

空き家コーディネーター 業務の活動報告

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
(令和5年度「空き家コーディネーター」業務委託 受託者)



公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会について



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

設立年月日

昭和42年4月12日 社団法人埼玉県宅地建物取引業協会設立
平成24年4月1日 **公益社団法人へ移行** (埼玉県知事認定)

所在地
会員数等

さいたま市浦和区に本部を置き県内16か所に支部を設置
会員数：5,014名 (令和5年4月1日現在) 県内8割の業者が加盟

事業内容

会員の指導及び連絡、研修、人材育成業務、地域社会・一般消費者の利益の増進に関する事業 (**不動産無料相談会の開催**) 等

本会の主たる業務「不動産無料相談」をご紹介します



不動産無料相談員は次の資格を同時に有する者で、令和5年度は382名

- ▼宅地建物取引士
- ▼不動産無料相談員研修課程修了者（毎年受講）
- ▼不動産に関する専門的知識を有し公正中立な立場で指導・助言、必要に応じて専門機関等の紹介を行うことができるもので、支部長から推薦された会員・会員の従業者



不動産無料相談所のご案内

- ▼本部では、電話（048-811-1818）にて、月・水・金曜日、10：00～12：00、13：00～15：00に開催。不動産取引事案に卓越した顧問弁護士による法律相談会（無料）も開催
- ▼16支部でも市町村と連携して「不動産無料相談会」を開催



令和4年度 不動産無料相談事業の実績

- ▼相談会開催数 685回
- ▼相談対応件数 3,491件（内、空き家相談133件）

2

空き家コーディネーター業務の概要 1

●本会は、埼玉県より令和5年度「空き家コーディネーター」業務を受託して、6月より開始いたしました。

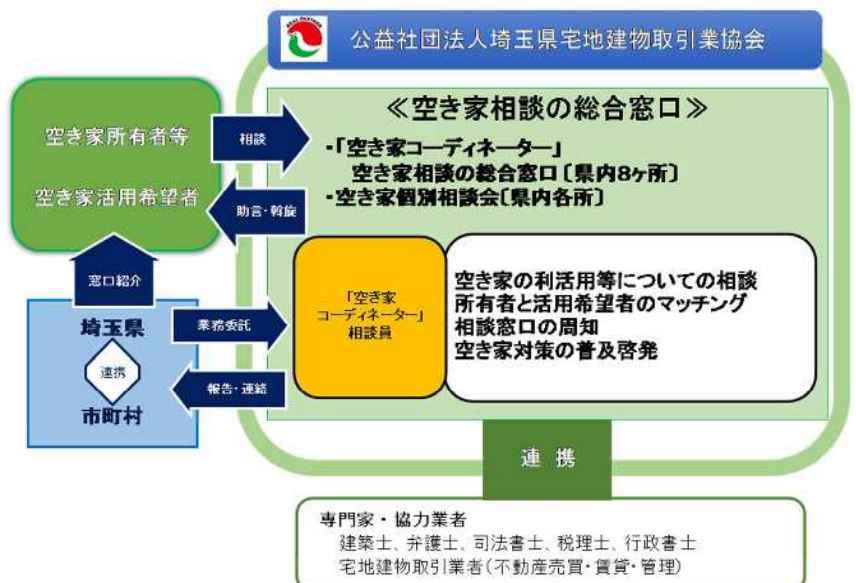
●県内8か所に「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口を開設し、空き家所有者等と空き家活用希望者からの相談に対応しています。

●相談は無料。

●宅地建物取引のプロフェッショナルである「空き家コーディネーター」相談員がワンストップでの解決に取り組んでいます。

「空き家コーディネーター」相談員
令和5年12月末：106名

埼玉県による令和5年度「空き家コーディネーター」業務 イメージ



3

空き家コーディネーター業務の概要 2

(1) ご相談いただける方

- 埼玉県内に所在する空き家の所有者等
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- 埼玉県外に所在する空き家を所有する埼玉県民
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- 埼玉県内に所在する空き家の活用希望者

(2) ご相談に対応する者

空き家コーディネーター

- ① 宅地建物取引業者・宅地建物取引士として不動産取引の実績を持つ
- ② 不動産無料相談員より選定
- ③ 毎年の不動産無料相談員研修課程を修了して、不動産無料相談会の相談対応
- ④ 毎年の宅地建物取引業法第64条6の「宅建業者法定研修会」を受講

(3) ご相談の流れ

電話、ホームページまたは来所にて「空き家コーディネーター」相談窓口にご連絡。

「空き家コーディネーター」相談窓口にて、空き家の状況とご意向を確認。

「空き家コーディネーター」が、空き家の状況やニーズに応じて、各分野の専門家と協力し、活用の具体的な手法や試算等の情報の提供等最適な解決策を提案。

「空き家コーディネーター」が、所有者と活用希望者双方のニーズや条件整理等を行い、マッチングを実施。

4

空き家コーディネーター相談対応

ヒアリングの実施

- 個人情報保護条例等を遵守し中立・公正な立場で臨む
- 相談の目的、相談者の属性、所有者の状況、土地建物の状況、建物の現況を把握して記録

現地調査等の実施

- 屋根・外壁・基礎などの破損、上下水道・浄化槽等の設備、景観、衛生、管理の状況、周辺情報を確認
- 公図、登記事項証明書、建築確認等から権利関係を確認

試算の提案、協力事業者の連携

- 管理コスト、賃貸する場合の収益、売却の場合の価格査定と諸費用等を提案
- 弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、解体工事者、家財整理業者と連携

助言・提案

空き家の状態、立地、ニーズなどから、適正な管理、賃貸、売買（収益物件売買・買取再販・隣地所有者への売却）、資産コンサルティング（相続・事業継承・節税対策）、土地有効活用（コインパーキング、コンテナ、戸建賃貸）、リフォーム、リノベーション、解体、空き家を放置するリスクなどを助言・提案。

空き家コーディネーター相談実績 令和5年6月～12月

◆空き家活用希望者からの相談 19件（賃貸11件・購入7件・その他1件）

◆空き家所有者等からの相談 170件

相談内容	件数	空き家になった経緯	件数	空き家所在地	件数	相談者居住地	件数
売却	101	相続	92	県内	122	県内	111
賃貸	11	転居	27	県外	24	県外	44
解体	8	施設入所	18	不明	24	不明	15
管理	7	居住中	2				
相続	4	その他	31				
その他	39						
合計	170	合計	170	合計	170	合計	170

空き家所在地	内訳（県内は5件以上、県外は関東のみを掲載）
県内（122件/31市6町）	春日部市 5 川口市 5 川越市 26 越谷市 7 さいたま市 16 深谷市 6 本庄市 5
県外（24件/1都14県）	茨城県 1 神奈川県 2 千葉県 1 東京都 3

6

相談事例（1） 相談分類：売却	
相談者	空き家情報（現地調査）
居住地：A市 相談経路：A市の紹介 空き家所有者との関係：本人	所在地：A市 形態：一戸建・木造・2階建 建築年月日：不明（表題部に記載なし） 空き家になった経緯：相続（居住者の死亡） 土地登記状況：相談者の祖父名義 建物登記状況：相談者の祖父名義 土地権利：所有権 建物権利：権利部（甲区）記載なし 空き家の期間：10年間
【相談内容（希望）】 空き家は県道沿いの廃墟のため解体したい。現在、A市と取壊しについて相談中。	建物状態：腐朽・破損 上下水道等設備面：使用不可 景観・衛生：県道へ瓦等が落下の可能性高い 管理の状況：管理されていない 【所見】 相続人を確定して早急に取壊す必要がある。

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】 ①相談者へ土地への思い入れの程度をヒアリングしたところ売却を希望。 ②隣地調査後に隣地所有者一覧表を作成し提出。相談者の親戚であることが判明。 ③A市より当該親戚へ事情を説明してもらう。	【試算の提案】 ①相続につき相続人へプラスの試算・マイナスの試算を提供して相続の判断に役立たせるため、土地の資産価値及び建物取壊し費用を見積もる。	【進捗状況】 現在、相続の手续中。相続人には物件の売却若しくは活用について検討してもらう予定。

7

相談事例（２） 相談分類：売却		空き家情報（現地調査）	
相談者			
居住地：県外 相談経路：県・市町村HP 空き家所有者との関係：本人	所在地：B市 形態：一戸建・木造・1階建 建築年月日：昭和41年12月1日 空き家になった経緯：相続（居住者の死亡） 土地登記状況：相談者名義 建物登記状況：相談者名義 土地権利：所有権 建物権利：所有権 空き家の期間：13年間	建物状態：増改築しているが未登記 上下水道等設備面：開栓していないため不明 景観・衛生：特に問題はない 管理の状況：近所の叔父が草刈り、室内を管理	
【相談内容（希望）】 将来、B市に引っ越す予定はない。できれば、今のままの状態に住んでくれる方を探したい。		【所見】 近所の叔父が管理していた為、室内外ともきれいな状態を維持している。設備関係は約12年前に交換しているが、居室等は古さを感じる。居住するには手直しが必要。	

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】	【試算の提案】	【進捗状況】
①対象物件に本人及び家族が越してくる予定がなければ、売却を助言。 ②賃貸で保有する場合と売却した場合の違いを説明。 ③現地調査所見書と査定書を提出。 ④売却するにあたり諸経費を含めた収支見込書を提出。	①売却による収支見込書 ・土地売却査定金額及び諸経費（解体・測量・仲介手数料他）を見積もる。 ・解体更地にして売却した場合の手取り価格を提案。	相談者は土地付建物で売却することを申出。 現在、売り出し中。

8

相談事例（３） 相談分類：売却		空き家情報（現地調査）	
相談者			
居住地：C市 相談経路：C市の紹介 空き家所有者との関係：本人	所在地：C市 形態：一戸建・木造・2階建 建築年月日：昭和46年9月8日 空き家になった経緯：転居 土地登記状況：相談者名義 建物登記状況：相談者名義 土地権利：所有権 建物権利：所有権 空き家の期間：20年間	建物状態：床が一部抜けている 上下水道等設備面：使用不可 景観・衛生：雑草の繁茂、ゴミの放置あり 管理の状況：管理されていない	
【相談内容（希望）】 20年前に家が手狭になり荷物を置いたまま近所に転居した。老朽化したので現状のまま売却は可能か、解体した方が良いか。残置物の処理も相談したい。		【所見】 建物は築50年以上経過しており、20年以上も居住していないため利用は不可。リフォーム費用は相当かかる。土地も10坪と狭いため更地にしたとしても需要は少ないと思われる。	

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】	【試算の提案】	【進捗状況】
①隣接する所有者に購入を相談する。 ②想定売買価格とリフォーム費用を説明。	①現状のままで、土地付き建物売買価格を提示 ②建物解体費を見積もり、土地売買価格を提示	現状のまま、他の宅建業者を買主とする売買契約を締結した。

9

相談事例（４） 相談分類：売却		空き家情報（現地調査）	
相談者		空き家情報（現地調査）	
居住地：I市 相談経路：D市の紹介 空き家所有者との関係：親族	所在地：D市 形態：マンション2LDK 建築年月日：昭和53年3月1日 空き家になった経緯：居住者が老人ホーム入所 土地登記状況：相談者の叔父名義 建物登記状況：相談者の叔父名義 土地権利：所有権持分12分の1 建物権利：所有権 空き家の期間：5年間	建物状態：家財撤去済み 上下水道等設備面：点検が必要 景観・衛生：特になし 管理の状況：地元不動産業者が管理中 【所見】 室内全体のリフォームは必要、旧耐震基準のマンション。	
【相談内容（希望）】 所有者は叔父で老人ホームに入所中。要介護5で話を理解できない状態。自宅を売却して老人ホームの費用に充当したい。			

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】 ①後見等開始の申立てについて司法書士を紹介。 ②相談者、司法書士及び空き家コーディネーター相談員が現地で相談。 ③後日、司法書士より書面にて提案書を提出。 ④後日、空き家コーディネーター相談員より売買の想定価格を書面にて提出。	【試算の提案】 ①司法書士 自ら行う場合の実費が2万円前後、司法書士に依頼すると10～20万円。司法書士に依頼する場合には福祉関係者や市役所などとの調整が期待できるので、地元の司法書士がよい。 ②空き家コーディネーター相談員 売買の想定価格を提示。	【進捗状況】 相談者において後見等開始の申立てる。売買については他の不動産会社に依頼中。

10

相談事例（５） 相談分類：売却		空き家情報（現地調査）	
相談者		空き家情報（現地調査）	
居住地：県外 相談経路：県・市町村HP 空き家所有者との関係：本人	所在地：E市 形態：一戸建・木造・3階建 建築年月日：平成4年7月8日 空き家になった経緯：相続（居住者の死亡） 土地登記状況：相談者の母名義 建物登記状況：相談者名義 土地権利：所有権 建物権利：所有権 空き家の期間：3年間	建物状態：床ゆるい、壁紙の汚れあり 上下水道等設備面：使用可能 景観・衛生：雑草少しあり 管理の状況：荷物がそのまま放置 【所見】 境界が見当たらない、物件の裏が工場。建物は30年以上経過して、狭小で駅から距離があるため、売地より建物付きの販売がよい。売却には土地の相続登記が必要。	
【相談内容（希望）】 売却したい。動産撤去の業者を紹介してほしい、境界復元の業者を紹介してほしい。			

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】 ①土地付き建物で査定価格を提示 ②家財撤去見積書及び相続登記見積書を提出 ③媒介契約締結 ④換価分割にて相続登記をするため司法書士を斡旋 ⑤境界復元のため土地調査家屋士を斡旋 ⑥動産撤去の立ち合い ⑦売買契約締結	【試算の提案】 ①物件の査定価格を提示 ②家財撤去費用、境界復元費用及び相続登記費用を見積もる	【進捗状況】 相談者は空き家コーディネーター相談員に媒介を依頼し、当該相談員と媒介契約を締結。その後、相続登記が完了して売買契約を締結した。 提携事業者の紹介等、普段の業務で行っているためスムーズに解決できた。

11

相談事例（6）		相談分類：その他（市街化調整区域内の既得権について）	
相談者		空き家情報（現地調査）	
居住地：F市 相談経路：その他（専門誌） 空き家所有者との関係：本人	所在地：F市 形態：店舗付住宅・木造・2階建 建築年月日：昭和62年8月1日 空き家になった経緯：転居 土地登記状況：相談者名義 建物登記状況：相談者名義 土地権利：所有権 建物権利：所有権 空き家の期間：13年間	建物状態：軒下一部剥がれあり、居住不可 上下水道等設備面：上下水道・浄化槽確認できない 景観・衛生：立木と雑草生い茂り、金属、プラスチックが散乱 管理の状況：管理が不十分	【所見】 物件の前面道路が1.8mぐらいで、汚水マンホールを確認できなかった。東側が荒廃農地であったので、小動物の進入により建物内の悪臭・衛生の悪化を懸念する。敷地内では雑草の繁茂があり、樹木の枝が強風で建物を損傷することが高い。
【相談内容（希望）】 25年前にF市の担当者から調整区域にある物件なので1年以内に建て替えをしないと既得権が無くなると言われた。空き家が社会問題になっているので、条例が緩和されているかを知りたい。家の中にアライグマが入り荒らされている。			

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】 ①F市役所開発指導課へ相談票提出 ②同課より「市街化調整区域内のため、取壊して再建築をする際には、改めてA市役所開発指導課への確認が必要」との回答を得る。当該回答を相談者へ説明する。	【試算の提案】 専用住宅の建て替えは可能だが、共同住宅への建て替えは、道路の種類及び調整区域内のため不可。売却の場合、売却価格及び取壊しの費用を提示。	【進捗状況】 相談者は迷惑のかかる空き家状態にたくないとの理由で取壊しを考えてみるとのこと。

相談事例（7）		相談分類：解体	
相談者		空き家情報（現地調査）	
居住地：G市 相談経路：協会HP 空き家所有者との関係：本人	所在地：G市 形態：一戸建・木造・2階建 建築年月日：昭和42年2月12日 空き家になった経緯：転居 土地登記状況：相談者の母名義 建物登記状況：相談者名義 土地権利：所有権 建物権利：所有権 空き家の期間：8年間	建物状態：天井落下・変形、床の不陸 上下水道等設備面：使用不可 景観・衛生：立木・雑草の生い茂り、大木の枝が隣地へ越境 管理の状況：管理されていない	【所見】 前面道路の幅が1.5mのため解体の重機が入らない。
【相談内容（希望）】 母（91歳）が居住していたが隣に住む私の建物で同居したため解体したい。			

空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】 ①解体業者を手配して解体業者を現地へ派遣。 ②解体工事及び伐採の積算後、見積書を提出。	【試算の提案】 ①建物解体工事（木造2階建て）費用を見積もる ・解体は、手解体と重機解体の併用とする ・下記の場合には別途見積もることとした 外壁分析結果でアスベスト含有の場合 ベタ基礎撤去、地中埋設物撤去の場合	【進捗状況】 相談者は遺言書の整理後、取りかかりたいとの申出のため、検討中。

相談事例（8） 相談分類：賃貸（その後売却に変更）		
相談者	空き家情報（現地調査）	
居住地：H町 相談経路：H町の紹介 空き家所有者との関係：本人	所在地：H町 形態：一戸建・木造・2階建 建築年月日：昭和45年10月30日 空き家になった経緯：賃借人の転居 土地登記状況：相談者名義	建物状態：外壁一部欠損、室内ヒビ多数 上下水道等設備面：浄化槽プロアモーター使用不可 景観・衛生：雑草若干あるが概ね良好 管理の状況：管理されていない
【相談内容（希望）】 空き家の賃貸を希望。地元の不動産会社へ依頼しても2年間決まらない状況。賃貸が難しければ売却の提案もお願いしたい。	建物登記状況：相談者名義 土地権利：所有権 建物権利：所有権 空き家の期間：2年間	【所見】 2階ベランダ側戸袋の中にスズメバチの巣があるので撤去が必要。 キッチンのシンクセット及び洗面台が取り外されているので、リフォームが必要。
空き家コーディネーター相談員対応内容		
【提案実行の記録】 ①賃貸をお願いしている不動産会社に対して建物内の残置物の撤去、鍵の交換を依頼（1週間後完了）。 ②リフォーム概算見積りを相談者へ説明。	【試算の提案】 ①リフォーム費用を見積もる ・ビルメンテナンス会社の意見を参考に、ガス及び水回りと一緒にリフォームをすることとした。 ・想定賃料に対してリフォーム費用は過大であることを説明した。	【進捗状況】 相談者はリフォーム費用を払えないため売却を希望。ただし先行投資はできないので、蜂の巣の撤去及び浄化槽清掃を負担して、現状で販売中。

ご清聴ありがとうございました

是非！ご相談ください！

連絡先

0120-157-393

月～金 9:00～12:00、13:00～17:00 土日祝、年末年始休

「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口
 (埼玉県から業務委託を受けている(公社)埼玉県宅建協会)
 〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町6-15 埼玉県宅建会館



埼玉県マスコット
さいたまっち コバトン

