

チーム★シャイン！



ビジョン

空き家活用が盛んなまち甲賀市

# 甲賀市の人口と空き家の関係

- 人口減少 ↓
- 世帯数増加 ↑
- 空き家数増加 ↑

核家族化が進み、若い世代を中心に水口・甲南地域へのアパート暮らしが増加

空き家を放置し続けると・・・



廃れた街並み



地域コミュニティの維持×



生活の質が下がり、  
転出していく人も増加  
につながるのでは

# 「負の遺産」を「地域の財産」

にするため、

空き家対策の強化が必要だと考えました！

# 空き家の現状①

空き家: 466件  
割合: **2.6%**  
(世帯数: 17,784世帯)

空き家: 255件  
割合: **7.6%**  
(世帯数: 2,950世帯)


空き家: 374件  
割合: **7.6%**  
(世帯数: 4,870世帯)

空き家: 328件  
割合: **3.8%**  
(世帯数: 8,494世帯)

空き家: 212件  
割合: **5.7%**  
(世帯数: 3,656世帯)

郊外に行くほど、空き家率が増加

## 空き家の現状②



甲南・水口エリア  
ニーズ：定住目的  
特 徴：比較的若年層が多い

信楽エリア  
ニーズ：事業目的  
特 徴：陶芸家や古民家カフェ等  
の事業者が多い

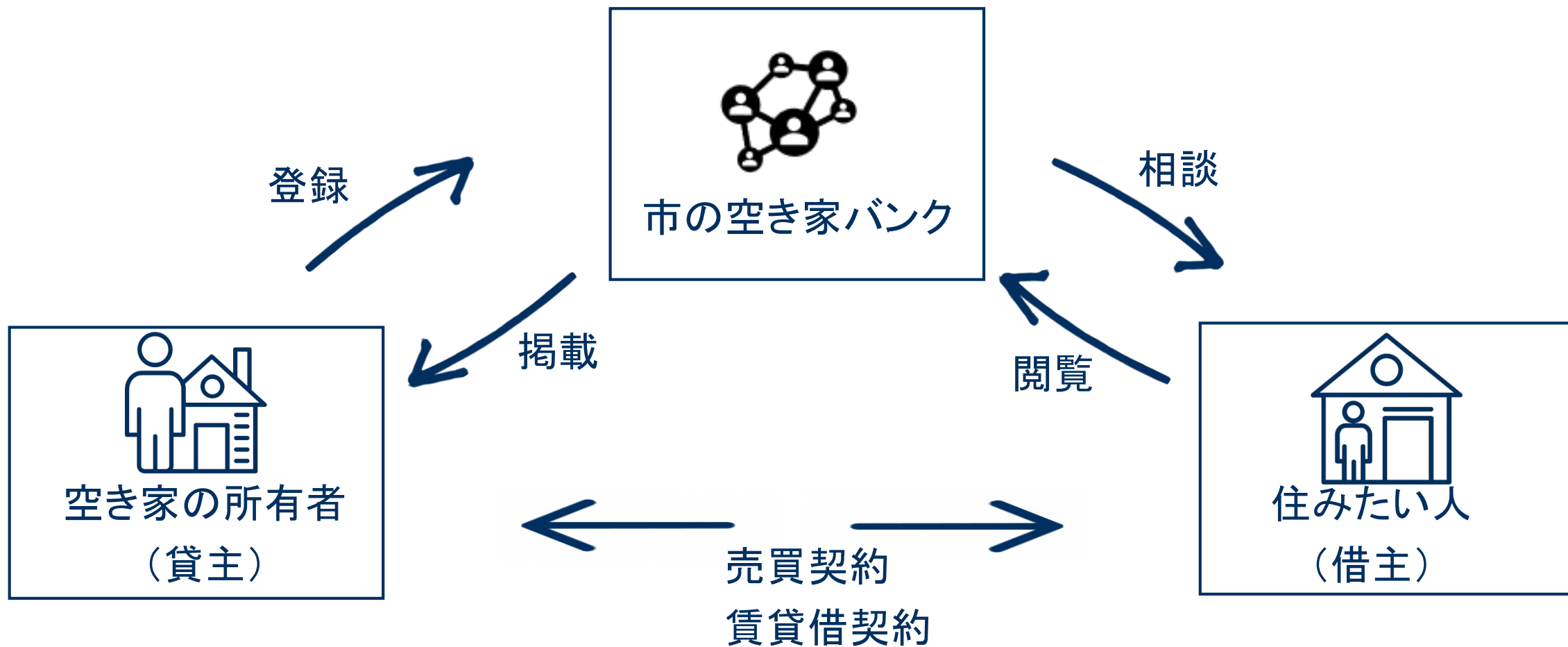
土山・甲賀エリア  
ニーズ：田舎暮らし目的  
特 徴：リタイヤ世代等が多い

同じ空き家でも、エリアによってニーズが異なる  
→ **地域の特徴に応じた政策が必要**

政策提案の前に・・・

# そもそも空き家バンクって？

空き家の所有者、空き家購入検討者をマッチングする仕組み！





# 数字で考える空き家バンク

項目ごとに整理すると

所有者

売りたい  
9

貸したい  
1

移住者

買いたい  
6

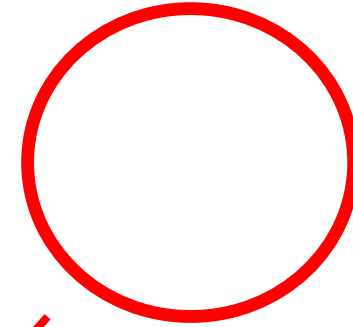
借りたい  
4

(所有者の声)  
早く売って  
しまいたい



ミスマッチ

(移住者の声)  
試しに住んでから  
買いたい



# なぜ「貸したい」が増えない？

所有者

管理の手間と、修繕費負担が大きい

家賃収入 < 修繕費用

業者

不動産仲介会社の事務負担が多い

成約手数料 < 事務負担費用

両社の負担を軽減する政策が必要

私たちの提案①

# DIY型賃貸の推進

所有者

売買 : 賃貸 = 9 : 1 

# 特徴



家賃5万円/月の物件  
年間修繕費 約15万円

	賃料	カスタム	現状回復	修繕者
賃貸ver (既存)	5万	できない	必要	貸主
DIY型ver	3万	できる	不要	借主

自由なお金  
(修繕費に充てるのもOK)



所有者の経済的負担を抑えることが可能



貸主

賃貸借契約

DIYに必要な書類（申請書等）

賃料（相場より安め）



借主

### メリット

- ① **管理経費がかからない**
- ② 長期契約あるいは売買につながりやすい

### デメリット

- ・契約時に細かな取り決めが必要となる

### メリット

- ① 自由に改修できる。=**住みたい家の実現**
- ② 相場より**安く賃貸できる**

### デメリット

- 改修費や管理費が自己負担

### 予算

(新)不動産会社への成約補助 1件毎 100千円 (令和4年度成約実績14件)

(既)リフォーム補助 6,000千円 (令和4年度執行額参照)

# メインターゲット

## エリア: 信楽

移住者の特徴: 作陶家や古民家カフェ等の事業者が多く、働きかけをしなくても、自然体でできてくれる

= 既に甲賀市の魅力を理解しており、目的をもって移住してきている

### 【需要】

住居を自分好みに(事業に合わせて)カスタマイズしたい

住居費を抑えて、自分の事業に投資したい



DIY型空き家賃貸契約が有効

私たちの提案②

# 残価設定型クレジットでの 住宅購入

貸主 売買:賃貸 = 9 : 1

借主 売買:賃貸 = 6 : 4



# 概要



## ■ 賃貸→購入ver(既存)

総支払額636万



## ■ 残価クレジットver

総支払額600万



残クレの方が36万円お得！





貸主

← 1～2年の定期借家契約 →

← 予め売買価格の設定 →

← 購入・再度借家契約・返却 →



借主

### メリット

- ・ **賃貸収入の確保**
- ・ 将来的な売買可能性が生まれる

### デメリット

- ・ 管理費の発生

### メリット

- ・ **お試しでその地域に住むことができる**
- ・ 購入となった場合、通常の賃貸から購入するよりも費用が安い

### 予算

PR費用（移住フェア等出展、開催費） 500千円

空き家バンクHP改修費用 1, 200千円

# メインターゲット

エリア: 土山・甲賀

移住者の特徴: リタイヤ世代・田舎好き・移住失敗経験者



退職したから、田舎で  
静かに暮らしたい

でも...



田舎でやっていける  
のかな

移住に踏み切れない

移住ハードルを下げる政策(残クレ型)が有効

事業の拡充

甲賀市工業会との連携  
(水口・甲南エリアへのアプローチもできる)

地域の課題解決  
のために**事業化して運営**  
各社一律の金額徴収



所有者

賃貸契約  
→

←

家賃10万円

法人10社構成

A社	・ ・ 1万
B社	・ ・ 1万
・	・
・	・
・	・
J社	・ ・ 1万
合計	10万

工業会

1万



A社

建物の維持管理・修理



賃貸契約



家賃5万



A社の社員

工業会への支払い1万、  
家賃5万  
→差額の4万を修繕費等に充当

甲賀市・住まいを気に入れば、選択できる！

- ①DIY型への切り替え
- ②残クレ型への切り替え
- ③購入

# 2040年ビジョン

DIY型賃貸

×

残クレ住宅

×

工業会連携

空き家活用を通じて、地域の活性化

空き家活用が盛んなまち甲賀市

ご清聴ありがとうございました。