

## 国土省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」採択事業。空き家数全国1位と2位の世田谷と大田区で、空き家戸建て活用プラットフォーム運用開始。

空き家オーナーに複数の事業者がソリューションを提供する共創型プラットフォーム「空き家リノベラボ」を開始いたします。

空き家リノベラボ

ABOUT SAIKATSU EVENT CONTACT

空き家数全国1位と2位の  
世田谷と大田区で、  
新たな空き家活用法を学び  
共創するプラットフォームが始めます

令和3年度 国土交通省

住民市場を活用した空き家対策モデル事業に採択されました

BEFORE

AFTER

プラットフォーム「空き家リノベラボ」ウェブサイトのトップページ

WEBサイトはこちら → <https://aki-labo.jp/>

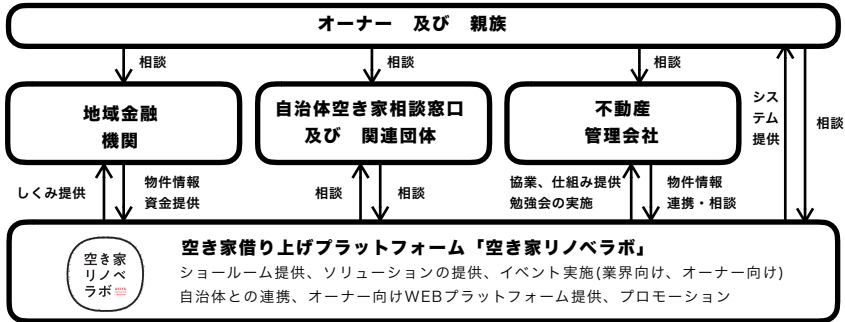
不動産の再生をワンストップで企画コーディネートするJapan. asset management株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：内山博文、以下「Jam.」）は、全国的な社会課題である空き家の問題解決のために、空き家数全国第1位と2位の世田谷区と大田区を中心とした、空き家戸建ての活用推進のためのプラットフォーム「空き家リノベラボ」を国土交通省の事業採択を受け、いよいよスタートします。「空き家リノベラボ」は、空き家オーナーやその情報を持つ不動産管理会社や金融機関に対し、空き家活用のためのソリューションを持つ事業者が連携して、適切な空き家活用方法を共に考え共に創るためのプラットフォームです。

空き家活用に共感する事業者の皆様に対し、区内の空き家活用の実証実験の見学会や、啓蒙のためのトークイベントなどを通してネットワークを広げ、幅広い事業者と共に構築する共創型ネットワークとして運用してまいります。

空き家活用を通し、特に多い相続空き家の暫定活用など維持管理する上で必要な収入が得られる仕組みを提案することで、単純売却されることによる土地の細分化を防ぎ地域の環境を保全します。また、地域にとっての新たなコンテンツを生み出し、地域の魅力を高めることを目指します。

「空き家戸建て活用プラットフォーム」に関する問合せ先 → [info@j-am.jp](mailto:info@j-am.jp)

〔プラットフォーム「空き家リノベラボ」のしくみ〕\_空き家リノベラボ



〔国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」とは〕\_

平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、約7割の市区町村で空家等対策計画が策定され、約5割の市区町村で法定協議会が設置される等、全国の地方公共団体において空き家対策の取組が進められているが、マンパワーやノウハウが不足する地方公共団体では、**空き家対策の進捗に課題を生じる傾向がある**。そのため、地域の専門家や空家等対策に取り組む団体が地方公共団体と連携して必要な対策を進めることや、民間事業者等が主導して**空き家対策に取り組む**ことも求められる。

そこで、空き家対策の執行体制の整備が必要な地方公共団体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が**空き家の発生防止等の抜本的対策に取組むモデル的な取組**について支援を行い、その成果の**全国への展開**を図ります。

〔特徴〕\_空き家リノベラボ

- 世田谷・大田区地域を中心に、実効性のあるネットワークの構築を目指す**
- 空き家オーナーやその情報を持つ事業者が自由にソリューションを選定できる**
- 運用方法から耐震設計、施工会社の紹介から金融面に至るまで、空き家活用に必要な多角的なソリューションを提供**
- 0円借り上事業、ローコスト耐震補強、クラウドファンディングによる資金調達等、新たな空き家再活用のソリューション「saikatsu」のプログラムも提供**
- 大田区の築42年の戸建をリノベーションしたショールームを公開(期限は年内までを予定)**

〔立ち上げと社会背景〕\_

「2018年住宅・土地統計調査」(※2)によると、全国の空き家数は**876万戸**、空き家率は**13.6%**と過去最高値となり、昭和63年から平成30年までの**30年間にかけて452万戸(114.7%)**も増加しています。一方で、**東京都の空き家数は約81万戸**、空き家率は**10.6%**ですが、全国の空き家数を市区町村別にみると、**全国一位は東京都・世田谷区**。次いで今回の計画地がある**東京都・大田区は全国二位、4万8080戸の空き家が存在**しています。

今回のケースのように核家族化の未、片親も他界して空き家となるような、高齢単身世帯の持ち家で住んでいる家を潜在空き家と捉えると、その潜在空き家件数は、全国の高齢単身世帯(638万世帯)のうち持ち家の割合が**66.2%、422万5千戸**。また、東京都でも高齢単身世帯(81万世帯)のうち持ち家の件数は**44万戸**もあることがわかります。

※2 出典：総務省統計局の「2018年住宅・土地統計調査」(2019年9月30日発行)より

※3 出典：東京都の「テレワーク導入率調査(第1737報)緊急事態措置期間中の2月後半の調査結果」(2021年3月5日)より

「空き家戸建て活用プラットフォーム」に関する問合せ先 → [info@j-am.jp](mailto:info@j-am.jp)

また、昭和の時代より良好な街並みを形成してきた戸建て住宅街において、規模が大きい為に流通価格が高く、流動性が低い建物とその土地は、切り売りされる一択しかないような戸建て流通市場に疑念を抱いてきました。**良好な街並みを保存し、ストック型住宅市場への転換を実現**する為に、戸建て流通市場の新たな選択肢として、本事業では、空き家戸建ての再活用に注力をいたします。

（ショールーム公開開始）\_WORKING HOUSE 大田区上池台 2021.10.1～

## 大田区築42年の戸建を借り上げ、新たな働く空間を提案した「WORKING HOUSE」

Jam.がオーナー負担工事0円で借り上げ、自らの工事投資で再生し転貸する、saikatsuの仕組みで再生。

「WORKING HOUSE」は、“暮らすように働く”をコンセプトに、「住まうだけの場所」としての役割を越えた戸建ての「使い方」を転換・再定義。アフターコロナ時代のワークライフバランスを重視した働き方、多様な働き方を実現するニューノーマルな「暮らし、働く場所」です。

戸建て一軒家の駐車場や庭、キッチンなどの水回りなど住宅ならではの機能や建物空間の魅力を引き出し、従来の都市型オフィスビルでは得られない、働く環境に新たな価値を「WORKING HOUSE」は提供します。



オーナー費用負担無しで再活用する、空き家戸建て借り上げ事業の第一弾「WORKING HOUSE 上池台」の外観と内観

- ・所在地：東京都大田区上池台4
- ・竣工（築年数）／改修 年月：1979年新築（築42年）／2021年3月改修
- ・敷地面積：168.06㎡（50.83坪） ・延床面積：134.68㎡（40.74坪）
- ・構造・階数：木造・地上2階建て
- ・用途：SOHO、店舗併用住宅（駐車場2台付）
- ・交通アクセス：東急池上線「長原駅」徒歩7分／東急大井町線、池上線「旗の台駅」徒歩12分

### 企画背景

昨今のコロナ禍によるテレワークの普及率は、東京都では58.7%でした（※3）。テレワークの普及に伴い、定刻出勤で満員の通勤電車に乗り都心部へ通勤する必要性もなくなり、ワークライフバランスの良い、車や自転車、徒歩通勤が可能な、**準都心エリアや郊外への注目**が高まっています。

空き家の社会的な課題解決をする糸口として、Jam.が、これまでに企業が保有する既存不動産ストックの活用事業やそのコンサルティング、不動産賃貸・管理、マスターリース事業などで培ってきたノウハウを活かし、**空き家戸建て活用**に共感する事業者の方々と共に、世田谷・大田区、ひいては全国の空き家戸建て活用の活性化に寄与するために、本プラットフォームの運営を開始しました。

「空き家戸建て活用プラットフォーム」に関する問合せ先 → [info@j-am.jp](mailto:info@j-am.jp)



## ( 戸建活用ソリューション ) \_saikatsuの仕組み

### ●0円投資でリノベーション再活用

借り上げる事業者が自らの資金で適切なリノベーションを行い、オーナー投資0円で戸建を借り上げる新たな活用の仕組み。空き家を借り上げ、オーナー工事負担0でリノベーションを行ない、新たな使い方をデザインします。オーナーにはその収益の中から一定の家賃が支払われます。

### ●不動産クラウドファンディングと共感投資

不動産特定共同事業法の仕組みを活用した不動産クラウドファンディングです。投資型クラウドファンディングを活用するクラウドファンディングサイト「ハロー！RENOVATION」( <https://hello-renovation.jp> )をプラットフォームとしてもつENJOYWORKSが、共感投資で再活用するためのリノベーションコストなどの資金を集める仕組みの提供とその一連のフローのサポートをいたします。

### ●部屋単位での耐震補強を実現する木質耐震シェルター

建物全体を耐震化するよりもローコストで安全性を確保できる建物内シェルターです。建物の中に安全な空間を確保し、大地震時に建物が倒壊しても避難する事ができる避難施設。耐震100%実行委員会が設計基準を定め、安全なシェルターを提供します。



4.5畳～8畳で55万円～(施工費別)

## ( 連携パートナー ) \_空き家リノベラボ

- ・株式会社ENJOYWORKS
- ・耐震住宅100%実行委員会
- ・Japan. asset management株式会社

## ( Japan. asset management 株式会社 について )



Japan. asset management

Japan. asset management株式会社は、用途変更など難易度の高い具体的なプロジェクトの建築マネジメントを中心に、既存不動産ストック活用事業をマネジメントし、中小ビルなど不動産を再生したいクライアント事業をワンストップでサポートする不動産・建築プロデュース会社です。

- ・ **会社名** : Japan. asset management 株式会社 (ジャパレットマネジメント、通称: Jam.)
- ・ **所在地** : 東京都品川区上大崎2-13-14 M-Haus 4F
- ・ **代表取締役** : 内山 博文 (うちやま ひろふみ)
- ・ **設立** : 2016年8月
- ・ **ウェブサイト** : <http://japan-a-m.co.jp/>
- ・ **事業内容** : ●既存不動産の活用事業 (企画開発プロデュース、プロジェクトマネジメント、建築ディレクション)
  - 不動産開発コンサルティング・コーディネート業、
  - 建築コンサルティング・コーディネート業
  - 不動産賃貸・管理業、マスターリース事業、
  - リノベーションラボの運営 (Inc-lineの運営)
- ・ **登録免許** : 一級建築士事務所 東京都知事登録第62996号  
宅地建物取引業 東京都知事 (1) 第100897号

「空き家リノベラボ」WEBサイトはこちら → <https://aki-labo.jp/>

「空き家戸建て活用プラットフォーム」に関する問合せ先 → [info@j-am.jp](mailto:info@j-am.jp)