

令和2年度民間空き家対策東京モデル支援事業（空き家の発生抑制対策）  
事業報告書

事業者名	株式会社ジェクトワン
事業の名称	空き家の発生抑制・有効活用・適正管理における啓発事業

## 1 事業の背景と目的

当社はこれまで首都圏を中心に不動産の売買、仲介、開発事業を展開していたが、「空き家問題を通して社会貢献をしたい」という思いのもと、2016年より空き家活用事業を開始。エリアに最適なソリューションを企画提案し、眠っている空き家をまちの資源へと再生してきた。

また、同時期には空き家対策に取り組む NPO 法人を設立。これまで行政や自治体と連携し、所有者の声に寄り添い、空き家の相談受付や啓発活動をおこなってきた。

これらの活動を通じ、空き家の発生抑制においては高齢者のみならず、若年層も含めた家族全員が実家や自宅など所有不動産の行く末を事前に考え、話し合うことこそが最大の防止策であると考えている。そのため、各々のライフステージに合わせ、きっかけとなるような新たなツールの提供やイベントの開催をすること、またメディアへの発信を通して日常生活の身近で空き家が発生している現実を自分事として体感することが必要だと感じ、今回の事業の提案に至った。

## 2 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

ターゲット別に以下4つの取組みを計画の上、実行した。

- **高齢者への空き家抑制意識の啓発と相談業務**

高齢者にとっての身近な「暮らしの悩み」をテーマに、「終活」「相続」「遺品整理」等、各種事業者とのコラボセミナーを企画・開催。また、終活の一環として所有不動産のことを考えるきっかけを与えるオリジナルエンディングノートを制作・配布する。すでに悩みを抱える所有者向けには無料の空き家相談窓口を開設し、相談の内容に応じ、現地対応や企画提案など有効活用支援をおこなう。

- **若年層を含む空き家予備軍への啓発**

空き家予備軍を対象にしたインタビューによる意識調査の実施・レポートの提供。また、調査結果のデータを利用してジャーニーマップを制作することで、空き家取得前の一連の手順を視覚化させる。若年層向けの施策としては、空き家の啓発や活用の有用性において意識付けをする動画を制作し、YouTube 広告にて配信する。

- **一般層に向けた認知拡大のためのアプローチ**

空き家に係る基礎知識や各業界のプロが語るインタビュー記事をまとめた、空き家専門パンフレットの制作・提供。また、改修後の空き家でおこなう体験型ワークショップ、産学連携プロジェクトによるイベントを実施することで、普段は空き家を身近に

感じていない一般層への意識付けと啓発に取り組む。

● **メディアによる空き家に関する適切な維持、管理などの知識の普及啓発**

当社空き家専門 WEB メディア「アキヤノワダイ」にて、専門家による空き家の管理・処分の How to 記事など、当事者として考えるきっかけとなるコンテンツの拡充。また、吉本興業とのコラボレーション企画で、バッドボーイズ佐多氏による特別インタビュー記事の公開。ものづくりやDIYに興味を持つ層に向け、空き家活用の意義を伝える。

(2) 取組内容

● **高齢者への空き家抑制意識の啓発と相談業務**

① 「私と家 これからノート」の制作



高齢者への空き家抑制意識の啓発と支援を目的に、終活支援事業者監修によるオリジナルエンディングノートを企画・制作。住まいの将来設計を立てるための新たなツールとして相談者へ提供した。従来のエンディングノートのように「終活」「エンディング」色が強くならないよう「家族みんなで使うノート」と定義していることが特徴。親しみやすいデザインによって、空き家予備軍である子世代にも興味を持たせ、親と一緒に書き込みながら話し合うきっかけを作るツールとして活用する。

ノートはセミナー・勉強会で無料配布し、書き込みながら受講してもらうことで住まいにおける情報整理を共にサポートしていく。

② **相続とお金に関わる企業合同セミナー準備開催**

● 2021年1月16日(土)

「相続対策と自宅の終活」@オンライン

# 相続対策と自宅の終活

【日時】2021.1.16(土)14:00~16:00 【場所】オンラインセミナー



NPO法人空き家活用プロジェクト 理事長 清水貴仁氏  
株式会社ビスカス 終活事業部 執行役員 河合健治氏  
株式会社ジェクトワン シニアマネージャー 印南俊祐氏

※ 昨今注目されている相続など税金について、  
税理士コーディネーターの方をお招きし講義頂きます。  
想いの詰まったご自宅の今後など、  
空き家問題についても  
実際の活用事例と共にお伝えいたします。

誰もが必ず直面する相続について、いざとなったときに困らないよう早めの準備と対策を学ぶセミナー。プロが教える税金の基本知識を学び、自宅の将来設計を考え、空き家予防について事前に考えるきっかけを与えるもの。セミナー後には無料相談会を実施。

セミナー参加：8名、相談会参加：1名

### ③高齢者施設事業者との合同セミナー準備開催

●2020年11月27-28日(土-日)

「老人ホーム・空き家活用無料オンライン合同説明会」@オンライン

**老人ホーム・空き家活用 無料オンライン合同説明会**  
みんなの老人ホーム主催

11月27日(金) 16:00~  
11月28日(土) 13:00~

※参加無料※  
※入室自由※

パナソニック 高齢者向け住宅 エイジフリーハウス  
パナソニックのエイジフリー エイジフリー ライフ 東京湯島

サービス付き高齢者向け住宅 (併設小規模多機能型居宅介護)  
介護付有料老人ホーム

「ケアマネ・ソーシャルワーカー必見!」  
**税理士による介護・終活・相続の税金講座**  
(税理士法人MIRAI合同会計事務所 部長・税理士 杉藤賢徳先生)

**アキサポ** 「空き家活用」に必要なこと、面倒なことは、すべてお任せ!  
物件の周辺環境や立地条件など現地調査を行った上で、リノベーション・活用プランをご提案致します!  
全額費用負担でリノベーション工事をを行い、賃借人・利用者の募集もお任せください。

ご参加お申込み FAX: 03-5774-6714 WEBお申込み  
代表者様氏名: 参加人数:  
メールアドレス: @  
zoom (オンライン) 利用経験: あり - なし

視聴申込み期限: 2020年11月26日(木) 18:00  
TELお申込み 0120-981-233

【主催】みんなの老人ホーム  
https://www.kai-go-vscas.com/  
【みんなの老人ホーム】は介護や終活に関する専門家(税理士・行政書士)や介護施設の無料紹介サービスを行う株式会社ビスカスが運営しています。

老人ホーム紹介会社とともに、空き家増加の実態と活用について講義をおこなったもの。セミナー後には無料相談会を実施。

セミナー参加：5名、相談会参加：0名

●2020年12月12日(土)

「親の老後を考える! 老人ホームの予備知識と自宅の活用法」@中野サンプラザ



介護施設紹介事業をおこなうレバレッジーズ株式会社の事業部長をゲストに招き、老後に降りかかる生前整理や老人ホームへの入居などについて準備すべきこと、考えるべき事項についてわかりやすく解説。生前整理で大きな問題となる不動産の相続について空き家の実態や資産活用について説明するほか、将来の資産形成や空き家活用方法について事例を交えながら紹介した。セミナー後には無料相談会を実施。

セミナー参加：8名、相談会参加：1名

#### ④終活事業者との合同セミナー準備開催

●2020年11月14日(土)

「実は関係が深かった！空き家と終活 ～将来のために今からできること～」@北とびあ



遺品整理・生前整理の株式会社ネオスタンダードの代表と有料老人ホームの紹介会社SANの代表をゲストに招き、終活に向けた事前の備えとして今からすべきことを学ぶセミナー。将来どのように過ごしたいのか、今後のライブプランについて考えるきっかけを与え、自宅や住まいのことも終活の一環として考えさせることが狙いである。これまでの自宅の活用事例を交えながら、将来のための運用方法を解説。セミナー後には無料相談会を実施。

セミナー参加：7名、相談会参加：3名

●2021年3月14日(日)



「業界のプロに聞く！生前整理・終活準備セミナー」@オンライン

無料オンラインセミナー

## 業界のプロに聞く！ 生前整理・終活準備セミナー

3月14日(日)14:00～16:30  
令和2年度民間空き家対策東京モデル支援事業



株式会社パセリ  
MY介護の広場  
『有料老人ホーム検索サービス』  
事務局 太田まりこ氏

相続診断士事務所  
笑顔相続サロン  
後藤 光氏

株式会社ジェクトワン  
シニアマネージャー  
印南 俊祐氏

終活をテーマに、老人ホームの選び方と生前整理について学ぶセミナー。高齢者施設紹介事業者のパセリより、老人ホームを選ぶときの注意点や入居費用相場、入居者の実際の声などを紹介。遺品整理士からは老人ホーム入居後の自宅の片付けについての対策を講演。当社からは自宅活用の事例を交えながら、不動産を負動産にしないこと、次の世代に資産を適切に引き継ぐ重要性を伝えた。セミナー後には無料相談会を実施。

セミナー参加：20名、相談会参加：4名

### ⑤士業との合同空き家セミナー・相談会

●2021年2月13日(土)

「ゼロから始める！民事信託・生前対策セミナー ～将来の準備と自宅の活用について～」

@オンライン



Today's Discussion

## ゼロから始める！ 民事信託・生前対策セミナー

～将来の準備と自宅の活用について～

2021.02.13 [sat]  
14:00-16:00

@オンライン  
参加無料/個別相談可/要予約



司法書士ケン総合事務所  
江原裕次朗氏



NPO法人空き家活用プロジェクト  
清水貴仁氏



株式会社ジェクトワン  
印南俊祐氏

司法書士を招き、初心者向けの民事信託基礎知識や事前に行う生前整理、自宅の将来について備える重要性を発信。少しずつでも身の周りの整理に取り掛かることを推奨するセミナー。セミナー後には無料相談会を実施。

セミナー参加：23名、相談会参加：6名

## ⑥空き家相談窓口設置



本事業専用の無料相談窓口を設置（対面およびオンライン）。当社の宅地建物取引士のほか施工や設計に係る専門知識を持つものが対応可能。

チラシは市区町村 12 か所、当社関係会社 6 か所、当社運営施設 3 か所へ設置。

## ⑦現地訪問提案サービス

⑥の窓口より受けた相談について、現地訪問・建物調査により、賃貸・売却・管理など物件状況に応じたアドバイスや活用プランの提案を無料でおこなうもの。

相談：2名、現地訪問：0名

## ●若年層を含む空き家予備軍への啓発

### ⑧デプスインタビュー

空き家予備軍となる年代層（30～50代）に向けて、空き家に関する「意識」や「実態把握」を行う事を目的としたインタビュー。調査結果によりユーザーとのタッチポイントとして、生活圏内のスーパーやホームセンターなどが効果的であることが認識できた。また、新型

コロナ感染症の影響下で空き家所有者の不安要素がより浮き彫りになるなど、各者のステイタス別にどのようなアプローチをすべきかが明確に分かるデータが収集できた。

**調査対象者：9名**

A. 「空き家」／「空き物件」所有者：3名 男女各1名以上

B. 今後「空き家」／「空き物件」所有予定者（見込者）：6名

└ B-1. 今後「空き家」所有予定者（見込者）：4名

└ B 2. 「物件」所有者 「空き物件」所有予定者（見込者）：2名 男女各1名

**対象者条件**

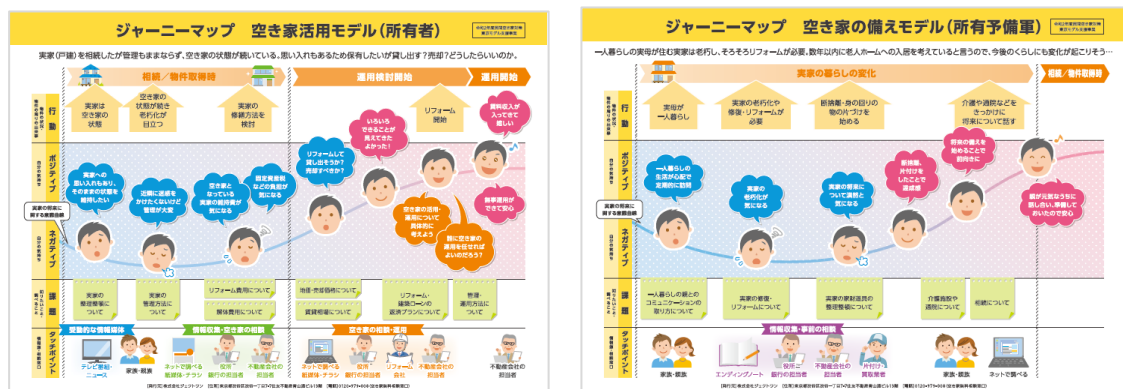
① 30～50代男女

② 1都3県在住

③ 「空き家」／「空き物件」を運用する意向がある 5段階：TOP2)所有者

④ 「空き家」／「空き物件」「実家」「物件」について「貸し出したいと思っている」

**⑨ オリジナル空き家ジャーニーマップ作成**



⑧で収集したデータを元に、空き家予備軍向けオリジナルツールを制作・提供。日常会話の中で、子世代から親世代へ実家や所有不動産について話し合う際に活用ができるジャーニーマップ仕様とした。家族全員が当たり前不動産の利活用を考えるような意識付けをすることが目的である。マップは時系列ですべきことや対策が整理されているため、視覚的にも分かりやすく、実際の流れに沿いながら、具体的な行動に落とし込みやすい。また、空き家との関連性のまだ薄い若年層にも、マップであれば一目で分かりやすく、イメージが湧きやすいため、興味を持ってもらうきっかけとなる。

**⑩ 動画コンテンツの制作・配信、YouTube 広告出稿**



(タイトル：「空き家活用で引き継ぐ、親の思い」)

若年層～空き家予備軍に向けて、空き家の啓発や活用の有用性において意識付けをする内容。「親孝行」をテーマに、実家が空き家になる前に自分たち子世代ができることをストーリー仕立てで表現した。

YouTube 広告は、本事業で開設した⑥相談窓口へ誘導し問合せ増加と周知を狙ったもの。

(YouTube 広告出稿について)

期間：2021年3月23日～3月31日

ターゲット：資産運用・相続に興味関心のある30～50代、東京都内エリア限定

再生回数：173,000回、視聴回数：70,456回

※視聴回数は30秒以上視聴した回数

● 一般層に向けた認知拡大のためのアプローチ

⑪ 空き家専門パンフレット「空き家手帳」作成





空き家の啓蒙・啓発を目的に、課題やリスク等基礎知識と実際の活用事例などを掲載したパンフレット。各業界のプロのインタビューや座談会やチャートなど、読み物としても楽しめるようコンテンツを充実させた。行政や関係各所、セミナーや勉強会の参加者、個別相談者へ無料配布。

#### ⑫空き家びらき：「染色イベント@b. e. park 祖師谷大蔵」

2020年11月21日（土）@b. e. park 祖師谷大蔵



当社が手掛けたシェアハウス、「b. e. park」の住人である、染色アーティストのKODAI YASUNO氏による染色体験イベント。長年着古レシミや汚れがついた衣服も新たに生まれ変わらせることができる「染め物」とリノベーションによって生まれ変わることのできる「空き家」を共通点コンセプトとして企画。本イベントを通して、参加者へは生活の身近にも空き家があることを意識付けることができた。

参加者が各々、Tシャツやトートバッグを持参し、自身のアイデアを元に楽しみながら染め物をおこなう姿は、フジテレビ「Live News α」にも取り上げられた。

イベント参加：9名（事前申込制）

#### ⑬空き家びらき：「cake to go オープンイベント」

2021年3月30日（火）@cake to go（芝公園）



戸板女子短期大学との産学連携プロジェクトの一環により、空き家改修をしたケーキ店「cake to go」のオープンイベント。店舗はテイクアウトとコロナ禍におけるデリバリー、ピックアップ店舗としても運営。

学生のアイデアによる空き家活用の取り組みについて、若年層向けにPRをおこなったも

の。イベント来場者には改修された店舗内の内覧と、空き家に係るアンケート記入を条件にオープン記念品（空き家窓口シール付きの焼き菓子詰め合わせ）を配布。

来場・アンケート回収 82 名

● **メディアによる空き家に関する適切な維持、管理などの知識の普及啓発**

⑭ **空き家特集記事の定期執筆（アキャノワダイ）**

当社オウンドメディアより空き家の啓蒙・啓発にかかわる記事 5 つを発信。

- ・ 空き家でしくじった！失敗事例から空き家活用成功のポイントを知る
- ・ 空き家の使い道にお悩みの方必見！気になるお金の話や活用事例について
- ・ 空き家リノベーションの費用・事例・秘訣まとめ！活用のために知っておくべきこと
- ・ 空き家活用の収益化ノウハウを専門家が解説！成功・失敗事例からコツを学ぶ
- ・ 空き家活用の専門家が解説！実家の管理・維持のポイント

その他、吉本興業とのコラボレーション企画で、バッドボーイズ佐多氏による特別インタビュー記事を公開。ものづくりやDIYに興味を持つ層に向け、空き家活用の意義を伝えることを目的とする。

**(3) 事業の成果**

①のノートにおいては、終活支援事業者の監修・協力もあり非常に良いものができたため、本事業終了後も広く配布し大いに活用をする。年度内のセミナーは延期したが、次年度は一般社団法人相続ファシリテーター協会と共に、ノートを使ったワークショップ形式のセミナーを開催する。すでに反響もあり、23 区内各役所からもセミナー企画の依頼を受けている。

②～⑤のセミナーについては、コロナ禍により延期および中止の措置を講じており、当初の計画通りには開催ができなかった。事業期間前半に開催したオフラインセミナーは、広告費を投じても集客に苦戦を強いられたため、後半はオンライン開催のみに切替え、内容も合わせて変更するなど対策をした。しかし、オンラインセミナーの場合、参加者個人とのコミュニケーションがとりづらく、個別相談への誘導が非常に困難であった。相談組数はオフライン時の半分以上であったため、今後改善すべき課題である。

⑥⑦相談窓口と現地提案サービスについては、各区市町村にチラシを設置したものの、反響は 10 件であった。問合せの少なさについては、コロナ禍による外出自粛も大きな理由だと想定している。また、チラシのみではなくランディングページ等を制作しておくことにより誘導がしやすく、相談件数が見込めたのではないかと考える。

⑧のインタビューにおいては、従来、相談者以外のユーザーの意見を聞き取る機会はなかったため、フラットな意見を集めることができ、非常に参考になった。当社空き家活用事業においても拾えていないユーザー層がいることが発覚したため、ターゲットの見直しにも繋がった。

スーパーや銀行など、生活の身近にユーザーとのタッチポイントがあることは、今後のアプローチにも役立てていきたい。また⑧の結果を元に、作成した⑨のマップは今後セミナーなどでも配布し、時系列ですべきことを整理、実際の行動に落とし込んでもらえるように活用をしていく。

⑩の YouTube 広告出稿については、5 分以上の動画は離脱が多いと想定していたが、目標値を上回る視聴回数であった。動画を半分以上観たユーザーは比較的離脱することなく、最後まで見ている傾向があり、「空き家」への興味の高さを感じた。従来は所有者主体の表現が主流であったが、息子目線からのストーリー展開により、新たなアプローチができたと考えている。

⑪のパンフレットについては、当社運営施設や提携事業者など関係各所に設置している。都内役所へもサンプルでデータを送ったところ冊子の配布希望の依頼があるなど、好評である。

⑫～⑬のイベント開催については、当社の得意とするところであり、本事業でも特に力を入れておこないたかったが、緊急事態宣言下によりオフラインイベントは延期・中止をしたため、想定していた効果は得られなかった。

⑫祖師谷の染め物イベントは若年層の参加が多く、非常に好評であった。空き家の背景にあるストーリーをしっかりと組み立てることで、空き家予備軍層の興味を引き、共感を得られることを実感した。

⑬のケーキ店でのイベントについては、周辺がオフィス街であることから近隣で働く 30～40 代空き家予備軍層の来場が多かった。アンケート実施により「空き家の活用」への認識付けと、空き家予備軍層へどんなアプローチが効果的か探ることができた。また、今回は同エリアにある戸板女子短期大学との産学連携プロジェクトの一環として学生たちが関わっていることを PR できたため、民間企業単体の取り組みではなく、エリア全体で街の活性化に取り組んでいることを強調できたと感じる。

⑭については、広告などを利用していなかったため記事への誘導ができず、SEO 対策の効果が発揮しきれなかった。

### 3 事業の評価と課題

採択後からの事業期間は実質 6 か月間のため、各取り組みに遅延や変更が生じた場合、かなり厳しいスケジュールであった。特に今年度は新型コロナ感染症による緊急事態宣言発出のため、イベントやセミナーの開催、各種撮影などについてはスケジュールに大きな影響を受けた。

イベント開催については新型コロナ感染症収束の見通しがつかず何度も延期の上、中止としたものもあり、適宜オンラインに切り替え企画するなど対応したが、参加者とのコミュニケーションがとれないなど、当初想定していた効果は得られなかった。

各種制作物については満足のいく仕上がりとなったが、上記理由のため、活用の場面と期間が通常より限られてしまったように思う。空き家パンフレットは役所や当社活用物件を含む都内 9 か所の施設に配置しており、基礎知識から活用事例まで分かりやすいと反響がある。ジャ

ーニーマップについては、実際に相談者へ提示しながら今後の流れを説明しており、準備をするタイミングなどが時系列で整理されているので理解してもらいやすい。

#### 4 今後の展開

前述の通り、年度内に制作物を利用したセミナーやイベント等が開催できなかったため、本事業が終了した後も積極的に活用し広めていきたい。

なお、今回開設した相談窓口は引き続き受付を継続していく。当社は空き家相談の窓口として認知がまだ少ないため、各市区町村との連携をしながら周知を広めていくことが必要だと感じている。また、専用ランディングページの制作や広告活動など、相談者誘導にも工夫をしていきたい。