

A-15 空き家管理等に関する相談体制整備事業			
事業主体	広島県空き家対策推進協議会		
対象地域	広島県全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広島県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び市町、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会等と連携して整備。</li> <li>・ 広域相談窓口2箇所（宅建協会、全日本不動産協会）を設置し、全県の相談に対応。</li> </ul>		
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	30件	20件	50件
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	202件	13件	215件

## 1. 事業の背景と目的

総務省の平成25年住宅・土地統計調査によれば、広島県の住宅総数は約139万戸で、そのうち空き家は約22万戸ある。空き家率15.9%は、ほぼ6戸に1戸が空き家という状況で、平成20年の前回調査から空き家数が約2万戸、空き家率が1.3ポイント増加している。

また、賃貸又は売買等の目的がないその他の住宅は101,400戸と、空き家の戸数（約221,300戸）の約46%を占めており、今後この割合は高くなると考えられる。

その他の住宅は、有効活用されていないだけでなく、適正管理されずに放置されれば、周辺地域に生活環境、防災、防犯、景観等に関する様々な「空き家問題」を引き起こす。

こうした中、本県では、平成26年6月に広島県、市町、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会広島県本部で構成する「広島県空き家対策推進協議会」（以下、「推進協議会」）を設立し、全県的な空き家問題への取組みを開始した。

本県においては、空き家相談窓口が明確化されておらず、空き家所有者への情報提供も不十分であるため、相談窓口を設置し、相談窓口で十分な情報提供を行うことが課題である。この課題を解消するため、推進協議会の構成団体である宅建協会と全日不動産協会に空き家所有者からの様々な相談をワンストップで受けることができる相談窓口を設置し、空き家の活用促進や危険空き家の発生の抑制を図る。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業概要

市町、宅建協会、全日不動産協会等と連携し、次表1に掲載する事業を実施した。

表1 実施事業一覧表

取組項目		概要
①相談業務に必要な基礎情報調査	1) 地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査	・ 宅建協会、全日不動産協会にアンケート調査を行い、県内のサービス事業者、当該事業者が提供するサービス内容、料金等を把握・リスト化し、相談マニュアルに反映した。
	2) 市町村の担当窓口・支援制度に係る調査	・ 市町にアンケート調査を実施し、市町の担当窓口・支援制度等を把握し、業務内容に応じた、担当窓口リストとして整理し、相談マニュアルに反映した。
	3) 空き家所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握	・ ウェブ調査や、市町、宅建協会、全日不動産協会にアンケート調査を実施し、トラブル事例や相談事例や各種手続き費用等について把握し、相談マニュアルに反映した。

取組項目	概要	取組項目
②相談員の研修・育成	1) 相談マニュアルの作成	・相談窓口である宅建協会及び全日不動産協会と連携し、相談マニュアルを県で作成した。
	2) 相談員の研修の実施	・今年度相談対応を行う宅建協会、全日不動産協会の相談員を対象に、相談票の書き方や連携する主体への取次ぎ方法等、統一した相談対応が可能となるよう連絡調整を行った。 ・宅建協会会員を講師として、市町担当者を対象にした空き家相談員研修を実施した。
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	1) 相談項目別のよくある質問やトラブル事例等の資料の作成	・①3) の基礎情報調査結果を基に、相談項目別の相談事例、トラブル事例等の資料を作成した。
	2) 事業者リスト、サービス内容等の比較表の作成	・①1) の基礎情報調査結果を基に、サービス内容、サービスエリア、料金等を記載した事業者リストを作成した。
	3) 管理不全による近隣への迷惑事例等の法令・事例集の作成	・ウェブ調査により、迷惑事例や損害賠償責任に関する法令や事例等を整理した。
	4) 適正管理のためのチェックシート等の作成	・①3) の基礎情報調査結果を基に、空き家所有者等の建物点検ポイント及びチェックシートを作成した。
④相談業務の実施	1) 相談窓口での相談業務実施	・広域相談窓口を2箇所（宅建協会内、全日不動産協会内）に設置し、面談・電話・メール・FAXの相談業務を実施した。 ・宅建協会に相談者に相談後の追跡アンケートを実施し、今後の空き家の用途等について把握した。
	2) 相談窓口の周知	・相談窓口の設置について、ポスター、チラシ、協議会ホームページ、広報誌等で周知を行った。
	3) 無料相談会の実施	・平成27年1月から毎月第3土曜日に、宅建協会にて協会会員が相談員となって無料相談会を実施するとともに、空き家関係セミナーを実施した。
⑤空き家の評価・査定及び活用可能性等に係る簡易検査の実施		・空き家の活用を促すため、利活用意向のある相談者の空き家を主な対象として、宅建業協会会員が現地へ赴き、空き家の「評価・査定」と、利活用の際の改修の必要性の有無を判断する「簡易検査」を、宅建協会及び市町が相互に連携して実施した。
⑥空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発	1) 県民向けの啓発モデル事業（呉市空き家対策市民説明会）の実施	・斜面地に市街地を形成していることによる交通の便の悪さ等により、平野部への住替えが促進され、斜面地の管理不全空き家の問題が深刻化している、呉市を啓発モデル事業の対象とし、各自治会（28地区）に空き家の適正管理等をテーマとした説明会を行うことで、空き家の適正管理等の普及・啓発を図った。
	2) 空き家対策からまちづくりを考える県民向け講演会及びパネル展示の実施	・広島大学教授、埼玉県所沢市職員を講師とし、県民を対象とした、空き家対策についての先進事例等の紹介等を行う講演会を呉市内で開催した。 ・老朽危険家屋等のパネル展示を行うことで、空き家の適正管理等の普及・啓発を図った。

(2) 事業の手順

事業開始（平成26年6月19日）から事業終了（平成27年2月27日）までの間の事業の内容と手順を、次表2のように進めた。

表2 事業の実施実績表

対象事業	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
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に係る調査【県】										
	2) 市町村の担当窓口・支援制度等に係る調査【県】		アンケート	整理							
	3) 空き家等の所有者が管理等に取組む際の留意点等の把握【県】		アンケート	整理	相談業務を通じた事例の継続的な収集・整理口						
② 相談員の研修・育成	1) 相談マニュアルの作成【県】			事例調査	相談業務を通じた事例収集				資料作成		
	2) 空き家相談員研修の実施【県】					相談員への情報共有・連絡調整				市町職員向け相談員研修 ●	
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) 空き家相談事例及びトラブル事例集の作成【県】										
	2) 事業者リスト、サービス内容等の比較表の作成【県】										
	3) 管理不全による近隣への迷惑事例、損害賠償責任等の法令・事例【県】										
	4) 適正管理のための空き家所有者等の建物点検ポイント及びチェックシートの作成【県】										
④ 相談事務の実施	1) 相談窓口での相談事業実施【宅建協会、全日不動産協会】										
	2) 相談窓口の周知【県、市町、宅建協会、全日不動産協会】		ポスター、チラシ、HP等の作成			チラシ等配布、HP掲載、その他広報掲載					
	3) 無料相談会の実施【宅建協会】								●	●	
⑤ 空き家等の診断、調査体制の整備	1) 空き家の評価・査定及び活用可能性に係る簡易検査の実施【宅建協会、全日不動産協会】										
⑥ 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発	1) 呉市空き家対策市民説明会の実施【県、呉市】										
	2) 空き家対策からまちづくりを考える県民向け講演会及びパネル展示の実施【県、呉市】						●				

(3) 事業内容

①相談業務に必要となる基礎情報調査

1)地域のサービス事業者の実態把握に係る調査

調査対象を管理代行サービス、仏壇処分、産業廃棄物処分、解体、改修とし、そのサービスエリア、サービス内容、費用の目安を整理するとともに、事業者リストを作成した。

これまで、県内で空き家に関する各事業者を把握していなかったため、空き家に関係する各事業者リストを作成し、相談者の求めに応じて配布又は相談マニュアルに掲載するために、宅建協会と全日不動産協会を通じて両協会会員へ調査を行った。空き家管理業者については、サービスメニューや費用等の調査も行った。

作成した事業者リスト（一部抜粋）については、表3-1～5のとおりである。

表3-1 事業者リスト（管理業）

入会している協会名	事業者名	資本金	サービスエリア	基本サービス価格	サービスメニュー									
					通風	通水	室内掃き掃除	外周掃き掃除	雑草の除去	郵便物の整理等	外壁破損状況	窓のひび割れ状況	その他	
全日本不動産協会 広島県本部 (082-241-7696)	A社	1000万円	広島市周辺	状況次第	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	B社	300万円	東広島	相談	相談	相談	相談	相談	相談	相談	相談	相談		
	C社	300万円	広島市・安芸郡・廿日市市	5,000円～	○	○	○	○	○	○	○	○		
	D社	100万円	福山・尾道											
	E社	1000万円	福山市											
	F社	80万円	福山・尾道・三原	月30,000円	○	○	○	○	○	○	○	○		
	G社		広島市	要見積										
	H社	300万円	広島市西区	相談	○	○	○	○	○	○	○	○		
	I社	300万円												
	J社	500万円												

表3-2 事業者リスト（解体業）

入会している協会名	事業者名	資本金	サービスエリア
広島県宅地建物取引業協会 (082-243-9507)	A社		福山市、府中市、(岡山県笠岡市、井原市)
	B社		県内全域
	C社		
	D社		
	E社		市、安芸郡、北広島町、西条町
全日本不動産協会 広島県本部 (082-241-7696)	F社	100万円	福山・尾道
	G社	80万円	福山・尾道・三原
	H社	300万円	
	I社	1000万円	広島市
	J社	300万円	広島県

表3-3 事業者リスト（改修業者）

入会している協会名	事業者名	資本金	サービスエリア
広島県宅地建物取引業 (082-243-9507)	A社		広島県全域、(山口県防府市、下松市、岩国市、大島郡周防大島町、玖珂郡和木町)
	B社		広島県全域
	C社		広島市、呉市、大竹市、東広島市、廿日市市、安芸郡府中町、安芸郡海田町、安芸郡坂町
	D社		広島市、呉市、東広島市、廿日市市、安芸郡
	E社		三原市、尾道市、福山市、府中市、世羅郡世羅町
全日本不動産協会 広島県本部 (082-241-7696)	F社	1000万円	広島県
	G社	300万円	
	H社	100万円	福山・尾道
	I社	80万円	福山・尾道・三原
	J社	300万円	

表3-4 事業者リスト（仏壇処分業者）

入会している協会名	事業者名	サービスエリア	1階部分の処分費用 (その他サービスメニューも参照)	その他サービスメニュー	
				供養実施	その他
全日本不動産協会 広島県本部 (082-241-7696)	A社	広島県内	30,000～120,000	○(料金別途)	応相談
	B社	福山・尾道・三原	50,000円		
	C社	広島県内	20,000～50,000	○	供養、移動、応相談

表3-5 事業者リスト（廃棄物処理業者）

入会している協会名	事業者名	資本金	サービスエリア	廃棄物処理費	その他のサービスメニュー
広島県宅地建物取引業協会 (082-243-9507)	A社		県内全域		
全日本不動産協会広島県本部 (082-241-7696)	B社	300万円	広島県内	要見積	廃棄物処理後の建物内の清掃等
	C社	100万円	福山・尾道	8,000円/㎡	家屋解体

2) 市町村の担当窓口・支援制度等に係る調査

相談窓口寄せられる苦情相談等の取り次ぎ先となり得る空き家対策「適正管理」担当課を把握した。また、相談対応時には、少なからず各市町の補助制度に関する相談もあるため、県内23市町の空き家の改修や解体などに関する補助制度について調査を行った。

調査結果を基に作成した各市町補助制度一覧表（一部抜粋）は次表4のとおりで、改修、解体、耐震診断等の項目別に色分けをしている。

全体的に改修に関する補助事業が多く、子育て世帯や高齢者世帯等の住宅に限って改修費を補助する制度や一定期間以上定住することを条件に改修費を補助する制度がある。

一方で、相談者からの問い合わせが比較的多い空き家の解体に関する補助制度は、県内5市町で実施しており、改修に関する補助制度よりも実施市町が少ない傾向にある。

表4 各市町空き家関係補助制度一覧

番号	市町名	項目	補助事業名	内容	ホームページ	担当課	連絡先
2	呉市	解体	呉市危険建物除却促進事業	呉市内に存する空き家で危険建物と認定された建物の所有者等が危険建物の解体をする場合の助成。	<a href="http://www.city.kure.lg.jp/~kensidou/index13.html">http://www.city.kure.lg.jp/~kensidou/index13.html</a>	建築指導課	0823-25-3514
3	竹原市	改修	竹原市子育て・高齢者・障害者あんしん住宅改修助成事業	子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯の住宅改修に要する費用の一部を補助。	<a href="http://www.city.takehara.lg.jp/tosi/kosodatekoureisha/kosodatekoureisha.html">http://www.city.takehara.lg.jp/tosi/kosodatekoureisha/kosodatekoureisha.html</a>	都市整備課	0846-22-7749
5	尾道市	改修	空き家再生促進事業	尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域内にある空き家を改修して居住する場合に、その空き家の改修に要する経費の3分の2(最大30万円)の補助金を交付。	<a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3922">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3922</a>	まちづくり推進課	0848-38-9223
			沿道建築物等修景事業	尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域内で沿道建築物などの所有者または管理者が、その沿道の建築物や工作物を修景整備する経費の3分の2(最大20万円)の補助金を交付。(道路美装化事業対象路線、古寺めぐりコース、参道及び他事業整備道路の沿道に限る)	<a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3921">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3921</a>	まちづくり推進課	0848-38-9223
			まちなみ形成事業	尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域内で、歴史的建築物・工作物の所有者又は管理者が、建築当時の形態意匠を再現又は維持することを目的とする建築物の外観の修理、外観変更などの整備をする経費の3分の2(最大200万円)を助成します。(根拠資料・説明資料が必要)	<a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3915">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3915</a>	まちづくり推進課	0848-38-9223
		尾道市子育て等支援住宅リフォーム事業	市内業者に依頼し住宅リフォームを行なう。子育て世帯・高齢者世帯、障害者世帯を対象にリフォーム費用の一部を助成。 (1)市内に存する居住のための住宅であること (2)申請者(配偶者)又は2親等までの親族の名称であること (3)市税等の滞納がないこと	<a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/info/detail.jsp?id=4743">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/info/detail.jsp?id=4743</a>	建築課	0848-38-9247	
		解体	老朽危険建物除却促進事業	尾道市歴史的風致維持向上計画の重点区域内にある、使用されず適正に管理されていない老朽危険建物の除却に要する経費の3分の2(最大60万円)の補助金を交付。(老朽危険建物に認定されたものに限る)	<a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3924">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=3924</a>	まちづくり推進課	0848-38-9223
その他	小型浄化槽設置整備補助事業	小型浄化槽を設置する人に補助金を交付。	<a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=1640&amp;pan_content_genre=60">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/www/service/detail.jsp?id=1640&amp;pan_content_genre=60</a>	下水道課	0848-38-9232		

### 3) 空き家等の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握

空き家所有者からの相談対応や適正管理等の一般化・普及・啓発のための基礎情報として、ウェブ調査や市町へのアンケート調査により、空き家に関する相談事例やトラブル事例、空き家管理等の際の留意点、売買や賃貸、相続等の各種手続き費用等の経費等に関する基礎情報等を把握した。

空き家管理等の際の留意点と経費等に関する資料については、資料1-1、-2のとおりである。

#### 資料1-1 空き家管理等の際の留意点

##### 売買・賃貸する際

- ・空き家の荷物を片付ける必要があります。
- ・売却した金額がすべて利益となるのではなく、仲介手数料、登記費用、各種税金などの諸経費がかかります。
- ・空き家バンクの登録し、売買・賃貸される場合は、トラブル防止のため、不動産業者等の専門家の仲介をお勧めします。
- ・農地付きの空き家をセットで売買・賃貸される際は、農地法第5条（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）の適用を受けます。
- ・未登記物件の場合は、今後のトラブル防止のためにも登記手続きを行ってください。
- ・物件の名義人が亡くなっている場合は、その子供で売買や賃貸について合意を得てください。
- ・浄化槽を設置されている場合は、管理者の変更届を各市町に提出する必要があります。

##### 管理する際

- ・定期的に室内に風を通したり、敷地内の雑草を除草するなど、維持管理に努めてください。維持管理を怠ると近隣に迷惑をかけることになります。
- ・火災や放火を防ぐために、建物の周りにおける可燃物を撤去することが望ましいです。
- ・浄化槽を長期に渡って使用されない場合は、浄化槽使用休止届を各市町に提出する必要があります。
- ・紛失・損失等のトラブルを防ぐために、貴重品等は置き残さないようにしてください。
- ・長期不在する場合は、安全上の問題からガスは閉栓の手続きを行ってください。

#### 資料1-2 経費等に関する資料

##### ● 相続税の基礎控除額の見直し

相続税の基礎控除は何度かの改正を経て拡大されて来ましたが、改正後の平成27年1月1日より相続税の課税基礎を拡大するため、次のように引き下げられます。

	基礎控除額
改正前（～H26.12.31）	5,000万円+1,000万円×法定相続人の数
改正後（H27.1.1～）	3,000万円+600万円×法定相続人の数

##### ● 相続税の税率構造の見直し

世代間格差縮小の観点から、税率区分が8段階に変更され、6億円超の部分については最高税率55%に引き上げられました。

また、1億円超3億円以下の部分で1,700万円とされていた控除額は、2億円超3億円以下の部分については2,700万円に引き上げが行われることとなります。

法定相続分にあたる所得金額	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-	10%	-
1,000万円超3,000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
3,000万円超5,000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	-	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	40%	1,700万円	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	-	50%	4,200万円
6億円超	50%	4,700万円	55%	7,200万円

## ②相談員の研修・育成

### 1) 相談マニュアルの作成

空き家所有者からの相談を円滑に進めるため、また相談対応方法の統一化や相談対応のスキルアップを図るため、主に来年度相談窓口を設置する予定の市町の担当職員向けに、本編・資料編の2部構成とした空き家相談マニュアルを県で作成した。相談マニュアル作成に当たっては、どの関係課の職員が対応しても同じレベルの対応ができるマニュアルとなるよう留意した。

相談マニュアル本編・資料編の目次については、次の資料2、3、本編の抜粋については、資料4、5のとおりである。

#### 資料2 相談マニュアル本編の目次

目次	
<b>第1章 現状と課題</b>	…1
1 ひろしま空き家の窓口	…1
(1) 相談窓口	
(2) 相談体制	
(3) 現在までの相談実績	
(4) 相談窓口周知方法	
(5) 空き家所有者追跡アンケート	
(6) 空き家無料相談会	
<b>2 各市町の空き家問題の現状</b>	…10
(1) 空き家問題の発生状況	
(2) 空き家の所有者が抱えていると思われる問題	
(3) 取組体制等の課題	
<b>3 他県の空き家相談の事例</b>	…15
(1) 九州・住宅流通促進協議会	
(2) NPO法人空き家コンシェルジュ	
(3) 高岡市空き家活用推進協議会	
<b>第2章 各市町の空き家相談の方向性</b>	…21
1 各市町に設置する相談窓口	…21
(1) 相談窓口を設置する意義	
(2) 相談窓口設置方法等	
(3) ひろしま空き家の窓口との連携	
<b>2 空き家相談における各主体の役割</b>	…24
県、市町、宅建協会、全日本不動産関係団体等の役割	
<b>第3章 具体的な対応方法</b>	…25
1 相談員の役割と留意点	…25
(1) 相談員の役割	
(2) 相談員の心得	
(3) よき相談員であるための5つのポイント	

<b>第3章 具体的な対応方法</b>	…25
1 相談員の役割と留意点	…25
(1) 相談員の役割	
(2) 相談員の心得	
(3) よき相談員であるための5つのポイント	
<b>2 相談対応時に参考とする資料の概要</b>	…26
(1) 相談対応フロー	
(2) 相談受付票	
(3) 基礎知識集	
(4) 空き家相談関係事例集	
(5) 市町等相談窓口連絡先	
(6) 市町等の各種支援制度一覧	
(7) 相談者に提供可能な事業者リスト	
(8) 適正管理のためのポイント・チェックシート	
<b>3 相談対応の流れ</b>	…27
(1) 全体の流れ	
(2) 売買	
(3) 賃貸	
(4) 管理	
(5) 解体	
(6) 近隣からの苦情	
(7) その他	
(8) 相談受付票の取扱いについて	
<b>4 相談窓口の今後の方向性</b>	…36
(1) 相談マニュアルの更新（PLAN）	
(2) 相談対応（DO）	
(3) 相談員相談会の実施（CHECK）	
(4) 課題の抽出（ACT）	

### 資料3 相談マニュアル資料編の目次

目次	
(1)相談対応フロー	…1
(2)相談受付票	…2
(3)基礎知識集	…3
① 関係法令	…3
i 空き家条例	
ii 空家等対策の推進に関する特別措置法	
iii 景観法	
iv 建築基準法	
v 消防法	
vi 道路法	
vii 民法	
viii 廃棄物処理法	
② 売却	…6
i 売却する理由	
ii 売却にかかる主な費用	
iii 一般的な売却の流れ	
③ 購入	…7
i 購入携帯	
ii 一般的な購入の流れ	
iii 既存住宅瑕疵担保保険	
④ 売却・購入共通	…8
⑤ 賃貸	…9
i 賃貸契約の種類	
ii 一般的な賃貸の流れ	
⑥ 管理	…10
i 空き家管理	
ii 空き家管理業	
⑦ 解体	…11
i 解体費の目安	
ii 見積もり例	
iii 解体業者を選ぶ際の留意点	
iv 一般的な解体までの流れ	
v 補助制度	
vi 必要な手続き	
⑧ 不動産登記	…14
i 不動産登記とは	
ii 不動産登記の種類	
iii 不動産登記する際の留意点	
iv 登記申請の一般的な流れ	

⑨ 税務	…17
i 不動産取得税(道府県税)	
ii 相続税(国税)	
iii 贈与税(国税)	
iv 登録免許税(国税)	
v 印紙税(国税)	
vi 固定資産税(市町村税)	
vii 都市計画税(市町村税)	
⑩ 仏壇・神棚の処分等	…31
i 仏壇の処分	
ii 仏壇の修復	
iii 仏壇の買い替え	
iv 神棚の処分	
v 神棚の買い替え	
⑪ 家財道具の処分	…33
⑫ 遺品の処分等	…34
i 遺品の種類	
ii 遺品を処分するタイミング	
iii 遺品の処分	
iv 遺品整理士	
(4)空き家相談関係事例集	…35
① 空き家項目別相談事例	…37
② 空き家に関する項目別注意点	…47
③ 空き家に関する項目別トラブル事例	…48
④ 空き家に関する事故・事件・判例	…49
(5)各相談窓口連絡先	…54
① 都道府県空き家相談窓口連絡先	…54
② 県内各市町空き家相談窓口連絡先(案)	…55
③ 県内各市町空き家バンク担当課連絡先	…56
④ 県内各市町等法務相談窓口連絡先	…57
(6)市町等の各種支援制度一覧	…58
(7)相談者に提供可能な事業者リスト	…64
① 宅建業者	…64
② 改修業者	…67
③ 管理者	…68
④ 解体業者	…69
⑤ 家財道具等処分業者	…71
⑥ 仏壇処分業者	…72
⑦ 廃棄物処理業者	…73
(8)適正管理のためのポイント・チェックシート	…74

### 資料4 相談マニュアル本編①(抜粋)

本編	第2章 各市町の空き家相談の方向性	
	1 各市町に設置する相談窓口	(1)相談窓口を設置する意義

**第2章 各市町の空き家相談の方向性**  
**1 各市町に設置する相談窓口**  
**(1)相談窓口を設置する意義**

**① 市町サイド**  
 縦割りの組織構造により、相談のたらい回しや空き家情報の分散、ノウハウ不足による不適切な対応等の弊害が生じています。相談窓口を設置することで、相談先の明確化、空き家情報のストック及び活用、ノウハウの蓄積、庁内関係課との連携を図る第一歩となります。さらに、空家対策特別措置法で、市町の空家等対策計画(第6条)に定めることができる内容として、住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項が規定されるなど、空き家の所有者等からの相談等に適切に対応するための相談窓口のワンストップ化は、市町が取り組むべき空き家対策の第一歩といえます。

**② 相談者サイド**  
 今まで身近に相談先がないことで、なかなか対策を打てなかった空き家所有者等が、身近な市町の相談窓口を利用することで、手遅れになる前に対策を打つことができます。また、早めの対策を打つことで、対策にかかるコスト削減にもつながります。そして、何より空き家を放置することによって発生する弊害の防止により、周辺住民への安心にもつながります。

### 資料5 相談マニュアル本編②(抜粋)

本編	第2章 各市町の空き家相談の方向性	
	1 各市町に設置する相談窓口	(3)ひろしま空き家の窓口との連携

**(3)ひろしま空き家の窓口との連携**  
**① 連携のイメージ**  
 空き家に関する様々な情報の共有等を通して、「ひろしま空き家の窓口」と「各市町の空き家相談窓口」との、窓口相互の連携強化を図ります。

**② 連携後の相談対応の流れ**  
 近隣住民、空き家所有者等の相談者の属性に応じて、各市町の空き家相談窓口又はひろしま空き家の窓口で相談に対応していきます。

## 2) 空き家相談員研修の実施

宅建協会、全日不動産協会相談員に両協会の相談対応方法が統一したものとなるよう県が連絡調整や情報提供等を各々の相談員に対して実施した。

12月に空き家相談マニュアルの概要版を用いて、50名程度の市町職員の参加のもと、相談マニュアルの検討会を行った。

2月には、行政書士を講師として招き、合計50名程度の各市町職員、宅建協会相談員、全日不動産協会相談員に、空き家の相続に関する研修を行うとともに、県担当者からNPO法人等と連携して空き家バンクを運営する際の宅建業法上の留意点についての研修を行った。(写真1, 2, 3 参照)

研修会の出席者の感想等として、「大変有意義であった」という感想が多く、今後は「空き家所有者が所有する空き家に関して困っていることを項目別に研修」、「苦情に関するより具体的な相談対応方法や失敗例に関する研修」等を行って欲しいとの声もあった。

写真1 研修会の様子①



写真2 研修会の様子②



写真3 研修会の様子③



## 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) 相談項目別のよくある質問やトラブル事例等の資料の作成

①③)の基礎情報調査結果を基に、相談項目別の相談事例、トラブル事例等の資料を作成した。作成資料については、資料6-1、-2(一部抜粋)のとおりである。

#### 資料6-1 項目別相談事例目次

<b>売買・賃貸</b>
Q5 何年も空き家で放置していた為、使えるかどうかわかりません。このような状態でも活用できるのでしょうか？
Q6 建物に家財が残っているが、そのまま貸し出すことは可能ですか？
Q7 老朽化した空き家を手放したいのですが、市町で引き取ってもらえないでしょうか？
Q8 実家を売却したいので、不動産業者に相談したが、売れないと言われました。どうすれば良いでしょうか？
<b>管理</b>
Q9 空き家を管理する際の留意点はありますか？
Q10 空き家の維持管理が大変で業者にまかせたいと思います。近年、空き家管理ビジネスがあると聞かすが、どのような内容で行っていますか？
Q11 空き家から発生したと思われるシロアリに困っている。網戸が真っ黒になるほど大量発生している。どうすれば良いですか？
<b>解体</b>
Q12 遠方に住んでいるので、どの解体業者に依頼したらよいか分からない。解体業者を紹介してもらえないか？
Q13 解体工事の見積もりを取ったら高かったので、妥当な金額かどうか教えてください。
Q14 遠方の空き家を壊すべきか困っています。
Q15 老朽化した空き家を解体したいが、経済的に苦しいため解体費用を捻出できません。補助制度はありませんか？
Q16 通学路沿道の空き家が老朽化しており、道路側に倒壊する恐れがある。市町で何とかしてもらえないでしょうか？

#### 資料6-2 項目別トラブル事例

<b>管理</b>
・敷地に入れないように柵やロープを設置して維持管理をしていますが、誰かがロープ等はずして侵入したような形跡があります。
・空き家内にゴミの不法投棄が見受けられ、周辺住民に環境衛生上の悪影響を与えています。
・空き家の屋根・外壁が道路に落下してきました。
・空き家の庭の雑草を刈ったが、その後庭をイノシシが荒らすようになりました。
・空き家のベランダにスズメバチの巣があり危険です。
・空き家の管理を業者に委託したところ、家財道具等が無くなっていった。業者は初めからなかったと言い張ります。
・業者の不注意で家が損壊されました。
・管理を頼んだ業者が執拗にリフォームや解体を勧めてきます。
<b>解体</b>
・解体工事の騒音のため、近所から苦情がきました。
・2軒長屋の片側のみを解体したとき、界壁の修理が不十分であったため、雨水が入り住宅が損傷する原因となりました。
・工事後に解体業者から追加金を請求されました。
・残して欲しいものまで解体されました。
・解体後、地中に廃棄物が埋まっていました。
・屋根瓦を取り外している時に、道路を歩いている歩行者に瓦が落ち、歩行者が大けがをしました。
・木造家屋の解体中、木くずやほこりが風に乗って、何軒も先のお宅の洗濯物にまで付着してしまいました。

## 2) 事業者リスト、サービス内容等の比較表の作成

①1) の基礎情報調査結果を基に、サービス内容、サービスエリア、料金等を記載した各事業者リストを作成した。当該リストは、相談者の求めに応じ、窓口配布等を行う。

## 3) 管理不全による近隣への迷惑事例等の法令・事例集の作成

ウェブ調査により、迷惑事例等の法令集を整理した。整理した資料（抜粋）は、資料7のとおりである。

### 資料7 迷惑事例等の法令集

**① 空き家関係法令**  
空き家問題は多岐にわたっており、それぞれの問題に応じて関係する法令も異なります。次の表は、空き家問題の区分に応じた関係法令と所掌主体を示しています。

番号	問題の区分	関係法令	所掌主体	備考
i	防災	空き家条例	空き家条例制定市町	三次市、呉市、大崎上島町
ii		空家等対策特別措置法	市町	
iii	景観	景観法	県、市町	
iv	防災	建築基準法	特定行政庁	広島県、広島市、呉市、三原市、尾道市、福山市、三次市、東広島市、廿日市市
v	防災	消防法	消防署長等	
vi	防災	道路法	道路管理者	
vii	防災	民法	個人	
viii	生活環境	廃棄物処理法	県、市町	

**i 空き家条例**  
(命令)  
第八条 市長は、空き家等の所有者等が前条の規定による勧告に応じないとき、又は著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができる。

**ii 空家等対策の推進に関する特別措置法**  
(特定空家等に対する措置)  
第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。  
2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。  
3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。  
4～8(省略)  
9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

## 4) 適正管理のためのチェックシート等の作成

空き家所有者に所有する空き家の適正管理等の一般化・普及・啓発を図るため、①3) の基礎情報調査結果を基に、空き家所有者等の建物点検ポイント及びチェックシートを作成した。建物点検ポイント及びチェックシートについては、資料8のとおりである。

### 資料8 建物点検ポイント及びチェックシート

お持ちの**あいている家**を、  
**あいされる家**に、  
しませんか？

**広島県の空き家の現状**  
総務省の住宅・土地統計調査によれば、広島県の空き家率は、全国を上回るペースで増加し、平成25年で15.9%に達しました。ほぼ6戸に1戸が空き家となっています。  
一方、広島県の空き家数は、5年ごとの調査のたびに約20,000戸ずつ増加

**空き家の問題**  
**管理しないと… 次のような問題などが発生します。**

- ① 家の老朽化が進み、倒壊の危険性が高くなります。
- ② 害虫の発生、雑草の繁茂により生活環境が悪化します。
- ③ 防犯上好ましくありません。
- ④ 景観上好ましくありません。

↓

**あいされる家にするために、住まいの状態 点検シートを活用してください。**

→

**裏面をご覧ください。**

◎空き家についてのご相談は「ひろしま空き家の窓口」へお気軽にご相談ください。



公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会  
**TEL 082-243-9507**  
公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部  
**TEL 082-243-9507**

**住まいの状態 点検シート**

あいされる空き家にするために、次の表の点検シートを活用してください。実施している項目に「○」を記入してください。

点検項目	点検内容	チェック	
外部	1 屋根	屋根材に割れやハガシ、サビはありませんか？	
	2 雨どい	水漏れやはずれ、ヒビはありませんか？	
	3 開口部	ガラスの割れ・ヒビ、開閉・施錠の不具合はありませんか？	
	4 外壁	外壁の汚れ、ヒビ、ハガシはありませんか？	
	5 家まわり	塀の傾き・汚れ、樹木・雑草の繁茂、害虫は発生していませんか？	
	6 土台・基礎	基礎・土台のヒビ、割れ、傾き、腐朽はありませんか？	
内部	7 天井	天井のハガシ、たわみ、浮きはありますか？	
	8 壁	壁のハガシ、浮き、割れはありませんか？	
	9 床	床材のハガシ、浮き、カビ、傾きはありますか？	
	10 ドア	開閉の不具合はありませんか？	
	11 設備	給排水の詰まり、漏れ、異臭はありませんか？	
	12 通気・換気	定期的な空気入れ換えを行っていますか？	

#### ④相談事務の実施

##### 1) 相談窓口での相談業務実施

###### ●相談体制

平成 26 年 7 月 28 日に宅建協会、全日不動産協会内に「ひろしま空き家の窓口」を設置し、面談・電話・メールにより相談業務を開始した。相談員は、宅建協会相談窓口にて 2 名、全日不動産協会に 1 名配置し、相談員がそれぞれ相談受付票を基に相談者からヒアリングを行い、適切なアドバイスを行うほか、要望があれば市町や住宅関連事業者を紹介している。解体業者を紹介する場合は、2 社以上を紹介し、見積書や解体工事の写真、請求書の取寄せを行い、トラブル防止に努めた。

宅建協会では、相談後のアフターフォローとして、相談者に対して追跡調査を行い、紹介した事業者の対応やその後の進捗状況の確認を行っている。売却困難などの理由により、保留となる案件も多く、老朽化が進んでいる空き家については、行政から指導が入るか、被相続人の死亡を待ってから相続放棄するなどの案件もあった。

相談対応時の写真は、写真 4、5 のとおりで、相談体制図は資料 9 のとおりである。

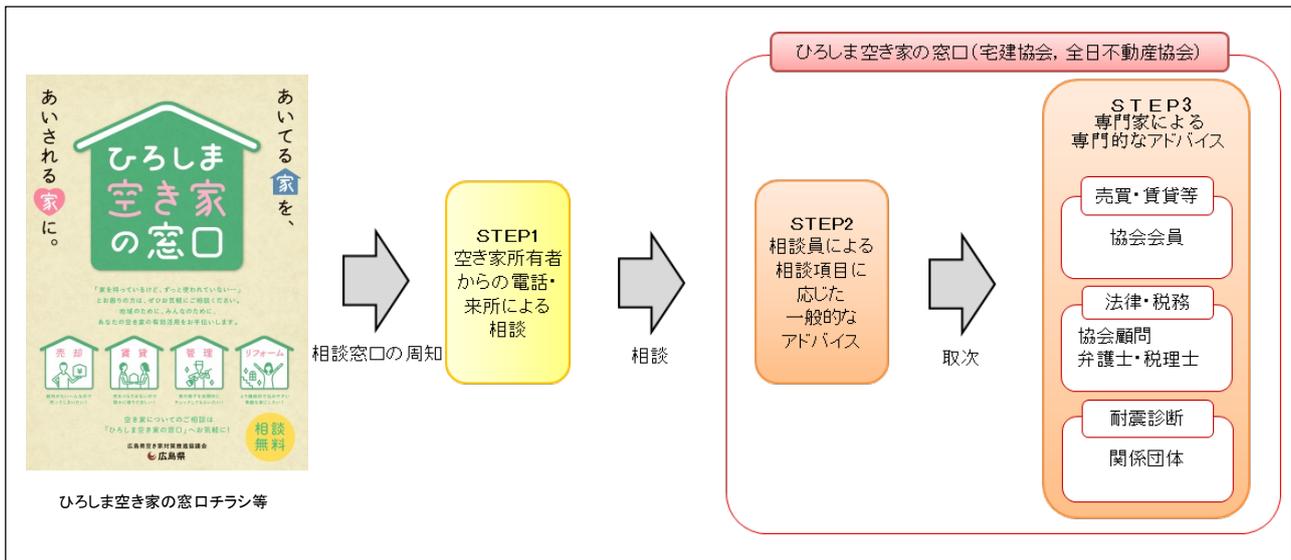
写真 4 相談対応時の様子①



写真 5 相談対応時の様子②



資料 9 相談体制図



###### ●相談内容

2 月 27 日現在、相談件数は 215 件あり、各協会の相談対応件数は宅建協会 207 件、全日不動産協会 8 件となっている。相談項目は資料 10 のとおり、多い順に売却 68 件、その他 61 件、賃貸 37 件、複合 31 件となっている。また、よくある相談事例と相談に応じた紹介業者(例)は表 5 のとおりである。

資料 10 項目別相談件数

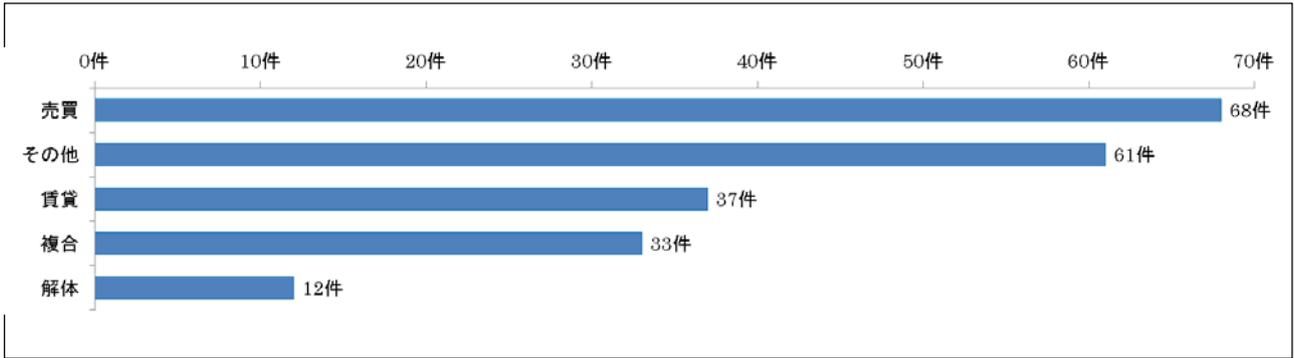


表 5 よくある相談事例と紹介業者（例）

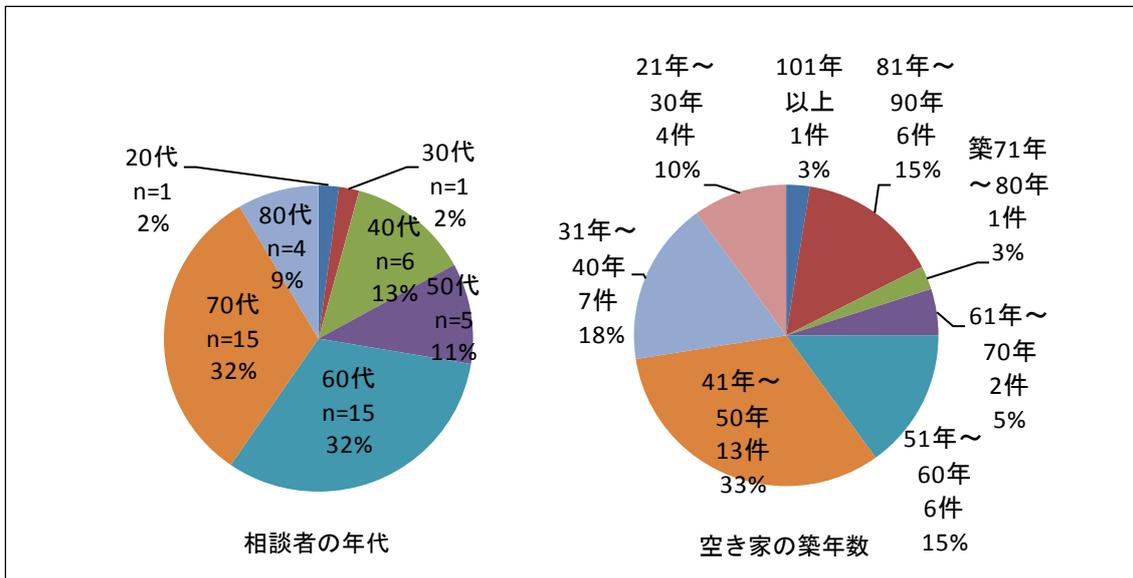
相談事例	紹介事業者（例）
売却・賃貸・管理を希望	宅建業者（物件調査）
相続登記をしていない	宅建業者及び司法書士
解体を希望	宅建業者及び解体業者
相続について相談したい	行政書士または司法書士
被相続人が認知症である	司法書士
解体費用がない	金融機関（解体ローン）
行政から空き家改修の命令があった	工務店
建物検査を実施したい	建物検査機関
空き家バンクを利用したい	空き家バンク協定市町

●相談者の年代と空き家の築年数

資料 11 のとおり、相談者は大半が 40 歳代以上で、60 歳代～70 歳代が全体の 64%を占めており、次に 71 歳～80 歳が多い状況にある。

空き家の築年数は、41 年～50 年が全体の 33%と最も多く、次に 31 年～40 年が多い状況にあることから、相談者が 20 代、30 代に購入等した住宅の相談が多いと考えられる。

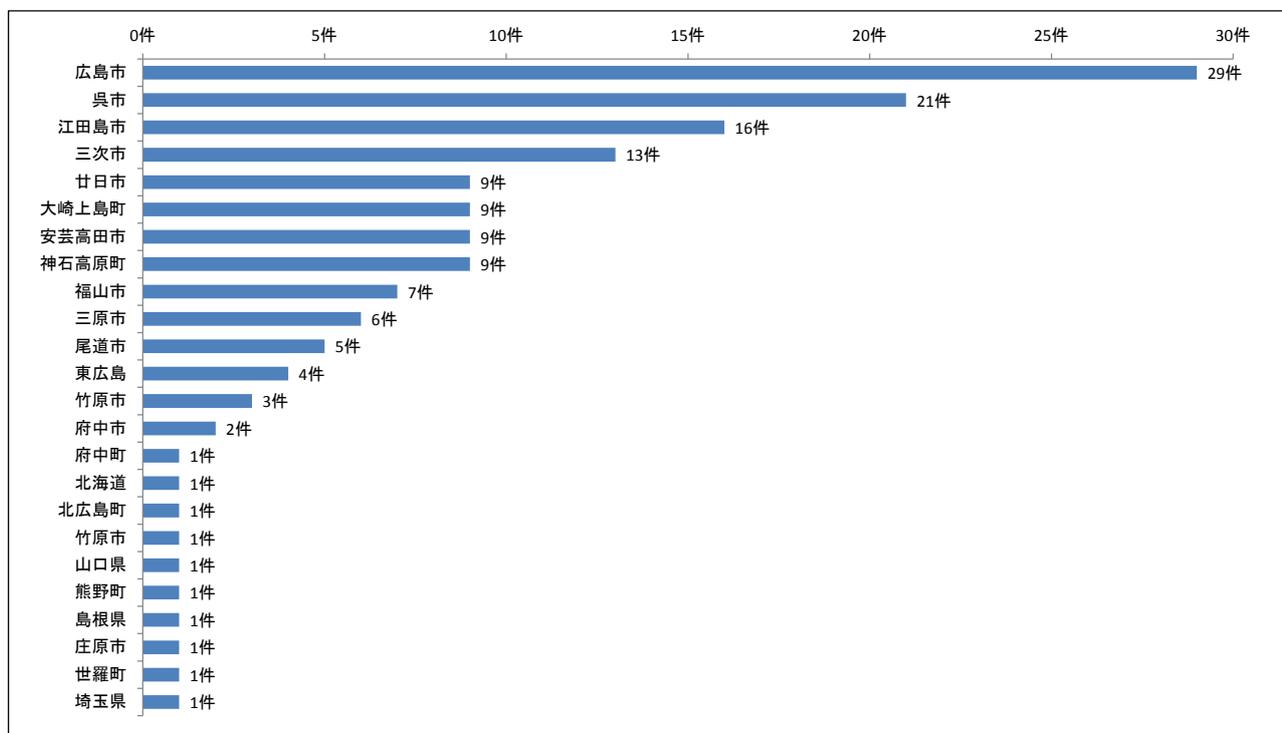
資料 11 相談者の年代と空き家の築年数



## ●空き家の所在地

相談のある空き家の所在地，資料12のとおり，広島市が29件と多く，次に呉市が21件と多くなっている。他県に空き家がある場合は，他県の相談窓口に取り次いでいる。

資料12 相談のある空き家の所在地



## ●相談実績の分析

表6のとおり，相談者の内訳として，空き家所有者からの相談が大半を占め，続いて，空き家所有者の親族など空き家所有者以外の方からの相談が多くあった。また，相談者の8割程度は，県内在住者であった。

相談者の相談方法としては，電話相談が最も多く、続いて相談会、来訪の順に多かった。初期相談方法としては，電話が最も有効であると考えられる。

相談者が相談窓口を知った方法としては，県や市町の窓口からの紹介が92件と最も多くあった。このことから，全市町（支所も含む）への窓口周知ポスター・チラシの配架が効果的であったと考えられる。その一方で，空き家所有者は，まず市町に相談する傾向にあることも分かった。

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					計
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	そ の 他	
空き家所有者本人	管 理	1	0	0	0	0	1
	売 買	15	0	4	6	0	25
	賃 貸	5	0	0	2	0	7
	解 体	4	0	0	0	0	4
	上記以外	7	0	0	20	0	27
	複 合	9	0	0	2	0	11
	小 計	41	0	4	30	0	75
所有者本人以外	管 理	3	0	0	0	0	3
	売 買	33	0	2	1	0	36
	賃 貸	18	0	1	0	0	19
	解 体	4	0	0	0	0	4
	上記以外	26	0	0	1	0	27
	複 合	21	0	0	0	0	21
	小 計	105	0	3	2	0	110
所有者不明	管 理	0	0	0	0	0	0
	売 買	5	0	0	0	0	5
	賃 貸	3	0	0	0	0	3
	解 体	3	0	0	1	0	4
	上記以外	5	0	0	0	0	5
	複 合	0	0	0	0	0	0
	小 計	16	0	0	1	0	17
空き家利用希望者	管 理	0	0	0	0	0	0
	売 買	0	0	4	0	0	4
	賃 貸	8	0	0	0	0	8
	解 体	0	0	0	0	0	0
	上記以外	2	0	0	0	0	2
	複 合	1	0	0	0	0	1
	小 計	11	0	4	0	0	15
合計	管 理	4	0	0	0	0	4
	売 買	53	0	8	7	0	68
	賃 貸	34	0	1	2	0	37
	解 体	11	0	0	1	0	12
	上記以外	40	0	0	21	0	61
	複 合	31	0	0	2	0	33
	計	173	0	9	33	0	215

## 2) 相談窓口の周知

次の図、写真のとおり、テレビ、新聞広告、ホームページ等の多くの媒体を利用して、相談窓口の周知を行っている。

資料13のチラシについては、相談窓口を開設する時期と同時に全市町（支所も含む）、図書館等の公共施設、消費生活センター等の関係機関に配架するとともに、相談窓口を開設したことについて、資料15のとおり県のホームページに掲載し、広く周知を図った。

写真6のバス広告については、表7のとおり、広島市内や近郊の古い団地を経由する路線や60代以上の利用者数が多い路線等の空き家所有者への周知効果が高い9路線30台に広告を掲載した。

資料13 チラシ



写真6 バス広告



資料14 広島県 facebook



資料15 広島県ホームページ



資料16 宅建協会ホームページ



表7 広告を掲載したバス路線情報と選定理由

種類	路線	年間利用者数	1日当たり利用者数	広告掲載台数	選定理由
市内路線バス	4号線	1,529,000人	4,189人	4台	高い周知効果が期待でき、60代以上の利用者が多いため
	6号線	2,757,000人	7,553人	4台	
	12号線	2,794,000人	7,654人	4台	
郊外バス	山田・美鈴	2,456,500人	6,730人	3台	高い周知効果が期待でき、古い団地を経由するため
	四季が丘	957,200人	2,622人	3台	
	熊野	2,578,000人	7,063人	3台	古い団地を経由し、60代以上の利用者数が多いため
	あさひが丘	1,409,000人	3,860人	3台	
	吉田	1,311,500人	3,593人	3台	
	今吉田	180,900人	495人	3台	古い団地を経由し、60代以上の利用者数が多いため

計30台

### 3) 無料相談会及び相続等の啓発セミナーの同時開催

更なる空き家相談窓口の周知及び相談件数の増加を目的として、1月から毎月第3土曜日に宅建協会で空き家無料相談会を開催している。1月の初回は、来場者90名、無料相談者33組と反響があった。

開催日：平成27年1月より毎月第3土曜日に開催

※第1回は1月17日（土）に開催

会場：広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館

内容①：セミナー（自由参加）

テーマ：実家の相続（相続の知識）

時間：13：00～14：30（90分）

講師：今井 利行 エフアイ法務行政書士事務所

来場者数：90名

内容②：個別相談会（事前予約）

相談員：宅建業者、司法書士、行政書士

相談件数：33組

相談時間：30分間（1組当たり）

#### 資料17 無料相談会チラシ

写真7 セミナーの様子



写真8 無料相談会の様子



#### 相続セミナー参加者アンケート回収（55名）

年代：20代（2名）、30代（3名）、40代（12名）、50代（16名）、60代（17名）、70代（4名）

性別：男性（24名）、女性（29名）

地域：広島市（32名）、安芸郡（4名）、廿日市市（2名）、東広島市（2名）、呉市（2名）、  
福山市（2名）、江田島市（1名）、安芸高田市（1名）、大竹市（1名）、山口県（1名）

職業：会社員（15名）、自営業（4名）、家事専業（20名）、パート・アルバイト（1名）、  
住宅関連事業者（7名）、その他（6名）

参加動機：相続に関する話を聞きたかった（41名）、空き家を所有（17名）、空き家の売買・賃貸を検討（9名）、空き家のリフォームを検討中（2名）、その他（4名）

セミナーの感想：とてもよかった（17名）、よかった（26名）、普通（8名）、あまりよくなかった（4名）、よくなかった（0名）

### ⑤空き家の評価・査定及び活用可能性等に係る簡易検査の実施

空き家の活用の促進を図るため、利活用意向のある相談者の空き家を主な対象として、宅建業協会会員が現地に赴き、空き家の「評価・査定」と、利活用の際の改修の必要性の有無を判断する「簡易検査」を、宅建協会及び市町が相互に連携して実施した。事業期間内で54件を行い、12件成約に至っている。

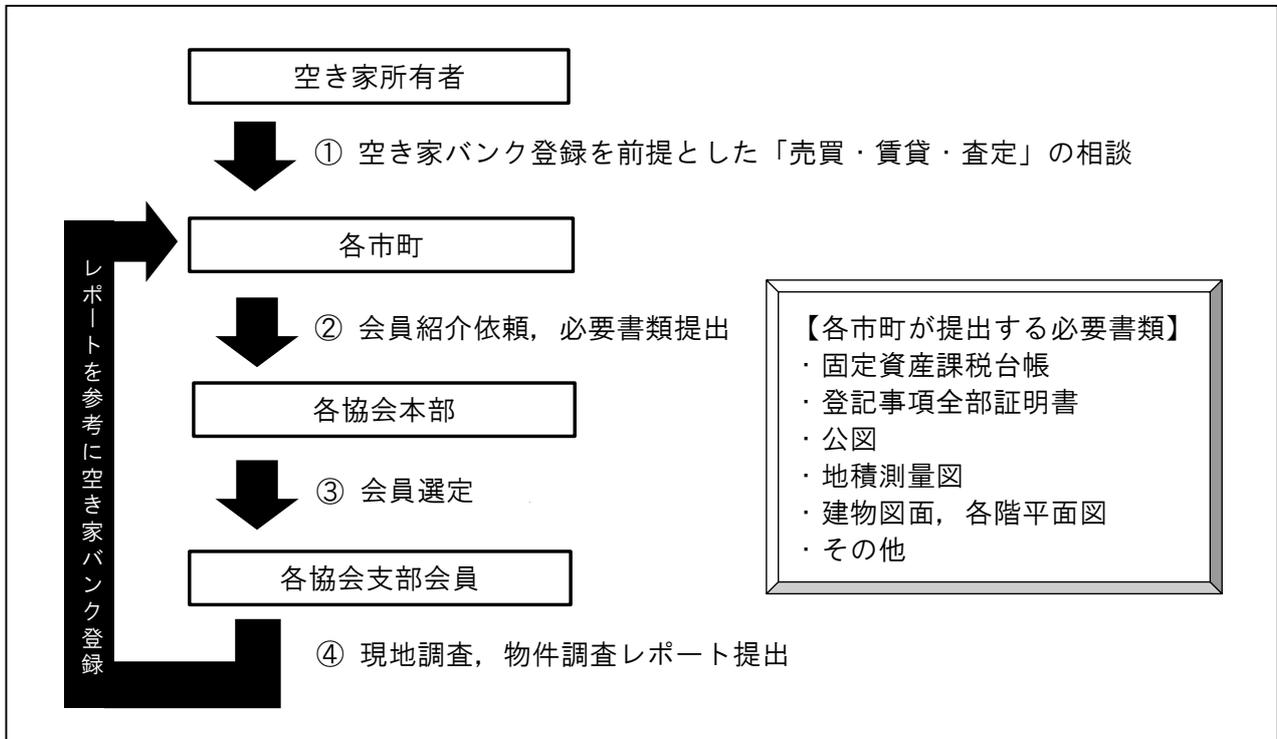
相談者は所有する物件を市場よりも高く評価する傾向にあるため、宅建業者による評価・査定と空き家の利活用に向けたアドバイスは重要である。

簡易査定とは、売主と買主に対して必要な情報であり、対象物件が税制優遇措置の適用基準を満たすか、市町が補助する診断・改修や(公社)広島県宅地建物取引業協会が支援する建物検査の利用ができるか、住居可能な状態までの修繕箇所の算定等と多岐に渡る。利活用できない場合は、解体や管理等のアドバイスを行っている。

資料18の物件調査レポートフローのとおり、宅建業者は所定の物件調査レポート(資料19)を作成後、相談窓口へ提出し、相談窓口経由で市町や相談者へ提出している。相談者が売却または賃貸を希望する場合は、買主または借主の募集を市町または宅建業者へ依頼し、解体や管理等を希望する場合は、相談窓口から関連事業者を紹介している。

調査依頼内訳：売却(51件)、賃貸(21件)、その他(1件) ※売却と賃貸の重複依頼有  
相談者は、高齢で空き家所在地から遠方の方が多く、宅建業者が送迎する場合もある。

### 資料18 会員紹介・物件調査レポートフロー



資料 19 物件調査レポート（抜粋）

**物件調査レポート②**

物件所在地	広島県		
交通			
物件の種類	(住宅、店舗、店舗兼住宅など)		
査定金額 (合計)	円	査定金額 (土地のみ) 円	円
		査定金額 (建物のみ) 円	円
土地面積	㎡ (坪)	建物面積	㎡ (坪)
その他 土地・建物			
延床面積	1階 ㎡	2階 ㎡	3階 ㎡ 計 ㎡
専有面積	㎡ ※賃貸希望の場合		
構造		屋根	
間取タイプ		建物規模	階建
間取内訳	1階	<input type="checkbox"/> 居間 畳 <input type="checkbox"/> 台所 <input type="checkbox"/> 風呂 <input type="checkbox"/> トイレ ( ) <input type="checkbox"/> 洋室 畳 畳 畳 畳 <input type="checkbox"/> 和室 畳 畳 畳 畳	
	2階	<input type="checkbox"/> 居間 畳 <input type="checkbox"/> 台所 <input type="checkbox"/> 風呂 <input type="checkbox"/> トイレ ( ) <input type="checkbox"/> 洋室 畳 畳 畳 畳 <input type="checkbox"/> 和室 畳 畳 畳 畳	
	その他		
登記地目	宅地 ㎡ (現況)	田 ㎡ (現況)	
	畑 ㎡ (現況)	山林 ㎡ (現況)	
	雑種地 ㎡ (現況)	㎡ (現況)	
土地権利	( )		
都市計画		用途地域	
建ぺい率	%	容積率	%
形状等		私道負担等	
地勢		接道状況	
接面道路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※有の場合道路幅員 m <input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道		
主要施設等 への距離	<input type="checkbox"/> 駅 km	<input type="checkbox"/> バス停 km	<input type="checkbox"/> 市役所又は支所 km
	<input type="checkbox"/> 病院 km	<input type="checkbox"/> 消防署 km	<input type="checkbox"/> 警察署 km
	<input type="checkbox"/> 幼稚園 km	<input type="checkbox"/> 小学校 km	<input type="checkbox"/> 中学校 km
	<input type="checkbox"/> 高等学校 km	<input type="checkbox"/> スーパー km	( )

**物件調査レポート③**

建築年	年 月	増改築の有無	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築	年 月 頃
現況	<input type="checkbox"/> 所有者居住中 <input type="checkbox"/> 空き家		空き家になった時期	年 月 頃
家屋の状態	現状のままであと何年住めそうか？ ( 年) <input type="checkbox"/> 補修しなければ住めない <input type="checkbox"/> 補修しても住めない			
調査同行者	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 市町 <input type="checkbox"/> 物件所有者 <input type="checkbox"/> 建物検査会社/会社名等( )			
瑕疵保険検査	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 (見積り想定金額 円) <input type="checkbox"/> 依頼中 <input type="checkbox"/> 未検査			
耐震診断	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 (見積り想定金額 円) <input type="checkbox"/> 依頼中 <input type="checkbox"/> 未診断			
設備状況	電気	<input type="checkbox"/> 引き込み済み <input type="checkbox"/> 無 ( )		
	ガス	<input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> 都市ガス ( )		
	風呂	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> 電気 ( )		
	水道	<input type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> 簡易水道 <input type="checkbox"/> 井戸水 ( )		
	下水道	<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 ( )		
	トイレ	<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 汲取り <input type="checkbox"/> 和式 <input type="checkbox"/> 洋式 ( )		
	駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 近隣 ( )		
	テレビ	<input type="checkbox"/> 個別 <input type="checkbox"/> 共同 ( )		
	ネット環境	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ( )		
	その他			
田舎暮らしタイプ	<input type="checkbox"/> 市街化 <input type="checkbox"/> 買い物便利建物のみ <input type="checkbox"/> 山の近く <input type="checkbox"/> 川の近く <input type="checkbox"/> 海の近く <input type="checkbox"/> 鳥 <input type="checkbox"/> 古民家 <input type="checkbox"/> 改修可能物件 <input type="checkbox"/> 菜園または田畑付き			
中山間地域 直接支払 制度	農地の保全管理に関する事業の取り組み状況について <input type="checkbox"/> 取り組んでいる <input type="checkbox"/> 取り組んでいない			
法令上の 制限等				
特記事項				
参考事項				

⑥空き家等の所有者以外も対象とした空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

1) 県民向け啓発モデル事業（呉市空き家対策市民説明会）の実施

●事業目的

斜面地に市街地を形成していることによる交通の便の悪さ等により、平野部への住替えが促進され、斜面地の管理不全空き家の問題が深刻化している、呉市を啓発モデル事業の対象とし、各自治会（28地区）に空き家の適正管理等をテーマとした説明会を行うことで、空き家問題について市民と共に考え、呉市の安全・安心な生活環境の確保に繋げるとともに、空き家の適正管理等の普及・啓発を図るために実施した。

●ねらい

空き家等の適正管理は所有者の管理意識に左右されるため、住民説明会による市民への啓発活動とアンケート調査による各地区の空き家対策に関するニーズを把握し、市民協働による安全・安心な生活環境の確保に繋げていくため実施する。

●周知方法

チラシを作成し、各自治会連合会を通じて回覧した。

## ●具体的な内容

次の期間、場所等で開催した。

開催期間 平成26年8月1日から平成27年2月28日  
場 所 呉市自治会連合会28地区と協議により決定する。  
時 間 概ね1時間程度とする。  
回 数 各地区1回実施する。

27地区で開催し、延526人 平均19人の参加があった。

### 資料20 住民説明会チラシ

阿賀地区のみなさまへ

## 空き家等の適正管理に関する住民説明会

### 空き家問題について一緒に考えてみませんか？

呉市では、平成26年1月1日から「呉市空き家等の適正管理に関する条例」が施行され、市民の方や空き家の所有者の方に適正管理を行うよう求めているところです。  
この条例は、所有者または管理者と市民の皆様、行政が連携して空き家対策に取り組むため、それぞれの義務や役割を規定しております。  
そこで、空き家問題について市民の皆様方と共に考え、呉市の安全・安心な生活環境の確保に繋げていくため呉市の28地区の自治会連合会で空き家等の適正管理に関する住民説明会を開催いたします。

【日 時】 平成26年10月10日（金）  
14:00 ～

【会 場】 阿賀まちづくりセンター2階

【内 容】 空き家等の適正管理について（30分）  
呉市都市部建築指導課

空き家の利活用について（30分）  
広島県宅地建物取引業協会呉支部

問合せ先  
呉市住宅課  
電話 25-3394

写真9 住民説明会の様子



## 2) 空き家対策からまちづくりを考える県民向け講演会・パネル展示の実施

### ●事業目的

空き家問題の現状と課題について、県民を対象に講演会を開催し課題解決に役立てることを目的に開催すると共に、老朽危険家屋予防のための啓発を図るため、呉市役所庁舎内にパネル展示を行った。

### ●ねらい

- ・ 郊外住宅団地における空き家の実態と空き家発生に伴う地域的課題を把握する。
- ・ 空き家の有効利用などによる地域活性化策を立案する基礎的資料を得る。
- ・ 全国に先駆けて、空き家等の適正管理に関する条例を制定した所沢市の取り組み状況を発表していただき、呉市での今後の取り組みの参考とする。
- ・ 平成25年度住宅・土地統計調査によると、呉市には空き家が28,000戸存在すると言われており、危険な空き家も多数存在することから、危険家屋とならないよう、市民へ啓発するため、10点のパネルを作製し展示する。

## ●周知方法

全戸にチラシを回覧・自治会掲示板にチラシ掲示・市民センター窓口等にチラシ設置及びポスターを掲示・市広報紙・フェイスブック・地元情報誌に記事掲載した。

## ●具体的な内容

次の日時、会場、講演内容等で実施した。

### 【空き家対策からまちづくりを考える県民向け講演会】

日 時 平成26年11月14日(金) 13:30~15:30

会 場 大和ミュージアム1階 大和ホール

基調講演 「空き家対策からまちづくりを考える」

広島大学大学院教育学研究科 教授 由井 義通 氏

実践講演 「埼玉県所沢市の空き家対策の取り組み」

所沢市危機管理課防犯対策室 主査 日高 義行 氏

参加人数 200名

- ・由井教授が呉市昭和地区で行った空き家調査の集計結果を基にパワーポイントにより人口構成の変化、空き家の管理状態、発生理由、空き家問題の現状、空き家問題解決のヒント等を発表した。
- ・所沢市空き家等の適正管理に関する条例について、施行にいたる背景、目的、空き家の実態、相談件数、空き家となった原因、事務の流れ、条例施行の効果、解体状況、今後の展望等を発表した。

写真 10 講演会の様子



資料 21 講演会チラシ



### (参加者の感想等)

- ・全体的に、「参考になった」「内容がわかりやすく勉強になった」という声が多かった。
- また、講演会後の質疑応答は、「空き家の固定資産税」や「所沢市空き家条例で行った勧告の詳細」、「空き家のパトロールを行う行政の体制」等、多岐にわたり空き家問題への関心の高さが伺えた。

### 【パネル展示】

日 時 平成26年11月11日（火）～11月18日（火）

場 所 呉市役所1階ロビー

展 示 物 老朽危険家屋パネル10点

写真11 危険家屋1



写真12 危険家屋2



写真13 危険家屋3



写真14 危険家屋4



写真15 危険家屋5



写真16 危険家屋6



## 3. 事後評価

### ①相談業務に必要となる基礎情報調査

サービス提供事業者の調査については、宅建協会、全日不動産協会を通じて各協会会員に行った。今回の調査は、両協会が選定した紹介可能な協会会員を事業者リスト掲載可能事業者とみなすことで整理している。

事業者リストには、トラブル防止のため、相談者が事業者と直接やりとりする前に、当該事業者が所属する協会に問い合わせをいただくよう注意書きをすると共に、相談者に案内する際には、事業者が直接問い合わせる前に、必ず事業者が所属する協会に連絡するように相談マニュアルで整理している。

サービス提供事業者は、宅建協会、全日不動産協会会員の他にも多数存在するので、公平性を保ちながら、事業者リストに掲載可能な事業者の選定基準等を検討していく必要がある。

### ②相談員の研修・育成

相談マニュアルの作成については、市町、宅建協会、全日不動産協会と連携して県で作成した。来年度は、対応可能な市町から順次空き家相談窓口を設置する予定であるため、市町の意見・要望を十分に反映した相談マニュアルに改訂していく必要がある。

2月に開催した相談員の研修・育成については、行政書士を講師として招き、「空き家相談対応に必要な相続等の知識について」という内容でご講演いただいた後、県担当者を講師として「NPO法人等と連携して空き家バンクを運営する際の宅建業法上の留意点について」という内容で説明していただいた。

研修についてのアンケート調査では、大半の市町職員が「大変有意義であった」という回答であり、空き家相談に関連する専門家を講師とした研修の重要性を認識した。

今後は、引き続き空き家相談に関連する専門家を講師とした研修を行うと共に、実際の相談対応を想定した実施研修も行っていく必要がある。

### 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

公表可能な事業者リスト及びサービス内容比較表については、相談内容に応じた事業者を紹介して欲しいという相談者も少なくないため、有効であった。

相談項目別のよくある質問やトラブル事例については、各市町を対象にアンケート調査を実施し、作成している。今後については、2月施行した空家等対策の推進に関する特別措置法に関連するよくある質問等を追加し、最新のものに改訂していく必要がある。

適正管理のための点検ポイント・チェックシートについては、基礎情報調査を基に県独自で作成したものとなっていることから、今後は、相談者を始め、宅建協会、全日不動産協会、市町等の意見を踏まえつつ、より最適なものへ改訂していく必要がある。

### ④相談業務の実施

#### ●窓口周知の効果や妥当性

相談窓口の相談方法について、表7のとおりその他が75件と多くなっている。これは、市町から相談を受けて、間接的に所有者へ空き家の査定等の各種専門的アドバイスをを行った件数である。

相談窓口の周知については、表7のとおり市町からの紹介が有効であった。引き続き市町と連携して周知効果を高めていく必要がある。

セミナーについてはテーマ（現在は相続が反響が高い）が重要で、周知については、新聞折込チラシが有効であった。

バス広告については、広告を見て相談者が相談窓口を知った件数は3件（表7 具体的な方法 その他）となり、一定の周知効果があったと考えられる。

表7 相談者が相談窓口等を知った方法

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		事業主体等のホームページ	窓口周知チラシ、パンフレット	都道府県・市町村の広報誌	都道府県・市町村窓口からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー、勉強会等	新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報	その他	
相談窓口	都道府県内在住者	5	11	8	29	0	0	19	2	74
	都道府県外在住者	2	1	0	13	0	0	3	0	19
	不明	1	1	1	50	0	0	6	1	60
	計	8	13	9	92	0	0	28	3	153
セミナー	都道府県内在住者	4	2	0	0	0	0	46	1	53
無料相談会	都道府県外在住者	0	0	0	0	0	0	1	8	9
	計	4	2	0	0	0	0	47	9	62

### ●相談から活用や管理サービス等の事業実施に至った件数

実績内訳：売却（10件）、賃貸（2件）、解体（1件）、改修（2件）、管理（2件）

相談者は時間が経過すると、放置する傾向があるため、相談窓口では、市町や宅建業者、関連事業者と連携し、相談者が最終的な判断が行える状態にまでなるべく早く近付くよう対応している。

空き家の有効活用のためには、物件情報以外に国や市町の優遇制度のほか、雇用等に関する情報も求められており、今後県や市町との連携を強化する必要がある。

空き家の管理については、物件の状態や所在地、管理のオプションにより管理費が影響することから、個別対応としている。

### ●相談窓口と取次先の専門機関や専門家との連携の効果や妥当性について

紹介する事業者について相談者へ追跡調査を行った結果、不適切なことはなく、感謝されることが多い。

### ⑤空き家の評価・査定及び活用可能性等に係る簡易検査の実施

事業期間内で54件を行い、12件成約に至ったが、空き家の物件調査件数は、目標としていた60件に届かなかった。

物件調査件数が予定よりも少なかった原因は、今年度より物件調査に必要な書類（固定資産課税台帳・登記簿謄本・物件付近の見取り図・公図・地積測量図・建物図面、各階平面図・前面道路の種類、幅員・用途地域の種類等）を市町に依頼していたため、依頼件数が減少した。事務負担の軽減及び作業効率の向上のため、平成27年2月に固定資産課税台帳は相談者が用意し、その他資料については、相談者実費負担で宅建業者が準備することとしたことにより、今後増加すると思われる。

また、成約に至らなかった物件は、物件調査を受けて、今後の方向性を検討するといった物件が多かったことから、次のステップにつながるような助言を様々な具体的な事例を通して行うなど工夫が必要である。

### ⑥空き家等の所有者以外も対象とした空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

呉市空き家対策市民説明会（県民向け啓発モデル事業）、空き家対策からまちづくりを考える県民向け講演会後に実施した、アンケートでは、参加者の7割以上が身近に危険な空き家があると回答しており、参加者の多くは近隣の空き家問題に直面していた。

一方で、「空き家所有者のほとんどが市外に住んでいるため、空き家条例の効果は薄い」などの意見もあったことから、このような事業を実施していることを市外の空き家所有者に周知し、県外出張講演会を開催するなど、参加していただける工夫が必要である。

#### 4. 今後の課題

##### ①事業者リストの掲載基準の検討等

宅建協会、全日不動産協会会員以外の事業者に対しての、リスト掲載基準を明確にする必要がある。また、随時事業者リストを更新する仕組みを検討する必要がある。

##### ②来年度市町相談窓口設置を見据えた相談マニュアルの更新等

ひろしま空き家相談窓口と市町空き家相談窓口の連携方法や相談受付票の引き継ぎ方法やフィードバックする仕組み等、実際の実施研修等を通して、市町の要望等を反映させた相談マニュアルを作成する必要がある。

##### ③空家等対策の推進に関する特別措置法施行に伴う相談事例集等の更新

同法施行に伴い、同法に関する様々な相談や苦情が寄せられる可能性がある。そのため、同法に関連する相談対応事例等を盛り込んだ相談対応事例集等を改訂する必要がある。

##### ④-1 ひろしま空き家相談窓口の均一化

今年度の相談件数の9割程度は宅建協会に対応しており、両協会の相談対応件数に大きな差が生じている。今後は、相談員研修等により相談対応方法の共有等を行い、両協会の相談対応レベルの均一化等を図っていく必要がある。合わせて、引き続き相談窓口の広報等を行っていく必要がある。

##### ④-2 ひろしま空き家の窓口と市町相談窓口との連携

来年度、対応可能な市町にも順次空き家相談窓口を設置する予定であるため、円滑な連携方法等を相談マニュアル等で整理する必要がある。

##### ④-3 空き家無料相談会の拡充

今年度、宅建協会（広島市）で実施した空き家無料相談会を各市町で実施し、無料相談会への参加の促進を図ると共に、相談窓口の更なる周知を行う必要がある。

##### ⑤相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の拡充

現在、空き家バンクの相談等に関する協定締結市町は、23市町中、14市町に留まっている。協定を締結していない市町に働きかけ、空き家バンクの相談等に関する協定を締結していただくことを働きかけると共に、連携先を増やすなど、空き家の活用可能性を探る空き家の査定等を行える体制を拡充する必要がある。

##### ⑥遠方に居住する空き家所有者への適正管理等の一般化・普及・啓発

適正管理等の意識が低下しがちな遠方に居住する空き家所有者に対して、「空き家の適正管理に関する啓発チラシ」等を固定資産税納税通知書に同封するなどにより、効果的に適正管理等の一般化・普及啓発を図る必要がある。

## 5. 今後の展開

### (1) 相談マニュアルの更新

市町に相談窓口を設置することを見据え、相談マニュアルの改訂、改訂に伴う相談員研修を実施し、来年度の市町相談窓口設置を支援する。

### (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行に伴う関係資料の改訂

同法に関連する関係資料を改訂するとともに、空き家の適正管理等の更なる一般化・普及・啓発を図る。

### (3) 各市町での空き家無料相談会の実施

各市町で無料相談会を行うことにより、相談間口を広げ、相談者が相談しやすい体制を構築する。

### (4) 呉市をモデルとした他市町での取り組みの推進

今年度実施した、呉市での取り組みを好事例として、協議会で成果等を共有することにより、他市町での取り組みを推進する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 26 年 6 月		
代表者名	広島県空き家対策推進協議会 会長 石岡 輝久		
連絡先担当者名	浜岡 和史		
連絡先	住所	〒730-8511	広島県広島市中区基町 10-52
	電話	082-513-4166	
ホームページ	<a href="http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/akiya/">http://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/akiya/</a>		