

令和元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相談受付と活用プラン提案				
成果計測指標 (令和元年度)	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	18件	21件	12件	0件	57件
空き家活用セミナー参加者数	-	-	-	33人	33人

(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

これまで当団体では、不動産や工務店等、専門家集団による空き家相談窓口を開設し、活用プランの提案を行ってきた。しかしながら、相続登記が済んでいなかったり、状態の良い古民家が突如解体されてまちなみが失われたりするケースが後を絶たず、その対策は後手に回っていた。

こうした状況を打開するため、今回は「空き家活用事前登録制度」を新たに導入するに至った。これは空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯を対象とした制度である。自分の家を事前登録することで、活用プランの提案を受けることができ、空き家になった場合の方針・措置を家族と予め相談・検討することができる。これにより、空き家になった際も、利活用のフェーズへとスムーズに移行できる。

自治会と協力体制を構築していることも本事業の大きな特徴となっている。自治会の構成員を通して地域住民に当団体の空き家活用の活動・事例等を周知していくことで、田舎独特の閉鎖的なコミュニティにも事前登録制度を普及していけるものと考えている。当団体が持つ空き家および空き家予備軍のデータについては、自治会と共有することで、自治活動に生かしていただく。自治会と連携を深めながら空き家の利活用を進めていくことで、地域コミュニティの維持・活性化に寄与したい。

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。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。

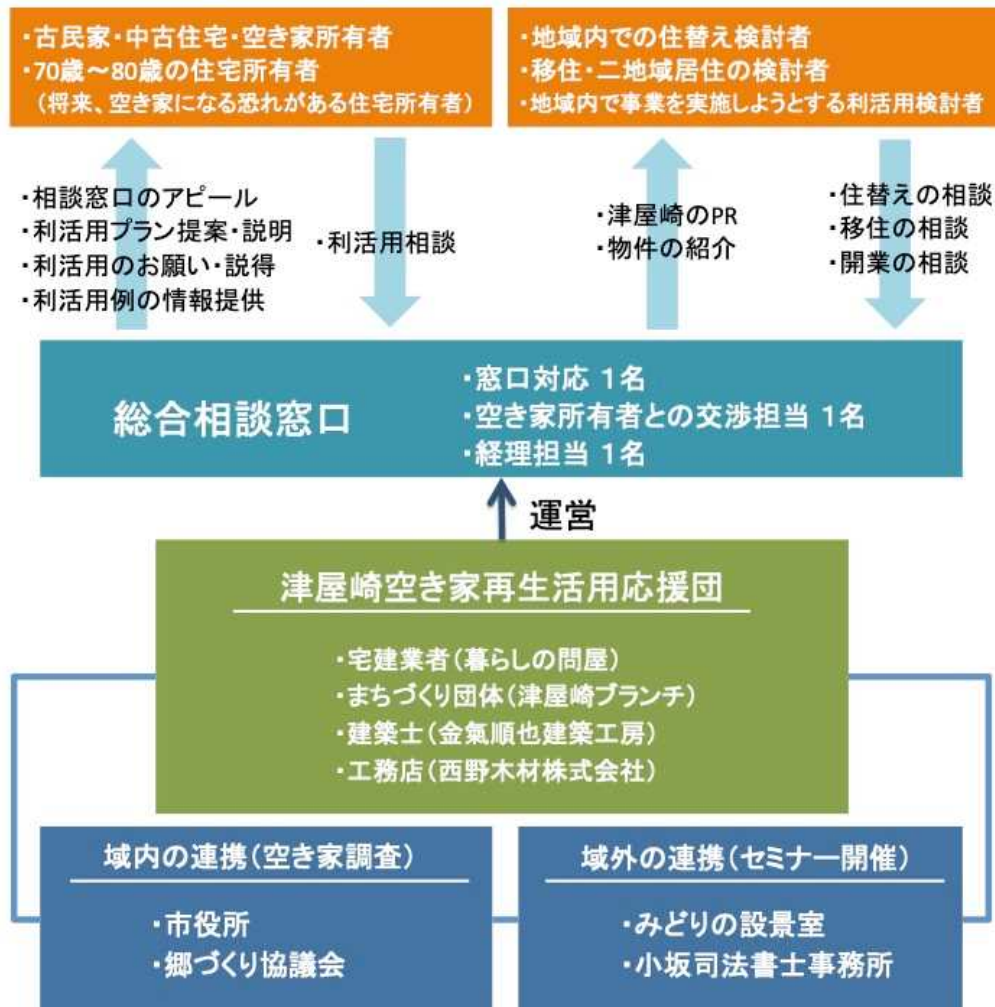
また、空き家活用事前登録制度として、「おうち思い会員制度」を本格的に導入した。対象となるのは、空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯とその家族である。近い将来に空き家となる可能性が高い場合に、「おうち思い会員」として登録してもらうことで、将来空き家になった場合の活用プラン(賃貸・売買・居住・管理)を提案する。

## 2) 事業の手順

不動産業者（暮らしの間屋）、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、空き家に関する専門家集団「津屋崎空き家活用応援団」を組織し、空き家の所有者および空き家への入居希望者を対象とした、無料相談窓口を開設している。相談窓口にて相談員を務めるのは、構成員である不動産業者のメンバーである。

空き家の実態把握のための調査には、旧津屋崎町エリアの自治会（郷づくり協議会）と域内連携を構築している。また、臨時スタッフを雇い入れることで、空き家所有者に向けた資料送付の業務を実施している。

また、空き家活用を啓蒙するためのセミナー開催のため、域外の小坂司法書士と連携している。



## 3) 事業内容

### 空き家の相談所HP・相談窓口の運営

空き家所有者から寄せられる、売却や賃貸等を具体的に検討するフェーズに達していない空き家についての様々な相談をワンストップで受け付けている。具体的な活用を検討される場合においては、構成員である建築士あるいは工務店とともに現地の詳細な建物調査を実施すると同時に、空き家所有者の改修意向や活用方法について細かくヒアリングを実施し、の利活用プランニングへとつなげている。

一方で、空き家への入居希望者（主には移住相談者）に対しても、無料相談を受け付けている。主には福岡県内や関東圏からの移住相談が多い。移住希望者は不動産情報だけでなく、各地域のコミュニティの特性、移住後の生活についてなど、生きた情報を求めていることが多く、不動産業者では対応しづらい町歩きや先輩移住者の紹介、地元のキーパーソンの紹介等を実践している。

空き家の所有者と入居希望者、双方向への相談窓口を運営することにより、それぞれの情報を同時に集めることができる。情報が集約されることで、空き家と入居希望者のマッチングが容易になり、実際の利活用へとスムーズに移行することができる。

### 空き家・空き家予備軍の調査とデータベース化

福津市旧津屋崎町エリア（宮司地域、津屋崎地域、勝浦地域）約7000世帯を対象に空き家の巡回調査を実施した。調査方法としては、外観の目視および地域住民への聞き込みによる。空き家調査にあたっては、当団体の臨時スタッフに加えて、宮司地域については、自治会のメンバー複数名にも協力を仰いで実施した。

空き家の確認ができた物件については、法務局にて登記簿データ（建物および土地の全部事項証明書、字図）を取得し、空き家の所有者事項を調査し、データベース化した。

### 事前登録制度「おうち思い会員制度」

空き家活用事前登録制度として、「おうち思い会員制度」を導入した。空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯とその家族に向けたもので、近い将来に空き家となる可能性が高い場合に相続や活用に関する相談を受け、活用プランの提案（賃貸・売買・居住・管理）を行う。周知方法として、チラシの回覧を実施。また、自治会に所属している区長・組長および民生委員さんに同制度への理解を深めていただくため、自治会向けの説明会を、昨年度に引き続き、それぞれ宮司地域、津屋崎地域、勝浦地域にて実施した。

津屋崎 空き家活用 応援団

家と家主様のつながりを大切にします!

自宅や実家が 将来空き家になる

空き家になった場合に 家を活用して欲しい

# おうち思い会員

## 募集中!

会員無料

【協力】福津市/津屋崎地域部づくり推進協議会/勝浦地域部づくり推進協議会/宮司地区部づくり推進協議会/津屋崎町民協賛 家の家保存在

## 会員無料 おうち思い会員とは?

将来空き家になる可能性がある 空き家になった場合、活用したい 事前に活用プランを決められる  
将来に備えてご家族と一緒にプランを検討することができるので、いざという時の手続きもスムーズに行えます。

[登録までの流れ]

- 1 電話やメールでお問合せください。詳しい説明や疑問・質問にお応えします。  
ご来店OK 電話OK 書類郵送OK
- 2 会員登録は書類に記入するだけ  
登録相談無料 会員登録料 会員登録料 会員登録料
- 3 まだまだプランをご検討いただけます!!
- 4 ご家族で相談しプランをお選びください
- 5 会員限定!活用プランを受けられます  
建築士とともに、現地調査に伺います。将来のプランをご提案
- 6
- 7 会員ステッカーは玄関先へ貼り付けをお願いします

[よくある質問]

- Q 荷物が置いてあるけど、大丈夫? 大丈夫です。現地調査の際、家を空にして建物状況を撮影させていただきます。
- Q 登録に費用はかかりますか? 登録の相談、登録ともに無料になります。年会費等も一切かかりませんのでご安心ください。
- Q 改修工事費用も分かりますか? はい、ご希望のプランに応じた改修工事費用のお見積りまでお出しします。
- Q 倉庫や店舗、空き地等も対象になりますか? はい、会員登録の対象になります。山林や休耕地や家の裏などの部分的な活用もお気軽にご相談ください。

ご家族で茶話会! 家のあれこれ、お気軽にどうぞ! 無料 おうちのこと茶話会

ついつい目を背けたくなるような事情や他の家はどうしているんだろう? という疑問も、同じ境遇の参加者同士話をする中で心が軽くなります。また、私たち専門家に自宅や実家、空き家についての相談もできます。開催についてはHP・同業協会・広報誌等でご案内いたします。

津屋崎 空き家活用 応援団  
不動産 暮らしの問屋 店主 古橋 範朗  
金気建築工房 一級建築士 金気 順也  
西野木材(株) 代表一級建築士 西野 浩太郎  
まちおこし団体 津屋崎プランチ 代表 山口 寛

津屋崎 空き家活用 応援団

お気軽にご連絡ください!

TEL 0940-52-9610 (暮らしの問屋内)  
【受付時間】9:00~17:00 水曜・日曜休み

E-mail yoyaku@tsuyazaki-akiya.com

住所 〒811-3304 福岡県福津市津屋崎4丁目15-17

## 空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施

11月～3月にかけて、全3回シリーズ×2、計6回の空き家と相続に関する無料セミナーを開催した。司法書士の先生に相続・遺言・家族信託についての講座を実施すると同時に、当団体の活動内容や活用実績についてプレゼンテーションを行った。セミナー終了後には個別相談の時間を設けて、司法書士および当団体のメンバーが参加者からの個人的な相談を受け付けた。

**相続対策 & 空き家活用 連続セミナー開催**

空き家のお悩み解決!

# 知っておきたい 空き家と相続のお話

参加無料

空き家についてお悩みの大家さんに向けて、相続・活用のための基礎知識を学べるセミナーを開催します。空き家をお持ちでない方も参加できます。お気軽にご参加ください。



内容	会場	中央公民館 研修室 1	宮司コミュニティ センター
<b>第 1 回</b> 空き家の現状・問題点と相続の基本		11/9 (土)	令和 2 年 1/18 (土)
<b>第 2 回</b> 空き家と相続、遺言、成年後見		12/1 (日)	令和 2 年 2/15 (土)
<b>第 3 回</b> 空き家と家族信託(民事信託)		12/14 (土)	令和 2 年 3/14 (土)
<b>時間</b>		13:30～15:30	

●各回終了後、司法書士への個別相談の時間を設けています。お一人様 15分まで。

**講師**

**司法書士 小坂健太郎先生**  
司法書士 小坂事務所 (古橋町)  
福津市空き家活用推進協議会  
会長、相続総合代理人、不登校児童支援  
士としての活動も併せて空き家活用推進事業に  
取り組む。[相談のお悩みを一緒に解決しましょう]  
[相談の場面に合わせて参加ください]

**司法書士 原田直先生**  
はらにあきらの司法書士事務所 (津市)  
「相続・遺言・成年後見」の  
3つの分野に「相続対策」を  
コアとして取り組む。空き家  
活用を軸とした相続対策を  
提供し、相談の場面に合わせた  
[相談のお悩みを一緒に解決しましょう]  
[相談の場面に合わせて参加ください]

**津原崎空き家活用協議会  
役員 古橋龍樹**  
福津市空き家活用推進協議会  
副会長、空き家活用推進  
委員、空き家活用推進協議会  
副会長。[相談のお悩みを  
一緒に解決しましょう]  
[相談の場面に合わせて参加  
ください]

**お申込み**

TEL 0940-52-9610 (津原崎空き家活用協議会 古橋)

●FAXでのお申込みの方は、上記の参加日程に○をつけ、氏名・電話番号を記入の上、送信ください。  
FAX 0940-52-0650

参加者氏名 \_\_\_\_\_ 電話番号 \_\_\_\_\_  
参加者氏名 \_\_\_\_\_ 電話番号 \_\_\_\_\_

●E-mail でのお申込みの方は、参加日程・氏名・電話番号を入力の上送信ください。  
E-mail info@tsuyazaki-akiya.com

お問合せ TEL 0940-52-9610 (津原崎空き家活用協議会 古橋)

企画・主催：福津市、津原崎空き家活用協議会/協力：津浦地域づくり推進協議会、宮司地域づくり推進協議会、津原崎地域づくり推進協議会

## 空き家活用に関する資料の送付・回覧

空き家調査のデータベースを元に、空き家所有者に向けて、空き家活用を促すための資料を送付している。具体的な資料の内容としては、当団体のパンフレット、空き家の料相談窓口のチラシ、おうち思い会員募集のチラシ、これまでの空き家活用事例集、主な活用プランの案内書である。

相続登記や住所変更登記が済んでいない空き家（所有者住所が空き家の住所になっているもの、資料を送付しても宛先不明で返送されるもの）については、福津市の協力より固定資産税納税者に向けて、来年度に資料送付を依頼する（ただし、活用の意向が返ってくるまでは個人情報のため、所有者情報については一切開示されない）。

また、毎月2回ある自治会の回覧板を利用して無料相談窓口のチラシを地域で回覧したり、自治会の総会、民生委員会の部会等でパンフレットやチラシを配ったりすることで、当団体の認知度向上を図った。

## 空き家予備軍への訪問相談

訪問相談員が単身高齢者世帯を訪問し、おうち思い会員制度（空き家活用事前登録制度）についての案内を実施した。本年度より、個人情報の取り扱いが厳しくなり、自治会に世帯名簿が配られなくなったため、家族構成等は分からず、昨年度よりも効率が悪くなっている。訪問相談では、当団体のパンフレットや無料相談窓口のチラシ配布することで、空き家の発生予防に向けての意識を高めてもらったり、空き家活用のためのアドバイスをしたりした。

## 相談業務・事前登録業務の実施

空き家の相談および入居希望に関する相談窓口は午前10:00～17:00（水曜日・日曜日が定休）



にオープンしており、電話での相談や窓口での相談、メールでの相談を受け付けている。事前登録業務は、「おうち思い会員制度」についての問い合わせ対応と入会希望者の登録手続きである。入会希望者が所有している空き家予備軍となる建物を、建築士とともに調査し、利活用プランを作成する。利活用に前向きな回答が得られた場合は、「おうち思い会員ステッカー」を贈呈して、なるべく玄関先に掲示してもらうように促すというものだが、まだ認知度が低いいためか会員獲得には至っていない。

#### 地域特性・物件特性を踏まえた利活用プランニングと提案

空き家相談や空き家予備軍の相談があった場合で、所有者に活用の意思がある場合は、利活用プランの作成を行っている。まずは現地の建物調査を実施し、建物の改修プランや賃貸プラン（定期借家、DIY賃貸、サブリース賃貸、借主による改修費負担の仕組みなど）の検討を所有者と行う。所有者の予算規模に合わせた改修内容、活用プランを提案し、借主想定まで行っておくことで、所有者は活用された場合のイメージを膨らませることができ、活用に積極的になってくれるケースが多い。

#### 4) 相談業務の実績

以前、移住相談を受けてアパートに移住してこられたご家族から、近所に空き家があるため大家さんと交渉してほしいということで相談に来られた。管理が行き届いた空き家で、目視では空き家とは思えないため、願わずして空き家の発掘になった。所有者と接触したところ、貸すつもりはないが、売却したいということで活用プランを提案させていただいた。家を大事にされている大家さんで「まちおこし」の視点を持つ団体ということ、市との連携があって信頼してもらえた。民間の不動産業者ではない公益的な団体の強みが発揮された。

新築の借家に引っ越してこられる家族が、町のことがよく知りたいということで、引っ越しに先駆けて移住後の生活相談に来られた。本来的には市役所の役割ということになるのかもしれないが、町についての生きた情報を話せるという点では当団体の方が向いている。先輩移住者を紹介したり、ご主人が移住後に独立されるということで、起業のアドバイスをさせていただいたりした。

#### (2) 事後評価

空き家相談窓口については、今年度も滞りなく運営することができた。空き家調査については、旧津屋崎町エリア全域をカバーできたことは評価できるものの、事前登録制度の訪問案内は新たな会員の獲得には至らなかった。

空き家に関する無料相談セミナーは全3回のシリーズ化もでき、個別相談も賑わいを見せ、予定通りに実施することができた。ただ、開催期間が間延びして、告知を断続的に打てなかったこともあってか、参加者は想定よりも少なかった。

空き家所有者に向けては、空き家活用のための資料を送付している。相続登記等が住んでいない空き家所有者へのアプローチについては、税務課との連携（固定資産税納付者に向けた資料配布）が来年度にできそうである。

#### (3) 今後の課題

空き家所有者からの相談数は、移住のそれに比べて少ない。一方で空き家は400件近く福津市内に存在する。駅から遠い旧津屋崎町エリアは地価が低いいため、市場流通にも出にくく、放置状態になっているものも多い。空き家活用の具体的な成功例を効果的に紹介できるようなツールを作成し、もっと積極的な働きかけが必要だと感じている。

事前登録制度「おうち思い会員制度」の本格導入ができたことは大きな成果である。一方で、旧津屋崎町エリアの中で農山漁村の色が強い勝浦地域は、いわゆる田舎的な閉鎖感があり、事前登録制度のような新しい制度についても、なかなか浸透しづらいという印象を抱いた。本年度から個人情報の取り扱いが厳しくなり、世帯名簿等の情報が市から自治会に下りてこなくなっている。福岡市内では社会福祉協議会が主体となって、民生委員制度を活用した空き家調査

を進めていると聞く。市との連携体制は築けているので、市からの声がかけて民生委員に空き家調査を受け持ってもらおうといった体制ができないものか検討していきたい。

#### (4) 今後の展開

##### (ア) 相談窓口業務の継続と訪問相談員の確保

引き続き、空き家相談窓口と空き家活用事前登録制度を運営していく。並行して空き家予備軍にアプローチするために、訪問相談員の募集を実施して人員を確保したい。訪問相談員は空き家予備軍への積極的なアプローチ方法として非常に有効であると考え。新規導入した「おうち思い会員制度」の認知度向上と入会者数増によって、空き家の発生予防により力を入れていきたい。

##### (イ) 空き家データベースの応用的な活用

今回、宛名不明で返送となった住所変更登記や相続登記が済んでいない空き家については、来年度、福津市都市管理課および税務課と連携し、固定資産税納税者にアプローチをかける。手順としては、税務課が固定資産税の納付書を送付する際に、都市管理課が空き家活用についての資料も同封する。活用意向がある場合には市に連絡を入れてもらい、実際の活用相談については当団体が引き受ける。これにより、今回作成したデータベースの全ての空き家所有者（関係者）にアプローチをかけられる画期的な体制が整う。

##### (ウ) 空き家の評価指標とプロフィールシートの作成

空き家所有者にアプローチする際の優先順位は、建物の状態によって判断することになる。しかしながら、今回の調査では空き家か否かの判断しかしていないため、状態の良し悪しはデータに反映されていない。

そこで来年度は、空き家の評価指標を作り、空き家一軒ごとのプロフィールシートを作成する。これにより属人的な評価を避け、客観的なデータ構築が可能になる。調査員を増やすことで、より効率的に短期間でデータベースを作成でき、状態の良い空き家所有者から順々にアプローチをかけていくことも可能になる。

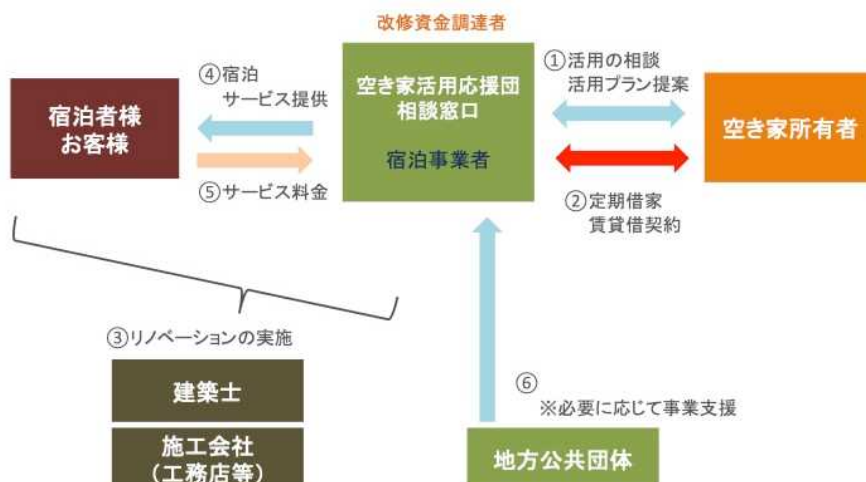
### 3. モデル的取組みにかかる事業

#### (1) 事業の内容

##### 1) 事業の概要

福津市津屋崎の旧集落(津屋崎千軒)内にある築140年超の古民家を借り上げ、宿泊施設(移住体験施設)兼飲食店へとコンバージョンする。建築調査・設計、改装費用、賃貸期間中の修繕費用を当団体が負担する代わりに、賃料を低く設定する。

##### 2) 事業のスキーム



空き家所有者から6年間の定期借家契約で当団体が借り上げて、移住体験施設として運

営する。宿泊施設へのリノベーション工事は地元の工務店に発注する。宿泊事業のみならず、津屋崎で本年8月に立ち上がった一般社団法人まち家族とも連携し、研修会場や飲食スペースとしての運営も同時に行う。

### 3) モデル的取組みの実績

概要で触れた通り、福津市津屋崎の旧集落(津屋崎千軒)内にある築140年超の古民家を借り上げ、宿泊施設(移住体験施設)兼飲食店へとコンバージョンするため、古民家の建築調査ならびに実施設計を建築士に依頼した。令和2年度の4月に着工予定である。自主事業となる宿泊事業および研修事業を委託する一般社団法人まち家族との連携も整っている。

事業者が事業用に借りることで、借主が事業ローンでの改装費捻出ができたり、賃料設定を高くすることができるため、高額な改装費用でも活用が可能になる。

#### (2) 事後評価

当初は、令和2年4月より運営開始予定であったが、空き家所有者が高齢だったため、息子さんご家族との打ち合わせ(賃貸条件・改装条件の調整など)に時間がかかり、建築調査・実施設計が2月までずれ込んだ。最終的には、地域交流の場となる土間スペースの復活や宿泊施設としての活用、飲食スペースの導入など、想定通りの改装プランができた点は評価できる。

#### (3) 今後の課題

空き家の所有者が高齢である場合、将来的な相続人との権利関係まで見通したプランが必要になる。相続人が遠方に住んでいる場合や空き家への価値観が現所有者と異なる場合には、両者に配慮したプラン案を出せるかどうかがかぎになる。

事業者が借主となる場合、定期借家契約では借り手がつかない可能性が高い。基本的には一般借家契約での契約を想定し、賃料と改装費を相殺できる期間と、その後に発生する賃料の設定を慎重に見定める必要がある。

#### (4) 今後の展開

借主が事業ローンで改装費の融資を受け、一定期間の賃料総額と相殺するモデルは、投資リスクを負わずに賃料収入を得たいという所有者と賃料を低く抑えたいと考える事業者、双方にとって有効なプランである。

この発想を元に、遠賀信用金庫と福津市が提携して、空き家を借り主が住宅ローンのように改修費の融資を受けられる借家人専用リフォームローン「津屋崎スタイル」が誕生した。居住用に限られてはいるが、月々数万円を金融機関に返済しながら、借入期間中の所有者への家賃は1万円程度に抑えることで、実質的に4~6万円程度で空き家を借りることができる。こうした金融商品もうまく活用しながら、空き家活用を進めていきたい。

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：令和元年 6月 24日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他 <sup>3</sup>	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理			1			
	売買	1	1	7		1	
	賃貸			5	1		
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>			1			
	複合 <sup>2</sup>			1			
	小計	1	1	15	1	1	
対象地域内への入居、 住替え及び移住等検討者	管理						
	売買	1	2	10			
	賃貸			13			
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>			1			
	複合 <sup>2</sup>						
	小計	1	2	24			
地域内で事業を実施しよ うとする活用検討者	管理						
	売買			3			
	賃貸	1		12			
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>	1		15			
	小計						
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計						
合計	管理			1			
	売買	1	1	20		1	
	賃貸	2	2	30	1		
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計	3	3	51	1	1	

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							

