

令和7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

●事業の概要

<実施背景>

- ①自治体の空家等相談窓口の専門的知識不足と地域の専門家との横連携不足
- ②空家等既存住宅の流通促進に欠かせない不動産業者の建物に関する知識不足

<実施目的>

- ①地方公共団体の相談体制整備のための人材育成と横連携の強化
- ②空家等既存住宅の流通促進

<具体的な取組内容>

- ①9/26空き家コンサルタント養成講習会in広島会場開催
- ②10/21空き家コンサルタント養成講習会in高知会場開催
 - ・各専門分野の5名が講師(各県庁担当者、宅建士、司法書士、建築士、税理士)
 - ・各自治体職員や士業・民間企業等窓口担当者の研修の場
 - ・各県庁や自治体職員と講師(専門家)や士業・民間企業等の横連携(つなぐ)

●対象地域

○広島県および高知県

●連携している地方公共団体等

○広島県土木建築局住宅課
高知県土木部住宅課空き家対策チーム

●相談体制の概要

<相談体制の特徴>

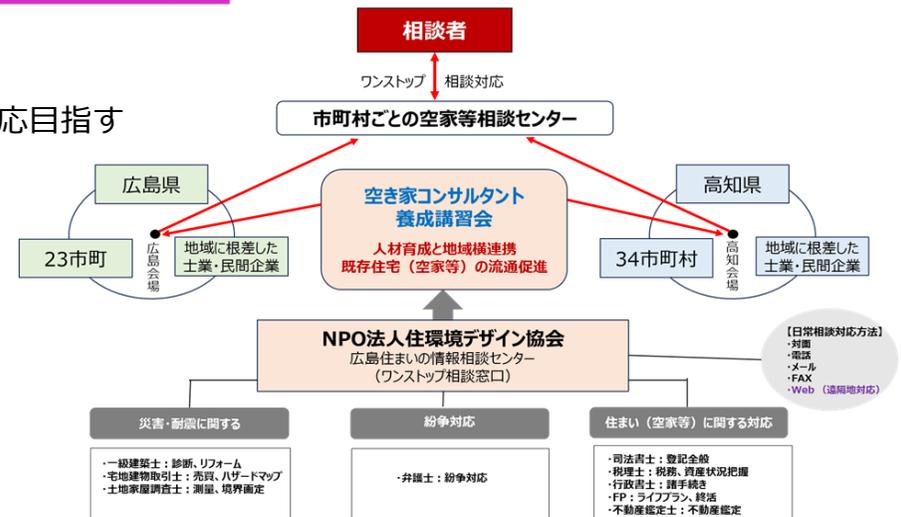
- ・広島県および高知県住宅課が各自治体窓口や士業団体等に案内
- ・養成講習会を通じて自治体と士業・民間企業の横連携(目的の共有)
- ・最終目的「市町村ごとの空き家相談センター」構築→ワンストップ対応を目指す

<強み>

- ・過去5回の開催実績(今年度の広島が6回目、高知が7回目の開催)
- ・他県での水平展開(2022年岡山県、2024年岐阜県、今年度高知県)
- ・累計受講者数379名(うち自治体職員181名 47.7%) ※高評価
- ・自治体職員の研修の位置付け

※各市町村に空家等相談センターが設立出来れば、当該市町に空き家を所有する遠地居住者の対応が、各相談センターの横連携によりワンストップ対応が可能となる。この相談センターを構築するため各県で水平展開して本養成講習会を開催していく

事業の実施体制フロー図



増え続ける空き家 = 空き家所有者（相談者）

空き家は年々増え続けている（図1）

それに伴い空き家所有者（相談者）も増えている。※相続による空き家所有は63.5%

各相談窓口はその対応にあたるが、自治体では専門的知識が乏しく、また民間企業は自身のビジネスに誘因する場合も見受けられる。

当協会は、消費者が気軽・安心・信頼・短期間解決できる相談窓口を構築するには下記の2つが必要であると考えた。

①自治体や民間企業相談窓口の人材育成

②自治体や士業・民間企業との横連携

また、空き家の売買には不動産業者の仲介が必要であり、そのためには建物（既存住宅簡易診断）の知識も要る。

本事業を実施するため、全国平均より空き家率の高い広島県・高知県を対象とし各県庁住宅課と計画を実行した（図2）



図1

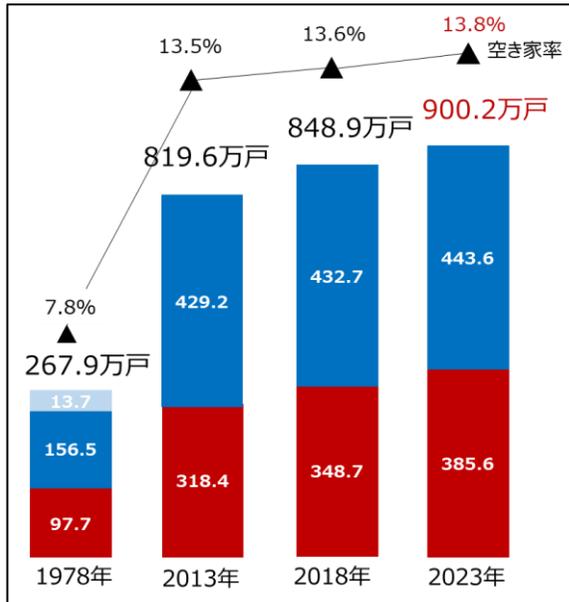
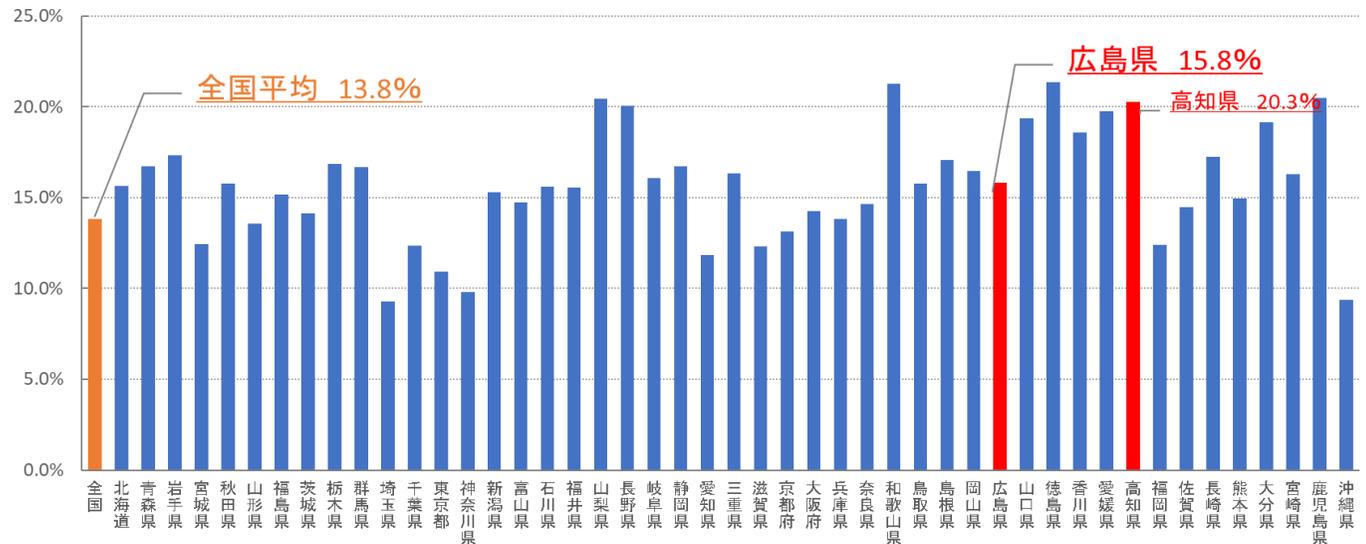


図2

全国の空き家率13.8%に対して、広島県は15.8%高知県は20.3%と上振れている。



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」より作成

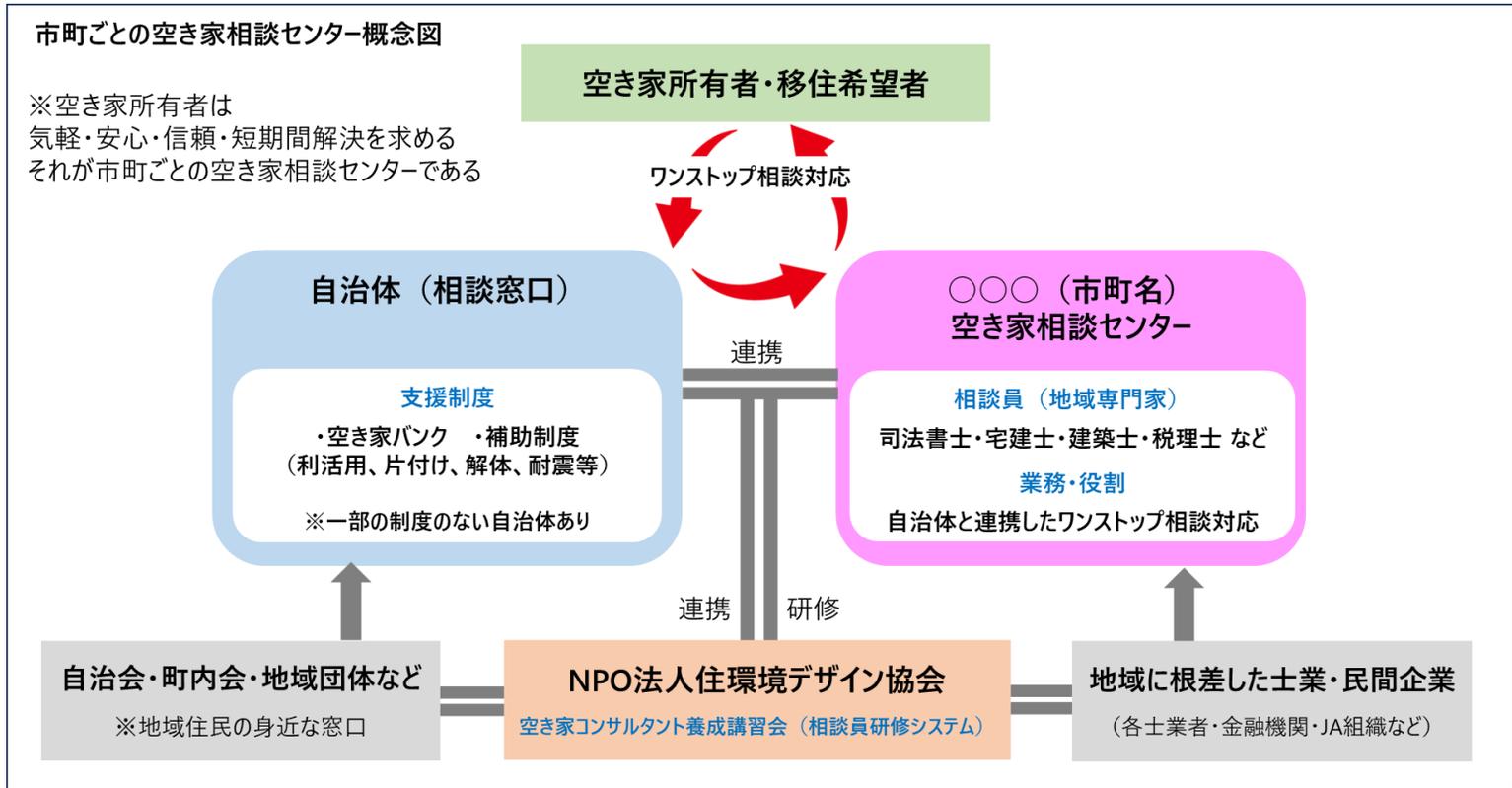
事業の概要

1. 事業の目的

- ・自治体の空き家に係る職員研修（人材育成）
 - ・土業、民間企業の相談窓口研修
 - ・自治体と土業、民間企業の横連携
 - ・空き家の流通促進（空家等既存住宅簡易診断の研修）
- ◆最終目的 「市町ごとの空き家相談センター」創設



※官民連携によるワンストップ対応が可能な相談窓口＝相談者の気軽・安心・信頼・短期間解決可能な窓口



2. 事業内容

【取組1】第6回空き家コンサルタント養成講習会in広島

- ・主催 広島市土木建築局住宅課
NPO法人住環境デザイン協会
- ・日時 9月26日（金）13：00～16：30
- ・会場 合人社ウエンディひと・まちプラザ 北棟5階研修室C
- ・受講者 40名

※参加者属性

自治体職員22，広島県建築士事務所協会1，広島県宅地建物取引協会1，
全日本不動産協会1，竹原観光まちづくり機構(DMO)2，広島市農業協同組合1
宅建士7、不動産鑑定士2，司法書士1、その他2

・講師および講習内容

講習内容	講師
第2章：空き家の現状・行政の対策	広島県住宅課：多木智大氏
第3章：利活用（売買・賃貸・転用）	宅地建物取引士：岩田明之氏
第4章：空き家に係る税金	税理士：大谷浩史氏
第5章：空家等既存住宅簡易診断	一級建築士：金堀健一氏
第6章：空き家の登記・手続き	司法書士：見当悦子氏

広島県住宅課 多木氏



司法書士 見当氏



空き家コンサルタント広島動画

<https://vimeo.com/1133170414/6acfa1466e?share=c©&fl=sv&fe=ci>

2. 事業内容

【取組2】第7回空き家コンサルタント養成講習会in高知

- ・主催 NPO法人住環境デザイン協会
- ・協力 高知県土木部住宅課
- ・日時 10月21日（火）13：00～16：30
- ・会場 オーテピア高知図書館4階研修室
- ・受講者 52名
- ※参加者属性

自治体職員28名、不動産業者11名、建設業者6名、NPO法人4名

高知県中小建築業協会1名、高知県銀行協会1名、土佐市観光協会1名

・講師および講習内容

講習内容	講師
第2章：空き家の現状・行政の対策	高知県住宅課：藤村憲彦氏
第3章：利活用（売買・賃貸・転用）	宅地建物取引士：武樋泰臣氏
第4章：空き家に係る税金	税理士：折戸正一氏
第5章：空家等既存住宅簡易診断	建築士：金堀健一氏
第6章：空き家の登記・手続き	司法書士：松元礼子氏

※第5章の空家等既存住宅耐震診断は診断シート製作者の金堀氏が両県で講義

高知県住宅課 藤村氏



建築士 金堀氏

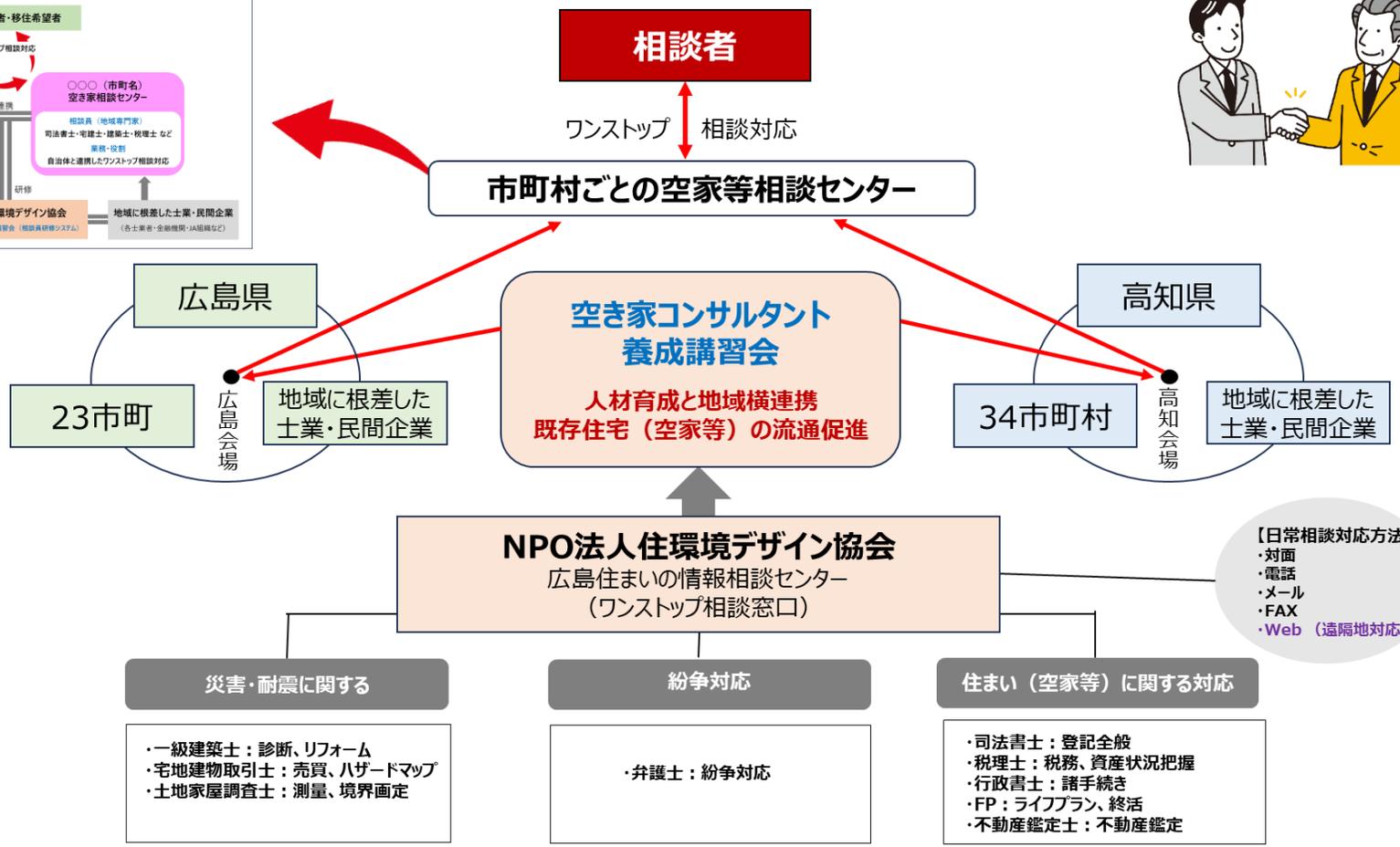
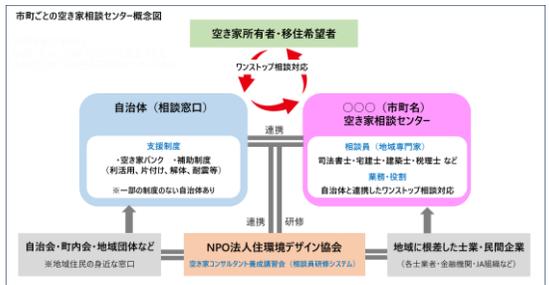


空き家コンサルタント高知動画

<https://vimeo.com/1132388732/d8eac677ad?share=cop&fl=sv&fe=ci>

相談体制の概要

相談者は気軽・安心・信頼・短期間解決の相談窓口を求めている。
 その窓口こそが当協会が考える官民連携した「空家等相談センター」である。
 同相談センターは①無料相談で気軽②自治体が関与し安心③自治体と各分野の士業者の参画による信頼
 ④各専門士業者のノウハウを生かしワンストップ対応による短期間解決、という優位性がある。
 同センター構築のため空き家コンサルタント養成講習会を実施し自治体と地域に根差した専門家をつなぐ。

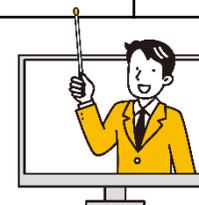


今年度の事業成果について

空き家コンサルタント養成講習会 累計受講者数（第6・7回が今年度の成果）

催事名	開催日時	開催形式	受講者数	受講者属性	
				自治体職員	士業・民間企業等
第1回広島	2019.11/7・11	会場	44	12	32
第2回広島	2020.12/3	会場	64	12	52
第3回広島	2021.10/26	オンライン	42	22	20
岡山県連携	2022.6/3	会場	25	25	※自治体対象
第4回広島	2022.11/16	オンライン	62	28	34
第5回広島	2023.11/7	オンライン	44	26	18
岐阜県連携	2024.8/6	会場	6	6	※自治体対象
第6回広島	2025.9/26	会場	40	22	18
第7回高知	2025.10/21	会場	52	28	24
合計			379	181	198

合計受講者数379名のうち181名（47.7%）は自治体職員である。
本養成講習会が研修の場として求められていることが窺える。



事業の継続性について

相談業務の継続

◆「広島住まいの情報相談センター」継続のための相談対応料の調達方法

当協会が運営する「広島住まいの情報相談センター」は、広島市や三原市の公式HPに掲載され、中立の立場で対応する相談センターとして認知されている。

同センターには各分野の専門家は20名おり、ワンストップ相談対応を実施している。

通年で運営し、相談料は無料（但し2回目以降は内容により有料になる場合がある）で対応している。

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>

<調達方法>

- ①空き家コンサルタント資格認定講座の認定料等を充当
- ②広島県空き家専門家派遣制度の謝金を充当

広島住まいの情報相談センター相談員謝金（相談対応料） 相談件数 約50件/年

①資格認定講座の認定料を充当

- ・令和3年4月より同講座を開設
- ・有料WEB講座で対象者は民間企業や一般消費者
- ・資格者数は累計210名（11/21現在）
- ・資格認定料5,000円
（NPO法人住環境デザイン協会が認定）

※空き家コンサルタント養成講習会は、自治体職員の研修として位置づけ補助金等を利用し、今後も無料で実施する予定

②専門家派遣制度の謝金を充当

- ・令和3年3月広島県と協定書締結
- ・23市町や団体（自治会、商工会等）に対し実践的アドバイスやセミナー相談会等を実施
- ・この業務に対し広島県より謝金が支払われる

※広島県空き家専門家派遣制度

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/akiya-senmonka.html>

相談窓口（対応）の課題

課題を解決するためには官民の連携は必須！

- ◆自治体における課題
 - ・3年毎の異動
 - ※業務が慣れたところに異動になる
 - ・一個人や企業を指名できない
 - ※ワンストップ対応が出来ない
 - ・マンパワー不足
 - ※業務を遂行するのに時間が掛かる
 - ・横の連携が図れない
 - ※同じ自治体内部も縦割り業務

- ◆土業者の課題
 - ・専門知識外は分からない
 - ※ワンストップ対応にこだわらない

- ◆民間企業の課題
 - ・ビジネス優先
 - ※相談→ビジネスに誘因する場合あり

- ◆課題を解決するために
 - ①空き家コンサルタント養成講習会の実施
 - ・各県や市町の自治体と連携した実施
 - ・新人相談窓口職員や土業者等の研修の場
 - ・同じ会場で受講した自治体と土業や民間企業とのつながり
 - ・主催した自治体と講師の横連携
 - ②市町ごとの空き家相談センターを創設する
 - ・自治体が窓口なので相談無料で“気軽”
 - ・自治体が窓口なので相談者は“安心”
 - ・自治体と地元専門家の連携による対応で“信頼”
 - ・各土業者のワンストップ対応で“短期間解決”
 - ・自治体との連携なのでビジネス優先ではない

