

<p>課題</p>	<p>空き家相談体制が整わない自治体と連携し、地域密着型の空き家相談会を実施する。</p>
<p>目的</p>	<p>流通、管理、解体等の専門分野がアドバイスすることで利活用や地域の活性化、空き家予防に貢献する。フォーラムや講演会により相談員、相談者、参加者のスキルアップにつなげる。</p>
<p>取組内容</p>	<p>地域密着型空き家相談会を開催                  ○空き家相談会の実施 ○空き家関連団体の相談ブースを設置                  ○講演会(フォーラム等)の同日開催 ○ワークショップの同日開催                  ○空き家個別相談の実施。(予約制)</p>
<p>成果</p>	<p>11月6日(土)川越町空き家相談会。(来場3組／相談件数8件)                  11月6日(土)講演会(フォーラム)の開催。                  11月6日(土)ワークショップの開催                  11月27日(土)朝日町空き家相談会。(来場2組／相談件数2件)                  11月27日(土)講演会(フォーラム)の開催。                  11月27日(土)ワークショップの開催。                  1月24日～2月4日川越町空き家個別相談会の実施。                  (相談2組／個別対応 場所:川越町中央公民館)                  1月24日～2月4日朝日町空き家個別相談会の実施。                  (相談2組／個別対応 場所:朝日町役場会議室)</p>

## 「朝日町・川越町空き家相談」（四日市不動産事業協同組合）

三重県では関係団体8団体が合同し「空き家ネットワークみえ」が発足。県内各市にて相談会を実施。空き家に対する講演や専門家による相談が行われてきた。令和3年度は自治体負担による行政主催の相談会開催ができるようになっている。デメリットは相談会等の規模が大きくなり、小さな市町では負担が大きいこと。当組合では人口一万人規模の自治体で行う空き家相談会開催方法、自治体との連携、フォーラムによる住民のスキルアップ、参加する職員や相談員が知識やその経験を学ぶことを目的とします。また次回開催に繋がる方法として負担軽減や継続性、法人格を持つ組合で行える事業を模索させて頂きました。

### 朝日町・川越町空き家相談会チラシ

告知方法は自治会回覧、公民館、各センターに配布。組合会員への周知等。

会場受付



相談風景



チラシ裏面にコロナ感染症に対するお願い、会場地図、各団体の連絡先を掲載。

# 「朝日町・川越町空き家相談」（四日市不動産事業協同組合）

## フォーラム「未来につなぐ相続登記」

11月27日(土)朝日町保健福祉センター



11月6日(土)川越町中央公民館研修室



講師は津地方法務局四日市支局登記専門職。令和6年から変わる相続登記制度について講演。また自筆証書遺言書保管制度について講演された。朝日町、川越町の空き家対策は予防的な対策に重点を置いている。関連する知識を持つことで空き家にならないまちづくりを目指している。空き家問題を予防するには、相続や遺言も視野に入れた対応が必要。家族の内の誰が引き継ぐかは大きな問題となっている。未来につなぐ相続登記の講演はその知識が予防に役立つと考えます。又、放置された空き家はペナルティがあることも伝えた。当日訪れた相談者や行政職員、各団体相談員が参加し重要性を学びました。

### ワークショップ開催

1月27日(土)朝日町16:00開催

行政担当からは朝日町の空き家に対する取り組みを説明。本町は空き家等の実態調査を行いました。適切な管理が行われていない空き家は150戸程と見られる。管理良好空き家は約48%。適切な管理を行って行かなければ特定空き家等になる可能性がある管理不全空き家は52%。空き家相談会で得た現状と課題は役立てたい。関係団体にはこれから協力頂き、継続して行って欲しい。10年後、20年後の空き家予防の観点から住民に空き家対策の必要性を伝えていく。旧街道の古い建物を、利用する方法も検討できないか。また協力団体からは広報の在り方、相談会の仕組みなどの意見。古い町並みと新興分譲地の両面を説明頂いた。

### ワークショップ開催

1月27日(土)朝日町16:00開催。

行政担当は川越町の各種補助、建築、資産税担当4名が参加された。川越町の空き家に対する取り組みを説明。火力発電所等企業が立地しており産業が盛ん。税収も豊かで住民からは好評である。地域の空き家に対する意識がまだ低いかも。空き家に対する調査は行われております。津波対策や河川氾濫等水害対策も重要である。協力団体担当からは相談内容説明、相談会が継続性が必要等の意見を頂いた。また地元を拠点とする相談員からは地域に合った相談方法、勉強会など意見を頂いた。

# 「朝日町・川越町空き家相談」（四日市不動産事業協同組合）

相談内容は他市で行われる空き家相談会と同じ。相続や親が施設に入った後の家の管理、維持を誰が行うか、業者に依頼できるのか、コスト等。老築化した場合の売却や取壊し等。心配な項目は同じである。提供する知識やスキルはあるが、機会、場所、時間が限られており、相談者が望むことは何時でも相談できる場所があることである。空き家対策も継続した対応が望まれる。

＜11/27 朝日町空き家相談会 報告＞

相談者	ブース	相談内容	アドバイス内容	連絡
1.	建築士事務所協会	解体をして新築するか、耐震補強をしてリフォームするかの相談。	関係親族の家に対する考え方に大きな開きがある。まず考えを合わせる事が最初にするべきであり、それにより新築、リフォームを選択してはどうか。	記入なし
2.	四日市不動産事業協同組合	母親が住んでいた家が空き家となったので活用方法として賃貸に出す事を検討している。多少古いのでリフォームが必要と思うが、その費用見積りと家賃相場が知りたい。また一般への賃貸は不安があるので、法人契約として貸し出したい。	現場を調査の上、リフォームすべき箇所と費用家賃相場を提案する事とした。	希望する 四日市不動産事業協同組合

＜11/6 川越町空き家相談会 報告＞

相談者	ブース	相談内容	アドバイス内容	連絡
1.	土地家屋調査士会	親から相続した土地・建物がある。平成11年に隣地境界との覚書き有。昭和50年建築の建物がかなり経年している。納得いかない。	そのまま覚書きの内容のとおり占有し続けるか、時効取得を主張するか（弁護士へ）、宅建協会の言う通り売買していくもよし。	希望する
	建築士事務所協会	父の住宅の解体に関する事について。解体費用はどのくらいかかるか。	解体については敷地条件等により異なるので一概に言えないが、大まかな目安として6万円程度。360万くらい掛かると思います。	
	宅建協会	親から相続した土地の件、測量が怪しいとの相談。自分が立合っていない過去の境界立合についての不備が有りつつ結論。売却価格が納得の価格で有れば良いとの結論になった。後日、連絡をする事となった。	売買した方がよい。	
2.	司法書士会	父の亡き後、どの様な選択があるのか。		記入なし
	建築士事務所協会	父の土地、住居の活用方法について。		
	川越町役場	父の土地の活用方法について。町の制度は何かあるのか。	補助制度、空き家バンクについて説明。（耐震支援含む）また、空き家になった後は、適正な管理をお願いした。	
3.	司法書士会	夫名義の自宅の土地、建物について。夫が亡くなった場合どうするのが良いか。知人から子供に名義をつけて遣い出されたという話を聞いた。	配偶者居住権の設定が可能。	希望しない
	宅建協会	① 当新田の自宅の周りに空き家が増えた。将来、空き家になった場合どうしたら良いか。 ② 主人単独名義。亡くなった場合、主人の兄弟、息子の嫁に取られないか。名義を半分、自分に移せないか。 ③ 相続登記はどうしたら良いか。→司法書士会へ	① 現地を見てないのでわからないが施設入所の場合、現金が必要なら売却、宅建業者を紹介させてもらう。組合の名刺を渡した。 ② 婚姻期間20年以上経っている夫婦は2千万円までの現金もしくは不動産を受け取っても贈与にならない。	

11/6 川越町空き家相談会アンケート締め

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  ② ホームページ ( ) ③ テラシ  
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  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  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  ② ない

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 知らない

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。

・解体費及び処分についてある程度理解できた。  
・将来の相談で内容が定まっていたら良かったのですが、親身に対応して頂けた点です。

Q7 その他、感想などでもご記入ください。

・選択の幅が広がった事と相談できる場所がある点とわかり、喜ばれました。またよろしくお願ひします。

11/27 朝日町空き家相談会アンケート締め

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  ② ホームページ ( ) ③ テラシ  
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  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  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  ② ない

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 知らない

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。

・丁寧に対応して頂きました。色々な質問に答えて頂き参考になり、次に相談させて頂くのを楽しみにしています。

Q7 その他、感想などでもご記入ください。

## 朝日町・川越町空き家個別相談会

個別相談会の実施は行政と協力団体とが双方に負担無く相談業務を行うことを目的としています。大きな会場は必要としません。予約を受け相談毎に空き施設を自治体に用意して頂き実施。

相談がしやすい窓口の設置を考えて二つのパターンを準備、実施しましたが11月6日・11月27日に行った空き家相談会と1月24日～2月4日の空き家個別相談会相談件数は同程度。1日で行う相談会より、会場費、人的負担が軽減されており次回開催に向けて良い仕組みができたと思います。個別相談会は継続性、協力団体のコスト負担軽減に向いています。

### 今後の取り組み

今回は宅建協会相談員のみでしたが他団体に協力頂ける仕組みを加える。次回に繋げる空き家対策を検討。組合で行う入札制度や空き家を利用した賃貸借など、組合会員との接点を結ぶ方法を検討する。

<1/24～2/4川越町・朝日町空き家個別相談会 報告>

相談者・場所	相談内容	アドバイス内容	連絡
1. 1/27 (木) 朝日町役場	賃貸中の戸建て物件について、881年築の木造瓦葺き2階建。写真を見る限り良好。耐震診断実施。 ① 賃貸物件は耐震3.0以上でないか？ ② 耐震不足の建物を賃貸している例はあるか？ ③ 耐震不足の場合は退去してもらうのが良いか、耐震工事は高額 ④ 新築の事例。	① 契約は可能。但し重要なことは承諾必要。 ② 事例あり。重説の耐震説明。 ③ 借主の承諾が重要。納得しなければ退去して頂く方がよい。 ④ 建物は60年経過劣化したりの評価がされる。必要な修理がされていない場合は損害賠償の対象となる恐れ。文書化は必要等。	希望しない
2. 1/30 (日) 朝日町役場	子供がなく、残された奥さんの負担にならないように判断していきたい。不動産登記法改正の知識あり。賃貸も不安。詳しくわからない為、相談に来られた。	① 賃貸にした場合の説明（借上げの説明） ② 空き家バンク登録をして売却する方法説明。解体更地譲。 ③ 調査後、売却、賃貸での収支を報告する。	希望する 四日市不動産事業協同組合
3. 2/1 (火) 川越町中央公民館	所有不動産の売却について。元町営住宅。886年築のCS造運動メッキ鋼板葺平屋物件。 ① どうすべきなのか？ ② 試算方法は？ ③ その後の対応は？	① 土地が狭小である。購入者が建物をそのまま使用する可能性は低い。更地にしての売却が良い。 ② 測量、建物解体、仲介料等の経費費目安を試算。 ③ 相場調査した段階での判断を勧める。後日連絡する。	希望する 四日市不動産事業協同組合
4. 2/4 (金)	亡親父の住居について売却相談。現在空き家である。借金がある為、他の相続人は相談を拒否。相談者に任せられた。借金の根拠は不明である。固定資産税に關し、納付代表者を選定するよう市役所から督促あり。	借金は個人的なものかわからない。土地建物の登記簿を見ないと、担保に入っているのかわからない。売却できるのか調査を希望。後日報告することとした。	希望する 四日市不動産事業協同組合

### 相談実績

相談：朝日町2件、川越町2件 計4件  
現地調査：朝日町1件、川越町2件 計3件

朝日町  
空き家  
個別  
相談会  
2023年  
1月24日(月)  
～2月4日(金)  
無料(予約)  
●朝日町役場 ●朝日町保健福祉センター

1.空き家に関する様々なご相談に専門家が対応いたします！  
2.空き家に関する様々なご相談に専門家が対応いたします！

無料相談会  
朝日町不動産事業協同組合 059-355-0440

川越町  
空き家  
個別  
相談会  
2023年  
1月24日(月)  
～2月4日(金)  
無料(予約)  
●川越町あいあいセンター ●川越町公民館

1.空き家に関する様々なご相談に専門家が対応いたします！  
2.空き家に関する様々なご相談に専門家が対応いたします！

無料相談会  
川越町不動産事業協同組合 059-355-0440

個別相談会チラシ