

HANDA市民討議会 2024 事前勉強会 8月17日

行政職員と空き家マイスター
のトークセッション

石川健太郎（空き家マイスター）
宗森 正樹（半田市役所建築課）
松石 陽介（市民討議会実行委員）

1

空き家マイスターとは？

空き家の増加が全国的な問題となっている昨今、その問題解決の一つとして空き家の流通促進があげられます。空き家の流通を促進するには、通常の不動産取引以上に、相続や税金等の広範な知識の習得や高い倫理感が求められます。

そこで2017年4月、（公社）愛知県宅建協会では、「空き家マイスター」認定制度を創設いたしました。これは、宅地建物取引業等に従事する者等が空き家に関する知識を習得することにより、空き家の流通を活性化に貢献するとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐこと等を目的とした制度です。

空き家に関する講習を受け、受講後の効果測定に合格した方を空き家マイスターとして認定します。

（愛知宅建サポート株式会社 HPより）

2

半田市の空き家の現状と取り組み

3

半田市内の空き家の数

平成30年に実態調査を実施
水道の閉栓情報を基に、現地調査を実施。

【結果】

736戸を空き家と判定

うち

- ・損傷等のある空き家を**172戸**
- ・樹木の繁茂等周囲の生活環境に影響を与えている空き家を**87戸**確認

4

半田市内の空き家の数

最新の空き家数については、集計中。
 空き家の抽出条件の見直しを予定。
 理由：水道の閉栓情報だけでは、空き家を網羅できないため

見込みでは、1,000件以上の数と想定している。

5

支援 制度 (市)

半田市からのお知らせ 耐震事業
 に関する補助金等のご案内

① 木造住宅耐震診断
 対象 昭和56年5月31日以前に建築の木造住宅で、現在も居住しており、プレハブ、ツーバイフォーを除く2階建以下の住宅
無料!

② 木造住宅耐震診断補助
 最大120万円の補助

③ 木造住宅耐震改修
 対象 ①の耐震診断で耐震の基準を満たさなかった住宅に対して行う耐震改修工事
最大140万円の補助
 ※市外業者施工の場合は最大100万円の補助

④ 耐震改修費補助
 最大100万円の補助
 ●二段階目
最大40万円の補助
 ※市外業者施工の場合は、一段階目が最大60万円、二段階目が最大40万円の補助

⑤ 耐震シェルター等設置
 対象 ①の耐震診断で耐震の基準を満たさなかった住宅で、65歳以上の方等が居住の住宅
 ●耐震シェルター **最大25万円の補助**
 ●防災ベッド **最大15万円の補助**

⑥ 木造建築物取壊し
 対象 ①の耐震診断によって耐震の基準を満たさなかった住宅を取り壊す工事(建替時を除く)
 ●一棟 **最大20万円の補助**

取壊工事費補助

補助金の代理受領について
 半田市の補助金を受けて耐震改修などの工事を行う場合に、補助金の受領を工事業者へ委任することで、補助金相当額から除かれ、用意する資金の負担を減らせます。
 ※200万円、補助金：20万円
 180万円支払い 20万円代理受領
 工事業者 半田市
 工事費の請求 補助金の請求
 には、着手する前に申請が必要です。細な条件がございます。
まずはご相談ください!!
 発行元 **半田市役所 建築課 0569** **いずれも諸条件あり**

6

啓発活動 (市)

実家の ・困りごと 解決セミナー

2024年 土
3/23
半田市役所大会議室

参加
無料

最近、実家をどうするか悩む人が増えています。
また、相続した親の家を空き家のまま放置している人も少なくありません。
そんな問題を解決するために、専門家の話に少し耳を傾けてみませんか？

第1部 講演会 13:00～15:15 定員 144名

- 「実家が空き家で後悔しないための5つのポイント」
- 「引継ぎ・生前整理のすすめ」



国際上級
ファイナンシャルプランナー
後藤 明 氏



株式会社レリック
代表取締役
神野 敏幸 氏

第2部 無料個別相談会 15:30～16:30 定員 8組(先着順)

生前整理や引継ぎ、相続手続きなどの実家に関する困りごとについて、
講演会講師又は宅地建物取引業者が相談をお受けいたします。

7

空き家協定① 愛知県宅地建物取引業協会

空き家 バンク 空き家 相談窓口

空き家バンクを活用しましょう！

空き家の利活用を促進するために、愛知県宅建協会と連携し、空き家バンクを設置しました。
空き家を売りたい・貸したい・借りたい・買いたい方は是非、
宅建協会空き家相談窓口(052-522-2567)までお問合せください！



8

空き家協定① 愛知県宅地建物取引業協会

空き家 マイスター



空き家バンクに関する相談窓口

(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 空き家総合相談窓口
TEL: 052-522-2567 平日9:00~17:00 (宅建協会の休日を除く)

空き家で
お悩みの方は、
まずお電話を!

AM 空き家マイスターリスト

事務所 所在地域	商号	担当者	住所	TEL	FAX	取扱業務				
						売買	賃貸	管理	解体	リフォーム
半田市	サンユーホーム㈱	山田 伸吾	庚申町2-46 A	0569-84-8110	0569-84-8112	●	●	●	●	●
	(株)大進	家田 雅夫	住吉町2-185-1	0569-23-3344	0569-21-7283	●	●	●	●	●
	半田ホームズ(株)	澤山 重行	瑞穂町3-8-4	0569-84-2039	0569-84-2041	●	●	●	●	●
	㈱アール不動産	戸嶋 一将	岩清東町1-101-1	0569-24-8811	0569-23-8399	●	●	●	●	●
	㈱カミヤエステート	神谷 長	瑞穂町8-12-12 カミヤビル1階	0569-21-0290	0569-21-0209	●	●	●	●	●
	㈱エーシーホーム	岡野 忠佑	清城町1-2-5 清城町神原松屋店隣2号	0569-58-3755	0569-58-3873	●	●	●	●	●
	㈱Hi-place	石川 健太郎	板山町2-53	0569-27-7550	0569-84-1910	●	●	●	●	●
	豊臣不動産	矢口 幸彦	横川町3-201-4	0569-29-3748	0569-29-6328	●	●	●	●	●
	㈱夢工房	田中 純一	白山町1-56	0569-21-7636	0569-58-7637	●	●	●	●	●
	(株)まりも不動産	古橋 大吾	山代町2-103-9	0569-21-3600	0569-21-8606	●	●	●	●	●

令和5年12月1日現在

2

9

空き家協定② 愛知県司法書士会

司法書士による 空き家・登記 無料相談会

司法書士による 空き家・登記 無料相談

令和6年4月1日から相続登記の申請義務化スタート!!

「空き家・実家を相続することとなった」

「空き家・実家の売買を考えている」

「空き家・実家の名義変更をしたい」

といった、空き家などの相続や登記手続について司法書士へ相談してみませんか?



日 時 : 毎月第2水曜日 午後1時~4時
場 所 : 半田市役所3階 建築課前 相談室1
内 容 : 空き家などの相続・登記手続相談
相 談 員 : 愛知県司法書士会所属の司法書士
相談費用 : 無料

事前予約いただいた方が優先です

10

事例紹介 ～行政～

11

空き家に関する情報提供があったら何をするか？①

①空き家の状況を確認

- ・ 情報提供者からの聞き取りや、現地での状況を確認し、行政が関与するか否かを判断します。
→ここで「行政が関与しません」という結論になるケースはほぼありません。

12

空き家に関する情報提供があったら何をするか？②

②所有者の確認

空き家は住んでいる人がいないため、当然のことながら、現地に行っただけでは、改善を促すことができません。

- ・不動産登記簿
- ・住民票、戸籍情報、固定資産税台帳
- ・市役所の他部署への照会
- ・裁判所への照会
- ・近隣住民への聞き取り

その他、様々な手段を駆使して、所有者の特定を行います。

→ですが、これがものすごく大変！！所有者が死亡していて、相続人が膨れ上がっているケースもあり。

13

空き家に関する情報提供があったら何をするか？③

③所有者に改善を促す ※所有者が存命の場合

半田市「あなたの空き家の樹木が生い茂って困っているとの情報がありました」

所有者「最近見に行ってなかったので、知りませんでした。すぐに対応します。」

半田市「よろしくお願いします。ところで、この空き家、今後どうされるおつもりですか？」

所有者「実は、何も決まっていなくて困っていたところなんです。」

半田市「分かりました。詳しくお話を聞かせてください。」

→相談内容に応じて、市の支援制度を案内。売却等については、協定先の愛知県宅建協会に繋いだり、空き家マイスターを紹介している。

14

空き家に関する情報提供があったら何をするか？③

③所有者に改善を促す ※所有者が死亡している場合

半田市 「あなたは〇〇さんの相続人ですか。」

所有者 「え！？名前は聞いたことはあるけど、相続人かどうかは…」

半田市 「こちらで調べたところ、あなたは相続人の内の一人になっています。
〇〇さんの名義の半田市××町の空き家の樹木が生い茂っているとの情報がありました。」

所有者 「え！？半田市には行ったこともないし、寝耳に水なので、相続放棄します。
空き家の件は、他の相続人の方にお願ひしてください。」

半田市 「承知しました。相続放棄については、家庭裁判所に…」

→相続人が10人以上という例もあります。ケースによっては、相続人全員に対して上記のやりとりをする必要もあります。

15

空き家に関する情報提供があったら何をするか？③

③所有者に改善を促す ※所有者が死亡している場合

所有者 「私は〇〇の相続人です。
しかし、私以外の相続人がどこにいるのか分からずに困っていました。」

半田市 「現在、あなた以外の相続人に対しても連絡をしているところです。」

所有者 「私に対応するので、他の相続人との取次ぎをお願いします。」

半田市 「承知しました。」

→このように、一人でも当事者意識があれば、なんとかありますが、「私は関係ない」という人ばかりだと、自主的な解決が困難となります。

16

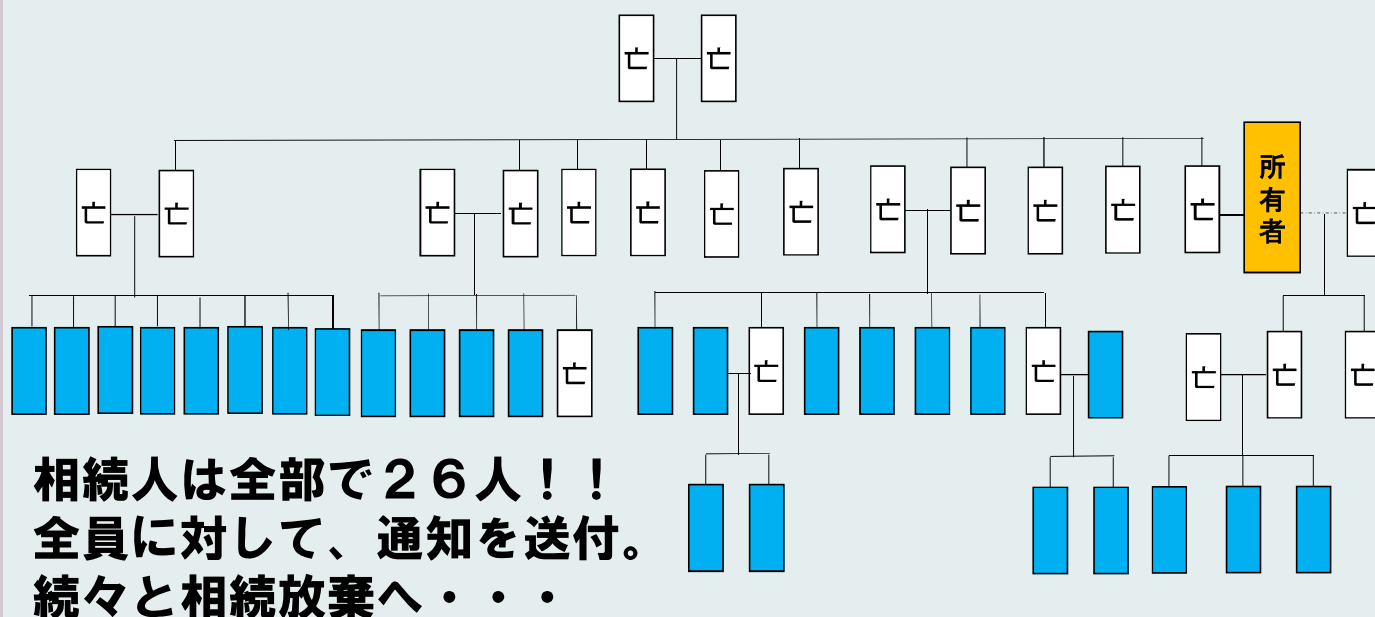
市内の とある 空き家



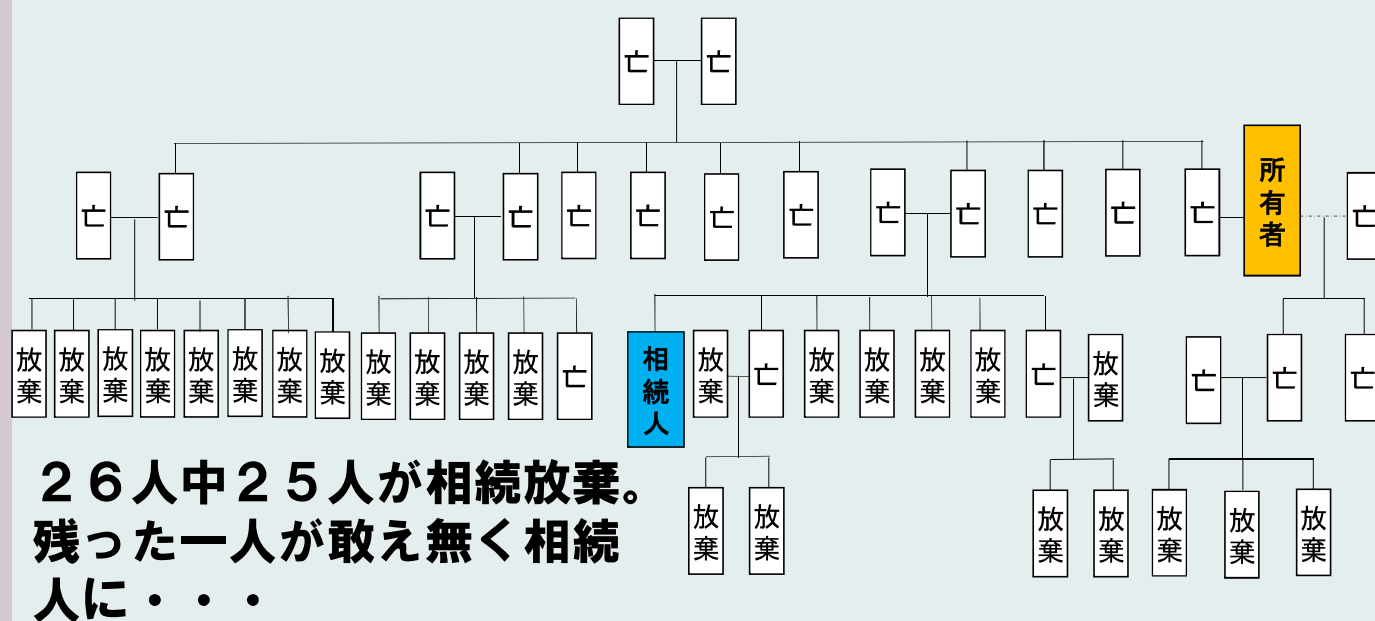
17



18



19



20

行政代執行の実施

- ・唯一の相続人に対して、空家法に基づき、除却(取壊し)をするよう指導・勧告を実施するも、改善なし。
- ・除却を命じるも、対応無。
- ・所有者の代わりに義務を履行する行政代執行によって、除却を実施。
- ・除却費用は所有者に請求へ。



21

事例紹介 ～空き家マイスター～

22

【活用事例 ①】

◆築52年（昭和47年）に建築

半田市内 戸建住宅

23

【依頼事項】

- ・以前、依頼者の親が住んでいたが亡くなり、10年ほど空き家の状態
売りたくはないので、何か活用できないか。

【提案】

リスクはあるが、建物を活かし、借りてくれる方を探しましょう。

【建物の状態】

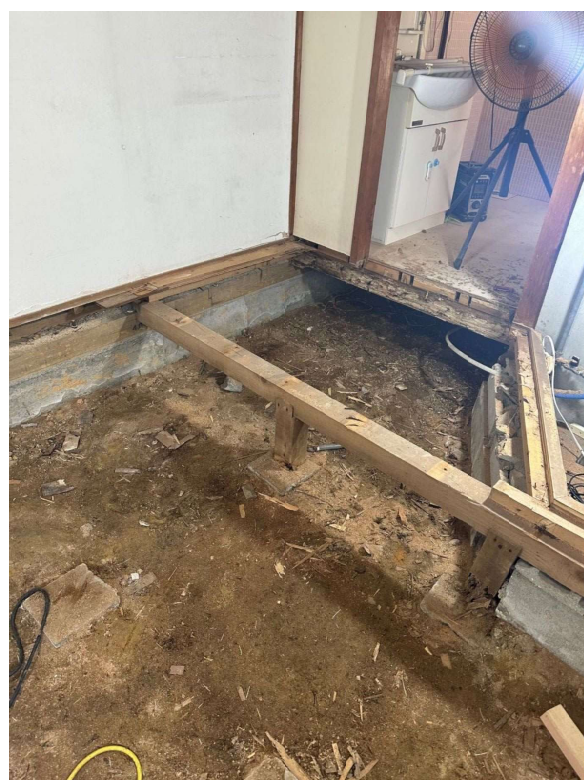
外構フェンス、ボロボロ、シロアリ被害、一部雨漏り、草が生い茂っている状態



24



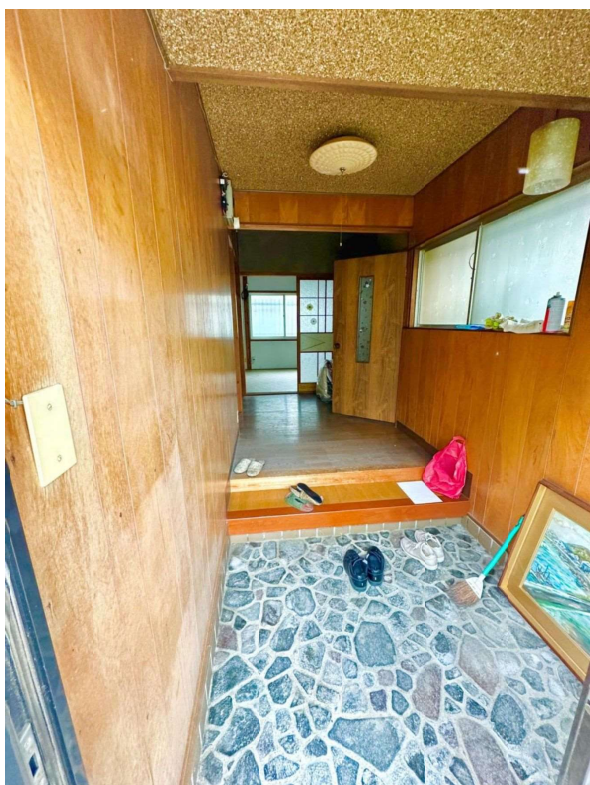
25



26



27



28

【活用事例 ②】

◆築35年（昭和62年） に建築

半田市内

本家の別宅（はなれ）

30

【依頼事項】

- ・ 15年以上使っていない別宅を、活用したい
- ・ 可能な限り、費用は使いたくない。

【提案】

お風呂が使えないため、居住用としては不可能。
事務所、アトリエ、作業場の用途として賃貸募集
可能な限り、費用は使いたくない。

【物件の状態】

- ・ 建物自体は、現状のまま使える。
- ・ 物件は半田市内ではありが、奥地で侵入道路がかなり狭い。
- ・ トイレの補修が必要

31

【借主 募集】

- ・ポータルサイトで事業用として
賃貸募集広告
- ・反響問合せ 普通
- ・現地案内後、道の細さで辞退が多発
- ・募集から8カ月ほどで、借主決定
アトリエとして借手が見つかる。

【※注意点】

- ・同じ敷地内に大家さんが住んでいるので、お互いに心情的ストレスの懸念。

賃地

4.0

万円

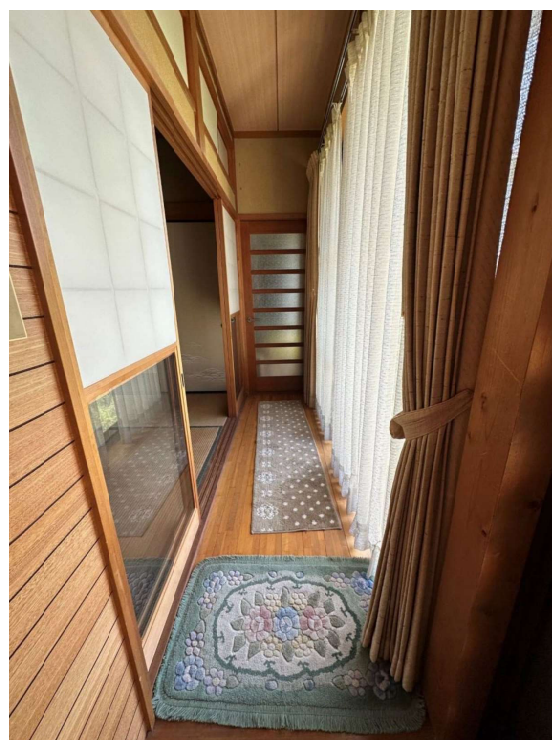
交通

半田市 町 戸建 貸事務所

所在

半田市

～賃貸事務所～



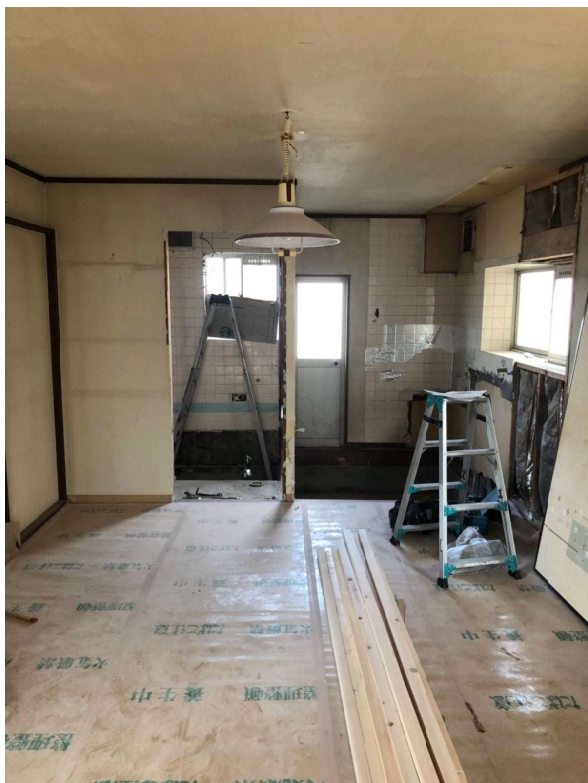


34

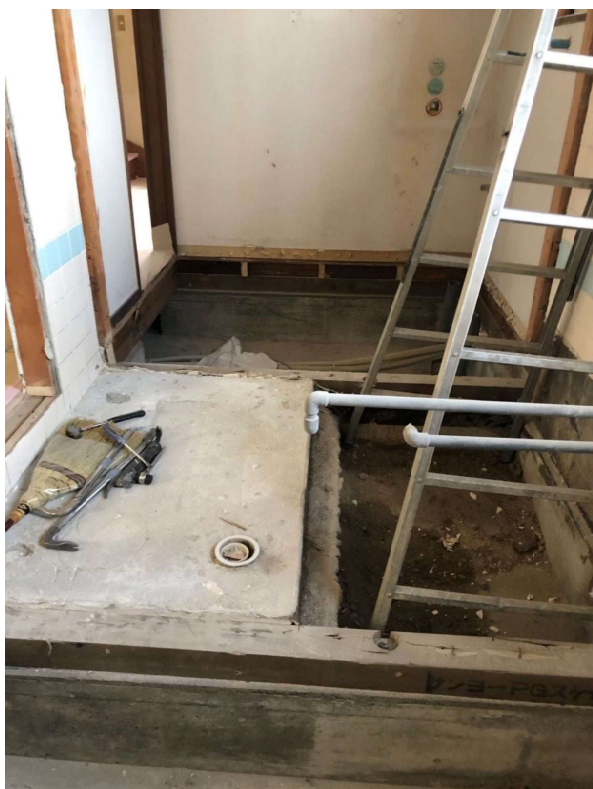
【活用事例 ③】

◆築36年（昭和63年）
に建築

半田市内 戸建住宅
弊社購入



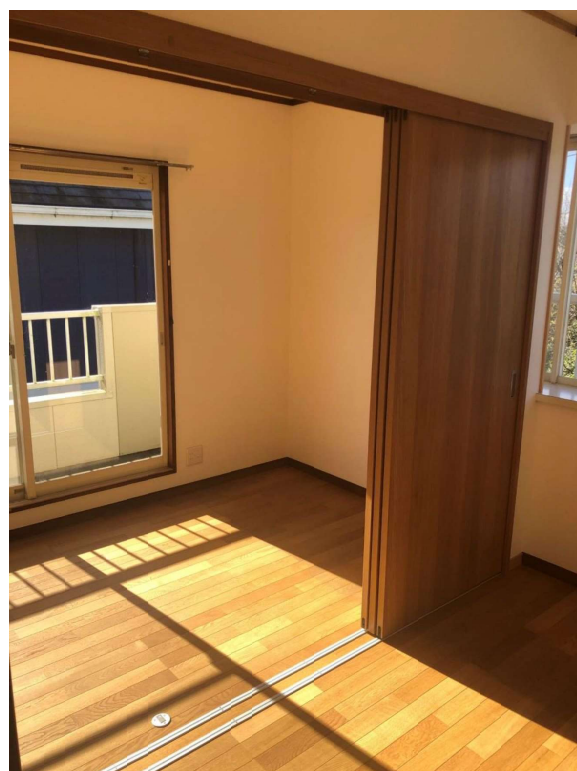
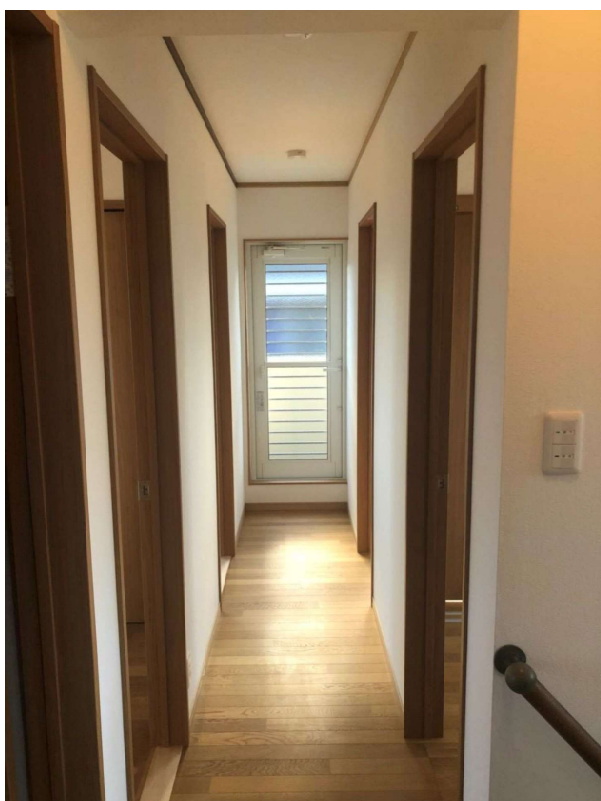
36



37



38



39

企業の外国人労働者の**社宅**として活用

- 毎月の家賃収入が発生
借手が企業の為、未払いリスクが低い
- 空き家が適している理由
 - ① 古くても、ボロボロでもOK
 - ② 外国人労働者のトラブルが多く、アパートなどの場合、管理する企業側のリスクが高い。
退去リスク（初期費用や清掃など）、1軒家の方が管理がしやすい、トラブルが少ない。



40

市民に向けて

41

行政から見る空き家

- ・行政という立場からは、個人の財産にケチをつけるのは難しい業務。
 - ・しかし、周りに迷惑をかけた状態になるまで何もしなくていいのか？
 - ・そうってからでは、様々な課題（相続、認知症などなど）が重なり解決に時間を要することがほとんど。
 - ・「行政がなんとかしてくれるでしょ？」
- ⇒ 全部税金です。つまり、市民全員に迷惑をかけることになります。

- しかし、所有者としては、
- ・課題がありすぎて、どこに相談したら良いか分からない。
 - ・「苦情もないし、ひとまずそのままにしておこう」という意識になりがち・・・

このまま増え続けると、手遅れになるという危機感でいっぱい。

42

【不動産業者としての本音】

- ・戸建住宅の賃貸需要は強い
- ・特に法人（中小企業）
- ・空き家はたくさんあるのに、売り物や、賃貸物件数が、非常に少ない
- ・不動産業者は、空き家を扱っても、リスクが多く、儲からないので、やりたがらない業者が多く、そこで物件が止まってしまう。
- ・共有名義は、やめましょう
- ・不動産登記を行いましょう
- ・自分（親、家族）が所有している不動産を把握しましょう

空き家には活用事例の様な可能性は十分あります。

43

HANDA市民討議会 2024 事前アンケート

市民討議会の運営の参考のため、事前アンケートにご協力をお願いします。回答は質問項目ごとに該当する番号を「○」で囲んでください。

なお、回答いただきました個人情報は、市民討議会の運営以外の目的には使用いたしません。

氏名 _____

Q1. 討議会への参加動機を教えてください

1. 市民討議会が興味深かった 2. テーマが興味深かった 3. 日程的に都合がよかった
4. 市のために協力したかった 5. 市民の役割として大切だと思った
6. 新しいことにチャレンジしたかった 7. 紙が届き参加しなければならないと思った
8. 日頃から市に言いたいことがあった
9. その他

(_____)

Q2. 今回のテーマ「空き家問題」に対してどの程度関心がありますか

1. 非常に高い 2. 多少高い 3. どちらともいえない 4. あまりない 5. 全くない

Q3. 今回のテーマ「空き家問題」について、ご意見やお考えがありましたら、ご記入ください（任意）

Q4. 討議会当日（8月31日（土））の昼食用お弁当を注文しますか

（当日、弁当代 600 円をご用意ください。）

1. 必要 2. 不必要

ご協力ありがとうございました。

◆提出期限：令和6年7月26日（金）

◆回答方法：FAX、郵送、LOGO フォーム

（右記 QR コードまたは URL：<https://logoform.jp/form/tY8C/666100>）



回答 QR コード

HANDA市民討議会実行委員会事務局（半田市市民協働課内） 担当：森

電話：0569-84-0609 FAX：0569-84-0672 Eメール：s-kyodo@city.handa.lg.jp

H A N D A市民討議会 2024 参加者アンケート 令和6年9月29日開催

本日はご参加いただき、誠にありがとうございました。市民討議会の運営等の改善のため、アンケートにご協力をお願いします。回答は質問項目ごとに該当する番号に「○」で囲んでください。

なお、回答いただきました個人情報は、承諾いただいた質問項目を除き、市民討議会の運営以外の目的には使用いたしません。

グループ名 _____ 氏名 _____

1. 市民討議会の運営についてお聞かせください

Q 1. 市民討議会の運営について、感想や印象をお聞かせください

1. そう思う 2. どちらかといえばそう思う 3. どちらともいえない 4. どちらかといえばそう思わない

5. そう思わない

そう思う ←————→ そう思わない

市民討議会に楽しみながら参加できましたか	1	2	3	4	5
進め方に関する説明は十分だと思いましたか	1	2	3	4	5
アイスブレイクで話しやすくなりましたか	1	2	3	4	5
事前勉強会で、討議がおこないやすくなりましたか	1	2	3	4	5
討議のテーマは、話しやすかったですか	1	2	3	4	5
討議を通して自分の考えが深まりましたか	1	2	3	4	5
グループ発表は、全員の意見が十分反映されていましたか	1	2	3	4	5
グループ発表で、他のグループの提案内容がわかりましたか	1	2	3	4	5
グループ提案に投票を行い、1つを選ぶ方法はよいと思いましたか	1	2	3	4	5
市民討議会は市民の声を反映させるのに有効な手法と感じましたか	1	2	3	4	5

Q 2. グループごとの話し合いは、円滑に進みましたか

1. 円滑に進んだ 2. やや円滑に進んだ 3. どちらともいえない

4. やや行き詰まったときがあった 5. 何度も行き詰まった 6. その他

※改善提案などご意見、ご感想をご記入ください（任意）

討議ルール、グループ人数、ファシリテーターの進行など

Q 3. 市民討議会ではじめて顔を合わせる市民との会話について、どのように感じましたか
(複数回答可)

- 1.さまざまな考え(発想)が聞ける楽しさ 2.さまざまな世代の意見が聞ける楽しさ
3.同じ半田市民としての共感や連帯感 4.はじめて会う人との会話における抵抗感
5.意見を言うのになれておらず、話にくい感じ
6.その他 ()

Q 4. 事前勉強会(8/17)の開催時間についてどのくらいの所要時間が望ましいと思いますか

- 1.1時間程度 2.2時間程度 3.3時間程度(今回同様) 4.4時間程度
5.5時間程度 6.その他 ()

Q 5. 討議会(9/29)の開催時間についてどのくらいの所要時間が望ましいと思いますか

- 1.2時間程度 2.3時間程度 3.4時間程度 4.5時間程度(今回同様)
5.6時間程度 6.7時間程度 7.その他 ()

Q 6. 今後の市民討議会でどのようなテーマを希望しますか

--

Q 7. グループの提案を提言としてどのように取りまとめたらよいと思いますか

投票で1位を選んで提言とする、全て提言とするなど

2. 意識の変化等についてお聞かせください

(1) 市政への関心について

Q1. 市民討議会に参加して、市政への関心が高まりましたか

- 1.非常に高まった 2.多少高まった 3.どちらともいえない
4.あまり変化しない 5.変化しない

Q2. 今後、まちづくりにどのように参加(行動)したいと思いますか (複数回答可)

- 1.自治区活動 2.N P O、ボランティア活動 3.計画策定の委員等として参加
4.市議会等の傍聴 5.自分の考えを市に伝える（パブリックコメント、市長への手紙等）
6.参加しない 7.その他（ ）

Q3. 今後、市民討議会の運営に携わりたいと思いますか

- 1.携わりたい 2.携わりたくない

（２）空き家に関する問題への関心について

Q 1. 空き家がもたらす問題についての関心が高まりましたか

- 1.非常に高まった 2.多少高まった 3.どちらともいえない 4.あまり変化しない
5.変化しない

※その理由について、ご記入ください。

--

Q 2. 空き家が多たらず問題を解決するために行動しようと思いますか

- 1.積極的に行動しようと思う 2.できれば行動しようと思う 3.どちらともいえない
4.あまり行動しようと思わない 5.行動しようと思わない

※その理由について、ご記入ください。

--

Q 3. 今後、半田市が行う空き家対策の取組に関するアンケート調査などのご協力を依頼する際に、市民討議会参加承諾書等でいただいた個人情報（住所、氏名、電話番号、メールアドレス等）を利用させていただくことにご承諾いただけますか

- 1.承諾する 2.承諾しない

3. その他

市民討議会全体についてご意見、ご感想をご記入ください（任意）

ご協力ありがとうございました。

H A N D A 市民討議会実行委員会