

事業名称	密集住宅市街地の空き家対策に関する実証調査/事例整理
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24区空き家相談窓口、きりう不動産信託株式会社
対象地域	大阪府大阪市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・「流通性の低い空き家」について寄せられる相談の問題解決支援の実施と問題解決を通じた知識・手法等の研究 ・密集住宅市街地の空き家対策における支援選択肢の拡大のための実証調査 ・先駆的取組にも挑戦して空き家対策支援の選択肢の拡大を図る。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家相談の問題解決支援による難易度の高い空き家問題の解決 ・問題解決事例を通じた高度な専門知識の習得と専門家連携の構築 ・他地域の密集住宅市街地における空き家対策事例の分析 ・流通性の低い空き家に特化したマッチングサイトの制作 ・流通性の低い空き家の先駆的対策モデルの研究
成果の公表先	事業者ホームページ(http://oreca.jp/)に公表

1. 事業の背景と目的

空き家問題は、所有者の（正・負の）資産活用、外部不経済に加え、エリアマネジメントにも大きな影響を及ぼしている。特に密集住宅市街地においては、都市部のスポンジ化を進行させる原因にもなっており、再開発（ミニ再開発）の手法など施策面からの取組みによる空き家・空き地対策に加えて、エリアマネジメントの意識下での外部不経済対策や資産活用、リスクマネジメント対策を進めることが重要である。

一方、本事業者は、平成27年度から「大阪の住まい活性化フォーラム・空き家相談窓口団体」の一つとして空き家相談に取り組んでいる。また、平成29年度より、大阪市24区の空き家相談窓口と連携した電話による空き家相談窓口「空き家相談ホットライン」を運営し、「売れない!」「貸せない!」などの「流通性の低い空き家」に関する相談を受けている。このような「流通性の低い空き家」として寄せられる相談は、密集住宅市街地の空き家に関する相談であるケースがほとんどであり、本事業者には、必然的に密集住宅市街地の空き家相談が数多く寄せられ、それらの相談対応事例や問題解決支援事例（問題解決事例、解決困難事例）が蓄積されている。また、今年度も「空き家相談ホットライン」を継続実施しており、密集住宅市街地の空き家に関する相談対応や問題解決支援に携わることから、事例の蓄積と実証調査を実施している。

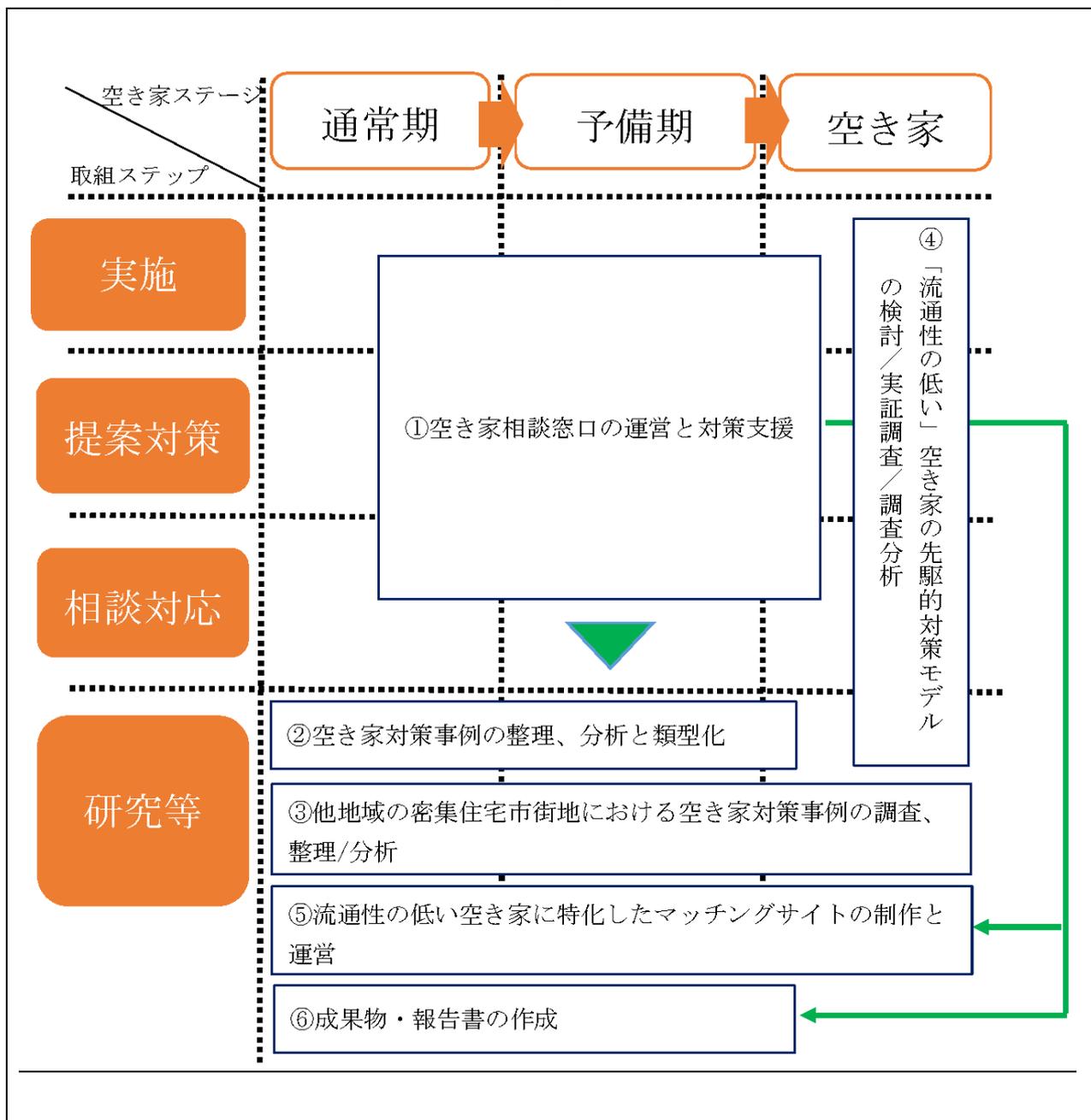
これら本事業者の空き家問題への特徴的な取組、密集住宅市街地に多くみられる「流通性の低い空き家」の相談から解決支援の実務等を通じて、密集住宅市街地の空き家対策における支援選択肢の拡大のための実証調査等を実施し、そこで得られた事例や過去の事例を調査して整理すると共に、新たな先駆的取組にも挑戦して空き家対策支援の選択肢の拡大を図る。また、これら調査結果や事例の詳説等を、密集住宅市街地の空き家対策に共通する課題として他の地域に提供／共有する。これらにより、全国的な密集住宅市街地での課題解決を通じた居住誘導区域等での市街地整備などに寄与することを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（令和元年8月5日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

図－1 取組みフロー図



表－１ 役割分担表

取組内容	具体的な内容	担当者(組織名)	業務内容
相談対応	①空き家相談窓口の運営	プロジェクトチーム	※人材育成・相談体制事業にて実施する
	①空き家問題解決支援の実施	事業推進	問題解決に必要な企画提案を行う
事例整理/分析等	②空き家問題解決支援事例の整理	プロジェクトチーム	過去や今年度の問題解決支援事例を整理する
	②空き家問題解決支援に必要なノウハウの研究	教育事業外部専門家	解決に必要なノウハウの研究と弁護士等専門家との勉強会の開催する
	②空き家問題解決支援事例の分析と類型化	プロジェクトチーム	事例分析と類型化を実施する
先駆的事例調査/モデル事業	③他地域の密集住宅市街地における空き家対策事例の調査、整理、分析	プロジェクトチーム	密集住宅市街地の空き家対策事例、現状等を調査する。
	④流通性の低い空き家の先駆的対策モデル事業の検討	事業推進	流通性の低い空き家問題解決のための先駆的事例を検討する。
	④流通性の低い空き家対策における専門家との連携	事業推進	流通性の低い空き家問題解決のための先駆的事例を実施するために必要な専門家と連携する。
	④流通性の低い空き家の先駆的対策モデル実証調査・分析	プロジェクトチーム	流通性の低い空き家問題解決のためのモデル事業に関する実証調査とその分析を行う。
マッチングサイト	⑤流通性の低い空き家に特化したマッチングサイトの制作	広報	流通性の低い空き家に特化したマッチングサイト「仮称・空き家ひろば」を開設する。
	⑤流通性の低い空き家に特化したマッチングサイトの運営	広報	流通性の低い空き家に特化したマッチングサイト「仮称・空き家ひろば」を運営する。
とりまとめ・公表	②事例の検証・とりまとめ	プロジェクトチーム	事例検証のとりまとめを行う
	⑥成果物の作成	プロジェクトチーム	事業の成果物を作成する
	⑥成果物の公表	広報	事業の成果物を公表する
	⑥報告書の作成	プロジェクトチーム	事業報告書を作成して提出する

(2) 事業の取組詳細

1) 相談対応

①空き家相談窓口の運営

人材育成・相談体制整備事業にて実施した。

②空き家問題解決支援

「流通性の低い空き家」について寄せられる相談のうち、支援の効果が高いと思われる場合や支援なくして解決が困難と想定される場合、問題解決のノウハウを蓄積する必要がある場合などにおいて、次のような問題解決支援を適宜実施した。

i) 問題解決の企画提案と問題解決支援（事業支援）

- ・借地の空き家に対する出口戦略の提案と事業支援
- ・連棟建物（長屋）の空き家に対する出口戦略の提案と事業支援
- ・応急処置が必要な空き家などにおける、出口戦略までの一体的な支援

ii) 専門家や専門事業者と連携した問題解決支援

- ・財産管理人制度の活用や弁護士業務が必要になる場合の、弁護士との連携支援
- ・相続登記が未了の空き家などにおける、司法書士との連携支援
- ・連棟建物（長屋）の隣接家屋所有者調査等における、行政書士との連携支援
- ・空き家の売却における建物価値判断に必要な、建築士との連携支援
- ・その他各種課題解決に必要な、不動産事業者やコンサルティング事業者、専門事業者との連携支援

2) 事例整理/分析等

①空き家問題解決支援事例の整理とノウハウの研究

1)－②で実施した空き家問題解決支援について、11/7、2/7の連携研究会や10/11、10/24、12/19、1/7、1/20の連絡会議で、分析・課題整理、ノウハウの研究等を実施した。

②空き家問題解決支援の類型化

①の分析・課題整理に基づき支援の類型化を実施した。

3) 先駆的事例調査・モデル事業

①取り組みの背景

ランドバンク発祥の米国において、都市計画は都市開発と経済開発を包含して計画されるという考え方が基本にあり、都市計画と経済活動の活性化や地域の経済価値は連動するものである。そのような流れの中で、地域再生に寄与するランドバンクによる土地の取得は都市計画と連携しながら進められており、ランドバンクは経済的価値を生み出す活動として事業を継続することが可能となっている。

一方、日本では、土地区画整理等の制度を利用しない限り、土地の譲渡やみなし譲渡にともなう税負担、買取り・売却に関わる宅地建物取引業法（事業者免許の取得）、集約後の処分時における瑕疵担保責任など、土地の一時保有機能を有するランドバンクの実施に向けては様々な制約が存在している。

密集住宅市街地の空き家対策では、権利の集約が解決に向けたポイントの一つであり、ランドバンクによる一時的な土地の保有は有効な手段であるとの考え方がある中、現状の制度的制約等も踏まえたうえで、土地の一時保有機能を有するランドバンク的な取り組みの可能性について研究を行う必要があるとの観点から事業に取り組んだ。

②地域の密集住宅市街地における空き家対策事例の調査、整理、分析

i) 活動内容

- ネットおよび電話インタビュー調査（2019/9-2020/2）

密集住宅市街地における空き家対策事例および土地や権利の集約に関する取り組み事例（自治体による隣地買取り支援等）についてネットおよび電話インタビュー調査を実施した。

- 研究会の開催（2019/11/22）

司法書士総合研究所業務開発研究部より講師を招聘し、米国ランドバンク制度の概要、土地の一時保有機能を有する日本版ランドバンク構想と実現に向けた課題等について、研究を行った。

- 先行事例研究（2019/10/1）

全国宅地建物取引業協会連合会主催の「ランドバンクによる空き地空き家問題解決と新しい不動産の道—山形県鶴岡市—地域の密集住宅市街地における空き家対策事例」に参加し、日本におけるランドバンクの現状について研究を行った。

- ランドバンク制度の実現に向けた課題の調査・研究（2019/8-2020/2）

8月29日から1月20日まで7回の連絡会議を通じて、ランドバンクによる密集住宅市街地での土地の活用手法の調査検討、収集事例の整理・研究などを行った。

- 先行事例調査（2020/2/21）

つるおかランドバンクを視察、ヒアリング調査を実施した。

日 時：2020年2月21日 15時-17時

場 所：NPO つるおかランドバンク本部

対応者：NPO つるおかランドバンク理事長、事務局

調査員：大阪府不動産コンサルティング協会 橋本泰作

目 的：つるおかランドバンクにおけるランドバンク的保有機能（買取り）の有無と、その背景、土地の集約に対する考え方等の把握

③密集住宅市街地における空き家対策の先駆的対策モデル事業の検討

i) 背景

現状の制度的制約等も踏まえたうえで、土地の一時保有機能を有するランドバンク的な取り組みの可能性について、定例連絡会議(8/6、8/29、9/24、10/11、10/24、11/22、12/19、1/7、1/20)において密集住宅市街地における空き家対策の先駆的対策モデルの検討を行った。

ii) 活動のねらい

- 集約を目的としたランドバンク代替案の検討

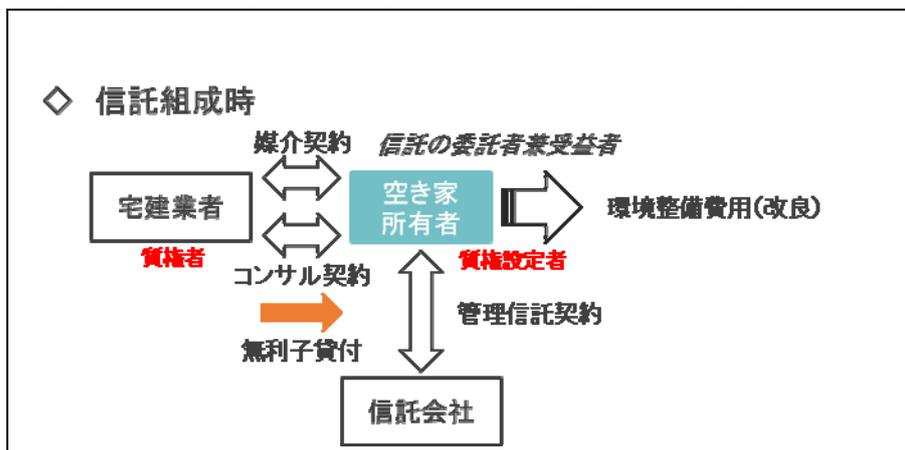
密集住宅市街地の空き家対策においては、④空き家を引き取る受け皿（保有機能）と⑥除却や改修など空き家に手を加えるノウハウと資金の提供、が重要である。この課題を解決するために、集約を目的とした土地の一時保有方法として、「信託を活用した保有スキーム（信託を活用したホワイトナイト戦略）」に関して、きりう不動産信託株式会社と協議を重ね検討した。

iii) 研究の内容

- 代替案・信託を活用した保有スキーム

ランドバンクの代替案として検討した信託スキームは以下のとおりである。

図ー2 空き家売却の環境整備のための信託スキーム図



- 空き家所有者は対象不動産を信託し、宅建業者は受益権担保に資金を提供する。
- コンサル契約に基づき空き家を売却するための環境整備を行いつつ、不動産業者が売却活動（媒介業務）を実施する。
- 出口戦略に問題なければ、長期間の保有も可能である。
- 空き家所有者が売主となって売買契約を締結し、売買の取引直前に信託契約を終了する（空き家を受益者に返還して売買の取引を完了する。）。
- 万一、当初の空き家所有者が認知症等により意思能力が亡くなった場合は、信託会社が受託者として信託不動産を売却する。

④流通性の低い空き家対策における専門家との連携

i) 活動内容

大阪弁護士会空き家問題対策検討委員会との連携研究会（11/7、2/7）を開催し、具体的な事例を題材とした研究を行った。

■第1回

日 時：令和元年 11 月 7 日 午後 2 時から

講 師：大阪弁護士会 空き家問題対策検討委員会 所属弁護士

テーマ：テーマ：借地、長屋に関する問題解決困難事例 について

事例①：長屋の切り離し（隣からの過大な要求）への対処策

事例②：借地権付き建物、売却を地主が承諾しない場合の非訟手続き

事例③：借地権付き建物、地主が引き取ってくれるというが、相続登記が未了の場合の対応

事例④：借地権付き建物、借地権付き建物、契約を終了して地主に返す場合の地主との交渉

事例⑤：解体するのが困難な長屋の対処策

その他：借地権付き建物の増改築やリフォームについて

■第2回

日 時：令和 2 年 2 月 7 日 午後 2 時から

講 師：大阪弁護士会 空き家問題対策検討委員会 所属弁護士

テーマ①：相続放棄と管理責任

テーマ②：相続財産管理人選任手続き

ii) 研究内容

<借地、長屋に関する問題解決困難な事例研究>

- ✓ 事例①：長屋の切り離し
 - ・切り離しの基礎と実務
 - ・隣接家屋所有者との切り離し承諾交渉、過大な要求への対処策
- ✓ 事例②：借地権付き建物
 - ・売却を地主が承諾しない場合の非訟手続き
- ✓ 事例③：借地権付き建物
 - ・地主との引き取り交渉における、相続登記が未了の場合の対応
- ✓ 事例④：借地権付き建物
 - ・契約を終了して地主に返す場合の地主との交渉
- ✓ 事例⑤：解体するのが困難な長屋の対処策
- ✓ その他：借地権付き建物の増改築やリフォームについて

<相続放棄と管理責任に関する解説>

- ✓ 相続財産管理人が専任されると、相続財産法人の財産を引き継ぐので、相続放棄者に管理権限がなくなる。相続財産管理人は、空き家法上の名宛人。
- ✓ 相続財産管理人が専任された時点で相続放棄者に管理権限はなくなる。
- ✓ 相続放棄した時点で「相続財産法人」となる。(民法 951 条) 相続人がいなければ、当然に成立するもの。社長のいない会社(代表者・いわゆる管理する方が相続財産管理人) 登記されていないが実質会社と同じ機能、登記は行わない。責任のない代表者がいる。
- ✓ 不法行為や工作物責任で訴訟を起こされたとしても、最後の相続放棄したものが責任を負うことはない。相続財産法人に訴訟を起こすしかない。
- ✓ 相続放棄についての勘違い・・・家庭裁判所が発行するのは、「相続放棄申述受理証明書」訴訟中の抗弁事由として、受理証明書を提出する。
- ✓ へたに最終の相続人が物件管理をしていると、単純承認事由(相続放棄を上書きされる)になる可能性となる。⇒相続放棄が無効になるリスクがある。
- ✓ 相続放棄者に対して、「管理等触ってはいけない。」と説明することが大事。
- ✓ 相続人に対して相続放棄をせずに問題解決を図ることを依頼することの是非や「成年後見人の管理責任」についても、解説を受けた。

<相続財産管理人選任手続きに関する解説>

- ✓ 第一順位が放棄すると、第二順位、第三順位も地滑り式に放棄を行うのが一般的
- ✓ 相続財産管理人⇒予納金 100 万円（その他財産があれば下がる）
- ✓ 予納金 100 万円⇒報酬は最低 20 万円
- ✓ 予納金・報酬を含め赤字にならない買付金額で設定する工夫が大切。（返ってくるように）
※予納金より高く売れた分は国庫に帰属する。
- ✓ 隣地の人（買受希望者）でも相続財産管理人申立ができるようになったが、必ず購入できるかはわからない。（高い値段で負けてしまう可能性もある、その為実印押印した買付証明書を提出する）
- ✓ プレパッケージ（現状有姿、瑕疵担保免責、動産所有権放棄の 3 点セット）買主責任
- ✓ 買付証明書に記載必要。
- ✓ 申立⇒裁判所により相続人がいないか調査をする（2 か月程度の調査）⇒管理人候補者を裁判所より呼び立て（弁護士）、利害関係がないか確認。専任の審判があつて確定まで 2 週間程度。官報公告（2 か月程度）を出しているが、その間に売却をする「手続き」自体は進めて良い。（決済日を決めて、判子押せば終わるまでの状況等）⇒裁判所の許可（プレパッケージの申請）※不合理でなければ裁判所より指摘はされにくい、不動産会社等数社より見積もりや根拠を取っておきたい。（言い訳をするために）
- ✓ トータルとして半年程度期間を見ておく必要はある。（相続財産管理人約 4 か月 官報等 2 か月程度）
- ✓ 最終は配当作業がある（弁護士）債権者等へ清算。最後は国に納付。（約 1 年程度）

iii) 空き家問題解決支援での連携

空き家問題解決支援実務においては、次のように多くの専門家や専門事業者等と連携した。

● 弁護士との連携

問題解決支援のうち、数件について弁護士会相談窓口を紹介し、相談者の依頼に基づき弁護士とチームを組んで対応に当たっている。

● 司法書士との連携

問題解決支援を実施していく上で相続人調査や相続登記が必要になると判断した場合、司法書士を紹介してこれらの調査や登記を進めるのと並行して、他の対策に取り掛かる等の連携を行った。

● 行政書士との連携

長屋における隣の空き家からの相談者の被害を防止するため、相談者が利害関係者として隣の空き家の所有者（相続人）調査の実施について、行政書士を紹介した。

- 不動産コンサルティング事業者、その他専門業者との連携
相談が寄せられる売却希望の空き家のうち、単純に売却できる（そのまま市場に流せる）ものは多くなく、様々な企画・提案や準備が必要になるケースがほとんどである。そのため、相談対応の段階で不動産コンサルティング事業者と連携したり、弁護士・司法書士・土地家屋調査士、建築士などの専門家や解体工事業者、建設業者、家財や庭木の処分業者、片づけサポートなど多くの者の助言を受けたりしながら、問題解決支援を行った。

4) マッチングサイト

① マッチングサイト開設の検討

i) 背景と目的

密集住宅市街地には、いわゆる流通性の低い、不動産業者が取り扱いたがらない空き家は多く存在する。そこで、流通性の低い空き家のマッチングサイトを開設・運営することにより、流通性の低い空き家に対する問題解決の出口を増やすことを目的とした。

ii) 活動内容

入力情報やサイトの構成、運営方法の検討、主として宅地建物取引業法に関する法的問題の検討、他の類似のマッチングサイトの研究などを行い、マッチングサイトの制作委託先事業者との打ち合せを重ねた。

② マッチングサイト「空き家ひろば」の開設

マッチングサイトの開設にあたり、利用の流れや基本的事柄を決定し、大阪市の流通性の低い空き家に特化したマッチングサイト「空き家広場」を開設した。

(3) 成果

1) 他地域の密集住宅市街地における空き家対策事例の研究

ランドバンクの調査研究により、次の研究成果を得た。

- 日本においては土地所有者に働きかけて土地（あるいは権利）の集約化を図る取り組みはあるものの、米国のような土地の一時保有により土地の集約化を図り、土地の価値を向上させることによる取り組みは見られない。
- 米国とは都市計画の在り方や様々な法制度が異なる現状においても、土地の一時保有により土地の集約化を図る日本版ランドバンクは、密集住宅市街地の空き家対策において導入を検討すべき取り組みである。

- ここ数年、いくつかの自治体において隣地買取り補助制度等の整備が始まっているが、いずれに自治体においても適用件数も少なく、有効な手段とはなっていない。しかし、その多くは制度運用上の制約（厳しい適用条件等）に起因する面が否めず、適用条件の緩和等により適用事例が増えてくれば一定の効果はもたらす可能性があると考えられる。
- 都市部においてはコインパーキング等の運営により経済的に持続可能な土地が一時的に保有され、一定期間の後に集約された土地として経済価値が向上し再生される事例は見られるが、都市計画との連動や自治体との連携は見られない。
- ランドバンクによる土地の一時保有を想定した場合、建築物除却等による更地状態では保有コスト（固定資産税等）が大きくなるが、防災空地や防災貯水槽設置等の公益性が認められる場合の例外措置等により、土地の一時保有促進が期待される。
- ランドバンク活動の資金原資として、地域の法人あるいは個人からの寄付、出資、投資（クラウドファンディング等も含む）を検討するに際し、金融に関連する官庁や事業者との連携や運用面に関する研究について進める必要がある。

このような研究成果は、先駆的モデル的取組を考察する上で参考になった。

2) 密集住宅市街地における空き家対策の先駆的対策モデル「信託を活用した保有スキーム」

ランドバンク制度の一時的保有機能を実現できる「密集住宅市街地における信託を活用した保有スキーム」を開発した。

この仕組み自体は単純であり、既にドキュメントの整備が完了したことから、今後の密集住宅市街地の土地集約等の一つの選択肢として利用できる可能性は高い。

3) 空き家相談の問題解決支援による難易度の高い空き家問題の解決

大阪弁護士会や司法書士等の専門家、専門事業者との連携が充実したことにより、難易度の高い空き家問題の出口戦略の選択肢が広がった。

4) 流通性の低い空き家に特化したマッチングサイトの制作

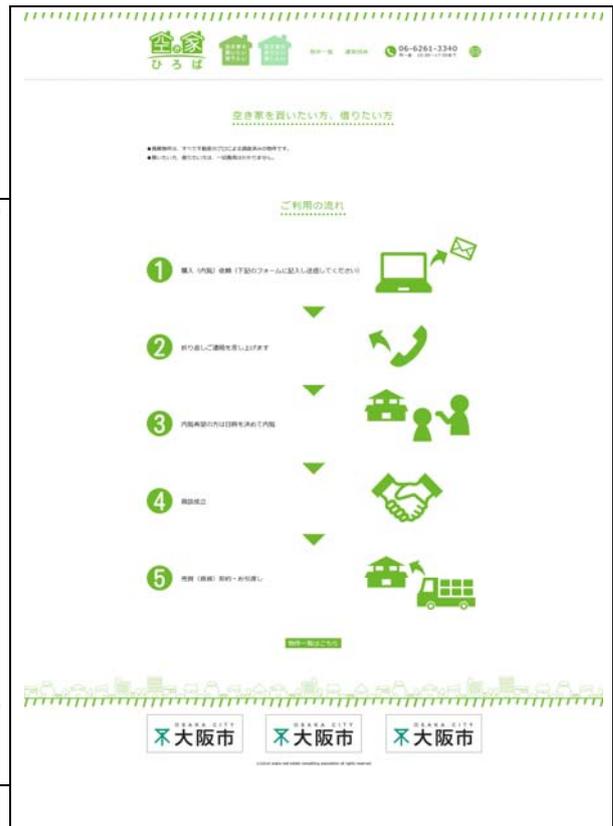
流通性の低い空き家に特化したマッチングサイト「空き家ひろば」を開設した。このサイトを空き家出口戦略に活用し、今後の空き家問題解決の選択肢が増えることとなった。

図-3 マッチングサイト「空き家ひろば」

大阪市の流通性の低い空き家に特化した
マッチングサイト「空き家ひろば」



<http://akiyahiroba.jp/>



3. 評価と課題

1) 空き家相談対応、問題解決支援の連携

相談窓口から問題解決支援まで、ワンストップの空き家対策に取り組むことができる体制が整備できた。また、問題解決支援においては、専門家、専門事業者との連携が進み、相談窓口の段階からこれらの連携による出口戦略を想定した対応が実施できつつある。

一方、空き家相談窓口に多くの問題解決の選択肢があり、連携体制が整備できていたとしても、解決が困難な事例は多くあり、丁寧な問題解決とそれを行うための体制を継続して実施できる環境を整備したり、問題解決の手法を拡充したりしていくことが課題となる。

2) 密集住宅市街地における空き家対策の先駆的対策モデル「信託を活用した保有スキーム」

スキームの構築は完了したことにより、今後このスキームを適用することができることにより、密集住宅市街地での土地の集約だけでなく、コインパーキングや都市型農地等での活用、防災空地や防災貯水槽設置等の公益性が認められるケースでの活用など、一時的保有が必要な場合や地域として保有する必要がある場合などの選択肢が拡大した。

なお、実施段階においては、維持コスト負担や将来予測に基づくシミュレーションなど実務的な課題が想定され、多くの事例を手掛けることにより、これらの課題をクリアしていく必要がある。

3) マッチングサイト「空き家ひろば」

不動産としての価値が低い空き家は管理不全になりやすく、密集住宅市街地にはこのような空き家が多く存在する。これら空き家の管理は、所有者の責任において実施すべきであるが、管理・保全費用を支払うことが困難な所有者も多い。

これらの空き家については、所有者を変更することが問題解決の一つの選択肢であり、管理できない所有者と管理できる所有者をマッチングすることの意義は大きく、マッチングサイト「空き家ひろば」により、空き家所有者の流動性を高めることができることになった。

また、近年、空き家を民泊で活用する需要が大きくなり、マッチングサイトの必要性に疑問を抱くこともあったが、新型コロナウイルスによる今後の影響を考えると、民泊需要の浮沈幅は大きく、その意味でも広く引き取り先を募集できる「空き家ひろば」の存在は大きい。

なお、今後のマッチングサイトの運営にあたっては、広報手段の検討や空き家相談から「空き家ひろば」の利用への流れのスムーズな実施が課題となる。

4. 今後の展開

密集住宅市街地の空き家対策は、地域資源の活用により潜在的な地域力を高めることに直結するため、様々な角度からのアプローチの成果は、実益につながることも多い。今後の事業では、空き家問題、特に密集住宅市街地の老朽空き家の問題の解決を通じて、個人の財産の有効活用のみならず地域の住環境を向上させることに寄与し、多くの事業者が事業として成立する環境整備に努めたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成6年1月		
代表者名	代表理事 米田 淳		
連絡先担当者名	米田 淳		
連絡先	住所	〒541-0052	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
	電話	06-6261-3340	
ホームページ	http://oreca.jp/		