

三重県北勢地域にある朝日町・川越町は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。空き家個別相談会、リノベーション講演会を開催し住民の疑問解消に役立てることが出来た。また業界団体との空き家協定締結が行われ一躍を担うことが出来た。

■ 事業概要

事業部門	部門1 専門家と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業
事業地域	三重県三重郡朝日町・三重県三重郡川越町
背景・課題	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。
目的	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。
連携する団体・役割	公益社団法人三重県宅地建物取引業協会四日市支部。 三重県川越町安全環境課。三重県朝日町産業建設課。

受付無料 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)

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

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

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

2023年2月18日(土) リノベーション事例公開講演会。(朝日町保健福祉センターホール1)

2023年2月18日(土) ワークショップの開催。朝日町保健福祉センターホール1実施

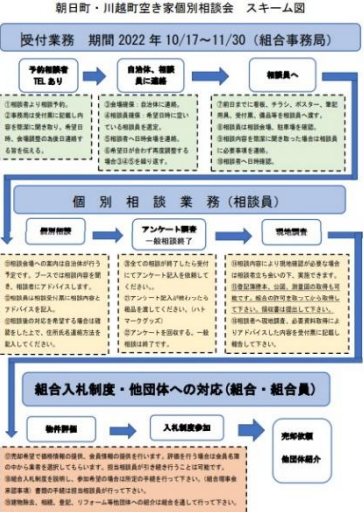
組合・宅建協会四日市支部・朝日町産業建設課・川越町安全環境課各空き家担当参加

朝日町・川越町空き家個別相談会実施マニュアル

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。

表紙	目次	連絡事項・関係者一覧	アンケート	相談受付票	相談受付票
朝日町・川越町空き家個別相談会 同時開催 実施マニュアル 日程：2022年10月17日（月）～ 2022年11月30日（水） 受付は月～金、10:00～16:00（祝日除く） 会場：川越町中央公民館2階 会議室・ 工作実習室（予定） 会場：朝日町役場内 会議室（予定）	受付方法・会場設定・相談日程・自治体調整 相談方法について 会場予定案内図 空き家相談受付票 空き家相談会 アンケート 連絡事項 関係者一覧	連絡事項 ■川越町・川越町空き家個別相談（予定） ○川越町中央公民館 庁舎裏側・工作実習室 三重県三重郡川越町一色455番地 ○朝日町役場 2F 会議室 三重県三重郡朝日町大字小川993番地 ○朝日町健康福祉センター1階（1Fホール） 三重県三重郡朝日町小川991-5 ○朝日町役場 公民館駐車場 ○朝日町 健康福祉センター駐車場 ■会場、休場、開場について 会場、休場は用度ではありません。各自治体の案内等にてお願い致します。但し、相談参加者も多く午前中に満席の場合は会場を調整致します。会場は自治体協賛がある場合は優先的にご利用下さい。 ■緊急連絡先 自治体の緊急連絡先は、下記のとおりです。 総合事務局 朝日 059-355-0440 総合社会 後援事務局 090-3510-4673 関係者一覧（予定） ■川越町 安全対策課 課長 鈴木秀夫 〒510-8500 三重県三重郡川越町一色280番地 TEL:059-204-1111 FAX:059-204-2543 ■朝日町 産業政策課 課長 堀内 大輔 〒510-8522 三重県三重郡朝日町大字小川993番地 TEL:059-21-5555 FAX:059-21-4545 ■四日市不動産事業協同組合 空き家担当 総合事務局 事務局 〒510-8522 三重県三重郡朝日町大字小川993番地 TEL:059-25-4555 FAX:059-25-4555 ■川越町 安全対策課 課長 鈴木秀夫 〒510-8500 三重県三重郡川越町一色280番地 TEL:059-204-1111 FAX:059-204-2543 ■朝日町 産業政策課 課長 堀内 大輔 〒510-8522 三重県三重郡朝日町大字小川993番地 TEL:059-21-5555 FAX:059-21-4545 ■四日市不動産事業協同組合 空き家担当 総合事務局 事務局 〒510-8522 三重県三重郡朝日町大字小川993番地 TEL:059-25-4555 FAX:059-25-4555	空き家相談会アンケート 今後の空き家相談会の参考にするため、アンケートにご協力をお願いします。各質問の事項に○、または（ ）内・空欄にご記入ください。 Q1 今回の相談会を何で知りになりましたか？ 1 新聞紙 2 ホームページ （ ） 3 チラシ 4 その他（ ） Q2 今回の相談会は参加になりましたか？ 1 参加しなかった 2 あまり参加しなかった 3 どちらともいえない Q3 相談時間はどうでしたか？ 1 良かった 2 短かった 3 どちらともいえない Q4 いままでに空き家について、どんなに相談したことはありますか？ 1 ある 2 ない Q5 「空き家（空き家対策）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、悪かった点を教えてください。 Q7 その他、感想等なんでも記入ください。	川越町 空き家相談受付票 相談者氏名 性別 年齢 住所 電話番号 相談内容 相談日時 相談場所 相談員氏名 相談結果 相談者氏名 相談日時 相談場所 相談員氏名 相談結果	朝日町 空き家相談受付票 相談者氏名 性別 年齢 住所 電話番号 相談内容 相談日時 相談場所 相談員氏名 相談結果 相談者氏名 相談日時 相談場所 相談員氏名 相談結果

スキーム図



受付・相談・会場準備方法

受付期間 10月17日（月）～11月30日です。
会場 川越町中央公民館2階 会議室・工作実習室（予定）
朝日町役場内 会議室（予定）

- 相談受付は四日市不動産事業協同組合事務局にて担当します。
- 広報、自治体回覧、チラシ、ポスターは自治体広報（記事）と町内会回覧（チラシ）にて受付開始前～配布されます。自治体施設（役場、センター）にはチラシが配布、また受付開始数日前に中日新聞にてチラシ配布予定のため、期間前や後に問い合わせがあると予想されます。自治体と会場の調整は可能です。相談員の手配が可能ならば受け付けて下さい。
- 会場準備 机、いす並び替え、案内看板等設置、チラシ、ポスター、を設置。スリッパがない会場は用意して下さい。
- 机の上に鉛筆等の筆記用具等、相談受付票、アンケート、手指消毒用アルコールを準備。他必要（住宅地図等）と思われるものは各担当で持参下さい。
- 相談員は組合が用意したストラップを付けて下さい。
- コロナ対策ではマスクの着用、手指消毒と会場の換気は十分に行なって下さい。来場者にも協力をお願いして下さい。
- 相談会場には30分前に到着し会場設定を行い、15分前には準備を終えて下さい。相談時間は概ね1時間程度です。
- 相談終了後、片付け、机、いす、案内看板等原状回復。
- 相談受付票に記載し、事務局に報告書を出す。
- 現地調査が必要な場合、適宜判断をお願いします。登記簿謄本、公図、送付図等取得される場合は必ず事務局の領収書提出をお願いします。インターネットで取得される場合はお支払いできません。

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。

朝日町・川越町空き家個別相談会チラシ配布



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、チラシ枚数や回数に対応、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。



朝日町・川越町空き家個別相談会

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た。

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。



朝日町・川越町空き家個別相談会個別報告

朝日町空き家一覧表

<10/17～11/30 朝日町空き家個別相談会 報告>

相談者・日時	相談内容	アドバイス内容	連絡	経過
1. 10/17 (月) 朝日町役場	以前は住居が空き家になっている。耐震診断済。耐震強度不足。リフォーム、賃貸は希望しない。売却希望。	売買、賃貸への道を勧めた。売却を希望して検討しており、ご主人が相談会に参加。高橋（土壌調査）の承諾がとれているため、相談してから、また連絡するとの事。		
2. 10/24 (月) 朝日町役場	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。名義は相談者の孫であるが、利用については見守り制度の同意が必要と進められない。	狭小田口約7.8m奥行34m狭小農地。8.8mの狭小土地で住宅用地としては市街性に乏しい。貸付率からトランクルームとしての利用が考えられるが、貸付率では合算貸付しか認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貸付収入が見込められると思われる。	希望する	
3. 10/17 (月) 朝日町役場	居宅木造瓦葺3階建てを可能なら売却したい。河川敷不可の敷地。4人姉妹で皆が所有権者。その一人が認知症である。	後見人の創設をした。アドバイスして進めようという相談。10/31この件についてストップしたいとの連絡があった。		
4. 12/3 (土) 朝日町役場	648年の建物が建っている土地を売却、もしくは無料で処分したい。土砂災害特別警戒区域内で建っている。	売買は出来るので組合の入札制度を使ってみてはどうかでしょうか。	希望する	入札制度を進める
5. 11/29 (火) 朝日町役場	2014年以降空き家になっている。見守り多めない為、管理が難しい。売却の方で考えている。	組合員名簿を調べる。	希望する	入札制度を進める

<10/17～11/30 川越町空き家個別相談会 報告>

相談者・日時	相談内容	アドバイス内容	連絡	経過
1. 10/21 (金) 川越町中央公民館	居宅木造瓦葺3階建てと倉庫半壊。工務と倉庫の解体で居宅だけ残し解体工事を解体したい。リノベーション、賃貸工事が出来るのか？解体がいつなのか？その土地を賃貸？	地権者さんと相談して解決すべきである。地元の地権者さんを推薦した。	希望する	
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（現在目的）売却希望。	現在、売却の話を進めている。	希望する	売却完了
3. 11/2 (水) 川越町中央公民館	古庫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 解体費用はいくらか？ ② 解体すると土地の固定資産税は上がるのか？ ③ 地権者について、長男が地権者でない場合、売却・賃貸も親戚に入れて考える。	① 坪4万～5万円位かかる。解体業者の紹介も行う。 ② 地権者を解体し土地のまま保有しているという現在の3割～4割になる。 ③ 長男の地権者承認をして頂き、売却しないのであれば、改めて売却、賃貸等の相談になる。	希望しない	



個別空き家相談会内容
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。

空き家リノベーション・リフォーム等事例公開講演会

朝日町・川越町合同開催

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
自治体広報掲載・自治体ケーブルテレビ行政広報枠にて広報を行って頂いた。

講師
(有)BOSCO代表取締役 森真人
(株)アイエムトラスト代表取締役 三谷正弘
同社 建築担当 立松忠

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。今回は新人相談員にも参加をお願いする。建築士による講演は耐震診断や単価、リフォーム費用、デザイン、建物老朽化のチェックポイント、解体等参考になる知識が豊富である。空き家を活用する上で必要なスキルである。相談者の知識向上だけでなく、相談員のスキルアップとしては必ず取得しておきたい。

空き家リノベーション事例講演会テキスト((有)BOSCO森真人資料一部抜粋)

空き家の処分・利活用のために
～空き家診断のすすめ～

築72年 木造瓦葺き 平屋建て 空き家

各所に劣化あり

土台基礎一カ所バタ基礎確認

軒高約0.20（假使基礎断面積1.0以上必要）

建築士事務所によるインスペクションのすめ 実例2

耐震診断のすめ

耐震補強工事のすめ

空き家リノベーション事例講演会テキスト
((株)アイエムトラスト資料一部抜粋)

「城内町○○マンション」リノベーション 実例の紹介

●空家から住居への変換のイメージ

●空家から住居への変換のイメージ

リノベーション・リフォーム等事例公開講演会
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、耐震工事事例、三重県の空き家状況や県下の対策を講演頂く事になっている。

公報掲載(朝日町) 公報掲載原稿(川越町)

朝日町公式ホームページリニューアルしました

なんでも掲示板

★空き家リノベーション・リフォーム等事例講習会開催★

日時:令和5年2月18日(土)午後1時～

場所:朝日町保健福祉センター ホール1

講師:㈱BOSCO 森真人氏 ㈱アイエムトラスト 三谷正弘氏

主催:四日市不動産事業協同組合 電話 059-355-0440

～ご興味のある方は是非ご参加下さい～

四日市不動産事業協同組合入札(会員公開型)

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。売却完了。)
- 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。資料準備中。
- 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。

②入札物件資料 (組合員公開用)

鈴鹿市 西庄内町

★のんびり田舎暮らし
★近くでホテルが楽しめます

一戸建て

4DK

150万円

土地: 193.59坪 建物: 37.24坪

四日市不動産事業協同組合
〒510-0072 三重県四日市市丸の内3-1-10 3F
TEL 059-355-0440 FAX 059-355-0440

一戸建て

4DK

150万円

土地: 193.59坪 建物: 37.24坪

四日市不動産事業協同組合
〒510-0072 三重県四日市市丸の内3-1-10 3F
TEL 059-355-0440 FAX 059-355-0440

組合員へ通知

情報公開承諾書

四日市不動産事業協同組合

組合員へ通知

四日市不動産事業協同組合
〒510-0072 三重県四日市市丸の内3-1-10 3F
TEL 059-355-0440 FAX 059-355-0440

物件情報公開承諾書

四日市不動産事業協同組合 様

【重要事項】
私は貴組合の一の下記不動産の売却権限を有し、所有権及び関係書類において
充分の権限を有し、以後においても放棄内容に紛争が生じないことを要約いたします。
不動産の表示
所在地
売却希望価格（競売においては最低入札価格）
金額 円
【開示する情報の内容】
私は上記不動産を売却する目的のために使用する為持分の以下の情報を貴組合の組合員に提供（公開）することを承諾いたします。
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 売却状況
④ 売却内訳
⑤ 売却後、売却価格と金額の差額
⑥ その他売却に必要と思われる情報
【その他重要事項】
以上
依頼者 氏名
氏名 印 所有権との関係

朝日町・川越町合同ワークショップ

2/18開催(朝日町保健福祉センター)

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

アンケート取り纏め報告

10/17～11/30 空き家個別相談アンケート結果

今回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。
各質問の番号に、また（ ）内、空欄にご記入ください。

Q1 今回の相談会事例で知りになりましたか？
① 新広報 7名 ② ホームページ 1名 ③ テラシ 1名
④ その他 ()

Q2 今回の相談会に参加になりましたか？
① 参加になった 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名 ③ どちらともいえない

Q4 いままでに空き家について、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 8名

Q5 「空き家法(空き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 8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。
→相談内容が明確に聞かれた。
→まだどうしたら良いかわからない事がありました。
→相談内容が明確に聞かれた。
→良かった。
→大層参考になりました。また機会があれば参加したいと思います。

Q7 その他、感想等なんでもご記入ください。
→とてもいい感じでした。聞いて良かったです。

アンケート結果

- Q1 相談会は？
町広報7名、テラシ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