

|      |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 課題   | 増加する空き家・遊休不動産の活用を推進する中間支援組織の機能不全(物件登録が進まない)                                                                                                                                                                                                   |
| 目的   | 住宅市場を育てるため、空き家活用の中間支援組織を機能させ、モデル事業をつくって全国に事例を広める。<br>①空き家のオーナーが安心して相談ができ、物件を預けることもできる、より実行力の高い中間支援組織の構築を図る<br>②空き家のオーナーに対し、実際に空き家をどのような形で活用することができるのか、事例を交え示し、金銭的な面での空き家活用への不安を取り除いた形で実際の事例をつくり出す<br>③同様の課題を抱える地方自治体等に対し、南伊勢町での取り組みをモデルとして展開。 |
| 取組内容 | 【取組①-1】中間支援組織の構築<br>【取組①-2】モデル事例の創出<br>【取組②】三重県南伊勢町での取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体向けに発信                                                                                                                                                               |
| 成果   | 三重県南伊勢町での議論・空き家活用事業例の報告書<br>全国への取り組み周知の成果報告書                                                                                                                                                                                                  |

## 【取組①-1】実行性の高い中間支援組織の構築

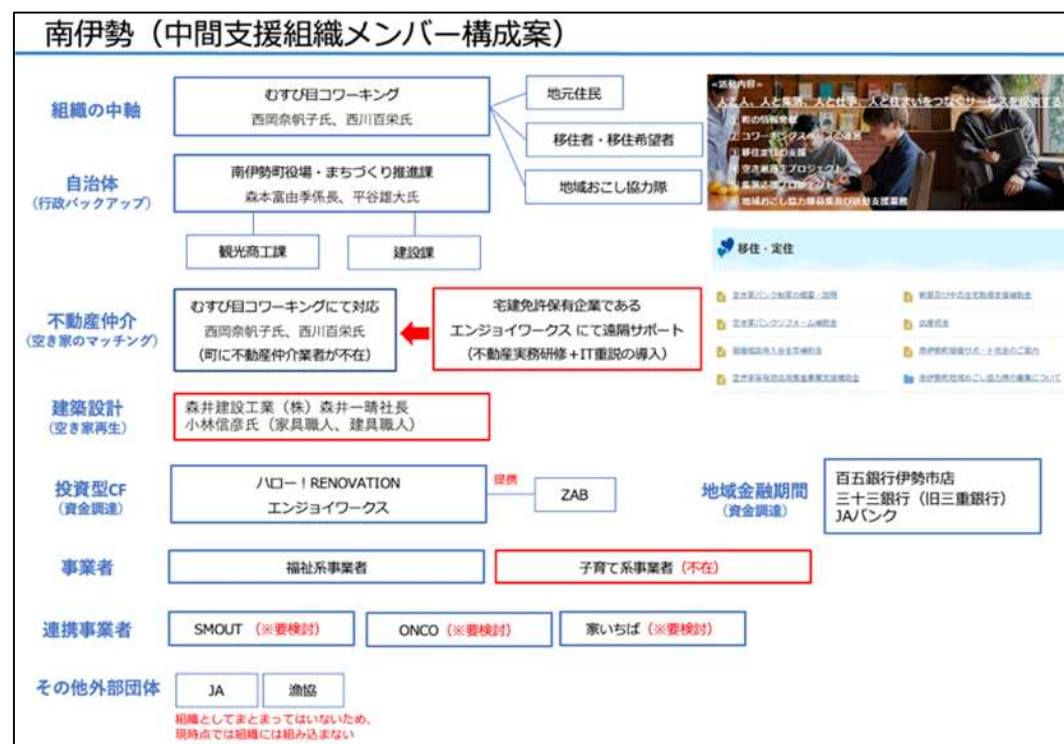
- 1 専門業者が不在の過疎地において代替人材の組織化を検討
- 2 空き家問題に関わるステークホルダーと議論を実施
- 3 既存組織の連携強化と適切な組織形態の検討

### i) 主体メンバーでの定例ミーティングの実施

2021/8/5,2021/8/27,2021/9/12,2021/10/8,2021/12/15,  
南伊勢町役場まちづくり推進課(森本富由季係長、平谷雄大氏)  
むすび目CO-working(西岡奈帆子氏、西川百栄氏)

### ii) ステークホルダーとのミーティングの実施

2021/10/29,2022/1/12  
南伊勢町役場まちづくり推進課(森本富由季係長、平山祐大氏)  
むすび目CO-working(西岡奈帆子氏、西川百栄氏)  
東英洋氏(サラリーマン投資家)  
森井建設工業(株)森井一晴社長(空きP参加者)  
小林信彦氏(家具職人、建具職人)



## 4中間支援組織の運営サポートの実施

### ①現状課題の整理

#### i) 賃貸市場の不在

南伊勢町に町営住宅はあるが賃貸物件がなく、空き家については口頭契約で、前置がある状態で引き渡し、賃料も感覚で固定資産税程度で賃貸する状況。

#### ii) 専門家の不在

空き家バンク担当者も南伊勢町担当も不動産における知識がなく、賃料を含めた必要事項を貸主に登録いただき、希望者を紹介するだけの組織となっており、空き家所有者は賃貸について入居者属性やコストや滞納について不安を感じており、空き家バンクへの物件登録が進まないことが課題

### ②運営サポートの実施

#### i) 空き家バンク関係者へ2日間の研修を実施※2021/12/15

- ・不動産仲介における知識と法的義務、および業務フローの研修
- ・物件確認する際の留意事項理解の為、現地研修の実施

#### ii) 他過疎地事例の視察

2022/2/18予定

愛知県知多郡南知多町(篠島)

クリエイターを登用した、空き家利活用と観光行の促進事例

#### iii) 空き家バンクの件数推移

H29年: 登録件数16件: 成約件数11件

H30年: 登録件数27件: 成約件数9件

H31年: 登録件数11件: 成約件数10件

R2 年: 登録件数25件: 成約件数18件

H3 年: 登録件数20件: 成約件数17件

R4 年: 登録件数12件: 成約件数 0件(1/1-2/9※約1ヶ月間)

### ③来期への課題

#### i) 円滑に不動産仲介業務を実施する為、円滑で業務サポート可能な体制の確立

#### ii) サービスの導入

滞納保証会社との提携を検討

#### iii) 宅建業法を遵守した仲介取引を空き家バンクで実施できる体制の確立

- ・南伊勢町と空き家バンクとの業務委託契約書の改定
- ・WEBを活用したIT重説を導入できる提携契約を締結

#### iv) 賃貸物件の供給

- ・空き家所有者が利用可能なファイナンススキームの導入

| 不動産営業部業務マニュアル                                            |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| 9. 賃貸管理                                                  |   |
| 0. 目次                                                    | 1 |
| 1. 賃貸管理の種類・意義                                            | 2 |
| ① 賃貸管理とは                                                 | 2 |
| ② 賃貸管理業務内容                                               | 2 |
| ③ 賃貸管理業務委託の意義                                            | 3 |
| ④ 賃貸管理業務進行の留意点                                           | 4 |
| 2. 賃貸管理の実務                                               | 4 |
| ① 借主からの賃貸借契約にかかわる内容変更等の連絡取次                              | 4 |
| ② 借主からの本物件設備に生じた故障・不具合にかかる連絡取次                           | 5 |
| ③ 普通賃貸借契約更新・定期賃貸借再契約における再契約の事務                           | 5 |
| ④ 賃貸借契約の終了にともなう解約受付・退去立ち回り・敷金精算事務                        | 6 |
| ⑤ 借主からの賃料徴収代行、乙への送金                                      | 7 |
| ⑥ 賃料等の滞納処理に関する具体的手続きの助言及び提案                              | 7 |
| ⑦ 滞納者への電話または書面による督促、または乙自らが行う督促手続きに関する助言及び協力             | 8 |
| ⑧ 本物件設備に生じた故障・不具合にかかる修理事務手配                              | 8 |
| 賃貸管理の種類・意義                                               |   |
| ① 賃貸管理とは                                                 |   |
| 賃貸管理とは、賃貸物件の貸主の委託により、賃貸借契約物件に於ける賃貸借の管理全般を行うことを言う。        |   |
| 委託を受ける以上、貸主とEWとの管理(委託)契約の締結が前提となる。                       |   |
| 新規管理契約は、新規元付物件の契約が成立し管理業務も頂くケースと、賃貸中の物件の管理を任せられるケースとがある。 |   |

| 不動産営業部業務マニュアル                                           |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| 8. 申込・契約・賃貸開始(賃貸・借主/貸主)                                 |                        |
| 0. 目次                                                   | 1                      |
| 1. 申込                                                   | 2                      |
| ① 申込みの受け入れ方法(借主)                                        | 2                      |
| ② 申込受入れの要件(借主)                                          | 2                      |
| ③ 賃貸条件交渉の考え方(借主)                                        | 3                      |
| ④ 申込みの報告(貸主)                                            | 3                      |
| ⑤ 条件交渉への対応の考え方(貸主)                                      | 4                      |
| ⑥ 入居審査(借主)                                              | 4                      |
| ⑦ 入居審査(貸主)                                              | 5                      |
| 2. 契約                                                   |                        |
| エラー! ブックマークが定義されていません。                                  |                        |
| ① 契約日・場所の調整(借主・貸主)                                      | 6                      |
| ② 契約条件交渉・留意すべき観点(借主・貸主)                                 | 7                      |
| ③ 契約書・重説の作成/チェック(借主・貸主)                                 | 7                      |
| ④ 初期費用の請求・支払い・受入れ(借主・貸主)                                | 8                      |
| ⑤ 契約当日の手続き(借主・貸主)                                       | 9                      |
| 3. 引渡し                                                  | 10                     |
| ① 鍵引渡し(借主・貸主)                                           | 10                     |
| ② 現状の確認(借主・貸主)                                          | エラー! ブックマークが定義されていません。 |
| 賃貸申込み                                                   |                        |
| ① 申込みの受け入れ方法(借主)                                        |                        |
| お客様が物件賃借の意思を固めた時点で、申込を受け、貸主(仲介企業(社内元付物件の場合は元付担当))へ提出する。 |                        |



| 不動産営業部業務マニュアル           |   |
|-------------------------|---|
| 物件預かり(賃貸)               |   |
| 0. 目次                   | 1 |
| 1. 担当決定～価格査定            | 2 |
| ① 担当決定・タスク管理            | 2 |
| ② 現地確認・完工期間確認           | 2 |
| ③ 物件調査                  | 3 |
| ④ 査定書作成・社内審査・提示         | 4 |
| 2. 媒介契約・売出し             | 4 |
| ① 媒介契約交渉・契約締結           | 4 |
| ② 募集開始(社内共有、ES・各種サイト掲載) | 6 |
| ③ 公開・非公開の考え方            | 7 |

## 5マッチングサイトの改修とサポートの実施

### ①NEWS項目から定期的に情報発信を実施

2021/4/26,2021/4/12,2021/4/10,2021/6/18,2021/11/12,2021/12/10,  
2021/12/27,2021/12/28,2022/2/1

### ②トップページの南伊勢町定量情報(空き家数、人口など)

の定期更新の実施

### ③情報公開のサポート

定期的に情報公開を実施する為、公開スケジュールと目的を明確にし共通管理表にて情報共有し、公開内容をエンジョイワークスにて校正するオペレーションを導入

### ③次年度以降のユーザビリティの向上の為、改善項目を抽出

#### i)トップページのMAP情報【優先高】

「人口表記」行政発表に合わせてリアルタイムで更新

更新日時の表記を追加し、SEO対策とユーザーへの情報の正確性を通知できるよう改善

#### ii)プロジェクトコンテンツの「もっと見る」クリック時の遷移先【優先高】

・プロジェクト毎に記事一覧が表示されるように改善

#### iii)ハッシュタグ機能の運用

・ユーザーがタグから求める情報へスムーズにアクセスできるよう改善

### IV)プロジェクト増加に伴いコンテンツ分類

・現状2つのプロジェクトだが、新規プロジェクトの発足に合わせて、プロジェクト別に表示できるよう改善

空き家と仕事 記事実行表

| No. | タイトル                                          | 担当者    | カテゴリ   | 着手日 | 公開日         | 状況 | タグ |
|-----|-----------------------------------------------|--------|--------|-----|-------------|----|----|
| 1   | うみべのいえプロジェクトが生まれたワケ                           | 西川     | うみべのいえ |     | 2020年10月11日 | 公開 |    |
| 2   | 町の人と仲良くなる。そこからスタートだ。                          | 西川     | うみべのいえ |     | 2020年11月20日 | 公開 |    |
| 3   | お試し住宅DIY①「庭づくりワークショップ」                        | 西川     | プロダ    |     | 2020年12月3日  | 公開 |    |
| 4   | お試し住宅DIY②「庭づくりワークショップ」                        | 西川     | プロダ    |     | 2020年12月4日  | 公開 |    |
| 5   | 想いがつながり、人がつながり、物がつながる                         | 西川     | うみべのいえ |     | 2020年12月13日 | 公開 |    |
| 6   | 住民さんの協力の元、町内の魅力を再発見！                          | 西川     | うみべのいえ |     | 2020年12月15日 | 公開 |    |
| 7   | 自分たちの考えを伝えるためのホームページ                          | 西川     | うみべのいえ |     | 2020年12月17日 | 公開 |    |
| 8   | 「空き家と仕事」※三重県南伊勢町のウェブページを公開いたしました。             |        | お知らせ   |     | 2020年12月26日 | 公開 |    |
| 9   | 南伊勢町の静かな農村風景。映画のロケ地にもなった田舎に佇む古民家で、暖かいお茶を。西川   | 空き家    |        |     | 2020年12月26日 | 公開 |    |
| 10  | 2階から海が見える国造りのお家。このロケーションは釣り好き特選でシェアするのがいかに。西川 | 空き家    |        |     | 2020年12月26日 | 公開 |    |
| 11  | ＜参加無料＞1/18(月) オンラインイベント「空き家再生プロジェクト」を企画します。西川 | お知らせ   |        |     | 2021年1月12日  | 公開 |    |
| 12  | キックオフミーティング 空き家で遊び！西川                         | うみべのいえ |        |     | 2021年1月13日  | 公開 |    |
| 13  | どうする？空き家プロジェクト「シェア・リビング」西川                    | うみべのいえ |        |     | 2021年3月19日  | 公開 |    |
| 14  | 「この町だからできること」を一緒に考える「仲間」西川                    | うみべのいえ |        |     | 2021年4月10日  | 公開 |    |
| 15  | お試し住宅DIY③「庭づくりワークショップ」西川                      | プロダ    |        |     | 2021年4月26日  | 公開 |    |
| 16  | お試し住宅DIY④「庭づくり・家の装飾ワークショップ」西川                 | プロダ    |        |     | 2021年6月18日  | 公開 |    |

## 空き家と仕事 -自分らしい移住のかたち- 三重県南伊勢町



## NEWS 2021.12.10 「空き家対策セミナー2022 in 南伊勢」のご案内

お知らせ一覧

2021.12.10  
「空き家対策セミナー2022 in 南伊勢」のご案内

2022.02.01  
うみべのいえでしか楽しめない美味しいものを、たくさん用意しておきたい。

2021.11.12  
「旅するマルコの住所」ヒトとモノを引き寄せるスパイスカレー

2021.12.28  
DIYから始まってDIYに終わる2021年

2021.06.18  
お試し住宅DIY④「床貼り・家の装飾ワークショップ」

2021.12.27  
和室をどこまでかわいくできるかに挑戦します



## 【取組①-2】「モデル事例の創出

### 1オーナー向け説明会の実施

2/12(水)13:00-16:00

南伊勢町町民文化会館(三重県南伊勢町五ヶ所浦3917)

対象:空き家所有者(将来的に空き家を保有予定者)

①空き家対策セミナー ②現地視察ツアー

『座学セミナー』と『町内始めての賃貸物件の視察ツアー』の2部構成で実施。不動産会社が存在しない南伊勢町で、空き家バンクに登録後に売却、賃貸などの不動産取引をどのように円滑に運営していくかが大きな課題となっており、現状抱えている懸念事項(特に賃貸契約における費用負担と責任区分)を理解いただく目的でセミナーを実施。

(結果)

参加者19名:セミナー後に空き家バンク登録2名、3物件

メディア掲載:読売新聞、伊勢新聞、NHE取材予定

町外の所有者が多く参加。積極的な質疑もあり、空き家を放置しているわけではなく、課題意識はあるが解決策が分からない方が殆どで、空き家バンクに安心して相談できるような組織体制の必要性を認識

参加者に対して賃貸物件の完成見学会を2月17日に開催

増え続ける空き家、減り続ける人口に求められる新たな仕組み

## 空き家対策セミナー

### 2022

主催:むすび目Co-working  
南伊勢町役場(まちづくり推進課若者定住係)

共催:株式会社エンジョイワークス

in 南伊勢

～ 南伊勢町の空き家対策・移住定住につなげる ～

### 若者向け・家具付 賃貸物件の完成見学会

日時/2022年2月17日(木) ① 9:00-12:00 ② 13:00-14:30

※①、②の時間で人が密集しないように予約制として案内をさせていただきます。  
お手数を御掛けいたしますが、事前にご予約をお願いします。

場所/三重県会館南伊勢町分館

※物件の所在地、駐車スペース等についてはお問合せください。  
東氏の賃貸物件が完成しました。若者が住みたくするようなインテリアにこだわった家具が入り、素直に変身しました！ぜひ見学にお越しください。

先日は「空き家対策セミナー2022 in 南伊勢」にご参加いただきまして誠にありがとうございました。  
賃貸物件の事例としてご覧いただきました東氏の賃貸物件が2/5に完成しました。  
2月17日(木)に見学会(お披露目)を行いますので、ご都合が合いましたらぜひ見学にお越しください。  
南伊勢町の空き家を活用した賃貸物件の事例が、今後町内で増える空き家問題の解決のひとつとなること、また若者の移住促進や町内へ定住することにつながるモデルになると期待しています。

■全国で増え続ける空き家を放置した際のリスクについて  
ご家族との大切な思い出が残る実家。放置するつもりはないが何から手をつけて良いか分からない方が多くいます。放置した空き家は老朽化が進み、漏電、火災の危険性が高まります。  
空き家を放置していた場合のリスクと責任について具体的に理解できます。

■空き家の活用方法を具体的に学べます。  
空き家を売却したい、賃貸物件として活用したい、など対策を検討しているが、「知らない人に貸すことは不安」「滞納した場合どうするの?」「リフォーム費用は誰が払うの?」  
対策はしたいが、具体的な方法が分からない方が多くいます。  
空き家を活用した具体的な対策を学べます。

■五ヶ所エリア(切原区)で老朽化空き家をリノベーションした事例を見学できます。  
本セミナーは現地視察ツアーと空き家再生セミナー(座学)の2部構成になります。

開催日:2022年1月12日(水)

集合場所:南伊勢町町民文化会館(三重県会館南伊勢町分館3917)  
開催時間:13:00-16:00

1. 空き家対策セミナー  
2. 現地視察ツアー(五ヶ所エリア(切原区))  
老朽化した空き家をリフォームした賃貸事例を見学

開催に際して:  
当日は行政からの注意事項等を遵守し、コロナ感染対策に十分配慮の上、イベント開催をいたします。ご参加の際はマスクを着用をお願いします。  
※本セミナーは国土交通省による「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業(2021)」に採択を受けて実施しています。

(お問い合わせ先)

むすび目Co-working  
三重県会館南伊勢町分館1536-1  
0599-77-4227

南伊勢町役場  
まちづくり推進課若者定住係  
0599-66-1366



## 【取組②】三重県南伊勢町での取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体向けに発信

### 情報公開とイベントを実施

同様の課題を抱える地方自治体等に対し、南伊勢町での取り組みをモデルとして展開を実施する。自治体の参加を促す為、自治体の課題に対しての講演を同時に開催を検討中。

(COVID-19の影響により、オンラインへ変更し開催予定)

i)開催日時)3月10日(木)13:00-17:00

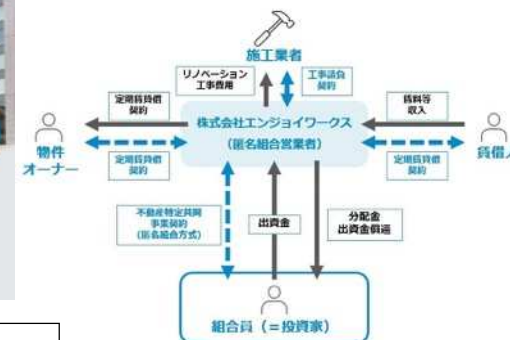
ii)参加対象)自治体職員

iii)セミナー構成)

- 1部:まちづくり人材の育成について  
(ゲストとして自治体の役職者を検討)
- 2部:組織構築について  
南伊勢町での中間支援組織構築について
- 3部:ファイナンス手法について  
行政に頼らない、地域ファイナンス手法について

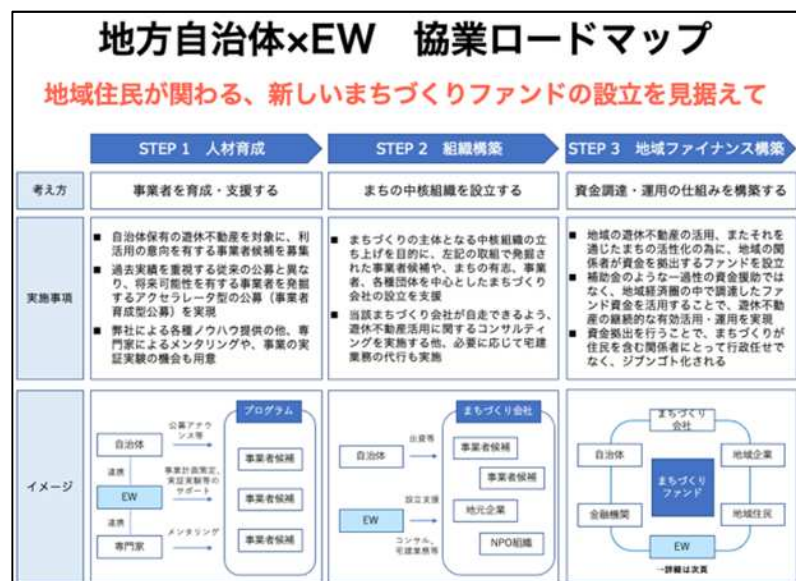
### 汎用性の高いファイナンススキームの構築

同モデル事業の別部門で応募している「地域住民参加型ファンドによる空き家の0円リノベーションプロジェクト」を南伊勢町でも検討。南伊勢町の空き家バンク登録物件から2物件を具体的に検討中



### 他地域での中間支援組織の検討

南伊勢町での取り組みに興味を持っていた自治体へ事例を紹介  
愛知県知多郡南知多町(篠島)



## 事業名称を記載（事業主体名を記載）

### 発表資料作成あたったの留意事項

|      |                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 課題   | 任意の事業名称（※住宅市場を活用した空き家対策モデル事業ではない。事業報告書記載の事業名称と揃える）と、（ ） 内に事業主体名を必ず記載してください。 |
| 目的   | ※各項目について、簡潔に記載してください。<br>※表や文字のサイズは適宜変更してかまいませんが、この表のみのスライドにならないようにしてください。  |
| 取組内容 |                                                                             |
| 成果   |                                                                             |

※取組内容の詳細や成果（物）の内容などについて、各団体の取組内容に即して工夫の上、図表や写真を交えて記載してください。

※取組の特徴となる部分や取組効果など、貴団体の取組のアピールポイントとなる部分をメインに記載してください。

※添付又は作成する図表や写真、文字の大きさは自由ですが、内容が第3者にも伝わる大きさとしてください。

※本資料は発表時に画面に投影するようにしてください。動画配信時にはHPでも期間限定で公開します。

※zoomの動画作成方法参考URL: <https://media.tebiki.jp/022>

⇒画面共有で発表資料スライドを見せ、自分のカメラ画面は最小化して画面全体の端に映すイメージです。

※A4用紙1枚～6枚に収まるように要点を簡潔に記載してください。

※完了実績報告時には、当該様式を使いA4用紙1枚に収めていただく必要があります。

完了実績報告書類の過去の参考例は国土交通省ホームページ

([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000062.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html))をご参照ください。