

事業名称	空き家活用中間支援組織モデル化事業
事業主体名	株式会社エンジョイワークス
連携先	三重県南伊勢町役場まちづくり推進課 むすび目 Co-working(移住定住コーディネーター：西川百栄) むすび目 Co-working(移住定住コーディネーター：西岡奈保子) 等
対象地域	三重県南伊勢町(実践エリア)、全国((事例共有エリア))
事業概要	住宅市場を育てるため、空き家活用の中間支援組織を機能させ、モデル事業をつくって全国に事例を広める。
事業の特徴	過疎地における空き家活用における中間支援組織の実践型モデルケースを構築します <ul style="list-style-type: none"> ・ 中間支援組織の構築と支援 ・ 過疎地における空き家活用のモデル事例創出 ・ 他同様自治体へ事例共有を実施
成果	<p>【取組①-1】 中間支援組織の構築</p> <ol style="list-style-type: none"> 1：専門業者が不在の過疎地において代替人材の組織化を検討 2：空き家問題に関わるステークホルダーと議論を実施 3：既存組織の連携強化と適切な組織形態の確定 4：中間支援組織の運営サポートの実施（2日間研修） 5：マッチングWEBサイトの改修とサポートの実施 <p>【取組①-2】 モデル事例の創出</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 オーナー向け説明会の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2022年2月21日実施：参加者19名 ・ 参加者から空き家バンク登録2名、3物件登録 ・ メディア掲載：読売新聞、伊勢新聞、NHK（TV放映） <p>【取組②】 三重県南伊勢町の取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体に発信</p> <p>2022年3月10日実施予定 参加予定：30名</p> <ol style="list-style-type: none"> 1部：人材育成について 2部：組織構築について（中間支援組織構築） 3部：ファイナンス手法について （行政に頼らない地域ファイナンス手法事例）
成果の公表方法	<ol style="list-style-type: none"> 1 遊休不動産課題解決オンラインセミナー https://enjoyworks.jp/news/15871 2 空き家と仕事（三重県南伊勢町） https://hello-renovation.jp/minamiise/ 3 ゼロ円！RENOVATION 案件での資金調達例 https://hello-renovation.jp/renovations/12050
今後の課題	<p>空き家所有者が利活用を検討するためには</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 宅建業者が存在しない過疎地において、安心して取引ができるよう、宅建業法を遵守した仲介取引を一般化する事 2 空き家の利活用事例の増加と多様な事例が必須であり、賃貸物件を増加させる事 ③多様な資金調達手段の理解と浸透

1. 事業の背景と目的

これまで日本全国の空き家・遊休不動産の再生に関わり自治体とも連携をしていく中で、実際には空き家になっているが、オーナーが物件を貸すこと・売ることによる不安を持っており、放置されている物件が多くあることを課題と考えています。オーナーの抱える不安は主に2つ挙げられます。1つ目は、物件オーナーからの相談に対し、空き家の利活用における実務を事業として請け負えるなど、実行力の高い相談窓口が少ないこと、2つ目は活用前の片付けや工事修繕等にかかる初期費用負担があること、が挙げられます。これらの不安を取り除き、空き家活用をより促進するモデルを構築すること、その取り組みの周知をはかることで、全国の空き家課題解決に寄与できると考え、事業地域とする三重県南伊勢町は昨年度「令和2年度国土交通省・空き家の担い手強化・連携モデル事業」に採択され、町内の移住定住コーディネーターが空き家再生に取り組む人材として動いており、さらに町の空き家バンクと連携した民間主導のウェブサイト「空き家と仕事」の運用など一定の成果を得ている中、本事業では当該スキームの確立、普及及び実践を通じて以下の目的を達成します。

【① -1.中間支援組織の構築】

空き家のオーナーが安心して相談ができ、物件を預けることもできる、より実行力の高い中間支援組織の構築を目指します。

- 1 実行力の高い中間支援組織とは、地域の信頼信用を得やすい自治体との連携があることに加え物件オーナーの相談に対し、柔軟な選択肢を提示できる人材とその後の事業実施をサポートできるメンバー構成を備え、資金面のボトルネックにも対処できる、空き家活用の事業化推進ができる組織体を想定しています。具体的には、宅地建物取引業許可を組織として備えており実際に不動産取引ができること、事業をプロデュースする視点のある人材（空き家再生プロデューサー等）を備えていること、資金調達手法・ネットワークを持っていることなどが必要と考えます
- 2 南伊勢町役場、移住定住コーディネーター、地域金融機関、商工会、青年会議所、施工事業者等、空き家問題に関わるステークホルダーが集い、具体的な中間支援組織の目的、構成、役割分担等に関して、議論する場を設けます。
- 3 南伊勢町には地域との信頼関係がすでに構築できている中間支援組織として、移住定住コーディネーターでかつ空き家再生プロデューサーであるメンバーが所属する「むすび目コワーキング」が既に存在しています。本事業では、宅地建物取引業の実務としての組み込みや、資金調達計画を含んだ事業化スキームの組成等、ステークホルダーを交え議論し、さらなる連携強化、適切な組織形態（まちづくり会社、NPO、一般社団法人等）のあり方等を検討します。
- 4 各ステークホルダー間の調整をはかり、スキームの実現に向けて中間支援組織の運用をサポートします。

- 5 昨年度作成した空き家マッチングサイト「空き家と仕事」を改修し、サポート内容等を明示し、空き家のマッチング率を高めます
(URL <https://hello-renovation.jp/minamiise/>)

【①-2.モデル事例の創出】

空き家のオーナーに対し、実際に空き家をどのような形で利活用することができるのか、実例を交え示し、金銭的な面での空き家活用への不安を取り除いた形で実際の事例をつくります。

- 1 オーナー向けの空き家利活用説明会を実施します。「民間主導のお試し移住住宅」「法事での親族利用が可能な民泊運用」「借り上げ方式による戸建て賃貸」「セーフティネット住宅等の改修補助を活用したシェアハウス」等の事業化施策例を提示します。不動産特定共同事業によるファンドを活用したモデルを提示し、融資等資金調達の難しい案件に対してもオーナーの金銭的課題を解決することで、利活用を推進します。
- 2 実際にモデルとなる事業の改修計画、収支計画、資金調達計画等を検討、実施していきます。

【②三重県南伊勢町での取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体向けに発信】

同様の課題を抱える地方自治体等に対し、南伊勢町での取り組みをモデルとして展開。

- 1 オンラインで情報を公開し、報告イベントを実施します。
- 2 興味を持った地域を直接訪問し、その地域に合った中間支援組織の形について検討を行うワークショップの場を設けます。
- 3 同モデル事業の別部門で応募している「地域住民参加型ファンドによる空き家の0円リノベーションプロジェクト」とも連携したネットワーク化をはかることで、より汎用性の高いスキームの構築が可能になっています。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取組①-1】 中間支援組織の構築

- 1 : 専門業者が不在の過疎地において代替人材の組織化を検討
- 2 : 空き家問題に関わるステークホルダーと議論を実施
- 3 : 既存組織の連携強化と適切な組織形態の検討
- 4 : 中間支援組織の運営サポートの実施
- 5 : マッチングサイトの改修とサポートの実施

【取組①-2】 モデル事例の創出

オーナー向け説明会の実施

『座学セミナー』と『町内初めての賃貸物件の視察ツアー』の2部構成で実施

不動産会社が存在しない南伊勢町で、空き家バンクに登録後に売却、賃貸などの不動産取引をどのように円滑に運営していくかが大きな課題となっており、現状抱えている懸念事項(特に賃貸契約における費用負担と責任区分)を理解いただく目的でセミナーを実施。

【取組②】三重県南伊勢町の取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体に発信同様の課題を抱える地方自治体等に対し、南伊勢町での取り組みをモデルとして展開

- 1部：まちづくり人材の育成について
- 2部：組織構築について（中間支援組織構築）
- 3部：ファイナンス手法について（行政に頼らない、地域ファイナンス手法）

(2) 事業の取組詳細

【取組①-1】実行性の高い中間支援組織の構築

- 1) 専門業者が不在の過疎地において代替人材の組織化を検討
- 2) 空き家問題に関わるステークホルダーと議論を実施
- 3) 既存組織の連携強化と適切な組織形態の検討

i) 主体メンバーでの定例ミーティングの実施

2021/8/5,2021/8/27,2021/9/12,2021/10/8,2021/12/15,

南伊勢町役場まちづくり推進課（森本富由季係長、平谷雄大氏）

むすび目CO-working（西岡奈帆子氏、西川百栄氏）

ii) ステークホルダーとのミーティングの実施

2021/10/29,2022/1/12

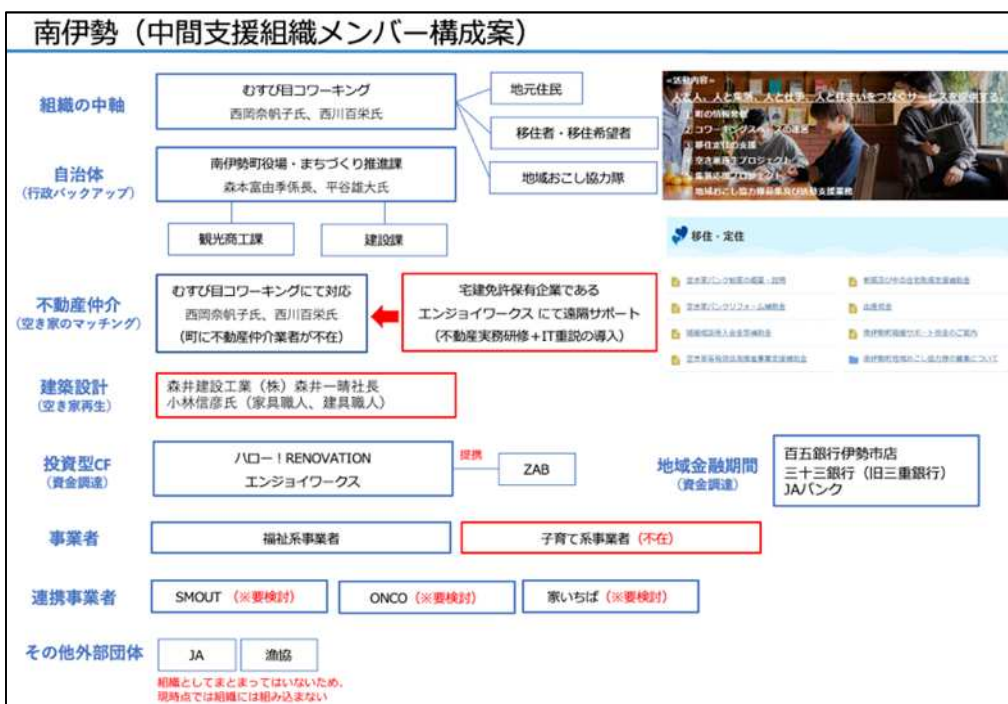
南伊勢町役場まちづくり推進課（森本富由季係長、平山祐大氏）

むすび目コワーキング（西岡奈帆子氏、西川百栄氏）

東英洋氏（サラリーマン投資家）

森井建設工業（株）森井一晴社長（空きP参加者）

小林信彦氏（家具職人、建具職人）



4) 中間支援組織の運営サポートの実施

I) 現状把握と課題整理を実施

i) 賃貸市場の不在

南伊勢町に町営住宅はあるが賃貸物件がなく、空き家については口頭契約で、残置がある状態で引き渡し、賃料も感覚的に固定資産税程度で賃貸する状況

ii) 専門家の不在

空き家バンク担当者も南伊勢町担当も不動産における知識がなく、賃料を含めた必要事項を貸主に登録いただき、希望者を紹介するだけの組織となっており、空き家所有者は賃貸について入居者属性やコストや滞納について不安を感じており、空き家バンクへの物件登録が進まないことが課題

II) 運営サポートの実施

i) 空き家バンク関係者へ2日間の研修を実施※2021/12/15

不動産仲介における知識と法的義務、および業務フローの研修
物件確認する際の留意事項理解の為、現地研修の実施

不動産営業部業務マニュアル

9. 賃貸管理

0. 目次.....1

1. 賃貸管理の種類・意義.....2

① 賃貸管理とは.....2

② 賃貸管理業務内容.....2

③ 賃貸管理業務受託の意義.....3

④ 賃貸管理業務実行の留意点.....3

2. 賃貸管理の実態.....4

① 従来からの賃貸管理からわかる内言実態等の課題抽出.....4

② 従来からの物件管理に生じた疑問・不具合にかゝる課題抽出.....5

③ 普通賃貸借契約形態・定期賃貸借再契約における再契約の準備.....5

④ 賃貸契約の終了にもなる解約交付・退去立会い・敷金管理事項.....6

⑤ 借主からの賃料滞り交付、乙への請求.....7

⑥ 賃料等の滞り交付に関する目的の届出及び請求.....7

⑦ 滞納者への電話または訪問による督促、または乙自らが行う督促手続に関する留意点.....8

⑧ 滞り交付の発生による改善・不具合にかゝる標準業者手配.....8

賃貸管理の種類・意義

① 賃貸管理とは

賃貸管理とは、賃貸物件の竣工の経緯により、賃貸借契約物件における賃貸借の管理業務を行うことを言う。

契約を受ける以上、貸主と借主との管理（委託）契約の締結が前提となる。

新築賃貸契約は、新築物件の契約・成立と管理業務も併行して進められ、賃貸中の物件の管理を担うケースとがある。

不動産営業部業務マニュアル

8. 申込・契約・賃貸開始(賃貸・借主/貸主)

0. 目次.....1

1. 申込.....2

① 申込の受け入れ方法(借主).....2

② 申込の受け入れ(借主).....2

③ 賃貸条件交渉の考え方(借主).....3

④ 申込書の審査(貸主).....3

⑤ 申込交渉への対応の考え方(借主).....4

⑥ 入居審査(借主).....4

⑦ 入居審査(借主).....5

2. 契約.....

① 契約日・地所の調査(借主・貸主).....4

② 契約条件交渉・契約条件の提示(借主・貸主).....5

③ 契約書・保証の作成/チェック(借主・貸主).....7

④ 契約履行の調査・交渉/交渉(借主・貸主).....8

⑤ 契約の履行確認(借主・貸主).....8

3. 引渡し.....10

① 引渡し(借主・貸主).....10

② 契約の履行(借主・貸主).....10

③ 契約の履行(借主・貸主).....10

④ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑤ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑥ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑦ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑧ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑨ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑩ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑪ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑫ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑬ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑭ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑮ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑯ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑰ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑱ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑲ 契約の履行(借主・貸主).....10

⑳ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉑ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉒ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉓ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉔ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉕ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉖ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉗ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉘ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉙ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉚ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉛ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉜ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉝ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉞ 契約の履行(借主・貸主).....10

㉟ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊱ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊲ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊳ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊴ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊵ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊶ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊷ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊸ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊹ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊺ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊻ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊼ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊽ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊾ 契約の履行(借主・貸主).....10

㊿ 契約の履行(借主・貸主).....10



不動産営業部業務マニュアル

物件預かり(賃貸)

0. 目次.....1

1. 申込決定～価格査定.....2

① 申込決定・コスト管理.....2

② 現地確認・実入り調査.....3

③ 物件調査.....3

④ 査定制作/成・案内書書・提示.....4

2. 媒介契約・発注し.....4

① 媒介契約交渉・契約締結.....4

② 募集開始(借主共有、FS・各種サイト掲載).....4

③ 公開・問い合わせ.....5

ii) 他過疎地事例の視察 (2022年2月18日)

愛知県知多郡南知多町 (篠島)

クリエイターを登用した、空き家利活用と観光業の促進事例

他地域での中間支援組織の検討

南伊勢町での取り組みに興味を持っていただいた自治体へ事例を紹介
愛知県知多郡南知多町 (篠島)



5) マatchingサイトの改修とサポートの実施

①NEWS項目から定期的に情報発信を実施

2021/4/26,2021/4/12,2021/4/10,2021/6/18,2021/11/12,2021/12/10,2021/12/27,2021/12/28,2022/2/1

②トップページの南伊勢町定量情報（空き家数、人口など）の定期更新の実施

空き家と仕事 -自分らしい暮らしのかたち- 三重県南伊勢町



三重県
南伊勢町

人口 12,901人
空き家の数 1,666戸

仕事の比率

1.	24.4%	農業
2.	24.4%	製/食品加工
3.	16.7%	製造業

NEWS 2021.12.10 『空き家対策セミナー2022 in 南伊勢』のご案内

[お知らせ一覧](#)

2021.12.10
『空き家対策セミナー2022 in 南伊勢』のご案内

2022.02.01
うみべのいえでしか楽しめない美味しいものを、たくさん用意しておきたい。

せっかく見てもらったなら、ここでの楽しめない美味しいものを伊勢町で楽しむために、サニ、キッス、うみべのいえでオリジナルブレンドコーヒーを販売します！

2021.11.12
『築するマルコの台所』ヒトとモノを引き寄せる
スパイスカシャー

丹波の国産スパイス料理家「築するマルコ」が、大塚さんや八木さんが作ったスレーがヒトとモノを引き寄せるように感じます。

2021.12.28
DIYから始めてDIYに終わる2021年

DIYの楽しさ、DIYの楽しさ2021年、あなたもDIYの楽しさを知りたいですか？

2021.05.18
お試し住宅DIY④『床張り・壁の張替えワークショップ』

15名参加（8名）、20名参加（10名）のワークショップを開催しました。今回は「床張り」「壁の張替え」を中心に行いました。

参加者：ワークショップ、参加者、参加者、参加者、参加者、参加者

2021.12.27
お宮をどこまでかわいくできるかに挑戦します

うみべのいえをDIYで活用していただくDIY、さよならDIYでもOK、より楽しくしていく。

③情報公開のサポート

定期的に情報公開を実施する為、公開スケジュールと目的を明確にし共通管理表にて情報共有し、公開内容をエンジョイワークスにて校正するオペレーションを導入

空き家と仕事 進行確認表						
No	タイトル	担当者	カテゴリ	着手日	公開日	状況
1	うみべのいえプロジェクトが生まれたワケ	西岡	PJ/うみべのいえ		2020年10月1日	公開
2	町の人と仲良くなる。そこからがスタートだ。	西岡	PJ/うみべのいえ		2020年11月20日	公開
3	お試し住宅DIY①「庭づくり前の草刈り」	西川	ブログ		2020年12月3日	公開
4	お試し住宅DIY②「庭づくりワークショップ」	西川	ブログ		2020年12月4日	公開
5	想いがつながり、人がつながり、物がつながる	西岡	PJ/うみべのいえ		2020年12月13日	公開
6	住民さんの協力の元、河内の魅力を再発掘！	西川	PJ/シェアリング河内		2020年12月15日	公開
7	自分たちの考えを伝えるためのホームページ	西岡	PJ/うみべのいえPJ		2020年12月17日	公開
8	「空き家と仕事」@三重県南伊勢町のウェブページを公開いたしました。		お知らせ		2020年12月26日	公開
9	南伊勢町の静かな農村集落。映画のロケ地にもなった川沿いに佇む古民家で、憧れの田舎暮らし。	西川	空き家		2020年12月26日	公開
10	2階から海が見える国道沿いの家。このロケーションは釣り好き仲間とシェアするのがいいかも。	西川	空き家		2020年12月26日	公開
11	<参加無料>1/18(月)オンラインイベント「空き家再生プロデューサーと変えるまちづくり@三重県南伊勢町」		お知らせ		2021年1月12日	公開
12	キックオフミーティング 空き家で遊ぼう！	西岡	PJ/うみべのいえ		2021年1月13日	公開
13	どうする？ウィズコロナでの「シェア・リング河内」	西川	PJ/シェアリング河内		2021年3月9日	公開
14	「この町だからできること」を一緒に考える“仲間”へ	西川	PJ/シェアリング河内		2021年4月10日	公開
15	お試し住宅DIY③「壁塗りワークショップ」	西川	ブログ		2021年4月26日	公開
16	お試し住宅DIY④「床貼り・襖の張替えワークショップ」	西川	ブログ		2021年6月18日	公開
17	ゴミ拾い、始めました。	西川	ブログ	2022年1月19日	2022年1月	作成中
18	新しいプロジェクトが始まりました		お知らせ			未着手
19	岐阜・あずまさん、リノベして賃貸物件に		PJ/あずまさん			未着手

④次年度以降のユーザビリティの向上の為、改善項目を抽出

i) トップページのMAP情報【優先高】

「人口表記」行政発表に合わせてリアルタイムで更新

更新日時の表記を追加し、SEO対策とユーザーへ正確な情報提供が可能なように改善

ii) プロジェクトコンテンツの「もっと見る」クリック時の遷移先【優先高】

・プロジェクト毎に記事一覧が表示されるように改善

iii) ハッシュタグ機能の運用

・ユーザーがタグから求める情報へスムーズにアクセスできるよう改善

iv) プロジェクト増加に伴いコンテンツ分類

・現状2つのプロジェクトだが、新規プロジェクトの発足に合わせて、プロジェクト別に表示できるよう改善

【取組①-2】 「モデル事例の創出」

1) オーナー向け説明会の実施

2022年2月12日(水)13:00-16:00

南伊勢町町民文化会館（三重県南伊勢町五ヶ所浦3917）

対象：空き家所有者（将来的に空き家を保有予定者）

① 空き家対策セミナー ② 現地視察ツアー

『座学セミナー』と『町内初めての賃貸物件の視察ツアー』の2部構成で実施。

不動産会社が存在しない南伊勢町で、空き家バンクに登録後に売却、賃貸などの不動産取引をどのように円滑に運営していくかが大きな課題となっており、現状抱えている懸念事項(特に賃貸契約における費用負担と責任区分)を理解いただく目的で実施。

増え続ける空き家、減り続ける人口に求められる新たな仕組み

空き家対策セミナー 2022 in 南伊勢

主催：むすび目Co-working
南伊勢町役場（まちづくり推進課若者定住係）
共催：株式会社エンジョイワークス

空き家対策セミナー2022について

- 全国で増え続ける空き家を放置した際のリスクについて
ご家族との大切な思い出が残る実家。放置するつもりはないが何か手をつけて良いか分からない方が多くいます。放置した空き家は老朽化が一気に進み、崩壊、火災の危険性が増します。空き家を放置していた場合のリスクと責任について具体的に理解ができます。
- 空き家の活用方法を具体的に学びます。
空き家を売却したい、賃貸物件として活用したい、など対策を検討しているが、「知らない人に貸すことは不安」「滞納した場合どうするのか?」「リフォーム費用は誰が支払うのか?」対策はしたいが、具体的な方法が分からない方が多くいます。空き家を活用した具体的な対策を学びます。
- 五ヶ所エリア（切原区）で老朽化空き家をリノベーションした事例を見学できます。

本セミナーは現地視察ツアーと空き家再生セミナー(座学)の2部構成になります。

開催日：2022年1月12日（水）
集合場所：南伊勢町町民文化会館（三重県会都南伊勢町五ヶ所浦3917）
開催時間：13:00-16:00

1. 空き家対策セミナー
2. 現地視察ツアー（五ヶ所エリア（切原区））
老朽化した空き家をリフォームした賃貸事例を見学

開催に際して：
当日は行政からの注意事項等を守り、コロナ感染対策に十分配慮の上、イベント開催をいたします。ご参加の際はマスクを着用をお願いします。
※本セミナーは国土交通省による「空き家の適正な活用」の空き家対策を「令和5年度」に採択を受けて実施しています。

（お問い合わせ先）
むすび目Co-working 南伊勢町役場
三重県会都南伊勢町内瀬1536-1 まちづくり推進課若者定住係
0599-77-4227 0599-66-1366



2) 賃貸物件の完成見学会を実施

2022年2月17日

セミナー参加者の皆様

2022年2月7日
むすび目 Co-working

先日は「空き家対策セミナー2022 in 南伊勢」にご参加いただきまして誠にありがとうございました。賃貸物件の事例としてご覧いただきました東氏の賃貸物件が2/5に完成しました。

2月17日(木)に見学会(お披露目)を行いますので、ご都合が合いましたらぜひ見学にお越しください。南伊勢町の空き家を利活用した賃貸物件の事例が、今後町内で増える空き家問題の解決のひとつとなること、また若者の移住促進や町内へ定住することにつながるモデルになると期待しています。

～ 南伊勢町の空き家対策・移住定住につなげる ～

若者向け・家具付 賃貸物件の完成見学会

日時/2022年2月17日(木) ① 9:00-12:00 ② 13:00-14:30

※①、②の時間で人が密集しないように予約制として案内をさせていただきます。

お手数をお掛けいたしますが、事前にご予約をお願いします。

場所/三重県度会郡南伊勢町切原区

※物件の所在地、駐車スペース等についてはお問合せください。

東氏の賃貸物件が完成しました。若者が住みたくなるようなインテリアにこだわった家具が入り、素敵に変身しました！ぜひ見学にお越しください。



【取組②】三重県南伊勢町での取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体向けに発信

1) 情報公開とイベントを実施

同様の課題を抱える地方自治体等に対し、南伊勢町での取り組みをモデルとしてセミナーを開催（COVID-19の影響により、オンラインへ変更し開催予定）

- ・開催日時）2022年3月10日（木）13:00-17:00
- ・参加対象）自治体職員
- ・セミナー構成）
 - 1部：まちづくり人材の育成について
 - 2部：組織構築について（南伊勢町での中間支援組織構築）
 - 3部：ファイナンス手法について（行政に頼らない、地域ファイナンス手法）



ENJOYWORKS

株式会社エンjoyワークスは、2022年3月10日に「自治体向け遊休不動産課題解決オンラインセミナー 2022」を開催します。全国で増加し続ける遊休不動産（空き家）を活用したまちづくり課題解決について、都庁部から地方自治体まで、全国で自治体のみならず協業を進めてきた2021年度の実践的な遊休不動産の再生、取組事例をレポートします。

全国の自治体と連携した持続可能なエリアマネジメントのステップ

1. 人材育成（事業者育成型公募の実現）
2. 組織構築（まちの中核組織に必要な実践体制）
3. 資金調達（地域ファイナンス構築）

この3つの課題について、取り組み事例をご紹介します。

まちづくりに従事する様々なプレイヤーや関係者が体系的に学ぶ事ができる機会です。ぜひご参加ください。

※本セミナーは国土交通省「2021_住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」に採択されています。

■ セミナー概要

- 日時：2022年3月10日(木)13:00-16:00
- 形式：オンライン (Zoom) 配信
- 対象：
 - まちづくりや遊休不動産活用に関わる自治体職員および関係者
 - 行政と連携を行う、地域金融機関、NPO法人従事者
- 主催：株式会社 エンjoyワークス
- 申込み：お申し込みフォームより事前にお申し込みください。
 - ※ お申し込みフォームより事前にご質問を受け付けます。
 - ※ 当日参加が難しい方は、後日個別のご案内もご利用いただけますのでご確認ください。

ご担当者様へ

参加無料 自治体向け開催 2022年3月10日(木)13:00-16:00

遊休不動産課題解決 オンラインセミナー2022春のご案内

国土交通省「2021_住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

持続可能なエリア
マネジメントの最新
取り組み事例を紹介

1. 人材育成（事業者育成型公募の実現）
2. 組織構築（まちの中核組織に必要な実践体制）
3. 資金調達（事業に必要な資金調達手法）



詳細・お申込は
QRコードから

全国で増加し続ける遊休不動産（空き家）を活用したまちづくり課題解決について、都庁部から地方自治体まで、全国で自治体のみならず協業を進めてきた2021年度の実践的な遊休不動産の再生、取組事例をレポートします。

- ✓ まちづくりや遊休不動産利活用に関わる、自治体職員および関係みなさま
- ✓ 行政と連携を行う、地域金融機関、NPO法人従事みなさま

■ 開催日時 2022年3月10日(木)13:00-16:00
 ■ 開催形式 オンライン (Zoom) 配信
 ■ 申し込み お申し込みフォーム及びメールより受付。
 メールでは、お名前・

詳細・申し込み <https://enjoyworks.jp/news/15871>

メール info@enjoyworks.jp

電話 **0467-53-8583**
 事業企画部 彼末(かのすえ)

主催：株式会社エンjoyワークス
 神奈川県鎌倉市由比が浜1丁目3-1 2F



詳細・お申込は
QRコードから

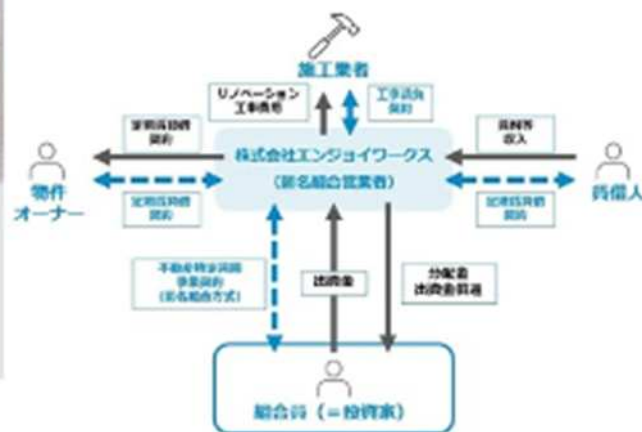
地方自治体×EW 協業ロードマップ

地域住民が関わる、新しいまちづくりファンドの設立を見据えて

	STEP 1 人材育成	STEP 2 組織構築	STEP 3 地域ファイナンス構築
考え方	事業者を育成・支援する	まちの中核組織を設立する	資金調達・運用の仕組みを構築する
実施事項	<ul style="list-style-type: none"> 自治体保有の遊休不動産を対象に、利活用の意向を有する事業者候補を募集 過去実績を重視する従来の公募と異なり、将来可能性を有する事業者を発掘するアクセラレータ型の公募（事業者育成型公募）を実現 弊社による各種ノウハウ提供の他、専門家によるメンタリングや、事業の実証実験の機会も用意 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの主体となる中核組織の立ち上げを目的に、左記の取組で発掘された事業者候補や、まちの有志、事業者、各種団体を中心としたまちづくり会社の設立を支援 当該まちづくり会社が自走できるよう、遊休不動産活用に関するコンサルティングを実施する他、必要に応じて宅建業務の代行も実施 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の遊休不動産の活用、またそれを通じたまちの活性化の為に、地域の関係者が資金を拠出するファンドを設立 補助金のような一過性の資金援助ではなく、地域経済圏の中で調達したファンド資金を活用することで、遊休不動産の継続的な有効活用・運用を実現 資金拠出を行うことで、まちづくりが住民を含む関係者にとって行政任せでなく、ジブント化される
イメージ			

汎用性の高いファイナンススキームの構築

同モデル事業の別部門で応募している「地域住民参加型ファンドによる空き家の0円リノベーションプロジェクト」を南伊勢町でも検討。南伊勢町の空き家バンク登録物件から2物件を具体的に検討中



(3) 成果

【取組①-1】 中間支援組織の構築

- ・ウェブサイトの定期的な情報配信サポートにより問い合わせ件数も増加しており、移住促進を検討する方にとって有益な情報を配信する事で反響数が増加
 - ・空き家バンク登録者数は2022年1月実績が12件と昨年対比600%（2021年月平均1.6件）
- H29年：登録件数16件：成約件数11件
H30年：登録件数27件：成約件数9件
H31年：登録件数11件：成約件数10件
R2年：登録件数25件：成約件数18件
H3年：登録件数20件：成約件数17件
R4年：登録件数12件：成約件数 0件(1/1-2/9※約1ヶ月間)

【取組①-2】 モデル事例の創出

- ・セミナー参加者19名（人数制限定員20名：1名当日キャンセル）
- ・参加者のうち、空き家バンクに2名3物件が即日に登録
- ・メディア掲載(NHK、読売新聞、伊勢新聞、ネット記事他)



【取組②】三重県南伊勢町での取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体向けに発信・今後実施予定だが、反響が多く、参加者は30名を予定

3. 評価と課題

【取組①-1】中間支援組織の構築

都市部には当然に存在する企業や人材が存在しない過疎地において、代替人材（企業）にて組織の役割を担う事により、実践可能な組織運営が可能な事を確認し、中長期における在るべき組織体系をステークホルダーで共有する事により、フェイズ毎の施策の優先順位を共有し、実施ができました。

現地空き家バンク関係者に不動産知識を研修する事により、空き家所有者へ対して適切な助言が可能となり、信頼して相談いただける組織に改善が進んでいると認識しております。ウェブサイトの定期的な情報配信サポートにより問い合わせ件数も増加しており、移住促進を検討する方にとって有益な情報を配信する事で具体的な行動におこしていただく方が増加傾向にあります。

他エリアの過疎地における空き家活用の事例を視察する事により、共通の課題を抱えている事を認識ができ、今後の施策に取り入れる機会になったと感じております。本事業での施策により、空き家バンク登録者数は大幅に増加傾向にあります。

【取組①-2】モデル事例の創出

空き家物件の放置によるリスク把握と利活用の可能性についてセミナーを実施。

南伊勢町で初めての本格的な賃貸物件の視察をする事により、従来は空き家物件を賃貸にする際は現状渡しの為、借主がリフォームなどを実施する必要があり、固定資産税程度の賃料収入しか得られない状況でマッチングが少ない状況が、リノベーション費用を投資して適正な賃料が得られるという都市部で当然な事例を共有。空き家所有に対する悪印象が利活用により収益を得られるという事例は意識改革につながったと認識しており、様々なメディア掲載により、セミナー不参加の町民からの反響も多く、空き家バンクへの物件登録が増加しています。

町外の所有者が多く参加。積極的な質疑もあり、空き家を放置しているわけではなく、課題意識はあるが解決策が分からない方が殆どで、空き家バンクに安心して相談できるような組織体制の必要性を認識

【取組②】三重県南伊勢町での取り組みを全国の自治体・金融機関・地域団体向けに発信まちづくりを推進する自治体の課題「事業者育成」「組織構築」「資金調達」について実例をもとに共有できるセミナーは反響が多く、セミナーに参加した自治体および関係者へのサポートを実施していきます。

【上記における主な課題】

COVID-19が長期間に及び、当初予定していた事業計画から変更が必要となり、組織に参画いただきたいステークホルダーへの新規アプローチができず、現地セミナーについても人数制限が必要となり、自治体向けセミナーもオンラインへと変更となり、想定していた施策が限定的にしか実施できなかった。

4. 今後の展開

- I) 過疎地において不動産仲介業務を実施する為に遠隔で業務サポート可能な体制の確立
- i) 賃貸管理業における民間サービスの導入
 - ・滞納保証、仲介業務、管理業務、サブリースなど
 - ii) 人材育成
 - ・不動産知識を保有した人材による空き家バンク運営
 - iii) 宅建業法を遵守した仲介取引を空き家バンクで実施できる体制の確立
 - ・WEBを活用したIT重説を導入できる提携契約を締結
 - iv) WEBサイトの更新と改修
 - ・ユーザビリティ改善のためのシステム改修
 - ・定期的な情報配信のオペレーション運用サポート
- II) 行政サポート内容のアップデート
- i) 移住者向け助成金制度の改定
 - ii) 南伊勢町と空き家バンクとの業務委託契約書の改定
- III) 利活用事例の増加と周知
- i) 空き家所有者が利用可能な多様なファイナンススキームの導入
 - ii) ファンド活用による利活用事例を推進

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2007年11月		
代表者名	福田和則		
連絡先担当者名	彼末茂樹		
連絡先	住所	〒248-0014	神奈川県鎌倉市由比ガ浜 1-3-1-2F
	電話	0467-53-8583	
ホームページ	https://enjoyworks.jp		