

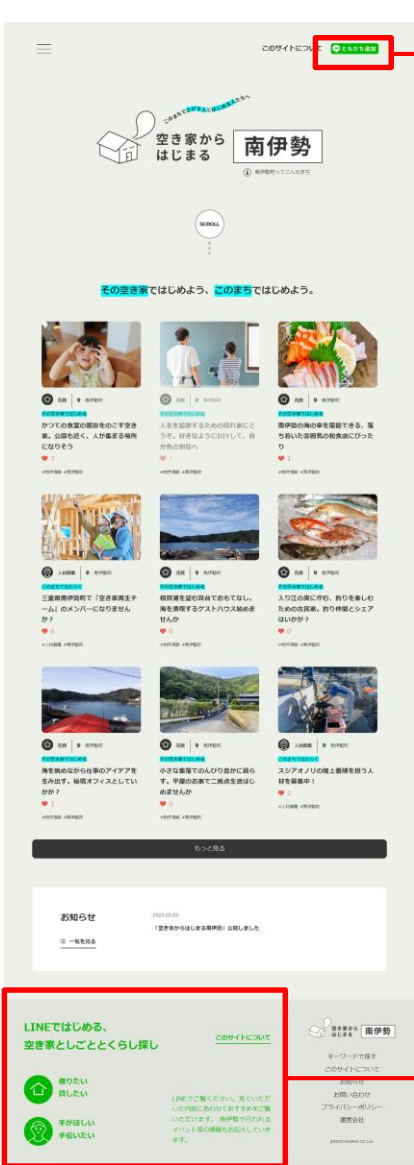
**「部門3 ポストコロナ時代を見据えて顕在化した
新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業」
（株式会社エンジョイワークス）**

南伊勢町の空き家バンクと連携した空き家情報メディア及び不動産仲介業務をサポートする体制の構築。
さらに他市町村にも展開させ空家バンクの促進を行います。

■ 事業概要

事業部門	部門3ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業
事業地域	三重県南伊勢町、埼玉県鳩山町
背景・課題	コロナ禍での価値観変化に伴う拠点探しのニーズに対し、南伊勢町では以下課題があげられます。 ①既存の空き家バンクは、物件の情報は掲載されているものの、地域や暮らしにつながる生活者視点の情報が乏しいこと ②地域に不動産会社が存在しないことや不動産仲介業務のできるスキル保有者がいないこと ③空き家バンクの登録物件には手つかずの状態のものも多く、すぐに活用できる賃貸物件は限られる 同様の課題は南伊勢町に限らず他の地域においても共通するものと捉えています。
目 的	上記課題を解決するために、以下の3つの取組を行うことで課題を解決します ①空き家バンクが更に有効活用される為のコロナ禍の変化に対応する空き家情報メディア構築・運営 ②遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築 ③不動産特定共同事業を用いた地域内の賃貸住宅の創出による空き家バンク物件の流通促進 さらに、南伊勢において確立したモデル事業の別地域への展開も行います。
連携する団体・役割	三重県南伊勢町、おむすびコワーキング、埼玉県鳩山町、鳩山コミュニティ・マルシェ

【取組①】空き家バンクを活用した、コロナ禍の変化に対応できる空き家情報メディア制作・運営



課題: 既存の空き家バンクは、物件情報の記載されているものの、地域や暮らしにつながる生活者視点の情報が乏しい。

実施内容: 令和2年度から制作、運営した「空き家と仕事」サイトをさらにアップデート、又同じ課題を抱える空き家バンクにも横展開をするために「空家からはじまる[南伊勢]」としてサイト名の変更を行った。

結果: 生活者視点で暮らしが想像できるメディアの構築ができた。、今後、町のイベント情報なども掲載し、物件情報だけに留まらないメディアとして発展させていく予定です。

- 1) 暮らしのイメージを想起させる空き家や暮らしの紹介記事や動画を掲載
 - ・物件の画一的な情報だけでなく、その物件でどんな暮らしができるのかを読み手に伝えられるように、記事及びイメージ画像を掲載。
 - ・物件情報だけでなく、南伊勢の場合は、移住者へ「仕事」の情報も重要。

- 2) LINEサービスの実装
国内最大の利用者数を誇るコミュニケーションツールのLINEを実装することにより、一対多及び一対一の対応が容易になる。また、利用者ニーズに合わせて自動で情報を提供できるようにレコメンド機能も搭載した。

【取組②】遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築

【現状】南伊勢町では、売買物件は他市区町村の不動産業者が仲介業務を引き受けてくれるが、賃貸案件はほとんどが個人間契約で行うことが多く、その後トラブルになることがあった。

【目的】宅地建物取引業者である弊社スタッフのサポートの元、オンラインによる重要事項説明など活用し、遠隔地から物件の仲介契約ができる体制を構築。

1) EW現地スタッフとして、実践的な業務内容の研修の実施。

＜研修内容＞

- ・宅地建物取引業免許制度・宅地建物取引士
- ・媒介・代理契約等
- ・報酬の制限
- ・不動産情報の比較検討
- ・賃貸管理業務内容
- ・賃貸媒介（仲介）業務
- ・物件調査
- ・不動産広告と物件案内の注意点
- ・入居者管理
- ・管理業務
- ・（実践）物件調査・案内業務のレクチャー
- ・（実践）重要事項説明及び賃貸借契約の記載内容理解

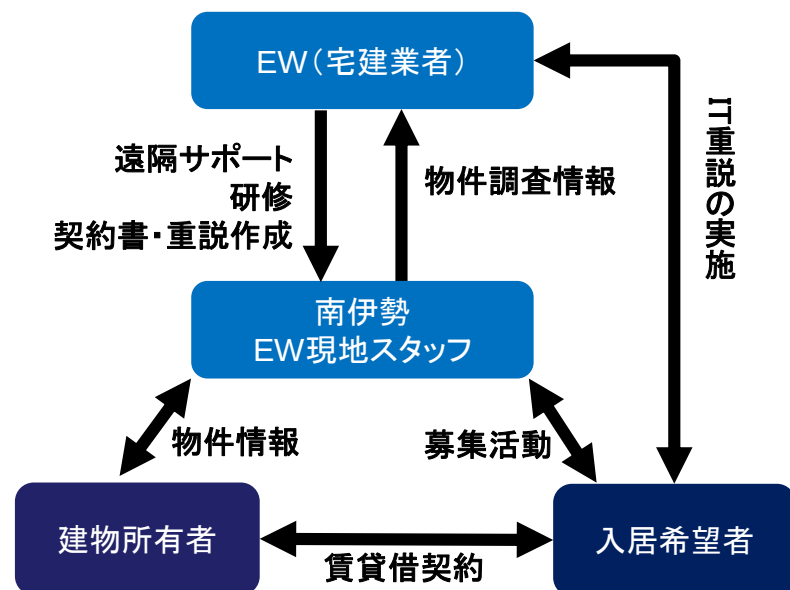
2) 個別案件ごとに遠隔サポート

- ・将来トラブルを防ぐための貸主及び借主の条件整理。
- ・案件ごとの契約条件アドバイス
- ・契約書、重要事項説明書作成ための必要情報調査方法の指導

3) 遠隔地からの不動産仲介業務実施

R5.2に実施予定

【結果】不動産基礎知識からより実践的な、現地スタッフとして貸主及び借主への説明内容、留意点の指導、重要事項説明書及び賃貸借契約書の作成に必要な情報の調査方法などが理解でき、今後現地での対応の基礎が築けた。



【取組③】不動産特定共同事業を用いた地域内の賃貸住宅の創出による空き家バンク物件流通促進

本取組の対象物件として下記3物件のファンド検討を実施。
売主との売買価格の交渉及び収支計画検討の末、見送る形となった。

<検討物件>

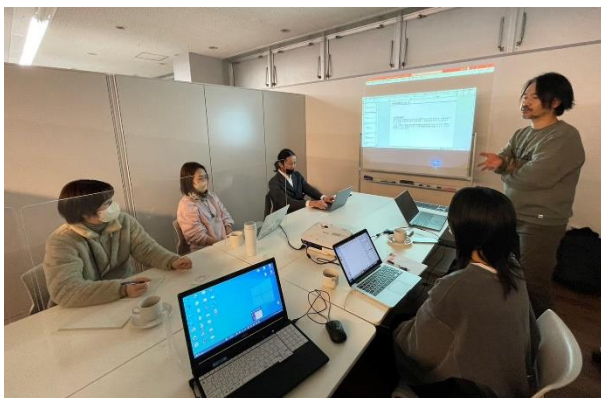
- 物件1 土地(304.13㎡)、建物(木造、平屋建て、85.70㎡)
- 物件2 土地(358.55㎡)、建物(木造、2階建て、98.32㎡)
- 物件3 土地(125.00㎡)、建物(木造、平屋建て、72.04㎡)

来期への課題

- 1) モデルケースの確立し、物件発掘の効率化
- 2) ファンドの出口戦略の検討
- 3) 規模メリットを活かした複数物件のファンド組成の検討



【取組④】本取組を全国の他自治体において横展開。



1) 本取組を全国の自治体に向けに検討

当初予定の埼玉県鳩山町の他に、福井県池田町、小浜市、大阪府大阪市の現地訪問し、可能性を検討したが、本年度は埼玉県鳩山町のみでの実施となった。

2) 埼玉県鳩山町での研修及び現地サイト内容検討

- ・鳩山町及び鳩山町コミュニティ・マルシェとのサイト内容の検討mtg
- ・空き家からはじまる[鳩山町]のメディアの開設・運営
- ・遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築のため研修の実施

3) 今後の展望: 本取組が必要な自治体は多数あると推測され、展開方法及び既存空き家バンクとの位置づけの検討、地域ごとのコンテンツ選定を検討しながら展開していく