

岩手NPO×首都圏企業 東京交流会

特定非営利活動法人高田暮舎
理事 越戸浩貴



自己紹介

- 越戸浩貴（コエトヒロタカ）
- 久慈市出身
- 岩手大学卒
- 2013年に陸前高田に移住
- 民泊事業、民俗芸能活性化、
- アートプログラムなどを展開。
- 一貫したテーマは「残す。」



今日の結論

今日から、

『空き家で何かするという選択肢』を

持ってみませんか？

今日の結論

そのために...

空き家2000万件をむかえるこれからの社会における、

- ・ 日本の中古住宅という「小さすぎる市場」の開拓
- ・ 空き家利用促進のための社会福祉的アプローチ
- ・ 環境に配慮したハイブリッド住宅の可能性

を軸に、地方への人口分散、若年層の子育て環境づくりなどの社会的意義と、市場としての可能性を伝えたい。

高田暮舎とは

“陸前高田市の移住定住促進窓口”

空き家の総合窓口

空き家バンク

家の管理代行

家財・遺品整理

お家の未来相談窓口

少子高齢化が進む現在「家」の関わりは将来の資産アップにつながります。あなたのお家の心配を「いつかではなく今」解消しませんか？

- 家の困りごと、なんでも相談に乗ります。
- 相談内容に応じた専門家がすぐに対応します。
- 相談・見積りまですべて無料です。

【空き家管理】 ・月一回の管理 ・屋外の状況確認 ・換気、通水、点検	【家財・遺品整理】 ・空き家の片付け ・生前整理 ・不用品買取	【補修・修理】 ・壁、障子の張り替え ・雨樋、屋根などの補修 ・水回りの修理	【賃貸・売買】 ・不動産の売却、賃貸 ・物件探し、査定 ・空き家バンク掲載
【ハウスマーケティング】 ・不用品の処分 ・クリーニング作業 ・特殊清掃	【登記】 ・相続に関する相談 ・各種登記手続き	【リフォーム】 ・大小のリフォーム ・高断熱、高気密化	【その他】 ・空き家の解体 ・補助制度のご案内

電話：080-1802-8512 メール：info@kurashisha.org HP：www.kurashisha.org

受付：年中無休 365日 9:00-20:00 あなたの家の心配を一緒に解決しましょう！

※ 特定非営利法人高田暮舎は陸前高田市の委託を受け特定定住促進センター「高田暮らし」および空き家バンクの運営をしています。

〒029-2205 岩手県陸前高田市高田町字茂野 33 豊地隣接高田暮舎チャレンジショップC-2



013_生活を選ぶ暮らし
● 売家 ● 小売



012_つくてみたい「我が家」
● 広田町 ● 測量 ● 建築終了



011_手をかけるからこそ愛着湧く家
● 売家 ● 小売



010_半島暮らしの舞台



009_家と庭で暮らしを満喫



008_懐かしいあのお家

あなたのお家を月に1回見守ります。遠くにいても安心を。

雨漏り・カビ・虫害
換気・通水
郵便受け整理

お家の管理サポート

ベータプラン 屋外ライトプラン 屋内ライトプラン

090-9637-3662 info@kurashisha.org
(月～土 9:00～18:00) 高田の未来相談窓口(岩手県特定非営利活動法人高田暮舎)

ご利用の流れ

- お問い合わせ
お部屋の状況、ご相談をお聞きし、お見積りのご予約をいたします。
- お見積り
お客様と伺った上で現地調査、お見積りを行います。
- ご契約
金額と内容にご納得いただいた際はご契約となります。
- 作業
ご都合の良い日を行い、お見積り内容の作業を実施いたします。
- 報告、お支払い
作業終了後、お部屋の確認をさせていただきます。完了となります。

困っていませんか？

【チェック】
 家財に被害を及ぼさないように早急にお家の状態を確認したい。
 相続人等も関係しないように、何かの都合でも関係ないか確認したい。
 家の状態を把握して適切な対応したい。
 空き家を売りたいので、家財の整理をしたい。

思い出のため。未来のため。

高田暮舎 家財・遺品整理 / 空き家整理

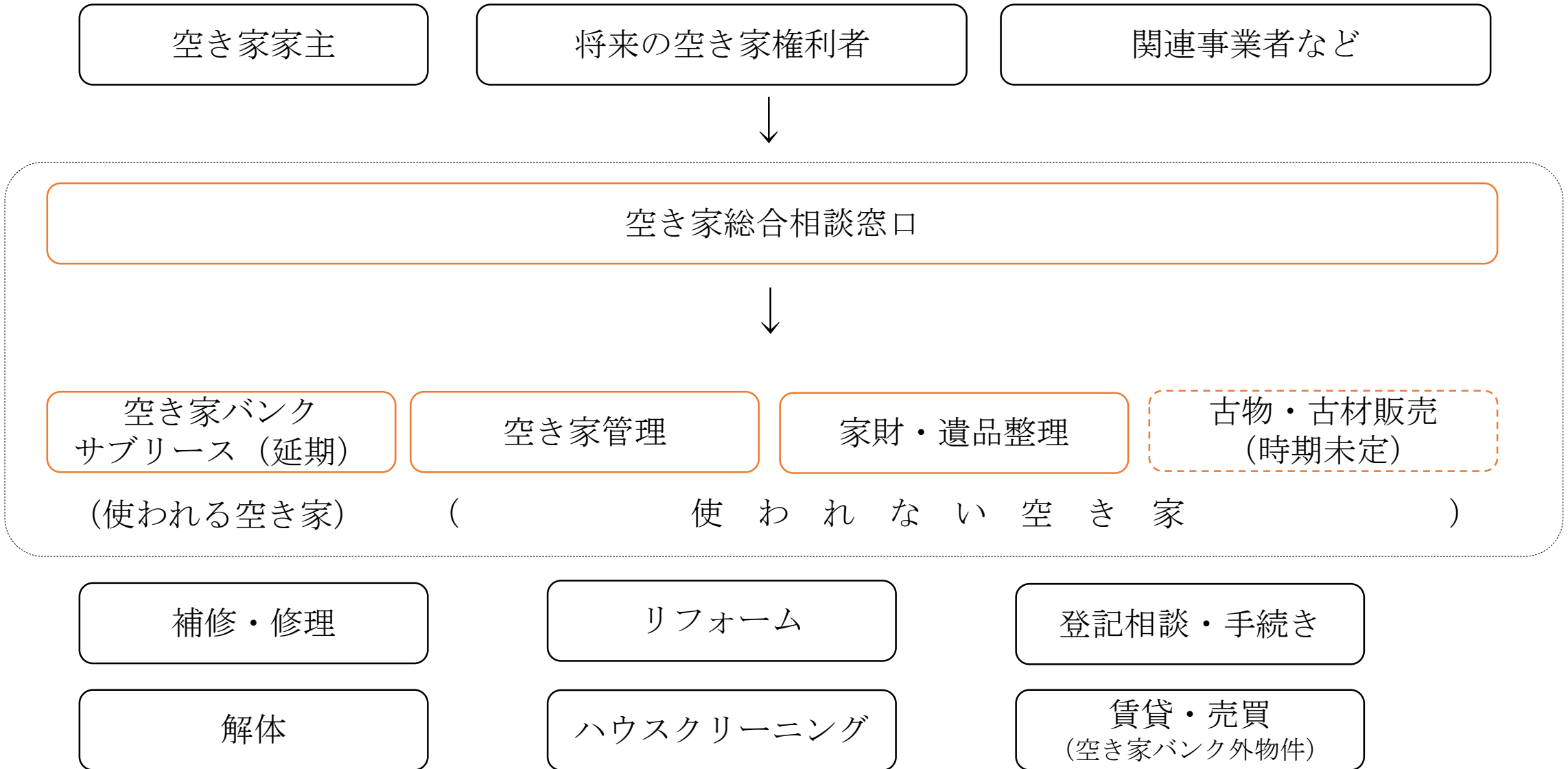
お問い合わせ
 高田の未来相談窓口
 ☎ 090-9637-3662
 ✉ info@kurashisha.org

〒029-2205
 岩手県陸前高田市高田町字茂野 33 豊地隣接高田暮舎チャレンジショップC-2

運営：特定非営利活動法人高田暮舎
 陸前高田市の委託を受け特定定住促進センター「高田暮らし」および空き家バンクの運営をしています。

〒090-9637-3662
 ✉ info@kurashisha.org

事業全体図

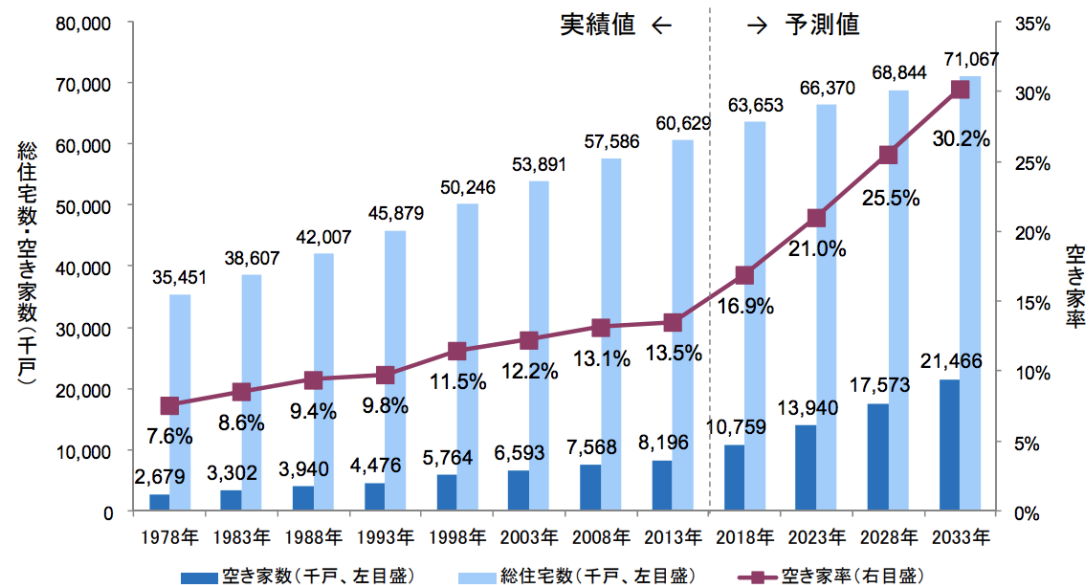


※赤線部以外の専門業者に協力体制構築を要請中。基本的にはデメリットがないので問題はない。
※登記相談は将来的に業務として扱いたい（司法書士を取得したい）

空き家数の推移

- 2020年現在の空き家は1000万軒以上。
- 2033年には2000万件を超え、**日本全国の1/3近く**が空き家になる。

図1 総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果

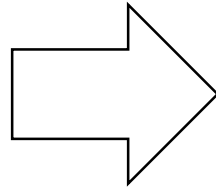


出所) 実績値は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より。予測値はNRI。

空き家問題の背景とこれから

背景

- 新築住宅の供給過多
- 中古市場の未成熟
- 相続人の分割協議不調
- 固定資産税増加の回避



これから

- 2025年、団塊の世代が後期高齢者に
- 人口減、税収減による公的施策の限界
- 空家増加による景観悪化、地価下落。

- 1 : 日本の中古住宅という「小さすぎる市場」の開拓
- 2 : 空き家利用促進のための社会福祉的アプローチ
- 3 : 環境に配慮したハイブリッド住宅の可能性

言い換えると、

- ・ **空き家に住むという選択肢が当たり前になるためには中古住宅市場を丁寧に育てる必要がある。**
- ・ **そのためにも、入居者、所有者に社会福祉的観点からのサポートを提供することで利用促進をする。**
- ・ **そして、これからの社会にフィットする「古いモノを残すこと」と「環境に配慮すること」を両立した住居のカタチをつくる。**

詳しくみていきましょう。



1：日本の中古住宅という「小さすぎる市場」の開拓

▶日本独特の中古住宅市場で中古住宅は手付かず状態

日本での2012年の住宅流通の戸数における中古住宅は36%。アメリカは77%、イギリスは88%。戦後に多く建てられた粗悪な住宅の影響もあるが、近年でも続く新築神話など、まだまだ中古住宅市場は低調。



▶中古住宅市場の可能性が拡大する土台は出来つつある

質的に2-3世代に渡って使用できる「長期有料住宅」が増え「インスペクション制度」（専門家による中古物件の鑑定制度）が制度化されたことにより、中古住宅の質が上がり、市場的可能性は上がってきている。

近年は「ビレッジハウス」など中古住宅に付加価値をつけたビジネスも。低所得層が増えるこれからの時代に中古住宅市場をいかに扱えるかが重要になる。カフェなどの事業利用や、都市部の企業の地方拠点としてのビジネス活用での市場拡大も視野に入れる必要がある。



2：社会福祉的観点からの空き家利用促進

▶まとめると...

所有者に対する「相続登記」「空き家の保守保全」サポート。利用者に対する「水回りを中心とした最低限の改修」「入居（移住）の最低限コスト」へのサポートがあれば、低コストな一軒家として若年層、移住者への訴求力を持つはずだ。

▶低所得層が増加する時代の空き家入居までのハードルを下げる

超高齢化社会と人口減の社会で低所得者層の増加は止まらない。その中で、若年層が子育てができる住環境を得るために、入居に対する最低限の修繕や移住のコストなどへの補助を整え「初期費用が低コストな住宅としての空き家」を積極的に提供できる体制が必要だ。

▶「所有者の責任」論からの転換←社会に助けを求められる体制

社会福祉的観点は所有者側にも向けられるべきだ。具体的には「物件に対してのサポート」と「権利関係のサポート」だ。

物件に対しては補修、改修、家財整理などの比較的大きな費用が発生するものへの補助が求められる。権利関係に関しては、費用的な補助や相続登記のハードルを下げるだけでなく、高齢化社会においては成年後見人制度や家族信託など、いかにスムーズに運用できるかが大切になる。



3：環境に配慮したハイブリッド住宅の可能性

▶古いモノを大事にするジレンマ

古いモノを残す。あるモノを有効活用するという観点からも空き家の利活用は今後推進されるだろう。

しかし気密性の低い古い家では石油エネルギーに頼る割合が大きく、そういう面では環境に悪い。SDGs的な観点で空き家を見たときに「古いモノを残す」という視点と「環境に配慮した住居」という、現状では相反する二つの要素を両立させる必要がある。

▶生まれつつあるハイブリッド住宅の可能性の萌芽

リノベーションが注目されるこれからの時代、断熱、高気密化や再生エネルギーを取り入れた、ハイブリッドな古い家を新しい住居のカタチとして取り入れていくことができれば、移住層や事業利用への訴求力向上が見込め、地域の魅力にもつながるのではないかな。



(繰り返しますが) つまり、

- ・ **空き家に住むという選択肢が当たり前になるためには中古住宅市場を丁寧に育てる必要がある。**
- ・ **そのためにも、入居者、所有者に社会福祉的観点からのサポートを提供することで利用促進をする。**
- ・ **そして、これからの社会にフィットする「古いモノを残すこと」と「環境に配慮すること」を両立した住居のカタチをつくる。**

それが、空き家を「暗くて、めんどくさい」世界から「これからの社会の資源」に変えていくことにつながる。そしてそこには意義と可能性が散りばめられているのではないか。



ワクワクする仲間、関東にもいます。

LIFULL HOMES

全国版空き家バンクや関係人口増加など地方創生でも活躍。

ENJOY WORKS

リノベまちづくりの最先端。鎌倉を拠点にイケてる物件多数。



鎌倉を拠点に、様々な不動産事業を展開する株式会社エンジョイワークス。（以下エンジョイワークス）

同社は2018年5月に全国初となる小規模不動産特定共同事業者への登録が完了し、まちづくり参加型クラウドファンディングサービス「ハロー！RENOVATION」を正式リリースしました。

今日の結論

今日から、

『空き家で何かするという選択肢』を

持ってみませんか？

大きいことでも、小さい楽しみでも、何か一緒に。