

事業名称	「空き家マイスター」を活用した人材育成・相談事業
事業主体名	愛知宅建サポート株式会社
連携先	(公社)愛知県宅地建物取引業協会、名古屋市他34自治体
対象地域	愛知県内全域
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家マイスター登録認定講座及び更新講座の実施</li> <li>・各自治体への空き家総合相談窓口パンフレットの作成</li> <li>・空き家マイスターマッチングシステムの構築</li> <li>・空き家マイスターの外部派遣</li> </ul>
事業の特徴	愛知県下最大の不動産業者団体(公社)愛知県宅地建物取引業協会の関連組織が事業主体を担っていることから、エリアにおける波及効果は極めて高い事業であり、愛知県下自治体との連携事業となる。一般消費者への信頼と安心感は民間が与えるものよりも大きいことが本事業の特徴である。
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家マイスター登録更新講座のテキスト及び動画</li> <li>・各自治体への空き家総合相談窓口パンフレット</li> </ul>
成果の公表方法	<p>空き家マイスター登録更新講座のテキスト並びに動画は、愛知県宅建協会の会員は、会員のみが入ることができるマイページにて公表予定。非会員においては、YouTubeにて期間限定で公開予定。</p> <p>各自治体への空き家総合相談窓口パンフレットは、下記 URL での公表と提携自治体の窓口に頒布予定。</p> <p>URL:<a href="https://akiyabk.com/">https://akiyabk.com/</a></p>

## 1. 事業の背景と目的

自治体に寄せられる空き家に関する多岐に亘る相談に対して、自治体空き家担当官では十分な対応ができない。そこで、売買・賃貸・管理・その他利活用・改修・解体・相続・税金・ローン等の専門的な提案をサポート会社が運営する「空き家相談窓口」に相談を行うことによって、対応を図る。人材育成の観点では、相談の担い手として新規登録者には最新の空き家に関する広範な知識を得るための講座と効果測定を受講してもらう。更新者に対し、各自治体を交えたディスカッションや最新の不動産事情の研修を行った実績がある。

その広範な知識を持ちかつ地域の情勢に強い空き家マイスターを紹介することによって、更なる相談体制の強化が図られる。また提携自治体との連携によって、空き家マイスターの外部派遣を行い、空き家等の現地に出向くことができるので、スピーディーな対応が可能。又、サポート会社が相談者の仲介者に入ることによって公正・平等な不動産取引が期待できる。この2点がもたらす相談者への安心感は自治体提供サービスを遙かに上回るものであることから、本事業に取り組むものである。

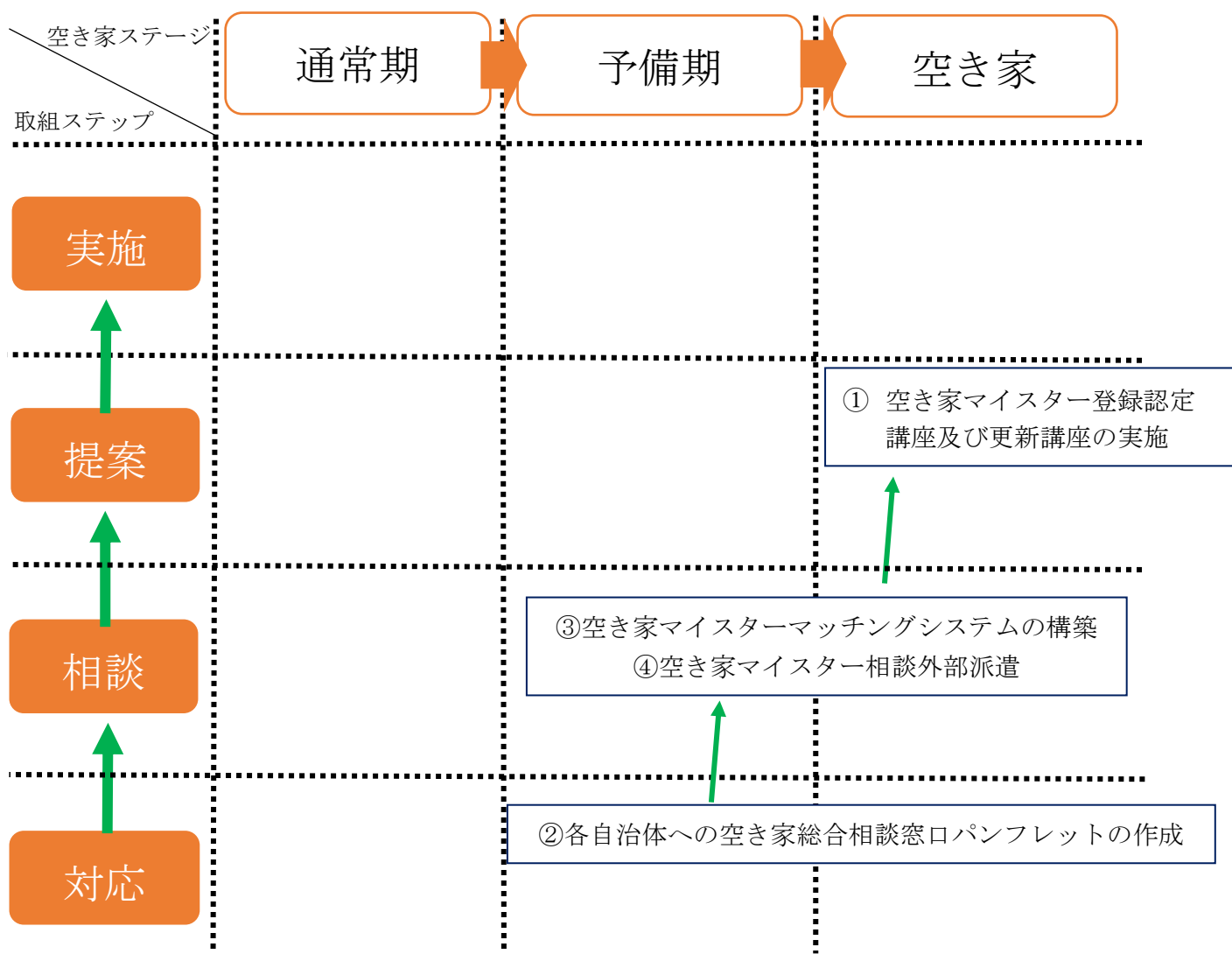
## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

事業概要は以下の通り。

- ①空き家マイスター登録認定講座及び更新講座の実施
- ②各自治体への空き家総合相談窓口パンフレットの作成
- ③空き家マイスターマッチングシステムの構築
- ④空き家マイスターの外部派遣

#### ●取組フロー図



●各取組の業務役割分担

【役割分担表】		
具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
①空き家マイスター登録認定講座及び更新講座の実施	講座の講師を担当	(株)住宅相談センター(吉田)
	研修会の運営、広報等を実施	愛知宅建サポート(株)(廣谷・平川・吉田)
②各自治体への空き家総合相談窓口パンフレットの作成	パンフレットの作成	(株)STC(伊藤)
	市民に対する広報等を実施	各提携自治体(未定)
	取扱業種の集計・データ化	大日本印刷(株)(山口)
③空き家マイスターマッチングシステムの構築	マッチングシステム構築	(株)システムクリエイト名古屋(遠山)
	システム構築の専門的アドバイス	国際航業(株)(村井)
④空き家マイスター相談外部派遣	相談受付	各提携自治体(未定)
	相談員派遣	愛知宅建サポート(株)(廣谷・平川・吉田)

●取組のスケジュールについて

具体的な取組内容	令和2年度								
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空き家マイスター登録認定講座講座の開催及び更新講座の開催	●					●		●	
パンフレットの作成				—————					
空き家マイスター紹介システムの構築		—————							
空き家マイスター相談外部派遣	—————								

## (2) 事業の取組詳細

### ①空き家マイスター登録認定講座及び更新講座の実施

県下最大の不動産業者団体「公益法人愛知県宅地建物取引業協会」のグループ組織として自治体との連携を引き続き密に図っていく。37自治体（令和2年12月末日時点）と空き家に関する提携を行っており、提携数は県下の半分以上を占めることとなる。自治体連携事業としては、趣旨に大いに沿うものであり、人材育成の観点からも情報の風上にいる県下最大の不動産業者団体のメリットを存分に生かした研修を行うことが可能である。

今年度事業期間内においても令和2年9月、12月に空き家マイスター登録認定講座。令和3年2月に登録更新講座を実施した。なお、新型コロナウイルスの影響から従前集合研修で行っていた講座をWEBによる配信にて研修を実施した。

連携自治体及び協力団体等との協議を経たコンセンサスも図れており、今後も事業熟度、計画効率性、事業継続性共に高い水準を保つことが可能である。

「空き家マイスター」の商標登録があり、資格としての更なる資質向上を行っている。サポート会社が運営する消費者向け不動産流通サイト「あいぽっぽ」に空き家マイスターが物件を登録すると、自動的に「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」に物件が登録される仕組みを構築し、その仕組みを空き家マイスターが空き家マイスター登録認定講座時に理解し有効活用することで、空き家所有者への心理的なアプローチとなる。

YouTube<sup>JP</sup> 検索

AM

空き家マイスター  
登録認定講座

REAL PARTNER (公社)愛知県宅地建物取引業協会

0:03 / 51:00

令和2年度 空き家マイスター登録認定講座  
限定公開

188 回視聴・2020/04/17

3 0 共有 保存 ...

## ②各自治体への空き家総合相談窓口パンフレットの作成

北名古屋 × (公社)愛知県地建物取引業協会

**空き家バンク登録**  
どうやって登録するの？

**空き家売却**  
●坪単価いくらくらい？  
●手元にくら残るの？

**空き家管理**  
●除草作業・換気など  
●空き家管理パックのご紹介

**空き家解体**  
●いくらかかるの？

平成27年5月から「空き家対策特別措置法」が施行されました。

その他、住宅診断・税金関係など、まずはご相談ください。

### 空き家総合相談窓口

052-522-2567

北名古屋市と(公社)愛知県地建物取引業協会は空き家対策に関する協定を締結し、空き家等の売却防止に取り組みするため、各種相談に対応する「空き家総合相談窓口」を開設しました。

空き家に関するご相談・ご質問等、何でもお気軽にご連絡ください。

空き家に関するご用命はお近くの「空き家マスター」にお声掛けください。

(公社)愛知県地建物取引業協会 認定の空き家の専門家 **AM** 空き家マスター

## AM 空き家マスターリスト

空き家の増加が全国的な問題となっている昨今、その問題解決の一つとして空き家の流通促進があげられます。空き家の流通を促進するには、通常の不動産取引以上に、相続や税金等の広範な知識の習得や高い倫理観が求められます。

「空き家マスター」は、「空き家流通の専門家としての知識を備えた者」に対して、(公社)愛知県地建物取引業協会が独自に認定するものです。

宅地建物取引業等に従事する者が空き家に関する知識を習得し、空き家の流通を活性化させるとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐことを目的とした制度です。

所属自治体	業種	氏名	住所	TEL	FAX	取扱業務			
						売買	賃貸	管理	解体
北名古屋市	貸付不動産	岡村 弘樹	北名古屋市御幸ヶ丘色覚通47	0568-22-6088	0568-22-6083	●	●	●	●
	販売	渡邊 千穂	北名古屋市南田町97	0568-23-4844	0568-21-3430	●	●	●	●
	販売	阿部 英幸	北名古屋市九之坪竹田172-1	0568-23-0588	0568-25-3777	●	●	●	●
	ブドスマイル不動産	堀 昌幸	北名古屋市九之坪美濃38メゾン丁地103号	0568-40-0081	0568-40-0082	●	●	●	●
清須市	権利不動産事務所	松井 明彦	清須市肥後町古賀1-9-10	052-503-0439	052-602-0437	●	●	●	●
	権利不動産	藤村 樹樹	清須市西市場4-10-3	052-325-6363	052-325-6362	●	●	●	●
	木材不動産	木村 哲也	清須市春日天保161	052-400-3550	052-400-2740	●	●	●	●
豊山町	任意不動産	鈴木 毅之	豊山町豊山山崎大字山崎159-1	0568-29-1557	0568-29-1556	●	●	●	●
稲沢市	権利不動産	藤原 一哉	稲沢市豊前町中之町9-1	0567-36-5577	0567-36-4577	●	●	●	●
	販売	櫻井 一輝	稲沢市中之庄半田町66	0567-32-2031	0567-21-7018	●	●	●	●
	権利不動産	森部 洋	稲沢市下津町西下町59-1	0567-23-6076	0567-23-4881	●	●	●	●
	販売	大崎 康正	稲沢市竹腰東町32	0567-32-6993	0567-32-0916	●	●	●	●
	権利不動産事務所	水谷 孝秀	稲沢市日下部松野町3-4-1	0567-33-2330	0567-33-2331	●	●	●	●
	不動産企業	戸田 清次	稲沢市橋場5-118	0567-32-7507	0567-81-5009	●	●	●	●
	E-ライフデザイン	平塚 健一	稲沢市下笠3-3	0567-61-3509	0567-36-7206	●	●	●	●
北瀬不動産	林 久嗣	稲沢市御前町2-5-27	0567-32-9840	0567-32-9822	●	●	●	●	
開発開発	栗田 雄介	稲沢市水野町内野田2-6	0567-36-4558	0567-36-5237	●	●	●	●	
販売	横田 豊	稲沢市天谷町2592	0567-96-8800	0567-96-8605	●	●	●	●	

令和2年12月29日現在

空き家総合相談窓口が広範な相談に対し、ワンストップで対応を行っていることで、相談者からのストレスが軽減でき効率性は非常に高い。また、サポート会社が発行している各自治体毎のパンフレットにも地域の空き家マスターを掲載し、対応できる業務（売買・賃貸・解体・管理・リフォーム）を可視化することで、相談者が自分の好きな空き家マスターを選択し、相談することも可能である。今年度においては空き家マスター専用ページが既に準備されており、自らの情報を登録・変更することができるようになった。

### ③空き家マイスターマッチングシステムの構築

総合相談窓口のみならず、地元に着した幅広い相談体制を整備するため、空き家を売買・賃貸したい一般消費者と地域の空き家マイスターをマッチングするシステムを構築した。

- ・愛知県空き家空き地バンクポータルサイトへ地域マイスター相談コンテンツを設ける
- ・相談者は売買・賃貸・解体・管理等の項目へチェックし、該当するマイスターをリストアップし、リストを作成することができる
- ・相談したいマイスターを選択し、送信する
- ・相談を受けたマイスターと直接メールもしくは電話にて相談し、問題解決を図る

マッチングできるシステムを構築したことにより、相談に時間がとることができなかつたり、電話は掛けにくい相談者が気軽に問い合わせし、長年放置されている空き家の掘り起こしにもつながることを今後期待する。自治体にも活用してもらい、愛知県全体の空き家対策として活用したい。

### ④空き家マイスター相談外部派遣

自治体連携事業として、自治体に寄せられる空き家相談に対し、「空き家マイスター」を現地派遣し相談に応じる。必要に応じて、物件調査・図面作成、利活用にかかる提案書の作成を行うことにより、自治体が運営する空き家バンクの物件件数増加等に繋げる。事業期間内における実績としては、以下の通り。

・南知多町 15件（内、空き家バンク登録実績2件）

なお、提携自治体が開催する空き家対策セミナーと同時に開催される空き家相談会にも「空き家マイスター」を相談員として派遣する。

事業期間内における開催実績は、以下の通り。

・刈谷市 令和2年12月20日（相談件数6件）

・春日井市 令和3年1月17日（緊急事態宣言発令により、延期）

・大府市 令和2年1月21日（緊急事態宣言発令により、中止）

・小牧市 令和3年2月21日

空き家に関する相談を電話窓口だけではなく、実際に地域の専門家である「空き家マイスター」が現地に赴いて相談を行う。空き家マイスターが空き家を直接確認した上で相談を受けることで、具体的かつスピーディーな問題解決が可能となる。

・北名古屋市 3件（内、媒介契約受託検討1件）

### (3) 成果

#### ・空き家マイスター登録更新講座のテキスト及び動画

空き家マイスター登録認定講座のテキストを作成した。空き家の専門家には、通常の不動産取引以上に、相続や税金、法律等の広範な知識の習得が必要であることや高い倫理観が求められる。また、その内容も目まぐるしく変わることから、その習得において新規登録者には、80ページ程度のテキストを熟読し、効果測定を受検することになる。

テキストの内容については、以下参照。

#### <内容>

##### I 空き家の発生原因

##### II 空き家発生の抑制のために

(所有者心理、仏壇の存在、維持管理費用、設計図書等の保管)

##### III 空き家の所有者

(所有者の確認、所有者不明のケース、所有者が認知症のケース)

##### IV 住宅の状態

(住宅の維持費、インスペクション、耐震診断・耐震改修、住宅の活用方法)

##### V 空き家の利活用

(売却、賃貸、リバースモーゲージの活用、リワイルド(再自然化))

##### VI 空き家のキャッシュポイント

(空き家管理(見回りサービスを含む)、住宅履歴制度)

<b>空き家マイスター登録認定講座</b> <b>受講テキスト</b>	<b>目次</b>	
	I 空き家の発生原因・・・・・・・・・・ P. 3	参考資料(引用元) 「住宅ストック数と世帯数の推移」(経済省資料) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」(国土交通省資料) 「空き家の発生を抑制するための特別措置」(国土交通省資料) 「買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特別措置」(国土交通省資料) 「低利利用地の適切な利用・管理を促進するための特別措置」(国土交通省資料)
	II 空き家発生の抑制のために	「既存住宅の買主の登録へあんしん・既存住宅売買瑕疵保証制度」(国土交通省資料) (※住宅あんしん保証資料)
	1. 所有者心理・・・・・・・・・・ P. 4	「フラット35リノへのご案内」(住宅金融支援機構資料) 「フラット35リフォームー住宅のご案内」(住宅金融支援機構資料)
	2. 仏壇の存在・・・・・・・・・・ P. 8	「DIY型賃貸とは」(国土交通省資料)
	3. 維持管理費用・・・・・・・・・・ P. 9	「空き家管理ビジネスサポートツール」 (一般社団法人大規模不動産コンサルティング協会)
	4. 設計図書等の保管・・・・・・・・・・ P. 10	「安心R住宅」(全宅連資料) 「そもそも安心R住宅とは」(全宅連資料)
	III 空き家の所有者	
	1. 所有者の確認・・・・・・・・・・ P. 10	
	2. 所有者不明のケース・・・・・・・・ P. 11	
	3. 所有者が認知症のケース・・・・ P. 11	
	IV 住宅の状態	
	1. 住宅の維持費・・・・・・・・・・ P. 13	
	2. インスペクション・・・・・・・・ P. 14	
	3. 耐震診断・耐震改修・・・・・・ P. 16	
	4. 住宅の活用方法・・・・・・・・・・ P. 18	
	V 空き家の利活用	
	1. 売却・・・・・・・・・・ P. 19	
	2. 賃貸・・・・・・・・・・ P. 23	
	3. リバースモーゲージの活用・・・・ P. 26	
	4. リワイルド(再自然化)・・・・・・ P. 27	
	VI 空き家のキャッシュポイント	
	1. 空き家管理(見回りサービスを含む)・・ P. 27	
	2. 住宅履歴制度・・・・・・・・・・ P. 36	

登録更新講座は新型コロナウイルスの影響で、従前は空き家マイスターを対象とした集合研修を行っていたが、今年度はWEBによる研修動画を配信し、知識の習得を促した。内容及び動画のイメージは以下の通り。





### 3. 評価と課題

- ・空き家マイスター登録認定講座及び更新講座の実施

上記事業に関しては、おおよそ達成ができたものと判断する。空き家マイスター更新講座は、新型コロナウイルスの影響で、集合研修を開催することはできなかったが、WEB動画の配信にて対応したため運営に問題はなかった。しかしながら、空き家マイスターが自らの意見を発信する場が乏しいように感じた。

- ・各自治体への空き家総合相談窓口パンフレットの作成

上記事業に関しては、おおよそ達成ができたものと判断する。提携自治体が37自治体（令和2年12月末日時点）に膨れ上がり、自治体との連携事業において空き家で困る一般消費者への波及効果は更に大きくなったように感じた。

- ・空き家マイスターマッチングシステムの構築

上記事業に関しては、若干達成度は低いものとなったと判断する。一般消費者へ向けた「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」をリニューアルし、従前よりマッチングに対する機能は使いやすくなったが、改善の余地は十分にあり、今後は更なる開発期間と予算が必要であると感じた。

- ・空き家マイスターの外部派遣

上記事業に関しては、おおよそ達成ができたものと判断する。既存自治体に関しては、業務量と地域の空き家マイスターとの需要と供給がマッチしていないように感じる。取り組み自体を増加できるよう引き続き、周知啓蒙を図る。

### 4. 今後の展開

引き続き、上記の4事業を積極的に推進していく。空き家マイスターマッチングシステムは、発展の見込みが十分あり、今後の開発に向け、十分な検討を行う。

また自治体連携事業の新たな取り組みとして、「所有者不明土地」の流通を睨む自治体側へ弁護士との連携を利用した「予納金なしの相続財産管理人紹介パック」の提供を提携自治体に対し、投げかけていく。

事前の聞き込みでは、十分にニーズがあり、官民一体となったワンストップサービスを今後とも継続していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2013年7月		
代表者名	尾頭 一喜		
連絡先担当者名	吉田		
連絡先	住所	〒451-0031	愛知県西区城西5丁目1-14
	電話	052-522-2625	
ホームページ	<a href="http://www.aichitakken-sp.com/">http://www.aichitakken-sp.com/</a>		