

超リアル！ 都市型空き家問題 奮闘記

株式会社 村越不動産 葛生 貴昭

自己紹介

- 葛生 貴昭(くずう たかあき)
- 栃木県生まれ
- 東京都足立区在住
- 株式会社 村越不動産 代表取締役
- 東京都宅地建物取引業協会足立区支部 幹事
- 一般社団法人 まちなか整備・管理機構 代表理事
- 一般社団法人 空き家活用推進協会 理事

自己紹介

- 足立区の特定空き家指定1号物件解決に尽力。
- 足立区役所と全日・全宅(不動産業協会)合同研修で講演
- テレビ朝日「スーパーJチャンネル」「ビートたけしのTVタックル」の空き家問題特集に出演



Beet Takeshi's TV Tackle (September 2022)



Super J Channel (June 2020)

一般社団法人 まちなか整備・管理機構について

当法人は、増え続ける**放置空き家、老朽危険家屋、無接道再建築不可、所有者不明、借地などの様々な問題**を解決に導いていくため、各専門家が集まって足立区との勉強会を重ね、一般社団法人として設立しました。

足立区内における**放置空き家、老朽家屋**に関する相談会、住区センターでの相談会を通じて、広く**問題解決**のために活動しています。

一般社団法人 まちなか整備・管理機構について



全国の空き家問題の現状

- 全国で空き家849万戸 (2018年総務省統計)
- 全国住宅総数約6240万戸のうち約849万戸 (13.6%)
- 2030年代には全国に空き家2,000万戸と想定
- 所有者不明土地 約410万ヘクタール (推定値)



東京の空き家問題の現状

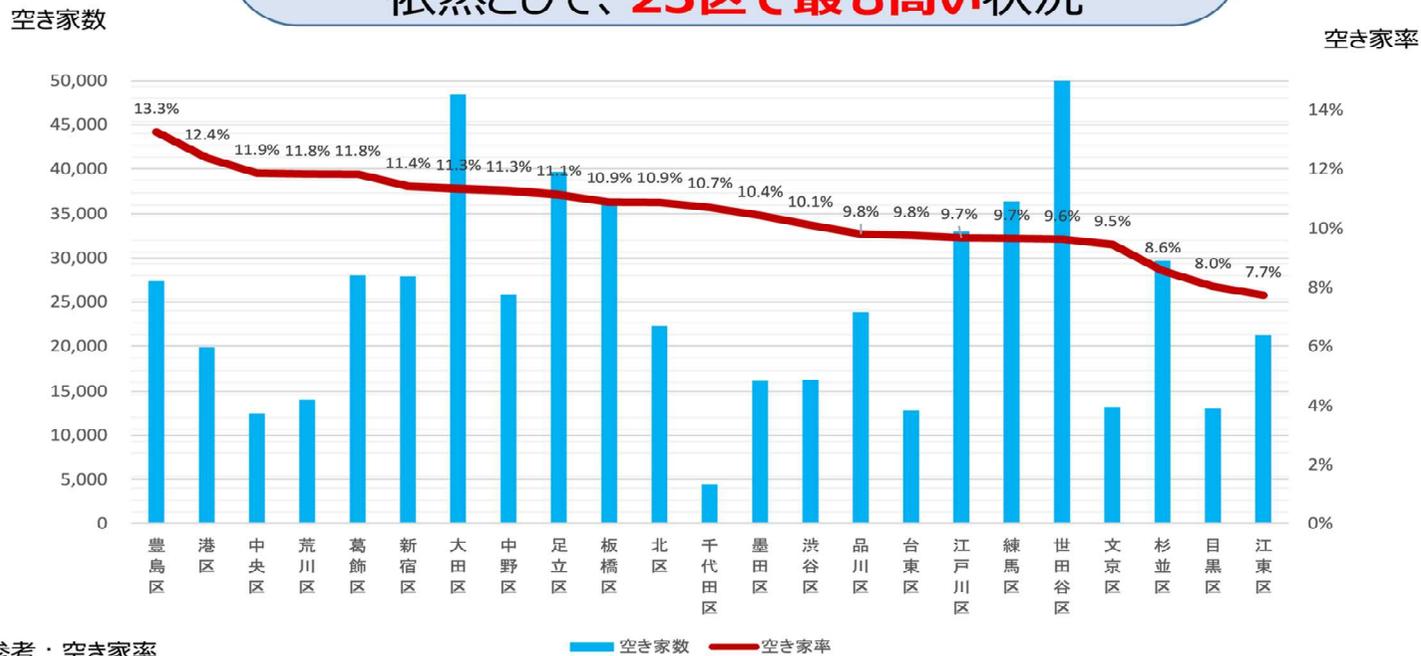
- 都内の空家率は平均10.6% (⇔ 全国13.6%)

- 東京都23区の空家率ランキング
 - 1位 豊島区(13.3%)
 - 2位 港区(12.4%)
 - 3位 中央区(11.9%)
- 東京都23区の空家数ランキング
 - 1位 世田谷区(5.0万戸)
 - 2位 大田区(4.8万戸)
 - 3位 足立区(4.0万戸)



23区別 空き家数・空き家率の比較

空き家率は15.8%が**13.3%**に、
 依然として、**23区で最も高い状況**



●参考：空き家率

全国 13.5%→**13.6%** (0.1ポイント増)

東京都 11.1%→**10.6%** (0.5ポイント減)

特別区 11.3%→**10.4%** (0.9ポイント減) (資料) 平成30年住宅・土地統計調査／総務省

都市型空き家問題とは (三種類の空き家問題)

- 地方(郊外)型空き家問題
- 都市型空き家問題
- 国道16号型空き家問題
- •神奈川県 横須賀市
- •埼玉県 毛呂山町／春日部市
- •東京都 多摩センター



なぜ放置空き家の処分が進まないのか？



長期空き家・不良建物の増加の影響 ～年々放置空き家は増加している～

- 放火や大規模火災の危険
- 衛生状態の悪化
- 不法侵入等 犯罪の温床化
- 落書き・いたずら等 治安の悪化
- 大震災時の倒壊の危険

社会問題となった「空き家問題」の解決を迫られている。

放置空き家・老朽危険家屋は どのように見つかるのか

- 放置空き家の近隣住民からの区への苦情相談
- 区役所の調査
- 消防署の調査
- 宅建協会の報告
- 弁護士・税理士など士業の相談会など
- 当法人の相談会での相談

なぜ放置空き家となるのか？

- 所有者亡くなって相続人が不明(相続人不存在など)
- 相続で引継いだ所有者が遠方に居住
- 病気や高齢で管理できない
- 建物管理や改装のお金がない
- 建替えたいが再建築不可(未接道等)
- 建替えたいが借地で地主との交渉が難航
- 処分したいが共有者(兄弟・親族)との交渉が難航
- 所有者が法的判断不能(認知症や成年後見)
- 特に困っていないので何もしていない

現状の一般的な行政の対応

- 行政が所有者を特定する
- 所有者に是正の勧告を出す
- 役所内・課内で処理



- 個人情報などが対応の障壁
- 個人の紛争処理や不動産処分/管理など行政の範囲外業務
- 行政の対応のみでは対策・対応に限界がある。



実例① 特定空き家案件の解決

- 時系列の説明
- 現地写真・動画
- 行政代執行と空き家特措法の問題点
- (参考) 足立区の取り組み

実例① 特定空き家案件の解決

- 時系列の説明
- 物件:鉄骨造3階建て、約20年ほど放置。無人。
- 所有者:70代男性 区外に居住
- ↓建物外壁剥落、通学路に200kgのコンクリートが落下
- ↓再三、足立区が是正・除却勧告を出すに従わず。
- ↓足立区第1号の特定空き家(空家特措法)指定が決定
- ↓行政代執行手続きの準備に入る

実例① 特定空き家案件の解決

- ↓ **行政代執行手続きの準備に入る**
- 行政は代執行手続きに時間がかかる(理由は後述)
- **我々、(一社)まちなか整備・管理機構へ依頼が来る。**
- ↓所有者宅へ行き交渉、「あとは弁護士と話してくれ！」
- ↓弁護士に現状報告と警告(軽めに)
- ↓弁護士と我々が再度所有者を説得
- ↓ **所有者自主的に解体着手、代執行回避**

実例① 特定空き家案件の解決

- 空き家対策に積極的な行政でも代執行はやりにくい。
- **なぜか？**
- 理由①:解体費用を税金(公費)から出す。回収できないケース？
- 理由②:所有者のモラルハザードを招く。
- 理由③:書類手続きが複雑で手間がかかる。
- 理由④:他人の財産権を侵害する行為である。
- →なぜか無関係の人から役所にクレームが入る

实例② 千住 放火火災案件

- 問題点
- 火災現場 相続 借地(都有地) 狭小地
- 解決方法
- 写真

実例② 千住 放火火災案件

- 問題点 火災 相続 不法占有借地 狭小地
- 2017年11月 連続放火事件により全焼
- 2018年4月 (一社)まちなか整備・管理機構に依頼が来る
- 問題①:借地権の物件でこのまま解体すると、
- 借地権が消滅する。(建物所有者の権利が無くなる)
- →底地を買い取るまで建物解体できない
- 問題②:底地権者は東京都
- →東京都と交渉して払下げが必要

実例② 千住 放火火災案件

- 問題③: 相続登記を2世代前(祖母→母)から行っていない。
- → 相続登記が必要。
- 問題④: 相談者のお母さんの年齢が100歳超え
- → 法律行為(相続登記)が単独でできるのか？
- 問題⑤: 物件が狭小地。土地8坪しかない。
- → 売れるのか？

実例② 千住 放火火災案件

- 東京都と底地の払下げ交渉→成功
- 祖母→お母さんへの相続(その先の相談者さん(娘)が相続した)
- 狭小地買い取ってくれる業者を探しましたが難航。
- 昨年5月解体開始→終了 更地に
- 足立区が買取り、防災倉庫とポケットパークとして整備が決定
(来年度整備予定)

行政との連携が取れている理由は？

- 足立区役所担当との私的な勉強会からスタートした。
- 「民間の知識や常識」と「行政の考え方」のすり合わせを行う。
- 勉強会に管轄を超えて多くの課の担当が参加してくれた
- 全ての課題をワンストップで相談を受ける団体を作る。
- 10を超える課と連携して問題解決にあたる

なぜ足立区では空き家対策が進むのか？

- 3段階の行政指導
- 空き家管理のおたずね(足立区独自)
- 条例による老朽家屋認定(足立区独自)
- 特定空き家指定(空家特措法)

なぜ足立区では空き家対策が進むのか？

- 平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行
- →国による法制度化

足立区独自の条例を策定

- 平成23年11月「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」施行
- 平成25年1月「足立区生活環境の保全に関する条例」施行
- →空き家特措法より4年も前に条例化

解決すべき社会問題。 だけどビジネスとしては・・・？

- うちの基本的な立ち位置は「無料相談・無料提案・最後まで」
- 何から始めればいいのかわからない、何もしていない案件
- 相続・解体の相談が多く、売買などは相談の4分の1以下
- 処分しにくい物件が多い。

【狭小地・借地・無接道地・変形地・その複合物件】

今後の空き家問題の解決のためには

今後の空き家問題解決のために

- 謄本から所有者が判明しない問題
(相続登記義務化しても解消にはならない)
- 所有者が認知症で、不動産価値がそれほど高くない場合成年後見人がつけられない。
- 都内に残る放置空き家、放置空き地は売却の難易度が高い
【無接道地、借地、狭小地、相続トラブル、所有者不明、所有者認知症】

今後の空き家問題解決のために

- 宅建士の不動産所有者調査権限の範囲を広げてもらえないか？または士業との情報共有をできないか。
- 行政の個人情報への壁がある。(民間へは公開できない)
- 固定資産税課税情報取得のハードルを下げしてほしい。
- 町会・自治会が持っている情報をデータベース化できないか

今後の空き家問題解決のために

- 行政と民間との連携をより強化しなければならない。
- 空き家・空き地の活用への新しい方法を模索する。
- 「家じまい」と「家つなぎ」: 地域ためにきちんと残すこと。
- 生前に整理(終活)をする重要性。
- 地域見守りの重要性(民生委員・町会の情報は貴重)。

まとめ

(これからの空き家対策)

放置空き家問題を行政・民間業者・地域住民・士業団体など全体で協力して解決していく。

士業および関連業種間の情報共有(できれば行政とも)を通じて放置空き家問題をより明確に課題とする。

放置空き家の実例を踏まえ成功事例を作り共有していく。

社会問題の解決のトップランナーとしてモデル化していく。

ありがとうございました。