事業名称	小さなまちならではのニーズ先取り・企画提案型空き家流通加速化 事業
事業主体名	一般財団法人下川町ふるさと開発振興公社
連携先	大学、地元金融機関、地元建設業協会、不動産業者、移住定住促進部門、行政 機関、建築家
対 象 地 域	北海道下川町
	● ステークホルダーのニーズを先取した企画提案型空き家ビジネス
事業の特徴	● 新たな空き家オーナーを確保することで需給ミスマッチを解消
	● 遠くからでもその場の雰囲気を感じることができる進化形空き家バンク
	● 企画提案型空き家ビジネスの有効性を確認することができた
	● 実証試験の枠を超え実際にモデルプラン成約(売買・賃貸借)に至った
成果	● 町外からの空き家への投資につながる第一歩を踏み出すことができた
	● 町内の空き家の全体像を把握することができた
	● 最新テクノロジーを駆使した進化形空き家バンクの完成・配信ができた
	● 当社ホームページ
は田の八また	http://www.shimokawa-zaidan.jp/
成果の公表先 	● しもかわ空き家バンク
	http://shimokawa-akiyabank.net/

1. 事業の背景と目的

(1)背景

下川町は、北海道北部に位置し、札幌市から約 240km、旭川市から約 100km の距離にある人口約 3,300 人の町である。冬季は積雪が 1m以上に達する一方、気温がマイナス 30℃に達することもある積雪寒冷地である一方、夏季は 30℃に達することもある、年間を通じた寒暖の差が大きい地域である。町の面積は約 644km²で、その約 9 割を森林が占めており、豊富な森林を利用した森林・林産業や農業を基幹産業とする典型的な中山間地域である。

下川町では、高齢化率が 39.59%*1と、約 40%に達しており、他の中山間地域と同様に少子高齢化が進行しているといえる状況にある一方、豊富な森林資源を最大限に活かした多面的な取り組みを継続してきたことなどにより、政府が進めてきた環境モデル都市、環境未来都市、SDGs 未来都市にそれぞれ認定されるとともに、平成 29 年 12 月には「第1回ジャパン SDGs アワード本部長賞(内閣総理大臣賞)」を受賞し、地域活性化や持続可能な地域づくりの実現などの取り組みにおいて高く評価されている。

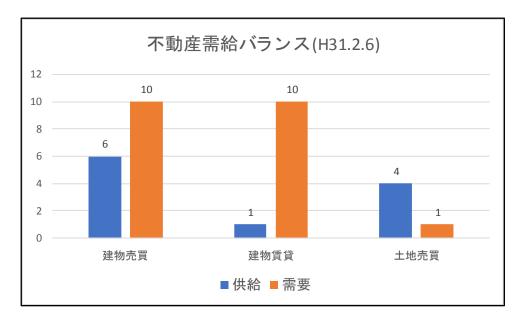
近年、こうした取り組みの成果の一端として、移住定住人口が増加している状況にあるが、こうした移住定住者が定着するための住宅は慢性的に不足している状況にある。一方で、高齢化の進行に伴って空き家は増加している。すなわち、住宅ストックそのものは増加傾向にあり、単純な数の上では移住定住者の受け皿になり得ると期待されるが、実際には需要と供給の間にニーズの様々なミスマッチが存在しているため、活用が進んでいない。

具体的には、第一に利用形態に関する需要と供給のミスマッチが挙げられる。町内の不動産に関する需給バランスを利用形態別に示した図1から、ユーザーの高い賃貸需要が示されている一方、こうした形態で供される不動産は限定的であり、空き家のオーナーは売却志向が高いことがわかる。

1

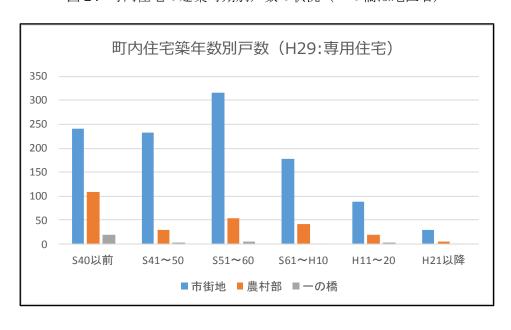
¹ 平成 31 年 2 月 1 日現在

図1. 下川町における形態ごとの不動産流通の需給バランス



一方、こうした不動産需要に対して供給が期待される住宅は、築年数が経過しており、安全・快適に利用するためには多くは改修が必要になることが想定される。町内住宅の建築時期別戸数に関する調査結果では、昭和50年代以前に竣工した住宅がその多くを占めており、高齢化の進行に伴い、これらの住宅が空き家となった場合には、住宅としての再利用に適切な改修が必要となるケースが増加することが予想される。

図2. 町内住宅の建築時期別戸数の状況(一の橋は地区名)



さらに、上記で述べた事情に加え、住宅所有者(空き家オーナー)と住宅希望者との間には、一般的に図3に示すような思惑の相違があるものと考えられる。したがって、これらのニーズのミスマッチをふまえた上で、受け皿となる物件が住宅市場に供給されることが、移住定住促進において効果的であると期待される。

住宅希望者 売却したい(この地を離れ 賃借希望(骨を埋める覚 傾 住 傾住 るため管理できない) 悟がまだ、様子見) 向 宅 向 宅 希 所 できるだけ高く売りたい できるだけ安く借りたい 望 有 (最低土地代は回収) (公営住宅並み) 者 これ以上住宅改修等にお金 できるだけキレイな家に の ഗ をかけたくない 住みたい 思 思 2 階建ての4~5LDKが主 平屋でコンパクト な住宅 流(大家族) を希望する(小家族)

図3. 所有者と希望者のニーズのギャップ

(2)目的

本事業ではこのような背景をふまえた上で、

- 第三者の空き家買い取り・再生・賃貸システムの構築による賃貸需要への対応
- 遠隔地の物理的デメリットを解消できる最新技術を活用した空き家バンクの構築

からなる取り組みを展開することによって空き家の流通促進をはかり、移住定住の促進、地域 経済の活性化、住宅不足の解消に資することを目的とする。

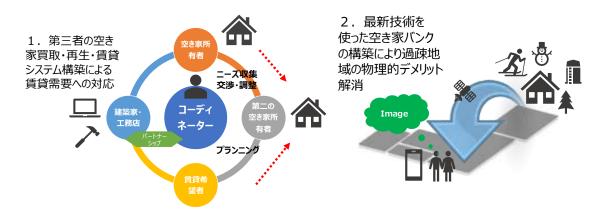


図4. 事業の目的

2. 事業の内容

(1)事業の概要と手順

交付決定(平成 30 年 8 月 6 日)から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

表 1. 事業実施工程表

取組内容	具体的な内容 (小項目)	8月	9月	10 月	11月	12 月	1月	2 月	3 月
① 企画	担い手と物件の募								
提案型空	集·選定·了承								
き家ビジ	物件調査(採寸、住								
ネス構築	宅診断)		-						
	住宅ニーズの把握		•						
	改修ニーズの把握		•						
	改修プランの作成								
	(設計・積算)		•						
	モデルプランの作成								
	新旧空き家オーナー								
	への提案・了承								
	賃貸希望者への提								
	案•了承								
② 進化	空き家の調査								
形空き家	(A)								
バンク構	活用可能な空き家抽								
築に向け	出った中心とも担制す								
た検討	空き家バンク掲載コ								
	ンテンツ収集・製作								
	空き家バンク構成・レ								
	イアウトの見直し								
	ウェブサイトの運用								-
	開始								
③ 検	討会議の開催						•		

(2) 事業の取組詳細

①検討会議の開催

本事業の実施にあたって、円滑かつ効果的に進めるため、本事業担当者と行政、大学、建築 専門家、金融、建設事業者、不動産会社等の有識者から構成する検討委員会(下川町空き家流 通事業自立化検討委員会)を設置し、委員会のメンバーの専門的知見を事業の運営に反映させ た。

検討委員会の内容を表2に、検討委員会の構成メンバーを表3に示す。

表2. 検討会議の開催状況

1 4.	快引云哉り用准仏仏	
回	開催日時・会場	内容
	〇平成 30 年 10 月 10 日(水)	〇議題
	15:00~18:00	・前年度事業結果の説明
	〇下川町公民館 2階中会議室	・ 今年度事業内容の説明
第 1		•質疑応答、意見交換
第1回検討委員会		〇主な意見
討		※第二の空き家オーナー確保について
員		※退去・空室リスクの回避と回収期間
会		※民泊、ゲストハウスへの転用可能性
		※顔の見える改修の仕組
		※多様な住宅ニーズへの対応
	〇平成 31 年 1 月 16 日(水)	〇議題
	15:00~18:00	・事業進捗状況の報告
	〇下川町公民館 2階中会議室	・成果と課題
第		・今後の展開
第2回検討委員会		〇主な意見
討	A 200	※入居世帯構成に応じた段階的改修
委員	DATE OF THE PARTY	※家賃の妥当性と適正利回り
会		※空き家再生資金を小口投資や債券化
		※速報版の必要性、インスタグラムを活用
		※掲載物件の選定、成約済みでも良質物件は必要

表 3. 委員名簿

■検討委員

	所属	役職	氏名
1	北海道大学大学院工学研究院(有識者)	教授	瀬戸口 剛
2	常ロアトム(有識者)	執行役員	阿部 智志
3	北星信用金庫下川支店(金融)	支店長	北明 敏之
4	下川建設業協会(建設事業者)		山形 盛之
5	下川町役場建設水道課	課長	小林 大生
6	下川町役場税務住民課	課長	中岡 健一
7	下川町産業活性化支援機構タウンプロモーション推進部	部長	長田 拓

■オブザーバー

	所属	役職	氏名
1	北海道建設部住宅局建築指導課		東 俊介
2	北海道上川総合振興局旭川建設管理部建設行政室建設指導課	主任	田村 佳文
3	同上	技師	湯上真亜子

■事務局

	所属	役職	氏名
1	(一財)下川町ふるさと開発振興公社	理事長	髙橋 裕明
2	(一財)下川町ふるさと開発振興公社 クラスター推進部	部長	相馬 秀二
3	(一財)下川町ふるさと開発振興公社 クラスター推進部	次長	徳間 和彦

■外注先

	所属	役職	氏名
1	エヌディースタジオ(有識者)	代表取締役	中舘 誠治

②企画提案型空き家ビジネスの構築

企画提案型空き家ビジネスモデルとは現在の空き家オーナー、第二の空き家オーナー、賃貸住宅希望者といった利害関係者のニーズを先取りし、さらに第三者による調査・診断、設計・ 積算結果に基づくビジネスプランを作成し、コーディネーターが客観性の高い提案・調整を行うことで三者を取りまとめ、最終的には空き家の流通を加速化するものである。

本事業では、実際の空き家を使い、空き家オーナー、賃貸希望の移住予定者、さらに第二の 空き家オーナーの候補とされる建設事業者を選定し、実践さながらに当該スキームの有効性や 実現可能性を検証するため実証的に取り組んだ。

ここでは、この取り組みについて内容を記載する。

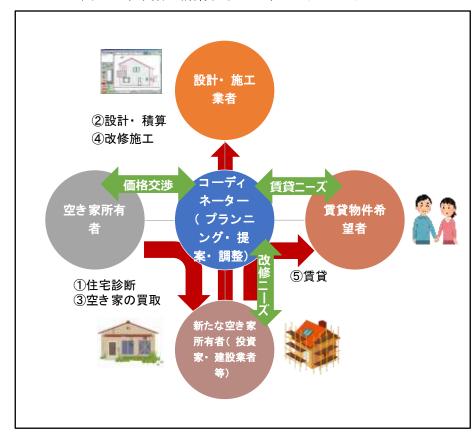


図5. 本事業で構築するビジネスモデルのイメージ

1) 担い手と物件の募集・選定・了承

本事業で提案する空き家ビジネスモデルへの理解を深め、このスキームへの参加を促すため、広く担い手と物件の募集を行った。

募集の方法は、まず空き家に関しては活用可能な空き家ストックの中から最終的に3物件に 絞り込み、標準的な程度の物件でオーナーの理解が得られる空き家を選定した。第二の空き家 オーナーについては、地元建設業団体に話を持ち込み、当該事業の趣旨に賛同する事業者を選 定した。賃貸入居者に関しては登録中の賃貸希望者リストから個別に打診し、当該事業に理解 を示した移住希望者を選定した。

尚、第二の空き家オーナーの候補として町内の事業者特に建設事業者だけでは限界があるため町外の不動産投資家に対する募集を行った。その方法については、本町との間で包括連携協定を締結している札幌市に本社を置く大手不動産会社「常口アトム」の協力を得て、同社が開催するオーナーズセミナー(定例の勉強会)の一コマを借り、本町の住宅事情や空き家活用の

ための協力・連携可能性についてプレゼンテーションを行った。

さらに同社との協力関係を強化するために同社ホームページと下川町ホームページの相互バナーリンクを行い、常口アトムホームページから本町の空き家物件情報に直結する仕組に改良を行った。

写真1. オーナーズセミナーにおけるプレゼンテーション



図6. 不動産オーナー向け社内報での宣伝



図7. バナー広告から空き家情報ヘリンク (不動産会社 HP)



2) 物件調査(採寸、住宅診断)

物件調査に関しては後々改修設計・積算を行う建築家による採寸、住宅内外部の状況確認を 行った。さらに、北海道住宅検査人による住宅診断(インスペクション)を実施し、基礎、外 壁、屋根、天井、内壁・柱など詳細にわたり検査を行った。その結果、基礎、外壁などを中心 に劣化・不具合を確認した。

尚、モデル住宅の概要と住宅診断の結果については以下の通り。



写真2. モデル住宅

表4. モデル住宅の概要

住 所	上川郡下川町南町
建 築 年	昭和 30 年
土地面積	214. 96 m²
延床面積	113. 19 m²
間取り	4 LDK
改修履歴	外壁、屋根、窓、水回り、床断熱など

写真3. 住宅診断結果(抜粋)

戸建住宅 ® 土台·床組

写真番号 16 撮影箇所 ⑥リビング下部 状況 床東と東石のズレ (リビング床鳴り部分)



戸連住宅 ⑧ 土台·床組

戸進住宅 ② 外壁·軒裏

表 5. 住宅診断の結果

核高字常長 光粉			IND I #Kfd			
	质岩	東出 泰坦		2889	WO2-13-	004769
		EB			免許等の便力	
斯尔住宅 世内被直接场者	met	□ - 新規模士 □ - 新規模型士 □ - 新規模型工程環境士 □ - 新規模型工程環境士 □ - 新規模型工程環境士 □ - 表の側)	(E) \$118279		
快遊來旅日18	平成	30 年 10 月 18 日	美国新黎	100	2 -	1200
PERSONAL PROPERTY.		218180033	天城 問			
DRAKE	-	製物信念人下川町小るさと館内原料	DIE /	クラスター制	湖北 也可味	
	お牡料	一般制御店入下が鳴る姿を	と開料版	P\$191		
快遊收順王	成名	- クラスター発表記 連問様				

		概要

検査可能在他の帯在物	北海苗上川郡下川田南町210億均
	確認方法: 11、依頼主の中各による
wa	本語会雑論で
WE	確認力法又は確認できなかった理由: 11、結業主の中告による
Hanna Total	相格工芸
体系の工業	通信方法又は確認できなかった理由: 12、その性(現場確認)
SLEV	ガド 一 報 / 出上 2 報
100.00	課能方法又は課題できなかった原告: 11, 依頼主の中古による
1048	福州田博 11007 ml (1衛 5004 - 2衛 5103)
NO SEE	連絡力法又は確認できなかった連由: 12, その他(資出確認)
grammat.	舱积34年完成
(E-territor)	連鎖方法交は確認できなかった重告: 11、前職主の申告による
リフォーム等の実施状況	有可
	確認力法又は確認できなかった理由: 11, 依頼主の中市による
※日配「確認方法」には下	行は可是名がい

INDEXESSAMINE	
1、新聞時の段計図書	
別計算書名 口 確如を講覧 ■ 名称平面図 口 立意製 口 知計算 口 和力學教する図室	
□ €con (3
2、改修工事の設計信責・内別書等	
於於國書名 D 建物配面段 D 的每年開發 D 立面部 D 知识限 D 耐力整殊する図画	
□ ₹041 (5
3、新香香菜用目 4、光子疾病用目 5、新香味用品素等用目的 6、新数分格品数素用目的	
7、住宅性和評估書 8、建物自己等權本 9、管理相称(共同住宅の場合)	
10、長期修祀計画書 11、位献主の中名による	
12. ÷08 (3

■検査結果の概要(劣化事象等の有無)

(第4面)

	ANST DNB	8000	お化事業等の有無	5 8 66
		1949	○ 相称できなかった○ 相称できなかった	1.2
害化状況	A	日外型・ 日間	■ 60 ○ 例L ○ 機能できなりって	3-0
R	85	200	■ M() □ 放し □ 機能できなかった	Ŧ
		a mass	0 80 0 81 0 800000000	

	A3186 2028	800076	出生事業等の有質	SABI
95	W B	総名。 同行・周囲	© 86 ■ 80 ○ MBTREO : D	-
世代田	日日日	報務、 現代・異素	■ 80 □ ML □ METGERDOD	19

	AVRIDE DOSE	到拉坡	必化季葉等の有無	写真语句	
		の実料・ の保証・家	■ 報り □ 無い □ 確認できなからた	8	
		new-e	 ● 60 □ 禁し □ 確保できなかった 	9∾12	
近世代記	株の 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本	TOP.	TIPE	■ 80 □ #L	13.14
			D. BL	15.16	
38		D Marie	D ML	17~ 22	
		2.2	23		
			24		
		18477	□ 60□ 禁い■ 確認でき出かった	25	

	SPAN.	技術体質	出化事業等の有無	SABS
		(1) 門、別等の工作物、影響、管管等の前限可能な影響の構造	D 8878939:5	26.27
	A	(2) 場の間まり事。海接で解説するものの検査	0 40 0 800000000000000000000000000000000	
害化状治	A 94 88	(3) 前排水投棄、電気投棄、ガス投棄、浄化槽の裏しい女化	D BU	
		(4) 科研集技術部を取り出検査 (検査内容) 新物料を存在)	■ 報り ○ 押し ○ 確認で表記かった	
		(1) キッチンコンは、最気能なパッケージエグラン等が設議場面の作動不成 等の検査	□ 報5 ■ 無し □ 確認できなかった	
	В	(2) 貼耕水級機、竜気級機、ガス級機	□ 報句 ■ 無し □ 機能できなかった	
	日内部	(3) 住宅の方摘等、海豚ごより保険可能なものの検査	■ 等の ○ 単し ○ 確定できなかった	
		(4) 詳級環接面側影生物、切検査 (接面の度)	D NO. C ML C MUTAGASE	

3) ニーズの把握(改修ニーズ、住宅ニーズ)

住宅診断の結果を踏まえ、住宅所有者となる第二の空き家オーナー、さらに賃貸住宅希望者 のニーズを把握し、改修プランの作成に反映させた。

住宅診断では建物の根幹をなす基礎周りや外壁など優先順位の高い箇所の劣化・不具合が確認できた。さらにトイレが水洗化されていないことは今日の住宅ニーズに対応していないため、トイレの水洗化は最優先事項として位置付けた。2階に関しては建設当時からまったく手を入れていないため、家族構成により2階を使うパターンと使わないパターンを想定し改修プランを作成することとした。尚、近年改修を行った水回り、窓、居間の内装などについては手を付けないこととした。以上を第二の空き家オーナー、賃貸住宅希望者それぞれの確認・同意を得て改修プランの作成にあたることとした。



図8. モデル住宅現況図

4) 改修プランの作成

住宅診断の結果、第二の空き家オーナー、さらに賃貸住宅希望者のニーズを踏まえ改修プランの作成にあたった。改修プランは A, B, C の改修内容が異なる 3 つのパターンを作成し、比較検討を行った。

【プランA】

プランAは住宅診断結果における劣化箇所の改善(基礎周り補修・外壁補修など)、トイレの水洗化、駐車スペース確保、1階和室の洋室化、2階の洋室化、玄関周りの内装などを行うフルリフォームのプランであり、改修費総額は4,512千円となった。

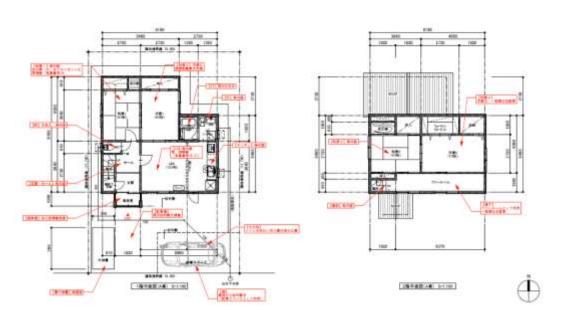


図9. 改修案 (プランA図面)

表 6. プラン A 改修費積算結果

15	名称	温質・規格	飲量	単位	₩ 66	全期	新世
	下川町 - 在企业线通知进化多类						
	改修案A 見精書						
	1 仮設工事		1.0	太	130, 125		
	2 丹橋・屋外部分工事		1.0	式	919, 253		
	3 1倍位装工事		1.0	去	2, 297, 412		
	4 2階改第工事		1.0	大	830, 578		
	工事债格				4, 177, 368		
	消費稅担当期				334, 189		
	工事費				4, 611, 667		

【プランB】

プランBはプランAから2階の洋室化を除いた内容で、1階のみ改修を行うこととした。その理由としては夫婦と幼児の3人であれば1階部分のみの2LDKで生活が可能であり、費用面を抑制することが目的である。ただし、将来子ども部屋が必要となった段階で2階の改修を行うことができるため、フレキシブルに入居者のニーズに応じた間取り設計が最善と判断した。 改修費総額は2,836千円となった。

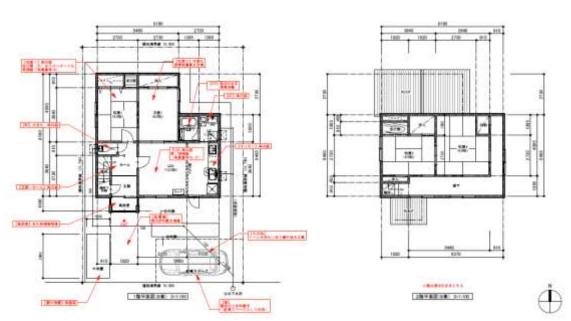


図 10. 改修案 (プラン B 図面)

表7. プランB改修費積算結果

19	名称	品質・規格	数量	单位	# 65	· 如	前菜
	下川町 空台定席植加達化事業						
	改能演出 見精素						
	1 6021.9		1.0	式	114,560		
	2 外構・原外部分工事		1.0	求	919, 253		
	3 1周位第1事		1.0	式	1, 591, 918		
	4 2億效裝工事		1, 0	式	0		改装中北
	工事価格				2, 625, 731		
-	消費税担当額		-		210,088		-
	工事費				2, 835, 789		1
							-

【プランC】

プラン C については必要最小限度の改修プランで、住宅診断結果における劣化箇所の改善(基礎周り補修・外壁補修など)、トイレの水洗化、駐車スペース確保、1階和室の洋室化を行うものである。改修費総額は1,947千円となった。

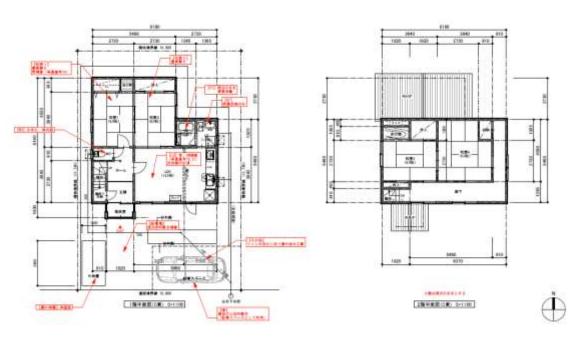


図 11. 改修案 (プラン C 図面)

表8. プランC改修費積算結果

14	名称	品質・規略	歌龍	単位	qi. gg	0.00	模型
	下川町 空支架成通知速化事業	uwwii					
-	改修歌: 見精素						-
	1 仮設工事		L 0	z,	114,560		
	2 外横・原外部分工事		1.0	表	919, 253		
	3 1 開改装工事		1.0	不	768, 572		
sil sil			1, 0		0		改装中止
	工事価格				1, 802, 381		
	消費税相当額				144, 191		
	工事費				1, 946, 576		

5) モデルプランの作成

前項の3通りの改修プランを基にモデルプラン (ビジネスプラン) の作成にあたった。モデルプラン作成にあたっては、収入は現行の本町における民間賃貸住宅の家賃相場を基にし、支出に関しては空き家買取価格を150万円 (暫定)、下川町快適住まい事業による補助金1/5相当を減額し、それらに改修費や諸経費を合算して回収年や利回りを算出した。

【モデルプランA】

モデルプラン A については改修プラン A に対応したもので、300 万円の銀行借り入れを想定し算出した。その結果回収年は 7.64 年、表面利回り 13.43%、実質利回り 8.11%という結果となった。

表9. モデルプランA: 算出条件と利回り

区分	項目	条件		
収入	賃料	65,000円/月 780,000円/年		
支出	空き家買取価格	150万円		
	補助金	△20万円		
	改修費	451万円		
	諸経費(物件価格 の10%)	15万円		
	支出計	596万円		
稼働率		100%		
維持費	<u>.</u>	10%		
資金		300万円借入		
回収年	数	7.64年		
※諸経費とは仲介手数料、登記費用、不動産所得税等不動産取得に関わる経費 ※補助金は下川町快適住まいづくり促進事業(中古住宅取得)建物に対する1/5補助で建物価格を100万円と仮定した ※改修内容は別紙の通り ※借入利息は含まない				

年間収入	78 m
美室時 0年間予定資料収入	70
年間支出の内訳	
ローン返済額(年間)	46 50%
井間のローン直楽器 ※光利均等方式で舞 恋	
空率控除 - 諸経費 〈年間) ⑦	8777
年間の移動率による資料ロスと 途径費(維持費)の変出の合計	
年間支出	54 219
ローン収済・空室技験・誘発費	W-2000
年間手取収入	24 nm
年間収入 - 年間支出	
想定利回り	
表面利回り(グロス利回り) 🕚	13.43 %
牛勃予定高和収入+物価板格	
自己資金に対する利限り ①	4.03 %
年製手取り収入・自己資金	
実質利回り(ネット利回り) ⑦	8.11 %
年間手取り収入・板投資額	

【モデルプランB】

モデルプラン B は改修プラン B に対応したもので、借入をしない想定で算出した。その結果、回収年は 6.50 年、表面利回り 15.94%、実質利回り 13.75%という結果となった。

表 10. モデルプラン B: 算出条件と利回り

区分	項目	条件		
収入	賃料	55,000円/月 660,000円/年		
支出	空き家買取価格	150万円		
	補助金	△20万円		
	改修費	284万円		
	諸経費(物件価格 の10%)	15万円		
	支出計	429万円		
稼働率		100%		
維持費	•	10%		
資金		借入なし		
回収年	数	6.50年		
※諸経費とは仲介手数料、登記費用、不動産所得税等 不動産取得に関わる経費 ※補助金は下川町快適住まいづくり促進事業(中古住 宅取得)建物に対する1/5補助で建物価格を100万円と 仮定した ※改修内容は別紙の通り				

年期収入	66 an
青室時の年間予定資料収入	00
年間支出の内訳	
ローン返済額(年間)	0 7579
生師はコーン伝導展 含元利の最介式で算出	
空亭投除・諸経費 (年間) 😙	7 are
年間の伊御市による資料にスた 請評費(帰州費)の支出の合計	
年間支出	7 59
ローン返済+交交及幹・排制費	
年間手敬収入	59 mm
年間収入 - 中間支出	35
想定利回り	
表面科回り(グロス科回り) 😃	15.94 %
年間予定資料収入 : 粉也結婚	
自己資金に対する利回り (*)	13.75 %
申請手助り収入+自己廃棄	
実質利回り(ネット利回り) 💮	13.75 %
年期于取り収入+総投資額	

【モデルプランC】

モデルプランン C は改修プラン C に対応したもので、借入をしない想定で算出した。その結果、回収年は 6.30 年、表面利回 9.16.62%、実質利回 9.14.12%という結果となった。

表 11. モデルプラン C: 算出条件と利回り

区分	項目	条件		
収入	賃料	45,000円/月 540,000円/年		
支出	空き家買取価格	150万円		
	補助金	△20万円		
	改修費	195万円		
	諸経費(物件価格 の10%)	15万円		
	支出計	340万円		
稼働率		100%		
維持費		10%		
資金		借入なし		
回収年	数	6.30年		
※諸経費とは仲介手数料、登記費用、不動産所得税等 不動産取得に関わる経費 ※補助金は下川町快適住まいづくり促進事業(中古住 宅取得)建物に対する1/5補助で建物価格を100万円と 仮定した ※改修内容は別紙の通り				



6)新旧空き家オーナーへの提案

第二の空き家オーナーに対しては3つのプランを提示し検討を要請したが、最終的に賃貸希望者の家賃の限度額を踏まえモデルプランBとする結果となった。その理由としては、事前に移住希望者の上限家賃額を共有できたことに加え、回収年、利回りの妥当性が決め手となった。また、現空き家オーナーに対しては買取価格の交渉を行うための根拠としてモデルプランを用いた。改修後の家賃額と回収年数、利回りの関係性、その場合の費用総額の上限、そこから改修費用を差し引いたものが土地建物の価格となるロジックを説明し、こちらの希望価格で了

表 12. 新たな空き家オーナーの属性

解を得た。

業種	建設業
所有する賃貸物件	集合住宅、戸建て複数あり
改修施工実績	多数あり
社員数	7名
役職員が保有する資格	1 級建築士、宅地建物取引主任者、北海道住宅検査人など

7) 賃貸希望者への提案

賃貸住宅希望者のモデルはこの春本町に移住を予定している A さんであり、現在暮らす旭川 市に出向き提案を行った。モデルプランA,B,C それぞれ魅力的であるが、家賃額の上限からす るとモデルプランBが妥当であるとの結論に至った。幸いお子さんが小さいのでここ数年は1 階だけのスペースで十分であり、将来子ども部屋が必要な段階で2階の改修を行う方向で双方 納得した。

新年度から本町への移住を希望されているAさんであるが、住環境を含め今回のモデル住宅 が気に入っており、ぜひ入居を実現したいという意向であったため、新旧空き家オーナーの意 向を確認し、晴れて成約の運びとなった。

また、公住からの住み替えといった新たな需要も視野に入れ、既に本町の公住に居住する B さんに対しても提案を行い、モデルプランBであれば入居したい旨の意向を確認した。

表 13. 徨	賃貸住宅希望者の属性
---------	------------

	Aさん	Bさん
家族構成	夫婦と幼児1人	夫婦と学生2 人
現住所	旭川市	下川町
現在のお住まい	民間賃貸(2LDK)	公営住宅(3 LDK)
現在の家賃	5 万円前後	6 万円前後
転居の理由	移住	家賃の上昇
住宅ニーズ等	子育て環境、家庭菜園	部屋数を確保、地区

③最新テクノロジーと SNS を活用した進化形空き家パンク構築に向けた検討

1) 空き家の調査

町内に点在する空き家の調査を行った。調査方法は昨年度の空き家全件を1件1件目視で確 認し、本町の特定空き家判断基準に基づきランク付けを行った。また、新規の空き家や解体・ 除却による消去などの作業を並行して行い、最終的に73件の空き家を確認することができた。 さらに、空き家の位置を地図上に表示し、空き家マップ(更新版)を作成した。



写真4.空き家調査の状況

今回の空き家調査の結果から総体の空き家数は減少しているが、ランク別の傾向としては 良質な空き家が減少傾向にあり、空き家の活用が進んでいることが読み取れる。

С Ε 計 H29 市街地 H30 H29 農村部 H30

表 14. 空き家調査の集計結果

註) 空き家のランク (下川町特定空き家判断基準) A:そのまま活用可、B:適正な修繕・管理、C:建物一部の根本的な修繕・不適切管理の解消が必要、D:建物全部の大規模修繕・不適切管理の解消が必要、E:管理不全な状態の空き家

H29

H30

全体

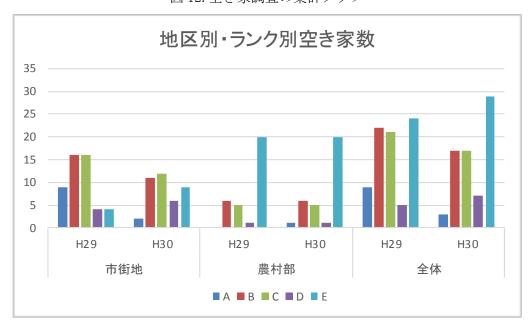
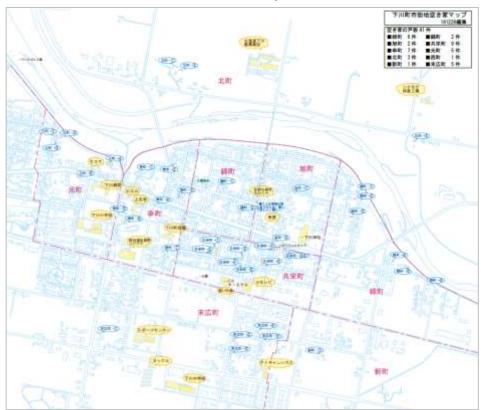


図 12. 空き家調査の集計グラフ

図 13. 市街地空き家マップ



2) 空き家バンクの構成と活用可能な空き家の抽出

空き家の調査結果を踏まえ、活用可能な空き家の抽出、さらに空き家所有者の意向を確認できる物件を洗い出し、最終的に以下の物件を空き家バンクに掲載することとした。

表 14. 空き家バンクへの掲載物件

	販売物件			成約済物件	商談中物件		
表記		なし		成約済	商談中		
	住所	南町210	旭町9	上名寄414	錦町72	旭町136	緑町206
	建物所有者	吉野孝一	坂井モーターズ	松本紀次	山本勉	遗藤光子	小林
	土地所有者	同上	同上	同上	同上	同上	同上
	建物面積(㎡)						
基 本 情	土地面積(㎡)						
報	間取り	4LDK	5LDK+店舗	2LDK	5LDK	4LDK	3LDK
	建設年	S30	S43	H13	S32	S43 (一部S52)	S52
	家賃		35,000円				_
	売価	150万円	150万円	1380万円			_
オプション	360度カメラ	0		0		0	0
	動画			0			
	CGシミュレーション		O 土間再生	O ガーデンカフェ			○ 床の間・仏間再生
	Youtube		工即再生	מרול ל	0		冰の间,1711114
	Toutube				Ī	T	

3) 空き家バンク掲載コンテンツ収集・製作

空き家バンクの改良を図るうえで重要な要素として、「遠隔地に居ながら移住先の暮らしぶりがイメージできること」として捉え、一般的な不動産情報だけではなく、CG 加工による住宅改修のイメージ、360 度カメラ映像の提供、移住者の生の声(移住のきっかけ、現在の暮らしぶり、人間関係など)などを制作・提供することで、移住を後押しし、そのことで空き家の活用が促進されることが大きな狙いである。

図 15.CG による改修イメージ





雑貨販売と交流スペースを兼ね た店舗としての活用

元洋品店の店舗スペースである 土間をどのように活用するか?



地元産農産物のマルシェスペー スとして活用

図16.360度カメラ映像





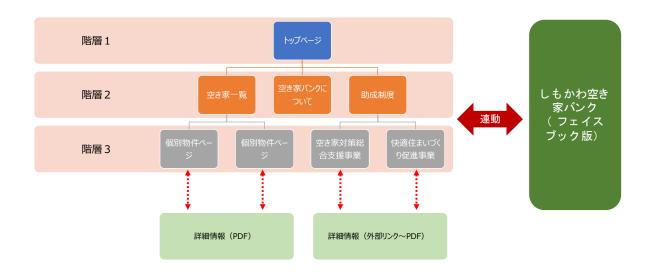
図 17. 移住者の生の声 (Youtube 動画)



4) 空き家バンク構成・レイアウトの見直し

現在休止中の空き家バンクのフレームを活用し、今回構成、コンテンツを見直し、空き家バンクの全面的なリニューアルを行った。構成はトップページに「空き家一覧」「空き家バンクについて」「助成制度」を配置し、そこから希望のページへ進むといった構造である。個別の物件紹介には360度カメラ映像、CGによる改修イメージなどを配置し、詳細情報はPDFファイルでダウンロードできる建付けとした。

図 18. しもかわ空き家バンクの構成



5) ウェブサイトの運用開始

ウェブサイトの運用開始は平成31年1月16日の第2回検討会議の場で限定公開し、各委員からの意見を反映させて、翌週の1月21日から一般公開を開始した。

空き家バンク(ウェブ版)の改良と並行して空き家バンク(フェイスブック版)の制作を行った。基本的にはウェブ版からダウンロードできる PDF ファイルを添付して投稿する方式とした。ウェブ版、フェイスブック版ともに各委員から好評を得たが、コンテンツの制作に時間を要するため、要点を絞り込んだ速報版の制作を求める声があった。

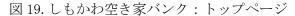




図 20. しもかわ空き家バンク:空き家一覧ページ

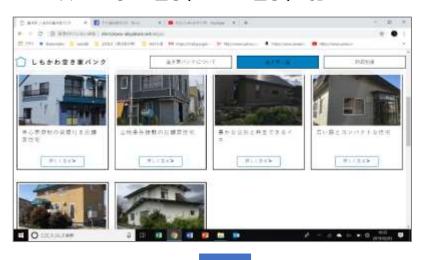


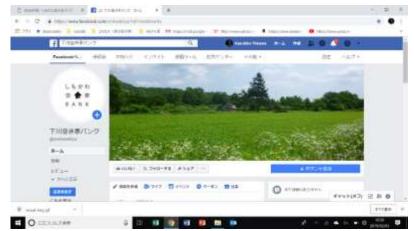
図 21. しもかわ空き家バンク:個別物件ページ



図 22. ウェブサイト内のコンテンツ群 (内覧画像、 改修イメージ、移住者情報、暮らしの情報)



図 23. しもかわ空き家バンク (フェイスブック版)







二二 都 亲斤

2019年(平成31年)2月25日(月曜日)



断結果。改修プランの 作成。改修費用の積算 き家オーナーの発掘。

·るもの 道大学、常口アトム、 の橋成。最新技術を使 とを想定している。 も単年 | 委員の所属は、北海 の抽出。空き家パンク けて投資家を募る] と | ローション推進部。座長 店、下川建設業協会、 支援機構タウンプロモ 住民課、町座業活性化 町建設水道課、同税務

|北星信用金庫下川支|った見せ方の工夫。し

もかわ空き家パンク等一ては、昨年は常口アト

オーナー発掘に向け

下川町空き家流通加速化検討委員会 ビジネス化へ一 一定成果

たい人は少なく、借りりたい人は多いが買い したビジネスを想定し 畑とは、空き家を活用 畑とは、空き家を活用 の現状については、「売

る。内容は、コンピュ出て、その中には事業・産業クラスターでは、助成制度となってい、ある程度の収支計算が、は今回で終了したが、一覧、空き家パンク、が、委員会では事業の 同事業の本年度事 本年度から着手した。 本年度の町空き家が、潤、下川の取り組みはでき家パンクのインタ 通加速化検討委員会は「一つのモデル事業にないよう」を表している。 本年度の町空き家が、潤、下川の取り組みは、本年度の町空き家が、潤、下川の取り組みは、 本の利益スナー表記にいっては、予算別の「でいる。全国的に小さいの利益スナー表記にいっては、予算のできる疾傷戦の動き同社と下川町ホー人ペー 空き家のビジネス化 は 目と覚えて出てきらいの相互スナー表記にいっては、予算のの利益でいる。また、の紹介を行っている。 やした。 全国的に小さいが、おいかには、一般のでは の提示。360度カメ タートするなどを成果 ている。(畠山千春) 活用した改修イメージ | と、ホームページがス | 法で事業継続を予定しーターグラフイックを | 化の 可能性 もあるこ | 次年度以降も新たな方 と物件情報公開してい一改修プランを提案し、一なまちの不動産情報を 意見を求めた。 本年度の町空き家流 題。下川の取り組みは 懲見を求めた。 どうするかが大きな課

(3) 成果

①企画提案型空き家ビジネスは空き家活用に有効な手段であることが確認できた

地域活性化に関する様々な取り組みなどの効果として今後も移住定住者の増加が期待されると同時に、高齢化の進行とともに空き家の増加が顕著になりつつあることから、これらの空き家が有効活用によって移住定住者の住宅の受け皿として活用可能であると期待されるものの、空き家の活用は十分には進んでいないのが実態である。その要因の一つとして、空き家の利用を希望する新規移住定住者と、空き家オーナーとのニーズの間にズレがあることが挙げられる。本事業では、こうした課題を念頭に第三者による空き家買い取り、再生、賃貸スキームおよび遠隔地への様々な媒体を介した情報発信からなる「企画提案型空き家ビジネス」を提案した。この取り組みによって、ユーザー・オーナー間のニーズのズレを解消し、互いのニーズに応えられるビジネスモデルとなることが確認できた。

②モデルプランが実証試験の枠を超えた商取引に至った

実証試験としてビジネスプランを検討し、年間手取り収入や利回りといった側面も十分に考慮し、実現可能なプランとしてモデルプランを詳細に検討・提案した結果、このプランに基づき実際に物件の商取引が行われるに至り、こうした検討・提案プロセスが確かな効果を上げることが実証される結果となった。

③投資家に対し、空き家への投資をアピールできた

本事業で提案するスキームは、空き家を運用する第三者(新たな空き家所有者:投資家・建設業者等)に対して、その市場性やニーズについて理解を促すとともに、事業スキームについてアピールを行うことによって、参入者を確保することが非常に重要となる。これを踏まえ、都市部の不動産会社が開催するオーナーズセミナーやオーナー向けの社内報など、様々な機会や媒体を活用してアピールを行った。今後もアピール戦略を継続・強化し、空き家ビジネスモデルの更なる浸透を目指していく。

④町内の空き家の全体像(戸数・状態)を把握できた

これまで継続して実施してきた町内の空き家調査の情報が蓄積され、空き家台帳・空き家マップといった形で、町内の空き家の全体像を把握することが可能になった。実のあるビジネスを着実に展開し、各ユーザーに浸透させていくには、基盤情報となるデータベースの維持、更新が極めて重要であることから、継続してこれらの情報を更新し、町内の空き家ビジネスのさらなる活性化に向けた取り組みに活用していくことが期待される。

⑤ 最新技術を駆使した進化型空き家バンクが完成した

従来、地域への移住定住希望者は、地域の仲介者を通じて空き家情報の照会を行い、提供された情報をもとに各自のニーズとのマッチングを行う必要があった。実際には、地域外の移住定住希望者の多くは地域にこうしたコネクションを持っていない場合が大半であり、極めて限定的な情報しか得られないことが一般的であったと言える。また、地域の仲介者へのコネクションが得られた場合でも、得られる情報には偏りがあった。こうした情報不足を解消すべく空き家バンクが開設されたが、これまで数枚の写真や基本的な情報のみを提供する内容にとどまっており、地域の仲介者が担ってきた柔軟な情報提供の機能を担うには十分ではなかったと言える。本事業では、従来の空き家バンクを新たなIT技術を実装した形に更新し、360度画像やCGによる加工改修イメージの提供、YouTubeによる動画提供、PDFによる詳細情報のダウンロー

ド提供といった機能を実装することによって情報の質を飛躍的に高めた。また、これまで一方 通行であった情報提供を SNS(フェイスブック)を利用することにより双方向でのやり取りを可能にした。「しもかわ空き家バンク」の進化形 Web 版およびフェイスブック版の展開によって、遠隔地居住者の移住定住に対する心理的障壁(情報不足による具体的検討の困難や、移住定住に関する情報コミュニケーションの困難)を大幅に低減することが可能になると期待され、より身近かつ効果的に、遠隔地の居住者に対して移住定住をアピールすることが可能になったと言えよう。

3. 評価と課題

①住宅診断等根拠が明確な改修プランは空き家活用に有効であるが、それらの費用負担が課題

住宅診断を充分に行った上で改修プランを打ち立てることは、より移住で得られるメリット・デメリットその双方が根拠ある形で得られることができるため、空き家活用において効果的であることが明らかになった。しかし、その費用を何でカバーするのか、今後本格的に商取引を拡大させていく中で、この点はクリアさせていかなければならない課題の一つである。

②投資家等町外にも目を向け幅広い視点・手法で空き家再生への投資者を拡大していくことが 課題

本事業では、提案するスキームに基づく商取引までを実現し、空き家ビジネスの有効性を実証することができた。しかし、多くの取り組みの主体は町内の関係者によるものである。今後このモデルプランの拡大・浸透には、空き家ビジネスに関心を持つ地域外の投資家等をターゲットとして、ビジネスモデルをアピールする必要がある。

③最新技術を使った空き家バンクは製作日数を要するため、タイムラグを短縮することが課題

空き家の詳細な情報をオンライン上にアップする進化形空き家バンクは、空き家ニーズに応えられる非常に有効な手段である。しかし従来の静的な空き家情報と比較し、360 度映像や動画といった動的なコンテンツの提供には、費用面のみならず時間的なコストも多く必要とする。コンテンツの質の確保と同時に、ユーザーのニーズに応えるためには迅速な情報更新も重要であり、物件ごとの見極めも含めたコンスタントなコンテンツの制作・提供によって情報のタイムラグを短縮することが重要である。

4. 今後の展開

本年度で空き家ビジネスモデルを実証試験レベルの枠を超えて、商取引レベルにまで引き上げることが可能となった。来年度からは、投資家に対するアプローチを強化させ、より空き家再生・活用のための原資確保に向けた検討を進める必要がある。

今年度では、「しもかわ空き家バンク」をWeb版とフェイスブック版両方に設置することができた。今後、最新の空き家情報を移住希望者に効果的にアピールするため、発信力をさらに高め、タイムラグの少ない情報発信を継続していく必要がある。そのニーズに応えるには、フェイスブック版を使った「空き家情報速報版」の制作・配信を行う必要がある。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		昭和 57 年 3 月	
代表者名 理事長 髙橋裕明			
連絡先担当者名		クラスター推進部	徳間和彦
連絡先	住所	〒098-1206	北海道上川郡下川町幸町95
) 建船元	電話	01655-5-2770	
ホームページ		http://www.shimokawa-zaidan.jp/	