

事業名称	VR活用による空き家取得におけるリフォームプラン及び改修コストの見える化事業
事業主体名	価値住宅株式会社
連携先	
対象地域	長野県松本市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家売却時における購入後改修イメージプラン及び見積もりの制作スキームの構築 ・上記物件を消費者に公開・周知させるための仕組み作り
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家物件購入価格＋リノベーション価格の合計金額が見える化できるサイトの構築。 ・リフォームイメージをより具体的に伝えやすくするためのVRの活用。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家物件情報とリノベーションプラン及び見積もり金額の掲載されたWebサイト ・同サイトを周知させるためのリーフレット
成果の公表方法	空き家＋リノベーション紹介サイト「アキリノ」で公表 https://akiya-renove.com/
今後の課題	宅建業者への周知と利用促進、空き家所有者並びに買主への周知。

1. 事業の背景と目的

ワーケーションやテレワークの普及により、都市部の住まいに拘らず地方都市への二拠点生活が進み始めた中、さらに加速させるためには、現在ネット上で公開されている地方都市の空き家等の建物の現状に関する情報だけでは、入手後の未来の明るい利活用のイメージができず、また物件情報を収集する消費者の広域化に伴う「現地に出向き物件を内覧」→「地元のリフォーム業者等に改修相談」という時間的なロスも多大である。本事業では、こうした消費者が判断する上で抱える課題の解決を目指し、当社のこれまで取り組んできた宅建業者が不得意な分野である「リフォームプラン並びに見積もり書の作成」というノウハウを活用し、リフォームプランやそれに必要となる改修コスト情報をWeb上で確認の上検討できる環境を構築し、空き家等利活用に関する好循環を実現する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
① 長野県(松本市等)における空き家情報の取得に関する調査	長野県松本市宅建業者の実態調査	高橋 正典	長野県松本市における物件数最多ポータルサイト「ココスマ」社へのヒアリング調査並びに市内宅建業者の空き家バンク活用に関する実態調査等
	空き家バンク掲載物件に関する調査及び連携	高橋 正典	空き家バンク管理者へのヒアリングを通じた、本事業との連携の可能性に関する協議等
	宅建協会並びに空き家バ	山口翔太	長野県松本市等における、空き

	リンクを通さずに売りに出されている空き家等の実態調査		家バンクを通さない空き家売却の市場調査
② Web サイト制作	空き家物件のリフォームプラン及び見積もりを掲載するサイトの構築	山本雅人	空き家物件の基本情報、同物件のリフォームプラン及び見積もりを掲載する Web サイト制作及び、一般宅建業者の情報入力テストの実施。
③ 上記サイトの周知に関する広告	リスティング、リターケティン等インターネット広告の配信並びにチラシ等による周知広告の実施	山本雅人	リスティング、リターゲティン、Facebook 等インターネット広告の配信並びに、松本市の新聞（市民タイムス）約 60,000 世帯に向けた本事業及びサイトに関する広告掲載。
④ 本事業に関する説明用リーフレット作成	行政用、宅建業者用、消費者用リーフレットの作成・印刷	黒川千絵	行政用、宅建業者用、消費者用リーフレットの作成・印刷。

取組内容	具体的な内容（小項目）	令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 長野県（松本市等）における空き家情報の取得に関する調査	長野県宅建協会松本市会員の实態調査								
	空き家バンク掲載物件に関するヒアリング及び連携								
	宅建協会並びに空き家バンクを通さずに売りに出されている空き家等の実態調査								
② Webサイト制作	空き家物件のリフォームプラン及び見積もりを掲載するサイトの構築								
③ 上記サイトの周知に関する広告	リスティング、リターケティン等インターネット広告の配信並びにチラシ等による周知広告の実施								
④ 本事業に関する説明用リーフレット作成	行政用、宅建業者用、消費者用リーフレットの作成・印刷								

（2）事業の取組詳細

①長野県（松本市等）における空き家情報の取得に関する調査

・当初は、当社の支店のある長野県東御市並びに隣接する上田市で調査を始めたが、同エリアでは空き家バンクと宅建業者の連携が遅れており、行政との連携には特段の時間を要することもあり、長野県松本市を対象とすることとした。

・長野県松本エリアには、長野県松本市には、県と全宅連が主体として運営されている「楽園信州空き家バンク」と市が主体して運営する「I LIVE In 松本」という2つの空き家バンクが存在し、前者は23物件（11者）、後者は10物件（9者）と、比較的「楽園信州空き家バンク」

の方が登録物件は多いが、それでも市内宅建業者約269者の内、利用者割合は約5.5%程度。(2022年1月末時点)

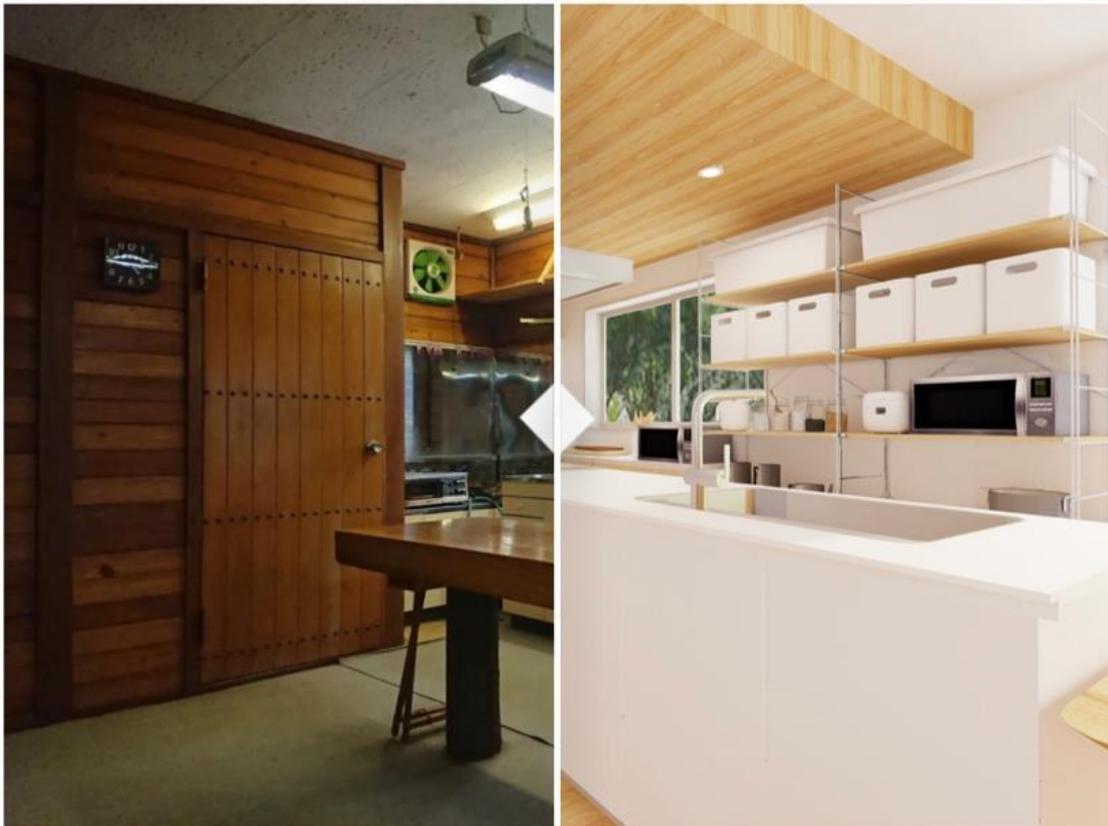
- ・長野県松本市における、消費者が利用する不動産ポータルサイトの最大手「ココスマ松本」における物件掲載数は1,119物件と、第2位のアットホーム社の417物件の倍以上、同3位のSUUMOの311物件と比較しても圧倒的シェアを誇り(2022年1月末時点)、さらには同サイトの管理画面において、ボタン一つで先の2つの空き家バンクに掲載できるという流れになっており、二重に登録する等の手間は存在しないにも関わらず、利用されないという実態が明確となった。

- ・ゆえに、宅建業者の空き家への取り組みがビジネス的な魅力となるインセンティブの欠如が最大の原因と考え、空き家仲介の手数料の低さを底上げする事業モデルとしての、リノベーション提案を進めていくことの可能性を感じた。

②Web サイト制作

- ・空き家物件の利活用については、多くの場合「古いものを活かす」という発想が多く、一握りのクリエイティブな人達の人気を集めている傾向があったが、昨今の二拠点住まいやワーケーション等の広がりにより、より一般的な利活用を想定した運用をイメージすることを検討した。

- ・サイト上では、空き家物件という現実のビフォーアフト、夢のあるリノベーション後の生活をより再現できるよう、画面上でスライドできるように設計した。



③上記サイトの周知に関する広告

・本サイトの周知のため、Web 広告等を 12 月より開始したが、初月は具体的な物件掲載もなく、期待値と珍しさからのリーチが寄せられたが、問い合わせに至ったのは 1 件のみとなった。粗

平均 1 日あたりページビュー数 565.51 回
平均 1 日あたりユーザー数 94.67 人
平均 1 日ページ滞在時間 47.16 秒
問い合わせ件数 1 件

・これらを踏まえて、1 月については掲載物件数を複数確保し、またサイト内の問い合わせ動線の見直しをおこなった結果、ページビューについては広告金額が変わらないため大きな変化はないものの、滞在時間が増加し問い合わせ件数も 3 件と増えた。

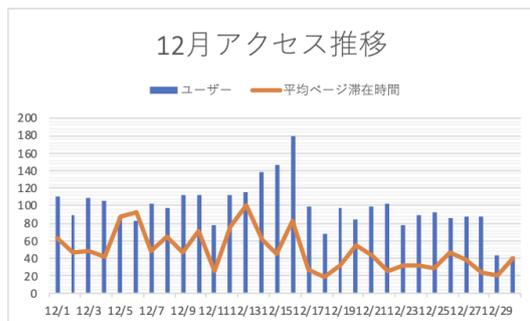
平均 1 日あたりページビュー数 422.71 回
平均 1 日あたりユーザー数 94.15 人
平均 1 日ページ滞在時間 68.93 秒
問い合わせ件数 3 件

日別レポート内容は以下の通り。

Google広告 レポート

1. 月別推移

月	ページビュー	ユーザー	平均滞在時間	問い合わせ
2020年2月	13,104	2919	68.93	3
前月差	-3,911	-36	21.77	+2
2020年1月	17,015	2955	47.16	1



2. 日別 推移

日の指標	ページビュー数	ユーザー	平均ページ滞在時間	問い合わせ	日の指標	ページビュー数	ユーザー	平均ページ滞在時間	問い合わせ
12/1	516	110	63		1/1	1194	42	40	
12/2	308	90	47		1/2	476	70	29	1
12/3	486	109	48		1/3	508	66	27	
12/4	510	105	41		1/4	649	80	50	
12/5	965	87	88		1/5	287	152	71	
12/6	374	83	92		1/6	452	105	41	
12/7	389	103	49		1/7	551	132	76	
12/8	400	98	64		1/8	457	93	108	
12/9	405	113	47		1/9	339	128	41	
12/10	360	112	72		1/10	288	94	68	
12/11	279	77	25		1/11	378	86	83	1
12/12	464	113	77		1/12	496	107	76	
12/13	487	115	101		1/13	413	131	58	
12/14	670	138	62		1/14	439	128	91	
12/15	408	146	46		1/15	200	98	112	
12/16	501	179	82		1/16	339	78	44	
12/17	779	99	27		1/17	409	155	103	
12/18	381	68	19		1/18	388	112	59	
12/19	970	97	32		1/19	584	88	54	
12/20	915	85	54		1/20	455	118	52	
12/21	1096	99	43	1	1/21	325	90	86	
12/22	687	103	25		1/22	270	83	119	
12/23	771	78	31		1/23	344	85	37	1
12/24	713	89	31		1/24	515	68	80	
12/25	636	93	29		1/25	436	69	64	
12/26	588	86	46		1/26	353	75	66	
12/27	879	88	38		1/27	253	95	58	
12/28	692	87	23		1/28	299	90	50	
12/29	216	43	21		1/29	284	75	122	
12/30	496	42	40		1/30	232	65	33	
12/31	190	20	44	0	1/31	491	61	137	
平均	565.5161	94.67742	47.16129	1	平均	422.7097	94.16129	68.93548	3

・また、同サイトについて「空き家所有者」向けに現地新聞「市民タイムス」へ広告掲載をおこなった。

令和4年(2022年)2月20日 日曜日

市民タイムス しんぼし

力強い書 1085点一堂に
あすまで市民タイムス書き初め展

アートの日演華やぐ街
松本 建築芸術祭 きょう開幕

灯油の宅配 承ります。

サンリン株式会社

お問い合わせ
フリーダイヤル 0120-361-329
https://akiya-reno.com/

令和3年度 国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

生活感のある空き家を。

夢のある物件へ

相談無料

アキリノ

に、空き家のお悩み
ご相談ください!

不動産売却は中古住宅のプロにおまかせ!

住宅診断をきちんと行い、安心安全なお取引。
住宅のプロが親身に空き家売却のアドバイスを致します。

スマホでQRコードを読み込むと、こちらの室内が360°見渡せます▶

お問い合わせ
フリーダイヤル 0120-361-329
https://akiya-reno.com/

事業者 信徳住宅株式会社
〒151-0033 東京都渋谷区代々木3-28-6 2階
協力団体 信州中古住宅流通ネットワーク (NEXT)
〒999-0033 長野県松本市菅賀 7189-2 (株)ランバーアップ

しかし、反響電話問い合わせ1件のみと、こちらも良い結果とはならなかった。

⑤ 本事業に関する説明用リーフレット作成

「空き家所有者向け」そして「空き家購入検討者」さらには「行政向け」の3種類を制作し、今後の周知活動に活かしていく。

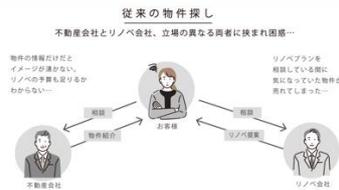


「空き家」はリノベで生まれ変わる
「空き家」を夢のある住まいへ
「リノベーション」のイメージで「空き家」の再生を

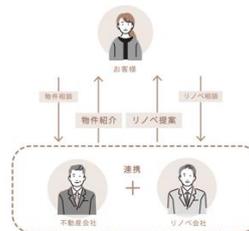


アキリノ

「不動産会社」は空き家仲介だけ
「リフォーム会社」はリノベーションだけ
「空き家探し」と「リノベーション」は
一つのストーリー



アキリノなら
不動産会社とリノベ会社が提携してプランニング





築45年の戸建てが
ノスタルジックモダンな
彩りに

長崎市 | 20代ご夫婦・お子様一人

壊すより活かす。
古き良きモノに新しい息吹を与える
リノベーション物件。
築45年の物件が
ノスタルジックモダンな
彩りに生まれ変わりました。



参考価格
87㎡ × 6万円 = 522万円
+ オプション29万円

※オプション詳細
造作棚・照明・扉の割定



「空き家」探しと「リノベーション」が
イメージできる情報サイト

アキリノ



価値住宅株式会社
本店：東京都渋谷区代々木3-28-4 いちご西参道ビル2階
東京支店：東京都文京区本郷3-1-8 COOPUS本郷店3階
札幌支店：東京都台東区板橋3-1-8
長野支店：長野県東御市町1052-8
国土交通大臣 (特) 第968号

(3) 成果

・空き家物件情報とリノベーションプラン及び見積もり金額の掲載されたサイト

長野県（松本市等）における宅建業者とのヒアリングにより、空き家対策等のビジネス化については強い興味と期待があることがわかった。しかしながら、簡易な空き家バンクへのリンク機能があるにも関わらず行わない背景にあるものは、「儲からない」「手間がかかる」というものである。これらの課題については、既存住宅流通の潜在的なものとも合致し、空き家活用のビジネスとしてのロールモデルの見える化が必須との見解が明確となった。また、当事業における物件情報サイトの活用及び、リノベーションとのコラボについての興味関心を、長野県松本市に元々展開している「信州中古住宅流通ネットワーク」という団体が持っており、今後サイト連携の構築を目指すことで一致したことは、具体的なロールモデル構築への足がかりとなった。

・同サイトを周知させるためのリーフレット

「宅建業者向けリーフレット」については、市内の業者への配布をはじめた。サイトとリーフレットによって、具体的なイメージが伝わるメリットを感じている。「行政向けリーフレット」については、松本市の展開を見据えた上で、隣接する行政へのアプローチに利用予定。来年へ向けて、成功事例の積み上げと並行し展開を期待している。「消費者向けリーフレット」については、今回新聞折り込みを通じて、まだまだ分かりづらさが残っている点が課題として存在しており、今後内容の再構築を検討していきたい。

3. 評価と課題

① 長野県（松本市等）における空き家情報の取得に関する調査について

・空き家対策に関する同県内の行政毎の取り組みの温度差が大きく、「行政」と「宅建業者団体」と「宅建業者」の3つのスークホルダーが一体とならないと、根本的な地域課題解決にはならないということとは明確となった。ため、この3つをつなげるべく松本市におけるポータルサイト運営者との連携をベースに、宅建業者インセンティブをより高めるべく、今後も本事業の継続を行なっていきたい。

② Web サイト制作について

・サイトの完成度は高いものの、サイト内の消費者動線の課題が残った。会員登録機能の簡易化や、会員登録後の情報提供などの仕組み化も検討の余地あり。

③ 上記サイトの周知に関する広告

②における訪問者のサイト内の動線の問題もあるが、通常の不動産探しとは違うキーワードでの集客、そして掲載物件数の増加と、サイト成熟への課題やコストは大きい。

④ 本事業に関する説明用リーフレット作成

まずは、制作されたリーフレットを活用して、今後利用者の声を拾っていききたい。

4. 今後の展開

長野県松本市には、元々「信州中古住宅流通ネットワーク」という団体があり、この団体には中古住宅流通や空き家対策等に取り組む宅建事業者が複数加盟しており、インスペクション等への取り組みも進んでいることから、本年度も当団体の事業者との意見交換を重ね、当社の取り組む本事業との連携についても議論が深まった。

これらの連携をベースに、本事業で得られた成果や課題を共有し来年度以降も取り組みを続けていく予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2008年10月	
代表者名		高橋 正典	
連絡先担当者名		山本 雅人	
連絡先	住所	〒151-0053	東京都渋谷区代々木 3-28-6
	電話	03-3375-1250	
ホームページ		https://kachi-jyutaku.co.jp	