

事業名称	●行政・大学と連携した地域に開かれた大型空き家（学生寮等）活用リサーチ事業
事業主体名	有限会社トノコーポレーション(omusubi 不動産)
連携先	千葉県松戸市生涯学習部、一般社団法人 PAIR、芸術系国立大学、地元ガス会社
対象地域	千葉県松戸市
事業概要	①大規模空き家活用のための行政・大学・地域の大事業者とのネットワーク構築 ②旧学生寮を利用した、アーティスト/学生/クリエイターなどによるテストマーケティングの実施 ③大規模空き家活用を検討するイベントの開催 ④大規模空き家活用に向けた事業スキームの検討構築 ⑤サイトによる情報発信
事業の特徴	・単一の事業者では事業化が困難な大規模空き家の利活用に向け、行政/大学/地域の大企業など、属性や職域の異なる大規模な組織との連携を図る ・実際に空き物件（元学生寮）をテスト運用し、利用者目線の具体的なフィードバックを得ることで、運営の解像度を高める ・有識者を招いたトークイベントや展示企画を通し、事業を進める過程で、地域住民や関係者へ大規模空き家の活用について周知/啓蒙を行う
成果	・大規模空き家再活用の事業スキーム構築と所有者への提案の機会の創出（検討継続中） ・行政との新たな空き家活用連携事業の創出（2月実施予定） ・空き家活用検討イベントの実施（11回、175名参加） ・イベントやテスト運用に基づいたレポート記事の作成と発信 ・空き家活用事業スキームに関するパンフレット制作
成果の公表方法	omusubi 不動産 note で公開（URL： <a href="https://note.com/omusubi_estate/">https://note.com/omusubi_estate/</a> ）
今後の課題	・大企業における空き家活用事業の新たな価値評価基準制定の提案 ・空き家活用を通じたエリアマネジメント事業の企画提案 ・大型シェア物件の運営管理を行う人材の育成 ・多様な事例による大規模空き家活用のスキームの発展 ・サイト運用を通じた空き家再活用事業のイメージづくりとノウハウ共有

## 1. 事業の背景と目的

地域内にある学校、社員寮、学生寮、工場跡地などの大規模な空き家は、放置すると地域へのマイナス影響が大きい。しかしながら既存の手法では単に土地を分割し、宅地分譲されることが多く、中長期的に地域資源を衰退させる可能性がある。こういった物件の活用を実際に検討するにあたっては、規模の大きさから単一事業者のみが事業リスクを取ることは難易度が高く、行政、大学、地域の大企業、空き家活用事業者の連携が不可欠である。

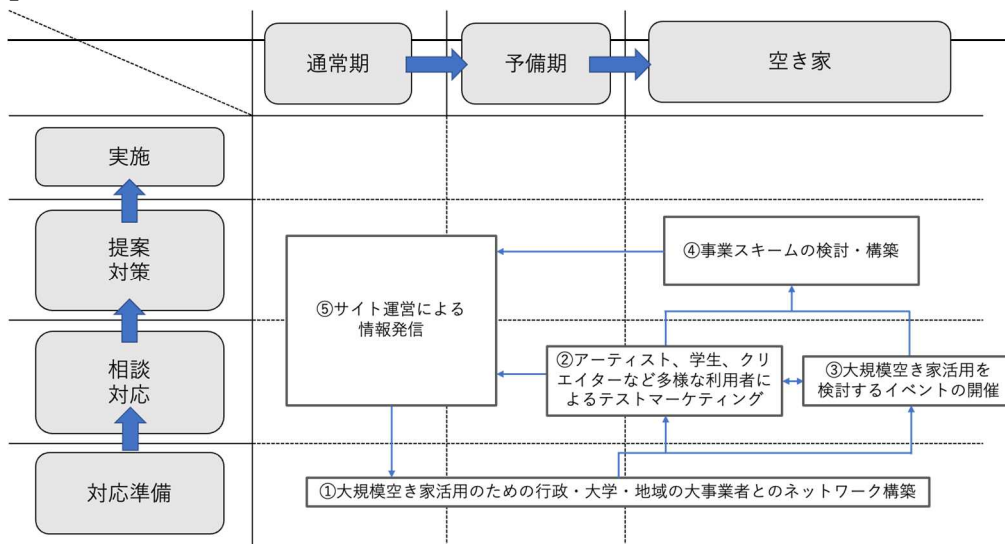
弊社が採択され実施した令和3年度の「空き家を活用したエリアリノベーション事業者の育成・事業化サポートプログラム」では、結果として地域のインフラ事業者との連携可能性が示唆された。しかしながら実際の連携にいたっては具体的な案件をベースにした検討が必要であることもわかった。

そこで具体的な大規模空き家（本拠地をおく松戸市内に存在する空き家となった学生寮）をテスト的に運用し、アーティスト滞在型のシェアハウスとしての事業化を検討する。他地域居住も可能な内容で検討を行うほか、行政/大学/地域の大企業/空き家活用事業者が連携した空き家活用モデルをつくるためのリサーチ事業を行う。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

【フロー図】



【事業実施スケジュール】

取組内容	具体的な内容	令和4年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①大規模空き家活用のための行政・大学・地域の大事業者とのネットワーク構築	各機関との協議	[Red bar from July to February]									
②アーティスト、学生、クリエイターなど多様な利用者によるテストマーケティング	テスト利用者コーディネート・運営		[Red bar from August to December]								
	滞在者のフィードバック調査				[Red bar]		[Red bar]				
③大規模空き家活用を検討するイベントの開催	イベントプログラムの制作・実施		[Red bar from August to December]								
	イベント広報			[Red bar from September to December]							
④事業スキームの検討構築	事業スキームの検討	[Red bar from July to February]									
⑤サイト運営による情報発信	レポート記事制作			[Red bar from September to February]							
	サイト運営広報			[Red bar from October to February]							
	パンフレット制作・配布				[Red bar from November to February]						

(2) 事業の取組詳細

①大規模空き家活用のための行政・大学・地域の大事業者とのネットワーク構築

- ・松戸市生涯学習部と連携し、空き家を会場にしたアートを通じた社会教育プログラムの企画提案・協議を行った
- ・地域の大事業者として、地元ガス会社と連携。新規エリアマネジメント事業と空き家活用の連携を視野に入れ、隔週の定期ミーティングを実施。松戸市内に位置する旧学生寮の再活用事業の実現に向け、アート系交流施設の視察（図1）を含め事業計画や運用スキームについて協議検討を行った。
- ・上記旧学生寮を所有する芸術系国立大学と連携。当該建物の管理を弊社で請負いながら、アーティスト滞在型のシェアハウスへの用途転用を検討するためのテスト利用を実施した。松戸市やガス会社との協議内容について定期的に報告を行い、12月には再活用に向けた企画提案（図2-1, 2）を行った。



【図 1 地元ガス会社との事例視察の様子】

企画概要

企画提案

コンセプト

松戸アートナレッジハウス（仮）

1. 地域の人とクリエイターが一緒になって知識を共有する、アートを通じた学び場
2. クリエイターが松戸で生活しながら制作を行う実験場
3. 滞在やイベントを通じた多様な人々と交流の場

キーワード：暮らしの芸術、アートを通じた学習の場、異文化交流

【図 2-1 大学への企画提案資料抜粋】

企画概要

企画提案

イベントプログラムイメージ

▼展覧会、ワークショップ、レクチャー、トーク  
ゲスト講師やゲストアーティストを招待し、多様なテーマ、トピックを通じて日常的にアート作品と出会い、参加者同士のコミュニケーションやクリエイティブなまちづくりの学びの場を生み出す。

▼野外イベント  
道路に面する施設の庭や屋外の場所を活用した、野外イベント企画。子供向けの遊びの場や食を通じたイベントなど、幅広い客層へのリーチと、地域との交流の場を生み出す。

【図 2-2 大学への企画提案資料抜粋】

## ②アーティスト、学生、クリエイターなど多様な利用者によるテストマーケティング

・松戸市で活動するアーティストやクリエイターから利用者を発掘し、テスト滞在への協力を依頼した。事業期間中、22組 27名が滞在。一般社団法人 PARADISE AIR（松戸市でアーティストインレジデンスを運営）と弊社スタッフとが連携し、滞在者との契約業務、日常的なコミュニケーション、イベント企画や交流のサポート等を行った（図 3～5）。

・テスト滞在者へアンケートやヒアリング調査を実施し、シェアハウス物件として利用する場合の賃料や設備、サービス面での需要調査を行った（図 6-1～6-4）。



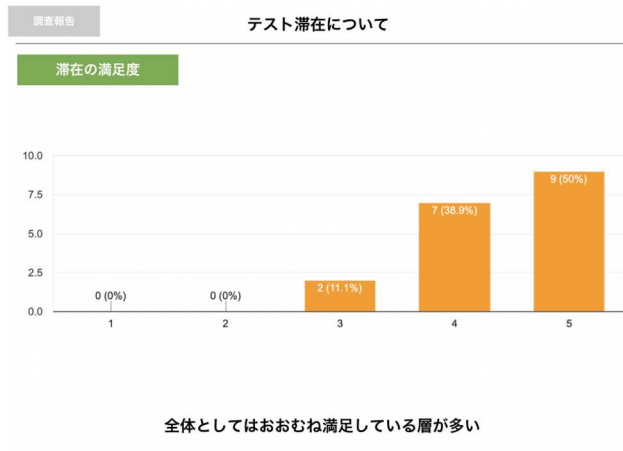
【図 3 滞在候補者へ物件を案内する様子】



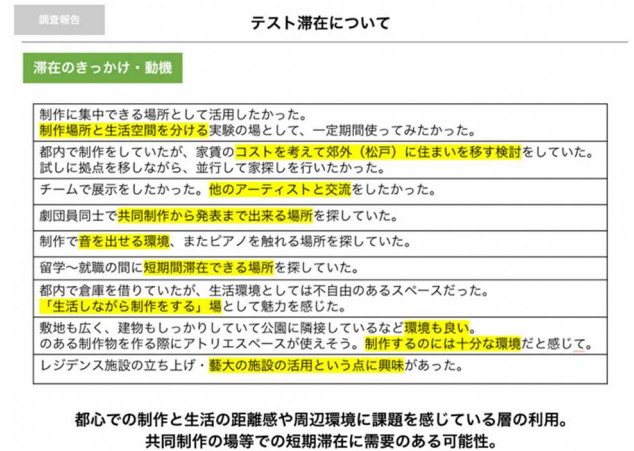
【図 4 滞在者の建物内での制作の様子】



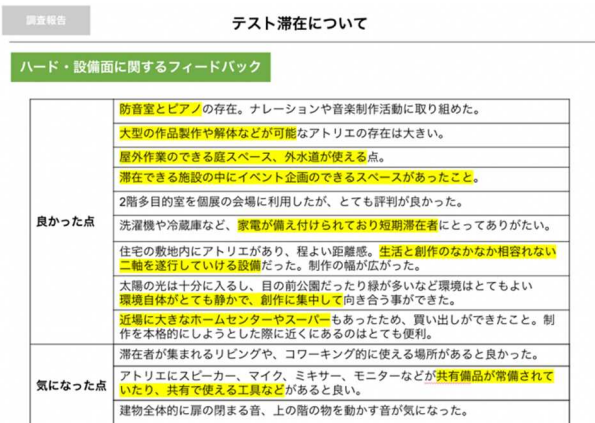
【図 5 滞在者交流会の様子】



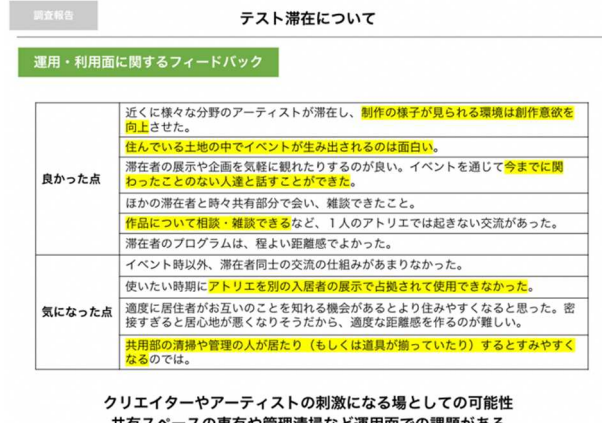
【図 6-1 アンケート結果：満足度】



【図 6-2 アンケート結果：滞りの動機】



【図 6-3 アンケート結果：設備面】



【図 6-4 アンケート結果：運用面】

### ③大規模空き家活用を検討するイベントの開催

・空き家活用において知見のある講師を招いたトークイベント、テスト滞りのアーティストとコラボレーションしたワークショップ・展示形式のイベントなど、多様な参加者を集めるイベントを実施した。事業期間中計 11 回開催、延べ 175 名の参加者が集まった（図 7-1～7-11）。

・告知にあたっては、自社の WEB サイトのほか、建物が位置する地域の町会へ協力を依頼し、町内の掲示板等にチラシを設置。近隣住民への周知に注力した（図 8）。

テストイベント①  
9月4日(日) 演劇ワークショップ『芸大寮最後の夜』

- 主催：  
運営パートナー (PARADISEAIR)、  
滞在者 (俳優、大学生) 他
- 内容：  
演劇ワークショップと映像の  
インスタレーション
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
15名 (見学者含む)

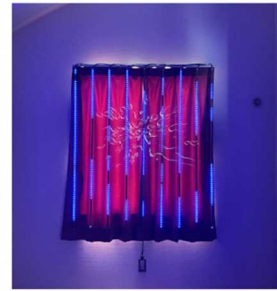


【図 7-1 演劇ワークショップ】

テストイベント③  
9月11日(日) 作品展示『214号室 バルサン焚いています。』

テストイベント②  
9月10・11日(土・日) NORMAL展『SYNC』

- 主催：  
滞在者 (NORMAL/アーティスト集団)
- 内容：  
グループでの制作・空間インスタレーション
- 場所：  
夫婦棟3階居室
- 参加人数：  
約40名



【図 7-2 滞在アーティストの展示】

テストイベント④  
9月11日(日) トーク『ドキュメンタ15 報告会』

- 主催：  
滞在者 (山本華/写真家)
- 内容：  
グループでの制作・空間インスタレーション
- 場所：  
夫婦棟2階居室
- 参加人数：  
-名



【図 7-4 滞在アーティストの展示】

テストイベント⑤  
9月25日(日) ワークショップ『ふうせん屋さん』

- 主催：  
運営パートナー (PARADISEAIR)
- ゲスト：  
山川陸 (建築家)
- 内容：  
アートイベント報告会トーク
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
12名



【図 7-5 トークイベント】

テストイベント⑥  
9月25日(日) トークイベント『地域とアートをつなぐ企業のあり方  
-大阪ガス扇町ミュージアムスクエアからひも解く、遊休不動産と芸術-』

- 主催：  
企画パートナー (村上愛佳)
- 内容：  
風船を使ったアートワークショップ
- 場所：  
庭スペース
- 参加人数：  
約60名



【図 7-5 アートワークショップ】

テストイベント⑦  
10/1(土)~7(金) 展覧会『夕日が落ちて石になるまでの3分間』

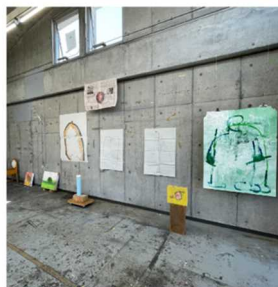
- 主催：  
omusubi不動産
- 内容：  
寮活用を考えるトークイベント
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
14名  
(松戸市職員、ガス会社職員、  
地元住民等)



【図 7-6 トークイベント】

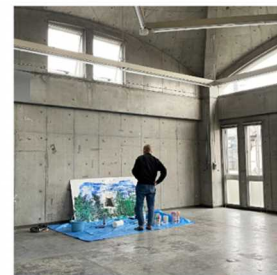
テストイベント⑧  
10月9日(日)《坂田機械企画》ライブイベント#1

- 主催：  
滞在者 (藝大生)
- 内容：  
滞在者の作品展示
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
10名



【図 7-7 滞在アーティストの展示】

- 主催：  
滞在者 (かまどキッチン)
- 内容：  
ライブイベント  
(滞在者むけクローズド企画)
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
2名



【図 7-8 滞在アーティスト公開制作】

テストイベント⑨  
10月16日(日)《坂田機械企画》ライブイベント#2

- 主催：  
滞在者（かまどキッチン）
- 内容：  
公開ライブイベント
- 場所：  
庭スペース
- 参加人数：  
5名



【図 7-9 滞在アーティスト公開制作】

テストイベント⑩  
10月19日(水)科学と芸術の丘 作品制作ワークショップ

- 主催：  
松戸市/芸術祭実行委員
- 内容：  
松戸市芸術祭「科学と芸術の丘」  
参加アーティストの作品制作ワーク  
ショップ
- ゲスト  
Kasia Molga（アーティスト）
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
15名



【図 7-10 松戸市芸術祭との合同企画】

テストイベント11  
10月22日(土)横浜ダンスコレクション2022 参加作品  
「ボディジャック」公開クリエイション

- 主催：  
滞在者（かまどキッチン）
- 内容：  
ダンスの公開クリエイション
- 場所：  
2階多目的室
- 参加人数：  
2名



【図 7-11 滞在アーティスト公開制作】

【イベント概要】

<b>9月4日(日)</b> 一般公開演劇ワークショップ「幕後の夜」 日程: 9月4日(日) 17:00~19:00 会場: 2階 ラウンジ/ワークショップスペース(※) 参加費: 無料	<b>9月25日(日)</b> ワークショップ「うせん屋さん」 日程: 9月25日(日) 11:00~17:00 会場: 2階 ラウンジ 参加費: 無料
<b>9月11日(日)</b> トークイベント「ダンスの夜」 日程: 9月11日(日) 15:00~17:00 会場: 2階 ラウンジ/ワークショップスペース(※) 参加費: 無料	<b>9月25日(日)</b> トークイベント「建築とアートをつなぐ企業」 あり方 大塚カズヨシ/ユージアム/クアアからひ もはら/森下和也と対談  日程: 9月25日(日) 18:00~19:30 会場: 2階 ラウンジ/ワークショップスペース(※) 参加費: 無料

上記イベントのほか、現在滞在中の人数による作品展示もご用意しています。詳しくはWEBサイトをご覧ください！

会場住所: 松戸市新松戸  
omusubi不動産  
〒280-0820 千葉県松戸市新松戸1丁目21-1 基がビル112  
お問い合わせ: end@omusubi-estate.com (担当: 遠藤) 主催: omusubi不動産, PARADISE AIR

WEBサイトはこちら  
QRコード

【図 8 イベントチラシ】

④事業スキームの検討構築

- ・社外のアドバイザー一担当者へ調査結果を随時報告し、定期的に具体的な事業スキームの協議を行なった。また、建物診断を実施し、より効率的な修繕計画の提案を行なった(図9)
- ・行政・事業者・滞在者等へのヒアリング、①~③の取組みを通じ、体制/事業収支/企画性など多角的な視点から実現可能性が高そうな事業スキームを構築し、オーナーである国立大学へ事業化の提案を行なった(図10-1~10-3)

修繕査定  
(工事費削減)

建物診断の専門業者に委託し、建物調査実施。総合的に建物状態は非常に良い。10年程度の利用であればシーリング・屋上防水塗装（交換までは不要。防水材は最高クラスのため）

【図 9 修繕査定資料】

賃料査定

【一般賃貸価格査定】

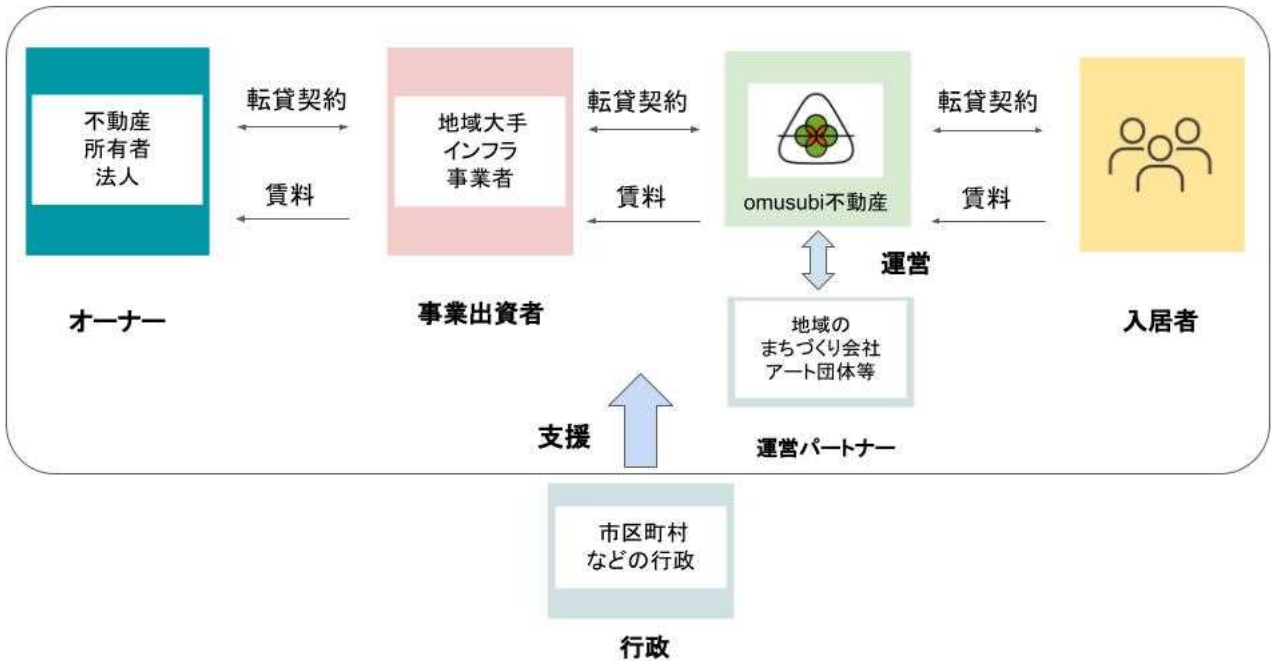
成約事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身様                    ¥単価    約2200円/月 別紙参照</li> <li>・夫婦様・家族様        ¥単価    約1300円/月 別紙参照</li> <li>・アトリエ                ¥単価    約1700円/月 別紙参照</li> </ul>
査定価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身様                    30000円~40000円    (坪単価2200円~2900円)</li> <li>・夫婦様                    58000円~63000円    (坪単価1500円~1600円)</li> <li>・家族様                    63000円~68000円    (坪単価1200円~1270円)</li> <li>・増身様をアトリエ利用 20000円~25000円    (坪単価1450円~1800円)</li> </ul>
コメント	共益費は単身様居住用で8,000円、それ以外は一様5,000円と想定。単身様は近隣のフルルームマンションの成約¥単価を参考にし30,000円（共益費込）で40000円 現在の室内が未内装であることから、夫婦様は63,000円（共益費込）、家族様は68,000円（共益費込）と査定しました。 また単身様を住居ではなく、アトリエとした場合は住居利用の約75%の賃料として査定し、22000円といたしました。

【図 10-1 事業計画提案資料（抜粋）】

## 協業・コラボレーション スキーム

### 1、大規模空き家の企画運営

- ・マスターリース方式: 契約期間 最低10年～
- ・大規模空き家を社会性の高い企画にて運用する場合のスキーム



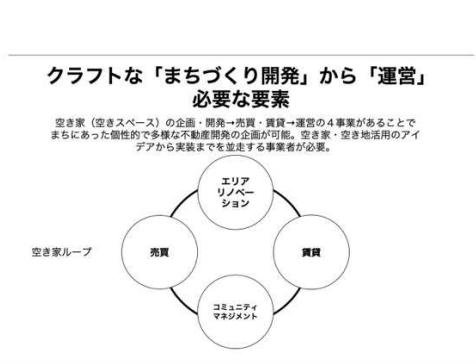
【図 10-2 事業計画提案資料 (抜粋)】

### ⑤ サイト運営による情報発信

- ・①の協議過程、②のテスト滞在者へのインタビュー、③のイベントレポートなどリサーチ事業の一連を WEB サイト上に記事を制作して発信し、他地域との類似モデル展開を目指した (図 11)
- ・空き家事業のスキームをまとめたパンフレットを制作、大型社宅の利活用を検討している大手事業者や行政に印刷して配布した (図 12-1~4)



【図 11 WEB サイト記事サムネイル (抜粋)】



【図 12-1 空き家事業パンフレット（抜粋）】



【図 12-2 空き家事業パンフレット（抜粋）】

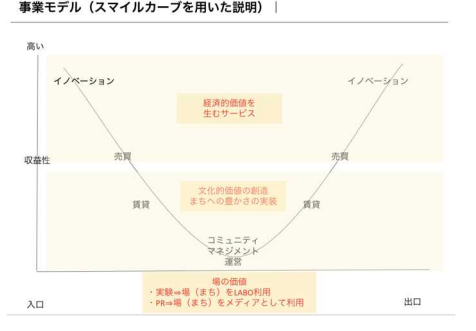
事例 | クラフト不動産開発企画・社会実験イベント

元学生寮の活用企画

松戸市新松戸にある皇都美園大学が所有する元学生寮の建物において、事業主へのクラウドファンディングの機会として資金利用を行った(22年4月～12月)。松戸でアーティストレジデンス事業を行うPARADISE AIR。松戸元学生寮を、地元の社会実験パートナーとして発注を受けた。

コンセプト企画	利用プラン作成
事業収支算定	レアウト検討
契約書作成	使用ルール作成
什器家具選定・搬入	イベント企画
リレーンジ	物件プロモーション
契約締結	入居者グループ運営
社会実験イベント	取材への誘導

【図 12-3 空き家事業パンフレット（抜粋）】



【図 12-4 空き家事業パンフレット（抜粋）】

(3) 成果

【成果 1】大規模空き家再活用の事業スキーム構築と所有者への提案の機会創出

解体/売却が検討されていた元学生寮の建物をテスト運用しながら協議を進めることで、所有者に対し、具体的な企画パートナーやスポンサーを含めた計画を盛り込んだ事業スキームの提案を行うことができた。また、提案を通して複数の組織間でのスキーム構築について議論を深めることができた。

【成果 2】行政との新たな空き家活用連携事業の創出

成果 1 の協議過程において、連携先の松戸市の課題として「社会教育講座の内容の発展」が挙げられた。その結果、より自由で発展性がある社会教育講座の会場として、空き家を活用しアーティストと連携していく企画を行うこととなった。2月にテスト開催を予定しており、来年度以降の事業計画を進めている。

【成果 3】空き家活用検討イベントの実施（11回、175名参加）

元学生寮の建物をテスト的にイベント会場として運用し、滞在アーティストや有識者と協働した企画を実施した。イベントには、協議を行っていたメンバーや、近隣住民、アートや空き家活用に興味のある人など多様な属性の参加者が集まり、空き家活用について、ボトムアップ型の検討を行うことができた。

【成果 4】イベントやテスト運用に基づいたレポート記事の作成と発信

上記イベントのレポート等テスト運用に関する記事を作成、WEBで発信を行ない、一般層へ事例を共有する機会を創出した。

【成果 5】空き家活用事業スキームに関するパンフレット制作

本事業を始めとした弊社の空き家活用事例をまとめたパンフレットを作成。大型住宅の利活用を検討している大手事業者や行政に印刷して配布し、行政・企業がどのような連携をすることで、空き家の利活用を推進していけるのか具体的協議に発展した。



### 3. 評価と課題

#### ①行政・大学・地域の大事業者とのネットワーク構築について

本事業の特徴として、具体的大規模空き家でテスト滞在・イベントを実施しながら関係者との協議を行なったことが挙げられる。これにより、行政・大学・地域の大事業者といった組織間で、事業化後の物件の活用方法や課題について共通イメージを持った上で議論を行うことができた。組織を跨いだ新たな事業スキーム構築においては、事例を共有し、テスト的な運用を行いながら協議を進めることは大きなメリットと言える。

一方で、実行フェーズまで進める上では、「空き家活用事業に対して組織ごとに異なる価値基準がある」、「組織ごとに意思決定のスピードが異なることから合意が得にくい」という課題が明らかになった。

#### ②テストマーケティングの実施について

大規模空き家のシェアハウスとしてのテスト運用においては、演劇団体や立体作品を作るアーティスト、デザイン業を行うクリエイターなど多様な創作活動を行う滞在者を誘致することができ、幅広い視野で再活用に向けた企画を検討することができた。一つの物件に対して異なる視点が入ることで、用途変更の可能性が広がり運用の解像度が上がった。また、運用開始後の協力者や事業仲間の発掘を同時に行うことができた。

一方で、大型のシェア型物件の運用には、滞在者と日常的なコミュニケーションや交流を図りながら不動産管理を行なっていく人材が必要であり、そのような人材の発掘とともに、スキルに見合った人件費も視野に入れた事業計画が必要であることが明らかになった。

#### ③空き家活用を検討するイベントの開催について

実際の大規模空き家を会場としたイベントを実施することで、町会を中心とした近隣住民への周知と理解が得られた。特に住宅街に位置する今回の物件では、イベントを通じて参加者へヒアリングを行うことで、近隣住民のニーズを知ることができた。今後はこういった機会を近隣住民にとどまらずより多くの同業他社へも周知し、空き家活用のノウハウ共有の場に育てていきたい。

#### ④事業スキームの検討構築について

具体的大規模空き家を事例に複数の組織で検討を行い、事業スキームの一つの方針を示すことができた。また、事業計画の具体化のために行った建物診断から、改修箇所の適切な判断や、用途変更による改修箇所の削減などによってコストを大幅に削減できることが明らかになった。大規模空き家に関しては、改修コストが高く短期間で利益を上げることが難しいイメージがあるが、事業の初動を低コストにすることで再活用の可能性も広がる。こういった視点からも再活用可能な空き家の見極めを行っていくことが必要である。

#### ⑤サイトによる情報発信について

ライターを通じてイベントレポートやインタビュー記事を作成したことで、客観的な分析を行うことができた。また、空き家活用のテスト段階を魅力的に発信していくことで、検討のステップそのものにも様々な効果があることを伝えることができた。ただ、サイトの運用評価に関してはより具体的な分析が必要である。

### 4. 今後の展開

①引き続き、行政・大学・地域の大事業者のネットワークを通じた協議を行い、具体的な物件活用に向けて動いていく。

特に、事業者へは、空き家活用事業の新たな価値評価基準（売上以外の人材育成や企業ブランディングなどへの効果）制定の提案や、それに向けたコンサルタント事業の展開を検討している。また、空き家活用を通じたエリアマネジメント事業を展開していくために、地域住民との新たな接点を構築できるような企画の提案を行っていききたい。行政に対しては、空き家活用を行う民間企業として、互いに手の届きにくい部分を補い合う体制や企画の提案を行なっていききたい。

②③テスト滞在協力者とのネットワークを継続し、当該物件や新規の空き家活用事業がスタートした際の運営協力体制をつくっていく。また、こうした物件の幅広い展開ができるよう、具体的な物件の運用の中で、コミュニケーションの場を企画しながら不動産管理を行うことができる人材の育成を行

っていきたい。

④本事業にとどまらず多様な空き物件に展開できるよう、他事業者へアプローチを行い、より多くの事例から大規模空き家活用のスキームを構築していく。  
また、複数のスポンサー企業や利用者で空き家活用事業を多面的に支える仕組みについても検証して行きたい。

⑤サイトを運用し、多くの事業者とのノウハウの共有や、一般層への空き家再活用事業のポジティブなイメージづくりをおこなっていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2014 年		
代表者名	殿塚 巖		
連絡先担当者名	遠藤 実奈		
連絡先	住所	〒270-2231	千葉県松戸市稔台 1-21-1 あかき ハイッ 112
	電話	047-710-0628	
	メール	info@omusubi-estate.com	
ホームページ	<a href="https://omusubi.estate/">https://omusubi.estate/</a>		

※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。