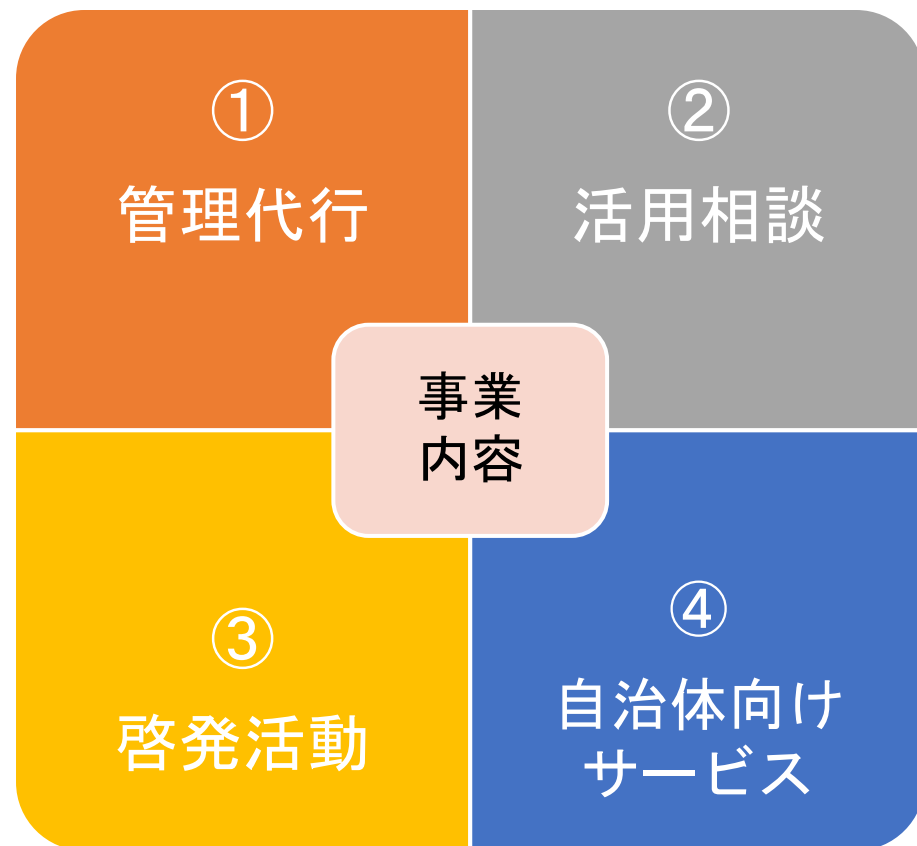


# 平成30年度 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

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：14都道府県119市区町村 活用相談：16都道府県376市区町村
URL	<a href="http://www.akiya-akichi.or.jp/">http://www.akiya-akichi.or.jp/</a>



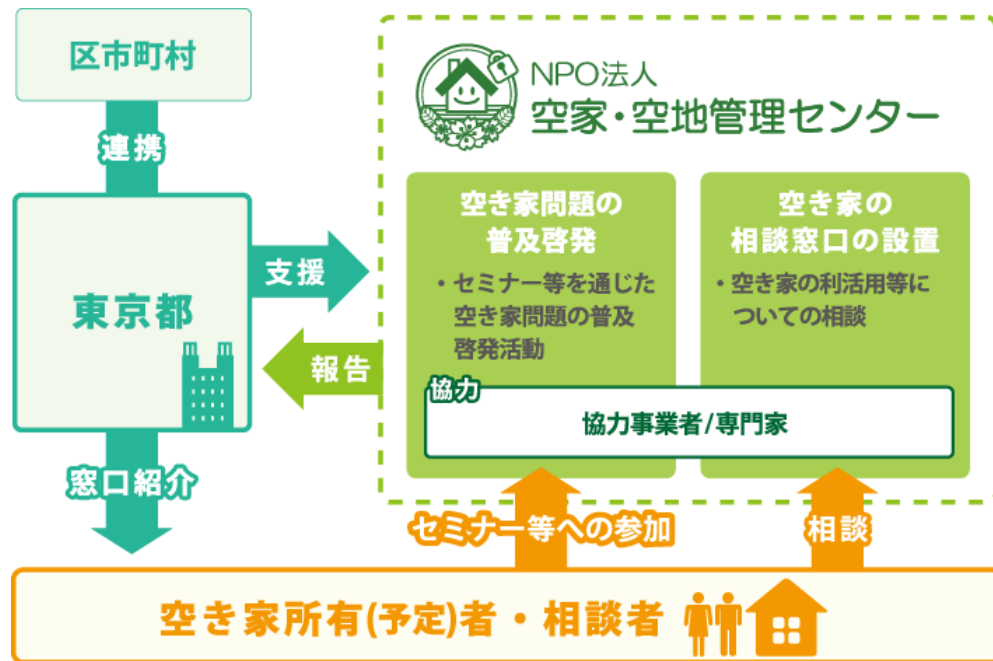
# ① 管理代行サービス

- 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



## ②活用相談



※平成31年3月31日まで

平成30年度 東京都  
空き家利活用等普及啓発・相談事業における  
**「空き家のワンストップ相談窓口」**  
として、事業者の一つに選定されました。

＜平成28～29年度 東京都モデル事業＞  
相談件数：179件  
事例報告件数：H28年度：12件  
H29年度：36件

当センターの専任担当者が協力事業者と連携して  
**相談者を解決までサポート**します

# ③ 啓発活動

## セミナー・個別相談会

当センター主催（自治体後援・共催）：24回（うち都内11回）  
セミナー参加者：594人  
個別相談参加者：120組



## 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※



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



空き家問題等に  
関する啓発DVD

## 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

- 啓発活動
  - 住民向けセミナー
  - チラシ、パンフレット等の提供
  - 紙媒体資料作成の受託
- 空き家相談窓口の運営・補助
  - 相談窓口の運営（東京都、豊島区、東村山市等）
  - 個別相談会の開催
- 空き家対策の支援
  - 総合コンサルティング
  - 空家等対策協議会委員



[東京]相談センター

# 【平成30年度 当センターの取組み】

## ＜普及啓発事業＞

- ①空き家対策広報チラシ制作
- ②空き家啓発セミナー・個別相談会 **(計15回)**  
区市町村と連携（区市町村による後援や共催）し、  
空き家啓発セミナー、個別相談会を開催
- ③自治会向け出張勉強会・相談会 **(計10回)**  
空き家問題等に関する啓発DVDを上映し、  
その後、自治会が抱える問題や個別に対応する相談会
- ④PPC広告
- ⑤新聞広告／広報誌広告



# 空き家活用実例

---



# 活用実例（高齢所有者＋高額リフォーム）



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（争族トラブル）



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（狭小地、地盤沈下）



所在地	埼玉県狭山市
建物	木造2階建（昭和40年代築）
空き家になった経緯	自宅として利用していたが、県外への転居を機に空き家になった。
状態	浄化槽の破損から地盤沈下を起こしており、建物は特定空家相当に傾斜していたため、倒壊危険性が高い状態であった。
管理状況	1年以上現地には訪れていなかった。 敷地内の除草等は近隣住民がボランティアで行っていた
活用の経緯	解体費用の捻出が難しいことから現況で早期に売却するために不動産会社へ購入を依頼。狭小敷地であったため単独での活用が難しく、購入した不動産会社は隣地所有者とタイミングを合わせ3年かけて共同で売却した

# 活用実例（不法占拠物）



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 (長屋)



所在地	東京都清瀬市
建物	木造2階建（昭和40年代築）
空き家になった経緯	実家の隣にあった三軒長屋の1軒を購入し賃貸物件として運用。最後の入居者が退去した後は老朽化が進んでいたため現状回復せずに放置していた物件を実家とともに相続した。
状態	外壁は剥離し、構造材（柱）が露出していたため腐食、断絶しており倒壊の危険性もあった（下写真）
管理状況	実家は解体して駐車場にしていたが長屋は放置していた。
活用の経緯	所有者は自身の負担で切離し及び部分的な解体を希望していたが、他の2軒から建物の強度が下がるなどの理由により同意が得られず断念。そのまま放置することもできず、約800万円をかけてリフォームを行った。賃貸住宅として運用するも、家賃は4万円と投資回収だけで16年以上かかる結果になってしまった。

# 活用実例（需要不足）



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なった。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、土地が大きす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のを提案した。