

R7ワーキンググループの取組

フィージビリティ(※)の観点から、空き家を活用する事業についての実現可能性を検証(スタディ)

(※) 実行可能性や実現可能性を意味し、計画やプロジェクトが現実的に成功できるかを評価する概念

1. 空き家を活用した事業の実現を阻害する要因

空き家を活用した事業が増えない要因は多様かつ複合的

心理的な要因

- ・ 空き家に思い入れがある
- ・ 必要な作業や手続が多く、対応が面倒
- ・ 関係権利者の意識統一が困難
- ・ 改修後の事業に係る専門的な知識が不足など

R6年度空き家対策
連絡協議会発表資料
(テーマ②利活用) 参照

物的・制度的な要因

- ・ 活用希望者が情報を入手しづらい
- ・ 耐震要件や建築基準法等の法規制をクリアするハードルが高い
- ・ 転用先の施設の形態によっては、用途規制がかかる(社会福祉法・消防法等) など

金銭的・財務的な要因

- ・ 高額な改修費が負担できない
- ・ 補助金なしでは事業の成立・継続が困難
- ・ 運営費まで含めた総投資の回収期間が長期化 など

本WGの課題設定

空き家改修後の事業の成立性や継続性が不透明なことが
空き家の活用を躊躇させる要因の一つではないか？

⇒事業の実現可能性を明らかにすることによって、
空き家の利活用が促進されるのではないか？

4つの視点から検証

①財務面
(公的支援)

③市場面
(市場ニーズ)

②技術面
(建築コスト)

④運用面
(運用コスト)

2. 空き家活用事例の視察

物件概要

視察1：都内A施設

用途	寄宿舍
構造/階数	木造/2階建て
敷地面積	439.52㎡
建築/延床面積	194.81㎡/342.65㎡



障害者通所施設用玄関

事業内容

- ・障害者通所施設（就労継続支援B型）：定員14名
- ・生活介護施設：定員6名
- ・地域活動拠点（相談情報ひろば）
- ・食のほっとサロン



生活介護訓練作業室

ヒアリング結果概要

○財務面

<収入>

- ・主に、障害者総合支援法に基づく障害福祉サービス報酬、区の補助金（基本補助、家賃補助）

<支出>

- ・住宅改修等費用（約2,800万円）、家賃（55万円/月）

※東京都障害者通所施設等整備費補助金（約1,500万円）WAM（独立行政法人福祉医療機構）の融資制度を利用

○技術面

- ・建築基準法、消防法、障害者総合支援法、食品衛生法等の各種法律への対応が必要

○市場面

- ・福祉活動等を通じて得た様々な情報を総合してニーズを判断

○運用面

- ・常勤4名、非常勤看護師1名、その他非常勤7～10名等

物件概要

視察2：都内B施設

従前用途	1階：医院、2階：アパート
構造/階数	木造/2階建て
敷地面積	不明
建築/延床面積	不明（1フロア70㎡程度と想定される） ※1階：待合室、受付、診察室、処置室及び和室の間取り、 2階：アパートの専有面積18.2㎡

事業内容

- ・居場所事業
 - ・困り事のサポート活動
 - ・身近な相談事業
 - ・レンタルスペース事業
- <利用可能人数>
- ・1階が20名程度、2階が6名程度

ヒアリング結果概要

○財務面

<事業収益>

- ・主な収益源は困り事のサポート活動（2025年度の利用件数は1,500件程度）で、年間の総収入は約190万円

<支出>

- ・建物改修はしておらず初期費用は約48万円
- ・家賃は無料、光熱費は年間約15万円

○技術面

- ・建物の改修を行っていないため問題なし

○市場面

- ・利用ニーズ等の調査は特にしていない

○運用面

- ・運営者7名、困りごとのサポート活動従事者15名

3. モデル戸建て住宅を用いた空き家活用の財務的検証

検証目的・内容

- 区部及び区部以外に所在する標準的な一戸建をモデルに空き家を活用する場合の財務面から事業性を検証。

設定条件

○空き家の概要

- 住宅形態：持ち家一戸建（区部、区部以外とも）
- 建築年：1976年（築50年、旧耐震）（同）
- 床面積：109㎡（区部、区部以外とも）
- ※「令和5年住宅土地・統計調査」の平均値

○利用用途（区部、区部以外とも）

- 障害者グループホーム（介護サービス包括型）
- 入居定員：4名

○収入（区部、区部以外とも）

- 共同生活援助サービス（区分4が4名利用と仮定）
- 入居費
 - 家賃：区部 55千円、区部以外 45千円
 - 稼働率：初年度80%、2年目85%、3年目90%

○支出

- 初期投資額（耐震工事、住宅改修費）：1,000万円
- 家賃：区部 19万円/月、区部以外 14万円/月
 - ・人件費：63.4万円/月（管理者兼サービス管理責任者、世話人（非常勤）1名、生活支援員（非常勤）1名）
 - ※その他費用（水光熱費、日用品費等）は考慮しない

検証結果

○特別区部

- 累積赤字を解消するためには、家賃に対し20%以上の助成が必要
- 改修費に対する補助大**

家賃に対する補助大

		改修費用助成										
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
家賃助成	0%											
	10%											
	20%											
	30%	72年目	65年目	59年目	53年目	47年目	41年目	35年目	29年目	22年目	16年目	10年目
	40%	30年目	28年目	25年目	22年目	20年目	17年目	15年目	12年目	10年目	7年目	4年目
	50%	19年目	18年目	16年目	14年目	13年目	11年目	9年目	8年目	6年目	5年目	3年目
	60%	14年目	13年目	12年目	11年目	9年目	8年目	7年目	6年目	5年目	4年目	2年目
	70%	11年目	10年目	9年目	8年目	8年目	7年目	6年目	5年目	4年目	3年目	2年目
	80%	9年目	9年目	8年目	7年目	6年目	6年目	5年目	4年目	3年目	2年目	2年目
	90%	8年目	7年目	7年目	6年目	5年目	5年目	4年目	3年目	3年目	2年目	2年目
100%	7年目	7年目	6年目	5年目	5年目	4年目	4年目	3年目	3年目	2年目	1年目	

10年以内に累積赤字が解消しない領域

注1：灰色の網掛けは、累積赤字が解消しない範囲を表す。
注2：赤色の網掛けは、事業開始から10年目以内に累積赤字が解消する範囲を表す。

○特別区部以外

- 累積赤字を解消するためには、家賃に対し30%以上の助成が必要

		改修費用助成										
		0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
家賃助成	0%											
	10%											
	20%											
	30%											
	40%	148年目	135年目	122年目	109年目	97年目	84年目	71年目	58年目	45年目	32年目	19年目
	50%	47年目	43年目	39年目	35年目	31年目	27年目	23年目	19年目	15年目	10年目	6年目
	60%	28年目	26年目	23年目	21年目	19年目	16年目	14年目	11年目	9年目	6年目	4年目
	70%	20年目	18年目	17年目	15年目	13年目	12年目	10年目	8年目	6年目	5年目	3年目
	80%	16年目	14年目	13年目	12年目	10年目	9年目	8年目	6年目	5年目	4年目	2年目
	90%	13年目	12年目	11年目	10年目	9年目	8年目	6年目	5年目	4年目	3年目	2年目
100%	11年目	10年目	9年目	8年目	7年目	6年目	6年目	5年目	4年目	3年目	2年目	

注1：灰色の網掛けは、累積赤字が解消しない範囲を表す。
注2：赤色の網掛けは、事業開始から10年目以内に累積赤字が解消する範囲を表す。

今後の調査に向けて

- 総合的なフィージビリティスタディの実施
- 空き家活用の提案力を強化するための組織づくり