

事業名称	木造たてもの調査室（空き家診断）
事業主体名	有限会社 E. N. N.
連携先	珠洲市役所
対象地域	石川県金沢市、珠洲市、能登町
事業概要	<p>空き家となっている木造建築の所有者や既存市場から提供される情報と、活用希望者が求める情報のギャップを埋め、空き家利活用へと橋渡しするための下記の調査・診断を行い、報告書作成、市場への訴求を行った。</p> <p>【1】調査フローの整理・システム化  【2】調査モデル事例の公開準備と選定、基準と要件の整理  【3】モデル調査の実施  【4】調査事例のプロセス公開と報告のサイトのリリース  【5】利活用サポート事業への橋渡し</p>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家利活用者のニーズを把握した建築士、宅地建物取引士が事業を行う。</li> <li>・調査一般のフローを検討し、調査業務の汎用可能性を検討。</li> <li>・建築と不動産の専門家による調査で、個々の空き家問題解決の入口を開く。</li> <li>・調査後は、報告書作成提出、コンサルティング、活用提案、不動産物件情報や移住メディアサイトの連携までを行い、空き家活用解決の出口へと導く。</li> <li>・これらによって、空き家所有者、空き家対策に取り組む自治体、空き家の利活用者の行動判断を誘発するための調査を提案。</li> </ul>
成果	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 金沢市、珠洲市での調査室活動のアナウンスと空き家対策の認知の普及 → 【2】調査モデル事例の公開準備と選定、基準と要件の整理</li> <li>2) 金沢市において空き家所有者の依頼に応じた調査実績（3件）、珠洲市において自治体と協働した調査実績（5件） → 【3】モデル調査の実施</li> <li>3) 実施された調査から抽出された調査要件リスト → 【1】調査フローの整理・システム化</li> <li>4) 調査フロー（金沢モデル、珠洲モデル）の整理・各地の「空き家バンク」を補完する「調査室」という考え方 → 【1】調査フローの整理・システム化 → 【5】利活用サポート事業への橋渡し</li> <li>5) R不動産、real local という、メディアサイト公開 → 【4】調査事例のプロセス公開と報告のサイトのリリース</li> </ol>
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金沢 R 不動産（<a href="http://www.realkanazawaeatate.jp">http://www.realkanazawaeatate.jp</a>）にて空き家課題のコラム記事、調査対象の物件情報、空き家物件内覧会等の掲載</li> <li>・real local 金沢（<a href="https://reallocal.jp">https://reallocal.jp</a>）にて空き家課題に関わるコラム記事、空き家物件内覧会等の掲載</li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造たてもの調査室（ならびに古ビル調査室）事業の持続</li> <li>・サイト掲示による事業の認知の広がり</li> <li>・珠洲市、また金沢市など自治体との継続的な協働の確立</li> <li>・所有者の調査に対する心理的、費用的ハードルの低減の手法提案</li> <li>・空き家活用プロセス体験の普及</li> <li>・調査報告の業務作業の簡略化による調査主体者の負担ハードルの低減</li> <li>・「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の社会的認知向上</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

0) これまで、各地方自治体において取り組まれてきた「空き家バンク」などの情報提供が、その後の空き家解消行動(売却、解体、活用など)に結びついていないのは、それらのデータがあまりに中性的であるためではないか。「情報のための情報」から「使う誰かのための情報」へ踏み出すことが、本来の目的である空き家増加の解消には必要ではないかと考えた。

1) 本事業では空き家の価値とリスクを本調査室の建築・不動産の専門家が診断しデータ化し所見を伝えることで、活用、売却、賃貸などの(主に)所有者の主体的行動判断につなげることを目指している。この調査室の原型は、有限会社E.N.N.が運営するサイト「金沢R不動産」において先年よりリリースしていた「古ビル調査室」をベースにしている。この古ビル調査室では、利活用の前提となる建物情報、地域情報をもとにその後のストーリーを所見として提案するものであり、実績としての建築再生事例数件が金沢市街地にある。

2) 活用のために空き家の潜在的な価値を評価、整理し、市場へ再エントリーするために必要となる投資と事業の方向と可能性を建築・不動産の専門家が所見として整理することで、所有者が自己活用するのか、あるいは価値のあるものとして市場での売却・賃貸に進むのかを主体的に行動判断するための情報を提供する調査としてデザインすることを考えた。

3) 「金沢R不動産」「real local」などの弊社の既存ウェブメディアに情報公開することで、新たな取得者・活用事業者へつなぐ出口を考えた。その仲介において調査室のデータは客観的な「カルテ」として提供され、併せて専門的な所見からの助言を行うサポートサービスが提供されることで、空き家が「資産」として市場に再エントリーすることを目指す。

4) 以上のように、空き家に関する情報を建築・不動産など多面的に評価・提供・公開・サポートすることによって、所有者・取得者の行動判断を補佐することにより、「負債不動産」を「資産不動産」に変え、空き家を解消することが、この「調査室」の目的である。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### 【1】<調査フローの整理・システム化>

ヒアリング、現地調査、法規チェック、懸念リスト、平面図作成、報告書作成など、まずフルセットの調査を行いそれをもとにフローの検討を行う計画を立てた。

#### 【2】<調査モデル事例の公開準備と選定、基準と要件の整理>

本支援を利用して調査費を負担したモデル事例サービスを、金沢R不動産サイトおよび新聞折り込み広告配布、大判ビラ配布、および一般媒体への告知、金沢市主催の金沢SDGsイベント出展などで公開募集した。

また、珠洲市と連携をして、地域の不動産、建設事業者との協力のもとに、珠洲市の空き家物件についての「調査室」調査事例対象をリストアップした。

**【3】<モデル調査の実施>**

珠洲市、金沢にて選定された各物件の調査を実施した。その結果、およびプロセスの記録から、各地域ごとの調査の要件、方向性について分析整理し、今後の調査フローへの反映を検討した。

**【4】<調査事例のプロセス公開と報告のサイトのリリース>**

プロセスに関するコラムと調査報告による募集記事を各所了解の上、「金沢 R 不動産」サイトに公開して、この事業の内容を広く知らせた。物件として「金沢 R 不動産」「real local」メディアサイトに公開して需要化の反響について追加調査を行う。

**【5】<利活用サポート事業への橋渡し事例>**

事例を報告書とする中に、所見として活用方法、そのための前提条件や対応すべき事項、およびストロングポイントなどを報告し、各所提供する中での反応などから、持続可能であるためにより適切な報告書のレベルを検討した。

**【進捗状況表】**

事業項目	具体的な取組内容	令和3年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
【1】	調査フローの整理・システム化				—————					
【2】	調査モデル事例の公開募集と選定、基準と要件の整理			—————						
【3】	モデル調査の実施				—————					
【4】	調査事例のプロセス公開と報告のサイトのリリース			—————						
【5】	利活用サポート事業への橋渡し事例					—————				
【6】	診断前情報整理についてのウェブアプリ開発、現地ツアーなどの普及促進活動(本年度事業以降)								.....	

**(2) 事業の取組詳細**

**【1】 調査フローの整理**

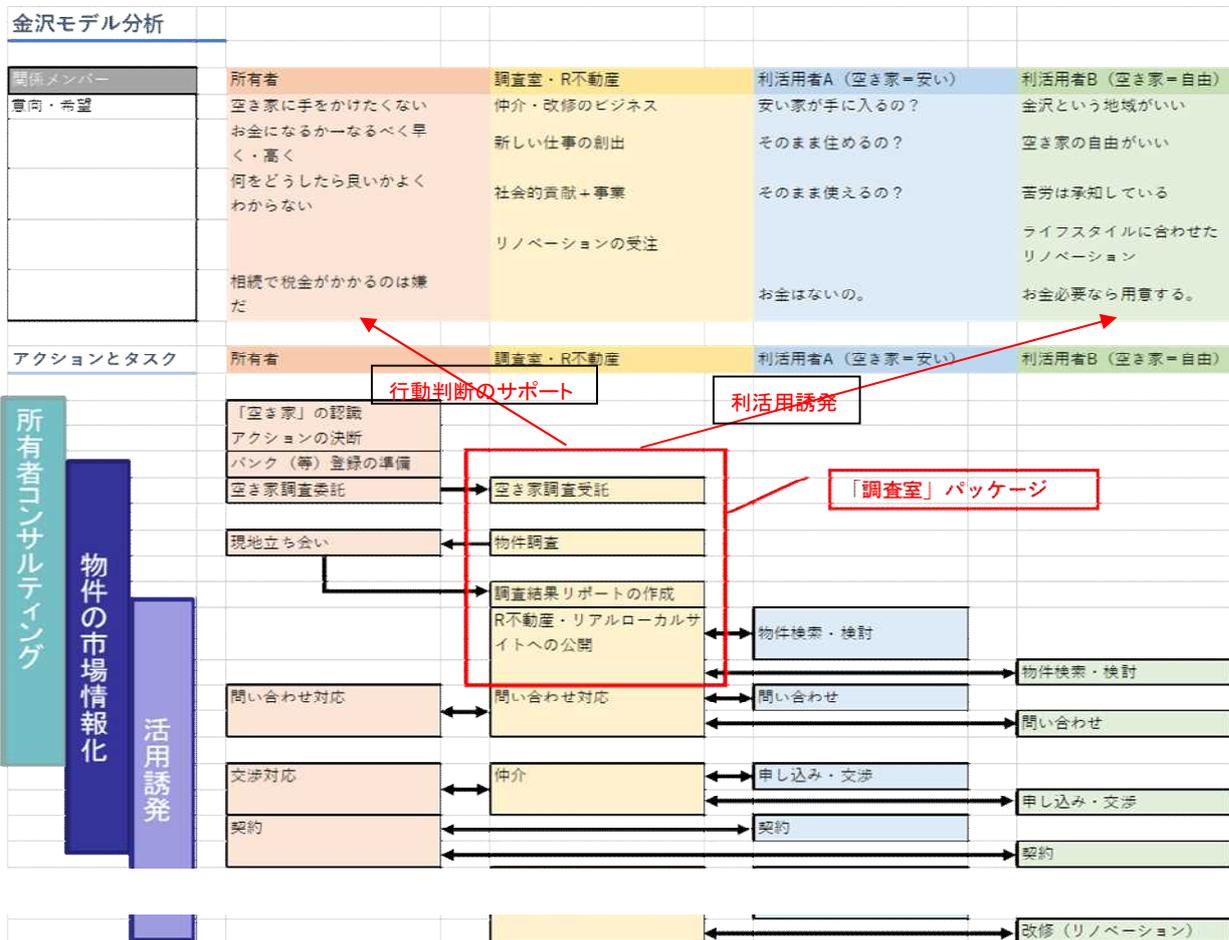
今回のモデル事業において試行された金沢市街地、珠洲市のそれぞれの地域特性があり、それによる調査室の方向性を二つのモデル(金沢モデル、珠洲モデル)として整理した。

1) 金沢モデル

金沢市街地のような東京以外の都市街区における、通常の不動産市場も成立し、なおかつ地域の特性が非東京圏として付加価値があり、利活用を誘発する場所においては、所有者と利用者を媒介する市場情報化に加えて、所有者および域外からの利活用者への提案・コンサルティングを重点的に考える構造が考えられる。

その中で位置づけられる「調査室」パッケージは、第一に所有者の行動判断をサポートすること、第二に利活用の誘発をもたらすものとして、位置づけられる。特に利活用者が地域外に多く存在することを視野に入れ、訴求点を明確にすることとリスク・負担を明らかにすることが求められる。

表1 金沢モデルフロー分析



2) 珠洲モデル

地域性を勘案すると、地域との協働を前提とし補完するための調査、市場情報化に重点を置く構造が、考えられる。

所有者が現地に不在であり、また利活用者も域外に潜在的に存在している場合には、もっとも大きな行動当事者、エージェント的存在は、地域の自治体関係、また不動産、建設関係といった中間関係者になる。ここでは「調査室」パッケージも、それらの中間関係者をサポートする調査としての役割を強く打ち出すことが要請される。

一方で、中間関係者一般に調査費用を負担するほどの関与が期待されるかどうかについては、今後の課題となった。

表2 珠洲モデルフロー分析

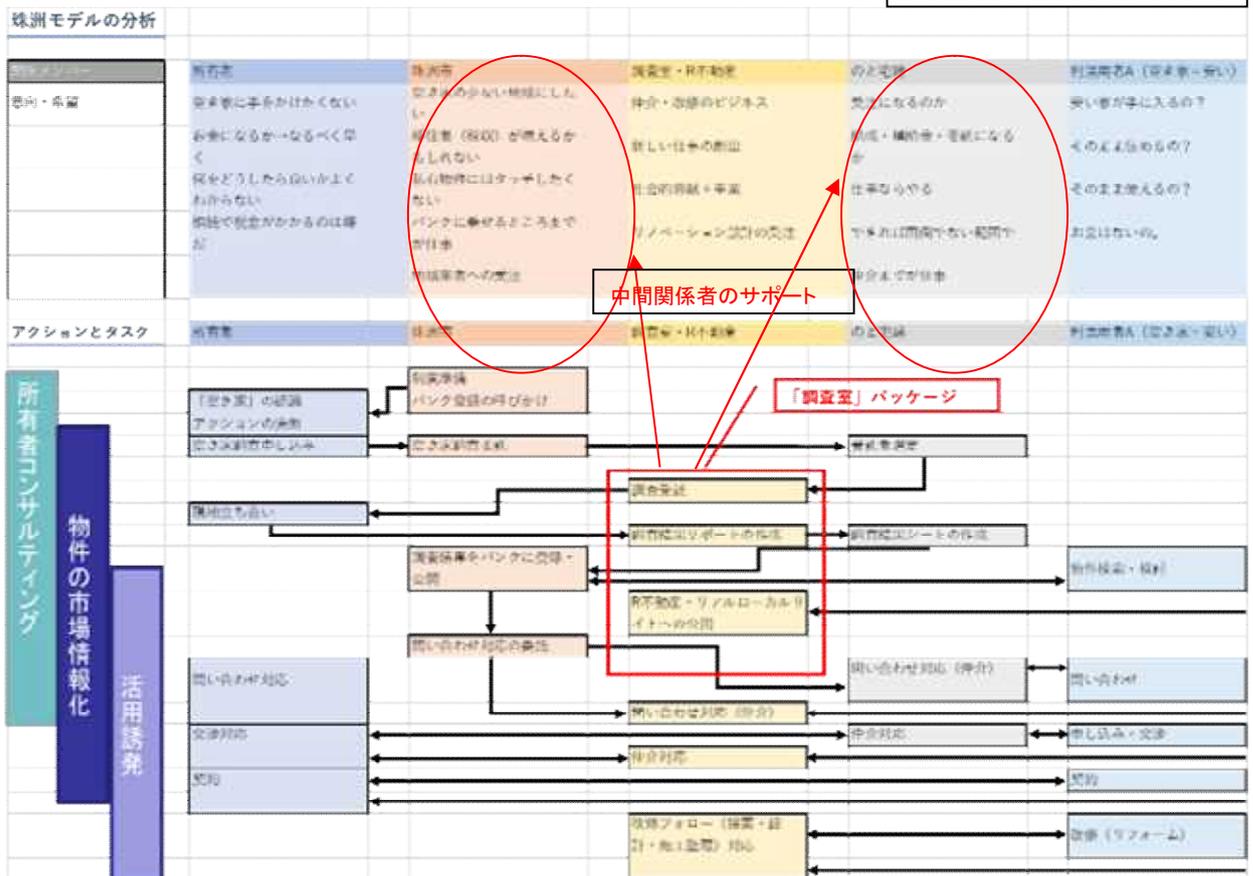




図3, 4, 5, 6 関連媒体掲載



- 3) その他、広報活動(2021年8月～2022年1月)
  - 2021年10月 金沢SDGs(官民団体)展示会出展(金沢市内)
  - 木造たてももの調査物件 リノベーション現場内覧会(金沢市内)
  - 古ビル調査物件内覧会(金沢市内)
  - 北國新聞 内覧会、他 取材記事
  - 2022年1月 金沢SDGs パートナーズ・プレゼン参加(金沢市内)
  - 2022年2月 木造たてももの調査物件 完成内覧会(金沢市内)
  - 2022年3月 北陸中日新聞 空き家対策モデル事業@珠洲 記事掲載(予定)

### 【3】珠洲市における自治体と協働した調査実績(2021年8月～2022年2月)

- 目的 自治体との協働における課題と可能性について試行調査を行う  
 その中での調査室フローの検討を行う
- 内容 8月下旬 珠洲市企画財政課への打診  
 9月9日 調査業務連携のミーティング  
 10月8日 珠洲市役所にて、空き家活用に向けた本事業の説明会、意見交換会開催  
 珠洲市の空き家バンクと本事業(木造たてもの調査室)の連携検討を開始。  
 参加者:珠洲市、のと宅建取引業組合、地域工務店、地域建築士会、商工会議所、E.N.N.  
 11月～12月 珠洲市内4軒、能登町1軒の空き家調査実施  
 12月～2月 調査報告書作成、追加調査など  
 2月～3月 金沢R不動産への調査対象の物件情報掲載

図版7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 調査現地状況



図版14 調査報告書表紙	図版15 調査報告書目次
図版16 建築士所見	図版17 宅建士所見

## 木造たてもの調査室 調査報告書

作成日: 令和 4年 2月 17日  
調査日: 令和 3年 12月 17日

対象物件住所: 石川県珠洲市高屋町25字91番地2

有限会社 E.N.N. 一級建築士事務所  
石川県金沢市新野町3-61 RENNbldg.  
TEL: 076-263-1363 FAX: 076-263-1358  
一級建築士事務所: 石川県知事登録 第13733号

※本報告書は、国土交通省の「令和3年度 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」に採択された弊社サービス「木造たてもの調査室」の一環として作成されました。本調査内容に関するお問い合わせは上記のご連絡先までお願いします。

目次	
目次	..... P1
建築士所見	..... P2
宅建士所見	..... P3
01 建築概要書	..... P5
02 事前調査編	..... P7
■ 土地建物登記	..... P9
■ 道路配管図	..... P10
■ ハザードマップ	..... P11
■ 近隣の地盤調査記録	..... P12
■ 補助金資料	..... P18
03 現地調査編	..... P18
■ 建物求積図	..... P19
■ 敷地配置図	..... P20
■ 各階平面図	..... P21
■ 各階における建築的特徴	..... P22
■ 増改築履歴モデル図	..... P23
■ 既存建物状況調査調査報告書	..... P41
■ 各階における不陸・傾斜調査	..... P42
■ 各階における劣化箇所	..... P43
■ 調査写真	..... P43

建築士所見

【建築躯体について】

- ・ 大卒の居室においては不陸は小さいが、和室5およびダイニングキッチンにおいては局所的に大きな不陸が生じている。また、建物南側の柱脚に見られる腐食は、中庭の水はけの悪さや雨水の流入が原因と思われる。
- ・ 柱の腐食が全体的に一定ではなく局所的に見られることから、不同沈下等により建物の各所で歪みが生じていると考えられる。これらの傾斜はめまいやふらつき等生活に支障が出るおそれがあることから、改修の優先度は高い。改修時には柱等の傾きを正した上で、ベタ基礎や足固めで各柱を繋結することが望ましい。
- ・ 外壁から床下の様子を確認することができた。基礎構造は石積構造であり、通風は良好に取れているように感じた。

【雨漏りについて】

- ・ 下屋周りを中心に梁や柱、野路板、土壁に雨ジミが確認された。また外壁や瓦屋根の破損、土壁の隙間などが建物全体に散見されるため、屋根から外壁にかけての葺き替え及び防水工事を施すことが望ましいと考える。

【住宅設備について】

- ・ 住宅設備については20年以上ものものとみられ、耐用年数を越えていることから優先的に改修を施す必要性を感じる。

【仕上材について】

- ・ 外壁のほとんどは伝統的な下見板葺が施されているが、コンパネで補修した部分や板の欠落などがみられるため、改修する際には既存外壁に合わせて部分的に補修することが望ましい。
- ・ 内壁のほとんどが土壁で仕上げられていることもあり、趣はあるが維持が困難と考える。改修の際には、状態や部屋の設いを考慮しつつ部分的に残し、意匠的に新旧の対比を見せると、魅力的な空間になると考える。

【建築の活用について】

- ・ 前面道路を挟んだ向い側には日本海が広がっており、家のどこに居ても波の音が聞こえ、二階からは眺望が得られる。住宅はもちろんのこと、宿泊施設や飲食店等への活用においても、これらの要素を主軸として設計することが新たな価値を生むと考えられる。
- ・ 前面道路に沿って防風林として樹木が植えられている。これは海に近接していることから、強風が吹き荒れることが頻繁に起こるためと考えられ、改修する上で風への対策が必要と思われる。
- ・ 敷地内には母屋の他に附属建物として、小屋と納屋がそれぞれ独立して建っている。小屋に関しては別棟しており、解体せざるを得ない印象だが、納屋は手を加えればまだ活用可能と思われる。母屋の改修後に住まいながらDIY等で修繕し活用していくのも良いと思われる。
- ・ 敷地の南側は斜面地があり、敷地境界が曖昧である。活用にあたっては後々のトラブル回避のため、事前に境界確定を行なうことが望ましいと考える。
- ・ 建物の陸所に丸太梁が見られ、また建築当時と思われる杭基礎の和室、かつての囲炉裏があったとされる空間等、古民家らしい風情を残している。
- ・ 中庭には樹木等が植わっており、南側の居室と合わせて整備することが望ましいと考える。
- ・ 中庭には水はけが悪い箇所も見受けられる。建物の柱脚が腐食している箇所もあるため、雨水が床下に侵入しないように雨水排水計画を立てることが望ましい。

【その他】

- ・ 内部に植物が侵食している箇所が見られるため、建物と屋外の隙間を埋める等の処置が必要である。
- ・ 破損した天井や野路板があらわしで目撃できることから、天井裏および屋根に対しては断熱材は施されていないと考えられる。また外部から床下を確認したところ断熱材の存在は見受けられなかった。また、一部では土壁が凍害の隙間ができており、総じて断熱性および気密性は極めて低いと考えられる。
- ・ 開口部におけるサッシはいずれもアルミ製のシングルガラスであるため断熱性に期待はできない。一部の開口部は木製建具が使われているが、いずれも気密性は低い。

宅建士所見

■本物件の長所

<土地>

- 1) 敷地に余裕がある。すでに庭があるほか、納屋等を解体すればさらに余裕がある。
- <建物・外構>
- 1) 祭礼の際の「ヨバレ」を意識した間取であるほか、囲炉裏や2階天井の梁などに珠洲の暮らしや地域性を感じることができる。
- 2) 正方形に近い建物の形状・間取であり、改修する場合のレイアウトを考えやすい。
- 3) 側溝により建物が離隔されており、境界におけるトラブル等が起きにくいと考えられる。

<周辺環境等>

- 1) 物件目の前が海と漁港であり、大きく開けており景色が良い。風をよけるためと思われる樹木はあるものの、2階からは海を眺めることができる。
- 2) 移住者が比較的多い地域である。

■本物件の短所

<土地>

- 1) 下水道が通っていない。
- 2) 駐車場がない。

<建物>

- 1) 建物躯体や雨樋等に修繕が必要な箇所がある。
- 2) 敷地内にすぐに解体が必要と思われる小屋1棟、状態によっては活用可能である納屋1棟がある。

<周辺環境等>

- 1) 目の前が海であるため、塩害、強風、砂の吹き込みなどへの対策が必要である。
- 2) 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）および津波による浸水も想定される場所であるので、注意・対策が必要である。
- 3) 現状では高齢化・人口減少が進むエリアであり、今後行政サービスの低下などが予想される。

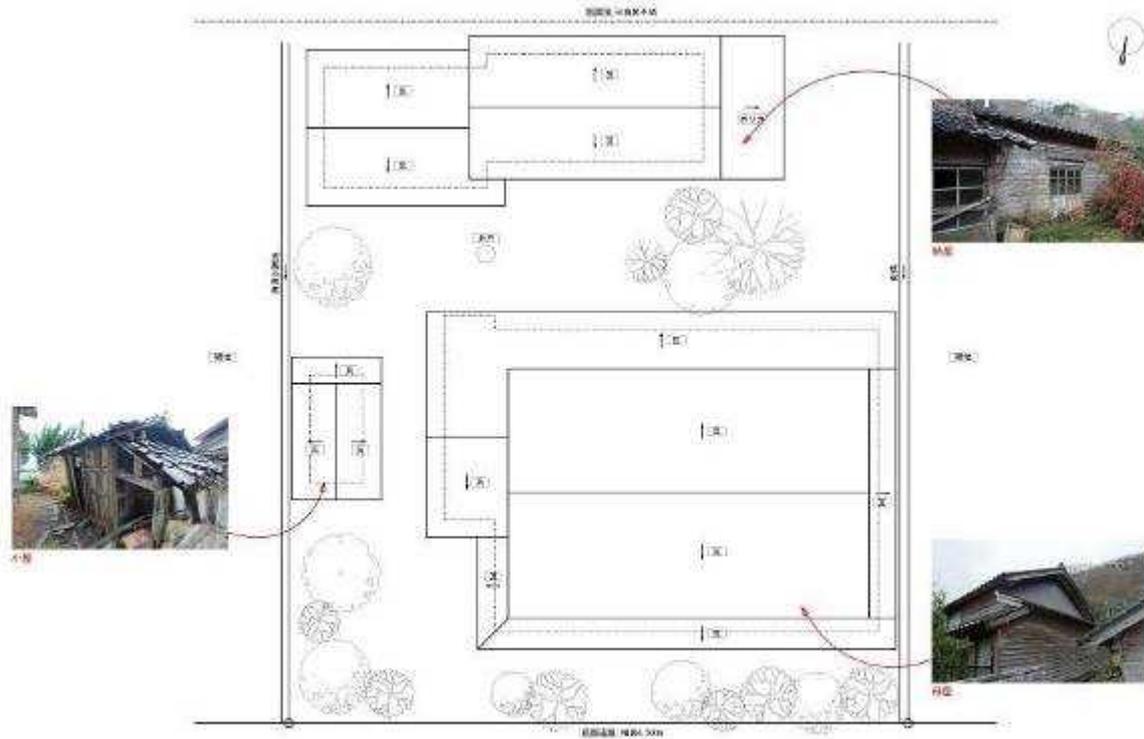
■総合コメント

海が目の前であり、ロケーションが良い。強風や砂の吹き込み、塩害など海沿いならではの注意も必要だが、移住者が比較的多い地域であることから、魅力的だと感じる方もいると考える。スーパーや商店は近隣になく生活利便性は高いとはいえないが、それも醍醐味であると考えられる。納屋も、屋内に入れたため詳細の状態は不明だが十分な広さがあり、アトリエ・作業場や母屋事業の離れとしてなど活用の余地がある。また、納屋を解体した場合も広いスペースが生まれるので、ウッドデッキを整備しつづら場、釣りやキャンプなどに関連したアクティビティの場など、アイデア次第でさまざまな使い方ができる。小屋は損壊しかけているため解体が必要であるが、植栽の整理と整地を行えば駐車スペース（小型車）として活用できる。



図版20 調査報告書 配置図

図版21 調査報告書 建築的特徴資料



Client	株式会社 株式会社 株式会社	Architect	株式会社
Address	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	Phone	03-1234-5678
Date	2023.10.01	Scale	1/100



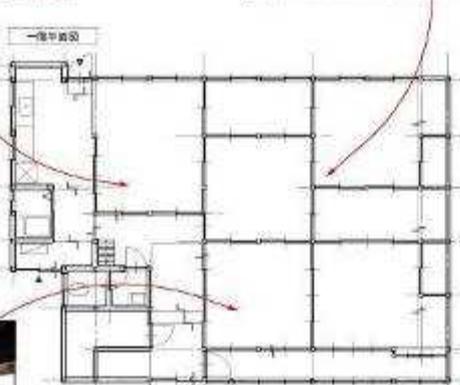
【建築的特徴 1】木造の屋根構造  
 伝統的な木造建築によって天井を仕上げることで、空間を開放している。また、木造の構造が美観を高め、古風な雰囲気を醸成している。



【建築的特徴 2】木造の柱  
 柱を太く取り、壁を薄くすることで、空間の開放感を高め、古風な雰囲気を醸成している。



【建築的特徴 3】外観  
 伝統的な木造建築の外観を再現し、古風な雰囲気を醸成している。また、木造の構造が美観を高め、古風な雰囲気を醸成している。



【建築的特徴 4】柱の配置  
 柱を太く取り、壁を薄くすることで、空間の開放感を高め、古風な雰囲気を醸成している。



【建築的特徴 5】天井  
 伝統的な木造建築の天井構造を再現し、古風な雰囲気を醸成している。

【建築的特徴 6】建物の配置  
 二階の比高の低さを、伝統的な木造建築の雰囲気を醸成している。



Client	株式会社 株式会社 株式会社	Architect	株式会社
Address	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	Phone	03-1234-5678
Date	2023.10.01	Scale	1/100

図版22 調査報告書増改築履歴

図版23 調査報告書既存建物状況調査項目

図版24 調査報告書各劣化箇所調査リスト



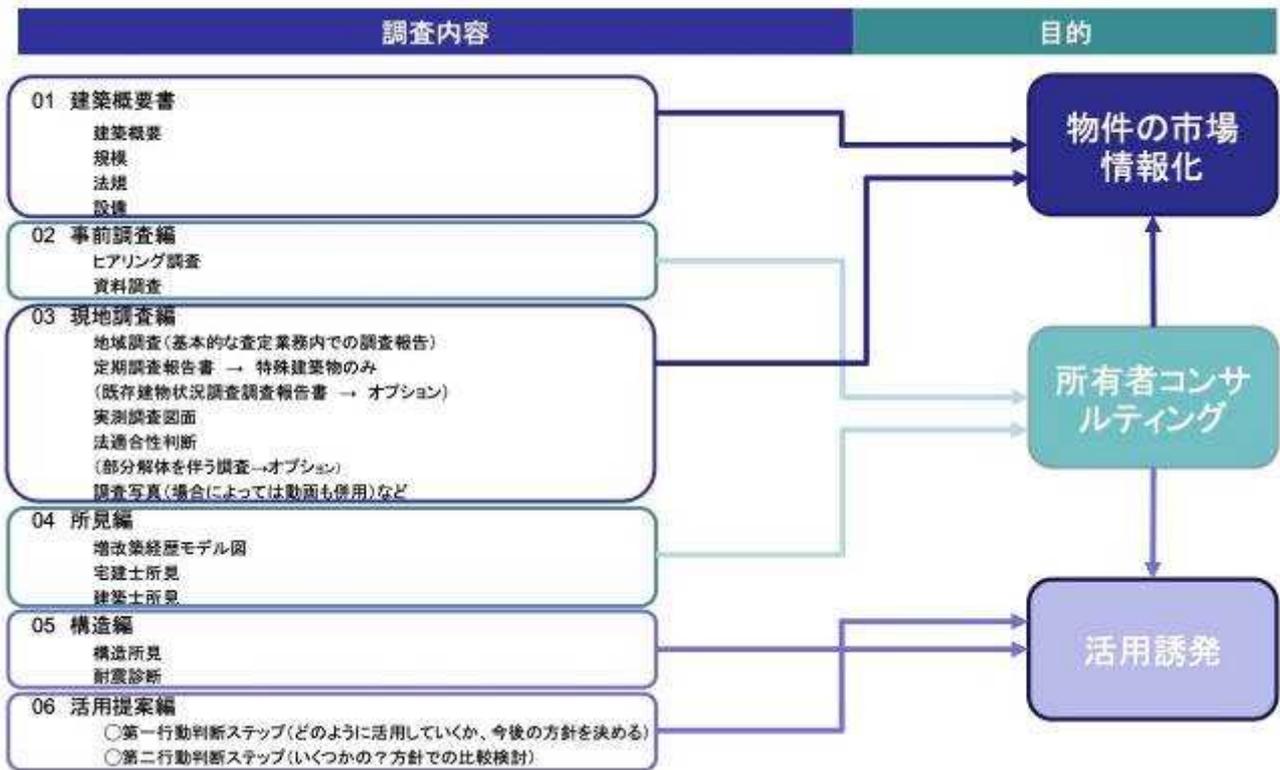
【本館・既存部】 (図版22)	
もくじ	調査結果報告書
第1章 調査の概要	総括
第2章 既存建築物の調査	【1】 基礎 (構造)
	【2】 土台・基礎 (構造)
	【3】 床 (構造)
	【4】 柱及び梁 (構造)
	【5】 外壁及び軒裏 (構造)
	【6】 パネルコニー (及び天井部下) (構造)
	【7】 内装 (構造)
	【8】 天井 (構造)
	【9】 小屋根 (下屋部分を含む) (構造)
	【10】 屋根・雨作等 (構造)
	【11】 鉄骨構造 (構造)
	【12】 コンクリート建築体等 (構造)
第3章 劣化等の調査	【13】 外壁 (雨水)
	【14】 軒裏 (雨水)
	【15】 パネルコニー (及び天井部下) (雨水)
	【16】 内装 (雨水)
	【17】 天井 (雨水)
	【18】 小屋根 (雨水)
	【19】 屋根 (雨水)
第4章 調査結果	【20】 調査結果に関する情報の提供
第5章 調査結果	【21】 オプション調査項目【給水・給排水】【排水管】【換気ダクト】
	【22】 オプション調査項目【電気設備・電気設備・ガス設備】

【本館・既存部】 (図版22)	
調査の結果	【1】 基礎
外観・内観	<p>調査項目</p> <p>調査内容</p> <p>目上りの基礎の構造</p> <p>【1】 基礎</p> <p>【2】 土台・基礎</p> <p>【3】 床</p> <p>【4】 柱及び梁</p> <p>【5】 外壁及び軒裏</p> <p>【6】 パネルコニー (及び天井部下)</p> <p>【7】 内装</p> <p>【8】 天井</p> <p>【9】 小屋根 (下屋部分を含む)</p> <p>【10】 屋根・雨作等</p> <p>【11】 鉄骨構造</p> <p>【12】 コンクリート建築体等</p> <p>【13】 外壁 (雨水)</p> <p>【14】 軒裏 (雨水)</p> <p>【15】 パネルコニー (及び天井部下) (雨水)</p> <p>【16】 内装 (雨水)</p> <p>【17】 天井 (雨水)</p> <p>【18】 小屋根 (雨水)</p> <p>【19】 屋根 (雨水)</p> <p>【20】 調査結果に関する情報の提供</p> <p>【21】 オプション調査項目【給水・給排水】【排水管】【換気ダクト】</p> <p>【22】 オプション調査項目【電気設備・電気設備・ガス設備】</p>
調査の結果	<p>調査項目</p> <p>調査内容</p> <p>目上りの基礎の構造</p> <p>【1】 基礎</p> <p>【2】 土台・基礎</p> <p>【3】 床</p> <p>【4】 柱及び梁</p> <p>【5】 外壁及び軒裏</p> <p>【6】 パネルコニー (及び天井部下)</p> <p>【7】 内装</p> <p>【8】 天井</p> <p>【9】 小屋根 (下屋部分を含む)</p> <p>【10】 屋根・雨作等</p> <p>【11】 鉄骨構造</p> <p>【12】 コンクリート建築体等</p> <p>【13】 外壁 (雨水)</p> <p>【14】 軒裏 (雨水)</p> <p>【15】 パネルコニー (及び天井部下) (雨水)</p> <p>【16】 内装 (雨水)</p> <p>【17】 天井 (雨水)</p> <p>【18】 小屋根 (雨水)</p> <p>【19】 屋根 (雨水)</p> <p>【20】 調査結果に関する情報の提供</p> <p>【21】 オプション調査項目【給水・給排水】【排水管】【換気ダクト】</p> <p>【22】 オプション調査項目【電気設備・電気設備・ガス設備】</p>



【4】実施された調査から抽出された調査要件リスト(目的別整理)

図版27 調査項目の目的別分類整理



今回は補助制度を受けて、フルスペック(=インスペクション相当)の試行を行ったが、一件当たり現地で4~5人工、レポート作成に10~12人工かかっている。

調査事業を持続させ、地域の調査件数を増やしていくためにはフルスペック調査は負担が大きい(=調査のハードルとなる)と思われる。

各項目を1. 市場情報化、2. 所有者コンサルティング、3. 活用誘発の各目的的に分類することで、エリア特性、また事業のニーズに応じた重点に集中した調査室事業へと改定していく可能性が見いだされた。

【5】金沢 R 不動産、real local 金沢という、メディアサイト公開とそこからの反響

図版28 金沢 R 不動産 調査対象物件の掲載



地域側の理解を得て、R 不動産金沢のサイトに2022年2月に調査した物件についてのコラム、および物件情報を掲載。(各物件の3月初旬の掲載へむけて所有者と調整中)

3か月ほどの掲載期間を経て、反響、およびそのあとのフォロー事業についての試行を継続する予定である。(2022年2月現在)

## 【6】調査概要の整理に関するアドバイザーからの助言

### 1) 松村秀一(東京大学教授／建築再生・住宅供給・建築産業・建築構法)

- ・空き家活用と移住政策を繋げて考えると、里山モデル(事例:新潟越前浜、徳島神山町)と都市モデル(事例:長野善光寺、広島尾道)が想定される。
- ・里山モデルにも、先駆者の存在が牽引していくタイプ(越前浜)と、メディアを活用しながら町のポリシーを訴求していくタイプ(神山町)がある。
- 空き家バンクの失敗が起きるのは、活用を費用の安さ優先として捉えたケース。空き家バンクも移住政策も結実しない。
- ・移住にせよ空き家対策にせよ、その地域のポリシーに明確さが必要。(どんな人に来て欲しい、どんなまちにしたい、どんなライフスタイルが実現可能かなど)
- ・空き家調査→活用が、地域に貢献するというビジョンを共有してもらうことが必要ではないか。
- 活用提案、物件情報提供については、SMLといったボリュームや、ライト級～ヘビー級といった、ハードル設定やランク付けが分かり易いかもしれない。
- ・空き家調査が、地域政策のなかでどこに位置づけられるのか明確にしたほうがいい。
- ・大きな地域のストーリーに安心があるか。地域がウェルカムか。などが地方においては大事だろう。
- ・鹿児島穎娃町のコミュニティ大工事例があり、移住と多能工ニーズの重なり合いが起きているなど。

### 2) 中川寛子(東京情報堂／住まいと街の解説者)

- ・調査について個人オーナーにとっての費用的ハードルを下げたい。
- ・調査内容がオーバースペックになっていないか。例えば、物件概要＋活用喚起のための一次的調査情報、活用のための詳細調査を含む二次的調査情報など、二段階調査に分けられないか。また、水廻り改修費用、構造改修費用、内装変更費用など段階的に概算を提供できないか。
- ・借主、買主が空き家活用に求めるイメージと、地域業者が提供する情報に埋めたいギャップがあることが多い。そこを調査が埋められるとよい。
- ・新築でもそうで、地方に行きたいという人の話でも同様。地方にいる人は地方の感覚で考える。地方にワンルーム建ててしまう。建物の質が地方では物足りない。
- ・できる限り、地域の業者で経済を回すことは大事だが、アウトプットのレベルを上げないと人は来ない。
- ・空き家活用やリノベーションの実例モデル(リノベモデルハウスのような。)を地域に準備し、空き家活用モデル体験ツアーなどで、利活用の実施例を体験してもらう機会を提供できないか？
- ・事例としては、生駒市に空き家活用の可能性を建築家がプレゼンする例がある。
- ・調査物件を広く遠くへ届けることは重要。空き家を活用する人は、遠くにいと想定すべき。その人達が求める姿や情報を推察して提供する。
- ・遠くに情報を投げるのが大事である。調査の公開の方法が大事。
- ・遠くの人が何を考えているかを推察することが大事。
- ・不動産業は地方では地域に密着しているが、意識切り替えないとこれからは難しい。地域から発信される不動産情報が、そのまま地域のプレゼンテーションに直結している。

### (3) 成果

- 1) 金沢市、珠洲市での調査室活動のアナウンスと空き家対策の認知の普及  
本事業によって、金沢においてはメディア掲載、およびSDGs展示会などに露出を行い、地域所有者へ、また珠洲市においては市役所との協働から地域の不動産、建設事業者との連携などに進み、調査室事業の認知が進んだ。
- 2) 珠洲市において自治体と協働した調査実績(珠洲エリア5件、金沢エリア3件)  
これまで民間事業であった調査室事業が、珠洲市においては自治体との協働事業として試行された実績をつくることができた。今後も自治体、地域事業者との連携を行うことを検討し進めている。
- 3) 実施された調査から抽出された調査要件リスト  
本事業の試行において、フルスペック(=インスペクション同等)の調査を実施することによって、地域的な調査要件、および調査を活用した利活用などを踏まえた目的的な調査の要件などが明らかになり、今後の調査の負担軽減と調査数増進の方向性を見出すことができた。
- 4) 調査フロー(金沢モデル、珠洲モデル)の整理・「空き家バンク」を補完する「調査室」という考え方  
本事業の調査によって、地域特性別に調査室の成果がどういった主体に必要とされるのか、どのような内容で届けるべきかが明らかになった。
- 5) R不動産、real localという、メディアサイト公開からのリアクション  
これまでの「空き家バンク」のチャンネルと別に、エリア外の意識ある利活用にリーチする「R不動産金沢」「real local」というサイトに掲載することでより大きな情報到達範囲とそこからリアクションによる、より効果的な調査要件、情報掲載方法の発見が今後期待される。

### 3. 評価と課題

- 1) 調査とその結果であるデータが関連する主体(所有者、自治体、事業者など)の間関係者、利活用に促すものという仮説について一定の方向性が見えた。  
一つは地域における空き家解消の先にある潜在的なニーズ(移住促進など)が今回の事業の中で明らかになってきたことである。それにより試行されたフルスペックの調査よりもむしろ目的をある程度絞った、軽量化された調査が求められているということが分かった点は、より利用者に寄り添ったかたちの調査および情報の形態に近づいたといえる。それにより一般的な「空き家バンク」の中性的で行動を誘発しづらい「情報のための情報」ではなく、「使う誰かのための情報」、より関係する主体それぞれに意味のある調査データが、空き家を資産として生かすことにつながると考えられる。調査以降の行動誘発こそが価値創造であることを考えると、調査期間、労力を圧縮し軽量化された調査要件セットの設定の必要性については今後の課題であり、着手したい。
- 2) 地域との連携について、具体的に珠洲市、および地域事業者と協議しながら進めることができたことは、本事業がより地域に根差し普及していく第一歩として大きい意義がある。一方で、本事業の本格的なスタート、交付決定の遅れにより実施期間が実質半年たらずであったために、本格的な協力がスタートする時期が遅く、本事業内での実施件数に想定を下回った点がある。

次年度以降の連携継続により本件の認知を広げ、一般への普及によって、今回は直接関与できなかった所有者との連携、また利活用者サポートの事業への展開を今後課題として継続したい。

3) 本件を通じて空き家の調査事業が、単なる物件を流通させるための歯車であるのではなく、地域のニーズ(珠洲市の移住促進など)を補完するものであると同時に、都市の潜在的な居住利活用者への選択肢の補完でもあることについての認識が深まった。「調査情報」はその双方を結びつける社会的事業のベースとなるファクトとして重要であることも改めて認識できた。調査された客観的なデータ自体の価値と併せて、それについての建築、不動産の専門家による所見、ナビゲーションによって、所有者、利活用者へつなぐことが重要であることも確認された。

今後は、それらに加えた利活用コンサルティングなどにより、更に価値創造の事業であるという方向性を打ち出し事業業務として自立持続させていくことが課題である。

4) 本事業「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の取り組みとその目的について、地域の社会的認知が低かったために、事業を各関係者に説明し理解してもらうことに時間が取られてしまった面があった。金沢、能登地方では、説明の中で初めて聞くという相手が多く、よくわからないという反応が多かった。事業期間内に、並行して他で行われている興味深い事業の状況などが知ることができたり、その情報を地域へ提供できるとよりモデル事業の意義の理解に資することがあったと思われるが多かった。

本活動の今後の公開、普及の中で「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」自体の社会的な普及を図り、また事務局との連絡協力の中でモデル事業の横連携、また地域への浸透を進めていきたいと考える。

#### 4. 今後の展開

1) 現在は継続して協議検討中であるが、珠洲市、および地域事業者との連携協力を継続させ、より地域的な展開を行うことを考えている。珠洲市の移住促進事業との連携形態をより深めることで、空き家解消と同時に、地域資源としての利活用事例を目指す。

2) 調査内容を圧縮し軽量化したメニューをつくることで、より手掛けやすく汎用性のあるハードルの低い調査として普及を目指す。費用負担の問題があるが、簡易版のウェブアプリ化なども継続して検討したい。

3) 調査以降の利活用に関する費用その他の条件を地域の施工事業者などと連携することで簡便な形でメニュー化することを検討し、より利活用のハードルの低い調査室として展開を目指す。

4) 具体的に現地を利活用者に見て、体験してもらうためのツアー形式の現地公開を企画し、実施したい。それにより、更に利活用者が求める空き家の情報や媒体、その取得行動のフォローのために必要となる業務などが明らかになると考える。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2003年12月	
代表者名		代表 小津誠一	
連絡先担当者名		小津誠一	
連絡先	住所	〒920-0995	石川県金沢市新竪町3-61 RENNbdg.
	電話	076 263 1363	
ホームページ		有限会社 E. N. N. <a href="https://enn.co.jp">https://enn.co.jp</a> 金沢 R 不動産 <a href="https://www.realkanazawaestate.jp">https://www.realkanazawaestate.jp</a> real local 金沢 <a href="https://www.reallocal.jp/kanazawa">https://www.reallocal.jp/kanazawa</a>	