

「動かない空き家」を動かすため、まだ「困っていない層」の空き家所有者に対し、全国7地域において、自治体との連携事業として、57件の空き家の価値の見える化調査を行い、空き家所有者が動き出すきっかけづくりを行なった。

■ 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	行田市、川島町、神栖市、つくば市、色麻町、妹背牛町、三原市
背景・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」は空き家を所有しているが「困っていない層」が多いと考えます。困っていないので空き家を流通させず停滞させていますが、空き家は時間の経過とともに劣化し、問題が顕在化します。そのため、「困っていない層」へ空き家を動かしたいと思う施策が必要だと考えます。
目的	困っていない層へ空き家の価値の空き家活用レポートで伝えることで流通の可能性を認識してもらうこと。価値を理解したことをキッカケに、空き家を流通させようとする人をサポートし成約させることで空き家の流通を促進させます。
連携する団体・役割	行田市、川島町、神栖市、つくば市、色麻町、妹背牛町、三原市

事業の狙い



動かない空き家→「困っていない層」の空き家所有者を動かす

空き家問題の多くは空き家を放置することで、空き家の価値がなくなり、周囲へ悪影響を及ぼすことです。そのため、空き家問題の解決には空き家として停滞させずに早期流通が必要となります。しかし、空き家所有者の多くは、問題が顕在化していないため、空き家を動かそうとしていません。そういった空き家を動かすためには、問題が顕在化せずに流通市場に出ていない、まだ「**困っていない層**」の空き家の所有者を動かす必要があります。

空き家サービスの多くは、問題が顕在化している「**困っている層**」に向けたサービスとなっているため、公民連携で困っていない層へアプローチを行い、空き家の利活用や流通を促進する必要があると考えます。

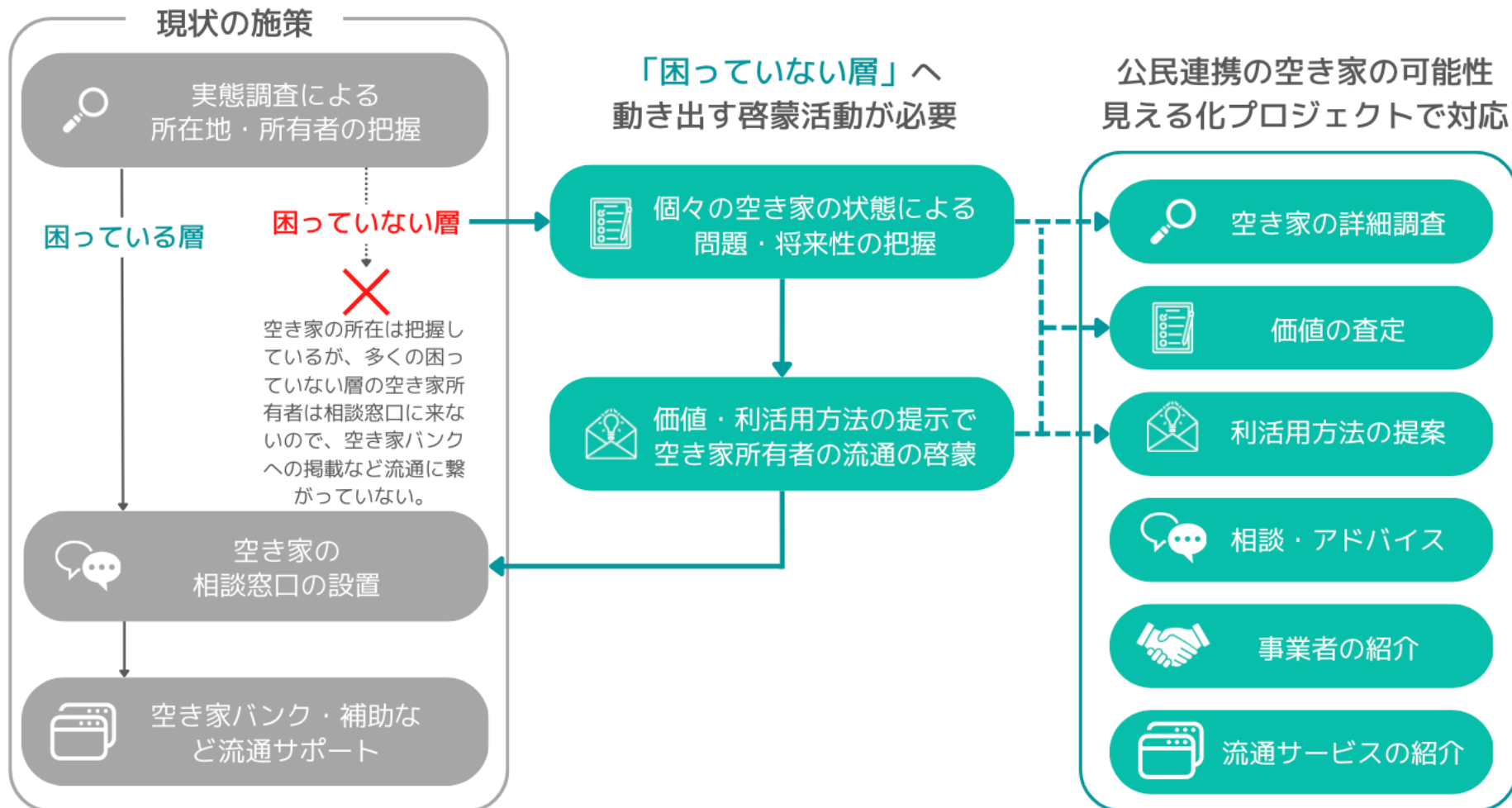
「**空き家の価値見える化**」で空き家所有者が動き出す第一歩を作り出します。合わせて、最適な利活用の提案やサポートを行うことで「**空き家の市場への流通**」を促進します。



取り組み概要：空き家所有者の行動変容を生む仕掛け

■見える化プロジェクトは、これまで動き出さなかった層を動かすサービス

従来の行政の施策では、空き家の実態調査で所在や所有者を把握しても、多くの方は相談窓口を訪れることがなく、空き家バンクへの掲載へ繋がりません。実態調査で把握した空き家所有者に個々の空き家に応じた問題や将来性の把握と、適切な利活用の啓蒙を行うことで、滞っていた「実態調査」→「相談」の歩留まりの改善が可能となります。



事業概要：自治体連携・パートナー構築

■ 2022年度 連携自治体

全国で7自治体と連携

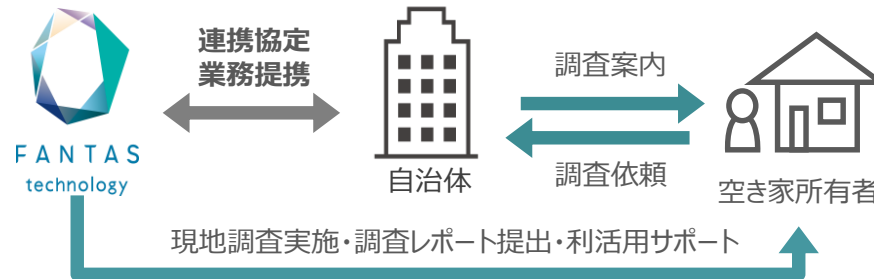
今年度は7つの自治体と新たに連携を行うことに成功。
官民連携で効果的な空き家対策が可能となります。



■ 自治体との座組み

自治体の持つ、空き家所有者と地域の情報に

民間の価値の算出・利活用の提案を加えることで空き家を動かす仕掛けを作っていきます。



■ 空き家利活用パートナーの構築

空き家所有者に最適な利活用方法をご提供できるよう、優れた空き家の利活用を行う企業と提携。



解体



AGE technologies

相続

各地域の不動産事業者
まちづくり会社など

調査・利活用

事業概要：プロジェクト概要①

①空き家所有者へアプローチ

各自治体で把握している空き家所有者様へ調査案内のDMを送付。希望者に対し現地にて物件の調査を行います。



空き家の可能性見える化プロジェクトのご案内 第2期

このプロジェクトは、空き家等をお持ちの皆様へ、専門家が調査した建物の状態をお伝えすることで、



空き家の可能性見える化プロジェクトのご案内

大切な「家」のこれからのために
お家の「今」を知ってください。
価値を無料で調査します。



3ステップでお家の価値が見える化します



無料の調査で目安が分かります

売却価格	賃貸価格	解体費用
修繕費用	物件周辺情報	災害リスク

②空き家の現地調査

空き家活用の提案には、物件の状況や価値の把握が必要と考え、全ての案件で現地での調査を行います。
屋外～屋内、各種設備やインフラ、前面道路など必要修繕箇所も分かるようにしっかりと調査をいたします。
現地でしか分からない情報を得ることで、確実な査定結果をご提示できます。



事業概要：プロジェクト概要②

③調査報告書の提出

調査結果と周辺情報を併せた調査報告書を提出します。

不動産の価値や現状、危険性を把握することで、空き家を動かすきっかけを創り出します。

空き家の可能性見える化プロジェクト 物件調査報告書

比企郡川島町大字中山宇宮本1822番地3

※この報告書に記載された内容は、一般調査者の調査範囲をもとに、独自調査結果を用いて作成されております。あくまでも参考情報であり、売却価格やリフォーム価格をお約束するものではありません。
※この報告書に記載された内容は、ご報告時点のものとなり、その後の法令改正や市場動向は想定しておりません。

【土地・建物（戸建て住宅）売却の想定金額】

想定売却額 4,500,000～7,500,000 円

《近隣の戸建て売買事例》

No.	所在地	敷地面積	延床面積	築年数	取引価格	都市計画
1	川島町大字中山	120㎡	155㎡	昭和56年	4,500,000	第1種住居地域
2	川島町大字中山	120㎡	100㎡	平成5年	3,100,000	市街化調整区域
3	川島町大字中山	120㎡	145㎡	昭和63年	5,000,000	第1種住居地域 専用区域
4	川島町大字中山	120㎡	190㎡	平成12年	7,700,000	第1種住居地域
5	川島町大字中山	120㎡	80㎡	昭和64年	8,800,000	第1種住居地域
6	川島町大字中山	120㎡	520㎡	昭和58年	12,000,000	第2種住居地域
7						
8						
9						
10						

（戸建て売却について）

価格に関しては、近隣の類似の築年数の戸建て物件（土地・建物）の売買取引事例を参考に算出しております。物件自体は、平成2年築の戸建てで、調査からも特に雨漏りや結露など主要構造部劣化の兆候はみられず、

【賃貸時の想定金額】

想定賃料（月額） 75,000 円

※一定の修繕を行った場合の、想定賃料となります。

《近隣の賃貸事例》

No.	住所	敷地面積	延床面積	築年数	構造	賃料
1	比企郡川島町上伊草	87㎡	85㎡	4DK	38年	70,000
2	川越市山田	52㎡	94㎡	4LDK	32年	75,000
3	東松山市松尾台14-36	58㎡	115㎡	4LDK	33年	90,000
4	東松山市坂山台	55㎡	115㎡	5DK	37年	85,000
5	川越市大字山田191	70㎡	94㎡	4LDK	22年	75,000
6	川越市小堤	20㎡	106㎡	4LDK	33年	100,000
7	越ヶ島市南町1丁目	29㎡	108㎡	4LDK	33年	120,000
8	川越市寺山	53㎡	86㎡	4LDK	22年	80,000
9	比企郡吉見町南吉見	44㎡	96㎡	3LDK	28年	70,000

売却想定価格

賃貸想定価格

修繕費用概算

災害リスク

④利活用サポート

調査レポートの提出後、利活用を検討する空き家所有者に無料の個別相談や、希望の利活用のサポートを行います。

空き家関連のサービスを持つ企業と連携して適切なサポートを行います。

調査後の
レポート提出

オンライン
個別相談

利活用サポート
「売却」・「賃貸」
「リフォーム」・「解体」
「相続登記」

※オンライン個別相談～利活用サポートは2023年3月以降に実施予定。

その他取組み：空き家問題への取組み、啓蒙活動報告

①空き家所有者向け活動

本事業をきっかけに、行政や空き家所有者からさまざまなご相談をいただき、活動の幅を広げております。



個人向け空き家の可能性見える化のサービス開始



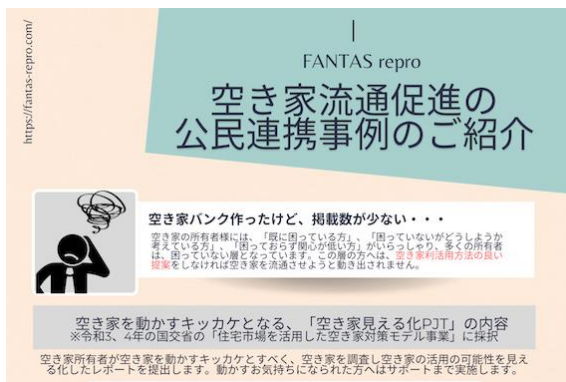
神栖市にて空き家所有者向けのセミナー実施
(主催：神栖市)



行田市にて市のイベント（忍城祭り）にて、空き家相談のイベント参加

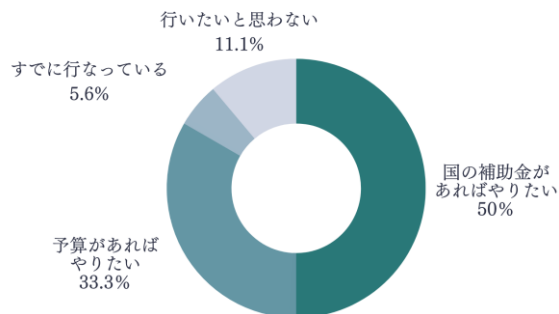
②自治体向け啓蒙活動

全国空き家対策協議会にて
自治体職員向け空き家セミナーを実施



自治体担当者向けセミナー

- ・セミナー後アンケート
「Q.空き家の詳細調査と利活用提案を行いたいと思いますか？」



セミナー参加自治体の8割が
「予算を確保できれば空き家の詳細調査と利活用提案を行いたい」

と回答。