



## 社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会

特定非営利活動法人 空家・空地管理センター

事務局長 上田 福三

平成29年2月10日



## 空家・空地管理センターについて

2

# 団体概要

名称	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター
設立	平成25年7月
所在地	所沢市西所沢2-1-12 第2北斗ビル 新宿区西新宿3-9-6 OYAビル6階
代表	代表理事 上田真一
事業展開	管理代行：91市区町村 活用相談：351市区町村
URL	<a href="http://www.akiya-akichi.or.jp/">http://www.akiya-akichi.or.jp/</a>



空き家に関するさまざまなサービスを  
**ワンストップ**で所有者と自治体にご提供しています

## 管理代行サービス

- 2つの空き家・空き地管理サービス
  - 管理に消極的な所有者向けの「100円管理」
  - 管理に積極的な所有者向けの「しっかり管理」

ボランティアを中心に  
独自資格「**空家空地管理士**」を  
有する者が管理にあたります



# 東京都 「空き家のワンストップ相談窓口」



※モデル事業終了後(平成29年度末)東京都が事例を取りまとめて都民・区市町村へ周知

平成28年度 東京都相続空き家等の  
利活用円滑化モデル事業における

## 「空き家のワンストップ相談窓口」

として、事業者の一つに選定されました。

### ＜対象となる相談者＞

東京都民及び東京都内に相続空き家等を所有(予定)する方

### ＜相談窓口における提案＞

- 相続や売却、賃貸、管理の情報提供及び収支の試算  
※子育て支援施設や地域の集会所等の公的な利活用に関する情報を含む
- 弁護士等の専門家や不動産業者等の協力事業者と連携・協力した提案
- 解決策提案後の相談者に対するフォローアップ等

## 空き家の活用

### ■ 空き家・空き地は最終的に…

売 る

貸 す

直 す

壊 す



#### 埼玉県狭山市

地盤沈下により建物が傾き倒壊の危険性  
所有者は解体費用が捻出できず、  
不動産業者が買取り後に解体。  
土地が狭小で単独での売却は難しいため  
隣地所有者と共同で売却することに。



#### 東京都三鷹市

戦前の建物で雨漏りがひどく、  
草木も繁茂しており苦情が絶えなかった。  
解体には同意してもらえず  
修繕費用もないため  
AKARIにて賃貸化の予定。



#### 新潟県燕市

相続登記でつまずき長年空き家として放置、  
不動産需要も少なく、古家付土地のままでは  
売却の見込みも薄かった。  
古家付土地で不動産会社を買取り後、解体。  
新築住宅を建築予定。

活用できない不動産は少なく、「**思っている条件で活用できない不動産**」が多い



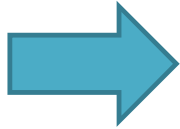
## 空き家・空き地が増える理由

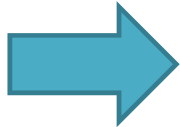


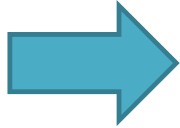
6

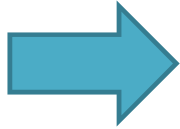


## 空き家・空き地の活用が進まない原因

- 成年後見制度
  - 居住用財産の活用（売却・賃貸）が実質できない
  - その間の管理は子供たちが負担

賃貸化による活動促進  
(JTIや空き家ローンの活用)
- 相続の問題
  - 遺産分割協議で揉めてしまい空き家期間が長くなる
  - 相続人が不存在の場合は放置されがち

管理者が不明確なため  
対処が困難に
- 共有名義
  - 所有者が複数いるため合意形成に時間がかかる
  - 揉めている間は現状維持となってしまう

仲裁者へのニーズは高い  
専門家による窓口運営
- 活用限界地域と難あり不動産
  - 不動産需要が非常に少ない活用限界地域
  - 狭小土地、再建築不可、長屋

空き家バンクの拡充  
民間運営サイトなどの充実

空き家・空き地活用の促進には、活用のキッカケと利用しやすい商品・サービスが不可欠



## 所有者の選択肢を増やす

### ■ 空き家・空き地の活用はハードルが高い

空き家所有者は不動産投資の経験がなく、活用への投資判断や資金捻出に躊躇しがち  
活用のハードルを下げる制度や商品、サービスの提供が課題

### ■ 空家・空地管理センターの取組み

- AKARI
  - 所有者から事業者が空き家を固都税と同額で借上げ、
  - 事業者が投資を行い、賃貸戸建化
- AKARI CP
  - 事業者の負担で空き家を解体し、
  - その跡地をコインパーキングや置場として活用
- 自動販売機設置
  - 当センターで自動販売機を設置する代わりに、
  - 空き家・空き地管理サービスを無料に



AKARI所沢南住吉

# AKARI (あかり) について

空き家活用が進まない大きな要因として、活用するための投資負担が重いという問題がありました。人に貸すためには数百万円の初期投資が必要となるケースが多いためです。そこで、所有者が投資負担せずに利用できる空き家活用として「AKARI」(あかり)を開発しました。

事業者が空き家を3~7年間借上げ、大規模なリノベーションを行った上で、賃貸戸建や店舗、民泊などの活用を行うという商品です。空き家の管理は事業者と入居者が行うため、管理の手間や近隣からのクレームに悩まされることもありません。そして、契約期間が終了すれば、設備投資がされた以前よりもキレイな空き家に戻ってくるというものです。



AKARI (あかり) のメリット・デメリット

	人に貸さない	AKARI (あかり)	自分で人に貸す
収入	なし	相場より安い安定した収入	最も多くの収入を得られる可能性 ※但し、入居者がいない場合はゼロ
運営経費	・固定資産税などの税金 ・空き家管理サービス料 ・庭木剪定費用 など	・固定資産税などの税金 など	・固定資産税などの税金 ・管理費(収入の8%程度) ・修繕費(上限なし) など
投資額	なし	なし	数百万円かかることも
管理について	・自分自身での管理 ・空き家管理サービス会社	なし	・入居者募集中は自分 ・修繕の必要あり
契約リスク	なし	なし	・家賃滞納 ・明け渡し請求 など
まとめ	収入がなく経費はかかるのでマイナス。さらに、空き家対策特別措置法が制定された今、空き家を放置するリスクは非常に高い。	収入は比較的小さいが、空き家を保有する手間と費用がかからないため、空き家に関する決断時期を先延ばしすることが可能。	投資モリターンも最も多い。入居者募集や修繕のリスクは全て自己負担のため、投資額が予想以上に膨らむ可能性もある。



空き家・空き地の発生を抑制する

9

## 宅地需要を増やす

空き家・空き地の発生を抑制するには宅地需要を増やす必要があります。  
人口が減少する中で宅地需要を増やすには、一人当たりが使用する宅地面積を増やし、  
低価格不動産の流通化を進める必要があります。

目的	具体策	解決する課題	行政に期待する取組み	民間の取組み
一人当たりの 使用する宅地を 増やす	隣地の購入促進	狭小宅地、 再建築不可の解消	隣地取得時の登録免許税・ 不動産取得税の減免、 解体費用の補助	隣地売買の促進
	200㎡超の 住宅用地特例を拡充	課税回避のための 宅地面積の抑制	住宅用地特例の改正 (集合住宅を除く)	隣地売買の促進
	事業者による地上げ	狭小宅地、 再建築不可の解消	リフォーム費用の助成 解体費用の助成	事業期間中の空き家活用 (空き家の賃貸化など)
	二地域居住の促進	限界地域での 不動産需要の減少	空き家バンク等を通じた 情報提供	より低額な別荘管理など 多様なサービスの提供
低価格不動産の 取引促進	個人間取引の促進	活用限界地域での 不動産取引	空き家バンク等を通じた 情報提供	個人間取引のプラット フォーム整備
	仲介手数料の上限改正	活用限界地域での 不動産取引	上限を「3%+6万円または 50万円以下」に改正	低コストで提供できる 不動産サービスの提供

## 宅地供給を減らす

空き家・空き地の発生を抑制するには宅地供給を減らす必要があります。都市部では狭小宅地や未接道不動産の解消をしながら建物建築以外の土地利用を拡大させるとともに、活用限界地域では宅地を野山に返す取り組みも重要となります。

目的	具体策	解決する課題	行政の取組み	民間の取組み
宅地の非宅地化	隣地の購入促進	狭小宅地、再建築不可の解消	隣地取得時の登録免許税・不動産取得税の減免、解体費用の補助	隣地への流通促進
	隣地の賃貸借促進	狭小宅地の解消	解体費用の補助	一次利用目的借地の取引活性化
	行政による不動産寄付の受付	活用限界地域での不動産流動	不動産の寄付受付、解体費用の補助、跡地の緑地化	情報提供サイト等の整備
宅地の供給抑制	集約地域外での開発抑制	集約地域外での乱開発抑制	非線引き地域での開発指導	集約地域外での開発を止める