

A-5 NPO 法人空き家コンシェルジュにおける空き家総合相談窓口事業																									
事業主体	NPO 法人空き家コンシェルジュ																								
対象地域	奈良県全域																								
事業概要	奈良県全域を対象にした空き家管理等の相談体制を、県及び市町村、宅地建物取引業協会、解体工事業協会、地域の建築士や税理士等の専門家と連携して整備																								
成果計測指標	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況値 (事業着手時点)</th> <th>完了時点 (H26年2月28日時点)</th> <th>今後の目標値 (H27年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>問い合わせ件数 (件)</td> <td>22</td> <td>65</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>相談対応件数 (件)</td> <td>20</td> <td>63(30)</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>相談を通じた建物調査件数</td> <td>12</td> <td>25</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>相談を通じた空き家解体調査件数</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>空き家管理戸数</td> <td>5</td> <td>15</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>		現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)	問い合わせ件数 (件)	22	65	70	相談対応件数 (件)	20	63(30)	70	相談を通じた建物調査件数	12	25	30	相談を通じた空き家解体調査件数	3	5	10	空き家管理戸数	5	15	20
	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)																						
問い合わせ件数 (件)	22	65	70																						
相談対応件数 (件)	20	63(30)	70																						
相談を通じた建物調査件数	12	25	30																						
相談を通じた空き家解体調査件数	3	5	10																						
空き家管理戸数	5	15	20																						

※ () 内は、事業期間内の空き家所有者からの相談対応件数

1. 事業の背景と目的

平成20年度住宅・土地統計調査による奈良県の空き家率は14.6% (86400軒/592600軒) となっており、今後は更に県全体で増加傾向にある。この空き家が適正に管理され、又は状況によっては活用(売買・賃貸)され若しくは解体される奈良県全域での仕組みの構築を図り、奈良県・市町村及び地域の民間事業者、建築士や税理士等の専門家と連携して地域の空き家の適正管理等に関する相談体制を整備するものである。

私どもの相談体制の特徴として、空き家管理・相談業務に特化したNPO法人であるため、理事・監事・会員が(税理士・一級建築士・司法書士・行政書士・社労士・賃貸不動産経営管理士など他)専門家集団であり、空き家所有者に対し個別の事情に合わせた専門家による相談業務を行い、売買・賃貸また解体・管理を行政や民間事業者とも連携して整備し、空き家適正管理の情報発信を行い空き家の適正管理を促す。この事から、空き家を負の遺産にするのではなく資産として地域の発展に寄与できるものにし、人口流入を促し経済活動を作り出すことにも成り得ると考える。また相談内容を県・市町村と連携することで、今後の空き家問題解決の対策につなげていく事を目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業概要と手順

1) 地域における空き家等の実態の把握

奈良県の空き家の実態把握を行うにあたり、奈良県下39市町村に面談・電話にて実態調査実施状況のヒアリングを実施した。

2) 相談員の研修・育成

常設相談員2名に対し、相談業務に必要な基礎知識の講習を実施。1級建築士による解体講習、税理士による基礎税務講習、相談員によるロールプレイング形式の実践講習を実施した。

3) 相談業務に必要な基礎情報調査

奈良県北・中部を中心とした空き家の売買価格・賃料相場・解体費用相場を、協力事業者からの提供情報等によって把握し、情報提供ネットワークの強化と情報把握の更新を図る体制の強化を行った。

4) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料の作成と適正管理等の普及啓発

空き家に関する相談者に対して、空き家の適正管理に関する情報提供や予防対策に関する情報をまとめ、空き家相談者専用ページと空き家相談者向けパンフレットを作成した。

空き家総合相談窓口事業パンフレットを制作し、奈良県、市町村各担当窓口を設置した。

専用ホームページも当法人ホームページ内にウェブサイトを作成した。

5) 相談業務の実施

当法人事務所内に常設の相談窓口を設置し、専属相談員2名により面談相談と電話・FAX・メールでの相談を実施。即日回答できない専門相談については以下の各連携主体との連携のもと対応。また毎月「空き家相談会」を開催した。

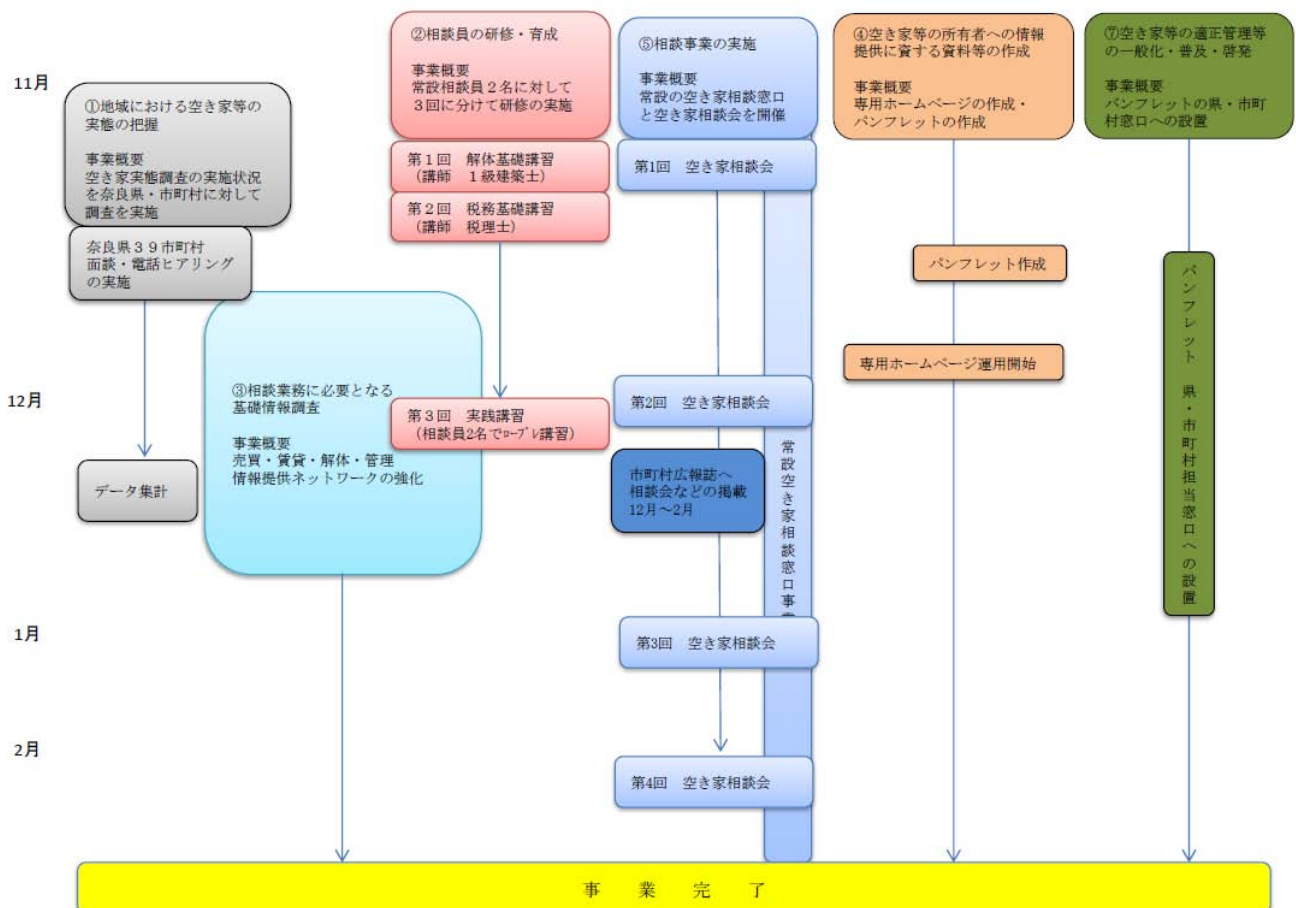
6) 相談を通じて必要とされる空き家の診断、調査体制の整備

全県を対象とした相談を行い、再生可能な物件であるか否かの無料調査、リフォーム概算費用、解体の概算費用、不用品処分にかかる概算費用を当法人と会員1級建築士で実施。それ以上の専門調査が必要と判断した場合、各地域の耐震診断有資格者・建物診断有資格者に市町村を通じて依頼。売却・賃貸の相場見積りは奈良県宅地建物取引業協会及び協力不動産事業者に依頼し対応する。

7) 他地域で相談体制の整備を行っている団体との連絡体制の構築

奈良県内伝建地区で空き家バンク事業を実施している大和・町家バンクネットワークと連携し、利活用アイデア等の意見交換を実施するとともに信頼できる事業者の紹介方法について、全日本宅地建物取引業協会（各支部）との協力体制の構築、伝建地区の建物などの改修やメンテナンスのアドバイス等や、耐震などの調査に関しては奈良県建築士協会や、奈良県建築家協会との協力体制も構築した。

図1 事業手順フロー



(2) 事業の内容

1) 地域における空き家等の実態の把握

奈良県の空き家等の実態の把握をするにあたり、奈良県下39市町村に面談・電話にて実態調査実施状況のヒアリングを実施した。奈良県では県全域での空き家実態調査は実施されておらず、市町村ごとに実施状況は異なっている。

●市町村全域調査実施 9市町村 ●一部地域実施済み 8市町村 ●未実施 22市町村
となっており、実施状況は40%程度にとどまっている。

市町村全域を対象として空き家実態把握を行っているのは、以下の5村で、何れも県東・南部地域。
明日香村・曾爾村・御杖村・天川村・十津川村・東吉野村などで実施

○明日香村 H24年度 所有者情報・物件把握などの情報を全村で実施

○曾爾村 H18年度 総務課にて実施

○御杖村 H24年度 アンケート調査実施

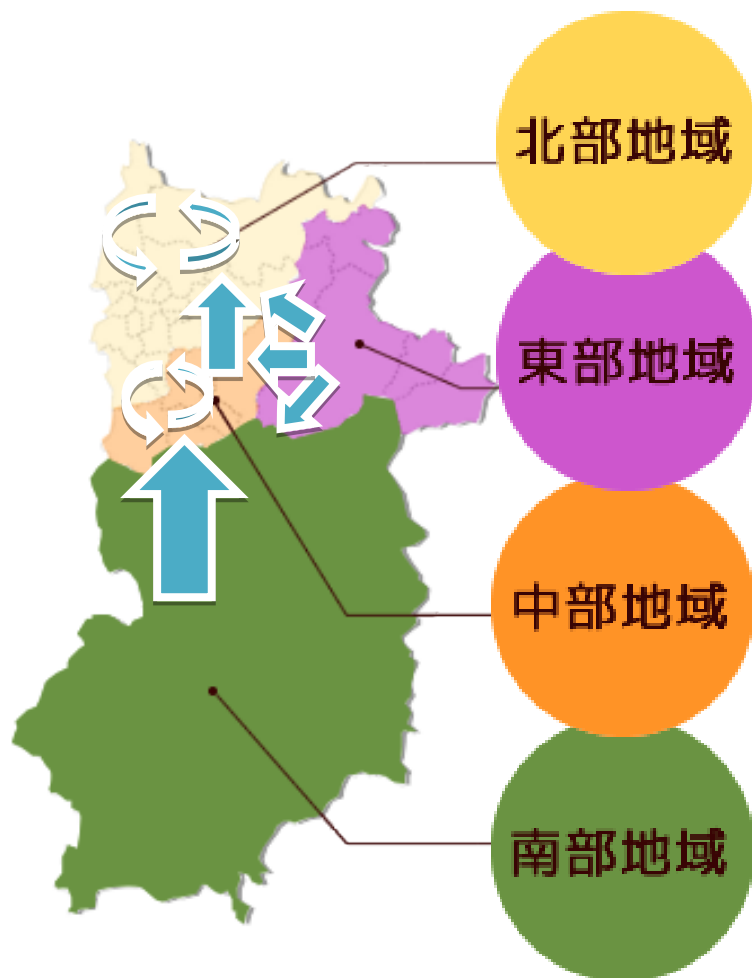
○天川村 H25年度 聞き取り調査実施

○十津川村 H23年度 商工会にて実施。H25年度再調査実施

表1 市町村空き家実態調査実施状況（聞き取り調査）

	市町村	市町村全域 空き家実態調査
奈良県	奈良県	-
	奈良市	未実施（一部地域実施）
	大和高田市	未実施
	大和郡山市	未実施（一部地域実施）
	天理市	未実施
	橿原市	未実施
	桜井市	未実施
	五条市	未実施
	御所市	未実施
	生駒市	未実施（一部地域実施）
	香芝市	未実施
	葛城市	未実施
	宇陀市	未実施
山辺郡	山添村	実施済 各区長アンケート
生駒郡	平群町	未実施（H25 一部地域実施中）
	三郷町	未実施
	斑鳩町	H24実施済
磯城郡	安堵町	未実施
	川西町	未実施
	三宅町	未実施
宇陀郡	田原本町	未実施
	曾爾村	H18 総務課にて実施済
高市郡	御杖村	H24 実施済 アンケート調査
	高取町	未実施（H20 一部地域実施済）
北葛城郡	明日香村	H24 実施済 物件把握・所有者情報 全村で実施
	上牧町	未実施
	王寺町	未実施
	広陵町	未実施
吉野郡	河合町	未実施
	吉野町	未実施（H23 一部地域実施済 地域の団体で）
	大淀町	未実施
	下市町	未実施
	黒滝村	H23 実施済 区長聞き取り形式
	天川村	H25 実施済 聞き取り形式 今後実態調査
	野迫川村	未実施
	十津川村	H23 実施済 商工会にて 再度H25 役場独自調査
	下北山村	未実施
	上北山村	未実施
川上村	未実施（H18 一部地域実施済）	
東吉野村	H23 実施済 アンケート調査	
	40	

以上の結果を踏まえて、空き家所有者がどの地域に移住しているのかを掴むことが重要であると考えた。地域の情報などを市町村や地域住民などへのヒアリング結果や奈良県市町村別県内移動者データ等を分析すると、奈良県内の移住動向に一定の規則のようなものが存在していることがわかった。



- 県北部地域は北部地域内での移動が多く見られる
- 県中部地域は北部及び中部内での移動が多く見られる
- 県東部地域は北部地域・中部地域・南部地域に移動しておりあまり偏りはない
- 県南部地域は移動者の半数近くは中部地域へ移動している

以上のことから活動の基本的な考え方をまとめた。

相談窓口や相談会の周知方法に関して、県の協力体制はもとより複数の市町村連携のもと周知活動を行うことが効果的であり、相談会の開催場所に関しても、実際に空き家のある地域と県中部地域（移住先）での開催が効果的であることがわかった。

2) 相談員の研修・育成

当法人事務所内に常設の相談員2名を配置し相談業務を実施するにあたり、相談業務を実施する中で必要と考える研修・教育を3回に分けて実施し、基礎知識の向上・レベルアップを図った。

① 第1回 11月1日 開催 講師 1級建築士

常設相談員2名にたいして1級建築士を講師に解体相談の際の必要な情報知識の講習を実施。建築構造による解体費相場・解体工事の注意点・解体費用の算出の基本・残置物処分などの基本講習と、相談者から相談される可能性のある質問等についての講習を実施した。

写真1 解体研修



写真2 解体研修



写真3 解体研修



図1 解体研修資料

<p>平成25年度 空き家管理等基盤強化推進事業 (国土交通省補助事業)</p> <p>平成25年11月1日実施 解体工事の基礎知識</p>	<p>解体の概要について基礎知識の提供 解体とはどのような作業か、解体する目的や種類など、解体の概要について基礎知識の提供を行います。</p> <p>解体の種類 解体の種類は、建物の構造や用途によって異なります。主に、木造、鉄骨、コンクリート造の解体があります。</p> <p>解体の費用 解体の費用は、建物の規模や構造、解体の方法によって異なります。解体の費用の算出の基本について基礎知識の提供を行います。</p> <p>解体の注意点 解体の作業は、安全に実施する必要があります。解体の現場には、危険な箇所や有害物質が存在する可能性があります。解体の現場の安全管理について基礎知識の提供を行います。</p> <p>解体の残置物 解体の現場には、様々な種類の残置物が残ります。残置物の処分方法や費用について基礎知識の提供を行います。</p>	<p>解体の費用相場 解体の費用相場は、建物の規模や構造によって異なります。解体の費用相場について基礎知識の提供を行います。</p> <p>解体の注意点 解体の作業は、安全に実施する必要があります。解体の現場には、危険な箇所や有害物質が存在する可能性があります。解体の現場の安全管理について基礎知識の提供を行います。</p> <p>解体の残置物 解体の現場には、様々な種類の残置物が残ります。残置物の処分方法や費用について基礎知識の提供を行います。</p>
--	--	--

② 第2回 11月2日 開催 講師 税理士

常設相談員2名にたいして税理士による不動産に関わる基本的な税務知識の講習を実施。固定資産税の基本・相続税の基本・贈与税の基本・売買、賃貸にする際の税金についてなどの講習と相談者から相談される可能性のある質問等について検討した。

写真4 税務研修



写真5 税務研修



図2 税務研修資料

<p>平成25年度 空き家管理等基盤強化推進事業 (国土交通省補助事業)</p> <p>平成25年11月2日実施 基本的な税金の知識</p>	<p>税金の概要 税金とは、国や地方自治体などが行う事業やサービスのために課税されるものです。税金の種類や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>固定資産税 固定資産税は、土地や建物などの固定資産に対して課税される税金です。固定資産税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>相続税 相続税は、相続人が相続した財産に対して課税される税金です。相続税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>贈与税 贈与税は、贈与者が贈与した財産に対して課税される税金です。贈与税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>消費税 消費税は、商品の販売やサービスの提供に対して課税される税金です。消費税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p>	<p>固定資産税 固定資産税は、土地や建物などの固定資産に対して課税される税金です。固定資産税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>相続税 相続税は、相続人が相続した財産に対して課税される税金です。相続税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>贈与税 贈与税は、贈与者が贈与した財産に対して課税される税金です。贈与税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p> <p>消費税 消費税は、商品の販売やサービスの提供に対して課税される税金です。消費税の課税標準や税率について基礎知識の提供を行います。</p>
--	---	--

③ 第3回 12月10日 開催 常設相談員2名

相談事例を使用した実践形式のヒアリング講習を実施 常設相談員2名
今までの相談事例用いて、相談員同士でのロールプレイング形式で相談者役・相談員役で実施し、その後内容を評価し、今後の相談内容向上に向けた研修とした。

事例1

- 相談者** 50歳代男性
物件所在地 奈良市
住所 宇陀市
○母親が施設に入り家に戻る事がないため誰も住まない状態が1年続いている
○妹が近くに住んでいるものの管理が負担
○売却の相談で空き家相談会に参加
○家財道具は母親が住んでいたままの状態

事例2

- 相談者** 50歳代女性
物件所在地 明日香村
住所 明日香村
○両親と別居していたが亡くなったため空き家になって約8年
○主人の実家。主人は勤めておりなかなか話し合いをするきっかけがなかった
○管理の相談で空き家相談会に参加
○家財道具は両親が住んでいたままの状態

4) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成と適正管理等の普及・啓発

空き家に関する相談者に対して、空き家を管理放棄した際の近隣への迷惑や事故があった場合の所有者責任等の情報提供や空き家によって引き起こされる地域への弊害・少しでも早く相談することの意味等を理解いただくために、奈良県における空き家の現状と空き家を放置するリスクに関する情報をまとめ、空き家相談者専用ページと、空き家の適正管理等の一般化・普及・啓発も含めたパンフレットの作成を実施。また、空き家所有者は市町村窓口等の公共の場所で相談先のパンフレット等を目にすることや、複数回情報に触れることで相談先に信頼感を持つ傾向が強いため、奈良県の協力を得ながら市町村担当窓口（空き家バンク担当、税務課等）に設置協力をお願いし、結果奈良県市町村の約半数（21/39市町村）の担当窓口を設置出来た。

① 当法人ホームページ内に専用ページを設置

写真1 トップページ画面



② 空き家の適正管理等の一般化・普及・啓発も含めたパンフレットの作成

写真1 パンフレット詳細

空き家に関するQ&A

Q 相談は無料ですか?

A はい!
面談・電話・メール・FAXでの相談はもちろん、相談会に参加されるの相談も無料です。しかし、相談後の各種メンテナンスや改修等実費が掛かってくるものには費用が必要となります。

Q 築年数50年以上の家屋は賃貸や売買に出せるのでしょうか?

A 賃貸や売買は可能です。ただし、築年数50年以上となると賃貸や、売買の前に専門家に相談し、建物の状況を確認する必要があります。

Q 空き家になっているが賃貸や売買に出す気はありません。このような場合はどうすればいいのでしょうか?

A 賃貸、売買しない場合でも放置しておく様々な弊害を起す可能性があります。ご近所の方へのご迷惑にもなりかねませんので定期的な管理が必要です。

Q もう何年も空き家で放置していた為、廃屋となっています。このような状態でも活用できるのでしょうか?

A あまりにもひどい場合は解体を考えた方が良いでしょう。しかし建物調査をしてみると少しの修繕でまだまだ住めるといった事例もございます。まずはご相談いただき物件を拝見させていただく必要がございます。

発行 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
事務局 〒635-0061 奈良県大和高田市磯野東町1番7号
TEL/FAX: 0745-53-0577 Mail: aklyaconclerge@ybb.ne.jp
HP: <http://www.aklyaconclerge.com/consultation/>

当法人は奈良県と連携し、本事業を推進しております。
このパンフレットは国土交通省の平成25年度空き家管理等基盤強化推進事業の採択を受けて制作したものです。

平成25年度 空き家管理等基盤強化推進事業 (国土交通省補助事業)

空き家 相談

空き家総合相談窓口が開設しました。

空き家をお持ちの方も
空き家予防をお考えの方も
なんでもご相談ください。

写真2 パンフレット詳細

空き家総合窓口開設にあたって

少子高齢化・人口減少などに伴い、空き家・空き地・空き店舗・耕作放棄地といった適正管理されていない不動産が全国に増加しております。

この状況は単に当該物件だけの問題に限らず、周辺地域の防犯・防火・外部不経済・イメージダウンによる地域全体の問題となっていきます。その結果、地域全体の衰退・人口流出・地域経済の悪化といった様々な問題を引き起こす可能性を秘めた問題となっています。

私たちが暮らす奈良県でも、空き家率が全国平均13.14%に対し14.58%と1.44ポイントも上回っている状況(住宅・土地統計調査平成20年)です。それは一戸建てに限らず、賃貸物件・マンションも同様の状況であり、特に南部地域では一層の増加傾向にあります。

空き家に関する問題を社会的問題ととらえ専門家として何かお手伝いできることはないかと思いつ平成25年度空き家管理等基盤強化推進事業」に応募し、この度、国土交通省より助成を受けて空き家相談窓口の開設に至りました。

平成25年度 空き家管理等基盤強化推進事業とは

全国の地域において増加している空き家が適正に管理され、又は状況によっては活用(売却・賃貸)され若しくは解体される全国的な仕組みの構築を図る観点から、地方公共団体を主体とした多様な主体の連携による地域の空き家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業を行うこととする者に対し、または空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行うこととする者に対し、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。

奈良県の空き家相談窓口

空き家に関するあらゆることに対してご相談承ります。

面談相談・電話相談

専門の相談員がお話をお伺いさせていただきます。まずはお気軽にご連絡ください。



個別相談会

毎月奈良県内の各所で無料の個別相談会を開催しています。開催の日時、場所等については当法人ホームページをご覧ください。直接お問い合わせください。



メール・FAXでの相談

メールまたは、FAXでのお問い合わせは内容を確認させていただいたのち、空き家コンシェルジュからご連絡させていただきます。

電話番号/FAX 0745-53-0577
受付時間 9:00~17:00 月~土(祝日除く)

メール aklyaconclerge@ybb.ne.jp
Eメールでのお問い合わせはホームページからも送信できます。

ホームページ <http://www.aklyaconclerge.com/consultation/>
お申し込みご質問など、お気軽にホームページをご覧ください。

写真3 パンフレット詳細

空き家によって引き起こされる弊害

管理水準の低下した空き家の増加は治安の低下や犯罪の発生を誘発、防災機能の低下、雑草繁茂や病害虫の発生といった公衆衛生の低下、景観の悪化や地域イメージの低下など、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしかねません。

また適正管理をされていない状態が何年も続くと、倒壊や火災・防犯上の危険があるほか、環境面での問題（シロアリ、ゴミ屋敷化）、通行者などへの悪影響（屋根や外壁の道路へへの落下、風によるトタン等の飛散）もあります



放棄状態が続き、雑草が伸び放題に



雨漏れによる被害、カビの発生や家全体の腐食の原因になります



シロアリ被害、家の傾斜の原因になります



放棄が続き続いた空き家は傾斜の危険性も・・・



空き家状態が続くと防災機能の低下・不法侵入、場合によっては火災に繋がる危険もあります。

4 | 5

少しでも早く相談することの意味

リスクの軽減

空き家の放置によって発生する弊害の責任は所有者へと帰結します。

放置して危険な状態だった家が崩れたり、破片が飛んで他人に被害を及ぼした場合は、責任を問われる可能性があります。普段の生活に支障がないからといって空き家を放置する事は所有者のリスクが高いだけでなく、周辺住民にも迷惑が掛かってしまいます。

少しでも早くご相談いただく事は空き家によって引き起こされる弊害への対策や、周辺住民の方への安心にも繋がります。



コストの軽減

空き家を数年放置していると、雨漏れやシロアリ被害、カビなどが発生します。これらの被害が深刻になると、今後、いざ賃貸や売買といった活用を考えたり、ご自身で住まれる時に改修や修繕費用が莫大になってきます。手遅れになる前にご相談いただく事はこれらの費用の軽減に繋がります。

専門家にご相談下さい

空き家総合相談窓口では建築士や税理士といった各種専門家が在籍している他、賃貸・売買・建物検査・解体において各専門機関や協会と連携をとっております。



専門的な知識が必要だったり、手廻りのかかる手続き等、個人だけではなかなか解決できない問題に対しても事情をお伺いし、適切なアドバイスを行います。

空き家問題をどこに相談したら良いかわからずお悩みの場合、まずはお気軽にご相談下さい。

写真4 パンフレット詳細

空き家の管理について

人にも家にも介護が必要です

「春夏秋冬」日本には素晴らしい四季の良さがあります。しかし、その反面、気候の変化や風雨にさらされている家屋には知らず知らずダメージが蓄積されているのです。

賃貸や売買といった活用をお考えでない方も、何もせずに放っておけばすぐに家は傷んでしまいます。定期的に家の風を通したり、必要箇所のメンテナンスをするなど適正な管理をすればいざという時に修繕を最小限に抑えることが可能です。

空き家の管理内容は家ごとに様々で、それぞれの家の状態にあったメンテナンスや管理が必要です。



空き家の解体について

すでに、大規模な修繕が必要な状態であったり、活用も住む予定もない場合においては家屋をそのまましておくのではなく、解体することも適切な管理としてあげられます。

解体することで家屋や庭木の手入れ、修繕の必要もなくなります。しかし、空き家で外観は古くとも、修繕をすればまだまだ十分に住める物件が多いのも事実です。「古いから」、「外観が悪いから」で解体してしまうのではなく、専門家による診断を受けてみるのも必要を事です。

解体をするかどうかで悩まれている方も、一度ご相談下さい。



6 | 7

空き家総合相談窓口HPのお知らせ

空き家総合相談窓口専用ホームページを開設しております。本パンフレットと合わせてご活用ください。

ホームページ <http://www.akiyaconclerge.com/consultation/>

空き家総合相談窓口 TOP | 相談内容 | 相談の流れ | 相談費用 | 相談時間 | お問い合わせ

空き家相談
空き家の事ならなんでもご相談ください。

※無料の空き家相談相談窓口が開設しました。

※事例紹介

相談の事例

例えばこんなご相談をいただいております。

- ・家のあちこちが痛んでいるがあまり修繕費をかけたくない
- ・現在は住んでいるが、将来的に空き家になる
- ・できれば物件を売りたいが方法がわからない
- ・貸したり売ったりできる物件がわからない
- ・税金の問題がある

等々

空き家総合相談窓口事業パンフレットを12月6日に制作完了し奈良県、市町村（下記図1参照）各担当窓口に設置した。専用ホームページもウェブサイトを作成し11月28日より運用開始した。

写真1 明日香村住民課



写真2 明日香村企画政策課



写真3 明日香村設置状況



表1 市町村担当窓口パンフレット設置状況

	市町村	パンフレット 担当窓口設置状況
奈良県	奈良県	設置済 住宅課・南部東部振興課
	奈良市	-
	大和高田市	-
	大和郡山市	-
	天理市	-
	橿原市	-
	桜井市	-
	五条市	設置済
	御所市	設置済
	生駒市	設置済
	香芝市	-
	葛城市	-
	宇陀市	設置済
	山辺郡	山添村
生駒郡	平群町	-
	三郷町	-
	斑鳩町	-
磯城郡	安堵町	-
	川西町	-
宇陀郡	三宅町	-
	田原本町	-
高市郡	曾爾村	設置済
	御杖村	設置済
北葛城郡	高取町	設置済
	明日香村	設置済
	上牧町	-
	王寺町	-
吉野郡	広陵町	-
	河合町	-
	吉野町	設置済
	大淀町	設置済
	下市町	設置済
	黒滝村	設置済
	天川村	設置済
	野迫川村	設置済
	十津川村	設置済
	下北山村	設置済
上北山村	設置済	
川上村	設置済	
東吉野村	設置済	
	40	21

5) 相談事業の実施

1) 常設相談窓口での対応

①相談体制

当法人事務所内に常設の相談窓口を設置し、専属相談員2名により面談相談と電話・FAX・メールでの相談を実施。即日回答できない専門相談については以下の各連携主体との連携のもと対応。

相談対応の基本的な手順としては、まずは相談者の話を聞くなどカンファレンスを行い、専門機関や業者への問い合わせ等が必要な場合は単に業者に取り次ぐのではなく、相談員が業者に問い合わせ、その結果を相談者に報告する形式を取っており、そうした相談者の信頼確保につながると考えている。

- 売買・賃貸（不動産評価や賃料相場など）：奈良県宅地建物取引業協会（支部）、地域の不動産事業者
- 解体：奈良県解体業協会、地域の解体事業者
- 空き家管理に関しては当法人で対応

写真1 相談窓口看板



写真2 面談風景



写真3 電話相談風景



図1 受付ヒアリングシート①

H25年度 空き家管理等基盤強化推進事業 「空き家総合相談窓口」

受付記入用紙

(相談者)

住所

氏名

生年月日 年 月 日生

電話番号

メール・FAX番号

ご来場者様は・・・

① 空き家ご所有者（またはそのご家族様）

② 空き家ご利用希望者（移住希望・短期利用・店舗など商業利用）

③ その他（ ）

本日のご相談内容を簡単に記入ください。

（ ）

「空き家相談会」のことをどこでお知りになりましたか？

① 市町村広報（市町村名）

② 新聞（読売・朝日・毎日・産経・奈良）

③ 当法人のホームページ

④ 田舎くらしならホームページ（ ）

⑤ 知人紹介

⑥ その他の媒体で知った（ ）

H25年度 空き家管理等基盤強化推進事業 「空き家相談窓口」

相談シート

ご所有の物件についてお聞かせください。

Q1 物件概要についてお聞かせください

所在地 奈良県 市・町・村

築年数 年

所有者 ご本人・ご家族（続柄）

Q2 現在、物件についてのご要望はお持ちですか？

① 売却を考えている

② 賃貸を考えている

③ 将来住みたいと考えている

④ 建物の売却も賃貸も考えていないが管理はしていく

⑤ 解体を考えている

⑥ その他（ ）

Q3 現在の状況についてお聞かせください

① 空き家になっている（年に2回以上帰っている）

② 空き家になっている（年に1回は帰っている）

③ 空き家になっている（ほとんど帰っていない）

④ 現在居住中（使用中）・今後空き家になる可能性がある

⑤ 土地で所有している

Q4 空き家になっている期間について・・・

① 1年未満（ヶ月）

② 1年～5年（年）

③ 5年～10年（年）

④ 10年以上（年）

図1 受付ヒアリングシート②

Q5 空き家になっている理由をお聞かせください
(例 祖父母・父母が住んでいた・相続した・購入したが・・・など)

Q6 ご所有物件について今まで専門家や行政などに相談したことがある。
① ある
② ない
③ 現在、不動産業者に任せている 専属専任・専任・一般
あるとお答えの方はどのような相談をされましたか？
()

Q7 市町村やNPOが運営している「空き家バンク制度」をご存知ですか？
① 知っている
② 知らない
③ 利用している・したことがある
④ 知っているが利用していない
理由 ()

Q8 どのような事でお困りでしょうか？(複数回答可)
① 建物が古いので使える(売買・賃貸)かどうかわからない
② 売買や賃貸するには修繕費用が大きくなる
③ 管理ができない
(人手がない・時間が無い・遠距離・交通手段がないなど)
④ 解体したいが費用が心配
⑤ 売買・賃貸は考えていないが維持費用がかかる(区費・町内会費・税金の問題など)
⑥ 荷物や生活品がかなりあり整理できない
⑦ 相続の問題(相続放棄・寄付などを考えている)
⑧ 年に数回帰ってくるため売買や賃貸はできない
⑨ 所有者と利用者 個人間での売買・賃貸には不安がある
⑩ どんな人が次に住むのか不安
その他 どのようなご質問・ご相談でも結構です。お話し下さい。
()

対象物件の確認 (基本立会い確認)

建物簡易調査予定 月 日 時 担当 _____

調査報告予定 月 日 時 担当 _____

*ご報告・打ち合わせ後に、必要に応じて専門調査・専門家相談などが必要になる場合がございますが、ご依頼者様の許可なしに作業を行うことはございません。
またご質問などございましたら下記連絡先までお問い合わせください。
*市町村・NPO法人運営「空き家バンク」への登録などに費用は掛かりません。
*ご記入いただきました情報に關しましては、特定非営利活動法人空き家コンシェルジュが責任を持って管理・保管し、本目的以外に使用することはありません。

特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
代表理事 有江 正太
〒635-0061 奈良県大和高田市磯野東町1番7号
TEL/FAX 0745-53-0577
Mail akiyacnclerge@ybb.ne.jp
ホームページ http://www.akiyaconclerge.com/

②相談実績

表1 相談件数

	11月	12月	1月	2月	合計
相談件数	7件	9件	15件	12件	43件

相談件数に関して、11月、12月が7件・9件と1桁の相談件数であるのに対して、1月以降の相談件数が2桁になっている理由として、11月～12月上旬まではNPO法人として単独での空き家相談窓口の周知活動にとどまっていたが、12月中旬より奈良県、市町村と連携して広報誌で空き家相談窓口の開設や空き家相談会開催などの周知が最も大きな要因であると考えられる。

表2 相談方法

	11月	12月	1月	2月	合計
来訪	0件	0件	1件	1件	2件
電話	6件	5件	5件	5件	21件
メール	1件	0件	0件	0件	1件
相談会	0件	4件	9件	6件	19件

相談方法に関しては、電話相談と相談会参加がほとんどを占めており来訪相談に関しては2件と少ない。理由として相談者は電話で気軽に相談できる方法や、相談会については他にも相談に来ている方がいることや、県、市町村広報誌などで情報を得ていることなどから安心して相談できる環境を求めているものと考えられる。

表3 相談のきっかけ

周知方法	
県 広報誌	5件
市町村 広報誌	13件
行政窓口（パンフレット・行政窓口直接問合せ）	5件
新聞	4件
その他媒体（当法人紹介や相談会告知掲載）	3件
ホームページ	7件
他団体紹介	6件

相談のきっかけに関しては、県、市町村広報誌、行政窓口での紹介（パンフレット等）が半数以上（23/43件）を占めており、県、市町村の連携が不可欠であることが明らかになった。

また、新聞やその他の媒体、ホームページや他団体からの紹介に関しても一定の件数があり総合的な相談者への周知方法の必要性を感じた。

表4 相談者分析

空き家所有者	県内同一市町村の物件	県内 他市町村の物件	県外
相談者現住所と対象物件の関係	9件	16件	5件

相談者の所在地と空き家の立地に関しては、奈良県内在住の相談者がほとんどを占めた。これは相談のきっかけでもあった通り、広報誌など県内在住者向けのものからの反響が多くあったことなどが考えられる。その中でも、県内他市町村に空き家を所有している相談者が多く、このことから単独市町村での空き家対策ではなく、県下市町村間で連携した空き家対策が重要であると考えられる。

特に県南部の空き家については県中部在住の相談者が多く見られた。

表5 相談内容分析

	所有者本人	親族関係者	利用希望者	合計
管理	0件	0件	0件	0件
売買	2件	1件	0件	3件
賃貸	1件	1件	13件	15件
解体	0件	0件	0件	0件
上記以外	0件	0件	0件	0件
複合	16件	9件	0件	25件

相談者の内容に関しては、相談者本人の相談が多くみられた。所有者の意見として本人が元気なうちに空き家の今後について相談しておきたいという考えが多く見られた。

また、所有者の子供世代の相談も多く親（所有者）が施設に入っているや亡くなったことがきっかけとなり相談されているケースがほとんどを占めた。相談内容に関しては複合相談が多く見られ、どうしていいかわからないので相談した、また全体機なアドバイスがほしいなど明確に方向性を決めて相談されるケースは少なかった。専門機関への取次に関しては売買・賃貸に出した場合の相場についてや、解体の見積依頼が多くあった。

表 6 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

		相談方法					
		電 話	メール	来 訪	相談会	その他 ^{※4}	計
空き家所有者本人	管 理						
	売 買	2					2
	賃 貸				1		1
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	3	1	2	10		16
	小 計	5	1	2	11		19
所有者本人以外 ^{※1}	管 理						
	売 買	1					1
	賃 貸	1					1
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	4			5		9
	小 計	6			5		11
空き家利用希望者	管 理						
	売 買						
	賃 貸	10			3		13
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}						
	小 計	10			3		13
合 計	管 理						
	売 買	3					3
	賃 貸	10			4		14
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	7	1	2	15		25
	計	21	1	2	19		43

※1：空き家所有者の親族や、成年後見人など空き家所有者の空き家の管理業務に密接に関係している者

※2：相続や税相談など、空き家の管理、売買、賃貸、解体以外の相談

※3：空き家の管理のみの相談ではなく、例えば将来の売買相談とそれまでの管理相談など、複数の項目に係る相談

※4：電話、メール、来訪、相談会以外の相談方法

「その他」に記入する場合は、具体的な相談方法を表の下に特記下さい。

2) 相談会の開催

表1 空き家相談会 開催内容

空き家相談会日時	開催場所	相談員	主な相談員	参加相談者数
11月16日 10:00~12:00	橿原市 内膳町自治会館	4名 常設相談員2名 含む	建築士 行政書士	0組
12月14日 10:00~12:00	橿原市 内膳町自治会館	4名 常設相談員2名 含む	税理士 建築士	3組
1月18日 10:00~12:00	橿原市 内膳町自治会館	5名 常設相談員2名 含む	行政書士 司法書士	11組
2月15日 14:15~16:15	生駒市 南コミュニティセンター	5名 常設相談員2名 含む	建築士 行政書士 ファイナンシャルプランナー	5組

上記内容にて空き家相談会を実施した。相談会に参加される方の特徴として、電話相談に比べて所有者本人の相談が多く見られ、相談会後日、空き家現地立会い無料調査に繋がる確率が非常に高い結果となった。また、参加組数に関して11月度は周知の問題もあり参加は0組で終わったが、回を重ねるたびに参加者は増えてきた。しかし2月度は天候の問題（雪の影響）もあり参加予定者にキャンセルが出るなどしたため5組となった。

資料1 空き家相談会 報告書

「空き家個別相談会」報告書

平成26年1月18日

平成25年度 空き家管理等基盤強化推進事業（国土交通省補助事業）の採択に伴い2014年1月18日に空き家個別相談会を開催しました。以下の活動を行いましたので報告致します。

1. 開催日時
2014年1月18日（土曜日）10:00~12:00

2. 開催場所
内膳町自治会館 すみれホール 〒634-0804 奈良県橿原市内膳町1丁目2-24

3. 主催
特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

4. 後援
奈良県

5. 相談会について
①対象者
・空き家所有者、そのご家族
・将来的に空き家になる物件を所有している空き家所有者またはそのご家族
②形式
・個別相談形式。
来場者に対して相談員が話を聞き取り、適切なアドバイスを行う。現場の確認等が必要であると判断した場合は後日再度アポイントを取り面談する。

6. 相談会参加者数
来場者 ……11組
事前電話相談 ……1組

7. 広報
①奈良県公報誌
②ご協力市町村公報誌
③奈良県「奈良田舎暮らしのすすめ」ホームページにて事前告知
④当法人ホームページにて事前告知
⑤Facebookのイベント欄より事前告知

広報の詳細として
・奈良県民だより
・市町村民だより
五條市・御所市・宇陀市・吉野町・下市町・高取町・明日香村・黒滝村・天川村・川上村・東吉野村
曾爾村・御杖村・上北山村・下北山村・野迫川村

反響内訳
奈良県公報誌…4件 市町村広報誌…5件 当法人ホームページ…1件
過去の新聞掲載…1件 連携他団体紹介…1件

8. 相談者の内訳としては
物件所有者…9件
奈良市（奈良市在住）、高取町（明日香村在住）、吉野町（橿原市在住）、東吉野村（橿原市在住）
東吉野村（奈良市在住）、天理市（奈良市在住）、奈良市（桜井市在住）、橿原市（橿原市在住）
御所市（御所市在住）
利用希望者…1件
吉野郡希望（香芝市在住）
今後の空き家相談…1件
大和郡山市（大和郡山市在住）
その他 ……1件

具体的な相談内容として
・どうすれば良いかわからない。一度見て判断してほしい…2件
・家財道具の処分も含め、どうすれば良いかわからない…1件
・放置したままの空き家あり、できれば強していきたいがどうすれば良いか…1件
・賃貸希望者はいらるが、赤の他人に直接貸す事に抵抗がある…1件
・維持管理が軽くなってきた。何か良い方法はないか…1件
・賃貸にしたいと考えているが、一度見てアドバイスが欲しい…3件
・今後空き家になりそうな物件がある為、参考に話を聞きたい…1件

以上
特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

写真1 空き家相談会



写真2 空き家相談会



写真3 空き家相談会



3) 相談窓口・相談会の周知

奈良県・市町村の広報掲載や奈良県南部東部振興課ホームページでの空き家相談会内容掲載、明日香村ホームページ・平群町ホームページでの当法人ホームページのリンクを実施。また、新聞紙面やNPO関連媒体での空き家相談開催告知もあわせて行った。

表4 奈良県・市町村広報誌掲載実績

		空き家相談会 県市町村広報誌掲載状況			
市町村		11月	12月	1月	2月
奈良県	奈良県	-	-	○	-
	奈良市	-	-	-	-
	大和高田市	-	-	-	-
	大和郡山市	-	-	-	-
	天理市	-	-	-	-
	橿原市	-	-	-	-
	桜井市	-	-	-	-
	五条市	-	○	○	○
	御所市	-	○	○	○
	生駒市	-	-	-	○
	香芝市	-	-	-	-
	葛城市	-	-	-	-
宇陀市	-	○	○	○	
山辺郡	山添村	-	-	-	-
生駒郡	平群町	-	-	-	-
	三郷町	-	-	-	-
	斑鳩町	-	-	-	-
	安堵町	-	-	-	-
磯城郡	川西町	-	-	-	-
	三宅町	-	-	-	-
	田原本町	-	-	-	-
宇陀郡	曾爾村	-	○	○	○
	御杖村	-	○	○	○
高市郡	高取町	-	○	○	-
	明日香村	-	○	○	○
北葛城郡	上牧町	-	-	-	-
	王寺町	-	-	-	-
	広陵町	-	-	-	-
	河合町	-	-	-	-
吉野郡	吉野町	-	○	○	○
	大淀町	-	-	-	-
	下市町	-	○	○	○
	黒滝村	-	○	○	○
	天川村	-	○	○	○
	野迫川村	-	○	○	○
	十津川村	-	-	-	-
	下北山村	-	○	○	○
	上北山村	-	○	○	○
	川上村	-	○	○	○
東吉野村	-	○	○	○	
40		0	16	17	16

写真1 奈良県・市町村 広報誌掲載例



平成25年度 空き家管理等施設強化推進事業（国土交通省補助事業）

「空き家相談会」開催します

全国的に増え続ける空き家の適正管理を目的として「空き家総合相談窓口事業」がスタートしました。奈良県内の空き家所有者の方を対象に、賃貸・管理・解体等の様々なご相談をお受けいたします。また、空き家の相談窓口は原則的に無料相談会を12月1日より開催いたします。奈良県内各市町村も参加して空き家所有者の方からのご相談をお受けします。12月の開催日は下記の通りとなっております。

【空き家相談会】
 主催：特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
 後援：奈良県 地域振興部 南部東部振興課
 協力：奈良県南部東部各市町村
 開催料：無料
 開催日時：平成25年12月14日 AM10時～12時
 開催場所：〒634-0804 奈良県橿原市内膳町1丁目2-24 内膳町自治会館「すみれホール」

※当日ご参加頂けない方は、下記相談会までご連絡ください。
 空き家の相談員のご相談をお受けたいしております。お気軽にご連絡ください。

【お問い合わせ先】
 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
 〒635-0061 奈良県大和高田市磯野東町1番7号
 TEL/FAX 0745-53-0577
 mail akiyaconcierge@ybb.ne.jp
 ホームページ http://www.akiyaconcierge.com
 ご相談窓口 月曜日～土曜日
 （日祝、年末年始12/28～1/6 定休）9:00～17:00
 （土曜、年末年始12/29～1/6 休診）9:00～17:00

「空き家相談会」

主催：特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
 後援：奈良県
 協力：奈良県南部東部各市町村
 相談料：無料
 開催日時：平成25年12月14日 AM10時～12時
 開催場所：〒634-0804 奈良県橿原市内膳町1丁目2-24 内膳町自治会館「すみれホール」

お問い合わせ先 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
 〒635-0061 奈良県大和高田市磯野東町1番7号
 TEL/FAX 0745-53-0577
 Mail akiyaconcierge@ybb.ne.jp
 HP http://www.akiyaconcierge.com

ご相談窓口 月曜日～土曜日（日祝、年末年始12/28～1/6 定休）9:00～17:00

また本事業の奈良県との連携についてのご質問等に関しましては下記にご連絡して下さいますようお願いいたします。

奈良県地域振興部 南部東部振興課 事業推進グループ 主査 相馬 友一郎
 TEL：0742-27-1515

写真2 その他媒体掲載例

NPOだより

奈良県初「空き家問題専門」NPOを設立

特定非営利活動法人「空き家コンシェルジュ」
 代表理事 有江 匠太

平成24年度に「空き家問題」に関する全国的な調査報告書「空き家問題報告書」が発表され、空き家問題の重要性がますます高まっています。調査報告書によると、空き家問題の深刻化が懸念されています。また、空き家の増加により、地域の活性化が阻害されています。この問題を解決するために、NPO法人「空き家コンシェルジュ」が、大和郡橿原市に奈良県初「空き家問題専門」NPOとして設立されました。

私たちは、空き家問題の解決を目的として、適切な管理・解体・賃貸・売却などの相談窓口を設け、空き家問題の解決に貢献してまいります。

【お問い合わせ先】
 〒635-0061 奈良県大和高田市磯野東町1番7号
 TEL/FAX 0745-53-0577
 mail akiyaconcierge@ybb.ne.jp
 ホームページ http://www.akiyaconcierge.com
 ご相談窓口 月曜日～土曜日
 （日祝、年末年始12/28～1/6 定休）9:00～17:00
 （土曜、年末年始12/29～1/6 休診）9:00～17:00

写真3 相談会告知掲載例

郡山城跡で盆梅展

外国人の考工士体験
 春の1日体験
 12月1日（日）
 10時～16時
 場所：郡山城跡
 料金：大人1,000円、小学生500円、中学生700円、高校生800円
 申し込み：11月15日（日）まで
 申し込み先：郡山城跡 企画課
 TEL: 074-222-1111

空家セミナー
 15日（土）開催
 空き家問題の解決を目的として、適切な管理・解体・賃貸・売却などの相談窓口を設け、空き家問題の解決に貢献してまいります。

有名人のサイン 寸分違わず模写
 女児奮闘 電動競手でバイオリン
 「SANKI EXPRESS」は、スマホなどで読める電子版を配信。App Store、Google Playでアプリ
 連載新聞、をダウンロードして読めます。

SANKI EXPRESS
 電子版配信
 1. 申し込み先：郡山城跡 企画課
 TEL: 074-222-1111
 2. 申し込み先：郡山城跡 企画課
 TEL: 074-222-1111

サンケイ広告株式会社 奈良支社

6) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の整備

全県を対象とした相談を行っており、相談者から「活用の可能性を見て欲しい」「リフォームなど費用をかけないで活用可能かどうか」「リフォームする場合のリフォームが必要な箇所を教えて欲しい」などの相談があり、現在は相談者、相談員、建築士の3者立会による「無料の状態確認」を行っている。その際、外観だけの確認ではなく室内に立ち入った確認も行っている。

耐震診断やインスペクションについては、建築士会との連携体制は整備済。なお耐震診断等の診断業者名簿等は市町村で整備されているため市町村に問い合わせを行うようにしている。

信頼できる事業者の紹介方法については、全日本宅地建物取引業協会（各支部）との協力体制は構築済。伝建地区の建物などの改修やメンテナンスのアドバイス等や、耐震などの調査に関しては奈良県建築士協会や、奈良県建築家協会との協力体制は構築済。今後さらなる強化を図っていく。

図1 空き家の診断・調査体制図

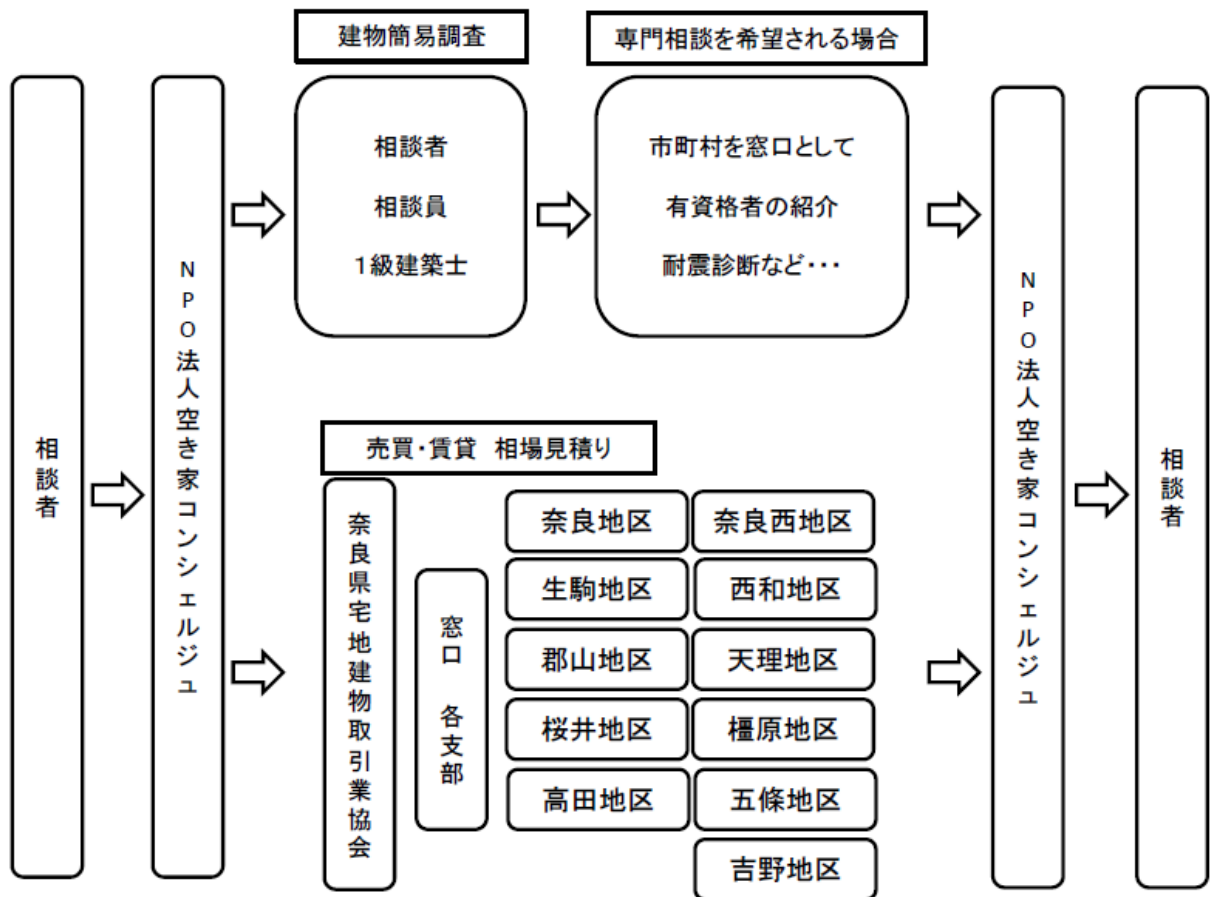
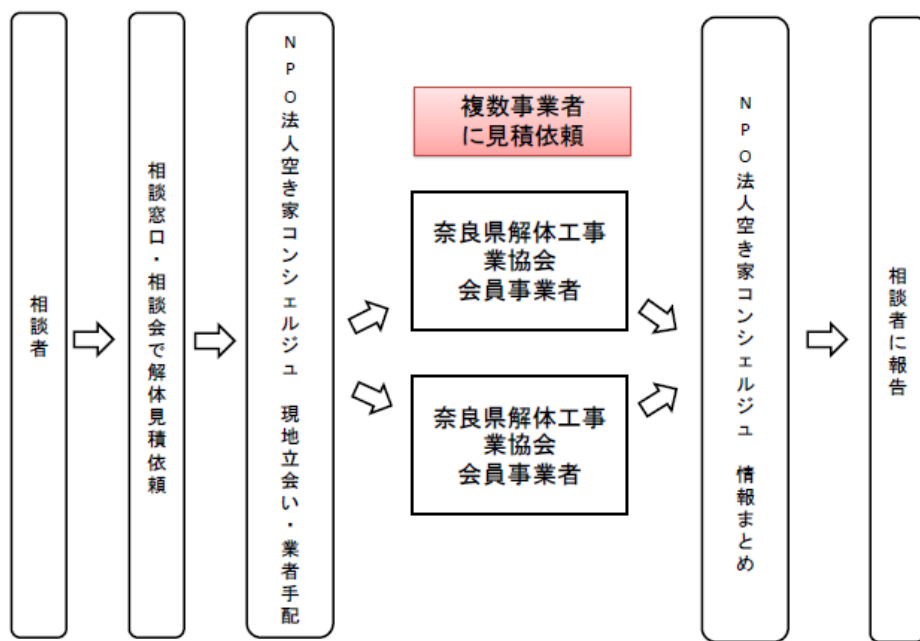


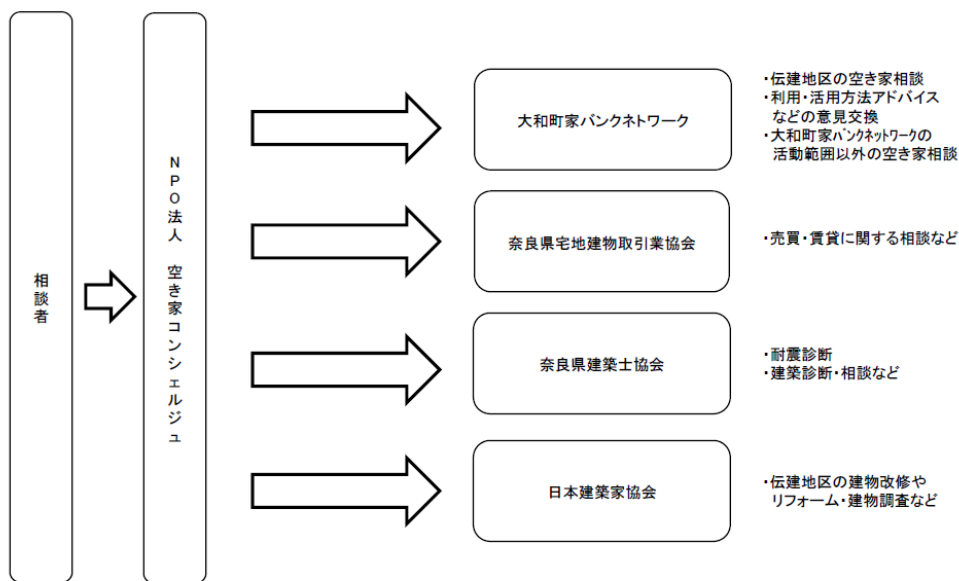
図2 解体見積りのための現場同席等のフロー



7) 他地域で相談体制の整備を行っている団体との連絡体制の構築

奈良県内伝建地区で空き家バンク事業を実施している大和・町家バンクネットワークと連携し、利活用アイデア等の意見交換を実施するとともに、相談者がそれぞれの団体に問い合わせがあった際の連携も整備済。

図1 他団体との連携図



2. 事後評価

今年度の目標値相談対応件数 20 件に対して 42 件 建物簡易調査件数 8 件に対して 13 件 解体調査件数 2 件に対して 2 件 空き家管理戸数 5 件に対して 10 件の実績で当初目標数値は達成出来た。

達成できた理由としては、奈良県・市町村との相談窓口・相談会の周知に関する協力体制ができ、広報誌や担当窓口でのパンフレットの設置など相談者が安心できる情報の提供ができた事が大きな要因と考えられる。また複数回情報に触れることで相談に至った相談者も多く、継続的な情報の提供も達成できた理由に挙げられる。

空き家総合相談窓口事業の認知方法については、全体 42 件に対し、本事業のホームページから 7 件、パンフレットや行政窓口から案内 5 件、奈良県・各市町村の広報誌から 18 件、他団体紹介から 6 件、その他（新聞・媒体）から 6 件となっている。ホームページの本格運用やパンフレットの県・市町村担当窓口への設置、奈良県・市町村の周知での協力体制などが、相談件数の増加に繋がっており、相談員の研修実施や相談件数の増加とともに相談員の経験値も上がってきており、スキルアップも出来ていると考える。

1) 空き家の実態把握

奈良県全体の空き家実態把握に関しては未実施の地域が 60% であり、実態把握に関しては空き家の所在地はもとより、空き家所有者動きについて把握する必要があると考える。

2) 相談員の研修育成

空き家相談の内容が複雑かつ多岐にわたっているため、常設相談員・相談会相談員の更なるスキルアップが必要である。

3) 相談業務に必要となる基礎情報調査

基礎部分については本年度構築できたと考えているものの、相談者に安心できる事業者の紹介や情報の提供に関してレベルアップさせる必要があると考える。

4) 空き家所有者への情報提供に資する資料の作成と適正管理等の普及・啓発

奈良県内のすべての市町村にパンフレットの設置は出来ておらず、特に北部・中部地域の市町村への設置ができていない。要因として空き家対策担当窓口の設置されていない市町村では、窓口となる担当者や担当部署が明確でないため、取り組み自体が出来ない部分があった。

適正管理等の普及・啓発については、パンフレット・ホームページでの普及・啓発を行ってきたが、所有者に直接情報を届けるためにはさらに検討が必要と考える。

5) 相談業務の実施

相談会に関して、本年度の相談会の 4 回中 3 回は橿原市の同一会場での開催になった。奈良県の北部中部・南部・東部には地域性があり各地域での開催が好ましいと考える。相談内容としては、複合相談が多く、どうしたらいいのか教えて欲しいといった様な、提案が欲しいといわれる方が多く見られた。複合相談に対する相談員の対応については、常設の相談員は対応できているものの、相談会相談員は相談会の際に常設相談員の補助を必要とする場面もあり、今後の教育・研修の必要性も感じた。

6) 相談を通じて必要な空き家の診断調査体制

空き家簡易調査に関しては現在、相談者・相談員・建築士の3名で行っているものの、今後継続的に簡易調査を行う上でNPO法人としての人員の確保出来る体制の強化が必要であるとする。また、信頼できる事業者の選定や紹介ができる仕組み作りのさらなる強化も必要であると感じた。

7) 他地域で相談体制の整備を行っている団体との連絡体制の構築

他団体との連携を進める中で他団体からの紹介で相談に繋がるケースも増えている。現在連携している各団体との基本的な連携体制の構築は出来たものの、他府県も含めたその他の団体との連携に関しては本年度内では出来なかった。

3. 今後の課題

1) 複合相談等への対応を含めた相談員のスキルアップを図るための具体的な課題

複合相談に対応するために売買・賃貸・建築（解体）・管理のみならず、空き家の荷物整理、空き家の利用方法の相談に対してのスキルアップも必要である。

2) 相談件数を増やすための周知等の具体的な課題

相談件数を増やすためには、県内、県外在住の空き家所有者に安定的に届く情報の提供には奈良県・市町村との連携が不可欠であり、特に空き家所有者への奈良県下全市町村との連携した情報提供や働きかけが今後の課題である。

3) 空き家の適正管理を進めるための啓発等の具体的な課題

空き家の適正管理に関しては、まだまだ使っていない家に費用を出して管理する意識が低いことが考えられるため、空き家を適正管理することのメリットや放置することのデメリット、また、空き家管理サービスや荷物整理サービスを行っている事業者等の情報の整理と周知が必要と考える。

4) 相談業務を継続的に実施していくための課題

相談業務を継続的に実施するためには、相談員の安定的な確保と「無料の状態確認」などNPO法人の継続的な運営が必要である。

4. 今後の展開

1) 市町村との連携による相談窓口等の周知と相談会の開催

奈良県北部・南部東部地域の特徴を考慮し、奈良県住宅課・奈良県南部東部振興課と連携をさらに強化し、空き家担当窓口のない市町村や連携体制の取れていない市町村への働きかけを行う。具体的には市町村の税務課などへのパンフレットの設置・広報誌への掲載の協力を図っていき、奈良県39全市町村でのパンフレットの設置・相談窓口との連携を図る。本年度は県内在住者が相談内容のほとんどを占めていたが、県内在住相談者・県外在住相談者の両面に対応すべく、固定資産税納税通知書に本事業のチラシを同封することも一部地域をモデルケースとして実施する。また、相談会会場を北部・中部・南部地域にて開催し、開催市町村と共同開催する。県・市町村広報誌に関しては、全市町村に掲載依頼ができる体制の確保を基本として、開催市町村の周辺市町村には掲載を徹底し、その他の市町村に対しては、掲載協力を促しきめ細かな確認作業で掲載市町村の確保を行う。

2) 専門家との連携による相談会取り組み体制の拡充

相談内容が複合、多岐にわたっていることから常設相談員のレベルアップはもとより、相談会相談員の拡充と教育、レベルアップを重点的に行う。

また相談窓口や相談会の開催などでの相談実績をもとに相談員向けマニュアルの整備も行う。

3) 信頼できる民間事業者の紹介方法の確立

相談者に信頼できる事業者の紹介ができるよう、奈良県宅地建物取引業協会、奈良県解体業協会、奈良県建築士会などとの連携のさらなる強化はもとより、NPO 法人が所有者と事業者の間に入り複数事業者からの見積や査定を取りまとめるシステムの拡充を目指す。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 25 年 5 月 11 日		
代表者名	有江 正太		
連絡先担当者名	有江 正太		
連絡先	住所	〒635-0061	奈良県大和高田市磯野東町1番7号
	電話	0745-53-0577	
ホームページ	http://www.akiyaconcierge.com		