不動産流通特集

〝つながり〟から空き家問題を解消

相談窓口の設置が糸口に

新たな活用プランにつなげる

5年ごとに、総務省が行う「住宅・土地統計調査」が始まった。前回調査では、約820万戸に上る空き家の実態が明らかになった。果たして今回は、どれだけの数の空き家が判明するのか。相続などで突然に空き家所有者となってしまった人たちは相談先が分からないと、頭を抱えている。この問題に万能な最適解はないが、利活用策が行政や民間から提案されている。解決に導く過程として、キーワードは〝つながること〟にあるようだ。

前回実施した13年度時点の住宅・土地統計調査結果によると、住宅ストック数は約6060万戸。一方、総世帯数は約5240万戸で、住まいの「数」としては、充足されている。つまり空き家は、約820万戸と導き出され、空き家率は13・5%と推計された。20年前から倍増した数だ。

このまま空き家が放置されると、管理水準が低下し、火災やゴミの不法投棄、悪臭などで景観や美観を損ね、不法侵入や犯罪に利用されるリスクもある。周辺環境にも悪い影響を及ぼし、まち全体の魅力を失わせかねない。近隣トラブルの種を蒔いているだけでなく、大切な資産の価値も大きく損ねる。「放置をしていなければ良かった…」といった思いをする前に、有効な対応策が空き家所有者には必要だ。しかし、相続などで急に空き家を所有することになって、頭を抱える人は多い。

こうした状況に、国が動き出している。15年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行した。

市区町村では空き家の適正管理に関する条例を制定し、法と条例に基づき、倒壊の危険や著しく状況が悪化していると判断できれば、「特定空き家」に指定することで、立入調査ができるほか、段階によっては助言、指導、勧告、命令と進み、強制執行までもできる権限が設けられた。

国土交通省 法・制度で後押し

モデル事業展開

しかし、単に〝取り締まり〟だけを強化しても、本当の意味での解決に至らないことは、他の問題でも空き家も同じことだ。そこで、国土交通省は、「先駆的空き家対策モデル事業」を始めている。

ここでは、市区町村や官民が協力する先駆的な取り組みを支援して、その成果の全国的な展開を図っている。

18年2月に開いた成果報告会では、埼玉県宅地建物取引業協会が、所沢市と連携した「ワンストップ相談窓口」などの活動事例を報告した。他の民間企業も、小学校や公民館を使った民泊の運営や、高齢者向けペット共生型シェアハウスやコレクティブハウスへの転用、DIYやクリエイターによるリノベーションといった工夫を施した、空き家の活用策を紹介した。

セーフティネット法

また、17年10月に施行した新しい「住宅セーフティネット法」（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）では、住宅の確保に特に配慮を要する高齢者や低額所得者、子育て世帯などの入居を拒まない賃貸住宅として「登録住宅」の制度を創設し、普及に力を入れている。現状で登録住宅は、件数が200件強、戸数が3500件強に止まるものの、住まい探しが困難な人の支援と共に、空き家の新たな活用策として注目されている。

また、各地の市区町村でも「空き家活用モデル事業」を創設し、バリアフリー改修工事の一部を補助する制度などを用意している。空き家所有者と活用希望者をマッチングする相談窓口を設置。また、活用アイデアをモデル事業として選び、子育てや高齢者の見守り、地域交流や防犯・防犯対策などをテーマとした空き家の活用策を進めている。

起業家のプランと結ぶ

東京都 不動産企業がコーディネーターに

空き家の活用支援策として、東京都の取り組みを紹介したい。都内の状況をみると、13年時点の住宅・土地統計調査によれば、総世帯数約650万世帯に対して、住宅ストック数は735万戸となっており、80万戸強が空き家の状況にある。

この空き家のうち、活用可能な「腐朽・破損なし」は、65・6万戸もある。この中で49万戸が賃貸用であり、管理サービスや有効な活用策の提案が必要になっている。

そこで東京都は、「空き家利活用等普及啓発・相談事業」を担う民間事業者を、18年5月に選定した。ここでの民間事業者は、空き家の発生抑制や有効活用、適正管理に関して普及と啓発に取り組む。具体的には、セミナーやフォーラムの開催のほか、情報の提供、ワンストップ相談窓口の設置がある。専門家や協力事業者との連携によって、空き家問題の解決に取り組む。選ばれた民間事業者は、空家・空地管理センター、東京急行電鉄、東京都行政書士会、ネクスト・アイズ、ミサワホームの5社だ。

更に、東京都では、空き家問題の解消に向けて、もう一歩踏み込んでいる。18年度の新規事業として「起業家による空き家活用モデル事業」を始めた。戸建ての空き家を活用した事業プランを考えている起業家を支援するため、18年6月に、空き家物件に関する無料相談を窓口として受け付ける「東京都空き家コーディネーター」を選定した（表参照）。

新たな事業を創出

いずれも相談員を配置して、相談内容に適した空き物件を紹介する。起業家と空き家所有者の間の賃貸借契約などの締結に向けた各種の調整も行う。増え続ける空き家問題の解決策の一つとなりながら、新たな発想で社会の問題や課題に挑む社会的起業家を後押しすることで、新しいビジネスを創出し、地域の課題も解決していくスキームだ。

東京都では現在、都内の起業家から、空き家の新たな利活用モデルとして可能性の高い事業プランを募集している。有効と認められるプランを2件程度選び、18年11月にも採択する予定だ。採択された起業家は、東京都中小企業振興公社が実施する創業助成事業の申請資格を得られるため、審査に通過して交付が決定されれば、経費などに対して助成を受けられる。

「起業家による空き家活用モデル事業」のコーディネーターの一覧

事業者名	空き家の紹介可能エリア	相談窓口
有限会社エムアンドエムプランニング	江東区、足立区	岡田総合計画内（足立区千住）
小田急不動産株式会社	小田急線沿線を中心	小田急 住まいのプラザ（世田谷区宮坂）
株式会社タウンキッチン	小金井市近辺を中心とした都郊外	東小金井事業創造センターKO－TO（小金井市梶野町）
東京急行電鉄株式会社	東急線沿線エリアを中心に提携会社の営業エリア	住まいと暮らしのコンシェルジュ目黒店（品川区上大崎）
株式会社プレアデス	八王子市及び近隣多摩地域	同社オフィス（八王子市旭町）
ミサワホーム不動産株式会社	都内全域	同社オフィス（新宿区西新宿）
株式会社レオパレス21	東京23区全域・多摩地域一部対応不可	請負マーケティング推進室BDR推進課空き家コーディネーター相談窓口（中野区本町）

東京都の発表資料から本紙が作成

マッチングで不安に対応

全管協 空き家専門サイト開設

不動産業界の団体では、全国賃貸管理ビジネス協会（全管協）が日本最大級という空き家管理専門のウェブサイト『全国空き家管理ナビ』の運営を17年7月に開始した。空き家の管理ができる不動産会社を検索できるサービスだ。

例えば、病気や高齢、遠隔地にいるなどの理由で、頻繁に様子を見に行けない、自分で管理するには手間や面倒と思った時に、このサイトを使えば、適切に対応できる不動産会社の候補先が一覧表示される仕組みだ（図参照）。空き家の所有者に少しでも悩みを解消してもらうように、不動産会社とマッチングする。

全管協は全国1700社超の不動産会社が加盟し、その全国ネットワークを活用できる強みを生かしている。

社会的役割として

サイトを開設した狙いについて、全管協副会長で新新委員会委員長の水野隆司氏（プランニングサプライ代表取締役）は、次のように話す。

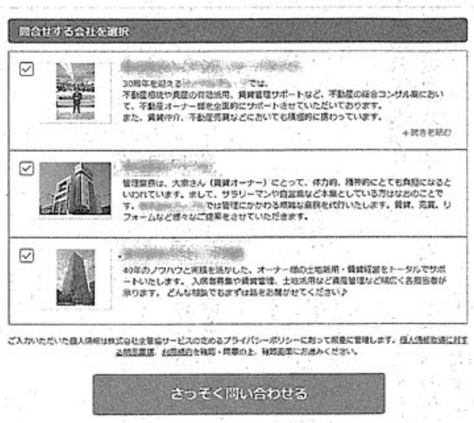
「空き家の相談や問い合わせを、どこにすればいいのか分からないといった声が増えてきた。そこで全管協内に空き家部会を設け、調査や研究に着手したのが始まり。これまでは相談を受け、会員企業単独では対応の難しかったケースでも、全国の会員網を使って対応できるために、空き家所有者の最適な相談先を紹介できる。住まいに関する積極的なアプローチは、全管協の社会的役割だと一層の認識を強めている」。その最適な方法として、ウェブサイトの開設は当初からアイデアとして出ていたようだ。

全管協の空き家部会会長の伊瀬知晃氏（三好不動産執行役員）も、次のように説明する。「一般的な検索サイトでは、不動産会社を調べることができても、その企業が空き家管理のサービスを提供しているのかどうかまでは分からない。対応できる企業を登録している空き家専門のサイトを用意することで、迅速に要望に応えられるようにしたいと考えた。仮に、空き家管理サービスに実績が浅い不動産会社でも、提携する空き家管理サービスの提供企業と連携して適切・的確に対応できる。より多くの不動産会社にサイトへ登録してもらいたい。社会問題として広がる空き家問題に、全管協は全力で対応していく」。

簡易な操作方法

サイトの操作方法は、とても簡易だ。項目の選択と情報の入力だけで済む。最初に「管理」「売りたい（売却査定）」「貸したい（家賃査定）」「リフォーム」「その他」の5つから希望項目を選ぶ。複数の項目でも選べる。次に物件のタイプとして、「一戸建て」「分譲マンション」「その他」を選ぶ。更に、物件が所在する「都道府県」と「市区町村」をプルダウンで選択し、「検索」ボタンを押す。相談者や物件に関する情報を入力して送信すると、相談物件の近くで対応可能な優良な不動産会社の候補が示される。自由に問い合わせや相談ができ、管理サービスに加えて、要望に合わせて賃貸や売買、リフォーム、土地活用などといった空き家を再び生かす方法を得られる。

サイトではこのほか、空き家管理をテーマにしたコラム記事も充実している。また、解説ページを開くと、空き家についての一般的な知識や現状を知ることができる。空き家を放置させてしまった場合に発生する問題、対応策としての補助金制度や税制などを説明している。解体やリフォームなどの各種費用の目安も分かる。不動産会社に相談する前に見てもらうことで予備知識となり、相談に二の足を踏んでいた人に、不安を払しょくしてもらう工夫だ。



必要事項を選択・入力すると、的確に対応する優良な不動産会社の候補先がアップされる

ビジネスチャンスに

新たなアプローチとして

『全国空き家管理ナビ』には、既に200社近い不動産会社が登録している。その登録会社の中で、ハウジング恒産（東京都新宿区）は、このサイトの有効性を実感している企業の一つだ。

同社ではこれまで、空き家に関する相談を直接的には受けたことがなかった。このサイトに登録してからは、当初の3カ月間だけで10件ほどの問い合わせがあり、更に1年間で見れば、30件近くの相談が寄せられたという。

同社管理部の後藤部長に話を聞くと、「転勤に際して空き家となるので、管理を相談したい。遠方に住んでいるために、管理の目が届かない。管理業務の料金は、いくらぐらいなのかといった相談が多い。海外から帰国中の1週間で対応を決めたい、といった切実な相談もあったが、迅速に対応できた」と反響に手応えを感じている。

受託業務で成約に

更に同社は、「問い合わせを受けて訪問した先は、空き家管理や賃貸管理、売買などの対応ですべて契約に結びついた。登録によってこれまでは中々得られなかった内容の相談を直接得ることができる点は大きい。空き家所有者の不安や心配を一層解決できるよう、当社としてのアプローチ方法を更に工夫して、より良いサービスを提供していきたい」と話しており、新たなビジネスチャンスとしても、つなげていくようだ。

空き家といっても、物件の状況や所有者の事情は千差万別だ。ただ、空き家の所有者にとっては、まずは気軽に相談できる先が必要になっているようだ。その周知が不可欠であり、問題の解消方法が一つだけではない正解を一緒に導くのは、不動産会社であり、そこに新たな役割がある。

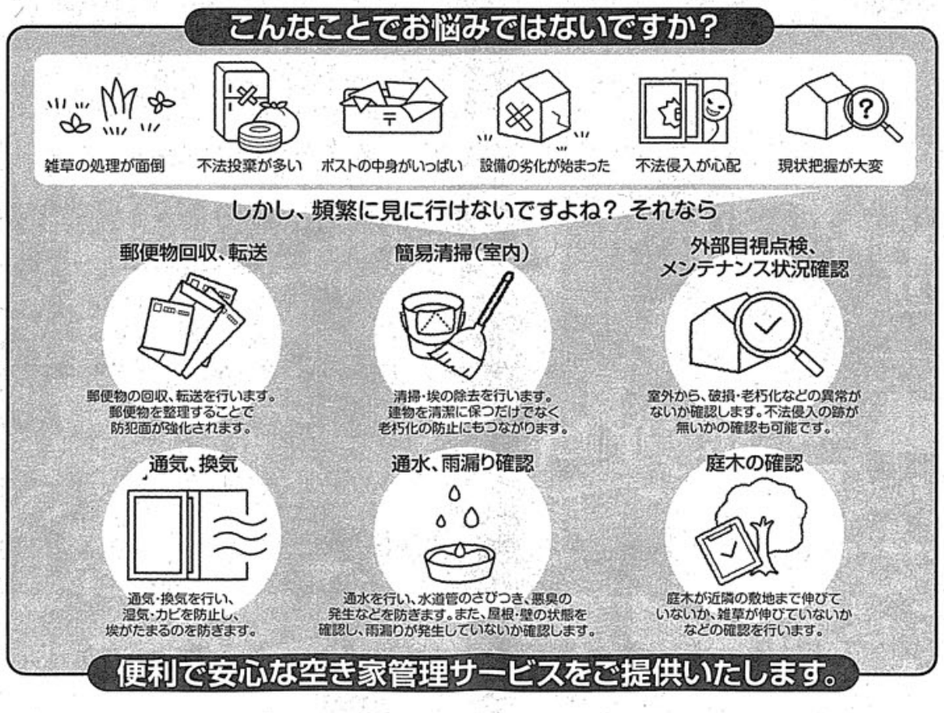
全国規模の管理会社掲載数　全管協は全国1700社以上が加盟する不動産会社の団体です！

全国空き家管理ナビ

http://akiya-kanri.biz　空き家　管理　検索

空き家管理を委託するなら全国空き家管理ナビで検索

全国空き家管理ナビは、全国規模の不動産管理会社検索サイトです。
空き家の情報をご入力していただくだけで、厳しい審査をクリアした
地元の優良な不動産管理会社より、ご提案が得られます。
最先端の管理システムにより、便利で安心な空き家管理サービスをご提供します。
それ以外にも賃貸・売買・リフォーム・土地活用など、空き家に関するあらゆるご相談に
お答えできますので、ぜひお気軽にご利用ください。
「所有している空き家を何かしら活用したいけど、どのような方法を選べば良いのだろう？」
と悩まれている方も、ぜひご利用ください。

[全管協]
全国賃貸管理ビジネス協会　TEL：03-3272-7755

管理・売却査定・家賃査定・リフォーム
空き家にまつわるご相談、承ります!!