

事業名称	既存の賃貸流通市場に乗らない空き家の有効活用を促進する事業
事業主体名	一般社団法人 かながわFP生活相談センター（略称：KFSC）
連携先	神奈川県（共催）、逗子市（共催）、三浦市（共催）、横須賀市（後援）、 NPO法人 横浜市まちづくりセンター（後援）
対象地域	神奈川県逗子市、三浦市、横須賀市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「既存の賃貸流通市場に乗らない空き家」に着目し、潜在的な利用希望者と空き家所有者を掘り起こす</li> <li>・両者の情報を収集・整理・マッチングさせて、空き家の有効活用を促進する</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象自治体・関連団体協力の下、空き家利用希望者向け（フェーズ1）と空き家所有者向け（フェーズ2）を分けてイベント企画し、対象となる利用希望者や所有者にマッチングに向けた情報・ノウハウを提供、アドバイスする</li> <li>・各当事者のマッチングに向けた取組みを支援すると共に、希望者からは情報を提供して貰ってマッチングの機会創出に向けての仕組み作りを進める</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業マニュアルの策定と整備</li> <li>・空き家利用希望者と空き家所有者をマッチングさせるためのツールの提案と作成支援</li> <li>・各市で対象を絞り込んだフェーズ1・フェーズ2のセミナー&amp;相談会を実施：フェーズ1・2共、各市でそれぞれ1回ずつ計6回実施</li> <li>・KFSCが場を提供するフェーズ3（両者のマッチング）に向けて希望者の情報を収集・整備（データベース化）</li> </ul>
成果の公表方法	弊社団ホームページでの公表（PDFのDL可）： <a href="https://www.kfsc-fp.com/">https://www.kfsc-fp.com/</a>
今後の課題	初の試みでゼロからの開拓のため、今年度は潜在的ニーズ保持者の一部しか開拓できなかったが、作り上げたスキームを拡充して3市でのマッチング推進と県内他市への横展開を図る

## 1. 事業の背景と目的

- 当社団法人（以下、KFSC）は設立以来、地域住民の家計の改善や生活の質的向上に貢献することを目的に活動を展開しているが、最近では社会問題化している空き家問題に注力している。
- 少子高齢化、核家族化、都市部への人口集中等を背景に、神奈川県でも空き家が漸増しており、その傾向に歯止めが掛かっていない。そこで今年度は、従来の賃貸流通市場では対応できていない事案に着目して、新しい仕組みを設けて空き家利用希望者と空き家所有者とをマッチング・成約させ、以って空き家の解消を促進することを目指した。具体的には、①社会福祉団体等、営利目的でなく社会的意義を追求していて低賃料の活動場所を探している団体と、②一方で、積極的に空き家の利活用を考えずに物置代わり等に放置している所有者を各々発掘してマッチングを図るスキームの構築と推進である。
- この実現のため、神奈川県（県土整備局 建築住宅部 住宅計画課）とも協議の上、今年度は対象を逗子市、三浦市、横須賀市3市に限定して、対象市や関連団体の協力を頂きながら活動を進めた。具体的には、新しいスキームの実現を図るべく、対象3市や関連団体等と密連携しながら対象市の空き家利用希望者と空き家所有者向けにマッチング実現を目指すためのセミナーを開催すると共に、具体的案件をお持ちの対象者向けの個別相談会を実施してノウハウの提供と関連するアドバイスに努めた。また、これに先だって、具体的かつ的確なアドバイスができるよう、スタッフ向け内部研修を実施すると共に、事業マニュアルの策定・整備、提供ツール・ノウハウの整備、社会福祉等団体の開拓と連携を進めた。

## 2. 事業の内容

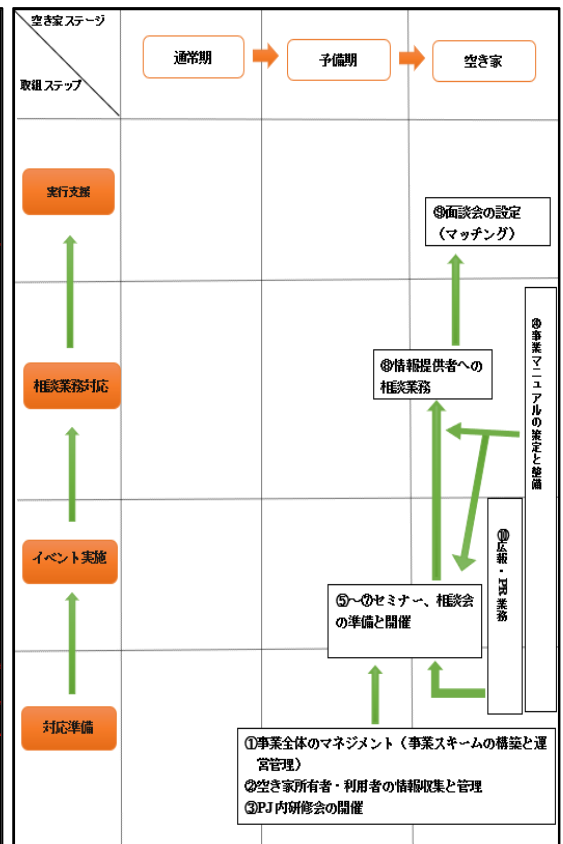
### (1) 事業の概要と手順

交付決定(7月12日)から事業期間終了までの間、以下のスケジュールに従って事業を推進した。

<表 1. 事業の進捗状況表>

ステップ	取り組み内容	具体的な内容	令和3年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①事業全体のマネジメント(事業スキームの構築含む)	事業全体の運営・管理 定例会議の開催	[進捗]							
		中間報告取りまとめ								
		最終報告取りまとめ								
	②空家の所有者・利用者の情報収集と管理	外部協力団体の開拓								
情報収集、補完及び管理										
③PJ内研修会の開催	研修会内容の確認									
	研修会の実施(講師による講演&質疑応答)									
④事業マニュアルの策定・整備	事業の要点を纏めたマニュアルの策定と整備									
セミナー・相談会の準備と開催	⑤空家所有者向けセミナー&相談会	レジュメの作成								
		講師担当								
	⑥空家利用者向けセミナー&相談会	レジュメの作成								
		講師担当								
⑦セミナー・相談会のハイブリッド開催	セミナー・相談会のリモート及び現地同時開催のための事前準備と実施									
	空家所有者からの相談対応									
⑧情報提供者への相談業務	空家利用者からの相談対応									
	相談業務から派生した個別事業									
広報	⑩広報・PR業務	返子市・三浦市の広報誌にイベント告知、チラシ・新聞広告・HP等による広報活動								

<図 1. 取組フロー図>



<表 2. 事業の役割分担表>

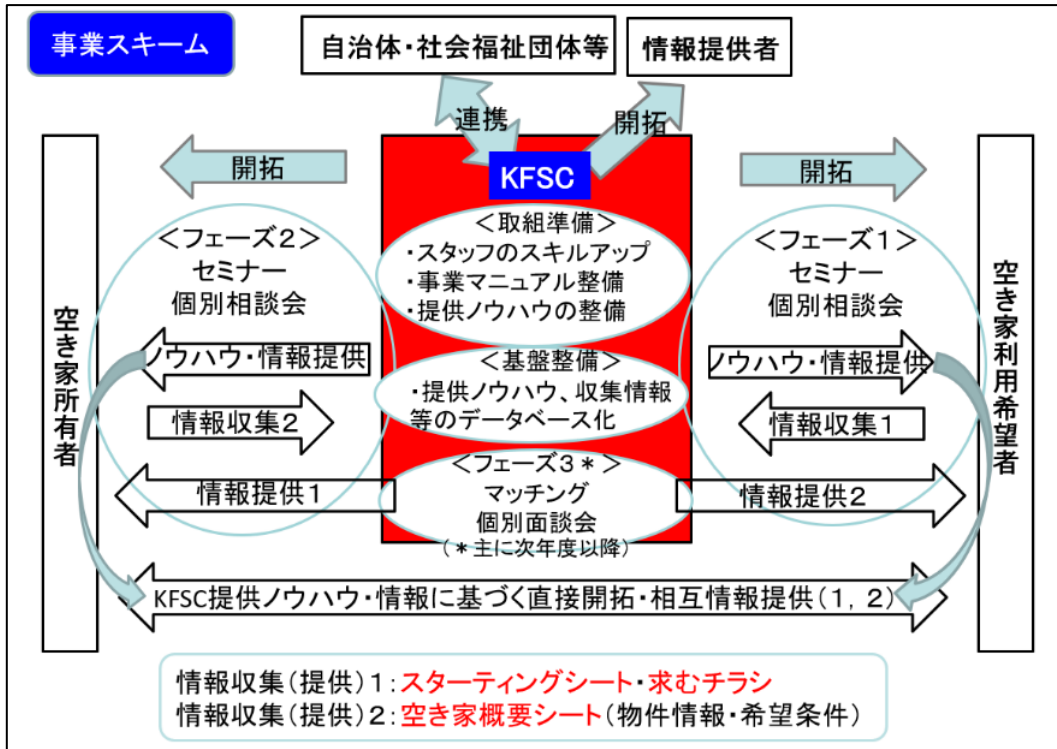
取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①事業全体のマネジメント(事業スキームの構築含む)	事業全体の運営・管理	マネジメントチーム(代表堀江 副代表網野・鈴木 事務局大庭 プロジェクトリーダー田邊)	事業計画・スキームの策定、実施計画の策定、関係団体等への交渉、事業に関する会議、打ち合わせの実施
	中間報告・最終報告取りまとめ		
②空家の所有者・利用者の情報収集と管理	外部協力団体の開拓	本件プロジェクトメンバー(志村、網野、田邊、小林、福本、鈴木、堀江)	県、返子市、三浦市、横須賀市への協力依頼、関係団体の紹介依頼&働きかけ
	情報収集、補完及び管理	本件プロジェクトメンバー	他の公的機関及び民間団体から情報収集
③PJ内研修会の開催	研修会テキストの作成	志村、外部講師3名	研修会開始に向けた準備
	研修会の講師	志村、石津:横浜市建築局、谷口:横プラネット 月出:まちづくりセンタ	本件プロジェクトの構想をメンバーと共通認識するための研修会実施
④事業マニュアルの策定・整備	事業の要点を纏めたマニュアルの策定・整備	網野、田邊、志村、(外注)竹内、當舎	事業の趣旨、要点等を、事業遂行と同時進行で整備
⑤空家所有者向けセミナー&相談会	レジュメの作成	田邊	共通レジュメの作成
	講師担当	田邊	
	セミナー運営、相談員	本件プロジェクトメンバー	セミナー事前準備、当日の進行・運営管理、等
⑥空家利用者向けセミナー&相談会	レジュメの作成	志村	共通レジュメの作成
	講師担当	志村	
	セミナー運営、相談員	本件プロジェクトメンバー	セミナー事前準備、当日の進行・運営管理、等
⑦セミナー・相談会のハイブリッド開催	セミナー・相談会のリモート及び現地同時開催業務	植田、三好	オンラインセミナーに関する機器取扱い及び運営
⑧情報提供者への相談業務	空家所有者・利用者からの相談対応	本件プロジェクトメンバー	セミナー及び相談会の参加者からの個別対応
⑨面談会の設定(マッチング)	相談業務から派生した個別事業	本件プロジェクトメンバー	空家所有者と利用者のマッチング業務
⑩広報・PR業務	返子市・三浦市広報誌への投稿チラシ・新聞広告・HP等作成	志村、網野、植田、三好 竹内(倫アイエバー)	自治体広報誌への原稿作成 各種媒体への広告作成、等

(2) 事業の取組詳細

①・② 事業スキームの構築と協力団体の開拓

- ▶ 本事業の遂行に当たり KFSC 内で担当メンバーを募集し、プロジェクトチーム(12名)を立ち上げた。
- ▶ マネジメントチーム(社団代表、副代表、事務局長、PJ リーダー)を中心に、PJ(プロジェクト)メンバー全員で数回会合を開き、事業スキームの詳細な検討・構築と、実施手順、役割分担などを決めた。

<図2. 今回の事業スキーム>



- ▶ 今回は新しいスキームの実現を目指すため、KFSC プロジェクトメンバーだけでなく、対象地域の自治体、関連する専門家や団体等にも働きかけて、協力頂ける体制の構築が不可欠であった。
- ▶ その為、共催頂いた神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課と相談の上、今年度は対象を逗子市、三浦市、横須賀市の3市に絞り込んで推進することとして、県から各市の「空き家問題」担当課に連絡を入れて、本事業への協力を打診して頂いた。打診結果に基づき当該プロジェクト内に各市単位の開拓チームを編成し、当該市の窓口部署や関連部署、社会福祉・活動関連団体、報道機関等を訪問して、協力を頂きながら開拓を推進した。→開拓内容は開拓メンバーが「情報提供者開拓シート」にまとめ、プロジェクト内で共有して推進ツールとした(表3参照)。
- ▶ PJメンバー間での情報共有の為、Web上にデータベースを構築して、階層別に共有ファイルを随時格納していきながら、スケジュール管理や情報共有を徹底させた。

<表3. 事業提供者開拓シート事例>

【情報提供者開拓シート】(フェーズ1)④	
開拓担当者氏名	田邊 和弘、小林 徹
情報提供者折衝日	2021年 12月 14日(火)
情報提供先名称	横須賀市内の社会貢献活動団体
情報提供先住所	横須賀市内
情報提供先担当様	
情報提供先折衝内容	横須賀市内の社会貢献活動団体に1月15日フェーズ1セミナー&相談会の実施、およびこれによる社会貢献活動団体の拠点確保の実施に向けた手法・ノウハウの提供、スターティングシート作成方法、社会貢献に理解のある空き家所有者とのマッチングの方向性に係る情報提供を行うための資料等を郵送した。情報提供先は、以下の通り。 放課後児童クラブ(学童) 74団体 NPO法人 148団体 子育て支援団体 19団体
開拓担当者の所感	横須賀市は社会貢献活動を行う団体が相当数あり、この中に活動拠点確保に悩んでいる団体もあると考えられる。年末年始を挟んでの短期間であったが、極力多くの団体に情報を提供できたと考えられる。

以上

### ③・④ PJ メンバー強化策の推進

- スタッフ向け内部研修の実施: スタッフは全員 FP で基本的ノウハウは有しているが、本 PJ を深く理解して貰い、事業をスムーズに遂行する為、専門家 4 名(外部講師 3 名、内部講師 1 名)による研修を 2 日間コースで実施して、意識付けとスキルアップを実現した。

<表 4. スタッフ向け内部研修のテーマと講師>

	テーマ	講師
①	横浜市の空き家等対策について/予防・流通・活用促進・跡地活用	横浜市建築局住宅政策課担当課長 石津啓介氏
②	活動場所を見つけるポイント	NPO法人 横浜市まちづくりセンター理事長 月出正広氏
③	空家の活用事例について/活用が続いている事例から考える	NPO法人 横浜プランナーズネットワーク事務局 谷口和豊氏
④	国交省事業のポイントと貸し手と借り手のマッチング事例	(一社)かながわFP生活相談センター理事 志村孝次氏

<図 3. 内部研修内容より(1)>



<図 4. 内部研修内容より(2)>



- 事業マニュアルの策定とスタッフへの徹底: 内部研修の内容等も吸収する形で、今年度の PJ 事業の概要と取組みのポイントをマニュアルにまとめ、スタッフの参考に供した。また、事業の進捗に合わせて役立ちポイントをフィードバックしていった(事業マニュアルの要点は「(3)成果①」の項を参照)。
- 事業用ツールとして、「**スターティングシート**」「**求むチラシ**」(いずれも空き家利用希望者用)、「**空き家概要シート**」(空き家所有者用)を策定・整備した。
- 「スターティングシート」は、自分たちの活動理念・目的や活動内容を具体的に分かりやすく整理して手持ちのベースツールにするためのもの。「求むチラシ」はスターティングシートをもとに、広告・宣伝・拡散ツールとして使用するためのもの。いずれも、空き家所有者に共感して貰って、それなら多少の低賃料でも貸そうか、と思って貰えることを念頭に作成する。
- 「空き家概要シート」には、所有者情報・物件情報と共に、利用者に対する希望・条件を具体的に記入して、利用希望者開拓ツールとする。



<表7. フェーズ1, フェーズ2の想定対象者>

ph1:空き家利用者希望イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅確保要配慮者の支援団体等、営利目的でなく理念を持って社会的意義を追求している団体</li> <li>切実に活動場所を求めているが賃料負担力は弱い</li> <li>多少の老朽化や設備の不備は自分たちで改善しながら運営する</li> </ul>
ph2:空き家所有者イメージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の老朽化に修繕費用を掛けてもそれを上回る賃料や良い借り手を見つけれられるか不安で積極的な空き家利活用を図っていない</li> <li>とりあえずは物置代わり等に活用してしのいでいる</li> <li>もし、あまり費用を掛けずに現状のまま借りてもらえて老朽化の軽減も図れる、更に社会貢献のお手伝いも出来る、ということなら低賃料で貸しても良いと思っている</li> </ul>

<図6. フェーズ1レジュメ事例(表紙・目次)>

国土交通省認定・補助金交付事業  
神奈川県共催・逗子市共催  
NPO法人横浜市まちづくりセンター後援

## 空き家を利活用する、 利用者のためのノウハウ講座

令和3年12月19日(日)

---

一般社団法人 かながわFP生活相談センター  
講師 志村孝次

---

### 目次

1. 活動場所探しの事前準備
2. 活動場所探しの具体的な行動
3. 活動場所探しに必要な知識と  
各市の特徴や空き家状況を把握する

※空き家の原因、不動産物件流通のしくみ、事例、事例検証

<表8. 役割分担・進行表事例>

開始時刻	終了時刻	イベント	担当、対象	留意事項	備考	当日の役割確認	参加場所
12:00	~ 12:45	Zoom起動	Zoom管理(主)	Zoom立上げ 12:10頃		講師(第1部) 田邊 受付・責任者 大庭 司会・写真 福木	現地 現地
		現地案内係スタンバイ	スタッフ				現地
		現地機器セッティング	Zoom管理	プロジェクター、PC、マイク、その他			
		現地配布資料セッティング	スタッフ	レジュメ、パンフ、アンケート他		スタッフ1 志村	リモート
		講師・スタッフ入室	講師・スタッフ	講師・スタッフの入室許可(ホスト)		スタッフ2 鈴木	現地
		講演画面共有確認(リハーサル)	Zoom管理(主)			スタッフ3 網野	現地
		セミナー特受付案内画面表示	Zoom管理(主)	会場参加者は11:45より入室開始を想定		スタッフ4 塚江	現地
12:45	~ 13:00	セミナー開始	Zoom管理(副)	一般参加者の入室許可開始		相議員 予備 沖島	リモート
		投票者参加開始	一般投票者				
		第1部講演・画面共有	第1部講師	録画開始(管理主)	スポットライト設定	Zoom管理(主) 三好	現地
		一般投票者参加確認	Zoom管理(副)	出席予定者リストとの照合		Zoom管理(副) 植田	現地
13:00	~ 13:05	開始挨拶、講師紹介	司会者				
13:05	~ 14:30	第1部講演	田邊講師		途中休憩 農気		
		質疑	司会者				
		ブレイクアウトルーム設定	Zoom管理(主)	一時間設定			
		アンケート準備	Zoom管理(副)	ZoomチャットへURL投稿		顧客フォロー N/A	
14:30	~ 14:35	終了挨拶、アンケート説明	司会者	チャット⇒Googleフォームへ移動⇒アンケート回答		*通信トラブル対応	
		個別面談方法の説明	司会者	リモート面談??		水色 現地参加 黄色 リモート	
		現地参加者退出	現地スタッフ	現地アンケート回収			
		アンケート記入→Zoom退出	参加者	録画開始(管理主)		クリーム 取り始め	
		Googleアンケート回収確認	Zoom管理(副)				
14:35	~ 15:30	第2部 個別相談	相議員				
		ブレイクアウトルーム誘導	Zoom管理(主)	自動で誘導			
		現地機器撤去1	Zoom管理	プロジェクター、講師用PC、マイク等			
15:30	~ 15:45	会場の原状復帰					
		ブレイクアウトルーム終了確認	Zoom管理(主)				
		Zoom終了	Zoom管理(主)	Zoom終了			
		現地機器撤去2	Zoom管理	Zoom管理用PC等			
		撤収					
		当日2面談終了の連絡		「相議員フォロー→相談履歴シート」→4枚へ添削			
		※ 通信トラブル時の連絡先		植田 090-8301-4132、三好 090-5303-4707			

<図7. フェーズ2レジュメ事例(表紙・目次)>

国土交通省認定・補助金交付事業  
神奈川県共催・三浦市共催  
NPO法人横浜市まちづくりセンター後援

## 空き家利活用は利用者で決まる！ 良い利用者を見つけるコツをお伝えします。

～あなたの空き家を地域・社会が求めています！～

令和4年1月30日(日)

一般社団法人 かながわFP生活相談センター  
講師 田邊 和弘 CFP®  
一般社団法人 かながわFP生活相談センター

---

### 目次

1. 空き家になる要因と実態
2. 空き家活用をしたい！  
空き家を利用したい！けど。。
3. 貸すメリットと注意点
4. 空き家利用者との契約のポイント
5. 事例

⑩ 広報・PR 業務

- KFSC メンバーが知人・関係者等に案内チラシを配ったり、更に、既に社団と接点があり情報配信を希望される方や、提携団体のメンバーにも案内チラシを配布し、イベント動員に注力した。
- KFSC のホームページや facebook を活用した広報・PR を展開した。
- ご協力頂いた市にも依頼し、夫々の広報紙や HP、市内掲示板、公的施設(公民館、公会堂等)等にも案内を掲載頂き、案内チラシの配架も御願した。
- 報道機関向け広報を推進すると共に、神奈川新聞広告も実施した。

< 図 8. セミナー案内チラシ事例 (表面) >

主幹 一般社団法人かながわFP生活相談センター  
https://www.kfsc-fp.com

国土交通省認定・補助金交付事業  
神奈川県及び三浦市共催  
NPO法人横浜まちづくりセンター後援

# 空き家を利活用する、 利用者のためのノウハウ講座

12月12日 令和3年 [時間] 13:00~15:40 [会場] 潮風スポーツ公園 管理棟2階会議室  
神奈川県三浦市潮風町下宮田437-2 無料

空き家の所有者はなぜ貸してくれないのか？  
その原因の多くが利用者にあるとしたら？  
多世代交流サロンや子育て保育所など、社会的に意義のある「活動のための場所」は必要ですが、利用者側の運営内容が不明瞭で、空き家所有者に貸すための決断を促していません。当セミナーでは、経済的に無理なく空き家を借りるためのノウハウをお伝えします。空き家所有者の理解を勝ち取り活動場所を見つけましょう！

空き家の貸し出し先に不安がある

多世代交流サロンに 子育て保育所に

空き家の利用希望者

講師紹介 ● 志村 孝次 (しむら こうじ)  
（一社）かながわFP生活相談センター 理事、  
（株）シムズ代表、FDイノベーション、空家  
株式会社10年経営者、2003年に設立、不動産  
経営、空き家問題を主に不動産コンサルタント  
活動を行っています。宅建士・不動産コン  
サルティングマスター・2級建築士・AFP

第一部 セミナー 13:00~14:30

【内容】

- 事前準備
  - 空き家所有者の実情
  - 活動目的、活動内容、運営方法を明確にする「スターティングシート」の作成
  - 運営方法を固める
- 活動場所探しの具体的な行動
  - 「求むチラシ」の作成
  - 場所探しは人探し、クチコミ戦略
  - ゴールに向かって、質×量×エネルギー
- 三浦市の空き家状況を踏まえた、活動場所探しのポイント
  - 住宅地の戸建に空き家が多い、用途地域・住環境にあった活動とは
  - マッチングするための検証

第二部 個別相談 14:40~15:40 ※4組まで

経験豊富なファイナンシャル・プランナーが  
ご相談にお答えいたします。

アクセスのご案内

三浦市 潮風スポーツ公園 管理棟2階会議室

インターネットでのお申込み  
https://cutt.ly/2R1Ubyl

申込・お問い合わせ  
一社）かながわFP生活相談センター 事務局  
電話045-894-5582 (8:00-20:00)

セミナー受講方法は会場とオンラインの2つの中から選択できます。詳しくは裏面をご覧ください。

< 図 9. セミナー案内チラシ事例 (裏面) >

セミナーの受講方法は①会場と②オンラインの2つの中から選択ができます。

1 会場セミナーの申込方法

お申込は電話、ホームページからお願いいたします。

TEL:045-894-5582 (8:00-20:00) / HP:https://www.kfsc-fp.com/

お申込受付後、HPからのお申込の方は3日以内に受付完了のご連絡をいたします。  
3日以上、ご方から連絡がない場合は大変お手数ですが、事務局 (045-894-5582) までお問い合わせください。  
電話で申し込みの場合は下記内容をお伝えください。

フリガナ	フリガナ
法人・団体名	代表者氏名
住 所	〒
電話番号	
連絡担当者名	連絡担当者 電話番号
連絡担当者 メールアドレス	

※当日は検温を実施し37.5度以上の方は参加できません。  
※当日熱がある、咳が出る、のどが痛い等の症状がある方も参加できません。※当日はマスクの着用をお願いします。  
※今後のコロナの感染状況により、会場での開催を見合わせ、Zoomのみになる場合があることをご承知おきください。  
※会場参加申し込みは先着10名とさせていただきます。 ※いただいた個人情報はKFSC 個人情報取扱規程に準拠して管理いたします。

2 Zoomを使用したオンラインセミナーの申込方法

オンラインセミナーは事前のお申し込みが必要となります。

Zoomを初めてご利用される方は、事前の準備が必要となります。右のURL又はQRコードにある事前準備の説明をご参考にセミナーの当日までにご準備ください。

https://cutt.ly/2dtxb18

- 以下のURL又はQRコードから申し込み画面を開いてお申し込みください。  
※申し込みの際はメールアドレスが必要となります。  
https://cutt.ly/2R1Ubyl
- 後日メールにて、参加用のURLをご連絡いたします。参加には事前登録が必要です。案内に従い事前登録をお願いいたします。
- 当日は、参加用の開始時間の10分前になりましたらURLをクリックしてZoomに接続してください。時間になりましたら、会議室に入室ご案内します。氏名はご自身のお名前でご参加ください。

※音声やスクリーン等の録音・録画、二次利用は致しお断りさせていただきます。

お問い合わせ先  
主幹 一般社団法人かながわFP生活相談センター 事務局  
電話番号 045-894-5582 (8:00-20:00)  
ホームページ: https://www.kfsc-fp.com/ KFSC で検索!

<図 10. 逗子市広報誌事例>

講座

## 空き家を利活用する、 利用者のためのノウハウ講座

利用者側の運営内容が不明瞭で空き家所有者の貸す決心がつかない。空き家所有者の理解を勝ち取るためのノウハウを学び、活動場所を見つけましょう！

**時** 12月19日(日) セミナー 14:00~15:30、個別相談 15:30~16:30 (要予約)

**場** 市役所会議室 \*セミナーはオンラインでも配信

**対** 市内の空き家を利活用したい人

**定** 個別相談は先着4組

**申** 電話・ホームページの申込フォームで、(一社) かながわFP生活相談センター 事務局へ  
TEL 045-894-5582  
(平日8:00~20:00)





▶ 申込フォーム

<図 11. 神奈川新聞掲載記事事例>

## 情報スポット

### ●空き家活用を考えるセミナー、相談会

かながわFP生活相談センター（横浜市保土ヶ谷区、堀江雄二代表）は今月と来月、「空き家の利活用」に関するセミナーや個別相談会を横須賀、逗子、三浦の3市で開催する。多世代交流サロンや生活弱者のシェアルームなどへの空き家活用を検討している人や、所有者らが対象。参加費無料。講師はいずれも同センターに所属している、クレア代表志村孝次さんと陽徳不動産代表田邊和弘さん。空き家状況を踏まえた拠点探しのポイントを紹介する。問い合わせは、事務局☎045(894)5582（平日午前8時～午後8時）。

<図 12. 神奈川新聞広告事例(フェーズ1)>

## 空き家を利活用する、 利用者のためのノウハウ講座

無料

国土交通省認定・補助金交付事業

空き家所有者はなぜ貸してくれないのか？その原因の多くが利用者にあるとしたら？

多世代交流サロンや生活弱者のシェアルームなど、社会的に意義のある活動のための場所ですが、利用者側の運営内容が不明瞭で、空き家所有者に貸すための決断を促していません。当セミナーでは、経済的に無理なく空き家を借りるためのノウハウを伝えます。空き家所有者の理解を勝ち取り活動場所を見つけましょう！

<b>12月12日(日)</b> IN 三浦市 時間 13:00 ~ 15:40 場所 緑風スポーツ公園管理棟 2階会議室	<b>12月19日(日)</b> IN 逗子市 時間 14:00 ~ 16:30 場所 逗子市役所 5F 4号会議室	<b>1月15日(土)</b> IN 横浜買付市 時間 13:30 ~ 16:00 場所 横浜買付市産業交流プラザ第2研修室
---	--	--

**お申し込み** KFSCのHPよりお申し込み下さい。(https://www.kfsc-fp.com/)


**お問い合わせ** (一社) かながわFP生活相談センター事務局 045-894-5582 (8:00-20:00)  
▶オンラインによる視聴も可能です。(年末年始 12/30 ~ 1/3 休日)

#### 1. 事前準備


- ① 空き家所有者の実情
- ② 活動目的、活動内容、運営方法を明確にする。【スターティングシート】の作成
- ③ 運営方法を定める

#### 3. 開催市の空き家状況を踏まえた、活動場所探しのポイント

- ① 住宅地の戸建に空き家が多い。用途地域・住環境にあった活動とは
- ② マッチングするための検証
- ③ 成功事例から学ぶ



**●志村 孝次**  
 (一社) かながわFP生活相談センター所長  
 AFP・宅建士・不動産コンサルティングマスター・2級建築士



**●田邊 和弘**  
 (一社) 神奈川FP生活相談センター所長  
 CFP®、CPMA® (全米不動産管理士) CCM® (全米商業不動産投資顧問)

<図 13. 神奈川新聞広告事例(フェーズ2)>

国土交通省認定・補助金交付事業 ~あなたの空き家を地域・社会が求めています~

### 空き家利活用は利用者で決まる!良い利用者を見つけるコツをお伝えします。

<b>1月29日(土)</b> 逗子市共催 時間 14:00 ~ 16:30 場所 逗子市役所 5F 4号会議室	<b>1月30日(日)</b> 三浦市共催 時間 13:00 ~ 15:40 場所 三浦市民交流センター (ベイシア2F)	<b>2月26日(土)</b> 横浜買付市後援 時間 13:30 ~ 16:00 場所 横浜買付市産業交流プラザ第2研修室
--	---	---

空き家をそのままにして大丈夫ですか? オンラインでのライブ受講も可能!

一般的には空き家を貸すには申請費用がかかります。一方、借り手の視点で考えれば必ずしも完璧な修繕をしなくても良いという声もあります。ただ、この声は、空き家所有者には聞いてはいけません。もし借り手が社会的に意義のある活動団体などの有力候補になりますね。今回のセミナーでは借り手の視点から生の声を参考に、良い利用者を見つけるコツをお伝えします。

**お申し込み**  
KFSCのHPよりお申し込み下さい。(https://www.kfsc-fp.com/)

**お問い合わせ**  
(一社) かながわFP生活相談センター事務局 045-894-5582 (8:00-20:00)

8



### (3) 成果

#### ①事業マニュアルの策定と整備

- KFSC としては2018年度、2019年度にわたり国交省の主管する「空き家対策事業」に参画し、空き家所有者あるいはその予備軍を対象にして、専門家とネットワークを構築しながら、空き家の発生防止と発生後の対応について、啓蒙活動と課題解決のお手伝いを手掛けてきた。
- 今年度はさらに一步踏み込んで、既存の賃貸流通市場には乗らない案件にフォーカスして、当該領域の空き家所有者(貸し手)と空き家利用者(借り手)を発掘し、情報を収集・整理して両者をマッチングさせて活用を促進し、以って空き家の解消を図るという事業を展開することとした。
- このスキームは我々KFSC にとって初めての取り組みでもあり、どうしても手探りで進めざるを得ない。当KFSC メンバーの中には過去に似たようなスキームを経験した者もいるが、大多数のメンバーは未知の体験であるため、当該経験者の知見や既存資料等を参考に、本事業をスムーズに進めるためのマニュアルを纏めることとした。
- 具体的には全国及び神奈川県 of 空き家の現状を把握・確認しそのうえで本事業を手掛ける意味とスキームの全体像を理解し、さらに事業推進上のポイントを整理して、事業参加者が混乱なくスムーズに活動できるよう配慮した。
- 構成は「本プロジェクトの趣旨」「取り組み概要」「フェーズ1～3を実施する際のポイント」「取り組みの最後あたり」の4項目にまとめた。

<図 14. 事業マニュアル表紙>



<図 15. 事業マニュアル目次>

目次	
1.本プロジェクトの趣旨	1
1)本事業を手掛ける意味	1
2)事業マニュアル作成の意図	1
3)空き家の現状と対策	2
2.取り組み概要	4
1)取り組みの全体像	4
2)フェーズ1の取り組み概要	5
3)フェーズ2の取り組み概要	7
4)フェーズ3の取り組み概要	10
3.フェーズ1～3を実施する際のポイント	11
1)フェーズ1のポイント	11
2)フェーズ2のポイント	12
3)フェーズ3のポイント	13
4.取り組みの最後あたり	13

## ②マッチングツールの提案と作成支援

空き家利用希望者に対する説明ポイントは次のとおり。

- 自分たちの活動理念・目的や活動内容を具体的に分かりやすく整理して「スターティングシート」を作成しベースツールにする。
- それを踏まえた広告・宣伝・拡散ツールとしての「求むチラシ」を作成して、空き家所有者に働きかけて共感を得るよう努める。
- 「スターティングシート」と「求むチラシ」については、書式を提示すると共に、具体的作成方法についても解説した。
- その際、①社会や地域に役立つ活動はその旨アピールし共感を得る、②活動歴や今後の予定の明示は貸し手の安心感の観点で重要、③利用者層・人数等の明示は近隣とのコミュニケーションの観点で重要、等についても説明した。

一方、空き家所有者に対する説明ポイントは次のとおり。

- 所有者情報・物件情報と共に、利用者に対する希望・条件を整理して「空き家概要シート」を作成、利用希望者開拓ツールとする。
- 近隣の協力を得るための、利用目的・利用者層・利用人数等の条件があれば具体的に記述する。
- 所有者に費用負担が掛からず現状のまま使って貰えるなら賃料を低く抑える、等の条件については具体的に明示する。

<図 16. 「スターティングシート」記入のポイント>

**スターティングシート 記入のポイント**  
 このシートは、活動場所探しをされている皆様の具体的な活動内容や希望条件、また、何よりも空き家所有者に活動する思いを伝える書き方が重要。中間支援者がマッチングに必要な情報収集シートとして活用する。

活動場所を見つけるためのスターティングシート

(1) 団体情報		(2) 活動内容・計画	
代表者 団体の概要 活動目的 活動人数 所在地 連絡先 連絡先メール		活動内容 活動期間 活動場所 活動時間 活動費用 活動場所の希望	

活動しているスペースについて

場所 用途 広さ 設備 敷金 保証人 近所 周辺環境	
---	--

探している理由

特に知りたい事項

お問い合わせ先

代表者、団体概要連絡先等を記入する。

活動内容を具体的に記入する。

活動する場所の希望条件を記入する。

支出できる改修工事費額を記入する。

探している理由はなるべく具体的に記入する。

活動場所探しに関連することであれば、記入してみる。

活動をPRする内容の記入を奨励する。

<図 17. 「求むチラシ」作成のポイント>

## 求むチラシ作成のポイント (紙面上部1/3にポイントを集約)

**場所や条件(情報)の提供があったら、必ず借りるという内容にするのが、原則です**

**リード文**  
活動内容や利用する人の様子が伝わる文章になるよう考えてみる

**担当者(責任者)に直接連絡が取れるよう記載する**

NPO法人ABC

### 活動場所を探しています!

西子縁組した家族の支援活動

私たちは、望んでいない妊娠でも、生まれた子供の命を守りたいと願い、養子縁組で家族となった人々を応援しています。

週に一度『育て親の集い』として、20名くらい集まること出資して、一日ゆっくりと過ごせる、庭付きの戸建てを探しています。

**希望条件**

場所：横浜市営地下鉄ブルーライン 神町台駅～中川駅 徒歩20分まで

種類：庭付き戸建て

大きさ：4～5家族が、一日ゆっくり過ごせる空間

建物：30坪以上、敷地：50坪以上

使用料：1万円/回 情報お待ちします!

**連絡先**

NPO法人ABC 代表 志村  
横浜市都筑区神町台8-8-8  
TEL: 045-555-1111  
携帯: 090-123-4567  
朝6時から夜11時まで電話OK  
E-mail: abc@gmail.com

**タイトル**  
メイン・サブタイトル・ショルダータイトル、貸し手側にどう伝えるか。貸し手側の立場を想像して作成する。

**条件面はより具体的に記載する**

**印象に残るイラストや絵を入れて捨てさせないチラシにしたいですね**

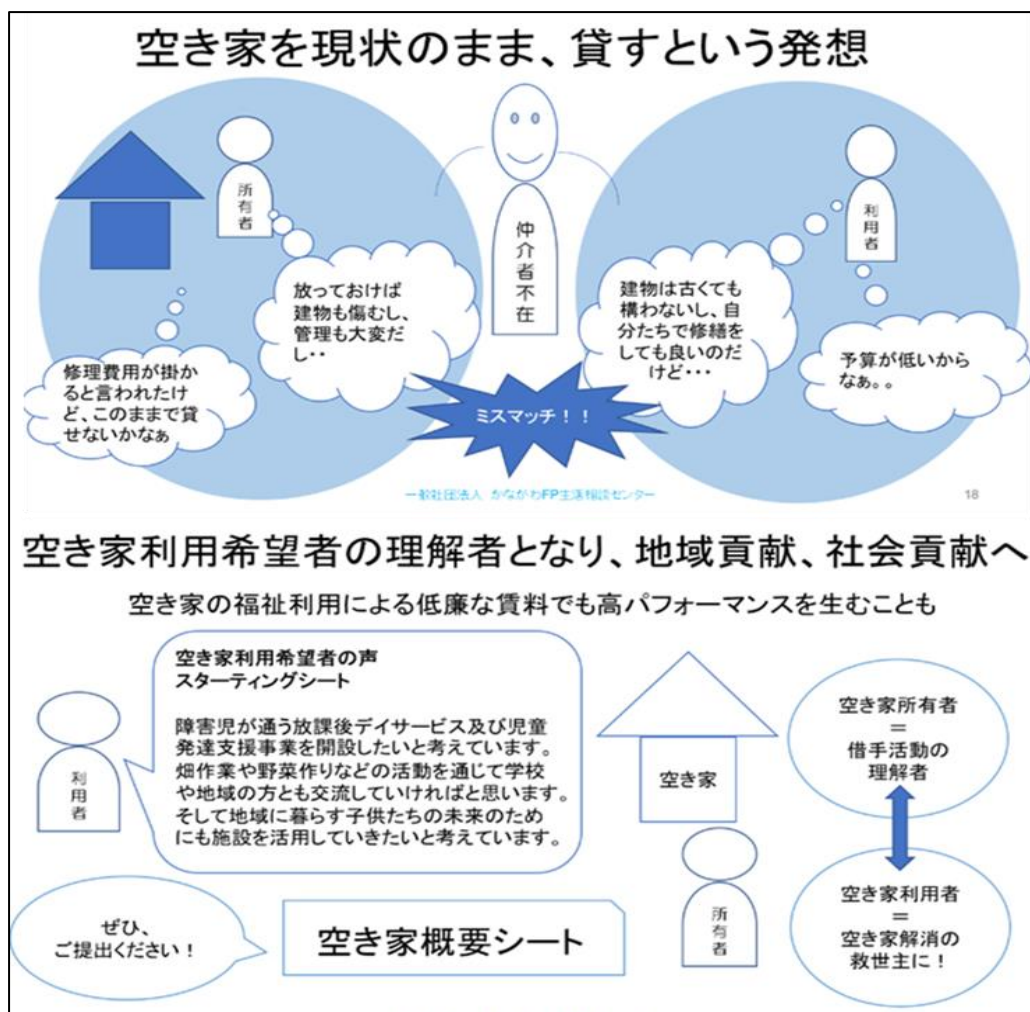
<図 18. 「空き家概要シート」記入のポイント>

## 空き家概要シートのポイント

2022.1.13 KFSC作成

所有者		年 月 日		諸条件 (下記記入例を参考に記入)	
住 所	1枚目には所有者情報と物件の間取り・面積や築年数・構造について記入いただきます。一目見て物件の概要が分かるようになるべく詳細に記入して利用者にイメージを持ってもらえるように記入する。	氏名(ふりがな)		金銭に関すること	利用者に対する希望と条件面的な内容を詳細に記入してもらう。特にどんな方に貸したいかなど自由記入欄も使って具体的に記入してもらう。利用者が作成したスターティングシートと突き合わせた際にマッチングの参考とする。直接、利用者に見せる書面ではなく、あくまで中間支援者がマッチングに必要な情報収集シートとして活用するために具体的に記入してもらう。
電話番号(自宅)			・希望月額賃料(使用料)		
FAX番号			・建物の改修が必要な場合、その負担が可能なか		
携帯番号			期間に関すること		
メールアドレス			・可能賃貸期間		
登記名義人 (所有者と同じであれば記入不要)		住所		・具体的な賃貸期間と更新	
住所		氏名		その他	
物件概要		所有者との関係		・退去時の原状回復について	
物件所在地(住所)				・どんな方に貸したいか	
物件所在地番 (分らない場合は記入不要)				・相続が発生した場合、後継者に心配はあるか	
建物面積 m <sup>2</sup> ( 坪)	※共同住宅の場合は全体の面積を記入			その他何かあれば自由にご記入ください。	
建物種類(用途)	専任住宅 事務所 店舗 共同住宅 その他( )			記入例	
構造・種類は該当するものに○をつける。該当がなければその他欄に記入。併用住宅の場合もその旨を記入する				金銭に関すること	
建物築年数	年 月 新築			・月額10万円程度・利用者と要相談	
増改築年数	年 月 実施			・改修費のことは考えている・改修費を用意することはできない	
土地面積 m <sup>2</sup> ( 坪)	駐車場 平置・地下 台			期間に関すること	
間取り(分らない場合は、建物平面図等を添付)				・今のところ賃貸終了期限は考えていない・親族が利用希望するまで	
台 所	帖( 席) 食 堂	帖( 席) 居 間	帖( 席)	・5年間の定期借家契約で再契約は相談可能・2年間の普通賃貸借契約で更新可能	
浴 室	帖( 席) 洗面脱衣所	帖( 席) トイレ	帖( 席)	その他	
トイ レ	帖( 席) 洋 室	帖( 席) 洋 室	帖( 席)	・原状回復希望・DIY型賃貸として退去時の原状回復は不要	
洋 室	帖( 席) 洋 室	帖( 席) 納 戸	帖( 席)	・社会の役に立つ活動をしている方・特にこだわらない	
和 室	帖( 席) 和 室	帖( 席)	帖( 席)	・子供は一人で既に自身の家を所有しているので、万一相続が発生しても、貸家として継承できると考えている・相続後は売却する可能性が高い	
確認事項				※定期借家契約：一定期間で賃貸借期間が終了する契約 ※DIY型賃貸：利用者が建物修繕工事出来る賃貸	
賃貸借契約の経験	無・有※いずれかに○をつける。有の場合はトータル何年?	年	程度		
空き家になっている理由(原因)があればご記入ください					

<図 19. 「空き家概要シート」作成時のヒント>



③セミナー&相談会の実施状況

<表9. セミナー&相談会の実績>

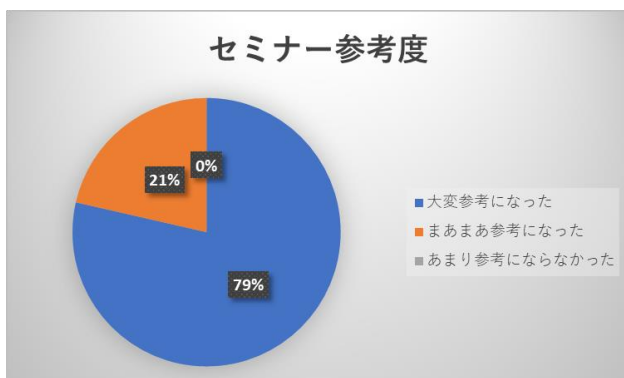
フェーズ	開催市・会場	実施日	参加者(名or組)		備考
			セミナー	相談会	
1	三浦市	12/12(日)	7	1	三浦市職員3名の参加を頂いた
	逗子市	12/19(日)	13	4	逗子市職員2名の参加を頂き、担当課長のご挨拶を頂いた
	横須賀市	1/15(土)	4	0	横須賀市職員1名の参加を頂いた
2	逗子市	1/29(土)	1	0	状況を踏まえてオンライン開催のみに
	三浦市	1/30(日)	10	3	三浦市職員2名の参加を頂いた
	横須賀市	2/26(土)	4	1	状況を踏まえてオンライン開催のみに;横須賀市職員1名の参加を頂いた

- ▶ フェーズ1もフェーズ2も、今回は対象者を限定して集客の難しさは覚悟していたが、市や関連団体の協力もあって一定の参加を頂くことが出来た。
- ▶ ただ、逗子市のように空き家利用希望者は多数おられるのに比して空き家所有者が相対的に少ない市と、三浦市のように傾向が全く逆転した市があったというのが今回の特徴である。
- ▶ コロナの状況や事業期間の制約もあり、フェーズ3(マッチングの場をKFSCで用意)は次年度となった。

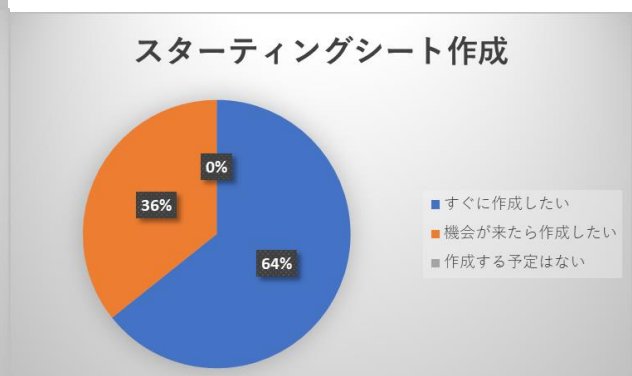
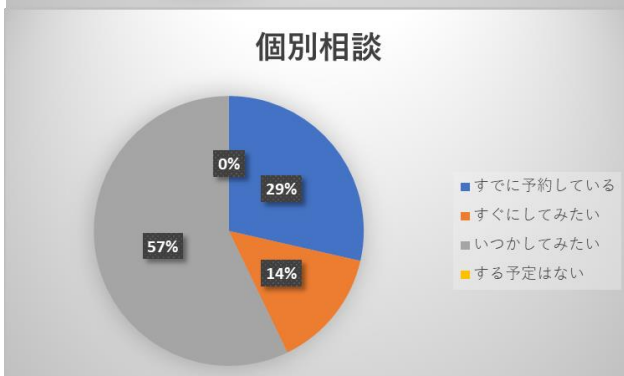
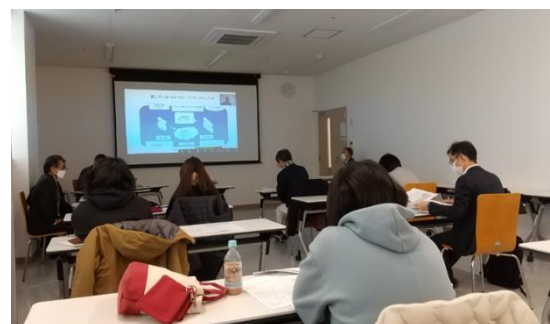
<写真1. フェーズ1 逗子市セミナー>



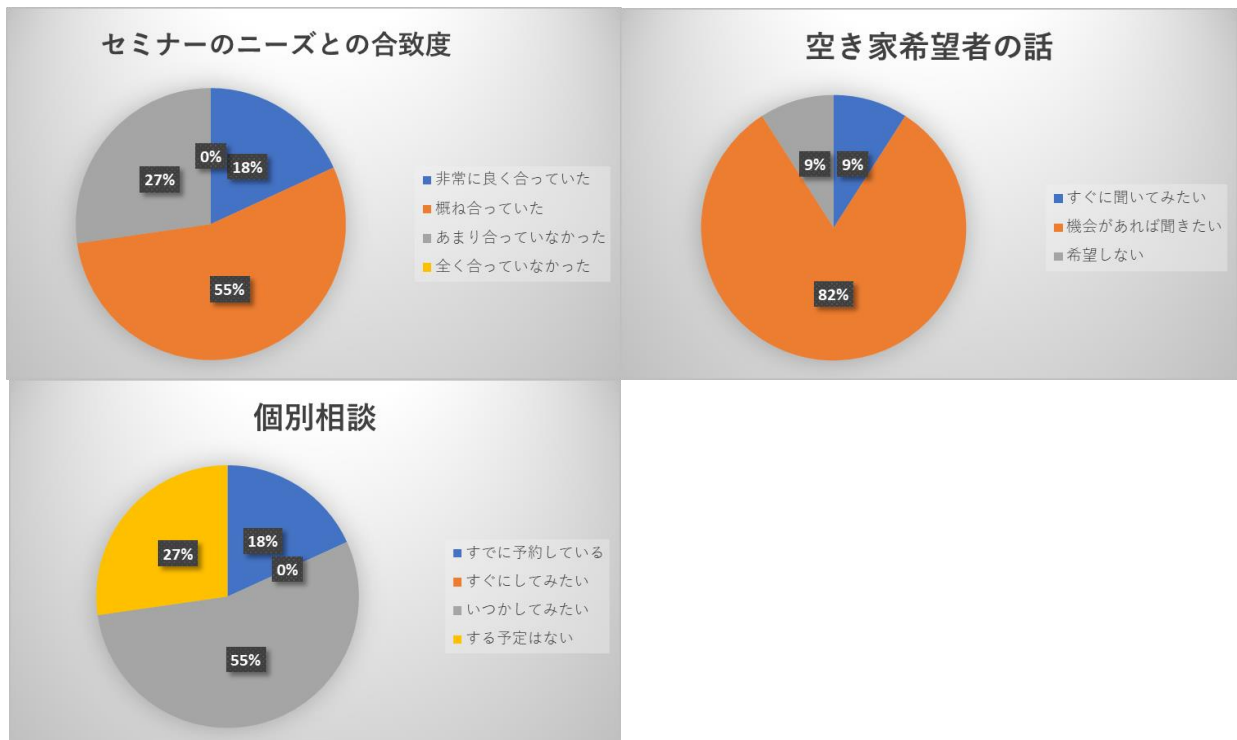
<図20. フェーズ1 アンケート結果 (3市累計) >



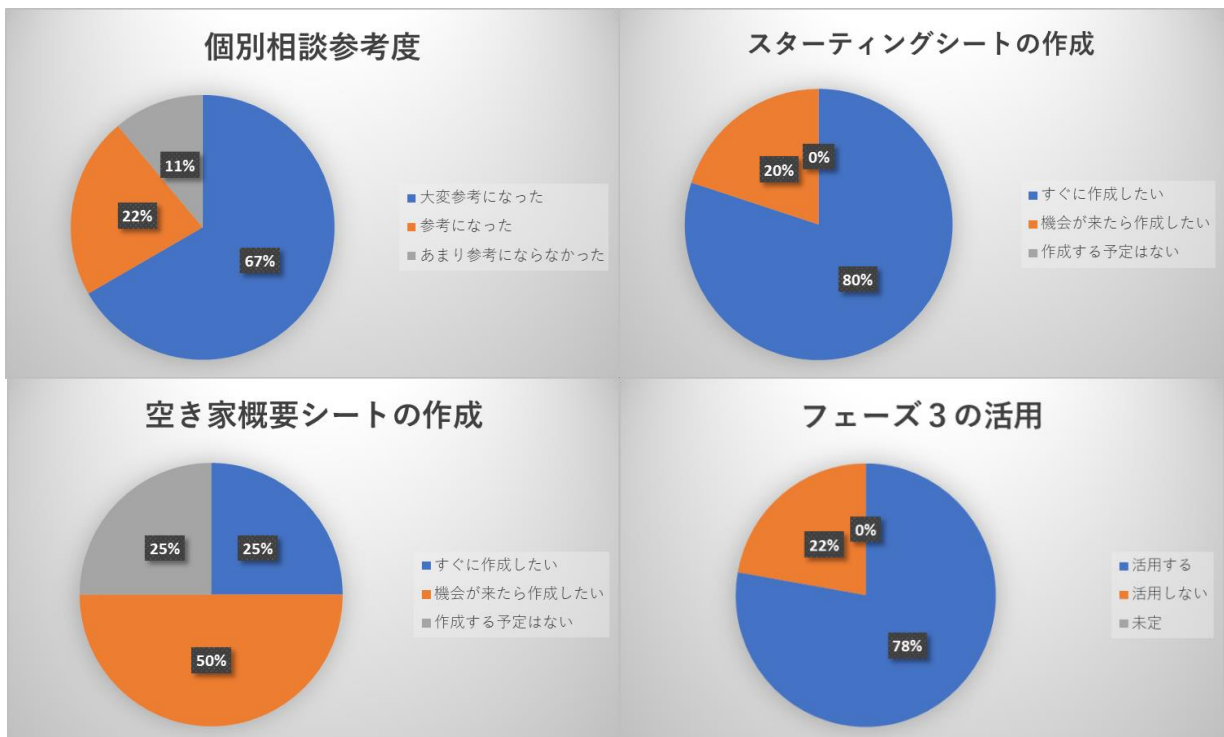
<写真2. フェーズ2 三浦市セミナー>



<図 21. フェーズ2 アンケート結果（3市累計）>



<図 22. 個別相談ヒアリング結果（3市累計）>



④マッチングに向けた対応整備

- フェーズ1, 2での KFSC 提供ノウハウ・情報は、基本的には、空き家利用希望者や所有者が相手を探しだし、思いを実現するためのもので、「スターティングシート」・「求むチラシ」や「空き家概要シート」はその基本ツールの位置づけに過ぎない。
- 今年度はこれらの基本ツールについてご紹介、その使い方や作成方法についてアドバイスすることに主眼を置き、マッチングに向けた活動は基本的には両当事者に委ねた。
- しかし一方で、KFSC の協力を希望される方や団体については、イベント結果や個別相談ヒアリングシートに基づいて(図 23, 24)これらの基本ツールをお預かりし(図 25)、対象別にデータベース管理して、許諾頂ける範囲でこれらの情報を適宜開示すると共に、フェーズ3の場をセッティングしてマッチングを促進することを意図した。ただしコロナ下での状況や日程的制約もあり、これらは来年度に向けた準備の位置づけとなった。

<図 23. イベント結果の整理事例>

住宅市場を活用した空き家対策モデル事業活動報告書 フェーズ1：空き家利用者	
セミナー会場	冠子市役所
開催日時	2021.12.19
運営責任者	奥田健一
<運営責任者コメント> 当日は、冠子市まちづくり監視課職員の見学三摩様、主事 春様も会場にて協力頂きました。会場参加者、Zoom 参加者共に法人格の団体の参加になりました。参加された複数のグループの方たちは、それぞれ地域での活動を具体的に計画しておられ、活動拠点にするための貸家、空き家がないか具体的に探しておられました。一方で、なかなか、適切な空き家が見つからないという状況にある方もおられました。今回の事業の大きな目的である貸主側の発掘をして、さらに、マッチングの場にもっていかねばならないことを強く、主催者としても感じるセミナーとなりました。	
<セミナー概要> 講演テーマ 空き家を活用する利用者のためのノウハウ講座 講師 志村孝次 参加人数 <b>参加者計：11名</b> 現地参加者：6名、オンライン参加者：5名 セミナー風景写真	
<個別相談会概要> 参加組数 4組 相談概要 (運営管理者の所感) 地域貢献をしたいという意欲に燃え、活動をしておられる方々が、具体的にセミナーに応募され、相談を通じて、その意欲とエネルギーを感じました。 1. 地域で世代交流を目指したコミュニティハウスの設立を目指した活動をしているグループの方がセミナーに参加。すでに、自治会の大枠の合意は得られているものの空き家が見つからず、このセミナーに可能性を感じて参加されたとのこと。 2. ホームホスピスの居住地域での開設を準備中で、空き家を探している。	

<図 24. 個別相談ヒアリングシート書式>

個別相談ヒアリングシート

個別相談会場：\_\_\_\_\_ 相談日：\_\_\_\_\_ 記入日：全 年 月 日

相談者お名前：\_\_\_\_\_

以下の点に回答頂く

- 本日の個別相談会に参加して今後の活動場所探しの参考になりましたか？  
大変参考になった。 参考にされた。 あまり参考にならなかった。
- 1の質問で「あまり参考にならなかった」の方は、どのような内容を知りたかったですか。  
 具体的に記入ください：\_\_\_\_\_
- スターティングシートを作成しますか？  
すぐに作成したい。 機会が来たら作成したい。 作成する予定はない。
- スターティングシートを作成にあたり、KFSCに2次相談(無料)を希望しますか？  
相談を受けたい。 相談の必要はない。
- 問3で「すぐに又は機会が来たら作成したい」方は、以下にお答えください。  
自分で作成する。 専門家(KFSC)の支援を受けたい。
- 空き家所有者を掘削するに当たって、KFSCに相談等したいことはありますか？  
 具体的内容：\_\_\_\_\_
- フェーズ3(空き家利用者様と空き家所有者様とのマッチング)の機会があれば活用しますか？  
活用する。 活用しない。
- KFSCに契約作成支援等の実行支援を希望しますか？(有料対応)  
希望する。 希望しない。  
 一希望される場合の内容：\_\_\_\_\_

お客様が所属されている団体等がありましたら教えてください(ご回答いただける範囲で結構です。)

団体名：\_\_\_\_\_ 代表者名：\_\_\_\_\_

連絡先：\_\_\_\_\_ e-mail：\_\_\_\_\_

【2次相談・実行支援等を含めた相談員所見】(以下、自由に記載)

<図 25. 作成頂いてマッチング目的でお預かりした「求むチラシ」事例>

特定非営利活動法人三浦市介護サービスセンター

## 活動場所を探しています。

私たちは放課後等デイサービス開設にあたり活動場所を探しています。

「放課後等デイサービス」とは  
障害のあるお子さんや発達に特性のあるお子さんへの日常生活において基本的な動作の指導や自立支援、集団生活への適応訓練等を行い、お子さんとそのご家族が安心して充実した生活をしていけるようサポートするサービスのことです。

希望条件 三浦市内 アクセスの良いところ

場 所 子供たちがゆっくり過ごせる庭付き戸建て、又は近くに公園があるところ

種類・大きさ 10人くらいの子供で日中活動ができて、ゆっくり過ごせる空間

建 物 戸建て 100㎡程度 数車の駐車スペースがあるところ

使用料 15万円程度(家賃) 住宅改修可能

連絡先 特定非営利活動法人三浦市介護サービスセンター  
理事長 高柳慶枝  
三浦市栄町9番4  
電話 046-880-0710 880-0720 FAX 046-880-0715  
e-mail: npo@kaigo1258-3.jp  
月曜日～土曜日 朝8時30分～17時30分  
介護保険事業所番号 1472700374  
障害福祉事業所番号 1412700021

NPO法人ここだね

## 活動場所を探しています!

学校外の多様な学びの場  
フリースクールここだね

私たちNPO法人ここだねは、子どもが生き生きと学び育っていくこと、親御さんが安心して子どもを育てることを願って、2014年から冠子市でフリースクールを運営してきています。対象は小学生まで、一日の利用は10名くらいで、平日昼間の学びの場と親御さんの相談の場を開き続けています。対象の小学生は義務教育期間ですが、現在はフリースクールに対する公的な補助金がないため、理解ある大人たちが経費を負担しながら活動を継続し、社会的な課題に向き合っています。そのような中、現在の活動拠点を活用し、次の活動拠点となる場所を探しています。ここだねは、地域の方々と助け合いながら活動の場を築き、お互いに出逢って良かったと感じられるつながりを大事にしていきたいと考えています。ご理解ご協力を、どうぞよろしくお願いいたします。

<希望条件>  
場所：「国子駅」「国子・嵐山駅」から子どもが安全に歩いて通える範囲(国子市飯山、国子、新橋、久木、小津など)  
種類：戸建て(1階、駐車スペースがあること)以上  
大きさ：お部屋：30㎡以上  
使用料：2～8万円/月  
高層なご建物がありませんように!

連絡先 「NPO法人ここだね」  
代表：深沢 武・深沢 直子  
事務所：冠子市小津2-11-19  
TEL：070-5550-8639  
E-mail: mail@kokodane.org  
ホームページ: https://kokodane.org

※情報お待ちしております! 2022年1月

### 3. 評価と課題

#### 【評価】

- ①事業スキームの構築ができ、一定程度協力団体の開拓が進んだ
- ②PJメンバー強化(本事業への啓蒙、事業推進方法の体得)が果たせた
- ③事業用ツールの策定と整備が出来た
- ④自治体と連携した、セミナー&個別相談会を開催しマッチングに向けたお手伝いできた
- ⑤地域のマーケット事情(空家の貸し手と借り手の需給バランス等)を把握できた

#### 【課題】

- ①広報活動に弱い面があった→セミナー&個別相談会への動員が限られた
- ②収集した情報量が限定されていた為、具体的なマッチングに至らなかった

### 4. 今後の展開

コロナの影響もあって、今年度は(特に現地会場では)直前キャンセルもあって、十分な進捗が図れなかった面がある。しかし、スキームは順調に機能していると考えており、3市での継続推進や他市への横展開によって、むしろ今後の成果に期待するところが大きい。

- ▶ 今年度のセミナーや個別相談参加者については、マッチング実現に向けた活動を継続的に支援していく。
- ▶ 今年度は協力団体の開拓不足やコロナの影響、広報活動方法の問題等で、イベント参加者が限定的だった面は否定できないので、来年度は協力団体の更なる開拓とマッチングのためのノウハウ伝授の機会を増やしていく。
- ▶ 当事者自身がマッチングを実現するための活動支援だけでなく、KFSC がマッチングの場を提供するフェーズ3を実現する為にも、貸し手・借り手双方の情報収集力を強化したい。

是非とも、国交省、神奈川県、県内自治体の協力を頂きながら、今回確立したスキームを継続・推進して、空き家問題の改善に少しでも寄与できればと考えている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2011年6月		
代表者名	堀江雄二		
連絡先担当者名	大庭和夫		
連絡先	住所	〒240-0032	横浜市保土ヶ谷区法泉3-14-1 グランシティ横浜保土ヶ谷304
	電話	090-1607-0490	
ホームページ	<a href="https://www.kfsc-fp.com/">https://www.kfsc-fp.com/</a>		