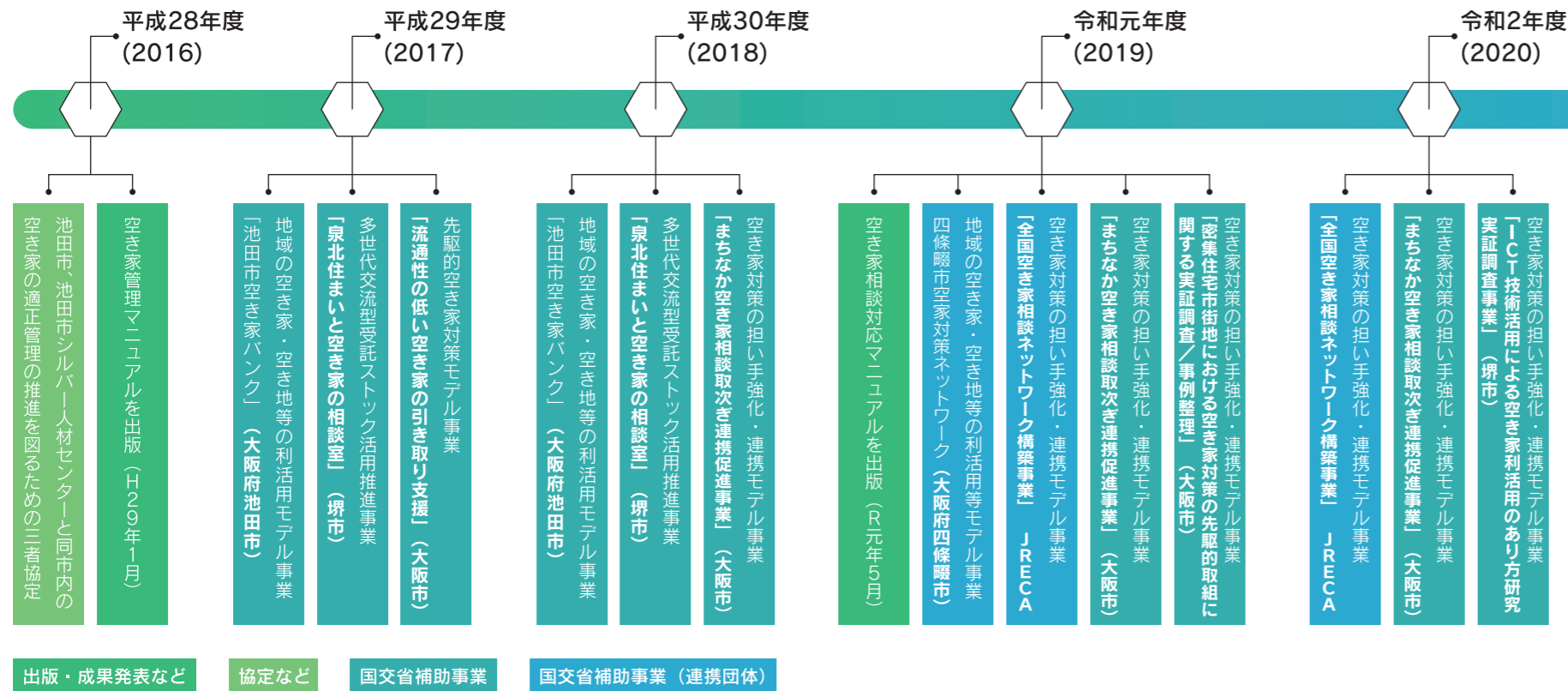


空き家問題解決手法の調査・研究に関する主な取組

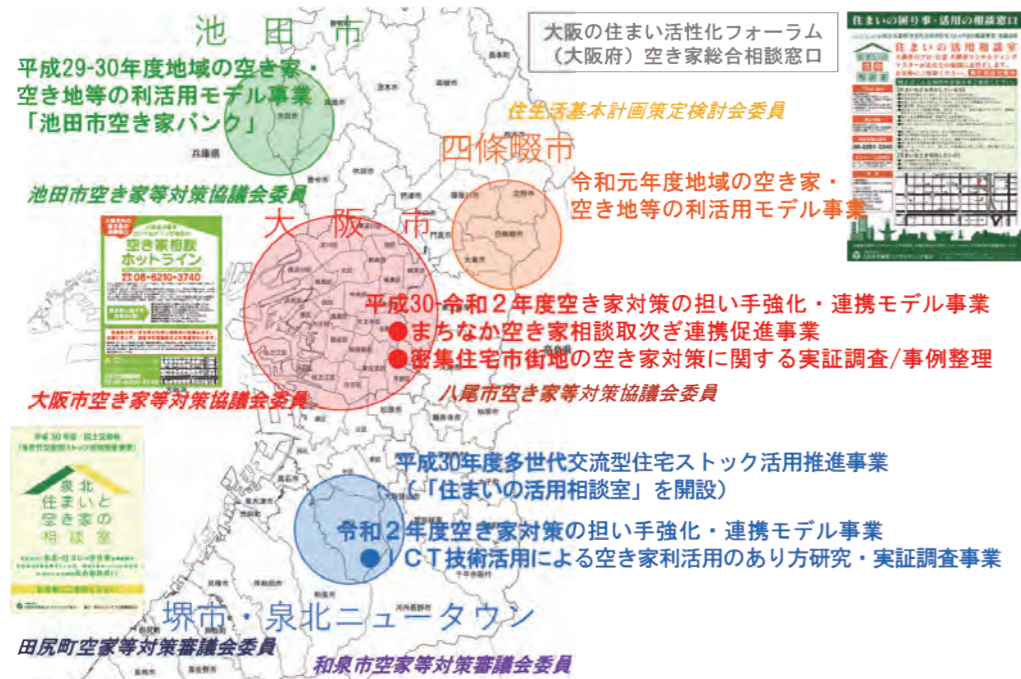


私たちは、大阪市24区の空き家相談窓口と連携して空き家に対する電話相談「大阪の空き家相談ホットライン」を開設し、年間200件近くの相談を受けています。ここで私たちが相談の対象にしているのは、「売れない」「貸せない」など流通性や活用性が乏しい空き家で、例えば、借地権付建物や長屋、狭小道路で再建築不可の建物、朽廃が著しい建物、相続登記未了で権利関係が複雑な建物など、密集した住宅市街地特有の空き家相談が多く寄せられています。

これらの相談に対して、現状調査と課題の整理から、応急処置や本質的な対処策の企画提案や対処策を実施するための環境整備を経て問題解決に至る、いわゆる出口戦略に不動産コンサルティングの手法を活用した支援を実施・検証しています。また、空き家所有者個人の利益だけを考慮して問題を解決しようとするのではなく、地域価値の向上や地域活性化の観点から、「空き家の引き取り支援手法による空き家・空地の集約」や「地域の見守りによる空き家対策」の研究、実証調査などにも取り組んでいます。

このほか、私たちは、空き家の管理や予防、投資等に関する研究と実践、空き家所有者の意識啓発や空き家問題解決のより効果的手法の研究・開発、行政や他団体への協力と研究成果、ノウハウ等の提供など、総合的な観点から空き家対策に携わっています。

大阪府内での取組



関連図書、マニュアルの出版



まちなか空き家相談取次ぎ連携促進事業（平成30年～令和2年） 相談窓口に来ない・来れない空き家所有者等に対する「相談窓口の拡大（啓発、接点づくり）を実施」

～ 拡げる ～ 空き家取り次ぎネットワーク

説明会・意見交換会等を実施

福祉関係NPO代表	包括支援センター (社会福祉士)
社会福祉協議会 コーディネーター	自治会長 地域活動協議会会長
地域金融機関担当者	

取り次ぎネットワーク・その先

【事例】出張相談から問題解決

地域コーディネーターからの相談要請を受けて相談員を派遣



【教訓】
「相談に行かない」のではなく、
「相談に行けない」ケースも多い。



～ つなぐ ～ 相談体制

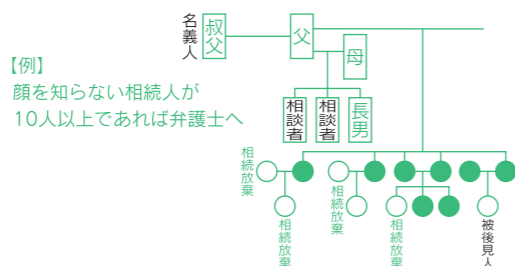
司法書士会・弁護士会との連携

情報共有（互いの窓口の相談対応方法、相談対応事例など）

・・・法テラス活用案件の検討（司法書士会）

弁護士会との事例研究会の開催

テーマ① 相続事例（依頼のタイミング）



- テーマ② 応急措置の妥当性
- テーマ③ 近隣との関係
- テーマ④ 成年後見人や財産管理人の管理責任

市区相談窓口との可逆的な連携（OJT）

想定する場面

- ① 依頼者以外の所有者に対する意識啓発
- ② 行動しない所有者に対する意識啓発

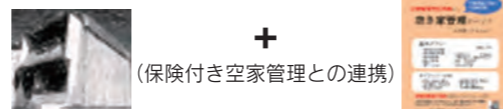
～ 解決する ～ 相談実務+対策支援



相談実務における意識啓発の重要性

空き家支援における応急処置事例

①出口が見えている応急処置



②出口が見えていない場合（検討中）の応急処置

- 解決困難事例
- ①借地の長屋
 - ②売却や利活用が困難な借地権付建物
 - ③集約が困難な団塊地の空き家

06-6210-3740
06-6261-3340

<事業説明・協力要請>

- ・地域包括支援センター
- ・社会福祉士会、区役所、社会福祉協議会
- <取次ネットワークの情報提供>
- ・阿倍野区社会福祉連絡会
- ・港区民生委員児童委員協議会
- ・連合町会／北区、阿倍野区、旭区、都島区、鶴見区、城東区
- ・区役所／港区、生野区、旭区、東住吉区、東淀川区、淀川区、西淀川区、西区、西成区、福島区、北区、此花区など

大阪市立住まい情報センターとのタイアップセミナー＆相談会（平成28年～令和2年）

平成28年

平成29年

平成30年

セミナー＆相談会 令和元年度

- 8月24日 大阪市福島区役所/此花区役所/港区役所
- 9月28日 大阪市立住まい情報センター
- 10月30日 阿倍野区老人福祉センター
- 11月30日 大阪市都島区役所/東淀川区役所/旭区役所



大阪市立住まい情報センター

セミナー＆相談会 令和2年度

今から始めよう！ 私たちの暮らしと空き家対策

日時：9月24日（土）13:30～15:15（受付13:00～）
会場：大阪市立住まい情報センター3階ホール
定員：100名（先着順）
個別相談会：定員12組（1組30分）
※空き家に関する相談に限り。事前申込要。抽選は当日に行います。

講師：
岡原 隆裕（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会・理事）
「空き家問題と私たちの暮らし、空き家の予防」
空き家が原因で起こる近隣のトラブルや資産の劣化、空き家を所有することのリスク、資産として受け継ぐときの問題等を紹介し、空き家を予防するポイントをご紹介します。

井野 敦史（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会・理事）
「自分でできる空き家管理と地域でできる空き家管理」
建物の管理は所有者の責任！空き家管理のポイント「変化を見つける」ことです。トラブルを未然に防ぐための方法や管理の手順、管理すべき範囲をご紹介します。

伏野 信義（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会・副会長）
「空き家を活かすための知識とコツ」
空き家活用のポイントや大阪市内の空き家の特徴に応じた活用方法、「長屋」の空き家対策について解説します。

お申込は、「住まい・まちづくり・ネット」から！
<http://www.sumai-machi-net.com>

お問い合わせ先：
大阪市立住まい情報センター
〒530-0041
大阪市北区天神橋6丁目4番20号
TEL.06-6242-1160

借地や長屋の空き家対策

日時：6月9日（土）13:30～15:15（受付13:00～）
会場：大阪市立住まい情報センター3階ホール
定員：100名（申込先着順）
個別相談会：定員12組（1組30分）
※空き家に関する相談に限り。事前申込要。抽選は当日に行います。

大阪市の空き家の概要や借地権付建物や長屋の特性を学び、借地権付建物の売買や活用事例、長屋の再生や取り壊し（切り壊し）の事例をご紹介します。空き家と権利について、空き家にしないための予防策も解説します。

「大阪市の空き家問題！借地や長屋の困りごと」
岡原 隆裕（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会 理事）
大阪市の空き家率は17.1%（平成25年）と全国平均より高い水準になっていることや、大規模な借地や長屋の長屋問題も考えます。

「住まいのこころをしよう～空き家になったら～」
金森 匡邦（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会 会員）
空き家を売るとき、使ったとき、壊すときの手法や手順、補助制度などを紹介します。

「住まいのこころをしよう～空き家になる前に～」
和田 清人（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会 理事）
空き家になってしまおう前にできることがたくさんあります。遺言・後見・借地などを始めとする処分や活用の準備のポイントを紹介します。

お問い合わせ先：
大阪市立住まい情報センター
〒530-0041
大阪市北区天神橋6丁目4番20号
TEL.06-6242-1160

お申込は、「住まい・まちづくり・ネット」から！
<http://www.sumai-machi-net.com>

空き家予防と住まいの承継

日時：10月21日（土）13:30～15:15（受付13:00～）
会場：大阪市立住まい情報センター3階ホール
定員：100名（申込先着順）
個別相談会：定員12組（1組30分）
※空き家に関する相談に限り。事前申込要。抽選は当日に行います。

「空き家予防のポイント」
岡原 隆裕（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会・理事）
大阪市の住宅は、6戸に1戸以上が空き家です。空き家になる原因の解消から空き家予防のポイント、対策方法など空き家にしないための知識をご紹介します。

「空き家予防と相続」
井野 敦史（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会・理事）
空き家となった住宅の取得原因は、相続が原因以上を占めています。いざというときに困らないために、住まいの相続についてわかりやすくお話しします。

「空き家予防と借地」
米田 洋（（一社）大阪府不動産コンサルティング協会・会長）
高齢で維持管理や処分が難しい、相続で権利関係が複雑、後継者がいない、空き家予防の新しい手法、「借地」を継いだ住まいの管理と承継をご紹介します。

お問い合わせ先：
大阪市立住まい情報センター
〒530-0041
大阪市北区天神橋6丁目4番20号
TEL.06-6242-1160
<http://www.sumai-machi-net.com>

大阪市における流通性の低い空き家の引き取り支援にかかる実証調査（平成29年度）

電話相談「空き家相談ホットライン」を開設/大阪市24区空き家相談窓口との連携がスタート

課題と目的	流通性の低い空き家の引き取り支援
取組内容	空き家引き取り支援にかかるスキームの構築
成果	空き家引き取り支援に係るガイドライン

相談事業まとめ

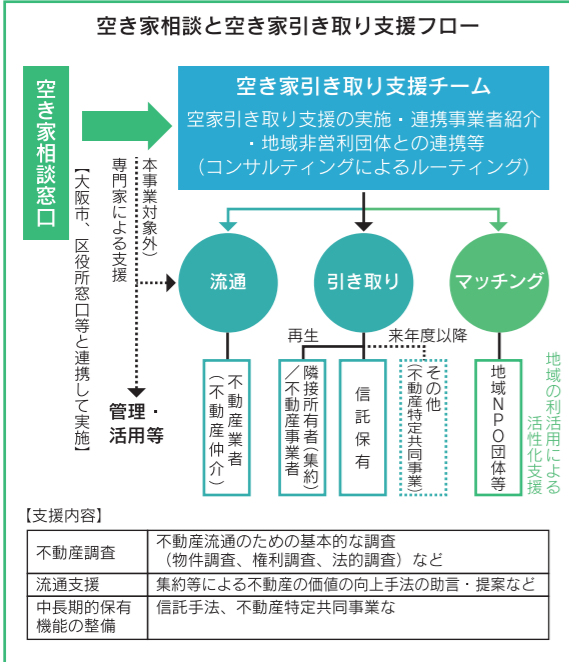
窓口	相談方法	相談件数	流通性の低い空き家	支援件数
大阪の空き家相談ホットライン	電話相談	50件	25件	17件
	電話+面談	23件	23件	22件
セミナーその他	面談	18件	4件	0件
合計		91件	52件	39件

流通性の低い空き家における流通の阻害要因

大項目 (N=52)	小項目	件数	件数
形式的要因	不動産関係	35件 (67%)	38件 (73%)
	権利関係	11件 (21%)	
心理的要因	対応/意識	11件 (21%)	13件 (25%)
	面倒/不安等	3件 (6%)	
その他要因	経済的	23件 (44%)	36件 (69%)
	リテラシー	19件 (37%)	

空き家引き取り支援にかかるガイドライン

- | | |
|--|--|
| 第1章 趣旨・目的
第2章 事業の概要
1. 大阪市の空き家の状況と空き家対策
2. 流通性の低い空き家とは
3. 空き家の引き取り支援とは
4. 想定する空き家相談体制
5. 引き取り支援体制と支援内容 | 第3章 相談内容と相談案件における流通の阻害要因の分類
第4章 引き取り支援の手法やそのコスト
1. 空き家の引き取り支援事例
2. 流通性の低い空き家とは
3. 空き家の引き取りに要した費用 |
|--|--|



密集住宅市街地の空き家対策に関する実証調査/事例整理（令和元年度）

課題と目的	密集住宅市街地に多くみられる「流通性の低い空き家」の相談から解決支援の実務等を通じ、密集住宅市街地の空き家対策における支援選択肢の拡大のための実証調査等を実施し、そこで得られた事例や過去の事例を調査して整理する。
取組内容	①空き家問題解決支援 ②事例の整理、ノウハウの研究 ③空き家対策事例の調査 ④先駆的モデル事業の検討、専門家連携、実証調査 ⑤マッチングサイトの制作
成果	①空き家問題解決支援の実施 ②借地や長屋の空き家対策、相続放棄と空き家管理・空き家対策等を研究・ランドバンク事業の研究 ④ホワイトナイトによる空き家問題解決事業の検討、大阪弁護士会空き家PTとの連携強化 ⑤流通性の低い空き家のマッチングサイト「空き家ひろば」の立ち上げ

密集住宅市街地における代表的な課題

- 相続登記未了：相続人間の合意形成の問題や認知症
- 借地権付建物：売却、賃貸活用、借地契約の終了
- 長屋：除却と切り離し、改修
- 老朽化：除却、補修・改修
- 狭小道路 (又は接道なし)：除却と集約、活用

ランドバンクの研

- 10月1日不動産実践セミナー聴講「ランドバンクによる空き地空き家問題解決と新しい不動産の道—山形県鶴岡市—」
- 11月22日ランドバンク研究会「アメリカランドバンク制度の概要と日本版構想」講師：司法書士総合研究所業務開発研究部
- 2月21日つるおかランドバンクを視察

売れない・貸せない空き家のマッチング「空き家ひろば」

大阪市の流通性の低い空き家のマッチングサイトを開設

http://akiyahiroba.jp/

<令和元年2月運用開始>
流通性の低い空き家の出口戦略に活用

「空き家対策における専門家連携」ヒアリング&意見交換

- 11月7日 弁護士会空き家問題対策検討委員会より招聘
テーマ：借地、長屋に関する問題解決困難事例
- 2月7日 弁護士会空き家問題対策検討委員会より招聘
テーマ：①相続放棄と管理責任 ②財産管理制度

先駆的モデル事業の検討

ランドバンクの保有・改良機能を信託で代用するスキーム

宅建業者 (買付者) → 空家所有者 (管理委託契約) → 環境整備費用 (改良) → 信託会社 (信託組成時のスキーム図)

空家所有者は対象不動産を信託し、宅建業者は受益権担保に資金を提供する。コンサル契約に基づき空家を売却するための環境整備を行う。不動産業者が売却活動 (媒介業務) を実施する。出口戦略に問題なければ、長期間の保有も可能である。空家所有者が売主となって売買契約を締結し、売買の取引直前に信託契約を終了する (空家を受益者に返還して売買の取引を完了する。)

集約や保有に関する調査

- 市町村による隣地買取等支援制度
- 都市農地利用等 (保有)

大阪弁護士会と連携した解決困難事例への対応

四條畷市空家対策ネットワークが取組む地域の空き家・空き地等の利活用等モデル事業をサポート（令和元年度）

セミナー 空き家で悩まないための知恵

2019年11月27日 (水)

14:00~15:00 (受付13:45~)

会場：市役所第202会議室

参加無料 5組

プログラム

1. 空き家の現状と課題について
2. 空き家の活用方法について
3. 空き家の活用事例について

セミナー 空き家で悩まないための知恵

2019年12月10日 (火)

14:00~15:00 (受付13:45~)

会場：市役所第202会議室

参加無料 5組

プログラム

1. 空き家の現状と課題について
2. 空き家の活用方法について
3. 空き家の活用事例について



その他主な実績（平成27年度まで）

- 平成20年度) 「成年被後見人たる高齢者の生活資金確保のための不動産信託スキーム」の実施
- 平成21年度) 不動産信託を活用した古民家再生「寝屋川古民家再生事業」の実施
- 平成22年度) 京都市委託事業・京町家の保全・再生・活用に係る不動産管理信託に関する調査・検討
- 平成23年度) 不動産信託手法によるニュータウン空き家再生事業に係る調査研究「ニュータウン空き家再生事業」の実施
- 平成24年度) 信託受益権小口化による町家維持管理のための資金調達システムの課題検証・貝塚寺内町まちづくり協議会と連携実施
- 平成25年度) 空き家利活用ビジネススキーム創設事業「空き家管理ビジネス」の研究
寄稿「空き家改修と賃貸活用手法の検討」にて一括前払料方式による空き家の借上げスキームを公表。(後年、全宅連調査報告書に事例掲載)
- 平成26年度) 空き家見守りのための地域ビジネスサポートシステム整備事業の実施
中古マンション管理情報システム整備事業の実施
- 平成27年度) 大阪の住まい活性化フォーラム・空き家相談窓口を開設
希望自治体に「空き家管理マニュアル」を無料配布
多世代交流型受託ストック活用推進事業にて「住まいと空き家の相談室」を大阪市生野区に開設。

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
 〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階
<http://oreca.jp> <http://akiya.osaka.jp>/空き家対策総合サイト