

平成29年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会					
対象地域	堺市南区（泉北ニュータウン）					
事業概要	子育てに良好な住環境を求めて転入を考える若年世帯や親との近居を求める若年者層、地域の教育施設に通学したい学生などの泉北ニュータウンへの流入を促進するため、団塊世代が所有する泉北ニュータウン内の戸建住宅を賃貸住宅として活用するための環境整備を目的とし、「総合的な総合相談体制の構築」と「モデル的取組みに係る事業」を実施する。					
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計	
相談対応件数	窓口	3件	1件	1件	1件	6件
	セミナー	9件	0件	1件	1件	11件
	電話	6件	2件	0件	3件	11件
	合計	18件	3件	2件	5件	28件
その他問い合わせ件数	0件	0件	0件	5件	5件	
セミナー参加者						27名

1. 事業の背景及び目的

堺市・泉北ニュータウンは、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画市街地として整備され、緑豊かな住環境を有するまちとして成長してきた。一方で、昭和42年のまちびらきから50年が経過し、社会環境の変化とともに、人口の減少や少子・高齢化の進行、住宅や道路、橋梁などの都市施設の老朽化など、様々な問題が顕著になっている。堺市南区の空き家数は7,480戸、空き家率は10.4%（堺市南区）で全国平均以下ではあるが、著しい高齢化により将来への不安は大きい。これらの課題を解決しながら、まちの活力を維持、向上していくためには、団塊の世代の住まいを若い世代に継承していく流れを作ることが重要になる。

そこで、本事業では、子育てに良好な住環境を求めて転入を考える若年世帯や親との近居を求める若年者層、地域の教育施設に通学したい学生などの泉北ニュータウンへの流入を促進するため、団塊世代が所有する泉北ニュータウン内の戸建住宅を賃貸住宅として活用するための環境整備を目的とした。

2. 相談体制整備等に係る事業（総合相談窓口の設置及び相談業務の実施）

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

「戸建住宅の賃貸活用」は、若年層の地域への流入を促進するための手法として普及が期待されるが、ニュータウン内では所有者の住まい活用の選択肢に賃貸活用を組み込んでいるケースは多くなく、取り組み方次第で今後普及促進する余地がある。

そこで本事業では、セミナーと相談会の実施と相談室を開設し、戸建て住宅所有者にアプローチを図った。

### ①泉北・住まいと空き家の相談室

梅・美木多駅徒歩3分の堺市南区桃山台に相談室を開設し、専用電話を設置した。

### ②セミナー&相談会の開催

泉北ニュータウン内の主要3駅近くの会場で「住まいと空き家のセミナー&相談会」を全9回開催した。また、地域自治会単位の「セミナー&相談会」を2回実施した。

### ③相談員向けセミナーの開催

相談員セミナーを開催した。

### ④不動産事業者、建築業者等の専門家との意見交換会

泉北地域を業務範囲とする不動産事業者、建設業者等の専門家と意見交換を開催し、総合相談体制を継続していくための連携の可能性を確認した。

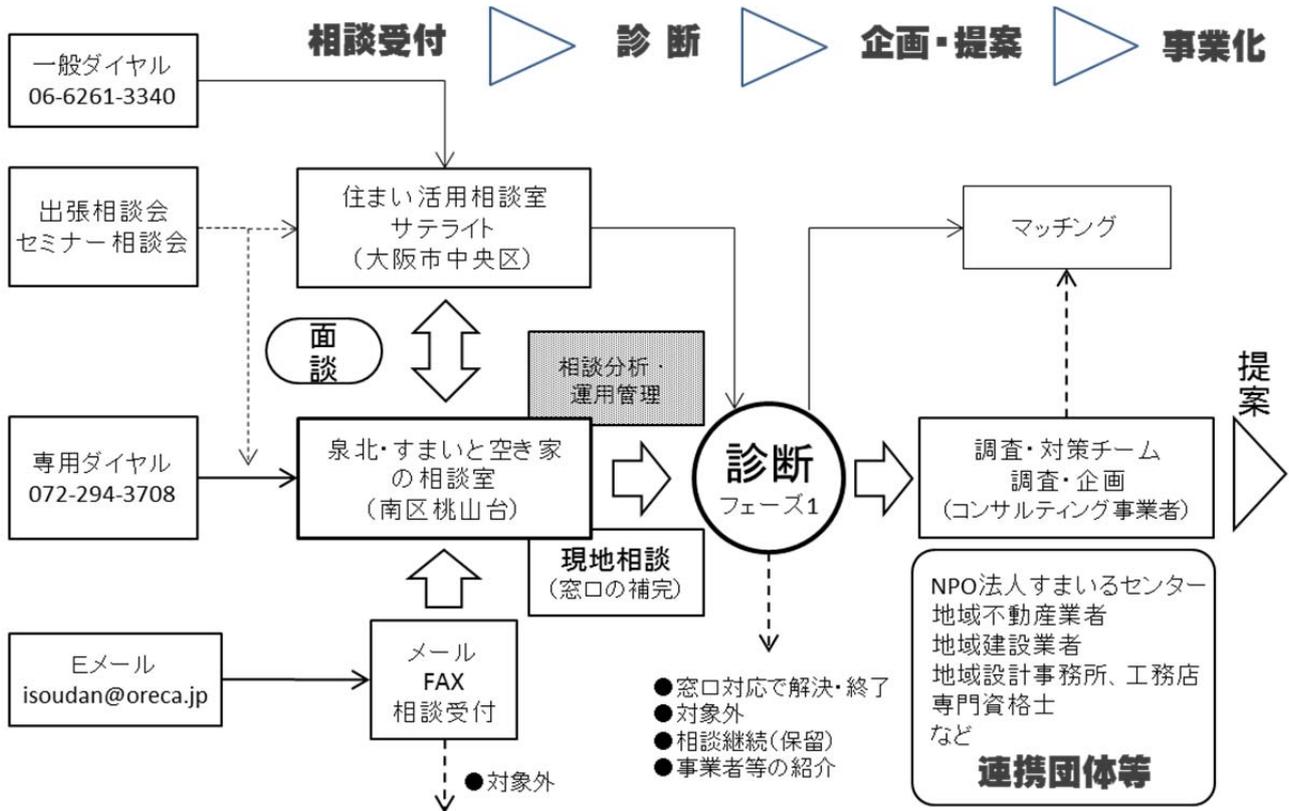
### ⑤サテライト相談室

大阪市内にサテライト相談室を設け、その役割と効果的な活用方法を検討した。

## 2) 事業の手順

「泉北・住まいと空き家の相談室」では、相談場面を「電話」「メール・FAX」「窓口来訪」「現地相談」「出張相談会・セミナー相談会」の5つに設定し、相談の流れとそれぞれの場面を下図のように関連付けて対応した。

図-1 相談の流れと対応のイメージ



## 3) 事業内容

### ①相談体制の整備

「泉北・住まいと空き家の相談室」を、梅・美木多駅徒歩3分の堺市南区桃山台2丁3番4号に開設した。

相談室の開設にあたっては、堺市と地域のNPO法人すまいるセンターと連携し、告知や補助員派遣等の協力を得た。

また、相談室のチラシやセミナー&相談会の案内チラシにおいても相談室を案内し、電話相談、現地相談等の申し入れに対応した。

泉北・住まいと空き家の相談室  
堺市南区桃山台2丁目3番4号  
TEL：072-294-3708（平日9時～17時）  
FAX：050-3737-8899（24時間）  
Mail：soudan@oreca.jp（24時間）

図-2 泉北・住まいと空き家の相談室の地図



②地域の現況と問題点

計画的に整備された泉北ニュータウンも開発から50年以上が経過し、社会経済状況の変化とともに人口の減少、少子・高齢化の進展、住宅や施設の老朽化など、様々な問題がでてきている。

これらの問題は、今後のまちづくりや住民の暮らしに対してより大きな影響を及ぼすことが想定されている。例えば、人口減少や少子・高齢化の状況がさらに進展することによって「空き家や空地の増加によるまちの構造変化」が想定されるが、このような構造変化にはマイナス面（懸念される影響）とプラス面（暮らしの豊かさの向上の可能性）がある。

そこで、この構造変化を居住空間の拡大やゆとりある暮らし、新たな施設・機能の導入の可能性などのプラス面を充実させる取り組みを進めることが可能となる。

堺市は、昨年春に冊子「堺市泉北・空家の便利ブック」を作成して、空き家に関する管理や活用に関する意識啓発を行っている。

図-3 堺市泉北・空家の便利ブックの抜粋（堺市ニュータウン地域再生室発行）

### 3. 空家になったら適正管理を

**ご近所にお声かけます**  
所有者が不在になる場合は、ご近所の方にその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、近所の連絡先を伝えておくのが良いです。動物や植物の管理と併せて定期的にお声がけし、不在時の状況を確認しておく、不法侵入者・不法投棄等のリスク回避にもつながります。

**火災保険に入る**  
空家は、人が住んでいる住宅に比べて火災や盗難、盗難に対するリスクが高くなります。特に、今お住まいでないけれど、将来的に売却、または賃貸を希望の方は、建物の価値を損なわないよう火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入をおすすめします。

**適切な管理のため、月1回程度、定期的なお手入れをする**  
□1 短期程度の漏風・換気（全ての窓、押入れ、クローゼット等の扉の開放、換気扇の運転）  
□2 排水の処理（目詰り60秒程度）、排水（臭気やガスを通すためトイレや浴室、シンク、洗面台などの排水管に排水されず排水口付近にためておく）の確認  
□3 防虫の確認（床下、ガス漏れ、害虫など）  
□4 点検等で怪しむられた時は、管理状況を伝え、何かあったことがないかを確認するためにも、ご近所の方に一言お声がけをお願いします。

**半年に1回はしっかりと点検をする**  
できれば、半年に1度は「住まいのチェックシート」（P.67参照）を元に、しっかりと点検を行いましょう。空家の状態を把握し、異常がなかったら、点検で異常などがあつたら、早急に対応しましょう。特に売却については早めの対応が重要ですよ。

**空家管理サービス**  
遠方でもなかなか点検に行けないなど、定期的に管理をすることが難しい方向けに、最近では空家の管理サービスを提供する会社があります。  
提供されている管理サービスとしては  
● 鍵の取付・回収 ● 鍵の自衛チェック ● ゴミの不法投棄の有無の確認  
● 点検・換気 ● 排水 ● 窓のチェック ● 窓のごみ処理 などがあります。  
サービスの内容によって値段は異なりますが、月1回、5,000円/月程度からあります。  
堺市：公益社団法人堺市シルバーセンター中・高野部 電話：072-284-2155  
● 障子（P.70） ● 排水管 など

### 4. 空家の活用方法

空家になった住まいは、地域の資産として様々な使い方ができます。活用方法として、①. 所有を自分で活用する場合 ②. 賃貸に出す場合 ③. 売却する場合 などの方法があります。それぞれについて、所有者が知っておくべきポイントを整理しておきましょう。

**1. 所有を自分で活用する場合**  
今後の使い方で、改修の必要性などについて検討する必要があります。不動産事業者や建築士、工務店などに相談することで、より良い活用方法を提案してもらえる可能性があります。

**2. 賃貸に出す場合** 賃借方法は以下の2通りがあります

④ 所有者が借主（入居者）となり賃借する場合  
● 賃借料が安く借り手が入居しやすい  
● 借主の管理、管理費用がからない  
● 借主の都合で退去、明け渡し、入居者の募集や貸主の都合で賃借料を上げることができない

⑤ 不動産業者に仲介・管理に入ってもらった場合  
● 借主の募集、明け渡し、入居者の募集や賃借料の調整、賃借料の滞りなどを管理会社に任せられる  
● 仲介手数料、管理料の滞りなどの費用がかかる

また、改修工事の費用負担については、事前に借主と協議し、後々トラブルにならないように協議しましょう。  
借主の負担する費用負担の例

借主の負担割合	住居として賃貸する場合	店舗等の事業用として賃貸する場合
改修工事	所有者が負担 又は入居者が一部負担（DIY改修費用など） 又は入居者が一部負担（DIY改修費用など） ※所有権の移転が完了した場合は、所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。	所有者・入居者どちらかが負担 ※所有権の移転が完了した場合は、所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。
点検費	所有者が負担 ※所有権の移転が完了した場合は、所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。	所有者・入居者どちらかが負担 ※所有権の移転が完了した場合は、所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。所有権移転と同時に改修費用を負担する必要がある。

**契約には普通借居契約と定期借居契約が適ります**  
一度貸すことになっていないのであれば、一度に決まらなくてもいい契約ですが、あらかじめ決めた契約期間が満了すると賃貸借契約が終了する（定期借居契約）という方法もあります。  
【定期借居契約】：契約期間が満了2年経過。入居者が継続して住むことを希望する場合、所有者からの更新や、契約期間の延長は、正当な理由がない限りできません。  
【普通借居契約】：あらかじめ決められた期間が満了すると、賃貸借が終了します。【双方合意により再契約することは可能です】。契約期間は自由に定めることができ、1年未満の契約も可能です。

③相談対応手引書の作成

「泉北・住まいと空き家の相談室」での相談対応のルールや相談のための基礎知識などをまとめた「相談対応手引書」を作成した。

図-4 相談対応手引書（もくじ部分）

<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px; margin-bottom: 20px;"> <p><b>泉北・住まいと空き家の相談室</b></p> <p><b>相談対応手引書</b></p> </div> <p style="text-align: center;">平成29年度 国土交通省「多世代交流型住宅ストック活用推進事業」</p> <p style="text-align: center;">— 堺市泉北ニュータウン・泉北地域 —</p> <p style="text-align: center;">平成30年3月</p> <p style="text-align: center;">一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会</p>	<div style="text-align: center;">目次</div> <p>1. 住まいの活用相談室の運営..... 1</p> <p>1-1. 住まいの活用相談室の概要..... 1</p> <p>1-2. 相談業務の概要..... 3</p> <p>(1) 事業の対象とする相談者..... 3</p> <p>(2) 相談室で受託する相談内容..... 3</p> <p>(3) 相談業務体制の範囲..... 4</p> <p>1-3. 相談員の役割と心得、留意事項..... 5</p> <p>(1) 相談員の役割..... 5</p> <p>(2) 相談員の心得と留意事項..... 5</p> <p>1-4. 相談の流れと相談員の対応方法..... 7</p> <p>(1) 相談の流れ..... 7</p> <p>(2) 相談員の対応方法..... 8</p> <p>2. 住まいの活用相談の基礎知識..... 17</p> <p>2-1. 住宅の住み替えについて..... 17</p> <p>2-2. 住宅の活用について（用途編）..... 18</p> <p>(1) 住宅を住宅として活用する場合..... 18</p> <p>(2) 住宅を用途変更して活用する場合..... 18</p> <p>(3) 除却して利活用する場合..... 20</p> <p>2-3. 住宅の活用について（手法編）..... 23</p> <p>(1) 自己使用の場合..... 23</p> <p>(2) 使用貸借の場合..... 23</p> <p>(3) 建物の賃貸借の場合..... 23</p> <p>(4) 建物の所有を目的とした土地の賃貸借の場合..... 27</p> <p>(5) 信託の場合..... 29</p> <p>(6) 売却の場合..... 31</p> <p>(7) 除却の場合..... 33</p> <p>2-4. 空き家バンクについて..... 36</p> <p>(1) 空き家バンクの種類..... 36</p> <p>(2) 自治体の取組状況..... 36</p> <p>(3) 空き家バンクの実績..... 37</p>
<p>2-5. 空き家への投資について..... 39</p> <p>(1) 空き家への投資方法..... 39</p> <p>(2) 空き家投資の注意点..... 41</p> <p>(3) 空き家投資の環境整備..... 42</p> <p>2-6. 住宅の活用の課題..... 43</p> <p>(1) 空き家にしておく理由と賃貸・売却する上での課題..... 43</p> <p>(2) 所有者等（権利者）の調査、特定についての課題..... 44</p> <p>(3) 住まいの活用と権限に関する課題..... 46</p> <p>(4) 相続と相続放棄の手続き..... 50</p> <p>2-7. 住まい（空き家）の管理について..... 61</p> <p>(1) 空き家管理のポイント..... 62</p> <p>(2) 空き家管理作業..... 68</p> <p>(3) 空き家管理ビジネス..... 82</p> <p>2-8. 空き家の予防について..... 86</p> <p>(1) 紛争の未然防止の観点から空き家を生み出さないための方法..... 86</p> <p>(2) 親の意向、子の意向の確認から空き家を生み出さないための方法..... 89</p> <p>(3) 不動産の取得や建物のメンテナンスの記録..... 90</p> <p>(4) 居住中の建物管理..... 95</p> <p>3. 住まいの活用相談Q&amp;A..... 97</p> <p>3-1. 住宅の住み替えについて..... 97</p> <p>3-2. 住宅の活用について（用途編）..... 98</p> <p>3-3. 住宅の活用について（手法編）..... 99</p> <p>3-4. 空き家の管理について..... 101</p> <p>4. 調査、企画提案の基礎..... 103</p> <p>4-1. 受付..... 103</p> <p>4-2. 調査、企画提案の流れ..... 103</p> <p>(1) 調査、診断..... 103</p> <p>(2) 用途、手法..... 105</p> <p>(3) 事業スケジュール..... 106</p> <p>(4) 資金調達..... 106</p> <p>(5) 事業収支計算..... 106</p> <p>◇ 電話相談受付票..... 107</p> <p>◇ 相談対応シート..... 108</p> <p>◇ 住まいと空き家に対する調査業務に関する覚書..... 109</p>	<p>5. 相談体制の消費者保護とコンプライアンス..... 111</p> <p>5-1. 消費者保護とコンプライアンスの対象..... 111</p> <p>(1) 相談体制（住まいの活用相談室）..... 111</p> <p>(2) 消費者保護とコンプライアンスの対象..... 111</p> <p>5-2. 相談体制における消費者保護とコンプライアンス..... 112</p> <p>(1) 相談者からの相談..... 112</p> <p>(2) 調査・対策チームにおける企画提案（対策）..... 114</p> <p>(3) 地元流通業者・地元工務店等との協力支援..... 115</p> <p>6. 参考資料..... 117</p> <p>6-1. 泉北ニュータウンについて..... 117</p> <p>(1) 泉北ニュータウンの概要..... 117</p> <p>(2) 泉北ニュータウンの特長..... 118</p> <p>(3) 泉北ニュータウンの概況と問題点..... 120</p> <p>(4) 今後の社会的動向の変化..... 122</p> <p>(5) 想定される構造的変化..... 123</p> <p>6-2. 具体的なまちでの取組..... 124</p> <p>(1) 泉北ニュータウンアシスト補助..... 124</p> <p>(2) 泉北ニュータウン住戸リノベーションモデル事業..... 125</p> <p>(3) 戸建住宅ストックの活用..... 125</p> <p>(4) 泉北の豊かな暮らし「泉北スタイル」..... 125</p> <p>(5) 仕事づくりの取組み..... 125</p> <p>(6) 泉北ニュータウンの魅力の発信..... 126</p> <p>(7) 泉ヶ丘駅前地域活性化に向けた取組み..... 126</p> <p>6-3. 堺市泉北 空き家の便利ブック..... 127</p> <p>6-4. 堺市常住者通勤分析..... 141</p>

④セミナー・相談会の開催

泉北ニュータウン内の主要3駅近くの会場で「住まいと空き家のセミナー&相談会」を全9回開催した。また、地域自治会単位の「セミナー&相談会」を2回実施した。

表-1 セミナー&相談会の開催状況と参加者

日時	会場	セミナー参加者数	相談者数
平成29年			
10月15日(日) 14時~	泉ヶ丘センター(泉ヶ丘駅)	8名	5名
10月21日(土) 10時~	泉ヶ丘センター	6名	1名
10月26日(木) 19時~	泉ヶ丘センター	1名	0名
11月11日(土) 10時~	榎文化会館(榎・美木多駅)	3名	3名
11月19日(日) 14時~	榎文化会館	1名	0名
11月30日(木) 19時~	榎文化会館	0名	0名
12月10日(日) 14時~	ファインプラザ(光明池駅)	1名	0名
12月16日(土) 10時~	ファインプラザ	2名	2名
12月21日(木) 18時半~	ファインプラザ	0名	0名
平成30年			
3月3日(土) 10時~	槇塚台地域会館	5名	0名
3月3日(土) 14時~	高倉台地域会館	0名	0名
	合計	27名	11名

⑤セミナー・相談会の周知方法

セミナー相談会は、ホームページ、堺市広報、堺市ホームページのほか、自治会を通じたチラシ配布(回覧板)、コミュニティ誌への掲載などにより周知した。

図-5 広報チラシ(駅前セミナー&相談会)

図-6 広報チラシ(地域自治会)

国土交通省平成29年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

## 泉北・住まいと空き家のセミナー&相談会

主に戸建て住宅をお持ちの方に、住まいと空き家の活用や管理、子供さんへの引継ぎ(相続)などでお悩みをお持ちの方に、セミナーと相談会を開催します。 **無料です!**

(対象はこんな方)  
 ○高齢者世帯で、今住んでいる家や子どもや孫にうまく引きつづけることを考えたい  
 ○空き家を所有していて、日々の管理や活用について考えたい  
 ○空き家を所有していて、権利関係(相続など)について悩んでいる など

終活の準備にも活かせます!

日時	場所
平成29年10月15日(日) 14:00~16:00	泉ヶ丘センタービル4階 第3集客室
平成29年10月21日(土) 10:00~12:00	大阪府堺市南区茶山台1丁目2番1号 榎町駅・泉北高速鉄道 泉ヶ丘駅
平成29年10月26日(木) 19:00~21:00	
平成29年11月11日(土) 10:00~12:00	榎文化会館 第4・11.19日 第3(30日)講座室
平成29年11月19日(日) 14:00~16:00	大阪府堺市南区横山台2丁目2番2号 榎町駅・泉北高速鉄道 榎・美木多駅
平成29年11月30日(木) 19:00~21:00	
平成29年12月10日(日) 14:00~16:00	ファインプラザ大阪 第4研修室
平成29年12月16日(土) 10:00~12:00	大阪府堺市南区城山台5丁目1番2号 榎町駅・泉北高速鉄道 光明池駅
平成29年12月21日(木) 18:30~20:30	

セミナー・相談会への参加には申し込みが必要です。先着受付順となります。

主催：一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会 協力：堺市ニュータウン地域再生室  
 この事業は、「国土交通省平成29年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業」として実施します。

**申込方法**  
 ○電話、fax、Eメールにてお申し込み下さい。参加申込後、参加証等は送付致しませんので、直接会場へお越しください。  
 ○申込期間：各開催日の1週間前まで  
 ○申込先：一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会  
 泉北・住まいと空き家の相談室  
 TEL：072-294-3708 FAX：050-3737-8899  
 メール：soudan@oreca.jp

※キャンセルの場合は前日までにご連絡をお願いします。※お申し込み時に記入いただいた個人情報は、主催者が保管し、利用状況、統計集計データ及び今後のイベントのお知らせ等に利用させていただきます。

**泉北・住まいと空き家のセミナー&相談会 FAX:050-3737-8899**

お名前	参加申し込み日	該当する日に○を
氏名	1.10月15日(日) 2.10月21日(土) 3.10月26日(木)	
電話番号	4.11月11日(土) 5.11月19日(日) 6.11月30日(木)	
FAX番号	7.12月10日(日) 8.12月16日(土) 9.12月21日(木)	
参加種別	該当する方に○	
メール	1.セミナーのみ、2.相談を希望。	

国土交通省平成29年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

## 高倉台 住まいと空き家の終活&相続セミナー・相談会

参加費 無料

高倉台地域の魅力をこれからも維持・向上させていくために、今の住まいをきちんと手入れしながら、円滑にお子さんなどの世代に引き継いでいく(相続)ことが求められています。

今回は、主に戸建て住宅をお持ちの方を対象に、住まいや空き家の管理や活用、お子さん世代への引継ぎ(相続)、空き家にせず住みつないための方法等について、セミナーと相談会を開催いたします。

(対象はこんな方)  
 ○将来空き家になるかもしれない住まいをどうしていったらよいかわからない  
 ○高齢で、今住んでいる家や子どもや孫にうまく引きつづけることを考えたい  
 ○住まいを利活用するにも、売るのも貸すのも不安。良い方法はないか  
 ○空き家を所有していて、権利関係(相続など)について悩んでいる など

**開催日など**  
 日時：3月3日(土) 午後2時~4時  
 午後2時から セミナー 午後3時から相談会

**場所：高倉台地域会館 (堺市南区高倉台3-2-15)**

本セミナー相談会は、「国土交通省平成29年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業」として実施します。

主催：一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会  
 協力：堺市ニュータウン地域再生室

**一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会**

本部 〒541-0052 大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階  
 TEL:06-6261-3340 FAX:050-3737-8899  
 HP: http://oreca.jp/ メール: soudan@oreca.jp

泉北・住まいと空き家の相談室  
 TEL:072-294-3708 FAX:050-3737-8899

相談については、事前の申し込みが必要です。上の連絡先に電話・fax・mailでお申し込みください。相談も無料です。セミナーのみ参加の場合、事前の申し込みは不要です。お時間がございますらぜひご参加ください。

図-7 泉北コミュニティ 11月16日号記事

899 AX050・3737・8 2・294・3708、F まいと空き家の相談室07 を。問い合わせは泉北・住 電話かファクスで申し込み 時(第3講座室)。参加無料。 4講座室)と30日19時~21 主催。19日2時~4時(第 大阪府コンサルティング協会 考えた人などが対象。大 家の管理や活用について や孫に引き継ぎたい、空き される。高齢者で家を子供 セミナー&相談会」が開催 「泉北・住まいと空き家の * 空き家セミナー 梅文化 会館で	<b>梅文化で19日と30日</b>
--	--------------------

4) 相談業務の実績

① 個人住宅等の所有者等からの相談

(ケース1)

相談内容	姉妹で4年前に実家を相続。相続登記未了。売却したいとの意向。相続手続き、売却方法、活用の可能性などについて聞きたい。
対応・経過	相続手続き、売却・活用についてコンサル企画提案

(ケース2)

相談内容	空き家(店舗併用住宅)を賃貸したいと考えているが、経験がないので不動産業者にどのように依頼すればいいのかがわからない。相談者は、泉北ニュータウン内で店舗併用住宅の募集・賃貸管理ができる不動産仲介業者の紹介を希望。
対応・経過	賃貸をするときの流れなどを説明し、相談者の希望に応じた不動産仲介業者を紹介。

(ケース3)

相談内容	実家を20年前に相続(娘3人)。売却したい。100坪宅地、畑あり。旧村エリア。売却の諸経費や税金が知りたい。
対応・経過	売却の方法、必要経費、税金等について説明。後日、農地付住宅の取得希望者とのマッチングを行う。

(ケース4)

相談内容	親が建てた住宅が空き家になっている。4年間ぐらい入居者がいない。
対応・経過	トイレが和式⇒若い人が入居出来るように多少のリフォームをして値段を再設定して、賃貸として活用する方法を勧める。

② 入居希望者(転居、住替、移住等)からの相談

(ケース1)

相談内容	泉北ニュータウンに3年前から住み、泉北が気に入り、近くの旧村で農地を借りて農業を始めた。旧村エリアで農地付の住宅があれば紹介してほしい。
対応・経過	旧村エリアの農地付住宅所有者とのマッチングを行う。

(ケース2)

相談内容	泉北ニュータウン内の賃貸用住宅を探している。
対応・経過	条件を確認して、連携する不動産業者を紹介

③ 事業への利活用を検討する者からの相談

(ケース1)

相談内容	住宅を寄宿舍として賃貸するため、契約方法等について相談したい。
対応・経過	契約書案を作成して転貸事業を支援

④ その他

(ケース1)

相談内容	認知症の母の後見人弁護士への不信。母に会えず、実家をリフォームしようとしたら途中で中止させられた。
対応・経過	成年後見制度の仕組みを解説。基本的には、リフォームが被後見人(母)のためになるかがポイント。制度を理解した上で、後見人と話し合うことを推奨。

(ケース2)

相談内容	父と共有している戸建て住宅に弟が居住している。 この物件の相続の仕方などを教えてほしい。
対応・経過	贈与や相続に関する基本知識を説明し、専門家との相談を含む対処方法の選択肢を提供。

(2) 事後評価

当初 60 件の相談を想定したところ、事業終了時における相談実績は、想定約半数の 28 件であった。このうち、駅前のセミナー&相談会で、多くの集客を見込んでいたが、泉ヶ丘センターで実施した土日のセミナー&相談会以外に、予定した効果が得られなかった。

地域自治会単位の「セミナー&相談会」についても、1会場に5名の来場者があったが、相談はなかった。

(3) 今後の課題

本事業では、セミナー相談会に近い数の電話相談が寄せられており、行政等と連携した周知活動により、土曜日・日曜日の泉ヶ丘駅前セミナーを中心にした相談体制を継続していくことが大切である。

(4) 今後の展開

本事業では、泉北地域を業務範囲とする不動産事業者、建設業者等の専門家と意見交換を開催し、総合相談体制を継続していくための連携の可能性を確認できた。

来年度は、早い時期から地域の不動産流通業者と連携した相談事業を展開していくとともに、定期的実施する相談会を併設していく予定である。

### 3. モデル的取組みにかかる事業

#### (1) 事業の内容

本事業では、「賃貸流通の障害となる改修に要する資金調達」と「多世代・多目的による住まいの活用」の二方向からモデル的取組みを行った。

前者については、転貸人の改修工事費負担によるDIY型の転貸スキームの普及のためのスキームの構築を行い、後者については、住宅のグループホームへの転用を行った。

#### 1) 事業の概要

##### ① リノベ転貸モデル事業

転貸人の改修工事費負担によりDIY型の転貸事業の検討を行った。

改修工事の内容を充実させることにより転貸期間中の所有者（貸主）の収入は減るが、転貸期間満了後には、自宅不動産の利用の資産評価が高まる。所有者の事情にマッチし、安定した賃貸借の事業化方式の提供が可能になり、既存住宅ストック等の改修・有効活用を促進が期待できる。転貸人にとっては、入居者の転貸人の改修工事費負担による意向を反映することや、新婚子育て世帯等に魅力的な賃貸物件として商品化が可能になることなど、新しい住宅利用ニーズを狙った賃貸事業化が期待できる。

##### ② ハイブリッド型賃貸モデル事業

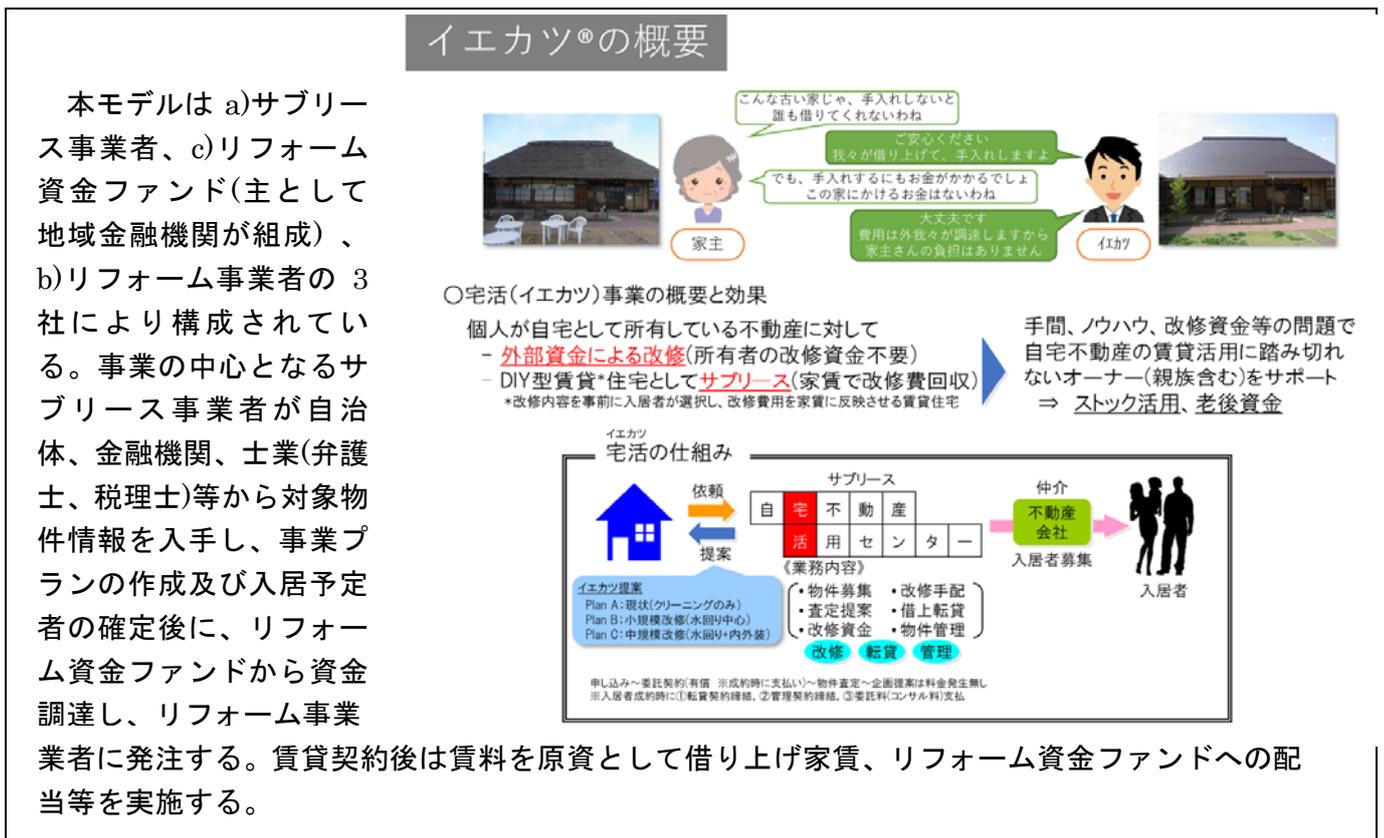
個人住宅（自宅不動産）を全体を家族（親族）で利用するという本来の目的ではなく、職住一体、学生同居、若年層やシングルマザーなどのシェアハウス、庭の菜園活用など、多目的・多世代により活用する「ハイブリッド型賃貸借」のモデル事業を実施する。

本事業では、空き家となっている住宅のグループホームへの転用に際し、その契約をサポートした。

#### 2) 事業のスキーム

##### ① リノベ転貸モデル事業（イエカツ®）

図-8 リノベ転貸事業（イエカツ®）の概要



## ②ハイブリッド型賃貸モデル事業

(毎日新聞記事より抜粋)

グループホームを開設するのは空き家率が5.9%に上る堺市南区槇塚台。建物は築43年の鉄骨2階建てで延べ約150平方メートル。地元のNPO法人「すまいるセンター」が市外に住む所有者との間で定期借地権契約などを結んだ。法人代表理事で1級建築士の西上孔雄（にしがみよしお）さん（50）が増築と耐震補強を施し、地元の社会福祉法人「コスモス」が知的障害と身体障害のある6人のグループホームとしての活用を申し出た。現在、車椅子用スロープなどの設置工事もほぼ終わり、3月上旬に入居を始める。（毎日新聞 2018年2月24日）

写真－1（事業前）



写真－2（事業前）



### 3) モデル的取組みの実績

#### ①リノベ転貸モデル事業（イエカツ®）

本事業については、リフォーム資金ファンドの中心となる地域金融機関およびリフォーム事業者と打合せを重ね、来年度前半に事業実施に取り掛かる予定となっている。また対象となる物件について、相談業務に当該事業を紹介し関心を持つ相談者に対して提案を行うことを検討している。

#### ②ハイブリッド型賃貸モデル事業

サブリース契約とサブリースの原契約（いずれも定期建物質貸借契約）が、各々平成30年3月1日から平成40年2月28日の期間で締結され、事業が開始した。

一般紙で記事として取り上げられるなど、一般の市民に対して新たな空き家の活用方法としての認識を広める効果があった。今後は空き家所有者、空き家を活用したい事業者が新たな取り組みを始める契機となることが期待される。

#### (2) 事後評価

①、②いずれのモデル的取組みについても、一定の成果を得た。

#### (3) 今後の課題

①のリノベ転貸事業については、金融との連携が必要であり、現在事業化の打ち合わせを行っている金融機関、リフォーム会社との三者間でより精緻な検討を行っていく必要がある。また、所有者に対して、戸建て住宅活用に関する意識啓発や事業化の働きかけも必要であり、自治体との連携も重要な課題となる。

また、リフォーム資金ファンドの原資として民都機構のまちづくりファンドも検討したが、まちづくりファンドは住宅地への適用が難しいという点から今回は見送ることとした。

②のハイブリッド型賃貸モデル事業については、事業者や投資家への周知が今後の課題となる。また、グループホーム以外の職住一体、学生同居、若年層やシングルマザーなどのシェアハウス、庭の菜園活用など、本モデル事業を応用した様々な形の空き家活用におけるハイブリッドが賃貸モデルの試行により、物件および用途によって当該モデルが合致するか否かの適性評価が必要である。

#### (4) 今後の展開

①のリノベ転貸事業については、来年度の試行実施を経て、再来年度に本格運用を予定している。また、民都機構のような公的資金をファンドの原資として組み込むことで、自治体が物件情報提供等で事業参画が促される等の効果も見込めるため、様々な公的資金に対してファンド出資への働きかけは続けたい。

一方、②のハイブリッド型賃貸モデル事業は、泉北ニュータウン内で必ずしも多くの件数が期待できるものではないが、様々なバリエーションに対応できるよう事例を重ねて周知していく予定である。

#### ○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	
団体設立年月日	平成6年1月	
連絡先担当者名	太田隆司	
連絡先	住所	大阪市北区安土町一丁目4番11号 エンパイアビル3階
	電話	06-6261-3340
電子メールアドレス	staff@oreca.jp	

表 1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成29年9月1日

		相談方法					計
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						0
	売買	1			3		4
	賃貸	1			3		4
	解体						0
	上記以外※1	1			2		3
	複合※2	3		2	2		7
	小計	6	0	2	10	0	18
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						0
	売買						0
	賃貸	2		1			3
	解体						0
	上記以外※1						0
	複合※2						0
	小計	2	0	1	0	0	3
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理						0
	売買			1			1
	賃貸						0
	解体						0
	上記以外※1						0
	複合※2				1		1
	小計	0	0	1	1	0	2
その他	管理						0
	売買	1		1			2
	賃貸						0
	解体	1					1
	上記以外※1						0
	複合※2	1		1			2
	小計	3	0	2	0	0	5
合計	管理	0	0				0
	売買	2	0	2	3		7
	賃貸	3	0	1	3		7
	解体	1	0				1
	上記以外※1	1	0		2		3
	複合※2	4	0	3	3		10
	小計	11	0	6	11	0	28

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1（2）4）に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表3 相談者が相談窓口等を知った方法

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成29年9月1日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		補助事業者等のホームページ	窓口周知チラシ及び冊子	都道府県及び市町村の広報誌	都道府県及び市町村からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー及び勉強会等	新聞、雑誌及びテレビ等のメディア情報	その他※1	
総合相談窓口	対象地域内在住者	0	3	2						5
	対象地域外在住者	0	0	1						1
	計	0	3	3						6
出張相談会等	対象地域内在住者	1	6	3						10
	対象地域外在住者	0	0	1						1
	計	1	6	4						11

注1) 相談者が総合相談窓口を知った主たる手段を相談者毎に記入してください。

※1 「その他」が多い場合は、下表に具体的な相談方法別の内訳を記入してください。