

空き家相談の工数削減と、 民間委託によるDX化について

RENO BANK

2024年
株式会社リノバンク

空き家対策の悩み

不良空き家などの問い合わせ対応の負担が大きい

空き家の流通促進がしたい

空き家対策用の予算確保の方法

今日お話しする解決事例

空き家所有者がアクションを起こすアプローチ方法

新しい国交省の空き家対策総合支援事業の活用

空き家相談の民間委託

1.1 会社概要

社名：株式会社リノバンク

代表：代表取締役 梅本 征吾

本社：〒150-0013 東京都港区浜松町1-2 3-1 オフィスデザインビル4階

設立：2023年（令和5年）3月30日

ホームページ：<https://renobank.jp/>

サービスURL：<https://tas-reno.com/>

事業内容

- ・中古戸建て＋リノベーションの物件検索サイト「たすりノベ」の運営管理
- ・地方自治体と連携した空き家の調査、利活用相談
- ・その他地域創生に関する事業

1.2 本日の登壇者



森山真一（空き家対策事業部 マネージャー）

建築業界での経験を活かし、2018年よりFANTAS technologyにて空き家のリノベーション再販事業に参画。その後、RENO BANK立ち上げに合わせて転籍。空き家の現地調査件数500件以上、各地域の自治体との自治体連携締結や、R3~5年度 国交省「空き家対策モデル事業」のプロジェクトリーダーを務める。

1.3 実績のご紹介

空き家現物の再生戸数: **170**戸超



提携自治体数: **13**市町村



空き家再生ファンド組成数: **42**ファンド



国土交通省 事業採択実績

空き家対策モデル事業

令和 **3**年 **4**年 **5**年

住宅ストック維持・向上事業

令和 **5**年

An aerial photograph of a densely packed residential area in Japan, showing a variety of house styles and roof colors. A semi-transparent white rectangular box is centered over the image, serving as a background for the title text.

2.空き家の現状

2. 空き家流通の現状

増加の一途をたどる空き家によって、近隣住民を含めた数百万人が困っている

特に問題になっている

「その他空き家」 385万戸

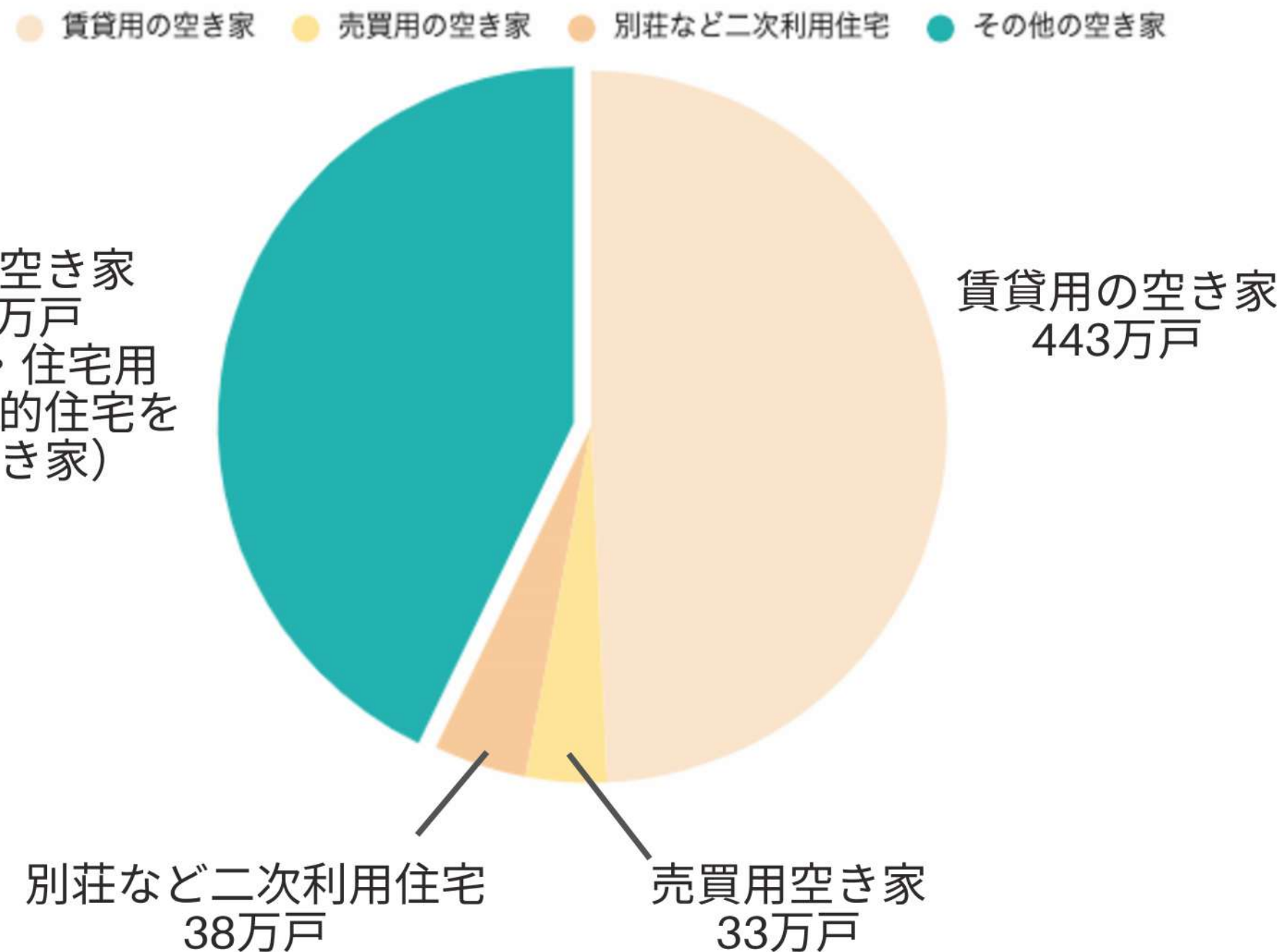


防災性の低下

景観の悪化

防犯性の低下

衛生の低下
悪臭の発生



2. 流通や利活用に向けた空き家の分類

初期の状態の良い空き家は、ほとんどの物件で流通や利活用が可能です。ですが、多くの空き家所有者は早期に動き出すことが少なく、状態を悪化させる事例を多数耳にします。自治体も状態が悪く困っている所有者への対応に追われ、本来流通させるべき、状態の良い空き家を動かす術に悩まれています。

パターン **1** そのまま使える空き家
現状のままで賃貸、販売のニーズがある

状態が良く、流通や利活用が容易だが、活用への取り組み所有者が少ない

パターン **2** リノベすれば使える空き家
リノベすれば経済価値がある空き家

初期投資を行えば、流通する物件。事業者選びや補助金のサポートが必要

パターン **3** 更地にすれば使える空き家
更地後に経済価値がある空き家

パターン **4** リノベ・更地にした後も使えない空き家
更地にした後に経済価値がある空き家

補助金やサポートなしでは流通や利活用が難しく、困っている層に多い空き家

2.1 自治体様の課題に対する弊社の理解

各自治体様で空き家対策の取り組みを行なわれているが、人手不足で空き家の相談（多くがパターン4）等の対応に追われて、管理不全空き家化抑止の対応まで手が回っていない。



そもそも**マンパワーが不足**。担当交代などで**専門知見の蓄積**も困難

2. 空き家所有者の40%は空き家を動かす意識が低い

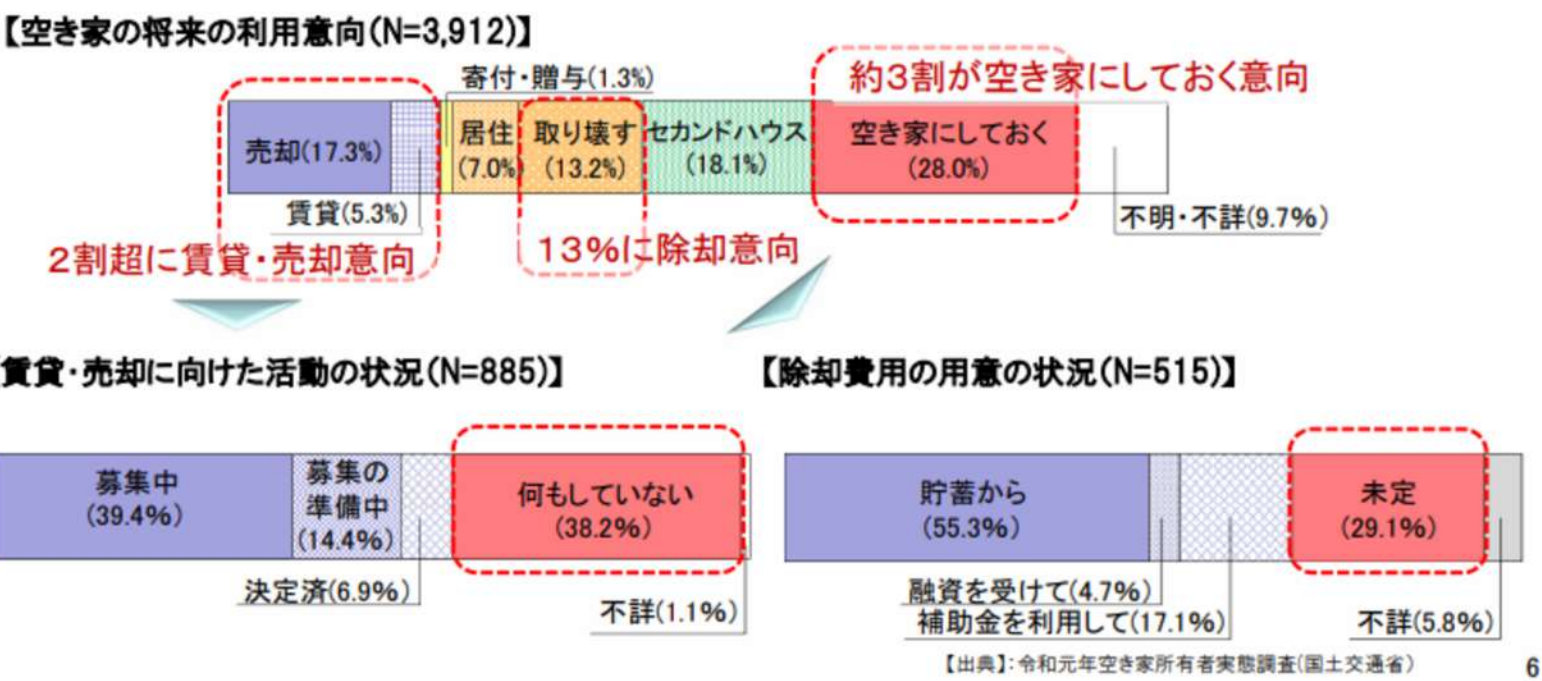
所有者は動かないということが前提であり、**経済合理性や流通の可能性**を示して動かしていくことが必要です。

所有者の**40%**は動かない人

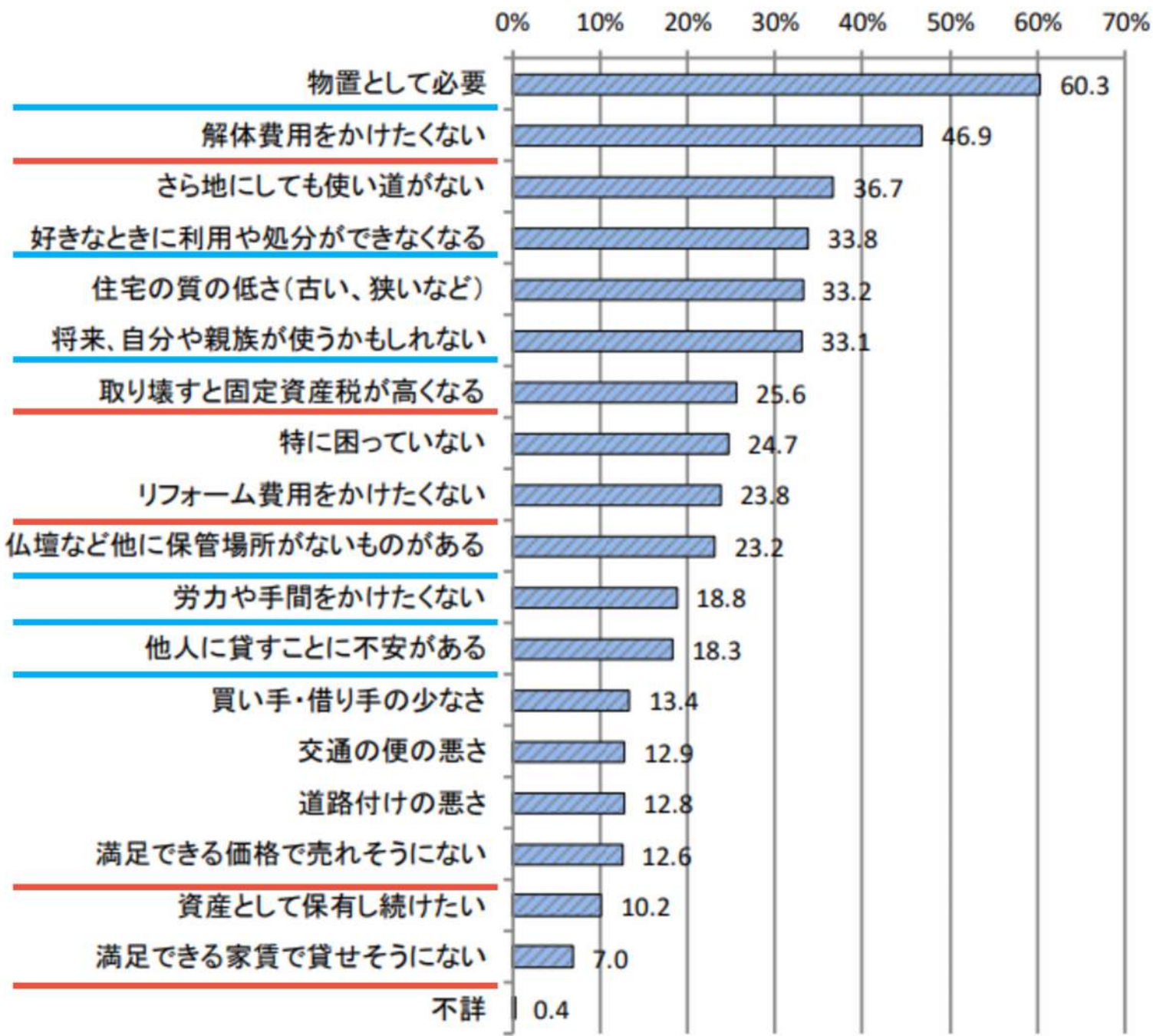
理由は、**なんとなく** or **金がかかる**

⑤ 利活用に向けた具体的な活動状況

- 将来的にも利用意向のない「**空き家にしておく**」との回答が**約3割**に上る。
- 将来的な**賃貸・売却の意向**を持っている空き家所有者は**2割超**であるが、そのうちの**約4割**は、実際に**賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない**。
- また、将来的な**除却意向**を持つ空き家所有者は**13%**であるが、そのうちの**約3割**が**除却費用の用意について未定**であるとしている。



■ 図 29 空き家にしておく理由 (n=1, 097)



出所：国土交通省 「令和元年空き家所有者実態調査」

出所：国土交通省 住宅局 令和5年2月
社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会 とりまとめ 参考データ集
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001586072.pdf>

2. 空き家所有者の多くは空き家に対して

結果的に困っている層にはしっかり行政の取り組みが行き届いているものの、
困り事が明確になっていない層に関しては行政の取り組みが届き辛い状態です。

問題解決・利活用に向けた Actionしている所有者

- 例) 相続をしたがその後の対応がわからない。
- 例) 遠方居住で管理ができていない。

問題解決・利活用に向けた Actionをしていない所有者

- 例) 相続したばかりでまだ何も決まっていない。
- 例) 建物の状態も良いため、困ってはいない。
- 例) 近所に住まいがあるので日頃から管理できている。
- 例) 使っていないだけで空き家じゃないと考えている。

行政の取り組みが
行き届いている領域

行政の取り組みが
届き辛い領域

2. 流通や利活用に向けた空き家の分類

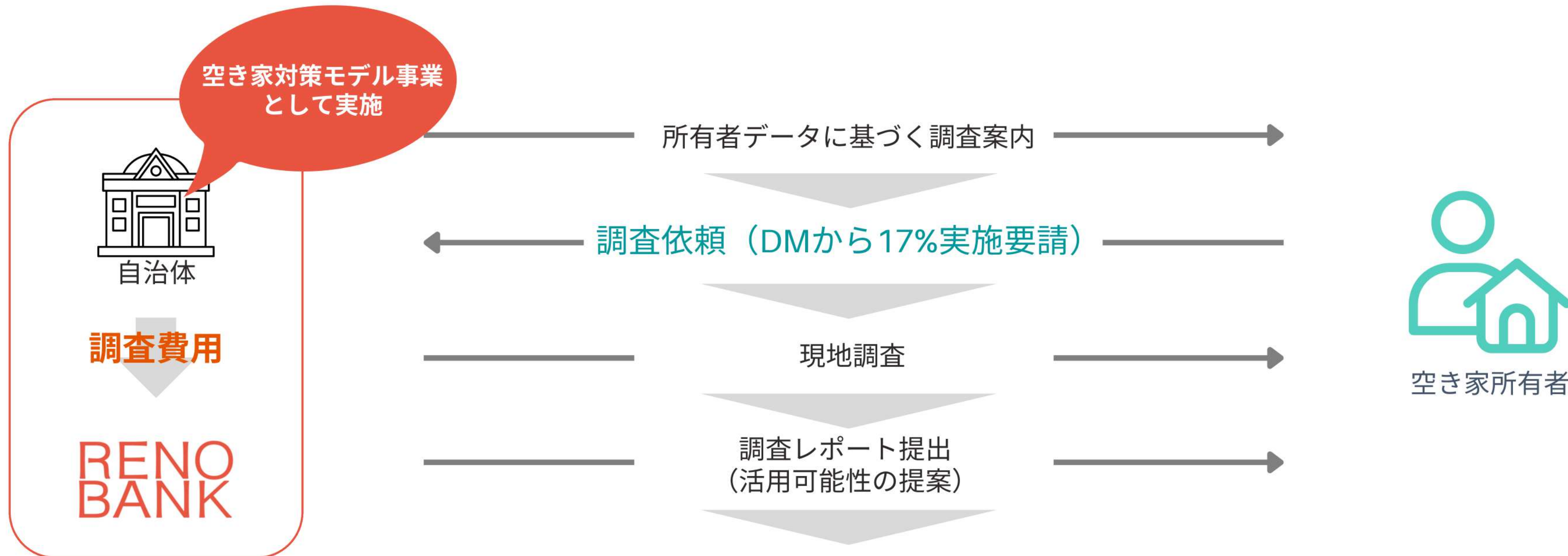
パターン4の管理不全空き家の問題が注目されることが多いが、空き家問題の本質はパターン4にならない対策にあると考えます。パターン4の予備軍はパターン2、3のActionしていない所有者にあります。

		既にActionして いる所有者	まだActionしていない 所有者
パターン 1	<u>そのまま使える空き家</u> 現状のままで賃貸、販売のニーズがある	Action 不要	市場流通を促す必要あり
パターン 2	<u>リノベすれば使える空き家</u> リノベすれば経済価値がある空き家	現在のAction を継続しても らうので、 追加Actionは 不要	放置するとパターン4化 初期投資必要なため、 踏込んだ提案で流通を促す 必要がある。
パターン 3	<u>更地にすれば使える空き家</u> 更地後に経済価値がある空き家		
パターン 4	<u>リノベ・更地にした後も使えない空き家</u> 更地後に経済価値がない空き家	行政の補助金やサポートにより 処分検討	

2. 空き家を動かすためのフィージビリティスタディ

空き家を利活用する意識が低い所有者へ、どのような提案をすれば空き家を動かすのか？を検証するため、空き家を価値を伝えるモデル事業を実施。

結果は、調査費無料であれば17%が調査を希望し、調査した所有者の50%が空き家バンク掲載を希望した。



連携協定締結

Actionしていない空き家物件を調査した結果
50%が**空き家バンクへの登録**を希望

2. 国交省の空き家対策総合支援事業

令和5年度 国土交通省 住宅局関係予算概要

さらなる空き家の利活用の推進のため、
国交省は令和5年度の
「空き家対策総合支援事業」
において新しい補助事業を開始

【創設】
空き家の活用か除却かを判断するための
フィージビリティスタディ
【補助率：直接1/2、間接1/3
(かつ市町村の1/2)】

空き家対策総合支援事業 拡充・見直し

令和5年度当初予算:54億円

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

<空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(設計費等を含む) **拡充**
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ **創設**
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の除却※¹(設計費等を含む) **拡充**
【補助率:直接2/5※²、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
 - ② 不良住宅※³の除却
 - ③ 上記以外の空き家の除却※⁴
- ※1 m²当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付随する煙突や門塙等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 **拡充**
- ※2 市町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を1/2に引き上げ **拡充**
- ※3 市町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 **見直し**
- ※4 市町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 **見直し**
- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率:直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】
- <空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】
- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業※⁵ **拡充**
- ※⁵ 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続費用を補助対象に追加
- <空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】
- 基本事業とあわせて実施する以下の事業・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※⁶ 等
- ※⁶ 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha) **拡充**
- <空き家対策促進事業>【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業 **拡充**

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討※やその普及・広報等※への支援【補助率:定額】

1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等
2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等
3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業 **創設**

創意工夫をこらしたモデル性の高い※空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用1/3、除却2/5、除却とあわせて行う土地の整備1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

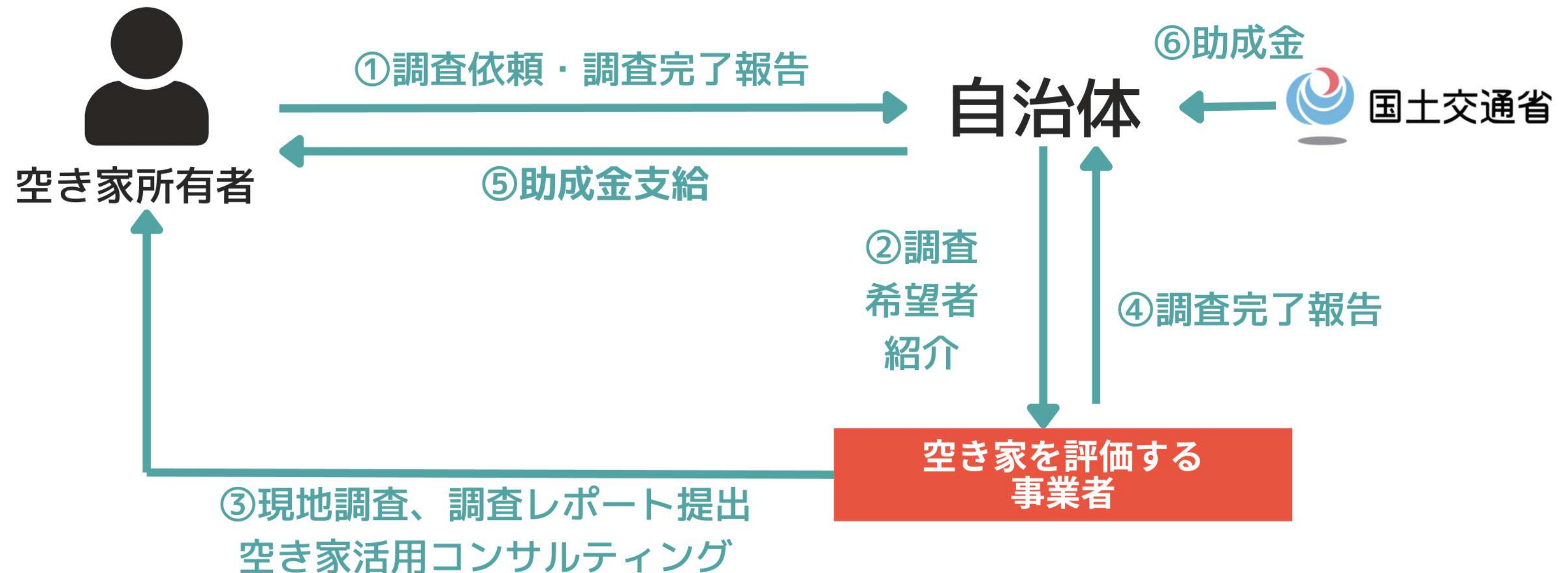
補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施※	市町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市町村3/5
※市町村による補助制度の整備が必要		
モデル事業	NPO・民間事業者等が実施	
調査検討等	定額	
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3	
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5	

2. 空き家の活用か除却を判断するフィジビリティを利用した助成事業のご提案

空き家の価値調査助成事業

多くの自治体で実施されている「耐震調査の助成事業」と同様の要件で、空き家の価値調査を助成事業を実施することで、空き家所有者のマインド変容を促してみませんか。



2. 国交省と自治体の予算割合

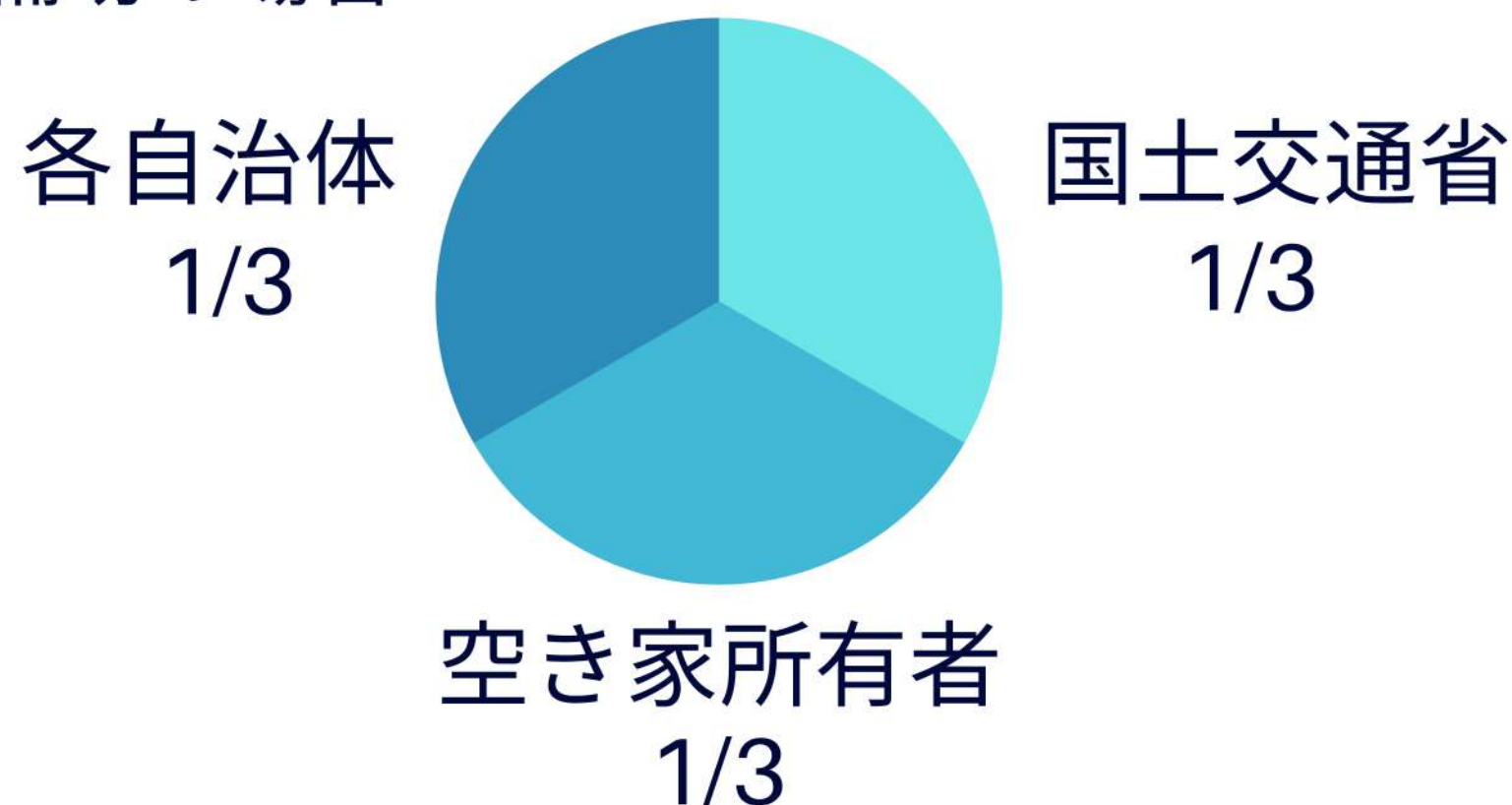
令和7年度 国土交通省 住宅局関係予算の申請のご検討お願いいたします。

「空き家対策総合支援事業」の事業メニューとして申請が可能です。

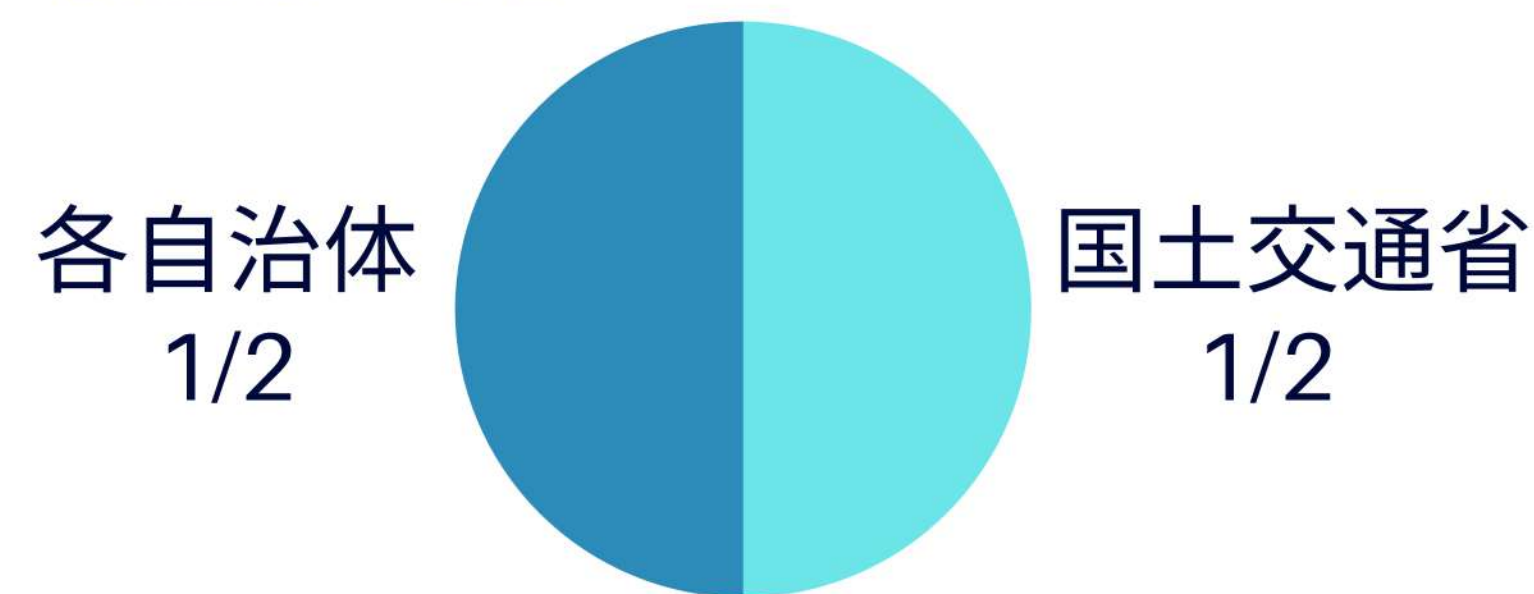


予算の配分

間接補助の場合



直接補助の場合



An aerial photograph of a densely packed residential area in Japan, showing a variety of house styles and roof colors. A semi-transparent white rectangular box is centered over the image, serving as a background for the title text.

3.RENOBANK サービス説明

3. RENOBANKの空き家サービス

RENOBANKは、空き家の調査を行う事業者としてサービス提供が可能です。

コダテノバリュー WEB



令和5年度
空き家対策モデル事業

- WEB簡易査定
- 相談の入り口

遠方にお住まいの方。現地調査するほどの気持ちになっていないが、保有空き家の価値に興味をお持ちの方に。

【期待メリット】

- 簡易に利活用への一歩目を踏み出せます。
- 行政窓口への相談の一部を民間へ流れることで工数削減。

コダテノバリュー現地調査



令和3,4年度
空き家対策モデル事業

- 詳細調査
- 売買、賃貸、解体、リノベーション

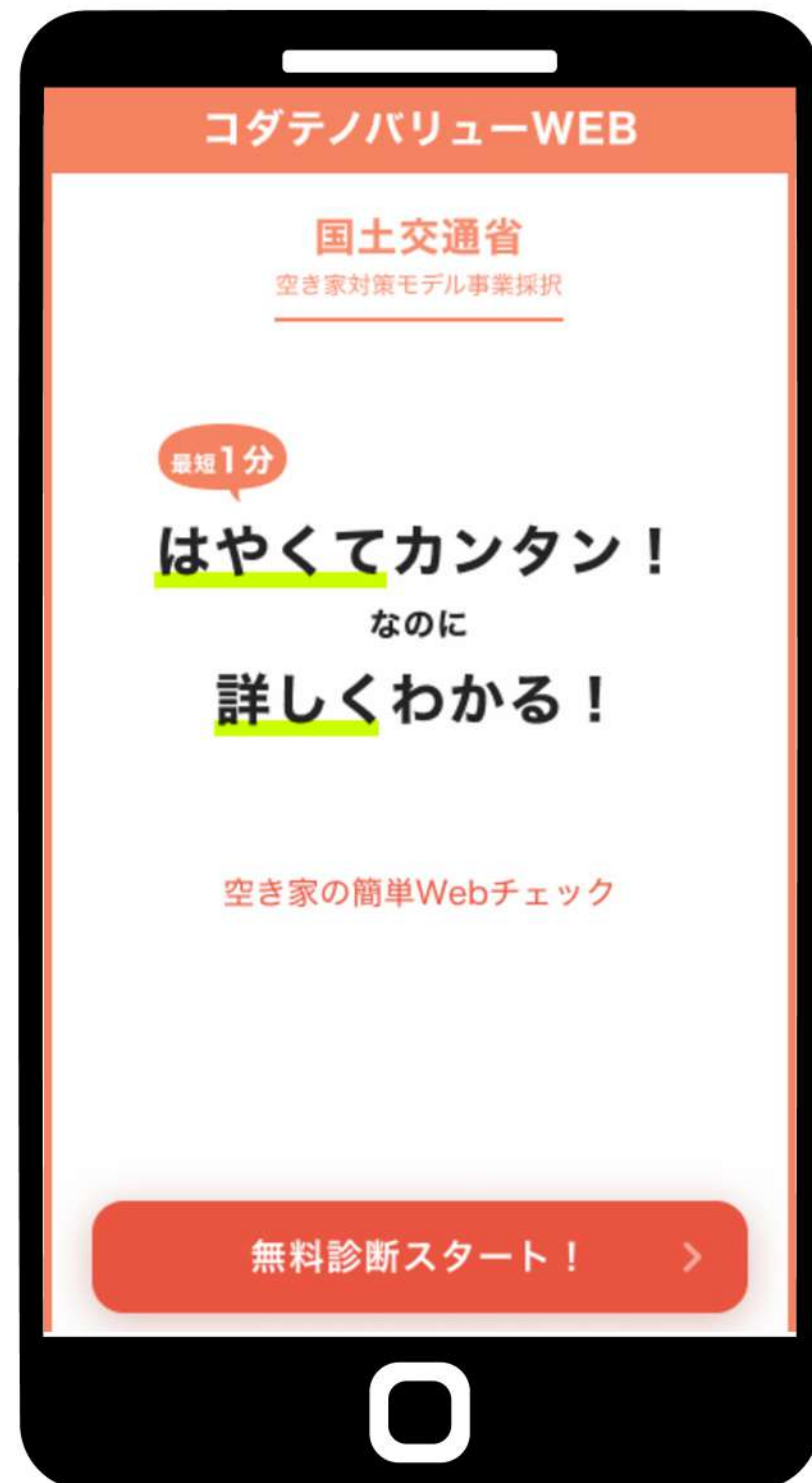
空き家をどうにかしたいが何をして良いか分からない方、空き家バンク以外の方法を模索している方に。

【期待メリット】

- 空き家の価値を理解して空き家の利活用方法を決定していただけます。
- 空き家バンクの掲載数が増える。

3.1 コダテノバリューWEBについて ～概要～

コダテノバリューWEBは、遠方に住まいの所有者やもっとライトに情報を知りたい所有者に向けてwebで質問に回答するだけで建物の経済価値や可能性、危険性、自治体の情報がわかるWEBアプリです。



チェックは自体は「かんたん」だが、売れる！
といった空き家の経済価値だけでなく、
所有者の思考、空き家の状態に合わせて、一步目を
動き出せる提案を行う内容

3.1 コダテノバリューWEBについて ～査定結果ページ～

空き家の経済価値や所有者の活用の意向など質問の回答の結果によって、**最適な提案や必要な情報を提供**することができます。



【パターン1】

高く売れるかつ活用を希望

- 売却先の候補
- 賃貸としての収益化
- リノベによる価値増大

などより高く販売できる方法
や情報を提供



【パターン2】

活用を希望しない

- 放置のリスク
- 倒壊によるリスク

など放置することによる
発生するリスクの情報を提示
し活用促す

3.1 コダテノバリューWEBについて ～査定結果ページ～

空き家の経済価値や所有者の活用の意向など質問の回答の結果によって、**最適な提案や必要な情報を提供**することができます。



【パターン3】 建物の価格がつきにくい

- ・建物活用以外の紹介
- ・行政の取り組みを紹介

など建物の活用以外の活用方法を提案し、行政や土地活用などを促す



【パターン4】 建物が利用できない

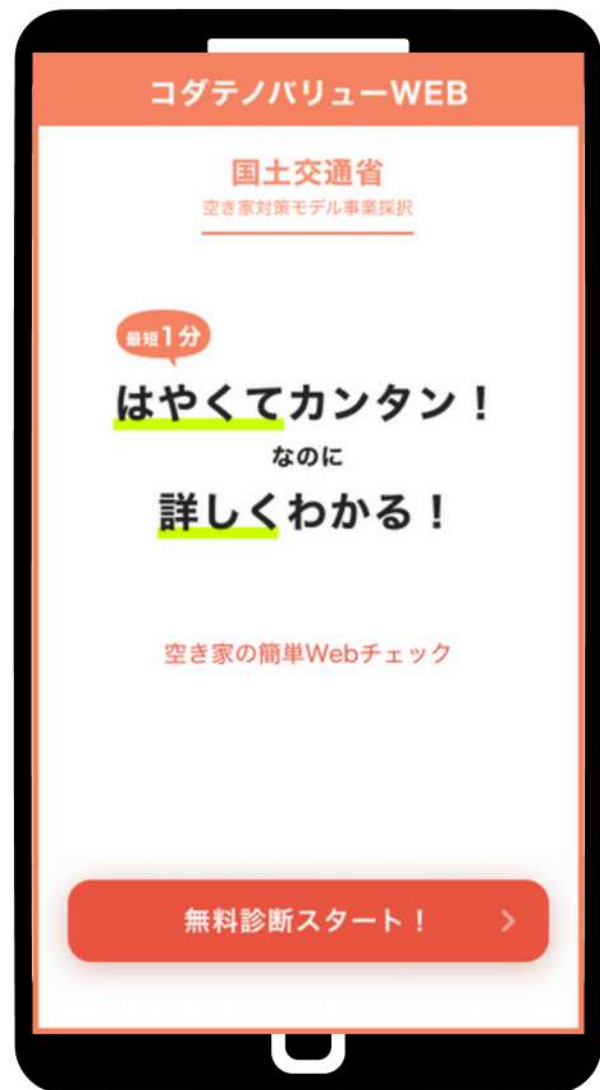
- ・放置のリスク
- ・倒壊によるリスク
- ・土地活用方法

など放置することによる発生するリスクと建物を使わない活用方法を提案

3.1 コダテノバリューWEBについて ～オンラインの出口～

提携先を拡充をしていくことで空き家バンクで売る、貸す以外にも、**様々なソリューションをご用意**

WEBチェック



現地調査



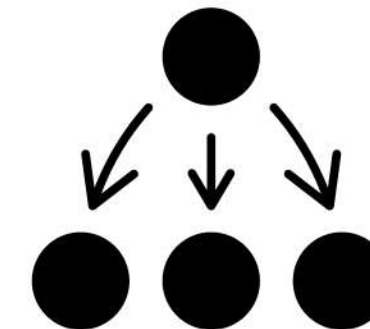
売却



賃貸



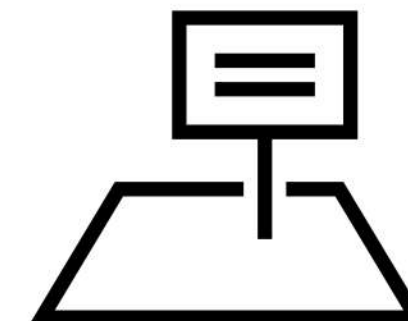
相続



事業転用



解体



スペースシェアリング/
コミュニティスペース



3.1 コダテノバリューWEBについて ～提供イメージ～

自治体とリノバンクで連携協定締結後に、コダテノバリューWEBの自治体内の空き家の利用に関するご発注をいただき、当該地域の不動産データをシステム格納後に空き家所有者へサービスの提供を行います。



導入費用費

100,000円/年（税込）

内容

コダテノバリューWEBのシステム導入

連携自治体のリンク作成

不動産データの更新（年に1回）

別途項目

空き家所有者への案内（別途ご相談）

現地への出張・交通費（別途実費精算にてご相談）

3.2 コダテノバリュー現地調査について ～概要～

コダテノバリュー現地調査プロジェクト概要

Step

調査希望空き家の募集

Step

現地物件調査

Step

利活用の可能性ご提案

Step

利活用のサポート

3.2 コダテノバリュー現地調査について ～調査について～

【物件調査】

空き家活用の提案には、物件の状況や価値の把握が必要と考え、全ての案件で現地での調査を行います。屋外～屋内、各種設備やインフラ、前面道路など必要修繕箇所も分かるようにしっかりと調査をいたします。現地でしか分からない情報を得ることで、確実な査定結果をご提示できます。



3.2 コダテノバリュー現地調査について ～調査レポート～

【利活用の可能性のご提案（調査報告書）】

約10~20ページのレポートにまとめてご提出をさせていただきます。

売却価格

賃貸価格

解体費用

修繕費用

物件周辺情報

災害リスク

空き家の可能性見える化プロジェクト
物件調査報告書

比企郡川島町大字中山字宮本1822番地3

【土地・建物（戸建て住宅）売却の想定金額】

想定売却額 4,500,000～7,500,000 円

《近隣の戸建て売買事例》

No.	所在地	最寄駅	駅徒歩	土地面積	延床面積	建築年	取引価格	都市計画
1	川島町大字中山	川越駅	120分	155㎡	70㎡	昭和56年	4,500,000	第1種住居地域
2	川島町大字中山	川越駅	120分	100㎡	85㎡	平成5年	3,100,000	市街化調整区域
3	川島町大字中山	川越駅	120分	145㎡	100㎡	昭和63年	5,000,000	第1種低層住居 専用地域
4	川島町大字中山	川越駅	120分	190㎡	90㎡	平成12年	7,700,000	第1種住居地域
5	川島町大字中山	川越駅	120分	80㎡	90㎡	昭和64年	8,800,000	第1種住居地域
6	川島町大字中山	川越駅	120分	520㎡	320㎡	昭和58年	12,000,000	第2種住居地域
7								
8								

【賃貸時の想定金額】

想定賃料（月額） 75,000 円

※一定の修繕を行った場合の、想定賃料となります。

《近隣の賃貸事例》

No.	住所	最寄駅	徒歩分数	延床面積	間取り	築年数	構造	賃料
1	比企郡川島町上伊草	若葉駅	87分	85㎡	4DK	38年	木造	70,000
2	川越市山田	本川越駅	52分	94㎡	4LDK	32年	木造	75,000
3	東松山市松風台14-36	高坂駅	58分	115㎡	4LDK	33年	木造	90,000
4	東松山市桜山台	高坂駅	55分	115㎡	5DK	37年	木造	85,000
5	川越市大字山田191	川越駅	70分	94㎡	4LDK	22年	木造	75,000
6	川越市小堤	鶴ヶ島駅	20分	106㎡	4LDK	33年	木造	100,000

3.2 コダテノバリュー現地調査について ～過去の反響～

参画自治体担当者の声



埼玉県 横瀬町

即利活用に直結しなかった方でも、接点を持てたことで良好な関係性を築くことができた。

半数以上の方より、売却を視野に入れ検討し出したとの前向きな回答が得られました。



茨城県 常総市

想定より遥か多い応募がありました。また、調査の約半数の方に空き家バンクへの掲載をいただくことが出来ました。

利用者の声



未接道案件の売却事例

未接道で所有者が活用を諦めていたが、公図より接道ができる方法を提案していただきました。

その結果、接道の交渉も上手く進み、空き家バンクにて成約となりました。



価値を見直して売却

元々、不動産事業者に売却を依頼しておりましたが、なかなか動きがなく諦めておりました。

しかし、レポートで知った物件の適正売却額に変更すると、空き家バンクにて売却することができました。

3.2 コダテノバリュー現地調査について ～発注形態：助成事業型～

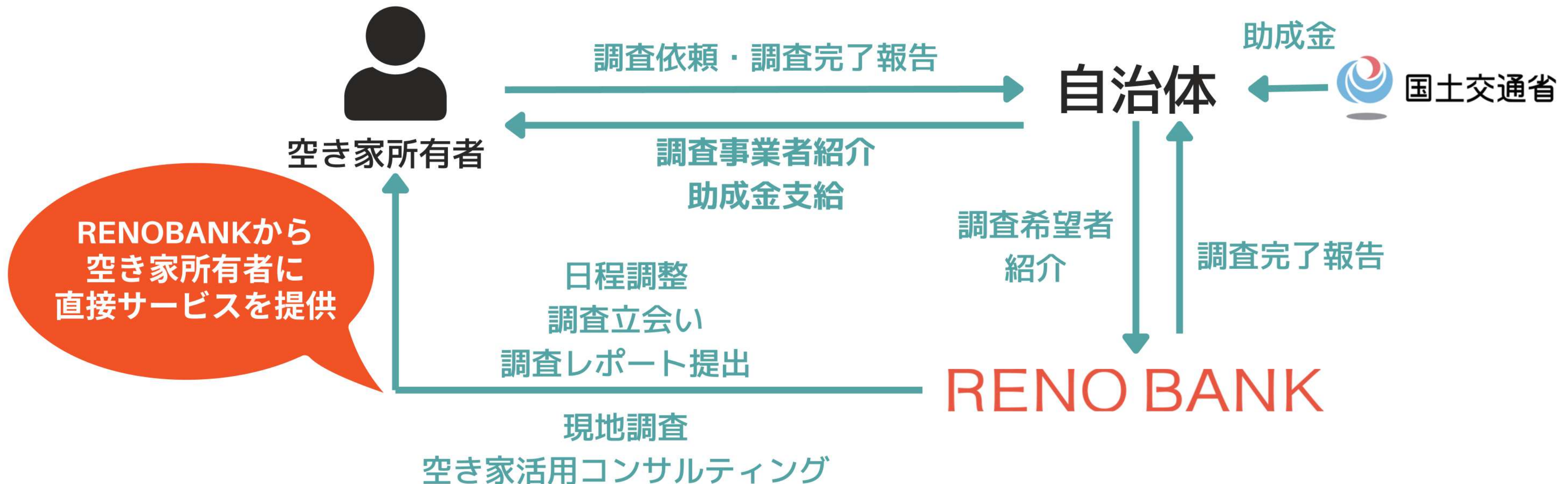
助成事業型

自治体の助成事業の一環としてご提供いただく形となります。

調査希望者はリノバンクから直接サービスを提供させていただきます。

リノバンクと所有者で契約後、コダテノバリュー現地調査のサービスを提供いたします。

所有者はサービス受領後に自治体へ助成金の申請を行い、自治体から費用の一部の助成金を受け取りとなります。



3.2 コダテノバリュー現地調査について ～サービス料金：助成事業型～

調査～報告書作成費用（1件の調査ごと）

90,000円/件（税込）

※助成金：60,000円/件

※所有者の実質負担：30,000円/件

※助成金割合2/3（自治体1/3：30,000円、国交省1/3：30,000円）

【内容】

現地調査、調査報告書の作成、利活用サポート

現地への出張・交通費（一都三県以外は別途ご相談）

別途項目

助成金事業の案内（自治体HPへの記載をお願いいたします）

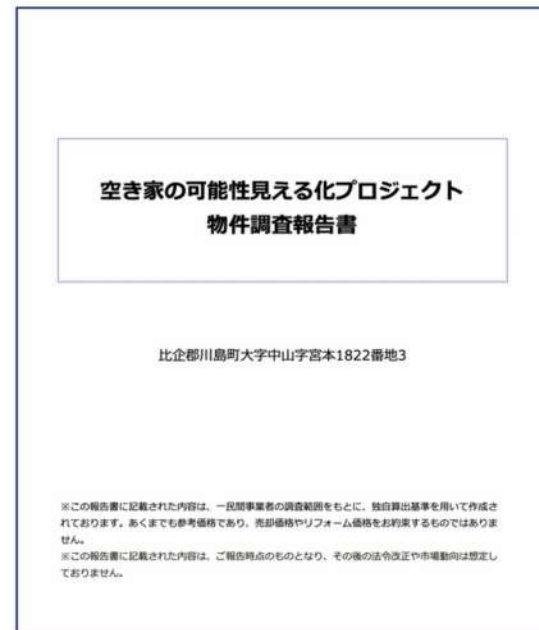


3.3 空き家の相談窓口 ～相談・サービス紹介～

【利活用のサポート】

空き家調査の実施後は空き家所有者様に個別にレポートを提出し、オンラインでの空き家相談に移ります。
その後、自治体の空き家バンクの窓口や、解体、相続、その他利活用など、問題に応じた事業者のご紹介をさせていただきます。

空き家調査 レポート提出



オンライン 無料相談



自治体・空き家バンク

売却

賃貸

農地転用

補助事業

空き家活用ネットワーク

リノベーション

解体

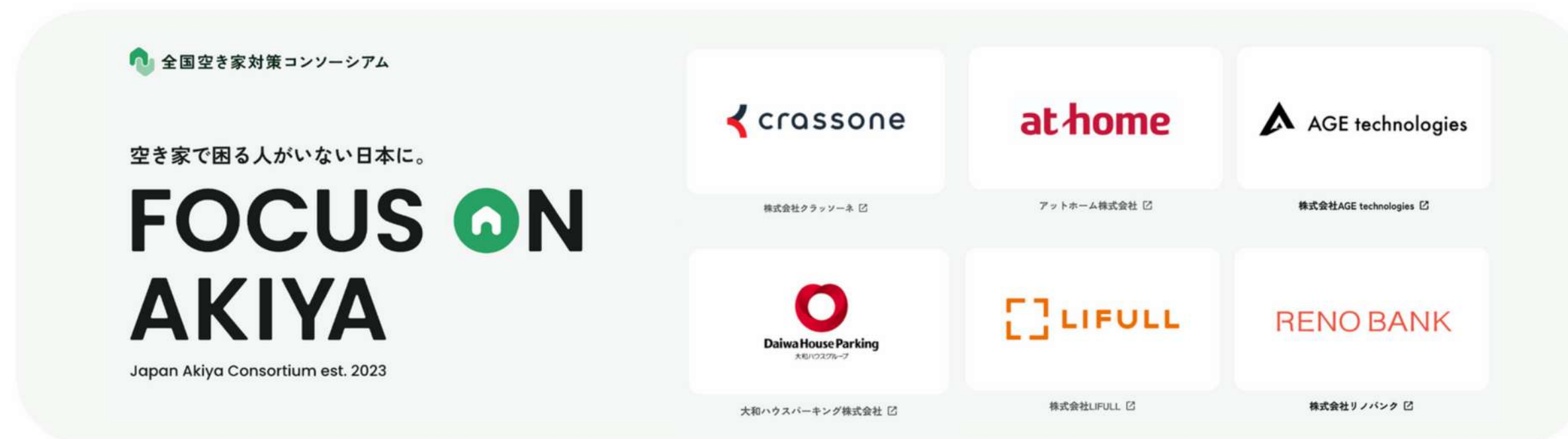
相続登記

サブリース

3.3 空き家の相談窓口 ～空き家ネットワーク、セミナー実施のご紹介～

【全国空き家対策コンソーシアムへの紹介】

空き家対策を志す、企業や団体14社と共に、全国空き家対策コンソーシアムを設立。
多様な空き家所有者のお悩みにネットワークを用いた総合的な支援を行います。



【セミナー・相談会の協力】

空き家所有者の意識啓蒙のため、所有者向けセミナーや市のイベント時に空き家相談会の実施など多面的に空き家問題解決にご協力が可能となります。



3.4 【空き家プラットフォーム事業】サービスの概要

たすリノベ

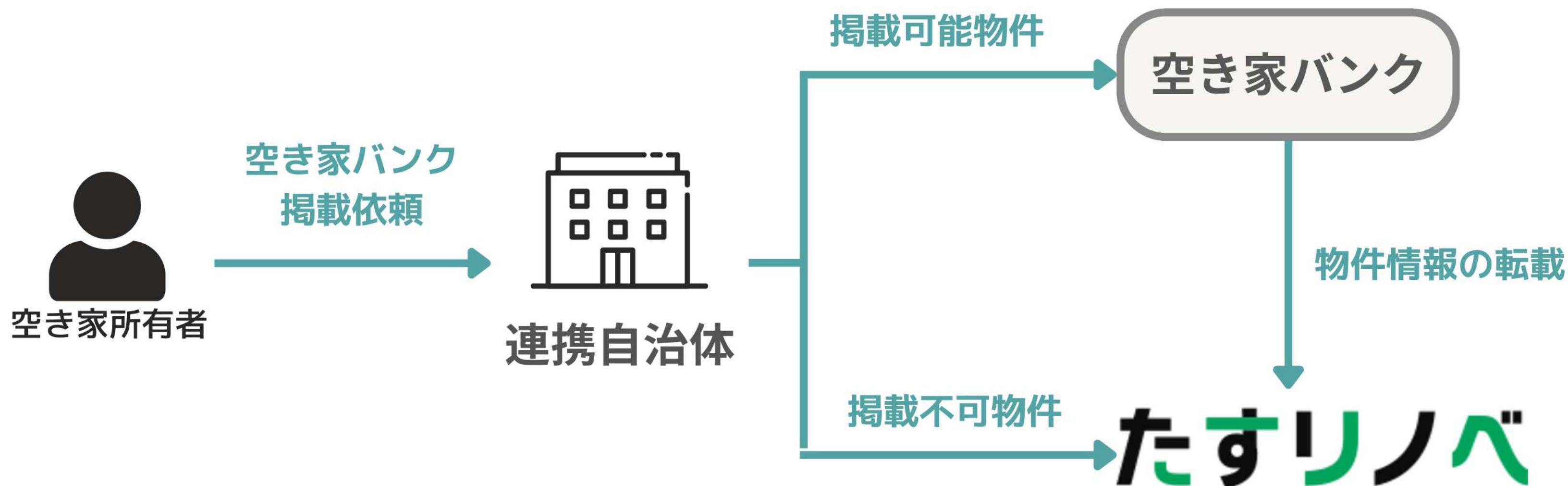
空き家＋物件に合わせた**最適なりノベのセット価格**で物件検索が可能
物件に応じて最適なりノベーションの必要箇所と費用をAIが自動で算出



物件価格とリノベーション費用の合計金額を表示。
物件立地エリアの新築相場との比較も可能です。

物件の現況データから、住むために必要な
リノベーション箇所／費用をAIが自動算出します。

たすリノベでは、連携自治体の**空き家バンク掲載物件情報**であれば、**無償掲載が可能**です。空き家バンクとの併用以外にも、空き家バンクで掲載できない、**既存不適格、再建築不可、市街化調整区域**などの物件もご掲載いただくことが可能となります。



個別説明会

リノバンクの空き家事業をよりご理解いただくため、個別での説明会を実施しています。

【対象】

空き家関連サービスの内容、導入方法を知りたい自治体職員様

【開催時間/開催日】

30～60分程度／平日毎日10～18時の間に開催

【開催形式】

オンライン会議形式

【内容】

- サービスの概要
- サービスの費用
- 国交省予算について
- 他自治体での成果

個別相談会へのお申込は下記よりご連絡ください

株式会社リノバンク 担当：森山

TEL：080-9670-0018 (対応時間:平日10～18時)

URL：<https://tas-reno.com/>

E-mail：info@tas-reno.com