

空き家活用 ガイドブック



ミライのために、今動こう。

- ✓ 空き家をどうにかしたい人
- ✓ 何から始めればいいのかわからない人
- ✓ 利活用に興味のある人



空
き
家
の
放
置
は

危
険
な
こ
と
を

知
っ
て
い
ま
す
か
？



『手遅れ』の前に

『手始め』にできることを考えよう。

『思い出いっぱい我が家』

『ご先祖様から代々受け継いだ大切な家』

このまま使わずに忘れていくよりも、

大切に使ってくれる人や

住んでくれる人たちへ引き継ぐ方が、

きっと家も喜ぶはず。

みんなの思いの詰まったお家が

『空き家』と呼ばれる前に、

次の世代へ残そう、託そう。

〔未来に向けた、利活用〕

ぜひ一度考えてみませんか？



について

放置された空き家
行き場のない空き家



にぎわい

移住・定住

ビジネス

活きてくる！
生きてくる！

『Re:活用』すれば

● 所有している空き家を利活用することで自身の負担も軽減し、地域貢献にもつながる。空き家を放っておかないために、まずは考えることから始めましょう。

02 実際に空き家を活用している人たちから学ぶ

Re:活用の
ノウハウ
check now→

実際に空き家を活用している人たちは、どんな形で使っているの？

店舗として

空き家を改修し、カフェやショップなどの店舗にしたいと思っている人は多いはず！地域の方々の交流の場になりやすいのも、魅力のひとつです。



▲ 2021年に完成した沖美町・cafe&gallery365(サンロクゴ)

仕事場として

新型コロナウイルスの影響により、住居としてだけでなく、事務所やシェアオフィス、コワーキングスペースなどの仕事場として空き家を活用するケースも増えています。



▲ 実際に住居 & 仕事場として活用されている方も

宿泊施設として



▲ 2020年OPEN 能美町・体験民宿 NORA

宿泊施設などに空き家を活用するのもおすすめ。ホテルや旅館だけでなく、地元の人たちとの温かい交流ができることで人気の民宿や民泊は、誰でもリーズナブルに利用できるので、需要が高まっています。

住居として

空き家の利活用で一番多いケースが住居として再利用するケース。自分の好きなようにリノベーションできるので、理想のお家に住むことができるかも！



▲ 市内にあるセルフリノベーションしたお家。自然光がたくさん入る、こだわりのいっぱい詰まった素敵なお家になりました。今では友だちが集まる交流の場に！

大柿高校の生徒も 空き家改装にチャレンジ！

江田島市が抱える空き家問題と向き合い、どのように空き家を活用していくかを考えた大柿高校2年生の生徒たち。そこで、具体的に何かに取り組んでみようと、高校近くにある空き家をフィールドに、自分たちでDIYすることに。空き家内の残置物の撤去や掃除・周辺の草刈りなど、面倒くさい作業もコツコツとこなし、地元の建設労働者で構成される広島県建設労働組合第6地域連合江田島に加入する職人の手ほどきを受けながら、自分たちで空き家のDIY修繕を行いました。



空き家バンクとは？

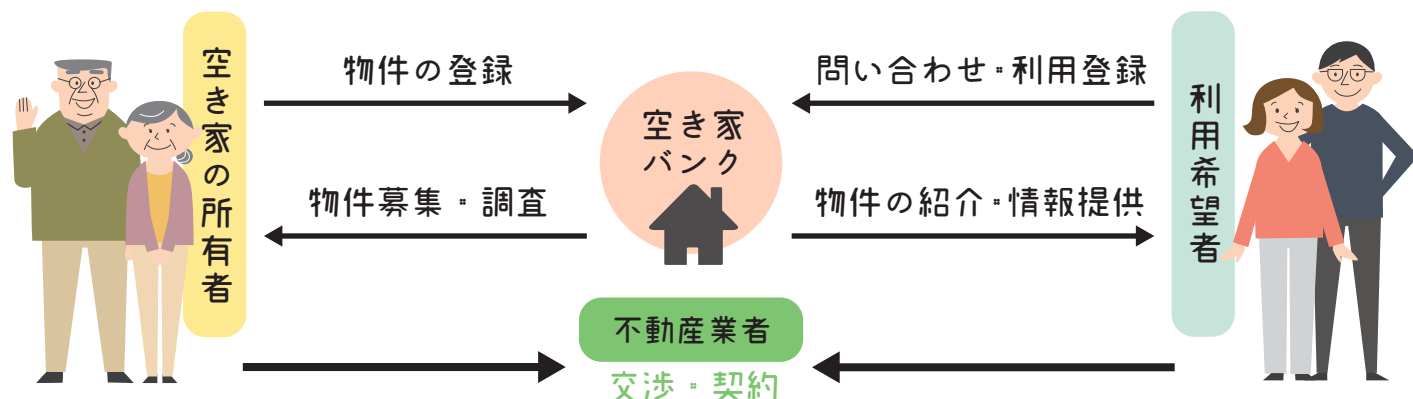
江田島市にある空き家を有効活用して、移住・定住の促進と地域の活性化を図る取り組み。空き家の所有者様に物件の登録手続きをしていただき、利用希望者へ紹介する制度です。

移住・定住ポータルサイト
hodohodo(ほどほど)

移住に関するさまざまな情報を発信中。サイト内では、VR による空き家撮影など最新技術も駆使し、ネット上でも物件をより見やすく、探しやすくする工夫をしています。



▲ hodohodo のトップページ

しかし
現在

空き家の登録件数が足りません！

閲覧数

ポータルサイト開設前

約 72,000 件／年

ポータルサイト開設後

約 480,000 件／年

相談件数

ポータルサイト開設前

144 件／年

ポータルサイト開設後

204 件／年

登録物件数

令和 3 年 4 月時点

40 件

令和 3 年 8 月時点

26 件

地方への移住に関心が高まっていることもあり、江田島市への移住相談件数も増えています。江田島市にある空き家を利活用したいという希望者も多いので、空き家の使い道に困っている方はぜひ空き家バンクへの登録をお願いします！

担当者より

空き家バンクについて知りたい方は、江田島市役所へ。

★物件登録後には不動産事業者を介して、所有者・利用希望者が交渉および契約を行います。

★利用希望者の物件内覧については、市から委託を受けた事業者が案内します。

江田島市役所企画振興課 空き家バンク担当 ☎ 0823 (43) 1630

多くの空き家は、【相続】が原因で生まれています。
大切な家が空き家になる前に、
住んでいる時からできることを考え、予防をしましょう。

空き家が生まれる事情は様々ですが、家族間での相続にまつわる理由などから、放置された多くの空き家が存在しています。そうならないためにも、早い段階から、その後の活用を考えることが重要です。火災や倒壊など、地域に影響を及ぼす危険な空き家になる前に自分たちで適正な管理・手続きを行い、空き家と向き合っていきましょう。

空き家予防チェックシート

あてはまる項目の□に✓を入れてみよう！

Q. 権利に関する質問

- ☐ 土地や家屋の名義が変わっていない
- ☐ 家屋について法務局に表示登記をしていない
- ☐ 土地利用の権利の登記がない
- ☐ 口約束のみで賃貸借の契約書がない
- ☐ 所有者または相続人の所在が不明
- ☐ 土地や家屋について誰が相続するか決まっていない

Q. 外観に関する質問

- ☐ ～屋根・瓦の不具合について～
ズレ・シミ・浮き・割れ・剥がれ・サビ・こけ 等あり
- ☐ ～軒天の不具合について～
汚れ・シミ・浮き・割れ・剥がれ 等あり
- ☐ ～雨どいの不具合について～
詰まり・水漏れ・外れ・ひび割れ 等あり
- ☐ ～外壁の不具合について～
汚れ・ひび・割れ・サビ・こけ 等あり
- ☐ ～基礎・土台の不具合について～
ひび・割れ・傾き・シロアリ・虫食い 等あり
- ☐ ～堀・石積みなどの不具合について～
汚れ・ひび・割れ・傾き・崩れ 等あり
- ☐ ～庭・敷地内の不具合について～
庭木／雑草の繁茂・不用品／ゴミの放置・病虫害の発生・害獣（イノシシ他）の侵入 等あり

Q. 屋内・内装に関する質問

- ☐ ～天井の不具合について～
汚れ・シミ・ホコリ・浮き・剥がれ・たわみ 等あり
- ☐ ～壁の不具合について～
汚れ・シミ・カビ・浮き・剥がれ・ひび・割れ 等あり
- ☐ ～ガラス・サッシなどの不具合について～
建付け・ひび・割れ・施錠／開閉の不具合 等あり
- ☐ ～引き戸・障子などの不具合について～
建付け・傾き・開閉の不具合 等あり
- ☐ ～床の不具合について～
汚れ・シミ・ホコリ・カビ・浮き・剥がれ 等あり
- ☐ ～電気・ガス・給排水の不具合について～
タコ足配線・コンセント・ブレーカーの不具合あり
- ☐ ガス配管・給湯器・湯沸し器 等の不具合あり
- ☐ 水道の臭い・蛇口の水漏れ・詰まり・赤サビ 等あり
- ☐ 浄化槽／下水／排水の臭い・詰まり・水漏れ 等あり



「放置したまま」「早くどうにかしたい…」など

談したい方はこちらまで ↓↓↓

江田島市空き家相談窓口（都市整備課住宅係） ☎ 0823(43)1647

ひろしま空き家の窓口

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 ☎ 082(243)9507

公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部 ☎ 082(241)7696

広島司法書士会江田島総合センター ☎ 082(224)1313

相談日／第2・4木曜日：午後1時～4時 第3木曜日：午後1時～3時

江田島市では、空き家対策としてさまざまな補助制度を実施しています。



補助制度を知ることは



への第一歩！



各補助事業とも①市の「空き家登録台帳」への登録②事業ごとの補助申請が事業実施前に必要です。必ず江田島市役所都市整備課に申請前の事前相談をお願いします。

◆空き家相続登記等補助

空き家の相続登記等（未登記の場合を含む）のための司法書士等への支払いの一部を補助します。

◆空き家購入補助

江田島市内の空き家を居住又は活用を目的で購入する際に費用の一部を補助します。

◆DIY用具・材料購入補助

江田島市の空き家を購入・借りた方がDIYで空き家を修繕する際に、工具や材料の購入費を補助します。
1軒につき1回限り利用でき、同一年度内であれば、上限まで3回の分割利用可能。

◆空き家修繕補助

江田島市内の空き家を活用（居住または空き家バンクへの登録）する方が、市内業者を利用して修繕する際に修繕費の一部を補助します。

◆空き家除却支援補助

老朽空き家の解体を促進するため、市内事業者を利用した空き家の解体費用の一部を補助します。

◆危険家屋除却支援補助

老朽危険空き家の解体を促進するため、市内事業者を利用した解体等費用の一部を補助します。
（※市職員の現地調査で「補助対象危険家屋」の認定を受ける必要があります。）

◆除却後跡地適正管理補助

空き家を除却した跡地を次のいずれかの方法で適正管理する場合、その費用の一部を補助します。

- ①除却後の跡地に江田島市の特産物であるオリーブやみかんなどの苗木を植え、適正に管理する。
- ②除却後の跡地をアスファルトやコンクリートなどで舗装し、適正に管理する。

さらに詳しい説明については江田島市役所ホームページまで

<https://www.city.etajima.hiroshima.jp/cms/articles/show/8056>



江田島町エリア

司法書士

石根
イシネ
祐二
ユウジ

〒737-2212

広島県江田島市江田島町鷺部一丁目48番6号

☎0823(27)6550

能美町エリア

司法書士

濱野
ハマノ
真樹
マサキ

〒737-2301

広島県江田島市能美町中町4170番地10

☎0823(45)3641 / ☎0823(45)3661

米原
ヨネハラ
和彦
カズヒコ

〒737-2301

広島県江田島市能美町中町3291番地12

☎0823(45)3990 / ☎0823(45)5625

大柿町エリア

司法書士

立井
タツイ
尚宏
ナオヒロ

〒737-2213

広島県江田島市大柿町大原4番地1

☎0823(57)3392

室
ムロ
伸征
ノブユキ

〒737-2101

広島県江田島市大柿町飛渡瀬364番地1

☎0823(57)5416 / ☎0823(57)0408

江田島市近隣

土地家屋調査士

高尾 良平 | タカオ リョウヘイ

事務所／呉市音戸町波多見6丁目1番76号 ☎0823(51)2696

竹下 浩二 | タケシタ コウジ

事務所／江田島市能美町高田1550番地 ☎0823(45)2524

平本 美幸 | ヒラモト ミユキ

事務所／江田島市沖美町畑1248番地2 ☎0823(49)1221

古居 俊彦 | フルイトシヒコ

事務所／江田島市能美町高田3701番地19 ☎0823(45)4832