

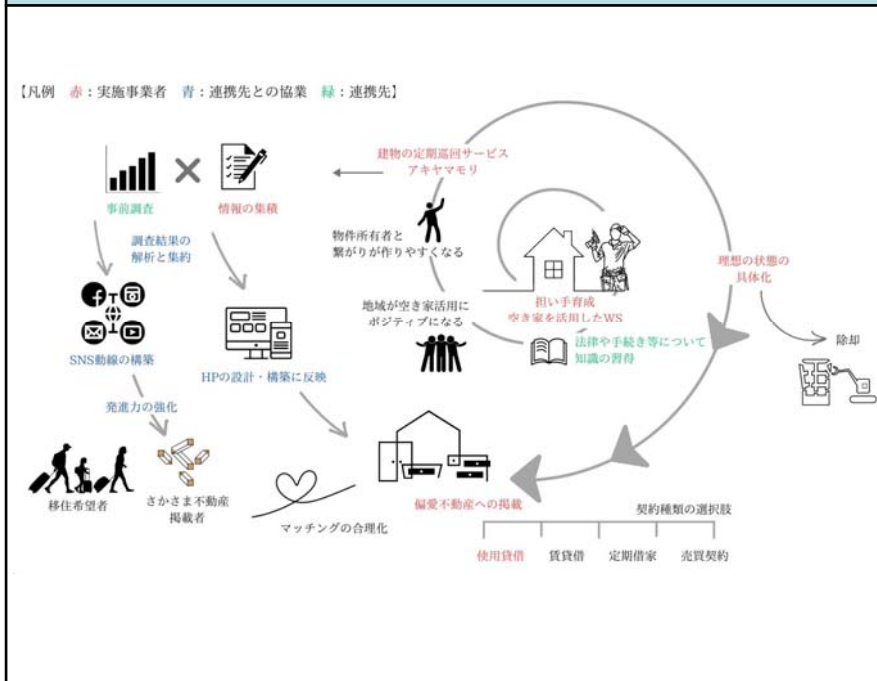
特定非営利活動法人イエカラ

事業概要	空き家は景観の一部であることの認識を促し、空き家の管理代行サービスを通して、物件所有者との関係性を深めるとともに、所有する空き家をどうすることが理想の状態なのかを明確化することをサポートし、利活用や除却への意識を高めていく。また、使用貸借契約の提案により、貸主の心理的ハードルを下げ、最終的に所有者の想いを可視化するニッチな物件のポータルサイトを構築する。
------	--

事業者情報	
団体名	特定非営利活動法人イエカラ
所在地	山梨県甲府市青葉町2番14号
設立時期	2022年11月
団体HP	http://www.iekaras.org

活動地域	山梨県全域
------	-------

事業スキーム



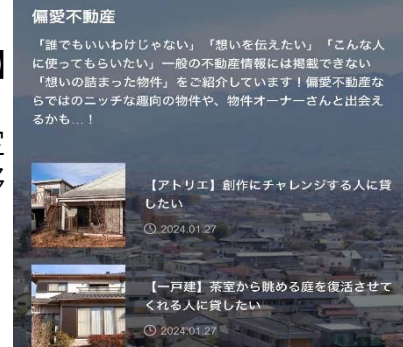
取組内容及び成果

【空き家を活用したWSと建物の定期巡回サービスを通じた地域や物件所有者との信頼関係の構築】

担い手育成を目的に開催していたWSだが、空き家を使用することで、近隣住民が空き家の利活用に対し、前向きになっていく様子がうかがえた。これによって、近隣住民が管理代行サービスの「アキヤマモリ」に関心を持ち、物件所有者を紹介してくれる流れを作ることができた。



【調査結果と信頼関係の構築によって得た情報の分析から設計・構築するWEBサイト】当初予定していた「偏愛不動産」は、物件所有者の想いを中心に掲載することを想定していた。しかし、ヒアリングの中で地域が移住者に対し自治会活動に参加して欲しい等の意向が強いことが分かり、掲載物件の近隣に暮らす有志の方がコメントを記載できる仕様に変更し、案内人として募集した。



アンケート調査の中で、地域コミュニティへの参加について、現在の生活圏での関わり方と比較すると、山梨県に移住後の関わり方への好意度が高い傾向が分かった。ヒアリング調査の中では、「空き家」という言葉から感情的な反応を生み出してしまうことも分かった。また、12月までに物件掲載を希望していた方々が能登半島の震災をきっかけに、自身が所有している(していた)家の耐震の問題等が原因で、事故が起きて借主や購入者に危険があった際を想定して掲載を中止し、除却への検討を始める所有者もいたが、耐震補強となると維持管理やコスト面の理由で消極的であった。

特定非営利活動法人イエカラ

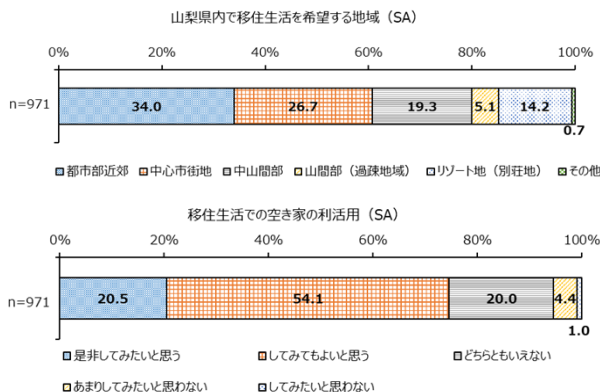
作成するHPやSNSの導線設計・掲載する物件はどのような物件が求められているのかを、合理的に判断することを目的に、山梨県に特化した移住を検討する人を対象にしたアンケートと行政等の課題感についてのヒアリング、地域住民への個別のヒアリングを双方向から実施し、集積された情報の分析結果を成果物へと反映させることを目的に実施した。

当初は想定していなかった意外な結果や、心理的背景という複雑な情報を得ることができた。

アンケートとヒアリングによる情報の集積と分析



アンケート結果とヒアリング調査から読み取れる相関性



上記グラフは移住を希望する人が、どんな地域を求めているか、空き家の利活用を検討しているか、という点についてのアンケート結果である。

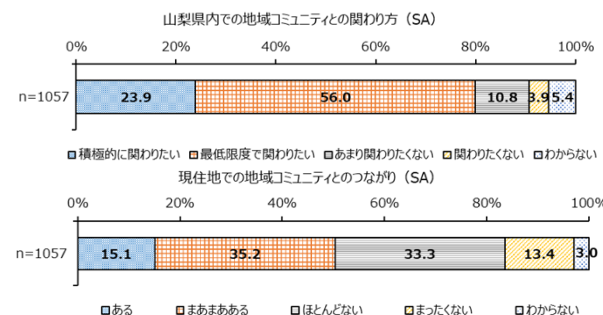
このデータに年齢層を掛け合わせると、20代で中心市街地＞30代で都市部近郊＞40代でリゾート地＞50代で中山間部と好むエリアに変化がある。これはライフステージの違いによるものと推測できる。リモートワークが可能な社会となりつつあり、40代でリゾート地での二拠点生活の需要が読み取れる。

当初、空き家利活用の検討については、DIYブーム等もあり若年層の方が好意度が高いであろうと推測していた。しかし、結果としては50代が最も積極的で、人生100年時代となりセカンドライフをコスパ良く豊かに過ごしたいという需要が高いことが推測できる。

下記グラフは、移住を希望する人の地域コミュニティへの参加について示したものである。ここでは非常に興味深い結果を得られた。

①移住後は地域コミュニティとのかかわりに対して積極的であるという結果が得られた。特に若年層で移住後の地域コミュニティへの参加の意向が高い。これは、地域へのヒアリングにおいて得られた「若い人に来てほしい」「自治会活動には参加してほしい」という所見と合致する。地域特性と移住者属性との親和性が、移住促進のカギとなる。

②移住後の選択肢として空き家を検討している人のうち8割以上で地域コミュニティへの参加への意向が高いことがわかった。非流通物件の所有者が掲載をしない理由の一つに「自身の物件を使う人が地域住民に迷惑をかけたら困る」という声がある。この点においても地域と移住者の親和性のカギとなることが読み取れる。



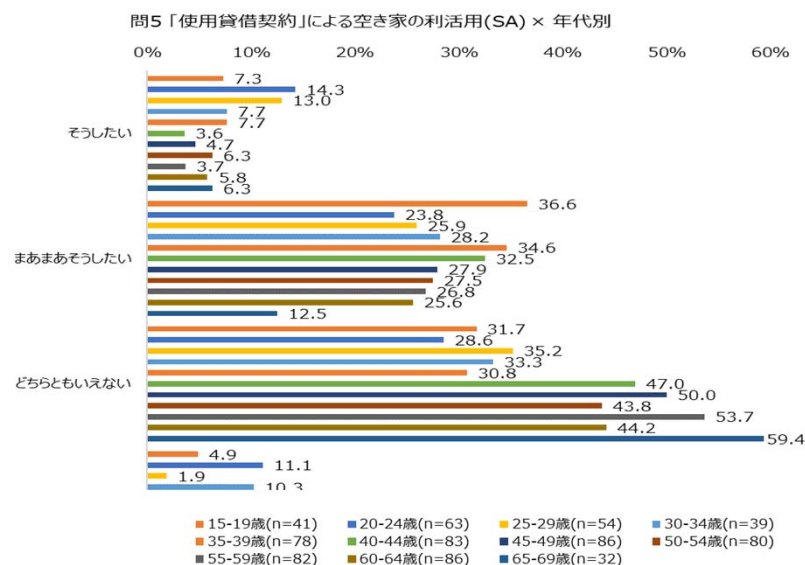
特定非営利活動法人イエカラ

使用貸借契約について アンケート結果とヒアリングの親和性

使用貸借契約については、一般には馴染みのない用語であるので、定義を提示しアンケート調査を行った。

その結果、特に空き家利活用を検討する10代と30代後半～40代前半で好意度が高い結果となった。世帯構成についての結果を合わせると、30代後半～40代前半は子育て世帯が多く可処分所得が少ないことで安価に借りることができる点や、子どもの成長により改修等の自由度が高い方が利便性高くとらえられていると判断できる。

物件所有者へ同様の説明をしたところ、譲渡することなく管理負担を減らすことができることや、賃貸借契約では借主に問題行動があっても退去を強制することが難しい点を考慮するとメリットがあると考える所有者が3割程度あった。この結果は親和性が高いと推察できる。



調査結果を踏まえ成果物に反映した主要な点

【重点エリアを甲府市郊外と設定】

当初、山梨県への移住を検討する人は中山間地など自然豊かな場所を希望すると想定していた。しかし結果としては都市部近郊がもっとも高かった。これは生活の利便性はもちろんではあるが、盆地という地形が項を奏していると考えられる。都市部近郊でも360°Cが山に囲まれており、視界を遮るほど高層なビルもない。それでいて、利便性の高い都市部近郊が好まれていると推察した

【ワークショップ会場を実際の空き家に変更】

詳細は6ページに記載を行うが、地域の自治会連合や集会所等で、のヒアリングは「空き家」という言葉を用いただけで、質問項目への回答が得られないほどの抵抗感を持つ人が必ず複数おり、実際の空き家をWS会場とすることで、空き家の利活用への認識をポジティブにしてもらう必要性を感じた。

【移住希望者に寄り添う情報提供】

移住を希望する男性の多くが求める支援は補助金等の情報であり、女性の多くが求める支援は生活する地域についての情報であった。地域住民も相性の合わない移住者に対する不安や、行政に寄せられる移住者トラブルで、担当者が疲弊しているという実態もあった。そのため偏愛不動産には、大家さんの掲載物件への想いととも、「このまちの案内人」を募集し、エリア紹介をしてもらう仕様に変更。掲載物件の市町村が行っている移住定住等についての施策もワンストップで確認できるよう、リンクする仕様に変更した。これにより、未然に移住者トラブルを減らし定住を促進する狙いがある。

【契約形態を増やした】

当初予定していた使用貸借・賃貸借・売買契約に加え、定期借家契約を追加した。補助金は10年縛りが多く、10年未満で解約の場合リスクが生じる。その対応策と位置付けている。

特定非営利活動法人イエカラ

Step.1



担い手育成
空き家を活用したWS



法律や手続き等について
知識の習得

Step.2



地域が空き家活用に
ポジティブになる



Step.3



物件所有者と
繋がりが作りやすくなる



Step.4



建物の定期巡回サービス
アキヤマモリ

理想の状態の
具体化

Step.5



除却

耐震補強等



偏愛不動産への掲載



大人向け実践的WS 10回開催
2月中旬に2回開催予定

子ども向けWS 1回開催
2回目は2月下旬を予定
子供向けWSによって、親世代の興味関心も引き出すことができた。



WSの様子を見ていた地域住民が空き家活用に明るくなり、空き家に困っている所有者を紹介してくれるという波及効果も起きた。



紹介された物件所有者も、近隣住民も、荒れ果てた庭や劣化してはがれた障子の雑多感に。不安を感じていた。登記や賃貸借のトラブルについては、内容に応じて土業をつなぎ、解決に努めている。

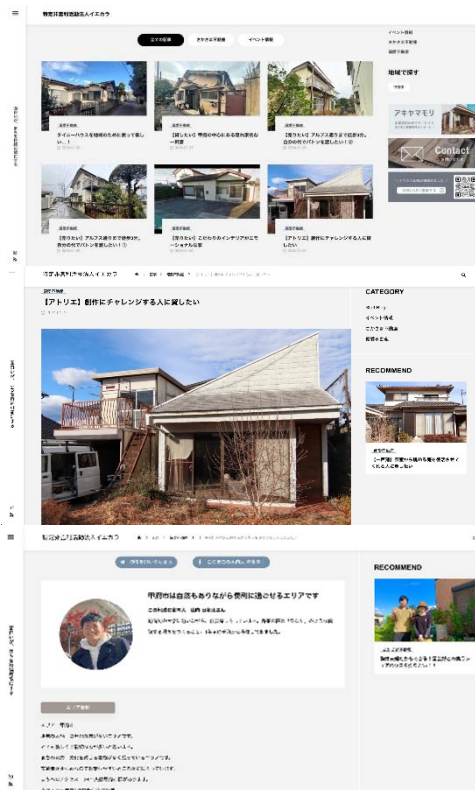


アキヤマモリを通して、空き家をどうしたいのか傾聴を重ねることで、除却・補強・偏愛不動産への掲載・仲介業への繋ぎ込みにつながった。

能登半島の震災後、掲載を取りやめる高齢者が複数出現。次世代にバトンを渡し、自分から責任が離れたとしても、万が一のことが起きたときに悔やんでしまうという声が多かった。

特定非営利活動法人イエカラ

今年度の本事業における成果物



Webサイトの構築 | 偏愛不動産

調査結果を受けて、物件所有者の想いと、地域特性、行政区の支援情報がわかる仕様とした。「このまちの案内人」として気軽に記事が書けるよう、フォームを準備中。NPO法人のため、掲載希望の方には会員になっていただくことで、持続性を担保していく。



SNSの構築 | Instagram

調査結果から、若年層において地域コミュニティへの参加への好意度が高かったため、特に参加型のイベント等に関してはリーフレットで発信。事業内容可視化のためギャラリーのTOP3は、固定とした。



SNSの構築 | Facebook

調査結果から、50代男性で空き家活用への意向が高かったため、Facebookの公式アカウントを開設。基本的にはInstagramと連動しているが、この世相に向けた情報として、移住定住や空き家改修補助金等の情報も強化していく。

SNSの構築 | LINE

SNSの中では最も広い世相に親しまれており、双方向性が高い。事業内容がわかりやすいよう、リッチメニューを作成したが、これにより、不慣れな方はメッセージの送信の仕方がわからなくなってしまうので、対策を検討している。



コミュニケーションツール 定期巡回サービス | アキヤマモリ



仕事と育児を両立している女性から、「空き家じゃなくてもオプションのサービス使えますか?」というお問い合わせをきっかけに、毎月プラン・隔月プランに加え、少しのお手伝いの3パターンの展開とした。庭の手入れまで行き届かず、周囲の視線が気になっていたとのことだった。この対応は結果として景観の保全にもつながり、近隣住民とのコミュニケーションの役割も果たしている。甲府市のふるさと納税返礼品としての申請中で、次年度以降は県外に生活拠点を持つ物件所有者とのコミュニケーションツールとして機能強化を図っていく。

特定非営利活動法人イエカラ

掲載には至らなかった様々な事例と、残された課題と今後の取組み



山梨へ移住してきた方の東京の実家。
利活用への提案を行っていく中で、好きではなかったご実家のポテンシャルに気づき、現在は、家守を置いて民泊として活用することに。好事例の一つ。



市川三郷の古民家。
地域活性化に使用してほしいと掲載の希望だったが、震災のタイミングで土砂崩危険区域と判明。
借主にもしものことがあったら、悔やまれるからと、掲載を辞退。今後の対処については未定。



北杜市の古民家。
どうしてよいかわからない所有者さんからのご相談。
除却も検討しますが、補強して保存することに。好事例の一つ。



山梨市の看板建築。
50年間賃貸に出していたところ、借主が雨漏りの対応をしないまま放置していた。
耐震強度を調査。
所有者さんには、遺したいという強い希望があったが、補強工事も危険との判断。除却を検討中。



相続トラブルの事例。
掲載を希望していた物件。相続登記ができているか確認したところ、問題があることが発覚。現在、協議中。

賃貸借トラブルの事例。

借主がこの数年ゴミ溜めにしてしまっている。建物内部には植物が侵食し屋根まで傷んでいる状態。
弁護士に繋ぎ、法的な措置を行う。



自治連合会等へのヒアリングの際、ヒアリング項目を説明する中で「空き家」という言葉に対して過剰反応を示す人が必ずあった。「空き家じゃない。〇〇さんちだ」「空き家の基準はなんだ」「所有者がわかっているのに空き家というのか」「施設から戻ってきたい人はどうなるんだ」「税金を払っているのだから空き家対策は行政の仕事だろ。民間の出る幕じゃない」といった内容が必ず出てくる。個別のヒアリングをしていくと、空き家が社会問題として扱われるようになり、「空き家の所有者＝行いの悪い人」というレッテルが貼られていることへの反感を持つ人が少なからず存在するということがわかった。行政へのヒアリングの中で、「理解のない所有者への対応が課題」というキーワードがよく出てきたが、反感を持っているから拒絶している場合も少なくないと考察できる。

また、空き家所有者の多くが空き家の管理について十分でなく、近隣住民が本当は迷惑していることを承知していた。「貸し出すとどんな人が来るかわからない。地元の人に迷惑になる人だったら困るから」「古い家だから地震が起きたときに家が倒壊して、買ってくれた人が被災したら悔やまれるから」という不安の声も多くあった。本事業では、空き家対策停滞の要因として、市民の方に「空き家」についての心理的なバイアスが阻害要因となるケースがあることを把握できた。しかし、エビデンスとするには母数が少ない。

事前調査として行った移住に関するアンケート調査の結果においても、意外な結果を多く得られ成果物に反映することができた。今後は山梨県内に物件を持つ所有者や相続権を持つ人、近隣住民を対象としたアンケート調査を実施し、ヒアリングから推測される要因について詳細な分析を行うことで、山梨県の属性に合った空き家対策モデルの更なる構築に繋げていきたい。