

<p>課題</p>	<p>大阪府南部の泉州地域は1950年代までにベッドタウンとして多くの住宅が建設された。高齢化社会進展にともない中古住宅として流通できない空き家の増加が進み社会問題化してきている。宅建業者が空き家の価格査定、売却・賃貸に関するアドバイスや実際の取引には対応できるが、相続登記・建物解体・土地・建物の測量や・リフォーム・リノベーション・又売却に関わる税務等の費用を即座に提示出来ず、結果的に見積・試算中となり解決には至らず継続中となったり相談者に不安をつのらせ問題解決に至らず納得される対応が出来ない案件も多く見受けられた。 又、相談中・継続中の長期案件の中でも、相続手続きや様々な外部要因が重なり、時間の要する事案も多く相談内容の進捗状況が自治体担当者・宅建業者と連携が取れないケースも多数見受けられる。</p>
<p>目的</p>	<p>自治体の空き家対策の取り組みを進めて行く中で、空き家所有者が抱えている課題に具体的に対応する為に、当団体が主体となり、司法書士・土地家屋調査士・税理士・建築士等の専門家との連携を得て、空き家セミナー＆相談会を開催し、空き家問題の深刻さと早期取り組みの重要性の啓発を行う。空き家所有者の相続登記・建物解体・土地・建物の測量や・リフォーム・売却に関わる税務等の費用を解りやすくPC・スマートフォン・タブレット等でも提示可能な解説動画(YouTube)と各項目の概算算出システム『おねだんイクラちゃん』を構築、空き家の未然防止、利活用につなげる。相談内容の進捗状況については、自治体・宅建業者が相互に進捗状況を確認できる『宅建クラウド』システムを構築し、自治体と連携をとりつつ諸問題が放置されない様に空き家の解消につなげる。</p>
<p>取組内容</p>	<p>①空き家セミナー＆相談会の3回・8会場の実施・PRチラシ・リーフレットの作成、自治体7市4町への配布 ②自治体対応型連携システム『宅建クラウド』の構築、自治体7市4町への提供 ③概算見積費用算出・見える化ツール『おねだんイクラちゃん』の解説動画(YouTube)・システム構築・自治体7市4町への提供 ④空き家相談員のスキルアップ研修会の開催・相談事例集の作成</p>
<p>成果物</p>	<p>①空き家セミナー＆相談会の実施・PRチラシ・リーフレット ②自治体対応型連携システム『宅建クラウド』 ③見える化ツール『おねだんイクラちゃん』解説動画(YouTube) ④見える化ツール『おねだんイクラちゃん』概算見積費用算出システム ⑤相談事例集 ⑥相談会告知用封筒</p>

取組内容



・泉州地域の8市町村・岸和田市社会福祉協議会と連携をしメイン会場とサブ会場をオンラインで繋ぎ、空き家やセミナー＆相談会を通じた啓発活動並びに**空き家情報の抽出**を行った。また、早期解決の為にツールとし相続登記・建物解体・土地・建物の測量・リフォーム・売却に関わる税務等の概算見積費用を算出するシステムを構築。又、相談後の進捗状況を自治体・宅建業者が相互に共有できるクラウドシステムも構築。

泉州地域8自治体/岸和田市社会福祉協議会との連携について：空き家相談会・セミナーの実施

日時	実施場所・団体	種別・内容	セミナー受講者数	相談対応数	相談状況（成約・継続中）
2021年10月15日（金）	熊取町	空き家相談会	15	1	継続中1件
	田尻町		1	1	継続中1件
2022年1月27日（木）	泉南市	空き家相談会	25	1	継続中1件
	阪南市		0	4	継続中3件
	岬町		3	2	
2022年2月7日（月）	岸和田市	空き家相談会	16	2	継続中2件
	和泉市		0	0	
	貝塚市		0	0	
合計			60	11	継続中8件



※自治体とのセミナーの様子（岸和田市、泉南市、岬町など）

まとめ・総括	
連携自治体数	5市、3町
福祉との連携	岸和田市社会福祉協議会
相談会/セミナー開催総数	8回
メインセミナー会場	3会場
オンラインセミナー会場	5会場
相談件数総数	11件
相談対応の継続	8/11件（72.7%）
セミナー受講数	60件（7.5人/回）
成約件数	0件（5～6の見込）
一回当たりの相談件数	1.4件/回

・9自治体と協定締結している「**空家等相談業務協定**」を基に**メイン会場とサブ会場をオンラインでつなぎ、空家セミナー&相談会3回8会場にて実施し計60名の受講・11件の相談を行った。**

・デルタ株・オミクロン株等の変異種コロナ禍の中、外出自粛もあり、定期的に行っている空き家相談会やセミナーと比べ受講数・相談数は少なくなっている。

・感染対策として取り組みを実施したオンライン相談についても、空き家所有者に多い高齢者へはオンライン操作の難しさ等から、相談件数は少ない結果となっている。但し、宅建協会相談員研修会を2回を実施し、事例共有・スキルアップ等もはかり、相談者へわかりやすく空き家問題の啓発が行え、相談継続・売却・活用の方向性を導いている面では、一定の成果は上がったと言える。

・当団体の空き家問題に関する取り組みに賛同をへ、大阪法務局岸和田支局より自筆証書遺言保管制度の案内告知パンフレットの提供を頂きセミナー受講者・相談者へ配布、遺言の重要性の啓発を行った。今後大阪法務局岸和田支局との連携へも期待が持てる。

自治体対応型連携システム『宅建クラウド』の構築

空き家相談後の進捗状況を宅建業者・自治体が相互に共有できるシステムを構築



従前の課題

・空き家相談に多く見受けられる傾向として、相談者の方向性の躊躇・放置、相続問題・申請業務等、長期に時間を要する事案が多く、又相談後の進捗状況が自治体・宅建業者で連携がとりづらい傾向がある。

対策

①従来の当団体管理システムを自治体担当者もアクセスできる様に進化させ、自治体・宅建業者が相談内容の状況を相互に共有できる『宅建クラウド』を構築し、今後も相談継続中の案件について更なる啓発のアプローチ（空き家セミナー・相談会への参加）を行い空き家の減少に努めて行く事が必要である。
 ②相談内容でニーズが高まっている、二拠点居住・田舎暮らし希望・空き家物件の福祉施設への転用利用等の為の、購入・賃貸へも対応できるように相談内容（売りたい・貸したい）（買いたい・借りたい）の細分化を行い、様々な空き家とのマッチングの構築を行った。



宅建クラウドのアクセスサイト



売りたい・貸したい
買いたい・借りたいへ細分化

対応日時	自治体職種	対応履歴	対応状況
2022-02-04 16:00	医務	相談履歴の開始が後分館でキャンセル	完了 /
2022-02-03 10:00	医務	物件情報及び相談履歴・履歴	対応中 /
2022-02-01 14:00	医務	物件情報と相談履歴を閲覧する。履歴等	対応中 /
2022-01-31 0:00	医務	空き家セミナー・本館開館・夜間開館	完了 /
2022-01-21 10:30	医務	相談履歴を取り消した。	完了 /
2022-01-16 11:00	医務	相談履歴完了。并平手一歩進捗あり	対応中 /
2022-01-13 14:00	医務	1月12日（土）11時開始	対応中 /
2022-01-13 2:00	医務	次回1月12日（土）11時	対応中 /
2022-01-27 0:00	医務	14にて相談履歴	対応中 /
2022-01-26 16:30	医務	并平手一歩進捗あり	対応中 /

進捗状況をリアルタイムで確認

取組の背景
多岐にわたる空き家問題には、空き家の価格査定、売却・賃貸に関するアドバイスや実務引き受けには宅建業者が対応できるが、相続登記・建物解体・土地・建物の測量や・リフォーム・売却に関わる税務等の費用を即座に提示出来ず、結果的に見積中・試算中となり、解決には至らず継続中となったり相談者に納得される対応が出来ない案件も多く見受けられる。
取組の実行
見える化ツールの構築については、税理士・司法書士・土地家屋調査士・建築士等の各専門家に監修、概算見積システムの構築を行った。又、システムの使用法、専門家による空き家の未然防止対策・注意事項を取り入れ、相談者へも分かりやすく解説動画(YouTube)の作成も行った。
取組後の成果
空家相談者へは様々な概算費用の提示をスムーズにPC・スマートフォン・タブレット端末等で使用出来る体制がとれ、売買・賃貸・利活用等の空き家の解消に向けた対応が行える体制が築けた。又、本動画・概算見積システムは自治体・司法書士・税理士等専門家の方も活用頂いており、自治体ホームページへも掲載されている。

1. 空き家啓発・説明動画



2. 登記に関する動画



3. 税務に関する動画



・ 空き家の登記費用を計算する

・ 空き家に関する税金を計算する



・ 空き家の測量費用を計算する

・ 空き家のリフォーム費用を計算する

・ 空き家の解体費用を計算する

4. 測量に関する動画

5. リフォームに関する動画

6. 解体に関する動画

2022/2/22

Copyright© 大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部

1分でわかる!

2021年度国土交通省 『住宅市場を活用した空き家対策モデル事業』

無料 空き家問題解決 ~ 概算システム ~

おねだんイクラちゃん

【概算費用システム】

司法書士に依頼しますか?

依頼する 依頼しない
自分で費用計算を作成する

登記簿に抵当権がついている?

抵当権あり 抵当権あり
司法書士に依頼する 自分で登記申請する

抵当権なし

不動産の個数 3 個

※「不動産の個数」は、土地・建物の登記簿課税用簿(原本)の合計になります。
※「抵当権あり」の場合は抵当簿検索が必要になります。
※本システムは同時に抵当簿検索を行う際は司法書士に依頼をしてください。
※登録料等は「不動産の個数×1,000円(上限2万円)」

登記簿の住所・氏名が違っている?

違っている 違っている
司法書士に依頼する 自分で登記申請する

同じ

不動産の個数 2 個

空き家の登記(地主)にかかる費用の目安金額

およそ **400,000円**

物件検索 SEARCH

近畿レインズ

パルマークライ

不動産ジャパン

泉州支部では、次の団体を応援しています

- 東日本大震災復興支援推進委員会 泉東同好会
- (財)日本フイットハウス
- (公社)家庭書院推進協会
- (財)いずみ野福祉会

【協力自治体リンクページ】

www.city.osaka-izumi.lg.jp > dezaibu > kentikuzyu > gyoumu > akiya

空家バンクについて - 和泉市

2022/1/24 空家バンクとは、売却・賃貸を希望する空家等所有者の物件情報や、空家等の取得・... 登録の流れをクリックボタン **おねだんイクラちゃん**をクリックボタン...

スキルアップ研修の目的

空き家相談の多くには、空き家の管理不全、相談者の思いや、相続問題・多岐にわたる利活用の提案・費用問題等、個々の事案で様々な対応が必要となり、相談員のスキルアップ・事例共有による学びが必須となってくる。

内容・学び

- ① 齋藤司法書士による事例に基づいた相続問題解決への導き・方向性を3グループへ分かれワーク・ケーススタディを行った。
- ② 奈良県空き家コンシェルジュ有江氏による古民家再生のノウハウに関する講義、事業者による空き家のサブリース計画・シェアオフィスへの転用等、今後の空き家活用を改めて考え直すきっかけになった。

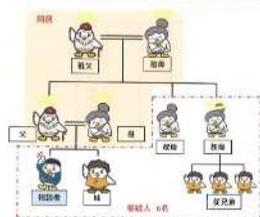


① 2021年11月9日
齋藤司法書士による、相続問題解決への導き・方向性、相談員との相続問題のワーク・ケーススタディの実施



② 2022年1月11日
特定非営利活動法人奈良県空き家コンシェルジュ 有江氏による、空き家の再生・サブリース等利活用講義

事例-1- 資産価値が低い土地にある空き家



相談者: Aさん (50代後半/男性/長男/東京在住/企業役員)
Fさんの妹 (50代前半・兵庫在住) ※知人紹介

相談者の悩み: 亡くなったAさんの**祖母名義の実家の処分**について。
 1. 数年前にFさんの母が亡くなり、現在は空き家となっている。
 2. Aさんの父が長男だったため、Fさんの**父母は祖母と同居**していた。
 3. Aさんの父は祖母より先に亡くなった。
 4. 祖母が亡くなった際、実家を母親名義にしようとしたが、父の姉妹(叔母達)が反対して**祖母名義のまま相続登記完了で数十年経過中**。

相続人の意向:
「誰も住まない空き家を自分の代できちんと整理したい」

相続人: 相談者兄妹と叔母、従兄弟(3人)の計6名。



■ **不動産の情報:** 所在/岸和田 構造/木造 敷地/170坪
 ■ **問題点:** 前面道路の幅員が狭隘 (幅員 2m)
 建物配置が道路側のため**駐車スペースが設けられない**
 敷地内に未登記建物もあり



相談員スキルアップ研修		
研修日	協会参加人数	自治体参加人数
2021年11月9日	19	3
2022年1月11日	22	2
総参加者数	46	

研修会は齋藤司法書士・特定非営利活動法人奈良県空き家コンシェルジュ有江氏をお招きし計2回を実施。宅建協会相談員のみならず自治体担当者へも告知し計46名の参加を頂いた。

相談事例の共有

相談事例集の作成

泉州縦断ウルトラ相談会 ～空き家問題見える化システム～ 成果・今後の展望

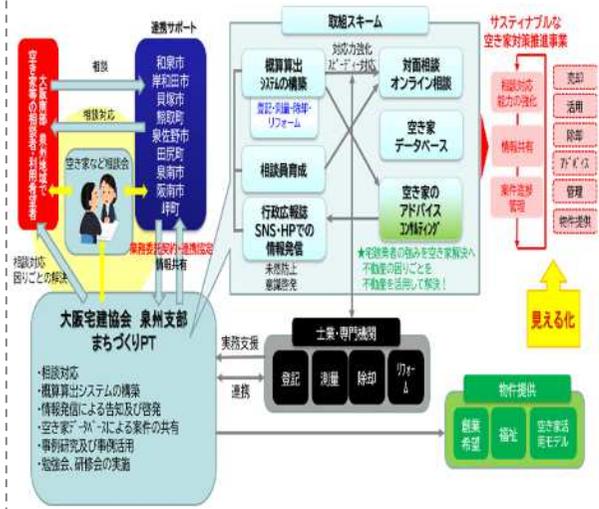
【空き家セミナー・相談会の成果】

- ・大阪府宅地建物取引業協会泉州支部「まちづくりのための自治体対応プロジェクトチーム」(まちづくりPT)は、空き家等相談業務協定を基に泉州地域の5市3町の自治体・岸和田市社会福祉協議会と連携し、メイン会場とサブ会場をオンラインで繋げ空き家セミナー＆相談会計3回8会場にて実施した。自治体広報誌による告知に加え、ホームページ・SNS・Facebook・lineによる告知をとりおこなったが、デルタ株・オミクロン株等の変異種コロナ禍の中、外出自粛もあり、定期的に行っている空き家相談会やセミナーと比べ受講者数・相談数は残念ながら少ない結果となったが、セミナー受講者数60人・相談件数11件・相談継続中8件の成果がでている。
- ・空き家の解決については、相談事例の共有・知識の向上等相談員スキルアップ研修を専門家の講師にお越し頂き2回執り行い、相談者へわかりやすく問題解決の方向性を導き出せていると考えられ、相談員のスキルアップに繋がった。又、自治体担当者・宅建業者で相互に進捗状況を共有出来る『宅建クラウド』システムを構築、概算見積費用算出システム見える化ツール『おねだんイクラちゃん』の動画(YouTube)・システムを構築し相談者へスムーズに提示できる体制が整えられ今後の解決への成果が期待できる。

【空き家問題解決の為の今後の展望】

- ・空家所有者の多くを占める高齢者への告知方法については、当団体と自治体・各団体が連携し広報誌等による全戸配布等の直接告知を継続的に行う必要がある。更に空き家を引き継ぐ相続人等の相談も増え続けている事から、引き継ぐ世代へのホームページ・SNS・Facebook・lineによる告知も強化していくべきである。
- ・空き家相談の質問については、相続問題・認知症・家族間の思いの違いや空き家の管理不全等があり、多岐にわたる売買・賃貸・利活用の提案・費用問題等、個々の事案で様々な問題解決においても、相談員のスキルアップ・事例共有による学びを継続して行う必要がある。
- ・毎月行っているまちづくりPT会議での事例共有、ワーク・グループディスカッション・ケーススタディ等の研修を継続し行って行く事も不可欠である。
- ・自治体対応型連携システム『宅建クラウド』の活用を業務提携自治体へ提供し、空家所有者へ更なる問題提起・アプローチを行うと共に使わなくなった空き家と一般購入者等のマッチングを目指す。
- ・概算見積費用算出システム・見える化ツール『おねだんイクラちゃん』を相談時やコンタクト等の様々な場面で活用し、案件の解決に取り組む。又自治体・専門家の方へも無償提供し、更に泉州地域の全自治体ホームページへの掲載を目指し、空き家所有者・空き家の相続人・空き家問題で困っている方々へ利用して頂きやすい環境を整えて行く。

【取組内容の概要】



【成果物】

