

# 「空き家の現況実態と協会の取り組み事例について」

平成29年1月20日

NPO法人日本地主家主協会

理事長 手塚 康弘(不動産鑑定士)

〒160-0023

東京都新宿区西新宿4-32-4

ハイネスビル9階

TEL:03-3320-6281 FAX:03-3378-4327

## 【目次】

1. 全国の空き家の状況
2. 空き家の内訳(全国)
3. 東京都内における空き家の状況
4. 空き家の内訳(都内)
5. 「空き家」増加の要因と「空き家」増加の問題点
6. 「空き家対策特別法」
7. 「空き家対策」
8. 当協会の役割

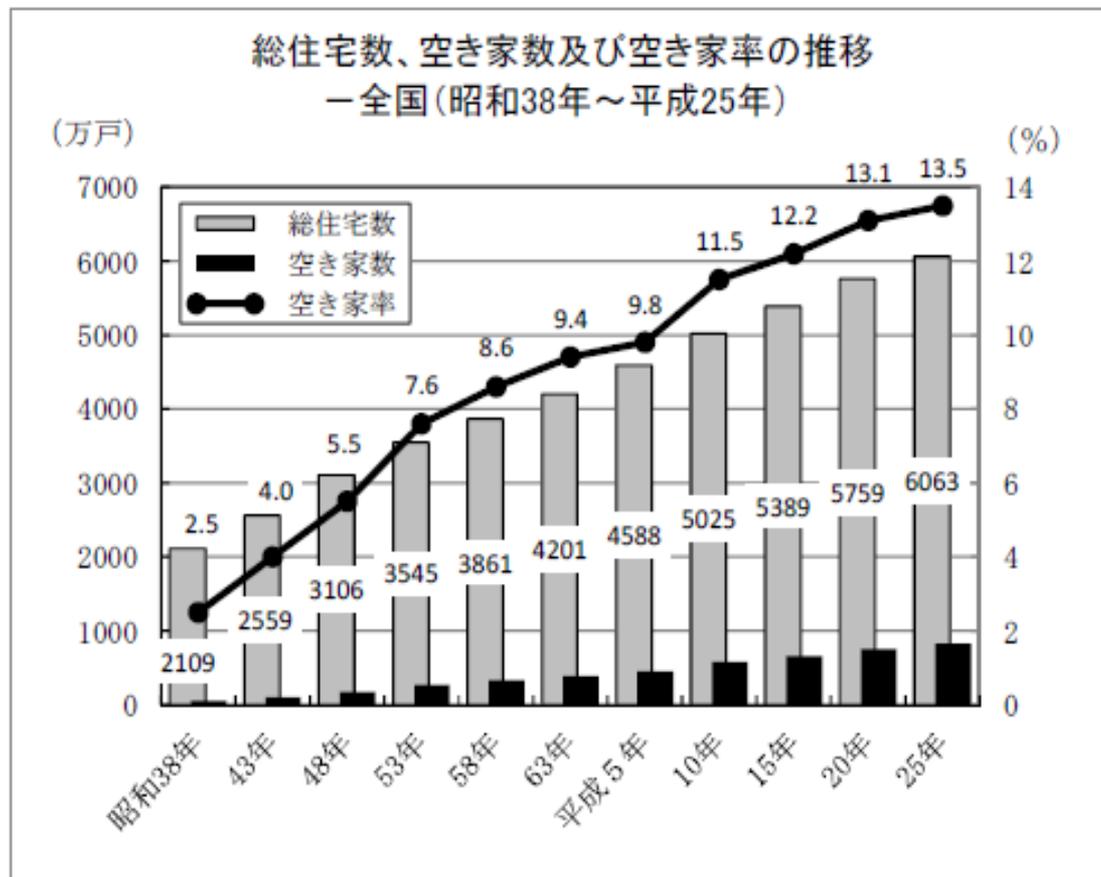
# 1. 全国の空き家の状況

・H25年時、**総住宅数6,063万戸**、5年前に比べ305万戸増加(5.3%増加)

・H25年時、**空き家数は820万戸**、5年前に比べ63万戸(8.3%)増加。

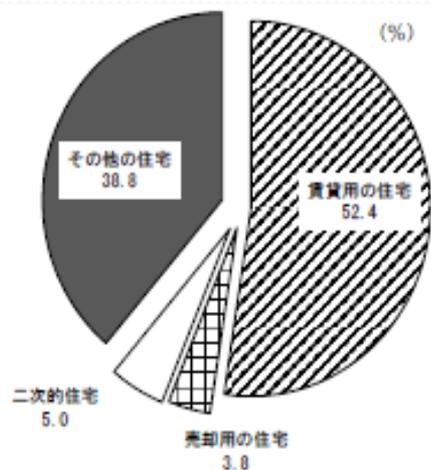
・**空き家率(総住宅数に占める割合)**は、**13.5%**と、0.4ポイント上昇し、過去最高

※2030年(H42年)には**空き家率が30%弱**になるのではとの試算もある。



総務省H25.7.29発表 「平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)」の抜粋

## 2. 空き家の内訳(全国)



「賃貸用の住宅」が429万戸 (52.4%)

「二次的住宅」が41万戸 (5.0%)

「売却用の住宅」が31万戸 (3.8%)

「その他の空き家」が318万戸 (38.8%)

※その他の空き家とは:

空き家の種類が不明の住宅や取り壊し前の住宅、長期間不在の住宅など上記住宅以外

**空き家率(ワースト)※別荘など二次的住宅を除く**

1位: 山梨県 (17.2%)

2位: 愛媛県 (16.9%)

3位: 高知県 (16.8%) ※4位香川県、徳島県 (16.6%)

**空き家率(低い)**

1位: 宮城県 (9.1%)

2位: 沖縄県 (9.8%)

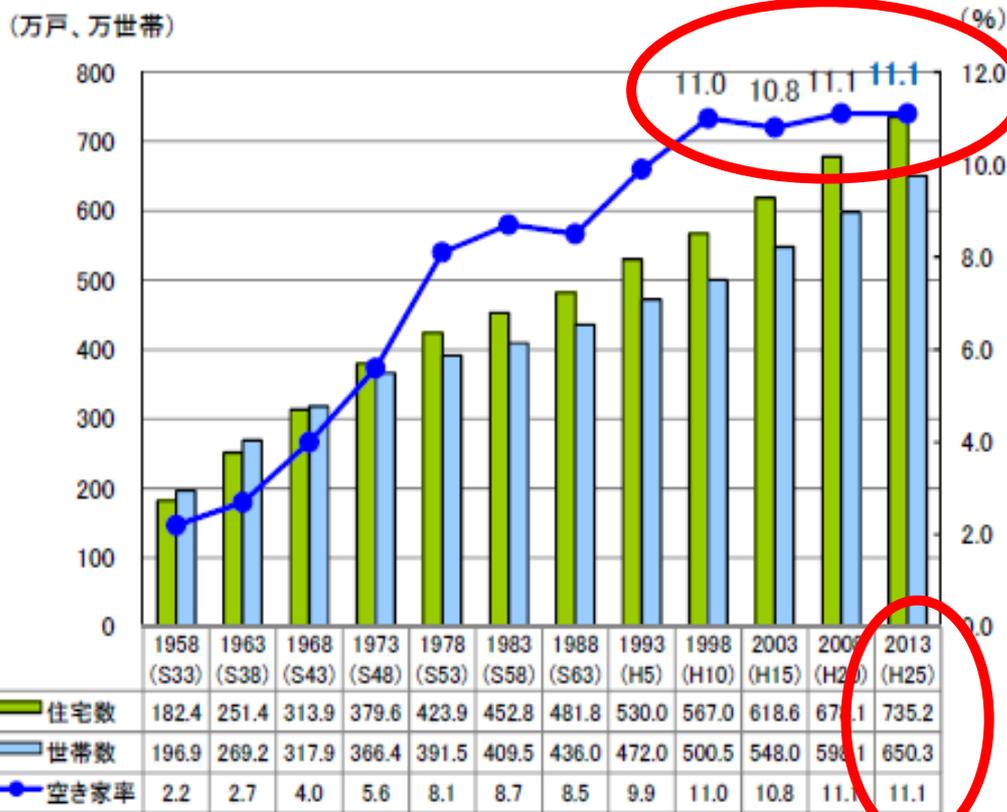
3位: 山形県 (10.1%) 次いで、埼玉県、神奈川県、東京都がいずれも10%台となっています。

※「空き家対策特別措置法」は、「その他の空き家」を対象とする。

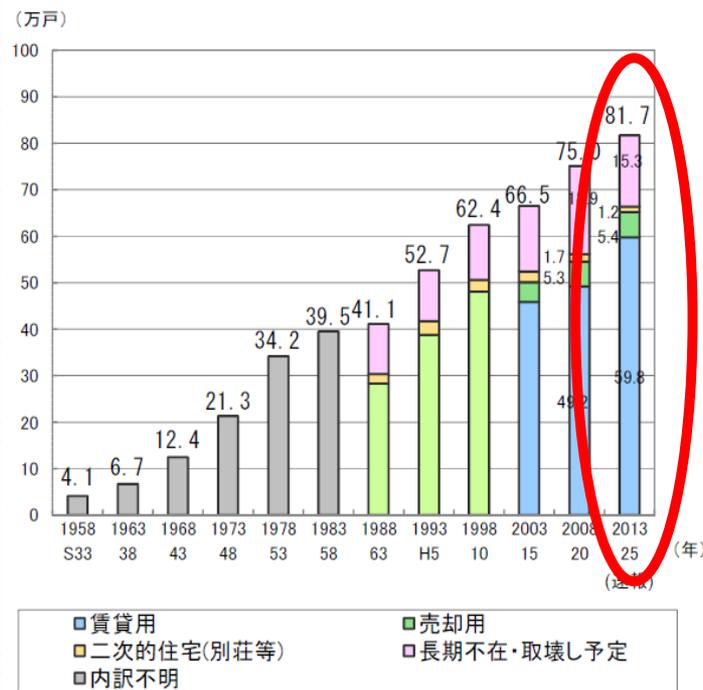
# 3. 東京都内における空き家の状況

- ・平成25年度において住宅ストック数は約**735万戸**、総世帯数は約650万世帯となっている。
- ・都内の空き家数は**81.7万戸(11.1%)**。空き家率は平成10年からほぼ横ばいである。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)

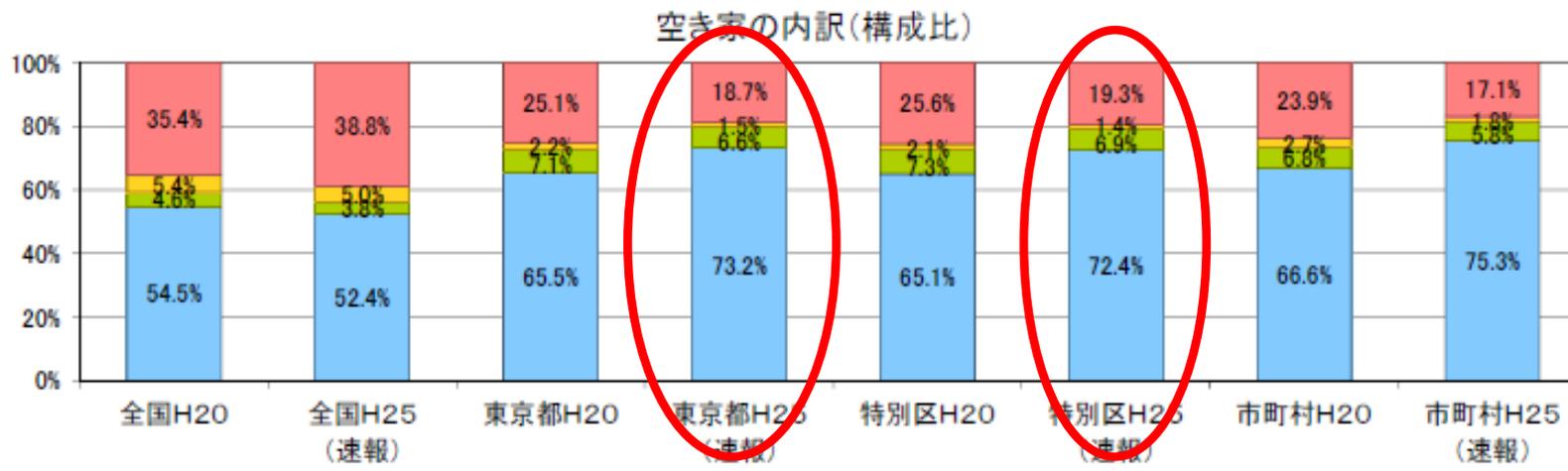
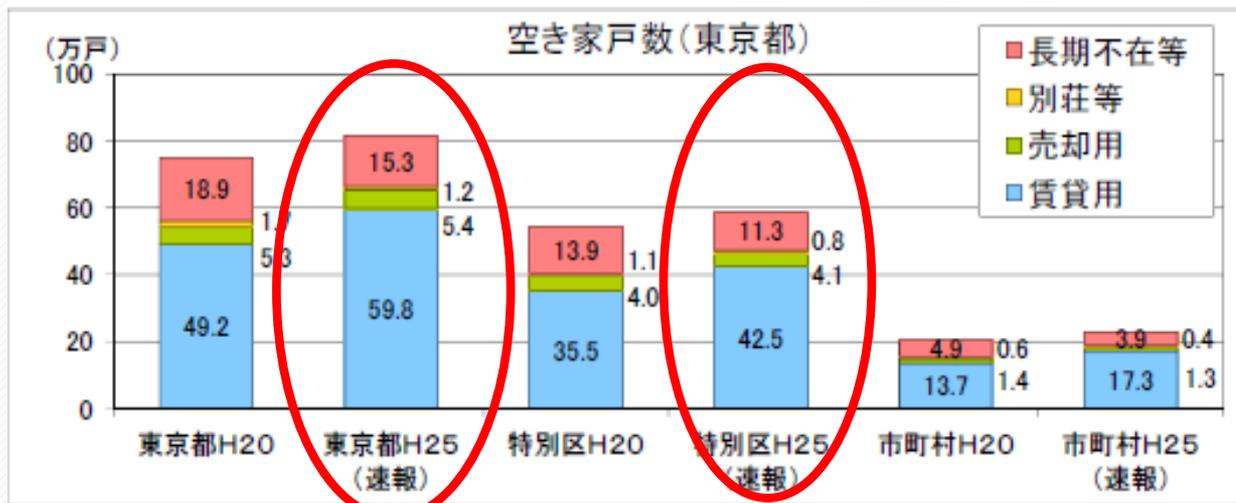


空き家数の推移(東京都)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

# 4. 空き家の内訳(都内、23区)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

・長期不在等の空き家は、東京都**15.3万戸**(18.7%、81.7万戸のうち)、特別区**11.3万戸**(19.3%、81.7万戸のうち)となっています。

※賃貸用の空き家戸数は、東京都で**59.8万戸(約7割)**、特別区**42.5万戸(約7割)**となっているのも問題

## 5. 「空き家」増加の要因と「空き家」増加の問題点

### (1) 空き家増加の要因

- ・固定資産税(更地になると・・・)
- ・建替不可物件(道路問題等)
- ・老人ホーム等への入居
- ・実家の片付けが面倒
- ・相続(遺産分割等)
- ・購入、賃借ニーズがない(特に地方)



### (2) 空き家増加の問題点

- ・不審者の侵入
- ・景観の悪化
- ・不法投棄、建物倒壊の可能性
- ・害虫の発生
- ・近隣トラブル(樹木の越境)
- ・犯罪の温床



## 6. 空き家対策特別措置法(1)

- 「空き家対策特別措置法」(施行日:平成27年2月26日)

### 【ポイント】

#### (1) 空家の定義の明確化

「空家等」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(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)

「特定空家等」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おそれのある状態
  - 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
- にある空家等をいう。(2条2項)

#### (2) 自治体による立入調査が可能(第9条)

#### (3) 空家等の所有者等に関する情報の利用等(第10条)

#### (4) 特定空家等に対する措置(第14条)

- ・市長村長が建物の除去、修繕、立木竹の伐採が可能
- ・罰金(第16条)

## 6. 空き家対策特別措置法(2)

【大田区西糀谷】H26時



- H18から近隣苦情
- トタン飛散の可能性があり、危険
- 行政からの口頭措置従わず
- 条例に基づく指導・勧告
- 条例に基づく措置命令・公表
- 行政代執行の実施
- 所有者に代執行(取壊し)費用を請求(500万円程度)

## 6. 空き家対策特別措置法(2)

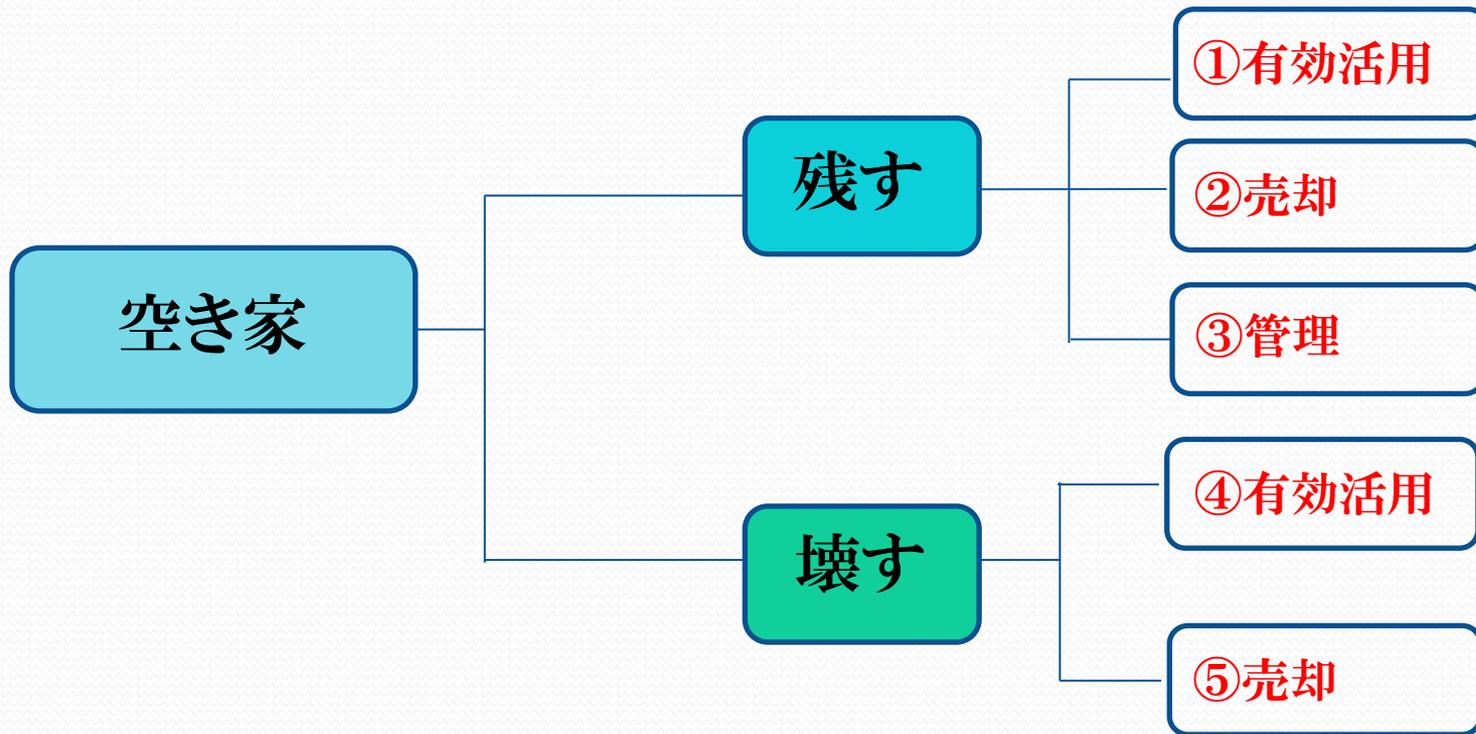
【葛飾区】H28.3.2

「空き家対策特別措置法」に基づき、  
所有者が判明している空き家の行政  
代執行は全国初。



# 7. 空き家対策

「空き家(不動産)」を「負動産」にしないためには、  
どうするか？



## 7. ①有効活用について(建物を残す)

【墨田区】

カフェに改装(DIY型)

●DIY型の賃貸

【メリット】

初期投資がない

【デメリット】

賃料収入が低い



# 7. ①有効活用について(建物を残す)

【世田谷区】

保育所(一時預かり)



一時保育、レンタルギャラリー、カフェ&バー、パソコン・英会話・カルチャー教室



# 7. ①有効活用について(建物を残す)

## 【グループホームの活用】



## 7. ②有効活用について(建物を壊す)

- ・既存の建物を取り壊して、建て替える場合

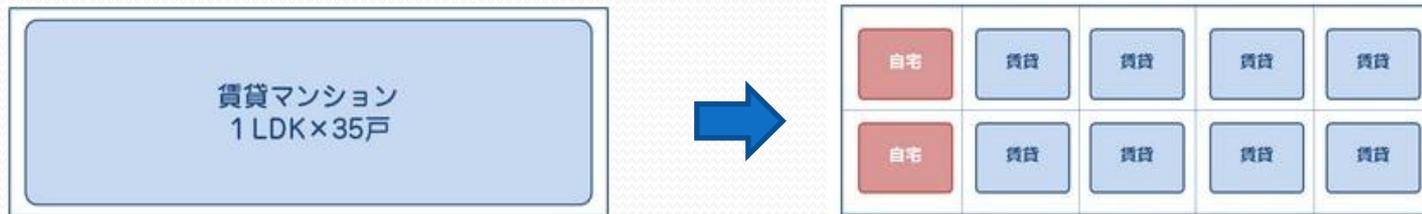
### 【チェックポイント】

①安定的賃貸経営のために、最適用途が何か？

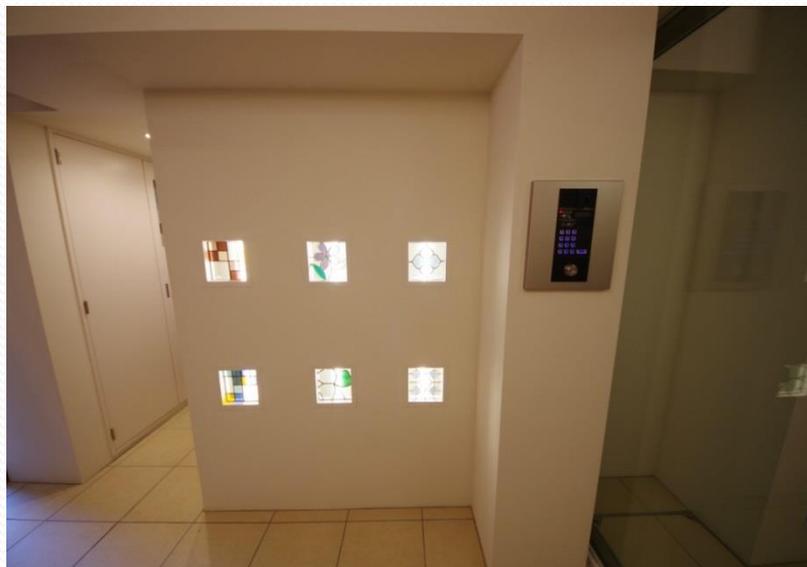
⇒時間貸し駐車場、ワンルーム、ファミリー向け以外にもシェアハウス(留学生交流等)、認知症グループホーム等への活用

②今後の相続対策も見据えた活用

⇒戸建賃貸の活用



# 【事例 紹介】



## 【事例 紹介】



## 【事例 紹介】



# 【事例 紹介】



# 7. ③売却について

【相談前】



# 7. ③売却について

【相談後】



# 7. ④管理について

## 【建物管理】

- ・通気・換気
- ・通水
- ・雨漏り
- ・室内点検
- ・敷地内清掃
- ・ポスト清掃
- ・報告書の作成



◇管理ご報告概要

実施日:	平成27年11月4日
実施者:	一般社団法人
所在地:	東京都
今月の気になった点:	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カビの状況に変化はなく、新たな雨漏りは有りませんでした。</li> <li>・2F各収納にネズミの侵入あとを確認しています。</li> </ul>

◇建物開錠前の状況

外観写真:	写真①を参照ください。
門扉:	なし
不法投棄:	<input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り
外部異常:	<input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り
扉施錠:	<input type="checkbox"/> 閉まっていた <input type="checkbox"/> 開いていた
その他:	特にありません。
コメント:	・玄関前に自動販売機設置されています(11月4日確認)。

【1】通風換気

開放写真:	写真②を参照ください。
窓の鍵:	<input type="checkbox"/> 閉まっていた <input type="checkbox"/> 開いていた
窓の異常:	<input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り
収納の異常:	<input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り
その他:	特になし。
コメント:	・1F収納に破損、2F収納にカビは先月と変わりありません。2F収納にネズミの糞を確認しています。

【2】通水

トイレ	<input type="checkbox"/> 完了	風呂	<input type="checkbox"/> 完了
キッチン	<input type="checkbox"/> 完了		
手洗い	<input type="checkbox"/> 完了		
コメント:	・2F手洗い場が開栓後、時間を置いて通水を確認しています。		

状況写真



【写真】 (屋外点検)  
【コメント】  
・写真右下自販機の横、玄関入り口前に空き缶のゴミ箱が設置されています。



【写真】 (屋外点検)  
【コメント】  
・建物側面です。



【写真】 (屋外点検)  
【コメント】  
・建物側面側の除雪状況です。

## 7. ④管理について



- 遺産分割協議中
- 近い将来、居住の可能性
- 遠方において、見回りができない等々

# 【補足】 「地域居住支援モデル事業の取り組み」



## 「地域居住支援モデル事業」の補助事業者を決定しました

平成28年7月25日  
福祉保健局

東京都では、住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある低所得高齢者等に対して、住まいの確保に関する支援、見守りなどの生活支援を一体的に提供するとともに、入居者及び地域における互助の仕組みが醸成されるよう、民間等による自主的な取組を支援するため、この事業の目的にふさわしい事業者の公募を行いました。応募のあった事業者から、以下の3事業者を補助事業者として決定しましたのでお知らせいたします。

### ※1 補助事業者

社会福祉法人 悠々会  
特定非営利活動法人 東京ソノリア  
特定非営利活動法人 日本地主家主協会

### ※2 選定方法

地域居住支援モデル事業事業者選定委員会において、事業運営方針や適格性を審査・選定

### ※3 事業内容

#### ● (1) 住まいの確保と生活支援の提供

- ・東京都内にある空家、空き室等を活用した低廉な家賃の住居確保の支援と、入居者に対する生活支援の提供
- ・同一建物内、又は中学校区区域相当の地域内に入居者と地域の交流の機会を提供する共同リビングの設置

#### ● (2) 互助の仕組み作り

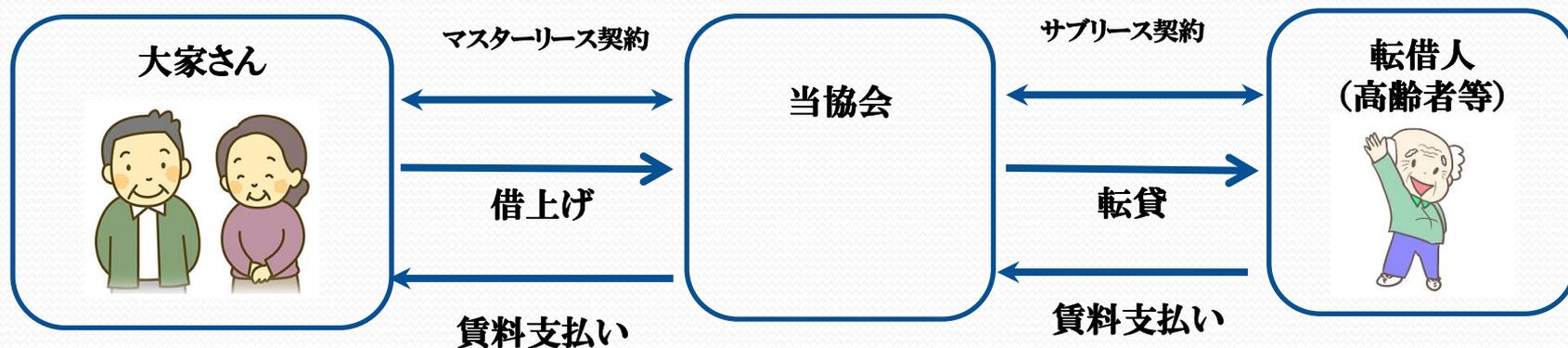
- ・入居者に対して、健康の維持増進、多様な世代の交流促進等を行うと共に、地域コミュニティ活動等への参加を促し、住民同士の互助の仕組みを醸成します。

### ※4 今後の予定

平成28年8月1日より事業開始予定

※別紙 [地域居住支援モデル事業のイメージ](#) (PDF形式: 625KB)

# 【低廉な家賃の住宅確保支援】



※アパート(1戸～複数戸)の空室、空き家(一軒家)を当協会が借上げ⇒住宅要確保配慮者へ賃貸

## 【借上げ物件の条件】

(1) 昭和56年6月1日以降着工の建物(新耐震)

※旧耐震の場合もご相談ください。

(2) 賃貸面積が16㎡以上

(3) エリアは調布市内

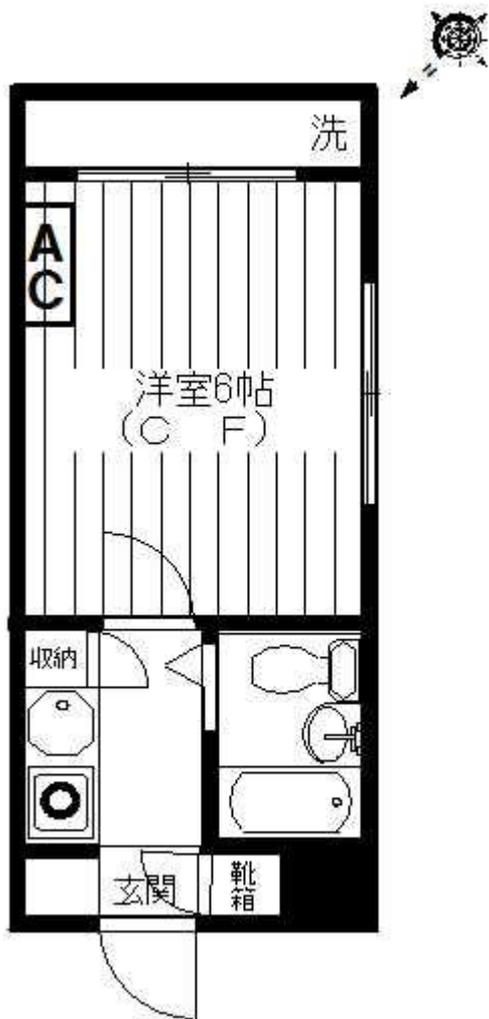
# 【事例】



調布駅約徒歩12分



鉄筋コンクリート造4階建(平成3年築)



賃貸面積: 16.74m<sup>2</sup> (3階部分)  
(入居中)

## 8. 当協会の役割

「空き家対策」として、「有効活用」、「売却」、「管理」、どの方法が良いのか、判断に迷うところが多いと思います。

当協会は、ご相談者の「想い」を第一に考え、複数のご提案を実施することができますので、お気軽にご相談ください。

# 「協会概要」

## 特定非営利活動法人(NPO法人) 日本地主家主協会 概要

設 立	昭和56年(1981年) 4月
法人登記	平成14年(2002年) 7月(NPO法人)
創 設 者	故 手塚 進一郎
理事長	手塚 康弘
専務理事	参沢 淳明
理 事	香川 一雄(弁護士)、鏡 治伸(土地家屋調査士)、 中根武(税理士)、久保 宏之(司法書士)
監 事	吉田 信一郎(税理士)
所 在 地	東京都新宿区西新宿4丁目32番4号/新宿オフィス 横浜オフィス(神奈川県横浜市西区高島町)
T E L	03-3320-6281 FAX03-3378-4327
ホームページ	<a href="http://www.jinushi.gr.jp">http://www.jinushi.gr.jp</a>
メールアドレス	<a href="mailto:kyokai-info@jinushi.gr.jp">kyokai-info@jinushi.gr.jp</a>
業務時間	平日 8:45~17:45
登録者数	約 7,630名〔平成28年1月現在〕