

一戸建て空き家活用モデル策定事業について

群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会

1 主旨

平成24年度に実施した一戸建て住宅空き家実態調査では、賃借人等を募集していない一戸建て住宅は約70%あり、そのうち何も利用されていない住宅は約60%であった。住宅を活用するためには改修費用がネックとなっており、本事業では採算が合う賃貸または売却モデルを提案又は事例を収集し、広く県民に周知することにより、一戸建て空き家の活用を促進し、子育て世帯等の居住の安定確保を図る。

2 空き家活用モデル検討会の設置

検討会メンバー

群馬県居住支援協議会	一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会群馬県支部 群馬県住宅供給公社 前橋市 高崎市 太田市 伊勢崎市 館林市 群馬県建築住宅課
群馬県ゆとりある住生活推進協議会	一般社団法人 群馬県建築士事務所協会 一般社団法人 群馬県建設業協会 社団法人 群馬県木造住宅産業協会 独立行政法人 住宅金融支援機構 北関東支店 群馬県住宅供給公社（再掲） 群馬県建築住宅課（再掲）
群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会（再掲） 公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部（再掲） 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会群馬県支部（再掲） 群馬県住宅供給公社（再掲） 前橋市（再掲） 高崎市（再掲） 太田市（再掲） 伊勢崎市（再掲） 館林市（再掲） 群馬県建築住宅課（再掲）

3 モデル策定対象住宅

- (1) モデル策定対象住宅
 - ① まちなか住宅 1棟
 - ② 郊外型住宅 1棟
 - ③ 田舎暮らし用住宅 1棟
- (2) モデル事例収集対象住宅
 - ① まちなか住宅 1棟
 - ② 郊外型住宅 1棟
 - ③ 田舎暮らし用住宅 1棟

4 改修後の空き家活用方法

- (1) モデル策定住宅
 - ① 賃貸化（一般、J T I利用）
 - ② 売却
- (2) モデル事例収集住宅
賃貸化又は売却（実例による）

5 モデル策定住宅改修工事内容

- (1) 対象工事
 - ①耐震改修工事（S56年建築以前）
 - ②省エネ工事
 - ③バリアフリー工事
 - ④設備改修工事
 - ⑤内外装工事
- (2) 工事優先順位
 - ①耐震改修工事
 - ②設備改修工事（賃貸、売買のため最低限必要なもの）
 - ③内外装工事（賃貸、売買のため最低限必要なもの）
 - ―――以上必須―――
 - ④省エネ工事
 - ⑤バリアフリー工事
 - ⑥設備改修工事（グレードアップ）
 - ⑦内外装工事（グレードアップ）

6 モデル事例収集住宅工事内容

実際に行った工事内容とするが、昭和56年以前に建築した住宅は、耐震改修工事を含むものとする。

7 作業等

(1) モデル策定、事例収集作業

- ①モデル物件の選定
- ②改修工事内容の検討、簡易平面図等の作成
- ③工事費の積算
- ④家賃等の試算
- ⑤管理費の試算
- ⑥固定資産税、都市計画税等の試算
- ⑦補助金の試算
- ⑧減税措置の検討
- ⑨融資、金利、返済期間の試算
- ⑩その他必要な経費の検討、試算

(2) モデル策定作業担当

空き家の選定	一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会群馬県支部 前橋市、高崎市、太田市、伊勢崎市、館林市
改修工事内容の検討	一般社団法人 群馬県建築士事務所協会 一般社団法人 群馬県建設業協会 社団法人 群馬県木造住宅産業協会
改修後平面図、簡易パース等	一般社団法人 群馬県建築士事務所協会
概算工事費の積算	一般社団法人 群馬県建築士事務所協会 一般社団法人 群馬県建設業協会 社団法人 群馬県木造住宅産業協会
家賃、管理費等の検討	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会群馬県支部
固定資産税、都市計画税等の試算	前橋市、高崎市、太田市、伊勢崎市、館林市
補助金の試算	群馬県建築住宅課、前橋市、高崎市、太田市、伊勢崎市、館林市
減税措置の検討、試算	群馬県建築住宅課、前橋市、高崎市、太田市、伊勢崎市、館林市
融資、金利、返済期間	独立行政法人 住宅金融支援機構 北関東支店
その他必要な経費	
作業とりまとめ	群馬県建築住宅課、群馬県住宅供給公社

(3) モデル事例収集担当

空き家を改修し、賃貸又は売却した事例の収集	一般社団法人 群馬県建築士事務所協会 一般社団法人 群馬県建設業協会 社団法人 群馬県木造住宅産業協会 一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会群馬県支部
-----------------------	--

8 スケジュール

補助金交付決定	11月1日
空き家活用・住み替え支援協議会総会	11月13日
第1回全体打ち合わせ	11月下旬
空き家の選定	11月下旬～12月上旬（家主の了承）
事例収集	11月下旬～1月中旬
空き家現地調査	12月上旬～12月中旬
改修工事の検討、積算 改修事例の収集	12月中旬～12月末
家賃等、各種税、補助金、融資額等の検討、事例収集	1月上旬～1月中旬
改修後平面図等の作成、収集 （パンフレット掲載用） 改修事例については改修前写真等を合わせて収集	12月下旬～1月中旬
第2回全体打ち合わせ	1月20日
パンフレットの作成	1月20日～2月28日（事業完了）

11月		12月		1月		2月	
総会	分科会				分科会		
	空き家選定	空き家選定					
	事例収集	事例収集	事例収集	事例収集	事例収集	パンフ作成	パンフ作成
		現地調査	現地調査				
			工事検討	工事検討			
				平面図作成	平面図作成	平面図作成	
				家賃等検討	家賃等検討		
				積算	積算		