

事業名称	除却を終着点としたわが家の終活コンサルティング事業
事業主体名	特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
連携先	(株)エポロジー、(株)彩楽、アイオーティライフ(株)
対象地域	岐阜県、愛知県の一部
事業概要	空き家対策の担い手強化連携モデル事業で見てきた所有者等が判断に迷う空き家の終着点（除却）を国が示す公的価格等を利用し判断材料を数値化したバランスシートにまとめ示した。
事業の特徴	縦割りにて存在する公的価格等をクラウド地図等に比較表示できるようにまとめ不動産流通にかかわる専門家が空き家の存在する不動産価格を所有者等（相談者）に分かりやすく表示。空き家終活コンサルティング手法により参入しやすい環境整備を図る。
成果	・不動産情報収集システム（空き家対策）構築 ネット利用 ・所有者向け「わが家の終活バランスシート」A4判 5ページ
成果の公表方法	NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネットホームページ http://gifu-akiya.net/government/
今後の課題	わが家の終活バランスシートの普及と検証、クラウド地図情報システムの改善

1. 事業の背景と目的

地方の空き家流通化・流通市場の遅れについては、流通化が困難である空き家が要因です。行政に持ち込まれる相談案件では「不動産業者に売れないと言われ断られた」など、所有者が藁をも掴む気持ちで窓口を訪れています。市場では手間暇かかる流通化困難案件や手数料に跳ね返る低廉物件は流通業者（不動産業者）が進んで扱わない現状があります。空き家対策の基本は「使えるものは活用する使えないものは除却をする」その線引きを曖昧にしない対策が必要です。活用や除却の最終判断（意思決定）は所有者がするものであり流通業者はその正確な判断材料を所有者等（消費者）に示すことが求められています。地域の現地補正值（公示価格との乖離）を考慮した旧既存住宅や土地評価さらに放置後の価格推移値、管理費用、多額の除却費用の工面や放置責任リスク、それに伴う相続人に与える影響などがあります。また、流通促進を進めるため、取得側への情報提供の提示や活用コンサルティングなどの課題が考えられます。その他の空き家に分類される流通が進まない困難な物件等に、多くの流通業者が参入できる環境整備や、所有者等に対しても出口が見える材料を早期に提供する取組みが求められています。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

日本の公的価格は地価公示など縦割り行政による複数の価格が存在し、流通業者ですら価格を理解する事が難解である場合が多い。公的価格は一律な評価（不動産鑑定評価）をもとに公的価格を算出しており、既存住宅市場においては実勢価格（取引価格）との乖離が見受けられます。国土交通省が提供している電子国土、航空写真等の地図 API サーバー提供サービスを利用して、下記分析情報とリンクして表示すると共に、不動産取引価格情報と地価公示価格、固定資産税評価額、競売売却情報との関係を統計的に分析した情報（小学校区での価格乖離）等を地図上に表示したクラウド地図情報システムを構築して、当 NPO のホームページにより提供します。また、所有者等向けに地図情報を集約した「わが家の終活バランスシート」を作成し所有者等が早期に実家（その他の空き家）を資産と捉えそれに関わる維持管理や除却、対策費などを負債としたときの過払い・持ち出し又は

余剰金として現在と未来(放置)を比較する「バランスシート」(資産・負債)を表示して判断材料を提供します。

クラウド地図情報システムを活用し、各流通業者等が空き家相談者等に提供(提案)する「わが家の終活バランスシート」を作成することができます。相対相談型の書面での対応又は書面を併用し対象地や周辺情報を確認でき、遠隔地の相談者にも Zoom 等を使った対応が出来ます。

図1 クラウド地図情報システム提供・提案イメージ

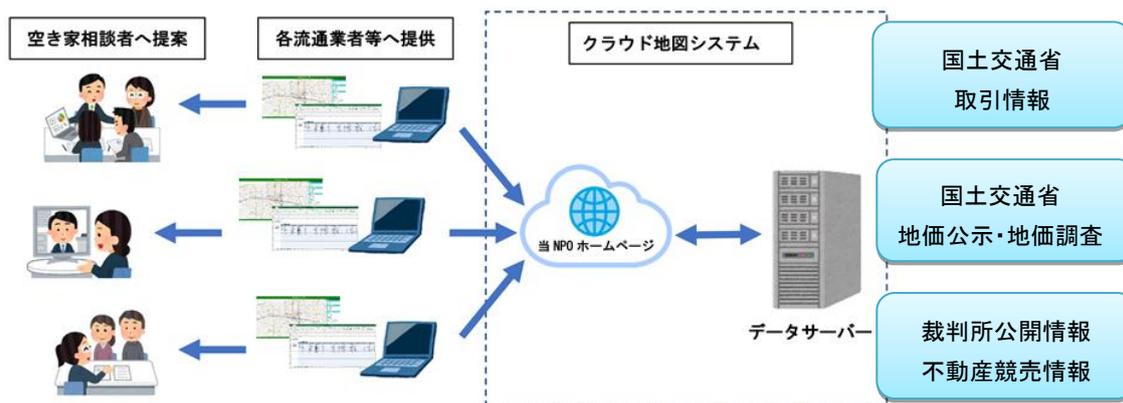


表1 事業実施工程表

取組内容	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 乖離率を考慮したクラウド地図情報システム(プラットフォーム)の整備	地価公示・地価調査データベース作成	●	●							
	取引事例データベースの作成・標準化補正			●	—	—				
	地価公示・地価調査ごとに取引事例の選択及び取引事例比準価格の査定				—	—	●			
	地価公示・地価調査と取引事例批准価格の乖離率査定				—	—	●			
	地区別の地価公示・地価調査と比準価格の乖離率集計						●	—		
② 上記参考データを基に「空き家等の価格調査書」(以下「調査書」という)作成シート作成	空家等調査書の調査項目・内容検討				—	—	—	—		
	既存住宅価格算定検討				—	—	—	—		
	既存住宅除却後更地価格検討				—	—	—	—		
	除却(かたづけ・解体)費用検討				—	—	—	—		
	固定資産税除却前後の評価額検討				—	—	—	—		
③ 「わが家の終活バランスシート」(以下「バランスシート」という)A4サイズファイル綴じ(調査書併記)	わが家の終活バランスシート「左欄」「右欄」検討		—	—						
	空家等調査書併設検討・A4判シート作成検討						●	—		
	報告書作成								—	
	ホームページ開示									—

● 専門部会開催日

「空き家等の価格調査書」③「わが家の終活バランスシート」A4 サイズ作成に取り組みました。専門部会は不動産鑑定士2名と宅地建物取引士2名建築士1名で構成し5回の部会の内3回に外部協力者とZoom会議を行いました。また、物件調査は宅地建物取引士、建築士、解体業者、遺品整理士の協力のもと10件の調査を行い報告しました。

(2) 事業の取組詳細

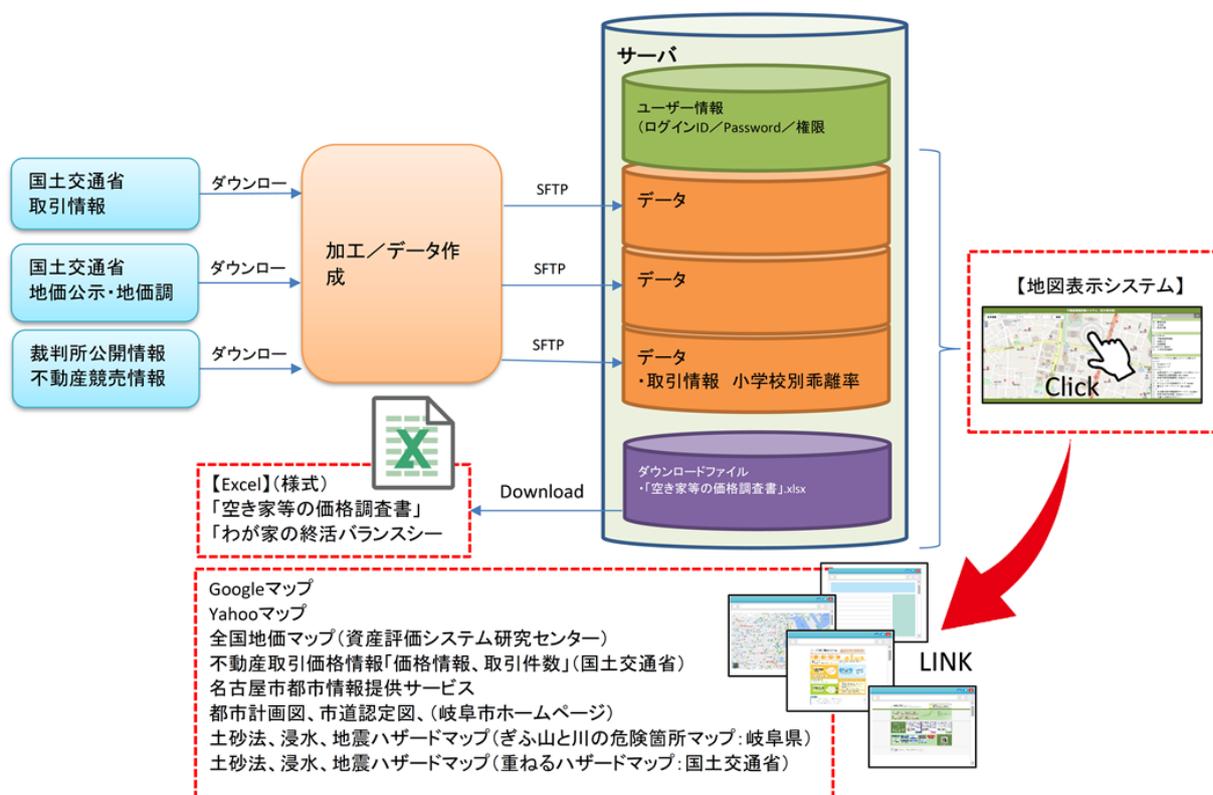
① 乖離率を考慮したクラウド地図情報システム(プラットフォーム)の整備

空き家対策において、有効な利用が見込めない空き家の除去が大きな課題となっています。こう

した空き家の所有者に除去に係る費用及び除去後の更地としての最も有効な利用の提案とその不動産の市場価格を明確に分かりやすく説明することが求められています。

不動産価格を把握する参考として固定資産税評価額等の公的評価が利用されていますが、画一的に評価されている公的評価額は所有者を説得する十分な資料とは言えません。不動産の価格は1物4価とも言われるように複雑な価格表示が存在しています。よって、国土交通省が公表している不動産取引価格情報と地価公示価格等との関係を統計的に分析した情報（乖離率）を、国土交通省が公表している不動産取引価格情報、地価公示価格及び裁判所が公開している競売売却情報と共にクラウド地図情報システムでプロット表示したビジュアル不動産価格情報を提供した不動産情報のプラットフォームでの提供が空き家所有者の対策の意思決定を促すよう整備しました。

図2 クラウド地図情報システム全体像・成果物



◆クラウド地図作成に使用する分析情報として

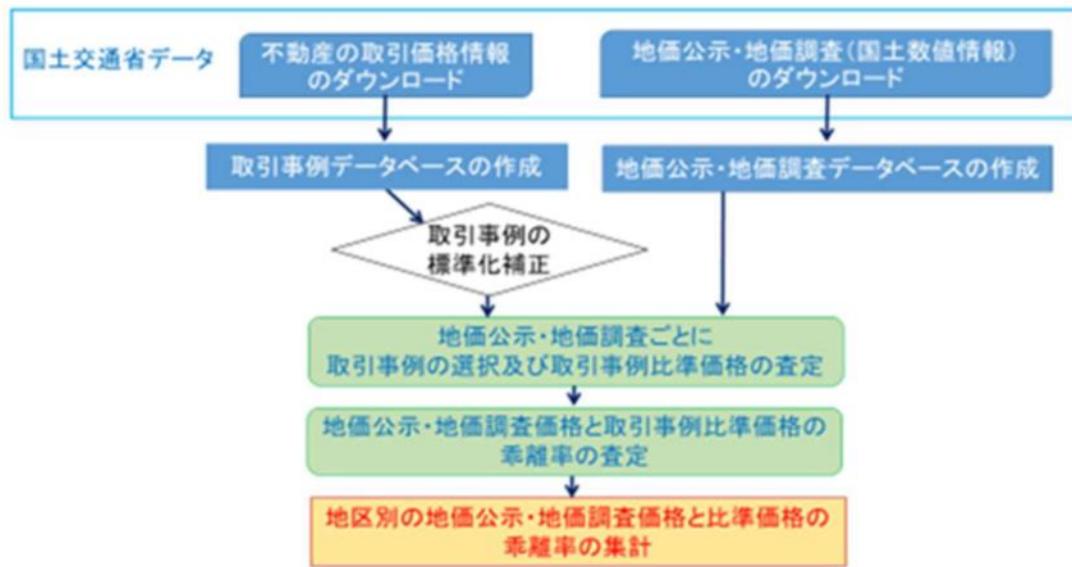
- ◇全国地価マップ（資産評価システム研究センター）
- ◇不動産取引価格情報「価格情報」「取引件数」（国土交通省）
- ◇不動産競売情報（裁判所公開情報）を使用しました。

専門部会では一般に公表されている各種公的情報をもっとシンプルに現場に即したように使うことが出来ないかを議論しました。中古住宅市場という種類の取引情報はあるものの土地のみの公的価格が先行し評価が置き去りにされていると考え、空き家が増大する渦中において建物(空き家)がある不動産の価値を検証しました。市場との乖離を求める作業から建物が存在するとどのような価値判断ができるかを、流通業者や関連業者から意見を徴収し部会で議論を重ねました。

乖離率の算定においては取引情報の統計的手法により価格分布データの作成を検討しました。

下記の i から viii の順に作業を進め小学校別乖離率の算定を行いました。

図3 乖離率算定の手順



- i 不動産取引情報のダウンロード
国土交通省不動産取引情報をダウンロードしてデータベースを作成
- ii 取引事例の標準化補正
間口、規模、形状、方位、道路の種別、接面、がけ地割合、その他建築制限、浸水ハザード、水路介在、隣接関係、近接関係などを考慮し価格水準に比準表により補正をした。
※比準表 (Excel 様式：空き家の不動産価格調査書)
- iii 地価公示・地価調査のダウンロード
国土交通省地価公示・地価調査情報からダウンロードしてデータベースを作成した。
- iv 取引事例(更地)の選択
住宅地の公示地・基準地ごとに下記の手順で取引事例の自動選択を行う。
下記の条件を満たす取引事例を採用した。
 - ・土地面積が 1000 m²以下
 - ・市街化区域と市街化調整区を選択しない
 - ・取引事例選択数：標準宅地に距離が近い順で 3 個以上 30 個以下
 - ・標準宅地と取引事例の距離範囲：1.2 km以内
 - ・取引時点範囲：2 年以内
- v 公示地・基準地の取引事例比較法による比準価格の査定
公示地・基準地ごとに採用されたすべての取引事例の比準価格を求めた。
 - 比準価格＝取引事例補修正後価格×時点修正×地域格差
 - ・時点修正：地価公示・地価調査の地価変動率で地価公示・地価調査の価格時点に補正
 - ・地域格差 (少数点第 1 位)：最寄駅距離 (分)、道路幅員、規模、道路種別を比準する。
- vi 地価公示・地価調査と取引事例比準価格の乖離率の集計
 - 乖離率＝比準価格÷地価公示・地価調査価格 (標準化補正後) ×100
 - 正規分布、標準偏差等を加味して異常値の取引事例を除外する。
 - 各公示地・基準地の比準価格の平均値及び平均乖離率 (相加平均) を求める。
- vii 小学校区別の地価公示・地価調査と取引事例比準価格の乖離率の集計

公示・地価調査地点の小学校区別平均乖離率を求める。

地価公示・地価調査地点から 1.2 km以内として、3つ以上の取引事例を選択できた地価公示・地価調査を集計対象とした。

viii クラスタ分析による小学校グループ別平均乖離率

小学校内に存する公示地・基準地がない小学校区は小学校グループ別平均乖離率とした。

②クラウド地図情報システム(データを基に「空き家の不動産価格調査書」(以下「調査書」という)作成シート作成

調査書では小学校地区別乖離率を参考に個別の時点修正・街路修正・画地補正を用いた更地査定を行いました。

i 調査書作成調査項として建物目視調査、所在等の固有情報、価格形成要因についての調査書・目視による建物調査(補修の可否・程度)

今回の事業では建物の状況調査(インスペクション)を目的とせず専門家による目視と聞取りにより建物全般の劣化状況や建物不具合、雨漏れ、給排水施設について専門家初見により報告することとどめ中古住宅査定価格に反映させた。(わが家の終活バランスシート 5P)

・所在等の固有情報

所在・地積・家屋番号・建物構造・延べ床面積・築年数等を固定資産納税通知や登記簿より取得
・建物・土地の価格形成要因

位置座標を Google より取得し(Excel 様式)シート右に張り付け各形成要因を選択する。

表 2 価格形成要因・選択肢

価格形成要因	選択肢(Excel 様式)
現況用途	一般住宅/農家集落/普通商業/路線商業/工業
区域	市街化区域/市街化調整区域/線引き無し/都計外
用途地域	一種低層/他 12 区分
建ぺい率	指定容積/基準容積:%数値記入
建築制限	可/不可/建築制限
法令制限	土砂法/高圧線/埋蔵物/その他
浸水ハザード	無/0.5m以下/0.5 m ² ~3m/3m 以上
幅員・水路介在	1m 未満/1m 以上/2 m 以上
舗装	有/無
接面道路	4m 以上公道既/存道路/二項道路/開発道路/位置指定道路/43 条但し 書道路/建築基準法道路/私道
接道状況	中間画地/角地/二方路/三方路/四方路以上/無道路地
地勢	高台地/傾斜地/急傾斜地/その他 ◇がけ地割合:m ² 数値記入
形状	正方地/長方地/不整形地/その他 ◇がけ地割合:m ² 数値記入
交通手段	鉄道: ○○駅 ○m 徒歩○分
方位	北/北東/南東/南/南西/西北/西
上・下水・都市ガス	有/無
隣・近接接地	無/高速道路/鉄道/高架道路/養豚施設/墓地/その他
道路敷	m ² 数値記入
その他補正	%数値記入
固定資産区分	路線価地域/その他地域

- ii 除却前既存住宅価格の査定（わが家の終活バランスシート 4P）
 - ・周辺の中古取引情報を最大4件までデータ抽出表から選択転記できるようにした。
 - 上記の取引情報を基に中古住宅価格（土地・建物）を算出する。あわせて空き家除去前の固定資産額を聞き取り記入する。

- iii 除去後の更地価格の査定（わが家の終活バランスシート 4P）
 - ・周辺の更地取引情報を最大3件までデータ抽出表から選択転記できるようにした。
 - シート中位の固定資産税路線価を地価マップより入手し数値を記入すると0.7で割り出した取引水準地が自動入力される。時点補正と市場調整率は直接入力で補正することが出来る。
 - 街路補正(その他地域のみ)と画地補正は価格形成要因で選択した項目がExcel様式シートにプログラム比準表にて計算された補正值が表示される。
 - 更地価格 (a) = 取引水準 × (修正・補正・調整率) × 面積 (更地査定価格〇〇円/㎡)
 - 取り壊し費用相当額 (b) : 建物解体費用と建物内財物処理費用の合計
 - 取り壊し後の土地査定価格 (a) - (b)
 - 空き家除去後の固定資産推定額 固定資産価格を基に算定

③「わが家の終活バランスシート」の作成

現在と未来（5年後を想定）のバランスシートの表示をしました。

◆左に（資産）「不動産の実勢価格」（資金調達目標値）右に（負債）わが家の終活費用「維持管理費」（固定資産税・火災保険等）「除却費用」（解体・片付け費用）「対策費用」（相続・測量他）など両者のバランスを比較検討する「バランスシート」を作成し、所有者に価値認識を持たせ家族(相続人等)の影響を考慮したライフプランを検討して数値化しました。

地方にある空き家の実態は空き家の老朽化がすでに相当進んでおり、自己使用希望以外は売却による処分を考えているが、空き家のかたづけや除却を迷っている（躊躇している）方に空き家（実家）を資産としてみていただくことを提案しています。

図4 バランスシート概要（資産・負債）

資産(実勢価格)	負債(維持管理・除却・対策費)
①建物・土地査定	④固定資産税(年額) × 年 ⑤維持管理費(年額) × 年 ⑥解体・片付け費用 ⑦対策費用(相続・測量・その他)
②売却予定価格 ③▲過払い・持ち出し	⑧支払い実額・想定額 ⑨+手許余剰金
⑩バランス合計	⑩バランス合計

◆資産という考え方

空き家が増える要因は相続による取得が半数以上を占めています。被相続人である親が取得した実家を相続により取得した子供(相続人)には資産という考え方ありません。実家を相続より財産を取得した。「財産」のうち、すぐに現金化できるものが「資産」と定義したとき空き家と

いう財産は「資産化＝現金化」出来るのかという結論に達します。空き家を「資産」と捉え直すことにより鮮明に「資産としてのリスク＝財産価値」が見えてくる形を模索しました。

表3 わが家の終活バランスシート(現在)

資産(実勢価格)		負債(維持管理・除却・対策費)	
・建物価格(付属物)	60	・固定資産税(年額)	10
・土地価格(㎡)	500	・維持管理費(年額)	5
		(ライフライン・外注等)	
		・解体費用(㎡)	396
		・建物内荷物片付け費	45
		・将来発生費用	
		①相続費用	30
		②測量費用	40
		③ライフライン最終費用	10
		④仏壇・神棚処理費用	15
		⑤その他	
合計	560	合計	551
・売却予定価格	500	・支払実額・想定額	551
・過払・持出し額	(-)51	・手許余剰額	(+)
合計	551	合計	551

表4 わが家の終活バランスシート(5年後)

資産(実勢価格)		負債(維持管理・除却・対策費)	
・建物価格(付属物)	40	・固定資産税(年額×5年)	50
・土地価格(㎡)	450	・維持管理費(年額×5年)	25
		(ライフライン・外注等)	
		・解体費用(㎡)	435
		・建物内荷物片付け費	45
		・将来発生費用	
		①相続費用	30
		②測量費用	40
		③ライフライン最終費用	10
		④仏壇・神棚処理費用	15
		⑤その他	
合計	490	合計	650
・売却予定価格	450	・支払実額・想定額	650
・過払・持出し額	(-)200	・手許余剰額	(+)
合計	650	合計	650

バランスシートを現在と5年後を比較することにより、処理を先延ばしすることによる資産の減価や固定資産税や維持管理費の増大を、数値で確認していただく資料としました。管理費用算定や除却片付け費用算定は物件調査と並行して専門業者が算定をしました。

(3) 成果

①不動産情報収集システム(空き家対策)

トップ画面に導入した不動産情報収集システム(空き家対策)には i 検索機能 ii メニュー iii 背景地図の選択 iv 表示データの選択 v リンク先のサイトの選択 vi クリック時情報表示 vii フッターのリンクなどの各種機能が利用できるシステムになっています。

図5 クラウド地図情報システム表示画面

背景地図

- 標準地図
- 白地図
- 航空写真

地価情報表示データ

- 小学校別乖離率
- 不動産競売情報
- 地価公示
- 地価調査

リンク先設定

※地図をクリックすると選択したサイトを開きます

地図情報

- Googleマップ
- Yahooマップ

地価等情報

- 全国地価マップ
- 不動産取引価格情報検索

土砂法、浸水、地震ハザードマップ

- ぎふ山と川の危険箇所マップ
- 重ねるハザードマップ

その他

- 岐阜市認定路線網図
- 名古屋市都市計画情報提供サービス
- 岐阜市都市計画図
- 大島てる

トップ画面で物件地を確認し地価情報の確認やリンク先を選択し価格形成要因について各リンク先を表示します。画面を見ながら相談者(依頼者)に物件価格の根拠や近隣状況を示すことが出来ます。

i 検索機能

トップ画面左上検索機能から市町村、町名、丁目を選択して「検索」ボタンをクリックするとDBに格納した市区町村の座標データを元に地図を移動する。画面スクロールによる検索も可能。

ii メニュー機能

メニューは初期表示状態、右側の▶ボタンをクリックするとメニューが非表示になる。

iii 背景地図の選択

ラジオボタンで選択した地図に変更出来る。(ラジオボタンでいずれか1つを選択)

選択肢は標準図・白地図・航空写真を選択でき物件地の確認が出来る。

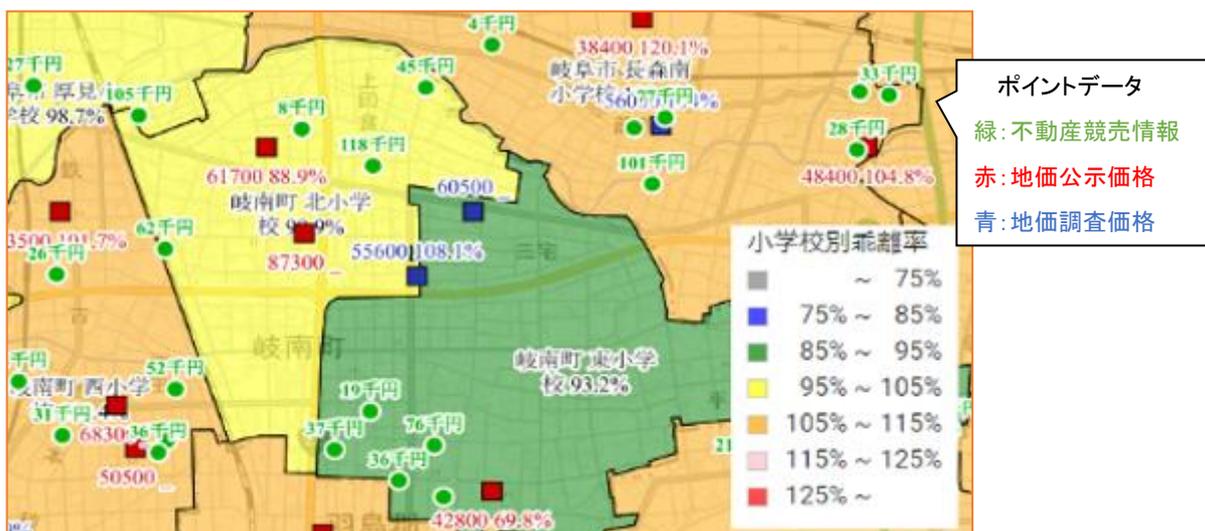
iv 地価情報表示データの選択

チェックを入れた4種のデータが表示される。

小学校別乖離率

- ・種類：ポイントデータ
- ・ラベル表示：小学校区のポリゴンの中心に市町村名、小学校名と乖離率を表示（黒字）

図6 公的価格等情報表示・乖離率表示



不動産競売情報

- ・種類：ポイントデータ
- ・ラベル表示：緑色
- ・テキスト表示：競落価格（千円単位 例：1200 千円と表示）

地価公示価格情報

- ・種類：ポイントデータ
- ・ラベル表示：赤色
- ・テキスト表示：価格、乖離率

<クリック時表示情報>

- ・属性表示：公示地（基準地）番号、価格、前回価格、変動率、地積、前面道路区分、前面道路幅員、駅名、駅距離、用途地域

地価調査価格情報

- ・種類：ポイントデータ
- ・ラベル表示：青色
- ・テキスト表示：価格、乖離率

<クリック時表示情報>

- ・属性表示：公示地（基準地）番号、価格、前回価格、変動率、地積、前面道路区分、前面道路幅員、駅名、駅距離、用途地域
- v リンク先サイトの選択
 - ラジオボタンで選択したサイトを地図をクリックした際のリンク先に設定
 - 「リンク先設定」の中にあるサイトのいずれか1つのみ選択可能
- ・地図情報
 - Google マップ Yahoo マップ
- ・地価等情報
 - 全国地価マップ（一般財団法人資産評価蘇システムセンター）
 - 不動産取引価格検索（国土交通省 土地総合情報システム）
- ・土砂法、洪水、地震ハザードマップ
 - ぎふ山と川の危険箇所マップ（県域統合型 GIS）
 - 重ねるハザードマップ（国土交通省国土地理院）
- ・その他
 - 岐阜市認定路線網図・岐阜市都市計画図（県域統合型 GIS）
 - 名古屋市都市計画情報サービス（名古屋市役所） 大島てる

②わが家の終活バランスシート

A4 ファイル 5 ページにまとめ相談者（依頼者）に提供しました。構成は図 7 左から 1P 表紙（依頼者名と資料提供者記名）コメントでは人生に終わりがあるように「わが家」も終わりがあります。不動産という「財産」を「資産」として眺める判断材料を提供しました。

図 7 わが家の終活バランスシート

The figure displays five pages of a document titled 'わが家の終活バランスシート' (My Home's Final Balance Sheet).
 - Page 1 (Cover): Features the title, a small illustration of a couple, and contact information for '空家家 大橋' (Vacant Home Ohashi) with phone number 090-1234-5678.
 - Page 2: A detailed balance sheet table with columns for '現在' (Current) and '5年後' (5 years later), listing various assets and liabilities.
 - Page 3: A form titled '空き家の不動産価格調査書' (Vacant Home Real Estate Price Survey) with multiple sections for property details, location, and pricing.
 - Page 4: Includes a 3D architectural rendering of a house and a flowchart showing the process from data collection to report generation.
 - Page 5: A flowchart explaining the document's purpose: 'わが家の終活バランスシートは資料提供者(相談者や専門家)がクラウド経由システムからの公開情報を使い空家家の不動産調査書を作成したものです。' (This document is created using public information from a cloud-based system, using data provided by the client or experts to create a vacant home real estate survey report.)

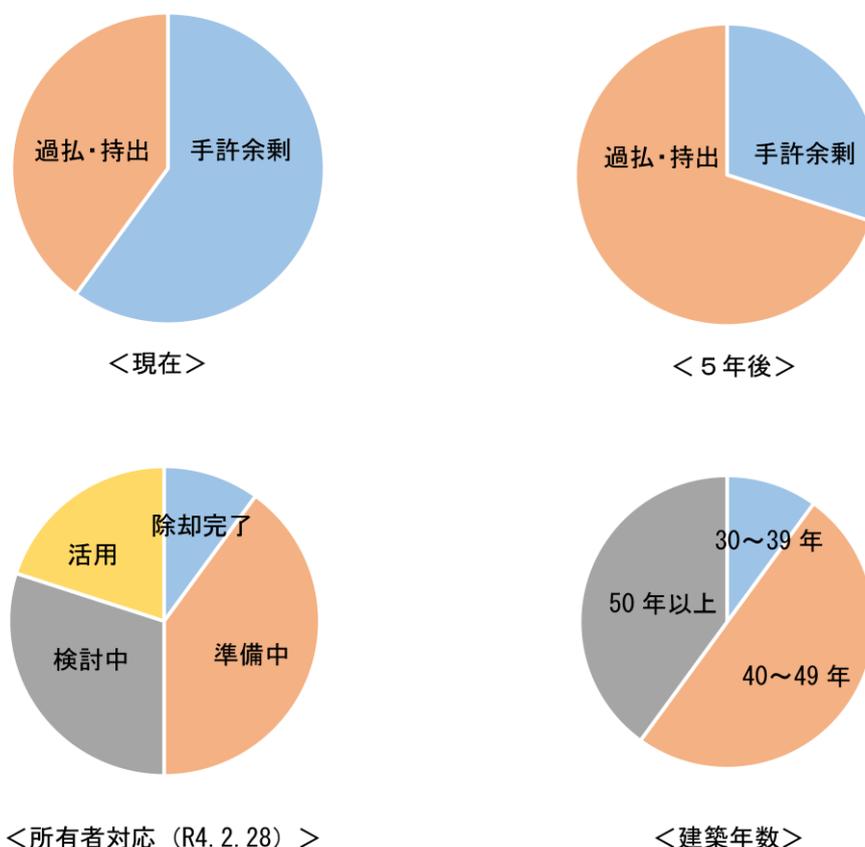
2P はわが家の終活バランスシート現在版と5年後版を表示比較しています。バランスシートは左方（資産）と右方（負債）のが合計で一致するように出来ています。左方の▲（マイナス）の過払い・持ち出し額と右方+（プラス）の手許余剰金でバランスが取れています。3・4P は土地建物の査定に用いた資料として近隣の取引情報や物件固有要因が見える形で表示し、中古住宅価格査定と取り壊し後の土地査定価格を空き家の不動産価格調査書で示しています。5P では建物調査項目による老朽化についての専門家の初見記入欄を設けました。目視や依頼者の聞き取りにより建物の状況を把握し活用の判断材料としました。今回の事業では建物状況調査は行わず建物状況を建物評価の参考にしました。

3. 評価と課題

(1) 評価

今年度事業ではクラウド地図のプラットフォームの情報提供を目的とし、その表示数値を基に「調査書」+「バランスシート」A4サイズを作成し空き家相談者に配布することを目的としました。その他の空き家に分類される流通が進まない困難な物件等に多くの流通業者が参入できる環境整備では、クラウド情報地図システムを使用して空き家物件地の不動産価格査定と「わが家の終活バランスシート」を作成することができました。低廉物件においても流通業者等が手間をかけず空き家所有者や予備軍に対してアプローチやコンサルティングに活用できます。また、所有者等に対してもクラウド地図を活用した「わが家の終活バランスシート」を提供し、財産である「相続空き家」の価値判断の材料提供が見える形で出来ました。

表5 物件調査結果（10件）



専門部会では空き家のある不動産に事業で弾き出した乖離率を参考に「財産」を「資産」に見直す作業を試みました。プラスの財産としてのバランスシート左方（資産）と右方（負債）としての管理の過程で生じる費用や処分過程で生じる費用（固定資産税・維持管理費・解体費用・片付け費用・対策費等）がバランスの取れていることが、前提であること確認しました。わが家の終活を考えたとき、現在と未来（今回は5年後）を見て示していく必要があると結論づけました。

地方に存在する空き家の多くは過払い持ち出しになる物件が存在しています。今回事業では建築後50年以上を経ている4件を含め全て旧耐震建築10件に空き家調査を実施しました。内訳は岐阜市内7件、羽島市・瑞穂市・山県市各1件計10件。結果：バランスシート（現在）では▲過払・持ち出し4件・+手許余剰6件 バランスシート（5年後）では ▲過払・持ち出し7件・+手許余剰3件となりました。内1件は手許余剰が残る案件でしたが、バランスシートを確認し活用の目的なしに持ち続けることは無駄な経費の出費があることに理解を示され1件の除却が完了しました。

（H4.2.28末現在）他の4件も除却に向けて準備を進めています。本事業では建物（空き家）を解体し更地化を進め売却することを出口（終着点）とする終活コンサルティング事業を進めた結果、一定の成果が見えてきました。

不動産情報収集システム（クラウド地図情報システム）は当NPOのホームページから使用することが出来ます。システム専用ページから「わが家終活バランスシート」書式（Excel様式：図7の5枚組）のダウンロード可能となっています。操作や不具合など対応可能な問合せ窓口専用フォームを開設しました。

図8 NPO ホームページ掲載画面



(2) 課題

不動産流通業者や解体コンサルティング業者にクラウド地図情報システムを普及し、所有者等へのアプローチのすそ野を広げる啓発や活用への仕組み（ビジネスモデル）を検討する必要があります。市町村にも周知提供を図り空き家対策（除却対策）の一つとして担当者レベルで活用を図りたい

と考えています。各業者への普及にはいかに手間暇かけずに「わが家の終活バランスシート」を活用出来るかについては、この事業では関連業者やNPO 会員からの意見聴衆や作業分析が出来ておらず課題を残しました。中古住宅評価基準や解体・かたづけ費用算定基準を今回の事業では出来ませんでした。今後上記についても「わが家の終活バランスシート」のバージョンアップを図りながらクラウド地図情報システムに組み込み HP 上に掲載していきます。今回事業で調査を行った相談者（依頼者）の内、検討・思案中 4 名と除却しない 2 名の方への対継続対応していく必要もあります。放置をさせない、終活をあきらめない入口から出口までの見守り戦略が図れる提案が求められています。

4. 今後の展開

現地調査以外の SNS を利用する対応がクラウド地図情報システムで可能になり、所有者側の除却が終着点とした取り組みが進むことが考えられます。一方、経済的な理由等で除却が出来ないなど放置される物件が後を絶たないことも予想されています。今後は、ポスト・コロナ時代を見据えた潜在化した新たなニーズに対応するマッチング等の取り組み提案や地方都市の低廉物件の放置を予防する事業化にむけ、利活用出来る空き家を処分(売却)するための「借借人付中古住宅販売」のスキームを提案していきます。空き家をリフォームする前提で借借人を募集し、「選択制リフォーム（オーダー・標準・DIY の 3 種類）」を提供し、それに合わせた家賃設定をする。入居後、空き家バンク等を利用した「借借人付収益物件」として個人投資家等に売却するというスキームの整備の着手を検討します。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 27 年 5 月		
代表者名	理事長 名和泰典		
連絡先担当者名	長谷川泉名		
連絡先	住所	〒500-8857	岐阜県岐阜市坂井町 1 丁目 24 番地 Agora 岐阜
	電話	058-253-5255	
ホームページ	http://gifu-akiya.net		