

事業名称	大阪市における流通性の低い空き家の引き取り支援にかかる実証調査
事業主体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
連携先	大阪市各区役所空き家相談窓口
対象地域	大阪府大阪市
事業の特徴	大阪市各区役所の空き家相談窓口と連携した専門相談窓口を設置し、流動性の低い空き家の相談対応と引き取り支援にかかる実証調査を実施した。これらの事例を通じ、流通の阻害要因の分類、問題解決のための手法等を明らかにするとともに、流通性の低い空き家の地域団体等への引継ぎなど中長期的な保有、活用、管理方法等の検討を行い、空き家引き取り支援に係るガイドラインにとりまとめる。
成果	空き家引き取り支援にかかるガイドライン
成果の公表先	事業者のホームページ（ http://oreca.jp/ ）で公表 （pdf 版はダウンロード可）

1. 事業の背景と目的

（１）事業の背景と目的

管理不全の状態にある空き家（特定空家等の状態）は、不動産としての価値は低いものが多く、不動産市場でそのまま流通できる可能性は極めて低い。一方で、流通性の低い空き家については、空き家保有のリスクやコストを考慮して「手放したい」とする所有者等が増えている。

こうした空き家に対し、不動産調査、権利関係調査や事業企画の検討、所有者等への助言など、空き家の不動産価値を向上や適正管理のための環境整備である「空き家引き取り支援」を実施することは、所有者の要望に応えるとともに、不動産市場における流通や地域団体等による利活用に繋げることににより地域の活性化やエリア価値の向上に寄与することになる。

本事業で対象にした大阪市の住宅の空き家数は約 28 万戸、空き家率は 17.2%と全国平均 13.5%と比べて高い水準にあり（平成 25 年住宅・土地統計調査：以下同）、なかでも空き家率が高い西成区

（23.8%）、東住吉区（23.8%）、生野区（22.4%）、旭区（21.4%）などは、老朽住宅の多く、住宅密集市街地が分布している。大阪市では、平成 28 年 11 月に空家等対策計画を策定し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められている特定空家等への対策を重点課題と位置づけると共に、ニア・イズ・ベターの観点から区役所を拠点として、住民等からの空家等に関する相談対応や地域や専門家団体等と多様な連携を図り、空き家対策に取り組んでいる。

そこで、本事業では、空き家対策に取り組む大阪市各区役所の空き家相談窓口と連携した専門相談窓口を設置し、大阪市内における流通性の低い空き家に対する所有者等からの相談および相談者がそれらを解決するための支援等の実証調査に取り組んだ。

また、これらの事例を通じ、流通の阻害要因の分類、問題解決のための手法等を明らかにするとともに、流通性の低い空き家の地域団体等への引継ぎなど中長期的な保有、活用、管理方法等の検討を行い、「空き家引き取り支援に係るガイドライン」にとりまとめることとした。

これにより、公に依存しようと考えられがちな「流通が困難な空き家引き取り」を、公益性の高い民間の事業として普及することを目指すとともに、全国各地の都市部における空き家・空き地によるスポンジ化現象への対策によるエリア価値向上に寄与することを目的とした。

（２）事業の対象とした「流通性の低い空き家」

次のような空き家を本事業の対象とし、「流通性の低い空き家」と呼ぶ。

１）現状の不動産としての価値が著しく低い空き家

例えば、以下のようなケースが考えられる。

- 再建築不可の不動産でその建物の利用価値が乏しいケース
- 流通させるために要するコストが空き家の現在価値に比較して高額であるケース
- 不動産業者に売却を相談したが、「売れない」と断られてしまうケース

２）長屋や借地で流通に支障が生じることが予測される空き家

例えば、以下のようなことが考えられる。

- 長屋で隣接家屋の所有者の切り離し同意が得られないケース
- 借地で借地権譲渡についての地主の承諾が得られないケース

３）共有であったり相続登記がされていなかったりして、流通に必要な合意形成が困難な空き家

４）近隣を原因とした外部不経済により、流通が困難になっている空き家

５）流通や活用をすることに関して所有者が意思決定しない（できない）空き家

（ここでは、所有者が認知症であることを意味しない。）

例えば、以下のようなケースがある。

- 活用や処分に関する知識が乏しいケース
- 活用や処分のための費用を負担できないケース
- 考えたくない、判断できないケース

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1) 相談対応を通じた空き家引き取り支援の実証調査	①所有者及び活用主体双方の支援のフローの検討・整理		■	■	■				
	②空き家相談と引き取りに至る支援の実施と支援方法の整備			■	■	■	■	■	■
	③流通性の低い空き家を流通させるための阻害要因の排除と検証				■	■	■	■	■
	④連携事業者・専門家等の継続的な事業参加のための要件整備					■	■	■	■
2) 流通性の低い空き家の中長期的な保有・利	①空き家情報の地域団体とのマッチングや地域団体による地域活性化事業との連携			■	■	■	■	■	■
	②流通困難空き家に対する中長期的な保有、利用、管理方法の検討					■	■	■	■

用・管理方法の検討	③地域団体等への保有に関する情報や手法の提供								
3) 空き家引き取り支援にかかるガイドラインの策定	①遵法性、消費者保護に関するルール策定と事業における課題の抽出								
	②空き家引き取り支援ガイドラインの策定								

(2) 事業の取組詳細

1) 相談対応を通じた空き家引き取り支援の実証調査

流通性の低い空き家の価値再生を行うためには、権利関係や接道状況、建物の状況など多くの調査が不可欠であり、これらにかかる労力やコストが流通の阻害要因になっているケースが多く見受けられる。そこで、本事業では、大阪市内の流通性の低い空き家の流通促進や地域団体等による利活用に導くため、空き家相談ホットラインを開設して相談対応を実施した。

また、ホットラインに寄せられる相談に対し、必要に応じて物件調査、権利関係調査、法的調査や助言、企画提案など、流通や価値再生に向けた支援を行った。

このような相談対応と引き取り支援に向けた実証調査を通じ、流通を阻害する要因を分析・検証することなどにより、空き家引き取り支援にかかるスキームを構築した。

① 所有者及び活用主体双方の支援のフローの検討と整理

相談対応を通じた空き家引き取り支援の実証調査を行うため、所有者及び活用主体双方の支援のフローを検討・整理した。

i) 空き家の引き取りフローの説明

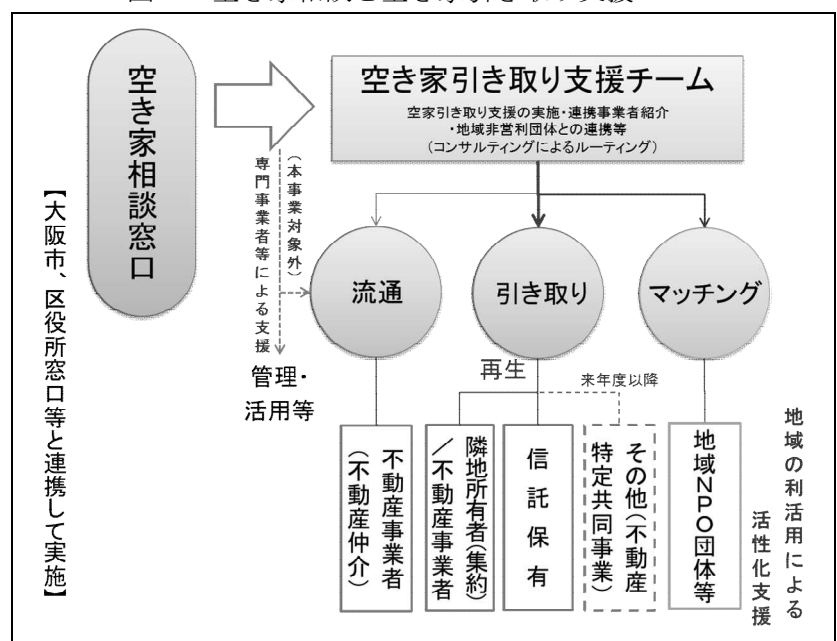
図-1 空き家相談と空き家引き取り支援フロー

ア) 空き家相談窓口

本事業では、「大阪の空き家相談ホットライン」を開設し、電話相談と予約制の面談による相談を実施した。

イ) 空き家引き取り支援

アで受けた相談のうち、本事業の対象とする「流通性の低い空き家」に対して引き取りの支援を実施した。引き取り支援の内容については後述する。



ウ) 出口戦略

本事業では、次の5つの方法を空き家引き取り支援の出口に位置付ける。

(a) 不動産流通（売却）

流通の阻害要因を排除することにより、不動産流通が可能になる。なお、現状が流通性の低い空き家である場合、所有者が流通にのせるための資金を拠出できないケースが多く見受けられることから、引き取り先（売却先）を不動産業者にした買取り再販の手法による再生を検討する。

(b) 不動産流通（利活用）

建物を再生・転用して利活用する。リノベーションやコンバージョンに必要な事業プラン（資金調達計画を含む）の立案が重要である。なお、建物を除却し土地として有効利用を図るケースや、現所有者自らが使用するケースもこれに含む。

(c) 引き取りによる集約

囲繞地の隣接土地所有者、借地権付建物の地主、長屋の隣接家屋所有者などによる引き取り・集約を図る。

(d) 適正管理による中長期保有

短期に流通の阻害要因を排除できない場合であっても、中長期間保有することにより問題解決する可能性があることから、現所有者もしくはそれに代わる新所有者が空き家（もしくは空き家を除却した空き地）を適正に管理をしながら保有・利用できる仕組みが必要になる。

本事業では、新たな所有形態として「信託受益権の小口化」に取り組む。

② 空き家相談と引き取りに至る支援の実施と支援方法の整備

i) 空き家相談体制の整備と相談の実施

ア) 大阪の空き家相談ホットライン

「大阪の空き家相談ホットライン（電話 06-6210-3740）」を開設し、電話による相談、予約制による面談とセミナー&相談会を実施した。

(a) 電話相談体制

【受 付】 午前10時～午後4時

【方 法】 空き家対応ができる相談員の携帯電話に転送し、相談を受ける。

【対 応】 可能な限りワンストップで対応し、引き取り支援の必要性や支援内容を判断した。

【備 考】 相談員が会議や移動中で電話に出ることができない場合は、折り返しの電話（おおむね1時間以内。最大2時間後。）で対応した。

(b) 面談による相談体制

【場 所】 基本）大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階（本会事務所）
特例）対象となる空き家所在地等

【方 法】 受付で得た情報（空き家所在地、相談内容等）により担当を決定し、相談者と相談員

双方の日程を調整して面談する。

【相談員】12名（大阪市24区の2分の1）体制とした。（臨時を含めると30名程度まで増員可）

(c) セミナー&相談会

空き家セミナーと同時開催の相談会で相談対応を行った。

イ) 大阪の空き家相談ホットラインの周知方法

本事業の対象となる相談を実施するため、大阪市ならびに大阪市24区の空き家相談窓口との連携を密にし、次の方法で「大阪の空き家相談ホットライン」を周知した。

(a) ホームページの開設

「空き家引き取り支援事業」のホームページを開設した。<http://akiya-hikitori.org/index.html>

(b) チラシの作成と配布

空き家相談ホットラインのチラシを作成し、大阪市24区役所空き家相談窓口や大阪市立住まい情報センターなどに配布した。

図-2 空き家相談ホットラインチラシ

(c) 事業説明の実施

区の空き家相談担当者への事業説明会、区役所訪問を実施した。

(d) 区報

市・区の協力により、区報に「大阪の空き家相談ホットライン」の案内が掲載された。

図-3 住吉区の広報誌（抜粋）

「先駆的空き家対策モデル事業」を大阪府不動産コンサルティング協会が大阪市と連携して実施

流通性や活用性が乏しい空き家に対して、国の補助を受けて専門家が問題解決のサポートを行い、空き家の引き取りなどの解決手法や地域による利活用の手法などの確立をめざします。

空き家相談ホットライン
(大阪府不動産コンサルティング協会)
☎6210-3740

(平日10:00～16:00、電話相談は無料)

空き家に関する相談(例)

- ・空き家が老朽化して瓦が落ちたりして事故にならないか心配
- ・空き家の名義が亡くなった祖父の名義のままになっている

問合せ

企画課 3階 35 番窓口

☎6694-9684 FAX 6692-5535

国土交通省補助事業

先駆的空き家対策モデル事業

空き家相談ホットライン

☎06-6210-3740

大阪市24区と連携して実施しています

大阪市内で「先駆的空き家対策モデル事業」が実施されます。

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、国土交通省の補助事業「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」を大阪市と連携して実施します。

この事業は、「売れない」「貸せない」など流通性や活用性が乏しい空き家に対して、国の補助を受けて専門家が問題解決のサポートを行うことを通じ、「空き家の引き取り等の解決手法や地域による利活用の手法等の確立」や「空き家の利活用や管理、除去による地域の活性化」をめざす、先駆的な取組です。

本会が開設する無料の電話相談窓口「空き家相談ホットライン」では、大阪市内の空き家に関する様々な相談を受け、必要に応じて専門家や専門事業者、地域団体、行政などと連携し、空き家に関する問題解決のサポートを行います。

空き家に関するお悩み(例)

- 空き家が老朽化して事故にならないか心配している。
- 空き家の名義が亡くなった祖父のままになっている。
- 相続した空き家、何から手を着いたら良いかわからない。
- 不動産業者に聞いたら売れないと言われた。
- 借地の空き家を持っているが、どうしたら良いか。
- 賃貸用の長屋が古くなり、借り手がない。

流通性の低い空き家の対策に積極的に取り組みます。

必要に応じて、調査や企画提案などの支援を行います。

- 空き家のワンストップ相談窓口の運営
- 空き家利活用による地域の活性化支援
- 空き家の管理活用に効果的な分類手法の検討
- 流通や短期的な価値再生が困難な空き家の保有と利用、管理の検討
- 引き取り支援の普及のための環境整備に関する調査研究
- 引き取り支援にかかる行政や専門家、地域活性化実施団体等との連携手法の検討
- 違法性、消費者保護等のルールの策定
- 引き取り支援に係るガイドラインの策定

一般社団法人
大阪府不動産コンサルティング協会

【空き家引き取り支援チーム】
〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号エンバイビル3階
e-mail: info@akiya-hikitori.org www.akiya-hikitori.org

空き家相談ホットライン

☎06-6210-3740

(e) 消費者向けセミナー等で「大阪の空き家相談ホットライン」を紹介

東成区、住吉区の空き家セミナー、生野区のまちづくりセミナー、大阪市立住まい情報センタータイアップセミナーなどで、本事業を紹介した。

(f) 市区担当者向け事例説明会を開催など

今年度を実施した空き家相談事例、引き取り支援事例に関する市区担当者向けの説明会を開催した。

ii) 空き家の引き取り支援に関する取組と体制

本事業の空き家引き取り支援について、次の3つの取組を実施した。

ア) 不動産調査

(a) 不動産流通のための基本的な調査と支援体制

物件（土地・建物）調査、権利関係調査、法的調査など

(b) 外部不経済等に関する調査

- 特定空家等に関する予見診断
- 建物等に関する危険個所の有無の診断
- 防犯性、防災性の診断

(c) 建物の利活用と流通に関する調査

建物の物的価値（構造、使用部材、耐震性、省エネ性、不具合、劣化・損傷度、メンテ状況）や遵法性、希少性、可変性、遍在性（地域特性）など、建物の総合的な価値に関する調査

イ) 流通性の低い空き家を流通させるための支援

具体的には次の手法を用いる。

(a) 集約等による不動産の価値の向上

- 囲繞地における隣地との集約（部分的な集約を含む）
- 長屋における隣接土地建物との集約
- 区分所有建物における権利の集約

(b) 建物の除却等による土地権利との一体化

(c) 相続登記等により意思決定を可能にするための環境整備

(d) 所有者等に対する意識啓発

(e) 所有者等に対するノウハウの提供

ウ) 空き家を中長期的に保有する機能の整備

地域の NPO 等が空き家を利活用して地域活性化を行うための、空き家を中長期的に保有する機能の整備。

また、これら支援に取り組むための具体的な作業として、(a)不動産関係調査、(b)相続関係調査、(c)見積り、(d)企画提案、(e)その他、を行ない、専門家（宅地建物取引士、司法書士、建築士、弁護士等）や専門事業者（コンサルタント、宅建業者、建築業者、解体業者等）、地域活動団体、行政等と連携した。

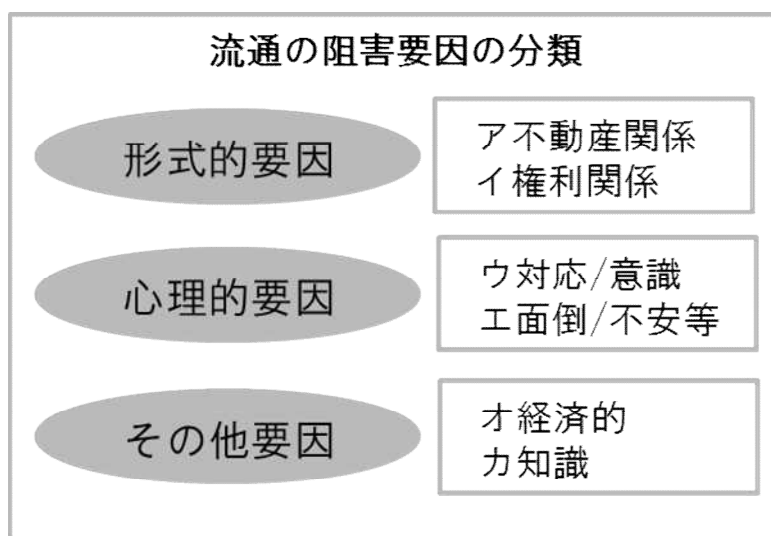
③ 流通性の低い空き家を流通させるための阻害要因の排除と検証

i) 空き家等不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」

本事業では、流通の阻害要因を「形式的要因」「心理的要因」「その他」に分類し、さらに「形式的要因」を「不動産関係」「権利関係」、「心理的要因」を「対応意識」「面倒／不安感」、その他を「経済的要因」と「知識」に区分する。

また、各々の要因については、「所有者」「利用者」「仲介者」の視点で考えることとした。

図-4 不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」の分類表



ア) 形式的要因・不動産関係

不動産そのものが流通の阻害要因になっているケース。一般的に、「現状の不動産としての価値が著しく低い空き家」などがこれにあたるが、利用者から見た場合に阻害要因にならないことも考えられる。

イ) 形式的要因・権利関係

共有であったり相続登記がされていなかったりして、流通に必要な合意形成が困難な場合がこれにあたる。

ウ) 心理的要因・対応/意識

関心がない、あるいは意識していないような場合がこれにあたる。

エ) 心理的要因・面倒/不安感

面倒、他にやることがあるといった理由で後回しにしているケースや、着手することで新たなトラブルに巻きこまれないか不安で踏み出せない場合などがこれにあたる。

オ) その他・経済的

経済的理由で、対策が取れないケースがこれにあたる。

カ) その他・リテラシー

問題意識はあっても、解決するためのリテラシーや知識がない場合がこれにあたる。

このほか、空き家所有者としてのモラルの欠如に起因する場合もあるが、この場合は、相談対応や引き取り支援に関する検証の対象外とした。

ii) 流通の阻害要因の検証

②－iii) で実施した空き家引き取り支援事例ごとの流通の阻害要因やコストの検証を行い、ガイドラインに反映した。

④ 連携事業者・専門家等の継続的な事業参加のための要件整備

引き取り支援における連携事業者・専門家等との連携を事業として継続していくためには、各々の労力に見合う収入を確保することが必要不可欠となる。

本事業では、②－iii) ア) の調査への専門事業者・専門家等の関わりと業務について整理した。

表-1 引き取り支援に対する専門家・専門事業者等の関わりと業務

項 目	調査・支援内容	専門事業者・専門家	業務報酬
不動産調査	物件調査・法的調査 価格査定	宅建業者 ・コンサルタント	仲介手数料（成約報酬） コンサル業務報酬
	相続関係調査	司法書士等	調査・登記
	その他法律関係	弁護士・司法書士等	調査・法律業務
外部不経済	建築関係調査・見積り	専門家・建築業者 ・解体業者	助言、改修・除却等
建物の利活用	各種調査・企画提案（スキームや事業費見積り）	宅建業者・設計士・工務店、コンサルタント	仲介手数料、 その他業務報酬等

2) 流通性の低い空き家の中長期的な保有・利用・管理方法の検討

① 空き家情報の地域団体とのマッチングや地域団体による地域活性化事業との連携

大阪市生野区では、工務店や設計士の他専門家が多く集まる「まちの縁側」を中心に「生野区空家

活用プロジェクト」で空き家所有者と利用者のマッチング等に取り組んでいる。

本事業でも不動産分野の専門家として定期的開催されるミーティングに参加しながら、利活用希望のある相談案件を紹介する形で連携関係を続け、マッチングや事業化をサポートした。

なお、生野区以外の地域については、類似の地域団体の有無の確認を含めて連携に至っていない。

② 流通困難空き家に対する中長期的な保有、利用、管理方法の検討

本事業では、流通困難な空き家の中長期的に保有する仕組みとして、信託受益権の小口化と不動産特定共同事業による方法を検討し、信託受益権の小口化事業を行った。

i) 信託受益権の小口化による保有

信託の受益権小口化による保有スキームを検討し、モデル的取組みを実施した。

ii) 不動産特定共同事業による保有

平成 29 年に改正された不動産特定共同事業法によって創設された「適格特例投資家限定事業」を有力な手法の一つとして検討し、その手法に関する情報収集を行った。

3) 空き家引き取り支援にかかるガイドラインの策定

i)、2) の課題に取り組むことを通じ、空き家引き取り支援にかかるガイドラインを策定した。

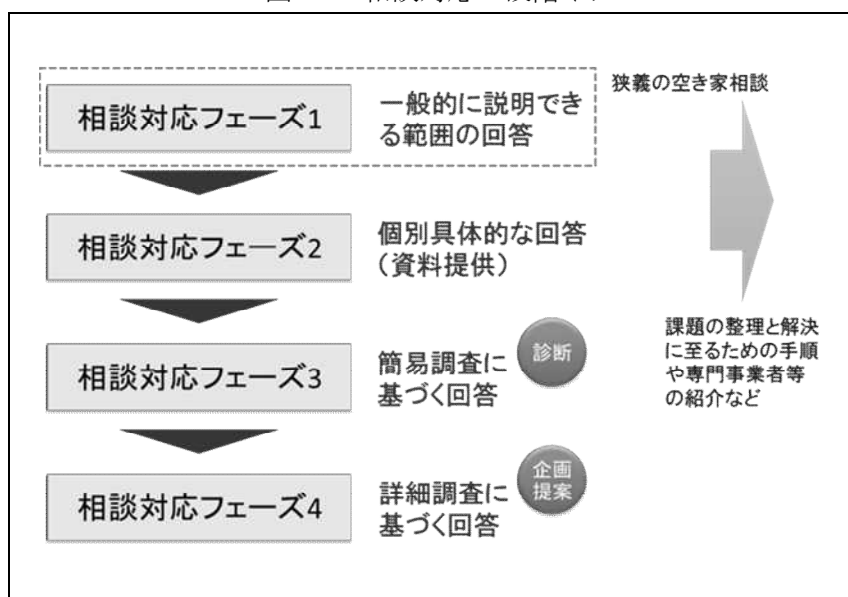
(3) 成果

1) 空き家相談対応

空き家相談対応をフェーズ 1 からフェーズ 4 の段階に分類し、フェーズ 1 ～ 3 を相談対応、フェーズ 3、4 を支援の作業とした。

※ フェーズ 3 については、相談事案によっていずれかに区分する。

図 - 5 相談対応の段階イメージ



2) 相談対応と空き家引き取り支援の結果

① 相談対応と空き家引き取り支援

本事業において実施した相談対応と空き家引き取り支援の件数は、次のとおりであった。

表-2 相談件数まとめ

窓 口	相談方法	相談件数	流通性の低い空き家	支援件数
大阪の空き家相談	電話相談	50 件	25 件	17 件
ホットライン	電話＋面談	23 件	23 件	22 件
セミナーその他	面談	18 組	4 件	0 件
合計		91 件	52 件	39 件

※ホットラインの面談には、支援のための面談を含む。

本事業で受けた相談のうち、流通性の低い空き家に関する相談は 57%で、支援は相談の 43%であった。このうち、相談窓口をホットラインに限ると、流通性の低い空き家に関する相談は 66%で、支援は相談の 53%となった。

この結果から、市や区の空き家相談窓口と連携した「大阪の空き家相談ホットライン」は、流通性の低い空き家の相談窓口として効率よく機能していることがわかる。

② 流通の阻害要因

本事業で実施した流通性の低い空き家に対する相談件数は、表-4 の通り 52 件あったが、これらの空き家に関する流通性を阻害する要因別の件数は、次のとおりであった。

表-3 流通性の阻害要因の分析

大項目 (N=52)	小項目	件数	件数
④形式的要因	①不動産関係	35 件 (67%)	38 件 (73%)
	②権利関係	11 件 (21%)	
⑤心理的要因	①対応/意識	11 件 (21%)	13 件 (25%)
	②面倒/不安等	3 件 (6%)	
⑥その他要因	①経済的	23 件 (44%)	36 件 (69%)
	②リテラシー	19 件 (37%)	
延件数		延 102 件	延 87 件

この結果、次の結論を得た。

- 一つの空き家相談に複数の阻害要因が見受けられることが一般的で、各々の阻害要因の排除策について、慎重な分析と適切な対処が求められる。

- 心理的要因は、一定の割合（25％）で流通の阻害要因になっており、意識啓発や適切なサポートなどにより、問題解決に動き出す可能性がある。
- 不動産関係の要因は、経済的要因と表裏一体であることから、所有者の変更により阻害要因を回避できる可能性が大きい。
- 権利関係が阻害要因になっているケースは必ずしも多くなく、権利調整の問題がない、もしくは軽微な空き家が約 80％存在する。

③ 支援の内容

本事業で実施した支援の内容別の実施件数は次のとおりであった。

表-4 支援別実施件数

支援業務（N=39）	件数	調査・支援内容
不動産関係調査	38 件（97％）	物件調査・法的調査等
相続関係調査	6 件（15％）	
見積り	11 件（28％）	建物除却工事、修繕工事等
価格査定	15 件（38％）	引き取り、売却価格
企画提案	13 件（33％）	
その他	12 件（30％）	心理的支援、近隣関係等

この結果、次の結論を得た。

- ほとんどのケースで不動産関係調査が求められた。
- 不動産関係調査及び相続関係調査については、既に行政が取得している情報が多く、一方で相談者から得られる情報が曖昧であることから、行政と情報の共有等ができることにより、必要となる支援を低減することが可能であった。

3）信託受益権小口化による保有の検討とモデル的取組

流通困難な空き家を中長期的に保有する仕組みの一つとして、信託受益権の小口化による保有スキームの検討とモデル的取組を行なった。

① 信託受益権小口化の特長

信託受益権の小口化スキームは、不動産証券化による資金調達、TMK方式による優先出資やGK-TK方式による匿名組合出資を募集するのに対して、小口化した信託受益権を譲渡するものである。

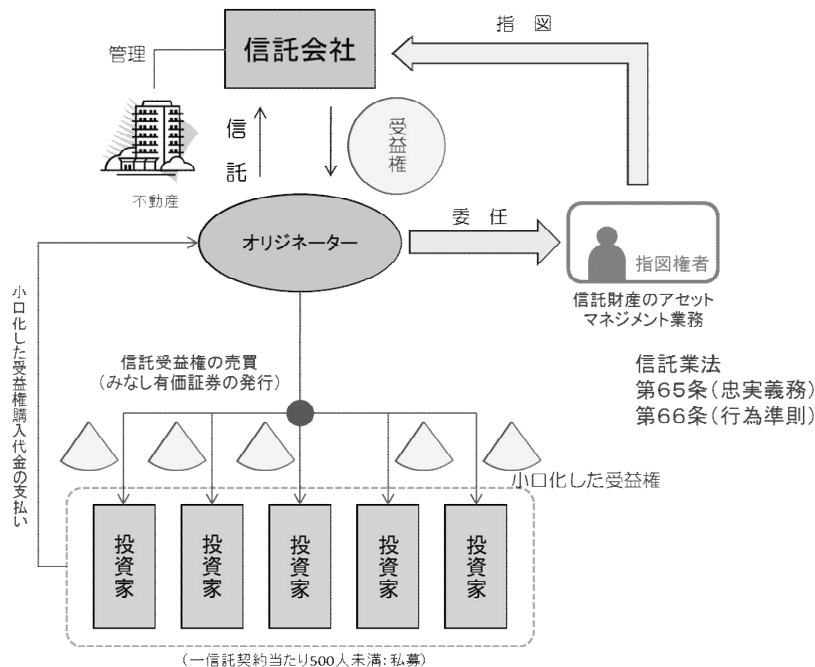
この方式を活用することで、TMKやSPCなどのヴィークルを設立する際に必要となるコストを低減し、アセットマネージャーや金融商品取引業者など投資運用や有価証券の取引等に関する専門家を要しないなど、スキームそのものの維持コストの低減を図ることができる。

なお、一つの信託行為において複数の受益者が存在することから、信託の変更や終了等の意思決定にあたっては、受益者代理人の選任など複数の受益者による意思決定の方法を採用することとなる。

また、信託受益権の小口化では、ヴィークルを介さず小口化された信託受益権を直接保有するが、

信託には倒産隔離機能があり、税法上は受益者等課税信託に該当するため、二重課税は回避される。ただし、信託の損失は、他の所得と損益通算できない。

図-6 信託受益権小口化のイメージ図



② 受託者の義務と信託の機能

信託受益権小口化により期待される受託者の義務と信託の機能を次表にまとめる。

表-5 信託受益権小口化に期待される信託受託者の義務と信託の機能

義務と機能	期待される受託者の義務と信託の機能
善管注意義務	資産管理全般の専門家としての立場から、不動産管理業者よりもさらに幅広い注意義務のもと、不動産の管理・運用を受託者（信託会社等）に行わせることが可能となる。
信託業務の第三者への委託に関する義務	実際に不動産管理を行う不動産管理業者の選定、監督を、受託者に行わせる場合にあっては、トラブルの発生に伴う受益者に対する損害賠償責任を受託者に負わせることができる。
忠実義務	受託者が第三者への業務委託や不動産の管理・運用の方法を決定するにあたって、信託会社等の利益となる一方で、受益者の不利益となる行為が禁止される
信託財産報告書作成義務	受託者は、信託財産の管理運用状況（賃貸借契約の締結、賃料収入の状況等）について、受益者に対して、定期的に報告しなければならない、受益者に対する十分な情報提供が可能となる
意思凍結機能	原所有者や受益者等の個別による事業中断リスクが低減する。
転換機能	信託受益権を小口化することで、多数の者から資金調達を行うことが可能になる。
集団的管理機能	複数の受益者からなる一の信託を管理運用することができる。

③ 信託受益権小口化の受託者

小規模物件に信託受益権小口化スキームを適用するためのポイントに、信託会社などによる受託の可能性とそのためのコストがある。

現状、信託銀行は、小規模物件を受託する可能性は極めて低く、仮に受託できたとしても、デューデリジェンスを含む受託のためのコストは高く、事業として採算が取れない。一方、信託銀行以外の業として信託の担い手である信託会社の中には、小規模の物件の受益権小口化で受託した事例があり、本事業では信託会社を受託者とした。

④ 信託受益権小口化以外の空き家受け皿の比較

以下に、空き家引き取りの受け皿として考えられる所有者別のリスクや問題点をまとめる。

表-6 空き家保有における受け皿（所有者）別のリスク・問題点

所有者	リスク・問題点	信託の場合
個人	・ 事理弁識能力（意思能力）の低下問題（認知症）や相続問題などがある。	意思凍結機能 遺言代用 倒産隔離機能
共有	・ 不動産共有リスクがある。	集団的管理機能 意思凍結機能 倒産隔離機能
法人（会社・一般社団法人・NPO法人など）	・ 倒産隔離、二重課税などの問題がある。 ・ 構成員の拠出金の返還が容易ではない。 ・ 不動産投資スキームでは、特定目的会社（T MK）や特別目的会社（G K-T K方式などのS P C）による方法がある。	倒産隔離機能 受益者等課税信託
任意団体（人格なき社团）	・ 団体を所有者として登記できない。	（任意団体は受益者になれる場合もある）

⑤ モデル的取組

信託受益権小口化による共同保有のモデル的取組を実施（後記の事例No.1）した。

i) 資金調達金額と口数

資金調達金額	4, 3 0 0 千円
募集口数	1 0 口（一口あたり 4 3 0 千円）

ii) マスターリース契約の概要

- 敷金 0 円、礼金 0 円、賃料 3 6, 0 0 0 円
- 定期借家契約 3 年
- 賃料始期は、転借人の賃料始期と同時とする。転借人が決定する迄は、フリーレントとする。

図-7 信託登記 登記事項

信託登記 (土地の権利)			
登記簿番号 (E-3)	登記簿番号 (E-3)	登記簿番号 (E-3)	登記簿番号 (E-3)
① 地 主	② 地 主	③ 地 主	④ 地 主
⑤ 地 主	⑥ 地 主	⑦ 地 主	⑧ 地 主
⑨ 地 主	⑩ 地 主	⑪ 地 主	⑫ 地 主
⑬ 地 主	⑭ 地 主	⑮ 地 主	⑯ 地 主
⑰ 地 主	⑱ 地 主	⑲ 地 主	⑳ 地 主
㉑ 地 主	㉒ 地 主	㉓ 地 主	㉔ 地 主
㉕ 地 主	㉖ 地 主	㉗ 地 主	㉘ 地 主
㉙ 地 主	㉚ 地 主	㉛ 地 主	㉜ 地 主
㉝ 地 主	㉞ 地 主	㉟ 地 主	㊱ 地 主
㊲ 地 主	㊳ 地 主	㊴ 地 主	㊵ 地 主
㊶ 地 主	㊷ 地 主	㊸ 地 主	㊹ 地 主
㊺ 地 主	㊻ 地 主	㊼ 地 主	㊽ 地 主
㊾ 地 主	㊿ 地 主		

図-8 スキーム図

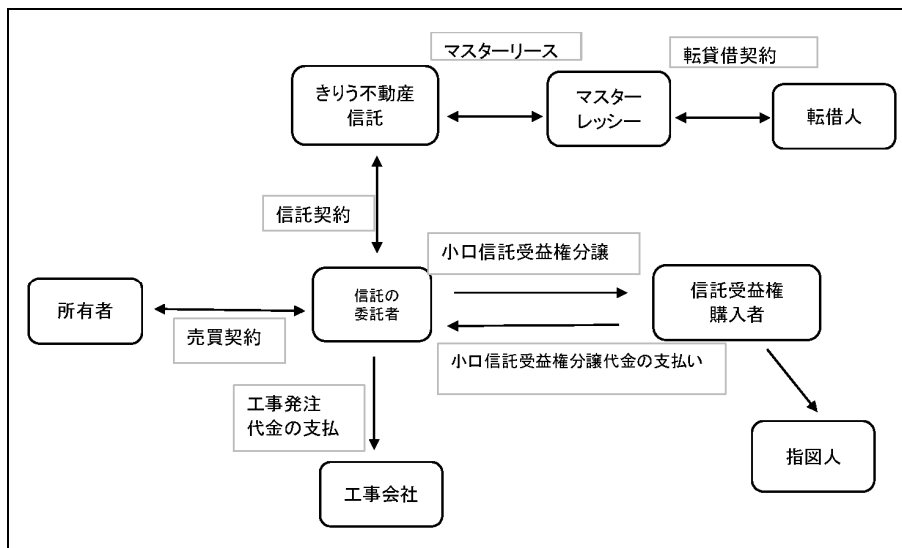


図-9 信託条項

全部事項証明書 (土地)	
4 信託条項	1、信託の目的 本信託の目的は、本契約の定めに従い、受託者が受益者のために信託財産を管理・処分することとする。 2、信託財産の管理・処分の方法 ①受託者は、信託された不動産及びその他の信託財産の管理及び処分等の信託に関する事務について、本契約において別段の定めがある場合を除いて、指図人の指図に基づいて行うものとする。 ②受託者は、委託者との間で、別に定めるマスターリース契約を締結し、新規募集する賃借人と受託者間の賃貸人たる地位を委託者に引き渡す。 ③受託者は、信託不動産の管理事務のために緊急に必要があるときは、信託不動産の一部について無償で使用することができる。 ④受託者は、本契約の本旨に従い、委託者及び受益者のために忠実に信託事務を遂行し、かつ善良な管理者としての注意をもって専ら委託者及び受益者の利益のために信託事務を処理するものとする。 3、信託の終了事由 本信託は、次の各号のいずれかに該当した場合に終了する。 ア 信託期間（平成30年（2018年）2月7日から平成33年（2021年）2月6日まで）が満了した場合 イ 本件信託契約が解除された場合 ウ 受託者が本件信託不動産の全部を売却処分した場合 4、その他の信託条項 ①「受益権」とは、本信託の受益権をいい、これを10口に分割した受益権を「小口受益権」という。「受益権」と「小口受益権」とを合わせて「受益権等」という。小口受益権を更に分割することはできない。 ②「受益者」とは、本契約締結時点では委託者兼当初受益者である [redacted] をいい、本契約に従って受益権等が譲渡された場合には、これにより受益権等を譲り受けた者であり、なおかつ、きりう不動産信託株式会社社内に備えられた [redacted] 物件小口信託受益者名簿」に記載された者をいう。 ③受益者は、受託者の事前の承諾を得なければ、受益権等を譲渡又は質入（根質入を含む）することができない。 ④受益者による受益権の譲渡の承諾請求は、小口信託受益権譲渡承諾請求書兼承諾書の書式にて行われるものとする。 ⑤本契約に定める受益者の指図権の行使について、[redacted] を指図人に指名し、受益者の変更にかかわらず本信託契約終了まで、その任に就くものとする。 ⑥受託者は、信託終了日に、本契約に従い、信託財産を受益者に交付する。

4) 空き家の引き取り支援事例

本事業で実施した空き家相談・引き取り支援事例（表-7 から抜粋）について解説する。

表-7 相談・引き取り支援事例（抜粋）一覧表

No.	依頼者属性	対象不動産の概要						支援内容				結 果			
		朽 廃	借 地	長 屋	狭 小 道 路	所 有 者 未 確 定	そ の 他	不 動 産 調 査	相 続 関 係 調 査	企 画 提 案	そ の 他	売 却	賃 貸	除 却	備 考
1	法定相続人	○			○	○		○	○	○		○			信託保有モデル 的取組へ
2	所有者	○			○		地番錯綜	○				○			引き取り (一般)
3	利害関係人	○		○	○			○				△ 隣地			隣地所有者と協 議へ
4	所有者の子		○	○			区分所有 の文化			○		○ 隣家			借地権付建物の 1円売買
5	法定相続人	○	○	○							○	地主		○	借地契約解消
6	任意後見人		○	○			隣家朽廃	○		○		○ 地主		○	隣と共に借地権 を地主に売却
7	所有者			○				○		○			○		地域連携事業へ
8	共有者 (3戸連棟)	○		○			火災による 焼失				○			○	
9	所有者						家財処理				○	△			処分業者紹介
10	建物管理者	○		○		○	複雑				○	△			調査方法紹介

No.1)

法定相続人5名のうち1名（相談者）が取得して売却した。売却先にて、信託受益権小口化による共同保有のモデル的取組を実施した。

No.2)

空き家は、42条2項道路に接道しているものの、侵入路の幅員が1mほどしかない。建物は朽廃している。さらに3軒隣と地番が入れ替わっていた。

日頃から空き家近くを通りがかっている方から購入の希望があり、相対取引で売買された。

売買契約前に、空き家不動産に関する調査結果を買主に提供した。

図-10 対象不動産の玄関



図-11 対象不動産への進入路



No. 4)

文化住宅の一室で建物は区分所有登記され、借地の状態。近隣に引き取りを打診することを提案し、1円での売買が成立した。

No. 6)

任意後見人からの相談。長屋の借地で、隣接家屋が朽廃していた。依頼者と隣家の借地権を合わせて地主に売却した。

No. 7)

図-12 対象不動産 (No.7)

空き家の活用相談が、地域で活動している「生野区空き家活用プロジェクト」の3号案件として改修され、利活用につながった。

□事業の内容

ヨガ教室、発達障害の方へのボランティア活動、地域貢献活動 等

□補助金

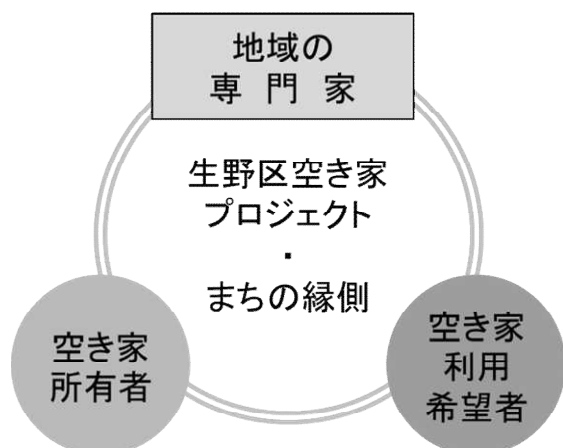
大阪市ボランティア活動支援基金「社会空間設備の修繕費」

□契約形態

事業用建物賃貸借契約



図-13 地域の連携関係



③ 地域における空き家の利活用

本事業において、前述No.7の1件が地域における空き家の利活用に結びついた。この他、2件について、利活用の検討を行っている。

3) 空き家引き取り支援にかかるガイドラインの策定

① 空き家引き取り支援にかかるガイドラインの構成

空き家引き取り支援にかかるガイドラインは、報告書の内容を基本にして、11件の引き取り支援事例の詳細と引取りに要した費用を追記し、構成した。

目次	
第1章 趣旨・目的	1
第2章 事業の概要	2
1. 大阪市の空き家の状況と空き家対策	2
2. 流通性の低い空き家とは	2
3. 空き家の引き取り支援とは	3
4. 想定する空き家相談体制	4
5. 本ガイドライン（案）が想定する引き取り支援体制と支援内容	6
第3章 相談内容と相談案件における流通の阻害要因の分類	8
1. 空き家等不動産の流通性を低くする「流通の阻害要因」	8
2. 実証調査における流通の阻害要因	9
第4章 引き取り支援の手法やそのコスト	11
1. 空き家の引き取り支援事例	11
2. 空き家の引き取りに要した費用	14

② ガイドラインに追記した引取りに要した費用

ガイドラインでは、実証調査により不動産調査と権利関係調査にかかる費用を求めた結果を、いずれも8～10万円とした。

このことから、不動産調査が必要な場合を60%、権利関係調査が必要な場合を20%と仮定して、空き家引き取り支援における調査費を、次の計算により、支援件数1件あたり8万円とした。

$$\text{不動産調査費 } 10 \text{ 万円} \times 0.6 + \text{権利関係調査 } 10 \text{ 万円} \times 0.2 = 80,000 \text{ 円}$$

3. 評価と課題

① 相談対応を通じた空き家引き取り支援の実証調査

大阪市24区との連携効果により多くの相談が寄せられ、平成30年2月28日時点での相談受付件数は91件となった。このうち、引き取り支援の対象が約57%の52件、売却や活用、除却等により空き家問題の解決に至ったものが14件となった。

また、調査結果が解決に至るための近隣との交渉に活用されているケースや、企画提案を元に相談者と区の担当窓口が連携して問題解決に進んでいるケース、調査結果を踏まえて新たな地域連携事業に発展する可能性のあるケースなど、空き家問題解決にむけて前進しているものも多い。

このように、「行政が主として相談の対象にしている特定空家等の状態に近い空き家」と「民間が通常取り扱う不動産として流通性のある空き家」の間に存するような「流通性の低い空き家」に対する相談の需要は少なくなく、その問題解決において「空き家引き取り支援にかかるスキームの構築」に取組んだ意義は大きい。

② 地域による空き家の利活用

生野区の地域団体との連携により、空き家所有者（相談者）と空き家利用希望者とのマッチングによる空き家活用の事業化ができた。しかし、生野区以外での地域団体等との連携については、本事業で着手することができず、今後の課題となった。

流通困難空き家に対する中長期的な保有、利用、管理方法については、信託会社が受託する信託保有モデル事業の組成を通じて、そのノウハウを得ることができた。

また、信託手法に加えて、小規模不特法事業や金融機関がプロ投資家となる不動産特定共同事業が効果的に利用できる可能性があることがわかった。

③ 空き家引き取り支援ガイドライン

空き家引き取り支援に係るガイドラインでは、流通性の低い空き家の定義づけや流通の阻害要因を整理し、引き取り支援のための想定する空き家相談体制、支援体制を明らかにした。また、支援の手法や事例に基づき支援のコストに関する基準値を算出した。

今後、引き取り支援事業を継続して情報を収集することにより、引き取り支援の充実を図る基礎ができた。

4. 今後の展開

「流通性の低い空き家」に対する相談体制を整備していくことは、都市部の空き家・空き地によるスポンジ化対策や防犯・防災の観点から重要となっており、本事業の引き取り等を視野に入れた空き家相談をさらに広範囲かつきめ細やかに普及させていきたいと考えている。また、空き家・空き地の保有機能について、今年度の事業では、調査研究の段階にとどまった不動産特定共同事業関係の事業化について進めていく予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 6 年 1 月	
代表者名		米田 淳	
連絡先担当者名		米田 淳	
連絡先	住所	〒541-0052	大阪市中央区安土町 1 丁目 4 番 1 1 号 エンパイヤビル 3 階
	電話	06-6261-3340	
ホームページ		http://oreca.jp/	