

事業名称	日南市空き家対策モデル事業
事業主体名	日南市空き家対策モデル事業
連携先	自治会長、建築士、シルバー人材センター、宅建業者、まちなみ再生コーディネーター
対象地域	宮崎県日南市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の空き家所有者のヒアリング調査とその結果を踏まえた空き家所有者の相談会等の開催、講師を招聘したワーキングの実施および伝統的建造物群保存地区特有の空き家再生ノウハウの型化による人材育成 ・家財道具整理等から利活用までのモデルケース創出を通じた地域の専門家等との連携体制の構築
成果	<ul style="list-style-type: none"> ①所有者等ヒアリング調査結果 ②歴史的景観地区における空き家利活用マニュアル ー日南・飫肥ー ③実家の片づけワークショップ ④空き家・実家対策セミナー ⑤日南市 空き家・実家活用ガイドブック
成果の公表先	日南市公式ホームページ https://www.city.nichinan.lg.jp/main/

1. 事業の背景と目的

全域が過疎地域に指定される日南市は、少子高齢化の進行により空き家の急激な増加が懸念される中、地域の空き家所有者に利活用等を躊躇させている真の課題等についての調査ができておらず、そのような所有者の要望や課題等を整理し、必要な専門家等に的確に繋げるといった、総合的なコーディネートができる人材の育成ができていない。また、そのような個別理由に対応できる専門家等との連携した相談体制も整備する必要がある。

本事業では、地域の空き家所有者等のヒアリング調査を行い、その結果を踏まえた空き家所有者の相談会やワーキングの実施および伝統的建造物群保存地区特有の空き家再生ノウハウの型化による人材育成を行う。また、家財道具整理等から利活用までのモデルケース創出を通して地域の専門家等との連携体制を構築し、次の担い手を育成する環境整備を行う。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図1 フロー図

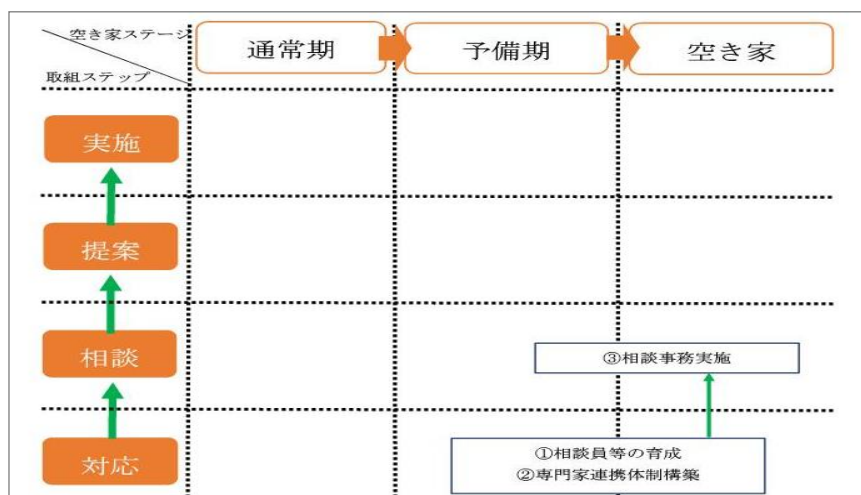


表 1 役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
相談員等の育成	所有者等へのヒアリングの実施	(株) LIFULL	空き家所有者等が利活用に躊躇する理由を探るヒアリング及び活用事例のヒアリングを実施する
	専門家を講師に招いてのワーキングの開催	日南市空き家対策モデル事業 事務局	上記ヒアリング内容を踏まえ、必要な専門家等を講師に招き、相談員等向けのワーキングを開催する
	マニュアル等の作成	Art direction Design consulting 池田 忠也	伝統的建造物群保存地区特有のノウハウについてマニュアル作成を行う
専門家連携体制構築	モデル物件の選定	日南市空き家対策モデル事業 事務局	家財道具の整理、改修等にかかる資金調達、物件の貸し出しに至るまで、ワンストップで実施するモデルケースとなる物件の選定において、地元自治会長、地元の法務、不動産、建築等の専門家と連携する
	家財道具整理等実施	日南市空き家対策モデル事業 事務局	モデル物件を必要に応じて、利活用可能な状態にする過程で、シルバー人材センター等と連携して、家財道具の整理を行う
相談事務実施	所有者等への情報提供用資料の作成	(株) LIFULL	所有者等へのヒアリング内容を反映させた所有者等向けの情報提供資料を作成する
	所有者相談会等の実施	(株) LIFULL	所有者等向けのセミナー、相談会を日南と東京で各1回ずつ実施し、ノウハウの蓄積、ニーズの把握を行う

図2 進捗状況表

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	平成30年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①相談員等の育成	所有者等へのヒアリングの実施								
		専門家を講師に招いてのワーキングの開催	○	○		◎	○	○		
		マニュアル等の作成								
	②専門家連携体制構築	モデル物件の選定								
		家財道具整理等実施				○				
相談受付	③相談事務実施	所有者等への情報提供用資料の作成								
		所有者相談会等の実施	○			○				

(2) 事業の取組詳細

① 相談員や専門家の研修・育成

■所有者等へのヒアリング調査（利活用を躊躇する理由、利活用事例）の実施

8月～9月 自治会長と協力した空き家所在・連絡先調査（60件、エリア：飫肥・酒谷）

8月～10月 所有者へのヒアリング調査（25件、エリア：飫肥・酒谷、方法：電話・対面）

8月～1月 利活用事例ヒアリング（対面調査：所有者3名、入居者5名、自治会長2名）

■ヒアリング結果・相談会実施結果等の検討、専門家を講師に招いてのワーキング実施

ワーキング実施 5回

8/27（月）、9/19（水）、11/23・24（金祝・土）、12/25（火）、1/16（水）

※11月開催は講師招聘で、ワークショップと併せての実施

（ワーキングメンバー）

- ・地域おこし協力隊
- ・まちなみ再生コーディネーター
- ・移住定住コンシェルジュ
- ・建築士
- ・宅地建物取引事業者
- ・日南市シルバー人材センター
- ・市職員

【写真1～2 ワーキングの様子】

写真1



写真2



■伝統的建造物群保存地区内の空き家利活用マニュアル作成

飢肥まちなみ再生コーディネーターなど地域の専門家も交えたワーキングの中で項目を検討し、『歴史的景観地区における空き家利活用マニュアル 一日南・飢肥一』を作成

② 地域の専門家等との連携体制の構築

■モデル物件の選定

8月～9月 家財道具の整理、改修等にかかる資金調達、物件の貸し出しに至るまで、ワンストップで実施するモデルケースとなる物件を選定

・連携先 自治会長（飢肥・酒谷）、建築士（PAAK デザイン事務所）、
宅地建物取引事業者（かとう宅建事務所）、司法書士（石灘司法書士事務所）、
日南市シルバー人材センター

・調査件数 モデル候補物件 15件 （飢肥 9件、酒谷 4件、他 2件）

※ヒアリング調査の結果を活用し、地域の専門家等と連携してモデル候補物件調査を実施
※家財道具等や建物状況、不動産取引相場、活用するための法令上の課題等を確認

【写真3～6 モデル物件調査における自治会長、建築士、宅建業者との連携の様子】

写真3



写真4



写真5

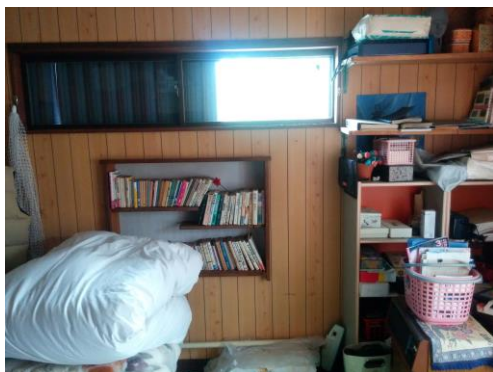


写真6



■モデル物件の家財道具整理等の実施

銑肥の伝統的建造物郡保存地区内に位置するモデル物件において、活用可能な状態にすると同時に担い手育成、市民啓発を兼ねたワークショップを実施。

2日間開催し、家財道具の整理はすべてワークショップの参加者と所有者で行った。

③ 相談事務の実施

■所有者相談会等の実施

『空き家・実家対策セミナー』を2回開催。1回目は市内所有者向けにお盆の時期に開催したし、2回目は11月に関東エリアに在住の所有者、相続予定者向けに都内で開催した。ノウハウを蓄積するとともに、個別相談、アンケート調査も実施し所有者ニーズの把握を行った。

■所有者等への情報提供用資料の作成

上記セミナー開催結果と所有者ヒアリング調査結果をワーキングの中で検討し、掲載内容等に反映させた所有者等への情報提供用資料として、『日南市 空き家・実家活用ガイドブック』を作成。

(3) 成果

①所有者等ヒアリング調査結果

図3 ヒアリング調査結果

調査結果

行っている管理作業の頻度



管理に関して (自由回答)

市内在住者

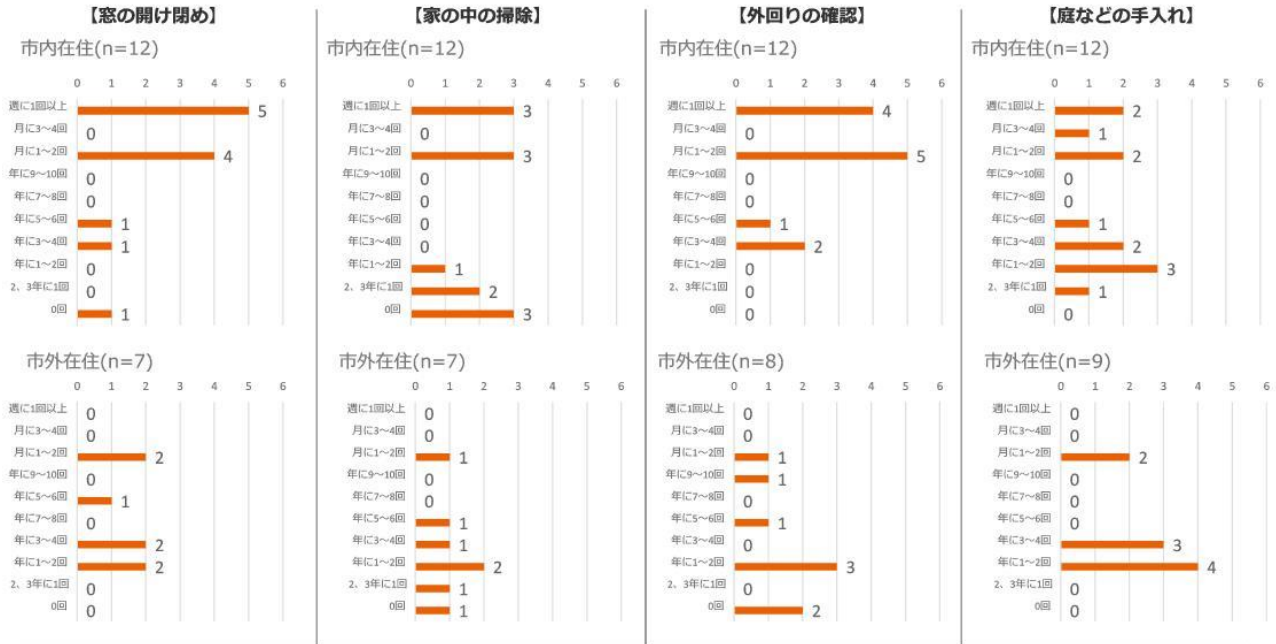
- 地面積約39坪、部屋は2部屋しかない。草むしりはシルバー人材センターで1万5千円。剪定は倉林庭園管理(市内の個人業者)で2~3万円かかっている。
- 敷地面積約90坪、庭部分約35坪。親戚で、元大工が酒谷に住んでいて、草刈りなどお願いできている。
- 庭は広くなく、草むしりは知り合いの方が好意でやっている。
- 家の奥が広い。敷地は100坪程度
- 草むしり、剪定を河野造園(板敷の個人業者)に頼んでいる。たまに除草剤をまく。
- シルバー人材センターは2人できて、時間が長く、高くなるため、個人業者へ切り替えた。
- 家が近いので全部自分でやっている。
- 草が生えている部分が少ないので自分で草むしりしている。
- 庭木の剪定込みで年間20万円かかっている。

市外在住者

- 庭の手入れは、草というより、庭木の剪定が主。観光地なので気を遣っている。
- 庭木の剪定は観光地なので気を遣っている。
- 生垣の剪定と草むしりが大変。敷地80坪。
- 庭の草むしりはシルバー人材センターに頼んでいる。
- 庭の手入れは、庭木を造園屋さんに年1回、草刈りを近所の方に年1回お願いしている。
- 庭の手入れは個人の方をお願いしている。
- 庭は造園業者に頼んでいる。150~200坪あると思うが、剪定込みで1回5万円。家までの移動は、父の墓参りのついでなので、手間でない。

調査結果

行っている管理作業の頻度



各管理作業を月1回以上行っている割合が半数を超える市内在住者に比べて、市外在住者は1~2割程度と低い。

調査結果

空いている期間に活用しない/できない理由 (自由意見)

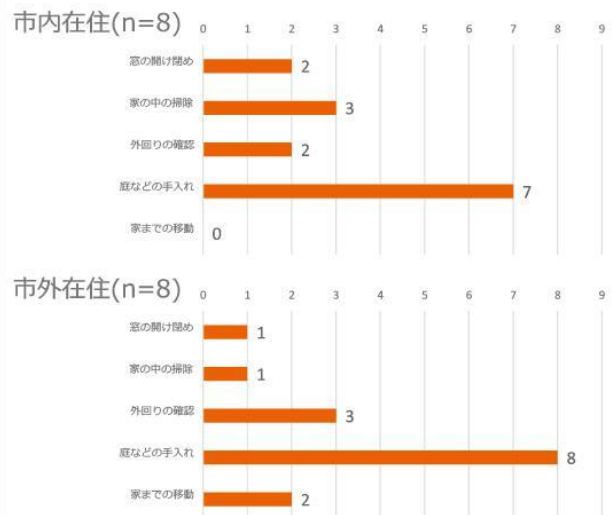
市内在住者

- ・ 施設入所中（高齢で判断能力がない）のため、不動産を動かすのは法的に難しい
- ・ 家財道具がそのままのため
- ・ 入居者から修繕を依頼されたときに大変だと思ったため
- ・ 名義が自分のものではなかったため
- ・ 修理費が高額（数百万）という話を聞いたため

市外在住者

- ・ 施設入所中の親の状態が回復し、戻る可能性を考えていたため
- ・ 認知症気味で、売ってもいいと話しているが、成年後見人の手続きが必要となるため
- ・ 家を壊して土地だけ売るともりのため
- ・ 家財道具がそのままのため
- ・ 修繕費を負担したくないため
- ・ 思い入れがあるため
- ・ おじの名義であり、入所中。死ぬまでそのままにして欲しいと言っているため

管理するうえで手間に感じていること



市内在住者、市外在住者共に、庭の手入れを手間に感じている、という回答が最も多かった。

調査結果

家を手放すタイミング 貸すとき



市内在住者、市外在住者共に、家財道具の整理いも、修繕費を負担したくない、という回答が最も多かった。

どんなタイミングでも売ったり買ったりしない理由 (自由意見)

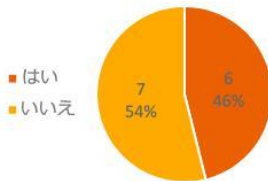
市内在住者

- いずれは家を取り壊し、お店の駐車場にしようと思っているため
- いずれ子供が住む予定があるため

調査結果

家財道具が整理できれば貸し出したいか

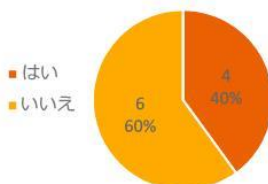
市内在住(n=13)



「いいえ」と答えた理由

- 家の傷みがひどいため
- 改修費が高額なため
- 思い入れがあり、子どもが使う予定のため
- 入居者の夜逃げや、一人暮らしの高齢者の場合不安なため
- 滞在時に利用するため
- 借り手がおらず売却を考えているため

市外在住(n=10)



「いいえ」と答えた理由

- 改修費が高額なため
- 家が古いため
- 思い入れがあるため
- 滞在時に利用するため

市内在住者、市外在住者共に、家財道具の整理が出来たら貸し出したいと回答した人が約半数いた

家を手放すタイミング 売るとき

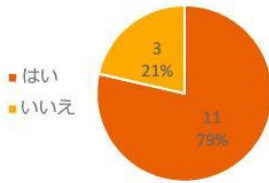


市内在住者、市外在住者共に、だれも使われない見込みが立った時に売ると考えると回答した人が最も多かった

調査結果

所有する家が「空き家」だと思うか

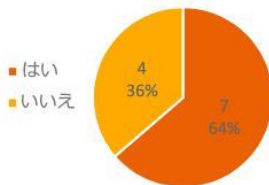
市内在住(n=14)



「いいえ」と答えた理由

- 以前商店だったので商品もまだおいてあるため
- 頻繁に通って管理しているため
- 兄弟が帰省で使っているため

市外在住(n=11)



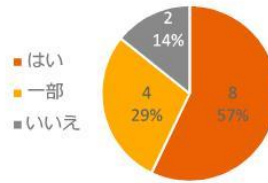
「いいえ」と答えた理由

- 居住者が施設に入所中のため
- 益正月に帰省しており、父母の荷物も入っているため
- 月に1回は帰っているため
- 2か月に1回は帰っており、姉夫婦も帰省に使うため

8割近くが「空き家」という感覚を持っている市内在住者に比べて、市外在住者は6割程度。帰省時に利用するため「空き家」ではなく「実家」という感覚を持っているものと推測される。

家に家財道具が入っているか

市内在住(n=14)



「はい」と答えた理由

- 居住者が亡くなったばかりのため。
- 施設入所中のため。

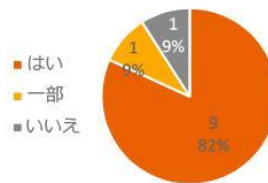
「いいえ」「一部」と答えた理由

- 売買や賃貸を考え始めたため
- 購入した物件のため最初から入っていない
- 家の中の物があると、害虫と心配だったため。管理（清掃）がしやすいと思ったため
- 時間が取れたため

「いいえ」「一部」と答えた方の片づけ方法について

【時期】新居に引っ越してから7年後/居住者が亡くなってすぐ/引越したタイミング
 【費用・期間】リサイクル業者に依頼、4~5人で5日、床修理を含めて18万円程度/
 個人業者に依頼、10万円未満
 【その他】必要なものは新居へ。不要なものは実家の倉庫に入れている。カーテンは付けたままにしている

市外在住(n=11)



「はい」と答えた理由

- 居住者が亡くなったばかりのため。
- 施設入所中のため。

「いいえ」「一部」と答えた理由

- 売るにしても、壊すにしても家財道具を出さないといけないと思ったから
- 雨漏りがあり、誰も住まないため、傷みがひどくなると思い、片付けた

「いいえ」「一部」と答えた方の片づけ方法について

【時期】居住者が亡くなってすぐ
 【費用・期間】市内の業者に依頼、20~30万円ほどかった/自身で5年ほどかけて行った
 住分けは親族4人で1日かかり、業者の作業は3~4人で1週間程度だった

市内在住者と比較して家財道具の片づけを行っている人の割合は少ない

調査結果

日南市シルバー人材センターの管理サポートサービスを1年間いくらで、どんな内容であれば利用したいか

市内在住者

費用	行ってほしいサービス	回数
未回答	庭、外回り	年4回
1万円	草刈り、外回りの清掃、窓の開け閉め	年6回
1万2千円	草刈り	年4回
2万円	外回り掃除・点検、庭の手入れ	未回答
4~5万円	庭（外観）	年2回
4万5千円	庭（外観）	年1回
5万円	草刈り	年4回
10万円	草刈り、外回りの点検、窓の開け閉め	年6回
20万円	未回答	未回答

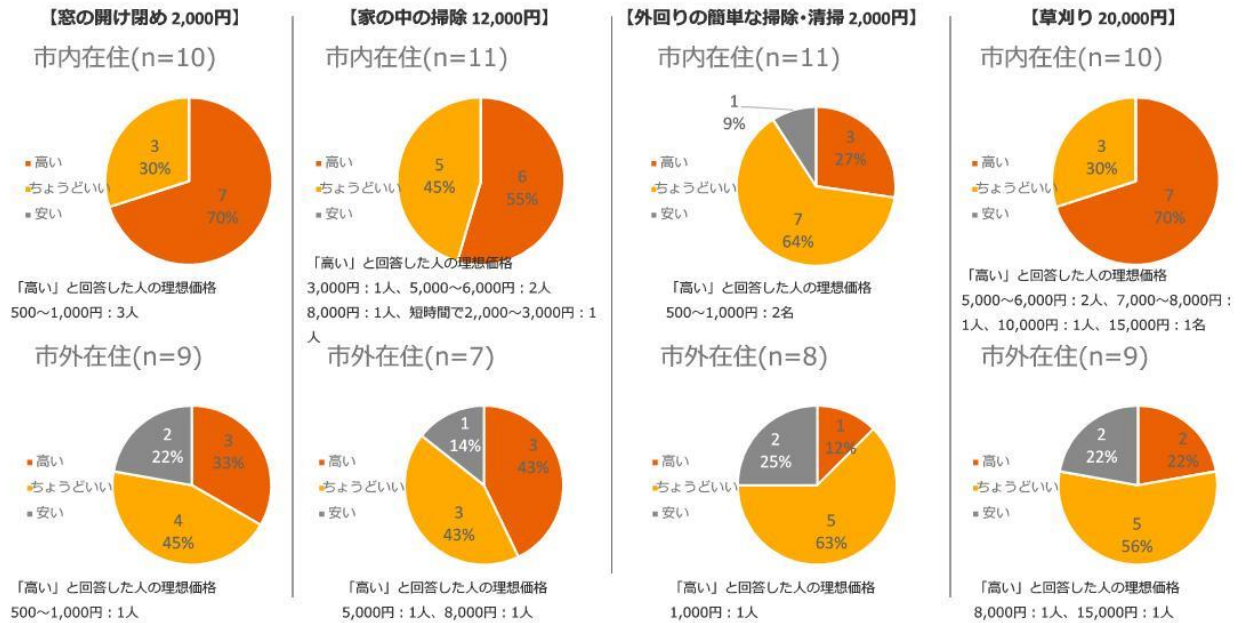
市外在住者

費用	行ってほしいサービス	回数
1~2万円	外回りと草刈り	未回答
2万円	草刈り、庭の手入れ	未回答
3万5千円	草刈り	年2~3回
	生垣剪定	年2回
10万円	外回りの点検	台風の後
	草刈り	年4回
10万円	窓の開け閉め、家の中の掃除、外回り	年4~5回
10万円	庭の手入れ	未回答
25万円	未回答	未回答
50~60万	窓の開け閉め	年2回
	庭の草刈り（葉の散布も）	年3回
	掃除	月1回

市内在住者に比べて、市外在住者の方が「10万円以上」の費用を支払ってサービスを利用したいと答えた人の割合が多かった。

調査結果

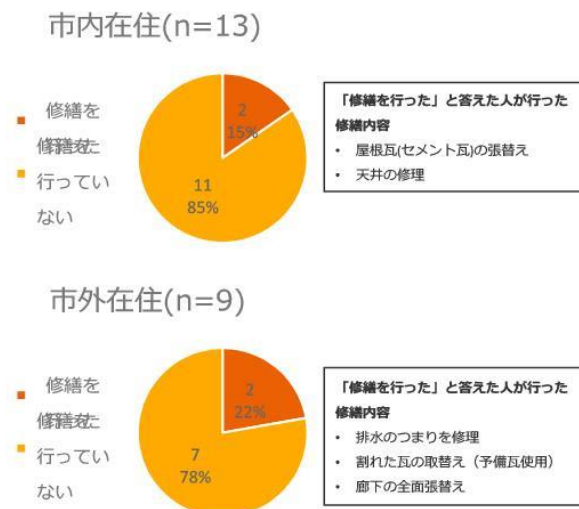
日南市シルバー人材センターの管理サポートサービスの費用感について



市内在住者に比べて、「ちょうどいい」もしくは「安い」と回答した人がすべてのサービスで半数以上いる。手間に感じる管理で「庭の手入れ」と答えた割合は市内在住者、市外在住者でほぼ変わらない数値だったのに対し、「草刈り」の費用については市内在住者の7割が高いと答えているのに対し、市外在住者では2割にとどまった。

調査結果

空き家になってから行った修繕について



市内在住者、市外在住者共に、8割が空き家の修繕を行っていないと回答した。

建物、土地の固定資産税は高いと感じるか



市内在住者、市外在住者共に、9割が固定資産税について高いと感じないと回答した。

②『歴史的景観地区における空き家利活用マニュアル ー日南・飢肥ー』

九州初の重要伝統的建造物群保存地区として指定された飢肥城下町エリアでの各種制限や補助制度、景観への配慮等、特有の空き家再生ノウハウを掲載したマニュアルを作成。

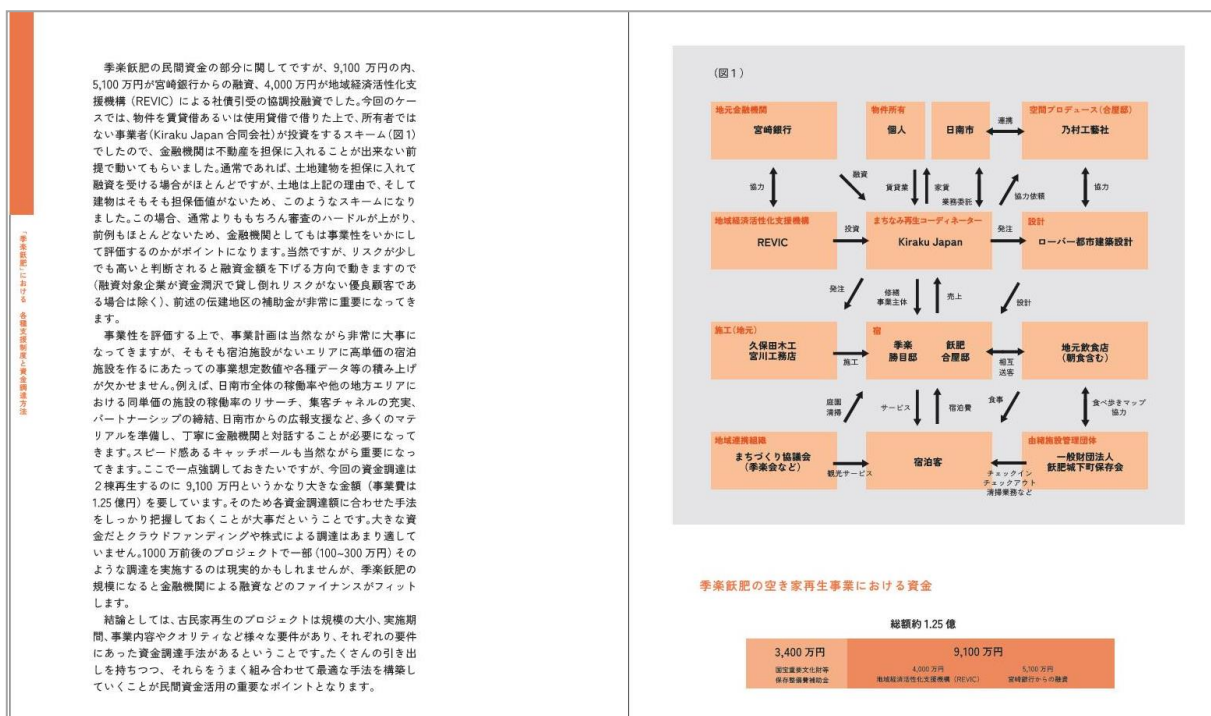
地域おこし協力隊、地元建築士、地元宅建業者、自治会長、まちづくり協議会等の伝建地区を含む歴史的景観地区における空き家利活用の担い手が効率的に情報を把握できるものとなっている。

項目については、飢肥まちなみ再生コーディネーターも加わったワーキングの中で検討を行った。

※ページ数 42 ページ

図4 マニュアル概要

歴史的景観地区における 空き家利活用マニュアル ー日南・飢肥ー	
	
目次	
日南・飢肥の歴史	2
飢肥城下町の町並み保存のあゆみ	3
飢肥重要伝統的建造物群保存地区 主要歴史的建造物及び再建された建造物	4
1 伝統的建造物群保存地区の基本的な概要 (デンケンとは何か)	6
2 町並み保存の課題	10
3 歴史的建築物活用の基本的な流れ	14
4 「季楽飢肥」における 各種支援制度と資金調達方法	18
5 法規制関連	24
おわりに	38
参考文献・資料	39



③『実家の片づけワークショップ』

講師を招聘したワーキング（担い手育成）と市民啓発および利活用のモデルケース創出（家財道具整理）を兼ねて、飫肥地区のモデル物件においてワークショップ形式のイベントを実施。

開催日 11/23・24（金祝・土）

参加者 1日目 20名／2日目 12名

【ワークショップチラシと開催風景】

図5 ワークショップチラシ

住んでいない実家や空き家になりそうな実家の片付けにお悩みの方、道具整理について学びたい方

実家の片付けワークショップ開催

開催日程 2018.11.23(金) - 24(土)

プロの道具整理士による片づけセミナー&コツを教わりながら片づけを実体験！
住んでいない実家や、空き家になりそうな実家の片付けや道具整理についてお悩みではありませんか。実家の片付け方法を知りたい、道具整理について学びたいという方を対象に、市内（飫肥）の空き家で、片づけセミナーと実際の片付け体験を2日にわたり行います。ぜひお気軽にご参加ください。

日程	1日目 2018年11月23日(金・祝) 開始 13:30 終了 18:00	場所	飫肥5-3-30 (遊園クリーニング横) ※飫肥城観光駐車場をご利用ください
	2日目 2018年11月24日(土) 開始 9:00 終了 18:00		
定員	先着10名	参加費	無料
参加条件	11月23日・24日の両日とも参加可能な方 ※1日のみ参加の方は参加できません		
持ち物	汚れてもいい服装、軍手、マスク、上履き、 2日目の朝食		

プログラム・1日目		プログラム・2日目	
13:00	受付開始	9:00～12:00	片付け実体験2日目
13:30～15:00	片づけセミナー	12:00～13:00	お昼休憩
15:00～18:00	片付け実体験	13:00～18:00	片付け実体験・振り返り
18:00	1日目終了	18:00	2日目終了

11/24(土)13:00～15:00に 蚤の市も同時開催！！
ガレージ内の品物を誰でも自由にお持ち帰りいただけます。

日南市 総合戦略課 TEL: 0987-31-1128 FAX: 0987-31-1853
主催: 日南市 / 共催: 株式会社LIFULL

写真7 ワークショップ会場の空き家



写真8 ワークショップでの講師説明



写真9 蚤の市の様子



写真10 ワークショップ前の空き家内部



写真11 ワークショップ後の空き家内部



④『空き家・実家対策セミナー』

空き家所有者向けセミナー（相談会）を市内と東京で2回開催

■ 1回目 日南開催 8/25(土) @旧酒谷中学校(廃校) 参加者 25名

【セミナーチラシと開催風景】

図6 セミナーチラシ（1回目）

家の相続に悩むすべての人へ

相続したけど、
住んでない。
そんな実家の
これからを考える

2018
8/25(土)

参加無料
先着30名

場所:旧酒谷中学校 図書室 13:30~15:00 (受付13:00~)

住んでいない実家や空き家になりそうな実家などがあり、お悩みではありませんか。人の住まない家屋は傷みやすく、倒壊すれば近所に迷惑をかけてしまいます。また、維持していくにも管理費用が発生し、固定資産税も支払う義務が生じます。空き家を放置すると起こり得る問題や、家財道具の片付け方など、セミナーを通じて、空き家と正面から向き合ってみませんか。

セミナー内容

- ◆ 空き家・実家対策セミナー「実家のこれからを考える」
- ◆ 実家の片付け
- ◆ 空き家を活用するための日南市の取組紹介
- ◆ 空き家活用事例 実際に活用している不動産所有者の声もご紹介♪
- ◆ 質疑応答

主催:日南市 共催:(株)LIFULL 後援:宮崎銀行

申込み・お問合せは日南市総合戦略課まで TEL 0987-31-1128

写真12 セミナー開催風景



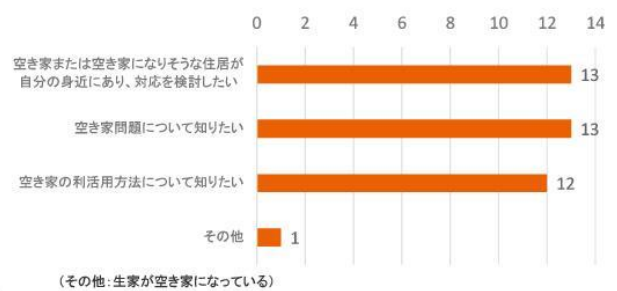
図7 セミナー（1回目）アンケート結果

8月開催セミナー アンケート結果

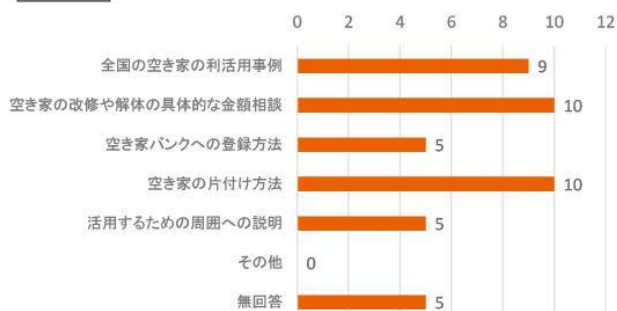
項目3 セミナーを知ったきっかけ(複数回答)



項目4 参加した理由(複数回答)



項目5 今後より詳しく聞きたい内容について(複数回答)



■ 2回目 東京開催 11/4 (日) @LIFULL HUB 参加者 11名

【セミナーチラシと開催風景】

図8 セミナーチラシ (2回目)

家の相続に悩むすべての人へ

相続したけど、住んでない。そんな実家のこれからを考える

2018 11/4 日

参加無料
先着30名

場所: LIFULL HUB (ライフフルハブ) 13:30~15:30 (受付13:00~)

現在、日本各地で空き家が社会問題になっています。人の住まない家は傷みやすく、倒壊すれば近所に迷惑をかけてしまいます。また、維持していくにも管理費用が発生し、固定資産税も支払う義務が生じます。空き家を放置すると起こり得る問題や、家財道具の片付け方など、セミナーを通じて、空き家と正面から向き合ってみませんか。

🏠 セミナー内容

- ◆ 空き家・実家対策セミナー「実家のこれからを考える」
- ◆ 実家の片付けセミナー
- ◆ 空き家利活用の日南市の取組紹介「鉄肥まちなみ再生」
- ◆ 空き家活用事例 実際に活用している不動産所有者の声もご紹介♪
- ◆ 個別相談

主催: 日南市
共催: (株)LIFULL

日南市 × LIFULL

申込み・お問合せは日南市総合戦略課まで TEL.0987-31-1128

写真12 セミナー開催風景

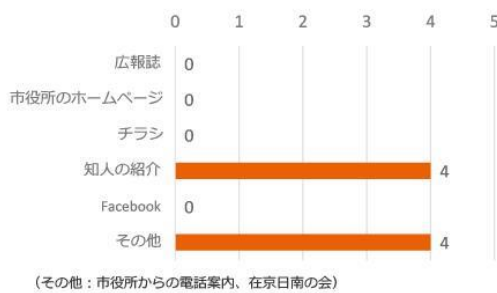


写真13 個別相談の様子

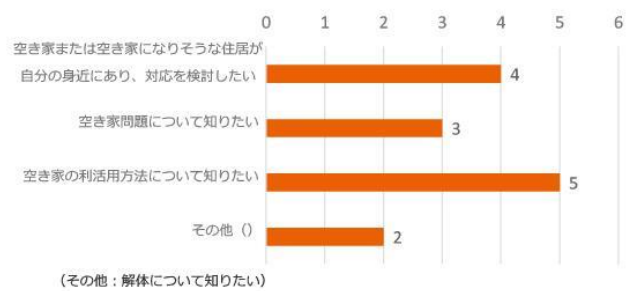
図9 セミナー (2回目) アンケート結果

11月開催セミナー アンケート結果

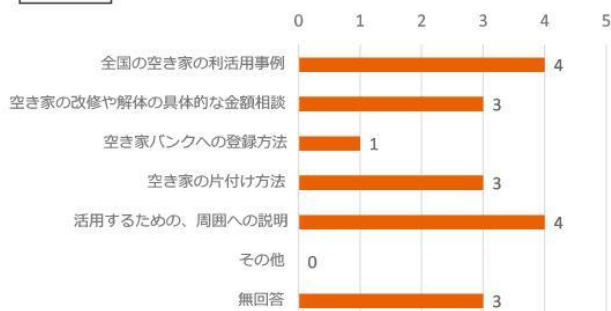
項目3 セミナーを知ったきっかけ (複数回答)



項目4 参加した理由 (複数回答)



項目5 今後より詳しく聞きたい内容について (複数回答)



⑤『日南市 空き家・実家活用ガイドブック』

地域の空き家所有者のヒアリング調査結果、空き家所有者の相談会でのアンケート結果等に加え「実家の片付けワークショップ」で得られたデータを掲載し、地域の所有者が必要としている情報を提供。

空き家となった実家の利活用＝地域貢献という印象を所有者持っていただき、活用を前向きに捉え、早期の行動へと促すよう工夫している。

※ページ数 12 ページ、作成部数 1000 部

(掲載項目 抜粋)

- ・近所の利活用事例
- ・近隣の方の声
- ・管理、修繕、片付け、解体にかかる具体的な金額と問合せ先 など

図10 ガイドブック概要



出典：KirakuJapan合同会社

空き家を解体して更地にする

長所	短所
<ul style="list-style-type: none"> 維持管理の手間がなくなる ご近所へ迷惑をかける心配がなくなる 	<ul style="list-style-type: none"> 解体費用がかかる 固定資産税の減税措置が適用されなくなる

解体費用の相場（坪当たりの単価）

構造	料金相場
木造家屋	30,000円～40,000円
鉄骨造（5歳）	40,000円～50,000円

※一般的な相場であり、建物の立地や地域、解体業者によっても異なります。

更地にすると固定資産税が最大4倍に!?

建物が建っているときは、土地にかかる固定資産税が減税されるという特例があります。建物を解体し更地にすることで特例の対象からはずれ、固定資産税が最大4倍程度になることもあります。一方で、建物にかかる固定資産税がなくなることで、今よりも安くなることもあります。うちの実家の場合、いくらになるの？ そんな方は市の税務課にお問合せください。

どれだけ大変？ 実家の片付け 実体験レポート!

2018年11月、飯記城下町にある空き家を会場に、市民参加型の片付け体験イベントを開催し、家財道具や遺品整理の心得、片付け方法について体験しながら学びました。

片づけ後

片づけ前

ごみ搬出量^{※1}

約2.3t

作業量^{※2}

217時間

夫婦2人で1日6時間作業するとおよそ

18日!

※1可成、不燃ごみの合計 ※2作業人数×作業時間の合計

片づけを体験した物件所有者からのアドバイス

想定より多くの荷物がでてきて、その量に驚きました。こんなに実家の片付けが大変だとは思わなかったです。使わないものは早めに整理して、捨てるものは捨てることの大事さを実感しました。片づけていると、普段の生活ではあまり捨てないようなものがたくさん出てきて分別に悩んだので、先に調べておくスムーズに片づけを進められると思います。

栗田 誠さん

空き家との付き合い方

空き家からなる空き家管理を担うために必要な知識を伝えます

空き家の管理を行う

お住まいの町や市に空き家があります。空き家を管理していただくには、空き家の管理についてご自身の町や市に問い合わせていただくことが大切です。

空き家管理サービスを利用する理由

空き家には、お住まいの町や市に空き家があります。空き家を管理していただくには、空き家の管理についてご自身の町や市に問い合わせていただくことが大切です。

空き家を活用する

空き家には、お住まいの町や市に空き家があります。空き家を管理していただくには、空き家の管理についてご自身の町や市に問い合わせていただくことが大切です。

空き家Q&A

このQ&Aは、空き家に関するよくある質問と回答をまとめたものです。

1. 空き家の管理は誰がやるのか？

2. 空き家の解体費用はどれくらいか？

3. 空き家の固定資産税は減税されるのか？

4. 空き家を賃貸にするにはどうすればいいか？

5. 空き家を売却するにはどうすればいいか？

6. 空き家を相続するにはどうすればいいか？

7. 空き家を相続したらどうすればいいか？

8. 空き家を相続したらどうすればいいか？

9. 空き家を相続したらどうすればいいか？

10. 空き家を相続したらどうすればいいか？

空き家に関するお問い合わせ窓口

日南市 総合戦略課 地域政策課

☎ 0987-31-1128

受付時間：平日 9:00～17:15、土日祝日、年末年始を除く

日南市 空き家バンク制度

大切な実家を賢くあたって、入居者を選べます。

1. 空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

2. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

3. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

4. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

5. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

6. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

7. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

8. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

9. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

10. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

空き家に関するお問い合わせ窓口

日南市 総合戦略課 地域政策課

☎ 0987-31-1128

受付時間：平日 9:00～17:15、土日祝日、年末年始を除く

日南市 空き家バンク制度

大切な実家を賢くあたって、入居者を選べます。

1. 空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

2. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

3. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

4. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

5. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

6. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

7. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

8. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

9. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。

10. 入居希望者が、空き家バンクに登録している物件の中から、ご自身のニーズに合った物件を探せます。



体験談
江藤 光章さん
両郡地区にある実家を相続、賃貸して貸出す。



あつという間に備わから
「大工をやっていたため、人が住まなくなった家はあつという間に備わってしまうのが分かっていました。『吾田に住む江藤さんは、2014年に履原にある実家を相続し、すぐに活用することを決めました。』
市役所に勤める知人から空き家バンク制度のことを聞き、市の制度で安心できると感じて登録を行った。
実家を貸し出すにあたって、家財道具の片づけも行ったという。履原の家財道具は知人に譲ったが、母屋の家財道具は、夫婦で「週回かけて片づけた。」「とにかく物が多く大変だし、大切だと気づかれました。」「と振り返る江藤さん。
その後、大工の経験があったことから、「自身で備えている箇所を修繕を、半年ほどかけて

ここが聞きたい
貸主の
ホ・ン・ネ

Q 貸し出す際大変だったこと

A 家財道具の片づけが大変でした。すべて自分たちで行うのではなく、専門業者を活用したり、入居者に使えるものは使ってもらい残りを処分する、という方法もありだと思います。

Q これから実家を活用する
ひとにアドバイス

A 一番重要なのは、入居者との契約だと思います。入居者とトラブルがあった時のことを考えて、契約書の作成等は不動産業者にお願いした方がよいと思います。



体験談
櫻森 啓介さんご家族
千葉県から履原地区に移り住む。夫婦、子ども4人の6人暮らし。



移住のきっかけ
親が高崎県内に住んでいた影響で、「自身も地方への移住に興味があった」という櫻森さん。移住先は、子育て環境を一番に考えて選ぶことに決めていたという。日南市のことを知ったのは、移住相談会がきっかけだった。両親が近く、冬でも温暖な気候というところに興味をもちました。移住の決め手になったのは、家族全員が履原小中学校に「一目ぼれしたことです」と振り返る。
移住相談会の翌月に家族で日南市を訪れ、履原小中学校を見学。先生と子どもと生き生きとした様子を見て、家族連帯一致で履原地区への移住を決めた。
住まいとの出会い
移住を決断後、学区内の空き家を探したが思うように見つからず苦労したそう。今の物件とは、空き家バンクを通じて出会った。「改修部分が多く、自分で改修費を負担するの購入では不安だったため、購入してリフォームすることにしました」

ここが聞きたい
貸主の
ホ・ン・ネ

Q 若い世代が来てくれて、地域が元気にになりました

履原さんが来てくれたおかげで、年々減っていた子どもの数が増え、地域のイベントがとて賑やかになりました。ミニバレーボール大会など地域のイベントにも一家で参加してくれている方が増えると思います。空き家を買ってくれる方が増えると思います。

3. 評価と課題

① 相談員や専門家の研修・育成

■所有者等へのヒアリング調査

対面・電話での調査であったため、所有者等の本音を聞き出すことができ、その結果を反映した所有者向けセミナーにおいては、参加者の反応が良好であった。

物件と所有者等連絡先の調査については、自治会長との連携はスムーズで、利活用されていない空き家の所在はすぐに判明。一方で、電話連絡先調査については自治会長が把握していない家もあり、近隣に確認する等の手間はあった。

■専門家を講師に招いてのワーキング実施

ワーキングでは、ヒアリング結果の分析やマニュアルの検討なども行ったため、5回実施したうち講師を招いての実施が1回となった。(予定2回)

■伝統的建造物群保存地区内の空き家活用マニュアル作成

本マニュアルは入門編としての位置づけであるが、ボリューム・内容ともに予定どおりに作成。項目をワーキングで検討した際に、チェック表等も掲載してはどうかという意見もあったが、ボリュームが多すぎても読みにくいことから、最終的に予定どおりのボリューム(表紙・裏表紙を除いて40ページ)で作成した。

② 地域の専門家等との連携体制の構築

■モデル物件の選定

自治会長や専門家と連携して現地調査を行ったが、家財道具の量や建物の状況、所有者の希望、今後の活用のしやすさ等、条件に合った物件を探すのが想定より困難であった。最終的に15件の物件を確認し1件をモデル物件として選定した。(当初2件の想定)

③ 相談事務の実施

■所有者相談会等の実施

『空き家・実家対策セミナー』1回目を市内の廃校となった酒谷中学校にて開催したが、非常に好評で、別のエリアからも開催の要望をいただいている。

■所有者等への情報提供用資料作成

作成した『空き家・実家活用ガイドブック』は、ヒアリング調査等の結果を反映しており、文字の大きさや色調を読み手(主に60~70歳代を想定)に合わせたものになっている。内容は最低限掲載したいものに絞ったものの、当初8ページの予定が12ページとなった。

4. 今後の展開

所有者向けセミナー(相談会)については、要望があるため、今年度に引き続き別のエリアでも開催する。また、ヒアリング調査の結果や周囲の反響から、司法書士会(任意後見制度等)や図書館(断舎利などの関連本の紹介)とも連携して開催したい。

『空き家・実家活用ガイドブック』は自治会等と連携し、地域の空き家所有者および今後、空き家になりそうな実家を相続予定の方へ積極的に配布する。また、所有者向けセミナー等のイベントの際にも積極的に配布し、空き家バンク等の相談窓口への早期相談、早期利活用を推進する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成30年8月		
代表者名	総合戦略課長 黒岩 保雄		
連絡先担当者名	事務局 総合戦略課 神戸 菜花		
連絡先	住所	〒887-8585	宮崎県日南市中央通1-1-1
	電話	0987-31-1128	
ホームページ	http:// www.city.nichinan.lg.jp/main/		