

| 事業名称 | 1) 空き家に関する相談窓口等の民間連携を行う事業 |
|---------|--|
| 事業主体名 | 四日市不動産事業協同組合 |
| 連携先 | 三重県朝日町産業建設課・三重県川越町安全環境課。 三重県宅地建物取引業協会四日市支部。 |
| 対象地域 | 三重県朝日町・三重県川越町 |
| 事業概要 | <ul style="list-style-type: none"> ○空き家個別相談会の実施。(期間は1ヶ月半。予約制) ○現地調査の実施(相談希望者のみ) ○組合入札制度の提供(流通に馴染めない空き家を組合員に情報提供) ○空き家リノベーション実例講演会(テキスト付) ○ワークショップ開催 |
| 事業の特徴 | <p>事業計画区域は三重県北勢地域にある朝日町・川越町です。人口一万人ほどの自治体である。四日市不動産事業協同組合と朝日町・川越町が連携し空き家相談体制構築を整えてきたが、今年度は期間を設定し、空き家個別相談会、リノベーション講演会を開催した。地域住民の売却、解体、相続等問解消や利活用等の知識向上に役立てることが出来た。</p> |
| 成果 | <p>無料 事前予約制(予約受付四日市不動産事業協同組合事務局 10:00~16:00)</p> <p>2022年10月17日(月)~11月30日(水)川越町空き家個別相談会の実施。 (相談4組/個別対応 場所:川越町中央公民館2F会議室・工作実習室) 川越町 現地調査2件</p> <p>2022年10月17日(月)~11月30日(水)朝日町空き家個別相談会の実施。 (相談4組/個別対応 場所:朝日町役場2F会議室) 朝日町 現調査件数1件</p> <p>四日市不動産事業協同組合 入札制度参加件数 3件 売買成約1件</p> <p>2023年2月18日(土)13:10~14:10 リノベーション実例公開講演会。 2023年2月18日(土)14:15~16:00 リノベーション相談会開催。 朝日町保健福祉センターホール</p> <p>2023年2月18日(土)12:00~13:00 ワークショップの開催。 朝日町保健福祉センターホール</p> |
| 成果の公表方法 | <p>四日市不動産事業協同組合のホームページで公表(R5年5月予定)</p> <p>URL http://www.y-fudousan.or.jp/</p> <p>組合広報誌にて公表。会員へのお知らせ等。</p> |
| 今後の課題 | <p>空き家相談会の継続。個別相談会の実施(宅建協会四日市支部と連携)。自治体との連携システム作り。入札制度や賃貸や管理を照会。</p> |

1. 事業の背景と目的

空き家の相談は相続、解体、耐震診断、高齢化や病気等による管理不全等、様々な理由によりどうしたらよいかわからず放置されるケースが多く、個別相談会にて個々の事例に対応した解決事例や情報提供（他団体への紹介や見積提供）を行い判断材料として頂く事が出来ます。

また利活用（耐震工事、リノベーション、リフォーム）を行い再活用する（地域福祉、賃貸、次世代入居等）方法がわからず、また事例が乏しく費用投資する機会を逃しているのも現状である。今まで通り、地方公共団体と連携して必要な対策を進めることも大事であるがリノベーションやリフォームを行い再活用する事例を提供して空き家をどう処分するか、どう利活用するかを比較検討できる情報が必要であると考えています。

もう一つ、流通に乗りにくい物件（価格が安い、手間がかかる物件等）の相談がある場合には、四日市不動産事業協同組合の入札制度（会員約160社、会員内情報公開）を活用してもらい、売却できる可能性を広げ、機会を多く持てることとなります。

また相談員の育成も大切です。空き家相談には様々な知識、スキル、経験が必要となり熟練した相談員は少数です。相談員の確保が急務です。四日市不動産事業協同組合は空き家相談体制の未整備地区において相談体制構築の支援に務めることが大切と考えております。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

各取組の業務役割分担

| 取組内容 | 具体的な内容（小項目） | 担当者（組織名） | 業務内容 |
|------------------------|---|----------------------------|---|
| 朝日町 | 空き家個別相談会打合せ | 担当 大橋健司 | 場所、日程調整、チラシ |
| 川越町 | 空き家個別相談会打合せ | 担当 鈴木貴大 | 場所、日程調整、チラシ |
| チラシ作成 | 川越町・朝日空き家個別相談会打合せ | 組合 後藤明德 美鈴印刷 森 東空士 | 日程、枚数、配布先（自治体、中日新聞取り扱い店等） |
| 実地マニュアル作成 | 予約受付から個別相談会の準備、方法を記載。 | 組合 後藤明德 | 個別相談会毎の準備、備品、会場設営、受付相談票、アンケート記入。 |
| 個別相談予約受付 | 組合事務局にて受付自治体からの紹介あり。 | 組合事務局 森田美幸 | 申込毎に日程、時間、相談員担当、自治体場所調整。 |
| 個別相談会相談員のスキルアップと相談員の育成 | 相談員は1名と計画。スキルアップと育成も兼ね熟練した相談員と同席し勉強も兼ねる為増員。 | 組合 後藤明德 組合員より相談員の募集、推薦。 | 予算は限られており追加人員分は組合負担とする。個別相談は2名体制とする。相談員に新人3名が登録。内2名が参加。 |
| 相談会の実施（申込毎に調整、実施） | 朝日町・川越町 | 相談員2名・自治体職員（随時） | 来町された相談者の確認、案内、説明等自治体職員の立会あり。個別相談は組合派遣相談員 |
| 講演会準備 | 日程、場所の確保、講師選定、講演内容。 | 組合 後藤明德 組合事務局森田美幸 | 日程調整、講師派遣依頼、レジュメ印刷 |

| | | | |
|--------------------------|--|--|--|
| 空き家リノベーション、リフォーム等事例公開講演会 | 場所：朝日町保健福祉センターホール1 講演日 2023年2月18日 開催 13:10～14:10 | 組合 後藤明德 講師 (株)アイムトラスト立松忠 (有)BOSCO 森真人 | 現場の写真等を使い実例を紹介。耐震診断、耐震工事、単価、デザインなどチェックポイントを講演。 |
| ワークショップ準備 | 場所、日程調整。参加者確認。 | 担当 後藤明德 | 参加者確認。名簿作成。 |
| ワークショップ開催 | 場所：朝日町保健福祉センターホール1 2023年2月18日開催 12:00～13:00 | 司会 後藤明德 組合相談員、自治体職員、宅建協会四日市支部幹事、相談役 | 空き家対策の問題点を検討する。解決事例の紹介等。各自治体の将来像。 組合相談員、自治体職員、宅建協会四日市支部各位の意見取り纏め。 |
| 相談内容の整理、データベース化。 | 相談報告書の整理、内容の再確認。 | 組合事務局 森田美幸 | 相談時また事後の情報提供、紹介の記録等。 |
| 情報公開HP掲載 | 朝日町・川越町空き家個別相談会実施内容の掲載。令和5年5月以降。 | 組合 IT 担当に依頼 | 空き家対策全般、事業の掲載。 朝日町・川越町空き家個別相談会事業報告、情報掲載。掲載期間は期間限定とする。 |

○空き家個別相談会は期間を設定し予約制とする。令和4年10月17日から11月30日まで。予約や場所(自治体と調整必要)、日時(相談者、相談員との調整)、相談概要の聞き取りは組合事務局が行いセッティングする。予約期間外の受付でも個別相談を受け付ける。チラシの早期配布や相談者の希望により日程が延びることも予想される。

○広報誌への掲載、自治会回覧、役場センター等の配布は自治体が行う。チラシの作成、新聞折込、自治体への配送準備は組合が行う。また各個別相談は随時調整されるが相談会場選定は自治体にお任せする。自治体施設であれば職員が随行しやすく、相談会の実施確認も相互に出来る。

○各個別相談会は開催毎の差異が無いように実施マニュアルを作成し、個別相談会の机や椅子の設置、相談受付票や備品、ポスター、手指消毒薬等の準備を行う。相談員は必ずマスクを着用する。

○受け付けた相談内容により、必要であれば現地調査を行う。後日、必要な資料の取得も可とする。調査や、資料取得により知り得た情報は相談者へ報告する。調査箇所が多くなる場合は相談員の負担増となる。このため組合予算を用意した。

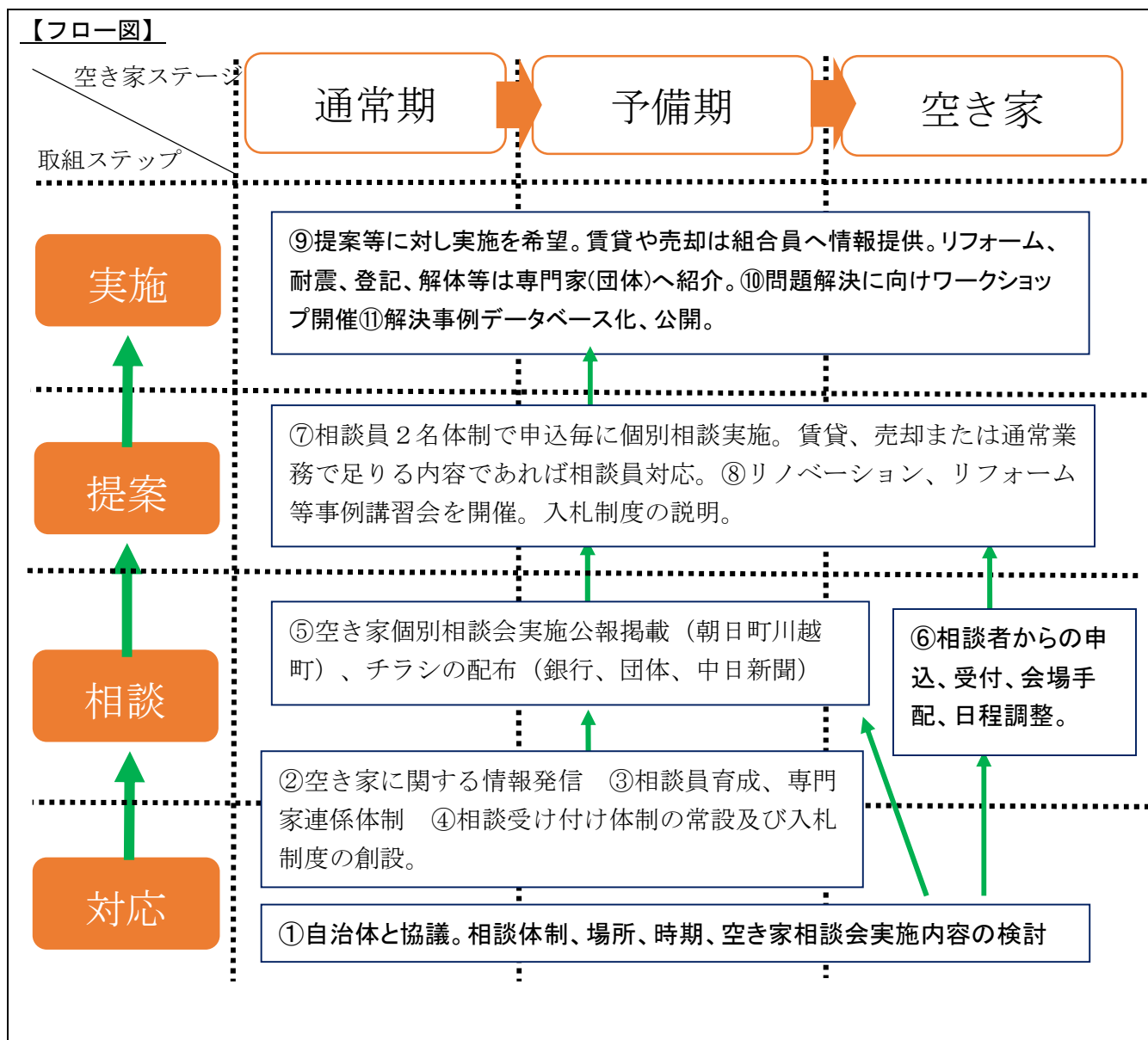
○個別相談会后、相談員は報告書を作成する。相談者から依頼があれば他団体に紹介、見積取得もおこなう。又は必要なアドバイスを他団体から受けた場合は相談者に報告する。

○空き家リノベーション・リフォーム事例公開講演会の準備、実施は四日市不動産事業協同組合担当者が行う。自治体職員、相談員、参加者の講演会参加によりスキルアップにつなげる。

○ワークショップ開催は自治体、宅建協会四日市支部と協議を行う。ワークショップ開催により自治体の考え方をすることも出来る。また空き家の実態を知ってもらい、自治体職員や各相談員の意見交換を行う場とする。

○会計は組合事務局が行う。

取組フロー図



- ①事業構築にあたり、内容、手順を地方公共団体と宅建協会四日市支部に協力を求めた。
- ②情報発信（組合広報、HP）③相談員の確保、名簿記載の依頼。他団体への紹介。
- ④相談体制を常設。四日市市広報に常設の相談受付を掲載。
- ⑤朝日町、川越町広報は自治体が担当（自治会回覧、役場、センター等に配布、広報掲載）とした。チラシの作成、印刷準備、中日新聞折込手配、実施マニュアルの作成は組合が行う。
- ⑥予約受付開始。予約方法、スキームをマニュアルに掲載。会場、日程調整を地方自治体と行う。
- ⑦空き家個別相談は2名体制で行う。当初計画は1名体制であったが相談員の育成もかねて2名で対応することとした。相談員の確保は必要で、現時点では年配者が多い。新人の相談員を組合員から選出し登録して頂いた。タイミングもあるが2名が相談会に参加して経験を積んで頂いた。
- ⑧空き家リノベーション・リフォーム実例公開講演会を開催。相談員や自治体職員にも参加頂きスキルアップに繋げた。一般参加者が1名参加。入札制度は個別相談会においても随時紹介しており参加希望者も増えてきている。

⑨相談者の希望により入札制度による組合員へ情報公開。承諾書や資料を作成して情報公開した。一件だが成約があった。又前年から引き継いだ相談者も利用して成約に至っている。

⑩ワークショップの開催。各意見は詳細にて記載。

⑪相談内容や事例を紹介、事業内容を組合HPに掲載する。次期は令和5年5月以降とする。

取組の進捗状況について

| 【進捗状況表】 | | 令和4年度 | | | | | | | | | |
|---------|---|-------|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|--|
| 事業項目 | 具体的な取り組み内容 (朝日町・川越町空き家相談会) | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | |
| ① | 自治体と協議、空き家個別相談会 実施プログラムの検討 | ○ | ○ | ○ | | | | | | | |
| ②③ | 情報発信、育成、連係、入札制度 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ④ | 相談受付の常設 (四日市市公報) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ⑤ | 空き家個別相談会町公報掲載、チラシ 配布(銀行、団体、中日新聞)予約受付 | | | ○ | ○ | | | | | | |
| ⑥⑦ | 川越町空き家個別相談会 2022.10.17~11.30 | | | | ○ | ○ | ○ | | | | |
| ⑥⑦ | 朝日町空き家個別相談会 2022.10.17~11.30 | | | | ○ | ○ | ○ | | | | |
| ⑨ | 相談者への情報提供、紹介。支援は次 年度に繰越もあり。 | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ⑧ | リノベーション事例公開講演会 準備含む | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ⑩ | ワークショップ開催・準備 (組合、相談員、自治体職員) | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ⑪ | 成果のとりまとめ、報告書作成 | | | | ○ | ○ | | | ○ | ○ | |

①～⑪まで上記記載の通り。当初のスケジュールより実施時期が遅れたのは開始決定からセッティングしたためである。個別相談会内容の打合せ、受付手順の構築、チラシの校正、配布準備、広報の掲載時期、場所の選定、等々それぞれが時間を要するものばかりである。リノベーション・リフォームの実例公開講演会も当初は実物見学会を想定しており、現場見学会を実施できる現場はあるが駐車場や隣地の方に迷惑がかかるなどリスクが多く断念している。しかしながら写真とはいえ実例写真は見応えがあり実施前と実施後の比較は良い経験となった。又耐震診断、耐震工事の説明は空き家相談の必要なスキルである。又賃貸マンションのリノベーション事例も面白く、収益を考える上で投資対効果は必要であり、賃貸の場合のワンポイントアドバイスは納得できるものがあった。

(2) 事業の取組詳細

「朝日町・川越町空き家個別相談」

個別相談内容一覧表

<10/17～11/30 朝日町空き家個別相談会>

| 相談者・場所 | 相談内容 | アドバイス内容 | 連絡 |
|-------------------------|--|---|----|
| 1. 10/17(月) 朝日町役場 | 以前の住居が空き家になっている。 耐震診断済。相続登記変更済。 リフォーム、賃貸は希望しない。売却希望。 | 売買、賃貸への話を進めた。 売却を夫婦で検討しており、ご主人が相談会に参加。奥様(土地所有者)の承諾が取れていない為、相談してから、また連絡するとの事。 | |

| | | | |
|-----------------------------------|--|--|-------------|
| <p>2. 10/24 (月) 朝日町役場</p> | <p>相続した土地（市街化区域内農地）について有効利用の方法について相談。 名義は相談者の単独であるが、利活用については兄や母親の同意がないと進められない。</p> | <p>現状間口約 7.6m奥行 24m接道幅員 3.8 mの細長い土地で住宅用地としては市場性に乏しい。貸駐車場かトランクルームとしての利用が考えられるが、貸駐車場では 3 台程度しか止められず初期投資が必要となる。トランクルーム用地なら初期投資なしで安定収入が見込まれると思われる。</p> | <p>希望する</p> |
| <p>3. 10/17 (月) 朝日町役場</p> | <p>居宅木造瓦葺 2 階建てを可能なら売却したい。 再建築不可の場所。 4 人姉妹で皆が所有権者。その一人が認知症である。</p> | <p>後見人の説明をした。アドバイスして進めましょうと説明。 10/31 この件についてストップしたいとの連絡があった。</p> | |



朝日町各個別相談会開催写真

<10/17~11/30 川越町空き家個別相談会>

| 相談者・場所 | 相談内容 | アドバイス内容 | 連絡 |
|--------------------------------------|---|---|-------------|
| <p>1. 10/21 (金) 川越町中央公民館</p> | <p>居宅木造瓦葺 2 階建てと自動車修理工場と倉庫の隣接で居宅だけ残り修理工場を解体したい。 リノベーション、耐震工事が出来るのか？解体がいいのか？その土地を賃貸？</p> | <p>建築業者と相談して解決すべきである。 地元の建築業者を推薦した。</p> | <p>希望する</p> |

| | | | |
|-----------------------------|---|--|-------|
| 2. 10/21 (金) 川越町中央公民館 | 平成8年に中古住宅平屋建てを取得 (別荘目的)売却希望。 | 現在、売却の話を進めている。 | 希望する |
| 3. 11/2 (水) 川越町中央公民館 | 古家を取り壊して長男の家を建てたい意向。それに伴っての相談。 ① 解体費用はいくら？ ② 解体すると土地の固定資産税は上がるのか？ ③ 建替えについて。 長男が建替えしない場合、売却・賃貸も視野に入れて考える。 | ① 坪4万~5万円位かかる。解体業者の紹介も行える。 ② 建物を解体し土地のまま保有していると現在の3倍~4倍になる。 ③ 長男の建築意思確認をして頂き、建築しないのであれば、改めて売却、賃貸等の相談にのる。 | 希望しない |



川越町空き家
相談会写真



空き家個別相談会内容

個別相談：朝日町 5件　：川越町 3件

現地調査：朝日町 3件　：川越町 1件

内容は左記内容一覧表を参照して下さい。個人情報保護のため概略となります。耐震診断、利活用、相続、病気のため管理不可、解体と相談内容は多岐にわたるが、先々では売却を視野に入れた相談（比較検討）である。それぞれのケースに当てはめる場合を想定しアドバイスすることは現場確認（建物老朽化程度）、資料取得、役所確認等々が必要となり単独の相談では終わらないケースもあり、再度の面談や電話連絡、資料送付など行った。その費用、回数はカウントに入れていない。また新人相談員が3名登録、内2名が相談会に参加した。ベテラン相談員と同席したことは今後の活躍に期待できる。

空き家個別相談会実施日

- ①朝日町10月17日13:00～
- ②朝日町10月17日15:00～
- ③川越町10月21日13:00～
- ④川越町10月21日15:00～
- ⑤朝日町10月24日13:00～
- ⑥川越町11月2日13:00～
- ⑦朝日町11月29日13:00～
- ⑧朝日町12月3日13:00～

各相談員は2名参加

新規相談員は3名が登録

内2名が参加となった。

自治体職員が相談会場に立ち会うケースもあり、案内や会場設営、連絡に協力頂き相談者への配慮をして頂い

空き家個別相談会に伴い現地調査

実施日

- ①朝日町10月18日
- ②朝日町10月27日
- ③川越町10月27日
- ④朝日町12月3日

市街化調整区域や土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内にある空き家は法規制が多岐にわたり現場以外に市役所、県合同庁舎にて調査。

建物状況や老朽化も調査。写真や資料取得はアドバイスする上で必須となっている。

○四日市不動産事業協同組合入札(会員公開型)

②入札物件資料 (組合員公開用)

入札実施日

①川越町8月 R3年度空き家相談会(補助事業)来場 相談者の入札依頼(相続が完了し、売却が可能となり今回組合入札制度を利用した。売買締結完了。)

②川越町10月24日 R4 空き家個別相談会に来場。入札依頼、組合メール公開12/20

買い付け12/21、契約締結一括決済2/26。売却終了。

③朝日町11月29日 R4 空き家個別相談会に来場。入札依頼あり。2/14 組合メールにて資料公開中。

④朝日町12月3日 R4 空き家個別相談会の来場。入札希望。資料作成中。

買い手が付かないと思われる物件に手が上がり、担当も完結できた事に事業の成果とした。

組合員へ通知

鈴鹿市空き家売却依頼の件

令和4年12月29日
四日市不動産事業協同組合
理事長 三好 正宏

拝啓 御承知の通り、組合員の皆様におかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、10月24日「川越町空き家個別相談会」に於きまして空き家の売却をご希望されるお依頼がございましたので組合員の方にご連絡させて頂きました。つきましては組合員の方で売却をご希望される方は下記までお問い合わせ頂きます様、よろしくお願い申し上げます。

敬具

お問い合わせ先 組合事務局 電話 059-355-0440

情報公開承諾書

物件情報公開承諾書

四日市不動産事業協同組合 様

【承諾事項】
本承諾書の一の下の不動産の売却契約に当たり、両当事者及び関係機関において、是等の承諾を以てし、以後においても本承諾書に記載されていないことを誓約いたします。

不動産の表示
所在

売却希望価格（販売においては最低入札価格）
金額

【公開する情報の内容】
本承諾書に記載する目的の範囲に於ける以下の条件に以下の情報を本組合が保有する限り（公開）することと承諾いたします。

- ① 不動産の所在地等登記簿に記載されている情報
- ② 売却価格
- ③ 利用状況
- ④ 取得状況
- ⑤ 物件内装写真
- ⑥ 管理費・修繕積立金等の表割
- ⑦ その他売却に必要と認められる情報

【その他承諾事項】

令和5年 月 日

承諾者 氏名 _____

印 (両当事者の関係)

○ワークショップ開催

2月18日(土)朝日町保健福祉センター・ホール1にて開催された。



| 参加団体 | 参加者 |
|-----------------------|------------|
| 朝日町 産業建設課 | 大橋健司 |
| 川越町 安全環境課 | 鈴木貴大 |
| (公社)三重県宅地建物取引業協会四日市支部 | 支部長 後藤明德 |
| 四日市不動産事業協同組合 | 組合理事長 三谷正弘 |

2月18日(土)12:00~13:00 開催
 四日市不動産事業協同組合の三谷理事長が冒頭挨拶された。空き家対策は急務であり今後は避けて通れない。北勢地域が元気な内に解決に導きたい。私どもは売買も賃貸も行い、リノベーションやリフォームも実施している。何でも相談して欲しい。

朝日町産業建設課 大橋様 今年から空き家・空き地バンクが創設さ

れる。宅建協会や四日市不動産事業協同組合の皆様には登録の協力をお願いしたい。北勢は更地にすれば売れると聞いている。朝日町は30年前は人口7000人であったが現在人口11000人と増加になっている。数十年後には必ず人口減少に転じる。高齢化した町になり空き家は増えると予想している。昨年耐震診断4件しても全部空き家になっている。今年は6件の診断実績だが5件が空き家である。朝日町は東海道沿いの街造りがある。古民家カフェなどチャンスがあれば古い町並み造りに役立てたい。

川越町安全環境課 鈴木様 空き家・空き地バンクは既に運営されている。現在、リフォーム、解体、では補助金あり。現在空き家バンクに常時登録までは行われていない。利用頻度が少ない。利活用、解体、情報発信も協力して行いたい。耐震状況は朝日町と似ている。川越町は子育て支援に力を入れている。(リノベ講演会后、知らなかったことが多く、勉強になった。今後も参加したい。との感想を言われた。)

宅建協会四日市支部 山路様 空き家ネットワークみえは8団体で連絡を取りながら活動しており空き家・空き地バンクも含めこれからも発展していきたい。

宅建協会四日市支部 楠本様 国も今後は本腰を入れてくる。行程資産税の優遇措置の撤廃を出してくる。

組合理事 木下様 公益である宅建協会では解決できず組合が動いて解決している。宅建協会四日市支部、四日市不動産事業協同組合、川越町、朝日町が協力して行きたい。

組合理事 豊田様 三重県の南勢では売却も出来なければ賃貸も出来ない。ただでも使ってもらえない。売却できる物件があることは優位である。今のうちに解決できる事は勧めるべき。

講師 BOSCO 森様 耐震診断は年間 300 件を超えている。(四日市市) しながらアンケートに寄れば 25%の方が分かっているにもかかわらず耐震不足のままにしている。

講師 アイエムトラスト立松様 田舎の母屋であろうと新家であろうといずれ空き家になる。相続で引き継ぎ、子供達が空き家を壊して土地の再利用をする。どういう活用をするかが問題。

組合理事 後藤様 宅建協会四日市支部の支部長でもあります。今後は地方自治体と組合が協定を締結することを目標にしたい。どんな事業が必要か、何を必要とするかを自治体の担当と一緒に考えていきたい。

○「リノベーション・リフォームの実例公開講演会」を開催。



2月18日(土)朝日町保健福祉センター・ホール1にて

講師 (有) BOSCO 代表取締役 建築士 森真人

講師 (株) アイエムトラスト 建築担当 立松忠

空き家リノベーション・リフォーム等実例公開講演会

リノベーション、リフォームの実例を写真で説明。また老朽化のチェックポイント、耐震診断、耐震工事实例、三重県の空き家状況や三重県の対策を講演頂いた。



連絡事項
 ■会場及び集合場所（予定）
 ○川越町中央公民館 2F 会議室・工作実習室
 三葉草三葉草川越町支部一色 405 番地
 ○朝日町公民館 2F 会議室
 三葉草三葉草朝日町支部小向 813 番地
 ○朝日町保健福祉センター 1F ホール1
 三葉草三葉草朝日町支部小向 891-5
 ■朝日町車庫
 ○川越町 公民館駐車場
 ○朝日町 保健福祉センター一階車庫
 ■服装、休憩、喫煙について
 服装、休憩室は用意しておりません。各自の車内等にてお願い致します。但し、相談件数が多く午前午後に通る場合は昼食を用意致します。喫煙は自治体施設内にある喫煙ルームをご利用下さい。
 ■緊急連絡先
 当日の緊急連絡先は、下記のとおりです。
 総合事務局 森田 059-355-0440
 総合担当 後藤 059-3578-4873

関係者一覧（空き家担当）
 ■川越町 安全確保課 課長補佐 鈴木貴夫
 〒150-8560 三葉草三葉草川越町支部一色 290 番地
 TEL05-366-7113 FAX059-304-2508
 ■朝日町 産業課 課長補佐 大橋健司
 〒150-8522 三葉草三葉草朝日町支部小向 893 番地
 TEL059-377-5658 FAX059-377-4543
 ■朝日町市不動産事業協同組合 空き家担当 総合理事 後藤明彦
 事務局 森田幸幸
 総合相談員 総合報告長 三谷正弘
 総合相談員 総合報告理事 岡北昌高
 総合報告 総合報告 本下卓也
 総合報告 総合報告 橋本正樹
 総合報告 総合報告 宮田真
 総合報告 総合報告 後藤明彦
 ■公益社団法人三葉草老健福祉協会の連絡先
 〒510-0073 三葉草朝日町支部九の坂町 9-10
 TEL05-352-9555 FAX059-352-4288

10/17~11/30 空き家個別相談会アンケート纏め

今後の空き家対策の参考にするため、アンケートにご協力をお願いします。各設問の番号に○、また（ ）内・空欄にご記入ください。

Q1 今回の相談会を何でお知りになりましたか？
 ① 町広報 7名 ② ホームページ（ ） ③ チラシ 1名
 ④ その他（ ）

Q2 今回の相談会は参考になりましたか？
 ① 参考になった 8名 ② あまり参考にならなかった
 ③ どちらともいえない

Q3 相談時間はどうでしたか？
 ① 充分だった 8名 ② 短かった ③ どちらともいえない

Q4 いままで空き家について、どなたかに相談したことはありますか？
 ① ある 3名 ② ない 5名

Q5 「空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」はご存知ですか？
 ① 知っている 2名 ② 知らない 6名

Q6 今回の相談会で良かった点、悪かった点をご記入ください。

・相談員が身近に感じられてよかった。
 ・まづどうしたら良いかを考える事ができました。
 ・色々な提案をしていただき参考になった。
 ・良かった。
 ・大変参考になりました。また機会を作って頂きたいです。

Q7 その他、感想等なんでもご記入ください。

・とてもいい感じで話を聞いて頂きました。

個別相談会は個別毎の相談を予約制で受け付けます。また各相談員が相談毎に派遣されるため受付方法、会場や日程時間の調整、自治体との連絡、相談方法、についてマニュアルを作成し、担当者で差異が無い様に配慮。表紙・目次・スケジュール・会場配置図・スキーム図・関係者一覧・受付相談票・アンケート・駐車場案内を掲載。相談者育成のため新人にもわかりやすく配慮した。

朝日町・川越町空き家相談会スキーム図・受付方法・相談方法では個別相談が受付毎に場所、日程時間、自治体との連絡、相談者への連絡、内容の簡単な聞き取りなど調整に事務局の負担となる。手順を明記することでスムーズな相談会が開催できる。また各相談員毎に行われるため、会場準備、備品手配、コロナウイルス対応も必要である。大規模な相談会では責任者が手配できるが各個人に任せることになるため内容の均一化を図った。会議等で詳細に説明。相談者育成のため新人にもわかりやすく配慮した。また個別毎の相談員も1名から2名に変更。これは知識、スキルに差があるため、熟練した相談員と同席すること、新人教育にも力を入れることとし、各相談員のスキルアップに繋げた。

アンケート取り纏め報告

アンケート結果

Q1 相談会は？
 町広報 7名、チラシ 1名

Q2 参考になった？
 参考になった 8名

Q3 時間は？
 十分だった 8名

Q4 相談したことは？
 ある 3名 無い 5名

Q5 空き家特措法？
 知ってる 2名知らない 6名

Q6 感想 概ね良いとの意見

10/17~11/30 空き家個別相談会アンケート纏め

今後の空き家対策の参考にするため、アンケートにご協力をお願いします。各設問の番号に○、また（ ）内・空欄にご記入ください。

Q1 今回の相談会を何でお知りになりましたか？
 ① 町広報 7名 ② ホームページ（ ） ③ チラシ 1名
 ④ その他（ ）

Q2 今回の相談会は参考になりましたか？
 ① 参考になった 8名 ② あまり参考にならなかった
 ③ どちらともいえない

Q3 相談時間はどうでしたか？
 ① 充分だった 8名 ② 短かった ③ どちらともいえない

Q4 いままで空き家について、どなたかに相談したことはありますか？
 ① ある 3名 ② ない 5名

Q5 「空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）」はご存知ですか？
 ① 知っている 2名 ② 知らない 6名

Q6 今回の相談会で良かった点、悪かった点をご記入ください。

・相談員が身近に感じられてよかった。
 ・まづどうしたら良いかを考える事ができました。
 ・色々な提案をしていただき参考になった。
 ・良かった。
 ・大変参考になりました。また機会を作って頂きたいです。

Q7 その他、感想等なんでもご記入ください。

・とてもいい感じで話を聞いて頂きました。

川越町空き家個別相談会チラシ

朝日町空き家個別相談会チラシ

空き家についてお困りのことや心配なことはありませんか？

無料
(事前予約制)
申し込み先
☎059-355-0440

**川越町
空き家
個別相談会**

2022年
10月17日(月)～11月30日(水)

場所(予定)
●川越町中央公民館 ●川越町教育センター

空き家に関する様々な相談に
専門家がお応えいたします！

耐震 リフォーム 取壊し 売却 SALE 賃貸 管理

●主催：四日市不動産事業協同組合 ●後援：川越町 ●協力：(公社)三重県宅地建物取引業協会 四日市支部

申し込み先 **四日市不動産事業協同組合** ☎059-355-0440
〒510-0072 三重県四日市市丸の城町9番10号 (平日10:00～12:00/13:00～16:00 ※土・日・祝除く)

新型コロナウイルス感染症に関するお願い
●会場内では、マスクの着用をお願いいたします。
①当日発熱のある方、体調不良の方は入場をご遠慮ください。
②乗降時窓口にて手洗いのアルコール消毒をお願いいたします。
●会場内では、他の方との接触を出来る限り避けて、ソーシャルディスタンスを確保してください。

ホームページ
四日市不動産事業協同組合 検索
<http://www.y-fudousan.or.jp/>

空き家についてお困りのことや心配なことはありませんか？

無料
(事前予約制)
申し込み先
☎059-355-0440

**朝日町
空き家
個別相談会**

2022年
10月17日(月)～11月30日(水)

場所(予定)
●朝日町役場 ●朝日町保健福祉センター

空き家に関する様々な相談に
専門家がお応えいたします！

耐震 リフォーム 取壊し 売却 SALE 賃貸 管理

●主催：四日市不動産事業協同組合 ●共催：朝日町 ●協力：(公社)三重県宅地建物取引業協会 四日市支部

申し込み先 **四日市不動産事業協同組合** ☎059-355-0440
〒510-0072 三重県四日市市丸の城町9番10号 (平日10:00～12:00/13:00～16:00 ※土・日・祝除く)

新型コロナウイルス感染症に関するお願い
●会場内では、マスクの着用をお願いいたします。
①当日発熱のある方、体調不良の方は入場をご遠慮ください。
②乗降時窓口にて手洗いのアルコール消毒をお願いいたします。
●会場内では、他の方との接触を出来る限り避けて、ソーシャルディスタンスを確保してください。

ホームページ
四日市不動産事業協同組合 検索
<http://www.y-fudousan.or.jp/>

チラシ配布は中日新聞折込を令和4年10月17日(月)に実施。朝日町全域、川越町全域にて行う。また、朝日町、川越町に協力を依頼。自治会回覧やセンター施設等に置いていただき町民の皆様に関覧頂く機会を増やして頂いた。

・印刷部数 朝日町・・・2,800枚 川越町・・・3,200枚

四日市不動産事業協同組合では国交省助成申請が期首にて計画される為、急な変更が必要になる場合に備え、空き家対策予算を計上し、チラシ枚数や回数の対応、相談員の増加、講師の変更に備えた。実際、配布範囲の変更で枚数変更があったが追加予算なく全域に折り込みする事が出来た。また個別毎の相談員も1名から2名に変更。一名は組合負担である。

3. 評価と課題

①空き家個別相談会の実施

2022/10/17 から 11/30 までの期間中は予約申込をして頂き、日程、場所、担当相談員を調整し、個別相談を受け付け、その都度実施しております。11/10 までの報告となります。朝日町3件、川越町3件です。相談会場や日程、時間、当日の職員派遣も含め自治体の協力をいただきました

朝日町・川越町空き家相談会の実施は自治体の空き家対策に組み込まれ、行政の行う空き家対策の一環として基本計画に記載されております。四日市不動産事業協同組合が地方自治体と手を組み空き家対策の一躍を担うことは今後の継続的な事業運営に大きな力となります。

課題は対応するスピード感が不足しております。調整に手間取り数日空くと相談者からのクレームがありました。相談者の育成も兼ね、お互いのスキルを見せ合うことも必要ですし、若い相談員も同席する必要と考え当初の計画では相談員 1 名としていましたが2名対応とし追加人員は組合負担と変更しました。2名の調整がクレーム対象になるとは思いませんでした。

また売却を希望する場合に公平性を保つため情報公開や準備に手間取りメインとなる相談員に負担がかかりすぎています。相談員が利益を傍受してはいけませんし組合会員に情報公開し募集するスムーズな対応を検討中です。

相談員育成のため若手相談員を募集しました。今後は彼らにも同席してもらいます。熟練した相談員のスキルを見せて頂きスキルアップに繋がればと考えます。

リノベーション実例講習会開催やワークショップ開催に向け準備中です。リノベーションは時代を反映した若い感覚が求められており、各業者も工夫を凝らしており大変楽しみです。今回講師に立って頂く(有) BOSCO 森真人様、(株)アイエムトラスト立松様には自社の大事なスキルを公開して頂き感謝です。自治体担当者から非常に勉強になったとまじめな顔で感想を頂いたときは当方が照れましたが、今後も地域密着型の空き家相談会とはどういうことができるのかを議論したいと思っております。自治体との接点が密になり本音を語り合う関係が出来そうです。このような機会を頂き感謝です。自治体との接点を広げていきたいです。

②アンケート。

相談者へのアンケートを実施したところ、参考になったと回答。相談会を継続してほしいと記載があった。

③相談員の研修・育成

空き家個別相談を2名体制にしたことで熟練者と新人の組合せが可能となる。相談を受けることで自身に勉強になる事もあり、忘れていた知識の復活、新たな発見もあり楽しい部分もある。空き家リノベーション実例公開やワークショップ開催に参加して頂くように今後も継続して行きたい。継続が機会を多く持てることとなる。相談員も専門外の知識を得ることができた。行政担当者も2年ごとに担当が代わり職員の知識向上に役立つことと考えている。担当者のスキルは自治体との接点を探る上で重要である。次年度も同様の取り組みを希望している。

④空き家リノベーション・リフォーム実例公開開催

スキルアップに繋がるような研修や講演会の内容選定は講師の費用対効果もあり難しい。私たちが身近に思っている事からヒントを得るのが一番だが良いアイデアが無い。今回は写真を見ることで作る楽しさを感じ、安心安全な建物をポイント説明され、知識向上になった講演会であった。また耐震診断を受けても耐震工事は費用がかさみ実行できない空き家所有者が多いことも説明された。楽しい改装は気持ちが進むが見えないところは張り合いが無いのだろうか。

四日市市でも年間200件の耐震診断があり、内25%がそのままであることは何か手立てが無いのだろうか。と感じる。また賃貸用のリフォームは戸建ての改装と違い見せることに重きを置いて見ていて楽しい。入居したくなる見せ方が必要だと感じた。空き家を何に使うかでリノベーションの方向が変化し、投資額も違う。安全を一番にすることが大事ですが、こうしたいと思う箇所に手を入れることは空き家を毛嫌いせず長く使うこつかもしれません。良い経験となりました。今後も参加者のスキルアップに繋がる講演会と思いますが、考え方を考える内容も必要かも知れません

⑤ワークショップ開催。

自治体職員の考えを聞く機会は多い方が良いが、役場のカウンター越しに話しても本音は出ない。自治体

との連携は担当職員との意見交換から必要とあらためて感じています。空き家に興味を持ち多くの方が意見を述べる場所に同席することで発言が増えており良い意見交換が出来たと思っている。多彩な人材が集まる事がベスト、空き家に関心がある人材を集めなくてはせっかくの時間ももったいないと感じました。

⑥取組課題

空き家・空き地相談会は継続して行うことが必要である。自治体と協力して行う必要があり今回は繋ぐことができた。自治体職員は空き家相談会を続けることを希望されているが、組合の体制を強化していかなければならない。入札制度など多彩な事業をシステム化する必要がある。国交省の助成は一時期であり継続できる事業としなければならない。

今回、国は空き家対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案を提案している。所有者の責務強化、活用促進区域、管理不全空き家は固定資産税の解除が出来るとある。この変化に付いていかなくはない。これからも多くの課題に挑戦していきたい。

4. 今後の展開

引き続き地方行政団体と（公社）宅建協会四日市支部と連携し、空き家相談体制の未整備地域が無いよう支援していきます。空き家の利活用は空き家対策のこれからの要と考えています。三重県の北勢地域では空き家の利活用促進がまだまだ有効であります。国や三重県の支援は限界があり、特定空き家法の対象になる空き家が増えれば地方自治体の財政を圧迫します。取壊しは固定資産税の減少を招きます。リノベーションやリフォームを行い、利活用を促進し、地域の活性化に寄与していく。着地点は国に考えて頂き、私たちはソフトランディングさせるお手伝いを行う事を目標とします。

基本として相談会は入り口です。100件の相談のうち1件の誰もまねできないモデルケースよりも残り99件の相談に地道に対応する事が大切と考えます。各専門団体が相談内容の助言、指導、解決を行う。四日市不動産事業協同組合は耐震、リフォーム、取壊し、売却、賃貸、管理、相続、登記、境界、税金の専門家団体と連携しながら解決に導く手段、方法、事業を探していきます。多様な空き家相談に十分対応できる体制をこれからも充実させていきます。

| ■事業主体概要・担当者名 | | | |
|--------------|---|--------------|-----------------|
| 設立時期 | 2000年 5月 | | |
| 代表者名 | 四日市不動産事業協同組合 | | |
| 連絡先担当者名 | 担当 後藤明德 | | |
| 連絡先 | 住所 | 〒510-0072 | 三重県四日市市九の城町9-10 |
| | 電話 | 059-354-0440 | |
| ホームページ | URL http://www.y-fudousan.or.jp/ | | |