

A-2 群馬県空き家適正管理等に関する相談体制整備事業			
事業主体	群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会		
対象地域	群馬県全域		
事業概要	群馬県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び県下全市町村、地域の宅地建物取引業協会、賃貸住宅管理協会等と連携して整備。		
成果計測指標	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)
問合わせ件数 (件)	23	37	60
相談対応件数 (件)	23	37(9)	60
賃貸の成約件数	7	8	30
県民向け空き家管理等の啓発パンフレットの作成	なし	パンフレット 作成・配布	—

※ () 内は、事業期間内の空き家所有者からの相談対応件数

1. 事業の背景と目的

平成20年の群馬県内の空き家は約12万戸で空き家率は14.4%となっており、全国平均の13.1%より高く、また今後も空き家が増加すると見込まれている。

群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会では、平成24年4月より一般社団法人移住・住みかえ支援機構で実施しているマイホーム借上げ制度を活用した群馬県空き家活用・住みかえ支援事業を始め、空き家の活用（賃貸）の推進を図っている。

この事業を実施していく過程で、空き家をもっと活用するにはどうすればよいか、また相談を受ける立場として不足している情報等は何かを再考した。結果として、「空き家をもっと活用するために必要なこと」は、空き家所有者に対して家を貸すことや売ることのメリットや適正な管理をせずに放置しておくことの危険性を伝えていくことであり、「相談を受ける側で不足していること」は、賃貸価格、売買価格及び解体費の相場の情報、空き家を貸すことや売ることのメリットを裏付ける情報、他の自治体の空き家に関する制度などの情報であった。

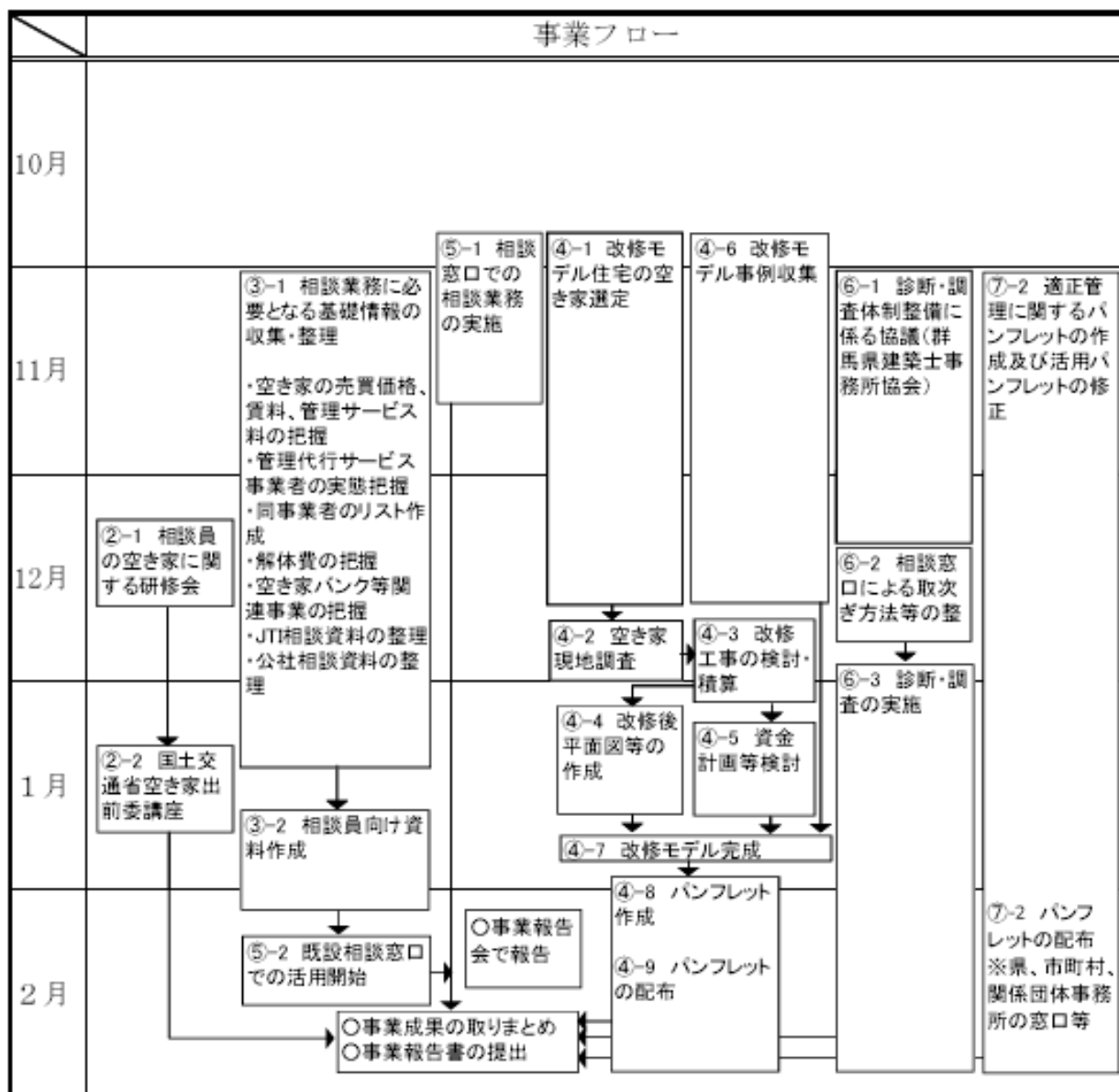
これらを踏まえ、空き家のうち活用されず、適正な管理をされていない住戸が多数存在し、防災・防犯・景観・地域のコミュニティ維持などの観点で問題を引き起こさないように、空き家所有者が空き家をどうするかスムーズに判断できるよう具体的な情報（賃貸・売買価格、解体費、空き家改修モデル等）を提供し、幅広い相談に対応できる体制整備を図るものである。

2. 事業の内容

(1) 事業概要と手順

事業実施に関するフローは図1のとおりである。

図1 事業フロー



1) 相談員の研修・育成

県内の総合相談窓口である「ぐんま住まいの相談センター（群馬県住宅供給公社）」や活用相談窓口である県及び県内各市町村の担当者を対象に空き家活用及び空き家が引き起こす問題や解決に向けての方策等に関する研修会を開催し、また、本事業で収集した相談業務に必要な基礎情報などを担当者で共有することによりスキルアップを図る。

2) 相談業務に必要な基礎情報調査

①空き家管理代行サービス調査

空き家を適正管理するために実施されているサービスを把握するため、空き家管理代行サービスを実施している事業者及びサービス内容の調査に関して、日本賃貸住宅管理協会群馬県支部を通して実施し、またその他各事業者のホームページより情報を収集する。

②賃貸価格及び売買価格調査

一戸建て住宅の賃貸価格及び売買価格に関して、日本賃貸住宅管理協会群馬県支部を通して調査を実施する。

③解体費調査

一戸建て住宅の解体に係る費用に関して、群馬県建設業協会を通して調査を実施する。

④空き家バンク等既設制度調査

空き家所有者の居住地と空き家の所在地が異なる場合に、相談対象地域が2以上にわたることから他の市町村の状況を把握しておく必要があるため、県内各市町村で実施している空き家バンクなどの活用制度及び補助制度に関して、市町村へ照会する。

⑤移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度に関する相談内容の整理

移住・住みかえ支援機構が実施している空き家活用のための「マイホーム借上げ制度」に関する相談内容を整理し、代表的な相談内容及びその回答内容をまとめる。

⑥ぐんま住まいの相談センターでの相談内容の整理

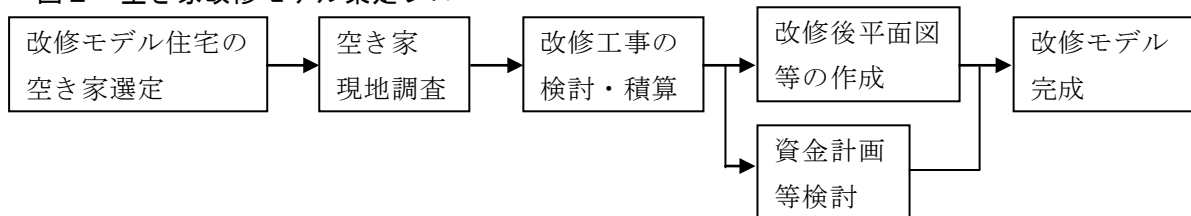
ぐんま住まいの相談センター（群馬県住宅供給公社）では、住まいに関する総合情報窓口を開設しており空き家に関する相談にも対応していることから、相談内容を整理し、代表的な相談内容及びその回答内容をまとめる。

3) 空き家等の所有者への方法提供に資する資料等の作成

平成24年度に群馬県居住支援協議会において、一戸建て空き家所有者に対して空き家賃貸化に関するアンケート調査を実施したところ、賃貸または売却の募集を行っていない空き家のうち、特に利用されていない空き家は約60%存在するものの、賃貸化には改修工事が必要であり、改修費用がネックとなっていることが明らかとなった。

そこで、賃貸または売却により採算が合う空き家の改修工事・資金計画等のモデルを策定及び既に改修後賃貸されている物件の情報収集を行った上で、パンフレットを作成し、空き家所有者に情報提供を行い、一戸建て空き家の流通促進を図る。

図2 空き家改修モデル策定フロー



4) 相談事業の実施

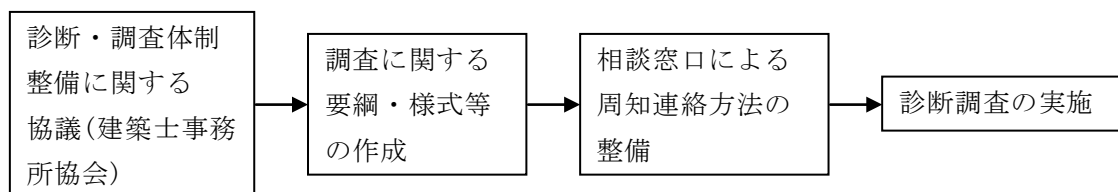
群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会の構成員でもある群馬県住宅供給公社において、ぐんま住まいの相談センターを設置し、総合相談窓口としている（窓口相談・電話による相談・専門機関（解体について電話にて群馬県建設業協会等）への取次ぎを実施している）。また、県、県内各市町村及び移住・住みかえ支援機構では活用に関する相談を窓口及び電話にて実施している。

上記相談事業に関して引き続き実施し、相談結果は、次年度作成予定の相談マニュアルに反映するため、相談内容別に整理する。

5) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の整備

県内にある空き家等の木造戸建住宅の劣化状況に関して、建築を専門とする群馬県建築士事務所協会と連携することにより、県内各地での診断調査体制を整備し劣化診断調査を実施する。これにより、空き家等を改修して活用できるのか、または解体しないといけいないのかなどの判断材料を相談者に提供する。

図3 空き家劣化診断の体制整備フロー



6) 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

群馬県空き家活用・住みかえ支援事業の普及用パンフレットの修正・配布及び空き家適正管理に関するパンフレットの作成・配布を行う。

(2) 事業の内容

1) 相談員の研修・育成

県、市町村及びぐんま住まいの相談センターの相談窓口対応を行う職員を対象に研修会を2回実施した。

1回目は、平成25年12月19日に移住・住みかえ支援機構の斉藤副代表理事を講師に迎え、「年金・資金になる住宅」～増え続ける空き家の功罪～と題し研修会を実施した。この研修では、主に空き家を活用することの重要性を認識することを目的としており、出席者は県7名、市町村41名、ぐんま住まいの相談センター1名の計49名であり、講演の主な内容は以下のとおりである。

- ・住宅を資産として考えている人が少ない。
- ・空き家の活用などの知識や情報がないため、家の処分がなかなか出来ない人が多い。
- ・25～30年使用した家は、売却しようとした場合は建物の価値は0と査定されるか、または除却が必要な場合はマイナス査定(土地代から差し引く)になるが、賃貸であれば8万円で賃貸できたとして年間100万円の収入となる。このように、マイホームはポテンシャルの高い資産であり、きちんとした情報を伝えていく必要がある。

写真1 研修会の実施状況(1回目)



2回目は、平成26年1月21日に国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室の中藤係長を講師に迎え、「空き家問題の現状と取り組みについて」と題し研修会を実施した。この研修では、空き家がなぜ問題になるのか、空き家問題に取り組むためにどうすればよいのか、また国の補助はどうなっているかなど、空き家問題に対するために必要な根本的な部分を再確認することを目的としており、出席者は県6名、市町村36名、ぐんま住まいの相談センター2名の計44名であり、講演の主な内容は以下のとおりである。

写真2 研修会の実施状況（2回目）



- ・空き家のうち、賃貸用や売却用、二次的住宅（別荘など）は管理されているケースが多く比較的健全な状態であるが、その他の住宅（長期不在・取り壊し予定等）は管理が不十分となりがちと考えられる。また、増加率も高い。
- ・空き家による周辺への悪影響は多岐にわたり、空き家問題の対応は地域により異なる。そのため、地域特性に応じた対策が必要である。
- ・相続した住宅に住まない理由として、「既に老朽化が進んでおり、自ら居住していくのは不安だから」という回答も多い。

表1 第1回研修会後の相談員を対象としたアンケート結果

	役立った(参考になった)	どちらでもない	役立たなかった(参考にならなかった)
研修会の内容は空き家問題や活用に対する理解を深めることに役立ったか	45	3	1
研修会の内容は今後の相談業務の参考になったか	42	7	0

表2 第2回研修会後の相談員を対象としたアンケート結果

	役立った(参考になった)	どちらでもない	役立たなかった(参考にならなかった)
研修会の内容は空き家問題等に対する理解を深めることに役立ったか	41	3	0
研修会の内容は今後の相談業務の参考になったか	39	5	0

また、管理代行サービスや売買・賃貸価格等の相談業務に必要な基礎情報調査結果の相談員への提供等により相談窓口対応に必要な知識の習得を図る。

2) 相談業務に必要となる基礎情報調査

①空き家管理代行サービス調査

日本賃貸住宅管理協会群馬県支部の会員13社を対象に、サービスの有無、対応エリア、基本サービスの項目、内容及び金額、オプションサービスの項目、内容及び金額等の調査を実施した。

その他については、検索エンジンを活用し、空き家管理代行サービスを実施している事業者のホームページから情報収集を実施した。

調査結果の一例は表3のとおりである。

表3 空き家管理代行サービス

法人名	A社	
本社所在地	群馬県高崎市	
県内対応エリア	県内全域	
基本サービス		
項目	サービス内容	金額
通気・換気	窓や収納扉などを可能な限りすべて開放し、空気を入れ換えます。	1戸建て 月1回 12,600円～
清掃	建物内部の掃き掃除を行います。 ※棚の中・レール（サッシ・カーテン等）は含みません。	
通水	すべての蛇口を開放します。サビの付着を防止し、排水トラップ（臭気防止部）の注水により悪臭を防ぎます。 ※水道開栓されている場合のみのサービスです。	
外部チェック	建物外部（外壁・塗装部・木部・鉄部）の補修の必要性をチェックします。また、雨漏りのチェックも含みます。	
庭木チェック	剪定や消毒の必要性をチェックします。	
郵便物チェック	ポストの中身を取り出し、整理します。必要なものは指定の転送先に送付します。	
その他	簡単な草むしり	
オプションサービス		
草むしり・植栽等		

②賃貸価格及び売買価格調査

日本賃貸住宅管理協会群馬県支部の会員13社を対象に、戸建住宅の市場価格調査を実施した。調査項目は、価格、物件場所、構造、階数、間取り、土地面積、建物面積、築年、小中学校区、道路条件、駐車場台数及びリフォームの実施状況等である。調査項目に道路条件など価格を左右する情報を加えることで、出来る限り正確な情報を提供することが可能となる。

調査の結果、賃貸物件は190件、売買物件は838件の情報を収集した。収集した内容はエクセルデータとして整理することにより、相談窓口で速やかに相談物件に類似した物件を抽出し情報提供可能なものとした。

③解体費調査

群馬県建設業協会の会員を対象に一戸建て住宅の解体費実績調査を実施し、調査項目については契約日及び物件場所の他、表4のとおりである。

表4 解体費調査項目一覧

住宅部分						カーポート		外構	解体費増額 の特殊要因
構造	階数	建設年	間取り	延べ面積	解体費	車台数	解体費	解体費	

調査結果は、通常の解体費用（㎡単価）及び「周辺道路が狭く、大型重機が使用できない」等の特殊要因がある場合の解体費用（㎡単価）を算出し、相談対応時に活用するものである。

調査に対する回答は、18社より84件であり、詳細は以下のとおりである。

図4 解体物件の所在地

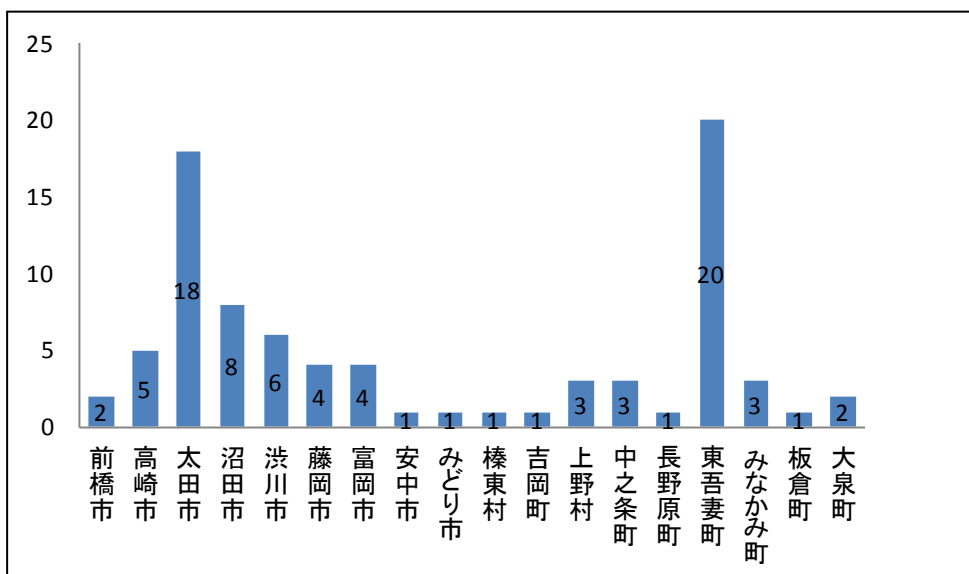


図5 構造及び階数

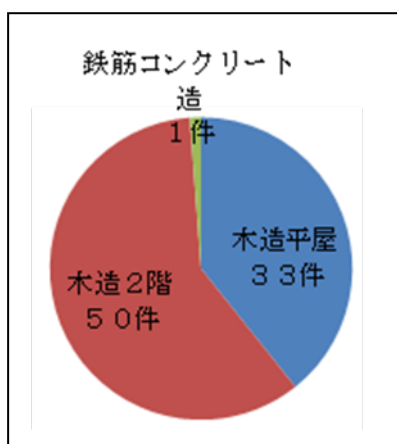


図6 解体物件の建設年度

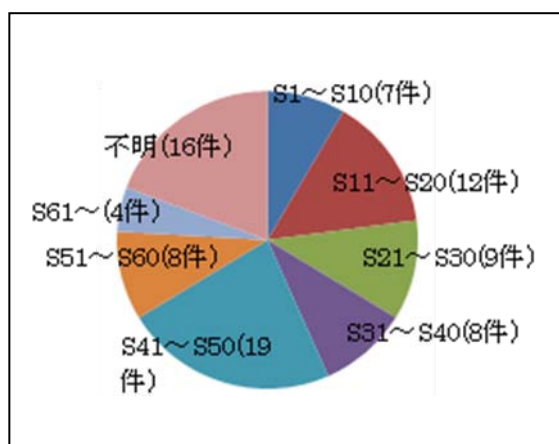


図7 木造平屋の解体費

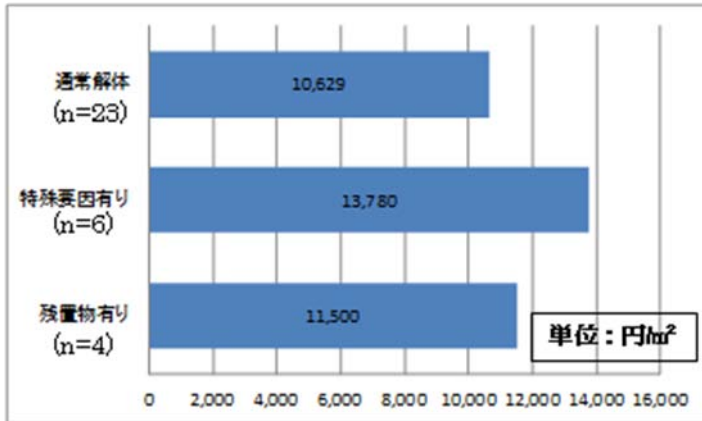
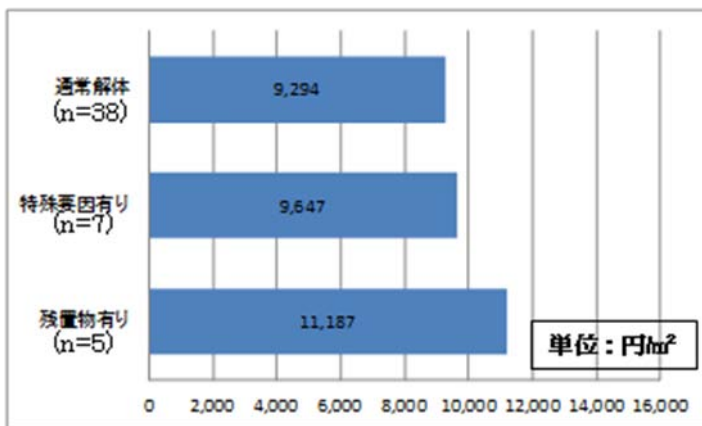


図8 木造2階建の解体費



④空き家バンク等既設制度調査

各市町村における群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会の担当部局と空き家バンク等の担当部局が一致しない場合も多く、また相談者の居住地と空き家の所在地が同一市町村でないこともあるため、空き家バンクや空き家に対する補助事業及び担当部局を把握することにより、市町村の枠を超えて適切な情報提供を行うことが可能となる。

調査項目は、空き家に関連する事業については、その実施状況、制度概要、成約実績及び担当部局とし、空き家に関する補助制度については、その実施状況、制度概要及び担当部局とした。調査結果については表5のとおりである。

表5 各市町村の既設制度状況等

	有	無
空き家等に関連する事業の実施	9	26
空き家に関する補助制度の実施	3	32

空き家に関連する事業を実施している自治体は、地域内に山間部の多い桐生市、渋川市、みどり市、神流町、下仁田町、南牧村、片品村、川場村及び昭和村の9市町村である。空き家に関する補助制度は、南牧村で実施している空き家家財道具等搬出処分費補助金等である。

また、空き家適正管理に関する条例については、6市町で施行済みとなっており、平成26年4月からは1市において施行となる。詳細は表6のとおりである。

表 6 空き家適正管理に関する条例

市町村名	条例名	施行年月日
前橋市	前橋市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 7. 1
太田市	太田市空き家等の適正管理に関する条例	H25. 7. 1
渋川市	渋川市安全で安心なまちづくりの推進に関する条例	H18. 2. 20
藤岡市	藤岡市空き家等の適正管理に関する条例	H26. 4. 1
下仁田町	下仁田町環境美化に関する条例	H17. 10. 1
千代田町	千代田町安全安心まちづくり推進条例	H17. 12. 12
大泉町	大泉町安全安心まちづくり推進条例	H17. 12. 16

⑤移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度に関する相談内容の整理

平成24年4月より移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度を活用した群馬県空き家活用・住みかえ支援事業を実施することにより、空き家の活用（賃貸）の推進を図ってきた。県内での制度運用当初からの実績は、平成26年2月5日現在で、契約完了は8件で入居募集中は2件となっている。この事業の主旨は、空き家の活用に実績のある移住・住みかえ支援機構で受けた相談者からの相談内容とその回答内容を整理することで、県内の相談窓口である県、市町村及びぐんま住まいの相談センターにおいて活用し、同質の対応を可能とするものである。なお、調査項目は相談者属性（売主、貸主等の別）、年齢、物件場所、相談項目（賃貸・売買・管理・解体）及び相談内容等である。

調査の結果、25件の相談物件を把握した。すべてが、現在の持ち家を賃貸したいという相談であり、マイホーム借上げ制度の説明や活用可能かの判断等の対応を行った。

⑥ぐんま住まいの相談センターでの相談内容の整理

住まいに関する総合情報窓口として、住まいに関する幅広い相談に応じてきた実績があり、すでに空き家のもや今後空き家となる予定のものに関しても相談を受けてきたため、上記⑤と同様に相談者からの相談内容とその回答内容を整理することで、県内の相談窓口である県及び市町村において活用し、同質の対応を可能とするものである。

調査の結果、103件の相談物件を把握し、8割近くが賃貸に関する相談でその他は売買や複合的な相談であった。相談内容は、賃貸の戸建て住宅の物件情報や空き家を賃貸するための方法等に関するものが多く、相談内容等はQ&A形式として整理した。

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背景

平成24年度に群馬県居住支援協議会において一戸建て空き家のアンケート調査を行ったところ、県内空き家活用の問題点は、住宅が古く耐震性が低いため賃貸化するためには改修工事が必要であるが、改修工費がネックとなっていることが確認された。今後の検討課題として、住みかえ支援事業や各種改修工事補助制度の効果的な周知や空き家賃貸・売却モデル（資金計画、工事内容等）の提案があげられる。

そこで、賃貸または売却により採算が合う空き家の改修工事・資金計画等のモデルの提案及び事例を収集し、パンフレットとしてとりまとめ、広く空き家所有者に周知することにより、一戸

建て空き家の流通促進を図ることとした。

モデル策定及び事例収集する空き家の物件数は、モデル策定3件、事例収集3件を目標とした。

②一戸建て空き家活用モデルの策定

i) 一戸建て空き家モデルの選定

空き家活用モデルの策定については、説得力のある資料を作成するため、実際の一戸建て空き家を選定し、改修設計を実施、想定改修工事を基に家賃等を算定することとした。

まず、モデルとなる一戸建て空き家（3件）を選定するため、群馬県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会群馬県本部、日本賃貸住宅管理協会群馬県支部及び県内市町村に対し、モデルとなる一戸建て空き家を募集した。選定の主な条件は、一戸建て専用住宅であること、築年概ね15年以上であること、過去10年以上改修工事を行っていないこと（軽微な修繕を除く）、違反建築物ではないこと及び群馬県内に存すること等とした。


その結果、応募された一戸建て空き家は2件あったが、内1件は所有者の同意が得られず、応募を取り下げた。

次に、県内の空き家バンク等の情報から適当なものを選び、仲介する不動産会社や所有者の意向を確認することにより、残り2件を選定した。

選定した一戸建て空き家は表7のとおりである。

表7 選定物件

所在地	物件概要	外観
高崎市箕郷町 (モデル1)	建築年：昭和57年 構造・階数：木造2階建て 敷地面積：189.7㎡ 延べ面積：118.1㎡ 屋根：瓦葺き 外壁：モルタル吹付 高崎市郊外に位置し、建築当時において県内の標準的な住宅。	
桐生市相生町 (モデル2)	建築年：昭和47年 構造・階数：木造平屋建て 敷地面積：501.3㎡ 延べ面積：95.5㎡ 屋根：瓦葺き 一部鉄板葺き 外壁：モルタル吹付 旧耐震の住宅。駅に近く、利便性の高い地区に位置する。	

<p>高崎市乗附町 (モデル3)</p>	<p>建築年：平成6年 構造・階数： 1階鉄筋コンクリート造 2階木造鉄筋コンクリート造 敷地面積：278.7 m² 延べ面積：171.7 m² 屋根：洋瓦葺き 外壁：1階鉄筋コンクリート 2階しっくい塗 高崎市街地に近い丘陵の中腹に位置する。別荘として利用されている住宅も多い地区。</p>	
--------------------------	---	--

ii) 選定物件の現地調査

選定した3物件について、協同組合群馬県建築設計センターに改修設計を委託した。また、現地調査の立ち会い、物件に関する資料提供、改修設計に関する助言、改修後の想定家賃の算定、所有者との連絡調整等を、応募した不動産会社に委託した。

設計に当たり、現地調査をした結果は以下のとおり。

○モデル1（高崎市箕郷町）

- ・トイレと一部の設備、ベランダ防水以外はリフォームの形跡なし。
- ・台所、浴室、洗面等の設備は使用可能であるが、改修の必要性が高い。
- ・ベランダからの雨漏りの形跡がある。
- ・外壁が劣化しており、チョーキング現象が見られる。
- ・駐車スペースは1台分あり。
- ・浄化槽を使用しているが、公共下水の取り出しあり。
- ・一部外壁クラックあり。

○モデル2（桐生市相生町）

- ・トイレ以外のリフォームの形跡なし。
- ・鉄板屋根が錆びており、雨漏りの形跡がある。
- ・浴室周りの床や柱の腐食あり。
- ・台所、浴室、洗面等の設備は使用可能であるが、改修の必要性が高い。
- ・駐車スペースなし。
- ・浄化槽を使用しているが、公共下水の取り出しあり。
- ・一部外壁クラックあり。

○モデル3（高崎市乗附町）

- ・不等沈下を起こしており、床及び柱に傾斜が見られる。（現地調査後に実施した劣化診断の結果は、床傾斜最大 4/1000 (< 基準値 6/1000)、柱傾斜最大 8/1000 (> 基準値 6/1000)）
- ・建物の傾斜により、一部建具の開閉に支障あり。
- ・一部外壁にクラックあり。
- ・内装、設備は損傷が少なく、リフォームの必要なし。
- ・駐車スペースは2台分あり。
- ・僅かではあるが、雨漏りの形跡あり。

iii) 改修設計

現地調査結果を基に、改修設計案を作成した。設計作業と概算工事費の積算を同時に進め、設計案について不動産会社において想定家賃を算定し、収支が合うかどうかの確認をしながら設計作業を進めた。

改修工事の内容については、賃貸または売買のために最低限必要な耐震改修工事（昭和56年5月以前建築の場合）、設備改修工事及び内外装工事を必須とし、省エネルギー化工事やバリアフリー工事等については収支が合う範囲で実施することとした。

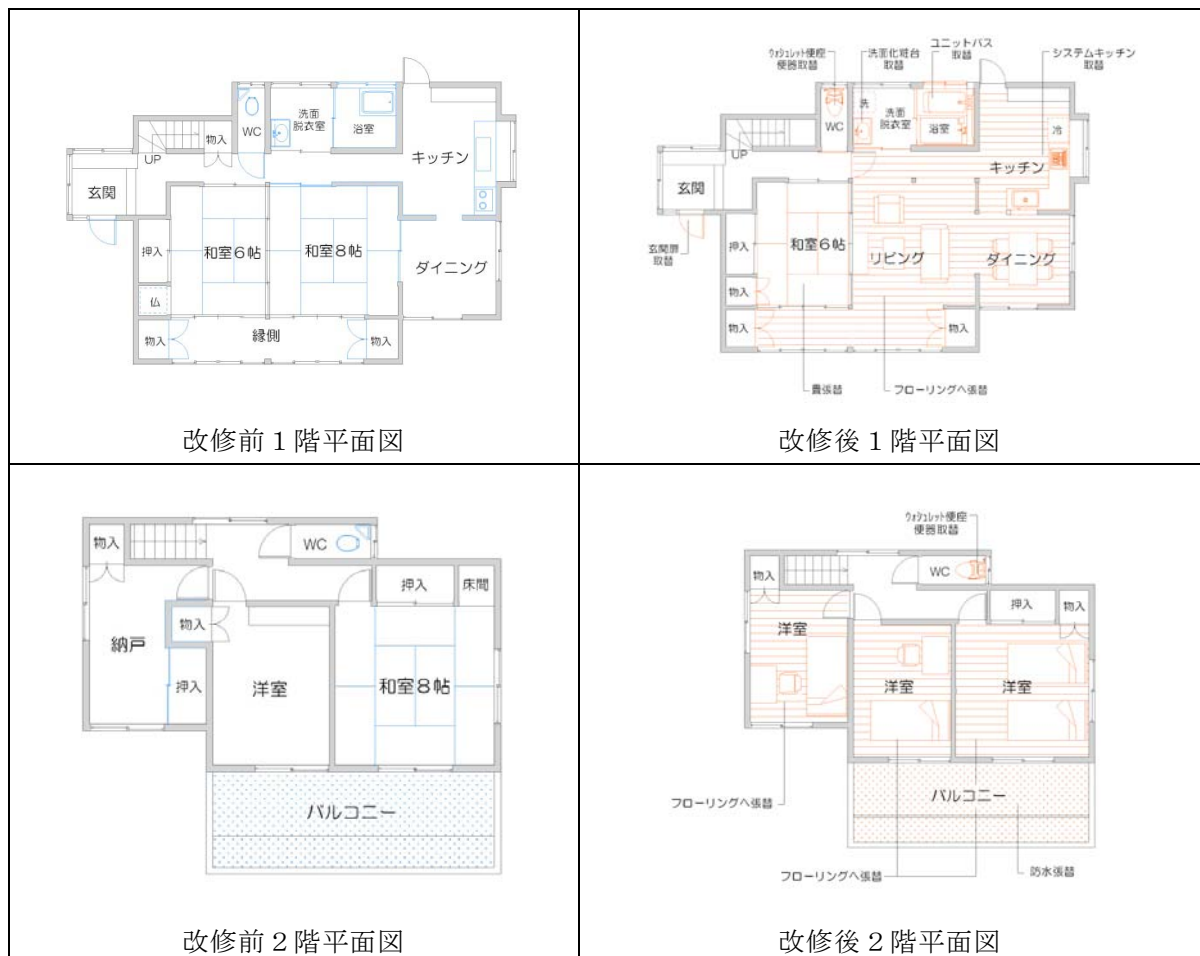
各モデルの改修設計案の概要は、以下のとおり。

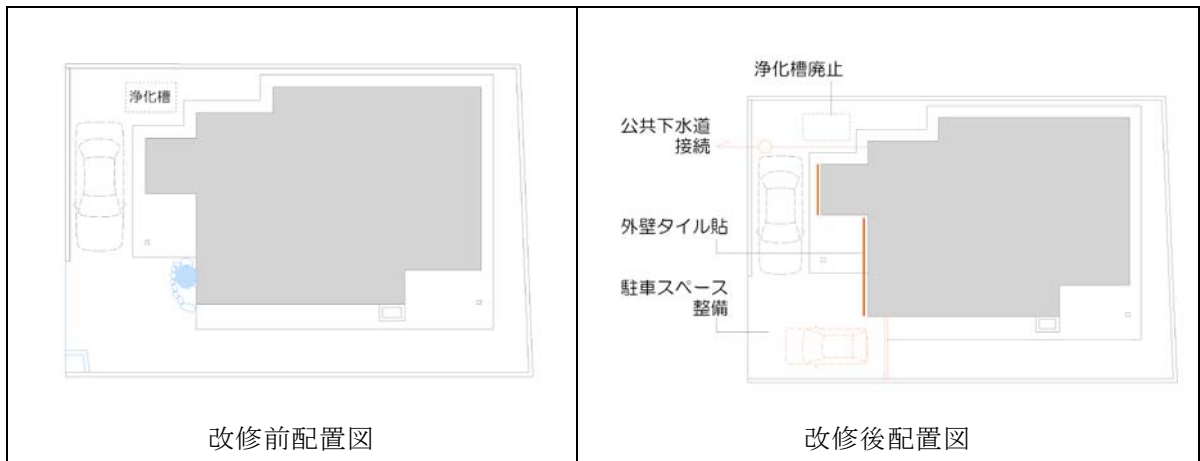
○モデル1（高崎市箕郷町）

外壁の塗装が劣化しているため、高圧洗浄の上、吹付タイルを行うこととした。建物に新しい印象を与えるため、玄関ポーチ周辺の外壁をタイル張りに改修し、雨漏り跡が見られるバルコニーは、全面的に改修する。また、不動産会社の話では、群馬県では駐車スペースは最低2台確保できないと借り手がないということから、駐車スペースを1台分設け、2台駐車できるように外構も改修する。

内装・設備は、既存ダイニングキッチン、和室8帖を1室とし、約22帖のLDKに改修する。キッチンは新設。また、浴室、洗面台、トイレを最新の設備に交換し、新築と変わらない快適性を確保する。2階の3室はすべて洋室に改修し、個室を3室確保する。1階和室6帖は畳を交換し、リビングと一体で利用できるようにする。床を改修する部分については、床下に断熱材を施工し、省エネ化を図ることとした。

図9 改修前後の図面（モデル1）





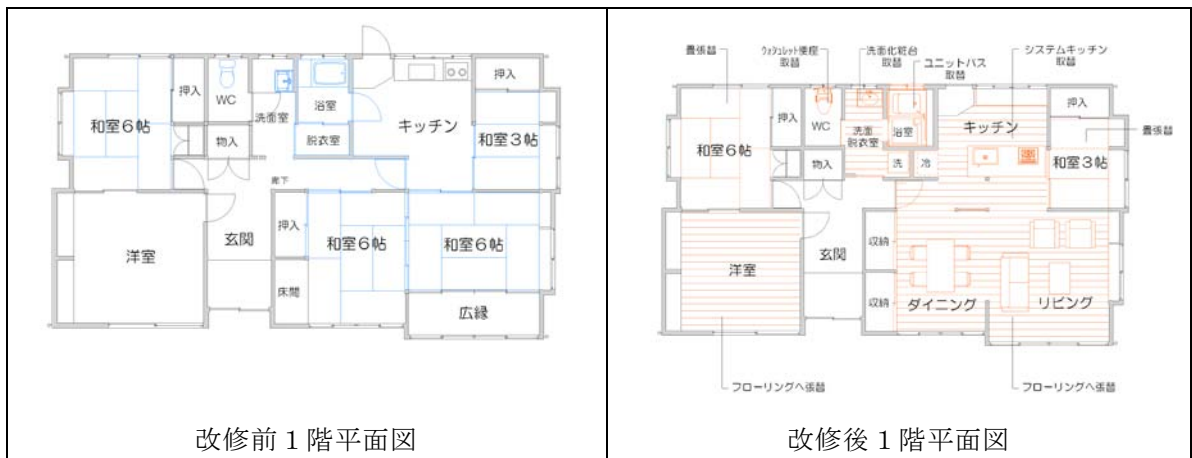
○モデル2（桐生市相生町）

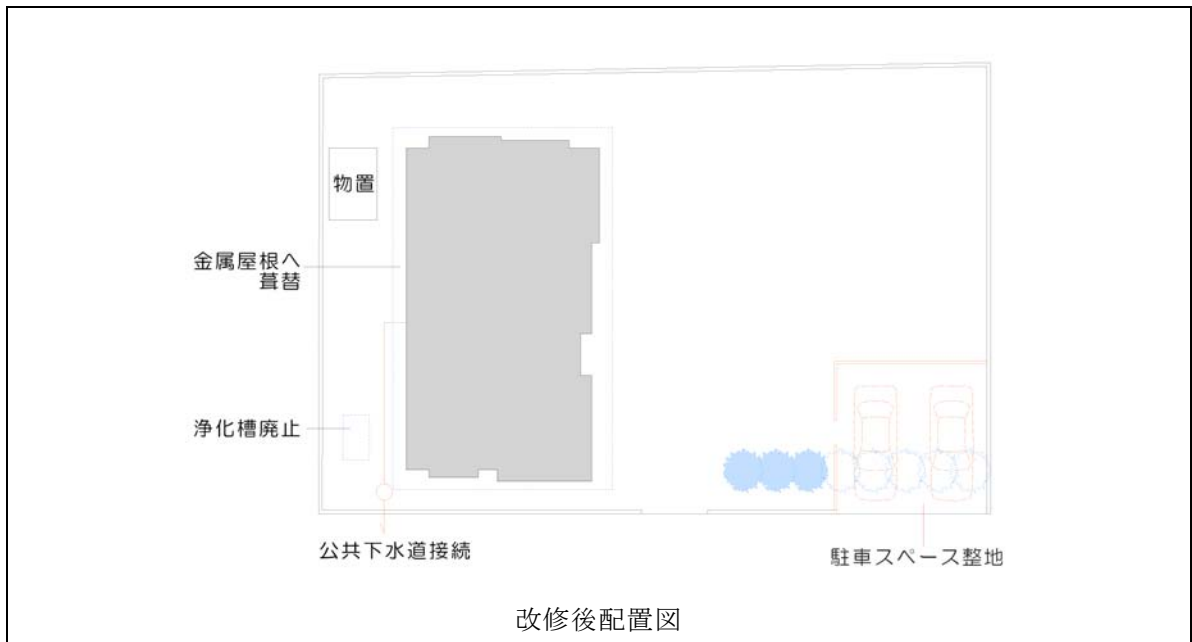
耐震改修工事は、瓦屋根を金属板に改修して軽量化することにより、評点 1.0 以上を確保できた。屋根を金属板に改修することにより雨漏りの問題も解決できる。また、同時に屋根断熱工事を行い、省エネルギー性の向上を図った。

外装は、玄関ポーチを補修するほか、雨漏りではがれ落ちた軒裏の改修、外壁のひび割れを補修する。モデル1と同様の理由により、改修案では駐車場を2台分確保している。

内装・設備は、既存キッチンと和室を1室とし、約20帖のLDKに改修する。床を改修する部分には、断熱材を同時に施工する。キッチンは新設する。また、浴室、洗面台、トイレを最新の設備に交換し、新築と変わらない快適性を確保する。その他、東側既存和室6帖は畳交換、既存洋室は床のフローリング化など、既存の使えるものは残しつつ、傷んだ部分は改修することとした。

図10 改修前後の図面（モデル2）





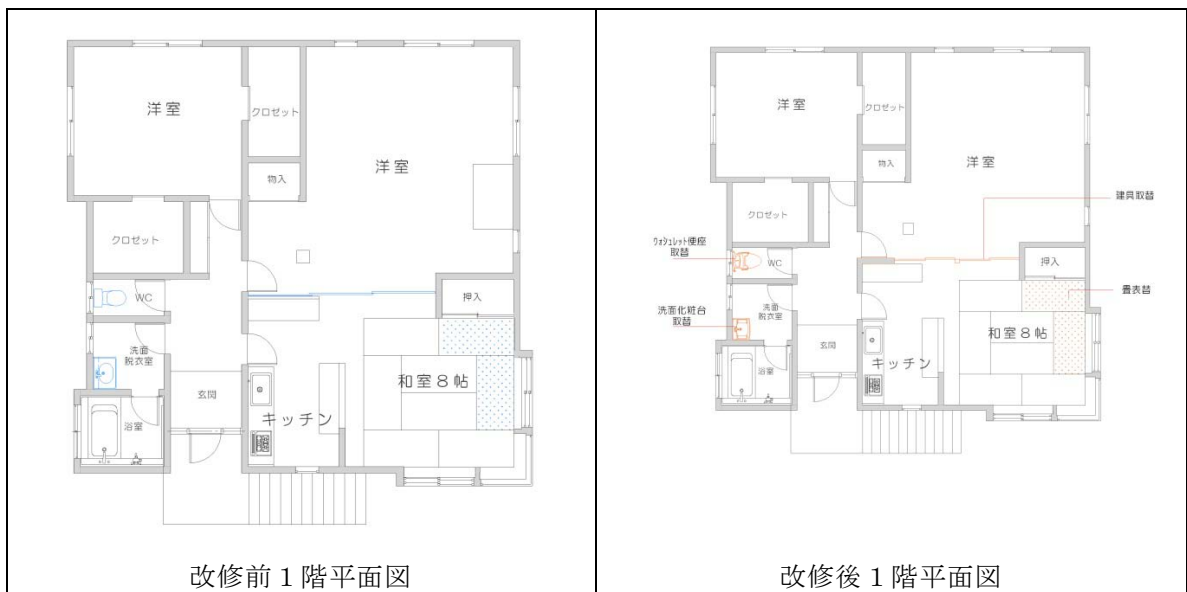
○モデル3（高崎市乗附町）

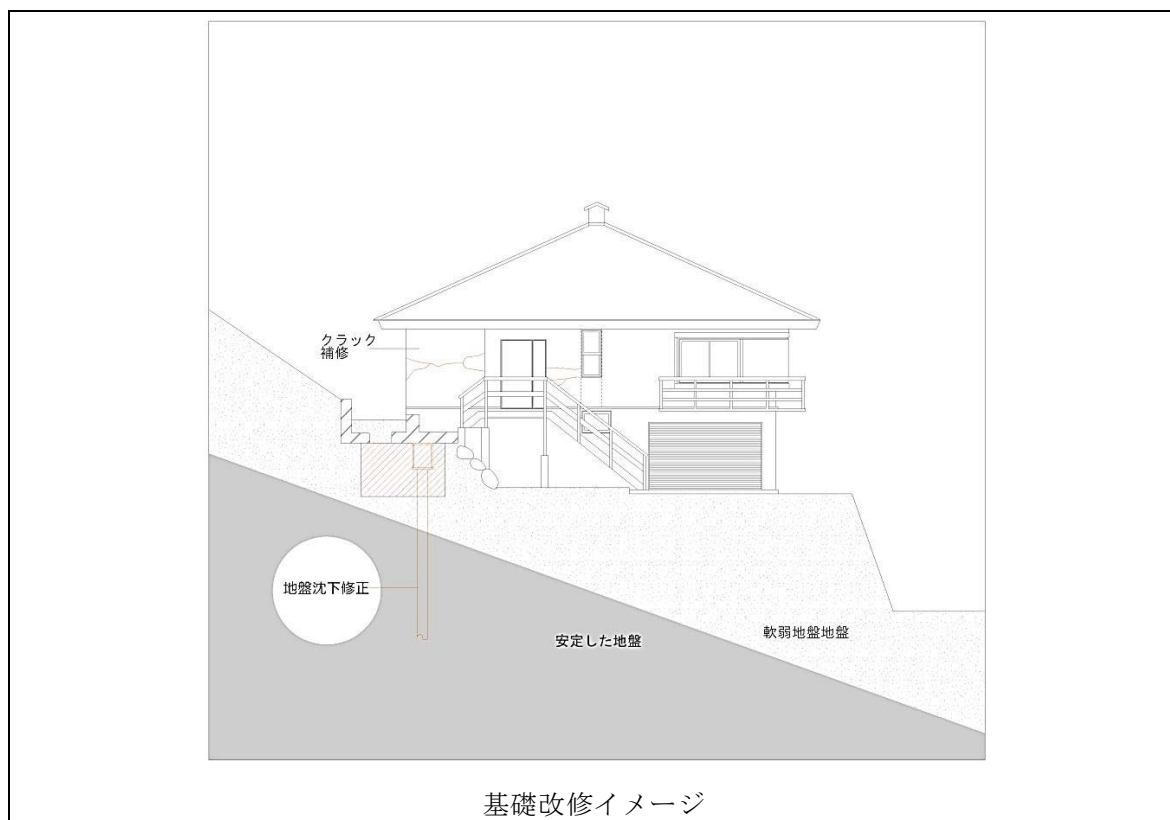
建物が不等沈下を起こしているため、解体し、土地を売却又は新築するという選択肢もあるが、床の傾斜が許容範囲内であり、建物の内外装は築年数と比べ美しく、設備も十分使用できるため、改修してそのまま利用することとした。地盤調査は実施しなかったが、地盤調査会社等の見解から、地滑りによるものと判断した。

設計当初は基礎下すべてに杭を挿入する計画で進めたが、採算が合わなかったことと、現地調査後に劣化診断を行った結果、床の傾斜は許容範囲であったため、改修案では、沈下が著しいと考えられる山側の基礎下のみ杭を挿入、内外壁のクラック補修及び建具の修正を行うこととし、トイレ便座と洗面台を交換するほかは既存のままとした。

本モデルは、採択時はほとんど改修が必要ないモデルとして提案する予定であったが、結果として3件の内最もチャレンジングなモデルとなった。

図11 改修前後の図面（モデル3）





iv) 収支計算

概算工事費の積算と平行して、家賃・管理費等の検討、固定資産税・都市計画税等の試算、活用できる補助金の検討及び試算、減税措置の検討・試算及び融資・金利・返済期間の検討を実施した。

不動産会社からは、改修工事は壁紙張替、畳表替え、クリーニング程度とし、安い家賃で賃貸した方が借り手は多いという意見が多かったが、住宅の長寿命化の観点から本モデルでは大規模改修を選択した。

20年間賃貸した場合を想定し、収支を試算した。自己資金は補助金の他を0円とし、残りは銀行ローンで実現できるモデルを目指した。銀行ローンの月の支払いは家賃収入を上回らない額に設定し、支払期間は最長20年間とした。

固定資産税等の検討では、不動産会社を通して所有者から情報を得た。想定家賃は、周辺物件との比較により、不動産会社において算出した。なお、家賃収入は20年間のうち空き家期間を1割と想定し、減算した。

各モデル別の概算工事費の積算と収支の試算結果は表8のとおりである。

なお、本事業計画当初は改修して売却するケースについても作成する予定であったが、複数の不動産会社から、改修して売却するケースは皆無であるということであったため、本事業では作成しないこととした。

表8 空き家活用モデル別の概算工事費と収支の試算結果

○モデル1 (高崎市箕郷町)

想定改修工事費 (消費税8%込み)	
内装工事(床・壁・間取り変更、バルコニー防水工事)	301万円
設備工事 (キッチン・ユニットバス・洗面・トイレ、照明、エアコン、下水接続等)	407万円
外装工事(外壁洗浄、玄関ポーチ改修)	243万円
外構造工事(駐車場設置)	33万円
計	984万円

収支 (20年間・賃貸の場合)		
収入	家賃	1,512万円 7万円/月×240月×0.9(20年×0.9)
	補助金	59万円 ※1
	計	1,571万円
支出	ローン返済	1,243万円 51,764円/月×240月(借入金925万円)※2
	自己資金	59万円 補助金を充当
	固定資産税・都市計画税	70万円 20年間
	計	1,372万円
収支	199万円 ※3	
20年間空き家の場合、収入がなく税金を負担することになるため ▲70万円		
20年間空き家の場合と比較して+269万円		

○モデル2 (桐生市相生町)

想定改修工事費 (消費税8%込み)	
屋根葺き買え工事 (兼耐震・断熱改修工事)	234万円
内装工事(床・壁・間取り変更)	348万円
設備工事 (キッチン・ユニットバス・洗面・トイレ、照明、エアコン、下水接続等)	362万円
外装工事(軒裏・天井改修)	54万円
外構造工事(駐車場設置)	78万円
計	1,076万円

収支 (20年間・賃貸の場合)		
収入	家賃	1,512万円 7万円/月×240月×0.9(20年×0.9)
	補助金	100万円 ※1
	計	1,612万円
支出	ローン返済	1,311万円 52,618円/月×240月(借入金976万円)※2
	自己資金	100万円 補助金を充当
	固定資産税・都市計画税	170万円 20年間
	計	1,581万円
収支	31万円 ※3	
20年間空き家の場合、収入がなく税金を負担することになるため ▲170万円		
20年間空き家の場合と比較して+201万円		

○モデル3 (高崎市乗附町)

想定改修工事費 (消費税8%込み)	
地盤調査費	16万円
基礎水平改修工事	282万円
外壁ひび割れ補修工事	73万円
内装改修工事(壁クロス張り替え等)	23万円
建具修正工事	13万円
設備改修工事(洗面、トイレ便座)	53万円
計	460万円

収支 (20年間・賃貸の場合)		
収入	家賃	1,512万円 7万円/月×240月×0.9(20年×0.9)
	計	1,512万円
支出	ローン返済	536万円 44,630円/月×120月(借入金460万円)※2
	固定資産税・都市計画税	176万円 20年間
	計	712万円
収支	800万円 ※3	
20年間空き家の場合、収入がなく税金を負担することになるため ▲176万円		
20年間空き家の場合と比較して+976万円		

※1:国土交通省民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業を活用した場合(平成25年度の補助額で計算)

※2:全期間固定年利3.1%、元利均等返済の場合。金利は金融機関により異なり、金融機関の審査により借り入れできないこともあります。また、別途諸費用や住宅等への担保設定が必要な場合があります。

※3:別途所得税等がかかります。また、賃貸住宅音管理を不動産会社等に委託する場合は、別途委託料が必要です。

③一戸建て空き家活用事例の収集

事例収集では、主な選定条件はモデル策定事業と同様とし、移住・住みかえ支援機構、群馬県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会群馬県本部、日本賃貸住宅管理協会群馬県支部、群馬県建築士事務所協会、群馬県建設業協会及び群馬県木造住宅産業協会に対し、該当する事例を募集したが、応募は0件であった。県内の大手不動産会社等に事例の提出について電話等で依頼したが、事例そのものがないという回答であった。

そこで、空き家改修事例ではなく、移住・住みかえ支援機構「マイホーム借り上げ制度」の事例を収集し、パンフレットで紹介することとした。群馬県内の事例8件の内、パンフレットの掲載について所有者等の同意を得られた2件について情報を収集し、パンフレットに掲載した。

④パンフレットの作成

一戸建て空き家活用モデル3件と「マイホーム借り上げ制度」の事例2件を合わせてパンフレット「一戸建て空き家活用モデル事例集」を作成した。

作成したパンフレットは、各空き家の相談窓口、協議会員の窓口及び老人福祉センター等の高齢者施設等で空き家所有者等に配布するほか、設計事務所、工務店等のリフォーム関係事業者に配布する。

図12 活用モデル事例集(表紙)



4) 相談事業の実施

総合相談窓口としてぐんま住まいの相談センター、活用相談窓口として県、市町村及び移住・住みかえ支援機構において相談業務を実施している。県内市町村においては、活用以外の相談窓口としてぐんま住まいの相談センターを案内するなど連携を図っている。

ぐんま住まいの相談センターでは、空き家全般の相談のうち基本項目については対応し、専門的な内容については、移住・住みかえ支援機構や群馬県宅地建物取引業協会及び群馬県建設業協会等への取次ぎを行っている。

写真3 相談窓口案内表示

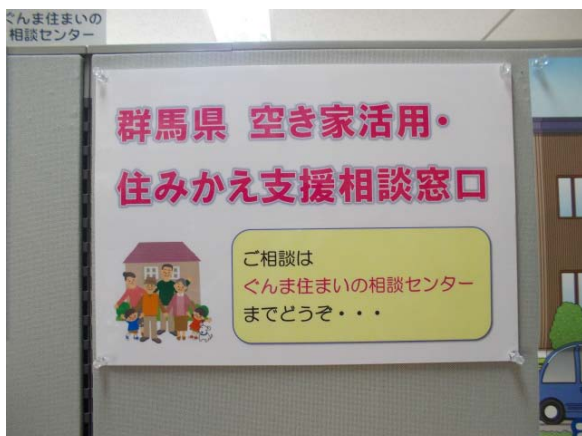


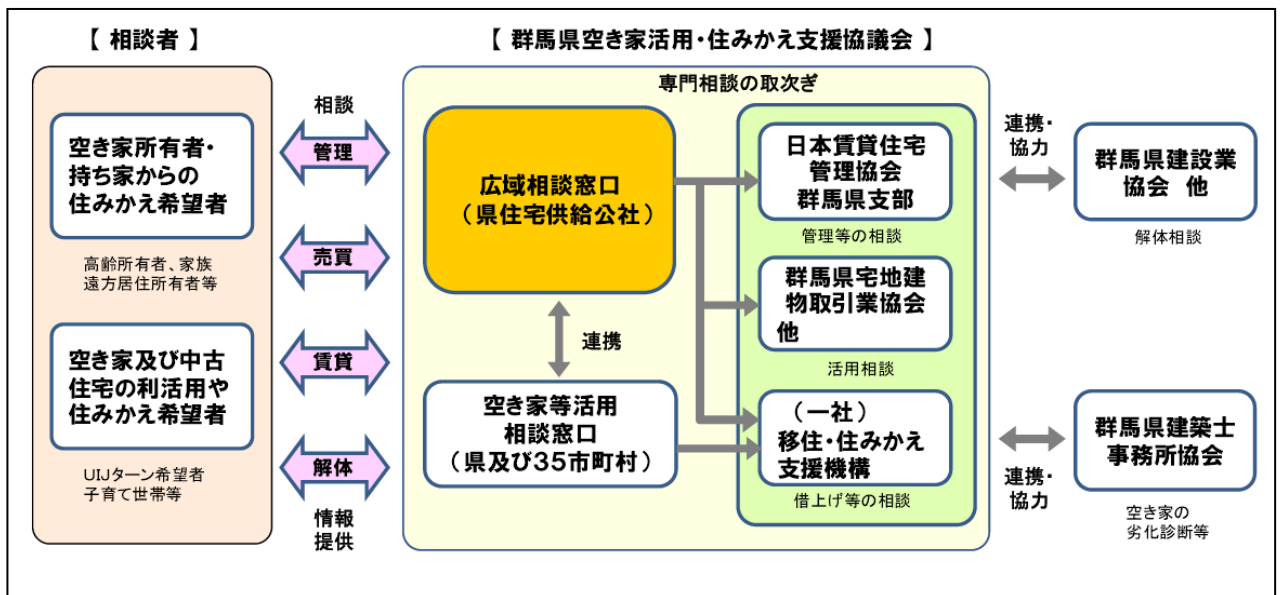
写真4 相談時の状況



写真5 活用に関する周知ポスター



図13 相談体制



ぐんま住まいの相談センター等での相談件数は表8のとおりである。主に相談は電話であり、空き家所有者からの相談は賃貸と複合相談がほぼ同数であるが、空き家利用希望者からはすべて賃貸に関する質問であり売買に関する質問はなかった。空き家の相談内容等は事業実施以前から変わっていない。また、その他県、市町村及び移住・住みかえ支援機構での相談件数は表9のとおりである。

相談事業の実施については、行政機関の広報、住宅相談会での広報及び消費生活センターへの情報提供により継続的に実施している。

表9 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数（事業応募時点から完了時点まで）

【ぐんま住まいの相談センター：成果計測指標】

		相談方法					
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	その他 ^{※4}	計
空き家所有者本人	管 理						
	売 買						
	賃 貸	3					3
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	4		1			5
	小 計	7		1			8
所有者本人以外 ^{※1}	管 理						
	売 買						
	賃 貸						
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	1					1
	小 計	1					1
空き家利用希望者	管 理						
	売 買						
	賃 貸	5					5
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}						
	小 計	5					5
合 計	管 理						
	売 買						
	賃 貸	8					8
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	5		1			6
	計	13		1			14

表 10 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数（事業応募時点から完了時点まで）

【県、市町村、移住・住みかえ支援機構】

		相談方法					
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	その他 ^{※4}	計
空き家所有者本人	管 理						
	売 買	2		1			3
	賃 貸	4		1			5
	解 体						
	上記以外 ^{※2}	1					1
	複 合 ^{※3}	1					1
	小 計	8		2			10
所有者本人以外 ^{※1}	管 理						
	売 買						
	賃 貸						
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	2					2
	小 計	2					2
空き家利用希望者	管 理						
	売 買			2			2
	賃 貸	16	1	10			27
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}						
	小 計	16	1	12			29
合 計	管 理						
	売 買	2		3			5
	賃 貸	20	1	11			32
	解 体						
	上記以外 ^{※2}	1					1
	複 合 ^{※3}	3					3
	計	26	1	14			41

5) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断・調査体制の整備

空き家等の劣化状況を確認するため、劣化診断調査を群馬県建築士事務所協会と連携し実施した。事業実施の主旨は、空き家等の劣化状況を把握することにより、空き家等を改修すれば使用しても問題ないのか、または解体しないといけないのかなどの判断材料を空き家等所有者に提供することや相談ニーズの掘り起こしにある。

劣化診断調査は、調査実施の周知チラシ(図14)を県、市町村及びぐんま住まいの相談センター等の窓口で配布し(写真6)、また電話相談時での案内により周知を図った。

調査の流れは、空き家等所有者から協議会あて調査依頼書の提出があり、協議会事務局にて調査依頼書の内容を確認し、群馬県建築士事務所協会に調査者の選定依頼を行い、調査者を選定する。現地調査は、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査基準や国土交通省策定の既存住宅インスペクション・ガイドラインを基に作成した「木造住宅劣化診断調査票」

及び「木造住宅劣化診断調査要領」に基づき実施し、調査部位は表10のとおりである。調査部位の検査方法は、部位によって異なるが、打診、計測、目視及び触診による。

調査委託に係る費用は、現地調査及び報告書作成に1日かかるものとし、1件当たり63,000円とした。

図14 周知用チラシ

一戸建て専用木造住宅劣化診断調査

調査目的
現在空き家の木造住宅や今後空き家となる予定の木造住宅について、現状の劣化状況を建築士が調査することにより、賃貸としての活用が可能な状態なのか、解体しないといけないのか、を判断するために必要な情報を提供するものです。**なお、調査費は無料です。**

調査対象
県内にある一戸建て専用木造住宅で次のいずれかに該当し、**現地調査を平成26年2月14日までに実施可能なもの。**
(調査対応件数は申込順で8件までとなります)
(1) 現在空き家となっている住宅 (2) 今後空き家となる予定の住宅

調査内容
構造耐力上主要な部分(基礎、土台、床、柱、梁など)や雨水の浸入を防止する部分(外壁、屋根など)を中心に目視・計測等により調査します。

調査のながれ

- ①ぐんま住まいの相談センター、群馬県、各市町村窓口にある「木造住宅劣化診断調査依頼書」に必要事項を記入の上、窓口提出してください。
- ②依頼書の内容について、協議会から確認の連絡をします。
- ③調査を実施する調査者より現地調査の日程調整に関する連絡をします。
- ④依頼者立ち会いの下、現地調査を実施します。
- ⑤後日、協議会より結果の報告をします。

必要に応じて県庁または土木事務所(前橋・高崎・中之条・沼田・太田)にて報告内容をご説明します。

問い合わせ先

群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会
事務局: 群馬県土整備部建築住宅課 住宅政策室 住宅政策係
TEL 027-226-3717 FAX 027-221-4171

調査費
無料

写真6 周知用チラシの相談窓口での配布状況

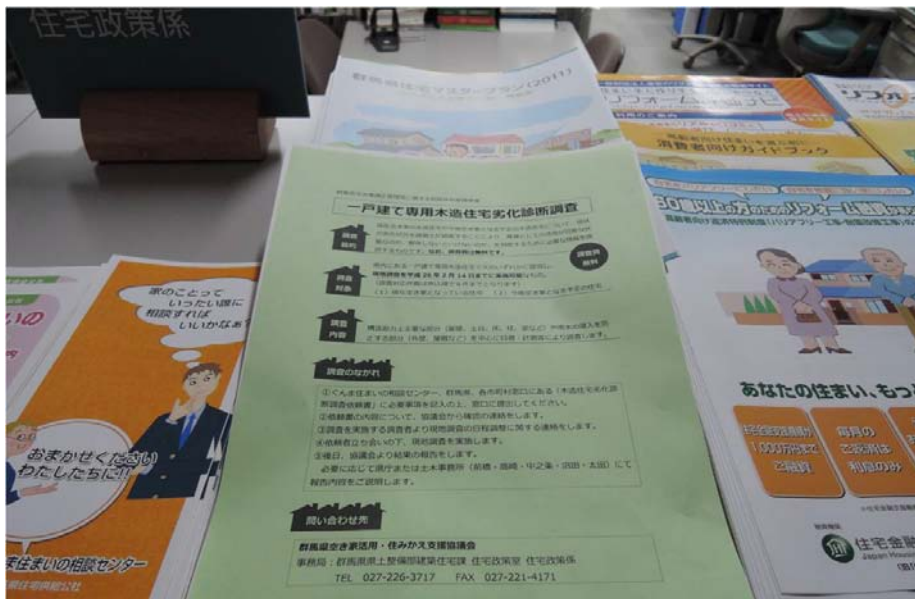


図 1 5 現地調査までの流れと現地調査の方法

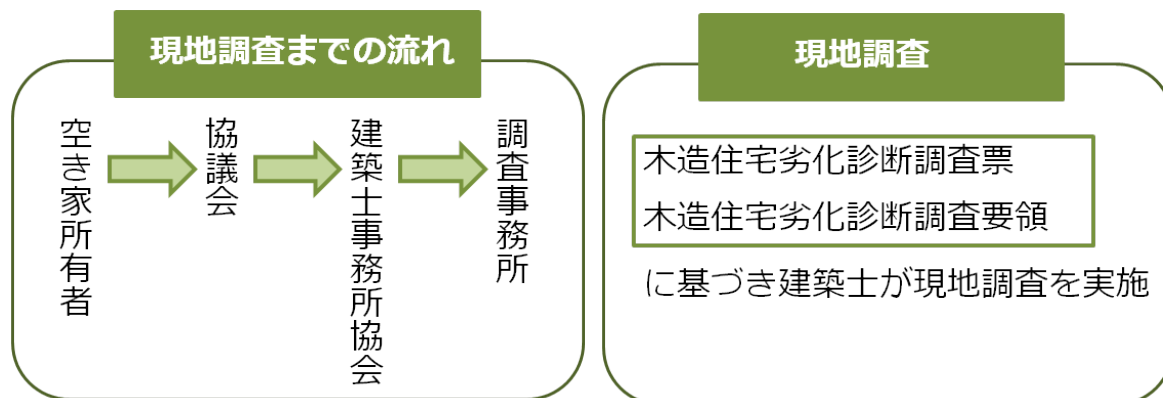


表 1 1 劣化診断調査部位

	部位
構造耐力上主要な部分に係るもの	基礎（立ち上がり部分も含む）、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁（乾式仕上げ、タイル仕上げ（湿式工法）または塗壁仕上げ等）、天井、小屋組、蟻害、腐朽等、基礎の鉄筋の本数及び間隔
雨水の浸入を防止する部分に係るもの	外壁、軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組、屋根

劣化診断調査の依頼のきっかけは、各相談窓口や新聞記事からの情報であり、調査を行った物件は昭和40年代から50年代の物件が多かった。

依頼者への対応に関しては、依頼者が現地調査に立会うことにしたため、調査結果について直接現地で調査にあたった建築士から説明を受け、その後事務局から調査票や現地写真等により報告を行った。また、その後の相談先について各相談窓口で対応していることや、耐震改修等の補助制度の実施状況などの情報提供も行った。

写真 7 現地調査（柱の傾きの計測）



写真 8 現地調査（小屋組の目視確認）



写真 9 現地調査（外壁の目視確認）



写真 10 現地調査（土台等の目視確認）



写真 11 現地調査（軒裏の目視確認）



写真 12 現地調査（屋根の目視確認）



6) 空き家等の適正管理等の一般化・普及

群馬県空き家活用・住みかえ支援事業の普及用パンフレットの修正及び空き家の適正管理に関するパンフレットの作成し、各空き家の相談窓口、協議会員の窓口及び老人福祉センター等の高齢者施設等で配布する。

空き家の適正管理に関するパンフレットには、管理に対する意識向上を図るために簡易なチェックシートを掲載し、空き家所有者が簡単にチェックできるようにしている。

図 1 8 適正管理に関するパンフレット

適正管理に関するチェックシート

空き家を適正に管理するために、下表のチェックシートを活用してください。下表のチェック欄ですべて「○」がつくよう管理をお願いします。

実施している場合は「○」を、
実施していない場合は「×」をつけてください

チェック項目	チェック内容	チェック
通気・換気 (押入・物入れを含む)	月に1回60分程度の空気の入れ換えを行っていますか(時間は目安です。出来るだけ長い時間空気の入れ換えを行うことが望ましいです)	<input type="checkbox"/>
部屋の清掃	月に1回程度部屋の掃き掃除を行っていますか。	<input type="checkbox"/>
通水(給水・排水)	月に1回程度すべての蛇口を開放したり、トイレの水を流したりしていますか。	<input type="checkbox"/>
内部	雨漏りによるしみなどはありませんか。	<input type="checkbox"/>
外部	外壁塗装の剥離や木部の腐食、鉄部の腐食などはありませんか。	<input type="checkbox"/>
庭木	適切な間隔で剪定を行っていますか。	<input type="checkbox"/>
郵便物	ポスト内の整理や指定先への転送手続きを行っていますか。	<input type="checkbox"/>
有事後の対応	地震や台風等により被害が発生したおそれがある場合に、被害状況の確認を行っていますか。	<input type="checkbox"/>

3. 事後評価

(1) 相談員の研修・育成

2回の研修では、延べ93名(県13名、市町村77名、ぐんま住まいの相談センター3名)が出席し、相談対応に必要な空き家問題への理解を深め、また活用可能な空き家はポテンシャルの高い資産であり、所有者へ適切な情報を伝えていく必要性を学んだ。

また、相談業務に必要な基礎情報調査等により収集した各種データについて、各相談窓口での活用を図ることにより同質の対応をすることが可能となり、さらに相談員が異動等により変わった場合でも必要な情報が引き継がれ、一定レベルのスキルを確保出来るようになった。

ただし、複合的な質問に対応するためには、研修会の内容及び基礎情報調査を再整理し、マニュアル化等することが必要となる。

(2) 相談業務に必要な基礎情報調査

空き家管理代行サービス調査では、日本賃貸住宅管理協会群馬県支部の会員で1社、検索エンジンにより4社の情報を収集した。管理代行サービスを実施しているすべての事業者で、不動産業等との兼業という形態であり、管理物件は少ないという実態が判明した。

賃貸価格及び売買価格調査では、それぞれ190件と838件の情報を収集した。実際の相談対応の際には、地域条件等から近似物件情報を提供し、あわせて道路条件などの情報も提供することにより空き家等所有者は目安となる価格を把握することができる。

解体費調査では、84件の情報から㎡単価を算出(図5及び図6)し、概ねの価格を情報提供することが可能となった。

空き家バンク等既設制度調査では、各市町村の様々な部局の情報を一元化することにより、各相談窓口で適切な情報提供及び取次ぎができ、また、各相談窓口での情報交換等により制度の広がりなどが期待できる。

移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度に関する相談内容の整理及びぐんま住まいの相談センターでの相談内容の整理では、どういった相談が寄せられていて、どのように回答しているのか整理することで、普段相談を受ける件数の少ない県及び市町村の相談員にとって生きた教材となるが、賃貸のみの相談など複合的な質問が少なかったことから、今後も継続して相談事例を収集し整理する必要がある。

(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

ぐんま住まいの相談センターや市町村窓口での相談内容の傾向として、戸建て住宅を借りたい方からの相談件数と比較して、貸すにはどうすればよいのかといった貸す側からの相談件数が少ない。空き家所有者が空き家を貸す際や売る際に必要となる改修工事費がネックとなっていると感じているのは前述の空き家賃貸化に関するアンケートの結果からも明らかであるが、それと同時に空き家を所有しているだけで固定資産税等の税金の支払い義務が生じ、また適正な管理をしていない場合は空き家の劣化や災害時等での近隣への悪影響を及ぼす可能性があることも事実である。

空き家に関する問題では、空き家所有者が何も手を打たないことが問題の一つであり、また相談を受ける側が空き家所有者の次のステップを検討できる資料を提供できていなかったこともある。そのため、賃貸や売買により採算が合う空き家の改修工事・資金計画等のモデル策定等を行うことで、相談を受ける側から情報発信できるツールを得ることはできた。

今回の一戸建て空き家活用モデル事例集の作成については、3件のモデル策定と3件の改修事例により構成する予定であったが、結果として3件の改修事例は集めることができず、J T I 事業の事例2件をパンフレットに掲載することとした。しかし、3件の事例収集をモデル策定に変更することにより、省エネ改修事例、長寿命化改修事例、田舎暮らし用住宅事例等の住宅政策の課題と連携させたモデルを策定し、幅広いニーズに応じた改修モデルを提案・掲載することもできたのではないかと考えられる。

改修事例が収集できなかった理由について、不動産会社等から得た情報から分析すると、概ね以下のとおりである。

- ・一戸建て住宅の賃貸物件が少ない。
- ・大規模に改修して賃貸するケースはほとんど無い。(通常は壁紙の張替、クリーニング程度で、改修費用に100万円以上かけることはない。)
- ・売却の場合、改修して販売するケースはない。通常、現状のまま販売し、買った人が好きなように改修する。競売物件等を安く仕入れ、大規模に改修して販売している事業者はあるが、今回のモデルとはならないし、企業秘密なので外部に出すことはないのではないかと。
- ・事例があったとしても通常は入居済のため、パンフレットの掲載について入居者の同意が得られないのではないかと。

また、モデルを作成するための一戸建て空き家の募集では、不動産団体のホームページへ掲載、不動産会社へのFAX又は電子メールによる周知を行ったが、結果として応募数は2件(内1件はキャンセル)であった。

次に不足する2件のモデルを補うため、空き家バンク等のホームページで一戸建て空き家を検索し、管理する不動産会社へ直接依頼することによりモデル数を確保したのだが、協力いただけ

る一戸建て空き家は不足数を上回った。今回のケースでは、文書等による周知より、電話で直接依頼する方が効果的であった。

(4) 相談事業の実施

問い合わせや相談は主に電話であり、所有している空き家を活用するにはどうすればよいか、賃貸するにはどうすればよいか、特定の地域における賃貸物件の有無といった問い合わせや相談が寄せられた。その中で、専門的な内容については、移住・住みかえ支援機構等へ取次ぎを行ったり、本整備事業で実施した木造住宅劣化診断調査の紹介を行ったりした。

成果計測指標のうち、ぐんま住まいの相談センターでの問い合わせ件数や相談対応件数は目標とした件数に届かなかった。目標を達成できなかった要因は、空き家相談を行っている窓口がどこにあるかに関して、各団体のホームページや広報誌を活用した周知が不足していたことにより、十分に空き家等所有者まで情報を届けることができなかった点があげられる。また、賃貸の成約件数については、目標の10件に対して現状8件となっているが、現時点で入居募集中の物件が2件あるため、早々に10件の成約になると想定される。今後も賃貸物件が市場に数多くできるように相談時の丁寧な説明や適切な取次ぎなどを引き続き実施していきたい。

(5) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断・調査体制の整備

木造戸建住宅の劣化診断調査について、群馬県建築士事務所協会と連携し実施した。本事業に係る予算は8件分の調査費用計上であったが、調査件数は7件であった。事業期間が短く、また募集するまでに体制の整備を行う必要があったため募集期間が短くなった点を考慮すると、この調査に対する需要はあると判断できる。

実際に、調査依頼者からは自分で調べることができない内容であり、またどこに調査してもらえばよいか分からなかったから大変有り難かった、という声を聞くこともできた。この調査により、空き家をどう活用するかまたは解体するかなどの判断は今後なされることになるが、調査結果が判断材料となることを依頼者から確認することができた。

(6) 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

空き家の適正管理に関するパンフレットの作成については、成果計測指標を達成することができた。空き家に関する問題で一番大きいのは適正管理していないことであり、このパンフレットでは適正に管理のためのチェックリストも掲載しているため、空き家所有者が自分自身でチェックしながら確認できることを可能とした。

4. 今後の課題

(1) 相談員の研修・育成

管理・売買・賃貸・解体に関する複合的な質問に対して、個々の状況を踏まえていかに適切な方向へ導くことができるかが重要であり、状況を読み解く力や幅広い知識をより一層習得する必要がある。そのためには、実際にあった質問だけではなく、複合的な質問とその回答例を作成することにより、更なる個々のスキルアップにもつなげていきたい。

(2) 相談業務に必要となる基礎情報調査

空き家管理代行サービスに関する情報について、群馬県宅地建物取引業協会の会員への照会などにより幅広い事業者から収集することや、管理全般だけではなく部分的なサービスも含めているような依頼に対応しているサービス情報の収集を図ることで、より相談に関するニーズに細かく対応できるようにする必要がある。

(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

建物ごとに必要な改修や工事費は異なるが、おおよその工事費などはリフォーム業者とのやりとりの中で一つの目安となることも考えられ、安心感も与えることができる。そのため、作成した資料を出来るだけ多くの人に配布し、活用できるようにする必要がある。また、今後の相談事例を分析しながら、情報提供の必要性の高い事例を増やしていく必要がある。

(4) 相談事業の実施

空き家問題に対応していくためにはまず空き家所有者から問い合わせや相談を受けるようにしなければならない。そのためには、相談窓口の設置に関する周知について、本協議会等の会員と連携を図り効果的に広報していかなければならない。

また、複合的な質問に対して責任を持って対応できるよう日頃から空き家について問題意識を持つことや会議開催等により情報の提供及び共有を図り相談業務に活用していく必要がある。

(5) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断・調査体制の整備

本事業では群馬県建築士事務所協会と連携し調査体制を構築したが、調査1件あたりの調査費用の63,000円は100%補助金を活用した。今後も木造住宅劣化診断調査を実施し、かつ補助金を活用できない場合、調査にかかる費用は空き家等所有者の負担となるため、費用の見直しと相談内容を見直す必要がある。空き家等所有者が考える適正費用と、空き家の活用等について判断するために必要な情報量とのすり合わせをいかにするかが課題である。

(6) 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

適正管理を促すパンフレットの配布先や配布方法の再検討、ホームページや広報等での周知を全県一体で切れ目なく継続的に行っていく必要がある。

5. 今後の展開

(1) 相談窓口の周知

空き家問題を解消するためには、まず空き家所有者が相談する窓口を認知しており、いつでも相談できる状況になっている必要がある。そこで、ホームページや県及び市町村広報だけではなく、回覧板や固定資産税の納税通知書送付時に同封するなどの周知方法の検討を行う。

(2) 相談体制の整備

本事業にて収集した基礎情報や作成した資料をもとに相談窓口用の対応マニュアルを作成し、各相談窓口での同質の対応スキルの確保と相談窓口のワンストップ化できるよう担当者研修会等を実施し、引き続き相談体制の整備を行っていく。

(3) 適正管理・賃貸・売買の促進

空き家の適正管理や賃貸・売買を促進するため、設計事務所、建設業者及び宅建業者等の空き家の調査・改修・賃貸・管理等への事業拡大を促す仕組みをいかにして構築するか各業界へのヒアリングの実施等により検討していく必要がある。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成24年4月		
代表者名	佐藤 義則		
連絡先担当者名	石田 貴史		
連絡先	住所	〒371-8570	群馬県前橋市大手町一丁目1番1号
	電話	027-226-3717	
ホームページ	-		