

【事業名称】 空き家を流通できる状態にする事業、空き家管理の重要性を周知する事業

- 【事業の特徴】
- ・空き家に所有者の私物が置いてある状態で、部分貸しで賃貸する。
 - ・居住者は、所有者の私物の整理を手伝う。
 - ・居住者は安い家賃で入居でき、所有者は片付けが進み、家賃収入もある。
 - ・空き家管理の重要性を周知徹底させる為、空き家管理マニュアルを無償配布。

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(1)空き家の多くは私物が多く置いてあり流通できない。	空き家に家財道具などが置いてある状態で安く居住してもらい、私物の分別整理を居住者に手伝ってもらおう。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の実態は、居住者が亡くなったり施設に入所したりして、人が生活したままの状態が止まり空き家になっている。いわゆる家財道具や生活用品が置いたまま、賃貸、売却や空き家バンクへの登録もできないグレーゾーンの空き家である。 ・空き家の片付けも、「思い出がある」「遠方で面倒だ」「行くのに費用が掛かる」「量が多い」などの理由でなかなか進まない。 ・片付けに行っても住んでいないからゴミの処分に困る。 ・所有者は固定資産税だけ払えば、空き家が物置代わりとなる。
(2)空き家を放置せず適正な管理を啓発する。	適正な空き家管理の必要性を広く世間に周知させる。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を放置すると、防犯上や衛生上の問題が発生する。 ・室内の換気や草抜きだけではなく、適正な空き家管理を行わないと、重大な家屋の損傷につながる場合がある。 ・空き家対策や適正な管理に関する知識が浸透していない。プロが作成した「空き家管理マニュアル」を使えば、自身(素人)が空き家管理をする場合もポイントが抑えられ、適正な管理ができる。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)空き家を流通できる状態にする事業	①空き家を1部屋空けて賃貸とするための試行	<ul style="list-style-type: none"> ・入居前の空き家にある家財道具や私物の分別は、所有者が行い、弊社がサポートする。所有者が遠隔地の場合は、インターネットカメラで所有者が判断し、弊社が実行する方法とする。 ・建物を「専有部分」「共用部分」「立入り制限区域」の3つに分け、居住者は通常「専有部分」と「共用部分」で生活することにする。 ・片付けをして所有者の判断で廃棄と決まった物は、入居までに処分するのが望ましいが、入居後に入居者が処分することも可能とする。 ・居住希望者には、居住ルールを説明し、承諾した上で賃貸借契約を交わす。
	②空き家部分貸しの契約書類の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の私物が置いてある状態での条件付きサブリース（部分貸し賃貸居住）契約書の雛形を作成する。
	③空き家部分貸し居住のルール作り	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家部分貸し物件に居住するための「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」を作成する。
	④空き家シェアハウス入居者募集、空き家募集と空き家実態調査や自治会への説明	<ul style="list-style-type: none"> ・四日市大学と地元自治会と連携し授業を通して学生にアピールする。また、自治会と連携し空き家の実態調査を行い発掘する。該当自治会などへの空き家部分貸し賃貸事業の説明をする。 ・空き家部分貸し入居希望者発掘のため、多方面でチラシやSNSで情報発信する。
	⑤ホームページ上での空き家募集やシェアハウス入居者募集	<ul style="list-style-type: none"> ・弊社ホームページ上やSNSでもモデル事業の「空き家募集」や「シェアハウス入居者募集」の告知を行なう。 ・アクセス解析でホームページを育成しアクセスアップに努める。

有限会社ユニバーサル・ツアー（四日市市）

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(2)空き家管理の必要性を、周知徹底させる事業	①ホームページ上に「空き家管理マニュアル」無償配布モニター募集のバナーやページを作成	<ul style="list-style-type: none"> ・HPのトップページで「空き家管理マニュアル」無償配布モニター募集を実施する。空き家アンケート回答者に無償で「空き家管理マニュアル」をダウンロードできるようにする。 ・配布する「空き家管理マニュアル」は自社作成だが、イラスト等に著作権の問題があるため、著作権上の問題が無いように問題のあるイラスト等を差し替え、バージョンアップを図る。
	②ホームページのアクセス数アップの為にページ更新や広告	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの人にこのモデル事業を周知するため、オーガニック検索（自然検索）よりのアクセスアップ対策で、ホームページの毎日の更新や新規ページの作成して育成する。 ・上記と並行して、最低限のインターネット広告を掲載する。
	③近隣市町村へのモデル事業のアピール	<ul style="list-style-type: none"> ・(1)④では、事業の取り組みで広報価値のある場合は、プレスリリースや近隣市町村に案内し、モデル事業のアピールを心がける。

【成果物】

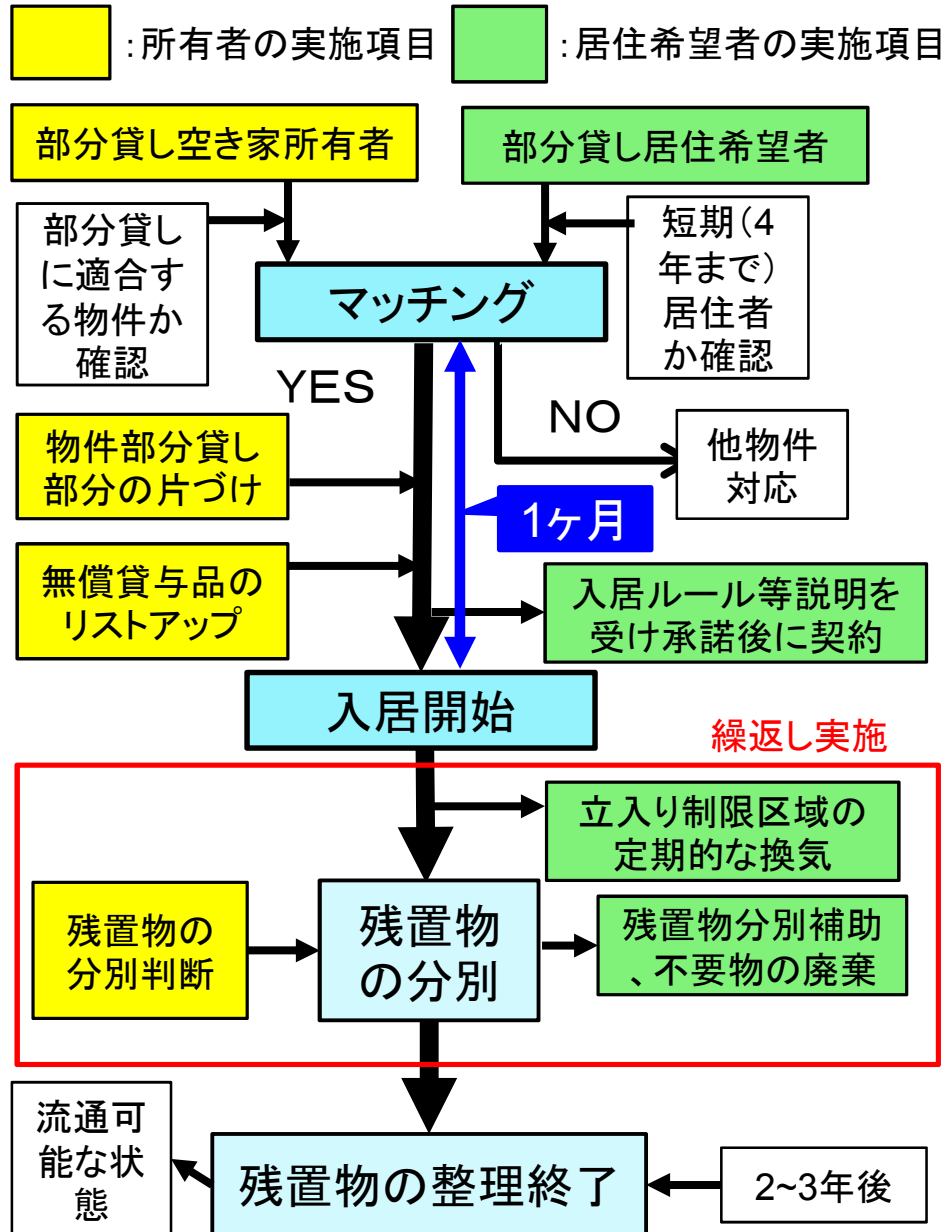
- ①「シェアハウス入居者募集」チラシ、「空き家募集」チラシ
- ②「建物賃貸契約書」、「定期借家【部分貸し】契約書」（個人・法人）、定期建物賃貸借契約についての説明、定期建物終了についての通知
- ③「居住マニュアル」「シェアハウス利用マニュアル」「無償貸与品規定」
- ④空き家登録物件（A様式、B様式）
- ⑤空き家管理マニュアル 改訂版ver.10
- ⑥空き家アンケート、空き家アンケート結果

有限会社ユニバーサル・ツアー（四日市市）

【成果物の概要】

項目	成果	項目	成果
空き家を1部屋空けて賃貸する為の試行	<ul style="list-style-type: none"> ・¥15,000/1人・月で、空き家部分貸し提供者と居住者を募集しマッチングさせる。 ・マッチングから入居までは1ヶ月、この間に所有者が必要な部分を片づける。居住希望者には、入居後のルールなどを説明し、同意を得たら契約する。 ・居住しても寝室と水周りが別棟などで居住動線が長い場合は、部分貸し不適合物件となる場合もある。 ・居住ルールとして、週1回の立ち入り制限区域の換気と月1回の同区域にある所有者の残置物の分別補助は必須とする。 ・換気は小型カメラをヘッドセットで装着し動画を撮影しながら、窓の開放や換気終了後の戸締りを行い報告書に記載する。 ・所有者残置物の分別補助も、小型カメラで残置物を一点ずつ撮影し、それを遠隔で所有者が映像を見て分別の判断を行い、不要物は終了後に居住者が処分する。 ・空き家には多くの備品（電化製品など）があるので、所有者が承諾したものは入居者が無償で利用できる無償貸与品規定を作成し、使用方法や壊れたときなどの処分方法を明確にした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・学生よりは外国人研修生や受け入れ企業の方が、空き家部分貸し居住に興味を示した。また、複数人入居する場合もあるのでシェアハウス向きでもある。 ・研修生の場合、受け入れ企業も、問題発生時には対応ができる。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者とのコンタクトが難しい。 ・空き家所有者が賃貸することに抵抗がある。金銭的に困っていない。空き家所有者の意識改革が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・サブリースにより、弊社が私物の分別状況や部分貸しの使用状況を月1回実施するので、トラブルや所有者の負担軽減になり、有効である。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・仏壇や神棚が存在し残置物が多い空き家が多い。 ・昭和56年以前の建物が多いが、まだ居住や活用は可能な物件が多い。 ・固定資産税を払えば、物置代わりとして使っている。 ・空き家についてのアドバイスする人がいない、相談する場所がない。 		

【成果物の概要】



片付け前のキッチン



片付け後のキッチン



部分貸し予定物件平面図

