

令和元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 西成区					
事業概要	1、空き家相談事業 2、空き家相談体制の強化実施事業 3、空き家解決費用の立替えモデル事業					
成果計測指標 (令和元年度)	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	電話	18件	0件	4件	21件	43件
	相談会	32件	0件	5件	23件	60件
	来訪・訪問	5件	0件	0件	0件	5件
	合計	55件	0件	9件	44件	108件
相談会前のセミナー、街の不動産構造スタディーツアーの参加者						119名

1. 事業の背景及び目的

(1) 事業の背景と目的

1) 背景

- ・今回大阪市対象区は密集市街地や長屋建が多くあり、又、同一区内でも空家の市場性が大きく異なる地域があり、地域によって空き家の利活用に明暗が分かれる。
- ・昨年度、相談件数が多くあった対象地域隣接の西成区をプラスした。
特に西成区の北部、天王寺に近い地域の活用は店舗希望に偏るところがある。
- ・長屋建の土地・建物の所有形態は大きく分けると、土地・建物共、オーナーが所有する所謂収益物件、オーナーから敷地を賃借し住宅は自己所有、土地・建物共に自己所有、の3パターンである。所有形態により建物の維持管理に大きな違いが見られ、当然活用にも違いがみられる。
- ・特に所有形態の建物所有者は、共同住宅としての集住意識が希薄で、維持管理不良が多く見られる。
- ・空家予備軍の当事者は漠然と危機感や不安感を持ち、その子供世代は都市部の利点による権利意識が強い反面、義務や当事者意識が希薄で、空き家問題の先送り傾向がみられる。
- ・高度成長期に、大阪に移住世代の実家の空き家の課題解決に、困難を極める例が見られる。

2) 目的

- ・大阪市内の事業対象地域に多数ある住宅(戸建・長屋)のなかで、流通性が低く既存住宅市場から取り残されがちな住宅は、長年の住み継ぎで住みやすさを享受している反面、管理不全、リフォーム等で構造的に脆弱性が見られる。
- ・これらの住宅を既存住宅市場の活性化に向けて課題解決のための仕組みをつくり、まちの活性化促進と災害に強いまちづくりを目指す。

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

「まちなか空家ワンストップ事業」として「住まいのシュウカツ〈集活！習活！修活！〉」を下記の通りに定義し、活用可能な空き家を目指し、権利関係の整理、建物の維持管理等の啓発活動として各専門家と連携し、「ワンストップ相談会」を展開した。

「より相談者に寄り添う」を目指し、相談者の事情、環境に応じて相談窓口を設置し、出前相談の他に、社会福祉協議会や連携団体との連携による相談ブースを設け相談業務を実施した。

「住まいのシュウカツ〈集活！習活！修活！〉」の定義

住宅は現所有者の「終活」で終了ではなく、建物、土地が次世代に利活用するものである。居住中から 3 つの“シュウカツ”を実行する事で、解決困難空き家を未然に防ぎ、即活用に繋がる。「住まいのシュウカツ」は、住宅所有者個人で取り組む他に家族や親族、近隣の理解と協力、専門家のサポートによって効果的に実行される。

集活……住まいに関わる情報収集。

国の法律の改定、ライフステージの変化により、収集する情報が変化する為、最新の情報を収集し、「わがこと」への取捨選択が必要。

習活……収集した情報に基づいて学び、行動し、検証を行う。

セミナー、ワークショップ、相談会への参加、「わがこと」として隣地境界の確定、放置されている相続登記に着手、建物の維持管理等を実行する。

と は繰り返して実行する。

修活…… の検証・決定を基に、建物や土地の利活用などの最終行動を実施。



図 - 2 住まいのシュウカツ項目

1	調査	権利関係、土地・建物情報、市場調査、建物のインスペクション
2	権利	所有者登記、境界確定
3	相続	遺言書作成、遺産分割協議書等
4	維持管理	建物健康管理、建物の補修、リフォーム＜バリアフリー・省エネ・耐震 その他＞
5	整理	荷物整理、財産情報整理管理、遺品整理、解体
6	利活用	売却、賃貸、除却、土地活用、リノベーション
7	家族・親族	コミュニケーション 合意形成 等 介護、認知症対策・対応
8	記録書類	いえるて 維持管理・インスペクション リフォーム等の記録:

相談事業

相談員研修を受けた既存住宅・空家トータルプロデューサー（以下、PD*）を対象に、今年度事業に相談員として参画を登録制とし、登録者 16 名、ヘルプ要員 6 名の合計 22 名体制で実施した。

無料相談 常設電話相談

予約無料面談

相談会 予約制：セミナー後

相談会 予約不要：空き家カフェ 縁活 防災イベント 連携イベント

出前（出張）相談

有料相談 課題が複数 又は 解決困難な相談は、相談解決コーディネーターが管理を担当し、各専門家相談員による解決を図る体制で実施した。

* 既存住宅・空家トータルプロデューサー（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」と当協会相談員講座の受講者に当協会が認定した資格。

PD認定後、協会の研修会・勉強会への参加を義務付けている。

又、実務経験が浅い相談員は、相談会場でベテラン相談員によるOJTを実施している。

迅速な相談対応に必須の「空き家相談事例のデータベース化と検索システム」の構築

居住支援法人の登録

2) 事業の手順

相談体制の概要

相談は、常設、相談会、訪問（出前）相談が無料、有料による面談の2タイプとした。

常設電話総合窓口

無料面談相談

a 予約相談 : 専門相談員による1時間/回 と 相談会 30分/組

b 予約不要相談会: 空き家カフェ、あべのハルカス近鉄本店“縁活”

連携団体開催への相談員派遣相談会

有料相談: 上記相談後の課題解決のための専門家による有料相談

相談業務の実施手順

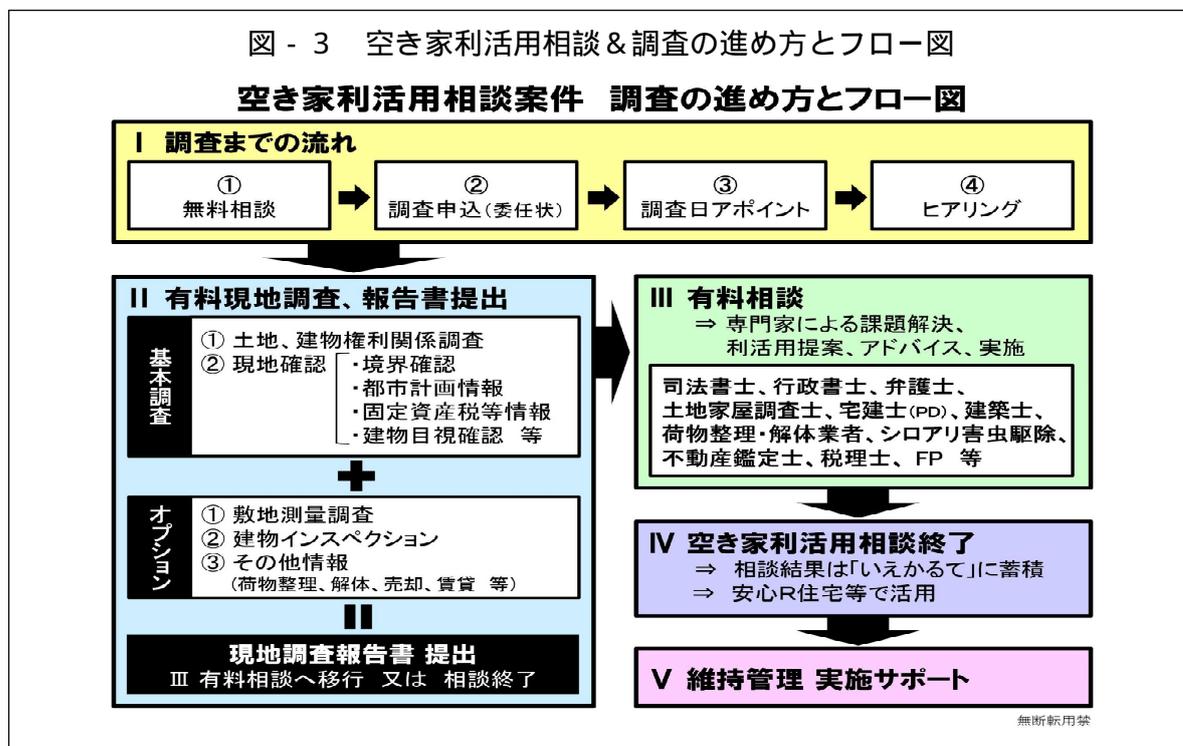
相談業実施の基本的な流れは、以下の通りとした。

第一段階 無料相談 電話 相談会 出前相談

第二段階 現地調査 現地調査は原則有料、但し案件により無料実施もある。

基本調査項目とオプション調査を実施

第三段階 第一、第二段階を経て 相談者依頼による有料相談に移行



3) 事業内容

相談体制整備

相談の基本を「相談者に寄り添う」とし、相談者の事情、環境に応じて訪問相談、予約不

要の相談会、社会福祉協議会等他団体との連携等による「ワンストップ相談体制」を拡充し実施。

相談会場と相談費用との関係

常設総合電話相談.....平日 10 時～16 時 3 人体制(日常業務兼務) 1 件 15 分程度
会場は当協会事務所(大阪市中央区)

無料面談相談

- a 予約相談 : 電話相談員と相談内容に応じた専門家相談員 2 名以上で対応
1 時間/回 会場は当協会事務所
- 予約相談 : セミナー後に開催の相談会 相談会 30 分/組
予め相談内容を聞き、相談内容に応じた専門家が対応
- 予約相談 : 予約 に対応不可の状態である相談人に相談員が出前で相談に対応
面談時間は 1 時間以内 同時に現地調査が可能な場合は 2 時間以内
- b 予約不要相談 : 空き家カフェ、あべのハルカス近鉄本店“縁活”の会場
連携団体による「相談ブース」への相談員派遣相談
- 有料相談 ; 上記相談後の課題解決のための専門家による有料相談

相談部会と相談員研修、勉強会等

- ・相談員を登録制にし、登録者は相談員 16 名、サポータ 6 名 合計 22 名。
登録者の資格は、宅建士 6 名 建築士 4 名 法務関係 5 名 土地家屋調査士 1 名
不動産鑑定士 1 名 荷物整理等 2 名 コーディネーター 1 名 電話相談員 2 名
- ・相談部会を 8 回実施し、研修会 勉強会を企画、実施した。
- ・実務研修会を 8 月 19 日、9 月 18 日の 2 回開催。また、相談案件を活用した勉強会を 10～2 月の相談部会で 5 回実施し、相談員のスキルアップを図った。
- ・ベテラン相談員による初級相談登録者対象に OJT 研修を実施した。
- ・相談票を大幅に改定し、相談員のヒアリング力を補うためにヒアリング項目の増加、ヒアリングスペースを拡大、相談内容・アドバイス・相談の結論・終了後の項目を明記した。

連携 相談会

社会福祉協議会との連携

a 相談会

大阪市、対象地域区役所、社会福祉協議会等と連携し、相談会を 5 回実施。

社会福祉協議会との連携相談会は、対象者の暮らしに関する暮らしのシユウカツに向かったの荷物の生前整理、遺品整理、遺言状や家族信託、成年後見人制度、認知症対策、実家の後始末等に対応した。

b 空き家の利活用相談

社会福祉関係の利活用相談は、スケジュール、費用面が壁となった。

c 住吉区社会福祉協議会主催の「南住吉えーまちフェスタ」「防災イベント」に相談ブースを出展。相談員を派遣し、空き家啓発と耐震改修などの相談に応じた。

「新今宮 R プロジェクト」と連携

「西成区地域密着型エリアリノベーションビジネス促進事業共同企業体(通称:新今宮 R プロジェクト)」と連携し、下記の事業を実施した。

a 相談員派遣

「新今宮 R プロジェクト」が実施のイベントのひとつとして「まちかどワンストップ相談所」を設置し、11 日間、17 時～20 時に延べ 15 名の相談員を派遣した。

西成区新今宮の地域性は他地域と大きく異なり、住宅相談が極めて少なく、店舗

出店相談、外国籍による相談があった。

b 街の不動産構造スタディーツアー 北部編・南部編

西成区は空き家率が東住吉区に並んで高い地域であり、且つ区内で地域性が大きく異なる為、南エリアと北エリアを関係者でケーススタディとして新今宮Rプロジェクト企画運営団体と「街の不動産構造スタディーツアー」として、まちあるきを北部編10月13日、南部編11月3日に実施。

北部編は、新今宮地域を中心に簡易宿泊所組合の方から歴史と現在、特に今では他地域では見られない賃貸管理等の解説を受けた。

南部編は、隣接地同様の歴史を持つ街であり、最終地の相談案件「空き倉庫&住宅」の活用について所有者夫妻を交えて意見交換を実施した。

大阪市立住まい情報センター・NPO法人住宅長期保証支援センターとの連家

1月19日に実施の大阪市立住まい情報センターとNPO法人住宅長期保証支援センターとのタイアッププラス事業で、セミナー後の「空き家ワンストップ相談会」に、「弁護士2名」も含め、相談員を延べ19名派遣した。

総合相談窓口やセミナー・相談会の対外的な周知方法として、案内チラシを作成し、ホームページやSNS等で情報発信した。

大阪府、大阪市、対象4区役所、社会福祉協議会の協力で案内チラシを配架。

対象4各区発行の広報誌イベント欄の掲載を得た。

大阪の住まい活性化フォーラムのホームページ上のイベントの掲載と登録団体、企業へのメールによる告知を行った。

セミナー・相談会のチラシを「大阪市立住まい情報センター」や対象地域の図書館、大阪府・大阪市消費生活センターに配架。

開催の約1か月前、10日前、1週間前、数日前にHPやSNSに発信を行い、相談員や関係者のSNSに共有した。また、開催中・開催後の情報を主にSNSで発信した。

開催の1~2週間前に、業界紙へ告知の案内を送り、告知、取材協力を呼び掛けた。

実施委員会、相談部会等実績

下記の委員会、相談・セミナー部会にて企画、検討、検証を重ねて相談事業を実施した。

- ・実施委員会.....10回 会場：支援センター 大阪駅前第三ビル
- ・相談・セミナー部会.....16回 会場：支援センター 大阪駅前第三ビル

実施相談業務

101組の空き家相談を実施し 内訳は、以下の通りである。

無料 電話相談 43組

無料 面談相談 2組

- a 予約制 セミナー後の相談会 : 14組
- b 予約無相談会 空き家カフェ、“縁活”等 : 18組
- c 連携団体との協力による相談会
 - ・住吉区社会福祉協議会連携 南住吉えーまちフェスタ : 4組
 - ・住吉区社会福祉協議会連携 防災イベント : 2組
 - ・新今宮Rプロジェクト まちなかワンストップ相談所 : 5組
 - ・NPO法人住宅長期保証支援センター連携
 - 大阪市立住まい情報センター タイアッププラス事業 : 17組

訪問相談：3組

上記～から本格的な課題解決の専門家連携による有料相談：10組

相談後、終了6組、継続中5組

相談会の開催状況

予約相談会、空き家カフェ、縁活、イベント会場等の相談会、連携相談会等を下記の通り実施し、合計60組の空き家相談を対応した。

表 - 1 相談会、セミナー等イベント 一覧表

日 時	会 場	セミナー 参加者数	相談組数
相談会（セミナー）			
11/21（木）10：00～11：40	阿倍野区社会福祉協議会 多目的室	12名	1組
11/22（金）13：30～16：00	東住吉区社会福祉協議会 さわやかセンター	18名	2組
11/28（木）13：30～15：40	住吉区老人福祉センター 3階集会室	29名	7組
12/3（金）10：00～12：00	住吉区長居連合会館	11名	1組
2/16（日）13：30～16：00	西成区役所 4階会議室	21名	3組
小 計		91名	14組
空き家カフェ 開催日：土曜日 14：00～16：00、			
9/14、 12/7	阿倍野区王子町 2-3-6 みんなのL d K		2組
10/19、 1/18	阿倍野区昭和町 5-1-14 耐震シェルター		6組
11/16、 1/25	住吉区遠里小野 5-3-9 SOHO - KURA		1組
あべのハルカス近鉄本店 “縁活” 住まいの相談会 各日 14：00～16：30、土曜日開催			
8/31、9/28、10/26、11/30	あべのハルカス近鉄本店 ウイング館5階 街ステーション		9組
連携：南住吉えーまちフェスタ 相談ブース出展			
11/ 3（日）11：00～15：00	住吉区民センター		4組
連携：住吉区防災イベント 相談ブース出展			
11/30（土）13：30～16：00	住吉区民センター ホール		2組
連携：西成区 新今宮Rプロジェクト ワンストップ相談所 各日 17：00～20：00			
10/11（金）～10/14（月） 10/30（水）～11/4（月）	新今宮A I C 10/12（土）は台風接近により中止		5組
連携：西成区 街の不動産スタディツアー			
10/13（日）13：30～16：40	北部編：ホテル中央オアシス会議室で意見交換会	6名	
11/ 3（日）13：30～16：40	南部編：相談案件の西成区N倉庫で意見交換会	22名	
連携：大阪市立住まい情報センター + N P O法人住宅長期支援センター ワンストップ相談会			
1/19（日）13：15～16：45	大阪市立住まい情報センター 3階ホール		17組
合 計		119名	60組

写真 - 1 相談会風景



写真 - 2 セミナー風景



写真 - 3 相談会風景



写真 - 4 セミナー風景



地域の関係主体との具体的な連携

行政関係と連携

大阪府・大阪市、対象地域区役所 及び社会福祉協議会の相談会&連携セミナー同時開催5回、住吉区防災イベント等と1/19大阪市立住まい情報センターへ相談員派遣を計3回実施。特に「その他空き家」の課題解決は、行政との連携は効果的であった。継続活動の結果、対象区役所、各社会福祉協議会、自治会へと連携が拡大した。

連携団体へ相談会開催の協力相談員派遣協力

新今宮Rプロジェクト「まちかどワンストップ相談所」への相談員派遣は、他地域とは異なる相談内容で、相談員には効果的であった。

大阪市立住まい情報センター・NPO 法人住宅長期保証支援センターが実施の空き家相談会に相談員を派遣し、公的機関で17組の相談に応じた。

地域の課題等の実態及び相談対象のニーズの把握

- ・対象地域で課題の難易度が低く市場性に適合したものは民間事業者による利活用が活発な反面、持ち込まれる案件は、課題難易度の高い既存不適格住宅や権利関係の複雑なもの、賃借地に建つ自己所有長屋、地震、台風、水害の被害による管理不全住宅、公共交通の不便な地域的課題の多いものである。
- ・賃借地の長屋住戸の解体費用相談が多くあった。
管理不全で、建物の賃貸・売却は出来ず、修理のアドバイスをするも「費用も解体費も無い」との対応になるものが多い。
- ・地主への「更地返し」条件の案件は「解体費が無い」の相談が4件あり、このまま放置すれば管理不全が進み、特定空き家、行政執行対象となるため 早急な対応策が求められる。なかには物件に不動産事業者の看板があるが、ただ看板が立っているのみで、事

業者は何も動いていないものがある。

- ・ 高度成長期に大阪に移住世代の実家相談で、実家所在地の専門家相談で解決が進まない案件の相談が数件あり、地元の相談機関などとの連携の仕方が課題である。
- ・ 1/19 連携相談会の相談員に弁護士 2 名の対応を告知。17 組中、4 組が弁護士を希望した。「空き家相談員の専門資格」特に弁護士対応の告知で、相談の申し込み内容が異なることを認識した。当協会の 2 年間で弁護士に正式依頼は 1 件である。

相談者は弁護士への相談のハードルを高く感じ、なかなか第一歩が踏み出せないでいる為、消費者は親しみがある区役所や社会福祉協議会、大阪市立住まい情報センターとの連携が必要と感じた。

迅速な相談対応に必須の「空き家相談実例のデータベース化と検索システム」の構築 背景と目的

- ・ 大阪の住まい活性化フォーラムが作成の相談票をベースに、電話相談の内容や相談会で相談内容を記録し、エクセルを活用して一覧表を記録したが、その後の検証や相談フォロー、相談員研修、消費者提供資料企画に効果的な活用が出来なかった。
- ・ 相談実例は重要な資料であるが、相談員の相談票記載が不十分なものが多くみられる為、重要な資料として活用できることを目的に企画し、構築に着手した。

作成した仕組み

- ・ 相談者、相談案件の現状、相談内容、相談アドバイス等のカテゴリー分類を作り、今年度の相談事案 101 件を入力し、カテゴリー項目で集約、集計、検索表示、グラフ化で見える化し、検証を始めた。これに合わせて相談票を大幅に更新した。
- ・ 相談票に基づき、データ入力作業を電話相談担当者が入力することで、ヒアリングの不足、相談票記載の不備に気付き、相談員の検証になるとともに、研修として役立てたい。
- ・ 電話窓口相談員による一步踏み込んだ応答が出来る体制をつくり、新規相談員、電話取り次ぎの事務局員にも重宝するシステムとする。
- ・ 検索システムを活用して相談活動の課題やテーマ相談員研修メニューを計画する。

今後の展開

- ・ 来年度からは、随時入力、検証作業を行い 仕組みのバージョンアップを図る。
- ・ 結果の分類が以降の相談活動の課題やテーマが明確となり、計画、企画が的確となる。

図 - 4 「空き家相談実例のデータベース化と検索システム」

The image shows a screenshot of an Excel spreadsheet titled "13) 空き家相談実例一覧表 - Excel". The spreadsheet is a large table with many columns and rows, containing detailed information about consultation cases. The columns include various fields such as case ID, date, status, and consultation content. The data is organized into several sheets, with the current view showing a grid of data. The spreadsheet is color-coded with green and yellow highlights, likely indicating different categories or statuses of the cases. The interface includes standard Excel menu options like "ファイル", "ホーム", "挿入", "ページレイアウト", "数式", "データ", "参照", "表示", "ヘルプ", and a search bar. The bottom status bar shows the current cell address as "C6" and the active sheet as "Sheet1".

居住支援法人の登録

背景と目的

- ・2019年度の多世代事業を実施して利活用のない長屋の空き家が多数存在する状況を掴んだ。
- ・当事業連携機関から高齢者世帯の管理不全空き家相談、長屋のオーナーから入居世帯の若返りによる経営の安定と地域社会への貢献、将来性の相談が寄せられ、どちらも「高齢者の居住支援」に関わることから「居住支援法人」としての取り組みが空き家相談事業の項目に欠かせず、地域貢献を目的とする。

実施と今後

- ・大阪府の担当者と居住支援法人登録団体と情報交換、意見交換を行い、事業実施部会で居住支援法人活動に向けて会員勉強会を実施し、登録することを決定した。
- ・2年間の事業活動で培った社会福祉協議会との連携を中心に仕組みを作っていく。
- ・大阪府と、1月、3月に情報交換を行い、事務手続きは4月に実施する。
- ・民間福祉事業者と連携の体制は 来年度に入り次第検討、決定 実施する。

4) 相談業務の実績

相談案件の代表的なものを下記に記載した。

長屋の売却

相談内容

- ・3年前に父親が死亡し、築100年の長屋の一軒を相続したが、相談者は家を所有の為売却希望。前面道路は3m以内で接道義務違反。JR環状線の最寄駅から徒歩10分程度。
- ・4軒長屋の端から2軒目、大工だった祖父が2階を増築、リフォームも数回実施。
- ・地元の不動産事業者は全く相手にしてくれず、ネット売却を数社試みたが、どこも希望売却価格600万円の1/2以下。納得できずネット販売は断念した。相場で売却希望。

相談経過

- ・無料面談後、現調依頼を受け、ヒアリング後現場調査に出向き、調査を実施・報告した。リフォームによる構造の脆弱性がみられ、居住には耐震改修やリフォームが必要と説明。
- ・販売価格見込みは相談人の想定より低い450万円前後。売却を想定して相続登記の手続きに入り、相続登記は2月に完了した。
- ・販売の商談に入り、販売価格を500万円前半と希望され、未だ成約に至らず。

賃借地に建つ自己所有の長屋の解体費用が捻出できず、土地返却が出来ない。

相談内容：

- ・賃借地に建つ長屋の空き住戸一戸を所有。管理不全住宅、台風被害で屋根瓦が脱落し、雨漏りが酷い。補修・リフォームの費用はない。
- ・地主からは、「更地で土地返却、賃貸借契約終了」と言われている。解体費用は無い為、助成金が有れば教えて欲しい。

相談経緯

- ・大阪市解体助成金対象外地域で、不動産担当相談員が現地を調査の結果、管理不全が激しい為、現状で建物として賃貸・売却は出来ず、隣家に買取、地主への底地権交渉、返却交渉を提案した。専門家依頼の費用を掛けたくない相談者自らが実施することを選択した。

賃借地に建つ長屋の修理費

相談内容

- a 借地に建つ長屋の隣家住戸が解体の動きがあり、業者が解体同意書の押印を依頼されたが同意出来ないと放置しているが心配である。

- b 事前に何の話もなく突然、借地に建つ長屋の隣家住戸の切り離し工事が行われ、当家の外壁が切り離しのままで養生がなく、酷い雨漏りがしている。誰に修理を言ったらいいのか？修理費は工事業者か？保険や補助金は無いのか？

相談経緯

- a 隣家解体に同意できない旨を先ず、隣家と同意書を持参の事業者に加え、同時に、「弁護士に解体禁止の仮処分」の委任をすることをアドバイスし、大阪弁護士会と当協会連携弁護士を紹介。
- b 解体工事で外壁に空いた穴の補修は、工事発注者である隣家の所有者と解体工事業者の両方に話をするようアドバイスする。そもそも隣家の解体同意書が無い解体は問題であることも伝える。
- a b 共通 解体補助金対象地域外であることを情報提供。

長屋の建て替えをしたいが賃貸人が2戸居住

相談内容：

- ・8軒長屋2棟所有。一棟に一戸、合計2戸、高齢者が50年位居住。2棟とも老朽化し、5年以上新しい賃借人が入居せず、空室が埋まらない。子育て世代に入居を目指して建替えを希望。入居人2名との話し合いは不動産業者に依頼しているが、不動産業者を通じて「ここを動きたくない、ここを出ると行くところが無い、退去条件としてこちらの予定を大きく上回る金銭的補償を」言われている。私ももう70歳後半で、息子は売却を進めるが、今の状況では売ること出来ない。

相談経過

- ・既に不動産業者に依頼していれば、賃貸人と交渉内容報告を書面で受け、その上でその事業者との契約を見直しことを提案。その結果、その事業者との契約が解除された後、改めて当協会にサポート依頼することを提案する。併せて、賃借人には「居住支援法人」による支援体制がある事の説明を情報提供。

住宅と倉庫の賃貸又は売却相談

相談内容

- 当初の相談は「倉庫借主との契約解除対応支援」であった。司法書士による契約解除サポートを行った後、面談相談を行い、以下の課題を情報提供され相談領域が広がった。
- ・1950年ごろ兄が事業に失敗し関東に転居。兄名義の倉庫と自宅を引き継いだ。
 - ・兄の事業失敗による借金返済は母親と相談者が行い、1975年頃自宅は本登記にしたが、倉庫は当時税理士の指導で仮登記にした。数年前に兄が死亡、仮登記のままである。
 - ・相談者は87歳。肺気腫を病み、外出はままならない。
 - ・倉庫は接道義務違反。倉庫単独の売却を希望するが難しい。
 - ・結婚独立の娘二人は「(両親とも)高齢の為此の家を出ると住むところが無い」と言う。

相談経緯

- ・当初は、賃貸希望に沿って借主を不動産事業者、まちづくり建築士に相談し、11月、12月上旬に見学会や現地での意見交換会を開催。しかし、建物の老朽化、管理不全が酷く、接道義務違反の為車も入らず、引き合いがなかった。

- ・上記の状況を見て 1 月に「売却の方針を変更」に合わせて仮登記の解決を弁護士に正式に依頼。
- ・現在 亡兄相続人の内一人が、弁護士を立ててきたので、弁護士間で調整中。
- ・この案件の解決を困難にしている要因が、自宅接道道路が「都市計画道路」に指定されていることである。「事業計画」は決定していない。
- ・接道義務違反の倉庫のみの売却を希望しているが、接道義務違反の倉庫は借り手も買い手も引き合いが無い。接道義務に適合の自宅と一体化で接道義務適合となり、その話を勧めるが「子供は反対している。ここを出ると行くところが無い」と話を聞かない。
- ・病身の高齢者夫妻の不安も理解できるが、安心 納得して条件、進め方を変更するには、時間がかかる必要がある。

地方にある実家の空き家

相談内容

- ・地方の実家に一人居住の兄が亡くなり、相談者(弟)がその後始末をしている。
- ・名義は父、子供は 3 人(亡くなった兄と大阪在住の妹と相談人)
- ・兄に借金があり、実家のある市役所開催の相談会で弁護士を紹介され、依頼したが、7 ヶ月経過したが何も進展が無く報告も無い。市役所に問い合わせても、市役所としては市役所の相談会の相談は終了しているので弁護士との話は自身でする事だと言われた。弁護士には電話するが電話には事務員しか出ない。途方にくれている。

相談経過

- ・相続登記や、空き家の利活用の相談体制を説明し、無料相談と有料相談の線引きの原則を説明した。
- ・既に弁護士に依頼の案件を当該弁護士に無断で動くことは出来ず、現在依頼弁護士に面談してしっかり途中経過を聞き、今後の進め方の相談をするよう説明する。
電話で埒が明かない場合は、メールや内容証明等の郵便で記録を残すことを提案する。
弁護士との話し合いがつかない場合は、弁護士に書面で契約解除を申し入れ、費用精算後に改めて当協会に相談頂く様アドバイスした。

子ども食堂に活用したい

相談内容

- ・公営住宅の一住戸を借りて子ども食堂を運営しているが、家主の都合で退去予定。次の会場として空き家を探している。同じ区内の不動産事業者数社にTELで依頼し、50 件以上案件情報が送ってきたがどれも帯に短し、たすきに長しで子ども食堂には出来ない。いずれの不動産事業者も「子ども食堂」に関しての電話や面談のヒアリングは無かった。経営オーナーが関東在住の為、回答には時間がかかると言われた。

相談経緯

- ・当協会から紹介の空き家は、小学校正門前で、場所、間取り、面積は希望通りで、現地確認も行い、具体的話に進めていくが、賃料等でオーナーの了解は 2 か月近く経過後。この段階で「補助金を使つての耐震改修と一部子ども食堂用にリフォームの希望」と、賃貸借契約が 12 月末で終了するので 12 月 20 日頃には引き渡しの希望が出た。
- ・給湯器等の取り換えやクロスの張替は 12 月上旬までにはできるが、耐震診断と耐震改修の助成金の手続きから考えると日程的に無理と工事事業者から回答が来る。
- ・引越し日時の延長交渉を依頼するが、不可能との回答が 9 月下旬に届き、相談終了となる。
- ・交渉相手は耐震改修を希望したが、補助金活用の手続き時間、施工時間等の理解が得ら

れず、又 事業決定者と直接の交渉が全く出来ない交渉の難しさを経験した。

(2) 事後評価

1) 相談会(セミナー)について

「住まいのシュウカツ(集活・習活・修活)」をタイトル、テーマとし、チラシなどで告知した。空き家に捉われず、自身の終活にあわせて「住まいのシュウカツ」に共感を呼び参加が多く、無断欠席がなく、昨年あった漠然とした不安相談が無く、具体的内容であった。

社会福祉協議会との共催相談会は、社協職員の呼びかけ効果が大きかった。

特に高額な財産ゆえ、信頼する区役所及び社協、大阪市住まい情報センターと言った公的機関からの声かけは効果的であった。案内チラシ配架のみは集客が難しかった。

公的機関との連携については事業の効果から継続を計画する。

2) 「空き家カフェ」等、予約不要無料相談会

昨年度と同じ会場で定期的継続開催による告知の広がり浸透を実感するとともに、会場提供者等の集客、運営のアドバイスも効果的であった。具体的事項は以下の内容である

1か月前から通行人によく見る位置にポスターを掲示

SNS発信と協力者によるSNSシェアによる情報拡散(空き家カフェ等)

月に発行のリーフレット、HP告知(縁活)

業界紙からの取材、掲載。

3) 社会福祉協議会との連携

社協との連携で今年は相談会&セミナー開催に加え、空き家活用案件を目指した。

子供食堂、シニアの集いの場の具体的相談を受け、子ども食堂側の意思決定、開設までのスケジュール、資金等の課題がクリアできず、途中で断念された。

しかし、子ども食堂の経営体制を知ることが出来、今後の社協の相談案件対応の貴重な経験になった。

4) 借地に建つ管理不全空き家

借地に建つ管理不全空き家の「修理費、解体費が無い」相談対応が難しい。

敷地面積がある場合は、底地権と借地権を交換で解決が図れるが、敷地面積が10坪以下の狭小地はこの方式が成立できず、空き家の利活用が出来ない以上、解体費用捻出は出来ず、解決に至らない。このような場合に備える資金確保の啓発や仕組みが必要である。

5) 相談者親族の「相談者に寄り添う理解」が必要

相談者が空き家課題について当協会の働きかけに理解しても、親族の反対で解決がより困難になることがある。親族との話し合いの接点を求めるが、接点が作れず難しい。

6) 相談案件解決の現状

相談の90%は、情報提供又は解決で終了し、専門家による課題解決相談は約10%である。

今年度は相談会等の面談相談が多く実施出来、有料相談も10件を実施出来た。

民間事業者相談で未解決の困難相談を連携で6件解決出来た。

既専門家相談による未解決空き家困難相談の対応の困難さを感じた。

7) 相談案件のデータベース&検索システム

相談案件の検証と今後の活用に効果的であり、相談員スキルアップにも活用できる。

8) 専門相談員スキル向上

専門職資格を保有していても 多様な空き家相談に応じるには総合力、応用力 連携力、ヒアリング力が求められ、研修や勉強会 OJT は効果があった。

(3) 今後の課題

- ・借地に建つ住宅の修理費、解体への「維持管理と資金」の啓発とサポートの仕組みの検討。
- ・準権利関係者親族への啓発
親族自身の利害で相談人に空き家解決への影響を与える親族の相談人及び親族への啓発。
- ・既に専門家に相談中の困難案件の対応
実家や困難案件で既に専門家に相談しているがその後動きや報告が無い案件の相談の対応。
相談人が専門各士業の相談員への課題解決相談手続きの理解不足で啓発と工夫が必要である。
- ・セーフティーネット制度と居住支援法人活動
- ・分譲長屋を対象にした「集合住宅の長期修繕積立金制度」の法律制度を望む。

(4) 今後の展開

- ・2年間の多世代事業実施を行政等との連携を通じて実施し、多くの公的機関、関連団体と連携が図れ、告知も浸透した為、この連携を積み重ねて、事業を拡大する。
- ・居住支援法人の登録を行い、関係団体や民間企業と連携して事業を企画、構築し、実施する。
- ・長屋、セーフティーネット、居住支援法人をキーワードに活動する。

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

モデル的取組みに関わる事業ア：空き家相談体制の強化実施事業

相談・啓発冊子（兼 相談員マニュアル）の作成

外出困難な空き家所有者、解決困難事例の訪問（出前）相談の実施

まちの再生、まちづくり観点による、定期借家形式の提示

居住支援法人への登録 及び 災害時の居住支援体制の検討

モデル的取組みに関わる事業イ：空き家解決費用の立替えモデル事業

迅速な空き家の課題解決と活用促進に必須の権利（相続、境界等）関係の解決費用を最長2年間立替える「立替金制度の仕組み」を構築。

2) 事業のスキーム

モデル的取組みに関わる事業ア：空き家相談体制の強化実施事業

相談・啓発冊子（兼 相談員マニュアル）の作成

長屋の集住による維持管理の啓発、活用への迅速な相談、迅速な解決と問題の先送りのない環境の啓発、及び、相談員の対応マニュアルとして下記3種類の啓発冊子を作成し対象4区 及び 4区以外の大阪市区役所 大阪府下自治体、連携団体、PD等への配布し周知を促進する。

各相談・啓発冊子の活用スキームは以下の通りである。

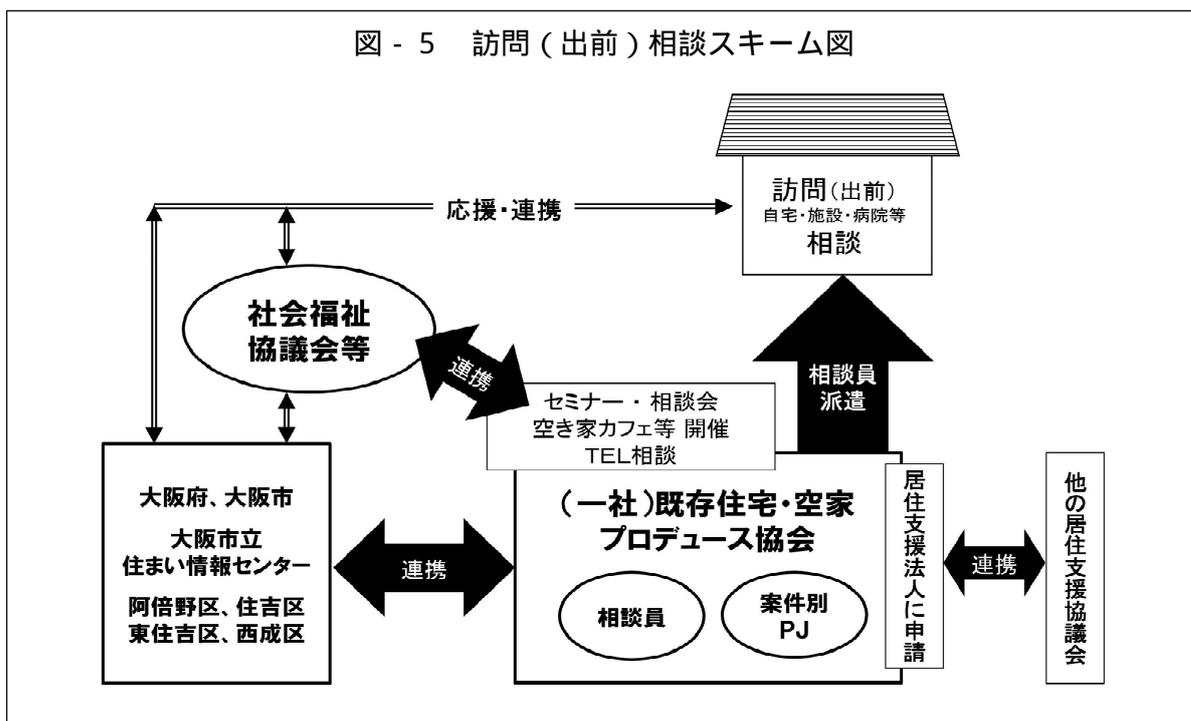
a おおさか長屋手帳

事業対象の大阪市内4区と社会福祉協議会に加え、長屋の多い大阪府内の各市区町村、大阪府市消費生活センター、大阪市立住まい情報センター等に配布し、長屋に居住の市民の維持管理と空き家の活用啓発として活用する。
また、相談員に配布し、長屋相談のマニュアルとして活用する。

- b 住まいのシュウカツ相談手帳
空き家相談者に配布し、相談内容の整理、親族との相談時での活用の他、相談会に持参し、相談員とのコミュニケーションを効果的に図る冊子として活用する。
- c 住まいのシュウカツガイド
一般市民に配布し、住まい・暮らしのシュウカツを通じて、管理不全空き家の予防、空き家活用による地域の活性を目指す。

外出困難な空き家所有者、解決困難事例の訪問（出前）相談の実施

- a 病気などにより外出が難しく相談会場に出向けないケース
- b 高齢者+遠方居住+現地調査が必要な解決困難複合相談のケース



まちの再生、安心安全なまちづくり観点による、定期借家形式の提示

「総合的定期借地制度による住宅確保要配慮者サポート制度」

空き家の賃貸者住宅の新規入居者に対してまちの再生、安心安全なまちづくりの観点から 5～10 年間を目途にした定期借家形式を提示し、既存住宅市場の変化に対応するサポート制度。

目的：一般的に借家契約を締結する時、期限付きの定期借家契約を締結することはほとんどない。結果入居者の世代更新が進まず、まちの再開発、活性化も出来ない。この課題を抱えた賃貸住宅の活性化とまちの世代交代を目的に制度設計を提案する。

居住支援法人への登録 及び 災害時の居住支援体制の検討

当活動の幅を広げ地域社会に貢献する為「居住支援法人の活動と登録」、災害時の居住支援体制を検討。

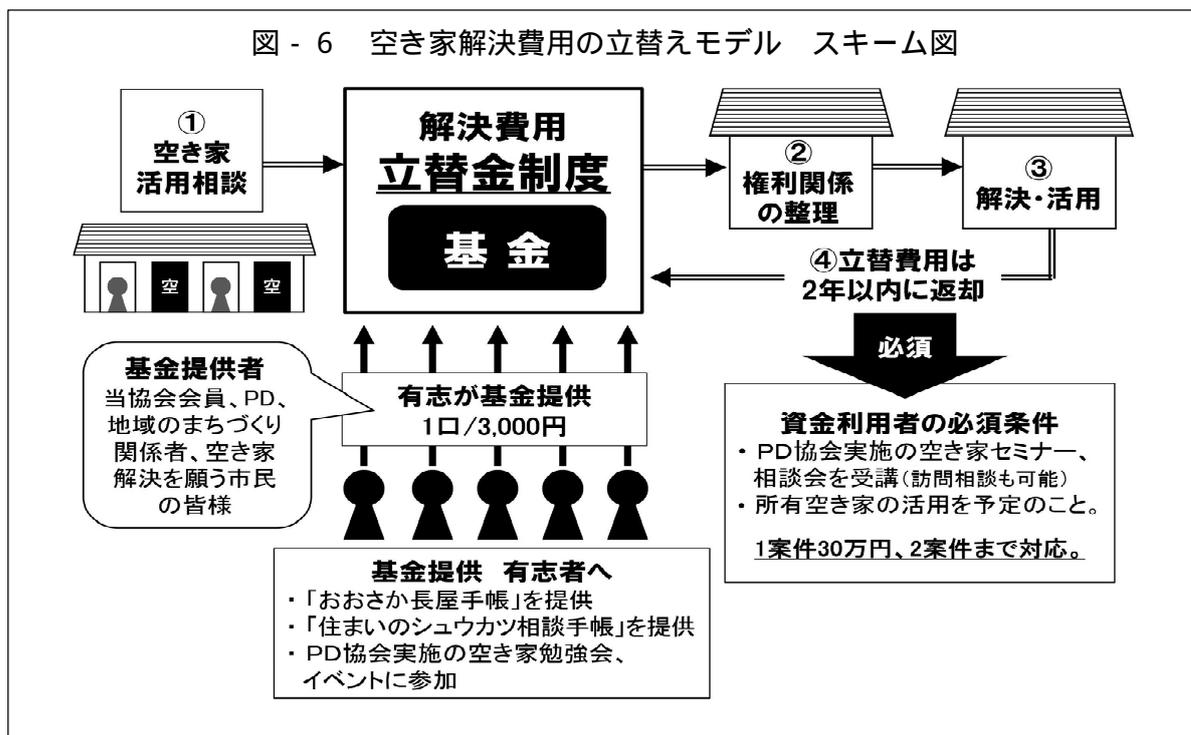
モデル的取り組みに関わる事業イ：空き家解決費用の立替えモデル事業

迅速な空き家の課題解決と活用促進に必須の権利(相続、境界等)関係の解決費用を最長2年間立替える「立替金制度の仕組みを構築」し、以下の条件を定めた。

対象費用：相続登記、インスペクション、売却調査、活用プロデュース、建物の軽微な補修費用等（高額な補修、解体、不動産仲介手数料等は対象外）

対 象：売却や賃貸の希望、見込みがある案件（事業実施委員会で審査・決定）

案 件：2 案件
 立替金額：1 案件 30万円まで
 精 算：相談案件活用(賃貸、売却)の実施時か、立替後2年間の短い
 資金調達：当協会会員 & 相談員 (プロデューサー) 及び当活動を応援の市民から
 一口 3,000 円を一口以上の仮受金を募る。



3) モデル的取組みの実績

モデル的取り組みに関わる事業ア：空き家相談体制の強化実施事業

相談・啓発冊子 (兼 相談員マニュアル) の作成

a おおさか長屋手帳 (A4サイズ、8ページ)

管理不全長屋の相談が多く、又 相談者の集住意識の希薄と諸課題の解決、また、近年の長屋人気を受けてイメージ先行の長屋暮らしの維持管理啓発にガイドブックを作成した。

内容は、大阪の住文化の一角を形成する「長屋」を次世代にも活用するために、安心・安全を意識して「接道義務」と「維持管理」を重点的に取り上げ、集合住宅としての維持管理の取り組みや推進の他、点検チェックリストと長屋相談チェック表を掲載した。

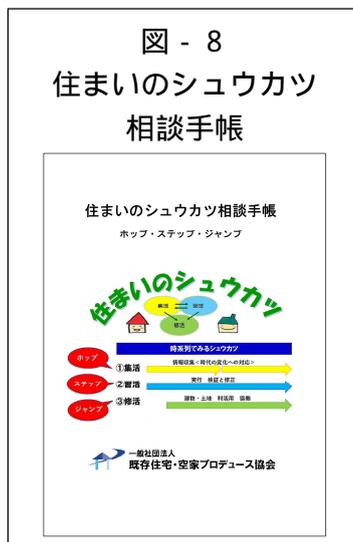
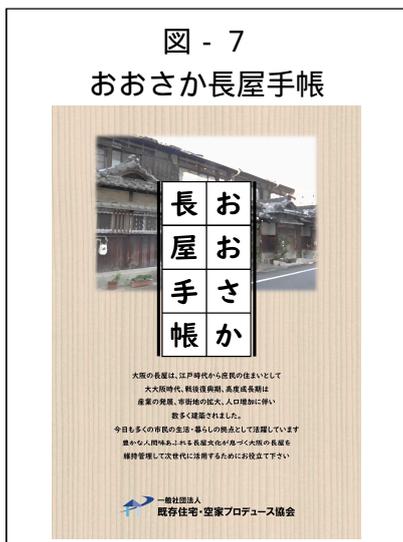
b 住まいのシュウカツ相談手帳 (A5サイズ、16ページ)

空家相談が、具体的で解決に至るものが増えている。特に兄弟姉妹、子供、甥や姪といった当事者の周辺親族の理解と合意が必要とする場合の「相談項目の整理を促す目的と、面談相談の時に効率的で効果的な相談が出来る準備のための冊子として作成した。

内容は、空き家になる前から生活を見直し、住まいの終活に向けての各種悩みや相談内容、住まいの処方箋ページでは、対応方法や費用の概算、現在手持ちの資料の確認のための書式一覧を記載した。親族間で話し合う時、相談会に行く時に、持参するものなどを掲載した。

c 住まいのシュウカツガイド (A5サイズ 8ページ)

すべての市民が空き家予備軍なる今日、空き家問題を身近にとらえるために「住まいのシュウカツ」と命名し、その内容を啓発するものとして「ガイド」と題して作成。



外出困難な空き家所有者、解決困難事例の訪問（出前）相談を3案件実施した。尚、3案件とも課題解決のハードルが高く、2件は相談継続中である。

- a 西成区在住の85歳肺気腫の方 約50年間仮登記のままの案件の解決に向けて司法書士 弁護士 宅建士 建築家がネットワークで対応。
- b 東住吉区内に空き家を所有し、大阪府下の離れたところに居住の80歳代の姉妹の事例。屋敷、蔵、住宅とも亡父の相続登記、荷物整理、売却について、現地に関係者が集合して相談した。
- c 西成区の子ども食堂向けの相談は、子ども食堂の実態、希望の広さ、立地環境などの具体的案件の建物説明を兼ねて出前相談で対応した。

まちの再生、安心安全なまちづくり観点による、定期借家形式の提示

- ・本年度、定期借家制度の双方のメリット・デメリットを念頭に置き、定期借家制度がまちの再生、安心安全なまちづくりの観点から定期借家制度の利用可能性を検証し、契約当事者の意思能力変化の問題、住宅確保要配慮者等の保護を地域コミュニティで支える環境づくりと、制度設計が必要であるとの結論に達した。
- ・来事業年度は、住宅セーフティネット制度・地域コミュニティ見守りサポート・死後事務・認知症対応を含めて居住支援法人の立場で、総合的な制度設計を基に定期借家制度の構築を目指す。

居住支援法人への登録 及び 災害時の居住支援体制の検討

計画時からコンタクトのある居住支援法人と情報交換を行い、事業の取組みを検討。理事を中心にそれぞれ情報収集を行い、取り組むことを決定し、4月上旬に申請する。本格的事業の取組みも令和2年度に実施予定。

モデル的取組みに関わる事業イ：空き家解決費用の立替えモデル事業

会員やPDから資金を募って30万円準備し、申し込みを呼びかけた。

立替金希望は、借地の長屋解体、裁判案件で打診や希望があったが、立替金の3~5倍の費用の為、2年以内の回収面で費用立替に至らず、本来の登記に関する立替金利用は無かった。また、借地に建つ自宅の解体費用の相談が3件あったが、金額面、立替金の回収確保が見えず、支援に至らなかった。

(2) 事後評価

モデル的取組み事業の課題として、以下の4点が挙げられる。

活動で培った連携他団体等との一層の連携の継続と拡充。

相談に見る潜在的活用の掘り起こし。

会員、PDの空き家相談員としての一層のスキル向上と参画。

告知の多様化、効率化。空き家相談事業のSNSによる効果的な情報発信と拡散。

(3) 今後の課題 モデル的取組みにかかる事業の事後評価を記載

1) 事業ア：空き家相談体制の強化実施事業

空き家相談データベースの検証とシステムの拡充、情報の活用

大阪府へ居住支援法人登録後の実務

住宅確保要配慮者の定期借家形式によるサポート制度の実務

2) 事業イ：空き家解決費用の立替えモデル事業

空き家解決費用の立替えモデル事業の要件「立替金額の30万円、活用が見込める案件、

2年間以内の精算」の要件は要件が実情に合わず、金融のむつかしさを痛感した。

金融機関との連携

借地契約解除に伴う建物解体費用の捻出並びに利活用困難案件のサポート。

借地に建つ維持管理不足、管理不全住宅の解決

(4) 今後の展開

2年間の多世代事業で培った社会福祉協議会、民間福祉事業者、まちづくり団体等との連携を一層強め、相談案件のフォローを行い、相談体制並びに解決体制の拡充を図る。居住支援法人活動は「住宅確保要配慮者の定期借家形式によるサポート制度」を創設し、推進する。

「相談案件データベース化検索システム」の検証で 相談事業の拡充。具体的に相談員のスキルアップ、専門性の向上 相談人の効果的な情報提供を目指す。

借地上に建つ住宅の維持管理を行い、その価値を保ち、活用出来る住まいを目指す。

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	平成 28 年 6 月 17 日	
連絡先担当者名	鈴森 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：令和元年 6月24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			3		5
	売買	3			8		11
	賃貸	3			3		6
	解体	3					3
	上記以外 ¹	4			9		13
	複合 ²	3		2	9	3	17
	小計	18	0	2	32	3	55
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						0
	解体						0
	上記以外 ¹						0
	複合 ²						0
	小計	0	0	0	0	0	0
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	3			5		8
	解体						
	上記以外 ¹						
	複合 ²	1					1
	小計	4	0	0	5		9
その他	管理	1			2		3
	売買	6			4		10
	賃貸						
	解体	1					1
	上記以外 ¹	3			10		13
	複合 ²	10			7		17
	小計	21	0	0	23		44
合計	管理	3			5		8
	売買	9			12		21
	賃貸	6			8		14
	解体	4			0		4
	上記以外 ¹	7			19		26
	複合 ²	14		2	16	3	35
	小計	43	0	2	60	3	108

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						

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：令和元年 6月24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	対象地域内住者	8	16	5	13	10	10			62
	対象地域外住者	5	6	0	8	20	4			43
	計	13	22	5	21	30	14	0	0	105
出張相談会等	対象地域内住者				2		1			3
	対象地域外住者									0
	計	0	0	0	2	0	1	0	0	3

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。

表4 その他の内訳

(表3中のその他の件数が少ない場合は、表4は添付する必要はありません。)

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
総合相談窓口	対象地域内住者									
	対象地域外住者									
	計									
出張相談会等	対象地域内住者									
	対象地域外住者									
	計									