

東京都相続空家等の 利活用円滑化モデル事業の取組状況

特定非営利活動法人 空家・空地管理センター

団体概要

名称	特定非営利活動法人 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3-9-6 OYAビル6階
代表	代表理事 上田真一
事業展開	管理代行：91市区町村 活用相談：351市区町村
URL	http://www.akiya-akichi.or.jp/



① 管理代行サービス

- 2つの空き家・空き地管理サービス
 - 管理に消極的な所有者向けの「100円管理」
 - 管理に積極的な所有者向けの「しっかり管理」

ボランティアを中心に
独自資格「**空家空地管理士**」を
有する者が管理にあたります



【参考資料】 空家空地管理士について

- 3日間の研修受講が必須
 - 相続に関する法律（民法、任意後見契約法、不動産登記法など）
 - 空家に関する法律・制度（空家対策特別措置法、空家条例、補助金等）
 - 空家管理の実務（座学と実務研修）
 - 空家ケーススタディ（管理、活用、解体、空家法執行など）
- 資格試験の実施
 - 上記の研修内容に関するもの
- 1年以上の専門的な実務経験
 - 1年未満の経験者はアシスタントとして活動

空家・空地管理士は、所有者の複合的な課題を解決するためのサポート役
相談対応のほか専門家や協力会社との調整も行っています

②東京都「空き家のワンストップ相談窓口」



※モデル事業終了後(平成29年度末)東京都が事例を取りまとめて都民・区市町村へ周知

- ワンストップ相談窓口
 - 協力事業者や専門家と連携
 - 管理、売却、賃貸、解体、修繕、相続、成年後見、税、信託など
- 専任の担当者が帆走
 - 担当者は空家空地管理士に限定
 - 一人の担当者が全ての相談に対応
 - 解決まで一貫してサポート

当センターでは、空き家に関する様々な相談に対してワンストップで対応
専任の担当者が解決までを一貫してサポートします

③ 啓発活動

メディア出演・寄稿



資料作成・提供



知っておきたい！
空き家利活用ガイドブック※
(20ページ)



知っていますか？
空家対策特別措置法と特定空き家について
(16ページ)

書籍出版

『あなたの空き家問題』
(日本経済新聞出版社)
代表理事 上田真一著



④ 自治体向けサービス

- 講師派遣
 - 自治体職員向け
 - 住民向け（近隣住民＋空き家予備軍）
 - 高齢者施設向け（空き家所有者）
- 情報提供
 - チラシ、パンフレット、ポスター等の提供
 - 空き家に関する問題や解決の実例紹介
 - 他自治体の取組み状況の紹介
- 空き家相談窓口の運営・補助
 - 相談窓口の運営（東京都・所沢市）
 - 相談窓口の運営補助（相談スタッフの派遣等）

講演実績（一部抜粋）



（上記は全て主催団体・企業）

④ 自治体向けサービス（続き）

- 空き家の実態調査
 - 空き家実態調査の設計・実施
 - 特定空き家調査の設計・実施
- 空き家対策計画の支援
 - 計画策定に向けた情報提供
 - 所有者向けの管理・活用等に関する情報発信
 - 庁内連絡会議の運営補助
- 空き家対策協議会での支援
 - 協議委員としての参加
 - 協議会での情報提供、講演



主な実績

東村山市空家等対策協議会 副会長
毛呂山町空き家対策 コンサルタント
仙台市空家等対策協議会 講師

<東京都相続空き家等の利活用円滑化モデル事業>

●平成28年度 相談窓口実績

相談件数 (累計)	34件
12月	12件
1月	6件
2月	6件
3月	10件

<広報活動>

- 広報資料の制作
 - ・空き家の相談窓口（チラシ/ポスター）
 - ・空き家利活用ガイドブック
- プレスリリース（2回）
- セミナー／個別相談会開催（2回）
 - ・東村山市共催
 - ・台東区後援



●平成29年度 事業計画

- 広報資料の刷新
- ネット広告
- 郵便局ポスター広告
- セミナー／個別相談会開催（6回）



空き家活用実例

モデル事業 継続案件一覧 (2017年4月まで)

所在地	相談件数	活用相談中（中断含）	解決
板橋区	3件	2件	
江戸川区	1件	1件	
北区	4件	2件	1件
江東区	2件	2件	
新宿区	1件	1件	
世田谷区	1件	1件	
台東区	2件	1件	
中野区	4件	3件	
練馬区	3件	2件	
文京区	1件	1件	
葛飾区	1件	1件	
国分寺市	1件	1件	
武蔵野市	1件	1件	
東村山市	1件	1件	
町田市	2件	2件	
八王子市	1件		
瑞穂町	1件		

※ 都外の空き家（都内在住）で
相談9件、継続中1件

モデル事業 活用実例（隣家への売却）



所在地	東京都北区
建物	木造瓦葺2階建て
空き家になった経緯	相談者：家族（娘の夫） 義理の母が住んでいたが、高齢のため、相談者宅に転居。2年程、空き家となっている。
状態	水廻りを中心に相当程度のリフォームが必要。また隣家と一体となっているが、隣家が当物件に向かって傾いている。登記上は建物は離れているが、目視上は一体となっている。
管理状況	以前、売却を検討したが、条件等で解決に行きつけず、そのままの状態が続き、管理も行き届かなくなってきた。
活用の経緯	隣地への売却・不動産業者への売却（買取）の2パターンで検討を進めていたが、物件の状態や所有者の意向にて相場価格には届かなかったが、交流のある隣地への売却が成立。

モデル事業以外での過去相談案件（東京都内）

- 東村山市（売却6件、解体3件）
- 練馬区（売却4件、解体2件）
- 清瀬市（売却3件、解体1件）
- 大田区（売却2件、賃貸1件）
- 立川市（売却1件、解体1件）
- 杉並区（売却2件）
- 八王子市（売却1件）
- 板橋区（売却1件）
- 葛飾区（売却1件）
- 東久留米市（売却1件）
- 西東京市（売却1件）
- 台東区（売却1件）
- 三鷹市（賃貸1件）
- 昭島市（リフォーム1件）

都内14区市で34件の空き家を解決した実績があります
（2015年4月から2017年3月まで）

活用事例（リフォーム→賃貸戸建）



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所。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、当センターの空き家借上げ制度「AKARI（あかり）」を利用。

活用実例（解体→売却→住宅新築）



所在地	埼玉県所沢市
建物	木造2階建（昭和53年築）
空き家になった経緯	実家を姉妹2人、妹の婿養子の3名で相続したが、遺産分割協議で揉めたため法定相続分で共有名義に。その後、姉妹が絶縁状態になり活用が困難に。
状態	雨漏りはなかったが蔦が建物全体に絡まっているなど状態は良くなかった。庭にも大きな木があり隣地に大きく越境していた。
管理状況	近隣に住む姉夫婦が管理していたが体力的にきつく、改めて売却に取り組むことを決意した。
活用の経緯	所有者全員に売却したい意向があったため、当センターと不動産会社が間に入り売却に向けた協議を進めた。無事に売却できたが、契約・引渡しを通して所有者が一同に会すことは無かった。

活用実例（解体→コインパーキング）



所在地	東京都大田区
建物	木造3階建（築年数不詳） ※ 相談時点で既に解体済み
空き家になった経緯	元は実家だったが、親が高齢になったため長男と同居するため転居。その後、建物は解体したが空き地は未活用だった。
状態	空き地は囲いなどがなく、雑草と捨てられたゴミで荒れている状態だった。
管理状況	特に管理はおこなっておらず、近隣からもクレームが頻繁に入ってきていた。
活用の経緯	将来は東京に戻ってくる可能性があるため売却以外の活用を希望。固定資産税等の負担を無くしたいと、投資負担のないAKARI CPを選択した。

活用実例（解体→売却→庭）



所在地	埼玉県入間市
建物	木造2階建（昭和40年代築）
空き家になった経緯	10年前に兄弟の仕事を手伝うために群馬県に転居。役所から通知文書が届くも、そのまま放置を続ける。
状態	シャッターが歪んでしまい、唯一の出入り口が使えずに侵入不可能。窓ガラスも割れており廃屋の様な状態
管理状況	転居してからは一切の管理を放棄
活用の経緯	所有者が自身の相続を考え、役所へ相談。役所から空家・空地管理センターを紹介されて解体・売却を相談。数カ月前に隣地の住人から「隣の空き家を購入したい」と問い合わせをもらっていたので、隣家の住人にアプローチして売買が成立。

活用実例（リフォーム→賃貸）



所在地	埼玉県新座市
建物	木造3階建（昭和50年代築）
空き家になった経緯	長年、工場倉庫として自主利用していたが、2年ほど前に業務拡大のため移転。跡地を賃貸に出そうと思っていたが、倉庫需要がある地域ではなく、前面道路も狭いため活用が困難であった。
状態	雨漏りなど倒壊の危険を及ぼすような状態ではないが、経年劣化が築年数程度にあり、大規模な修繕が必要な状態
管理状況	現在は自主管理を行っている
活用の経緯	貸倉庫として賃貸するのは立地的にも難しく、また住宅用への用途転換はリフォーム予算の制約があり出来ない。そこで、車両の出し入れができる1階部分を月極のバイク駐輪場、そして2階・3階をアートアトリエに用途変更するプランを採用した。

活用実例（解体→駐車場）



所在地	東京都東村山市
建物	木造2階建（昭和42年築）
空き家になった経緯	家を出た後に両親が競売で家を購入、所有者（息子）は実家の詳細を良く知らなかった。両親の死亡後に土地が他人名義であることが判明。
状態	建物は施工が荒く、至るところで雨漏りが発生している状態。構造部の腐食は急速に進んでおり倒壊の危険性が日に日に高まっている状態。
管理状況	片道2時間かけて自主管理を行っていた。
活用の経緯	毎月の管理報告書の中で解体の必要性を指摘し、改善提案も都度行った。土地所有者との交渉も当センターが引き継ぎ、3ヶ月間かけて良好な関係を構築。空き家は建物所有者が解体することで合意した。

活用実例（解体→太陽光発電所）



所在地	埼玉県熊谷市
建物	木造平屋建（昭和初期に新築） その他、木造平屋建、土蔵など複数
空き家になった経緯	広大な土地を所有する地主の自宅だったが、相続が発生し空き家に。子供たちは全員が都内在住で広すぎる実家の管理に困っていた。
状態	敷地全体が森のようになっていた。建物は朽ち果て、屋根や壁が崩壊しているものもあった。
管理状況	相続してから3年以上放置されていた
活用の経緯	管理に困り果てていたため売却を考えた。しかし、土地が大き過ぎたため不動産会社からも購入を断られてしまった。近くに送電線もあったことから小規模な太陽光発電所にすることを提案した。

情報提供に関するご案内

当センターの啓発活動について

当センターでは、空き家所有者、空き家所有者の家族、
今後自宅が空き家になる可能性がある高齢者の方を対象に
自治体と連携した様々な啓発活動を行っています



NPO法人
空家・空地管理センター

情報提供



情報提供



民生委員・
高齢者施設など

情報提供

情報提供

情報共有



市議会議員・
役所職員など

情報共有



市民・
空き家所有者など

当センターの啓発活動

- 空き家問題に関する各種セミナー
- 空き家管理に関する啓発パンフレット
- 空き家活用に関する啓発パンフレット
- 当センターパンフレット

情報提供を充実させることで
空き家問題解消に繋がるだけでなく、
新たな空き家問題の発生を
抑制する効果も期待できます

印刷物ご利用のお願い

当センターで作成した印刷物を是非ご利用ください

- 窓口でのご利用
 - 窓口にいるしゃる市民などに閲覧、配布用としてご利用ください
- 郵送でのご利用
 - 空き家所有者への適正管理に関する通知にご同封ください
- 庁内でのご利用
 - 庁内連絡会議や関係部署での資料としてご利用ください
- 関係者への配布利用
 - 市議会議員や民生委員、自治会役員などに配布ください

空き家に関する印刷物

空き家所有者は高齢者であることが圧倒的に多いため
情報提供はホームページ等よりも印刷物が効果的です
当センターでは様々な印刷物を無償提供しています

- 特定空家について(16P)
 - 空家法の概要
 - 特定空家のイラスト付解説
 - 適正管理について
- 利活用ガイドブック(20P)
 - 空家問題と空家法の概要
 - 活用の種類と解説
 - 適正管理や相続について
- 当センター資料
 - 3つ折りパンフレット
 - A4チラシ



セミナーへの後援に関するお願い

区市町村内で行うセミナーへのご支援をお願い致します

- スケジュールは4か月後を目処に調整させていただきます
- 会場は貴自治体が所有する施設にて（費用はお支払致します）
- 講演は当センター代表理事が行います（講演内容は過去資料をご参照ください）
- 対象者は市内に空き家を所有する方、市民、高齢者に関わる方の他、市職員、議員、自治会役員などです
- 広報活動では、市報へのイベント掲載、チラシやポスターの配布、自治会掲示板や回覧板での告知にご協力ください（もちろん可能な範囲内でのお願いです）
- チラシ・ポスター等の作成・印刷、資料準備、会場設営・撤収などは全て当センターの負担と責任で行います
- 参加者数、個別相談内容、アンケート結果などは共有いたします（個人情報を除く）

【空き家問題の各種セミナー】 自治体職員・議員向け

自治体職員・議員向けセミナー

対象者	- 自治体職員 - 市議会議員など
目的	- 空き家問題の正しい理解 - それぞれの役割整理 - 事例研究
時間	1～2時間程度
内容	- 自治体による空き家対策 - あなたの空き家問題 - 空き家対策の事例研究
期待効果	- 空き家問題の理解促進 - 当事者意識の醸成

自治体職員や議員が空き家問題を理解し
住民に対して情報共有を促すことで
問題の解消と発生防止に繋がります



平成28年度空き家対策意見交換会（中国地方整備局）



東京都北多摩地区勉強会（東久留米市役所）

【空き家問題の各種セミナー】 民生委員・高齢者施設向け

民生委員・高齢者施設向けセミナー

対象者	・ 民生委員、社会福祉士 ・ 高齢者施設
目的	・ 空き家問題の正しい理解 ・ 情報提供者としての役割認識 ・ 情報提供の方法、手段の理解
時間	45分～2時間
タイトル (実績)	・ 空き家を放置する高齢者 ・ 空き家問題における施設の役割
期待効果	・ 高齢者への情報共有 ・ 当事者意識の醸成

民生委員や高齢者施設が空き家問題を自分自身が対処できる問題だと理解し高齢者に対して情報共有を促すことで問題の解消と発生防止に繋がります



民生委員・
高齢者施設など



NPO法人
空家・空地管理センター



市民・
空き家所有者など



【空き家問題の各種セミナー】 住民向け

住民向けセミナー	
対象者	・ 空き家所有者 ・ 独居の高齢者 ・ 空き家の近隣住民
目的	・ 空き家問題の正しい理解促進 ・ 空き家になる原因の理解 ・ 空き家問題の予防策
時間	45分～2時間
タイトル (実績)	・ 自宅を空き家にしない ・ 空き家について学ぶ勉強会
期待効果	・ 当事者意識の醸成 ・ 空き家問題の解消と抑制

住民に対して情報を届けることで
空き家問題の解消促進と
新たな問題発生への抑制が期待できます

○ 自治体からの広報支援（実績）

- ・ 市報へのイベント情報掲載
- ・ 市施設へのパンフレット設置
- ・ 市施設へのポスター掲示
- ・ 町内会掲示板へのポスター掲示



【セミナー実績①】

「空き家について学ぼう」

(東京都東村山市共催)



2017年3月17日(金) 14:00～15:15

講師：当センター代表理事 上田真一

- ・ 空き家問題って何？
- ・ 空き家が増えるとどうなるの？
- ・ 空き家の適正管理ってどうやるの？
- ・ 空き家の活用方法について

【東村山市との連携】

- ・ 会場提供（設営補助）
- ・ 市報へのイベント掲載
- ・ 各管轄施設へポスター掲示及びチラシ設置

来場者42名中4組が個別相談に申込み
東村山市内の空き家に関するご相談もいただきました

【セミナー実績②】 「空き家について学ぼう」 (東京都台東区後援)



2017年3月28日(火) 14:00～15:15

講演：当センター代表理事 上田真一

- ・ 空き家問題って何？
- ・ 空き家が増えるとどうなるの？
- ・ 空き家の適正管理ってどうやるの？
- ・ 空き家の活用方法について

【台東区との連携】

- ・ 会場紹介及び割引
- ・ 各自治会掲示板へのポスター掲示
- ・ 各管轄施設へポスター掲示及びチラシ設置
- ・ ご挨拶及び区の実取り組みプレゼン（15分）



来場者20名中2組が個別相談に申込み。うち1件は台東区内の空き家に関するご相談
区報に間に合わず集客は東村山市の半分程度にとどまりました

【セミナー実績③】 「空き家問題を考える」 (埼玉県富士見市主催)

講演会「空き家問題を考える」

近年社会問題となっている空き家の適正管理や利活用の推進を目的とした条例を制定するにあたり、市民や関係団体と空き家問題に対する課題等の認識を共有し、今後の方向性を検討するため、講演会を開催します。

開催日

- 第1回 平成 28 年 10 月 18 日 (火)
午後 7 時から午後 9 時まで
水谷公民館 多目的ホール
- 第2回 平成 28 年 10 月 25 日 (火)
午後 7 時から午後 9 時まで
鶴瀬西交流センター 多目的ホール
- 第3回 平成 28 年 10 月 26 日 (水)
午後 7 時から午後 9 時まで
富士見市役所 全員協議会室

内 容

- ・講演 (90 分)
NPO 法人空家・空地管理センター
代表理事 上田真一氏

「NPO 法人空家・空地管理センターはテレビや新聞、雑誌などを活用し、全国で急増する空き家問題について普及活動を行っており、講師の上田氏はこれまで「NHK 日曜討論」「日本テレビ ミヤネ屋」など多くのテレビ番組に出演し、活躍しています。」

- ・今後の空き家対策について (15 分)
富士見市空家等対策庁内検討委員会
- ・質疑応答 (15 分)

※事前申し込み不要・参加費無料
各回とも同様の内容となっています



お問い合わせ：富士見市自治振興部安心安全課 TEL. 049-251-2711 (内線 445)

2016年10月18日 (火) / 10月25日 (火) / 10月26日 (水)

講師：当センター代表理事 上田真一

- ・講義 (90分)
- ・今後の空き家対策について (15分)
- ・質疑応答 (15分)
- ・空き家の活用方法について

【富士見市との連携】

- ・講師として参加
- ・会場準備、広報は全て富士見市で担当

3回シリーズで内容は全て同じものでした
主な来場者は市職員、市議会議員、自治会役員などでした

【セミナー実績④】
「急増する空家問題解決の処方箋」 （全国賃貸住宅新聞社主催）



2016年7月28日（木）

講師：当センター代表理事 上田真一

- ・ 空き家問題って何？
- ・ 空き家が増えるとうなるの？
- ・ 空き家の適正管理ってどうやるの？
- ・ 空き家の活用方法について

高齢者住宅の関係者が集まる展示会にて約100名を相手に講演
啓発活動に関する協力体制の構築などの実績に繋がりました

【セミナー実績⑤】 自治体職員・議員向けセミナー



「自治体の空き家対策について」（千葉県議会主催）

2017年2月1日(水) 12:30～

- 講演：当センター代表理事 上田真一

千葉県議会議員の方向けに、「空き家問題とは」「行政による空き家対策」「空き家の利活用」「自治体との取り組み」について講演



「空き家対策意見交換会」（中国地方整備局主催）

2017年2月10日(水) 13:15～

- 講演：当センター代表理事 上田真一

中国地方の5県50市町、105名が参加し、当センターからは空き家問題におけるNPO法人としての役割について講演

【セミナー実績⑥】

自治体職員向けセミナー



「自治体が取り組む空き家対策」（東京都東久留米市）

2016年2月3日（水）

○ 講演：当センター代表理事 上田真一

東京北多摩地区5市の行政職員向け勉強会で「自治体が取り組む空き家対策」について、空き家問題の現状や今後の空き家急増に対処するための方法などを40名を超える自治体職員の方へ講演



「行政に求められる空き家対策について」（大阪府）

2016年8月10日（水）

○ 講演：当センター代表理事 上田真一

大阪府内の全自治体職員の方向けに、「空き家問題とは」「行政による空き家対策」「空き家の利活用」「自治体との取り組み」について、70名もの府内市町村空き家等施策担当者などに講演

【セミナー実績⑦】 自治体職員向けセミナー



「多摩地区の空き家を考えるシンポジウム」（東京市町村自治調査会）

2014年7月24日（木） 13:30-16:30

- 講演：上智大学法科大学院長 北村 喜宣氏
(株)浜銀総合研究所 地域戦略研究部 副主任研究員 豊田 充氏
(一社)移住・住みかえ支援機構 専務業務役員 副代表理事 斉藤 道生氏
八王子市 生活安全部 防犯課長 宮木 高一氏
当センター代表理事 上田真一

各自治体の関係部署の職員含め300人近くが参加。北村教授による基調講演の他、東京市町村自治調査会の調査研究発表、当センターからは 空き家問題に対して何ができるのか、民と官の役割分担に関する講演やパネルディスカッションを行った



「空き家問題の現状と対策、官民の役割」（埼玉県南部環境事務研究会）

2014年10月16日（木）

- 講演：当センター代表理事 上田真一

さいたま市、川口市、上尾市、蕨市、戸田市、朝霞市、和光市、志木市の空き家対策の担当者が一堂に会する埼玉県南部環境事務研究会の共同研究会にて、空き家問題の現状と対策や官民の役割について講演

その他の講演実績

- 自治体・議員向け

「住宅土地・都市政策調査会 中古住宅市場活性化小委員会（自由民主党）」／「社会資本整備審議会 産業分科会 不動産部会（国土交通省）」／「国土審議会 土地政策分科会 企画部会（国土交通省）」／「関東ブロック空き家広域相談等に係る情報交換会（関東地方整備局）」／「自治体の空き家対策について（栃木県）」／「空き家利活用における区と NPOとの連携について（台東区）」／「空き家の適正管理・利活用におけるNPOの役割（全国建設研修センター）」ほか

- 業界団体向け

「空き家対策の現状について（埼玉県他）」／「空き家問題を解決し、地域の生産性を高める（千葉県生産性本部）」／「空き家における司法書士の役割（東京司法書士政治連盟）」／「空き家・空き地について学ぼう（大阪公共嘱託登記土地家屋調査士協会）」／「増える空き家、使える空き家（住宅産業研修財団）」／「空き家問題の現状と課題について（奈良県宅地建物取引業協会）」／「空き家の売却・活用成功事例 所有者が放置する理由こそが解決の糸口（賃貸住宅新聞社）」／「空き家管理の現状と課題について（全日本不動産協会宮城県本部）」ほか

- 一般市民向け

「空家対策・利活用セミナー（名古屋市・名東区）」／「今から考える 空き家防止策&活用法（読売新聞・中日新聞・東京新聞）」／「空き家の勉強会（神戸市にて空家・空地管理センター主催）」／「中山間地域の未来学（信州大学）」／「大学講義（成蹊大学）」ほか