

2020年度 東大阪市地域研究

**東大阪市における空き家の流通・リフォーム
市場に関する研究**

2021年3月

近畿大学建築学部 寺川 政司



東大阪市における空き家の流通・リフォーム市場に関する研究

【目次】

1. 空き家・空き地問題を解決する東大阪モデルの構築にむけて

- (1) これまでの経緯と課題
- (2) 空き家対策課からの報告・提案

2. 空き家活用モデルの現状と広がり

- (1) 地域拠点モデルの検証（近畿大学あきばこ家）
 - ① COVID-19禍での取り組み
（オンライン・バーチャル商店街・ネット拠点整備）
 - ② かみこさかの家（実験住宅） *** 調査研究：異世代シェアハウス**
- (2) 東大阪市の実践事例
 - ① 見守りと居住支援法人（24時間見守り社会を作る会／CMA）
 - ② 東大阪リノベプロジェクト
 - ③ 福祉農園・市民農園 *** 調査研究：防災広場**

3. 不動産市場の現状と新たな潮流

- (1) 自治体と空き家バンク *** 調査研究：空き家バンクとマッチング**
- (2) 不動産市場の現状と新たな潮流：不動産TEC・空き家TEC *** 調査研究：不動産TECとマッチング**

4. 東大阪モデル構築に向けて

事業体制とマッチングシステムの課題と展望 *** WEBサイトの試行**



空き家・空き地問題を解決する

STOCK Management 東大阪モデルの構築にむけて

2017年～ 東大阪市空家等対策協議会

2018年度 東大阪市地域研究
東大阪市における空き家の利活用方策に関する実践的研究

2020年～ 東大阪モデル検討チーム結成

▶ 2020年度 東大阪市地域研究
東大阪市における空き家の流通・リフォーム市場に関する研究



現状分析 課題

平成25年
住宅・土地統計調査
平成26年
空き家実態調査

平成29年3月
東大阪市
空家等対策計画

平成30年
住宅・土地統計調査

令和3年度
東大阪市空家等対策
計画見直し

空き家を取り巻く10の課題と5つのフリーズ

- ① 空き家率（売却賃貸用空き家）の高い状態が継続
- ② 新築物件の増加と活用困難物件の放置・沈殿（2極化）
- ③ 権利関係の複雑化（ABC問題/不在/遠方/不明/相続）
- ④ 所有者の高齢化および危機感・リアリティ・方策イメージの欠如
- ⑤ 地域価値低下・外部不経済および行財政負担の深刻化
- ⑥ 地域コミュニティ力減退と地域防災課題の顕在化
- ⑦ 世帯やまちに関わる複合課題に対する環境の未整備・未連携（各分野未連携：縦割り問題）
- ⑧ 事前対策への視線（福祉・医療・相続・税制など）
- ⑨ 所有者と利用者ニーズのミスマッチ（マッチングシステムの不在）
- ⑩ 業界の人材・担い手不足と事業性・持続性の欠如

フリーズ
1. 権利

フリーズ
2. 建物

フリーズ
3. 資金

フリーズ
4. 制度

フリーズ
5. 意識



施策方針概要

これまでの活動状況

保つ

空家等が適正に管理されることを推進します。

施策1 適正管理の促進

- 空家等の所有者等による適切な管理の促進
 - ・所有者自身による定期的な維持管理意識の啓発
 - ・専門家を交えた空家等所有者の相談会の実施
- 維持管理を安心して委託できる仕組み
 - ・空家管理事業者の紹介
- 樹木等の適正管理の促進

各協会活動

- ① 啓発・相談
- ② 個別支援

防ぐ

管理不全な空家等や特定空家等を減らし、
安全なまちづくりを推進します。

施策1 管理不全な空家等の発生予防

施策2 管理不全状態の解消

- 高齢単身世帯等への意識啓発
 - ・相続人による適切な維持管理及び円滑な相続の支援
 - ・福祉部局との連携による単身高齢者などの把握
- 発生予防に係る支援の検討
 - ・譲渡所得の特例控除の活用
 - ・所有者等への助言・注意喚起
- 特定空家等の状態解消
 - ・特定空家等所有者への説明

主な協議会活動

- ① 特定空家の選定
- ② 評価基準の見直し

使う

活用可能なストックから効果的な
利活用を推進します。

施策1 空家等の利活用促進

施策2 空家等に係る跡地の活用

- 空家等の利活用への支援
 - ・利活用促進
 - ・耐震診断・設計・改修補助の活用
 - ・空家等活用に向けた支援策の啓発
(府の支援制度の活用促進)
- 空家等活用による地域魅力の向上
 - ・東大阪市での暮らしを豊かにする場づくり
- 空家等に係る跡地の活用

主な活動

- ① 個別事例の推進
- ② 情報収集と検証
- ③ 東大阪モデル検討開始

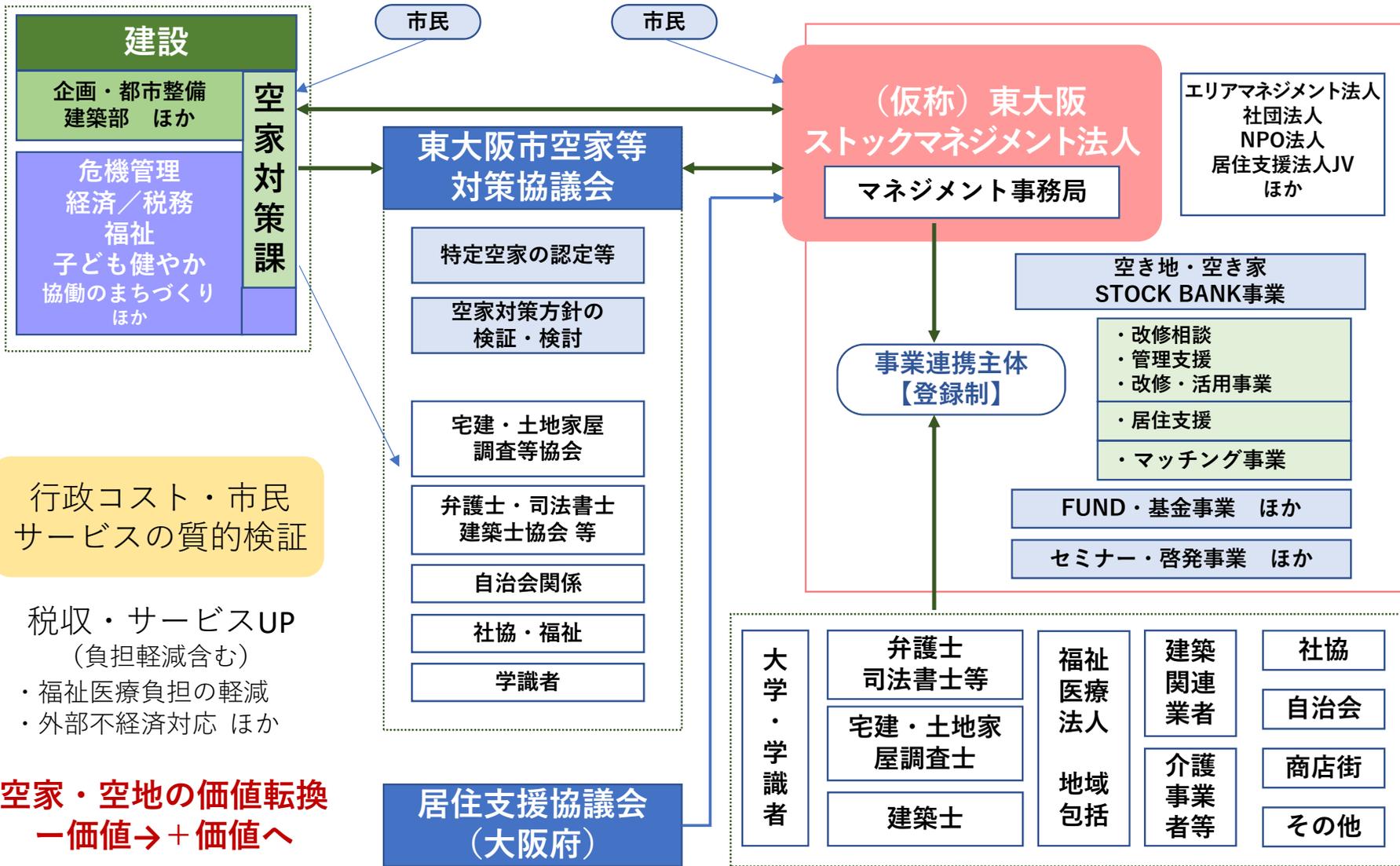


制度や立場の隙間を埋める持続可能な体制づくりが必要

行政的損害への危機感

空家空地抑制
若者世帯流入
密集市街地再生

行政コスト
低減・増収





市民からの空き家に対する相談及び解決件数

■ H27年度から現在までの苦情・相談実績 (R2.11月時点)

	H27			H28			H29			H30			R01			R02			合計
	相談件数	解決	未解決	相談件数	解決	未解決	相談件数	解決	未解決										
相談件数	168	136	136	160	136	136	471	87	558	214	77	291	76	46	122	1435			
解決	132	99	122	354	49	403	125	46	171	29	25	54	981						
未解決	36	37	38	117	38	155	89	31	120	47	21	68	454						
	79%	73%	76%	75%	56%	72%	58%	60%	59%	38%	54%	44%	68%						

■ 解体により解決した件数

	H27	H28	H29	H30	R01	R02	合計
解体済み	46	33	34	82	34	4	233

相談件数 1435件中 233件が解体により解決

2

① 是正要請に対応していただけない場合

解決方策

空き家特措法

勸告 (14条2項)
命令 (14条3項)
行政代執行 (14条9項)

美まち条例

緊急措置 (22条1項)



解決

(※代執行費用等については預貯金や物件売却で回収)

4

空き家問題が解決しない要因

市民からの空き家に対する苦情・相談解決件数

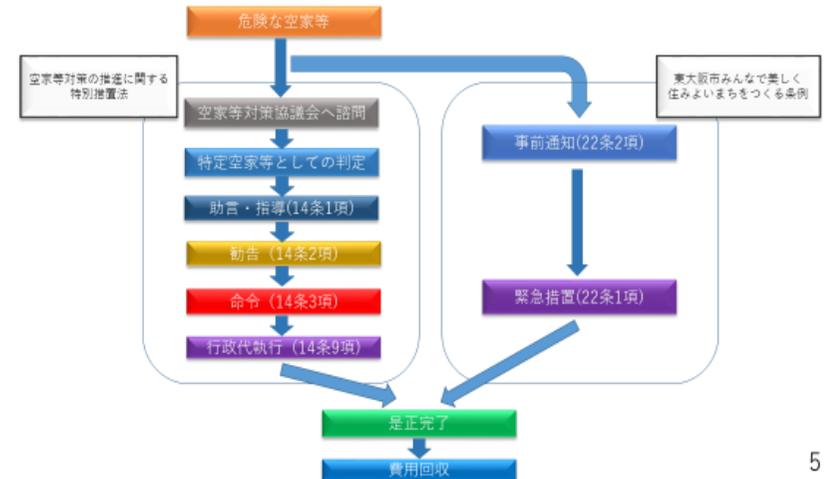


未解決物件の主な理由

- ① 市の是正要請に対し、対応していただけない
- ② 相続人が相続登記等の手続きを行っていない
- ③ 空き家に物件の価値がない、是正措置を行う費用がない

3

危険な空家等の対応フロー



5

管理不全空き家に対して
今後取り組むべきこと

東大阪市 建築部
建築指導室 空家対策課

現状分析 課題

空き家対策課 からの報告・提案

2020/11/27

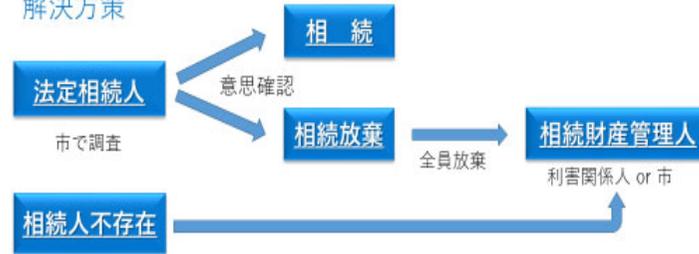
空家等対策協議会にて

管理不全空き家に対して
今後取り組むべきこと

東大阪市 建築部
建築指導室 空家対策課

② 相続人が相続登記等の手続きを行っていない場合

解決方策



相続人が相続手続きを拒否 または 相続放棄をした場合

相続の意思がある相続人に裁判を行って頂くか、市で代執行や条
基づく緊急措置を行う。費用については物件売却等で回収を図る

6

参考 (東京財団政策研究所)

所有者不明空き家問題から見た日本版ランドバンクに求められる機能
東洋大学理工学部建築学科教授 野澤 千絵

近年、都市部の利便性の高い立地でも荒廃・放置空き家が増加中

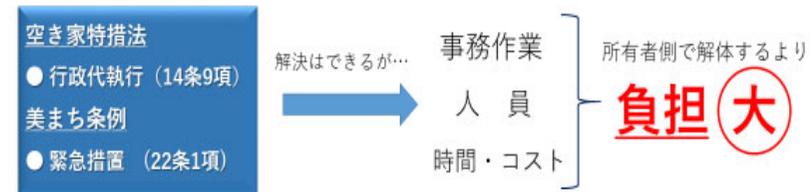
自治体の空き家担当者からの意見

- ・ 相続登記されていない空き家が多く、相続権者が多数のため所有者の探索に手間も時間もかかる
- ・ 所有者が海外にいる場合など、所有者調査が困難なケースも多い
- ・ 法定相続人全員が相続放棄している
- ・ 空き家の固定資産税は相続人の中の納税代表者等が納税すれば税収上問題ないが、納税代表者が亡くなった後は収税に支障が出る

8

③ 物件の価値がなく是正措置を行う費用がない場合

解決方策



解体補助金の増額や所得による加算措置などを設け、所有者の負担を少なくしなければ解決が図れない

※ 費用回収できない物件の代執行に対し、市民からの理解が得られない可能性も…

7

所有者不明空き家の相続財産管理人の選任申立ての現状

所有者が他界し法定相続人不存在 または 相続人全員相続放棄

1. 利害関係人または検察官が家庭裁判所に相続財産管理人の選任申立てを行う
2. 相続財産の管理・清算を行い、余剰の財産があれば国庫に帰属する手続きを行う
(基本的に不動産のままでは国庫帰属されない)

売却可能性が低い不動産が含まれる相続財産について

最終的にその不動産が売却できない場合、国庫に帰属されないリスクがある
→ 利害関係人が予納金を出して財産管理人制度を利用することはほとんどない

9

現状分析 課題

空き家対策課 からの報告・提案

2020/11/27

空家等対策協議会にて

管理不全空き家に対して
今後取り組むべきこと

東大阪市 建築部
建築指導室 空家対策課



10

相続財産管理人の選任申し立てが行われないまま放置が続くと…

⇒ いずれ極めて危険な状態になり、代執行等せざるを得なくなる
しかし、このような空き家は解体費の回収見込みがないことが多い
(公的な関与がなければ、空き家が解体される見込みはほとんどない)

所有者不明「空き家」問題を放置する = 将来の公共投資を増やし続ける
= 私たち一人ひとりの税負担が増える

近年、市町村では、

- ・空家特措法の権限を行使しなかった際に問われる国家賠償法による“**賠償責任**”
- ・回収見込みのない空家に行政代執行等で税金を使うことに対する“**住民監査請求**”

この2つの板挟みになり身動きがとれないという状況も生まれている

12

逆に、

2015年に国庫帰属した相続財産421億円を解体費に使用した場合

解体費を1棟平均200万円とすると1市町村あたり…

$$421 \text{ 億円} \div 200 \text{ 万円} \div 1741^* \approx 12$$

* 全国市町村数 H30年10月時点 (一部村を除く)

… 1年で12棟の空き家の解体ができるという試算

(※法的整理にかかる専門スタッフの報酬等を含んでいない)

⇒ 報酬等諸費用を考慮すれば実際には1年で数棟程度

毎年数棟でも解体が進む ⇒

- ・跡地に新築が建つことで新住民の流入
- ・時代や地域ニーズに合った新たな土地利用が可能に

地方創生や市街地の持続的な更新の寄与に繋がる

11

所有者不明空き家の問題から見た日本版ランドバンクの提案

ランドバンク… アメリカの人口減少都市で荒廃した空き家を解体し、その土地を「責任ある所有者」へと斡旋・譲渡し、納税物件に戻す取り組みを行っている公的機関(例:デトロイト市)

日本にも同様の仕組みが必要で、複数の市町村で構成される都市圏を一つの単位にした組織とし、数年で異動となる公務員を集めた組織ではなく、法律や不動産に関する高い専門性を有した職員が集まる公的な機関であることが必須

(参考) 東京財団政策研究所「所有者不明空き家問題から見た日本版ランドバンクに求められる機能」
(<https://www.tkfd.or.jp/research/detail.php?id=2987>) 東洋大学理工学部建築学科教授 野澤 千絵

13

現状分析課題

空き家対策課からの報告・提案 2020/11/27 空家等対策協議会にて

管理不全空き家に対して
今後取り組むべきこと

東大阪市 建築部
建築指導室 空家対策課

行政代執行の実施の事例 姫路市

【代執行前】



老朽化により屋根が崩落、壁だけで自立しており、倒壊等著しく保安上危険な状態

14

行政代執行の実施の事例 姫路市

代執行実施に係る手続き関係

【事務】

- 代執行実施の市長決裁（代執行令書の送付）
- 関係機関等への依頼・調整
 - ・姫路警察署及び消防局→現場の警戒依頼
 - ・地元2自治会及び総社（隣接社管理者）
 - 隣保回覧による周知、騒音等の理解・協力
 - ・姫路赤十字病院→旧病院跡地の駐車場借用
 - ・関西電力→電線撤去の依頼
- 関係機関等への報告（※記者発表含む）
 - 空家等対策協議会、議会、国、県など
- 実施要領書の作成
 - スケジュール、業務概要、連絡体制など
- 代執行開始宣言、終了宣言
- 費用の徴収（納付命令書の送付）

【委託・工事】 木造瓦葺2階建 延べ約76㎡

- 設計委託
 - 工期：H29.9.4～H29.11.30 金額：299,160円
- 動産・記録業務委託
 - 工期：R1.6.11～R1.9.30 金額：205,200円
 - （補足）
 - 立入りが困難な状態のため、代執行前及び代執行宣言後の立入調査は行わず、除却工事開始後、状況を見て内部を確認。動産関係は解体業者に建物外に搬出及び工事区画内の一か所に保管してもらい、職員及び動産確認等委託業者が確認。（除却工事の設計委託時にドローンにより上空から状況確認）
- 除却工事
 - 工期：R1.6.11～R1.9.17
 - 金額：当初 6,037,200円（変更 5,204,709円）

設計・工事費合算 1件で…約570万円

15

行政代執行の実施の事例 姫路市

【代執行開始宣言】



多くの人員を要し、コストが増える



16

行政代執行の実施の事例 姫路市

【代執行後】



更地になることで土地所有者のメリットになる



17

現状分析 課題

空き家対策課 からの報告・提案

2020/11/27

空家等対策協議会にて

管理不全空き家に対して
今後取り組むべきこと

東大阪市 建築部
建築指導室 空家対策課

所有者に資力がなく解体できない空き家

本市において、危険な状態だが引き取り手がなく放置されている空き家…



事例①：上四条町

H27.6月より対応中
所有者：高齢者
接道：なし
状態：外壁の大部分が剥落、接道のある隣家に引き取りを依頼対応中。資金がなく解体できない。



事例②：六万寺町

H26.4月より対応中
所有者：高齢者
接道：なし
状態：外壁の剥落、柱・梁の腐朽、隣家へ傾斜。近隣に引取を依頼するも引取手なし。資金がなく解体できない。
(解体費約300万)

18

1. 空き家データベースの整備

空き家調査を行い、不動産の活用及び流通促進や災害時において迅速に所有者に連絡を行うための空き家データベースの構築を図る

現在 4000件 → 12000件

- ① 空き家の流通や活用の促進（売却、賃貸等）
- ② 緊急時の連絡（空き家が破損し周辺に危害を与えている場合）

2. 未解決物件の対策を検討

空き家対策にかかるコストの削減を図る管理不全な空き家の解体、土地建物の売却、賃貸等を行うことのできる法人化の調査研究を行う

20

今後の取り組み

1. 空き家データベースの整備

空き家対策データベースの構築

（現在4000件 ⇒ 12000件）

2. 空家等対策計画の見直し

- ① 未解決物件の要因の分析
（平成27年～令和2年の未解決率 32% の要因）
- ② 未解決物件の対策

19

法人イメージ

地方自治体

↓
運営資金

法人設立

↓
賃貸・売却依頼

↑
売却益・賃料

各協会・NPO法人等と連携

法人設立の目的

市で解体（代執行含む）及び売却、賃貸を行う際、解体費用等が割高になる事や事務的コスト及び各種手続き等に時間を要するため物的、人的コストを削減するために法人化を目指す

法人の業務

- ① 低所得により土地を売却しても解体費用を捻出することのできない所有者から空き家・土地を寄付していただく事を前提で法人が解体を行う
- ② 空き家・空き地の寄付受け
- ③ 管理している空き家の管理・売却・賃貸

21

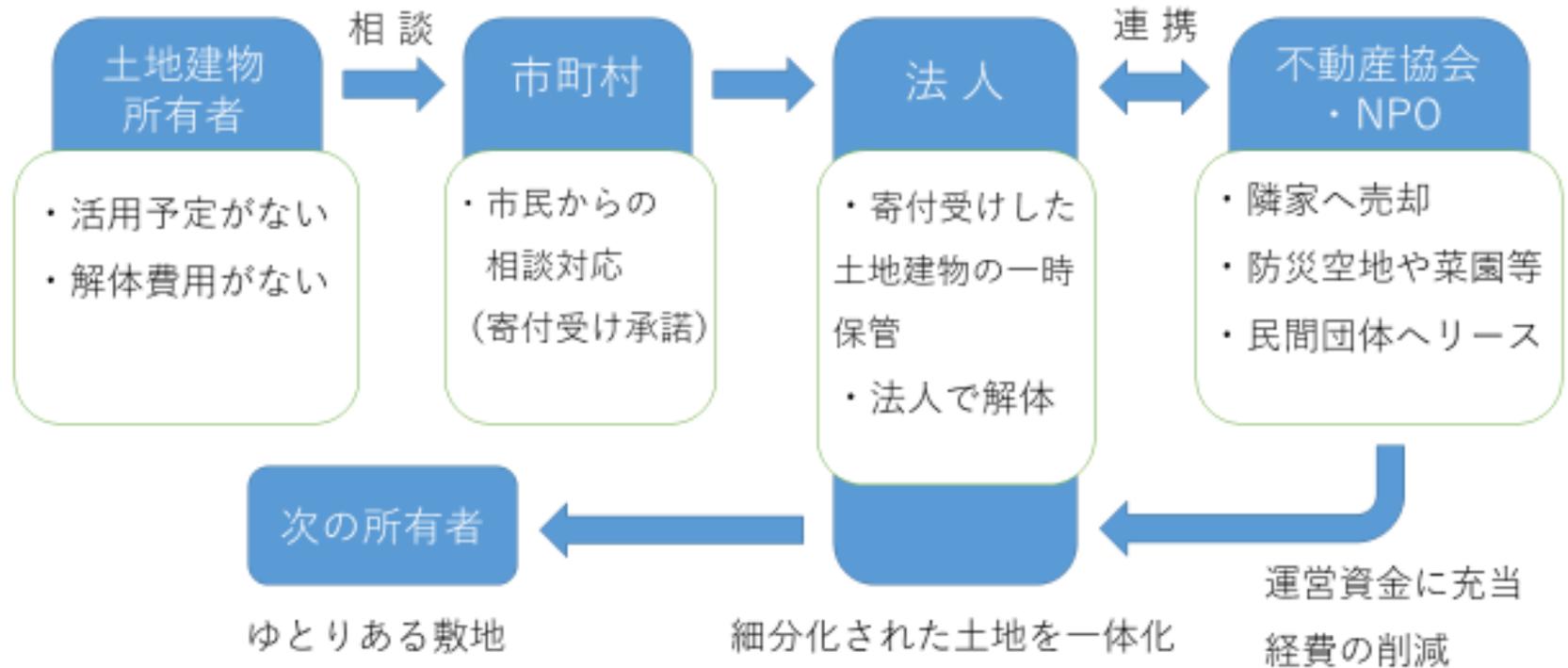
現状分析 課題

空き家対策課 からの報告・提案

2020/11/27

空家等対策協議会にて

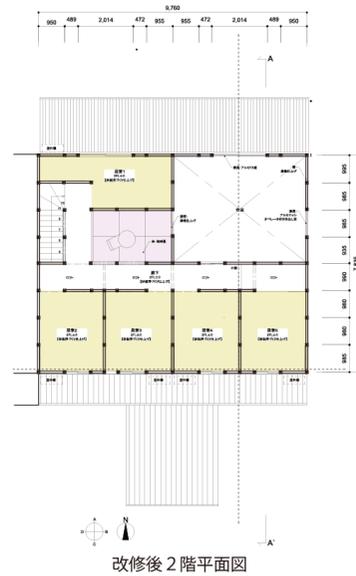
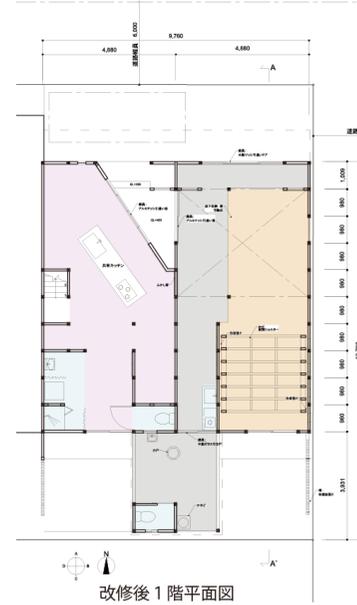
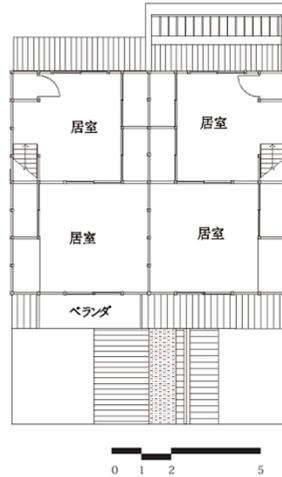
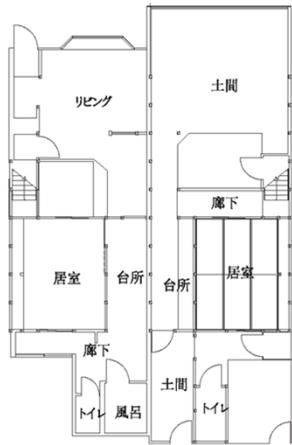
今後 ⇒ 利用価値がなく、売却も出来ない空き家の対策が必要



管理不全空き家に対して
今後取り組むべきこと

東大阪市 建築部
建築指導室 空家対策課

モデル1
コロナ対応
拠点モデル
『長瀬の長屋』



住所 : 東大阪市菱屋西1丁目
 施主 : Sさん
 基本設計 : あきばこ家
 + 地域マネジメントLab.
 実施設計・施工 : 大長ハウス
 木造2階建て長屋 (リノベーション)
 施工面積 : サロン拠点 (店舗)
 : 59.5 m²
 改修面積 : 99.48m²

モデル1
コロナ対応
拠点モデル
『長瀬の長屋』



地域サロンの運営

「地域、子供、学生が集えるみんなの居場所」をコンセプトに貸し出しを行っている。

モデル1

コロナ対応
拠点モデル
『長瀬の長屋』

COVID-19禍以前



モデル1
 コロナ対応
 拠点モデル
 『長瀬の長屋』

COVID-19禍以前



<https://www.facebook.com/manabiyaafesta/>



1つひとつ丹精込めてつみみました。
 販売・タロットカード占い
 ンドメイドセレクト

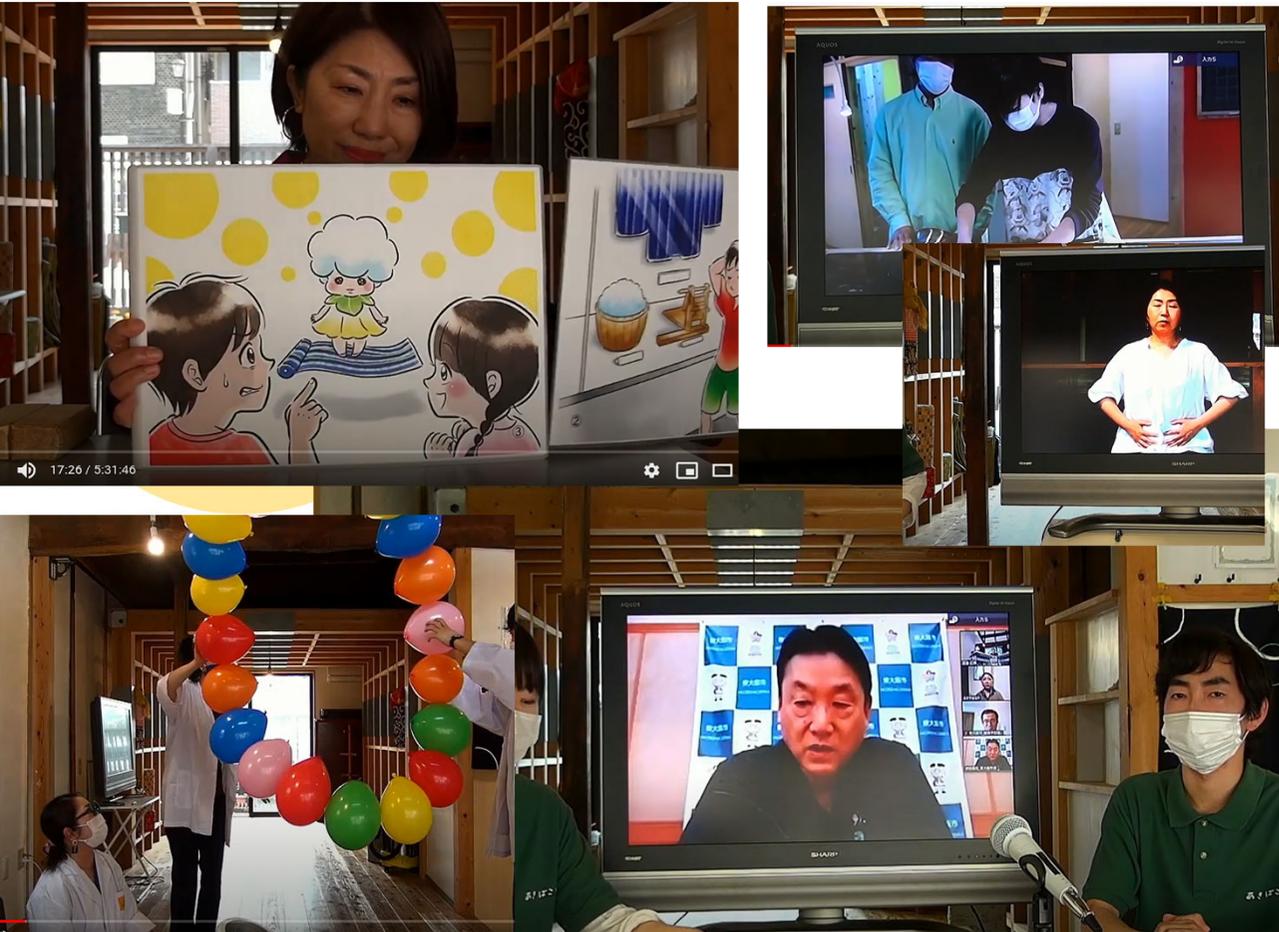


<https://www.facebook.com/manabiyaafesta/videos/2827501520594908>

モデル1

コロナ対応
拠点モデル
『長瀬の長屋』

With・Afterコロナ禍を見越した あらなたつながりの場づくりの実験



長瀬まるごとオンラインイベント第2弾

おうちフェスタ

東大阪市 **野田市長**も
出演!!

コロナに負けない挫けない、
みんなで乗り越えよう!

5/4 (月)
11:45
~
17:30

ながせのながや初!
YouTube ライブ配信

おうちで家族で楽しめる
イベントがたくさん!

タイムスケジュール

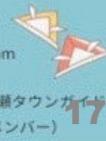
11:45	オープニング
12:00	紙芝居
12:30	おうち科学実験室
13:00	親子クッキング
13:30	フリーマーケット
14:15	どうなるコロナ!?
15:00	子どもダンス
16:00	あさばこ家裏話
17:00	多世代交流ヨガ体験会
17:15	エンディング

参加方法

下記 URL もしくは QR コードの
チャンネルからライブ配信を行います

[https://www.youtube.com/channel/
UC9XjnTSj59EtQfeOn_9Xi5A?view_as=subscriber](https://www.youtube.com/channel/UC9XjnTSj59EtQfeOn_9Xi5A?view_as=subscriber)
OR

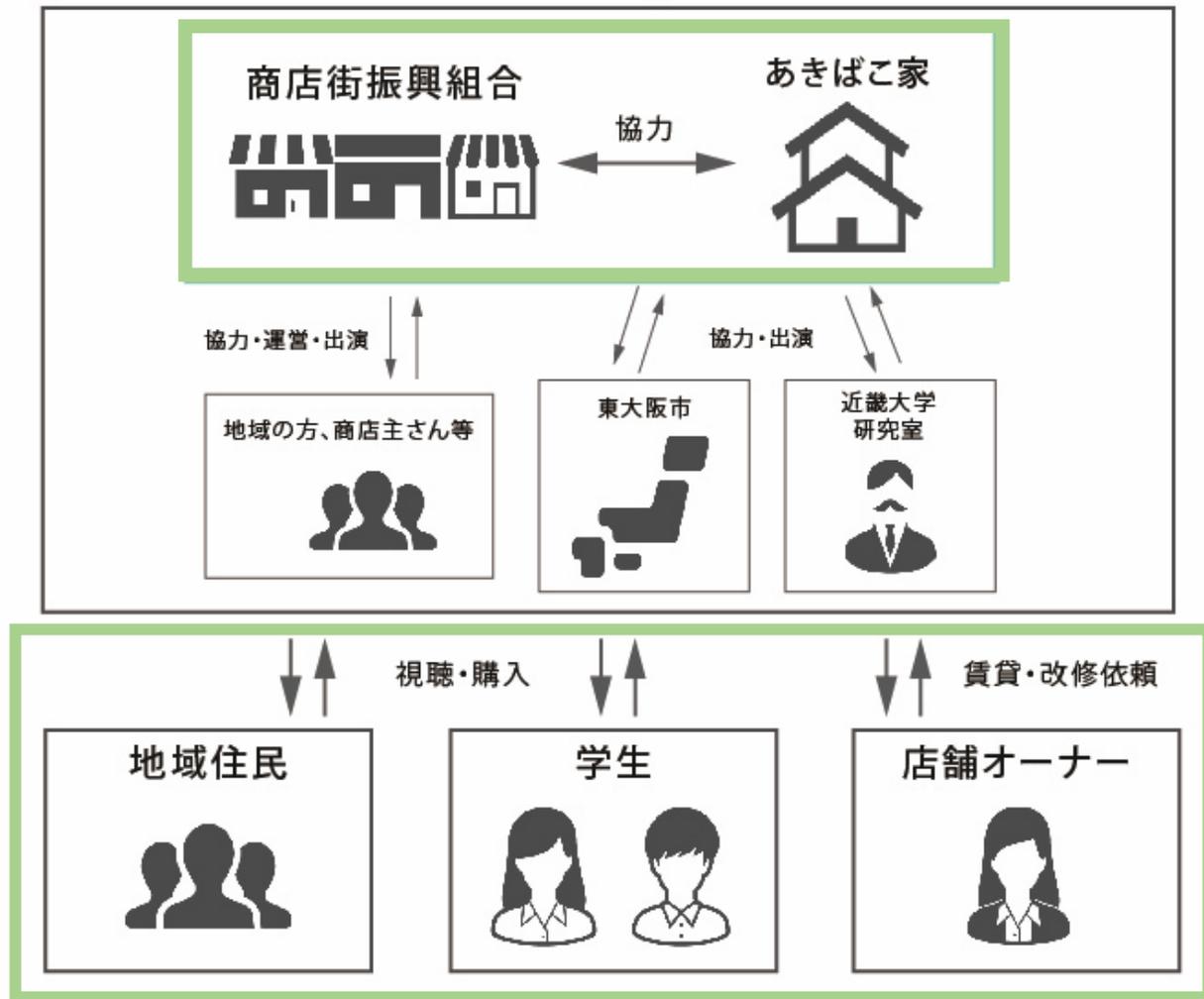
参加費：無料
お問い合わせ：nagaya.renovation@gmail.com
配信基地局：ながせのながや
企画：あさばこ家+近畿大学 寺川研究室/長瀬タウンガイド
まなびや通りフェスタ実行委員会 (現時点メンバー)



モデル2
VR活用モデル
の構築

With & After
COVID-19禍

Youtubeライブ配信・イベント運営





3Dモデリングソフトで 「バーチャル商店街」を作成 まちのいまをオンラインで体感

モデル2 VR活用モデル の構築

With & After
COVID-19禍

COVID19禍によって「長瀬の長屋」の地域サロン運営も困難な状況下にあった。学生はじめ地域サロン利用者とコロナ禍における課題を出し合うなかで、学生や子どもの引きこもり、商店街の疲弊が問題になっていた。そこで、学生交流機会×3D技術習得機会と商店街再生と結び付けたバーチャル長瀬商店街projectを始動。地域をベースとした広域的展開の可能性が生まれだしている。



モデル2

VR活用モデル の構築

With & After
COVID-19禍



ITフリーカフェ&&

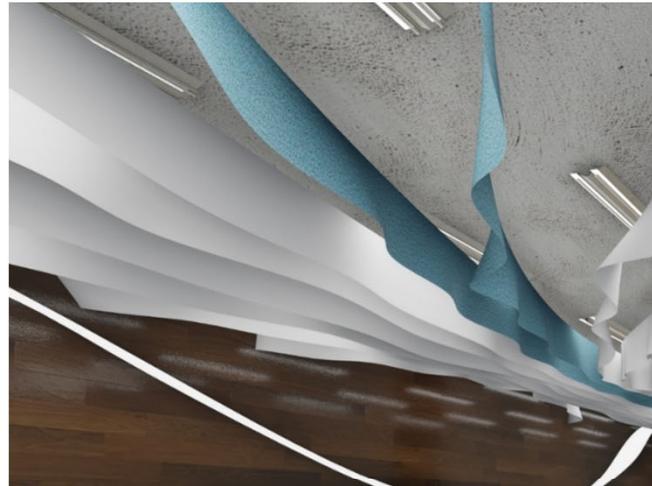
Produce by あきばこ家



モデル3
新たなネットワーク
拠点モデル
の構築

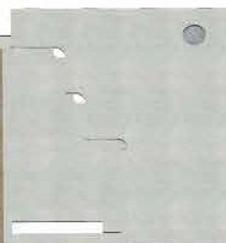
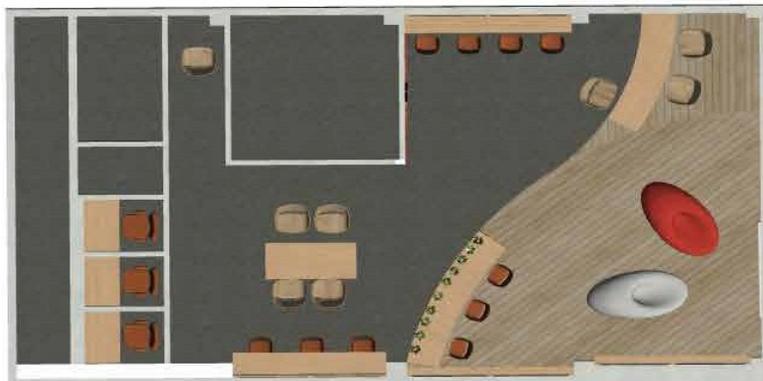
With & After
COVID-19禍

Vision E-Research



FURNITURE PLAN

— Skip Floor



モデル3
 新たなネットワーク
 拠点モデル
 の構築

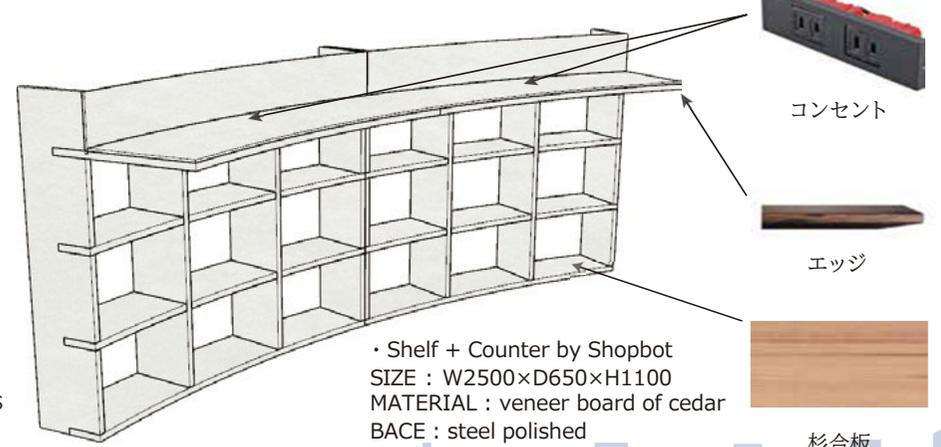
With & After
 COVID-19禍
 Vision E-Research

家具のデザインと制作



・カウンターチェア Lucas ×2
 SIZE : W450×D440×H890
 MATERIAL : PU leather BACE : steel polished

・Yogibo Max
 SIZE : W1700×D650×H450
 MATERIAL : PU、PE、Cotton BACE : EPS



・Shelf + Counter by Shopbot
 SIZE : W2500×D650×H1100
 MATERIAL : veneer board of cedar
 BACE : steel polished

完成

モデル3

新たなネットワーク
拠点モデル
の構築

With & After
COVID-19禍

Vision E-Research

モデル4
 新たなネットワーク
 拠点モデル
 の構築



① ウッドデッキ

② 子供部屋

③ リビング

④ 夫婦寝室



異世代シェアハウス
 -体験型ステップハウス-
四軒長屋

空き家化・高齢化が進む借家密集エリア
 家族世帯や若者世帯の入居促進を目指した。
 地域包括支援センターと連携した地域交流・見守り設定付き賃貸住宅を提案したが断念（先行事例の必要性）



モデル
事業の
検証

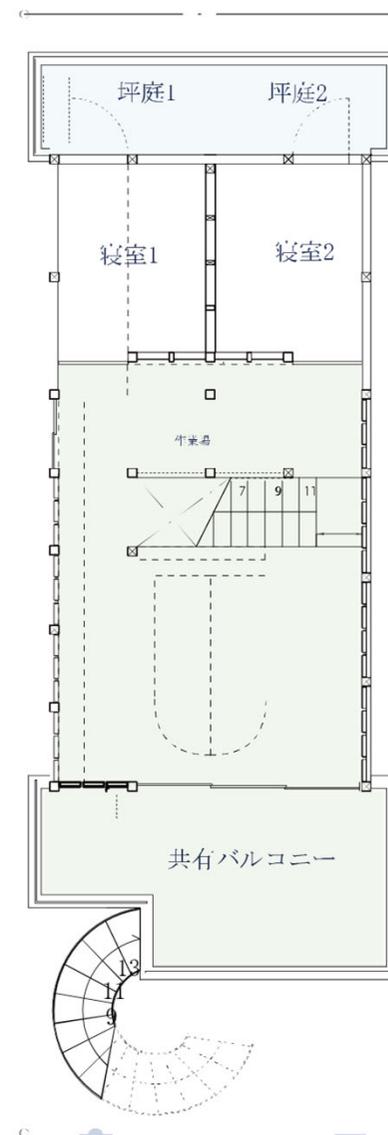
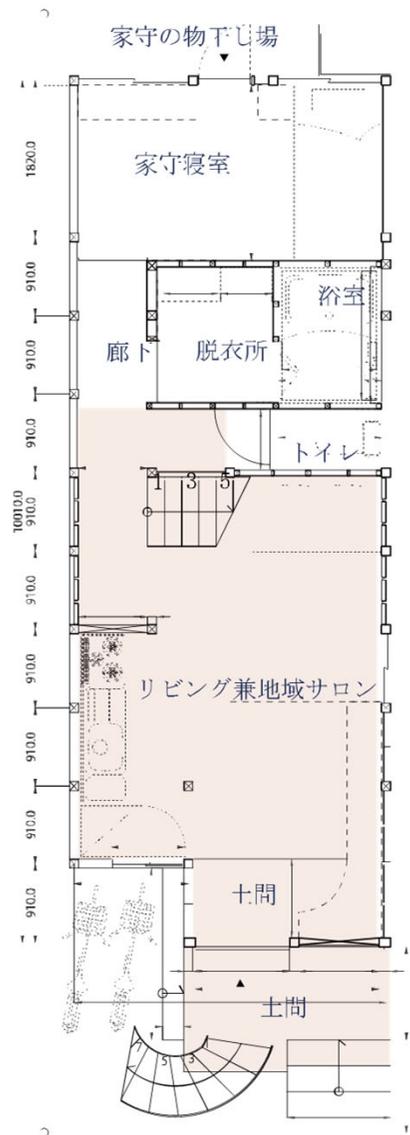
モデル5
新たなネットワーク
拠点モデル
の構築

異世代シェアハウス
-体験型ステップハウス-

かみこさかの家

体験入居の実施

地域包括支援を実施している福祉法人と協働して高齢者と若者の体験入居を実施互いの相性やルール作り、緊急対応など具体的な検討課題が抽出できた。



異世代シェア居住による高齢者の 自立支援型ステップハウスの実践検証

* 近畿大学建築学部寺川研究室 2021卒業論文（木村祥吾）をもとに加筆修正

モデル5 新たなネットワーク 拠点モデル の構築

異世代シェアハウス -体験型ステップハウス-

かみこさかの家

- ・ステップハウスとは、居住不安定者の自立生活への移行を受け止めることを目的とした住宅
- ・本研究では福祉施設(養護老人ホーム)入居者（一人暮らしを仮定すると不安がある高齢者）の施設生活から自立生活への移行に注視したもの

調査内容

整理事項	1.異世代シェア居住が高齢者に与える影響 2.ステップハウスの空間計画や事業システムの特性
調査対象	1.高齢者Y氏（東大阪養護老人ホーム入居者70代女性） 2.学生T氏（近畿大学建築学部生20代女性）
調査事項	1.従前後における高齢者Y氏のコミュニケーションの特徴 2.かみこさかの家の空間利用

調査対象者（Yさん）概要

- 東大阪養護老人ホーム入居者:70代女性
- 現在要支援、認定はなく健康状態
- 自立したい思いからT氏と計約3週間の試行居住
- 体力低下を感じたことなどにより、将来の一人暮らしを断念
- 2020年1月にかみこさかの家を退去し、現在もホームで生活

Y氏の住まい変遷

区分	(1)施設入居前①	→	(2)施設入居前②	→	(3)施設入居後	→	(4)試行居住
時期	~ 2014年9月		2014年9月~ 2016年3月		2016年3月~ 2019年8月		2019年8月~ 2020年1月
場所	大阪府八尾市		大阪府東大阪市		東大阪養護老人ホーム		かみこさかの家
住まい方	独居		子供と同居		入居者と群居		T氏と同居

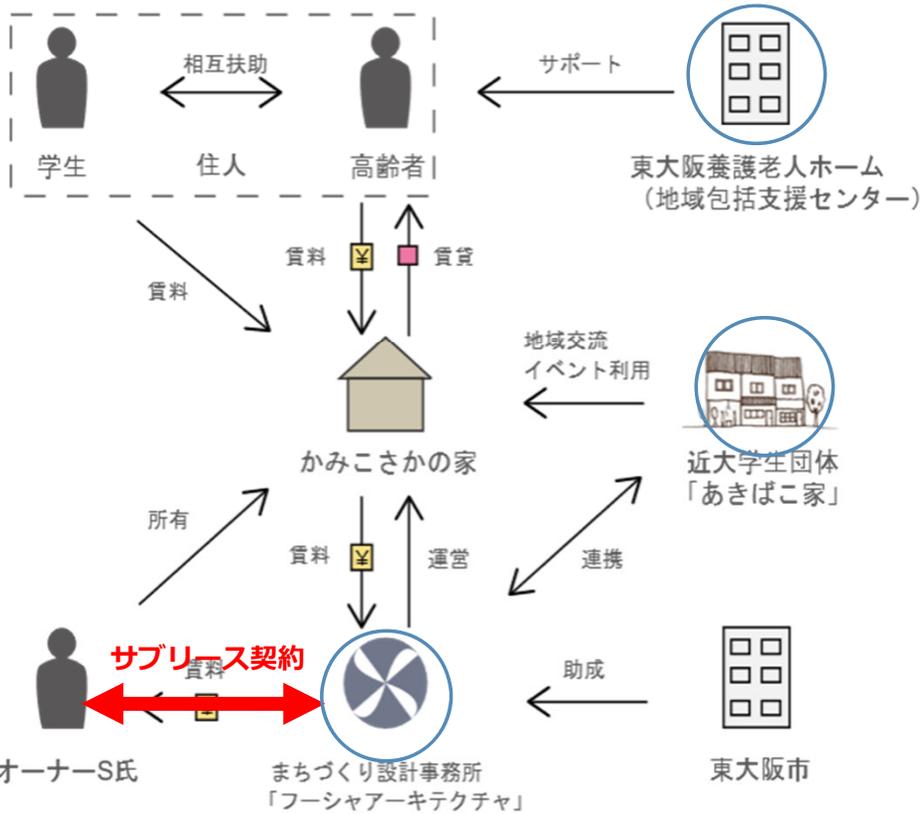


運営体制と対応マニュアル

モデル5
新たなネットワーク
拠点モデル
の構築

異世代シェアハウス
-体験型ステップハウス-

かみこさかの家



This block contains several key documents and a manual:

- 体験入居利用同意書 (Experience Stay Consent Form):** A form for users to consent to the experience stay service.
- 秘密保持契約書 (Confidentiality Agreement):** A document detailing confidentiality obligations for users and staff.
- かみこさかの家 シェアハウスのルール (Kami-kosaka no Ie Sharehouse Rules):** A set of rules governing the use of the shared housing facility.
- 学生用緊急時マニュアル (Student Emergency Manual):** A manual providing emergency procedures for students, including contact information for the fire department (消防署 119番), police (警察署 110番), and the facility's emergency response team (あきばこ家 緊急時対応).



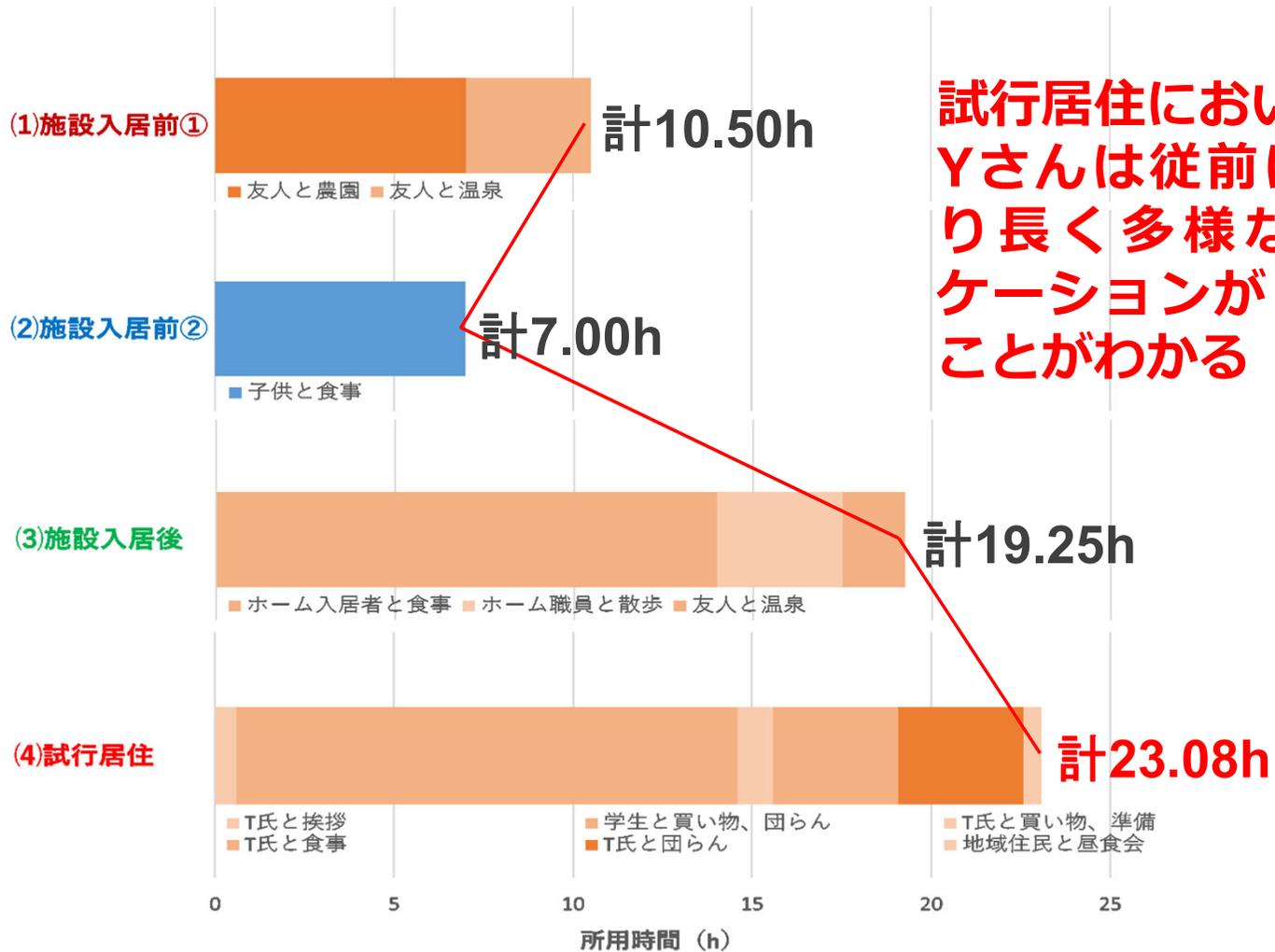
モデル事業の検証

モデル5
新たなネットワーク拠点モデルの構築

異世代シェアハウス
-体験型ステップハウス-

かみこさかの家

従前後におけるYさんの1週間の主なコミュニケーション時間と内容



試行居住においてYさんは従前に比べてより長く多様なコミュニケーションがとれていたことがわかる

モデル
事業の
検証

モデル5

新たなネットワーク
拠点モデル
の構築

異世代シェアハウス
-体験型ステップハウス-

かみこさかの家

異世代シェア居住について、

- ① 高齢者にとって従前より多くの時間、多様なコミュニケーションが可能
- ② とくに、交流の時間と内容に関して、施設にはない密度が生まれる可能性がある。
- ③ 消極的行動があるものの、概ね積極的行動が創出された。
- ④ プライバシー空間が必要であるとともに、生活リズム交差の空間の創出が重要。
- ⑤ 高齢者の加齢に伴う身体的問題、福祉や生活保護制度によって、自立移行を困難にする傾向がある。

実践からみえてきたこと

- 福祉介護と自立にある制度的課題
- 新たな可能性（潜在的ニーズ）
- 隣家からと地域とのつながり
- エリア拠点の可能性
- 事業性の担保
- 学生と居住者の循環システム など

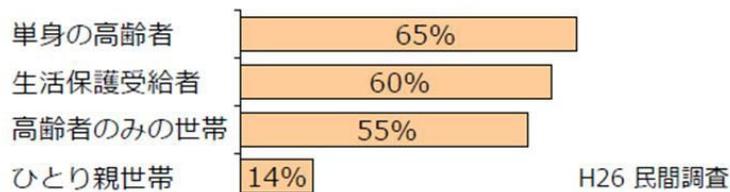


住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

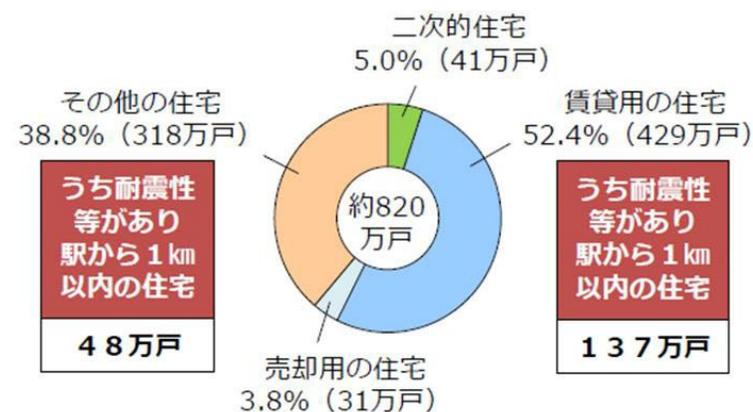
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】

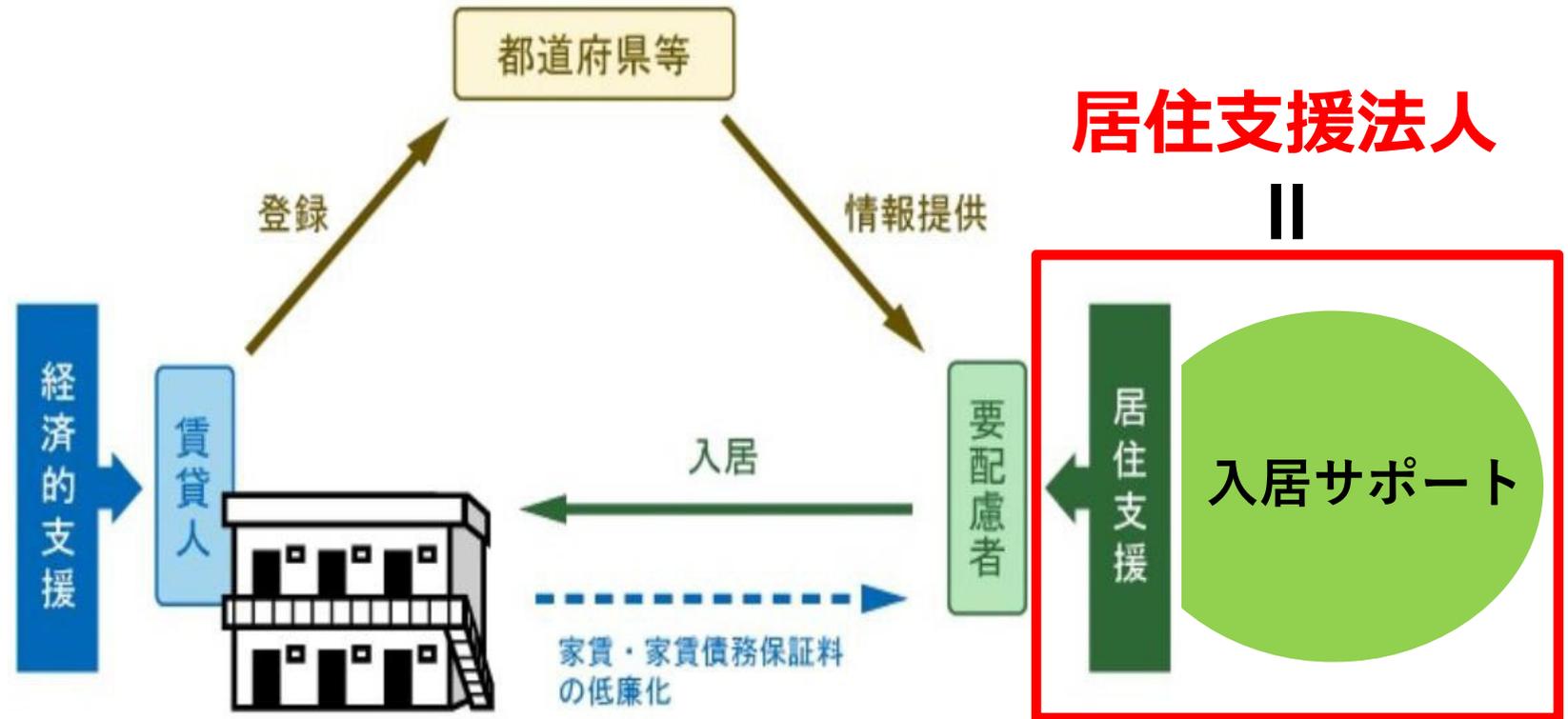


※「平成30年度「新たな住宅セーフティネット制度」の取組状況等に係る説明会資料 (国土交通省住宅局)」より



住宅セーフティネット制度

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人



※「平成30年度「新たな住宅セーフティネット制度」の取組状況等に係る説明会資料 (国土交通省住宅局)」より

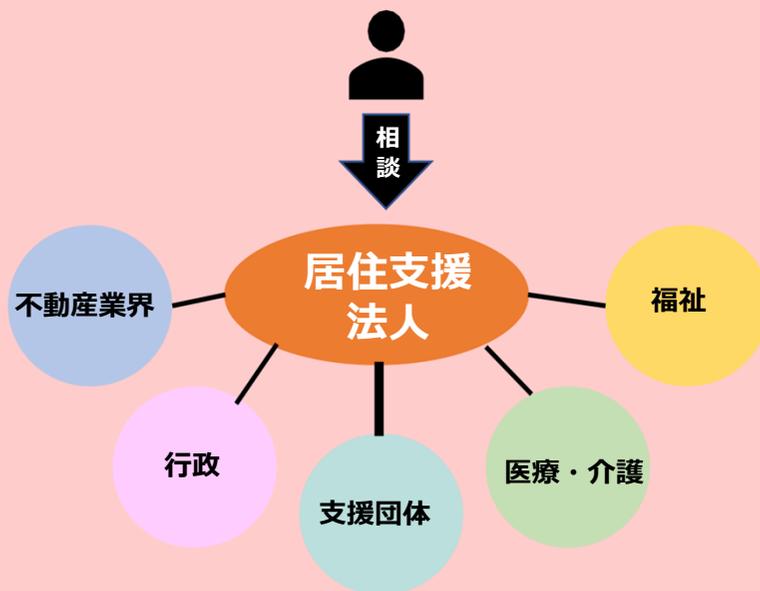
事例
研究

居住支援法人の先行事例

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

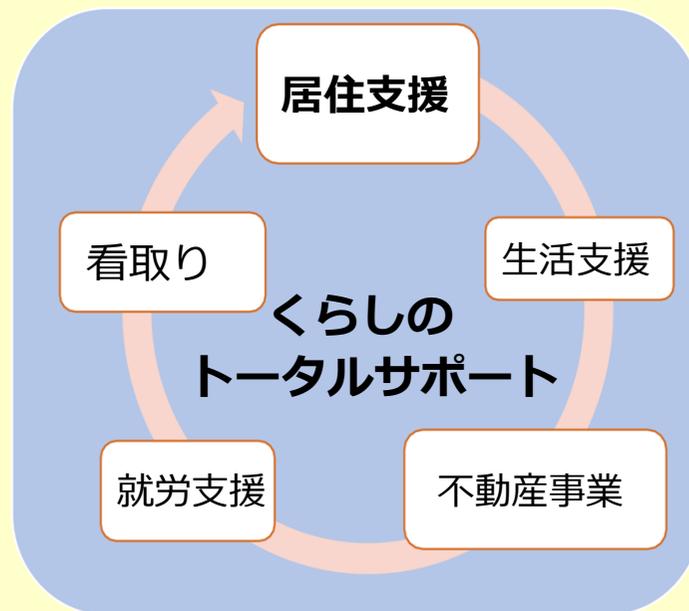
ハブ機能型

各分野へのネットワークを築くことで
幅広い支援に繋げる



くらしの トータルサポート型

1 団体が相談者の暮らしを丸ごと支援する





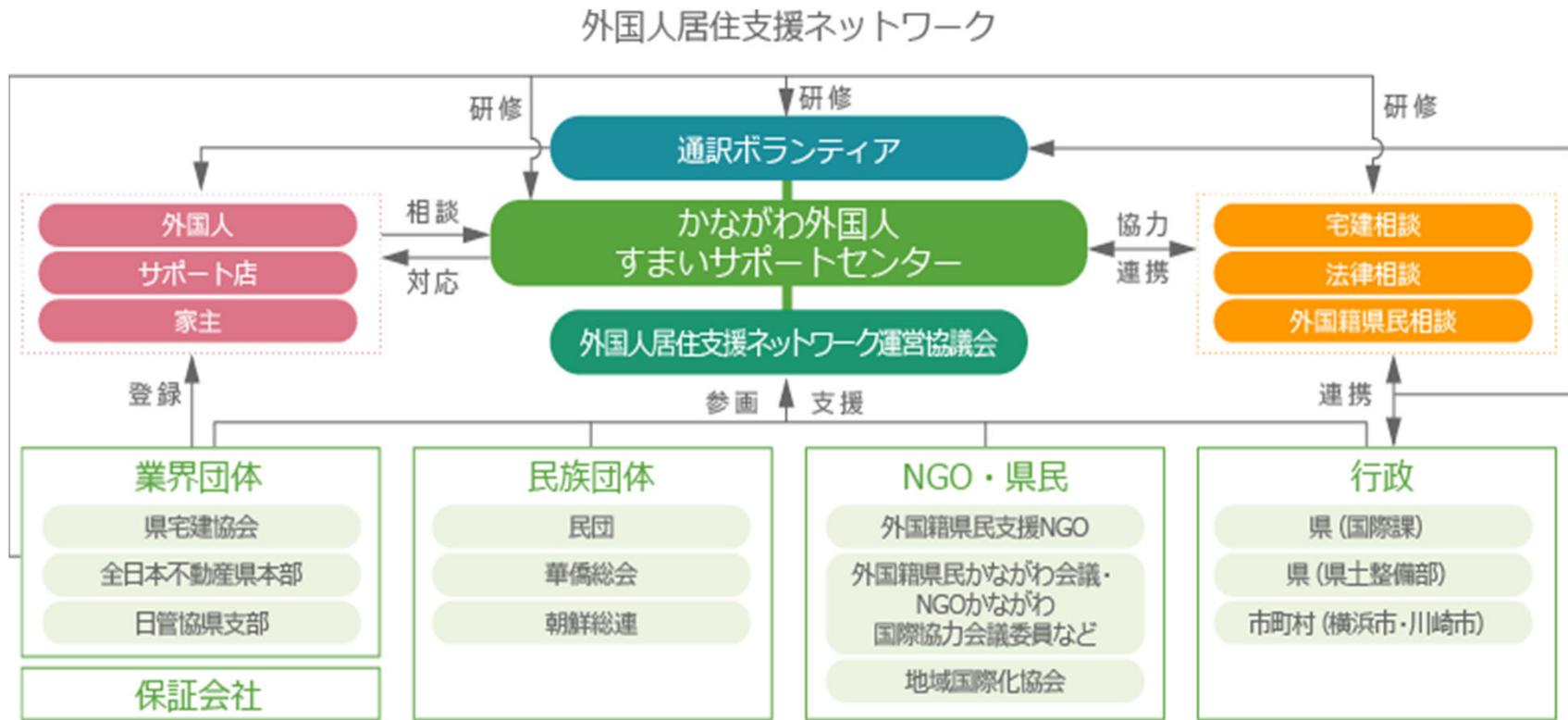
◆NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター（外国人支援）

外国人居住支援システムというネットワーク・システムを構築

県内の不動産業界団体とも強力な連携体制

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

ハブ機能型
先行事例①



※かながわ外国人すまいサポートセンターHPより



ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

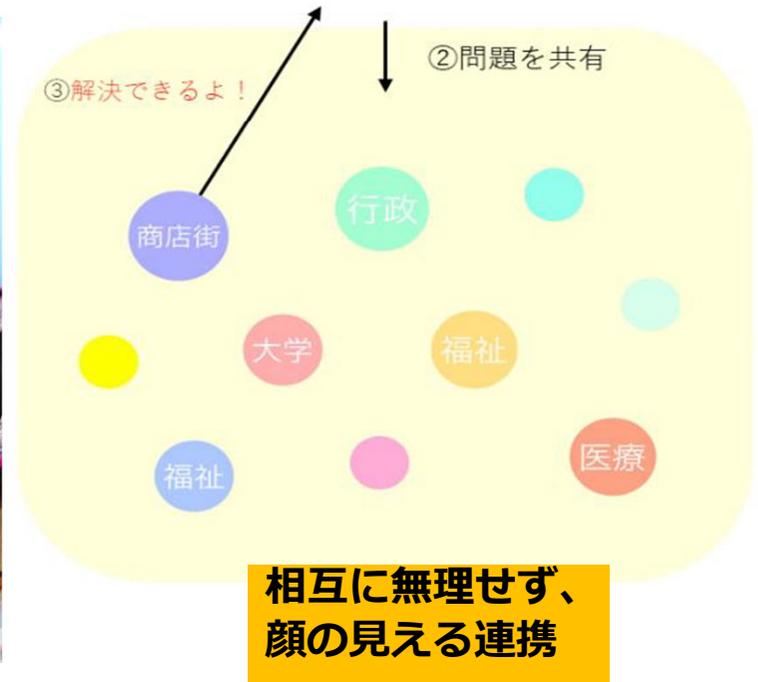
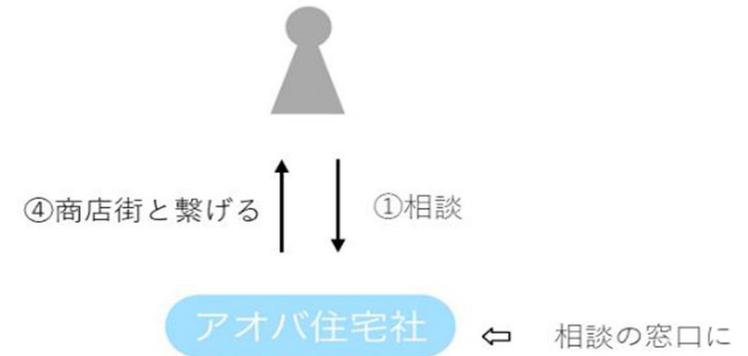
ハブ機能型
先行事例②

◆アオバ住宅社

- まちの相談ネットワーク
- 中間的就労支援の創出
- 居場所事業を展開



アオバ事務所内（地域の居場所）



まちの相談ネットワーク相談の流れ

現在議論となっている課題

支援法人スタッフの目線から

- ・困難ケースへの支援と空き家マッチングの難しさ
- ・相談契機（本人？外部？）と実態
→個人の思いの把握・プロセス
- ・「ネック」を取りはらう →信頼関係構築に時間
- ・市営住宅と民間物件 →物件がない

要配慮者の抱える課題

- ・引っ越した後の孤立（環境移行問題）
- ・保証人がいない
- ・入居審査に落ちる
- ・希望の物件がない

家主の目線から

- ・要配慮者の孤独死、トラブルの不安
(残置物処理、原状回復費用)

不動産業者の目線から

- ・要配慮者の孤独死、トラブルの不安
(残置物処理、原状回復費用)
- ・利益重視のため要配慮者一人に時間を割けない



福祉介護系の業者であったが、空き家対策とリンクさせた事業を展開。同社が開発した「センサー」を駆使し、高齢者等への見守り支援と介護サービス事業、そして建築系業者と連携した空き家対策事業をビジネスモデルとして展開。

空き家対策



居住支援



みまもり



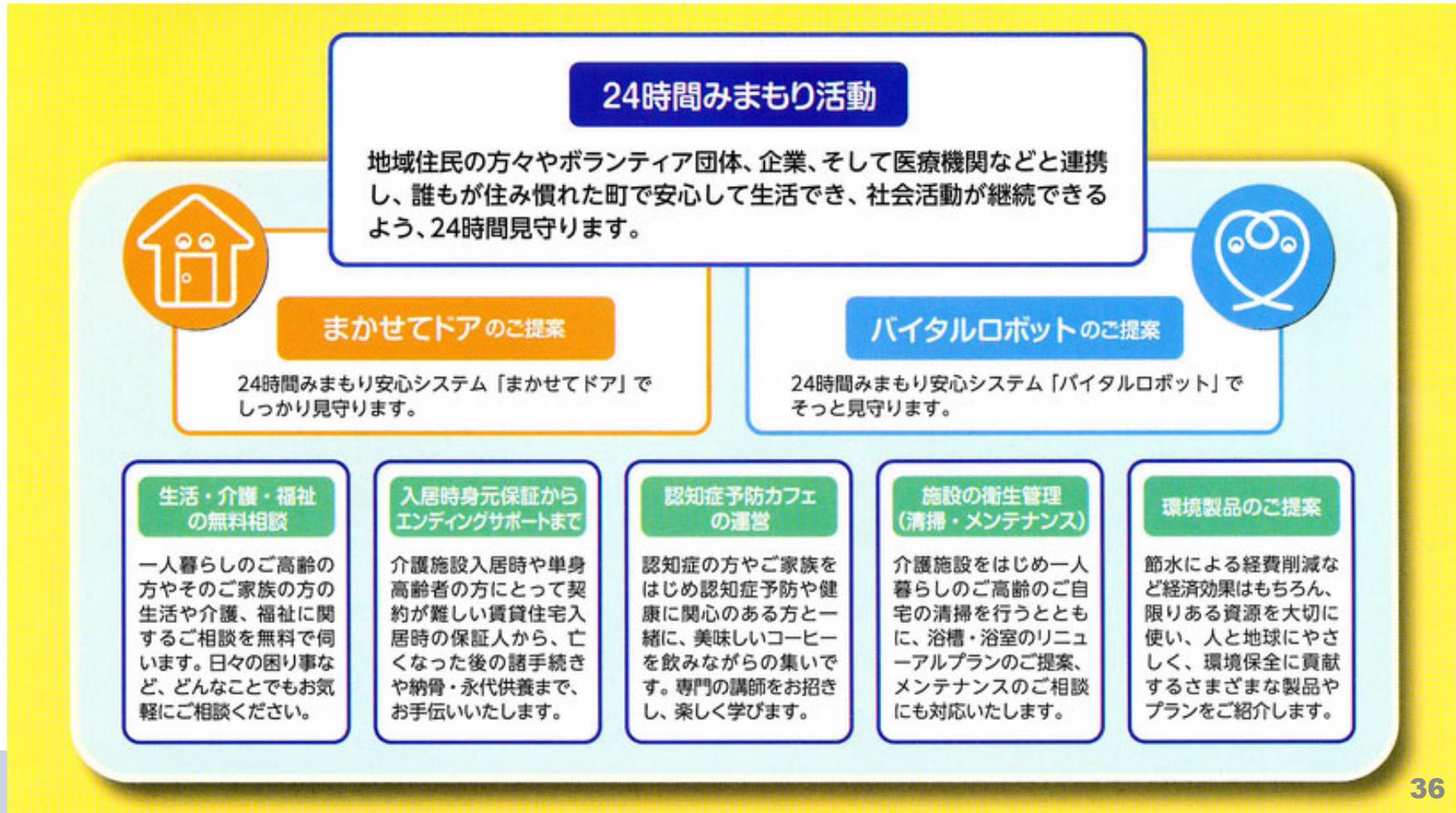
東大阪モデル6

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

NPO法人

24時間見守り社会
を作る会

<https://www.egao24h.com/>



事例
研究

放置された空き家（火災）の2階部分を減築して、見守り付き住宅として再生した事例

低額でリノベーションして再活用することで事業性を確保している。周辺住民によっても放置された空き家問題解決手法として喜ばれているとのこと。

東大阪モデル6

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

NPO法人
24時間見守り社会
を作る会

<https://www.egao24h.com/>





徘徊事故防止

まかせてドア

おでかけ安心

ICタグによる入退管理
防犯対策のサポートとして

扉の状態を **24時間** みまもっています！

東大阪モデル6

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

NPO法人
24時間見守り社会
を作る会

<https://www.egao24h.com/>

標準システム

●人感センサー



タグリーダーにタッチせずICドアを開けようとする、予め設定したスマホやPCへ自動通知！
ドアは開きません

●電気錠



電気錠は鍵穴がありませんので
ピッキングで既存の鍵を開けられてもドアは開きません

●ドア開閉・施錠・解錠センサー



ドアの状態をメールで通知します
「ドアが開きました」
「ドアが閉まりました」
「施錠しました」
「開錠しました」

●プレスICタグ・タグリーダー



タグリーダーにプレスICタグを
タッチすることにより電気錠の
解錠、施錠ができます

オプションシステム

●カメラ(静止画連続撮影)

タグリーダーにタッチせずICドアを開けようとする、予め設定したスマホやPCへ連続写真を自動通知！
ドアは開きません



●火災報知器

万一火災が発生した場合に、
自動で電気錠は解錠となり、入居者の命を守ります



●一斉施錠ボタン

外部から侵入者があった場合、
管理室からボタンひとつで全部屋の電気錠を一斉施錠し、入居者の安全を守ります



●緊急用解錠ボタン

万一の時、管理室からボタンひとつで全部屋の電気錠を一斉解錠することができます



IoT端末



非接触型!

バイタルロボット

最先端技術!

脈拍 呼吸 体動 バイタル値を24時間みまもっています!

東大阪モデル6

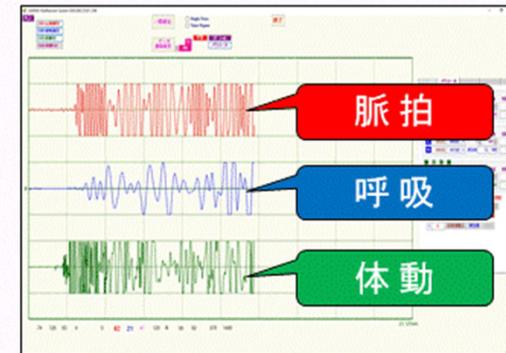
ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

NPO法人
24時間見守り社会
を作る会

<https://www.egao24h.com/>



管理画面



設定時画面

<https://www.egao24h.com/>

事例 研究

東大阪モデル6

ソーシャル系
コミュニティ系
不動産と
居住支援法人

NPO法人
24時間見守り社会
を作る会

<https://www.egao24h.com/>

空き家・空き地に関する相談事業の展開

所有者責任問題・事故物件問題に対応（相続放置・孤独死）

- 実家を相続したけど、住む人がいない
- 所有物件が売れないと不動産会社から言われた
- 思い出があり解体したくないが老朽化が進む一方で不安
- リフォームするお金がない
- 思いがけず遠縁の家を相続してしまった
- 固定資産税に困っている
- 建物がかなり傷んでいるが、再建築不可で困っている

または、

- 近隣の家が長年空き家になっていて不安
- 隣の空き家の草木の手入れが出来ていなくて困っている
- 近い将来空き家になる可能性が高くて不安・・・など

あなたの大切な家を、笑顔と一緒に社会貢献のために利活用しませんか？

私たちは、大阪府知事より「住宅確保要配慮者居住支援法人（大居：036）の指定を受け、住まいにお困りの方のために活動しています。現在、大阪府内では要配慮者の方からの相談は年間1,000件にものぼります。しかし、空き家はたくさんあるはずなのに、単身高齢者の方不可、生活保護受給者不可、親族の連帯保証が必須、携帯電話無しの方不可、単身高齢者OKでもエレベーター無しの5階……。条件が多かったり、現実的に生活するのが難しい環境のお部屋だったり、要配慮者の方々は住宅を確保するのが難しいのが現状です。

私たち空き家対策プロジェクトチームは、空き家を有効活用するため、相続問題の解決や老朽化物件の修繕など、問題を解決し空き家を無くしていく活動をしています。空き家の管理で悩んでいる方、相続放棄を考えている方など、私たちと一緒に要配慮者の方のために空き家を有効活用していきませんか。

<HPより>



事例
研究

■ 事業概要

「あんしんドアセンサー」

- 見守る側が簡便で安価な安否確認等を行える潜在的孤立発見・出会いの機会創出システムの活用による自殺防止、
- 地域の拠点となっている「隣保館」等の公共施設等を中継した自殺防止
- 地域コミュニティとの連携事業を実施

孤立している・しがちな単身者・高齢者等を早期に発見し、「機器」・「施設」・「地域人材」の3つのセーフティネットによる「簡易・安価・機動的で持続可能な見守りシステム」の構築を行い、高齢者等見守りが必要な人々を地域住民や医療機関へとつないで安心を確保する。

簡便・安価・機動的・持続可能

「おせっかい」
しやすい
関係づくり

東大阪モデル7

ソーシャル系法人
安心ドアセンサー

一般社団法人

CMA

コミュニティマネジメント協会

<http://cma-web.net/>



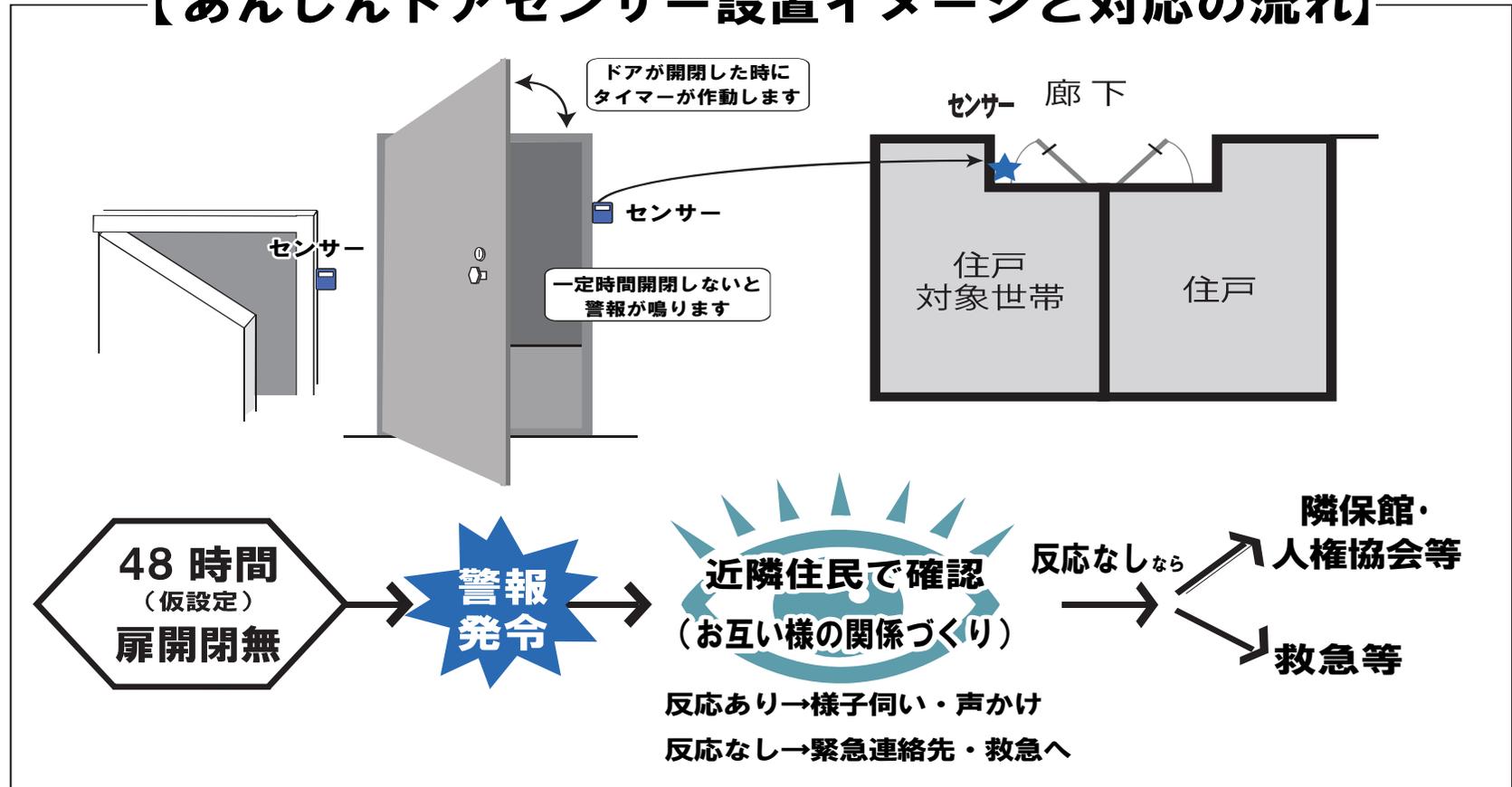
「閉じこもり通知ドアセンサー」

玄関ドアにセンサーを設置し、一定時間（※）開閉されない時にセンサーが反応してアラームが作動するものです。アラームが鳴った場合、近隣住民が隣保館等へ緊急通報する体制を整えます。※時間は24時間・48時間など設定変更が可能



東大阪モデル7
ソーシャル系法人
安心ドアセンサー
東大阪市営団地
にて実施

【あんしんドアセンサー設置イメージと対応の流れ】

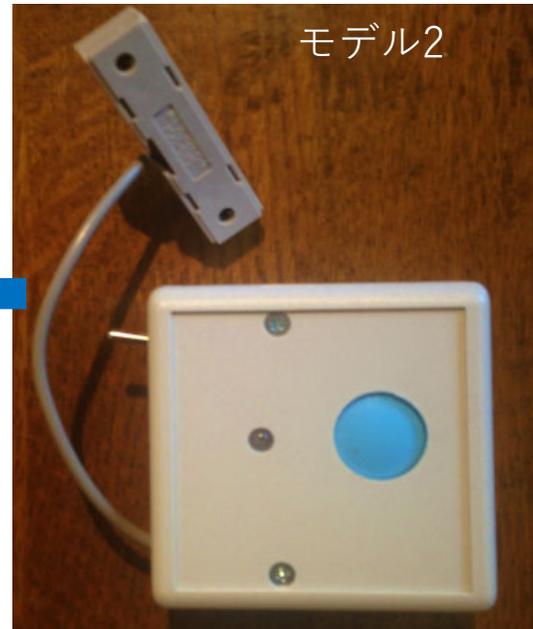


一般社団法人
CMA

コミュニティマネジメント協会

<http://cma-web.net/>





東大阪モデル7
ソーシャル系法人
安心ドアセンサー
東大阪市営団地
にて実施

一般社団法人
CMA
コミュニティマネジメント協会

<http://cma-web.net/>



事例研究



東大阪モデル7
ソーシャル系法人
安心ドアセンサー
東大阪市営団地
にて実施

一般社団法人
CMA
コミュニティマネジメント協会

<http://cma-web.net/>



安心して暮らせる 見守りの取り組みが始まります!

(大阪府による孤立防止モデル地域として、見守りセンサー設置を行います。)

事業の実施期間 2014年4月～2015年3月

事業の内容 事業の対象となる方 約23世帯
センサーをつけていただく住戸

① あんしんドアセンサー設置と住民同士の見守り事業



48時間玄関ドアを開けない場合に、センサーが反応してプザーが鳴り、ご近所の方に様子をうかがっていただく仕組みです。
ご自宅で倒れられていたり、外出しにくい状態になっている可能性がありますので、プザーを聞いた時には、急いで様子をうかがっていただき、下記までご連絡ください。



② 訪問による聞きとり調査をします。

協力していただく方のご自宅に調査員が訪問し、日ごろの心配事やドアセンサー設置に関する感想、外出機会など簡単な質問に答えていただきます。(機械を設置する際に行います。)

緊急時連絡先：
(平日午前9:00～午後5:45) でんわ



皆様のご協力をお願いいたします!

事業に関するご質問は、自治会までお願いいたします。
調査をお願いしている団体：一般社団法人コミュニティマネジメント協会 (CMA)

東大阪モデル
その他
実践例

CASE



長瀬駅前

Vision E-Research

- インターネットカフェ
- 学生を対象としたネットカフェ
- 新型コロナ禍の新たな拠点
- 近大学生によるリノベーション

続きを読む →

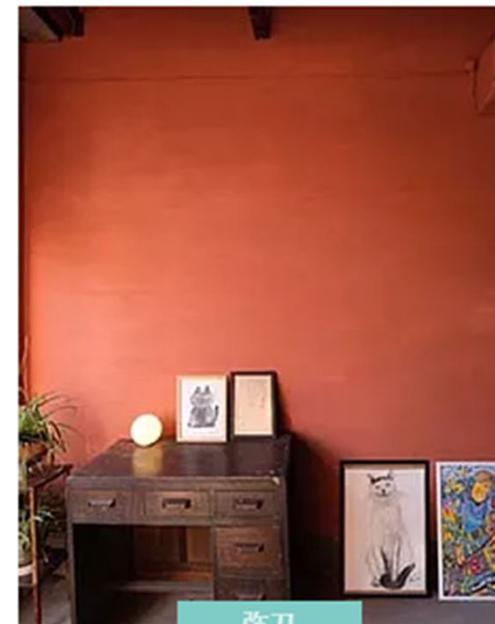


小若江

CHAPER COFFEE

- 珈琲店
- 放置されていた長屋をカフェに
- リノベーション企業による運営
- 近畿大学大学通りに隣接

続きを読む →



弥刀

MARIMARI

- 長屋を個人アトリエに
- 学生や地域住民を巻き込んだDIY
- 壁面は塗料に珪砂を混ぜることによる仕上げが特徴

続きを読む →

東大阪モデル
その他
実践例



友井

Kuraru Cafe

- 自宅敷地にある蔵2棟をカフェ兼コミュニティスペースに
- カフェ運営だけでなくセレクトショップやヨガ教室など様々な用途で利用

[続きを読む →](#)



日下

ちいさなて

- コミュニティスペース
- 住居の離れを事業者が借り上げて子育て層や地域高齢者の拠点としてリノベーション

[続きを読む →](#)



花園東

えがお

- コミュニティサロン&レンタルスペース
- 子育てサロン、レンタルスペース
- DIYイベントとしてサロン利用者を巻き込んで庭づくりなども実施

[続きを読む →](#)

東大阪モデル
その他
実践例



瓢箪山

親子deカフェあ・ん

- 元福祉施設を子育て支援施設に
- 子供達や近隣の方も参加したDIYワークショップで交流機会形成
- 子どもや子育て世帯のフリースペースと一時預かりスペースを運営



小若江

古民家すたじお わが家

- 外国人向け宿泊施設
- 古民家を再生し、宿泊、写真スタジオ、日本文化体験を兼ね備える民泊施設でスタッフが常駐



福祉介護業者のNPO法人
24時間見守り社会を作る会

空き家対策と「センサー」によって高齢者等への見守り支援と介護サービス事業そして建築系業者と連携した空き家対策事業を展開

東大阪モデル
その他
実践例



弥刀

めばえ農園

- 農作業はT夫婦がマネジメント
- 農業講習が行われているなど地域の相談も受ける自律的な福祉農園
- 子どもたちの芋ほりを老人ホームと連携して実施

続きを読む →



弥刀

弥刀福祉農園

- 東大阪市の事業
- 60歳以上の人や障害のある方が土を通じて相互親睦と健康増進を図り、生きがいを高める農園貸付

続きを読む →



上小阪

上小阪福祉農園

- 東大阪市の事業
- 60歳以上の人や障害のある方が土を通じて相互親睦と健康増進を図り、生きがいを高める農園貸付

続きを読む →

東大阪モデル15 空き地活用モデル 事例

福祉農園

目的

60歳以上の人や障害のある方が土を通じて相互親睦と健康増進を図り、生きがいを高めるため農園の貸付 (1区画約10平方メートル)

対象者

市内に居住する60歳以上の人及び障害のある方 (申し込み多数の場合は抽選)

募集時期

市政だよりで募集農園を掲載 (2年ごとに募集)

使用期間 : 2年

使用料等

園芸クラブ会費や水道代など年間3,000円程度 (金額は各農園により異なる)

福祉農園用地の募集

【用 地】市内用地で500㎡以上を基本

【申込み】随時受付

※審査後福祉農園としての設備を整備

担当課 : 東大阪市 福祉部 高齢介護室 高齢介護課

農園名	所在地	区画数	目 標	農園名	所在地	区画数	目 標
1 種附芝	中石切町3	63	東大阪支援学校西側	14 西堤第三	西堤楠町2	28	朝日押地子北側
2 芝	中石切町3	59	東大阪支援学校北側	15 西堤第四	西堤楠町2	29	西堤第三・隣
3 善根寺第二	善根寺町2	24	善根寺バス停東約300m	16 西堤楠	西堤楠町3	57	西堤郵便局東50m
4 中石切	中石切町3	26	芝西交差点南西約100m	17 大蓮	大蓮北3	30	衣摺南公園西側
5 横小路	横小路6	20	外環横小路南交差点南西150m	18 大蓮第二	大蓮北4	20	長瀬南小学校西側
6 若江第一	若江南町3	48	若江中学校北100m	19 大蓮第三	大蓮南5	44	長瀬南小学校南側
7 若江第二	若江南町4	24	若江中学校東100m	20 長田	長田西4	24	ながはら病院西側
8 吉田下島	吉田下島	31	関電・下島変電所東側	21 衣摺	衣摺3	13	衣摺南交差点西約300m
9 稲葉第二	稲葉4	55	近畿自動車教習所東側	22 友井	友井2	28	弥刀東小学校西約100m
10 三島	三島2	32	市消防学校北約300m	23 稲田本町	稲田本町2	4	楠根小学校北約100m
11 弥刀	近江堂1	47	近江堂公園西側	24 近江堂	近江堂1	17	弥刀公民館南西約100m
12 上小阪	南上小阪	108	近大付属高校南約300m	25 藤戸新田	藤戸新田1	34	藤戸小学校北西約50m
13 西堤第二	西堤本通西2	76	焼肉店西側	26 川俣	川俣1	27	西堤東交差点北西200m



東大阪モデル16 空き地活用モデル 事例

市民農園

目的：都市住民などが自然に親しむレクリエーションとして自家用野菜・花の栽培を行ったり、高齢者が健康や自らの生きがいのために利用、また食育や教育の観点からこどもの体験学習などの多様な目的で小面積の農地を利用するための農園。

対象者：一般

特徴：自治体や農協、農家が開設する市民農園（年会費1万円前後／15～30㎡程度・年）。農業体験農園は農家が開設（3～5万円／30㎡程度・年）。「農作物を直接、1年を通して全量買ってもらう契約栽培」といわれている。現在、民間企業による屋上菜園など農地以外での開設も盛んに（10万円以上／5㎡程度～・年）

1989年に「特定農地貸付に関する農地法等の特例に関する法律」が制定され、条件付きながら農地法上から貸付け行為による市民農園の開設が可能になった。翌1990年には、「市民農園整備促進法」が制定され、附帯施設の整備も可能となった

【出典】
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E8%B2%B8%E3%81%97%E8%BE%B2%E5%9C%92>

開設主体	5年度末	10年度末	15年度末	20年度末	23年度末
地方公共団体	807	1607	2258	2276	2343
農業協同組合	217	423	481	482	530
農業者	15	89	151	512	806
企業、NPO等	—	—	14	112	289
計	1039	2119	2904	3382	3968
市民農園整備促進法	76	234	360	444	479
特定農地貸付法	963	1885	2544	2938	3489

農林水産省HP 市民農園をめぐる状況 http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin_noen/zyokyo.html

●JAグリーン大阪 営農センター農園			
11箇所・(区画数 273 区画)	経営の規模	5,719㎡	
利用料金(年間)	12,000～50,000円	1区画当りの面積	7.5～52.8㎡
●JAグリーン大阪 英田支店農園			
6箇所・(区画数 174 区画)	経営の規模	3,331㎡	
利用料金(年間)	6,000～15,000円	1区画当りの面積	4～27㎡
●JAグリーン大阪 楠根支店農園			
9箇所・(区画数 203 区画)	経営の規模	4,342㎡	
利用料金(年間)	10,000～30,000円	1区画当りの面積	16～25㎡
●JAグリーン大阪 縄手南支店農園			
15箇所・(区画数 268 区画)	経営の規模	7,667㎡	
利用料金(年間)	12,000～60,000円	1区画当りの面積	16.5～112㎡
●JAグリーン大阪 三野郷営農センター農園			
21箇所・(区画数 323 区画) 八尾市含む	経営の規模	4,430㎡	
利用料金(年間)	15,000～36,000円	1区画当りの面積	22～33㎡
●JA大阪中河内 長瀬農園			
4箇所・(区画数 区画)	経営の規模	5,228㎡	
利用料金(年間)	19,000円	1区画当りの面積	20㎡

東大阪市HPより <https://www.city.higashiosaka.lg.jp/cmsfiles/contents/0000006/6394/nouen28.5.pdf>

東大阪モデル16 空き地活用モデル 事例

市民農園

シェア畑
https://www.sharebatake.com/

農園ナビ
https://farm-
navi.com/farms/osaka/higashioo-
sakashi

東大阪市の畑・体験農園一覧 | 自宅のそばで農業体験なら貸し農園 (市民農園) のシェア畑

サポート付き貸し農園
シェア畑 シェア畑とは? 近くの農園を探す 体験談

資料請求 質問合せ 会員ログイン

シェア畑トップページ > 全国 > 大阪府 > 東大阪市

東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県 大阪府 兵庫県

エリアから探す 現在地・地図から探す

▶ 東大阪市の畑・体験農園一覧 1件

シェア畑 放
要問合せ
東大阪市内にシェア畑
住所 大阪府東大阪市
アクセス JR東大阪線
東大阪駅 徒歩約10分

農園情報 アドバイザー紹介

私達が責任をもってサポートします!
シェア畑には、栽培経験豊富な菜園アドバイザーが全農園に在籍。また月に一回程度、実演付き講習会を開催しておりますので、

この農園のアドバイザー紹介

菜園アドバイザー 樋口さん
信州上田市にて2010年より大自然の中で趣味で有機無農薬で野菜作りをやってきました。その経験を活かし皆様に野菜を育てる楽しさ、収穫の喜び、自分で育てた野菜を味わうことを エンjoyいただけるようアシストしていきたいと思っております。

菜園アドバイザー 山本さん
子育てをしながら、魅力をお伝え

大阪府東大阪市の市民農園・貸し農園 (体験農園) 検索結果

農園ナビ
農園ナビTOP 大阪府 東大阪市の市民農園・貸し農園 (体験農園) 一覧

2件中1~2件を表示

東大阪市の市民農園・貸し農園 (体験農園)

シェア畑 門真
関西で1番広い農園が門真市にOPEN!
特徴: 経験豊富なアドバイザー在籍 大型農園
大阪府門真市市田町5の南側
京阪本線 | 大和田駅 / 京阪本線 | 吉川橋駅
施設設備
この農園の詳細を見る

シェア畑 八尾久宝寺
JR久宝寺駅から徒歩7分の好立地! お隣は田んぼなので景色も良く、リフレッシュいただけるような環境です。
特徴: 駅から近い
大阪府八尾市流川町6丁目4の東隣



農園情報 アドバイザー紹介 ご利用者の声 会員特典

シェア畑をご利用すると
会員特典として3つの魅力的な特典がご利用いただけます!

当社主催の毎年人気の各種イベントや、自分で育てた野菜の日々の成長や収穫を記録出来る、会員限定のWEBアプリがご利用いただけます。さらに、サポート付レジャー農園「里山シェア」など、会員価格でご利用頂ける大変魅力的な特典です!

特典1
人気の手振りイベントなど
季節のイベントにご招待!

特典2
(会員限定!)
栽培記録WEBアプリが使える!

日々の自分の野菜の成長の記録を簡単に記録できる、「みんなの栽培記録」を使うことができます。「先週から10cmも大きくなった!」、「実がなり始めた!」など、日々の成長を実感してください。

特典3
姉妹サービスの田植え・農業体験
が会員価格で利用できる!

姉妹サービスの「里山シェア」の農業体験を会員価格でご案内いたします! さらに、会員向けの田植えなどの農業体験イベントに参加することができます。

詳細はこちら (PDF)

密集市街地における防災空地に関する研究 -大阪・神戸の実践から-

* 近畿大学建築学部寺川研究室 2021卒業論文（田淵優斗）をもとに加筆修正

空き家対策と
空き地管理運営
方策の検討

防災空地

大阪市・神戸市

- ▼平成9年に「密集市街地における防災街区の整備促進に関する法律」が制定
- ▼老朽住宅の多い神戸市や大阪市では安心安全で快適なまちづくりを目指し、独自の密集市街地整備促進事業が行われる。
- ▼今回は、空き家解体後の空き地の活用方法の一つとして検証

都道府県	地区数	面積	市町村	地区数	面積
三重県	—	—	—	—	—
滋賀県	2地区	10ha	大津市	2地区	10ha
京都府	13地区	362ha	京都市	11地区	357ha
大阪府	11地区	2,248ha	大阪市	1地区	1,333ha
兵庫県	4地区	225ha	神戸市	4地区	225ha
奈良県	—	—	—	—	—
和歌山県	2地区	13ha	橋本市	1地区	5ha
			かつらぎ町	1地区	8ha
全国	197地区	5,745ha		197地区	5,745ha

モデル
事業の
検証

大阪市と神戸市における事業概要比較

空き家対策と
空き地管理運営
方策の検討

防災空地

大阪市・神戸市

大阪市	自治体	神戸市
まちかど広場整備事業	事業	まちなか防災空地事業
平成22年2月	供用開始	平成24年12月
概ね20年	借受期間	3年～5年
4件	事例数	76件
¥83,000,000	総整備費	¥55,968,705
¥20,750,000	平均整備費	¥736,430
約275㎡	平均面積	100.4㎡
災害時は一時的な避難や救助活動の場として、平常時はコミュニティの場を育む場として活用	目的	平常時は地域広場やポケットパークとして、災害時は一時的な避難所や消防活動要地として利用
概ね20年という長い期間の中で維持管理の継続ができるのか不透明な点	課題	防災広場が増えることは良いことだが、増えすぎても地域が管理しきれなくなっている。



防災広場の維持管理状況の分類

空き家対策と
空き地管理運営
方策の検討

- 地域住民が主体的に維持管理に維持管理されている防災広場
- 常時管理されている防災広場
- 定期的維持管理要素が設置されている広場
- 日常的に利用者がいる防災広場
- 消極的維持管理
- 放置されている防災広場



管理運営団体が主体的に維持管理を行い、定期的にイベントなどが開催されている広場



事例として、福祉農園のように作物を育てている防災広場



さまざまな種類の植栽が設置されている広場 (管理は弱い)



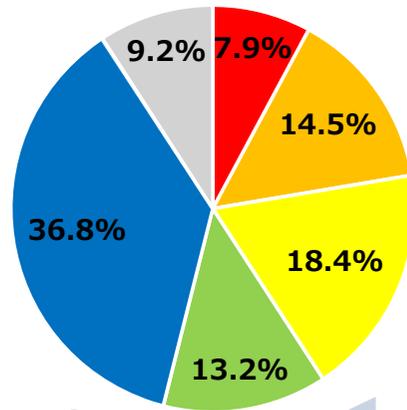
特定利用・管理実態がある防災広場



主体的な管理はないが植栽など地域住民が日常的に関わる仕掛けが設置されている広場



放置自転車があるなど、行政が想定していない未管理の広場



防災空地

大阪市・神戸市



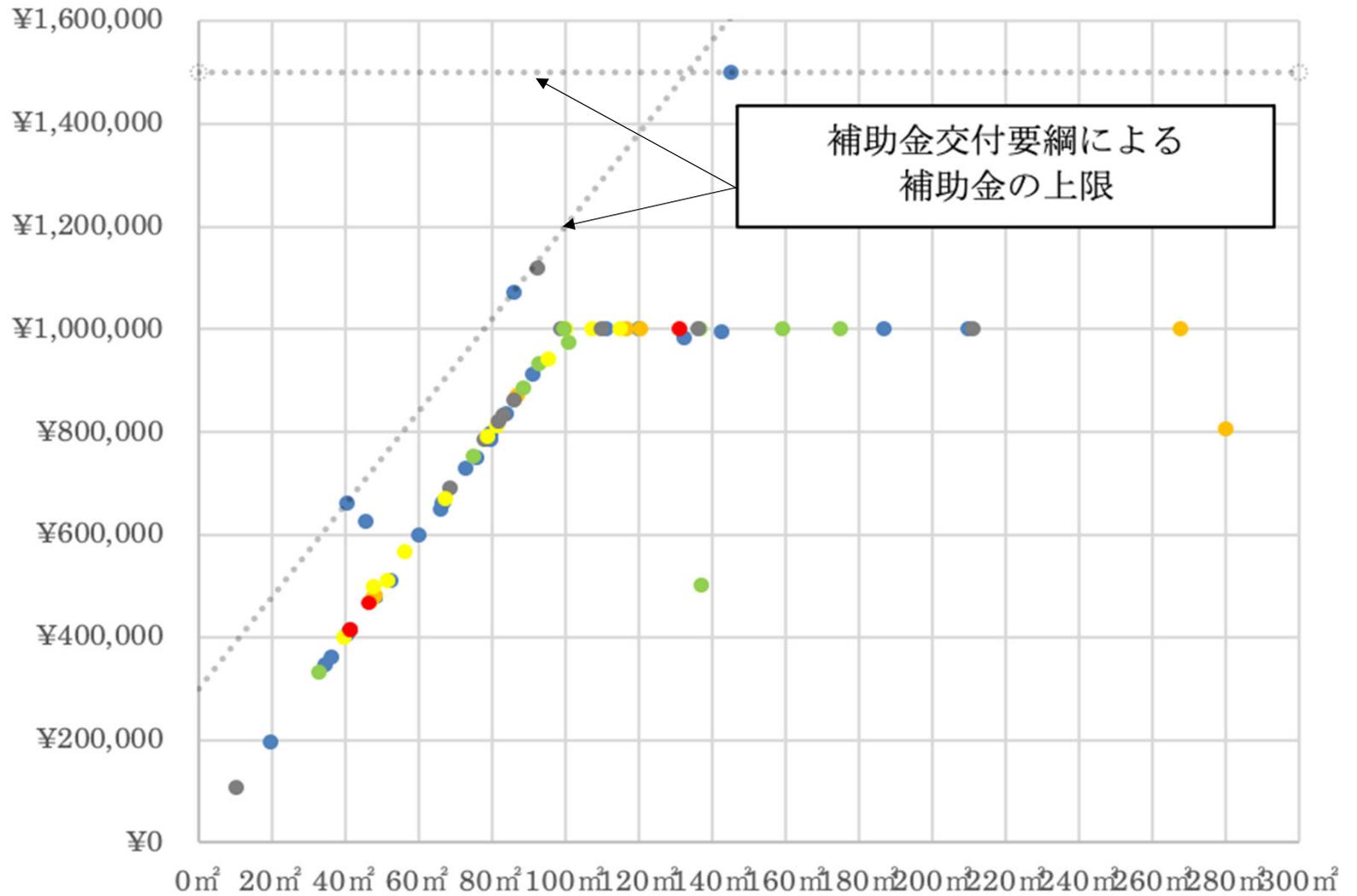
モデル事業の検証



空き家対策と
空き地管理運営
方策の検討

防災空地

大阪市・神戸市



空き家施策とマッチングシステムに関する研究

*近畿大学建築学部寺川研究室 2021卒業論文（大桑志帆）をもとに加筆修正

空き家施策と マッチング システムについて



各地自治体では空き家バンクなど様々なマッチング事業を試みているが、十分に機能していない自治体が多い



所有者の問題意識やリアリティを意識し、相談や利活用につながる仕組みが不可欠

本研究では・・・

- ① 国土交通省と地方自治体が運営するマッチングシステム形態の比較
- ② 全国自治体における先行事例の整理
- ③ マッチングシステム(自治体が運営するHP等)の分析

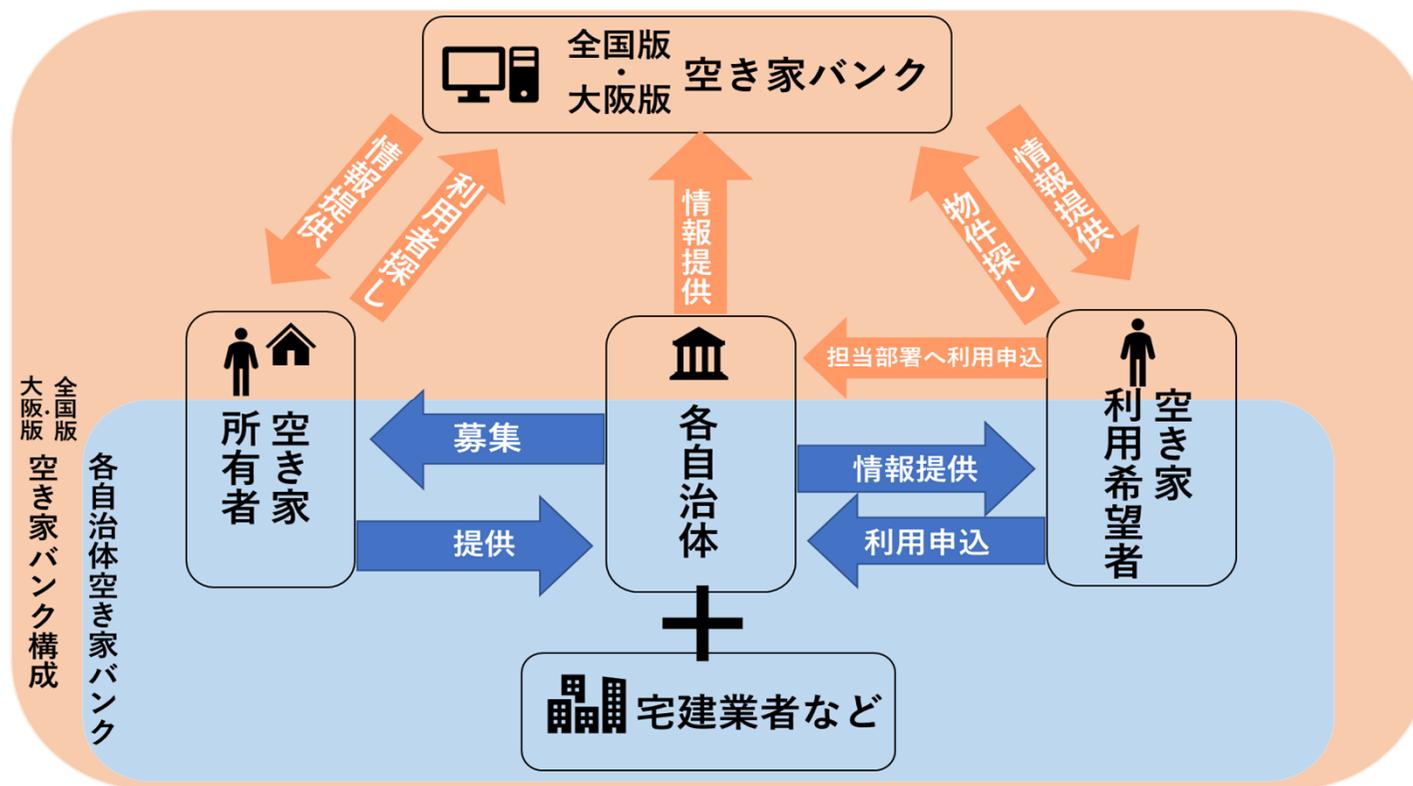
【空き家バンクと不動産マッチングシステム】

空き家施策と
マッチング
システムについて

	運営団体	目的	登録情報
自治体が運営する 空き家バンク	地方自治体または連携をとる民間事業団体	移住定住の促進による地域の活性化	所有者へ情報登録の同意許可をとり、HP等で掲載
全国版 空き家バンク	国土交通省が委託した民間事業団体 「LIFULL HOME'S」 「アットホーム」	空き家等の流通活性化による空き家問題解決	自治体空き家バンクで取り扱う登録情報を基とする
大阪版 空き家バンク	民間事業団体 「大阪の住まい活性化フォーラム」	移住定住の促進による地域の活性化	自治体空き家バンクで取り扱う登録情報を基とする

空き家施策と
マッチング
システムについて

【空き家バンクと不動産マッチングシステム（形態比較）】



大阪版空家バンクと全国版空き家バンク：形態の大半は一致

- それぞれ独立して運営されているが基となる情報は自治体が同意を得た内容を掲載
- 連携を組むためには、各自治体が他2つの空き家バンクへ情報登録申請が必要

事業研究

空き家施策と マッチング システムについて

一般的な自治体 HP

ページに記載されている項目にはほとんど違いはないが、吹き出しの部分・リンクのし易さに違いがある。

図からのリンク

登録件数

空き家施策担当部門

〇〇市空き家バンク制度について

ワード検索

空き家バンク制度の説明

構成図

情報登録・契約までの流れ

手順図

情報登録の条件・期間

申請書等

登録物件一覧

利用希望者登録一覧

契約済物件一覧

協力事業者

各種補助制度

担当部門（問い合わせ先）

〇〇市空き家バンク制度

- ▶ 空き家をお持ちの方
- ▶ 空き家の活用をお考えの方
- ▶ 空き家バンク制度について
- ▶ 事例紹介
- ▶ 空き家相談

ワード検索

利用者の使い分け

事例紹介

空き家相談窓口

事業研究

空き家施策と マッチング システムについて

全国版空家バンク 構成団体

団体名	団体説明
一般社団法人 全国空き家相談士協会	「空き家相談士」が配属されている事業者の紹介。「空き家相談士」とは「一般社団法人全国空き家相談士協会」が認定する資格を持つスペシャリストであり、『空き家対策の専門家として、空き家に関する様々な知識を学び、依頼者の相談に乗り、各分野の専門家と連携して、空き家・空き地の売却、利活用、管理及び空き家・空き地に関する様々な問題等のコンサルティング業務を行う資格者である』。全国で55件の事業者を紹介しており、大阪の紹介数は4件である。
一般社団法人 阪神空き家再生機構	神戸・阪神地域にある空き家の売却、空き家・空き地の管理代行および整理、相続案件・法律相談、ファイナンシャルプランナー、家主業のコンサルティングなどを行っている一般社団法人である。
公的不動産（PRE） 物件情報サイト	地方公共団体が売りたい・貸したい公的不動産（PRE）の情報を掲載しているマッチングシステムであり、国土交通省が運営をアットホーム株式会社へ委託している施策である。公的不動産（PRE）とは、国や地方公共団体が所有している不動産のことを意味し、掲載される情報は各地方公共団体から依頼を受けた物件情報の一部である。物件の種類としては、宅地や雑種地などの私有地、職員用住宅の売却・賃貸、廃校となった小中学校の利活用企画の募集条件等が存在する。
全国自治体支援制度	全国の自治体が行っている補助金・助成金の金銭的支援制度を紹介し、移住希望者へのサポートの一助としている。アットホーム株式会社が運営。
全国空き家対策推進協議会	地方公共団体が行う取り組みの広がりや踏まえ、専門家との意見交換を通して具体的課題の解決に向けた検討をし、地方公共団体の空き家対策推進を図るものである。活動内容としては、空き家対策に関する情報の交換と共有、共通する具体的課題等についての専門家と連携した対策方針の協議・検討、実践的な空家対策についての政策提言、蓄積した空き家対策のノウハウ等の周知・普及である。

事業研究

空き家施策と マッチング システムについて

大阪版空家バンク 構成団体

役割	団体名	団体説明
総合相談 窓口	公益社団法人 大阪府建築士	建物のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建物の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応する
	公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与することを目的に活動している。不動産に関する相談に対応する
	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	大阪府下最大の不動産団体であり、不動産専門の相談員が対応
	一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能
	一般社団法人 関西住宅産業協議会	総合建設業、地域ビルダー、建設管理業、流通業など多彩な事業者を擁しており、総合的な相談を受けることができる。また大阪府住宅リフォームマスター登録団体である
	一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門集団である。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルに相談を受ける
	NPO 法人 『人・家・街 安全支援機構』	阪神淡路大震災を教訓に巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向けた活動を行っている。1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とネットワークを生かし相談に対応する
	NPO 法人 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障害者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポート
	一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織である。また交通省の住宅リフォーム事業団体に認定されている
	専門相談 窓口	大阪司法書士会
大阪弁護士会		相続・成年後見・その他法律問題全般の相談
大阪府行政書士会		所在不明相続人の対処法・相続手続きの相談
近畿税理士会		税務一般の相談
大阪土地家屋調査士会		土地境界の相談

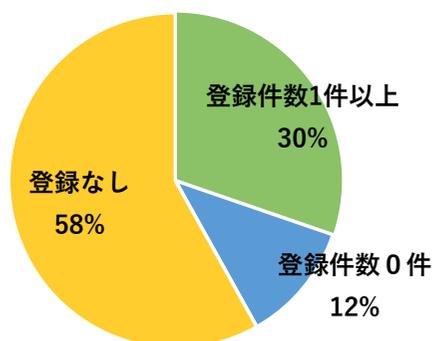
事業研究

自治体が運営する空き家バンクへ掲載されている物件数は自治体ごとに異なっているが、運営形態や地方公共団体HPシステムによって利活用度に差が出ている可能性がある。

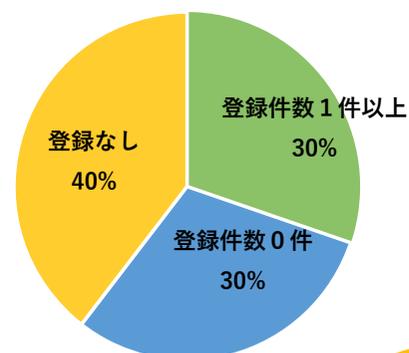
→自治体HPを参照し、全14項目で調査<対象：大阪府の全43自治体>

空き家施策と マッチング システムについて

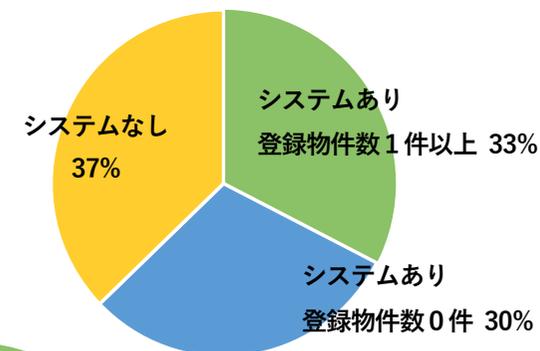
全国空き家バンク活用率



大阪版空き家バンク活用率

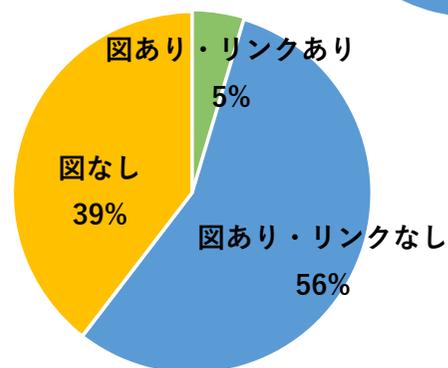


自治体空き家バンクの有無

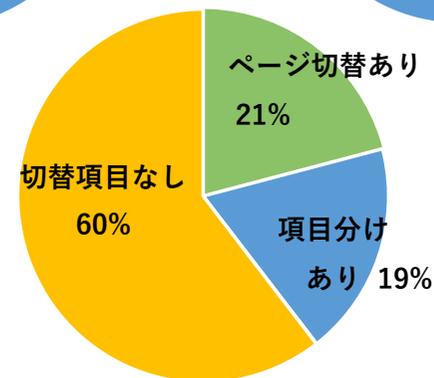


自治体が運営する HP等の分析

登録件数1以上の割合が約30%
全国版の利用率が最も低い



図からのリンク



利用者分類項目

テキストで空家バンクを説明するHPが多数
リンクを取り入れている自治体は2団体のみ

事業研究

空き家施策と マッチング システムについて

自治体が運営する HP等の分析

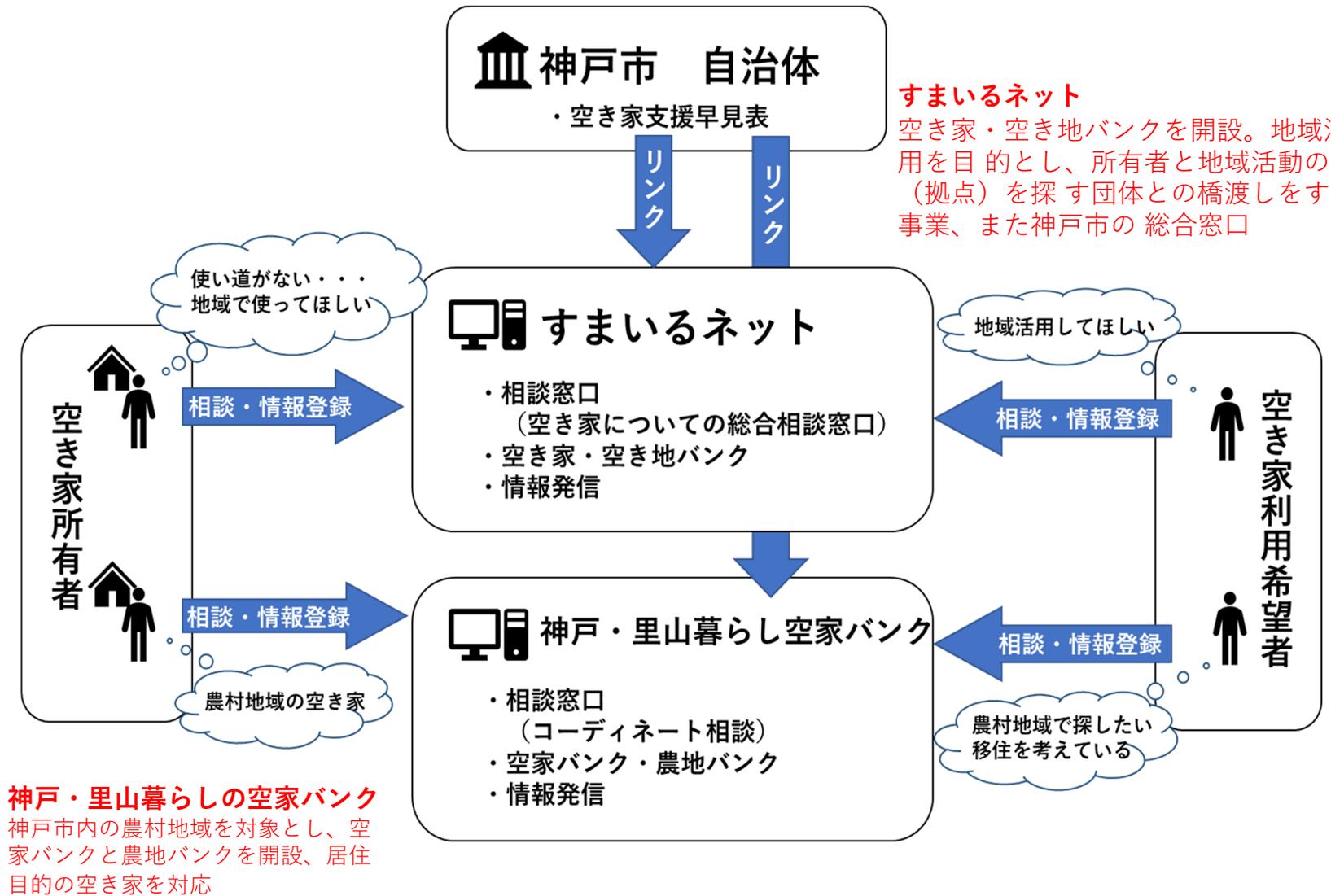
	全国空き家バンク活用	大阪版空き家バンク活用	自治体が運営する空き家バンク
堺市	登録なし	登録なし	「空き家利活用支援制度」
豊中市	20件	0件	「とよなか 空き家と人の縁づくり」
池田市	1件	0件	「池田市空き家バンク制度」
箕面市	登録なし	登録なし	なし
豊能町	5件	11件(うち賃貸3件)	豊能町「空き家バンク」(豊能町ふるさとおこし協議会)
能勢町	登録なし	0件	不動産の紹介(2社)
吹田市	0件	0件	「吹田市空き家バンク制度」
高槻市	8件	4件(うち賃貸1件)	「高槻市榎田地区空き家情報バンク制度」
茨木市	1件	0件	「茨木市空き家バンク」
摂津市	登録なし	登録なし	なし
島本町	登録なし	登録なし	なし
守口市	登録なし	0件	「守口空き家バンク制度」
枚方市	2件	登録なし	なし
寝屋川市	1件	0件	「空き家流通促進プラットフォーム」
大東市	登録なし	登録なし	なし
門真市	登録なし	登録なし	なし
四条畷市	登録なし	登録なし	なし
交野市	登録なし	登録なし	なし
八尾市	2件	2件(うち賃貸0件)	なし
柏原市	1件	1件(うち賃貸0件)	「柏原市空家バンク制度」
東大阪市	登録なし	登録なし	なし
富田林市	0件	1件(うち賃貸0件)	「富田林市空き家バンク制度」
河内長野市	2件	1件(うち賃貸0件)	「空き家バンク制度」
松原市	登録なし	登録なし	なし
羽曳野市	0件	0件	「羽曳野市空家バンク」
藤井寺市	登録なし	2件(うち賃貸1件)	「藤井寺市空き家バンク」
大阪狭山市	登録なし	登録なし	「空家バンク制度」
太子町	登録なし	登録なし	なし
河南町	登録なし	0件	「河南町空家バンク制度」
千早赤阪村	登録なし	0件	“千早赤阪村コンシェルジュ”にて「空き家バンク」
泉大津市	登録なし	1件(うち賃貸0件)	「あき家バンク」
和泉市	登録なし	4件(うち賃貸1件)	「空家バンク」
高石市	7件	9件(うち賃貸0件)	「高石市空き家バンク制度」
忠岡町	登録なし	登録なし	なし
岸和田市	登録なし	登録なし	なし
貝塚市	3件	2件(うち賃貸1件)	全国空き家バンクにて掲載
泉佐野市	登録なし	6件(うち賃貸0件)	「空き家バンク制度」
泉南市	0件	0件	「泉南市空き家バンク制度」
阪南市	0件	0件	「阪南市空き家バンク制度」
熊取町	登録なし	2件(うち賃貸0件)	「熊取町空き家バンク制度」
田尻町	登録なし	登録なし	なし
岬町	登録なし	0件	「岬町空き家バンク制度」
大阪市	1件	登録なし	なし

	使いやすさ	
	図からのリンク	利用者の使い分け
堺市	図なし	なし
豊中市	図あり・リンクあり	ページ切り替えあり
池田市	図あり・リンクなし	ページ切り替えあり
箕面市	図あり・リンクなし	なし
豊能町	図なし	なし
能勢町	図なし	なし
吹田市	図あり・リンクなし	項目分けあり
高槻市	図あり・リンクなし	項目分けあり
茨木市	図あり・リンクなし	ページ切り替えあり
摂津市	図なし	なし
島本町	図なし	なし
守口市	図あり・リンクなし	項目分けあり
枚方市	図なし	なし
寝屋川市	図あり・リンクなし	なし
大東市	図なし	なし
門真市	図なし	なし
四条畷市	図なし	なし
交野市	図なし	なし
八尾市	図あり・リンクなし	項目分けあり
柏原市	図あり・リンクあり	ページ切り替えあり
東大阪市	図なし	なし
富田林市	図あり・リンクなし	項目分けあり
河内長野市	図あり・リンクなし	ページ切り替えあり
松原市	図なし	なし
羽曳野市	図あり・リンクなし	なし
藤井寺市	図あり・リンクなし	項目分けあり
大阪狭山市	図あり・リンクなし	なし
太子町	図なし	なし
河南町	図あり・リンクなし	ページ切り替えあり
千早赤阪村	図あり・リンクなし	なし
泉大津市	図あり・リンクなし	なし
和泉市	図あり・リンクなし	なし
高石市	図あり・リンクなし	ページ切り替えあり
忠岡町	図なし	なし
岸和田市	図なし	なし
貝塚市	図なし	なし
泉佐野市	図なし	なし
泉南市	図あり・リンクなし	項目分けあり
阪南市	図あり・リンクなし	ページ切り替えあり
熊取町	図あり・リンクなし	なし
田尻町	図なし	なし
岬町	図あり・リンクなし	項目分けあり
大阪市	図あり・リンクなし	なし

事業研究

空き家施策と マッチング システムについて

民間業者へ委託した
マッチングシステム
(兵庫県神戸市)

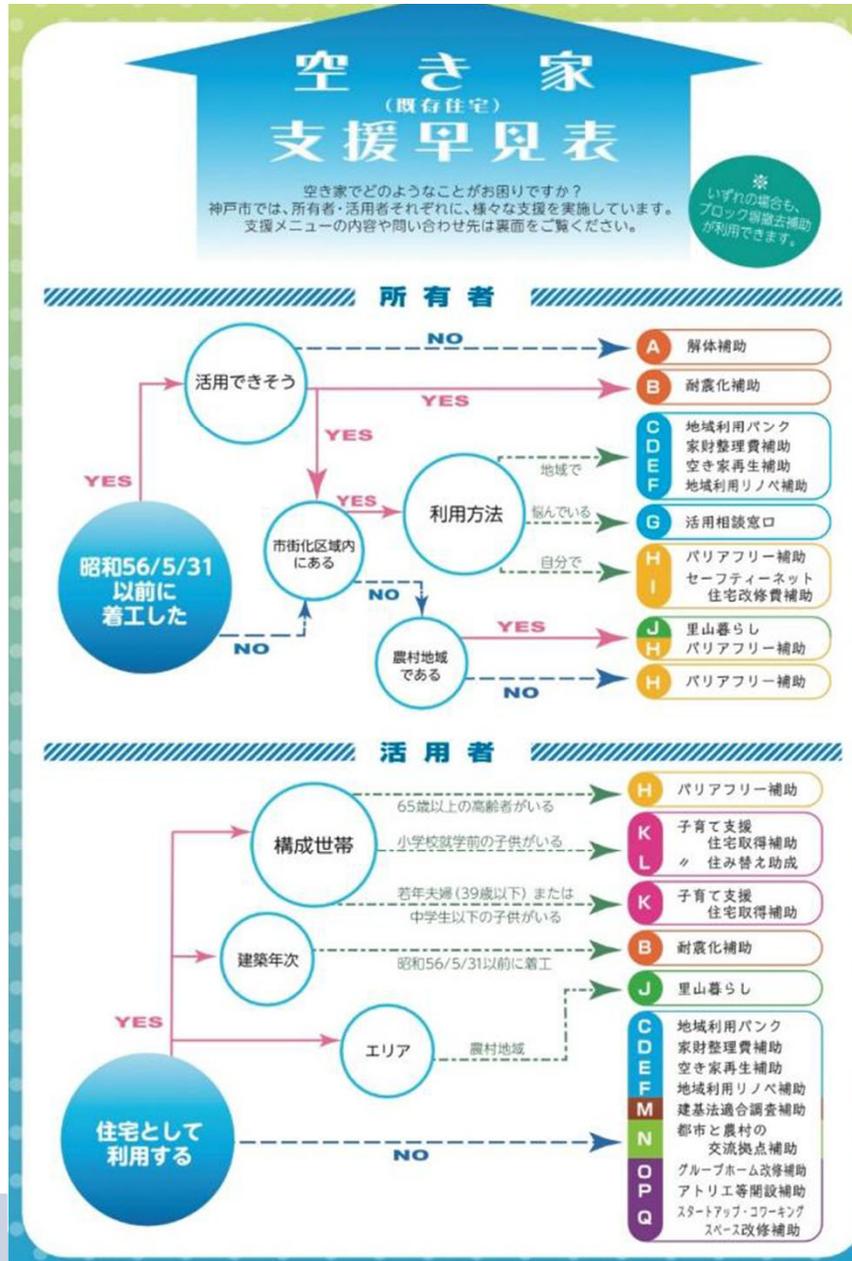


事業研究

空き家施策と マッチング システムについて

民間業者へ委託した マッチングシステム (兵庫県神戸市)

Yes/Noチャート



A	老朽空家等解体補助	昭和56年5月以前に着工された家屋の解体費の補助	すまいるネット 647-9969
B	耐震化補助	昭和56年5月以前に着工された家屋の耐震診断・設計・工事など、耐震化に関するさまざまな補助	すまいるネット 647-9933
C	空き家・空き地地域利用バンク	地域活動などに利用したいと考えている団体とのマッチングの支援	すまいるネット 647-9988
D	地域利用片付け支援	地域活動の場として利用する場合の家財道具の片付け費用の補助	すまいるネット 647-9933
E	空き家再生等推進事業	地域活動の場として利用する場合の改修費用の補助	すまいるネット 647-9933
F	空き家地域利用リノベーション補助	地域活動の場として利用する場合や、地域活動の場と居住や店舗との併用・兼用利用する場合の改修費用の補助	すまいるネット 647-9933
G	空き家等活用相談窓口	売却や賃貸などの活用方法について悩んでいる所有者向けの相談窓口	すまいるネット 647-9988
H	バリアフリー住宅改修補助	要支援・要介護認定を受けていない高齢者がいる世帯限定でのバリアフリー改修工事費の補助	すまいるネット 647-9933
I	セーフティネット住宅改修費補助	高齢者、障害者、子育て世帯等住宅の確保に配慮が必要な方専用の賃貸住宅に対する改修費の補助	スマートウェルネス 住宅等推進事業室 03-6265-4905
J	里山暮らし	北区・西区の農村地域限定での空き家バンクの運営や改修費・家財整理の補助	農政計画課 984-0371
K	子育て支援住宅取得補助	子育て世帯または若年夫婦世帯が中古住宅を取得する費用の補助	すまいるネット 647-9933
L	子育て支援住み替え助成	より子育てしやすい住環境の賃貸住宅への住替えの補助	住宅政策課 595-6501
M	建基法適合状況調査補助	地域活動の場や公益的活動に利用する建物に対する建築基準法の適合状況調査経費の補助	すまいるネット 647-9933
N	都市と農村の交流拠点補助	北区・西区の農村地域限定での地域交流施設やしごとつくる拠点施設の整備費の補助	農政計画課 984-0371
O	グループホーム改修補助	既存建物を活用して新たに障害者や高齢者向けの共同生活住居を設置する場合の改修費の補助	障害福祉課 322-6741
P	アトリエ等開設経費補助	市営地下鉄海岸線沿線・市街地西部地域限定でのアーティスト等の新たな活動拠点(アトリエ等)の開設に要する経費の補助	未来都市政策課 322-5081
Q	スタートアップ・コワーキングスペース補助	今後成長が見込まれる起業家の事務所開設やコワーキングスペース等の整備費の補助	新産業課 322-0240
※	危険ブロック塀等撤去助成	地震で倒壊する恐れのある危険なブロック塀等の撤去費の補助	すまいるネット 647-9933

令和2年9月発行 神戸市都市局空家空地活用課
神戸市広域行政推進部令和3年度第28号広域行政推進計画A-1編
※ 各制度の事業内容について、詳しくは問合せ窓口でお確かめください。

事例

岩手県釜石市とLIFULL、楽天LIFULL STAY（民泊事業者）が2019年3月18日に発表。釜石市内にある空き家に単身者がルームシェアをしながら居住し、自分たちが普段使用しない空室は民泊施設として貸し出すことで、月々の家賃を補填していくというもの。3者が2017年12月に締結した「空き家利活用を通じた地域活性化連携協定」による取り組みの一環であり、同市内の空き家利活用に関するモデルケースとして運用開始。

釜石市とLIFULLは空き家の選定や入居者の募集、物件の管理・利活用に関するコーディネートを行い、楽天LIFULL STAYは民泊事業を開始するための物件改装の監修、民泊施設の運営についてのノウハウを提供し、800戸を超える釜石市内の空き家の利活用を促進。

出典：不動産TECメディア スマーブhttps://www.sumave.com/20190716_11920/

空き家施策と マッチング システムについて

一般不動産業者による情報サイト

釜石市空き家活用モデル 釜石市、LIFULL 楽天LIFULL STAY



事例

空き家施策と マッチング システムについて

一般不動産業者による情報サイト

キャリアゲJAPAN
(あきやカンパニー)

「キャリアゲJAPAN」は、築30年以上の空き家を「空き家を使って何かを始めたい」という借主がそのままの状態でも借り上げ、改修して6年間運用する「キャリアゲ」という仕組みを軸に空き家活用サービスを展開。「所有する空き家を何とかしたい」というオーナーは改修費用を一切負担せず、物件を貸し出して家賃収入を得ることが可能に。「空き家を使って何かを始めたい」という借主は、空き家を原状回復不要で自分好みに改修できる上に、相場よりも安い家賃（相場の1～7割）で物件を利用することができる。6年間の契約期間終了後は、改修された物件をオーナーが自由に活用できるようになる。同社は、空き家を貸したいオーナー向けの「キャリアゲ」サービスをはじめ、築年数に関わらずキャリアゲJAPANが空き家を買上げる「カイアゲ」や、同社が“そのまま”の状態でも空き家・空き室を借り上げて“そのまま”改装可能な賃貸物件としてサブリース運用する「ソノママ」サービス等も展開。出典：不動産TECメディア スマーブhttps://www.sumave.com/20190716_11920/



キャリアゲJAPANサイト
<https://kariage-japan.com/>

事例

空き家施策と マッチング システムについて

一般不動産業者による情報サイト

HowMa (コラビット)

マンションだけでなく戸建の査定にも対応している珍しいサービス。物件の種類（戸建てかマンションか）を選択して、査定して欲しい物件の住所等を入力するだけで、AIが瞬時に査定額を算出。無料で利用できる上に、日本全国の世帯数約95%をカバー。いつでも好きな時に売りたい物件の価値を把握することができ、売りたいときは複数の不動産会社に一括で売却依頼をかけることができる。元来不動産の価値を正確に見極めるのは専門家であっても難しいなかで、築年数や周辺の地価、改修の有無といった様々な要素を踏まえて慎重に試算しなくてはならない空き家の価格が、誰でも簡単に確認できるようになれば、中古物件のリノベーションや売買も活発に行われるようになるのではないかと期待されている。

出典：不動産TECメディア スマーブhttps://www.sumave.com/20190716_11920/

The screenshot shows the HowMa website interface. At the top, there is a navigation bar with the HowMa logo, 'HowMaマガジン | 全国のマンション | 全国の相場', 'ログイン', and a yellow button '無料でAI査定する'. The main content area features a large heading 'AIが無料で瞬時に
ご自宅を査定します' and a yellow button '無料でAI査定する'. Below this, a section titled 'HowMaのはじめ方' lists three steps: 1. ご自宅に関する項目を入力, 2. AIが瞬時に査定額を算出, 3. マイページでAI査定を確認. To the right of this text is an image of a smartphone displaying the HowMa app interface with a valuation of 6,200万円. Further down, there are three columns of text describing the service's benefits: 'HowMaはこんな方々にご利用いただいています', '査定価格を手軽に知りたい方' (with an image of a man looking at a phone), and '不動産会社の営業を受けたくない方' (with an image of a couple). The bottom right column is partially visible, showing '不動産価格を把握し続けたい方' (with an image of a family).

HowMaサイト
<https://www.how-ma.com/>

事例

空き家施策と マッチング システムについて

一般不動産業者による情報サイト

FANTAS funding (FANTAS technology)

少額から始めることができる不動産投資型のクラウドファンディングサービス。クラウドリアルティやFANTAS technologyのように、事業を通じて空き家問題の解決や地域再生につながる取り組みを行う企業にも注目が集まっている。

FANTAS technologyが手掛けるFANTAS fundingでは、価値の低い空き家を買って投資用不動産として再生させる「FANTAS repro」事業を行っている。そのままでは手を出しづらい「空き家」を再生し、ファンド化することで投資のハードルを下げることに成功。社会貢献にもつながる「FANTAS repro」プロジェクトは、いずれも多くの出資者を集めている。

出典：不動産TECメディア スマーブhttps://www.sumave.com/20190716_11920/

FANTAS funding

プロジェクト一覧 はじめての方へ ご利用の流れ よくあるご質問 ログイン 無料会員登録

News 2019.06.03 FANTAS check PJ 第11号 運用終了のお知らせ

不動産投資をもっと身近に

1口1万円から投資可能な新しい不動産投資の形。クラウドファンディングで誰もが気軽に参加可能なマーケットの創造を。

FANTAS fundingとは?

「FANTAS funding」は、最短4ヵ月からの運用期間、投資金額は1口1万円からオンライン上で不動産に投資し、賃貸または売却からの収益に基づいた配当金の分配を受けられる仕組みとなっています。

当社は、既に不動産特定共同事業法に基づく事業の許可及び、電子取引業務の認可を取得しており、オンライン上での不動産投資環境を整備。このことで、投資家の方々は、契約にかかる書面の手続きが不要になりました。

>> サービス概要を見る

プロジェクト一覧

NEW インカム型 NEW インカム型 NEW インカム型

FANTAS fundingサイト
<https://www.fantas-funding.com/>



事例

「AKIDAS」 (空き家活用株式会社)

現地調査で収集した空き家や空き地に関する情報をデータベース化して不動産会社等に提供することで、空き家を活用した新規事業創出を支援するサービス

<https://www.akidas.com/>

「家いちば」

空き家の買手と売手を「自力で」マッチングさせる掲示板サイト

<https://ieichiba.com/>

空き家施策と マッチング システムについて

一般不動産業者による情報サイト

その他



不動産を直接売りたい人のための掲示板サイト 家いちばとは



売ります 物件掲示板

投資
尾道のマンションの一室、引越しのため売却します

広島県尾道市

今まで賃貸で貸し出していたのですが、引越に伴い売却を考えております。マンションの一室となります。駐車場が2台あります。10階建の6階、2LDK、築27年、5...

[続きを読む](#)

水回り電気設備がないタイニーハウス、使い方はお任せします

福岡県鞍手郡

祖父母が購入した土地に平成5年5月に新築した建物です。隣家に併設した事務所として使用してました。隣家は現在、別の方が所有しています。キッチンやバスルームはなく、...

[続きを読む](#)

海 投資
ロングボードのメッカ太東海水浴場徒歩圏のオーナーチェンジ戸建て物件

千葉県いすみ市

趣味で、千葉県いすみ市で古家を買って改装後に賃貸しています。本件は、ロングボードのメッカである太東海水浴場に徒歩で行けるのが人気の別荘地「松風台」にあります。別...

[続きを読む](#)

「不動産テック」を活用した 不動産マッチングに関する研究

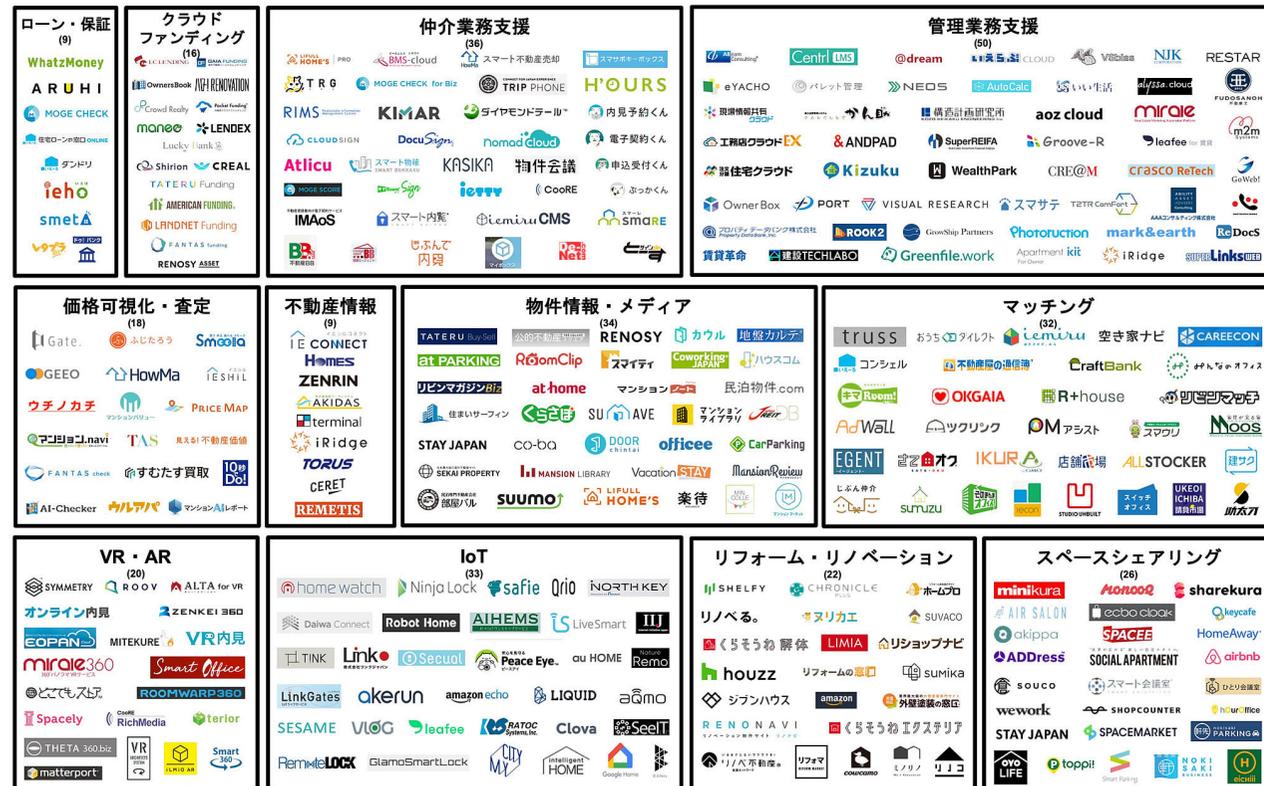
* 近畿大学建築学部寺川研究室 2020卒業論文（廣谷壮統）をもとに加筆修正

不動産マッチング システムの潮流

不動産TEC 空き家TEC とマッチング

- 「不動産テック」とは、「X-Tech（クロステック）」の一種で、不動産×テクノロジーの造語（Prop Tech, ReTech: Real Estate Techとも呼ぶ）
- 「X-Tech」とは洗練されたITをコアとして、その業界では新参者である企業が今までにない価値や仕組みを提供する動向のこと。不動産テックの定義としては、テクノロジーの力によって、不動産に関わる業界課題や従来の商習慣を変えようとする価値や仕組みのこと。
- 不動産カオスマップ
不動産テック協会は「不動産とテクノロジーの融合を促進し、不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、国民経済と国民生活の向上並びに公共の福祉の増進に寄与すること」を目的としており、カオスマップは独自の掲載要件に基づき、事業内容ごとにカテゴリー分けしたもの

不動産テック カオスマップ



第5版：2019年8月22日

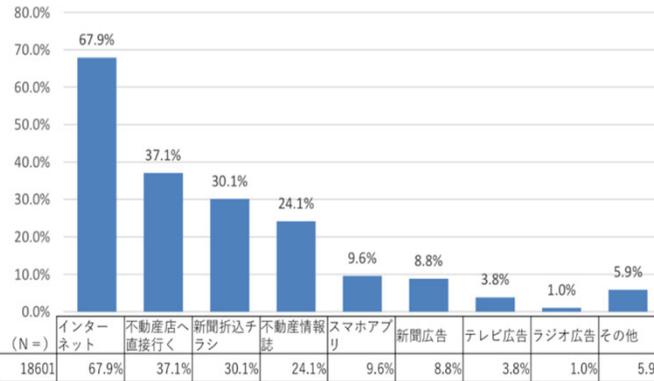
作成：一般社団法人不動産テック協会



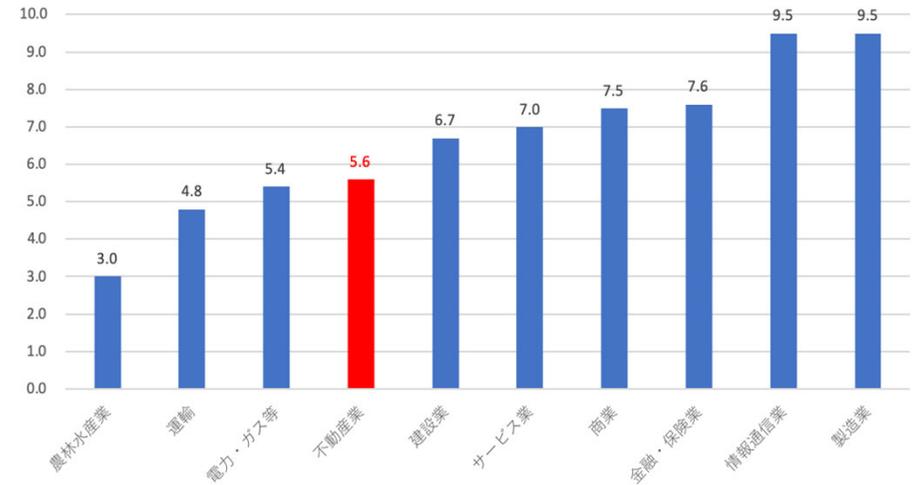
- 不動産物件の探索（検索）環境の変化と業界格差の顕在化
- 不動産就業者の高齢化と後継者問題
- BIGデータ対応大手と地域系不動産業界との格差拡大傾向
- 投機系不動産（優良物件）と不良不動産（外部不経済資産）の二極化
- ソーシャル系・コミュニティ系エリアブランド系不動産業者の萌芽
- ICT対応・移行の潮流 + COVID19禍による急激な環境変化への対応

不動産マッチングシステムの潮流

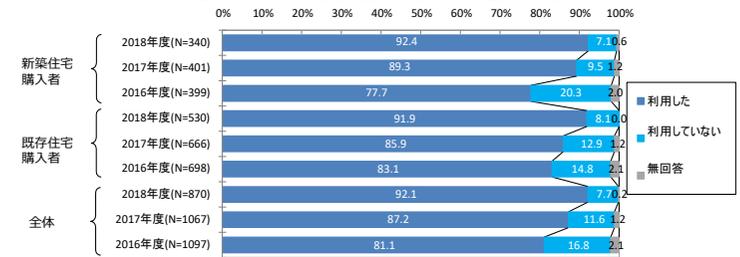
不動産TEC 空き家TEC とマッチング



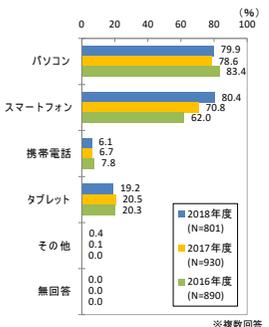
年代	インターネット	不動産店へ直接行く	新聞折込チラシ	不動産情報誌	スマホアプリ	新聞広告	テレビ広告	ラジオ広告	その他	
全体 (N=)	18601	67.9%	37.1%	30.1%	24.1%	9.6%	8.8%	3.8%	1.0%	5.9%
20代	1493	86.5%	42.2%	20.7%	27.7%	34.0%	5.1%	4.6%	0.9%	1.1%
30代	3169	81.8%	41.8%	27.5%	28.6%	19.0%	5.7%	4.0%	0.6%	2.2%
40代	4600	70.4%	35.2%	29.2%	23.7%	9.0%	7.6%	3.5%	1.4%	5.1%
50代	4849	62.9%	35.9%	29.5%	22.3%	3.9%	8.3%	4.0%	1.2%	7.2%
60代以上	4490	54.8%	35.2%	36.8%	22.3%	1.6%	14.2%	3.6%	0.8%	9.4%



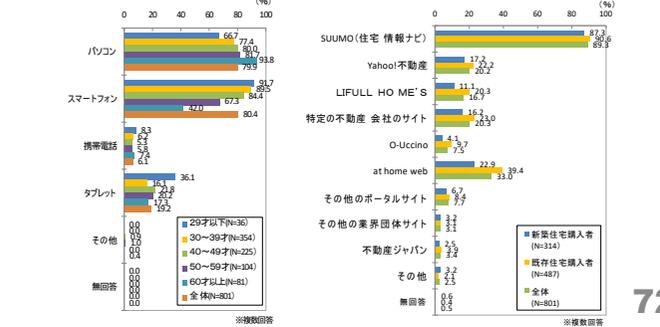
【インターネットによる不動産情報収集の経験の有無】



【利用したインターネット端末の変化】



【新築・既存別利用したインターネット端末】



出典：一般社団法人 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査（第23回）（2018年度）」



不動産TEC 空き家TEC とマッチング

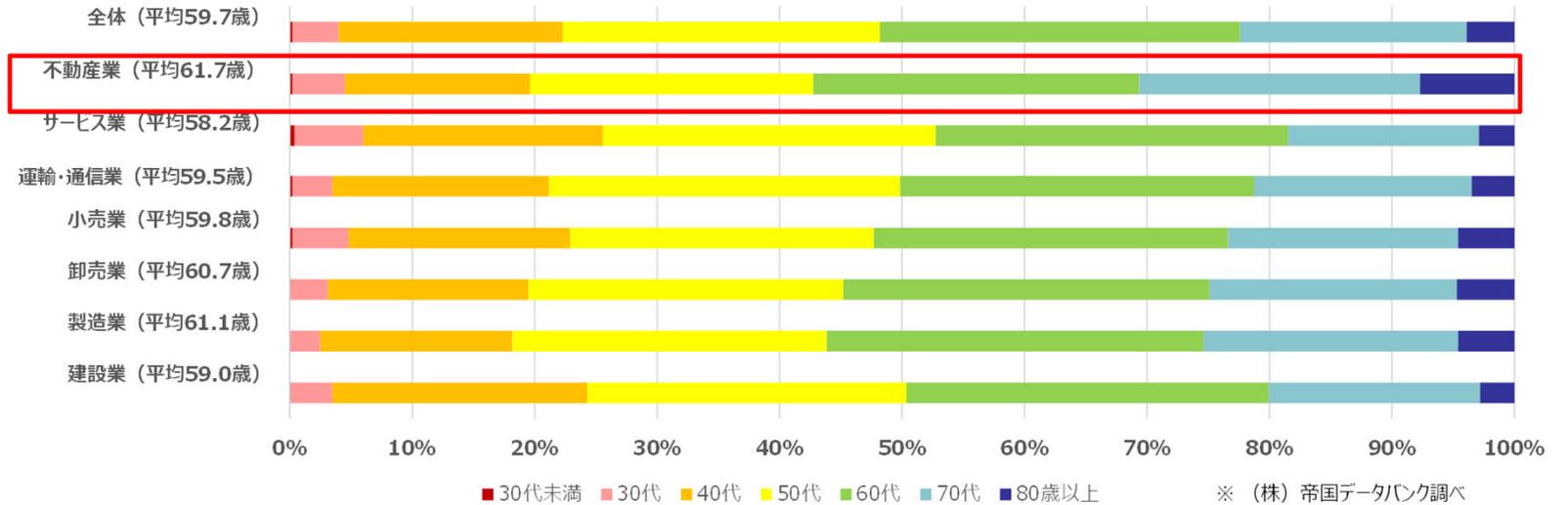
出典：不動産ビジョン2030参考資料より



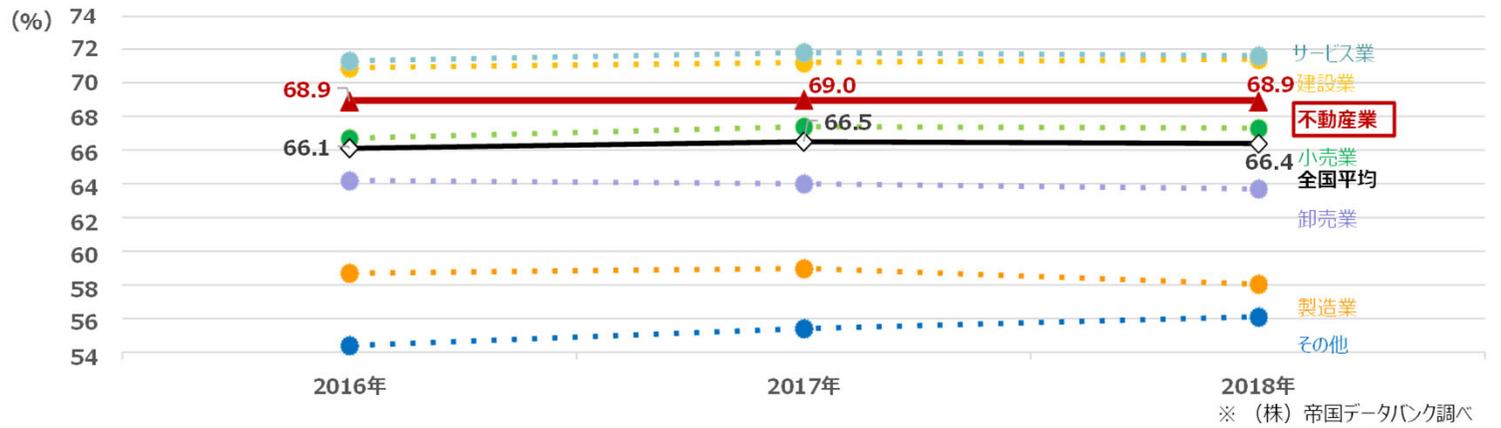
国民経済における不動産業の位置づけ 【不動産業の産業規模】就業者の高齢化、後継者不足

- (株) 帝国データバンクの調査によると、業態別における社長の平均年齢は、不動産業が61.7歳で調査対象の業種のうち最高。また、後継者不在率も、不動産業においては68.9%と、高齢化、後継者不在が喫緊の課題となっている。

【業種別 社長の年代構成比 (2019年)】



【業種別・後継者不在率 (2018年)】



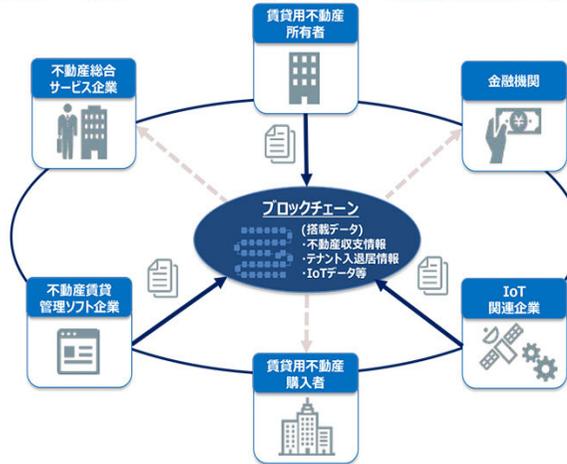
国交省が推進する不動産データベース（新REINS）



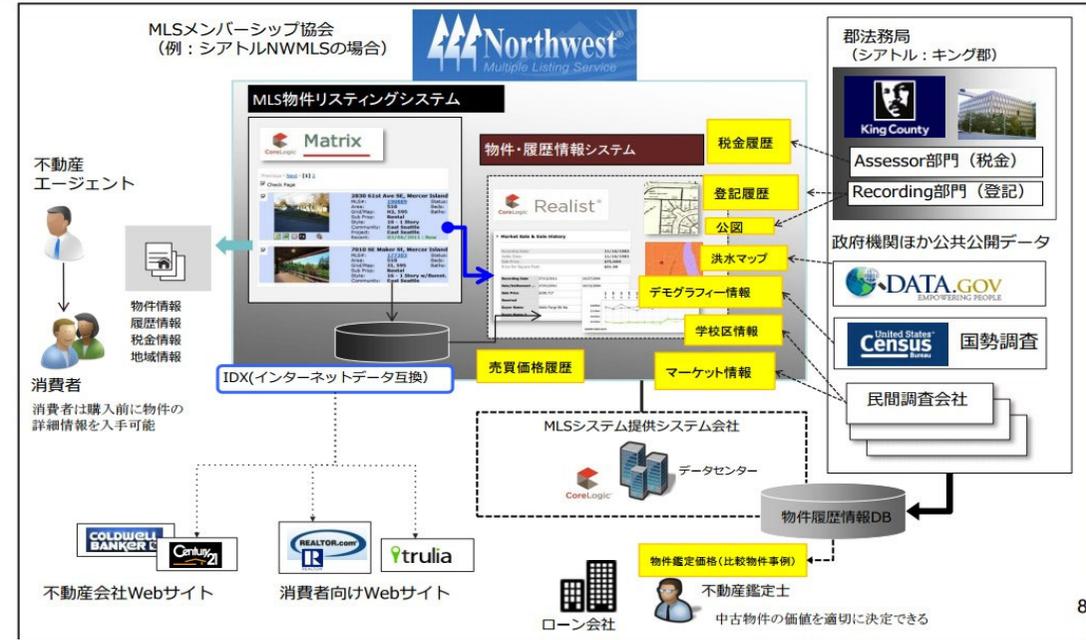
ブロックチェーン*による不動産情報の蓄積と活用 (情報管理)

* 電子署名とハッシュポイントを使用し改竄検出が容易なデータ構造を持ち、且つ、当該データをネットワーク上に分散する多数のノードに保持させることで、高可用性及びデータ同一性を実現する技術

【出典】三井住友信託銀行株式会社のプレスリリース <https://www.smtb.jp/corporate/release/pdf/190813.pdf>



米国における不動産情報ストック整備の仕組み



米MLS Multiple Listing Service

- 登録が売出・成約ともに必須
- 固定資産税識別番号でリスト化
- 全米のあらゆる不動産の履歴情報サービスと連携
- MLS情報は自社HPに全て掲載可能
- MLS会員にはキーボックス解除権限を付与

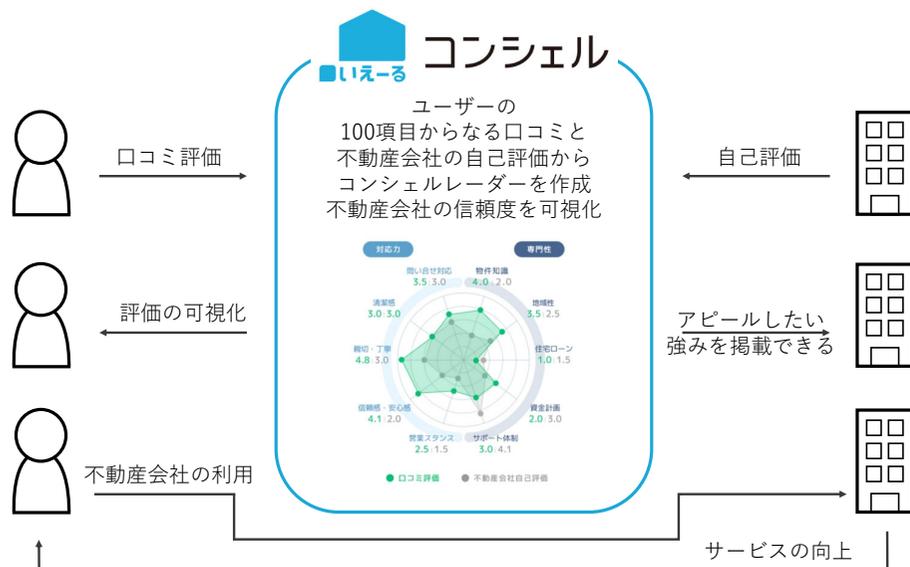
出典：国土交通省『不動産流通市場改革に向けた最近の取組』

Owner Information	: オーナー住所等の情報
Location Information	: 郵便番号, 用途地域, 学区等の情報
Tax & Financial Information	: 固定資産税額や土地建物評価額等の情報
Assessment & Tax	: 過去3年の固定資産税評価額, 固定資産税額等の情報
Characteristics	: 土地や建物の面積, 階層, 戸数, 築年などの基礎情報
Listing Information	: 売出し価格や状況MLS掲載時の売り出し価格等の情報
Last Market Sale & Sales History	: 対象物件の過去取引履歴
Mortgage History	: 借入れ状況

モデル事業の検証

不動産マッチングシステムの潮流

不動産TEC 空き家TEC とマッチング



いえーるコンシェル

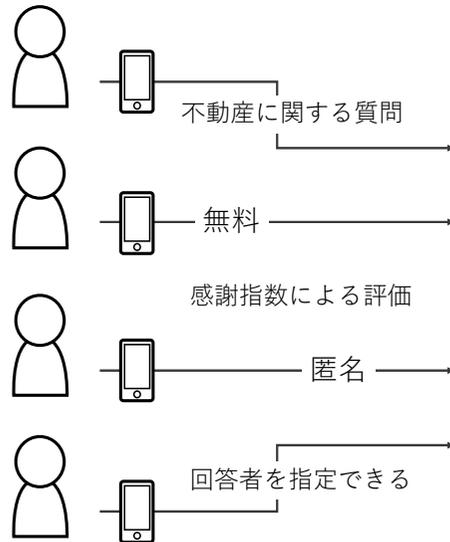
「物件の市場への エントリー、物件情報の収集、発信・集客のステージ、BtoC」

ユーザーから収集した100項目にも及ぶ詳細な口コミ評価と不動産会社の自己評価を集計し、不動産会社の信頼度を可視化する不動産会社口コミサイト。専門性5項目・対応力5項目の10の観点に分類した「コンシェルレーダー」というレーダーチャートにより、不動産会社の信頼度の可視化を実現。情報掲載は初期費用や掲載料など費用は一切発生せず、すべて無料で利用できるようになっている。不動産取引の意思決定において、金額などの具体的な要因だけでなく「この人だから」といった直感的な要因も大きく関係しているため、信頼できる不動産業界とマッチングできる可能性が上がる点でも有効。

OKGAIA

「物件の市場への エントリーのステージ、BtoC」

ナレッジコミュニティ（質問サイト）OKWAVEの不動産に特化したもの。従来の質問サイトは、誰でも自由かつ匿名で質問ができたため、回答の信頼性や信ぴょう性に難があり、専門家に質問をすると、お金がかかったり、営業活動を受けたりするケースがほとんどである。OKGAIAは、信頼性と質問の気軽さを両方担保しているにも関わらず無料で利用可能。匿名のため具体的な質問ができ、回答する専門家を指定することができる。回答する専門家は「感謝指数」と呼ばれる指標で評価が可視化され、感謝指数が増えれば信頼できる相手として選ばれやすくなり、OKGAIA以外でのビジネスにも繋がる可能性がある。





モデル事業の検証

不動産マッチングシステムの潮流

空き家再生担い手育成系

ENJOYWORKS



空き家再生プロデューサー育成プログラムとは

地域課題を解決する空き家再生プロデューサー



空き家の再生利活用を先導する『空き家再生プロデューサー』を地域に生み出し、空き家の利活用事業を牽引するまでを実現するプログラムです。空き家再生のノウハウを知り、空き家再生をビジネスにできるようになるために。まずは候補人材の発掘を実施。2日間の講座を通じて空き家再生の流れとポイントを知り、実際の対象となる物件を再生する道筋を立て、実現のサポートまでを行う、実践プログラムです。

自治体×空きPプログラム

自治体と一緒に人材の発掘・育成・起業まで行い 地域内で自走できる仕組みをつくる

自治体と地域のみなさんで実践する共創プログラム

2020年9月中旬より「空き家再生プロデューサー育成プログラム」のオンライン説明会を開催します。2020年度から「千葉県いすみ市」「大分県別府市」「三重県南伊勢町」等と先行して行政との連携をすでに図っており、具体的な育成プログラムを各地ではじめていきます。



出典：enjoyworks説明資料より

モデル事業の検証

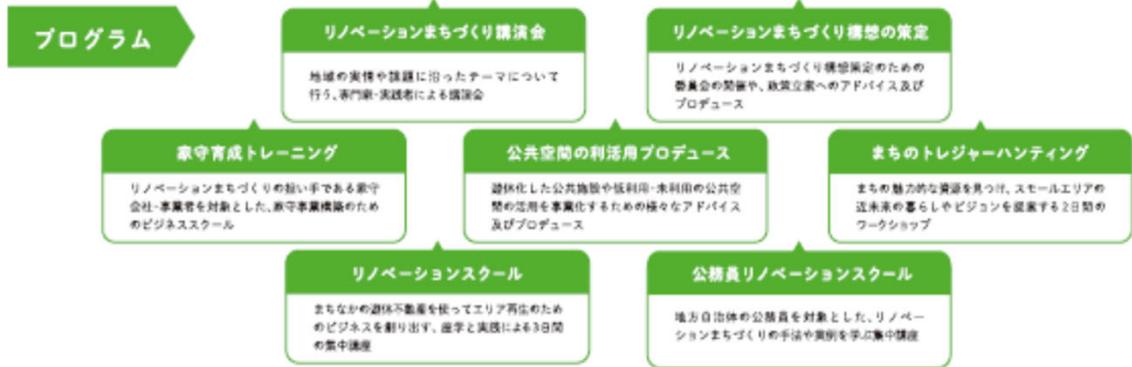
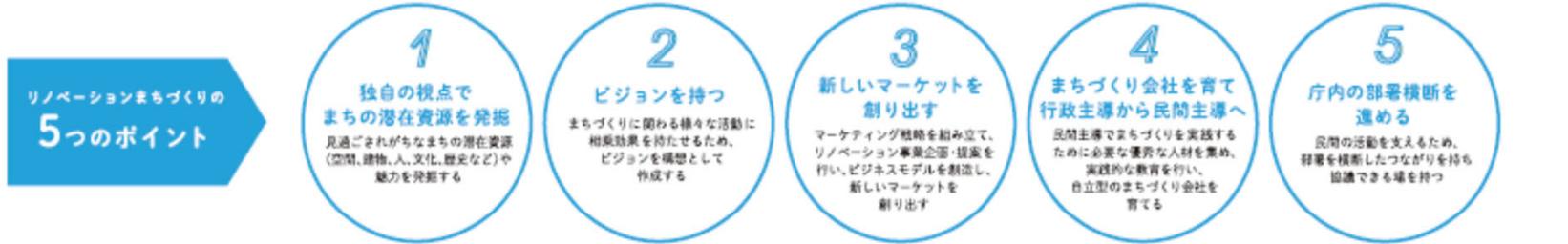
不動産マッチングシステムの潮流

空き家再生担い手育成系

Renovation School

まちの潜在資源を活用して 都市・地域の経営課題を解決する

リノベーションまちづくりの様々な手法を組み合わせながら、エリアに合った独自のプログラムをご提案いたします。将来的にはそのまちでリノベーションまちづくりが自走し、持続するための基盤づくりをサポートします。



5年計画の例

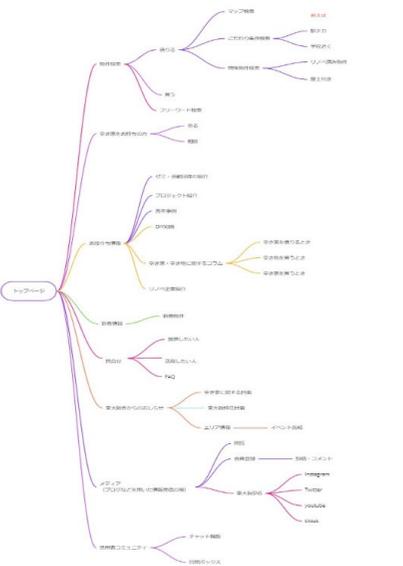
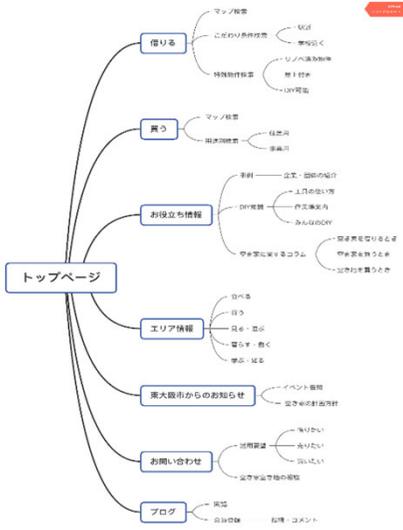
右記業務内容及びスケジュールは一例です。メニューの組み合わせは地域によって様々です。まちの課題や状況に応じたプログラムとプロセスをご提案します。

	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目以降	
事前準備	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> リノベーションスクールや関連イベントに参加する <input type="checkbox"/> 自分のまちの状況と課題を分析する <input type="checkbox"/> 庁内で仲間・チームをつくる <input type="checkbox"/> リノベリングへ相談する <input type="checkbox"/> 予算確保 <input type="checkbox"/> 契約 	<ul style="list-style-type: none"> 講演会 トレジャーハンティング 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり構想策定 	<ul style="list-style-type: none"> リノベーションスクール 家守育成トレーニング 	<ul style="list-style-type: none"> 公共空間の利活用プロデュース 	<ul style="list-style-type: none"> リノベーションまちづくりのノウハウ移転・地域で自定化するための仕組みづくり、体制構築 	<ul style="list-style-type: none"> “地域の自定化” 最終的にはリノベーションスクールなどのリノベリングの事業に頼らず、地域内で人材育成や育成、事業創出とその支援などが行われ「自定化」を目指します。5年あたりまでには自定化できるよう、様々なノウハウ移転を行います。地域で実践してリノベーションまちづくりを行うために、民間では自立した家守会社の設立や、行政ではリノベーションまちづくり-公民連携を活用する特筆的効果が求められます。 	<ul style="list-style-type: none"> 各地域が自立した取組を展開
フォローアップ	<ul style="list-style-type: none"> リノベリングによるフォローアップ 							

>>> エリアの価値が向上するには、通常5~7年以上の期間が必要となります。事業の継続が不可欠です。
出典：<https://re-re-re-renaovation.jp/schools/>

東大阪モデル WEBサイト 試行実験

<https://editor.wix.com/html/editor/web>



土地所有者



- 活用予定がない
- 解体費用がない

活用希望者



次の所有者
活用者

