

## 完了実績報告書

事業名称	●令和4年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業
事業主体名	熊本市居住支援協議会
連携先	096-245-5667
対象地域	熊本市・熊本市近郊
事業概要	① 多様な周知方法による閲覧回数・問合せ件数の増加 ② 利活用判断基準や要配慮者を対象とした機能の検討 ③ 規模の大きい戸建の居室の一部だけを使用したいニーズへの対応
事業の特徴	① 物件の特徴を分かりやすく表示する「ピクトグラム」、「360度画像」や、「TikTok」、「YouTube」による視覚認知を組み合わせた戸別空き家情報ホームページの作成 ② 空き家利活用の実績豊富な講師による研修会開催及び、物件情報整理のための空き家問診票等の様式の作成 ③ 貸主の理解を求めるリーフレット作成
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家とSN住宅を融合したHPの構築及び運営</li> <li>・動画による住宅情報の作成</li> <li>・利活用判断のための様式作成</li> <li>・貸主の理解を求めるリーフレット作成</li> </ul>
成果の公表方法	Saflanet 2 のホームページで公表 URL <a href="https://www.sumaibank.jp/360/saflanet2/">https://www.sumaibank.jp/360/saflanet2/</a> 公共機関、福祉施設へ空き家の利活用の促進チラシを配布
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家相談会等での利活用判断様式の点検と見直し</li> <li>・動画撮影方法のマニュアル作成と撮影者の育成</li> <li>・実際の空き家を利活用したシェアハウスや非住居型シェアハウスのモデル構築</li> </ul>

### 1. 事業の背景と目的

本市の空き家バンク登録物件は、戸数も少なく、売買可能な優良な登録しかない。しかし、実際の空き家は所有者関係が複雑で接道もなく、残置物等々、売買・賃貸可能な物件とは言い難いのが現状である。そこで、本モデル事業では過去に同補助金を活用して優れた知見を導き出した数団体の成果を用いて本市の課題に援用する。今後増加が予想される空き家について、行政主導による移住定住政策が主流となっている現状を踏まえながら、「住宅確保要配慮者向けSN住宅への転用と多様な利活用方法の検討、地域と連携し空き家発生抑制及び利活用の意見交換や研修」を実施する。

### 2. 事業の内容

#### (1) 事業の概要

##### ① 多様な周知方法による閲覧回数・問合せ件数の増加

本市での空き家情報は、全国で用いられている空き家ホームページの「個別フォーマット」を使って

掲載しているが、物件登録数、問合せ件数、成約数は少なく、空き家利活用が活発とは言い難いため、本モデル事業では長期空室の戸建借家やアパートも空き家型 SN 住宅として登録範囲を広げ、「移住定住を主目的とした現行の自治体空き家バンク」と分けて情報発信するのではなく、融合させた考えで登録促進と情報発信を行う。

## ② 利活用判断基準や要配慮者を対象とした機能の検討

令和3年度モデル事業（NPO 岐阜空き家・相続共生ネット、株式会社ナリカワ）によるチェックリストを用いて、不動産・賃貸住宅管理会社、行政、大学と連携した空き家活用判断基準の様式検討を行う。また、本市の空き家関連ローンを取扱う金融商品の融資判断材料として大阪府宅建協会泉州支部「おねだんイクラちゃん」及び FANTAS technology 株式会社「賃貸用住宅化のリフォーム費用概算書」を用いた方法を検討し、空き家相談員等が活用できる様式の統一化を図る。

## ③ 規模の大きい戸建の居室の一部だけを使用したいニーズへの対応

空き家の部分貸しなど、使える部屋だけ貸し出す（または修繕する）等の柔軟性をもった新たな貸出モデルの提案について、先行事例（NPO 岐阜空き家・相続共生ネット、株式会社ナリカワ、FANTAS technology 株式会社、一般社団法人日本シェアハウス協会など）の学習会を開催。その意見をふまえて貸主の理解を図るための説明資料パンフレットを作成する。

## （2）事業の取組詳細

### ① 多様な周知方法による閲覧回数・問合せ件数の増加

熊本県立大学が監修した住情報提供システムを活用し、物件の特徴を分かりやすく表示する「ピクトグラム」、「360度画像」を実装し、「TikTok」、「YouTube」との連携を検討。それを熊本市居住支援協議会セーフラネットのリニューアル版としてテストサーバー、テスト運用を経てワンストップ情報サイトに変更する。

### ② 利活用判断基準や要配慮者を対象とした機能の検討

要配慮者向けの空き家を改修して賃貸するには、所有者にとって①改修費用と②賃貸管理会社の選択がポイントのため、空き家所有者（貸主）には負担する費用の項目を、管理側には入居者選定と入居後に苦情の多い修繕箇所の項目を整理した必要最低限のチェックリストを作成。これを空家活用判断基準として概算書を作成し、空き家関連ローンの融資判断材料とした提案を行う。

### ③ 規模の大きい戸建の居室の一部だけを使用したいニーズへの対応

2022年12月4日「空き家対策セミナー」において、相続による空き家所有者（60歳以下）は、売買よりも賃貸（福祉的使用含む）としての希望が多く、今の状態では貸すことができないことを理解しており、多少の費用負担は仕方がないと思っている傾向がわかった。一方、賃貸住宅管理会社は、

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の客付けと維持管理は、日ごろ世話する管理人がいなければ費用対効果が合わないという運営管理方法の選択（自主・委託・サブリース方式）及び入居者選びが利用促進の第一歩であることが明らかになった。その結果をもとに2023年1月13日「居住支援法人研修会」において、居住型・非居住型シェアハウスの事例と課題を報告し、今後の空家活用について協議した。

#### 主な会議・研修会等

令和4年8月8日 熊本市空家対策課等打ち合わせ  
令和4年8月31日 意見交換会  
令和4年8月25日 居住支援研修会  
令和4年9月20日 熊本市空家対策課等打ち合わせ  
令和4年9月26日 熊本県居住支援協議会研修会  
令和4年10月14日 熊本県居住支援法人連絡会情報交換会・研修会  
令和4年10月25日 大阪市視察  
令和4年10月26日 NPO 法人岐阜空き家空き家・相続共生ネット視察  
令和4年11月7日 熊本市空家対策課等打ち合わせ  
令和4年12月9日 熊本市居住支援部会  
令和4年12月12日 神戸市空家対策課、神戸すまいるネット視察  
株式会社ナリカワ視察  
令和4年12月13日 泉州市宅建協会視察  
令和4年12月14日 空き家対策セミナー開催  
令和5年1月5日 熊本県立大学と空き家対策等打ち合わせ  
令和5年2月2日 熊本市空家対策課等打ち合わせ  
令和5年2月14日 熊本市居住支援部会

#### <視察資料レポート>

##### 1. 令和4年10月25日 大阪市視察

大阪市での空き家の現状と対策について、空き家バンクのシステムについての聞き取りをする。また空き家の利活用の事例を聞く。

「NPO 法人等が国の補助金を活用している。また、市独自の補助金を利用し、子ども食堂、高齢者向けサロンや、高齢者のシェアハウス、地域のサロンが出来ていて、空き家の利活用について、市民活動の広がりに繋がっている。その結果、貸す側の理解に繋がってきており、空き家の利活用が進んでいるが、一方解体をしなければならない空き家は年々増えており、今後の課題でもある。」

区によっても事情が違う部分もある。各区がその状況を把握しながら説明会や研修会等も実施している。

## 2. 令和4年10月25日 株式会社ナリカワ視察

空き家の管理について、相続対策専門士について、また空き家対策の提案書など、不動産業者としての空き家対策について学ぶ。

「障がい者や高齢者、低所得者への支援を当事者中心に考えながら、空き家を活用している事例を通して、不動産系の居住支援法人の存在の大切さを改めて感じる事ができた。

SDGsとしての取り組みとして、現在、使われていない空家を改修しコミュニティ支援を行いながら、活動を行っているが、本業である不動産業という資金面での投資ができる。熊本においても積極的な不動産の人材育成を今後、どのように展開していくのか。熊本市居住支援協議会や熊本県居住支援法人連絡会において、共有をしながら、進めていく必要性を感じた。

## 3. 令和4年10月26日 NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネット視察

空き家のトラブルや空き家予備軍、空き家予防について学ぶ。

「事例として、川辺町の自治体が町おこしとして、空き家協議会を作り、空き家の名簿を作成し、使えない空き家は取り壊し、使えるものは店舗などに利活用した。さらに裏山に参道を作り、ハイキングコースを作り町の活性化を図り、そして町が賑わい始めたという、モデル事例を紹介された。」

若者の不動産投資は、興味深い学びとなった。空き家を活用して賃貸物件として貸す手法は、今後の空家対策においても民間活用の良い事例であると考える。居住支援法人等が行うシェアハウスや、居住支援法人が所有した形での賃貸住宅等への活用も今後、検討していく必要がある。

## 4. 令和4年12月12日 神戸市空家対策課、神戸すまいるネット視察

神戸市の空き家対策や神戸すまいるネットとの連携について聞く。

「事例として、補助金を出して空き家の利活用コンテストを行ったのが成功事例としてある。」

高齢・障害・ひとり親家庭・外国人・低所得者等、様々なNPO法人等が地域課題解決の為に活動を行っている中で、NPO等との協働事業の観点で、利活用コンテストは、その後の市民活動の活性化に繋がっており、その事例を通しての支援活動の輪の広がりが、結果的に空家対策に繋がっている。居住の問題は、様々な分野において、最初にクリアしなければならない課題であり、官民協働の視点での取り組みは、今後、求められるの感じた。

## 5. 令和4年12月13日 泉州市宅建協会視察

宅建業者が空き家対策の取り組みを始めた経緯の聞き取りをする。また「無料空き家問題解決システム・おねだんイクラちゃんについてのプロジェクトの関わった職種、業種や担当分け等の聞き取りをした。

空き家を所有している事自体に、リスクとして感じる社会現象を逆転の発想で、向き合う手法を学ぶ事ができた。なかなか、専門家に相談する事に躊躇する場合もある事から、自分なりにある程度の知識やリスクを理解したうえで、相談できる窓口をどのように構築していくのか。

今後、不動産関係団体との連携を図りながら、空き家をリスクとして考えずに、投資という考えの中で、積極的に取り組む環境の整備が求められる。

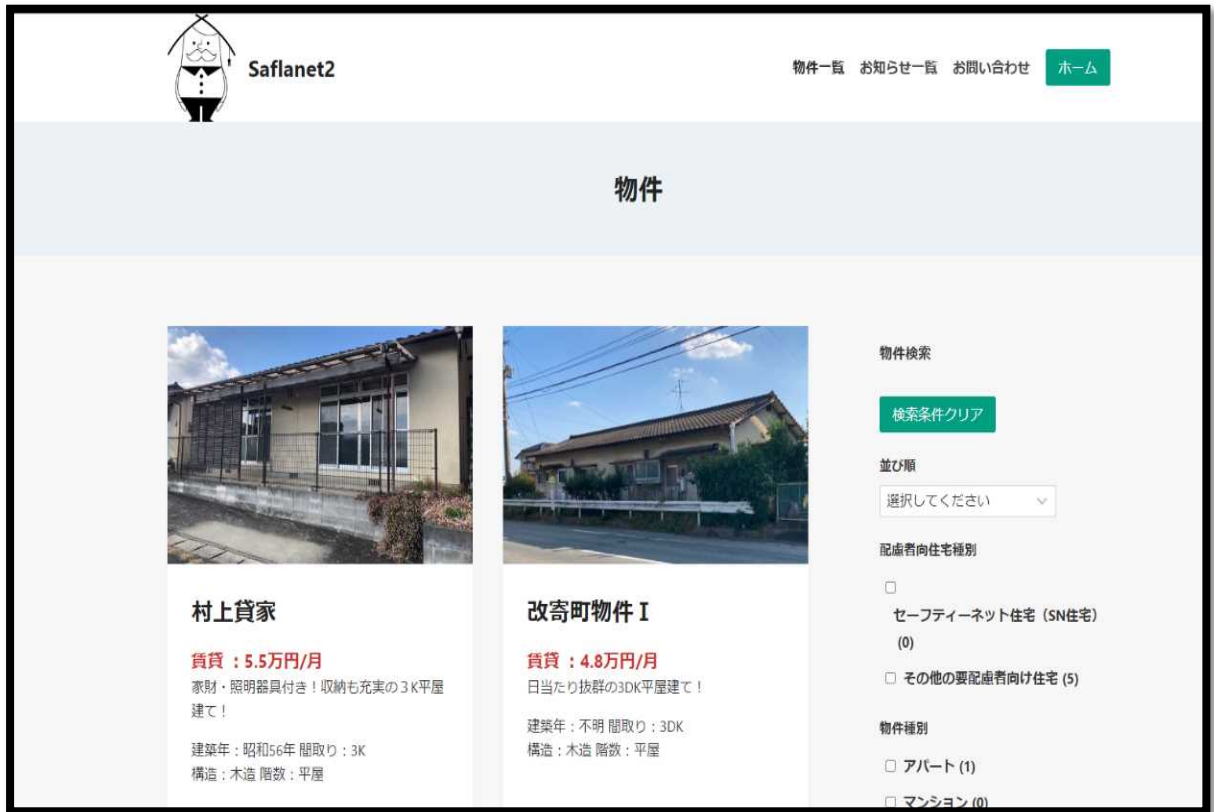
### (3) 成果

#### ① 空き家とSN住宅を融合したホームページリニューアル

熊本県立大学との共同制作「熊本市居住支援協議会セーフラネット2」

熊本市居住支援協議会セーフラネットリニューアル版として、今後リンクしていく。

URL <https://www.sumaibank.jp/360/saflanet2/>

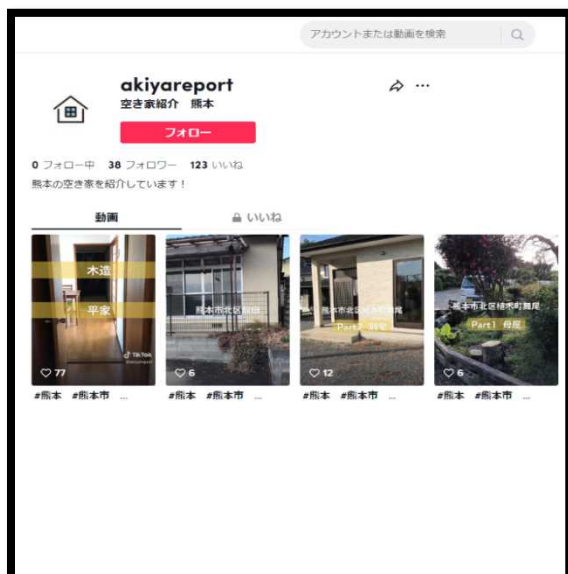


#### 動画による住宅情報の作成

<TicTok 動画サイト>

URL <https://bit.ly/3HHChQ0>

360度カメラで、実際に現地に行かずに、部屋の間取りや、外観、庭などが判るので、IターンUターンJターンや、遠方からの移住者にとって、イメージしやすい。



<成果物>

空き家のHPにリンクされたTic tokのアクセス数の把握と、コメントのやり取りが出来るリアルタイムな物件情報の配信



② 利活用判断のための様式作成

<成果物> ※抜粋

初期相談票 (問診票)、家の点検の目安

初期相談票

No.

受付日時	受付番号	受付担当者	関与
年 月 日			<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 12条 <input type="checkbox"/> 14条

※ お聞きした個人情報相談業務以外には使用しません。

<相談問診>

1 相談者A

氏名	
住所	
連絡先	

相談者B

氏名	
住所	
連絡先	

2 相談者と空き家所有者の関係

本人  親族 ( )  共有者  地主  その他 ( )

3 空き家の名義人 氏名 住所

建物	
土地	<input type="checkbox"/> 同人 <input type="checkbox"/> その他 ( )

4 空き家の明細

所在・番地	
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他 ( )
階数	<input type="checkbox"/> 平屋建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> (2階建の小屋有) 階建
床面積	1階 m <sup>2</sup> 2階 m <sup>2</sup> 延床 m <sup>2</sup> 付属 m <sup>2</sup>
土地の所有・地番	<input type="checkbox"/> 単独所有 <input type="checkbox"/> 共有 ( ) 地名地番
土地の面積	m <sup>2</sup> 地目 <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 農地 <input type="checkbox"/> その他 ( )
道路状況	<input type="checkbox"/> 公道 (道幅4m以上 未満 m) <input type="checkbox"/> 私道 <input type="checkbox"/> 位置指定道路 <input type="checkbox"/> 法第42条第2項道路 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 無道路他

家の点検の目安			
屋外部分			
点検部位	主な点検項目	点検時期の目安	更新・取替の目安
布基礎	割れ、蟻道、不動沈下、換気不良、欠損、換気口口破損	5~6年ごと	-
外壁(モルタル壁)	汚れ、色あせ・色落ち、割れ、剥落	2~3年ごと	15~20年位で全面補修を検討(亀裂等の状況により相当幅有り)
外壁(サイディング壁)	汚れ、色あせ・色落ち、シーリングの劣化、割れ	3~4年ごと	15~20年位で全面補修を検討
外壁(金属板、金属サイディング)	汚れ、さび、変形、緩み、穴空き	2~3年ごと(3~5年ごとに塗替え)	15~20年位で全面補修を検討
屋根(瓦葺き)	ずれ、割れ	5~6年ごと	20~30年位で全面葺替えを検討
屋根(彩色石綿瓦葺き) 石綿スレート	色あせ・色落ち、ずれ、割れ、	4~6年ごと	15~30年位で全面葺替えを検討
屋根(金属板葺き)	色あせ・色落ち、ずれ、浮き、さび、穴空き	2~3年ごと(3~5年ごとに塗替え)	10~15年位で全面葺替えを検討
雨どい	詰まり、はずれ、ひび	2~3年ごと	7~8年位で全面取替えを検討
軒裏(軒裏天井)	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、割れ	2~3年ごと	15~20年位で全面補修を検討
バルコニー(木部)	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1~2年ごと(2~3年ごとに塗替え)	15~20年位で全面取替えを検討
バルコニー(鉄部)	さび、破損、手すりのぐらつき	2~3年ごと(3~5年ごとに塗替え)	10~15年位で全面取替えを検討
バルコニー(アルミ部)	さび、破損	3~5年ごと	20~30年位で全面取替えを検討
バルコニー床	モルタルのひび割れ、防水の破れ	3~5年ごと	20~30年位で全面取替えを検討

### ③ 貸主の理解を求めるリーフレット作成

<成果物>パンフレット

空き家関連支援制度の案内とローンのご紹介チラシ



## 3. 評価と課題

### ① 動画の優位性と拡散性

「TikTok」レビュー数、「ホームページ」アクセス数（リニューアル前と後）のとおり、動画の優位性・拡散性によってホームページ閲覧にたどり着くことが空き家情報についても確認できたため、今後は撮影方法をマニュアル化し、動画撮影者の養成を重ねながら小さなコストで汎用できる方法を考えたい。

### ② 利活用判断のための様式作成

本市にとって初めての試みであったため、「空き家の再生には金がかかる」、「戸建ての賃貸はマンション／アパートに比べて選択肢が少ない」というステレオタイプの転換に相当な時間を費やした。また、空室が続く戸建て賃貸物件や空き家研修会に参加した方の物件を見ても「きれいなものは少なく」、問題を先送りしたまま（意図的でない）放置していた。

同事業の先行事例を手がかりにして、不動産・賃貸住宅管理会社、行政、大学と連携した空き家活用判別基準様式の検討を行い、一応の到達点まで達した。今後は空き家相談会等で様式の使い勝手を点検し、令和5年度に統一化を図る予定。

さらに、空き家点検の目安表を作成したが国交省告示に基づく「既存住宅状況調査技術者向けの内容」が多く含まれるため、知識のない空き家所有者には使いにくい内容との意見が多かった。

来年度は写真やイラスト等を用いて空き家所有者が空き家関連ローンの融資判断材料となるような修正が必要である。

③ 規模の大きい戸建の居室の一部だけを使用したいニーズへの対応

不動産・賃貸住宅管理会社及び空き家対策課から空き家所有者の紹介を受け、共同居住型賃貸住宅への転用を提案したが、結果は不調に終わった。理由は②利活用判断のための材料が決定的に不足していたためであったため、先行事例にあった外部講師による「空き家対策セミナー」を開催し、新たに54人の空き家所有者が参加した。現在、所有者に対して具体的な提案ができるよう上記②を急ぎ、令和5年度中にモデル改修の準備中である。

<研修会の開催>

1) 「空き家対策意見交換会」

日時：令和4年8月31日（水）13：30～15：00

場所：国際交流会館 大広間 A.B

参加者：熊本県、熊本市、熊本市居住支援協議会（相談窓口部会）、居住支援法人

内容：事業の説明と意見交換会

2) 日時：令和4年8月31日（水）15：00～17：00

場所：国際交流会館 大広間 A.B

参加者：熊本県、熊本市、熊本市居住支援協議会（入居支援部会）、不動産関係団体

3) 「第1回熊本県居住支援法人合同研修会」

日時：令和4年10月14日（金）13：00～17：00

場所：国際交流会館 3階国際会議室

参加者：熊本市、熊本市居住支援協議会会員、熊本県居住支援法人

内容：事例発表と意見交換

4) 「第2回熊本県居住支援法人合同研修会」※写真1.2.3

日時：令和5年1月13日（金）13：30～16：00

場所：熊本県庁 新館2階職員研修室

参加者：熊本県、熊本市、荒尾市、玉名市、熊本市居住支援協議会会員、熊本県居住支援法人

講師：NPO法人やどかりサポート鹿児島 理事長 芝田 淳 様

内容：講話「居住支援法人の課題を通して、住宅確保要配慮者の支援について考える」

グループワーク「意見交換会」



※写真1



※写真2



※写真3



<空き家セミナーの開催>

チラシを作成し、一般者向けの「空き家セミナー」を開催。情報誌で広く広報をし、行政と一般者と一緒にセミナーに参加し、グループワークを行い、意見交換を行った。

1) 「空き家対策と空き家問題」 ※資料 1.2 ※写真 4.5

日時：令和4年12月14日（水）14：00～17：00

場所：熊本城ホール3階 中会議室

講師：NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネット 理事長 名和泰典氏

内容：空き家の問題と対策について 空き家の予備軍とは

2) 「空き家の利活用の事例」

日時：令和4年12月14日（水）18：30～20：00

場所：熊本城ホール3階 中会議室

講師：NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネット 理事長 名和泰典氏

事例発表：田口 元美氏

※資料1

もしかして  
あなたの家は空き家予備軍？！

2022年12月14日（水）  
14：00～17：00

熊本城ホール3F 中会議室E  
参加費無料

定員：40名 先着順  
講師：NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット  
理事長 名和泰典氏

『空き家対策と空き家問題』  
空き家予備軍とは？

草木の繁茂・害虫・害獣被害  
ゴミの放置  
防犯・防災  
未来の空き家

<お問い合わせ・お申込先>  
熊本市居住支援協議会  
TEL 096-245-5667  
FAX 096-288-1753

主催 熊本市居住支援協議会  
共催 熊本市住宅政策課 空き家対策課

※資料2

空き家  
再建困難になる前に・・・

2022年12月14日（水）  
18：30～20：00

熊本城ホール3F 中会議室E  
参加費無料

定員：40名 先着順  
講師：NPO法人岐阜空き家・相続共生ネット  
理事長 名和泰典  
事例発表 田口元美氏

『空き家の利活用事例』 賃貸編  
事例から学ぶ空き家活用法

認知症の親の住宅売却するには  
知識ゼロからの空き家対策  
人の未来と建物の未来

<お問い合わせ・お申込先>  
熊本市居住支援協議会  
TEL 096-245-5667  
FAX 096-288-1753

主催 熊本市居住支援協議会  
共催 熊本市住宅政策課 空き家対策課

※写真 4



※写真 5



#### 4. 今後の展開

① 利活用希望者へのサポート

「空き家対策セミナー」に参加した活用希望者に対する事業者の紹介や賃貸方法の提案など

② 空き家所有者のセーフラネット登録・掲載

登録を通じた利活用判断様式の点検など

③ 家の点検目安表の見直し

空き家所有者の費用負担を軽減するために、家の点検目安表を見直し、  
空き家関連ローンの融資判断材料とする

④ 多様な利活用方法に向けたモデル改修

運営管理方法の選択、事業企画（入居者選定、賃料設定、改修計画、資金調達）など、モデル  
改修に取り組む空き家所有者のマッチングなど

■ 事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 23 年 4 月		
代表者名	田中 隆臣		
連絡先担当者名	福島 貴志		
連絡先	住所	〒861-5535	熊本市北区貢町 780-8
	電話	096-245-5667	
	メール	kyojyusien@outlook.jp	
ホームページ	<a href="https://saflenet.com">https://saflenet.com</a>		

※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。