

平成28年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	津屋崎空き家再生活用応援団				
対象地域	福津市旧津屋崎町エリア				
事業概要	上記エリアへの移住の相談および空き家活用の相談				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	17件	21件	12件	件	50件
(その他※)					

(その他※) 上記「相談対応件数」以外に、問い合わせ件数、相談会やセミナー等を行った場合はその件数及び概要について記入すること。(欄が足りないときは、適宜を広げて構いません。)

1. 事業の背景及び目的

福津市の旧津屋崎町エリア(以下、津屋崎)は、江戸時代より製塩業で栄え、その後も昭和の海水浴ブームを受けて多くの観光客で賑わったが、近年、高齢化、国民宿舎の撤退、恋の浦(リゾート施設)の撤退、西鉄宮地岳線の廃線で徒歩圏の最寄り駅が無くなるといった影響を受け、まちは衰退の一途を辿ってきた。それに比例して、空き家(特に一軒家の空き家)の件数は増加傾向にある。一方で、移住者の数は増加傾向にあり、既存集落内の空き家に入居したいという移住検討者のニーズがあるにもかかわらず、既存集落の空き家(住宅ストック)に利活用は十分に進んでいない状況である。

2. 相談体制整備等に係る事業(総合相談窓口の設置及び相談業務の実施)

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

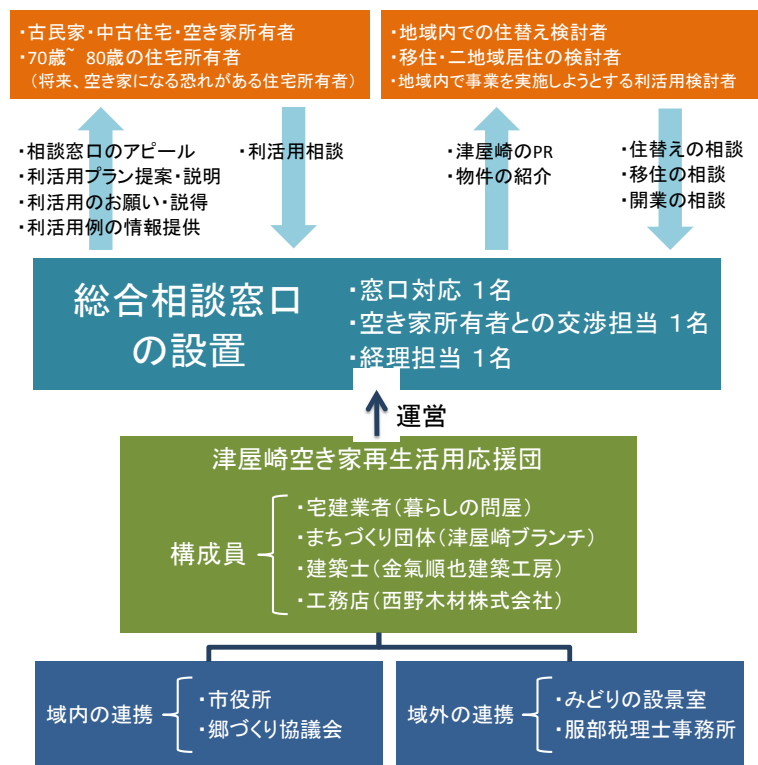
予約制の空き家活用及び移住相談の窓口を設置し、空き家所有者からの有効活用相談や移住希望者からの移住相談に対応している。特に空き家からの有効活用相談については、改修プラン提案から見積りまでをワンストップで対応できる体制(不動産業者、建築士、地元工務店、まちづくり団体の連携の構築)を整えている。加えて、福津市が推進する概ね小学校区単位で地域自治活動を行っている宮司郷づくり推進協議会等との協力体制を築くことで、空き家情報の収集や空き家所有者へのアプローチを積極的に行った。

2) 事業の手順

空き家所有者からの空き家に関する相談を予約制で受け付ける総合相談窓口を設置している。同時に、空き家活用を呼びかけるパンフレットを地域に回覧板で回したり、空き家調査を実施して津屋崎地域の空き家の所在地と所有者の住所を突き止め、パンフレット送付などで活用を呼びかけている。また、訪問説明員が地域を巡回し、近い将来に空き家になる可能性のある大家さん(独居老人など)に利活用の啓蒙活動を実施している。

移住検討者に対しては移住相談の窓口として、機能させている。福津市役所や暮らしの間屋(不動産屋)、津屋崎ランチなどへの移住について問い合わせを、空き家活用応援団に集約することで、

空き家と移住検討者のマッチングをよりスムーズに実施できるようにしている。空き家は移住検討者に向けた貸家や売り家、貸し店舗となって、その受け皿となっている。



3) 事業内容

○相談体制の整備について

不動産業者(暮らしの問屋)、建築士(金氣順也建築工房)、地元工務店(西野木材)、津屋崎ランチ(まちづくり団体)を構成員として、「津屋崎空き家再生活用応援団」として、任意団体を組織している。4つの構成員の役割は以下になる。専属相談員として不動産業者より1名を選出し、空き家活用および移住検討者への相談に対応している。また、まちづくり団体は、地域内外に当団体の活動を発信し、周知に努めている。

空き家活用の相談が寄せられた場合は、現地に赴き調査を実施する。中程度の修繕(雨漏りや構造体の修繕)が必要に成った場合は、建築士に相談し修繕の必要度合いを診断してもらう。必要な修繕費用については、地元工務店等に見積もり依頼を行うなどして、活用プランを作成し、大家さんに提案する。

移住検討者からの相談が寄せられた場合は、移住希望地域や物件の希望条件を聞き、空き家とのマッチングを行う。

○地域の関係主体との具体的な連携内容

福津市都市管理課と連携して、津屋崎地域への移住相談が市に寄せられた場合は、空き家活用応援団な窓口につないでもらっている。また、津屋崎地域および宮司地域郷づくり推進協議会との連携により、同会会員(主に自治区長)による担当自治区の住民への当団体の周知と空き家活用の呼びかけにご協力いただいている。さらに、津屋崎の交流拠点になっている藍の家(観光案内所を兼ねた、地域の人々の交流拠点であり登録有形文化財指定の建物)の藍の家保存会からは、知り合い伝(づて)の空き家情報の提供にご協力いただいている。

○地域の現状把握

津屋崎の空き家調査を独自に実施した。具体的には、地域巡回による空き家調査により、住宅地図への空き家マッピングと法務局での登記簿取得による所有者情報の収集を行った。

○総合相談窓口の対外的な周知方法

空き家活用応援団の相談窓口の案内を作成し、津屋崎中学校区（津屋崎全域を網羅）に回覧板で回している。また、福津市内外の公共施設や店舗の窓口に設置していただき、希望者が自由に持ち帰れるようにしている。先述の空き家調査で判明した空き家所有者に対しては、パンフレットを直接送付し、相談を促している。また、訪問説明員が津屋崎を巡回し、主に独居老人などを対象に一軒一軒パンフレットを手渡しして回り、必要に応じて活動内容を紹介している。その他にも、HPでの広告、他の自治体への成功事例としての報告、津屋崎ランチや暮らしの間屋の講演の中で活動を紹介している。

○定例会議の開催状況

必要がある場合には、訪問説明員および空き家調査員を招集して、進捗共有を行っている。これにより、活用可能な空き家のリストアップ、パンフレット郵送先の所有者からの反応の有無などを共有している。

4) 相談業務の実績

○空き家で困る住民からの相談事例

もともと、大手企業の保養所だった空き家を地域のコミュニティスペースとして利活用できないかという相談が、宮司地域郷づくり推進協議会（宮司地域の自治会）より寄せられる。同企業との活用打診のお手伝い、活用に際して必要となる建物調査等を実施する。建物として十分に使えることが判明し、同企業と同自治体の貸借契約が締結され、必要な改修をして活用できることになった。現在は、コミュニティスペースとして運営され、各種イベントや市民活動が盛んに行なわれている。

○移住検討者からの相談事例

東京都内のマンション在住の40代の独身女性。自宅で鍼灸師を自営でされている。福岡市内在住の祖母の介護のために福岡に通っているうちに、福岡への移住の気持ちが芽生えた。福津市のような自然の多い地域で、まずは貸家の古民家を見つけて農業をしながら暮らし、同時に地域の人々に愛される鍼灸院を開きたいという相談を5回にわたって受ける。最終的に古民家は見つからなかったが、隣の宗像市のシェアハウスに移住し、古民家の貸家が出てくるのを待っている状況である。

(2) 事後評価

本事業の実施効果として、空き家活用の相談は合計17件、移住検討者からの相談は合計33件に上った。特筆すべきは、空き家活用相談の数である。福津市全域を対象とする空き家バンクの物件登録ペース(3年間で13件=1月平均0.36件)に比べると、本事業への相談及び登録ペースは8ヶ月間で17件=1月平均2.125件となり、約5倍の相談ペースとなる。対象エリアを絞っていることも鑑みれば、差は歴然であり、前年度と同様に大きな成果に結びついている。こうした成果は、前年度に引き続き、福津市や津屋崎地域及び宮司地域郷づくり推進協議会(自治会)等との協力体制を整えたこと、空き家所有者へのパンフレット送付や訪問案内などを通して能動的なアプローチを実施したことによって生み出されている。

前年度に引き続き、空き家調査によって空き家所在地のマッピングができたことや、訪問説明によって空き家予備軍となる独居老人世帯の把握ができていることも大きな成果である。現況の空き家所有者を割り出すのみならず、放置空き家の発生を予防して活用を促す意味で、一定の効果を期待出来る。こうした資料の蓄積は、定期的な登記簿取得や近所への聞き込みによる所有者の割り出しなど、今後の取り組みにも繋げることができる。

移住検討者からの相談ペースも月平均で約4件と、前年度と同様に大きな手応えを感じている。引き続き、一般的な不動産流通にはなかなか出てこない一軒家(空き家等)の賃貸物件への問い合わせが圧倒的に多い。

その点、本事業は空き家活用相談窓口と一本化されているため、具体的な空き家情報と活用事例を移住検討者に紹介しやすい。結果、効率的なマッチングサービスが可能となるし、新しい活用プランの創出(例:借り手によるDIY賃貸など)も今後大いに期待できそうである(実際に、後述のモデル事業では借り手と改修箇所の話し合いをすることで、改修費用の削減と借主の家賃負担軽減を実現する新しい活用モデルを創出できた)。

本事業の目的は、津屋崎のような高齢化、空き家の増加、コミュニティの衰退などが進む地域において、多世代による豊かな暮らしとコミュニティの維持を図るための、継続運営を可能とする住宅ストック活用モデルをつくることにある。既述のように、行政による空き家バンク制度や既存の不動産業者の店舗窓口だけではカバーしきれない住宅ストック活用を推進できている点で、新しいモデルを提示できていると考える。次項で述べる課題の解決や今後の展開に向けた工夫を施すことで、より優れたモデルを確立したい。

(3) 今後の課題

○所有者不明の空き家

空き家所有者への積極的なアプローチをする上で大きな課題となるのが、相続登記がされていないケース、または住所変更登記がされていないケースである。いずれも、パンフレットを送付して空き家活用を呼びかけても、住所不明によって資料が返送されてしまう。解決するためには、所有者と親しい(親しかった)近隣住民や親戚筋からの情報を集めていくしかない。

本年度、福津市は、法務と連携した所有者特定スピードアップ事業(平成28年度 先駆的空き家対策モデル事業に採択される)を推進しているので、直接的ではないが、所有者への働きかけという観点では、一歩前進している。

個人情報保護の観点から、福津市税務課などからの情報開示は見込めないが、今後、市との協力体制により、こうした情報へのアクセスが可能になると、より大きな成果を出せるのではないかと期待している。

○改修費用が大きすぎる空き家

活用する空き家の改修費用があまりにも大きくなると、改修資金の捻出が困難となり、活用できなくなるケースが見られる。新しい空き家活用プランを考えるか、それでも難しい場合は、大家さんと理想的な建築プランを一緒に考えて、購入希望者に提案する形で販売するなど、大家さんの土地への思い入れも大切にしつつ、買い手に受け継いでいく土地売却のプランを考えていきたい。

(4) 今後の展開

補助が終了した後も当該事業に取り組んでいくためには、財源確保が必須となる。財源確保の方法として有効と考えられる策の1つに、プラットフォーム戦略が挙げられる。連携する工務店や建築士の数を増やしてプラットフォームを組成し、大家さん(あるいは移住者)から受注した改修工事に係る建築士や施工会社をマッチングすることで、当該業者等から一定の紹介フィーをいただき、運営費に充てるという方法である。

多種多様な住宅関連業者と連携することで、改修方法のバリエーション、ノウハウも増やすことができ、様々な空き家活用に対応できる可能性も高まる。

他地域への展開については、対象地域の自治会との強固な連携体制が必須となる。同時に、対象地域でまちづくり活動を行う団体や、住宅関連業者とも新しく連携を築けるか否かが鍵とな

る。さらに、遠方の地域への展開を考えるならば、事業モデルを他団体へ提供することが効果的ではないかと考える。そのためには、相談窓口の詳細な相談フロー、住宅関連業者との連携ノウハウ（マッチングフィーのパーセンテージ設定方法等）、相談対応マニュアルなどの作成を行って事業内容をパッケージ化することが必要となる。来年度は、他の自治体からを研修生を受け入れ、本事業モデルの研修を行う予定である。これに合わせて、事業モデルのパッケージ化（研修にも対応できるもの）に挑戦する。

3. モデル的取組みにかかる事業

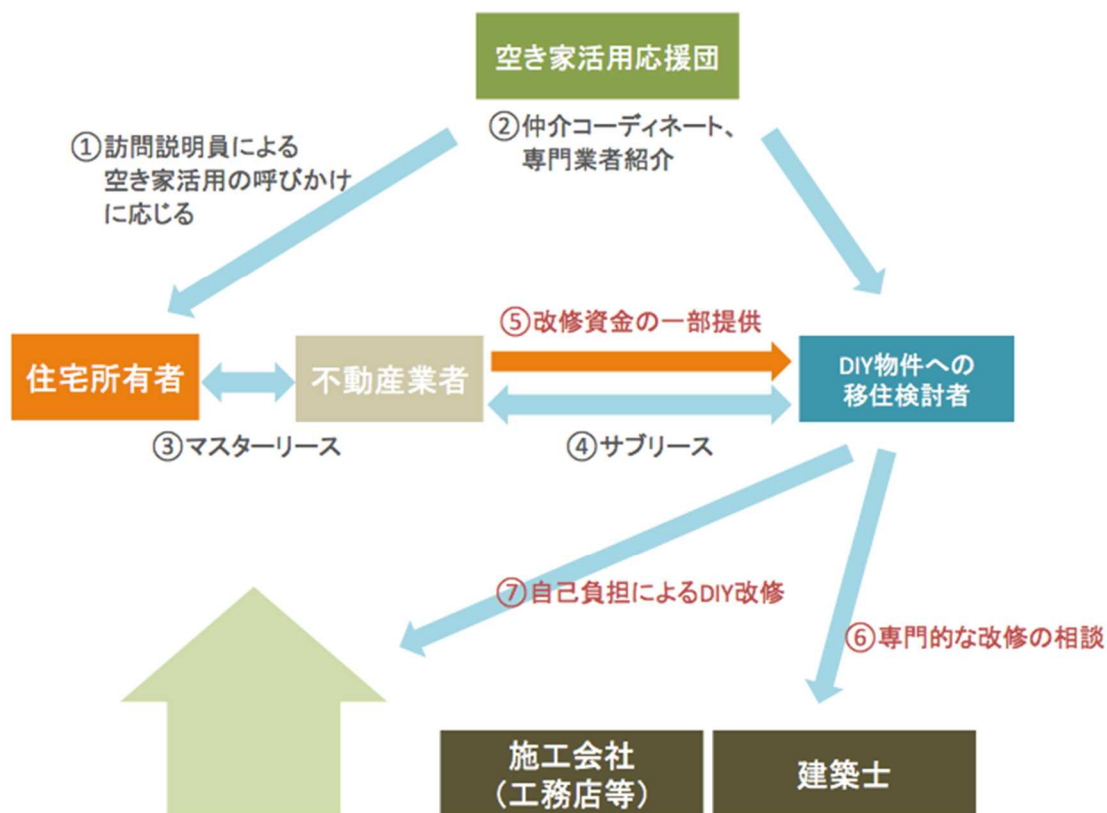
(1) 事業の内容

1) 事業の概要

モデル的取組にかかる「空き家の有効活用事業」では、空き家流通の障害となっている所有者の資金不足（改修資金を投入したくない意思を持っている場合を含む）を解決するための事業になっている。その中でも、改修費を不動産業者が全額負担するサブリースモデル（昨年度実施）では対応しきれない、改修箇所が多く改修費用が嵩む物件の活用を目指したモデルである。

本モデル的取組では、借主による改修可能物件として、自由な改修が可能であることを打ち出す。改修箇所の優先順位やテイストをこれから借りる借主自身に検討してもらい、費用も借主が負担する形をとる。この時、改修費用の一部（30～50万円程度）を不動産業者が借主に提供する形をとるのが、本モデル最大の特徴である（サブリースの場合のみ）。提供した改修資金はサブリース家賃から改修していく形をとる。貸主と借主が直接契約する場合は、改修費用を分割して、毎月の家賃に充当できる形にする。

2) 事業のスキーム

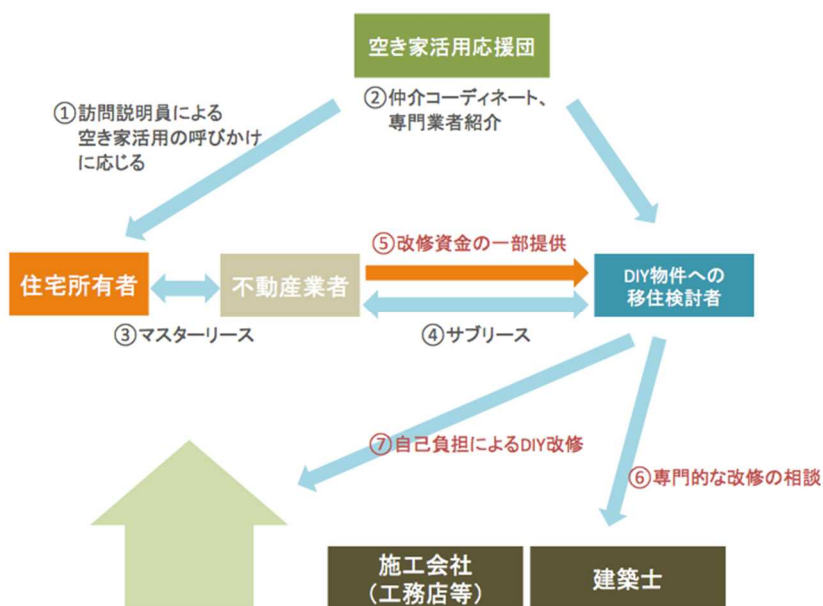


3) モデル的取組みの実績

①M 邸の活用「不動産事業者の改修費補助付き DIY サブリースモデル I」

福津市津屋崎の旧集落(津屋崎千軒)内に築 100 年の古民家(2 年前に所有者が亡くなり、空き家になった)があった。雨漏りはしていないが、内装は非常に劣化していた。所有者は改修費を全額不動産業者が負担するサブリースモデル(昨年度実施)での活用を希望しているが、劣化した内装をすべて改修すると改修費用が嵩み、サブリース賃料も相場より高く設定せざるを得なかった。

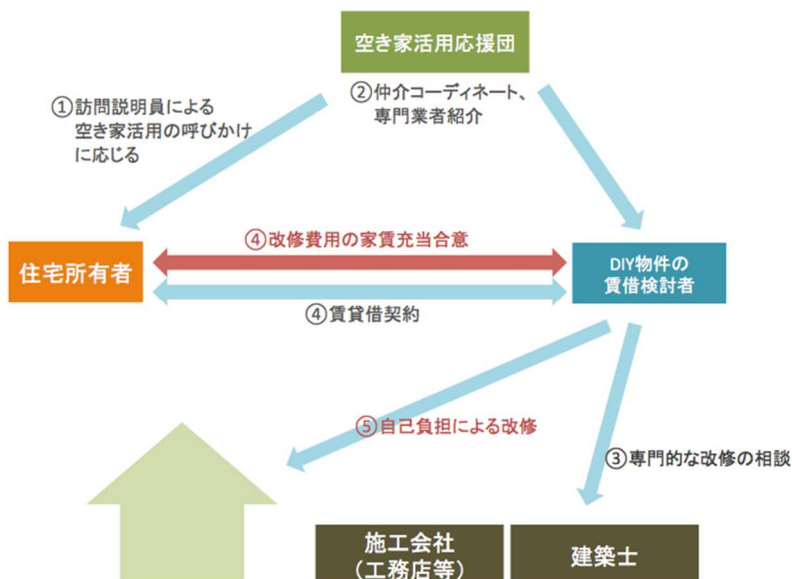
そこで、本物件は DIY 可能物件として、自由な改修が可能であることを打ち出して、相場よりやや安い家賃で借主を募集した。また、募集要項として、改修にかかる費用を約 30 万円を提供する形をとった。



借主はすぐに見つかった。DIY も含めて改修にかかる費用は 30 万円に抑えて入居。現在も住み続けている。

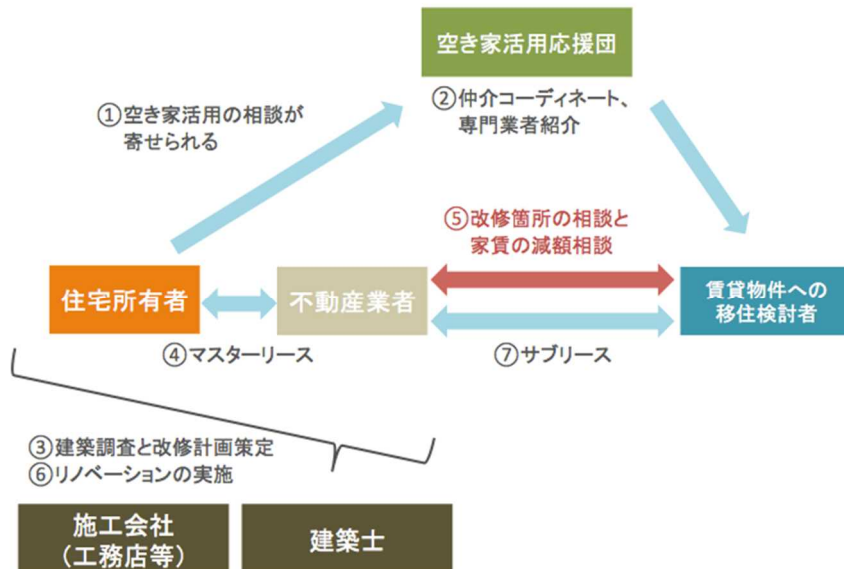
②空き家になっていた保養所の活用「改修費の家賃充当による賃貸借契約モデル」

福津市宮司地域にある、空き家状態になっていた S 株式会社の保養所を、同地区の自治会が賃借し、地域コミュニティ醸成の場として開放して活用することを目指す。本物件は規模が大きく、改修費用が高くなるため、改修費用を家賃に充当するという考え方のもと、月々の家賃を相場より引き下げて賃貸借契約を結ぶ。また追加で改修が必要な場合も、借主が負担する形になる。



②T 邸の活用「不動産事業者の家賃補助付き DIY サブリースモデルⅡ」

福津市津屋崎の旧集落(津屋崎千軒)内に築30年の古家があり、以前の借主の住み方が悪く、内装の劣化が見られた。また、駐車場が狭く、拡張のための外構改修工事の必要があった。所有者は改修費を全額不動産業者が負担するサブリースモデル(昨年度実施)での活用を希望しているが、劣化した内装や外構の改修するには費用が嵩む。そこで、改修費が下がった場合には家賃も同時に下げるといった条件にして移住希望者を募集。決定した入居者と内装や外構を見ながら、改修箇所を絞った。その結果、当初の改修費用を約50万円減額、家賃に換算して約1万円の補助ができた。



(2) 事後評価

自己負担による DIY 改修は、特に改修費が嵩む空き家には、非常に有効的であることが分かる。これは、全国的にも普及していると言っていい。しかしながら、全てを DIY で改修とした場合、入居可能な移住者層は限られてしまう。そこで、今回考案したのが、改修費の補助を付けた DIY サブリースモデルである。

水回り等の最低限の改修はまず不動産業者が行うことで入居可能な状態とし、それ以上の改修は入居者の自己負担で任せることにした。これならば、DIY が苦手な入居者も必要な改修は工務店等に任せることができる。また、DIY ができるならば、自分の手を動かすことで改修費を浮かせることができる。

改修費の補助を付けた DIY サブリースモデルは、大家さんは DIY を受け入れる代わりに改修費を負担せずに貸家にでき、不動産業者にとっては改修費を削減でき、入居者にとっては家賃を節約できる、非常に優れたモデルであると考えられる。

(3) 今後の課題

改修する空き家の数が増えてくると、当団体のメンバーである建築士や施工会社の手が回らなくなる可能性がある。そのため、今後、空き家活用件数が増えていくに従って、提携する建築士や施工会社の数を増やすことも必要になってくると考える。

(4) 今後の展開

前項の課題を受けて、次年度以降は、提携する建築士の数や施工会社の数も適宜増やしていく必要があると考えている(ただし、増やしすぎると、コミュニケーション不足となるため、あくまで空き家活用の理念を共有出来る範囲にとどめる)。

自律的に継続するための取り組みについては、繰り返しになるが、連携する施工会社や建築士

からのマッチングフィーをいただくプラットフォーム戦略に挑戦したい。

他地域への展開にあたっては、短期的には赤字となるサブリースモデルを社会的事業と捉えて取り組んでくれる不動産事業者またはそれに代わる事業者の存在（サブリースは宅地建物取引業の免許を必要としないため、副業的に実施可）が必須となる。市民ファンド創出には地域住民との強いネットワークを持つキーマンや事業者との連携も欠かせない。ところで、もし地銀や信用金庫等から長期の借り入れで改修資金の調達ができたら、前項であげた課題も解決できる。次年度は、金融機関からの資金調達の可能性も探してみたい。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	津屋崎空き家再生活用応援団	
団体設立年月日	平成27年5月25日	
連絡先担当者名	古橋 範朗	
連絡先	住所	福岡県福津市津屋崎4-15-17
	電話	0940-52-9610
電子メールアドレス	Info@tsuyazaki-akiya.com	

表1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成28年 6月 23日

		相談方法					計
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						
	売買			2			2
	賃貸			10			10
	解体			2			2
	上記以外※1						
	複合※2			3			3
	小計			17			17
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買			2			2
	賃貸		1	18			19
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計		1	20			21

地域内で事業を実施しようとする利活用検討者	管理					
	売買					
	賃貸			12		12
	解体					
	上記以外※1					
	複合※2					
	小計			12		12
その他	管理					
	売買					
	賃貸					
	解体					
	上記以外※1					
	複合※2					
	小計					
合計	管理					
	売買			4		4
	賃貸	1		40		41
	解体			2		2
	上記以外※1					
	複合※2			3		3
	小計					50

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1（2）4）に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表2 その他の相談方法の内訳別相談件数

（表1中のその他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。）

		相談方法					計
対象地域内に所在する個人住宅等の所有者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
対象地域内への入居、住替え及び移住等検討者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						

地域内で事業を実施しようとする利活用検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
その他	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
合計	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							

表3 相談者が相談窓口等を知った方法

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 年 月 日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		補助事業者等のホームページ	窓口周知チラシ及び冊子	都道府県及び市町村の広報誌	都道府県及び市町村からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー及び勉強会等	新聞、雑誌及びテレビ等のメディア情報	その他※1	
総合相談窓口	対象地域内在住者					2				2
	対象地域外在住者				2	45			1	48
	計									
出張相談会等	対象地域内在住者									
	対象地域外在住者									
	計				2	47			1	50

注1) 相談者が総合相談窓口を知った主たる手段を相談者毎に記入してください。

※1「その他」が多い場合は、下表に具体的な相談方法別の内訳を記入してください。

