

令和5年度住宅ストック維持・向上促進事業
(住宅ストックの相談体制整備事業)

取組概要

NPO法人住環境デザイン協会

取組概要

●事業の概要

<実施背景>

地方公共団体の相談窓口と、地域に根差した専門家（士業者）や民間企業の横連携が出来ておらず、ワンストップ対応が出来ていない。また相談窓口の空き家に関わる研修機会が不足している

<実施目的>

地方公共団体の相談体制のための地域横連携および人材育成の強化

<具体的な取組内容>

- ・11/7（火）空き家コンサルタント養成講習会
- ・10/20（金）安芸高田市空き家対策研修会（地元専門家・民間企業対象）
- ・11/18（土）安芸高田市空き家対策セミナー・相談会（安芸高田市民対象）
- ・11/25（土）広島市空き家対策セミナー（広島市民対象）
- ・1/23（火）三原市空き家オンライン相談会（三原市空き家所有者で市外居住者）

●対象地域

広島県安芸高田市・広島市・三原市
岡山県

●連携している地方公共団体等

広島県土木建築局住宅課
安芸高田市建設部管理課
広島市都市整備局住宅政策課
三原市都市部建築課

●相談体制の概要

○相談体制強化のための人材育成と横連携フロー図

<相談体制の特徴>

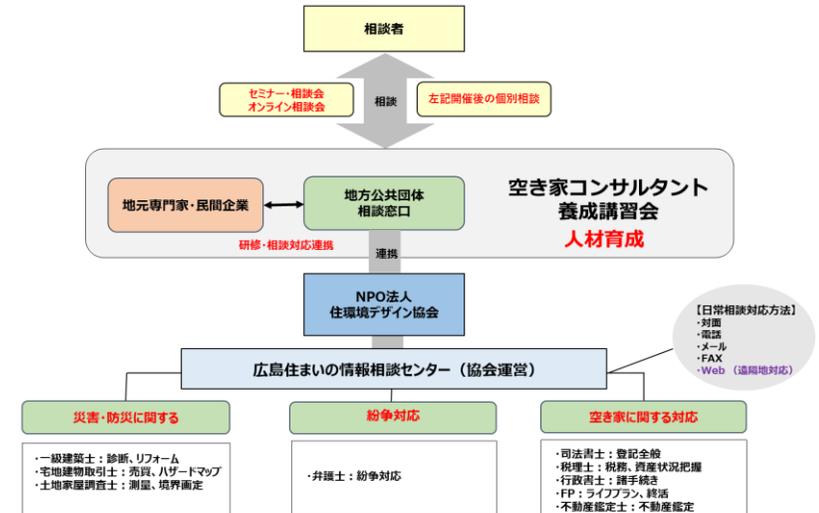
- ・1組の相談者に対し複数の専門家が同時に対応し、ワンストップ相談・解決を図る
- ・自治体と連携したセミナー相談会の開催後の相談対応は横連携した地元専門家に依頼する

<強み>

- ・空き家コンサルタント養成講習会は5回目の開催を迎え、多くの修了者を輩出し、空き家相談窓口業務に役立つ研修会として位置づけられている

※累計修了者数はP6に記述

相談体制強化のための人材育成と横連携 フロー図



1. 事業の目的

本事業の目的は、地方公共団体と地元専門家や民間企業の横連携と人材育成の強化である。空き家相談は内容が複雑であり、一分野の専門家だけでは対応しきれないことが多い。また、各市町には相談窓口はあるが、時間的な制約や具体的内容の提案に限界がある。そして先にも述べたように、専門的知識を習得するための職員研修は皆無であり、地域専門家との直接的なつながりも弱い。この窓口職員を対象として、当協会が培ってきたノウハウを活用し、空き家に係る講習会を通して人材を育成する。またセミナー相談会や研修会を開催し、地域の横連携を促し相談体制を整備する。

2. 事業内容

◆目的：空き家相談窓口に係る人材の育成（研修）

【取組1】11/7（火）第5回空き家コンサルタント養成講習会

- 主催 NPO法人住環境デザイン協会
- 協力 広島県土木建築局住宅課 岡山県都市局建築指導課
- 対象者 日常的に空き家相談に携わっている方
 - ・行政関係職員および士業（弁護士、司法書士、税理士、宅建士、建築士等）
 - ・金融・保険・住宅・不動産業界従事者
 - ・団体等、空き家問題に取り組む方
- 開催形式：オンラインウェビナー
- 定員70名

※教本（P152 B5版）無料配布 全課程履修者に修了証授与

2. 事業内容

◆目的：地方公共団体と地元専門家や民間企業の横連携強化と人材育成

【取組2】10/20（金）安芸高田市空き家対策研修会

- 主催：安芸高田市建設部管理課
- 対象者：行政職員および地元専門家や民間企業、団体等空き家問題に取り組む方
- 開催形式：オンラインZOOM
- 定員100名

◆目的：地方公共団体と地元専門家の横連携強化

【取組3】11/18（土）安芸高田市空き家対策セミナー・相談会

- 主催：安芸高田市建設部管理課
- 対象者：安芸高田市民（空き家所有者及び空き家予備軍）
- 開催形式：会場＋オンラインウェビナー
- 定員：セミナー会場50名・オンライン100名 相談会4組
※相談会は、地元専門家（司法書士2名、宅建士1名）が対応

【取組4】11/25（土）広島市空き家対策セミナー

- 主催：広島市都市整備局住宅政策課
住宅金融支援機構中国支店
- 対象者：広島市民（空き家所有者及び空き家予備軍）
- 開催形式：会場・オンライン 定員各40名

※内容：第1部「相続について今やるべきこと」司法書士 第2部「ご自身の終活について考える」広島銀行
第3部「60歳からの住宅ローン」住宅金融支援機構 第4部「空き家に使える補助制度など」広島市

相談体制の概要

相談体制強化のための人材育成と横連携 フロー図

相談体制を強化するためには、
 まず、相談窓口の人材育成が不可欠！
 そして地元専門家や民間企業と横連携した
 ワンストップ対応の相談体制を構築する

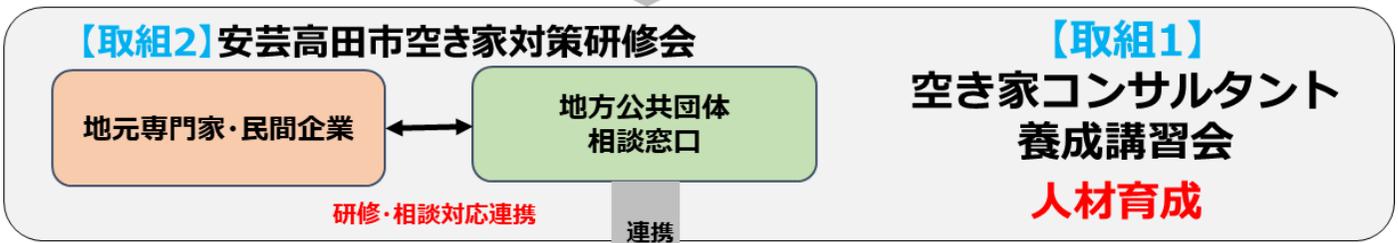
- 【取組3】安芸高田市セミナー相談会
- 【取組4】広島市セミナー
- 【取組5】三原市オンライン相談会

住民・相談者

セミナー・相談会
 オンライン相談会

相談

左記開催後の個別相談



NPO法人
 住環境デザイン協会

広島住まいの情報相談センター（協会運営）

- 【日常相談対応方法】
- ・対面
 - ・電話
 - ・メール
 - ・FAX
 - ・Web（遠隔地対応）

災害・防災に関する

- ・一級建築士：診断、リフォーム
- ・宅地建物取引士：売買、ハザードマップ
- ・土地家屋調査士：測量、境界画定

紛争対応

- ・弁護士：紛争対応

空き家に関する対応

- ・司法書士：登記全般
- ・税理士：税務、資産状況把握
- ・行政書士：諸手続き
- ・FP：ライフプラン、終活
- ・不動産鑑定士：不動産鑑定

今年度の事業成果について

1.今年度の成果

【取組1】 11/7（火） 第5回空き家コンサルタント養成講習会

<目的>空き家相談窓口に係る人材の育成（研修）

<成果>受講者（修了者）44名

<受講生内訳>

自治体 26名（広島市町9名、岡山市町16名、中国財務局1名）	三次市集落指導員 1名
士業 11名（宅建士6名、行政書士3名、弁護士1名、建築士1名）	その他 6名

※広島県土木建築局住宅課職員が“概論”の講師を担う（県との強い連携体制）

※OBSソフトを使用したZOOMウェビナー形式で開催（受講者の見やすさ）

◆累計修了者数256名で空き家相談窓口の研修の場として継続実施

空き家コンサルタント養成講習会開催履歴

() 内は自治体修了者数

	開催日時	開催形式	修了者数
第1回	2019年11月7・14日	会場開催（広島商工会議所）	44名（12名）
第2回	2020年12月3日	会場開催（広島商工会議所）	64名（12名）
第3回	2021年10月26日	オンライン開催（ウェビナー）	42名（22名）
第4回	2022年11月16日	オンライン開催（ウェビナー）	62名（28名）
第5回	2023年11月7日	オンライン開催（ウェビナー）	44名（26名）
合計			256名（100名）

累計修了者数 256名（うち自治体職員 100名 39%）

※空き家相談窓口担当者の研修の場として参加

講習会風景 ウェビナー(OBSソフト)



今年度の事業成果について

1.今年度の成果

【取組2】10/20（金）安芸高田市空き家対策研修会

＜目的＞ 地方公共団体と地元専門家や民間企業の横連携強化と人材育成

＜成果＞ 参加者24名

※地元および地元専門家や民間企業が参加（個人参加も有り）

※講師は一級建築士が務め、建築士が考える空き家問題と対策について説明。また、空き家（建物）を解体した場合に固定資産税が下がる場合もあることを、事例を示して説明(安芸高田市の事例で説明)

※安芸高田市建設部担当課長が、市の空き家対策取組について説明

◆ 市が初の取組である本研修会開催により、市の空き家に対する取組が周知された。
これにより市と地元専門家や民間企業の理解が深まり地域横連携のきっかけとなる。

(ZOOM研修会)
 安芸高田市担当課長による市の取組説明

(ZOOM研修会)
 講師による解体と固定資産税について説明

安芸高田市の空き家対策の取組み

- 1. 空き家情報バンク**
 - (1)3D-VR画像
 - (2)登録奨励金・・・登録時にサポート不動産業者も登録した人へ
 - (3)サポート奨励金・・・成約をサポートした不動産業者様へ
- 2. 空き家改修**
 - (1)空き家改修補助金
 - (2)社宅改修補助金
- 3. 空き家解体**
 - (1)空き家解体事業補助金・・・2023年度に限り従来の倍の額
 - (2)解体費用シミュレーター・・・「クラッソーネ」と連携

空き家を解体したら固定資産税が上がるの思い込みかも！?

家屋解体後の固定資産税額負担増減早見表

※木造戸建専用住宅で土地は500㎡の住宅用地。家屋の解体後は非住用地として評価されるもの

家屋の固定資産税評価額(万円)	土地の固定資産税評価額(万円)																					
	20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300	320	340	360	380	400	420	440
20	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
40	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
60	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
80	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
100	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
120	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
140	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
160	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
180	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
200	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
220	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
240	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
260	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
280	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
300	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼

今年度の事業成果について

1.今年度の成果

【取組3】11/18（土）安芸高田市空き家対策セミナー・相談会

＜目的＞ 地方公共団体と地元専門家の横連携強化

＜成果＞ 参加者 セミナー：19名（会場13名 オンライン6名）相談会：3組※セミナーも参加

※セミナーは講師2名が担う。うち1名は地元司法書士で「相続登記の義務化」について説明

※相談会は、地元司法書士2名・宅建士1名が対応。1組の相談者に司法書士と宅建士が同時対応し、ワンストップ相談解決を図った。相談内容は3組とも相続に係る相談

◆ 安芸高田市と地元専門家を連携させることが出来た。地元専門家は開催後も相談窓口となる。

(セミナー)

安芸高田市担当課長による市の取組説明



(相談会)

1組の相談者に対し司法書士・宅建士が対応



今年度の事業成果について

1.今年度の成果

【取組4】11/25（土）広島市空き家対策セミナー

＜目的＞ 地方公共団体と地元専門家や民間企業の横連携強化

＜成果＞ セミナー参加者43名（会場31名 オンライン12名）

※当協会と広島市、住宅金融支援機構や地元金融機関（広島銀行）の官民連携した催事

※広島市の空き家対策のために、各団体・企業が専門分野の知識を活かし参加者に周知した

◆広島市と連携した各団体（当協会・住宅金融支援機構・広島銀行）が空き家対策をテーマに参加者に説明。相続登記の義務化～相続対策～空き家に係わる金融商品や市の補助金制度など、一連した内容で参加者は“分かりやすい”と高評価であった。

（セミナー）地元司法書士による講義



（セミナー）広島市担当官による市の補助制度説明



今年度の事業成果について

1.今年度の成果

【取組5】1/23（火）三原市「どうする故郷の空き家」オンライン相談会

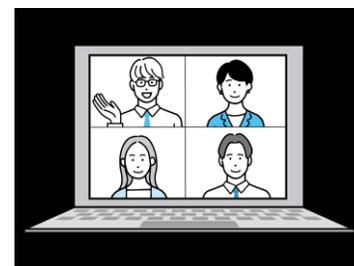
＜目的＞相談体制の強化（遠隔地居住者の相談対応）

＜成果＞相談者（6）組予定 ※定員6組 成果報告会後に開催

※三原市が固定資産税課の情報を活用し三原市内空き家所有者で遠隔地居住者に開催案内

※参加者が望む「安心・信頼・気軽・短期間解決」の相談会の実施

◆三原市主催の“安心”相談会。オンラインZOOM形式で遠隔地でも“気軽”に参加が出来る。
また、4名の専門家（司法書士、税理士、宅建士、建築士）の“信頼”と、1組の相談者に対して、
4名の専門家が同時対応し“短期間解決”に導く。



【催事別参加者数】

催事名	セミナー・研修会 (会場)	セミナー研修会 (オンライン)	相談会	合計
①11/7空き家コンサルタント養成講習会		44		44
②10/20安芸高田市空き家対策研修会		24		24
③11/18安芸高田市セミナー相談会	10	6	※3	19
④11/25広島市空き家対策セミナー	31	12		43
⑤1/23三原市オンライン相談会			6	6
⑥日常的相談対応(催事開催前後の相談対応)			4	4
合計	41	86	13	140

(③相談会の※3名はセミナーも参加 ⑤は予定 ⑥は継続対応中)

2. 相談の具体的解決事案例

各分野の専門家が、1組の相談者に同時に対応した案件はあるが、いずれも一朝一夕で解決する内容は無く、現時点で報告できる案件はない。

1. 相談業務の継続（補助期間終了後）

協会が運営する「広島住まいの情報相談センター」は、自身のHPや広島市公式HPに掲載されており、通年で住まいに係る相談対応を行っている。

今年度は、三原市HPにも掲載され、自治体と連携した相談体制は、その範囲を広げつつある。

広島市HP：その他の相談窓口<https://www.city.hiroshima.lg.jp/site/jyuutaku/6324.html>

三原市HP：空き家に関する専門団体等の相談窓口<https://www.city.mihara.hiroshima.jp/soshiki/54/153720.html>

◆ 日常相談窓口「広島住まいの情報相談センター」運営を継続するために

◎ 相談業務の継続費用（相談対応料）の調達

<手段>

① 空き家コンサルタント資格認定講座開設

- ・令和3年4月より同講座を開設
- ・対象者は民間企業や一般消費者
- ・資格者数は累計130名
- ・資格認定料5,000円を同相談センター運営のため充当

※ 空き家コンサルタント養成講習会は自治体相談窓口等の研修として国土交通省補助事業を活用し引き続き実施

② 広島県空き家活用推進チーム

- ・令和3年3月広島県と「空き家活用に取り組む市町等への実践的アドバイス等に関する協定書」締結
- ・23市町や団体（自治会、商工会等）と連携し、地域住民等へ実践的アドバイスや相談対応等を実施
 - ※ 相談対応は主に「広島住まいの情報相談センター」相談員が実施
- ・広島県や派遣先市町より謝金が支払われ、それは派遣した専門家の対応料に充てる



事業の課題について

業務の課題について

- (課題) ・相談者が望む「気軽・安心・信頼・短期間解決」相談窓口がない
- ・オンライン相談でZOOM操作が出来ない方の対応

(解決策) 令和4年12月2日「住まいや空き家のことオンライン相談会」実施

- ①広島市住宅政策課と連携した取組→後援：広島市とチラシ記載
- ②1組の相談者に対し、4名の専門家が同時対応

- (評価) ①について ↓ 主催が自治体でないと相談者の安心につながらない
- ②について ↑ 相談者は「分かりやすい」「いろんなことが聞ける」と高評価
- ↓ 地元を把握している宅建士が対応することが、より望ましい



令和5年度取組 三原市主催「どうする故郷の空き家」オンライン相談会

(対象者) 三原市に空き家を所有する遠隔地 (三原市外) 居住者
 (相談対応) 1組の相談者に対し、4名の専門家 (司法書士・税理士・建築士・宅建士) が同時対応・・・前年同様
 (昨年の課題解決に向けた施策)

- ①相談者が望む「気軽・安心・信頼・短期間解決」相談窓口 = **三原市建築課が窓口**
 ※三原市HPに協会が運営する「広島住まいの情報相談センター」掲載～案内
- ②三原市が主催し、申込み同市が受付ける = **相談者の安心感**
 ※相談内容については当協会が詳細確認
- ③ZOOM操作ができない方の拠点として、**当協会事務所を活用 (広島市居住者限定)**
 ※昨年同様に、要望者にはZOOM事前練習も実施する
- ④**三原を熟知した宅建士**に相談員として依頼

三原市が主催します 令和5年度「どうする故郷の空き家」オンライン相談会

放っておけない! 空き家の実家や相続のこと
「どうする故郷の空き家」オンライン相談会

日時 1月23日(火) 10:00~17:00

定員 午前部 2組 (10~12時) 相談時間は1組1時間
 午後部 4組 (13~17時) 午前部 午後部 午前部 午後部

場所 ご自宅など (インターネット環境がある場所)

相談会の5つの特徴

- ◆ 安心してご相談ください (申込みの場で予約いたします。一帯中が止まりません)
- ◆ 相談は無料です (県上交通費補助等でも実施する予定)
- ◆ 得意な時に参加したいメンバーなどで相談できます (Zoomを使用し、オンライン相談)
- ◆ 4名の専門家が同時に相談対応します (住まいに関わる色々なお悩みに対応します ※各専門家の要件あり)
- ◆ Zoom形式なので見ている限りやこみ込み一部は相談できません (Zoomの使用可能範囲)

ビデオ会議アプリ「Zoom」によるオンライン相談会

※参加には事前予約が必要です

※ご参加の準備 (パソコン・スマートフォン・タブレットにZoomアプリ) (無料) をインストールしてください

◆ 相談員 ◆

(司法書士) 吉本 朋見氏 司法書士事務所 相談内容: 相続、贈与手続き 談話人指定	(税理士) 原田 善弘氏 税理士事務所 相談内容: 相続金額 空き家の減価特別
(一般建築士) 金剛 健一氏 住宅設計事務所 相談内容: 住宅設計 リフォーム・建築全般	(宅地建物取引士) 柿田 祐二氏 株式会社 相談内容: 売買・賃貸等 業種空き家

◆ 参加申込・お問合せ ◆

電子申請もしくは、お電話でお申込みください
 ☎0848-67-6187 三原市建築課住宅対策係

※お申込みの際に、ご相談内容を詳しくお伝えください。
 ※事前に登録済や特定資産 預納制度などの資料を共有いただくご依頼がスムーズです。
 ※申込みが確定された方には、後日メールでZoom 招待の URL をご案内いたします

<主催> 三原市建築課住宅対策係 三原市東町 3丁目5番1号
 <協賛> NPO法人住居再生プロジェクト協会 広島市南区大土町 2-5-11 <http://www.juu-des'an.net>

※このチラシは、当協会が主催するイベントの告知に使用いたします。(※及・宅建士個人名義での配布は禁止)