

ITを活用した 空き家対策マニュアル

2022年3月1日

空き家利活用支援協議会

代表会社 株式会社タス

株式会社東邦銀行

株式会社ジブンハウス

株式会社フューチャーリンクネットワーク

一般社団法人フリーランス協会

朝日航洋株式会社

目次

1. 取り組みの背景と考え方	3
2. 遠隔空き家相談会	6
3. 空き家紹介動画	10
4. 不動産相談型サブスクサービスの仕様検討	12
5. 総合情報発信サイトとの連携	28

取り組みの背景と考え方

取り組みの背景

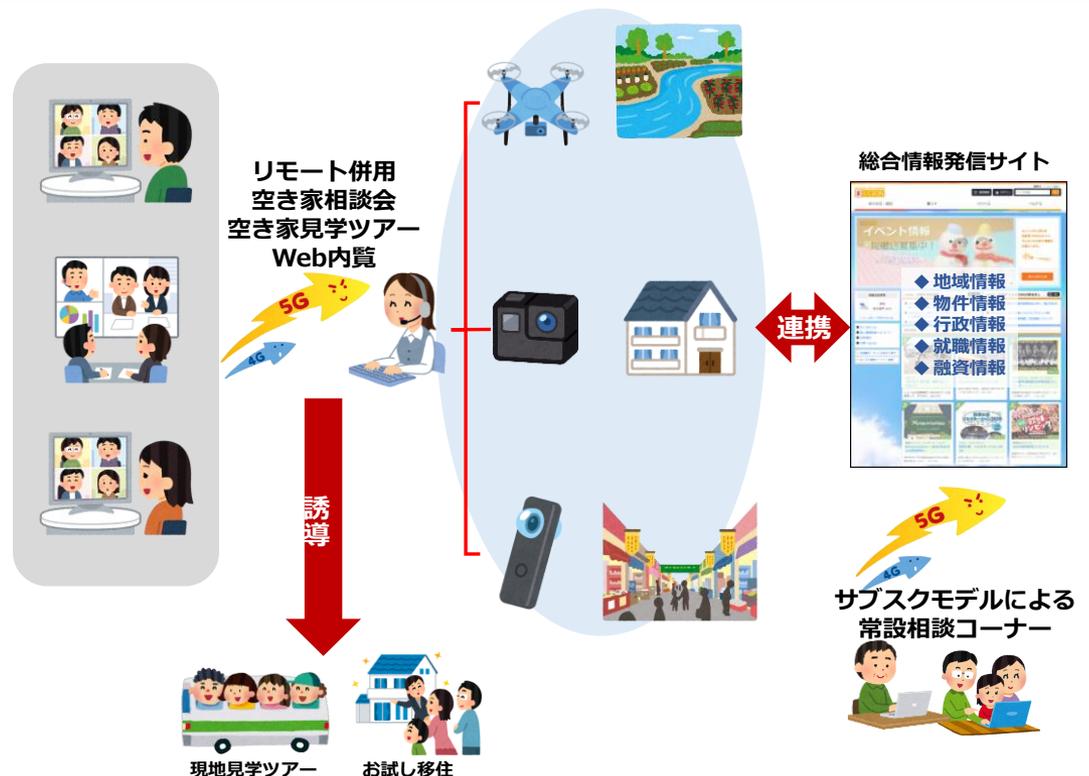
【取組の背景と目的】

- 空き家対策として有効な空き家相談会や空き家見学ツアーであるが、①広報の方法、②主催者側の準備・運営等、③参加者の参加しやすさ(距離、タイミング)等の問題を解決することにより対象者が拡大し、効果を高めることができる。
- 自治体や専門家と連携し、ITとサブスクリプションを活用した空き家相談会・空き家見学ツアーで、相談者や参加者を現地開催の相談会、見学ツアーやお試し移住に誘導することで、さらなる空き家流通の活性化につなげることができる。

【取組内容の概要】

空き家相談会、空き家見学ツアーに共通する課題である「距離とタイミングの問題」を解決するために、福島市および連携協定団体と連携し下記の取り組みを行う

- (1) ITを併用した空き家相談会、空き家ツアー(Web内覧含む)を開催するための要件の検討
- (2) 総合情報発信サイトと連携した遠隔参加システムの仕様検討・プロトタイプ開発
- (3) 福島市、連携協定と連携したリモート併用空き家相談会・空き家見学ツアーの試行
- (4) 仕組みのマニュアル化およびお試し移住やふるさと納税等の自治体の既存の施策との連携について整理





◆物理的「距離」

- ・所有者と空き家
- ・購入候補者（関係人口）と自治体＆空き家

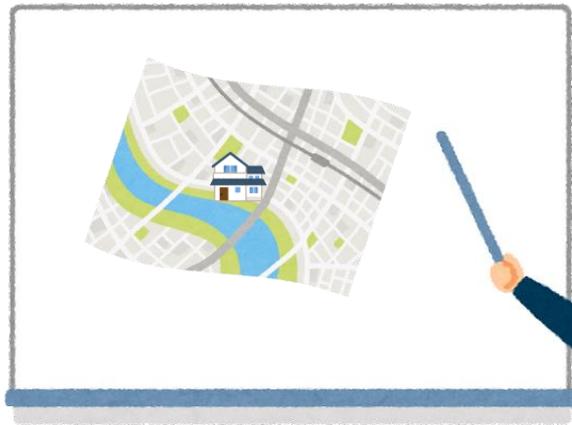
◆心理的「距離」

- ・アクションを起こすのが面倒
- ・営業をかけられるのが不安
- ・そもそも興味がない（知らない）

遠隔空き家相談会

ハードウェア・ソフトウェア構成例

情報共有用ホワイトボード



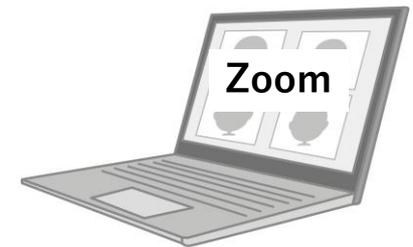
モニター、Webカメラ



ポケットwifi
もしくは
スマートフォン



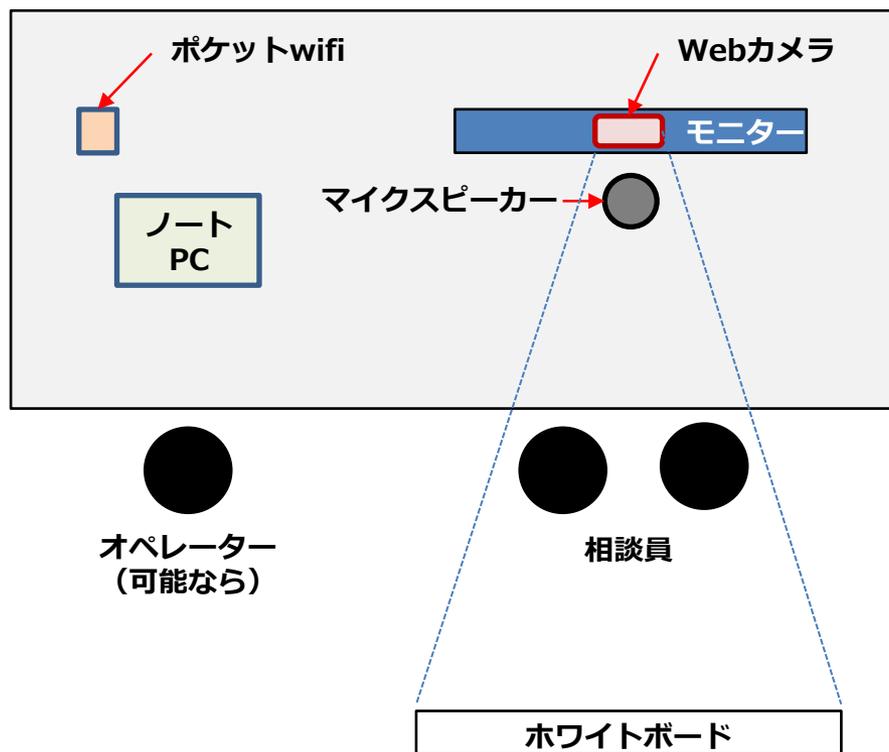
ノイズリダクション付き
スピーカーマイク



ノートPC
Zoom

配置例

- ◆ Webカメラは相談員2名程度が入る画角のもの（広角だとホワイトボードが見えづらくなる）
- ◆ マイクスピーカーはノイズリダクション付きのものが望ましい
- ◆ ポケットwifi（もしくはスマホのデザリング）は、事前に会場で接続テストを行っておく
会場により回線状況が異なるため、念のため複数キャリア（例えば、DOCOMOとau等）を準備しておいた方が無難



下記URLでご覧いただけます

<https://funabashi.mypl.net/article/akiyabank>

MY PLACE / MY PLEASURE
まいぶれ

ログイン 会員登録 サイト内検索

船橋市 エリア選択

街のお店・施設 暮らし でかける つながる

まいぶれ[船橋市]トップ > 街のお店・施設 > OO市 空き家の無料オンライン相談会

街のお店・施設
お店からの最新情報や求人。ジャンル・場所から検索も。

● グルメ
● 学ぶ・スクール
● 遊び・トラベル
● 美容・健康
● ショッピング
● 暮らし・相談
● 住宅
● 官公署
● 病院・医院・薬局

プレビューページ

ツイート G+ 0 1 いいね! 0 シェア

OO市 空き家の無料オンライン相談会

2022/01/26

空家

目次

- 空き家無料相談会をオンラインで行います
- Zoomでの参加方法
- 空き家バンクについて

空き家紹介動画

下記URLでご覧いただけます

<https://funabashi.mycl.net/article/akiyabank/60826>

街のお店・施設
お店からの最新情報や求人。ジャンル・場所から検索も。

ツイート シェア LINEで送る

〇〇市 空き家の無料オンライン相談会

動画で空き家紹介！ 動画コンテンツ事例

2022/01/26

【中古住宅】福島市小倉寺

空き家情報は写真と文字での発信えやすくなります。動画で紹介

物件概要

種類
価格
住所
土地面積
建物面積
地区年月
間取り

空き家物件の外装・内装とリフォームイメージの紹介動画

ROOM TOUR

後で見る 共有

リフォーム After

見る YouTube

不動産相談型サブスクサービスの仕様検討

1. 本資料の概要

- 本資料は不動産相談のサブスクリプション型のサービス検討を関連サービスとの比較や、ユーザー・事業者のニーズの整理を踏まえて、ビジネスモデル案の検討と、Webサービスとして開発する際の仕様検討を行う資料となります。

2. サブスクサービスとは

- サブスクサービスとはサブスクリプションサービス (subscription service) の略称で、料金を支払うことでサービスや製品を一定期間利用することができるビジネスモデル。

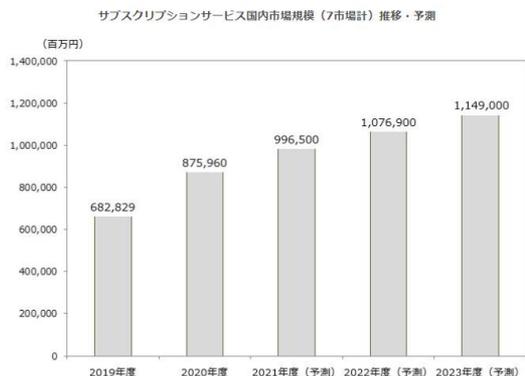
初期費用などがかからないためユーザーが簡易に利用できることがメリットとなっています。有名なサブスクサービスとしては動画を定額で見放題となるNetflix、Amazonプライム・ビデオや、音楽を定額で聞き放題となるSpotifyや、服のレンタルサービスMECHAKARIなどがあげられます。

The Netflix logo, consisting of the word "NETFLIX" in a bold, red, sans-serif font.The Amazon Prime Video logo, featuring the word "amazon" in a small, black, sans-serif font above the words "prime video" in a larger, blue, sans-serif font, with the Amazon smile arrow below.The Spotify logo, featuring a white circular icon with three horizontal lines inside, followed by the word "Spotify" in a white, sans-serif font, all on a green background.The Mechakari logo, featuring a stylized black outline of a shopping bag with a vertical line and a dot inside, above the word "MECHAKARI" in a black, sans-serif font.

3. サブスクサービスの市場規模

サブスクサービスの国内市場規模は年々増加しており、矢野経済研究所調べによると2023年度には**1.15兆円規模**にまで拡大すると予測されています。

また利用者数も増加しておりサブスク型の音楽配信サービスの利用者数はICT総研によると2023年末には**2930万人**が予測されています。



注1. エンドユーザー（消費者）支払額ベース
 注2. 市場規模は消費者向け（BtoC）とし、①衣料品・ファッションレンタル、②外食サービス、③生活関連サービス（家具・家電・日用雑貨・家事関連）、④多拠点生活サービス（シェアハウスやマンスリー系賃貸住宅は対象外）、⑤語学教育サービス（通信教育は対象外）、⑥デジタルコンテンツ（月額定額利用の音楽と映像サービス）、⑦定期宅配サービス（食品・化粧品類）の7市場の合算値
 注3. 2021年度以降は予測値

参照：https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/2696

■表1. 定額制音楽配信サービス利用者数 需要予測



*ICT総研による利用者数推計。

*無料サービス利用者には、お試し無料サービス期間中の利用者などが含まれる。

*有料サービスと無料サービスの両方を利用する場合は有料サービス利用者としてカウント。

参照：<https://www.musicman.co.jp/business/355247>

4. 消費者相談型の サブスクサービス：法律関係



弁護士ドットコム株式会社

月間1,000万人超が利用する国内最大級の弁護士検索サイト。ユーザーは330円/月を支払う事で他のユーザーの弁護士への相談・回答内容が見放題となる。また登録弁護士向けには22000円/月で問い合わせの獲得サービスを提供している。

5. 消費者相談型の サブスクサービス：医療関係



株式会社アドメディカ

医師、薬剤師、歯科医師、栄養士4種の専門家に月額324円でいつでも何度でも相談可能。指名で相談する場合は1回あたり540円別途。登録する専門家は隙間時間や在宅でも社会貢献と収益が得られることがメリットとなっている。



エムスリー株式会社

6000名以上の協力医師に対して匿名での相談や、質問、過去の相談・回答情報の閲覧し放題などができて月額330円。「病院へ行くべきか分からない」「病院に行ったが分からないことがある」など、気軽に医師に相談ができるサービス。

6. 消費者相談型の サブスクサービス：金融関係

Financial Advisor Services

ブロードマインド株式会社

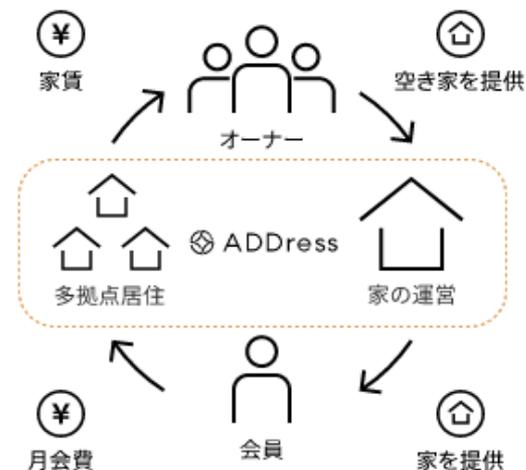
資産運用・管理等の判断材料となる金融関連情報や高度専門知識もとにしたアドバイスを月額5000円で実施。複雑性の高い相談内容に対して、伴走しながら継続的なサポート提供を価値としている。

7. 不動産業界のサブスクサービス：賃貸関連

 ADDRESS

株式会社アドレス

ADDRESSは、月4.4万円で空き家をはじめとした日本各地の遊休物件を活用し、地方に移住したい人にお貸しすることで空き家問題を解決すると同時に多拠点居住という新しいライフスタイルを提案



株式会社アドレス 下記HP参照
<https://address.love/philosophy.html>

8. 不動産業界のサブスクサービス：生活支援

暮らす

コンシェルジュ
KURASHI CONCIERGE

株式会社クラスコ

暮らすコンシェルジュは、月1,100円～で鍵の紛失や給湯器のトラブルなど、くらしの急な困りごとを解決するサービスを提供。上位プランとして賃貸入居者保険や賃貸保証サービスなども実施。

9. 不動産相談型サービスの概要

ユーザーの不動産にまつわる様々な相談・質問をオンラインで専門家に行い、各専門家が回答することで、不動産選びや、リフォーム、相続などの悩みを解決することを目的とする。

ユーザーメリット：誰に相談していいかわからないが、金額的にも意思決定のハードルが高い不動産関連の悩みを直接訪問や対面することなく相談できることで、正しい意思決定を行いやすくなる。

事業者メリット：不動産関連の悩みを持ち何かしらの課題を持つ潜在顧客層との接点を持つことで、見込み顧客の創出と、丁寧な回答を行いユーザーから高い評価を得ることで自社のブランディングに繋がる。

10. 不動産相談型サービスの ビジネスモデル案



11. 必要となる機能要件：ユーザー側機能

	機能名称	機能概要
ユーザー側機能	質問投稿機能	ユーザーが専門家に対して質問を投稿する機能。ログインユーザーのみが質問可能とする。自分の質問に対しての回答のみ閲覧可能。
	検索機能(キーワード)	ユーザーが任意のキーワードで過去のQ&Aを参照する為の機能。検索結果が膨大になっていく為、エリア・相談のジャンル・より参考になった人の数・回答者数などで更に選別できる詳細検索機能も別途必要。
	情報クリップ機能	参考になった回答を簡易に保管する機能を有することで、多様な側面から一つの質問テーマに対して回答案を参照し、より適切な意思決定をサポートする事を目的とする。 各質問に「保存する」「クリップする」などのボタンを設置しユーザーがクリックすることで保存できる機能。
	専門家検索機能	エリアと相談内容によって相談できる専門家を簡易に見つけられる機能。相談の対応方法(休日対応可やオンライン対応可、遠隔地対応可など)や、実際に利用する際の料金表、所在地、代表者のプロフィール、得意分野、口コミ、過去の評価ポイントなどを参照できる機能。
	専門家フォロワー機能	参考になった回答をしてくれた専門家をフォローすることで、質問した内容以外にも、不動産関連の悩み・相談の有効な回答事例を知る事ができる機能。
	専門家への問い合わせ機能	公開された状態での質問だけでなく、より具体的・詳細な相談や、サービスの利用を検討したユーザーが、個別に専門家に簡易に問い合わせを出来る機能

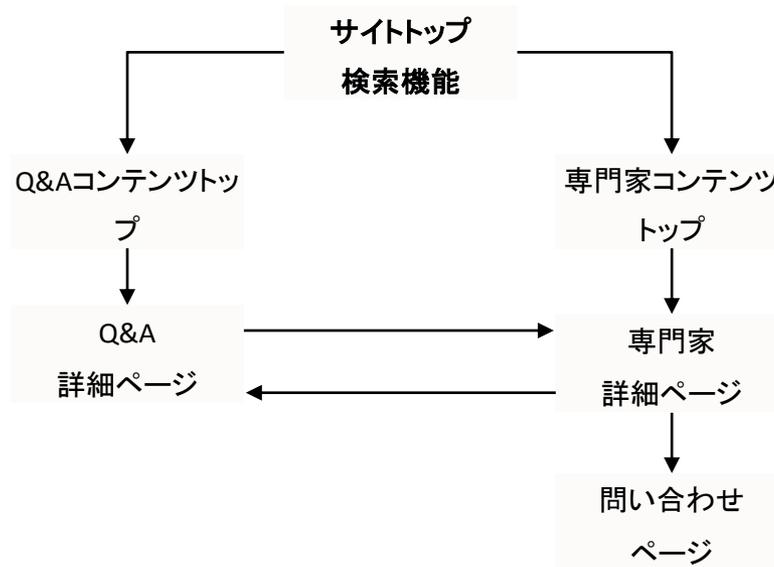
12. 必要となる機能要件：専門 家側機能

	機能名称	機能概要
専門家側機能	回答投稿機能	ユーザーから投稿された回答一覧の中から、回答したい質問を選択し、専門家としての回答を返信する機能。
	専門家プロフィール機能	専門家のサービスの利用料金、事務所所在地、代表者のプロフィール、得意分野、過去の口コミ、評価ポイントなどをユーザーが参照できる機能。質問と回答を踏まえて、ユーザーが利用検討を行う為の機能。 有料会員は情報量をリッチに表示できる、上位表示できるなどで無料会員と差をつけることで問い合わせ数の増加を促進する。
	問い合わせ受付機能	ユーザーからの問い合わせを受け付け、管理画面上からメッセージやり取りできる機能。毎月の問い合わせ対応件数が無料会員(一ヶ月3問い合わせの受付まで)と有料会員(受付し放題)で異なることで、有料会員への促進を図る。
	利用状況レポート機能	自社のページの閲覧数や、プロフィール情報の露出表示数、ページからの家電・問い合わせ数、自社が答えた質問の評価を確認できる機能。どれくらいのユーザーに見られ・使われ・評価されたかを知る事で、より有効な活用方法を専門家側が認識する機能

13. 必要となる機能要件：運営者側機能

	機能名称	機能概要
運営者側機能	会員登録機能	ユーザーが各機能を利用する為の会員登録機能。ニックネーム、年代、エリア、メアドなど、一定の匿名性を持った状態とする。
	決済機能	有料会員（ユーザー、専門家）になる際の決済機能。単月契約、年間一括契約を選択できる。支払いはクレジット、携帯アカウント決済に対応。
	会員への通知機能	ユーザー登録をした会員に対して、質問への回答があった場合や、問い合わせの返信があった場合に自動での通知を送り、情報に気づかせる機能
	専門家への通知機能	得意分野としている領域でのユーザーからの質問や、自社に問い合わせがあった場合に自動で通知を送り、情報に気づかせる機能。問い合わせへの反応が一定期間（1週間）ない場合はリマインドの確認メールを送り、ユーザーへの対応の漏れを防ぐ。
	関連情報表示機能	ユーザーが質問や、専門家を検索し、詳細ページに辿りついた時に、そのページに類似・関連性が高い質問・専門家を表示することで、よりユーザーの興味・課題にそった情報の選択肢を提示することを目的とする。
	広告バナー表示機能	サイトの収益性の向上を目的にサイト内の各所に広告バナーを設置し収益性の担保を図る。

14. サイト構成案



15. ページ構成案：サイトトップ

不動産相談サイト（サイトロゴ）

閲覧履歴 ログイン サイト内検索

過去のQ&Aを探す

相談内容

<input type="checkbox"/> 不動産の売買、賃貸、活用方法など	<input type="checkbox"/> リフォーム、解体など
<input type="checkbox"/> 土地の売買、賃貸、活用方法など	<input type="checkbox"/> 空き家のメンテナンス、見回り、除草など
<input type="checkbox"/> 相続・権利関係など	<input type="checkbox"/> 不動産トラブル、紛争など

検索

専門家を探す

相談内容

<input type="checkbox"/> 不動産の売買、賃貸、活用方法など	<input type="checkbox"/> リフォーム、解体など
<input type="checkbox"/> 土地の売買、賃貸、活用方法など	<input type="checkbox"/> 空き家のメンテナンス、見回り、除草など
<input type="checkbox"/> 相続・権利関係など	<input type="checkbox"/> 不動産トラブル、紛争など

エリア

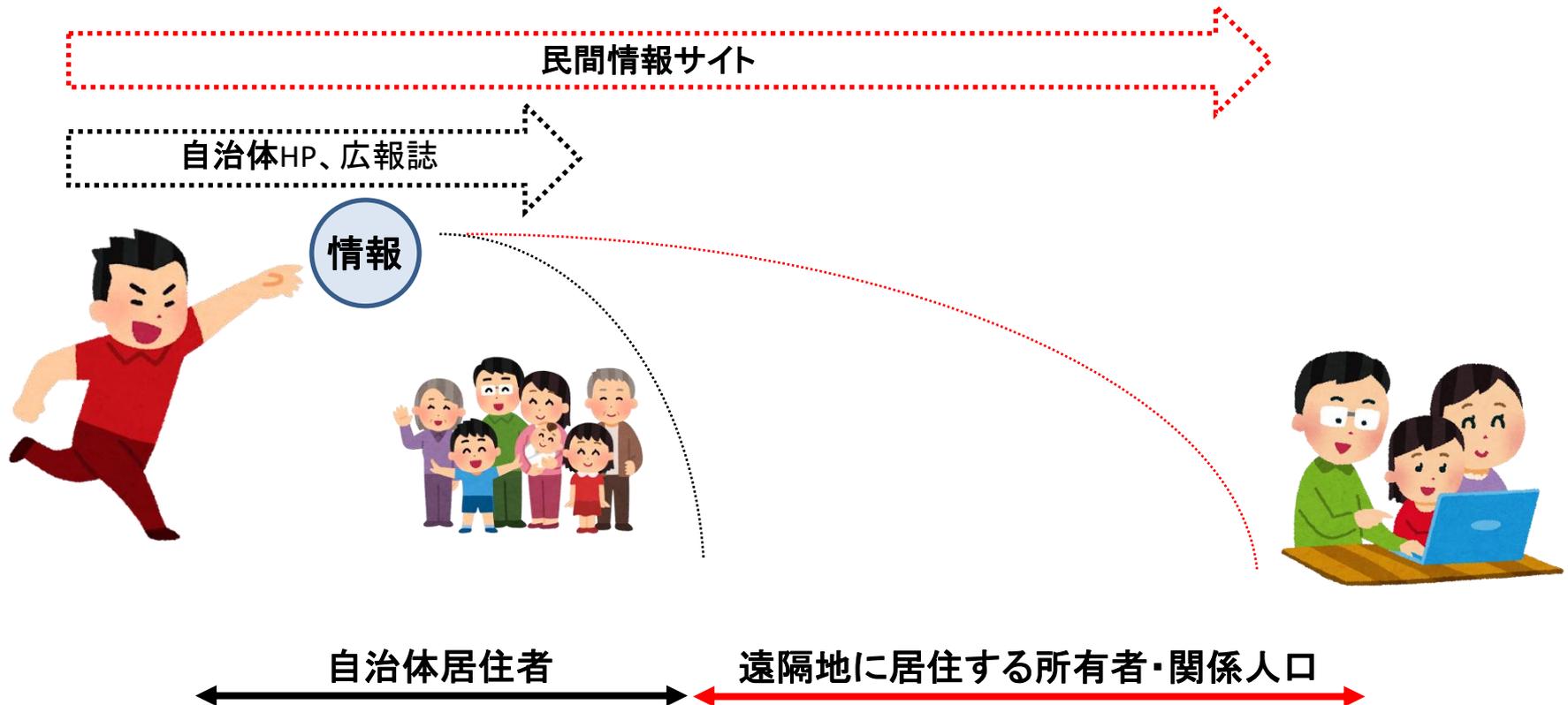
<input type="checkbox"/> 北海道	<input type="checkbox"/> 青森	<input type="checkbox"/> 秋田	<input type="checkbox"/> 岩手	<input type="checkbox"/> 山形	<input type="checkbox"/> 宮城	<input type="checkbox"/> 福島	<input type="checkbox"/> 新潟	<input type="checkbox"/> 長野	<input type="checkbox"/> 山梨
<input type="checkbox"/> 栃木	<input type="checkbox"/> 群馬	<input type="checkbox"/> 茨城	<input type="checkbox"/> 埼玉	<input type="checkbox"/> 東京	<input type="checkbox"/> 千葉	<input type="checkbox"/> 神奈川	<input type="checkbox"/> 静岡	<input type="checkbox"/> 愛知	<input type="checkbox"/> 岐阜
<input type="checkbox"/> 富山	<input type="checkbox"/> 石川	<input type="checkbox"/> 福井	<input type="checkbox"/> 三重	<input type="checkbox"/> 滋賀	<input type="checkbox"/> 京都	<input type="checkbox"/> 奈良	<input type="checkbox"/> 大阪	<input type="checkbox"/> 兵庫	<input type="checkbox"/> 岡山
<input type="checkbox"/> 広島	<input type="checkbox"/> 鳥取	<input type="checkbox"/> 島根	<input type="checkbox"/> 山口	<input type="checkbox"/> 香川	<input type="checkbox"/> 愛媛	<input type="checkbox"/> 徳島	<input type="checkbox"/> 高知	<input type="checkbox"/> 福岡	<input type="checkbox"/> 佐賀
<input type="checkbox"/> 長崎	<input type="checkbox"/> 大分	<input type="checkbox"/> 熊本	<input type="checkbox"/> 宮崎	<input type="checkbox"/> 鹿児島	<input type="checkbox"/> 沖縄				

検索

総合情報発信サイトとの連携

遠隔地に居住する所有者や関係人口へのアプローチ

- ◆ 自治体のHPや広報誌は、自治体居住者への情報提供を目的としている
- ◆ 自治体ごとにフォームが異なっているため、遠隔地居住者は情報を探しにくい
- ◆ 民間情報サイトは遠隔地居住者が情報検索することを目的とするものが多い
- ◆ 自治体が民間情報サイトを利用することにより、遠隔地居住者へのアプローチ効率が向上する可能性がある

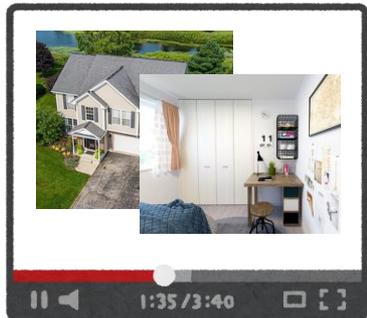


総合情報サイトとの連携イメージ

ICTを活用した空き家紹介



ICT技術



空き家紹介動画

掲載

民間情報サイト



リモート空き家相談会

告知



登録



遠隔相談会

常設相談コーナー

回答

質問



専門家



有料会員