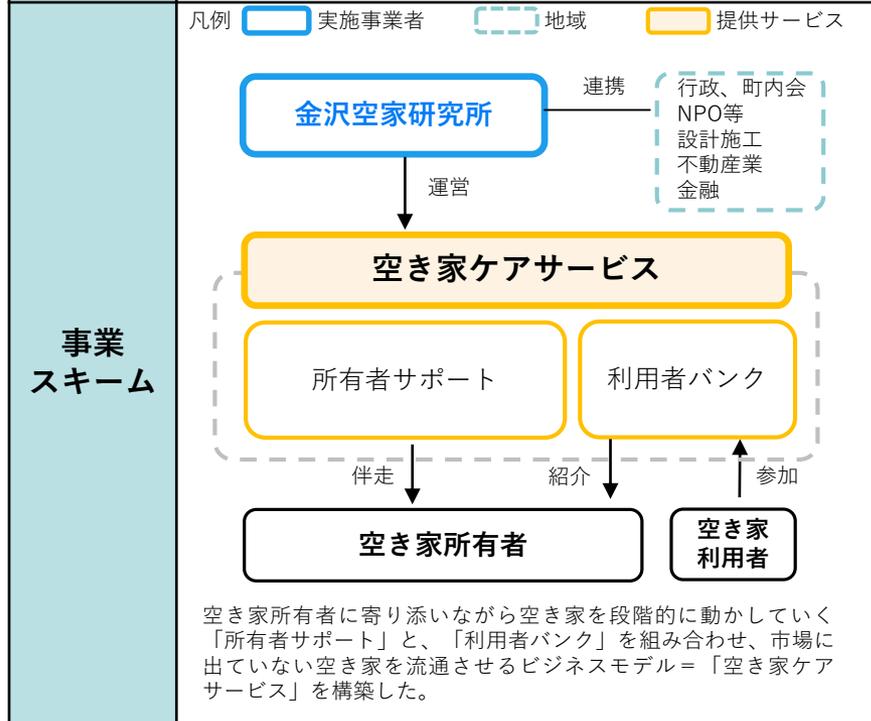


事業概要	金沢市では戸建の空き家の9割以上が市場に流通しないまま徐々に劣化が進んでいるが、空き家所有者は様々な悩みを抱えており、個人では空き家の解消に向けて動き出せない状況である。本事業では、市場に出ていない空き家を動かすことを目的として、空き家所有者に寄り添いながら段階的かつ継続的に空き家を動かしていくビジネスモデルの構築を行った。
-------------	---

事業者情報

団体名	一般社団法人金沢空家研究所
所在地	石川県金沢市野町3丁目11番1号
設立時期	令和5年6月28日
団体HP	https://www.akiya-ken.com

活動地域	石川県金沢市
-------------	--------



取組内容及び成果

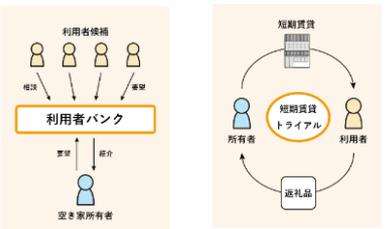
1. 空き家所有者との接点創出、所有者サポート試行

相談窓口を通じて空き家所有者との接点を創出し、所有者が空き家に向き合うきっかけをつくった。所有者サポートの試行として、所有者と対話を重ね、空き家の大掃除や改修計画等を行い、空き家活用イメージの提案を行った。



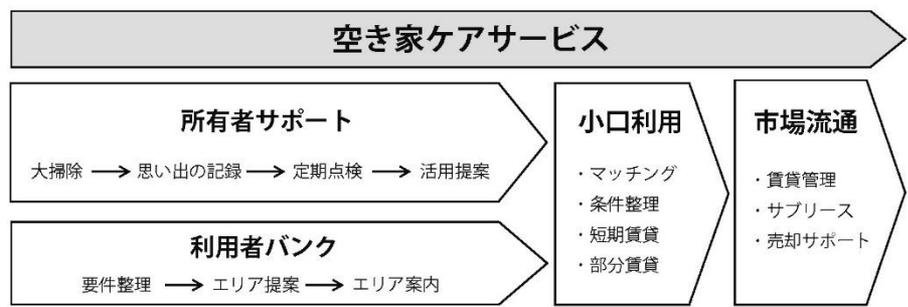
2. 空き家利用者ニーズ調査、利用者バンク試行、短期賃貸トライアル

地域の団体と連携し、様々な属性の空き家利用者に対してニーズ調査を行った。利用者のニーズを整理したうえで利用者バンクを試行した。所有者と利用者のマッチングを行い、空き家を短期的に小口利用する賃貸トライアルを実施した。



3. 市場に出ていない空き家を動かすためのビジネスモデル構築

所有者サポートと利用者バンクを組み合わせ「空き家ケアサービス」を構築した。また、団体のビジョンを定めウェブサイトに表示することで、このビジネスモデルを来年度以降さらに発展させていくための基盤を整備した。





空き家相談窓口の開設



空き家現地確認



大掃除



所有者との対話



撮影・記録



町内会に空き家調査報告



新聞やSNSでの活動発信



建物診断



改修計画



活用イメージの提案

空き家所有者との接点創出

2023年6月に法人を設立し、空き家所有者との接点創出から事業を開始した。

・町内会組織との連携

事業所周辺地域の空き家調査結果を町会連合会に報告し、今後連携して空き家対策を進めていくことを合意した。町内の回覧板で活動報告、空き家相談窓口の告知を行なった。

・空き家相談窓口

新聞やSNSで空き家相談窓口について発信した。窓口に来て頂いた空き家所有者の方の相談に乗り、後日空き家の現地確認も行った。

所有者サポートの試行

所有者と対話を重ねて、ひとつひとつ空き家の課題を解決していった。

STEP 1 大掃除

残置物や汚れを解消するだけで空き家の印象が変わり、活用に前向きになれる。躯体や設備の不具合確認も同時に行った。

STEP 2 記録、撮影

所有者と対話を重ね、記録していくことで所有者の価値観と地域の文脈を整理した。写真撮影で見え方を整えるだけで空き家の価値を見直す機会にもなる。

STEP 3 建物診断、改修計画、活用イメージの提案

建物診断で補修が必要な箇所が見つければ、改修計画～業者手配を行う。改修後の活用イメージを共有しつつ、様々な可能性を所有者と共に検討する。



町会への説明



金沢市との勉強会議論



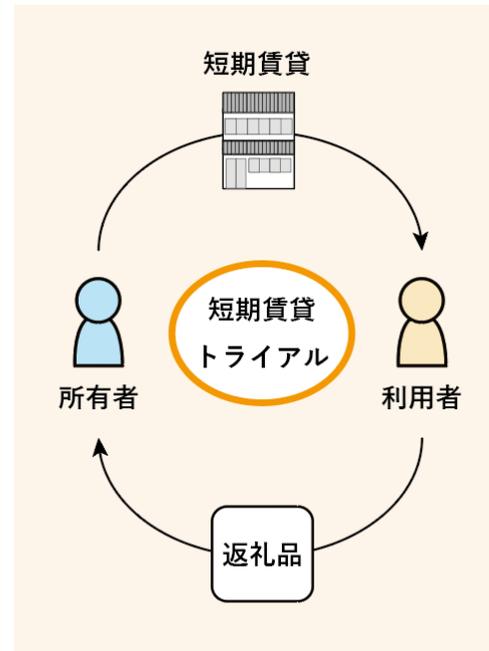
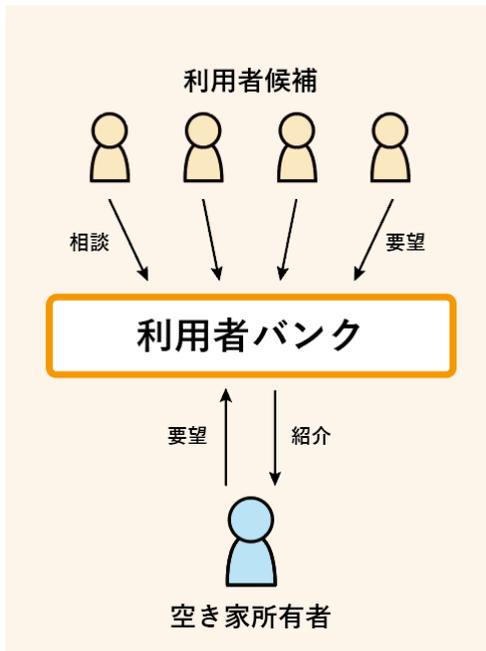
イベントでのブース出店



北陸中日新聞一面



市内移住検討者との対話



利用者ニーズ調査

空き家利用候補者との接点づくりとして以下を実施し、利用場所の要望ヒアリングを行った。

- ・町会への説明
- ・まちづくり関係事業者への個別説明
- ・金沢市とのまちづくり勉強会
- ・地域イベントのブース出展
- ・新聞での発信(一面掲載)
- ・市内移住検討者との対話

利用者バンク試行

要件整理

利用者の個別事情を聞き出し、所有者が貸し易い条件に補正しながら要望を整理した。

所有者とのマッチング

要望に沿う空き家とのマッチングを行い、条件の擦り合わせを行った。

利用者と所有者が繋がる

短期賃貸トライアル

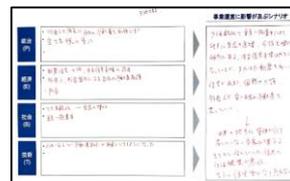
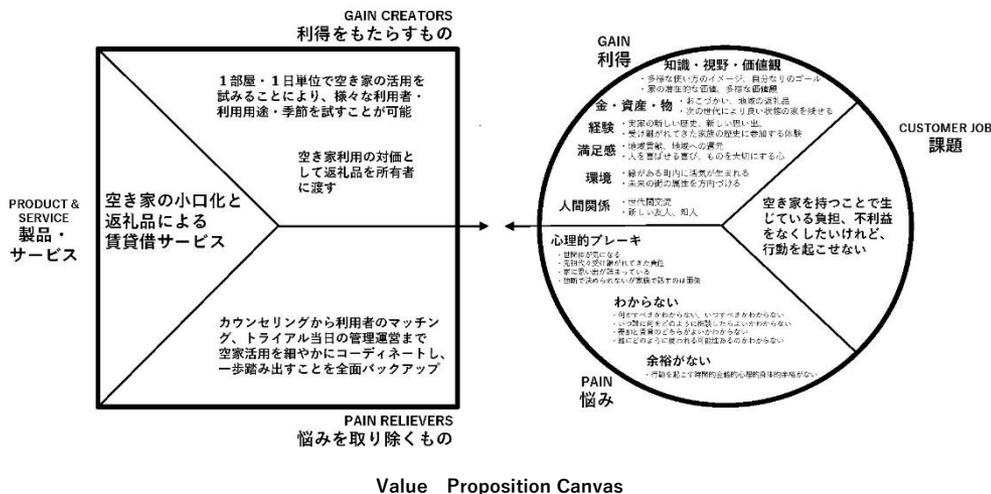
マッチングが成立した空き家で短期賃貸トライアルを行った。

イベント的に一部スペースを試し利用したり、1~2ヶ月の短期賃貸借で利用できるようにコーディネートした。利用の対価としての返礼品は空家研究所が手配した。

気軽な活用が起きる

空き家所有者と利用者の実情を踏まえたビジネスモデル検討

所有者が抱える根本的な課題、中長期的な外的環境、ステークホルダーを分析整理し、自社の強みと価値観をふまえて、ビジネスモデルの検討を進めた。



PEST分析



SWOT分析



自社の価値観の整理



ステークホルダー分析

KP キーパートナー ・空き家利用者 ・行政、町内会 ・NPO、市民団体 ・設計、施工業者 ・地域の不動産業者 ・地域の金融機関	KA 主要活動 所有者サポート 利用者バンク 小口利用コーディネート 市場流通サポート	VP 価値提案 ・空き家管理と活用に向けて行動する所有者の負担を軽減、代理 ・賃貸に出す際の所有者のリスクを最小化 ・所有者の価値観に丁寧に寄り添う	CR 顧客との関係 空き家の課題解決の伴走	CS 顧客セグメント 所有する空き家と空き家が建つ街に愛着があり、街の未来のために空き家をうまく活用したいけれど、どうすればよいかわからない空き家所有者
	KR 主なリソース ・建築設計の知識・経験 ・不動産の知識・経験 ・多様な主体と対話して関係を築く実践的姿勢 ・地域の文脈の理解 ・地域関係者との繋がり	CH チャネル ・空き家相談会 ・町会組織 ・回覧板 ・WEB ・紙広告 ・紹介		
CS コスト構造 ・運営人件費 ・広報広告費 ・外部委託料 (WEBデザイン、広告デザイン、施工等)	RS 収益の流れ 賃貸契約が開始するまでは所有者の金銭的負担を極力抑える仕組み。賃貸開始までにかかった人件費コストを賃貸開始後のサブリース手数料によって回収する。人件費コスト回収後はサブリース手数料を下げる。	・所有者サポートにおける大掃除、改修等の委託業者手配手数料 ・空き家管理定期点検手数料 ・サブリース手数料		

Business Model Canvas

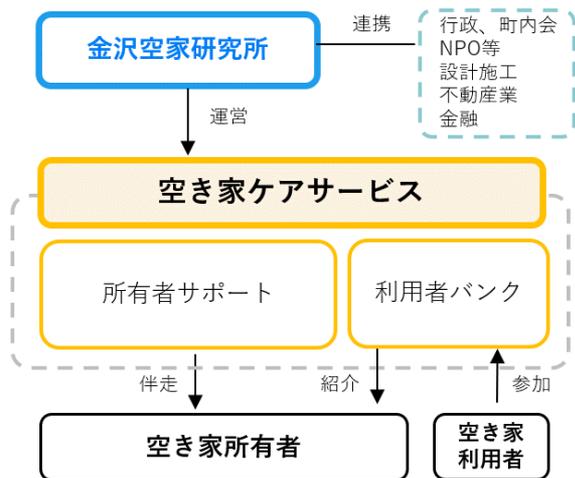
【分析の要点】

- ・9割以上の空き家が流通しない原因は所有者が動きだせないこと。空き家所有者が動きだせない理由は、「心理的ブレーキ」、「わからない」、「余裕がない」に大別される。
- ・家に愛着を持つ所有者の気持ちに寄り添うことが必要
- ・使える空き家を探している利用者は多くいるが、空き家所有者にコンタクトする方法がない。
- ・管理されていない空き家が増えると地域の価値が下がってしまい、さらに空き家が増える悪循環に陥る。

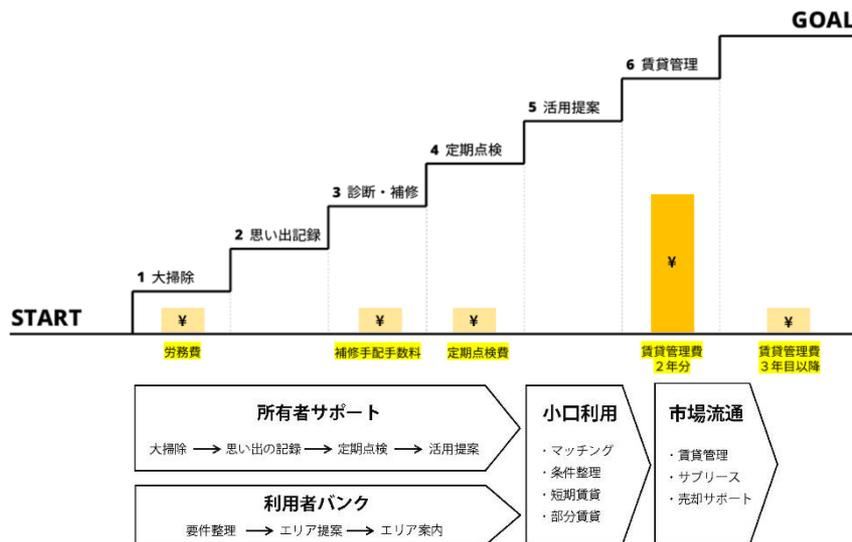
動き出せない所有者に寄り添いながら
課題をひとつひとつ解決し
利用者に繋げていくサービスが必要

市場に出ていない空き家を動かすビジネスモデル「空き家ケアサービス」

事業スキーム



空き家ケアサービスの流れ



空き家ケアサービスの概要

空き家ケアサービスは、「所有者サポート」と「利用者バンク」を組み合わせたサービスです。

● 所有者サポート

行政や町内会等地域の様々な関係者と連携しながら、所有者の抱える課題をひとつひとつ解決していき、空き家を段階的に動かしていきます。

● 利用者バンク

利用者バンクから所有者の価値観に沿った利用者を紹介していくことで、スムーズに空き家活用に繋がっていきます。

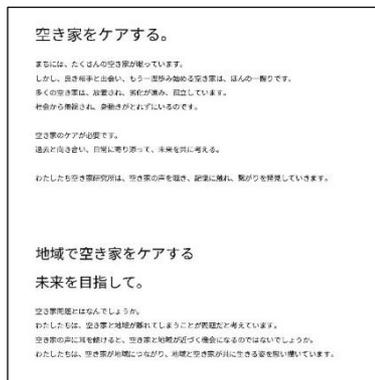
サービスの流れ

動き出せない空き家所有者に寄り添って、段階的に課題を解決していきます。

サービスの特徴

- 1 所有者と対話を重ねて継続的に関わっていく
- 2 所有者が利用者を選ぶことができる
- 3 最小限の改修で短期的・部分的に賃貸を試すことが可能（小口利用できる）
- 4 賃貸開始後にサービス料を支払う（金銭的負担のハードルを下げる）

団体のビジョンを定めウェブサイトに表現することで、このビジネスモデルを来年度以降さらに発展させていくための基盤を整備した。



ビジョン策定

コンサルティング会社とワークショップを重ねてビジョンを策定し、ステートメントの形で多くの人々が共有しやすい表現にまとめた。当社のビジョンステートメントをウェブサイトに掲載した。

ウェブサイト制作

当社ウェブサイト内に空き家ごとに活動を記録し、Webで閲覧可能にするプラットフォームを作成した。具体的な空き家所有者との関わりを見える化することで、空き家所有者が興味を持つきっかけとなることを目的としている。

来年度以降の展開

① 空き家ケアサービスの実装

取り組み始めている空き家については工事内容を確定して建物を改修した後、小口利用を経て市場流通を実現する。相談窓口を継続して開き、新たな所有者との接点を創出していく。

② 幅広い層への発信

Webでの実績アーカイブと平行して、イベントや展覧会を行い、より幅広い層に向けて当団体の活動を発信していく。

③ 空き家活用ショールーム整備

条件（再建築不可等）や老朽度によって難易度が高い空き家について、活用実績を作り、ショールームとして整備する。また、他の空き家に応用できるように活用のノウハウを共有可能にする。

④ 能登半島地震の被災者支援

金沢で空き家に取り組んでいる当団体の経験とネットワークを活かして、被災した方々の支援を行っていく。