

# 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	株式会社こたつ生活介護
事業の名称	「空き家」になるその前に『活き家』登録推進事業

## 1 事業の背景と目的

### (1) 背景

これまで行ってきた居住支援事業を通じ、在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居の支援を行う中、持ち家で独居の場合では、空き家となる可能性が高いと感じている。

このため、施設入居相談の段階で本人や家族の方に意向を確認し、施設探しと同時に自宅の今後について検討を行い、入居の為の資金計画と合わせて自宅の利活用の提案も行ってきた。

その結果、空き家になる前に、既存住宅として売却を支援する他、地域コミュニティの場所、シェアハウスとしての活用及び建物解体後駐車場として賃貸の支援を行っている。

### (2) 目的

地域包括ケアシステムや居住支援活動で繋がる高齢者の家において、そこに「住まう人」を見守り、「建物」を未来へ活かすプランニングを通して「空き家」の発生を抑制する仕組みを確立する。

地域包括ケアシステムでの多方面との連携により、高齢の所有者様への見守りやケア、その中で所有者様の想いを聞き、ご自宅の将来に向けたご提案、そして活用希望者様への事業計画作成及び物件マッチングコーディネート等を行う。

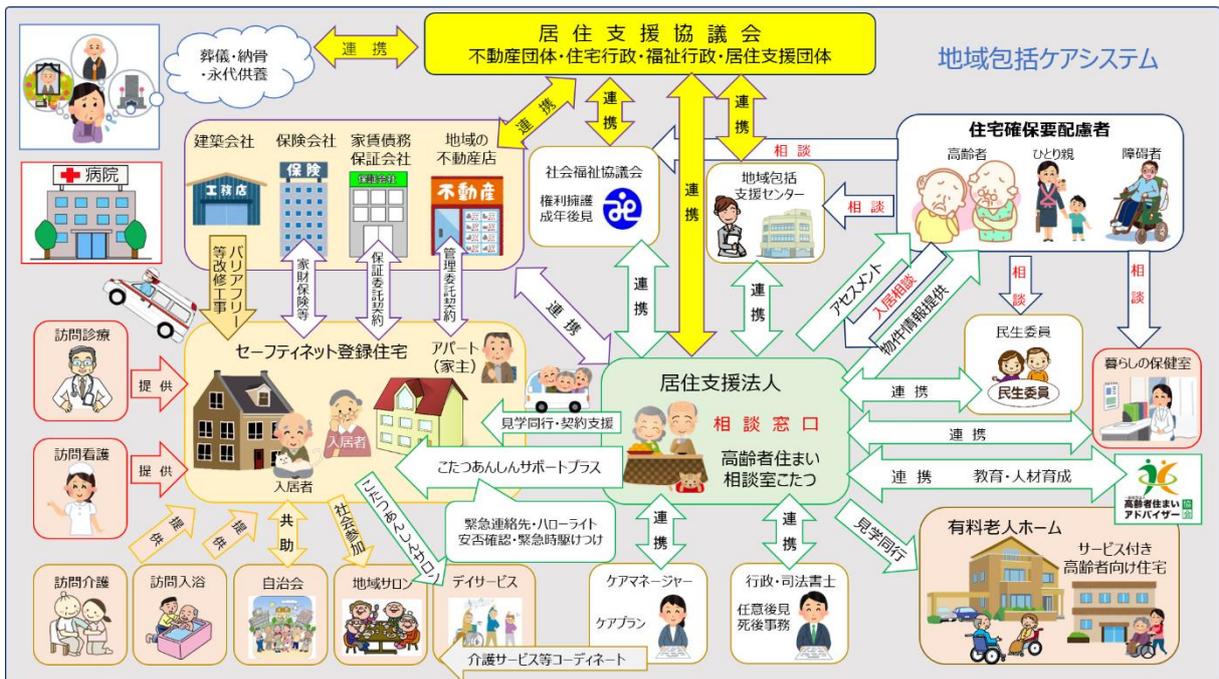


図1：地域包括ケアシステム

## 2 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

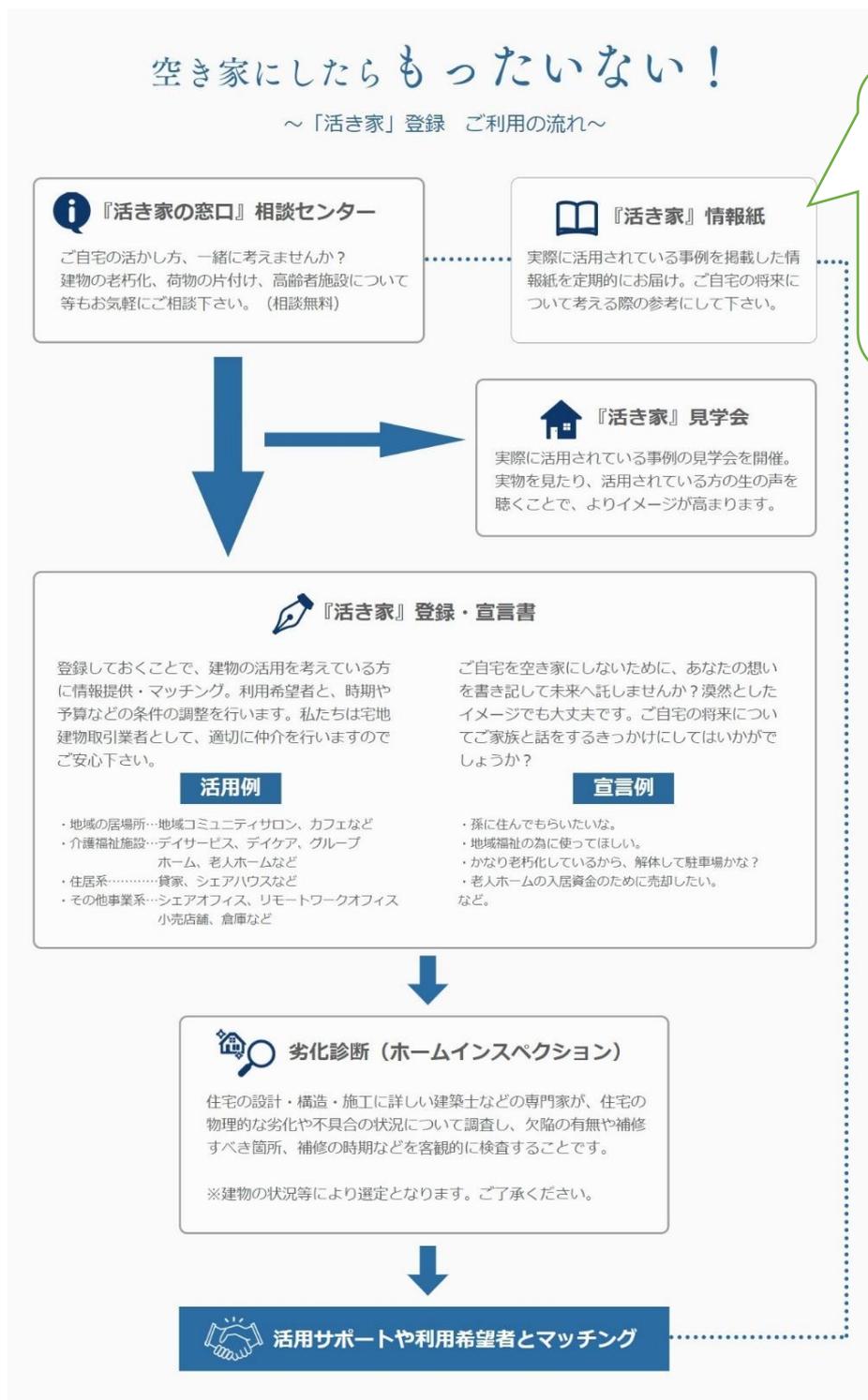


図2：『活き家』登録、ご利用の流れ

※活用希望者については、弊社が繋がっている地域コミュニティやサロン、創業支援機関等との連携の中で募集を行っている。

## (2) 取組内容

### ①周知・広報活動

- ・高齢者の相談を受ける窓口へ出向き、職員様へのご説明とパンフレット設置、配布、相談者様のご紹介を依頼（福祉行政・社協・地域包括支援センター等）
- ・創業希望者の相談窓口や創業支援機関へ出向き、職員様へのご説明とパンフレットの設置、配布、相談者様のご紹介を依頼



写真1（左）：『活き家』登録推進事業パンフレット

写真2（右）：周知先へのパンフレット設置

- ・弊社 web サイト（株式会社こたつ生活介護内 活き家のページ）

URL:<https://www.kotatsu.co.jp/ikiya>



画像1：株式会社こたつ生活介護内 活き家のトップページ

- ・弊社 SNS (Facebook ページ)

URL:<https://www.facebook.com/%E6%B4%BB%E3%81%8D%E5%AE%B6-%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6%E3%81%AB%E3%81%AA%E3%82%8B%E3%81%9D%E3%81%AE%E5%89%8D%E3%81%AB-111425324092799>



画像 2 : Facebook トップページ

- ・メディア取材



画像 3 (左) : 高齢者住宅新聞 (11/11号 1面トップ)

写真 3 (右) : J-COM『つながるニュース』オンライン取材の様子 (12/7 放映済)

## ②相談業務『生き家の窓口』の設置

### ○概要

所在地…東京都立川市一番町 6-29-8

電話番号…0800-800-6198

開設日時…月曜～金曜 9:00～17:00

相談対象…ご自宅(持家)の将来が心配な方

### ○想定

高齢者やそのご家族からの問い合わせ

### ○事例

- ・設置からの入電件数…17件(物理活用希望10件、物件提供3件、協力希望者1件、取材等3件)
- ・活用希望者からの問い合わせの方が多い
- ・既存の様々な機関や人との繋がり経由でのご紹介が多い

(事業期間中、全 29 件のご相談の内、入電が 17 件)

○住宅所有者・活用希望者からの相談から見た様々な機関の実情

- ・福祉行政・社協・地域包括支援センター・創業支援機関等、いずれも『建物の処分・活用』に関する『知識』『ノウハウ』『適切な連携先や方法』を持ち合わせていない。

→株式会社こたつ生活介護の事業

①居住支援事業 高齢者住まい相談室

…高齢者の住まいのことならこたつさん (既存認識)

②空き家発生抑制事業 活き家

…『こたつさんが始めた新事業』という、関係機関の認識

…住まいのことだけではなく、建物の活用も始めたそう (新認識)

→『とりあえずこたつさんに聞いてみよう』この流れでの相談依頼が約 9 割。地域との繋がりが大切

### (3) 事業の成果

①『活き家』登録

所有する建物を空き家にしないと宣言し、ご家族への継承準備や活用希望者とのマッチング候補としてストックする。



画像 4 (左) : 『活き家』宣言書



写真 4 (右) : ケース

○登録件数 11 件

(登録事例内訳)

- ・区分所有建物 (売却済) …1 件
- ・ご家族継承待ち…2 件
- ・マッチング待ち…4 件
- ・マッチング中…2 件

・その他…2件（最期まで住み、その後は検討中）（先に引っ越し、清掃後に検討）  
 マッチング待ちやご家族継承待ちの間、活用事例情報紙を作成・持参し、その後のご様子を確認



画像5：活用事例情報紙

## ②劣化診断（ホームインスペクション）実施

建築士などの専門家が住宅の物理的な劣化や不具合の状況について調査し、欠陥の有無や補修すべき箇所、時期などを客観的に検査する。調査結果は家賃交渉等に影響する場合もある。

（劣化診断内訳）

- ・2020/12/18 実施 昭島市 一戸建て
- ・2020/12/22 実施 立川市 一戸建て
- ・2021/2/15 実施 立川市 集合住宅
- ・2021/2/25 実施 日野市 一戸建て
- ・2021/2/25 実施 日野市 一戸建て（同敷地に2棟）
- ・2021/3/2 実施 昭島市 一戸建て
- ・2021/3/8 実施 立川市 一戸建て
- ・2021/3/12 実施 昭島市 一戸建て
- ・2021/3/15 実施 立川市 一戸建て
- ・2021/3/23 実施 立川市 一戸建て
- ・2021/3/27 実施 国立市 一戸建て

→計11件

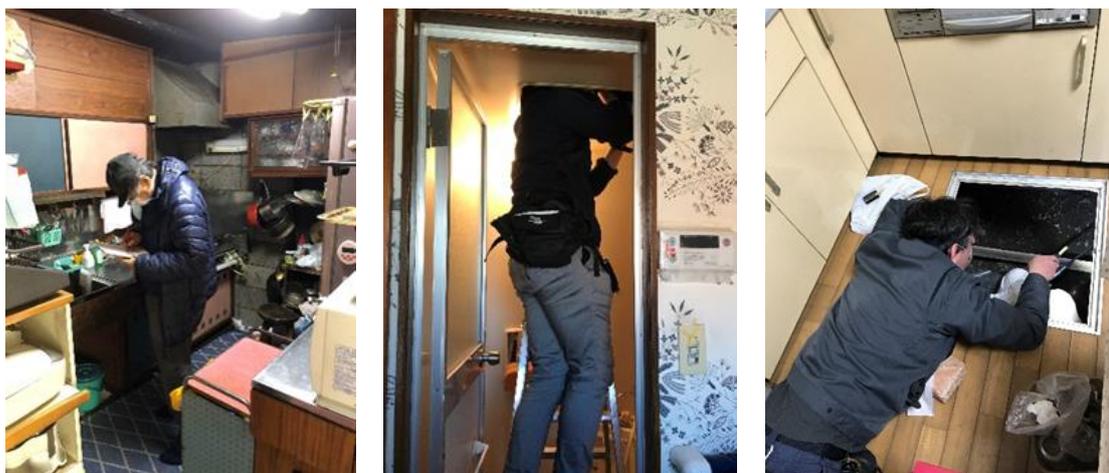


写真5、6、7（左、中央、右）：劣化診断の様子

写真5（左）：図面と建物の状況照らし合わせ（図面が無い場合、図面作成から開始）

写真6（中央）：天井裏等の様々な調査（水漏れ、ひび割れ、傾き、浮き、劣化原因調査等）

写真7（右）：状況により1人から2人で行う。（白防護服を着用し、1人が床下潜入、上で1人が補佐等）

### ③マッチング

『活き家』登録物件と実際に活用されている物件を見学して回る妄想見学ツアーを開催し、活用希望者に実際の建物を見ていただき、どのように活用できるか皆で妄想を膨らませアイデアをアウトプットしていただく。そして、イメージが固まった後に『活き家構想会議』を開催し、具体的な構想プレゼンにより、マッチングをスタートさせる。

#### ※『活き家構想会議』概要

同じ物件を見学した方々を集め、それぞれの視点から活用案を出し合い、意見交換を行う会議。その中で、活用を見送ったり、具体的に計画を作り始めたり、あるいは手を組んで活用方法を考えたりと、活用へ具体的に進み始める。

#### <マッチング中の事例>

##### ○創業支援機関よりご紹介のケース

- ・TOKYO 創業ステーション TAMA 様より活用希望者様をご紹介いただく。
- ※TOKYO 創業ステーション TAMA 様は、2020年11月頃に物件とのマッチングの為の情報収集をしつつ、弊社より連携の相談を依頼。多摩地域の創業支援に特化している機関の為、多摩地域に根付いて活動をしている弊社が施設と地域のハブとなることで連携成立。
- ・活用希望者様に、複数の『活き家』登録物件や弊社の空き家活用物件である助産院こもれび家を見学していただき、『活き家構想会議』を開催。
- ・『活き家』登録物件のうち一つをシェアハウスとして活用する方向で話を進める。
- ・予定していた『活き家』登録物件の所有者様の都合により、今回は活用に至らなかったが、引き続き物件が見つかり次第、連絡することになっている。

#### ○地域連携によるマッチングのケース

- ・活用希望者のお父様が弊社の空き家活用物件である助産院こもれび家を見学し、そこで『活き家』の話に触れ、後日、ご息様（活用希望者様）をご紹介いただいた。
- ・活用希望者様に、『活き家』登録物件や弊社の空き家活用物件である助産院こもれび家を見学していただき、『活き家構想会議』を開催。
- ・『活き家』登録物件について、創業希望者のテストマーケティングの場（実際に創業する前にお試し営業する場）として活用する方向で話が進行中。

#### <マッチングにおいて見えてきた課題>

- ・活用希望者の活用計画がしっかり作成出来ないと、マッチングが破談。  
→弊社による活用計画の作成支援が必要なケースあり。
- ・物件所有者が高齢者であるのに対し、活用希望者が若い世代の場合、活用計画内容や伝え方についても、高齢者に分かりやすくする工夫が必要。

弊社において、『活き家事業計画サポート』と名付け、面談・電話・メールにて事業計画作成のお手伝いを実施。

- ・該当地域や物件に関する建築基準・用途地域・ハザードマップ等の情報を収集
- ・法務局にて公図や登記簿の確認
- ・行政等の窓口にて道路調査、水道管、都市計画、埋蔵文化財等の確認・調査
- ・事業計画の書き方、収支計画の作り方等
- ・ニーズや地域の情報収集の為に、地域の人々と活用希望者様とをお繋ぎする

等

サポートメニューとして内容を明確化しているわけではないが、活用希望者様の状況により必要に応じてサポートを行う。

事業期間中、このサポートを下記A、Bの2件実施。

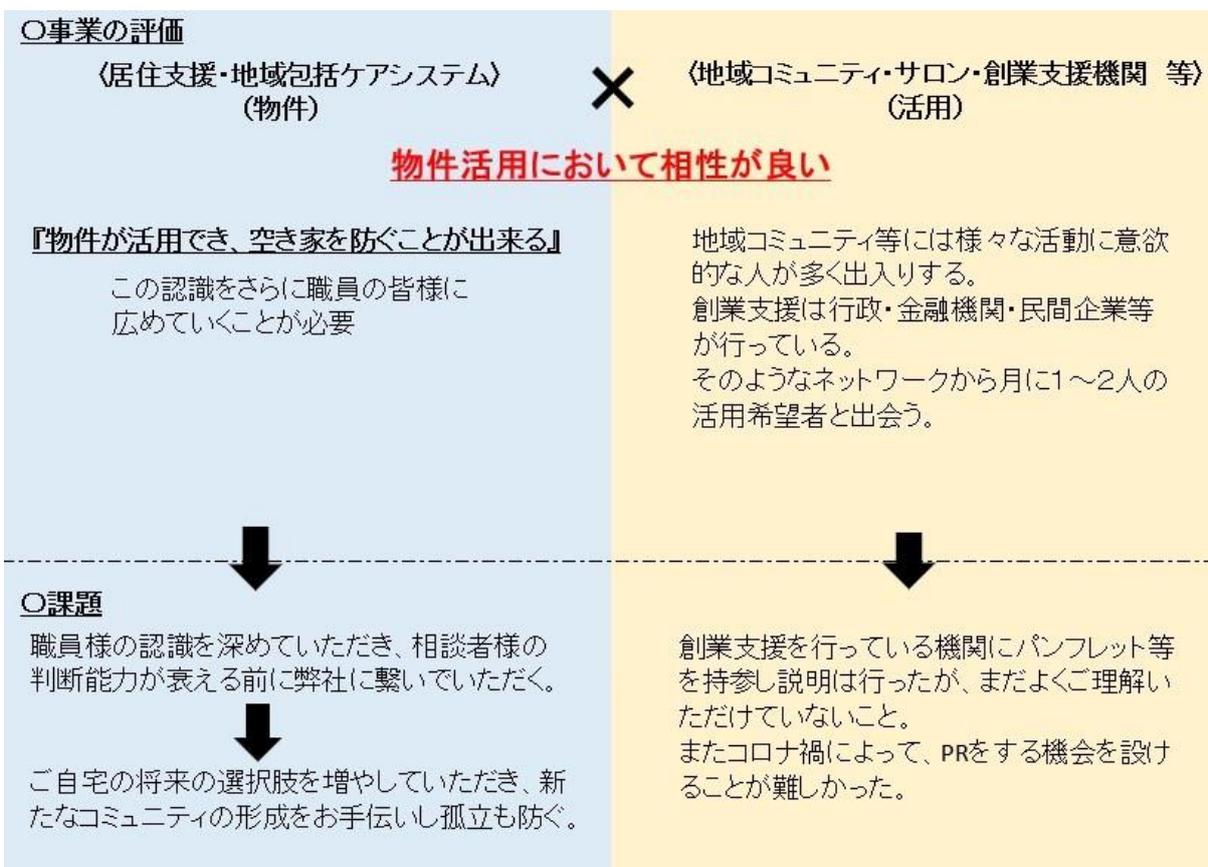
A：平日お仕事をされていてご自身で様々な調査・確認が難しく、事業計画も曖昧。

B：活用希望者様が空き家を探し、そこを活用希望だが所有者不明。弊社にて調査実施。

サポートにより事業計画作成をスムーズにし、物件所有者様へのご提案を準備していく。

### 3 事業の評価と課題

事業開始から約5か月で29件の相談あり。



### 4 今後の展開

