

| 事業名称   | さが空き家対策ネットワークの構築事業                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体名  | 特定非営利活動法人 空家・空地活用サポート SAGA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 連携先    | 佐賀市生活自立支援センター<br>佐賀市市民活動プラザ<br>相原 宏（司法書士法人アドヴァンス所長・司法書士）<br>江口 雅一（有限会社オアシス 代表取締役 建築家）<br>加藤 稔子（西九州大学健康福祉学部社会福祉学科 准教授）<br>小宮 清隆（小宮清隆土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士）<br>鈴木 智恵子（佐賀大学医学部看護学科 教授）<br>廣重 啓二郎（佐賀 FP オフィス・ファイナンシャルプランナー）<br>福島 直也（弁護士法人はやて法律事務所 代表社員・弁護士）<br>森永 亮太（森永会計 森永公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士）<br>山田 健一郎（公益財団法人佐賀未来創造基金 理事長）<br>他 1 名（不動産鑑定士） |
| 対象地域   | 佐賀県内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 事業の特徴  | 1. 空家の相談支援を担う若手のコーディネーターを育成する。<br>2. 土業を始め、地域、市民、行政、企業、NPO など様々な主体と連携した、空家相談に関する総合支援プラットフォームの構築準備を行う。<br>3. 空家問題に関する常設の相談窓口を開設し、相談支援を行う。<br>4. 空家に関する情報や、相談者の分析・統計、支援事例をまとめる。<br>5. 事業内容を周知するためのホームページ改修                                                                                                                                     |
| 成果     | 1. 空家対策を総合的に支援する空家・空地コーディネーターとして成長<br>2. 専門家 10 名による「さが空き家対策ネットワーク」構築<br>3. 相談支援実績 17 件<br>4. さが空き家対策白書 2018 制作<br>5. 事業周知ホームページ（改修）                                                                                                                                                                                                         |
| 成果の公表先 | 法人ホームページ、さが空き家対策白書 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 1. 事業の背景と目的

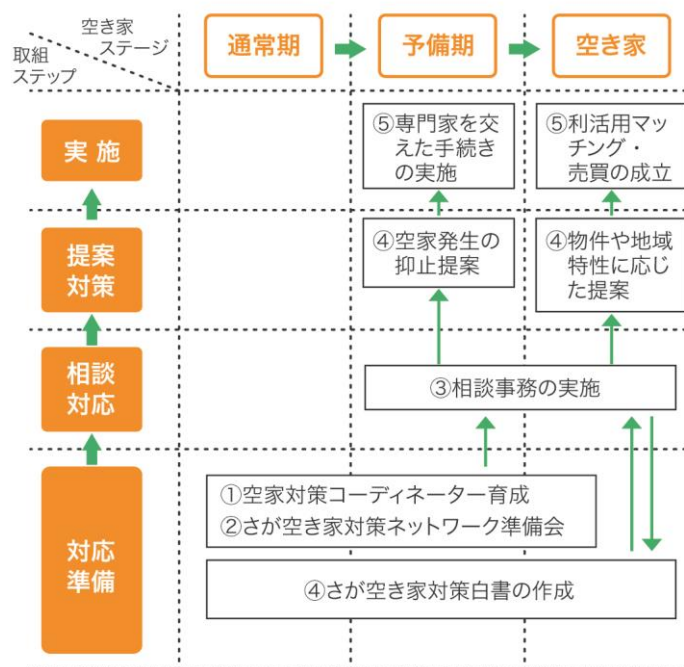
当法人のこれまでの活動等が口コミで広がり様々な方面、関係団体、行政等から空家・空地相談支援の紹介を受けるようになってきたが、現在の主要会員 2 名では年齢的にも業務的にも限界を迎えており、これまで蓄積してきた支援実績や知見・経験を十分に活かしてない状況にあると実感している。そこで、空家対策を包括的に支援できるプラットフォームを構築し、その舵をとっていく若手リーダーを育成することで、今後の佐賀の空き家対策を担ってもらうことを目的としています。

## 2. 事業の内容

### （1）事業の概要と手順

- 若手リーダーを新規採用し、「空家・空地コーディネーター」として研修。研修は法人内での業務研修のほか、空家・空地関連、団体マネジメント関連のセミナー・研修を受講
- 空家・空地対策に関連する専門家に協力依頼をかけ、設立準備会を 3 回実施
- 常設の空家・空地相談窓口を開設し相談支援を行う。相談支援時、相談者の分析、支援事例をまとめる
- 当事業で得るデータや、空家対策に資する内容をまとめたガイドブックを作成し、次年度以降の相談支援等に活用する

## 【取組フロー】



## 【役割分担表】

| 取組内容            | 具体的な内容(小項目) | 担当者(組織名) | 業務内容                           |
|-----------------|-------------|----------|--------------------------------|
| 空家対策コーディネーター育成  | コーディネーターの研修 | 塚原・内川    | 空き家対策に資する研修及び、相談・支援業務の同行研修等    |
|                 | 研修          | 徳永       | 空き家相談支援等への同席、及び各種研修プログラムへの参加   |
| さが空き家対策ネットワーク構築 | 専門家への協力依頼活動 | 内川       | 専門家(士業・業者・行政等)への協力依頼・営業活動      |
|                 | 準備会の企画運営    | 内川       | 準備会開催に関する段取り、構成員への呼び掛け、実施      |
|                 | 議事録の作成      | 内川       | 準備会の議事録の作成                     |
| 相談事務の実施         | 相談受付・対応     | 塚原・古舘・徳永 | 空き家相談の受付及び対応                   |
|                 | 相談情報の整理等    | 徳永       | 相談者の属性や空家の状況、相談対応の内容等を整理、記録    |
| 空き家対策白書の作成      | 掲載情報の整理     | 徳永       | 空き家対策に関する情報収集や、相談支援実績等、掲載内容の考案 |
|                 | ディレクション     | 塚原       | 上記掲載内容の精査、ディレクション              |
| 事業全体の取りまとめ      | 情報整理        | 徳永       | 事業全体の情報整理                      |
|                 | ディレクション     | 塚原       | 事業遂行の取りまとめ                     |

## 【実施スケジュール表】

| ステップ | 取組内容              | 具体的な内容（小項目）         | 平成 30 年度 |     |      |      |      |     |     |  |
|------|-------------------|---------------------|----------|-----|------|------|------|-----|-----|--|
|      |                   |                     | 8 月      | 9 月 | 10 月 | 11 月 | 12 月 | 1 月 | 2 月 |  |
| 対応準備 | ①空家対策コーディネーター育成   | 空家対策コーディネーターの育成研修   | ○        | ○   | ○    | ○    | ○    | ○   | ○   |  |
|      | ②さが空き家対策ネットワーク準備会 | さが空き家対策ネットワーク準備会の開催 |          |     | ○    |      | ○    |     | ○   |  |
|      | ③さが空き家対策白書の作成     | 掲載内容についての検討・制作      |          |     |      |      |      |     | ○   |  |
| 相談対応 | ④相談支援             | 常設窓口による空家の相談支援      |          |     |      |      |      |     |     |  |
| その他  | ⑤事業内容の情報発信        | ホームページの改修           |          |     |      |      |      |     | ○   |  |

## （２）事業の取組詳細

### ①空き家対策コーディネーターの育成

#### ○法人内業務研修

- ・法人の活動目的及び将来ビジョンについて
- ・空家、空地に関する基本的な内容、既知の事実について
- ・相談支援への同席、現地調査への同行
- ・現地調査（間取り図スケッチ、画像化）

#### ○各種セミナーの受講

下記３つの属性のセミナー・研修を受講し、将来の世代交代及び団体の自立を担える人材へと成長させる。

- ・空家空地関連
- ・NPO運営、事務力向上関連
- ・ファンドレイジング、事業マネジメント関連
- ・情報発信

表１ 受講した研修・セミナー一覧

| 日 付      | 研修名          | 内 容                                                                                  |
|----------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 月 11 日 | 相続の基本と対策セミナー | 講師 木原典克司法書士<br>相続に関する基本的な内容                                                          |
| 8 月 11 日 | 空き家の活用方法セミナー | 講師 当法人代表塚原<br>空家の利活用に関する内容                                                           |
| 9 月 3 日  | ファンドレイジング勉強会 | 講師 チームGOEN<br>①日本の寄付市場の概要<br>②支援者管理の考え方<br>③新規支援者獲得に向けたKPIの設定<br>④新規支援者獲得のための寄付プログラム |

|            |                            |                                                                                                                      |
|------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10月5日      | 休眠預金制度活用研究会                | 講師 (公財) あすのば代表理事 小河氏<br>①休眠預金の制度概要説明<br>②制度内容に関する意見交換、ワーク                                                            |
| 10月26日     | 労務勉強会 (セミナー)               | 講師 特定社会保険労務士 高取氏<br>①NPO法人の組織基盤整備に向けた労務の基本<br>②法人の活動ミッションの再確認                                                        |
| 10月23日、24日 | 空き家相談士認定講座／<br>認定試験        | 主催：一般社団法人全国空き家相談士協会<br>①空き家相談士認定講座の受講・修了<br>②空き家相談士認定試験：合格                                                           |
| 11月9日      | 事業評価 (ロジックモデル) 導入支援連続研修1回目 | 主催：日本政策金融公庫佐賀支店、(公財) 佐賀未来創造基金、(一社) 市民生活パートナーズ<br>①金融機関の事業評価の意義と期待<br>②社会を変える計画とロジックモデル<br>③ロジックモデル作成ワークショップ          |
| 11月17日・18日 | 空家利活用セミナー                  | 講師：当法人代表 塚原<br>①空き家の現状と利活用方法                                                                                         |
| 11月20日     | 佐賀こども地域円卓会義                | 主催：さが・こども未来応援プロジェクト<br>市民、NPO、メディア、行政がこどもの社会的貧困に対して何ができるのかを話し合う。子ども食堂や居場所づくりと空家利活用のマッチングを模索                          |
| 12月11日     | 金融機関とのロジックモデル検討会議          | 日本政策金融公庫、佐賀信用金庫、佐賀共栄銀行、九州労働金庫との空き家相談支援事業に関するロジックモデルの検討会議。                                                            |
| 1月7日       | 空き家から地方創生を考える in SAGA      | 一般財団法人カブジチコンソーシアム<br>代表理事 山下 氏<br>・地方の小さな企業や個人が起こせる革命 他<br>L I F U L L 地方創生推進グループ グループ長 石島 氏 他<br>・活動報告、パネルディスカッション  |
| 1月12日      | 相続の基本と対策セミナー               | 講師：家族信託コーディネーター 妹尾氏<br>相続診断士 久米氏<br>家族信託の基本と活用事例について学ぶ                                                               |
| 1月12日      | 空家・空地を生まない相続対策             | 講師：司法書士 相原 宏 氏<br>相続の基本と、空き家を防ぐ為の対策について                                                                              |
| 1月12日      | 空き家の利活用方法セミナー              | 講師：当法人代表 塚原<br>新たな住宅セーフティネット制度の紹介                                                                                    |
| 1月18日      | 事務力向上と第三者組織評価セミナー          | 一般財団法人非営利組織評価センター<br>業務執行理事 山田氏<br>事業の記録や情報発信、助成金等を得るための手法<br>特定非営利活動法人岡山NPOセンター<br>センター長 加藤氏<br>業務・事務の効率化、仕組化に関する内容 |

|       |                        |                                 |
|-------|------------------------|---------------------------------|
| 2月15日 | Webマーケティング戦略<br>(実践編)  | 株式会社ループス・コミュニケーションズ<br>加藤 たけし 氏 |
| 2月16日 | 空家・空地の相談会～問題<br>解決&利活用 | 株式会社メモリード 佐賀北営業所／当法人代表<br>塚原    |
| 2月23日 | 空家・空地問題解決&利活<br>用セミナー  | 当法人代表 塚原                        |
| 2月24日 | 遺贈セミナー                 | 立教大学社会デザイン研究所研究員<br>星野 哲 氏      |

○各種業務の補佐、情報収集

下記業務について、情報収集・校正等の補佐を行った。

- ・当事業 事業周知ホームページの原稿作成
- ・さが空き家対策白書の原稿作成

②さが空き家対策ネットワーク準備会の設立

- ・各分野の専門家に協力依頼をかけ、当ネットワークへの賛同承諾を得る。
- ・全3回の準備会を開催し、「さが空き家対策ネットワーク」構築に向けて意見交換を実施。

○第1回準備会

日 時：平成30年10月17日 19時00分～20時00分

場 所：佐賀市市民活動プラザ（佐賀市白山二丁目1番12号 佐賀商工ビル7F）会議室

参加者：相原宏（司法書士）

江口雅一（有限会社オアシス（建築業） 代表取締役）

加藤稔子（西九州大学健康福祉学部社会福祉学科 准教授）

鈴木智恵子（佐賀大学医学部看護学科教授、NPO ブライトフューチャー佐賀）

廣重啓二郎（佐賀FPオフィス・ファイナンシャルプランナー）

福島直也（弁護士法人はやて法律事務所 代表社員・弁護士）

森永亮太（森永会計森永公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士）

山田健一郎（公益財団法人佐賀未来創造基金 理事長

NPO 法人さが市民活動サポートセンター理事長）

オブザーバー：内田 涼子（株式会社トップエステート・宅地建物取引主任者）

事務局：塚原功、徳永絃一朗、古舘英也、内川実佐子

構成員：8名

オブザーバー：1名

事務局：4名

議 題：1. ご挨拶～構成員自己紹介

2. 準備会開催のいきさつ（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業全体の説明）

3. 構成員からのご意見・アドバイスの聴取

→構成員からは下記のような意見・アドバイスが上がった。

- ・今後は、相談事例などを共有して、その事例について検討会や勉強会を実施していきたい。（自分たちも空き家問題について現状を知っておきたい）
- ・構成員が何を協力したらよいのか、イメージが沸かない。

- ・今後、構成員に行政や金融機関担当者が入ると、さらに重層的な支援体制が築けると思う。

#### 4. 本日参加の8名の構成員より参加表明書を受領

#### ○第2回準備会

日 時：平成30年12月19日 19時00分～20時00分

場 所：佐賀市市民活動プラザ（佐賀市白山二丁目1番12号 佐賀商工ビル7F）会議室

参加者：相原宏、江口雅一、加藤稔子、鈴木智恵子、廣重啓二郎、福島直也、森永亮太、山田健一郎、

新規参加：小宮 清隆（小宮清隆土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士）、匿名（不動産鑑定士）

事務局：塚原功、徳永紘一朗、内川実佐子

構成員：10名

事務局：3名

- 議 題：1. 新規加入構成員の紹介・自己紹介  
2. 当ネットワークの相談支援スキーム図の提示  
3. 直近の空き家相談支援事例の共有  
4. 本日新規参加の2名の構成員より参加表明書を受領

#### ○第3回準備会

日 時：平成31年2月13日 19時00分～20時00分

場 所：佐賀市市民活動プラザ（佐賀市白山二丁目1番12号 佐賀商工ビル7F）会議室

参加者：相原宏、江口雅一、加藤稔子、鈴木智恵子、廣重啓二郎、福島直也、森永亮太、山田健一郎、小宮 清隆、匿名（不動産鑑定士）

事務局：塚原功

構成員：8名

事務局：1名

- 議 題：1. 相談支援進捗状況の共有  
2. 空き家の遺贈・寄贈についての情報交換・検討  
3. 空き家を活用するふるさと納税事業の紹介（山田構成員）  
4. 空き家相談支援に資する「Q&A事例」の情報提供依頼（各構成員へ）  
→ 次年度の空き家対策白書に掲載予定

図1 第1回準備会の様子



図2 第2回準備会の様子



※第3回準備会については、スタッフ1名での開催となったため、写真撮影ができなかった。

### ③さが空き家対策白書の作成

佐賀県の空家に関する情報、本事業における相談支援の状況分析、対応事例等をまとめた空家対策に関するガイドブックを作成した。

#### ○制作に向けた編集内容

- ・ 目的の設定
  - 空き家所有者が、対策のはじめの一步を踏み出すきっかけを作る。
- ・ ターゲットの設定
  - 空き家所有者、空き家の相続予定者等に設定
- ・ 掲載内容のロードマップ
  - 読み手を相談支援につなげる構成内容を検討した。
    1. 佐賀県の空き家の現状を知ってもらう
    2. 対策をしない場合のデメリットを知ってもらう
    3. 空き家の利活用例を示して興味を持ってもらう
    4. 相談できるシステム（さが空き家対策ネットワーク）があることを知ってもらう
    5. 相談支援の分析を示して、自分と照らし合わせてもらう
    6. よくある質問Q&Aで、一般的な相談先等を知ってもらう
    7. 実際の相談事例を示して、相談意識を喚起する
- ・ 原稿の作成
- ・ 制作依頼～発注

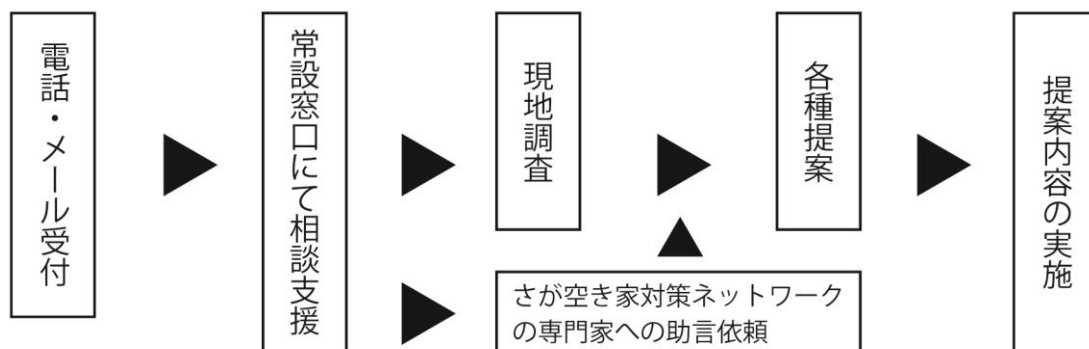
### ④相談事務の実施

空家所有者等からの相談を受け付け、助言及び現地確認後、最適な対応策の提案等を行った。

#### ○常設窓口での相談支援

常設の相談窓口にて、空き家所有者からの相談を受け、状況の確認及び現地調査を行い、物件と所有者の意向に沿った提案を実施した。

図3 相談フロー図



## ⑤事業内容の情報発信（ホームページ改修）

本事業の取り組み内容を周知するため、既存のホームページの改修を行った。

### ○改修目的

- ・ 事業実施概要の公表
- ・ 空き家対策関連（後発）団体等への情報提供
- ・ 空き家所有者等への情報提供

## （３）成果

### ①空き家対策コーディネーターの育成

日々の空き家相談支援及び物件調査に同席・同行することで、課題の聴取・物件調査・間取図スケッチ及び図面化に関する経験はある程度蓄積することができた。また、空き家に関するセミナーや講座と並行して、相続に関する研修も行ったことで、相談支援時に頻発する相続問題にもスムーズに対応できていた。

本事業の周知ホームページの原稿案や、さが空き家対策白書の原稿案の作成にも積極的に関わってもらったので、これまでインプットしてきた情報をアウトプットすることになり、短い期間での経験をより深いところで咀嚼できたのではないかと考えている。

図４ 空き家相談士認定試験合格通知書

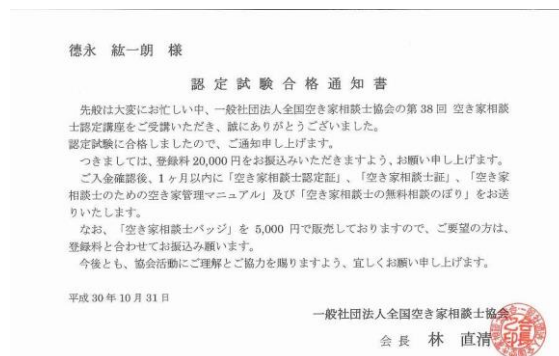


図５ スケッチ・画像化した間取図





## ②さが空き家対策ネットワークを構築

下記に記載する８業種１０名の専門家と連携し、今後の空き家相談支援を協働で実施していく「さが空き家対策ネットワーク」を構築した。

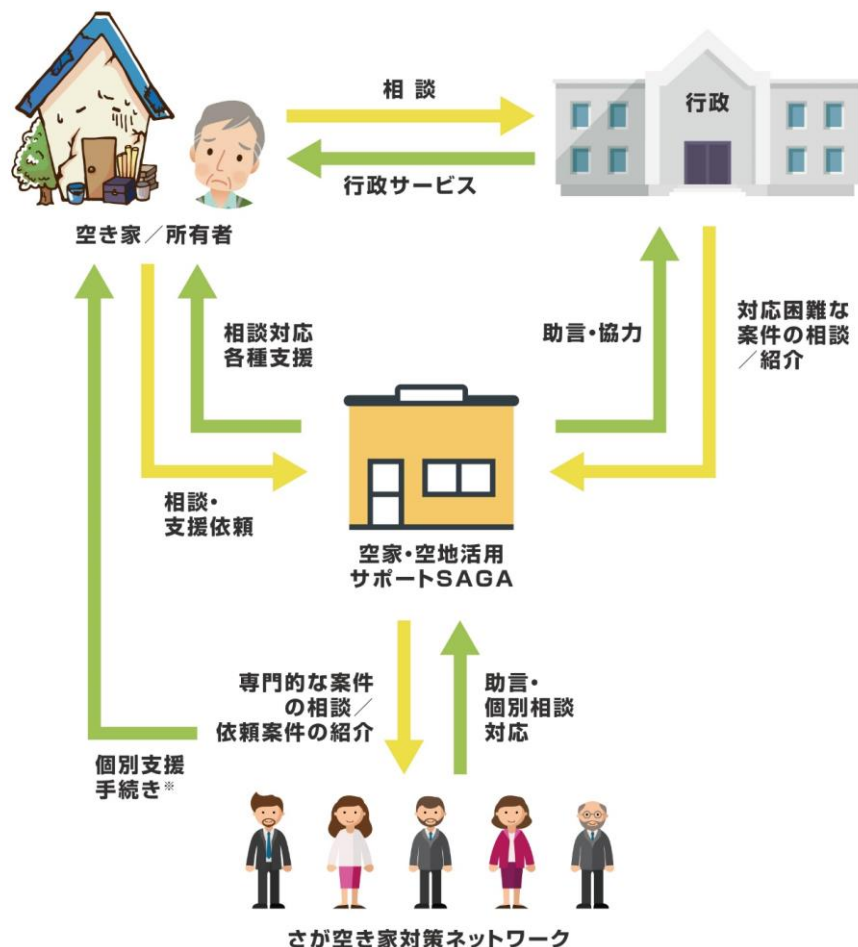
弁護士、司法書士をはじめとする専門士業は、諸問題解決へのアドバイス並びに手続きの支援。学識経験者については、その知見を活かした空家利活用の助言。公益財団法人は、空き家問題解決とソーシャルビジネスをマッチングさせる基金の設立、伴走支援等の協力を期待している。

各構成員及び当法人 単体では成しえない新しい「空き家対策」のシステムづくりに取り組んでいきたい。

表２ さが空き家対策ネットワーク構成員一覧（敬称略・五十音順）

| 氏 名   | 所 属                                               | 分 野                |
|-------|---------------------------------------------------|--------------------|
| 相原 宏  | 司法書士法人アドヴァンス所長・司法書士                               | 相続・登記              |
| 江口 雅一 | 有限会社オアシス 代表取締役（建築会社）                              | リノベーション            |
| 加藤 稔子 | 西九州大学健康福祉学部社会福祉学科 准教授                             | 福祉・学生ボランティア        |
| 小宮 清隆 | 小宮清隆土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士                            | 測量・境界確定            |
| 鈴木智恵子 | 佐賀大学医学部 看護学科 教授                                   | 患者家族支援             |
| 廣重啓二郎 | 佐賀ＦＰオフィス・ファイナンシャルプランナー                            | 資金計画               |
| 福島 直也 | 弁護士法人はやて法律事務所 代表社員・弁護士                            | 法的紛争・相続            |
| 森永 亮太 | 森永会計 森永公認会計士・税理士事務所 税理士                           | 税務                 |
| 山田健一郎 | 公益財団法人佐賀未来創造基金 理事長<br>特定非営利活動法人さが市民活動サポートセンター 理事長 | 活動資金・NPO 団体とのマッチング |
| 匿名    | 不動産鑑定士                                            | 不動産鑑定              |

図6 さが空き家対策ネットワークの相談支援スキーム図



### ③相談事務の実施

日々の空き家相談支援を実施し、当事業においては、17件の相談を受け付け、うち3件を解決へと導いた。内容については、下記参照。

表3 相談事務の内容

| 相談者（匿名） | 相談内容／提案・実施内容                                                                                                                                          |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A       | 現在 宅老所として利用しているが、次年度以降空家となる可能性があり、査定及び活用法などの事前提案をしてほしい。                                                                                               |
|         | 平成27年築の建物（宅老所）約300坪、土地約760坪の物件。<br>売却査定価格の提示とシェアハウスや住宅確保要配慮者向けの登録住宅等一般的な利活用方法を示唆した。                                                                   |
| A-2     | ケアハウスとして利用していたが、現在空家となっている物件をなんとかしたいが、不動産店にはお願いするつもりはなく、NPO関係の方とのマッチングを希望している。（活用法は未定）                                                                |
|         | さが空き家対策ネットワークの委員により、インスペクションを実施。その後、利活用プランニングとNPO関係者への周知活動を並行して実施していたところ、国際支援を行っている認定NPO法人関係者とのマッチングが成立。売買契約が成立し、現在はご自宅と一部を外国人のホームステイ用の居室に改装して使用している。 |

|   |                                                                                                                                                                                         |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B | <p>築60年以上の建物（土地450坪（農地含む）、建物：100坪）を相続で取得した。現況のままでは利用できないが、建物に魅力があるため（構造や材料など）後世に残していきたい。以前 知り合いを通じて建築士に見積もりを取ったところ8,000万円といわれ、手詰まりの状態。</p>                                              |
|   | <p>初回、相談窓口にて物件の概要及び資料を確認。本人の意向としては「手放さない」「保存したい」「ある程度は資金も投下できる」「収益を上げる必要はない」とのこと。</p> <p>翌週、現地立ち合いのもと物件調査。陶器瓦、梁・柱などはなかなか見ることができない立派なものだった。部分リフォームでの賃貸・お試し移住も検討したが、現在「農泊」での事業企画を作成中。</p> |
| C | <p>国立 佐賀大学近くの古い下宿を利活用できないかご相談。30年前から下宿として利用していたが、6年程前から空家。</p> <p>1階が4LDK、2階は1R×6戸</p>                                                                                                  |
|   | <p>現地調査の結果、敷地に対する建物面積が建築基準法に準拠しておらず、何れの制度にのせるにしても減築・耐震工事が必要。</p> <p>様々なプランニングを検討していたが、さが空き家対策ネットワークの委員からの紹介で外国人留学生とのマッチングができ、当法人によるDIY後 サブリースとして外国人留学生15名に賃貸した。</p>                     |
| D | <p>築50年以上の空き家。相続で取得したが、自分は東京に住んでいて、管理もできず15年近く一步も入ったことがない。今では怖くて中に入ることもできないので、どうにかしてほしい。建物は鉄骨造</p>                                                                                      |
|   | <p>本人の希望により、まずは一緒に内部の状態を確認。雨漏りや痛みもなく、割と状態の良い物件だった。</p> <p>数回の提案打診を行い、売却に向けて査定、解体見積を実施。</p> <p>その後、購入希望者が見つかり、売却に向けて調整中。</p>                                                             |
| E | <p>佐賀市に250坪の空家を相続したが、自分は東京に住んでいてどうにかしたい。</p>                                                                                                                                            |
|   | <p>相談をうけ現地を確認。現在の状況から考えて売却の方向で計画中。</p> <p>今年春ごろに佐賀に帰省されるそうで、その時に打合せ予定。</p>                                                                                                              |
| F | <p>転勤族のご夫婦で、現在佐賀のIT企業にお勤め、以前台湾に住んでいたということもあり、奥様は中国語にたけている。そこで、佐賀の空き家を利用して中国語圏の旅行者向けに民泊を検討しているとのこと。</p>                                                                                  |
|   | <p>電話でのお問合せ後、面談にてこれまでの背景や意図を確認。</p> <p>さが空き家対策ネットワークの委員が携わっている「公募型空き家利活用ゲストハウス（PORTA NOVA）を紹介し、開所式に同行した。</p> <p>今後、利活用が可能な空き家の案件があれば、連絡をしてほしいということで継続中。</p>                             |
| G | <p>築60年以上のアトリエ付き古家。これまでは佐賀大学美術部のシェアハウス・アトリエとして貸していたが、平成29年の熊本地震後学生が退去して空き家になっている。</p> <p>現在、倒壊の危険性もある。</p>                                                                              |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>現地確認。建物の老朽化はかなり進んでいた。</p> <p>このアトリエをうまく利用した利活用方法が検討できそうだったが、ご主人の意向で、一旦この相談は休止することとなった。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| H | <p>佐賀市空き家対策室より封書が届き、近所から空家についての苦情が入っているとのこと。（おそらく特定空家）</p> <p>（佐賀市の）話を聞く限りでは、父親が生前、母親名義で購入していた「長屋店舗」のようで、母娘共にその事実を知らなかった。</p> <p>状況が状況だけに、どうしてよいかわからないとのこと。</p> <p>現地を確認。かなり古い長屋の店舗で、シャッターの腐敗具合から見て、かなり長く空家となっている様子。</p> <p>西隣の部屋も空家の様子。駐車場もなく、解体・リフォームも難しいため、利活用はかなり難しいと判断。</p> <p>再度、ご意向等の聞き取りの連絡を入れた際、福岡の不動産業者に依頼したとの返答をいただき支援中止。</p>                                                                                                                                        |
| I | <p>2軒空家があり、どちらも自分が相続する予定なので、両親の意思能力があるうちに何とかしておきたい。</p> <p>物件は、</p> <p>①佐賀市大和町：築100年程度（母屋）＋30年程度（附属建物）＋土地300坪（畑有り） 母親名義</p> <p>こちらは、以前大工さんに貸していたとのこと、そこまで朽ちてはおらず、少々の手直しで貸し出せるとのこと。</p> <p>②佐賀市城内：築42年程度 駐車場無し 4DK 父親名義</p> <p>手直し無しでは住める状態ではない。</p> <p>今後、父親の医療費等で費用が掛かることが予想されるため、売却してその費用に充てたい。売却が難しいのであれば、何かしらに利用して残していきたいという想いもある。</p> <p>一般的な解決方法や住宅確保要配慮者居住支援の登録住宅制度など、考えられる利活用方法を示唆し、興味を持っていただいた。</p> <p>一旦、持ち帰り、両親に相談後 承諾を得ることができたら、物件を実際に見てほしいとのこと。</p> <p>現在連絡待ち。</p> |
| J | <p>白石町に空家を所有しており、どうにかしたいと思い、お問合せをした。</p> <p>まずは内部事情や現地の確認等を申し出るが、年度末で忙しいため、また時間を見て連絡するとのこと。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| K | <p>N様の成年後見人（司法書士）からのお問合せ。</p> <p>本人は認知症により意思無能力者となっており、相続人不存在のため今後の利活用にかかなりのハードルがあるとのこと。</p> <p>現地確認。建物はかなり傷んでおり、立地・道路幅員・周辺環境などすべてにおいて条件が悪い。</p> <p>目測で解体200万円程度、周辺にも空家だらけで簡単に買い手がつくとも思えないため、慎重に判断していただくよう返答した。</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 成年後見人の司法書士としては、売却するにしても裁判所の許可が必要<br>なため、評価額程度での買取か売却でないと先に進めることができない<br>という感じだった。                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| L | 所有者本人は東京在住で、その代理人の方からの相談。<br>川副町にかなり古い空家があるとのこと。管理ができないので、できれ<br>ば手放したいが、売れずに空家にしておくよりは、利活用できればよい。<br>代理人の方と立ち合いで現地調査。<br>建物自体はしっかりしている。ところどころ床のたわみがあるが、水回<br>りは数年前にリフォームされており、利活用は十分に可能。<br>課題として、現地までの道路幅員がかなり狭く、入り組んでいる。現地<br>に駐車場はなく、隣地の神社に月決めで借りることができるとのこと。<br>地域的に農村集落ということもあり、移住者向けの利活用プランを提案<br>した。先方からのリアクション待ち。                                |
| M | 小城市に築 50 年以上の建物＋土地（100 坪）がある。所有者は千葉県に<br>在住だが、弟（所有権無し）さんが、福岡にお住まいで、現地確認は弟<br>さんと日程を併せて立ち会うことはできるとのこと。<br>日頃から空家をなんとかしないとと思っていたが、年齢的に一步踏み出<br>せずにいた。<br>弟さんとスケジュールを併せ、現地調査を実施。<br>立地や物件、接道状況など条件が悪く、そのままの利活用は難しい。所<br>有者さんは佐賀に戻る予定もなく、相続人もいないので、売却の方向で<br>アドバイス。不動産店を紹介し仲介依頼。                                                                              |
| N | 多布施に空家を兄弟で共有している。相続手続きも未完了という状況。<br>売却も含めて利活用を検討したい。<br>相談を受け、現地調査を実施。築年数は古いが手入れはまめにしている<br>ので、痛みは少ない様子。土地が一部佐賀市の換地のため、解体してし<br>まうと再建築が不可能な案件だった。<br>さが空き家対策ネットワークにて相続手続きを実施し、シェアハウスと<br>して利活用するため中の荷物を片付けてもらうよう依頼。継続中                                                                                                                                    |
| 0 | 唐津市鎮西町に相続した空家がある。まだご主人様の祖父母名義（亡く<br>なっている）のままになっており、相続手続き未完了。<br>状況：祖父母→亡くなっている、父母→亡くなっている。ご主人のご兄<br>弟のうち 2 名亡くなっており、どちらもお子様あり。<br>建物は築 28 年で未登記。<br>話を聞いた時点で、推定相続人が 7 名ほどいらっしゃる様子。<br>また、漁村集落の一角で、狭いが共有道路に接道。<br>現況では所有権移転をはじめ権利行為が難しいので、まずは 1. 誰が相<br>続するのかを決めること。2. 土地・建物ともに容易に売却できそうな<br>立地ではないので、未登記建物を将来的にどうしたいのかのゴール設定<br>を行うよう示唆。後日 時間を併せて現地調査予定。 |
| P | 祖父が所有している空き家がある。祖父は現在認知症。父親はすでに他<br>界しており、祖父が亡くなり次第 自分たちが相続することになるので、                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 今のうちに何か手を打てないか相談したい。                                                                  |
|  | おじいさまが認知症とのことで、現状では所有権移転等の法律行為が難しい。推定相続人が3名いらっしゃるの、今後の方向性を話し合ったうえでその意向に基づいた提案をする旨伝えた。 |
|  | 後日立ち合いのうえ、現地調査予定。                                                                     |

#### ④さが空き家対策白書完成

空き家所有者及び空き家を相続する予定の方々のための空き家対策・利活用のガイドブックとなる「さが空き家対策白書」が完成した。

#### ○仕様

表紙紙質：マット 135 kg

本文紙質：マット 90 kg

サイズ：A 4

ページ数：28ページ（表紙・裏表紙を含まない）

#### ○掲載内容

- ・第1章 空き家をめぐる現状（佐賀県）
  - 1. 空き家の推移
  - 2. 総人口と人口構造の推移
  - 3. 県外流出人口・県内流入人口
  - 4. 新築着工件数
  - 5. まとめ
- ・第2章 空き家におけるトラブル
  - 1. 建物の著しい老朽化
  - 2. 空き家が原因による事故等
  - 3. 不法投棄・不審者・動物のおそれ
  - 4. 放火のおそれ
  - 5. 治安の悪化
  - 6. 特定空家に指定される！？
- ・第3章 空家等対策の推進に関する特別措置法
  - 1. 背景
  - 2. 定義
  - 3. 特定空家等に対する措置
    - ①固定資産税等の住宅用地特例の優遇措置が撤廃される
    - ②行政代執行
- ・第4章 空家問題の解決例
  - 1. シェアハウス
  - 2. 古民家再生
  - 3. 民泊／ゲストハウス
  - 4. 寄贈／遺贈

- 5. 売却／賃貸（DIY 賃貸）
- 6. 社会的弱者支援
- 7. 問題解決事例①（隣接3軒の空き家を6区画の分譲地に）
- 8. 問題解決事例②（家主の荷物があっても、区分して貸すことができる）
- ・第5章 さが空き家対策ネットワークについて
  - 1. 概要
  - 2. ネットワーク構成図
  - 3. 平成30年度 of 取組
  - 4. 支援スキーム
- ・第6章 空家相談の分析
 

平成30年度 of 調査結果（佐賀県内）

  - 1. 相談者の属性
  - 2. 所有者・相談者の居住地
  - 3. 空き家の種別
  - 4. 空き家の築歴
  - 5. 空き家の構造
  - 6. 空き家の状態
  - 7. 相談者の希望
  - 8. 相談者の発掘元
- ・第7章 空家・空地の相談先Q&A
  - 1. 相続で揉めないように土地・建物について遺言を遺したい
  - 2. 相続が発生し、相続人同士で協議を取りまとめたい
  - 3. 相続で揉めており、相続空家の処分が進まない
  - 4. 空家を社会的弱者等に貸して社会貢献したい
  - 5. 農地を農地以外に転用したい（農地転用4条・5条許可）
  - 6. 隣地所有者と土地の境界について揉めている
- ・第8章 相談事例集
  - 1. 国立大学近くの古い下宿を利活用できないか
  - 2. ケアハウスとして経営している物件を処分したい
  - 3. 築60年以上の古い大きな建物だが、後世に残したい
  - 4. 築50年以上 鉄骨造の空き家。所有者は県外在住で管理ができない
- ・第9章 空き家対策の今後の展望
 

コラム：特定非営利活動法人 空家・空地活用サポートSAGA

代表理事 塚原 功
- ・第10章 空家対策コーディネーターの紹介
  - ①挨拶：空家対策コーディネーター：徳永 紘一郎
  - ②平成30年度 研修内容について
- ・参考資料
  - ①全国の総人口推移
  - ②人口割合の推移
  - ③住宅着工件数の推移（全国）
  - ④種類別空き家数の推移
  - ⑤空き家の種類別内訳（平成25年）

図7 さが空き家対策白書



#### ⑤事業周知用 WEB ページの完成

○既存の法人ホームページ トップページに今回追加する「事業概要ページ」へのリンク追加  
(<https://sora-sora-saga.com/>)

○事業概要ページの追加

(<https://sora-sora-saga.com/news/さが空き家対策ネットワーク構築事業/>)

<内容>

- ・事業名の表示（平成 30 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業）
- ・事業の目的
- ・本事業での取り組み（各業務の紹介ページへリンク）
  - ①さが空き家対策ネットワーク      ②空家・空地相談支援
  - ③空家・空地コーディネーター育成   ④空き家対策白書の作成
- ・活動実施状況

本事業に関連する活動紹介ページの表示

○（業務）さが空き家対策ネットワークページの追加

(<https://sora-sora-saga.com/ninaite/さが空き家対策ネットワーク/>)

<内容>

- ・業務の概要
- ・さが空き家対策ネットワークの支援スキーム図
- ・構成員の紹介
- ・平成 30 年度の取り組み
  - 準備会の写真

○空家・空地相談支援事業

(<https://sora-sora-saga.com/ninaite/空家・空地相談支援事業/>)

<内容>

- ・タイトル
- ・事業概要
- ・こんなお悩みありませんか？／ご相談の流れ
- ・各種専門家とのマッチング



表4 掲載しているマッチング例

|         |         |
|---------|---------|
| 権利関係の紛争 | 弁護士     |
| 境界確定    | 土地家屋調査士 |
| 税金      | 税理士     |
| 遺贈・寄贈   | 公益財団法人  |

|          |               |
|----------|---------------|
| 不動産の登記   | 司法書士          |
| 空き家再生・改修 | 建築家           |
| 資金計画     | ファイナンシャルプランナー |

#### ○空家・空地コーディネーター育成事業

(<https://sora-sora-saga.com/ninaite/空家・空地コーディネーター育成事業/>)

<内容>

- ・タイトル
- ・研修内容
  - 今年度受講したセミナー・研修等の表示

#### ○さが空き家対策白書2018

(<https://sora-sora-saga.com/ninaite/さが空き家対策白書2018/>)

<内容>

- ・さが空き家対策白書の紹介
- ・さが空き家対策白書のもくじ

図8 事業周知ホームページ



### 3. 評価と課題

- ①空家相談支援に係る事務的な部分（物件調査・間取図スケッチ・調査資料の整理等）は十分なスキルが身に着いているが、空き家相談支援における提案力や事業企画・運営力に関しては当然のことながら経験不足である。
- ②専門家10名から参加表明をいただき会を発足させることはできたが、これを如何に活用し、継続、発展させていくかについて、考察が必要。
- ③関連団体・機関からの紹介だけでなく、ホームページ等からも相談依頼が入るようになってきた。しかし、現状、耐震性、資金面、周辺環境と、すべてにおいて利活用が難しい案件が多く、これらの支援内容を考えていく必要がある。
- ④空き家所有者及びその予備軍の方々へのガイドブックとなるだけでなく、空家問題について支援をしたい主体に向けての現状を伝えるツールとして活用できるものとなっている。一方で、相談支援事例や相談者の分析については、母数不足である。
- ⑤実施する事業を個別にまとめて紹介するとともに、本事業での活動記事が抽出されて表示されるシステムとしたことで、事業内容の情報発信と事業実施の記録としての2つの利用価値を持たせることができた。次年度は実施した活動についてもっと更新をかけていきたい。

#### 4. 今後の展開

今後は、さが空き家対策ネットワークの連携強化並びに拡大を図ると共に、当法人の支援スキームをパッケージ化し質を高めていく。

また、空き家相談希望者に向けた広報の徹底化、相談支援の連携先（行政・団体）との関係強化と拡大を図り、相談支援の件数を増やしていく。

| ■事業主体概要・担当者名 |    |                                                                       |                                           |
|--------------|----|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 設立時期         |    | 平成 28 年 5 月                                                           |                                           |
| 代表者名         |    | 代表理事 塚原 功                                                             |                                           |
| 連絡先担当者名      |    | 徳永 紘一郎                                                                |                                           |
| 連絡先          | 住所 | 〒840-0813                                                             | 佐賀県佐賀市唐人二丁目 5 番 7 号 GATHER ビル 5 階 CSO Lab |
|              | 電話 | 090-8353-2912（徳永）、090-6632-3643（法人代表）                                 |                                           |
| ホームページ       |    | <a href="https://sora-sora-saga.com/">https://sora-sora-saga.com/</a> |                                           |