

平成30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 既存住宅・空家プロデュース協会					
対象地域	大阪市阿倍野区、住吉区、東住吉区					
事業概要	1、既存住宅・空き家活用啓発事業 対象3区における相談、セミナー、出前講座、まちあるきの実施 建物維持管理のアンケート及び建物維持管理調査の実施 2、空き家活用の具体的事業 活用に向けてのインスペクション実施及び利活用サポート 3、空き家・空地の寄付等の仕組み検討の実施					
成果計測指標 (平成30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	27件	1件	5件	3件	36件
	電話	13件	0件	4件	3件	20件
	合計	40件	1件	9件	6件	56件
うち利活用又は入居に至った件数	0件	0件	1件	1件	2件	
セミナー、出前講座、まちあるき参加者						317名

1. 事業の背景及び目的

本事業の対象エリアは、大阪市内で三区を選び、特に長屋を中心に事業を実施した。尚空き家率は阿倍野区は17.8%、住吉区は19.8%、東住吉区は23.8%、三区平均は20.5%である。当該エリアは明治以降、大阪の大都市発展に伴い住宅地、文教地域として飛躍的に人口が増加し多くの住宅が建築され、高度成長時代には様々な戸建住宅、集合住宅が建築された。とりわけ戸建木造住宅と戦前の「良質長屋建共同住宅\*1」が多い地域である。

「良質長屋建共同住宅」も市場の変化に伴い長い間には維持管理が希薄になり、又一般的な長屋も維持管理が行き届かなかつたり、空き家であったり、中でも権利関係が複雑な空き家は老朽化が進行し、経済的にも、防災的にも長屋建ての利活用は3区にとって緊急の課題である。

3区のなかでJR、地下鉄の鉄道が発達している地域と、バス交通の地域では、空き家の状況、活用に差がみられ、空き家問題に不安を抱えながらも置き去りにならざるを得ない高齢者や地域を対象にまちの活性化に取り組む事業者や福祉関係者とも連携をはかり、中心市街地に見られる空き家活用の動きを区域全体に広げ、空き家率の減少とまちに活力と賑わいの創造を若者・学生から高齢者までの多世代の交流、連携を通じて空き家活用の実現を目指した。

\*1 良質長屋建共同住宅とは、多くの場合、1945年以前に労働者の賃貸住宅として建築された住宅であり、大半が収益物件で、一戸当りの面積もあり、門塀、坪庭を備え、一戸建て住宅を連想させる住宅形態である。

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

電話による相談とセミナー等を中心とした啓発と相談会を実施した。セミナーと相談を通じて当協会の相談の仕組みを拡充し、相談員のスキルを上げることが出来た。特に3区内での活動を行い、三区の多様な事業者との出会いを通じて今後の連携活動に繋げることが出来た。

セミナーや予約制の相談会で出会えない方々を対象にしたカフェや縁活は、相談者が相談のハードルが低くなったことを評価し、一定の成果を出すことが出来た。

#### 1) 事業の概要

対象3区の空き家の内、戸建住宅と長屋建て住宅に注目して、所有者、利用者対象の相談を実施した。相談の窓口は、事務所内で受け付ける電話と面談、3区で開催のセミナー前後の相談会、相談チャンネルとして設けたおうちカフェ、あべのハルカス“縁活（えんかつ）”、社会福祉協議会等との連携を図って実施した。行政の紹介で受けた特定空家寸前の空き家案件を解決できた。

#### <空き家相談と空き家セミナー啓発事業>

##### ①常設（総合）窓口：（一社）既存住宅・空家プロデュース協会 事務所（大阪市中央区）

・電話相談：大阪の住まい活性化フォーラムに登録の空き家相談窓口のひとつである当協会の電話相談を当事業の中で取り組んだ。

平日は、10時～16時の間、電話、メール、FAXで対応。

土曜日は、13時～15時の間、携帯電話で対応。

・面談相談：第一回の相談の中から専門家のアドバイス希望の相談者に、一回に限り、1時間の無料面談相談を実施。

##### ②3区連携セミナー開催前後の相談会開催

セミナーの前後に、1組30分間の相談会を予約制で合計11回開催、相談件数は11件。

##### ③出前講座&相談会の開催

阿倍野区、住吉区の社会福祉協議会との連携セミナー終了後、1組30分間の相談会を合計2回開催、相談件数は6件。

##### ④おうちカフェの開催

「相談を気軽に」出来る場としてと、事業参加構成員及び連携団体との情報交換の場として、阿倍野区、東住吉区にて「おうちカフェ」を各々月1回、合計8回開催、相談件数は12件。

##### ⑤あべのハルカス近鉄本店“縁活（えんかつ）”にて「住まいの相談会」の開催

多くの一般来場者に活動の告知を目的に、又気軽に相談が出来る場として、あべのハルカス近鉄本店内にある市民活動「“縁活（えんかつ）”」プログラムにエントリーし、「住まいの相談会」を2か月毎、合計4回開催、相談件数6件。⑤のおうちカフェと連携が図れた。

##### ⑥住吉区内の多様なイベント参加

###### i 防災イベントでの相談ブース出展

住吉区社会福祉協議会主催の「防災イベント」に、空き家相談ブースを出展、事業の告知と相談会を実施。相談件数は4件。

###### ii 住吉区まちづくりライブ in 住吉

住吉区社会福祉協議会が「住吉区を素敵なまちにしたい、より良い活動を、事業を続けたい」を趣旨に開催された交流イベントで、2回参加した。

社会福祉系のまちづくりネットワークを目指すもので、居宅介護 学習塾、就活・葬儀、こど

も食堂、外国人サポート等多様な業種の若い活動家と情報交換、講習が出来た。

#### ⑦まちあるき&相談会の開催

阿倍野区と住吉区で1回2時間程度 合計2回のまち歩きを実施。

阿倍野区は長年阿倍野区内で空き家、空きビルの活用事業を積極的に手掛けている不動産事業者の案内により、一戸建て、長屋、ビルなど約30件の一戸建て、長屋、ビルの住宅、店舗、工房などの多様な活用例を見学した。

住吉区は長年住吉区内を中心に蔵の調査研究をしている建築士を中心とした「住吉蔵部（すみよしくらぶ）」の案内で、過去に住吉蔵部が作成された蔵のマップを参照しながら区内に現存する蔵の現状と活用を見学した。

#### <建物の維持管理調査>

住宅の維持管理状態(老朽化)は、空き家相談でも多く寄せられ、活用に大きく影響するだけでなく、災害時の被害に大きく影響が出るため、維持管理状況を把握するため維持管理調査を実施した。

#### ①維持管理アンケート調査

- ・NPO法人住宅長期保証支援センターの協力で過去10数年間に実施した「耐震診断実施住宅の追跡アンケート調査」を460件実施した。尚、当該地域の住宅は35戸である。
- ・セミナー、出前講座参加者にアンケート調査を138件実施した。

#### ②阿倍野区、住吉区の住宅地の現地調査

戸建住宅と良質、一般長屋建てが混在する住宅地で、且つ公共交通機関に比較的恵まれ、空き家になっても活用が見込まれるエリアを選び、3時間/回、阿倍野区2回、住吉区1回、合計3回実施した。

### 2) 事業の手順

#### ①相談体制の概要

##### i 相談の受付体制

相談は、常設と出前・出張で実施、無料相談と有料相談を実施。

- ・常設の総合窓口は電話で空き家相談員(日常業務と兼務)が30分を目安に相談に対応。
- ・予約面談希望者は、相談内容に応じた専門家による面談相談を1時間/回 初回無料で実施
- ・セミナー、出前講座の前後 イベント会場で相談会 30分/組 実施。
- ・おうちカフェ、あべのハルカス近鉄本店“縁活(えんかつ)”会場で相談会。
- ・上記無料相談から、専門家のサポートを希望される案件は有料相談で対応し、専門家の連携で相談内容に応じて対応、解決を図った。

##### ii 相談員は有資格者が対応

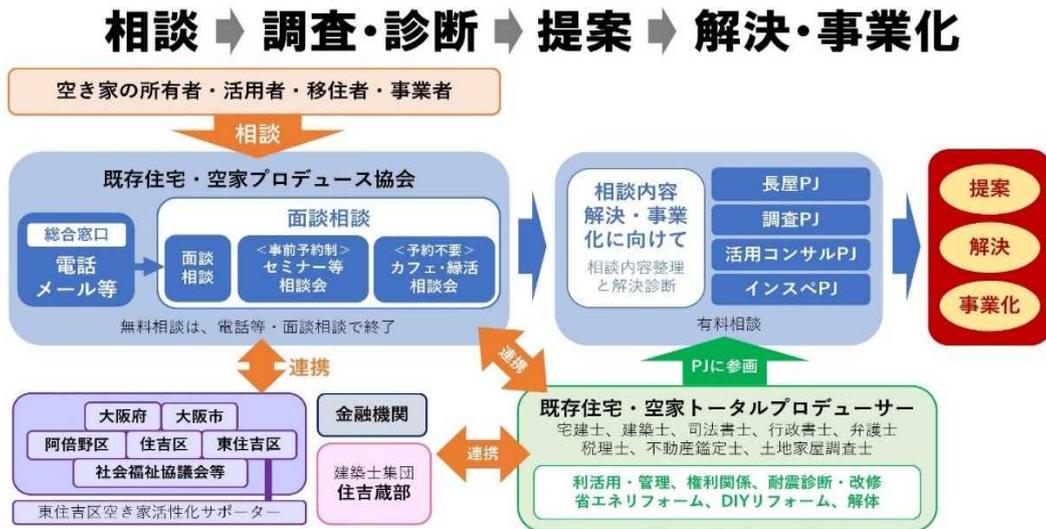
相談員は各専門業界で専門資格(宅建士、司法書士、建築士等々)を有するとともに、既存住宅・空家トータルプロデューサー(以下、PD)\*の有資格者が対応。

#### \*既存住宅・空家トータルプロデューサー(以下、PD)とは

各事業の専門資格(宅建士、建築士、司法書士等)を有するとともに、大阪府の「大阪の住まい活性化フォーラム」が平成25~28年に実施した空き家相談員講習会を受講、認定された空き家相談員有資格者、当協会実施の相談員基礎講座を受講し一定の要件を備えた者に当協会が認定した資格。尚PDには、協会の勉強会に年2回以上の参加を義務付けている。

### iii 相談業務の実施までの手順

図－1 相談の流れと対応 模式図



### 3) 事業内容

#### ①相談体制の整備

- ・総合窓口は、上記PD資格を有する常駐相談員(日常業務と兼務)3名が対応。基本的内容の相談や簡単な内容はその場で回答し、売却依頼や物件探し、活用相談は継続・面談相談に移行して実施した。
- ・面談希望者に対しての専門家相談の依頼は、登録のPDに対して主に情報共有ソフト(以下、チャットワーク)を活用し、個人情報以外の相談内容を提供し、相談対応の有無を尋ね、対応可能なPDに電話、メール等で相談内容の詳細を伝え、相談を引き継いだ。
- ・尚、有料相談は、複数の専門家による対応があるもので、先ず有料相談希望の相談者には、「着手金」を納付後、常駐相談員が、各専門家の相談の調整・管理を行った。
- ・セミナーや出前講座と同時開催の相談会、おうちカフェ、縁活の相談も上記に準じて相談に対応した。

#### ②地域の関係主体との具体的な連携

- ・3区役所：後援名義と広報紙掲載、区役所・図書館等の公共施設での案内チラシ配架
- ・社会福祉協議会：会場提供、チラシ作成・配布協力
- ・大阪市：市役所の広報コーナー及び住情報拠点「大阪市立住まい情報センター」、大阪市消費生活センターでチラシ配架
- ・大阪府：府庁内まちづくり政策部、大阪府消費生活センターで案内チラシ配架。

#### ③地域の課題等の実態及び相談対象者のニーズの把握

- ・対象3区の空き家率は、全国平均、大阪市平均ともに上回るとともに、古くから住宅地として発展した地域で「戸建木造住宅、長屋建共同住宅」が多い地域であるが、空き家に対する状況は3区内一律では無い。
- ・阿倍野区は3区のなかで JR 地下鉄2線、私鉄阪堺起動鉄道などが走り交通の便が特に良く、あべのハルカス近鉄本店等の大型商業施設が多数あり、早くから空き家活用を積極的に取り組んでいる民間事業者の活躍が多くみられる。毎年4/29「昭和の日」に開催の「どっぷり昭和町」や、長屋暮らしをテーマにした「オープンナガヤ」、地元密着の店舗や商品等を紹介する「パイローカル」等のイベントが開催され、地下鉄「昭和町」駅から「西田辺」駅の周辺は、まちの認知、エリア価値の効果を上げ、元気な・住みたい街イメージを拡散し、相談からも長屋人気

強いことを実感した。

- ・住吉区、東住吉区は、主要駅近くの中心市街地はにぎわいがあり、物価も安く暮らしやすいが、阿倍野区ほど交通の便が良くなく、エリアによっては他地域からの移住希望者が少なく、空き家の増加傾向に歯止めがかからない。
- ・3区の長屋は主要駅に近い等の立地条件により、活用の差、管理状態が大きく異なる。
  - ・特に敷地に門・塀と庭があり、建物の広さもある「良質長屋」は、所有者の「資産」意識が高く「活用」に積極的で、その事例は多く目にすることが出来る。
  - ・一方「一般的な長屋」は、土地と建物の所有権が複数人あり、長い年月の間にその人間関係が希薄、崩壊し、維持管理が怠りがちで、老朽化が進んでいる。特に昨年の相次ぐ台風で被害が拡大している。
    - ・住吉区の「帝塚山エリア」は、関西有数の高級住宅街として発展し、区画整理された街の大きな敷地に蔵が多く現存し、新旧の建造物が調和して美しい景観のエリアであるが、近年の社会・暮らしの変化により、本来の蔵の用途が希薄になり、維持管理の負担も大きく、年々解体される蔵も多く、景観の変化がみられる。
- また、住吉大社等、歴史的に価値があるエリアも多く、区役所が主催する「すみよしさんぽ」を実施される等、区のブランドイメージを向上させている。
- ・長屋・共同住宅も点在し、マンションや団地等の集合住宅が多いエリア、ミニ開発されているエリア等、エリア毎により様々な姿が見られる。
- ・東住吉区は、地下鉄「駒川中野」駅 及び 近鉄「駒川」駅周辺は庶民的で活気のある商店街があり、住みやすいと評判である。また、長居周辺は「長居球技場」や「市立長居植物園」等があり、緑も多く市民・区民の憩いの場であるが、大阪市内で空き家率が一番高く、総合的な対応策が求められる地域である。
- ・東住吉区は「空き家活性化サポーター」制度を策定し、サポーターの研修や区民への相談を活発に実施している。当事業でセミナー、相談会で連携した。
- ・阿倍野区、住吉区は、「特定空き家」に重点的に取り組まれ、特定空き家以外の空き家対応を民間が担うが、今後の空き家の増加を考えると行政との一層の連携が重要である。
- ・3区とも、一部を除き、維持管理が行き届いていない住宅や管理不全空き家、接道義務違反、権利関係が複雑等の「課題解決困難・活用困難」建物が、手つかずに置かれている状態が多く、今後この類の相談が表面化する。。
- ・特に昨年夏から秋にかけて相次いで上陸の台風被害が大きく、連携団体NPO法人住宅長期保証支援センターと大阪の住宅リフォームマイスターの災害時サポートで対応した。

#### ④長屋編空き家相談ヒアリングチェックリスト(暫定版)作成

空き家相談の基本ヒアリング項目は、当初協会が2015年作成の「既存住宅・空家トータルプロデューサー 基礎講座テキスト」からのヒアリングシートを運用したが、「長屋建て」相談解決には、「集住」に関する事項がポイントや課題となる事から「長屋編ヒアリングチェックリスト(暫定版)」を作成した。

長屋所有者は、マンション(集合住宅)所有者が法的に維持管理が義務付けられ、長期修繕積立金、共益費などの仕組みを持っているのに対し、同じ集住であっても集住意識が極めて希薄であり、維持管理に至っては所有者個人に一任されている。

無料相談や有料相談初期段階では、相談者が「集住」意識が希薄の為、聞き出すことが難しく、或いは判明しないことも多く、相談を進める中で判明する為、手戻りも多く、困難を極める。

「長屋建てヒアリングシート暫定版」は集住、維持管理に係る項目を加えたが、今後このヒアリングシートの運用について詳細の検討が必要である。

図－2 長屋建て空き家相談ヒアリング項目 暫定版

長屋の空き家相談 ヒアリング項目 暫定版

1	相談者の氏名	住所	
2	相談目的	登記・売却・賃貸・事業・管理・荷物整理……	
		これまでどなたと相談されましたか？	同居家族・家族・親族・隣家・事業者・その他
		相談先お名前：	
		相談がうまくいかなかった内容	例えば、売れない 等
			上記の理由は：
3	空き家について	住所	
	空き家の所有者	氏名	→ 死亡の場合
	空き家の登記者	氏名	相続対象者：子供 孫 ひ孫 兄弟 甥姪
		年齢	認知度 → 後見人
	相談者との関係	同一人 異なる場合：	
		相談関係者と信頼関係は？	信頼関係あり・無 → 付き合い有 無( 年位)
	建物	建物の種類	戸建 階建
		長屋	長屋* 戸ー マンション
			門：有 無 塀：有 無
			庭：玄関前 建物横 奥 面積約 坪
		連棟住戸	居住中 戸 / 空き家 戸
		連棟住戸所有形態	所有 戸 賃貸住戸 戸
		敷地所有形態	住戸と同一所有者 地主所有
		連棟住戸の所有者連絡先	全戸把握 不明 戸
			〃 不明の場合：
		屋根	全戸 一戸単位
		給排水	公道から直接住戸内へ 隣家を経て

⑤総合相談窓口 及び セミナー等イベント&相談会の対外的な周知方法

- ・総合相談窓口の案内チラシを作成、配架
- ・協会の電話相談案内パンフレットを作成、配布
- ・協会ホームページ内に「当補助事業ページ」を作成、発信
- ・当該事業専用ページを Facebook に作成、発信  
又構成員や講師の Facebook にリンクを張り、情報を連携、拡散した。
- ・各セミナー等イベント&相談会のチラシを作成、配架
- ・3区の区報掲載
- ・大阪の住まい活性化フォーラムのホームページ「賛助会員からの情報提供」に掲載
- ・大阪市立住まい情報センター「住まい・まちづくり・ネット」に掲載
- ・業界紙掲載

図－3 総合窓口案内チラシ

図－4 ホームページ内の補助事業告知ページ

⑥定例会議等の開催

- ・全体会議 3回 (6/29、11/2、3/8)
- ・セミナー・相談・まちあるき部会 23回
- ・維持管理調査・インスペクション部会 6回

⑦セミナー等イベント&相談会の開催

- ・セミナー&相談会を3区内の施設で9回予定、8回開催。(1回は台風の為中止)
- ・出前講座&相談会を阿倍野区・住吉区社会福祉協議会にて、合計2回開催。
- ・おうちカフェを阿倍野区、東住吉区にて合計8回開催。
- ・あべのハルカス近鉄本店“縁活”住まいの相談会を合4回開催。
- ・住吉区防災イベントでの相談ブース出展。
- ・まちあるき&相談会を阿倍野区、住吉区で、各1回ずつ、合計2回開催。

表-1 セミナー等イベント&相談会 一覧表

日時	会場	セミナー 参加者数	相談組数
<b>セミナー&amp;相談会</b>			
平成30年10月21日(日)13:20~	阿倍野市民学習センター 特別会議室	24名	1組
11月23日(祝)13:20~	桃ヶ池公園市民活動センター 会議室	17名	2組
平成31年1月12日(土)13:20~	桃ヶ池公園市民活動センター 研修室	12名	3組
平成30年9月30日(日)13:20~	住吉区民センター 集会室1	台風接近の為中止	
11月17日(土)13:20~		16名	0組
平成31年1月20日(日)13:20~		7名	0組
平成30年10月13日(土)13:20~	東住吉会館 会議室3	19名	2組
11月10日(土)13:20~		13名	0組
12月2日(日)13:20~		18名	3組
<b>出前講座&amp;相談会</b>			
平成30年11月21日(水)10:00~	阿倍野区社会福祉協議会	15名	2組
平成31年1月31日(木)13:30~	住吉区老人福祉センター	51名	4組
<b>おうちカフェ</b>			
平成30年9月22日(土)14:00~	阿倍野区昭和町5-1-14	2組	
10月28日(日)14:00~		1組	
11月25日(日)14:00~		0組	
12月8日(土)14:00~		1組	
平成30年10月14日(日)14:00~	東住吉区駒川3丁目22-2	2組	
11月11日(日)14:00~		4組	
12月9日(日)14:00~		1組	
平成31年1月14日(日)14:00~		1組	
<b>あべのハルカス近鉄本店“縁活”住まいの相談会</b>			
平成30年9月22日(土)13:30~	あべのハルカス近鉄本店 ウィング館5階 街ステーション	2組	
11月17日(土)13:30~		2組	
平成31年1月12日(土)13:30~		2組	
3月10日(日)10:00~		0組	
<b>住吉区防災イベント 相談ブース出展</b>			
平成30年12月1日(土)13:30~	住吉区民センター ホール	4組	

まちあるき&相談会

平成 30 年 11 月 18 日 (土) 13 : 30 ~	出発 : 大阪メトロ御堂筋線「昭和町」駅	21 名	0 組
平成 30 年 12 月 2 日 (日) 9 : 00 ~	出発 : 南海高野線「帝塚山」駅	32 名	0 組

図-5 相談会風景



図-6 セミナー風景



⑧維持管理調査

既存住宅の維持管理調査を、維持管理状況の把握を目的に維持管理の現地調査を阿倍野区と住吉区で実施し、アンケート調査は郵送とセミナー参加者で実施した。

<現地実態調査>

- ・阿倍野区、住吉区の住宅地及び昭和時代に小規模商店街が存在した地域を選定して建築士と相談員が「維持管理」の観点で実地調査を実施した。
- ・阿倍野区、住吉区で 935 戸対象に実施し、表-2 の結果が得られた。  
阿倍野区 : 阪南町 2、3 丁目、王子町 2、3 丁目 阿倍野元町  
住吉区 : 万代 2~5 丁目 帝塚山東 1~3
- ・国土交通省の空き家調査票を参考に調査票を作成し「維持管理」の観点で実施した。
- ・現地調査の建物の評価判断は建築士が住民と交流は相談員が主に担当した。
- ・居住か空き家は、外観と電気・ガスメータ等で判断し、評価外観目視で評価した。  
A : 居住 建物は維持管理リフォーム等行なわれ 利活用中  
B : 居住 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕が必要  
C : 空き家 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、大規模改修が必要  
D : 空き家 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる。
- ・調査結果は以下の通りである。

表-2 維持管理実地調査

		居住	空き家	合計
A	管理良好	601 戸 64.3%		659 戸 70.5%
C	管理良好		58 戸 6.2%	
B	管理不全	217 戸 23.3%		275 戸 29.5%
D	管理不全		58 戸 6.2%	
	合計	818 戸 87.6%	116 戸 12.4%	934 戸 100%

- ・管理状況は、居住中、空き家を合わせて 70.5%は良い又は普通、管理不全は、29.5%であった。但し居住中も 23.3%が管理不全であり、この住宅が空家になる、大型の災害で一気に管理不全となると思われる。

<アンケート調査> ※詳細の調査結果（集計やグラフ等含）は、別添成果物参照

アンケート調査の対象者は、以下の2つで実施した。

- ・ 連携団体のNPO法人住宅長期保証支援センターが過去約10年間大阪府・市の連携で実施の耐震診断実施者
- ・ セミナーや出前講座等の参加者

#### 4) 相談業務の実績

##### ア 個人住宅等の所有者等からの相談

###### (ケース1)

相談内容	東住吉区の5戸一の長屋の相続者から。相続登記しないまま約20年間空き家として放置しているため、老朽が激しく両隣から行政に通報が何度も入り、又建物が一部崩れているので、大阪市から修理か解体を促す趣旨の手紙が来ている。夫婦とも70歳前半で足も悪く、動くことが不自由で何も出来ない。荷物も仏壇も置いているが売却したい。相続登記対象者は、子供と孫合計5人であるが、他の4人とは住所は分かるが付き合いが無い。 相談者は母親が死亡する前に家を出て20年以上経過し、近隣のことは分からない。
対応・経過	・ 相続登記の相続人5名とは20年近く付き合いが無く、当然理解が得られず、大阪市担当部署の「空き家管理」に関する啓発手紙が相続人に到着後、司法書士が交渉、幾度かの話し合いの結果3ヶ月後に理解を得られ、登記人変更手続きに着手した。 ・ 登記名義変更手続きと平行して売却と、解体の準備に入った。 ・ 先ず、解体に必要な他の4戸の「解体同意書」取得であるが、両隣の2戸は即取得できたが、一番離れているT邸は、所有者が別に所有の長屋の解体に同意した結果、解体後長屋が酷く揺れ不安になり、それがトラウマとなり、解体同意に難色を示し、説明と説得に一か月以上の時間を要し、最終建物を見て、承諾した。一軒置いたH邸は、司法書士による調査の結果所有者、登記人が5年以上遡れず、近所に問い合わせても判明しない報告を受け、現状では、解体、売却も出来ない為、司法書士、弁護士、不動産事業者、解体事業者等で協議し、相談者に相続人を調査した事などの経緯を書面に残し、解体するリスクを説明したうえで、判断を仰いだ結果、相談者は解体を決心した。 ・ この間、売却の話も進み、更地渡しで売却できた。 ・ この案件は、長屋で5戸中3戸が居住のため、「特措法」対象外であるため、法規では、朽ちた建物を放置するしかないが、担当行政の啓発、指導を受け、約7ヶ月で解決の目途が付いたが、法律やガイドラインで対応できる方策を講じる必要があると痛感した。

###### (ケース2)

相談内容	阿倍野区に一戸を所有。一人で住んでいるが、広くて管理も出来ない為、貸す又は売却したい。隣に住む兄弟や親戚も地元の不動産事業者も信頼できない。信頼できる事業者を紹介して欲しい。
対応・経過	・ セミナー後の相談会の担当者の不動産事業者を紹介し、担当者とした。 ・ 相談者は当協会に相談しながらも複数の不動産業者の相談が4ヶ月ほど続いた。その間担当相談員は、協会と連携して、面談の機会を設け情報交換を行った。 ・ 情報交換の中で、他の不動産事業者が相談者の意向に合わないことが判明し、当協会の相談員の的確なアドバイス、提案内容で少しずつ信頼が深まり、3月中旬

に専任媒介契約を締結できた。数ヶ月内の売却を目指している。

(ケース 3)

相談内容	築 55 年の RC 造の純和風一戸建、庭も純和風で大きな庭石、石灯籠もある。転居先に新たに住宅を建築して居住のため、今後帰る予定はなく、売却したい。地元の不動産事業者は「和風は人気無く売れないと」即断ってきた。更地渡しなら購入する事業者も居るが、更地にする費用が高額になるので現状渡しにしたい。自治体に空き家バンクがあるが、耐震性能がないので掲載できず、RC 造は為耐震診断、改修費が高額で、補助金を使えれば耐震改修しても良いが、どうしたらいいのかアドバイスが欲しい。
対応・経過	・両隣に購入意思を確認するが、現時点で購入申込みが無い。 引き続き会員や PD、東住吉区空き家活性化サポーターにも情報公開し、買手を募集中。 ・しかし、「旧耐震、純和風 大型物件」は、希望が本当に少なく、純和風住宅のため民泊事業者に情報提供したが、民泊地域では無いと断られた。更地渡しを提案するが、庭園部分の解体、撤去費が大きく決心がつかない。継続中。

(ケース 4)

相談内容	阿倍野区に所有の昭和 40 年前半に建築の賃貸用長屋の一戸、入居者が退出して 1 年半以上なる。1 月のセミナーでインスペクションを知り、借主、買主に少しでも安心情報を提供出来ればとインスペクション付で情報を提供し、営業促進にしたい。(類似相談が他 2 件)
対応・経過	・建築士からインスペクションの説明を行い、2 月下旬に実施。 ・報告を記載した物件情報を 3 月 7 日提供開始、早速週末に購入希望者が現れ、商談中。

(ケース 5)

相談内容	住吉区にある 80 歳代半ばの姉所有の戸建 30 坪の空き家の相談。姉は夫、子供とも先立ち 認知症になり施設に入っている。姉の施設費用が必要なため、売却したい。費用がいる成年後見人制度は使いたくない。
対応・経過	・認知症の方が所有の不動産の売却、賃貸契約は出来ないことを説明。建物の維持管理を関係者がすることを説明し、実施することを勧めた。 ・成年後見人制度の予備知識は既にあり、「成年後見人の費用やこれまで世話してきた相談者の通帳も調べられること」に抵抗感があるが、認知症と後見人制度を司法書士から詳しく説明し、相談は一旦終了した。

イ 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	数年前から大阪市立大学生活科学研究科が関係するイベント「オープンナガヤ」を見学し、阿倍野区に「長屋を購入して住みたい」。計 1,000 万円で、購入＋リフォームが可能と聞いた。その範囲で紹介して欲しい。又国の事業でしているなら阿倍野区内で一番安く買える家を買いたい。(同様の相談があり)
対応・経過	・相談者が希望するエリアが谷町線沿線のため、東住吉区の東住吉区空き家活性化サポーターと、阿倍野区の会員事業者に依頼したが、数件の事業者から 1,000

	<p>万円では難しいと回答が届き、資金の見直しなどをアドバイスした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・しかし、TVや長屋暮らしのサイトでは、1,000万円に住めると言われたと拘る。</li> <li>・エリアや物件によっては予算内で無いとは言えないが、相談者の希望エリアでは無い事を説明するが納得しない。マスコミの報道のリテラシーが必要である。</li> </ul>
--	---

## ウ 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	<p>親戚所有の長屋の空き家の購入を検討中。耐震改修が必要と言われ、心配。親戚の物件に拘らないが、東住吉区の駒川中野周辺で30㎡、予算が1,000万円程度で、商売のできる中古住宅を購入したい。</p>
対応・経過	<p>耐震が不安と言うので、耐震診断、改修を説明する。又 不動産事業者を介在しない個人間売買の課題や問題を認識がないので個人間売買の、長所、短所、特にリスクを説明した。東住吉区空き家活性化サポーターの不動産事業者と、阿倍野区の会員事業者に案件照会を掛け、1件紹介するが折り合わず、継続して探している。</p>

### (ケース2)

相談内容	<p>所有の1982年建築のテラスハウス2軒で民泊を検討。耐震性能とリフォーム設計について相談したい。</p>
対応・経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新耐震基準の翌年建築で、既に築36年経過し、宿泊施設でもある為、耐震診断をすることを勧める。</li> <li>・リフォーム相談は会員工務店が、民泊はPD協会の民泊PJ担当者が相談に乗っていく。</li> <li>・耐震診断を12月に実施し、1月下旬からリフォーム提案と民泊開業にむけてのサポートに着手する。</li> </ul>

### (ケース3)

相談内容	<p>整骨院を開業したいが、それに適した物件の情報が欲しい。子供食堂を開業したい。格安で借りたい。</p>
対応・経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な開業、開設希望地域や、広さ、家賃等希望が無いと紹介は難しい。国の補助事業と言っても、賃料や購入費は市場に応じることを説明した。</li> </ul>

## エ その他 1

相談内容	<p>投資目的で長屋一戸とマンション一住戸の2軒を購入し、所有しているが、入居者問題で困っている。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 長屋は1966年建築の風呂なし三階建て、購入後2年間空き家、月3万円以上で貸したいが、入居が無い。壁紙などは張り替えて綺麗にした。</li> <li>② マンションは賃料が滞納気味(最長三週間)どうしたらいいか悩んでいる。</li> </ol>
対応・経過	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 風呂なし住宅は、賃貸も売却も難しい。若い人は銭湯が苦手、風呂なしで月3万円は高い。シャワールーム設置スペースはあるので、リフォームを勧める。解体して土地利用の駐車場も接道が2mギリギリでは難しい。</li> <li>② 家賃滞納が恒常的に続いたら、来春の契約更改時期にその理由(転職、離婚等)を聞き、更新しないことも視野に入れて対応すること。</li> </ol>

## エ その他 2

相談内容	<p>サラリーマン時代、地方で「大家業」をしていた。</p>
------	--------------------------------

	リタイヤして大阪に戻ってきたので、ここ大阪でも「大家業」をしたい。 長屋、戸建て、マンションは不問、協会に相談が来た案件を紹介して欲しい。
対応・経過	・マッチングもしているが、個人対個人の場合は、トラブル回避のために不動産仲介事業者の仲介を勧める。 ・協会会員、空き家プロデューサーになって、相談活動に参加を勧める。

## オ インспекション案件

### (ケース 3)

相談内容	2戸ーの長屋の1戸を借地で所有している。賃貸の入居者が退去して空家状態となっている。リフォームして賃貸を継続するか、そのまま建物を売却すべきか、除却して土地を地主に返還するか検討している。
対応・経過	・空き家を活用するにも住宅の現状把握が必要である為、インспекションの活用を希望された。 ・インспекション後の建築士の説明では、現状では賃貸が無理だと判明した為、詳しく報告書をみて今後の方向を決めたいと連絡あり。

### (ケース 2)

相談内容	築 39 年の空き家を建物付きで購入を検討しているが、図面も無く、新耐震と言われてもこれまでどのようなリフォームをしたのかもわからず、不動産業者が言う設備を変えるだけで良いのかも不安。購入してから大きな費用が掛かるのは避けたいと業者に相談した。業者から「インспекション」の話を聞いたので是非利用したい旨売主に伝えた。売主は、渋々ながら承諾した。
対応・経過	・2月14日にインспекションを実施、予想より劣化が進んでいて、現在の耐震性能は新築時の性能がないことが判明し、売主も納得した。インспекション結果を売主との価格交渉の参考資料として使い、解体して土地の購入で合意した。

### (ケース 3)

相談内容	自社工場の隣地にある戸建て住宅を購入したが、活用に至らず10年近く空家である。活用する方策や、空き家で売却か、土地で売却するかを相談したい。インспекションをして判断材料としたい。
対応・経過	・インспекション結果は、耐震性能、劣化度とも悪くなく、このまま十分活用できるものと報告されたので 会社の役員会に諮り今後の方針を決める。 ・インспекション付き住宅として売却を予定とも聞いたが、相談者の会社は金物製造業で、外国人労働者も受け入れているので、4月以降も増員を予定しているため、彼らの宿舎や食堂などへの活用を提案した。

## <今後の対応等>

### ア ケース 1

登記変更、隣地境界確定、売却、解体承諾書受領が完了し、4月25日までに解体して更地引き渡しの予定。

### ア ケース 2

年末以来兄弟間の売買交渉を行ってきたが、価格が折り合わず、3/16 相談者が改めて当協会会員の不動産事業者と専任媒介契約を締結することが決定し、数ヶ月以内に売却予定。

### ア ケース 3

相談者が決心が出来ないが、相談は続けたいと回答

ア ケース 4 5

連絡がつかないが、連絡待ち案件とする。

イ ケース 1

空き家や長屋住まいに夢を持つのは嬉しいが、価値や課題を理解して取り組むことが大事であることを再度伝えた。

ウ ケース 1

耐震改修にかかる費用が予想を超えた金額が出たため、計画の企画を見直すことになった。

ウ ケース 2 3

事業への計画が少し甘く、無料相談を超える事業へのサポートを説明したが、有料相談には移行できなかった。

エ ケース 1 2

事業者の相談としては、「甘い」と思える内容で、事業相談を進めるにあたっては、PD協会に入会か、有料相談を勧めている。

オ ケース 1 2 3

3件とも実施して インспекション効果を実感され、その先にある、活用に進んでいる。

## (2) 事後評価

### 1) セミナー、相談会等

- ・開催地3区及び大阪市との連携は、行政側の指導、協力を頂け円滑に実施出来た。
- ・セミナーや相談会は情報提供や啓発にチラシやHPだけでなく、関係者が発信するSNSも効果が高く、一定の成果を出すことが出来た。
- ・相談内容は窓口的内容や、民間で十分対応できるものなどが多く、又特に相談予約の無断キャンセルが50%近いこと等多くの課題を残した。
- ・電話問い合わせ後「1時間の面談」に移行した案件は内容が濃く、サポート対象案件として相応しいものであった。
- ・相談で単純な「売買 賃貸案件」も、十分なフォローが必要と痛感し、連携、報告の仕組みを確立し、協会としてのスキル蓄積を図かる。
- ・社会福祉協議会との連携は、双方にとって効果的で、「活用」へのチャンネルとして継続していきたい。

### 2) 維持管理調査

#### ①現地実態調査

- ・持管理啓発重点対象住宅は、A（建物は維持管理リフォーム等行なわれ利活用中の住宅）以外の35.7%である。  
しかし、Aも昭和時代のもが多く、防災の観点からも維持管理対象住宅であり、地域全体が「維持関係啓発地域」である。
- ・小規模商店街は衰退し、小売店が数件開いている程度で、外からのお客様や移住の仕掛けが必要と感じた。
- ・「空き家」への関心が高い住民から居住住宅の情報を得ることが出来、組織だって地域活動をされていなくても、空き家に関心を持つ住民は地域の実態情報を得る情報源であり、今後の活動に繋げたい。
- ・実地調査は周囲の環境、特性、特徴を知る事が出来、来年度以降の活動に繋がる資料となった。

#### ②アンケート調査

- ・所有する空き家は、耐震性以外は比較的不動産仲介上有利な条件である。利活用に向けて、耐震性の低さという足枷の解決策を準備することが重要である。また、約半数の回答者が空き家

の今後の扱いについて不安を感じており、特に処遇をわからないとする回答者において不安が大きい。

- ・地域の空家に対しても半数近い回答者が不安を感じている。具体的な利活用の用途としては、居住系、地域系、商い系の順に賛同意見が多い。民泊は、唯一、反対意見の方が成意見より多く、現状では周辺住民の同意が得難い。地域の空家に対して不安を感じている人ほど、地域系の用途で利活用することへの賛成意見が多い。実際の利活用の提案の際には、空家の所有者だけではなく、周辺住民の当該物件に対する不安や考えを考慮することが重要である。
- ・セミナーを知った経緯として、区報やチラシといった紙媒体に加え、知人、社協の声掛けが多くあげられており、人のつながりを利用した集客策の検討が望まれる。また、相談先としては専門性として不動産・法律・登記の相談を望む回答者が多くあった。

### (3) 今後の課題

#### 1) セミナー、相談会等

- ・効果的集客やキャンセル防止の為に開催回数、開催地、連携機関、受付方法等の検討が必要。
- ・概ね一般的な空き家基礎情報は伝わっているが、「長屋の課題」は多くの長屋所有者、特に隣戸の居住者は、十分に理解、納得していない。
- ・長屋の多くが「密集市街地」にあり、「空き家の活用と耐震性能」をどのような進め方で相談にのるか、相談案件別対応策が求められる。

#### 2) 維持管理調査

- ・維持管理調査ガイドラインの策定 及び 調査員の研修が必要であると感じた。

### (4) 今後の展開

- ・今年度実施した経験は、これまで実施の「空き家相談」の内容に比べて数段難しく、協会内での解決力を高め、領域を広げることが出来た。特に「解決困難な長屋の案件」に真に向き合った結果、多くのものを学び、行政と営利優先の民間企業の狭間で置き去りにされている「空き家」に活用だけでなく、維持管理に「防災、災害」をテーマに入れて、空き家を負の遺産にしないために取り組みたい。併せて、社会福祉協議会と多様な連携が出来、空き家に直面する「高齢者の住まい」として、スマートウェルネス住宅等推進事業としても取り組みたい。
- ・空き家相談の解決には、各専門家による連携がポイントになるが、必要な専門家を個々に集める事は難しい為、当協会が司令塔となって空き家問題解決に対応したい。
- ・民間事業者が敬遠する傾向が高いものは長屋案件が多数存在するエリアでは珍しくない為、先に記述した「長屋ヒアリングシート暫定版」の本格的改訂の検討が必要である。

## 3. モデル的取組みにかかる事業

### (1) 事業の内容

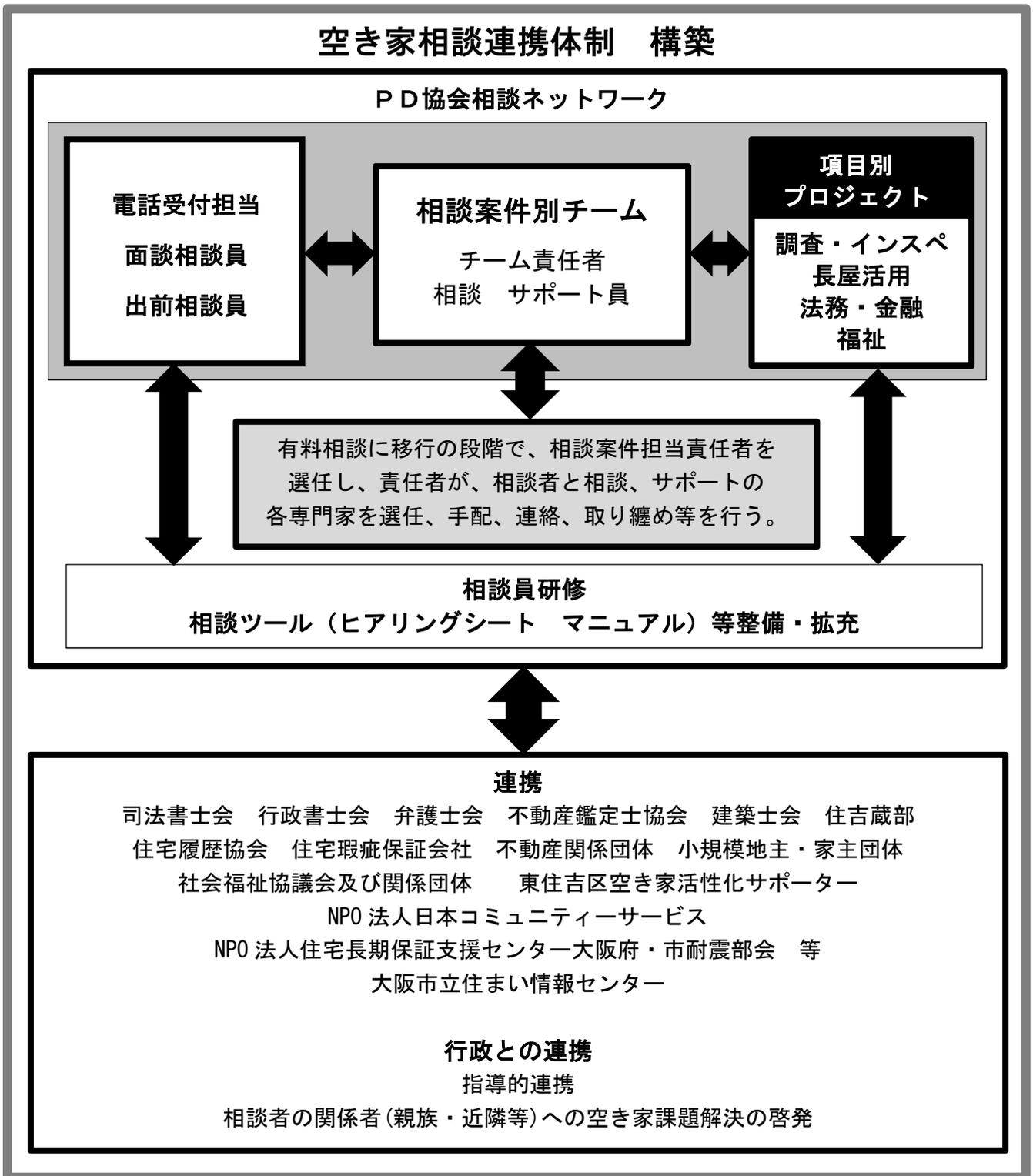
- ①集住意識の希薄&権利及び関係者の無理解長屋相談事業の実施 及び
- ②今後の空き家相談の対応策「寄付対応策検討に向けて」を実施した。

#### 1) 事業の概要

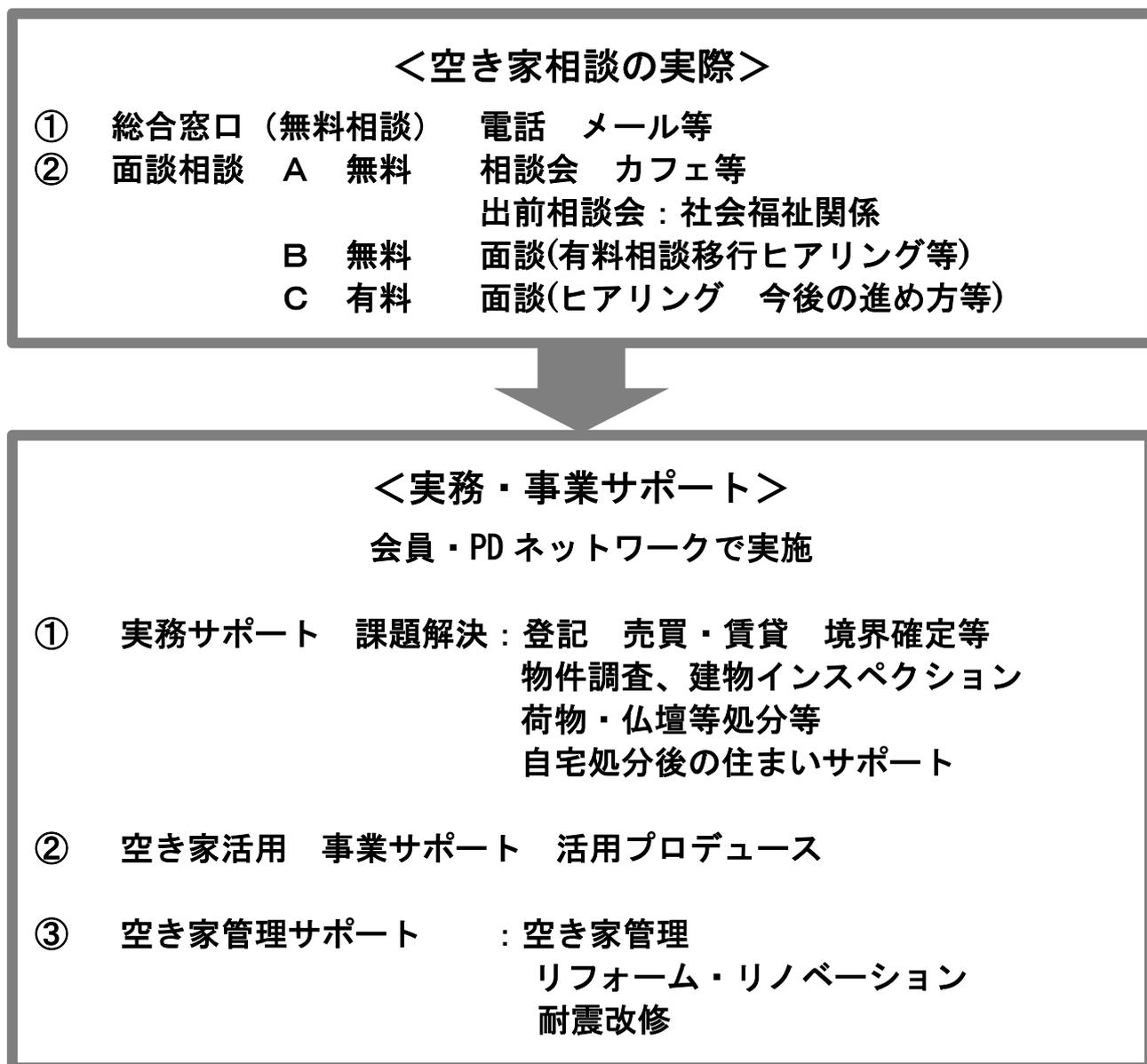
##### ①集住意識の希薄&権利及び関係者の無理解長屋相談事業の実施

- ・約 20 年長屋の空き家を放置し、解決困難案件となっている相談を通じて、長屋相談の運営の見直しの検討を実施した。
- ・相談困難案件を通じて相談体制を再検討した。

図-7 空き家相談連携体制の構築



図－8 空き家相談の実際と実務・事業サポートのフロー図



②今後の空き家相談の対応策「寄付対応策検討に向けて」

電話相談の中で「タダで寄付したい」との声が年数件寄せられ、当補助事業にて、少子高齢社会で相続人が不在、市場性が低い空き家、空き地の対応策を研究する目的で、「空き家・空地の寄付」に関する部会を3回開催し、専門家4名による情報提供と参加構成員・PDによる質疑応答を実施した。

3) モデル的取組みの実績

①集住意識の希薄&権利及び関係者の無理解長屋相談事業の実施

- ・具体的に「長屋ヒアリングシート暫定版」作成と、相談体制の整備を実施した。
- ・相談の有料化、ベテラン相談員による責任体制等を設定し、複合相談に対して効率的、効果的に対応できた。半面、不動産の売却や賃貸の単独相談は、担当宅建士からの解決報告で終了するため、相談者が本当に納得された結論であったか確認できるような仕組みが必要と感じた。
- ・売却時のインスペクションの実施は、報告書を効果的に活用出来た。
- ・既存住宅に必須の「維持管理」の効果的な啓発は大きな課題である。

## ②今後の空き家相談の対応策「寄付対応策検討に向けて」

- ・専門家4名による情報提供は、「負担付き贈与」と「所有権の放棄」の二つであった。いずれも法的な課題が大きく、一朝一夕には解決が難しい。
- ・専門家による主な意見は、下記の通り。
  - ・「税負担」と「管理費用」は、永遠の課題である。
  - ・「所有権の寄付」は、「信託」を活用して迂回する方法があるが、事務コストが大きい。
  - ・法的課題を整理しない限り、一般の空き家・空地の寄付は現実的に不可能である。
  - ・民間が関わるためには、収益が必要、収益の無い案件は難しい。
  - ・京都の簡易宿泊が投資対象になり「そのまから住人が不在となる例」が見られたが、市場価値を表面化させない工夫の検討が必要。例えば、町内会への貢献、家賃負担、税負担等。
  - ・所有権放棄は、放棄の仕方、放棄期間の議論が必要。放棄が無い中での寄付の仕組みはリスクが高い。
  - ・放棄された空き家・空地を受け入れた場合、国民の負担が増加する。受け入れるにしても次の活用が無いと難しい。受け皿になれるような大きな単位、例えば、学区や社会福祉協議会などのタウンマネジメントが必要。
  - ・寄付は、積極的な取り組みをすればする程、事業として回らないのが現状である。
  - ・公共の利益を増加させる際の経済的負担を特定の人だけに負わせるべきでないという公用収用の観点と、泉佐野市が寄付を受け付ける登記費用、除却費用も含めて全て寄付する「所有権放棄」は違う所から派生していると考えべきである。例えば「鶴岡市」の例では、大きな追加負担が出ない無いうに、事前に住宅政策関連事業として予算化している。
  - ・このようなケースと負担付きの寄付に関する議論とを同じ土俵で扱っていると混乱する。
  - ・土地の経済的価値はゼロではない。その辺りの整理が必要である。
  - ・都市再生特別措置法の適用は一部の地域に限定されている。同法による都市再生緊急整備地域では、土地の市場価格と維持管理コストとの関係を見ると寄付する人は出て来ない。
  - ・公共事業では実際に財務分析の範疇を超えた価値（便益）を評価している。マーケットプライスを評価する「不動産鑑定評価」と、財務分析を超えたものの価値も対象とする「不動産評価」（経済評価）は違う。又公共事業は別の話となり、これらの摺り合わせは難しい。
  - ・不動産事業では財務分析について考え、公共事業は民間が行う財務分析に関して十分な見識を持っていない為、両者はなかなかうまく噛み合わない。
  - ・空き家は国の法制度の変更も見ながら 保証、金融も絡め当協会の仕組みをどうするか継続研究する。

## (2) 事後評価

### 1) 集住意識の希薄&権利及び関係者の無理解長屋相談事業の実施

- ・生活弱者、情報弱者等の空き家活用が難しい相談の「弱者」に光をあてるサポートを目指す。
- ・空き家解決困難案件の課題、特に近隣、親族等の相談者に直接関係する人間に関する啓発や情報提供は行政との連携が不可欠である。連携の取り方、あり方の対応策に対しては民間側も重要であり、そのスキルが民間側により求められる。
- ・活用や解決困難案件は、案件別に相談責任者を設置し、責任者の下、各専門家が相談、サポートを実施していく。
- ・責任者は複数の専門家によるサポートを俯瞰しながら、手戻りや行き違い、二次的トラブルにならないように、情報や動きを記録し、関係者が情報共有するなど管理していく。
- ・個別相談から上がってくる問題点、課題を各プロジェクトで取り上げ、解決案、活用提案事例を蓄積する。

## 2) 今後の空き家相談の対応策「寄付対応策検討に向けて」

- ・今年度初めての取り組みで、維持管理調査により現状把握は出来、得られた情報や資料は、来年度以降の事業で維持管理や空き家の課題掘り起こしに活用する。  
又 連携で空き家問題を解決していくにあたり、連携する専門業種の理解に効果的であった。
- ・維持管理の啓発の中に 特に長屋の「維持管理修繕費用」の準備をリバースモーゲージでも取り組みたい。

## (3) 今後の課題

### 1) 集住意識の希薄&権利及び関係者の無理解長屋相談事業の実施

- ・約 20 年間長屋の空き家を放置し、解決困難案件となっている相談を通じて、長屋の運営の見直しの検討を実施した。
- ・当該事業で実施した相談会等で浮き彫りになった事項は下記である。
  - ・建物、まち、暮らすひとの人生の総合相談である。
  - ・長屋の課題「集住」啓発と問題提起、問題点の情報提供、
  - ・空き家予備軍(高齢者)の子供・孫世代への一層の啓発、
  - ・維持管理の実行で「負動産から脱却し、価値ある不動産へ」転換を啓発し実行サポート
  - ・活用の多様性の提案と高齢社会対応（住み替え先の住宅問題）
- ・検討の具体的なものは、「長屋ヒアリングシート暫定版」作成と、相談体制の整備である。
- ・相談の有料化、責任体制等を設定し、複合相談には効果的に対応できたが、不動産の売却、賃貸の単独相談へは別の仕組みが必要と感じた。
- ・活用、売却等の前に実施すべき「維持管理」の効果的な啓発は大きな課題である。

## 2) 今後の空き家相談の対応策「寄付対応策検討に向けて」

- ・今年度の研究成果に、国関係で動きのある情報と合わせて情報の拡充を図る必要と、当法人が受け皿になるためには仕組みの再検討と資金確保が必要である。
- ・専門家(法務・建築・金融関係者)の指導を引き続き受けて実施する。

## (4) 今後の展開

- ・長屋は戸建住宅以上に法律や複数の所有者が関係する事項が多いが、課題が多く、中古住宅市場に乗りにくい長屋を対象に「長屋版 空き家チェックリスト」のブラッシュアップを行い、長屋の課題・集住問題を啓発し、迅速に解決を図り、活用の推進を目指す。
- ・長屋の課題は、3区に限ることなく、長屋共通の課題として広く適用できるので、来年度は大阪市及び周辺都市に対象地域を広げることを検討したい。
- ・民間事業者が取り組む市場に乗っている「売却、賃貸」は民間に任せ、啓発事業として空き家の掘り起こしと、社会貢献として、困難案件相談対応と、空き家になっても困らない既存住宅の維持管理啓発を目指す。
- ・寄付研究は、今年度は情報収集・勉強に終始したが、来年度以降は、国の法整備を見定めつつ、一方、金融機関と連携して資金・保証の課題を掘り下げて研究し、制度や運用を段階に進めていく。

○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 既存住宅・空家プロデュース協会	
団体設立年月日	2016年6月17日	
連絡先担当者名	鈴木 素子	
連絡先	住所	大阪市中央区谷町1-7-4 MF天満橋ビル5階
	電話	06-6941-2525
電子メールアドレス	info@ve-produce.org	

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 30 年 7 月 1 日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理	3			11		14
	売買	3			2		5
	賃貸						0
	解体						0
	上記以外※1	1			2		3
	複合※2	6		2	10		18
	小計	13	0	2	25	0	40
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				1		1
	賃貸						0
	解体						0
	上記以外※1						0
	複合※2						0
	小計	0	0	0	1	0	1
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理				2		2
	売買	1					1
	賃貸		1		3		4
	解体						0
	上記以外※1						0
	複合※2	2					2
	小計	3	1	0	5	0	9
その他	管理				1		1
	売買						0
	賃貸						0
	解体						0
	上記以外※1						0
	複合※2	3			2		5
	小計	3	0	0	3	0	5
合計	管理	3			14		17
	売買	4			3		7
	賃貸		1		3		4
	解体						0
	上記以外※1	1			2		3
	複合※2	11		2	12		25
	小計	19	1	2	34	0	56

※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2 その他の相談方法の内訳別相談件数

(表1中のその他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。)

		相談方法						計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
その他	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
合計	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							

