

事業名称	専門家・行政と連携した啓蒙セミナー及び個別相談会の充実と、相談員の育成
事業主体名	一般社団法人 かながわFP生活相談センター（略称：KFSC）
連携先	神奈川県建築住宅部住宅計画課、相模原市、三浦市、TVK、相鉄不動産、等
対象地域	神奈川県全域
事業の特徴	空き家所有者やその予備軍の方に対し、行政や企業・専門家と連携し、課題解決の為の啓蒙セミナーと相談業務を実施。同時に相談員のレベルUPを図る。
成果	①県内各地で計12回啓蒙セミナーを開催し、159名を動員した。 ②個別相談者は延べ64組となり、うち数組について実行支援を手掛けている。 ③「相談事例集」「相談員マニュアル」を作成し、関係者の参考に供する予定。
成果の公表先	事例集、マニュアルは印刷物を関係者に配布し、前者は弊社HPにも公表予定。

1. 事業の背景と目的

当社は設立以来、地域住民の家計の改善や生活の質的向上に貢献することを目的に活動を展開しているが、最近は社会問題化している高齢期の住宅や空き家問題に注力している。

少子高齢化、核家族化、都市部への人口集中等を背景に、神奈川県でも空き家が漸増しており、その傾向に歯止めが掛かっていない。これをそのまま放置すれば、地域の安全性や地域社会の健全な発展が阻害される危険性があり、空き家の解消と発生防止は喫緊の課題と認識している。その様な課題を解決する為、行政や専門家・企業と連携しながら広く県民向けに啓蒙セミナーを開催し、同時に具体的かつ的確なアドバイスができるよう相談員を育成しつつ、個別相談会を実施することを企画した。

2. 事業の内容

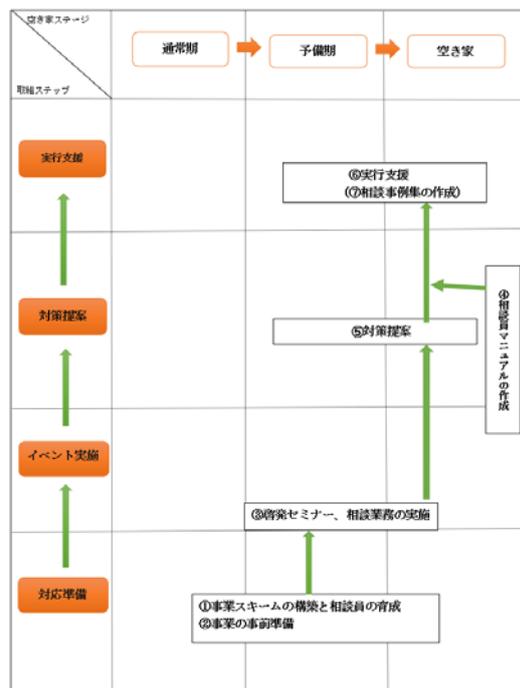
(1) 事業の概要と手順

交付決定(8月1日)から事業期間終了までの間、以下のスケジュールに従って事業を推進した。

＜表 1. 事業実施スケジュール表＞

ステップ	取組の内容	具体的内容	令和1年度										
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
対応準備	①事業スキームの構築と相談員の育成	事業スキームの詳細な検討・構築と参加メンバーへのオリエンテーション											
		相談員の育成（研修会の開催）											
②事業の事前準備	必要書類の準備	外部連携先との協議											
		専門家との協議											
		啓蒙セミナーの準備											
		個別相談会場への準備											
		イベントの実施	③啓蒙セミナー、相談業務の実施	イベントの広報活動と参加受付									
④相談員マニュアルの作成	⑤相談員マニュアルの作成	啓蒙セミナー・相談会の開催											
		個別相談会の実施											
対策提案	⑥対策提案	マニュアル内容の検討と作成											
		個別相談にて対策提案											
実行支援	⑦実行支援	提案の実行支援											
		⑧相談事例集の作成											
取り違ひの報告	⑨事例集の内容検討・作成	事例集の内容検討・作成											

＜図 1. 取組みフロー図＞



＜表 2. 業務役割分担＞

取組内容	具体的な内容	担当	業務内容
①事業スキームの構築と相談員の育成	事業スキームの詳細な検討・構築と参加メンバーへのオリエンテーション	KFSC(社団略称)代表・副代表理事 * 上記をマネジメントチームと称する。 PJ(プロジェクト)事務局	・当該事業の詳細なスキーム構築。事業遂行上の課題の抽出と解決策の検討。 ・事業参加メンバーへのオリエンテーション実施。
	相談員の育成(研修会の開催)	(A)講師: 神奈川県県土整備局 建築住宅部住宅計画課 (B)講師: 橋本秋人氏 (「空き家」問題に詳しいFP) (C)講師: 田中裕治氏 (一社)全国空き家流通促進機構・代表理事 (D)講師: 志村孝次氏 KFSC・理事 (E)講師: 野島勇一氏 (一社)まちなか整備・管理機構・理事	＜講演テーマ＞ (A)「神奈川県空き家問題の現状について」 (B)「空き家相談のポイント。管理・活用・処分の実務」 (C)「不動産の現状と売却&有効活用のツボ」 (D)「不動産の相続、贈与、譲渡の基礎知識」 (E)「空き家・空き地の利活用と売却の実際」
②事業の事前準備	必要書類の整備	KFSC 国交省 PJ メンバー // PJ 事務局	アンケート等、個別相談申込連絡票、相談受付手順表等書類の作成等。
	外部連携先との協議	KFSC 代表・副代表理事 // PJ 事務局	神奈川県・住宅計画課、県内各市、相鉄不動産、テレビ神奈川と連携内容に関し協議。
	専門家との協議	KFSC 代表・副代表理事 // PJ 事務局	専門家との連携内容協議と協力体制の構築。
	啓発セミナーの準備	KFSC セミナー運営責任者 // 国交省 PJ メンバー	セミナー会場の手配、新聞折込みチラシの手配、スタッフの手配、レジュメの作成等。
	個別相談会場の準備	KFSC 代表・副代表理事 // PJ 事務局	相談会場の手配と交渉 定期会場: 横浜、藤沢 不定期会場: 小田原、横須賀、厚木、川崎、東山田。
③啓発セミナー、相談業務の実施	イベントの広報活動と参加受付	KFSC の HP 担当 // セミナー運営責任者 // 事務局 // PJ 事務局 (有)アーイエパー(外注先)	セミナー、個別相談会を HP に掲載。WEB 広告の手配、新聞折込みチラシ及び個別相談会チラシの作成。 イベント参加の受付。
	啓発セミナー・相談会の開催	KFSC 国交省 PJ メンバー // 事務局 // PJ 事務局	セミナーの実施・運営 (セミナーの司会、資料の準備、講演レジュメの手配等) 相談会の実施
	個別相談会の実施	KFSC 代表・副代表理事 // PJ 事務局 // 国交省 PJ メンバー	相談員の配置。 相談内容の事前聴取。 ヒアリングシートへの記載。(相談内容を具体的に記載)
④相談マニュアルの作成	マニュアル内容の検討と作成	// 国交省 PJ メンバー (担当: 小林、志村、水野)	昨年度と今年度の相談内容を参考に、相談員用のマニュアル作成。
⑤対策提案	個別相談にて対策提案	KFSC 国交省 PJ メンバー (個別相談担当者)	相談内容に対する提案。 ヒアリングシートへの記載。
⑥実行支援	提案策の実行支援	KFSC 国交省 PJ メンバー (個別相談担当者) 必要に応じて各専門家	相談者の依頼により、具体的な実務を行う。 (自宅のリフォーム・売却、空き家の解体、土地売却、等)
⑦相談事例集の作成	事例集の内容検討と作成	KFSC 国交省 PJ メンバー (担当: 大庭、他4名)	昨年度作成の事例集を基に今年度分を作成。

(2) 事業の取組詳細

①事業スキームの構築と事前準備

- ・本事業の遂行に当たり当社団内で担当メンバーを募集し、プロジェクトチーム(18名)を立ち上げた。
- ・マネジメントチーム(社団代表、副代表)を中心に、PJ(プロジェクト)メンバー全員で数回会合を開き、事業スキームの詳細な検討・構築と、実施手順、役割分担などを決めた。
- ・昨年度は「空き家」対策事業を通じて当該問題に関連する専門家や団体との協力体制を構築したが、今年度はイベント(セミナー&相談会)への動員力UPを意識して、特に各市との連携強化に注力した。
- ・その為、共催の神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課より各市の「空き家問題」担当者に連絡を入れて頂き、本事業への協力を打診して貰った。打診結果に基づき弊社団から個別にフォローして、想定以上の7市よりイベントへの協力(共催 or 後援)を取り付けた。この事により、当初10回開催予定だったイベントを急遽13回に増やした。(但し、うち1回は台風の為中止。)
- ・並行して例年ご協力頂いている民間企業(TVK、相鉄不動産)や専門家、個別相談会場提供団体等とも詳細な打合せを行い、実施内容を決定していった。
- ・PJメンバー間での情報共有の為、Web上(Dropbox)に共有ファイルを多数作成し、スケジュール管理や情報交換を徹底させた。

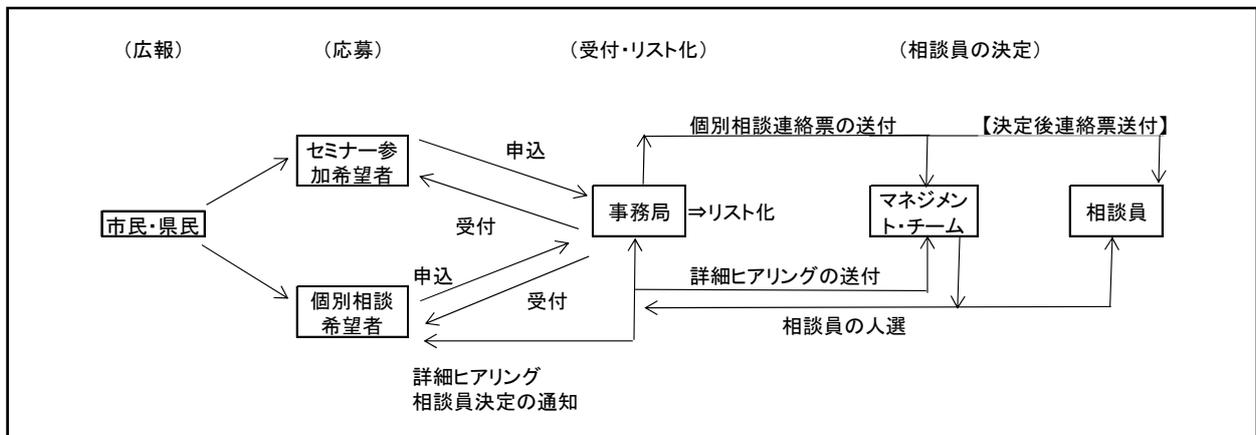
②イベント(啓蒙セミナー&相談会)の開催

〈表3. セミナー&相談会一覧〉

	日付	会場	講師	テーマ	備考 (* 神奈川県は全て共催)	
1	9/28(土)	かながわ県民センター	1部	神奈川県	神奈川県空き家問題の状況について	横浜市後援
			2部	KFSCメンバー	空き家問題とその解決策をFPの視点で考える	
			3部	〃	38年ぶりの民法大改正! 「相続」はどう変わる?	
2	10/13(日)	小田原市民交流センター	1部	〃	住宅・空き家問題とその解決策をFPの視点で考える	小田原市後援
			2部	〃	知っておきたい「民法(相続法)改正」と相続対策	
3	10/26(土)	藤沢ミナパーク(商工会議所)	1部	〃	相続と住宅・空き家問題をFPの視点で考える	
			2部	〃	そこが危ない実家(自宅)の相続!!	
4	11/9(土)	TVKハウジングプラザ横浜	2部	〃	もしものための「相続対策」と「不動産の有効活用」	TVK(テレビ神奈川)共催
5	11/16(土)	横須賀市産業交流プラザ	2部	〃	身近な人が亡くなったときの相続手続き	横須賀市後援
6	11/23(土)	TKP川崎駅前会議室	2部	田中裕治(外部)	相続不動産の現状と売却&有効活用のツボ	外部講師
7	12/1(日)	杜のホールはしもと	1部	相模原市	相模原市の空き家対策の状況について	相模原市共催
			2部	KFSCメンバー	相続と住宅・空き家問題をFPの視点で考える	
			3部	〃	相続が開始する前にできること、すべきこと	
8	12/14(土)	あつぎ市民交流プラザ	2部	〃	空き家・空き室対策に有効な「居住支援活動」とは?	
9	12/15(日)	鎌倉商工会議所会館	2部	〃	もしも認知症になったら…。金融資産・自宅・所有不動産はどうなる?	鎌倉市後援
10	1/13(月・祝)	相鉄不販・いずみ野店	2部	〃	高齢期の住まい方とそれに役立つ住宅関連制度を解説	相鉄不動産共催、横浜市後援
11	1/18(土)	かながわ県民センター	2部	〃	そこが危ない実家(自宅)の相続!!	横浜市後援
12	1/25(土)	三浦市民交流センター	1部	三浦市	三浦市の空き家対策の状況について	三浦市共催
			2部	KFSCメンバー	相続と住宅・空き家問題をFPの視点で考える	
			3部	〃	今後、益々増える空き家問題。利活用方法を見つける具体例	
13	2/1(土)	平塚市民活動センター	2部	〃	60歳過ぎたらやっておきたいこと	平塚市後援

* 4以降、1部(7と12は2部)のテーマは「相続と住宅・空き家問題をFPの視点で考える」とし、全て共通)

〈図2. セミナー、個別相談準備フロー図〉



・神奈川県や県内各市、専門家、民間企業と連携して、「空き家」問題に関連する啓蒙セミナー&相談会を県内各地で計13回開催した(うち1回は台風のため中止)。

・イベントは参加者の利便性を考慮して土・日・祝日の開催とし、原則的に最寄駅から徒歩圏のアクセスの良い会場を選んだ。

i) セミナー

・セミナーは基本2部構成(行政の講演がある場合は3部構成)とし、1部は原則共通内容で「自宅の相続と空き家問題」「空き家対策と活用」「ライフプランから見た自宅問題」を取り上げた。2部は1部を深掘りするテーマと同時に、「空き家」予備軍にも訴求するべく、自宅の利活用、老後の生活設計、エンディングノート、相続問題、後見制度、民事信託、民法(相続分野)改正など、多彩なテーマを設け多くの市民の動員を目指した

・イベント毎に運営責任者を決め、メンバーが交代で役割を担った。運営責任者はイベント広報(チラシ

の製作・配布手配等)、当日の必要書類や資器材の準備、司会進行等、イベントの準備～実施迄の全体をマネジメントする立場。(表4参照)

・イベント終了後は運営責任者が報告書をまとめ(表5)、Dropboxに収納する事で全メンバーに情報を提供し、次回以降の参考に供した。

＜表4. セミナー運営責任者マニュアル(抜粋)＞

国土交通省空き家対策セミナー運営責任者 マニュアル																																																																																
会場名:		開催日:平成 年 月 日																																																																														
<p>セミナー運営責任者がセミナー実施までに実行すること、及びセミナー開催日・終了後にやることをマニュアル化しました。</p> <p>1、今回のプロジェクトよりセミナー運営責任者は該当セミナーのチラシの構成から内容を含めチラシ完成まで全責任を負う。</p> <p>2、セミナー責任者は該当セミナーの司会者も兼任する。</p> <p>3、セミナー当日に持参するものは②を参照</p> <p>4、セミナー当日の確認事項は③を参照</p> <p>5、セミナー当日の段取りは④を参照</p> <p>6、セミナーレジュメの完成とそのレビューは⑤を参照</p> <p>7、セミナー責任者はセミナー終了後、⑥に記載の書類を提出する。</p> <p>①チラシ完成までの段取りと残部数管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・別途「チラシ印刷・配布スケジュール表」チラシ原稿完成日までにチラシが完成するように準備する。 ・1部・2部の講師に、セミナーテーマ・副題・ポイント・写真などを早めに依頼し、入手する。 ・データは速やかに竹内氏(デザイナー)へメール送付し作成依頼する。 <p>竹内様との連絡先:m.takeuchi@ar-i-ever.com</p> <ul style="list-style-type: none"> * 竹内氏との連絡メールはccで、堀江・網野・鈴木・上田にも送付する。 ・完成版が出来たら2種類(トンボ有・無)のデータを印刷担当の網野までメール送信する。 ・チラシ折り込み手配後残部数(約600部)が届くので、その後の配布などの管理を行う。 →神奈川県庁への配架依頼(20部)も忘れずに。 <p>②セミナー当日持参するものは以下のとおり。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>印刷物</th> <th>チェック項目</th> <th>確認</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>セミナーレジュメ</td> <td></td> <td>A-3版 4スライド (参加者数+3を印刷する)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>アンケート(セミナー)</td> <td></td> <td>A-4版 (参加者数+3)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>アンケート(個別相談会)</td> <td></td> <td>A-4版 (相談者数+3)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>セミナーお知らせ(登録用紙)</td> <td></td> <td>A-4版 (参加者数+3)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ご相談者の皆様へ(挨拶文)</td> <td></td> <td>A-4版 (予定相談者数+5)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>相談員ヒアリングシート</td> <td></td> <td>A-4版 (予定相談者数+5)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>③セミナー当日の確認事項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>確認事項</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>パソコン手配</td> <td>事前に誰が持参するかを決めておく</td> </tr> <tr> <td></td> <td>延長コード</td> <td>必要があれば持参する</td> </tr> <tr> <td></td> <td>接続コード</td> <td>〃</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ポインター</td> <td>〃</td> </tr> <tr> <td></td> <td>時計</td> <td>会場にない場合もあるので講師に依頼する</td> </tr> <tr> <td></td> <td>受付者(申込者)リスト</td> <td>当日の出入確認のため印刷し持参する</td> </tr> <tr> <td></td> <td>役割分担表(講師紹介含む)</td> <td>当日の役割は事前に決めておく</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>投影用(データ)の確認</td> <td>念のためレジュメをUSBに入れて持参する</td> </tr> <tr> <td></td> <td>カメラ</td> <td>忘れないように事前に担当を決めておく</td> </tr> <tr> <td></td> <td>KFSC配布物・大型封筒</td> <td>必要と思うものを事前に準備しておく</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			印刷物	チェック項目	確認	備考		セミナーレジュメ		A-3版 4スライド (参加者数+3を印刷する)		アンケート(セミナー)		A-4版 (参加者数+3)		アンケート(個別相談会)		A-4版 (相談者数+3)		セミナーお知らせ(登録用紙)		A-4版 (参加者数+3)		ご相談者の皆様へ(挨拶文)		A-4版 (予定相談者数+5)		相談員ヒアリングシート		A-4版 (予定相談者数+5)									確認事項				パソコン手配	事前に誰が持参するかを決めておく		延長コード	必要があれば持参する		接続コード	〃		ポインター	〃		時計	会場にない場合もあるので講師に依頼する		受付者(申込者)リスト	当日の出入確認のため印刷し持参する		役割分担表(講師紹介含む)	当日の役割は事前に決めておく					投影用(データ)の確認	念のためレジュメをUSBに入れて持参する		カメラ	忘れないように事前に担当を決めておく		KFSC配布物・大型封筒	必要と思うものを事前に準備しておく						
印刷物	チェック項目	確認	備考																																																																													
	セミナーレジュメ		A-3版 4スライド (参加者数+3を印刷する)																																																																													
	アンケート(セミナー)		A-4版 (参加者数+3)																																																																													
	アンケート(個別相談会)		A-4版 (相談者数+3)																																																																													
	セミナーお知らせ(登録用紙)		A-4版 (参加者数+3)																																																																													
	ご相談者の皆様へ(挨拶文)		A-4版 (予定相談者数+5)																																																																													
	相談員ヒアリングシート		A-4版 (予定相談者数+5)																																																																													
確認事項																																																																																
	パソコン手配	事前に誰が持参するかを決めておく																																																																														
	延長コード	必要があれば持参する																																																																														
	接続コード	〃																																																																														
	ポインター	〃																																																																														
	時計	会場にない場合もあるので講師に依頼する																																																																														
	受付者(申込者)リスト	当日の出入確認のため印刷し持参する																																																																														
	役割分担表(講師紹介含む)	当日の役割は事前に決めておく																																																																														
	投影用(データ)の確認	念のためレジュメをUSBに入れて持参する																																																																														
	カメラ	忘れないように事前に担当を決めておく																																																																														
	KFSC配布物・大型封筒	必要と思うものを事前に準備しておく																																																																														

<表 5. セミナー&相談会成果報告書>

相続・空き家対策事業成果報告書																
<p>●セミナー会場：三浦市民交流センター</p> <p>●相続対策と自宅の有効活用セミナー+無料相談会</p> <p>●開催日時：2020年1月25日(土) 13:00~17:00</p> <p><セミナー運営責任者(細野)コメント></p> <p>今回の三浦市民交流センターでのセミナーは三浦市役所の共催だけ出なく全面的にバックアップしていただき開催されました。</p> <p>当初から新聞折り込みは考えてなく、三浦市の広報及び市の公共施設等に配架することで集客を図る段取りで進めました。</p> <p>12月初旬に三浦市の広報に掲載されると、瞬間に申し込みが殺到し12月末の段階で28名の申し込みになりました。</p> <p>当日はキャンセルされた方も出ましたが、若い方からお年寄りまで会場いっぱいとなる盛況となりました。</p> <p>第1部では三浦市の実際の空き家対策担当者からの三浦市の実態についてお話があり、第2部では空き家問題をFPの視点から解説し第3部では利活用についての具体的な事例に基づき説明がありました。参加者は全員が熱心に聞き入り、関心の高さを目の当たりにしました。セミナー終了後の個別相談には当初から8組の方が申し込まれており、8名のFPが丁寧に対応していきました。実行支援に結び付く相談も散見されました。また、アンケートの結果は参加者の多くから「大変満足」との回答を得ております。</p> <p><セミナー概要></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>第一部セミナー(13:00~13:20)</th> <th>第二部セミナー(13:30~14:30)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>講演テーマ等</td> <td>三浦市の空き家対策の状況について</td> <td>空き家問題とその解決策をFPの視点で考える</td> </tr> <tr> <td>講師</td> <td>三浦市 都市計画課 今井 貴大</td> <td>堀江 雄二</td> </tr> <tr> <td>参加人数</td> <td>20名</td> <td>23名</td> </tr> <tr> <td>個別相談件数</td> <td>8組</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			第一部セミナー(13:00~13:20)	第二部セミナー(13:30~14:30)	講演テーマ等	三浦市の空き家対策の状況について	空き家問題とその解決策をFPの視点で考える	講師	三浦市 都市計画課 今井 貴大	堀江 雄二	参加人数	20名	23名	個別相談件数	8組	
	第一部セミナー(13:00~13:20)	第二部セミナー(13:30~14:30)														
講演テーマ等	三浦市の空き家対策の状況について	空き家問題とその解決策をFPの視点で考える														
講師	三浦市 都市計画課 今井 貴大	堀江 雄二														
参加人数	20名	23名														
個別相談件数	8組															
<p><セミナー開催チラシ>貼りつけ</p> 																
<p><セミナー風景写真></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>第三部セミナー(14:40~15:40)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>講演テーマ等</td> <td>今後益々増え続ける空き家問題。利活用方法を見つける具体例</td> </tr> <tr> <td>講師</td> <td>志村 孝次</td> </tr> <tr> <td>参加人数</td> <td>22名</td> </tr> <tr> <td>個別相談件数</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			第三部セミナー(14:40~15:40)	講演テーマ等	今後益々増え続ける空き家問題。利活用方法を見つける具体例	講師	志村 孝次	参加人数	22名	個別相談件数						
	第三部セミナー(14:40~15:40)															
講演テーマ等	今後益々増え続ける空き家問題。利活用方法を見つける具体例															
講師	志村 孝次															
参加人数	22名															
個別相談件数																
<p><個別相談風景></p>  																

ii) 相談会

- ・相談希望者から個別相談依頼を受けた事務局は、「個別相談申込者連絡票」(表 6)を起票し、マネジメントチームや関係者に送付する。
- ・その際に事務局は依頼者に相談内容を確認するが、情報が不十分な場合は再度別なスタッフから詳細なヒアリングをし、「個別相談聞き取りシート」(表 7)に纏めてマネジメントチーム等関係者に送付する。
- ・マネジメントチームは「個別相談申込者連絡票」「個別相談聞き取りシート」を確認し、同時に相談員のスケジュールや得意分野をチェックして担当相談員を人選する。
- ・相談終了後は「相談員ヒアリングシート」(表 8)を記述し、パスワードを付してDropboxの所定ファイルに収納する。

<表 6. 個別相談申込者連絡票>

個別相談申込者連絡票(2019年度)

1.受付 2019年12月19日 受付担当者: 上田 (電話、 FAX、 HP)

2.相談者に受付完了を送信

3.連絡票に相談内容等の必要事項を記載し: 堀江・鈴木・網野・大庭・上田・奥田に送信する。

4.堀江・鈴木・網野: 相談員を人選し、相談員を記載した連絡票を上田に送信

5.上田: 相談員・奥田に連絡票を送信 ※「2次ヒアリング」担当: 大庭(9・10・11月) 、上田(12・1・2月)

6.大庭: 元気広場に連絡票送信または電話連絡

※確認し、を入れる。

お名前	フリガナ	ヤマダ タロウ		性別	<input checked="" type="checkbox"/> 男
	漢字	山田太郎		年齢	50歳
ご住所	〒240-0011 三浦郡葉山町 × × × ×				
電話番号	090-xxxx-xxxx	FAX番号		E-mail	
相談会場	1. <input type="checkbox"/> 横浜会場 2. <input type="checkbox"/> 藤沢会場 3. <input type="checkbox"/> 小田原会場 4. <input type="checkbox"/> 横須賀会場 5. <input type="checkbox"/> 川崎会場 6. <input type="checkbox"/> 厚木会場 7. <input type="checkbox"/> 元気広場 ※該当するところに <input checked="" type="checkbox"/> をしてください。 8. <input checked="" type="checkbox"/> セミナー個別相談会 (1月25日開催の三浦セミナー セミナー・個別相談会)				
希望相談日	第一希望: 月 日 () 相談時間:	第二希望: 月 日 () 相談時間:	第三希望: 月 日 () 相談時間:		
ご相談日時	月 日 () 相談時間:	相談員: 氏名	堀江雄二		
ご相談内容を記載	実家の空き家を今後どうしたら良いか相談したい。				

<表 7. 個別相談聞き取りシート>

○○○○様個別相談聞き取りメモ

聞き取り日: 1月5日 13時~
聞き取り担当: 上田
相談担当者:
相談日時: 2月1日平塚セミナー
相談会場: ひらつか市民活動センター

家族構成: 父親、子供3人(兄弟妹すでに全員独立)

実家
<土地>
所在: 茅ヶ崎市xxxxx(整備された住宅地です。)
面積: 約60坪程度
権利形態: 所有権
所有者: 父親
<建物>
所在: 同上
構造・面積: 木造2階建て約40坪
築年数: 約45年(昭和50年新築)
所有者: 父親

<相談内容>
相続についてのご相談
実家で父親が一人暮らしをしているが近いうちにホームに入所予定。要介護認定は受けていない。相続人は弟さん、妹さんと相談者の3人、父親は健在だが、今からできる相続税対策を準備したい。家の耐震を調べてもらい耐震工事をすると3000万円の控除が受けられると聞いたが、工事をしたほうが良いか等について相談したい。

<聞き取り者コメント>
相談者には「相続した空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除」の制度があることを話しました。要件等、詳しい内容は相談員に聞くように伝えました。
お父様がホームに入所し相続が発生するまでの間、お孫さんが実家に住んだ場合は当該制度が利用できるのか? 教えてほしいそうです。
相続税の基礎控除額、譲渡所得金額の計算等についてあまり理解されてないようです。
当日は、実家の固定資産税納税通知書と土地・建物の登記簿謄本を持参すようお願いしました。
セミナー会場のひらつか市民活動センターの場所をご存知でした。

<表 8. 相談員ヒアリングシート>

個別相談会場: 藤沢ミナパーク 相談員: 堀江雄二 記入日: 2019年10月26日

お名前	山田太郎さん	
1回目のご相談	ご相談項目に <input checked="" type="checkbox"/> 印(複数可)	相続一般・相続対策・不動産有効活用・相続空き家の売却・実家の空き家売却・自宅の売却・自宅のリフォーム・自宅の住み替え・自宅の建替え・その他
	ご相談内容を具体的に記載	相談内容に対するご提案内容を具体的に記載
相談員の所見	<ul style="list-style-type: none"> ・横須賀市にある実家が、現状空き家になっている。実家は借地権で、建物は約築 50 年経っており、家族(夫婦と子供 2 人)は実家に住む予定が無く、地主に土地を返そうと思う。土地を返却する場合、建物は取壊す必要があるのか、知りたい。 ・父親と地主との間で締結した賃貸借契約書はある(契約書を持参された)。契約期間は過ぎているが、賃料は現在まで払い続けている。 ・建物には、土地返却時に建物をどうするかは記載されていない。 ・建物は父(故人)の名義で、相続手続きは未了のまま。相続人は本人と弟の2名。 ・現在ご家族は藤沢市の賃貸物件に暮らしており、いずれ市内で自宅を購入する予定。 	
2回目のご相談希望	1. 相談を希望する 2. 相談を希望しない。	相談日時: 専門家:

③個別相談業務の実施

＜表 9. 個別相談会の開催＞

エリア	相談会場	開催日時
横浜	リーガルサービス横浜事務所	第1・3土曜日、10～17時、10日間
藤沢	同上 藤沢相談所	第2・4土曜日、同上、8日間
小田原	小田原市民交流センター	10/20：14～18時、11/3：13～17時
横須賀	横須賀産業交流プラザ	11/24、12/1：13～17時
川崎	ミックス会議室（東急ドエルアルス）	12/8、12/15：13～17時
厚木	あつぎ市民交流プラザ	12/22、1/13：13～17時
東山田（横浜）	元気広場（通所介護施設）	10/27、11/17、1/26、2/9：10～17時

- ・個別相談の業務フローは、基本的にセミナー後の相談会の場合と同じ。（図 2 参照）
- ・相談会は相談者の利便性を考慮し、i)原則的に土・日・祝日を利用 ii)会場は最寄り駅から徒歩圏（5分程度） iii)県内各地で実施 という設定にした。
- ・定期相談会：横浜、藤沢で隔週土曜日、計 18 回実施。
不定期相談会：小田原、横須賀、川崎、厚木、東山田（横浜）で計 12 回実施。
随時相談会：上記以外の日程希望者にも、可能な範囲で対応した。（横浜 3 回）

④相談員の研修と育成

＜表 10. 相談員研修会＞

	日程	テーマ	講師
①	9/2	神奈川県空き家問題 の現状	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課副主幹 須賀崇之氏
②	9/4	空き家相談のポイント 管理・活用・処分の実務	FPオフィス ノーサイド 代表 橋本秋人氏
③	9/15	不動産市場の現状と売却 &有効活用のツボ	(一社) 全国空家流通促進機構 代表理事 田中裕治氏
④	〃	不動産の相続、贈与、譲渡 の基礎知識	(公認) 不動産コンサル ティングマスター 志村孝次氏
⑤	〃	空き家・空き地の利活用と 売却の実際	(一社) まちなか整備・管理 機構理事 野島勇一氏

- ・相談員のレベルアップを目指して、主に外部講師を招いて研修会を開催し、5 講座を開講。会場は全て公的施設のかながわ県民センターを利用した。
- ・また、昨年と今年の相談事例を参考に、相談業務の質的向上と相談員の育成を目的に「相談員マニュアル」を作成した。

⑤ 広報活動

<表 11. セミナー案内チラシ(表)>

— 国土交通省認定・補助金交付事業 / 神奈川県共催事業 / 三浦市共催 —

相続対策と空き家&自宅の有効活用セミナー+相談会

【主催】 かながわFP生活相談センター
https://kanagawafpsoudan.jp/mo.com

1月25日(土) 2020年 無料
時間 13:00~16:50
会場 三浦市民交流センター 研修室1~3 (下記会場を参照ください)

絶対対策が家だけだと、このままだとどうなるの?
自分たちが亡くなった後、この家は空き家になってしまうのかな?
自宅を活用して老後資金が足りないかな?

第1部 13:00~13:20 三浦市の空き家対策の状況について
講師 三浦市役所 担当者

第2部 13:30~14:30 相続と住宅・空き家問題をFPの視点で考える
相続を契機に空き家が増えています。住宅・空き家の有効活用を考えてみましょう

第3部 14:40~15:40 今後、益々増える空き家問題。利活用方法を見つける具体例
空き家(空室も含む)の具体的な利活用方法について、7つの事例をご紹介します。取り組みやすい事例がもたら、実行してみましょう。

第4部 15:50~16:50 経験豊富なファイナンシャル・プランナーが個別相談会
ご相談にお答えいたします。

会場 三浦市民交流センター 研修室1~3
三浦市役所 下田5番地16 (ベニヤ三浦店2階)
TEL:046-845-9919

交通 三浦(京急)より徒歩2分
有明(京急バス)より徒歩4分
三浦市役所からは徒歩4分の三浦東門(京急バス)で8分、引續下車

「60代から始める小遣子マネー&ライフプラン」(日本FP協会発行)プレゼント!
参加特典 セミナー参加者全員!

セミナーのお申込は裏面をご覧ください

<表 13. 個別相談会チラシ>

国土交通省認定・補助金交付事業 / 神奈川県共催事業

無料 個別相談会

住まいや相続に関する
下記の日程で開催いたします。

自分が亡くなった後、自宅はどうなるの?
相続でもめないために、不動産をどうすれば良い?
実家が空き家になっているが、管理に手間やコストが掛っている

住まいや相続の不安やお悩み、疑問などベテランのファイナンシャルプランナーが、分かり易く丁寧にお答えいたします。

お気軽にご相談ください。

お近くの会場へお越しください!

※12:00~13:00開場

横浜相談会 10:00~17:00+	藤沢相談会 10:00~17:00+	東山田相談会 10:00~17:00+
12月 21日(土)	12月 14日(土)	1月 26日(日)
1月 4日(土) 18日(土)	1月 11日(土) 25日(土)	2月 9日(日)
2月 1日(土)	2月 8日(土)	

会場 司法書士法人リーガルサービス
住所 横浜市神奈川区鶴屋町2-17-1 相鉄岩崎学園ビル3F
交通 JR横浜駅徒歩1分

会場 [La Jolla Fujisawa] (9ホーヤ藤沢608号室)
住所 神奈川県藤沢市藤沢572
交通 JR東海道本線・小田急江ノ島線 藤沢駅 徒歩3分

会場 元気広場 横浜東山田 (体育クラブ型のデパートビル)
住所 横浜市都筑区早瀬3-34-41 1階
交通 横浜市営地下鉄グリーンライン 東山田駅 徒歩5分

個別相談をご希望の方は各開催日3日前までに下記の方法でご予約ください

予約制
①インターネットで: https://kanagawafpsoudan.jp/mo.com
②お電話で: 045-894-5582 (8:00-20:00)
※1回の相談は1時間以内です。

一般社団法人 かながわFP生活相談センター KFSC で検索!

<表 12. セミナー案内チラシ(裏)>

セミナーの予約は下の3方法でお願いいたします

- ①インターネットで: https://kanagawafpsoudan.jp/mo.com
- ②FAXで: 020-4664-3832 (下記に記入し送信してください)
- ③お電話で: 045-894-5582 (8:00-20:00)

必要事項をご記入いただき、FAXで送信してください **020-4664-3832**
お申し込み受付後、3日以内にFAXの方はFAXで、インターネットの方はメールにて受付完了のご連絡をいたします。3日以上、当方から連絡がない場合は大変お手数ですが、事務局 (045-894-5582) までお問い合わせください。

1/25 セミナー+相談会	フリガナ お名前	性別	男・女	年齢	歳
住所	〒				
電話番号	FAX				
メール					
同行者	有・無	続柄			
ご希望する □に✓を入れて ください	<input type="checkbox"/> 第1部・第2部・第3部セミナー <input type="checkbox"/> 第4部個別相談会 (相談希望の方は記入し、欄外で下記に相談内容を記入いただきます。当日スムーズに運びます) (ご相談内容)				

※1. いただいたお申し込み情報は、本講座の運営のために使用し、セミナー終了後すべて削除します。ただし、当日のアンケートにより、今後のセミナー開催の意向を希望の方については、そのために必要な情報のみをお送りいたします。※2. 他、他の目的での使用、第三者に対して情報を提供することをお断りしております。

一般社団法人 かながわFP生活相談センター KFSC で検索!

相続や自宅・不動産等に関する **無料 個別相談会** を下記の日程で実施いたします

経験豊富なファイナンシャル・プランナーが
分かり易く丁寧にお答えいたします。
お気軽にご相談ください!
必ずご予約の上お越しください。お待ちしております。

- ①インターネットで: https://kanagawafpsoudan.jp/mo.com
- ②お電話で: 045-894-5582 (8:00-20:00)

※1回の相談は1時間以内です。

横浜相談会 10:00~17:00+	開催日	藤沢相談会 10:00~17:00+	開催日
12月 21日(土)	2月 1日(土)	12月 14日(土)	2月 8日(土)
1月 4日(土) 18日(土)		1月 11日(土) 25日(土)	
2月 1日(土)		2月 8日(土)	

会場 司法書士法人リーガルサービス
住所 横浜市神奈川区鶴屋町2-17-1 相鉄岩崎学園ビル3F
交通 JR横浜駅徒歩1分

会場 [La Jolla Fujisawa] (9ホーヤ藤沢608号室)
住所 神奈川県藤沢市藤沢572
交通 JR東海道本線・小田急江ノ島線 藤沢駅 徒歩3分

- ・毎回のイベント開催に当たり、新聞折込みチラシ(表 11、12)を告知手段の中心に置き、3～4万部/回を配布した。併せて社団 HP、ネット広告(Yahoo)等の電子媒体も活用した。
- ・同時に社団メンバーが知人・関係者等にチラシを配ったり、ネットでも配信した。更に、既に社団と接点があり情報配信を希望される方や、提携団体のメンバーにもチラシを配布し、イベント動員に注力した。
- ・民間企業との共催(TVK、相鉄不動産)では基本的に共催先に広報活動(新聞折込チラシ2～数万部)をお願いしたが、我々も別途チラシを作成し、メンバーがネット経由や現物の配布に努力した。
- ・ご協力頂いた行政(県、市)にも依頼し、夫々の広報紙や HP、市内掲示板等にも案内を掲載頂いた。広報スペースは大きくはなかったが、案外効果があった。
- ・イベント動員力を高める為、参加者にはプレゼント用に2種類の小冊子-「60代から始めるマネー&ライフプラン」(日本FP協会)、「ら・し・きノート(エンディングノート)」(NPOらしさ)-を用意し、セミナーテーマによりどちらかを提供した。

(3) 成果

①セミナー&相談会実施状況

<表 14. セミナー&相談会参加者>

※全て神奈川県と共催

エリア	会場	実施日	参加者 (名or組)		備考
			セミナー	相談会	
横浜市	①かながわ県民センター	9/28 (土)	16	4	横浜市後援
	② "	1/18 (土)	10	4	"
	③TVKハウジングプラザ横浜	11/9 (土)	12	2	TVK共催
	④相鉄不販・いずみ野店	1/13 (月祝)	10	3	相鉄不動産共催、横浜市後援
小田原市	おだわら市民交流センター	10/13 (日)	* 台風の為中止		小田原市後援
藤沢市	藤沢商工会館	10/26 (土)	9	2	
横須賀市	横須賀産業プラザ	11/16 (土)	20	2	横須賀市後援
川崎市	TKP貸会議室	11/23 (土)	11	4	
相模原市	杜のホールはしもと	12/1 (日)	7	3	相模原市共催
厚木市	あつぎ市民交流プラザ	12/14 (土)	8	1	
鎌倉市	鎌倉商工会議所	12/15 (日)	9	0	鎌倉市後援
三浦市	三浦市市民交流センター	1/25 (土)	23	8	三浦市共催
平塚市	ひらつか市民活動センター	2/1 (土)	24	3	平塚市後援
		合計	159	36	

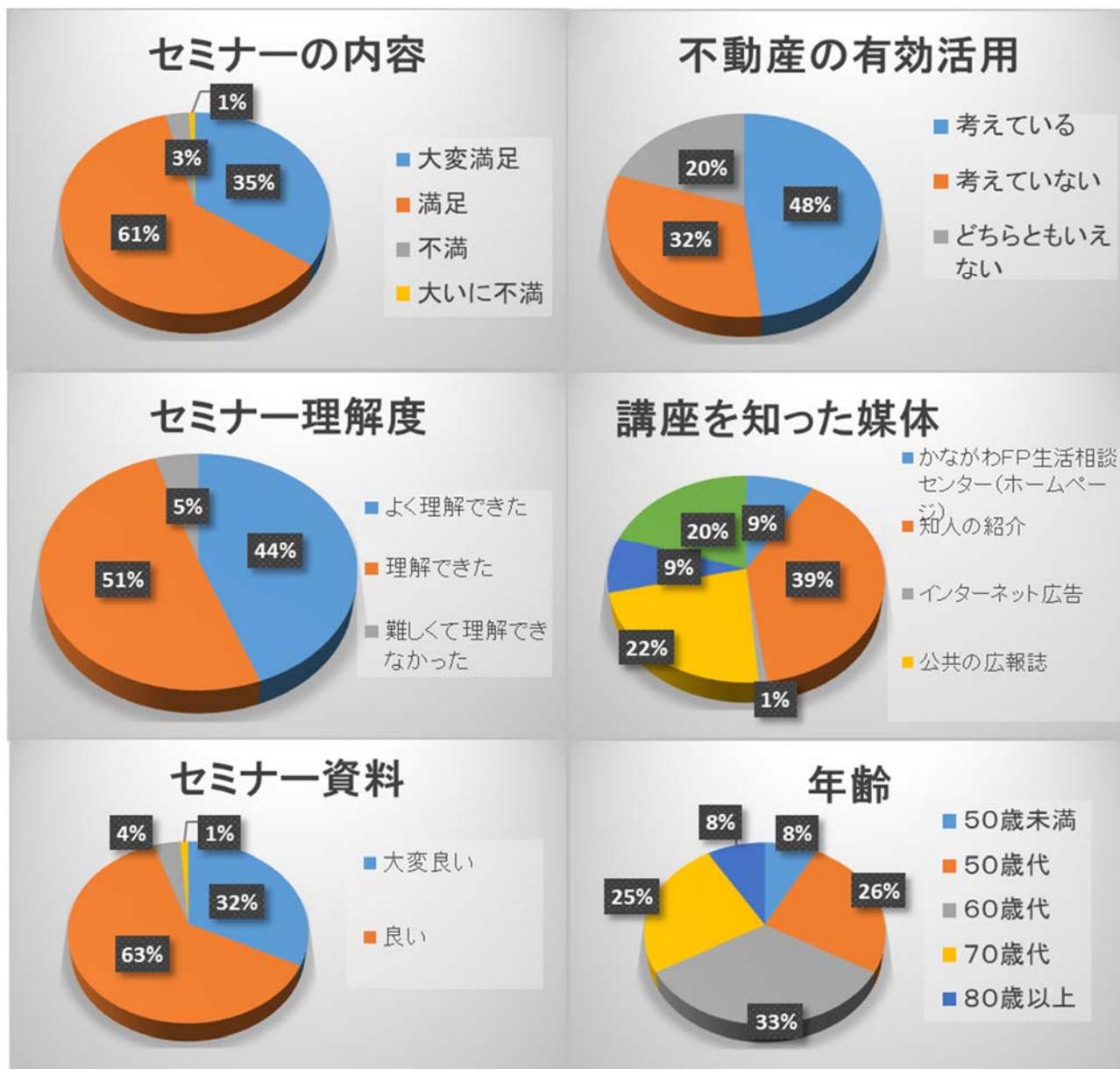
- ・セミナー参加者は延べ 159 名(前年比 160.1%)となり、昨年度の 99 名を大幅に上回った。
- ・セミナー後の相談者数は 36 組で、相談割合(相談者数/セミナー参加者)は 22.6%だった。これは昨年度(22.2%=22/99 名)とほぼ同じだった。
- ・セミナーに参加されて当日急遽相談を申し込まれた方も何組かあったが、全て相談に応じた。
- ・年明け以降相談希望者が急増し、特に三浦市との共催セミナーでは 8 組の相談を実施したが、会場及び相談員手配の都合でお断りする方が何組か出た。同市での「空き家問題」の大きさと関心度の高さ、及び市職員の方々の取組み姿勢の強さを実感した。
- ・TVK(テレビ神奈川)ハウジングプラザ横浜との共催セミナーでは、事前の参加申し込みは 5 名と少な

かったが、当日住宅展示場の見学に来場された方で7名が急遽セミナーに参加された。そのうち1組が相談を申し込まれ、共催効果が現れた。

②セミナー参加者アンケート結果(N=128)

- ・アンケート結果の概要については、添付の円グラフを参照。(図3)

〈図3. セミナー参加者アンケート〉



- ・セミナー内容に対する満足度、理解度、資料への満足度は5段階評価で以下のようになり、比較的好評だった。丁寧に準備した結果と担当講師の努力が奏功したものと思うが、会場は限定されたものの、行政から「空き家」問題への取組みについて発表頂いた事も、好評価の一因と思われる。

<表 15. セミナー評価>

	自治体講演 (15～20分) 平均	KFSC 第1 部(60～70 分)平均	KFSC 第2 部(60～70 分)平均	全体平均
セミナー内容への満足度	4.14	4.31	4.22	4.25
セミナー内容への理解度	4.55	4.41	4.23	4.34
セミナー資料への満足度	4.33	4.22	4.27	4.25

- ・不動産の有効活用については約半数の方が「考えている」と回答しており、関心の高さが窺えた。その内訳は、相続不動産問題、売却が多かったが、一方で活用方法が分からないという方も目立った。
- ・個別相談には多くの方が参加されたが、これらの方に対して我々が果たすべき役割は大きく、これからも相談体制を強化しながら、相談内容に関連する情報発信に注力する必要性を感じた。
- ・セミナー認知の情報源については、昨年度に引き続き「知人の紹介」(39%)がトップだったが、「公共の広報紙」(23%)が第2位となったことが今年度の大きな特徴である。神奈川県を始め多くの自治体の共催、後援を頂いて、公報、HP等でPR頂いたことの影響が大きかった。
- ・参加者のプロフィールを見ると、世帯別では「ご夫婦のみ」と「ご夫婦と子供」とを併せて80%、年齢別では「60才台」を中心に50～70才台で全体の84%となっており、自宅や実家を含めた不動産の問題について、ご自身やご夫婦のセカンドライフ、お子さんへの相続などを中心に思案されている状況が窺える。

③個別相談会実施状況

<表 16. 個別相談会参加者>

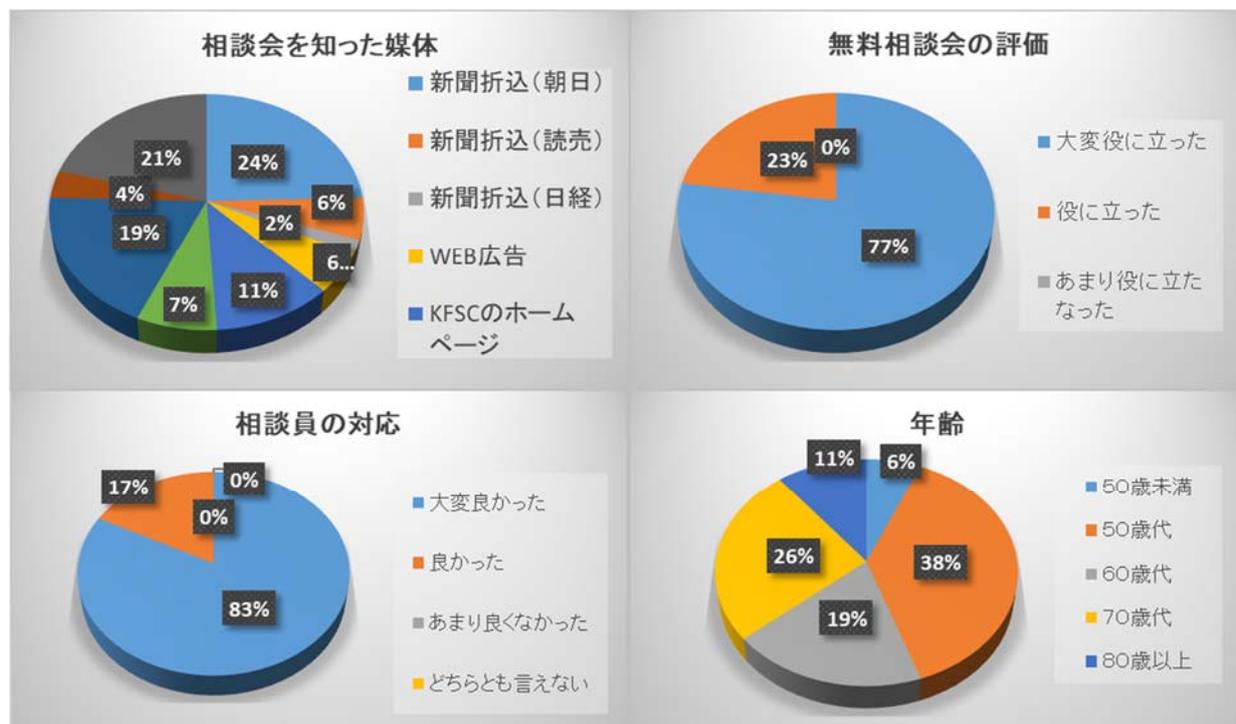
開催形態	会場 (エリア)	日数	参加者 (組)	備考
定期	横浜	13	16	第1・3土曜(臨時含む)
	藤沢	8	3	第2・4土曜
不定期	小田原	2	4	10/20、11/3
	横須賀	2	1	11/24、12/1
	川崎	2	0	12/8、12/15
	厚木	2	2	12/22、1/13
	東山田 (横浜)	4	2	10/27、11/17 1/26、2/9
	合計	33	28	

- ・相談会開催日 33 日に対し、28 組の相談があった。これは 1 日当たり 0.85 組で、昨年の同 0.70 組に比べて 21%増加した。
- ・個別相談会の開催告知は基本的にセミナー案内チラシで広報したが、エリアにより参加者にばらつきが出た。川崎 0 組、横須賀 1 組と振るわなかったが、昨年 0 組だった厚木は会場を駅近に変更した為か、2 組の相談があった。また小田原はセミナーを中止した為、セミナー後の相談を希望されていた方を中心に事務局でフォローした結果、4 組の相談があった。

④個別相談参加者アンケート結果(N=53)

- アンケート結果の概要については、添付の円グラフを参照。(図4)

<図4. 個別相談参加者アンケート>



- 個別相談に対する評価は、「大変役に立った (77%)」「役に立った (23%)」と高い数値だった。また相談員の対応についても「大変良かった (83%)」「良かった (17%)」であり、極めて高い評価を頂いた。個別相談については、事前にマネジメントチームが相談内容を把握して相談員に最適者を選出し、相談員も情報を共有した上で準備して相談に臨むという体制を取ることで、限られた相談時間内ではあるが相談者の満足度向上に繋がったと判断している。
- 個別相談会認知ルートは、「新聞折込」(32%)がトップで、セミナー参加者の場合と多少異なる傾向を示したが、「公共広報誌」(19%)についてはセミナー同様貢献度が高かった。
- 相談者を年齢別にみるとセミナーに比べ50代の方の割合が高く、ご高齢の方中心のセミナーに対して、相対的に子供の立場で相談したいという傾向が窺える。

⑤個別相談の内容

＜表 17. 相談内容別件数＞

No	相談内容	件数	割合(%)
1	相続一般	18	15.0%
2	相続対策	30	25.0%
3	不動産有効活用	15	12.5%
4	相続空き家の売却	8	6.7%
5	実家の空き家売却	11	9.2%
6	自宅の売却	8	6.7%
7	自宅のリフォーム	1	0.8%
8	自宅の住み替え	3	2.5%
9	自宅の建替え	4	3.3%
10	その他	22	18.3%
合計		120	100.0%

*相談総数は 64 組

- ・昨年同様相続に関する相談(上記表の 1, 2, 4)が最も多数を占め、全体で 46.7%となった。
(昨年は 54.3%)
- ・既に空き家を所有しており、その売却を検討するべく相談に来られた方が 19 件(29.7% = 19/64)あった。
- ・添付の通り、今年度も相談事例集を纏めた。(表 18)

<表 18. 相談事例集:表紙、目次、本文2P>

国土交通省:2019年度

空き家対策の担い手 強化・連携モデル事業

相談事例集

KFSO かながわFP生活相談センター

相談内容別 INDEX

国土交通省(2019年度) 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 相談事例集

事例番号	相談内容	相談一般	相続対策	不動産の活用	空き家の活用	実家の空き家活用	相続空き家の売却	自らの売却	自らのリフォーム	自らの賃貸	その他
1	5	■	■								
2	5		■								
3	5							■			
4	5	■	■								
5	5					■					
6	6	■	■	■							
7	6	■	■	■							
8	6	■	■	■	■						
9	7	■	■								
10	7							■			
11	7	■									
12	8		■	■							
13	8	■	■								
14	8							■			
15	8	■									
16	8	■						■			
17	9										
18	9	■	■								
19	9	■	■								
20	9	■									
21	10		■						■		
22	10		■								
23	10										
24	10								■		■
25	11	■	■								■
26	11	■	■								
27	11										■
28	11										
29	12										
30	12							■	■		
31	12										■
32	12										
33	13	■	■								■
34	13	■	■								
35	14	■	■	■							
36	14										
37	14	■	■								
38	15	■	■								
39	15										■
40	15	■									■

1 Aさん/父親所有の自宅と駐車場について相続が発生した場合の不動産活用と1次相続・2相続を考えた場合の分割方法についてのご相談。

●提案
不動産の活用方法について、用途地域や立地条件により選択肢が限られてくる。不動産会社に調査を依頼することを提案した。相続対策として、相続人は3人(配偶者・子供2人)。税制面だけに限ると1次相続で配偶者控除を最大限使用するのと 転売したが、2次相続までの合計相続税は高くなる傾向にあると助言した。

2 Bさん/家族3人(相談者・配偶者・子)で暮らしている。3月に配偶者の実家(東京)に引っ越し両親と暮らし予定である。現在の住まいの活用方法(売却・賃貸・借上げシステム)と配偶者の実家の相続についてのご相談。

●提案
配偶者の実家の相続について、義父・義母に遺言作成してもらうこと及び1次相続・2次相続まで考えるよう助言した。
現自宅の活用方法について、立地場所等がよく売却し利益を確定させた方がよいと助言した。

3 Cさん/90歳。現在のお住まい(築30年)の庭等手入れが大変になり、利便性のよい高齢者にあった住まいの探し方および現在の住居を賃貸にして新規住宅購入する場合についてのご相談。

●提案
高齢者にあった住まい方としては、バリアフリー、耐震構造、防火対策、見守り機能等の住宅設備備えているもの。交通手段の利便性、病院・スーパーマーケット等近くにあるものを選択するよう助言した。また、サービス付高齢者向け住宅なども選択肢として提案した。
新規住宅を購入する場合:購入資金や現住居からの賃貸収入および老後資金が大丈夫か確認するよう助言した。

4 Dさん/所有している資産状況から将来発生する相続や相続税等に係る事前の対策についてのご相談。
家族構成:夫(推定相続人)妻・子供2人
保有資産:自宅(賃貸併用住宅)、賃貸A P10戸、法人代表人所有賃貸A P20戸など。

●提案
相続税評価額について、小規模宅地等の特例を前提として、自宅(賃貸併用)、賃貸A Pについて大きな相続税評価額および相続税額を試算した。結果、相続税が発生する見込みであり、遺産分割は、1次相続、2次相続まで考慮して判断するよう助言した。
相続税の節減方法として、夫の死亡保険の活用や役員給与、役員退職金への資金移転等を提案した。
なお、不動産が相続財産の大半を占めるため、相続人間でのトラブル防止のため共有名義は避けた方がよいとアドバイスし、具体的には税理士等に相談することを助言した。

5 Eさん/実家に母(90歳・要支援2)が一人で暮らししている。老人ホームを2~3施設見学したが、母は入居の意思がない。相談者は働いており将来介護が必要になった場合、対応が困難になるため、施設入居への取得方法と相続後実家の売却に伴う費用や税金についてのご相談。推定相続人2人

●提案
施設入居を考える場合、母の友達が入居している施設を訪ね・見学して、友達との生活の様子などを聞かせてもらう。また、中高住と小規模多機能型居宅介護セットで利用する方法もあることを助言した。
相続後実家の売却について、共有名義はリスクがあるので、換分分割の検討を提案した。換分分割は遺産分割協議書にその旨を記し、贈与税が課税されるので専門家のアドバイスを受けるよう助言した。

6 Fさん/離婚した妻が子供3人を連れて出ていった。現在居場所は不明である。相談者の相続人は子供3人以外になく、もしもの時は財産を相続したい。子供3人の行方を知る方法と遺言はどのようにすれば良いかのご相談。

●提案
子供の住所を割り出す方法として、相談者の戸籍を取ると子供転居先の戸籍の本籍地の情報が記載されており、この異動先の戸籍の附票をとれば住所が分ると助言した。
遺言書の作成には、公正証書遺言を書くことを勧めた。また、遺産の振り分けも考えておくことを助言した。

7 Gさん/所有資産が、海辺の風光明媚な場所に別荘2棟(各敷地面積100㎡、床面積95㎡、築47年、裏が墓地、現在空き家)、アパート3棟(全10室・満室)、自宅1棟を所有している。別荘の活用方法と妻・子供3人への相続をどのようにしたらよいかのご相談。

●提案
別荘2棟の利活用について、原建基準条例の規制で立て直す大規模な床面積減少となる。活用方法としては、建替・売却・賃貸継続が考えられるが、建物はメンテナンスしており、リフォームして賃貸継続を提案した。アパートについては全空室率になっており、現状を変えない方がよいと提案した。
相続について、配偶者の生活費の確保、不動産の共有名義の回避を助言した。

8 Hさん/実家に母親が一人で居住(宅地30坪、木造2階建平屋、築50年)、相続人は相談者のみ。相続が発生した場合、①土地建物の価格の調査方法、空き家の税金②賃貸する場合のリフォーム費用・管理会社の選択③空き家バンクの登録方法についてのご相談。

●提案
実家の土地建物の価格および税金について、建物の評価は「0」、土地の評価は公示価格や都道府県地価調査を基に決まってくる。地元の不動産会社で何社かあたってみることを提案した。また、空き家の固定資産税(都市計画税)の試算を提示した。
賃貸する場合のリフォーム費用・管理会社の選択について、賃貸する場合築50年であり、フルリフォームが必要と思われるので費用も相当かかる。入居者がいない可能性等考えと慎重に検討すること、また管理会社の選考は、地元でネットが充実・親切なところを選ぶよう助言した。
横浜では、空き家バンクを実施していない旨助言した。

3. 評価と課題

①事業スキームの構築と事前準備

- ・マネジメントチームと事務局を中心に、事業スキームの検討や運営ルールの整備、外部連携先との協議、書類・ツールの準備等に取り組んだが、特に7市と連携(セミナーの共催、後援)出来たことは大きな成果だった。
- ・来年度以降も更に多くの行政と連携し、かつ可能な限り民間企業の連携先も開拓して、イベントや個別相談会への動員力をUPさせたい。
- ・今年度はイベント(セミナー&相談会)回数が昨年度に比べ大幅に増加し(昨年度8回→今年度13回(1回は中止))、スムーズに実施できるか不安があったが、メンバー間の業務負担に偏りが無い様役割分担をきめ細かく決め、用意周到に準備した為、大きな混乱もなく完遂できた。

②啓蒙セミナー、相談業務の実施

- ・セミナーや相談会には昨年度を上回る一定数の動員が得られ、しかも参加者の満足度は高かったので、当初の目的は高い水準で達成できたと考えている。(図3、4、表15参照)
- ・特に相談件数が64組となり(昨年度比142%)、想定60組を上回った点は高評価と自負している。
- ・相談件数が大幅に増えたにも拘らず対応がスムーズに運んだのは、Dropbox(Web上のツール)上でスケジュール管理や情報交換が上手く行ったことも大きな要因で、今後もこの仕組みは活用したい。
- ・セミナー総動員数は159名(昨年度比160%)と昨年度より大幅に増えたが、1回当たり動員数は13.3人で昨年度の12.4人から7.3%の伸びに留まった。来年度以降はセミナー1回当たりの動員目標を20人とし、広報活動や講演テーマ、開催日時・場所等に一層の工夫をしたい。
- ・相談業務の重要なポイントである相談者への事前ヒアリングについては、本人と連絡を取るに当たり現状事務方に過大な負担を強いており、今後は方法を検討したい。

③広報活動

- ・イベントが公的(県や市)広報紙・誌やHPに告知されると、告知スペースが小さくても動員効果は大きく、今年も有効に機能した。掲載スケジュールを考えると、早い時期から多くの行政と連携相談する必要があり、早目に了解を取り付けて広報紙・誌等に掲載して貰うよう積極的に働きかけたい。
- ・また行政との連携が実現すると、公的施設(公民館、公会堂等)への案内チラシの配架も可能になる

の

で、その点でも動員力のUPが期待できる。

- ・今年もKFSCで所有する「情報提供希望者リスト」を活用してイベント動員に繋がったが、今後KFSC独自の啓蒙セミナーを定例化する予定で、そこへの参加者もリスト化し動員対象としてフォローしたい。
- ・三浦市との共催イベントでは、神奈川新聞による事前告知と当日の取材が入ったが、他の会場では残念ながら同様な事は無かった。今後はマスコミとのパイプを強化し、パブリシティで取り上げて貰う様努力したい。

④相談員の育成

- ・外部講師4名(と内部講師1名)を招いて相談員研修を実施したが、極めて実務的な充実した内容だったので、相談員は確実にレベルUPしている。
- ・今年度は相談件数が昨年度に比べ大幅に増えたので、相談員1人当たりの担当件数も増え、件数をこなすことで実践を通じて相談員のレベルUPが計れた。
- ・来年度以降も切り口を追加して外部講師を中心とした研修会を実施すると同時に、今年作成した「相談員マニュアル」や「相談事例集」を効果的に活用して、相談者の満足度をより高め課題解決に繋がら

れるよう、相談員の更なるレベル UP に努めたい。

⑤実行支援

- ・初回相談件数は大きく増えたが、2 回目の相談や実行支援まで手掛けられる案件はまだ少ないので、それを伸ばすための工夫が必要。
- ・相談内容を吟味した上で、KFSC 内で最適な担当者を決めて(必ずしも担当相談員に限定せず)、事業終了後もしっかりとフォローし、1 件でも多く実行支援して課題解決に貢献したい。

⑥相談員マニュアル、相談事例集の作成

- ・初版の「相談員マニュアル」が出来上がったのは、大きな成果。
- ・イベント(セミナー&相談会)が当初予定より大幅に増えたことで、その対応にマンパワーが取られた為、マニュアルの製作進行が遅くなり、事業期限ぎりぎりの完成となってしまった。
- ・今年度は相談現場でマニュアルを十分生かせるまでには至らなかったが、来年度以降は当該マニュアルを使いこなし、相談者の満足度を更に高めるのと同時に、内容や使い勝手をより向上させて、完成度・実用度の高いものに進化させる予定である。
- ・昨年に引き続き「相談事例集」を纏めているが、この事例集と上記マニュアルをメンバー向け研修会等で活用し、相談員のレベル UP に役立てたい。

4. 今後の展開

①KFSC(弊社)の継続的活動の中に「空き家」問題を取り込む

- ・人生 100 年時代を想定した時、個人のライフプランを考える上で住宅資産の活用は重要なポイントであり、「空き家」問題もその一環として位置付けることができる。
- ・KFSC には「シニアライフチーム」「アセットマネジメントチーム」というワーキンググループがあり、夫々が独自のテーマを設定し、市民向けの啓蒙活動(セミナー、個別相談等)を展開している。その活動の中で、「空き家」問題を上手に取り込む予定である。具体的には両チームで計年 8 回の啓蒙セミナーと相談会(or 懇談会)を計画中で、その中で「空き家」問題にも触れて、個別相談や実行支援に繋がりたいと考えている。
- ・特に「シニアライフチーム」は重点テーマの一つに「相続」問題を掲げており、この分野は「空き家」問題と密接な関連があるので、両方を意識した活動を実施したい。その際に、昨年・今年度の「空き家」対策事業で接点のあった方のリストを有効活用し、イベント等に動員することを考えている。

②今年度の相談案件をフォローし、「空き家」の解消や発生防止に繋げる

- ・「3. 評価と課題」でもコメントした通り、今年度の相談案件を再度チェックして、実行支援に繋がりがそうなものについては KFSC 内で担当者を決めてフォローし、具体的な結果を出すことに注力する。

③「相談マニュアル」と「相談事例集」を活用し、相談員のレベル UP を図る

- ・KFSC 内でマニュアル、事例集を活用して研修会等を開き、「空き家」「相続」問題に強い相談員の育成と既相談員のレベル UP を図りたい。
- ・上記のような活動を実施する事で、KFSC 内での当該問題に対する意識が高まり、日常活動の中でも自然と当該分野への取り組みが増えると考えている。

④外部専門家の更なる開拓と連携強化

- ・上記①～③の活動を続ける中で、当該分野に関する相談や実行支援の依頼が増えると予想しており、それを受けて一緒に活動して貰える外部専門家の新規開拓も並行して進めたい。

- ・2年間の「空き家」対策事業遂行を通じて、何人かの外部専門家との連携が実現したが、その繋がりを今後の業務を通じて強化したいと考えている。更に当該分野周辺の専門家も開拓して仕事の幅を広げ、既存「空き家」所有者や予備軍を少しでも多く取り込み、「空き家」問題の解決に貢献したいと思う。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 23 年 6 月		
代表者名	堀江雄二		
連絡先担当者名	上田まさ子		
連絡先	住所	〒241-0805	横浜市旭区都岡町 15 番地
	電話	045-951-0007	
ホームページ	https://www.kfsc-fp.com/		