

事業名称	松田町空き家発生予防事業
事業主体名	松田町
連携先	神奈川県司法書士会、神奈川県居住支援協議会、松田町社会福祉協議会
対象地域	松田町全域
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家発生予防のための高齢者向けリーフレットの作成及び講演会の実施 ・民間賃貸住宅の空室解消のための賃貸住宅で活用可能な制度等説明会の実施
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家発生予防のためのリーフレット(老後に備えて考える失敗しないお家の話) ・終活講演会参加者数及びアンケート結果 ・空き家相談に係る町から専門家等へ繋ぐ際の相談内容チェックリスト ・賃貸物件における制度等活用意向調査結果 ・住宅確保要配慮者を対象とする情報提供のための町 HP の更新
成果の公表先	松田町ホームページでの公開 https://town.matsuda.kanagawa.jp/site/teiju-syoushi/akiya-29seika.html

1. 事業の背景と目的

高齢化が進む自治体において、独居老人や核家族の高齢世帯は増加傾向にある。

空き家発生の要因は、「所有者死亡」が大多数を占めているため、今後、高齢化が更に進むことにより、空き家の数は加速的に進んでいくことが予想される。本事業の空き家予防事業を実施することで、高齢者に対する空き家予防の意識付けを図り、所有者死亡による空き家の発生を抑制する。

また、民間賃貸物件が年数の経過により空き室が増加する傾向にあり、さらに空き室化することで収入が減り、投資（リフォーム等）を行うことができないことも、更なる要因となっている。国や県、民間団体において賃貸住宅に関する制度が増えている中、個人所有者が制度等を知る機会が少ないため、町が周知を図ることで、空き室の減少に取り組んでいく。

空き家予防と空き室対策を一体的に実施することにより、人口減少対策に資するとともに、将来的な空き家対策に係る費用の抑制、景観保持、定住人口の増加、流通促進を目的に本事業を実施する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

1) 概要

① 高齢化による空き家発生予防

i) 空き家発生予防のためのリーフレット作成

空き家予備軍である高齢者に対して、空き家予防を呼びかけるための啓発物品（空き家予防リーフレット）を作成、配布することで、高齢者への空き家予防啓発を図り、また単年度に終わらない継続的な啓発を実施する。

ii) 終活講演会兼空き家予防講演会

高齢者に対し、終活講座兼空き家予防講演会の開催とし、終活＝空き家予防という意識付けを図る。

iii) 個別相談会

早期の空き家問題解消を図るため、講演会等と併せた個別相談会を設けることで、住民にとって空き家問題の相談が身近し、空き家予防対策の円滑化を図る。

iv) 相談体制構築

継続的な相談を受ける体制を構築するため、町から専門家等への相談体制を構築し、空き家予防対策の円滑化を図る。

② 賃貸物件の空き室対策

i) 賃貸住宅制度等説明会

町内の賃貸物件の約半数が空き室となっているため、その物件所有者に対し、国や民間団体が実施する民間賃貸住宅のリフォーム等に関する制度等の説明会を開催し、空き室を減少させるため、利活用促進を図る。なお、説明会において制度の活用意向の有無や今後の利活用の考えを確認するため、アンケートを実施し、アンケート結果は町の空き家事業について、新規事業の立ち上げや計画策定等の資料として活用する。

ii) 住宅確保要配慮者支援のための町 HP 改良

町の空家バンク事業が住宅確保要配慮者への対応が不十分であるため、空き家バンクを活用した住宅確保要配慮者への支援の仕組みや周知方法を検討し、町ホームページの改良を行うことで、積極的な情報提供を図る。

2) 工程表

交付決定（8月25日）から事業終了までの間の事業を次の工程で行った。

表1 事業実施工程表

課題の大分類	課題に対する取組	平成29年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 高齢化による空き家予備軍の増加	i) 空き家発生予防のためのリーフレット作成			企画・編集会議		印刷		配布	
	ii) 終活講演会兼空き家予防講演会					●	●	●	
	iii) 個別相談会					●	●	●	
	iv) 町と専門家の相談体制構築				意見交換		取りまとめ		
② 賃貸物件の空き室増加	i) 賃貸住宅制度等説明会							●	●
	ii) 住宅確保要配慮者支援のための町 HP 改良					—————			

(2) 事業の取組詳細

1) 高齢化による空き家発生予防

① 空き家発生予防のためのリーフレット作成

本リーフレットの作成にあたり、専門家団体等(神奈川県司法書士会 2 名、松田町社会福祉協議会 2 名、神奈川県宅地建物取引業協会 1 名、家財整理相談窓口 1 名、町福祉課 1 名、計 7 名)における「空き家発生予防のためのリーフレット作成会議」を 3 回(平成 29 年 11 月 16 日、12 月 7 日、12 月 26 日)開催し、リーフレットの内容について協議した。

高齢者をターゲットとしたリーフレットであることから、見やすく、手に取りやすく、理解しやすくすることを念頭に意見交換を行い、自身の住宅を将来、空き家にしないために何をすべきかが分かるような情報を掲載した。また、本事業で並行して開催した終活講演会において、参加者からリーフレット作成にあたり、留意して欲しい点のアンケート調査を実施し、終活ノートのようなものが欲しいという意見があったことから、要件を空き家に絞り、本リーフレットに取り入れた。

リーフレットは表 2 のとおり作成し、終活講演会や松田町社会福祉協議会を通じて町民へ配布し、高齢者に対し、空き家発生予防の啓発を行った。

表 2 空き家発生予防のためのリーフレット構成

規格	A4 サイズ 12 ページ (フルカラー)
印刷部数	5,000 部
タイトル	老後に備えて考える失敗しないお家の話
掲載項目	<ul style="list-style-type: none">・住宅の所有者が死亡したときに陥りがちな問題について紹介・空き家が問題となってしまいう前に取るべき対策について紹介(家族相談・遺言・成年後見制度・家財整理等)・空き家についての基礎情報(発生の原因・放置した場合のデメリット・利活用について)・空き家の管理方法、町の取り組み、空家等対策の推進に関する特別措置法について・空き家発生予防に向けたチェックシート(発生予防に向けた行動リスト、相談リスト)・よくある相談事例(登記の重要性、自治体への寄付、活用方法)・相談窓口

②終活講演会兼空き家予防講演会

より多くの方に参加していただき、空き家についての意識啓発を実施するため、高齢者に人気の終活講演会の名称で、町広報及び自治会回覧チラシにおいて集客を行い、相続登記や成年後見制度の推進と合わせて、空き家に関する予防啓発を 3 回(平成 29 年 12 月 17 日、平成 30 年 1 月 27 日、平成 30 年 2 月 18 日)開催した。また、本講演会にてアンケート調査を実施し、空き家問題への関心や本事業で作成したリーフレットへの意見を回収した。

③個別相談会

上記終活講演会後に各講師及び専門家への個別相談会を設け、遺言、成年後見制度、空き家問題等に関する相談を受け付けた。

④相談体制構築

町民から町へ空き家問題に関する相談がきた際に、町では専門的な知識を有する職員がいないため、相談内容を町が聞き取り、適した専門家を紹介する仕組みを構築した。

相談者が自身で相談したい内容を整理することで、町が相談内容を容易に把握できるよう、相談したい内容のチェックシートを作成し、本事業で作成したリーフレットに組み込んだ。チェックシートは、相談者が空き家に関して事前確認をした内容や相談したい内容を相談前に記入するものとした。

チェックシートの作成にあたっては、空き家問題に幅広く活躍することが見込まれる司法書士2名と2回(平成29年12月7日、12月26日)意見交換を行い、相談内容項目を整理した。

2) 賃貸物件の空き室対策

① 賃貸住宅制度等説明会

民間賃貸住宅の所有者、不動産事業者や管理業者が賃貸住宅に活用可能な制度等を利用することによる、町内の賃貸住宅の空室を解消するため、賃貸住宅の所有者、管理業者及び不動産事業者を対象に制度等の周知として、説明会を2回(平成30年2月1日、2月22日)開催した。

第1回目は新たな住宅セーフティネット制度や住宅確保要配慮者の入居受入支援制度についての説明を行い、第2回目には魅力的なリフォームを推進するため、ホームステージングについて説明会を開催した。

説明会の告知は、宅地建物取引業協会や建設業協会に協力いただいた。

② 住宅確保要配慮者支援のための町HP改良

町空き家バンクを住宅確保要配慮者にも多く活用していただき、また物件登録者にも受け入れを推進されるよう、町空き家バンクを紹介するページにおいて、新たな住宅セーフティネット制度についての紹介ページを設けた。本制度について、制度概要、住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅の検索・閲覧、住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅の登録申請及び登録住宅への改修費補助の内容を掲載した。

(3) 成果

1) 高齢化による空き家発生予防

① 空き家発生予防のためのリーフレット作成

i) リーフレット掲載内容

表紙(図1)は、空き家発生予防のためのリーフレット作成会議において、タイトルに「空き家」と前面に出てしまうと、自身に関係無いという考えから、手に取ってもらえなくなるといった意見、また「老後」や「失敗しない」といったワードを入れることで、本リーフレットの対象の高齢者が自身の住宅について考えるきっかけづくりになるという意見から、「老後に備えて考える失敗しないお家の話」というタイトルに決定した。

また、イラストも気軽に手に取り、読みやすくするため、全体的に明るい雰囲気とした。

1・2ページ(図2)は、自己所有の住宅の将来について楽観的に考える親世帯と、相続等について親世帯と相談することに抵抗のある子世帯が、10年後に陥る困ることについて、読みやすくするため、話口調で紹介。

3ページ(図3)は、前頁のように困ってしまう前に予防策として何をしなければいけなかったのか家族相談、登記の確認、家財整理、遺言書(エンディングノート)及び成年後見制度等を紹介。

4ページ(図3)は、遺言書と成年後見制度の詳細を掲載し、遺言書の種類として自筆証書遺言及び公正証書遺言、また成年後見制度の法廷後見制度及び任意後見制度を紹介。

5 ページ(図4)は、主な空き家になる原因について、相続後に放置、遠方に住んでいて管理ができない、解体費用の問題などが原因となっていることを掲載し、また空き家を放置した場合の将来的な支出が増えることや危害を及ぼした場合に損害賠償が発生することを紹介。

6 ページ(図4)は、空き家の活用方法について、町空き家バンクを紹介し、まずは町に相談することを促すこととした。

7 ページ(図5)は、住宅が空き家になった場合の定期的な管理方法について、自身でできるチェックリストを掲載。

8 ページ(図5)は、本町が実施する空き家対策の取組みや空き家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等について紹介。

9 ページ(図6)は、本リーフレットを読んだ後に自身が行動した内容や結果について、自身で記載するチェックシートとし、住宅について家族で相談した結果、登記の内容確認、土地や住宅の現状の価値、遺言書等の作成の有無などの項目を掲載。

10 ページ(図6)は、相談体制構築における相談内容を容易に把握するための相談内容チェックシート。予防、管理、活用の3区分に相談内容の一覧とし、相談者が相談内容を整理するシートとした。

裏表紙(図1)は、よくある相談事例と相談窓口を掲載した。作成会議において、実際に相談を受ける内容で多い事例を掲載した。特に寄付については、どのような状態でも自治体に寄付を受け付けてもらえると考えている方が多いという意見から掲載し、回答は、必要と判断した場合のみ寄付を受け付けるものとし、基本的には受け付けていない旨を掲載。

相談窓口として、本事業の担当課の連絡先を掲載し、「まずは、相談ください」と記載することで、気軽に相談しやすい雰囲気とした。

図1 リーフレット：表紙、裏表紙

老後に備えて考える 失敗しないお家の話

よくある相談事例

Q 相続登記が適切になされていないと、手続きに多くの時間や費用がかかってしまうとは、どういうことですか？

A 相続人にA,Bさんの間で相続の話し合いをしていますが、なかなか決着がつかず、そのまま放置していたというケースを想定してみましょう。もし、その状態でBさんが亡くなってしまった場合、亡くなったBさんの相続人C,Dさんを加えてもう一度話し合わなければなりません。この話し合いがまとまらないうちに、Aさんが亡くなったら、さらにAさんの相続人も加えて話し合いをすることとなります。このように長い間、相続登記を放置しておく、相続権のある人が増えて、遺産分割の協議が難しくなり、多くの時間と費用がかかってしまいます。

Q 空き家を町に寄付したいと思っていますが、引き受けてくれますか？

A 町の各種計画や地域の課題などから、町にとって必要と判断した場合(防災広場やポケットパークなど)は寄付を受け付ける場合があります。それ以外の場合は、基本的には寄付を受け付けていません。

Q 空き家を活用したいと思っていますが、一番良い活用方法はなんですか？

A どの活用方法が良いかは、建物の状態や立地条件などを見極めて、判断しなければなりません。相談先としては、建築の専門家、不動産業者や空き家活用の支援を行っている団体があります。町の空家バンクの活用などもありますので、相談先がわからない場合も含め、まずは町に相談しましょう。

相談窓口 (松田町定住少子化担当室)

まずは、「定住少子化担当室」にご相談ください。

チェックシートを拝見し、お話を伺った上で、専門家や団体等をご紹介します。

〒258-8585 松田町定住少子化担当室 受付時間 午前8時30分～午後5時 (土日・祭日は除く)

神奈川県足柄上郡松田町松田郷 2037 電話 0465-84-5541

制作協力

神奈川県司法書士会 / 一般社団法人 家財整理相談窓口 / 社会福祉法人 松田町社会福祉協議会
公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部

図2 リーフレット：1ページ及び2ページ

お家の話

ゆくゆくはこの家を子どもたちに譲り渡そうかな。子どもたちが住みたくなくなったらその時は売ればそれなりのお金になるだろう。

私を長年可愛がってくれた家族です！

おじいちゃん

最近物忘れがひどくなったけど将来自分一人になっても誰にも迷惑をかけないようこの家で暮らしていこうかしら。

おばあちゃん

親父たちがいなくなったらその時は家を貸すか売ってしまおう。親父も元気だし、今から家の権利とか相続の話するのはなあ…。

おとうさん

この家は自分たちのものになるけど、まだまだ先のことね。この家をどうするかはその時になって考えましょう。

おかあさん 息子 犬 娘

これからの私をあまり気にしないようだけ大丈夫かな～？

10年後

おじいちゃんが世界

家を相続することになったけど相続、財産分けはどうすればいいんだろう…。

家を売りたいけど、家財道具がいっぱいで何を残し、何を処分したら良いかわからないよ…。

家の権利証(登記識別情報※)が見つからないわ。おばあちゃん施設費がかさむけど、銀行の通帳が見つからないわ。どうしよう…。

家を売ろうとしたら思ったほどの金額にはならなかった…。

家財道具の処分専門業者に見積もってもらったら生前だったら、もっと安く済んだと言われたわ…。

おばあちゃんは認知症で物事の判断ができない。どうしたら良いのかしら…。

このままだと私は空き家になっちゃうよ…

困るのは残された子どもたちだよ

※平成17年3月7日より登記識別情報(12桁の英数字)が交付されるようになりました。

図3 リーフレット：3ページ及び4ページ

困ってしまう前に何をすべきだったか

一番大事なことは「空き家」にしない予防策です。

家族で事前に話し合おう

誰が引き継ぐのか、誰が管理するのか。

現在の登記事項の確認をしよう

相続登記が適切になされていないと手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。

生前に相続対策を話し合おう

親族間で話し合いを生前譲与なども検討しましょう。

遺言書を書いておこう

大切な人のために遺言を残しましょう。遺言書は、法定相続より優先される場合があります。*1

★エンディングノートに書いておくこともおすすめです。*2

家財道具の処分を考えておこう

どのように処分するのか処分の費用なども事前に調べておきましょう。仏具の処分はお寺に頼むこともできます。

身内が認知症になってしまったら

成年後見人について検討しよう。

空き家について考えてみよう

空き家になってしまう原因や空き家の問題について考えてみましょう。

遺言書と成年後見制度

遺言書の種類

残された家族が家財や財産の処分をスムーズに行うために、早期の遺言書作成をお勧めします。遺言書には大きく分けて自筆証書遺言と公正証書遺言があります。

- **自筆証書遺言**
遺言者が遺言内容の全文、日付、氏名を自書し、捺印します。自筆証書遺言の開封にあたっては、家庭裁判所の検認が必要となります。
*検認とは、相続人に対し遺言の存在及びその内容を知らせるとともに、遺言書の形状、並列訂正の状態、日付、署名など検認の日現在における遺言書の内容を明確にして遺言書の偽造・変造を防止するための手続です。遺言の有効・無効を判断する手続ではありません。
- **公正証書遺言**
公証役場で公証人に作成してもらった遺言のことで、紛失や改ざんの恐れが極めて少ない遺言です。また、法律の専門家である公証人によって作成されるため、形式面での誤りによる遺言無効などの心配がありません。

成年後見制度とは

認知症などの精神上の障がいにより判断能力が不十分とされた場合、不動産の売却や、福祉サービスなどに関する契約をする必要があっても、自身の判断による契約行為が無効とされる場合があります。また、自分に不利な契約であっても判断ができずに契約を結んでしまい、悪徳商法等の被害にあう恐れもあります。このような方を保護し、支援するのが**成年後見制度**です。なお、成年後見制度には、大きく分けて2種類あります。

- **法定後見制度**
すでに一人では判断ができない状態の方が、財産管理や生活に関わる契約を行うために、家庭裁判所が選んだ成年後見人・保佐人・補助人が必要な支援を行う制度です。
- **任意後見制度**
自分の判断ができる状態のうちに、判断ができなくなった時に備えて、「支援して欲しいこと」と「支援をお願いする人」をあらかじめ「任意後見契約」で決めておく制度です。この「任意後見契約」は公正証書で行う必要があります。

*1) 遺産の一定の割合を相続人に保証する「遺留分」という制度があるので、全ての場合に当てはまるわけではありません。
*2) ご自身の終末期や死後に、家族が様々な判断や手続きを進める際に、資産や葬儀に関することなどご自身の希望について、書き残すためのノートです。

図4 リーフレット：5ページ及び6ページ

空き家になる原因

- ・相続後に放置してしまう
- ・建築基準法上、再建築が困難
- ・遠方に住んでいるため、管理ができない
- ・他人へ貸すことへの抵抗感がある
- ・解体費用がかかる
- ・相談先がわからない
- ・更地にすると固定資産税が高くなる
- ・など
- ・仏壇・家具・家財の処分・移動ができない
- ・住宅の活用方法がわからない

空き家にしないで活かしましょう

売る、貸すことを考えましょう

まずは、町に相談してみよう

人が住まない家は早く老朽化します。不動産業者などに依頼し、人に住んでもらうことを考えましょう。

家の価値を知ること大切ですよ！

家財などが残っていると活用しづらいので、家財整理相談窓口にご相談してみましょう！

空き家を放置すると…

お金がかかります

建物は年月の経過とともに傷んでいきますが、人が住まなくなると急速に劣化が進んでしまいます。建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の駆除などの費用が大きくなります。

大幅な増税も！

空き家の管理が不十分な場合は、「特定空き家等」に認定されることがあり、措置の勧告を受けた場合、土地の固定資産税の特例措置が解除され、税負担が上昇することになります。

損害賠償に発展することも

空き家等の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、近隣住民に危害を及ぼした場合は、空き家の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任を負う可能性があります。

松田町空き家バンクを利用しましょう

空き家（貸家）の賃貸等を希望する所有者から申請を受け、松田町空き家バンクに登録し、町のホームページに掲載することで町内に定住等を目的として、空き家の利用を希望する方に対して情報の提供を行います。

空き家の利活用をお考えの方は町（定住少子化担当室：TEL:0465-84-5541）にご相談ください。

松田町空き家バンクの仕組み：空き家所有者・売りたい、空き家利用希望者・借りたい、松田町（空き家バンク）の仲介、空き家の情報提供、問合せ、協定、宅地建物取引業協会小田原支部、当事者間又は不動産業者交渉・契約

空き地は駐車場や家庭菜園などに活用することができます。また解体して更地にすることで、利活用の幅が広がります。

解体することも考えましょう

図5 リーフレット：7ページ及び8ページ

自宅や実家が空き家になったら

定期的なメンテナンスなど

- 定期的なメンテナンスが必要です。
- 遠方にお住まいの場合は、施設等へ長期入所の場合は、空き家管理代行業務を依頼することも一つの方法です。
- 異常があった際にご近所と連絡を取れるようにしておくのも大切です。

セルフチェックとお手入れ

- 屋根**
 - ・屋根材の異状（ズレ、割れ、ハガレなど）
 - ・アンテナの異状（傾き、倒れ、垂れ下がりなど）
- 軒裏**
 - ・軒天材の異状（シミ、ハガレ、浮きなど）
- 雨とい**
 - ・水漏れ、ハズレ、割れ、落下など
- 窓、ドア**
 - ・ガラスの割れ、崩れ、ヒビ、開閉の不具合、落書きなど
- バルコニー、ベランダ**
 - ・床材・手すりの異状（腐朽、たわみ、サビ、ぐらつきなど）
- 外壁**
 - ・外壁材の異状（穴、浮き、ハガレ、ヒビなど）
- 土台・基礎**
 - ・基礎、土台の異状（ヒビ、割れ、腐朽など）
- 家のなか**
 - ・雨漏り
 - ・（天井や床に溜ったシミができていたりなど）
 - ・床の傾き
 - ・カビの大量発生
 - ・ドアなどの開閉の不具合
 - ・壁紙が波打っている
- 家のまわり**
 - ・塀の異状（傾き、割れ、ヒビなど）
 - ・雑草・樹木の繁茂
 - ・衛生害虫等の発生（ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど）
 - ・ゴミなどの不法投棄

家を適正に管理することで、老朽化を防ぎ、家の価値を保つことができ、利活用の幅が広がります。新しい居住者が増えれば、地域がにぎわい元気にになります。

空き家問題の予防を中心とした松田町の取り組み

松田町では、空き家にしない「**予防推進**」を中心に、管理がされずに放置された危険な空き家に対応する「**安心・安全の確保**」、空き家を地域の資源ととらえた「**活用促進**」を3つの柱として、地域コミュニティの維持や町全体の活力の維持・向上を目指して総合的な空き家対策を推進しています。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは

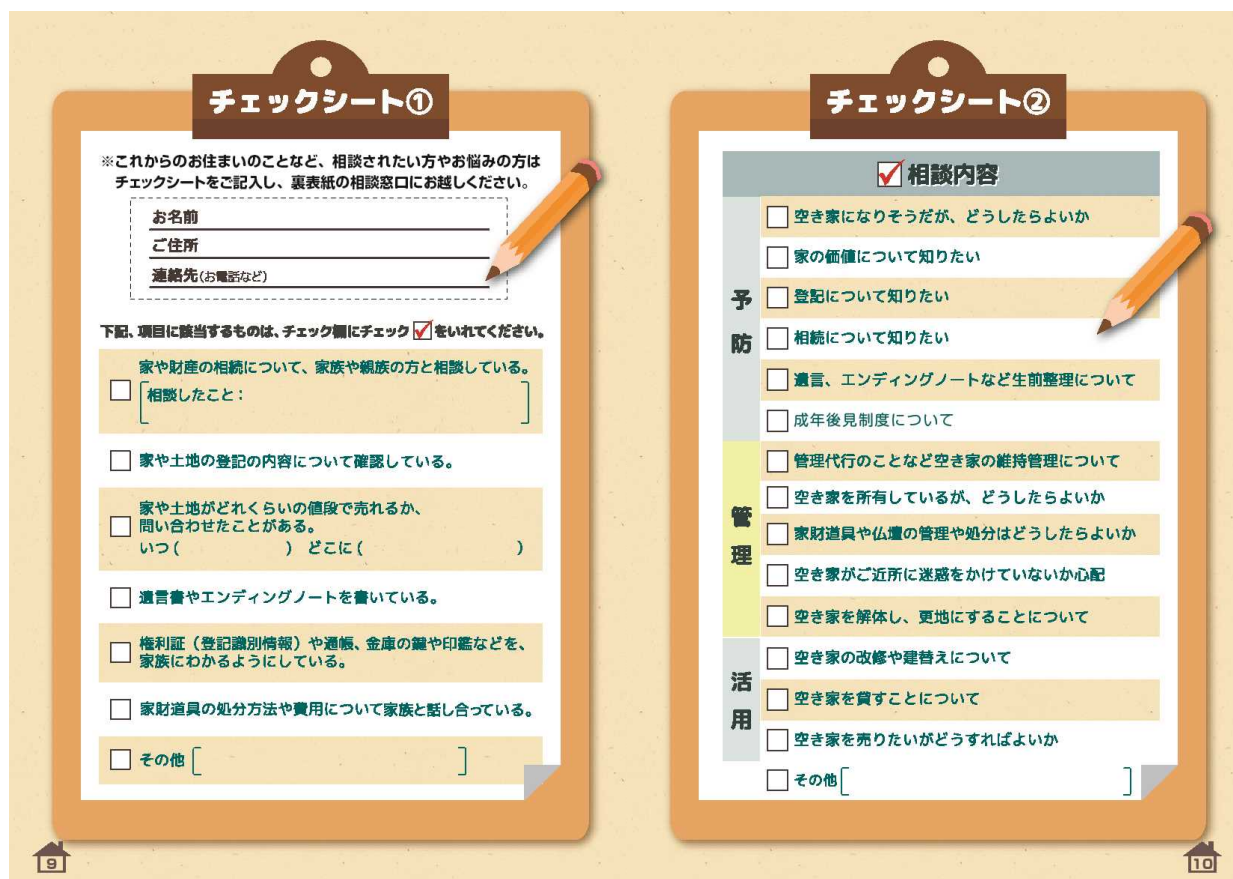
全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月26日、空き家に関する施策を総合かつ計画的に推進することを目的とした「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」が完全施行されました。この法律には、空家の所有者や管理者が適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に悪影響を及ぼしている**特定空家等**に対しては、行政が「**助置**」や「**指図**」、「**勧告**」、「**命令**」、「**代執行**」の行政措置を行うことができることなどが定められています。また、必要な措置の勧告を受けた場合は、その土地の固定資産税の住宅用地特例が適用除外となります。

特定空家等とは…？

特定空家等とは、次の状態にあると認められる空家等を言います。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

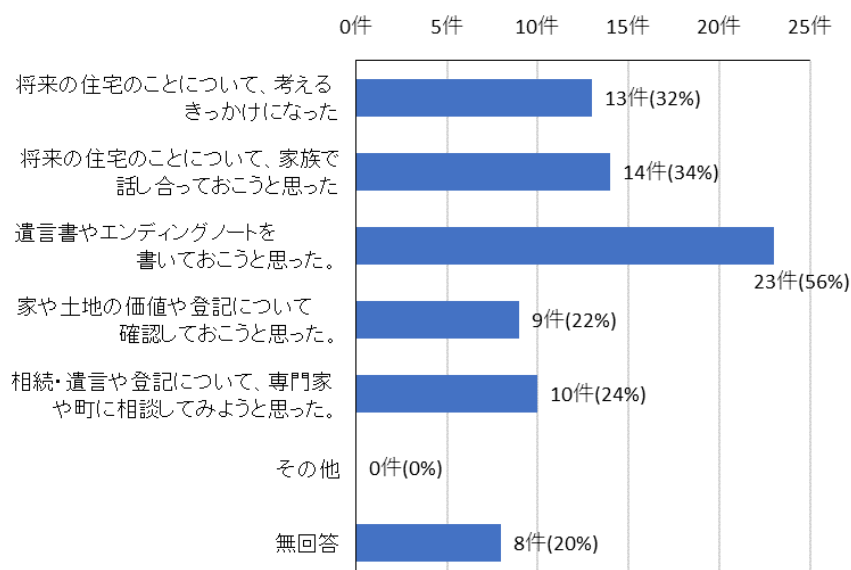
図6 リーフレット：9ページ及び10ページ



ii) リーフレットの感想

第2回の終活講演会兼空き家予防講演会において、本リーフレットについてアンケート調査を実施したところ、「遺言書やエンディングノートを書いておこうと思った」の回答が56%と、最も多くの関心の高さが伺えた。その他の項目についても、ほぼ全般的に関心を示しており、リーフレットの内容については、役立つものとなる感触を得た。アンケート結果の詳細は表3のとおり。

表3 リーフレットのアンケート結果



②終活講演会兼空き家予防講演会

終活に関する講演会と空き家予防講演会を表4のとおり開催し、講演会後に関心を持ったテーマについて、アンケート調査を実施し、参加者の意識調査を行った。主にエンディングノートや遺言についての関心が多い結果となったが、空き家問題についても全体を通じて約30%の関心率を得たことから、終活と空き家問題の関連付けが図られたといえる結果となった。

表4 終活講演会兼空き家予防講演会開催内容

日時	内容	講師	参加人数	アンケート結果 (関心をもたれた内容 (テーマ)は何ですか)
第1回 平成29年 12月17日(日) 13:30~15:00 松田町民文化センター	●終活全般について ・エンディングノートの作成 ・遺言 ・相続、財産 ・成年後見制度 ●空き家問題について	神奈川県司法書士会・ 空き家問題対策委員会	27人	・エンディングノート 88% ・遺言 47% ・相続、財産 29% ・成年後見制度 29% ・空き家問題 41%
第2回 平成30年 1月27日(土) 13:30~15:00 松田町役場	●終活実践講座 ・遺言作成 ・成年後見制度 ●空き家にしない予防策	コスモス成年後見サポートセンター神奈川県支部小田原西地区会員 ・神奈川県行政書士会小田原支部会員 神奈川県司法書士会・ 空き家問題対策委員会	41人	・エンディングノート 46% ・遺言 66% ・相続、財産 46% ・成年後見制度 37% ・空き家問題 37%
第3回 平成30年 2月18日(日) 10:00~11:30 松田町民文化センター	●終活における心の整理 ●終活における物事の整理	臨床パストラルケアワーカー 神奈川県司法書士会・ 空き家問題対策委員会	33人	・エンディングノート 70% ・遺言 37% ・相続、財産 41% ・成年後見制度 19% ・空き家問題 26% ・終活における気持ちの整理 85%

写真1 終活講演会兼空き家予防講演会風景



写真2 終活講演会兼空き家予防講演会風景



③個別相談会

終活講演会兼空き家予防講演会後に実施した個別相談の内容は以下のとおり。

- ・第1回：遺言1件、成年後見制度1件
- ・第2回：遺言1件、成年後見制度1件、相続1件、散骨1件、空き家処分1件
- ・第3回：遺言1件
- 合計：遺言3件、生鮮後見制度2件、相続1件、散骨1件、空き家処分1件

④相談体制構築

空き家発生予防のためのリーフレット10ページ（図6）のチェックシートを基に相談内容を把握し、適した専門家等を表5の相談先を紹介する。

表5の相談先における、不動産事業者や管理代行業者、また解体業者は、神奈川県居住支援協議会の実施する空き家相談協力事業者登録制度に登録する事業者から町内事業者を優先して紹介する。

町から各事業者に情報提供を行った後、実際に空き家所有者から相談を受けた事業者は随時、対応状況を町に報告するものとする。

表5 チェックシートに基づく基本的な紹介先

相談内容		相談先
予 防	空き家になりそうだが、どうしたら良いか	町定住少子化担当室
	家の価値について知りたい	不動産事業者
	登記について知りたい	神奈川県司法書士会空き家問題 対策委員会
	相続について知りたい	
	遺言、エンディングノートなど生前整理について	
	成年後見制度について	
管 理	管理代行のことなど空き家の維持管理について	管理代行業者
	空き家を所有しているが、どうしたらよいか	町定住少子化担当室
	家財道具や仏壇の管理や処分はどうしたらよいか	家財整理相談窓口
	空き家をご近所に迷惑をかけていないか心配	町定住少子化担当室
	空き家を解体し、更地にすることについて	不動産事業者、解体業者
活 用	空き家の改修や建替えについて	不動産事業者
	空き家を貸すことについて	
	空き家を売りたいがどうすればよいか	

2) 賃貸物件の空き室対策

①賃貸住宅制度等説明会

説明会は、表6のとおり開催し、紹介した制度等の活用方針について、アンケート調査を実施した。なお、第2回のホームステージングの活用法講演会時において、不動産事業者の参加者から、「ホームステージングの手法が効果的で、成約期間の短縮に繋がることは理解できたが、ホームステージングに係る費用について、募集の度に支出が発生することや、所有者か管理業者のどちらが負担するか」について、質問があった。その回答として、「ホームステージングの費用については、家具等を先に購入しておき、使いまわすことも可能であるため、初期投資は必要だが、費用が発生する回数を抑えることも可能。または、家具付きの物件として提供することで、投資費用を回収することも可能。費用負担については、所有者が負担することが多いが、ホームステージングの規模によって、管理業者と分割する場合がある。」と講師から回答した。

表6 賃貸住宅制度等説明会開催内容

日時 場所	内容	講師	参加 人数	アンケート結果
第1回 平成30年 2月1日(木) 14:00~16:00 松田町役場	●新たな住宅セーフティネット制度について	神奈川県住宅計画課	6人	設問：住宅セーフティネット制度の利用について ・利用したいと思った 75% ・どちらとも言えない 25%
	●空き室解消のための居住支援対策	神奈川県居住支援協議会		
	●住宅確保要配慮者入居支援制度について	一般社団法人インクルージョンネットかながわ		
第2回 平成30年 2月22日(木) 10:30~12:00 松田町民文化センター	●ホームステージング(※)の活用法	有限会社アルテシテ・ホームステージャー	11人	設問：ホームステージングについて ・やってみようと思った 50% ・どちらとも言えない 38% ・その他 12%

※ホームステージングとは、中古物件や賃貸物件を家具から小物までトータルコーディネートを行い、空間をデザインすることで、売買や賃貸の成約率をアップする手法。

写真3 賃貸住宅制度等説明会風景



②住宅確保要配慮者支援のための町HP改良

新たな住宅セーフティネット制度について、空き家バンクを利用する物件登録者及び入居希望者へ本制度を周知するため、町HPに本制度の紹介ページ(図7)を掲載した。

図7 松田町ホームページ：住宅セーフティネット制度紹介ページ（抜粋）



住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅の検索・閲覧

本制度によって登録された住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅について検索・閲覧ができます。

平成29年10月25日より登録された住宅の情報について以下のリンクに順次掲載していきます。

[セーフティネット住宅情報提供システム](#)



住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅の登録申請



登録申請方法について

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の事業者（賃貸人）は、登録申請書等を作成し、提出しなければなりません。登録申請方法等は、以下のような流れになります。

1. 登録基準・登録申請書類の確認

以下に登録基準および登録申請書類の概要を示します。

詳細は、以下のリンク（かながわ住まいまちづくり協会）をご参照ください。

[セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）登録・閲覧制度のご案内](#)

3. 評価と課題

（1）高齢化による空き家発生予防

本事業で作成したリーフレットは、読むだけで終わらず、行動に移してもらえるよう工夫して作成した。空き家が発生する要因において、家族内の相談や相続に係る整理を疎かにしてしまった結果、相続等がスムーズに進まず、結果的に空き家となり、所有者があいまいなまま、放置されてしまうことが多い。本リーフレットのアンケート結果から、家族で話し合うきっかけや遺言書を書くきっかけとなることが分かり、将来の所有者や相続人を整理するためのきっかけづくりを本リーフレットが担うことが期待できる。空き家の管理を促す冊子は、今までにあったが、発生予防のみに焦点を絞り、行動するためのリーフレットとしたことは、先駆的な取り組みといえる。

空き家予防講演会については、平成27年度に町独自で実施した際、2日間で延べ8名の参加であった。本事業において、終活講演会と同時開催として空き家問題についても講演したところ、延べ101名と多くの参加者数を得ることができ、またアンケート結果においても「空き家問題に関心を持った」の回答を一定数得ることができたことから、終活と空き家問題の意識付けが図られ、終活講座と空き家問題に関する講座の同時開催は効果があるといえる。しかしながら、講演会後の個別相談会においては、空き家問題に関する相談が1件のみであり、空き家問題について本格的に考えている方が少ないということが結果となった。

相談体制構築については、リーフレットに相談内容のチェックシートを掲載することで、相談者は、リーフレットを読み、基礎知識を得た後に自身で行動し、相談したい内容を整理してから、町へ相談に来るという一連の流れができるものとなり、困り事や悩み事を容易に把握し、的確な専門家等への紹介を可能とするものとなった。

(2) 賃貸物件の空き室対策

町内の民間賃貸住宅の空室率が約半数であることから、賃貸住宅の所有者を対象に本説明会を開催することで、制度活用を図り所有者自らが空室解消に努めることを期待して実施した事業であったが、説明会への参加者数が少なく、所有者の入居増加に対する意識が低いことが感じられた。周知方法についても、町広報と宅地建物取引業協会及び建設業協会に協力いただき、各方面に告知を行ったが、今回の参加者数の結果となったことから、不動産事業者等との連携を密にすることや、所有者へダイレクトに伝わる周知方法を検討する必要がある。

しかし、参加者のアンケート結果では、紹介した制度や手法を活用したいという意見も得られたことから、開催した効果はあったといえる。

町HPにおいて、住宅確保要配慮者への支援制度を掲載することは、町としての受け入れているということを示すものとなり、住宅確保要配慮者が町へ相談をしやすい環境づくりが図られた。

4. 今後の展開

(1) 高齢化による空き家発生予防

評価と課題を踏まえ、次年度以降は、空き家の発生予防を高齢者へ意識付けを図るため、継続的に終活講演会において、空き家問題についても講演を実施していきたい。なお、今年度実施した3回の講演会の参加者は、全てに参加している方も多く、毎回同じ内容の講演ではなく、相続登記や空き家処分のステップを紹介するシリーズ展開としていくことも必要だと感じられた。このことから、これから終活の準備を始める方を増やす講演会と終活を進めていくうえでの問題点を段階ごとに紹介する講演を並行して開催していきたい。

また、リーフレットの活用や町への相談の活用促進を目的に、社会福祉協議会の協力により、高齢者が集まる機会に周知活動を実施する等、効果的・効率的な周知活動を実施していく。

なお、空き家発生予防のためのリーフレット作成会議において、相続や空き家対策は老後から検討するのでは遅いという意見が出たことから、子世代が親世代と一緒に、将来のことについて考えるきっかけづくりを検討し、本事業で作成したリーフレットを活用していきたい。

(2) 賃貸物件の空き室対策

本事業の賃貸住宅の説明会は、今後も所有者自らの所有物件の有効活用を促進するため、不動産事業者等との連携により、制度等の効果的な情報発信策や活用促進策を検討していきたい。

また、町HPにおける、住宅確保要配慮者への空き家バンク活用を促進するため、更新作業を行ったが、今後は制度紹介だけでなく、町としての支援制度の構築を検討していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
代表者名	松田町長 本山 博幸		
連絡先担当者名	定住少子化担当室 岩田 浩貴		
連絡先	住所	〒258-8585	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領 2037
	電話	0465-84-5541	
ホームページ	https://town.matsuda.kanagawa.jp/		