

事業名称	住まいと空き地空き家何でもよろず相談会
事業主体名	一般社団法人復興支援士業ネットワーク
連携先	東松島市
対象地域	東松島市
事業の特徴	① 空き家相談窓口の設置 ② 空き家問題に関するよろず相談会の開催 ③ 相談を受けて所有者にとって、地域にとって、ベストな対応を行う。
成果	① 空き家相談窓口の設置 ② 空き家問題に関するよろず相談会の開催 ③ 空き家解消3件、空き家解消に向けて提案中4件、空き家予備軍対応2件
成果の公表先	http://xn--pckwbps6o0cv978arjlvmj87cnvqtn8e.com

1. 事業の背景と目的

地方の空き家問題の多くは少子化による人口減少と、都市部への移住による人口流出が大きな原因である。例えば子供が大学進学などで都会へ出てそのまま就職し移住した場合、実家には親だけが住むことになる。親が亡くなり、実家の不動産を子供が相続しても居住しないケースがほとんどである。住宅をどうするのかについて方針が決定していれば問題がない。しかし課題として①何から手をつけたらよいかわからない ②どこで相談したらよいかわからない③お金の面で不安④高齢者本人に判断能力が無い⑤親と離れて暮らす家族も動けない等の理由で条件の悪い不動産だとそのまま空き家となり、所有者が離れて住んでいるため管理が十分にされない等があげられる。そこで、空き家の適正管理や活用（賃貸・売買）もしくは解体に至るまで様々な相談に対応できるようにする。空き家は、もともと所有者の方が住んでいた大事な「我が家」であり「資産」である。何か事情が有って住まなくなったこの「資産」をこれからどのように有効活用していくと良いか、どう管理していくか、共に考え所有者にとって、地域にとって、ベストな対応を行う。あわせてこの地域での空き家問題解決のための体制を構築する。また、この事業を通じて、空き家を県外から移住する方々の受け皿とすることで空き家問題の解消、定住促進、地域活性化につなげていく。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

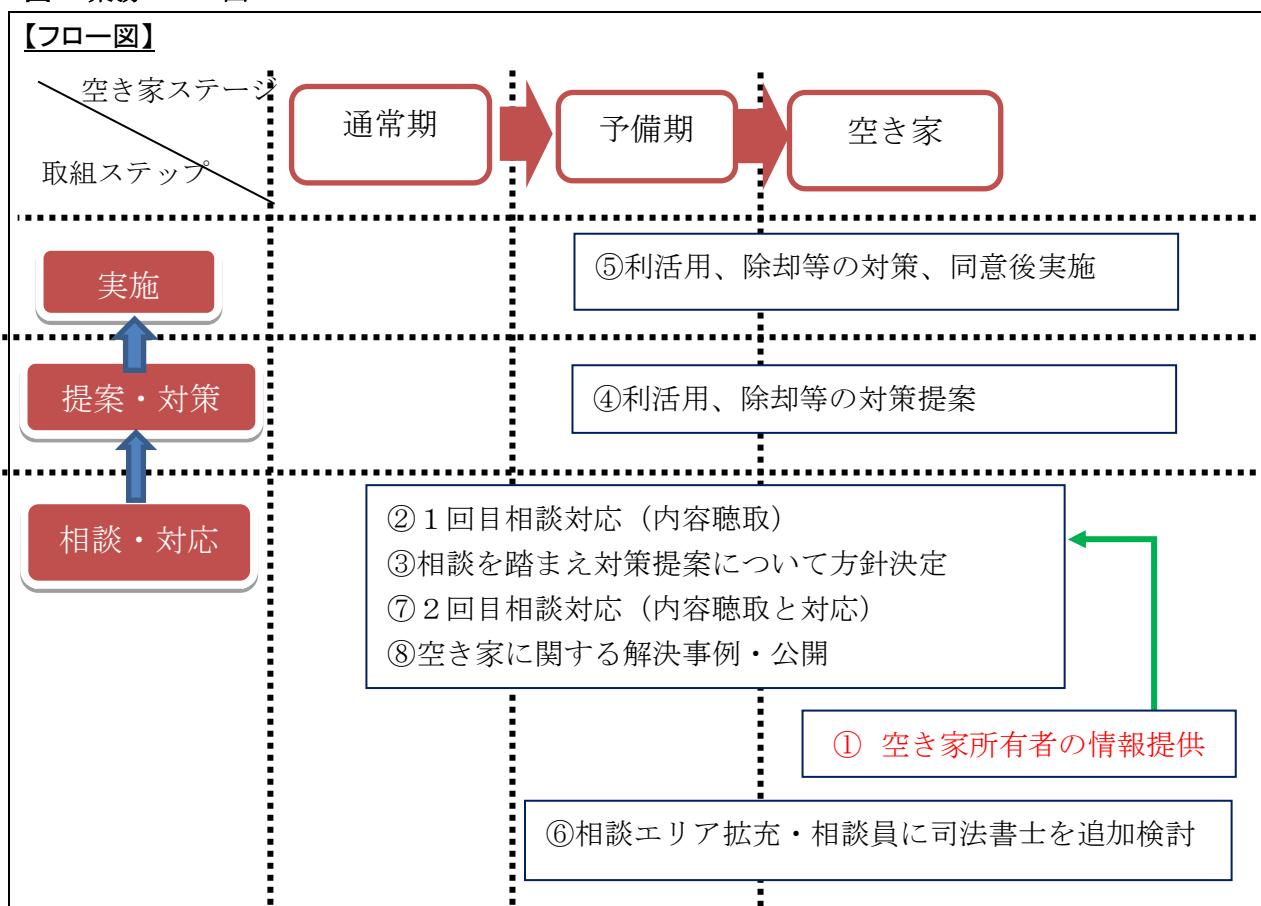
第1に、行政との連携は以下のようにする。行政は、相談会開催場所の提供・市民の方への窓口対応・専門相談の取次を要請する。当社は、専門家の連携による相談体制の構築と相談に対応・相談に基づき課題解決につながるアドバイス・情報の提供。空き家の発生抑制、除却、利活用等の実施と結果を行政に報告。行政は、相談会における情報をもとに今後の市政への活用可能性の検証・課題抽出をする。これにより行政が受容する効果として、①地域経済の活性化②多様な交流促進③自治意識の向上④地域課題の解決⑤市民サービスの向上が見込める。空き家住宅所有者をはじめ市民の方々の受容する効果は、①きめ細やかなサービスの受領②住み良さ暮らしやすさの向上③地域への愛着の向上④多様な交流促進⑤心の豊かさの向上⑥課題解決または課題整理が見込める。申請時点では、山元町であったが、諸般の事情で東松島市と連携して行うこととなった。

第2の相談体制は、相談は相談者一人当たり2回まで無料とし相談料を取らないものとする。相談者が来訪したら、まず相談内容を、補助者である心理カウンセリングの資格を有するファイナンシャルプランナーが現状について細かく詳しく聞き取り、論点を整理する。1回目の相談は、ファイナンシャルプランナーが聞き取った情報をもとに行政書士・宅地建物取引士中心になって相談者

からニーズの聞き取りを行う。空き家をどのようにしたらいいのかという事態になった場合、第1回目の相談会で現状の認識とその対応、手順を追って説明をする。その際、2回目の相談に必要な書類・写真・資料の提出をお願いする。1回目の相談が終わったら、相談シートをもとに専門家同士で打合せを行い、方針を決定する。現場実調が必要な場合、相談に対応したものを中心に団体として責任をもって対応する。2回目の相談は、建築士・税理士・司法書士・解体業者等空き家住宅に関する専門家の意見を踏まえ不動産実務・法務・税務・福祉など解決策の提示・説明、場合によっては専門家の紹介を行う。相談会では税金や解体費用などお金についての事項もでると想定される。お金の部分はファイナンシャルプランナーと税理士が対応する。相談会では、相談者がなかなか理解ができない場合や一度理解したがまたわからなくなったというケースもある。その際には電話・メール・FAXで詳しく丁寧に何度も説明をすることを心掛ける。記録体制は以下の通りとする。相談内容は、相談者が相談シートに記載をする。場合によっては、補助者の心理カウンセリングの研鑽を積んだFPが手伝をする。第1回目相談会では、相談内容を詳細に相談シートに記入することで論点整理をする。相談内容や論点整理した内容はコピーをしたうえで相談者に渡します。相談終了後の動向調査の実施方法については、相談会終了後に実施するかもしれない現場実調を実施した際や電話で確認することで動向調査を実施する。

当社団の宅地建物取引士は、無料相談会でも頻出する相続に伴う不動産取引や相続手続き、福祉に関して造詣も深い。

図1 業務フロー図



(2) 事業の取組詳細

- ①空き家相談窓口の設置、②空き家問題を中心としたよろず相談会を東松島市内で開催、③空き家抑制のための啓発活動
- 8月末の採択後、9月は東松島市復興政策課から空き家対策に関する基本方針、空き家の所在

地についての説明を受けた。併せて相談会開催場所・回数・専門家の配置をどうするのか協議をした。その結果、以下のように決定した。

- 相談会は第1クールと第2クールに分け第1クールは、市内14か所で宅地建物取引士や社会福祉士を持っている行政書士を中心にや宅地建物取引士・行政書士・ファイナンシャルプランナーが福祉・相続・遺言・老後資金等幅広い見地から話を聞き、今後の対策を検討する。第2クールでは、第1クールで聞いた話をもとに司法書士・税理士・1級建築士などの専門家を加えて空き家に関する提案を行うこととなった。
- 相談会開催のチラシ広告を10月第1週と第3週日曜日に配布をした。あわせて市報にも掲載した。
- 第1クール相談会は、下記図2の場所で開催することを決定した。

図 2 第1クールにおける相談会日程表

実施日/受付時間	10:00～12:00	14:00～16:00
10/19(金)	大塩市民センター 大塩字中沢26-1	下町地区センター 矢本字町浦154
10/27(土)	大曲地区センター 大曲字筒場65-1	矢本西市民センター 矢本字上河戸292-6 1
10/28(日)	大曲市民センター 大曲字寺沼194	南区西地区センター 赤井字川前三番153-150
11/ 6(火)	東名地区ふれあいセンター 新東名二丁目5-1	宮戸市民センター 宮戸字川原5-1
11/18(日)	野蒜市民センター 野蒜ヶ丘1丁目15-1	小野市民センター 小野字新欠下36
11/20(火)	中区地区センター 赤井字寺67-2	上町東地区センター 矢本字寿町25
12/ 1(土)	赤井市民センター 赤井字川前三189-1	矢本東市民センター 小松字下浮足115

- 10月27日28日の土日に開催における相談者が非常に少ないことを踏まえ、東松島市と、市民の方々が一人でも多く無料相談会出席していただけるように、今後の対応策を緊急に協議した。その結果、新聞折込におけるチラシの配布（11月11日）を追加実施した。あわせて空き家所有者へのダイレクトメールの送付を実施した。
 - 相談会開催時には、東松島市が発行した空き家対策のリーフレットを積極的に配布し、空き家対策の重要性の普及に努めた。
 - 相談内容は、主に空き家の売却と賃貸で貸せないか。保有している土地・建物を有効活用したいが、市街化調整区域で難しい。自宅を売却したいが、市街化調整区域となっている。不動産の生前贈与について。不動産を相続した場合の相続税の支払いについて。相続手続きについて教えて欲しい。例えば遺言書の作成等についてであった。
3. 第1クール終了後、12月に東松島市復興政策課に対して相談内容の報告を行ったうえで、相談内容の分析をした。
- 第1クールで、不動産登記や相続投棄に関する質問が多かったことが判明した。これを踏まえ登記に関する質問に円滑に対応するために第2クールでは司法書士を相談会場に常駐させるこ

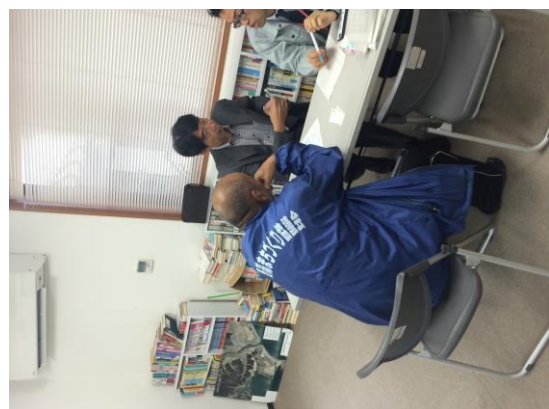
ととした。当社団が宮城県司法書士会に対して、司法書士の派遣を要請した。

- 第1クールでは、空き家所有者に対するダイレクトメールは、非常に効果があった。相談者が著しく増えていることから明白である。第2クールでも引き続き、空き家所有者に対するダイレクトメールの送付を行うこととした。
 - 第1クールで相談を受けた方は、自分の財産を守ることに非常に意識が高い。また、相談員に対して一定の信頼がある。そこで全員に対して、第2クールでの無料相談会開催のダイレクトメールを送付すべきではないかという意見が出た。
 - 第1クールと第2クールの間には、現地調査を7件実施した。
 - 第1クールで、相談者が0名の開催場所について検討を行った。東日本大震災に伴う津波被害で家屋に甚大な被害を受けた地域であること。被災された方の大部分はよその地域に移住したことが判明した。
4. 東松島市と相談内容を分析した結果、第2クールの相談会開催場所を以下のように決定した。
- 第2クールの開催場所は、選択と集中を実施した。相談件数が0だった市民センター等は除いた。
 - 第2クールでは司法書士を相談会場に常駐させることとした。宮城県司法書士会に司法書士の派遣を要請した。
 - 第1クールで相談を受けた方に対しては、全員に対して、第2クールでの無料相談会開催のダイレクトメールを送付した。第1回目に相談に来られた方及び、その後売却等に向けて調査に入っている方に対しては、あわせて相談員より個別に電話をかけ、第2クールでの無料相談会開催と、結果報告の説明を相談会の中で行いたい旨の連絡をした。
 - 第2クール相談会は、下記図3の場所で開催することを決定した。
 - 相談会開催時には、第1クール同様、東松島市が発行した空き家対策のリーフレットを積極的に配布し、空き家対策の重要性の普及に努めた。
 - 年末年始は、市民等は忙しいと思われるので、12月の開催は控え、第2クールの開始を平成31年1月20日とした。本事業の最終日が2月28日までであることを踏まえ、2月16日で終了とした。

図 3 第2クールにおける相談会日程表

実施日/受付時間	13:00~16:00
1/20(日)	野蒜市民センター
1/27(日)	大塩市民センター
2/2(土)	赤井市民センター
2/10(日)	小野市民センター
2/16(土)	矢本東市民センター

写真 1 相談会の模様



5. 役割分担について

東松島市と連携しながら当事業を推進するにあたり、下記分担表のように担当を決めて事業を実施した。

図 4 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
相談事務実施	相談窓口設営基本方針策定	高橋（東松島市） 菅原（東松島市） 磯脇（復興支援士業ネットワーク） 五十嵐（復興支援士業ネットワーク）	相談会開催に向けて行政と団体の打ち合わせ（基本方針の策定・相談会開催日・開催回数及び相談場所の選定） 空き家に関する情報の提供
	相談窓口運営準備	菅原（東松島市）	相談会開催に向けて行政と団体の打ち合わせ（相談会開催場所申し込みの受理） チラシ校閲及び市報への掲載 空き家の所有者に対するダイレクトメールの準備及び送付 一部会場の鍵の開け閉め
		磯脇（復興支援士業ネットワーク）	相談会開催に向けて行政と団体の打ち合わせ（相談会開催場所の申込） チラシ作成及び新聞折込による配布 相談会出席者にたいするダイレクトメールの送付 相談内容の整理と行政へ報告 人件費及び物件費の支払い
		五十嵐（復興支援士業ネットワーク）	人件費及び物件費の支払いについての検証
相談窓口運営	五十嵐（復興支援士業ネットワーク）	相談員の手配 相談会場の設営と運営 相談内容の整理と報告 空き家対策のリーフレットの配布	

(3) 成果

- ① 相談窓口での相談対応と空き家問題を中心としたよろず相談会の開催を、下記図5のとおりを実施した。第1クールでは29名。第2クールでは7名参加した。

図 5 第1クールにおける相談会相談者数

実施日/受付時間	10:00～12:00	14:00～16:00
10/19(金)	大塩市民センター 相談者4	下町地区センター 相談0
10/27(土)	大曲地区センター 相談者0	矢本西市民センター 相談1
10/28(日)	大曲市民センター 相談者0	南区西地区センター 相談0
11/6(火)	東名地区ふれあいセンター相談者1	宮戸市民センター 相談0
11/18(日)	野蒜市民センター 相談者4	小野市民センター 相談者3
11/20(火)	中区地区センター 相談者12	上町東地区センター 相談者2
12/1(土)	赤井市民センター 相談者7	矢本東市民センター 相談者6

図 6 第2クールにおける相談会相談者数

実施日/受付時間	13:00～16:00
1/20(日)	野蒜市民センター 相談者1
1/27(日)	大塩市民センター 相談者4
2/2(土)	赤井市民センター 相談者2
2/10(日)	小野市民センター 相談者3
2/16(土)	矢本東市民センター 相談者2

写真 2 矢本字四反走にある空き家物件



② 空き家解消に向けて最終段階に入ったもの

ケース1

新東名3丁目にある空き家物件

所有者から空き家物件の売却の意思表示を受け、売却先を探した結果、買い手（親戚）が現れた。現在、価格をはじめ条件等について交渉中。農地転用の必要があるため、農業委員会への調査を行った。近日中に結論が出ると思われる。

ケース2

矢本字四反走にある空き家物件

赤井字新川前の自宅所有者が同一。所有者が、自己が所有している空き家物件を売却するかどうか意思決定をするにあたり、現地調査を希望。1月に現地確認と売却価格の査定を行った。2月4日に調査結果の報告を本人に対して行った。売却予想価格を提示したところ、赤井を売却することになった。赤井字新川前にある自宅から四反走到に住居を移すにあたり、写真の住居のリフォームが必要ということで、2月6日に、リフォーム業者を連れ建物中の内見をおこなった。あわせて東松島市が指導していたブロック塀の修復も行う予定。

ケース3

赤井字新川前にある自宅

矢本字四反走にある空き家物件と所有者が同一。自宅を売却して矢本字に移るか、矢本字四反走の空き家を売却するか、意思決定をするにあたり、現地調査を希望。1月に現地確認と売却価格の査定を行った。2月4日に調査結果の報告を本人に対して行った。売却予想価格を提示したところ、赤井を売却することになった。赤井の土地建物については、相続登記が未了であったため、司法書士を紹介し対応中。

④ 相談会における相談内容一覧表（第1クール）

	月日	会場	対応者	相談内容	回答	事後対応の状況
1	10月 19日	大塩	五十嵐	保有している土地・建物を有効活用したいが、市街化調整区域で難しい。	土木事務所に調査に行った後に、再度相談会に来ていただくように依頼する。	再度、相談会に来る予定。
2		大塩	五十嵐	住宅と作業場として借りたい場所に問題がある。	前の相談者の土地を借りたいとのことなので、調査を待つて対応を検討したい。	再度、相談会に来る予定。
3		大塩	五十嵐	境界標を抜かれるなどされ、困っている。	市道側の境界標なので、市に相談を勧める。	
4		大塩	磯脇	空地の有効活用をしたい。	いろいろな案を提示、検討していただく。	再度、相談会に来る予定。
5	11月 6日	宮戸	五十嵐	収入と支出のバランスが悪く、将来が不安。	家計の状況を確認し、次回に来ていただく。	再度、相談会に来る予定。
6	11月 18日	野蒜	村井	農地・宅地が空き家になっていて、有効活用したい。	市内の法人などにこだわらず、広く業者を探すことを検討するとよい。	
7		野蒜	村井	空き家を売却したいが、遺跡地域で難しいとのこと。	売却のための手順を説明。現状、難しいことを説明	現地調査
8		野蒜	三浦	自宅を売却したいが、市街化調整区域となっている。	現状、難しいことを説明。	現地調査
9		野蒜	五十嵐	借地に建てた家が空き家になっているので、処分したい。	状況を確認して、アドバイスしたい。	現地調査
10		小野	五十嵐	空き家を有効活用したい。	状況を確認して、アドバイスしたい。	現地調査
11		小野	安藤	相続手続きについて教えて欲しい。	遺産分割調整、移転登記などを説明。	
12		小野	五十嵐	収入と支出のバランスが悪く、将来が不安。	リバースモーゲジを紹介する。	
13	11月 20日	北赤井	安藤	遺言状について教えて欲しい。	家族の状況を踏まえ、遺言状の作成方法を案内。	

	月日	会場	対応者	相談内容	回答	事後対応の状況
14		上町	五十嵐	空き家を解体したいがどうすればよいか。	複数の業者の見積もりを取ることを案内。	現地調査
15		上町	佐藤	スマホの解約がしたい。	スマホ解約対応を案内。	
16	12月1日	赤井	三浦	実兄の自宅の扱いについて。	登記手続きについて案内。	司法書士を紹介
17		赤井	三浦	空き家の売却について。	売却手続きについて案内。	売却予想価格を連絡
18		赤井	村井	不動産の生前贈与について。	贈与税は高いので、相続するまで待つことを勧める。	
19		赤井	村井	不動産を相続した場合の相続税の支払いについて。	相続する金融資産で相続税を支払うことを提案する。	
20		赤井	村井	空き家を有効活用したい。	売却、賃貸の選択肢を案内。	現地調査（五十嵐）
21		赤井	佐藤	火災保険について。	火災保険と成年後見人について案内。	
22		赤井	五十嵐	空き家を売却したい。	売却の状況を案内。	現地調査
23		矢本東	安藤	空地を有効活用したい。	市街化調整区域のため、太陽光発電などを提案。	
24		矢本東	村井	空き家を有効活用したい。	賃貸と売却の両方で検討を提案。	現地調査（五十嵐）
25		矢本東	村井	空地を有効活用したい。	相続登記を案内し、売却を提案。	現地調査（五十嵐）
26		矢本東	五十嵐	実家をどうすればよいか。	家族でもう一度検討することを提案。	
27		矢本東	五十嵐	空き家を解体して有効活用したい。	市街化調整区域のため、売却は難しいことを案内。	
28		矢本東	五十嵐	空き家を有効活用したい。	いくつかの選択肢を提示する。	
29		矢本東	佐藤	土地の境界線でもめている。	当事者での解決が難しい場合は、民事調停を利用することを案内。	

④ 相談会における相談内容一覧表（第2クール）

	月日	会場	対応者	相談内容	回答	事後対応の状況
1	1月 20日	野蒜	鈴木、 五十嵐	相続登記について	相続登記の手続きを説明。	
2	1月 27日	大塩	五十嵐	相続についての相談。遺言書の作成について。行方不明の息子がいるが、娘に相続させたい。	生前に遺言書の作成について検討すべきと回答。また、公正証書による遺言書の作成について説明	
3			五十嵐	解体したい建物がある。	解体業者を紹介	現在選定中
4			五十嵐	86歳の父に対する公的支援を紹介してほしい	地域包括支援センターを紹介	五十嵐が一度同行
5			五十嵐	不動産の名義を息子に移したいがいくら費用がかかるか	大体の相場を紹介	
6	2月2 日	赤井	工藤、 五十嵐	両親亡き後、実家をどうすればよいか	相続登記とその後の売却などの手続きを説明。	
7			五十嵐	赤井に住みたい。戸建て住宅を取得したい。	希望条件に沿った中古物件を探すことを約束する。	地元仲介業者より空き家の紹介を受け、売買契約に向けて交渉中。
8	2月 10日	小野	田辺、 五十嵐	夫名義となっている土地の登記と売買について。	登記の変更手続きと、その後の売買手続きについて説明する。	
9			高田	裁判所から書類が届いたが、内容がわからない。	書類の内容について説明する。詳細は裁判所への問い合わせを依頼。	
10			田辺、 五十嵐	実家だった空き家をどうすればよいか。	建物の取り壊しや土地活用について説明する。	解体業者の見積もりを依頼され、対応中。
11	2月 16日	矢本東	村井	年金の手続きについて教えて欲しい。	高齢年金の請求の手続きを説明する。	
12			鈴木、 五十嵐	将来における生活資金	ここでは相続について説明	後日村井が対応
13	11月 20日	野蒜	五十嵐	相続登記について	相続登記の手続きを説明。	

空き家予備軍への対策

将来、両親が亡くなったとき空き家になる可能性があるので、事前に自宅をどうするのか遺言書の作成について相談が2件あった。司法書士が引き続き聞き取りを行い、業務を受任する予定。

3. 評価と課題

①評価

1. 東松島市と連携して、①空き家相談窓口の設置を行った。②東松島市内で空き家問題を中心としたよろず相談会を、第1クールで14回開催することができた。このように市内各所で集中的に無料相談会を開催したことは非常に意義深いものであった。③空き家抑制のための啓発活動として、空き家冊子の配布を始め、空き家対策相談会の実施、チラシの配布、市報への掲載や所有者に対して相談会開催案内発送を都度行った。その結果、空き家所有者からの問い合わせや窓口相談が増加した。
2. 8月末の採択後、9月は東松島市復興政策課から空き家対策に関する基本方針、空き家の所在地についての現状について説明を受けた。併せて、当社と東松島市で相談会開催場所・回数・専門家の配置をどうするのか協議をした。うまく連携ができたといえる。
3. 第1クール終了後、12月に東松島市復興政策課に対して相談内容の報告を行ったうえで、相談内容の分析をした。相談内容分析の結果を平成31年1月に開催された空き家等対策協議会の場に、今後の方針として反映させることができた。
4. 東松島市と相談内容を分析した結果、第2クールの相談会開催場所を決定した。第2クールでは、5回開催することができた。

②課題

1. 第1クールでは、平日と休日を織り交ぜながら相談会を実施した。しかし、平日に関してはなかなか相談者が出ない状況である。
2. 空き家問題に限らず、何かあったとき誰に・何を・どのようにして相談したらいいのかわからないと思われている市民の方は相当いると思われる。そのような方々がどのようにしたら相談しようという思いになるのか、考えてみる必要がある。
3. 空き家所有者に対するダイレクトメールは、東松島市と協議の上ではあるが、2～4回ほど無料相談会の開催案内を送付することで、空き家のまま放置することはまずいということ、意識付けをする必要がある。相談会出席に導く。
4. 新聞折り込みは3～4回行うことで、市民の方に対して無料相談会をしている事と、なんでもいいので、まずは相談をしてみようという意識付けを行う。
5. 市報と一緒に無料相談会開催チラシを配布したいのだが、1枚当たり22円と高い。配布をしてもらうには、早い時期に相談会開催日の決定、チラシを作成と納入をしないといけない。
6. 市報に引き続き相談会開催を載せて頂くことにより市民の方に対して無料相談会をしている事と、なんでもいいので、まずは相談をしてみようという意識付けを行う。
7. 所有者不明の空き家物件をどのようにして対処していくのか。
8. 市街化調整区域内の空き家等については、新たな建て替えが制限される等、都市計画法等の制約を受けるため、一般の市場には流通しにくい状況にある。市街化調整区域内の空き家等の利活用について、地域や専門機関、民間事業者等とも連携し、新たな活用策を検討する。

4. 今後の展開

1. 今回の活動で得た相談内容や問題点を、東松島市の復興政策課や空き家等対策協議会を通じて東松島市の市制に生かしていきたい。
2. 今回の活動は、当社団の専門家が中心であった。空き家等対策協議会発足により、東松島市との連携のみならず地元の不動産業者をはじめ司法書士・土地家屋調査士・福祉などの専門家・商工会・自治会の関係者との連携も可能になった。地元団体にも、空き家対策に加わってもらうことで、空き家の解消・さらには地域の発展に結び付けていきたい。
3. 空き家問題に限らず、何かあったとき誰に・何を・どのようにして相談したらいいのかわからないと思われていらっしゃる市民の方は相当いると思われる。そのような方々がどのようにしたら相談しようという思いになるのか、考えてみる必要がある。
4. 定期的に市内を循環しながら無料相談会を開催することは非常に意義深いものがある。空き家解消にむけて、まずは何でもいいので、相談してみようという雰囲気を作り出す必要がある。
5. 市街化調整区域内の空き家等については、新たな建て替えが制限される等、都市計画法等の制約を受けるため、一般の市場には流通しにくい状況にある。市街化調整区域内の空き家等の利活用について、地域や専門機関、民間事業者等とも連携し、新たな活用策を検討する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成24年6月		
代表者名	磯脇賢二		
連絡先担当者名	磯脇賢二		
連絡先	住所	〒983-0838	仙台市宮城野区二の森2-20
	電話	022-762-8791	
ホームページ	http://xn--pckwbps6o0cv978arjlvmj87cnvqtn8e.com		