## 空き家トリアージの取組みについて

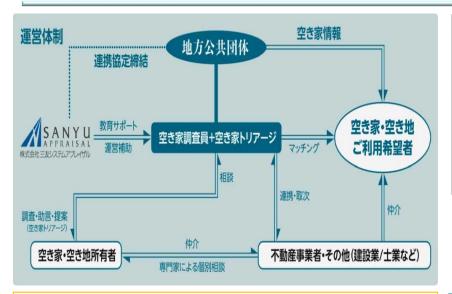
「空き家調査員育成 + 空き家トリアージ = 空き家の資源化」 地域特性と経済合理性を踏まえた、普遍的な取組み。

#### 調査員育成+空き家トリアージにより、空き家を資源化します。



株式会社 三友システムアプレイザル 令和2年11月16日

## ①運営体制



北海道銀行 地方創生の取り組みのご紹合 6. PPP/PFI事業の推進に向けた取り組み ~北海道創生に向けて~ 官民連携による空き家対策をコーディネート 北海道銀行は、行内に「道銀地方創生本部」を立ち上げると 株式会社三友システムアプレイザル様と鷹栖町様および月形町様が『空き家対策に関する連携協定』を締結 地域金融機関として、地方創生の実現を銀行経営の中核に位置 2019年9月25日、鷹栖町と株式会社三友システムアプレイザル様(本社 東京都干代田区)が、北海道銀行のコーディネートにより、『空き家対策に関する連携協定』を締結しました。両者は、空き家の有効活用や解消等を図ることを目指して協働し、鷹栖町をフィールドとした「3 積極的に取り組んでおります。 系が東に関する空後能能とは物料においた。時間は、こと家が中が出たが中が中では似ってき目的に、随側に、原作回をブールドにだってきまり 音楽調査員育成事業(国土交通省より受託)を実施しました。当該事業により、全全家に関する相談にワンストラブで対応できる空き家調査 を育成し、地域の空き家・空き地を発生させない取り組みを目指します。空き家調査員は、地方における法務・不動産・建築・金融等の専門 本書には、地域金融機関として培ってきたノウハウや、企業 ネットワークを活用し、これまでに取り組んできた地方創生の一部をまとめております。 家との産学官金連携により、空き家に対する経済合理性を加味した「空き家ドリアージ」を、2019年は町内7物件で行い、3件の利活用提案が行われました。また、2020年7月30日には、月形町と同社が「空き家対策に関する連携協定」を締結。月形町商工会を中心とした空き家調 査員育成プロジェクト実行委員会が、鷹栖町での事業をモデルとした育成事業を展開します 【空き家調査員育成事業スキーム】 2015年9月に国連 「持続可能な開発 関連する取り組み 空き家調査員 空き家調査員 ㈱三友システ ムアプレイザル 不動産事業者 専門家(環接票・士業) ○経済合理性の考え方を加味 → 北海道銀行では、空き家・空き地に対する自治体の課題を 解決するための官民連携を推進し、両者のマッチングや 事業に対するサポートを行ってまいります。

## 新潟県佐渡市 2019年9月スタート

運営「空き家調査員育成プロジェクト協議会」

#### 協議会構成:

- ① 新潟県中小企業家同友会佐渡支部
- ② 一般社団法人佐渡観光交流機構
- ③ 株式会社 ブリッジにいがた
- ④ 合同会社 Palette (佐渡UIサポートセンター)
- ⑤ 株式会社 事業性評価研究所
- ⑥ 株式会社 三友システムアプレイザル

#### オブザーバー:

- ⑦ 株式会社第四銀行
- ⑧ 新潟県佐渡市

#### 北海道月形町 2020年7月スタート

運営「月形町空き家調査員育成プロジェクト実行委員会 |

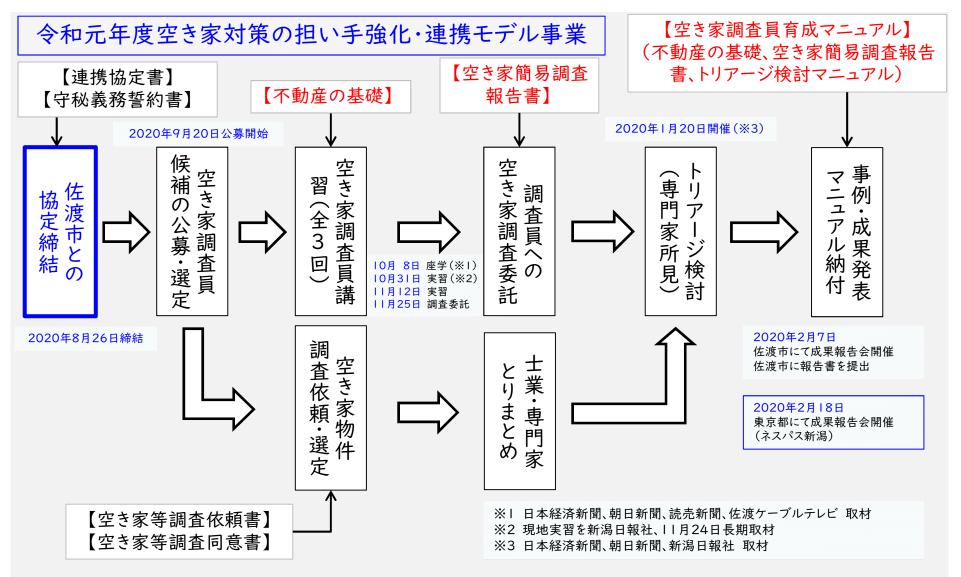
#### 委員会構成:

- ① 北海道月形町
- ② 月形町商工会
- ③ 月形町社会福祉協議会

#### オブザーバー:

- ④ 株式会社北海道銀行
- ⑤ 三友システムアプレイザル
- ●埼玉県毛呂山町 2018年9月スタート 自治体主導
- ●北海道鷹栖町 2019年9月スタート 自治体主導

## 空き家調査員育成プロジェクト協議会 事業行程



## ② 地域人材(空き家調査員)を育成して活用

昨年(埼玉県毛呂山町)完成させた「空き家調査員育成メ ソッド」を実行(教本+座学(理論)講習+実査講習)20時間



Webアプリケーションを活用した調査プラットフォームを開発し、調査方法・調査手法の定着を一元管理



- ①空き家調査表(不動産概況·価格指標·行政インフラ調査) ②建物調査(対象部位28項目のチェックによる劣化判定)

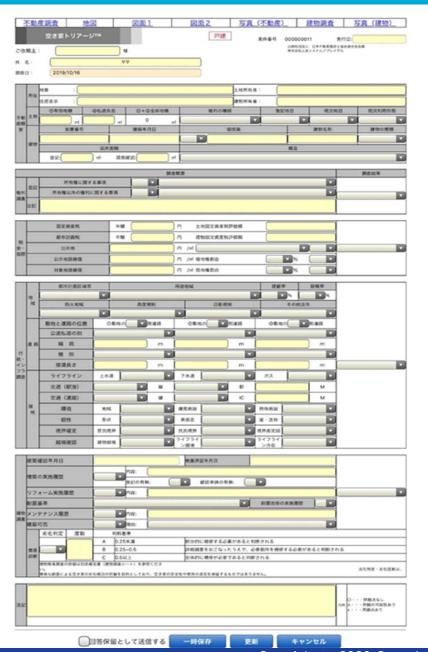
#### 地域人材を活用した空き家調査=空き家調査員



地域人材を公募により選定し、 不動産調査・不動産鑑定専門会社 株式会社三友システムアプレイザルによる 育成プログラムとWebアプリケーションを 活用した空き家調査の実施



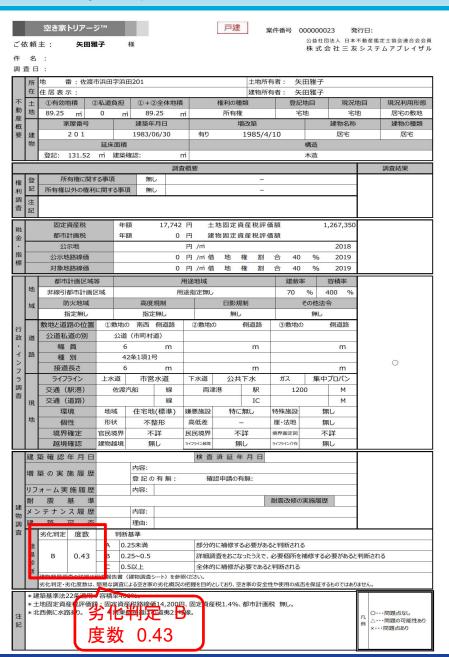
## Webアプリケーションを活用した調査プラットフォーム



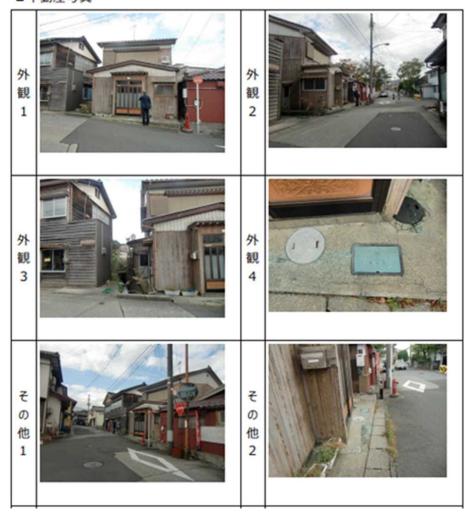
	建物調査シート								
区分	対象部位			調査報要	判定	写真器号			
		幅0.5mm	以上のひび割れ			1			
	5,1196		n以上の欠損			2			
	基礎	771.28555	トの著しい劣化			3			
		17.77	うひび割れまたは欠損	(白華を含む)		4			
		鉄筋の露出				5			
		下地材まで	到達するひび割れ、欠	損、浮き、はらみまたは剥落		6			
			サイディング等乾式			7			
外部		100000000		金属の著しい錆または科学的浸食		8			
		仕上げ別	タイル等温式	複数の仕上げ材にまたがったひび割れまたは欠損		9			
	外 壁・軒 裏			仕上げ材の著しい浮き		10			
		1900 1801	モルタル等塗壁	仕上げ材の著しい浮き		11			
		杆裏		雨薄りの跡 外型貫通部(建具を含む)周囲の隙間、建具の著し		12			
		開口部	Mariana Maria VIII	い開閉不良	· ·	13			
		シーリンク	'材の破断または欠損	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠		14			
	雇根	屋根蓋材		7	15				
		その他の仕	£	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損または 水切金物等の不具合		16			
	床	著しいひひ	制れ、劣化または欠損			17			
	, AT	著しい沈み			V	18			
内部	内 壁	下地材まで	到達するひび割れ、欠	損、浮き、はらみまたは剥落	<b>V</b>	19			
Lam.	F1 36.	雨漏りの跳	İ	V	20				
	天 #	下地材まで	到達するひび割れ、欠	V	21				
	~ #	南海りの鎖		·	22				
	バルコニー	支持部材ま	たは床の著しいぐらつ	き、ひび割れまたは劣化		23			
		防水層の著	しいひび割れ、劣化若		24				
BE 6	本 (柱・梁など)	著しいひび	割れ、劣化または欠損		V	25			
980	F. VIL. 38.06 C./	柔の著しい	たわみ		V	26			
	全ての部位	著しい蟻害				27			
	THE SHARE	著しい腐朽	など			28			

三友システムアプレイザルが金融機関向けに提供している「物件調査表」を元に、専門家でなくても要点を掴んだ空き家調査ができるように開発した。調査要求項目を入力していくことで空き家の不動産情報が自然に把握できる。

## 空き家調査 空き家調査員による不動産調査報告



#### ■不動産写真

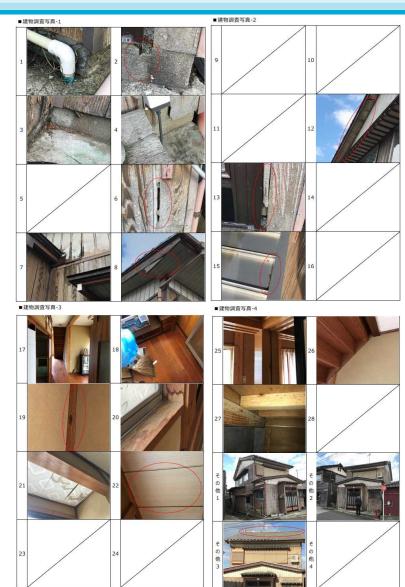


国土交通省告示「既存住宅状況調査方法基準」を 参考に、専用機材を持たない非専門家でも建物の 調査ができるよう調査フォーマットを試作。クラックス ケールの使用のみで建物の劣化概況が把握できる。

## 建物調査 空き家調査員による建物調査報告

#### 空き家トリアーシー

区分	対象部位		nees	報定	9889				
		幅0.5mm以上のひび割	in-	0	1				
		探さ20mm以上の欠損	0	2					
	88 ES	コンクリートの著しい劣化	0	3					
		さび汁を伴うひび割れまた	は欠額(白華を含む)	O.	4				
- 4		鉄筋の無出	50 COLUMN 100 100	G	5				
		下地材まで料理するDU	那れ、欠損、浮き、はらみまたは剥削	. *	- 6				
		as sint of white he is	複数の仕上げ材にまたがったひび割れまたは欠損	0	7				
95		せ、サイディング等較式	金属の著しい領または科学的浸食	.0	8				
100	55 59	上 近 448年第27	複数の仕上げ材にまたがったひび割れまたは欠損	8	9				
	+	別 9イル等型式	仕上げ材の著しい浮き	8	10				
	軒層	モルタル等途祭	仕上げ材の著しい浮き	15	11				
		軒裏	所親のの跡	×	12				
		MON	外型費通郎(建典を含む)周囲の削増、建典の著しい開閉不良	×	13				
-3		シーリング村の破断または	シーリング村の破断または欠損						
	67 45	原格義材	屋根質材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮きまたは繋がれ	×	15				
	産ー根 その他の仕上		防水層の著しいひび割れ、劣化者しくは欠損または水切会物等の不具合	18	16				
	18:	著しいび割れ、劣化割	は欠損	0.	17				
	385	著しい沈み	著しい込み						
内	内原	下地材まで到達するDED	×	19					
20	101 100	南郷りの神	×	20					
- 1	天 井	** 下地材まで到達するひび照れ、欠損、浮き、はらみまたは剥落							
	* "	再期50000		. *	22				
	パルコニー	支持部材または床の著し	, S	23					
	717/22-	助水層の著しいひび割れ	- SK	24					
服体(柱・梁など)		著しいひび割れ、劣化割	0.	25					
(80.74	1121 18 (6.5)	梁の著しいたわみ	0	26					
	全ての部位	著しい鎮査	着しい鎮清						
	T 1077	著しい周朽 など		Q	28				



国土交通省告示「既存住宅状況調査方法基準」を参考に、専用機材を持たない非専門家でも建物の調査ができるよう調査フォーマットを試作。クラックスケールの使用のみで建物の劣化概況が把握できる。



## ①新潟日報社 2019年11月24日

掲載日:2019年11月24日, 面名:県総, 記事ID:KIJ20191124\_M001600100BL0800

# 空き家流通へ市民調査員



講習で建物の傷みなどをスマ ホのアプリに入力する「空き 家調査員」候補者たち=佐渡



「空き家トリアージ」による分類

Sunda ムア

wy

の 具体的には老朽化の具合に 内の よる 「安全性」と、歴史や立 下が 地、維持コストなどを加味し 的た・市場性」の高低で評価。 のそのまま流通可能(蔵)② が遊布可(赤)③取り壊しが 必要(無)」に分類する一図 き無二。

三友システムアプレイザニ友システムアプレイザルの田井政略・常務執行役は「地元の事情に詳しい」方だからこそ集められる情報がある。地域の"資産"を別を見を手伝いたい」と

た。ひびの有無、交通の便など専用アプリで集めた基する、「空き家調査員」の養成事業が任渡市で始まっする、「空き家調査員」の養成事業が任渡市で始まった。ひびの有無、交通の機がある物件まで千差万別の廃墟同然から古民家の趣がある物件まで千差万別の

すのが狙いだ。

の12人が集まり、10月から不調査員の公募では30~60代

佐渡市で養成事業が始動

4段階で価値を判定

いる。5年前に横玉県から移いる。5年前に横玉県から移いる。5年前に横玉県から移 成之さん(型)は 移住先としい 成之さん(型)は 移住先としい をできないでは、移住先としい でだ渡は計目されているが、 でで渡ばは目されているが、 でき家をもった活用できるとといい」と思いを語る。 今後、実際に表記する情易 今後、実際に表記する情易

## ②リフォーム産業新聞 2019年12月2日

リフォーム産業新聞

〈平成元年9月8日第3種郵便物認可〉

第1387号

空き家

活用

## (19) 2019.12. 2 空き家の調査・活用は地域の人材で

## 売買サイト「マイナス富動産」も登場

所有者に活用方法を提案がして空き家を調査し、 に、埼玉県毛呂山町、北全国で進めている。既全国で進めている。既 空き家を調査

海道上川郡鷹橋町、新潟 県佐渡山の3目沿体でプロジェクトが進行中だ。 まず、プロジェクト の第一段階として行うのが「空きを調査員」の片、地域を 回って空き家別査員」の片、地域を 回って空き家の状態を調査する人材のこと。 建築

マ流通促進機構(東京都 東市)の田中裕治社長 浜市)の田中裕治社長 浜市)の田や裕治社長 近、空き家の利活用を促 地するために、全国空き で発達の利益のできます。

流通促進機構

空き家販売も では、大規模な改修 では、大規模な改修 でが必要だったり、解本 の 「現在の『空き家パン たうえで物件を引き取ったうえで物件を引き取ったうえで物件を引き取ったができるに、金額をマイナスとがにいいた。

スに調査業務を標

編集部

三友システム アプレイザル

電法といった法

が「全国〈空き」 で公表される。さ で公表される。さ

ときに、金額をマイナスの地域は、物件を売りに出する。 プラットフォーム「マイは、空き家の売買を行う で、あまり売買につたで、あまり売買につた

・ らに、「マイナス富動 ・ 方業務の引き合いを受け ・ なれ にはできょう。

ることができる。 家問題の解決に取り組む す『空き家再生診断 で『空き家再生診断

考え無料で提示

調査結果に基づいて、エ 問題はないが市場性が低一黄色、③安全・衛生上

連めている2社に具体的な取り組みを聞いた。 地域での空き家活用を促進する仕組みづくりを 地域での空き家活用を促進する仕組みづくりを の、空き家の数は増加し続けている。そうした中、 地域での空き家活用を促進する仕組みづくりを 図ることができる。 図ることができる。 (金属対象) マンボー (金属対象) マンボー (金属対象) マンボー (金属対象) マンボー (金属対象) 対用希望者

き家の状態を田市場性が

所有者へ無

## ③ 地域専門家と空き家トリアージを実施

## 空き家トリアージとは何か?

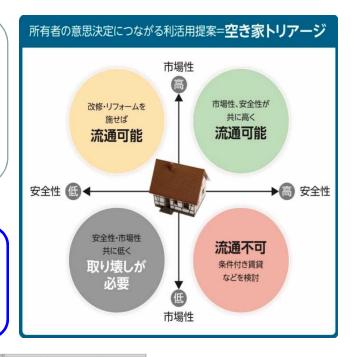
- ・市場性・安全性ともに高く、流通可能⇒「緑」
- ・改修・リフォーム等を施せば、流通可能⇒「黄」
- ·条件付き賃貸などを検討、そのままでは流通不可⇒「赤」
- ·安全性·市場性ともに低く、取壊しが必要⇒「黒」

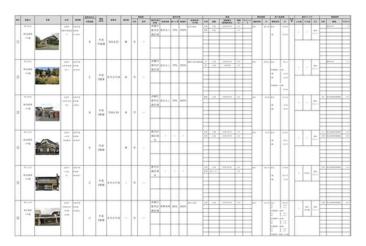


## 空き家トリアージ検討項目(地域専門家)

①地域特性 ②保有コスト ③取壊コスト ④売却見込額

⑤修繕コスト ⑥リノベーションプラン ⑦利活用方法







地域特性と 経済合理性 を考慮した 利活用提案 を検討

# 空き家トリアージ検討会

#### 2020年1月20日開催

〇空き家調査員育成プロジェクト協議会

新潟県中小企業家同友会 佐渡支部

株式会社 ブリッジにいがた

合同会社 Palette

株式会社 事業性評価研究所

株式会社 三友システムアプレイザル

**Oオブザーバ** 

佐渡市 地域振興課

〇専門家(建築家・建築士)

東洋大学 理工学部建築学科

三友システムアプレイザル

〇取材

日本経済新聞社、朝日新聞社、新潟日報社

①萩田絢也 様 ②中川恒太郎 様

③川邊正則 様

④熊野礼美 様

⑤小池正憲 様

⑥田井政晴 ⑦木村慶輔

⑧石塚美好 様 ⑨森田洋史 様

⑩中村亮太 様

⑪織本拓

利活用提案 発表者

# 空き家トリアージ検討シート① (空き家調査員 成果)

物件概要&トリアージシート

			9 9		建物电杆化				1 -	不适性			· 植物的	a .		1		162			雅纳	115	議べの	CHIM .			原カインフ	5	T	新物理者	
物件	美金田	写真	住所	商本記	PRING	報金 (別式)	新要件	地位集	用部	54	和本計画 仮城	用途地域	_	_	植植地區- その機	力角	建路	道路時間	福義	traketa	意識を料	el	MMAN	_	起車 準	上米道		T .	力例		#Plot
	0000045	e		2000	FORME	19990	1.56410		79.00			門線也得		THE.		1 1				2	3	-	-	-		+-718	T7998	44.	400		TEER
	51.10.11		0:37	机油汽车					1 1		非順引	42:42:57	1242	0255	自然な関係	1.9	11.0	119191616	1.8		917	861.10	※27	310,4+	1 1					建杂号的	7.8
			运行下价品层	10000					1 1		都市計	指定なし	70%	200%		8.8	7.8		3.0	5	1				1 1	(0)	bi:	20	1	4 8	1
- 11	R201810		77	13,716m					1 1		面区域										1		180	310.8#	1 1			29112	$\perp$		┷
<b>3</b>	工内第					木造		25					1	1	~		0 1			5	1							9.5	10.0	4 8	4
1					В	平屋建	556,8.22	595	345	-				1											1 1						
		No. of Concession, Name of Street, or other Persons, Name of Street, or ot				7 (20,48)	1		1 1						0	8				ŝ					1 1					4 5	4
									1 1					1											1 1						
									1 1					1		8	ē 3								1 1				13 8	4 8	i .
											I										1.		III								
- 33	H1.10.31	8	200	1.274					1 3		会級与				BETTHER		- 578	4281816	11.8	-	in.	944.11	9.17	99,17					9 9	6350	5.3
				march.					1 1		都市計	指定なし	70%	200%	1.0.00		存置	428.2%	3.0		7.23	100000		00000	1 1		l	600			
	9211612	Section in section	194-1	18.450=					1 1		面区域					1					1		mann.c	economic and	1 1	200	50	3000	45 3	4 8	1
	工内架	115	474555	1133.00		75125			1 1		-	1		1						f -	1		176	10.07	1 1						1
2		THE RESERVE			C.	本造	年月日不詳	Ħ	177	-				1							1		170	16.12	1 :1	_	-	277	100		1
		W 25 1 0 / 1 / 1 / 1 / 1			(7)	2階建	-11421-1145	355	250					1				1	1		1			355.85	1 1					1	+
									1 1		$\vdash$	<b>—</b>	1	-	ė.	100	_	1	$\vdash$		1		magn:	1	1 1				1	4 3	+
									1 1					1		-			-	-	-		made .						-	1	4—
																	-	-	-		-			92.88					-	$\leftarrow$	+
	TH 65.35	(°	(0.00		2	- 9	-	S .	1	-	Mark 21	-	- 7	-	Ž.	0		1			15°	S.	(0)	COLUMN TO SERVICE SERV		-	_	_	10.0	100000000000000000000000000000000000000	4
	F1.10.11		2.8.0	5.97.6					1 1		非線引	125501	-100	0.25557		排水	10.00	1282819	8.8	0	817	8825	景紅	334.91	1 1			1	*	建工资金包持金属	MI
			英国美国	16.3636					1 1		都市計	預定なし	70%	400%			<u> </u>			8	4				1 1	0	8	**		4 3	4
	第2日唐景		,101	1,705m					1 1		面区域								_		1		1.00	75,49	1 1			2000			4—
	工作策					木造						Ť i	î î	1	i i					9			110	30.11				55	6 8	4 - 3	1
3		TO THE R.			В	2新建	558.6.30	有	mj.	-				1											1 1						
						27978		141						1											1 1					1 1	1
		1							1 1				2		4	19 1	e s				1				1 1				14 9	1	
		77							1 1					1			_	1	1		1				1 1					1	1
			U U						l II		I			1	l	6 3	8 3				1		l.						0.0	9	8
	81.11.12		937	5.3718	1		1				都市計		1	-	-	8.8	(4.8)	418.1819	7,8		#10	79.77	#17	110.11			Ĭ	T		EXPENSES	133.2
			0.05						1 1		面区地	100	43	-		4.8	11.00	GB1814	1.1	8	0.4	19.00	E-60.		1 1			80	1.5		_
- 11.	KIRKE	I Lame		H: # # 41,000 m					1 1		14			1		-	_	-	-		1			40.00		0:	101	79/12	9 10 10	_	+
	で作品	1	1041-811	4E,000m					1 1		25			<del>-</del>	8	100					1		1/6	39.27				C-3557			-
(4)	-116				8	木造		版	773					1		-	-	-	$\vdash$		1		170	53,74		-	-	130	+	+	+
(4)		<b>用面面</b> 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图 图			.0:	2階球		200	.55					1					1		4				1 1				-	_	+
									1 1		$\vdash$	-	-	-	9	88 3	2		-	-	4				1 1				3	4	4—
									1 1					1			_	-	-		4				1 1					_	_
									1 1					1					-	5	4				1 1				10.00	4	-
						_			$\vdash$		A014-01			_					_									100	+-		+
111	SET11-15		0.81	用液内板	1	1			T		都市計	1	1	1	~	4.9	78	ATBIBIN	8.0	5	810	200.44	飲む	PARES	100	1	1	0	2.0	<b>第2世世纪初级</b> 集	12.8
		12.00	1.22	14.99					1 1		直区域	-	-	-		10.00	進りしない	-	13.1							0	anc	800			$\perp$
- 115	3/21日19点	- Jo	42	49,000-					1 1		14				(c-	8				5			186	307.38	1 1	-5-7	-	23/0	10.0	4 4	4
	工作第				200	木道	NAME OF THE OWNER.		1					1									180	12.14							
(E)		Street, Street			Ċ	2斯理	年月日不祥	-	177	-				1		6.1	ŭ j			2	1				1 3	- 10		277	10.00	4 8	
****		TANKS IN SEC.				27978															1				1 1						
		PERSONAL MINE							1 1				1 -		0	200	0 0				1				1 1				100	4 8	1
									1 1					1					$\overline{}$		1				1 1						$\top$
																5									J. J				2 3	1 8	1
	RL11.25		9.27	1.871.6	1			1		- i	杂雕引			$\overline{}$	EDARE.	2.8	618	1281019	13.0		25	31436	W 10	239.11					1.9	建工资金购得金属	20.4
			HERAT.	223							都市計	改算地址	80%	400%			5					21436	100	110.00			(6.1)	80			1
	責任所在	No.	2124	13.000=							面区域	7.5	5584				-	1	1		1		en marke	3130		0.		2000		1	+
	下門第		2126	14.00016							auto ax	<del>-</del>		-	8		-	-	1		1		0.00	1 200				- atti	-	+-	+
(6)	1		11.18		С	木造	年月日不詳		ng:	-						-			-	9	-		*	38.7%		- 0		55	1	1	1
(0)					6:	2階雄	平片口小師		145								-	-	-		4		性理理性 / (6)	1 110					-	-	+-
											1		1 2	-	Ž.	0	9 - 3			9	1			11:00						4 3	4—
																			_		1		物基键物 /	E MI							4—
																07	6 3				1		18	00.20 00.14						4 8	4
- 11			lu U	1	1	1	1	1	1 1		1		1	1							1	L	matter to	eith con		I			1		

# 空き家トリアージ検討シート② (地域専門家 協力)

#### 物件概要&トリアージシート

		7	Times.	100000		ë	200	10.		10			. 1	97-S#H		170			
粉件	美養日	78	住局	200	10/15	1630915	(多)并积100000	(82)	国家共和党共和国	內見斯表	. 16	(SE237)	商権シテリギ	1	616	1.9	J-0-3/4/2	NARMA	- F87-1960-
_	81.10.11		10.07	9358		<b>建建工程设施的工程设计小规</b>	原見行為サービスセンドー		T		Sid	CHARL			66.4.20世		<b>第十枚</b> 张		
				1111		等、戸賃当モデ京集するみく± もの合を考えりア、目析公園は	8,6110	土地	6.508/F/A			86231	2.01 (A3685-75	RIBE	ERIER GERRO C	6288	MATRE (MERIC)	市団な明確を開する。 物がたままの建筑機可能	
	W231M18		11	33,750m	1	※信用があり、通知べ再は新口					TREE	ALTERNA	## 11.1305 A ## 15.160 C A	(563a (86a)	1007FT [FF91	374570-4	12.000 9 77		
3	古内質				(1)	V+R.	SE+26 20100	1879	1365776	В		1401779		Date:	EEE+19 4,310+19	70174-AV41	<b>运到安装车机工工工、放置剂内</b>	※第1上2のインフラモを実用事業員も	紀三
T)					3.87		世界的主義 J.De Aン-7回教師 ほかくの	119970	6698311		-	359.00	性和高性上資用	2410	122十年	これいて選択者えられ	1.在中医院可以宣傳報要先上回表	<b>生くていり、日本地は近日に日上れてい</b>	HON
							A STATE OF THE STA	-	+		2012	1			・実内の水本半額等にないて発信を	「「大水川よって有対する	(一) 《》第三世周中《新刊》 《在代表》。	4、対象対象部は無状の状態に適切な様 構を無々ことによって作用対象が基準で	
								2.5	1,800177		*****		-	254310				14.	
	R1.16.31		2.87	0.076	i	保護に関しているが、市区は代 株、製を林が多く戸禁まだが少	ARITE RESI				- 10	mnur			8407	4	<b>英大規</b> 事		
	W-01110-04		12788	100		givery, anoma, wa		3.8	13010774			#3.00 FW	土物:1,003下四 財物: 97円	数工業所 公会第 (重新)	展展工事費 (諸祖曹裕 6) よ789年的	施工資料	MENTAL CHIEBRACI	関係的して近期回日 8 × 2 万	
	第2回務官 で内装	10000000000000000000000000000000000000	194-1	SL4He	til	<b>国化种目用种组</b> 。	他書写版の 単120 単数形成で-ビネセンター	-		i i	BURN	110 0 0 0	#2: 1.0097.FI	살이트	2,300 9 76 27 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	E7A17#-5	1133697		
2)					(2)		2562	20	2,7001974	0		2544775		DAME.	1,660 (F) 7,766 (F)	三根様とリブリーと 67	を禁止する場合において、 知名	BARLESTHERELTAY, 64	黒
77.		A STATE OF THE STA			0.000	1	RESCORD RAILS	20020	539900			事有主人)	<b>保护证据上费用</b>		RE		『が必要となること、これに要す 1の解析から複数できないとべる	十倍当が困難セレールにより出たが遅り	2111
											0.010	ASSTRA			セナルル終年、だい制度で含えが近	CHYCKERCAL		している。当的投資は何年的ではなり、 建物が取り着しなど、特定資本家に苦い	
								42	1,140 7.74		EXMI		3,103(7-7)		の管は北朝的音形な状態が確待すれ 開催のよ、開展を行うことが発表し			ないような手段を誘いなべきだるう。	
-3	RL10.31	<u> </u>	2	3	10		E .	9	4			465 FT		38	Market Committee		Description (		
	74-10-24		***	9.87.6		京都公司法院会工的证书。 世界 基本从17年进行的电话。 对求	A STATE OF THE STA	18	1,210.7 (8		10	を 事を は は は は は は は は は は は は は は は は は は		BTEF	株主発布 株式工業市 (株別書称 1)	2722	保水理器 収集工業者で設け有等く)	<b>建物位理</b> 研究上前下指用	
	#251#W		201	1,000	W.	通り近く戸港が毛が世後、高等 海路に近いよりア。	他者を事務を示析 310 例 第 4 5 4 6 6 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7		9053411			ALTERNA	上版 (1,000年期 数核 ) 年刊	(93 (KE)	1,310 (1) (4)			- Antendarium	
	世内斯		5200			1000000000	******** 10*				THE REAL PROPERTY.	109 8 5 6	WH : 1,000 F.TS	日本市	1,716+75 [REZ]	87A774-5	TERRET	AP1525540	赤
3)		10 TO 10 TO 10			(3)		M#6E M#10	海州	2,500 7.79	8		5600		8409	2007/17	教物が分をしため、3	物設金に乗り英語の規則は規定  こと。 西津の資中にあるたま列便	13円前半3 日曜日上で新り	201
						1						WR:43	<b>建长车件上来用</b>		48.	可は使れていることが	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	自用音的件(第36-38年刊)	(活用提案)
		-							2,7537.75		放弃LR 注注的报告	A311+16	12017-70	ことが望ましい。	A 現代、伊の平管等について被容を	1.5 にたちゃまが出席を	さとして利用するのが果然だち	①用車を区ですがしている年前が出(例 とばシェアハウスの単た事業を行ってし	(All PERMISE)
								88	State of			ACILE OF	1304779	200		55		COMM	
÷	81.11.12		237	8.20.6		Entracen, eastern	H#2 \$110	-	+		-	TRANS		*	M+DT	4	4117		
	11-45500		4.66	223		当の適用を採り出来が正式でき 単分が変素。	onk 2515	18	631775			#8231	2.8 : L409 F.M	BIRT	<b>州田工本市(田利用州</b> 19	第二日用	SHINE CHEMBEL	CHIPPELER	
	MYTHER	. /	0.6960	60,000±	÷	THE RES. SHIPS	HERE RIDE				Milese In	ALTERN	## 1,300 ft.m	DAMESTON OF THE PARTY.	1.300 H	874174-1	31/2009 15		
6	で内質	THE PERSON NAMED IN			-	近くご案が、常田市品館に近い ますす。	の中川西ヤービンセンター 潜き分分	1			7.700	10/19/200	(F) 2,500 F 円	10世代	120 T PT 3,118 T PT		120000	佐京原二茂リよりも一郎町生お利用が終	
4)					(4)	の水準・直江東側のフェリーは	STREET, SQUARE	1879	\$200 F.PH	В		2.497779	2000年に要用	6410	412 (*)		(物指揮上海內异部內得在以前) (2),由來的衛中以來各內在生活	件と言える、原別技具を確定すれば最小	
						共享に基地し、前部の優れた 関連者が利用となる。	0.017K 2519		4		2012	1	SHUSCHN	東西を中国連に	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	<b>可用的自用的</b> 表示了4	17、開始二江土土北海南北市山	勝のはみりで回復可能だらり、大きな森 出版側は拘束的ではなく、資料和回しな	
						manus ness		**	1330779		0.000	=	2		こ何はおはいことも出るです。	前子、朝秋のまま業	E旗の破壊を行いながら原注制に E 記載性なるもの	4と目後の歯毒者を当だくそのれ見がら	
								2,500	2-3000									AL.	/
	81.11.12	6	5.83	化液汽柜		都市計量深程時, 第三首告之曹 海州清明常修, 中木港に近く戸	N## #00	8	3B 3		30	emous			8+3/5	3	Knff		
	Designation of the second		+==	at sein		※の適可をは、ラネルに近くと 連分を必要素。	+** @#100	上灣	23890 F.FH			HE=13	1.例:3.200年刊	8289	根据工事表(接触者担()	0.000	無算工事費 (施行教) ()	報道に対策等	
	果和特別	No. of London	- 12	40,010=	y I	市場中、東京市、アーバー等が 近くにあり、東の中心等に変い	TEXT THE TOTAL CO		4		non	110 HH	建物: 0年内 自計:3,200平内	日本集	1,000 7 1 1 1 1 1	B7A17a-L	16116177	r.	
Š)	力的第				(5)	417,		20	1.4527.75	· c		1200770	and common	Des	2,810 T (7,816 Y /1		なかした変数をである。 増加は	記別をわた機能を取り、利用は上色質を含	黒
-		Concession To			-	小水道・車工道法のフェリーは 音楽に直示し、前40回番にた	0 m i 7 f   2 f 10 0	5555	101100	8 1	-	88=83	信託型値上使用	Set my	200710	世帯神知さら初後し	[ 新工 . 建异异醇二并甲基醛异醇	Will-THY, MURDENBERG	1111
		CHIEF THE PER				MERONNICO.			4 :		2012	<b>▲516</b> T/6			付き、市体の消化等がよい数据で近	DO NOT THE PARTY AND DESCRIPTION OF REAL PROPERTY.	7日10日4年、陳成日は明務5年 4 44年、遺物への名別投資は開	料果様として利用を建した。料果剤の 用表がもな物理であっても利用は解定的	
						110000000000000000000000000000000000000		0.0	1,010/17		$H \to H \times H$	DERROTT	2.700 F (0)	九七、全世年37日	神食のと、暑寒を行うことが望まし	· 加尔斯特内提出在一日		にも工作を対象が、	
-		2	e .	-	-3	2	e e	8	1 .			Ameri		98	177-111	4	-		
	RL11.25		9.81	9.27.5		京都生的清晰和主地现代。 他是 世紀,正和高二十四月月世初日	N. S.	+ 10	13.300.770		- 10	етник			8422	+	0.100	MARKERSCHIEFEN HELL M	
	9HHE		2016	013104		<b>権も出来するとも実行からから</b>	0+8 X10	2.0	54,000,779		1	ACCOUNT.	1.6)   [[AHIV/5]  M6    2.0 (5)	(02 (KK)	保護工事件 GBRを担じ	N. I.	MATER CHIMBS ()	市を開催する。	
	TAR	CHANGE OF THE PARTY OF THE PART	3118	11.31000		に明和、中学校に近様し、日一 でするを記録が足ちまと料義書	作用的が相談 第100 作用取り様子-ビスセンター 第200	-	+		2000	124950	RECTIFIED	200	2,200 (1) [10.19]	87A1774-5	42,230 7 77	SESSESSIONE REPORTS AND ADMINISTRA	赤
6)	HIVE AND ASS.		100000		(6)	前へのアクケスも長く、生活を 責任が高い。	PERSON 4910	海州	(360 F.FI	ic.		3369179		日本の意	2.000 PM 12.000 PM	<b>保护工算案件10</b> 0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0	RESCRIPTION	所有する情報を含て格証する確定は、特 に主要の解表表育に関けませるとともも。	刎
		The state of the s					<b>京東京小学校 第377</b> 0		38: 5	3		65:11	进制取收工费用	100	188		「屋田分上、用金の御飲お上蔵を 1分との様々れている。 原数部件	有害コン(世界した後週の世界別文化	(田井・恒県)
								58720	grooms		数字1.8	<b>A</b> 1,40000	48 (800)		日朝有が記められる世、永潔様にロ 、これらについて娘材を行うことが	(2) 以以特別的形式が放大	CANE, MUMM-CECHE	記憶展別的にとどかくおり、面別用で は可能者で可能と推奨物であるくれ場を	(再生提案)
								92	537.000 ± 151		N 2 m N N	108885-03	- 1488 - CVL 8333371 - 1488 - 8122771 - 888 - 862771	IV.	- 大川の中ツい、東京日からなる	1. 公司日本海洋小板工工		ENSETTED TO COME	
		L		1			L.		1		L	13019	RR MOVE						

## ④「空き家の資源化」による出口戦略

◎空き家調査員(地域人材)による空き家調査

トリアージ検討項目調査

◎空き家トリアージ(地域の専門家協力)の実施

空き家資源化検討

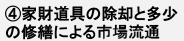
◎空き家トリアージによる「資源化プラン」の提案

意思決定プロセスに関与

◎空き家所有者・地方公共団体の意思決定

地域特性 保有コスト・取壊コスト試算 売却見込額 修繕コスト リノベーションプラン

「歴史的・文化的価値」「農業・林業」の魅力など地域の魅力を活かせる空き家の資源化提案を実行



①適切な建物修繕による市場性回復

②建物を取り 壊し、更地化し て隣接地所有 者と交渉する。



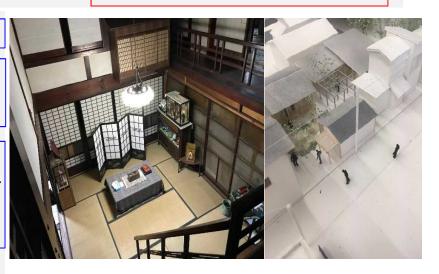
③建物は現状のと おり複数の利活用 提案を検討する。

⑤建物を取壊 し地域に不足 する駐車場に 転用する。



⑥歴史的・文化的に 価値が高いと判断し、 地域の再生につな がる空き家の利活 用を企画立案する。

地域の意思決定プロセスに関与(佐渡市の例)



## 要約紹介

### 物件番号:①

#### 【物件写真】

低



安全性

#### 【所在地図】



#### 【物件情報】

	所在	畑野
	交通	佐渡汽船 両津港 13,700m
	都市計画	指定なし 建蔽率70%容積率200%
土地	接道	公道42条1項1号、5 <u>m</u> (赤道 1m)
	画地条件	正方形、面積約860㎡
	築年	昭和50年代半ば
建物	構造、延面 積	木造平屋建、延床約120㎡
	劣化度	В
#	寺筆事項	自然公園法

## 【空き家トリアージ所見】

空き家 トリアージ判定



#### 現状のまま流通可能

住宅としてのインフラや生活利 便施設も整っており、住環境は 適切に保たれている。対象空き 家は現状の状態に適切な修繕 を施すことによって市場回復が 期待できる。

#### 【試算結果】

標準	宅地	7.6千円/㎡
固定資産	土地	約6,500千円
評価額	建物	約2,300千円
10年保有	現状維持	▲1,299千円
コスト	取壊し後	-
取壊し	費用	-
修繕	費用	建築士:4,800千円
想定売	却価格	5,100千円
その	)他	改修後売却は一般的でない

## 要約紹介

#### 物件番号:⑥

#### 【物件写真】



#### 【所在地図】



#### 【物件情報】

	所在	河原田本町						
	交通	佐渡汽船 両津港 18,000m						
	都市計画	商業地域 建蔽率80%容積率400%						
土地	接道	公道42条1項1号、13m						
	画地条件	長方形、面積約370㎡						
	築年	年月日不詳						
建物	構造、延面積	木造2階建、延床約250㎡						
	劣化度	С						
1	特筆事項	準防火地域						

# 高 市場性 安全性 高

#### 【空き家トリアージ所見】

空き家 トリアージ判定

赤

歴史·文化的価値が高 いと判断し再生を提案

現存する建物を全て除却する場合は、特に土蔵の撤去費用は膨大となる。町屋はかつて繁栄した佐渡の歴史的文化的価値を現在にとどめており、現時点では再調達不可能な建築物であるため再生提案を考えたい。

#### 【試算結果】

路絲	泉価	22.4千円/㎡
固定資産	土地	約16,000千円
評価額	建物	約4,900千円
10年保有	現状維持	▲2,301千円
コスト	取壊し後	▲1,478千円
取壊し	費用	母屋3,800千円、納屋600千円、 土蔵(土置きっぱなし2,100千円)、 (土搬出4,200千円)
修繕	費用	建築士:10,900千円
想定売	却価格	11,400千円
70	の他	

## 既存建物 老朽化した町屋の問題点

住宅設備は旧式化しており、生活 導線にも問題があるため、住宅設 備の再配置が必要である。 しかし、コストをかけると経済合理 性の観点から容認できないレベル に達してしまう。 8 8 HWT. 【1階平面図】

## 河原田本町のゲストハウス(仮)

佐渡島の南西に位置する河原田商店街。その商店街に面する木造2階建ての住宅を、ゲストハウス・カフェ・ギャラリーから成る複合施設へと改修する提案である。

提案に際し、この住宅が持つふたつの特性を活かすような計画ができないかと考えた。 ひとつ目の特性は、曳家、増改築を行ってきたという来歴。もうひとつは、うなぎの寝床のような長細

い形状である。

出自の異なる2棟の住宅+土蔵にはそれぞれの特性に合わせた、異なる用途を用意し、長細い形状を活かした土間空間によってそれらの用途をつなぎ合わせる計画とした。

物置と化していた商店街側にはカフェを配し、地域や宿泊者のコミュニティスペースに。建物の中心にはギャラリーとコワーキングスペースを設け、南側にはゲストハウスの宿泊ゾーンといった構成とした。宿泊は短期滞在を目的とした観光客だけではなく、中・長期滞在者向けの活動拠点になることも想定している。

#### 基本情報

建築面積:382.4㎡

延床面積:405.0㎡/1階348.6㎡ 2階56.4㎡

構造と規模:木造 地上2階建て

#### 営業内容

客室数:[宿泊①]1室 宿泊人数5人

[ドミトリールーム]10床 宿泊人数10人

最大宿泊人数:15人

想定業務人数:ゲストハウス2人 カフェ2人 計4人

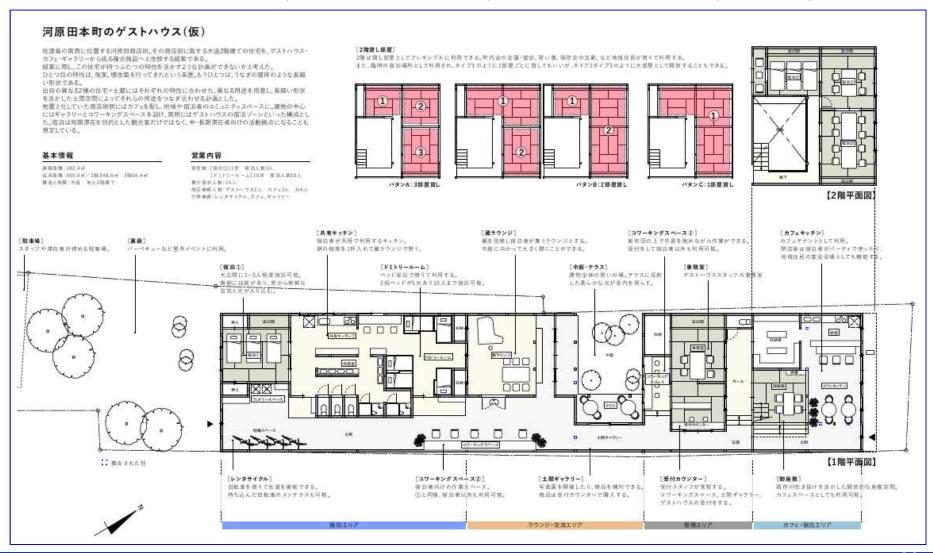
付帯業務:レンタサイクル、カフェ、ギャラリー





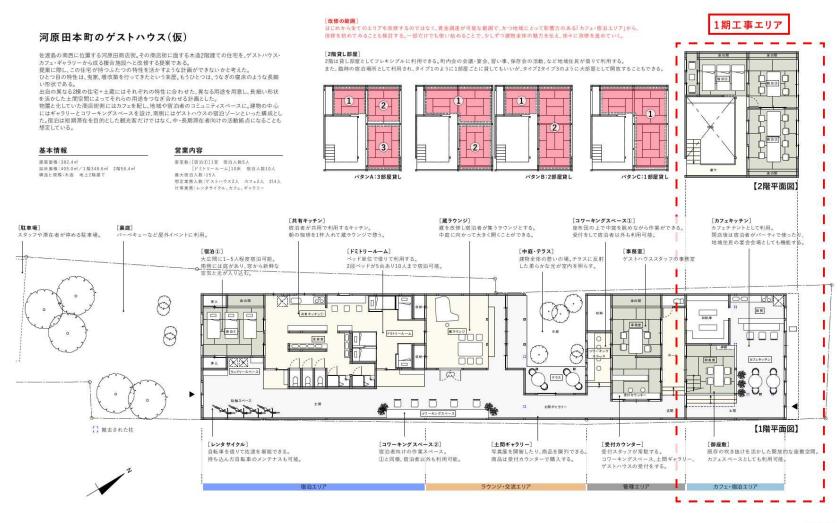


## 歴史的文化的に価値が高いと判断し、リニューアル案を提案する。



## プラン修正

## 資金調達実現可能なスピードで「創り上げる改修」を進めていく。



20.02.07

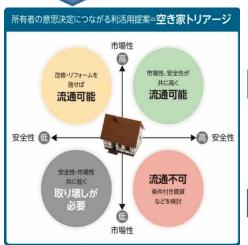
## ⑤本年度(コロナ禍)における取組み

空き家意向調査 アンケート&ヒアリング 北海道鷹栖町:空き家所有者に意向調査を実行シルバー人材センター等を活用(令和2年度事業)

**₽** 

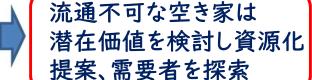
空き家相談会 対面・WEB面談 新潟県佐渡市:島外所有者約1000名に案内送付 新潟市内(令和2年9月27日) 万代市民会館 東京都内(令和2年12月予定)ネスパス新潟 佐渡市内(令和3年1月17日) 金井コミュニティセンタ-







地域で流通できる空き家は、 地元仲介会社の仕事





| 農地付き空き家(鷹栖町) | 山林付き空き家(毛呂山町) | 宿泊設備への転用(佐渡市)



所有者不明に至る前に 解体撤去を推進する (国·自治体予算補助)

民間投資や空き家再生等推進事業などの活用

## 2020年の佐渡市における展開

佐渡島以外へ発送 約1,000通の案内

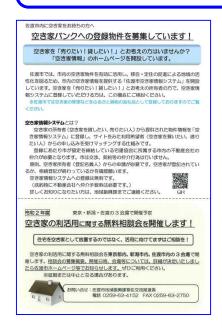


空き家相談会 対面・WEB面談



9月27日 新潟

# 佐渡島以外へ発送約1,000通の案内



#### 令和2年度

東京・新潟・佐渡の3会場で開催予定

## 空き家の利活用に関する無料相談会を開催します!

住宅を空き家として放置するのではなく、活用に向けてまずはご相談を!

空き家の利活用に関する無料相談会を東京都内、新潟市内、佐渡市内の3会場で開催します。相談会の募集概要、開催日時、会場等については、詳細が決定いたしましたら佐渡市ホームページ等でお知らせします。ぜひご利用ください。

※延期または中止となる場合があります。



お問い合せ:佐渡市地域振興課移住交流推進係

電話 0259-63-4152 FAX 0259-63-2750

## 2020年の佐渡市における展開

佐渡島以外へ発送 約1,000通の案内



空き家相談会 対面·WEB面談



9月27日 新潟 11月中旬 東京

空き家相談会 対面·WEB面談



佐渡市 > 新着情報 > 今月の新希情報

#### 新着情報

#### 空き家を所有している方へ:「空き家利活用相談会」を開催します

2020年9月27日、万代市民会館(新潟市)で。無料、完全予約制

2020年9月4日、掲載

2020年9月27日 万代市民会館

新着情報

過去の更新情報 令和元年度 平成30年度 平成29年度

平成28年度 平成27年度 平成26年度 平成25年度 平成24年度 平成23年度 平成22年度

ENHANCED BY Google

平成21年度

平成20年度 平成19年度

平成18年度

平成17年度

佐渡市内に空き家を所有している方を対象に、「空き家利活用相談会」を開催します。

賃貸・売買などの「利活用」に特化した相談会です。相続・権利関係、近隣トラブルなどに関するご相談はお受けできませんのでご注意ください。

概要

対象者 佐渡市内に空き家を所有し、利活用を検討している県内在住の方 相談内容 賃貸・売買の手続き ▶ 空き家情報システムへの登録 その他 日時 2020年9月27日 (日曜日) a. 13時~13時45分 b. 14時~14時45分

新潟市万代市民会館 410研修室 参加营

c. 15時~15時45分

d. 16時~16時45分

各時間帯2組限定(1組あたり2名以内)の完全予約制です。ご予約のない方の相談はお受けできません。

• ご相談の内容によっては、登記簿語本の写し、固定資産税納税通知書、建物の写真などをお持ちいただくと、スムーズにご相談いただけます。

当日は、マスクの着用と手指消害にご協力をお願いします。

新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては、中止する場合がありますので、ご了承ください。

佐渡市役所 地域振興課 主催

空き家調査員育成プロジェクト協議会

主催: 佐渡市役所地域振興課

協力:空き家調査員育成プロジェクト協議会

#### 申込方法

相談枠(時間帯)の第1・第2希望をお決めのうえ、2020年9月18日(金曜日)の午後5時までに、下記フォームからお申し込みください。原則として先着順ですので、お早めにどうぞ。

申込フォーム:空き家利活用相談会(新潟会場)



## 本事業連絡先

〒102-0093

東京都千代田区平河町 I 丁目2番 I 0号平河町第一生命ビル4F

株式会社 三友システムアプレイザル 営業開発部 田井政晴 織本拓 木村慶輔

TEL: 03-5213-9767

E-mail: industry@sanyu-appraisal.co.jp

### 株式会社三友システムアプレイザルについて

#### 【業務内容】

不動産鑑定評価/不動産調査/建物インスペクション/業務支援サービス

#### 【会社概要】

昭和55年創業 資本金1億円

金融機関向けの不動産担保評価(不動産鑑定・不動産調査)を主力サービスとして商う

全国に鑑定士・調査員ネットワークをもち、不動産鑑定・調査を一元的品質管理の元、迅速・廉価に実現

国内提携先(令和2年度):鑑定士370名、協力調查員約250名