事　業　名　称	福島県新地町空き家人材育成セミナー・相談会開催・相談ネットワーク作り事業
事業主体名	株式会社伴
連　携　先	福島県新地町
対象地域	福島県新地町
事業の特徴	・専門家による空き家セミナー・相談会を開催しアドバイスを行う。 ・地元専門家協力者の開拓、地区長に訪問し協力依頼を行う。 ・住替え等でライフプラン等の相談は、C/F表を数パターン作成し提案する。 ・空き家の所有者同意が得た場合、建物状況調査し報告する。 ・建物状況報告し空き家バンク登録へ案内する。
成　　果	・空き家セミナー3回開催し、参加人数21名 ・個別相談会3回開催し、相談件数13件 ・住替え検討のC/F表を作成1件 ・現地調査・空き家バンク登録3件（内一件検討中）
成果の公表先	https://kabu-ban.net

1．事業の背景と目的

・背景：新地町の高齢化・人口減少が進み、空き家対策の加速化をさせる事が急務となっている。

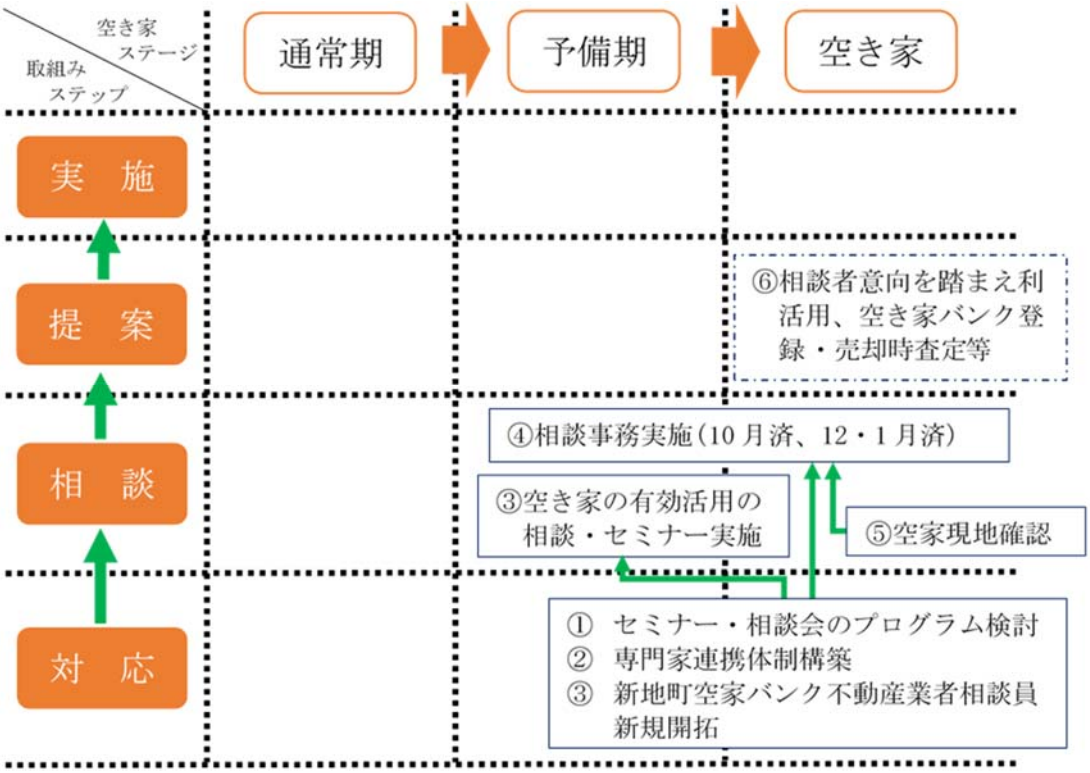
・目的：空き家対策(リフォーム・除去・賃貸・売却)の効果的な実践に向けて、多様な相談に対応し専門家と連携した体制で対策を検討する。
個別の空き家物件の解決を図り同時に地元ネットワーク作りを行う。

2．事業の内容

（1）事業の概要と手順

①．取り組みフロー

［　図　1　フロー　］



②．役割分担表

［ 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
空き家セミナー開催	セミナープログラム内容の検討	（株）伴・各セミナー講師	・セミナー講師へのプログラムに関する意見確認し内容について検討する
	空き家セミナー相談会の開催	（株）伴	・セミナー開催を周知し、空き家に関する幅広い知識を得るセミナー・相談会を開催
	マニュアル整備	（株）伴	相談シート作成等
相談事務実施	相談窓口運営	（株）伴	個別相談会の相談業務。 新地町空き家バンクの構成員不動産業者の新規開拓。（丹治電気様開拓済） 他の地元専門家へ相談員の開拓・協力依頼予定
	空き家の現地実態調査	㈲丹治電気工業様・（株）伴	空き家・今後空き家になる予定の現地実態調査。登記簿確認・間取り図・建物状況確認立ち合い。報告書の作成。

③．取組み推進状況

1．第一回セミナー　令和元年 10 月 20 日（日）空き家セミナー・相談会開催済

2．新地町の空き家バンク構成メンバーとして協力頂ける不動産業者の新規開拓（㈲丹治電気工業様）

3．空き家相談者の空き家実態現地調査の実施（登記簿・建物状況確認・間取り図作成・売却時査定）

［ 表２　推進状況表 ］

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和元年度						
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①空き家セミナー開催	セミナープログラムの内容検討	―	―	―	―	―		
		セミナー・勉強会の開催		○		○	○		
		相談表等の整備		―	―	―	―		
	②専門家連携体制構築	空き家バンク構成員開拓	―	―	―	―	―		
		相談体制検討、連携先拡大	―	―	―	―	―	―	
相談受付	③相談事務実施	個別相談窓口運営		―	―	―	―	―	
		相談会の開催		○		○	○		
		相談対応実施、現地調査実施		―	―	―	―	―	

（２）事業の取組詳細

①．空き家セミナー相談会開催 10 月 20 日・12 月 15 日・1 月 19 日（セミナー・相談会）
10 月・12 月・1 月は、セミナーと同時に相談会を行う。

②．新地町の空き家バンク構成員の南相馬市宅建業協会荒明支部長を訪問し相談員等の協力を要請した結果、㈲丹治電気工業の丹治様を紹介して頂き、南相馬市の会社を訪問し相談員としての協力を受託して頂いた。その他にも地元新地町の専門家に相談員の協力をお願いしたが、残念ながら協力頂けるところは無かった。

③．地元地区長を訪問し、空き家セミナー・相談会の出席、地区の空き家情報等についての協力を頂けて大変心強かった。

④．空き家所有者の同意が取れた場合、実態調査を行い問題が無い場合空き家バンクへ登録案内をする。

⑤．新築・中古住宅への住替え検討している相談者へＣ/Ｆ表を作成する。
数パターン作成しこれからの教育・老後資金を含めて検討して頂く為の資料作成にする。

⑥．空き家担い手強化・連携モデル事業推進 広報活動（抜粋）

［表３　活動実績内容］

日　　程	主な推進活動・広報内容
令和元年 8 月 22 日（木）	南相馬市荒明支部長訪問し協力依頼
令和元年 8 月 29 日（木）	新地町・司法書士相談員の協力依頼訪問
令和元年 9 月 12 日（木）	南相馬市㈲丹治電気様相談員の協力依頼訪問
令和元年 10 月 10 日（木）	新知町商工会議所空き家セミナー開催の広報
令和元年 10 月 20 日（日）	第一回新知町空き家・相談会の開催
令和元年 11 月 28 日（木）	建物状況確認の調査開始
令和元年 12 月 15 日（日）	第二回新地町空き家・相談会の開催
令和 2 年 1 月 19 日（日）	第三回新地町空き家・相談会の開催
令和 2 年 1 月 25 日（土）	空き家建物状況確認の調査開始

⑦．空き家担い手強化・連携モデル事業推進 新地町開催セミナー講師・相談員専門家メンバー

［表４　活動推進メンバー］

メンバー	役割・他
芳賀　誠	一社団ふくしまＦＰ相談センター常務・相続の相談
佐藤　勉	司法書士・登記相続の相談
佐藤　初美	弁護士・家族信託、法律問題の相談
齋藤　隆夫	福島県耐震化・リフォーム推進事業・建設リフォーム相談
鈴木　義男	行政書士　ＡＦＰ・相続の相談
志甫　真由美	ＣＦＰ・老後資金ライフプラン等の相談
丹治　寛智	㈲丹治電気工業、宅建士、二級建築士・不動産全般相談
菊田　修	㈱伴、ＣＦＰ、宅建士・体制統括・事務局

（3）成果

①．空き家セミナーの出席者 21 名、個別相談 13 件、C/F 表を作成 1 件、現地調査・バンク登録 3 件（内 1 件調査中）　　［表５　成果物］

項目・内容	開催	参加人数	個別相談
空き家セミナー	3 回	21 名	
個別相談会	3 回		13 件
C/F 表提案	1 件		1 件
空き家現地調査・バンク登録	3 件（内 1 件調査中）		3 件（内 1 件調査中）

②．空き家セミナー・相談会への協力開拓先は、㈲丹治電気工業様・新地町各区長様等の協力体制が出来た。

③．空き家セミナー・相談会の様子。

［写真 1　2019 年 10 月 20 日セミナー・相談会］

［写真 2　2019 年 12 月 15 日セミナー・相談会］

続き［写真 2　2019 年 12 月 15 日セミナー・相談会］

［写真 3　2020 年 1 月 19 日セミナー・相談会］

続き［写真 3　2020 年 1 月 19 日セミナー・相談会］

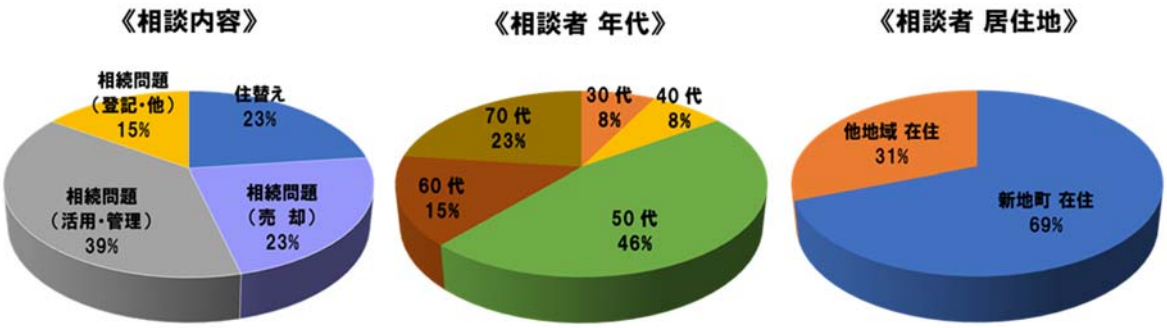
④．個別相談内容

［表６　相談者様リスト］

連番	管理№	相 談 日	ご相談者様	ご職業	年齢	性別	ご相談内容・区分
1	Ba-20-1	令和元年10月20日	A　様	無職	70 代	男	東京都で生活の為売却
2	Ba-20-2	令和元年10月20日	B　様	自営業	50 代	男	山形で自営の為住まないので売却
3	Ba-20-3	令和元年10月20日	C　様	無職	70 代	男	息子がいる北海道へ移住したいので売却
4	Ba-20-4	令和元年10月20日	D　様	パート	50 代	女	母の印鑑証明書を作っていていない
5	Ba-20-5	令和元年12月15日	E　様	会社員	40 代	女	通学通勤で便利な新地町へ住み替え希望
6	Ba-20-6	令和元年12月15日	F　様	無職	60 代	女	相続登記に応じていただけない。
7	Ba-20-7	令和元年12月15日	G　様	無職	70 代	男	借地料の支払いが無い、連絡取れない。
8	Ba-20-8	令和2年1月19日	H　様	会社員	30 代	男	住居の購入検討している。
9	Ba-20-9	令和2年1月19日	I　様	自営業	60 代	男	空き家の売却・賃貸をしたい。
10	Ba-20-10	令和2年1月19日	J　様	会社員	50 代	男	借地料未支払い親が亡くなり子供自己破産。
11	Ba-20-11	令和2年1月19日	K　様	会社員	50 代	男	通学路に空家が有り何とかならないか？
12	Ba-20-12	令和2年1月19日	L　様	会社員	50 代	男	子供仙台在住親介護施設入居空家状態
13	Ba-20-13	令和2年1月19日	M　様	会社員	50 代	男	空き家になっている。

◆相談者様の分析

［図２　相談者様分析］



◎ 相続不動産に関する相談（売却や活用法等）が最も多く 62%を占めた。

◎ 相談者は 30 代から 70 代までと幅広い年齢層だったが、中でも相続問題が身近な問題となりつつある 50 代の方が約半数を占めた。
皆さん相続前からでなく相続後の対処についての相談が大半であった。

◎ 30 代の方で新地町への住み替え相談があり、今後の学区や教育環境も含め検討されておられ、空き家活用とうまくマッチング出来ないか検討をしたい。

⑤． C／F表提案

【空き家、空き家跡地等を有効利用して割安での新規活用検討】

［図３　相談者 様相談内容］

管理№：　　2020

相談事例

『賃貸アパート住まいから、一戸建て住まいへの検討』

相談者プロフィール

相談者は現在、26歳の会社員で 新地町賃貸アパートに パート勤めの奥様と2人で住まわれている。来年には、お子様（長男希望）を予定されており、お子様の将来については私立大学進学を希望されいる。

相 談 内 容

・現在、賃貸アパート住まいであるが将来を見据えて一戸建て住居を考えている。

・新築、可能性の検証をしてほしい。

選択肢とアドバイスポイント

※ 一戸建て住宅購入：新築住宅
生活スタイル踏まえてキャシュフロー作成検討
<新築住宅金額の違いで2通りシミュレーション>

選択①：新築2500万円のローン返済時

選択②：新築2000万円のローン返済時

家計データ <相談時>

《 収支状況 》

年間収入 合計（手取り）	424万円
ご本人様の給与・他 収入	340万円
ご本人様の年金収入	0万円
奥様の給与・他 収入	84万円
奥様の年金収入	0万円
年間支出 合計	315万円
基本生活費	180万円
住居費	84万円
住宅ローン返済	
教育費	
自動車関連費	24万円
保険料	
レジャー費	27万円
税金・その他	
年間収支	109万円

《 資産状況 》

貯蓄残高	300万円
不動産（時価）	

［図４　選択①（ローン 2,500 万円）］

【選 択①内 容】
※ 新築250万円頭金・住宅ローン2500万円時　　ＫＡ様 キャッシュフロー　<68歳 ～ 88歳>

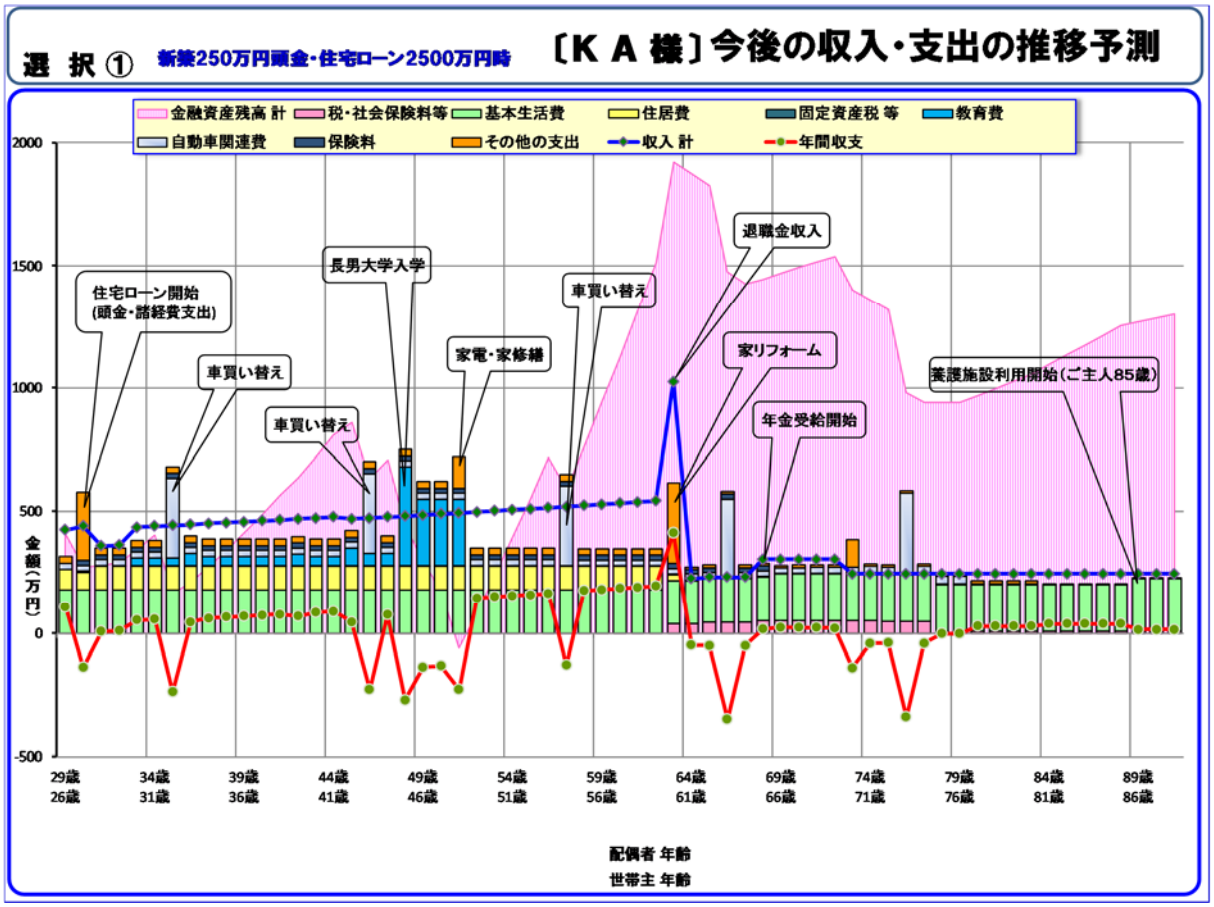
【選 択①内 容】
※ 新築250万円頭金・住宅ローン2500万円時　　ＫＡ様 キャッシュフロー　<47歳 ～ 67歳>

選 択①　【選 択①内 容】
※ 新築250万円頭金・住宅ローン2500万円時　　ＫＡ様 キャッシュフロー　<26歳 ～ 46歳>

家族構成	経過年数	現在	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
	西暦年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
年齢 A様	ご相談者	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳
年齢 B様	配偶者	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳
年齢 C様	第一子		1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳
主なライフイベント ご家族様																						
主なライフイベント ご夫妻様																						
主なライフイベント A様																						
主なライフイベント B様																						
主なライフイベント C様				幼児保育入		幼稚園入園			小学入学						中学入学			高校入学			大学入学	

収入・支出項目	変動率	現在	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
収入 A様 収入	1.00%	340	343	347	350	354	357	361	365	368	372	376	379	383	387	391	395	399	403	407	411	415
収入 A様 公的年金																						
収入 A様 個人年金																						
収入 B様 収入		84	84			70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
収入 B様 公的年金																						
収入 B様 個人年金																						
収入 その他の収入			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12					
収入 計		424	439	359	362	436	439	443	447	450	454	458	461	465	469	473	477	469	473	477	481	485
支出 税・社会保険料等																						
支出 基本生活費		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
支出 住居費	1.50%	84	72	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
支出 固定資産税 等			4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
支出 教育費						30	30	30	49	36	36	36	36	36	47	36	36	70	49	49	400	270
支出 自動車関連費		24	24	24	24	24	24	324	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	324	24	24	24
支出 保険料			20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
支出 その他の支出		27	277	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
支出 計		315	577	351	351	381	381	681	400	387	387	387	387	387	398	387	387	421	700	400	751	621
年間収支		109	−136	8	11	55	58	−238	46	63	67	71	74	78	71	86	90	48	−227	77	−270	−136
金融資産 流動性資金		309	171	179	190	245	304	65	112	175	242	312	387	465	536	621	711	759	531	608	338	202
金融資産 確実性資金		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
金融資産 利殖性資金																						
金融資産残高 計		409	271	279	290	345	404	165	212	275	342	412	487	565	636	721	811	859	631	708	438	302

【主な内容/条件】
1. 2021年に新築で頭金250万円と住宅ローン2500万円時のシミュレーション。
2. ご主人：85歳、奥様：88歳から、高齢者施設入居を想定。<18万円/人/月で試算>
3. 車の所有は、ご主人が80歳迄保有として、買い替えは11年毎に計画。



［図５　選択②（ローン 2,000 万円)］

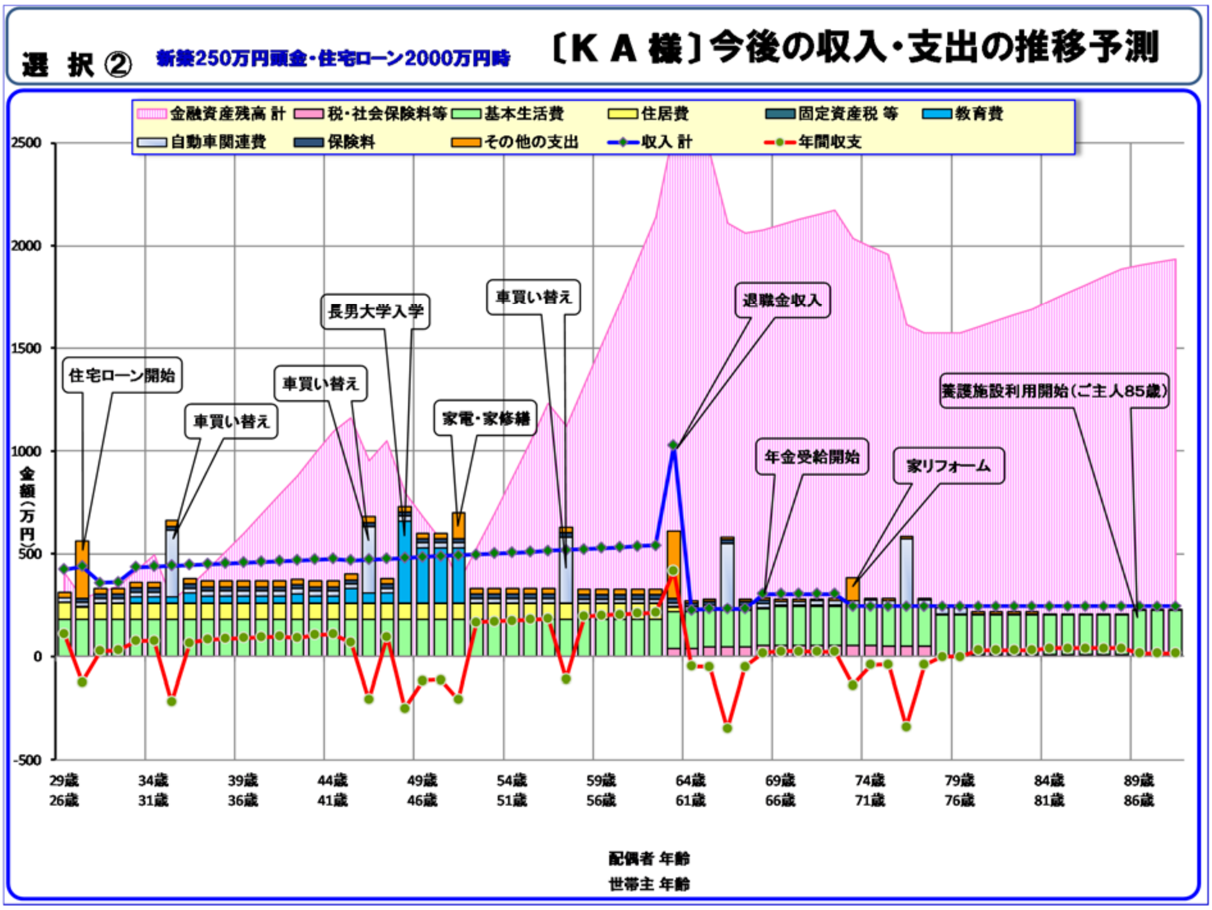
【選 択 ② 内 容】
※ 新築250万円頭金・住宅ローン2000万円時
K A 様 キャッシュフロー ＜68歳 ～ 88歳＞

【選 択 ② 内 容】
※ 新築250万円頭金・住宅ローン2000万円時
K A 様 キャッシュフロー ＜47歳 ～ 67歳＞

選 択 ②
【選 択 ② 内 容】
※ 新築250万円頭金・住宅ローン2000万円時
K A 様 キャッシュフロー ＜26歳 ～ 46歳＞

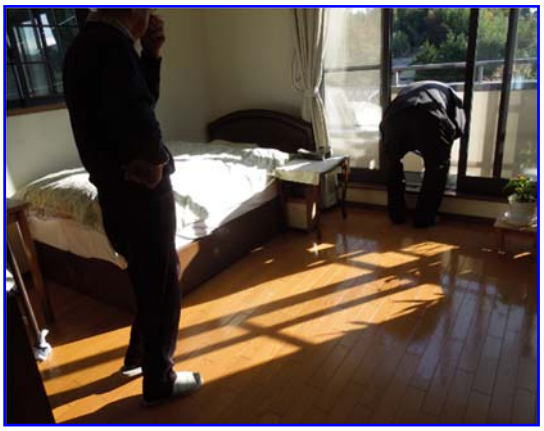
家族構成		経過年数	現在	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
		西暦年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
年齢	A 様	ご相談者	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳
	B 様	配偶者	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳
	C 様	第一子		1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳
主なライフイベント		ご家族 様																					
		ご夫妻 様																					
		A 様																					
		B 様																					
		C 様			幼児保育入		幼稚園入園			小学入学						中学入学			高校入学			大学入学	
収入・支出項目		変動率	[単位:万円]																				
収入	A様 収入	1.00%	340	343	347	350	354	357	361	365	368	372	376	379	383	387	391	395	399	403	407	411	415
	A様 公的年金																						
	A様 個人年金																						
	B様 収入		84	84			70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	B様 公的年金																						
	B様 個人年金																						
	その他の収入			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12					
収入 計			**424**	**439**	**359**	**362**	**436**	**439**	**443**	**447**	**450**	**454**	**458**	**461**	**465**	**469**	**473**	**477**	**469**	**473**	**477**	**481**	**485**
支出	税・社会保険料等																						
	基本生活費		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	住居費	1.50%	84	58	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
	固定資産税 等			4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
	教育費						30	30	30	49	36	36	36	36	36	47	36	36	70	49	49	400	270
	自動車関連費		24	24	24	24	24	24	324	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	324	24	24	24
	保険料			20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	その他の支出		27	277	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
支出 計			**315**	**563**	**332**	**332**	**362**	**362**	**662**	**381**	**368**	**368**	**368**	**368**	**368**	**379**	**368**	**368**	**402**	**681**	**381**	**732**	**602**
年間収支			**109**	**−123**	**27**	**30**	**74**	**78**	**−219**	**66**	**82**	**86**	**90**	**94**	**97**	**90**	**105**	**109**	**67**	**−208**	**96**	**−251**	**−117**
金融資産	流動性資金		309	186	213	243	317	395	176	242	324	410	500	593	691	781	886	995	1,061	853	949	698	581
	確実性資金		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	利殖性資金																						
金融資産残高 計			**409**	**286**	**313**	**343**	**417**	**495**	**276**	**342**	**424**	**510**	**600**	**693**	**791**	**881**	**986**	**1,095**	**1,161**	**953**	**1,049**	**798**	**681**

【主な内容/条件】
1. 2021年に新築で頭金250万円と住宅ローン2000万円時のシミュレーション。
2. ご主人:85歳、奥様:88歳から、高齢者施設入居を想定。<18万円/人/月で試算>
3. 車の所有は、ご主人が80歳迄保有として、買い替えは11年毎に計画。



⑥．現地調査

［写真４　調査状況］



ホームインスペクション（住宅診断）
報告書

戸建て木造建築

この報告書はNPO法人日本ホームインスペクターズ協会（以下JSHI）で定められた診断項目に基づいた住宅診断報告書です。報告書の記載内容についての問合せは、担当ホームインスペクターにお問合せください。

ご依頼者名	
レポートID	830
ホームインスペクター氏名	H001769 丹治 寛智
所属会社	有限会社丹治電気工業

調査日	2019年11月21日	報告書発行日	2019年11月23日

診断者		
担当	ホームインスペクター氏名	H001769 丹治 寛智
	所属会社	有限会社丹治電気工業
		所在地：福島県南相馬市原町区北原字大塚193-1 TEL：0244-26-5547

診断者である私は、JSHI公認ホームインスペクターとして第三者性を堅持し、特定者が優位になる診断報告をしたり、事実と相違する報告書を作成し、不動産売買の意思決定に関して顧客を誘導するなどの行為は決していたしません。
この宣誓の上で「診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告」を以下の通り致します。

診断対象物件に対して第三者性を失う恐れのある事項の報告

物件概要			
物件所在地	福島県相馬郡新地町福田		
構造種別	木造（在来工法）		
規模	地上　2　階　　地下　　階		
面積	延べ床面積　101.84m²		
竣工時期	2001年07月（築 18年）		
調査当日の状況			
通電	有	水道開栓	有
ガス開栓	有	床下	有
各階間の天井裏・下屋小屋裏	有	小屋裏	

総合判定

事象	有無		位置及び事象の説明
著しい建物の傾き	●	なし	
		あり	
建物が不同沈下している可能性	●	なし	
		あり	
継続していると考えられる雨漏りの形跡	●	なし	
		あり	
著しい施工不良と考えられる箇所	●	なし	
		あり	
構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食･変形の有無	●	なし	
		あり	
屋内給排水管の著しい劣化、漏水やその形跡	●	なし	
		あり	
詳細な調査を行うことが望ましいと考えられる箇所	●	なし	
		あり	
早期に修繕が必要と考えられる箇所	●	なし	
		あり	

備考

調査項目一覧

【各項目の見方】

カメラマーク
確認結果の写真がある場合は、カメラマークがつきます。

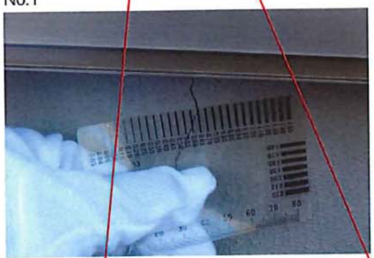
結果
劣化現象が確認された項目は「結果」欄に✕印がついています。

A 外周りの状態

A-1 基礎			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(1) 基礎表面	a. コンクリート直仕上げ	著しいひび割れ 📷	✕
		著しい欠損 📷	✕
		鉄筋の露出 📷	✕
		水染みの跡 📷	✕
		その他 📷	✕
	c. その他仕上げ		○
(2) その他			○
確認できた範囲			
1. すべて又はほとんど確認できた（9割以上） 物置が設置されていた箇所の裏側の基礎は確認できませんでした。			

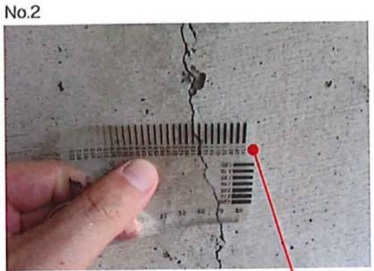
備考／コメント
コメント

No.1



基礎 > 基礎表面 > コンクリート直仕上げ > 著しいひび割れ
南側の基礎立上りにひび割れが確認されました。
ひび割れ幅は5.0

No.2



基礎 > 基礎表面 > コンクリート直仕上げ > 著しい欠損
南側の基礎立上りにひび割れが確認されました。

確認できた範囲
以下のうち該当するものが記載されています。
1. すべて又はほとんど確認できた（9割以上）
2. 過半の部分は確認できなかった（5割以上9割未満）
3. 過半の部分は確認できなかった（1割以上5割未満）
4. ほとんど確認できなかった（1割未満）
5. まったく確認できなかった

備考/コメント
確認できなかった範囲についてのコメントなど、確認部位全体についてのコメントが記載されています。

写真およびコメント
上記項目のなかで、カメラマークの付いている箇所の写真、およびその写真の内容を説明するコメントが記載されています。

A 外周りの状態

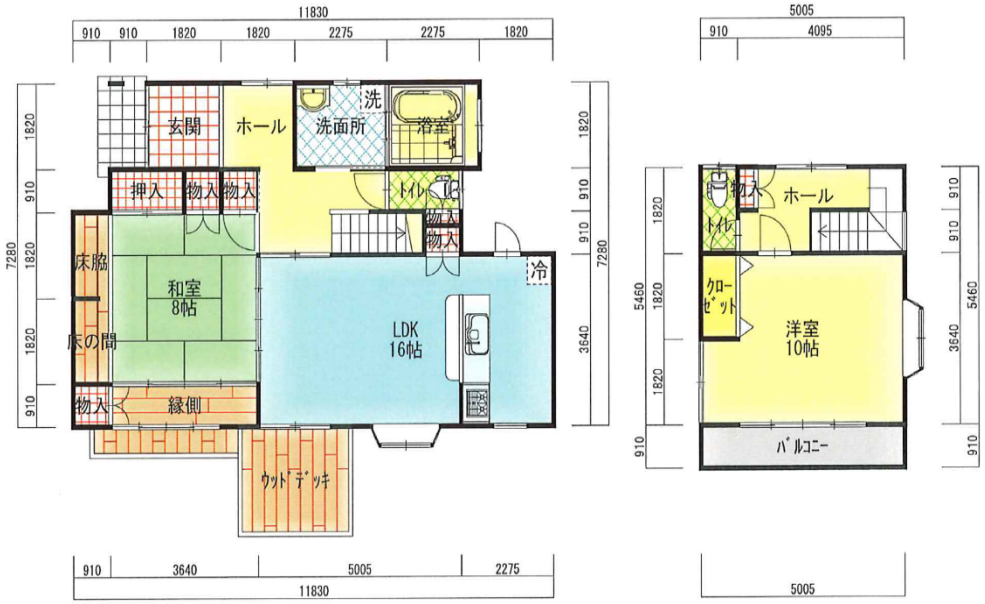
A-3 屋根			
調査項目			結果
詳細部位	仕様	状態	
(1) 軒先、棟、屋根面等の形状	a. 軒先、棟、屋根面等の形状	変形	○
		その他	○
(2) 仕上げ材表面	a. 粘土瓦、厚形スレート(プレスセメント瓦)住宅屋根用化粧スレート	著しいひび割れ	○
		著しい欠損	○
		剥がれ、ずれ	○
		こけ、変退色	○
		その他	○
確認できた範囲			
1.すべて又はほとんど確認できた(9割以上)			

備考／コメント

No. 1

軒先、棟、屋根面等の形状 > 軒先、棟、屋根面等の形状 > 変形

屋根の形状に、たわみなどの変形は見られませんでした。


11830
910
910
1820
1820
2275
2275
1820
玄関
ホール
洗面所
洗
浴室
押入
物入
物入
トイレ
TC
物入
物入
床脇
和室
8帖
床の間
LDK
16帖
冷
物入
縁側
ウッドデッキ
7280
910
1820
910
1820
1820
910
3640
910
3640
5005
2275
11830
5005
910
4095
物入
ホール
トイレ
クローゼット
洋室
10帖
バルコニー
5460
1820
1820
1820
910
910
910
3640
5460
910
5005

３．評価と課題

〔評価〕

①．今回新しい地域でなんの人脈も無い中で新地町と連携し空き家対策を手掛け、結果を残すことが出来たと評価している。

②．具体的には、新地町空き家バンクの荒明支部長から紹介頂いた㈲丹治電気工業が相談者として地元の状況が分かる不動産屋として対応いただけた事。また、二級建築士として、空き家建物状況現地確認・インスペクション報告書等で力強く協力して頂けた事等。また、新地町地区長がセミナーへ参加し空き家問題へ関心が高いと感じられた。それに空き家情報等の提供にも協力して頂けた事がとてもうれしく感動した。

③．新地町役場もセミナー会場の手配・セミナー開催のチラシ全戸配布ポスター掲示・遠方の空き家所有者へのセミナー案内・会場の無償提供・職員のセミナー相談会出席等、台風災害対応等の中コミュニケーション良好でご協力頂けた。

④．ただ、新地町在中専門家との協力関係構築が出来なかった事が残念である。セミナー・相談会開催を日曜日の設定としたことが関係したと感じている。どうしても、住民の参加者を考えて設定した為が原因と思われる。

〔課題〕

①．空き家問題では、相続人が無く現在空き家になっている物件等がある。また、空き家の植栽が大きくなって林の中に空き家が朽ち果てている物件もある。近くに小学校等の通学路となっていて危険性のあるものもある。重篤な案件を今後どのように解決していくか課題が残る。

②．現在空き家となっていないが、潜在的に空き家になる隠れた物件もある。両親が介護施設で子供は、県外町外で生活していて空き家状態となっている。その様な物件は、手遅れにならないように早めの相続対策が必要で気軽に相談できる継続的な地域の体制が必要と思われる。

③．空き家の課題としての福島県人口減少・空き家増加問題について

表７　全国・福島県・新地町の人口年齢別増減表

年度/項目	全　国	福島県	新知町
平成 17 年	1 億 2777 万人	209 万人	8584 人
令和 2 年 1 月 1 日	1 億 2602 万人	184 万人	8108 人
増減	▲175 万人	▲25 万人	▲476 人
増減率	▲1.37%	▲11.96%	▲5.55%

表８　全国・福島県・新地町人口年齢層増減表（15 歳～64 歳までの階層別）

15～64 歳層別	全　国	福島県	新知町
平成 17 年	8442 万人	130 万人	5153 人
令和 2 年 1 月 1 日	7492 万人	103 万人	4460 人
増減	▲950 万人	▲27 万人	▲693 人
増減率	▲11.3%	▲20.95%	▲13.45%

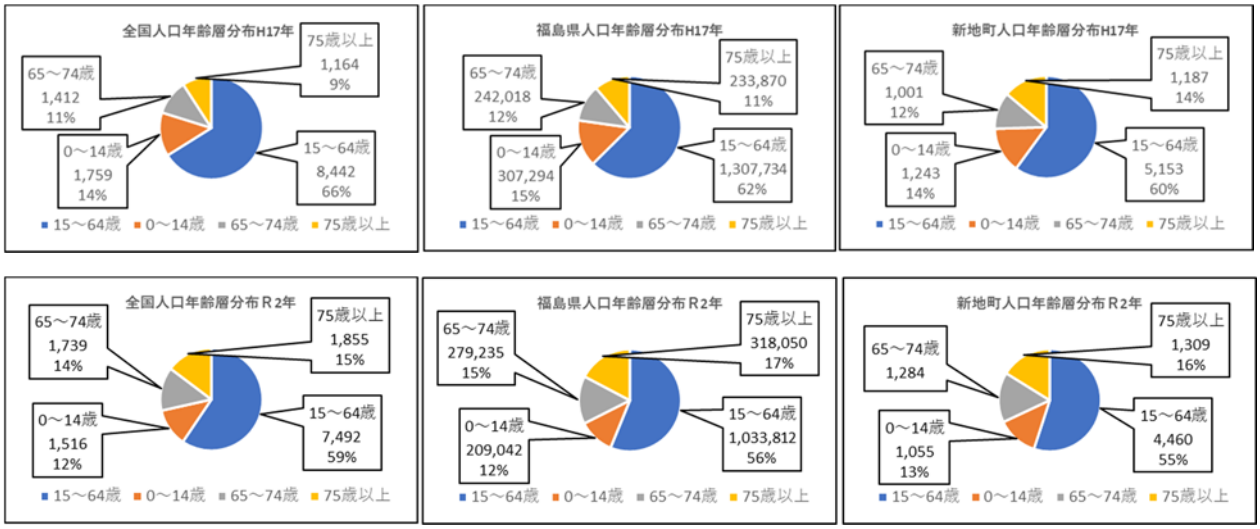
表９　全国・福島県・新地町人口年齢層増減表（0 歳～14 歳までの階層別）

0～14 歳層別	全　国	福島県	新知町
平成 17 年	1759 万人	30 万 7 千人	1243 人
令和 2 年 1 月 1 日	1516 万人	20 万 9 千人	1055 人
増減	▲243 万人	▲9 万 8 千人	▲188 人
増減率	▲13.8%	▲32%	▲15%

表１０　全国・福島県・新地町人口年齢層増減表（0 歳～14 歳までの階層別）

75 歳以上層別	全　国	福島県	新知町
平成 17 年	1164 万人	23 万 3 千人	1187 人
令和 2 年 1 月 1 日	1855 万人	31 万 8 千人	1309 人
増減	+691 万人	+8 万 4 千人	+122 人
増減率	+37.3%	+26.5%	+9.3%

図６　人口分布比較



・H17 年と R2 年の人口比較をすると福島県人口減少▲25 万人となっている。
・最も減少が大きかった年齢化層は、0～14 歳で▲9 万 8 千人、次に 15～64 歳で▲27 万人の減少となっている。全国減少率の 2 倍程度の減少となっている。
・福島県の空き家、復興を考えた場合は人口減少により個人消費（自動車・住宅・携帯電話・年金・
税金等）の減少が予測され、経済の疲弊等で空き家の増加が予測される。
・福島県の人口減少を少なくするには、子育て環境への支援強化、全国からの移住促進、並びに海外からの学生等の留学生を増やし、学校等（日本語学校・資格取得の専門学校）を増やして永住して頂ける環境が必要と考える。留学生には、空き家等安く利用しやすい環境も必要と思われる。

４．今後の展開

①．今後の展開は、地域の情報を持っている各地区長と行政の連携が重要と思われる。
②．談を受けた案件は、今後もフォローしていく予定。
③．空き家所有者・行政と打ち合わせして、空き家バンクへ登録可能か継続する。
④．空き家の管理を事業として行う。
・理由は、所有者が遠く空き家を度々訪問できない等があると思われる。空き家の維持管理を会社の新たなビジネスとして取り組んで行く。個人に対して営業する事と、行政との連携も出来ないか営業活動する。(株)伴の定款目的変更する。現在変更申請中です。(今週出来上がるので後で送ります)
・お客様との価格帯により、建物外観確認・内部掃除・草むしり等のサービス等も検討実施。

以上を実施することにより、特定空き家にならないようにする。

⑤. 定期的な無料空き家・相続・老後・住宅ローンセミナー＆相談会を実施予定。

・継続的な無料セミナー・相談会を実施しどこに相談していのか判らない、潜在的なニーズを発掘する。同時に空き家の売却・除却等で流通化しビジネスとする。

写真５《新地町役場》

写真６　《新地町 商工会議所》

写真７　《新地町 駅前》

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 24 年 7 月設立	
代表者名		菊田　修	
連絡先担当者名		菊田　修	
連絡先	住所	〒960-0112	福島県福島市南矢野目字鵜目 50-3 土佐鋼業ビル 2Ｆ
	電話	024-573-0291　携帯 080-2836-8658	
ホームページ		https://kabu-ban.net	