

土地政策分科会 企画部会

特定非営利活動法人 空家・空地管理センター
代表理事 上田真一

平成28年1月28日



空家・空地管理センターについて

2

空家・空地管理センターのご紹介

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	本部：埼玉県所沢市西所沢2-1-12 第2北斗ビル 東京相談センター：東京都新宿区西新宿3-9-6 OYAビル6階
理事	代表理事 上田真一 理事 川井慎太郎 梶原敏也 幹事 増田裕
事業内容	空き家管理代行サービス 空き家の活用に関するコンサルティング 空き家調査、セミナー講演、書籍出版
対応エリア	12都道府県61市区町村（平成28年1月28日現在）

空き家・空き地管理サービスの実務

- 2つの空き家・空き地管理サービス
 - 管理に消極的な所有者向けの「100円管理」
 - 管理に積極的な所有者向けの「しっかり管理」

ボランティアを中心に
独自資格「空家空地管理士」を
有する者が管理にあたります



空き家の活用

■ 空き家・空き地は最終的に…

売る

貸す

直す

壊す



埼玉県狭山市

地盤沈下により建物が傾き倒壊の危険性
所有者は解体費用が捻出できず、
不動産業者が買取り後に解体。
土地が狭小で単独での売却は難しいため
隣地所有者と共同で売却することに。



東京都三鷹市

戦前の建物で雨漏りがひどく、
草木も繁茂しており苦情が絶えなかった。
解体には同意してもらえず
修繕費用もないため
AKARIにて賃貸化の予定。



新潟県燕市

相続登記でつまずき長年空き家として放置、
不動産需要も少なく、古家付土地のままでは
売却の見込みも薄かった。
古家付土地で不動産会社を買取り後、解体。
新築住宅を建築予定。

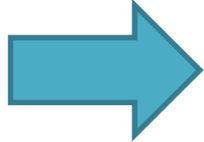
活用できない不動産は少なく、「思っている条件で活用できない不動産」は非常に多い

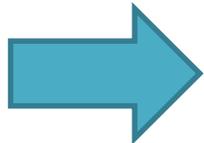


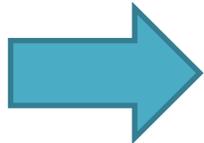
空き家・空き地が増える理由

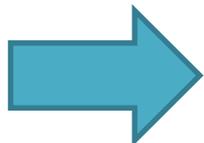
6

空き家・空き地の活用が進まない原因

- 成年後見制度
 - 居住用財産の活用（売却・賃貸）が実質できない
 - その間の管理は子供たちが負担

賃貸化による活動促進
(JTIや空き家ローンの活用)
- 相続の問題
 - 遺産分割協議で揉めてしまい空き家期間が長くなる
 - 相続人が不存在の場合は放置されがち

管理者が不明確なため
対処が困難に
- 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

仲裁者へのニーズは高い
専門家による窓口運営
- 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

空き家バンクの拡充
民間運営サイトなどの充実

空き家・空き地活用の促進には、活用のキッカケと利用しやすい商品・サービスが不可欠

所有者の選択肢を増やす

■ 空き家・空き地の活用はハードルが高い

空き家所有者は不動産投資の経験がなく、活用への投資判断や資金捻出に躊躇しがち
活用のハードルを下げる制度や商品、サービスの提供が課題

■ 空家・空地管理センターの取組み

- AKARI
 - 所有者から事業者が空き家を固都税と同額で借上げ、
 - 事業者が投資を行い、賃貸戸建化
- AKARI CP
 - 事業者の負担で空き家を解体し、
 - その跡地をコインパーキングや置場として活用
- 自動販売機設置
 - 当センターで自動販売機を設置する代わりに、
 - 空き家・空き地管理サービスを無料に



AKARI所沢南住吉



空き家・空き地の発生を抑制する

9

宅地需要を増やす

空き家・空き地の発生を抑制するには宅地需要を増やす必要があります。
人口が減少する中で宅地需要を増やすには、一人当たりが使用する宅地面積を増やし、
低価格不動産の流通化を進める必要があります。

目的	具体策	解決する課題	行政に期待する取組み	民間の取組み
一人当たりの 使用する宅地を 増やす	隣地の購入促進	狭小宅地、 再建築不可の解消	隣地取得時の登録免許税・ 不動産取得税の減免、 解体費用の補助	隣地売買の促進
	200㎡超の 住宅用地特例を拡充	課税回避のための 宅地面積の抑制	住宅用地特例の改正 (集合住宅を除く)	隣地売買の促進
	事業者による地上げ	狭小宅地、 再建築不可の解消	リフォーム費用の助成 解体費用の助成	事業期間中の空き家活用 (空き家の賃貸化など)
	二地域居住の促進	限界地域での 不動産需要の減少	空き家バンク等を通じた 情報提供	より低額な別荘管理など 多様なサービスの提供
低価格不動産の 取引促進	個人間取引の促進	活用限界地域での 不動産取引	空き家バンク等を通じた 情報提供	個人間取引のプラット フォーム整備
	仲介手数料の上限改正	活用限界地域での 不動産取引	上限を「3%+6万円または 50万円以下」に改正	低コストで提供できる 不動産サービスの提供

宅地供給を減らす

空き家・空き地の発生を抑制するには宅地供給を減らす必要があります。
都市部では狭小宅地や未接道不動産の解消をしながら建物建築以外の土地利用を拡大させるとともに、活用限界地域では宅地を野山に返す取り組みも重要となります。

目的	具体策	解決する課題	行政の取組み	民間の取組み
宅地の非宅地化	隣地の購入促進	狭小宅地、 再建築不可の解消	隣地取得時の登録免許税・ 不動産取得税の減免、 解体費用の補助	隣地への流通促進
	隣地の賃貸借促進	狭小宅地の解消	解体費用の補助	一次利用目的借地の 取引活性化
	行政による 不動産寄付の受付	活用限界地域での 不動産流動	不動産の寄付受付、 解体費用の補助、 跡地の緑地化	情報提供サイト等の整備
宅地の供給抑制	集約地域外での 開発抑制	集約地域外での 乱開発抑制	非線引き地域での 開発指導	集約地域外での開発を 止める