

空き家を利活用して快適な住まいに 自然が豊かな川西市で 暮らしてみませんか

－マイホームの取得や移住を応援－

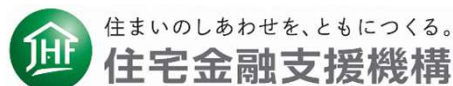
人口減少により全国の空き家が増加傾向にあります。
既存の資源を次の世代に継承していくことが
大きな社会課題となっています。

川西市役所から見た朝の風景

令和4年3月作成

本パンフレットは、令和3年3月「空き家対策の推進に関する連携協定」を結んだ川西市、池田泉州銀行及び住宅金融支援機構の三者が空き家の利活用により移住・定住を促進するために作成しました。

マイホームの取得や移住をお考えの方に役立つ情報を掲載していますので、ぜひご覧ください。



長く住み続けられる住宅を川西市で探してみませんか？

●社会を取り巻く環境の変化

新型コロナウイルス感染拡大に伴い、リモートワークという新しい働き方が普及する中、これからは都心から離れた落ち着いたある郊外住宅地での暮らしが注目されていくと予想されます。

●川西市の優れた住環境

川西市は、兵庫県の東南部に位置し、大阪市から約15km、神戸市から約20kmの圏内にあり、**通勤・通学に便利な住宅都市**として発展してきました。

また、川西市は、居住する場所のすぐ近くに**自然が豊か**にあります。計画的に開発された良質な住宅地が豊富にあることが強みで、**広くゆったりとした戸建て住宅が多い**ことが特徴です。

長く住み続けられる良質な住宅を、川西市で探してみませんか？



**大阪から川西まで電車で約20分。
阪神間の主要都市からアクセスしやすい
場所にあります！**



丘陵地に広がる住宅地（中部）

北部・中部には低層の戸建住宅を中心とした大規模ニュータウンが広がっています。

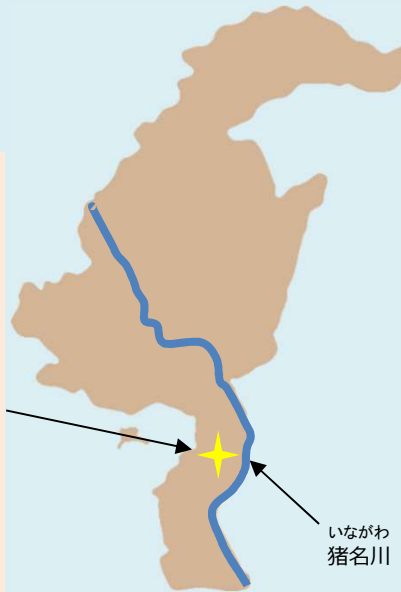


大規模開発地の住宅（北部）



阪急・能勢電鉄 川西能勢口駅

南部の川西能勢口駅周辺は、鉄道や路線バスが集中する交通の要衝であり都市機能が集積しています。



駅周辺の中層住宅（南部）

南部は大阪から広がる平野部で占められ、猪名川に沿った平坦地や伊丹市までつながる段丘地に良好な住宅地が広がっています。

川西市の地形は、北部一帯の北摂山系、そこに源を発し市域を南北に貫く猪名川、その流れに沿って形成された段丘崖、さらに南部の平野部と変化に富んだ自然地形を有することが特徴となっています。



かわにし 豆知識 タツノオトシゴのような市域形状



川西市は、その市域がタツノオトシゴに似た形をしており、歴史的にも「龍」にまつわる伝説がたくさんあります。タツノオトシゴは、おなかに赤ちゃんを抱えているような姿をしており、川西市の形が子育てをしている姿に見えるという人もいます。

市の花は「龍胆（りんどう）」であることから「龍」との関係の深さを感じさせます。



りんどうの花

いま、空き家が注目されていること知っていますか？

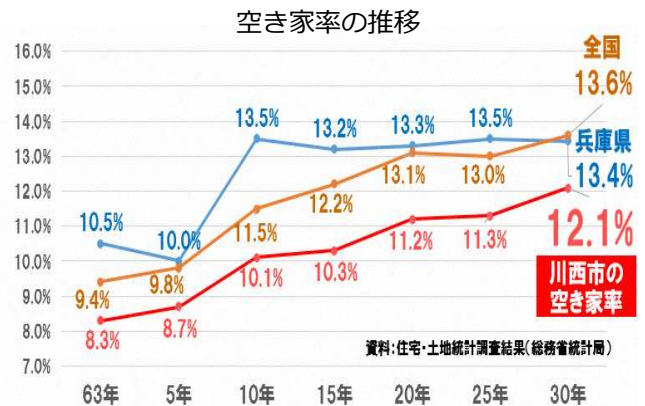
全国で人口減少が進んでおり、空き家は増加傾向にあります。

総務省の「平成30年 住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約840万戸、空き家率は13.6%と過去最高を更新し、年々その数は増加しています。

● 川西市の空き家は増加

川西市における空き家数は約8,600戸、空き家率は12.1%と全国平均13.6%及び兵庫県平均13.4%より下回っていますが、平成25年の前回調査から0.8ポイント上昇し、増加傾向が続いています。

昭和40年代に開発された大規模住宅団地では住民の高齢化が進んでおり、将来的な空き家増加が特に懸念されています。



● 空き家活用のすすめ

川西市では、持ち家率が76.3%と全国の61.2%より高く、豊富な住宅ストックが形成されています。(平成30年度住宅・土地統計調査結果) 今後、これらの住宅の一定数が、所有者のライフスタイルの変化等により空き家となり、市場に流通してくると予想されます。

空き家は、一般的に**新築住宅よりもリーズナブルに取得できる**ため、空き家の住まいへの利活用が注目されています。

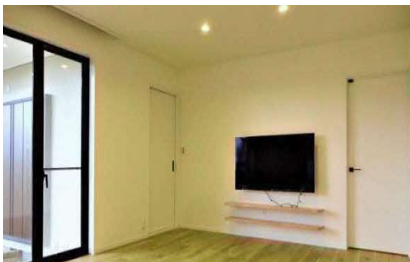


自然に恵まれた良好な住宅地

● 空き家をリフォームして快適な空間に

適切に管理がされている空き家は、**まだまだ有効活用が可能**です。空き家をリーズナブルに購入して**リフォームすれば、新築と変わらない性能・空間**を手に入れることができます。

耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性、可変性等、リフォームによってしっかりと性能を向上させれば、生活の快適性が高まるばかりではなく、建物を長く維持できることも期待できます。



クロス貼替等のリフォームで快適に



浴室もバリアフリー化で使いやすく



節水トイレで環境にも配慮

例えば、水まわりのリフォームでは、近年の設備は省エネルギー、バリアフリー等の性能や掃除の容易さ等、使い勝手が進化しています。節水トイレや高効率給湯器に交換する等、リフォームで快適・便利な生活をスタートしてはいかがでしょうか？



空き家を既存資源として活用する視点



皆さん、『SDGs』をご存じですか？2015年9月の国連サミットにて採択された、「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の17の目標のことです。人口が減少するこれからの社会を考えると、空き家を資源と捉え、活用されていくことの重要性が高まっています。

空き家の活用は、新たな開発の抑制、CO2の削減等に資するもので、SDGsの目標11「持続可能な都市」等のテーマなどにも即しており、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりにつながります。

川西市への移住をイメージしてみましょう

-移住体験記-

駅近で将来の暮らしを見据えた家を手に入れました！

2021年11月、中古住宅を購入して川西市北部に転居したKさん一家
築約30年の5LDK中古住宅を購入



この家を選んだ理由は？

子どもの通学等を考え、駅近であることを優先しました。将来、両親と同居することもあると考え、部屋数があり、ある程度の敷地の広さや道路との高低差がないこと等の条件で探しました。

川西市北部の駅近住宅地は、築年数は経っているものの、敷地が広く、基礎の造りがしっかりした家が多いことにビックリ。その中でも、家の雰囲気が入ったこの住宅を選びました。

空き家だったので、決めるまでに何度も現地確認ができ、住んだ時のイメージを固めやすかったことも大きな理由でした。

助成金を見つけたのは？

相談した工務店さんから、川西市の助成金があることを聞いてホームページで調べました。

我が家は4歳の子がいる「子育て世代」で条件もピッタリ。100万円ものリフォーム助成がいただけると聞いて、「しっかりリフォームできる」と思いました。

どんなリフォーム？

屋根と外壁のリフォーム、キッチン廻り、トイレ、給湯器の入れ替えと壁紙の貼替えを行いました。水廻りをきれいに見違えるようになり、入居時には新築気分でした。

これから家を買う人にひとこと

空き家を買うことに少し不安もありましたが、入居前にしっかりとチェックすれば、手直しもお願いできるので、大丈夫だと思います。我が家は本当に良い家を購入できたと喜んでます。子どもが大きくなっても、両親と同居してもこの広さがあれば安心ですよ。



住宅ローンを活用したシニア世代の移住

●シニア世代の住まいに関するニーズ

長寿化が進む中、60歳以上の世帯の7割が住宅を所有しています(※)が、住まいに関するさまざまなニーズ(悩み)を抱えています。

※総務省平成30年住宅・土地統計調査から集計

●【リバース60】をご存じですか？

【リバース60】は、住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローンです。

※【リバース60】の借入申込みはお取扱いの金融機関に対して行ってください。

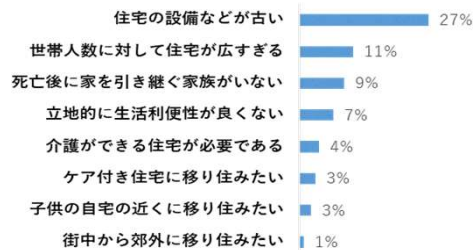
※池田泉州銀行は「<池田泉州>リバースモーゲージ幸せ百年(住宅プラン)」の名称で【リバース60】を取り扱っています。

★【リバース60】の主な特徴

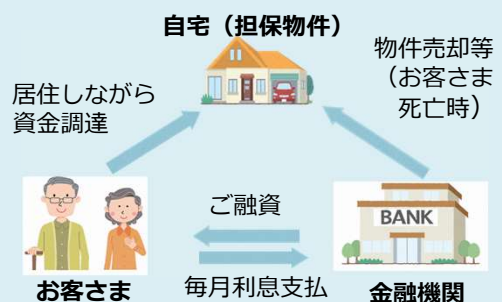
- ・住宅の取得、リフォーム等の資金用途に対応。
- ・毎月の支払いは利息のみ。年金収入の方もお申込可能。
- ・元金は、お客さまが亡くなったときに、担保物件(住宅及び土地)を売却等によりご返済。

★このローンは、お亡くなりになった後、融資を受けた住宅が売却等される仕組みのため、使わなくなった住宅が空き家となることを防ぐ効果が期待されます。

アンケート(対象:60歳~70歳 1,030人)
「現在の住まいに関して困っていることはありますか?」



(資料)住宅金融支援機構 インターネット調査(2018年)



【問合せ先】 ☎0120-9572-60 (住宅金融支援機構お客さまコールセンター)

【営業時間】 9:00~17:00 (土日、祝日及び年末年始を除きます。)

リバース60

検索

商品詳細は住宅金融支援機構HPへ



空き家を選ぶメリットとポイントをおさえましょう

これまで、川西市での空き家を利活用した暮らしの魅力について紹介しました。空き家の購入には、メリットがある一方で、知っておくべきポイントもあります。これらを踏まえた上で、購入物件を探す必要があります。



● 空き家の購入・利活用のメリット

1 お手頃な価格で見つかる！

一般的に、**新築住宅を購入するよりもリーズナブルに取得**できます。また、**自治体によっては、空き家を購入・利活用する費用の一部を助成**している場合もあります。

2 立地のよい物件が見つかる！

一般的に、不動産は立地のよいところから建てられます。そのため、築年数の古い空き家には、駅から近い等、好立地の物件も多くあります。

3 短期間で移住できる！

購入する物件が決まれば、比較的短期間で新居へ引っ越すことができます。

※既存住宅を購入する際の一般的なメリットであるため、すべての空き家にあてはまるものとは限りません。

● 空き家の物件選びにおけるポイント

1 建物のコンディションを把握する

新築住宅とは異なり、一般的にリフォーム工事が必要となる場合もあります。適切に維持管理がなされていない住宅では、リフォーム費用がかさむため、**基礎、外壁等の劣化状況、耐震性の有無等住宅のコンディションを把握**しましょう。



2 家屋の使用状況を把握する

空き家の中には、長期間物置として利用されていた等、残置物がある場合もあります。**どのように利用されていたか事前にしっかり確認**しましょう。

3 売出し中の物件情報を見つけにくい

空き家は、物件情報サイトに掲載されていないケースがあります。そのような場合は、不動産業者などに直接相談してみることをおすすめします。



インスペクション



住宅のコンディションを把握するには、『インスペクション』という手段があります【有料】。




『インスペクション（建物状況調査）』とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁等建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために行う調査のことです。『インスペクション』の実施により建物の状況を把握できるので、安心して購入判断することができます。

インスペクションの詳細は、国土交通省のホームページをご参照ください。
(<https://www.mlit.go.jp/common/001219900.pdf>)



空き家を住まいに利活用する方法を考えてみましょう

ライフスタイル・予算等に応じて、自分に合った空き家の利活用の方法を考えてみましょう。
 また、一般的に新築住宅よりもリーズナブルではあるものの、購入時にはまとまった費用がかかるため、
 利用するとお得な川西市の助成制度や住宅ローンもぜひ知っておきましょう。

<h2>空き家の利活用例</h2> <p>※<特徴>の中の「○」はメリット、「☆」は留意点です。</p>	<h2>おすすめの助成制度・ローン</h2> <p>※川西市の助成制度はP8、各種ローンの概要はP7をそれぞれご参照ください。</p>
<h3>1. 空き家の購入</h3> <p>状態のよい空き家を購入し、居住する。 (水回り設備の更新等軽微なリフォームを含む。)</p> <p><特徴></p> <ul style="list-style-type: none"> ○購入物件を決めてから短期間で移住できる。 ☆空き家をリノベーションする場合や、空き家を建て替える場合に比べ、住宅の耐久性等の面で劣ることもある。 	<p>川西市空き家活用 リフォーム助成制度</p> <p>【フラット35】</p> <p><池田泉州> リバースモーゲージ幸せ百年 (住宅プラン)</p>
<h3>2. 空き家の購入+リノベーション</h3> <p>空き家を購入し、リノベーションした上で居住する。</p> <p><特徴></p> <ul style="list-style-type: none"> ○自分好みの間取りに変更したり、最新設備を備えた住宅に暮らせる。 ☆購入物件を決めてからリノベーション工事を行うため、移住までに一定の期間がかかる。 	<p>川西市空き家活用 リフォーム助成制度</p> <p>【フラット35】リノベ</p> <p>※【フラット35】リノベの取扱金融機関は限られます。</p> <p><池田泉州> 空き家対策応援ローン</p> <p><池田泉州> リバースモーゲージ幸せ百年 (住宅プラン)</p>
<h3>3. 空き家の購入+建替え</h3> <p>古い空き家を購入し、除却(取り壊し)して建て替える。</p> <p><特徴></p> <ul style="list-style-type: none"> ○気に入った立地で安心安全な新築住宅に暮らせる。 ☆空き家の除却費用と新築費用がかかるので金額がかさむ。 	<p>【フラット35】</p> <p><池田泉州> 空き家対策応援ローン</p> <p><池田泉州> リバースモーゲージ幸せ百年 (住宅プラン)</p>



フローリングと畳で多世代で団らん



夫婦でおしゃれな空間に



老後も最新の設備で広々快適に

新婚世帯、子育て世帯、シニア世帯等、空き家を利活用して世帯に応じた理想の住まいを手にしきましょう！

空き家の購入等に金融機関のローンを利用できます

空き家の購入時にご利用いただける主なローン商品をご紹介します。

池田泉州銀行と住宅金融支援機構は、川西市における「空き家の利活用による移住・定住促進の取組」に協力しており、川西市内の空き家を購入する方、川西市の空き家活用リフォーム助成制度を利用される方等に対してローン金利の引下げを行っています（※）。

※ローン商品によってご利用条件、金利引下げの適用条件等が異なります。

令和4年3月現在

	住宅金融支援機構	池田泉州銀行	
商品名	【フラット35】	＜池田泉州＞ 空き家対策 応援ローン	＜池田泉州＞ リバースモーゲージ 幸せ百年（住宅プラン） ※＜池田泉州＞リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）は、池田泉州銀行における【リバース60】の商品名です。
資金使途	住宅の購入資金等 （住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォーム工事を実施する場合にご利用いただける【フラット35】リノベは、購入資金及びリフォーム資金。） ※融資対象住宅は、新耐震基準に相当する耐震性を有することが必要です。 ※住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であることが必要です。	空き家にかかる費用 （改築、改装、防災、防犯上の設備対策、解体、土地の再利用等）	ご本人さまがお住まいになる住宅の建設、購入、リフォーム資金等 ※融資対象住宅は、新耐震基準に相当する耐震性を有することが必要です。 ※新耐震基準相当の耐震性を有しない住宅についてリフォーム等工事を実施する場合は、リフォーム等工事の実施と併せて新耐震基準相当とするための耐震改修工事又は一定の要件を満たす耐震補強工事が行われることが必要です。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する、全期間固定金利の住宅ローン 【フラット35】S 【フラット35】地域連携型 【フラット35】リノベ 等 各種金利引下げメニューあり。 	<ul style="list-style-type: none"> 池田泉州銀行が提供する空き家対策の個人向けローン（変動金利） 川西市内の物件の場合は、店頭金利から引下げあり。 	<ul style="list-style-type: none"> 60歳以上の方向けのリバースモーゲージ型住宅ローン（変動金利） 毎月のお支払いは利息のみ。元金は、お客さまが亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済、もしくは、担保物件（住宅及び土地）の売却によりご返済。 川西市内の物件の場合は、店頭金利から引下げあり。
詳細	 住宅金融支援機構HP	 池田泉州銀行HP	 池田泉州銀行HP
問合せ先	 住まいのしあわせを、ともにつくる。 住宅金融支援機構 ハロー フラット35 ☎ 0120-0860-35 通話料無料 （お客さまコールセンター） 【営業時間】 9：00～17：00 （祝日、年末年始を除き、土日も営業） ※ご利用いただけない場合は、048-615-0420へ（通話料金が掛かります。）	 池田泉州銀行 S I M B D 川西支店 ☎ 072-759-4761（平日9：00～17：00） 山下支店 ☎ 072-794-1221（平日9：00～17：00）	 池田泉州銀行 （金利引下げ詳細）

＜【フラット35】に関する注意事項＞

・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。・【フラット35】S、【フラット35】地域連携型、及び【フラット35】リノベには、予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。・【フラット35】リノベは、池田泉州銀行では取り扱っておりません。・【フラット35】地域連携型をご利用いただくためには、地方公共団体から、「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受ける必要があります。

＜【＜池田泉州＞空き家対策応援ローン】及び【＜池田泉州＞リバースモーゲージ幸せ百年（住宅プラン）】に関する注意事項＞

・ご利用にあたっては、池田泉州銀行の審査があります。審査の結果、お客さまのご希望に添えない場合もあります。審査の内容についてはお答えいたしかねますので、あらかじめご了承ください。
 ・金利引下げ内容その他最新の金利情報は、池田泉州銀行のホームページでご確認ください。
 ・池田泉州銀行の店頭またはホームページに説明書をご用意しています。

川西市は空き家の活用を応援しています

川西市は住宅都市として発展してきました。質が高く住環境が整った住宅地が、豊富にあることが強みです。全国的な人口減少の流れの中で、空き家が増加傾向にあることから、川西市では空き家対策制度を実施し、空き家の活用を応援しています。



● 空き家活用リフォーム助成

○ 対象の空き家

築10年以上経過した空き家
空き家期間が6カ月以上 等



リフォーム助成制度

○ 対象者

自己居住用に空き家を購入する、若年世帯及び子育て世帯
空き家の改修工事が完了した日（事業完了日）から10年以上
対象物件に居住 等

○ 対象費用

住宅として活用するための機能回復または設備改善に必要な改修工事費用

○ 助成金額

対象費用に応じて、**40万円から100万円**（対象費用が100万円未満の場合、助成対象外）



リフォーム助成制度 活用事例

※本事業（若年・子育て世帯居住型）の利用対象者は【フラット35】地域連携型をご利用いただけます。

空き家マッチング制度のイメージ図

① 問題解決



② 空き家の活用



● 空き家マッチング制度

空き家マッチング制度「空き家をつなご！」は、使われないうちになっている空き家を掘り起こし、流通・活用を支援して、空き家の所有者と活用希望者をマッチングさせます。なお、制度の利用には、登録が必要となります。



マッチング制度

● 問合せ先

川西市都市政策部住宅政策課

☎ 072-740-1205

メール kawa0207@city.kawanishi.lg.jp

※詳しくは、お問合わせください。