

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 (大阪府不動産コンサルティング協会)

課題と目的	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、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。
取組内容	①空き家問題解決支援 ②事例の整理、ノウハウの研究 ③空き家対策事例の調査 ④先駆的モデル事業の検討、専門家連携、実証調査 ⑤マッチングサイトの制作
成果	①空き家問題解決支援の実施 ②借地や長屋の空き家対策、相続放棄と空き家管理・空き家対策等を研究・ランドバンク事業の研究 ④ホワイトナイトによる空き家問題解決事業の検討、大阪弁護士会空き家PTとの連携強化 ⑤流通性の低い空き家のマッチングサイト「空き家ひろば」の立ち上げ

密集住宅市街地における代表的な課題

- ・相続登記未了：相続人間の合意形成の問題や認知症
- ・借地権付建物：売却、賃貸活用、借地契約の終了
- ・長屋：除却と切り離し、改修
- ・老朽化：除却、補修・改修
- ・狭小道路(又は接道なし)：除却と集約、活用



「空き家対策における専門家連携」 ヒアリング&意見交換

- 11月7日
弁護士会空き家問題対策検討委員会より招聘
テーマ：借地、長屋に関する問題解決困難事例
- 2月7日
弁護士会空き家問題対策検討委員会より招聘
テーマ：①相続放棄と管理責任
②財産管理制度

集約や保有に関する調査

- 市町村による隣地買取等支援制度
- 都市農地利用等(保有)

大阪弁護士会と連携した解決困難事例への対応

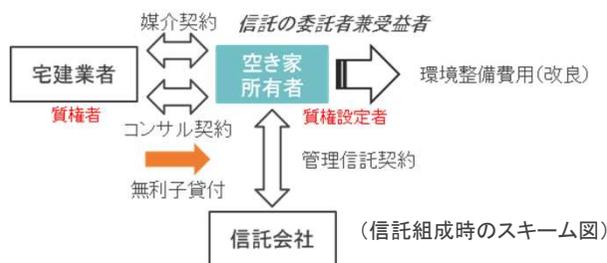
ランドバンクの研究

- 10月1日不動産実践セミナー聴講
「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業の道—山形県鶴岡市—」
- 11月22日ランドバンク研究会
アメリカランドバンク制度の概要と日本版構想
講師：司法書士総合研究所業務開発研究部
- 2月21日つるおかランドバンクを視察



先駆的モデル事業の検討

ランドバンクの保有・改良機能を信託で代用するスキーム



- 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。)

売れない・貸せない空き家のマッチング 「空き家ひろば」

大阪市の流通性の低い空き家のマッチングサイトを開設



売れない 貸せない 空き家のマッチング



空き家ひろばとは

気軽に 確かな 手数料なしで シンプル 安心

<http://akiyahiroba.jp/>

<令和元年2月運用開始>
流通性の低い空き家の出口戦略に活用