

A-12 空き家等の有効活用及び世帯構成に応じた 住み替えに関する相談体制の整備事業			
事業主体	栃木県住生活支援協議会		
対象地域	栃木県全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び市町村、建築士会、宅建業協会、全日本不動産協会、移住・住みかえ支援機構等と連携して整備。</li> <li>・広域相談窓口1箇所（建築士会）、地域相談窓口4箇所（県及び市町）を設置し、全県の相談に対応。</li> </ul>		
相談体制件数の目標	空き家所有者本人及び その家族等からの相談件数	空き家利用希望者 からの相談件数	合計
平成25年度の実績	約5件	約5件	約10件
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	13件	5件	18件

## 1. 事業の背景と目的

総務省の平成20年住宅・土地統計調査では、栃木県の空き家数は12万6,300戸、空き家の占める割合は、15.0%、5年後の平成25年では、それぞれ、14万3千戸、16.3%となっており、今後も確実に増加することが見込まれている。一方で、空き家所有者にとっては、空き家の取り扱いについての情報が不足しており、所有者が空き家を放置することによる近隣住民からの当該空き家に対する苦情が多く、市町に寄せられている。このような、いわゆる空き家問題の解消のため、空き家所有者に対する適正管理、活用（売買、賃貸）、解体などの選択肢・適切な情報の提供及び相談窓口の設置が求められている。

そこで、空き家の有効活用及び世帯構成に応じた住み替えの推進を図るため、既存の（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）のマイホーム借上げ制度に関する情報提供や市町村の空き家バンク制度を含む補助事業等の情報提供、更に、空き家の適正管理、活用（売買、賃貸）、解体、またそれらの複合的な相談に応じるための窓口の設置等、相談体制の整備をする。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要

#### 1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

① 地域にある「管理代行サービス」「解体業者」「宅建業者」「改修業者」「不用品・廃棄物処分業者」の概要、料金等の把握及びリストの作成

栃木県内を活動拠点にした「管理代行サービス」の調査のため、Web検索と電話での聞き取りにより民間事業者6社のサービス概要、料金体系、契約実績、契約条件等の把握整理をした。更に、電話での聞き取りにより全25市町のシルバー人材センターの管理代行サービスへの対応状況及び相談があった場合の意向を確認した。また、アンケートにより宅建業者に管理代行サービスの依頼があった場合応じるかどうかの調査を実施した。「解体業者」「改修業者」「不用品・廃棄物処分業者」についても、Web検索等により目安金額等を調査把握した。

② 市町の担当部署・窓口（ワンストップ、空き家条例、空き家バンク、改修、除却等）及び支援制度（空き家バンクを含む）の把握

全25市町へアンケートを実施し、整理した。

③ トラブル事例、相談事例等の把握

宅建協会、全日本不動産協会、栃木県社会福祉協議会及び全25市町へのアンケートを実施した。

**2) 相談員の研修・育成**

① 相談員向けマニュアルの作成

基礎情報調査や他団体の既存のものを参考に相談員向けマニュアルを作成し、広域相談窓口、各市町の相談窓口、また県や市町の消費生活センターなど各種相談を業務としている場所に参考配布した。

② 相談員向け研修の実施

広域相談窓口と地域相談窓口の相談員及び相談員候補となる市町担当職員を対象に、移住・住みかえ支援機構の講師による空き家の有効活用に関する講習会及び、日本ホームインスペクターズ協会の講師による中古不動産の流通の活性化と住宅診断の実務に関する研修会を実施した。

**3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成**

① 空き家所有者向けパンフレットの作成

広く空き家所有者・消費者向けの基礎情報提供資料として、1)の基礎情報調査やWeb上の全国の広報誌等を参考に空き家所有者向け啓発パンフレットを作成。相談窓口及び県や市町村の関係窓口に配布した。

② 協議会ホームページの開設

空き家相談や情報提供に係る協議会独自のホームページを開設し、窓口の周知や周知チラシや所有者向けパンフレットの内容を情報提供した。

**4) 相談事業の実施**

① 広域相談窓口

建築士会内に広域相談窓口を1箇所設置し、面談・電話・メール等での相談業務を開始した。

② 地域相談窓口

マイホーム借上げ制度による空き家の活用及び住み替えに関する相談体制を県及び3市町において開始した。また、その他の空き家相談についても既存の各市町の相談体制に応じ受け付ける。各市町で対応できない相談内容については広域相談窓口で対応する。

③ 相談窓口の周知

窓口情報や相談事業内容について、ホームページやチラシ、パンフレットで広く周知した。

## (2) 事業の手順

交付決定（7月18日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

表1 業務フロー

	H26年	9月	10月	11月	12月	H27年	1月	2月
(1)基礎資料調査(アンケート)								
地域サービスの把握			地域サービス(管理、解体、改修、不用品処分)業者のウェブ検索		地域サービス(管理)業者のヒアリング			
市町村の窓口・取組把握及び相談事例、トラブル事例の把握		市町へのアンケート			各アンケート集計	市町の相談窓口意向調査・集計		
協議会会員等への相談の可否、相談事例、トラブル事例の把握			宅建協会・全日本不動産協会会員及び社会福祉協議会に対し空き家相談の可否、空き家管理の可否、相談内容等アンケート					
(2)相談員の研修・育成								
相談員マニュアル作成			他県マニュアル調査		マニュアル叩き台作成			印刷
相談員向け研修の実施		市町相談員向け講習会「空き家の有効活用」(JTI講師)				市町相談員向け「空き家診断実務」(日本インスペクターズ協会講師)		
(3)空き家所有者向け資料等作成								
パンフレット作成			他団体等パンフレット調査		パンフレット叩き台作成			印刷
HP開設		HP開設方法検討			HP仮開設			
(4)相談事業の実施								
広域相談窓口の設置			相談受付記録簿作成		広域窓口設置			
地域相談窓口の設置						地域窓口設置(1次)	地域窓口設置(2次)	
相談窓口の周知			窓口周知チラシ作成		県HP・チラシで周知			

## (3) 事業内容

### 1) 相談業務に必要なとなる基礎情報調査

#### ① 管理代行サービス

「管理代行サービス」についてはWeb上にて「栃木県 空き家管理」をキーワードに検索し、栃木県内でサービスを提供している民間業者の量的現状を把握、県内でも民間業者におけるサービス提供が可能であることを確認した。特にホームページが充実している6社については、各社ホームページ内から、「本業」「本社所在地」「提供地域」「基本サービスの概要」「及び料金」「価格帯」「オプションサービスなど」を整理し、表にまとめた。追加で「契約の実績」「火災保険加入を契約条件としているかどうか」を電話での聞き取りにより整理。

さらに、需要が考えられる各市町にあるシルバー人材センターにも空き家管理サービスについて電話で確認したところ、25市町の内、2市の人材派遣センターにおいて、今年度から空き家管理をメニューに追加したという情報を得ることができた。また、2市以外のシルバー人材センターについても、特に空き家管理条例を定めている（検討している）市町については、「検討している」「検討しなくてはならないと考えている」という声が多かった。また、残りのほとんどのシルバー人材センターが、「相談があれば、前向きに検討する」という旨の回答であった。

次に、栃木県宅建協会、全日本不動産協会栃木県本部の協力のもと、不動産業者へのアンケートを実施した。不動産業者においては、空き家管理業だけをやることはないため、自社仲介物件についての管理について調査した。

表2 空き家巡回管理サービス事業者調査表

業者名	①業種	②本社	③提供地域	④基本サービス概要(戸建て)	⑤基本料金(1回分)/単位(税別)	⑥価格帯(税別)	⑦契約実績	⑧火災保険加入の条件	⑨オプションなど			
「管理代行サービス」	A	物件管理、ビルメンテナンス	東京	全国	内外部巡回プラン(70分) 換気、通水、水漏れ確認、簡易清掃、雨漏り確認、庭木確認、簡易除草、郵便物回収、有事後巡回	10,000円/月1回(70分)	5,000円・10,000円/月1回外部のみ(35分)・月1回内外部(70分)	累計約50件	お願いしているが、必須ではない。	庭木剪定、各種点検、リフォーム、ハウスクリーニングほか		
	B	不動産業者	宇都宮市	宇都宮市、鹿沼市	ベーシックプラン 換気、雨漏り確認、外周確認、庭木確認、郵便物回収、御近所確認、有事後巡回	10,000円/月1回	3,000円・6,000円・10,000円/月1回外部のみ・ベーシックプラン・フルプラン(+清掃、通水)	0件	基本必要	除草、庭木剪定、リフォーム、ハウスクリーニング		
	C	建築工事(リフォーム)	東京	関東南都心	スタンダードプラン(2時間) 換気、通水、水漏れ確認、簡易清掃、内外異常確認、雨漏り確認、ベランダ排水溝ゴミ取り、外周掃除、簡易除草、庭木確認、御近所確認、郵便物回収、点検等立会、有事後巡回	12,000円/月1回(2時間) 初期登録料15,000円	8,000円～4万円台/月1回(30分)～月4回(各2時間)	累計100件弱	なし	郵便の転送、各種立会、庭清掃、庭木剪定、納税代行、リフォーム、ハウスクリーニングほか		
	D	空き家メンテナンス	宇都宮市	栃木県内全域	月1回プラン(1年契約) 換気、通水、清掃、雨漏り確認、庭木確認、郵便物回収、御近所確認	9,000円/月1回	9,000円～3万円台/月1回(1年)～月4回	H25年40件	必要			
	E	ビルメンテナンス	東京	東京、千葉、埼玉、神奈川、群馬、栃木	スタンダードプラン(2時間) 換気、通水、水漏れ確認、簡易清掃、内外異常確認、雨漏り確認、ベランダ排水溝ゴミ取り、外周掃除、簡易除草、庭木確認、御近所確認、郵便物回収、点検等立会	9,000円/月1回(2時間) 初回登録料15,000円	6,000円～15,000円/月1回(1時間)～スタンダードプラン+オプション無料	1件	基本必要	郵便の転送、各種立会、庭清掃、庭木剪定、納税代行、リフォーム、ハウスクリーニングほか		
	F	不動産コンサルティング	栃木	北関東近郊、栃木県小山市近郊	内外部巡回プラン(120㎡未満) 換気、通水、雨漏り確認、簡易清掃、外周確認、庭木確認、御近所確認、郵便物回収、有事後巡回	10,000円/月1回(120㎡未満)	8,000円～11,000円/月1回外部のみ・内部のみ～月1回内外部(120㎡～)	不明	不明			
	G	シルバー人材センター	A市	A市	標準パック(60分) 換気、通水、掃き掃除、外周点検、庭木確認	4,400円/1回		0件	契約時に協議	除草、庭木剪定、水回り、換気扇清掃、網戸、障子の張替えほか		
	H	シルバー人材センター	B市	B市		各業務ごと単価/1時間	550円・790円・950円/1時間	0件	規定なし	空き家支援サービス 換気、簡易清掃、除草、庭木剪定ほか		
		シルバー人材センター	各市町	県内	概ねの市町のシルバー人材センターが相談があれば、前向きに検討する旨の回答							

表3 不動産業者への空き家管理等に関するアンケート結果

Q1 「空き家の管理」に関する相談を受けたことがありますか？					
	回答数	ある			
	204	7			
Q2 仲介物件における空き家の管理代行の依頼を受けたら相談に応じることはできますか？					
	回答数	可	不可	その他	チェック無し
	204	87	92	21	25

② 解体、改修、不用品・廃棄物処分

「解体業者」「改修業者」「不用品・廃棄物処分業者」については、Web検索等により目安となる金額等を調査、整理した。なお、「不用品・廃棄物処分業者」においては、不用品等の種類ごとに、例えば、テレビ〇千円、冷蔵庫〇千円という単価を設定する業者もあるが、1戸の住宅分の不用品を積み上げていくと、相当な多額となってしまうため、ここでは、こういった不用品のリサイクルを想定したいいわゆるリサイクル業者は含まず、トラック〇台分という単価設定をしている業者にしぼって調査している。

表4 「解体業者」「改修業者」「不用品・廃棄物処分業者」サービス事業者調査表

	業者名	①業種	②本社	③提供地域	④目安料金/単位(税別)
「解体業者」	A	解体業	小山市	栃木、群馬、茨城	木造住宅解体 25,000円~/坪 解体工事費以外に養生800円~1,000円/m <sup>2</sup> 、重機運搬費30,000円~
	B	解体業	小山市	栃木、茨城、埼玉	木造住宅解体 22,000円~/坪
	C	一括見積り		栃木県内全域	相場 21,000円~26,000円/坪
	D	解体業	埼玉県	関東	相場 28,000円~30,000円/坪 50坪~20坪
	E	一括見積り		全国	
	F	一括見積り		全国	
	業者名	①業種	②本社	③提供地域	④概要(特徴)
「改修業者」	A	一括見積り		全国	最大8社のリフォーム会社を紹介 匿名・無料でリフォーム会社に相談することができる 一定条件のもと、万が一リフォーム会社が倒産した場合の独自保証
	B	検索サイト		全国(栃木県12件)	国交省に住宅リフォーム事業者団体として登録 さまざまな業種、選ばれた会員で構成されている
	C	検索サイト		全国(栃木県23件)	加盟店はリフォーム瑕疵保険の事業者登録をしている 匿名・無料でリフォーム会社に相談することができる
	D	検索サイト		全国(栃木県14件)	施行事例が充実、相場を把握しやすい
	業者名	①業種	②本社	③提供地域	④目安料金/単位(税別)
「不用品・廃棄物処分業者」	A	不用品回収専門	茨城県	古河市近郊、小山、野木	軽トラック 1台 20,000円~30,000円 2トントラック 1台 50,000円~70,000円
	B	不用品回収・遺品整理専門	群馬県	群馬県、栃木県	軽トラック2台分 平均38,000円 スタッフ2名 2トン標準トラック1台分 平均55,000円 スタッフ2名 2トン標準トラック4台分 平均180,000円 スタッフ4名
	C	不用品回収専門	埼玉県	関東	軽トラック一台分(平ボディ) 31,000円 軽トラック一台分(バン又は幌箱付き) 36,000円 2tトラック一台分(平ボディ) 58,000円 2tトラック一台分(バン又は幌箱付き) 79,000円 各スタッフ2名

### ③ 市町村の相談窓口及び各種支援制度

全25市町の担当部署に対し、適正管理(空き家条例)、実態把握、空き家バンク、窓口、改修、除却その他支援についてのアンケートを実施した。

#### i) 空き家管理条例の施行状況

施行済み 6市町

予定あり 12市町

予定なし 7市町

#### ・空き家適正管理(条例)の課題

最多8市町が課題として、「相続上の問題、所有者の特定できない空き家の問題」を挙げていた。

#### ii) 空き家数等の実態把握状況

実施済み 11市町

予定あり 7市町

予定なし 7市町

iii) 空き家バンクの実施状況

実施済み	7市町	(マイホーム借上げ制度も活用済み)	3市町
予定あり	11市町	(マイホーム借上げ制度活用済み)	3市町
予定なし	7市町	(マイホーム借上げ制度は活用済み)	4市町

iv) 相談窓口

市町における地域相談窓口（ワンストップ窓口）対応の意向アンケート結果については、以下のとおり。

設置済み	3市町
予定あり	2市町
前向きに検討	12市町
予定なし	8市町

今現在は各市町の各所管課がそれぞれの分野（住宅、建築、防災、環境、景観、道路管理など）の対応をし、その都度別の所管課に引き継がれるケースが多いようである。

表5は、広域窓口から市町への取次ぎの際に窓口となる部署を記載した。

表5 市町の相談窓口一覧（暫定）

（平成27年2月1日現在）

	市町名	部署名	電話番号	Email
1	宇都宮市	住宅課	028-632-2735	u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp
2	足利市	建築住宅課	0284-20-2198	kenchiku@city.ashikaga.lg.jp
3	栃木市	建築課 (H27.4.1～住宅課)	0282-21-2451	jyutaku@city.tochigi.lg.jp
4	佐野市	建築住宅課	0283-61-1166	kenchikujyutaku@city.sano.lg.jp
5	鹿沼市	建築課	0289-63-2217	kenchiku@city.kanuma.tochigi.lg.jp
6	日光市	建築住宅課	0288-21-5164	kenchiku-jyutaku@city.nikko.lg.jp
7	小山市	建築課	0285-22-9212	d-kentiku@city.oyama.tochigi.jp
8	真岡市	建設課	0285-83-8150	kensetsu@city.moka.lg.jp
9	大田原市	まちづくり推進課 (H27.4.1～都市計画課)	0287-23-1916	machizukuri@city.ohatawa.tochigi.jp
10	矢板市	都市建設課	0287-43-6212	toshikensetu@city.yaita.tochigi.jp
11	那須塩原市	都市計画課	0287-62-7159	k-toshikeikaku@city.nasushiobara.lg.jp
		都市整備課 (H27.4～)	0287-62-7162	toshiseibi@city.nasushiobara.lg.jp
12	さくら市	建設課	028-681-1119	kensetsu@city.tochigi-sakura.lg.jp
13	那須烏山市	総務課	0287-83-1111	sohmu@city.nasukarasuyama.lg.jp
14	下野市	都市計画課	0285-48-2114	toshikeikaku@city.shimotsuke.lg.jp
15	上三川町	都市建設課	0285-56-9146	t-kensetsu01@town.kaminokawa.tochigi.jp
16	益子町	建設課	0285-72-8841	kensetu@ms.town.mashiko.tochigi.jp
17	茂木町	建設課	0285-63-5621	kennsetu@town.motegi.tochigi.jp
18	市貝町	建設課	0285-68-1117	kensetu01@town.ichikai.tochigi.jp
19	芳賀町	都市計画課	028-677-6020	toshikeikaku@town.haga.tochigi.jp
20	壬生町	建設部	0282-81-1849	kensetsu@town.mibu.tochigi.jp
21	野木町	都市整備課	0280-57-4161	toshiseibi@town.nogi.lg.jp
22	塩谷町	建設水道課	0287-45-1114	kensui@town.shiyoa.tochigi.jp
23	高根沢町	都市計画課	028-677-6020	tosikei2@town.takanezawa.tochigi.jp
24	那須町	建設課 (H27.4～ふるさと定住課)	0287-72-6907	kensetsu@town.nasu.lg.jp
25	那珂川町	建設課	0287-92-1118	kkanri@town.tochigi-nakagawa.lg.jp

v) 各種支援制度

表6 市町の支援制度の一覧

(平成27年2月1日現在)

I. リフォーム補助(耐震補助を含む)

市町名	名称	概要	部署名	電話番号
宇都宮市	住宅改修補助	現に居住している住宅、または今後居住する住宅の機能・性能を高める改修工事費の10%を補助(限度額10万円)	建設部 住宅課	028-632-2735
	木造住宅耐震改修補助	旧耐震基準で建築された木造住宅に対し、耐震改修費の1/2以内を補助(限度額80万円)	都市整備部 建築指導課	028-632-2573
足利市	木造住宅耐震改修費補助金	昭和56年5月31日以前に建築された住宅に対し、耐震改修に要した費用の1/2以内を補助(限度額80万円)	建築指導課	0284-20-2170
栃木市	栃木市木造住宅耐震改修費等補助金	改修は1/2を補助(限度額100万円) 建替は1/2を補助(限度額60万円)	建築指導課 (建築課 H27.4.1より)	0282-21-2441
	栃木市空き家バンクリフォーム補助金	空き家バンクに登録した空き家等のリフォーム工事 補助率1/2(限度額50万円)	建築課 (住宅課 H27.4.1より)	0282-21-2451
日光市	日光市住宅リフォーム助成金	市民の市内業者による住宅リフォームに最大15万円を助成	建築住宅課	0288-21-5197
	木造住宅耐震診断等経費補助金	改修工事費は1/2を補助(限度額90万円)(H27.4.1より助成対象者を空き家バンク登録利用者に拡充予定)		
小山市	木造住宅耐震診断補助事業	昭和56年以前建築の木造住宅に対し、補助率2/3以内、限度額10万円	建築指導課	0285-22-9233
大田原市	大田原市空き家改修費補助金	空き家購入者を対象に改修費の1/2を補助(限度額50万円) ※市内業者施工の場合は60万円)	建設部 まちづくり推進課	0287-23-1916
	大田原市木造住宅耐震改修費補助金	昭和56年5月31日以前建築の木造建物が対象 補助率1/2(限度額80万円、 ※市内業者施工の場合は限度額90万円 (耐震診断の結果、耐震改修が必要とされた場合)	建設部 建築指導課	0287-23-1178
那須塩原市	那須塩原市木造住宅耐震改修費補助金	昭和56年5月31日以前着工の2階建て以下木造住宅の所有者又は住人が対象に、耐震改修費用の1/2の額を補助(限度額80万円)	建設部 建築指導課	0287-62-7169

那須烏山市	那須烏山市木造住宅耐震改修費補助金	耐震改修に要した費用の1/2又は80万円のうちいずれか少ない額	都市建設課	0287-88-7118
	那須烏山市住宅リフォーム助成金	市民の市内業者による住宅リフォームに費の10%を交付(限度額10万円)	商工観光課	0287-83-1115
下野市	下野市木造住宅耐震改修事業補助金	昭和56年5月31日以前の木造在来軸組住宅 補助率1/2 補助限度額80万円		
茂木町	茂木町住宅耐震改修費補助	昭和56年5月31日以前着工の2階建て以下の一戸住宅を所有し、当該住宅に居住する者に対し耐震診断・改修に係る費用の1/2を補助(限度額80万円)	建設課 都市計画係	0285-63-5621
芳賀町	芳賀町空き家バンクリフォーム補助金	町と契約を締結した物件に対してリフォーム工事費の1/2を補助(限度額50万円)	都市計画課	028-677-6020
	木造住宅耐震対策助成	旧耐震基準の住宅が対象 ・耐震改修1/2(上限80万円)		

II. 除却補助

市町名	名称	概要	部署名	電話番号
栃木市	栃木市空き家解体費補助金	倒壊等のおそれがあり、空き家の解体を実施する場合に補助対象工事の1/2を補助(限度額50万円)。	住宅課 (H27.4.1より)	0282-21-2451
日光市	日光市危険空き家等除却費補助金	市からの助言・指導等に従って危険空き家を除去する場合に、対象経費の1/2を補助。(限度額100万円)。	生活安全課	0288-21-5164
茂木町	空き家再生事業	空き家を町が借り受ける期間において、所有者に対し家屋及び土地についての固定資産税を減免。	建設課 都市計画係	0285-63-5621
芳賀町	芳賀町空き家等解体補助金(予算承認前のため未定)	町からの助言・指導等に従って危険空き家を除去する場合に補助。対象経費の1/2を補助(限度額50万円)。	都市計画課	028-677-6020

III. 耐震診断

市町名	名称	概要	部署名	電話番号
宇都宮市	木造住宅耐震診断補助	旧耐震基準で建築された木造住宅に対し、耐震診断費の2/3以内を補助(限度額:耐震診断2万円、補強計画策定8万円)	都市整備部 建築指導課	028-632-2573
	木造住宅耐震建替え補助	耐震診断の結果、耐震改修が必要とされた木造住宅に対し、耐震改修費相当分の1/2以内を補助(限度額60万円)		
足利市	木造住宅耐震診断費補助金	昭和56年5月31日以前に建築された住宅に対し、診断に限度額3万円、 補強計画策定に2/3補助で限度額8万円	建築指導課	0284-20-2170
栃木市	木造住宅耐震診断費補助金	診断に限度額3万円、補強計画策定に2/3補助(限度額8万円)	建築指導課	0282-21-2441
日光市	木造住宅耐震診断等経費補助金	診断費(補強計画策定費含む)に2/3を補助(限度額10万円) (H27年4月1日より助成対象者を空き家バンク登録利用者に拡充予定)	建築住宅課	0288-21-5197
真岡市	真岡市木造住宅耐震診断助成制度	昭和56年以前建築の木造住宅を対象に2/3以内を補助(限度額2万円)	建設部 建設課	0285-83-8150
大田原市	大田原市木造住宅耐震診断費等補助金	昭和56年5月31日以前建築の木造建物が対象 補助率1/2	建設部 建築指導課	0287-23-1178
那須塩原市	那須塩原市木造住宅耐震診断費等補助金	昭和56年5月31日以前着工の2階建て以下木造住宅の所有者又は住人が、耐震診断及び補強計画策定をする場合、診断費等にかかる費用の2/3を補助(限度額 診断2万円、補強計画策定8万円)	建設部 建築指導課	0287-62-7169
那須烏山市	那須烏山市木造住宅耐震診断費補助金	・耐震診断士が行う耐震診断に要する費用の2/3(限度額2万円) ・耐震診断機関が行う補強計画策定に要する経費の2/3(限度額8万円) ・耐震診断機関が行う耐震診断及び補強計画の策定に要する費用の2/3(限度額10万円)	都市建設課	0287-88-7118

下野市	下野市木造住宅耐震診断等事業補助金	昭和56年5月31日以前の木造在来軸組住宅を対象に 耐震診断 補助率2/3(限度額2万円) 耐震補強計画 補助率2/3(限度額8万円)	都市計画課	0285-48-2114
茂木町	茂木町住宅耐震診断費等補助	昭和56年5月31日以前着工2階建て以下の一戸住宅を所有し当該住宅に居住する者に対し、耐震診断に係る費用の2/3を補助(限度額20万円)	建設課 都市計画係	0285-63-5621
市貝町	木造住宅耐震診断補助金	費用の2/3を補助	建設課	0285-68-1117
芳賀町	木造住宅耐震対策助成	旧耐震基準の住宅が対象 ・耐震診断 2/3(上限2万円) ・計画策定 2/3(上限8万円)	都市計画課	028-677-6020
塩谷町	木造住宅耐震診断等補助金	旧耐震基準建築の木造住宅を対象に2/3補助(限度額2万円)	建設水道課	0287-45-1114

IV. その他

市町名	名称	概要	部署名	電話番号
宇都宮市	地域活動費補助制度	地域住民が行う適正管理活動等に対し活動費の一部を補助(限度額10万円)	市民まちづくり部 生活安心課	028-632-2266
栃木市	栃木市空き家等改善資金利子補給金	管理不全な状態等にある空き家に対する改善工事(200万円まで)の借受額に対し融資機関との契約により定めた利率により算出した利子の金額を補給	住宅課 (H27.4.1より)	0282-21-2451
大田原市	大田原市空き家利用子育て世帯家賃補助	市内の空き家を賃借した12歳までの子を有する世帯を対象に月額10,000円を補助(補助期間36ヶ月)	建設部 まちづくり推進課	0287-23-1916
芳賀町	芳賀町空き家バンクリフォーム補助金	契約を締結した物件に対して家財処分費用の1/2を補助(限度額10万円)	都市計画課	028-677-6020
	芳賀町定住促進補助金(予算承認前のため未定)	市街化区域等に転入した40歳未満の①住宅を購入した世帯等に対し50万円を補助(加算あり) ②賃貸住宅に入居した世帯に対し1万円(限度額36万円)を補助		

#### ④ 相談及びトラブル事例

宅建協会、全日本不動産協会、栃木県社会福祉協議会及び全25市町へのアンケートを実施した。特に、空き家の所有者から市町への相談事例で多いのは、分類上は、有効活用（空き家バンクなど）が最も多かった、また、相談者の意図としては、市町で何とかできないか（委任したい、寄贈したい、補助などの支援）といった市町への要望的な相談も多いようであった。

表7 市町村相談事例の一部

空き家所有者からの相談事例		
相談内容	対応事例	分類
親の住んでいた住宅を相続した。自分は別に家があるので空き家になってしまう。有効活用できないか。	空き家バンクに登録し、売却等を行う。	有効活用
市外在住者から電話があり、市内に空き家を所有している。空き家バンクがあれば登録したいのだが。（平成26年度:3件）	現在、空き家バンク制度はない。今後の検討課題であり、創設した際はこちらから連絡を差し上げることとした。	有効活用
市内に使用していない空き家を所有しているが、まだ使えると思うのだがどうしたら良いか	H26.3月から開始した空き家バンクを案内し、物件登録申請書を後日提出していただいた。	有効活用
空き家を有効活用するにも、活用用途がないので、市に寄贈したい。	市としても寄贈して頂くのはありがたいが、市としても未利用地の売却候補地が多数あるので、民間事業所等あて相談願いたい旨促し、対応	有効活用
空き家バンクが創設されたことを知り、その相談に来られたもの。	空き家バンクの内容について説明し登録を促した。	有効活用
市内にある空き家を相続させられてしまった。市で撤去又は、撤去費用を補助することはできないか	できないと回答	解体
空き家を所有している。老朽化しているため取り壊しを予定しているが、補助の対象になるか。	現場を確認。外見上建物はしっかりしており、施設状況から管理不全とは思われない。補助の対象にはならない旨、今後も適正に管理していただくよう連絡。	解体
空き家の適正管理につき文書で通知いただいたが、県外に住んでいるため宇都宮に戻ることはなく、自身で定期的な管理を行うのは難しい状態である。行政で業者を紹介してもらえないか。	市では、管理代行や解体等に関し特定の業者を紹介することは行っていないので、所有者の責任において業者を探し、管理していただくようお願いしている。	管理

## 2) 相談員の研修・育成

### ①相談員向けマニュアルの作成

基礎情報調査や他団体の既存のものを参考に相談員向けマニュアルを作成。

相談フローとQ&Aをメインとする本編と各市町等の制度やサービス事業者の情報を掲載した資料編の2編構成とした。

市町の窓口における相談フローを別途含むのが理想だが、各市町により対応がさまざまであり、現時点での統一は難しいため、広域相談窓口の相談員を想定した相談フローのみとなっている。

また、Q&Aについては、既存の団体のものを参考に、本県の事例・対応に即した内容となっており、広域相談窓口以外の空き家相談窓口においても参考になるものとなっている。

市町の住宅関連所管窓口を中心に各団体の既存の相談窓口を含め、本事業で整備する窓口に配布、また県や市町の消費生活センターなど各種相談を業務としている場所に参考配布する。



図1 相談員向けマニュアル（抜粋）

目次

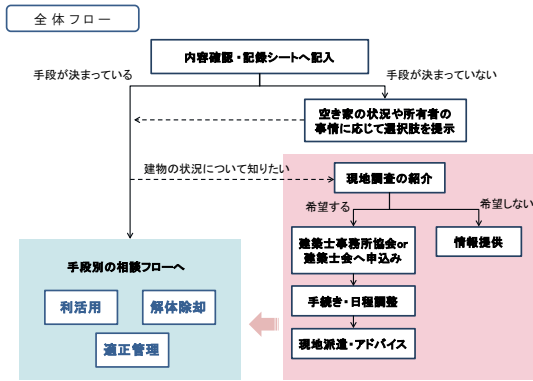
- 1. 栃木県住生活支援協議会 空き家相談体制整備事業について ..... 1
  - (1) 事業の目的
  - (2) 空き家の定義と現状
- 2. 空き家相談の体制 ..... 3
  - (1) 広域相談窓口の役割
  - (2) 市町の相談窓口の役割
  - (3) 相談窓口の連携について
- 3. 空き家相談の流れ ..... 6
  - (1) 全体の流れ
  - (2) 利活用について
  - (3) 適正管理について
  - (4) 解体除却について
- 4. 相談事例（Q&A） ..... 8
  - (1) 相談窓口について
  - (2) 全般的な相談
  - (3) 利活用に関する相談
  - (4) 適正管理に関する相談
  - (5) 解体除却に関する相談
  - (6) 空き家への居住希望者からの相談
  - (7) 空き家の近隣住民からの相談

～資料編～

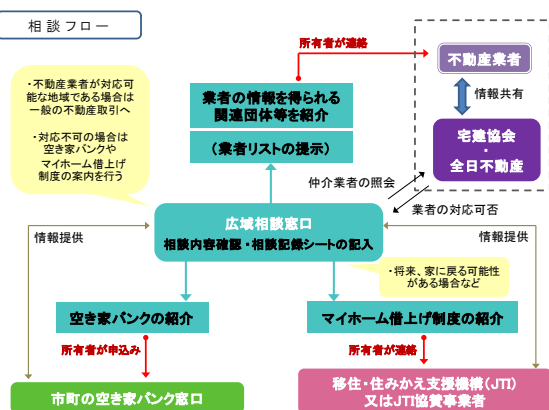
- 5. 市町の相談窓口一覧 ..... 15
- 6. 県内の空き家管理条例の制定状況 ..... 16
- 7. 空き家関連の支援制度と取り組み（行政） ..... 17
  - (1) 市町の空き家関係補助制度 ..... 17
    - I. リフォーム補助（耐震補助を含む）
    - II. 除却補助
    - III. 耐震診断
    - IV. その他
  - (2) 空き家バンク ..... 23
    - ・ 制度概要
    - ・ 県内の空き家バンク実施状況
  - (3) マイホーム借上げ制度 ..... 25
    - ・ 制度概要
    - ・ ハウジングライフ（住生活）プランナー認定窓口一覧
  - (4) 各市町における寄附への対応状況 ..... 33
- 8. 空き家に関する権利関係と税金 ..... 35
  - (1) 住宅の相続や売却に係る税金 ..... 35
  - (2) 固定資産税・都市計画税 ..... 36
  - (3) 不動産登記・隣地境界 ..... 38
- 9. 関連事業者の情報 ..... 40
  - (1) 地域にある空き家関連サービスの概要 ..... 40
    - I. 管理代行サービス
    - II. 貸倉庫・レンタルスペース
    - III. 解体業者
    - IV. 不用品・廃棄物処分業者
  - (2) JTI協賛事業者（マイホーム借上げ制度） ..... 46
- 10. 空き家相談関連団体 ..... 47
- 11. 空き家関連法令一覧 ..... 48

3. 空き家相談の流れ

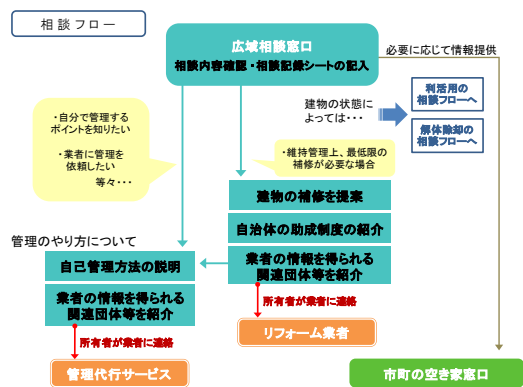
(1) 全体の流れ



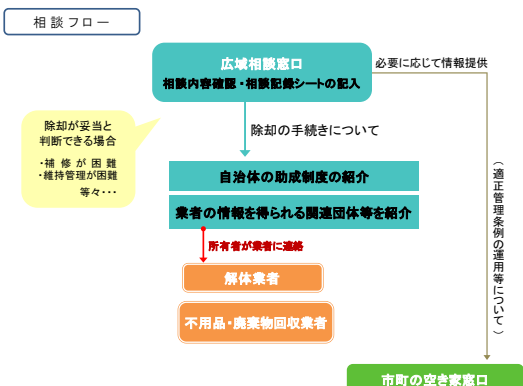
(2) 利活用について



(3) 適正管理について



(4) 解体除却について



4. 相談事例 (Q&A)

(1) 相談窓口について

- Q1 相談は無料ですが 事前に予約が必要ですか。**  
 A1 >窓口での相談は無料です。(30分程度)  
 事前に予約を頂いた方が優先となります。なお、ご相談の内容によっては、専門機関の紹介となります。
- Q2 匿名での相談は可能ですか。**  
 A2 >受付の際には、氏名・電話番号・相談の概要(可能であれば住所等)をお伺いします。(個人情報、相談以外には使用しません)
- Q3 県外に住んでいるのですが、メールや電話での相談は可能ですか。**  
 A3 >可能です。
- Q4 まだ空き家ではありませんが、相談できますか。**  
 A4 >もちろん可能です。住宅をスムーズに継承していくためには、ご家族で話し合って、早めに準備しておくことが重要です。
- Q5 業者を紹介してもらえますか。**  
 A5 >相談内容に応じたアドバイスはいたしますが、紹介・あっせん等は行っていません。
- Q6 近所の空き家が倒壊しそうで困っているのですが、相談は可能でしょうか。**  
 A6 >ご近所の空き家については、お住まいの市町にお問合せください。  
 ⇒ 市町の空き家相談窓口一覧 P15

(2) 一般的な相談

- Q7 空き家バンクとはどのようなものですか。また県内で空き家バンクを運営している自治体はどこですか。**  
 A7 >空き家をお持ちの方と空き家を利用して定住等を希望する方のマッチングをはかり、空き家の有効活用と定住促進を図る制度です。マッチング方法は、空き家所有者の申し出により空き家バンクに物件登録し、その空き家を利用したい方の申し出により、所有者や登録事務所を紹介するケースが一般的です。 ⇒ 空き家バンク P23  
 ⇒ 空き家バンクの実施状況 P24

(4) 適正管理に関する相談

- Q18 相続した住宅が空き家になっていますが、手入れが必要でしょうか。**  
 A18 >建物は適正な管理がなされないと、老朽化が進行して崩壊や飛散の恐れが出てきます。外回りは草木の繁茂、害虫の発生等により周囲の生活環境への悪影響を及ぼすばかりでなく、侵入者による犯罪発生を誘発するなど、地域の治安を維持する上での懸念材料になります。また、このことが原因で火災や事件・事故が発生し他人に被害を与えた場合は、空き家所有者の責任になることもあります。  
 >所有者の皆様には、このようなことがないよう建物等の定期的な管理をお願いします。
- Q19 住宅を相続したが、遠方に住んでいて管理できません。どうすればよいでしょうか。**  
 A19 >親戚や信頼できる知人など、お願いできる相手はいませんか  
 >空き家の管理を代行するサービスも出てきていますので、そのようなサービスを利用する方法もあります。  
 ⇒ 管理代行サービス(参考) P40
- Q20 建物の管理をする人がいない場合はどうなりますか。**  
 A20 >所有者が死亡し、相続人がいない若しくは相続人が全員放棄してしまうと、このような建物は民法の規定により相続財産法人となり、管理するためには管理人を選任する必要があります。しかしながら、相続人が相続放棄をしたとしても、民法第940条に「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。」と規定されており、管理人が決まるまでは管理を継続しなければなりません。
- Q21 古い家のため、構造的に大丈夫が不安があります。どこに相談すればよいでしょうか。**  
 A21 >建築基準法が改正された昭和56年6月以前に建築された住宅は耐震性に問題がある可能性があります。専門機関に相談して耐震性に問題がないか確認してもらいましょう。また、耐震診断には費用がかかります(一般的な戸建住宅で10万円程度)が、自治体の中には耐震診断・改修費用の一部助成を行っているところもあります。  
 ⇒ 市町の空き家関連支援制度 P17~  
 >物件について瑕疵(いわゆる欠陥)がある場合、きちんと買主または借り主に伝えないと民法の瑕疵担保責任を問われる可能性があります。瑕疵がある場合には、仲介の不動産業者にきちんと説明し、重要事項説明書に記載してもらうことが必要です。

- Q22 空き家を寄附したいが、どこに相談すればよいでしょうか。**  
 A22 >市町によっては寄附を受け付けている自治体もあります。  
 ⇒ 寄附の対応一覧 P33

(3) 利活用に関する相談

- Q12 相続した住宅を売却(賃貸)したいが、どこに頼めばよいでしょうか。**  
 A12a (売却の場合)  
 >不動産業者に仲介を依頼することが一般的です。  
 しかし、需要が見込めない地域にある等、売却相手を探すが難しそうな物件は不動産業者が取り扱わない場合もあります。  
 <その他、不動産業者が取り扱わない傾向にある物件>  
 ・道路に接していない  
 ・土地や建物の所有者が存生していない  
 ・相続等で係争中  
 >不動産業者が対応可能な地域かどうかを照会します。  
 対応可能な場合は、不動産業者に連絡し、売却を依頼してください。詳しい調査の結果、取扱いできないと判断される場合もあります。  
 対応できない立地の場合は、「空き家バンク」に登録して購入希望者を探す方法もあります。 ⇒ 空き家バンク P23  
 >いずれにしろ、権利関係等に問題がある場合は、所有権移転の手続きができない場合がありますので、ご確認の上、弁護士等にご相談ください。  
 (権利関係や敷地の問題の場合、売却はできなくても賃貸なら可能な場合もあります)
- A12b (賃貸の場合)  
 >不動産業者が対応可能な地域かどうかを照会します。  
 対応可能な場合は、不動産業者に連絡し、仲介を依頼してください。  
 対応できない場合は、「空き家バンク」「マイホーム借上げ制度」に登録して賃貸する方法もあります。  
 ⇒ 空き家バンク P23  
 ⇒ マイホーム借上げ制度 P25

- Q13 空き家を売却したいがなかなか買い手がつきません。どうすればよいでしょうか。**  
 A13 >1つの不動産業者に限らず、複数の不動産業者に売却を依頼することも可能です。複数業者へ依頼できる「一般媒介依頼」という方法もあります。その他、空き家バンクの実施地域であれば空き家バンクへの登録を通して売却を行う方法もあります。
- Q14 実家を相続しました。今すぐには使わないが将来戻るかもしないのので、賃貸したい。**  
 A14 >一般の賃貸借契約では、「正当事由」がある場合でなければ、賃貸人(貸主)から契約の更新拒絶や解約の申し入れができないとされているため、将来戻る時に借主が居るため戻れない可能性があります。このような場合、定期建物賃貸借契約型の「マイホーム借上げ制度」への登録をおすすめします。  
 ⇒ マイホーム借上げ制度 P25

- Q23 傷んだ空き家が崩壊して通行人や隣家に被害をあたえた場合、どうなりますか。**  
 A23 >空き家所有者や管理者の責任になります。所有者の皆様には、このようなことがないよう建物等の定期的な管理をお願いします。

(5) 解体除却に関する相談

- Q24 老朽化した住宅を解体したいが、費用はどれくらいかかるものでしょうか。**  
 A24 >木造住宅の解体費用の目安は、下表の通りで、これ以外に次の費用がかかります。  
 ・養生にかかる費用  
 ・産業廃棄物処理の料金  
 ・生活ごみ、廃棄家電処理の料金  
 ・地下室、別棟の車庫や物置、樹木の解体・処分費 など
- | 坪単価        | 金額の幅        |
|------------|-------------|
| 2.5万円/坪 程度 | 2.1~3.0万円/坪 |
- ※業者へのヒアリング結果より  
 >なお、次のような場合は割高になります。  
 ・解体する建物が小さい場合  
 ・解体する建物まで車両が寄り付かない場合  
 ・敷地いっぱい建物があって作業スペースが取れない場合 など  
 >解体工事の費用は、建物の状況や道路などの周辺の状況、解体場所と処分場の位置関係等によって異なりますので、業者に現地を見てもらって見積もりをとらないと、正確な金額はわかりません。

- Q25 老朽化した住宅を解体したいが、資金がない。どこに相談したらよいでしょうか。**  
 A25 >自治体の中には、廃屋状態になっている空き家の解体費用を助成しているところがあります。  
 ⇒ 市町の空き家関連支援制度 P17~

- Q26 市街化調整区域内にある空き家を解体したいと考えているが、建物を解体してから1年以上経過すると新たに建てる(建替える)のが難しくなるというのは本当でしょうか。**  
 A26 >次に家を作るのが誰か(現在の所有者との関係等)によっても異なりますが、新たに都市計画法上の許可を取り直す必要が出てくると思われるので、再築の条件は厳しくなります。場合によっては再築が出来なくなる可能性もあります。  
 (詳細については、各自治体の開発許可窓口に必ず確認を取ってください)

## ②相談員向け研修の実施

空き家の相談対応や住み替え支援等の活用相談の際に、空き家の活用可能性や劣化診断等が重要となるため、今年度は基礎研修として、広域相談窓口の相談員及び市町の関係部署に広く声を掛け、希望した職員を対象に、移住・住みかえ支援機構（JTI）の講師による講習会及び、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会の講師による研修会を実施した。

### i) 空き家の実態と有効活用

JTIの講習会は10月16日に開催し、JTIの副代表理事による空き家の実態と有効活用について市町向けハウジングライフ（住生活）プランナーの講習会を兼ねた講演を行った。参加者は県市町から22名が参加。空き家の資産性、活用の有効性についての理解を深めた。

また、JTIによる講習会は、宅建協会及び全日本不動産協会の会員の中から、JTIのマイホーム借上げ制度に賛同いただいた不動産事業者に対しても別途行い、25社が参加した。このことで、マイホーム借上げ制度の相談受付から賃貸までの一連のフローを県内の多くの地域で活用可能になった。

### ii) 中古不動産の流通の活性化と住宅診断の実務

NPO法人日本ホームインスペクターズ協会の研修会を1月19日に開催し、協会副理事長による中古不動産の流通の活性化と住宅診断の実務についての研修を行った。参加者は県市町から35名が参加。

現段階では、相談窓口における現地調査（診断）までの対応はできないが、自分でできる目視による簡易診断のノウハウを聞くことができ、相談窓口におけるヒアリング時に活用できる知識を得ることができた。

今後の実務研修の希望としては、相続や所有権などの法務研修、税務研修や不動産賃貸のトラブル事例の研修の希望が複数あった。

表8 ホームインスペクション研修後のアンケート集計結果

○ この研修会は、今後の相談業務の参考になりましたか。									
そう思った	4	ある程度思った	9	どちらとも言えない	7	あまり思わなかった	2	全く思わなかった	1
○ 研修会の内容はわかりやすかったですか。									
わかりやすかった	7	ある程度わかりやすかった	15	どちらとも言えない	1	あまりわかりやすくなかった	0	わかりにくかった	0
○ 今後もこのような実務（専門分野）研修は必要だと思いますか									
ぜひ必要	7	ある程度必要	8	どちらとも言えない	7	あまり必要ない	1	全く必要ない	0
○ 今後、空き家相談をする上で、特にどのような実務（専門分野）研修が必要だと思いますか。 (ご記入ください。)									
・現場研修・法務研修(民法、相続や所有権)4名・空き家バンク・空き家活用例・トラブル事例・国の施策等の動向・空き家の危険度の判断方法・空き家相談の多くが防犯や雑草樹木の繁茂等であり、その部分の研修・税務研修(優遇措置等)2名・特別措置法に関する研修・不動産賃貸のトラブル防止・相続財産管理制度による解決策等の手続きについての知識									
○自由意見： 今後の参考とさせていただきますので、本日の研修会全体を通して、ご感想やご意見などございましたら、ご記入ください。									
・住宅診断には経験が必要であると感じました。・短い時間にもかかわらず、自分の家も含めてインスペクションの必要性と有効性を感じました。・事例をたくさんあげて頂きわかりやすかったです。・空き家については中長期的な重要な政策と考えますが、現在市町がもっとも対応に苦慮している空き家問題に対する老朽化した空き家についての課題の研修会を望みます。									

写真1 10月16日講習会の様子



写真2 1月19日研修会の様子






### 3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

#### ① 空き家所有者向けパンフレットの作成

広く空き家所有者向けに、空き家を適正管理しないことの問題意識を持っていただくためのパンフレットを作成。基礎情報調査や各市町の空き家適正管理条例の案内等を参考に、空き家の増加と空き家発生による問題点、空家対策の推進に関する特別措置法の情報、空き家管理や空き家対策の重要性、空き家相談窓口の案内等を掲載。各相談窓口及び県や市町村の関係窓口、講習会で配布。

図2 空き家所有者向けパンフレット

栃木県住生活支援協議会



「空き家」の  
適正管理  
していますか?


あなたの所有する「空き家」が近隣に  
深刻な影響を及ぼすことがあります。

◆ 全国の空き家数は、820万戸、  
空き家の占める割合は、13.5%、  
別荘等の二次的住宅を除く空き家率は、12.8%  
(平成25年) ..... 1

◆ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されます。(平成26年11月27日に公布されました。) ..... 2

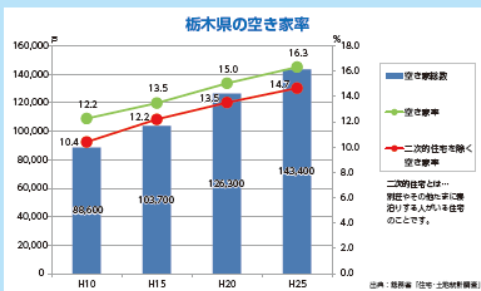
◆ 空き家の発生の予防、空き家の活用、空き家の適正な管理、空き家の改修、空き家の解体等、空き家対策としてできることがあります。 ..... 3

◆ まずはこちらをご覧ください。  
空き家相談窓口のご案内 ..... 4

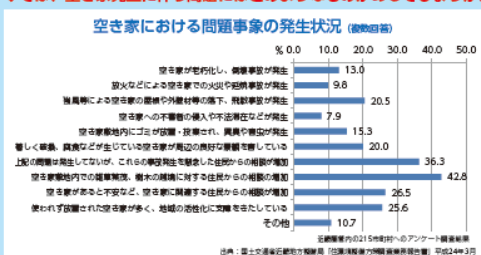


#### 1 空き家の増加と問題点

◆ 総務省の平成25年住宅・土地統計調査では、栃木県の空き家数は、14万3千戸、空き家の占める割合は、16.3%、別荘等の二次的住宅を除く空き家率は14.7%です。近年、適正な管理がなされていない空き家が問題になっています。



◆ では、空き家発生に伴う問題にはどのようなものがあるのでしょうか。



#### 2 空家等対策の推進に関する特別措置法について


◆ 栃木県内のいくつかの市町では、既に空き家等の適正管理に関する条例等を施行しています。国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成27年中に施行し、自治体の取り組みを後押しすることとしています。

◆ では、今後、この法律の施行によって、どのような空き家に対し、どのような対応がとられるようになるのでしょうか。

- ①倒壊等若しくは**保安上危険**となるおそれがある ②若しくは**衛生上有害**となるおそれがある ③若しくは**景観を損なっている** ④その他周辺の生活環境の**保全上放置することが不適切**、これらの状態にある空家等を**特定空家等**と呼びます。
- 特定空家等に対し自治体は、**立入調査、除却、修繕、立木竹の伐採**その他**周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置**(助言指導→勧告→命令→行政代執行)をとることができます。
- また、**税制上の措置**として、**固定資産税の住宅用地特例**(6分の1に軽減)の見直しなども今後進んでいく可能性があります。

**第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。**

❗ 空き家の適正管理は、  
所有者等の責務です。



### 3 空き家対策のいろいろ 「予防・管理・活用・解体」

#### ◆予防 | 空き家を放置しないことは意識の問題です。

- まずは、地域に対しての所有者の管理責任を意識することが重要です。
- 「放っておけばいいや」はやめましょう。住む人のいない家は驚くほど早く傷みます。また、管理をせずに他人に損害を与えた場合は、所有者が損害賠償の責任を負うことがあります。
- 自分が高齢者で、亡くなった後空き家になることが予想される場合は、生前贈与や寄附等の処分方法を予め決めて、記録しておきましょう。
- 住替え等で空き家となる場合、どのように整理するか、売ったり、貸したりしたいのか、解体売却してしまうのかなど、予め考えておくことが大切です。
- お住まいの中から、自宅の登記などの記録をしっかりと行うことで、その後の相続や売買等、所有者の移転の際も円滑に進めることができます。

#### ◆管理 | 空き家のままにする場合、適正管理が必要です。

- 自分で管理が無理な場合は、親類に頼む、信頼できる空き家巡回管理業者に頼むなど、管理定めてくれる不動産屋さんもあります。
- 空き家になったら、すぐに対応することが重要です。適正管理せずに放っておくと、かえってお金がかかることになります。
- 空き家巡回管理業とは空き家や長期不在の住宅を所有者との契約により定期的に管理する業務です。(例)換気、通水、水漏れ確認、雑草清掃、雨漏り確認、庭木確認、郵便物回収、近所確認などを月1回行うなど

#### ◆活用 | 住宅は大切な資産です。

- 老朽化が進む前に、売買や賃貸を考えたみるのも一つの方法です。
- 売買や賃貸をするには、不動産屋さんへの相談や、一部の市町で行っている「空き家バンク」や「マイホーム借上げ制度」への登録などがあります。
- (一社) 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」とは：シニア(50歳以上)の方の自宅を最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃貸収入を保証する制度です。自宅を売却することなく、3年毎の定期借家契約のため、再び家に戻ることも出来ます。

そのままでは、売ったり貸したり出来ない場合も、その時は、どのくらい改修すれば可能なのかを栃木県建築士会、栃木県建築士事務所協会、ハウスメーカーなどに相談してみましょう。

住宅として貸すことは無理でも、立地によっては、様々な需要があります。その地域の有識者、市町などに相談してみましょう。

#### ◆解体 | 危険な空き家になる前に

- 今後居住する予定もなく、売ったり貸したりすることもできない場合は、解体することも検討しましょう。空いた土地を活かす方法もあります。
- 信頼できる解体屋さんや、不動産屋さんにご相談しましょう。不動産屋さんは、空いた土地の相談にもつてくれます。
- 家財については、信頼できる処分業者や回収業者または、倉庫貸し業者等にご相談しましょう。

### 4 空き家相談窓口案内

- ◆栃木県住生活支援協議会では、空き家関連相談窓口を設置しています。
- ◆空き家に関する相談内容(管理、売買、賃貸、解体、住替え等)の相談に応じます。まずは、ご相談ください。

相談は無料です。

相談先 栃木県住生活支援協議会 (事務局 栃木県建築士会)  
 窓口 宇都宮市栗淵町1958-1 栃木県建設産業会館1階  
 電話 028-639-3150 受付 平日10~16時  
 メール jusien@tochigi-kenchikushikai.or.jp  
 FAX 028-639-3160



## 空き家Q&A

Q 空き家の定義を教えてください。  
 A 一般的に日常的な生活が行われていない家、または、継続的に人が住んでいない家をいいます。また、市町の条例等により、定義を定めている場合もあります。社会問題になっているのは、二次的住宅(別荘など)や既に売却・賃貸の対象になっている住宅を除く空き家です。

Q どうして空き家が増加しているのですか？  
 A 空き家が増加している要因にはいろいろ考えられます。少子高齢化や核家族化などもその一つです。古い家には住みたくない、新築が好きという日本人の意識の要因もあります。また、解体して更地にした場合、固定資産税の優遇措置が受けられなくなるなど、放っておいたほうがいいと思ってしまうことなどがあるでしょう。

Q 空き家にするどのような問題がありますか？  
 A 空き家であること自体が問題になるわけではありません。管理が不十分であることが問題になります。管理がされていない空き家は、室内の空気の流れがなく、湿気によるカビの発生や建材の腐食、また、配水管の水が流れないため、腐食や虫の発生などの問題が生じやすくなります。また、さらに老朽化が進んだ結果他人に損害を与えた場合は、所有者が損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

Q 空き家対策にはどんな対策がありますか？  
 A 基本は4つです。①適正管理する。②売る。③貸す。④解体する。今の空き家の状態や自分や家族のお考えでどうしたいのかの方向性を決めましょう。あとは、専門家等に相談し、どんな方法があるのか、どんなことが必要なのか、理解した上で決めましょう。(Q3を参照)

Q 空き家を所有していますが、何をどうすればいいのか分からないのですか。  
 A まずは、悩まずに相談しましょう。栃木県住生活支援協議会では、空き家所有者の方向けの空き家相談を実施しています。(相談先はQ2を参照)また、内容によっては、身近な市や町、県でも相談を受け付けています。

#### 栃木県住生活支援協議会とは

県民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現していくため、栃木県、市町、不動産関係団体、居住支援団体等による協力体制を構築し、住宅セーフティネットの機能向上及び世帯構成に応じた住替えの推進等を行うことを目的に活動を行う協議会です。  
 空き家関連の相談窓口の整備についての事業も行っています。

#### 栃木県住生活支援協議会

TEL 028-639-3150

栃木県住生活支援協議会



## ②協議会ホームページの開設

空き家相談や情報提供に係る協議会独自のホームページを開設し、窓口の周知やチラシの内容を情報提供した。

URL <http://tochigi-kenchikushikai.or.jp/jushien/kyougikai.html>

図3 協議会ホームページ

### 栃木県住生活支援協議会



#### 栃木県住生活支援協議会とは

栃木県住生活支援協議会は、県民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現していくため、栃木県、一部の市町、不動産関係団体、居住支援団体等による協力体制を構築し、住宅セーフティネットの機能向上及び世帯構成に応じた住み替えの推進等を図っていくことを目的に活動を行う協議会です。

#### 空き家相談窓口のご案内

#### あんしん賃貸のご案内

近年、「空き家」が社会問題となっています。栃木県内の空き家も今後増加すると見込まれており、その対策が必要となっています。

「空き家」問題には、さまざまありますが、主なものには、

- ▶ 老朽化による倒壊、及び屋根材、壁材の落下の危険
- ▶ 敷地の立木などの繁茂による周辺環境への悪影響
- ▶ 空き家の放置による防犯、防災上の危険性などが考えられます。

栃木県住生活支援協議会では、空き家を所有し、どのように対処すればいいのかお困りの方を主な対象とした相談窓口の開設及び市町等の空き家関連の相談窓口の情報提供を行っています。身近な相談窓口にお気軽にご相談下さい。

[相談窓口のご案内はこちら](#)



### 空き家相談窓口のご案内

#### <空き家>

空き家をお持ちの方、空き家を利用したい方からのご相談をお受けしています。

栃木県住生活支援協議会（建築士会）事務局

宇都宮市築瀬町1958-1 栃木県建設産業会館1階

電話：028-639-3150 受付時間 平日の10時～16時

お近くの相談窓口等につきましては、下記案内チラシをご参照下さい。

[相談窓口のご案内](#)

[マイホーム借上げ制度のご案内](#)

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）のマイホーム借上げ制度のホームページは[こちら](#)

栃木県住生活支援協議会 事務局

（一社）栃木県建築士会

〒321-0913 宇都宮市築瀬町 1958-1 栃木県建設産業会館1階

電話：028-639-3150 FAX：028-639-3160

メール [jushien@tochigi-kenchikushikai.or.jp](mailto:jushien@tochigi-kenchikushikai.or.jp)



#### 4) 相談事業の実施

##### ①広域相談窓口

空き家所有者を主たる対象として、空き家等の管理、活用（売買、賃貸、マイホーム借上げ制度等）、解体、及びそれらの複合相談に総合的に対応するための広域相談窓口を栃木県住生活支援協議会の事務局である栃木県建築士会内に設置。

ワンストップでの対応とし、専門機関への取次ぎについても、所有者に相談先を紹介するのではなく、必要に応じ相談員が相談内容を専門機関に伝え、回答結果を相談員が相談者に説明する。相談は面談・電話・メール等で受付ける。窓口は12月15日から開始した。

写真3 相談窓口の案内板



写真4 相談風景



##### ②地域相談窓口

各市町におけるワンストップ窓口の設置状況と設置意向をアンケートで把握（「設置済み」が3市町、「設置予定」が2市町、「前向きに検討」が12市町）。検討意向を示す12市町に窓口設置への働きかけを行った。

その結果、今年度は県と3市町の計4箇所地域相談窓口を設置し、相談対応することになった。

また、マイホーム借上げ制度による空き家の活用及び住み替えに関する相談を中心とする窓口を第一段階として10市町及び県において、概ね平成27年1月から開始した。当初は、全市町でマイホーム借上げ制度の活用を予定していたが、各市町の体制準備等もあり、今年度は25市町の内10市町の制度活用にとどまった。管理や解体の相談についても、既存からある県及び25市町の各々の相談体制をそのまま活用する。なお、各市町で対応できない相談内容については広域相談窓口で対応する。

さらに、今後の広域相談窓口及び各市町間における相談窓口間の情報共有、相談内容の蓄積を図るべく各窓口共通の相談記録簿を作成し、各市町に空き家相談の対応の可能性のある部署に配布を依頼した。

表9 空き家相談記録シート

空き家相談記録シート			
受付年月日・時	相談者名	居住市町(住所)	対応者職氏名
平成 年 月 日 ( )		<input type="checkbox"/> 県外	
AM・PM :	電話番号		
相談手段	電話・メール・来訪・相談会・その他( )		
相談者が相談窓口を知った方法			
HP (協議会・県・市町)・周知らし・広報誌(県・市町)・他(行政・その他)からの紹介・メディア情報・具体的に( )			
相談者属性		備考	
空き家所有者本人・所有者親族・成年後見人・空き家管理者・空き家利用希望者・近隣の方			
相談内容種別		備考	
マイホーム借上げ制度・管理・売買・賃貸・解体・その他			
相談内容	項目( )について		
対応内容			
対応窓口:			

### ③相談窓口の周知

窓口情報や相談事業内容について、ホームページやチラシで広く周知した。

図4 相談窓口周知チラシ

栃木県住生活支援協議会

## 空き家所有者の方へ 相談窓口の ご案内



**まずは、ご相談ください**

- 空き家を売りたい方、空き家を貸したい方
- 空き家をお持ちで困っている方
- 住み替え予定でマイホームを空き家にしたくない方

**相談は無料です。**

**相談先**

栃木県住生活支援協議会 (事務局 栃木県建築士会)  
 窓口 宇都宮市築瀬町 1958-1 栃木県建設産業会館 1階 (地図裏面)  
 電話 028-639-3150  
 メール jusien@tochigi-kenchikushikai.or.jp  
 FAX 028-639-3160

栃木県住生活支援協議会とは

県民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現していくため、栃木県、一部の市町、不動産関係団体、居住支援団体等による協力体制を構築し、住宅セーフティネットの機能向上及び世帯構成に応じた住み替えの推進等を図っていくことを目的に活動を行う協議会です。

**空き家関連のその他の相談窓口**

地域相談窓口	空き家を売りたい、買いたい、貸したい、借りたい	空き家を改修したい	空き家を解体、除却したい
栃木県	空き家バンク相談窓口	マイホーム借上げ制度相談窓口	空き家の改修に係る相談窓口
宇都宮市	住宅課 028-623-2494	住宅課 028-623-2494	建築指導課 0284-20-2170
足利市	住宅課 028-632-2735	住宅課 028-632-2735	
栃木市	建築住宅課 0284-20-2198	建築住宅課 0284-20-2198	
高崎市	建築課 0282-21-2451	建築課 0282-21-2451	
日光市	地域振興課 0288-21-5147	建築住宅課 0288-21-5164	生活安全課 0288-21-5112
小山市	建築課 0285-22-9212	建築課 0285-22-9212	
真岡市	建築課 0285-83-8190	建築課 0285-83-8190	
大田原市	まちづくり推進課 0287-23-1916	まちづくり推進課 0287-23-1916	
さくら市	建設課 028-681-1119	建設課 028-681-1119	
藤原市	高工課光課 0297-83-1115	高工課光課 0297-83-1115	
下野市	都市計画課 0285-48-2114	都市計画課 0285-48-2114	
茂木町	建設課 0285-63-5619	建設課 0285-63-5621	建設課 0285-63-5621
芳賀町	都市計画課 028-677-6020	都市計画課 028-677-6020	
野木町	都市整備課 0280-57-4161	都市整備課 0280-57-4161	
真那美町	建設課 0287-72-6907	建設課 0287-72-6907	

※マイホーム借上げ制度の相談窓口の設置場所は各窓口にお問合せください。

栃木県住生活支援協議会 (事務局 栃木県建築士会)  
 窓口 宇都宮市築瀬町 1958-1 栃木県建設産業会館 1階  
 電話 028-639-3150



図5 マイホーム借上げ制度相談窓口案内チラシ

マイホーム借上げ制度のご案内

あなたの空き家を  
有効活用しませんか?



栃木県住生活支援協議会

栃木県住生活支援協議会は、県民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現していくため、栃木県、一部の市町、不動産関係団体、居住支援団体等による協力体制を構築し、住宅セーフティネットの機能向上及び世帯構成に応じた住み替えの推進等を図っていくことを目的に活動を行う協議会です。

「マイホーム借上げ制度」について

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JIT) の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま (50歳以上) のマイホームを親族で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保障するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

★「マイホーム借上げ制度」の特徴

- ✓ 借り手がつかない時も最低賃料を保証。(※) しかも終身まで借上げます。 ※1人目の入居者決定以降となります。
- ✓ 入居者とは3年の定期借家契約だから再び家に戻ることもできます。
- ✓ JITが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。

★制度利用の主な条件

- ✓ 日本国内に住宅をお持ちの50歳以上の方
- ✓ 住宅に一定の耐震性が確保されていること

★栃木県住生活支援協議会の制度の活用

○「マイホーム借上げ制度」の概要については、当協議会事務局 (栃木県建築士会)、一部の市町窓口、栃木県住宅課、もしくはJITへお問合せください。



○制度の詳細については、マイホーム借上げ制度の運営団体である下記へお問合せください。

**一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JIT)**  
 電話: 03-5211-0757 (午前9時~午後5時(祝日を除く))  
 住所: 東京都千代田区平河町 1-7-20 平河町近江ビル5F ホームページ: http://www.jit.jp



表 1 0 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成 26 年 12 月 15 日

相談者の内訳	具体的な方法								
	事業主体等のホームページ	窓口周知チラシ、パンフレット	都道府県・市町村の広報誌	都道府県・市町村窓口からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー、勉強会等	新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報	その他	合計
都道府県内在住者	4		8	6					18
都道府県外在住者									
計	4		8	6					18

#### ④相談実績

総計で 18 件の相談があった。相談内容の件数別では、所有者本人からの賃貸に関する相談が最も多かった。内容は、親が亡くなり空き家となったので賃貸したい。というものがほとんどであった。

相談する前から賃貸か売却か解体かの希望があって相談する人が多いようであった。

また、栃木県に転居するので、空き家を探しているという相談も利用希望者から何件かあった。

なお、相談件数には含めていないが、マイホーム借上げ制度に関する問合せが 15 件あった。

表 1 1 空き家に関する相談事例（空き家所有者）

相談者	相談の概要	相談対応
50代女性	父母が住んでいたが、母が亡くなり父ひとりとなった。父を引き取ったため、空き家となった。賃貸として貸し出したい。（賃貸希望）	市の空き家バンクの紹介及び登録手続き。
50代女性	母が亡くなって空き家になった。使用しないので売却をしたい。（売却希望）	市の空き家バンクの紹介及び登録手続き。
60代女性	父が亡くなって、母は施設へ入り空き家となった。今後10年くらいは賃貸で貸したい。その後は孫へ譲りたい。（賃貸希望）	市の空き家バンクの紹介及び登録手続き。
50代男性	実家に住んでいた親が亡くなって空き家になっている。解体したいので業者を教えてもらえないか。（解体希望）	特定の業者は教えられないので一覧を送ると伝え、郵送。

表 1 2 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

集計開始時期：平成 26 年 12 月 15 日

		相談方法					
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	そ の 他	計
空き家所有者本人	管 理						
	売 買	1					1
	賃 貸	4		3			7
	解 体	1					1
	上記以外						
	複 合						
	小 計	6		3			9
所有者本人以外	管 理	1					1
	売 買						
	賃 貸			3			3
	解 体						
	上記以外						
	複 合						
	小 計	1		3			4
空き家利用希望者	管 理						
	売 買	3					3
	賃 貸	2					2
	解 体						
	上記以外						
	複 合						
	小 計	5					5
合 計	管 理	1					1
	売 買	4					4
	賃 貸	6		6			1 2
	解 体	1					1
	上記以外						
	複 合						
	計	1 2		6			1 8

補) 上記以外に近隣住民からの相談件数が 10 件あった。

### 3. 事後評価

#### (1) 相談業務に必要な基礎情報調査

栃木県内における空き家関連サービス、市町の窓口や制度、及びトラブル事例等を把握することで、空き家相談の際に活用できる情報をまとめたマニュアル等の基礎情報となり、相談者に提供できる内容の幅が広がった。特に25市町中2市のシルバー人材センターにおいて、今年から空き家管理サービスを始めたこと、及びその他の23市町の人材センターにおいても今後は始める可能性があるという有意義な情報を得ることができた。

本調査により、各業界団体の情報や各空き家サービスの料金の相場等の情報提供は可能となったが、各業界団体との個別な協議までは時間的に実施が困難であったため、取次ぎ方法や、相談員もしくは相談者が各業界団体に相談した場合どういった案内をされるのかまでの把握はできなかった。

#### (2) 相談員の研修・育成

相談員向けマニュアルの作成については、完成が本事業期間完了間際となってしまったため、相談員が実際に使用した上での評価及び、マニュアルを活用した研修もできなかった。

相談員向け研修については、まずはJTIによる講習会により、市町窓口に対し、マイホーム借上げ制度の案内窓口としての役割だけでなく、空き家の資産としての価値と有効活用のメリット等を説明できるプランナーとしての相談業務における空き家対策の基礎理解を深めた。更に、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会による研修により、空き家相談に対応するための専門知識の強化として、空き家にしないための中古不動産流通の必要性や空き家を流通にのせる際に必要となる住宅診断の実務について理解を深めることができ、スキルアップを図ることが出来た。最終的にできなかったが、実際の中古物件を現地で確認しながらの現地診断研修を併せてできれば、より質の高い研修になったと思う。

#### (3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家所有者向けパンフレットの作成については、完成が本事業期間完了間際となってしまったため、事業期間中の啓発促進につなげるのは難しかったが、広く空き家所有者の意識向上に資するツールを作成できた。窓口案内ホームページの作成については、窓口の開設時点では、窓口の案内と作成済みのチラシを掲載する簡易なものとなってしまったが、もっと内容も充実したものにできればよかった。

#### (4) 相談事業の実施

広域相談窓口を設置することで、全県域をカバーすることができ、空き家相談の対応が遅れている市町からの相談及び市町からの取次ぎも可能となった。広域相談窓口を建築士会に設置したことで、既存の相談ノウハウも活用することができた。

各市町の相談窓口については、今現在は各市町の各所管課がそれぞれの分野（住宅、建築、防災、環境、景観、道路管理など）の対応をし、その都度別の所管課に引き継がれるケースが多いようであるが、そういった対応で問題の無い市町においては、ワンストップ対応の意向が薄い市町もある。

なお、10市町がマイホーム借上げ制度の活用を始めたことで、一部の市町が実施する空き家バンク等の空き家の流通に関する取組みに厚みが出て、空き家所有者の選択肢を増やすことが出来た。

また、チラシの本来の作成目的は一般県民向けではあったが、各市町に対し、広域相談窓口や窓口実施市町の情報をチラシに掲載することにより、市町の空き家対策に対する意識の向上にも一定の効果があったと思われる。

しかしながら、相談窓口業務の成果としての相談件数は、広域相談窓口の設置及びチラシの広報等での窓口周知が12月中旬と遅かったこともあり、十分に件数をのばすことができなかった。

#### 4. 今後の課題

##### (1) 空き家関連サービス事業者との連携

管理代行サービスにおいては、公的機関であるシルバー人材センターに働きかけることで、公平・中立な立場での情報提供が求められる本協議会の相談窓口（特に市町窓口）においても、案内のしやすさ、連携のしやすさがある。しかし、その他のサービスに関しても、業者を紹介して欲しいという相談者の要望が少なからずあることから、個々の信頼できるサービス事業者を紹介するための方法の検討が必要である。

##### (2) 相談員の研修

これまで、空き家相談については、画一的な相談体制がなかったため、市町窓口も含め、相談員個々の相談スキルのばらつきをなくす必要があり、相談員マニュアルに基づく空き家相談員としての対応研修の実施が必要である。また、研修参加者へのアンケートにおいて希望の多かった相続や所有権などの法務研修、税務研修や不動産賃貸のトラブル事例など個々の分野の知識としての研修も必要である。

##### (3) 相談窓口の周知強化

空き家所有者の中には、何をどうすればいいのか、どこから手をつければいいのか分からない方も多く、まずは相談していただくことで、空き家所有者の不安を払拭することができる。相談していただくためには、空き家所有者向けの相談窓口があるということの周知を図る必要があり、有効な方法を検討する必要がある。

##### (4) 地域相談窓口の充実

市町の地域相談窓口（ワンストップ化）への対応については、今現在は、ワンストップで対応するまでもないという反応もあるが、今後、空き家相談の分類統計やデータベース化、カルテ化していく上で、各市町の個々の所属でどのような空き家に関連する相談があったかを統計的に把握することは難しいため、ワンストップ化することで、相談受付から、取り次ぎ、その後の追跡分析までが容易になると考えられる。

##### (5) 空き家の診断・調査体制の検討

空き家の相談対応や住み替え支援等の活用相談の際に、活用の可能性の判断材料としての劣化診断等が重要となるが、空き家窓口としてどのような体制がとれるのか、また、専門の団体との連携などを検討する必要がある。

## 5. 今後の展開

今年度は、地域における相談窓口としては、マイホーム借上げ制度の活用（10市町及び県）と既存の市町毎、部署毎の相談窓口の活用に終わったため、今後は、相談体制が整備されていない市町にも働きかけ、ワンストップ化の推進のみならず、全県域体制の相談体制づくりを目指す。具体的には、協議会において、議論を重ねることでの各市町間の情報共有化、また、市町の庁舎等において空き家相談会を開催し、OJTによる市町相談員研修も兼ねる。なお、相談会の開催は相談窓口のより一層の周知にもつながると期待できる。

また、相談窓口における受付から事後の結果分析までの体制づくりを目指す。そのための市町および信頼できる取次ぎ先としての協力団体とも協議し、フローの確立と、事例の蓄積を図り、PDCAサイクルを確立させることで、空き家相談窓口を充実したものとする。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成26年7月		
代表者名	熊倉 雄一		
連絡先担当者名	福田 ひろみ		
連絡先	住所	〒321-3150	栃木県宇都宮市築瀬町1958-1
	電話	028-639-3150	
ホームページ	<a href="http://tochigi-kenchikushikai.or.jp/jushien/kyougikai.html">http://tochigi-kenchikushikai.or.jp/jushien/kyougikai.html</a>		