

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（泉北ニュータウンとその周辺地域）					
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	5件	1件	1件	1件	8件
	セミナー 座談会	15件	2件	1件	10件	28件
	電話	25件	8件	0件	5件	38件
	合計	45件	11件	2件	16件	74件
その他問い合わせ 件数	20件	6件	0件	5件	5件	
セミナー参加者						40名
座談会参加者						18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年以上が経過し、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。老朽化が進んだ空き家が放置されることによる地域環境への悪影響や地域の衰退も懸念されている。

こうして利用されなくなった住宅は、「親子承継による子世代による活用」や「売買による住宅所有者の移転による活用」「住まいの所有と利用の分離による賃貸活用」「住まいから他の用途への変更（部分的な用途変更を含む）による活用」などの方法によって活用される。このうち、「賃貸活用」と「用途変更による活用」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ており、取り組み方次第で今後普及する可能性がある。

そこで、本事業では「住まい活用の相談窓口」を泉北ニュータウン内に設置し、戸建住宅の賃貸活用等に関するノウハウや情報（公的補助制度や民間機関の支援）、地域の住環境情報等を整備・発信するとともに、戸建住宅所有者への働きかけと所有者と利用者のマッチングを並行実施し、賃貸活用等に関する企画提案、事業化等の支援、モデル事業等を実施することにより、個人住宅の賃貸活用等を促進し、若年層の地域への流入を促進して、個人住宅の持続的な活用に貢献することを目的とする。

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

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い。

そこで本事業では、事業区域内に相談室を開設すると共にセミナー＆相談会や地域のコミュニティスペース等を利用した地域在住者との小規模な座談会の開催、戸建て住宅所有者への駅前移住相談などを実施した。

①泉北・住まいと空き家の相談室

榎・美木多駅から徒歩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泉ヶ丘駅近くの会場で「セミナー＆相談会」を全3回開催した。

（セミナープログラム）

- ・家族みんなが幸せになる「実家・空き家のお片付け」 講師：整理収納アドバイザー
- ・住まいと空き家の利活用のお話 講師：公認 不動産コンサルティングマスター

③ミニ座談会の開催

相談の掘り起こしを図るため、地域のコミュニティスペース等を利用した地域の居住者等との小規模な座談会を全6回開催した。

参加者：地域居住者等（地域外に居住する親族を含む）、専門家（インテリアコーディネーター、公認 不動産コンサルティングマスター、整理収納アドバイザー、建築関係者）

④出張セミナー

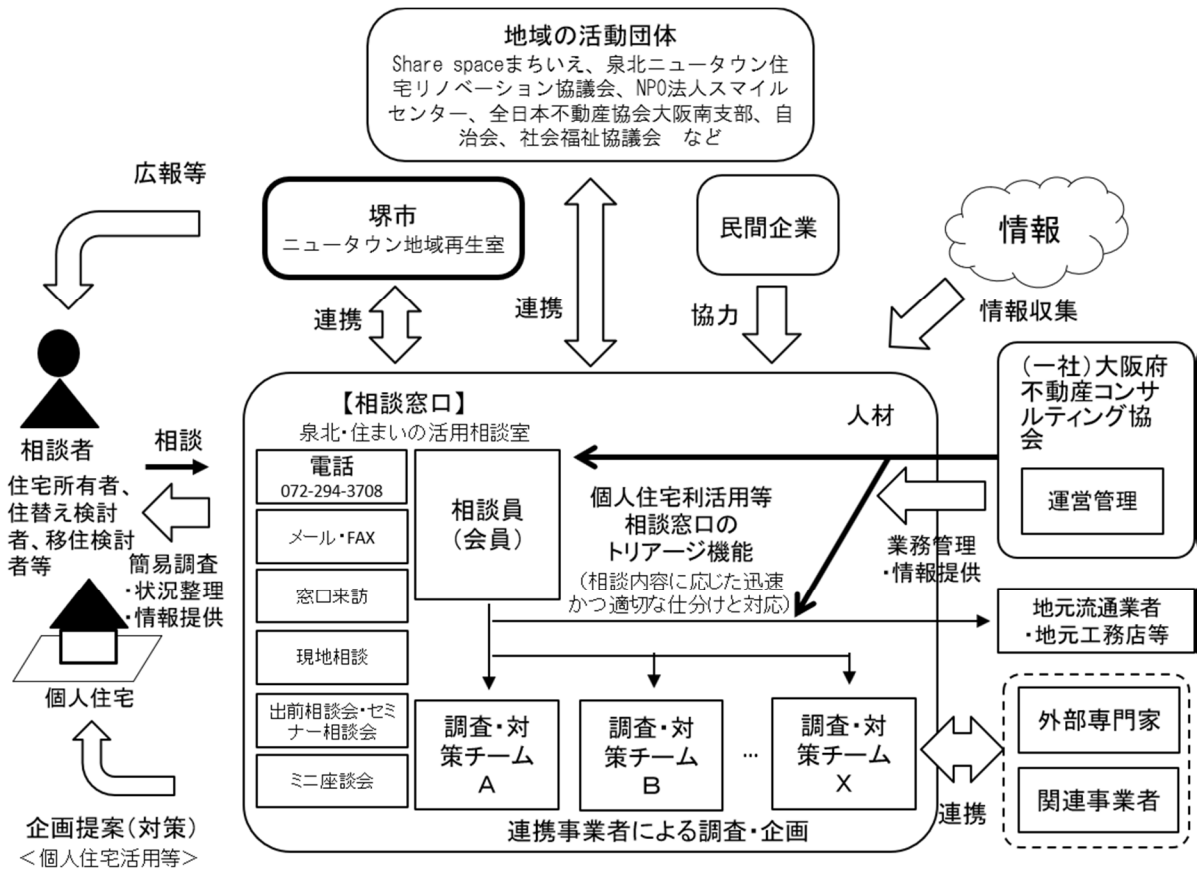
地域自治会の依頼により、出張セミナーを開催した。

2）事業の手順

相談体制の概要は、次のとおり。

- ・「泉北・住まいの活用相談室」では、相談場面に関して「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」に、今年度から「座談会」を加えた6つのチャンネルを設定した。
- ・相談員は、「相談対応マニュアル」に基づき、相談者から寄せられる相談に対応する。
- ・相談員は、相談におけるトリアージ機能を似ない、相談内容に応じた迅速かつ適切な仕分け（相談の整理）と対応を行う。
- ・相談員が企画提案事業に移行する必要があると認識し、相談者がそれを求めた場合は、調査・対策チームを紹介し、企画提案を行うなどして問題解決にあたる。
- ・運営管理を担当する本事業者は、相談員や調査・対策チームに人材を提供するとともに、各々の業務管理や情報提供などを行う。また、堺市や地域の活動団体、民間企業等との間で連携・協力関係を構築する。

相談体制の概要



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、柵・美木多駅から徒歩3分の堺市南区桃山台2丁目3番4号に開設した。

相談室の開設にあたっては、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。

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
 FAX : 050-3737-8899 (24時間)
 Mail : soudan@oreca.jp (24時間)



「泉北・住まいと空き家の相談室」をチラシとホームページを用いて案内した。

泉北住まいと空き家の相談室案内チラシ
(表面)

平成30年度・国土交通省
「多世代交流型ストック活用推進事業」

泉北
住まいと
空き家の
相談室

私たちは、泉北で住まいや空き家の利活用や
空き家の予防を考えている方、泉北で暮らしたい方などの
住まいと空き家の総合相談窓口

お気軽にご相談ください

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

(裏面)

住まい・空き家のお悩み、お困りごとの相談内容

空き家の管理・活用・処分	●売ろうか買おうか迷っている。 ●借入に貸すのは不安、良い方法を知りたい。 ●管理する方法がわからない。 ●誰か地域のために上手に使ってほしい。
住まいの承継 空き家予防	●将来、空き家になりそう。今のうちしておくことは？ ●相続トラブルにならないような住まいの承継方法を知りたい。 ●親の家を相続、これからどんなことをしたいか。
住まいの維持 管理・リフォーム	●リフォームのポイントや維持管理の方法を教えてください。 ●修繕や有効活用の補助制度、融資制度などが知りたい。 ●住まいの一部をお店や事務所に改装したい。
住まいのかたづけ	●実家が物置のようになってしまっている。 ●夫婦ふたり、使わない感が多い。 ●片づけが全然進まない。
住み替え	●駅前や住宅への住み替えを考えている。 ●シニアライフに合った住まいを考えたい。 ●住まいの住み替え、今の家をどうしたら良いか。
泉北で暮らしたい 住宅を活用したい	●DIYができる賃貸物件を探している。 ●古い家を購入してリノベーション（大規模改修）をしたい。 ●泉北地域に住むの近くに住みたい。娘や孫を近くに住ませたい。
その他	●空き家を持っているけど、どうしたらよいかわからない。 ●広い家に一人で住んでいる。余った部屋を上手に活用できないか。

ご相談から調査・企画提案 地域のセミナー&相談会

ご相談の中から、詳細な調査・分析や企画、事業化のサポートなど、必要に応じてお悩みを解決するためのお手伝いを提案します。

自治会など地域の団体からのご要望があれば、日時等を調整し、集会所などに出席してセミナー&相談会を開催します。

ご相談は、電話と面談で 泉北相談室 ☎072-294-3708

相談室での面談による相談は、事前に予約をしていただき、日時を決めさせていただきます。
電話での相談も受け付けておりますので、お気軽にお問い合わせください。

泉北相談室
堺市南区桃山台2丁3番4号
ツインビル桃山 西側1階
TEL:072-294-3708 FAX:050-3737-8899
Mail:scudan@oreca.jp

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
大阪府中央区安土町2丁目4番11号
エンバイヤビル3階
TEL:06-6261-3340

メールアドレス

ホームページ

②空き家所有者・入居候補者意識調査

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重要となる。

一方、昨年から取り組んでいる住まいの相談を通じて、泉北地域では、空き家の活用や将来を見据えた空き家対策への関心が必ずしも高くないことを実感している。

このようなことから、所有者と空き家入居候補者の実態や意識について1対1の対面インタビューを実施し、泉北ニュータウンの空き家の解消に向けた空き家所有者に対する対応や提案のヒントについて探ることとした。

A. 空き家所有者意識調査

ア) 調査の概要

調査対象：泉北ニュータウン内に空き家を所有する住民2名

- i) 40歳代女性、赤坂台に空き家(元実家)所有、賃貸経歴あり
- ii) 50歳代女性、御池台に空き家(従前邸)所有

調査方法：1対1の対面式インタビュー

調査時期：2019年10月

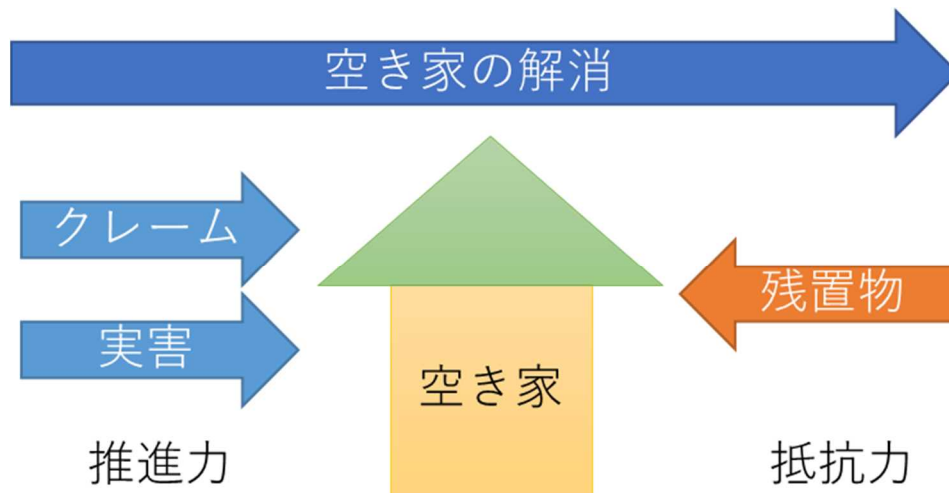
イ) 調査結果

- 固定資産税を払っておけば、近所からクレームがあったりしない限りは空き家を持っておく

ことに対して不利益が発生しない状況

- 知らない業者からのアプローチは受け入れる可能性は高くなく、知り合いの業者を通じたアクションに頼ることが予測される
- 空き家に対して何かのアクションを起こすきっかけとしては周囲からのクレームと空き家で破損とか何かが起こり対応しなければならなくなった時で、それを阻害しているのは家の中の残置物
- 残置物の整理が面倒で具体的な行動に起こせないというケースが共通している（空き家対応に一步踏み出すために残置物整理の支援が有効かもしれない）

空き家解消のための推進力と抵抗力（イメージ図）



B. 空き家入居候補者意識調査

ア) 調査の概要

調査対象：子育て層の泉北ニュータウン近隣の賃貸住宅の入居者 3 名

- 30 歳代男性、夫婦+子供 2 人
- 30 歳代女性、夫婦+子供 1 人
- 40 歳代女性、夫婦+子供 2 人、泉北ニュータウンに戸建て取得予定

調査方法：1 対 1 の対面式インタビュー

調査時期：2019 年 9 月-10 月

イ) 調査結果

- 集合住宅に居住する子育て層に共通するポイントの一つは駐車場についてである。子育て層は荷物を持ったり子供を連れたりという状況で車を利用する場面が多く、駐車場との距離についての要求は高い
- 立地に関しては職場からの距離とか一つの要因で決まるのではなく、親との距離や生活圏の距離など様々な要因のバランスの中で、消去法的に制約条件が加わり決まるとの意見が共通している
- 子育て層は立地に利便性は求めるものの、それ以上に子育て環境を重視する傾向にあり、教育機関との距離、自然環境、安全性、庭の有無など利便性とは相反することもある条件が上位に来る
- 経済的な面ではなく転居の自由度という面も含め、積極的に賃貸を選択する層が存在する一方で、持ち家に比べ賃貸住宅の質の低さに対する不満が存在しており、戸建て賃貸に対する期待値は低くはないが、物件が少ない状況にある

③相談対応手引書のバージョンアップ

平成28年度に製作した「泉北・住まいと空き家の相談室 相談対応手引書」を改訂した。

泉北・住まいと空き家の相談室 相談対応手引書

平成30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」

— 堺市泉北ニュータウン・泉北地域 —

平成31年1月

一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会

目次

1. 住まいの活用相談等の運営	1
1-1. 住まいの活用相談室の概要	1
1-2. 相談業務の概要	3
(1) 事業の対象とする相談者	3
(2) 相談室で受託する相談内容	3
(3) 相談業務体制	4
1-3. 相談員の役割と心得、留意事項	5
(1) 相談員の役割	5
(2) 相談員の心得と留意事項	5
1-4. 相談の流れと相談員の対応方法	7
(1) 相談の流れ	7
(2) 相談員の対応方法	8
2. 住まいの活用相談の基礎知識	17
2-1. 住宅の住み替えについて	17
2-2. 住宅の活用について（用途編）	18
(1) 住宅を住宅として活用する場合	18
(2) 住宅を用途変更して活用する場合	18
(3) 除却して利活用する場合	20
(4) その他利活用	22
2-3. 住宅の活用について（手法編）	24
(1) 自己使用の場合	24
(2) 使用貸借の場合	24
(3) 建物の賃貸借の場合	24
(4) 建物の所有を目的とした土地の賃貸借の場合	29
(5) 信託の場合	26
(6) 売却の場合	32
(7) 除却の場合	33
2-4. 空き家バンクについて	37
(1) 空き家バンクの種類	37
(2) 自治体の取組状況	37
(3) 空き家バンクの実績	38

2-5. 空き家への投資について	40
(1) 空き家への投資方法	40
(2) 空き家投資の注意点	42
(3) 空き家投資の環境整備	43
2-6. 住宅の活用の課題	44
(1) 空き家としておく理由と賃貸・売却する上での課題	44
(2) 所有者等（権利者）の調査、特定についての課題	45
(3) 住まいの活用と検眼に関する課題	47
(4) 相続と相続放棄の手続き	52
2-7. 住まい（空き家）の管理について	64
(1) 空き家管理のポイント	65
(2) 空き家管理作業	77
(3) 空き家管理ビジネス	85
2-8. 空き家の予防について	89
(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	89
(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	94
(3) 不動産の取得や建物のメンテナンスの記録	94
(4) 居住中の建物管理	98
3. 住まいの活用相談Q&A	101
3-1. 住宅の住み替えについて	101
3-2. 住宅の活用について（用途編）	102
3-3. 住宅の活用について（手法編）	103
3-4. 空き家の管理について	105
4. 調査、企画提案の基礎	107
4-1. 受付	107
4-2. 調査、企画提案の流れ	107
(1) 調査、診断	107
(2) 用途、手法	109
(3) 事業スケジュール	110
(4) 資金調達	110
(5) 事業収支計算	110
◇ 電話相談受付票	111
◇ 相談対応シート	113
◇ 住まいと空き家に対する調査業務に関する見識	115

5. 相談体制の消費者保護とコンプライアンス	117
5-1. 消費者保護とコンプライアンスの対象	117
(1) 相談体制（住まいの活用相談室）	117
(2) 消費者保護とコンプライアンスの対象	117
5-2. 相談体制における消費者保護とコンプライアンス	118
(1) 相談者からの相談	118
(2) 調査・対策チームにおける企画提案（対策）	120
(3) 地元流通業者・地元工務店等との協力支援	121
【資料編】支援制度、補助金	123

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3回開催した。

日時	会場	プログラム
平成30年		
11月10日(土) 10時~	泉ヶ丘センター	・家族みんなが幸せになる「実家・空き家のお片付け」
12月01日(土) 09時~	OAK café オークカフェ	
平成31年		
02月02日(土) 10時~	泉ヶ丘センター	・住まいと空き家の利活用の話

整理収納アドバイザーを招聘して、空き家の問題だけでなく、住まいや空き家の片づけにスポットをあてたセミナーを開催した。

⑤ミニ座談会の開催

相談の掘り起こしを図るため、地域のコミュニティスペース等を利用した地域の居住者等との小規模な座談会を全6回開催した。

日時	会場
平成30年	
10月31日(水) 10時~	Space かなび (城山台3)
11月08日(木) 09時~	Share space まちいえ (高倉台4)
11月13日(火) 9時半~	OAK café オークカフェ (茶山台3)
11月20日(火) 10時~	スマイルセンター (桃山台2)
平成30年	
01月24日(木) 14時~	榎塚台レストラン
01月29日(火) 10時~	Space かなび (城山台3)

セミナー&相談会・座談会案内チラシ ファーストステージ セカンドステージ

(セカンドステージでは、地域に関係する民間企業の協力を得た。)

セミナー&相談会、座談会の模様



⑥出張セミナー

原山台自治会の依頼を受け、出張セミナーを開催した。

日時	会場
平成 31 年	
01 月 20 日 (日) 10 時～	原山台校区地域会館

セミナーの模様と「お出かけ講座・相談会」案内チラシ



平成30年度「国土交通省「多世代交流型ストック活用推進事業」

住まいのお出かけ講座・相談会

自宅や所有する空き家など、住まいに関する様々な悩みやこれからのことについて、専門家の話を聞けるお出かけ講座の開催を無料で開催します。
 費用にも役立つ内容ですので、地域の集まりなどで是非ご活用ください。

◆お話しテーマ別
 (具体的な内容は事前のお打合せでご希望をお聞きし、決定します)

住まいの売却時	売却のタイミングや価格、売却の方法、売却のメリット・デメリット、売却の準備、売却のスケジュール、売却の税金などについてお話しします。
住まいの賃貸時	賃貸のメリット・デメリット、賃貸の探し方、賃貸の契約、賃貸の管理、賃貸のトラブルなどについてお話しします。
相談会	個別の相談や、お悩みを解決するためのアドバイス、お悩みを解決するための具体的な方法などについてお話しします。
住まいの修繕時	修繕の必要性、修繕の費用、修繕の方法、修繕のスケジュール、修繕の注意点などについてお話しします。
住まいの相続時	相続の概要、相続の権利、相続の準備、相続のトラブルなどについてお話しします。

■講座や相談会の開催に関するご依頼やお問い合わせ先
 TEL: 072-294-3708
 時間: 平日 9:00～17:00 (受付は16:30まで) FAX: 072-294-3709
 一般社団法人東洋建設(株)の受付係 担当: 岡田 (LINE)

注: 一般社団法人東洋建設(株)の受付係 担当: 岡田 (LINE)

⑦相談員研修会

全日本不動産協会大阪南支部と連携して相談員研修会を開催した。

日 時	会 場
平成 31 年	
01 月 29 日（火）14 時～	全日本不動産協会大阪南支部 会議室

⑧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。

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	実家の問題、将来のためにどうすればよいか 片づけの問題
対応・経過	親子間の悩みを聞く 物の減らし方を紹介（捨てるのではなく「減らす」）

(ケース 2)

相談内容	賃貸方法と改修について
対応・経過	希望の聴き取り、問題点等を整理して、選択肢を紹介

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	泉北ニュータウンへの転居（購入）希望
対応・経過	リノベーションと購入の方法について紹介

(ケース 2)

相談内容	親が足の手術をし、2階に上がれない。転居を検討中
対応・経過	現住宅の対処方法と新住宅賃借、購入のポイントを紹介

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	住宅を店舗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）を示して説明

④ その他

相談内容	対象エリア外の住宅（実家）の賃貸、売却について
対応・経過	問題点を整理し、手法を紹介

(2) 事後評価

①泉北・住まいと空き家の相談室

相談室での相談は少なく、セミナー&相談会等のイベント型が好まれていることがわかった。

②セミナー&相談会の開催

セミナーへの参加者は5人から10人程度に留まったが、その内半数以上の相談を受けることとなり、中味の濃いセミナー&相談会であった。

③ミニ座談会の開催

少人数の参加者であったが、時間をオーバーするほどの活発な意見交換がなされた。

専門家として整理収納アドバイザーやインテリアコーディネーターが参加することにより、参加者に空き家対策の抵抗力の一つになっている「片づけ」を意識づけることができた。

④出張セミナー

自治会の尽力により20名を超える参加者があり、セミナーの質疑応答でも多くの質問があった。

(3) 今後の課題

事業地域の空き家問題への意識は、他の地域と比較して高いレベルにあるといえないものの、セミナーや座談会への参加により、問題点を意識し、「近い将来の空き家問題に備える必要性を理解した。」との声を良く聞く。

これにより、事業地域においては、戸建住宅等の所有者との接点多く設けることが空き家問題の解決にとって重要であり、片づけや住宅の利活用のみならず、高齢期の住まい方などライフスタイルを含めた様々なチャンネルからアプローチすることが必要である。

(4) 今後の展開

駅前でのセミナー&相談会の継続実施に加え、自治会や福祉関係団体と連携したセミナー等を中心に意識啓発活動を継続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

1) 事業の概要

①DIY転貸事業（イエカツ）

DIY転貸の継続可能な事業化に向けた実証調査と位置付けて実施する。

比較的狀態が良好な戸建て住宅を対象とし、転貸人が改修の程度に応じて各々の住宅に設定する数段階のプランと借上げ賃料を所有者や入居者（転借人）に提示し、所有者と入居者の合意により事業化する。

②高齢者の住み替え・住まい活用事業

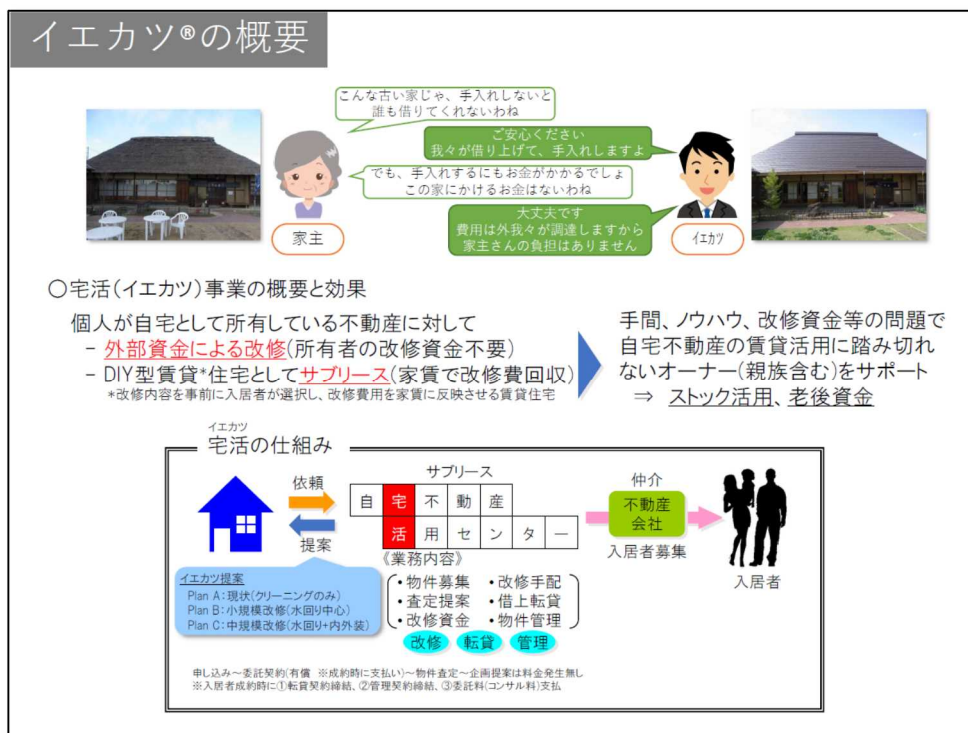
ニュータウンの戸建住宅を所有する高齢者は、生活により便利な環境を求めため駅近マンションへの転居を希望するケースが見受けられるが、泉北ニュータウンにおいては、駅近マンションの新築供給がすくない現状がある。そこで、高齢者の戸建住宅から駅近既存マンションへの転居支援に取り組む

2) 事業のスキーム

①DIY転貸事業（イエカツ）

賃貸にかかる手間やノウハウ、活用資金等の問題で個人住宅（＝自宅不動産）の賃貸活用に踏み切れないオーナーをサポートする手法として、自宅不動産に対して事業者が転貸人の立場で介在し、ファンド等の外部の資金を活用して改修工事費用を負担する「DIY型転貸モデル事業（イエカツ）」に取り組んだ。

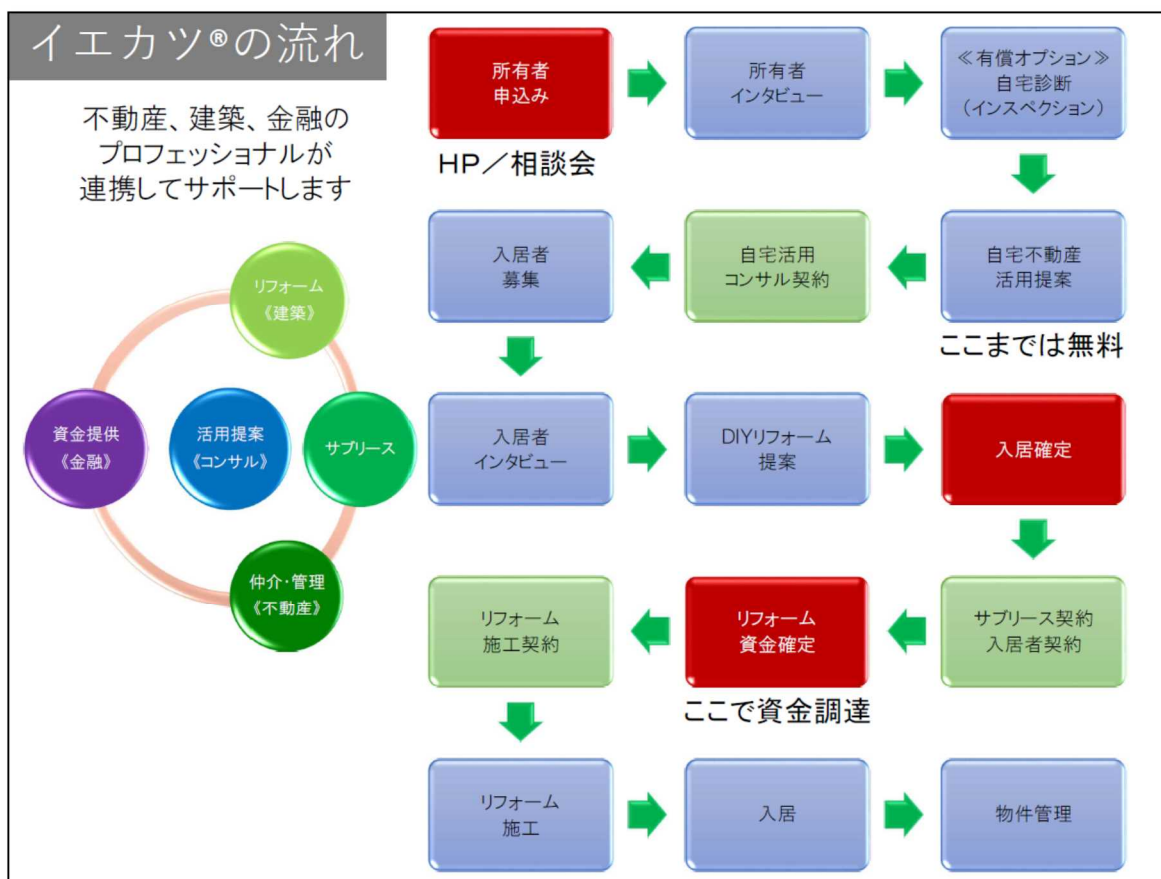
イエカツの概要



イエカツは、比較的狀態が良好な戸建て住宅を対象とし、転貸人が改修の程度に応じて各々の住宅に設定するプランと借上げ賃料を所有者や入居者（転借人）に提示し、所有者と入居者の合意により事業化する事業である。

本年度はこのモデル的取組みの事業化に向けた実証調査と位置付け、金融機関やリフォーム会社等の事業化に関わる企業・団体をメンバーとした定例会議を実施し、空き家対策としてのイエカツの具体化に向けた取り組みを行った。

イエカツの流れ



3) モデル的取組みの実績

① イエカツ定例会議の開催

第1回 平成30年10月4日@りそな銀行本店
大阪府不動産コンサルティング協会、堺市、地方銀行、デベロッパー、
リフォーム会社

第2回 平成30年11月14日@りそな銀行本店
同上

第3回 平成30年12月19日@りそな銀行本店
同上、電鉄会社が新規参加

第4回 平成31年1月21日@りそな銀行本店
同上

第5回 平成31年2月18日@りそな銀行本店
同上

②高齢者の住み替え・住まい活用事業

ア) 駅前の賃貸、売買物件をピックアップ

イ) 住み替えチラシを作成してポスティング戸建住宅に配布(10,000枚)

・・・ 3件の問い合わせあり

一戸建て生活で、不便を感じ始めた方へ
始めてみませんか？

泉北エリア

駅前便利生活

こんなお悩み、感じていませんか？
チェックしてみてください

- ✓ 若い時は、階段も平気だったけど…
- ✓ これから、車の運転が不安だな。
- ✓ 台風で自宅を補修するとき、一戸建てだと大変。
- ✓ バス停が遠くて、外出が億劫に。
- ✓ スーパーや病院までが遠くて不便。
- ✓ 住み替えたいけど、今の住まいはどうしよう…

駅前で安心・便利な生活へ

- 移動がラク
- 家の周りが明るい
- 安心感
- 医療機関が充実
- 買い物が便利

住み替えの「きっかけづくり」をサポートします！

無料相談 TEL **072-294-3708** 住み替え相談サポート
FAX:050-3737-8899 Mail soudan@oreca.jp

平成30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」 一級建築士 大阪府不動産コンサルティング協会

(2) 事後評価

①イエカツ

定例会議参加メンバーを中心にイエカツの対象となる物件の抽出活動を行ったが、具体的な物件選定には至らなかった。

②高齢者の住み替え・住まい活用事業

住み替えの相談は、一歩間違うと「不動産営業」と捉えられ、警戒されることがわかった。

(3) 今後の課題

イエカツについては、新耐震物件を中心に比較的良好な状態の戸建てを対象として想定しているが、まちびらきより50年が経過した泉北ニュータウンでは1981年以前の旧耐震の戸建て物件が多いことも、対象物件の抽出を困難にしている要因と思われる。

高齢者の住み替え・住まい活用は、駅前への転居により利用されなくなった戸建住宅の活用を目論んだが、このような直接的な取り組みではなく、高齢期の住まい方を考えるような取り組みの中で考えていくことが望ましく、戦略の見直しが必要となった。

(4) 今後の展開

本事業において実施した座談会やセミナーにおいて、空き家所有者のイエカツに対する関心は高く、また泉北ニュータウン以外の地域ではイエカツの事例も出てきていることから、泉北ニュータウンにおいても引き続きイエカツ物件の抽出を継続して実施する予定である。

○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	米田 淳	
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	info@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30年6月16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	2	0	0	1	0	3
	売買	0	0	0	1	0	1
	賃貸	3	0	1	1	0	5
	解体	0	0	0	0	0	0
	上記以外※1	12	0	2	8	0	22
	複合※2	8	0	2	4	0	14
	小計	25	0	5	15	0	45
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理	0	0	0	0	0	0
	売買	3	0	1	1	0	5
	賃貸	5	0	0	1	0	6
	解体	0	0	0	0	0	0
	上記以外※1	0	0	0	0	0	0
	複合※2	0	0	0	0	0	0
	小計	8	0	1	2	0	11
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理	0	0	0	0	0	0
	売買	0	0	0	1	0	1
	賃貸	0	0	1	0	0	1
	解体	0	0	0	0	0	0
	上記以外※1	0	0	0	0	0	0
	複合※2	0	0	0	0	0	0
	小計	0	0	1	1	0	2
その他	管理	1	0	0	1	0	2
	売買	0	0	1	2	0	3
	賃貸	0	0	0	2	0	2
	解体	0	0	0	0	0	0
	上記以外※1	0	0	0	0	0	0
	複合※2	4	0	0	5	0	9
	小計	5	0	1	10	0	16
合計	管理	3	0	0	2	0	5
	売買	0	0	1	4	0	5
	賃貸	3	0	2	3	0	8
	解体	0	0	0	0	0	0
	上記以外※1	12	0	2	8	0	22
	複合※2	12	0	2	9	0	23
	小計	30	0	7	26	0	63

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30年6月16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	6	20	3	0	0	0	4	33
	対象地域外在住者	2	2	8	1	0	0	0	0	13
	計	2	8	28	4	0	0	0	4	46
出張相談会等	対象地域内在住者	0	8	8	2	2	0	0	0	20
	対象地域外在住者	0	2	5	1	0	0	0	0	8
	計	0	10	13	3	2	0	0	0	28