

事業名称	空き家調査員育成プロジェクト
事業主体名	株式会社三友システムアプレイザル
連携先	北海道上川郡鷹栖町、新潟県佐渡市、埼玉県入間郡毛呂山町
対象地域	北海道上川郡鷹栖町、新潟県佐渡市、埼玉県入間郡毛呂山町
事業の特徴	地域人材を活用した空き家調査員の育成 所有者の意思決定に寄与する空き家出口戦略の提案（空き家トリアージ） 調査票のウェブアプリケーション化による調査効率化と多地域展開
成果	不動産調査マニュアル、「空き家トリアージ」マニュアル、「空き家調査票」
成果の公表先	株式会社三友システムアプレイザル http://www.sanyu-appraisal.co.jp/information

1. 事業の背景と目的

当事業主体は、昨年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択（事業名：「空き家対策事業支援・空き家調査員育成プロジェクト」）され、埼玉県入間郡毛呂山町を連携先自治体として、「空き家調査員」の育成、経済合理性を加味した「空き家トリアージ」の検討、毛呂山町住民向け成果報告会を開催した。

本年度は、空き家調査員育成と取組に対する地域理解をより重視する形で、昨年度取組成果の継承・発展を企図し、複数地域にて取組を並行しておこない、所有者に空き家の利活用を促していく仕組みの構築を目指し、地域の人材、地域で活動する団体との連携し、地域人材に向けた不動産調査研修の開催と、空き家の出口戦略を視覚的にわかりやすく分類する「空き家トリアージ」を実施した。

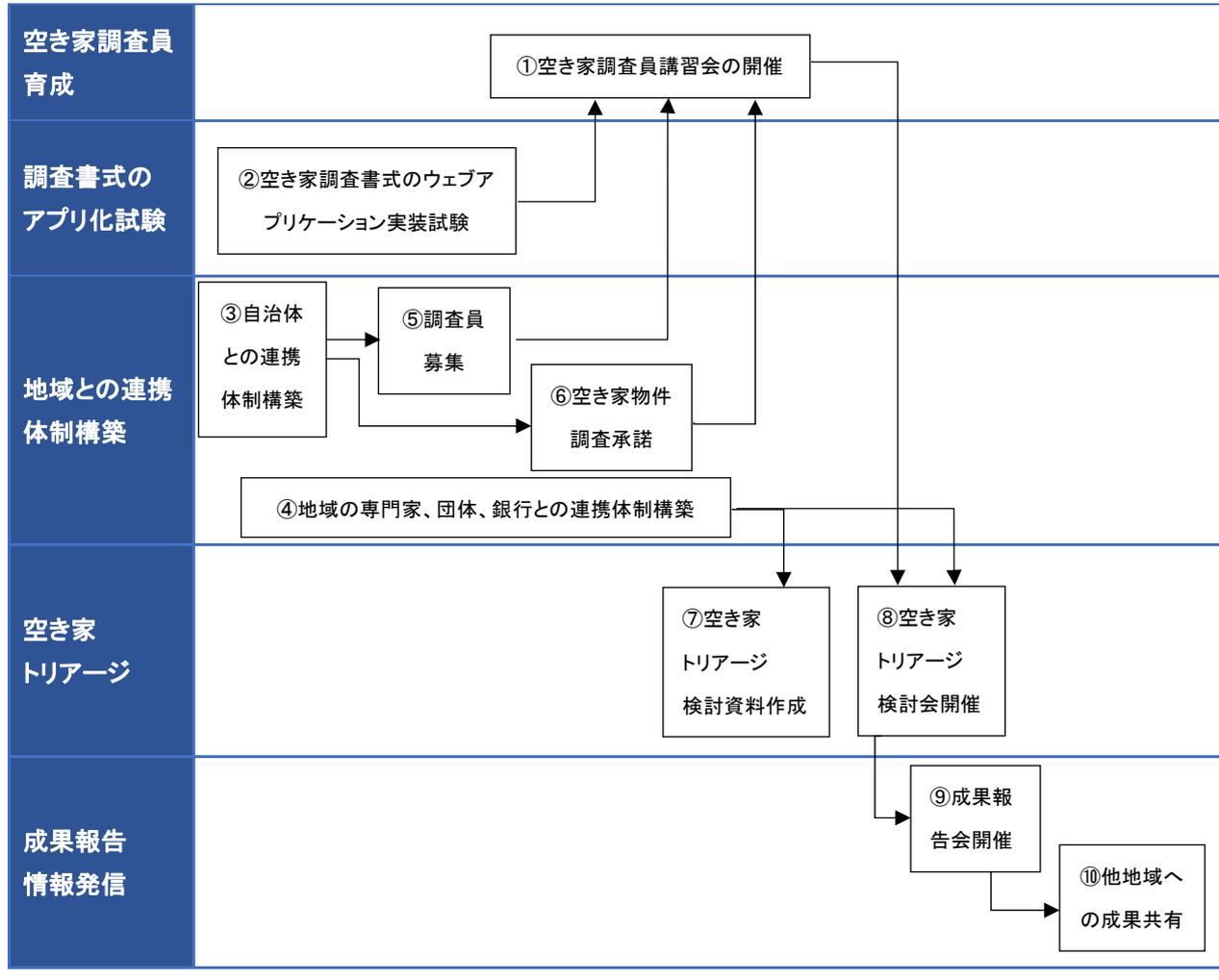
また、研修の教育効果向上と多地域での事業展開への対応として調査フォーマットのウェブアプリケーション化を試験的に実施した。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

空き家調査員育成	空き家調査員候補の公募、自治体を通じた所有者への空き家調査の承諾 自治体との連携協定締結、自治体に合せた空き家調査教育資料の作成 空き家調査方法の教育に使用する物件の事前調査 空き家調査員候補への空き家調査方法の教育（座学・現地実習①・現地実習②） 育成した空き家調査員による空き家調査（ウェブアプリケーションを利用）
調査書式のアプリ化試験	空き家調査フォーマット（土地・建物）の開発 開発したフォーマットの帳票作成システムへの実装試験 ウェブアプリケーションを利用した空き家調査
空き家トリアージ	地域の専門家、団体との連携体制構築 連携した専門家、団体との地域特性を考慮した空き家トリアージの検討 専門家、団体との検討を踏まえた空き家トリアージ判定、マニュアル案作成
成果報告情報発信	事業成果物（空き家調査結果、マニュアル等）の自治体への謹呈 調査内容と空き家トリアージ判定結果の自治体を通じた所有者への報告 本事業を試行した自治体での成果報告会の開催 試行自治体以外の自治体への本事業の取り組み説明

【フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な取組内容	担当者(組織名)	業務内容
空き家調査員育成	空き家調査員講習会の開催	木村慶輔、織本拓 (株)三友システムアプレイザル	空き家調査テキスト・スライド資料作成
		田井政晴、木村慶輔、織本拓 (株)三友システムアプレイザル	実習物件の選定、物件の事前調査
		小池正憲、根岸清吉、三浦康男 (株)事業性評価研究所	
		田井政晴、木村慶輔、織本拓 (株)三友システムアプレイザル	講習会(座学、実習)講師
		小池正憲、根岸清吉、三浦康男 (株)事業性評価研究所	
		宮崎信彦(不動産鑑定士) (宮崎不動産鑑定事務所有限会社)	

		木村慶輔 (株三友システムアプレイザル)	守秘義務誓約書・受発注関連書式作成
調査書式のウェブアプリ化試験	空き家調査書式のウェブアプリケーション実装試験	田井政晴、高田悠、木村慶輔 (株三友システムアプレイザル)	専用調査フォーマット作成 試験運用の進捗管理
		(株)日立ソリューションズ・クリエイト	専用調査フォーマット「快作レポート+CLOUD」への実装、スマートフォン、タブレット端末用調査インターフェース試作
地域との連携体制構築	自治体との連携体制構築	田井政晴、木村慶輔、木村和義 (株三友システムアプレイザル)	自治体との連携協定締結
	地域の専門家、団体との連携体制構築	田井政晴 (株三友システムアプレイザル)	【佐渡市】空き家調査員育成プロジェクト協議会組成
		田井政晴、木村慶輔 (株三友システムアプレイザル)	【鷹栖町】【毛呂山町】事業への協力打診
	調査員募集	木村慶輔 (株三友システムアプレイザル)	募集要項、告知書面の作成 自治体 HP 掲載文作成
	空き家物件調査承諾	木村慶輔 (株三友システムアプレイザル)	事業への協力案内文面、調査同意書作成 自治体を經由した所有者への調査承諾依頼
空き家トリアージ	空き家トリアージ検討資料作成	【佐渡市】【毛呂山町】 中村亮太(建築士) (not architecture 一級建築事務所)	リフォーム・リノベーションプラン作成
		【鷹栖町】 陶山誠司(株式会社住宅工房)	
		木村慶輔、織本拓 (株三友システムアプレイザル)	各種試算・プラン資料とりまとめ
	空き家トリアージ検討会開催	田井政晴、木村慶輔、織本拓 (株三友システムアプレイザル)	会議の開催・議事進行
【佐渡市】 空き家調査員育成 PJ 協議会 ・萩田絢也、中川恒太郎 (新潟県中小企業家同友会佐渡支部) ・熊野礼美(合同会社 palette) ・川邊正則(株ブリッジにいがた) ・小池正憲(株事業性評価研究所) 中村亮太(建築士) 【鷹栖町】 鷹栖町空き家対策協議会構成員 ・荒山氏(旭川信用金庫) ・上村氏(旭川司法書士会)		地域性、利活用事例、不動産相場の説明、空き家トリアージ判定の合意形成	

		辻氏(北海道銀行) 本荘氏(道総研建築研究本部) 山原氏(鷹栖町総務企画課) 陶山誠司(株式会社住宅工房) 宮崎信彦(不動産鑑定士) 小池正憲(株事業性評価研究所)	
		小池正憲(株事業性評価研究所)	空き家トリアージ意見書 作成
成果報告 情報発信	成果報告会 開催	田井政晴 (株三友システムアプレイザル)	成果報告会資料の作成
		田井政晴、木村慶輔、織本拓 (株三友システムアプレイザル)	鷹栖町役場での成果報告 佐渡市役所での成果報告
		堂免拓也、由良康範、大木佳織、 田井政晴、木村慶輔、織本拓 (株三友システムアプレイザル) 小池正憲(株事業性評価研究所) 野澤千絵(東洋大学教授) 川邊正則(株ブリッジにいがた) 熊野礼美(合同会社 palette) 中村亮太(建築士) 萩田絢也(株萩田換地) (新潟県中小企業家同友会佐渡支部)	表参道ネスパス新潟館での 佐渡市空き家シンポジウム 講演・議事進行・発表・出 展・成果物謹呈
	他地域への成 果共有	田井政晴、木村慶輔 (株三友システムアプレイザル)	比企郡嵐山町への今年度 事業説明 西日本シティ銀行への自治 体紹介依頼

【進捗状況表】								
取組	内容	具体的な内容	令和元年度					
			8	9	10	11	12	1
空き家調査員育成	①空き家調査員育成	空き家調査員講習会の開催			—			
調査書式のウェブアプリ化試験	②空き家調査書式ウェブアプリケーション実装試験	スマートフォン、タブレット端末用調査インターフェース試作、アプリケーション試験運用						
地域との連携体制構築	③自治体との連携体制構築	自治体との連携協定締結		○	○			
	④地域の専門家、団体との連携体制構築	専門家への協力要請 プロジェクト協議会組成打診	—					
	⑤調査員募集	募集要項、告知書面の作成、自治体HPへの掲載依頼			○			
	⑥空き家物件調査承諾	事業への協力案内文面、調査同意書作成 自治体を経由した所有者への調査承諾依頼			○			
空き家トリアージ	⑦空き家トリアージ検討資料作成	各種試算・プラン資料とりまとめ					—	
	⑧空き家トリアージ検討会議開催	専門家所見とりまとめ 空き家トリアージ報告書作成						○
成果報告情報発信	⑨成果報告会開催	成果報告会資料の作成					—	
		本事業の成果を発表・報告						○
	⑩他地域への成果共有	本事業の取組の共有					○	
実施済み								

(2) 事業の取組詳細

①空き家調査員育成	<p>【佐渡市】</p> <p>10月8日 第一回空き家調査員講習会(座学)</p> <p>10月31日 第二回空き家調査員講習会 (現地実習① 調査アプリケーション使い方講習)</p> <p>11月12日 第三回空き家調査員講習会(現地実習②)</p> <p>11月25日 空き家委託調査</p>
	<p>【鷹栖町】</p> <p>10月21日 第一回空き家調査員講習会(座学)</p> <p>10月25日 第二回空き家調査員講習会 (現地実習① 調査アプリケーション使い方講習)</p> <p>11月8日 第三回空き家調査員講習会(現地実習②)</p> <p>11月21日 空き家委託調査(調査アプリ使い方フォローアップも開催)</p>

	<p>【毛呂山町】</p> <p>12月6日 空き家委託調査(調査アプリ使い方講習も実施)</p> <p>毛呂山町では、前年度に空き家調査員講習を受講した団体を対象に空き家委託調査を実施。</p> <p>座学に用いたテキストと説明用スライドは、佐渡市、鷹栖町それぞれの自治体で不動産調査上、論点となることが想定される内容を織り込んで作成。</p> <p>1月31日をもって、委託調査のレビューを終え、育成プログラムの全工程を完了 全工程修了者 佐渡市:5名 鷹栖町:10名</p>
②空き家調査書式 ウェブアプリケーション 実装試験	<p>(株)日立ソリューションズ・クリエイトと「快作レポート+CLOUD」利用した空き家調査アプリケーションの設定・運用について合意。</p> <p>帳票設定内容について調整(1ヶ月程度)後、10月に帳票を仮設定、10月15日から 試験的稼働を開始した。</p> <p>以降、微修正を加えながら、本事業団体による事前調査、第三回講習会、委託調査において、アプリケーションを利用した空き家調査を実施。</p> <p>委託調査においては、アプリケーションで作成した調査表の送信を以て、納品とし、調査表のレビューについてはメールにて実行した。</p>
③自治体との連携 体制構築	<p>本事業団体が作成した「空き家対策に関する包括連携協定書」書面について、自治体担当者と調整の上、自治体との連携協定書の作成・締結</p> <p>【佐渡市】令和1年8月26日締結</p> <p>【鷹栖町】令和1年9月25日締結(コーディネーターの北海道銀行も同席)</p> <p>両自治体ともに自治体HPにて公開</p>
④地域の専門家、 団体との連携体制 構築	<p>【佐渡市】</p> <p>本事業団体、新潟県中小企業家同友会佐渡支部、(株)ブリッジにいがた、合同会社palette、佐渡観光交流機構、事業性評価研究所の6者で協定を締結し、「空き家調査員育成プロジェクト協議会」(事務局 (株)三友システムアプレイザル)を組成。 (令和1年9月12日締結)</p> <p>以降、事業終了期間までに計3回の会議(本事業の実施スキームについての検討、調査結果の共有、空き家トリアージ検討会)を開催</p> <p>【鷹栖町】</p> <p>北海道律総合研究機構建築研究本部への空き家トリアージ検討への参加を要請 地元工務店(株)住宅工房)への本事業への協力を要請</p>
⑤調査員募集	<p>本事業団体の内規を参考に調査員募集要件を策定、自治体担当者との調整の上、自治体HPを通じて、空き家調査員を公募</p> <p>【佐渡市】令和1年9月20日公開</p> <p>【鷹栖町】令和1年9月25日公開</p>
⑥空き家物件調査 承諾	<p>昨年度作成した空き家所有者への調査依頼書、調査同意書に自治体担当者との調整を反映させ、自治体を通じて所有者へ通知、所有者からの調査同意を得た。</p>
⑦空き家トリアージ 検討資料作成	<p>空き家調査員講習会、空き家委託調査結果を一覧表にまとめなおした物件概要シートと、物件の想定売却額、固定資産税評価額(想定)、保有コスト、修繕コスト、リノベーションコスト、取壊費用(想定)、物件所在エリアの特徴を記載した一覧表を付け加えた「空き家トリアージ検討シート」を作成した。</p>

<p>⑧空き家トリアージ 検討会議開催</p>	<p>【佐渡市】令和2年1月20日開催 6物件(実習で使用した4物件と受講者に調査委託した2物件)について、コスト計算を記載した空き家トリアージ検討シートを作成。 本事業団体、空き家調査員育成PJ協議会構成員、中村建築士(リフォーム、リノベーション設計)参加の下、検討シートに基づいて空き家トリアージ検討会を開催。 検討物件に対するトリアージ分類と空き家トリアージの考え方をとりまとめ。 (日本経済新聞社、朝日新聞社、新潟日報社の取材あり)</p> <p>【鷹栖町】令和2年1月23日開催 7物件(実習で使用した4物件と受講者に調査委託した2物件、町から利活用提案を要請された老朽化し、利用を停止した町営住宅)について、コスト計算を記載した空き家トリアージ検討シートを作成。 本事業団体、鷹栖町空き家対策協議会構成員、(株)住宅工房 陶山氏(リフォーム、リノベーション設計)、不動産鑑定士 宮崎氏、事業性評価研究所 小池氏参加の下、検討シートに基づいて空き家トリアージ検討会を開催。 検討物件に対するトリアージ分類と空き家トリアージの考え方をとりまとめ (北海道新聞、北海道建設新聞、北海道住宅通信、メディアあさひかわの取材あり)</p>
<p>⑨成果報告会開催</p>	<p>【佐渡市】 ①令和2年2月10日 佐渡市役所にて開催 成果報告会の開催について本事業団体HPにて告知。 本事業成果(空き家調査結果、空き家トリアージ検討結果)を地元佐渡市にて報告 ②令和2年2月18日 佐渡市の空き家利活用において、都市部からの移住希望者や古民家への需要喚起を目的として、 表参道ネスパス新潟館にて「佐渡市空き家対策シンポジウム」を開催 成果報告会の開催について事業団体HPで告知するとともに、@プレス等の広報ツール使用し、広く参加者を募集。 佐渡市 三浦市長、東洋大学 野澤教授、ブリッジにいがた 川邊ゼネラルマネージャー、本事業団体による講演と、佐渡市の地域性を考慮した空き家の利活用提案を建築模型作成の上、発表した。 講演終了後、本事業成果(空き家調査結果、空き家トリアージ検討結果、空き家トリアージマニュアル)をとりまとめた書式を三浦市長に本事業団体代表者堂免より謹呈。(マスコミ関係者含め、約50名参加、2月25日住宅新報に記事掲載。)</p> <p>【鷹栖町】令和2年2月12日開催 鷹栖町役場にて開催 成果報告会の開催について事業団体HPで告知するとともに町にも町民への案内、HP掲載を依頼。また、@プレス等の広報ツール使用し、広く参加者を募集 本事業成果(空き家調査結果、空き家トリアージ検討結果、空き家トリアージマニュアル)をとりまとめた書式を佐藤町長に本事業団体 田井より謹呈。 (町民を中心に約25名参加、2月25日北海道住宅通信に記事掲載。)</p>

⑩他地域への成果共有	<p>・埼玉県比企郡嵐山町 令和1年11月15日 参加者 株式会社三友システムアプライザル 田井政晴、木村慶輔 まちづくり整備課 主事 馬場隆順 氏 内容:毛呂山町との会議に合わせて、埼玉県比企郡嵐山町まちづくり整備課に今年度の取組を説明</p>
	<p>・西日本シティ銀行 令和2年2月5日 参加者 株式会社三友システムアプライザル 田井政晴 西日本シティ銀行 地域振興部 部次長 山内氏 内容:本年度事業成果の説明と来期にむけた九州で本事業に関心のある自治体の紹介依頼</p>

(3) 成果

不動産調査テキスト	<p>不動産鑑定・調査業である事業団体の不動産調査ノウハウを集約し、不動産の知識のない受講者(空き家調査員)でも不動産調査を実施できる内容とした。</p> <p>また、講習会開催地域特有の法令、調査内容を反映させるため、実施地域ごとにテキスト・講習会スライドを作成した。</p>
空き家トリアージマニュアル	<p>佐渡市においては空き家調査員育成プロジェクト協議会構成員、鷹栖町においては鷹栖町空き家対策協議会構成員からの意見・提案をとりまとめ、経済性に基づく現実的な空き家の利活用方法や地域特性を重視する考え方を反映した空き家トリアージマニュアル(案)を作成した。</p>
空き家調査報告書フォーマット	<p>事業団体が金融機関向けの担保調査で使用している不動産調査書式を本事業用に改良し、不動産情報を集約したエクセルフォーマットを新しく作成。建物調査については、建物診断用機材を持たない空き家調査員でも調査できるように、クラックスケールのみで調査可能な内容に集約した。</p> <p>また、日立ソリューションズ・クリエイトが提供する「快作レポート+CLOUD」への試験実装をおこない、PC やタブレット端末用の専用インターフェースを設定することでプルダウン等による入力作業の簡素化をするとともに、遠隔地(調査現地)からペーパーレスで調査表を共有可能となった。</p>

表.1 不動産調査テキスト「不動産の基礎」

空き家調査員講習会 第一回 不動産の基礎

目次

I. 不動産とは	・・・2
II. 不動産の単位	・・・2
1. 不動産の数え方	
2. 不動産の面積	
III. 不動産登記	・・・4
1. 不動産登記制度	
2. 登記の種類	
3. 登記内容	
IV. 法務局調査	・・・6
1. 法務局で収集できる資料	
2. 資料の取得方法	
① 交付請求書に必要事項を記入して窓口で申請	
② インターネットで取得	
V. 役所調査	・・・9
1. 役所調査の目的	
2. 確認すべき主な公法規制	
① 都市計画法	
② 建築基準法	
③ その他法令(概要のみ)	
VI. 価格水準	・・・19
1. 不動産価格水準の把握	
2. 公表されている4つの価格	
VI. 最後に	・・・23
【別添】【参考】	

Copyright © 2018 SanyuAppraisal All Right Reserved.

表.2 空き家トリアージマニュアル(佐渡市)

空き家トリアージマニュアル

IV. 「空き家トリアージ」判定の基準(案)

利便性	文化的価値	建物劣化度	トリアージ判定
高	あり	低	緑(旅行者向け)
		高	黄
	なし	低	緑
		高	黄(地元民向け)
低	あり	低	赤(移住者向け)
		高	黒 (部材保管検討)
	なし	低	赤(地元民向け)
		高	黒(駐車場)

トリアージ判定	利活用方針	関連する事業者
緑	・賃貸(移住希望者向け) ・中古住宅として売却	宅建業 工務店 宿泊業
黄	・住宅建替、古家付き土地として売却 ・リノベーションによる転用 (旅行者向けのシェアハウス、 地域外住民のための宿泊所)	工務店 宿泊業 宅建業
赤	・将来定住を前提とした管理 ・移住体験住宅として活用 ・中古住宅として売却 (地域住民の住み替え用)	空き家管理業 工務店 宅建業 宿泊業
黒	・古家付き土地として隣地所有者に売却 ・取壊後、管理しながら売却を目指す (隣接地等も含め、まとまった地積と なつてからの開発分譲も展望)	空き家管理業 解体業 宅建業
	・取壊し後に貸駐車場	解体業 宅建業

本分類とともに必要なコスト試算を提示することで、所有者の意思決定が促進される。

Copyright © 2020 SanyuAppraisal All Right Reserved.

表.3 空き家トリアージマニュアル(鷹栖町)

空き家トリアージマニュアル

IV.「空き家トリアージ」判定の基準(案)

地域特性	物件特性	建物劣化度	トリアージ判定
住宅地	鷹栖地区所在	低	緑(地域住民向け)
		高	黄(地域住民、 営農希望者向け)
	北野地区所在	低	緑(町外住替向け)
		高	黄(町外住替向け)
	隣家への 落雪被害あり	低	黄(落雪防止 フェンスの設置)
		高	黒
郊外	景観上問題なし	-	赤(営農希望者、 移住体験者向け)
	景観上問題あり	-	黒

トリアージ判定	利活用方針	関連する事業者
緑	・賃貸(移住・営農希望者向け) ・中古住宅として売却 (価値保全のための除雪等管理に留意)	宅建業 工務店 不動産管理業
黄	・住宅建替、落雪対策を施して売却 ・リノベーションによる転用 (移住・営農希望者向け)	工務店 不動産管理業 宅建業
赤	・移住体験住宅として改修後に活用 ・DIYリフォームによるセカンドハウス ・中古住宅として売却 (移住・営農希望者向け、 早期流通を目指した価格設定が重要)	不動産管理業 工務店 宅建業
黒	更地化による落雪被害防止、景観保全	解体業 宅建業

本分類とともに必要なコスト試算を提示することで、所有者の意思決定が促進される。

表.4 空き家調査(不動産)フォーマット(インターフェース)

The screenshot shows a detailed web form for vacant house survey. It includes sections for:

- Property Information:** Address, area, building type, and other basic details.
- Vacant House Status:** Reasons for vacancy, duration, and management status.
- Management Status:** Maintenance records, safety checks, and other management-related information.
- Survey Results:** Classification (Green, Yellow, Red, Black) and recommendations for the property.

 The form is interactive, with various input fields, dropdown menus, and checkboxes. At the bottom, there are buttons for 'Save', 'Update', and 'Cancel'.

表.5 空き家調査(建物)フォーマット(インターフェース)

小動産調査 地図 図面1 図面2 写真(不動産) 基本調査 写真(建物) 送信

空き家トリアージ

建物調査シート

区分	対象区分	調査事項	項目	初期値	
外観	目 録	写真撮影上の写真		1	
		写真撮影以上の写真		2	
		コンクリートの劣化		3	
		劣化が著しい部分(写真撮影)の有無		4	
		築年が古い		5	
	外・中・扉	住戸内	写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		6
			写真撮影以上の写真(内観、扉)の有無		7
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		8
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		9
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		10
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		11
内観	扉	写真撮影		12	
		写真撮影		13	
	内 部	写真撮影		14	
		写真撮影		15	
	外 部	写真撮影		16	
		写真撮影		17	
		写真撮影		18	
		写真撮影		19	
		写真撮影		20	
		写真撮影		21	
その他	写真撮影		22		
	写真撮影		23		
その他	写真撮影		24		
	写真撮影		25		
その他	写真撮影		26		
	写真撮影		27		
その他	写真撮影		28		
	写真撮影		29		

保存 押出

表.6 空き家調査(不動産)フォーマット(出力帳票)

空き家トリアージ

建物調査シート

調査項目: 2018年12月

調査内容: 2018年12月

調査結果: 2018年12月

区分	対象区分	調査事項	項目	初期値	
外観	目 録	写真撮影上の写真		1	
		写真撮影以上の写真		2	
		コンクリートの劣化		3	
		劣化が著しい部分(写真撮影)の有無		4	
		築年が古い		5	
	外・中・扉	住戸内	写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		6
			写真撮影以上の写真(内観、扉)の有無		7
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		8
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		9
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		10
			写真撮影以上の写真(外観、内観、扉)の有無		11
内観	扉	写真撮影		12	
		写真撮影		13	
	内 部	写真撮影		14	
		写真撮影		15	
	外 部	写真撮影		16	
		写真撮影		17	
		写真撮影		18	
		写真撮影		19	
		写真撮影		20	
		写真撮影		21	
その他	写真撮影		22		
	写真撮影		23		
その他	写真撮影		24		
	写真撮影		25		
その他	写真撮影		26		
	写真撮影		27		
その他	写真撮影		28		
	写真撮影		29		

保存 押出

表.7 空き家調査(建物)フォーマット(出力帳票)

項目	対象項目	調査結果	判定	確認番号
外部	基礎	幅員5.0m以上の空室	○	1
		幅員3.0m以上の空室	○	2
		2.0m以上の空室	○	3
		2.0m未満の空室	○	4
		2.0m未満の空室	○	5
	外壁・軒	下地材まで剥離する空室	×	6
		外壁の劣化	-	7
		外壁の劣化	-	8
		外壁の劣化	○	9
		外壁の劣化	○	10
		外壁の劣化	○	11
		外壁の劣化	○	12
		外壁の劣化	×	13
		外壁の劣化	○	14
		外壁の劣化	×	15
内部	敷土の劣化	×	17	
	敷土の劣化	×	18	
	下地材まで剥離する空室	×	19	
	内装の劣化	○	20	
	天井の劣化	×	21	
天井	天井の劣化	×	22	
	天井の劣化	-	23	
床	床の劣化	-	24	
	床の劣化	○	25	
窓	窓の劣化	○	26	
	窓の劣化	×	27	
その他	その他	×	28	
	その他	○	29	

成果報告会（佐渡市、鷹栖町） 報告内容

図.1 実施形態（佐渡市）

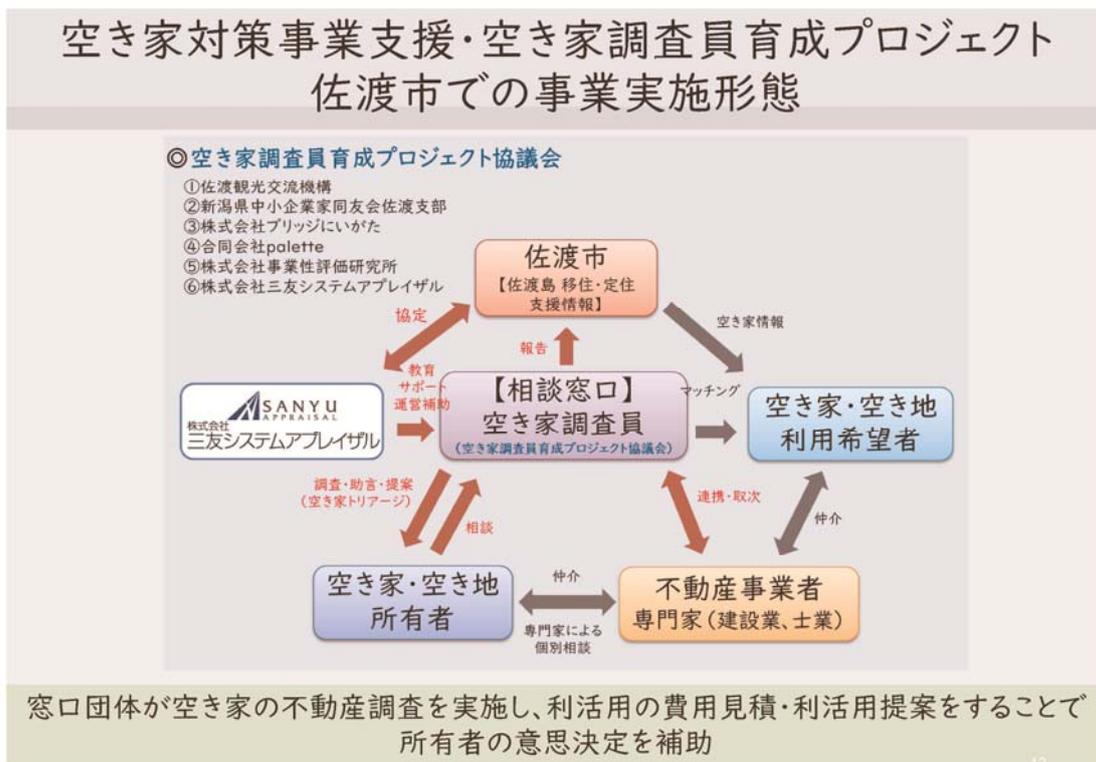


図.2 実施形態(鷹栖町)

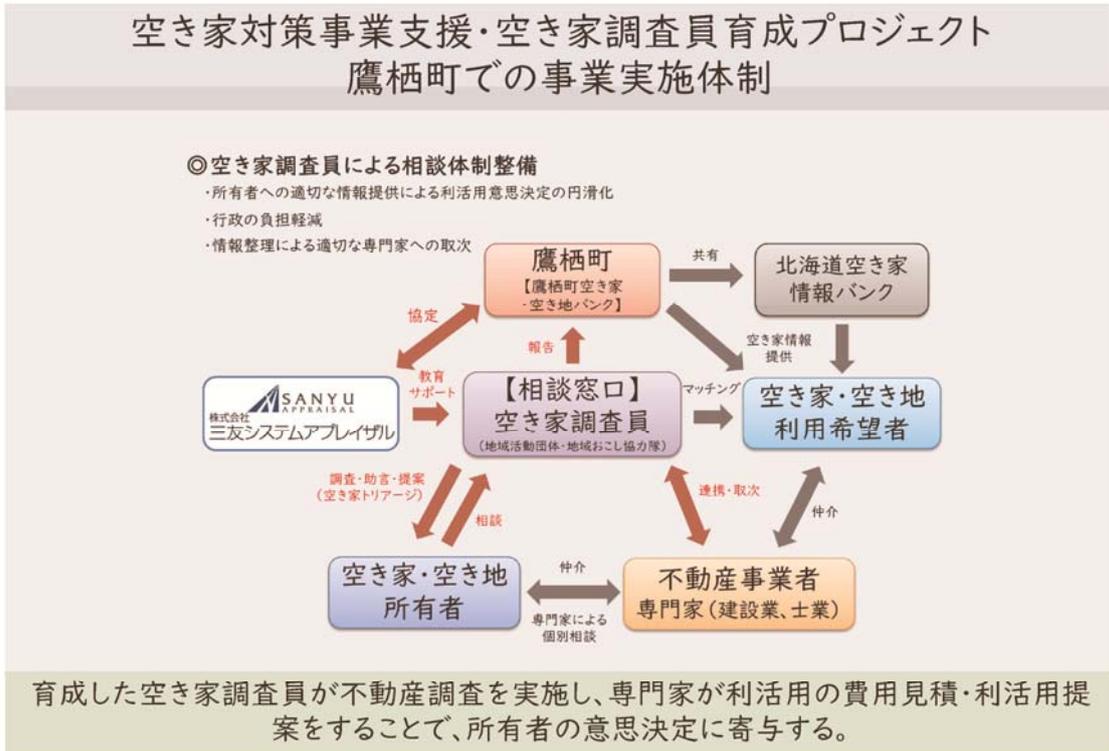


図.3 空き家トリアージ概念

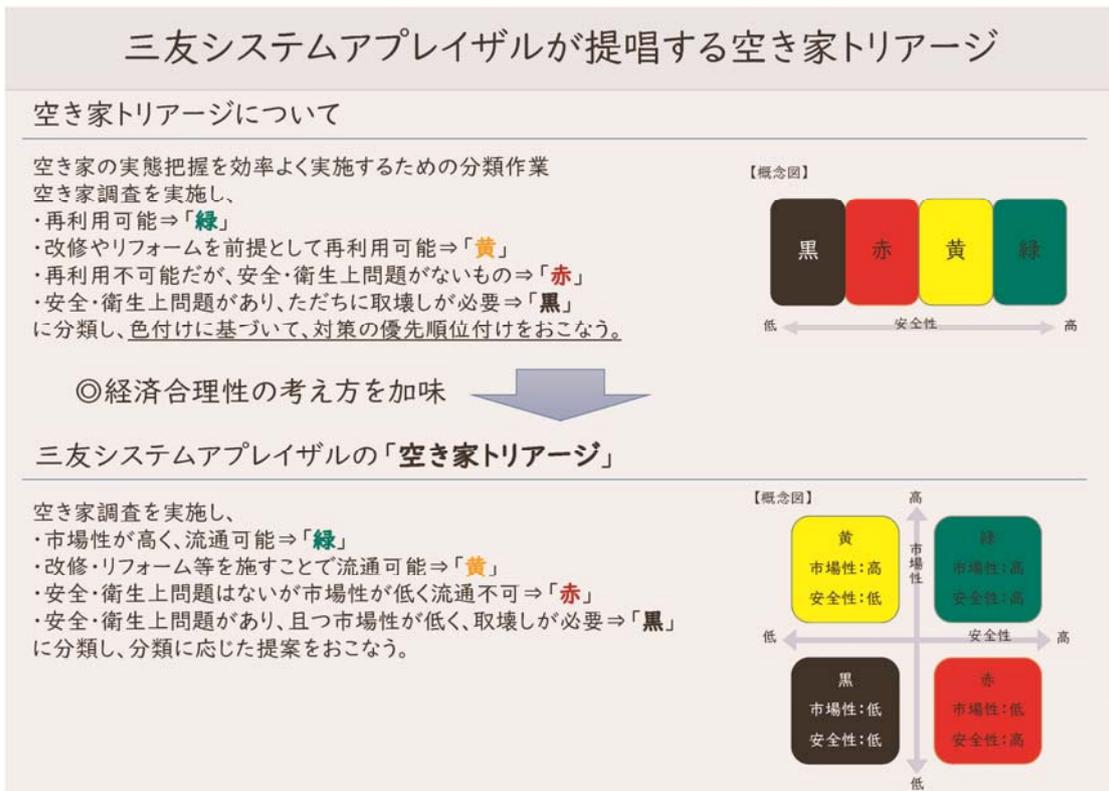


図.4 実施した空き家トリアージ例

物件番号:⑤

【物件写真】



【所在地図】



【物件情報】

所在-	21線
交通	函館本線 旭川駅 20,080m
土地	都市計画 指定なし 建蔽率 - %容積率 - %
	接道
画地条件	長方形、約10,900㎡
築年	昭和40年代半ば
建物	構造、延面積 木造平屋建、延床約50㎡
	劣化度
特筆事項	

【空き家トリアージ所見】

空き家トリアージ判定	赤
歴史的価値がある煉瓦造建物を賃貸住宅として活用	

築50年を経過した煉瓦造りの建物である。地域における伝統的建築物には該当せず、現時点では歴史的文化的価値は認められていない。しかし道内において当該建物のような建築様式の建物は取壊しの対象となり現存するものは少ない。この点ではかつての建築様式を今に伝える「希少性」を感じさせる建物である。建物規模も小さく修繕費用も抑えられることを考えると後世に伝える歴史として引き続き居住用建物として活用を考えたい。

【試算結果】

標準宅地価格	0.18千円/㎡	
固定資産評価額	土地	-
	建物	-
10年保有コスト	現状維持	▲752千円
	取壊し後	▲267千円
取壊し費用	600千円	
修繕費用	2,328千円	
想定売却価格	1,540千円	
その他		



Copyright © 2020 SanyuAppraisal All Right Reserved. 53

図.5 【佐渡市】成果報告会告知と成果報告会写真






Copyright © 2020 SanyuAppraisal All Right Reserved.

53

図.6 【鷹栖町】成果報告会告知と成果報告会写真

各位
鷹栖町・株式会社三友システムアレイザル

国土交通省住宅局補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」
採択団体 株式会社三友システムアレイザル

空き家調査員育成プロジェクト 事業成果報告会のお知らせ

株式会社三友システムアレイザル（東京都千代田区 不動産鑑定・調査）は、鷹栖町との連携協定を締結し、国土交通省住宅局補助事業「令和元年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」（期間 2019年8月～2020年2月）」を鷹栖町にて実施しました。

本事業では、空き家について気軽に相談できる空き家相談体制の構築と空き家の活用活性化を目指して、
①応募団体を対象とした空き家調査員育成
②経済性等を考慮した「空き家トリアージ」（活用分類）を行いました。
この度、鷹栖町にて下記日程で事業成果報告会を開催致します。

成果報告会では、本事業で調査を実施した物件に対する「空き家トリアージ」の検討結果を発表するとともに、本事業の成果である「空き家調査員マニュアル」「空き家調査表」「空き家トリアージ報告書」を鷹栖町に贈呈します。

地域に根差した空き家対策の取り組みについて株式会社三友システムアレイザルが鷹栖町へ提案・発信致します。
皆様のご参加を心よりお待ちしております。

開催日時 2020年 2月12日（水）
13時～15時（12時45分受付開始）
場所 鷹栖町役場3階 委員会室A

【募集締め切り】 2月5日（水）
【募集定員】 30名程度（町民の方優先）

【参加申し込み・お問合せ先】
鷹栖町役場総務企画課地域振興係 担当：笠原 TEL：0166-87-2111
株式会社三友システムアレイザル 営業開発部 担当：木村 田井
E-mail：industry@sanyu-appraisal.co.jp TEL：03-5213-9792
参加ご希望の方は、上記メールアドレスに氏名、ご所属、参加人数、連絡先を記載の上、件名を「講習会参加」としてお申込みください




Copyright © 2020 SanyuAppraisal All Right Reserved.

3. 評価と課題

<p>①空き家調査員育成</p>	<p>調査員候補者の関心が非常に高く、鷹栖町では 10 名、佐渡市では 5 名の地域人材が講習会の全工程を修了した。</p> <p>各段階において、メディアの取材があり、本事業について自治体内外に広く発信することができた。</p>
<p>②空き家調査書式ウェブアプリケーション実装試験</p>	<p>日立ソリューションズ・クリエイトが提供する「快作レポート+CLOUD」への試験実装をおこない、遠隔地（調査現地）からペーパーレスで調査表を共有する仕組みを構築できた。一方で、数値処理や入力設定、出力・印刷設定に一定の限界が存在したため、出力した調査表（エクセル形式）に対して、若干の編集・修正作業が発生した。</p>
<p>③自治体との連携体制構築</p>	<p>自治体との連携協定は、昨年度取組において連携協定を締結した実績から、協定内容や協定書式がある程度確立されており、締結は順調に進んだ。特に鷹栖町においては地域金融機関（北海道銀行）から町の紹介を受けた経緯もあり、連携協定締結式には町長に出席いただき、メディアの取材もあったため、町民、近隣自治体からも注目され、締結後の取組が非常に円滑に進んだ。</p>
<p>④地域の専門家、団体との連携体制構築</p>	<p>昨年度の知見を活かし、早い段階から地域の専門家への協力打診を実施するとともに佐渡市取組においては、事業団体を事務局とした協議会を組成することで、連携体制を円滑に構築できた。</p>

⑤調査員募集	自治体の協力によりHPに調査員募集の要綱を掲載できたため、多数の問い合わせがあり、鷹栖町では約 20 名、佐渡市では約 10 名の応募があった。
⑥空き家物件調査承諾	自治体の協力により、空き家所有者への調査の承諾を円滑に取得することができ、目標を超える 3 地域計 17 件の調査を達成した。
⑦空き家トリアージ検討資料作成	地域専門家との連携体制を早期に構築できたため、資料をスムーズに作成することができた。
⑧空き家トリアージ検討会議開催	佐渡市においては空き家調査員育成プロジェクト協議会構成員、鷹栖町においては鷹栖町空き家対策協議会構成員に検討会議に出席いただいたことで、地域の実情を反映するとともに、地域の理解を得る形での空き家トリアージ検討を実施することができた。
⑨成果報告会開催	鷹栖町においては、町役場にて、地域住民を対象とした成果報告会を開催し、新聞社やメディアが3社、町民、近隣自治体住民が約 20 名参加した。 佐渡市においては、市役所での地域住民を対象とした成果報告会を実施するとともに、空き家調査員育成プロジェクト協議会において佐渡の伝統的町屋建築の利活用検討の際に、コワーキングスペースや宿泊施設への転用のためには都市部へのアピール、投資の誘導が重要との指摘があったため、協議会、佐渡市の承諾と新潟県地域振興局佐渡支部後援の下、東京における空き家対策シンポジウムをネスパス新潟館にて佐渡市長、専門家の講演と成果報告を実施し、新聞社 2 社、約 50 名が参加した。 一方、毛呂山町での成果報告会は調整が付かず3月以降に延期した。
⑩他地域への成果共有	鷹栖町と同様に、地域金融機関による自治体紹介、コーディネートを目的として、問い合わせのあった西日本シティ銀行への成果報告をおこなうとともに自治体紹介を依頼した。 北海道斜里郡の自治体と長野県の自治体への成果報告を予定していたが、日程の調整が付かず、来期以降に延期した。

4. 今後の展開

- ①実施自治体の隣接自治体や県内・道内自治体への本取り組みの適用拡大
- ②全国的な展開を見据えた関西・九州での自治体での取組試行
- ③自治体や地域へのより細やかな要望の反映、サービスラインの多層化を目指し、調査のレベル感・スペックに応じた複数の空き家調査フォーマットの設定による空き家調査プラットフォーム化の検討
- ④事業団体と同様の取組を志向する団体への調査表の共有と協働によるオープンイノベーションの実効

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和55年5月		
代表者名	代表取締役社長 堂免拓也		
連絡先担当者名	営業開発部 田井政晴、木村慶輔		
連絡先	住所	〒102-0093	東京都千代田区平河町1丁目2番10号 平河町第1生命ビル4階
	電話	03-5213-9792	
ホームページ	http://www.sanyu-appraisal.co.jp/		