

空き家課題トータルコンサルタント

2020年講習運営マニュアル

未来の子ども達のために地域活性化に取り組む

空き家課題 トータルコンサルタント



一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会



インストラクターの皆様へ

本マニュアルは講習試験時に配布します「空き家課題トータルコンサルタント」に対応した講習試験時のマニュアルになります。

発行 全国空き家アドバイザー協議会（一般社団法人全国古民家再生協会）

講習時間	3 時間
試験時間	2 0 分

受付	
会場の設営	会場が空いたら座席の配置を確認。スクール形式の設営とする。 備品類、ホワイトボードマーカーなどが書けるかを確認。 案内表示に間違いがないか確認。 案内表示は「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会主催 空き家課題トータルコンサルタント講習試験」と表示のこと。 ホワイトボードなどに受験番号で座る位置を記載する。 また、配布資料は机に配布しておく。 スケジュールの記載 ホワイトボードに受付時間、講習時間、試験説明開始時間、試験 時間を記載。
受付	講習者名簿に従い、受講者の受験票の提示を依頼し、出席の確認 を行う。出席は試験開始前にも再度実施する。
配布資料の確認	全員に教本等の配布資料に不足がないかを確認
講師としての心構え	受講者に対し地域インストラクターとして認められるように節 度をもった丁寧な対応を心がける。 また服装も講師としてふさわしい清潔感のある服装を心がける。 (作業服、ジーパンは不可) インストラクター認定書をホワイトボードや教室前面のよく見 える場所に掲示する。 受講者と名刺交換を行い、講習開始前までに職種、資格取得を目 指した理由、認知経路などの情報を入手し講習内容に反映させ る。
講習に関して	<u>2019年のビデオ講習は本年度実施しません。</u> テキストをよく 読み込んで口頭での講習をお願いいたします。

講習開始（約 5 分程度）	
講習開始の宣言	ただ今より「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会主催 空き家課題トータルコンサルタント講習・試験」を開始します。 現在、総務省の「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると平成 25 年 10 月 1 日時点における全国の空き家総数は約 820 万戸にのぼり、全国の住宅総数に占める空き家率 13.5%と過去最高となりました。 少子高齢化、人口減少に伴い総住宅数が総世帯数を上回る状況が続き、住宅の供給過剰がおきています。その背景として、高度経済成長期以降、進められてきた新築・持家重視の政策による中古住宅市場の未成熟さが指摘されています。 空き家課題トータルコンサルタントは、空き家に関する相談をトータルで請け負う人材であり、空き家課題に関する基礎知識を習得し、社会の課題となっている空き家課題に取り組みます。各地域に全国空き家アドバイザー協議会支部の設置をしておりますので、資格取得後には地域で活躍いただくことを祈っています。 <u>3 時間の講習を受講いただき、その後 20 分間の試験となります。</u>
自己紹介	本日講習運営致します私は、一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会より講習のインストラクターとして指名を受けております空き家課題トータルコンサルタントインストラクターの（氏名）です。本日は 1 日よろしくお願い致します。
資格の説明	空き家課題には、「相続」「片付け」そして家と自分自身のエンディングをどう迎えるかの準備「エンディングノート、ドリームノート」の 3 つ課題に頭を悩ます方が多くいらっしゃいます。空き家課題トータルコンサルタントは、基礎知識を学び全国空き家アドバイザー協議会支部を受け皿としてそれぞれが、得意とする分野をサポートし、空き家になってもできる限り早くプロに相談が可能な体制作りが必要です。本講習をしっかりと受講いただき合格を目指して頑張ってください。
試験内容について	試験は 20 分間でマークシートにて 30 問出題されます。
講習の進め方	講習時間は 3 時間、試験時間は 20 分となります。 当日のタイムスケジュール 13:30～14:30 ① はじめに・第 1 章空き家の現状について

	休憩 14:40～ ② 第2章片付けを知る ～15:40 ③ 第3章仏事・第4章相続 休憩 15:50 ④ 第5章人生は決めることの連続 ～16:50 第6章相続事例回答練習 休憩・自主学習 17:20～17:40 試験 試験にはテキストの持ち込みが可能です。
講習中の注意事項	講習中、携帯電話は電源を切るかマナーモードをお願いします。 途中で中座する場合には挙手をして私の了承のもとに退席し、できる限り速やかにお戻りください。お手洗いは休憩時間にお済ませいただきますようご協力ください。 私語は他の方に迷惑となりますので禁止いたします。質問に関しては、基本的には受け付けません。 講習中の飲食は基本的に禁止（会場の規約を確認） ただし飲み物は取っても可とする
合格発表	本資格の合格者は翌月10日に「一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会ホームページ」にて受験番号にて発表させていただきます。 合格発表後、メール便にて順次、認定証書を翌月末頃までに発送させていただきます。電話での合否はお答えしかねますので予めご了承ください。

① はじめに・第1章空き家の現状について		
はじめに	P1～2	現在の空き家に関する課題・問題を記載している部分をお伝えいただき、資格者の役割をしっかりと説明してください。
第1章	P5～	・ 空き家増加の社会的背景 ・ POINT部分・地方と大都市圏の空き家増加 ・ 空き家の定義・空き家のままにしておく理由 ・ 空き家増加による影響（6つ） ・ 空き家の所有は個人であり、所有者の意識醸成することが大切 ・ 空き家の発生抑制（予防）

		・人口減少問題・これから人口は減るとともに高齢者率は高まるがいずれ高齢者は減少する ・地方だけでない空き家問題（振興住宅街など） ・外国人流入の動き ・空き家にもかかる税（空き家に課せられる税金には何があるかを比較） ・空家法の制定 ・特別措置法が制定された背景（図の中） ・法的措置の流れ（調査から代執行まで） ・施行状況 ・空き家の発生抑制にむけた特別措置（３０００万円の特別控除） ・住生活基本計画（令和２年度が改定年度であり、その後令和３年度に各都道府県にて国が定めた住生活基本計画をベースに地域版が策定される。） ※講習開催地域の地域版などを紹介。 ・欧米の空き家状況（空き家に関する問題は日本に限っての話ではなく欧米においても空き家の増加は社会問題になっている。しかし、日本との大きな違いは中住宅の取引割合。） ・空き家対策の進捗と課題 ・空き家バンクとは（各地で運営されているが現状うまくいっていない）開催地域の空き家バンク等に登録している案件数などを紹介。なぜ空き家バンクがうまく運営されていないのか？受講者と考えてみてください。 ・空き家を取り巻く身近な問題 空き家の原因の半数以上は「相続」相続した割合。※住宅を取得した経緯から相続以外でどのような取得方法が占めるのか？ ・実家が空き家になったらどうするのか？ ・空き家となっている住宅の現在の状況（約７割が放置したまま） ・相続は老後と介護とワンセットで考える必要があり、空き家課題トータルコンサルタントでは、その空き家課題について基礎知識を習得する。
--	--	--

② 第2章片付けを知る

第2章	P21	※片づけカリキュラムは一般社団法人家事塾と一般社団法人住教育推進協会の監修となっています。 ・物とは何か？片づけは暮らしを物から捉えるところから始まる。 ・あなたにとって「物」とは何か？ ・暮らしの環（1、暮らしは生きて動いている2、暮らしはまわっている） ・片づけとは何をする事なのか ・元に戻すために必要な要素として3原則 ・捨てる技術を身につける ・捨てるためのステップ ・捨てるための考え方10カ条+1条 ・捨てるためのテクニック10カ条+1条 ・POINT部分 ・私のモノ傾向（問診シート） ■捨てる 1、レストランでメニューを決めるのに迷うほうだ 2、雑誌はとりあえずとってある 3、手紙や書類がすぐたまる 4、たとえ着なくても衣類はなかなか処分できない 5、たぶんいらないDMやサンプル品でも、その場でゴミ箱に入れるのは抵抗がある 6、思い出の品が捨てられなくてたくさんたまっている 7、苦手な味の食材でも賞味期限が切れるまではとっておく ■買う 1、セールだからと、似合う確信がもてなくても買った服や靴がある 2、衝動買いをして後悔することがよくある 3、生鮮食品を買うとき、まず見るのは消費・賞味期限や成分表示である 4、大袋入りはやっぱりお得だと思う 5、不良品などの理由以外で買った物を返品したことがある
-----	-----	--

		6、買う物を決めて店に行っても、違う物を買ったり買わずに帰ったりすることがある 7、一人で買い物するより親しい人と一緒に買い物のほうが楽だ ■定量 1、何が入っていたか思い出せない引き出しやカゴがある 2、クローゼットに入りきらない洋服が外にかけてある 3、玄関には常に家族の人数以上の靴が出ている 4、買ってきた食材が冷蔵庫に入りきらないことがある 5、隙間家具を買ったことが3回以上ある 6、物置と化している部屋がある 7、いつか片づけようと思って床に置いてある物がある ■定位置 1、雑誌や新聞、学校のプリントなどを仮に置いている場所がある 2、ストック品や文房具などを片づけるとき、どこがしまう場所かわからないことがある 3、家の中で携帯電話が見つからず、その番号に電話をして着信音を頼りに探すことがある 4、掃除機は出しっぱなしだ（外に出しておくことにしている） 5、家族の中にパジャマを脱いだあとの片づけ方が決まっていない人がいる 6、家族に「あれはどこ？」とよく訊かれる／よく訊く 7、医者からもらった薬の置き場所が、もらってくるたびに変わる ■元に戻す 1、爪切りやはさみを探すことがよくある 2、外から帰ると、つい上着を椅子やソファなどにおく癖がある 3、いまこの場で、バック・鞆の中を人に見せられない 4、玄関に人が来たら、見えるところを片づけてからドアを開けることがよくある
--	--	---

		5、大人になってから、家のカギや携帯電話をなくしてしまった経験がある 6、テレビなどのリモコンをいつも探している 7、家の布団が起きたときのままの状態で、仕事や買物に出かけることがある ■使う・まわす 1、冷蔵庫のドアやボードに「もう済んだ（過去の日付の）」メモがとまっている 2、使いかけの大根やにんじんを冷蔵庫でダメにすることがある 3、修理に出そうと思って1年以上置いてある靴や電化製品がある 4、新品のまま、使っていないタオルがたくさんある 5、もったいないから着ない服や使わない鞆などがある 6、趣味ではないいただき物（引き出物など）はとりあえずしまっておく 7、子どもの普段着をお下がりで人にあげるのは失礼だと思う
③ 第3章仏事・第4章相続		
第3章	P37	・お仏壇とは（お仏壇は家ではどのような存在か？） ・お仏壇の役割（お仏壇の方向や場所・ポイント） ・どの部屋に置くのがいいのか？ ・お仏壇の種類 ・お仏壇の処分が必要となる事情をそれぞれ理解ください。 ・お仏壇の処分方法を選択するポイント ・お仏壇の供養 ・お仏壇廃棄処分・引き取り先（菩提寺・仏壇仏具店・自治体） ・処分の流れ ・処分の注意点
第4章	P49	・相続の基礎をわかりやすく整理する（3つの視点） ・ヒト＝法定相続人の整理 ・不動産の評価をする場合、何に分けて考えるか？

		・土地の価格には、実勢価格、公示価格、基準地価格、相続税路線価格の4つの評価がある ・株式、投資信託の評価 ・外貨の評価方法 ・カネ（税金） 相続税の計算において課税対象から差し引きできる金額について ・相続対策を考える（円満な相続対策へつなげるには何に留意する必要があるのでしょうか？） ・相続対策には専門家が必要（空き家アドバイザー協議会へFP取得者等に入会をお勧め）
③ 第5章人生は決めることの連続・第6章相続事例回答練習		
第5章	P61	・当資格では一般的にいうエンディングノートをドリームノートとし紹介している。 ・ドリームノートは自身に万が一のことがあった時や家族やまわりの人に伝えたいことを書き留め未来へ受け継ぐノートを差します。 ・人生100年時代 ・ペットのこと（ペットも人も長寿高齢化） ・取り残されるペットの課題 ・事前対策の大切さ
第6章	P67	相続事例回答練習 ※①～⑨の各問いを受講者に問いかけ回答を促してください。 それぞれの回答例を記載します。 ① 空き家を自治体に寄付したいが受け取ってもらえないどうすればいいのでしょうか。 寄付したい方は多くいます。それも「名士で歴史ある家」が多いです、自治体は「改装費用（多くの場合改装費用が億掛かる）、その後の維持運営管理から寄付は受けたくありません。この場合「自治体と連携ある団体」「地域再生推進法人」「NPO」などが自治体と連携して譲受民間の力で運営することが望ましいと思います。寄付者は「地域の為になる活用」を願っているはずです。地域の「空き家アドバイザー協

		議会」等でしっかり議論し運営まですることが望ましく、それが地域の価値向上につながればいいですね。 ② 空き家を相続しなくてはならないがその家に想い入れはない。自治体に相談したが「空き家バンク」に登録しても売れない。その間に固定資産税は掛かる。誰に相談すればいいのか？ 想い入れがない場合「管理されていない事」が多くあります。「片付け」「仏壇」の問題等があるケースが殆どです。まず「個人の責任」をしっかりと理解させる事です。そして「費用分担」も必要なことを理解頂いた上で「片付け」「仏壇」等の問題を真剣に解決してあげましょう。「空き家アドバイザー協議会」等の住教育セミナー等で学んで頂き共に解決していく姿勢が大事です。 ③ 夫の実家が空き家となり空き家バンクに登録しようとする「片付けは出来ていますか？」と言われます夫の実家の片付けなど出来ないからそのままにしています。 片付けは「男性」「女性」一緒にしなければ力仕事が多い為難しいですし、この場合「何を捨てて残すのか？」の判断も難しいです。また高齢になると片付け自体大変な作業になります。「片付けのプロ＝家事塾の家事セラピスト」等なら女性視点で親身になって相談頂けます。地域の「空き家アドバイザー協議会」でご紹介頂けます。 ④ 空き家を売って欲しいので不動産業者さんに相談したが本気で扱ってくれない。自治体は宅建業者へ相談と紹介し、結局誰も助けてくれない。 不動産業者さんは「手数料」で利益を得ています。安くて面倒な案件は敬遠されます。また自治体さんは「売買に踏み込むことは難しく」不動産業者さんをお願いせざる得ない状況にあります。自分の「空き
--	--	--

		家」ですから「自分で解決しなきゃいけないこと」をまず理解頂いた上で「どう家の価値を上げていくか？」を「空き家アドバイザー協議会」等と考えていきましょう。DIY でリノベーションをしたり、国の交付金等を活用して利活用して価値を上げていくことなど、様々な対策があると思います。 ⑤ 特定空き家として解体費用を負担すると土地代より高い。どうすればいいのでしょうか？ 特定空き家になると自治体ごとに様々な「支援策」があるケースが多いです。合わせて解体してその土地を何処にどう売却するのがいいのか？「空き家アドバイザー協議会」等にご相談くださいませ。元々の資産ですから活かして行かなきゃなりませんね。 ⑥ 隣の家が崩れそうですが自治体は「特定空き家」になかなか認定はしてくれない。火事などが怖いので早く対応して欲しい 自治体さんは「出来るだけ特定空き家にしたくない」傾向があります。もちろん所有者に直接交渉も出来ませんし（居住先が分からないものが殆ど）地域の「空き家アドバイザー協議会」等に相談すると「自治体」さんと相談頂けます。「特定空き家」に認定だけでは解決に時間が掛かってしまいます（2～5年くらい）「空き家アドバイザー協議会」等なら自治体と連携して「解体×売却」まで一気に相談に乗ってくれます。 ⑦ 仏壇があるので「どうしたら」いいのでしょうか？お盆に親戚が集まるだけの為に、毎年固定資産税を払い、毎年お盆前の暑い時に3日間かけて掃除をさせられています。 仏壇があるから「家を維持しなきゃいけない」お寺さんか仏具屋さん、もしくは「空き家アドバイザー協議会から仏事コーディネーター」に相談すると解決して頂けます。但し「親戚の関係で」ならばまず
--	--	--

		「その解決」をして頂く必要があります。最近「長男が」とか「実家を」とかはあまり言わなくなりましたが、仏壇と共にその後の空き家の相談も一緒にしましょう。家に入らなくなると家の傷みは早くなります。 ⑧ 夫が他界し、迷っていた子猫を買い始めました。私の万が一の時にはどうなるのでしょうか？子どもは「ペットは飼えないよ」と言うし、誰に相談したらいいのでしょうか？ 「ペット信託制度」をお使いになることお勧めします。ペットを飼うのは「ペットの一生の面倒をみる」ことになります。（ペットは自分では食事できません）「空き家アドバイザー協議会」等の行政書士等が相談にのってくれます。 ⑨ 築190年の思い出のある古民家があります。しかし私にはどうしようもないんです。不動産屋さんは「解体して分譲」を言いますがそれは嫌なんです。どうするのがいいのでしょうか？ 古民家がいい状態であれば活用して頂ける先があると思います。今は関係人口を増やすことを目的に様々なソフト・ハード交付金もあり、その利活用は可能なケースが多くなりました。お近くの「古民家再生協会」にお尋ねくださいませ。 ⑩ 空き家を民泊に利用したいが、運営者と改修費用はどうすればいいのか？ 空き家を「貸して収入を得る」ということかと思えます。まず空き家活用には民泊だけでなく、テレワーク施設やレストランなどありますし、民泊だけでなく農泊施設など様々な方法があります。お近くの「空き家アドバイザー協議会」等にご相談してみてください。また運営のノウハウもありますので安心して相談できます。
--	--	---