

# 第3回土地政策研究会

特定非営利法人 空家・空地管理センター  
副代表理事 伊藤雅一

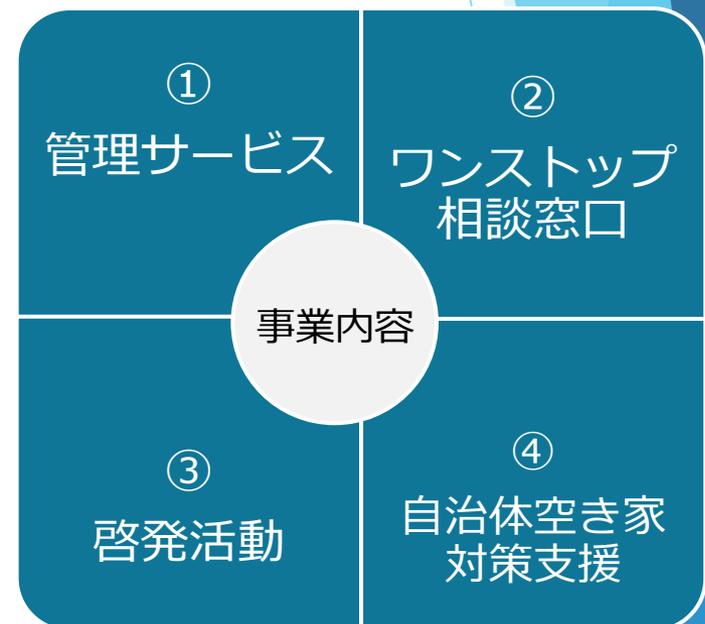
令和5年12月26日

# 空家・空地管理センターについて

# 空家・空地管理センターのご紹介

特定非営利活動法人 空家・空地管理センターは、空き家問題の原因の根幹となる『放置された空き家』をなくすことを目的に活動をおこなう非営利活動団体です。

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3-8-4 BABAビル9階
代表	代表理事 上田 真一 副代表理事 伊藤雅一 理事 中村竹志、大須賀敦子
事業展開	管理代行：15都道府県139市区町村 活用相談：18都道府県500市区町村 <small>令和5年12月18日現在</small>
URL	<a href="https://www.akiya-akichi.or.jp/">https://www.akiya-akichi.or.jp/</a>



# 空き家・空き地の適正管理とは

- ▶ 適正管理とは、定期的な巡回管理と異常個所への早急な対処
  - ▶ 定期的な巡回管理：月1回以上の目視点検
  - ▶ 異常個所への対処：庭木剪定や雨漏りの修繕など



# ワンストップ相談窓口について

- ▶ あらゆる相談に対応する窓口
- ▶ 自治体が整備している地域も多い



(例：東京都の空き家ワンストップ相談窓口)

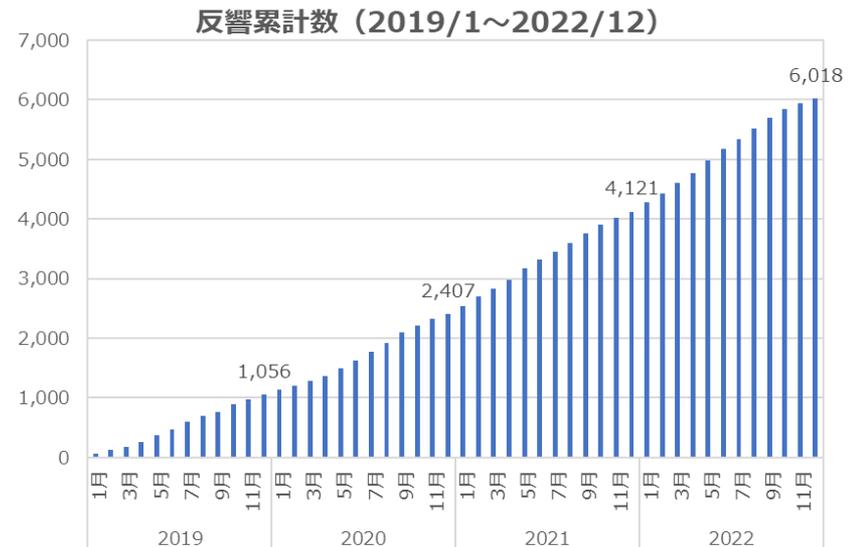
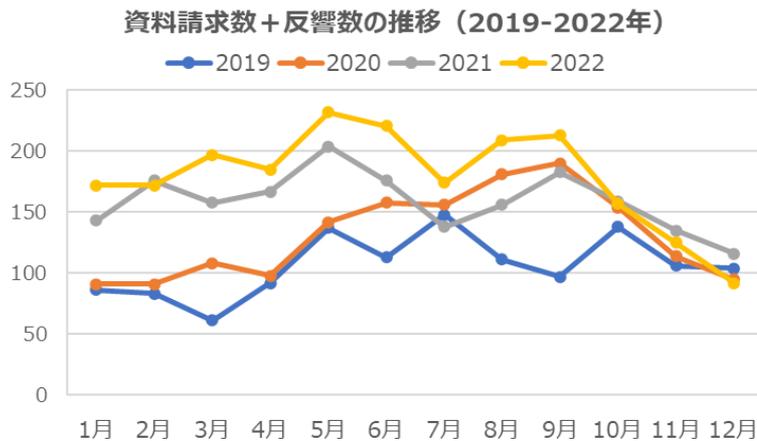
# 反響や資料請求から見る 所有者の動向

# 所有者の動向 (反響から4年間の推移 : 2019年~2022年)

## 1) 反響数 (月別) 推移 (2019~2022年)

2022年反響総数は新型コロナ前から1.8倍に増加した。

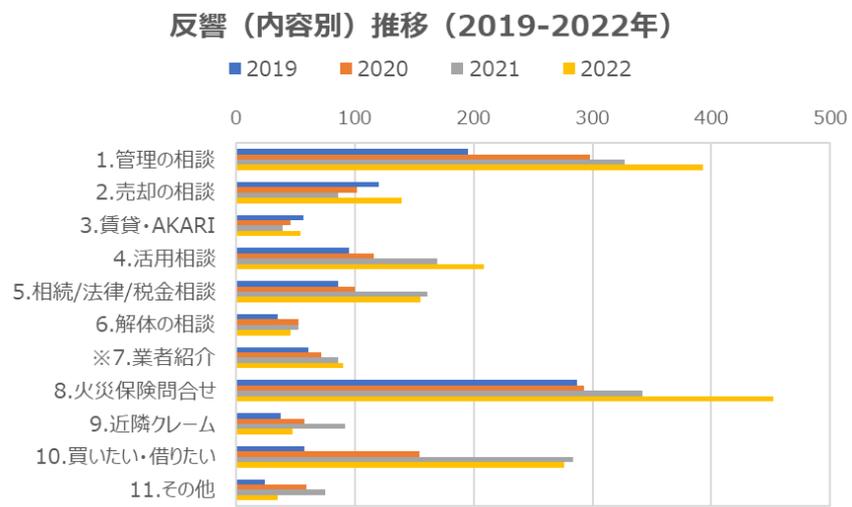
年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	計	前年比	2019年比
2019	69	61	51	76	111	100	131	92	76	122	87	80	1,056		
2020	76	68	85	83	132	133	140	151	167	128	104	84	1,351	128%	128%
2021	127	158	136	151	185	161	124	146	166	139	116	105	1,714	127%	162%
2022	152	152	178	167	208	195	157	183	183	140	103	79	1,897	111%	180%



## 2) 相談内容別推移 (2019~2022)

管理、活用、相続相談は新型コロナ発生前から約2倍に増加。  
 売却、賃貸相談はコロナ前とほぼ同レベル。買いたい・借りたい相談は、約4.8倍に増加。

内容	2019	2020	2021	2022	前年比	2019年比
1.管理の相談	195	298	327	393	120.2%	201.5%
2.売却の相談	120	102	86	139	161.6%	115.8%
3.賃貸・AKARI	57	46	39	54	138.5%	94.7%
4.活用相談	95	116	169	209	123.7%	220.0%
5.相続/法律/税金相談	86	100	161	155	96.3%	180.2%
6.解体の相談	35	53	53	46	86.8%	131.4%
※7.業者紹介	61	72	86	90	104.7%	147.5%
8.火災保険問合せ	287	293	342	452	132.2%	157.5%
9.近隣クレーム	38	58	92	48	52.2%	126.3%
10.買いたい・借りたい	58	154	284	276	97.2%	475.9%
11.その他	24	59	75	35	46.7%	145.8%
合計	1,056	1,351	1,714	1,897	110.7%	179.6%



### ※7. 業者紹介の内訳

内容	2019	2020	2021	2022	前年比	2019年比
造園会社	29	47	41	42	102.4%	144.8%
遺品・家財整理	13	9	8	17	212.5%	130.8%
その他(工務店)	19	16	37	32	86.5%	168.4%

どうしよう？

## 活用

空き家を貸せる？  
貸せない？

## 管理

空き家となった実家を  
管理できない…

## 庭木剪定

空き家を貸せる？  
貸せない？

## 税金・法律

売却した後の  
税金ってどのくらい？

住んでいない  
実家・自宅の  
お悩み



## 解体

解体したほうがいい？  
しなくていい？

詳細は裏面へ  
補助金対象

## 家財整理

家財整理ができず  
前に進めない…

詳細は裏面へ  
補助金対象

## 売却

相続した実家を  
売るまでの手順が  
わからない…

## 相続

相続トラブルになって  
活用ができない…

# 空き家・空き地の利活用

# 活用が進まない原因

## ■ 空き家は最終的に…

売 る

貸 す

直 す

壊 す

- ▶ 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
- ▶ 成年後見制度
  - ▶ 空き家の活用（売却・賃貸）が実質できない
  - ▶ その間の管理は子供負担となることが多い
- ▶ 相続の問題
  - ▶ 遺産分割協議がまとまらず長期間空き家に
  - ▶ 相続人が不存在の場合は放置されがち
- ▶ 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

# AKARI（あかり）について

AKARI（あかり）は、事業者が空き家・空き地を固定資産税等と同額で5～10年間借上げ、改修工事を実施し、転貸（サブリース）する制度です。



	人に貸さない	AKARI	人に貸す
収入	なし	固定資産税等と同額	最も多くの収入を得ることができる ※ ただし、入居者がいない場合はゼロ
経費	固定資産税等 維持管理費	固定資産税等	固定資産税等 賃貸管理費 修繕費
投資	なし	なし	数百万円程度
維持管理	所有者が実施 または管理代行サービスを利用	入居者または 借上げ事業者が実施	入居者または 管理会社が実施
リスク	特定空き家等への指定	借上げ事業者の倒産	家賃滞納 明渡し請求 事業リスク

空き家を事業者が借上げてリフォーム、賃貸するため、所有者さまに**費用負担なく空き家活用ができる**制度です

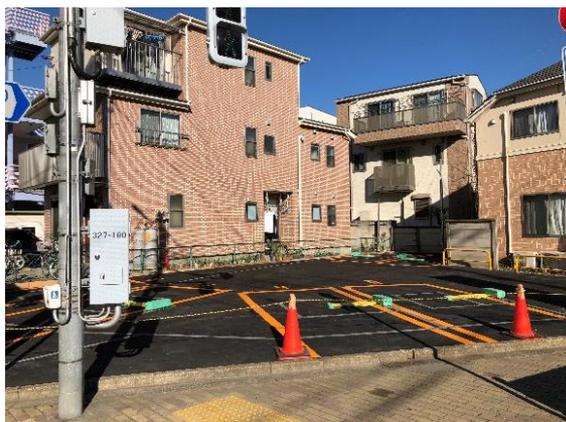
# 【事例】 賃貸戸建 AKARI



所在地	東京都三鷹市
建物	木造平屋建（戦前築）
空き家になった経緯	親が高齢になり施設に入居。売却への同意が得られず数年間空き家になっていた。
状態	建物は傷みが激しく雨漏りやシロアリ被害などが目立つ状態。庭は草木が繁茂しており近隣からの苦情も多かった。
管理状況	片道3時間をかけて数か月に一度、息子が管理していたが、庭の片づけ作業の負担が重く、満足な管理はできていない状態。
活用の経緯	相続が起きれば売却も考えているが、親が生きている間は所有していく。建物に思い入れもあるためリフォームして活用したいが、年金生活のため多額の投資はしづらいためAKARIを利用。

※ 活用は必要な許認可を有する事業者と共同または委託して行っています。

# 【事例】解体＋駐車場（借上）



所在地	東京都世田谷区
建物	木造2階建（昭和44年築）
空き家になった経緯	実家に居住していた兄がケガをし入院。高齢ということもあり入院が長期化し6年間、空き家となった。
状態	建物及び塀の老朽化が激しく、夏季には草木の繁茂なども見られる。
管理状況	弟である相談者が仕事と並行で管理を行ってきたが、定期的に近隣の苦情や区からの指摘を受けている状態。
活用の経緯	建物の状態が悪く再利用は難しいと判断。最寄り駅から近く好立地であるため、所有者の負担が少ない駐車場運営事業者へ借上げてもらい、コインパーキングとして活用。所有者負担：解体費、舗装費

※ 活用は必要な許認可を有する事業者と協力して行っています

# 自治体の取り組み

# 各自治体の空き家施策について

- 空家等ワンストップ相談窓口（公社活用含む）
- 空家等利活用マッチング支援業務（公的活用含む）
- 空き家の除却、解体、密集住宅市街地整備促進
- リフォーム助成（補助）
- 不燃化特区制度（除却～設計～建て替え）
- 空き家バンク（官民連携※宅建事業者）

# ワンストップ相談窓口の種類

**自治体運営型** 自治体が窓口を独自に設置。業界団体と協定を締結した連携をするケースも  
大田区、京都市、枚方市など

**半官半民団体運営型** 自治体と業界団体が共同運営する団体が窓口を設置。相談は各業界団体が担当  
神戸市、名古屋市など

**民間窓口活用型** 民間が独自に設置している窓口をプロポーザル、入札等により活用  
東京都、埼玉県、渋谷区、狛江市、所沢市、奈良市など

**業界団体+民間窓口併設型** 業界団体との協定の他、民間窓口も活用  
東村山市など

**公社運営型** 相談窓口と共に近隣クレームの一次対応を委託  
品川区、墨田区、横浜市など

# 渋谷区：空家等適正管理支援事業

○対象：区内の空家などが周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、適正管理を図る工事  
(建築物の修繕、除却などを行う工事・立木その他土地に定着する物などの剪定および撤去・敷地内における害獣および害虫などの対策および駆除・敷地内における廃棄物および不法投棄物などの撤去および処分)

○助成金額：消費税を除く費用の50% (千円未満は切り捨て)

※不良住宅の除却などを助成する場合は50万円、それ以外の工事などを助成する場合は10万円を限度とする。

## ○適正管理支援事業活用事例

内容：樹木剪定・除草

金額：270,000円

内訳：助成金100,000円

負担 170,000円

経緯：近隣の方から区役所に相談があり、

区役所の担当者から所有者に手紙を

お送りし、その際に当センターをご案内いただき、ご連絡をいただいた。

