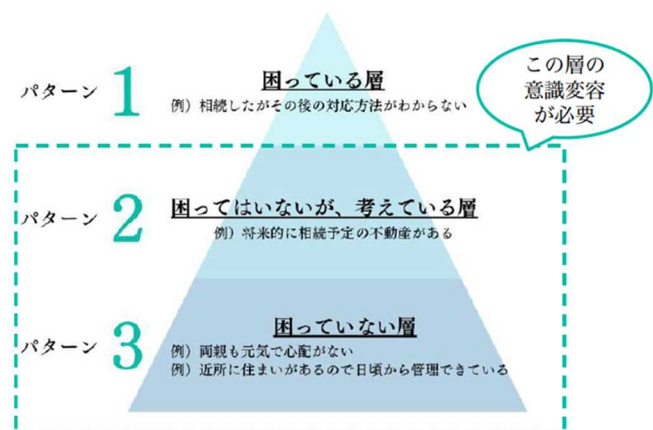


事業名称	地域の空き家の可能性「見える化」プロジェクト+
事業主体名	FANTAS technology 株式会社
連携先	行田市、川島町、神栖市、つくば市、色麻町、妹背牛町、三原市
対象地域	行田市、川島町、神栖市、つくば市、色麻町、妹背牛町、三原市
事業概要	自治体と連携して、地域の空き家の詳細調査を行い、空き家の価値のレポートを作成します。「空き家の価値見える化」で空き家所有者が動き出す第一歩となる最適な利活用の提案を行い、利活用のサポートを行うことで「空き家の市場への流通」を促進します。
事業の特徴	空き家を動かさない「困っていない層」の空き家所有者に着目し、空き家を利活用したくなる提案をすることで、これまで停滞していた空き家を市場へ流通させることが可能なサービスです。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・全国7自治体と連携 ・空き家所有者57件に対する現地調査実施 ・空き家所有者57件に対する調査報告書提出 ・空き家所有者向けセミナー1回実施、空き家相談会1回実施、自治体職員向けセミナー1回実施 ・個人向け見える化事業の開始
成果の公表方法	ホームページにて公表 https://fantas-tech.co.jp/news/
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・他自治体での実施。自治体の予算組みサポート。 ・広域展開の体制づくり

1. 事業の背景と目的

空き家問題の多くは空き家を放置することで、物件の価値が低下し、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の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のアプローチを行い、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。

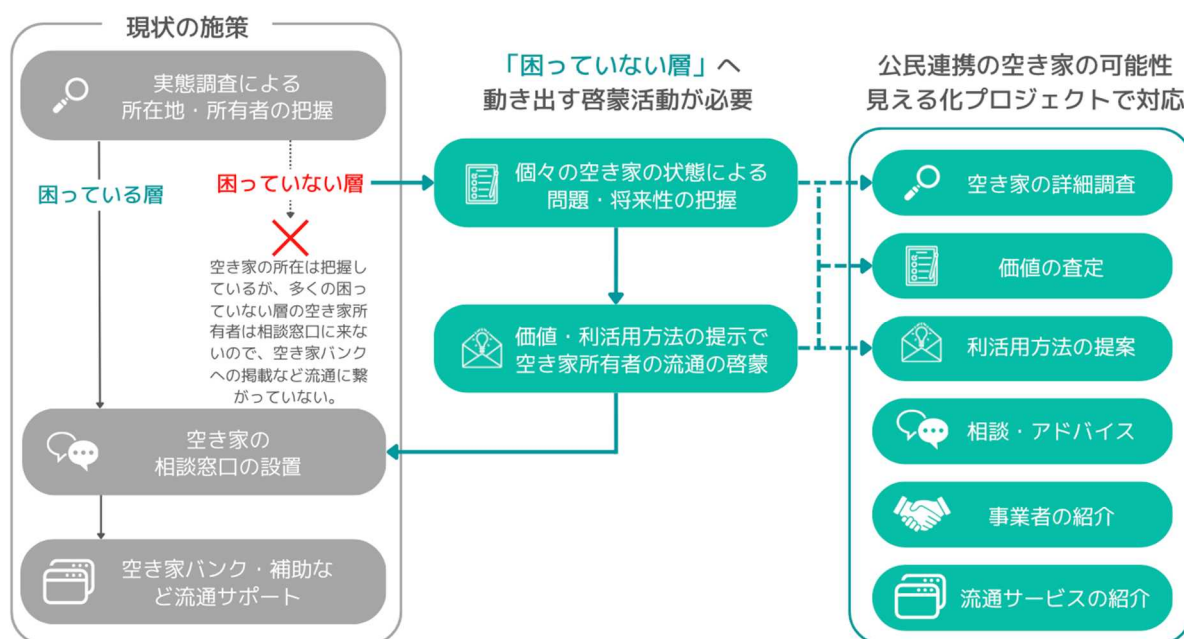
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

■事業概要

「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」

行政は、空き家の実態調査で所在や所有者を把握し、空き家相談窓口を設け、空き家バンクを設置して流通のサポートを行っています。しかし、空き家の所在を把握している多くの所有者は相談窓口を訪れることがなく、空き家バンクへの掲載に繋がっていません。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。



まだ困っていないが、所有する空き家の価値や問題点を知りたい方は多くいます。そういった方を対象に、「空き家の可能性の見える化」を行うことで、所有している空き家の価値やリスクに気づき、活用方法を知ることによって動き出すことができると考えています。この取り組みには、所有者から安心と信頼を受ける行政と、空き家を流通したくなる提案を行える民間双方の強みを兼ねる必要があるため、公民連携で取り組むことが重要です。

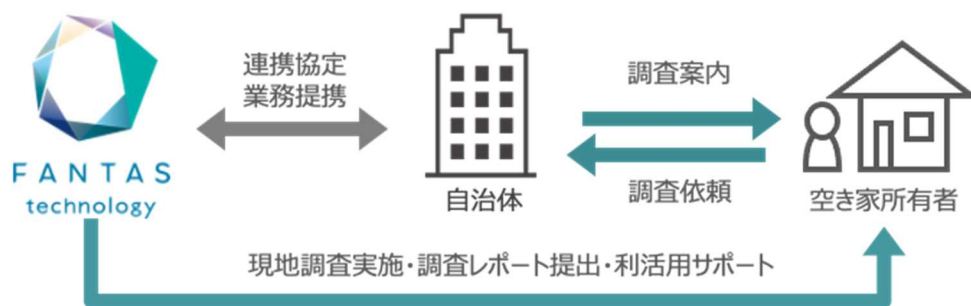
「空き家の可能性見える化プロジェクト」は、各所有者の空き家の価値を見える化し、利活用の提案も行います。公民連携事業として行うことで、現状の行政の持つサービスとつながり、従来の施策では手が届きづらかった、困っていない層の空き家所有者を動かすことができると考えます。

(2) 事業の取組詳細

■自治体との座組み

弊社と自治体が空き家の問題解決に関わる連携協定や業務委託契約を行う形で、各自治体の空き家所有者へサービスの提供を行いました。

提携の中で、自治体を持つ空き家の所在地、各地域の条例や特例、水道や道路、ハザード、災害時の避難施設といった情報を提供していただき、FANTAS technology が民間の事業者として空き家再生や不動産、リノベーションなどの知見を用いて、現地の空き家調査と、調査後の報告書の作成を行いました。



■連携パートナー

空き家の利活用に関するサービスを持つ企業と、パートナー関係を築く業務提携を進め、空き家の所有者それぞれに合った最適な利活用を提案できるよう、サポート体制の構築を行いました。



各地域の不動産事業者
まちづくり会社など
調査・利活用

■実施内容

① 自治体の視察、課題のヒアリング、レポート内容のすり合わせ

調査前に、各自治体の視察。

地域の特徴や、災害警戒箇所、駅、役場、実際の空き家があるエリアなどを見て回り、地域の情報を収集。行政の道路や上下水道などを管理している部署にも事業概要の説明を行い、調査に関する情報提供を依頼しました。

また、行政の空き家対策の方針や課題、対応状況、地域内のインフラ整備状況や、災害警戒地域に関する情報をヒアリングして調査ポイントの整理を行いました。

② 空き家所有者へのアプローチ

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した。



③ 空き家調査

現地調査では物件に対して、土地の状態・接道状況・危険箇所の確認やガス・上下水道、電気といったインフラ、さらに建物の内外部の劣化状況なども調査を行いました。物件の状況によっては、登記情報との相違やインフラ状況の確認が難しいものもありましたが、自治体の持つ情報と掛け合わせることで精度の高い調査内容となりました。



④ 調査報告書の作成・提出

調査結果と周辺情報を併せた調査報告書を作成し各所有者へ提出しました。

※所有者への報告書の提出は自治体からの提出となります。

調査報告書には、「売却の想定価格」「賃貸の想定価格」「修繕費用の概算」「災害リスク」に加え、物件概要・間取り図・懸念点のチェックリスト・近隣の取引事例・賃貸事例・周辺情報などを記載。



売却想定価格	売買物件として市場に出した場合の想定価格をご提示いたします。
賃貸想定価格	賃貸物件として市場に出した場合の想定価格をご提示いたします。
修繕費用概算	一般的な戸建て賃貸物件程度まで修繕するための費用を算出し、ご提示いたします。
災害リスク	災害データベースに基づいたリスクデータをご提示いたします。

⑤ 利活用のサポート

利活用のサポートは本事業終了後に、調査実施済みの所有者に対し行って参ります。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、利活用のサポートを行います。

利活用のサポートメニューは以下の通りとなります。

⑤-1 「売却や賃貸をご希望の方」

- ・地域の仲介不動産事業者のご紹介をいたします。
- ・弊社運営の中古不動産ポータルサイト（たすリノベ）の無料掲載が可能となります。

⑤-2 「買取りや処分をご希望の方」

- ・買取事業者のご紹介や買取金額の査定を行います。

⑤-3 「空き家の再生や利活用をご検討の方」

- ・リノベーション、リフォーム業社のご紹介をいたします。

⑤-4 「資金調達が必要な方」

- ・空き家の再生や利活用時に利用できる各種補助金や、地域の金融機関による空き家活用ローン（金利優遇）などをご紹介いたします。

⑤-5 「その他」

- ・解体事業者のご紹介
- ・相続登記代行サービス事業者のご紹介をいたします。



※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。

利活用サポートのご紹介

空き家の可能性見える化調査をきっかけに利活用をご検討の所有者様には下記のサービスのご提供が可能です。空き家に少しでもお悩みの方はお気軽にお問い合わせください。

家を売りたい方		
1. 仲介不動産事業者のご紹介 空き家の売買経験が豊富な事業者にお任せすることができます。	2. 買取金額の査定 事業者による買取の価格査定を行います。 ※物件により買取れない物件もございます。	3. 「たすリノベ」への無料掲載 弊社運営のポータルサイトにて無料掲載が可能となります。詳細はお問い合わせください。

家を貸したい方		
1. 仲介不動産事業者のご紹介 所有する空き家があるエリアで賃貸仲介の経験が豊富な事業者をご紹介します。	2. リノベーション事業者のご紹介 賃貸住宅に必要な修繕の計画から施工までを担ってくれる事業者をご紹介します。	3. 空き家活用の補助金ローンのご紹介 空き家の再生や利活用時に使える補助金や、ローンをご紹介します。

その他		
1. リノベーション事業者のご紹介 賃貸住宅以外でも、ご希望の利用方法に合わせて施工できる事業者をご紹介します。	2. 解体事業者のご紹介 所有する空き家があるエリアでの解体事業者をご紹介します。	3. 相続登記代行サービスのご紹介 空き家の再生や利活用時に使える補助金や、ローンをご紹介します。

(3) 成果

■実施自治体

全国7自治体と公民連携事業として実施

妹背牛町（北海道）、色麻町（宮城県）、つくば市（茨城県）、神栖市（茨城県）、川島町（埼玉県）、行田市（埼玉県）、三原市（広島県）



■調査及び調査報告書作成件数

57件の調査を実施、調査報告書を提出

■空き家所有者向け取り組み

新しい取り組みとして、個人向けの空き家の可能性見える化サービスの試験運用を始動。また、行政連携をきっかけに空き家所有者向けのセミナー、空き家の相談会を実施。



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

■自治体向け活動

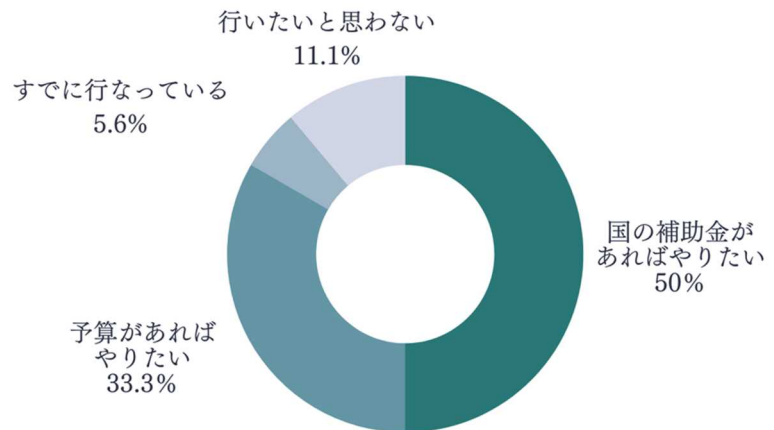
全国空き家対策協議会にて、自治体職員向けの空き家対策セミナーを実施。

セミナー後のアンケートでは、8割の方より「**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**」との回答をいただくことができました。



・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？



3. 評価と課題

① 連携自治体

本年度は、本取り組みを次年度以降の予算化に向けた実証事業としての位置付け、次年度以降も継続して事業の実施を検討できる自治体を募集しました。結果、予想を上回る7自治体と連携することができ、多くの地域での事例導入と、今後の展開のきっかけづくりを行うことができました。一方で各自治体の担当者からは、空き家対策における新規予算獲得の厳しさについてを耳にする機会が多くありました。今後は、本取り組みの実施意向があっても、予算化が難しい自治体に向けたサポートが必要であると感じております。

② 利活用サポート体制

利活用のサポートの充実のため、空き家関連のサービスを展開する企業との業務提携を行うことができました。また、現地調査において各地の事業者と連携して空き家調査を行うことで地域特性の理解が深まり、調査及び報告書の質の向上を図ることができました。

4. 今後の展開

① 利活用希望者へのサポート

希望者に対し、オンラインの無料相談会など、相談から実際の利活用までサポートを行います。実際の利活用にあたっては、パートナー企業と連携し、空き家所有者の希望に沿った利活用を実施できるようサポートを行なっていきます。

② 連携自治体との来年度以降の調査継続

連携済み自治体との来年度以降の継続を目標に内容の改善、仕様書づくり、予算化に向けたサポートなど、継続実施に向けて活動を行なってまいります。

③ 新規自治体の取り組み促進

多くの自治体に知っていただけるよう、セミナー等を通じて事業案内してまいります。また、新たな自治体が本事業に参画しやすいよう、予算化しやすい価格体系や予算確保のサポート等を行ってまいります。

④ 実施体制の充実

より多くの自治体との連携、空き家調査、利活用サポートに対応できるよう、調査フォーマットや価格算出ロジックの見直し、空き家固有の問題点と解決策のパターン化、現地調査員など、サポート体制の充実を図ります。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2010年2月		
代表者名	國師 康平		
連絡先担当者名	事業企画グループ 梅本 征吾		
連絡先	住所	〒150-0013	東京都渋谷区恵比寿4-3-8 KDX 恵比寿ビル 5F
	電話	03-5424-1800	
	メール	repro@fantas-tech.co.jp	
ホームページ	https://fantas-tech.co.jp/		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。