



空き家等の流通促進に向けた取組と課題

2017年4月4日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

ハトマークグループ・ビジョン

私たちが目指す理想の姿とそれに向けた取り組み

私たち、「ハトマークグループ」は、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。

「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続した地域まもり・家まもり・資産まもりのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービスにより「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を実現

なぜハトマークグループが...

4つの柱

戦略の方向性

短中期的な課題 (2014~2017年度)

2025年の目標

私たちハトマークグループは、地域を元気にし、向かい合える仲間を求めながら、継続的な成長を遂げていきます。

機会

私たちへの

- 経済の回復
- 不動産流通
- 異業種間連携
- 既存住宅に劣る新築の抵抗感減少

私たちの

- 全国的なネットワーク
- 公益法人としての公益性、行政ネットワーク
- 独自物件情報の蓄積
- 独自の教育研修

「ハトマークグループビジョン」を策定

全宅連では「ハトマークグループビジョン」を策定し、目指すべき理想の姿と、それに向けた取り組みを実施しています。

『私たちハトマークグループは、みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します』

～「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続して地域まもり、家まもり、資産まもりのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービスにより「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を実現します～

私たちが持つ強みとして捉え、人財を育てていく必要がある。

・私たちが持つ強み

- 経営者
- 全国10万の不動産の資源である。
- 育てる者は「人材育成」
- 地域で培われたノウハウや情報は私たち独自の資源である。

動のサービスを提供し続ける。

後継者の育成

・新規入会開業支援の作成・展開

言情

不動産・住宅市場の活性化とハトマーク会員の取り扱い件数の増加を目指す

地域と密接な関わりを持ち、継続的な地域貢献活動を行うことにより、地域の笑顔を増やす

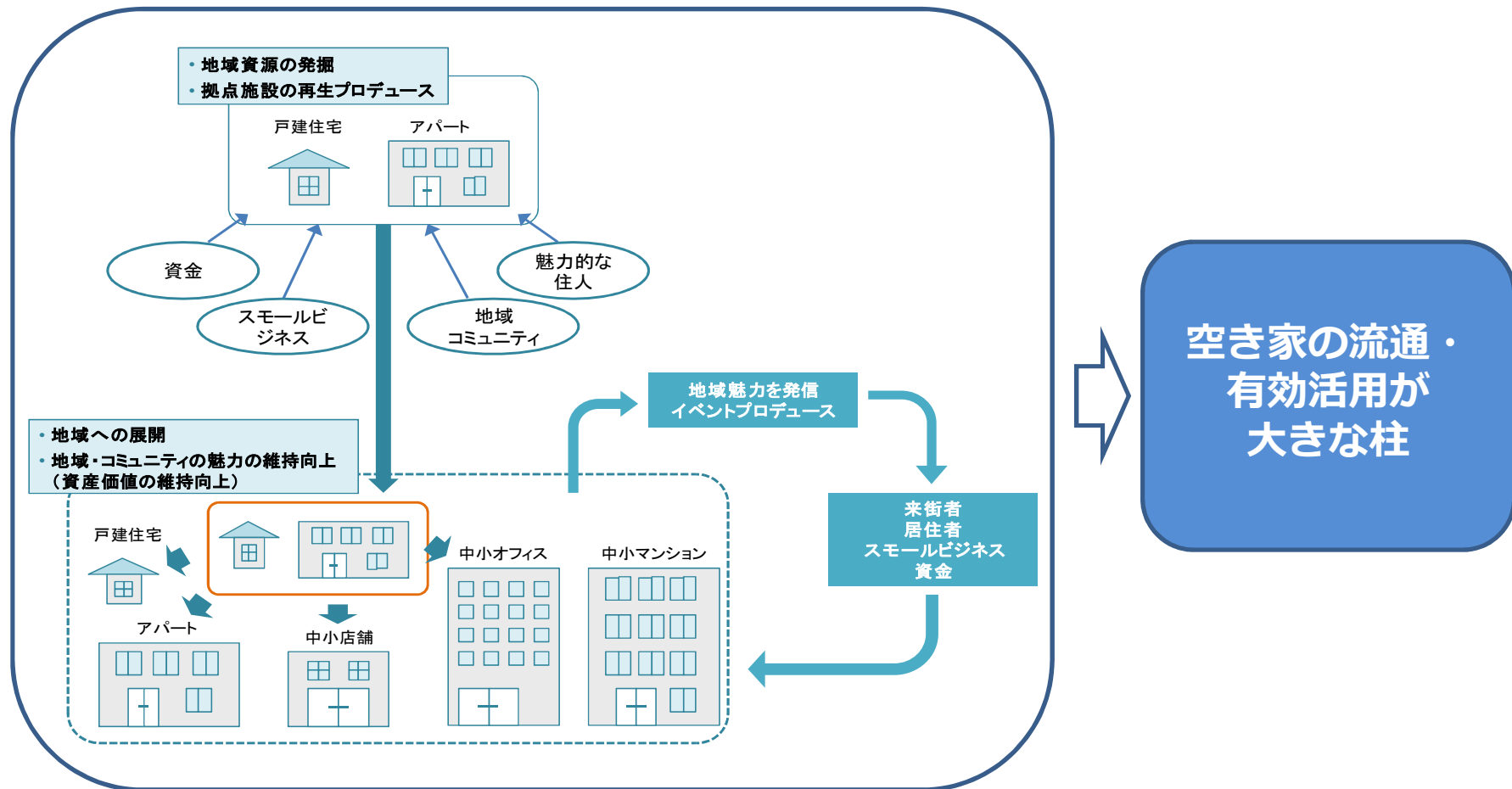
ソングを教育体講)

サービス新規増加3%up(1/年)

地域守りの担い手を目指す

地域に密着して、地域の不動産オーナーに寄り添い、納得感の高い資産活用方法を提案し、質の高い資産管理を行うとともに、消費者に対しては、取引終了後も継続的にアフターフォローを続ける「家守」。

さらに、その資産を単独の資産として管理するだけでなく、その資産が立地する地域にも目配りし、地域のプロパティマネジャーとして地域コミュニティを管理すること（地域守り）で、地域の魅力を高め、地域の資産価値を高める。



全宅連(宅建協会)としての 主な取り組み

1.空き家バンクへの協力

行政が行う空き家バンクと連携し、空き家等の流通促進等に協力。

【右表】

宅建協会と都道府県・市町村における空き家バンクの連携状況

2.消費者に対する空き家実態調査の実施 (P9~11)

消費者に対する空き家の実態調査を実施し、現場での空き家等の実態把握に努めている。

3.空き家管理マニュアルの策定

宅建業者が「空き家管理」にスムーズに取り組めるよう、空き家管理を行う際のマニュアルを策定。



4.会員業者の取組事例の収集・情報提供

会員業者の空き家対策等に対する取り組みの好事例等を収集し、関係方面に情報提供している。



■協会の空き家物件の流通における行政との連携状況 2017年1月現在

		県	市町村	計	業務委託 協力・連携 サポート支援等
1	北海道	1	1	2	○
2	青森		2	2	
3	岩手		6	6	
4	秋田		2	2	
5	山形		6	6	
6	宮城			0	
7	福島		7	7	
8	茨城		8	8	
9	栃木		12	12	
10	群馬		10	10	○
11	埼玉		12	12	○
12	千葉		11	11	
13	東京	1	7	8	
14	神奈川		10	10	○
15	新潟		18	18	
16	長野	1	34	35	
17	山梨		20	20	
18	富山	1	2	3	○
19	石川	1	12	13	
20	福井			0	○
21	岐阜		4	4	○
22	静岡		14	14	
23	愛知		6	6	○
24	三重		23	23	
25	滋賀		2	2	
26	京都		2	2	
27	大阪			0	
28	兵庫		16	16	
29	奈良		1	1	
30	和歌山		2	2	○
31	鳥取		5	5	
32	島根		5	5	
33	岡山	1	15	16	
34	広島	1	19	20	○
35	山口	1	6	7	
36	徳島			0	
37	香川	1	13	14	
38	愛媛		1	1	
39	高知			0	
40	福岡		6	6	
41	佐賀		6	6	
42	長崎		1	1	○
43	熊本		12	12	
44	大分		2	2	○
45	宮崎		4	4	○
46	鹿児島		7	7	
47	沖縄			0	
合計		9	352	361	
			41協会		14協会

山梨県宅建協会の取り組み

<空き家対策事業>

- ・ H18年、山梨市での協力を皮切りに、12市4町と協定を結び、県全体で述べ393件成約（売買160件、賃貸233件）している。
- ・ 行政の事業に民間が入ることについての行政の懸念があった。
- ・ 協会側は業界のイメージの向上をしたいと思っていた。
- ・ 山梨市の担当者と宅建協会の役員の熱い思いが協定の実現にこぎつけ、成約数が飛躍的に増えただけでなく、専門家が中に入ることによって行政へのクレームがゼロになった。
- ・ 県のHPを使うので、賃貸用のアパート等と業者の棚卸物件は一切不可にしている。
- ・ 山梨市では協力業者を募集し、「空き家バンク協力会」（18社）として売買、賃貸こだわらず順番に対応する。
- ・ 売買、賃貸とも単価が極端に安い物件や、権利関係等複雑な物件は協会役員が対応している(会員がやりたがらない)。

登録物件数	
市町村名	合計
山梨市	164
甲州市	67
南アルプス市	92
北杜市	91
韭崎市	47
甲府市	24
南部町	20
身延町	72
大月市	53
都留市	38
市川三郷町	13
甲斐市	23
上野原市	17
富士川町	32
笛吹市	14
富士吉田市	52
合計	819

成約物件数		
売買	賃貸	合計
32	48	80
14	9	23
32	25	57
27	26	53
4	10	14
2	9	11
9	7	16
9	34	43
12	7	19
1	9	10
5	4	9
3	3	6
2	8	10
6	10	16
1	2	3
1	22	23
160	233	393

平成28年12月末現在

<その他ポイント>

- ・ ホームページに詳細情報掲載
→「家屋状態の目安」
- ・ 現地見学の際に、市役所職員と同行しアドバイスをを行う。
- ・ 「田舎暮らしお試し体験」等との施策とミックス

登録No.	90	分類	土地・住宅	<input type="checkbox"/> 賃貸 <input checked="" type="checkbox"/> 売却	
物件住所	山梨市牧丘町牧平		契約方法	<input type="checkbox"/> 直売型 <input checked="" type="checkbox"/> 間接型	
価格	1,500万円		家屋状態の目安	★★★	
物件の概要	面積	442.32 m ²	構造	■木造	
	土地	224.5 m ²	<input type="checkbox"/> 軽鉄骨造	<input type="checkbox"/> 補修の要否 <input type="checkbox"/> 補修の費用負担	
	建物	1階 99.1 m ²	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート	<input type="checkbox"/> 補修は不要 <input type="checkbox"/> 所有者負担	
	2階 69.1 m ²	<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート	<input type="checkbox"/> 多少の補修必要 <input type="checkbox"/> 入居者負担	
間取り	1階 ■台所 ■風呂×2(大浴場・家族風呂) ■トイレ×和1(男女別)、洋(兼用) ■和室(14)畳、(14)畳、(14)畳 ■その他(飲食店舗スナックバー、納戸など)				
2階	■和室(8)畳、(8)畳、(8)畳、(8)畳 ■その他(納戸:約5坪)				
利用状況	<input type="checkbox"/> 空置()年	<input type="checkbox"/> 別荘	<input type="checkbox"/> その他:居住中	電 気 <input type="checkbox"/> 引き込み済み <input type="checkbox"/> その他	
主要施設等への距離	<input type="checkbox"/> 駅	1.9 km	<input type="checkbox"/> バス停	0.1 km	ガ ス <input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> 市役所	10 km	<input type="checkbox"/> 病院	6 km	湯 湯 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 灯油 <input type="checkbox"/> 電機 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> 消防署	11 km	<input type="checkbox"/> 警察署	0.1 km	水 道 <input type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他()
	<input type="checkbox"/> 保育園	0.5 km	<input type="checkbox"/> 小学校	0.1 km	下 水 道 <input type="checkbox"/> 下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他()
	<input type="checkbox"/> 中学校	5.6 km	<input type="checkbox"/> 公園	0.3 km	ト イ レ <input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 汲取/ <input type="checkbox"/> 和(男女別各2) <input type="checkbox"/> 洋(男女別用)
	<input type="checkbox"/> 公園	0.3 km	<input type="checkbox"/> スーパー	6.5 km	庫 庫 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	<input type="checkbox"/> ホームセンター	9.5 km	<input type="checkbox"/> コンビニ	6.5 km	庭 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> コンビニ	6.5 km	【地図】		
<p>民営と飲食店(スナックバー)の併設物件です。 近くには、市営鮎川温泉があります。 乙女高原(乙女湖)や金峰山などへのアクセスが良い。 小学校・交番・農協に隣接し、地域に中心に位置します。</p>					

山形県宅建協会酒田支部の取り組み

＜酒田市主体の動き＞

1. 取り組みが早かった
 - ・ H24年3月には「酒田市空き家等の適正管理に関する条例の制定」
2. 啓発広報
 - ・ 固定資産税納税通知書に同梱
 - ・ -45000通→60～70通戻り
3. 酒田市空き家等ネットワーク協議会設立
4. 無料相談会の開催
 - ・ 相談内容毎に専門家を配置し、ワンストップで相談ができる（宅建士、司法書士、行政書士、建設業、金融業）
 - ・ 空き家等の売却
 - ・ 建物の解体
 - ・ 相続登記関係
 - ・ 解体費用への融資 など
 - ・ 市実施の相談会（年2回）に加えて、協会地区でも事務所にて常設相談受付（土日は当番制で対応）

＜協会の動き＞

1. 協会の運用
 - ・ 協力業者を募り、誓約書を提出して登録する。
 - ・ 相談物件は、まず協会役員が調査を行う。
 - ・ 物件化できそうと判断した段階で、登録業者（売買25社、賃貸14社）に順番に渡す。
 - ・ 最低3ヶ月は責任を持って対応する。

2. 宅建業者としての意見

- ・ 市からの無料相談会の依頼や協議会への参加を快く引き受けたのは、宅建業者としては、ボランティアのつもりで関わっていかなくてはならないという思いがあったから。
- ・ ほとんど事業としては成り立たないが社会貢献事業として取り組むことで所有者はじめ市民から多くの信頼を勝ち得、将来的には業界の利益全体につながると考えたから。
- ・ 所有者の気持ちに寄り添い、空き家が法律や条例に基づく代執行の対象にならないようにしっかりと支えようとも思っている。
「頼れる宅建協会」になるのも大事なこと。

年度	相談会実施時期		宅建協会受付分			
	8月	12月	相談受付	物件受付	成約件数	継続件数
H24年	20	7	18	3	1	0
H25年	35	22	56	34	8	20
H26年	22	23	57	37	11	15
H27年	29	17	43	16	1	4



売買26件、賃貸3件成約（H27年12月末）

※28年の実績については現在集計中。

空き家等所有者情報調査の課題

1. 所有者情報調査が必要となる主な局面

- (1) 購入・賃借希望者からの依頼により、空き家や空き地の所有者を調査するケース。
- (2) 大規模開発等を行う際、当該開発予定地にある空き家や空き地の所有者を調査するケース。
- (3) 空き家や空き地の管理（雑草、害虫・害獣、ホームレス・未成年者等のたまり場、出火の危険他）について近隣から苦情を受け、当該空き家や空き地の所有者を調査するケース。

2. 所有者情報の調査

所有者情報を調査するに当たり、公開情報である登記簿記載の所有者情報を調査するのが一般的。多くの場合、この段階で所有者を確認できるが、登記簿の所有者が実態と異なり所有者が不明の場合、所有者が確認できない。

3. 所有者不明の原因

- (1) 登記簿に記載されている所有者が現在の真の所有者と異なっている。
 - ・相続登記が数代にわたりされていない
 - ・解散等した法人が所有権登記名義人等となっている 等
- (2) 登記簿に記載されている所有者は現在もその不動産を所有しているが、その所在が不明で連絡がつかない
 - ・所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している。
 - ・記名共有地（表題部の所有者欄にA外〇名と記録）
 - ・表題部だけが登記されている
 - ・未登記の不動産 等

（「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」をもとに作成）

4. 固定資産税情報が開示されることによる効果

登記簿では調査できなかった所有者不明の不動産について、固定資産税情報が開示され調査がより簡便になることで、空き家・空き地の流通活性化等に資するものとする。

空き家等の低額物件の媒介における課題

■ 空き家等の低額物件の媒介における課題

空き家をはじめとした低額物件を媒介する場合、宅建業者にとって負担が大きい事項は以下のとおり。

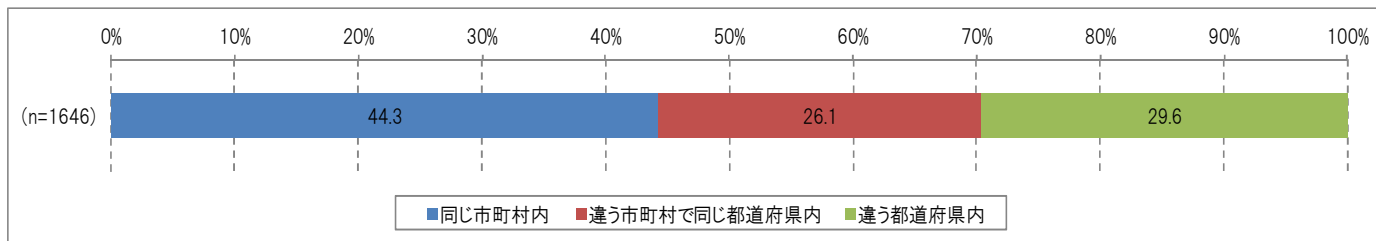
1. 物件が遠方であることが多いため、調査に要する時間や費用が余計にかかる。
(空き家の場合には所有者が居住していないため、現地調査の時間が通常物件よりも必要となることがある。)
2. 築古の物件が多いため、より入念な劣化調査等が必要。
3. 空き家の場合には、所有者等の調査に苦勞することが多い。
4. 空き家の場合には、建物の維持管理が大変（場合によっては宅建業者が管理コストを負担することもある）。
5. 物件調査や物件案内等の労力の割に成約率が低く、契約成立に時間と労力を要する。



宅建業者にとって、空き家等の低額物件の媒介は労力の割に報酬が少なく、ビジネスとして成り立たちにくい。
結果として、空き家等の低額物件の媒介を敬遠する傾向が強いというのが実情。

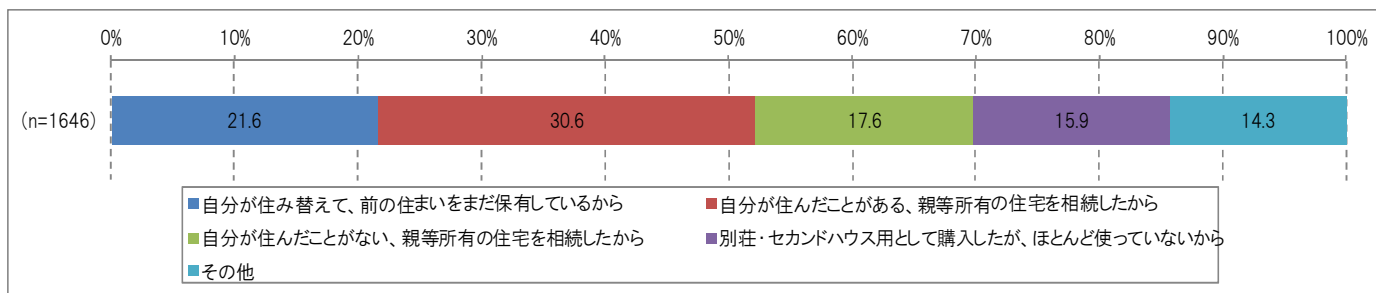
【参考】消費者に対する空き家実態調査（抜粋）（全宅連が平成27年12月にweb調査にて実施）

●現在の住まい以外の住宅の場所



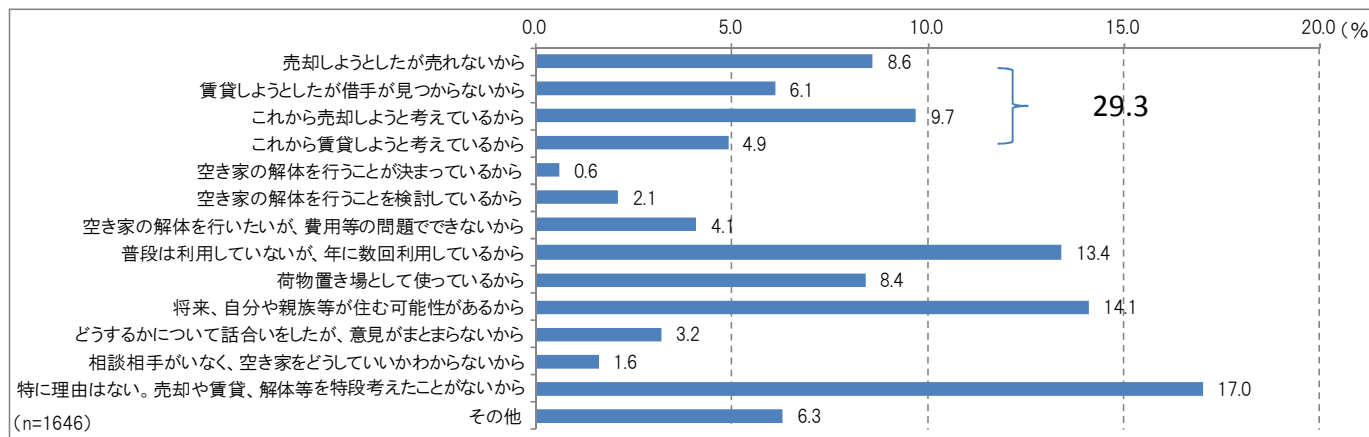
「違う都道府県」が約3割

●空き家となった理由は



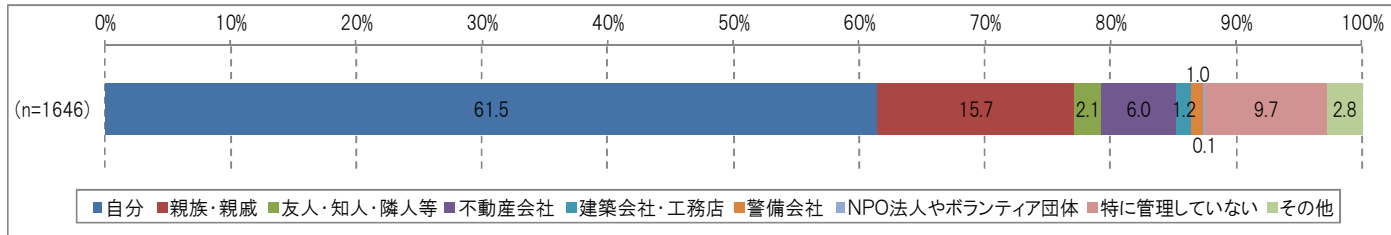
「相続事由」が約5割

●現在、空き家のままになっている理由は



空き家のままにしている理由トップ3は、
1.特に理由なし
2.将来自分が住む
3.年に数回利用している

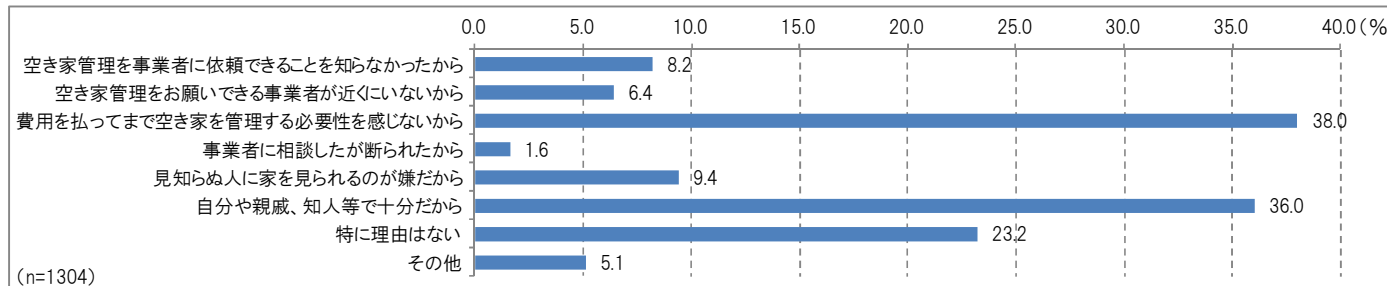
● 空き家となっている住宅は、日ごろどなたが管理していますか



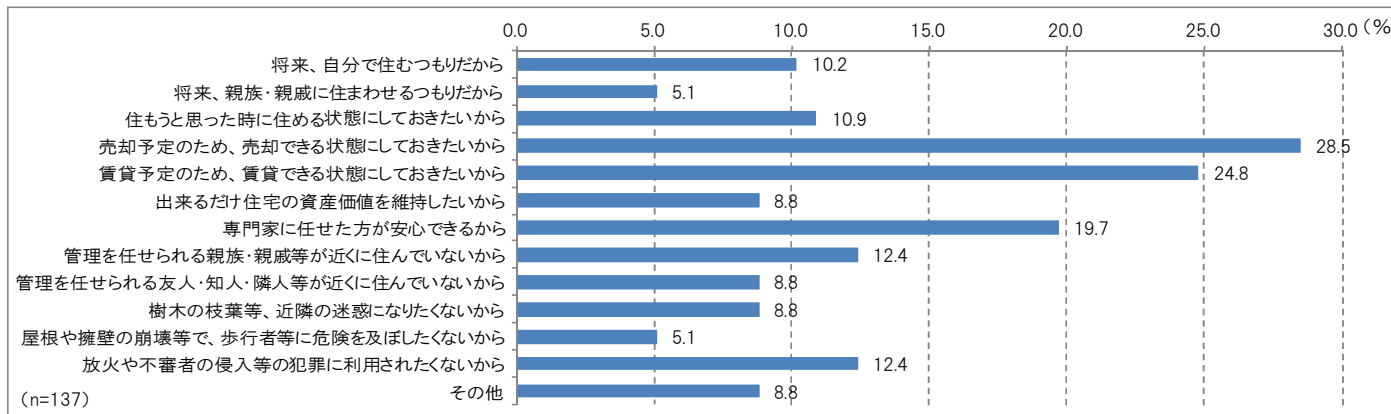
「専門の事業者
者に依頼」が
約8%

● 空き家となっている住宅の管理を、不動産業者等の事業者に頼まない理由を教えてください。

(MA)

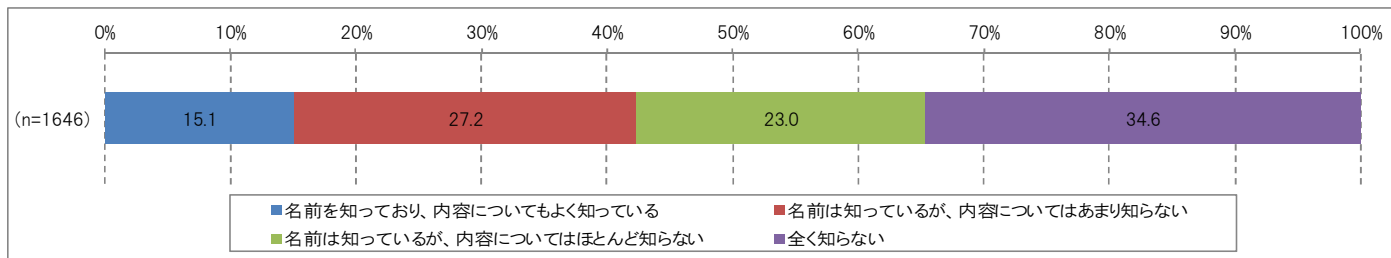


● 空き家となっている住宅の管理を事業者に委託している理由を教えてください。(MA)



将来売却、賃
貸を検討して
いる方は管理
を委託

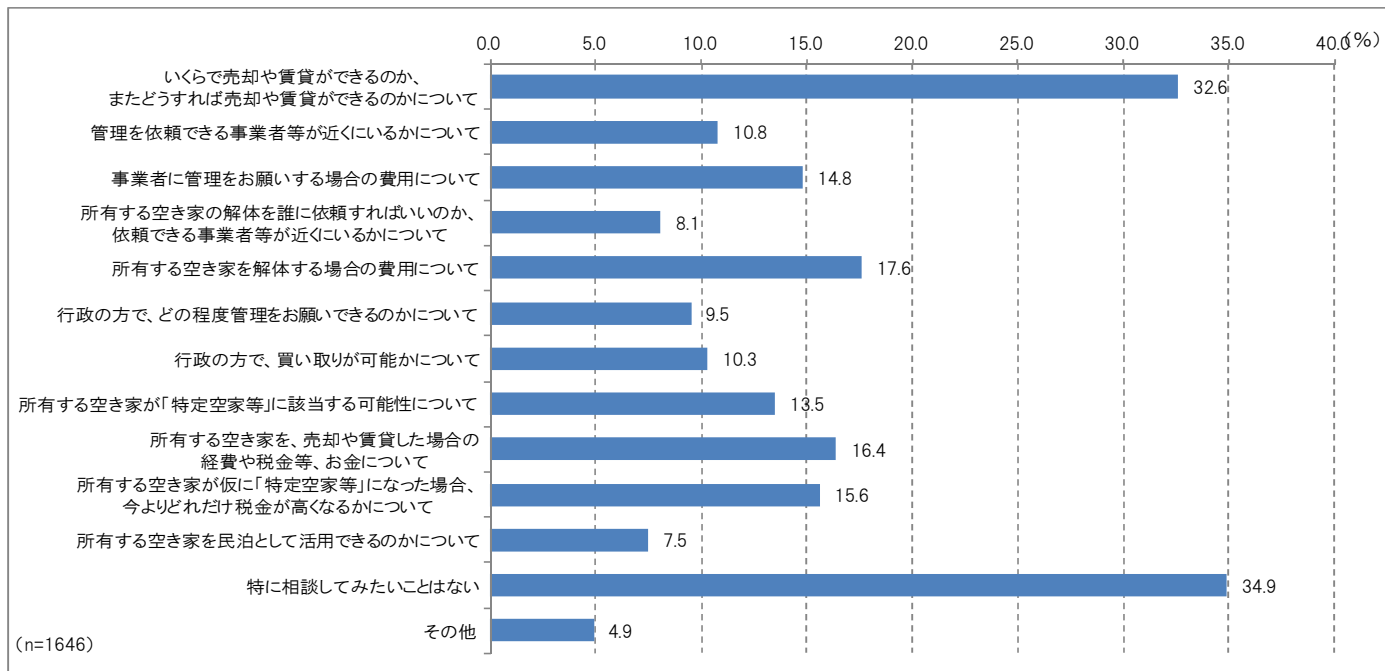
● 「空家等対策の推進に関する特別措置法」を知っていますか。



全く知らない
が約35%

●あなたが所有する空き家に関して、どのようなことについて相談してみたいと思いますか。

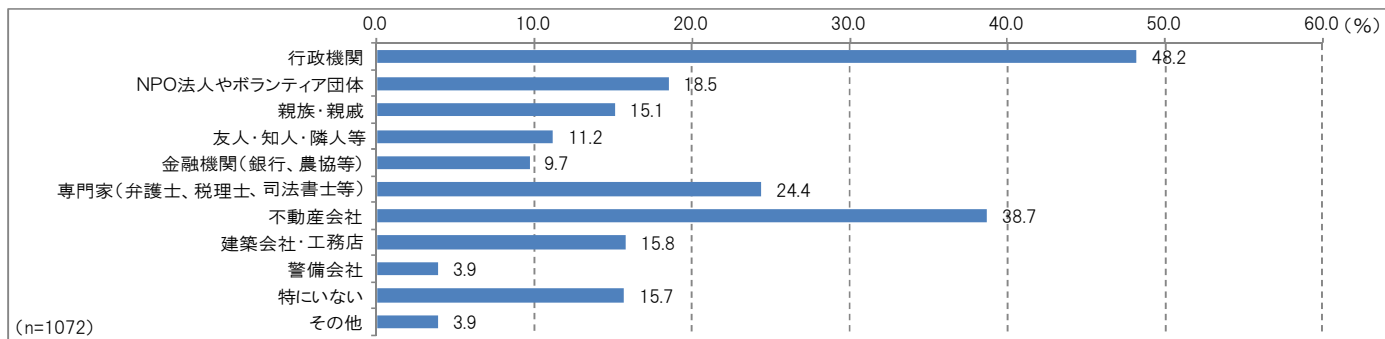
(MA)



相談したい内容は、売却価格、賃料、相談費用、解体費用など

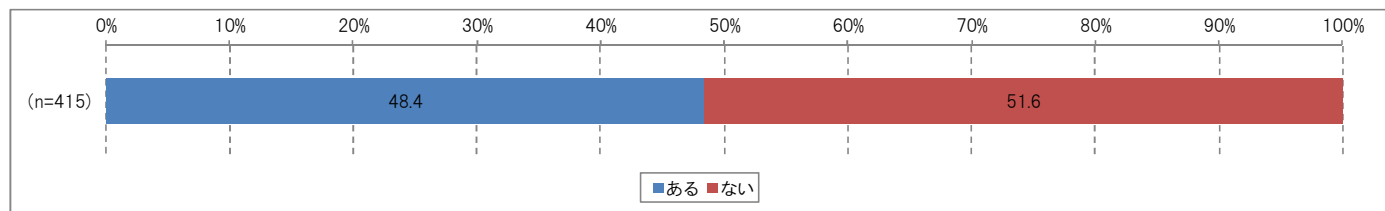
●あなたが所有する空き家の相談をするのであれば、誰に相談したいと思いますか。

(MA)



行政が約5割、不動産会社が約4割

●あなたには相談できる不動産会社がありますか



約半数が相談できる業者がない