

事業名称	空き家戸建て借上事業推進のためのプラットフォームづくり
事業主体名	Japan. asset management 株式会社
連携先	株式会社エンジョイワークス
対象地域	東京都世田谷区、大田区
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業ブランドの構築</li> <li>②ウェブサイトの構築</li> <li>③ウェブサイトと事業の告知</li> <li>④モデルルームの運営・イベントの実施、</li> <li>⑤地域金融機関との連携強化と関係団体との連携</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産ストック活用をワンストップでマネジメントしてきた弊社のノウハウを生かしたソリューションの提供、連携パートナーの開拓</li> <li>・ (株)エンジョイワークスと連携した投資型クラウドファンディングによる解決策の提案、地域金融機関との検討などにより、新たな資金調達の仕組み構築を進める</li> </ul>
成果	<p>①②：事業名称「空き家リノベラボ」、ロゴを設定。HP・Facebook ページを作成することで、戸建てオーナーから事業者まで認知しやすい環境を整備。事業紹介リーフレットを作成。</p> <p>③：主要トピックやイベント開催に合わせた、プレスリリース、Web 広告実施。イベント参加や事業 HP への誘引につながった。</p> <p>④：連携パートナー向けのモデルルーム現地見学会や広く一般向けのセミナー＋現地見学会形式のイベントを開催。  2/3 開催イベント) 現地：計 21 人（1 回目 9 人、2 回目 12 人。各回定員 15 人）／オンライン：リアルタイムの視聴者最大同時接続数 18 人（申込み人数：1 回目 11 人、2 回目 10 人。各回定員なし）  2/23 開催イベント) 現地：10 人（定員 10 人）／オンライン：リアルタイムの視聴者最大同時接続数 44 人（申込み人数：91 人）  いずれの回も、実施内容への満足度は 9 割以上が満足と回答</p> <p>⑤：空き家活用に取り組む企業、行政、業界団体、地域活動団体、地元キーマンにヒアリングを実施。連携パートナーに 4 社加盟。22 年度以降に連携した取り組み実施について継続協議中。</p>
成果の公表方法	空き家リノベラボ HP で公開（予定）→ <a href="https://aki-labo.jp/">https://aki-labo.jp/</a> プレスリリース公表（予定）
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 課題) 空き家オーナーの空き家活用への関心の低さ（相談までいたらない）  ⇒対応策) 空き家オーナーからの相談を受けている企業・団体との連携を広げ、当該事業の周知を強化。セミナーや見学会イベントを通じて、解決策を実感してもらう。</li> <li>・ 地元不動産事業者への働きかけ⇒不動産業界団体と連携し情報提供、勉強会を開催。空き家活用への意識醸成を行うとともに、連携パートナーへの加入を促す</li> <li>・ ファイナンスの仕組み構築⇒地域金融機関とは具体事例を題材に引き続き検討を行う。</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家戸数は過去最多の約 849 万戸、この 20 年間で約 1.5 倍に増加している。高齢単身世帯の持ち家で住んでいる家を潜在空き家と捉えると、その戸数は 422 万 5 千戸にのぼり、今後も空き家が増加することが想定される。

弊社はこれまで空きビルの再生及び活用を、企画から運営までをワンストップで事業展開してきた。そのノウハウを活かし、空き家問題解決と同時に、街並みや景観保存、中古戸建ての不動産流通活性化を図る目的で本事業を実施する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

事業実施スケジュール、役割分担、取組みフローは以下のとおり。

#### 【事業実施スケジュール】

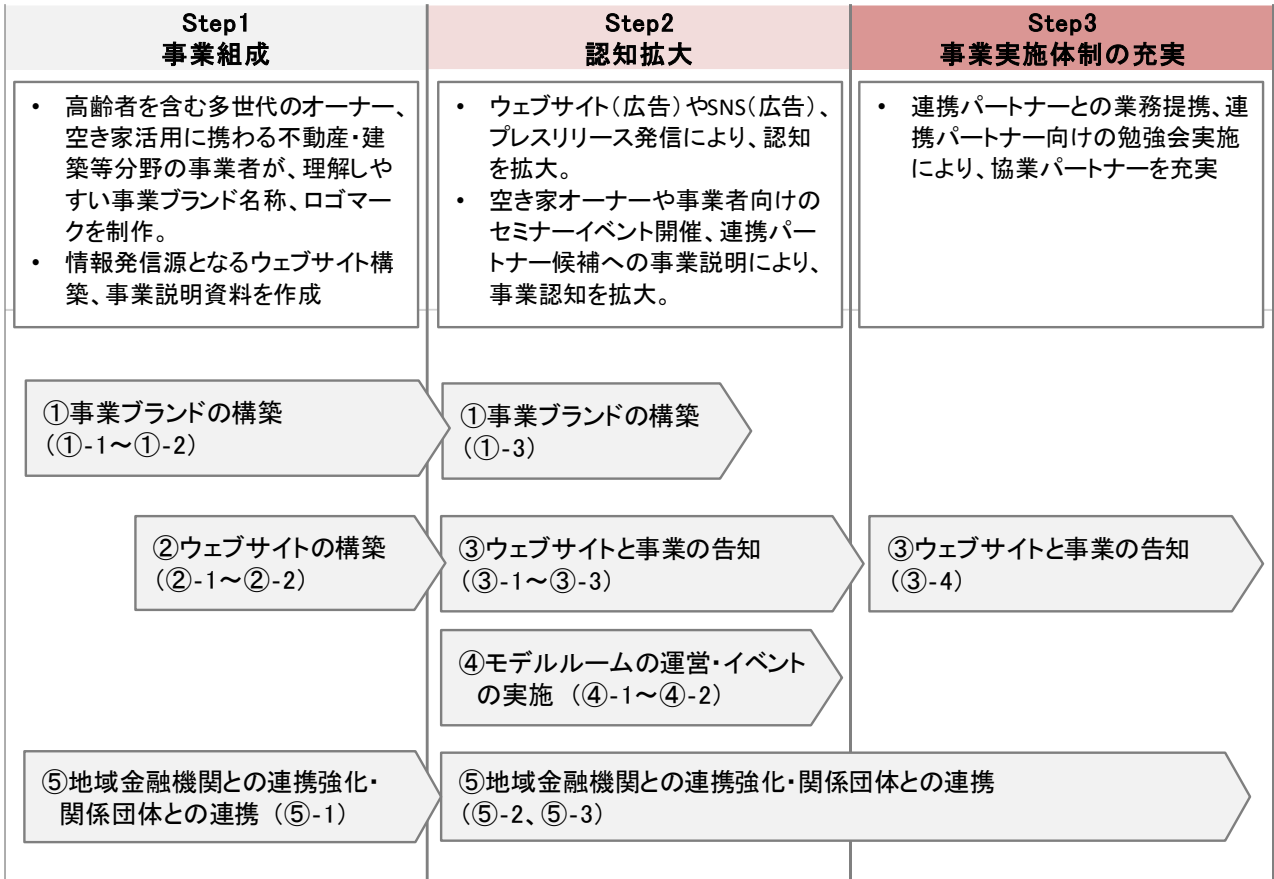
項目番号	具体的な取組内容	令和3年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①-1	事業ブランディング、VI制作(事業ブランド名称、ロゴマーク等作成)			■	■						
①-2	事業図解説明のデザイン制作、事業説明文書作成	■	■	■	■						
①-3	事業説明資料の制作(発注・制作・印刷・発送)							■	■	■	
②-1	ウェブサイトの構築(発注・設計・制作・ローンチ) イベントCMS追記		■	■	■	■	■	■	■	■	
②-2	ウェブサイト管理、SSL導入、PV測定、修正、サーバーレンタル			■	■	■	■	■	■	■	■
③-1	ウェブサイト広告、SNS広告							■	■	■	■
③-2	ウェブサイト掲載コンテンツ作成、投稿(イベント記事、コラム等)			■	■	■	■	■	■	■	■
③-3	プレスリリース作成、発信、メディア対応、PR広報業務			■	■	■	■	■	■	■	■
③-4	事業説明会開催								■	■	■
④-1	上池台モデルルームの運営管理	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
④-2	イベント企画、集客、開催					■	■	■	■	■	■
⑤-1	営業ルート開拓のための説明資料作成	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
⑤-2	地方銀行等へ事業説明、金融仕組み構築、パートナーシップ構築		■	■	■	■	■	■	■	■	■
⑤-3	パートナー、自治体と連携を図り、顧客、営業ルート開拓		■	■	■	■	■	■	■	■	■

#### 【役割分担】

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
① 事業ブランドの構築	マネジメント	当事業担当者	全体統括
	ディレクション	CityCamp(株)	デザイナーとの調整
	ブランドVI制作(事業ブランド名称、事業ブランドロゴマーク等)、事業図解説明デザイン制作等	CityCamp(株)	デザイナーとの調整
	事業説明文書作文(ライター)	u. company(株)	事業説明資料の文章作成
	事業説明資料制作	CityCamp(株)	事業紹介リーフレットのデザイン制作

	事業説明資料印刷	(株)プリントパック	事業紹介リーフレットの製本印刷
② ウェブサイトの構築	マネジメント	当事業担当者	全体統括
	ディレクション	当事業担当者	ウェブ制作会社との調整
	ウェブサイトデザイン・制作	(株)STAND FOUNDATION	事業紹介のウェブサイトの制作
	記事コンテンツ作成 (ライター)	u. company (株)	HP 掲載事業紹介文、等作成
	ウェブサイト管理 (SSL 導入、ドメイン利用、サーバーレンタル等)	(株)STAND FOUNDATION	ウェブサイトの管理
③ ウェブサイトと事業の告知	マネジメント	当事業担当者	全体統括
	SNS コンテンツ作成、投稿、広告	当事業担当者	フェイスブックページ作成、記事投稿
	ウェブサイト掲載コンテンツ作成、投稿 (イベント記事、コラム等)	u. company (株)	事業 HP の掲載コンテンツ作成
	プレスリリースの作成、発信、メディア対応	u. company (株)	プレスリリース記事作成
	説明検討会開催	当事業担当者	事業紹介のセミナーイベント、連携パートナー向けの勉強会開催
④ モデルルームの運営・イベントの実施	マネジメント	当事業担当者	全体統括
	モデルルーム運営管理	当事業担当者	上池台モデルルームの管理・運営
	広告及び制作	当事業担当者	イベント告知文・チラシ作成、ウェブ広告の実施
	イベント企画、集客、開催	当事業担当者	イベント内容の企画・登壇者の調整等
⑤ 地域金融機関との連携強化・関係団体との連携	マネジメント	当事業担当者	全体統括
	ディレクション	当事業担当者	連携先候補の選定、協議方針の検討
	説明資料作成	当事業担当者、エンジョイワークス (株)	連携先候補への説明資料の作成
	金融仕組みの構築、パートナーシップの構築、顧客、営業ルート開拓	当事業担当者、エンジョイワークス (株) 新堀アトリエ一級建築士事務所 パートナー (平山由里子)	連携先候補との協議

【取組みフロー図】



(2) 事業の取組詳細

①-1: 事業ブランディング、VI制作(事業ブランド名称、ロゴマーク等作成)

高齢者を含む多世代オーナーへ事業の認知、よりわかりやすく本プラットフォームの理解浸透とコミュニケーションを図るために、事業ブランド名称、ロゴマークなどのVI制作を、CityCamp株式会社のディレクション制作にて実施。

具体的には、戸建て活用の新たな選択肢となり、新たな戸建て流通市場のきっかけとなるよう、空き家事業を行う個社の利益のためではなく、空き家オーナーのみならず、空き家活用事業に取り組みたい事業者と共に各々が主体的に作り上げるプラットフォームであることを示すため、ラボ(研究所)というキーワードを使い「空き家リノベラボ」という名称とした。

図1 空き家リノベラボロゴマーク



図2 saikatsu手法ロゴマーク



①-2: 事業図解説明のデザイン制作、事業説明文書作成 / ①-3: 事業説明資料の制作

「空き家リノベラボ」の事業内容、運営主体である弊社・エンジョイワークスが手掛ける事例を紹介するリーフレットを制作。連携パートナーである東急(株)の提供サービス「住まいと暮らしのコンシェルジュ」の窓口でも、説明しやすい内容・構成ボリュームとなるよう工夫した。

図3 空き家リノベラボ リーフレット

### 空き家リノベラボのしくみ

より様々なケースの空き家に対応できるプラットフォームとして成長することで、多様なオーナーニーズや建物に対応します

ノウハウ・事例の蓄積  
新たな手法の開発

地域金融機関

空き家を利用したい人

設計事務所

自治体や民間の  
空き家相談窓口

施工会社

情報連携の促進

不動産管理会社

空き家オーナー

勉強会の開催

空き家リノベラボ

空き家リノベラボは、空き家オーナーの方をはじめ、空き家に関わるプレーヤーの皆さんと成長していくプラットフォームです。一方通行のやり取りではなく、関わるプレーヤーの方々と新たな活用手法の開発、情報共有や協業をしています。空き家リノベラボにノウハウや事例を蓄積させていくことで、より様々な空き家に対応できるようにし、空き家活用への関心を高めることを目指しています

### 数字でみる空き家

高齢単身世帯の持ち家で住んでいる家を空き家と捉えると、その戸数は422万5千戸にのぼり、今後も空き家が増加することが想定されます。

全国の空き家戸数.. この20年間で...

過去最多 約849万戸 約1.5倍に増加 (576万戸→849万戸)

※1) 出所「平成30年住宅・土地統計調査」より

市区町村別のランキングでは、

東京都世田谷区が全国1位(約4.9万戸)

東京都大田区が全国2位(約4.8万戸)

賃貸・売却の上での課題..

① 買い手・借り手の少なさ 42.3%

② 住宅の痛み 30.5%

※2) 出所「令和元年空き家実態調査報告書」より

活用にあたっての課題を解消し空き家への対応を促進するためには、新たな活用手法の導入、そしてそれを使いやすいとするネットワークの構築が必要と考えています。

### 連携パートナー

東急株式会社 (住まいと暮らしのコンシェルジュ)

一般社団法人 耐震住宅100%実行委員会

omusubi 不動産

三栄ワークカンパニー株式会社

東急

耐震住宅100%

omusubi

三栄ワークカンパニー

3CHA WORK TOKYO

連携パートナーは随時、増やしてまいります。連携をお考えの事業者様は、下記の間合せ先までご連絡ください

お問い合わせ先 e-mail : info@j-am.jp

## saikatsu

活用方法、資金調達手法など、空き家の有効活用には、複数のソリューションから適切なものを選択することが必要です。例えば建物工事、耐震、施工、資金調達、リーシングなど。

本プラットフォームではそのノウハウと最適なパートナーと、空き家を再活用する仕組み="saikatsu(サイカツ)"の手法を提供します。

### 0円投資で借り上げられる

### 0円投資でリノベーション再活用

連携事業者が自らの資金で適切なリノベーションを行い、オーナー投資0円で戸建てを借り上げる新たな活用の仕組み。

定期賃貸借契約 (オーナーリース) 期間満了は最高10年

定期賃貸借契約 (借主)

資料

家賃保証3割 (保証料の4割程度)

リノベーション投資

オーナー費用負担として、選定後バリューアップされた状態でオーナーに引き渡し

※定期借家契約の空き家戸建てでも対応

●定期借家契約を前提とするので、契約終了後は賃貸管理継続または無償にてオーナー様に引き渡しの上、自己利用や売却など選択可能

### クラファンで集める共感投資

## saikatsu

投資型クラウドファンディングを使った「共感投資」

空き家を借り上げ、不動産特定共同事業法による投資型クラウドファンディングを使った「共感投資」により、オーナー負担0円でリノベーションする仕組み。

ENJOYWORKSが、資金集めの仕組みの提供と、その一連のフローをサポート。

空き家戸建てオーナー

定期賃貸借契約 (オーナーリース)

資料 (保証料負担あり)

投資アイデア

空き家

リノベーション

バリューアップ

一定期間運用 (5~8年程度)

ENJOYWORKS

ファンデーター

ENJOYWORKS

最終段階でバリューアップされた状態で売却

空き家戸建てオーナー

### 耐震シェルターで安全を手軽に

## saikatsu

部屋単位での耐震補強を実現する木質耐震シェルター

[木質耐震シェルター70K]

一般社団法人耐震住宅100%実行委員会が、株式会社エヌ・シー・エヌとの共同開発により商品化。

▲木質耐震シェルター70K

▲実際の施工事例(後見期間) ※見取り部分(木質耐震シェルター)

必要な部屋単位での耐震補強が可能

従来のシェルターよりも居住性やデザイン面が向上

短い工事・低コストで実現したがらる工事も可能

② - 1 : ウェブサイトの構築 (発注・設計・制作・ローンチ) イベント CMS 追記

② - 2 : ウェブサイト管理、SSL 導入、PV 測定、修正、サーバーレンタル

まずは事業に共感いただける不動産等の事業者に興味を持っていただくことを目指した。実績となる物件も写真素材も少なく素材が限られている状況であったため、空き家リノベラボのメッセージが前面出すコンセプトとし、ロゴ、テキスト、上池台モデルルームの物件写真で構成したシンプルなホームページを作成した。

図4 空き家リノベラボホームページ

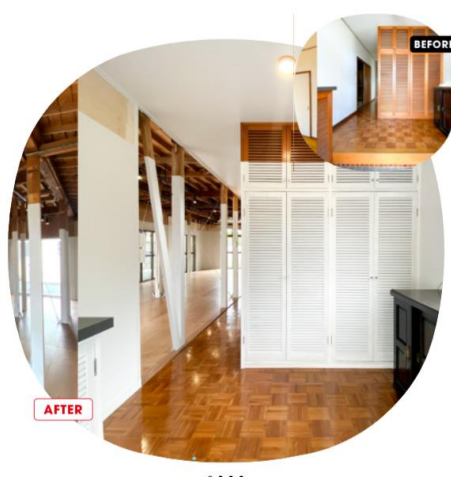
## ABOUT


空き家オーナーやその情報を持つ不動産事業者に対し、  
空き家活用のためのソリューションを持つ事業者が連携して、  
適切な空き家活用方法を提案するためのマッチングプラットフォームです。

まず、空き家活用に関心する事業者の皆様に対し、区内の空き家活用の実証実験の見学会や、啓蒙のためのトークイベントなどを通じ、共感する工務店や金融機関、不動産管理会社など、幅広い事業者と共に共創で作り上げるネットワークを構築いたします。

物件オーナー（及びそこから依頼を受けた不動産会社等）は、このネットワークに対し、具体的な空き家情報を提供し、**空き家を再活用する仕組み = saikatsu (サイカツ)**の手法と、最適なパートナーやソリューションがみつけれられる場として無料で活用いただけます。

全国的に課題となっている空き家増加に対し、  
民間事業者の連携を高めることで、空き家の未来を創造できる、  
実効性のあるプラットフォームを目指します。



 [プラットフォームの詳細はこちら →](#)

### ③ - 1 : ウェブサイト広告、SNS 広告

2022年2月の1ヵ月間 Google 広告を実施。空き家活用への関心度合いに応じて広告の使い分けを行った。空き家活用への関心が薄い層（ネット検索までは実施していない層）向けにはディスプレイ広告、空き家活用を何かしら検討している層（ネット検索を実施している層）向けには検索広告を設定。検索広告については、空き家オーナーと連携パートナーにリーチする必要があるため、それぞれについて検索ワード、セグメントの設定を行った。

SNS 広告については、2022年2月3日イベント告知にあたり空き家リノベラボの Facebook 上で実施した。Facebook では弊社、エンジョイワークスのメンバー自身が拡散をすることで告知効果が見込めることから、広告は最低限の費用とした。

### ③ - 2 : ウェブサイト掲載コンテンツ作成、投稿

空き家リノベラボのホームページ、Facebook ページに投稿を実施。イベント告知、イベント実施報告、プレスリリース配信について記事をアップし、Google 広告やプレス記事を通じてホームページに流入した者への情報提供を充実させた。

図5 空き家リノベラボホームページ NEWS

## NEWS



連携パートナーの  
強化・共催イベント  
に関するプレス  
リリースを配信!

RELEASE

2022  
02/22



2月3日(木)上池  
台モデルルームに  
て開催した、セミ  
ナー&現地見学会  
イベントの様子を  
お伝えします。  
(オンライン配信  
も同時開催)

REPORT

2022「空き家リノベ  
ラボ」で空き家活用  
02/17

に新たな解決策  
を!  
～住まいと暮らし  
のコンシェルジュ・saikatsu  
手法のご紹介&オーナー  
負担0円リノベ  
ーション戸建て現  
地見学会～

2022  
02/03



4月23・24日  
WORKING  
HOUSE 上池台  
見学会&塗装ワー  
クショップを開催

EVENT

2021  
04/23



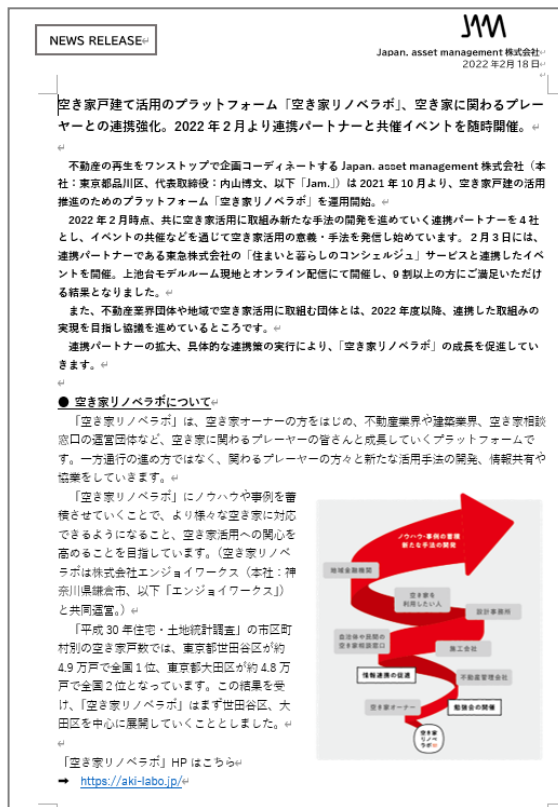
### ③ - 3 : プレスリリース作成、発信、メディア対応、PR 広報業務

2021年10月空き家リノベラボの運用開始時点、2022年2月連携パートナー追加・イベント開催時点、計2回プレスリリースを発信。認知拡大につながるよう、注目が集まるトピックのタイミングを狙って実施した。

図6 2021/10/21 発信 プレスリリース



図7 2022/2/18 発信 プレスリリース



### ③ - 4 : 事業説明会開催

広く不動産・建築分野の事業者向けには、不動産・建築事業者をメインターゲットとしたセミナーイベントを開催し事業説明を実施。(2022年2月23日開催)

また、連携パートナーである東急(株)の住まいと暮らしのコンシェルジュ窓口担当者向けの勉強会を実施。(2022年3月予定) 連携パートナー企業の担当者が、空き家リノベラボをスムーズに紹介できるよう、説明のポイント・相談後のフローなどを解説する。

### ④ - 1 : 上池台モデルルームの運営管理

本物件は、弊社が物件オーナーから賃借し、リノベーション投資を実施した上で転貸借することで、投資額を回収する事業であったが、モデルルームとして活用するために、賃借人募集(リーシング)を2021年7月から2022年3月までの期間中止。空き家リノベラボに興味をもった空き家オーナーや空き家活用を実施する事業者に、具体的な事例を見学・体感いただくことで事業の理解を深めることができた。

写真1 連携パートナー向け現地案内



④ - 2 : イベント企画、集客、開催

以下2件のイベントを開催。

イベント① : 「空き家リノベラボ」で空き家活用に新たな解決策を!

～住まいと暮らしのコンシェルジュ・saikatsu 手法のご紹介&オーナー負担0円リノベーション戸建て現地見学会～

図8 告知チラシ

- ・日時) 2022年2月3日(木) 1回目 13:00~14:30 / 2回目 15:30~17:00
- ・場所) 上池台モデルルーム
- ・共催) 東急(株)、(株)エンジョイワークス、Japan.asset management(株)
- ・プログラム)

セミナーパート (計60分) ※オンライン配信あり。

① 「住まいと暮らしのコンシェルジュ」×「空き家リノベラボ」で空き家戸建てのお悩みがより解決しやすく! (10分) / 住まいと暮らしのコンシェルジュ 蒲田店 店長 府川 雅和

② 「空き家リノベラボ」 「saikatsu」手法で空き家戸建ての課題解決促進! (10分) / Japan.asset management(株) 代表 内山 博文

③ オーナー負担0円でリノベーション! ~不動産クラウドファンディングと共感投資とは~ (15分) / (株)エンジョイワークス 取締役 松島 孝夫

④ クロストーク (10分)

⑤ 質疑応答 (10分)

現地見学会パート) (計30分)

企画・集客にあたってのポイント)

- ✓ 弊社が手掛けたリノベーション物件を会場とすることで、実物件の現地見学会も同時開催出来るようにした。
- ✓ クロストークの枠を設け、空き家オーナーの相談に対応している実務者ならではの視点での課題感・対策方法を伝えられるようにした。
- ✓ セミナーパートはオンライン配信もリアルタイムで行い、現地参加が難しい参加者にも対応した。



- ✓ オンライン視聴者が飽きないように、高性能な配信機材を導入し、会の進行に応じてカメラワークを実施した。
- ✓ 現地見学会の前の物件概要説明は、現地写真のスライドを用いてオンライン配信を行い、オンライン参加者もリノベーション施工のポイントが伝わりやすいようにした。
- ✓ 平日の勤務時間帯の開催のため参加しやすいよう、同一内容で2回開催する形式とした。
- ✓ 空き家活用に関心の高い空き家オーナーにリーチするため、住まいと暮らしのコンシェルジュのホームページへの掲載、会員向けのメールマガジン配信、店舗でのチラシ配架を行った。
- ✓ イベントに対する満足度、空き家活用や連携パートナー参画への意向などを把握するため、参加者アンケートを実施した。

## イベント②：オーナー負担を減らし、空き家をまちの資源として再生する方法

～DIY 賃貸、投資型クラファンを使った「共感投資ファンド」、0円投資でリノベーション再活用など～

図9 イベント告知バナー画像



・日時) 2022年2月23日(水・祝) 13:30～15:00

・場所) BONUS TRUCK LOUNGE・オンライン配信

・プログラム)

セミナーパート(計45分)

- ① 空き家リノベラボが目指す役割～多様なケースに対応できる共創型プラットフォーム～(10分) / Japan.asset management株式会社 代表 内山 博文
  - ② オーナー負担0円でリノベーション!～共感投資ファンドで借り上げる仕組み～(15分) / 株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田 和則
  - ③ DIY賃貸による空き家の再生と地域の価値づくり(20分) / omusubi 不動産 代表 殿塚 建吾
- クロストークパート(約40分)  
— 質疑応答も含む

### 企画・集客にあたってのポイント)

- ✓ 2月3日開催イベントとの違いを出すため、クロストークパートの時間を長めに設定し、各登壇者の説明内容や空き家活用からまちづくりへの発展について、深掘りした議論を展開出来るようにした。
- ✓ イベントに対する満足度、空き家活用や連携パートナー参画への意向などを把握するため、参加者アンケートを実施した。
- ✓ 不動産・建築事業者をメインターゲットとしたので、一般的に不動産業界の休日となる水曜日に開催した。

- ✓ 弊社が運営に関わる、日本の都市や街の社会課題解決のためのリノベーションプラットフォーム「Inc-line」のネットワークを活かせるイベント管理サイトにて参加申込を行った。
- ✓ 会場は不動産開発として話題性の高い、「下北線路街」に2020年4月に開業したBONUS TRUCKとした。

### ⑤ - 1 : 営業ルート開拓のための説明資料作成

戸建て活用の新たな選択肢となり、新たな戸建て流通市場のきっかけとなるよう、空き家事業を行う個社の利益のためではなく、空き家活用事業に取り組みたい事業者が主体的に作り上げるプラットフォームとなる必要がある。そのため、様々なパートナー会社の候補企業との打ち合わせを実施。その打ち合わせに際し、本プラットフォームの理解促進のための説明資料を作成。パートナーが増える度に資料を随時アップデートした。

### ⑤ - 2 : 地方銀行等へ事業説明、金融仕組み構築、パートナーシップ構築 / ⑤ - 3 : パートナー、自治体と連携を図り、顧客、営業ルート開拓

弊社、連携先のエンジョイワークス、委託先（新堀氏）のコネクションを活かし、世田谷区・大田区内の空き家活用の主なプレーヤーに対して効率的にアプローチを行った。

協議先は以下の通り。※「主な協議内容」「今後の展開」は(3)成果に記載。

協議先		連携の狙い	実施日
ジャンル	名称		
業界団体	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	不動産事業者への認知拡大	2021/10/28
	全国宅地建物取引業協会連合会 大田区支部	不動産事業者への認知拡大	2021/11/6、12/24 2022/1/24
	世田谷区支部		2022/2/15
	品川区支部		2022/1/13
	東京中央農業組合（JA）砧支店	空き家オーナーへの認知拡大	2021/11/5
自治体	大田区	空き家オーナー・不動産事業者への認知拡大	2021/10/8 2022/1/24
	世田谷区		2021/10/11
自治体外郭団体	一般財団法人世田谷トラストまちづくり	空き家活用事業を互いに補完	2021/11/18、12/21 2022/1/24
民間企業	東急株式会社	空き家オーナーへの認知拡大・物件情報提供・空き家活用事業の共同実施	2021/10/7、12/2 ※他、適宜打合せを実施
	株式会社市萬	物件情報提供・空き家活用事業の共同実施	2021/11/6
	株式会社松陰会館		2021/10/27
	omusubi 不動産（有限会社トノコーポレーション）		2021/12/13 ※他、適宜打合せを実施
	三茶ワークカンパニー	リーシング協力	2021/10/5
金融機関	城南信用金庫	ファイナンスの仕組み構築	2021/11/15、12/2

### (3) 成果

取組みフローのステップごとに記載する。

#### Step. 1 事業組成 (① - 1 ~ 2 / ② - 1 ~ 2 / ⑤ - 1)

- ・ 事業の特性を端的に表す名称「空き家リノベラボ」を設定した。
- ・ ウェブサイトを開設。CMS (コンテンツ・マネジメント・システム) を設定することで、弊社自身でイベント告知や報告レポートを更新しやすい運営方法とした。

#### Step. 2 認知拡大 (① - 3 / ③ - 1 ~ 3、④ - 1 ~ 2 / ⑤ - 2 ~ 3)

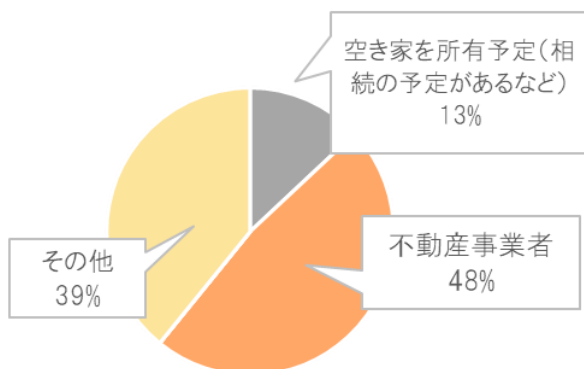
- ・ 作成した事業紹介リーフレットをイベント参加者や住まいと暮らしのコンシェルジュサービス窓口に配置することで、事業概要を伝えやすくなった。
- ・ Google 広告により以下のとおり認知拡大につながった  
累計クリック数：5,330 回、累計表示回数：54.5 万回 (2月27日時点)  
Facebook に投稿またはプレスリリースを配信した当日~数日はクリック数・表示回数とも高くなった。
- ・ イベント開催結果は以下のとおり。

#### イベント①：「空き家リノベラボ」で空き家活用に新たな解決策を！

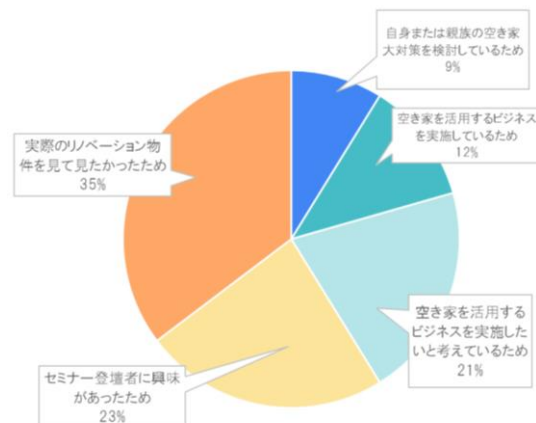
※「参加者属性」「イベントの参加目的」「イベントに対する満足度・説明内容の分かりやすさ」「参加者の今後の意向」「参加者からの主なコメント」は、イベント参加者アンケート調査結果より (有効回答数：21 件)

- **参加人数** 現地：計 21 人 (1 回目 9 人、2 回目 12 人。各回定員 15 人) / オンライン：リアルタイムの視聴者最大同時接続数 18 人 (申込み人数：1 回目 11 人、2 回目 10 人。各回定員なし)
- **参加者属性** 空き家オーナーをターゲットとしていたが、参加者のうちの 13%、「不動産事業者」が最多となった。(複数回答)
- **イベントの参加目的** 「実際のリノベーション物件を見てみたかったため」が最も多く、モデルルームでの開催が効果的だったと考えられる。参加者は不動産事業者が中心であったことから、空き家活用ビジネスを始めたいと考えている者も多かった。(複数回答)

グラフ 1 参加者属性 (0203 開催イベント)



グラフ 2 参加目的 (0203 開催イベント)



- **イベントに対する満足度・説明内容の分かりやすさ** イベント全体に対する満足度は満足以上 95%、現地見学に対する満足度は満足以上が 100%と、説明内容の分かりやすさについては「分かりやすい」以上が 100%と、非常に満足度の高い結果となった。
- **参加者の今後の意向** 空き家活用への意向としては、空き家の所有予定者中心の回答であったことから、「活用に興味はあるが、すぐに相談するつもりはない」という回答が最多となった。

企業・団体からの連携パートナーについての意向は、回答のあったうち、「積極的に検討したい」「参画可能性はあり」が64%を占め、前向きな意向が見て取れた。

#### ■ クロストーク要旨)

実務者である登壇者ならではの視点で、「空き家活用では実際どういった課題が多いか」について議論。親族間での合意形成が難しい、急に相続することになってしまって、十分に検討する時間がない、建築規制などの関係で活用策が限定されてしまう、資金面の課題、がポイントとして上がった。

こうした課題を解消するには、相続が発生する前やまだ白紙の状態の時期など、早めに相談していくことが重要になってくる。

そもそも空き家活用に目が向いていないケースもあり、その打開策としては、相続に関する相談サービスの実施、空き家活用を考えるワークショップなどのイベントを通じて関心を持ってもらう、といった方法が有効になってくる。

#### ■ 参加者からの主なコメント)

- ・ 空き家活用について新たな打ち手となる施策だと感じた。
- ・ 共感型クラウドファンディングについてももう少し聞きたかった。
- ・ 不動産のクラウドファンディングは、空き家問題にありがちな金銭面の問題の方法として興味深い。
- ・ 事例を具体的に（事業収支含め）聞けて良かった。失敗事例についても聞きたかった。
- ・ コストの抑え方が現実的で良い。

写真2、3 イベント当日の様子



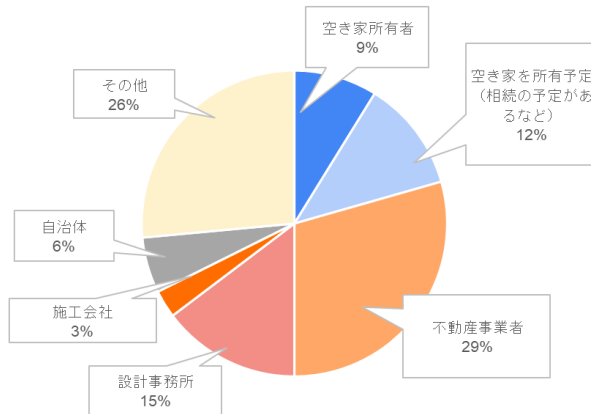
#### イベント②：オーナー負担を減らし、空き家をまちの資源として再生する方法

※「参加者属性」「イベントの参加目的」「イベントに対する満足度・説明内容の分かりやすさ」「参加者の今後の意向」「参加者からの主なコメント」は、イベント参加者アンケート調査結果より（有効回答数：30件）

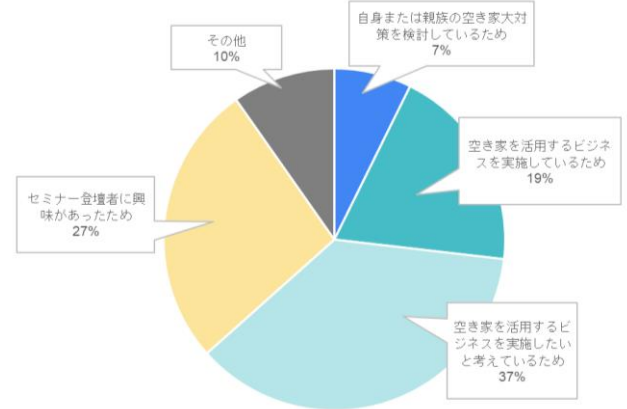
- **参加人数**）現地：10人（定員10人）／オンライン：リアルタイムの視聴者最大同時接続数44人（申込み人数：91人）
- **参加者属性**）「不動産事業者」が最多、「設計事務所」「施工会社」の参加者もあり、メインターゲットとした不動産・建築事業者を集客することが出来た。空き家オーナー（予定含む）の参加も約20%あった。（複数回答）
- **イベントの参加目的**）不動産・建築事業者が中心だったことから、空き家を活用するビジネスを実施中・実施したいと考えている者が計56%と半数以上を占めた。また、「セミナー登壇者に興味があったため」が27%を占め、実践者である2社を登壇者にしたことが効果的に働いた。（複数回答）



グラフ3 参加者属性 (0223 開催イベント)



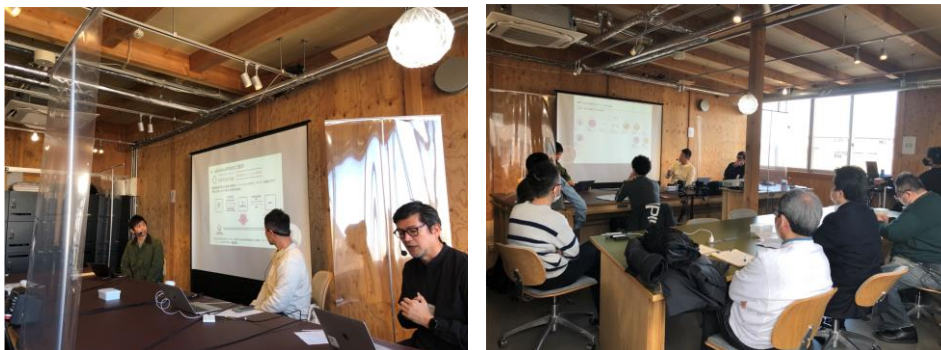
グラフ4 参加者目的 (0223 開催イベント)



- イベントに対する満足度・説明内容の分かりやすさ)。イベント全体に対する満足度は満足以上 97%、説明内容の分かりやすさについては「分かりやすい」以上が 100%と、非常に満足度の高い結果となった。

- 参加者の今後の意向) 空き家活用への意向としては、空き家の所有予定者中心の回答であったことから、「活用に興味はあるが、すぐに相談するつもりはない」という回答が最多となった。企業・団体からの連携パートナーについての意向は、回答のあったうち、「積極的に検討したい」「参画可能性はあり」が約 60%を占め、前向きな意向が見て取れた。

写真4、5 イベント当日の様子



- クロストーク要旨)

まちづくりは、“つくる”まちづくりから、“育てる”まちづくりに変わりつつある。そうした中で、まちの住民、これまで“消費者”という立場だけだった人が、まちづくりのプレイヤーとして関わるきっかけづくりが、まちを魅力的にしていく上で、今後重要かつ効果的になってくる。

空き家を活用してまちに貢献したいという空き家オーナーを増やしていくには、どうしたら良いか。そのポイントとして、活用事業に共感してもらうこと、オーナーに還元できる仕組みづくり、そして空き家オーナーや空き家で活動したい人との信頼関係を築くこと、という意見があった。

- 参加者からの主なコメント)

- ・ 色々なアイデアやインスピレーションをいただいた。
- ・ スクラップアンドビルドに抵抗感を感じていたが、世の中の流れなどからも、具体的なソリューション、手法、プレイヤーなどが見えてきた。非常に可能性を感じた。



- ・ 高齢者や障害者が貸してくれる部屋が見つからず、住居確保に大変困っている、こういった社会課題と、空き家の活用がうまく結びつくといいと思う。
- ・ 空き家活用の話になるとオーナーのみに目が向きがちだが、福田氏が「活用する以上はユーザーが存在して、そのユーザーに目を向ける」といった主旨の話は大変共感した。住宅であれば住まい手の価値観が多様になり、住まい方や家との関わり方も変化してくるなかで、その価値観に沿うよう空き家を活用していきたい。
- ・ 具体的な経理・税務・法規制などの関連情報について詳しく聞きたかった。
- ・ 顔の見える関係づくりが目的であって、不動産は手段という殿塚氏の言葉が響いた。

### Step. 3 事業実施体制の充実 (③ - 4 / ⑤ - 2、3)

- ・ イベントでの事業説明の結果、企業・団体の参加者からの連携パートナーへの参画意向は、「積極的に検討したい」「参画可能性はあり」が60%以上を占め、前向きな傾向が見て取れた。
- ・ 連携先候補との協議結果は以下のとおり。2022年2月末時点での連携パートナーは4社となった。(連携パートナーには★マーク) 連携内容の具体的な協議が年度後半(第4四半期)になり、年度内の連携した取組みが難しかったため、連携に前向きな団体との具体の活動は来年度以降に開始予定である。

協議先		協議結果
ジャンル	名称	
業界団体	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(日管協)	・ 会員に向けた情報配信、イベント開催について相談。2022年度に連携した取組み実施に向けて継続協議。
	全国宅地建物取引業協会連合会 大田区支部	・ 大田区支部) 全宅連としては、単純に「売る」か「貸す」かの選択肢しか提示できなかったのが、プラスαの選択肢として空き家リノベラボを紹介していいと良い。今年度内の研修等は本部・支部とも現在中止しているため、2022年度に連携した取組みを実施予定。 ・ 世田谷区支部) 世田谷区とは2019年に協定を締結しているが、区が取扱うメインは特定空き家。区だけでは情報収集は不十分。せたがや空き家活用ナビ(世田谷区が2021年度より民間事業者を活用し始めた空き家相談窓口)が、どの程度機能しているかは分からない。支部役員に対して空き家リノベラボの情報提供を実施。2022年度に連携した取組み実施に向けて継続協議。 ・ 品川区支部) 2022年度に連携した取組み実施に向けて継続協議。
	世田谷区支部	
	品川区支部	
	東京中央農業組合(JA)砧支店	・ 会員に向けた情報配信、イベント開催について相談。2022年度に連携した取組み実施に向けて継続協議。
自治体	大田区	・ 大田区) 宅建協会大田区支部を通じて面談。区主

	世田谷区	<p>催の空き家相談会での連携などに向けて継続協議。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世田谷区) 行政としては特定空き家をメインに対応。中～上の状態の空き家対策は「せたがや空き家活用ナビ」により推進したい意向。※「せたがや空き家活用ナビ」とは、お互いの事業が似通っていることもあり協議に難航。</li> </ul>
自治体 外郭団体	一般財団法人世田谷トラスト まちづくり (略称、トラまち)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世田谷区からの受託事業「空き家等地域貢献活用支援」とは別枠で、プロジェクト単位としてまずは進めていく。(制度化を目指すかは要検討)</li> <li>・ トラまちの事業では、公益性に重きが置かれており、民間事業者が参入しにくい状況がある。公益性を盛り込みつつ、収益も成り立つモデルの構築を検討</li> <li>・ 「空き家ゼミナール」に講師として参加するなど、2022年度に連携した取組み実施に向けて継続協議。</li> </ul>
民間企業	東急株式会社★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務提携を締結し連携パートナーに参画。東急が提供する「住まいと暮らしのコンシェルジュ」(空き家のワンストップ相談窓口)サービス窓口での事業紹介・送客、イベントの共催等で連携していく。</li> <li>・ 2022年2月3日共催イベント実施。</li> </ul>
	株式会社市萬	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域金融機関とのパイプが強い。そのつながりを活かした情報提供を実現できるよう継続協議。</li> </ul>
	株式会社松陰会館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 松陰神社エリアで空き家などの遊休不動産を活用したまちづくりを実践。世田谷区内の空き家活用に関する実情をヒアリング。将来的に合同イベントの開催などを目指す。</li> </ul>
	omusubi 不動産 (有限会社ト ノコーポレーション) ★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 連携協定書を締結し連携パートナーに参画。空き家活用手法の共有・開発、空き家オーナーの紹介等で連携していく。行政や行政外郭団体では手に余るが、拾いきれていない活用可能な物件の対応を推進していく。</li> <li>・ 2022年2月23日共催イベント実施。</li> </ul>
	三茶ワークカンパニー★	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 連携パートナーに参画。三茶ワークカンパニーを利用するスタートアップ企業の転出先として、リノベーション後の空き家を活用等で連携していく。</li> </ul>
金融機関	城南信用金庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域金融機関が連携する不動産事業者を通じて、情報提供を受けることとした。(例. 城南信用金庫)</li> <li>・ 地域金融機関とのファイナンスの仕組み構築につ</li> </ul>

		いては一定の期間がかかる見込みであるが、事例を題材に継続的検討。
--	--	----------------------------------

### 3. 評価と課題

#### ・ 認知拡大に関して

不動産ストック活用をワンストップでマネジメントしてきた弊社や連携先エンジョイワークスのコネクションを活かすことで、不動産事業者・業界団体への周知は進んだ。

一方、空き家オーナーに対しては、空き家オーナー向けの相談窓口「住まいと暮らしのコンシェルジュ」との連携、ウェブ広告の活用である程度認知は広まり、「住まいと暮らしのコンシェルジュ」窓口を通じての相談が数件寄せられた。問合せ件数が伸びない理由として、空き家オーナーの空き家活用を相談したいというモチベーションが低い、相続人が複数いる場合では合意形成が難しく相談に至らない、といった課題が考えられる。

イベント参加者アンケートより、当事業が提供できる空き家活用手法に対する、空き家オーナーや空き家活用プレイヤーの理解を深めるには、具体事例の紹介やクロストークをセミナー形式で発信していくのが効果的といえる。

#### ・ 事業実施体制の充実に関して

認知拡大と同様、弊社や連携先エンジョイワークスのコネクションを活かすことで、連携パートナーへの参画、参画に至らなかった場合でも 2022 年度以降の連携した取組み実施に前向きな団体を多く獲得できた。

行政・地域の関連団体による空き家活用の体制が構築されているが、活用可能性がある空き家を拾いきれていないのが現状。既存の体制ではカバーしきれないところを、当事業が補完することに期待を寄せてもらった。だが、従来の進め方が固定化されている、複数の関係者との調整が必要、といった課題により具体の連携策実現までに時間を要する。

### 4. 今後の展開

引き続き連携パートナーの拡大を進めていく。

連携パートナー参画までに調整を要する場合でも、まずは連携イベントを実現させ、連携するメリットを連携先候補に実感してもらうようにしていきたい。

セミナーイベントや具体事例の見学会などを通じて、空き家オーナーの空き家活用に対する意識を高め、相談を促していきたい。

■ 事業主体概要・担当者名			
設立時期	2016 年 8 月		
代表者名	内山 博文		
連絡先担当者名	澤田 剛希		
連絡先	住所	〒141 - 0021	東京都品川区上大崎 2-13-14 M-Haus4F
	電話	03-5795-0238	
ホームページ	<a href="https://japan-a-m.co.jp/">https://japan-a-m.co.jp/</a>		