

平成 21 年度
長期優良住宅等推進環境整備事業
(住替え・二地域居住の推進)

成果報告書

青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業

平成 22 年 2 月 26 日

青森県住みかえ支援協議会

《 目 次 》

本編

1	はじめに	1
2	青森県住みかえ支援システム及び青森県住みかえ支援協議会について	2
3	青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業の事業内容と成果の概要	4
4	青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業の事業計画	5
5	事業実施内容（時系列）	6
6	事業実施内容（細事業別）	8
7	本事業の成果	18
8	さいごに	21

資料編

1	協議会規約	1-1
2	協議会構成員	2-1
3	新聞折込チラシ縮小版	3-1
4	PR用パンフレット縮小版	4-1
5	11月集中PR月間記事一覧	5-1
6	11月集中PR月間テレビ番組放映	6-1
7	2月集中PR月間記事一覧	7-1
8	2月集中PR月間テレビ番組放映	8-1
9	社会福祉協議会への依頼文	9-1
10	マンションディベロッパーへの依頼文	10-1
11	マンション入居者への出前相談会案内文	11-1
12	事業者向け講習会の開催案内文	12-1
13	事業者向け講習会の開催の様子	13-1
14	事業者向け講習会の取材記事一覧	14-1
15	事業者向け講習会のテレビ取材ニュース	15-1
16	「住宅」寄稿原稿	16-1

《 本 編 》

1 はじめに

平成 15 年住宅・土地統計調査によると青森県の空家率は 12.5%（空家戸数 70,100 戸／住宅総数 559,200 戸）、また、平成 20 年同調査速報集計によると 14.5%（空家戸数 84,700 戸／住宅総数 580,800 戸）となっており、空家の増加がより顕著となっている。

一方、青森県内には中心市街地活性化に取り組む自治体が増えてきてはいるが、景気の悪化や郊外大型店舗の進出等により依然として従前のにぎわいを取り戻せていない状況にある。

このようなことから、空家対策と中心市街地活性化のための街なか居住の促進に関する取組が求められている。

また、平成 19 年 3 月に策定された青森県住生活基本計画においても、「地域の活性化のための住替え支援による街なか居住・郊外居住の誘導等」が重点的に講じる施策として位置付けられているところである。

このため、本協議会においては「青森県住みかえ支援システム」の普及活動や住替えに関する情報提供により、住民の住替え支援を行っていくこととしている。

2 青森県住みかえ支援システム及び青森県住みかえ支援協議会について

(1) 青森県住みかえ支援システムについて

平成 20 年 3 月に設置された「街なか居住促進のための青森県住みかえ検討協議会」において、構成員である民間不動産関係団体及び自治体等と一緒に住替え支援の実施体制等を検討した結果、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「JTI」という。）と連携し、JTI が運営する「マイホーム借上げ制度」を活用するとともに、県内の協賛事業者と 3 市を相談窓口として相互に連携する体制とした「青森県住みかえ支援システム」を平成 21 年 2 月に構築した。

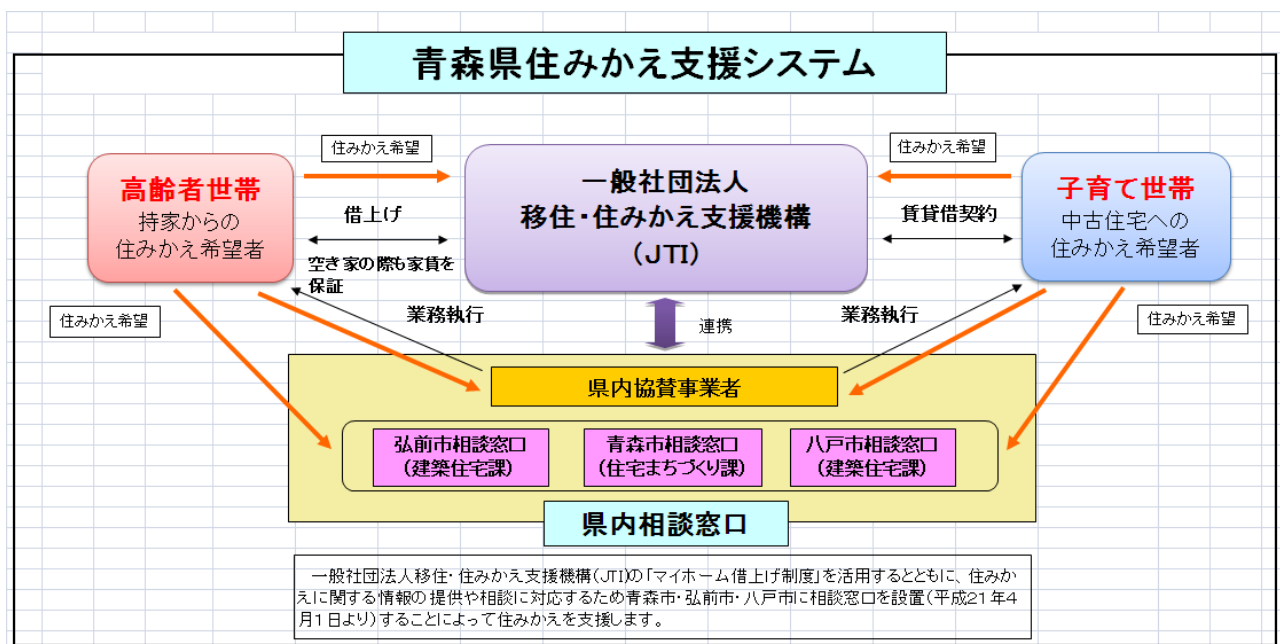


図 2-1 青森県住みかえ支援システム

(2) 青森県住みかえ支援協議会について

前述の街なか居住促進のための青森県住みかえ検討協議会を発展解消し、協賛事業者を新たな構成員として加え、平成 21 年 2 月 10 日に「青森県住みかえ支援協議会」（以下「協議会」という。）を設立した。

協議会は、住替えに関する関連業界団体等が一体となって青森県の住生活に対応した住替え制度の普及・啓発などを行い、街なか居住の促進と郊外の空家対策を図るとともに、既存住宅を有効に活用できる住宅流通市場の形成や住生活の質の向上等に寄与することを目的としている。

【資料編 1（協議会規約）】

【資料編 2（協議会構成員）】

なお、協議会の前身である街なか居住促進のための青森県住みかえ検討協議会における検討状況については、以下のとおりである。

(街なか居住促進のための青森県住みかえ検討協議会における検討状況)

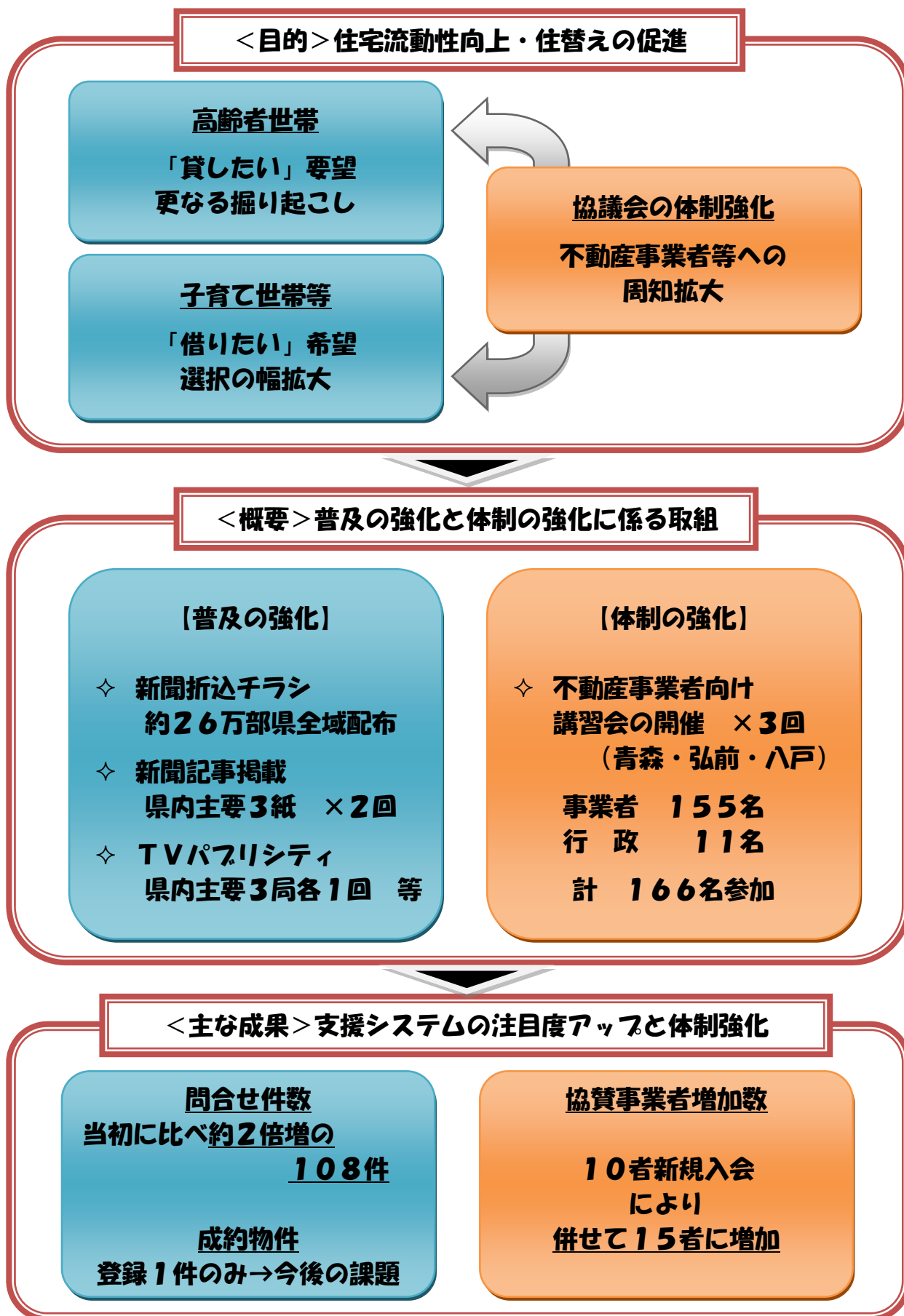
- 参加団体
 - ・ (社)青森県宅地建物取引業協会
 - ・ (社)全日本不動産協会青森県本部
 - ・ (社)青森県不動産鑑定士協会
 - ・ 青森県住宅リフォーム推進協議会
 - ・ 有限責任事業組合青森地域再生commons
 - ・ 青森市
 - ・ 弘前市
 - ・ 八戸市
 - ・ 青森県 (事務局)
- 検討状況
 - ・ 検討協議会の開催による住みかえ支援体制等の検討 (延べ 5 回)
 - ・ JTI 及び福岡県あんしん住替え情報バンク等の事例調査

また、協議会設立後、長期優良住宅等推進環境整備事業に採択されるまでの活動状況については、以下のとおりである。

(協議会設立後の活動状況)

- 新聞折込チラシの作成・配布
平成 21 年 2 月、協議会会員である青森県住宅リフォーム推進協議会と連携して、新聞折込チラシを作成し、青森・弘前・八戸の 3 市において配布し PR を行った。
- 大規模団地への回覧板による周知活動
平成 21 年 3 月、青森市により、郊外の大規模団地 (戸山団地、幸畑団地) を対象として、チラシの回覧を行い、PR を実施した。
- 住みかえ相談窓口の業務開始等
平成 21 年 4 月 1 日より、青森市、弘前市及び八戸市において相談窓口業務を開始するとともに、それぞれの行政広報等を活用し普及活動を行った。
- その他の普及活動
不動産関係 3 団体により、それぞれの団体機関誌に掲載するなど不動産業者等に対する普及を実施するとともに、各協賛事業者においても個別具体の相談対応やショッピングモールへのチラシの掲示、住宅展示場等での相談会を実施するなど多様な普及活動を展開した。
- 平成 21 年度第 1 回青森県住みかえ支援協議会の開催
日 時 平成 21 年 5 月 25 日 13 時 30 分～15 時 30 分
場 所 青森県庁
議題等 長期優良住宅等推進環境整備事業への応募の承認と応募に伴う協議会規約の改正 (青森県から(社)青森県宅地建物取引業協会への事務局の移行含む) 等を行うとともに、これまでの相談件数等の確認を行った。

3 青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業の事業内容と成果の概要



4 青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業の事業計画

(1) 事業の目的

平成 21 年 2 月の青森県住みかえ支援協議会の設立以後、各会員により周知活動を行ってきたところ、住替えに関する相談がよせられるようになってはきたが、まだ住民の認知度を広く得るまでに至っていない。

このため、高齢者世帯の「貸したい」要望をさらに掘り起こし、子育て世帯等の「借りたい」選択の幅を拡大させ住宅の流動性を高めつつ住替えの促進を図るため、更なる周知・普及活動を行うとともに、その仲介を担う協賛事業者の増加を図るための講習会を開催するものである。

(2) 事業効果

普及活動の強化により住民の注目度が向上し、住替えに関しての需要が高まるとともに、事業者向け講習会の開催により協賛事業者が増加し、住替えの需要増に対応できる体制を整備できる。

(3) 事業の内容（事業の体系）

＜青森県住みかえ支援システムの普及強化＞

①パンフレット等の作成・配布

JTI 登録住宅や成約事例等を掲載した新聞折込チラシ及びパンフレットを作成し、住民に配布する。

②広告媒体への PR 活動

テレビ等の様々な広告媒体に積極的に働きかけ、青森県住みかえ支援システム等の住替えに関する情報について PR 活動を行う。

③出前相談会の実施

協議会会員のうち関係団体と行政がマンションディベロッパーや高齢者用住宅等の供給者に働きかけ、既存持ち家の活用について悩んでいる居住者を対象として、協賛事業者を現地に派遣し、出前相談会を実施する。

＜講習会の開催による協賛事業者の増加＞

④事業者向け講習会の開催

不動産事業者等を対象として、青森県住みかえ支援システム及び JTI の「マイホーム借上げ制度」に係る講習会を県内主要 3 市において開催する。

＜その他＞

⑤住みかえ支援協議会の開催等

青森県住みかえ支援協議会の会員間の情報共有・意思決定等のため、2 回の協議会を開催するほか、本事業の円滑な執行を図るための取組を進める。

(4) 実施体制

JTI の「マイホーム借上げ制度」を活用し、住替えに関する情報提供や相談に対応するため、青森市、弘前市及び八戸市に相談窓口を設置するとともに、県、関係団体及び協賛事業者が連携して住みかえ支援を行う「青森県住みかえ支援システム」の体制に基づき事業を進める。

5 事業実施内容（時系列）

実施 月日	実施内容	実施 場所等	体系 の別
05.25	平成 21 年度第 1 回青森県住みかえ支援協議会開催 （平成 21 年度長期優良住宅等環境整備事業の応募に係る承認等）	青森市	
05.28	平成 21 年度長期優良住宅等環境整備事業（住替え・二地域居住の 推進）に応募		
06.30	同事業 採択		
07.10	同事業 交付申請		
07.10	同事業 交付決定		
07.22	平成 21 年度第 2 回青森県住みかえ支援協議会開催	青森市	⑤
08.20	JTI との事業実施に係る打合せ	東京都	⑤
10.06	県による「高齢者向け賃貸住宅に係るアンケート」実施	県全域	③
10.15	高齢者世帯・子育て世帯の住みかえ支援講習会（八戸会場）開催	八戸市	④
〃	JTI、不動産団体、県及び協議会による意見交換会開催	〃	①
10.16	デーリー東北記事掲載（講習会取材）	県南地域	④
10.26	青森市社会福祉協議会の相談窓口との連携体制構築のための依頼 マンションディベロッパーとの連携体制構築のための依頼	青森市	③
11.11	デーリー東北へ PR 記事掲載	県南地域	②
11.13	陸奥新報へ PR 記事掲載	津軽地域	②
11.16	高齢者世帯・子育て世帯の住みかえ支援講習会（弘前会場）開催	弘前市	④
〃	ATV「おしゃべりハウス」ローカル情報番組にて PR	青森市	②
〃	東奥日報夕刊にて折り込みチラシ（約 26 万部）配布	県全域	①

11.17	陸奥新報記事掲載（講習会取材）	津軽地域	④
〃	高齢者世帯・子育て世帯の住みかえ支援講習会（青森会場）開催	青森市	④
〃	RAB「ニュースレーダー」ローカルニュースにて放映（講習会取材）	青森市	④
11.18	東奥日報記事掲載（講習会取材）	県全域	④
〃	東奥日報へ PR 記事掲載	県全域	②
12.10	ハウジングライフプランナー（HLP）相談会開催（開催：JTI）	青森市	補助外 ^{※1}
12.14	第 1 回 HLP 養成講座開催（開催：JTI）	青森市	補助外 ^{※1}
12.17	第 2 回 HLP 養成講座開催（開催：JTI）	青森市	補助外 ^{※1}
01.20	「住宅」1月号により行政（他地域）向け PR（寄稿：青森県）		補助外 ^{※1}
02.04	東奥日報へ PR 記事掲載	県全域	②
02.08	第 3 回 HLP 養成講座開催（開催：JTI）	青森市	補助外 ^{※1}
02.12	陸奥新報へ PR 記事掲載	津軽地域	②
〃	RAB「きんこれ」ローカル情報番組にて PR	青森市	②
02.17	デーリー東北へ PR 記事掲載	県南地域	②
02.19	ABA「ワンポチッ」ローカル情報番組にて PR	青森市	②
〃	PR 用パンフレット印刷		①
02.22	平成 21 年度第 3 回青森県住みかえ支援協議会開催	青森市	⑤

＜体系の別の①～⑤は p.5 事業の体系に対応＞

＜p.7 からの事業実施内容においてはそれぞれ（１）～（５）で表記＞

（※1）体系の別を「補助外」と記載のものは、本事業の補助対象外であるが、関連する取組であるため参考記載。

6 事業実施内容（細事業別）

＜青森県住みかえ支援システムの普及強化＞

（１）パンフレット等の作成・配布

①新聞折込チラシの作成・配布

平成 21 年 10 月に青森県住みかえ支援システム（以下「支援システム」という。）を活用した県内第 1 号の JTI 賃貸住宅事例が登録されたことを受け、新聞折込チラシの原稿作成に着手した。この県内第 1 号の賃貸住宅の貸し主が東京在住であったため、JTI に協力を要請し、貸し主への取材を 10 月 27 日に行い、その内容を折込チラシに掲載することとした。

また、10 月 15 日には、JTI、不動産団体、青森県及び協議会による意見交換会を実施し、その内容を折込チラシに掲載することとした。

以降、JTI 及び各自治体会員との調整を行いつつ原稿を作成し、11 月 16 日、以下の内容で新聞折込チラシにて配布を行った。

（新聞折込チラシの配布状況）

- 配布媒体：11 月 16 日発行東奥日報※²夕刊折込チラシ
 - 配布先及び配布部数
- | | | | |
|------|-----------|---|---------------------|
| 東青地区 | 88,720 部 | } | 合計 259,300 部（新聞サイズ） |
| 津軽地区 | 105,980 部 | | |
| 県南地区 | 64,600 部 | | |

【資料編 3（チラシ縮小版）】

（※2）東奥日報 明治 21 年 12 月創刊。発行部数約 252 千部。（青森市を中心とした青森県下一円）

②PR 用パンフレットの作成・配布

上記折込チラシのデータを活用し、新たに協議会へ入会した協賛事業者を追記した PR 用パンフレットを作成した。なお、今後さらに市町村の相談窓口設置を働きかけていくため、相談窓口が増加した際も活用できるように市町村相談窓口の欄に余白を設けることとした。

以下のとおり印刷を完了し、協議会会員へ配布した。

（PR 用パンフレットの印刷・配布状況）

- 印刷完了日 平成 22 年 2 月 19 日
- 印刷部数 10,000 部（B3 サイズ）
- 配布日 平成 22 年 2 月 22 日
- 配布部数 協議会各会員にそれぞれ 100 部 計 1,400 部
(残部は協議会事務局にストックし、各会員の求めに応じ再配布)
- PR 用パンフレットの活用予定
各協賛事業者の営業活動、関係団体のセミナー等における周知活動、市町村相談窓口増加及び協議会入会の勧誘活動及び高齢者円滑入居賃貸住宅登録申請者への周知活動等を通じて住民に配布の予定。

【資料編 4（PR 用パンフレット縮小版）】

(2) 広告媒体への PR 活動

①11 月集中 PR 月間

協議会において原稿を作成し、各新聞社にパブリシティとして記事の掲載を依頼するとともに、テレビ局のローカル情報番組を通じて、以下のとおり支援システムと JTI のマイホーム借上げ制度の PR 及び空家と協賛事業者の募集のため、情報発信を行った。

月日	実施内容	備考
11 月 11 日	(新聞) デーリー東北※ ³ 情報コーナー	
11 月 13 日	(新聞) 陸奥新報※ ⁴ 情報コーナー	
11 月 16 日	(TV) ATV※ ⁵ 青森テレビ 「おしゃべりハウス」PR 180 秒	JTI 斉藤副代表理事出演
11 月 18 日	(新聞) 東奥日報※ ² 流通情報	

【資料 5 (11 月 PR 記事一覧)】

【資料 6 (11 月テレビ番組 PR)】

②2 月集中 PR 月間

11 月同様、各新聞社及びテレビ局を通じ、以下のとおり支援システムと JTI のマイホーム借上げ制度の PR 及び空家と協賛事業者の募集のため、情報発信を行った。

月日	実施内容	備考
2 月 4 日	(新聞) 東奥日報※ ² 流通情報	
2 月 12 日	(新聞) 陸奥新報※ ⁴ 情報コーナー	
〃	(TV) RAB※ ⁶ 青森放送 「きんこれ」PR 60 秒	アナウンサー原稿読み上げ
2 月 17 日	(新聞) デーリー東北※ ³ 情報コーナー	
2 月 19 日	(TV) ABA※ ⁷ 青森朝日放送 「ワンポチッ」PR 120 秒	青森県建築住宅課佐藤主査出演

【資料 7 (2 月 PR 記事一覧)】

【資料 8 (2 月テレビ番組 PR)】

- (※2) 東奥日報 明治 21 年 12 月創刊。発行部数約 252 千部。(青森市を中心とした青森県下一円) 再掲
- (※3) デーリー東北 昭和 20 年 12 月創刊。発行部数約 106 千部。(八戸市を中心とした県南及び岩手県北部)
- (※4) 陸奥新報 昭和 21 年 9 月創刊。発行部数約 46 千部。(弘前市を中心とした津軽地域)
- (※5) ATV 昭和 43 年設立。TBS 系列。
「おしゃべりハウス」は毎週月～金曜日 10～11 時のローカル情報番組。
- (※6) RAB 昭和 28 年(株) ラジオ青森として発足。昭和 34 年 TV 放送開始。日本テレビ系列。
「きんこれ」は毎週金曜日 15 時 55 分～17 時のローカル情報番組。
- (※7) ABA 平成 2 年設立。テレビ朝日系列。
「ワンポチッ」は毎週金曜日 16 時 25 分～17 時のローカル情報番組。
- (※5～7) 共通 受信サービスエリア：青森県、岩手県北、秋田県北、北海道南地区
エリア内カラーテレビ保有数：約 2,011 千台(うち青森県内約 1,427 千台)
エリア内人口：約 2,082 千人(うち青森県内約 1,446 千人)

（３）出前相談会の実施

マンションディベロッパー、高齢者用賃貸住宅及び社会福祉協議会等に対して、以下のとおり支援システムの周知活動を展開し、出前相談会の希望者を募ったが、希望者が現れなかったことから出前相談会の実施までには至らなかったものである。

①高齢者向け賃貸住宅に係るアンケートの実施

高齢者向け賃貸住宅の今後のニーズ等を把握するため、高齢者円滑入居賃貸住宅等^{※8}の賃貸人を対象として県が実施した調査に、支援システムの周知及び入居者の空家所有の状況調査の追加を要請してアンケートを実施した。概要は以下のとおりである。

（高齢者向け賃貸住宅に係るアンケートの実施状況と結果）

- 調査依頼日 平成 21 年 10 月 6 日
- 調査対象 高齢者円滑入居賃貸住宅の賃貸人 34 者
(賃貸住宅：66 件／平成 21 年 9 月末までの登録物件)
- 調査結果
 - ・ 回答があった賃貸住宅の入居戸数 506 戸のうち、空家を所有している入居者は 26 名。(約 5.1%)
 - ・ 回答があった賃貸住宅 41 件のうち、空家を所有する入居者が存在するのは 8 件(約 19.5%)、存在しないのは 13 件(約 31.7%)、把握していないのは 20 件(約 48.8%)

当該調査結果を踏まえ、空家を所有する入居者が存在する賃貸住宅の賃貸人に対して、支援システムの周知を改めて行い、入居者から出前相談会の希望があった場合は連絡するよう依頼したが、希望者が現れなかった。

賃貸人との連絡等から得た感触では、以下のような高齢者円滑入居賃貸住宅等の入居者の特性に起因して出前相談会開催に至らなかったと考えられる。

（空家を所有する高齢者向け賃貸住宅の入居者の特性）

- 特に金銭面で困っていない。
- 子供達が帰省した際に寝泊まりさせるなど回数は少ないものの利用機会がある。
- 空家に家財道具（特に仏壇）を残してきており、賃貸住宅としての活用が困難。

現在は金銭面で困っていないというものの、将来的な支援システム利用者となり得ることから、今後もあらゆる機会を活用しながら PR していくことが必要であり、また、賃貸住宅の 2 割弱に空家を所有する入居者が存在することが判明したため、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録申請者への PR も継続して実施していくことが必要であると考えている。

また、首都圏で増えてきている空きビルを改修して貸倉庫として活用するビジネスが本県においても出現し、さらに帰省の時期に親族が集まる場を提供するようなビジネスが発現してくれば、これらの事業者と連携し、更なる住みかえ促進を図ることができると考えられる。

（※8）高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅

②社会福祉協議会との連携体制構築

社会福祉協議会には、高齢者の福祉施設等への住替えに関する相談に対応する窓口があることから、その高齢者に支援システムの周知を図るため、以下のとおり相談窓口チラシを設置したほか、支援システム利用を検討する高齢者から協議会へ相談の連絡をしてもらうよう依頼し、社会福祉協議会との連携体制の構築を図ったものである。

(社会福祉協議会との連携状況と結果)

- 連携依頼日 平成 21 年 10 月 26 日
- 連携相手先 社会福祉法人青森市社会福祉協議会
- 依頼内容 相談窓口へのチラシ 50 部設置
青森県住みかえ支援システムと出前相談会に係る相談者への周知
- 結 果 相談者：0、出前相談会希望者：0

残念ながら相談者等は 0 件であったが、その原因として、青森市社会福祉協議会との連絡等における感触では、福祉協議会の相談窓口に来る高齢者は所得が低く、持家に住んでいる人が少ないことから、支援システム利用を検討する高齢者が少なかったと考えられる。

しかし、潜在的な住替え需要もあるものと考えられ、また、高齢者と接する機会が多い福祉団体との連携は今後ますます重要になるものと考えられる。

このため、今後も青森市社会福祉協議会との連携体制を保持するとともに、他の社会福祉協議会とも連携が取れる体制を検討する必要があると考えている。

【資料編 9（社会福祉協議会への依頼文）】

③マンションディベロッパーとの連携体制構築

県内の入居募集中のマンションディベロッパーを通じてマンション購入希望者及び入居者への支援システムの周知を行うため、モデルルーム等にチラシを設置するとともに、入居者に対するダイレクトメールの投函を行うことにより、マンションディベロッパーとの連携体制の構築と出前相談会の開催を図ったものである。

(マンションディベロッパーとの連携状況と結果)

- 連携依頼日 平成 21 年 10 月 26 日
- 連携相手先 株式会社マリモ
- 依頼内容 県内 3 箇所の現地モデルルームへのチラシ合計 100 部設置
ダイレクトメール投函に係る協力とモデルルーム等の一部貸与
投函棟数：2 棟、投函対象戸数：計 139 戸
- 結果 出前相談会希望者：0

2 物件のマンション入居者に対して、出前相談会の日時・場所を設定し、チラシとともにダイレクトメールを投函したが、残念ながら希望者は現れなかった。

マンションディベロッパーの話によると、対象としたマンションの入居者は住宅一時取得者が多いため、従前の住宅を持たない人が多いことが主な原因と考えられる。

しかし、青森県住みかえ支援システムについて、マンションディベロッパー側にとっても購入希望者への訴求に役立つものと理解され、今後も連携体制の保持を希望されていることから、マンションの営業チラシにシステムの概要を掲載するなど連携体制の充実を検討していきたいと考えている。

また、既存のマンション入居者には一定の空家所有者が存在することが某調査により判明しているため、今後は築年数がある程度経過しているマンションへの周知方法も検討していく必要があると考えている。

【資料編 10 (ディベロッパーへの依頼文)】

【資料編 11 (入居者への出前相談会案内文)】

<講習会の開催による協賛事業者の増加>

(4) 事業者向け講習会の開催

「高齢者世帯・子育て世帯の住みかえ支援講習会『マイホームの有効活用』～一緒に日本の賃貸マーケットを変えよう～」と題し、不動産業者等を対象として、支援システムの周知と協賛事業者の増加を図るため、県内3箇所において講習会を開催したものである。

また、県内の市町村における住宅政策の参考としてもらうため、県を通じて市町村職員の参加も募り、支援システムの周知を行った。

実施状況と結果は以下のとおりである。

(事業者向け講習会の実施状況と結果)

● 第1回

日 時 平成21年10月15日 13時～15時30分

場 所 ウェルサンピア八戸（八戸市）

参加者 不動産業者60名、行政職員4名 計64名

備 考 デーリー東北より取材を受け、10月16日記事掲載

● 第2回

日 時 平成21年11月16日 13時30分～16時

場 所 弘前市総合学習センター（弘前市）

参加者 不動産業者35名、行政職員5名 計40名

備 考 陸奥新報より取材を受け、11月17日記事掲載

● 第3回

日 時 平成21年11月17日 10時から12時30分

場 所 青森県観光物産館アスパム（青森市）

参加者 不動産業者60名、行政職員2名 計62名

備 考 RABより取材を受け、同日18時からのニュースにて放映
東奥日報より取材を受け、11月18日記事掲載

● 講師（各回共通）

・ JTI 専業業務役員・副代表理事 斉藤 道生 氏

・ 青森県県土整備部建築住宅課 主査 佐藤 康治 氏

3回の講習会に計166名が参加し、県内の不動産業者及び自治体職員に対して、青森県住みかえ支援システムの周知がある程度できたものと考えている。

【資料編12（不動産事業者あて開催案内）】

【資料編13（各講習会開催の様子）】

【資料編14（各講習会取材記事一覧）】

【資料編15（テレビ取材ニュース）】

なお、講習会に参加した不動産業者より、JTIの協賛事業者になることを希望する者が一定数現れたため、JTIに協力を要請し、協賛事業者となるための要件等に係る相談会を開催するとともに、協賛事業者となるための要件であるハウジングライフプランナー（以下「HLP」という。）の養成講座（資格試験含む）を3回開催した。

養成講座においては、本協議会への入会案内も併せて行ったところ、本協議会の協賛事業者が増加するなど一定の効果が得られたものである。

これらについては、本事業の補助対象外として実施したものであるが、参考として以下のとおり報告することとする。

(HLP 養成講座等の開催状況と結果)

● 相談会

日 時 平成 21 年 12 月 10 日 13 時 30 分～15 時

場 所 青森県不動産会館（青森市）

参加者 不動産業者 16 名（9 社）

● 第 1 回 HLP 養成講座

日 時 平成 21 年 12 月 14 日 13 時 30 分～17 時

場 所 青森県不動産会館（青森市）

参加者 不動産業者 26 名（11 社）

● 第 2 回 HLP 養成講座

日 時 平成 21 年 12 月 17 日 13 時 30 分～17 時

場 所 青森県不動産会館（青森市）

参加者 不動産業者 17 名（9 社）、行政職員 1 名（県）

● 第 3 回 HLP 養成講座

日 時 平成 22 年 2 月 8 日

場 所 青森県不動産会館（青森市）

参加者 不動産業者 4 名（4 社）、行政職員 11 名（県及び 5 市町村）

事業者向け講習会及び HLP 養成講座の開催を通じ、不動産事業者 10 社から本協議会への入会申込書の提出が得られるとともに、県内の自治体職員に一定の周知が図られたことは、本事業の大きな成果の一つであると考えている。

＜その他＞

（５）住みかえ支援協議会の開催等

青森県住みかえ支援協議会の会員間の情報共有・意思決定のため、２回の協議会を開催したほか、本事業採択の際に事業実施に当たっての留意点としてあげられた「他地域の住替え支援の取組のモデルとなるよう、事業成果について効果的な普及に努めること。」に対応した取組を前段階として進めたものである。

①平成 21 年度第 2 回青森県住みかえ支援協議会の開催

長期優良住宅等推進環境整備事業の採択を受け、平成 21 年度の事業計画の変更等の承認と採択を受けた本事業の実施計画に係る協議を行うため、以下のとおり協議会を開催したものである。

（第 2 回住みかえ支援協議会の開催状況）

- 開催日時 平成 21 年 7 月 22 日 13 時 30 分～15 時 30 分
- 開催場所 ラ・プラス青い森（青森市）
- 議 題 等
 - ・報告第 1 号 長期優良住宅等推進環境整備事業採択の報告
 - ・議案第 1 号 平成 21 年度事業計画の変更（案） → 承認
 - ・議案第 2 号 平成 21 年度第 1 回補正収支予算（案） → 承認
 - ・青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業実施計画に係る協議
 - ・あんしん賃貸支援事業に係る意見交換

②平成 21 年度第 3 回青森県住みかえ支援協議会の開催

本事業の実施状況に係る報告・情報共有と新規入会申込者の承認を行うとともに、これまでの取組の総括及び本事業の効果を踏まえた来年度以降の事業展開に係る意見交換を行うため、以下のとおり協議会を開催したものである。

（第 3 回住みかえ支援協議会の開催状況）

- 開催日時 平成 22 年 2 月 22 日 13 時 30 分～15 時
- 開催場所 青森県不動産会館（青森市）
- 議 題 等
 - ・報告第 1 号 青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業等実施状況の報告
 - ・議案第 1 号 平成 21 年度新規入会者（案） → 承認
 - ・平成 22 年度事業の検討のための意見交換
- 意見交換におけるたたき台（主なもの）
 - （継続する取組）
 - ・p.3 記載の取組のうちチラシの作成を除く従来の取組
 - （拡充を検討する取組）
 - ・市町村の相談窓口の増設
 - ・社会福祉協議会相談窓口へのチラシの設置
 - ・各市の大規模団地の回覧板の回覧機会増加
 - （新たに追加を検討する取組）
 - ・福祉団体が高齢者向けに開催するセミナー等への説明員派遣

- ・福祉団体が介護員向けに開催する講習会への説明員派遣（HLPP※⁹周知含む）
 - ・協議会会員の営業技術等向上のための実務的講習会開催
 - ・「青森県すまいアップアドバイザー派遣制度」※¹⁰との連携
 - ・一定の年数が経過した大規模団地及びマンションの空家リストの作成
 - ・あんしん賃貸支援事業の居住支援協議会としての業務の追加
- 各会員からの主な意見等
- ・相談件数が増えている実感はあるが、話が進まない。この制度利用者は賃貸のオーナーになったことがないため不安が大きいことが原因と考えられる。その不安を取り除く取組を進めるべき。
 - ・これまでとは方向転換して「この地区に貸家のニーズがあるので空家を貸してください。」という PR の方が分かりやすいのでは。
 - ・耐震診断と劣化診断がネックとなっているため、リフォーム内容と費用等について詳しい話ができるリフォーム業者と一体的な営業が必要。
 - ・3年の定期借家契約がネックとなっている。2年契約も可能とする等ある程度制度の自由度を高める検討を JTI とともに検討する必要がある。
 - ・「空家応援隊」など住民に分かりやすいアプローチが必要。
 - ・国の支援が今後も受けられるとは限らないので、会費の見直し等による自主財源の確保に関する検討が必要。
 - ・家財一式を預かれるレンタル倉庫業者との連携等も必要。
 - ・自社で施行した住宅オーナーの高齢化により、ニーズの高まりがある。自社の相談会やセミナーに協議会から説明員の派遣を。
 - ・制度自体の浸透がまだまだ不十分。
 - ・問い合わせ件数は増えているが成約に至らない。とにかく成功事例が必要。
- まとめ
- ・新会員含め全会員がまずは成功事例をつくり、その事例を広く周知することによりオーナーの不安を取り除く等の取組を検討する。
 - ・JTI との連携をより密にしながら、支援システムの利便性向上策を検討する。
 - ・特に協賛事業者会員の営業スキル向上のための取組を検討する。
 - ・会費の見直し等による自主財源の確保方策を検討する。
 - ・以上、あらゆる検討を行った上で、来年度 1 回目の協議会で事業計画を議論することとした。

（※9） HLPP JTI が運営する資格制度でハウジングライフプランナーパーソナルの略。HLP は不動産事業者向け、HLPP は介護職員等向けの資格。

（※10） 青森県すまいアップアドバイザー派遣制度

協議会の会員である青森県住宅リフォーム推進協議会が平成 21 年 11 月 1 日より開始した制度で、リフォーム相談者からの求めに応じて有償で個人住宅にアドバイザーを派遣し、契約を前提としない中立的な立場でアドバイスをを行い、良好な住宅ストックの形成に寄与することを目的としたもの。

③事業実施に当たっての留意点に対応する取組

他地域の取組のモデルとなるよう、全国的にも初の試みである JTI のマイホーム借上げ制度と連携した支援システムについて、また、現段階までの取組について、積極的な情報提供に努めた。

その概要は以下のとおりである。

(他地域への情報提供等に係る状況)

- 各自治体からの照会に対する情報提供

埼玉県、大阪府、奈良県から支援システムについて照会があったため、協議会規約及びチラシ等により情報提供を行った。

- JTI との連携による情報提供

JTI に対して他の自治体から照会があった場合には支援システムを紹介することとしたほか、JTI のホームページに支援システムについて掲載するなど、JTI と連携した情報提供を行った。

- 「住宅」への寄稿による情報提供

社団法人日本住宅協会から青森県に寄稿依頼があったため、同協会が発行している自治体向けの情報誌「住宅」(1月号)に寄稿し、情報提供を行った。

【資料編 16 (「住宅」寄稿原稿)】

7 本事業の成果

(1) 普及の強化に関する成果

平成 21 年 2 月のチラシ配布から 5 月の第 1 回協議会までの約 4 ヶ月間の問合せ件数と平成 21 年 11 月の集中 PR 月間以降の約 4 ヶ月間の問合せ件数を比較することにより、普及の強化に関する本事業の成果を分析することとする。

(ア) 団体別の分析

①当初 (H21 年 2～5 月)

	相談窓口		その他		合計
	協賛事業者	市役所	関係団体	県	
貸したい人からの問合せ	4	13	0	0	17
借りたい人からの問合せ	4	29	0	0	33
制度の概要等に関する問合せ	4	5	0	0	9
合計	12	47	0	0	59

②11 月集中 PR 月間以降 (H21 年 11～H22 年 2 月)

	相談窓口		その他		合計
	協賛事業者	市役所	関係団体	県	
貸したい人からの問合せ	19	28	6	3	56
借りたい人からの問合せ	11	16	7	1	35
制度の概要等に関する問合せ	2	7	2	6	17
合計	32	51	15	10	108

①と②を比較して分かったことは以下のとおりである。

- ・ 問合せ件数の合計が、59 件から 108 件となり、約 2 倍の増加。
- ・ 空家の募集を主眼として PR を実施したことから、貸したい人からの問合せ件数の合計が 17 件から 56 件となり、約 3.5 倍の増加。
- ・ 借りたい人からの問合せの合計件数はほぼ横ばい。
- ・ 協賛事業者への問合せの合計件数が 12 件から 32 件となり、約 2.5 倍の増加。
- ・ 相談窓口以外にも問合せがあり、25 件の皆増。

(イ) 地域別の分析

各相談窓口への問合せ件数を地域別に細分化し、本事業の成果を分析することとする。

①当初（H21 年 2～5 月）

	青森市ほか 東青地域	弘前市ほか 津軽地域	八戸市ほか 県南地域	計
貸したい人からの 問合せ	7	3	7	17
借りたい人からの 問合せ	16	1	16	33
制度の概要等に関する 問合せ	5	0	4	9
計	28	4	27	59

②11 月集中 PR 月間以降（H21 年 11～H22 年 2 月）

	青森市ほか 東青地域	弘前市ほか 津軽地域	八戸市ほか 県南地域	計
貸したい人からの 問合せ	32	11	4	47
借りたい人からの 問合せ	16	7	4	27
制度の概要等に関する 問合せ	2	5	2	9
計	50	23	10	83

①と②を比較して分かったことは以下のとおりである。

- ・ 東青地域の問合せ件数が 28 件から 50 件となり、約 2 倍の増加。特に貸したい人からの問合せ件数が約 4.5 倍に増加と顕著。
- ・ 津軽地域の問合せ件数が 4 件から 24 件となり、約 6 倍の増加と顕著。
- ・ 県南地域の問合せ件数は 27 件から 10 件となり、約 3 分の 1 に減少。
- ・ 全体として増加しているが、県南地域における問合せの減少が目立つため、今後の取組を検討する必要がある。

以上のとおり、一部に課題はあるものの、全体として問合せ件数が大幅に増加したことから、本事業により、支援システムの普及の強化に関する成果が得られたものと考えられる。

しかしながら、賃貸の登録に至った住宅がわずか 1 件に留まったことについては、今後の課題として取り組んでいくこととする。

（２）体制の強化に関する成果

①事業者向け講習会の開催による普及

開催会場	開催日時	参加者数（人）		
		不動産業者	行政職員	計
八戸	10 月 15 日	60	4	64
弘前	11 月 16 日	35	5	40
青森	11 月 17 日	60	2	62
合計		155	11	166

上記の表のとおり、合計で 166 名の参加者を得たことにより、不動産業者と自治体職員に対して一定の支援システムの周知ができたと考えている。

②HLP 養成講座を通じた協議会入会の働きかけによる協賛事業者の増加

開催回	開催日時	参加者数（人）		
		不動産業者	行政職員	計
第 1 回	12 月 14 日	26（11）		26
第 2 回	12 月 17 日	17（9）	1（1）	18
第 3 回	2 月 8 日	4（4）	11（6）	15
合計		47（24）	12（7）	59

※（ ）は受講した延べ団体数

現在のところ、HLP 登録手続を済ませていない者もいるため、確定した数値は出せないが、最大 59 名の HLP 資格所有者と 16 社の協賛事業者が県内に増加する可能性が得られた。

このうち、10 社が協議会へ入会し、既存の 5 社と合わせて 15 社の協賛事業者の体制となるに至った。

また、既存の協賛事業者も今回の HLP 養成講座を受講することにより、自社における HLP 資格所有者を増員し、体制の強化が図られた。

なお、5 市町村の行政職員が HLP 資格所有者となったことから、市町村の相談窓口増設に向けた足掛かりとして捉え、今後の取組に反映していきたいと考えている。

以上のとおり、本事業により、不動産業者と県内行政職員への周知が図られるとともに、協賛事業者 10 社の大幅増加が得られたことから、体制の強化に関しても大きな成果が得られたものと考えている。

8 さいごに

今年度当初の段階では、協議会の自主財源が乏しく、大々的な普及活動に着手できないでいたため、支援システムに関する住民の認知度がなかなか高まらない状況にあった。

このことから、長期優良住宅等推進環境整備事業への応募に至ったものであるが、当事業で金銭面の支援が受けられたことにより、本協議会の住替え支援の取組が大きく前進したものと考えている。

公民連携による「青森県住みかえ支援システム」の取組は、全国でも初めてのものであると聞く。

相談窓口への問合せ件数をみても、行政の相談窓口に寄せられた件数が圧倒的に多いことなどから、住民の安心感、信頼性が高いことがうかがえる。このことから、「青森県住みかえ支援システム」の有効性を改めて実証できたのではないだろうか。

「青森県住みかえ支援システム」については、協議会によりホームページの開設等を検討しながら、今後も他地域のモデルとなるよう、本事業の成果も含め、積極的な普及を図っていくこととしたい。

また、この度の「青森県住みかえ支援システム注目度アップ事業」を通じて、行政と民間がお互いを WIN-WIN の関係で保ちながら、一つの目標に向かって取組を進めていくことが住替え支援には大変重要であると実感した。

しかし、成功事例の発掘までに至らなかったこと、自主財源の確保が依然として厳しい状況にあることなど今後の課題として解決していかなければならないことが数多くある。ただ、これらを把握できたことも本事業による成果の一つであると捉え、更なる対策を講じながら協議会自体の住替え支援能力を高めていきたいと考えている。

《 資 料 編 》

青森県住みかえ支援協議会規約

(名称)

第1条 本協議会は、青森県住みかえ支援協議会（以下、「協議会」という。）と称する。

(目的)

第2条 協議会は、住みかえに関する関連業界団体等が、一体となって青森県の住生活に対応した住みかえ制度の普及・啓発などを行い、街なか居住の促進と郊外の空家対策を図るとともに、既存住宅を有効に活用できる住宅流通市場の形成や住生活の質の向上等に寄与することを目的とする。

(事業)

第3条 協議会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 青森県住みかえ支援システムの普及
- (2) 住みかえに関する協議会の会員の意見交換及び連携
- (3) 住みかえに関する情報の収集及び提供
- (4) その他協議会の目的を達成するために必要な事業

(会員)

第4条 協議会の会員は、協議会の目的に賛同して入会した次の者とする。

- (1) 住みかえに関連する団体
- (2) 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「機構」という。）の協賛事業者
- (3) 地方公共団体

(会員の役割)

第5条 第4条に規定する会員は、協議会の目的を達成するため、次の役割を担うものとする。

- (1) 住みかえに関連する団体

青森県住みかえ支援システムの周知や機構が実施する「マイホーム借上げ制度」の講習会情報の周知等を、関連する事業者に対して行うものとする。

- (2) 機構の協賛事業者

機構と連携して「マイホーム借上げ制度」の実施を行うとともに、青森県住みかえ支援システムの周知を行うものとする。

- (3) 地方公共団体

ア 青森市・弘前市・八戸市

住みかえ住宅相談窓口を設置し、機構が実施する「マイホーム借上げ制度」に対する相談者等に、機構の問い合わせ先の紹介及び県内協賛事業者の問い合わせ先の閲覧を行うものとする。

イ 青森県

青森県住みかえ支援システムの周知や協議会に参加することにより、会員間の情報交流を支援するものとする。

(入会)

第6条 協議会に入会しようとする者は、別に定める入会申込書を添えて会長に提出し、協議会の承認を得なければならない。

(退会)

第7条 会員は、次の各号の一に該当する場合には、その資格を喪失する。

- (1) 会員から退会の申し出があったとき
- (2) 機構と協賛事業者を解約したとき
- (3) 解散

(会費)

第8条 第4条に規定する会員のうち、機構の協賛事業者は、協議会において別に定める会費を納入するものとする。

- 2 会費とは、年会費をいう。
- 3 機構の協賛事業者は、原則として当該事業年度の会費を一括して毎年5月末日までに支払うものとする。
- 4 協議会の事務局は、原則として毎年4月20日までに当該年度の会費の請求書を機構の協賛事業者に送付するものとする。
- 5 既納の会費は、会員の退会の場合においてもこれを返還しない。

(新入会員の会費の支払い時期等)

第9条 新たに入会した機構の協賛事業者は、協議会の承認を得た翌月の末日までに当該年度の会費を支払うものとする。

- 2 協議会の事務局は、入会承認後速やかに当該年度の会費の請求書を当該機構の協賛業者に送付するものとする。

(委員)

第10条 委員は、第4条に規定する会員に所属し、会員が選任する1名の者とする。また、委員が会員の所属でなくなったとき又は会員が委員を変更する場合は、当該会員が後任の委員を選出するものとする。

- 2 委員は、他の会員の委員を兼ねることはできない。

(役員)

第11条 協議会に、役員として会長1名、副会長1名、監事2名を置く。

- 2 役員は、委員の互選により選出する。
- 3 役員の任期は2年とする。但し再任を妨げない。
- 4 補欠による役員の任期は、前任者の在任期間とする。

(役員の任務)

第12条 会長は、協議会を代表し、その会務を総理する。

- 2 副会長は、会長に事故あるとき又は不在のときは、その職務を代理する。
- 3 監事は、財産及び会計を監査する。

(協議会の運営)

第13条 協議会は、会長が招集する。

2 協議会の議長は、会長が行う。

3 協議会は、第10条に規定する委員の過半数をもって成立するものとする。

4 協議会の議事は、この規約で定める場合を除き、出席した第10条に規定する委員の過半数をもって決し、可否同数の時は、議長の決するところとする。

5 やむを得ない理由のため協議会に出席できない委員は、その委員が属する会員の他の者を代理出席させることができる。この場合において、その委員は協議会に出席したものとみなす。

(協議会の議決事項)

第14条 協議会は、次の事項を議決する。

(1) 役員の選任

(2) 規約の変更

(3) その他の協議会の運営に関する重要事項

(届出)

第15条 会員は、その名称、住所、会員代表者又は職務執行代理人及び委員に変更があったときは、遅滞なく協議会にその旨届けなければならない。

(財産の構成)

第16条 協議会の財産は、次に掲げるものをもって構成する。

(1) 第8条に定める会費

(2) 寄付金品

(3) 事業に伴う収入

(4) 財産から生ずる収入

(5) その他の収入

(経費の支弁)

第17条 協議会の経費は、財産をもって支弁する。

(事業年度)

第18条 協議会の事業年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終了する。

(規約の変更)

第19条 この規約は、協議会において委員総数の4分の3以上の議決を得なければ変更することができない。

(解散)

第20条 協議会が解散する場合は、協議会において委員総数の4分の3以上の議決を得なければならない。

(残余財産の処分)

第 2 1 条 解散に伴う残余財産の処分は、協議会において委員総数の 4 分の 3 以上の議決を経て、協議会と類似の目的を有する他の公益法人又は公益法人に準じた団体に寄付するものとする。

(事務局)

第 2 2 条 協議会の事務を処理するため、社団法人青森県宅地建物取引業協会内に事務局を置く。

(その他)

第 2 3 条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮り定める。

附則

- 1 この規約は、この協議会の設立の日から施行する。
- 2 協議会の設立当初の役員は、その任期を、第 1 1 条第 3 項の規定にかかわらず、平成 2 3 年 5 月 3 1 日までとする。
- 3 附則 2 の規定は、当該任期中に新たに選任された役員について準用する。

(一部改正 平成 2 1 年 5 月 2 5 日)

青森県住みかえ支援協議会会員・委員名簿

平成 21 年 5 月 25 日

会員	委員		
	職名	氏名	役職
有限責任事業組合青森地域再生コモンズ	会長	川嶋 勝美	会長
社団法人青森県宅地建物取引業協会	副会長	若本 茂	副会長
社団法人全日本不動産協会青森県本部	副本部長	米内山 正機	
社団法人青森県不動産鑑定士協会	副会長	久保田 新	
青森県住宅リフォーム推進協議会	会長	川島 芳正	監事
協同組合タッケン	チーフマネージャー	最上 美穂子	
アップルハウジング株式会社	代表取締役	櫻田 忠春	監事
株式会社まるよし産業	代表取締役	佐々木 利幸	
株式会社ハシモトホーム	社長室室長	平尾 孝司	
株式会社小坂工務店	代表取締役	小坂 仁志	
青森県	県土整備部 建築住宅課長	舘山 繁	
青森市	都市整備部 住宅まちづくり課長	八戸 認	
弘前市	建設部 建築住宅課長	藤田 稔	
八戸市	建設部次長兼 建築住宅課長	今泉 豊久	
社団法人青森県宅地建物取引業協会	事務局長	加藤 かほる	事務局