

平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」成果報告書

事業名称	空き家所有者等の個別相談
事業主体	太田市
連携主体	群馬県宅地建物取引業組合太田支部、全日本不動産協会群馬県本部、群馬県弁護士会、群馬建設業協会太田支部、太田広域建築業組合、群馬県建築業組合連合会毛里田支部、群馬司法書士会、群馬土地家屋調査士会
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全の空き家所有者において推進するため、所有者が抱える個別の課題を把握し、民間の専門事業者が作成する提案書を所有者へ送付 提案書の送付に併せて、所有者情報の外部提供についての意向を確認し、空き家利活用等を推進
成果	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全の空き家所有者向け「空き家で知りたい費用」に関するアンケート調査の実施 所有者からのアンケート回答に対する提案書の作成、送付
成果の公表先	太田市のホームページにて公表予定

1. 事業の背景と目的

管理不全の空き家所有者等に対し、市から助言通知等を発送しても何の反応も無く放置されてしまうことが多い。このような所有者等に対し解決方法等を提示することで空き家の管理意識を高め売却や解体へと促し、空き家を市場へ流通させるきっかけを作る。今回の事業では、助言等を実施している管理不全空き家所有者等を中心にアンケート調査を実施。

2. 事業の内容

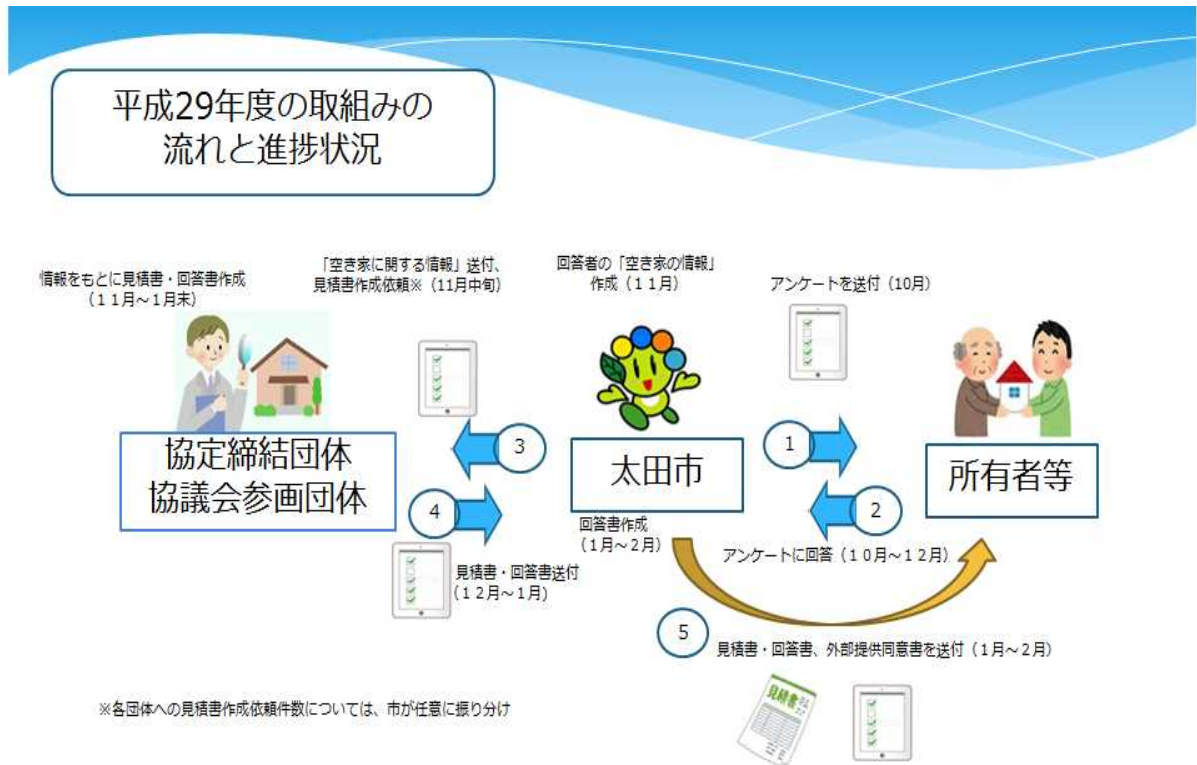
(1) 事業の概要と手順

空き家所有者が抱える課題のアンケート調査を行い、個々に把握された課題に対する提案書を専門家団体が作成し、市経由で空き家所有者に提案することで、利活用に向けた所有者の意思決定(情報提供の同意)の後押しを図る。

1) 交付決定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。

主体	細項目	平成29年度											
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
市・団体	市と民間事業者等による検討会の実施		—										
市	空家所有者(関係者)の送付先一覧作成		—	—	—								
	アンケート作成及び発送					—							
団体	空家所有者の意向等の把握 (返信内容をチェックし各団体へ振り分ける)					—	—	—					
	民間事業者等による空き家調査							—	—	—			
市	協力団体の調査結果を所有者へ返信								—	—			
市・団体	空き家所有者からの相談 空き家情報同意書の提出による対応									—	—		

2) 個別相談の流れ

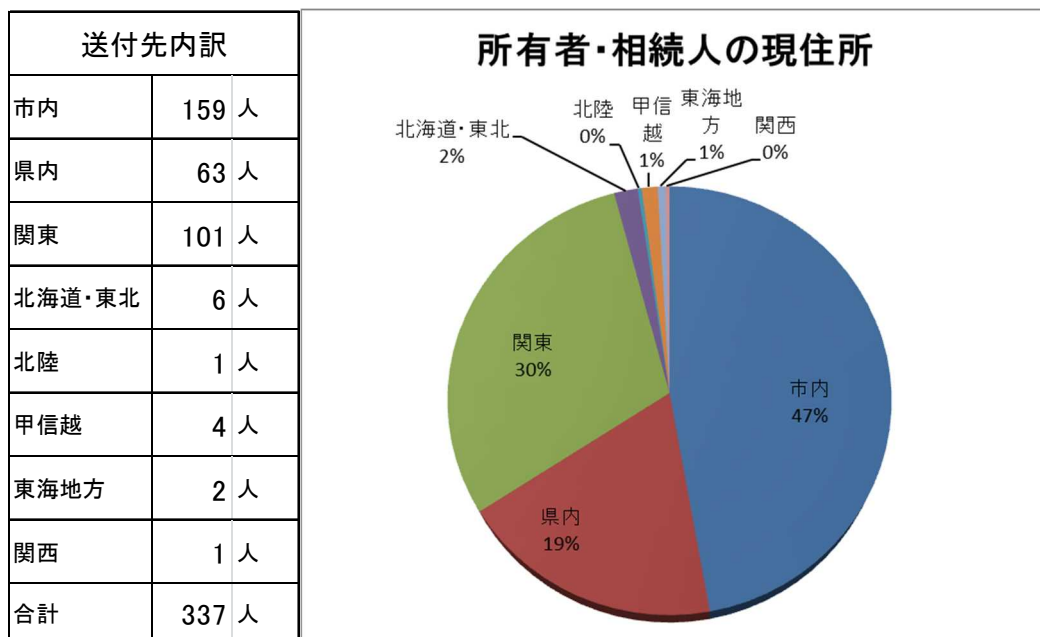


(2) 主な取組の詳細

1) 取組をするための準備

- ・ 空き家の所有者・相続人・土地所有者を改めて再調査し、アンケート送付先リストを作成。
- ・ 協定締結団体にアンケート調査の回答書や見積書の作成協力依頼。

【空き家所有者宛てアンケート送付先】



2) 各団体と委託契約の締結

- ・書類作成にあたり1件あたりの単価を決める。
- ・回答書、見積書の書き方について統一するために各代表者と打ち合わせをする。

3) アンケート用紙の作成

- ・返信率をアップするため、アンケートは空き家に関わる費用等の項目を中心に作成。
- ・返信されてきた空き家や人を特定するため、アンケートには空き家管理No.と空き家所在地および送付者名を予め記載しておく。
- ・返信する際には、任意で電話番号を記入するよう欄を設けておく。
- ・アンケートを送付する際に、返信用封筒、除却補助金、低金利ローンなどのチラシも同封。

【アンケート用紙(表面)】

あなたの空き家のお悩みは？

平成29年度空き家に関する無料個別相談

※このアンケートは太田市内にある空き家の所有者・相続人・土地所有者等に対して郵送しました。

あなたのお悩みを太田市が専門家団体へ依頼し、費用や解決方法を返信しますので、気になる項目にチェックを入れて返信してください。(※切 平成29年12月末)


土地がいくらで売れるのか？

空き家の解体にいくらかかるのか？

今すぐ、アンケートに答えて返信して下さい。H29.12月末までに太田市に返信してくれたものについては、3月末までにお返事をお返しします。

※専門家団体・・・群馬県宅地建物取引業組合太田支部・全日本不動産協会群馬県本部・群馬県建設業協会太田支部・群馬弁護士会・太田広域建設業組合・群馬県建設業協会太田毛里田支部・群馬司法書士会太田支部・群馬土地家屋調査士会太田支部
(内容によっては明確なお答えを出せないこともございます。ご了承下さい。)

※気になる項目の口をチェックを入れてください。(例)

	<input type="checkbox"/> 空き家(土地)売却価格	<input type="checkbox"/> 境界確認費用
	<input type="checkbox"/> 相続問題解決費用	<input type="checkbox"/> 解体費用
	<input type="checkbox"/> リフォーム費用	<input type="checkbox"/> 裁判費用
	<input type="checkbox"/> 空き家管理費用	<input type="checkbox"/> 除草・伐採費用

↓

裏面に続く

【アンケート用紙(裏面)】

①チェックを入れた項目の内容を詳しくお書きください。

例文に当てはまるものがあれば、○をつけてください。なければ詳細をお書きください。

① 空き家には抵当権が付いていますが売却する方法がありますか？

② 空き家を解体して土地を売却した場合、手元にくる残りはありますか？

③ 解体費用はいくらですか？

④ 土地の登記地目が畑です。売却できますか？

⑤ 相続人が複数いる場合の手続きの方法は？ など

②空き家情報

空き家所在地 太田市 町 123-45 No.333
 所有者との関係 本人 ・ 相続人 ・ 土地所有者

返信先

氏 名	
連絡先	()

※このアンケートによって業者から営業の電話がかかってくることはありません。
 ※太田市では空き家等除却補助事業を実施しています。(平成29年11月30日まで受付)
 来年度の補助金の内容については平成30年4月の広報やホームページでご確認ください。

4)アンケート返信結果

- アンケート発送は337件(市外・県外178件、市内159件)、うち回答は88件(市外・県外35件、市内47件)、返信率は約26%であった。(集計期間:10/1~12/28)

【アンケートにチェックが入った項目別集計表】 項目別157件

項目	件数	委託先
売却価格	68	不動産団体
空家管理費	2	
解体費用・伐採	64	建設・建築団体
境界確認費用	7	土地家屋調査士会
相続問題	16	司法書士会

5) 空き家情報の作成(表面) ※協力団体に空き家情報を1件ずつ作成し依頼する(157 件分作成)

【空き家情報(表面)】

空き家No. _____		
空 き 家 等 に 関 す る 情 報		
平成 年 月 日		
空き家の詳細		
空き家等の所在地	太田市 町	
空き家等の状況	用 途	住宅・その他 ()
	構 造	木造・その他 () (階建)
		瓦 ・ スレート ・ コンクリート ・ 鋼板
	土 地 面 積	m (地目:宅地・雑種地・)
	建 物 面 積	1階 m 2階 m 計 m
	建 築 時 期	(大正・昭和・平成) 年 月頃
そ の 他		
相 談 内 容		
添付書類 登記事項証明書・地籍図		
【位置図】	【写真】	

- ※ 参考書類に空き家の登記事項証明書、外観写真、地図、家系図等を添付。
- ※ 各団体に渡した空き家情報に関する書類の原本は全て市に返却。(コピーを所有するのは可)。

【空き家情報(裏面)】

売却・管理用(不動産専門団体)

【空き家に関する見積書】 ※あくまでも参考価格です

①空き家等売却価格 約 円(見積書のとおり)

見積業者からのアドバイス

②空き家管理費用 約 円(見積書のとおり)

見積業者からのアドバイス

この見積書を作成したのは

の会員です。

- ※ 団体名を記入する。
- ※ この用紙に記入するほか、査定等を担当してくれた会員の会社名と電話番号が記載された見積書を添付させる。
- ※ 市に相談しづらくても、不動産業者や建築関係業者、司法書士、測量会社に直接電話をかけて相談する可能性がある。
- ※ 見積書等の原本は所有者へ送付し、市はコピーを保管。

6) 団体からの業務に関する質問と市の回答等について

Q1. 解体費用を見る場合、敷地内に入らなければならないが所有者の許可は取ってあるのか?

A1. アンケート内に「見積書を作成する際、業者が敷地内に立ち入ることを許可する、又は許可しない」というチェックボックスを表記すべきだった。

Q2. 空き家情報と現地の内容が違う場合があるが、現状に合わせて見積を作成すれば良いのか?

A2. 増築部分や物置など、資産税情報などでは分からない部分がある。現時点での家屋の状況、木々の繁茂や老朽度などを見てもらい、今後放置していると余計な費用がかかってくる可能性があるものは、専門家からのアドバイスとして記入をしてもらった。

Q3. 建物内にある残置物の処理費用が分からない。

A3. 残置物に関しては、内見をしなければ分からないため「別途費用がかかります」と記入してもらったが、最初からアンケート内に記入しておくべきだった。

7) 団体からの業務に対する意見について

- ・ 委託費を貰って見積書を作成した上、今後の商売に繋がる可能性まである仕事はとでもありがたい。(共通意見)
- ・ 昨年度から協議会委員として参加させてもらっているが、会としてどのような形で空き家対策に関わっていけば良いのかハッキリしなかったが、今回のような事業に携われたことで、今後の役割方針が明確になった。県の会議でも太田市の事例を発表して他市にも推奨したい。(土地家屋調査士会)

(3) 成 果

- アンケートの実施に対する回答書・見積書を送付した空き家所有者等の反応。(2/28現在)
 - ※ 空き家情報提供同意書の提出……7件。
 - ※ 見積書作成業者へ直接相談した……2件。
 - ※ 回答書を見た空き家所有者が市へ相談してきた……3件。

3. 評価と課題

- アンケートの返信に所有者等の電話番号が書かれていたが多かったため、今後は電話で直接助言が出来るようになる。
- 回答書等を作成するために、空き家対策協力団体の会員が空き家の調査をしているため、所有者等から会員に直接相談の電話が行った場合スムーズにアドバイスが出来る。
- 空き家所有者等の悩み事が明らかになったため、市として対応する方針が分かった。
- アンケート返信率は約3割だったため、残りの7割の所有者等に対して、今後も引き続き助言通知等にアンケート等を同封し空き家の流通を促す。
- 市も専門家団体から出てきた見積書等を見ることで、空き家の売却価格や解体費用、相続問題の解決方法等が分かり、知識の向上に繋がった。
- 協力団体が市から委託され事業に参加したことで、より空き家対策への協力意識が高まった。
- 空き家対策協力団体に対し、ボランティアではなく委託業務として発注することにより、正確かつ迅速な対応をしてくれた。
- 協力団体は今回の事業に協力することで、今後の仕事へ繋がって行く可能性がある。

4. 今後の展開

- 来年度以降も空き家対策協力団体と委託契約を締結し、所有者等からの相談に答えられるよう準備しておく。
- 今回、入手した情報をもとにそれぞれの空き家所有者等に対し助言等を実施していく。同時に空き家情報同意書の提出を促していく。

■ 本事業の担当部署・担当者			
担当部署	都市政策部 建築住宅課		
担当者	洪澤 直美		
連絡先	住所	〒373-8718	群馬県太田市浜町2番35号
	電話	0276-47-1843	
ホームページ	http://www.city.ota.gunma.jp		

