

事業名称	古い空き家の賃貸住宅の活用と住宅確保要配慮者の入居促進
事業主体名	株式会社 ナリカワ
連携先	居住支援法人協議会、居住支援法人ノーヴォ・テンポ
対象地域	兵庫県神戸市、明石市、三木市
事業概要	空家の古い賃貸住宅（旧耐震）の活用と住宅確保要配慮者の入居促進のシステムづくり
事業の特徴	わかりにくい手続きをわかりやすくする
成果	空き家活用チェックリストの作成及び住宅確保要配慮者入居促進
成果の公表方法	株式会社ナリカワのホームページで公表（PDF版はダウンロード可）
今後の課題	住宅確保要配慮者の入居促進

1. 事業の背景と目的

空家の増加は年々深刻な問題となっています。その中でも賃貸住宅の比率が高く、特に旧耐震の住宅の空家は増加しています。空家をどのように活用して減らしていくかがこれからの大きな課題です。

賃貸住宅に入居を希望しても貸主から断られて、入居できない住宅確保要配慮者（高齢者、一人親家庭、障害者、外国人他）がたくさんいます。住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居できるようにするために、貸主や不動産管理業者へのわかりやすい説明と理解を得ないと前に進むことができません。

古い賃貸住宅の空家の活用がなかなか難しい一方で、賃貸住宅に入居を希望してもなかなか入居することができない住宅確保要配慮者が多くいます。両方の希望を叶えるためにセーフティネットを活用しました。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

古い賃貸住宅を貸すために改装が必要ですが、費用と改装内容を対比しました。住宅確保要配慮者の内容を理解している人は少ない。わかりやすくしかも具体的な資料で説明し、理解を深めることが色々な問題解決のカギとなる。

このため、賃貸住宅の家主や管理業者を対象として、セミナーを全7回実施し、（2）に記載の事項について説明した。

セミナー開催日：令和3年10月2日、9日、15日、21日、11月4日、6日、13日

（2）事業の取組詳細

セミナーにおいて説明した内容について、以下に示す。

○住宅セーフティネット

【説明概要】

住宅セーフティネットの手続きは一般的に知られていません。誰にでもわかりやすく理解してもらうために時系列で説明します。又、図解も使用します。

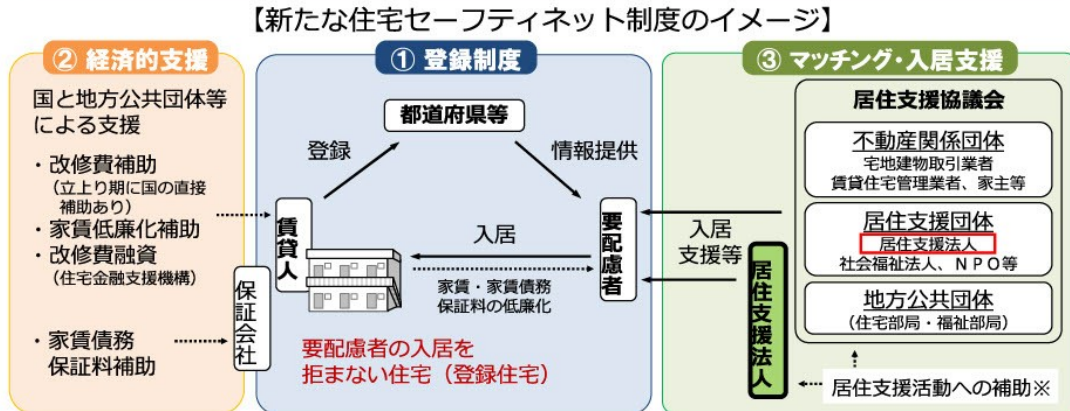
新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



※今回は居住支援法人が行う入居支援等の活動に対する補助事業を公募します。

【説明の流れ（構成）】

- 1、住宅セーフティネットを図解で説明
- 2、住宅セーフティネット制度の概要
 - ①賃貸住宅の登録制度－住宅確保要配慮者の入居を拒まない
 - ②経済的支援－登録住宅の改修・入居
 - ③マッチング入居支援－住宅確保要配慮者向け
- 3、神戸市地域福祉の現況を説明

○耐震診断

【説明概要】

1981年6月以前の建築申請確認済証の建物を旧耐震と呼んでいます。地震に備えて、耐震工事を行う必要があります。順番として耐震診断と耐震診断の申込方法や、現地調査、報告を事例を基に説明します。又耐震工事がなぜ必要なのかも、具体的な図面で建築士が説明します。

不造住宅の 耐震一般診断報告書

神戸30-第013号

神戸30-第013号

平成30年12月7日

様

(一社)兵庫県建築設計事務所協会 神戸支部 会員

名称

会員名

会員番号 第 1 号

電話番号

「神戸市耐震一般診断」診断員

登録 No. 第 号

診断員名

調査年月日 平成30年11月30日

あなたのご自宅を耐震診断いたしました。結果は次のとおりです。
なお、この報告書は調査時点での診断状況ですので、その後の経年劣化に対しては十分な維持管理をお願いします。

地盤・地形・基礎の現状	地盤	良い・普通
	地形	崖地・急斜面【石積】
	基礎	無筋コンクリート基礎【ひび割れが生じている】

上部構造総合評点	階	方向	上部構造評点	判定
0.21	2階	X	0.32	倒壊する可能性が高い
		Y	1.13	一応倒壊しない
	1階	X	0.21	倒壊する可能性が高い
		Y	0.85	倒壊する可能性がある

上部構造総合評点は上欄評点の最小点になります

評点のめやす	上部構造評点		判定
	1.5以上		
1.0以上～1.5未満		一応倒壊しない	
0.7以上～1.0未満		倒壊する可能性がある	
0.7未満		倒壊する可能性が高い	

※この診断結果について、不明な点、又はお聞きになりたいことがございましたら、診断者までお問い合わせ下さい。

耐震一般診断 所見

今回貴邸を診断しました結果、「倒壊する可能性が高い」と判断されました。

上部構造(建物)の総合評点としては「倒壊する可能性が高い」との結果になっており、1階・2階共に東西方向で評点が非常に低く、1階南北方向も評点が低くなっています。

地盤・地形:建築地は一般造成地で石積等、特に問題になる様な部分も見られず「普通地盤」と判断しました。

基礎:図面、現地調査、ヒアリングでは鉄筋が確認できない為、基礎は「無筋コンクリート造」と判断しました。基礎の一部にクラックが有りひび割れの有る基礎」と判断しました。

軸組:小屋裏からの調査で筋違が確認できず、不明確のため筋違「無し」として診断しました。

壁の配置・耐力:地震や風には壁が有効に働きますが、貴邸は耐力的に有効な壁が1階部及び2階部において北側に偏っている為、バランスが悪く評点を下げています。

耐力のみの評価としては、1階・2階共に東西(X)方向に耐力的に有効な壁が少なく評点をおおきく下げています。1階・2階共に南北方向は一応満足していますが十分とは言えません。

劣化度:貴邸は築後8年になり下配の点を考慮し劣化による低減をしています。

基礎のクラックが確認できる。

屋根材の一部にはがれ及び腐朽が確認できる。

外壁が色あせしクラックが確認できる。

今回の木造一般耐震診断は基本的に目視できる範囲及び建築時の資料による診断を行っています。

地震に強い建物にするための補強方法としては、壁の配置・バランスを考慮の上現在有る壁を中心にバランス良く構造用合板等の面材による耐力壁で壁の耐力を高める補強と筋違・柱頭、柱脚の金物等による補強をされる事が現実的です。又壁耐力が不足する場合は、壁の新設・剛性を高める為に床版を構造用合板等による補強もお勧めします。

基礎のクラックは、ひび割れより水が浸入し内部のアンカーボルトが錆びてコンクリート基礎を壊す可能性があります。鉄筋コンクリート造の添え基礎・エポキシ樹脂の注入等による補強、補修をお勧めします。

今後も良好に維持管理され、改修工事(リフォーム等)を計画される際は壁の補強等耐震性の向上について建築士にご相談され工事されることをお勧め致します。

【説明の流れ(構成)】

1、耐震診断の手続きの進め方

- ①耐震診断の申し込みから耐震診断までを説明
- ②耐震一般診断報告書の実際を説明

2、耐震診断報告書の実際書類と、判断内容の説明

- ①1階部分の診断用図面を説明

3、耐震工事がなぜ必要なのか。具体的な図面で説明

1) 空き家の活用の提案

- ①改装に至るまでの今までの経過
- ②建物を活用するための考え方、理由
- ③問題点を整理
- ④進めていく中で出てきた問題点

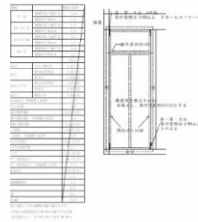
手続きの複雑さ、費用の問題。単独でなく色々な人の協力で空き家を減らし、住宅確保要配慮者の入居の促進。

○賃貸住宅の改装

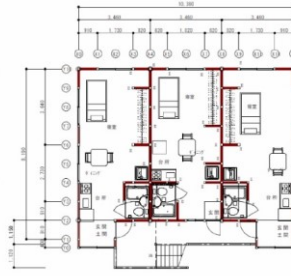
【説明概要】

賃貸住宅として貸すために、改装が必要となります。必要と思える改装を行おうとすると、改装費用が高額になってきます。しかし家賃とのバランスを考えると予算が限られてきます。改装の必要な箇所と費用について具体的に説明します。

現状
2F



改装
予定
2F



現状
1F



改装
予定
1F



【説明の流れ（構成）】

1、改装の必要な箇所と費用

①改装前の間取りと、改装後の間取りを対比してどのような改装を行うか説明

②費用について、ある物件を例に説明

・総額（税込み）29,831,828円

・改修工事の中で外部改修工事が6,710,000円、耐震改修工事が1,460,000円、住所改修工事が18,681,331円と説明

（改修工事の中で建物が古いため、撤去費用や、補修費用が工事費の中で大きな割合を占めています）

2、図面の説明

①改装前と改装後の予定の図面を対比

②工事の内容について、金額ではなく、どのような部分に必要なのかを説明

○住宅確保要配慮者

【説明概要】

住宅確保要配慮者の事を知らない人が多いので、具体的にわかりやすく説明する必要があります。高齢者、一人親家庭、障害者、外国人の人がそれぞれ何人いるか。現在どのような状況になっているのかを説明する必要があります。貸主に対しての不安や心配（入居後のトラブルや問題の解決）をどのようにして解決するのか対応方法も説明することにより入居への理解を深めてもらいます。

神戸市 地域福祉の現況

(福祉指標)

人口	1,530,858 人	世帯数	711,115 世帯				
高齢者数	416,482 人	高齢化率	27.1%	要介護認定者数	82,526 人		
身体障害者手帳所持者	80,101 人	療育手帳所持者	14,167 人	精神保健福祉手帳所持者	15,690 人	生活保護受給世帯	34,818 世帯

1) 神戸市 (令和 3 年 2 月 1 日現在) 一人暮らし (平成 27 年 国勢調査)

- 1、総人口 1,514,434 人 (男 714,081 人、女 800,353 人)
- 2、65 歳以上 432,855 人 28.6% (男 184,488 人、女 248,367 人)
- 3、一人暮らし (65 歳以上) 99,962 人 (男 31,165 人 16.9%、女 68,797 人 27.8%)
- 4、一人親家庭 平成 27 年度 61,800 世帯 5、外国人 令和 2 年 12 月 48,298 人

住宅確保要配慮者 (高齢者、一人親家庭、障害者、外国人他) <世帯も 1 人として計算>

- 1、高齢者 416,482 人 (一人暮らし 99,962 人) 2、障害者 109,958 人
 - 3、生活保護 34,818 世帯 4、一人親家庭 61,800 世帯 5、外国人 48,298 人
- 計 1~5 合計 671,356 人 神戸市人口 1,530,858 人に対し 671,356 人 43.85%

出典 神戸市資料

【説明の流れ (構成)】

1、住宅確保要配慮者の内容

①住宅確保要配慮者の内容について説明

まだまだ理解度が少ないと感じました。障害者にも 3 つの障害があることと、交付されている手帳についても説明

②神戸市での住宅確保要配慮者の内訳

神戸市地域福祉の現況の資料から、高齢者数、障害者数、ひとり親家庭数、外国人の人数を説明

○住宅確保要配慮者へ貸し出す場合の貸主の持つ不安の解消方法

【説明概要】

貸主に対しての不安や心配 (入居後のトラブルや問題の解決) をどのようにして解決するのか対応方法を説明しました。

貸主 (家主) の悩み

- 1、退去すると入居者を募集しているがなかなかみつからない。
- 2、住宅セーフティネットはよく聞くが内容を知らない。
- 3、家賃の滞納があり、なかなか支払ってもらえない。裁判は費用と時間がかかり、そのままになっている。
- 4、建物が古くて、維持費 (修理費) がかかる。
- 5、改装しようと思うが、耐震工事や改装費を考えるとなかなか着手できない。
- 6、高齢者、ひとり親家庭、障害者等の住宅確保要配慮者の入居も検討したいが、内容をよく知らないで、決められない。
- 7、建物が古くて、旧耐震のため、耐震工事を考えるが、費用を考えるとなかなか踏み切れない。又改装費用を考えると踏み切れない。
- 8、家賃が下がっていて、先のことを考えると不安である。
- 9、借地の上に建っているが、地代や建て替えて地主との話し合いが進まない。
- 10、共有で所有しているが、共有者との意思の相違があるため、何もできない状態になっている。
- 11、建て替えを検討しているが接道している土地が建築基準法上の道路でないため、再建築ができない。

【説明の流れ (構成)】

1、貸主の悩み

①貸主 (家主) の悩みを一覧表にまとめました

2、単身入居者の進め方をまとめました

- ①入居情報の把握、入居者情報シートの作成
- ②残置物の処理などに関する契約の活用、手引き、契約条項
- ③終身建物賃貸契約、相続財産管理人
- ④家賃債務保証
- ⑤生活保護の住宅扶助における代理内容
- ⑥少額短期保険

3、「相続すると困る不動産」の中で、空き家や古い賃貸住宅がある

4、高齢者単身者の入居をどのように進めるか

○空き家問題

【説明概要】

空家問題の問題点を一つずつ明確にすることで、空家解消の理解を深めてもらいます。

賃貸住宅のチェックリスト

<古い賃貸住宅の場合> (所有権<更地欄参照>・借地<更地欄参照>)

No.	所在地(仮換地)	地番	地目	地番	備考

令和 年 月 日現在

①担保に入っていますか	有(抵当権、根抵当権) 無
②抹消できますか	有(自己資金、資金借入、売却) 無
③共有者トラブルありますか	有(共有のチェックリスト) 無
④各種の登記ありますか	有(買戻特約、所有権移転仮登記、地上権、地役権、賃借権、仮差押、差押) 無
⑤登記抹消できますか	有(自己資金、資金借入、売却) 無
⑥相続登記の必要ありますか	有() 無
⑦相続に関するトラブルありますか	有(相続人調査未了、相続人未確認、分割協議未了、相続登記未了) 無
⑧建物のトラブル知っていますか	有(借家人の無断増改築 違反建築) 無 有(建物及び構築物の越境(道路、隣地、隣家に隣家へ越境) 無 有(大規模修繕の必要) 無 有(雨漏れ、漏水、壁のひび割れ、白あり) 無 有(積立金、保険の加入) 無 有(旧耐震・新耐震) 無
⑨金銭面でのトラブルありますか	有(賃料(相場と同じ、相場より7割以下、相場1/2以下) 無 有(供託(家賃) 年 月 ~ 年 月 有(滞納(家賃) 年 月 ~ 年 月 有(返還敷金) 無
⑩境界のトラブルありますか	有(測量のチェックリスト) 無
⑪土地のトラブルありますか	有(第三者配管有(ガス、水道、下水道)隣接地自己配管) 無 有(隣接地(排水、雨水)越境、境界) 無 有(私道(通行、建築、道路の持分) 無 有(擁壁等の塗り替え・修理の必要) 無
⑫書類面のトラブル	有(契約書(全部、一部) 無 有(建物図面(登記済一個別・未分割) 無
⑬借地のトラブルありますか	有(借地のチェックリスト) 無
⑭再建築不可のトラブルありますか	有(再建築不可のチェックリスト) 無

【説明の流れ(構成)】

1、空き家問題

空き家は色々な問題を持っています。問題が複数の場合が多く、1つずつ解決しないと空き家の問題は前進しません。

①空き家(賃貸住宅・一戸建て)のためのチェックリストを使用。共有、底地、借地、再建築不可、古い賃貸住宅の不動産の持つ問題

②空き家を含む問題の不動産の解決事例を1つずつ説明

③不動産の所有者は、自分の所有する不動産を知らない

2、空き家の活用を行うときは、不動産の隠れている問題を解決する必要があります。

①不動産所有者の悩み

②問題が多いのは、底地、借地、教諭、再建築不可、古い賃貸住宅、空き家の6つで問題点を箇条書きにしました。

③事例を基に問題の解決方法を説明

④相続対策も生前対策の時代になり、空き家は特に注意すべき

(3) 成果

セミナーによって具体的にわかりやすく説明することで、理解できる人は増えたと考えています。

住宅セーフティネット制度については、参加者は言葉を知っていても内容を知らない人が多く、制度内容が理解できたとの声がありました。

耐震診断については、空き家の活用において耐震診断が必要であることや手続の流れを理解してもらうことができました。

古い賃貸住宅を貸す際に、改装がなぜ・どの部分に必要なのか、費用がどの程度かかるのかについて、理解してもらうことができました。また、賃貸住宅の改装を行うのに、改装前と、改装後を対比することにより、改装の内容を理解いただきました。

住宅確保要配慮者の詳細と、神戸市での状況を説明することで、家主・管理業者ともに、理解が深まったと考えられます。住宅確保要配慮者は、高齢者、外国人、一人親家庭、障害者、生活保護と幅広く人数も多い。統計上の数字で、神戸市の人口の約43%いることを知ってもらうことで、空き家の解消と入居促進両面に生かせることになりました。

貸主の悩みの一覧表の作成で、貸す側の心配や課題を解消するきっかけとする（保険制度などの説明）貸し出す場合の家主の不安や心配の解決方法についても明確にすることで、入居への理解が進んだと考えられます。

空き家のチェックリストを使って不動産間の隠れている問題を明らかにすることを伝えることで、不動産の中で問題になりやすい部分や、相続対策等の重要な問題があることについて、参加者にとっては明確になったと考えられます。

3. 評価と課題

セミナーの参加者の声からは、開催の効果は一定あったと考えられます。

今後は、できるだけもっと多くの人に知ってもらうために、活動を行っていきたいと考えています。

4. 今後の展開

窓口を広げ、具体的なデータの説明で、古い空き家の賃貸住宅の活用と住宅確保要配慮者の入居促進に向けて、理解者を増やしていきたいと考えています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2010年7月23日		
代表者名	松浦 亮輔		
連絡先担当者名	石田 正敏		
連絡先	住所	〒654-0151	神戸市須磨区北落合 1-1-4
	電話	078-796-0533	
ホームページ	株式会社 ナリカワ 及び合同会社 不動産コンサル神戸		