

# 富士市 空き家活用 プランセミナー

0802 空き家ゼロに #空き家ゼロに #0802の日

※ 8月2日は「空き家ゼロに」の日。本セミナーは全国キャンペーンに参加しています。



## 第1回「大家さん編」

【題名】 空き家を面白い場所に ～あなたの空き家の活かし方～

【日時】 8月7日（土） 13：30 集合

【場所】 ラ・ホール富士7階AVルーム

【講師】 有限会社日の出企画 山田知弘（富士市移住定住応援団）  
宅建士 中西氏 建築士 大川氏

レポート作成：有限会社日の出企画 山田 知弘

# イベント内容



富士市では、市内にある空き家の所有者から申請のあった空き家情報を、富士市移住ポータルサイト内「富士市空き家バンク」に掲載しています。「富士市空き家バンク」は、広く空き家の情報を提供することにより、空き家を売りたい、貸したい所有者と、買いたい、借りたい利用希望者をマッチングさせるためのシステムです。

多様なニーズに応じて、柔軟な発想で空き家を活用する方法や注意点を学ぶ機会を提供するため、2021年8月7日（土）、富士市内の空き家所有者を対象に、「空き家を面白い場所に～あなたの空き家の活かし方～」をテーマにセミナーを開催しました。

講師は、実際に大家としてコワーキングスペースやシェアオフィスの運営や立ち上げの経験を複数持つ有限会社 日の出企画 山田氏、裾野市にて山田氏と共にDIY型シェアオフィス「すそのとwA、」を共同運営する宅建士 中西氏、建築士 大川氏の3名。講師自身がこれまでに実践した空き家活用方法を事例に挙げながら、「移住者が好む賃貸物件、DIY型賃貸借という方法」、「築年数の経った不動産を貸す注意点」、「建築士からの法的アドバイス、建物状況調査（インスペクション）の意味」を学びました。

空き家活用に一歩踏み出せなかったり、つい先延ばしにしまったりする理由は、「自分の財産でもある物件を顔のわからない相手に貸すことへの不安」が大きいのではないのでしょうか。誰でもリスクは避けたいもの、お気持ちはよくわかります。しかし、リフォームは費用もかかりますし、個人の力で賃借人を探すのは難しいのが現状です。

今回のセミナーを通じて、参加者の皆さんに改めて考えていただきたいことは、所有する空き家を今後どのように活用していきたいのかということ。空き家の状態は「売買」と「賃貸」という2つの行き先が決まってない状態を指します。今回は「利活用して賃貸」について、空き家所有者の皆さんと深く掘り下げていきました。

# 講座の概要



賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借物を転貸する「転貸借」という方法で、契約書作成やリスク管理などの運営全てを運営会社へ委託する“大家代行”のような考え方があること、さらに、移住や二拠点生活を希望する人たちを受け入れるスペースづくりなど、空き家を「まち」と使う（公民連携型）という新しい発想を、講師自身のこれまでの活動を通してそのポイントや反省点等をお話しました。

大家さんの立場から空き家の活用を考えた時、リフォームなど改修をしてから貸すのが一般的な流れですが、運営事業者に現状のまま利活用をお願いするという方法もあると説きます。

例えば、所有する空き家を気に入ってくれた賃借人候補者が現れたとします。借りたい人がそこで何をしたい、どのように使いたいかをヒアリングした上で、活用方法が見えてくることがあります。「自分で壁を塗りたい」、「カフェをオープンしたい。内装は少しずつ自分で手掛けていきたい」など、賃借人からDIYを希望される場合もあるかもしれません。

DIY型賃貸借のメリットは、「現在の状態で賃貸でき、修繕の必要がないこと」、「静岡県東部では、DIY工事を行える物件が少ないので、他の物件と差別化ができること」、「明け渡しの際に、グレードアップしている可能性があること」です。

さらに、空き家活用をきっかけに、県内外からの移住や関係人口の増加、仕事が新たに生まれることで市町の経済が潤う可能性もあり、自然と地域活性に繋がります。

事例として、講師の山田氏が運営する「Antiquedoor」と「小商い研究室」、2つの施設について取り上げました。

# 講座の概要

宅建士 中西氏より

## 【DIY型賃貸借の際の注意点】

- ① DIYの範囲を书面化すること
- ② 責任の所在を明確にする
- ③ 改修を利用者以外が行う場合の予定

## 【事前に決めた方がよいこと】

- ・入居までのスケジュール
- ・火災、盗難、器物破損した際の損害保険の加入をどちらがするか
- ・管理項目（備品、草とりなど）
- ・禁止事項
- ・支払いの方法など

建築士 大川氏より

- ・空き家改修 他
- ・建築に関する法規制
- ・補助金の活用
- ・インスペクションについて
- ・火災保険について



1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2689-2695.

点数分布 5段階評価 5(5票) 3(1票) 1(1票)

- などが寄せられました。

成功のカギは、リーシング（借り手を集める）が出来る管理者がいること。管理者が調整して、スペースを複数人でシェアすることで従来の家賃相場より安価になり、さらに借り手が見つかりやすくなる好循環が生まれます。

これらを踏まえて、「DIY型の貸し方」や「シェアオフィス」は、新たな選択肢のひとつとして、今後可能性を含んだ方法と言えます。