

### 空き家マッチング制度の概要

#### 1. 川西市の状況

川西市は、大規模ニュータウンを抱えるベッドタウンで、ニュータウンに人口の約4割以上が暮らしている。成熟した住宅都市として発展してきたが、ニュータウンでは急激な高齢化が進展し、空き家問題が顕在化してきた。



#### 2. 制度の概要

空き家マッチング制度「空き家をつなご!」は、一般的には流通・活用しにくい物件を問題解決に導くスキーム。使われないままになっている空き家の掘り起こしから流通・活用までを一貫して支援する。

空き家の所有者に対して、流通・活用に向けた解決策を提案する。また、空き家の所有者と活用希望者の意向が整えば、マッチングの提案を行い、問題を解決に導く。

解決策は、市が設置する「流通対策会議」で検討を行い、所有者や希望者に提案。市と連携協定を結ぶ団体に所属する司法書士や宅地建物取引士などが担う。

#### 3. 制度の特徴

空き家流通の「入口戦略から出口戦略まで」をトータルで実施するスキームが特徴。市民、行政、専門家が、適切な役割分担のもと、空き家の流通を促す取り組みは、全国で例がない。

### マッチング制度の進捗状況

#### 1. 空き家調査の実施状況(掘り起こし)

市内全域を対象に、空き家対策ナビゲーターによる空き家調査を実施した。今後、調査結果を基に所有者にマッチング制度の案内を行い、登録を促す。

#### 2. 意向調査

空き家調査が終了した後、空き家の所有者を調査し、順次、意向調査の文書を送付している。(継続中)引き続き、制度の活用を促すため、「空き家調査」と「所有者への意向調査」・PRを積極的に進める。

【送付件数】 676 件(R2~ 苦情対応含む) 【登録件数】 空き家所有者:29 件、活用希望者:30 件  
(令和4年1月現在)

#### 3. 登録空き家等の状況

登録空き家の相談内容(重複あり)

売却	賃貸	活用	相続	解体	リフォーム	その他
23 件	6 件	10 件	5 件	6 件	3 件	2 件

登録空き家の進捗状況

所有者接触中	提案を受けて所有者が検討中	活用	賃貸	売却 (媒介契約締結含む)
3 件	16 件	1 件	1 件	8 件

(令和4年1月現在)

### 空き家マッチングの事例

#### 1. 登録空き家

・空き家の基本情報

所在地	構造	敷地面積	床面積	築年	駐車場
南花屋敷 2 丁目	木造 2 階建て	225.26 m <sup>2</sup>	118.09 m <sup>2</sup>	S49 年	あり

・空き家の周辺情報 前面道路:私道-幅員4.0m(突き当り)

・所有者の思い

「両親が住んでいたが、父が亡くなり、母が施設に入り、空き家となった。家具、家電を残しているので有効活用してくれる人に賃貸したいと考えている。それが困難な場合は、売却も視野に入れている。」

#### 2. 空き家活用希望者

・空き家活用希望者が求める空き家

場所	床面積	庭	駐車場	賃料	入居期間
川西南中学校区	70 m <sup>2</sup> 以上	あり	あり	70,000 ~ 80,000 円	15 か月以上

川西南中学校区

久代 1 丁目 ~ 6 丁目、東久代 1 丁目 ~ 2 丁目、南花屋敷 1 丁目 ~ 4 丁目、加茂 1 丁目 ~ 6 丁目、栄根 2 丁目(一部)、下加茂 1 丁目 ~ 2 丁目)

#### 3. マッチングの経過

	空き家所有者	空き家活用希望者
令和 2 年 9 月	空き家情報登録	
令和 2 年 10 月	流通対策アドバイザー決定	
令和 2 年 11 月	流通対策アドバイザー提案	活用希望者登録
令和 2 年 12 月	流通対策アドバイザー提案	
令和 3 年 1 月	<b>空き家所有者と空き家活用希望者をマッチング</b> (以降、流通対策アドバイザーを通じて条件を整理)	
令和 3 年 10 月	賃貸借契約締結	
令和 4 年 3 月		入居予定

#### 4. マッチングの主な要因

・所在地、床面積や駐車場の有無などの付帯設備が空き家活用希望者の希望と合致していた。

・賃貸期間が 15 か月以上と長期間で、空き家所有者の希望と合致していた。(空き家所有者は母親が施設から帰ることを想定し、売却は後ろ向きだった)

