

事業名称	空き家問題解決手法における経済合理性と引き取り効果に関する研究・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	大阪市空き家相談窓口(支援:大阪市立住まい情報センター、大阪弁護士会など)
対象地域	大阪市
事業概要	各々の空き家問題解決手法における経済合理性について、多角的かつ多面的な考察と実証調査を実施するとともに、経済合理性に関して利害関係者など異なる立場の間での歩み寄りが困難となった場合の場面転換ツールとなる受け皿(保有組織)の設立の研究と実践を行う。
事業の特徴	空き家問題を解決するためには、空き家を住宅市場等の流通市場で取り扱うことができるようにすることが重要であり、大阪市に多く存在する「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を流通させるためには様々な工夫が必要になる。本事業では、経済合理性の視点から空き家関係者の意識等を理解して、このような難易度が高い空き家問題の解決策に取り組むことに特徴がある。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家問題解決における経済合理性の研究レポートの作成 ●受け皿組織の設立手順書の作成
成果の公表方法	大阪府不動産コンサルティング協会の空き家問題対策総合サイトで公表 http://akiya.osaka.jp/ トップページ>研究・実証調査等>令和3年度調査研究(近日設置予定) (PDF版はダウンロード可とする予定)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ●本事業で設立した有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」と既存の空き家の相談窓口や空き家問題対策支援体制との連携 ●有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」を活用した、空き家引き取り・引き取り支援ビジネスの発展 ●「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を流通させるための知識の習得とその技術やノウハウの向上

1. 事業の背景と目的

本事業者は、平成29年から大阪市24区の空き家相談窓口と連携し、電話相談「空き家相談ホットライン」を主たる相談窓口として、「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家の問題解決を実践している。この相談では、密集住宅市街地の特徴である「借地」「長屋住宅」「無道路・狭小道路の住宅」といった価値が低い空き家を対象とするものが多く、建物の老朽化が著しい、家財が放置されている、相続登記が未了になっている、空き家所有者等が問題解決をするための資金を拠出できない、といった流通性を阻害する要因に複数あてはまる難易度の高い空き家問題にも直面している。

空き家問題の解決手法を検討するにあたっては、空き家所有者等の意思や意識はもとより、空き家の状況、近隣住民の感情、遵法性など様々な角度からのアプローチが必要であり、損得にかかわる経済合理性(risk-benefit)もその重要な要素になる。そこで、本事業では、各々の空き家問題解決手法における経済合理性について、多角的かつ多面的な考察と実証調査を実施する。

また、空き家問題解決における経済合理性は、空き家所有者や地主等の利害関係者、近隣住民等の地域社会、行政といった立場で大きく変わるといことも見逃せない。そこで、経済合理性に関して利害関係者など異なる立場の間での歩み寄りが困難となった場合、「(時間・スキーム・資金等を踏まえた)場面転換」による問題の解決を図ることが求められるが、その一つのツールとして、受け皿(保

有組織) の設立の研究と実践を行う。

以上のように、本事業では、経済合理性の研究と実証調査に加え、地域の経済合理性に配慮した場面転換型ツールとなる可能性のある空き家の受け皿組織を設ける。このことにより、空き家の引き取りと引き取った後の除却又は適正管理、有効活用、出口戦略の企画等を実践し、空き家を住宅市場等の流通市場で取り扱うことができるようにすることを通じて、地域価値の向上に寄与する空き家引き取り・引き取り支援ビジネスに発展させることを目的とする。

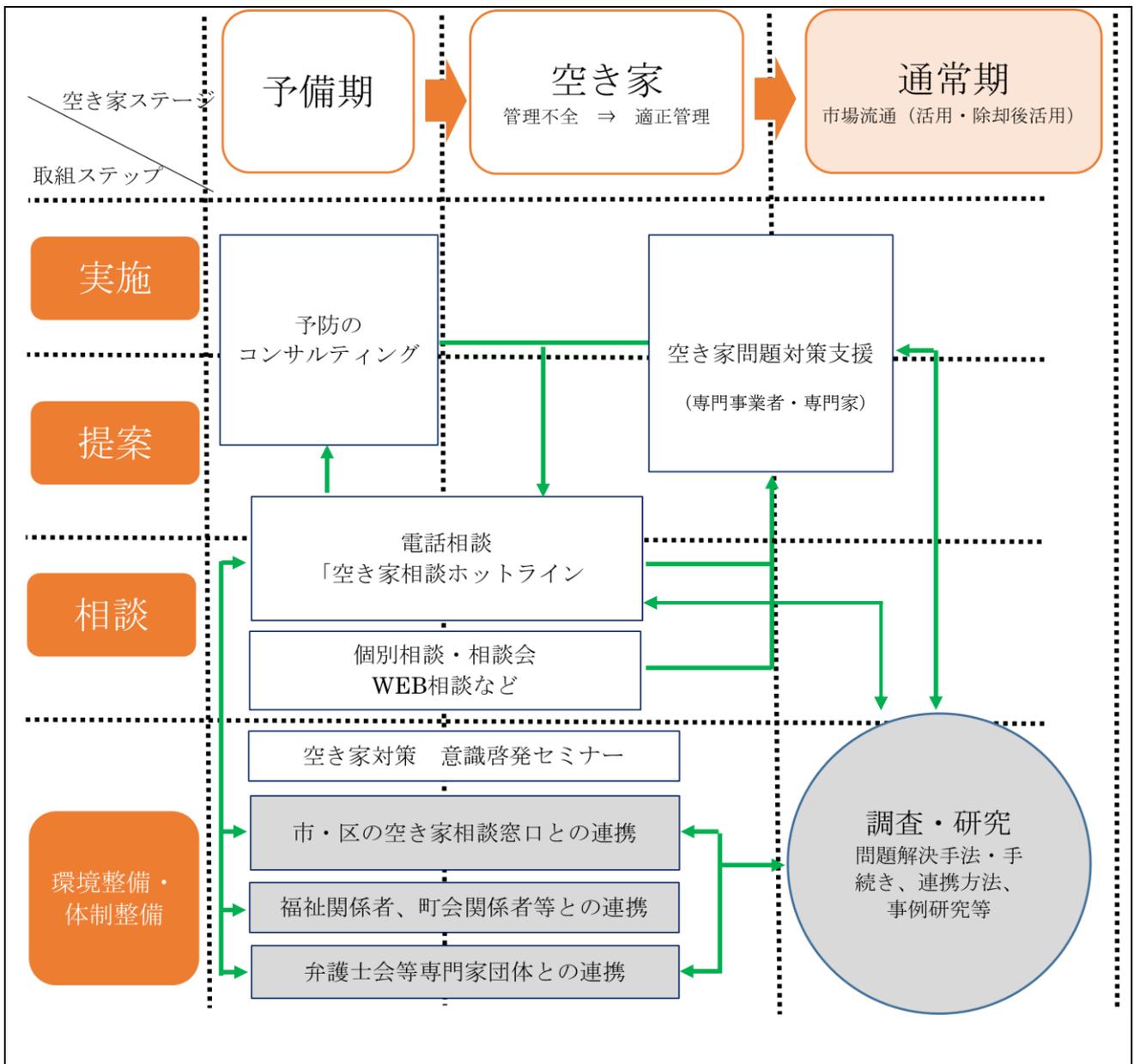
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【事業の取組フロー図】

本事業の主たる目的は、空き家から通常の流通可能な不動産の状態(通常期)への転換にあることから、本事業の「調査・研究」を、そのための環境整備や体制整備と位置付けている。

図-1



【役割分担表】

表-1

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
A) 経済合理性（risk-benefit）の研究と実証	1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査	空き家利活用 PT、事務局、広域交流部会、広報部会	①大阪市内の流通性の低い空き家対象の電話相談、相談会等の実施
		空き家利活用 PT、企画部会、連携専門事業者	②調査と問題解決のための企画立案、問題解決手法の研究
		空き家利活用 PT、事業推進部会、連携専門家、連携専門事業者	③専門資格士、専門事業者等と連携した問題解決支援
	2) 経済合理性の研究と実証、分析	空き家利活用 PT	①モデル的取組の選択
		空き家利活用 PT、税理士、鑑定士、その他連携専門家	②経済合理性の考察
		同上	③空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析
B) 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立	1) 受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究	空き家利活用 PT、システム検証研究会	①受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究（設立研究会）
		会員有志	②受け皿組織の設置
		空き家利活用 PT、システム検証研究会	③受け皿組織を想定した事業手法の研究
	2) 融資によらない一時的な資金供給手法の研究	空き家利活用 PT、事務局	①空き家問題解決における一時的な資金供給ニーズの抽出
空き家利活用 PT、事業推進部会、教育事業部会		②融資困難事案等における、一時的な資金提供手法の採用に関する研究	
C) 事業の取りまとめ、成果物・報告書の作成	同左	事務局、財政部会、空き家利活用 PT	

(2) 事業の取組詳細

A. 経済合理性の研究と検証

本事業では、経済合理性の研究と検証のため、本事業者が取り組む空き家問題解決の実践事例を収集し、各々の事例について経済合理性の視点から分析等を行った。

(1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査

実践事例については、過去に実施した空き家問題解決の実践事例に加え、現在大阪市で課題となっている「流通性の低い空き家」の問題解決を並行して実施することにより、新たな実践事例を収集した。

① 大阪市内の流通性の低い空き家を対象にした電話相談、相談会等の実施

平成29年度に開始した電話相談「空き家相談ホットライン」で受けた空き家相談や、各種相談会等を実施した。

i) 電話相談「空き家相談ホットライン」の運営と定着

電話相談「空き家相談ホットライン」を運営した。

事業者の電話相談窓口の案内資料としてチラシを作成し、大阪市24区の空き家相談窓口や大阪市役所に送付した。

チラシは、窓口での空き家所有者等への案内や、法12条文書に同封するなど、行政による事業者の相談窓口の紹介に活用された。

また、区の広報誌に「空き家相談ホットライン」の案内が掲載されたり、協定を締結した生野区でも積極的に「紹介されたりするなど、電話相談窓口としての「空き家相談ホットライン」は、大阪市の流通性の低い空き家を多く抱える地域で定着するようになってきた。

図-3 広報いくの



図-2



図-4 広報ひがしよどがわ

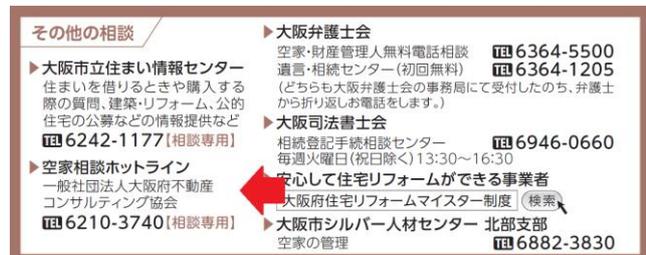


図-5 広報誌・ふれあい城東

国の補助を受けて不動産の専門家が大阪市と連携し、流通性や活用性が乏しい空き家に関する問題解決のサポートを行う窓口(空き家相談ホットライン)が開設されています。(相談例) 不動産業者に売れないと言われた。長屋が古くなり借手がいないなど 大阪府不動産コンサルティング協会 ☎6210-3740(平日10:00~16:00、電話相談無料)



平成29年度に開始した電話相談「空き家相談ホットライン」で受けた空き家相談や、各種相談会等を実施した。

ii) セミナー、個別相談会の開催

大阪の住まい活性化フォーラムや大阪市立住まい情報センターと連携して、空き家セミナー&個別相談会を開催した。

表-3

開催日	開催場所	主催	備考
令和 3.10.17	大阪市立住まい情報センター	大阪市立住まい情報センター	
令和 3.11.28	同上	大阪市立住まい情報センター と本事業者のタイアップ	
令和 3.12.04	城東区役所	都島区・東淀川区・城東区	大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）共催
令和 4.02.05	福島区役所	福島区・此花区	大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）共催
令和 4.02.19 am	住之江区役所	大阪市立住まい情報センター と住之江区役所	
令和 4.02.19 pm	住之江区役所	大阪市立住まい情報センター と住之江区役所	

図-6 空き家セミナー&相談会

令和3年度タイアップ+plus事業
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会+大阪市立住まい情報センター

参加費 無料

空き家で悩まないための知恵
日 時: 令和3年11月28日(日)
講 演: 13:30~15:00 (受付13:00~)

講演終了後に個別相談会を実施します。
※今後の新型コロナウイルス感染症の状況により定員の変更やセミナーを中止する場合があります。

会場: 住まい情報センター 3階ホール
定 員: 会場参加70名(定員超過した場合は抽選)
オンライン100名(申込先着順)
個別相談会: 会場/定員12組(1組30分、前後半6組ずつ)
※空き家に関する相談に限り。事前申込。申込多数の場合は当日抽選。
オンライン/1組(30分、申込多数の場合は締切後抽選)

空き家を解消するための最初のステップになる「空き家相談」と、事前に対策を行う「空き家にしないための2つの話題」を提供します。また講演終了後には、空き家をお持ちの方などが抱えている個別の問題が相談できる「個別相談会」を実施します。

講演1 「知って得する! 空き家相談のコツ」
藤野 将 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事
所有する空き家や相続した実家など、相談をしたいが何をどのように相談していいかわからないという方も多いのではないでしょうか。先送りにされがちな空き家の相談ですが、整理しておくポイントから教えておきたい書籍まで、気軽に的確に相談ができるコツを相談対応のプロが事例を交えながらわかりやすくお伝えします。

講演2 「空き家にしないために」
大村 大 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事
空き家対策をしようとしても、いざという時に手を付けることができなかったり、手を付けるまで時間がかかったりすることがよくあります。また、準備をしていけば不要であった費用が発生するなど、事前に対策をしていないことで損をしてしまうケースもあります。そのような目に合わないために、「やろうと思えばできること」をお伝えします。

個別相談会 「空き家問題解決の第一歩は相談から」
「空き家の名義がなくなった祖父のままになっている」「相続した空き家、どこから手を付けて良いかわからない」「不動産業者に聞いたら、売れない・買えないと言われた」「空き家が古くなって、事故にならないか心配している」
空き家についてわからないことや悩みがあれば、お気軽にご相談ください。

お問い合わせ先: 大阪市立住まい情報センター 〒530-0041 大阪府北区天神橋6丁目4-20 TEL: 06-6242-1160
お申込みは 「おおさか・あんじゅ・ネット」から <https://www.osaka-angenet.jp/>
※詳しい申し込み方法は、裏面をご覧ください

iii) Web相談窓口の運営

コロナ禍によって対面相談が難しくなっていることから、Web相談申込サイト（TimeRex）を設置してZOOMを利用するWeb相談「空き家相談ツナグくん」を運営した。

図-7 空き家相談ツナグくん、申込画面

The screenshot shows the TimeRex website interface for booking a consultation. The page title is '空き家相談ツナグくん'. There are three steps in the process: 1. 日程選択 (Date Selection), 2. 情報入力 (Information Input), and 3. 日程調整完了 (Date Adjustment Complete). The current step is 1. Below the steps, there is a section titled '1. 日程選択' with instructions: 'ZOOMを利用した空き家相談（空き家相談ツナグくん）の予約サイトです。ご希望の時刻（一般所のみ）をご指定下さい。' and '以下の中からご都合の良い日時を選択してください（所要時間45分）'. There is a '新規登録（無料）' button. Below this is a calendar grid for the month of February and March. The time zone is set to 'Timezone: (UTC+09:00) アジア/東京'. A specific time slot '10:00 - 10:45' is highlighted in green on 3/3(木).

② 調査と問題解決のための企画立案、問題解決手法の研究

空き家問題解決のための調査、企画立案方法や問題解決手法の研究を行うため、法実務研究、在日韓国人の相続問題研究、借地や長屋問題研究などを行った。

i) 弁護士を招聘した問題解決手法を研究するための「空き家と法律」勉強会

令和3年10月6日、弁護士会より2名の弁護士講師を招聘し、空き家問題の実務に関する「空き家と法律」勉強会を開催し、次のようなテーマに関する質疑応答を行った。

図-8 「空き家と法律」勉強会

テーマ1) 長屋の法律関係について
大阪弁護士会監修の「長屋にまつわる諸問題の解説報告書（令和3年1月）【八尾市】」を参考資料として、長屋の専有部分と共用部分に関する法的知識を習得した。また、現在進行中の相談事例に関して、「長屋の隣家（空き家）に対する修理の可否や費用請求権」等に関する具体的な対処方法についての助言を受けた。



テーマ2) 抵当権が設定された空き家への対処策について

根抵当権が設定された特定空家等に対する措置について、「根抵当権者と連携した競売」や「行政が固定資産税の不払いを理由に差押えから競売」等による金融や行政との連携の可能性について助言を受けた。

テーマ3) 相続登記未了の空き家に関する相続関係人との対応について

相続登記が未了の空き家について、法定相続人の一人の依頼により相続関係人を調査し、換価分割等の方針を決定して他の法定相続人の意向確認をするも、「協力しない」「知らんぷり」などの

事態になった場合の対処策について助言を受けた。

テーマ4) 所有者が存在しない隣の空き家の購入について

所有者が存在しない隣の空き家を購入する場合のコンサルティング手法について助言を受けた。

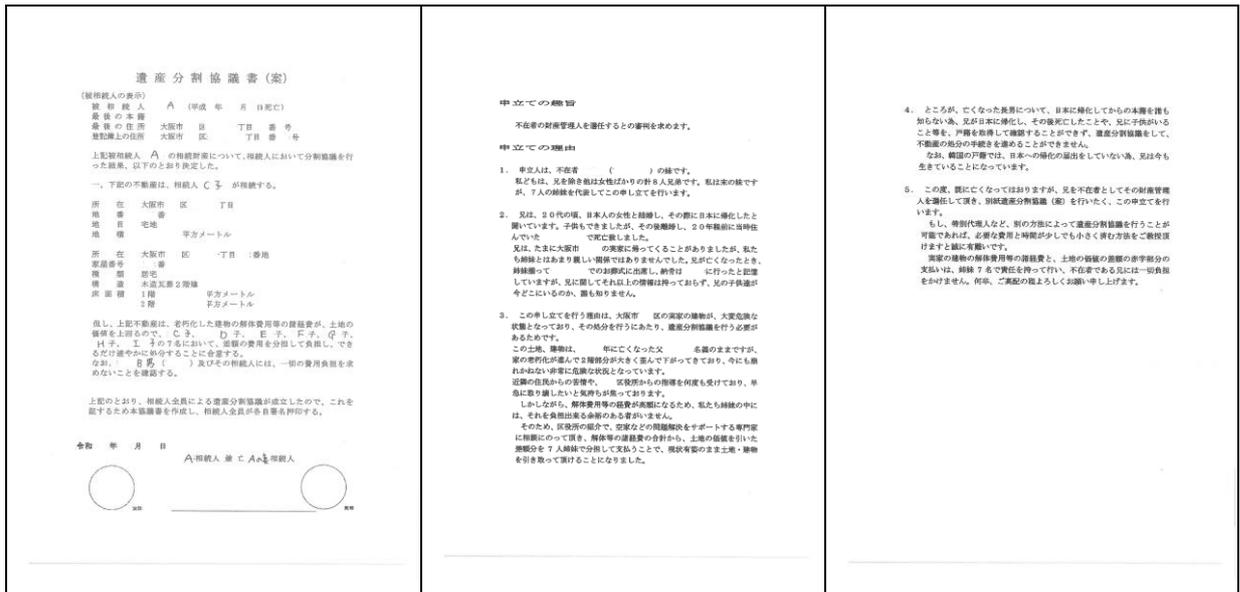
ii) 在日韓国人の相続問題研究会

令和3年9月20日、10月20日の2回、在日韓国人の相続問題の研究会を開催した。

第1回) 「在日韓国人の相続関係人調査に関する勉強会」

本事業者が実施した二件の問題解決支援事例を題材に、在日韓国人の相続関係人調査に詳しい東堤司法書士より相続関係人調査や財産管理人申立て手続きや手法等の解説を受けた。また、在日韓国人の相続に関する基本的な知識の研修を行った。

図-9 研究会資料「不在者財産管理人選任申立書抜粋」



第2回) 「在日韓国人の戸籍と相続」講演会

在日総合サポート行政書士事務所・行政書士鄭相憲(チョンサンホン)先生を招聘して「在日韓国人の戸籍と相続～遺言・帰化手続を含む注意点～」をテーマにした講演会を開催した。

「弁護士法23条照会」を適用して韓国戸籍を取得するのは原則不可能になっていることや、韓国人が日本への帰化にあたって、本国での国籍離脱の手続き(国籍喪失届)をしていないケースが多く問題になっているなど、多くの実務に直結した話があった。

図-10 講演会資料の表紙

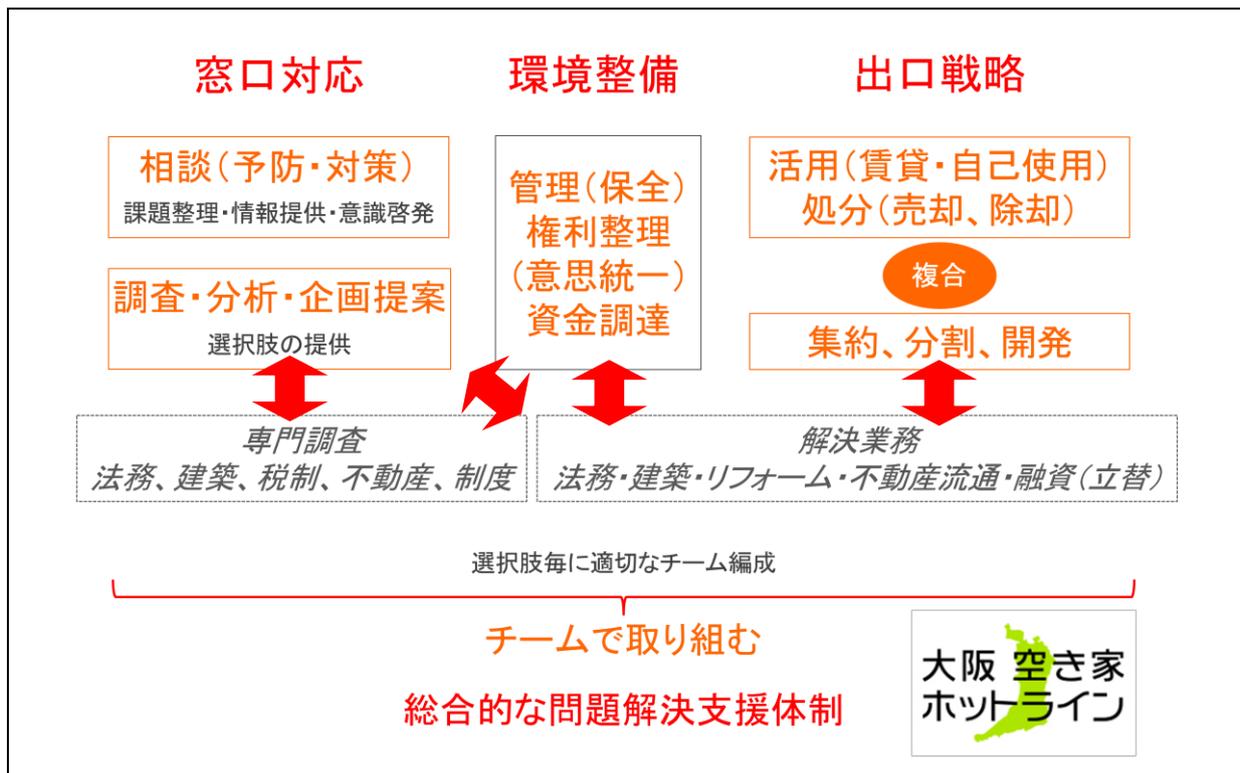


なお、この二回の勉強会は、本事業者のメンバー以外の大阪市や一部の区などの行政の空き家対策担当者にも案内をしたところ、延24名の参加申込があった。

③ 専門資格士、専門事業者等と連携した問題解決支援の実践

「空き家相談ホットライン」や相談会等で受けた空き家相談等の窓口の役割と問題解決への道筋は、次のように図示することができる。

図-11 空き家総合相談窓口の役割と問題解決への道のイメージ図



「空き家相談ホットライン」や相談会等で受けた空き家相談等の窓口の役割と問題解決への道筋は次のように図示することができる。

本事業の空き家相談窓口の役割は、上図の「窓口対応」の部分にあたり、課題整理や情報提供、意識啓発等の相談だけでなく、調査に基づく分析・企画提案機能を有する。従って「相談窓口」から直ぐに専門家や専門事業者に託のではなく、一旦外部の専門調査を紹介し、その結果を元に分析・企画提案に移行することは多い。また、外部の専門事業者や専門家に問題解決を託した場合であっても、必要に応じて「相談窓口」と連携して、外部の専門家や専門事業者をサポートすることもある。

「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を市場に戻すという目的を達成するためには、空き家相談窓口と専門資格士、専門事業者等とが連携した問題解決支援を行うことが必要であり、本事業では、その体制の構築に取り組み実践し、同時に問題解決支援事例から経済合理性に関する情報収集を行った。

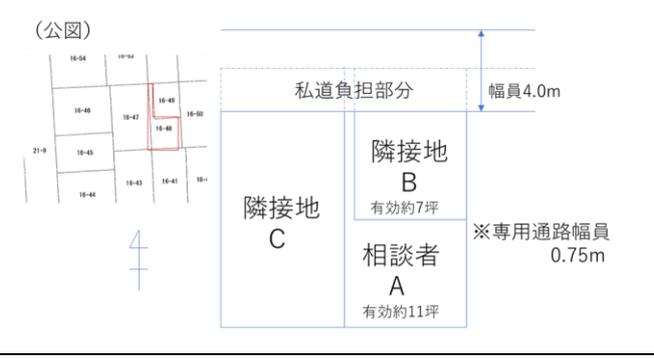
(2) 経済合理性の研究と実証、分析

経済合理性の研究と実証を行うためのモデル的取組を選択し、経済合理性に関する考察と空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析を実施した。

① モデル的取組の選択と空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析

次の日程で経済合理性研究会を開催し、経済合理性の研究と実証を行うためのモデル的取組を選択して経済合理性の検証と分析を行った。

図-12 モデル的取組の抜粋

<p>令和3年9月15日(水) 事例検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ●借地長屋の危険家屋 ●所有者不明(不存在)空き家 ●火災跡の空き家(A) 	
<p>令和3年10月1日(金) 事例検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ●借地の空き家(弁護士と連携) ●その他借地の空き家案件2件 	<p>相談(区役所)→調査→企画→隣地所有者と協議(コンサルティング提案)→弁護士と連携→財産管理人申立て→隣地所有者が取得し解体</p>
<p>令和3年10月6日(水) 事例検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ●接道状況不良土地の朽廃家屋 ●間口狭小旗竿地の老朽空き家 ●危険家屋 ●無道路地の老朽空き家 ●火災跡の空き家(B) 	 <p>不在者財産管理人申立→遺産分割協議(負の財産のため財産管理人は相続しない)→処分へ</p>
<p>令和3年10月20日(水) 事例検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ベランダが崩壊した危険空き家 ●間口狭小地の老朽空き家 <p>令和3年12月1日(水) まとめ・検証</p> <p>令和3年12月22日(水) まとめ・検証</p> <p>令和4年1月26日(水) まとめ・検証</p>	 <p>(公図)</p> <p>私道負担部分</p> <p>幅員4.0m</p> <p>隣接地 B 有効約7坪</p> <p>隣接地 C</p> <p>相談者 A 有効約11坪</p> <p>※専用通路幅員 0.75m</p> <p>間口狭小旗竿地の老朽空き家</p>

② 経済合理性の考察

空き家問題解決の経済合理性の考え方を、リスク&リターン（risk-benefit）の視点と、文字通り最小の投資で最大の成果を上げる（Economic Rationality）という視点から考察した。

B. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

経済合理性に関して利害関係者など異なる立場の間での歩み寄りが困難となった場合、「（時間・スキーム・資金等を踏まえた）場面転換」による問題の解決を図ることが求められるが、その一つのツールとして、受け皿（保有組織）の設立の研究と実践を行った。

（1）受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究

受け皿組織を設立するため空き家引き取りの受け皿（保有組織）の設置に関する研究会を開催し、その研究を踏まえて受け皿組織を設立した。

① 受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究（設立勉強会）

次のとおり、受け皿組織の設置に関する勉強会を開催した。

図-13 勉強会の模様

令和3年8月26日（木）

- 不動産特定共同事業法

令和3年9月10日（金）

- 不動産信託

令和3年9月22日（水）

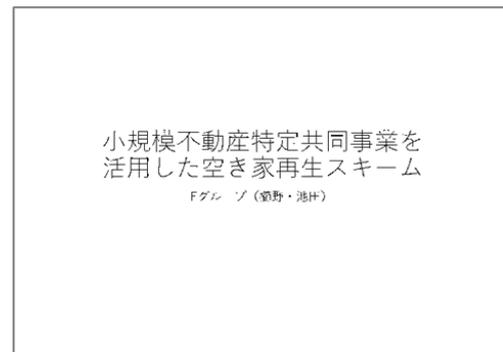
- クラウドファンディング

令和3年11月16日（火）

- 不動産信託

令和3年11月29日（月）

- まとめ



② 受け皿組織の設置と受け皿組織を想定した事業手法の研究

受け皿組織の設置と受け皿組織を想定した事業手法の研究を行うため、令和4年1月19日（水）に「有限責任事業組合設立に関する検討会」を開催するとともに、断続的に設立検討と準備を行った。

(2) 融資によらない一時的な資金供給手法の研究

A (2) ①の経済合理性の研究会において、「空き家問題解決における一時的な資金供給ニーズの抽出」と「融資困難事案等における、一時的な資金提供手法の採用に関する研究」を行うと共に、随時融資によらない一時的な資金供給手法の研究を行った。

(3) 成果

A. 経済合理性の研究と検証

本事業では、経済合理性の研究と検証のため、本事業者が取り組む空き家問題解決の実践事例を収集し、各々の事例について経済合理性の視点から分析等を行った。

(1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査

本事業の空き家相談ホットラインで受けた空き家相談の件数は、次のとおりとなり、ほぼ例年どおりの件数となった。

表-3 月別相談件数 (7/12~2/25)

月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
件数	12	11	20	10	11	18	13	14
累計	12	23	43	53	64	82	95	109

ただし、相談内容については、難易度の高い相談が多くなる傾向にある。例えば、次のとおり。

- 空き家の隣地所有者から買い取りを踏まえた相談で、所有者の行方が分からないケースや所有者不存在のケースの相談が5件（内1件問題解決、3件問題対策支援、1件準備中）あった。
- 在日韓国人（亡）が名義人になっている空き家に関する相談が12件あった。
- 借地の老朽空き家に関する相談は、多数寄せられている。

このほか、地主からの4件の空き家相談を受けた。

(2) 経済合理性の研究と実証、分析

これらの事例を実証調査・分析し、立場を次の5つに分類して、以下の結果を得た。

- 利益が期待できる場合の共有者や法定相続人

損得よりも「関与しないこと」を優先するケースが少なくない。

- 負担を要する場合の共有者や法定相続人

空き家の所有者等が負担可能なものであれば、リスク回避に重きを置く傾向がみられる。

●隣接地所有者

外部不経済の解消と取得後価値の向上等の両面から経済合理性が確認できた。

●地主

相続人全員が相続放棄してしまう事態は経済合理性に欠けることから、避けるようにするのが望ましい。

●地域住民

空き家問題解消の経済合理性は、直接的には顕著ではないものの、間接的に機能している可能性がある。

●投資家

投資家にとっての経済合理性を維持することは、健全な空き家問題解決の出口を確保するための一つの方法である。

事例の考察から上記を導き出した過程は、「空き家問題解決における経済合理性研究レポート」にまとめた。

図-14 空き家問題解決における経済合理性研究レポート

<p>空き家問題解決における経済合理性研究レポート</p> <p>令和4年2月28日</p> <p>一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会</p>	<p>もくじ</p> <p>1. 空き家の共有者の経済合理性について 1</p> <p>2. 空き家の隣接地所有者の経済合理性について 5</p> <p>3. 借地の経済合理性について 8</p> <p>4. 地域の経済合理性について 11</p> <p>5. 投資家の経済合理性について 12</p> <p>6. 行政の経済合理性について 12</p> <p>7. まとめ 14</p>
--	--

B. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

本事業では、引き取り支援や引き取りの担い手となる空き家の受け皿（保有）組織として、有限責任事業組合「空き家引き取り機構 LLP」を設立することとし、「空き家引き取り機構 LLP の設立手順と事業概要書」に有限責任事業組合の特性や設立の手順、「空き家引き取り機構 LLP」の事業概要をまとめた。

～ 空き家引き取り機構 LLP の事業 ～

空き家引き取り機構 LLP では、次のような事業を展開する。

図-15 空き家引き取り機構 LLP の設立手順と事業概要

● 空き家問題解決支援

空き家問題を解決するための調査、企画・提案、事業支援等、様々なコンサルティング業務を行う。

・ 空き家の引き取り支援

「空き家を引き取ってほしい。」方々への助言とコンサルティングを実施する。

・ 借地人や地主の空き家問題解決支援

借地人やその相続人の空き家問題を解決するための助言とコンサルティングや空き家予防のためのコンサルティングを実施する。

・ 隣地の空き家問題解決支援

隣地の空き家問題を解決するための助言とコンサルティングを実施する。

・ その他、空き家問題解決支援等

その他、様々な空き家問題の解決に取り組む。

空き家引き取り機構 LLP の設立手順
及び
事業概要

令和 4 年 2 月 2 8 日

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

● 空き家の引き取り提案、引き取り、有効活用と処分

□ 信託方式を活用した空き家（土地・建物）の引き取り提案や引き取りを行う。

□ 引き取った空き家を管理し、工夫と時の経過を経て売却等により市場に戻す。

● その他

空き家問題解決の普及促進による地域価値の向上に貢献する。

3. 評価と課題

A. 経済合理性の研究と検証

(1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査

本事業の空き家相談ホットラインで受けた空き家相談の件数は、次のとおりとなり、ほぼ例年どおりの件数となったが、相続登記未了で多数の権利者の合意が必要な相談や相続関係人調査に手間暇がかかる相談（在日韓国人の空き家や相談を含む。）、財産管理人の申立てが必要になる相談、隣地の空き家相談、借地の空き家相談など、問題解決の難易度の高い相談が多く寄せられるようになってきた。

このことから、経済合理性に関する検証に必要な事例は、問題なく収集でき、事例の実証調査も行うことができた。

（２）経済合理性の研究と実証、分析

経済合理性の分析にあたっては、当初「最小の投資で最大の成果を上げる(Economic Rationality)」と言う視点から議論をスタートした。しかし、事業性が低い住宅の経済合理性を検討するにあたっては、リスク&リターン（risk-benefit）の視点で検証すべきとの意見があり、リスク項目とリターン項目を列挙して、立場の違いによる意思決定を事例より導き出した。

このような、立場の違いによる空き家関係者の考え方を理解することは、相談対応と問題解決支援の企画提案に活用できることを、新たな相談対応から実感しており、前述の難易度が高い空き家相談にも効果を発揮している。

B. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

（１）受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究

受け皿組織の設立の検討にあたっては、受け皿組織の必要性や役割を考えつつ、複数の組織を比較して検討することができた。組織の決定にあたっては、有限責任事業組合のパススルーや設立が容易であること、また、信託を利用することにより不動産（信託受益権）の取得が可能になることなどがあげられる。

新設する有限責任事業組合「空き家引き取り機構LLP」は、令和4年2月28日に契約を締結、同年4月1日に設立することとなった。これにより、難易度の高い空き家問題解決において、経済合理性等による関係者間の意見対立や当事者の能力不足による中断時などに、「引き取り」による場面転換で問題解決が期待できる。

しかし、このような「空き家引き取り機構LLP」の役割がどのように実務に生かせるかは、今後の課題といえる。

（２）融資によらない一時的な資金供給手法の研究

一時的な資金供給手法の研究は、空き家問題を解決する上で重要なポイントであり、例えば除却における解体費用の負担、財産管理人の申立てにおける予納金の負担など、一時的な資金調達さえできれば、問題解決への道が開くケースは少なくなく、今後の実践において問題解決を促進するための実証調査を積み重ねることが課題となる。

4. 今後の展開

大阪市の特定空家等に対する取組は、24区に設置した空き家相談窓口への通報をベースにしており、平成2年9月末現在通報件数2,394戸のうち、是正1,501件、未是正893件（是正率62.7%）となっており、平成31年3月から未是正件数は、減少の傾向にある。

しかし、この未是正件数とはほぼ同程度の件数の腐朽著しい長屋の空き家があるといわれており、戸建ての空き家以上に問題解決が困難であるにもかかわらず、空家法では対処できない状況で、官民が連携した問題解決への工夫が必要になる。

このような状況においては、本事業で設立した有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」と既存の空き家の相談窓口や空き家問題対策支援体制との連携による空き家問題解決への取組を促進し、有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」を活用した、空き家引き取り・引き取り支援ビジネスの発展につなげる必要がある。

また、「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を流通させるための知識の習得とその技術やノウハウの向上も重要であり、民法改正により利用可能となる問題解決手法の研究・実践と合わせて、よりレベルの高い空き家相談・問題解決支援を提供していきたい。

■事業主体概要・担当者名 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会			
設立時期	1994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	TEL:06-6261-3340	
ホームページ	http://oreca.jp/ 空き家問題対策総合サイト http://akiya.osaka.jp/		