

事業名称	居住支援法人が行う空き家対策におけるDXモデル事業
事業主体名	株式会社ケア・フレンズ
連携先	福井市(地域包括ケア推進課、住宅政策課、移住定住推進課) 福井大学(建築・都市環境工学科) (公財)ふくい産業支援センター(ふくいDXオープンラボ) 株式会社三友システムアプレイザル
対象地域	福井県福井市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家相談窓口の開設(居住支援法人窓口での空き家相談) ・住まいの終活セミナーの開催(空き家予備軍:65歳以上の単身高齢者向け) ・空き家ポータルサイト構築(VR動画による撮影・編集/YouTubeの公開)
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家予備軍(高齢者等)に向けた空き家利活用の提案 ・運営の管理については、クラウド管理サービス(kintone)を活用 ・内見の映像を、VR撮影(360度)・編集し、内見動画をYouTube公開
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家相談窓口の開設 ・クラウド版空き家トリアージ(空き家調査シート)の作成 ・ICT(VR)を活用した空き家対策モデルナレッジ集の作成 ・実際の空き家を活用したVR内見映像:3件 ・シニア世代に向けたマッチングプラットフォーム(ホームページ)作成 ・住まいの終活セミナーの開催(2022.01.22)
成果の公表方法	居住支援サービス「ツナグバ」のホームページで公表 「ICT(VR)を活用した空き家対策モデルナレッジ集」について、 PDFにてダウンロード可【 https://www.tsunaguba2798.com/ 】
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家予備軍に対する対策は、行政福祉部局との連携・調整も必要。 ・モデル概念である「ベルメル方式」の高齢期における住み替えニーズはある一方で、高齢者自身が持ち家を手放し、賃貸に住み替えことや自身の家を他人に貸すことへの抵抗があることも終活セミナーを通して感じられ、理解・普及には時間がかかると考えます。 ・今回得られた情報を元に、行政関係者と居住支援法人が連携しながら、シニア世代から若年層や移住者への情報発信を積極的に行いたいと考えます。

1. 事業の背景と目的

福井市街地近郊エリアの高齢化も深刻になってきている現状と同時に【高齢者等の住宅確保要配慮者の住まいの確保】ができないという居住支援の課題が顕著になっております。その中でも、空き家予備軍となりえる単身高齢者に対して、具体的な対策の提案が行えてはならず、近い将来空き家となることが予想される物件に対して、未然に防ぐ取り組みが急務であると考えております。

その社会的課題解決に向けて活用が期待される空き家バンクではありますが、購入・賃借希望者にとって、次につながるような魅力的(詳細な写真などが無い等)な情報源には至っておりません。

また、福井市の空き家バンクに掲載されている登録物件37件(令和3年5月13日現在)のうち、賃貸物件掲載件数は、5件となっており、賃貸を希望する方への選択肢が少ない状況にあります。

そこで、空き家予備軍となりえる単身高齢者が空き家情報バンクの更なる活用や空き家バンクに変わる所有者と空き家の入居希望者をつなぐ仕組みを構築することで、空き家流通や利活用の促進を居住支援法人がその役割を担うことができないかということを考えております。

当法人は、主の業務は在宅系を中心とした介護事業所（小規模多機能型居宅介護事業所が4事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、居宅介護支援事業所、地域優良賃貸住宅、給食センター他）を運営している中で、厚生労働省が掲げる2025年を目途に、重度な要介護状態になっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、【住まい・医療・介護・予防・生活支援】が一体的に提供される【地域包括ケアシステムの構築の実現】を目指す流れを受けて、平成30年6月に福井県より居住支援法人の指定を受けました。

今回の事業では【居住支援法人】が「空き家の課題」と「居住支援の課題」を解決する施策の一つとして、ICT（VR動画の撮影・編集）、クラウド管理やYouTube等のメディアとして活用したDX（デジタルトランスフォーメーション）に向けた取組みを本事業の中で構築することを目的としております。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取組みフロー図】

空き家ステージ 取組みステップ	通常期	予備期	空き家	居住支援
実施		⑪空き家活動報告会（まつもと住まいのサミットの開催） ⑩住まいの終活セミナー開催 ⑨ポータルサイト構築（シニア世代向けマッチングプラットフォーム）		
提案 対策		⑤クラウド版空き家トリアージ作成	⑧YouTube公開 ⑦VR撮影・編集 ④空き家調査	
相談 対応		③クラウド版 空き家調査フォーマット作成 ②相談員の育成講習会（物件評価） ①相談員の育成講習会（座学研修）		
対応 準備		⑥ポータルサイトの仕様検討 モデル概念の構築 （ベルメル方式）		

⑩モデル概念の構築：シニア世代に向けた既存ストックの利活用と居住支援の提案

①相談員の育成講習会（座学研修）：居住支援法人における相談員の育成

②相談員の育成講習会（物件評価）：居住支援法人における相談員の育成

③クラウド版 空き家調査フォーマット作成：クラウドを活用した空き家調査フォーマット作成

④空き家調査：空き家調査

⑤クラウド版 空き家トリアージ作成：クラウドを活用した空き家トリアージフォーマット作成

⑥ポータルサイト仕様検討：ポータルサイトの仕様検討会議

⑦VR撮影・編集：空き家調査を行った物件のVR動画の撮影と編集作業

⑧YouTube公開：VR動画をYouTubeに公開

⑨ポータルサイト構築：モデル概念の告知及びシニア世代向けマッチングプラットフォーム構築

⑩住まいの終活セミナー開催：モデル概念の有効性確認のためのセミナー開催

⑪空き家活動報告会：実証実験エリア住民への空き家活動報告会の開催

①モデル概念の構築（ベルメル方式）

- ・シニア世代に向けた既存ストック（持ち家）の利活用と居住支援の提案
- ・ベルメル方式（玉突き方式）とは

住まいの終活の一環として、より豊かに、そしてより安全に生活できるよう居住支援法人が提供する【見守り支援付きシニア向け賃貸住宅】に転居することを前提に、今住んでいる自宅（持ち家）を、子育て世帯や移住者、福祉事業者他に貸すことで、安定した賃料収入を得ることができ、その一部を住み替えや老後資金に活用できるため、シニアステージ（高齢期）にある方に向けた空き家になる前の利活用提案モデル。

- ・シニアステージ（高齢期）における居住支援法人の役割

持ち家率の高い福井県であるが故に、空き家となるリスクも高く、若い時期に建てた自宅が現在の高齢期における住まいとして適しているとは限らない。

- ・2階の利用がなく、物置となっている（家財道具が多いことは空き家リスクの最大の要因）
- ・部屋数が多く、寝室やリビング以外の管理ができない。
- ・庭の手入れや雪かきなど、環境的な因子に対応できない。
- ・町内会などの活動も高齢により参加できない。 他

- ・見守り支援付きシニア向け賃貸住宅とは

居住支援法人が高齢期における【住まい】と【住まい方】の提案を行う中で、高齢者が賃貸契約をする際の課題として、孤独死や認知症の問題により、家主から契約の承諾がでない場合があり、その課題等に対応するために、居住支援法人として、住まいの提供（サブリースを含む）と同時に、高齢の入居者に対して、見守りのサービス（定期訪問・定期連絡・くらしの相談ダイヤル・介護保険申請サポート他）やIOT（見守りセンサー）提供・付帯した賃貸住宅を言います。将来的には、空き家ストックを活用した分散型（地域点在型）の高齢者住宅の整備と住宅セーフティネット制度における入居を拒まない住宅（登録住宅）を目指します。

- ・シニア世代向けマッチングプラットフォーム構築

シニア世代の戸建て所有者と子育て世帯や移住者、福祉事業所他とのマッチングプラットフォームとして、シニア世代に向けた空き家マッチングサイトの構築を行います。

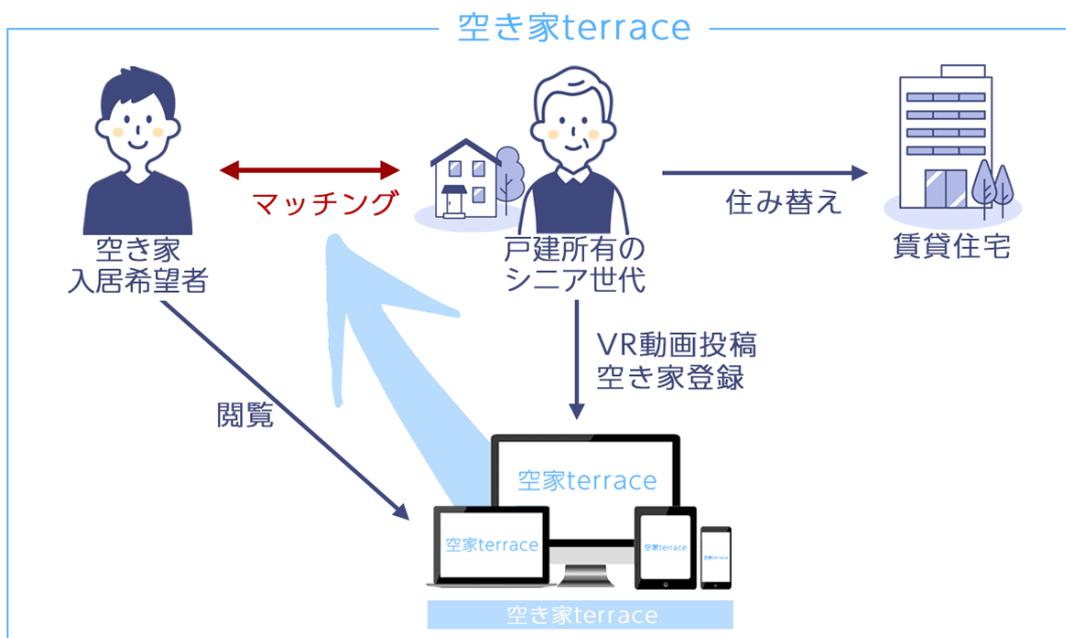


図1 シニア世代に向けたマッチングサイト構築イメージ

①相談員の育成講習会（第一回（前半） 座学研修：不動産の基礎）

①相談員の育成講習会（第一回（後半） 座学研修：建物調査）

- ・ 居住支援法人における空き家相談員の育成【居住支援法人が空き家相談の担い手に】
- ・ 平成30年、令和元年に「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択された三友システムアプレイザルと連携し【空き家調査員育成プログラム】をオンライン版（ZOOM等を活用）に再編し、居住支援法人として、空き家相談窓口の開設ために、オンラインセミナー形式にて講習会（研修会）を実施しました。
- ・ 初回の講座（前半）については、「不動産の基礎」
- ・ 講座（後半）は、「建物調査」「不動産調査」

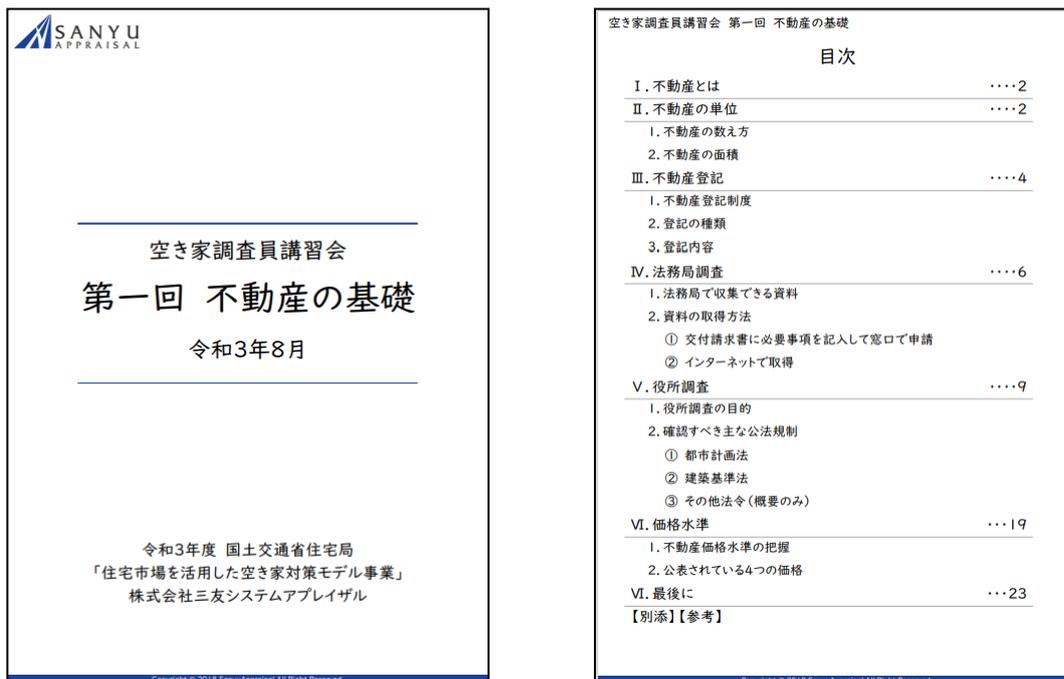


図2 講習会テキストイメージ

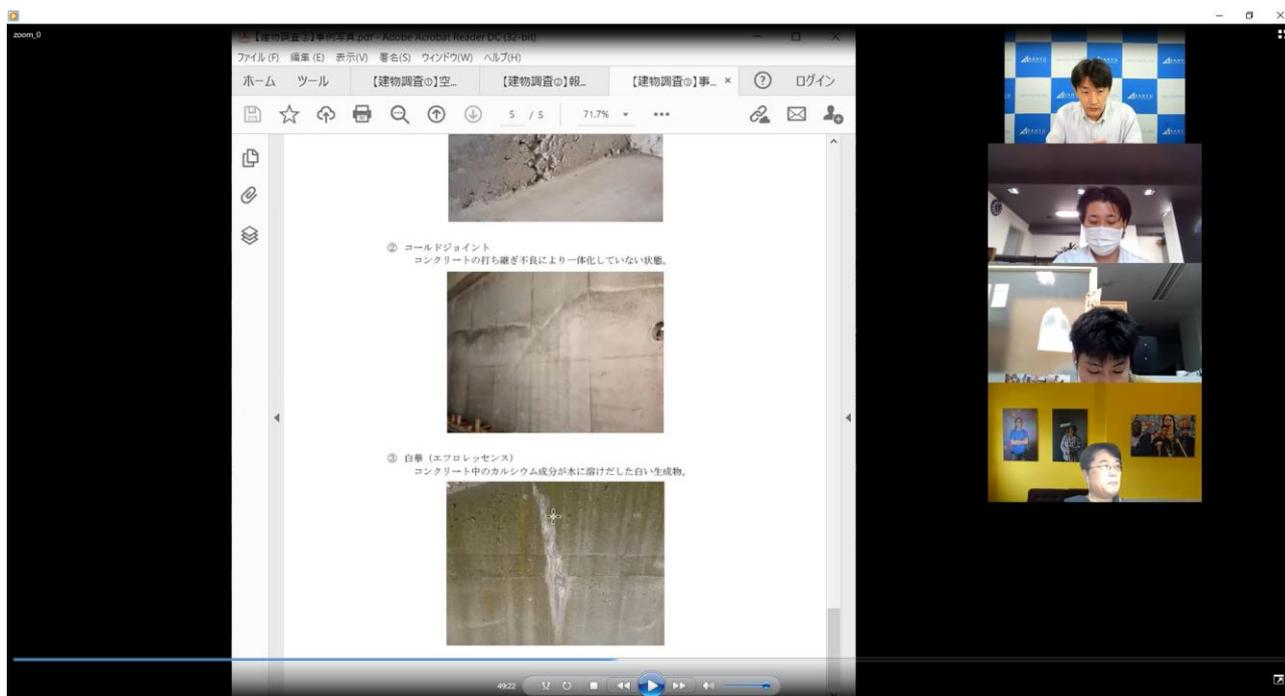


写真1 講習会の様子（オンラインセミナー）

②相談員の育成講習会（物件調査）

- ・ 居住支援法人における相談員の育成【居住支援法人が空き家相談の担い手に】
- ・ 空き家調査を行った物件をVRで撮影・編集し、YouTube に限定公開させた状態で三友システムアプレイザル担当者は現地に赴かずして、VR動画を見ながら、物件の調査（指導）ができるのかのテスト運用を含めて実施しております。
- ・ 結果としては、事前に調べた不動産情報と映像を通して判断できる注意ポイントを明確にすることにより、オンラインでもある一定の物件調査（指導）ができることが分かりました。



写真2 講習会の様子（オンラインセミナー）

③クラウド版 空き家調査フォーマット作成

- ・ クラウドを活用した空き家調査フォーマット作成
- ・ 元は、Excel で作られていたデータフォーマットをクラウド管理システム Kintone にて再編したことで外部からアクセスや管理が容易になりました。

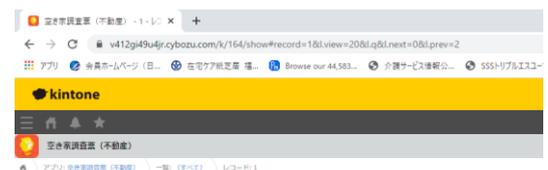



図3 データフォーマットの再編イメージ

④空き家調査：空き家調査

- ・当初、福井市空き家バンクに掲載されている物件に対して、空き家調査及びVR撮影・編集、YouTubeへの公開を予定しておりましたが、補助事業における協力依頼として掲載不動産会社へ依頼するも、コロナ禍である旨、多忙による協力拒否と空き家物件の選定を見直す必要がありました。
- ・よって、今回補助事業として用いたデータは、昨年度、福井市、福井大学との連携事業内で実施しているモデルエリア及び近郊エリアに再選定しました。

【モデルエリアのデータ】

- モデルエリア：福井市松本地区
- 人口：11,752人（5,418世帯）
- 高齢化率（65歳以上人口）：3,558人（30.28%）
- 後期高齢化率（75歳以上人口）：1,922人（16.35%）
- 空き家等既存ストックの確保までの流れ（2020年度）
 - （1）地域の空き家等既存ストック（の位置）を把握する。
 - ◆空き家実態調査の実施
 - （2）空き家等の所有者を把握する。
 - ◆固定資産税の所有者調査
 - （3）空き家等の所有者に、利活用提案を行い、了承を得る。
 - ◆空き家等の所有者にアンケートを送付
 - （4）調査結果



実施項目	件数
空き家現地調査	119件
調査結果で空き家と判定したもの（アンケート送付数）	63件
アンケート回収数（回収率）	37件（58.7%）
事業への協力に関する同意をいただき、協議を実施した件数	9件

この産学官連携事業における協力者への依頼により、補助事業期間内に3件の空き家調査及びVR撮影・編集、YouTubeへの公開を行うことができました。

・物件調査時には、

- （1）リコー THETA360
 - （2）照明機器
 - （3）4軸ハンドジンバル
- を持参して物件調査を行いました。



図4 物件調査時の撮影機材

⑤クラウド版 空き家トリアージ作成：クラウドを活用した空き家トリアージフォーマット作成

- ・平成30年、令和元年に「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択された三友システムアプレイザルと連携し、同法人が制作した【空き家トリアージ】の手法（黒・赤・黄・緑の色付けに基づき対策の優先順位を行い、さらに市場性×安全性に分類し所有者へ提案）を採用し、トリアージ判定における作成手順をマニュアル化しました。
- ・同時に、空き家調査（VR動画）を行った物件：3件に対して、調査報告書及び空き家トリアージ報告書を作成し、下記の日時に導入に際した打ち合わせをZOOMにて開催しました。

■開催日時：令和4年2月14日（月）14：30～16：00

■開催場所：ZOOMによるオンライン開催

■参加人数：三友システムアプレイザル：3名
ケア・フレンズ：2名

■開催内容：①空き家トリアージマニュアルの説明

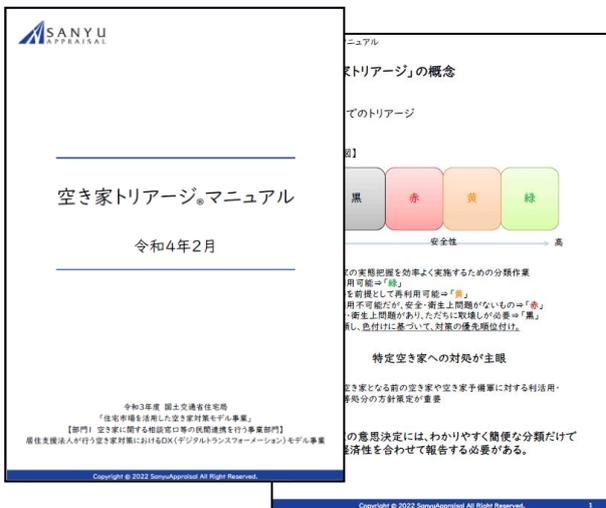
- ・空き家トリアージの概念
- ・空き家トリアージの作成手順

②調査物件：3件における空き家トリアージ報告書の説明

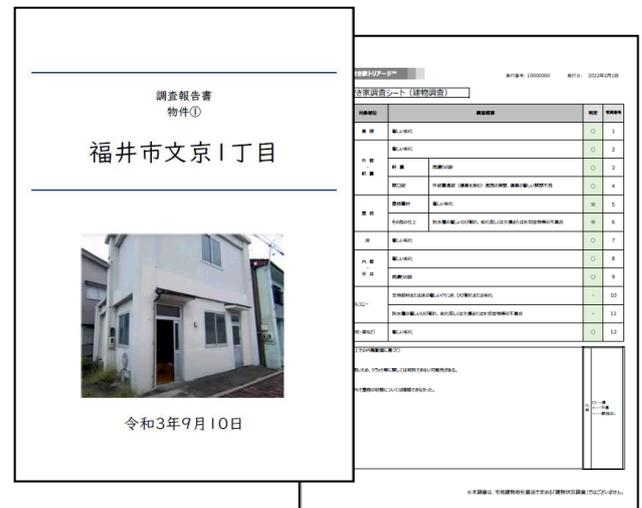
- ・調査報告書 物件①／物件②／物件③
- ・物件写真／所在地／空き家トリアージ所見／物件情報／試算結果

③物件におけるシナリオ別試算シートの説明

①空き家のトリアージマニュアル



②調査報告書



③空き家トリアージ報告書



空き家トリアージ手法導入における

【成果物一覧】

- ①空き家調査員講習会テキスト
- ②空き家トリアージマニュアル
- ③調査報告書
- ④空き家トリアージ報告書

図5 空き家トリアージ導入イメージ

- ・このオンライン会議の中では、空き家トリアージマニュアルを元に、空き家トリアージ報告書の作成のプロセスを順に確認・点検していく流れで開催しました。
- ・空き家トリアージ報告書内のシナリオ別試算シートでは、
 - (1) 10年間の保有維持コスト（現状維持コスト／取り壊し後空き地コスト）
 - (2) 売却を想定（概算手残り額）
 - (3) 賃貸を想定（10年間の賃貸の手残り額）
 - (4) 解体時費用
 と客観的な金額をシミュレーションすることができるため、空き家所有者に向けて早期決断を行うための情報の提供をする流れとしては、有効性が高い手法であることが再確認できました。

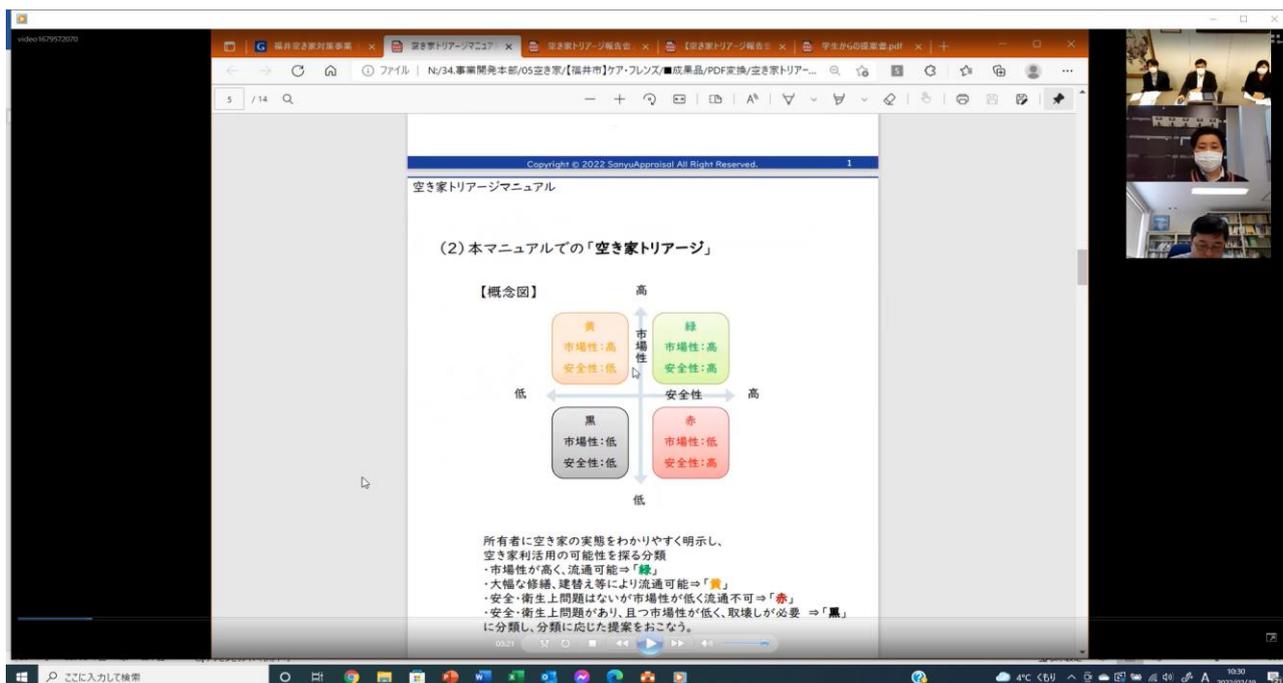


写真3 空き家トリアージ導入セミナー（オンライン）

この流れを踏まえて、クラウド版空き家トリアージフォーマットを作成しました。

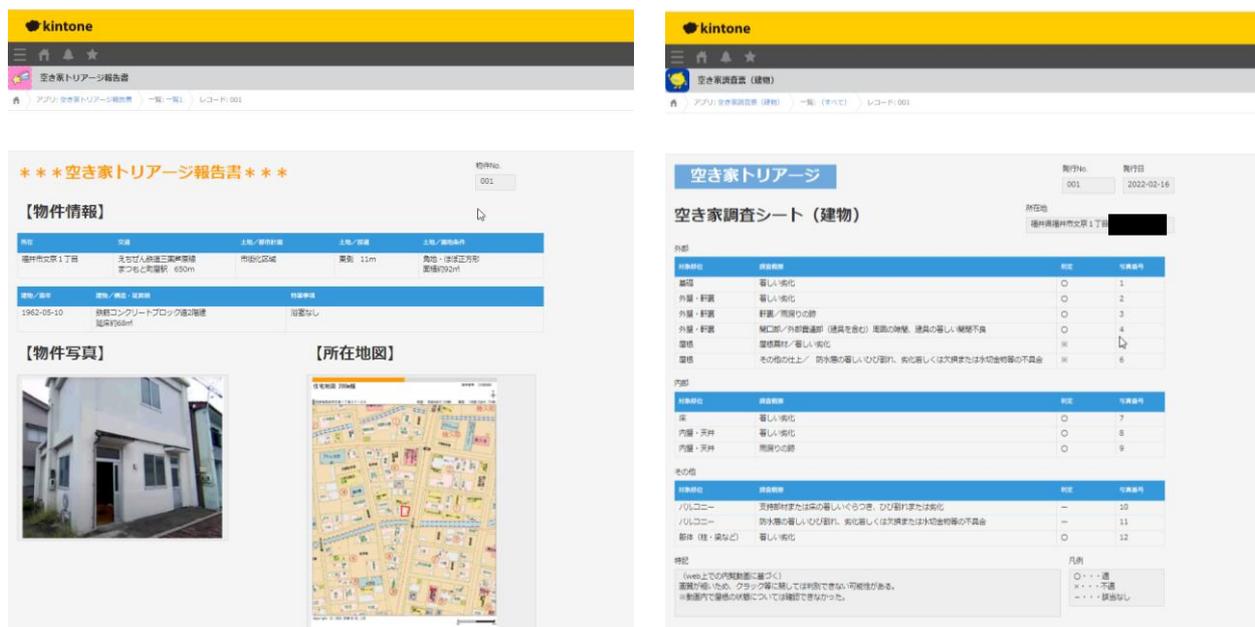


図6 空き家トリアージフォーマットイメージ

⑥ポータルサイト仕様検討：ポータルサイトの仕様検討会議

- ・（公財）ふくい産業支援センター（ふくいDXオープンラボ）にモデル概念を実現のために、事業支援（無料相談：アドバイス）を受けました。
- ・支援内容
 - （1）住み替えにおけるニーズ分析
 - （2）マッチングサイト（ホームページ制作）構築におけるアドバイス（仕様と費用）
 - （3）ホームページ制作会社の選定アドバイス
 - （4）制作単価についてのアドバイス（見積書）
 - （5）ホームページ制作中における仕様アドバイス（方向性のアドバイス）

ニーズ	動機	顧客分類				対象物件
		～30代	40代	50代	60代～	
家を借りたい	高齢者が住み替えるため	親の代わり	親の代わり	親の代わり	本人	高齢者向け賃貸物件（流通物件でOK）
	今より広い家に住みたい	本人	本人			空き家物件
	地域外から移住するため	本人	本人	本人	本人	空き家物件、流通物件

家を貸したい	高齢者が住み替えるため	親の代わり	親の代わり	親の代わり	本人
	相続で空き家を持っている	本人	本人	本人	本人
	将来、空き家にしないため			本人	本人

表1 住み替えニーズ分析（例）

⑦VR撮影・編集：空き家調査を行った物件のVR動画の撮影と編集作業

- ・今回の事業で使ったVR動画撮影機器は「RICOH THETA」となります。
- ・機器の選定や動画編集ソフトの選定については、ICT（VR）を活用した空き家対策モデルナレッジ集に記載しております。



図7 撮影機材及び編集ソフトの紹介

⑧YouTube 公開：VR動画を YouTube に公開

- ・当初、セキュリティ面を考慮した場合、YouTube の限定公開（会員制によるアクセス ID・URL 等の発行）を予定しておりましたが、より多くの方に閲覧頂けることが空き家対策として最も有効な手段であると判断し、今回の事業では一般公開としてアップロードすることとしました。
- ・YouTube へ公開する理由のひとつとして、閲覧数やユーザー層、年齢、性別、視聴者の地域分布等を YouTube アナリティクス機能にて確認することができ、空き家への関心度の分析を行うことが可能となり、今後のマーケティングに活かすことができます。

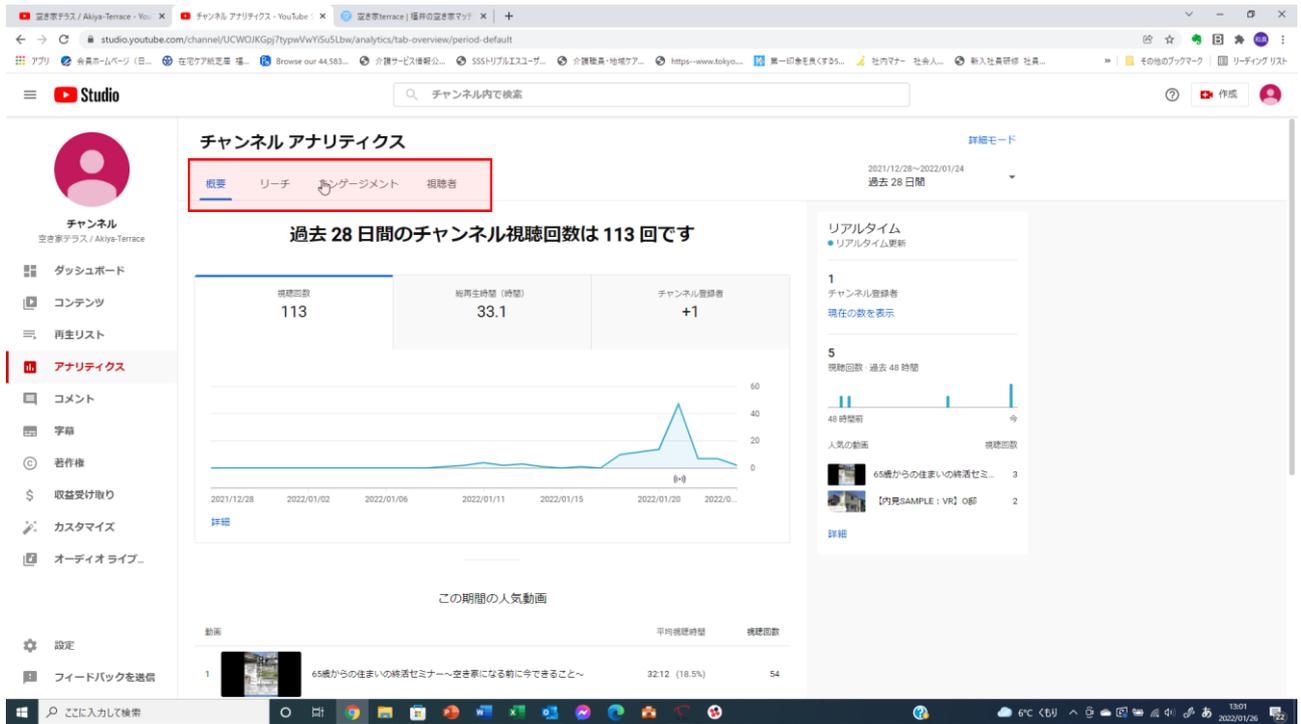


図 8 YouTube アナリティクス機能見本

【YouTube アナリティクスの画面の種類】

概要タブ (主要指標)	リーチタブ (全体的なリーチ)	エンゲージメントタブ (視聴状況)	視聴者タブ (視聴者の詳細)
①総再生時間 ②視聴回数 ③チャンネル登録者数 ④人気の動画ランキング ⑤リアルタイム統計 他	①インプレッション数 ②クリック率 ③視聴回数 ④ユニーク視聴者数 ⑤トラフィックソースの種類 ⑥インプレッションと総再生時間の関係 ⑦上位の外部ソース ⑧上記の検索キーワード 他	①総再生時間 ②平均視聴時間 ③人気の動画 ④終了画面で人気の動画 他	①リピーター数 ②新しい視聴者数 ③ユニーク視聴者数 ④チャンネル登録数 ⑤アクセス時間帯 ⑥視聴者が作成した他のチャンネル／他動画 ⑦登録者の総再生時間 ⑧上位の地域 ⑨年齢と性別 他

表 2 YouTube アナリティクスの画面の種類

⑨ポータルサイト構築：モデル概念の告知及びシニア世代向けマッチングプラットフォーム構築

- ・空き家活用マッチングサイト「空き家 terrace（テラス）」
<https://akiya-terrace.com/>
- ・当サイトの最大の特徴としては、シニア世代（65歳以上の単身高齢者世帯）に向けた空き家になる前に終活の備えとして、自宅の活用を提案するものとなっております。
 また、居住支援法人として、住み替えの提案やメリットなど、住宅確保要配慮者（高齢者等）に向けて提案しているサイトの仕様となっております。



図9 空き家 terrace（テラス）のサイトイメージ

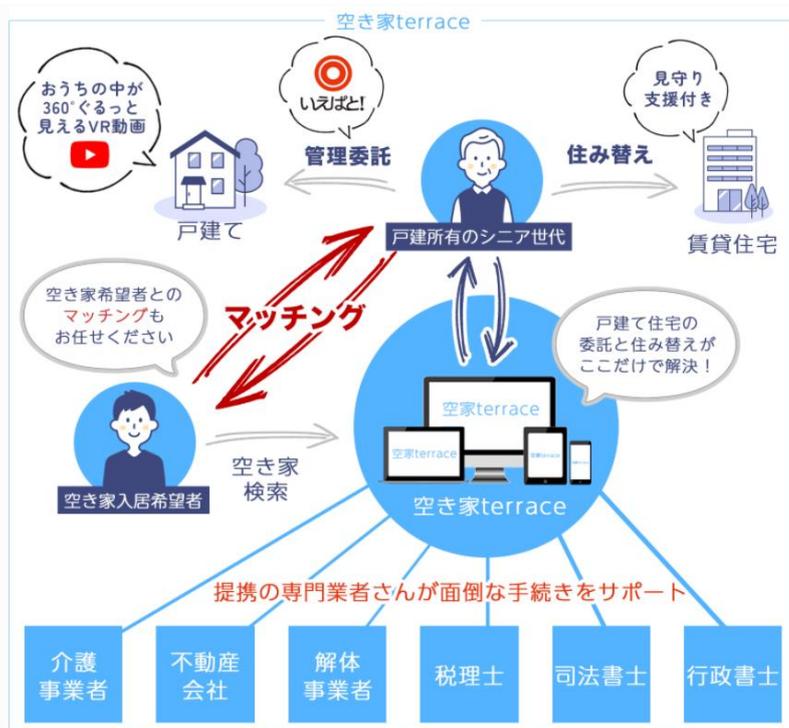
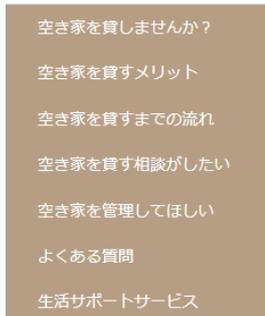


図10 空き家 terrace（テラス）の全体イメージ構成

・サイト内では、

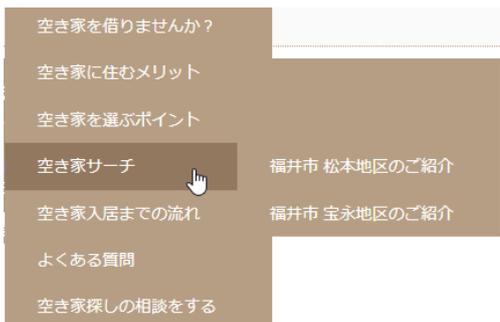
①家を貸したい＝シニア世代の戸建て所有の高齢者

- ↳ 空き家を貸すメリット
- ↳ 空き家を貸すまでの流れ
- ↳ 空き家を貸す相談がしたい
- ↳ 空き家を管理してほしい
- ↳ よくある質問
- ↳ 生活サポートサービス（居住支援サービス）



②家を借りたい＝若年世代、移住者、福祉事業者等

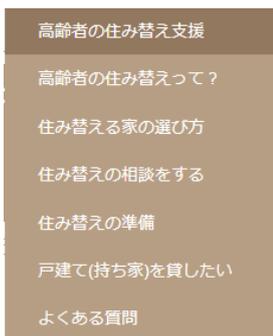
- ↳ 空き家に住むメリット
- ↳ 空き家を選ぶポイント
- ↳ 空き家サーチ（現時点では2か所）
 - ↳ 福井市 松本地区のご紹介
 - ↳ 福井市 宝永地区のご紹介
- ↳ 空き家入居までの流れ
- ↳ よくある質問
- ↳ 空き家探しの相談をする



③高齢者の住み替え支援＝居住支援

- ↳ 高齢者にとっての住み替えって
- ↳ 住み替える家の選び方
- ↳ 住み替えの準備
- ↳ 戸建て（持ち家）を貸したい
- ↳ 住み替えのよくある質問

とシニア世代に向けた提案を発信しております。



・相談には、LINE を活用しており、空き家 terrace（テラス）の公式アカウントを作成し、相談と情報の発信を行います。



空き家Terraceでは、空き家や賃貸住宅への住み替えに関する様々なご相談をお受けしております。

公式LINEアカウントでお友達登録いただければチャット形式でご相談できます。

お気軽にご利用ください！



図 1 1 サイト内の LINE 相談イメージと LINE 公式アカウント

⑩住まいの終活セミナー開催：モデル概念の有効性確認のためにセミナー開催

■開催日時：令和4年1月22日（土）13：30～16：00

■開催場所：フェニックスプラザ 301会議室

■開催人数：26名（会場参加者：22人・オンライン視聴：4人）

■開催内容：

13：40～ セミナー1

- ・講話「空き家予備軍における所有者の早期決断」
～空き家決断シートを使った未来計画～
- ・講師 NPO 法人ふるさと福井サポートセンター 北山 大志郎様

14：40～ セミナー2

- ・講話「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」
～老後を快適に、安心して過ごすための住まいとは～
- ・講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

14：55～ 休憩

15：00～ パネルディスカッション1

●進行① 話題の提供1

「シニア世代の住まい方について」

- ・進行役 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真
- Q1 「高齢者の暮らし方の変化と住まい方」
→ A シニアステージにおける住み替えの提案【ベルメル方式の提案】
- ・講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真
- Q2 「自宅をそんなに簡単に貸し出すことが可能なのか？」
→ A 「空き家トリアージの取組みについて」
- ・講師 株式会社三友システムアプレイザル 田井 政晴様
- Q3 「居住支援法人とは」
→ A 「福祉事業者 ケア・フレンズ居住支援法人の取組み」
「空き家マッチングサイト【空き家 Terrace の紹介】」
- ・講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真

15：30～ パネルディスカッション2

●進行② 話題の提供2

「空き家になる前に今できることとは」

- ・進行役 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真
- Q4 「どのタイミングで住まいの終活を始めるべきなのか？」
→ A 「シニア世代の住まい方の提案」
- ・講師 株式会社ケア・フレンズ 吉村 和真
- Q5 「所有者の決断の重要性について」
→ A 「思い込みチェックシート」

・講師 NPO 法人ふるさと福井サポートセンター 北山 大志郎様

●進行③ 総括「各パネリストから空き家になる前にできることをコメント」

- ・コメント1 株式会社三友システムアプレイザル 田井 政晴様
- ・コメント2 福井大学 菊地 吉信様
- ・コメント3 NPO 法人ふるさと福井サポートセンター 北山 大志郎様

65歳からの 住まいの終活セミナー

これからの人生を
もっと自分らしく...
終の棲家を考える。

参加無料

先着/お申込み

30名様

定員になり次第締め切りと
させていただきます。

日時 1月22日(土) 13:30~16:00 (受付:13:00)

会場 フェニックス・プラザ 301号 A会議室
〒910-0018 福井市田原1丁目13-6

セミナー参加者へ特別プレゼント

NPO法人ふるさと福井サポートセンター制作
「空き家つなぐ履歴書」 定価:500円(税込)

セミナー1 13:40~14:40

「空き家予備軍(65歳以上の高齢単身世帯)における所有者の早期決断」
～空き家決断シートを使った未来計画～

講師 北山 大志郎 (NPO法人ふるさと福井サポートセンター理事長) 北山 大志郎 氏

パネルディスカッション 15:00~16:00

「空き家になる前に今できること」
～空き家のトリアージと早期決断～

パネリスト
北山 大志郎 (NPO法人ふるさと福井サポートセンター理事長)
菊地 吉信 (福井大学学術研究院工学系部門建築建設工学講座 准教授)
田井 政晴 (株式会社三友システムアプライザル 取締役常務執行役員)

進行役 吉村 和真 (株式会社ケア・フレンズ) 田井 政晴 氏

セミナー2 14:40~15:00

「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」
～老後を快適に、
安心に過ごすための住まいとは～

講師 吉村 和真 (株式会社ケア・フレンズ) 吉村 和真 氏

● お申込み方法 事務局:株式会社ケア・フレンズ 居住支援法人まちもと

<p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">会場へ直接お越しの場合</p> <p style="font-size: 0.7em;">当日、会場にてセミナーへのご参加ご希望の方は、電話またはメールにて ①住所②氏名③年齢④電話番号を明記の上、下記のいずれかの方法でお申込みください。</p> <p>☎ 0776-76-2798 ✉ match-moto@care-friends.com</p>	<p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">オンライン(YouTubeによる視聴)の場合</p> <p style="font-size: 0.7em;">当日、オンライン(YouTubeによる視聴)セミナーをご希望の方は、メールにて ①住所②氏名③年齢④電話番号⑤メールアドレスを下記の宛先までお申込みください。 追って、事務局より開催1週間前までに、URLを送付致します。</p> <p>✉ match-moto@care-friends.com</p>
--	--

※お申込みにいただいた個人情報は、本セミナーの運営に関する以外のご利用の目的で使用することはありません。個人情報は株式会社ケア・フレンズ居住支援法人が責任をもって管理いたします。

本事業は、国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」補助事業による運営となっております。

主催:株式会社ケア・フレンズ 居住支援法人 後援:福井市 協力:福井大学工学部

図 1 2 新聞掲載イメージ

ぷりん広告掲載イメージ

住まい終活セミナー

65歳から始める住まいの終活
講座～空き家になる前にでき
る事～参加費無料/先着30名
ケア・フレンズ 0776-76-2798

「空き家所有者の早期決断」
日時: 1月22日(土)1時半～
場所: フェニックス・プラザ

図 1 3 新聞掲載(地域情報ページ)イメージ

これからの人生をもっと自分らしく。終の棲家を考える。

65歳からの住まいの終活セミナー

空き家になる前に今できること

参加費 無料

先着／お申込み 30名様

日付
令和4年 1月22日(土)
13:30～16:00

場所
フェニックス・プラザ
301A 会議室
〒918-0018
福井市田原1丁目13-6

●セミナー1 (13:40～14:40)
「空き家予備軍 (65歳以上の高齢単身世帯) における所有者の早期決断」
～空き家決断シートを使った未来計画～

●講師プロフィール



NPO法人
ふるさと福井
サポートセンター
理事長
北山大志郎氏

株式会社北山建設 代表取締役社長
・平成23年建設会社の仕事はふるさとを守る事業だと考え、NPO法人ふるさと福井サポートセンター発足。
・平成28年福井県美浜町とNPOが空き家等に関する業務提携を結ぶ。
・NPO法人ふるさと福井サポートセンターは令和2年「第10回地域再生大賞」を受賞
令和3年総務省主催「ふるさとづくり大賞団体表彰(総務大臣賞)」を受賞

●セミナー2 (14:40～15:00)
「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」
～老後を快適に、安心に過ごすための住まいとは～

●パネルディスカッション (15:00～16:00)
「空き家になる前に今できること」
～空き家のトライアージと早期決断～

パネリスト
●北山 大志郎氏 (NPO法人ふるさと福井サポートセンター)
●菊地 吉信氏 (福井大学 建築・都市環境工学科)
●田井 政晴氏 (株式会社三友システムアプライザル)

セミナー参加者へ特別プレゼント
NPO法人ふるさと福井サポートセンター制作
「空き家つなぐ履歴書」
空き家 つなぐ 履歴書
定価500円(税込)

●お問合せ／お申込み:0776-76-2798
株式会社ケア・フレンズ(まちもと)

電話にて、①住所②氏名③年齢④電話番号をお伝えお申込みください。

本事業は、国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」補助事業による運営となっております。
主催：株式会社ケア・フレンズ居住支援法人 後援：福井市 協力：福井大学工学部

図14 公民館配布チラシ(イメージ)

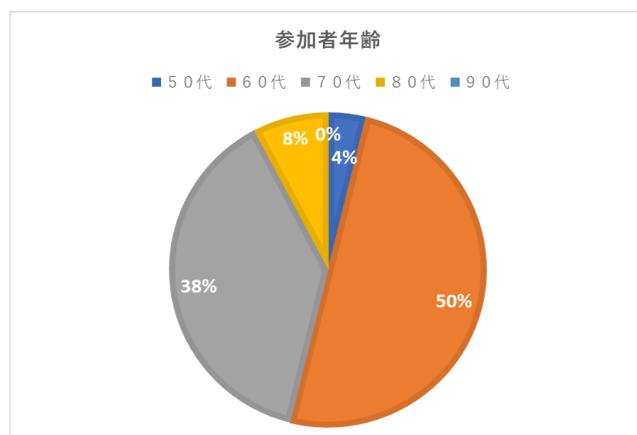
【当日の配布資料（送付資料）】

- ①空き家決断シート 【NPO 法人ふるさと福井サポートセンター】
- ②家と家族の未来年表 【NPO 法人ふるさと福井サポートセンター】
- ③空き家 思い込みチェックリスト 【NPO 法人ふるさと福井サポートセンター】
- ④住まいの終活セミナー 講演資料 1
「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」 【株式会社ケア・フレンズ】
- ⑤65歳から始める終活【やることリスト】 【株式会社ケア・フレンズ】
- ⑥シニア世代向け空き家マッチングサイト
「空き家 terrace（テラス）」のパンフレット 【株式会社ケア・フレンズ】
- ⑦住まいの終活セミナー 講演資料 2
「空き家トリアージの取組みについて」 【株式会社三友システムアプレイザル】
【来場者プレゼント】
- ⑧空き家つなぐ履歴書 【NPO 法人ふるさと福井サポートセンター】
【その他】
- ⑨住まいの終活セミナー来場者アンケート
- ⑩返信用封筒（オンラインセミナー受講の方のみ）

■アンケート集計結果

- ・参加者人数：29人：（会場参加：23人／オンライン視聴：6人（県建築住宅課：4名除く））
- ・アンケート回収人数26人：（会場参加：22人／オンライン視聴：4人）
- ・年齢

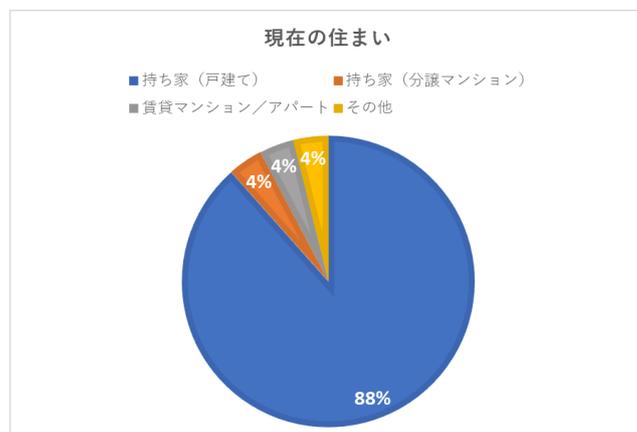
参加者年齢	人数
50代	1
60代	13
70代	10
80代	2
90代	0



・現在の住まい

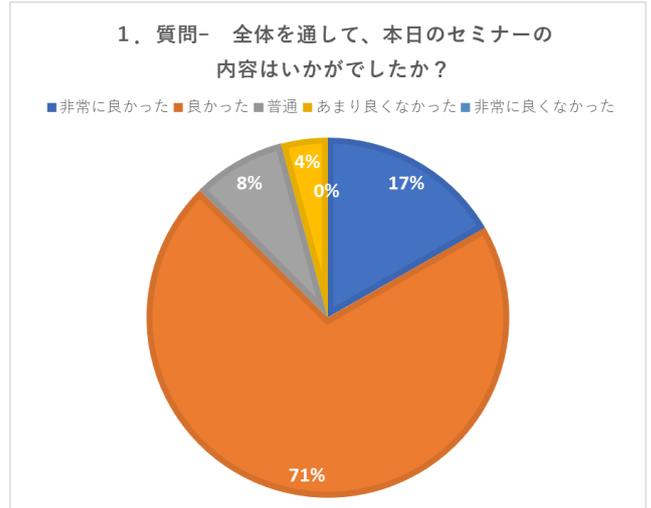
住まい	人数
持ち家（戸建て）	23
持ち家（分譲マンション）	1
賃貸マンション／アパート	1
その他	1

- ・その他：借家（戸建て）



1. 質問-全体を通して、本日のセミナーの内容はいかがでしたか？

非常によかった	4
良かった	17
普通	2
あまり良くなかった	1
非常に良くなかった	0

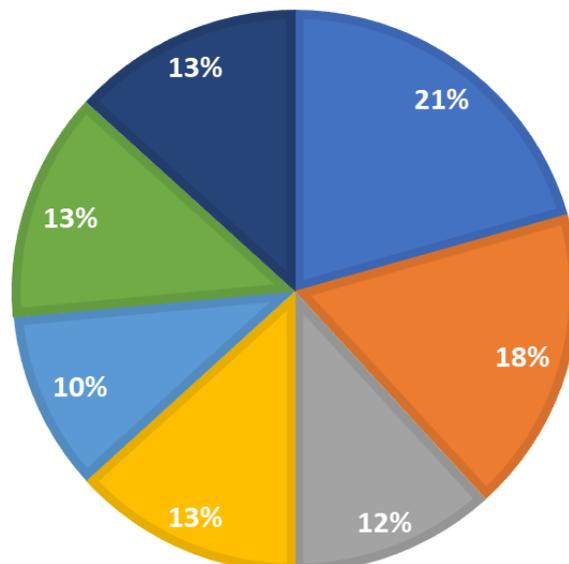


一番印象的な講座は（複数回答可）

セミナー1「空き家予備軍における所有者の決断」【空き家決断シート】	14
セミナー2「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」【老後の住まいの選択肢】	12
パネルディスカッション「シニア世代の住まい方の提案」【ベルメル方式】	8
パネルディスカッション「空き家トリアージの取組みについて」	9
パネルディスカッション「居住支援法人／空き家 terrace（テラス）について」	7
パネルディスカッション「どのタイミングで住まいの終活を始めるべきなのか？」	9
パネルディスカッション「所有者の決断の重要性について」【思い込みチェックシート】	9

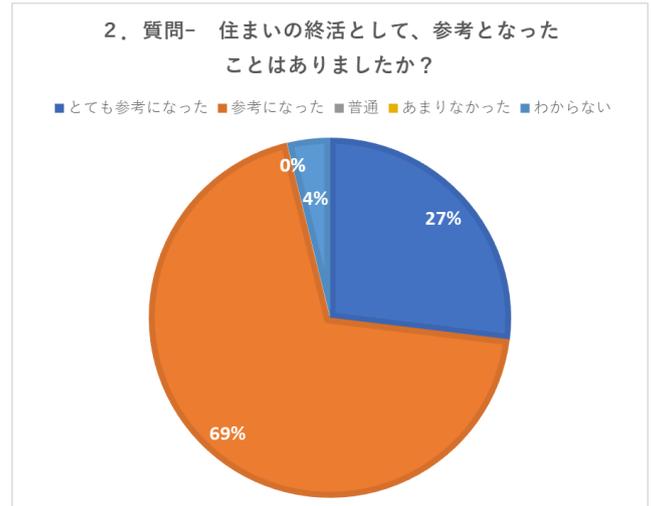
一番印象的な講座は（複数回答可）

- セミナー1「空き家予備軍における所有者の決断」【空き家決断シート】
- セミナー2「65歳からの住まいの選び方と暮らし方」【老後の住まいの選択肢】
- パネルディスカッション「シニア世代の住まい方の提案」【ベルメル方式】
- パネルディスカッション「空き家トリアージの取組みについて」
- パネルディスカッション「居住支援法人／空き家 terrace（テラス）について」
- パネルディスカッション「どのタイミングで住まいの終活を始めるべきなのか？」
- パネルディスカッション「所有者の決断の重要性について」【思い込みチェックシート】



2. 質問-住まいの終活として、参考となったことはありましたか？

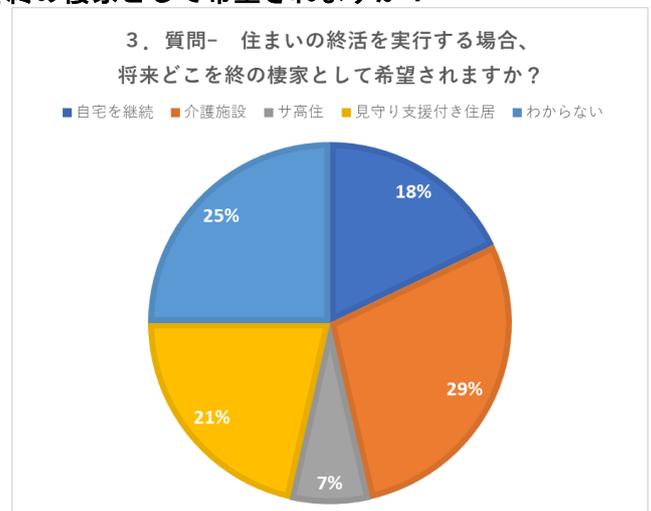
とても参考になった	7
参考になった	18
普通	0
あまりなかった	0
わからない	1



3. 質問-住まいの終活を実行する場合、将来どこを終の棲家として希望されますか？

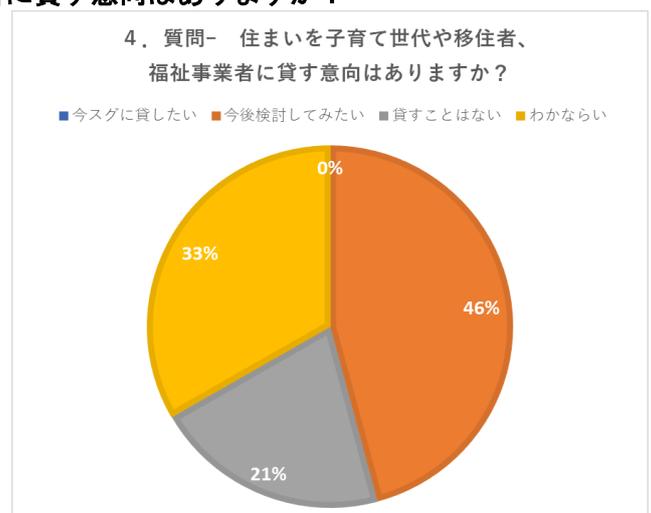
自宅を継続	5
介護施設	8
サ高住	2
見守り支援付き住居	6
わからない	7

- ・わからない：子供の家で同居を希望
- ・見守り支援付き住居：長女（富山）の自宅の近くの賃貸に住むことが理想（自宅を売却して）



4. 質問-住まいを子育て世代や移住者、福祉事業者に貸す意向はありますか？

今すぐ貸したい	0
今後検討してみたい	11
貸すことはない	5
わからない	8



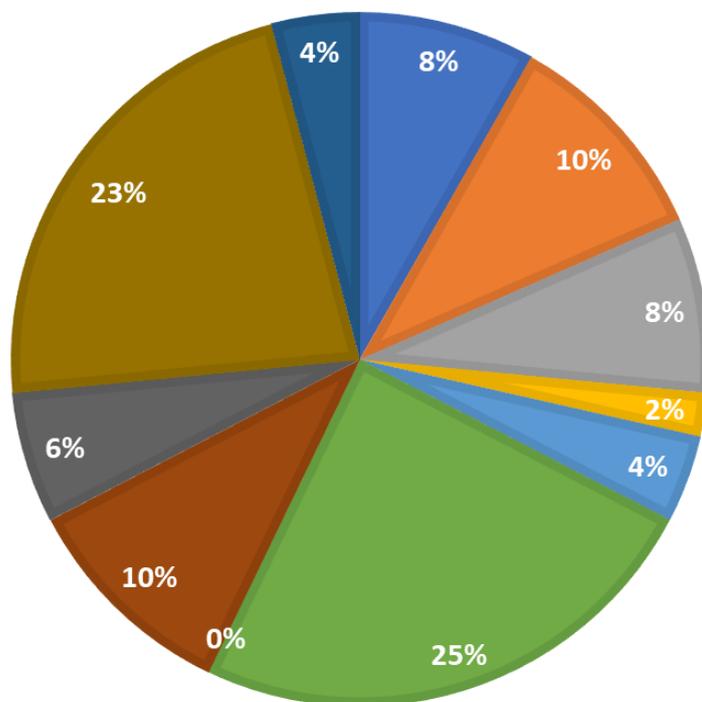
5. 質問-終活を行う上で、今心配している内容は何でしょうか？（複数回答可）

相続手続き	4
財産の贈与	5
遺言書の作成	4
保険の見直し	1
死後事務委任手続き	2
家財道具の整理	1 2
葬儀の準備	0
お墓の準備	5
入院時の保証人	3
介護施設	1 1
その他	2

- ・ お墓：墓はいらないが、どこに入ろうかを決定していないので決めなくてはと思っています（永代供養）
- ・ その他：後見人
- ・ その他：建物解体費

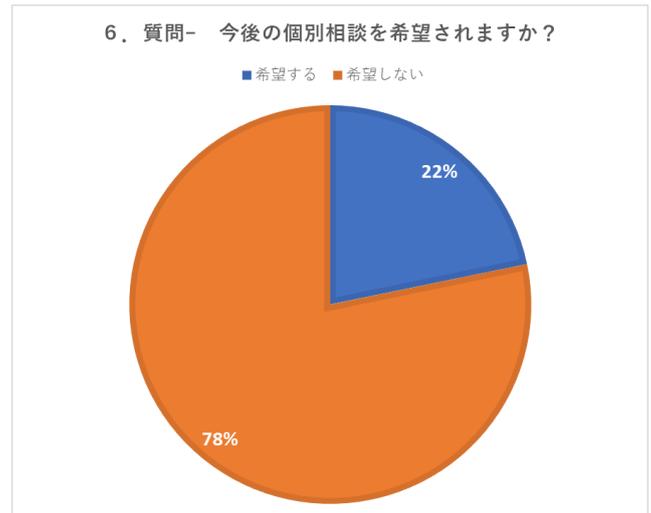
5. 質問- 終活を行う上で、今心配している内容は
何でしょうか？（複数回答可）

- 相続手続き
- 財産の贈与
- 遺言書の作成
- 保険の見直し
- 死後事務委任手続き
- 家財道具の整理
- 葬儀の準備
- お墓の準備
- 入院時の保証人
- 介護施設
- その他



6. 質問-今後の個別相談を希望されますか？

希望する	4
希望しない	15



7. 自由記載

- ・よく理解できなくて申し訳ありません（今後のことはまた）
- ・今後の人生に参考になった。
- ・不動産は夫の遺産相続で娘へ。老後まで介護できるか約束できないと言われている。
- ・福井駅前三角地帯にシニア住宅、サ高住が出来るのでそちらに移りたい。
（但し、賃貸ができるか？）
- ・空き家トリアージや空き家テラスについては、今後ニーズは増えそうだし、相談窓口が増えるといい。
- ・ケアフレンズ（まちもと）みたいな相談場所があることがわかっただけでも受講して良かったです。
- ・私は、52歳で自宅を処分しましたので、今日は復習になりましたが、確かにその通りで3階建→賃貸マンションの生活は安全で住みやすいです。早めに対策してよかったです。
- ・大変、参考になりました。
- ・本日は、大変うれしいお話を頂きありがとうございました。一人でも多くの方にお伝えさせて頂きます。
- ・北山さんと吉村さんの話がとても良かったし参考になりました。今後もセミナーに参加したいです。
- ・大野市内には、まちもとさんのような相談ができる所が見つからず不安です。
- ・すべての事柄について終活は早い方が良いと感じました。セミナーありがとうございました。
- ・福井県建築住宅課より
 - ・会場からの質問の声が聞き取りにくい
 - ・全ての居住支援法人が空き家対策事業を行っていると思われる内容であったので、今回は、セーフティネット制度の説明から居住支援法人の流れがあると良かったのでは。
 - ・今後の福井県居住支援協議会の行政説明会等で空き家対策事業における講義として今回録画したYouTubeを活用したい。



写真4 住まいの終活セミナーの様子
 (福井⇄東京 ZOOM ミーティングと YouTube によるオンライン受講の様子)

⑪空き家活動報告会：実証実験エリア住民への空き家活動報告会の開催

■開催日時：令和4年2月10日（木）18：00～19：00

■開催場所：松本公民館 大ホール

■開催人数：30名

■開催内容：

18：00～ 開会の挨拶（株式会社ケア・フレンズ）（5分）

・福井市、福井大学、ケア・フレンズ 産学官連携について

18：05～ 報告事項1（15分）

・「松本地区内にある空き家の利活用プロジェクト始動」

18：20～ 報告事項2（20分）

・「福井大学 学生による利活用提案発表」

18：40～ 意見交換会（50分）

・当初、上記タイムスケジュールで報告会の開催を予定しておりましたが、コロナ感染症の拡大を受けて、令和4年1月18日付けで開催の延期を、福井市、福井大学と協議の上、決定しました。

まつもと住まいサミット
 松本地区のこれからを真剣に考えるひと時。
 (2022 in 福井市松本地区)

日付	場所
令和4年 2月10日(木) 18:00～19:30	松本公民館 大ホール

参加費無料

先着/お申込み
 ●事業報告1 (空き家：松本2丁目) **20名様**
 【上記写真です】
 「松本地区にある空き家の利活用プロジェクト始動」
 ～まちなかつどうプロジェクト～
 空き家を実際にリフォーム改修します！！
 ・空き家に住みたい方
 ・リフォーム体験した方 **募集中**

●事業報告2	●意見交換会/プチ講演
「福井大学学生による利活用提案発表」	「松本地区における空き家問題について」 地域の方との意見交換会 「空き家を活用したまちづくりとは」 講師 株式会社クラウドクリニック おとなり 篠田 朋宏 氏

●お問合せ/お申込み：0776-76-2798 電話にて ①住所②氏名③年齢④電話番号をお伝えお申込みください。
 株式会社ケア・フレンズ(まちもと)

本事業は、国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」補助事業による運営となっております。
 主催：株式会社ケア・フレンズ居住支援法人 後援：福井市 協力：福井大学工学部、株式会社クラウドクリニック

図15 公民館配布チラシ(イメージ)

(3) 成果

・空き家相談窓口の開設

居住支援法人として、空き家相談窓口の開設（新設）
地域への相談開始の案内（訴求・啓発）

・クラウド版空き家トリアージ（空き家調査シート）の作成

空き家調査の専門家ではないスタッフが空き家の相談員になれるのかを検証する中で、空き家のトリアージの手法を用いることで、空き家調査から報告書の作成までのプロセスを理解しながら進めることができることを実証することができました。

また、（１）１０年間の維持コスト（２）売却を想定（３）賃貸を想定（４）解体と各シナリオを簡易ながらも所有者に情報提供できる流れとしては、高齢期における所有者の早期決断が可能となるフォーマットを作成することができました。

住まいの終活セミナーのアンケート結果の中でも示した通り、空き家トリアージについて参加者の興味内容としても高く、不動産事業社に相談する前の相談窓口として、居住支援法人が空き家相談窓口になるニーズの高さを確認することができました。

・ICT（VR）を活用した空き家対策モデル ナレッジ集の作成

VR動画の撮影からYouTubeへの公開、マーケティング分析を記載したナレッジ集の作成。

・実際の空き家を活用した内見映像：3件

実際の空き家内を撮影・編集したVR内見動画映像。

・シニア世代に向けたマッチングプラットフォーム（ホームページ）作成

空き家予備軍（65歳以上の単身高齢者）に向けた空き家マッチングサイトの構築。

・住まいの終活セミナーの開催

空き家予備軍（65歳以上の単身高齢者）に向けた空き家になる前に備える終活セミナーの開催。
住まいの終活セミナーアンケート（集計・結果）

3. 評価と課題

①②相談員の育成講習会（座学研修）（物件評価）について

- ・居住支援法人として、福井市、福井大学との産学官連携において空き家調査にも関わってきておりましたので、比較的導入も簡単であるとの認識をしておりましたが、管理者を除く職員は一般職で不動産の知識を有していないこともあり、知識レベルとしては理解できたとしても、相談員までのスキル向上には、継続的な講習と時間、経験が必要であると思われます。
- ・また、物件の評価時においてもオンライン（ZOOM）やVR動画を通して、相互間の情報共有は可能ではあったが、物件詳細部（基礎のクラック等）については、動画のみでは確認できず、今後は現地調査の習熟度が求められると考えております。

③クラウド版空き家調査フォーマット作成について

- ・クラウド管理システム Kintone は、日々の管理業務内で活用していることもあり、導入・運営については、スピード感をもって行うことができました。Excel よりも入力フォーマットが整っているため、入力のしやすさや管理面の効率化（情報共有）やセキュリティ面の強化もできました。

④空き家調査

- ・当初予定していた福井市空き家バンク掲載の物件（賃貸：5件）について事業協力を求めたものの、空き家対策モデル事業（空き家トリアージ及びVR撮影他）への協力・理解を頂くことができず、昨年度実施した産学官連携事業における実証実験エリア（福井市松本地区及び近郊エリア）内で、物件所有者の協力を得ることができ、当初予定していた5件には達成することができなかったが、3件の空き家調査を行い空き家トリアージ及びVR撮影を行うことができました。
- ・空き家対策事業における不動産事業社との連携は今後もより一層必要であり、居住支援法人として空き家活動の訴求・啓発の必要性を改めて感じました。

⑤クラウド版空き家トリアージ作成について

- ・空き家トリアージ手法としては既に確立された内容であるため、相談員を育成するためのプロセスを確認・点検しながら進めることができました。
- ・ただ、不動産知識のない一般職員からすれば、専門用語や法的な要素、建築の基礎など、多岐にわたる分野を総括して判断し、報告書を作成していくには、継続したセミナー講習や教育が必要であると感じております。この点においては、地元の不動産事業社との連携を取りながら、福井の市場性と知識等のフォローアップが必要であると考えております。
- ・今回の補助事業の主眼であるDXモデル事業として取り組んだ中で、クラウド管理システムKintoneの活用は、一長一短があると感じました。

■導入メリット

- (1) クラウド管理のため、空き家所有者への提案においては、外部アクセスが容易。
- (2) サーバーも運営会社のため、セキュリティ対策も万全。
- (3) フォーマットが統一されるため、入力者は順序立てた作業が可能。
- (4) 連携事業社（今後の展開）にIDを付与することで、Kintoneを介したデータ共有が可能。
- (5) データの蓄積による集計が可能（Kintoneの集計機能による分析）

■導入デメリット

- (1) Kintoneの仕様によるフォーマットの規則性があり、Excelなどのように自在にカスタマイズ（右記の図のようなポイントを置く）ができない。
- (2) 試算シートのような金額を反映させる場合には、Excelシートを活用した方が汎用性のレベルが高い。（Kintoneでシステム構築をすれば、運用は可能）
- (3) お客様へ提案書として報告する際の体裁としては、Excelシートの方が見やすい。



- ・上記のことから、運用（提案書作成の手順他）と管理（システム管理他）を再度見直ししながら、今後の活用を検討したいと考えております。
- ・住まいの終活セミナーのアンケート結果からも見えた通り、空き家相談の窓口として、居住支援法人の役割は大きいと、空き家トリアージの手法の更なる活用を目指したいと考えております。

⑥ポータルサイト仕様検討

⑦VR撮影・編集：空き家調査を行った物件のVR動画の撮影と編集作業

⑧YouTube公開：VR動画をYouTubeに公開

⑨ポータルサイト構築

- ・当初は、会員制のYouTube限定公開の仕様として進めておりましたが、事業内の目的としては、より多くの方にこの事業を知って頂くことが必要であり、会員サービスとして提供することは、事業の性質上、ふさわしくないと判断した結果、YouTubeにおいて一般公開としました。
- ・最近の不動産内見動画では、静止画による360度のVR機能で矢印方向に進むものが多いものの今回当事業でこだわった点としては、360度視点の動画である点となっております。臨場感のある内見を楽しむことができ、中でも360度の視野を変えることができる点においては満足のいく仕様となっております。
- ・今後の課題としては、VR動画の撮影・編集に当初予定していた工程よりも多くの時間を費やす結果となったこともあり、より良い仕様（動画内でナレーション（アフレコ）を入れる等）とするためには、時間と人材の育成も必要となります。またこの費用の捻出についてコストバランスを考えていくことも今後の取組み継続としては、重要な課題であると考えております。

⑩住まいの終活セミナー開催：モデル概念の有効性確認のためのセミナー開催

- ・事業の取組詳細内のアンケート結果で示した通り、モデル概念の有効性「自宅を貸し出す意向」は一定数（47%）あることが確認されました。しかし実行するためには、終活の領域でもあることから、多くの関係者との連携の必要があり、本人だけでは開設できない課題（家族への相続問題他）もあると考えております。
- ・福祉事業者が運営する居住支援法人として、「住まいの終活セミナー」は、参加者の満足度も高いことから次年度以降も継続させていく役割があると感じております。
- ・リアル開催（会場：22人）とオンライン開催（YouTube 視聴：6人）のハイブリット式でセミナーを開催した結果、70代でもオンライン参加で視聴されていることを鑑みると、年齢だけでYouTubeの閲覧やオンラインセミナーができないと決め付ける時代ではないと改めて感じました。

⑪空き家活動報告会：実証実験エリア住民への空き家活動報告会の開催

- ・産学官連携事業における実証実験エリアの住民の方向けに報告会の開催を予定しておりましたがコロナ感染症の拡大を考慮した結果、延期という選択肢をとりました。
空き家が地域的な課題であるという認識と空き家予備軍となる単身高齢者向けへの啓発活動の意義は大きいと考えておりますので、継続的な開催を今後も予定したいと考えております。

4. 今後の展開

- ・空き家予備軍（65歳以上の単身高齢者）への啓発がまだまだ不十分であると考えます。
また、認知症による意思能力の低下による物件の塩漬けは、空き家を加速させる一方となります。
今回の空き家対策モデル事業を通して、居住支援法人の立場として何ができるかを考えながら、事業の遂行をしてきました。
この不動産事業と福祉事業を橋渡しする【居住支援法人】だからこそできる活動が更にあるのではないかと考えております。
- ・その一つとして、【入口】と【出口】を意識した空き家対策モデルの構築を検討しております。
【入口戦略】空き家トリアージを活用した高齢期における空き家対策の選択肢
（高齢期における売買・賃貸・保有・解体・リースバック）
【出口戦略】居住支援法人の転居支援における空き家入居希望への付加価値
（住まいとモノのシェアリング、生活支援の提供他）
- ・空き家ポータルサイト【空き家 terrace（テラス）】の普及・啓発を行いながら、【住まいの終活セミナー】の継続開催をしていくことが求められていると感じております。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2000年3月		
代表者名	代表取締役 脇屋 智樹		
連絡先担当者名	優しいまちづくり推進事業部 統括部長 吉村 和真		
連絡先	住所	〒910-0002	福井県福井市町屋3丁目17-6
	電話	0776-76-2798	
ホームページ	居住支援ツナグバ https://www.tsunaguba2798.com/ 空き家 terrace（テラス） https://akiya-terrace.com/		