



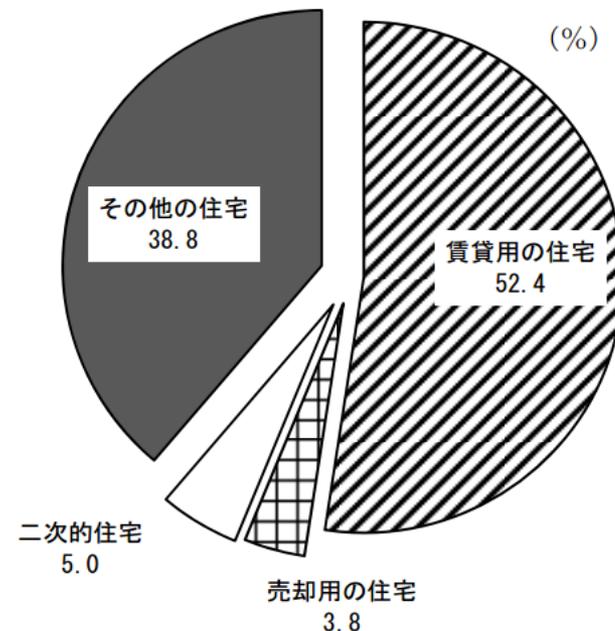
空き家管理士を目指す皆様へ

空き家の可能性に挑戦!!

そもそも空き家とは・・・

- ① 賃貸用住宅の空き家
- ② 売却用住宅の空き家
- ③ 二次的住宅(別荘など)
- ④ **その他の空き家**

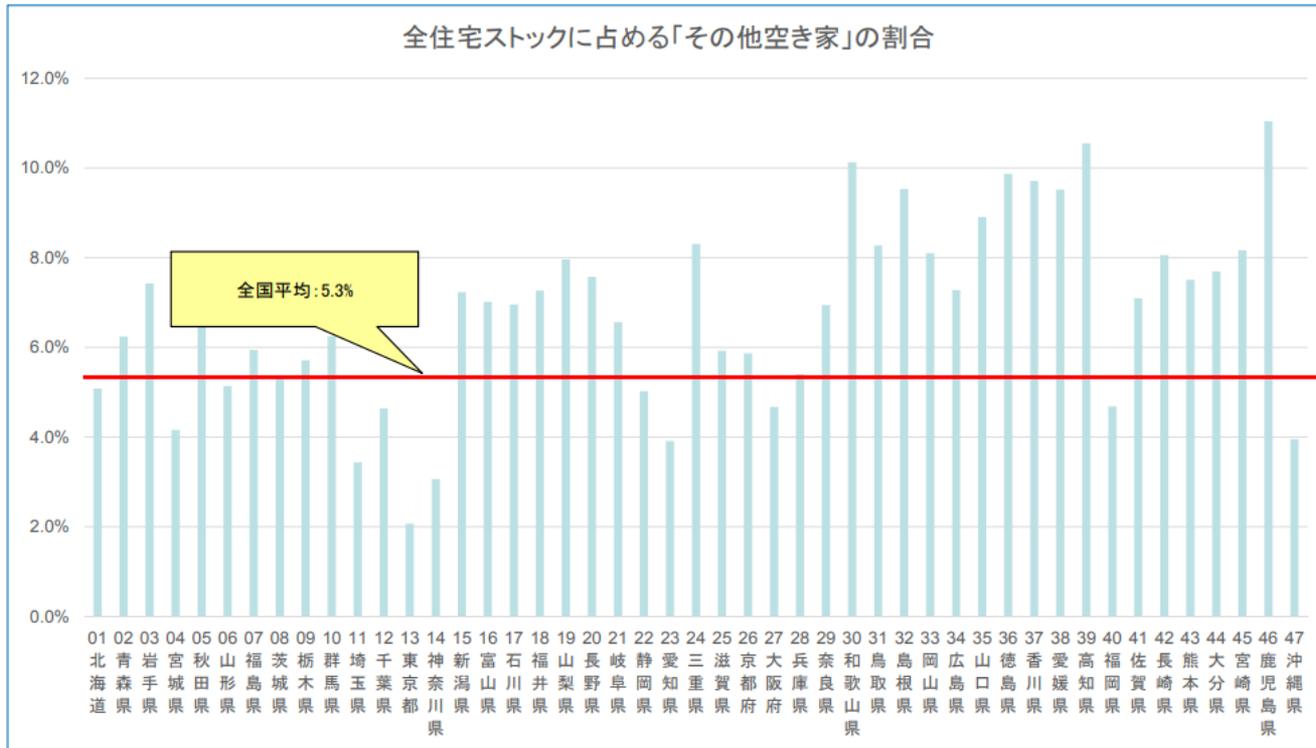
図1-4 空き家の内訳—全国(平成25年)



その他の住宅の割合・・・38.8%

地方の空き家の現状

- 地方都市ほど**その他の空き家**の割合が多い

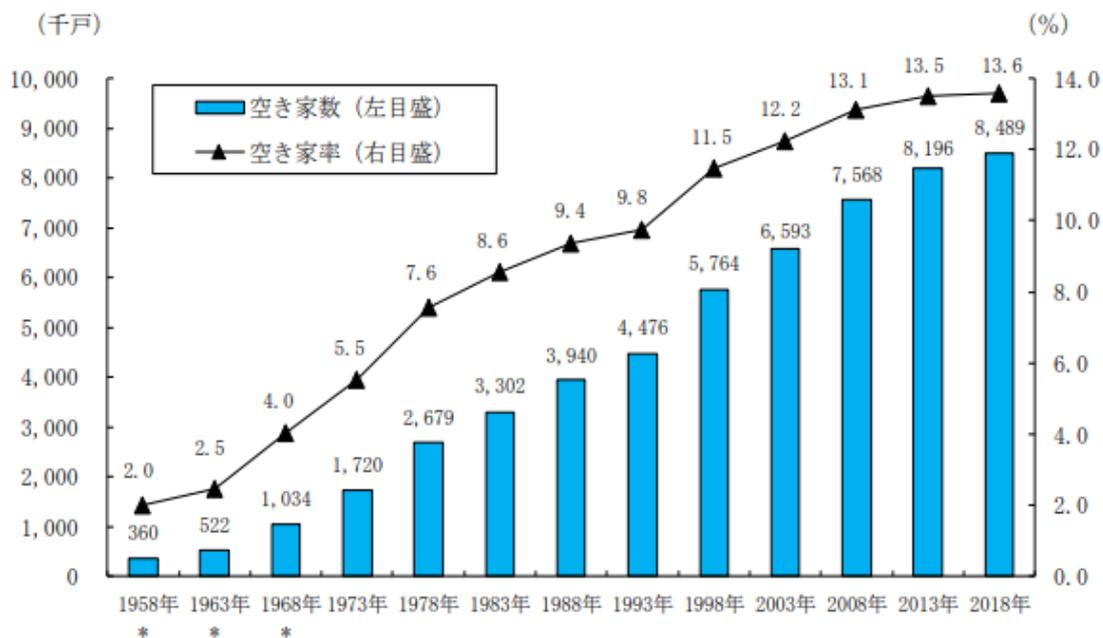


出典:平成25年住宅・土地統計調査 (総務省)

空き家を取り巻く環境

- 全国で増え続ける空き家
- 空き家は全国で**848万戸** 空き家率 **13.6%**

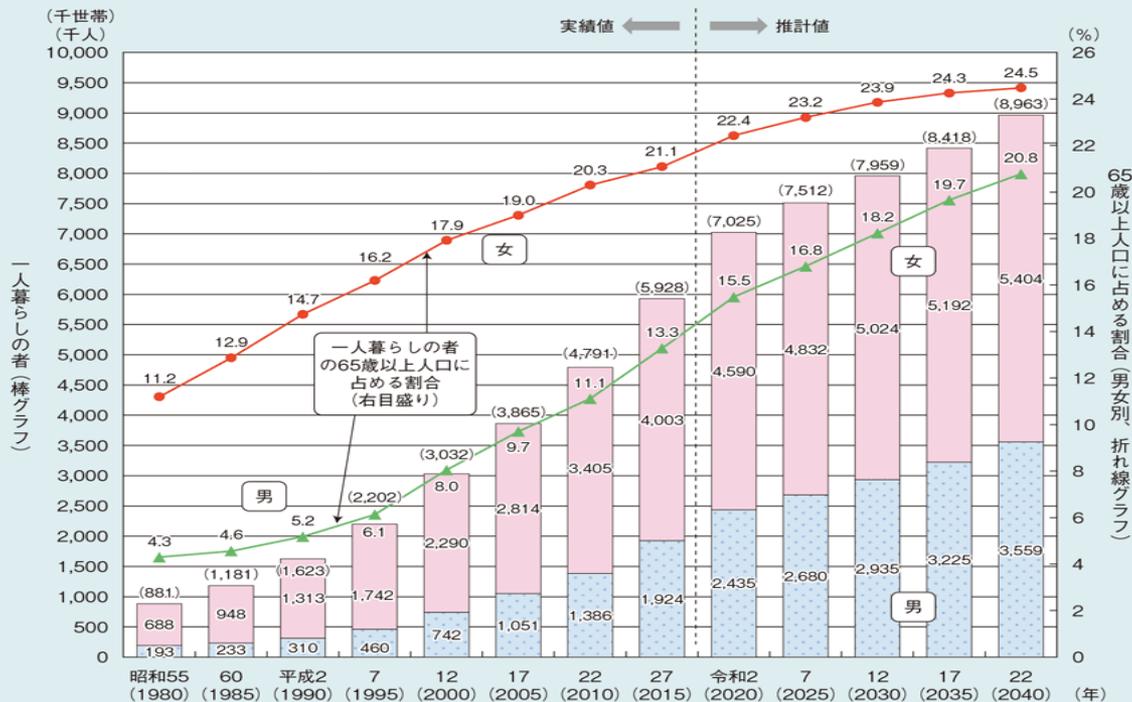
図2 空き家数及び空き家率の推移—全国（1958年～2018年）



空き家予備軍の数・・・

- ・高齢単身世帯が約592万世帯
- ・高齢夫婦世帯が約747万世帯

図1-1-9 65歳以上の一人暮らしの者の動向



資料：平成27年までは総務省「国勢調査」による人数、令和2年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2018（平成30）年推計」による世帯数
 (注1)「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単身世帯」又は「一般世帯（1人）」のことを指す。
 (注2)棒グラフ上の（ ）内は65歳以上の一人暮らしの者の男女別
 (注3)四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

空き家を取り巻く環境

表2-2 空き家率（二次的住宅を除く）
— 都道府県（平成25年，30年）

空き家率の高い都道府県

	平成30年	平成25年
1	和歌山県 18.8%	16.5%
2	徳島県 18.6%	16.6%
3	鹿児島県 18.4%	16.5%
4	高知県 18.3%	16.8%
5	愛媛県 17.5%	16.9%
6	山梨県 17.4%	17.2%
6	香川県 17.4%	16.6%
8	山口県 17.3%	15.6%
9	大分県 15.8%	14.8%
10	栃木県 15.6%	14.7%

空き家率の低い都道府県

	平成30年	平成25年
1	沖縄県 9.7%	9.8%
2	埼玉県 10.0%	10.6%
3	神奈川県 10.3%	10.6%
4	東京都 10.4%	10.9%
5	愛知県 11.0%	12.0%
6	宮城県 11.5%	9.1%
7	山形県 11.6%	10.1%
8	千葉県 11.8%	11.9%
9	滋賀県 11.9%	11.6%
10	京都府 12.3%	12.6%

空き家を取り巻く環境

- 和歌山県の18.8%が最も高く、次いで徳島県が18.6%、鹿児島県が18.4%、以下高知県、愛媛県、香川県と山梨県が上位を占める

もっとも低いのが沖縄県の9.7%、次いで埼玉県10.0%、神奈川県が10.3%

四国は全国的に見て空き家先進地である

空き家増加の背景とは・・・

◆人口減少と住宅の供給過剰

- この5年間に世帯数の増加は約145万世帯、新しい住宅の供給は約467万戸
- 老朽化した家屋の改修費用や取り壊し費用を負担できない状況
- 建て直しをする際、古い家を残したまま、近くに新しい家を建ててしまう状況

空き家増加の背景とは・・・

◆過疎化、高齢化と核家族化の進展

- 高齢者の死亡と**後継者の流出**（田舎から都会へ）
- **核家族化**が進むと共に全国的に一人暮らし高齢者の増加、これら的高齢者が施設に入居することで空き家になるケース

空き家増加の背景とは・・・

◆空き家所有者や不動産関係者の意識

- 空き家所有者本人による、借り手や買い手がつかないとの**思い込み**
- 不動産関係者の市街地周辺の土地や建物は価値が低いとの**思い込み**
- 持っておけばいずれ価値が上がるかもしれないという**思い込み**

空き家増加の諸問題

◆防災・防犯上の問題

- 管理がされていない空き家が増えると周囲の住民にとっては**家屋の倒壊**や**放火の被害**、**不審者が住みつく**など防災上・防犯上の面から不安の種になる
- 空き家・空き地で**産業廃棄物の不法投棄**や**害虫、捨て猫**が住みつくなどの被害が多い

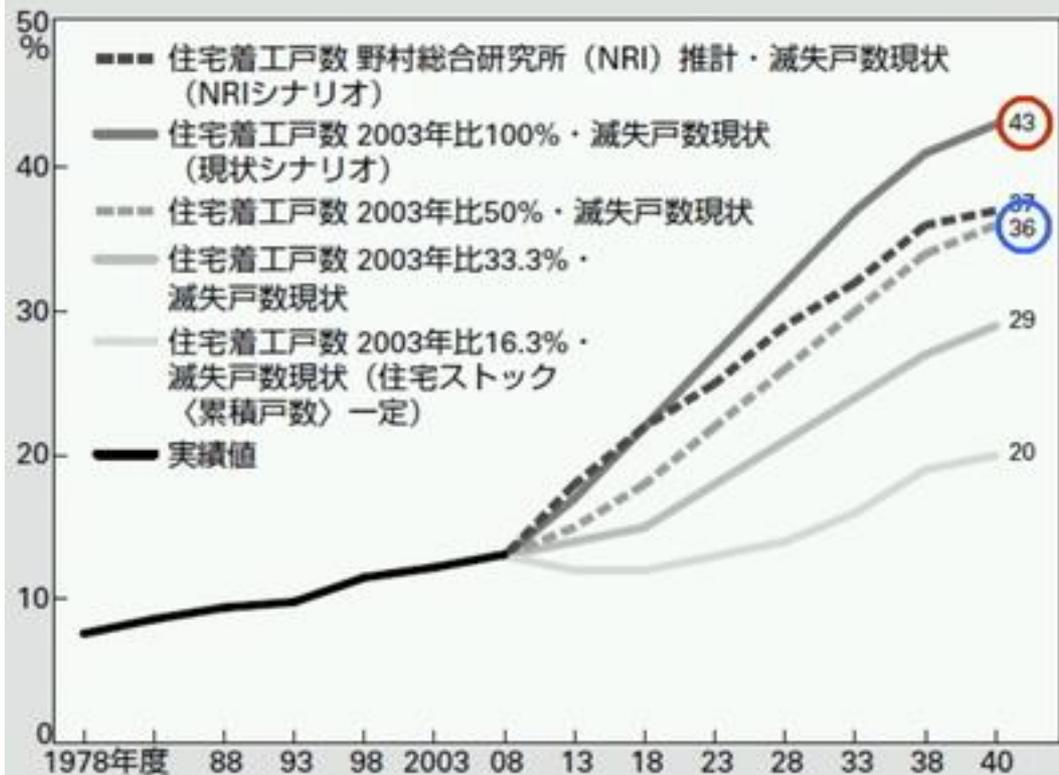
空き家増加の諸問題

◆生活環境や景観の悪化等の問題

- 弘前市に寄せられた2008年度の環境苦情件数が**350件**を超え、そのうち**約4分の1**が空き家や空き地の適正管理に関する苦情だった
- 放置空き家が地域内にあると景観的にも経済的にも**まち全体の価値を低下**させる恐れ
- 隣の家が放置空き家の場合**借り手や買い手がつかない**恐れもある

2040年の空き家問題とは・・・

図3 住宅着工戸数シナリオ別の将来の空家率推移



出典：野村総合研究所：人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下)～2040年の日本の空き家問題への対応策案

2040年の空き家問題とは・・・

- 都市の空き家率が**30%**を超えると、防犯をはじめとする居住環境の著しい低下が起きる
- 上下水道などのインフラ整備やゴミ収集などの行政サービスの効率も悪化して自治体の財政事情を逼迫させる
- 冠婚葬祭など社会的な共同生活が困難になる

空き家条例

- ◆平成26年10月の段階で401の自治体が条例を制定している
- 強面型・・・解体にせよ補修にせよ、相手の同意なくして、危険の除去のために職権で要件を認定して、解体なり補修なり必要最小限の措置を講ずる命令を出す。大仙市の場合、約178万円の行政代執行費用は、回収の見込みがない

税務面から老朽空き家対策を促進 (福岡県宗像市)

- **公売進め、新所有者が住宅除去**
- **固定資産税が滞納となった場合、適正管理されていない空き家に関しては早い段階で不動産を差し押さえ、公売(強制執行)手続きを検討する・・・日本版ランドバンクへ展開**

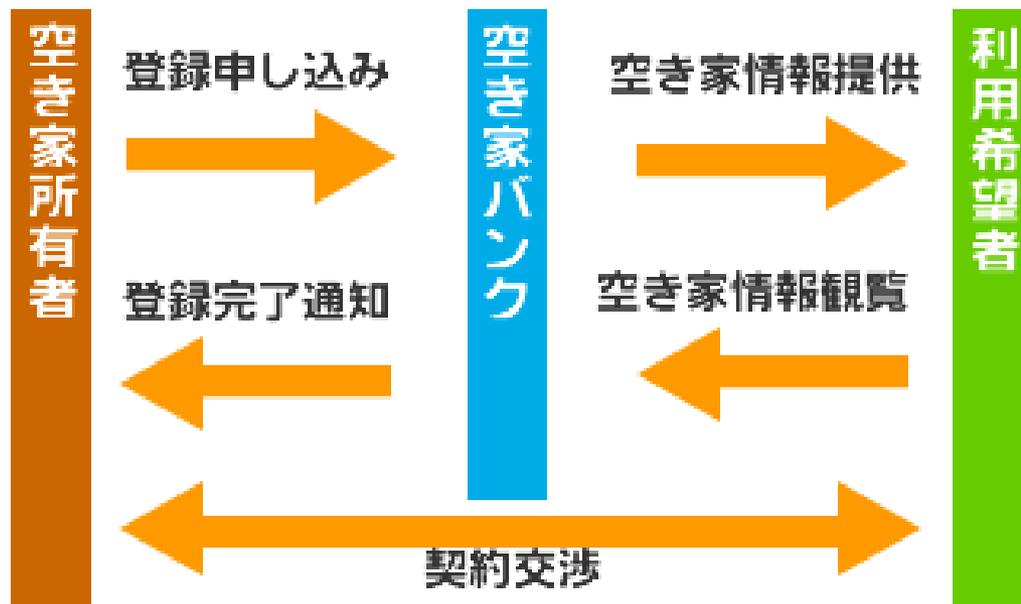
空き家の活用に取り組む意義と 背景

- 空き家は年々増加する一方、農山漁村への移住希望者の多くが**空き家の利用を希望**
- 農山漁村の空き家の多くは立地条件が悪いため売却価格等が低く採算性が乏しい
- 不動産業者の不採算部分の一部を自治体やNPO団体などが担う



空き家バンクによる情報の提供

空き家バンクの仕組み

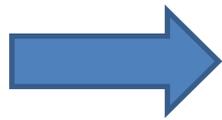


物件情報の収集⇒物件情報の発信⇒所有者と希望者の引き合わせ

空き家バンクの運営 ステップ1

◆空き家の調査・登録・・・市役所が中心

- 空き家の所有者に空き家活用を促す
- 所有者から賃貸・売買の意思表示があれば市の職員が空き家の1次調査を行う
- 1次調査で入手した情報により仲介業者、NPOのスタッフ、市の職員で2次調査を行う



空き家登録の為の基本情報を入手し空き家情報を提供する(空き家バンクに登録)

空き家バンクの運営 ステップ2

- ◆ 定住相談と情報提供・・・NPOが中心
 - 市役所とNPO両方で移住相談に応じる
 - 移住希望者からの問い合わせ
 - 条件に合う空き家を抽出し情報提供を行う
 - 見学希望があれば市の職員が日程調整
 - 宅建業者が同行し詳細な情報提供を行う

空き家バンクの運営 ステップ3

◆空き家の契約・・・宅建業者が中心

- 市の職員やNPOのスタッフも定住支援として契約の場に立ち会う
- 自治会費等地域によって違うものの説明
- 契約に関しては宅建業者の業務として行う

家賃の低い賃貸物件などは仲介業者が敬遠する場合がある

空き家バンクの運営上の課題①

◆物件の収集・登録における課題は件数(空き家バンクに登録できる件数)が少ない

- ①空き家はあるが登録数が少ない・・・63.3%
- ②空き家の状況が把握できていない・・・35.5%
- ③居住可能な水準の空き家が少ない・・・33.5%

245市町村のアンケートによる

空き家バンクの運営上の課題②

◆ 物件情報の提供における課題は情報更新が不十分、人出不足等の体制不十分

- ① HP等の情報の更新が不十分・・・20.8%
- ② 人出不足で迅速に対応できない・・・17.6%
- ③ HPの知名度が低く、閲覧されない・・・12.2%
- 契約時の課題・・・能力、スキル不足
- 契約後の課題・・・移住後のフォローが十分でない

245市町村のアンケートによる

空き家バンクに対するニーズ

◆空き家バンクの認知度

- 移住・二地域居住に関心がある人のうち空き家バンクを認知している人は**16.7%**、認知していない人は**83.3%**
- 物件探しを経験している人に限定しても**77.8%**の人が空き家バンクを認知していない

JOIN調べ

空き家バンクに対するニーズ

◆空き家バンクの認知のきっかけ

- 新聞記事・雑誌・書籍（移住・田舎暮らし）等を見てが**40.3%**
- 関心のある地域の自治体のHPで紹介されていたのを見てが**28.4%**
- 移住や二地域居住をテーマとするテレビ番組をみてが**13.4%**

JOIN調べ

空き家バンクに対するニーズ

◆移住・二地域居住を目的とした物件情報の収集方法

- 関心ある地域の地元不動産会社の活用が**40.6%**
- 移住や二地域居住をテーマとする雑誌、書籍の活用が**40.1%**
- 全国展開している大手の不動産会社の活用が**33.2%**
- 空き家バンクの活用が**33.2%**

JOIN調べ

空き家バンクに対するニーズ

◆ 空き家バンクを物件情報の収集に活用する理由

- 自治体などの公的機関により運営されているため物件情報が信頼できるからが**64.8%**
- 自治体などの公的機関により運営されているため契約後のトラブルが少ないからが**56.8%**
- 民間の不動産会社に比べてリーズナブルな価格で契約できるからが**46.4%**
- 空き家バンクを通じて契約すると自治体などから優遇や補助が受けられるというメリットが大きいから

JOIN調べ

空き家バンクに対するニーズ

◆空き家バンクの運営主体等に求める施策・サービス

- 物件情報の内容の充実が**86.3%**
- 物件の位置を地図上に示したマップの提供が**56.0%**
- 移住等の実施前に地域のルールや慣習などの十分な説明が**43.3%**
- 興味・関心がある物件への体験入居の実施が**38.0%**

JOIN調べ

空き家の登録の促進

◆空き家の登録を妨げる要因

- 盆と正月には帰ってくる
- 仏壇があるので他人に貸せない
- 部屋に荷物が置いたままで貸せない
- 貸した人が自治会などともめた場合自分の責任になる
- あの家も家を貸すほど落ちぶれたかと思われるのが嫌だ

空き家の所有者の不安と負担の軽減

- 仏壇のある部屋とか荷物がある部屋に入らないようにした契約や**定期借家契約**により期限を決めて家を貸す
- 入居者が家を**自由にリフォーム**出来るという条件にし、入居者が空き家の改修とその費用を負担することを前提とした物件にする
- **自治会**に対してこのような人に来てほしいという条件や家族構成をもとにマッチングし事前に面接等で顔合わせをする

空き家情報の収集

◆ 地域コミュニティへのアプローチ

- 自治会総会や婦人会等の場へ出向き地域の理解と協力を求める
- 空き家になる前の段階である高齢者世帯に対して説明をして理解と協力を求める

自治会との積極的な連携

- **広島県安芸太田町**は、自治振興会が空き家を発掘し、町の空き家バンクに登録した場合、**1件につき2万円**を自治振興会に交付する制度・・・
集落の空き家の現状を把握している自治振興会に協力要請
- 自治会側からもある程度要望を出してそれに近い家族構成(小さい子供のいる家庭かどうか)や職業(農業、漁業に従事する意思があるか)あと出来れば事前に希望者と面談する機会を設ける

自治会との積極的な連携

- 現在の市・県単位から自治会単位での募集
- 希望者との情報交換。希望者が空き家を見学するのに立会い、集落の習慣・現状・期待することなどを希望者に伝え、希望者がどのような人か、移住して何をしたいかを聞き取る
- 自治会行事、お祭りなどに参加してもらう



どのような人が入ってくるのかではなくどんな人を募集するか。

空き家の活用には不動産業者、自治体、NPOなどの連携が必要

情報の共有が不可欠

かんおんじ空き家めぐりツアー

日程 平成26年2月22日(土)
会場 観音寺市内

観音寺市内にある
空き家物件から
魅力的なものを
ピックアップして
みんなで見ていただく
イベントです。

050 4 ▶ PICTURESHOW
050 3 ▶ PICTURESHOW

かんおんじ空き家めぐりツアー

主催 特定非営利活動法人 スローシティプロジェクト (山下)
TEL 0875-52-2064 FAX 0875-52-5751 携帯電話 090-4072-6426
E-mail yu-ji@mx8.tiki.ne.jp URL <http://www.slowcity.jp>



移住希望の人たちに優良な中古空き家を紹介したい・・・

- 空き家を放置していると、台風の後など気になるのだが、確認に行く時間がない。



- 3年間帰っていないのでどうなっているのか・・・草がボウボウなのを見たくないし、近所の人に何か言われるのが嫌だ



- 何かのきっかけがあるまで知らなかったことにしよう・・・。



負のサイクル

適正な管理をされた空き家

- 定期的に手を入れていれば、資産価値があり**二地域居住の受け皿**になる



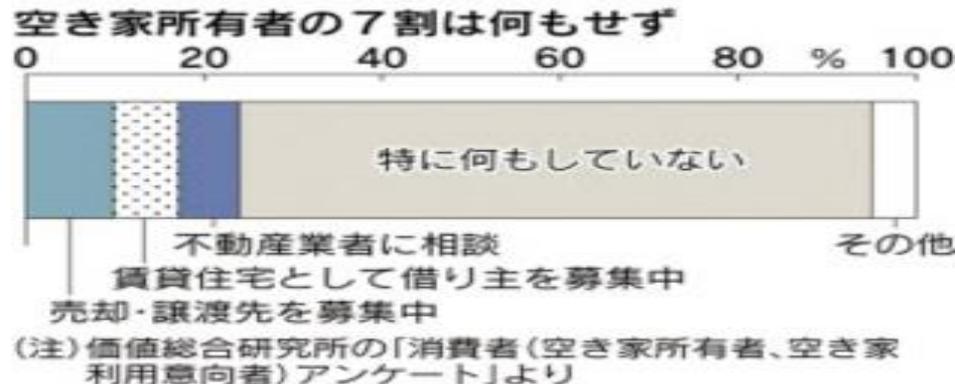
- お盆や正月に帰った時に草むしりやゴミの処分に費やす時間が他の事に使える



- 賃貸や売買を考えたときにいい条件で行うことができる

空き家の管理

- いろいろな理由により主を失った家、いざ取り壊すにもお金がかかるし、いずれ住もうかと考えたりしてついついほったらかしてしまふのがほとんどのケースです。
しかし、主を失った家は急激に風化していき、いざ住もうかと思ったときには巨額のリフォーム代がかかるということ、心無い人によってごみが放置されたり捨て猫が住み付いたりとせつかくの資産が大きな負債に変わるということになりかねません



空き家の現状報告



No.
撮影日:

正面
根木の伸び
下草の伸び
郵便物のチェック必要
車庫の中の落ち葉



No.
撮影日:

中庭部分
草刈必要
ゴミの放置
ハチの巣有り



No.
撮影日:

二階部分
雨樋の外れ
外壁の傷み



No.
撮影日:

二階部分(正面)
雨戸の損傷



No.
撮影日:

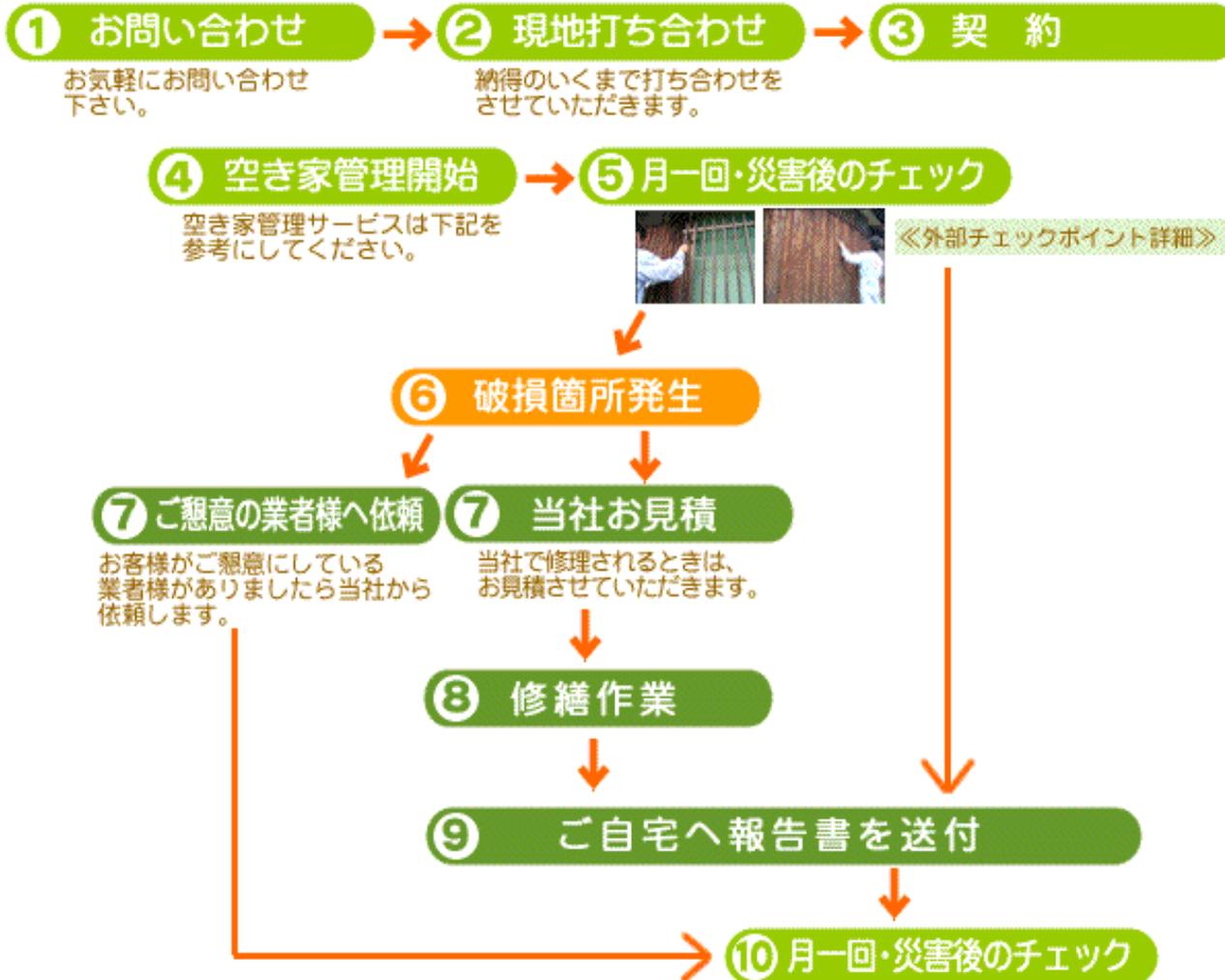
軒裏
シミあり



No.
撮影日:

二階部分外壁
外壁損傷部分

空き家管理の流れ



空き家の管理

- 通風・換気
- 水道の通水
- 室内清掃
- 庭木のチェック
- 雨漏りのチェック
- 外部のチェック
- 台風等有事後の臨時巡回など

 優良な中古物件としてストックする

空き家の管理



空き家の管理



空き家の管理とは町づくり

- 割れ窓理論とは・・・

1枚の割られた窓ガラスをそのままにしていると、さらに割られる窓ガラスが増え、いずれ街全体が荒廃してしまうという、アメリカの犯罪学者ジョージ・ケリング博士が提唱した理論。

かつて、犯罪多発都市ニューヨーク市で、1994年以降、当時のジュリアーニ市長が、この「割れ窓理論」を実践。割れ窓の修理や落書きなど軽微な犯罪の取締りを強化した結果、犯罪が大幅に減少したと言われています。

空き家の管理とは町づくり



空き家管理士協会の理念

- **空き家管理士協会**とは一定期間住む人がいなくなった家を適正に維持管理し、資産価値を減らすことなく有効的に活用することにより今まで**ネガティブなイメージ**をもたれることが多かった**「空き家」**で**ワクワクの種をまく**ことができる**空き家管理士の育成**を本会の理念とする

空き家管理士協会のミッション

- 少子高齢化や核家族化によって空き家対策に対して様々な需要が高まる昨今、それに対応すべく“空き家管理士”の業務を十分理解しさらに**空き家問題のスペシャリスト**として活動していく
- 関係法令を学び“空き家管理士”の業務の様々な事項に対し正しい知識を持ちそれに伴った的確な処理を行う

空き家管理士協会のミッション

- 実際の業務の中で培ったノウハウを協会内で共有することでより円滑な業務の遂行を可能にする
- “空き家管理士”の資格認定を通して空き家管理業に一定のガイドラインを設けその中で各種関連法令を遵守する指導を行い空き家管理士の健全化を図る
- 行政との積極的な連携を図り放置空き家の撲滅を目指す。

空き家管理士協会のビジョン

- 地域にとって心配の種である火災や犯罪の温床になる**放置された空き家の少ない居住環境**
- 会員の皆様が**空き家管理を通して地域におけるそれぞれの事業の安定を図れる環境**
- 空き家管理士という仕事と資格の**認知度の向上を図る**

協会として担う社会的意義

- 今後空き家になる物件に関して、適正な管理を行うことにより資産価値を維持し、中古住宅市場の活性化をすすめる
- 空き家を資産価値のある物件として週末居住や二地域居住、空き家バンクなどを使っての移住の受け皿として維持していく
- 多様な働き方の受け皿として雇用面での拡大を目指す

会員の皆様に対する貢献

- 会員の皆様が同等のノウハウをもちお客様にとって安心して管理を委託できる空き家管理士の育成
- 顧客目線でどこに依頼すればいいかわかりやすい形態をめざす
- 行政や自治体と連携することで社会インフラの再生をめざす
- 会員の皆様が知識と実務のレベルアップをしながら外部環境の変化(特に法整備に関する)に対するアナウンスを行う

市場における真のニーズとは

- 地方都市の少子高齢化と経済の疲弊に関して熱い思いをもち、その改善の一つのキーワードとして「空き家」というモノへの可能性を感じている人による空き家管理から波及する個々のビジネスへのフィードバックと地方再生にも大きく関わる空き家の利活用への提言事業

危険な建物の積極的除去

- 放置空き家で廃墟化したものは積極的に除去していく
- 固定資産税が滞納となった場合、適正管理されていない空き家に関しては早い段階で不動産を差し押さえ、公売(強制執行)手続きを検討する
- 空き家税を導入し放置している空き家を流動化させる・・・フランスで導入

除去後の土地利用案

- 大規模地 公園・緑地・雨水地下浸透用地
メガソーラー
- 小規模地 公園・緑地・雨水地下浸透用地



ゲリラ豪雨や爆弾低気圧対策

ランドバンクとは

- ◆ 2003年にアメリカ合衆国ミシガン州で設立
- 固定資産税を払えない人や家を放棄した人の家をランドバンクが管理し放棄地のコントロールをする
- 無責任なオーナーの物件を入手し、ランドバンクが調査し賃貸にするか取り壊すか判断する

ヤングスタウン2010計画

- 行政と市民と大学が協働で作成
- オハイオ州北東部に位置するヤングスタウン市の都市計画
- ピーク時17万人いた人口が約8万人に減少
- 町を縮小型に切り替えることにした
- 町を縮小し緑地を増やす
- 歴史的建物を再利用する

ヤングスタウン2010

- 他人の迷惑になっている建物があると市がオーナーに修理や取り壊しの必要がある旨の書類を出す



- 30日間の返答期間を設け返答がない場合や修理がなされない場合市が取り壊すことができる



ヤングスタウン2010計画

- 取り壊しにかかる費用はオーナーに請求するが支払えない場合や支払わない場合その土地は市のものになる

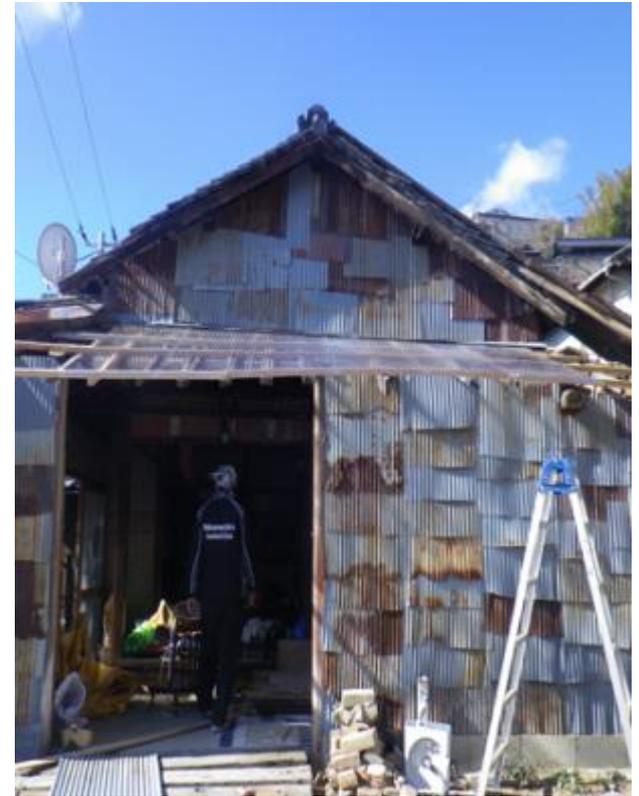


- 通知された人は修復するか取り壊すか市に譲渡するという三択が迫られる



放置空き家の減少により周辺土地の価値が上がる。
地域の改善に成功すると人口減少の歯止めになる

尾道では・・・。



尾道では空き家を改装(セルフリノベーション)したお店が続々とオープン。
カフェ、パン屋、コーヒー専門店、ゲストハウス等

空き家等対策の推進に関する特別措置法

- 背景

適正な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のための対応が必要

平成26年10月現在ですでに401の自治体が空き家条例を制定

空き家等対策の推進に関する特別措置法

- 空き家の定義

「空き家等」とは建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの、及びその敷地をいう。

概ね年間を通して建築物等の使用実態がないという事が一つの基準として考えられる

空き家等対策の推進に関する特別措置法

- 特定空き家等とは

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ③適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

このような状態にある空き家等をいう

保安上危険となるおそれのある状態

- 建築物が倒壊等する恐れがある

建築物の著しい傾斜

基礎の不動沈下

柱が傾斜

基礎が破損または変形

土台が腐朽または破損している

屋根が変形している

屋根ふき材が剥落している

・・・など

衛生上有害となるおそれのある状態

- 建築物又は設備等の破損が原因

石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、異臭

排水等の流出による異臭

- ゴミ等の放置、不法投棄が原因

ごみの放置、不法投棄による異臭

ゴミ等の放置、不法投棄により多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生

著しく景観を損なっている状態

- 既存の景観ルールに著しく不適合な状態

景観法に基づき景観計画を策定している場合において工作物の形態意匠等の制限に不適合

地域で定められた景観保全に係るルールに不適合

- 周囲の景観と著しく不調和な状態

屋根、外壁等が汚物や落書き等で大きくいたんだまま放置されている

多数の窓ガラスが割れたまま放置されている

生活環境の保全を図るため放置できない状態

- 空き家等に住みついた動物等が原因

動物の糞尿その他汚物により悪臭が発生

シロアリが大量に発生し近隣家屋に飛来し悪影響を及ぼす

- 建築物等の不適切な管理が原因

門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

空き家等対策の推進に関する特別措置法

- 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

国は、空き家等に関する施策の基本指針を策定



市町村は、国の基本指針に即した空き家等対策計画を策定・協議会を設置



都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助

空き家等対策の推進に関する特別措置法

• 空き家等についての情報収集

市町村長は法律の施行に必要な限度において、空き家等への立ち入り調査や、空き家等の所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用ができる

市町村は、空き家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力する

特定空き家等に対する措置

- 1.空き家等の所有者の事情の把握
- 2.事前準備
 - ①立入調査
 - ②データベースの整備と関係部局への情報提供
 - ③権利者との調整
- 3.所有者への助言または指導
- 4.所有者への勧告 固定資産の特例除外の指示
- 5.所有者への命令 事前通告・意見聴取・命令の実施
- 6.行政代執行 費用の徴収

さいごに

我々、空き家管理士の業務として空き家の可能性に挑戦し続ける事とは・・・。

人の住まなくなった家はみるみる劣化が進みます。

それ以上に誰にも気にされなくなった空き家は驚くほど劣化が進みます。

一人2軒の家を所有する時代がすぐそこまで来ています。

空き家の管理を通して新しいライフスタイルの提供や古くて新しい価値の提供をすすめていきましょう。

そうすることでお客様だけでなく空き家のご近所の方、その地域にとって素晴らしい場所になる可能性が空き家にはあります。