

藤沢市空家利活用マッチング制度 利用の手引き



2022年(令和4年)4月

藤沢市計画建築部住宅政策課

目 次

1	空家利活用マッチング制度とは	1
	(1) マッチング制度の背景	
	(2) マッチング制度の目的	
	(3) マッチング制度の協力者	
2	マッチング制度の対象	2
	(1) マッチング制度で利用する空家とは	
	(2) マッチング制度で想定する空家利活用事例	
3	マッチング制度のしくみ	3
4	マッチング制度の登録手続き	4
	(1) 空家所有者の登録	
	(2) 空家利活用希望者の登録	
	(3) 協定不動産団体の制度利用	
	(4) 誓約書の提出	
	(5) 登録事項の変更、登録の辞退	
	(6) 登録の取消	
5	交渉から成約までの流れ	6
	(1) マッチング制度利用の申込み	
	(2) 当事者間の交渉	
	(3) 契約書の締結～不動産取引の仲介～	
6	マッチングに伴う相談・コーディネート	7
7	空家利活用の推進にあたって	8
	(1) 利活用に適当な空家の確保	
	(2) 空家を利活用する主体の把握	
	(3) 空家の立地条件等の確認	
	(4) 地域との連携・協力	
	(5) 住宅流通市場との関係	
8	関係団体の関わり	9
	(1) 市の役割	
	(2) 市と協定している不動産団体の役割	
	(3) N P O 法人の関わり	
	※空家利活用マッチング制度に関する関係機関	1 0

1 空家利活用マッチング制度とは

(1) マッチング制度の背景

藤沢市内の空家は、今後、人口の動向、超高齢社会の進展、社会経済状況の変化などに伴い増加していくことが予想されます。そのため、市では、令和3年3月に「藤沢市空家等対策計画」を定め、この中で、空家対策は発生抑制、適正管理及び利活用の3点から取組を進めることにより、いつまでも住み続けたいと思える良好な住環境の維持、整備を図ることにしています。

このうち、空家の利活用については、空家の多くが建物の老朽化あるいは管理不全等の問題を抱えており、そのままでは利活用に結びつきにくい面があります。また、建物自体は利用できる空家であっても、建物の構造や立地条件等により、一般の住宅流通市場ではなかなか買い手、借り手が見つからないという空家もあります。

こうした空家を地域社会の資源として利活用していくためには、一般流通市場とは別な方策を講ずる必要があると思われれます。

そこで、空家が地域にとって新たな価値を生み出し、魅力ある地域づくりを進める社会資源となることを期待し、「藤沢市空家利活用マッチング制度」を実施しています。

(2) マッチング制度の目的

空家利活用マッチング制度は、市場に流通していない空家あるいは市場で借り手がつかない空家などの所有者と、地域の活性化等のため公共的、公益的な活動を行う場所を求めている空家利活用希望者をつなぐことにより、空家の利活用や流通の促進を図り、併せて地域の課題解決に資することを目指した制度です。

これを推進するため、市では、市ホームページにより、空家情報と空家を利活用したい希望者情報を広く提供し、相互に利用できる仕組みを作っています。

この制度により、活用可能な空家の掘り起こしを行い、これまで放置されていた空家の利活用への道を開きます。また、公共的、公益的な活動のための場所を探している人に対しては、利活用できる空家情報を提供できる体制をつくります。これを推進するため、不動産事業者に仲介してもらい、当事者双方の希望に応じた契約が締結できるようにします。また、マッチングの申込みがあった空家でも、一般の住宅市場で流通可能な物件であれば、当事者の了解を得たうえで市が空家対策に関する協定を締結している不動産団体に対応を依頼することができます。

(3) マッチング制度の協力者

空家利活用マッチング制度は、空家を利活用するために不動産の売買又は賃貸等という不動産取引が伴います。そのため、この制度については、藤沢市が「空き家対策に関する協定」を締結している市内2つの不動産団体の協力を得

て行うことにします。

また、空家の利活用のためには、施設の改修方法、利活用の方法、運営・維持管理の方法などについて、専門家のアドバイスが必要になることも考えられます。そのため、不動産団体をはじめ、空家対策に取り組んでいるNPO等にも協力いただくことにしております。

なお、市と空き家対策協定を締結している団体は、次の2団体です。

- ・公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部
- ・公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部

2 マッチング制度の対象

マッチング制度の対象となる空家と利活用事例は、次のとおりです。

(1) マッチング制度で利用できる空家とは

この制度で利用する空家とは、平成26年11月に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に定められた空家です。基本的には、年間を通じて利用実態がなく、戸建てであるものが対象です。共同住宅の空き室等は含みません。

空家等対策の推進に関する特別措置法

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが状態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

(2) マッチング制度で想定する空家利活用事例

マッチング制度を利用できる事業は、公共的、公益的事業として地域の活性化、地域課題の解決などを目指した非営利活動とします。

そのため、個人の住居、趣味的活動の場所、営利活動の場所などを探す目的で、この制度を利用することはできません。

主な空家利活用事例としては、次のような事業が考えられます。その他、これに類似した公共的、公益的な活動が対象になります。

ア 高齢者や子どもの居場所づくり活動

子育て情報交換、親子カフェ、こども食堂、一人暮らし高齢者の居場所、自宅（空家）開放サロンなど

イ 健康、学習活動

介護保険によらないデイサービス事業、健康支援の場、日本語教室、学習支援の場など

ウ 地域交流の場

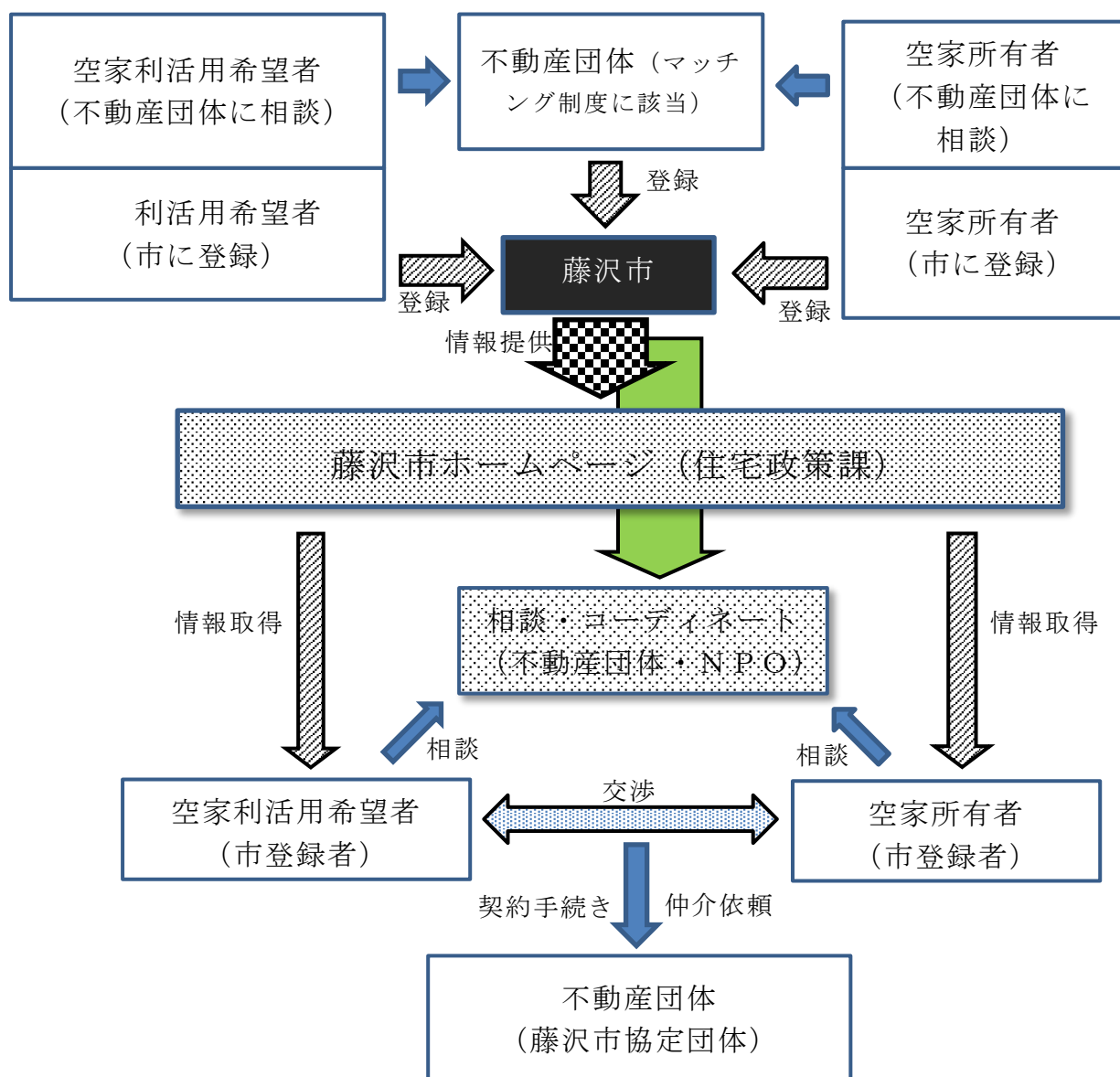
地域コミュニティカフェ、まちのギャラリー、市民向けDIY工房、地産地消料理教室、ボランティア活動の拠点など

- エ 地域の防災活動
 - 防災備蓄用倉庫など
- オ 公益的な活動を支援する活動拠点
 - 戸建てを利用したシェアオフィスなど

3 マッチング制度のしくみ

空家利活用マッチング制度は、空家所有者、空家利活用希望者それぞれが市に登録し、市のホームページに掲載して情報提供する仕組みです。インターネットを活用することにより、市外からも、空家情報、利活用希望者の情報が広く取得できるようになります。

【空家利活用マッチングのしくみ図】



市に登録をするためには、空家所有者及び利活用希望者とも所定の登録要件

を満たすことが必要になりますので、「4 マッチング制度の登録手続き」をご参照ください。

また、当初は、不動産事業者に媒介を依頼していた空家所有者あるいは利活用希望者であっても、内容がこのマッチング制度の趣旨に該当すると思われる場合は、不動産事業者から市に登録申込みをすることができます。ただし、この場合の登録手続きに関しては、1の(3)に記載してある市と協定を締結している不動産団体の会員である事業者に限られます。

4 マッチング制度の登録手続き

空家利活用マッチング制度を利用するためには、市に登録する必要があります。空家所有者、利活用希望者それぞれの登録要件は、次のとおりです。

(1) 空家所有者の登録

この制度に登録できる空家所有者の要件は、次のとおりです。これらの要件を満たす空家所有者は、市長あてに「空家所有者等登録申込書」(第1号)を提出します。市では、申込書を審査したうえで、この制度の趣旨に相当と認める場合は登録します。なお、登録の可否については「登録結果通知書」(第5号様式)又は「登録非該当通知書」(第6号様式)により申込者に通知します。

- ① 市内に空家を所有している方
- ② 所有者が複数人いる場合は、全員がこの制度の登録に同意していること。
- ③ 空家を公共的、公益的な目的で活用しようとしていること。
- ④ 登録時点において、不動産業者を通じて売却、賃貸の募集を行っていないこと。また、登録後、2年以内に売却、賃貸の募集を行わないこと。
- ⑤ 登録申込みをした空家については、市が現地確認を行うとともに、必要な写真を撮影し、ホームページで公表することを承諾すること。
- ⑥ 昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の空家については、利活用事業者が事業を開始するまでに現行耐震基準に適合させることを確約した「耐震基準適合確約書」を市長に提出すること。
- ⑦ その他審査に関し必要なこと。

(2) 空家利活用希望者の登録

この制度に登録できる空家利活用希望者の要件は、次のとおりです。これらの要件を満たす利活用希望者は、市長あてに「利活用希望者登録申込書」(第2号様式)を提出します。市では、申込書を審査したうえで、この制度の趣旨に相当と認める場合は登録します。登録の可否については、空家所有者と同様の方法により申込者に通知します。

- ① 非営利活動を行う団体または個人であり、営利活動を行わないこと。
- ② 市内にある空家を利用して、公共的、公益的活動を行おうとするもの、または既に行っているもの。

- ③ 各種法律等に抵触する活動を行わないこと。
- ④ 周辺の地域住民に配慮し、地域の活性化を図る取組を行うこと。
- ⑤ 登録申込みの際に、市が私的利用や営利目的でないこと等のヒアリングを行うことを承諾すること。
- ⑥ 利用する建物、敷地等の良好な管理に努めること。

(3) 協定不動産団体の制度利用

空家所有者及び利活用希望者とも、当初は不動産事業者に媒介を依頼していたものであっても、このマッチング制度の利用が可能と思われる場合は、不動産事業者から市長あてに「登録申込書」(第3号様式)を提出することができます。この場合、不動産団体が空家所有者及び利活用希望者からこの制度の登録に必要な要件を既に聞き取っていることが前提となります。市では、申込書を審査したうえで、この制度の趣旨に相当と認める場合は登録します。登録の可否については、空家所有者と同様の方法により申込者に通知します。

(4) 誓約書の提出

この制度に登録を希望するすべての方には、市長あてに「誓約書」(第4号様式)を提出していただきます。誓約書には、登録要件に偽りがないこと、ホームページでの情報の公開、成約した際の事例としての紹介、目的外利用の禁止などを記載したうえで、空家利活用マッチング制度実施要綱の遵守を誓約していただきます。

(5) 登録事項の変更、登録の辞退

登録者は、市長に「登録事項変更届出書」(第7号様式)を提出し、登録申込書の内容を変更することができます。また、登録者が登録を辞退したいときは、市長に「登録辞退届」(第9号様式)を提出し、辞退することができます。

(6) 登録の取消

市長は、登録者が次のいずれかに該当するときは、「登録取消通知書」(第8号様式)により登録を取り消すことができます。ただし、登録から2年が経過したことにより取り消された場合は、改めて申込書を提出することにより再登録ができます。

- ① 登録要件を満たさなくなったとき
- ② マッチング制度により契約が成立したとき
- ③ 申込み内容に虚偽があったとき
- ④ 登録から2年を経過したとき
- ⑤ 登録辞退届の提出があったとき
- ⑥ その他、登録が適当でないと認められる事由が生じたとき

5 交渉から成約までの流れ

マッチング制度は、登録した当事者間の話し合いにより交渉を進めていただきますが、この制度の利用の流れについては、次のとおりです。

(1) マッチング制度利用の申込み

登録者が交渉の申込みを希望するときは、「マッチング制度利用申込書」（第10号様式）を市長に提出してください。ホームページで閲覧できる情報は、個人情報伏せてあります。利用申込書の提出があった場合に、希望する相手と連絡がとれるようにします。

(2) 当事者間の交渉

市は、制度を利用したい申込者と希望する交渉相手の双方に連絡をとりますが、利用条件の細部、賃借料等については、当事者間の直接交渉になります。また、利活用にあたって建物の一部を改修する必要がある場合などは、改修の可否、費用負担などについて当事者間で十分話し合ってください。なお、当事者間の交渉の結果については、「結果報告書」（第11号様式）を市長に提出してください。

(3) 契約書の締結～不動産取引の仲介～

登録者は、市と「空き家対策に関する協定」を締結している不動産団体の会員である不動産事業者に、契約交渉の媒介を依頼することができます。

- ① 空家利活用希望者と空家所有者がマッチングについて合意した場合は、双方の合意のもと不動産事業者に不動産取引の仲介を依頼することができます。
- ② 仲介の依頼を受けた不動産事業者は、仲介等を行った結果について、「仲介結果報告書」（第12号様式）により市長に報告します。

(4) 空家の耐震性を証する手続き等について

空家を公共的、公益的な活動の場として利用する場合は、現行耐震基準に適合した耐震性を確保することが不可欠です。

そのため、空家の所有者の方は、耐震性を証するものとして、次のいずれかの書類を用意してください。

- ① 昭和56年5月31日以前に新築工事に着手された建物
 - ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第22条に規定する建築物の地震に対する安全性に係る認定を受けたことを証する認定通知書の写し
 - ・昭和56年6月1日以降に増築、改築等の工事を行い「建築基準法」に規定する検査済証の交付を受けたものは、その検査済証の写し
- ② 昭和56年6月1日以降に新築工事に着手された建物
 - ・「建築基準法」に規定する検査済証の写し

- ・「建築基準法」に規定する検査済証の交付を受けておらず、耐震性が満たされているか不明な場合は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第22条に規定する認定通知書の写し

※耐震性を証する書類の詳細については、市役所住宅政策課又は建築指導課にお問い合わせください。

(5) 空家の耐震改修に伴う契約の取り扱い

現行耐震基準を満たしていない空家の場合、所有者は、利活用事業者が事業を開始するまでに耐震基準に適合させる確約書を提出してもらいマッチング契約を締結することになります。

この耐震改修が利活用事業の開始までに間に合わなかった場合、あるいは出来なかった場合、利活用事業者は、予定していた事業が出来なくなります。そのため、期限までに義務が履行されないときは契約を破棄することを定めた停止条件付きの契約を締結するなどの対応が必要になります。そのほか利活用事業者（借り手）側が建物改修を行った場合の費用負担の問題など、当事者双方の事情に応じて様々な事項を取り決めておく必要が出てくると思われるので、細部については仲介を依頼する不動産事業者に相談してください。

6 マッチングに伴う相談、コーディネート

マッチング制度を利用するにあたり、そのままでは利用がない空家、利用できない空家の所有者は、希望すれば建物の改修等に関する専門家の相談やアドバイスを受けることができます。

また、空家利活用希望者が空家を利用した活動を進めるにあたり、円滑な運営方法や運営組織のあり方などに関して、希望すれば専門家の相談やアドバイスを受けることができます。

これらの希望がある場合は、市住宅政策課にお問い合わせください。

- ① 市では、空家利活用に関する相談等の内容に応じて、不動産団体や空き家対策を目的としたNPO法人等など、必要な相談機関等を紹介します。
- ② 藤沢市の市民相談では、内容によって司法書士、税理士、行政書士、弁護士等の専門家の相談を随時利用できます。これらの相談は予約制ですので、相談に関する問合せや申込みについては、市の市民相談情報課に直接連絡してください。

(電話0466-50-3568)

7 空家利活用の推進にあたって

(1) 利活用に適当な空家の確保

この制度による空家の利活用を推進にあたり、利活用に適した空家の登録が必要になります。市では、マッチング制度に関する広報、啓発活動を進め、年間を通じて利活用に適した空家の募集、登録を行います。なお、登録に際しては、実際に建物を見せていただくなどの確認作業を行います。

(2) 空家を利活用する事業主体の把握

空家を利活用して公共的、公益的な活動を行うためには、ある程度継続した活動が展開できる事業主体が必要です。市では、マッチング制度に関する広報のほか、不動産関係団体等と協力して啓発セミナー等を開催し、空家利活用希望者の把握、掘り起こしに努めます。

また、空家利活用に要する経費は、基本的には、利活用希望者が負担することになります。利活用希望者は、活動が継続的、安定的に展開できるように運営・維持管理に要する収入・支出予算の見通しについては十分に検討し、必要な予算の確保に努めてください。

(3) 空家の立地条件等の確認

空家は、所在している場所によって環境面や立地条件など様々な制約があります。例えば、都市計画法や建築基準法などにより利用できる用途が制限されたり、消防法などにより一定の設備の設置が義務づけられたりすることがあります。詳細を知りたい場合は、市役所にお問い合わせください。

また、空家所有者の登録要件に記載したとおり、老朽化した空家の場合は、耐震性などの安全面について十分確認してください。

(4) 地域との連携・協力

空家利活用希望者は、地域と良好な関係を築くことに留意してください。特に利活用する空家や敷地内の適正管理に努めてください。また、周辺住民が活動内容を理解できるような周知活動等についてもご配慮ください。

(5) 住宅流通市場との関係

空家となっている建物が中古住宅として住宅市場で流通することは、空家を増やさないという観点から空家対策の一環ということができます。このマッチング制度は、個人の住宅用や私的利用などのためには使用できません。

一方、このマッチング制度が不動産事業者の取引を規制するものではありません。個人利用のために中古住宅を探す場合は、このマッチング制度ではなく、不動産団体等の住宅検索サイトを利用してください。

8 関係団体の関わり

マッチング制度を進めるに当たり、関係機関・団体の関わりは、次のとおりです。

(1) 市の役割

市では、マッチング制度全体の円滑な運営に努めるものとし、主に次のことを行います。

- ① マッチング制度の広報、啓発活動を関係団体と協力して行います。
- ② 空家所有者の意向を確認し、利活用できる空家の把握に努めます。
- ③ セミナー等を開催し、空家利活用ニーズの掘り起こしに努めます。
- ④ 空家利活用希望者や空家所有者の登録申込みを審査し、ホームページその他の方法により情報提供を行います。
- ⑤ 空家利活用事業者に対して、建物や敷地の適切な管理を依頼するとともに、活動に対する周辺住民の理解を得るための配慮をお願いします。

(2) 市と協定している不動産団体の役割

不動産団体は、主に次のことを行います。

- ① 市と協力して相談会やセミナー等を開催し、マッチング制度を含めた空家利活用に関する意識啓発を図ります。
- ② マッチング制度の対象となる空家（建物）のリフォームやリノベーションなどに関する相談を受け、アドバイスや提案などを行います。
- ③ マッチングに伴い必要となる賃貸借契約等の不動産取引の仲介を行います。
- ④ 市と協定を締結している不動産団体は、会員である不動産事業者の中から空家利活用マッチング制度に協力する藤沢市内の事業者リストを作成し、市に提供します。事業者の追加、変更があった場合は、随時、市に連絡します。
- ⑤ この制度に登録している空家所有者及び利活用希望者は、上記のリストの中から仲介事業者を選び、不動産契約の手続き等を依頼することができます。なお、マッチングが成立し、不動産事業者が契約手続き等の仲介をする場合は、通常の仲介手数料が発生します。

(3) NPO法人の関わり

空家対策を活動目的としているNPO法人は、主に次のことに協力します。

- ① 利活用が可能な空家情報を把握した場合、市に情報提供します。
- ② マッチング制度の広報、啓発活動に協力し、空家所有者及び利活用希望者に制度の利用を働きかけます。
- ③ NPO法人自らが空家利活用のモデル事業の実施を目指します。
- ④ 空家利活用希望者に対して、運営手法のアドバイスや新たな利活用に関する提案などを行います。

藤沢市空家利活用マッチング制度に関する関係機関

◆藤沢市

計画建築部 住宅政策課 0466-50-3541
(藤沢市朝日町1-1)
建築指導課 0466-50-3539

◆藤沢市協定団体

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部 0466-25-4043
(藤沢市藤沢607-1 藤沢商工会館4階)
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部 0466-28-1445
(藤沢市朝日町5-7 藤沢市建設会館3階)

◆協力団体

NPO法人すまいる 0466-35-1150
(藤沢市鶴沼海岸3-14-5)
NPO法人湘南ジモティ 0466-41-9143
(藤沢市片瀬2-16-13)
NPO法人神奈川空家管理組合 0120-37-0083
(藤沢市湘南台2-18-1 サンウェイ湘南ビル4F)

◆藤沢市の市民相談

市民相談情報課 0466-50-3568

不動産・空き家相談（宅地建物取引士）	第1金曜、第4月曜	午後1時～4時
登記相談（司法書士）	第1・第3月曜	午後1時～4時
税務相談（税理士）	第2月曜、第4水曜	午前9時～正午 午後1時～4時
暮らしの法務相談（行政書士）	第2金曜	午後1時～4時
法律相談（弁護士）	毎週火・木曜	午前9時～11時30分 午後1時～3時30分