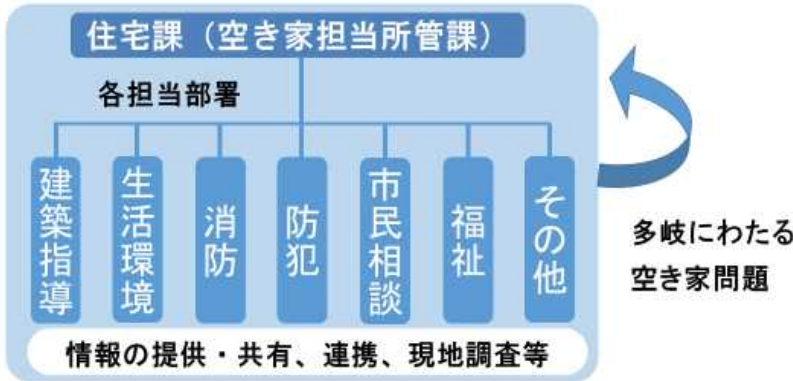


(2) 主な取組の詳細

1) 意向調査を実施する市が把握している空き家所有者について

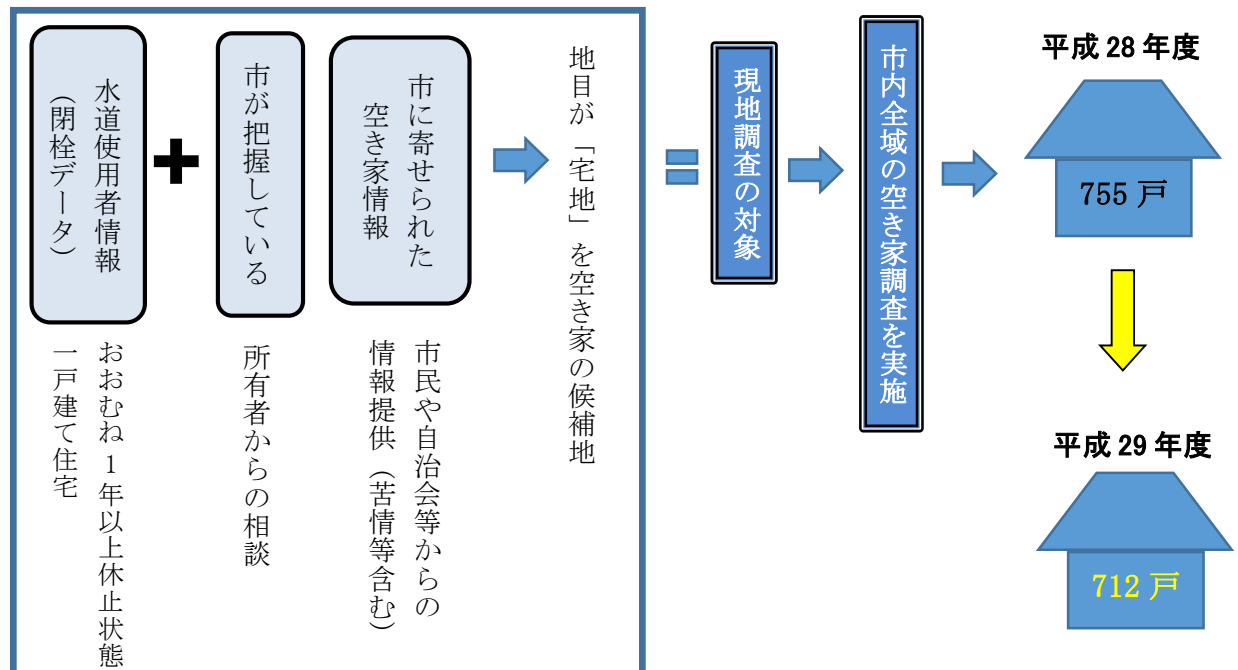
①庁内関係課の連携について

各担当部署に寄せられた空き家情報（苦情等含む）は、問題となっている内容ごとに、住宅課が空き家担当所管課となり、共通のデータベースに入力することで、情報の共有化、一元化を図っている。



②意向調査対象の空き家について

平成 28 年度に水道閉栓情報と市で把握している住民等からの苦情や通報情報（上記①で把握している情報）等を基に、市内全域の実態調査を実施した。調査の結果、把握できた空き家は 755 戸であった。平成 29 年度は、情報の更新を行うため、区分ごとに各担当部署で現況調査を行い、意向調査書発送日時時点で把握している 712 戸を今回の調査対象とした。



③空き家所有者の把握について

把握している空き家は、庁内GIS（地理情報システム）において空き家情報としてデータベース化している。データベースでは、所有者情報（建物・土地）、現況記録、写真、評価区分（建物、景観等を4段階で評価）、位置情報等を取り込んでいる。所有者情報については、資産税課がデータベースに入力するとともに、登記情報を活用し所有者を特定している。

属性編集

空き家情報 写真

住所 中町 3丁目 17-17 公民館区 厚木北 管理番号 9999999
 地番 1234-5 消防管区 厚木消防署 消防台帳番号

建物・土地情報 建物所有者情報 土地所有者情報 争断理由等 対応記録

評価区分
 総合評価 C区分 構造主要部 C 臭気 D 立木・雑草等 D 放火防止策 D
 屋根・外壁等 C 小動物・害虫 D ごみ・可燃物等 D
 不良箇所等

建物情報
 家屋番号 棟番号 登記 無 課税登録 無
 用途 居宅 構造 木造 屋根 スレート葺
 階数 2階 床面積 109.15 m² 建築年 昭和 50年 築年数 43年

土地情報
 都市計画区域 市街化区域 課税地目 宅地 地積 194.65 m² 前面道路幅 4m以上

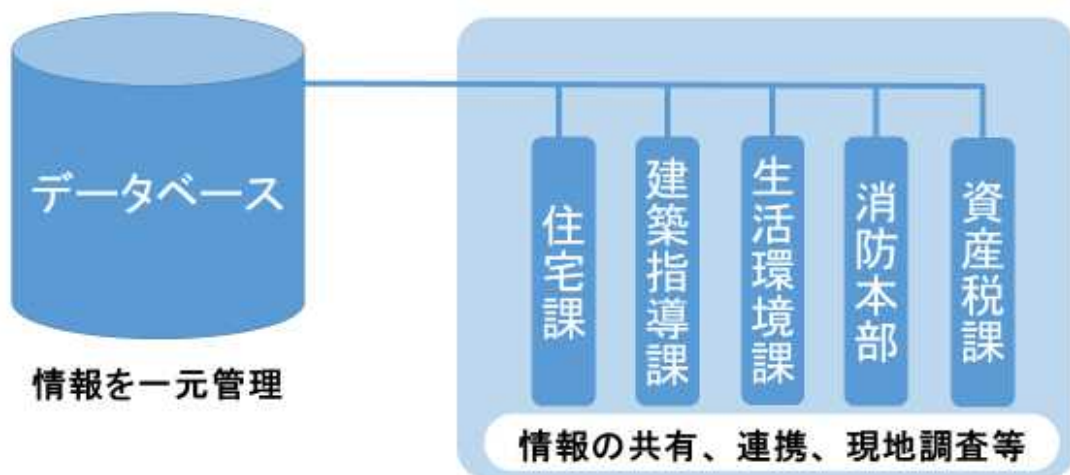
特記事項

印刷 保存 閉じる

④データベースについて

空き家情報は、データベースで一元管理を行っており、住宅課、建築指導課、生活環境課、消防本部、資産税課がデータベースへのアクセス権限を有している。

データベースでは、空き家の概要、所有者情報（電話番号等の連絡先を含む）、対応履歴等を管理しているため、他課で行った実態調査の状況、対応記録等を共有することにより、総括的な対応を行っている。



⑤データベースの更新について

i) 情報提供等により新たに把握した空き家について

担当課職員が現地確認（実態調査）を行い、現況、写真、評価区分、位置情報等をデータベースに登録し、資産税課にて、土地・建物・所有者情報等の入力を行っている。

また、必要に応じて所有者に連絡をして、適正管理の指導等を行っている。

ii) 把握している空き家について

各部署にて適正管理の現地の定期調査を実施（年数回）している。

住宅課：通年

建築指導課：通年

生活環境課：5～6月 → 再調査7～8月

消防本部：10月 → 再調査1月

※近隣住民から通報等があった場合には、随時実施

また、必要に応じて所有者に連絡をして、適正管理の指導等を行っている。

2) 意向調査の実施について

①意向調査票について

空き家所有者の意向調査を実施するにあたり、意向を7項目に分類した調査票を作成した。また、調査票には、市で把握している情報、空き家の所在地、所有者、建物や土地の概要及び、市で付番している管理番号を事前に印字した。

意向の内容

- i) これから売却・賃貸・管理を専門事業者へに依頼したい
- ii) 全国版空き家バンクに登録したい
- iii) 厚木市や地域内で活用してもらいたい
- iv) 現在不動産事業者へ売却・賃貸・管理の依頼中
- v) 将来的に親族間で活用するため現状維持
- vi) 相続未確定のため、今後の予定は未定
- vii) その他

管理番号:《管理番号》

空き家の意向調査

Q1. 現在厚木市で把握している空き家の概要です。ご確認ください。現状と異なる場合は、朱書きで訂正をお願いします。

| | | | |
|----------|-------|-------------|-------------|
| 空き家等の所在地 | | 厚木市《空き家所在地》 | |
| 空き家等の所有者 | | 《建_所有者氏名》 | |
| 空き家等の状況 | 土地面積 | 《土_面積》㎡ | 地目 《土_課税地目》 |
| | 用途 | 《建物_用途》 | |
| | 構造 | 《建物_構造》 | |
| | 屋根の構造 | 《建物_屋根》 | |
| | 延床面積 | 《建物_床面積》㎡ | 階数 《建物_階数》階 |
| | 建築年 | 《建物_建築年》 | |
| 備考 | 《備考》 | | |

Q2. あなたの権利は次のうちのどれですか。(該当項目に☑)

建物の所有者 土地・建物の所有者 その他 ()

Q3. 所有している空き家をこれからどうしたいですか。(①～⑦のいずれか1つに☑)

①これから売却・賃貸・管理を専門事業者へに依頼したい
→ Q4へ

②全国版空き家バンクに登録したい
→ Q4へ

③厚木市や地域内で活用してもらいたい
具体的な希望があればご記入ください
()
→ Q4へ

④現在不動産事業者へ売却・賃貸・管理の依頼中
依頼内容: 売却・賃貸・管理・その他 ()
依頼先(例: あつぎ不動産): ()
→ 回答終了

⑤将来的に親族間で活用するため現状維持
→ 回答終了

⑥相続未確定のため、今後の予定は未定
→ 回答終了(別添「空き家所有者のための無料相談会」をご活用ください)

⑦その他 ()

Q4. 空き家活用のために空き家情報を外部提供する場合、どのような利用目的であれば外部提供に同意しますか。(①～④のいずれか1つに☑)

①売却・賃貸・管理の専門事業者への委託(情報提供先: 不動産事業者)
→ 裏面「情報提供同意書」に記入

②全国版空き家バンクへの登録(情報提供先: 全国版空き家バンク)
→ 裏面「情報提供同意書」に記入し、Q5へ

③地域内での活用(情報提供先: 厚木市)
→ 裏面「情報提供同意書」に記入し、Q5へ

④いずれの目的にも同意しない
→ Q5へ

Q5. Q4で②、③又は④を選択した方にお尋ねします。①を選ばなかった理由は何ですか。(複数選択可: あてはまるものに☑)

①個人情報や民間事業者等に伝わるのが不安だから

②連絡してくれる事業者のこと(人柄、対応など)が事前にはわからないから

③家の売却・賃貸を検討していることを近隣住民に知られたくないから

④荷物などの置き場として利用している。お盆や正月など年数回利用しているから

⑤荷物や家具などの残置物の整理が済んでいないから

⑥その他 ()

ご協力ありがとうございました。ご意見等がありましたらご記入ください。

※データベースで把握している情報は事前に印字

意向を確認

ii) 回答済み調査票の回答意向の内訳

| 意 向 | 回 答 数 |
|-----------------------------|--|
| i) これから売却・賃貸・管理を専門事業者に依頼したい | 33 戸 情報提供に 同意する…21 戸 同意しない…12 戸 |
| ii) 全国版空き家バンクに登録したい | 3 戸 |
| iii) 厚木市や地域内で活用してもらいたい | 8 戸 |
| iv) 現在不動産事業者に売却・賃貸・管理の依頼中 | 92 戸 |
| v) 将来的に親族間で活用するため現状維持 | 136 戸 |
| vi) 相続未確定のため、今後の予定は未定 | 22 戸 |
| vii) その他 | 121 戸 |
| 合 計 | 415 戸 |

③意向調査票の送付先及び回答状況

| 送付先 | 送付件数 (割合) | 回答数 (割合) | 回答率 |
|-------|---------------|---------------|-------|
| 厚木市内 | 469 戸 (67.7%) | 278 戸 (67.0%) | 59.3% |
| 神奈川県内 | 116 戸 (16.7%) | 76 戸 (18.3%) | 65.5% |
| 他 県 | 108 戸 (15.6%) | 61 戸 (14.7%) | 56.5% |
| 合 計 | 693 戸 (100%) | 415 戸 (100%) | 59.9% |

④情報提供を希望した所有者の居所

| 送付先 | 回答数 | 専門事業者に依頼したい | 情報提供 | |
|-------|-------|--------------|------|-------|
| | | | 同意する | 同意しない |
| 厚木市内 | 278 戸 | 11 戸 (4.0%) | 6 戸 | 5 戸 |
| 神奈川県内 | 76 戸 | 16 戸 (21.1%) | 12 戸 | 4 戸 |
| 他 県 | 61 戸 | 6 戸 (9.8%) | 3 戸 | 3 戸 |
| 合 計 | 415 戸 | 33 戸 (8.0%) | 21 戸 | 12 戸 |

⑤情報提供に同意しない理由【複数回答可】

| 理 由 | 回答数 |
|------------------------------------|-----|
| 個人情報民間事業者等に伝わるのが不安だから | 6 人 |
| 連絡をしてくれる事業者のこと(人柄、対応など)が事前にわからないから | 4 人 |
| 家の売却・賃貸を検討していることを近隣住民に知られたくないから | 1 人 |
| 荷物などの置き場として利用、お盆や正月など年数回利用しているから | 1 人 |
| 荷物や家具などの残置物の整理が済んでいないから | 5 人 |
| その他(登記の変更等が済んでいない。手続きがわからない。) | 1 人 |

⑥意向調査票に同封した郵送物

i) お知らせ文（必ずお読みください）

意向調査の趣旨、注意事項、情報提供した後の流れについて記載

必ずお読みください

平成 29 年 10 月 13 日

空家所有者（または管理者）の皆様へ

厚木市住宅課

市では、空家対策の一環として、空家の有効活用や流通促進に対する取り組みを進めています。そこでこの度、空家所有者（または管理者）のご希望内容に応じて、不動産事業者や全国版空家バンク※、地域団体などに空家に関する情報を提供し、空家の流通や活用を促進しようと、意向調査を実施することにいたしました。

以下の内容をご確認の上、別紙調査票にご回答いただき、ご返送くださいますようお願いいたします。

回答期限：平成 29 年 11 月 10 日（金）

- ★ この意向調査は、市内の空家所有者、または、相続人代表者や納税管理人などの管理者に送付しています。
- ★ 所有者、相続人等が複数いる場合は、ほかの所有者、相続人の方とも調整し、ご回答いただくようお願いいたします。
- ★ 市で調査した空家や所有者（管理者）の情報を基に発送しておりますが、行き違いで空家でなくなった場合や、所有者（管理者）が代わった場合、記載内容に誤りがある場合などには、お手数ですが厚木市住宅課までご連絡ください。
- ★ 意向調査アンケート用紙と合わせ、無料合同相談会（平成 29 年 11 月 2 日開催）のチラシと電話相談のチラシを同封しておりますので、ぜひご利用ください。

※全国版空家バンクとは…
国から委託された民間事業者が、インターネット等を通じて全国の空家を紹介する仕組みで、平成 29 年度中に運用が開始されます。対象となる空家は、不動産事業者による流通が行われていない空家です。各市町村は全国版空家バンクの仕組みを活用して、所有者から希望があった空家の情報を登録し、インターネット上に公開します。空家の購入や賃貸等を希望する方からの問い合わせの対応やマッチング等は各市町村が行いますが、最終的な不動産取引に関する手続きについては、不動産事業者が行います。

問い合わせ 厚木市中町 3-17-17 厚木市住宅課 電話 046-225-2330

空家等の情報提供に同意した場合の流れ

- ★ 不動産取引を希望する場合は、所有者（管理者）から同意があった空家の情報を、市と協定を締結している不動産事業者（「神奈川県宅地建物取引業協会県央支部」及び「全日本不動産協会神奈川県本部県央支部」の会員）に提供（紹介）します。
- ★ 不動産取引を希望する事業者から、取引内容等の詳細について、所有者（管理者）へ直接ご連絡します。
- ★ 空家の売買等に関する相談や交渉、契約手続きについては、所有者（管理者）と不動産事業者様でお願いします。
- ★ 契約後は、現地調査や交渉等に際する仲介手数料が必要となります。詳しくは、契約する不動産事業者にご確認ください。
- ★ 契約する不動産事業者が決まったら、市にご連絡ください。
- ★ 取引を希望する事業者がいなかった場合、市と不動産事業者で取引案件に関する解決方法などについて検討し、ご連絡をいたします。

ii) 電話相談ちらし

協定締結 4 団体の既存の電話相談を一覧にした案内

空家家の活用や相続で困ったら…

専門家にご相談を!

弁護士 司法書士 宅地建物取引士

「空家家を売りたい・貸したい」、「空家家の相続で困っている」など、空家家に関するお悩みは、下記までお気軽にご相談ください。

問題解決のお手伝いをします。

相談

★相談時間（※団体により除外日・時間あり）
月～金曜日（祝日を除く）
10時～16時（12時～13時を除く）

★相談方法（1回の相談時間は20分以内）
電話で相談の予約
⇒折り返し相談員がお電話します。

| 空家家の相談内容 | 相談はこちらへ |
|--|--|
| 売却や賃貸等(不動産取引)に関すること | 神奈川県宅地建物取引業協会 県央支部 ☎ (046) 224-6561 |
| | 全日本不動産協会 神奈川県本部 県央支部 ※水曜日は休業 ☎ (046) 225-5198 |
| 共有物件の売却、相続等 権利関係の整理や財産管理等 に関すること | 神奈川県弁護士会 ☎ (045) 211-7719 |
| 相続登記、成年後見等 に関すること | 神奈川県司法書士会 ※13時～16時（直接相談に応じます） ☎ (045) 306-8074 |

厚木市と上記4団体は「空家家対策の推進に関する協定」を締結し、相互に連携して空家家対策を進めています。

問い合わせ 厚木市 住宅課 空家対策推進担当 ☎046-225-2330
〒243-8511 厚木市中町3-17-17 厚木市役所第二庁舎12階
FAX: 046-224-0621 E-Mail: 5550@city.atsugi.kanagawa.jp

平成29年10月現在版

iii) 合同相談会ちらし【第1回目のみ】

協定締結 4 団体合同による H29. 11. 2 合同相談会案内

相続、売却、活用、管理などの悩みを専門家が解決！

空き家所有者のための 無料相談会



親族から相続した家屋や土地、住まなくなってしまった家などをお持ちの方は、相続や売却、管理などの面でさまざまな悩みを抱えているのではないのでしょうか。しかし一方で、空き家を放置してしまうと、草木の繁茂や害虫の発生、景観面の悪化などにより、近隣住民の方の生活環境に影響を及ぼしてしまいます。空き家の所有者は、適切な管理や売却などの対策が必要です。そこで市では、弁護士や司法書士、宅地建物取引士の協力の下、空き家所有者を対象とした無料の合同相談会を開催することにしました。空き家をお持ちの方は、この機会にぜひご参加ください。

日時 平成29年11月2日(木)
午後1:30～午後4:30

場所 アミーあつぎ
6階 ルーム606・607

対象 厚木市内に空き家を所有している方
又はその関係者



●申し込み方法●
申込書（チラシ裏面）に必要事項をご記入いただき、10月16日（月）から電話、FAXまたはE-Mailで、下記までお申し込みください。先着順です。

申し込み・問い合わせ 厚木市 住宅課 空家対策推進担当 ☎046-225-2330
〒243-8511 厚木市中町3-17-17 厚木市役所第二庁舎12階
FAX：046-224-0621 E-Mail：5550@city.atsugi.kanagawa.jp

協力団体：神奈川県弁護士会、神奈川県司法書士会、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会県央支部、公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部県央支部（限不同）

iv) 空き家セミナー及び不動産個別相談会ちらし【第2回目のみ】

協定締結をしている不動産関係 2 団体協力による

H30. 2. 16 空き家セミナー及び不動産個別相談会

空き家セミナー & 不動産個別相談会


無料

「相続した実家をどうしたらいいんだろう」「子どもに使わせたいがしばらく放置してしまっている」「家の売却に必要なことが分からない」など、空き家に関してお困り事はありませんか。市ではこの度「空き家セミナー」と「不動産個別相談会」を初めて同時開催します。この機会に、お持ちの空き家について考えてみませんか。解決のヒントが見つかるかもしれません。

日時：平成30年2月16日（金）
13：30～16：30

場所：アミーあつぎ 6階
ルーム606・607

対象：市内に空き家を所有している方又はその関係者



セミナー 講師：宅地建物取引士 定員：各回20名
第1回 13：30～13：50
「空き家の利活用・管理について」
第2回 15：00～15：20
「空き家を売却する際の流れと注意点」

不動産個別相談会 相談員：宅地建物取引士 1回30分以内
相談時間：14：00～15：00
15：30～16：30（最終受付は16：00）

●申し込み方法●
申込書（チラシ裏面）に必要事項をご記入いただき、電話、FAXまたはE-Mailで、下記までお申し込みください。先着順です。

申し込み・問い合わせ 厚木市 住宅課 空家対策推進担当 ☎046-225-2330
〒243-8511 厚木市中町3-17-17 厚木市役所第二庁舎12階
FAX：046-224-0621 E-Mail：5550@city.atsugi.kanagawa.jp

⑦意向調査を実施する際の工夫点

- i) 所有者の記載項目を簡素化した。
 - 市が把握している情報は事前に印字
- ii) 市が附番している管理番号を封筒や意向調査票に印字した。
 - 発送後の問い合わせにスムーズに対応出来る（どの空き家かすぐに確認可能）。
- iii) 返信用の封筒を同封した。
 - 手間を省き気軽に返信（スムーズな投函）
- iv) 相談会や電話相談の案内を同封した。
 - 意向が確定していない、問題がある所有者のための相談体制の整備
- v) 送付文（注意事項）の内容をわかりやすく配慮した。
 - 必ず一読してもらえよう紙の色を変える。
見やすい文字、文書。
情報提供同意後の流れをイメージしやすくフロー化した。

⑧意向調査票の返送があった所有者への対応

意向調査票の受領後は、受領した旨の通知や、所有者の意向に応じた情報提供を行った。

例えば、「将来的に親族間で活用予定である」との回答があった所有者に対しては、管理のための案内（シルバー人材センターのちらしや管理のポイントが記載されたリーフレット等）の送付や、解体を予定している所有者に対しては、市の解体補助の案内を送付するなど状況に応じた情報提供を行った。

i) 管理のための情報提供（シルバー人材センターちらし）

持ち家空き家見積無料

管理代行サービス

厚木市シルバー人材センターでは、大切なあなたの家の管理代行サービスを実施しています。見積り、ご相談などお気軽にお問い合わせください。

| 内 容 | 料 金 (手数料・交通費・消費税込) |
|--|---|
| 家の見回り  | 空き家や留守宅などの状態を確認するほか、庭木やポストの状況などを確認し、写真を撮って所有者に報告します。 1回 1,605円 |
| 庭木の剪定  | 1時間 1,400円から |
| 除草・草刈り  | 除草 手作業 140円/㎡から 草刈り 機械作業 40円/㎡から |
| 大工修繕・塗装  | 1時間 1,400円から |
| 庭木・花の水やり  | 1回 1,605円 |

【注意事項】下記の作業は実施できませんので、予めご了承ください。
①留守宅内に入りの作業 ②消毒や除草剤散布 ③3m以上の高所作業 ④大規模な修繕
⑤その他危険を伴う作業など

【問い合わせ】
公益社団法人厚木市シルバー人材センター ☎(046)224-9585
ファックス番号 (046)222-8559 メールアドレス atsugisc@sjc.ne.jp
〒243-0005 厚木市松枝2-5-17 ホームページ <http://www.atsugisc.org/>
開所時間:8時30分～17時15分 休業日:土曜、日曜、祝日、年末年始

平成29年10月1日作成

おまけ

Q 問題です

一人暮らしの高齢者が、老人ホームに入所することになりました。家をきちんと管理していくには、どうしたらよいですか？



A 管理する人を決め、近所に伝えよう

入院や施設入所などで長期間家を空ける場合は、家族に協力を依頼し、近所や自治会に連絡しましょう。

緊急の場合に備え、できれば本人や家族の連絡先も伝えておくとうよいでしょう。

◎管理を外注する方法の一つ

空き家になった後の管理を親族などに依頼できない場合は、管理サービス会社などに外注（郵便受けの整理、建物のチェック、不法投棄の確認、換気など）することもできます。

厚木市シルバー人材センター ☎(046)224-9585 でも、空き家の見回り業務を請け負っています。

空家法の要点

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家法）が全面施行されました。主な内容は、次のとおりです。

- 市は、空き家所有者に関する「固定資産税の課税情報」「戸籍」などの個人情報取得できる。
- 危険または著しく迷惑な空き家「特定空き家」と市から勧告を受けると、土地の固定資産税の減額措置（6分の1に減額）が解除される。
- 市は、特定空き等に立ち入り調査ができる。（拒否した場合は、20万円以下の過料）
- 市は、特定空き等の所有者に、家屋の修繕や庭木の伐採などを命令できる。（従わない場合は、50万円以下の過料）
- 所有者が命令に従わない場合、市が代執行し、費用を所有者に請求できる。

メモ 相談・問い合わせ窓口

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| ●空き家問題全般 空家法、空き家の管理、その他空き家問題全般 | 住宅課 ☎(046)225-2330 |
| ●生活衛生 雑草や庭木の繁茂、ごみの散乱などの生活衛生 | 生活環境課 ☎(046)225-2750 |
| ●火災予防 枯草や可燃物の放置などの火災予防 | 消防本部予防課 ☎(046)223-9371 |
| ●建物の維持管理 建物の倒壊、屋根や外壁の脱落など建物の保安 | 建築指導課 ☎(046)225-2432 |
| ●防犯 防犯上の相談 | セーフコミュニティ くらし安全課 ☎(046)225-2148 |
| ●専門・一般相談 弁護士、司法書士、行政書士などによる相談 | 総合相談コーナー ☎(046)225-2100 |

【企画・発行】厚木市 住宅課 空家対策推進担当 ☎(046)225-2330

みんなで取り組もう空き家対策

大切な我が家を上手に引き継ごう

親の答え

Q 問題です

親は実家を、子に相続させたいのですが、子は既に別の場所で新しい生活を送っています。親子はそれぞれ、どうしたらよいですか？

※答えは中面をご覧ください。



子の答え

厚木市


平成29年7月

親の答え

1 家族で事前に話し合おう

子が別の場所で新しい生活を送っている場合は、両親の家に移り住むことが難しいことも多いようです。

自分の家を誰が引き継ぐのか、誰が管理するのか、売却してよいのかなどを家族で事前に話し合い、大切な家を良き財産として引き継げるよう準備しておきましょう。




2 遺言書を書いておこう

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。家族で話し合った結果などを遺言書に残し、相続関係を明確にしておきましょう。

きちんとした相続手続きをせずに何世代も放置すると、相続人が数十人、数百人に及び、話がまとまりづらくなってしまふことがあるので注意しましょう。

法定相続の順位


第1順位：配偶者と子
第2順位：直系尊属
第3順位：兄弟姉妹



3 専門家に相談しよう

相続手続きには、名義変更や相続税、相続人の決定など、解決しなければならない問題がたくさんあります。悩みに合わせて、弁護士や司法書士、税理士などの専門家に相談しましょう。

無料相談会などが開催されることもあるので、上手に活用しましょう。また、市の総合相談コーナー（裏面参照）でも無料で相談できます。



子の答え

1 家をどうするか決めよう

親から家を相続したら、住むのか、売却するのか、維持するのかを、早めに決めましょう。

住まないまま放っておくと、家の老朽化が進み、周囲に迷惑を掛けるばかりか、後から改修や解体などに掛かる費用がかさんでしまいます。

しばらく住まない場合は、適正に管理するか、資産価値のあるうちに売却する、もしくは駐車場などとして土地を活用するなど、早めに決断しましょう。

2 適正に管理しよう

維持することに決めたら、大切な家を適正に管理しましょう。

◎月1回の定期点検とお手入れを

右の図を参考に点検しましょう。また、大雨や台風、地震の後も、必ず点検しましょう。

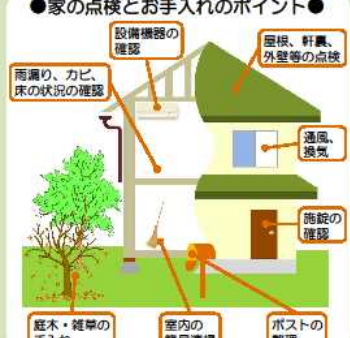
◎半年に1回は、しっかりとしたお手入れを

室内の清掃、庭木のせん定、除草などをしましょう。建具などに不具合が見つかった場合は、大工さんなどに依頼し、早めに対処しましょう。

◎不審者の侵入予防を

見通しを良くし、人感センサー付の照明器具などを設置すると効果的です。もしもの火災や盗難に備え、火災保険への加入もおすすめです。

●家の点検とお手入れのポイント●



※このリーフレットは、市内の高齢者を対象実施している空き家予防講習会でも配布をしている。

iii) 解体補助の案内ちらし

老朽空き家の 解体工事補助金

平成29年6月スタート

空き家を放置すると、地域住民の生活環境に影響を及ぼします。市では、空き家の解体や利活用を進めるため、市内の老朽化した住宅を解体する方に、解体費の一部を補助します。

最大50万円

対象空き家

以下の全てを満たす空き家

- 1年以上空き家になっている市内の戸建て住宅
- 昭和56年5月31日以前に建築された住宅
- 市が定める「空き家老朽度測定基準表」の評点が100点以上のもの
 - ※空き家の破損率が数値に反映されていないものは除く
- 個人が所有するもの
- 所有権以外の権利が設定されていないもの

対象者

以下の全てを満たす方

- 空き家の所有者、相続人、又は敷地の所有者
 - ※所有者、相続人が複数の場合は全員の同意書が必要
 - ※敷地の所有者が申請する場合は建物の所有者の同意書が必要
- 市税の滞納がない方
- 専断員等ではない方

対象工事

空き家を解体し、敷地を更地にする工事

※以下のいずれかに該当する工事を除く

- 補助金の交付決定前に着手した工事
- 他の補助金の交付を受けている工事
- 特定空き家等の勧告を受けた方が実施する工事

補助額

最大50万円（解体工事費の2分の1）

※解体工事費が100万円以上の場合は補助額は50万円、解体工事費が100万円未満の場合は補助額は解体工事費の2分の1（千円未満は切り捨て）です。
※予算額を超えた場合は交付できませんので、ご了承ください。

その他

補助金の交付を受けるには、事前申請が必要です。詳しくは、お問い合わせください。

問い合わせ 厚木市 住宅課 空家対策推進担当 ☎046-225-2330

〒243-8511 厚木市中町3-17-17 厚木市役所第二庁舎12階

平成29年5月作成

厚木市老朽空き家解体工事補助金の交付手続の流れ

●交付申請

- 交付申請書（第1号様式）
- 空き家の位置図
- 空き家の現況写真
- 空き家の登記簿謄本
- 解体工事の見積書の写し
- 1年以上空き家であることが分かる書類（水道・電気・ガスの配管等が分かる証明書、自治会長等の供述書、宅地建物取引業者が発行した不動産広告等）
- ※相続人が申請する場合は、法定相続情報一覧図の写し等
- ※建物所有者や相続人が複数いる場合は、全員の同意書
- ※敷地所有者が申請する場合は、建物所有者の同意書

(市) 審査・交付決定

- 書類審査、現地調査
- 交付決定通知（交付申請から14日以内）

↓ 速やかに

●解体工事

- 解体工事着手
- 完了写真撮影

(市) 審査・交付額確定

- 書類審査、現地調査
- 交付額確定通知（完了報告から14日以内）

↓ 速やかに

●交付請求

- 交付請求書（第9号様式）

(市) 交付

- 補助金振込み（交付請求から30日以内）

Q. 補助金の対象となる老朽化した空き家とは、どのような空き家ですか？

A. 厚木市が定める「空き家老朽度測定基準表」の評点が100点以上の空き家です。例えば、基礎・柱など構造上の主要部分が変形・破損しているもの、屋根・外壁などが大きく破損・変形しているもの、隣家の敷地や道路に立木の繁茂が及んで枝や果実などが散乱しているものなど、近隣住民の生活環境に影響を及ぼすおそれのあるものが、補助の対象となります。

Q. 敷地内にある思い出の樹木を残したままにすると、補助の対象になりますか？

A. この補助金制度は、敷地を更地にする工事が対象です。樹木や塀などの全てを除去し更地にしてください。

Q. 空き家を解体し更地にした後、すぐに売却しても、補助の対象になりますか？

A. 対象になります。なお、相続した旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築）の一戸建て住宅を、相続が発生した日から3年後の年末までに、解体し更地にして売却すると、所得税が軽減（譲渡所得から3,000万円が特別控除）される制度が、平成28年に始まり、平成31年までに売却した物件が対象です。条件によっては、最大600万円の減税につながります。詳しくは、最寄りの税務署にお問い合わせください。

3) 空き家所有者へのための相談等の開催

① 合同相談会の実施について【(2) 2) ⑥ iii) ちらし】

第1回目意向調査票の送付に合わせ、専門家が一堂に会する合同相談会を開催した。

日 時：平成29年11月2日（木）13:30～16:30【最終受付16:00】

協力団体：平成29年3月15日に協定締結を行った4団体

神奈川県弁護士会、神奈川県司法書士会

神奈川県宅地建物取業協会県央支部、全日本不動産協会神奈川県本部県央支部

参加者：20組

② 空き家セミナー及び不動産個別相談会の実施について【(2) 2) ⑥ iv) ちらし】

合同相談会を実施したところ、不動産に関する相談が多かったことから、第2回目意向調査票の送付に合わせ、空き家セミナーと不動産個別相談会を同時開催した。セミナーの講師は、宅地建物取引士に依頼をした。

日 時：平成30年2月16日（金）13:30～16:30【最終受付16:00】

協力団体：神奈川県宅地建物取業協会県央支部、全日本不動産協会神奈川県本部県央支部

セミナー：第1部 13:30～13:50「空き家の利活用・管理について」

第2部 15:00～15:20「空き家を売却する際の流れと注意点」

参加者：10組13人

4) 外部提供について

①個票の作成について

外部提供を行う空き家については、意向（売却・賃貸等）ごとにリストを作成し、また、物件情報の詳細を個票として作成した。情報提供を行う空き家は、不動産関係2団体（神奈川県宅地建物取引業協会県央支部及び全日本不動産協会神奈川県本部県央支部）の情報提供を行い、取り扱いを希望する会員により不動産流通の促進を行とともに、個票については、両団体と厚木市の3者で統一した情報として共有をしている。



②外部提供の流れ

所有者から市に情報提供同意書を提出（意向調査票の裏面の同意書）

⇒ 市から不動産関係2団体事務局に物件情報（リスト・個票）を提供

⇒ 各団体事務局から全会員に物件情報を提供

⇒ 不動産取引を希望する会員は事務局に申し出及び誓約書を提出

⇒ 事務局は申し出会員から誓約書を受け取り、申し出会員をリスト化し、市に提出

⇒ 市は所有者に申し出会員リストを提供

※所有者に今後の流れを確認

（事業者に所有者情報を提供し、連絡をしてもらう又は所有者自身が連絡する）

【所有者が事業者からの連絡を希望した場合】

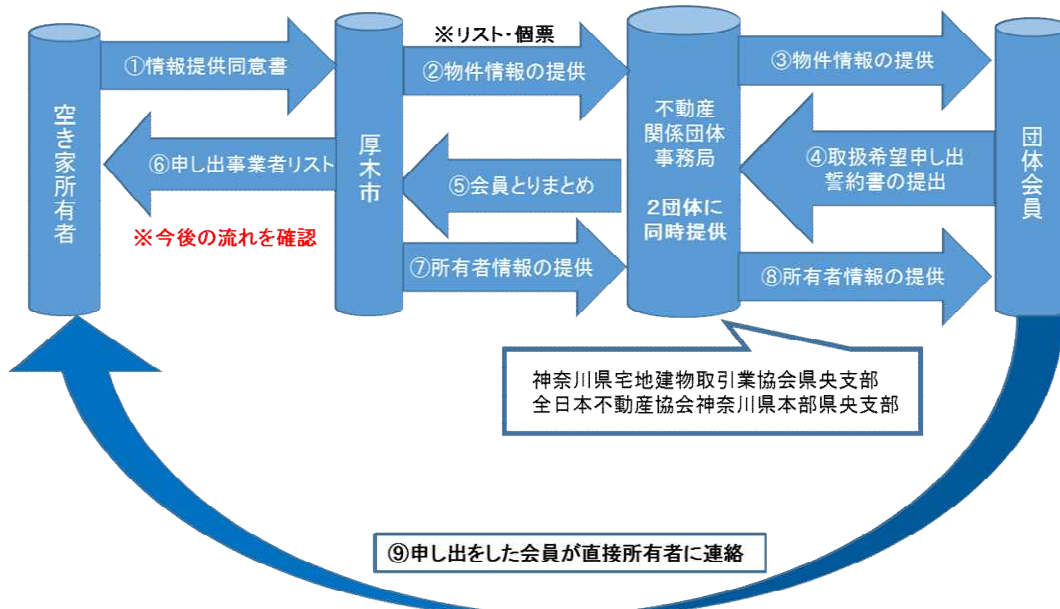
⇒ 市から不動産関係2団体事務局に所有者情報を提供

⇒ 各団体事務局から申し出のあった会員にのみ所有者情報を提供

⇒ 申し出をした会員が直接所有者に連絡をする

【所有者自身が事業者を選択して連絡することを希望した場合】

⇒ 所有者情報の提供は行わず、所有者自身が直接事業者に連絡をして交渉



③外部提供の流れと平成 28 年度との変更点について

昨年度、試行的に 4 件（うち 1 件は売却済み）の情報提供を行った。その際には、同意書の提出があった空き家を 2 団体交互に振り分けて情報提供を行い、取扱希望申し出会員のリストを所有者に提供し、所有者自身の中から選定し、事業者に連絡をする流れで対応した。

交互に情報提供することで、提供の受ける空き家により平等性に欠けることや、所有者自身の選択の幅が絞られてしまうことから、協定締結により、2 団体同時に情報提供する方法に変更した。また、所有者自身も申し出事業者からどこを選べばいいのかわからないといった声が寄せられたことから、申し出事業者から連絡を取る方法に変更した。ただし、所有者自身が連絡を希望することも可能としている。

④外部提供の際のトラブル防止のための対策について

- i) 各事業者に対して研修等で周知する。
- ii) 申し出事業者は誓約書を提出する（個人情報保護に関する法令等を遵守し、適正に管理）。
- iii) 所有者情報を提供する際には事業者には注意事項を記載した用紙を配布する。
- iv) 申し出事業者が複数いた場合には事前に所有者と今後の流れを確認する。

→基本的には事業者から直接連絡をしてもらうが、所有者の意向に沿った形で対応を変更する（所有者からの連絡も可能）。

※不動産取引契約後のトラブルについては事業者と所有者間で解決する。

4) 先進市への視察について

①福岡県庁への視察

意向調査の結果、市での活用希望の所有者が複数いたことや、昨年度、外部提供を行った空き家の中でもなかなか売却が成立しないといった事例もあったことから、今後の取組の参考とするため、福岡県で実施している「官民が連携した空き家活用モデル普及推進事業」の視察を行い、2か所の現地を直接見学するとともに事業提案者から話を聞いた。

i) 都市近郊型空き家物件の福祉目的における再活用整備事業

市での活用希望の所有者で、福祉的な目的での利用を希望している人がいたことから現地を訪問し、精神障がい者のための生活訓練事業者として利用している状況を見学した。

また、事業提案者である「(一社)古家空家調査連絡会」の方からも直接話を聞いた。社協に申し出がある寄付等の物件を活用したとのことで、精神障がい者を対象とすることで、建物のバリアフリー化を行わなくても対応が可能であり、大幅な改修工事を行わず、築 100 年以上の古民家の持つ重厚さをいかした建物であった。

また、改修に当たっては、地域の人が参加できる形で取り組んだ点と、敷地内には、地域の人が誰でも気軽に立ち入れる場所となっているなど、参考点が多かった。



外観



増築したトイレ部分

ii) 売却困難な空き家の収益化事業

売却困難な長屋を改修し賃貸物件として収益を得る取組は、昨年度、試行的に実施した外部提供の空き家の中にも、接道要件等により売却が困難な物件があることから既存の状態を活用しての改修は参考となった。



リフォーム後の正面



リフォームを実施した長屋とそのままの長屋の境

②奈良県生駒市及び和歌山県橋本市への視察

i) 生駒市

空き家所有者が情報提供に同意しているのにも関わらず流通が進まない物件に対し、生駒市では空き家流通促進プラットフォームにおいて流通の阻害要因を特定し、流通の方法や流通阻害要因を除去するための方策について検討した上で、専門事業者を指名して対応する仕組みを整えているため、厚木市においても流通が進まない空き家物件の対応方策として参考にした。

ii) 橋本市

橋本市は一般社団法人ミチル空間プロジェクトと協定を締結し、空き家所有者の相談業務からセミナーの開催、個別の事案に対する流通促進方策の検討やアドバイスなどを行って成果を挙げているため、具体的な業務内容を確認するとともに、ミチル空間プロジェクトを立ち上げた経緯なども確認し、厚木市においても同様な事業者を立ち上げていくための参考にした。

(3) 成果

1) 事業の成果

(1) 所有者への意向調査を実施

市で把握している空き家の概要（主に登記情報）をあらかじめ印字した意向調査票を、平成29年10月13日に全所有者（712戸）に送付。所有者の意向を把握するとともに、外部提供に同意した所有者に関しては、意向調査票に設けた同意書欄に記入をしてもらうことで、意向調査と外部提供への同意が同時にできるよう調査票を工夫した。

10月13日に送付した際には、44.4%の回答となったことから、平成30年1月12日に同じものを再度送付し、その結果、59.9%まで回答率を上げることが出来た。

外部提供への同意があった21件の空き家に関しては、リスト及び個票を作成し、不動産関係2団体（神奈川県宅地建物取引業協会県央支部及び全日本不動産協会神奈川県本部県央支部）へ情報提供をし、所有者の意向に応じた形での不動産流通を行い、また、両団体と市の3者で情報を共有している。

第1回目の意向調査実施時には、外部への情報提供に同意をした空き家と、空き家バンクへの登録希望、市での活用希望の空き家を対象に個票作成を進めたが、第2回目の意向調査を実施したところ、外部への情報提供に同意する(7人)、空き家バンクへの登録希望(2人)、市での活用希望(1人)の所有者がいたことから個票作成を追加した。

また、合同相談会、空き家セミナー及び不動産個別相談会の利用者などの意見や、意向調査票への記載から、事前に個票を作成しておくことで、より迅速な情報提供につなげることができると判断し、今後、情報提供に同意することも含めた利活用の意向となると思われる空き家についても、個票作成を行い、合計100件の追加をした。

2) 合同相談会の実施

① 合同相談会

平成29年11月2日(木)に開催した合同相談会には20組に利用があった。協定締結4団体からそれぞれ2名の相談員を派遣依頼し、「弁護士又は司法書士」と「宅地建物取引士」が二人一組で相談に応じた。

相談者の同意があった場合は、市の把握している建物・土地の登記情報や写真などを資料として準備し、その場で具体的な相談に対応できるよう配慮した。

また、事前に相談内容を確認し、適切な相談員を配置するとともに、相談室ごとに相談者を割り振り、相談内容を知らせ、時間の効率化を図った。

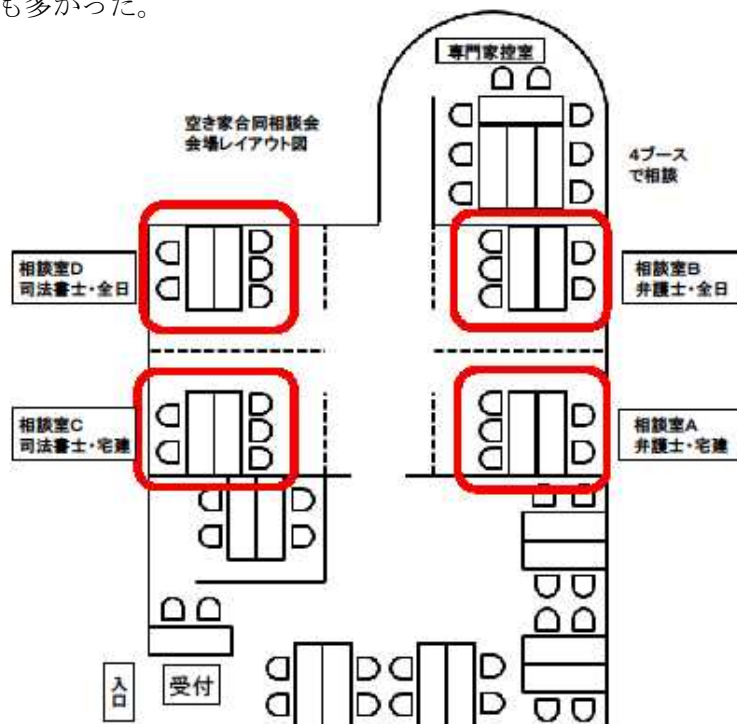
周知方法としては、空き家所有者宛に送付した意向調査票にチラシを同封したり、市の広報紙及びホームページにて掲載を行った。また、市内の公共施設(各地区公民館や駅連絡所等)にポスターの掲示やチラシを布置した。

相談内容は、売却に関するものが多かった。また、すでに不動産取引契約を交わしているが一般的な意見を求めることでの利用も多かった。

相談時間枠

| | 相談室A | 相談室B | 相談室C | 相談室D |
|--------|------|------|------|------|
| 13:30~ | | | | |
| 14:00~ | | | | |
| 14:30~ | | | | |
| 15:00~ | | | | |
| 15:30~ | | | | |
| 16:00~ | | | | |

※当初の予定枠20組に対し、21組の事前申し込みがあった。



②空き家セミナー及び不動産個別相談会

平成30年2月16日に空き家セミナーと不動産個別相談会を同時開催した。空き家セミナーでは、協定締結をしている不動産関係2団体の宅地建物取引士が講師となり、「空き家の利活用・管理について」と「空き家を売却する際の流れと注意点」の内容で、それぞれ20分のセミナーを開催した。また、セミナーの開催時間以外には、不動産個別相談会を実施した。

セミナーには、13の方が参加し、不動産個別相談会では、8組の利用があった。

不動産個別相談会では、合同相談会と同様の資料を準備するとともに、自身の所有する空き家の資産価値がわかるよう全国地価マップを添付した。

周知方法としては、第2回目の意向調査票にちらしを同封するとともに、第1回目の意向調査票の回答のあった所有者宛にも案内をした。合同相談会同様、市の広報紙及びホームページに掲載するとともに、市内公共施設にポスターの掲示及びちらしの布置を行った。

セミナーの内容はとても参考になったとの意見が多く、売却する場合の価格設定や業者のことなど、実際の話が聞けて良かったと好評であり、次回以降の開催を望む声や、20分では時間が足りないといった意見もあった。

わかっているようで、知らないことが多かったとの声も多く、参加者は熱心に聞き入っていた。また、相談会の申込をしていなかったセミナー参加者が、急遽相談会の利用を希望したりと意識の変化が見られた。



3. 評価と課題

(1) 意向調査票の回答について

回答率を上げるため、市が把握している情報については事前に印字することで所有者の記載を簡略化するとともに、返信用の封筒を同封することで、返信に手間がかからないよう配慮した。

また、意向が固まっていない、考案中といった所有者を対象に合同相談会等を企画し、問題解決、意思決定の一助となるよう開催時期を調整した。その結果、外部提供への同意が得られた21件のうち、2件は合同相談会や不動産個別相談会を利用したことで決断したという所有者がいたことや、外部提供への同意までには至らなかったが、意向が固まったという所有者も複数いたことから、意向調査期間に合同相談会等を開催したことは、一定の成果があったといえる。

第1回目の意向調査の回答率が、44.4%であったが、短期間に再度意向調査票を送付することで、最終的には、59.9%まで回答率を上げることが出来たことで、所有者への啓発にもつながったと言える。しかし、その反面、調査票の返送がなかった4割の所有者には、市からの一方的な

通知で終わることのないような方法を検討する必要がある。(意向調査の返送のない所有者は庁内各部署からの通知に対しても返答がないことが多い。)また、「将来的に活用するので現状維持する」といった意向の所有者に対し、適正な維持管理をされるよう周知啓発について継続して行うことと、所有者の情報提供後の不安を解消する仕組みづくりなどが課題として残った。

(2) 所有者情報の外部提供を行う不動産関係団体との連携について

昨年度、試行的に情報提供を行った際には不動産関係2団体へ交互に情報提供をしていたが、平成29年3月15日(水)に2団体と空き家の利活用に向けた不動産取引の促進を連携して行う旨の協定を締結したことにより、提供する空き家による不平等感を無くすため、今年度は、両団体へ一斉に情報提供することとした。また、協議を重ねる中で、団体ごとにやり方、取り決め等が異なるため、全てにおいて統一的なスキームを作成する必要が生じ、両団体と細かい手順まで調整をするのに予想以上の時間を要したが、トラブルの未然防止の点では、同じスキームを構築できたことはとても有効であった。

しかし、会員数が異なるため、同じスキームで実行してもスピード感に差が生まれることや、会員による温度差などが今後の課題である。

(3) 専門家等との連携について

協定を締結している神奈川県弁護士会、神奈川県司法書士会、不動産関係2団体の協力のもと、合同相談会を実施することで、相続問題や借地権付きによる問題で困っていた所有者が専門家に相談することで、解決の糸口につながった。

市として対応を苦慮している対応困難事例の検討会を行ったが、全て財産管理人を設定しないと進展しない事案であった。今後は、財産管理人の設定について庁内の調整も含め課題であり、また、相続人不存在となる未然の対策についても検討が必要である。

4. 今後の展開

(1) 外部提供先との連携

不動産関係2団体とは、トラブルの未然防止に注意し、スキームに沿って密な連携をとるとともに、各会員を対象とした研修会を実施し、情報の取扱や注意点などの周知を図っていく。

また、民間事業者主催の合同相談会や空き家に関するイベント等も多数あることから、市を經由して所有者宛に情報提供を行う。

(2) 所有者への意識醸成

所有者の意向も経年で変化することが予想されるため、一定の間隔で意向調査を実施する。併せて相談会やセミナーなどを定期的に企画し、問題意識の低い所有者への意識改革、所有者の意識醸成を図る。

また、継続的に利活用の啓発を行うとともに、所有者の意向を尊重できる助言や情報提供を行う。

市からの通知に反応のない所有者などへの対応として、郵送以外の連絡手段を検討し、例えば所有者宅を直接訪問して説明を行うなどについて検討をしていく。

(3) 庁内の連携

各部署とは、空き家情報の共有、実態調査などの役割分担については、明確化されて業務を行っているが、財産管理人を設定する必要がある事案など多数あるため、今後はその対応について

検討していく。

| ■ 本事業の担当部署・担当者 | | | |
|----------------|----|---|-------------------|
| 担当部署 | | まちづくり計画部住宅課 | |
| 担当者 | | 内田 美穂子 | |
| 連絡先 | 住所 | 〒243-8511 | 神奈川県厚木市中町 3-17-17 |
| | 電話 | 046-225-2330 | |
| ホームページ | | http://www.city.atsugi.kanagawa.jp/shiminbenri/kurasi/jyutaku_akiya/index.html | |