

「空家になった後の事後対策」

時代の変化に応じた不動産の活用

公益社団法人 全日本不動産協会
静岡県本部

1. 不動産業から見た空家の現状

2. 空家が抱える周囲への影響

3. 考え方の転換

4. 利用方法

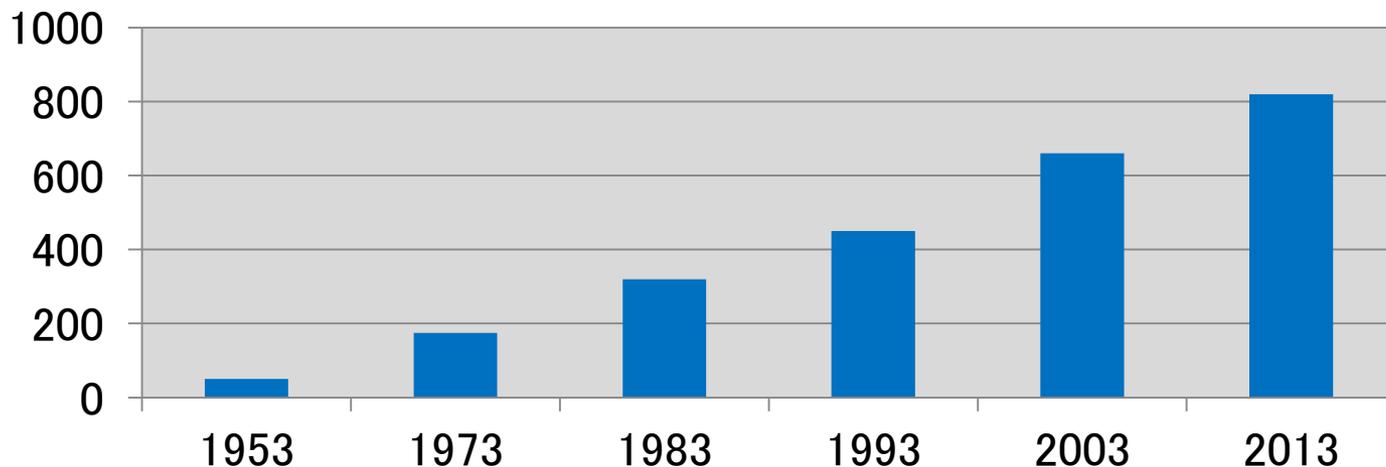
1. 不動産業から見た空家の現状

2013年

全国の空家は820万戸(空家率13.5%)

2020年には1000万戸を超える予想

空家数の推移



「個人住宅空家」が特定空家の増加に繋がる

全国で個人住宅の空き 約318万戸

浜松市でも

賃貸住宅の空家は5年間で**約1.9倍**に

個人住宅の空家は5年間で**約1.4倍**に

| | 賃貸住宅空家数 | 個人住宅空家数 |
|-------|---------|---------|
| 2008年 | 16,500 | 10,300 |
| 2013年 | 31,900 | 14,700 |

今後、浜松市も急速に高齢化

- 現在単身者世帯は全世帯の3分の1
- **20 40年** **65歳以上の人口36.8%**
高齢者の単身者世帯急増が危惧されます

膨大な空家予備軍の存在があります

2. 空家が抱える周囲への影響

- 景観(見た目)が悪い
- 環境悪化
- 不審火の心配
- 自然災害(台風・豪雨・地震)による周囲への損害
- 倒壊による避難路への障害
- 周辺不動産価値の下落
- シロアリ、害虫等の発生
- 境界確定の不調(建築や売買に支障)

空家になった原因

- **(実家)の相続問題**

相続人間の紛争

相続人が都会(海外)から戻らない

- **片付、解体費等の負担**

残念ながら実家は **「負動産」** に

3. 考え方の転換

(不動産) 資産 → 利用

人口の減少により住宅としての利用価値は減少していく
以前「家」は大切な財産(資産)だったが利用しなければ

「売れない」「貸せない」「税金・維持費が掛る」

所有権 → 利用権

マイナスの資産から**プラスの資産**に

所有や自分での利用に固執しない

- 必要としている人(利用できる人)に

バトンタッチ

売却して自分で活用できる他の資産に転換

- 専門家に任せる

1

2

3

空家

残す

有効利用(自己・賃貸)

売却

空家管理

解体

有効利用

売却

不明者（所有者）の把握

●所有者の連絡先把握

- ・子供、兄弟、親戚の連絡先
- ・地元の同級生、民生委員
- ・菩提寺

●所有者の確認

- ・土地建物全部事項証明書取得（法務局）
- ・司法書士に依頼

4. 利用方法

● 空家を貸し出す

- 学生(若い人達)のシェアハウス
- 訪日外国人、民宿、民泊、短期ステイ
- 定期借家(定期借地)
- サブリース(不動産会社が借り上げ)
- アトリエ
- 地域のコミュニティスペース

60歳以上の人達が中心となって交流の場を造る

- **法改正(整備)が必要**

旅館業法

建築基準法

借地借家法

民法

(緩和が必要)

- **周囲の協力、理解が必要**

個人の権利主張が強すぎる

地域のコミュニティースペース

各世代との交流の場

地域貢献

子供たちに伝達
高齢者の相談や補助

趣味の場・教室

絵画・陶芸・フラワー
手芸・将棋・囲碁・歴史
音楽・写真・模型

パーティ・催し物
・喫茶店

楽しい街づくり(地域で協力)

新たな人の呼び込み(活性化)

ユーカーが丘

成長管理型の開発(1979年の開発)

- * 世帯数7,178戸 人口17,936名
- * 開発業者 山万
- * 長期的な街づくりが成功している(循環型)
- * 「自然と都市機能が調和」
- * 全ての世代に優しく安心して住み続けられる街
- * 「日本一豊かな街」を目指しています。

専門家に相談を

- 宅地建物取引士
- 不動産コンサルタント
- 司法書士
- 相続アドバイザー
- ファイナンシャルプランナー等

公益社団法人 全日本不動産協会静岡県本部

HP <http://shizuoka.zennichi.or.jp/>