

事業名称	地方における空き家相談窓口開設・空き家相談員育成モデル事業
事業主体名	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
連携先	奈良県桜井市、奈良県大和郡山市、岩手県釜石市
対象地域	奈良県桜井市、奈良県大和郡山市、岩手県釜石市
事業の特徴	①相談員や専門家の研修・育成 1) 新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出 2) 専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討（奈良県桜井市） 3) 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査・対応研修（建築士会） 4) 新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成 ②地域の専門家等との連携体制の構築（大和郡山市・釜石市） 1) 相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査 【大和郡山市】相談窓口と専門団体の連携構築の検討（市役所内での検討） 【釜石市】窓口運営を実施する上で広域での対応や事業展開が必要と考える為、三陸地域広域での相談窓口構築の検討を実施する。 2) 地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施 ③相談事務の実施 1) 相談案件のトリアージ（専門家への仕分け・専門家への相談内容）に関する事例収集 2) 専門家への取次相談案件事例集の作成 ④実施した取組の取りまとめ・公表
成果	① 新規相談窓口開設・新人相談員育成の課題や問題の把握 ② 専門団体へのトリアージ（仕分け）手順の検討 ③ 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査・対応研修 ④ 新人相談員育成マニュアルの作成 ⑤ 相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査 ⑥ 地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施 ⑦ 専門家への取次事例収集と事例集の作成
成果の公表先	①空き家相談窓口対応マニュアル（新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成）当法人ホームページでも公開 ②窓口業務を通じた相談案件（専門家への取次相談案件事例集）事例集当法人ホームページでも公開 アドレス http://akiyaconcierge.com/

1. 事業の背景と目的

常設相談窓口や相談体制の整備を必要としている地域は各地域に多数あり、他府県自治体から空き家相談窓口運営に関する相談や問合せは増加の一途をたどっている。昨年モデル地域として検討した大阪府貝塚市では本事業において空き家相談体制の整備を検討した結果、今年度相談体制を構築し相談体制が整備されたことから、当法人が積み上げてきた空き家相談員（担い手）育成や相談

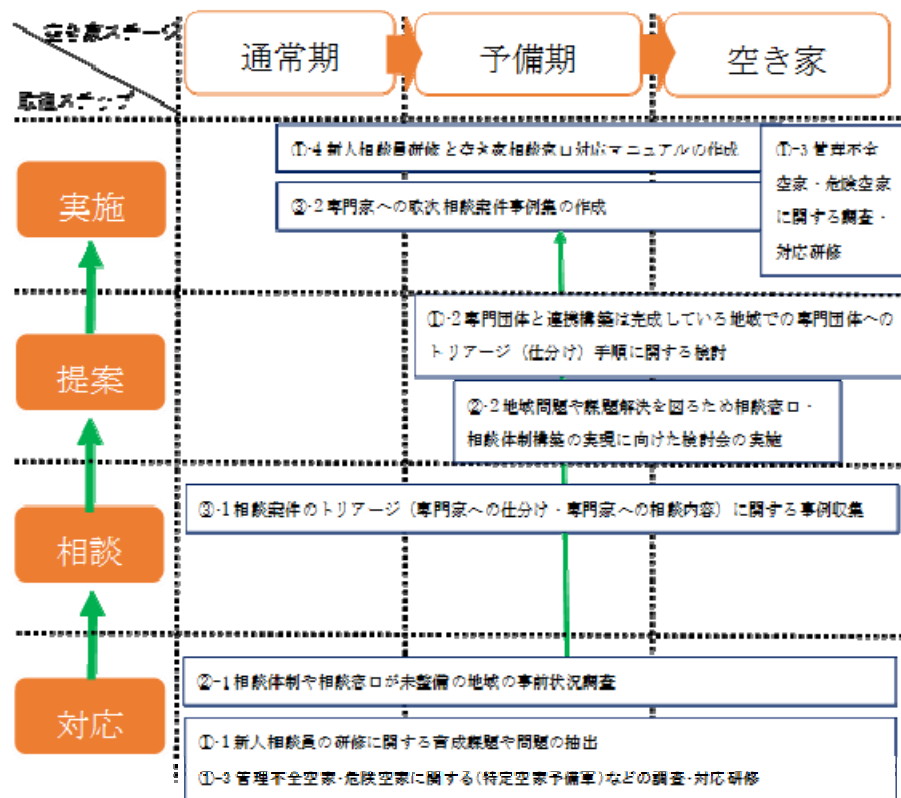
体制の整備、運営ノウハウを今回連携する地域でも検討していくことを目的として実施する。また単独自治体での相談体制構築が難しい地域には、広域での相談体制の整備を検討していき相談窓口の実現性を高めることを目的とした検討を行う。その他に、空き家相談窓口を運営する上で空き家相談員（担い手）の地方での人材不足も大きな問題と考え、空き家の担い手人材のすそ野を広げるため、経験の浅い人材を育成する際の問題や課題の整理、新規常設相談窓口開設時に未経験者を配置する際の研修や窓口対応に関する検討・専門家や専門団体にトリアージする際の仕分け方の整理も必要であると考えた。

2. 事業の内容

（１）事業の概要と手順

相談窓口を開設される自治体は年々増加傾向にあるものの、新規開設の際の相談体制の構築や相談窓口自体をどのような制度にするべきか、人員の確保や育成に関することなど大きな問題となっている。本事業で、①相談員や専門家の研修・育成として、新規相談窓口を開設した後の地域専門家や専門団体との情報共有や連携体制をスムーズにするための検討、新人相談員育成に関する検討・育成マニュアルの作成、危険空き家・管理不全空き家の調査に関する研修を実施した。②地域の専門家等との連携体制の構築として、新たに相談窓口を開設する際の地域専門団体などとの連携体制の検討、広域自治体での連携した相談窓口が開設できないかの検討を実施した。また、専門家や専門団体に実際にどのように取次しているかを窓口での案件を収集し、その中で特徴的なものなどを事例集として取りまとめた。昨年度も本事業終了後に空き家相談窓口未開設自治体で、相談窓口体制や専門家や専門団体との連携が実現しており、地域に合った相談体制の構築の道筋が見えてきている。今年度は取り組み状況や進捗状況の違う自治体・地域での空き家相談体制の構築に向けた事業を実施しその内容を取りまとめた。

【フロー図】



1) 相談員や専門家の研修・育成

①相談員や専門家の研修・育成

常設相談窓口を設置する市町村の専門団体との連携や、人材育成に関する検討と空き家相談や管理不全空家に関しても相談窓口での対応も必要である為、管理不全空家や特定空家予備軍への対応・調査などの実務研修も実施、専門団体との連携手法の検討や未経験者が空き家相談員として活動できるように、新人研修や空き家相談窓口対応などに関するマニュアルを作成する。

- 1) 新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出
- 2) 専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討（奈良県桜井市）
- 3) 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査対応研修（建築士会）
- 4) 新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成

2) 相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

相談体制が未整備の2地域について、地域の問題課題など現状把握を行うための地域状況調査を実施し、問題点や課題の抽出を行う。自治体が窓口の整備などを実施するためには、予算化や市町村の方針も視野に入れないと実現できないため、調査結果を踏まえてどのように今後実現させていくかの検討会を実施する。

①相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

【大和郡山市】相談窓口と専門団体の連携構築の検討（市役所内での検討）

【釜石市】窓口運営を実施する上で広域での対応や事業展開が必要と考える為、広域での相談窓口構築の検討を実施する。

②地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施

3) 相談事務の実施

日々寄せられる相談案件を、相談窓口（相談員）が専門家や専門士業と連携しながら解決に向け活動している中で、新規相談窓口の開設や相談体制を構築しようとしている地域の参考となるよう、相談窓口職員が事例収集を行い、その情報を取りまとめる。

- 1) 相談案件のトリアージ（専門家への仕分け・専門家への相談内容）に関する事例収集
- 2) 専門家への取次相談案件事例集の作成

4) 実施した取組の取りまとめ・公表

未経験者を空き家相談員として育成するための情報を取りまとめ、「新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアル」冊子を作成。当法人ホームページでも広く周知を図る。また、専門家との取次相談案件をまとめた「窓口業務を通じた相談案件（専門家への取次手法や事例に関する）事例集」冊子も作成し、当法人ホームページで公開する。

事業の手順

交付決定（8月6日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

【進捗状況表】								
ステップ	取組内容	具体的な内容	平成 30 年度					
			8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
相談対応	①相談員や専門家の研修・育成	①-1 新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出	—	—				
		①-2 専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討		—	—	—		
		①-3 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査・対応研修			●	●	●	
		①-4 新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成				—	—	—
対応備	②地域の専門家等との連携体制の構築	②-1 相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査		●	●	●		
		②-2 地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施				●	●	
提案対策	③相談事務の実施	③-1 相談案件のトリアージ（専門家への仕分け・専門家への相談内容）に関する事例収集	—	—	—	—	—	—
		③-2 専門家への取次相談案件事例集の作成				—	—	—
	④実施した取組の取りまとめ・公表	実施した取組の取りまとめ・公表						—

（２）事業の取組詳細

１）相談員や専門家の研修・育成

常設相談窓口を設置する市町村の専門団体との連携や、人材育成に関する検討と空き家相談や管理不全空家に関しても相談窓口での対応も必要である為、管理不全空家や特定空家予備軍への対応・調査などの実務研修も実施、専門団体との連携手法の検討や未経験者が空き家相談員として活動できるように、新人研修や空き家相談窓口対応などに関するマニュアルを作成する。

① 新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出

空き家相談員が経験や知識を有している場合は、現場での経験を積むことで育成することも可能であるが、新規に募集し育成する際は、そのような経験者を集めることは非常に困難であり、全く経験のない者を育成することが当たり前となっている。

そこで、相談員が窓口で実施する相談業務などの抽出や知っておくべき知識をまとめ、窓口対応をする際の問題点を検討した。

表 1 育成課題や問題の抽出（空き家相談員が対応すべき業務）

空き家相談員が対応すべき業務
① 窓口相談業務（面談・電話・メール・FAX 対応）
② 現地調査業務
③ 見積等所有者支援業務
④ 空き家バンクの運営業務
⑤ 移住者の内覧業務
⑥ 移住者の相談対応
⑦ 市町村担当課・職員からの相談対応
⑧ 地域住民からの対応
⑨ 専門団体・専門家への取次

表 2 育成課題や問題の抽出（空き家相談員に求められる知識）

空き家相談員に求められる知識
① 相談窓口対応の基礎知識
② 不動産に関する基礎知識
③ 建築に関する基礎知識
④ 不動産登記に関する基礎知識
⑤ 空き家にまつわる法律の基礎知識
⑥ 空き家管理に関する基礎知識
⑦ 改修工事などに関する現場の基礎知識
⑧ 建築（建築基準法等）に関する知識
⑨ 市町村の空き家対策等制度の理解

表 3 育成課題や問題の抽出（新規相談窓口開設の際の相談員育成の課題）

現状・問題点・課題
空き家相談員をどのように募集するか（団体として雇用することが可能か）
研修プログラムの構築（外部研修も視野にいれる）
空き家相談員を育成するには時間がかかる
知識や経験のない相談員を短期間で窓口配置するには問題
専門家との連携構築をできている地域はサポート体制も整っているものの、専門家がないなどの地域にはどうすればいいのか
相談員を育成するためのカリキュラムの検討が必要
空き家バンクだけでなく、特定空家・管理不全空き家などの知識も相談員には必要
基礎からの育成・実際に現地での経験・窓口での対応経験をどのように研修するか
継続して相談員を配置することができるか

上記のように新規開設する際には様々な問題や課題があり、研修システムの構築・知識だけではなく、窓口での経験・空き家相談件数をこなすことで身につく部分が大きいことが改めて分かった。

② 専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討（奈良県桜井市）

表1 専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討会の開催

令和元年11月14日に桜井市役所にて検討会を実施した。

開催日	参加者	検討内容	場 所
11/14	桜井市市民協働課 柳係長・奥田主任・井上氏 NPO 法人空き家コンシェルジュ 有江・前	専門家との連携を構築した後の専門団体へのトリアージ（仕分け）手順や手法の検討 専門団体との連携構築は市と専門団体の間で協定書を締結しており、ワンストップ窓口のスキームは構築されているが案件を実際に仕分けする際の問題点や課題を整理した上で検討会を開催し今後どのようなフローで進めるのが適切かを検討した。	桜井市役所



11/14 検討会のようす①



11/14 検討会のようす②

図1 桜井市空き家ワンストップ相談窓口 相談対応イメージフロー

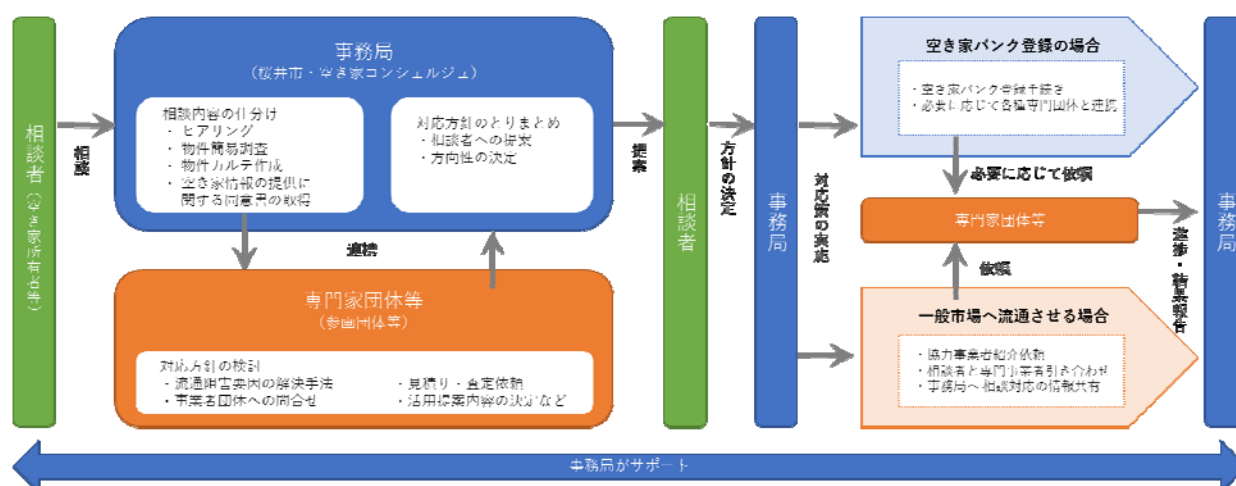


表2 専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討

現状・問題点・課題	検討案
各団体の事情が違うため、事務局で事業者紹介いただける場合とそうでない場合がある	団体ごとの組織体制を確認し、各事務局で対応いただける団体と、幹事事業者で対応いただける団体に仕分けすることで整理した
団体ごとに事業者リストを収集し、団体に合わせた事業者選定をしていたが、案件の特徴や得意分野が事業者によって違うため、どのような方法が良いか検討する必要がある	事業者によって得意分野が違い、空き家相談者に最適な情報や事業者情報の提供、見積もりの適正化を図るうえで、市（ワンストップ窓口事務局）と各団体の事務局や幹事事業者との適正な情報共有が重要であることを検討課題として進める
事務局や幹事事業者にどこまでの情報を出せるのかを検討する必要がある	・空き家所有者への個人情報提供に関する同意書 ・担当事業者（実際に空き家所有者に接触する事業者）の個人情報に関する取扱い誓約書 ・新たに、事務局・幹事事業者への個人情報提供に関する同意書を取得することとなった
市の窓口だけでは土日の対応などできない部分もあるため、空き家相談窓口を新規で設ける必要があるのではないかと（事業者が誓約書などを提出するなどに関して利便性を上げるため）	桜井市に新規窓口を設けることで、常設相談員が、事業者が提出する誓約書などの書類を受け付け、市と情報共有できる仕組みをさらに発展させ、スムーズな仕分け（トリアージ）を検討した

③ 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査対応研修（建築士会）

表1 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査対応研修

令和元年10月22日～令和元年12月6日で3回の講習を実施した。

開催日	担当講師	受講内容	受講相談員
10/22	日本建築士会連合会 街中（空き家）まちづくり部 会長 米村氏	管理不全空き家や危険空き家（特定空き家予備軍）に関する調査実施までの流れや報告の際の注意点などの講習	3名
11/26	日本建築士会連合会 街中（空き家）まちづくり部 会長 米村氏	管理不全空き家や危険空き家（特定空き家予備軍）に関する調査実施までの流れや報告の際の注意点などの講習	3名
12/6	日本建築士会連合会 街中（空き家）まちづくり部 会長 米村氏	管理不全空き家や危険空き家（特定空き家予備軍）に関する調査実施までの流れや報告の際の注意点などの講習	3名



10/22 管理不全・危険空家講習①



10/22 管理不全・危険空家講習②



10/22 管理不全・危険空家講習③



11/26 管理不全・危険空家講習①



11/26 管理不全・危険空家講習②



11/26 管理不全・危険空家講習③



12/6 管理不全・危険空家講習①



12/6 管理不全・危険空家講習②



12/6 管理不全・危険空家講習③

表2 管理不全・危険空家に関する（特定空家予備軍）調査対応研修内容

開催日	担当講師	開催場所
10/22 13:00～16:00	日本建築士会連合会 街中（空き家）まち づくり部会長 米村氏	橿原市東池尻物件
11/26 13:00～16:00	日本建築士会連合会 街中（空き家）まち づくり部会長 米村氏	奈良市山町物件
12/6 13:00～16:00	日本建築士会連合会 街中（空き家）まち づくり部会長 米村氏	吉野町上市物件

【調査する際の事前準備】

- ・ 現地の位置確認に併せて駐車場など車を停車できる場所の確認をしておく。
- ・ 所有者へ調査にはいることの連絡と許可、立ち合いの依頼。
- ・ 所有者の立ち合いが難しければ役場の立ち合いの依頼
- ・ 調査当日、所有者同行でない場合は、身分を明らかにするため近隣へのあいさつが必要。
- ・ ヘルメット装備・軍手等、適した服装で調査にあたること。
- ・ 現地滞在時間の短縮の為、事前に物件周辺や敷地を地図などで確認。あれば物件の間取り図の用意。
- ・ 危険空き家判定チェックリスト、筆記用具、メジャー、さげふり等調査道具を確認する。

【現地調査の流れ】

■敷地内に入る前に

- ・ 接道の確認。近隣と隣接している物件の場合は越境なども確認する。
- ・ 周辺状況～ゴミ、草木、郵便受け、塀等～を確認する。
- ・ 屋根や瓦、柱等、家屋外観の状態を確認する。(外から見て気になるところは後で中からも確認する)
- ・ 電気メーター等計測機器の確認。

■敷地内の調査 (基本的にはチェックリストに順じて進める)

- ・ 施錠の確認
不審者や動物などの侵入を防ぐために防犯上閉めておくこと。
- ・ 基礎の有無
基礎と土台の有無の確認。耐震性の判断材料にもなる。
- ・ 梁の太さ・クラックの確認。クラックがあれば写真を撮影しクラックの幅も測る
基礎・梁の状態が築年数の参考になる。
- ・ 柱の傾き
さげふりや水平器で2面測定する。現在はスマートフォンで測定出来るものもあるので、それらを有効活用するとよい。建具に補修・削りがある確認できれば傾きがある判断材料になる。
- ・ 獣や蜂などの害獣・害虫の侵入がないかの確認

■ 撮影

目に見える範囲で問題のある箇所は全て撮影する。

■ 撮影のポイント

- ・ 調査後整理しやすいように図面を用意し、撮影箇所を図面に順番通りに記入する。
撮影は周辺を含めた広範囲と問題箇所のアップの2種類撮影しておくといよい。
- ・ 黒板等を用意し、撮影日・状態を記入して一緒に撮影すると、整理しやすい。
- ・ 暗所での光の漏れは穴や隙間と判断出来るので、まず室内を明るくする前に確認する。
- ・ 天井や壁の木材が変色している部分は雨漏り個所と予想できるため、周辺の傷みなどをよく観察すること。
- ・ 庭木の有無を確認。ある場合は繁茂による敷地外へのはみ出しや落葉、倒木や害虫など、近隣への影響を確認する。

【現地調査の整理】

- ・ 報告書の作成

調査者、調査日時、立会者、写真と図面等を記載・添付する。特に調査日時においては、日付と調査時間（開始時間～終了時間）を記入しておくこと。図面は敷地や道路・隣家との接している部分も記入し、問題を明確にする。

- ・ 報告書に問題の状態・予期される危険性も記入する事も危険空き家の判断材料になる。

■特定危険空き家の判定

チェックリストに沿って目視で確認できる部分を判断する。特定空き家判断基準の4要素（景観、危険性、衛生面、生活環境等に関して）にどこまで該当するかを客観的に判断する。判断材料で重視する部分は、近隣への程度迷惑をかけているかどうかということである。

【危険空き家の調査方法】

「奈良県内における特定空き家等の判断基準」に基づき調査

評価 A：重大な課題を有する

B：課題を有する

あてはまらない時は空欄

1. 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

1) 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であるかの判断

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

■建築物が倒壊等するおそれがある

■建築物の著しい傾斜

柱や梁など見えているものなどを確認。（傾きは下げ振で計測、劣化、亀裂等）

【立入調査】建物の傾斜を数か所、下げ振、水平器で柱や床などの傾きを測定（数値として記録しておく）目安になる基準値で判断。S25以降の建物は基礎や筋交いがあるため1/20の傾きは危険な状態。但し、S25以前の古い建物は建て方（柱とはり）により1/20傾いていても構造上は問題がない。傾きを戻すことができる可能性もあるので測定値だけで判断はしきれないこともあるので歴史的な建物や古い日本の和風建物は記録をしっかりとっておく必要がある。

1/20の傾斜、体感で感じることができる

■基礎の破損、変形等

【立入調査】S25以前の建物には基礎（フーチング）なし、土台のない場合は土台なしのコメントを記入しておく。

ひび割れの幅を（クラックスケールなどで）計測しておく

- ・ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合部

【立入調査】柱の亀裂の色が白いときは新しくできた亀裂・色が黒い場合は古い亀裂もしくは木材が乾燥して割れている可能性もある。柔らかくなっている時はシロアリの可能性もある。雨漏りしているところの柱は傷みが激しいので腐食していないか叩いてみて音を確認する。建物の構造上、主要な柱か確認する。建具に支えられていることもあるので注意する。

■屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れがある

屋外階段やバルコニーが建物にないときは建物になしのコメントを記入しておく。

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

- ・ 擁壁：擁壁がない時は擁壁なしと記入しておく

2. 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

1) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかの判断

(1) 建築物又は設備等の破損

吹付材、アスベストの判断は専門家に依頼（S56/S57以降の建物には使われていない）か
まどの煙突にもアスベストが使われていることもあるので注意が必要。

(2) ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与える恐れがある

ゴミ等の放置など建物の危険に直接影響がないものには評価はBからになる。

2) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であるか判断

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない

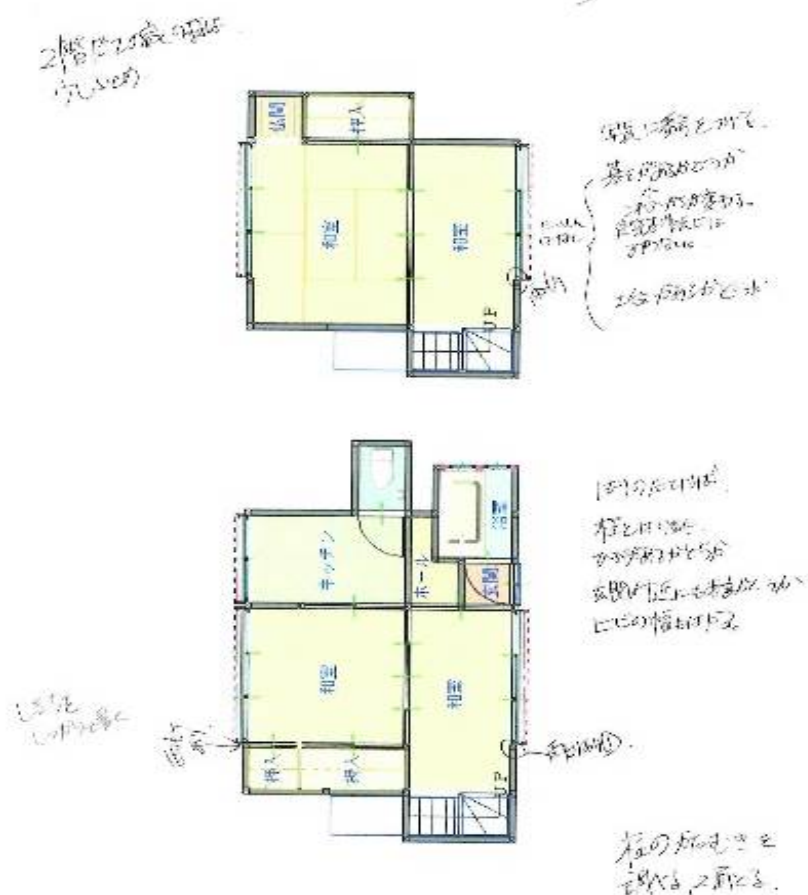
景観をそこなっていないか評価するときには歴史上風致地区などの都市計画（用途地域）
地図に入っていないか等、確認する必要がある

■特定危険空き家の判定

チェックリストの判定結果より判断する。

ただし、一番大きな判断材料は、近隣への程度迷惑をかけているかどうかということである

図面の記入例



④ 新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成



目 次

第1章 空き家の現状や相談窓口の目的を理解する	1
1-1. 空き家の現状	1
第2章 空き家窓口相談対応	4
2-1. 運営団体の基本的な考え方や相談体制を教育する	4
2-2. 空き家相談窓口 基本対応フロー	6
2-3. 自治体との連携概要	7
2-4. 相談受付について	8
2-5. 新人相談員への確認注意事項	17
第3章 新人相談員の研修	19
3-1. 空き家相談員の基本的な業務	19
3-2. 空き家相談員に必要な基礎知識	19
3-3. 不動産取引などの基礎知識	20
3-4. 都市計画法と建築基準法などに関する基礎知識	23
3-5. 不動産登記に関する基礎知識	27
3-6. 空き家に関する法律に関するよくある相談	30
3-7. 空き家対策の推進に関する特別措置法	35
3-8. 現場改修・工事・現地調査に関する基礎知識	39
3-9. 空き家管理に関する基礎知識	52
3-10. 火災保険の基礎知識	53
第4章 その他・参考資料など	56
4-1. 新入社員 研修メニュー例	56



2) 相談窓口の情報や開館時間などの把握 (空き家コンシェルジュの場合)

【榎原事務所(本部)】
〒634-0075 奈良県橿原市小房町 9-32
TEL/FAX 0744-35-6211
相談受付時間 9:00~17:00
休日 年末年始

【吉野事務所】
〒639-3111 奈良県吉野郡吉野町大字上市 182
TEL/FAX 0746-39-9030
相談受付時間 9:00~17:00
休日 水・日曜日・年末年始

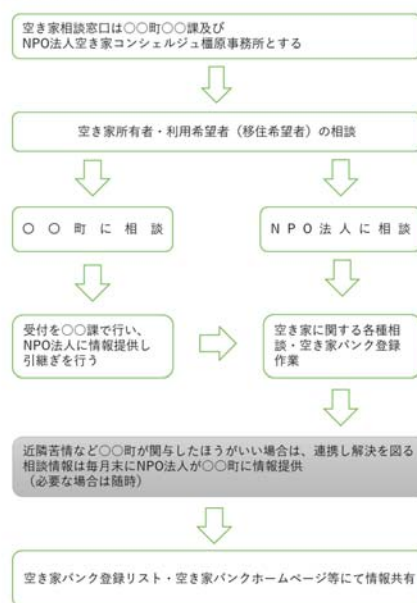
【曾根事務所】
〒633-1201 奈良県宇陀郡曾根村大字伊賀見 74
TEL/FAX 0745-96-2118
相談受付時間 9:00~17:00
休日 火・水・日・祝日・年末年始

【美馬事務所】
〒779-3634 徳島県美馬市脇町字小星 700-1
TEL/0883-53-0370
FAX/050-3433-8437
相談受付時間 9:00~17:00
休日 水・日曜日・年末年始



5

2-3. 自治体との連携概要



7

(2) 電気設備



古いブレーカー・分電盤

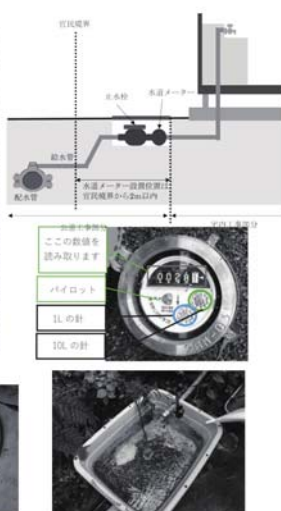


新しいブレーカー・分電盤

(3) 上水道



井戸水・ポンプ

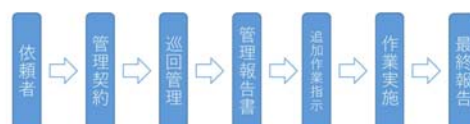


49

3-9. 空き家管理に関する基礎知識

空き家管理(空き家巡回管理)を希望する所有者に対応するため、管理に関するノウハウを備えておく必要がある。空き家所有者には費用を出してまで空き家を管理することに否定的である方も多く、空き家所有者本人からの依頼よりも、管理を任されている方や所有者の後見人となっている依頼が多い。また、管理を行う際には管理保険などの検討も必要である。

(1) 空き家巡回管理の流れ



(2) 空き家巡回管理項目

草刈りや伐採・廃物整理などは別途費用として算出することが多い。

管理 主要項目

- 建物外観チェック(瓦・屋根・軒・外壁等)
- 特殊必要箇所チェック
- 漏水・封水(10分程度)凍水道利用可の場合
- 巨木・雑草チェック
- 設備機器確認(給湯器・ボイラー・灯油タンク等)
- 漏水チェック
- 通風・換気(1時間程度)
- 清掃(掃除機・ほうきかけ)
- ポストの郵便物



52

新人空き家相談員の基本的な業務について解説したほか、必要な知識や相談窓口での相談から空き家バンク等への流れ、現地調査の注意点や相談から出口に導く流れを取りまとめた。

2) 地域の専門家等との連携体制の構築

①相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

奈良県 大和郡山市



事前調査のようす

相談窓口と専門団体の連携構築の検討として、大和郡山市の空き家対策等の現状を把握するために担当職員よりヒアリングを実施し連携体制の検討を行った。

表 1 地域を把握するための調査内容

質問項目	自治体の状況
□空き家対策担当課の設置状況	都市計画課 ・ 空家等の利活用の相談窓口 ・ 利活用などの検討 ・ 利活用に向けた庁内の連携準備 市民安全課 ・ 管理不全空家等の相談窓口 ・ 空き家等適正管理審議会事務局 ・ 被相続人居住用家屋等確認書発行 ・ 特定空家等等への対応 ・ 空き家実態調査 ・ 相続財産管理人申立
a) 【自治体窓口】 空き家担当職員の数	6 名
空き家担当職員の業務経験年数・有資格者の有無	都市計画課 1 名 (2 級建築士)
空き家相談窓口の開設の設置状況	未設置 (令和元年 11 月 15 日時点)
空き家相談の自治体対応における問題点・課題	相談があっても専門団体との連携が無い。事業者紹介もできない。
空き家バンク設置状況・登録件数 (売買・賃貸)	空き家バンク未設置のため 0 件
全国版空き家バンク市町村登録状況	-
全国版空き家バンク物件登録状況	-
空き家バンク運営の場合 実績	-
空き家相談件数	正確には把握できていない 各課で相談件数の集計はしていない

空き家相談内容	建物が歴史的価値のあるものであれば対応できるが、それ以外は相談もできない状況である
空き家に関する補助金制度等	・モデル地区（抽出した地区）のみ改修に関する補助も検討している ・耐震調査補助
空き家に関する税制上の優遇措置等	-
空き家相談フロー	-
【自治体空き家状況】	
空家実態調査の実施状況	・市内建物件数 39,000 件 ・空き家件数 1,008 件
地区別状況	郡山地区 調査件数 929 件 矢田地区 調査件数 502 件 片桐地区 調査件数 942 件 筒井地区 調査件数 203 件 平和地区 調査件数 108 件 治道地区 調査件数 73 件 昭和地区 調査件数 622 件
空き家分布状況 把握	郡山地区 空き家件数 145 件 矢田地区 空き家件数 145 件 片桐地区 空き家件数 307 件 筒井地区 空き家件数 62 件 平和地区 空き家件数 49 件 治道地区 空き家件数 41 件 昭和地区 空き家件数 109 件
空家対策計画策定	済
空家対策協議会（7 条）の設置状況	設置済
協議会委員	自治連合会長 弁護士会 建築士会 地域団体・NPO 法人 土地家屋調査士会 宅建協会 金融機関 副市長
特定空き家認定の有無	なし
行政代執行・略式代執行の実施	なし
空き家条例の制定状況	なし
管理不全空家対策	担当課での所有者に対する通知文書など
【民間団体等との連携】	
地域専門家団体との協定等の有無・民間団体等との連携状況	なし

①相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

岩手県 釜石市（ほか5自治体への調査）



岩手県自治体調査①



岩手県自治体調査②



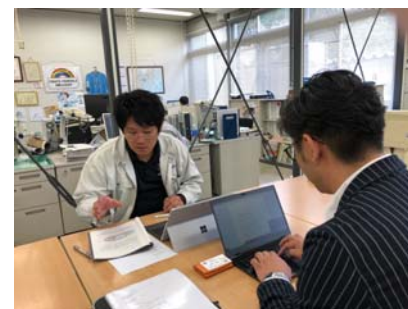
岩手県自治体調査③



岩手県自治体調査④



岩手県自治体調査⑤



岩手県自治体調査⑥

昨年度岩手県釜石市で実施した遠隔地で常設相談窓口設置のサポートを実施する地域の相談体制を検討した。継続的に相談窓口を運営する上で、自治体単位で相談窓口民間が継続運営することは容易ではない事がわかった。釜石市近郊やその他地域での広域自治体連携や、運営団体がネットワークを構築する事で自治体予算捻出できない部分を分担する手法が望ましいと考えられるとの方向性を出していた。その上で今年度事業では釜石市周辺市町村の現状把握と連携に関する意識を調査し、自治体連携が現実的であるかどうかを明確にするための調査を実施した。各自治体の現状把握は以下の通りとなった。

表2 調査対象市町村の状況（釜石市・遠野市・大槌町） 令和元年11月時点

	釜石市	遠野市	大槌町
空き家対策担当課の設置状況	総合政策課 ・移住定住 生活安全課 ・管理不全 ・危険空家対応	観光交流課 ・空き家バンク ・移住定住 まちづくり推進課 ・管理不全空き家対応	産業振興課 ・移住定住 コミュニティ総合支援室 ・空き地バンク 特定空家等は担当課無
空き家相談窓口の開設	あり	あり	なし
自治体相談窓口人員	総合政策課 2名 生活安全課 1名	観光交流課 1名 まちづくり推進課 4名	
相談員経験年数	総合政策課 1.5年 生活安全課 1カ月 共に有資格者 0名	観光交流課 2年 有資格者 0名 まちづくり推進課 8年 有資格者3名（技師）	
空き家相談における課題	・空家の掘り起し ・土日対応が不可	・解体希望者・売却希望者が多い	

	・鍵を預かれない	・専門家との取次	
空き家バンク設置状況	あり	あり	空き地バンクあり
空き家バンク登録件数	売買 6 件 賃貸 1 件	売買 19 件 賃貸 2 件 両方 1 件	土地のみ 65 件
全国版空き家バンク 登録状況	LIFULL 版のみ	LIFULL 版のみ	登録なし
空き家バンク実績	売買 6 件 賃貸 3 件	売買 28 件 賃貸 37 件	実績なし
主な空き家相談内容	・空き家バンク登録 ・寄付したい ・相談対応になっていないと感じている	・空き家をどうしたらいいかわからないので困っている	なし
空き家相談件数	空き家所有者 80 件	利活用相談 3 件 管理不全 24 件	なし
空き家関連補助金	空き家改修補助金	なし	空き家リフォーム補助金 空き家片付け補助金 賃貸住宅家賃支援 等
空き家バンク 窓口相談フロー	職員及び地域おこし協力隊が相談対象物件の調査を実施、その後不動産事業者に協力を仰ぐ。空き家バンク登録サポートを職員で実施。	基本情報のみ職員が情報収集し、その他は空き家所有者が不動産事業者と作成。不動産事業者を通して登録。事業者は名簿で紹介。	なし
空き家件数	831 件	600 件	142 件
空き家の状態	A 491 件 B 86 件 C 124 件 D 21 件 E 18 件 管理物件 11 件 不明 80 件 A は状態がいいもの	詳細情報なし	詳細情報なし
空家等対策計画	平成 30 年 策定済	令和元年 策定予定	未策定
空き家対策協議会	法定協議会なし	法定協議会なし	なし
特定空家	候補 3 件	なし	なし
民間団体との連携等	宅建団体（2 団体） （株）LIFULL 地域おこし企業人の活用	なし	宅建事業者との連携

表3 調査対象市町村の状況（陸前高田市・大船渡市・住田町） 令和元年11月時点

	陸前高田市	大船渡市	住田町
空き家対策担当課の設置状況	観光交流課 ・移住定住総合支援 建設課 ・管理不全 ・危険空家対応	企画調整課 ・空き家バンク ・空き家利活用 住宅公園課 ・管理不全空き家対応	企画財政課 ・空き家バンク ・移住定住 町民生活課 ・獣害対策など
空き家相談窓口の開設	あり	あり	あり
自治体相談窓口人員	観光交流課 3名	企画調整課 1名 住宅公園課 3名	企画財政課 1名
相談員経験年数	観光交流課 2年 有資格者 1名	企画調整課 2年 有資格者 0名 住宅公園課 1年 有資格者 0名	企画財政課 7か月 有資格者 0名
空き家相談における課題	・相続登記が未済 ・購入相談の増加	・空家相談（専門相談） 対応が出来ない ・解体相談や複合的な 相談対応	・専門団体との連携がない ・空き家バンク登録だけの 窓口
空き家バンク設置状況	あり	あり	あり
空き家バンク登録件数	売買 6件 賃貸 2件	売買 5件 両方 1件	売買 4件 賃貸 1件 土地 4件
全国版空き家バンク登録状況	LIFULL版 アットホーム版 空き地バンク物件多数	登録なし	登録なし
空き家バンク実績	売買 1件 賃貸 4件	成約 1件	成約 17件
主な空き家相談内容	・空き家バンク登録 ・寄付したい ・相談対応になっていない と感じている	・空き家バンク登録相談 や移住相談	・利活用や解体したい ・寄付したい
空き家相談件数	空き家所有者 12件 利用相談 19件 令和元年11月時点	月2件程度	月1件程度
空き家関連補助金	岩手県の補助金 リフォーム補助金	住宅リフォーム助成制度 フラット35 中古住宅助成 空き家解体制度	なし
空き家バンク 窓口相談フロー	相談があった際には、委託事業者「高田くらし舎」に情報を流す。	職員での対応後に不動産事業者に相談するように促し、所有者が空き家バンク申請書類などを作成。	職員が相談から空き家バンク登録まで全て行っている。基本的に歯情報収集は所有者で実施。

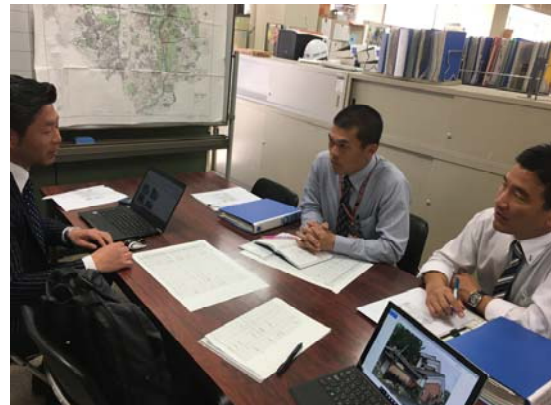
空き家件数	386 件	227 件	41 件
空き家の状態	A 68 件 B 85 件 C 68 件 D 16 件 E 10 件 A は状態がいいもの	詳細情報なし	詳細情報なし
空家等対策計画	未策定	令和 2 年 策定予定	未策定
空き家対策協議会	法定協議会なし	法定協議会なし	なし
特定空家	なし	なし	なし
民間団体との連携等	高田くらし舎 委託契約 3 年目 地域おこし協力隊 3 名	宅建団体のみ連携	宅建事業者との連携

②地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施

奈良県 大和郡山市



相談窓口・相談体制構築の検討 ①



相談窓口・相談体制構築の検討 ②

表 2 大和郡山市相談窓口・相談体制構築の検討

現状・問題点・課題	検討案
専門団体や専門家との連携はない状況であるが、特定の事業団体との連携協定までは考えていない	空き家プラットフォームを市中心ではなく、NPO 法人と連携することで中間支援組織を介在させ、民間事業者者に情報提供できるような仕組みを検討した。
空き家相談窓口を大和郡山市専用で人員を常駐させ事務所開設するまでは考えていない	相談件数も空き家問題もあるにはあるが、大和郡山市だけに常駐で人を配置するほどの件数ではないので、大和郡山市だけで運用するシステムではなく、奈良県を広域対応できるような流れにする
空き家バンクを開設するが、その後の契約などの流れを民間で運用してほしい	利益相反にならない組織が運営することが重要との意見が出た。
流通阻害要因を抱える物件の相談があるため、民間事業者紹介だけでは処理できないものが多く存在する (市街化調整区域など)	市として流通阻害要因を抱える物件の処理が今後の空き家対策には重要な部分であるため、利益だけでない行政サービスとして連携体制を検討し、中間支援組織が仕分け（トリアージ）することを検討

②地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施

岩手県 釜石市



相談窓口・相談体制構築の検討 ①



相談窓口・相談体制構築の検討 ②

表2 岩手県（三陸地域）での広域連携に関する検討

現状・問題点・課題	検討案
空き家相談はあるものの震災の影響で本来存在した大きな空き家問題はなくなっている。山間地域などでは空き家はある。	・自治体ごとに問題や課題が違うため、検討を進める中で三陸地域（5自治体）での問題課題の整理を行った。
専門事業者が少なく、取次するにもノウハウや知識がないので所有者に任せる形になっている	・地域の専門家連携体制は整ってきている地域と全く連系が取れていない地域があるので、広域連携できるなら非常にありがたい（自治体意見）
空き家相談はあるものの、1つの自治体ごとに空き家相談窓口が必要であるのか？	・旗艦となる自治体や窓口地域の選定をどのように進めるかを検討したが、担うことができる地域がなく、民間事業者などが運営する方がスピード感もありいいのではないかと意見も出た。
民間事業者と連携して委託していくことを検討したいが、引き受けられる事業者などが存在しない	・地域おこし協力隊を人材育成し空き家相談員として経験やノウハウの蓄積を図ることが重要と考える。
空き家バンクにそこまでの人員と予算を割くことは難しい	・民間事業者で空き家相談窓口の広域活動するためにはどのような問題があるかを検討
震災復興の期間が終了することに伴い、空き家や空き室が増加することが懸念される	・人材の確保
自治体ごとに空き家対策の考え方や地域活動でも成熟度が違う	・人件費の捻出
市職員や地域おこし協力隊で空き家相談や空き家バンクの取り組みを実施しているものの、専門家との連携がないと相談を受けることが難しい	・専門相談体制を無料対応するための方法 ・事務所の確保・維持経費 ・継続した相談窓口にする必要がある。

上記のように自治体での取り組みは隣接自治体であっても状況や取り組み、組織や仕組みなどに違いがあることが明確になった。自治体での連携を検討できる部分があるものの、それには時間がかかることが予想されることや、民間事業者やNPO法人等で広域連携や広域を活動範囲とした連携システムの構築が重要であることが明確になった。

3) 相談事務の実施

相談事務の実施（相談内容の情報収集作業も実施）

① 専門家への取次事例収集と事例集の作成

事例収集期間 令和元年8月6日～令和2年1月31日

対象事例 483 事例

表1 専門家への取次事例調査（専門家・単独処理と複合での処理）

調査総数	単独	2 専門家	3 専門家以上
483 件	158 件	109 件	216 件
	33%	23%	44%

表1 専門家への取次事例調査（単独専門家相談に内訳）

調査総数	宅建士	司法書士	解体工事業 者	荷物整理 遺品整理	建築士	弁護士
158 件	65 件	35 件	29 件	17 件	6 件	6 件
	41%	22%	18%	11%	4%	4%

複合の専門家は宅建士・司法書士、解体工事業業者・荷物整理事業者、弁護士・司法書士など



5. 事例③ 土地家屋調査士・司法書士

物件エリア	奈良県吉野郡川上村		
物件概要	敷地面積：（登記簿）	270.95 m ² （現況）	不明 m ²
	建物面積：（登記簿）	110.74 m ² （現況）	不明 m ²
	都市計画区域：内・外	用途地域：	
	市街化区域：内・外	道路：	公道・私道
	接道要件：	前面道路が建築基準法上の道に該当・非該当	
備考：			
相談内容	相談者の実家が空き家になり、宅地・建物と離れた場所にある農地も含めて売却したい。存置荷物も多くあるが、できれば含めて購入者に引き取って欲しい。		
流通阻害要因	・離隔農地の地目が雑種地となり、亡くなった姉名義のままで、相続登記が必要 ・宅地の裏に一部農地があり、土地の特定と地目の是正が必要		
専門家	土地家屋調査士：土地の筆界確定・非農地証明手続き 司法書士：雑種地の相続登記		
解決までの流れ	・空き家バンクに登録し購入希望者を募集した結果、購入者が決定 ・相続人は2人（相談者の長男・次男）だが、いずれの方も当該土地に関して全く理解できていなかったため、紹介した司法書士主導で長男名義に変更 ・雑種地の相続登記 ・宅地裏の農地の調査（裏の擁壁上の一部であると所有者も認識していたが、場所は不明確だった）を土地家屋調査士主導で行い、筆界確定。 ・同上、現地の状況から、農地転用ではなく非農地証明の手続きとした。 ・売買契約成立		

7

現地写真		
	物件建物	（農地）
		
	農地として登記のエリア	建物内部

8

16. 事例⑬ 土地家屋調査士

物件エリア	奈良県桜井市		
物件概要	敷地面積：（登記簿）	— m ² （現況）	— m ²
	建物面積：（登記簿）	— m ² （現況）	— m ²
	都市計画区域：内・外	用途地域：	第1種住居地域
	市街化区域：内・外	道路：	公道・私道
	接道要件：	前面道路が建築基準法上の道に該当・非該当	
備考：			
相談内容	店舗兼住居として使用していた物件の利活用相談、売却を希望。売買にあたり、登記整理が必要なようで、どうしていいかわからないとのこと相談。（相談者は物件の名義人であるが、高齢である）		
流通阻害要因	・登記記載の地番が土地地番と異なるなど、所有権が確定できない。 ・建築概要はあるが、何度となく改修されて現況との整合不明である。 ・当該位置と公園で存在する場所が違う可能性がある。		
専門家	土地家屋調査士：調査、登記整理		
解決までの流れ	・かつて、相談者の土地・建物、他人の土地・建物Bが丸々入れ替わり登記されていたことがあり、その錯誤を是正したことがあった。その際、どちらの建物も解体するので、建物だけ入れ替えずに双方解体・滅失する予定だったことが判明。しかし、どちらの建物も解体されず現存し、今回相談者の物件の売買の話になった際に、登記（建物・土地）と地番・位置があわないことが判明。 ・再度、建物・位置の登記を入替した。 ・改築が多かった点も調査の上、現状と登記を一致させ、売買を済ませた。		

29

図解	相談者A所有の土地建物、隣家B所有の土地建物について ①建築当時 A土地建物がB土地上に登記、B土地建物がA土地上に登記されていた。 ②上記の土地登記の錯誤が発覚（相談を受ける2年前頃）したため、AB土地登記を、それぞれの立地上にあわせて登記修正（？）した。 （A建物がB土地上に登記、B建物がA土地上に登記されている状態に。） ③相談を受け調査時 AB土地登記は立地状態と相違ないが、建物の登記錯誤（図2）があった。	
	図1  図2 	
	建物外観	建物内観（和室①）
	建物内観（和室②）	建物内観（廊下）

30

4) 実施した取組の取りまとめ・公表

事業終了後、実施した取り組みの取りまとめを当法人ホームページにて公表する。

(3) 成果

1) 相談員や専門家の研修・育成

① 新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出

新人相談員育成を進める上での問題整理や課題整理を行い取りまとめることができ、育成に必要な基本的な内容の整理ができた。

② 専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討

専門団体に情報提供する際に、実際に相談窓口を運営する上での問題や課題を整理し、専門事業者と協議を行うことで、スムーズに運営できる流れや書類の整理ができた。

③ 管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査対応研修（建築士会）

自治体との連携した空き家相談窓口の相談員には、利活用可能な物件相談ばかりではなく、流通困難な物件や危険空家や特定空家に関連する相談にも対応できるノウハウや知識が求められる。建築士から空き家の現場で研修を受けることができたことは大変大きな成果となった。

④ 新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成

新人相談員を育成するにあたって、運営事業者が本マニュアルを基礎情報として活用するために、地域要因も盛り込んだ教育訓練の基礎となるような情報整理ができ、全国の各地域で情報共有できる内容の整理ができた。

2) 相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

① 相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

空き家相談窓口を単独自治体で実施するケースと、単独では運営できないため広域自治体での運営の検討を行う際の、それぞれの自治体調査を実施したことで、現状の把握や問題・課題が明確になり整理することができた。単なる問題課題整理ではなく、今後全国の自治体に空き家対策のシステムを構築する上で、基本的な初期調査の流れの構築もできたことが大きな成果となった。

② 地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施

自治体調査をもとに、相談体制や相談窓口を単独自治体で実施する際の流れが昨年度より継続して実施できており、今年度事業でも相談体制構築につながる成果が出せた。

3) 相談事務の実施

相談事務の実施（専門家への取次の情報収集作業）を行う中で、どのような専門家に取り次いでいく流れを整理することができた。また専門家への取次事例をまとめることで、全国で相談窓口を運営する際に事例集を参考に進めていただけるように様々な事例をまとめることができた。

3. 評価と課題

1) 評価

①新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出

新規開設した相談窓口での相談員の基本的な作業内容や研修内容の整理を行い、相談対応から空き家バンクや専門家への取次の基礎を整理することができ、今後他地域への波及を実施する際の基礎となる整理ができた。

②専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討

自治体と連携した相談窓口で、中間支援組織として NPO 法人等が窓口運営を実施する際に、専門団体に空き家所有者の情報等を提供する時の情報整理の仕方や書類などの整理ができ、今後未整備地域へ波及させる際の基本的な情報整理ができた。地域によって専門団体の組織や考え方、運営方法なども違うため調整方法の活率も必要であり、その整理が課題として残った。

③管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査対応研修（建築士会）

民間団体や NPO 法人が、自治体の相談窓口運営を担う上で、空き家利活用だけではなく特定空家や危険空き家などの知識やノウハウは必須になると考えており、全国自治体への本取り組みの波及をさせる必要がある内容となった。今後、調査に関する人材育成やノウハウの蓄積はもとより、発生抑止に向けた早期調査システムや空き家の売却に伴うインスペクションの実施率向上も必要であると感じ今後の課題として挙げた。

④新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成

新規に空き家相談員育成を希望される自治体や地域に、基礎情報として利用活用いただける内容として、カスタマイズしていただけるように基礎部分の構築を行った。全国的に相談窓口人材の育成に対する要望は高くなっており、参考にしていただける内容になったと考える。

⑤相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

昨年度から相談体制や相談窓口の未整備地域へのサポートや調査を実施する中で蓄積した情報などを今年度連携自治体で実施することで、今回の取り組みが今後全国的に波及させることができると確信した。

⑥地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施

広域自治体での相談体制や相談窓口の開設に関しては、問題や課題の整理ができ、地域によっては民間での運営に切り替えた方がいい場合もあることの検証ができた。その地域ごとに対応できる組織作りのイメージが見えてきた。

⑦相談事務の実施

専門家への取次事例収集作業を行う中で、同様のパターンや問題解決への道筋で同様の手法を用いるケースも多々見られるため、相談員の教育訓練の際に利用することもできることから、毎日の情報の蓄積やノウハウの蓄積を行うことができた。

2) 課題

①新人相談員の研修に関する育成課題や問題の抽出

人材育成はこれまでの事業の中で実施できるものの、人員の確保をどのようにするのか、地域で自走できる組織としてどのように人員を常駐させていくのかが大きな課題である。

②専門団体と連携構築は完成している地域での専門団体へのトリアージ（仕分け）手順に関する検討

地域によって専門団体の組織や考え方、運営方法なども違うため調整方法の活率も必要であり、調整方法や整理手法・事務局の組織体制の整理などが課題として残った。

③管理不全空家・危険空家に関する（特定空家予備軍）などの調査対応研修（建築士会）

今後、調査に関する人材育成やノウハウの蓄積はもとより、発生抑止に向けた早期調査システムや空き家の売却に伴うインスペクションの実施率向上も必要であると感じ今後の課題として挙げた。

④新人相談員研修と空き家相談窓口対応マニュアルの作成

育成メニューの構築は出来たものの、人材確保や地域ごとにどのような担い手のなり手がいて、どのように確保するのが課題となった。

⑤相談体制や相談窓口が未整備の地域の事前状況調査

全国に展開できる調査やヒアリングの内容を再度整理し、様々な形態で取り組まれている自治体の空き家対策に対応できる内容にすることが必要であると感じた。

⑥地域問題や課題解決を図るため相談窓口・相談体制構築の実現に向けた検討会の実施

広域自治体で相談窓口を構築する事の難しさを痛感し、今後は官民連携での広域相談窓口を主軸に据えた体制の構築を実施していくことが課題となった。

⑦相談事務の実施

専門家との連携に関しては、各地域や各団体の専門家の意識も非常に重要な内容であるため、窓口側だけでなく専門家団体や専門家への空き家に関する意識改革も重要であり、この流れを確立する事が必要であると感じた。

4. 今後の展開

空き家の担い手育成に関して、平成30年度・令和元年度と実施してきた中で空き家の問題課題を抱える自治体の問題が多岐にわたり、地域ごとの専門団体や専門家の考え方や状況が違う事を理解した空き家相談窓口等の構築が必要であることが分かった。また、自治体だけの広域連携には限界がある事も分かった。空き家対策には、自治体でできる（空き家バンク・補助金などの支援など）部分と、民間で動かせる部分、それ以外にその中間的な処理をしなければ処理できない空き家が多く存在する。空き家所有者個人で処理をすることができない物件も多く、寄付を受ける制度もなく、相続放棄などされてしまうことも多くなっている。

今後の展開として、空き家相談に対応できる担い手の創出を目的に、人材育成プログラムの実践と相談窓口未整備地域や整備しているものの動いていない地域へのサポート体制の整備、専門団体や専門家との連携の出来ない地域など、地域ごとの問題課題を解消できるシステム構築に努めていく。また、空き家の担い手を官民連携で実施するために、事業として自走できる中間支援団体を構築することが重要であり、空き家の利用を移住定住だけではなく、居住支援（福祉との連携を）の分野にどのように結びつけるかを実践していき、空き家問題解決と福祉分野の連携した形を目指していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 25 年 5 月 14 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	〒634-0061	奈良県橿原市小房町 9-32
	電話	0744-35-6211	
ホームページ		http://www.akiyaconcierge.com/	