

VR 内覧サービスによる空き家バンクの利活用促進

取組のあらまし

取組団体 島根県飯南町

取組内容 町ホームページの空き家バンクで公開する物件を 360 度カメラで撮影した画像を組み合わせることで、VR 内覧サービスを提供。閲覧者数の増加等による空き家バンクの利活用を図る取組

推進体制 1 名（令和6年度）

予算等 360 千円（令和6年度）

1 島根県飯南町の概要

人口	4,482 人	令和6年1月1日現在（住民基本台帳人口）
職員数	82 人	令和6年4月1日現在（一般行政部門）
総面積	242.88 km ²	令和6年1月1日現在（国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」）

図表 1 島根県飯南町の位置図



出所：飯南町ホームページ

2 取組の背景・目的

（1）移住・定住施策における重要な資源としての空き家

飯南町は、島根県の中南部に位置し、中国山地の1,000m級の山々に囲まれた緑豊かな地域である。町の高齢化率は46%となっており、少子・高齢化が進行している。

こうした状況を打破するために、飯南町では、さまざまな移住・定住施策を展開し、Uターン・Iターン者を呼び込む取組を進めてきた。取組の成果もあり、近年では社会増減数がプラスに転じる年もあるなど、一定の効果を残してきた。

移住・定住施策のなかでも移住者向けの住宅確保を重点項目として位置付けてきた。町内には民間の集合住宅が無く、町で整備するほかない状況であったが、財政負担を伴うために簡単に進めることができなかった。そうした背景から空き家を重要な資源と捉えて、利活用を進めてきた。

（2）空き家バンク制度の創設と課題

飯南町では、平成18年度に空き家バンク制度を創設し、空き家所有者と使用したい人をマッチングする体制を整えている。制度創設時から令和5年7月末時点までで172件の空き家登録があり、そのうち101件で賃貸又は売買が成立している。一方で、平成28年度に飯南町が実施した「飯南町特定空家等実態調査」では、町内の空き家率は14.2%であり、全国平均を超える高い数値であった。

空き家バンク制度の運用上の課題も存在していた。物件の写真等については、ホームページで閲覧できるようになっているが、移住希望者が物件を見学する際には、実物と写真のギャップから制約に至らないことがあった。また、移住希望者が遠方から来るケースが多いため、町の担当者としても正確な情報を提供し、無駄足とならないような配慮の必要性を感じていた。コロナ禍による移動制限で、物件を見に来ることができず、マッチングが停滞するということもあった。

図表2 VR内覧サービス実施前の募集ページと物件詳細ページ



出所：飯南町ホームページを基に当機構作成

こうした課題に対応するために、令和5年度から「空き家 VR 内覧サービス」（以下「VR 内覧」という。）を開始した。

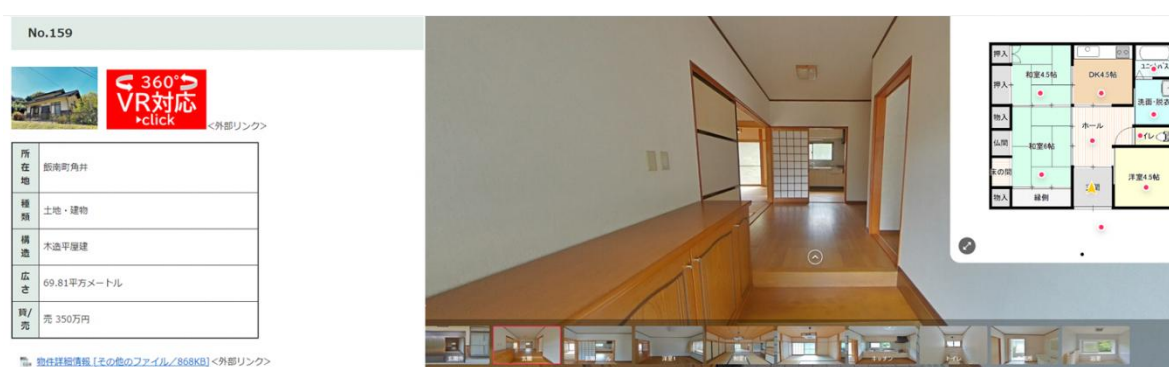
3 取組内容

VR 内覧では、360 度カメラで撮影した画像を組み合わせることで、物件内部全方向の内覧を可能とし、居室間の移動もシームレスに行うことができる。移住希望者等は、VR 内覧を活用することで、まるで物件内部を自分で移動しているような感覚で内覧することができる。また、移住希望者等が、遠方にながらも興味のある物件の詳細を確認することが可能となった。利用のための会員登録が不要で、空き家バンクのホームページにアクセスするだけで簡単に利用可能である。

図表 3 空き家バンクの募集ページと VR 内覧の様子

空き家バンク/募集ページ

VR内覧の様子



出所：飯南町ホームページ「空き家登録物件リスト」

VR 内覧に載せるための撮影と編集作業も担当者が簡単に行うことができる。撮影から編集までの流れは以下の通りである。

- ① 360 度カメラと VR 内覧の専用アプリを入れたスマホを接続し、部屋を順番に撮影
- ② 撮影後、画像データをクラウド上の VR 内覧システムにアップロード
- ③ VR 内覧システムが、各部屋の画像をつなげた VR コンテンツを自動生成
- ④ 担当者によるモザイク処理等の調整作業を経て、完成

4 成果・課題

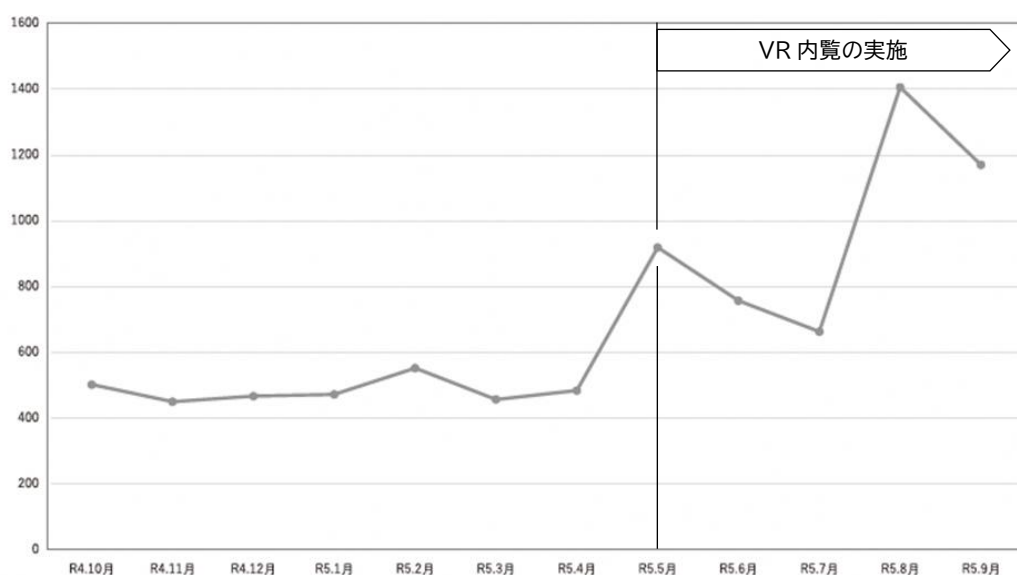
（1）取組の成果

VR 内覧を導入したことによる効果として、ア 空き家バンクホームページの閲覧数の増加
とイ 町内居住者に対する空き家バンクの認知度拡大が挙げられる。

ア 空き家バンクホームページの閲覧数の増加

空き家バンクホームページの閲覧数は、VR 内覧を開始した令和5年5月を境に大きく伸びている。同年5月のサービス開始時のメディア掲載や、8月の町広報誌において特集記事を掲載したことが大きく影響している。広報媒体に掲載した月に大きく増加するのはもちろんだが、その後の閲覧数も導入前に比べて高い数値で推移している点から、空き家バンクに目を向けてもらうという点で大きな成果があった（図表4）。

図表4 空き家バンクホームページの閲覧数推移



出所：飯南町提供資料を基に当機構で加筆

イ 町内居住者に対する空き家バンクの認知度拡大

図表4によると、町広報誌に特集記事を掲載した令和5年8月に特に閲覧者数が飛躍的に伸びていることが見て取れる。このことから町内居住者の閲覧数が伸びていることが示唆される。空き家を所有している地元の住民に空き家バンク制度を知ってもらうきっかけ作りとなったと考えられる。

（2）今後の課題

飯南町としては、今後も VR 内覧ができる物件をさらに増やす方針であるが、物件数を増やし、運用していくためには課題もある。

最も大きな課題は、所有者の理解・協力を得ることである。空き家バンク登録物件のなかには、片付けがされずに登録されている物件も存在する。詳細に物件内部を確認できることがVR内覧の売りであるが、物件内部が雑然とすることで建物の良し悪し以外の部分で悪い印象を与えてしまうという懸念がある。また、片付けがされていない物件は、そもそものVR撮影を敬遠されることもある。こうした課題に対応するために、空き家の所有者に対して、空き家の片づけ等に係る助成制度の活用を促しながら理解・協力を得るように取り組んでいく必要がある。

関連・参考資料

飯南町ホームページ「空き家登録物件リスト」

<https://www.iinan.jp/soshiki/19/7079.html>

地方自治研究機構「自治体法務研究 No.75 2023 年 冬号」（令和5年11月25日発行）