

鳥取県南部町の空き家利活用事例

2019.1.10



NPO法人

なんぶ里山デザイン機構

Nanbu-Satoyama Design Association

鳥取県南部町の概要 平成30年10月末現在

人口10,920人 世帯数3,881 高齢化率35.68%



機構の取り組む主な事業

- ・ 移住定住促進
- ・ 無料職業紹介
- ・ ふるさと納税業務受託
- ・ なんぶ里山デザイン大学^{*}の企画運営
- ・ お試し住宅兼地域交流拠点の管理運営

* 市民カレッジ

空き家利活用の仕組み

- 空き家所有者と「10年間の転貸借契約」を締結
- 機構負担で水廻りを中心にリフォームを実施
- 管理を不動産業者に委託
- 移住希望者は事前に自治会長等と面談
- 機構は入居後もフォローアップ

所有者に対して

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">・ 修繕費の負担なし・ 家財等不用品処分費補助・ 建物や庭の修繕・管理不要・ 10年後に物件返却・ 入居により家が長持ちする	<ul style="list-style-type: none">・ 年間家賃は固定資産税相当額のみ・ 契約期間中の解約には違約金が発生・ 修繕費が高額の場合は引き受けできない

入居者に対して

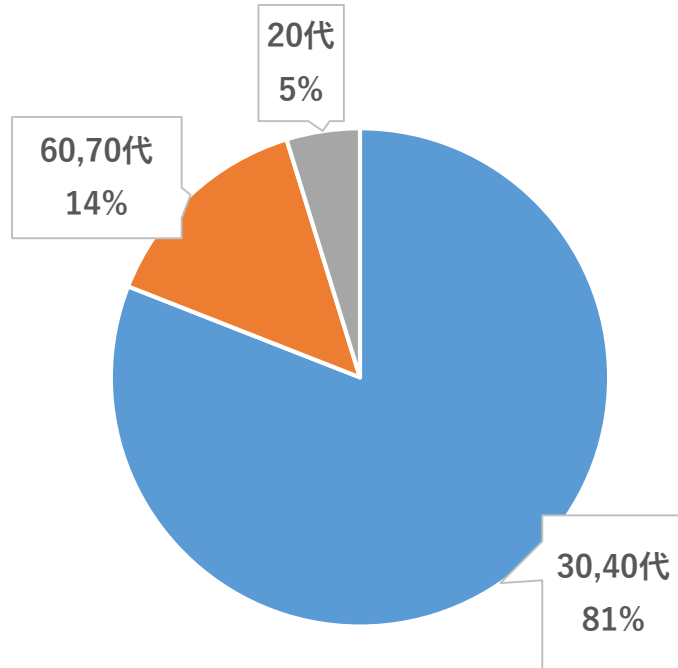
- 機構の仲介で自治会長等とも面談し合意形成
（自治会の加入・行事の参加等）
- 入居契約は2年毎に更新
- 入居後もフォローアップ

空き家の確保

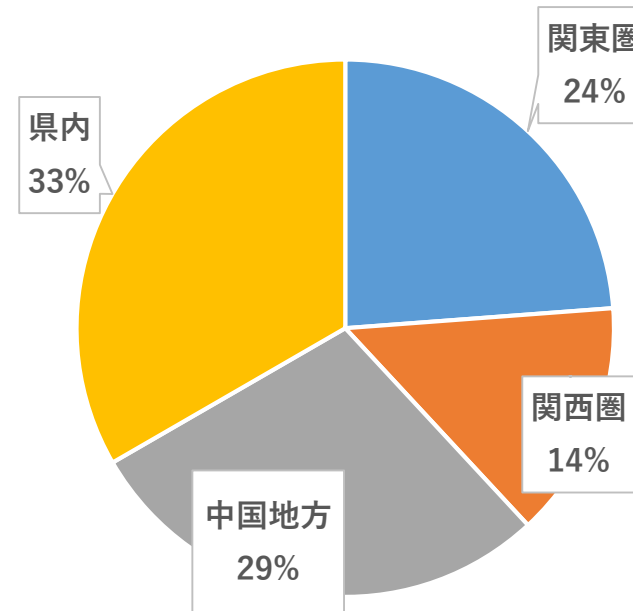
- ・ 各地域振興協議会からの情報
- ・ 固定資産税納付書郵送時に制度のパンフレット同封
- ・ ケーブルテレビを活用した町内への広報啓発

管理物件（21軒）について

年代別入居者（世帯主）



移住前の居住地域（世帯数）



修繕費と家賃設定（例）

某 邸		2018	2020	2023	2024	2027	
		1年目	3年目	6年目	7年目	10年目	
収入	家賃4万円		480,000	480,000	480,000	480,000	480,000
支出	貸主への支払	固定資産税	27,398	27,398	27,398	27,398	27,398
		権利金	200,000				
	修繕費		1,800,000	50,000	50,000	50,000	50,000
	不動産業者	事務手数料	43,200	21,600		21,600	
		管理費	51,840	51,840	51,840	51,840	51,840
	火災保険料		38,240	38,240	38,240	38,240	38,240
	ケーブルテレビ加入金		27,000				
	計		2,187,678	189,078	167,478	189,078	167,478
年度収益		-1,707,678	290,922	312,522	290,922	312,522	
収支		-1,707,678	-1,054,234	-138,268	152,654	1,068,620	

課題1 空き家が少ない

- 修繕費が高額の場合は引き受けできない
- 仏壇の存在、たまの帰省
- 貸すよりは売りたい意向

課題2 再修繕

- 10年間の収支を考えると修繕費用は押さえがち
- 入居後の修繕要望もある
- 入居者が入れ替わると 再修繕も必要

工夫

- 空き家期間の短い住宅の確保
- 在りのままで（低家賃・入居者による修繕）
- 借上げ期間の短縮（貸主が10年間は長いと）

成果

地域に活力が

- 移住した若者による地域貢献（塾起業・イベント等）
- 地域おこし協力隊の活躍
 - ◎デザイン大学運営補佐と絵本カフェの運営
 - ◎ゲストハウス

ご清聴ありがとうございました。