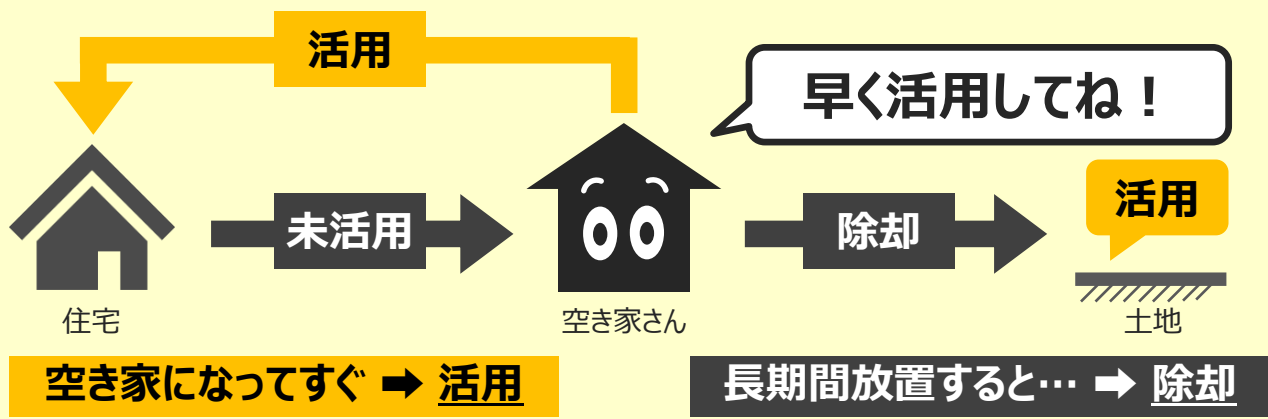


インスタントハウスの技術を応用した低コストで耐震性及び居住性を向上させる耐震改修の技術を確立するための実証試験を実施し、今まで市場に流通させることができなかった空き家を活用することによって収益化を図り、将来的に必要な解体に係る費用の獲得が可能な事業モデルの構築を目指した。

■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	愛知県南知多町
背景・課題	【背景】 本町の空き家は経年劣化が進んだ物件が多く、また、6割以上が旧耐震基準のものであり、行政としては空き家の利活用者に対し耐震診断と耐震改修を実施するよう指導するものの、一般的な工法による耐震改修を実施すると高額な施工費を要するため、低廉な価格を求めて空き家を活用したいという活用者側の需要に反することになる。その結果、空き家が多数存在するものの活用が促進されず、将来的に必要な解体費を確保することなく空き家が放置され続け、老朽化が進行することで特定空家等が年々増加し、空き家対策事務の負担となっている。 また、本町が発足してから60年以上人口減少が続いていることで空き家の増加と歳入の減少を招いており、活用や除却を促進するための各種補助制度の実施や行政代執行など行政主体の空き家対策では、厳しい財政状況において推進することが極めて困難である。 【課題】 老朽化が進んでいるものや旧耐震基準のものなど、今まで市場に流通させることができなかった空き家に対して一般的な耐震改修工法により耐震性と居住性を向上するためには、施工費が高額になるとともに施工期間も長くなるため、事業として採算をとることが困難である。 そのため、低コストで耐震性及び居住性を向上させる耐震改修の技術を確立する必要がある。
目的	今まで市場に流通させることができなかった空き家の活用促進を目指し、株式会社LIFULL ArchiTechが保有するインスタントハウスの技術を応用した低コストで耐震性及び居住性を向上させる耐震改修の技術を確立するために実証試験を実施する。 また、空き家の活用によって収益化を図り、将来的に必要な解体費の取得が可能となる市場機能に基づく持続可能な空き家対策モデルを構築する。
連携する団体・役割	国立大学法人名古屋工業大学、株式会社LIFULL、株式会社LIFULL ArchiTech

従来の空き家対策



しかし、従来の空き家対策だけでは根本的な解決にはなりません…

問題点



- 老朽化した旧耐震基準の空き家じゃ活用できない!!
- 活用できても誰がいつ解体するか決まっていない!!
- 解体後に土地を売っても解体費を捻出できない!!

ではどうすればいいのか？

解決策



市場価値のない空き家を「蘇生」することで、もう一度活用しながら解体費を稼げばいい!!

事業のコンセプト

インスタントハウス



膨らませる

設置したい場所にドーム型の生地を固定し、



吹き付ける

膨らませた生地の中に入り、内側から断熱性のあるウレタン材を吹き付けます。



完成

しばらく乾燥させると生地と吹き付けたウレタン材が定着し、建築物が出来上がります。

旧耐震の空き家に
技術を応用

市場価値のない空き家を改修して収益化を図り、将来的に必要な解体費の取得が可能な空き家対策事業モデルを構築する。


市場価値のない
旧耐震の空き家

☑ 耐震性UP

☑ 居住性UP

+

☑ 訴求力UP

(デザインコンペティション)

市場機能に基づく
持続可能な空き家
対策モデル

供給
(空き家改修)



需要
(消費・投資)

事業の主な実施内容

STEP 1

空き家モデル（試験体）
への実証試験と検証



空き家モデル
施工前



空き家モデル
施工後

- 耐震性能の向上を確認
 - 居住性能の向上を確認
- ⇒仮説を立証

STEP 2

町内の対象空き家への
実証試験と検証



対 象
空き家
施工前

延べ床面積
約80㎡の
木造2階建



対 象
空き家
施工後

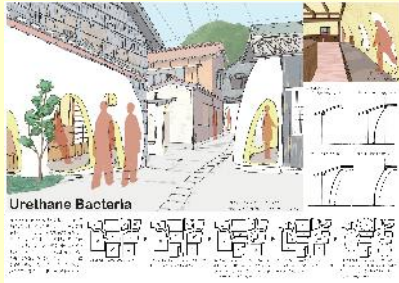
施工日数
約2日間
(動産類撤去
作業を除く)

STEP 3

学生を対象としたデザイン
コンペティションの実施



最 終
審査会



最優秀
賞作品



空き家さん

特許の出願及び
日本建築防災協会
へ認定申請予定!!



空き家さん

通常約150万円※の
改修費が約80万円
で施工可能!!

※『耐震改修工事費の目安（一般財団法人
日本建築防災協会）』p.6に基づき算出



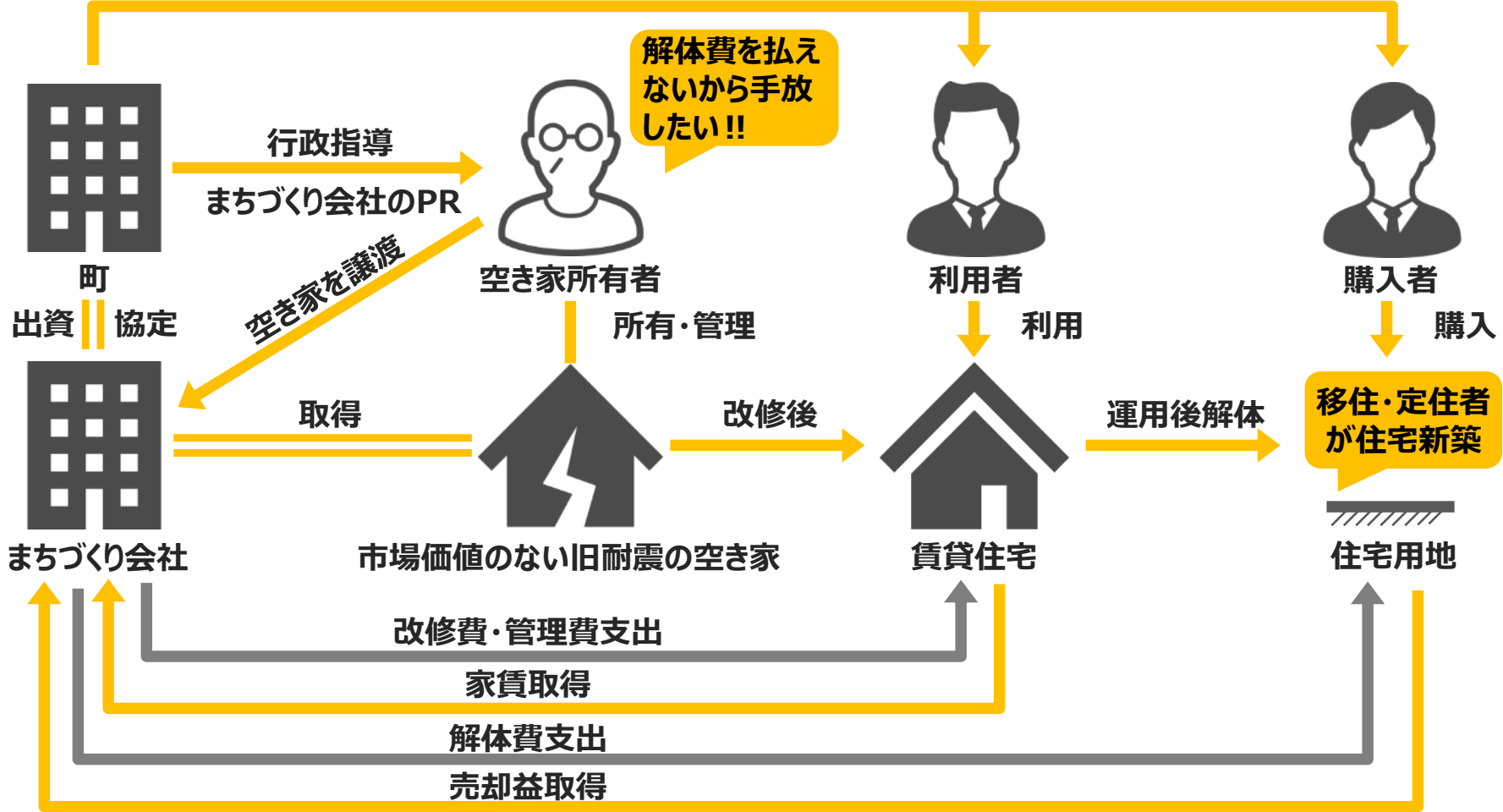
空き家さん

単体活用だけでなく
まちづくりとして多様
な活用も可能!!

耐震性能と居住性能の向上を低コストで実現できたため事業化に着手!!

将来展望① 市場機能に基づく持続可能な空き家対策モデル案（物件譲渡型）

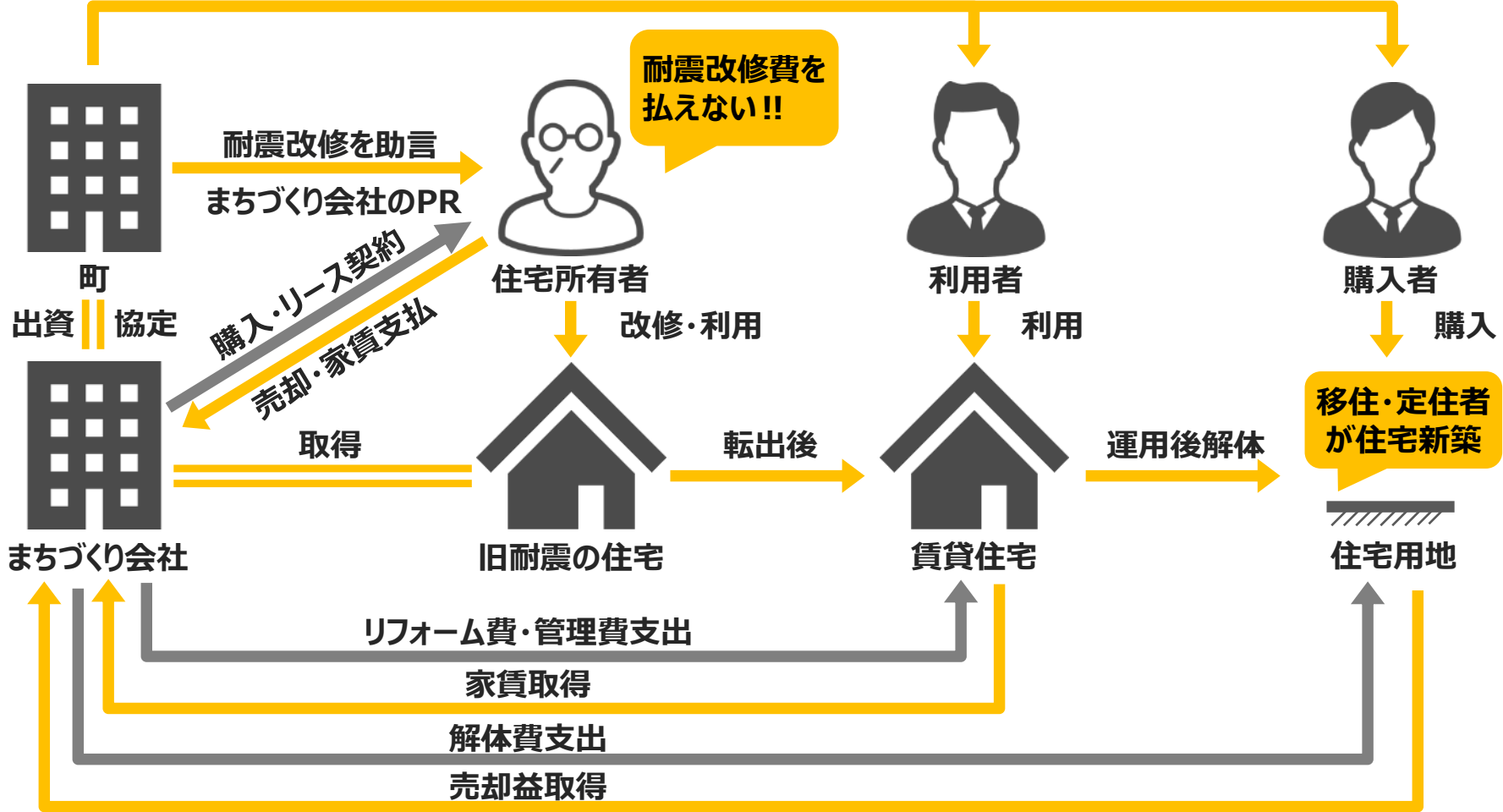
移住・定住施策



市場価値がない空き家の場合、所有者が経済的な理由から無償譲渡を希望するケースが多い。そのため、取得後に空き家を改修し、賃貸住宅として活用することで改修費を回収するとともに解体費を捻出する。解体後は住宅用地として売却し、全体収益を次の空き家の改修費用に充て事業を拡大。

将来展望② 市場機能に基づく持続可能な空き家対策モデル案（リースバック型）

移住・定住施策



耐震改修の促進と空き家の発生を予防する観点から、単身高齢者等を対象に住宅の売却益で所有者が改修し、まちづくり会社が家賃収益で購入費と解体費を取得するリースバック型モデル。将来的には、金融機関との連携によるリバースモーゲージや不動産ファンドとの連携による資金調達も検討。