

平成30年度

---

# 株式会社 三友システムアプライザル 空き家対策事業成果報告会

---

— 空き家対策業務支援・空き家調査員育成プロジェクト —

# 本事業の概要

国土交通省住宅局 補助事業 「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」  
(株)三友システムアプレイザル「空き家対策事業支援・空き家調査員育成プロジェクト」

# 採択された国土交通省補助事業

## 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

平成30年度予算:3億円(皆増)

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

### 事業内容

#### 1. 人材育成と相談体制の整備(個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



#### 2. モデル的取組への支援(共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

##### <取組例>

- 「発生抑制」・相続登記の徹底を促す取組  
・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」・財産管理制度の活用  
・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」・地域において空き家を活用する取組  
・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

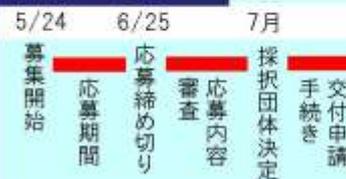
事業要件  
・地方公共団体と専門家等が連携して実施  
・本事業の成果を広く公開

事業主体  
市区町村、民間事業者等

補助率  
定額補助

事業期間  
平成30年度～32年度

### スケジュール

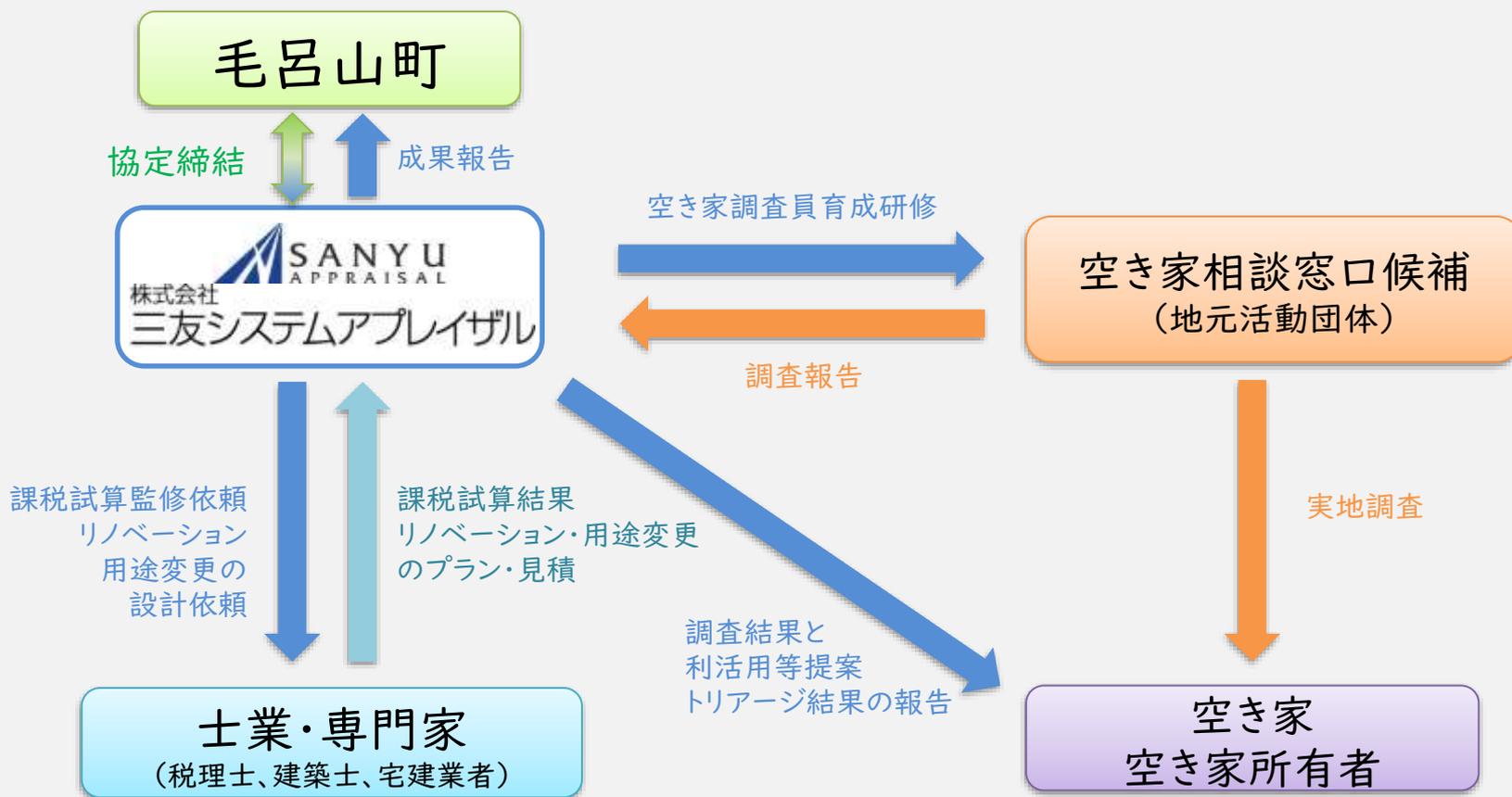


### 事業実施期間



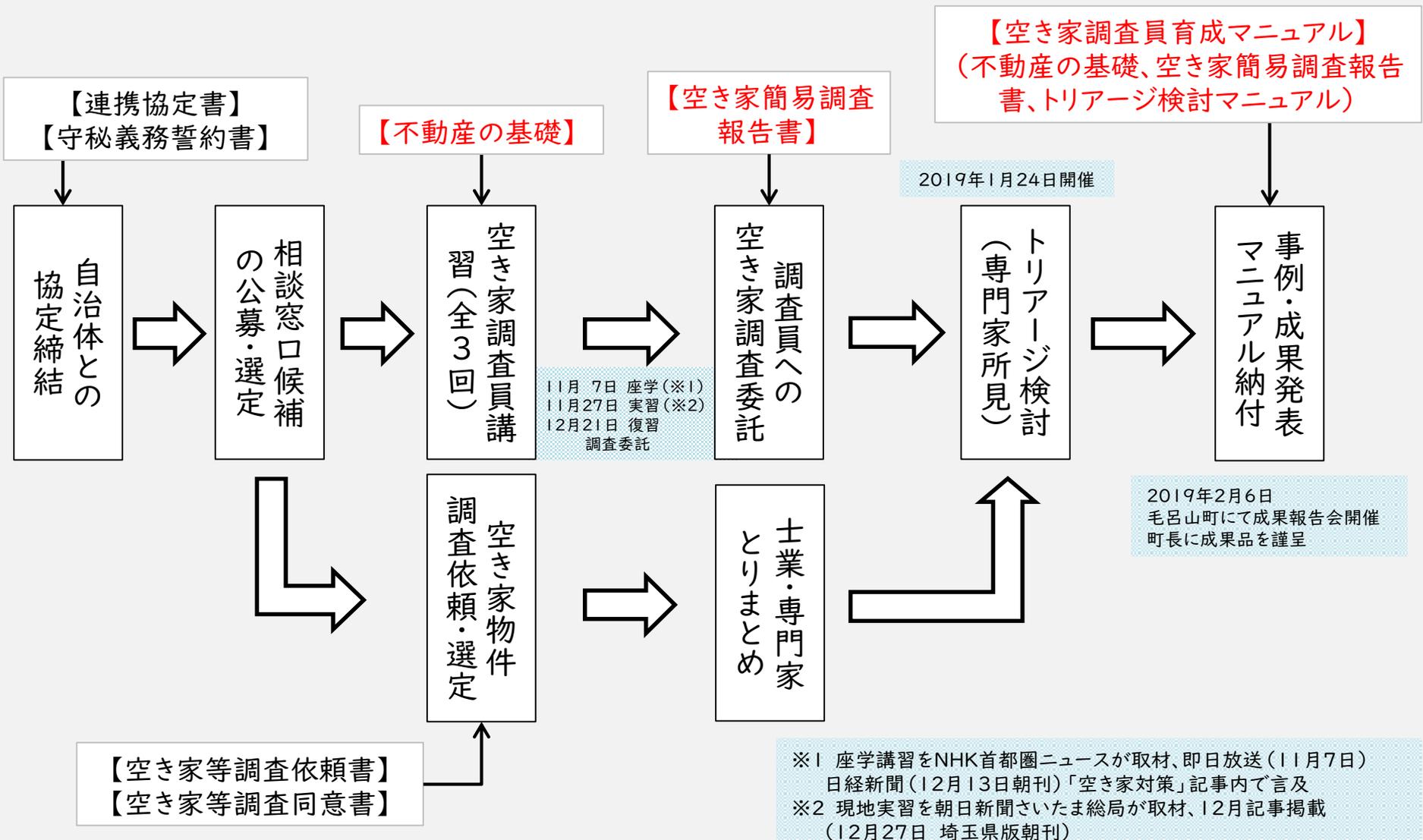
成果の公表、横展開

# 空き家対策事業支援・空き家調査員育成プロジェクト 毛呂山町での事業実施形態



窓口団体が空き家の不動産調査を実施し、利活用の費用見積・利活用提案をすることで  
所有者の意思決定を補助

# 空き家対策事業支援・空き家調査員育成プロジェクト 三友システムアプライザル事業行程



# 三友システムアプレイザルが提唱する空き家トライアージ

## 空き家トライアージについて

空き家の実態把握を効率よく実施するための分類作業

空き家調査を実施し、

- ・再利用可能⇒「**緑**」
  - ・改修やリフォームを前提として再利用可能⇒「**黄**」
  - ・再利用不可能だが、安全・衛生上問題がないもの⇒「**赤**」
  - ・安全・衛生上問題があり、ただちに取壊しが必要⇒「**黒**」
- に分類し、色付けに基づいて、対策の優先順位付けをおこなう。

【概念図】



◎経済合理性の考え方を加味

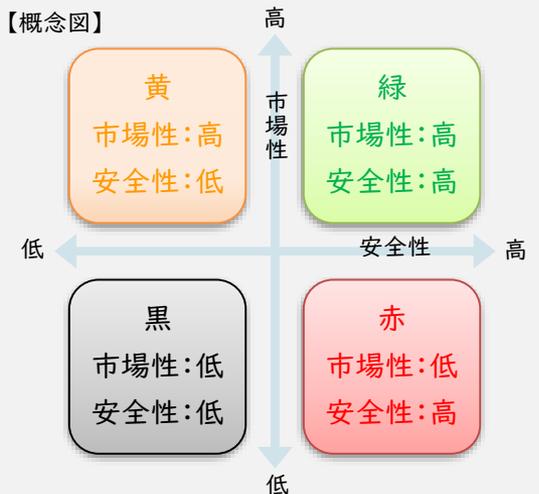


## 三友システムアプレイザルの「空き家トライアージ」

空き家調査を実施し、

- ・市場性が高く、流通可能⇒「**緑**」
  - ・改修・リフォーム等を施すことで流通可能⇒「**黄**」
  - ・安全・衛生上問題はないが市場性が低く流通不可⇒「**赤**」
  - ・安全・衛生上問題があり、且つ市場性が低く、取壊しが必要⇒「**黒**」
- に分類し、分類に応じた提案をおこなう。

【概念図】



# 座学

## 第一回講習会

2018年11月7日開催

空き家調査員講習会

# 第一回 不動産の基礎

平成30年11月

平成30年度 国土交通省住宅局  
「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」  
採択団体 株式会社三友システムアプレイザル

## 目次

I. 不動産とは	・・・3
II. 不動産の単位	・・・3
1. 不動産の数え方	
2. 不動産の面積	
III. 不動産登記	・・・5
1. 不動産登記制度	
2. 登記の種類	
3. 登記内容	
IV. 法務局調査	・・・7
1. 法務局で収集できる資料	
2. 資料の取得方法	
① 交付請求書に必要事項を記入して窓口で申請	
② インターネットで取得	
V. 役所調査	・・・10
1. 役所調査の目的	
2. 確認すべき主な公法規制	
① 都市計画法	
② 建築基準法	
③ その他法令(概要のみ)	
VI. 価格水準	・・・20
1. 不動産価格水準の把握	
2. 公表されている4つの価格	
VI. 最後に	・・・24
【別添】【参考】	

不動産調査の基礎(不動産登記、不動産関連法令、価格水準の調べ方等)を講習

# 現地実習

## 第二回講習会

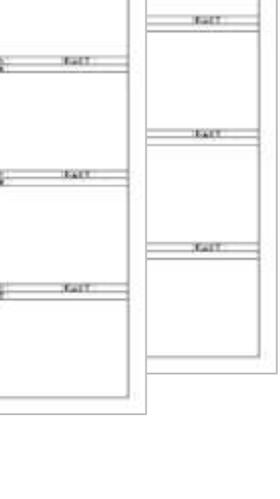
2018年11月27日開催

## 第三回講習会

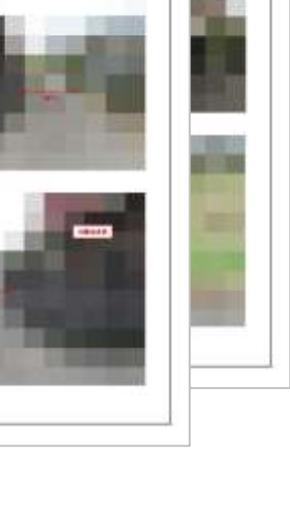
2018年12月21日開催

2018年12月26日開催

# 空き家簡易調査報告書 フォーマット



## 記入例



空き家調査員による調査報告書の作成が最終目標

# 空き家トリアージ検討会

2019年1月24日開催

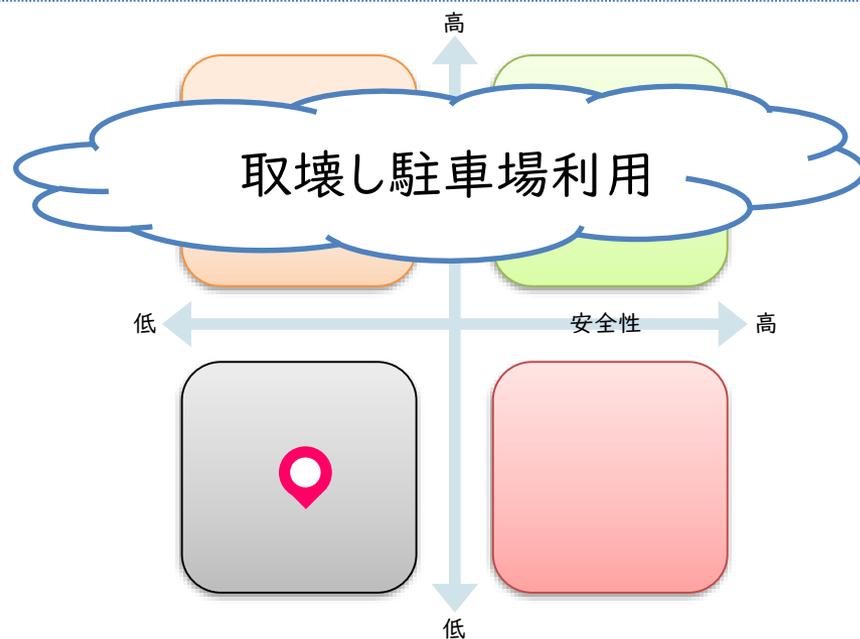
# 空き家トリアージ検討内容

- ・ 地域特性
- ・ 保有コスト試算
- ・ 売却シナリオ
- ・ 修繕費用
- ・ リノベーションプラン

# トリアージ例



所在	若山	
交通	武州長瀬駅 徒歩10分圏内	
土地	都市計画	一中高、建蔽率60%容積率200%
	接道	町道42条1項1号、4m
	画地条件	角地、三角形、約60㎡(SB後約40㎡)
建物	築年	昭和40年代半ば
	構造、延面積	木造2階建、延床約40㎡
	劣化度	大(屋根に穴)
特筆事項	建物回復困難、土地面積形状不良	



各社報道

NHK WEB NEWS 平成30年11月14日

「『空き家調査員』の育成講習会」

日本経済新聞 平成30年12月13日

「空き家対策担い手に新顔」

朝日新聞(埼玉県版) 平成30年12月27日

「空き家活用へ 調査員養成」

週刊住宅 平成31年2月11日

「市場性を加え『空き家をトリアージ』」