報告書フォーマット(トリアージ検討シート)

空き家トリアージ検討シート

物件	調査日	物件写真	住所	最寄駅	地域特性	生活利便性	トリアージ検討									
							固定資産税評価額	保有シナリオ	売却シナリオ	修繕	リノベーション	転用方針	トリアージ判定			
①							土地	公称分譲・管理費合算(10年間)	宅建士所長	見積書1	建築士設計費					
							建物	現住維持		見積書2						
							合計	取壊し費								
②							土地	公称分譲・管理費合算(10年間)	宅建士所長	見積書1	建築士設計費					
							建物	現住維持		見積書2						
							合計	取壊し費								
③							土地	公称分譲・管理費合算(10年間)	宅建士所長	見積書1	建築士設計費					
							建物	現住維持		見積書2						
							合計	取壊し費								
④							土地	公称分譲・管理費合算(10年間)	宅建士所長	見積書1	建築士設計費					
							建物	現住維持		見積書2						
							合計	取壊し費								
⑤							土地	公称分譲・管理費合算(10年間)	宅建士所長	見積書1	建築士設計費					
							建物	現住維持		見積書2						
							合計	取壊し費								

図.1 実施形態



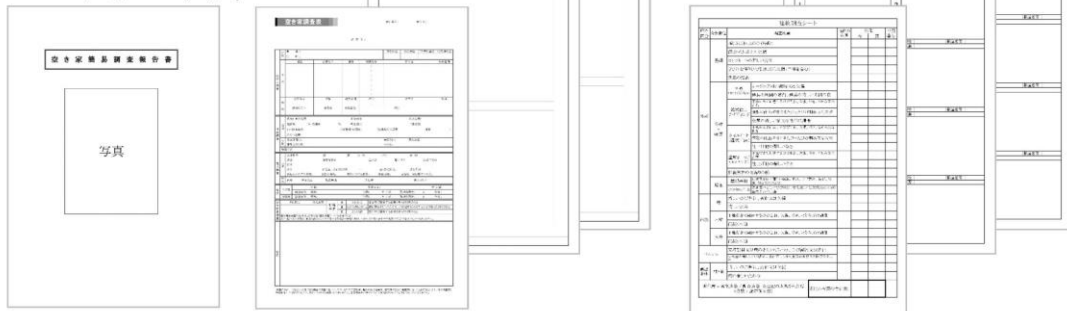
Copyright © 2019 SanyuAppraisal All Right Reserved.

6

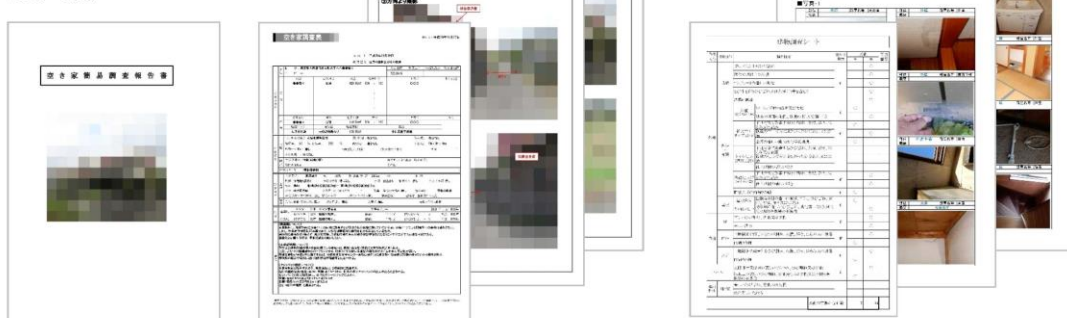
図.2 空き家簡易調査報告書

空き家簡易調査報告書

フォーマット



記入例



空き家調査員による調査報告書の作成が最終目標

Copyright © 2019 SanyuAppraisal All Right Reserved.

17

図.3 空き家トリアージ概念

三友システムアプレイザルが提唱する空き家トリアージ

空き家トリアージについて

空き家の実態把握を効率よく実施するための分類作業
 空き家調査を実施し、

- ・再利用可能⇒「**緑**」
- ・改修やリフォームを前提として再利用可能⇒「**黄**」
- ・再利用不可能だが、安全・衛生上問題がないもの⇒「**赤**」
- ・安全・衛生上問題があり、ただちに取壊しが必要⇒「**黒**」

に分類し、色付けに基づいて、対策の優先順位付けをおこなう。

【概念図】

◎経済合理性の考え方を加味

↓

三友システムアプレイザルの「空き家トリアージ」

空き家調査を実施し、

- ・市場性が高く、流通可能⇒「**緑**」
- ・改修・リフォーム等を施すことで流通可能⇒「**黄**」
- ・安全・衛生上問題はないが市場性が低く流通不可⇒「**赤**」
- ・安全・衛生上問題があり、且つ市場性が低く、取壊しが必要⇒「**黒**」

に分類し、分類に応じた提案をおこなう。

【概念図】

Copyright © 2019 SanyuAppraisal All Right Reserved. 9

図.4 実施した空き家トリアージ例

物件③





所在	若山	
交通	武州長瀬駅 徒歩10分圏内	
土地	都市計画	一中高、建蔽率60%容積率200%
	接道	町道42条1項1号、4m
	画地条件	角地、三角形、約60㎡(SB後約40㎡)
建物	築年	昭和40年代半ば
	構造、延面積	木造2階建、延床約40㎡
	劣化度	大(屋根に穴)
特筆事項	建物回復困難、土地面積形状不良	

取壊し駐車場利用

Copyright © 2019 SanyuAppraisal All Right Reserved. 30

図.5 成果報告会告知と成果報告会写真

報道関係者各位
プレスリリース

2019年1月18日(金)
株式会社三友システムアプライザル・埼玉県 毛呂山町

国土交通省住宅局補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」
採択団体 株式会社三友システムアプライザル

空き家対策事業支援
空き家調査員育成PJ **事業成果報告会** のお知らせ

株式会社三友システムアプライザル（東京都千代田区 不動産鑑定・調査）は、毛呂山町との連携協定を締結し、国土交通省住宅局補助事業「平成30年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」（期間 2018年8月～2019年2月）を毛呂山町で実施しました。

本事業では、空き家について気軽に相談できる空き家相談体制の構築を目指す第一歩として、
①応募団体を対象とした空き家調査員育成
②経済性を考慮した「空き家トリアージ」（利活用分類）手法の開発を行いました。
この度、毛呂山町にて下記日程で事業成果報告会を開催致します。

成果報告会では、本事業で調査を実施した物件に対する「空き家トリアージ」の検討結果を発表するとともに、本事業の成果である「空き家調査員マニュアル」「空き家調査表」「空き家トリアージマニュアル」を毛呂山町長・井上健次氏に贈呈します。

空き家対策の新たな取り組みについて株式会社三友システムアプライザルが毛呂山町から提案・発信致します。
皆様のご参加を心よりお待ちしております。

開催 2019年2月6日(水)
日時 10時～12時（9時45分開場）
於 毛呂山町福祉会館（ウィズもろやま）
第8会議室
埼玉県入間郡毛呂山町岩井西5丁目16-1

参加費：無料
参加ご希望の方は、下記メールアドレスに氏名、ご所属、参加人数、連絡先を記載の上、件名を「成果報告会参加」としてお申込みください。

【参加申し込み・お問合せ先】
株式会社三友システムアプライザル 営業開発部 担当：木村 田井
E-mail：industry@sanyu-appraisal.co.jp
TEL：03-5213-9792



成果報告会の様子



町長への事業成果謹呈



空き家調査員の紹介

Copyright © 2019 SanyuAppraisal All Right Reserved.

3. 評価と課題

①自治体と連携協定締結	自治体との連携協定は、自治体が以前に他の民間企業と連携協定を締結した経緯があることから、協定内容や協定書式がある程度確立されており、締結は円滑に進んだ。
②調査員募集	自治体の協力によりHPに調査員募集の要綱を掲載できたため、比較的短い期間で3団体の応募があった。 このうち事業実施体制の観点から2団体を候補として選抜した。
③空き家調査の承諾書案内	自治体の協力により、空き家所有者への調査の承諾を円滑に取得できたが、目標とした5件には届かなかったが、地域宅建業者の売却困難物件の情報を提供されたことで、計5件の調査を達成した。
④専門家への協力打診	地域の建築士、宅建士だけでなく、ほかにも税理士、土地家屋調査士との連携を模索したが、本事業では特に必要としなかった。
⑤調査表・マニュアル作成	空き家簡易調査報告書並びにテキストについては、事業団体のノウハウを生かして作成した。建物調査項目については、空き家調査員により調査精度にバラつきが出るなど実地講習・実査において修正を余儀なくされた。 空き家トリアージマニュアルは、経済性検討とトリアージ判定を明確に結びつけるロジックの構築には至らなかったが、空き家調査員が空き家トリアージ判定に至る道筋を見出すことができた。
⑥空き家調査教育	調査員候補者の関心、出席率が非常に高く、円滑に進行した。

(座学・実習・総括)	各段階において、メディアの取材があり、本事業について自治体内外に広く発信することができた。
⑦空き家調査委託 調査員による調査	委託調査については、町の担当者の同行もあり、円滑に進行した。
⑧空き家トリアージ手法開発と トリアージ判定	検討した物件が 5 件と限られていたため、空き家トリアージ手法の確立には至らず、トリアージの道筋を立てるに留まった。 今後 10 件以上の検討が必要と思われる。
⑨試行自治体への成果報告	毛呂山町長、議会議長、町議員、近隣自治体担当者、新聞社 3 社、設計コンサルタント、地域住民他約 40 名が参加した。
⑩連携自治体との定例報告会 議、他自治体への事業説明	月 1 度の定例会議をおこなうとともに、本事業は別途スケジュール立てて遂行することができた。 新潟県佐渡市には 11 月に本事業の説明は実施済みであり、成果報告と具体的な取り組みについては、来期以降検討する。 埼玉県比企郡嵐山町への成果報告を 2 月下旬におこなった。 佐渡市と同様に来期以降に事業実施の検討を進めていく。

4. 今後の展開

①毛呂山町

「来期以降の事業継続」⇒ 一定の成果は得られたが更なる改良の余地がある。

毛呂山町は本格的な人口減少社会に向けた都市政策の在り方として、立地適正化計画に着手している。個別の空き家のトリアージの検討にあたっては、都市計画区域の整備、開発、および保全の方針に即することが有効であり、都市機能の誘導を可能にする税制や融資等の仕組みを意識した長期的に持続可能な街づくりに資するものを目指したい。

②埼玉県下、毛呂山町以外での展開

「空き家調査員育成＋空き家トリアージ手法(毛呂山モデル)の適用」⇒ 拡大して実施

本事業の取り組みが、NHK 首都圏ニュースや日本経済新聞、朝日新聞埼玉県版などで報道されたことをきっかけにして、埼玉県内の複数の自治体から情報提供を求められた。毛呂山町での成果発表会(平成 31 年 2 月 6 日)においても、埼玉県坂戸市、埼玉県嵐山町等のほか、複数の埼玉県内の他自治体の担当者が出席しており具体化の検討に入る。

③全国展開、新潟県佐渡市

「空き家調査員育成＋空き家トリアージ手法(毛呂山モデル)の改良」⇒ 改良のうえ実施

新潟県佐渡市、佐渡観光交流機構などでは、空き家(町屋)や空き商店街の対策と活性化策を検討している。特に佐渡市商工会や経済同友会の有志が中心となって、毛呂山モデルを活用した遊休資産の活性化を企画している。本事業期間には佐渡市副市長を訪問しており、地域活性化検討予定地の現地調査、毛呂山町における取組み説明などを行った。今後は佐渡市の観光開発の施策とも連動した毛呂山モデルの実施と定着を図りたい。

④全国展開、北海道(人口過少な自治体からの要請に応える)

「空き家調査員育成+空き家トリアージ手法(毛呂山モデル)の応用」⇒ 応用して適用

地域社会・自治体向けの地域貢献を担当している北海道銀行地域振興公務部からの依頼で、毛呂山モデルを北海道内の小規模な自治体に適用することを検討している。北海道では著しい人口減少によって行政サービスを全うできる環境にない。例えば、空き家対策の仕組みの構築や運営の人材が極端に不足していることから、空き家の情報は市町村に寄せられているものの、不動産仲介会社が存在しない地域もあり、移住者希望はあっても空き家情報が網羅されていないなどのミスマッチが生じている。このような過疎自治体に対する毛呂山モデルの定着は地域活性に十分貢献できる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 55 年		
代表者名	代表取締役 堂免拓也		
連絡先担当者名	営業開発部部长 田井政晴		
連絡先	住所	〒102-0093	東京都千代田区平河町一丁目 2 番 10 号 平河町第一生命ビル 4 階
	電話	03-5213-9792	
ホームページ	http://www.sanyu-appraisal.co.jp/		