

# 平成30年度の取組

資料1

## 【主催事業】

H30.5.21

第5回和歌山県空家等対策推進協議会

和歌山県における空き家空家等相談体制の整備・充実に関する協定締結

H30.7.18～H30.7.27

県内7箇所で開催員向け研修会開催

H30.10.2

第6回和歌山県空家等対策推進協議会開催

H30.10.9、H30.12.11、H30.2.12

空き家なんでも相談会

H30.11、H31.1

空き家なんでも相談会等に係る実務者連絡会議

H30.1.30、31

空き家相談員のためのレベルアップ研修

H30.2

出張空き家なんでも相談会

## 【共催事業】

H30.11.6

司法書士会主催 空き家講座

H30.11.8

弁護士会主催 空き家問題について考える

H30.5.21

## 和歌山県における空き家空家等相談体制の整備・充実に関する協定締結

以下の7者間で相互連携協定を締結

一般社団法人 和歌山県建築士会 会長 池内茂雄様  
和歌山県司法書士会 会長 寺下能明様  
公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会 会長 赤間淳巳様  
和歌山県土地家屋調査士会 会長 川口吉雄様  
一般社団法人 和歌山県不動産鑑定士協会 会長 美濃部元秀様  
一般社団法人 ミチル空間プロジェクト 理事長 南順子様  
和歌山県空家等対策推進協議会 会長 平田隆行様

主な協定内容

- 空き家に関する多様な相談に対応できる相談体制の充実
- ・各団体が専門相談員等を整備、協議会が総合相談員を養成・登録
- 県内全域において、振興局管内ごとに相談に応じる体制整備
- ・協議会による振興局単位での相談体制の公表と定期相談会の開催



## 第5回和歌山県空家等対策推進協議会

【協議会 議題】

(協議事項)

空家等相談体制の整備・充実についての進め方等について

(情報提供)

「管理代行サービス普及に向けたアンケート調査結果」

「市町村の取り組み(概要)紹介」



H30.7.18～H30.7.27

## 県内7箇所で開催員向け研修会

- 一、空き家相談マニュアルについての解説
- 二、相談シミュレーションワークショップ



和歌山会場

## H30.10.2

# 第6回和歌山県空家等対策推進協議会開催

### 【主な協議内容】

- 一、相談体制の整備充実に関することについて
  - 1)相談会申込み状況報告
  - 2)総合相談員の認定について
- 二、国交省モデル事業の取り組みについて
  - 1)事業詳細報告及び各団体間の協力体制確認
- 三、今後の取り組み方針
  - 1)協定における実務者連絡会議の設置について
  - 2)来年度協議会の体制、会則改定について

### 【情報提供】

- 1)白浜町の特定空家等に対する措置状況及び懸案事項について

### 認定された総合相談員

認定番号	氏名	所属	所属事業所名
(和歌山市、海南市、紀美野町)			
和-01	田中 昇	建築士会	田中建築設計事務所
和-02	田中 梨穂	建築士会	田中一級建築士事務所
和-03	東村 司	建築士会	TSUCASA
和-04	松本 有弘	建築士会	大和産業(株)
和-05	中西 重裕	建築士会	(株)一級建築士事務所 K&Nアーキテツク
和-06	鈴木 善仁	建築士会	(株)鈴建
和-07	鈴木 史郎	建築士会	しろう建築設計室
和-08	佐原 久登	建築士会	S・A設計室
(紀の川市、岩出市)			
那-01	森本 裕子	建築士会	(株)小川一級建築士設計事務所
那-02	服部 修児	建築士会	服部建築設計事務所
那-03	仲谷 美幸	建築士会	仲谷義和&設計工房
(橋本市、かつらぎ町、九度山町、高野町)			
伊-01	和田 佳人	司法書士会	
(有田市、湯浅町、広川町、有田川町)			
有-01	阪本 秀人	司法書士会	
(御坊市、美浜町、由良町、日高町、印南町、みなべ町、日高川町)			
日-01	楠本 博昭	司法書士会	
(田辺市、白浜町、上富田町、すさみ町)			
西-01	小田 貢	建築士会	小田建築設計事務所
(新宮市、那智勝浦町、太地町、古座川町、北山村、串本町)			
東-01	山門 隆久	司法書士会	

# H30.10.9、H30.12.11、H30.2.12 空き家なんでも相談会

**無料** 相続、売却、活用、管理の悩みを  
行政の専門家と連携して解決！

## 空き家なんでも相談会

**日程** 10月9日(火) 12月11日(火)  
2月12日(火) の合計3回

**時間** 13:30～16:00 いずれも同時刻

**場所** 和歌山ビッグ愛、県内各振興局  
県内一斉同時開催！

建築士 宅地建物取引士 不動産鑑定士 司法書士 土地家屋調査士

「相続する予定の家を今後どうしよう」「近所の空き家をどうやって管理しよう」「空き家を活用する方法はないか」など、空き家に関してお困りごとはありませんか。和歌山県では県と各市町村、各専門家が連携し無料相談会を開催します。この機会に、空き家の将来について考えてみませんか。力を合わせて解決のお手伝いをさせていただきます。

会場		申込先	
和歌山ビッグ愛	和歌山市平平2-1-2	県庁建築住宅課	TEL 073-441-3184 FAX 073-428-2038
那賀振興局	岩出市高塚209	那賀振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-61-0030 FAX 0736-61-0034
伊都振興局	橋本市市館4-5-8	伊都振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-33-4922 FAX 0736-33-4928
有田振興局	湯浅町湯浅235-1	有田振興局 建設部建築グループ	TEL 0737-64-1299 FAX 0737-64-1268
日高振興局	新浜市湯川町新浜 651	日高振興局 建設部建築グループ	TEL 0738-24-2908 FAX 0738-24-2920
西牟婁振興局	田辺市新日ヶ丘23-1	西牟婁振興局 建設部建築グループ	TEL 0739-26-7922 FAX 0739-26-4114
東牟婁振興局	新宮市新ヶ丘2-4-8	東牟婁振興局 新宮建設部建築グループ	TEL 0735-21-9624 FAX 0735-21-9643

【申込み方法】 要領を参考に ①氏名 ②連絡先 ③相談内容 ④希望日 ⑤会場 について  
電話、FAX等(持参 郵送可)で各窓口へ申込みください。当日受付も可能です。

空き家なんでも相談会相談件数

平成30年度	10月	12月	2月	地域 合計
和歌山会場	14	16	5	35
伊都会場	2	0	3	5
那賀会場	8	3	2	13
有田会場	8	9	9	26
日高会場	2	6	2	10
西牟婁会場	9	10	8	27
東牟婁会場	9	7	9	25
合計	52	51	38	141

H30.11.9、H31.1.8

## 空き家なんでも相談会等に係る実務者連絡会議

### 出席者

和歌山県建築士会	中西重裕	—
和歌山県司法書士会	寺下能明	阪本秀人
和歌山県宅地建物取引業協会	地道邦治	木村勝次
和歌山県土地家屋調査士会	川口吉雄	—
和歌山県不動産鑑定士協会	衣奈伸和	有本幸男
ミチル空間プロジェクト	南順子	松下 誠
空家等対策 推進協議会	総合相談員 (団体兼任可)	中西重裕(重複) 阪本秀人(重複)
	市町村代表	橋本市高橋 田辺市上森
		有田市泉 有田市上野山
	振興局代表	西牟婁 玉井 串本 植山
	建築住宅課	尾高 前山

### 主な協議内容

#### 【11月の主な協議内容】

- ①モデル事業の協力における実務について  
⇒出張なんでも相談会への派遣(H30.12～)
- ②相談員の育成方法・研修会について  
⇒相談システム運用、相談対応力向上
- ③相談マニュアルの更新について  
⇒12月相談会后 意見取りまとめ ⇒1月製本

#### 【1月の主な協議内容】

- ①空き家相談会等について  
⇒相談員の声  
⇒会場運営の課題
- ②相談のフォローアップについて
- ③相談員のレベルアップについて



相談のフォローアップや相談員のレベルアップ方法などについて引き続き検討の場が必要

H31.1.30,31

# 空き家相談員のためのレベルアップ研修

**和歌山県における  
空き家相談員のための  
レベルアップ研修**

※開催詳細は別紙の案内をご確認ください

空き家相談員間の連携強化とレベルアップのため、専門家講師による先駆的な取組や相談実務を学ぶと共に、インターネットを使った相談連携作業について研修を実施します。  
なお本研修会はH30国交省モデル事業を活用し、和歌山県宅地建物取引業協会及び和歌山県空家等対策推進協議会が共催して行う研修会です。

①田辺会場 2019年1月30日(水)  
②和歌山会場 2019年1月31日(木)

**レベルアップ1【講演】**  
**空き家対策のこれからと相談実務のポイントについて**

講師紹介

- ・(株)リクルートにて新築・中古住宅流通に携わったのち、住宅メーカーにて不動産資産運用・市場調査・物件管理・有効活用等の経験を積む。2011年独立を機に任意団体「つながる賃貸オーナーの会」(現団体前身)を設立。
- ・2013年NPO法人空き家コンシェルジュを設立し、奈良県内外で各市町村と連携し年間1,000件を超える空き家相談対応を実施している。本年は和歌山の空き家なんでも相談会や相談員の体制についてもアドバイスを頂くなどご協力いただいた。

有江 正太氏  
NPO法人空き家コンシェルジュ 代表理事  
和歌山県地方創生シニア人材センター 理事

**レベルアップ2【PC作業等】**  
**インターネット相談対応PC研修**

・今後は空き家相談を受けた際に、各団体の専門家や行政担当者とインターネット上で相談対応の連携を行います。  
・本研修では、各相談員間での相談処理の流れやパソコンでの入力作業等を通じて相談対応能力のレベルアップを図ります

空き家なんでも相談HP「タクセル」  
このサイト上で相談対応の連携が可能になります。開設済 <https://takuseru.com/>



和歌山会場

管内	建築士会	宅建協会	司法書士会	土地家屋調査士会	計
海草	13	11	14	2	40
那賀	8	4	4	2	18
伊都	2	1	4	2	9
有田	4	2	3	2	11
日高	3	2	4	2	11
西牟婁	4	2	5	2	13
東牟婁	5	2	4	2	13
合計	39	24	38	14	115

参加団体等	参加者
県・市町村	32
宅建士	22
司法書士	11
建築士	21
土地家屋調査士	9
不動産鑑定士	11
合計	106

研修参加者

専門相談員数



研修に参加出来なかった相談員・行政担当者へのフォロー

H30.2.9～17

## 出張空き家なんでも相談会

### 事業内容

予定日・場所	2月9日(土) スーパーセンターオークワ南紀店 2月10日(日) オークワオーシティ田辺店 2月16日(土)オークワミレニアシティ岩出店 2月17日(日) オークワロマンシティ御坊店
時間	13:00～16:00 (準備12:30頃開始、撤収16:10)
対象者	一般買い物利用客
取組内容	・チラシの配布 ・空き家相談会申込み受付 ・相談対応(相談希望者がいた場合には面談形式で対応)
参加相談員	・民間専門家 (宅建士、建築士、司法書士、鑑定士、土地家屋調査士など) 計3～4名程度 ・県担当職員

### 相談参加者

会場	I 新宮	II 田辺	III 岩出	IV 御坊
相談者 (事前予約)	4 (2)	4 (3)	4 (0)	4 (4)

### 配布チラシ

今後

定期の相談会以外の効果的な方法を模索

## H30.11.6 司法書士会主催 空き家対策講座

市区町村職員と専門相談員のための  
**空き家対策講座**  
参加費無料

空き家等に関する住民からの多様な相談や要望に対応するため、窓口となる市区町村職員や関係団体相談員のスキルアップが不可欠となります。和歌山県はもとより、近畿各府県の空き家等対策担当市区町村職員の皆様及び関係団体の空き家専門相談員の皆様のご参加をお待ちしております。

和歌山県 農土整備部 建築住宅課 建築指導室長 前山 勝彦  
近畿司法書士会連合会 空き家問題対策委員会 司法書士 平野 次郎

2018年11月9日(金) 申込期限 11月2日(金)

受付 午後2時30分  
時間 午後3時00分～午後5時00分

和歌山県勤労福祉会館プラザホープ  
和歌山市北出島一丁目5番47号  
TEL.073-425-3335  
<http://www.plaza-hope.com/>



主催 近畿司法書士会連合会 和歌山県司法書士会 後援 和歌山県

【お申し込み・お問い合わせ】

和歌山県司法書士会 〒640-8145 和歌山市岡山丁24番地  
TEL.073-422-0568 / FAX.073-422-4269

## H30.11.8 弁護士会主催 空き家問題について考える

空き家問題について考える  
～現状と対策～  
参加費無料

近年、和歌山県の人口及び世帯数は減少し、空家(空き家)が増加している。空家の数も年々増加しています。そのまま放っておくと、空き家はますます増加し、景観・防災・景観・環境の悪化を招き、地域住民の生活環境にも悪影響が及びます。空き家の適切な管理や活用が求められ、管理すべきものではありませんが、行政・民間・専門家の連携による空き家問題の対策など緊急な対策が求められるところです。この社会問題となりつつある空き家問題について知っていただきたく、このシンポジウムを開催しました。

入場無料  
予約不要

**2018.11.8 [Thu.]**  
**OPEN 17:30 START 18:00**  
和歌山県民文化会館大会議室(80人収容可能)

基調講演「空き家問題 背景と特措法の意義」  
講師 小川 宏樹氏(徳島大学教授・一級建築士)

パネルディスカッション「空き家問題の現状と対策」  
パネラー 小川 宏樹氏(徳島大学教授・一級建築士)  
高橋 一輝氏(橋本市建設特建課住宅課)  
松下 誠氏(一般社団法人ミナミ空間プロジェクト理事)  
森田 拓哉氏(弁護士・和歌山弁護士会)  
コーディネーター  
北野 栄作氏(和歌山弁護士会空き家対策・環境保全委員会委員長)

主催・お問い合わせ  
和歌山弁護士会 〒640-8144 和歌山市四番丁5番地  
TEL.073-422-4580 FAX.073-436-5322 後援 和歌山県

今後

各団体ごとに取り組まれている研修の機会を、県協議会でも活用させていただきたい。

和歌山県空家等対策推進協議会会則の改正について（案）

協議会と関係団体の皆様との相談体制の整備・充実に関する協定の締結に伴い、協議会会則を下記のとおり見直します。

参考 別添 会則の改正案（見え消し）

1. 「特定空家等の判断基準の策定」⇒「特定空家等の判断基準の策定（改定）」に  
H29.2特定空家等の判断基準を策定済みであるが、今後、見直し等が想定される  
ため
2. 協議会の取組事項に相談体制の整備・充実を追加（第3条）  
定期相談会を協議会が開催しているため
3. 関係団体の皆様との協定締結に伴うオブザーバーの位置づけの変更
  - 1) オブザーバーを協議会の構成員から除外（第4条）したうえで、別途、オブザーバーの定義等を設ける。（第8条関係）
4. 改正予定日は、協議会における議決日

## 和歌山県空家等対策推進協議会会則（改正案）

（名称）

第1条 本会は、和歌山県空家等対策推進協議会（以下「協議会」という。）という。

（目的）

第2条 この協議会は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、県による市町村への技術的助言、専門知識の共有等を通じ、市町村の空家等対策を促進していくことを目的とする。

（活動）

第3条 協議会は、前条の目的を達成するため、次の各号に掲げる活動を実施する。

（1）再利用が見込めない空家等の除却、適切な管理が行われていない空家等の修繕等の促進に関すること

ア 特定空家等の判断基準の策定（改定）

イ 跡地の活用促進の検討

（2）空家等に関する課題及び情報の共有に関すること

（3）空家等に関する相談体制の整備・充実に関すること

（34）その他協議会の目的を達成するために必要と認められること

- 2 会員は、前項の活動を行うにあたり、協議会に協議又は意見交換事項を提案できる。
- 3 会員は、協議事項については、全会一致で合意した内容を遵守し、各会員が空家等対策を実施する。意見交換した事項については、協議会の意見及び提言を尊重のうえ各会員が判断し、空家等対策を実施するものとする。

（構成）

第4条 協議会は、別表1に掲げる会員（委員、行政）及びオブザーバーで構成する。

- 2 必要に応じて、前項に掲げる以外の者を協議会に加えることができる。
- 3 委員の任期は、3年以内とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。

（役員）

第5条 協議会には、会長1名を置く。

- 2 会長は、委員の互選により選任する。
- 3 会長に事故等があり職務を遂行できないときは、あらかじめ会長の指名する者が職務を代行する。

（協議会の招集等）

第6条 会長は、協議会を招集し、会議の議長を務める。

- 2 協議会は、原則年2回開催するほか会長が必要と認めた場合又は会員の3分の1以

上の請求があった場合には、その都度臨時協議会を開催する。

- 3 会員は、会議に代理人を出席させることができる。
- 4 会議は、必要に応じて書面による開催とすることができる。

(専門部会)

**第7条** 会長は、特定の事項を調査、検討させるために、必要に応じて専門部会を設置することができる。

- 2 専門部会は、会長が指名する者をもって構成し、部会長は会長が指名する。
- 3 部会長は、必要に応じて専門部会を招集し、その議長となる。

(オブザーバー)

**第8条** 協議会は、活動について意見を求めるため、別表2に掲げるオブザーバーを置く。

- 2 オブザーバーは、協議会の求めにより、会議に出席することができる。

(事務局)

**第8-9条** 事務局は和歌山県県土整備部都市住宅局建築住宅課に置く。

(雑則)

**第9-10条** この会則に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項は会長が別に定める。

**附 則**

この会則は、平成31年 月 日から施行する。

**附 則**

この会則は、平成28年12月27日から施行する。

別表1 (第4条関係)

委員	氏名
学識経験者（法律関係）	角松 生史
学識経験者（建築関係）	平田 隆行
弁護士	藤田 隼輝
「建築構造」の専門家	柳川 廣美
空き家相談に関する有識者	南 順子

行政・オブザーバー	備考
県	建築住宅課長、都市政策課長
市町村	担当部課長
<del>（一社）和歌山県不動産鑑定士協会</del>	
<del>（公社）和歌山県宅地建物取引業協会</del>	
和歌山県司法書士会	
和歌山県土地家屋調査士会	
和歌山地方法務局	

別表 2 (第8条関係)

オブザーバー	備考
和歌山県行政書士会	
一般社団法人和歌山県建築士会	
和歌山県司法書士会	
公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会	
和歌山県土地家屋調査士会	
一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会	
和歌山弁護士会	
一般社団法人ミチル空間プロジェクト	

## 「和歌山県における空家等相談体制の整備・充実に関する協定」の締結について（案）

平成 30 年 5 月 21 日に締結した標記について、平成 31 年 3 月末で失効することから、新たに協定を締結することとします。

（参考）現協定の抜粋

第 9 条 この協定の有効期間は、平成 30 年 5 月 21 日から平成 31 年 3 月末日までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

参考 別添 改正協定書案（見え消し）

○ 主な、改正点は以下。

1. 協定締結団体が 2 団体増えて、9 団体（協議会含む）による相互連携協定とする。

1) H31.3 末までの構成団体（7 団体）

一般社団法人和歌山県建築士会

和歌山県司法書士会

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会

和歌山県土地家屋調査士会

一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会

一般社団法人ミチル空間プロジェクト

和歌山県空家等対策推進協議会

2) 新協定に加わる団体（案）

和歌山県行政書士会

和歌山弁護士会、

2. 協定の有効期間

平成 31（2019）年 4 月 1 日～ 自動更新

新たな加盟団体の体制整備について（案）（協定第 4 条関係）

1. 相談体制の整備並びに役割分担の調整

2019 年 7 月末

- ・一定の地域毎に相談員整備若しくは相談窓口の設置等
- ・総合相談員の推薦（任意）
- ・協議会が実施する相談会への協力

## 和歌山県における空家等相談体制の整備・充実に関する協定書（案）

和歌山県行政書士会、一般社団法人和歌山県建築士会、和歌山県司法書士会、公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会、和歌山県土地家屋調査士会、一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会、和歌山弁護士会、一般社団法人ミチル空間プロジェクト及び和歌山県空家等対策推進協議会は、和歌山県内における空家等に関する相談体制を整備・充実させるため、次のとおり協定を締結する。

### （目的）

第1条 この協定は、県民生活の安全・安心を確保するとともに地域の活性化を図るため、構成団体が相互に連携・協力し、空家等に関する相談体制の整備・充実を図り、所有者等からの相談に対応することにより、空家等の発生未然防止、適正管理、除却及び流通・活用等の対策を推進することを目的とする。

### （定義）

第2条 この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- （1） 空家等 建築物又はこれに付属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態(常態となるおそれを含む。)であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
- （2） 所有者等 空家等の所有者又は管理者若しくはその関係者をいう。
- （3） 構成団体 本協定を締結するそれぞれの者をいう。

### （取組事項）

第3条 構成団体は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について相互に協力し取り組むものとする。

- （1） 空家等に関する相談体制の整備・充実に関すること。
- （2） 所有者等からの相談に対する助言に関すること。
- （3） 空家等の対策に必要な情報の共有及び発信に関すること。
- （4） 空家等の対策に必要な事業の提案及び実施に関すること。
- （5） 前各号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること。

### （相談体制）

第4条 構成団体は当該構成団体に属する者の内から、その専門分野に関し、所有者等からの相談に応じる者（以下、「専門相談員」という。）を一定の地域毎に定めて公表するものとする。

2 前項の公表が困難な構成団体は、その専門分野に関し、所有者等からの相談に応じる窓口を設置し公表するものとする。

3 和歌山県空家等対策推進協議会（以下、「協議会」という。）は、第1項に規定する専門相談員で一定の条件を満たす者若しくは前項に規定する相談窓口を設置する構成団体が会員の内から推薦する者を空家等に関して総合的な相談に対応する者（以下、「総合相談員」という。）として登録し公表するものとする。

- 4 協議会は、相談体制の整備・充実に関し、必要となるマニュアルの整備、第1項に規定する専門相談員、第2項に規定する相談窓口及び前項に規定する総合相談員（以下「相談員等」という。）に対する研修会及び所有者等に対する相談会の実施・運営を行うものとする。
- 5 協議会以外の構成団体は、前項に掲げる事項について協力するものとする。
- 6 構成団体は、前各項に掲げる取組事項についてホームページ、チラシ、SNS等による啓発に努めるものとする。

（個人情報等の保護）

第5条 構成団体及び相談員等は、所有者等の個人情報及び相談内容（以下、「個人情報等」という。）について、本人の同意を得て、他の構成団体及び相談員等に情報を提供するものとする。

（苦情の解決）

第6条 構成団体は、所有者等から相談員等の相談業務に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、相談員等に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

（他の協定との関係）

第7条 この協定は、構成団体が空家等対策に関して既に締結している協定及び今後、個別に締結する協定を妨げるものではない。

（経費の負担）

第8条 構成団体は、この協定の履行に関して必要となる当該構成団体に属する相談員等の派遣等に要する経費をそれぞれの構成団体が原則、負担するものとする。

（協定の有効期間）

第9条 この協定の有効期間は、~~平成30年5月21日から平成31年年3月末日までとし、有効期間の満了日までに変更に関する協議を行うものとする締結の日から1年間とする。~~ただし、有効期間満了の3ヶ月前までに、構成団体のいずれからも改定、廃止若しくは脱退の意思表示がないときには、更に1年間有効期間を延長できるものとし、それ以降も同様とする。

（協議）

第10条 この協定に定めのない事項については、構成団体が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書7通を作成し、構成団体がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

~~平成30年5月21日~~平成31年4月1日

和歌山市九番丁 1

和歌山県行政書士会  
会長

和歌山市卜半町 38

一般社団法人 和歌山県建築士会  
会長

和歌山市岡山丁 24

和歌山県司法書士会  
会長

和歌山市太田 143-3

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会  
会長

和歌山市四番丁 7

和歌山県土地家屋調査士会  
会長

和歌山市七番丁 17

一般社団法人 和歌山県不動産鑑定士協会  
会長

和歌山市四番丁 5

和歌山弁護士会  
会長

和歌山市十二番丁 9

一般社団法人 ミチル空間プロジェクト  
理事長

和歌山市小松原通 1-1

和歌山県空家等対策推進協議会  
会長

平成 31 年度の空き家等に係る相談会の開催について（案）

○空き家なんでも相談会（継続）

主催 協議会

協力 総合相談員、専門相談員

開催日 偶数月の第 2 火曜日、ただし祝日の場合はその翌日

2019 年 4 月 9 日（火）

2019 年 6 月 11 日（火）

2019 年 8 月 13 日（火）

2019 年 10 月 8 日（火）

2019 年 12 月 10 日（火）

2020 年 2 月 12 日（水）

○出張空き家なんでも相談会（新規）

主催 協議会

協力 必要に応じて地域の相談員にお願いする場合がある。

開催日 随時

目的

空き家対策の促進に関し、地域での気運の醸成を図り、もって地域での  
具体の対策を促進

手法

市町村等からの要請に基づき、県が主体となり地域の集会所等で開催

# 2019空き家なんでも相談会

相続、売却、活用、管理、悩み (2019年度)  
無料 行政・専門家 連携して解決!

## 空き家なんでも相談会

**日程** 4/9(火) 6/11(火) 8/13(火)  
10/8(火) 12/10(火) 2/12(水)

**時間** 13:30～16:00 いずれも同時刻

**場所** 県立図書館、県内各振興局  
県内一斉同時開催!

建築士 宅地建物取引士 不動産鑑定士 司法書士 土地家屋調査士

「相続する予定の家を今後どうしよう」「遠方の空き家をどうやって管理しよう」「空き家を活用する方法はないか」など、空き家に関してお困りことはありませんか。和歌山県では県と各市町村、各専門家が連携し無料相談会を開催します。この機会に、空き家の将来について考えてみませんか。力を合わせて解決のお手伝いをさせていただきます。

会場		申込先	
県立図書館	和歌山市西高松 1-7-38	県庁建築住宅課	TEL 073-441-3184 FAX 073-428-2038
那賀振興局	岩出市高塚209	那賀振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-61-0030 FAX 0736-61-0034
伊都振興局	橋本市市岡4-3-8	伊都振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-33-4922 FAX 0736-33-4928
有田振興局	溝滝町溝滝2353-1	有田振興局 建設部建築グループ	TEL 0737-64-1299 FAX 0737-64-1268
日高振興局	御坊市溝川町財部 551	日高振興局 建設部建築グループ	TEL 0738-24-2908 FAX 0738-24-2920
西牟婁振興局	田辺市新日ヶ丘23-1	西牟婁振興局 建設部建築グループ	TEL 0739-26-7922 FAX 0739-26-4114
東牟婁振興局	新宮市緑ヶ丘2-4-8	東牟婁振興局 新宮建設部建築グループ	TEL 0735-21-9624 FAX 0735-21-9643

【申込み方法】 裏面を参考に ①氏名 ②連絡先 ③相談内容 ④希望日 ⑤会場 について 電話、FAX等(持参・郵送可)で各窓口へ申込みください。当日受付も可能です。

主催 和歌山県空家対策推進協議会(和歌山県 建設部住宅課)

### 【相談会の周知方法】

- ・各市町村HPへの掲載(PDF含む)
- ・回覧版による自治会への周知
- ・実態調査により把握した空き家所有者等へチラシの送付
- ・特定空家等所有者や管理者へ助言・指導等の際にチラシを渡すなど参加呼びかけ
- ・税務部局と連携し、県外への固定資産税納付の通知にチラシを同封
- ・市町村の行うブログやSNSへの掲載



2019年度特に取組を強化したい  
周知方法

### 【空き家予防対策として】

- ・福祉関係部局と連携し福祉施設入所者及び事業所へ配布や掲示依頼
- ・市町村社会福祉協議会へのチラシ配布と掲示依頼

### 【注意点】

- ・和歌山会場が変更します。
- ・県民の友(4月号)にて、4月、6月開催分を掲載
- ・8月和歌山会場が未定

# 2019空き家なんでも相談会

- ・ 県外在住者への啓発強化月間とする取組

August 8 2019						
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11 <small>山の日</small>	12 <small>振替休日</small>	13	14	15	16	17

帰省が増える  
お盆を  
最大限活用

## 【県外在住者への積極的な啓発】

- ・ 固定資産税通知書へのチラシ同封
- ・ 実態調査での県外所有者へ案内
- ・ 県内所有者に対しても広報誌などで、「帰省する子どもと一緒に」などのアピール



空き家なんでも相談～和歌山の専門家と行政が連携してお手伝い～

**TAKUSERU** タクセル

相談受付

なんでも相談会

新着情報



ログイン



## 空き家なんでも相談

和歌山の専門家と行政が連携してお手伝い



和歌山県PRキャラクター  
きいちゃん

(協定構成団体)

和歌山県空家等対策推進協議会(和歌山県・県内市町村・学識者で組織)／(一社)和歌山県建築士会／和歌山県司法書士会  
(公社)和歌山県宅地建物取引業協会／和歌山県土地家屋調査士会／(二社)和歌山県不動産鑑定士協会／(一社)ミチル空間プロジェクト



相談受付



なんでも相談会  
スケジュール



新着情報一覧



# 相談仮受付画面

TAKUSERU

## インターネット空き家相談 仮受付

この度はインターネット空き家相談申込をいただきまして誠にありがとうございます。以下の認証リンクをクリックして本申込みを完了させてください。

メールアドレスを認証

もしこのメールに覚えが無い場合は破棄してください。

もしメールアドレスを認証ボタンに問題があれば、以下のURLをコピーしてブラウザに入力してください <http://takuseru.xsrv.jp/email/verify/1548911085?token=07af92daccb227970c4ceba97d5a1d527885ee40b7e1efffd2ee3fdcd106d2e1&signature=0e1d626eff9708b103a1fe4c75457548098de5ba2cb06269274320b4ba6c7504>

Thanks,  
TAKUSERU

# 相談受付完了画面

TAKUSERU

## インターネット空き家相談 受付完了

KOJIMA SHUNSUKEさん

以下のとおり相談を受け付けました

相談受付日 2019-02-01 16:12:25

相談番号

000199901

パスワード

3402

相談内容により対応まで日数を要する場合があります。

相談の進捗状況は以下のログインボタンから確認できます。

ログイン

もしログインボタンに問題があれば、以下のURLをコピーしてブラウザに入力してください

<http://takuseru.xsrv.jp/login>

TAKUSERU

# 相談員のログイン



空き家なんでも相談～和歌山の専門家と行政が連携してお手伝い～

**TAKUSERU** タクセル

相談受付

なんでも相談会

新着情報



ログイン



## 空き家なんでも相談

和歌山の専門家と行政が連携してお手伝い

(協定構成団体)

和歌山県空家等対策推進協議会(和歌山県・県内市町村・字識者で組織)／(一社)和歌山県建築士会／和歌山県司法書士会  
(公社)和歌山県宅地建物取引業協会／和歌山県土地家屋調査士会／(二社)和歌山県不動産鑑定士協会／(一社)ミチル空間プロジェクト



和歌山県PRキャラクター  
ぎいちゃん



相談受付



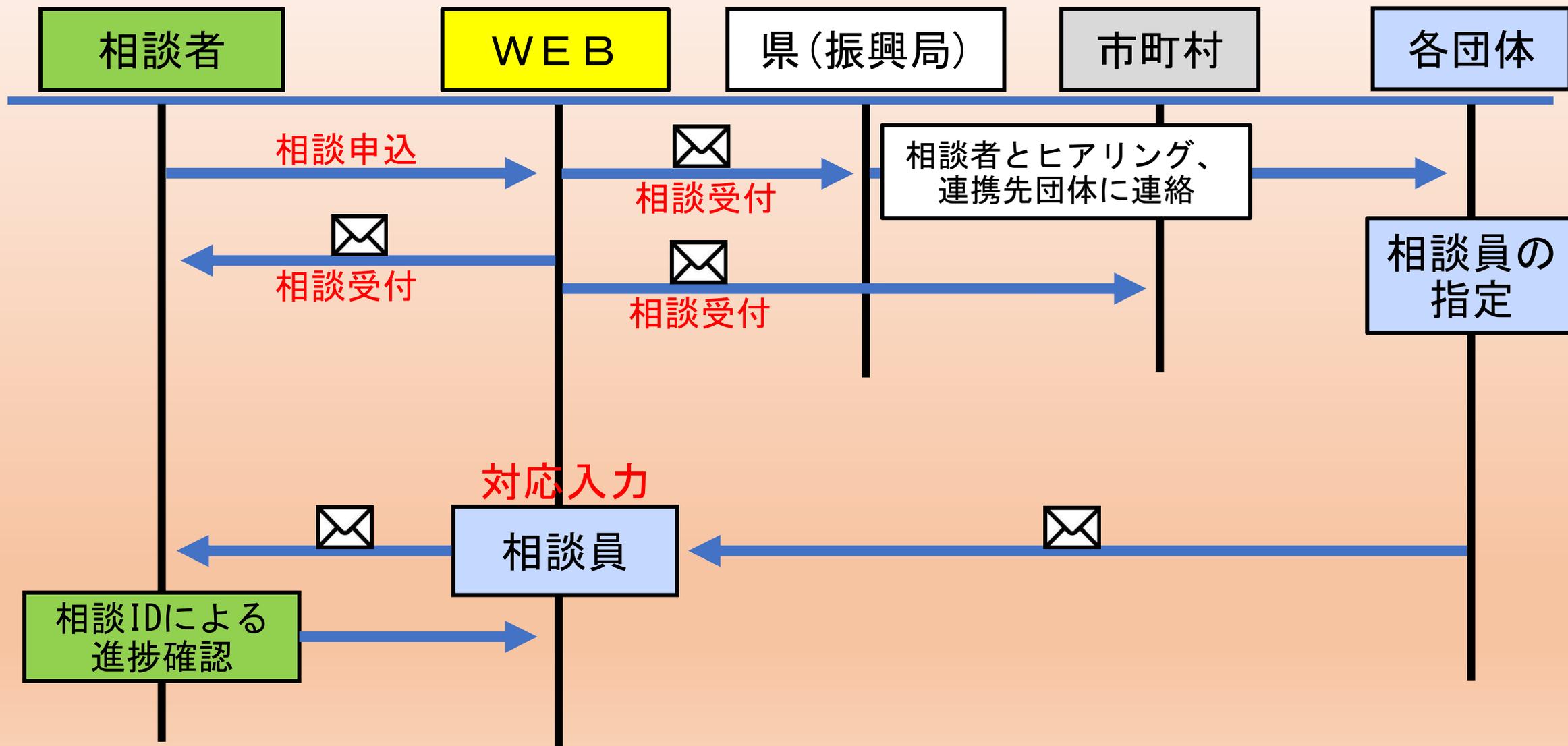
なんでも相談会  
スケジュール



新着情報一覧



# WEB(タクセル)空き家相談対応



# ・相談案件の課題と対応案

建築住宅課 尾高

# 空き家相談案件における課題

# 空き家相談案件における課題

- 課題①

責任を逃れる方法を教えて欲しい所有者

「相続放棄の方法を教えてください」

- ・協議会が開催する相談会では、空き家問題の解決を目的としている。「責任を逃れようとする意識」を、「対策を行う意識」に変えていく必要がある。

- ・ただし心情的には責任を求めることが難しい場合がある。

例) 家族関係が実質的にない親族からの相続を受けた相談

# 空き家相談案件における課題

## ・ 課題②

### 資力のない所有者

- ・空き家問題の解決は手続き費用や管理費用など一定の費用が必要となる場合が多いが、売却益だけを期待した費用の捻出は、売却が成立しない限り対策を行えていない実情
- ・手続き費用については、相手の状況に合わせ、費用のかからない方法を教える必要もある。
- ・解体費のほうが明らかに高くつく場合、本人の意思だけではどうにもならない相談も出ている

# 空き家相談案件における課題

## • 課題③

### 意思決定を行わない(行えない)所有者

- ・一度は相談してみたものの、対策の実行に躊躇し、後回しにしてしまう優柔不断なケース。
- ・優柔不断の原因はさまざまで、その原因や不安な部分を払拭できるかが対応の難しさ。
- ・所有者が決めないことには、協力ができないが、協力する事を強調するとトラブルになる可能性がある。

# 空き家相談案件における課題

## • 課題④

### 行政任せにする意識

- ・空家法等では所有者等の責任である、との説明は理解してもらえず、行政が何もしないのが悪いと結論づけられる。
- ・行政のできることには限界があるが、自分にできない、もしくはしたくないことは行政でやるべきだとの論調。行政もできる限り協力したいが限界がある。
- ・近隣の関係者ができることを説明してあげることで納得する近隣の方もいた。行政も動くが、本人も動くことの意識啓発が必要。本人ができる対応方法のアドバイスも有効か

# 空き家相談案件における課題

- 課題⑤

## 流通依頼開始後も、使い手が見つからない

- ・比較的流通条件が整っていても、流通の取組開始後長時間使い手が見つからず、対策が完了しない。
- ・マッチングの機会は十分か、どのタイミングで設定価格を更新するか技術的にも難しい部分、相談員によっても対応方法が異なる。
- ・そもそも流通開始物件は、協議会としては相談対応完了との考え方も。

# 空き家相談案件における課題

- 課題⑥

## 相談対応における労力(費用)

- ・専門相談員のボランティアによる労力は無限ではない。継続して取り組むには効率的かつ効果的に処理できる仕組みが必要
- ・現地調査の労力や資料作成の労力において、相談者の負担は極力減らすべきではあるが、仮に所有者から資料として提供される内容があれば、対応の労力を省エネ化できる
- ・所有者へ自身で資料等を用意するための具体的なアドバイスを行うことも重要なのでは

# 相談案件の対応

# 相談案件の対応課題

現状：解決に至っていない案件が多い。

課題：早期解決のための効果的な役割分担がされていないのでは！？



取組例：相談フォローアップの選別(トリアージ)

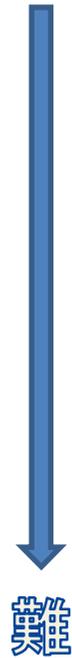
- ① 専門家(民間)のみで解決できる案件
- ② 専門家と行政が連携すれば解決できる案件
- ③ 民間での対応は困難。行政が解決しなければいけない案件

例：空き家の経済性難易度レベル分け



不動産価値⇒ 所有者側の課題↓	不動産価値が プラス	不動産価値が ±0 売却費－除却費＝0	不動産価値が マイナス 売却費－除却費＝損失
所有者に 資力有り	I 民間で容易に解決 ◎	II 民間で解決可 ○	III 民間で解決難しい △ 一定の行政指導が必要な場合も
所有者に 資力無し	IV 民間で解決可能 ○	V 民間で解決が難しい△ 不動産価値を見いだす マッチングが必要	VI 民間で解決が難しい× 市町村の代執行は最終 手段（放棄されるかも）
所有者が不明 もしくは放棄済み	VII 民間で解決が難しい× 市町村で財産管理人が利用 可 ○	VIII 民間で解決難しい× マッチングができれば財産管 理人を利用可△ (田辺市事例)	IX 民間での解決至難×× 市町村の略式代執行で対策 できるが費用負担が課題▽

相談会における案件



空き家の課題レベルが整理されないと民間と行政の役割分担が不明確のままとなる  
相談課程のなかで、早めの整理必要。**行政の指導状況(危険度)により対応が異なる場合あり**  
案) I・II・IVは民間主導、III・Vは民間と行政で協力、VI～IXは行政主導

# 具体的な技術課題 (体制づくり)

- 案件の早期解決に向けた**プロセスづくり**
- 案件や分野ごとの**チーム編成**
- 総合相談員の活躍
- 専門相談員の**スキルアップ**と**得意分野活用**
- 買い取り先の紹介方法 など



相談における効果的な検討・提案

対策能力を高める研修制度

# 経済的な課題

- 手間と費用をかけたくない所有者
- 一定の費用を捻出しなければ維持できない体制

現在



溝(費用と労力)の大きさが、  
空き家解決を遠ざける原因だとすれば、、、

理想



効果的な解決にはお互いの協力が必要

# 国交省モデル事業の活用

スケジュール  
(2018年参考)

5月下旬 応募開始  
6月下旬 応募締め  
8月上旬 交付決定  
10月 中間報告  
2月末 完了報告

## 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

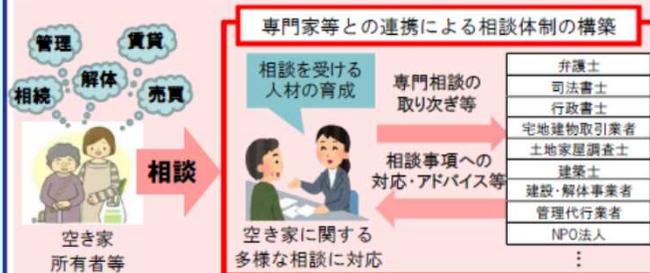
平成30年度予算:3億円(皆増)

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

### 事業内容

#### 1. 人材育成と相談体制の整備 (個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



#### 2. モデル的取組への支援 (共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

#### <取組例>

- 「発生抑制」
  - ・相続登記の徹底を促す取組
  - ・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」
  - ・財産管理制度の活用
  - ・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」
  - ・地域において空き家を活用する取組
  - ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

### 事業要件

- ・地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

### 事業主体

市区町村、民間事業者等

### 補助率

定額補助

### 事業期間

平成30年度～平成32年度

# 国交省モデル事業を活用し対応の取組を促進

## A【所有者等へのアプローチ】

- ① 空き家所有者等への効果的な啓発  
対策する意欲向上、対策の意思決定
- ② 所有者等と協力し効率的に空き家相談を進める方法  
自分でできる関係書類の調査や、建物調査
- ③ 所有者等が空き家を適正に管理する方法の啓発

## B【相談体制の充実】

- ④ 相談員等への研修
- ⑤ 効率的な現地調査方法の確立
- ⑥ 流通不能物件の終末処理方法

## C【近隣関係者への対応】

- ⑦ 近隣関係者が自分で対応出来るノウハウの伝授

# 提案例

提案例	
①	【所有者へのアプローチ】 動画作成 (YouTube)
② A	
③	
④	【相談体制の充実】 調査方法の確立など
⑤ B	
⑥	
⑦ C	【近隣関係者への対応】 マニュアル化と啓発セミナー

## 【A】 YouTubeで所有者啓発

- 自分でできる空き家の適正管理方法
  - 自分でできる建物のチェック方法
  - 管理不全空き家の末路
  - 士業ごとの空き家対策紹介など
- 視覚に訴えることで自主的な空き家対策を促進し所有者の費用等の負担軽減を目的とする

## 【B】 調査方法の確立等

- 経済的かつ効果的な現地調査方法を確立（ミニインスペクション）
  - 提案書作成
  - 終末受け皿整備
- 相談員の技術力向上につなげながら、解決と業務に繋がる方策を確立していく

## 【C】 近隣関係者に対して、自ら対策するノウハウを伝授

- 自分でできる隣地所有者の調べ方
  - 地域で取り組む適正管理指導
- 自治会や隣地住民に対して所有者調査などの自主的な取組をサポートする

# 空家対策における相続財産管理人制度の活用例



田辺市 建築課

# ◆相続財産管理人制度

## どのようなときに制度利用するか？

誰も相続人がいないとき

残った相続人全員が相続放棄しているとき

## 申立のできる人は？

利害関係人

※市町村が空家対策の理由のみだと認定もらえるか？

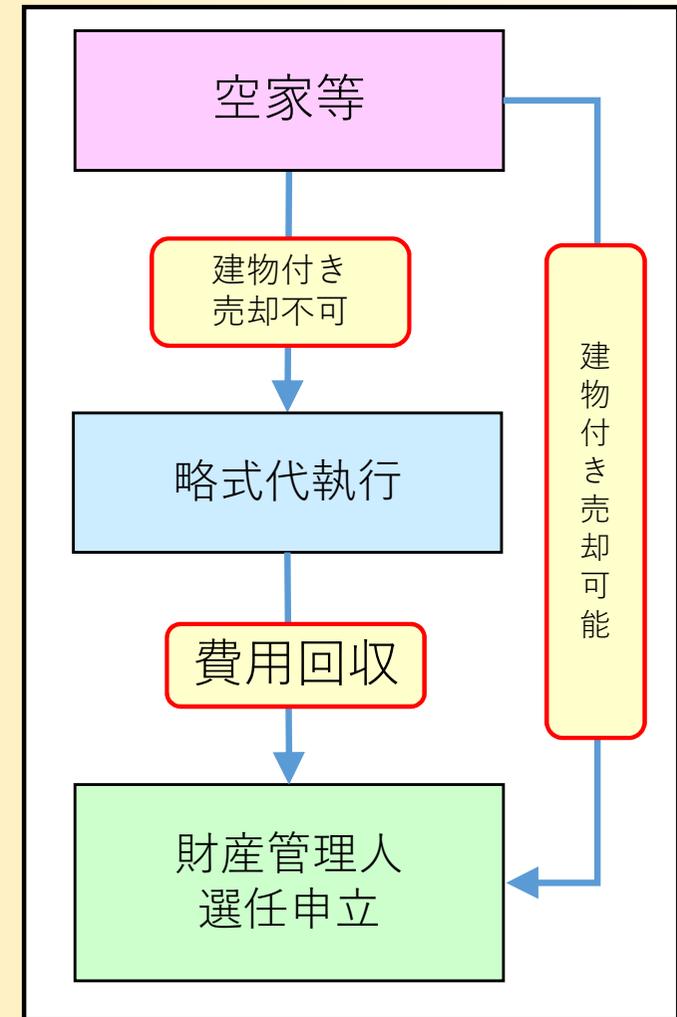
⇒所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法により地方公共団体に選任申立権が付与

## 空家対策としてどのタイミングで？

略式代執行後に解体費等の債権を回収するとき

建物付きで売却できるとき

※空家跡地が売却できる立地にあるか大きなポイント



# ◆田辺市でのケース

田辺市芳養地内

土地 宅地76.4坪  
公衆用道路4.2坪  
建物 S23年築  
木造平屋建(一部二階建)  
41.3坪



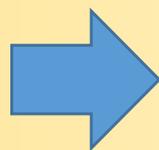
- H21.2月 所有者物件購入し二拠点居住のように利用
- H26.2月 所有者死亡
- H28.9月 台風による瓦落下により町内会から申出
- H28.10月 隣地所有者から申出あるも対応時間をいただく
- H30.2月 再度隣地所有者から催促⇒購入打診  
解体見積＋隣接3者に対し購入意向確認
- H30.3.20 相続財産管理人選任申立

## ◆田辺市でのケース

- H30.3.20 相続財産管理人選任申立
- H30.3.26 官報掲載料支払い
- H30.4.10 審判(相続財産管理人の選任)
- H30.8月 債権調査(税務課対応)
- H30.12.10 財産管理人と隣地所有者 土地売買契約締結
- H31.1.21 新所有者による解体開始(2/9完了)
- H31.2月 建物滅失登記 新所有者は畑として活用

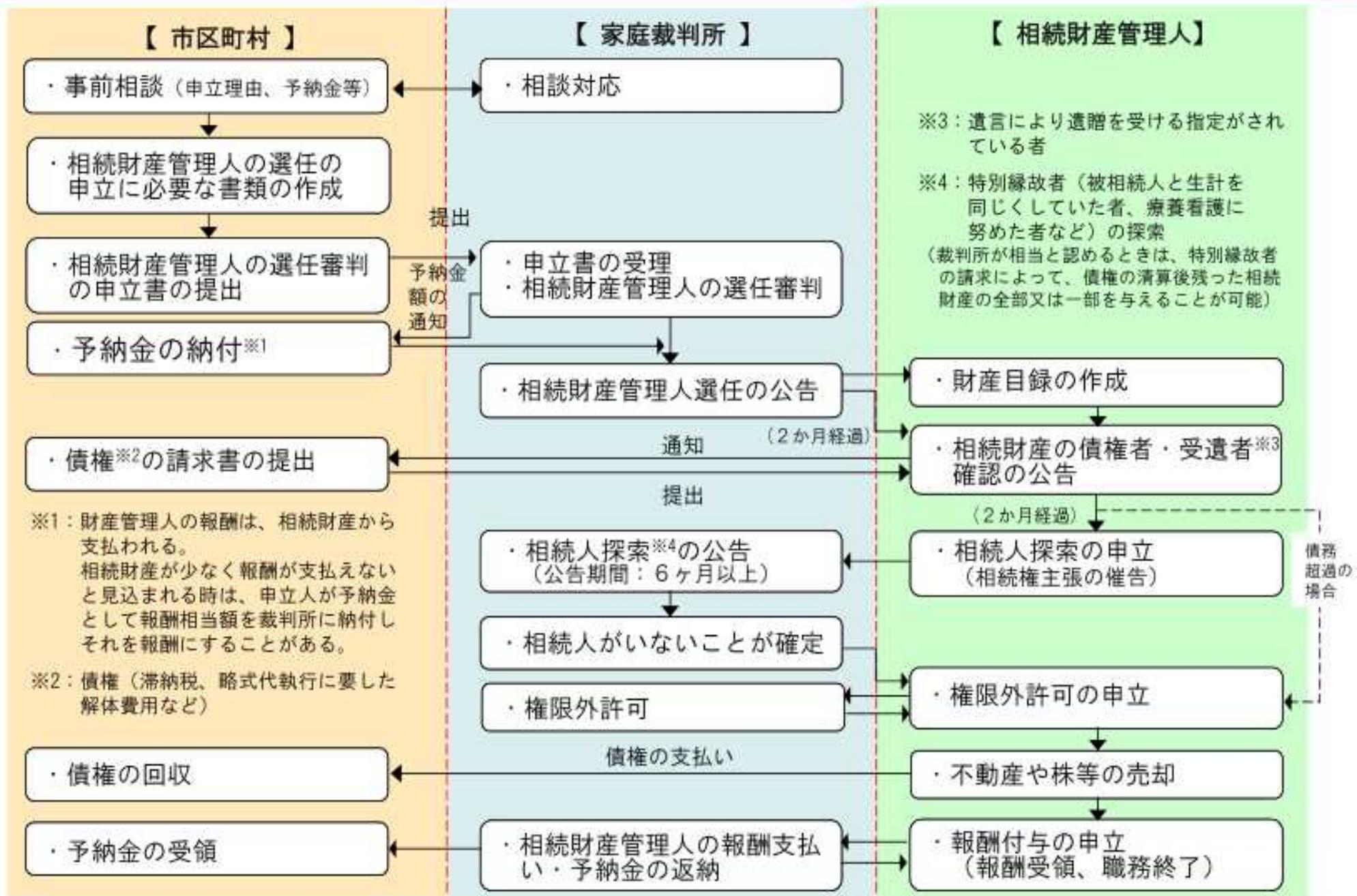


解体前



解体後

# 相続財産管理人選任及び選任後の手続き(例)



# ◆申立に向けて検討すべきこと

## ①売却見込み

- ・売却可能性が低ければ費用回収できず管理費が加算
- ・隣地所有者への購入意思確認

## ②予納金の予算化

- ・予算計上時期により数か月のブランク
- ・費用回収見込み等を含めた説明をできるか
- ・予納金返納がある年度が早くても次年度以降

## ③税務部局との連携

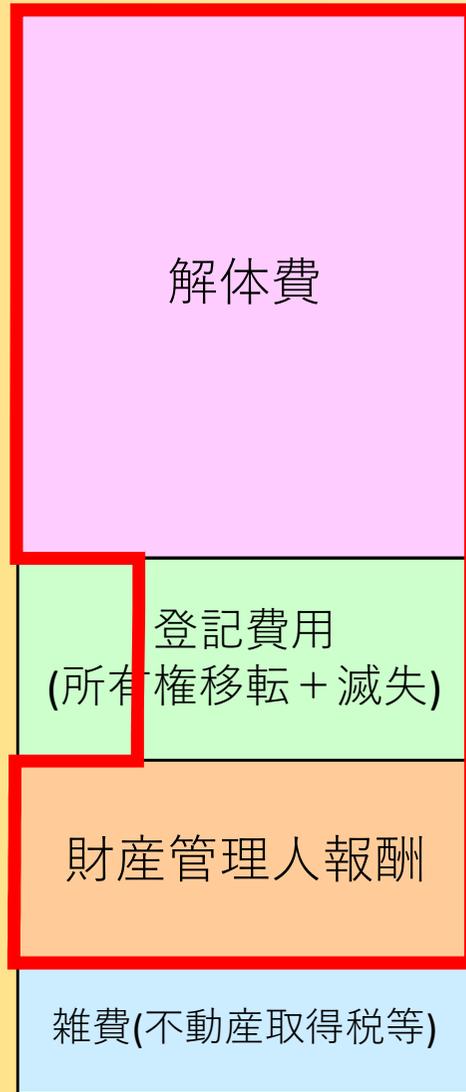
- ・空家物件以外の遺産の調査

# ◆ 売買価格

## 基本型



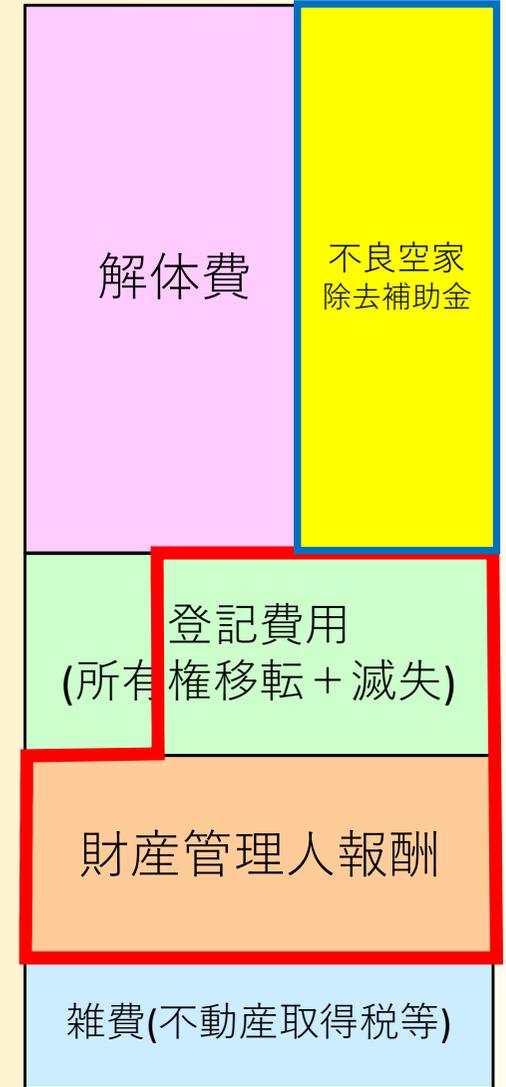
## 更地売却型



## 建物付売却型



## 田辺市ケース



売買契約金額

# ◆裁判所への事前相談

被相続人が最後に住民票をおいていた管轄の家庭裁判所と相談

## ①添付書類の確認

- ・ ある程度の添付書類が揃っていないと受理してくれません
- ・ 追加資料の提出も求められます

## ②官報広告料(3,775円)の支払い方法

## ③予納切手の内訳確認

## ④予納金の相談

# ◆選任申立に必要な書類等

①相続財産管理人選任申立書

②利害関係人であることの証明

- ・空家法の助言・指導文(未発送)
- ・納税証明書(未納があることの証明のため)

③相続関係図

- ・被相続人の住民票除票
- ・被相続人の出生から死亡までのすべての戸籍
- ・すべての相続人の現在まで(死亡まで)の戸籍
- ・相続放棄照会書の写し

④遺産目録

- ・土地建物の登記簿
- ・固定資産課税登録事項証明書(未登記物件の証明のため)

# ◆選任申立に必要な書類等

## ⑤その他

- ・収入印紙800円
- ・予納郵便切手2,240円分

※裁判所によって内訳が違います

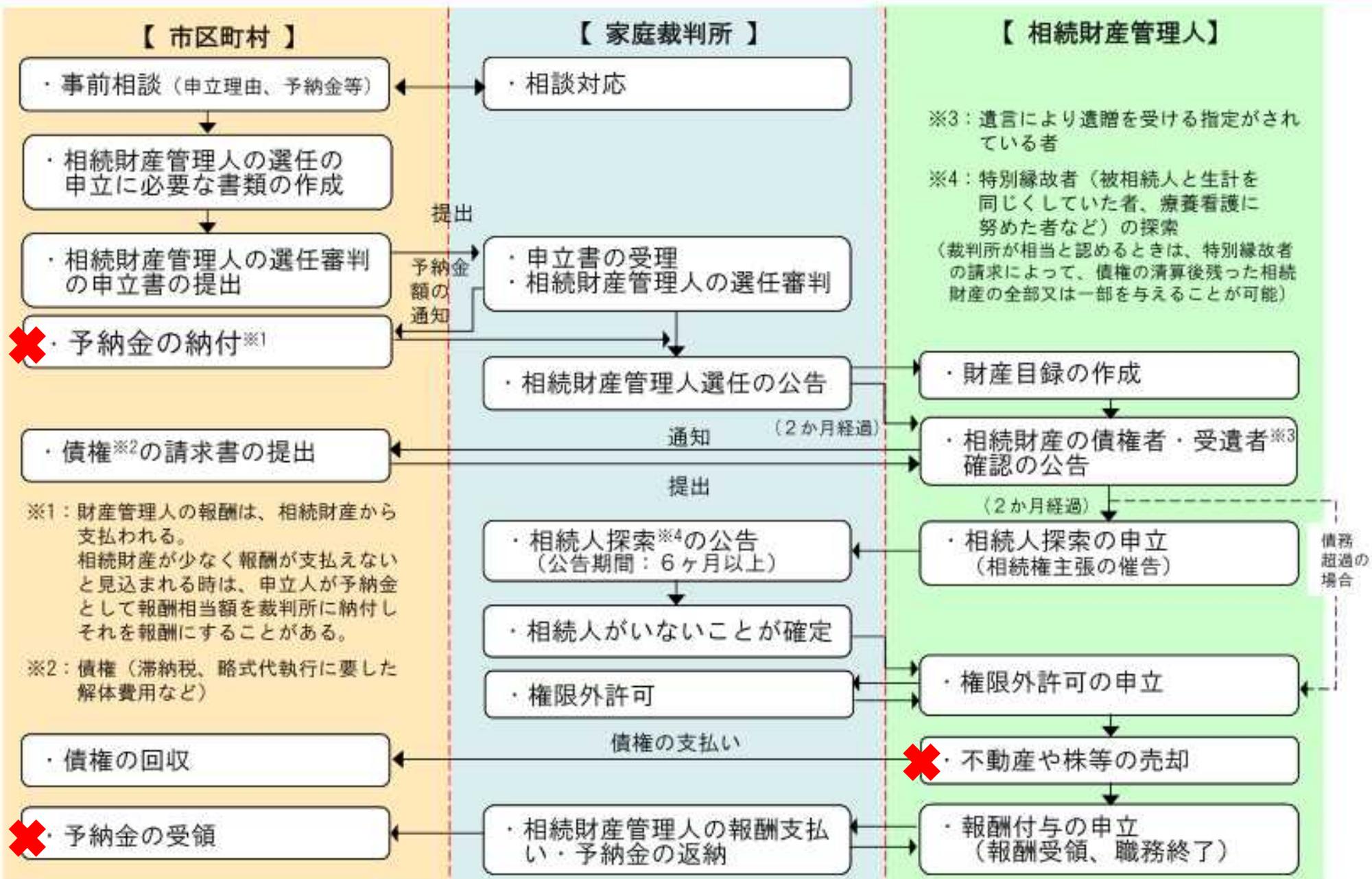
今回は500円×2 310円×1 82円×10枚 10円×10枚 1円×10枚用意  
のちに1,520円分の切手返却あり

- ・官報広告料3,775円
- ・予納金 ⇒ 30～100万円程度？

## ⑥田辺市のケース

- ・財産管理人候補者推薦理由書
- ・承諾書その1(財産管理人候補者)
- ・承諾書その2(隣地所有者の購入承諾書)

# 相続財産管理人選任及び選任後の手続き(例)



# 空き家等対策の促進

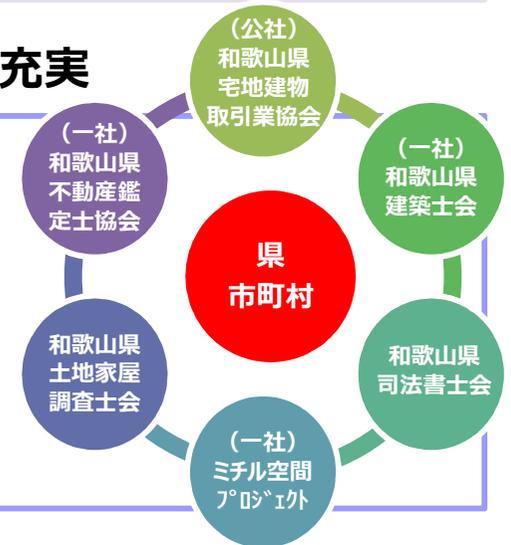
平成31年度：21,842千円  
(11,342千円)

物件の状態に応じた空き家対策を促進するとともに、衛生・景観等、地域住民の生活に影響を及ぼす未利用建築物の除却を支援

## 1 空き家対策

▶ 各分野の専門家と連携した相談体制を充実

- ① **中古住宅の流通** ▶ 「どんどん使う」  
インスペクション（建物状況調査）の普及・啓発
- ② **空き家適正管理** ▶ 「そのままキープ」  
空き家所有者への適正管理に関する啓発活動
- ③ **管理不十分な空き家の除却・修繕** ▶ 「新しく使う」  
特定空家等判断基準により市町村が対策を推進



## 2 未利用建築物の除却・跡地活用 **新規** ▶ 一定規模以上の未利用建築物の除却を支援

年数	3年以上未利用状態
地域	文化財、ジオサイト、サイクリングルート沿い等
規模	延べ床面積及び敷地面積 <b>500㎡以上</b>
用途	<b>非住宅</b>
跡地要件	<b>地域活性化のために10年以上利用</b>
所有者負担	1/5（市町村1/5 県1/5 国2/5）



防災ポケットパーク