

事業名称	すかがわイエソダテ
事業主体名	株式会社テダソチマ
連携先	info@tedasochima.com
対象地域	福島県須賀川市
事業概要	<p>①大学生がリフォーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建材選定などの計画から実際の工事までを実施 ●完成までのプロセスを動画化、実作業のイメージや費用感を伝える ●学生が作成した18枚の資料を決定案としてリフォーム作業を進めた ●工程の内自力で可能な分は学生で、技能が必要な点は専門家に依頼 <p>②古材活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地区内の古材や不要家具を回収・再活用 ●研磨・洗浄など整備は大学生が実施 <p>③掲載情報の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ●360度カメラ等での豊富な物件の内外観の情報を提供 ●遠方からの効率的リサーチ、ミスマッチ減少が可能 <p>④生活体験（お試し居住）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●お試しで居住できる制度を作る ●物件購入後のミスマッチ、地方暮らしに対する不安を低減
事業の特徴	<p>当社では空き家売買の課題として、売り手（貸し手）と買い手（借り手）のニーズや物件状況のミスマッチと想定しています。当事業では買い手が買いたくなる仕組みや不安を解消することで空き家の活用、および移住定住に繋げるための、買い手（借り手）目線の問題解決をスポットを当てています。</p> <p>① 大学生がリフォーム</p> <p>空き家の購入を検討する場合、リフォームへの知識がなく、費用感やスケジュール感、リスクへの想定が難しく購入をためらうと耳にしていました。大学生が初めてのDIYでリフォームすることで、購入者が購入後のリフォームをイメージしやすくしています。</p> <p>② 古材活用</p> <p>古材や古道具を積極的に活用することで、環境への配慮の他にもコストの軽減や思い出の継承が出来ます。家だけでなく家具や設備も循環できるような工夫をしています。</p> <p>③ 掲載情報の充実</p> <p>各地域の空き家バンク内の情報を確認していると情報不足（写真点数が少ない）により、検討できない・現地視察が必須となるサイトが多くあります。買い手と売り手の双方が労力を費やすこととなり、ロスが発生します。360度カメラやドローンの活用により、充実で興味のある方への情報提供量を増やし、検討しやすい環境を整備しています。</p> <p>④ 生活体験（お試し居住）</p> <p>希望者が地域状況を把握出来ない状態で物件を購入して、数年で転出するケースが発生している。お試し居住を活用することでミスマッチを減らすと共に、①でリフォームした物件への移住推進の機会にする。</p>

成 果	① 物件リフォームの完成/プロセスをまとめた解説動画作成 ② 古家具をリメイクした室内家具/古材で作ったドッグラン ③ おためし居住案内時の充実した室内画像 ④ お試し居住制度の運用開始
成果の公表方法	■YouTubeでの大学生リフォーム（DIY）情報公開 https://www.youtube.com/watch?v=cBVpSKAeEPA&t=54s ■お試し居住情報の公開 https://iesodate.com/trial/ ※今後は福島県等の運営サイトにも掲載予定 ■古材を活用した情報を掲載 https://iesodate.com/project/220/
今後の課題	●お試し居住のアンケート回収による、新空き家リフォームプロジェクトへの反映。お試し居住の企画ブラッシュアップ ●第二弾プロジェクトの開始による、継続的な移住定住活動の実施。

1. 事業の背景と目的

当社では空き家売買の課題として、売り手（貸し手）と買い手（借り手）のニーズや物件状況のミスマッチと想定しています。当事業では買い手が買いたくなる仕組みや不安を解消することで空き家の活用、および移住定住に繋げるための、買い手（借り手）目線の問題解決にスポットを当てています。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

①大学生がリフォーム

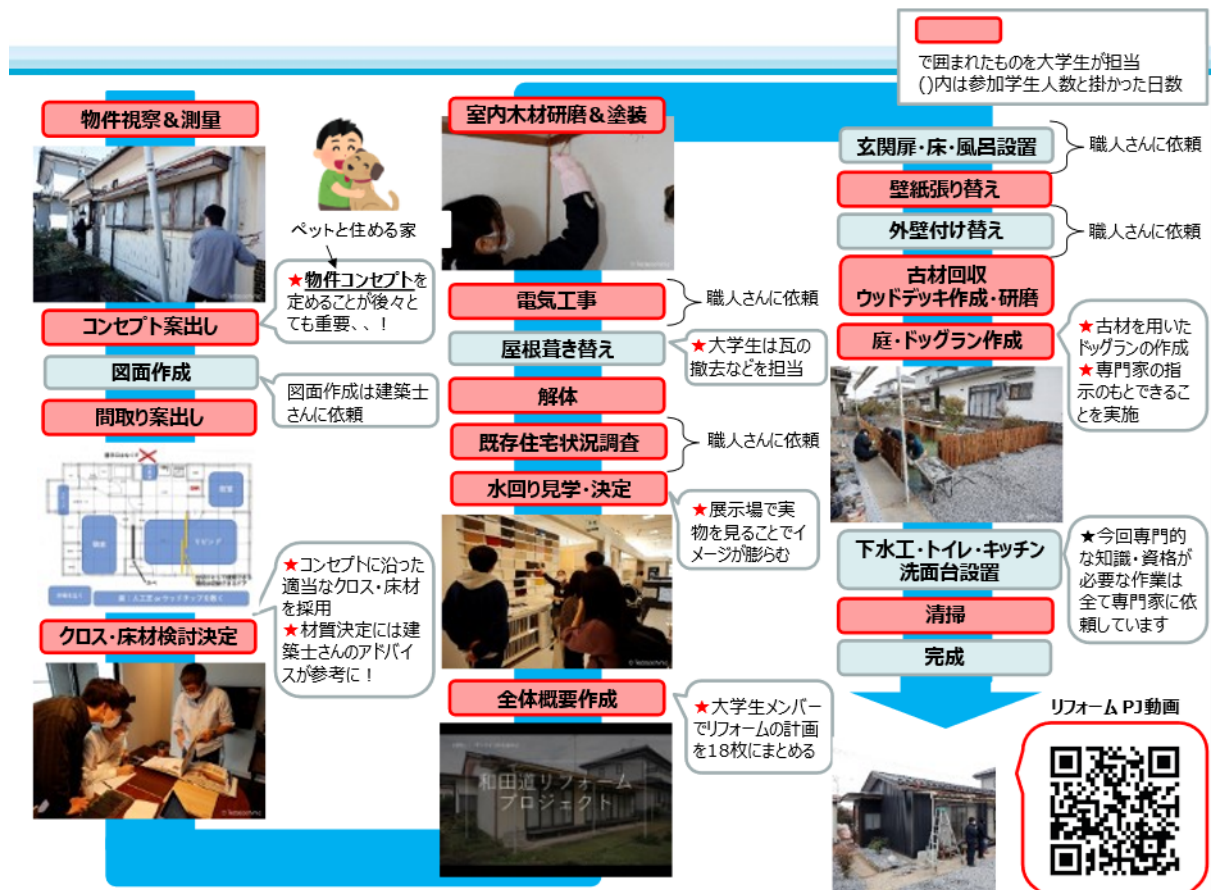
【基本情報】

床面積	築年数	管理状態
62 m ²	53 年	月二回程度の簡単な清掃
リフォームコンセプト		
ペットと住めるお試し居住		
企画のゴール地点		
リフォームの完成・リフォーム風景の映像化		



【物件の課題】

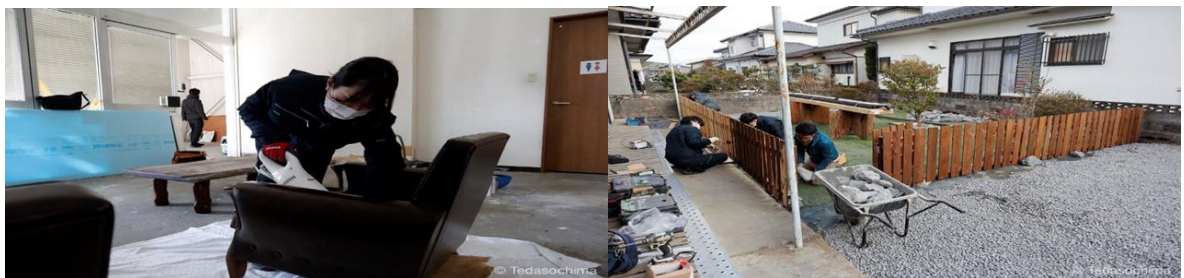
- 庭は雑草、庭木が繁茂
- 天井の数か所が雨漏りで変色
- 水回りの狭さ、設備の老朽化
- 床板が傷み抜けている箇所も発生



②古材活用

【基本情報】

仕入れ情報
他の解体物件で出た古材を購入
現在未活用の空き家から家具をピックアップ
加工やメンテナンス情報
古材はドッグランの囲いに加工
古家具はやすりや磨き上げによりインテリア家具として活用



③掲載情報の充実

【基本情報】

取組内容
360度カメラを活用し、室内の充実した情報提供
動画を活用した室内映像の提供
ドローン撮影による周辺情報の提供



⑤ 生活体験（お試し居住）

【基本情報】

取組内容
リフォーム物件をお試し居住として運用
お試し居住のアンケート結果をもとに



(2) 事業の取組詳細

① 大学生がリフォーム

- 建材選定などの計画から実際の工事までを実施
- 完成までのプロセスを動画化、実作業のイメージや費用感を伝える
- 学生が作成した 18 枚の資料を決定案としてリフォーム作業を進めた
- 工程の内自力で可能な分は学生で、技能が必要な点は専門家に依頼

● 福島大学の学生と株式会社ソチマで空き家のリフォームを実施。更に、計画から施工まで完成までのプロセスを映像化。

計画のポイント



- 測量から計画作成など、ゼロからスタートさせ、購入者の視線を大切にプランを大学生が提案
- ➡ リフォーム物件はお試し居住物件として活用、希望者へは販売までをかみした使いやすさを重視
- 図面作成・現場作業など、大学生に不足する知識・技能は専門家がカバー
- フローリングやクロスを実物や施工例を見ながら選定、色味や材質はメリット・デメリットを踏まえ、大学生主体で判断

施工時のポイント



- 現場では職人の指示のもと作業を実施し、安全と仕上がりの綺麗さに留意
- 慣れない作業であることかつ、お試し居住として利用者があることを忘れずに、慎重に作業を進める
- 現場では頭上・足元注意で、怪我がないように
- 安全具は事前に購入、安全靴、粉塵から目を守るゴーグルはマストアイテム

水平展開のポイント

- 大学が実施することでDIY初心者もイメージしやすくなる
- ノウハウのマニュアル化でエリアや初DIY者への水平展開が可能
- 須賀川市の移住定住活動へ貢献

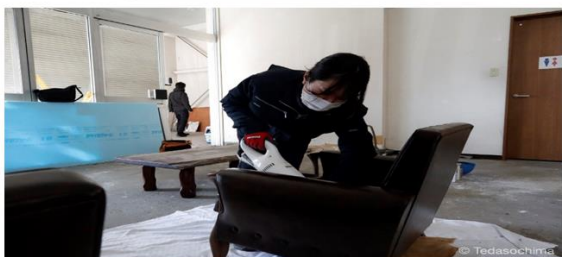
- 現場作業と撮影を並行で大学生が実施
- 手持ちカメラと定点カメラで作業プロセスを記録
- 完成までを動画化し利用者に情報提供
- 動画はYouTube等で配信予定
- ➡ 広告宣伝とリフォームマニュアルの役割

定点カメラ設置し撮影する様子



- 地区で解体した物件の古材や不要家具などを、リフォーム時の材料として活用
→ 資源を再活用しながら、廃棄物と環境負荷の減少、地域文化の継承に繋がる

不要家具の活用



- 専門家の指導の下、地区内の空き物件から回収した家具にクリーニングや補修をし、再活用
- ソファは洗剤で拭き上げ油脂汚れ等を念入りに除去、テーブル等木製のものは表面を研磨して色合いを再生

古材の活用



- 庭のドッグランの柵に古材を利用し、大学生は柵の塗装を担当した
- 雨風での腐食を考慮し、防腐剤入りの塗料を使用
- 古材は、地区内の廃業した木工業者の資材置き場から調達した野地板を再活用

リフォーム開始前



- 屋根材・外壁・クロス設置など、各工程は計画通りに進行
- 古材と不要家具も活用でき、無事リフォームが完了!

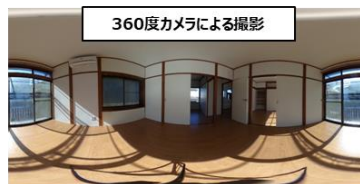
リフォーム完成後



③掲載情報の充実

- 360度カメラ等での豊富な物件の内外観の情報を提供
- 遠方からの効率的リサーチ、ミスマッチ減少が可能

- 360度カメラ、ドローンカメラ等での内観・外観撮影
→ 多くの空き家情報サイトには外観や図面、内部の全体的な様子が分かるコンテンツが不足
- ・ 360度カメラ等でスマホやブラウザ上で内見が可能となるコンテンツを用意し、差別化とミスマッチの減少を狙う
- ・ 丁寧な情報提供を行うことで、地方暮らしや二拠点生活に関心のある希望者が遠隔地でも気軽に空き家の情報収集ができるメリットがある



④生活体験（お試し居住）

- 試して居住できる制度を作る
- 物件購入後のミスマッチ、地方暮らしに対する不安を低減

- 「①」でリフォームした物件を、須賀川市のお試し居住物件として活用
 - 希望者が地域状況を未把握のまま物件を購入し、数年で転出するケースもあり、お試し居住制度でミスマッチを低減
 - 制度の利用者に物件・地域特性・立地等のアンケート調査を実施・公開することで、多くの希望者に空き家活用の現状を伝える



【運営時の強み（特徴や工夫）】

- 物件画像（情報）を充実させたページの作成
 - ・ 生活イメージを明確化、web上での物件検討が可能
 - ・ リフォーム前後の画像も掲載、空き家活用への関心を促進
 - ・ 「①」の動画も掲載することにより、改築の進め方が理解できる
- 公式LINEでの問い合わせ、予約受付が可能
 - ・ 利用者が利用前から利用中まで、気軽に問い合わせることができることで安心に繋がる
 - ・ 複数管理者間での情報共有により、利用者への細やかなサポートが可能

【現在までに行ったPR】

- 福島県主催事業で東京都の会場で行われた「福島暮らし&しごとフェア2021with移住」にてお試し居住をPR

【周辺地域からの声（反響）】

- 周辺住民からは「やと使われるんだ」と活用を歓迎する反応がみられている
- 周辺住民からは「他の空き家も対策してほしい」と更なる要望が出た

【お試し居住物件のURL】

<https://iesodate.com/trial/>

お試し居住サイト



(3) 成果

①大学生がリフォーム

- リフォームプロジェクトの映像化（YouTube で公開）

福島大学生が築53年空き家リフォームに挑戦



大学生 空き家リフォームプロジェクト



YouTube URL
https://www.youtube.com/watch?v=cBVpSKAeEPA&t=136s
動画のテーマ
<p>● 「空き家を買ってみたい。でも、どうすれば住めるのか？」を解消したい。</p> <p>空き家を購入する方はテレビ番組の影響もあり、すぐにでも住める優良物件をイメージされている場合が多くあります。しかし、空き家は内装面の劣化のみでなく、雨漏り等の躯体への影響やトイレ等のインフラの未整備など、物件ごとの様々な問題があります。</p> <p>今回の動画では初めてリフォームをする方が「大学生の初めてのDIY」を等身大の自分として想像することで、購入後から住むまでをイメージすることができ、購入への弊害の軽減を狙っています。大学生が専門家への相談・計画・施工、までの手順や様子を映像にしています。</p>

②古材活用



[新着情報](#) [イエソダテについて](#) [物件情報](#) [お試し居住](#) [物件募集](#) [運営会社](#) [お問い合わせ](#)

2022.02.17「古材活用」プロジェクト



古材を活用した特集 URL

<https://iesodate.com/project/220/>

サイトのテーマ

●SDGsへの取り組み

空き家のリフォームに当たり、空き家から出る古家具や古材の最大限の活用に取り組みました。空き家からはメンテナンスで使用できる家具が多くあります。リユース商品を多く使用することで、地域の思い出の継承に繋がるとともに循環型社会への貢献に繋がります

④生活体験（お試し居住）



新着情報 イエソダテについて 物件情報 お試し居住 物件募集 運営会社 お問い合わせ

＼ Trial Residence ／

お試し居住



新着情報 イエソダテについて 物件情報 お試し居住 物件募集 運営会社 お問い合わせ

物件情報

所在地	福島県須賀川市和田外六内135-17
建物	木造/平屋建て/間取り4K
駐車場	1台分(車庫の大きさ 高さ約1890mm×幅約2600mm×奥行き約5000mm) 必ず車のサイズを確認してください。入らなかった場合、代替駐車場の用意は致しかねます。
設備	別添の設備一覧をご参照ください
その他	

施設利用について

利用対象者	須賀川市へ移住または二拠点居住を検討されている方が対象です。
利用可能期間	1泊2日～6泊7日まで
利用可能人数	大人3名まで(お子様がいらっしゃる場合はご相談ください)
料金	光熱費として1日1人につき1,000円

〒970-0000 須賀川市和田外六内135-17 0241-824-1114 0241-824-1114

お試し居住ページ URL

<https://iesodate.com/trial/>

お試し居住のテーマ

●移住への定住へのハードルを体験により緩和

移住者は地域の環境がわからず、移住してしまい短期間で転出されるケースがあります。お試し居住はそのようなミスマッチを減らすことで双方が納得のいく移住に繋がりたいと思っています。また、お試し居住のような簡易な体験を通じて、物件自体への入居も検討しております。過去は浄化槽式のトイレであったため、購入に至りませんでした。インフラ面等を改善した現環境は購入への後押しへも繋がりがやすくなり移住へのサポートに繋がりがやすくなっています。

3. 評価と課題

リフォーム企画を一から進めての感想

- 計画から現場作業まで、全てにおいてはおじめての経験ばかりで苦戦したが、建築士さんや、職人さんのアドバイスのおかげで作業を進めることができた
- 反省点も多く、機能やカラーコンセプトの決定に時間が掛かりすぎたり、職人さんに相談が遅れたことでコツがつかめず作業効率が悪くなるということもあった
- 現場では建築士の方や大工さん、内装屋さんなど様々な人たちが関わり、より良いものとなるように意見を出し合いながらリフォームを進めており、仕事への熱意を感じ、自分の仕事への向き合い方を考える機会となった
- 自分達が関わったこの物件が利用者に喜んでもらえるものになってほしい、空き家活用という側面から須賀川の地域活性化に寄与出来たらすごくうれしい

職人さんからのアドバイスまとめ

- クロスや床材は機能だけでなく、使う場所と屋内全体の色や質感の調和を基準にして選んでいくと内装工事を始めてからの失敗を防ぐことができる
- 水回りはステンレスなら汚れの手入れがしやすく、セラミックは清潔感あるイメージを持たせることができる、などのそれぞれの素材の特性を踏まえて部屋や生活のイメージに近い物を選んでいくと失敗を減らせる
- 今回のトイレのように縦長の部屋でタイルを使う場面では、縦長のタイルが目地無しを使うと無駄なく張れるなど、床の形を考慮して建材を選び、コストの無駄を減らす事も重要
- 研磨は、表面がガサついて使いにくくなってしまいうから木目に沿って削るのが大事で、柱に対してヤスリの面を平行にして動かすのが削りムラや窪みを作ってしまうコツ

【費用】

- 今回の物件は水回り工事で屋根の張替えで費用が全体の50%近く発生した。水回りは汲み取り式トイレ・お風呂・キッチン・洗面所の改修。屋根は足場を組んでの作業となった。

★注意点★

築年数がたった物件は安く仕入れることが可能であるが、トイレ等の工事（特にトイレが浄化槽などの場合は注意）に費用が発生する。また、今回の屋根の工事のように建物への補強（改修）も必要な場合がある

【今後のポイント】

- DIYとプロへの発注の取捨選択によるコストダウンを図る
- お試し居住でもサンプルの回収・分析による利用者目線での次PJへの検証
- 多くの空き家を活用した他モデルの展開。それによる利用者ニーズの検証
- 物件のプロモーションの多方向化
- リフォーム物件の移住へ向けた、販売プロモーションの実施

項目	概算費用	備考
解体工事	500,000	解体費・廃材処分費
仮設工事	160,000	
板金工事	550,000	
木工事	800,000	
外壁・防水工事	650,000	
内部建具工事	630,000	
外部建具工事	350,000	玄関ドア・物置扉交換
建材費	600,000	
内装工事	250,000	
塗装工事	300,000	ガレージシャッター塗装含む
設備機器工事	850,000	キッチン・浴室・洗面・トイレ
電気設備工事	450,000	
給排水設備工事	1,000,000	浄化槽撤去・下水道接続含む
冷暖房空調工事	300,000	エアコン3台設置
外構工事	410,000	
諸経費	200,000	
合計	8,000,000	

4. 今後の展開

●ネクストプロジェクトの開催

案1) 旭町物件-子ども食堂&シェアハウスプロジェクト

須賀川市内の中心市街地に元美術教師が居住していた、空き家物件があります。須賀川市周辺には子ども食堂が数少なく、社会福祉協議会等から相談を受けています。空き家を子ども食堂のように人の集う場所にするとともに、シェアハウス機能を併用することで、子どもたちの成長を促すプロジェクトを検討しています。

案2) 母子生活支援施設リユースプロジェクト

須賀川市が運営していた母子生活支援施設が2020年夏を最後に入居が終了しました。2022年1月に入札募集があり、当社に引き渡しが確定しました。

共同住宅の空き家活用の事例として、県外人材の数か月滞在による施設へのリニューアルを予定しています。当プロジェクトでは福島大学生の他、須賀川市内の高校生や日本大学工学部（福島県須賀川市）、首都圏にある大学生による各部屋のリフォームを実施し、須賀川市に貢献したい人が拡大するプロジェクトにしたいと考えています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和2年8月1日		
代表者名	代表取締役 大木 和彦		
連絡先担当者名	木下 亮		
連絡先	住所	〒962-0832	福島県須賀川市本町3-1
	電話	0248-94-5600	
ホームページ	https://iesodate.com/company/ (須賀川市空き家バンク運営情報)		

