

宇都宮空き家会議通信

2019.3
vol 5

発行・編集 / 宇都宮空き家会議
協力 / 昭和田地区連合自治会
富士見地区連合自治会

空き家の可能性は、
まだまだある。



空き家の新たな活用を
提案する制度を始めました。

本会の新たな取組となる「空き家・
空き地活用プラン提案制度」。

本会に参画する栃木県宅建物取引
業協会会員の協力事業者が、居住用に
限らず柔軟な発想と自身を持つネット
ワークを活用した活用プランを所有者
に提案する制度です。

本会に相談される所有者の中には、
「もう古くて人には貸せない」「改修
にはお金がかかるから売るしかないの
かなあ。」そう思われている方も少
くありません。

今号では、空き家が「資材置き場兼
事務所」として生まれ変わる初の取組
事例を中心に、入居者と活用プランを
提案した協力事業者の声をご紹介します。

また、昭和田地区と富士見地区で開
催した「空き家セミナー」の開催様
も併せてお届けいたします。

眠らせておくにはもったいない空き
家はまだまだあります。所有者の皆さ
んが思っている以上に、戸建ての空き
家を求めている方はたくさんいらっ
しゃいます。

本会の「空き家・空き地活用プラン
提案制度」は、空き家をどうしたらよ
いか分からない。そんなお悩みを持つ
所有者の方の助けとなる事業です。

所有者に 新たな気付きを与え 空き家を活かす



古くなった実家を、もう貸せない・売れないと諦めている所有者を後押しするためにはどうしたらいいか。本会に参画する協力事業者と意見交換を重ね、様々なノウハウを持つ不動産事業者の強みを生かし、所有者にこんな活用もあるんだと、新たな気づきを得てもらいたいという想いで始まったこの事業。

初めてのケースとなった今回の物件において、「資材置き場兼事務所」を提案した本会の協力事業者、㈱アイソケットの今村大助代表（以下、今村）にインタビューしました。

— 今回の物件を取り扱おうと思ったきっかけは。

今村：物件を拝見して、少し修繕すれば十分に貸せる状態であると思い、手を挙げさせていただきました。

— 立地的な条件も含めて良かったと。

今村：今回のような戸建物件は、アパートやマンションよりも需要があつて、多少立地が悪くても借りたいというお客様はいます。所有者様は修繕しなければ貸せないのではないか。と思われるのですが、戸建物件を求めている方というのは、外観や内観の綺麗さよりも、賃料が安いとか、広いとか、独立性があるといった物件を探している方が多いんですよ。戸建物件というだけで需要はまだあります。

— 今回の物件を活用するにあたってのポイントは。

今村：水回りや鍵が壊れていて閉まらないとかの機能不全については、さすがに修繕が必要ですけど、建てつけが悪いか汚れているといったところはそこまで重要ではありません。古い物件は修繕するところを考えるよりも、逆に修繕しないところをはっきりと決めた上で、安く仕上げて所有者様の負担を軽減すれば、入居者様の賃料も安く済むので、その方が需要は掘り起こせると思っています。

— 居住用のニーズは高いのか。

今村：ニーズが高いのは居住用ですけど、アパートやマンションと比べると、戸建の方が部屋が広いし敷地も広いので、今回の物件のような資材置き場兼事務所として利用される方のほか水上バイクの置き場に困っている方など、趣味のために利用される方も多そうですね。取扱わせていただいたもうひとつの物件の入居者様は、猫を7匹、犬を2匹飼っていらつしやつて、そのような入居者様はアパートやマンションだと入居が難しい場合も多いと思うので、そういった面でも戸建物件はいろんな需要を拾うことができるんです。

— 悩んでいる所有者の方を後押しするコツは。

今村：それは僕もよく分かりません（笑）。でも、処分したいのか、相続させて残していきたいのかをはっきりさせて、相続させたい・所有していきたいということなのであれば、賃貸をお勧めします。処分したいということであ

れば、売るということになると思うんですけど、僕は相続させたい、思い出として残しておきたいというお客様の方が得意ですかね（笑）。

— これから空き家の活用を考えている方へアドバイスをお願いします。

今村：アドバイスですか！？うちに来てくださいななんてのはためですか（笑）。そうですね、目的なく所有し続けるのは絶対にやめた方がいいと思います。専門家である不動産屋や宇都宮空き家会議に相談してもらった方が、経済的にも、心理的にも落ち着くのではないのでしょうか。

株式会社アイソケット

今回の活用プラン提案制度でご協力いただいたのは、本会の協力事業者であるアイソケットの今村代表。「今回の物件のような古い家が大好きで、半分趣味に近いものがありますね」と笑顔で答える頼もしい仲間です。



これからも、まだまだ
宇都宮空き家会議の空き家活用支援

三の沢北自治会
自治会集会所



本会の記念すべき空き家活用支援第1号。地域の方の熱い想いが所有者を動かした好事例でした。本会からは宇都宮大学地域デザイン科学部がコーディネーターとして支援。



東峰西自治会
地域交流拠点

内装の改修、ファサード整備と学生さんがデザインと改修作業までお手伝い。整備後も宇都宮大学を巻き込んだ地域の交流拠点として活用が楽しみな案件です。

西川田
ペットとの暮らし



空き家・空き地活用プラン提案制度の案件。所有者が活用に関っていた物件に多くのペットと共に暮らす家族が入居。共同住宅では実現困難でも、戸建てなら実現できることも。



戸祭地区
キッズハウス・いろいろり

前号の空き家会議通信でお伝えした子ども食堂など子どもたちをワンストップで支援する拠点。所有者と利用希望者を結ぶ今回の活用プラン提案制度の原点となった事例です。



驚くことにリノベーションはDIY。どのような仕上がりになるのか完成が楽しみです。



※DIYリフォームが完成した様子は宇都宮空き家会議のホームページにて公開予定。フェイスブックも随時チェックしてください。

宇都宮空き家会議 検索

この物件を選んだ決め手は何だったのか。決め手となるポイントについて、入居者の岡田様に伺います。

—この近辺で探していたんですか。

岡田：安いところがあればという感じで探していました。この物件は、駐車スペースが2台もあるし、敷地も広くて外に倉庫も置けるのでいいなと思ってたんです。

—ご自身でリフォームされていますが、物件は一目で気に入ったんですか。

岡田：そうでもないんです(笑)。逆に最初はしたら使えるかなあと思ってたくらいで(笑)。

—それなのに選んだ理由は。

岡田：床の下地もそんなに腐っていないかつたし、入居者側で好きなように手

を入れていいよというのが魅力でした。古いものを何とかしようとする、壊すか作り変えになるんですが、大家さんにダメと言われればそれまで。そのような中で大家さんからのお墨付きがあったのが決め手ですかね。

—実際に改修してみたいかがですか。

岡田：思ったより大変じゃなかったですが、最初は住むつもりはなかったんですが、リフォームしている間に住んでもいいかなと思うようになって。2階は住まい用にリフォームしています。やはり自由に使っていきたいというのがありがたいですね。

—リフォームが完成したら、またお邪魔させていただきます。

岡田：お待ちしております。

空き家・空き地の問題を共に考える 私たちは宇都宮空き家会議です



本会における空き家・空き地の問題解消に向けた取り組みをご紹介します。

01 マッチング事業

所有者の悩みを解消するお手伝い。
それは、「まち」を守る活動でもあります。

所有者や相続人からの相談内容に応じて協力事業者を紹介する『マッチング事業』。空き家ひとつの問題でも、「まち」に及ぼす影響は甚大です。この事業は、単なる業者の紹介ではなく「まち」の安全の確保やきれいな環境づくりを目指す活動です。



02 空き家対策啓発事業

10年後、
手の施しようがない「まち」としないために。

所有者が誰か分からない。相続人が数十人もいる。
解決が難しい空き家の典型です。

そうならないために、元気なうちからできる対策があります。
地道ではあっても一歩ずつ、生前対策の普及に取り組みます。

03 人づくり支援事業

空き家を活用し、
「まち」に新たなつながりを生み出します。

誰もいなかった空き家に、地域の人が集い、若者が集い、さらには地域の外からも人が集う。

今までのこの「まち」には無かったつながりが生まれ、とびきりの笑顔が見られる。本会が目指す空き家活用の姿です。



株式会社足利銀行
宇都宮建設事業協同組合
宇都宮市
国立大学法人宇都宮大学地域デザイン科学部
NPO 法人宇都宮まちづくり推進機構
一般社団法人栃木県若年者支援機構

株式会社栃木銀行
栃木県司法書士会
栃木県造園建設業協同組合
公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会
NPO 法人とちぎユースポーターズネットワーク
栃木県行政書士会

顧問
亀岡弘敬弁護士（ほたか総合法律事務所）
佐藤達也税理士（佐藤達也税理士事務所）

事務局
宇都宮市市民まちづくり部生活安心課
TEL : 028(632)2266
E-mail : u1815@city.utsunomiya.tochigi.jp

※「宇都宮空き家会議通信」は、本会の会員や協力事業者からの協賛金を原資として制作しています。

生前対策の普及に、一歩一歩取り組む

宇都宮空き家会議の「空き家セミナー」

「昭和地区連合自治会」と

「富士見地区連合自治会」において開催

相続が適正に行われないと、相続人が数十人に膨れ上がり、中には顔も合わせたことがない親族までが相続人になってしまうケースもあります。このような状態になると親族間での解決はとても困難になるようです。

さらに、残された空き家・空き地は草刈りなどの維持管理費や固定資産税などを支払うだけの厄介者となってしまいます。

そうならないために、今後誰が相続財産を管理するのか、または引き継ぐのかを決めておく「生前対策」が重要となります。

「空き家セミナー」では、本会の会員である司法書士や税理士などの専門家を講師に迎え、元気なうちからできる空き家対策の普及や啓発に取り組んでいます。

今回、9月と12月に開催した2地区にお

いては、併せて50名の皆さんにご参加いただきました。

知っているようでいざとなるとどうしていいかわからないのが相続。後に長引けば長引くほど複雑になるのが相続です。だからこそ早めの対策として、「遺言」を残すことや自分に判断能力がなくなった場合に財産の管理を任せる「後見」といった制度の話事例を交えて分かりやすくお話しさせていただきました。

さらに、今年度から「空き家の税金の話」を新たにメニューとして追加し、幅広い空き家の問題に対応してまいります。

名義が先代のままでは、空き家の有効活用を図るにあたって大きな障害となります。空き家の活用方法はまだまだあります。そのためにも、適正な相続対策をお忘れなく。



上) 司法書士の渡邊知樹先生。本会初の試みとなる「生前対策モニター」においても協力いただいています。中) 佐藤達也税理士
下) 菊池健一司法書士。渡邊司法書士と同じく栃木県司法書士会所属の先生です。



今回の2地区のセミナーに講師として登壇いただいた佐藤達也税理士。顧問としても本会の税務をボランティアでサポートしてくださっています。

生前対策の始まりは

家族との話し合いから

「実家は長男に継いでもらうつもりだから。」

「うちの兄弟は仲がいいから大丈夫。」

こんな声をよく耳にしますが、そう思っているのは親御さんだけというパターンも珍しいことではありません。ご子息がいざ相続するとなると、「東京に家を買ったのに、実家なんて継げない。」

「兄弟で親から聞かされたことが違う」などの問題が表面化することもあります。

そのような問題を生じさせないためには、今から家族のみなさんで将来のことについて話し合う事が大切になります。

何から話し合ったらいいのか分からない遺言などの手続きはどうすればいいのか。

そのようなお困りのときには本会の会員から、信頼のおける弁護士や司法書士をご紹介します。まずはお気軽に本会へご相談ください。

生前対策モニターによる取組を実施中

宇都宮空き家会議では、会員や協力事業者からの協賛金を原資として、自立した組織運営を行いながら、空き家・空き地への対策を共に考え、実行しています。

そのひとつの取組として、今回「空き家セミナー」に参加いただいた方の中から、生前対策に取り組んでいただくモニターさんを募集しました。応募いただいた方は、実際に相続登記をしていない土地や空き家を

お持ちの方で、今回のモニター募集は重い腰を上げるいいきっかけになったと喜んでくださいました。

実際に相続登記を体験していただいた感想は、本会のホームページなどでアップしていきます。

今後も本会では、民間の経験やアイデアを生かしつつ、新たな仲間を巻き込みながら、空き家・空き地対策に取り組んでまいります。