

事業名称	空き家の相談事業に関する実態調査“まちくらしたてもの”
事業主体名	ストックリノベーション研究会
連携先	長野県、長野市、信州大学、長野経済研究所、(株)MYROOM、いとぐち
対象地域	長野県長野市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 各団体で行われている空き家相談業務を定量調査により図表化 抜本解決を図る善光寺モデルで悉皆調査を行い相違点の主要要因を度数化 数値で比較分析をすることで回数や費用の実態の違いを明らかにした
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 過去数年間の継続的な取組みの事例実績が蓄積されている 同一地域の中で官民の連携した役割分担と連携体制が構築されている 客観的な数値データで、検証性と再現性を有している
成果	<ul style="list-style-type: none"> 『ストックリノベーション研究会調査報告書 2021』 50P 『同概要版』 10P
成果の公表方法	『成果報告書』『同概要版』を印刷配布し連携先で公表しています 100部
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 定性分析には悉皆調査が必要となり、専門的な調査員の確保が課題となる

1. 事業の背景と目的

はじめに

一口に空き家と言っているいろんな地域に空き家は存在しており、また同じ地域であってもその種類によって様々な違いがある。都市部と地方や郊外と中山間地では空き家が立地する土地自体の価格が違う。同じ郊外であっても空き家単体での構造や築年数によって評価は変わり、所有者や修繕履歴情報といった管理の状態でもいい空き家となったり悪い空き家となったりで評価が分かれてくる。更にはまた普通なら古くて使えない空き家であっても、雰囲気があって上手く活用すればビフォアアフターで素敵に生まれ変わるようなお宝物件もある。かくして、空き家の評価や価値は場所や人によって大きく変わるものであり、時代やタイミングで大きく変化する要素をもつものである。空き家というのがそのような対象物であるのに対し、空き家を問題として取組む側がこれらをひとくくりにして捉えたまま議論や検討をしてしまうとどうもバラバラになって収集がつかなくなる。一方では空き家が問題で困ると言っており、また他方では空き家を活用しようと言っているのがそれである。そこで本研究ではまず空き家について想定がつく範囲での様々な評価軸を設け、仕訳と分類を試みることにした。(1)では空き家の分類と定義について、そもそもどの誰がどの空き家について、どういう立場と目的でものを言っているのかをきちんと定義してから調査を進めていくことにした。

また、空き家対応の窓口としていつも関わりが多く話題に登場してくる不動産業についても、時代背景と業態の分類について少し整理をしてから調査を進めてみることにしたい。業者数は30万社と全産業法人数の中でも上位を占めそのうち9割が1人から数人の中小零細企業。年間売上規模は40兆円程度。組合組織も全国各市町村に存在し安全で公正な不動産流通取引に貢献をしている。明治時代にできた戸籍制度、氏姓制度、土地課税制度。昭和20年代にできた宅建業法、免許資格制度。昭和40年代に時代の要請に応じて広がった郊外宅地開発、夢のマイホーム。昔は一人一軒ずつ家や店を構えることはなく、大店、旦那衆、大家がいて、店子、番頭、丁稚奉公人がいて、家主家守がいた。住まいや暮らしであったり仕事や縁談であったりの仲介案内は町長や住職、信用のある仲人が担っていた。

どこで誰と暮らすかどう働くかは本人にとっても地域にとっても大きな関心事。業務は多岐に渡り、地域性や事業性を見立てたり主体性や属人性の相性を図ったりしながら身元や信用の保証もした。大規模工場製の一元管理は難しい。建物単体のハードとしての流通の話だけではない一面がある。空き家に関わる人や地域の問題があり、どう使うかという管理の話が大きな問題になっている。道や家が足りない時代には、正確にたくさんつくって流通させることが正義であった。人口が増えまちが広がり土地を開発してマイホームを持つことが大量の労働生産と消費をつくることにつながった。時代は変わってしまった。道や家はどこにもあり便利になった。人口が減少し人が移動してどこでも働いて暮らせるようになった。今度は空き家が増え使われないインフラが増え、まちが衰退縮小してきてしまった。どこで暮らすか誰と働くか、場所を紹介し場所を管理して支えることが不動産の役割の一つだとすれば、時代に合わせてまたその業態を変化していくことが望まれている。昔は町長さんや住職さんが空いている家を紹介してくれたり、仕事や縁談のお世話もしてくれたりしていた。家守や仲介人といった職能が、まちと建物と事業を仲介案内してくれていた。所有資産の1割を受取り、地域の中に拠点を構えも見える範囲の世界でお互いに関係を続けていた。信頼とつながりとお互い様の関係が必要であり、社会関係資本の構築と承継に大きな役割を果たしてきた。時代は変わったが新しい不動産の業態として開発業でなく流通業でもなく、管理業だけでもない新しい業態としての「仲介業」が構築できないか。空き家を負の問題としてではなく、抜本的な解決を備えて提供する新しいまちづくり、まちの承継とまちづかいの担い手になっていけないか。(2)では仮説設定をして、そんな想いを連携先のメンバーと共有しながら研究に取り組んでみた。

(1) 空き家の分類と定義について

① 空き家の分類のしかたについて

- ・ 1つめの視点として、空間的な分類をしてみた。大きな範囲では都市と地方に分けてみたりエリア範囲の大小であったり、小さなところでは都市計画上の用途分類であったり、集約的か分散的かという視点で整理をしてみた。
- ・ 2つめの視点としては、時間的な分類をしてみた。長い時間軸では歴史や時代の技術や制度による位置づけや区分であったり、短いところでは年代世代であったり築年数や老朽劣化具合、或いは承継や更新という継続につながる視点でも整理をしてみた。
- ・ 3つめとしては、主体的な分類をしてみた。大きくは所有者と使用者とその他関係者とに分けてみたり、細かくはその人の年齢やライフステージであったり、記憶や行動といった関わり方の視点で整理をしてみた。

(図 1)

- ・ 議論の便宜上、各分類にはコードを付け略称として呼ぶことにした。

② 空き家に対する立ち位置について

- ・ 空き家を考えていく上でもうひとつの問題として、これもまたよく直面する問題がある。それは空き家は誰のものなのか、どこまでが空き家でどこからが元のまちなのかといった問題である。空き家はまちや周りの人との関わりが多く複雑である事とも関係をしている。空き家は所有者だけのものなのか、今の相続人だけのものなのか。建物敷地単体だけで切り離して考えていいものなのか、街並みに引継がれるべきものなのか。ひいては、まちは誰のものなのか、いつからがまちなのか、まちはどこまでが内でどこからが外なのかという問題にもつながっていく。外部から専門的な役割で関わっている立場では、ここに対する配慮や関心が意外と少ない。現場で具体的な実践に取り組まれている立場では、非常に重要な関心事である。空き家を活かすも無くすもその立場によって意見が大きく異なる

ってしまい、問題解決への成果や成否に大きく影響をもたらしてしまう。ここでは一つの切り口として、空き家と空き家の活用をしている取り組みについて、私有性と公共性という評価軸と、内部化と外部化という評価軸を用いて位置づけしてみた。

環境と環世界、空き家に対する立場と関わり方のカテゴリー

(図 2 空き家に対する立ち位置参照)

③ 空き家の定義のしかたについて

- ・ 空き家の分類は多様なものである
- ・ 空き家の定義は関わる人により相対的なものである
- ・ この二つの側面を踏まえそこから逃げることなくあるがままの実態調査を試みていく上で、空き家にはあえて定義をせず、次のような2つの見方があることを仮定してまずは議論をはじめてみることにした。議論を一通り進めてみた上で、また定義のしかたの話に戻ってきてみたい。
- ・ 1つの見方：空き家は読んで字のごとく、空虚で虚無なものであるという見方、空き家は古いものであるという見方、空き家は不要なものであるという見方、ここでの空き家の見方を総じて「負の空き家」として設定する。
- ・ 別の見方：空き家は居場所である、空き家は大きな地域の中に成り立っている、空き家には小さな事業の主体が入っている、空き家は記憶装置である、空き家は大きな時代を承継している、空き家は小さな活動を承継している、空き家は主体である、空き家は大きな社会の中に位置する、空き家は小さな自分を位置づける、ここでの空き家は「正の空き家」として設定する。

図 1

1、空き家の空間的分類

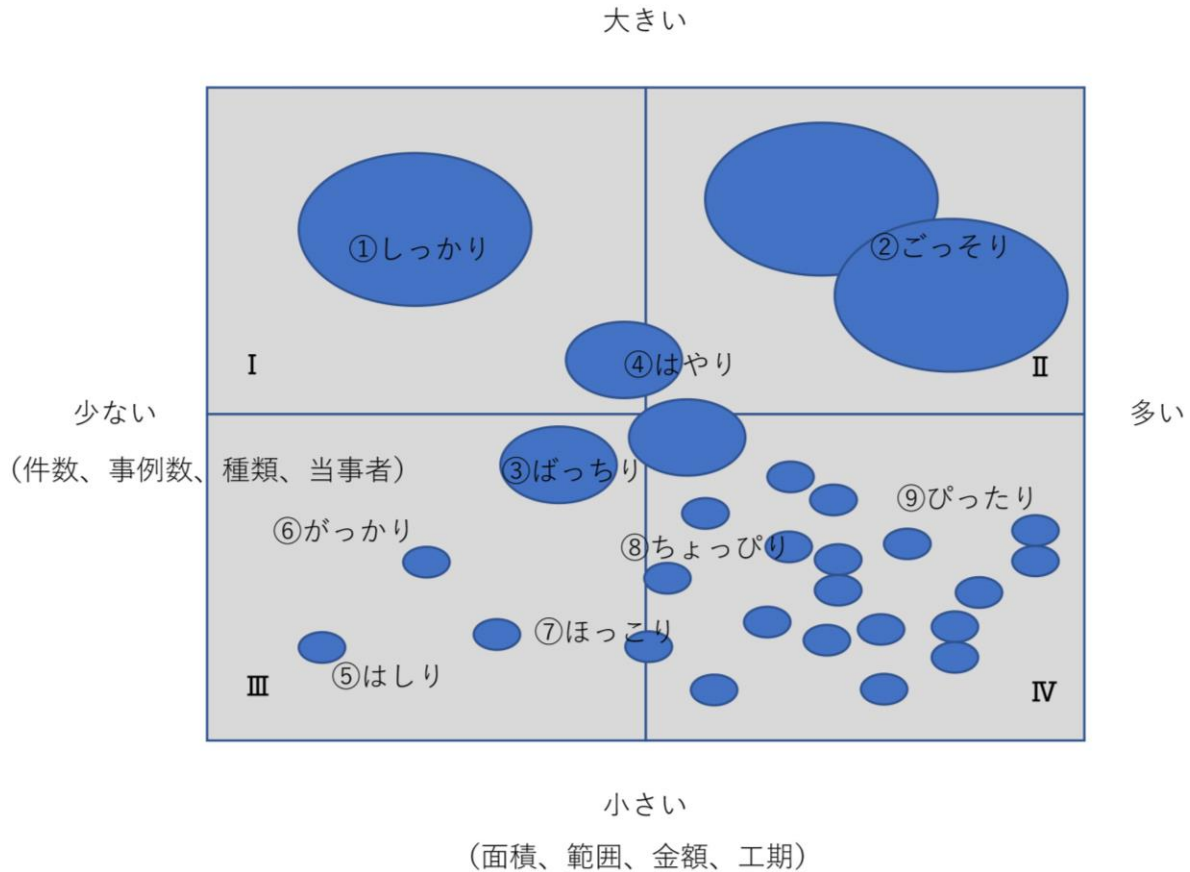
地域や建物が多数ある事・大きい事・強い事と空き家への現在価値評価には相関性がある

2、空き家の時間的分類

建物体験や世代間建物承継などが多い事と空き家への記憶性や多様性の評価には相関性がある

3、空き家の主体的分類

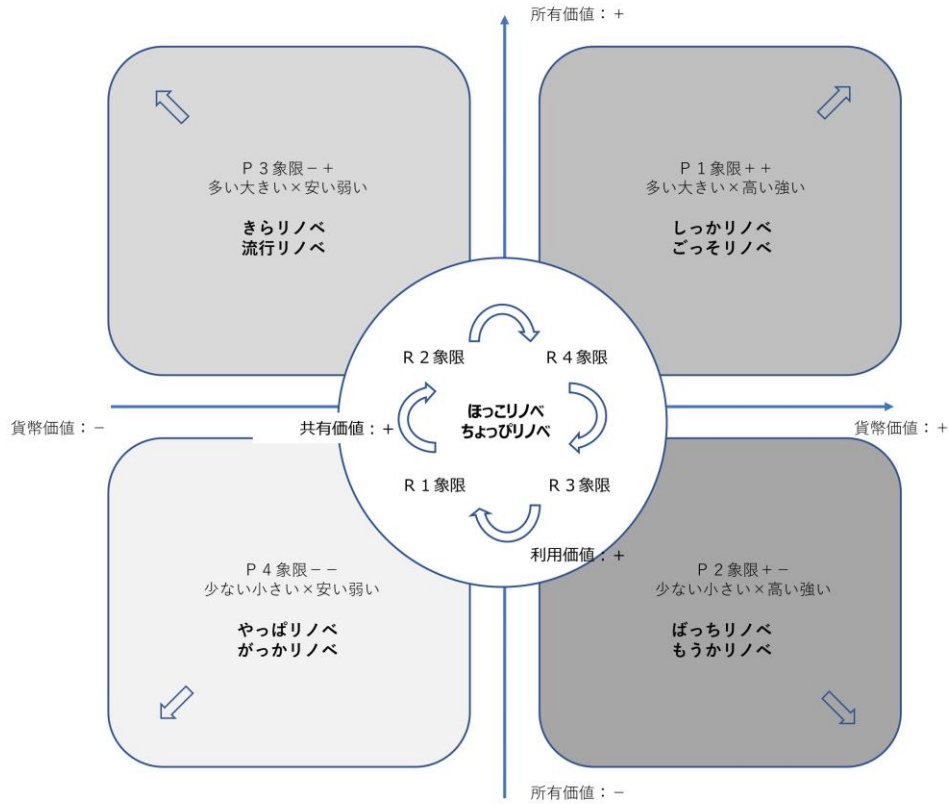
事業づくり建物づくり場所づくりの経験の有無と空き家への継続性や親和性には相関がある



① しっかりノベーション	大資本型
② ごっそりノベーション	公共、行政主導型
③ ぱっちりノベーション	性能仕様、デザイン型
④ はやりノベーション	量産、普及拡大型
⑤ はしりノベーション	体験、挑戦型
⑥ がっかりノベーション	無理、無責任型
⑦ ほっこりノベーション	ゆるく、できる範囲型
⑧ ちょっぴりノベーション	小さく、安く早く型
⑨ ぴったりノベーション	ちょうどいい、うまい型

図 2 空き家に対する立ち位置

「負の空き家」として取り組む立場では、幾らでいくつどんな形でやるかに高い相関
 「正の空き家」として取り組む立場では、誰とやるか、どこでやるかの統合に高い相関



エリア・ストックリノベーションの事業適性テスト

エリア・ストックリノベ事業に向けた 7つのルール	つくり手指向のポリシー：P系	つかい手指向のポリシー：R系
ルール① 事業は、やりたい人がやる	P系：お客様・お施主指向 →	R系：ユーザーオリエンテッド
ルール② 事業の、きっかけの場所をつくる	P系：もっといい所・データ検索 →	R系：始まりの場所を組立てる
ルール③ 事業を、中くらいに何度も早くやる	P系：計画手法・セミナー研修 →	R系：経験と勘・度胸とハッタリ
ルール④ 事業を、やりながら考える	P系：変更不可・決定者責任 →	R系：“自己組織化”しながら環境適合
ルール⑤ 事業の、全部を同時に続けてやる	P系：予算と成果・単年度決算 →	R系：“負けて勝つ”三角裁定取引
ルール⑥ 事業を、見える化してカタチにする	P系：品質保証・標準仕様 →	R系：“見えない世界”をビジュアライズ

(2) 仮説設定

- ・ 空き家を定義することは、空間と時間と主体との関係性を定義することにもつながる
空き家をどう捉えるかは、空間と時間と主体との関係性をどう捉えているかと言える
- ・ 相関性が高いほうが、確からしいと推測できる
- ・ まちのできる順番「資源があり、資源を活かして事業がおき、事業を継続させて建物ができ、建物が集積してまちができる」
- ・ まちは重層構造、入れ子構造
- ・ 「生成衰退を繰り返しながら循環していくまちの一状態である」
- ・ 空き家はまちを承継するきっかけである
- ・ 糸燃り図
- ・ 地域の時間軸、建物の時間軸、事業の時間軸
- ・ 地域の統合化、建物の統合化、事業の統合化
- ・ 地域価値、建物価値、事業価値

(図 3 参照)

① P系の設定

- ・ 1つの見方をつくり出してきた、今までの価値基準と世界観
- ・ 貨幣などの統一価値で換算して取引ができる
- ・ 個の価値（個別、個体、固定）
- ・ 個人 Private、所有 Possession、生産 Product、利益 Profit
- ・ 所有権、個人主義、利益追求、生産成長拡大が評価基準であり、領土、主権、フロー取引、ゼロサムゲーム、外部環境、競争が世界観。
- ・ 手法として、単純、分解、演繹、客観、抽出、2次元、合理化、言語化、見える世界管理できる、方程式、法律

② R系の設定

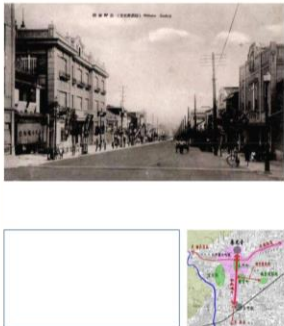
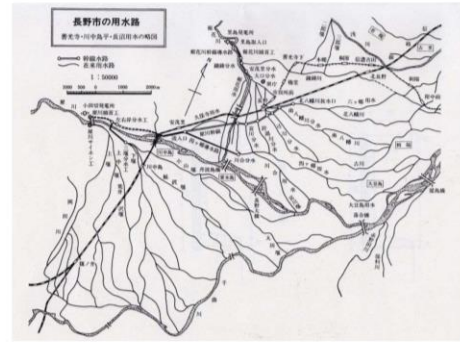
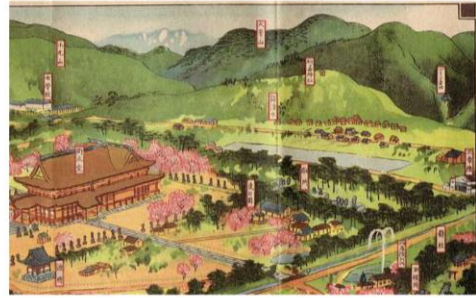
- ・ 別の1つの見方をつくり出す、新しい価値基準と世界観
- ・ 貨幣などの統一価値に換算ができず取引ができない
- ・ 合の価値（集合、統合、結合）、群の価値
- ・ 地域 Regional、資源 Resource、循環 Recycle、更新 Renovation
- ・ 共有、地域多様性、環境共生、持続可能性が評価基準であり、自立分散協調、循環、進化ストック取引、非ゼロサムゲーム、内部環世界、均衡が世界観。
- ・ 手法として、複雑、全体、連続、同時、主観、帰納、悉皆、高次元、非言語化、見えない世界、管理できない、経験則、経験知、現場と事象事例の集積、口頭伝承、群の解3段論法

(図 4 参照)

図 3 仮説設定

P系では空き家を単体の価値として捉え、個別相談をすることと相関が高い

R系では空き家を集合の価値として捉え、総合案内をすることと相関が高い



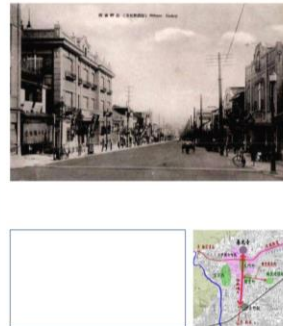
東町元間屋街エリア

【エリア概要】
 戦前時代：戦前時代、1930年代
 地域歴史：東町時代
 主な産業：繊維製造業、製紙業
 主な住居：木造、瓦葺、長押、縁側
 交通機関：八八線
 遺跡：伊勢田、伊勢田、東町
 中心地：武井神社、東町
 27年築：500m、総軒数：150軒
 居住人口：750人、就業人口：1000人
 (注：概算)

年層：5層、建築：20人
 総戸数：15人、年代構成：1910年代
 総：屋号、瓦、寄合、階段
 建築材料：瓦山内、漆、漆
 収支内訳：地賃金、生活費
 所有者：個人

運動部：浴室
 設備：暖房、電灯、水道
 建築材料：木造、瓦葺、長押、縁側
 (注：概算)

木造瓦葺工法、土蔵貯蔵
 地味、瓦葺、漆、漆
 工事業：漆、材料、漆
 工業部：漆、漆
 建築部：漆、漆
 地味、漆、漆
 収支内訳：地賃金、生活費
 所有者：個人



築80年代建物

長野市、土蔵、木瓦葺き屋根

外壁、耐力壁補強

1階代敷瓦葺き屋根

飲食器具、浴室風呂設備

小窓、浴室、土間

瓦葺、東、横断梁付土台、丸太大引等

瓦葺、土台耐震補強

【建物診断調査】

屋：瓦
 外：瓦
 基：礎
 梁：木
 柱：木
 階：木
 断：木
 内：壁

【改修工事】

基礎補強工事
 屋根小規模改修
 外壁改修
 断熱改修
 浴室改修
 内装改修

築80年代建物

長野市、土蔵、木瓦葺き屋根

外壁、耐力壁補強

1階代敷瓦葺き屋根

飲食器具、浴室風呂設備

小窓、浴室、土間

瓦葺、東、横断梁付土台、丸太大引等

瓦葺、土台耐震補強

【建物診断調査】

屋：瓦
 外：瓦
 基：礎
 梁：木
 柱：木
 階：木
 断：木
 内：壁

【改修工事】

基礎補強工事
 屋根小規模改修
 外壁改修
 断熱改修
 浴室改修
 内装改修



飲食店 Renovation Case 3

Outline

物件名: 焼肉・ステーキ店
 用途: 飲食店・住居
 用途: 住居
 構造: 木造2階建て
 築年: 約30年
 延床面積: 約120㎡
 工期: 約12ヶ月
 総工費: 約1,200万円
 内訳: 建築工費 800万円、電気工費 200万円、設備工費 200万円

焼肉・ステーキ店として再生するため、この点を重視してお客様が安心して暮らすことができるよう、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。



物販店 Renovation Case 1

Outline

物件名: オールドショップ
 用途: ショッピングモール
 用途: ショッピングモール
 構造: 木造
 築年: 約30年
 延床面積: 約1,200㎡
 工期: 約12ヶ月
 総工費: 約1,200万円
 内訳: 建築工費 800万円、電気工費 200万円、設備工費 200万円

この物件は、築年数が経過したものの、立地が非常に良いことから、再生が検討されました。



1. 焼肉・ステーキ店再生プロジェクトの概要

このプロジェクトは、東京都中央区にある焼肉・ステーキ店を再生するためのものです。このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

2. 再生プロジェクトの背景

この物件は、築年数が経過したものの、立地が非常に良いことから、再生が検討されました。

3. 再生プロジェクトの目的

この物件は、築年数が経過したものの、立地が非常に良いことから、再生が検討されました。

4. 再生プロジェクトの計画

このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

5. 再生プロジェクトの実施

このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

6. 再生プロジェクトの成果

このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

7. 再生プロジェクトのまとめ

このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

8. 再生プロジェクトの今後の展望

このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

9. 再生プロジェクトのお問い合わせ

このプロジェクトは、お客様のニーズに合わせて、高い品質を実現するために、こだわりの仕上がりを実現しました。

図 4 仮説設定

P系では空き家を分類し、専門分業で数値化する行動との相関が高い
 R系では空き家を統合し、全部を同時に続けていく行動との相関が高い

01 フォーカス/シンボル象徴界					
地域のバイオーム					
	山と川に囲まれた地理風土環境資源の領土治世	資源、仕事、建物、まちの生成衰退 善光寺参り門前商法、精進落し	善光寺縁起、欲しい暮らし 拠点を構えて事業、宿营地	まちを使う、まちになる まちでいる、生活共同体	まちが社会関係資本ストック 繰り返し、バランス
02 フォーカス/イメージ想像界					
大きな物語 ファンタジー					
	昔と変わらない街並み営み 大きな時間軸・空間軸	建物を通してまちを探検 門前の働き暮らし方、使い方	計画せずやりながら考える 小さくゆるく、丁度よく恰好いい	大衆雑多に開放、見えるつながる 活動拠点で体験共有、建物の力	9割継続の100事例、門前スタイル 自然で相性がいい、門前カルチャー
03 フォーカス/リアル現実界					
小さな物件 事例詳の解					
	STEPサイクル1 空き家物件のない、未来を妄想 見立て仲介案内、見学会舞台仕掛	STEPサイクル2 ローカルデザイン・メディア ビジュアルイメージ合わせ	STEPサイクル3 地域の問題と可能性を事業解決 行動環境を空間デザインしてDIY	STEPサイクル4 1物件事例を一つずつエリア集積 このあなたの暮らしと働き方	STEPサイクル5 使い手、面白いからやる職人芸術 ローカルルール、デザインコード
04 フォーカス/行動設計・仲介案内・パターンランゲージ					
空き家の未来をデザイン					
	営業交渉、与条件カード手帳 信用担保、キャプレート算段師	空間行動体験、OODAサイクル インスペ、事例プロセス説明	図面見積り無、経年劣化仕様 広い空間ガラス透明、古材家具	予約口コミ営業、メディア受け ストック活用、運営管理提案書	事業価値×建物価値×地域価値 不動産、建築、経営、メディア

<p>状態遷移 自己組織化 ギャップ キャズム 適切な対処 波乗・宿营地</p> <p>内部/生理・環世界</p>	<p>全体論Horism</p> <p>間/仲介案内</p>	<p>振動 周期 ベクトル 波長</p> <p>カラーシステム、コード 色相、明度 彩度</p> <p>外部/物理・環境</p>
<p>自然、風土 文化、思想 制度 社会域図 バイオーム</p> <p>社会</p>	<p>ローカライズ</p> <p>大きい/象徴物語・場所</p>	<p>地質、気候 水利、土地 生物 地域域図 バイオーム</p> <p>地域</p>
<p>地縁、血縁 属性、役割 統治 組織域図 バイオーム</p> <p>組織</p>	<p>オーガナイズ</p> <p>中くらい/想像対話・状態</p>	<p>材料、構造 機能、工法 空間 建物域図 バイオーム</p> <p>建物</p>
<p>出生、経歴 身体、心理 感性 個人域図 バイオーム</p> <p>個人</p>	<p>ビジュアライズ</p> <p>小さい/現実エピソード・行動</p>	<p>資源、代謝 生産、取引 市場 事業域図 バイオーム</p> <p>事業</p>
<p>アドラー ハイデッカー ジャックラカン エヴァリエット ロジャース</p> <p>エリノアオス トロム 金子郁容 内山節</p>	<p>還元主義 Reductionism</p> <p>技術・芸術/科学</p>	<p>ジェインジェイ コブズ Cアレグサンダー ヤンゲール</p> <p>ユクスキュル ウィーナー ステファノ マンクーゾ 三俣学</p>

(3) 実態調査と仮説の検証

① P系としての相談業務の調査

- ・長野市内各団体での空き家の相談業務の実態について調査
- ・実施回数や参加人数など客観的な数値データを収集してグラフ図示化
- ・多様となりがちな空き家の調査項目について類似項目で比較をして一覧
- ・相談業務ごとの実態や特徴を分析検証

(※本編での事業の取組詳細)

② R系としてのマッチングガイド業務の調査

- ・善光寺門前エリアでのマッチングガイド業務の実態について調査
- ・比較の為上記と同じく実施回数や参加人数など客観的な数値データを収集しグラフ化
- ・数値化されているものだけのサンプル抽出ではなく、業務内容を悉皆調査しデータが取れるものをすべて取材記録
- ・相談業務との違いが優位に見られる行動を抽出し度数表示化
- ・数値データとして比較ができるように
- ・一見するとあまり変わらない業務のように見えて、中身の具体的な作業は全く違っていたことを分析検証

(図 5 参照)

③ 相関性の提示

- ・相談業務とマッチングガイド業務の違いと相関性が高いと思われる傾向を提示
- ・マッチングガイド業務は定着率が高く、反復継続度数が高い
- ・マッチングガイド業務はメディア取材回数が高く、抽象度が高く
- ・マッチングガイド業務は知人への紹介が高く、集合クラスター度数が高い
- ・一定の相関性から、空間と時間と主体の関係性を演繹的に表現してみる。
- ・どこで誰が何を、物語性
- ・パターンランゲージ、空間行動体験の共有
- ・一定の状態に導く為に空間での行動を設計していく。

(図 6 参照)

④ 仮説の検証と抜本解決への提案

- ・相談業務について次のことが言える
相談業務では「負の空き家」を定義している、相談業務を行う主体は、P系の評価基準に基づいている、相談業務では、R系のことは解決できない
- ・マッチングガイド業務については次のことが言える
マッチングガイド業務では「正の空き家」を定義している、マッチングガイド業務を行う主体は、R系の評価基準に基づいている、マッチングガイド業務では、P系のことは解決できない
- ・新しい都市計画 4.0 の提案
開発の P 系 1.0 型、単体再生の R 系 2.0 型、地域循環の R 系 3.0 型、DXTwin の R 系 4.0 型
都市計画から都市経営へ、工学都市から文脈都市へ、都市システムから都市バイオームへ
バイオアーバニズム、
- ・新しい不動産 4.0 の提案
流通の P 系 1.0 型、単体再生の R 系 2.0 型、地域循環の R 系 3.0 型、DXTwin の R 系 4.0 型
フローからストックへ、敷地からエリアへ、地域事例から DX ガバナンスへ

エリアストックリノベーション、マッチングガイド

・新しい建築 4.0 の提案

生産の P 系 1.0 型、単体再生の R 系 2.0 型、地域循環の R 系 3.0 型、DXTwin の R 系 4.0 型
箱から場の産業へ、物件から物語へ、
パターンランゲージ、アフォーダンス

・新しい経営 4.0 の提案

効率の P 系 1.0 型、単体革新の R 系 2.0 型、地域循環の R 系 3.0 型、DXTwin の R 系 4.0 型
成長から継続へ、企業から社会へ、
ポリシー、デザイン、アート、フィロソフィー、ソーシャル、コモンスガバナンス

・新しい知識経験 4.0 の提案

合理の P 系 1.0 型、単体非合理の R 系 2.0 型、地域循環 R 系 3.0 型、DXTwin の R 系 4.0 型
人から機械へ、機械から A I へ、ローカルからネットワークへ

・(図 7 参照)

図 5 定性的調査

行動を度数表示化して比較、図面枚数、現場訪問回数、写真撮影枚数など
一見同じような業務をしているようで実際にやりとりされている行動は大きく異なる
行動の違いがその後の状態の違いにつながりになり、またその蓄積が場所や環境になる

入居者募集と運営管理





駅前広場と並ぶ元電機販売所跡に、商業施設「R-DEPOT7-ルネサ」が誕生した。写真：イメージソフト



【R-DEPOT7-ルネサの役割】
 駅前広場の再開発に伴い、元電機販売所跡に「R-DEPOT7-ルネサ」が誕生した。この施設は、地域の活性化と住民の利便性を高める役割を果たす。また、地域の歴史や文化を伝える役割も果たす。



R-DEPOT7-ルネサの内部。開放的な空間と木の素材が印象的。写真：イメージソフト

【R-DEPOT7-ルネサの役割】
 この施設は、地域の活性化と住民の利便性を高める役割を果たす。また、地域の歴史や文化を伝える役割も果たす。具体的な役割としては、地域の歴史や文化を伝える役割、住民の利便性を高める役割、地域の活性化を促す役割などが挙げられる。



駅前広場と並ぶ元電機販売所跡に、商業施設「R-DEPOT7-ルネサ」が誕生した。写真：イメージソフト

【R-DEPOT7-ルネサの役割】
 この施設は、地域の活性化と住民の利便性を高める役割を果たす。また、地域の歴史や文化を伝える役割も果たす。具体的な役割としては、地域の歴史や文化を伝える役割、住民の利便性を高める役割、地域の活性化を促す役割などが挙げられる。



R-DEPOT7-ルネサの内部。開放的な空間と木の素材が印象的。写真：イメージソフト

【R-DEPOT7-ルネサの役割】
 この施設は、地域の活性化と住民の利便性を高める役割を果たす。また、地域の歴史や文化を伝える役割も果たす。具体的な役割としては、地域の歴史や文化を伝える役割、住民の利便性を高める役割、地域の活性化を促す役割などが挙げられる。



駅周辺のこと何でも全部集まる まちづくりの拠点センター「R-DEPOT」

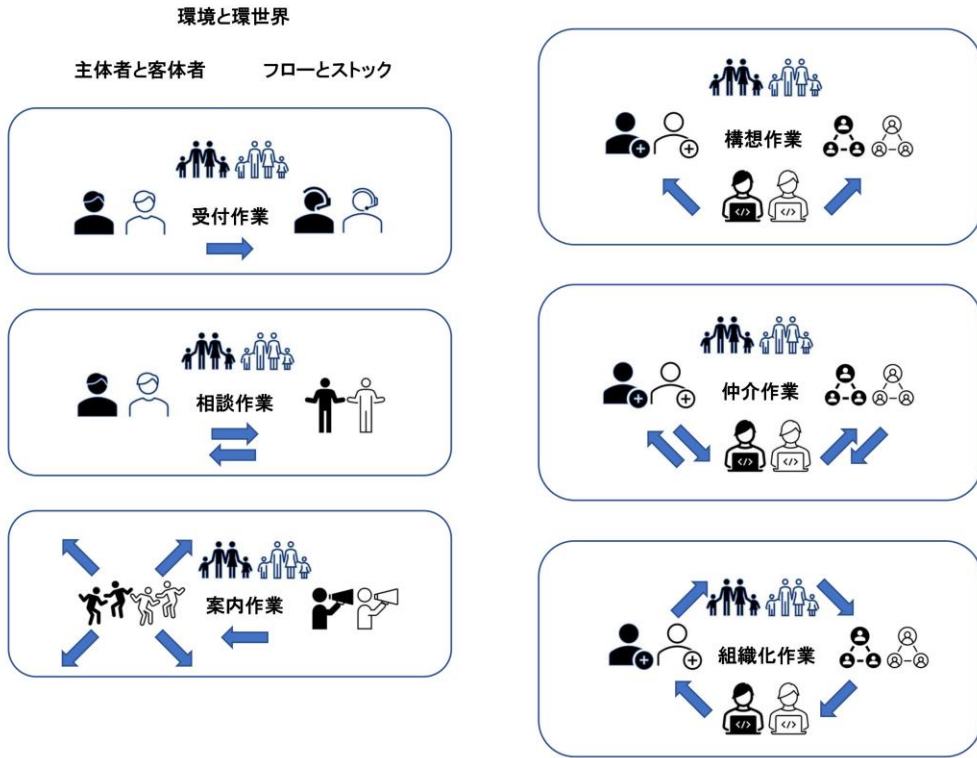
駅周辺のこと何でも全部集まる まちづくりの拠点センター「R-DEPOT」
 駅周辺のこと何でも全部集まる まちづくりの拠点センター「R-DEPOT」
 駅周辺のこと何でも全部集まる まちづくりの拠点センター「R-DEPOT」



図 6 相関性の提示

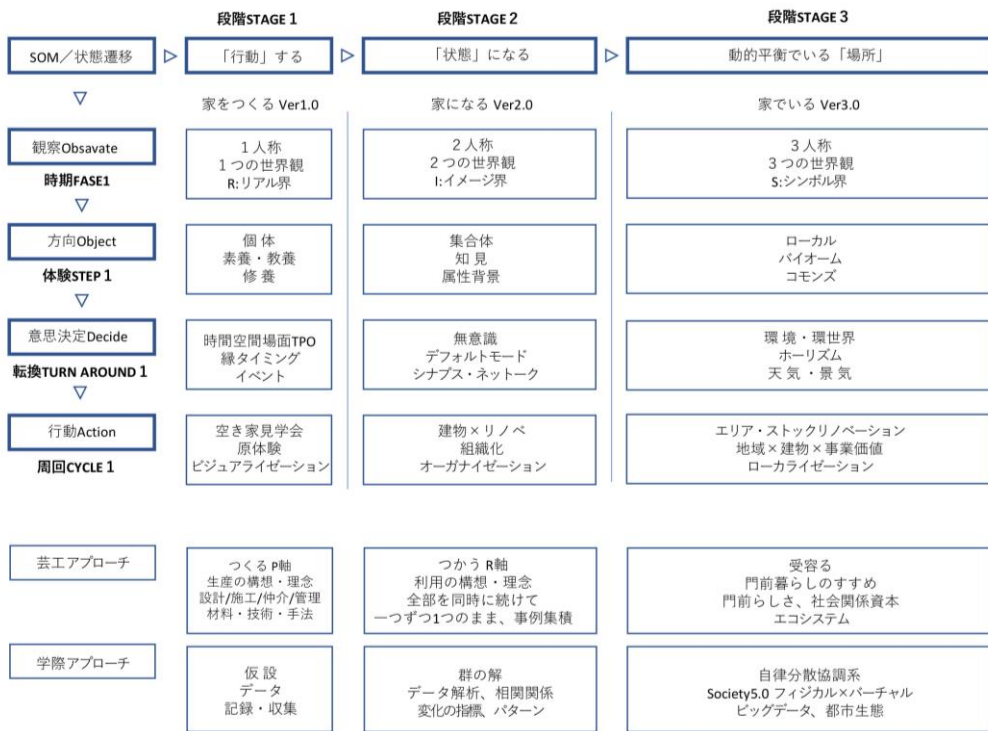
行動が多いとほっこりリノベが多く、少ないとしっかりノベ、がっかりノベが多い
 行動が多いと、見方や定義が異なる事例ケースが多い
 地理域図、建物域図、事業域図

“相談”と“仲介”の違いイメージ構造図



一般的なフロー	使い手 家主 町人の 管理人 施工 設計 デザイナー コンサル 不動産 ガイド 行政	行動内容	目的、背景、実情
①出論	○ 苦情要望、検討要請が出る ○ 広く一般的の問題になる ○ 誰も解決してくれない		今までなかった新しい問題 対処する制度や法律なし 相続未登記、利用者責任なし、承継者なし 社会共通資本の管理なし
②担当選定	○ どこを担当部署がやるか ○ 誰が担当するか ○ いくらの予算でやるか ○ どの根拠法でやるか ○ どこに外注するか		前例がない 地域によって状況が異なる 建物によって状況が異なる 人によって状況が異なる 縦割り行政では対応できない
③検討作業	○ 予算内で何をやるか ○ 期限内に提出できる成果報告を何にするか ○ どの先行事例を参考にするか		先ずは実態把握調査 空き家外見目視調査、戸数調査、状態調査 意識調査、所有者アンケート
④外注と実行管理	○ 実施計画書の策定と審査 (対象先、件数人数対象項目内容、対象範囲) ○ 実施主体 (開催場所、準備設定、実施指導) ○ 公表告知 ○ 実施予算 (予算設定、予算に従って仕様決定) ○ 事前監査 (事前回避事項、個別具体案件 個人利益・個人情報・失敗苦情・不公平不明) ○ 報告予定 (項目件数、報告時期、報告形式) ○ 報告集計		市内全戸数、固定資産税情報、地図情報 業界団体、自治協議会、連携協定、事前説明会 大手コンサル、広告代理店、系列業者 実施要項、実施マニュアル 件数割り当て、予定調整
⑤成果報告	○ 成果報告 (回数件数、サンプル集計発表) ○ 質疑応答 (お役所回答) ○ 評価 (当面直近の問題解消、苦情回避 根本解決・改善目標なし、収益・継続性なし)		実態の一部解明 わかる範囲で回答 次に何をすればいいかわからない 数を増やす、一部の成果をそのまま真似する

MYROOM的フロー	使い手 家主 町人の 管理人 施工 設計 デザイナー コンサル 不動産 ガイド 行政	行動内容	目的、背景、実情
①空き家を使いたい人	○ 空き家を使って移住したい ○ 空き家を使って創業したい		今までの暮らし方に違和感、幸福感・持続性なし 今までの働き方に違和感、幸福感・持続性なし どこで暮らすか誰と働くか 場所探し場所づくりのきっかけとしての空き家
②空き家の契約交渉	○ どう探しているかわからない ○ 不動産屋さんでは空き家を紹介してくれない ○ 大家さんに会えない ○ 大家さんに話しても断られる		物件情報がない 扱っていない、紹介してくれない 居ない、選べない、買えない 聞いてもらえない、信用してもらえない
③中間支援組織	○ 使いたい人に代わって空き家を探す ○ 使いたい人が求める空き家を紹介する ○ 大家さんと信頼関係をつくっておく ○ 大家さんが応じてくれる条件を事前提示する		準備、根回し、用意周到、戦略投資 調査、目利き仕訳、選定差別、お勤めお墨付き 資格免許、地域活動拠点、事業実績、継続実績 使用者、保証人、管理者、継続性、調和調整
④使い手/使い方の仲介	○ 使いたい人の事業計画と背景を聞き取る ○ 使いたい人の作りたい場所と建物を聞き取る ○ 使いたい人が整える条件を伝える ○ 使いたい人からの事前承諾を受ける ○ 使いたい人の構想を大家さんに提示する		目的、背景、実情 イメージ、状態場面、舞台登場人物、物語結末 筋書き台本、役者演出、資金記録 物語の紹介プレゼン、参加表明、意思決定 物語の紹介プレゼン、信任信託、協賛
⑤契約の調整支援	○ 建物の診断調査と活用構想を組立てる ○ 不動産の概要調査と契約構想を組立てる ○ 地域の実情調査と承継構想を組立てる ○ 全ての構想を同時に続けて組合わせていく ○ 使いたい人のDIYをサポートしていく		現調図面、建物診断、見積評価報告、スマホAPP 物件概要調査、査定・資産活用、契約管理提案 市場調査、未来予測、承継改革、アラング 人脈ネットワーク、知人紹介、継続実行、先行投資 行動環境設計、場所提供、自己組織化
⑥契約の更新管理	○ 建物によって人を伝えたい ○ 建物によって地域を伝えたい ○ 建物によって事業を伝えたい		事業を継続し建物を構築していく経験知 建物が集積し地域が形成されていく経験知 時代環境に応じて建物を維持管理していく経験知
⑦成果報告	○ 建築による役割、課題解決、新事業 ○ 不動産による役割、課題解決、新事業		リノベーション ストック



11/20/2024 10:27:58 AM

項目	内容	項目	内容	項目	内容	項目	内容	項目	内容
1. 建築計画		2. 建築計画		3. 建築計画		4. 建築計画		5. 建築計画	
6. 建築計画		7. 建築計画		8. 建築計画		9. 建築計画		10. 建築計画	
11. 建築計画		12. 建築計画		13. 建築計画		14. 建築計画		15. 建築計画	
16. 建築計画		17. 建築計画		18. 建築計画		19. 建築計画		20. 建築計画	
21. 建築計画		22. 建築計画		23. 建築計画		24. 建築計画		25. 建築計画	
26. 建築計画		27. 建築計画		28. 建築計画		29. 建築計画		30. 建築計画	
31. 建築計画		32. 建築計画		33. 建築計画		34. 建築計画		35. 建築計画	
36. 建築計画		37. 建築計画		38. 建築計画		39. 建築計画		40. 建築計画	
41. 建築計画		42. 建築計画		43. 建築計画		44. 建築計画		45. 建築計画	
46. 建築計画		47. 建築計画		48. 建築計画		49. 建築計画		50. 建築計画	
51. 建築計画		52. 建築計画		53. 建築計画		54. 建築計画		55. 建築計画	
56. 建築計画		57. 建築計画		58. 建築計画		59. 建築計画		60. 建築計画	
61. 建築計画		62. 建築計画		63. 建築計画		64. 建築計画		65. 建築計画	
66. 建築計画		67. 建築計画		68. 建築計画		69. 建築計画		70. 建築計画	
71. 建築計画		72. 建築計画		73. 建築計画		74. 建築計画		75. 建築計画	
76. 建築計画		77. 建築計画		78. 建築計画		79. 建築計画		80. 建築計画	
81. 建築計画		82. 建築計画		83. 建築計画		84. 建築計画		85. 建築計画	
86. 建築計画		87. 建築計画		88. 建築計画		89. 建築計画		90. 建築計画	
91. 建築計画		92. 建築計画		93. 建築計画		94. 建築計画		95. 建築計画	
96. 建築計画		97. 建築計画		98. 建築計画		99. 建築計画		100. 建築計画	

図 7 仮説の検証と抜本解決への提案

P系だと負の空き家に見え、個別バラバラの対応になりやすい

R系だと正の空き家に見え、集合させ循環させていく対応になりやすい

善光寺門前エリア／開口のパターン いい顔をしている

<p>ランゲージのシーケンス、ランゲージの使いこなし／データ所在、形式 現況写真、インスペクション写真、空き家紹介写真、ファサード写真、外観立面写真、外観イメージ写真、立面図なし、建具表なし、塗装工事指示書、塗装材料、ガラス工事指示書、ガラス材料カタログ、ガラス種類、波紋、フロスト、網入り、レール種類、取っ手種類、デザイン、寸法、建具補修工事、金具交換工事、建具寸法、古建具利用の空窓取り大工工事、建具新規交換希望、気密断熱改修希望、新製品希望、原色塗替え希望、外観残す説明、外観いじらない説明、雨仕舞大家、壁補修工事大家、金額から、古い方が老練に見える、奥々大事に使っているように見られる、思われる、人となりやお店の雰囲気を感ぜさせられる、外観を色まで覚えている人はいない、今は近くで気にかけて見ているけどほとんど見ない、背景になる、背景はぼかしておいた方がいい、ガラスを通さして中がよく見える、照明や家具がより目立つ、かっこよく見える、10中8・9が外観改修を希望する、いつものやりとりパターン、いい顔をしている、目鼻立ちがくっきり、バランスがいい、シャッターが閉まって目を閉じていた、表情が見えなかった、シャッターを開けて目を覚ました、目を見て目を通して建物の中の様子が見える、気持ちが良い、安心する</p>		<p>データ所在、形式 工事／現況写真 企画／インスペクション写真 不動産／空き家紹介写真 工事／ファサード写真、外観立面写真、メディア／外観イメージ写真 工事／工事指示書、材料リスト</p>			
① 開口の大きさ 雑湊小路、花小路、新小路 北国街道筋、秋葉横丁、相ノ木通り		② 配置バランス	サンプル写真、地図資料、由来逸話	③ 建具枠の材料	サンプル写真、地図資料、由来逸話
④ 建物とのプロポーション		⑤ ガラスの種類 一つひとつの細かい材料が顔つき、表情、髪型、履歴、肌理、センス、美意識、表現、お化粧		⑥ 目隠し	サンプル写真、地図資料、由来逸話
⑦ 開口の開閉		⑧ 開口の用途		⑨ 開口の性能	
⑩ 取っ手 足元、指先、コーディネート、着こなし、流行やブランド品を着ればいいではない		⑪ 鍵	サンプル写真、地図資料、由来逸話	⑫ 古建具	サンプル写真、地図資料、由来逸話
⑬ 開口の改修	サンプル写真、地図資料、由来逸話	⑭ アイアン塗料		⑮ 開口部ゾーニング	

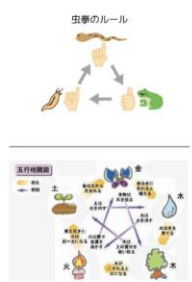
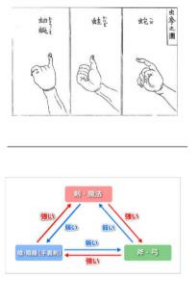
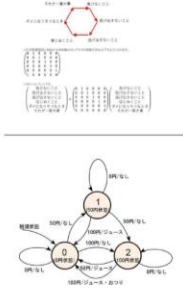
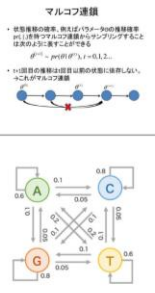
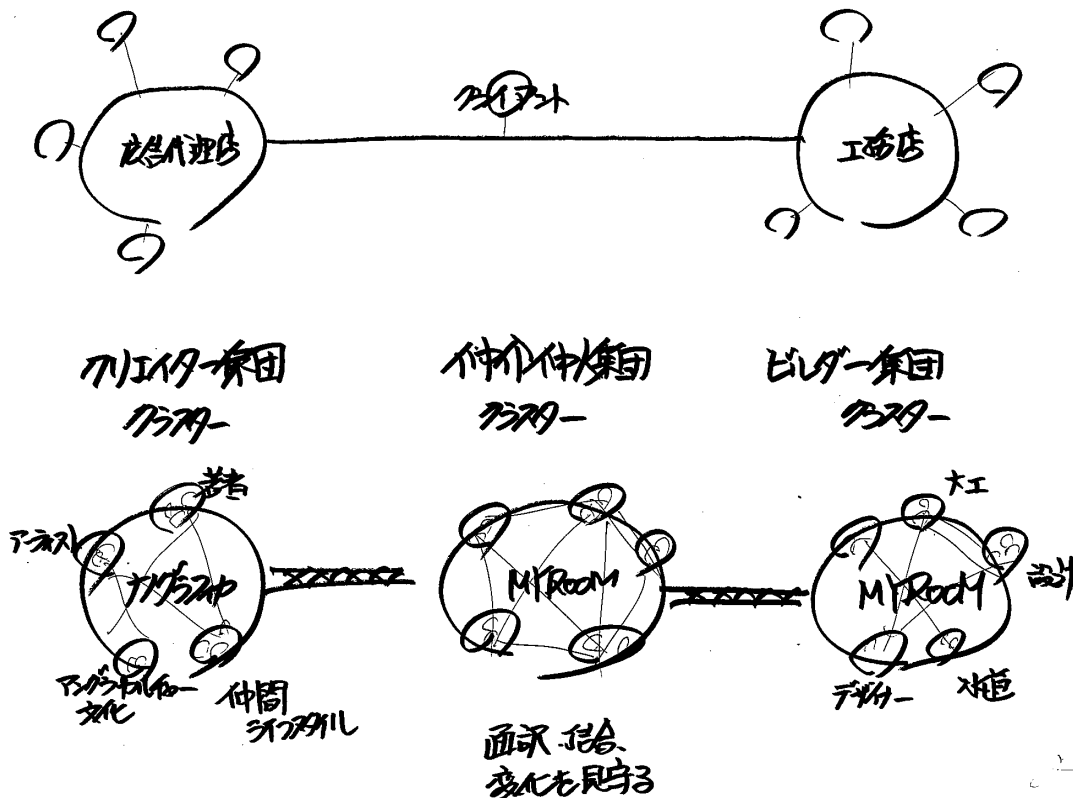


図 8 仮説の検証と抜本解決への提案

統合体の建物を使って、地域と建物と事業の価値を全部を同時に続けてつなげる
リアルな世界で人が介在して対応し、サイバーの世界をデジタルがサポートする



C:\Users\stninf\Dropbox\CAMP\101-CAMP103-キャン/サイト102-長野/甲府地サイト101-2021年12月10日/四夜町/R-DEPO1101-企画726-相談修正企画1111
作業/ご用件分類一覧.docx

R: 受付					
O: その他			U: ユーザー		H: ホルダー
C: お客様	T: 取引先	S: スタッフ	T: 空きテナント物件		
C1: 一見さん	T1: 外注	S1: サボ	S: 空き家物語		
C2: リピーター登録	T2: 取引管理	S2: バイト、リタイアメント	G1: 空き家を探してる	M1: 空き家を使いたい	T1: 空き家を運用
C3: 紹介者	T3: 行政・地域	S3: インターン	G2: 見たい知りたい	M2: 空き家に移住	S1: 空き家を解体
C4: オンライン	T4: 団体・金融・メディア	S4: 社員、パートナー	I1: そのまま、安く	M3: 空き家で創業	S2: 空き家を保有
C5: 地元・市外県外	T5: 個人・企業	S5: シェア/シェア/リター	I2: イベント	M4: 改修活用	S3: 空き家を相談
C6: コワーキング日額	T6: イベント、プロジェクト	S6: フリート*/リタイ	I3: プロジェクト	M5: 利用用途	S4: 空き家を活用
C7: コワーキング月額	T7: 入居者			M6: 利用期間	S5: 空き家を承継
G: 案内					
A: まち	L: 暮らし	B: たてももの	I: 行動の想い	R: 状態の形	S: 場所の物語
A1: まちを観察	L1: 暮らしを観察	B1: 建物を観察	I1: 妄想イメージ	R1: 現場事例	S1: エピソード
A2: まちの方向	L2: 暮らしの方向	B2: 建物の方向	I2: 企画	R2: カタログ	S2: らしさ
A3: まちを決める	L3: 暮らしを決める	B3: 建物を決める	I3: 計画・編集	R3: 定量実績	S3: まちをつかう
A4: まちで行動	L4: 暮らしを実行	B4: 建物で行動	I4: 構築・運営	R4: 定性パターン	S4: まちを承継
1 物件プロジェクトによる地域承継の物語					
M: 仲介 / S: 承継 / C: 構想 / A: 外交					
A: まちの今昔	L: 暮らしの今昔	B: 建物の今昔	U: 人物話	B: 建物物語	S: 事業物語
古い通り、水路、地形	古い写真、生活文化	古い写真、街並み風景	体験学習、経験知	空き家ストック	新しい仕事と暮らし
元の建物、用途集積	技術道具、生活様式	建物を建てる、使う	仲介承継、縁とタイミング	リノベーションビルド	ストックプランニング
			ローカルメディア	ストックマネジメント	プロジェクトマネジメント

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

① 調査の内容と役割分担について

取組内容 【報告書の担当章】	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
1 空き家の相談業務 調査 【2-（2）-1】	（1）長野市へのヒアリング ① 建築指導課 ② 市街地整備課 ③ 人口増推進課	長野経済研究所	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎情報ヒアリング ・実施主体者 ・実施方法 ・実施内容 ・既存データの取得 ・データ入力 ・グラフ図表化
	（2）地域団体へのヒアリング ① 金融機関 ② 商工会など ③ 建築士会など		
2 空き家のマッチングガイド業務調査 【2-（2）-2】	（1）株式会社 MYROOM へのヒアリング	信州大学経法学部	<ul style="list-style-type: none"> ・定性データの悉皆調査 ・面談ヒアリング ・データ入力 ・データのリスト作成 ・定性データの行動分析 ・主要要因の抜き出し ・行動頻度の測定 ・度数表示による可視化
	（2）株式会社 MYROOM のマッチングガイド業務により開業した事業者の資料分析		
3 調査の設計・統括 【1-(1)～(3)】	（1）新しいマッチングガイド型の概要説明	株式会社 MYROOM	<ul style="list-style-type: none"> ・取組概要の説明、記述 ・実績データの表示 ・行動頻度の違い ・費用負担、収益構造の違い
	（2）従来型との違い		
4 分析考察 【2-（2）-3】【3】【4】	（1）分析考察	ストックリハ [®] 研究会	<ul style="list-style-type: none"> ・検討会合、質疑応答 ・分析考察 ・報告書 50 ページ
	（2）報告書作成		

② 調査の進め方と手順

取組内容	具体的な内容(小項目)	令和3年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1 空き家の相談業務調査	(1)長野市				●	●			
	(2)地域団体				●	●			
	(3)その他				●	●			
2 空き家のマッチングガイド業務調査	(1)株式会社 MYROOM へのヒアリング				●	●			
	(2)事業者の資料分析				●	●			
3 調査の設計・統括	(1)マッチングガイド型の概要			●	●				
	(2)従来型との違い			●	●				
4 分析考察	(1)分析考察					●	●		
	(2)報告書作成						●	●	

(2) 事業の取組詳細

(2) — 1 空き家の相談業務調査

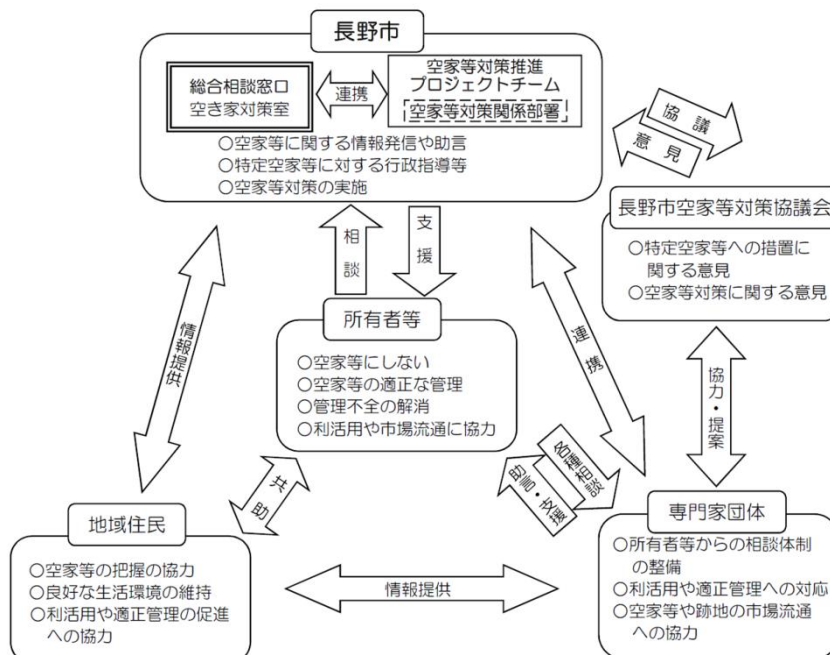
① 各調査先の紹介

	団体名	協定参加*	長野市との協定に基づく協力内容
1	長野県弁護士会 長野在住会	○	法律に関する相談 ワンストップ相談会への協力
2	長野県司法書士会 長野支部	○	相続や相続登記に関する相談 相続人調査への協力 ワンストップ相談会への協力
3	公益社団法人長野県宅地建物取引業協会 長野支部	○	空き家や空き家解体跡地の売買等の相談 ワンストップ相談会への協力
4	長野県土地家屋調査士会 長野支部	○	土地・家屋の登記や境界確定等の相談 所有者不明土地建物の調査協力 ワンストップ相談会への協力
5	一般社団法人 長野市建設業協会	○	リフォーム等の相談 ワンストップ相談会への協力
6	協同組合 長野県解体工事業協会	○	解体等の相談 ワンストップ相談会への協力
7	公益社団法人長野県建築士会 長野支部	○	住宅や店舗の建築相談、耐震相談等 特定空家等の調査への協力 ワンストップ相談会への協力
8	長野商工会議所	-	-
9	地域金融機関 A 支店	-	-

* 平成 30 年 6 月に長野市と市内の専門団体が、空家等対策を総合的にかつ計画的に推進するために締結した協定の参加団体。長野市が主催している空き家ワンストップ相談会への協力を行っている。

加えて、行政として空き家、移住関連業務に従事している「長野市 建築指導課 空き家対策室」、「同市街地整備課 都市再生担当」、「同 人口増推進課 移住・定住デスク」における実施内容等の整理も実施した。なお、長野市における空家等対策の実施体制をまとめたものが次のとおりである。

図 9 空家等策の役割と相談体制（長野市空家等対策計画より）



②各調査先における相談業務実施の概要

● 長野県司法書士会 長野支部

団体概要	<ul style="list-style-type: none"> 長野地方法務局の管轄区域内に事務所を有する司法書士で設立する司法書士会 県下に10支部あり、長野支部はそのうちの1つ
組織構成・目的	<ul style="list-style-type: none"> 司法書士の使命及び職責に鑑み、その品位を保持し、司法書士業務の改善進歩を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うこと
相談体制	<ul style="list-style-type: none"> 相続や相続登記に関する相談、相続人調査への協力など。 定期的な無料法律相談所における法律相談と無料電話相談窓口の設置 毎年10月には県下全域で無料法律相談を実施。(令和3年度は80会場) 相続登記の促進のため、8月や2月に相続登記の無料相談を実施。 令和3年2月には、相続登記の促進を目的とする相続登記相談センターを開設し、電話に加えて、毎週木曜日にはオンラインでの相続に関する相談を受け付けている。 上記の法律相談は、空き家問題に特化した内容ではないが、長野県青年司法書士協議会として、年1回の空き家問題としての電話相談を実施。
相談の状況	<ul style="list-style-type: none"> 司法書士会などの無料相談などを経由して相談に来る場合もある。 無料相談自体は形態や予約状況によるが30分以内が多い。 具体的な手続きや細かい相談については、業務として有料で受ける。 相談内容にもよるが、手続きは数週間で済むものから、年単位のものまで分かれる。

長野県司法書士会
司法書士総合相談センター
司法書士無料相談所

司法書士無料法律相談所のご案内

司法書士会では、定期的に「法律相談」を実施しています。お気軽にご利用ください。一秘事は厳守します。問い合わせは、長野県司法書士会 (TEL 026-232-7492) またはそれぞれの会場の問い合わせ先までご連絡ください。

2021年9月までの日程

新型コロナウイルス感染症の状況により、開催を中止したり、また開催方法を変更する場合がございます。相談会にお申込みの際は、各相談会場にお問い合わせ先にてお確かめいただきますようお願いいたします。

場所	開催日	時間
飯山市福祉センター	6月5日(土) 8月7日(土)	14:00~16:00
問い合わせ先 : TEL (0269) 22-5741 (飯山支部長 塚田隆文)		
中野地域職業訓練センター	6月5日(土) 8月7日(土)	14:00~16:00
問い合わせ先 : TEL (0269) 22-5741 (飯山支部長 塚田隆文)		
長野市もんげんぶら座 市民相談室	6月17日(木) 7月15日(木) 8月19日(木) 9月16日(木)	13:00~16:00
予約・問い合わせ先 : TEL (026) 224-5777 (長野市消費生活センター)		
須坂商工会館	6月24日(木) 7月29日(木) 8月26日(木) 9月30日(木)	13:00~15:00
問い合わせ先 : TEL (026) 214-8291 (長野支部担当理事 菊池秀和)		

一人で悩んでいませんか?
私たち司法書士は身近な法律家です。
お電話による無料相談を受け付けていますので、お気軽にご相談ください。

登記手続・相続・消費者トラブル等の相談
毎月 月 日 時間 12:00~14:00
※お電話予約制です

- 登記手続 ☎026-232-9110
※相続登記の申請手続 ※住宅や借地権に関する登記手続 など
- 相続 ☎026-232-6110
※遺言 ※遺留分 ※相続放棄 ※相続争い など
- 消費者トラブル・少額トラブル ☎026-233-4110
※クレジット・ローン等の債務整理 ※貸付 ※損害賠償や債務整理
※消費者生活センターの相談 ※貸付 ※損害賠償
※個人間の金銭貸付や交通事故、ペナルティに関するトラブル など

日替わり相談 ☎026-232-2110
毎月 月 日 時間 12:00~15:00

- 曜日/会社法務 ☎026-232-2110
※会社法務 ※債権回収 ※債権管理 ※債権回収 など
- 曜日/夫婦・親子 ☎026-232-2110
※離婚 ※親権 ※養育費 ※相続争い など
- 曜日/インターネットトラブル ☎026-232-2110
※ネットトラブル ※ネット詐欺 ※ネット犯罪 ※ネットトラブル など

労働トラブルに関するご相談 ☎026-232-2110
毎月 月 日 時間 17:00~19:00

労働に関する悩みをご相談ください
※労働法 ※労働契約 ※労働争い ※労働争い など

電話無料相談についてのお問い合わせは
長野県司法書士会 司法書士総合相談センター TEL: 026-232-7492
FAX: 026-232-6699

無料でご相談いただけます

2月は「相続登記はお済みですか月間」です

長野県司法書士会
司法書士総合相談センター
〒380-0872 長野市妻科3 9 9 番地
TEL: 026-232-7492

令和4年
期間 2/1(火)~2/28(月)
時間 9:00~16:00
場所 県内各司法書士事務所

申込方法
各司法書士事務所にお電話でお申込みください。お近くの司法書士事務所がわかりにくい方は、長野県司法書士会ホームページをご覧ください。お気軽に長野県司法書士会までお問い合わせください。TEL: 026-232-7492

「相続登記はお済みですか月間」開催のお知らせ

相続登記手続きは期限の定めがなかったため、数十年前に亡くなった先代の名義のままとなっている土地や建物が数多く存在する状況となり、近年、大きな社会問題となっています。この対策のため、令和3年4月28日に相続登記の義務化を定める法律が公布され(令和3年法律第24号)、令和6年4月1日から施行されることとなりました。この法律は、法律が施行される前に既に相続が発生しているケースについても、施行日から3年以内に相続登記を申請する義務を課することとしているため注意が必要です。

不動産は、亡くなった方の名義のままでは処分等ができません。相続登記手続きを行わない限り有効活用することができません。また、相続登記手続きを長期行わなかったために、相続人が増えて相続関係が複雑になり、手続きに多くの時間や余分な費用がかかっていたり、最悪の場合は登記手続自体が困難になる場合もあります。

長野県司法書士会では、毎年2月を「相続登記はお済みですか月間」として、県内の司法書士が相続登記に関する相談を無料でお受けしています。是非ご利用ください。

空き家問題110番

~どうする?この空き家~
(司法書士による無料電話相談)

令和2年8月10日(月・祝)
10:00~16:00

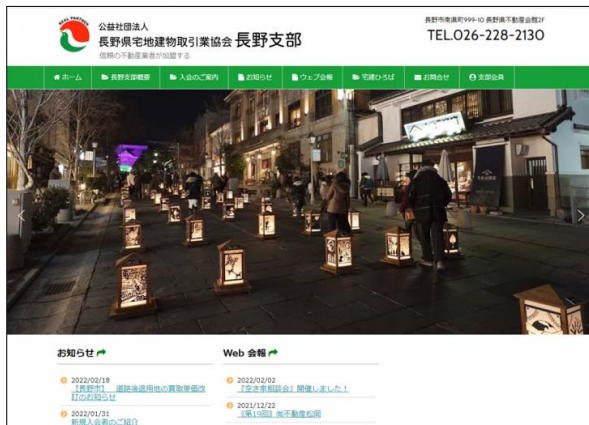
0120-448-788

(※この時間限りの電話番号です)

長野県青年司法書士協議会

● 長野県宅地建物取引業協会 長野支部

<p>団体概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長野県宅地建物取引業協会は、県下に6支部を置き、1406社（令和2年4月1日現在）の会員を擁し、県内業者の約80%の加入者を持つ。 ・長野支部は県内最大の支部として各事業に関与している。
<p>組織構成・目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公正かつ自由な宅地建物取引にかかる経済活動の機会の確保を目的とする事業、会員の指導及び連絡に関する業務、地域社会の健全な発展を目的とする事業、一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業を行い、一般消費者の住に関わる消費者生活の安定と向上、宅地建物取引業の適正な運営の確保及び宅地建物取引業の健全な発達、宅地建物の取引の公正確保と流通の円滑化を図り、もって公益の増進に寄与すること
<p>相談体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長野県宅地建物取引業協会では、支部ごとに不動産無料相談所を毎月実施している。 ・長野支部としては、支部主催の空き家相談会を令和4年1月に初めて開催。今後同様の相談会を実施していく予定。 ・長野支部の中には長野市空き家バンク部会が組織されており、長野市との連携により、長野市の空き家バンクに来た相談が地区別の支部などに振り分けられる体制になっている。
<p>相談の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・協会全体としての不動産無料相談所では、空き家問題に限定した内容ではなく、不動産に関する様々な事柄についての相談などを取り扱っている。 ・長野支部の空き家相談会では、無料かつ予約制の相談会であり、1組30分程度。限られた時間の中で、方向性やどう進めればいいのかわからない方への入口のアドバイス。その後の具体的な作業については、各専門家に相談をしてもらう。



● 長野県弁護士会 長野在住会

<p>団体概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 弁護士法に基づき、長野県内に法律事務所を持つ弁護士の加入が義務づけられている法定団体。全国の弁護士、弁護士会で組織される連合体が日本弁護士連合会。
<p>組織構成・目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長野在住会や松本在住会など、支部の代わりに在住会が存在している。
<p>相談体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般相談窓口として、有料の法律相談センターと無料の電話相談が設置されている。有料の相談窓口として対面での相談に加えて、WEB でのオンライン相談も可能。 ・ 個別相談としては、中小企業、高齢者関係、労働問題や交通事故関係など、それぞれの分野に適した法律相談窓口が設置されている。
<p>相談の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法律相談センターの対面相談は1時間11,000円、web 法律相談会も基本的には同じ金額体系（時期による）。 ・ 電話無料相談では1回10分程度を目安として平日13:15~14:45まで設置。 ・ 相談内容は相談者によって多岐に渡っており、その後の解決までに要する時間なども千差万別である。個別相談として遺言相続無料電話相談（20分）の窓口が解説されているが、空き家問題に限定したものではない。 ・ 無料相談でも、相談内容によって具体的な弁護士との依頼が必要になる場合、各弁護士や内容に応じた報酬が必要となる。また、自治体や各社会福祉協議会が主催する無料法律相談会なども開催されている。



● 協同組合 長野県解体工事業協会

<p>団体概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公益社団法人 全国解体工事業団体連合会傘下である都道府県団体。 ・ 支部ではなく、全県を取りまとめている。
<p>組織構成・目的</p>	<p>(全国解体工事業団体連合会の目的として)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 適正な解体工事の施工、解体工事から発生する廃棄物の適正な処理等に関する調査研究及び人材育成等を行うことにより、解体工事における事故又は災害の防止、有害物の適正処理、不法投棄の防止及び再資源化の促進を図り、もって国土の利用、開発、保全、資源循環型社会の構築、地球環境の保全及び自然環境の保護等に寄与すること ・ 大規模な自然災害等が発生した際に解体工事業者の有する知見、技術及び機器等を活用して被災者等への支援等を実施し、もって公共の福祉の増進に寄与すること
<p>相談体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協会として一般住民にたいする相談会や窓口などは設置していない。 ・ 住民から長野市への相談について、紹介や相談が来る体制にはなっている。
<p>相談の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協会に対しては、「どの業者に発注すべきか」という相談が多く、協会から提案や推薦を行っている。その後の相談実施内容については、協会としては業者に一任。 ・ 業者に相談すれば、現場確認や見積もりを経て実際の解体工事が行われる。 ・ 利活用方法の検討や他の専門家との共同で、という相談は少ない。

● 長野県土地家屋調査士会 長野支部

団体概要	<ul style="list-style-type: none"> 長野地方法務局の管轄区域内に事務所を有する土地家屋調査士で、設立する土地家屋調査士会。 各都府県に1つずつと北海道に4つの合計50会が設立されている。
組織構成・目的	<ul style="list-style-type: none"> 土地家屋調査士会の会員の品位を保持し、その業務の改善進歩を図るため、土地家屋調査士会及びその会員の指導及び連絡に関する事務を行い、並びに土地家屋調査士の登録に関する事務を行うこと
相談体制	<ul style="list-style-type: none"> 土地家屋調査士会として、毎年7月前後に「全国一斉不動産表示登記無料相談会」を実施している。 長野支部無料相談会として、長野県土地家屋調査士会館において、奇数月の最終月曜日の13時30分から15時30分まで実施。 あくまで土地家屋調査士の業務に関わる部分であり、空き家問題に特化した内容ではない。
相談の状況	<ul style="list-style-type: none"> 長野支部無料相談会は予約制で1回30分。 基本的に土地を処分したい、利用したいという人が主な相談者で、その中で境界の確定等をしたいという、土地家屋調査士の本業の部分で相談にのる。次回以降の具体的な事務処理や対応については、有料での対応になる。 相談内容から、法律系や建築系などの別の専門家への相談を提案することもある。 土地の改修や売買に伴って、別の専門家から紹介されることもある。

● 長野県建築士会 長野支部

<p>団体概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士の専門家集団で、建築士資格取得者が、自己研鑽や仲間との親睦・情報交換をはかり、広く社会に貢献するための団体 ・ 長野県建築士会の支部のひとつであり、長野市の犀川以北並びに須坂市、小布施町、信濃町、飯綱町、高山村、小川村をエリアとしている。
<p>組織構成・目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士の品位の保持及びその業務の進歩改善に資するため、建築士に対する建築技術に関する研修並びに会員の指導及び連絡に関する事務を行い、併せて会員の交流と協力のもとに資質向上を図り、もって社会に貢献すること
<p>相談体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公益的事業として、長野建築士会で消費者（空き家）相談等の活動を行っている。 ・ 内容は、長野県空き家対策支援協議会と長野県建築相談連絡会（事務局：長野県建築士会）に主体的な関与や、支部との消費者相談体制を構築して、建築（空き家）相談会の定期開催など。 ・ 長野県建築相談連絡会としては、無料相談として一般相談（建築士会会員が相談に対応するもので毎月実施）と特定相談（司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、行政書士、税理士などの専門家と共に対応）を行っている。あくまで建築関係全般の相談であり、空き家問題に特化はしていない。 ・ 長野県空き家対策支援協議会として、空き家相談の窓口として設置がされている。 ・ 長野市西鶴賀地区において、建築士会長野支部として「まちなかエリアイノベーション」をおこない、町の魅力再発見や賑わいの再創出などに取り組んでいる。
<p>相談業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長野県建築相談連絡会の無料相談としては、1時間以内を目途として対応。 ・ 2回目以降では有料になり、個別の案件として各専門家が対応。

● 長野商工会議所

<p>団体概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商工会議所法に基づく地域総合経済団体で、会員サービスや地域開発振興、各種行事の運営に加えて、各種の相談業務をおこなっている。
<p>組織構成・目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の商工業者の世論を代表し、商工業の振興に力を注いで、国民経済の健全な発展に寄与するための地域総合経済団体
<p>相談体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直接的な空き家や移住の相談窓口としては設置しておらず。 ・ ビジネスサポートとして、経営、金融、税務相談および各種共催制度や創業支援を行っている。 ・ 経営相談では、主に商工会議所の経営指導員や各専門家による伴走型支援などを実施しており、金融相談では各企業融資制度の相談を行っている。 ・ 創業支援では専用の融資制度や補助金支援、専門家派遣事業、ながの地域創業スクールの運営などを行っている。
<p>相談業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商工会議所へ相談にくる創業や事業の新しい展開を検討しており、具体的な不動産を探している人はいるが、直接的に商工会として物件の調査や提案をすることはほぼない。 ・ 地域の不動産業者や建築系などの専門家紹介することはある。専門家派遣制度があるので。ただし、相談者自身で土地と建物を探すことも多く、実際の相談としては購入するのにあたっての金融支援や事業計画策定支援などが多い。 ・ 相談者によっては、商工会議所から空き家や移住関係の補助金や市制度を紹介するおケースもある。

長野商工会議所
The Nagano Chamber of Commerce & Industry

最新情報

- 2022.2.28 2022年度「おと」の振り返り（長野市三輪支所、吉原総合センター）
- 2022.2.21 11月1日～12月31日の期間に、新型コロナウイルス感染症対策推進委員会について（長野市からのお知らせ）
- 2022.2.18 経営支援基金助成事業推進委員会について（長野市からのお知らせ）
- 2022.2.18

セミナー・講演会

- 2022.3.14【開催】12/28開催の「新型コロナウイルス感染症対策セミナー」報告会
- 2022.3.7【開催】経営支援基金助成事業推進委員会セミナー1/27（開催）
- 2022.1.4【開催】オンラインセミナー「事業・経営相談の活用」
- 2022.12.10【開催】1/17（水）経営支援基金助成事業推進委員会

長野商工会議所
The Nagano Chamber of Commerce & Industry

ビジネスサポート

主なビジネスサポートを紹介します

- 経営の相談**
経営改善のサポートいたします
・ 経営改善の相談窓口のしくみ
・ 相談の手続き
・ 経営改善支援計画での取り組み
- 金融の相談**
マル経融資
・ 無担保・無保証人融資（小企業事業者経営改善資金）の提供
・ ご利用いただける方、お申し込みに必要な書類
・ 市の中小企業融資制度
その他融資基金助成制度
- 税務の相談**
税務のことならお気軽にご相談
・ 記録指導
・ 記録代行
- 情報の提供**
取材、調査結果の提供
・ 商工業者の協力のお願いいたします
- 創業支援**
創業支援 一歩を踏み出すために
・ ながの地域創業スクールのご案内
- 広域共有制度**
小規模企業共済制度（経営者の退職金）
・ 「おとろ」のために、制度改正でさらに魅力アップ！
経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済制度）
・ 「もしも」のときに、
- 労働保険**
中小企業のための労務コンサルタント
・ 労働保険とは、労働保険事務組合とは
・ 事務委託すると、こんな利点がある
・ 労働保険の代行等は
- 広域専門指導員による支援**
事業支援、融資助成、デジタル化などの専門的支援
・ 相談がない、ネットを活用した相談形式を取り組みたい
・ 事業継続力強化計画、経営力向上計画などの認定支援

長野商工会議所が取り組む「伴走型支援」とは…

経営者が抱えている「悩み」を改めて発見・認識し、目標を持って継続的な事業展開ができるよう様々な支援が実施されています。伴走型支援は、その中でも特に、経営者の「悩み」を解決し、持続的な成長・アプラインの向上につなげます。

伴走型支援の仕組み

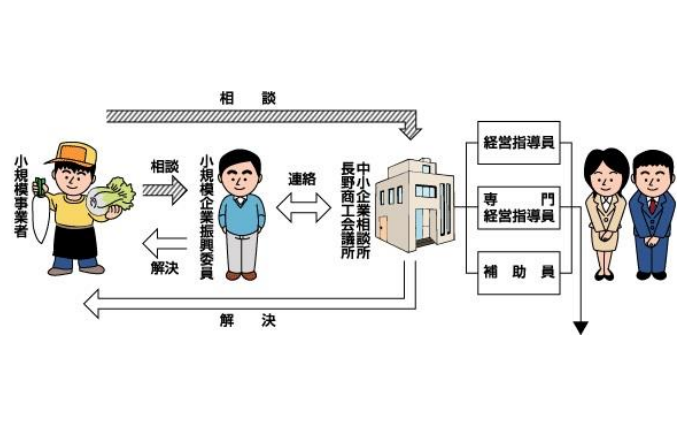
- 強みを見える化
- 1 事業計画の策定
- 2 フォロアップ支援
- 3 販路開拓に寄与する事業の展開

持続的な経営サポート

小規模事業者の未来創造プロジェクト 2020

無料のサポート

長野商工会議所 中小企業支援センター



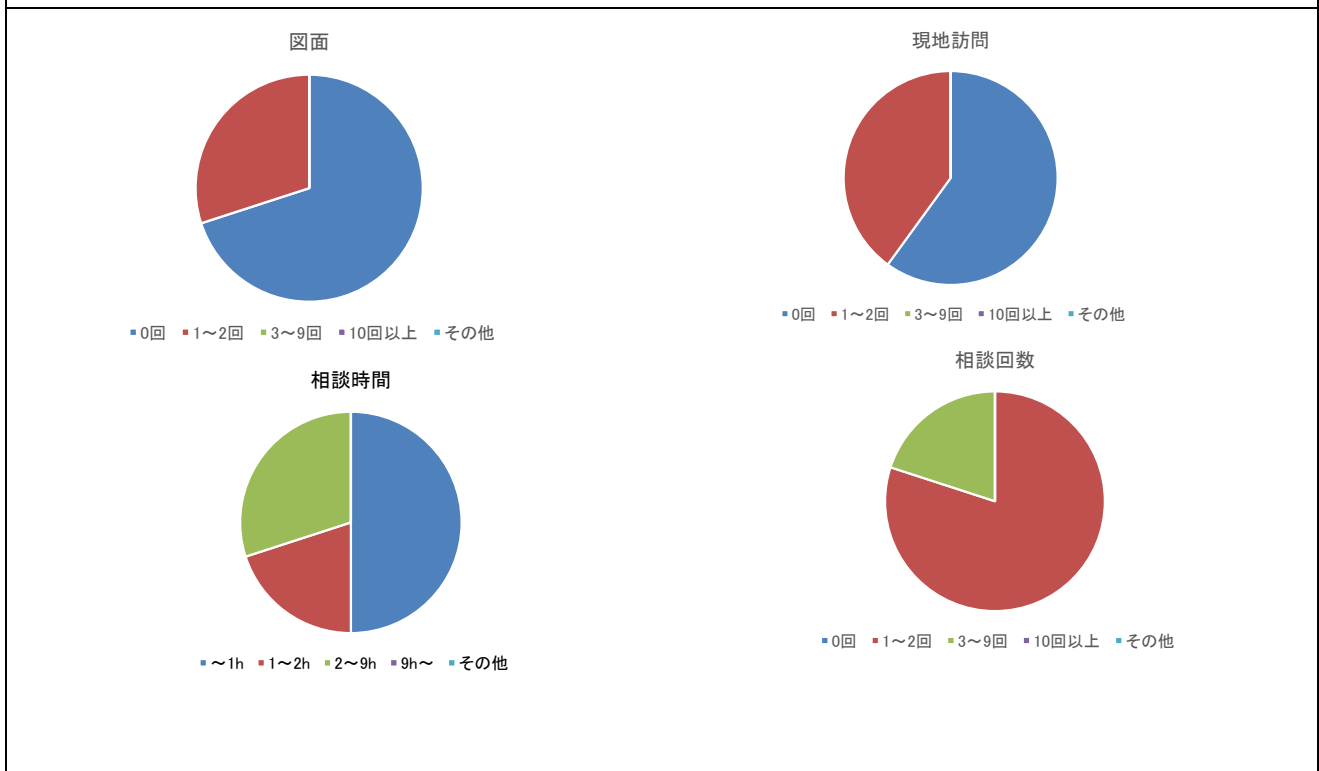
③ 実施状況のデータ集計結果

次に今回の調査結果や長野市からの提供に基づくデータを集計・グラフ化した。

● 「調査先における空き家相談実施状況」（各調査先に対するヒアリング）

ヒアリング先	空き家相談内容	図面	写真	地図	現地訪問	要相談者	相談時間	相談回数	相談協力者	開催頻度
長野市 建築指導課 空き家対策室	ワンストップ相談会 空き家対策計画	1~2回	1~2回	1~2回	0回	1~2者	~1h	1~2回	3~9者	年4回
長野市 市街地整備課 都市再生担当	門前空き家見学会 ながの門前まちあるき	0回	0回	0回	1~2回	1~2者	2~9h	1~2回	1~2者	月1回程度 年20回程度
長野市 人口増進課 移住・定住デスク	空き家バンク登録、利活用に向けた相談	1~2回	1~2回	1~2回	1~2回	1~2者	1~2h	1~2回	1~2者	随時
長野県弁護士会 長野在住会	空き家限定の相談は実施なし 有料法律相談or無料電話相談	0回	0回	0回	0回	1~2者	1~2h	1~2回	0者	随時
長野県司法書士会 長野支部	無料電話相談・無料法律相談会	0回	0回	0回	0回	1~2者	~1h	1~2回	0者	随時・年1回
長野県解体工事業協会	相談業務なし									
長野県宅地建物取引業協会	不動産無料相談会・空き家相談会	1~2回	1~2回	1~2回	0回	1~2者	~1h	1~2回	1~2者	月1回・未定
長野市建設業協会	相談業務なし									
土地家屋調査士協会	空き家限定の相談は実施なし 2か月1回の無料相談	0回	0回	0回	0回	1~2者	~1h	1~2回	0者	2か月1回
長野県建築士会 長野支部	長野県建築相談連絡会（事務局として）	0回	0回	0回	0回	1~2者	~1h	1~2回	3~9者	随時
長野商工会議所	空き家限定の相談は実施なし 創業相談に伴う支援 専門家派遣 補助金	0回	0回	0回	0回	1~2者	2~9h	3~9回	3~9者	随時
地域金融機関 A支店	空き家限定の相談は実施なし 移住・創業相談に伴う支援	0回	0回	0回	0回	1~2者	2~9h	3~9回	1~2者	随時

- ・ヒアリング結果に対して、主だった項目についてグラフ化したものが次のとおりである。
- ・団体概要でも触れている通り、各専門家団体が実施している相談会や相談窓口では、あくまで入口としての相談に過ぎず、具体的な実務は個別の専門家に対する業務依頼となってしまうことが多い。
- ・そもそもの趣旨や目的、相談会としての仕組みに寄るものだが、現地調査や長時間にわたる無料相談などまでは実施しづらいという現状がある。
- ・もちろん、各専門家に依頼をすることで専門知識に基づく十分な相談をすることができるが、一方で個々の専門家における領域に限定される。複数分野にわたる内容については、長野市が主催している年4回開催しているワンストップ相談会が、窓口として用意されている。



● 「門前空き家見学会・相談会」(長野市 市街地整備課 都市再生担当)

イベント概要	・長野市のナノグラフィカが企画している空き家見学会。合計開催数は110回以上。 ・門前町・長野にある空き家から、賃貸可能で見学可能なものをピックアップし、見学をさせていただく会。見学後に気になる部県があれば別途相談を行う。
データ概要	・長野市 市街地整備課 都市再生担当より提供受けた、「門前空き家見学会・相談会」の参加者アンケート。2016年から2021年までの6年間分。

表 1 空き家見学会参加者アンケートにおける回収状況

年度	アンケート回収数	開催日数	平均回収数
2016	133	10	13.3
2017	137	12	11.4
2018	110	11	10.0
2019	99	11	9.0
2020	38	7	5.4
2021	64	9	7.1
合計	581	60	9.7

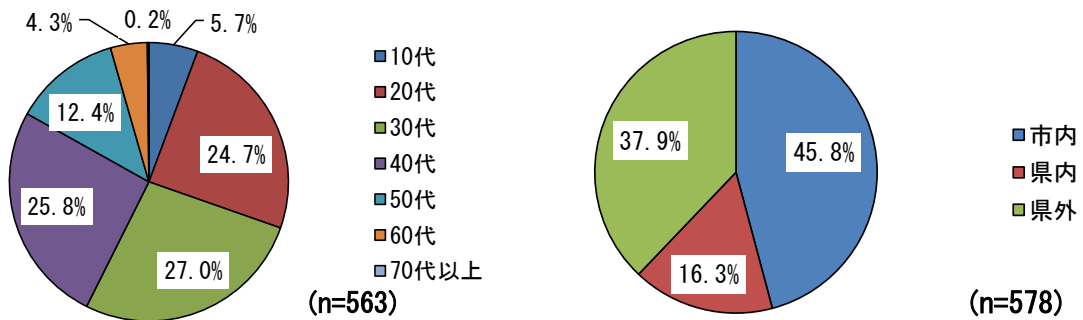


図 10 空き家見学会参加者の年齢と居住地

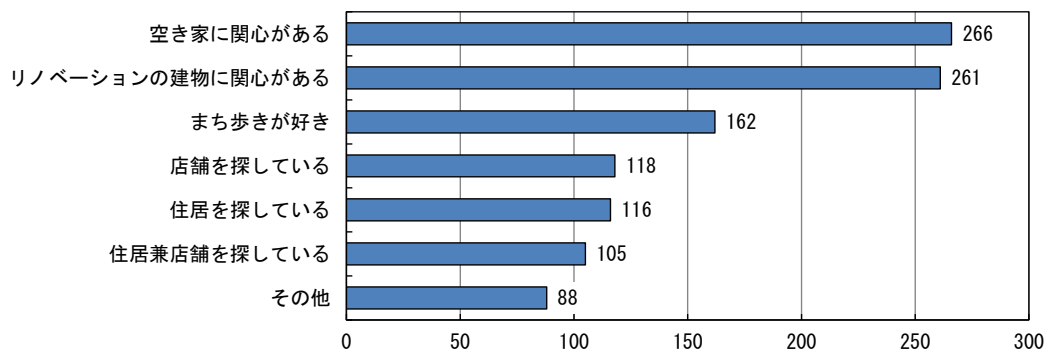


図 11 空き家見学会の参加理由 (複数回答)

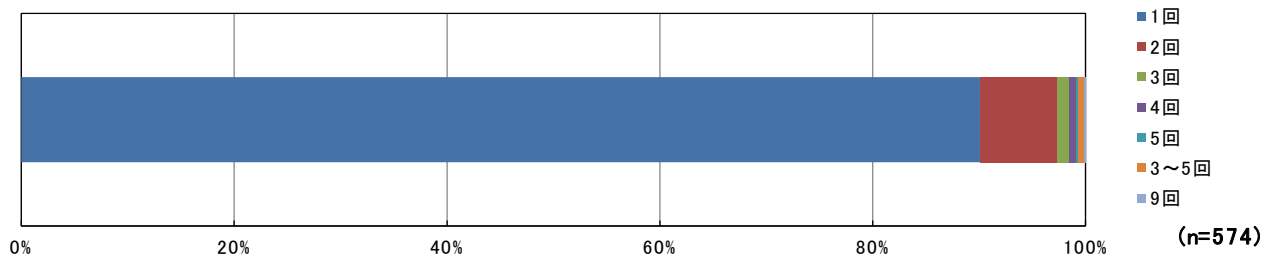


図 12 空き家見学会の参加回数

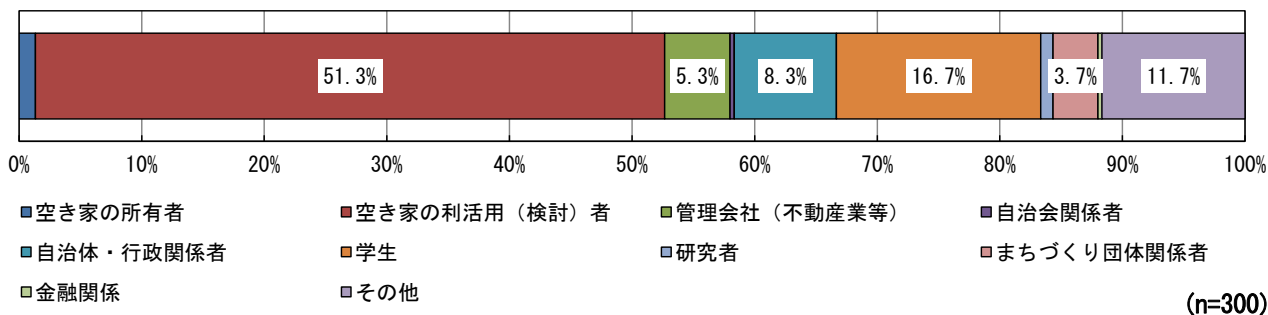


図 13 空き家見学会参加者の参加した立場

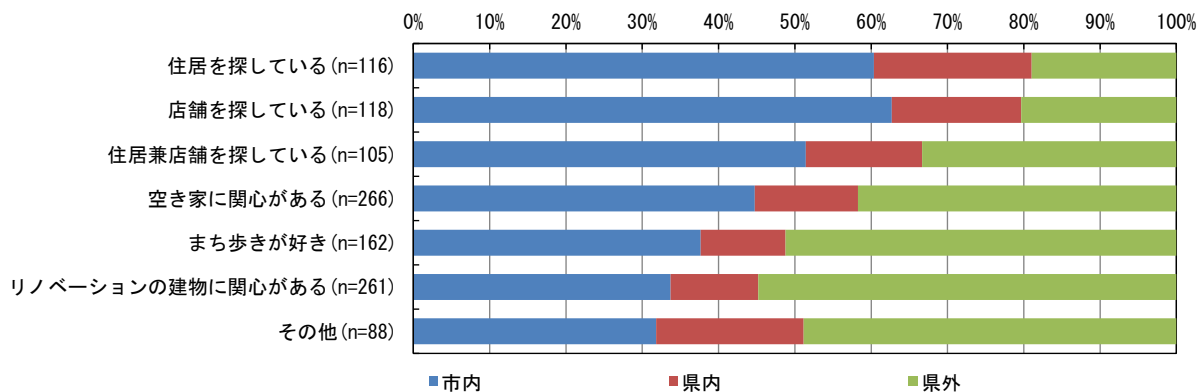


図 14 空き家見学会の参加理由別における居住地

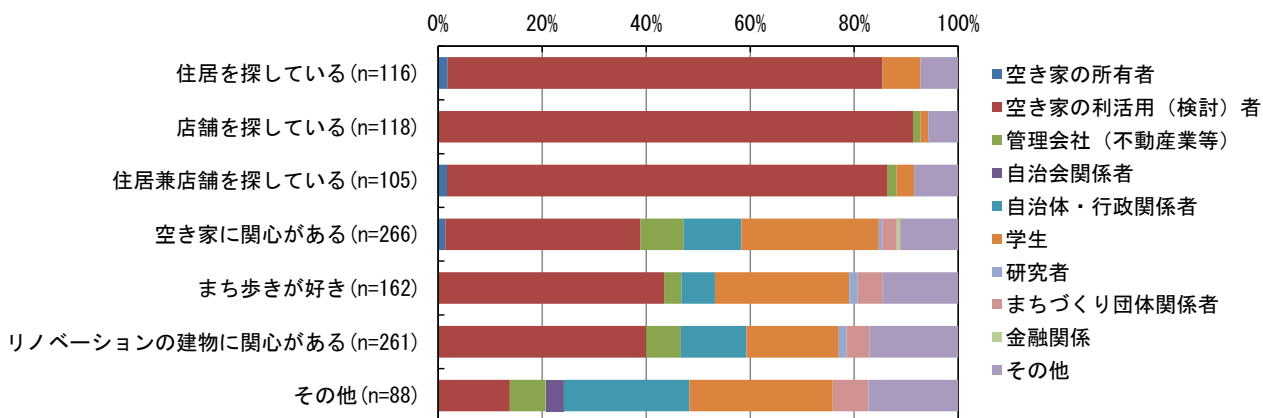


図 15 空き家見学会の参加理由別における参加した立場

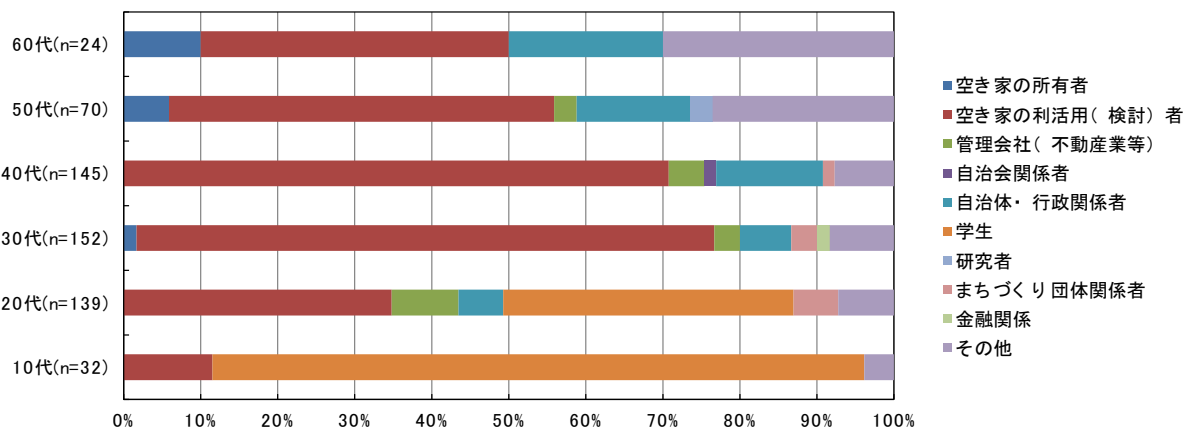


図 16 年代別における参加した立場

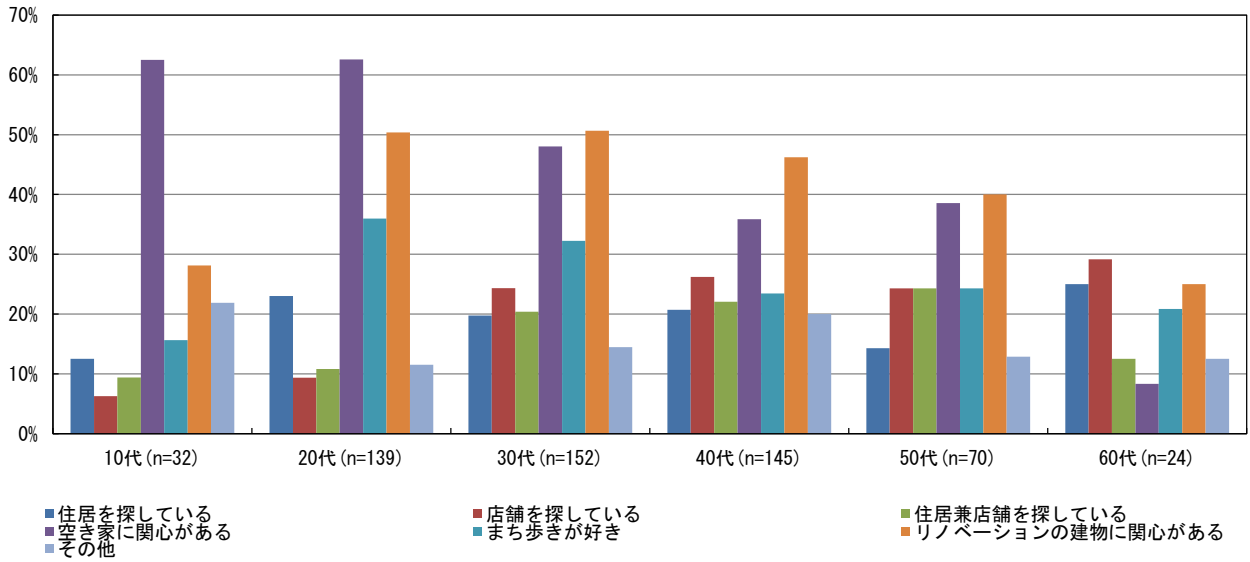


図 17 年代別における空き家見学会の参加理由

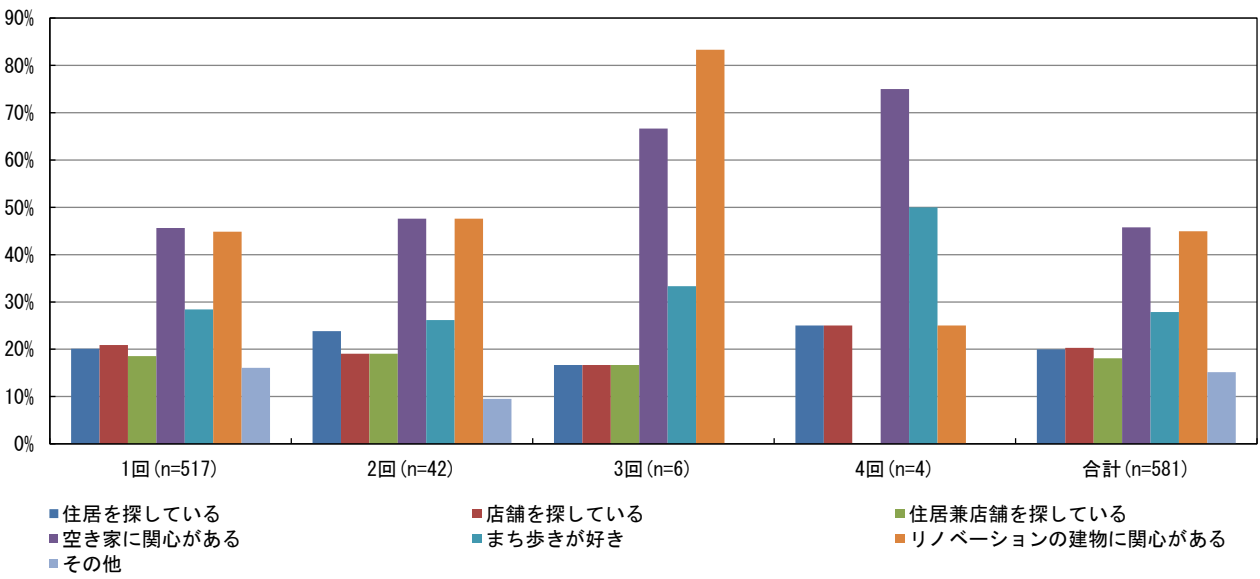


図 18 参加回数別における空き家見学会の参加理由

● 「ながの門前まちあるき」（長野市 市街地整備課 都市再生担当）

イベント概要	<ul style="list-style-type: none"> ・企画協力：ナノグラフィカ、主催：長野市中心市街地活性化協議会で開催している門前のまちあるきイベント。 ・空き家見学というよりは門前の地域を知ってもらう、魅力を発信するために実施しているもの。案内人には門前エリアに精通している人や地元住民など。
データ概要	<ul style="list-style-type: none"> ・長野市 市街地整備課 都市再生担当より提供を受けた、「ながの門前まちあるき」の参加者アンケート。2016年から2021年までの6年間分。

表 2 ながの門前まちあるき参加者アンケートにおける

年度	アンケート回収数	開催日数	平均回収数
2016	230	33	7.0
2017	167	23	7.3
2018	128	20	6.4
2019	135	17	7.9
2020	184	19	9.7
2021	143	17	8.4
合計	987	129	7.7

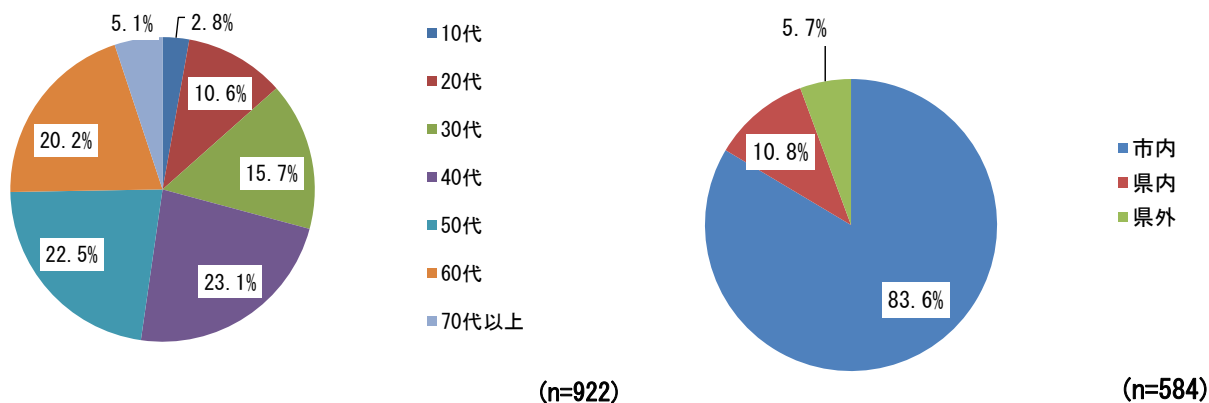


図 19 まちあるき参加者の年齢層と居住地

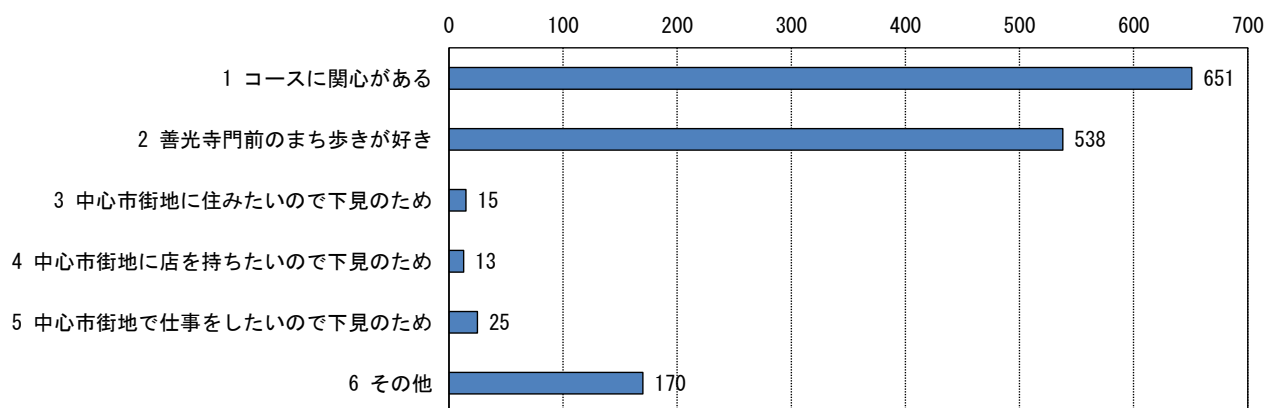


図 20 まちあるき参加者における参加理由（複数回答）

● 「長野市空き家バンク実績」(長野市 人口増推進課 移住・定住デスク)

概要	空き家を買りたい方、貸したい方に空き家物件を登録していただき、その情報を本サイト等で公開し、空き家を買いたい方、借りたい方へ情報提供する制度です。空き家の利活用による移住・定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的としている。
データ概要	・長野市 人口増推進課 移住・定住デスクより提供を受けた空き家バンク実績。

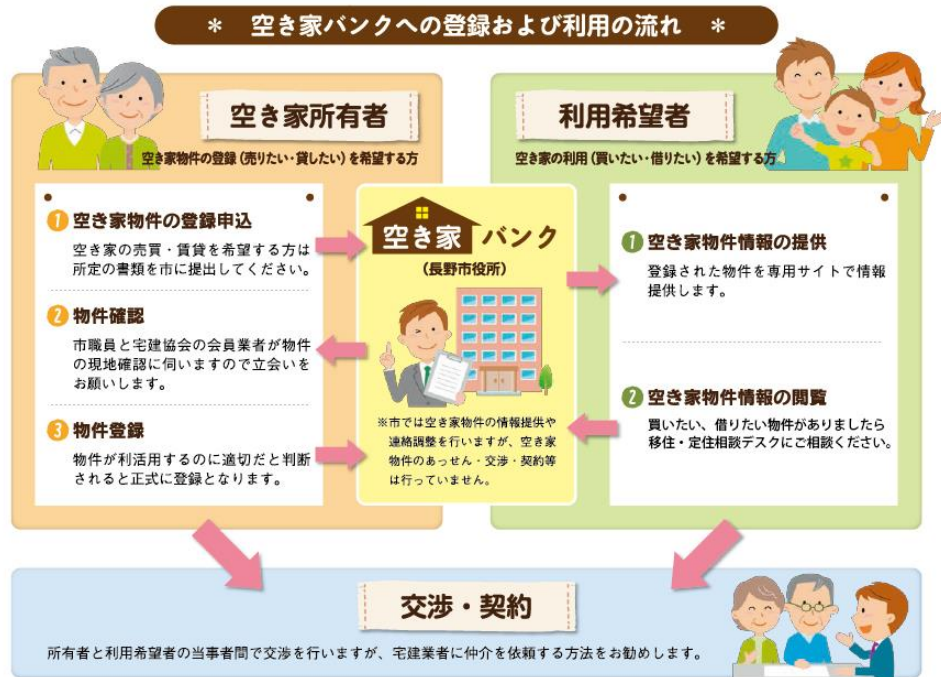


図 21 長野市空き家バンクフロー

出典：長野市空家等対策計画より

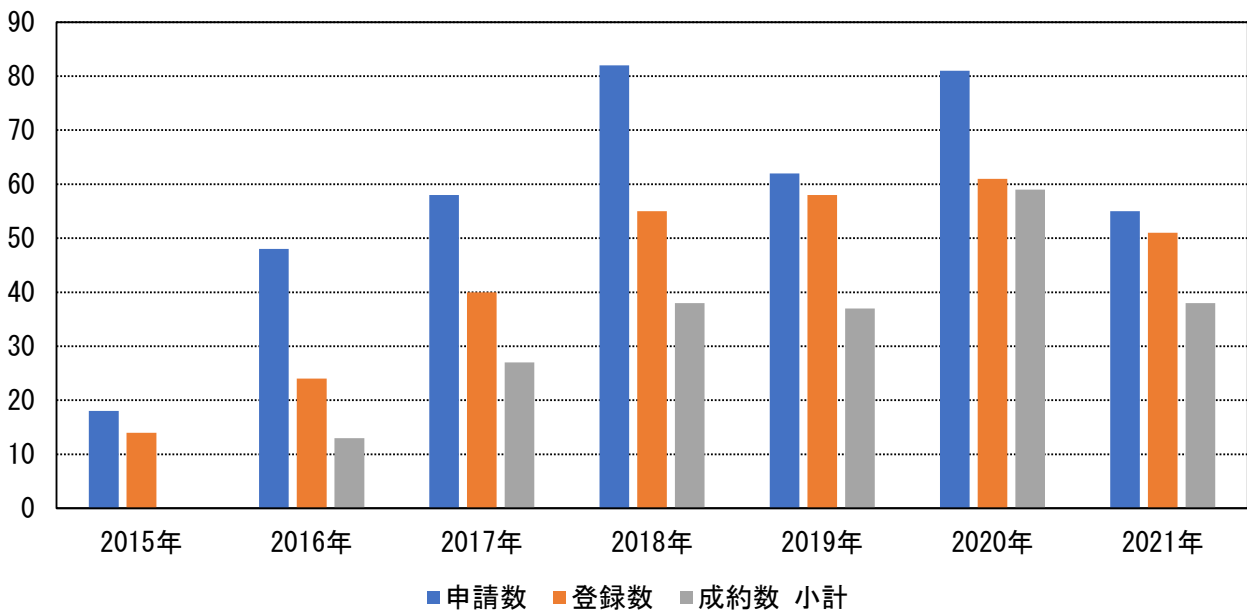


図 22 長野市空き家バンク実績数推移

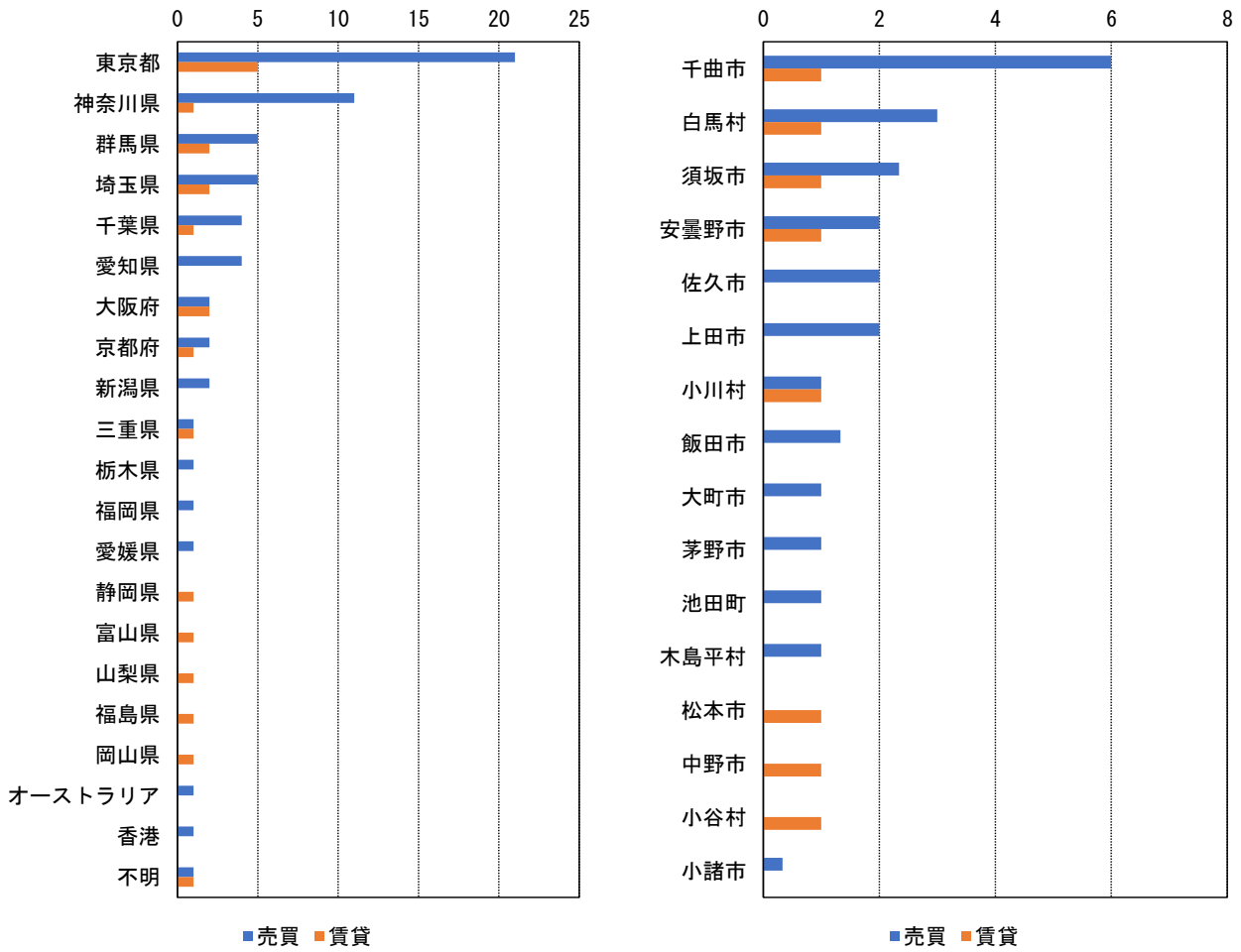


図 23 市外からの空き家バンク契約者における移住前居住地（把握できている時点から）

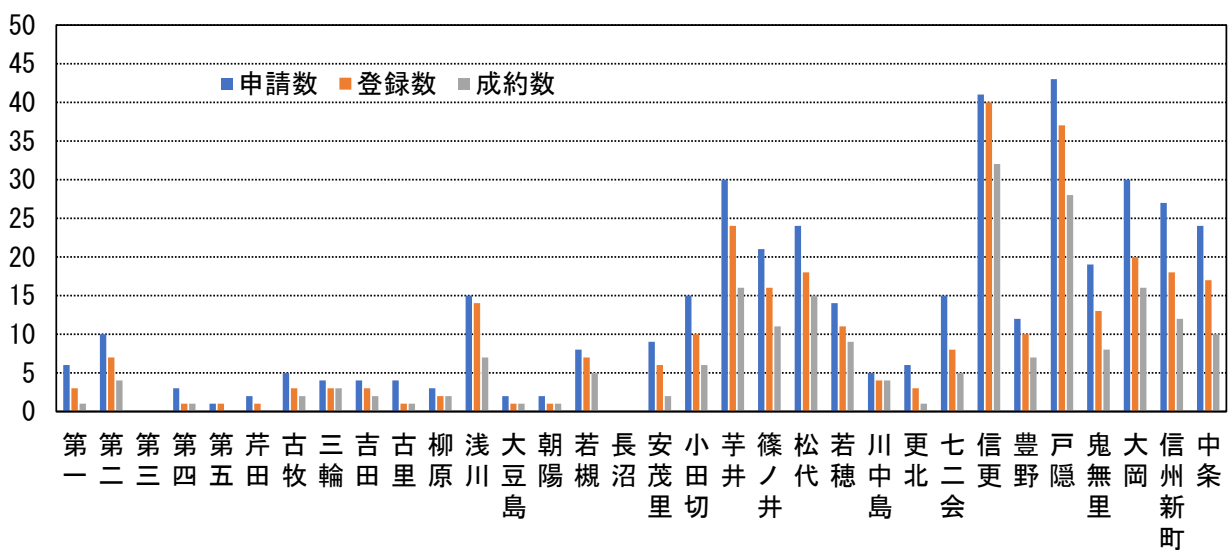


図 24 地区別における空き家バンクの申請数と登録数（2015～2021年）

④ 調査を行っての報告考察

- ・各専門家団体に対するヒアリングや調査により、これは専門家の本来業務の役割やかかわり方によるものだが、空き家問題への相談に対しては団体によって濃淡がある。
- ・空き家問題のケースに応じて事情は異なるが、既に解決すべき課題が単純明快な場合は、個別の専門家に対する業務依頼で解決する可能性がある（例えば、空き家を解体したい、持ち家に子供が住むので水回りを治したいなど）。
- ・空き家の発生抑制や空き家の減少を考えたとき、空き家バンクの地区別の登録数を見ると、駅前などの中心部に近いほど、登録が少ないことがわかる。これについては、地区に存在している空き家数自体の数の影響だけでなく、一般的な物件としての価値（最寄り駅からの距離、地価など）が比較的高い不動産ほど、個々の不動産業者が意欲的に取り組んでいる可能性、また物件の持ち主としても不動産価値の有無を基準にして、市場への流通をするかしないかの判断をしている可能性が考えられる。
- ・一方で、複数の専門家が関与する必要がある場合として、現状としては長野市の空き家ワンストップ相談会や長野県建築士会が事務局である長野県建築相談連絡会などが整備されている。
- ・課題を抱える主体からは非常に価値のある相談の場となりうる可能性がある一方で、多様な存在が介在するが故に開催や調整にコストが発生してしまうことは避けられない。あくまで役割分担の話だが、方向性を検討した後には、専門家ごとに対する有料の業務依頼が、実際の課題解決における主となる。ここについて、更なる改良や改善の余地も考えられ、また新しい仲介者の存在なども可能性の一つである。
- ・また、長野市からの提供を受けたアンケート結果、空き家バンク実績などについて、これらは今後の長野市の空き家相談対策や相談体制を考える上で、非常に貴重なデータである。数年前からにわたる活動データが蓄積できていることは、今後の検討に非常に有意義である。
- ・ただし、データは活用して初めて価値が生まれるため、分析や検証のしやすい形で蓄積するだけでなく、次の段階に向けた検討が必要である。
- ・例えば、データの活用を考えたときには制約などがあるものの、空き家バンクに登録されている建物の量ではなく質に注目した分析（登録あるいは成約している建物の築年数、階数、部屋数、構造、金額）を行うことで、相談業務の方向性や体制の改善につながる可能性がある。

(2) —2 マッチングガイド業務調査

① 調査の対象と内容

マッチングガイド業務の実態を明らかにするこの項で調査対象とするのは、長野市において建築業および不動産仲介業を営む株式会社 MYROOM である。この MYROOM 社の仲介によって長野市門前エリアの空き家を取得または賃借し、リノベーションを実施して開業した事業者とのやり取りを記録したメモや図面、資料などを分析することを通じて、マッチングガイド業務の実態を明らかにした。具体的には、第1に、打合せ内容を記録したメモのテキストデータ、設計図や現況図などの図面データなどから、業務の実態を概形的に把握した。第2に、こうしたマッチングガイド業務の顧客となるリノベーション入居者にはどのような特徴があるのかについて、仲介業務のプロセスで提出された事業計画書の内容などをもとに明らかにした。第3に、マッチングガイド業務の内容について、打合せ内容の記録を定性的に整理して分析した。

② マッチングガイド業務の実態

まず、前節で示した相談業務との違いを明らかにするため、マッチングガイド業務の行動実態について、保管されている書類等から定量的に把握が可能な打合せの回数、図面の枚数について分析を行った。

マッチングガイド業務における打合せ回数について、2010年11月～2021年1月まで、打合せメモの記録が残っている23の物件についてデータを集計した結果、対面・電話・メールを合わせて、1件あたり平均で14.4回の打合せが行われていた。左図は、時系列で左にいくほど新しい物件となっているが、打合せ回数は年々増加傾向にあることが見て取れる。次に、マッチングガイド業務において作成された図面について、上記と同じ23物件の枚数を計数した。図面は、地域の図面（地図・公図・都市計画図・パンフなど）、建物の図面（間取り図・現況図・設計図など）、事業の図面（家具図・商品リストなど）など、種類や用途、作成者を問わずにカウントした。その結果、最小8枚から最大77枚まで、1件あたり平均で31.6枚の図面が作成されていた。

次に、上記の打合せ回数と図面枚数について、事業の業種別に集計した結果、打合せ回数は物販業がやや上回っているもの、図面枚数は飲食業の方が顕著に多いという傾向が見られた。これは、飲食業において、厨房設備なども含めて多様な図面が必要であることが背景にあると考えられる。また、事業規模別に集計したところ、図面の枚数は規模が大きいほど多い一方で、打合せ回数は、むしろ規模が小さいほど多いという結果が得られた。このことは、事業規模が小さいほどスタートアップのような経験が浅い事業者が多く、マッチングガイド業務において、地域とのコーディネートや事業計画へのアドバイスなど、丁寧なケアが必要であることを示唆している。

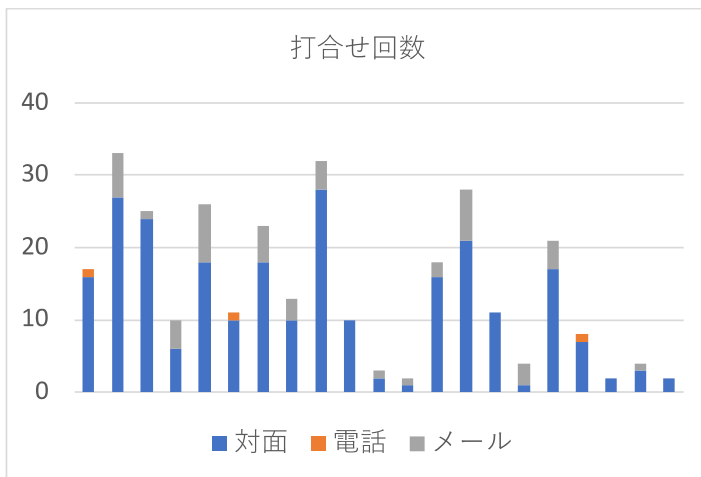


図 25 マッチングガイド業務における打合せ回数

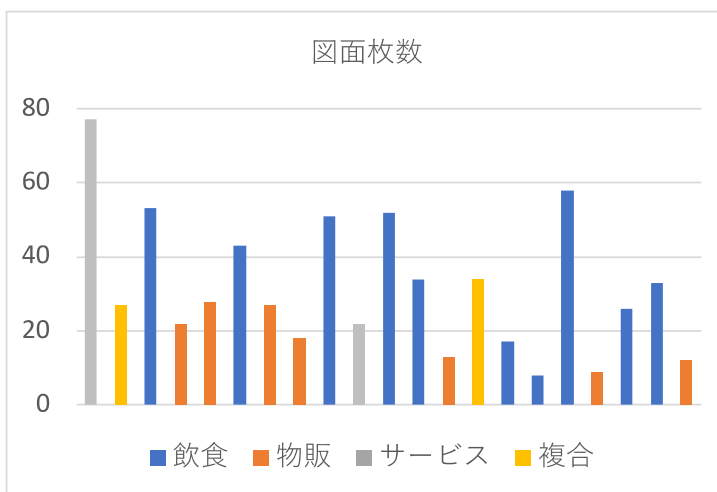


図 26 マッチングガイド業務における図面枚数

表 3 マッチングガイド業務における業種別打合せ回数と図面枚数

業種	打合せ回数	図面枚数
飲食	11.5	37.5
物販	14.3	18.4
総計	14.4	31.6

注：総計にはその他の業種も含む。

表 4 マッチングガイド業務における事業規模別打合せ回数と図面枚数

規模	打合せ回数	図面枚数
1000万以上	9.3	46.8
1000万未満	14.4	25.6
総計	14.4	31.6

注：総計には事業規模不明も含む。

③ リノベーション入居者における事業計画

次に、マッチングガイド業務によって空き家のリノベーションの実施した事業者の事業計画の概略を集計する。この分析によって、図 2 に示した空き家の分類について、一定の数字的裏付けを示すことが可能となる。調査対象としたのは、MYROOM に開業資金などが記載された事業計画が保管されている 25 事業者である。ここでは、事業計画書のうち、事業者間で比較可能な開業資金（設備資金と運転資金の合算）および自己資金比率に着目した。25 事業者の開業資金の平均は、813.5 万円であり、このうち、設備資金の平均が 669.0 万円、運転資金の平均が 144.5 万円であった。開業資金に対する自己資金の比率は、平均で 35.4% であった。開業資金のおよそ 3 分の 2 は、金融機関からの融資やまちづくりファンドからの出資、親族からの借入、自治体等からの補助金・助成金によって充当されていることになる。

より具体的に実態を把握するために、個別の事業計画の内容をみていきたい。図 27 は、開業資金と自己資金比率の関係を示したものであるが、これによると、開業資金が 500 万円以下のいわゆる「ほっこりリノベーション」では、自己資金でほとんどを賄う計画も散見されるが、開業資金が 1000 万円を超えるような「しっかりリノベーション」では、融資や出資などによる外部からの資金調達が多くなる。

次に、業種別の特徴を明らかにするため、開業資金の内訳である設備資金と運転資金の割合を散布図で示したものが図 28 である。一般に、飲食業では厨房などの設備機器や什器などで設備資金が高くなると考えられるが、実際に、設備資金が 1000 万円を超えるのは、すべて図中の白い丸で示した飲食業となっている。一方、物販業などでは設備資金が 500 万円以下の事業計画も多い。また、設備資金と運転資金を合わせても 500 万円に満たない「ほっこりリノベーション」は、業種を問わずに存在することも興味深い結果である。

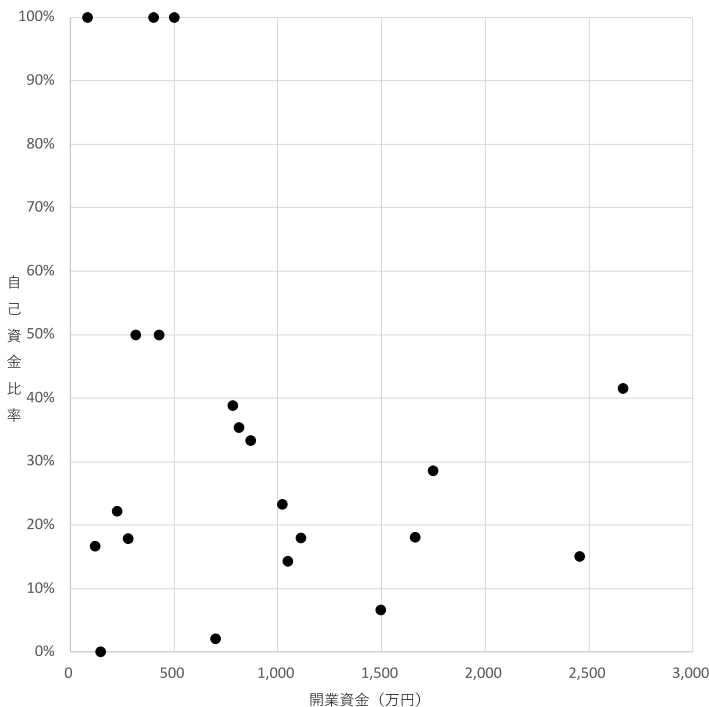


図 27 リノベーション入居者における開業資金と自己資金比率の関係

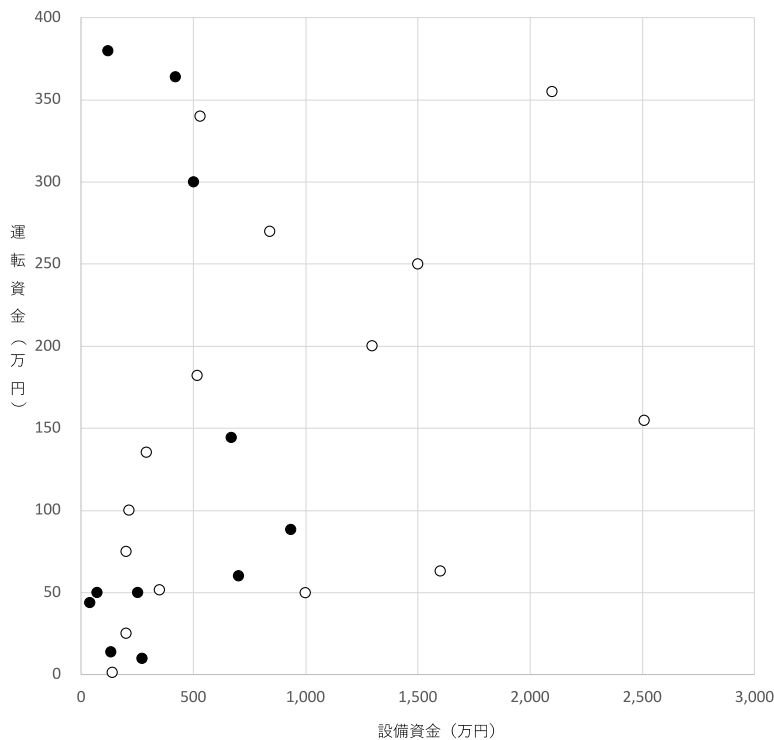


図 28 リノベーション入居者における設備資金と運転資金の関係

注：図中の白丸は飲食業を示す。

④ マッチングガイド業務の構成

最後に、マッチングガイド業務のプロセスについて、打合せ内容を記録したメモをもとに、打合せ内容を定性的に分類して分析した。全体としては、「設備」関係の打合せが最も多く、3割程度を占めている。続いて、「家具」と「内装」のインテリア関係が続き、以下、「スケジュール」の調整、費用や資金計画などの「資金」、全体の「イメージ」、「工事」関係、「契約」関係の順に多くなっている。これを業種別にみると、飲食では「設備」と「家具」で半数以上を占めていることが特徴的であり、これに対して物販では、それぞれの内容が幅広く打合せられている状況が見て取れる。事業規模別にみると、規模と業種がある程度対応することから、開業資金1000万円以上の事業規模大の 카테고리では飲食と、1000万円未満の事業規模小の 카테고리では物販と同様の傾向を示している。

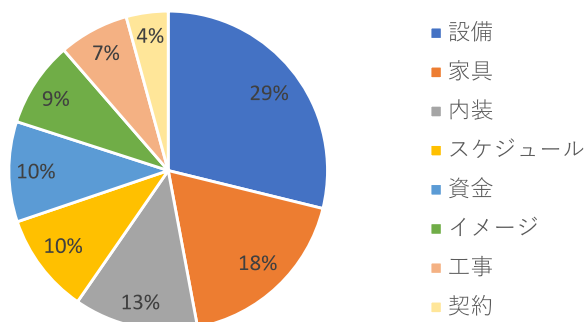


図 29 マッチングガイド業務における打合せ内容の内訳（総計）

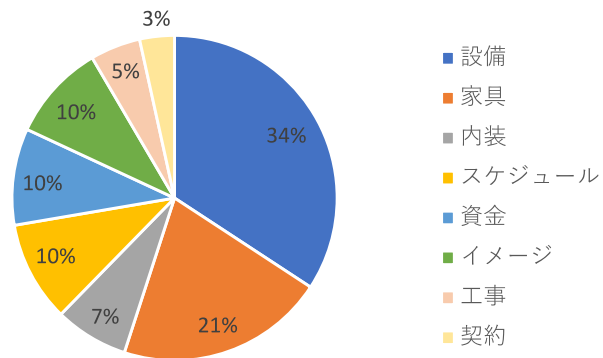


図 30 マatchingガイド業務における打合せ内容の内訳（飲食）

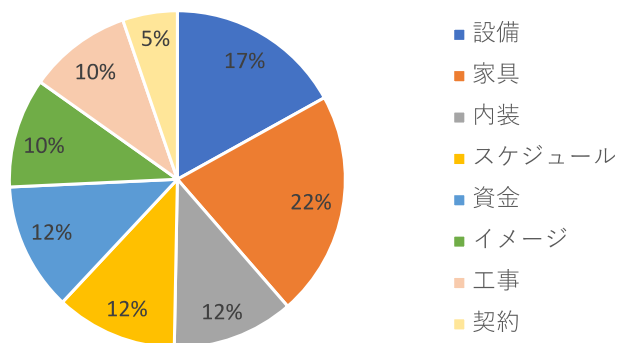


図 31 マatchingガイド業務における打合せ内容の内訳（物販）

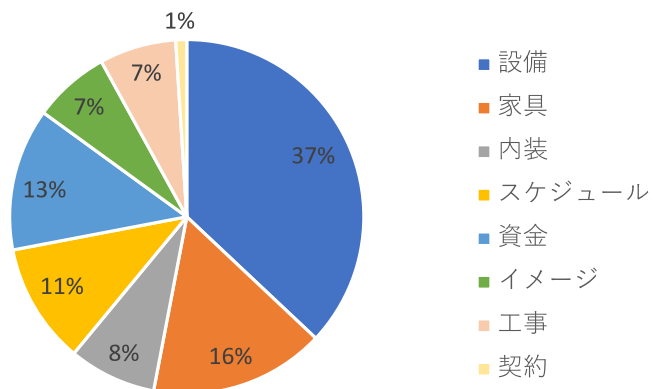


図 32 マatchingガイド業務における打合せ内容の内訳（事業規模大）

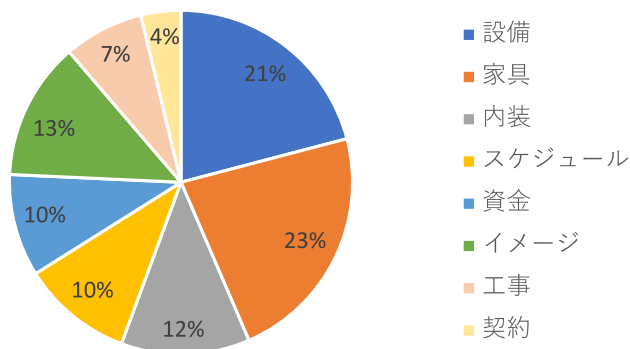


図 33 マatchingガイド業務における打合せ内容の内訳（事業規模小）

⑤ 考察

マッチングガイド業務は、業務のプロセスにおいて、対面・電話・メール等で入居希望者と数多くの打合せを実施し、さまざまな図面を描くなど、2-(2)-1で分析された相談業務の実態とは大きく異なることが明らかとなった。一方、マッチングガイド業務によって空き家とマッチングされ、リノベーションを行った入居者は、「しっかりリノベーション」から「ほっこりリノベーション」まで、事業規模は多様であり、事業規模や業種に応じた事業計画が策定されていた。これらのリノベーション入居者に対して、相談開始から事業後まで、MYROOMによる多面的なサポートがなされていることが、定量的なデータからも明らかになったといえる。

(2) —3 仮説に基づく推測

- ① 空き家への取り組みの相関性
- ② 空き家の演繹的な分類について

1、図面について

- ・建物や現地などの空間を見る回数が多いほうが、主体者の要望に多様に応えられる
- ・空間を見る回数が少ないと、主体者の要望を多様には応えられない
- ・相談の中では図面や写真を見るのが優位である
- ・相談をする際には、現地を見学して歩いて見るのが優位である

(※図)

2、繰り返し回数について

- ・打合せや時間を多く長くかけるほうが、主体者の要望が取捨選択され整理されてくる
- ・時間が少なく短いと、主体者の要望は取捨選択されないで行き詰まる、ミスリードされる
- ・相談は継続して複数回することが優位である
- ・相談は現地を見学して体験したことなどを話したり聞いたりして、対話をするのが優位である

(※図)

3、対面面談について

- ・本人に会って背景や想いを聞き見方や考え方を多く得たほうが、主体者の要望に的確に応えられる
- ・本人に会わないと、主体者の見えない部分の要望に応えられない
- ・相談は本人の意思決定プロセスを追認しながら進めると優位である
- ・相談は状況場面を共有し選択肢を示して成果を案内したほうが優位である

(※図)

4、空間だけで空き家を見ていると

- ・どこをどこまでが空き家の分類、面積寸法、構造形式
- ・環境の変化に追いつけない、成長拡大した後はもう開発ができなくなる

(※図)

5、時間だけで空き家を見ていると

- ・見えるところ使えるところまでが空き家の分類、現在価値、取引価値
- ・経験知を承継できない、同じ過ちを繰り返す

(※図)

6、主体だけで空き家を見ていると

- ・知っているところ関わっているところまでが空き家の分類、個々人、お客様、分断
- ・まちづくりにはならない、まちに入るきっかけがなくなる

(※図)

7、時間と空間と主体者を設定して空き家を見ると

- ・地域らしさ、事業と建物との相性、関係者の新結合が空き家の分類、行動環境設計、自己組織化
- ・小さなリノベがエリアに集積、地域を承継

(※図)

(3) 成果

- ・各取り組み先で、空き家の分類と定義が異なっていた（※図）
- ・各取り組み先で、関わり方が異なっていた（※図）
- ・方向がバラバラであったと言える（※）
- ・単発的で場当たりのであったと言える（※）
- ・参加者も、相談者もそれを気づいていないことがわかった（※）
- ・それぞれが利益相反するところもあることがわかった（※）
- ・根本的な解決には、マッチングガイド型が向いていることがわかった

3. 評価と課題

評価すべきポイントを3つあげる。

①実態の可視化

- ・分析考察に使用したデータは全て今回の調査を通して取得ができたものである。基礎となる数値データが整備されたことは画期的であり、今後の研究を考えても今回の一番の成果であった。各担当者、関係機関の方に多大な理解と協力を頂けたことに感謝している次第である。
- ・説明に時間がかかり、理解に労力がかかるものに対し、簡潔な共通指標と言語ができた
- ・概念的なものを定義して共有した新しい言語を使って会話が始まる
- ・文章化され文脈化され、文化になる

②データの客観化

- ・共通のデータを使った議論ができるようになった
- ・イメージの話、抽象的な話
- ・地域事例の話、個別事例の話
- ・多様な比較分析ができる基ができた
- ・何を評価したらいいかわからない、評価尺度を提案することができる
- ・いくら位かければ何ができる、予算の検討と決済がしやすくなる

③研究の継続化

- ・長年に渡り現地にて事前取材を行い仮設検証の議論を重ねて企画出しをし、企画書を作成して取材先を訪問した。はじめて数値データを取得できた。関係構築、信頼関係、担当者が代わっても継続できる仕組み

課題となるポイントを3つあげる。

①データの記録技術

- ・原データとして全てのデータを記録し保存しておくことが必要となる。打合せ議事録メモ、図面変更データ、写真履歴記録などの文字データ、図表データはもちろん、説明や案内などの音声データ、映像データ、空間データ、行動データも記録をしていく必要がある。更には時と場面で状況は変わっていき、人によって見方や考え方も変わっていくものを記録していくには、頭の中や手足にセンサーをつけて全てを記録していく作業まで必要になってくることも考えられる。視線を追えるカメラや、会話を文字お越ししてデータマイニングできるアプリであったり、行動履歴が記録できるQRコードやブロックチェーンであったりが使えるようになると記録がしやすくなるかもしれない。

②データの解析技術

- ・次に膨大なデータが記録されたとして、それをどう使いこなすかの問題が出てくる。記録装置を設置しサーバーを用意しネットワークで接続できたとして、データを目的に合わせ取り出して編集加工できる人がいないと意味のないノイズだけが増えてしまうことになる。現場における職人さんや経験者の人の言葉や行動と意思決定をサンプルとしてたくさ

ん集め、共通してよく見られるパターンをAIで解析して真似てみることもできればと思う。またアーティストさんやデザイナーさんが表現し発明する見方や考え方を、仕事や取引に実験的に取り入れてみることもできれば有効かと思う。

- ・ 有意な情報が記されているが、分析ができなかった
- ・ 政治宗教信念に関して一定の立場はなく議論は避ける
- ・ 客観性がない、学術性がない
- ・ 縮退社会では建設的、成長拡大社会では負担

③データの提供元支援

- ・ 実践者への取材協力には時間的、経済的な負担を想像以上に強いることになる。営業を止め、現場作業を止めて記録をさせて頂いたり、見方や考え方の解説をして頂いたり、手法を汎用化する為に事例や書式を技術的に分類し作成して頂くことになる。依頼や問い合わせが増え実践が続けられなくなることはないよう、貴重なサンプルデータの取材対価として補助金などによる経済的支援が必要と思われる。持続性や公開性を担保した上で、サンプル数を増やすことができると望ましい。
- ・ 研究の成果をデータ提供先にきちんとフィードバックしていけるといい。個人情報への配慮であったり各関係先からの照会問合せへの対応もあつたりして、データ提供元には負担がかかってしまう。一方でどの提供元においても問題解決への意識は高く、研究活動への協力と期待は大きい。研究成果をオープンリソースで広く公表して各アプローチでの活用に活かして頂きたい。

4. 今後の展開

①リアルサイトでの実証研究

- ・ R-DEPOT にストックリノベーション研究室開設
- ・ 長野市産業労働部スタートアップ支援
- ・ 長野県産業労働部創業支援
- ・ 長野都市経営研究所
- ・ 長野県立大学
- ・ 入退室情報
- ・ 行動履歴、利用時間、利用回数
- ・ アクセス、ログイン、端末
- ・ サンプル数を増やす
- ・ 移住者支援 10 件
- ・ 創業者支援 10 件
- ・ 学生スタートアップ支援 10 件
- ・ 創業者の集団クラスタービル 10 人
- ・ 創業者の活動拠点リノベーション 10 件
- ・ 空き家のストックバンク 10 件
- ・ 空き家のマッチングガイド 10 件
- ・ 調査先とは連携して継続調査を予定

- ・相互に役割分担と連携を模索
- ・お互いに分類の違い、関わり方の違いを認めて尊重し、協力を図っていく

②サイバーサイトでの実証研究

- ・長野市建設部建築指導課、空き家対策室、市街地整備課
- ・長野市企画課スマートシティー
- ・長野県産業労働部 DX 推進課
- ・東京大学先端研究所
- ・NTT 東日本、中部電力、長野都市ガス、東京海上日動
- ・データベースを構築し、ビッグデータを解析する
- ・個人情報の保護を図る
- ・公共の利益になるデータ活用を図る
- ・行政地図情報データとの連携を検討する
- ・都市計画情報、住宅地図情報、道路地図情報
- ・電気・水道・ガス・通信など公共インフラ設備の地図情報、CAD 図面情報
- ・建物図面 CAD 情報、確認申請登録情報
- ・固定資産税登録情報
- ・登記簿登録情報、公図、登記簿、測量図
- ・所有者情報、固定資産税課税者情報
- ・管理者情報、世帯主情報、入居者情報、利用者情報、家賃情報
- ・水道光熱費情報、メーター、検診、識別コード、点検情報、支払情報
- ・連絡先、住所、名前、連絡方法

③ 実証の活動拠点整備支援

- ・人材育成、研修制度
- ・マッチングガイドプログラム毎週 1 件
- ・ユニットワーク
- ・サンプルデータ
- ・行政、金融機関職員出向
- ・企業プロジェクトチーム出向
- ・学術研究チーム、シンクタンク出向
- ・メディアチーム出向
- ・相互に役割分担と連携を模索
- ・お互いに分類の違い、関わり方の違いを認めて尊重し、協力を図っていく

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和1年6月		
代表者名	株式会社 MYROOM		
連絡先担当者名	倉石 智典		
連絡先	住所	〒380-0831	長野県長野市東町 146-3
	電話	026-219-6680	
ホームページ	http://myroom.naganoblog.jp/		