

空き家問題と利活用

NPO法人 空家・空地管理センター

代表理事 上田真一

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。

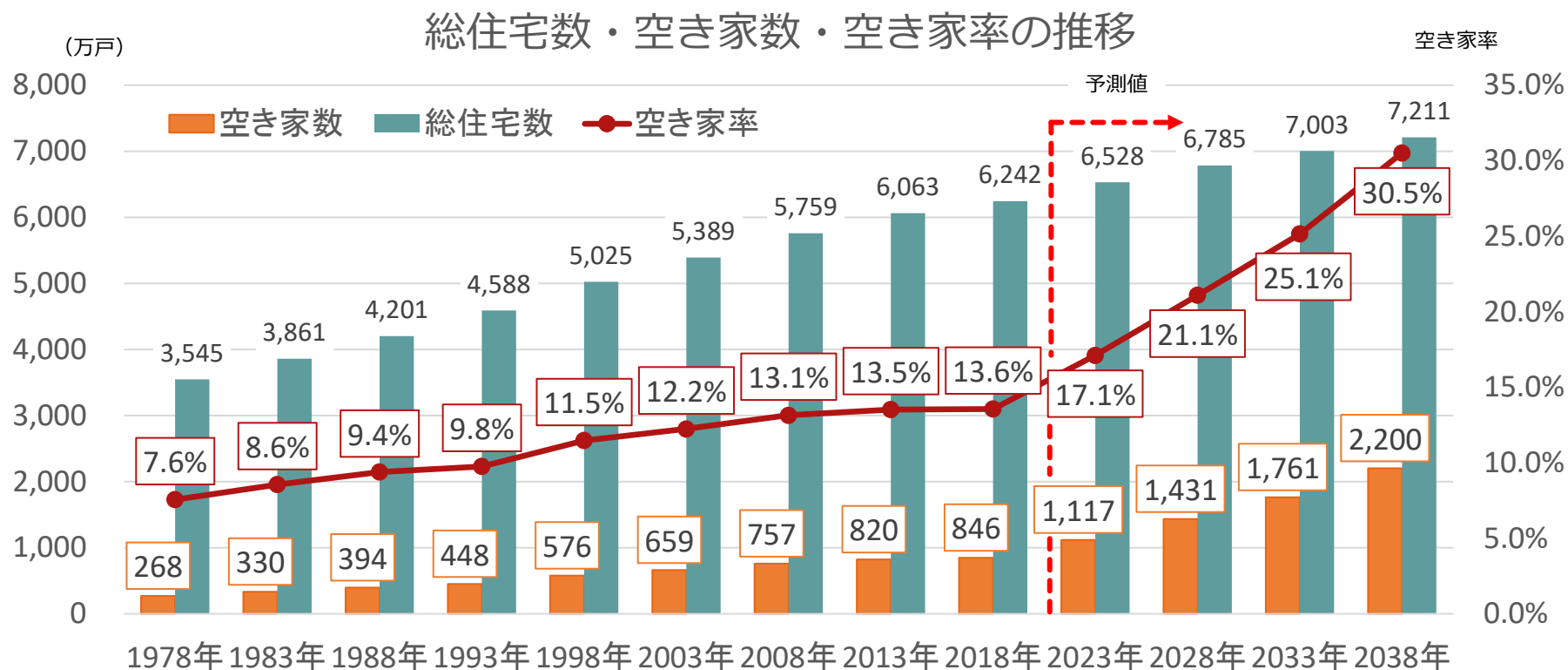
名称	NPO法人 空家・空地管理センター
設立	平成25年7月
所在地	所沢市西所沢2-1-12 第2北斗ビル 新宿区西新宿3-8-4 BABAビル9階
事業内容	ワンストップ相談窓口の運営 管理代行サービス 啓発活動 自治体向けコンサルティング
事業展開 (R4.1 時点)	管理代行：15都道府県129市区町村 活用相談：18都道府県463市区町村
URL	https://www.akiya-akichi.or.jp/



※ 「東京都空き家利活用等普及啓発相談事業」におけるワンストップ相談窓口

空き家問題その1

増え続ける空き家



総務省 平成30年『住宅・土地統計調査』、野村総合研究所資料「2040年の住宅市場市場と課題 シナリオ①」より当センター作成

空き家は2018年時点で全国に約846万戸
2038年までの20年間で**約2,200万戸**まで急増する

空き家問題その2

放置空き家が社会問題化



繁茂し隣地へ越境する草木



傾いて倒壊しそうな空き家



建材が飛散しそうな空き家

放置空き家は地域の景観や安全を乱す**社会問題**となっている

空き家問題の背景

① 空き家の増加

- ▶ 少子高齢化
 - ▶ 相続前後で空き家発生
- ▶ 需給バランスの悪化
 - ▶ 3,700万人の人口減少
 - ▶ 住宅ストックの増加

② 放置された空き家

- ▶ 高齢者の元自宅
 - ▶ 子供は手を出せない
- ▶ 相続された実家
 - ▶ 罪悪感との闘い
- ▶ 実家を巡る争族
 - ▶ 実家の活用で意見が対立

空家等対策特別措置法は放置空き家の改善に繋がっている
ただ、空き家増加の抑制（空き家予防・空き家活用の促進）としては
成果のある取組みが少ないのが現状

空き家の利活用とは

■ 空き家は最終的に…

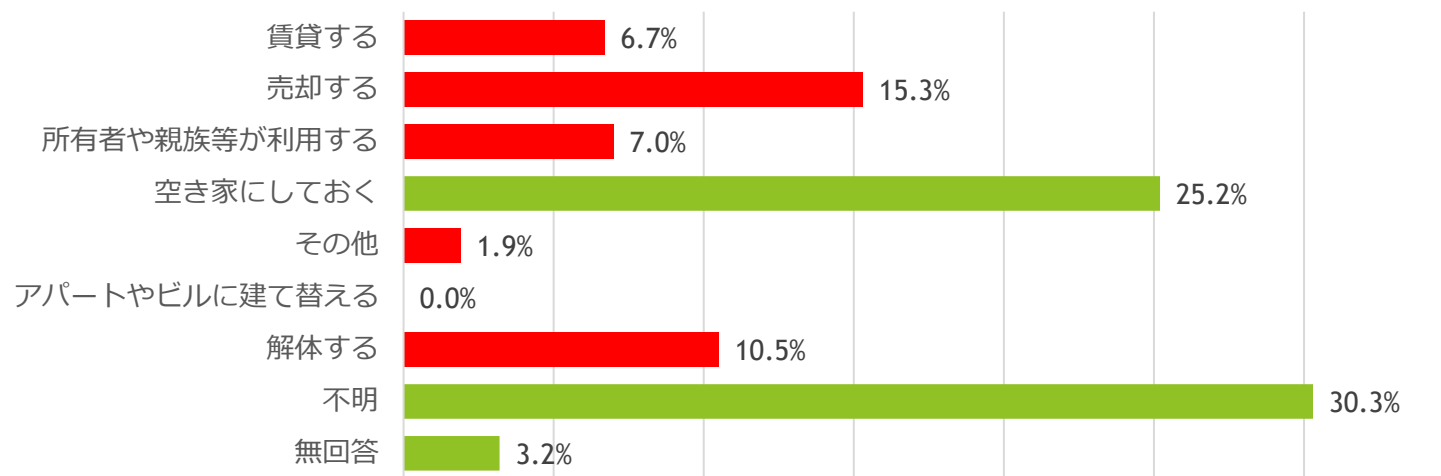
売 る

貸 す

直 す

壊 す

今後5年間の利用意向（「その他の住宅」の空き家）



国土交通省「平成26年 空家実態調査」より当センター作成

利活用の意向で多いのは**解体 + 売却**
当センターでは最終的に9割以上の空き家が解体されている

活用が進まない原因

- ▶ 認知症と成年後見制度
 - ▶ 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
 - ▶ 共有名義になっているため合意形成に時間がかかる
- ▶ 建物の問題
 - ▶ 大規模なリフォームや解体が必要で費用が高額になる
 - ▶ 建物が旧耐震のためセールティーネット住宅への転用も難しい
- ▶ 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

空き家活用の促進には地域住民ではなく
所有者にとってメリットのある支援が必要

活用実例（サブリース）



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、親が活着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（あかり）を利用。

活用事例（売却→リフォーム→賃貸）



所在地	東京都東村山市
建物	木造2階建（1965年新築）
空き家になった経緯	兄弟が住んでいた家が相続となり相談者へ
状態	道路とは1.8mしか接しておらず再建築不可。 また、建物は老朽化が進んでおり大規模なリフォームが必要
管理状況	空き家になった後は管理不全状態
活用の経緯	所有者は売却を望んでおり、再建築ができな いため近隣相場より相当に安い価格での売却 となることを説明。納得いただくまで約半年 の時間を要した。 空き家を購入した個人投資家は約350万円を かけて大規模修繕を実施。セーフティーネッ ト住宅としての登録を望まれたが旧耐震のた め不可。通常の賃貸戸建として募集し80代夫 婦が入居した。

※ 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。

活用実例（売却）



所在地	東京都武蔵野市
建物	木造2階建（2006年築）
空き家になった経緯	祖母と母、娘（相談者）が住んでいた住宅を意識不明の母が相続。その後、娘も転居し空き家に
状態	建物は比較的新しく状態は良好だが、残置物の整理がされていない状態
管理状況	空き家になった後も定期的な管理をしており管理状態は良好
活用の経緯	相談者は賃貸での活用を望んだが、所有者である母が意識不明のため成年後見人から裁判所へ許可申請するもリフォーム費用の支出が認められず断念。実質的に活用不可となってしまったため3年間は管理を続け、母の死亡後に売却となった。

ご清聴
ありがとうございました

NPO法人 空家・空地管理センター

 0120-336-366