

事業名称	「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担 0 円の空き家活用スキーム構築
事業主体名	津屋崎空き家活用応援団
連携先	福津市、津屋崎・勝浦・宮司地域郷づくり推進協議会、藍の家保存会
対象地域	福岡県福津市
事業概要	①「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担 0 円＋歩合賃料制活用スキーム構築 ②地域住民参加型 DIY 改修ワークショップやイベントの開催 ③「空き家活用×〇〇講座」やイベントの開催 ④空き家活用と移住の相談窓口を運営（リモートも対応可） ⑤空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新 ⑥ホームページと空き家利活用の提案資料のリニューアル
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模空き家に対応できる活用スキーム構築 ・地域住民向けのイベント開催により、空き家活用の啓蒙につなげる ・空き家の調査と空き家オーナーへの活用促進資料の送付 ・広報資料・HP リニューアルにより空き家活用をさらに促進
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模空き家のシェアリングが実現 ・DIY ワークショップの開催 ・相続・空き家活用セミナー等の開催 ・空き家調査の実施、データ化
成果の公表方法	空き家活用応援団の HP で公表 https://www.tsuyazaki-akiya.net
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記・住所変更登記ができていない空き家の所有者特定が困難 ・戸建賃貸不足で移住がスムーズに進まない ・持続可能な事業運営のための仕組み構築（家財道具・古材流通等）

1. 事業の背景と目的

本事業実施の大きな目的は、福津市の旧津屋崎町エリアの既存集落のように、高齢化、空き家の増加が進む田舎地域において、空き家の発生抑制や利活用等を推進することで、多世代による豊かな暮らしの実現とコミュニティの維持を図ることである。また、地域自治への参加に積極的な移住検討者に住替えのコーディネートをすることで、次世代における地域の担い手を増やし、価値あるまちの文化や伝統を継承していくことを目指している。

今回の課題は、規模の大きさに比例して改修費用が膨らみ、活用に着手できない大規模空き家等である。具体的には、納屋や厩舎付きの広い農家住宅、武家屋敷、老朽化した農業用倉庫などが挙げられる。特に歴史的文化的価値のある建物は、それ自体が情緒あるまちなみを形成しているケースが多く、解体ではなく活用が望まれるところである。所有者の負担を軽減して利活用に漕ぎつけさえすれば、敷地や床面積が大きい分、シェアハウスやコワーキングスペース、宿泊施設、店舗等に転用することも可能となるが、初期改修コストがそれを許さない現状がある。

本事業では、こうした状況の打開策として、地域性にも配慮し、なおかつ経済的（事業的）に成立する新たな利活用スキームを構築する。大規模空き家の問題を解決（活用）することができれば、新たな移住者や関係人口の増加、地域経済の活性化にもつながることが大いに期待できる。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

- ①「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担0円＋歩合賃料制活用スキーム構築
- ②地域住民参加型DIY改修ワークショップやイベントの開催
- ③「空き家活用×〇〇講座」やイベントの開催
- ④空き家活用と移住の相談窓口を運営（リモートも対応可）
- ⑤空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新
- ⑥ホームページと空き家利活用の提案資料のリニューアル

表1：役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者	業務内容
「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担0円＋歩合賃料活用スキーム構築	当該スキームの構築と実際の案件を使ったモデル事業の実施	株式会社畔道(古橋範朗) (株)金氣建築工房(金氣順也)	モデル事業における物件オーナーとの条件交渉や建物改修・改装の建築計画の作成、シェアメイトの募集
	地域住民参加型DIY改修ワークショップの開催	株式会社畔道(古橋範朗) (株)金氣建築工房(金氣順也)	空き家改修を題材としたDIYワークショップの企画し定期的開催する
空き家活用の啓蒙活動	「空き家活用×〇〇講座」やワークショップの開催	司法書士(小坂健太郎) 株式会社畔道(古橋範朗) 福津市役所(高田浩志)	セミナー資料の取りまとめ・広報・広告・セミナー講師の手配、ワークショップ開催
空き家と移住の相談事務実施	空き家と移住の相談窓口運営	株式会社畔道(古橋 範朗)	空き家に関する相談や移住に関する相談の受付・空き家案内・まち歩き等のコンシェルジュ的な対応
空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新	空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新	各郷づくり協議会(大神常雄) 株式会社畔道(金氣穂乃香)	市役所や自治会、地区住民と連携しながら、空き家調査業務を実施。空き家所有者に向けてパンフレットやチラシを送付する
認知度・信頼向上のための広報活動	ホームページのリニューアル	株式会社畔道(金氣穂乃香) デザインのおと(靱井康代) いとぐち株式会社(田中利宏)	ホームページの作成、提案資料の作成、ホームページにて情報公開
	空き家所有者を対象とした利活用の提案資料の作成	デザインのおと(靱井康代) 株式会社畔道(古橋範朗)	空き家所有者を対象とした活用提案資料のデザインと印刷

(2) 事業の取組詳細

①「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担0円+歩合賃料制活用スキーム構築

大規模な空き家を所有者の費用負担0円で活用するため、サブリースとDIYリノベーション、シェアリングを組み合わせた活用計画を策定する。まず、シェアハウス、シェアアトリエ等の事業者（管理者）が所有者から空き家を低家賃で借り上げるマスターリース契約。改修コストを節約するために、地域住民や入居予定者が参加するDIY改修ワークショップを開催する。シェアリングサービスの利用者（入居者）へのサブリース賃料合計に比例して、マスターリース賃料が上がるように設定することで空き家所有者の収益にもつながり、従来のサブリースモデルよりも活用インセンティブを高めることが可能となる。本事業では、上記スキーム構築のため、下記2件のモデルケースに取り組んだ。老朽化した建物改修プランから事業収支モデルの策定、所有者と事業者の間の契約内容や条件の調整・コーディネートを実施した。

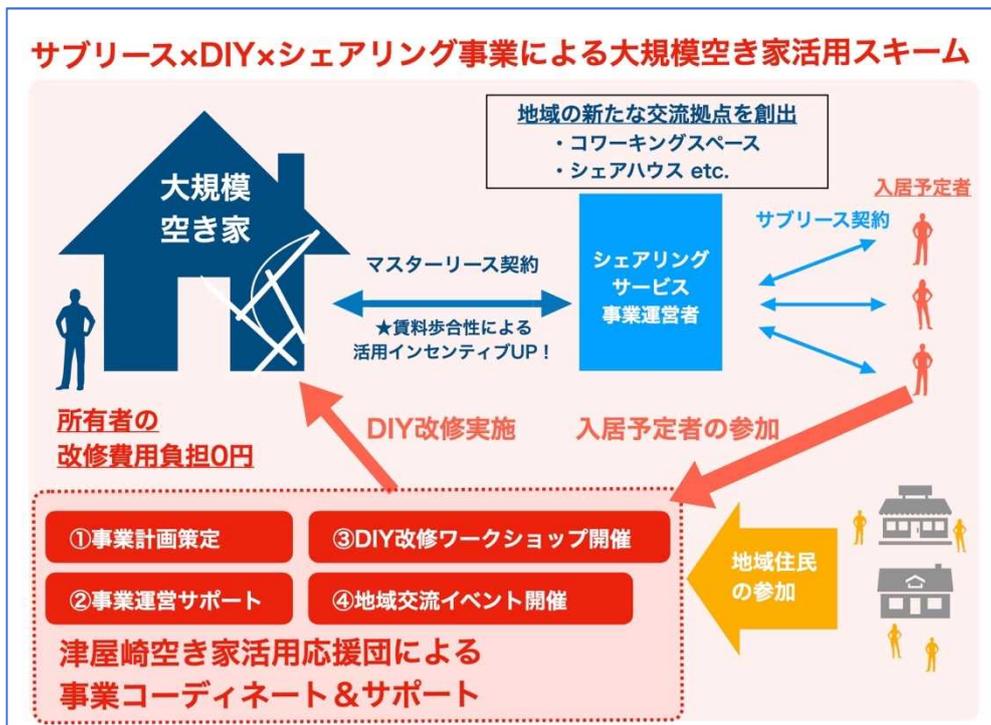
【ケース1】 津屋崎千軒エリアの大型空き倉庫→シェアアトリエ施設

【ケース2】 津屋崎千軒エリアの大規模な空き旅館（約740㎡）→ワーケーション施設

②地域住民参加型DIY改修ワークショップやイベントの開催

住民参加型のDIY改修ワークショップや内覧イベントを実施した。地域住民にとって馴染みのないシェアハウスやシェアアトリエといった新しい機能を持った施設に親近感を持ってもらうことが大きな狙いである。将来的に外からの入居者が入る新施設と既存の地域社会が融和することで、新たな地域コミュニティの形成を促すよう心がけた。

図2：スキーム図（①②）



③「空き家活用×〇〇講座」やイベントの開催

相続の基礎知識や、遺言の活用に加えて、空き家活用手法や事例についてのセミナーを実施した。福津市都市管理課と連携し、2023年1月号の福津市報に相続問題や空き家問題についての特集を掲載すると同時に、上記セミナーの広報も実施した。

④空き家活用と移住の相談窓口を運営（リモートも対応可）

空き家所有者（特に大規模空き家）からの活用相談を受けながら、活用のための建築プラン、シェアリングの事業プランを提案した。他方で、移住希望者（特にシェアリング施設への入居希望者）とのマッチングを実施した。移住相談は遠方在住者（海外、関西）の場合もあったため、ビデオ通話を使ったリモート内覧や移住相談を実施した。

⑤空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新

令和3年度に実施した空き家データベース更新のための調査を実施した。空き家を目視で確認すると同時に、近隣への聞き込み調査も実施した。

⑥ホームページと空き家利活用の提案資料のリニューアル

空き家所有者に向けた資料を新たに作成した。空き家活用のメリットや放置するデメリットに加えて、空き家活用の具体的なプランや、これまでの活用事例を掲載することで、所有者にとってより活用イメージが湧きやすいデザインとした。

ホームページもリニューアルし、上記要素を反映するのに加えて、イベント開催の告知や空き家活用に関わるコラムを月1回配信することで、何度も訪れたいページ仕様になるよう工夫した。

（3）成果

①「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担0円＋歩合賃料制活用スキーム構築

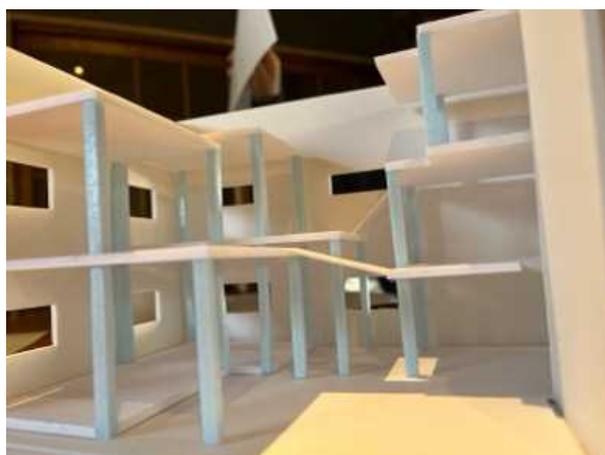
【モデルケース1】津屋崎千軒エリアの大型空き倉庫→シェアアトリエ施設

当団体に相談があった空き倉庫所有者にシェアアトリエとしての活用プランを提案してご承諾いただいた。その後、シェアアトリエの運営事業者とのマスターリース契約の条件を調整、DIYワークショップを企画・実施して、改装を行った。マスターリース賃料はシェアアトリエ入居者の増加に比例して、増額する仕組みを採用した。

写真1：大型の空き倉庫



写真2：アトリエプラン策定



【モデルケース2】津屋崎千軒エリアの大規模な空き旅館（約740㎡）→ワーケーション施設

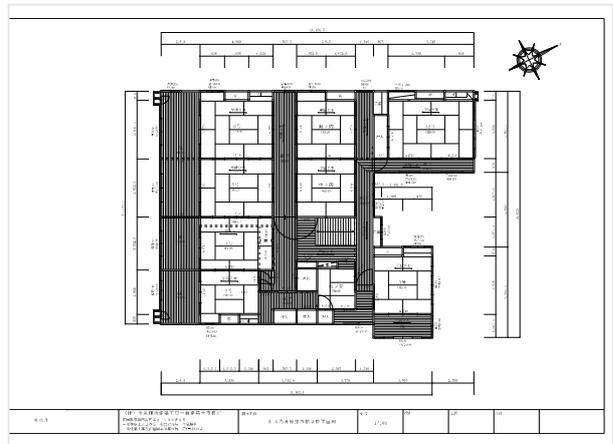
当団体に相談があった空き旅館所有者にシェアテナント、ワーケーション施設としての活用プランを提案してご承諾いただいた。その後、シェアテナント、ワーケーション施設の運営事業者とのマスターリース契約の条件を調整、DIYワークショップを企画・実施して、改装を行った。ただし、この空き旅館は修

繕が必要な箇所が依然として残っているため、シェアテナント、ワーケーション施設の入居者が増えた場合の賃料は、マスターリース賃料の増額に反映させるのではなく、建物修繕費用に充当していくことで合意に至った。

写真3：大型の空き旅館



写真4：プラン作成



②地域住民参加型 DIY 改修ワークショップやイベントの開催

①のモデルケース1 および2について、住民参加型のDIY改修ワークショップを5か月にわたって16回開催し、延べ62人の参加があった。また、改装中の内覧イベントを2回、蚤の市を2回、開催し合わせて70名ほどの参加があった。テナントやアトリエの入居者よりも先に地域住民に開くことで、地域の場であると認識していただくことが大切だと改めて感じた。

写真5：シェアアトリエDIYワークショップ



写真6：ワーケーション施設のDIYイベント



写真7：シェアアトリエDIYワークショップ



写真8：施設の活用方法を考えるワークショップ



③「空き家活用×〇〇講座」やイベントの開催

相続の基礎知識や、遺言の活用に加えて、空き家活用手法や事例についてのセミナーを計3回(12月,1月,2月)実施し、22名の参加があった。セミナーの中で個別相談会も開き、具体的な悩みを抱える参加者の相談も受けた。相続についての相談が3件、空き家の相談が1件寄せられた。告知方法としては、参加者回覧板に加えて、2023年1月号の福津市報(全戸配布)にて相続問題や空き家問題についての特集及びセミナー情報を掲載した。

写真9:福津広報誌での空き家特集



写真10:自治会回覧板でのチラシ回覧



写真11:セミナーの様子



④空き家活用と移住の相談窓口を運営(リモートも対応可)

空き家所有者からの活用相談が22件あった。それぞれに売却、賃貸、除却、管理等のプランを提案した。また、移住希望者からの相談は28件あり、ケースに合わせて空き家(賃貸・売買)や売地の紹介を行った。ビデオ通話を使ったリモート内覧や移住相談にも対応し、岡山からの移住が決まったケースがあった。

⑤空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新

令和3年度に実施した空き家データベース更新のための調査を実施し、計30件の空き家データを更新・反映することができた。福津市旧津屋崎町エリアに加えて、旧福間町の農山漁村エリアまで範囲を広げる予定だったが、自治会との連携不足や人員不足が原因で、旧津屋崎エリアに留まった。

⑥ホームページと空き家利活用の提案資料のリニューアル

空き家所有者に向けた資料を新たに作成した。空き家活用のメリットや放置するデメリットに加えて、空き家活用の具体的なプランや、これまでの活用事例を掲載することで、所有者にとってより活用イメージが湧きやすいデザインとした。

ホームページもリニューアルし、上記要素を反映するのに加えて、イベント開催の告知や空き家活用にまつわるコラムを月1回配信することで、何度も訪れたいページ仕様になるよう工夫した。

写真12: ホームページTOP



3. 評価と課題

①「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担0円+歩合賃料制活用スキーム構築

2つの大型空き家活用モデルケースに着手できたことは、大きな成果となった。

モデルケース1のシェアアトリエについては、ワークショップを実施したことにより、周辺地域住民の認知が高まったり、入居検討者が工事段階で見つかったりするなどの成果があった。

モデルケース2のワーケーション施設はテナント3件の入居が立て続けに決まり、事業者が改装費用を順調に回収していける事業プランを予定通りに遂行できている。

②地域住民参加型DIY改修ワークショップやイベントの開催

モデルケース1のシェアアトリエについて、DIYによるワークショップの参加者は多く、コストは抑えられた反面、工務店等プロの施工に比べて時間が予想以上にかかった。当初の予定では、ワークショップスケジュールは2022年12月までの予定だったが、2023年2月まで延長した。その分、入居者からの賃料徴収のタイミングが先延ばしになり、事業運営が鈍化する結果を招いた。今後、DIY工事とプロ工事のバランスは検討していく必要がある。

③「空き家活用×〇〇講座」やイベントの開催

福津市報に特集を掲載した効果があり、例年に比べて参加者数は2倍ほどになった。実際の空き家相談にもつながり、放置空き家を予防するという観点から見ても、一定の評価ができる。さらに参加者数を増やしていくには、単一のテーマではなく、空き家にまつわる様々なテーマを設定して外部講師を招く必要がある、そこまでの調整は本事業では叶わなかった。

④空き家活用と移住の相談窓口を運営（リモートも対応可）

遠方からの移住相談をオンラインで受けられる体制によって、岡山からの移住が決まったことはこれまでの活動では見られなかった変化であり、評価できる。一方で、「もっと早く団体の存在を知りたかった」という声もあり、もっと認知を高めていくことが課題として挙げられる。空き家所有者からの相談もオンラインで受けられるようにすれば、遠方にいる空き家所有者（相続人など）からも気軽に相談を受け付けられるので、ぜひ導入していきたい。

⑤空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新

今年も空き家データを更新できたのは一定の評価ができる。ただ当初、自治会の民生委員や組長などの役務をしている方々との連携を目指したが、役職兼務の制限や個人情報保護の観点から実現できなかった。これにより、空き家調査への着手が遅れ、予定していた調査範囲をカバーできなかった。調査業務は専門的な知識が必要なわけではないので、早くから人員を募集して広範囲を網羅できるよう、来年度は体制を整えたい。

⑥ホームページと空き家利活用の提案資料のリニューアル

ホームページをリニューアルできたことは、今後、団体の広報をしていく上で非常に大きな一歩となる。コラム記事ページにて当団体の活動を報告することで、団体の信用度の向上が期待できる。活用提案の新しい資料については、空き家について何から着手していいか分からない所有者が、活用へのコマを進めていくためのガイドとなる。ただし、ホームページはアクセスする機会を、提案資料は手に取る機会をどう増やせるかが次なる課題となる。

4. 今後の展開

(ア) 「サブリース×DIY×シェアリング」による所有者負担0円＋歩合賃料制活用スキーム構築

大型空き家対策として、サブリースとシェアリングを合わせたスキームは今後も機能すると考えている。本事業のモデルケース実現の中で、運営事業者も見つけたので、取り組む体制は整備された。DIYワークショップについては、プロ工事とのバランスを見極めながら、運営事業者の事業の足枷にならないように実施していきたい。

(イ) 空き家予備軍も対象のセミナーのシリーズ化

相続というテーマに限らず、空き家に関連する様々なテーマを採用してセミナーを実施していきたい。新しいテーマとしては、「荷物の片付け」「資産運用」など、様々なものが考えられる。対象も空き家所有者だけでなく、空き家予備軍である単身高齢者世帯およびその親族を想定して企画を練っていきたい。

(ウ) 不要な家財道具や解体時の古材の流通について

空き家活用時に出る家財道具や空き家除却の際に出る古材については、流通の仕組みを構築したいと考えている。今回、蚤の市なども実施したが、廃棄するものも多く、まだまだ流通の余地がある。大型の倉庫等に保管してガレージセールを定期的で開催したり、古材を必要としている改装現場への提供を視野に入れている。売上は団体の運営資金に充てていく。

(エ) 補助事業だからこそできるスキーム研究・開発

福津市には不動産業者が40社以上存在するが、それら事業者との差別化という意味でも、当団体の役割は事業採算性に乏しい空き家および空き地活用事業に主体的に取り組むことであると考えている。さらに、そうした空き家や空き地を既存の不動産事業の枠組みに捉われない、新しいスキームを構築することで解決することが当団体の大きなミッションである。

今後も、民間事業者では取り組みづらいスキームを研究・開発して、事業採算ベースに合うモデルに育てることで、不動産業界や不動産市場にも好影響を与えることを目指したい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成27年8月		
代表者名	山口 覚		
連絡先担当者名	古橋 範朗		
連絡先	住所	〒811-3304	福岡県福津市津屋崎 4-15-17
	電話	0940-52-9610	
	メール	info@tsuyazaki-akiya.com	
ホームページ	https://tsuyazakiakiya.com		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。