

田村
地域版

I N T A M U R A

空き家

解決手引書

空き家の困りごと

サポートいたします。



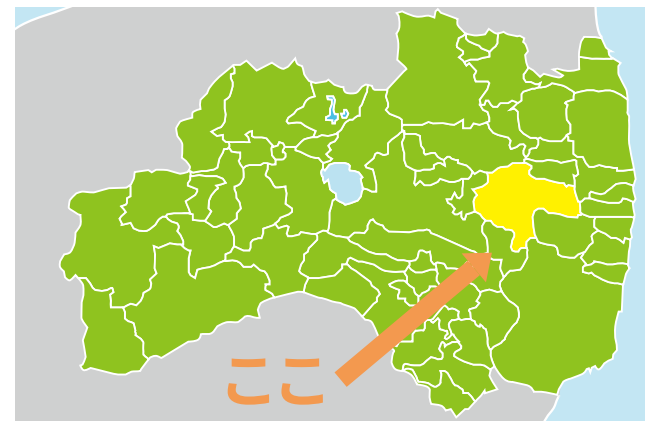
 Sw!tch
Enjoy the region

 田村市

目次

- 2 福島県田村市について
- 4 田村市内の事業者紹介
- 6 空き家の窓口について
- 7 空き家の窓口への相談方法
- 12 空き家に関するよくある質問・お役立ち情報

田村市とは？



●地理

高原都市といわれています。阿武隈高地特有のなだらかな丘陵地帯が広がり、大滝根川や高瀬川などの多くの河川によって豊かな農地が形成されています。

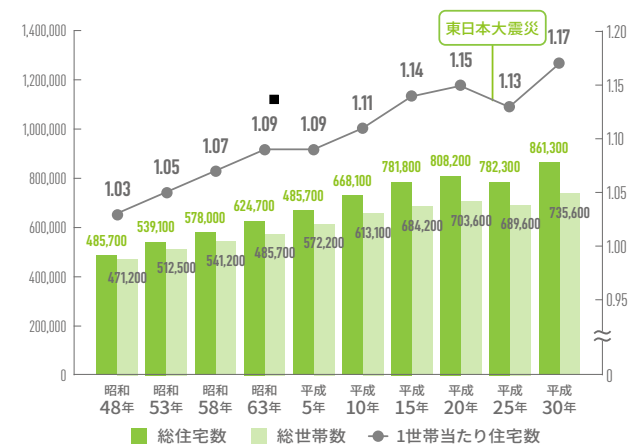
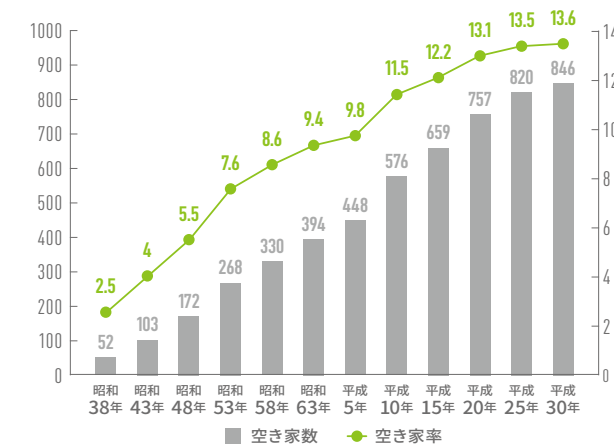
2005年（平成17年）3月1日、滝根町、大越町、都路村、常葉町、船引町の5町村が合併して誕生。福島県中通り最東端に位置し、沿岸エリアの浜通りとの結節点となる地域です。全体の約62%を山林が占める中山間地域で、自然を活かした観光資源を有しています。

●面積 **458.33**km²
●総人口 **35,240**人
※令和2年11月1日現在

●気候

市中心部の船引町は海拔約400mに位置し、気温の年較差が大きく、降雨・降雪量は少ない日本内陸山間型の特徴を持っています。

全国・福島県の空き家推移



平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約846万戸です。福島県は東日本大震災の影響もあり、平成25年以降再び大幅な上昇局面を迎えています。

田村市のこと・空き家事情

田村市が行っている取り組みのご紹介

田村市では、官民一体となり空き家の利活用に力を入れています。空き家の所有者や利活用者を対象とした以下の取り組みをしています。

🏠 田村市空き家・空き地情報バンク

田村市では、空き家の利活用を促進すべく空き家バンクや空き地情報バンクを開設しています。

空き家バンクとは？

空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したいとお考えの方に紹介する制度です。



🏠 物件探しをサポート

移住者・空き家利活用者の方を対象に、田村市が物件探しをサポートいたします。ご希望のエリアや条件等をご相談の上、地域の宅建事業者や、不動産団体等と協力して、ご希望の物件情報をご提供します。



※必ずしもご希望の物件が見つかるわけではありません。ご了承ください。

空き家バンクに関するご相談は田村市経営戦略室へ

経営戦略室 企画調整係

〒963-4393 福島県田村市船引町船引字畑添76番地2
電話番号：0247-81-2117 Fax番号：0247-82-5577

田村地域事業者マップ

田村地域の空き家物件に対応可能な事業者を紹介します。
お困りごとの際には各事業者へお問い合わせいただけます。



業種	企業名/電話番号(五十音順)	
宅建業者	① アップポイント/0247-81-1571 〒963-4312 福島県田村市船引町船引扇田231-1	
	② (株)大安エステート/0247-62-7776 〒963-7766 福島県田村郡三春町字中町1	
	③ ハウジングスタイル(株)/0247-82-5519 〒963-4316 福島県田村市船引町芦沢字霜田31	
建設業解体 リフォーム ◎宅建業あり	④ ◎ 桜田工業(株)/0247-78-2167 〒963-3603 福島県田村市滝根町広瀬小山崎92	
	⑤ ◎ 三和工業(株)/0247-79-3128 〒963-4112 福島県田村市大越町下大越川向700-1	
	⑥ 秀和建设(株)/0247-82-0052 〒963-4312 福島県田村市船引町船引安久津58	
	⑦ ◎ シンエイ工業/0247-82-2122 〒963-4312 福島県田村市 船引町船引字砂子田178-102	
	⑧ ◎ (株)鈴船建設/0247-82-1295 〒963-4312 福島県田村市船引町船引安久津87	
	⑨ ◎ 大和コウケン(株)/0247-77-2829 〒963-4611 福島県田村市常葉町堀田八升栗66	
	⑩ ◎ 田村産業(株)/0247-82-0720 〒963-4317 福島県田村市船引町東部台1-8	
	⑪ 富岡工業(株)/0247-78-2323 〒963-3602 福島県田村市滝根町神俣梵天川63	
	⑫ ◎ (株)西向建設工業/0247-77-2133 〒963-4603 福島県田村市常葉町西向中76-1	
	⑬ (株)春山建工社/0247-82-1572 〒963-4315 福島県田村市船引町春山上ノ台179	
	⑭ ◎ 富士工業(株)/0247-78-3355 〒963-3601 福島県田村市滝根町菅谷沖田15	
	⑮ 矢部工業(株)/0247-78-2156 〒963-3601 福島県田村市滝根町菅谷柵塚16	
	⑯ (有)ワタショウ/024-956-2775 〒963-7731 福島県田村郡三春町下舞木石田250-1	
	⑰ ◎ 村上一級建築設計事務所/0247-75-2119 〒963-7731 福島県田村市都路町岩井沢道ノ内34-10	
	さく井工事	⑱ (有)サトーボーリング/0247-62-7113 〒963-4321 福島県田村市船引町笹山黒井所217
	ハウスクリーニング	⑲ (株)ALIVE/024-953-3440 〒963-0534 福島県郡山市日和田町南原2-271

田村地域空き家の窓口について

田村地域 空き家解決のワンストップセンター

空き家の窓口

相談無料

空き家の困りごと

サポートいたします。

空き家の窓口では、空き家の「売却」、「賃貸」、「管理」、「リフォーム」、「活用」等、空き家に関するご相談、専門家支援、情報提供まで、田村地域における空き家活用をサポートいたします。



売却

維持が大変なので売りたい。



賃貸

売りたいけど、誰かに貸したい。



管理

家の状態を定期的にチェックしてほしい。



リフォーム

リフォームして活用を考えている。



活用

空き家を活用して何かをはじめたい。

チラシを常時配置しておく施設


- テレワークセンターテラス石森
- JR船引駅
- 田村市役所・公民館・商工会

田村地域空き家の窓口への相談の流れ

ご相談の流れ

次のような手順にてご案内いたします。

1 お問い合わせ




基本情報を伺い、個別相談（予約制）の日程をご案内させていただきます。お電話、またはメールにてご連絡ください。

☎ 0247-61-7579
✉ info@famura-akiya.com


※お電話の受付は平日10:00~17:00です。
※個別相談は、原則毎月第2、第4木曜日の10:00~17:00となっております。

2 個別相談(予約制)



相談窓口（テラス石森内）に直接お越しいただくか、オンラインツール（zoom）等を利用して、相談員によるヒアリングをいたします。所有する空き家情報やご希望等をお聞かせください。

3 ご案内



ご相談内容に応じて、相談員によるアドバイスや今後の進め方についてご提案させていただきます。

※専門的なアドバイスが必要な場合は、専門事業者へのご案内いたします。
※全ての相談内容に対応できるわけではありませんので、あらかじめご了承ください。

相談時に持参していただく資料

相談をスムーズに進めるために、以下のものをご準備いただけるよう、事前に相談者にお伝えします。謄本は田村市役所で入手可能ですが、公図は郡山の法務局に足を運ぶ必要があります。インターネットや郵送でも入手は可能です。

必ずお持ちいただきたいもの

● 納税通知書

田村市からの納税通知書



● 土地・建物の登記簿謄本



● 公図

事前に入手可能な場合

あったら準備いただきたいもの

● 物件のお写真



● 物件の図面

外観や内観等空き家の状態がわかる写真
図面や確認申請書等



相談時にお伺いする内容

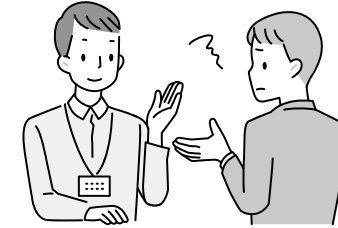
空き家相談の流れ

ステップ ①

初回相談

- 悩みの内容を明らかにする

初回相談については、窓口での対面、電話、またはオンラインツールを使用して行います。物件の情報や登記の内容をヒアリングシートにそって確認しながら、相談の目的をお伺いしていきます。解決のための出口(管理・活用・除却)を意識しながら、今後の行動について、一緒に考えます。



ポイント・解説

ポイント

相談に来ていただく前に、家族で話し合いの場を設けていただくと、課題の整理がしやすくなります。基本的には現地調査とヒアリングのセットで、物件の把握につとめます。



ステップ ②

物件の現地調査

- 現況確認
- 価値創造ミーティングのための情報収集

管理または活用を出口とした場合、日程を調整し、空き家の現地調査を行います。初回の相談では不明だった点、特に構造の劣化具合や各種設備の整備状況等を簡易チェックを行いながら、物件の現況を把握していきます。

※できる限り物件内外部の写真を撮影して、記録に残します。



ポイント

物件を内覧する機会は限られるため、内覧時に調査する項目について、事前に検討をしておき、記録のための道具やチェックリストを準備して臨むようにします。



ステップ ③

価値創造ミーティング

- 空き家のトリアージ
- 価値をひきだす

ステップ1・2の結果をまとめた後、利活用の方法や対応方針等について、相談者への報告の内容を検討します。窓口を持ち込まれる相談案件は、悩みの深いものが多いため、宅建士や建築士等の専門事業者にも参加してもらいながら、利活用の可否について討議し、少しでも物件の価値を高められるような提案を目指します。このミーティングは定期的に行うことで、地域内のステークホルダー間の連携体制を向上させる目的もあります。



ポイント

「空き家トリアージ」は(株)三友システムアプレイザルが生み出した、空き家対策の新しい手法です。解決のための地域リソースは限られるので、優先順位をつけて取り組むことによって、少しでも価値のある空き家を救います。



ステップ ④

解決に向けての決断

- 調査結果の報告
- 相談者のアクションを促す

ステップ3で得られた方針を踏まえて、相談者に報告をします。売却や賃貸を希望する場合には、田村市の空き家バンクへの登録や、空き家の窓口専用ホームページ、および連携する団体の物件紹介サイトへの掲載を促し、マッチングサポートを行います。管理や自己活用、もしくは除却が望まれる場合は、どの程度自身で行うかを確認、必要としているサポートの内容を打診します。



ポイント

調査・検討の結果を報告しても、割り切ることが出来ない場合や、次のアクションを迷うこともあります。緊急を要する場合は除き、しっかりと時間をかけて検討していただくことが大事です。急かさずに寄り添うスタンスで臨みます。



ステップ ⑤

アクションサポート

- 専門事業者の紹介
- サービスの説明

相談者が必要としているサポートの内容をある程度把握したら、各種詳細調査、活用または除却の方策の立案、計画書の作成、設計、積算等、必要に応じて専門事業者につながります。有償になるケースが増えるので、一般的にかかる費用について情報を提供して、専門サービスの利用検討の一助となるように努めます。



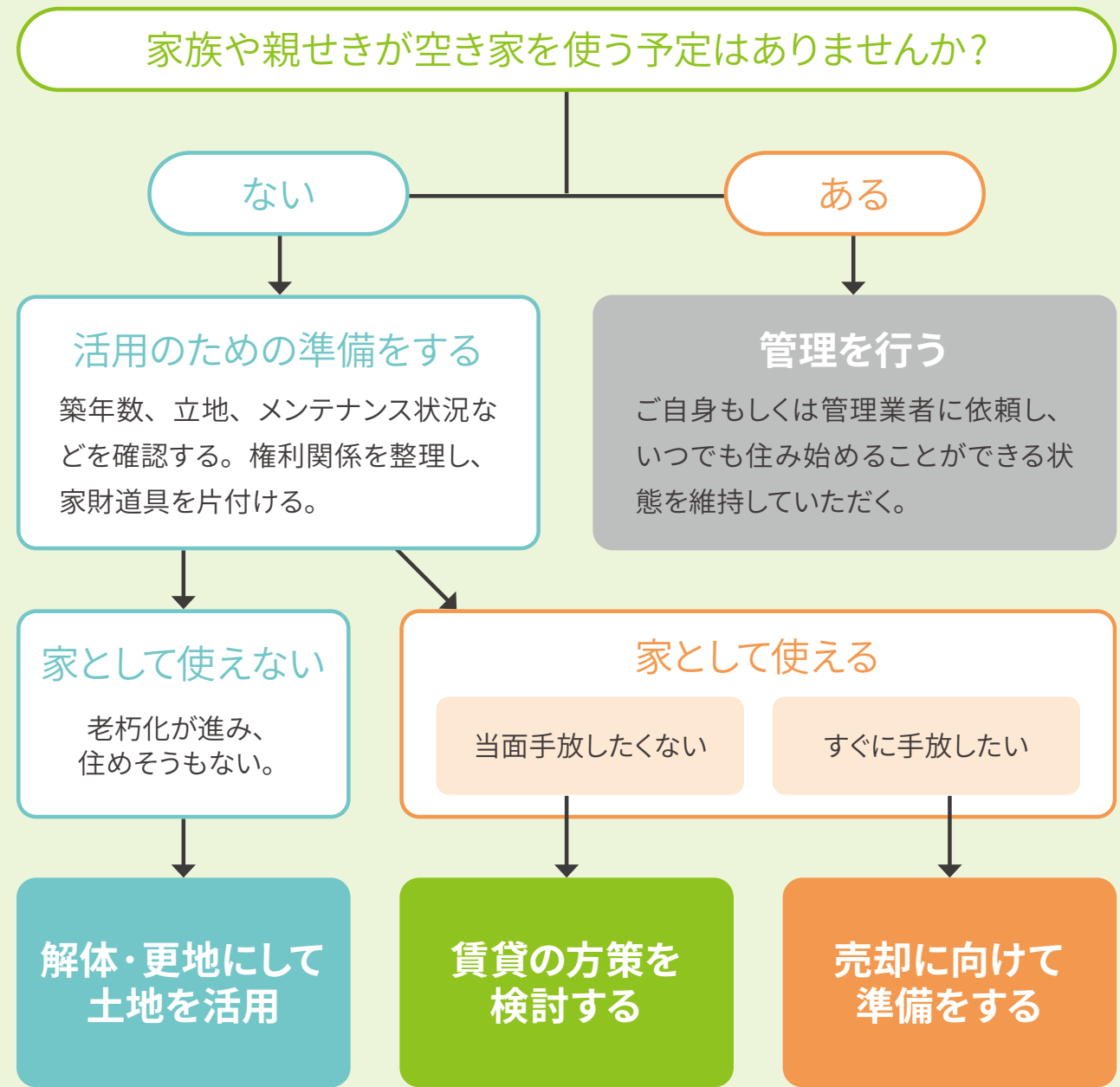
ポイント

専門事業者につなぐ際に、昨今は様々な補助メニューが存在するので、日ごろから最新情報の収集に努め、相談内容に最適な情報の提供を心がけます。



空き家解決に向けての方針決め

相談において、解決のための出口を探る必要があります。その際に下記の様なチャートを活用すると、理解がしやすくなります。どのステップで迷っているのか、どこに課題を抱えているのかを明らかにして、次のアクションを相談します。



ポイント
活用意向の有無は所有者自身で決められますが、実際に活用できるかどうかは判断に迷いますので、過去の事例やアドバイスが役に立ちます。

お悩み別の対応方針

整理した対応方針についてのワンポイントアドバイス！

<p>管理を行う</p>	<p>管理はご自身でもできます</p> <p>空き家の管理には難しいことや専門的なことはなく、ご自身でも行うことが可能です。ご自身での管理が難しい場合は、空き家管理を委託するという事もできます。もしご自身での管理が負担になってきた場合は、空き家の窓口までご連絡いただけます。</p>	<p>P13へ</p> <p>ご自身で行う管理方法を紹介</p>
<p>解体・更地にする</p>	<p>複数の業者に見積もり依頼を</p> <p>空き家の解体は、専門の業者に依頼するようにします。リフォームとは違い、最終的には更地にするだけなので、業者による優劣は少ないのですが、比較的価格差はやすいので、できるだけ複数の業者に見積もり依頼することを推奨します。</p>	<p>P4,5へ</p> <p>田村市内の事業者を紹介</p>
<p>賃貸の方策を検討する</p>	<p>田村市空き家バンクに登録を</p> <p>活用を希望される場合は、できるだけ空き家バンクに登録をしていただけます。市の空き家バンクでは、物件のマッチングを促進していますが、特に移住を希望される方々は、賃貸物件を探しています。田村市役所経営戦略室、または空き家の窓口への登録をご案内します。</p>	<p>P3へ</p> <p>田村市空き家バンクに登録！</p>
<p>売却に向けて準備をする</p>	<p>売却前に住宅診断を</p> <p>空き家修繕により、資産価値を増加させることができますが、費用がかかるため、修繕箇所を正確に把握することができる住宅診断(インスペクション)の利用を推奨します。インスペクションは5~10万円位の費用で実施できるので、診断結果をもとに工事内容を具体的に決めることに役立ちます。</p>	<p>P4,5へ</p> <p>田村市内の事業者を紹介</p>

空き家の窓口での相談対応とは、所有者の方々の深い悩みを浮き彫りにして、管理・活用（賃貸・売却）・除却（解体）へと方針を決定するお手伝いです。

空き家に関するよくある質問

空き家の相談窓口寄せられる質問のご紹介

- Q** 空き家に家財等が残っていますが、そのまま売却や貸し出しは可能ですか？
- A** 家財等は、売却や貸し出す前に所有者が処分することが原則ですが、所有者、利用希望者双方の意向が合致した場合は、そのまま売却や貸し出しすることも可能です。
-
- Q** 空き家をいくらで売ったら良いのか、いくらで貸したら良いのでしょうか？
- A** 空き家の窓口を介して、協力事業者に相談することができます。ただし、最終的には、所有者の判断で金額を決めていただくこととなります。
-
- Q** 空き家の売却や賃貸の際に、こんな人に貸したい等条件をつけたいのですが可能でしょうか？
- A** 可能です。過去のケースでは、所有者の方の希望条件を踏まえて、利用希望者にご理解頂いた上で、マッチングした事例があります。
-
- Q** 空き家の窓口でも田村市空き家バンクへの登録は可能でしょうか？
- A** 可能です。ご相談時に窓口にて、申し込み用紙をお渡ししますので、必要事項をご記入の上、田村市役所経営戦略室へお持ちください。※田村市役所内でも登録は可能です。
-
- Q** 空き家の窓口はどこが運営しているのでしょうか？
- A** 田村市、一般社団法人IORI倶楽部と連携の上、一般社団法人Switchが運営を行っております。

空き家管理のポイント

自ら行う空き家管理のポイント

空き家管理については、めんどくさい、手続きが大変そう、難しそうというイメージがあるご相談いただくこともありますが、実は空き家の管理には難しいことや専門的なことはなく、ご自身でも行うことが可能です。具体的なポイントをお伝えして、アクションにつなげます。

窓を開けて換気を行う！ 目安は3ヶ月に1回以上！



すべての窓を開けることはもちろん、押し入れ、下駄箱、タンス等の収納部も開放し、家の中を風が通り抜ける状態にするとともに、部屋の隅々にまで新鮮な空気が行き渡るようにします。回数は多い方が空き家にやさしいことは当然ですが、最低でも3ヶ月に1回以上行うことが推奨されています。

ごみの散乱や動物等が 住みついていないかの確認！



ごみが散乱していると、新たなごみ投棄の温床となる場合や、衛生の悪化や悪臭の発生、害虫の発生、野良猫の集中、景観の悪化等、近隣に様々な悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、空き家の敷地内に投棄されたごみを発見した場合は、速やかにごみを処分しましょう。

草むしりや 木の枝の剪定(せんてい)！



雑草の繁茂は驚くほど早く、ドクダミやタケ等地下茎や球根で増えていく雑草が根付いてしまうと対処が難しくなっていきます。また、雑草を放置しておくことで、見栄えが悪くなるだけでなく、様々な虫や生き物が住み着き、ご近所に迷惑をかけることにもつながります。たかが雑草ではなく、適切に対処することが必要です。

近所との コミュニケーションを大切に！



隣近所の家にあいさつをして、何かあったときに連絡をしてもらえるように、連絡先を伝えておく等、定期的なコミュニケーションが必要です。近所の方からの連絡で修繕箇所の発見や雨漏り等に対応できるので、適切なコミュニケーションが大切です。

郵便物の確認！



定期的に郵便物の確認をする必要があります。郵便物がたくさん溜まった郵便受けは、家主の不在を周囲に知らせるので、空き巣などの犯罪に巻き込まれる可能性もあります。納税通知書、光熱費など大切な書類も届きますので、適切に対処する必要があります。

空き家カルテ

記入日： 年 月 日

氏名				生年月日	大・昭・平	年	月	日生
現住所	都道府県	市区郡	町村					
空き家所在住所	都道府県	市区郡	町村番地					
職業				勤務先				
E-mail				携帯				
電話				FAX				
代理人の場合	(氏名・関係)							
現況	<input type="checkbox"/> 所有者居住中	<input type="checkbox"/> 空き家	空き家になった時期	年	月	頃		
家屋の状態	<input type="checkbox"/> 現状のままで居住可 / 現状のままであと何年住めそうか (年) <input type="checkbox"/> 補修しなければ住めない <input type="checkbox"/> 補修しても住めない							
駐車場	<input type="checkbox"/> ある (台) <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> その他 ()							
建築年	明・大・昭・平	年	月	日	増改築の有無	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 昭・平 年 月頃		
構造								
土地面積				建築面積				

MEMO

運営主体、連携先、相談体制

運営主体：一般社団法人 Switch



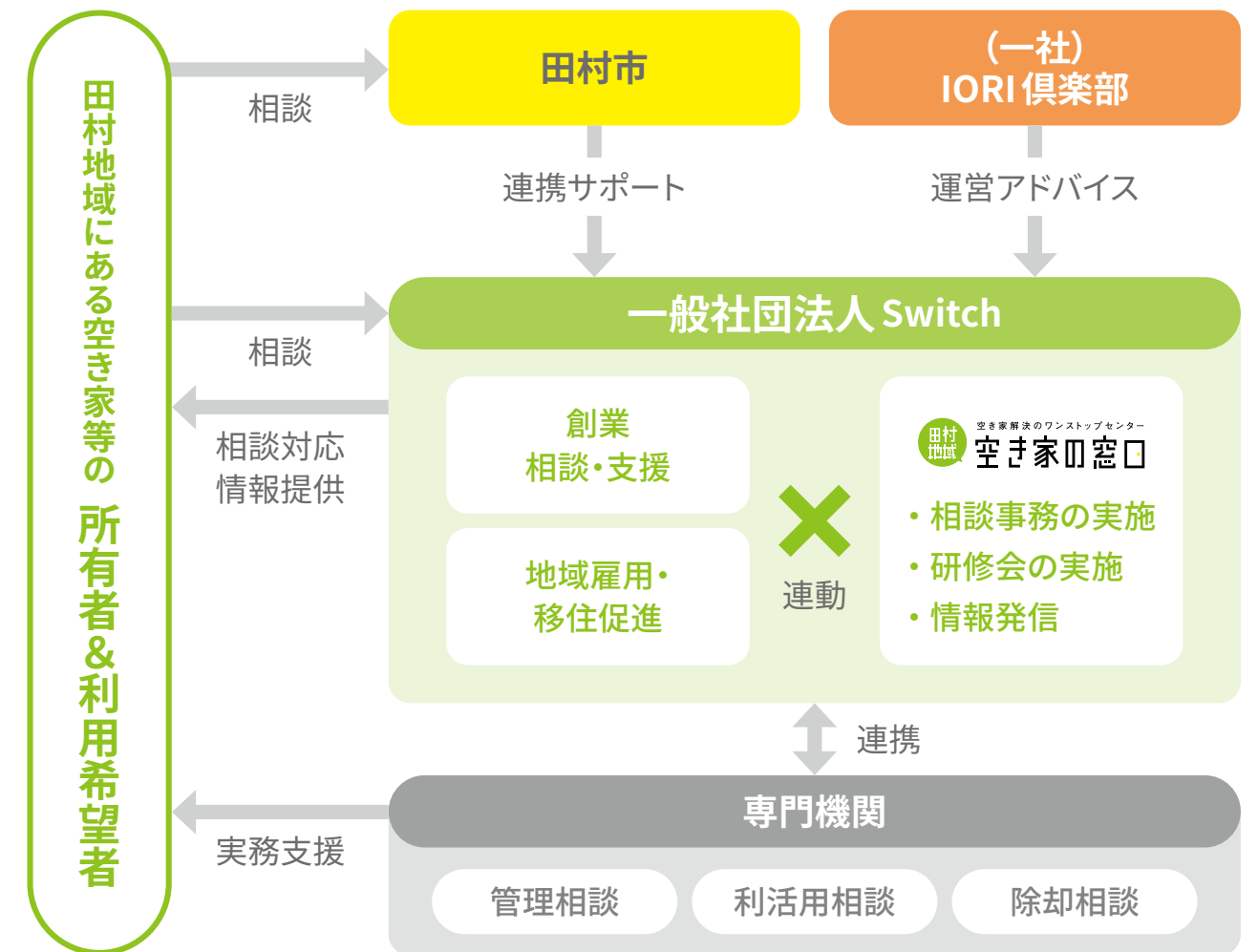
田村市を「好きな生き方ができるまち」にしたいとの思いから、「生業づくり」、「雇用創出」、「賑わいづくり」、「空き家活用」、「移住促進」、「女性活躍」など、地域課題の解決、地域づくりに取り組んでいます。

連携先：一般社団法人 IORI 倶楽部



「地域と共に生きる」ためのライフスタイルデザインを追求する集団です。森を守り育てる人、素材を生み出す人、それらを活かして「もの」をつくる人、そして生み出された「もの」と共に生活を営む人、多くの仲間によって共感の輪が広がり始めています。

相談体制





空き家解決のワンストップセンター

空き家の窓口



持続可能な開発目標（SDGs）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

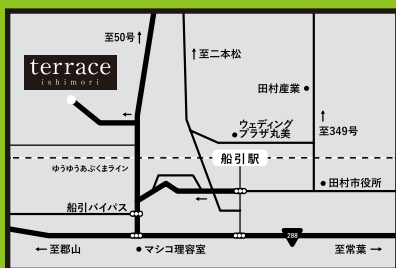


空き家の窓口お役立ち資料のダウンロードはこちら

これまでの空き家の窓口の活動記録や、相談対応時に使用するヒアリングシート等、窓口業務を行う上で、必要な資料をダウンロードすることができます。



空き家の窓口へのお問い合わせ・アクセス



空き家に関する困りごとなら何でもお気軽にご相談ください。予約なしで直接お越しいただいた場合、担当者が不在の場合がございます。あらかじめご予約をお願いいたします。



空き家解決のワンストップセンター

空き家の窓口

☎ 0247-61-7579

〒963-4313
福島県田村市船引町石森字館108番地
テラス石森内

HPは、こちら tamura-akiya.com

発行元：一般社団法人 Switch 監修：一般社団法人 IORI 倶楽部 協力：田村市
本取組は、一般社団法人 Switch が国土交通省による「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の採択を受けて実施しております。