

別添 事業成果報告書（完了報告書添付資料）

事業名称	空き家を流通できる状態にする事業、空き家管理の必要性を周知する事業
事業主体	有限会社ユニバーサル・ツアー
連携主体	四日市市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家には私物や家財道具が放置され、売買や賃貸などの流通できない、いわゆるグレーゾーンの物件が多い。 ・グレーゾーンの空き家に、所有者の私物がある状態で学生などに部分貸しで安い家賃で提供する。 ・居住者は、建物内にある所有者の残置物の分別や処分を手伝い、残置物が減少し、空き部屋が増えれば、シェアハウス化する。 ・最終的に建物内の所有者の残置物を無くし流通できる物件にする。 ・空き家の管理の重要性を周知徹底させるために空き家管理マニュアルを無償で配布する。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の部分貸しについての居住対象者や空き家提供者の需要とアプローチ方法。 ・空き家の部分貸しの実施（入居まで）、問題点と対策・課題。 ・空き家の部分貸しの受け入れ地域の問題点と課題。 ・空き家管理や空き家部分貸しに必要な、契約書やマニュアルの作成。
成果の公表先	国土交通省ホームページ。 弊社HPでも公表。 http://akiya-mmt.com/

1. 事業の背景と目的

・空き家の多くは、居住者が亡くなったり施設に入所したりして、人が住んでいた状態のまままで時が止まり、そのまま状態になっている。つまり、空き家に住んでいた人の家財道具や生活用品が置いたままの状態であり、居住や利活用が出来ず、空き家バンクなどの流通にも入ってこない、いわゆるグレーゾーンの物件となっている。

空き家対策として、居住(又は利活用)することで空き家ではなくなり、また解体撤去して更地にすることで建物が無くなり、空き家ではなくなる。このうち、居住することで空き家ではなくなる点に注目し、本事業を考えた。

家の賃貸(一戸建て)と言えば、建物すべてを貸すわけであるが、このモデル事業では、既成概念にとらわれることなく、家の賃貸の基本的な考え方を改めて、空き家の1部屋と生活に必要な部分だけを先ず空け、そこだけを格安で提供し、学生などに居住してもらう。これで建物は空き家ではなくなる。更に所有者の家財道具などを定期的に所有者の判断で、居住者が分別し片付けていく。片付けが進めば2部屋目が空いてくるので、建物をシェアハウス化し、シェアハウス居住に適した若者を迎えることができる。

・空き家は、放置すると水たまりにボウフラが発生したり、ゴミが投げ捨てられたりし、想像以上に近隣の生活者に悪影響を及ぼすことが、あまり理解されていない。空き家管理の重要性を認識して正しく実行されないと空き家が社会に与える悪影響が非常に大きい。そこで、弊社が、所有者自身で上質の空き家管理ができるように作成した「空き家管理マニュアル」を無償で配布し、空き家に関する正しい知識を多くの人に周知することが重要と考えモデル事業とした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

1) 空き家を流通できる状態にする事業の概要

①モデル事業を達成する仕組みの検討

・空き家に居住を開始し、空き家所有者(以下、所有者と言う)の残置物が無くなるまでの期間を2~3年と仮定し、居住に適するのは「大学生」「独身の通勤族」を考えた。また、この賃貸物件の家賃を所有者が負担する固定資産税や火災保険料から逆算し、三重県四日市市で¥15,000/月・1人(学生アパートの半額以下)と設定した。家賃が安いことが一番の特長である。通勤族の場合には収入があるので、金額の高いアパートでも問題はないと考え、居住対象は大学生に絞った。

・対象空き家については、大学から徒歩通学圏内(2km以内)、自転車通学圏内(5km以内)、バイク通学圏内(10km以内)と考え、徒歩圏内を優先順位1位とした。四日市市内には、四日市大学(四日市医療看護大学併設)があるので、ここをターゲットとして取り組む。また、大学の徒歩圏内に「あかつき台団地(5000戸)」があり、この団地は昭和40年代より造成されたので、対象空き家の発掘も見込めた。

・居住希望学生と発掘した部分貸し物件をマッチングさせて契約し事業展開する。マッチングから入居までは1ヶ月とし、この間に所有者が部分貸しする部分の片づけと居住者に無償で貸せる物品のリストアップを行い弊社がサポートする。入居希望者には、居住ルールを説明し承諾を得た上で契約を交わす。

・部分貸し建物は、「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」の3区分に分け、入居開始後は居住者が週1回1時間程度の立ち入り制限区域の換気を行う。また、月1回3時間程度、所有者の残置物が置いたある立ち入り制限区域にある所有者の残置物の分別作業の補助をする。分別後、不要物はゴミとして居住者が排出する。居住者は、所有者の残置物を自分の判断で分別することは出来ない。弊社は毎月の分別作業状況や入居状況を居住者と面談して確認し、弊社は所有者にその状況を報告する。また、使用状況などで改善が必要な場合は、弊社が入居者に指導やアドバイスを行う。

②活用地域内での空き家の実態調査と学生等へのモデル事業周知

・学生へのモデル事業の周知方法としては、核となる学生を取り込んでSNSなどでの発信し学生へ直接アプローチする方法と知人を通して大学関係者に説明し協力を求め大学側から学生へのアプローチする2通りを考えた。また、2015年に四日市市が空き家調査を連合自治会経由で各自治会に依頼したことが判っていたので、あかつき台団地の自治会長(連合自治会長)との連携することで空き家の発掘も容易と考えた。

・全ての空き家が対象となるのではない。低額の家賃設定であるので、改修に多額の費用が掛かる物件などは不適合であり、居住した場合の動線に非常に無駄がある場合(母屋と離れがあり、寝室は離れて水周りは母家などの場合等)などは、家賃設定も考慮し検討する必要がある。場合によっては不適合となる場合もある。団地の1戸建てで、できれば空き家になってから期間の短い物件が適すると考えた。

③賃貸化に向けた片付けや建物チェックの試行

- ・空き家部分貸し物件については、部分貸しする部屋等の片付けは所有者が行い、弊社がサポートし、合わせて水回りなど居住に支障がないか建物のチェックも行なう。

- ・入居対象物件については、所有者と現場で貸し出す部屋を決め、立ち入り制限区域の設定をする。建物の点検や掃除、私物の移動は所有者が行い、弊社がサポートする。

④居住マニュアル、契約書等の作成

- ・居住については、賃貸契約が必要だが、部分貸しであり所有者の残置物もあるので一般的な賃貸契約書ではカバーできない。条件付きで入居してもらうための賃貸契約書が新たに必要となるので、これを作成する。入居後のフォローもあるのでサブリース契約で考える。また、入居対象者は、初めて一人暮らしをする人が対象となる場合が多いことを考慮する。そして、所有者の残置物がある状態での居住する為、居住のルール等を判りやすく解説した「居住マニュアル」「シェアハウスマニュアル」を新たに作成し、入居後にスムーズに生活できるようにする。

- ・空き家の中には、備品が多くあり、無償で貸せる備品を「無償貸与品」と位置付け、その使用や故障時の費用負担などを定めた「無償貸与品規定」を作成する。備品を無償貸与品にするかどうかは所有者が判断し、無償貸与品にする場合は、無償貸与品シールを貼ることにする。

- ・契約書に記載される家屋平面図には、「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」の3区分を明記する。居住者の日常生活は、「専有部分」と「共用部分」を利用して行う。

⑤空き家部分貸し物件居住希望者と空き家物件のマッチング

- ・対象物件に入居希望者が発生した場合は、現場の物件を入居希望者等が確認し、賃貸料金や私物分別の手法などを説明し同意した場合は、対象物件とマッチングさせる。マッチングした場合は、契約し入居となる。

2) 空き家管理の必要性を周知する事業

⑥空き家アンケート内容や手法の検討

- ・弊社の登録空き家物件は、私物や家財道具が置いてあり、グレーゾーンの物件がほとんどである。アンケートでこのデータの裏付けをとる。アンケートだけでは協力を得ることが難しいので、弊社作成の空き家管理マニュアルを協力者に無償配布する方法とする。

- ・アンケートを実施すると空き家の現状のデータを取得でき、得られたデータを基に「空き家管理マニュアル」が、より良く改訂できると考える。また、アンケートについては同業者などが「空き家管理マニュアル」だけを目当てにダミーで回答することを防止する目的で、空き家所在地をアンケート上で明記することを条件とする。

⑦「空き家管理マニュアル」無償配布の意義の検討

・弊社作成のマニュアルを利用して空き家管理を実施すれば、良質の管理が実行でき空き家の老朽化のスピードを遅らせることができる。この空き家管理マニュアルを無償で関係個所に配布し、その内容を精査し必要があれば改訂を行い、空き家管理マニュアルに関する意見も聴取する。

⑧「空き家管理マニュアル」無償配布で空き家アンケート実施

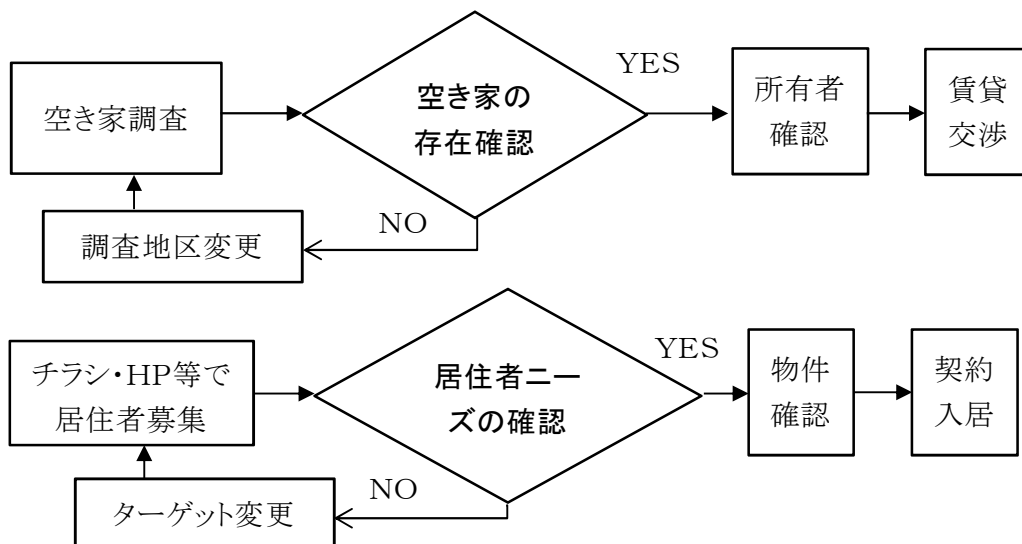
弊社ホームページの2016年5月のアクセス数が1200件、ページビュー数が4000件であり、そのアクセス地域が全国であることを利用し、ホームページのトップページにアンケート回答すると無償で空き家管理マニュアルがもらえる案内をする。

3) 事業の手順

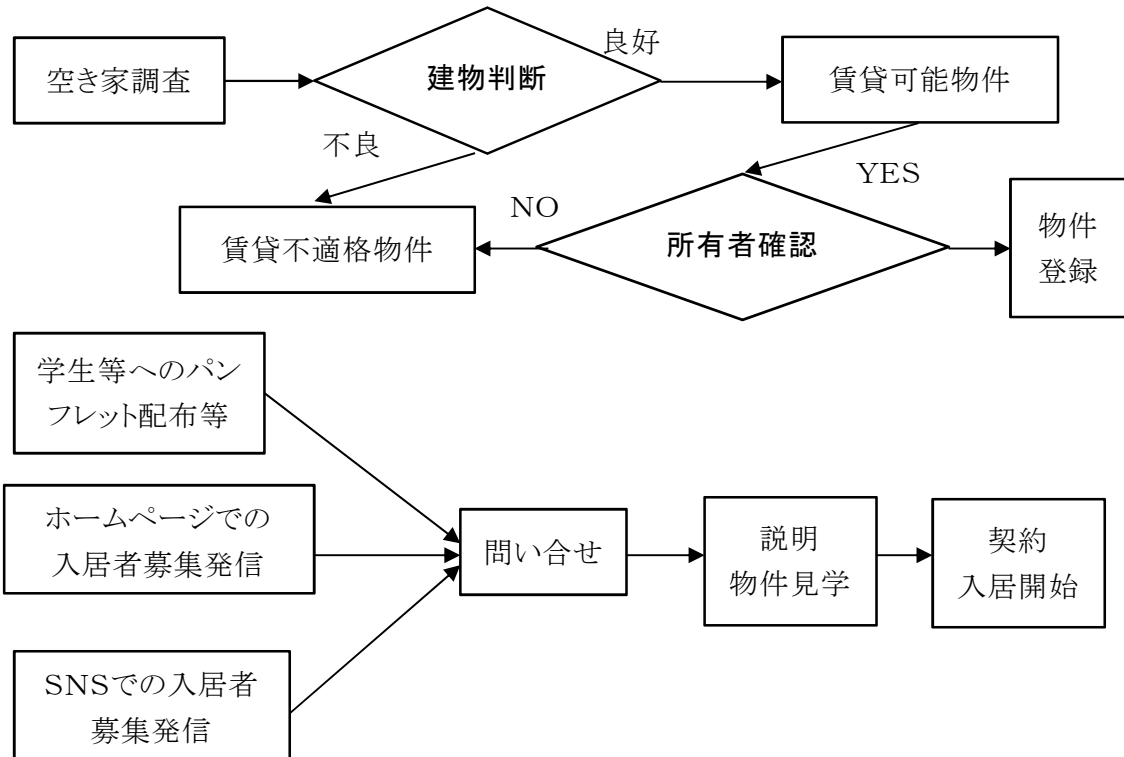
交付決定(8月31日)から事業終了まで間の事業の内容と手順は以下の通り。

事業項目	細項目	9	10	11	12	1	2
		月	月	月	月	月	月
1) 空き家を流通できるようにする事業	①モデル事業を達成する仕組みの検討	■	■	■			
	②活用地域内での空き家実態調査と学生等へのモデル事業周知	■	■	■	■	■	
	③賃貸化に向けた片づけや建物チェックの試行		■	■	■		
	④居住マニュアル、契約書等の作成	■	■	■	■	■	■
	⑤空き家部分貸し居住希望者と物件のマッチングへの取組み			■	■	■	
2) 空き家管理の必要性を周知する事業	⑥空き家アンケート内容や手法の検討	■			■		
	⑦「空き家管理マニュアル」無償配布の意義の検討		■	■			
	⑧「空き家管理マニュアル」無償配布で空き家アンケート実施		■	■	■	■	■

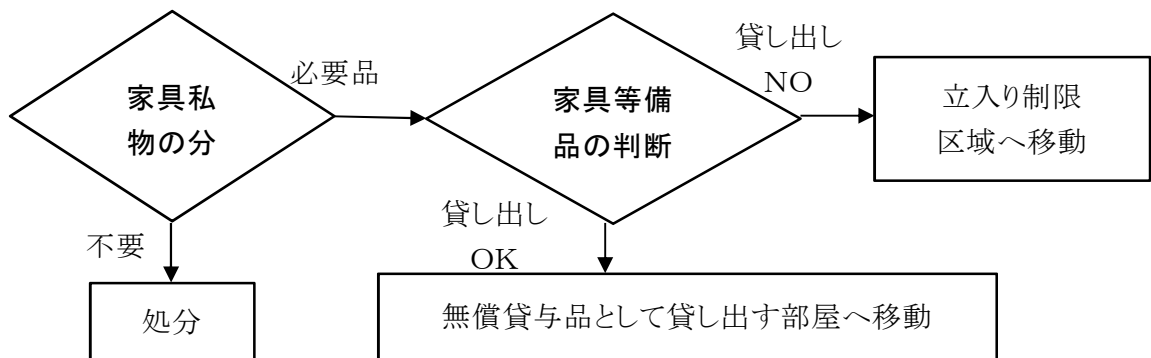
① モデル事業を達成する仕組みの検討 手順フロー



② 活用地域内での空き家実態調査と学生等へのモデル事業周知 手順フロー

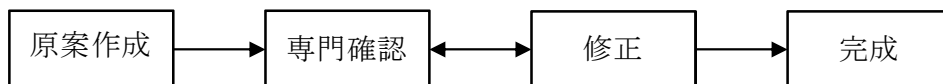


③ 賃貸化に向けた片づけや建物チェックの試行 手順フロー



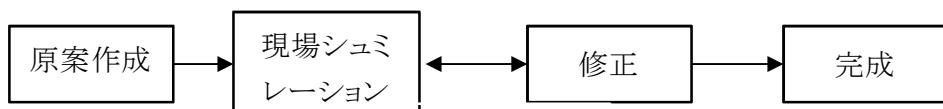
④ 居住マニュアル、契約書等の作成 手順フロー

契約書



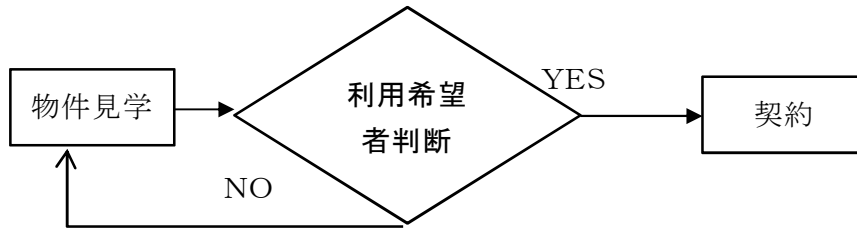
繰返し実施

マニュアル

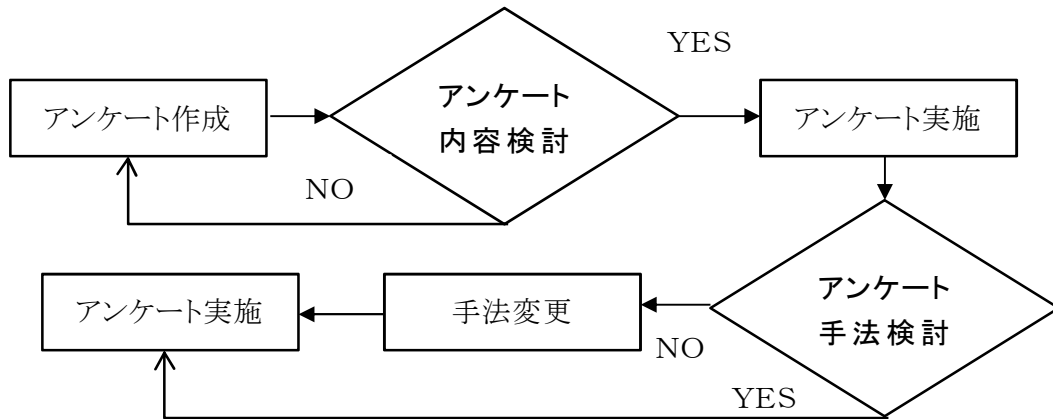


繰返し実施

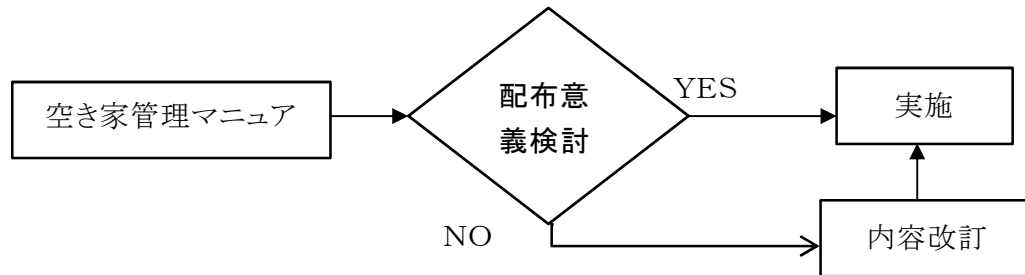
⑤ シェアハウス利用希望と物件のマッチングへの取組み 手順フロー



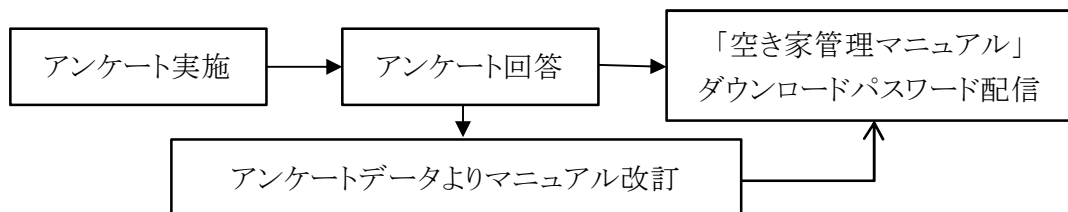
⑥ 空き家アンケート内容や手法の検討 手順フロー



⑦ 「空き家管理マニュアル」無償配布の意義の検討 手順フロー



⑧ 「空き家管理マニュアル」無償配布で空き家アンケート実施



(2) 事業の取組詳細

1) 空き家を流通でできる状態にする事業

①モデル事業を達成する仕組みの検討

・「空き家部分貸し」の提供者を募集、また¥15000/月・1人の料金での「空き家部分貸し」居住者を募集しマッチングさせる。地元四日市大学の学生に授業やチラシ配布などでモデル事業の周知を図り、居住者募集や学生からの意見聴取を行った。大学近くの大規模団地「あかつき台団地」の自治会の協力を得て、空き家の発掘やチラシなどを用いて「空き家部分貸し」の提供者を募集した。

- ・マッチングから居住開始までは1ヶ月とし、その間に空き家所有者は部分貸し部分を片づけ、居住者に無償貸与でき備品のリストアップを行う。弊社管理物件で部分貸し物件が出たので、実際に物件の片付けや無償貸与品のリストアップも所有者をサポートしながら行なった。
- ・部分貸し建物は、「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」の3区分からの構成とし、上記物件の3区分を所有者と決め、平面図を作成し色分けした。
- ・入居開始後は居住者が週1回1時間程度の立ち入り制限区域の換気を行う。上記物件にて、その方法をシュミレーションしながら、実際の窓や雨戸の位置、そして施錠箇所を平面図に書き入れた。この方法を居住者マニュアルに記載した。
- ・月1回3時間程度、所有者の残置物が置いたある立ち入り制限区域にある所有者の残置物の分別作業の補助をする。上記物件にて、残置物の分別補助の方法をシュミレーションしながら、具体的な方法を書き出し、居住マニュアルに記載した。また、弊社が月1回行う面談時に提出する、月次報告書の内容や記載事項も検討し作成した。

②活用地域内での空き家の実態調査と学生等へのモデル事業周知

- ・大学関係者に説明し協力を求め、大学側から学生にアプローチするために、知人を通して地元四日市大学の岩崎教授を紹介してもらい、面会してモデル事業の協力要請し快諾を得た。また大学近くのあかつき台団地の地区の八郷西自治会協議会(連合自治会)の久保田会長にも、知人を通して面会し、モデル事業の協力要請し快諾を得た。四日市大学岩崎教授の提案で、四日市大学の正規授業の講義として、このモデル事業の取り組みを発表することになり、11月22日に座学を、久保田氏と弊社野田が担当した。そして、2017年1月に実際の団地(あかつき台)で空き家を見てフィールドワークの講義を予定した。座学やフィールドワークが行われると学生の考え方も本モデル事業に取り込んで反映でき、また学生や大学関係者への周知も可能となる。座学、フィールドワーク共にプレスリリースを行ない、加えて岩崎教授にお願いし部外者の聴講可能にし、多くの行政関係者の聴講を得た。残念ながら1月17日のフィールドワークは大雪の為中止。翌週24日に延期したがこの日も雪の為中止となった。この取り組みは、随時四日市市にも報告し確認を取り、後に四日市市八郷地区広報紙にモデル事業の取組みが記事として紹介された。また、あかつき台団地は、久保田氏同行で現場の空き家を確認し、チラシなどを利用して所有者に部分貸し物件へのアプローチを行なった。

- ・学生へのモデル事業の周知方法とし、核となる学生を取り込んでSNSなどでの発信し学生へ直接アプローチする方法では、知り合いの四日市大学生にお願いし、パンフレットを利用して事業内容を説明しSNS等での発信を依頼、また弊社もSNS上で大学生をターゲットとした地域限定広告でモデル事業の情報発信をした。

- ・全ての空き家が対象となるのではない。低額の家賃設定であるので、改修に多額の費用が掛かる物件などは不適格であり、居住した場合の動線に非常に無駄がある場合などは、家賃設定も考慮し検討する必要がある。空き家部分貸しを希望する物件については、所有者と同行して物件を確認し、居住者の居住動線に問題が無いか、費用の掛かる修繕が必要でないかを現場で確認し、問題が無ければ、各部屋の写真を撮影し、物件の平面図を作成した。平面図には「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」も記載し、専有部分はエアコン設置の部屋を優先とした。この作成した平面図は、入居希望者に開示できるようにした。

・空き家部分貸し物件希望がある地区で、該当空き家の発掘を行なった。特に昭和40年代に造成された団地を対象として、団地内の住居地図を基にローラー作戦で全ての住宅を1件1件見て回り、空き家の該当物件を割り出した。空き家物件のポイントとしては、

- * 草が生い茂っていて、生活動線にも草が生えている。
- * 門にブロックが置いてある。チェーンがかけてある。
- * 雨戸が閉まっっていて、ツタ系の草が壁一面に生えている。
- * 夜間電灯がつかない。(防犯のためにわざと通電して常夜灯をつけている場合もある。)
- * 庭木の剪定が枝の根もとから切ってあり通常の剪定とは違う。
- * 電気のメーターが動いていない。(双眼鏡等で確認。) など。

空き家該当物件が判れば、法務局で登記簿要約書(1件@450)をとり、所有者にDMを送送する。登記が変更されてなく、空き家所在地が所有者住所の場合もあるが、その場合は出した郵便が戻ってくれば、空き家であることが確定となる。DM 送送住所が空き家住所と異なる場合は、郵便が戻ってこなければ、所有者にDMが届いたこととなる。また、空き家該当物件所在地が所有者住所の場合、郵便が戻ってこなければ、空き家ではないということになる(転送されている場合もあるので、その場合は所有者にDMが届いていることになる。)。事業期間内で実施できたのは、ここまでである。空き家調査と並行して、団地内の自治会長を割り出し、居住が決まった場合、スムーズに入居できるよう、面会してモデル事業の説明と理解を求めた。

③賃貸化に向けた片付けや建物チェックの試行

・空き家部分貸し物件については、部分貸しする部屋等の片付けは所有者が行い、弊社がサポートし、合わせて水回りなど居住に支障がないか建物のチェックも行なう。2016年9月に外国人研修生(ベトナム人女性)が3名同時入居で、空き家部分貸し物件希望の企業より問い合わせがあり、自転車通勤圏に、弊社の管理登録物件があったのでマッチング。研修生受け入れ企業担当者も現場確認し了承し、所有者も了承したので、12月入居予定で空き家の片付けに入った。この物件の入居は、研修生の入国手続き上の問題で2017年4月に延期となったが、ほぼ入居できる状態まで作業は行うことができた。

空き家の状態としては、かなり私物が多く散乱していた。所有者は勤務があるので土日の作業のみで、かつ毎週実施も不可能なので作業に優先順位つけ、弊社もサポートした。

- i) 不要品の撤去・処分、必要な品物は段ボール箱に入れ分別。ゴミは処分場へ持ち込み。
- ii) 必要私物や無償貸与品以外の家具を「立ち入り制限区域」へ移動。
- iii) 無償貸与品(布団・家具など)を貸し出す部屋へ移動。備品シールの貼り付け。
- iv) 各部屋の清掃、補修部分のチェック、備品の稼働確認。

・入居対象物件については、所有者と現場で貸し出す部屋を決め、立ち入り制限区域の設定をする。建物の点検や掃除、私物の移動は所有者が行い、弊社がサポートする。上記物件で所有者は、空き家近くの施設に入所しており、担当は長男(以下:所有者と言う)である。まず所有者と現場にて貸し出す部屋を打合せし、【図-1】の様に貸し出す部屋や立ち入り制限区域を設定し、片付けの予定表【図-2】を所有者に提示し了承を得た。私物や家財道具の要不要の判断は所有者のみ、不用品の排出は所有者が行うが、弊社もサポートする。弊社サポートについては、原則有料とし、建物修繕や片付けに関しては所有者負担、無償貸与品等の動作チェックや清掃に関しては入居者側の企業負担とした。契約は入居が確定する1ヶ月前とし、それまでは準備段階とした。

- ・空き家の部分貸しとして「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」には、次の対策を講じる
 - * 専有部分: 部屋には鍵を設置し、契約者のみが利用できるようにする。但し、緊急時は例外とする。
 - * 立ち入り制限区域: 通常は立ち入らないので、ダイヤル式のキーなどを用いて、簡易施錠する。換気や所有者の私物の分別時に立ち入る場合は、キーを開けて立ち入る。
 - * 共用部: 居住者全員が使用する区域なので、施錠はしない。キッチンなどを利用した場合は、最後に退室する者が火の元の確認や消灯の確認を行う。
- ・入居までにインターネット回線の契約工事を所有者の負担で行う。利用料は居住者負担とする。また、弊社がモデムより各部屋まで達する長い有線LANケーブルと動画撮影ができる小型カメラを準備する。このカメラで私物の分別や立ち入り制限区域での換気等の状況を録画したり、双方向通信で私物や家財道具の分別判断の指示を受ける。

片付け前のキッチン



片付け後のキッチン



図-1 部分貸し予定物件図面

ピンク色の部分: 立ち入り制限区域。 緑色、山吹色、黄色の部分: 貸し出す部屋や共用部分

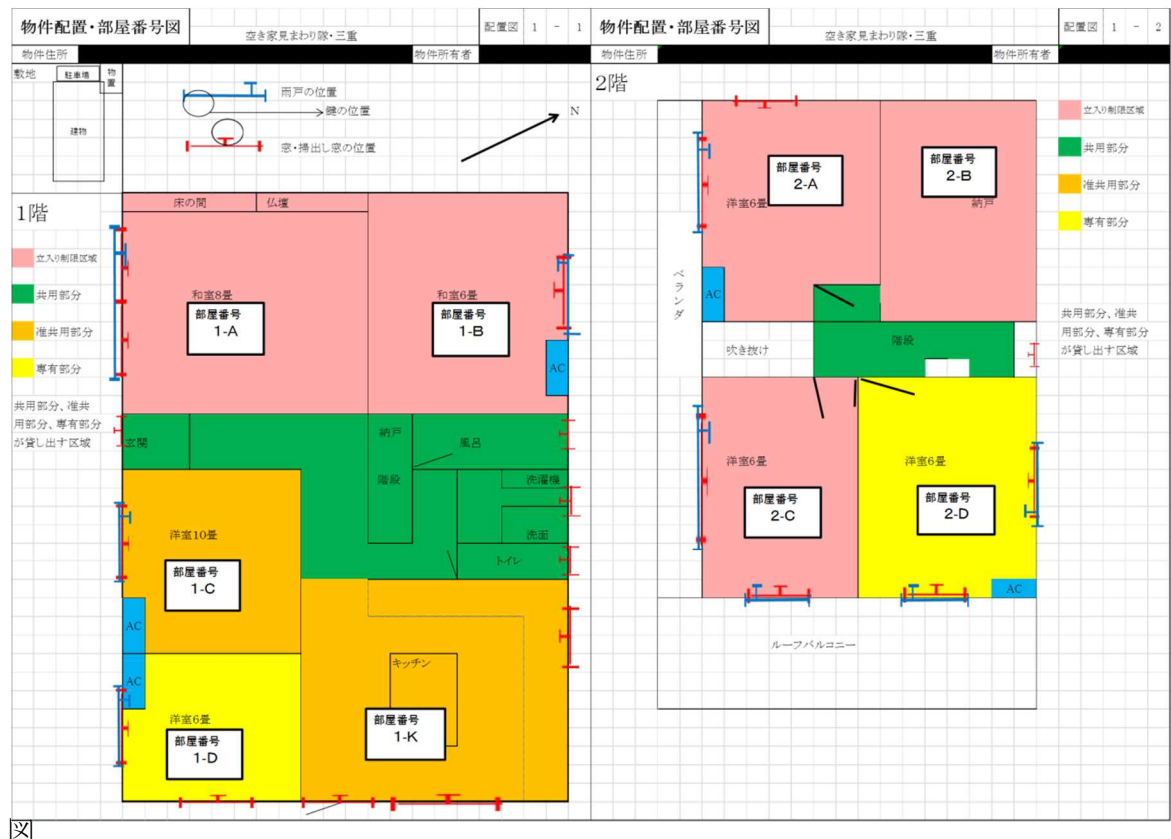


図-2 部分貸し予定物件 片付け計画表

		■■ 郵 シェアハウス開始までの片付け計画(案)											
部屋NO	実施内容	9月		10月		11月		12月					
所有者負担分	1-D	不要私物移動 1-A・Bへ	←→										
	2-D	不要私物移動 2-A, B, Cへ	←→										
	1-C	不要私物移動 1-A・Bへ			←→								
	共用部	玄関靴箱の中等、処分又は移動			←→								
	共用部	1階納戸(階段下)私物移動 1-A, Bへ			←→								
	1-C・D, 2D	エアコン試験運転	←→										
	洗面所	洗面台交換			←→								
	トイレ	トイレ水漏れ確認・清掃	←→										
	1-K	食器洗浄機、浄水器取り外し	←→										
	共通	不用品廃棄	←→		←→		←→		←→		←→		
	1CD, 2D	網戸 破れている箇所張替	←→										
	1-D	清掃					←→		←→		←→		
	2-D	清掃					←→		←→		←→		
	1-C	清掃					←→		←→		←→		
	共通	貸与物品リストアップ					←→		←→		←→		
	1CD, 2D	カーテン洗濯					←→		←→		←→		
	共通	暖房機器試験運転									←→		
	外周	外回り不用品処分					←→		←→		←→		
	外周	表札にステンレス版を貼る			←→								
	その他	ガス湯沸かし器試験運転											

④居住マニュアル、契約書等の作成

・居住についての賃貸契約は、所有者の残置物がある条件付きで入居してもらうための賃貸契約書が新たに必要となるので、これを作成する。契約書には家屋平面図を記載し、「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」の3区分を明記する。居住者の日常生活は、「専有部分」と「共用部分」を利用して行う。契約は、家財道具や私物の整理が終了すると、当初の目的は達成できるので、定期借家契約を基本とした。一般的な定期借家契約では、「期限が来ると契約が終了」というイメージだが、この契約の場合はこちらかという契約更新を基本に考える契約書となる。所有者の私物整理が進むと居住人数も増えるので、家賃収入も増え、一般賃貸物件とは異なり、継続的な家賃収入が見込める為、シェアハウスを継続する可能性が大きいと考えた。そして、所有者の私物が置いてある状態、またその片付けや分別を居住者が手伝う条件を契約書上に記載する必要がありそれを記載し、家屋平面図は、「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」を色分けして、判りやすく作成し、その定義も記載した。3区分の利用方法などは契約書でカバーできない部分があるので、居住マニュアルでさらに詳しく記載した。そして、所有者が残置されている私物を取りに来ることができる条項も設けた。

・所有者の残置物がある状態での居住する為、居住のルール等を判りやすく解説した「居住マニュアル」を作成し、入居後にスムーズに生活できるようにする。居住する人を、初めて一人暮らしをする人と想定し、空き家部分貸し入居予定物件にて、居住者の動線(生活するための動き)をシュミレーションしながら作成。部屋の使い方や共同生活の基本が目で見えてわかる様にイラストや写真を多用し、分かりやすく作成。施錠のチェックや掃除箇所まで細かく記載、特に「風呂」「洗面所」「洗濯機」「トイレ」使用方法や掃除については、細かく記載した。また、所有者の家財道具などが置いてある「立ち入り制限区域」の換気や所有者立会い(インターネットカメラでの立

会い)時の方法を具体的に記載した。

・空き家の中には、備品が多くある。無償で貸せる備品を「無償貸与品」と位置付け、その使用や故障時の費用負担などを定めた「無償貸与品規定」を作成する。無償貸与品については、故障や破損の場合の費用負担や処分時にリサイクル費用が発生する家電製品等の費用負担を明確に決めて無償貸与品規定を作成した。食器類などの破損時も報告書に記載するなどして、所有者が賃貸開始後も備品の状況が把握できるようにした。

⑤空き家部分貸し居住希望者と物件のマッチングへの取組み

・対象物件に入居希望者が発生した場合は、現場の物件を入居希望者等が確認し、賃貸料金や私物分別の手法などを説明し同意した場合は、対象物件とマッチングさせる。9月に外国人研修生を受け入れる企業から入居の問い合わせがあり、弊社登録空き家物件とマッチング。所有者、受け入れ企業側も内容を承諾し、部分貸し部予定物件として、居住スペースの確保作業に入った。この物件以外は、入居希望者が発生せずに苦労したが、モデル事業を進めていくと外国人研修生を受けいれている金属加工会社などから、外国人研修生の住居として空き家部分貸し物件を利用できないかと相談を数件受けた。企業でのヒヤリング調査の結果、外国人研修生の住居に、この空き家部分貸し事業が適していることが判明したので、弊社に既に登録物件とのマッチングも考えたが、場所が離れていたため、希望地区の空き家を発掘するために、昭和40年代造成の団地を中心に調査した。(外国人研修生を対象としたいきさつは(3)評価で記載)

2) 空き家の管理の必要性を周知する事業

⑥空き家アンケート内容や手法の検討

・アンケートだけでは協力を得ることが難しいので、弊社作成の空き家管理マニュアルを協力者に無償配布する方法とする。アンケートについては同業者などが「空き家管理マニュアル」だけを目当てにダミーで回答することを防止する目的で、空き家所在地をアンケート上で明記することを条件とする。ホームページのトップページに「空き家管理マニュアル無料モニター募集」のバナーを貼り、アンケートに答えると空き家管理マニュアルを無償でダウンロードできる方法で行った。当初は、アンケートをエクセルで作成し、それに回答を入力してメールで返信するという方法であったが、非常に手間がかかり、アンケートの回答もしづらいものであった。また、情報が漏れることを想定し SSL の暗号化が必要だと指摘も受けた。SSL の暗号には、かなりの費用が必要なので諦め、アンケートを Google ドライブの機能を使って作成することにし変更した。Google サイトでのアンケートであり SSL の暗号化も問題はない。また、アンケートの回答が容易で集計が簡単に来た。アンケートには公開部分と非公開部分を明記し、空き家住所の回答は必須とした。

⑦「空き家管理マニュアル」無償配布の意義の検討

・アンケート回答者や関係各所に空き家管理マニュアルを無償で配布した。仏壇、神棚の処分方法をもう少し具体的に記載してほしいとの意見が寄せられたが、ほとんどは内容に満足している評価であった。指摘があった部分は、具体的な表記に改め、またイラスト等を判りやすく改訂し地震保険などの規定が平成29年1月用改訂されたので、該当部分は変更・改訂を施した。

⑧「空き家管理マニュアル」無償配布で空き家アンケート実施

弊社ホームページへのアクセスが全国から月間 1200 件あることを利用し、ホームページのトップ

ページにアンケート回答すると無償で空き家管理マニュアルがもらえる案内をした。トップページを「空き家管理マニュアル」無償配布モニター募集のバナーを作成し貼り付けたページに改訂した。更にホームページをいかに多くの人に閲覧してもらえるように、yahoo や google で検索上位に表示され自然検索(オーガニック検索)が増えるようにSEO対策を実施した。具体的には、日々ホームページを育てていく「育成」作業、つまり毎日ページを改稿し新規ページを作成し、お客様が望んでいるホームページに育てる。そのために、毎日のアクセス解析を行い、日々のページの改稿や新ページの更新を行い、アクセスアップに努めた。また、補助的なアクセスアップとして yahoo 広告も無駄のない範囲で出した。

(3) 成果

1) 空き家を流通できる状態にする事業

①モデル事業を達成する仕組みの検討

・¥15000/月・1人の料金設定は、地域性もあるが四日市では妥当だと考える。その他発生する水道光熱費やインターネット使用料、そして2人目が居住開始した場合の金額的なメリットを実例で示すことができると効果的である

・「立入り制限区域」のイメージをクリーンなイメージで打ち出す必要がある。居住開始後のイメージも入居希望者に伝えることができると良い。

②活用地域内での空き家の実態調査と学生等へのモデル事業周知

・大学の授業では、「私物が置いてあるシェアハウスに住みたいか」という題でのレポートを岩崎教授より学生にお願いし、レポートを確認した。結果は、学生はプライベートが守れ、近代的なアパートに住みたいという希望が多かった。また、家賃は親が負担し直接払っているケースが多いようで、学生自身は安い家賃に対し、あまり興味を示さなかった。これが、学生がお金に直接関与する衣食の費用だと興味を示したと考える。そして、家賃が安いメリットは親にも周知する必要がある。また、レポートでは、「人の物が置いてある家には住みたくない」という意見もあった。所有者の荷物の置いてある部屋は、簡易施錠をして入れないようにしてあるが、おそらくそのイメージがゴミ屋敷のようなイメージで捉えられているのだと思われる。

・四日市大学では、学生アパートの紹介においては、大学事務局サイドがあまり積極的ではない(物件紹介でトラブルが発生した前例があった。)為、実際に学生が空き家部分貸し物件に入居するまでには時間を要すると思うが、運動クラブが盛んな大学であるため、クラブ活動の拠点(寮)の住まいとしての利用は考えられる。

・大学によっては、事務サイドからの学生に対するアパート斡旋については、アパート事業者が協力会を作り、優先的に協力会のアパートに入居させる方式を採用しているところもあり、こういった大学では、学生へのアプローチのハードルがかなり高く感じた。

・担当の岩崎教授も2016年に学長に就任し、2月5日に四日市大学で開催された「地域連携フォーラム」に於いても、このモデル事業の説明をすることができ、事業を周知させることができた。このフォーラムにも連携先の四日市市関係者にも参加いただいた。

・四日市大学、八郷西自治会協議会との連携が機能し、連携先の四日市市により、四日市市の八郷地区広報（4000部）にモデル事業の記事が掲載された。

・空き家の隣人に聞いても、「息子さんは横浜に住んでいるらしい」程度の情報しかなく、地区の組長も空き家所有者が亡くなっても相続人の連絡先までは知らない、これでは空き家が放置されても致し方ない状態であり、これがまさしく空き家の現状であることが判った。

・外国人研修生の居住希望地区の自治会長にも面会しモデル事業の説明と協力を行ったが、自治会長によっては、空き家に対する認識も様々で、「それは役所のすることだ」と言い切る人もいて、空き家対策の協力への道りは遠いと感じた。また、外国人研修生の受け入れについても、日本企業との契約だから問題はないと説明しても、「外国人は・・・」と煙たがられることもあった。

③賃貸化に向けた片付けや建物チェックの試行

・部分貸し賃貸の私物の分別状況やシェアハウスとしての利用状況を、所有者の立場で確認する必要があるためサブリース方式を採用した。これにより地域とのトラブルや所有者とのトラブルの際も弊社が仲介できるので、所有者に負担をかけることなく問題解決を導くことができる。

・空き家（特に1戸建て住宅）には想像以上の荷物が存在する。そして、部分貸し賃貸の予定物件は、数年間住んでいない状態であったので、水周りや建物自体（床など）の損傷箇所が次々と見つかり、対応に追われた。家賃ベースが安いので

＊コストをかけずに、使用できる最低限の修繕にとどめる。

＊レベルアップのリフォームは原則行わない。

＊修繕のリース方式も視野に入れる。

を基本ベースに、修繕をする必要がある。

・住んでいない期間が長い空き家は、床などがかなり汚れていて、掃除にも手間取った。専門業者に委託すればきれいにはなるがコストが高いため、安い家賃ベースにそぐわない。掃除をある程度にとどめ、入居後に掃除のアドバイスをして、更にきれいにする方法も検討すべきで、この場合にもサブリース契約は有効となる。

・作業としては、人を雇えば短時間で可能ですが、私物の分別に関しては、所有者又は相続人などが判断しなければならず、時間がかかる。方法としては、入居までに所有者が最低限の分別だけを行い、ゴミの処分については、入居後に入居者が行なうことも視野に入れる。

④居住マニュアル、契約書等の作成

- ・建物を「専有部分」「共用部分」「立ち入り制限区域」の3区分に分けて使用する。
 - * 専有部分：原則として1人1部屋として契約し、契約書内の建物平面図に色分けで「専有部分」と明記された部屋番号部分。他の人は立ち入ることは出来ず、部屋には鍵があり、その部屋の契約者しか開けることができない。入室は契約者の許可がないとできない。
 - * 共用部分：入居者であれば自由に利用できる部分で、玄関、キッチン、トイレ、洗面所、風呂、廊下や屋外の敷地がこれにあたる。契約書内の建物平面図に色分けで「共用部分」と明記される。複数人で入居の場合は、入浴時間や掃除分担を決めて利用する。(詳細はシェアハウスマニュアルに記載。)
 - * 立ち入り制限区域：所有者の家財道具や私物が置いてある部屋で、契約書内の建物平面図に色分けで「立ち入り制限区域」と明記される。ダイヤル式の鍵などで施錠し「進入禁止」マークが貼られている。この中に入ることができるのは次の場合のみとする。
 - 定期的に定められた換気を行う場合
 - 定期的に定められた所有者の私物や家財道具の分別作業を行う場合
 - 異常などで緊急に立ち入ることが必要と判断された場合

・立ち入り制限区域の換気：晴天時の日中に1週間に1回1時間程度行う。弊社より支給する小型カメラをヘッドセットで装着し、動画を録画しながら、立ち入り禁止区域に入り、「換気チェックシート」(建物毎に弊社が作成し事前に渡す。)の建物図に記載してある窓等を全て開放する。そして、チェックシートに「開放」を記入の後、立ち入り禁止区域より出て、録画を停止する。1時間程度換気後、再びヘッドセットを装着し録画を開始、換気チェックシートでチェックしながら、開放した部分の施錠をすべて行う。終了後、立ち入り禁止区域外に出て、施錠し、録画を停止する。チェックシートを再点検して、チェックシートと録画したSDカードを保存する。このチェックシートは月1回弊社が居住者に面談する時に弊社が内容確認する。

・所有者の私物や家財道具の整理：1ヶ月に1回3時間程度行う。日時は1ヶ月前までに所有者と居住者が打ち合わせて決定(その日時は弊社に連絡)。カメラをインターネットルーターと有線LANケーブルで接続し、所有者は遠隔でPCの前で動画と音声を確認する。居住者は、カメラを持って立ち入り禁止区域内にある私物分別を行う部屋へ向かう。必要であれば、雨戸などを開け、部屋を明るくする。部屋の空いているスペースに弊社支給の青色(必需品)、黄色(分別不明)、赤色(不要品)の3本のロープ(各2~3m)で夫々3つの円(四角でも構わない。)を作る。居住者は、カメラで所有者私物を1点ずつ撮影し、所有者が分別の判断をする。居住者は、分別された私物を分別に応じたロープの内側に入れていく。例えば、未分別の置時計をカメラで写し、所有者が「必要」と言ったら、居住者は置時計を青色のロープの内側に置く。次に、居住者が未分別の国語辞典を写し、所有者が「不明」と言ったら、国語辞典は黄色のロープの内側に置く。このように私物を次々に写し、それを遠隔でPCで見ている所有者が分別の判断をし、居住者が判断通りに分別していく。約2時間この作業を繰り返し、最後にもう一度、3つに区分されたロープの内側を撮影し所有者が再確認する。再確認が終わったら、まず

赤色（不要品）を市区町村ごとに決められたゴミの分別区分に従って分別し、ゴミ袋に入れて、立ち入り禁止区域外（共用部分）に運び出す。次に黄色（分別不明）のロープ内の私物すべてに黄色のビニールテープ（弊社支給品）を貼り、部屋の隅にまとめて移動する。最後に、青色（必要品）の中の私物に青色のビニールテープ（弊社支給品）を貼り、部屋の隅にまとめて移動する。分別中の部屋には、未分類の私物の山、黄色（判別不明）の私物の山、青色（必要品）の私物の山の3つができる。これで分別作業は終了となる。居住者は戸締りと消灯をチェックシート（弊社が事前に渡す）で確認しながら実施し立ち入り制限区域外に出る。最後に所有者と次回の作業日時を決めてすべてが終了する。カメラをOFFにし片付ける。（所要時間約3時間）

・上記作業を何回も繰り返し行なうことで、未分類の私物の山が無くなる。そして、未分類の山が無くなった時点で、再度黄色（判別不明）の山を「必要品」「判別不明」「不要品」の3区分での分別を開始する。判別不明でも時間と共に不用品と判断される場合がある。これらを繰り返すことで判別不明品は、無くなり、最終的に必要品のみが残る。必要品が多い場合は、必要品を再分別することも考える。所有者は引取りが必要な物品がある場合は、居住者と日時を打ち合わせて、引き取りに行く。1部屋が終わると次の部屋へ進む。これを2～3年かけて繰り返し実施して最終的には私物をゼロにする。

・空き家には、家財道具や生活用品が多く残っている。一般賃貸だと全て処分しないといけないが、所有者の許可が得られれば、これらの備品は居住者が無償で使用できる。リユース・リサイクルの面からも優れているし、居住者もお金をかけて準備する必要もない。これにより、入居時の出費がかなり抑えられる。そして、これらを所有者の財物である備品を居住者が利用する方法、そして破損や故障の場合のルールを定めた「無償貸与品規定」を作成した。

・無償貸与品規定は、無償で貸与できる備品を「A分類」「B分類」「C分類」の3区分に分類する。故障の場合の修理費用は100%居住者負担とし、故障や破損の場合の補填はしないものとした。A・B分類の備品は全てに「無償貸与品」表示のシールを貼る。また、破損や処分状況なども報告書に記載し、弊社から所有者に報告するようにした。

* A分類：家電リサイクル法の対象品目の洗濯機・衣類乾燥機、テレビ、エアコン、冷蔵庫・冷凍庫で処分する場合にリサイクル料金が発生する物。故障や破損の場合のリサイクル費用負担割合を無償貸与開始から3カ月未満は100%所有者負担、3～6ヶ月は50%が所有者、50%が居住者負担、6ヶ月以上は100%居住者負担とした。

* B分類：家具・寝具等比較的大型のもので、備品シールが貼りつけ可能な物。タンス・机・椅子・布団・毛布・ファンヒーターなど。

* C分類：無償貸与品シールの貼れない食器衣類など。食器類・鍋・コップ・調理器具など。

・入居後に所有者の私物を分別し最終的に残った物は、原則として、所有者が建物の外に運び出す。2年または3年ですべての私物の分別と処分を予定する。分別実施期間中でも所有者が必要とするものは建物から運び出すことができるよう、契約上も1ヶ月に

1 回までは、残置物分別時以外に所有者が居住者の立会いの元に、建物に入り私物の持ち出しができる契約とした。

⑤空き家部分貸し居住希望者と物件のマッチングへの取組み

・モデル事業をいろいろな機会に説明していると外国人研修生を受け入れている金属加工会社などから、外国人研修生の住居としてシェアハウスを利用できないかと相談を数件受けた。これらの企業でヒヤリング調査すると、研修生は学生とは異なり、他人の家財道具などがあっても全く問題が無いということが判り、さらに受け入れ企業や研修生は、安い家賃に非常に魅力を持ち、学生よりも空き家シェアハウス向きだということが判った。条件として外国人研修生の場合、通勤が自転車又は徒歩となるので、会社から自転車で20分圏内という制約と、できれば電車の駅に近いところが希望という条件があることが判った。

・上記条件の該当地区にある昭和40年代造成の団地を中心に空き家該当物件を探し、登記要約書を取得し、所有者の名前と住所のデータが得た。しかし、郵送で案内を出しても住所が変わって戻ってくるのが多く、登記上のデータだけでは、所有者へのコンタクトが非常に難しいことが判った。1件、空き家の所有者と連絡が取れ、モデル事業の説明をしたが、その所有者は、空き家を二次的利用するということで、断られた。

2) 空き家の管理の必要性を周知する事業

⑥空き家アンケート内容や手法の検討

・空き家アンケートについては、空き家住所の記載を条件とした。しかし、アクセス解析により、ホームページ上でアンケートのページまで来て離脱する人もかなりの数があった。これは、空き家所有者が空き家住所を記入したくない(=他人に知られたくない)という考えがあるからだと考えられる。

⑦「空き家管理マニュアル」無償配布の意義の検討

・空き家管理マニュアルについては、好評で「かなり詳しく書いてあるので参考になる」という意見を配布やアンケート回答者から得た。

⑧「空き家管理マニュアル」無償配布で空き家アンケート実施

・空き家アンケートでは、空き家に「仏壇」又は「神棚」が放置したままになっている家が多くあり、これらの処分方法についてもアドバイスできる事が必要であることが判った。また、仏壇がある人の中には所有者は、空き家の仏壇を移したいが、空き家の近所に住んでいる親戚が仏壇を移すことに反対しているという事例もあった。

・アンケートデータより、昭和56年以前の建物がほとんどであるが、建物自体は問題なく、まだ住める状態であると回答した人が多く、家屋活用できる空き家が多いことが判った。また、中には、危険老朽空き家と判断できる物件もあり、四日市市へ無料の耐震診断を申し込むようにアドバイスした物件もあった。そして、該当地域の市区町村の空き家バンクへの登録を勧めた物件もあるが、「空き家であることが判ってしまう」という理由で登録を躊躇する人もいた。

・空き家所有者からは、固定資産税さえ払えば物置として利用できる。コンテナハウス

などの有料の物置を借りるよりは、固定資産税を払った方が安いし、多くの物が置けるという考え方が多い。

(4) 成果物

- ①「居住者募集」(学生・研修生向け)、「空き家募集」(空き家所有者向け)を作成し、学生や空き家所有者に配布した。【図-3】

図-3 「シェアハウス入居者募集」「空き家募集」チラシ(表)

空き家の再生に、あなたの力を貸してください。

国土交通省/先駆的空き家対策モデル事業

学生シェアハウス入居者募集

一般の方もOK!!

家賃 ¥12,000~

ネット環境 充実!

2~3人 同時入居で 更にお得!

事故物件では ありません

月1回(3時間程度)、オーナーさんとオーナーさんの私物の分別。

お問い合わせは TEL.059-351-7330

有限会社 ユニバーサル・ツアー 管理事業部「空き家まわり隊」

家財道具や物が置いてあってもOK!!

空き家募集

国土交通省/先駆的空き家対策モデル事業

オーナーさんに代わって 私有物の整理

費用負担なし 換装もします

整理の判断はオーナーさん! 滞り立ちなし

家賃収入あり!!

手続きは簡単

詳しくは、お問い合わせ!

STEP 1 空き家の物件を募集とは、1 部屋だけ選んで、1 人が住める状態にします。

STEP 2 居住者さんが、住み始めます。お子さんの通学や仕事にも対応が出来ます。月に1回、居住者さんがオーナーが私物を分別。(滞り立ちなし) 不要品は、居住者さんの処分

STEP 3 もう1 部屋空きができる。2 人が住み始めシェアハウスとなります。

約2年後、私有物の整理完了。

オーナーさんが、「シェアハウス継続」「一般賃貸」「売却」を判断します。

お問い合わせは TEL.059-351-7330

有限会社 ユニバーサル・ツアー 管理事業部「空き家まわり隊」

② 空き家実態調査

・空き家の実態調査後は、図-4 や図-5 のように空き家の状況や写真などをファイルリングし、所有者不明な物件は、登記要約書を取得し、所有者へのアプローチを行なった。中には、所有者が判明し、物件Bのように建物内部の間取りまでデータが取れたものもある。

A:所有者との連絡取れない物件。

B:所有者がシェアハウス利用に同意されている物件

図-4 空き家登録物件A

郵便番号	510-1042	地区	堺市 大野橋東	NO	103
住所表示	[Redacted]				
地番	[Redacted]				
権利・ゼンシ	所有者				
所有者住所	〒 [Redacted]				
建物状態	良好 2階建て 築年数 約30年 危険老朽 4その他				
備考	夜間騒音がひどくない(2017/02/07)、門にチェーンが掛かっている。2017/02/13撮影時の撮影記録、DVR録り、空を録音。				
写真					

図-5 空き家登録物件B

物件配置図	物件所有者	物件写真
<p>物件住所 空き家見まわりの家・三層 物件所有者 [Redacted]</p> <p>電気 100V 200V(電) 200V(三) ガス プロパン(ガスガ) 天然ガス 無</p> <p>電気温水器 有 無 給湯器 有 無</p> <p>1Fトイレ 和式 洋式(シャワー) 2Fトイレ なし 和式 洋式 シャワー</p> <p>洗面 冷水 温水(混合栓) シャワー 風呂 冷水 温水(混合栓) 浴槽(シャワー)</p> <p>キッチン 冷水 温水(混合栓) シャワー キッチンコンロ 無 ガス 2口</p> <p>築年数 築 2012 新ハスネットリフォーム</p> <p>1階</p>	<p>物件住所 物件所有者</p>	<p>物件住所 物件所有者</p> <p>家屋内写真</p>

③空き家を条件付きサブリースにする契約書の作成

i) 建物賃貸借契約書（抜粋） 所有者との契約

建物賃貸借契約は、転貸できる旨を明記して作成した。

ii) 定期借家【シェアハウス】契約書（個人用 抜粋）

定期借家契約書は、個人向け（1部屋のみ）の契約と法人向け（複数人で複数の部屋の契約）の2パターンを作成した。

iii) 定期建物賃貸借契約についての説明、定期賃貸借契約終了についての通知

定期賃貸借契約には、契約時に「定期建物賃貸借契約についての説明」、契約終了前に「定期賃貸借契約終了についての通知」の書面が法的に必要なので作成した。

④私物が置いてある建物で居住するためのルール「居住マニュアル」「シェアハウス利用マニュアル」「無償貸与品規定」の作成

i) 居住マニュアル

初めての人でも居住ルールがわかる様にイラストを用いて作成した。

ii) シェアハウス利用マニュアル

共同生活をする上での最低限のルールを判りやすく解説した。

iii) 無償貸与品規定

空き家所有者所有の備品等を借り受ける条件や処分の場合の費用負担を規定した。

⑤ホームページリニューアルし、空き家募集・居住者募集。空き家管理マニュアル無償配布を告知

・ホームページのトップページをリニューアルし、空き家管理中心だった内容から、空き家に関することは、何でも判るサイトに変更。空き家のプラットフォーム化を目指すホームページにした。

・トップページに「空き家募集」「入居者募集」と「空き家管理マニュアル無償配布」のバナーを設置し、それぞれのページに移行できるようにした。【図-6】

図-6 リニューアルしたホームページ（トップページ）



⑥空き家管理マニュアル改訂

・「空き家管理マニュアル」は、内容が細かく各方面で非常に好評であるが、イラストの著作権上の問題が考えられたため、今回全てのイラストや写真を著作権上問題ないように改定し、また地震保険などの改定とアンケートの情報から内容を一部改定した。【図-7】

図-7 「空き家管理マニュアル」 ver.10 改訂版（抜粋）

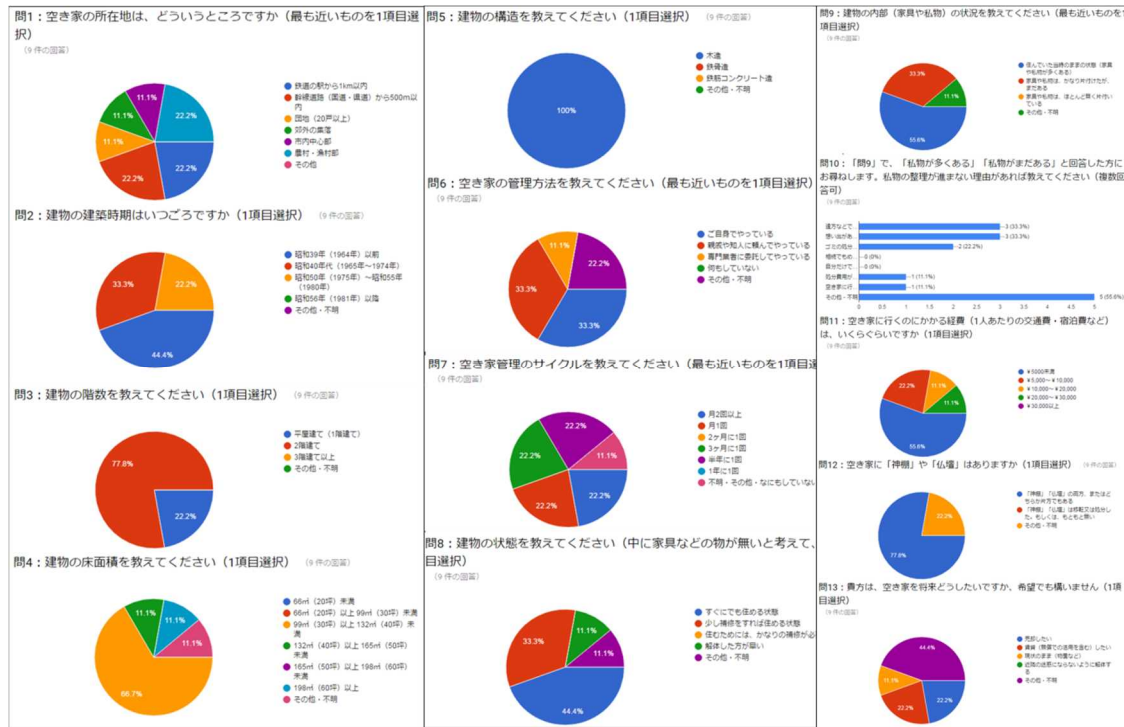
「空き家管理マニュアル」目次		III-1 実施編(戸建の空き家の場合)	
I 準備編		水道メーターの読み方	左の写真の場合、1291.970㎡
1. 確認シートを作る	P 1 ~ P 2		黒背景の数字……㎡の単位
2. 準備物	P 3		①……100L(リットル)単位(この場合「9」)
3. 除草剤散布時の準備物	P 4		②……10L(リットル)単位(この場合「7」)
II スケジュール			③……1L(リットル)単位(この場合「0」)
1. 年間スケジュール 2. 月間スケジュール	P 5		④……このキレキレ反射するものが動いている
3. 高麗目を決める 4. 時間配分を考える	P 6		と水が流れています。開栓時は、一時的に
5. 記録を獲す	P 7		動きますが、すぐに止まります。動き続ける場合は、水道が開いているかどうかの水栓が開いて
III-1 実施編(戸建空き家の場合)			います。すぐに確認してください。※1
1. 概略	P 8		※1:水道の元栓を開栓すると、水が流れる場合
2. 屋外(建物の外)	P 8 ~ P 10		・ どこかの水栓が開いた状態になっている。
3. 屋内	P 11 ~ P 14		一旦元バルブを閉めて、家の中の水栓を確認してください。そして再度開栓。
4. 防犯	P 15 ~ P 20		それでも、水が流れる場合は、開栓したままの状態でもう一度、家の中の全ての
III-2 実施編(マンション空き家の場合)			水栓をチェック。特に家の外の敷水栓の確認もお忘れなく。
1. 屋内	P 21 ~ P 22		・ 上記を行っても、まだ開栓すると水が流れる場合は、どこかの水道管から漏水
2. 防犯	P 21 ~ P 23		していることが考えられます。
IV 戸締り、他	P 24		※ 水道の元栓以降の水漏れは、家の持ち主の負担となります。水栓を閉じてれば
V ゴミ・再生可能物・その他の処分、処置	P 25 ~ P 28		水道料金が過大に請求されることはありません。早めに水道業者さんに連絡して、
VI レポートの作成	P 29		修理してもらうことをお勧めします。
VII その他(1.火災保険、2.連絡先のリストアップ、3.災害時の対応)	P 30		② 玄関周り(隣接道路より見えるところ)の清掃、除草
VIII 空き家に関する知識			生活感がある家であることを演出する意味です
1. 固定資産税・都市計画税	P 31		隣接する道路から見える部分をきれいにします。
2. 空き家に関するその他の税金	P 32 ~ P 37		生活していますと最低限でも通話には雑草は
3. 火災保険	P 38 ~ P 41		生えてきませんし、歩く部分は、きれいになって
4. 地震保険	P 42 ~ P 43		います。
			除草と掃き掃除により、生活感があるレベルにすることが重要です。

・空き家アンケート内容は【図-8】、集計結果は【図-9】である。

図-8 アンケート内容 (Google ドライブ)

<p>空き家アンケート</p> <p>空き家に関するアンケートです。全部では読めませんがご協力お願いします。「非公開」部分には記載されません。</p> <p>*必須</p> <p>メールアドレス*</p> <p>メールアドレス</p> <p>回答者氏名(漢字)【非公開】*</p> <p>回答を入力</p> <p>回答者住所(漢字)【非公開】*</p> <p>回答を入力</p> <p>回答者年齢(該当するものを1項目選択)【非公開】*</p> <p><input type="radio"/> 20才未満</p> <p><input type="radio"/> 20才代</p> <p><input type="radio"/> 30才代</p> <p><input type="radio"/> 40才代</p> <p><input type="radio"/> 50才代</p> <p><input type="radio"/> 60才代</p> <p><input type="radio"/> 70才以上</p> <p>回答者職業(該当を1項目選択)【非公開】*</p> <p><input type="radio"/> 公務員</p> <p><input type="radio"/> 会社員</p> <p><input type="radio"/> 会社役員</p> <p><input type="radio"/> 専業主婦</p> <p><input type="radio"/> 主婦・無職</p> <p><input type="radio"/> その他</p> <p>空き家住所1(都道府県名をお選びください)【非公開】*</p> <p>選択</p>	<p>空き家住所1(都道府県名をお選びください)【非公開】*</p> <p>選択</p> <p>空き家住所2(番地まで、すべてご記入ください。建物が地回上で確認できない場合は応募対象となりません。)【市区町村までは公開】*</p> <p>回答を入力</p> <p>ご意見、ご感想がございましたら、ご記入ください。</p> <p>回答を入力</p> <p><input type="radio"/> 選択肢1</p> <p>問1: 空き家の所在地は、どういうところですか(最も近いものを1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> 鉄道の駅から1km以内</p> <p><input type="radio"/> 幹線道路(国道・県道)から500m以内</p> <p><input type="radio"/> 田地(20戸以上)</p> <p><input type="radio"/> 郊外の集落</p> <p><input type="radio"/> 市内中心部</p> <p><input type="radio"/> 農村・漁村部</p> <p><input type="radio"/> その他・不明</p> <p>問2: 建物の建築時期はいつごろですか(1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> 昭和29年(1954年)以前</p> <p><input type="radio"/> 昭和40年代(1965年~1974年)</p> <p><input type="radio"/> 昭和50年(1975年)~昭和55年(1980年)</p> <p><input type="radio"/> 昭和56年(1981年)以降</p> <p><input type="radio"/> その他・不明</p> <p>問3: 建物の階数を教えてください(1項目選択)</p> <p><input type="radio"/> 平屋建て(1階建て)</p> <p><input type="radio"/> 2階建て</p> <p><input type="radio"/> 3階建て以上</p> <p><input type="radio"/> その他・不明</p> <p>問4: 建物の床面積を教えてください(1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> 66㎡(20坪)未満</p> <p><input type="radio"/> 66㎡(20坪)以上99㎡(30坪)未満</p> <p><input type="radio"/> 99㎡(30坪)以上132㎡(40坪)未満</p> <p><input type="radio"/> 132㎡(40坪)以上165㎡(50坪)未満</p> <p><input type="radio"/> 165㎡(50坪)以上198㎡(60坪)未満</p> <p><input type="radio"/> 198㎡(60坪)以上</p> <p><input type="radio"/> その他・不明</p> <p>問5: 建物の構造を教えてください(1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> 木造</p> <p><input type="radio"/> 鉄骨造</p> <p><input type="radio"/> 鉄筋コンクリート造</p> <p><input type="radio"/> その他・不明</p> <p>問6: 空き家の管理方法を教えてください(最も近いものを1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> ご自分でやっている</p> <p><input type="radio"/> 親戚や知人に頼んでやっている</p> <p><input type="radio"/> 専門業者に委託してやっている</p> <p><input type="radio"/> 何もしていない</p> <p><input type="radio"/> その他・不明</p> <p>問7: 空き家管理のサイクルを教えてください(最も近いものを1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> 月2回以上</p> <p><input type="radio"/> 月1回</p> <p><input type="radio"/> 2ヶ月に1回</p> <p><input type="radio"/> 3ヶ月に1回</p> <p><input type="radio"/> 半年に1回</p> <p><input type="radio"/> 1年に1回</p> <p><input type="radio"/> 不明・その他・なにもしていない</p> <p>問8: 建物の状態を教えてください(中に家具などの物が無いと考えて、1項目選択)*</p> <p><input type="radio"/> すぐにも住める状態</p> <p><input type="radio"/> 住い、清掃をすれば住める状態</p>
---	---

図-9 アンケート結果



⑦ ホームページの更新

・2016年9月1日～2017年2月28日の間に、新規ページが約250ページ、改訂ページは約50ページに達し、2月28日現在で1219ページとなり、ユーザーが欲する空き家に関する内容を網羅できるようになった。（一部未完成項目もある。）

3. 評価と課題

1) 空き家を流通できる状態にする事業

評価

①モデル事業を達成する仕組みの検討

部分貸し物件の入居までは至らなかったが、入居までの片付けや修繕個所のリストアップ、無償貸与物品のリストアップができ、居住マニュアル、契約書などの必要な物は作成できた。

②活用地域内での空き家実態調査と学生等へのモデル事業周知

学生や大学関係者への空き家部分貸し物件の認識は短期間で、ある程度浸透できた。空き家の実態調査は出来たが、所有者とのコンタクトの部分で課題が残った。

③賃貸化に向けた片づけや建物チェックの試行

入居予定物件が1件発生したので、実際に片付けや建物チェックは、すべて実施でき、その方法なども取得できた。必要最低限の修繕の実施までは、入居が延びた為、未実施となった。

④居住マニュアル、契約書等の作成

入居予定物件にてシュミレーションを行い居住マニュアル、無償貸与品規定、シェアハウスマニュアル、契約書等は、すべて完成した。マニュアル類は、今後実際に入居してから、見直しは必要である。

⑤空き家部分貸し居住希望者と物件のマッチング

実際のマッチングは1件だけであった。外国人研修生の受け入れ会社より、空き家部分貸し物件入居希望があり、物件を探したがマッチングまでは至らなかった。入居希望者が先行し、空き

家物件が無いのが現状である。

課題

- ・入居者のターゲット:学生だけでなく、外国人研修生も入居のターゲットであることが発掘できた。今後もいろいろな居住ターゲットにも開拓する必要がある。また、学生については家賃負担者が親であるので、親にどのようにPRするかが課題である。
- ・修繕費用を抑え短期間で使える状態にする:空き家部分貸しの物件は、修繕にお金をかけるとその分が家賃に反映され安い家賃のメリットがなくなる。事前の修繕投資をせず、かつレベルアップの修繕は行なわない。最低限居住できる修繕実施をどう判断するかが課題である。
- ・部分貸し居住スペースを1カ月以内に確保する:一戸建ての住宅には、家具や私物が想像以上に多いが腐敗する物はない。私物の分別は所有者しかできないので、いかに早く分別をし、居住スペースを確保するかが課題である。できれば部分貸し物件として登録した時点(入居者が決まる前から)から分別を開始すべきである。また、分別だけを行い不用品の処分は入居後に入居者が実施することも可能である。
- ・空き家部分貸し物件のクリーンなイメージ作りとメリットの強調:「所有者の物が置いてある＝ゴミ屋敷」のイメージとして捉えられる可能性があるので、私物が置いてあっても隔離された部屋であるので、クリーンなイメージ作りが課題である。また無償貸与品が使えるメリットをいかに強調できるかも課題でもある。
- ・部分貸し物件の地元の受け入れ態勢:「若者が住む」「外国人研修生が住む」場合、社会のルールが守れないのではと一方的に決めつける人が多い。マニュアルなどで居住者に社会のルールを守るように指導すると同時に自治会を含む地域住民の方が、居住する学生や研修生を受け入れ、ルールが守れるように育てる環境の構築も課題である。また、部分貸し物件に居住する人は若い人なので、地元自治会は若い人への期待が高まる。消防団などへの入団の期待をする場合もあるが、過度の期待は入居者にとってはハードルが高くなる一因だと考える。地元の人も、順序立てて若い人を育てることを理解し、受け入れることが課題である。
- ・マニュアルの多言語対応:マニュアル類は、イラストも多用し判りやすい内容であるが、外国人研修生用に、今後は各言語に翻訳したバージョンも作成することが課題である。
- ・空き家発掘の課題と自治会の温度差:空き家に関する自治会長の考え方にかかなりの温度差がある。空き家を放置すると、近隣住民に与える悪影響があるかをしっかり認識し、対策を講じる必要性を認識することが課題である。地域住民や自治会に問題意識があれば、対策の必要性も認識される。

2) 空き家管理の必要性を周知させる事業

評価

⑥空き家アンケートの内容や手法の検討

アンケートの内容やGoogleドライブを使用したアンケート方法は良かったが、アンケート回収数が少なく、周知の方法や手段に問題があったと考える。また、空き家所在地の詳細住所記載を必須としたことも回収数低下の原因だと考える。

⑦「空き家管理マニュアル」無償配布の意義の検討

空き家管理マニュアルはアンケート回答者に無償でダウンロードできるようにした。また、関係者にもプリントしたものを配布し内容の感想を得た。内容については、「予想以上にクオリティが高い」「良くできている、詳しく書いてあるので参考になる」など、高評価を得た。無償配布につ

いての評価は高い。

⑧「空き家管理マニュアル」無償配布で空き家アンケート実施

回答数は少ないが、「空き家には多くの残置物がある」「仏壇などが残っている場合がある」「昭和56年以前建築の建物だが充分使用できる」などの回答が多く得られ、空き家部分貸し事業の妥当性は確認され評価できる。

課題

- ・空き家に対する問題意識の向上:弊社の「空き家管理マニュアル」は、プロのノウハウを集積し空き家管理を自身でやる人の為に作成したものである。今回、各方面に無償配布し高い評価を受けた。今後もこのような解説書等を用い、空き家管理の必要性を周知することを継続することが課題である。
- ・ホームページの新規ページ作成により、ホームページ容量も増大し、一定の効果は得られた。ただ目標としては100セッション/1日としており、期間内には未達に終わった。今後も「空き家に関するプラットフォーム」となるべく努力し、空き家対策や空き家管理の重要性や必要性を社会に訴え続ける事が課題である。

4. 今後の展開

今回のモデル事業で多くのノウハウを集積した。四日市大学、あかつき台自治会とは今後も更に連携強化を図り、引き続きこの事業に取り組む。そして、四日市市を加えた産官学民の4者協定で、空き家部分貸し賃貸事業に取り組めるようにしたいと考えている。

学生だけではなく、外国人研修生などの空き家部分貸し賃貸への居住適格者も幅広く考えながら募集していく。これにより、居住者の募集に関してはビジネスモデル化が近いと考える。

また、昨今流行しているペット居住のできる物件(猫ハウスなど)も視野に入れたいと考える。このような対応をすることにより、居住者の需要は必ず増えたと予想する。

問題は、提供空き家である。所有者の割り出しに苦労し、次に所有者に部分貸し賃貸事業の同意に苦労し、部分貸し賃貸を開始しようとしたら、地元自治会の反発に遭うといったケースが充分考えられる。しかし、これらの問題をクリアしていかないと空き家対策が出来ない現状がある。一つ一つハードルをクリアして行けば、必ず達成できると考える。

特に、期間内に何度もプレスリリースを行ない、マスコミの記事にしてもらおうと努力はしましたが、天候不順にも見舞われ、結局実らなかつた。今後も、機会あるごとにプレスリリースを行ない「空き家対策の重要性」の周知に努力する。

当初は、行政と1民間企業が連携して事業を行うことに、かなりの抵抗を受けましたが、こういった民間との連携も行政サイドが実施していかないと対策は出来ないと考える。そして、差別をなくして学生などの若い人や外国人と一緒に暮らせる社会づくりが必要である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成6年8月4日		
代表者名	野田耕治		
連絡先担当者名	野田耕治		
連絡先	住所	〒510-0041	三重県四日市市稲葉町6-1
	電話	059-351-7330	
ホームページ	http://akiya-mmt.com/		