


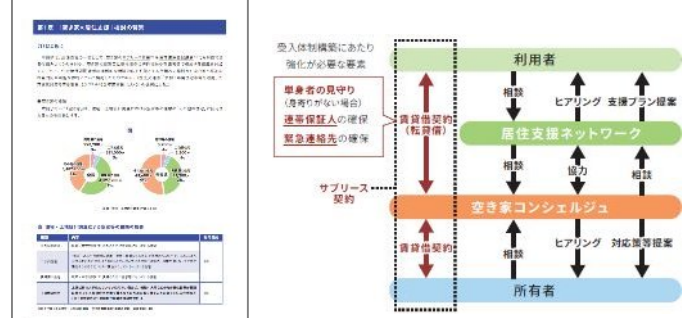


<b>課題</b>	居住支援は対応すべき分野が多岐にわたっていること、空き家は旧耐震物件や改修工事が必要な物件も多いため、これまで実施してきた空き家サブリースを「空き家×居住支援サブリースモデル」として、住宅確保要配慮者にも対応できる仕組みづくりや、専門対応できる「空き家×居住支援コーディネート会議」が必要。
<b>目的</b>	空き家相談窓口に専門的な知見を有している専門家などで構成する「空き家×居住支援コーディネート会議」を空き家相談窓口を設置し、空き家と福祉の相互対応ができる仕組みの検討が必要であり、空き家をマッチングするための「空き家×居住支援サブリースモデル」の構築、「空き家×居住支援コーディネート会議」について検討した内容などをハンドブックにまとめ全国の空き家相談窓口でも運用可能にできる仕組みの検討を実施した。
<b>取組内容</b>	①「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施（オンライン全3回） ②「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査 ③「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施（オンライン全5回） ④「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成
<b>成果</b>	①「空き家×居住支援サブリースモデル」の問題課題整理と仕組みづくり ②「空き家×居住支援コーディネート会議」の問題課題整理とシステム構築 ③「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成

取組内容	主な成果物
<p>●「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の実施 住宅確保要配慮者（低所得者・身体障害者・高齢者等を対象とする）に対して空き家を貸出すサブリースモデルを展開できるようにするために、これまでのノウハウをもとに事業者や有識者と検討し、スタンダードなモデルの構築を目指した。</p> <p>●「空き家×居住支援サブリースモデル」実施に向けた空き家改修等の調査 約10年間の空き家物件の改修工事等の見積り内容を調査し、見積り取得件数の傾向や費用の調査をとりまとめ、傾向を把握した。</p> <p>●「空き家×居住支援コーディネート会議」に関する検討会の実施 空き家相談窓口「空き家×居住支援コーディネート会議」組織を付加することで、居住支援（住宅確保要配慮者）に必要な専門団体や有識者と横断的な連携ができる仕組みを検討した。</p> <p>●「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成 今年度の取組内容をもとに、幅広い相談対応ができる仕組みづくりの参考となるハンドブックを作成した。</p>	<p>■「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の開催</p>  <p>■「空き家×居住支援サブリースモデル」の検討会の開催</p>  <p>■「空き家×居住支援コーディネート会議」に関するハンドブックの作成</p> <p>空き家総合相談窓口と福祉相談窓口を融合させるために様々な課題を検討。情報をまとめ、今後取り組む団体等の参考資料となるようハンドブックにまとめた。</p>  

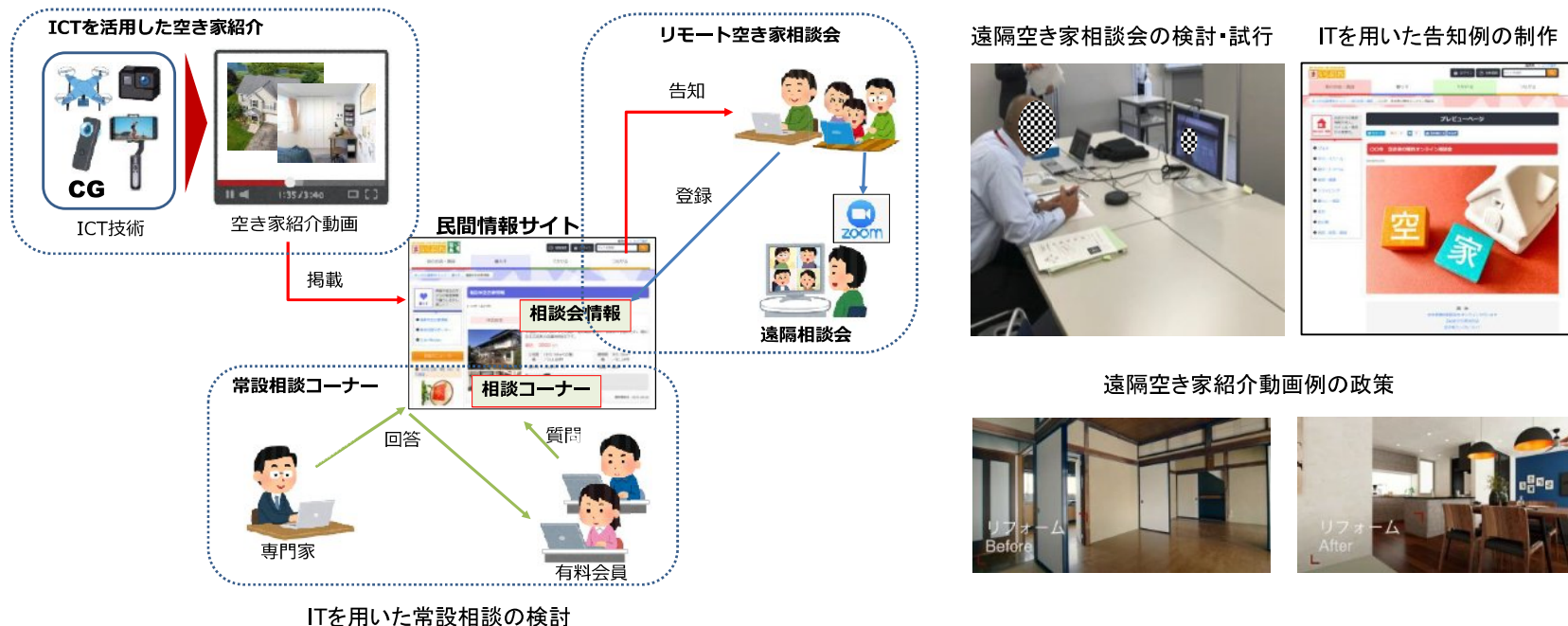
## 課題

- ◆ 人と空き家の間にある物理的「距離」や心理的「距離」が空き家流通を阻害

## 目的

- ◆ ITやサブスクリプションを用いて、人と空き家の間にある「距離」を改善し空き家流通活性化する手法を検討

## 取組み 遠隔空き家相談会の検討、ICTを用いた空き家紹介の検討、サブスクを用いた常設相談の検討



## 成果

- ◆ 検討結果をマニュアルに取りまとめ公開
- ◆ 遠隔空き家相談会 Web告知&申請ページ例を作成公開  
<https://funabashi.mypl.net/article/akiyabank>
- ◆ 空き家紹介動画の制作と、空き家バンク 空き家紹介動画 掲載例を制作し公開  
<https://funabashi.mypl.net/article/akiyabank/60826>

課題	自治体では、定期人事異動等による引継ぎ業務や空き家問題等の知識習得機会の不足により、これまでの空き家対策等の取り組みや自治体の空き家バンクの設置・推進、全国版空き家バンクへの参画・利用遅れにつながるケースがある。
目的	自治体の空き家担当者向けに、空き家の知識等や全国版空き家バンクの認知機会の創出・提供を行うと共に、全国版空き家バンクへ参画しやすい環境を整備・提供し、空き家バンクの利用加速による空き家のマッチング機会の増加を図る。
取組内容	1. 自治体空き家担当者向け「空き家対策関連動画（3編）」のコンテンツ制作・提供 2. 全国版空き家バンク参画・利用時の特別支援策（①物件代行登録 ②間取り図作成代行）の提供
成果	1. 「空き家対策関連動画（3編）」コンテンツの提供（2022年2月～） 2. 全国版空き家バンクの参画（利用）自治体数・公開物件数の増加

## 1. 「空き家対策関連動画」コンテンツの提供

### 空き家の基礎知識

- 空き家問題の現状
- 空家特措法の概要および自治体の役割
- 空き家の利活用 など

### アットホーム 空き家バンクの紹介

- 空き家バンクの特徴
- 各コンテンツ
- 自治体専用ページ
- 実績・効果 など

### アットホーム空き家バンク操作マニュアル <ダイジェスト版>

- 物件登録方法
- 自治体専用ページ活用方法 など



## 2. 全国版空き家バンク参画・利用時の特別支援策の提供

### ①物件代行登録:利用実績

- 利用自治体：29自治体
- 利用件数：312件



### ②間取り図作成代行:利用実績

- 利用自治体：30自治体
- 利用件数：296件



### アットホーム 空き家バンク 参画・利用状況推移

1. 参画自治体数：2021年8月 577自治体 → 2022年1月 614自治体（+37自治体 増）
2. 掲載物件数：2021年8月 5,241件 → 2022年1月 5,471件（+230物件 増）

※事業期間中(5か月)



<b>課題</b>	これまでの「空き家バンク」という中性的なデータベースでは、そのあとの関係メンバー（所有者、自治体、提携団体、利活用者）の行動、判断を誘発するに至らなかったのではないか
<b>目的</b>	関係メンバー（所有者、自治体、提携団体、利活用者）の行動判断、そして利活用に結びつく情報化手法の確立
<b>取組内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【1】＜調査フローの整理・システム化＞</li> <li>【2】＜調査モデル事例の公開準備と選定、基準と要件の整理＞</li> <li>【3】＜モデル調査の実施＞</li> <li>【4】＜調査事例のプロセス公開と報告のサイトのリリース＞</li> <li>【5】＜利活用サポート事業への橋渡し＞</li> </ul>
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 金沢市、珠洲市での調査室活動のアナウンスと空き家対策の認知の普及</li> <li>2) 珠洲市において自治体と協働した調査実績（珠洲エリア5件、金沢エリア3件）</li> <li>3) 実施された調査から抽出された調査要件リスト</li> <li>4) 調査フロー（金沢モデル、珠洲モデル）の整理・各地の「空き家バンク」を補完する「調査室」という考え方</li> <li>5) R不動産、reallocalという、メディアサイト公開とそこからの反響</li> </ul>

[illegible]

珠洲市において自治体と協働した調査

アクションとタスク

活用者B (空き家＝自由)

「調査室」パッケージ

調査フロー（金沢モデル、珠洲モデル）の整理

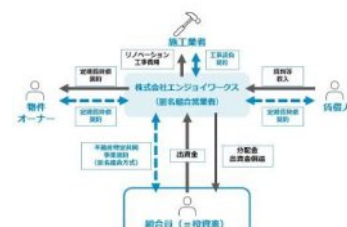
（リバージョン）

[illegible]



課題	増加する空き家・空きアパート・空きビル等を再生・利活用する為の仕組みや実践例の不足
目的	①住宅市場の利活用事業の促進 ②参加型ファンドで地域住民・不動産業者・地域金融機関・自治体が身近にある空き家問題をジブンゴト化する ③プラットフォーム機能の強化による利活用事業と参加する地域住民・関係人口の増加
取組内容	【取組①-1】物件借上げスキーム「0円！RENOVATION」の構築 【取組①-2】「0円！RENOVATION」の普及施策 【取組②】「0円！RENOVATION」の実践 ※取組①により実現 【取組③】取組①②を推進する為のシステム改善等
成果	「0円！RENOVATION」の構築及び普及施策により社会的認知度を大きく広げ、直近で4件の案件が進行(内、1件は資金調達達成済み)

## 【取組①-1】物件借上げスキーム「0円！RENOVATION」の構築



- 不動産オーナーと定期賃貸借契約を締結の上、オーナーの費用負担0円（投資型クラウドファンディングで資金調達）で対象物件にリノベーション改修を実施
- 賃貸運用物件として一定期間物件の運営を行った後、オーナーに返却

## 【取組②】「0円！RENOVATION」の実践



- 神奈川県鎌倉に所在する空き家を女性向けのシェアハウスに改修する案件
- リノベーション資金等の募集を行い、最終的に1,200万円の資金調達を達成
- その他、兵庫尼崎、北海道函館、愛知呼続(名古屋)等、全国各地で案件が進行中

## 【取組①-2】「0円！RENOVATION」の普及施策



- 全国の宅建業者を対象に、空き家再生のノウハウを知り、空き家再生をビジネスにできるようになるためのセミナーを実施(5地域で開催。既に約90名が参加)
- 大手経済紙や専門メディアにも取り上げられ、サービス開設から直近までで多数の問い合わせを受領
- オンラインで投資家への説明会を実施(21年10月以降、月1回の頻度で実施)

## 【取組③】取組①②を推進する為のシステム改善等



- 「0円！RENOVATION」スキームに基づく事業収支の試算シートを作成
- 投資を行ったユーザーについて、個人情報等を特定しない形での分析ツールを構築
- 弊社運営のプラットフォーム「ハロー！RENOVATION」のサイトについて、以前より投資家目線でユーザビリティを向上させる為に、リニューアルを実施

## 社会福祉協議会とつくる住宅確保要配慮者向けシステム構築事業（大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部）

課題	2018年4月より岸和田市社会福祉協議会が主催で開催している『住まい探し相談会』に宅建協会泉州支部プロジェクトチーム（以下PT）に所属するメンバーが相談員として参加しているが、過去4年間の相談実績の中で約250件中100件が未解決であり、要配慮者の障がい者・高齢者世帯に対応している住宅が圧倒的に少ない事が要因である。要配慮者（精神障害・母子家庭・高齢者）の入居に際しては、空き家所有者にとっては好まれない傾向にあり、例えば認知症徘徊者・単身高齢者の面では孤独死問題、死後の室内の残置物処分・風評問題等、所有者自ら管理していくには様々なハードルがあり、賃貸物件として貸出しにくいのが要因である。又、緊急性の高い要配慮者の方の一時利用の住まいとして利用するシェルター物件の数も、現在岸和田市内にしかなく不足している。不足の要因には短期的な入退去が多く所有者のリフォーム等に要する費用面・管理が困難な事も原因と考えられる。
目的	各自治体と連携し、空き家・居住支援セミナー＆相談会を開催し、セミナーでは空き家の問題、住宅セーフティネット制度・現在まで行っている岸和田市社会福祉協議会との居住支援活動について広く周知し、相談会では蓄積した空き家情報を要配慮者へ情報提供を行う。空き家所有者の貸出しの課題である賃貸管理の課題解決を行うべく、賃貸管理の側面から要配慮者のサポートを行う。その為、社会福祉協議会・自治体・介護事業者・管理会社等がリアルタイムで入居者の状況・情報を共有できる管理ソフト『安心管理くん』を構築し、入居トラブルを未然に防ぎ所有者の負担を下げ活用の提案を行う。短期的な入退去の管理に関しても『安心管理くん』を使い、空き家所有者のシェルター転用にもつなげる。又、空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等の物件情報も宅建クラウドへ蓄積し、行政型空き家バンクを更に進化させた『ランドバンくん』を構築し、物件情報を一般市場に幅広く公開し流動化につなげる。
取組内容	①空き家・住まい探し相談セミナー＆空き家相談会の実施。 ②社会福祉協議会・自治体・介護事業者・管理会社がリアルタイムでの情報共有が可能な管理システム『安心管理くん』の構築。 ③行政型空き家バンクを進化させた『ランドバンくん』の構築。
成果物	①空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談＆オーナー様空き家相談会開催リーフレット作成、自治体7市4町への配布 ②空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談＆オーナー様空き家相談会の参加者数実績・効率性。 ③空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談＆オーナー様空き家相談会実務事例集作成し、相談員が共有。 ④セーフティネット住宅登録物件看板・ノボリ作成。 ⑤入居者管理システム『安心管理くん』の導入。 ⑥物件情報管理『ランドバンくん』の導入。

### 取組内容



・**泉州地域の8市町村・岸和田市社会福祉協議会**と連携をしメイン会場を基にサブ会場をオンラインで繋ぎ、空き家セミナー＆居住支援セミナーを行った。従来の行政型空き家バンクを更に進化させた『ランドバンくん』を構築し蓄積された物件情報を幅広く公開出来るよう体制を整えた。又、賃貸への利活用の促進の足枷になっている、入居者管理については、宅建業者が管理を実施する事・空き家所有者・自治体・福祉事業者が入居者の情報をリアルタイムで共有できる管理ソフト『安心管理くん』を構築させた。

# 空き家問題解決手法における経済合理性と引き取り効果に関する研究・実証調査

(一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会)

<b>課題</b>	空き家問題の解決手法を検討するためのアプローチと経済合理性の関係
<b>目的</b>	○空き家問題解決手法における経済的合理性について、問題解決を促進する効果等について多角的かつ多面的な考察と実証調査を実施する。 ○立場の違いによる経済合理性の溝を埋めるため、地域の経済合理性に配慮した場面転換型ツール（空き家の受け皿組織）を設置する。
<b>取組内容</b>	1. 経済合理性（risk-benefit）の研究と実証 2. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立（受け皿組織設立研究会）
<b>成果</b>	●空き家問題解決における経済合理性の研究レポート ●受け皿組織の設立手順書（空き家引き取り機構LLPの設立手順及び事業概要）

## 取組内容

### 1. 経済合理性（risk-benefit）の研究と実証

#### ○空き家問題解決の実践による情報収集、実証調査

空き家相談の実施、問題解決の実践など  
（ホットライン、相談会など）

#### ○経済合理性の研究と実証、分析

問題解決手法における経済合理性の考察と検証  
・分析  
（問題解決手法研究会／経済合理性研究会）



### 2. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

#### ○受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究

受け皿組織設立検討内容、手順等の取りまとめ（受け皿組織設置勉強会）

#### ○受け皿組織の運営準備

受け皿組織による適正管理、有効活用、出口戦略の企画等の検討

#### ⓧ融資によらない一時的な資金供給手法の研究

時的な資金提供手法の採用に関する研究（問題解決手法研究会）

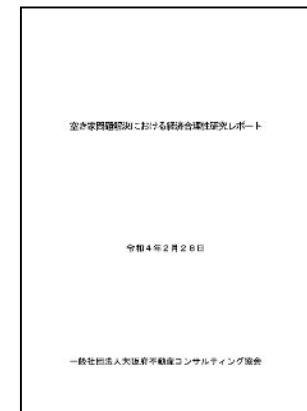
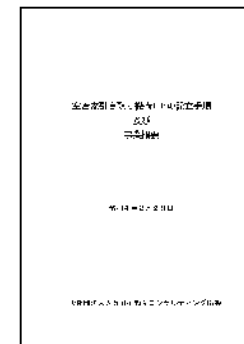
## 空き家相談ホットライン・月別相談件数（7/12～2/25）

月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
件数	12	11	20	10	11	18	13	14
累計	12	23	43	53	64	82	95	109

## 主な成果物

### ○空き家問題解決における経済合理性の研究レポート

#### ○受け皿組織の設立手順書





# 空き家活用型集落長屋プロジェクト

## —ONE TEAMで取り組む居住支援のむらづくり—

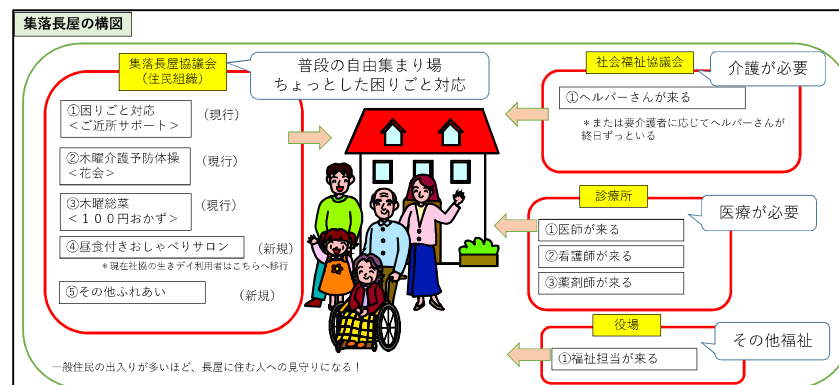
(鹿児島県居住支援協議会)

### 別添資料4

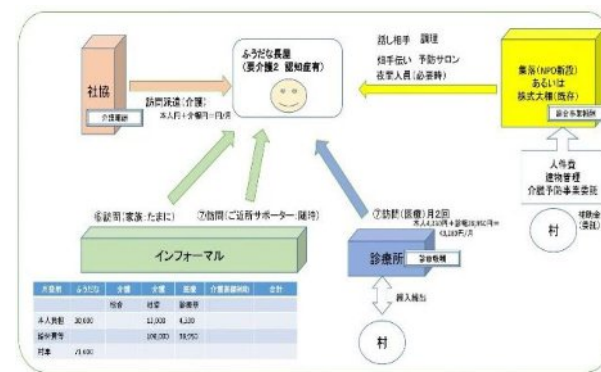
<b>課題</b>	<p>県内屈指の高齢化率の鹿児島県大和村は、令和22年には過半の53.2%が高齢者になると予想されています。</p> <p>村内に立地する村営の特別養護老人ホームは、老朽化が進行しており、介護人材の不足とあわせて、将来的に十分な介護サービスが提供できなくなることが懸念されています。また、人口・世帯減少を背景とした空き家が増加する一方、小規模自治体のため住宅流通市場は未成熟で、村民の高齢化・高齢単独化を踏まえた居住支援体制の整備と、増え続ける空き家対策が大きな課題となっています。</p>
<b>目的</b>	<p>介護サービスの提供体制を持続可能なものとしていくため、空き家を活用した地域共住の拠点(集落長屋)とその周辺施設に、診療所や社会福祉協議会と連携した居住支援サービスを組み合わせることによって、村民協働(ONE TEAM)による住み慣れた地域で生活を最期まで送ることができるような支え・支えられるむらづくりの体制を構築することを目的としています</p>
<b>取組内容</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 対象空き家の状況調査・地域資源の発掘</li> <li>② 空き家の改修内容の検討</li> <li>③ 住民ワークショップの開催</li> <li>④ 求められる居住支援サービスの検討</li> <li>⑤ 介護サービス事業における運営コストの検討</li> <li>⑥ 検討結果の実現化及び他への水平展開検討</li> </ol>
<b>成果</b>	<p>対象となる空き家の活用提案の考え方や、居住支援の担い手の掘り起こしの方法、事業化に向けたコストシミュレーションの考え方など、本プロジェクトの各場面における検討の内容・考え方をとりまとめた「空き家活用型集落長屋プロジェクト 報告書」を作成しました。</p> <p>今後、鹿児島県居住支援協議会の研修会等において成果報告を行うことで、同様の課題に直面している県下市町村への水平展開を図ることとしています。</p>



【空き家改修案】



【居住支援体制】



【運営コスト検討】

課題	空き家等取得に際し消費者の抱える「汚い・古い等のネガティブさ」「リフォームイメージの欠如」並びに物件の検討とリフォーム見積りの時期がズれることによる資金計画の難しさ等
目的	「VRリフォームプラン並びに見積もり書の作成」により、二拠点居住検討者の増加等に伴い広域物件情報取得という背景に即した、空き家等の検討段階における利活用情報の拡充等、空き家等に対するイメージ向上並びにコストの見える化を実現
取組内容	<p>長野県をモデルエリアとし</p> <p>①「空き家バンク」への物件登録における宅建業者の連携状況の調査</p> <p>②「VRリフォームプラン並びに見積もり書の作成」サービスの運用開始</p> <p>③「VRリフォームプラン並びに見積もり」の明記された「空き家情報サイト」の構築</p> <p>④本事業の周知を目指した広告展開</p>
成果	<p>①「VRリフォームプラン並びに見積もり書の作成」サービス需要の把握とニーズの存在が確認された</p> <p>②「VRリフォームプラン並びに見積もり」の明記された「空き家情報サイト」が運用開始された</p> <p>③県内の不動産情報サイトとの連携についての合意がなされた</p>

### ③「空き家情報サイト」

空き家はリノベで生まれ変わる

アキリノ

NEW 戸建て

安曇野市穂高有明

長野県安曇野市 / 専有面積:175.55㎡



物件価格 1,198万円 + リノベ価格 1,051万円

合計金額 2,249万円

※リノベプランの金額はCGイメージと同じ施工をした場合の金額です。家具は含みません。

資料請求



### ④「空き家情報サイト」の周知用リーフレット

「空き家」はリノベで生まれ変わる

「空き家」を夢のある住まいへ  
「リノベーション」のイメージで「空き家」の再

「不動産会社」は空き家仲介だけ  
「リフォーム会社」はリノベーションだけ  
「空き家探し」と「リノベーション」は一つのストーリー

従来の物件探し

不動産会社とリノベ会社、互いの長なる得意分野に集まれ連携

「空き家」はリノベで生まれ変わる

「空き家」を夢のある住まいへ  
「リノベーション」のイメージで「空き家」の再

アキリノなら  
不動産会社とリノベ会社が連携してプランニング

第45年の戸建てが  
ノスタルジックモダンな  
影に

高橋君：30代之夫婦・子育て一人

暮らしより遊びが、  
高橋君もに楽しい空間を育める  
リノベーション物件、  
第45年の物件が  
ノスタルジックモダンな  
影に生まれ変わりました。

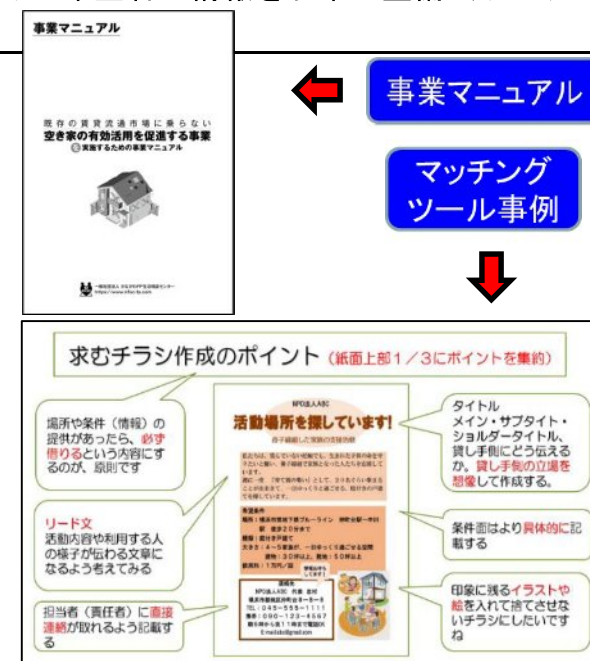
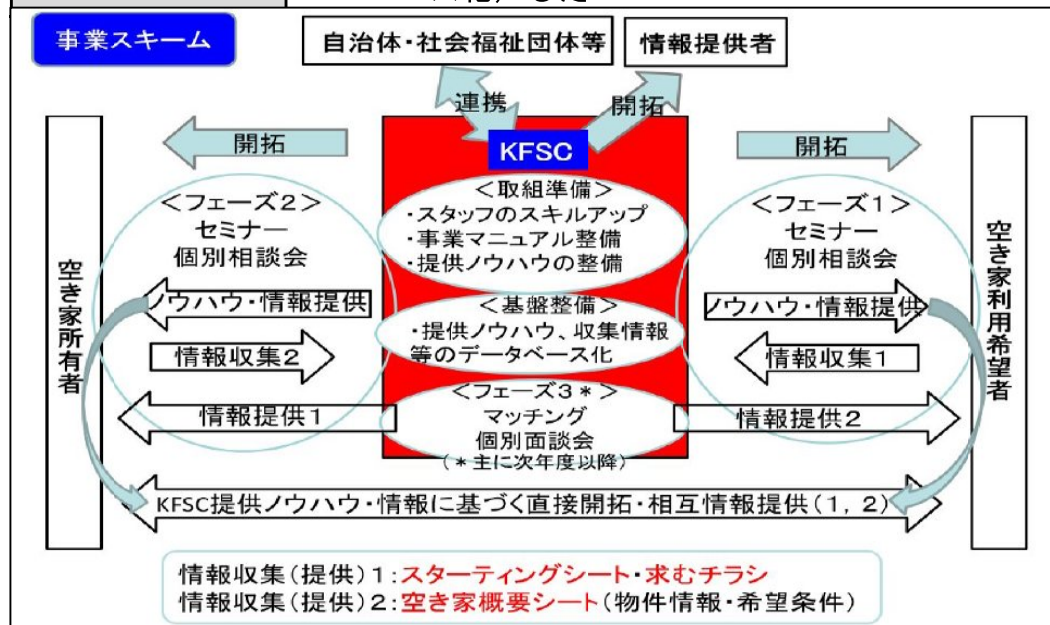
物件価格  
87㎡ × 6万円～522万円  
オプション29万円

※オプションは別途  
金庫・防犯・防犯カメラ

# 既存の賃貸流通市場に乗らない空き家の有効活用を促進する事業 (（一社） かながわFP生活相談センター)

## 別添資料4

課題	神奈川県では空き家の増加が続いており、その解消・改善が喫緊の課題
目的	一般的な啓蒙活動ではなく、「既存の賃貸流通市場に乗らない空き家」に着目し、潜在的な利用希望者と空き家所有者を掘り起こして、両者の情報を収集・整理・マッチングさせて、空き家の有効活用を促進する。
取組内容	ポイントは下図（事業スキーム）のとおり。初めて取り組むスキームであり、単なるセミナー・相談会と言うことではなく潜在的な利用希望者と空き家所有者を掘り起こすことが重要となる。このため、神奈川県（県土整備局 住宅計画課）とも相談の上、今年度は地域を限定し対象地区を逗子市、三浦市、横須賀市の3市に絞って、対象市や関連団体の協力を頂きながら活動を進めた。
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業マニュアルの策定と整備 → 関係者の参考に供する予定</li> <li>● 空き家利用希望者と空き家所有者をマッチングさせるためのツールの提案と作成支援</li> <li>● 各市で対象を絞り込んだフェーズ1・フェーズ2のセミナー&amp;相談会を実施して、マッチングを自ら実現するためのノウハウ・情報提供・個別アドバイスを行った（下左図参照） → 受講者39名、相談者9組</li> <li>● KFSCが場を提供するフェーズ3（両者のマッチング）に向けて希望者の情報を収集・整備（データベース化）した</li> </ul>





課題	小嶺台団地は人口減少、少子高齢化、団地の老朽化などの多くの問題を抱えている。団地の中心に位置する小嶺マーケットは、かつては精肉店、鮮魚店、青果店など地域の台所として賑わっていたが、地域の衰退とともに精肉店のみになってしまい、地域コミュニティの場としての地位を失っている。 加えて、北九州市は人口減少で全国ワーストとなっており、オールドタウン化した類似の団地が多数存在する。
目的	「小嶺マーケットの再生」を起点に団地内の暮らしの向上を図ることで団地内物件の価値を向上させ、住宅市場における空き家取引の活性化を図っていく。あわせて、今回の取組モデルを次年度以降に横展開していくことで、「北九州モデル」としての団地再生手法を確立させ、全国の事例にも応用できるよう(仮称)エリア再生マネージャーの養成などにも中長期的にも取り組んでいく。
取組内容	①「ワークショップしながらDIYリノベーション」の実施 ② 新たな取組の配信による「北九州モデル」の発信、拡散 ③ 専門家招へい、地域コミュニティ創生にかかる先進事例の調査 ④ 空き家・空き店舗・空き商店街等の調査
成果	○「ワークショップしながらDIYリノベーション」による小嶺マーケットの再生 ○マーケット再生を通じた地域コミュニティの課題、解決策の検討 ○専門家招へい、先進事例調査による当該事業へのフィードバック ○空き家・空き店舗・空き商店街等の実態把握

## ワークショップしながらDIYリノベーション(小嶺マーケットの再生)、地域コミュニティの課題把握



改修前



改修後



子ども大工



DIYペインティング



月1小嶺マーケット



来場者メッセージ

### 専門家招へい

リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長の池本洋一氏、山根製作所の山根俊輔氏を招へいし、全国事例の紹介、小嶺台団地再生のアドバイスを受けた。



セミナー(池本氏)

### 先進事例調査

地域再生、地域コミュニティ創生にかかる先進事例調査として、そらや(福岡県久山町)、ひのさと48(福岡県宗像市)、野七里テラス(横浜市)、ブラウシア(千葉市)を訪問し、現地の調査、関係者からのヒアリングを行うことで、当該事業へのフィードバックを図った。



ひのさと48



野七里テラス

# クラウドファンディングを活用した空き家のDIY改修サポート事業（NPO木の家だいすきの会）

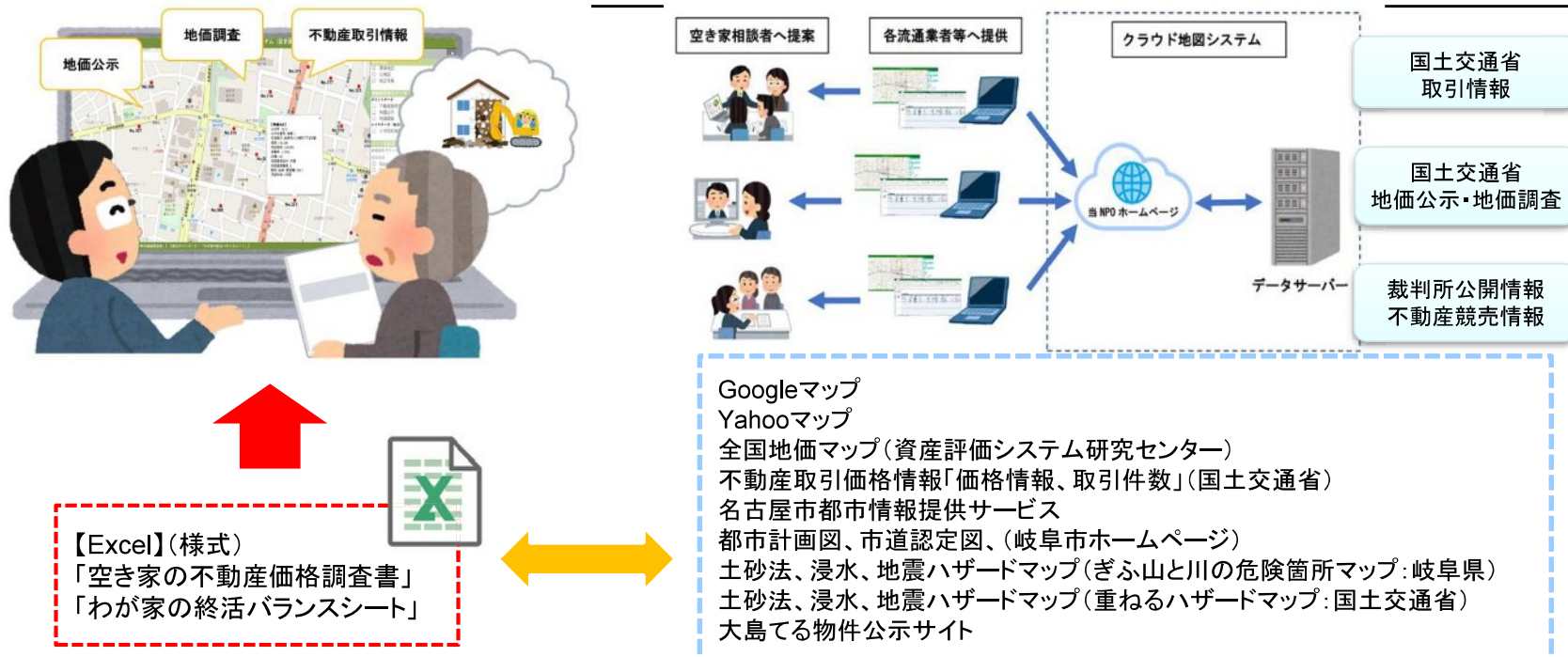
課題	移住者の不安やDIY改修指向の高さをふまえた移住の促進
目的	安心できる空き家の購入をサポートしつつ、クラウドファンディングを活用してSDGsをふまえた <b>性能向上型</b> のDIY改修を進める仕組みをつくる。
取組内容	<p>■ 安心して空き家を購入するための調査・診断手法とDIY改修プログラムの構築</p> <div data-bbox="629 419 1984 946"> <p><b>1. 調査・診断</b></p> <p>【①現況調査】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物概要（築年、仕様等）</li> <li>劣化状況</li> <li>性能（耐震、温熱）</li> </ul> <p>【②概算算出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>劣化補修費用</li> <li>耐震、温熱改修費用</li> </ul> <p>EX.</p> <p>査定額：300万円（※市況判断）  <b>【補修・改修概算費用】</b>          劣化補修：150万円          耐震改修：200万円（50→100%）          温熱改修：200万円（50→100%）</p> <p><b>2. 販売・購入</b></p> <p>【①販売価格検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の市況検討</li> <li>現況調査結果反映</li> <li>補修・改修費用検討</li> </ul> <p>【②事前改修】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて（劣化補修、耐震・温熱改修）</li> </ul> <p>EX.</p> <p>販売額：300万円（※市況判断）  <b>【下記情報提示】</b>          劣化補修 150万円必要          耐震性能（50%）改修費用200万円必要          温熱改修（50%）改修費用200万円必要</p> <p><b>3. 改修計画</b></p> <p>【①計画概要検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>購入者の要望</li> <li>性能向上検討</li> </ul> <p>【②DIY工事検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プロ/DIY工事の仕分</li> </ul> <p>【③ワークショップ検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DIYワークショップ</li> </ul> <p>EX.</p> <p><b>【プロに依頼】</b>          ・浴室、給湯器入れ替え  <b>【DIY工事】</b>          ・床の断熱、内窓設置          ・金物設置、耐力壁作成等</p> <p><b>4. DIY改修実施</b></p> <p>【改修ワークショップ実施】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>講師、地域住民参加型</li> <li>地域資源の活用</li> <li>移住者サポート</li> <li>地域コミュニティ作り</li> <li>外部資金の活用</li> <li>外部サポート組織の活用</li> </ul> <p>EX.</p> <p><b>【改修ワークショップ実施】</b>          ・床改修WS          ・耐力壁改修WS          ・建具改修WS          ・外構改修WS</p> </div> <p>■ クラウドファンディングを活用したプロジェクト案</p> <p>ニーズの2つの背景 なぜ空き家のDIY改修サポートなのか？</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●多発する災害 → 生活力（DIY力）を高めたいという潜在的ニーズ</li> <li>●地域になじめるかという移住者の不安 → DIY改修が移住者と地域住民の格好の出会いの場となる可能性</li> </ul> <p>D I Y改修サポートをクラウドファンディングで実施する意義</p> <div data-bbox="629 1201 1234 1313"> <p>改修するノウハウ （＝生活力を付ける知恵）を共有</p> <p>地域との つながりができる</p> <p>移住者の支援</p> </div> <div data-bbox="1391 946 1962 1313"> <p>購入型クラウドファンディング リターンは、サービスや権利</p> <p>DIY改修WSの ・企画 ・インストラクター ・道具 ・進行 ・マンパワー</p> </div>
成果	<p>○性能向上を視野に入れたD I Y改修支援プログラムの構築</p> <p>○クラウドファンディングを活用した地域コミュニティ形成を促進するプログラムの構築</p>

# 除却を終着点としたわが家の終活コンサルティング事業

(特定非営利活動法人岐阜空き家・相続共生ネット)

別添資料4

課題	多くのまちの流通業者が空き家対策に積極的にかかわる体制の整備が遅れている。何をどうするか、判断が出来ない所有者に終活の結果が見える形で材料を提供できない。
目的	対策の基本は「使えるものは活用する使えないものは除却をする」その線引きを曖昧にさせない。エビデンスに基づいた判断材料を専門家や流通業者がを示すことが求められている。
取組内容	開示されている公的情報を集約しクラウド地図情報システムを構築・提供し、不動産価格調査書を基に所有者等に現在・未来の見える「バランスシート」作成し提案する。
成果	クラウド地図情報システム構築・「わが家の終活バランスシート」作成



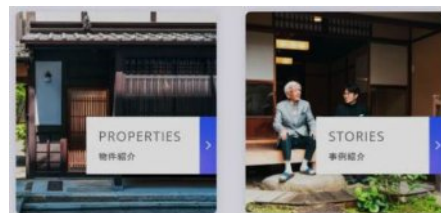


課題	京町家の滅失と空き家化の要因のうち、担い手への情報不足、空き家所有者への利活用支援不足
目的	京町家等のクリエイティブ拠点創出 担い手となる入居者・事業者の掘り起こし、空き家所有者の利活用意向の醸成、支援専門家の育成
取組内容	<p>取組1：担い手となる入居者・事業者の開拓</p> <p>取組2：空き家所有者へのコンサルティング</p> <p>取組3：支援専門家の育成</p> <p>取組4：活用事例に関連したトークセッション（オンライン）の開催</p> <p>▶不動産情報ポータルサイト「MATCH YA」の拡充と普及啓発 ▶活用や改修事例の収集・紹介、京町家クリエイティブ拠点の魅力の整理 ▶活用法に関する意見交換会の開催と相談体制の強化</p>
成果	<p>取組1：「MATCH YA」において京町家不動産情報提供（常時約30件掲載）及び不動産関係団体・事業者との連携、活用事例紹介（インタビュー、写真撮影、記事掲載）新規4件（通算掲載10件）</p> <p>取組2：活用希望者の傾向把握、活用事例シート（18件）や京町家拠点の魅力と留意点の整理シートの制作</p> <p>取組3：意見交換会開催（3回、参加者数延べ61名）、京都市の企業誘致事業との連携体制の整備</p> <p>取組4：トークセッション ①新たな担い手向け（参加者105名） ②専門家・所有者向け（参加者75名）</p>

#### 取組1 担い手となる入居者、事業者の開拓

##### ポータルサイト「MATCH YA」の拡充 (<http://kyoto-matchya.com/>)

- ・京町家等の不動産報掲載 2021年10月末～ PROPERTIES常時約30件、成約3件
- ・活用事例を取材・撮影し記事として発信 STORIES新規4件（通算掲載10件）
- ・不動産関係団体・事業者との協働
- ・入力、掲載自動更新・メール通知等システムの導入
- ・利用規約、掲載要領、手引き等各種様式の整備



##### 取組3 支援専門家の育成

- ・意見交換会3回（資金調達、流通市場の動向、活用ニーズ等）
- ・京都市の企業誘致事業と連携

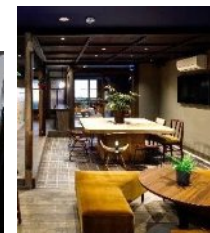
#### 取組2 空き家所有者へのコンサルティング

##### 京町家クリエイティブ拠点の基礎資料の収集・整理

- ・活用・改修事例のリスト化、事例シートの作成
- ・魅力や留意点等の整理シート制作
- ・検討ワーキング3回実施



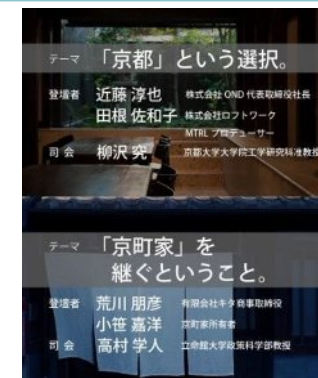
オフィス活用事例



コワーキングスペース活用事例

#### 取組4 トークセッションの開催

- ①vol.1「京都」という選択。（参加者105名）  
首都圏の活用希望者など新たな担い手向け  
クリエイティブ拠点の実践紹介
- ②vol.2「京町家」を継ぐということ。（参加者75名）  
所有者、支援専門家向け  
先進的活用法の紹介



多様な事例を紹介

# 空き家バンクと連携したアップサイクル住宅のモデル検討事業（NPO法人Goodstock）

背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年にGoodstockセンターを立ち上げ、アップサイクル家具を開発。まちなかにベンチを置く等、アップサイクルの認知を得た。</li> <li>・たつの市空き家相談センターを運営していることから、空き家情報収集と空き家バンクの連携を密にできる状態にある。</li> <li>・空き家バンクに登録してあるが、動きのない物件も多数ある。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの塩漬け物件の出口確保(空き家バンクのブラッシュアップ)</li> <li>・出口の方法としてアップサイクル住宅の検討(アップサイクル住宅開発手法に関する検討)</li> </ul>
取組内容	<p>取組① アップサイクル住宅(古材で仕上げた住宅)の検討</p> <p>取組② 宅建事業者との流通に関する情報交換</p> <p>取組③ 空き家バンクのブラッシュアップ検討</p>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの課題の整理(たつの市対象)</li> <li>・宅建業者との定期的な意見交換を実施</li> <li>・アップサイクルの可能性検討会議の開催</li> </ul>

▶ワークショップの様子



▶空き家バンク会議

2-3 空き家バンクの運営状況

表2-2 各市の空き家バンク利用状況

	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	合計
姫路市						
バンク登録数	3	8	14	9	7	41
利用登録数	4	6	10	29	7	47
成約件数	0	2	4	5	2	13
締約件数	0	0	3	5	0	8
バンク登録数	8	5	13	10	5	41
利用登録数	1	4	10	9	4	28
成約件数	2	1	3	0	1	7
締約件数	2	1	3	0	1	7
岡山県						
バンク登録数	37	39	47	43	70	231
利用登録数	88	138	168	232	222	898
成約件数	22	31	24	31	31	129
締約件数	7	6	12	12	9	37
バンク登録数	3	15	9	24	35	86

姫路市はバンク登録数・利用者登録数ともに増加傾向にあるが、成約数が伸び悩んでいる。

赤穂市はバンク登録数に対し、成約数が多いことが特徴である。しかし、バンク登録数は伸び悩んでいる。

広島市はバンク登録・成約件数ともに非常に多く、特に利用者登録数が著しく多いことが特徴である。



取組① アップサイクル住宅の検討（プロポ）



# AIによる解体費用シミュレーター活用推進事業（株式会社クラッソーネ）

<b>課題</b>	空き家除却において、「いくらくらい必要か？何から始めてか？誰に頼むか？」が分からず具体的検討が進まない」といった所有者課題があり、相場観を把握後に想定外の費用の場合、資力面で除却時期が先送りされてしまっている。
<b>目的</b>	手軽に空き家処分に伴う解体相場が分かる事で、空き家をどうするか？の検討機会を所有者に提供します。売却や適切な管理、土地活用等の行動計画が生まれ、景観維持や防犯・防災面でまちづくりの活性化を図ります。
<b>取組内容</b>	①自治体版解体費用シミュレーター開発 ②自治体に向けた、解体費用シミュレーターの広報、提供 ③連携協定自治体向けに「解体工事の進め方」フライヤー提供 ④空き家に対する所有者意識調査の実施
<b>成果</b>	約20自治体と協定締結、70件以上の報道パブリシティ、フライヤー15万部発行、自治体版シミュレーター訪問数13,000件以上

解体費用シミュレーター提供	自治体によるシミュレーター広報	解体工事の進め方フライヤーの配布	空き家対策セミナーの実施	空き家所有者へ工事会社紹介
 <p>南鳥取市 解体費用シミュレーター</p> <p>その場でシミュレーション</p> <p>工事内容を入力すると、その場で解体費用が分かります。</p> <p>※ 解体を検討している建物の状態は可ですか？</p> <p>1. 解体内容を選択</p> <p>2. 解体費用を確認</p> <p>3. 解体費用を確認</p>	 <p>解体費用を無料で試算できます！「AIによる解体費用シミュレーター」</p> <p>解体費用を無料で試算できる！「AIによる解体費用シミュレーター」</p> <p>解体費用を無料で試算できる！「AIによる解体費用シミュレーター」</p>	 <p>空き家の解体 急ぐべき4つの理由</p> <p>1. 安全確保の徹底</p> <p>2. 解体費用の削減</p> <p>3. 迅速な解体</p> <p>4. 解体後の利便性</p>	 <p>あの空き家 どうするの？</p> <p>～リフォームと解体を考える～</p> <p>令和3年 10月2日(土)</p> <p>同城市南部市民センター (シビックセンター内)</p> <p>第1部 セミナー</p> <p>13時30分～15時30分 (受付 13時～)</p> <p>参加無料</p> <p>第2部 個別相談</p> <p>15時30分～17時30分 (受付 15時～)</p> <p>参加無料</p> <p>同城市 都市政策部 住環境整備課 空家対策係 TEL 0564-23-6024</p>	 <p>crassone</p>



# 歴史的景観形成地域における空き家活用を核としたエリアまちづくり事業の創出事業 (株式会社グラノ24K)

## 別添資料4

課題	福津市は、観光資源は多く観光入込客数が570万人と県内でも比較的多いものの、宿泊者数は1.4万人と低く、観光消費額も2千円台/人と低調であることから、観光資源の更なる活用による滞在時間の伸長・観光消費の増加が大きな課題となっている。
目的	本事業は、本エリアの歴史的建造物の一つであり空き家となっている豊村酒造の別邸を宿泊・飲食・ワーケーション拠点等の観光拠点施設として活用し、エリア内の公共施設や地元団体との連携、更なる拠点となる空き家の発掘により、対象施設を核とした本エリアの包括的な観光まちづくり事業を展開するものである。本事業により、エリア内での観光客が回遊できる魅力や付加価値を高め、結果として滞在時間や宿泊率、一人当たり観光消費額を増加させ、福津市の観光課題の解決と地域経済の活性化を図ることを目的とするものである。
取組内容	<div> ①本エリアにおけるマーケティング調査  ②先進事例調査  ③対象とする空き家等の地域資源の発掘調査  ④福津市及び地元団体とのワークショップの開催 </div> <div> ⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討  ⑥事業計画の策定  ⑦事業主体となる法人組織の設立検討 </div>
成果	・マーケット調査による対象地の市場環境の把握 ・ワークショップの開催等による地域共創型の事業モデルの構築 ・活用可能な空き家、連携可能な周辺施設の発掘

### 成果①

マーケット調査により対象地及び周辺地域の市場環境等について調査を実施した。合わせて、先進事例についてデスクトップリサーチと合わせて、岡山県矢掛町の取組を現地視察し、行政と事業者の双方へヒアリング調査を実施した。

商圈人口分析



事例視察調査



### 成果②

地元団体との意見交換及び住民ワークショップを実施し、地域の歴史や文化の尊重や住環境と観光事業との共存などのご意見・ご意向をいただき、これらを基に本事業の方向性・実施方針等を検討した。



### 成果③

調査の結果、本事業で活用する空き家として、豊村酒造別邸、本事業で連携を想定する公共施設として、津屋崎ヨットハーバー、旧魚正、潮湯の里夕陽館を選定し、各施設の利活用による事業計画を策定した。



課題	空き家予備群(65歳以上の単身高齢者)に向けた空き家対策と居住支援
目的	空き家予備群(65歳以上の単身世帯高齢者)に対して、①空き家になる前にできることを訴求し、②空き家を借りたいと希望する方(若年層や移住者、福祉関係者等)と早期にマッチングさせる。
取組内容	①相談窓口の開設(クラウド版空き家調査/空き家トライアージフォームの作成) ②VR動画・編集した映像をYouTubeへ配信し、アナリティクス機能活用(マーケティング分析) ③シニア世代向けの空き家ポータルサイトの構築(シニア世代に向けた居住支援の提案) ④住まいの終活セミナーの開催(モデル概念の有効性の確認)
成果	・空き家相談窓口の開設【居住支援法人の業務へ】 ・クラウド版空き家トライアージ(空き家調査シート)の作成【Kintoneを活用】 ・ICT(VR)を活用した空き家対策に向けたナレッジ集の作成【VR撮影から編集・公開までの流れ】 ・YouTubeに公開された内見映像:3件【映像公開】 ・シニア世代に向けたマッチングプラットフォーム(ホームページ)を作成【シニア世代の居住支援】

### 取組① 相談窓口の開設

居住支援法人として、空き家相談ができる窓口を開設(受付環境を構築・整備)  
クラウド版空き家調査/空き家トライアージのフォームを作成。



### 取組③ ポータルサイト構築

シニア世代に向けた居住支援の提案。  
空き家を借りたい方との早期マッチング。



■ サイト名: 空き家Terrace (<https://akiya-terrace.com/>)

### 取組② VR動画/YouTubeへ公開

VR動画・編集した映像により、臨場感のある内見が可能となる。YouTubeへの公開によるマーケティング分析。



### 取組④ 住まいの終活セミナー

シニア世代(65歳の単身高齢者=空き家予備軍)に向けた終活セミナーの開催。

## 65歳からの住まいの終活セミナー

これからの人生を もっと自分らしく... 終の住まいを考える。

参加無料 先着/お申込み 30名様

日時 1月22日(土) 13:30~16:00 (受付:13:00)

会場 フェニックス・プラザ 301号 A会議室 〒910-0010 福井市南1丁目13-6

セミナー参加者へ特別プレゼント

NPO法人ふくしまと福井サポートセンター制作  
「空き家つなぐ健康宣言」(定価:500円)1冊

セミナー1 13:40~14:40  
「空き家予備軍(65歳以上の単身高齢者世代)における所有者の早期決断」  
～空き家調査シートを使った実演～  
講師 北山 大志郎 (NPO法人ふくしまと福井サポートセンター代表)

セミナー2 14:40~15:00  
「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」  
～暮らしを支援し、安心に過ごすための住まいに～  
講師 北山 大志郎 (NPO法人ふくしまと福井サポートセンター代表)

パネリスト  
北山 大志郎 (NPO法人ふくしまと福井サポートセンター代表)  
佐藤 孝典 (福井市福祉政策推進課 福祉政策課 福祉政策係 福祉政策係長)  
佐藤 孝典 (福井市福祉政策推進課 福祉政策課 福祉政策係 福祉政策係長)

# 高蔵寺ニュータウンの空き家等を活用したサービス拠点モデル形成事業 (高蔵寺まちづくり株式会社)

## 別添資料4

課題	高蔵寺ニュータウンは、昭和43年の第一期入居開始以降、約50年が経過し、少子高齢化を迎え人口の減少が続いている。 高蔵寺ニュータウンの戸建ての大半は、第一種低層住居専用地域内にあり、生活利便施設が集中するセンター地区から少し離れている。また、入居者の大半が団塊の世代であり、今後大量に発生するであろう空き家予備軍の流通促進を図るエリアの新たな魅力づくりが急務になっている。
目的	高蔵寺ニュータウンの空き家・空き地を活用した多世代共通課題解決型サービス拠点モデル形成事業(令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)で実施の、空き家所有者、民間事業者アンケート及びヒアリングの結果を踏まえ、高蔵寺ニュータウンの戸建てエリアの空き家について、空き家所有者と民間事業者等のマッチングにより、生活利便施設等を誘致し、居住環境の魅力向上を図るモデル事業を行うもの。
取組内容	第一種低層住居専用地域内の戸建て空き家を活用し、用途制限に適合する1物件と用途制限に適合しない1物件の検討を進めるもの。
成果	・高蔵寺ニュータウン空き家・空き地活用事業HP ・空き家・空き地サービス拠点化マニュアル(案)

### <用途制限に適合する物件の検討>

#### ■候補物件概要

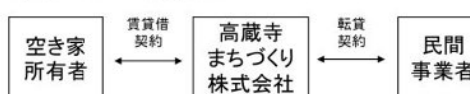
- ・用途地域 第一種低層住居専用地域
- ・接続道路 幅員6m
- ・建物 建築年 昭和51年  
鉄筋コンクリート2階建(パルコン)  
間取り 5DK+2S
- ・駐車場 3台程度



候補物件

■マッチングした民間事業者  
事業名:児童福祉法に基づく  
放課後等デイサービス  
運営者:社会福祉法人  
契約想定期間:10年間

#### <事業スキーム(予定)>



開業は令和4年5月頃を予定

### <用途制限に適合しない物件の検討>

令和3年6月25日付け国住第96号「国土交通省住宅局」技術的助言によるシェアオフィス等の立地に係る建築基準法第48条に基づく特例許可の活用検討にあたり、ニーズを示す必要が有るが、**ニュータウンにおけるニーズ把握が出来ていない。**



#### <対応方針>

**建築基準法第48条に基づく特例許可の活用**や、その活用実績を積み重ね、面的なアプローチが行えるようシェアオフィス等を都市再生特別措置法に基づく居住環境向上用途として定め、**居住環境向上用途誘導地区の指定につなげ、柔軟なまちづくりと都市計画との整合を図る。**

#### <具体的に行うこと(予定)>

シェアオフィスの将来ニーズのあぶり出し、立地環境の整理(手法検討中)

### <耐震基準未達物件の検討>

旧耐震基準時建築物に対する対応について検討が必要ながことが判明。  
(物件概要:旧耐震基準時代に建築された木造2階建)



#### <対応検討>

春日井市の補助金を活用する等の事業採算のシミュレーションを行ったが、採算が取れない。

#### <検討結果>

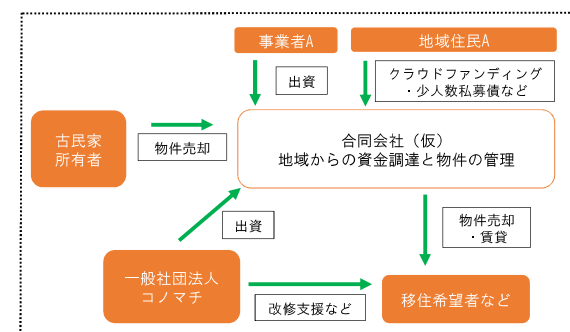
生活利便施設等の居住環境の向上に資する場合の活用においては、**耐震診断及び補強費に対し、柔軟に活用できる国庫補助や行政支援が必要。**



課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域特性を踏まえた空き家問題解決に向けた実態把握や情報が整理がなされていない</li> <li>・ 中山間地域における、具体的な空き家の利活用までの流れが明確になっていない</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の空き家の実態調査と中山間地域における空き家活用に向けた提案を行うこと</li> </ul>
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大学生による集落ごとの空き家実態調査と中山間地域の空き家活用イメージ案の作成</li> <li>・ 遊休不動産としての空き家活用に至るスキームや方法論の整理</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 信州大学との共同作成による冊子作成およびHPにおける事業報告</li> </ul>

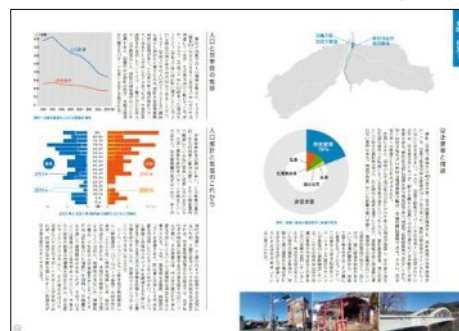
## 【取組内容】

大学生による空き家調査、専門家との活用検討および空き家利活用事業のスキーム構築を実施した



## 【事業成果】

佐久穂町において実施した内容を広く地域内外の住民に取り組みが伝わるよう公表を行った



課題	対象地域の商店街の市場競争率低下及び、店主・顧客共に高齢化などの原因により空き家店舗率は、7割。地域コミュニティ消滅の危機。 小商いが盛んな地域だが、事業者の実力に依存する形でサポート体制が乏しく、新規参入ハードルが高い。
目的	事業主体者の建築、不動産、デザイン、地域連携に関する専門的な強みを活かして、空き家改修と小商い事業者のマッチングコーディネート事業を行い、 空き家単体ではなくエリアリノベーション事業へと展開する。
取組内容	対象地域で活動する3団体(い鉄ボックス・マチノイト・いすみ古材研究所)を中心に事務局(COMMONS ISUMI)を設置。地域の空き家状況を調査(創造系不動産による)・把握し、定期イベントや空き家ツアーを開催。集客基盤を作った上で、チャレンジショップを実施する。
成果	空き家を活用した物件3箇所を使用し、商店街全体に開かれたイベントを実施し、内外のプレーヤー・来場者を巻き込みながら地域の関係人口を増やすことに成功。地盤を整えた上でチャレンジショップを実施し、イベント開催時に希望者に空き家を活かして出店してもらう仕組みを構築。

地域の課題	実践	情報拡散	成果
-------	----	------	----



「地域見守りたい！」地・学連携による空き家活用プロジェクト  
(一般財団法人 島根県建築住宅センター)

別添資料4

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・〔 地域 〕空き家の利活用と地域活力の維持</li> <li>・〔 大学 〕学生に向けた低家賃の住まいの確保</li> </ul>
目的	<p>新たな空き家活用モデルとなる、地域と大学が連携したシェアハウス整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①地・学が協働した、空き家活用スキームの確立と空き家の改修整備</li> <li>②学生(若者)の居住による地域の活性化</li> <li>③地・学連携日本一の実現</li> </ul>
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出雲市鳶巣地区の空き家をシェアハウスとして活用するための検討</li> <li>・地域住民との交流のための空き家改修ワークショップや座談会の実施</li> <li>・クラウドファンディング等による空き家改修資金の調達</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家利活用手法の蓄積(他地域のためのケーススタディ)</li> <li>・地域が主体となった空き家活用の実践⇒シェアハウスの完成</li> </ul>

しまね版空き家利活用策確立のための取組(実施段階)

①(一社)まちづくり鳶巣設立

シェアハウスの管理運営を担う団体を住民有志により設立

②クラウドファンディング

改修資金確保等のためにクラウドファンディングを実施。目標額を達成。

③改修工事、改修WS

資金計画を策定し、改修工事を発注。途中、改修WSを実施し、改修工事費を削減した。

④内覧会、報告会の開催

シェアハウスの完成披露と、2年間の取組の報告のために内覧会と報告会を開催



↓ シェアハウスの完成



2年間の取組成果は ↑  
報告書として整理



<b>課題</b>	<p>空き家は2018年には全国で約849万戸にのぼり、この20年間で約1.5倍と増加傾向にあるものの、以下の課題があり思うように活用が進んでいない。</p> <p>・関係者間での情報連携不足 ・技術面・事業性成立を満たす対応策が限定的 ・空き家問題に対する関心の低さ</p>
<b>目的</b>	<p>良好な街並みを保存しかつ、ストック型住宅市場への転換を実現する</p>
<b>取組内容</b>	<p>①事業ブランドの構築、②ウェブサイトの構築、③ウェブサイトと事業の告知、④モデルルームの運営・イベント実施、⑤地域金融機関との連携強化と関係団体との連携</p>
<b>成果</b>	<p>①②_事業名称「空き家リノベラボ」(ロゴ)を設定。HP・Facebookページを作成することで、戸建てオーナーから事業者まで認知しやすい環境を整備。事業紹介リーフレットを作成。</p> <p>③_主要トピックやイベント開催に合わせた、プレスリリース、web広告実施。イベント参加や事業HPへの誘引につながった。</p> <p>④_連携パートナー向けのモデルルーム現地見学会や広く一般向けのセミナー+現地見学会形式等のイベントを開催。(イベントは2月末までに2回実施)。事業の意義・具体策を効果的に伝えることが出来た。</p> <p>⑤_空き家活用に取り組む企業、行政、業界団体、地域活動団体、地元キーマンにヒアリングを実施。連携パートナーには4社加盟。2022年度以降に連携した取組み実施について継続協議中。</p>

### ①・②\_事業HPの作成/事業紹介リーフレットの作成



▲空き家リノベラボHP



▲事業紹介リーフレット

### ⑤\_地域金融機関との連携強化と関係団体との連携

- ・連携パートナー(計4社): 東急(住まいと暮らしのコンシェルジュ)/(一社)耐震住宅100%実行委員会/om usub不動産/三茶ワークカンパニー(株)
- ・不動産事業者団体へのアプローチ: 宅建協会大田区支部、世田谷区支部(予定)との情報交換により、不動産事業者への効果的な普及策を検討。
- ・地域独自の団体へのアプローチ: (一財)世田谷トラストまちづくりと意見交換。イベントの協力、さらには事業連携を目指し、継続的に協議を実施。
- ・地域金融機関との連携: 地域金融機関が不動産事業者を通じて、情報提供を受けることとした。(例 城南信用金庫)ファイナンスの仕組み構築については一定の期間がかかる見込みであるが、事例を題材に継続的な検討を進める。

### ④\_モデルルームでのイベント開催

いずれのイベントも参加者の満足度は95%以上、分かりやすさの評価も高かった。参加者は不動産事業関連の企業が多く、連携パートナー発掘につながった。

#### ■2022/2/3開催(現地またはオンライン参加)

- ・登壇者: 東急(株)(連携パートナー)、(株)エンジョイワークス(空き家リノベラボ協働事務局)、Jam .
- ・構成: セミナーパート(空き家活用に役立つサービス・事例紹介)、クロストーク、現地見学会
- ・参加人数: 現地計21人(定員計30人)/オンライン最大同時接続数18人

#### ■2022/2/23開催(現地またはオンライン参加)

- ・登壇者: om usub不動産(連携パートナー)、(株)エンジョイワークス、Jam .
- ・構成: セミナーパート(各社の事業紹介)、クロストーク
- ・参加人数: 現地計10人(定員10人)/オンライン最大同時接続数44人



▲2022/2/3開催イベントの様子



▲2022/2/23開催イベントの様子

# 移住者と社会事業家のための、新しい支援体制構築

## (人とモノの両面から) (庄原市空き家解決専門家ネットワーク)

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家問題の解決には、空き家の流通や利活用を進める「出口」に対する支援がない。</li> <li>・行政の空き家バンクの限界</li> <li>・各専門家の情報共有と事務作業が多く、業務を圧迫している。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会起業家を支援し、空き家の利活用を促進する</li> <li>・行政版空き家バンクを補完する民間版空き家バンクの創設及び運営</li> <li>・移住希望者や空き家予備軍（沈黙の空き家）の掘り起こしによる空き家の流通と予防</li> </ul>
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>①多拠点居住、コワーキング等社会ニーズに空き家を活用する取組</li> <li>②空き家バンク物件掲載、移住者等のマッチング推進、遠隔地空き家所有者除去方法構築</li> <li>③空き家の利活用の企画・提案から資金調達や事業運営まで、一貫したコンサルティング</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>① <b>空き家を活用する取組みに対するコンサルティング</b>（古民家ホテル・サテライトオフィス・コワーキングスペース・農業等）</li> <li>② 行政と連携した<b>民間版空き家バンクの創設</b>（遠隔地空き家所有者、空き地、空き家予備軍に対応） （流通5件・利活用6件・予防による解決2件）</li> <li>③ 空き家の利用者を増やすための<b>移住者向けセミナー</b>の実施（全1回、12人参加）</li> <li>④ 空き家問題の解決業務を支援するデータベースの運営 ※VR機能付き物件情報を掲載</li> <li>⑤ 庄原商工会議所と共催で、「<b>庄原創業塾</b>」の開催（全7回、受講生13人） →受講生の空き家解決事業の創業による空き家の利活用の推進</li> </ul>

### 1、庄原創業塾



十  
 士業専門家  
 による  
 起業支援

起業  
 2名起業  
 4名準備中

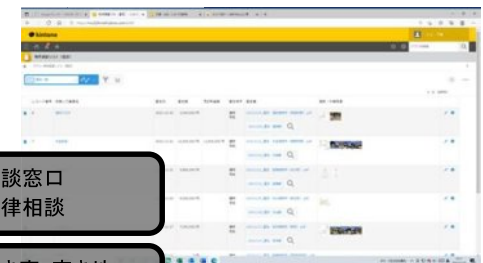
### 2、民間版空き家バンク



- ① 庄原市内の居住者も対応
- ② 農地や山林等の空き地も対応
- ③ 将来空き家になる可能性のある物件にも対応
- ④ 行政と連携した解体相談
- ⑤ 解体費用を確保した遺産分割協議の提案



### 3、空き家解決支援のデータベース



相談

- ・相談窓口
- ・法律相談

流通

- ・空き家・空き地
- ・データベース

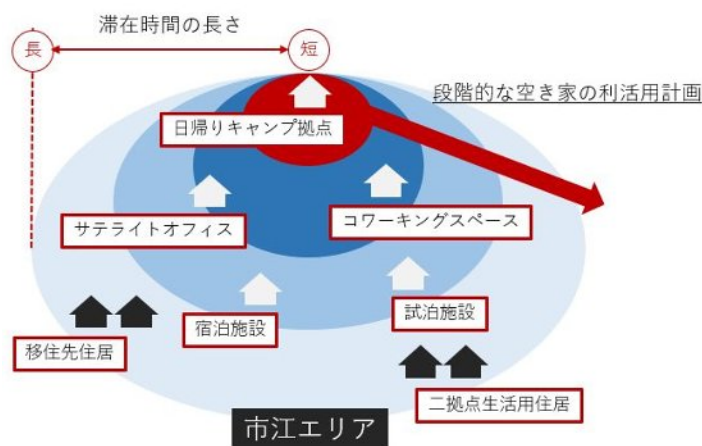
解決

- ・流通・移住者支援
- ・利活用

課題	和歌山県白浜町市江における高齢化や若年層の流出による地域の衰退、空き家の増加
目的	当該地域を空き家の利活用を通じて、ワーケーションの機能を有する「暮らしの2拠点目」を目指す。
取組内容	第三者目線から当該地域の魅力を再定義し、体験サービスやwebサイトなど消費者との接点となる部分のリニューアルを行うことで、交流人口の母数群を形成し、ワーケーションや移住など「暮らしの2拠点目」を段階的に構築する。
成果	拠点コンセプト開発(ALL YOU CANP)、空き家の把握 体験拠点整備(運営オペレーション等)、写真素材の入手 コンセプト開発に付随したHPのリニューアル、SNSアカウントの作成

### 段階的な空き家の利活用計画

本年度は日帰り滞在の誘客の基盤づくりを行った。



### 今後の課題

- ・日帰りキャンプ拠点の顧客の反応を踏まえての改善
- ・本年度に得た知見を継続して運用していく組織体制や風土づくり
- ・日帰りキャンプ拠点を基盤とした、空き家の利活用

### 拠点コンセプト開発

企画コンサルティングを依頼し、海釣りを行いたいなど目的が明確な既存のユーザー層から、自然を気軽に楽しみたいライトなユーザー層にまでターゲットを広げるべく、当該地域の体験コンセプト「ALL YOU CANP」を開発。日帰りキャンプ拠点を整備することで、短期的には当該地域に関わる潜在的なユーザー層を広げ、滞在時間の増加を狙う。中長期的には日帰りキャンプ拠点を軸に空き家の利活用を進める。

### 空き家の把握

空き家調査を実施。本年度中は日帰りキャンプ拠点としての体験を整備するにあたり、空き家活用は備品倉庫としての一軒に留まったが、今回の調査をもとに次年度以降の宿泊施設やサテライトオフィス等の開発の際に所有者との交渉を進めるなどして活用を進めていく。

### 体験拠点整備

- ・運営オペレーションの変更
- ・サービス業としての質の高い接客の定着
- ・トラブルシューティングの定着
- ・基礎的な写真撮影の知識の定着



課題	下町エリアと郊外エリア、それぞれの地域特性によって発生する空き家 【下町】木造住宅密集地域における建物の更新性と市場性の低さと、単身高齢者世帯の増加による空き家の発生 【郊外】活用によって得られる賃料等の収益と、改装等のコストや空室リスクとのバランスの悪さによる空き家の発生
目的	【下町】空き家化する前の空き家予備軍の段階での建物所有者との関係構築と、活用の提案や地域活性化の啓蒙等による発生抑制 【郊外】空き家の活用促進のため、活用の際に発生する建物所有者の費用負担等を軽減するモデルの構築
取組内容	【下町】地域活動の立ち上げを目指す若者向けの人材育成プログラムを、高齢者サポートサービスを展開する「MIKAWAYA21」と共同運営するため、プログラム構築や教材の整備等を行い、プログラムを実施。荒川区でのトレーニング実施により、高齢の建物所有者との関係構築を行う。また地域活動を目指す若者との接触を通し、高齢の建物所有者に空き家の活用とそれによる地域活性化の意義を伝える 【郊外】空き家の活用にかかるコストを低減するモデルを構築し検証。自治体と連携した新たな活用モデルの検証のための調査
成果	【下町】人材育成プログラムの試行的な実施と、カリキュラム、プログラム、教材の整備。本格実施のための参加者募集と実施準備（新型コロナの感染状況の改善を待って実施予定）。試行実施による300件以上の高齢者へのアプローチ。参加者による荒川区での事業の立ち上げ（準備中） 【郊外】3タイプの貸し出しモデルの構築と、実施に取り組む事業者の開拓による体制構築

#### 下町エリア

#### 人材育成プログラム「まごころ×R不動産」

##### コンセプト

荒川区をフィールドに、地域活動を立ち上げる人材の育成を行うことで、地域を活性化する人材の輩出と、建物所有者との関係構築、空き家活用や地域活性化の啓蒙を同時に成立させる

##### 特徴

1. 高齢者サポートサービス「まごころサポート」を全国にフランチャイズ展開する「MIKAWAYA21」との共同運営により、高齢の建物所有者との関係構築を実現する手法の実践的な習得が可能
2. 空き家活用に関する不動産的なノウハウの提供により、高齢者のニーズを汲み取る力と、活用へとつなげるスキルを習得可能
3. 少人数制により、参加者の事業立案の細やかなサポートの実施

##### 運営体制と役割分担

空き家利活用に独自のノウハウを有する当社と、画期的な高齢者サポートの仕組みで注目を集めるMIKAWAYA21、共に荒川区で空き家を活用した拠点を持ち活動する2社の共同運営

**当社：**プログラムの企画・運営 / カリキュラムや教材の整備・提供 / 参加者の募集・広報活動 / 不動産活用と拠点運営のレクチャー / 参加者の事業立案・立ち上げのサポート / アドバイスの実施

**MIKAWAYA21：**高齢者サポートと拠点運営のレクチャー / 参加者の事業立案・立ち上げのサポート / アドバイスの実施

##### 実際の地域をフィールドにしたプログラム

地域の課題や地域活性化に有効な資源を見つけ出し、空き家を活用して課題解決や活性化を実現する人材を育成するため、実際に地域で活動し関係構築等を体験するプログラムを実施



##### カリキュラムと教材等の整備

7月より試行的に3ヶ月間のプログラムを実施。ここで得られた経験と知見を基に本格実施に向けたカリキュラムや体制の構築と、レクチャーやワークショップ等に必要な教材、地域での活動や空き家発掘に必要な資料等の整備を行い、継続的なプログラムの運営を行うための準備を実施した

#### 郊外エリア

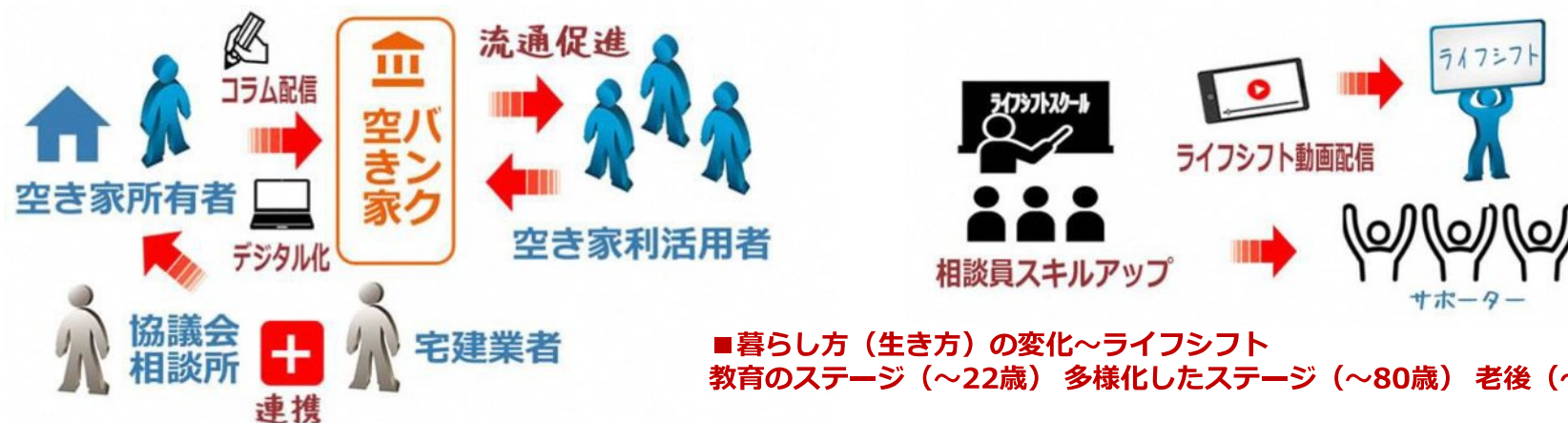
##### 所有者の負担を低減する賃貸スキームの構築と検証

##### 賃貸スキームの構築

賃貸等により空き家の活用を行う際の、改装等のコストを軽減することにより、活用を促進するため、これを実現できる賃貸スキームの構築とその検証を行った。手法として、工務店によるサブリース、入居者によるDIY、シェアによるニーズの転換を軸に、それらの複合も含めた活用手法を構築。実際の案件をベースにした検討や、不動産マーケットのデータを用いた検証等を行い、スキームのブラッシュアップを実施した

# 住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業 (高岡市空き家活用推進協議会)

事業の 背景と課題	<p>空き家バンクの積極的な運用体制により、空き家の流通は一程度の成果が見られるが、まだまだ未利用の空き家も多くあることから、さらに空き家バンクの登録を推進するため、空き家所有者と協議会そして<b>宅建業者との連携</b>を強化する必要がある。</p> <p>一方で新たな需要の掘り起こしとして、小さな事業者や地域活動に参加意識の高い事業者が空き家を利活用することで、地域のまちづくりの中核となるよう、ライフシフトする新たなプレーヤを発掘し、空き家の利活用を面的に広げていくため、そのスタートアップをソフト面で支援するための、相談員のスキルアップと相談体制を整備することも重要である。</p>
目 的	空き家バンクを軸とした流通促進のためのシステムの構築と新たな利活用者のスタートアップの支援
取組内容	<p>①宅建業者が積極的に空き家バンクを活用するシステムの構築</p> <p>②バンクの成約率を高めるため、登録物件のコラムを掲載するサービス</p> <p>③ライフシフトし空き家を利活用した人を動画で紹介(ネット上での公開)</p> <p>④ライフシフトにより空き家を利活用する人へのバックアップを考えるスクールの開催</p>
成 果	<p>・宅建業者が空き家バンクに登録するシステムのアップデートと公開</p> <p>・ライフシフト動画の作成と公開 4本</p> <p>・ライフシフトスクールの開催 3回</p>

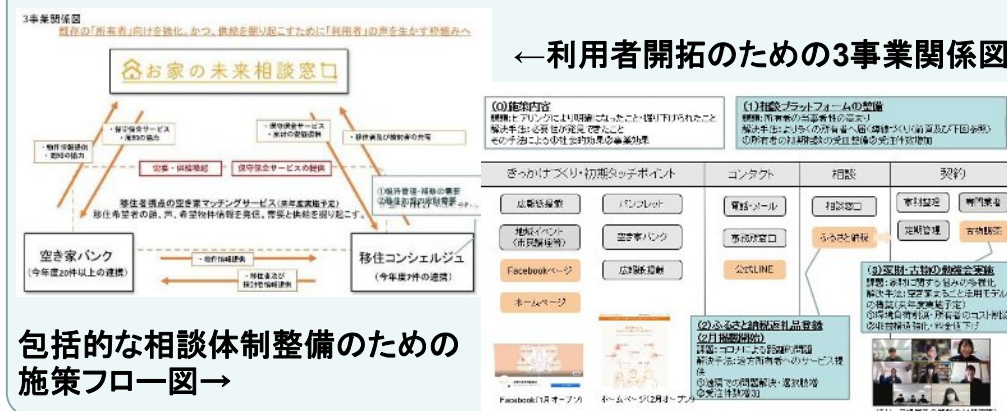


■暮らし方(生き方)の変化～ライフシフト  
教育のステージ(～22歳) 多様化したステージ(～80歳) 老後(～100歳)

## 発表資料

(イ)10年間収支計画表

(イ)利用者開拓と空き家のアンストップ対応を組み合わせさせたビジネスモデルの事業計画



### (ウ)ビジネスモデルの実証

サービス内容	問合せ	受注
総合診断	—	3件
定期管理サポート	4件	16回（述べ）
家財・遺品整理	18件	5件（準備中5件）
その他	24件	



課題	空き家を地域のために活用してもらいたいという所有者からの相談はあるが、家族間の調整や近隣への影響など諸条件により貸し出すまでには至らない。空き家活用の情報発信数や活用手法数が少ない。
目的	①活用の潜在ニーズの顕在化⇒空き家所有者へのアプローチを図る ②空き家の貸し手借り手のマッチングの手法・機会の創出 ③持続可能な地域に寄り添ったビジネスへの発展
取組内容	①太宰府市における空き家活用のための環境整備 ・空き家の活用状況の見える化                      ・空き家の活用希望団体や活動の見える化 ・空き家所有者への発信（セミナー・サミット等）      ・相談窓口の継続・発展 ②地域に寄り添った実践的な空き家活用の手法等の実証調査研究 ・空き家活用の実践                      ・空き家の活用手法の検討
成果	空き家の活用事例・空き家活用希望団体の活動状況を掲載 ・各種周知活動 調査研究レポート

「第3回空き家サミット」  
～地域に必要とされる  
空き家の活用とは～



空きアパートでのマルシェ  
大学生・入居者コラボ



多世代交流の居場所作り  
医療・福祉・大学・行政



インターネットラジオでの発信  
空き家活用希望団体

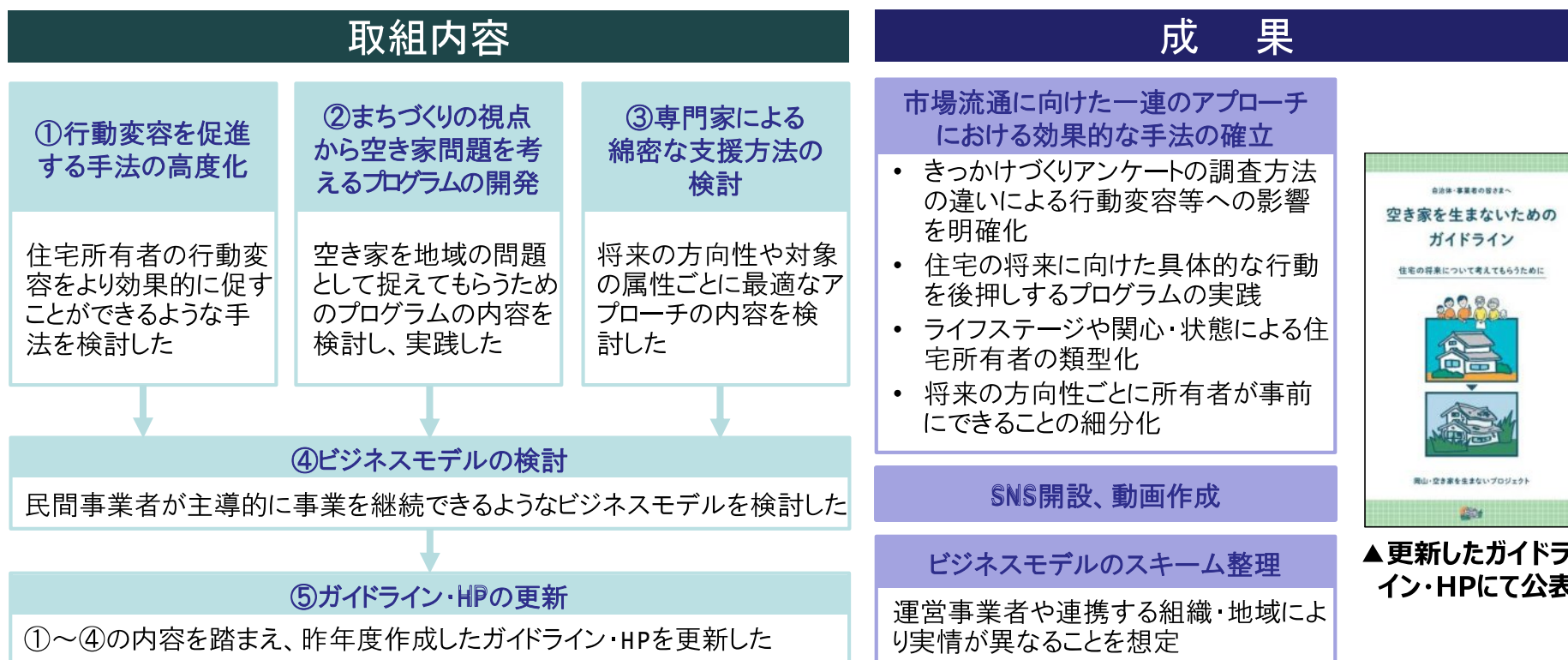


# 「地域力」×「市場力」を活用した協創による空き家の予防 & 別添4 利活用等促進モデル事業（一般社団法人）チームまちづくり

課題	1 高齢者作成の「空き家予防プラン」を確実に実施するためには？ 2 「ふるさと納税を活用した空き家対策」の実現可能な仕組みは？
目的	1 「私の空き家予防プラン」⇒「空き家予防計画実施提案書」に高めるモデルづくり 2 ふるさと納税（寄付税制）の仕組みを活かした「空き家対策」の実態調査・意向調査を踏まえた具体的な改善提案・実施提案
取組内容	1 逗子市・大磯町での「空き家予防プラン」実践セミナーとこれを踏まえた専門家による「空き家予防計画実施提案書」の提案と評価 2-1 ふるさと納税（返礼制度）による空き家管理サービスの実態調査、意向調査と自治体、NPO、まちづくり会社等へのヒヤリング 2-2 上記を踏まえた具体的かつ実施可能なモデル化と提案
成果	1 高齢単身世帯等の「空き家予防計画」を確実に実施するため、専門家がワンチームで地域の支援の下「空き家予防計画実施提案書」を作成する有効性を確認した。 2-1 ふるさと納税の返礼サービスを活用した空き家対策事業は、手続の煩雑さ、関係性の未構築等の理由で実績がないことが判明。 2-2 上記を踏まえ、①直接型（返礼サービスによる空き家対策事業）の具体的な改善提案、②間接型（行政又は民間がプロジェクト化した空き家対策事業）の費用をふるさと納税のスキームを活用して調達する手法を検討して提案した。



課題	持続可能で魅力的なまちづくりを進めるためには、住宅が空き家になる前に所有者に住宅の将来を決めてもらい、専門家とスムーズにつなぐことで最終的に市場流通まで結び付ける必要がある。
目的	空き家になる前に住宅所有者の意識に働きかけ、市場流通に結び付けるまでの効果的な手法を様々な視点から検討し、空き家を生まないための行動変容を促す手法の確立・高度化を図る。
取組内容	①行動変容を促進する手法の高度化 ②まちづくりの視点から空き家問題を考えるプログラムの開発 ③専門家による綿密な支援方法の検討 ④ビジネスモデルの検討 ⑤ガイドライン・HPの更新
成果	・市場流通に向けた一連のアプローチにおける効果的な手法の確立 ・SNS開設、動画作成 ・ビジネスモデルのスキーム整理 ・ガイドライン、HPの更新





課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オーナーの空き家活用へのインセンティブ不足(借主の顔が見えない)</li> <li>・筆界未定により長期間放置されている迷惑な空き地群</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家入居希望者を紹介することで、空き家活用動機付けに繋げる。</li> <li>・長期間放置されている空き地群の一体型開発→移住者誘致</li> </ul>
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページの移住者掲示板サイトを作成</li> <li>・空き地群の権利関係を調査、地権者同士の会合を設定</li> <li>・空き家オーナーの活用事業をトータルコーディネート</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住者掲示板サイトオープン</li> <li>・空き地群の筆界未定原因を特定</li> <li>・宅地開発と貸倉庫の事業コーディネート</li> </ul>

### 【移住希望者掲示板のサイトオープン】

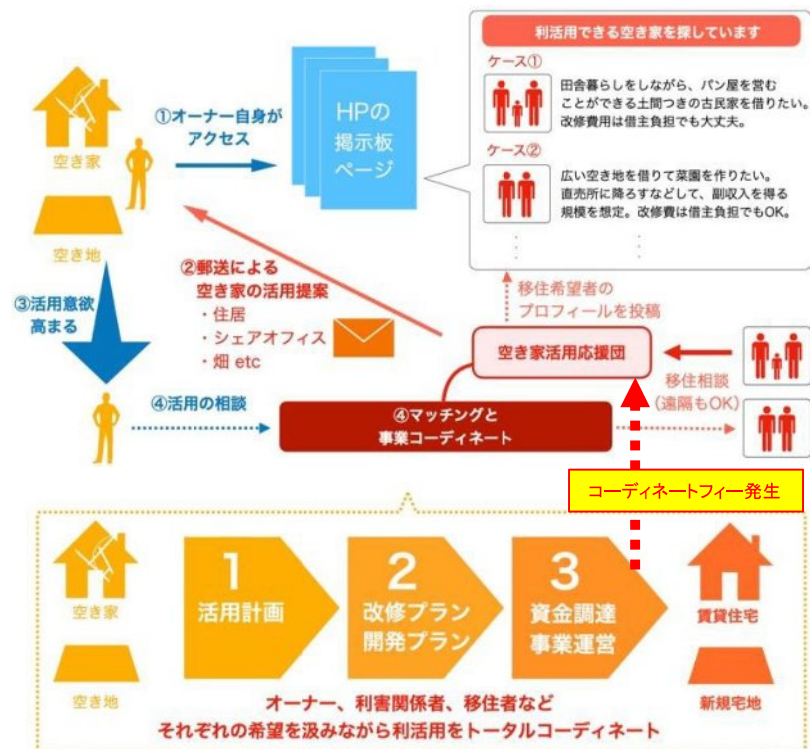
- 移住希望者のプロフィール、探している家の条件を掲示板サイトに掲載

### 【空き地群の一体型活用】

- 司法書士・土地家屋調査士との連携体制を構築し  
権利関係を調査・権利者の利害関係調整
- 活用プランの企画・提案、移住希望者のマッチングを  
トータルでコーディネート
- マネタイズは、「③資金調達と事業運営」を  
請け負う民間不動産業者よりコーディネートフィーを  
お支払いいただく形になる。

### 【空き家オーナーの事業運営をトータルサポート】

- 空き家オーナーの資金調達・事業運営のコーディネート  
具体的には、遠賀信用金庫の津屋崎スタイル(借家人専用  
リフォームローン)およびサブリースプランの提案  
活用のための改装プランの企画・提案



「(仮称)つるがや街づくりビューロー」設立に向けた団地住民の意識醸成と空き家・空き家予備群の  
リノベーションに関する取組 (つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会)

別添資料4

課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 団地開設50年超となり、高齢化や住宅の老朽化が進み、空き家・空き家予備群が散見。</li> <li>■ 郊外大型店との競合による団地内の商業施設の魅力低下なども顕在化。</li> </ul>
目的	<p>「(仮称)つるがや街づくりビューロー」(TMB)を組織させ、永続的に団地全体の環境維持保全を図りながら、空き家対策事業をビジネスとして展開させることを最終目的に、以下の3点を目標とする。</p> <p><b>目標1 団地の過去を知る</b> —— 団地全体の各丁目ごとの特徴抽出、空き家・空き家予備群の位置づけを明確化。現在の空き家の経緯を調査等するとともに、住人との協議を試みる。</p> <p><b>目標2 団地のいまを見る</b> —— 団地の状況を知るためのセミナーを開催することにより、住民同士の情報の共有化を図り、団地の環境を維持していくための意識づけを行う。</p> <p><b>目標3 団地の未来を考える</b> —— 団地の環境を維持していくためのアイデアを募るワークショップを開催。空き家予備群の活用方法を探るためのリノベーション案を作成・提案。</p>
取組内容	<p>① 団地の築年数マップの分析 ② 空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み ③ リノベーション・ワークショップの開催 ④ 団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催 ⑤ 団地の環境維持保全に関する具体的なアクション</p>
成果	<p>① 「空いてるスペース貸してください！」チラシ(アンケート結果およびヒアリング結果資料つき) ② 団地内ウォーキングマップ(ワークショップのまとめ等の資料つき) ③ 団地内ウォーキングコース設置用 サインデザイン原案 ④ 市民講座1(セミナー)「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」 ⑤ 市民講座2(セミナー)「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」 ⑥ 中央ショッピングエリア 再整備案 ⑦ 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案</p>

成果概要

**① 「空いてるスペース貸してください！」チラシ**

**② 団地内ウォーキングマップ**

**③ ウォーキングコース用サイン**

**④ 市民講座1 「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」**

**⑤ 市民講座2 「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」**

**⑥ 中央ショッピングエリア 再整備案**

**⑦ 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案**

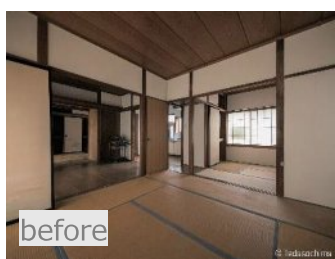


## すかがわイエソダテ (株式会社テダソチマ)

課題	<p>空き家バンク等で登録されている物件は多くの問題を抱えている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化や放棄によりメンテナンスを必要としている</li> <li>・首都圏在住者はテレビ等で好物件の空き家を目にしているため、実際の物件とのイメージが乖離してる</li> <li>・物件写真の画像の視点の種類が少なく、物件に対する情報が一目でわからない</li> <li>・地域の事情を分からずに購入した方が早期で転出される</li> </ul>
目的	<p>購入者の目線でみた、課題点を解決&amp;水平展開できる資料化をして、空き家問題解決に繋げる</p> <p>また、空き家利用を促進することで移住定住活動に繋げる</p>
取組内容	<p>はじめてDIYをする大学生(福島大学生)が購入者目線のリフォームする&amp;選びやすく住みやすくするための+αの提案</p> <p>★リフォームコンセプト: ペットと住めるお試し住宅</p> <p>①大学生がリフォーム ③物件情報を充実</p> <p>②古材や古家具をリフォームに活用 ④リフォーム物件を生活体験として活用</p>
成果	<p>①物件リフォームの完成/プロセスをまとめた解説動画作成 ③おためし居住案内時の充実した室内画像</p> <p>②古家具をリメイクした室内家具/古材で作ったドッグラン ④お試し居住制度の運用開始</p>

## ①大学生がリフォーム

- 建材選定などの計画から実際の工事までを実施
- 完成までのプロセスを動画化、実作業のイメージや費用感を伝える
- 学生が作成した18枚の資料を決定案としてリフォーム作業を進めた
- 工程の内自力で可能な分は学生で、技能が必要な点は専門家に依頼



大学生が提案した18Pの資料

リフォームプロセスを  
まとめた動画を作成

## ②古材活用

- 地区内の古材や不要家具を回収・再活用
- 研磨・洗浄など整備は大学生が実施



古材製のドッグランの柵を塗装中の大学生

## ④生活体験 (お試し居住)

- 1週間ほど試しで居住できる制度を作る
- 物件購入後のミスマッチ、地方暮らしに対する不安を低減



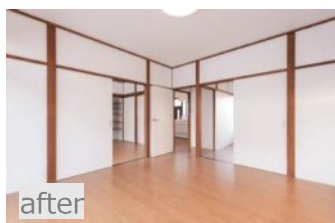
お試し居住用サイトの作成

## ③掲載情報の充実

- 360度カメラ等での豊富な物件の内外観の情報を提供
- 遠方からの効率的リサーチ、ミスマッチ減少が可能



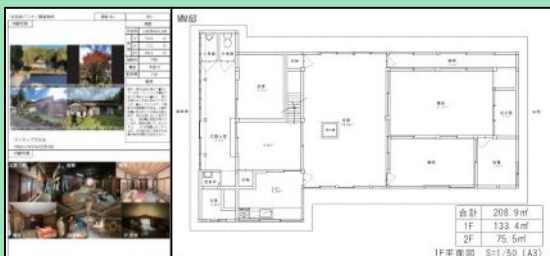
ドローンカメラ等による撮影





<b>課題</b>	①古民家の利活用が難易度が高い。②石川県小松市大杉町は魅力的な里山生活が残っているが、過疎化が進んでいる為古民家空き家が失われていく。
<b>目的</b>	大杉町をモデルケースとして空き家利活用が検討できる利活用サービスを推進し、魅力的な古民家、街並みを残していく事業の展開。
<b>取組内容</b>	①小松市を中心とした古民家のリサーチ②利活用研修会・相談会の実施③古民家空き家利活用体験宿泊プランの提供④古民家空き家データベースの提供（範囲：小松市）
<b>成果</b>	調査（選定）物件：6件、相談件数：3件（検討中）、古民家活用宿泊体験パンフレット 古民家データベースの構築（ <a href="https://onl.la/QYBnXjC">https://onl.la/QYBnXjC</a> ）、WEBサイト（ <a href="https://www.denpaku-kogei.com/kominnka/">https://www.denpaku-kogei.com/kominnka/</a> ） 古民家活用フローマニュアル

### ①石川県小松市大杉町を中心とした古民家空き家の厳選及びリサーチ

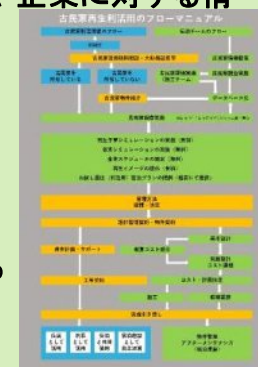


実測調査を3件行い、現地確認を6件行った。内、大杉地区内での物件に関しては持ち主から建物への思いを聞く事が出来、活用方法の相談もあった（相談件数：3件）

### ②古民家空き家の利活用に興味のある個人や企業に対する情報提供と研修会の実施



古民家空き家の活用に際し、必要な知見や制度について専門家との研修会を夏、秋に2回、ONLINEにて行った。（新型コロナ対策の為）また、それを活かし、フローマニュアルを作成した。

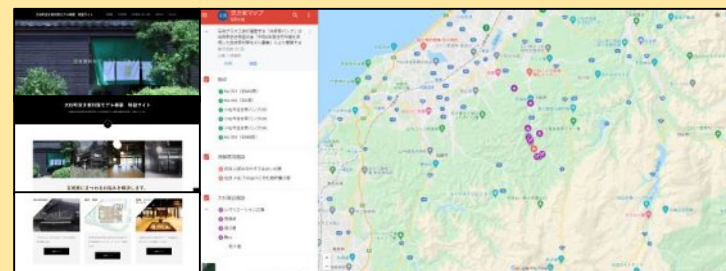


### ③古民家空き家活用体験宿泊プランの提供



古民家空き家活用体験宿泊プランを提供する為、パンフレットを製作し、広報活動を行う。

### ④古民家空き家の利活用に活用に関する様々な活用サービス

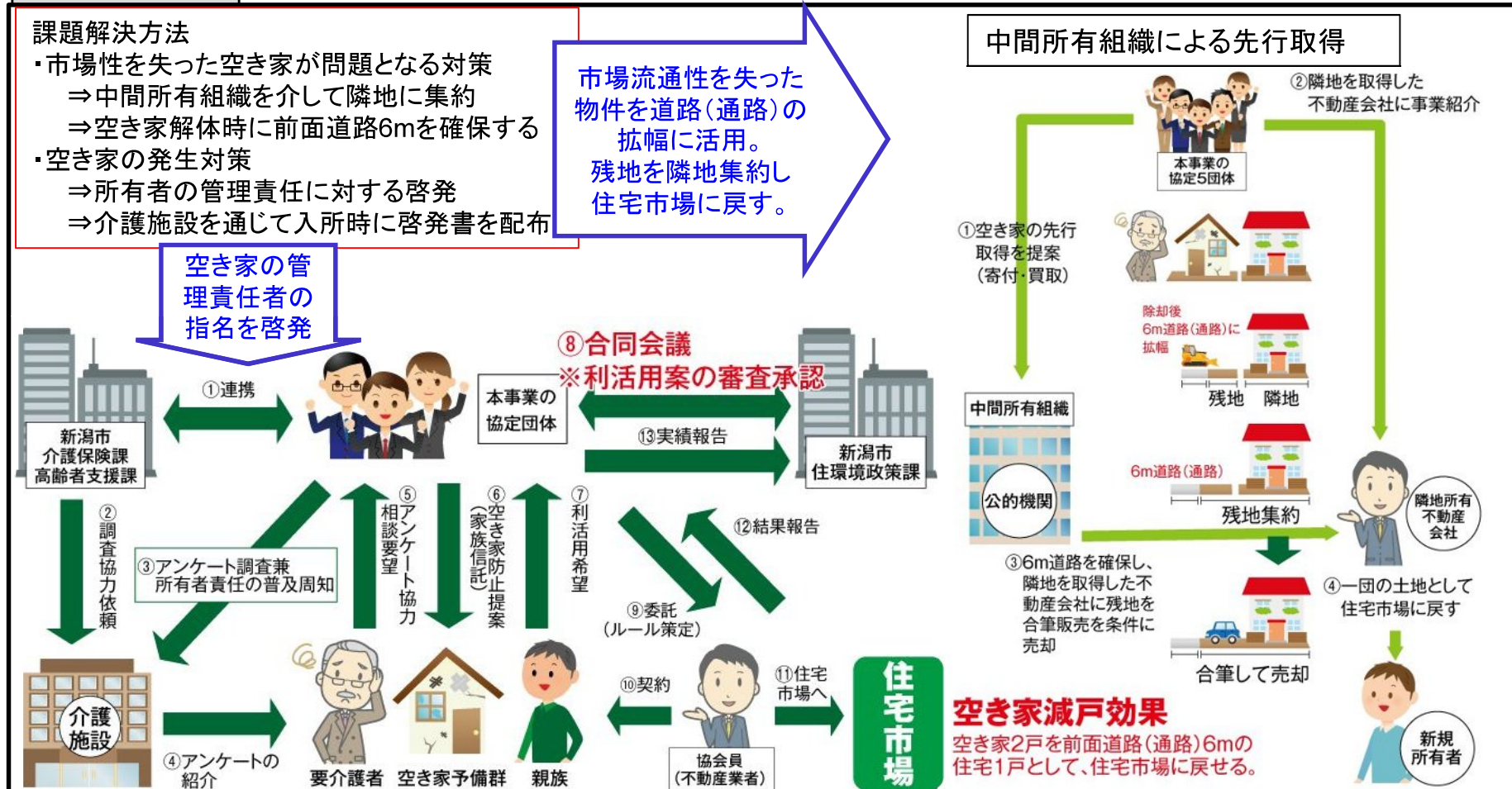


WEBサイト、Googlemapによる物件データベース化により裾野を広げてサービスを提供する。

# 新潟市 介護施設入居者の留守宅利活用及び、中間所有組織を介して空き家の隣地集約 (NPO都市環境協会)

別添資料4

課題	介護施設入所時の空き家の発生と、市場性を失った空き家の再流通
目的	施設入所時に空き家の管理を啓発。空き家の市場流通支援。
取組内容	介護施設入居者と親族に管理義務を啓発。専門家による相談体制の構築と市場流通支援。 再流通に有効な前面道路拡幅(6m)と、中間所有組織を介した空き家の隣地集約。
成果	新潟市から介護施設を介して、入所者と親族に空き家の管理啓発が来年度以降行われる。モデル事業として、民民による隣地集約や、中間所有組織を介した隣地集約。新潟市と業界団体による空き家を使った道路拡幅の検討。





課題	京都市内には再建不可の袋路が約6,000本あり、これに面する住戸の空き家化や建物の老朽化が進んでおり、安全性の低下や都市防災上の課題となっている。一方袋路は都心部にあり利便性が高くありながら地代が廉価なこともあり、若年層世帯（とりわけ子育て世帯）が暮らせるアフォーダブル住宅としての可能性がある。袋路の良さを継承し、安全性を確保して住宅の流通性を高め、このミスマッチを解消する事業モデルを構築することが必要。
目的	再建不可の袋路内で土地を集約し、地域の課題となっている子育て世帯が安心して居住できる住環境を整備するモデル事業（下京区中堂寺路地再生プロジェクト）を実施するとともに、取組から得られる知見を他の袋路で展開できる仕組み及び体制の検討を行う。
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>①下京区中堂寺路地再生プロジェクトの進行</li> <li>②袋路内及び周辺に子育て支援サービスを誘致もしくは既存団体との連携</li> <li>③継続的に袋路内で同様な土地利用の更新を行うための仕組み・体制の検討と構築</li> <li>④市内の他地区等での展開の可能性の検討</li> <li>⑤他のテーマでの路地再生プロジェクトの可能性の検討</li> <li>⑥広報媒体の作成（中堂寺路地再生プロジェクトサイトの構築・パンフレット「路地カツ写真大集合！」の作成）</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下京区中堂寺路地再生プロジェクトの推進</li> <li>● 子育て・子育て環境整備に向けた調査</li> <li>● 上京区・下京区の袋路における安全性の確保や居住環境整備のケーススタディ</li> <li>● 路地の実態調査と子育て・子育て環境や他のテーマ型活用の可能性の検討</li> <li>● 広報媒体（web／パンフレット）の作成</li> </ul>



### 下京区中堂寺路地再生プロジェクトの推進

20数年前の火災により空き地化・空き家化が進む袋路内の土地6区画を集約し、長屋建て住宅4戸を供給する。2方向避難の確保、住宅の防火性能の向上、路地環境の維持などソフト・ハード両面の整備を行う

### 他路地での展開の検討

- 他の路地で展開するにはどのような体制が必要かを検討
- 子育て・子育て環境以外のテーマの可能性の検討

### 広報媒体の作成

路地の京都らしい景観や生活が継承し、安全性を確保するには住宅市場を活用することが重要。これを普及するための媒体としてHPとパンフレットを作成





# 空き家を活用したエリアリノベーション事業者の育成・事業化サポートプログラム (有限会社トノコーポレーション)

<b>課題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者に対して活用事例を伝えるための個別具体的な訴求方法の少なさ</li> <li>・空き家活用を行う事業者間における具体的なオーナーの課題と解決策、実施ノウハウの共有不足</li> <li>・空き家を活用して地域の価値を向上させるエリアリノベーション事業者の支援の必要性</li> </ul>
<b>目的</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空き家を所有するオーナーに対して訴求する紙媒体の制作及び効果的な配布方法の検討</li> <li>②空き家活用に関する具体的なノウハウを共有するためのWEBサイトの構築</li> <li>③空き家活用の提案・実施を行い地域の価値を高められるエリアリノベーション事業者の育成・支援</li> </ul>
<b>取組内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①空き家オーナーに対して活用方法を伝えるパンフレット等の制作及び個別の配布の実施（2,100部）</li> <li>②空き家活用事例を訴求するWEBサイトの構築・コンテンツの制作</li> <li>③エリアリノベーション事業者を育成するための実践的なセミナー「あきやまちづくりスタディ」の開催</li> </ul>
<b>成果</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①オーナーからの相談件数が17件、そのうち3棟9区画を実際に活用し再生。（その他の相談は継続中）</li> <li>②空き家の活用事例を伝えるためのWEBサイトのリリース</li> <li>③少人数のセミナーを合計3回開催。参加者のうち7組から事業化にむけた相談の発生</li> </ul>

## ①空き家活用パンフレット等の作成、オーナーへの個別の配布実施



## ②空き家活用事例を訴求するWEBサイトの構築・コンテンツの制作



## ③エリアリノベーション事業者の育成セミナー実施

・空き家不動産活用のプロセス・方法や、エリアリノベーションをテーマとしたセミナーを開催（期間中3回）



### ▼実績

11/13：8名  
（現地6名、オンライン2名）  
12/11：13名  
（現地10名、オンライン3名）  
1/29：10名  
（現地4名、オンライン6名）

参加者は一般個人に加えて、地域のまちづくり会社や不動産会社、大手ガス会社や大手不動産会社などエリアリノベーション事業の担い手が参加された。  
また参加者である地域のまちづくり会社や大手法人とは空き家活用に関する連携の具体的な話に進んでいる。

課題	住宅セーフティネットの内容を知らない人が多い。古い賃貸住宅の空家の増加と住宅に入りたくても入れない住宅確保要配慮者の入居促進
目的	古い賃貸住宅の空家の活用がなかなか難しい一方で、賃貸住宅に入居を希望してもなかなか入ることができない住宅確保要配慮者が多くいます。両方の希望を叶えるためにセーフティネットを活用する。
取組内容	<p>古い賃貸住宅を貸すために改装が必要ですが、費用と改装内容を対比しました。住宅確保要配慮者の内容を理解している人は少ない。わかりやすくしかも具体的な資料で説明し、理解を深めることが色々な問題解決のカギとなる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、セミナーにより、住宅セーフティネットの内容や、住宅確保要配慮者の内容を理解してもらえました。(セミナー後のアンケートで把握できました)</li> <li>2、耐震診断の申し込みから耐震診断の具体的な実例を見せてポイントを説明しました。</li> <li>3、古い賃貸住宅の改装費用がわかりにくいので、改装箇所と費用を明確にしました。</li> <li>4、神戸市の住宅確保要配慮者を理解できている人が少ないため、詳細を説明しました。</li> <li>5、貸主の悩みの中で、高齢者の単身者の入居の対応で困っている。1つずつ解決方法を提案。</li> </ol>
成果	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、古い賃貸住宅、空き家のチェックリスト作成</li> <li>2、空賃貸住宅の空家の活用に耐震診断が必要なことや、手続きの流れをわかってもらえました。</li> <li>3、賃貸住宅の改装を行うのに、改装前と、改装後を対比することにより、改装の内容を理解いただきました。</li> <li>4、住宅確保要配慮者は、高齢者、外国人、一人親家庭、障害者、生活保護と幅広く人数も多い。統計上の数字で、神戸市の人口の約43%いることを知ってもらうことで、空き家の解消と入居促進両面に生かせることになりました。</li> <li>5、貸主の悩みの一覧表の作成で、貸す側の心配や課題を解消するきっかけとする(保険制度などの説明)</li> <li>6、ホームページの作成</li> </ol>

課題	空き家への移住を促進し、地域内における賃貸住宅と戸建住宅の間の循環居住を推進する。
目的	関係者との協働事業により「お試し移住事業」を実施し、空き家等の循環再生を図る。
取組内容	①2泊3日の「お試し移住事業」の実施(選定の結果8組参加)②事業見直しのためのシンポジウムの開催及びお試し移住事業のガイドライン(原案)の作成 など
成果	募集サイトの再編集、お試し移住事業のガイドライン(原案)作成

### 1 事業の取組詳細(以下、右図1のフローの事業内容に沿って記述)

#### (1) 計画の見直し・改善

- ・R2年度のお試し移住事業の取組みを見直し、右図1のような事業展開を考えた。
- ・募集方法も見直し2回に分けて行った結果、募集枠それぞれ4組に対して1回目約14倍、2回目約9倍の応募があった、応募は東京都と神奈川県で80パーセントを占めた。

#### (2) 実施体制の構築(関係者の協働体制)

- ・事業主催者(本協議会)、お試し住宅(宿泊施設)のオーナー(公社)、地元民間不動産業者に加えて先輩移住者、商店街のカフェ運営者、移住相談を手掛ける人たちなどによる協働体制を構築した。

#### (3) お試し移住事業の実施

- ・11月から2月まで、チェックイン&ガイダンス、先輩移住者による相談会、物件案内・町案内&住宅相談チェックアウト&交流会の開催を2泊3日のメニューとして実施した。
- (交流会は参加者に評判が良かったが、コロナの蔓延防止措置で1月、2月開催は中止)

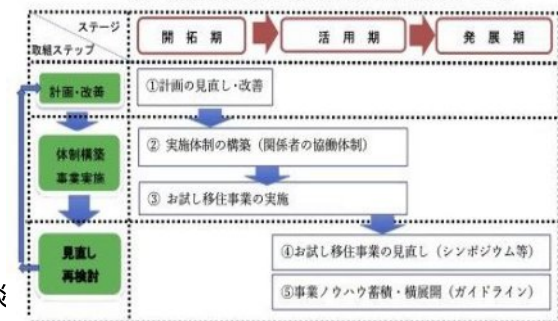
#### (4) お試し移住事業の見直し(シンポジウムの開催)

- ・空き家の循環居住再生とともに、お試し移住事業を根子にして今後どのようにして地域の活性化に取り組むべきかを議題としてシンポジウムを開催(参加者35人)

#### (5) 事業なノウハウの蓄積・横展開(ガイドライン)

- ・本協議会のような民間団体向けに2カ年の実践で蓄積したノウハウをまとめた。

図1: お試し移住を活用した空き家再生・まちづくりの取り組みフロー図



募集サイト



交流会の風景



### 2 成果物

#### (1) 募集サイトの再編集 (<https://ninomiya-workation.com/>)

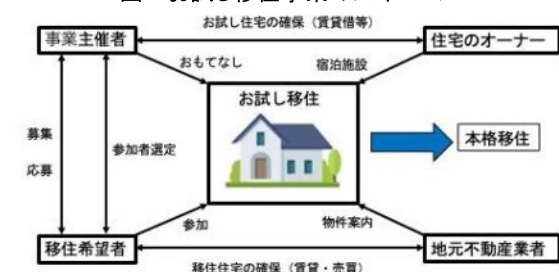
#### (2) お試し移住事業のガイドライン(原案)作成

- ・事業目的の検討、事業計画の検討、事業協力体制の構築、予算の確保、事業実施、見直し・改善報告書の作成などの項目についてまとめた。(右図2参照)

### 3 評価と課題及び今後の展開

- ・参加者が具体的にリノベーションした民間賃貸住宅に移住するなどの実績も上がってきた。
- ・応募者も多く、受け入れ側の協力体制も整ってきたが、移住希望者の増加による住宅の物件不足が顕在化してきた。空き家の掘り起こしとともに、事業の新たな方向を模索する必要がある。

図2: お試し移住事業のスキーム





# 地域の持続可能性を高める応急住宅確保にむけたビジネスプラットフォームの整備（万代地域コミュニティ協議会）

別添資料4

課題	防災レジリエンスの強化につながる応急住宅確保にむけた情報基盤の整備
目的	応急住宅確保を促進させる減災情報の一元化とリスクデータを活用した新たなビジネスモデルの提案
取組内容	対象地域のリスク分析／減災情報データベースの構築／減災活動を促進させるインセンティブの構築
成果	リスクマップの作成／災害アンケートの実施／データベース及びダッシュボードの構築／新規ビジネスの提案

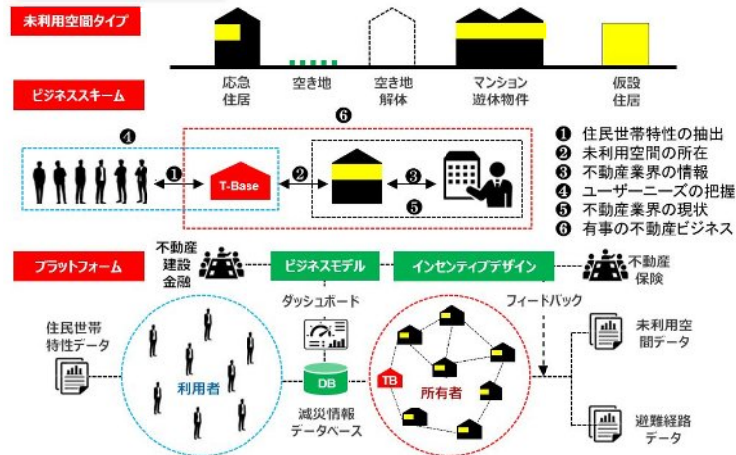
## 対象地域の概要

社会基盤の遅滞による浸水リスクの高い中心市街地



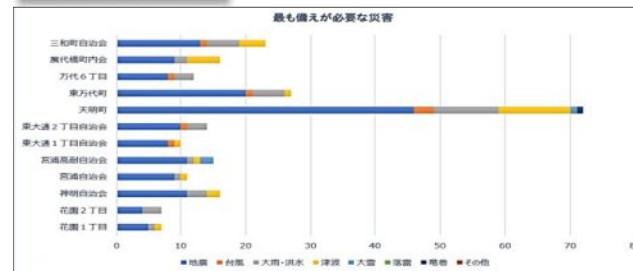
## 各事業の構成

所有者と利用者とのマッチングを行う情報基盤整備



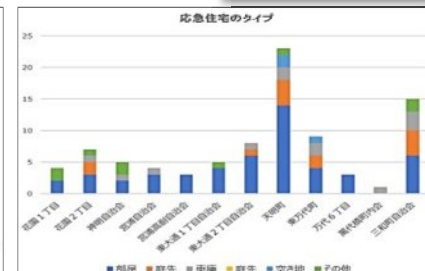
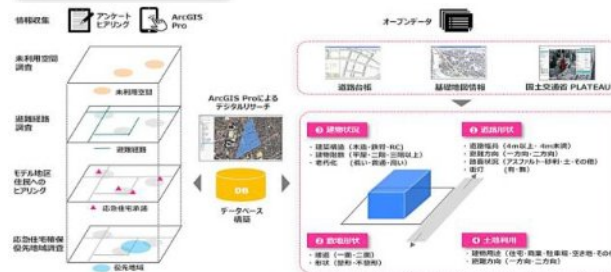
## 地域の現況調査

応急住居の確保を目的とした地域の現況調査



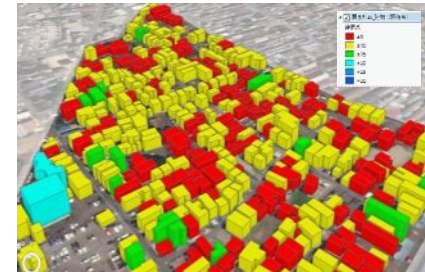
## プラットフォーム構築

対象地域における減災情報の一元化と可視化



## ビジネスモデル構築

減災に関する情報提供を促進させる手法開発



## 地域芸術活動で解決する、サブスク型の空き家再生事業（暇と梅爺株式会社）

課題	墨田区の下町・京島エリアにて、一般の不動産事業が扱いにくく、空き家になりやすい性質を持つ木造老朽空き家が密集市街地の中で防災上の危険性を増加させている。
目的	課題に対し当社では、扱いにくい空き家に柔軟に対応し、結果としてアーティストらによる地域芸術活動の促進を招いてきた。この活動の促進・拡大を目的として空き家を貸すハードル・利用するハードルを下げ、柔軟性の高い空き家の利活用を拡大すること。これを通じ、当該エリアで地域の魅力を掘り起こしてきた活動（地域芸術活動）を促進し、地域の活性化に資する。
取組内容	(A)オーナーへの物件活用に関する啓蒙活動 (B)借り手市場（滞在制作ニーズを持つ層）の育成 (C)サービス提供体制の構築（滞在制作の一環したサブスク型支援）
成果	(A)空き家のアート利用事例集の作成、空き家オーナー向けイベント実施 (B)ターゲティングの実施、コンテンツマーケティングの実施、潜在顧客へのイベント実施 (C)人材採用、人材育成（職員研修の実施）、採用育成モデルマニュアルの作成

### 《活動概要》

アーティストらの地域芸術活動に着目し、これまで不動産賃貸業として単独で賃貸していた各種スペース（住まい・アトリエ・ギャラリー）をパッケージ化し、長期契約と短期契約に分け、サブスクリプションサービスを一括管理・提供を行っている。

### 《取組内容・成果》



(A)空き家オーナー向けパンフレット制作



(A,B)イベント実施



(C)採用育成モデルマニュアル

### 《長期契約》

昨年の4月から長期契約でサブリース物件の一つ「京島共同木工所」を賃貸し、滞在制作拠点としてサブスクリプションサービスを提供している。『すみだ向島EXPO2021』では展示会場としても使用され、住まい・アトリエ・ギャラリーの3要素がパッケージ化された典型事例。



### 《短期契約（3ヶ月）》

イベント期間に合わせた短期契約で賃貸した事例。3ヶ月間滞在しながら制作・発表し、何も無いところから『東京大屋台』を成功させた。

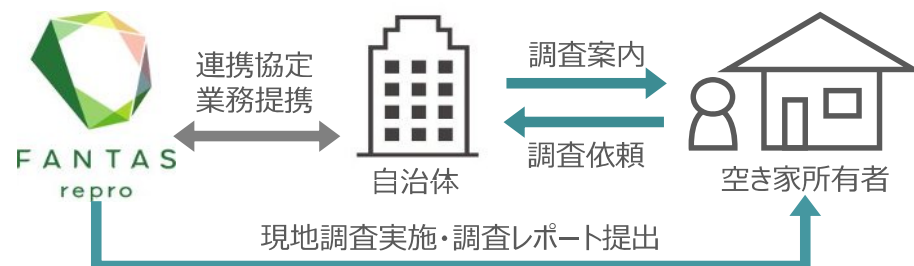


# 地域の空き家の可能性見える化プロジェクト（FANTAS technology(株)）

別添資料4

課題	その他の空き家に代表される「自分から動き出せない空き家所有者」への効果的な打ち手がないこと
目的	空き家所有者へ空き家の現状と価値を伝え、所有者の意識に変化を促すことで、空き家を動かすこと
取組内容	参加自治体募集→自治体連携→空き家調査DM送付→空き家所有者への空き家調査→調査レポート提出&所有者意識アンケート実施
成果	案内(DM送付)547件→調査実施92件（16.6%）→空き家バンク掲載予定49件

## ■自治体との連携



## ■2021年度 連携自治体



## ■サービスフロー&成果実績



## ■プロジェクト概要

各地域の動かない空き家所有者に対して、現在の空き家の状態や潜在価値を示すことで、意識を変化させ、市場に流通させる取り組みです。調査後は「売却想定価格」「賃貸想定価格」「修繕費用」「ハザード情報」を記載したレポートを提出し、所有者の活用意識を高めます。調査後のアンケート結果によると、今まで、「利活用を検討していたが動き出せていなかった人」や「利活用の意向がなかった人」の50%の方が今後の活用に前向きな回答を頂いており、プロジェクトから新たに49件の（調査前から登録の17件を含む）空き家バンクの利用希望者が現れました。



課題と目的	従来、まちづくりや生活環境の保全といった観点から進められることの多かった <u>空き家対策</u> に、文化行政の視点からのアプローチを導入。空き家を、劇場や美術館などの既存の公共文化施設の活動を多面的に補完する「 <u>オルタナティブスペース</u> 」へと転換することで、新たな空き家の利活用モデルはもとより、文化振興の新たなモデルを構築し、発信する。
取組内容	① 空き家の概況調査とモデル物件の選定 ② イベント開催とアート系イベントスペースの調査
成果	㊦ <del>2022</del> 年度以降の事業基盤の整備      ㊦ 山口市内の空き家の概況把握      ㊦ モデル物件の選定 ㊦ イベントの開催によるプロジェクトメンバーの拡大 ㊦ 空き家を活用したアート系プロジェクトの概況把握

## 空き家の概況調査とモデル物件の選定

取組内容 山口市役所のバックアップを受けながら、山口市内の空き家の概況を調査。それに基づいて、エリアの絞り込みや事業の展開予定地となるモデル物件の選定を進めた。

1



## 成果

~~2022~~年度以降の事業基盤の整備

事業の推進に必要なステークホルダーとともに事業基盤を整備した。

## モデル物件の選定

フィールドワークや不動産市場の調査を軸に、モデル物件を選定した。

## 山口市内の空き家の概況把握

山口市は~~2000~~年代以降、合併を重ねて地域が広がっており、エリアごとの地域特性が多様化、空き家を取り巻く状況も複雑化していることがわかった。これをもとに事業展開を行うエリアの絞り込みを行い、物件の調査・選定を効率化した。

## イベント開催と

## アート系イベントスペースの調査

取組内容 専門家によるレクチャーなどのイベント開催と、空き家を活用したアート系のイベントスペースの調査を実施。先行事例を整理した。

2



## 成果

## イベント開催によるプロジェクトメンバーの拡大

イベントのたびに事業の説明会を開催し、行政関係者から主婦や学生まで、幅広いバックグラウンドの山口市民、約20名をプロジェクトメンバーとして確保した。今後はさらにプロジェクトメンバーを増やし、建物の改修やイベントの企画運営を共同で行っていく。

## 空き家を活用したアート系プロジェクトの概況把握

~~2000~~年代以降、文化振興が観光振興とも結びつき、芸術祭などの大型文化イベントが増加した。これにともない、空き家を活用した取り組みも緩やかにではあるが現れており、都市から地方へと、その流れは広がっている。

課題	全国版空き家バンクサイトの訪問者数は増加傾向がつづいており、空き家利用への関心が高まっているなか、物件数・参画自治体数とサイトユーザーの双方を増やしていくことで、マッチングを増やすことが重要。全国版空き家バンクの効果・機能の見える化や作業の省力化、利便性を向上させることでマッチングを促進させる必要がある。
目的	全国版空き家バンクの更なる物件数・自治体参加数の増加 サイトの利便性向上によるユーザー獲得
取組内容	①自治体職員向けレポートの配信 ②オンラインセミナーによる勉強会の実施 ③新規参画自治体の物件情報入力代行 ④全国版空き家バンクサイトの物件検索方法の充実化
成果	①全国版空き家バンクの参加自治体増 ②全国版空き家バンクのユーザーデータをまとめた自治体職員向けレポートの作成 ③全国版空き家バンクユーザーデータ、優良自治体・団体の事例や考え方などを学ぶセミナーの開催 ④全国版空き家バンクサイトの新機能リリース

### （1）全国版空き家バンクの参画数増加のための取り組み

#### ①参画自治体職員向けレポート

・空き家バンク参画の自治体別ユーザーレポートを作成し、自治体別の物件登録数、物件別閲覧数、問い合わせ数等を月次で数値化、他自治体と比較させることで、参画自治体の業務参考とするとともに、新規参画自治体に対してもサイト利用のメリットを見える化し、新規自治体向けには郵送などで発送、周知した。

#### ②自治体担当職員向け勉強会

・自治体職員向けオンラインセミナーを開催し、全国版空き家バンクを利用している自治体の中でも、物件数や閲覧者数の多い自治体の空き家バンク制度の運営・空き家情報収集のノウハウを学んだ。また、空き家バンク事務局が収集した市町村の空き家対策のアンケート結果、ユーザーレポートの解説を行い、空き家バンクサイトの利用方法、メリットの周知を行った。

#### ③新規参画自治体の物件情報入力代行

・新規参画またはこれまで物件情報を入れたことの無い自治体向けに物件入力代行を行った。



#### 参画自治体

2022年1月 689市町村  
(+20自治体)

#### 物件情報登録

物件入力代行 +261件  
2022年1月末時点 5651件公開

### （2）サイト検索機能の向上によるユーザー獲得

・物件情報を「理想の暮らし」から、市町村を「支援情報（補助情報）」から探せる機能をリリース。



## 空き家が市場流通しにくい地域での潜在空き家調査と空き家管理のためのチャリティーショップ立ち上げ(合同会社Roof)

まちの課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用ニーズはあり、まちなかに空き家は散見されるが、市場流通していない</li> <li>・行政の設置する空き家バンクは登録が2件のみ。成約は0件。</li> <li>・転入者にはまちで活躍したい、まちのためになにかしたい専業主婦が多い。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家が流通しない理由の解明</li> <li>・チャリティーショップを併設した空き家相談所の開設</li> <li>・ショップの売上で空き家管理を実施し、まちの景観を維持。</li> </ul>
取組内容	<p>ステップ① 潜在空き家の全数調査</p> <p>ステップ② 空き家が流通しない理由についての所有者調査</p> <p>ステップ③ 空き家相談所(仮)の開設</p>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家全数調査の実施: 空き家116軒、空き家予備軍280軒</li> <li>・空き家の所有者特性の把握: 空き家116軒の所有者特性を把握</li> <li>・空き家相談の開始: 週1回の空き家相談会を実施</li> </ul>

