

完了実績報告書

事業名称	●空き家バンクアップデートプロジェクト —空き家バンクと連携した空き家流通の促進—
事業主体名	株式会社エンジョイワークス
連携先	南伊勢町役場、むすび目コワーキング、鳩山町役場、株式会社アール・エフ・エー
対象地域	三重県南伊勢町、埼玉県鳩山町
事業概要	【取組①】空き家バンクを活用した、コロナ禍の変化に対応できる空き家情報メディア制作・運営 【取組②】遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築 【取組③】不動産特定共同事業を用いた地域内の賃貸住宅の創出による空き家バンク物件流通促進 【取組④】モデル事業の横展開
事業の特徴	●人々の暮らしへの変化に寄り添える、空き家バンクと連携した空き家情報メディアを構築します。サイト機能や SNS を追加し、利用者のニーズに応えられるメディアに発展させます。 ●空き家情報メディアを扱える人材は、従来の不動産業者に限らず地域に根ざした活動を行っている方が担っていくことができると考えています。 また、南伊勢町には地域内に不動産会社がないことから、この課題を解決するために、宅地建物取引業者である弊社スタッフのサポートの元、オンラインによる重要事項説明など活用し、遠隔地から物件の仲介契約ができる体制を整えます。 ●空き家バンクの活用が進む中で、そのままでは活用の難しい物件の流通を促進する必要があります。この課題に対して、不動産特定共同事業によるファンドを使って物件を改修し、賃貸物件化を目指します。 ●モデル事業の横展開 ・南伊勢町における課題は多くの地域での共通する課題と捉えており、本取組を全国の他自治体において横展開を実施してまいります。
成果	・「空き家からはじめる「南伊勢町」」のサイト及びコンテンツ ・遠隔サポート及び IT 重説を利用した賃貸借契約の実施予定 1 件 ・本事業の他自治体への展開を鳩山町にて調整・実施
成果の公表方法	ハロー！RENOVATION HP 掲載予定 https://hello-renovation.jp/
今後の課題	・「空き家からはじめる「南伊勢町」」のコンテンツとして町の情報掲載及び LINE 運営のフォロー ・不動産仲介業務の継続サポート ・同様の課題のある自治体へのアプローチ

1. 事業の背景と目的

コロナ禍での価値観変化に伴う拠点探しのニーズに対し、南伊勢町での以下の課題があげられます。

- ①既存の空き家バンクは、物件の情報は掲載されているものの、地域や暮らしにつながる生活者視点の情報が乏しいこと
- ②地域に不動産会社が存在しないことや不動産仲介業務のできるスキル保有者がいないこと
- ③空き家バンクの登録物件には手つかずの状態のものも多く、すぐに活用できる賃貸物件は限られる同様の課題は南伊勢町に限らず他の地域においても共通するものと捉えています。

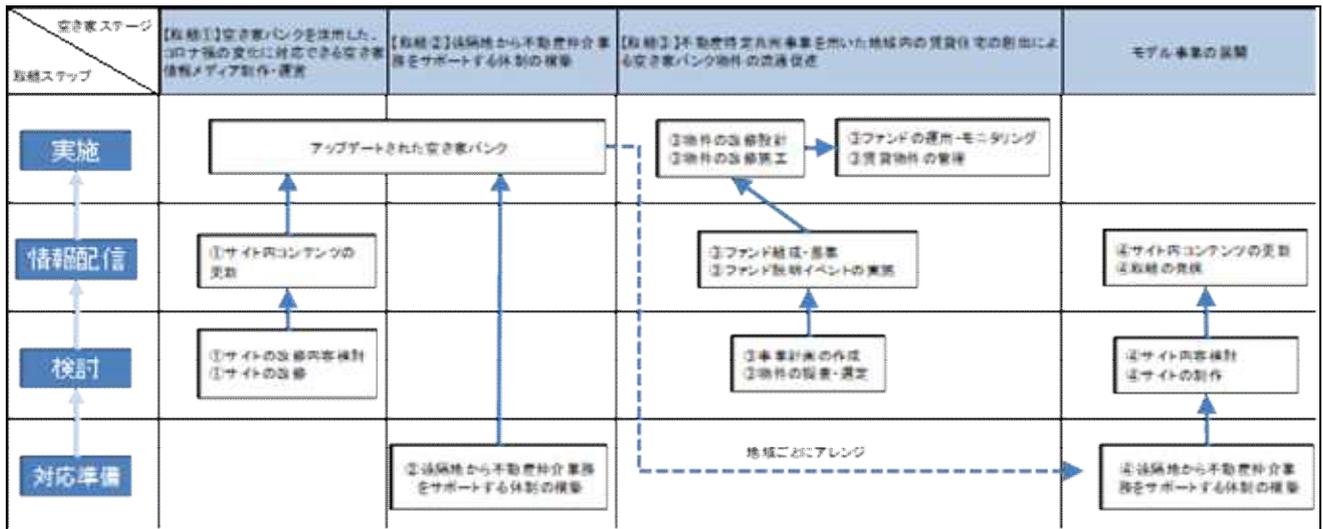
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【業務役割分担】

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)	
【取組①】空き家バンクを活用した、 コロナ禍の変化に対応できる空き家 情報メディア制作・運営	サイトの改修内容検討	株式会社エンジョイワークス 事業企画部 彼末・永田・荘司	
		むすび目ワーキング 移住定住コーディネーター 西川氏・西岡氏	
	サイトの改修	株式会社エンジョイワークス システム開発部 角田・二藤部・安松	
	サイト内コンテンツの更新	むすび目ワーキング 移住定住コーディネーター 西川氏・西岡氏	
	【取組②】遠隔地から不動産仲介業 務をサポートする体制の構築	オンラインでの不動産仲介業務サポート 体制の調整・構築	三重県南伊勢町 まちづくり推進課 平谷氏
			むすび目ワーキング 移住定住コーディネーター 西川氏・西岡氏
株式会社エンジョイワークス 事業企画部 長嶋・永田			
【取組③】不動産特定共同事業を用 いた地域内の賃貸住宅の創出によ る空き家バンク物件の流通促進	物件の調査・選定	むすび目ワーキング 移住定住コーディネーター 西川氏・西岡氏	
		株式会社エンジョイワークス 事業企画部 彼末・長嶋他	
	事業計画の作成	株式会社エンジョイワークス 事業企画部 彼末・長嶋他	
	オンラインでの不動産仲介業務サポート 体制の調整・構築	埼玉県比企郡鳩山町 政策財政課 政策・広報・DX 推進担当 黒田裕介氏	
		株式会社アール・エフ・エー 藤村氏、本家氏	
		株式会社エンジョイワークス 事業企画部 長嶋・永田	
	【取組④】モデル事業の展開	サイト内容検討	株式会社アール・エフ・エー 藤村氏、本家氏
			株式会社エンジョイワークス 事業企画部 彼末・永田・荘司
		サイトの制作	株式会社エンジョイワークス システム開発部 角田・二藤部・安松
		サイト内コンテンツの更新	株式会社アール・エフ・エー 藤村氏、本家氏
取組の発信		株式会社エンジョイワークス 事業企画部 二藤部・都築	
モデル事業報告	報告書作成	株式会社エンジョイワークス 事業企画部 永田	

【フロー図】



【事業スケジュール】

事業項目	具体的な取組内容	令和4年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	サイトの改修内容検討	■	■	■							
①	サイトの改修		■	■	■	■					
①	リニューアルしたサイトの運営開始								■	■	
②	物件の調査・選定	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
②	事業計画の作成					■	■	■	■	■	
②	ファンド組成・募集					■	■	■	■	■	
②	物件の改修設計										
②	物件の改修施工										
②	ファンドの運用・モニタリング										
③	オンラインでの不動産仲介業務サポート体制の調整	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
④	モデル事業の横展開						■	■	■	■	

(2) 事業の取組詳細

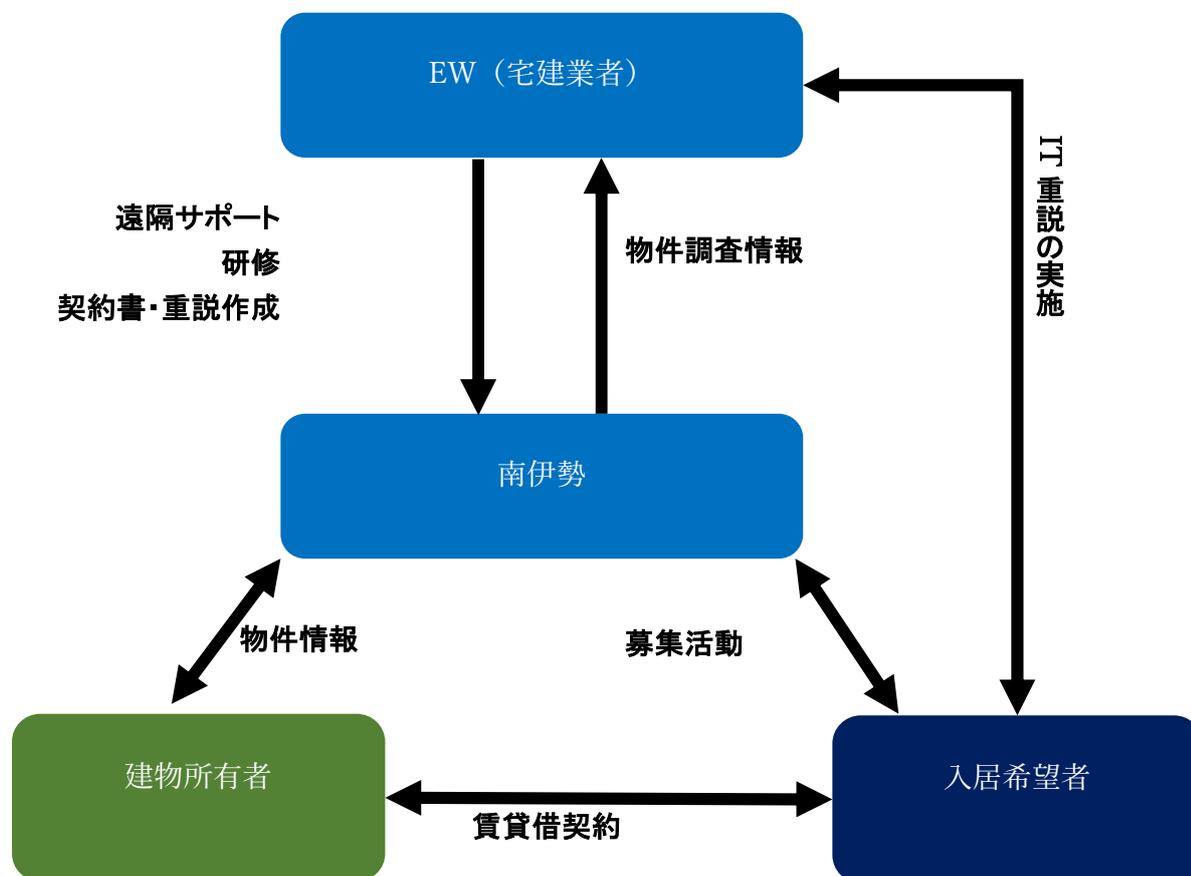
【取組①】空き家バンクを活用した、コロナ禍の変化に対応できる空き家情報メディア制作・運営

・本取組では、人々の暮らしへの変化に寄り添える、空き家バンクと連携した空き家情報メディアを構築します。南伊勢町では、令和2年度から「空き家と仕事」というサイトを制作し、空き家バンクと連携しながら運営をしております。今回の取組では同サイトの改修を軸に、サイト機能やSNSを追加し、利用者のニーズに応えられるメディアに発展させました。具体的には下記の通りです。

- ・暮らしのイメージを想起させる空き家や暮らしの紹介記事や動画を掲載
- ・利用者のニーズに合わせて自動的に物件情報を届けるレコメンド機能の搭載
- ・気軽にアクションのできるLINEアカウントの構築、Twitter等のSNSとの連携

【取組②】遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築

サポート体制図



1) EW 現地スタッフとして、実践的な業務内容の研修の実施。

<研修内容>

- ・ 宅地建物取引業免許制度/宅地建物取引士/・ 媒介・代理契約等/・ 報酬の制限
- ・ 不動産情報の比較検討/賃貸管理業務内容/・ 賃貸媒介（仲介）業務/・ 物件調査
- ・ 不動産広告と物件案内の注意点/・ 入居者管理/・ 管理業務/
- ・（実践）物件調査案内業務のレクチャー/
- ・（実践）重要事項説明及び賃貸借契約の記載内容理解

<現地研修の様子>



2) 個別案件ごとに遠隔サポートの実施

- ・ 案件ごとの契約条件アドバイス
- ・ 将来トラブルを防ぐための貸主及び借主の条件整理
- ・ 契約書、重要事項説明書作成ための必要情報調査方法の指導

【取組③】不動産特定共同事業を用いた地域内の賃貸住宅の創出による空き家バンク物件流通促進

・現地スタッフより新規物件情報の内容を確認し、現地確認同行又は遠隔にて打合せをし、物件調査、その他必要情報の収集、事業収支の検討を実施

<検討物件>

物件 1 土地 (304.13 m²)、
建物 (木造、平屋建て、85.70 m²)

物件 2 土地 (358.55 m²)
建物 (木造、2階建て、98.32 m²)

物件 3 土地 (125.00 m²)、
建物 (木造、平屋建て、72.04 m²)



【取組④】モデル事業の横展開

・南伊勢町における課題は多くの地域で共通する課題と捉えており、本取組を全国の他自治体において横展開を実施してまいります。今年度は埼玉県鳩山町にて調整・実施を行っています。

(3) 成果

取組①の成果として「空き家からはじまる「南伊勢」」サイトの制作

<TOP>



<サイトコンテンツ>

サイトオープンに向けて下記コンテンツを作成し、町の暮らしがイメージつきやすい情報を掲載。

- ・コンテンツ作成 物件情報 9 物件、仕事情報 3 件、よみもの 1 件



元々は漁村の中にある食堂。小上がりの個室やディスプレイ用の小窓が残る家でコミュニティスペースづくり

細い路地が迷路のような漁村の中に、漁師さんも移住者も集まれるコミュニティスペースをつくって集落に賑わいを取り戻す。かつては住民も多く、飲食店もあった場所ですが、人口減少や高齢化で最近空き家も増えてしまっています。イートインスペースがあれば近所のお年寄りや釣り客など色々な世代が集まれそう。この物件は2層にもキッチン、トイレ有。コミュニティスペースと住居スペースを分けることもできます。



三重県南伊勢町で「空き家再生チーム」のメンバーになりませんか？

日々増え続ける空き家は、地域の心にとって不安や悩みとなっています。

市街地・アブくりのプロジェクトであるFinal produのさんと、空きづくりのプロジェクトである南伊勢町工業（株）が共同で地域おこし協力隊の態に入隊を行い、「空き家再生チーム」をつくるために地域おこし協力隊を公募します！

◆ここがポイント！

町社ともに関係した会社なので、地域の心との距離も近いので、町社行事や地域活性化活動とのハイブリッドになってくれます。これからつくるチームなので、募集、建築どちらをメインでやりたい方も経験でもOKです！

◆事業者の想い

南伊勢町工業の森井さんは「町社や子どもたちが誇れる場所をつくることに貢献していきたい。町社から来ていただく協力隊の方の熱心な働き・無償で、より良い「アブくり」空きづくりを推進したまわすべくチャレンジしたいです！」と語っています。

詳細情報

応募期間2023年1月20日～2月24日まで

詳しくは南伊勢町のホームページをご覧ください。

【取組②】遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築

本体制にて成果としては下記の通りであるが、

- ・一棟借上げ物件に関する契約書及び関係書類のアドバイス 1 件
- ・事業用店舗の賃貸借契約の実施予定。1 件

【取組④】モデル事業の横展開

- ・埼玉県鳩山町にて南伊勢町の取組を展開し、今後調整をしながら実施を行う。



3. 評価と課題

- ・南伊勢ではバージョンアップしたサイト「空き家からはじまる「南伊勢」」に現地の暮らしがイメージできるコンテンツ及び仕事情報が現地スタッフにて掲載されたが、LINEの本格運用はこれからになる。さらに町のイベント情報などコンテンツを増やし登録者を増やすため引き続き運用サポートが必要である。
- ・不動産仲介業の遠隔サポートは、体制構築、不動産知識の習得はできたが、不動産仲介業務は、案件ごとに対応がかわるため、経験者からのサポートを継続して実施し、現地スタッフの経験を積ませる必要がある。
- ・不動産特定共同事業法による不動産の利活用は、複数物件をまとめた取組などフローを再度検討し、南伊勢町の不動産市場に適した形を構築する必要がある。
- ・今後調整は必要としているが、本事業を鳩山町にて展開することができた。自治体によっては、既存の空き家バンクと「空き家からはじまる〇〇」サイトの運営体制に課題がある。

4. 今後の展開

- ・「空き家からはじまる「南伊勢」」サイトに、町のイベント情報やプロジェクト情報などコンテンツの充実をさらに増やし、サイトの充実を図り、LINE登録者を増やし移住者への双方向情報発信の実施
- ・遠隔地から不動産仲介業務をサポートする体制の構築により、南伊勢町での賃貸物件の増加
- ・本取組を同じような課題のある自治体への展開を拡大すること

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2007年11月		
代表者名	福田和則		
連絡先担当者名	長嶋雅幸		
連絡先	住所	〒248-0014	神奈川県鎌倉市由比ガ浜 1-3-1-2F
	電話	0467-53-8583	
	メール	m.nagashima@enjoyworks.jp	
ホームページ	https://enjoyworks.jp		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。