

空き家問題解決手法における経済合理性と引き取り効果に関する研究・実証調査 (一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会)

課題	空き家問題の解決手法を検討するためのアプローチと経済合理性の関係
目的	○空き家問題解決手法における経済的合理性について、問題解決を促進する効果等について多角的かつ多面的な考察と実証調査を実施する。 ○立場の違いによる経済合理性の溝を埋めるため、地域の経済合理性に配慮した場面転換型ツール(空き家の受け皿組織)を設置する。
取組内容	1. 経済合理性(risk-benefit)の研究と実証 2. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿(組織)の設立(受け皿組織設立研究会)
成果	●空き家問題解決における経済合理性の研究レポート ●受け皿組織の設立手順書(空き家引き取り機構LLPの設立手順及び事業概要)

取組内容

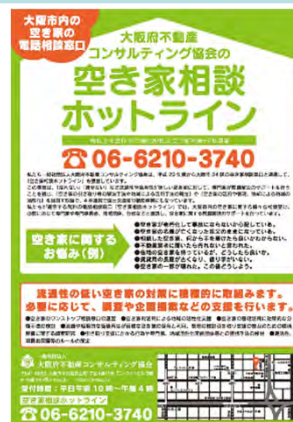
1. 経済合理性(risk-benefit)の研究と実証

①空き家問題解決の実践による情報収集、実証調査

空き家相談の実施、問題解決の実践など
(ホットライン、相談会など)

②経済合理性の研究と実証、分析

問題解決手法における経済合理性の考察と検証
・分析
(問題解決手法研究会／経済合理性研究会)



2. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿(組織)の設立

①受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究

受け皿組織設立検討内容、手順等の取りまとめ(受け皿組織設置勉強会)

②受け皿組織の運営準備

受け皿組織による適正管理、有効活用、出口戦略の企画等の検討

③融資によらない一時的な資金供給手法の研究

一時的な資金提供手法の採用に関する研究(問題解決手法研究会)

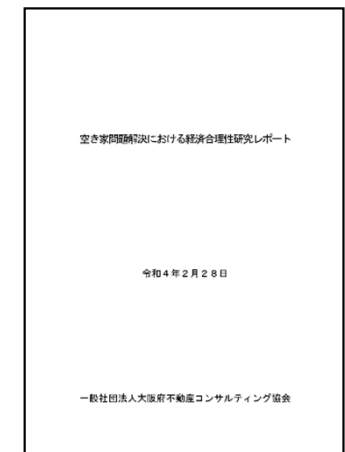
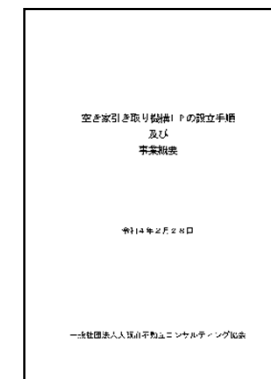
空き家相談ホットライン・月別相談件数(7/12～2/25)

月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
件数	12	11	20	10	11	18	13	14
累計	12	23	43	53	64	82	95	109

主な成果物

①空き家問題解決における経済合理性の研究レポート

②受け皿組織の設立手順書



事業名称	空き家問題解決手法における経済合理性と引き取り効果に関する研究・実証調査
事業主体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
連携先	大阪市空き家相談窓口(支援:大阪市立住まい情報センター、大阪弁護士会など)
対象地域	大阪市
事業概要	各々の空き家問題解決手法における経済合理性について、多角的かつ多面的な考察と実証調査を実施するとともに、経済合理性に関して利害関係者など異なる立場の間での歩み寄りが困難となった場合の場面転換ツールとなる受け皿(保有組織)の設立の研究と実践を行う。
事業の特徴	空き家問題を解決するためには、空き家を住宅市場等の流通市場で取り扱うことができるようにすることが重要であり、大阪市に多く存在する「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を流通させるためには様々な工夫が必要になる。本事業では、経済合理性の視点から空き家関係者の意識等を理解して、このような難易度が高い空き家問題の解決策に取り組むことに特徴がある。
成果	●空き家問題解決における経済合理性の研究レポートの作成 ●受け皿組織の設立手順書の作成
成果の公表方法	大阪府不動産コンサルティング協会の空き家問題対策総合サイトで公表 http://akiya.osaka.jp/ トップページ>研究・実証調査等>令和3年度調査研究(近日設置予定) (PDF版はダウンロード可とする予定)
今後の課題	●本事業で設立した有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」と既存の空き家の相談窓口や空き家問題対策支援体制との連携 ●有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」を活用した、空き家引き取り・引き取り支援ビジネスの発展 ●「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を流通させるための知識の習得とその技術やノウハウの向上

1. 事業の背景と目的

本事業者は、平成29年から大阪市24区の空き家相談窓口と連携し、電話相談「空き家相談ホットライン」を主たる相談窓口として、「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家の問題解決を実践している。この相談では、密集住宅市街地の特徴である「借地」「長屋住宅」「無道路・狭小道路の住宅」といった価値が低い空き家を対象とするものが多く、建物の老朽化が著しい、家財が放置されている、相続登記が未了になっている、空き家所有者等が問題解決をするための資金を拠出できない、といった流通性を阻害する要因に複数あてはまる難易度の高い空き家問題にも直面している。

空き家問題の解決手法を検討するにあたっては、空き家所有者等の意思や意識はもとより、空き家の状況、近隣住民の感情、遵法性など様々な角度からのアプローチが必要であり、損得にかかわる経済合理性(risk-benefit)もその重要な要素になる。そこで、本事業では、各々の空き家問題解決手法における経済合理性について、多角的かつ多面的な考察と実証調査を実施する。

また、空き家問題解決における経済合理性は、空き家所有者や地主等の利害関係者、近隣住民等の地域社会、行政といった立場で大きく変わるということも見逃せない。そこで、経済合理性に関して利害関係者など異なる立場の間での歩み寄りが困難となった場合、「(時間・スキーム・資金等を踏まえた)場面転換」による問題の解決を図ることが求められるが、その一つのツールとして、受け皿(保

有組織）の設立の研究と実践を行う。

以上のように、本事業では、経済合理性の研究と実証調査に加え、地域の経済合理性に配慮した場面転換型ツールとなる可能性のある空き家の受け皿組織を設ける。このことにより、空き家の引き取りと引き取った後の除却又は適正管理、有効活用、出口戦略の企画等を実践し、空き家を住宅市場等の流通市場で取り扱うことができるようにすることを通じて、地域価値の向上に寄与する空き家引き取り・引き取り支援ビジネスに発展させることを目的とする。

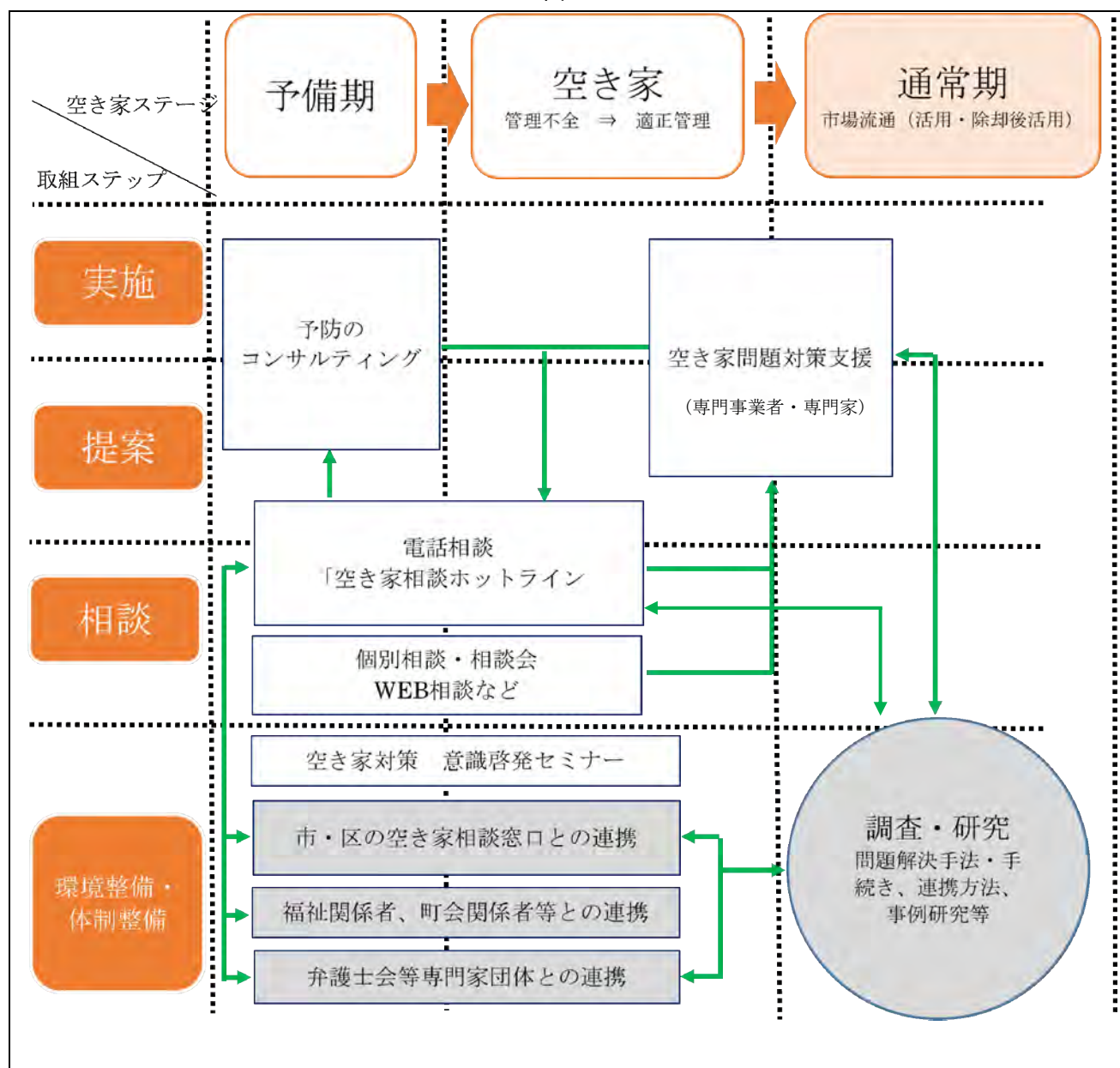
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【事業の取組フロー図】

本事業の主たる目的は、空き家から通常の流通可能な不動産の状態（通常期）への転換にあることから、本事業の「調査・研究」を、そのための環境整備や体制整備と位置付けている。

図-1



【役割分担表】

表-1

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
A) 経済合理性（risk-benefit）の研究と実証	1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査	空き家利活用 PT、事務局、広域交流部会、広報部会	①大阪市内の流通性の低い空き家対象の電話相談、相談会等の実施
		空き家利活用 PT、企画部会、連携専門事業者	②調査と問題解決のための企画立案、問題解決手法の研究
		空き家利活用 PT、事業推進部会、連携専門家、連携専門事業者	③専門資格士、専門事業者等と連携した問題解決支援
	2) 経済合理性の研究と実証、分析	空き家利活用 PT	①モデル的取組の選択
		空き家利活用 PT、税理士、鑑定士、その他連携専門家	②経済合理性の考察
		同上	③空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析
B) 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立	1) 受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究	空き家利活用 PT、システム検証研究会	①受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究（設立研究会）
		会員有志	②受け皿組織の設置
		空き家利活用 PT、システム検証研究会	③受け皿組織を想定した事業手法の研究
	2) 融資によらない一時的な資金供給手法の研究	空き家利活用 PT、事務局	①空き家問題解決における一時的な資金供給ニーズの抽出
		空き家利活用 PT、事業推進部会、教育事業部会	②融資困難事案等における、一時的な資金提供手法の採用に関する研究
C) 事業の取りまとめ、成果物・報告書の作成	同左	事務局、財政部会、空き家利活用 PT	

【事業実施スケジュール表】

表-2

取組内容	具体的な内容 (小項目)	業務内容	令和3年度										
			7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
A) 経済合理性の研究と実証	1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査	①大阪市内の流通性の低い空き家対象の電話相談、相談会等の実施				電話相談					--		
		②調査と問題解決のための企画立案、問題解決手法の研究				●	●	●	●	●	--		
		③専門資格士、専門事業者等と連携した問題解決支援									--		
		2) 経済合理性の研究と実証、分析	①モデル的取組の選択			●	●	●	●	●			
		②経済合理性の考察											
		③空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析											
	B) 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立	1) 受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究	①受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究（設立研究会）										
			②受け皿組織の設置								○		
			③受け皿組織を想定した事業手法の研究										
	2) 融資によらない一時的な資金供給手法の研究	①空き家問題解決における一時的な資金供給ニーズの抽出											
		②融資困難事案等における、一時的な資金提供手法の採用に関する研究							○	○			
C) 事業の取りまとめ、成果物・報告書の作成													

(2) 事業の取組詳細

A. 経済合理性の研究と検証

本事業では、経済合理性の研究と検証のため、本事業者が取り組む空き家問題解決の実践事例を収集し、各々の事例について経済合理性の視点から分析等を行った。

(1) 空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査

実践事例については、過去に実施した空き家問題解決の実践事例に加え、現在大阪市内で課題となっている「流通性の低い空き家」の問題解決を並行して実施することにより、新たな実践事例を収集した。

① 大阪市内の流通性の低い空き家を対象にした電話相談、相談会等の実施

平成29年度に開始した電話相談「空き家相談ホットライン」で受けた空き家相談や、各種相談会等を実施した。

i) 電話相談「空き家相談ホットライン」の運営と定着

図-2

電話相談「空き家相談ホットライン」を運営した。

事業者の電話相談窓口の案内資料としてチラシを作成し、大阪市24区の空き家相談窓口や大阪市内役所に送付した。

チラシは、窓口での空き家所有者等への案内や、法12条文書に同封するなど、行政による事業者の相談窓口の紹介に活用された。

また、区の広報誌に「空き家相談ホットライン」の案内が掲載されたり、協定を締結した生野区でも積極的に「紹介されたりするなど、電話相談窓口としての「空き家相談ホットライン」は、大阪市内の流通性の低い空き家を多く抱える地域で定着するようになってきた。

図-3 広報いくの

図-4 広報ひがしよどがわ

図-5 広報誌・ふれあい城東

国の補助を受けて不動産の専門家が大阪市内と連携し、流通性や活用性が乏しい空き家に関する問題解決のサポートを行う窓口(空き家相談ホットライン)が開設されています。【相談例】不動産業者に売れないと書かれた、長屋が古くなり借手がないなど 大阪府不動産コンサルティング協会 06-6210-3740(平日10:00~16:00、電話相談無料)

平成29年度に開始した電話相談「空き家相談ホットライン」で受けた空き家相談や、各種相談会等を実施した。

ii) セミナー、個別相談会の開催

大阪の住まい活性化フォーラムや大阪市立住まい情報センターと連携して、空き家セミナー&個別相談会を開催した。

表-3

開催日	開催場所	主催	備考
令和 3. 10. 17	大阪市立住まい情報センター	大阪市立住まい情報センター	
令和 3. 11. 28	同上	大阪市立住まい情報センター と本事業者のタイアップ	
令和 3. 12. 04	城東区役所	都島区・東淀川区・城東区	大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）共催
令和 4. 02. 05	福島区役所	福島区・此花区	大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）共催
令和 4. 02. 19 am	住之江区役所	大阪市立住まい情報センター と住之江区役所	
令和 4. 02. 19 pm	住之江区役所	大阪市立住まい情報センター と住之江区役所	

図-6 空き家セミナー&相談会

空き家で悩まないための知恵
日 時: 令和3年11月28日(日)
講 演: 13:30~15:00 (受付13:00~)
講演終了後に個別相談会を実施します。
※今後の新型コロナウイルス感染症の状況により定員の変更やセミナーを中止する場合があります。

会場: 住まい情報センター 3階ホール
定 員: 会場参加70名 (定員超過の場合は抽選)
オンライン100名 (申込先着順)
個別相談会: 会場/定員12組 (1組30分、前後半6組ずつ)
※空き家に関する相談に限り、事前申込。申込多数の場合は当日抽選。
オンライン/1組 (30分、申込多数の場合は締切後抽選)

空き家を解消するための最初のステップになる「空き家相談」と、事前に対策を行う「空き家にしないため」の2つの話題を提供します。また講演終了後には、空き家をお持ちの方などが抱えている個別の問題が相談できる「個別相談会」を実施します。

講演1 「知って得する! 空き家相談のコツ」
藤野 将 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事
所有する空き家や相続した実家など、相談したいが何をどのように相談していいかわからないという方も多いのではないでしょうか。先送りにされがちな空き家の相談ですが、整理しておくポイントから揃えておきたい書類まで、気軽に的確に相談ができるコツを相談対応のプロが事例を交えながらわかりやすくお伝えします。

講演2 「空き家にしないために」
大村 大 (一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事
空き家対策をしようとしても、いざという時に手を付けることができなかったり、手を付けるまで時間がかかったりすることがよくあります。また、準備をしておけば不要であった費用が発生するなど、事前に対策をしておかないことで損をってしまうケースもあります。そのような目に合わないために、「やろうと思えばできること」をお伝えします。

個別相談会 「空き家問題解決の第一歩は相談から」
「空き家の名義がなくなった祖父のままだになっている」「相続した空き家、どこから手を付けて良いかわからない」「不動産業者に聞いたら、売れない・貸せないとされた」「空き家が古くなって、事故にならないか心配している」
空き家についてわからないことや悩みがあれば、お気軽にご相談ください。

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4-20
TEL: 06-6242-1160

お申込みは 「おおさか・あんじゅ・ネット」 から
<https://www.osaka-angenet.jp/>

※詳しい申し込み方法は、裏面をご覧ください

iii) Web相談窓口の運営

コロナ禍によって対面相談が難しくなっていることから、Web相談申込サイト（TimeRex）を設置してZOOMを利用するWeb相談「空き家相談ツナグくん」を運営した。

図-7 空き家相談ツナグくん、申込画面



② 調査と問題解決のための企画立案、問題解決手法の研究

空き家問題解決のための調査、企画立案方法や問題解決手法の研究を行うため、法実務研究、在日韓国人の相続問題研究、借地や長屋問題研究などを行った。

i) 弁護士を招聘した問題解決手法を研究するための「空き家と法律」勉強会

令和3年10月6日、弁護士会より2名の弁護士講師を招聘し、空き家問題の実務に関する「空き家と法律」勉強会を開催し、次のようなテーマに関する質疑応答を行った。

図-8 「空き家と法律」勉強会

テーマ1) 長屋の法律関係について

大阪弁護士会監修の「長屋にまつわる諸問題の解説報告書（令和3年1月）【八尾市】」を参考資料として、長屋の専有部分と共用部分に関する法的知識を習得した。また、現在進行中の相談事例に関して、「長屋の隣家（空き家）に対する修理の可否や費用請求権」等に関する具体的な対処方法についての助言を受けた。



テーマ2) 抵当権が設定された空き家への対処策について

根抵当権が設定された特定空家等に対する措置について、「根抵当権者と連携した競売」や「行政が固定資産税の不払いを理由に差押えから競売」等による金融や行政との連携の可能性について助言を受けた。

テーマ3) 相続登記未了の空き家に関する相続関係人との対応について

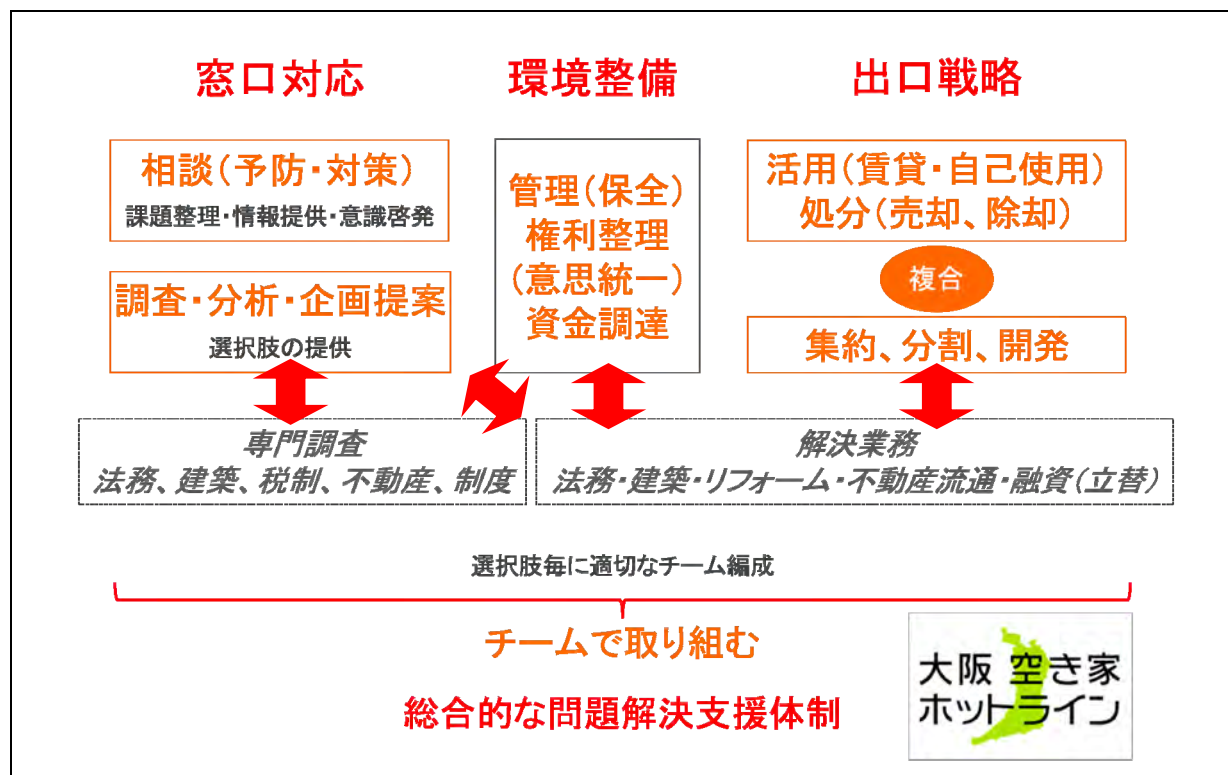
相続登記が未了の空き家について、法定相続人の一人の依頼により相続関係人を調査し、換価分割等の方針を決定して他の法定相続人の意向確認をするも、「協力しない」「知らんぷり」などの

なお、この二回の勉強会は、本事業者のメンバー以外の大阪市や一部の区などの行政の空き家対策担当者にも案内をしたところ、延24名の参加申込があった。

③ 専門資格士、専門事業者等と連携した問題解決支援の実践

「空き家相談ホットライン」や相談会等で受けた空き家相談等の窓口の役割と問題解決への道筋は、次のように図示することができる。

図-11 空き家総合相談窓口の役割と問題解決への道のイメージ図



「空き家相談ホットライン」や相談会等で受けた空き家相談等の窓口の役割と問題解決への道筋は次のように図示することができる。

本事業の空き家相談窓口の役割は、上図の「窓口対応」の部分にあたり、課題整理や情報提供、意識啓発等の相談だけでなく、調査に基づく分析・企画提案機能を有する。従って「相談窓口」から直ぐに専門家や専門事業者に託のではなく、一旦外部の専門調査を紹介し、その結果を元に分析・企画提案に移行することは多い。また、外部の専門事業者や専門家に問題解決を託した場合であっても、必要に応じて「相談窓口」と連携して、外部の専門家や専門事業者をサポートすることもある。

「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を市場に戻すという目的を達成するためには、空き家相談窓口と専門資格士、専門事業者等とが連携した問題解決支援を行うことが必要であり、本事業では、その体制の構築に取り組み実践し、同時に問題解決支援事例から経済合理性に関する情報収集を行った。

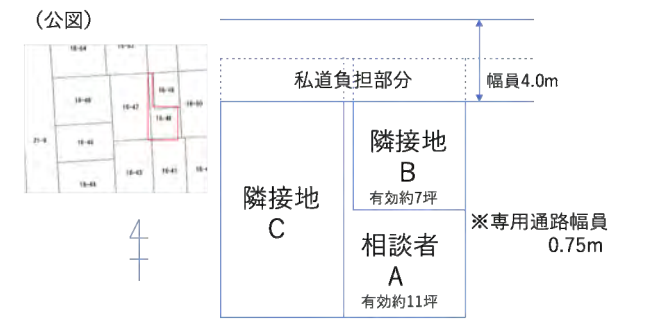
(2) 経済合理性の研究と実証、分析

経済合理性の研究と実証を行うためのモデル的取組を選択し、経済合理性に関する考察と空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析を実施した。

① モデル的取組の選択と空き家問題解決手法における経済合理性の検証と分析

次の日程で経済合理性研究会を開催し、経済合理性の研究と実証を行うためのモデル的取組を選択して経済合理性の検証と分析を行った。

図-12 モデル的取組の抜粋

令和3年9月15日(水) 事例検証 ●借地長屋の危険家屋 ●所有者不明(不存在)空き家 ●火災跡の空き家(A)	
令和3年10月1日(金) 事例検証 ●借地の空き家(弁護士と連携) ●その他借地の空き家案件2件	相談(区役所)→調査→企画→隣地所有者と協議(コンサルティング提案)→弁護士と連携→財産管理人申立て→隣地所有者が取得し解体
令和3年10月6日(水) 事例検証 ●接道状況不良土地の朽廃家屋 ●間口狭小旗竿地の老朽空き家 ●危険家屋 ●無道路地の老朽空き家 ●火災跡の空き家(B)	 不在者財産管理人申立→遺産分割協議(負の財産のため財産管理人は相続しない)→処分へ
令和3年10月20日(水) 事例検証 ●ベランダが崩壊した危険空き家 ●間口狭小地の老朽空き家 令和3年12月1日(水) まとめ・検証 令和3年12月22日(水) まとめ・検証 令和4年1月26日(水) まとめ・検証	(公図)  間口狭小旗竿地の老朽空き家

② 経済合理性の考察

空き家問題解決の経済合理性の考え方を、リスク&リターン（risk-benefit）の視点と、文字通り最小の投資で最大の成果を上げる（Economic Rationality）という視点から考察した。

B. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

経済合理性に関して利害関係者など異なる立場の間での歩み寄りが困難となった場合、「（時間・スキーム・資金等を踏まえた）場面転換」による問題の解決を図ることが求められるが、その一つのツールとして、受け皿（保有組織）の設立の研究と実践を行った。

（１）受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究

受け皿組織を設立するため空き家引き取りの受け皿（保有組織）の設置に関する研究会を開催し、その研究を踏まえて受け皿組織を設立した。

① 受け皿組織設置の検討と事業手法等の研究（設立勉強会）

次のとおり、受け皿組織の設置に関する勉強会を開催した。

図-13 勉強会の模様

令和３年８月２６日（木）

●不動産特定共同事業法

令和３年９月１０日（金）

●不動産信託

令和３年９月２２日（水）

●クラウドファンディング

令和３年１１月１６日（火）

●不動産信託

令和３年１１月２９日（月）

●まとめ



② 受け皿組織の設置と受け皿組織を想定した事業手法の研究

受け皿組織の設置と受け皿組織を想定した事業手法の研究を行うため、令和４年１月１９日（水）に「有限責任事業組合設立に関する検討会」を開催するとともに、断続的に設立検討と準備を行った。

（２）融資によらない一時的な資金供給手法の研究

A（２）①の経済合理性の研究会において、「空き家問題解決における一時的な資金供給ニーズの抽出」と「融資困難事案等における、一時的な資金提供手法の採用に関する研究」を行うと共に、随時融資によらない一時的な資金供給手法の研究を行った。

（３）成果

A．経済合理性の研究と検証

本事業では、経済合理性の研究と検証のため、本事業者が取り組む空き家問題解決の実践事例を収集し、各々の事例について経済合理性の視点から分析等を行った。

（１）空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査

本事業の空き家相談ホットラインで受けた空き家相談の件数は、次のとおりとなり、ほぼ例年通りの件数となった。

表-3 月別相談件数（7/12～2/25）

月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
件数	12	11	20	10	11	18	13	14
累計	12	23	43	53	64	82	95	109

ただし、相談内容については、難易度の高い相談が多くなる傾向にある。例えば、次のとおり。

- 空き家の隣地所有者から買い取りを踏まえた相談で、所有者の行方が分からないケースや所有者不存在のケースの相談が5件（内1件問題解決、3件問題対策支援、1件準備中）あった。
- 在日韓国人（亡）が名義人になっている空き家に関する相談が12件あった。
- 借地の老朽空き家に関する相談は、多数寄せられている。

このほか、地主からの4件の空き家相談を受けた。

（２）経済合理性の研究と実証、分析

これらの事例を実証調査・分析し、立場を次の5つに分類して、以下の結果を得た。

- 利益が期待できる場合の共有者や法定相続人

損得よりも「関与しないこと」を優先するケースが少なくない。

- 負担を要する場合の共有者や法定相続人

空き家の所有者等が負担可能なものであれば、リスク回避に重きを置く傾向がみられる。

●隣接地所有者

外部不経済の解消と取得後価値の向上等の両面から経済合理性が確認できた。

●地主

相続人全員が相続放棄してしまう事態は経済合理性に欠けることから、避けるようにするのが望ましい。

●地域住民

空き家問題解消の経済合理性は、直接的には顕著ではないものの、間接的に機能している可能性がある。

●投資家

投資家にとっての経済合理性を維持することは、健全な空き家問題解決の出口を確保するための一つの方法である。

事例の考察から上記を導き出した過程は、「空き家問題解決における経済合理性研究レポート」にまとめた。

図-14 空き家問題解決における経済合理性研究レポート

空き家問題解決における経済合理性研究レポート 令和4年2月28日 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	もくじ 1. 空き家の共有者の経済合理性について 1 2. 空き家の隣接地所有者の経済合理性について 5 3. 借地の経済合理性について 8 4. 地域の経済合理性について 11 5. 投資家の経済合理性について 12 6. 行政の経済合理性について 12 7. まとめ 14
--	--

B. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

本事業では、引き取り支援や引き取りの担い手となる空き家の受け皿（保有）組織として、有限責任事業組合「空き家引き取り機構 LLP」を設立することとし、「空き家引き取り機構 LLP の設立手順と事業概要書」に有限責任事業組合の特性や設立の手順、「空き家引き取り機構 LLP」の事業概要をまとめた。

～ 空き家引き取り機構 LLP の事業 ～

空き家引き取り機構 LLP では、次のような事業を展開する。

図-15 空き家引き取り機構 LLP の設立手順と事業概要

●空き家問題解決支援

空き家問題を解決するための調査、企画・提案、事業支援等、様々なコンサルティング業務を行う。

・空き家の引き取り支援

「空き家を引き取ってほしい。」方々への助言とコンサルティングを実施する。

・借地人や地主の空き家問題解決支援

借地人やその相続人の空き家問題を解決するための助言とコンサルティングや空き家予防のためのコンサルティングを実施する。

・隣地の空き家問題解決支援

隣地の空き家問題を解決するための助言とコンサルティングを実施する。

・その他、空き家問題解決支援等

その他、様々な空き家問題の解決に取り組む。

空き家引き取り機構 LLP の設立手順
及び
事業概要

令和 4 年 2 月 2 8 日

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

●空き家の引き取り提案、引き取り、有効活用と処分

□信託方式を活用した空き家（土地・建物）の引き取り提案や引き取りを行う。

□引き取った空き家を管理し、工夫と時の経過を経て売却等により市場に戻す。

●その他

空き家問題解決の普及促進による地域価値の向上に貢献する。

3. 評価と課題

A. 経済合理性の研究と検証

（１）空き家問題解決の実践による経済合理性に関する情報収集と実証調査

本事業の空き家相談ホットラインで受けた空き家相談の件数は、次のとおりとなり、ほぼ例年通りの件数となったが、相続登記未了で多数の権利者の合意が必要な相談や相続関係人調査に手間暇がかかる相談（在日韓国人の空き家や相談を含む。）、財産管理人の申立てが必要になる相談、隣地の空き家相談、借地の空き家相談など、問題解決の難易度の高い相談が多く寄せられるようになってきた。

このことから、経済合理性に関する検証に必要な事例は、問題なく収集でき、事例の実証調査も行うことができた。

（２）経済合理性の研究と実証、分析

経済合理性の分析にあたっては、当初「最小の投資で最大の成果を上げる(Economic Rationality)」と言う視点から議論をスタートした。しかし、事業性が低い住宅の経済合理性を検討するにあたっては、リスク&リターン（risk-benefit）の視点で検証すべきとの意見があり、リスク項目とリターン項目を列挙して、立場の違いによる意思決定を事例より導き出した。

このような、立場の違いによる空き家関係者の考え方を理解することは、相談対応と問題解決支援の企画提案に活用できることを、新たな相談対応から実感しており、前述の難易度が高い空き家相談にも効果を発揮している。

B. 引き取り支援や引き取りの担い手となる受け皿（組織）の設立

（１）受け皿組織設立の検討および事業手法等の研究

受け皿組織の設立の検討にあたっては、受け皿組織の必要性や役割を考えつつ、複数の組織を比較して検討することができた。組織の決定にあたっては、有限責任事業組合のパススルーや設立が容易であること、また、信託を利用することにより不動産（信託受益権）の取得が可能になることなどがあげられる。

新設する有限責任事業組合「空き家引き取り機構LLP」は、令和４年２月２８日に契約を締結、同年４月１日に設立することとなった。これにより、難易度の高い空き家問題解決において、経済合理性等による関係者間の意見対立や当事者の能力不足による中断時などに、「引き取り」による場面転換で問題解決が期待できる。

しかし、このような「空き家引き取り機構LLP」の役割がどのように実務に生かせるかは、今後の課題といえる。

（２）融資によらない一時的な資金供給手法の研究

一時的な資金供給手法の研究は、空き家問題を解決する上で重要なポイントであり、例えば除却における解体費用の負担、財産管理人の申立てにおける予納金の負担など、一時的な資金調達さえできれば、問題解決への道が開くケースは少なくなく、今後の実践において問題解決を促進するための実証調査を積み重ねることが課題となる。

4. 今後の展開

大阪市の特定空家等に対する取組は、24区に設置した空き家相談窓口への通報をベースにしており、平成2年9月末現在通報件数2,394戸のうち、是正1,501件、未是正893件（是正率62.7%）となっており、平成31年3月から未是正件数は、減少の傾向にある。

しかし、この未是正件数とほぼ同程度の件数の腐朽著しい長屋の空き家があるといわれており、戸建ての空き家以上に問題解決が困難であるにもかかわらず、空家法では対処できない状況で、官民が連携した問題解決への工夫が必要になる。

このような状況においては、本事業で設立した有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」と既存の空き家の相談窓口や空き家問題対策支援体制との連携による空き家問題解決への取組を促進し、有限責任事業組合「空き家引き取り支援機構LLP」を活用した、空き家引き取り・引き取り支援ビジネスの発展につなげる必要がある。

また、「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家を流通させるための知識の習得とその技術やノウハウの向上も重要であり、民法改正により利用可能となる問題解決手法の研究・実践と合わせて、よりレベルの高い空き家相談・問題解決支援を提供していきたい。

■事業主体概要・担当者名 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会			
設立時期		1994年1月	
代表者名		米田 淳	
連絡先担当者名		米田 淳	
連絡先	住所	〒541-0052	大阪府中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階
	電話	TEL:06-6261-3340	
ホームページ		http://oreca.jp/ 空き家問題対策総合サイト http://akiya.osaka.jp/	

空き家引き取り機構LLPの設立手順 及び 事業概要

令和4年2月28日

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

1. 有限責任事業組合について

1) 事業の形態にはどのようなものがあるのか

- ① 会社 法人格あり
会社法に規定あり
- ② 組合（任意組合） 法人格なし
みんなで出資して共同の事業を営むことを約束する契約
民法に規定あり内部の組織は契約で自由に規定可能
金銭出資・労務出資・信用出資 OK
組合員は、原則として業務執行権をもち、原則として組合員の過半数で業務執行決定する
有限責任事業組合（LLP）は任意組合とは異なるが組織のしくみや特徴に共通点がある

- ③ 個人事業 法人格なし

2) 有限責任事業組合（LLP）とはなにか？

LLP=Limited Liability Partnership

2005 年有限責任事業組合法施行

- ①株式会社のよう株主総会や取締役といった機関設置義務はナシ
→柔軟な組織を作ることができる
- ②組合内のルールについても株式会社よりもかなり高い自由度
→出資者である組合員同士で話し合っ合意に達した上で事業を進めることができる。
- ③有限責任の組織
→仮に有限責任事業組合が赤字に陥ったとしても負債について組合員が負わなければならない責任は出資額を限度としたものとなる。

3) どのように活用することができるのか？

LLP の構成員は、個人だけでなく法人もなることができる。

↓

会社と会社が新たな分野に進出する際に、その分野での事業について LLP を共同で立ち上げて連携

（理由：パススルー課税という特殊な課税方式がとられるので、会社が新たな法人を設立する場合にその新たな法人について法人税を課されることがないから）

↓

外部から見たときに、新たな分野の事業について LLP がその主体になっていることも明らかにすることができる。

4) LLP のメリット

株式会社 . . . 出資額の比率に応じた利益を得ることになる。

LLP . . . 出資額の比率とは無関係に利益の分配を定めることができる。



出資額が低くても技術や知的財産など金額に現れない価値があるものを提供した組合員に高い利益を配分することができる。資金はなくても価値あるものを有している人が積極的に事業の運営に乗り出すことが可能になる。

税金面のメリット . . . パススルー課税（別名：構成員課税）



株式会社の法人税とは異なって、税金が LLP には課せられず、構成員である各組合員に直接課せられるという仕組み

例)

LLP として利益が生じた場合には、その構成員である各組合員に対して課税され、
損失が生じた場合には、各構成員はその損失を他の所得と通算することができる

4) LLP のデメリット

①法人格がないため銀行や取引先などの第三者から信頼を得られにくい可能性がある。

節税効果があるパススルー課税だがこの制度があることがデメリットになることもある。

②組合員が頻繁に変更（加入・脱退）されるような組織の場合にはそのたびに課税対象が異なるので組合の損益について再計算をしなければならない

組合契約書も再作成する必要あり。登記のそのたびに変更義務あり。

③合同会社は途中から株式会社に組織変更できるが、LLP は設立後に会社形態の変更

は不可

将来的に規模が大きくなることの見込みあり組織変更する予定がある場合は最初から
合同会社等で設立した方がよい

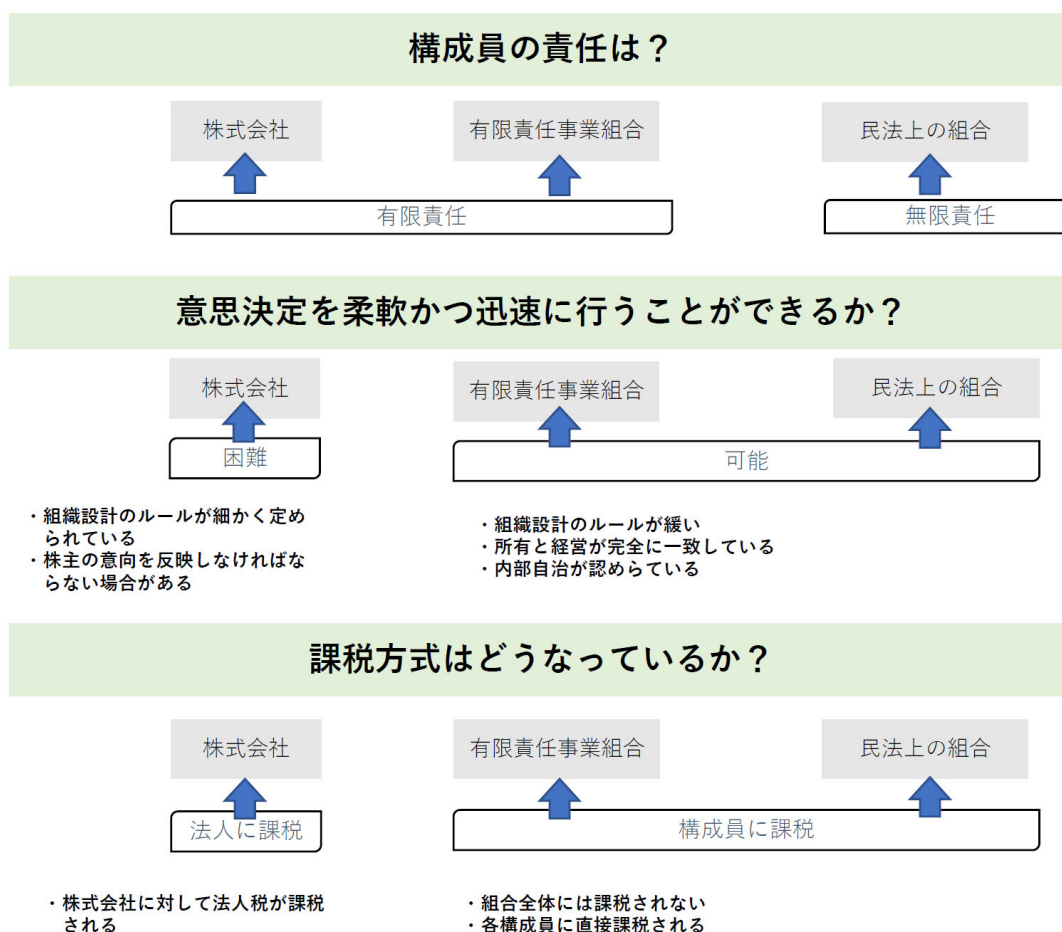
5) LLP が向いている事業 2名以上の構成員が必要

①出資比率が低い出資者にも重要な役割を果たしてほしいケース

②ベンチャー企業と大企業、大学と企業など複数の個人・会社が集まって事業を行いたい
場合

③少人数で個性を重視したい場合

6) LLP と他の組織の相違点



7) 運営はどのようにするのか？

全組合員が経営に参加して意思決定を行う必要がある。

LLP は、株式会社のよう株主総会や取締役会を開催する必要はなし。全組合員が一致して判断する。その際に、組合契約書に全員一致以外の方法で意思決定を行うことを定めていれば、その方法による意思決定も可能。ただし、組合契約書に意思決定方法について別途定める場合であっても、重要な財産の処分や譲受けや多額の借財に関する意思決定については、全員一致とするか組合員の3分の2以上の同意がなければ決定することができないとされている。

8) 財産はどのように所有するのか？

法人格がないので不動産の登記をするときには組合名義で行うことはできない。

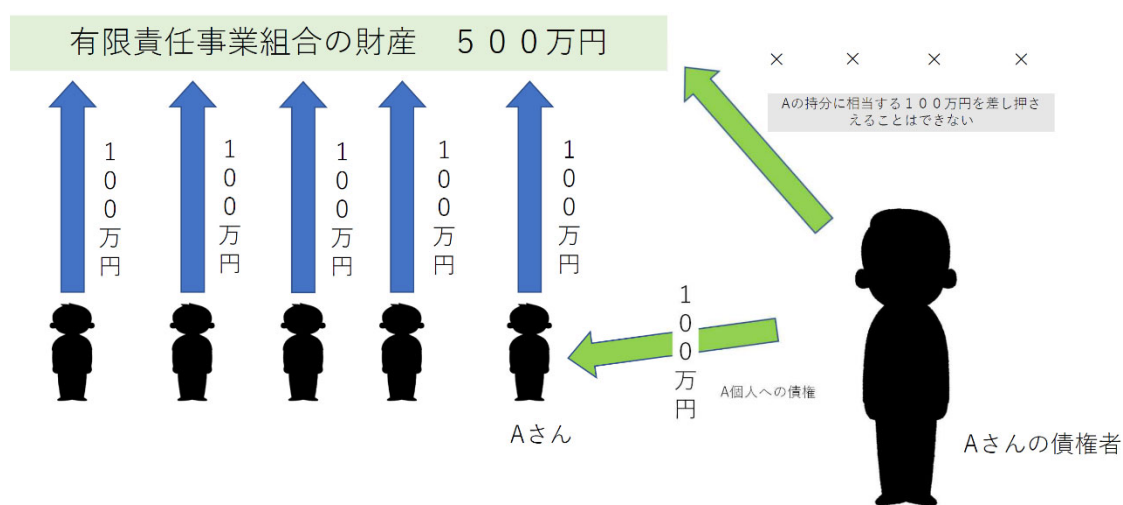
↓ 登記の入れ方

有限責任事業組合組合員全員の共有名義で登記＋共有物不分割特約の付記登記
共有と言う形態

(共有の財産についてそれぞれの組合員の持分であるという概念だが、実際に各組合員が自分の持分に応じて財産を分割することはできない)

組合員の持分に相当する分について、組合員の債権者が組合の財産を差し押さえることはできない。

9) 有限責任事業組合の財産は組合員個人の財産とは異なる。



1 0) 資金を調達するにはどうすればよいか？

有限責任事業組合は「出資だけして経営には口を出さない」というスタンスはみとめられず、「出資した者＝組合員」として経営に参加することとなる。

有限責任事業組合は法人格がないことから、組合員が新たに加入する度に組合契約書や登記の変更が必要になる。



有限責任事業組合は資金を調達する手段として向いていない

多額の資金が必要となった場合は株式会社等の組織で動いた方が効率がよい。

有限責任事業組合は会社組織に組織変更はできない。

どうしても必要な場合は、有限責任事業組合を解散して合同会社や株式会社を設立する又はあらかじめ受け皿となる合同会社や株式会社を設立しておいて、有限責任事業組合の事業を設立する会社に譲渡したうえで有限責任事業組合を解散するする手法が考えられる。

1 1) 業務執行と分担について

原則：業務の執行は各組合員が参加する。

しかし、全組合員がすべての業務を行わなければならない、というわけではなく、業務を分担することは認められている。

取引先の契約を結ぶときの名義と効力はどうなるか？

組合員が、組合員の肩書を付けて契約を締結する。

・・・ 名義としては組合員の肩書つきの名義となるが、その効果は全組合員に及ぶ。

1 2) LLP 設立登記

登録免許税は 6 万円

①契約書を作成 署名押印

②設立日の 1 ヶ月前から出資金を代表者の口座に払込み

③登記申請から 1 週間後に登記簿謄本、印鑑証明 1 通、印鑑証明カードが到着

④最寄りの銀行で通帳を作成

2. 設立する有限責任事業組合の概要

1) 正式名称を「空き家引き取り機構有限責任事業組合」とする。

2) ロゴイメージ

次のとおり。

空き家引き取り機構 LLP

3) 所在等

〒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

電話：06-6651-0128

代表組合員 米田 淳（こめだ あつし）

URL：準備中

メールアドレス：準備中

4) 組合契約締結日

令和4年2月28日

5) 設立日

令和4年4月1日

6) 不動産保有の方法

合有もしくは信託受益権にて保有（きりう不動産信託株式会社と連携）

4) 事業紹介

「空き家を市場に戻すこと」それが私たちの使命です！

～ 放置され朽廃した空き家の増加が社会的な問題に ～

平成30年（2018年）住宅・土地統計調査によれば、空き家数は848万9千戸と過去最多で、全国の住宅の13.6%を占めていることが分かっています。空き家については、少子高齢化の進展や人口移動の変化などを背景に、増加の一途をたどっていることから、管理が行き届いていない空き家が、防災、衛生、景観等の面で地域の生活環境に悪影響を及ぼすという社会問題が起きています。また、空き家の有効的な利用のための対応が各地において必要とされています。

～ 私たちの空き家問題への取組について ～

私たちは、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会のメンバーとして、平成 23（2011）年に千里ニュータウンや泉北ニュータウンの空き家をテーマにした国交省事業に携わって以来、管理、活用、除却、予防、投資など空き家に関する様々な課題に取り組んできました。

また、平成 29（2017）年からは、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」を運営して、年間 200 件近くの空き家相談を受け、空き家問題を解決するための支援に取り組んできました。

～ 空き家を引き取る、受け皿の必要性 ～

このような経験から、空き家問題の解決方法の一つとして、権利の整理をサポートして一旦空き家を引き取り、中長期的な視点で空き家を建物の管理・改修、除却や土地集約などを経て市場に戻すための「受け皿組織」が必要であるという結論に至りました。そこで、今般、令和 3 年度国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の補助を受けて、「空き家引き取り機構有限責任事業組合（空き家引き取り機構 LLP）」を設立するに至りました。

～ 空き家引き取り機構 LLP の事業 ～

空き家引き取り機構 LLP では、次のような事業を展開します。

● 空き家問題解決支援

空き家問題を解決するための調査、企画・提案、事業支援等、様々なコンサルティング業務を行います。

✧ 空き家の引き取り支援

「空き家を引き取ってほしい。」方々への助言とコンサルティングを行います。

✧ 借地人や地主の空き家問題解決支援

借地人やその相続人の空き家問題を解決するための助言とコンサルティングや空き家予防のためのコンサルティングを行います。

✧ 隣地の空き家問題解決支援

隣地の空き家問題を解決するための助言とコンサルティングを行います。

✧ その他、空き家問題解決支援等

その他、様々な空き家問題の解決に取り組めます。

● 空き家の引き取り提案、引き取り、有効活用と処分

信託方式を活用した空き家（土地・建物）の引き取り提案や引き取りを行います。

また、引き取った空き家を管理し、工夫と時の経過を経て売却等により市場に戻します。

● その他

空き家問題解決の普及促進による地域価値の向上に貢献します。

空き家問題解決における経済合理性研究レポート

令和4年2月28日

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

もくじ

1. 空き家の共有者の経済合理性について	1
2. 空き家の隣接地所有者の経済合理性について	5
3. 借地の経済合理性について	8
4. 地域の経済合理性について	11
5. 投資家の経済合理性について	12
6. 行政の経済合理性について	12
7. まとめ	14

空き家問題解決における経済合理性について

空き家問題の解決手法を検討するにあたっては、空き家所有者等の意思や意識はもとより、空き家の状況、近隣住民の感情、遵法性など様々な角度からのアプローチが必要であり、損得にかかわる経済合理性(risk-benefit)もその重要な要素になる。そこで、本事業では、各々の空き家問題解決手法における経済合理性についての考察と実証調査を実施した。

1. 空き家の共有者（相続登記未了の場合の法定相続人を含む。）の経済合理性について

一般に、空き家所有者等の経済合理性に係わる項目には、次のものが考えられる。

●リスクに相当する項目

- ✧ 費用のリスク（固定資産税、管理費、保険料、借地の場合の地代等）
- ✧ 修繕や資本的支出の負担リスク
- ✧ 火災リスク（類焼、放火等）
- ✧ 天災リスク（地震、台風等）
- ✧ 管理不全リスク（事故、不法投棄、動物の住みつき、植栽繁茂、雑草繁殖等）
- ✧ 建物老朽化等リスク（雨漏り、シロアリ、腐食、設備不良、カビ、害虫、臭気、漏水・漏電等）
- ✧ 賠償責任リスク（近隣とのトラブル、工作物責任等）
- ✧ 共有リスク（合意形成の不調等：共有や相続登記未了の場合）
- ✧ 利害関係者（第三者）との合意形成リスク（地主や隣家などとの合意形成不調等）
- ✧ 流動性リスク（売れない・貸せないなど流通性が低いケース）
- ✧ 資産除却債務負担リスク（解体費用、家財等処分費用、アスベスト撤去処分費用、（長屋の）隣接家屋補修費用等）
- ✧ その他

●リターンに相当する項目

- ✧ 利用の利益（倉庫、物置等で自用している場合）
- ✧ 期待運用収益（賃貸等が見込める場合）
- ✧ 潜在的収益（合意形成等のリスク排除や他の不動産との集約など環境整備に伴うもの）
- ✧ 売却収益

空き家共有者の空き家問題解決における言動に関し、これらのリスクやリターンの観点から、事例をもとに検討を実施した。

1) リスクを全て排除（空き家を処分）した場合に、収益があると見込まれた事例

【事例1】在日韓国人の相続登記未了の危険長屋 ※続柄は、相談者からの関係を示す。

空き家所在地		大阪市生野区
空き家の状況		2戸1の長屋で、玄関上部の外壁が崩落した危険な状態となったことから転居して空き家になる。相続登記未了。
所有者の意向	相談者	負担なしで手放したい。（生活保護受給者のため負担できない。）
	母	負担なしで手放したい。（生活保護受給者のため負担できない。）
	弟①	相続分譲渡。
	弟②	相続分譲渡。
	姪	相続分譲渡。
問題解決の結果		130万円で売却し、費用控除後約24万円のリターンがあった。（母と子[相談者]に2分の1ずつ配分）
備 考		在日韓国人の空き家

【事例2】火災跡の家屋（空き家）

空き家所在地		大阪市西区
空き家の状況		火災により居住不能。相続登記未了。
相続関係人調査		法定相続人は、３０名（内３名は過去に相続放棄があり実質２７名）
所有者の意	相談者	手放したい。何とかしてほしい。
	内１４名	相続放棄。家庭裁判所に相続放棄の申述。（内３名は過去に放棄済）
	内９名	相続分譲渡。
	内３名	負担がないなら換価分割に同意。
問題解決の結果		950 万円で売却し、費用控除後の約 600 万円のリターンがあった。（４名が持ち分に応じて配分）
備 考		地域振興会の会長や区役所などと連携

【事例3】老朽空き家

空き家所在地		大阪市西淀川区
空き家の状況		相続登記未了。老朽空き家。特定空家等として指導中。
相続関係人調査		法定相続人は、１０名（内１名は失踪宣告による相続）
所有者の	相談者	処分したい。
	内６名	相続放棄。家庭裁判所に相続放棄の申述。
	内３名	負担がないなら換価分割に同意。
問題解決の結果		現在進行中。（４名が持ち分に応じて配分予定）
備 考		相談者は、登記名義人の姪孫。

【事例 4】老朽空き家

空き家所在地	大阪市淀川区	
空き家の状況	相続登記未了。老朽空き家。近隣より苦情あり。特定空家等。	
相続関係人調査	法定相続人は、10名	
所有者の意	相談者	手放したい。
	内2名	相続放棄。家庭裁判所に相続放棄の申述。
	内5名	相続分譲渡。
	内2名	負担がないなら換価分割に同意。
問題解決の結果	約 1,100 万円で売却し、費用控除後に約 800 万円のリターンがあった。（3名が持ち分に応じて配分）	
備考		

【事例 5】老朽空き家

空き家所在地	大阪市住吉区	
空き家の状況	共有。老朽空き家。特定空家等。植栽繁茂。	
相続関係人調査	共有者は、4名で2家族（兄弟とその子）。	
所有者の意向	家族A	手放したい。
	家族B	所有し続けたい。
問題解決の結果	空き家除却、植栽撤去等により更地にした後、共有物分割（現物分割）をして、家族Aは売却、家族Bは保有し続ける。	
備考		

空き家を処分してリスクを排除できる可能性が高く、その処分によって収益が確保される場合であっても、法定相続人が相続放棄や相続分譲渡により得られる可能性が高いリターンを期待しないケースは少なくない。事例1では5分の3、事例2では27分の23、事例3では10分の6、事例4では10分の7がリターンを期待しておらず、過半数（60%～85%）は、経済合理性より空き家との関連を絶つこと（関与したくない）を優先していると思受けられる。

一方、事例5のように所有者の意向が経済合理性と一致するケースもあった。事例1から事例4と事例5の違いは、権利者（共有者や法定相続人）間の縁の濃淡にも依存する可能性が指摘された。

結論：相続登記未了の空き家の法定相続人は、損得よりも「関与しないこと」を優先するケースが少なくない。

2) リスクを全て排除（空き家を処分）するために負担が見込まれた事例

【事例1】在日韓国人の相続登記未了の危険長屋

空き家所在地	大阪市西成区	
空き家の状況	2戸1の長屋で、2階部分が傾斜して危険な状態となったことから転居して空き家になる。相続登記未了。	
所有者の意向	相談者	処分したい。支出は少なくしたい。
	相談者の姉妹6名	同上
	亡兄	不在者財産管理人を申立て
問題解決の結果	売買代金約268万円、譲渡費用等約588万円（差額の330万円を姉妹8人で負担。）。	
備考	在日韓国人の空き家	

【事例2】老朽空き家（借地、長屋）

空き家所在地	大阪市都島区	
空き家の状況	相続により取得した4戸1の借地の長屋で、老朽化が著しい。相続登記は完了。	
所有者の意向	相談者1名	借地の契約を終了したい。
問題解決の結果	建物を除却して借地契約を終了。要した費用は、約220万円。	
備考		

【事例3】空き家（長屋）

空き家所在地	大阪市港区	
空き家の状況	相続登記未了。長屋。接道の幅員が狭小。	
所有者の意向	相続人27名	「関わりたくない。」方が続出
問題解決の結果	相続放棄が続いている模様。（8名まで把握）	
備考	問題解決をしようとする方がいないので、相続放棄以外の支援ができない状況。	

【事例4】空き家（借地、長屋）

空き家所在地	大阪市旭区	
空き家の状況	亡父名義の借地の長屋。相続登記は完了。母、相談者兄弟が相続人。地主から借地を終了したいなら更地にするよう言われている。建物は、利用可能。	
の意向 所有者	相談者 他2名	手放したいが、金銭的な余裕がない。
問題解決の結果	借地権付き建物の売却を検討。最終的に地主に150万円で売却。	
備考	地主が第三者への売却を拒否したため、一時非訟事件として申立てを検討。 負担が見込まれた空き家の負担を無くすことにより問題解決。	

空き家を処分してリスクを排除できるが、その処分によって負担が見込まれる場合、当該空き家との縁が薄く、かつ相続放棄ができる状況であれば、相続放棄によって「空き家を保有しない」手法を選択するケースが一般的である。一方、当該空き家との縁が濃い状態である場合は、負担を共有もしくは単独で負担して問題解決にあたるケースは存在するが、相続放棄を選択する場合もある。

事例1や事例2では、リスクを無くすために一定の負担をしているが、負担があったからと言って経済合理性に欠ける訳ではないという意見があった。

結論：空き家問題解決に負担を要する場合であっても、空き家の所有者等が負担可能なものであれば、リスク回避に重きを置く。

2. 空き家の隣接地所有者の経済合理性について

空き家が外部不経済でその状態が継続している場合、その隣接地の価値に対して悪影響を及ぼすことが考えられる。しかし、その減価率は、必ずしも明らかになっていないことから、図書「不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価（プロGRESS）」を参考に考察した。

【前提条件】

- 本事業の区域にある大阪市内の外部不経済の状態にある空き家を対象にすること。

- 空き家の外部不経済である状態は、永久に固定されたものではなく（症状固定でなく）、除却や活用、または適正な管理によって、将来、解消される可能性があること。
- 空き家そのものの不動産の価値については考慮しないが、周囲の価値を低下させている可能性があること。

1) 隣接地が空き家であることのリスク

隣接地が空き家であることのリスクには次のようなものがある。

- ✧ 空き家の放火や漏電等による類焼リスク
- ✧ 管理不全建物の損壊や倒壊による事故（物損、人身）リスク
- ✧ 環境悪化リスク（不法投棄、不審者の出入り、動物の住みつき、植栽繁茂、雑草繁殖等）
- ✧ 長屋である場合の雨漏りリスク
- ✧ 景観悪化リスク
- ✧ 意思疎通不全リスク（境界確定等）
- ✧ その他

2) 減価率に関する考察

前述の図書によれば、市街地に存在することが好ましくない施設（一般に嫌悪施設と呼ばれる墓地、ごみ処理場等）に隣接する場合の減価率は、5%～10%とされている。また、事件（自殺や殺人、火災による死亡）等があった土地の売買目的の減価率は5%～50%とされている。

隣接地が空き家と嫌悪施設を比較すると、空き家の場合、心理的なものだけでなく実際に損害を受ける恐れがあることから、算定時点の減価率は嫌悪施設の減価率を上回ると想定した。ただし、将来の空き家の状態が解消される可能性とその時期についても考慮する必要がある。

一方、事件があった土地の売買目的の減価率との比較は困難であるが、少なくともその減価率を上回ることとはほぼ皆無と想定できる。

以上により、隣接地が外部不経済の状態にある空き家である場合の減価率は、5%～30%の範囲内に仮定することとした。ただし、隣接地空き家を取得し管理不全状態を解消するためのコスト（空き家の解体工事費用、樹木伐採費用、整地費用等）は、取得費に参入するものとして当該土地の減価には参入しない。

このことから、隣接地の外部不経済にある空き家を取得することは、取得した空き家の価値と当初から所有している家の不動産価値を高める可能性があり、経済合理性がプラスに働く効果があり、さらに、取得によって土地の形状が良くなるなどによる不動産価値の上昇が期待できる可能性もある。

3) 隣接空き家の取得について

隣接空き家の取得に関する相談事例について検討した。

【事例1】老朽空き家（長屋）

空き家所在地	大阪市生野区	
状況	長屋の空き家。接道なし。隣接長屋から雨漏り。両側の家に雨水が回っている模様。所有者はわかっている。苦情を言ったが放置したままです。対応しない。 相談者が引き取って修理することを打診しても反応なし。	
の 意 向 相 談 者	相 談 者 他 2 名	隣の空き家を引き取ってでも問題解決したい。 市の担当課にも相談中。
備 考	意識が低い所有者。長屋なので、空き家法の対象外。	

【事例2】危険空き家（所有者不存在・一戸建）

空き家所在地	大阪市西淀川区	
状況	空き家が傾き倒壊しそう、近隣から区役所へ苦情 所有者不存在	
対策	隣地所有者、弁護士と連携したコンサルティングを支援 1) 隣地所有者から、境界確定や瓦剥離による妨害排除・予防請求権により、不在者財産管理人の申立 2) 併せて、隣地所有者が買受希望 3) 不在者財産管理人が売主になり、空き家売却 4) 空き家解消	
備 考	空き家解体後の土地とその隣地が一体化し、価値が高まる。	

【事例3】老朽空き家（所有者不存在・一戸建）

空き家所在地	大阪市生野区	
状況	隣の空き家、植栽繁茂と老朽化に困っている。所有者不存在。	
対策	隣地所有者へのコンサルティングを支援 1) 相続財産管理人の申立 2) 隣地所有者が買受希望するが、第三者が買受しても構わない。 3) 相続財産管理人が売主になり、空き家を売却 4) 空き家解消	
備 考	現在進行中	

【事例４】老朽空き家（無道路地・連棟）

空き家所在地	大阪市鶴見区
状況	接道がなく狭小の空き家。年金暮らしで預金もないので、持ち出しなく手放したい。
対策	隣地所有者への売却を支援し、空き家解消。
備考	対象となる空き家は、幅員 0.75m の専用通路で道路に接しており、隣接所有者が取得し、専用通路と当該空き家を一体的に利用することで、土地の形状が良くなり、互いの不動産の価値が高まった。

当該空き家の隣接地の所有者による空き家の取得は、外部不経済の解消のみならず取得した空き家の価値、さらには当初から所有している家の価値の向上等（以下、「取得後価値の向上」という。）が見込めることから、経済合理性においても評価できる方法である。

ただし、隣接地所有者が必ずしも取得できるだけの経済力を有しているとはいえず、この点から第三者が一時的に取得する「（時間・スキーム・資金等を踏まえた）場面転換」が必要になることが想定され、その一つのツールとして、受け皿（保有組織）の設置効果は期待できる。

結論：隣接地集約による経済合理性効果は、外部不経済の解消と取得後価値の向上等の両面から確認し、そのためのツールを持っておくことの必要性を再認識した。

3. 借地の経済合理性について

1) 借地人またはその相続人

借地権付建物で既に空き家になっている、または、将来空き家になる可能性のあるものについて、経済合理性を考察した。なお、対象となる老朽空き家は、旧法の借地権とする。

借地契約を終了する場合、建物を除却し更地にすることが契約になっているのが一般的であることから、地主は、借地人に契約を履行するよう促す。しかし、借地人（または、借地人の相続人）にはその資力がなく、相続放棄を選択するケースが増加している。

【事例１】・・・ 1－２）【事例２】と同じ

借地人が、約 220 万円かけて建物を解体し、借地契約を解約した。

【事例2】老朽空き家・・・解体して借地契約を終了

空き家所在地	大阪市西淀川区
状況	空き家所有者本人は被後見人で生活保護受給者。賃貸するか、借地契約を解約したい。借地契約の保証人に親族になっており、将来の相続放棄は難しい。
対策	借地人が建物を解体して借地契約を終了。親族が解体費用を支援。
備考	【注】相続人全員が相続放棄をしても保証人は外せない。

【事例3】 1－2) 【事例4】

借地人が、150万円で借地権付建物を地主に売却した。

【事例4】老朽長屋、借地

空き家所在地	大阪市生野区
状況	長屋の借地。解体費用を捻出できない。
対策	地主さんに相談を促す。 現状のままで借地契約を終了することに合意し、建物の名義を地主に変更。
備考	【注】建物の名義を変更せず、代替わり後、建物名義人の相続人と地主の相続人でトラブルが生じることがある。

借地の空き家の出口をまとめると次のようになる。

- ✧ 借地人が除却して借地契約を終了
- ✧ 借地権付建物を借地人から地主に売却（または、贈与）して借地契約を終了
- ✧ 建物の解体費用を地主と借地人が共同で負担して借地契約を終了
- ✧ 借地権付建物を第三者に売却（地主の承諾が得られない場合は非訟手続き）
- ✧ 借地権付建物をリフォームして賃貸
- ✧ 借地権付建物と底地を売却（現実性は低い）

一般に、交通の便が良い、建物の状態が良いなど、建物の利用価値が高い場合は、借地権付建物の売却やリフォーム賃貸が借地の空き家の効果的な出口戦略となる一方で、建物の利用価値が低い場合は、それ以外の方法の選択、もしくは放置することとなる。しかし、借地人およびその相続人にとって、建物を利用せず空き家のままにしておくことは、特段の事情がない限り、リスクやリターンの面から合理性に欠けることは明白であり、上記のいずれかの出口に早期に導くことが経済合理性において評価できると言える。

2) 地主（空き家になっている借地権付建物の底地所有者）

【事例1】地主からの相談

空き家所在地	大阪市生野区
状況	借地人の子が借地契約を終了したいといい、建物の引き渡しを受けた。建物の名義は変更しておらず、借地人が在日韓国人であるため、相続登記は容易ではない。
対策	建物除却後の滅失登記は、可能であることを助言。
備考	この事例では、建物の引き渡しが明らかであり借地契約を終了して地主が除却できたが、在日韓国人の相続登記は日本国籍の場合のそれ以上に費用がかかったり、相続登記が困難になったりすることがあるため、地主と借地人との生前の対策（遺贈など）を検討しておくことが望ましい。

【事例2】地主からの相談

空き家所在地	大阪市淀川区
状況	貸宅地を祖母から相続した。 2戸の長屋で借地人（2人）やその相続人の連絡先が不明になっている。家屋は老朽。区役所から「何とかしてほしい」と言われたこともある。借地人①は、つい最近まで地代を払っていた。口座閉鎖になった。借地人②は、ずいぶん前から地代を払っていない。
対策	地主は、借地人と利害関係があることから、借地人やその相続人を調査することができる。そこから始めてはどうか。
備考	相談者が弁護士に依頼して調査を開始した。（調査中）

【事例3】地主からの相談

空き家所在地	大阪市生野区
状況	借地人が死亡した。在日韓国人で相続人がわからない。 3戸1（真ん中）の長屋で、両側は居住中。悪臭がする。建物は、老朽化が著しい。建物を、引き取っても良いが、財産管理人の費用（予納金）まで負担するのは避けたい。
対策	地主は、借地人と利害関係があることから、借地人やその相続人を調査することができる。まずは、弁護士法23条照会で外国人登録原票を取り寄せ、相続人を調べてみてはどうか。
備考	最近、韓国戸籍を弁護士法23条照会で取り寄せることが難しくなっている。この場合は、相続財産管理人を選任し、その者によって調査する。

借地人が死亡した時、借地人の相続人が相続放棄をして、借地人のいない借地権付建物が残るケースがある。この場合は、地主が財産管理人を申立て、借地権付建物を取得しなければなくなり、地主にとって、「借地人死亡による相続放棄」は大きなリスクである。

このことから、契約に、「借地契約を終了させるにあたって、借地人が建物を除却する」と定められていたとしても、相続放棄をされそうな場合や借地人側での除却が困難な場合に、地主が借地人の相続人から建物を現状のままで引き取ったり、除却費用の一部を負担して借地契約を終了させたりするケースも見受けられ、大きなリスクから逃れると言う意味で、合理性がある。

一方、地主にとって「何もせず空き家を放置しておく。」ことも一つの選択肢になる。「空き家を放置した責任は、借地人兼建物所有者またはその相続人にあり、行政代執行で空き家を除却してくれるこのままにしておこう。」と考える地主は少なからず存在している。固定資産税等の住宅用地特例が適用されるのであるから、経済合理性からは、誤った選択とはいえない。

制度上、空き家等対策の推進に関する特別措置法の勧告まで至ると固定資産税の住宅特例の適用がなくなり、その時点から税負担は増加する。しかし、そこまで放置するモラルハザードとも言える状態を許容することについては、地主の経済合理性を上回る地域の経済損失の観点から、対策の必要性が指摘された。

結論：借地の空き家の出口戦略は複数考えられるが、地主にとって相続人全員が相続放棄してしまう事態は経済合理性に欠け、避けるようにしたい。

4. 地域の経済合理性について

空き家の隣接地の所有者を除く近隣の居住者や所有者にとって、空き家問題を解決することは好ましいことであり、特に危険空き家の問題が解消されることが、地域の価値の向上に寄与することは間違いない。大阪市では、空き家の近隣居住者から24区の空き家相談窓口への通報が空き家対策の基本になっており、令和3年9月末現在の通報件数は、2,707件で、この内1,803件が是正、874件が未是正である。つまり、近隣居住者の空き家問題に対する意識が、空き家問題解決による地域価値の向上と連動していると言える。

本事業では、空き家所有者等の空き家に関する悩み、特に「売れない」「貸せない」など流通性の低い空き家の相談を受ける「空き家相談ホットライン」と周囲の気づきを空き家相談につなげる「空き家相談取次ネットワーク」を運営している。ここでは、「空き家相談取次ネットワーク」に寄せられた次の事例を検証した。

- ①地域コーディネーター → 出張相談から問題解決
- ②社会福祉士（後見人） → 建物解体支援で借地解消
- ③弁護士（後見人） → 空き家管理と隣接地への売却を支援
- ④町会長 → 相続関係人調査と換価分割による処分を支援
- ⑤ケースワーカー → （中断）
- ⑥包括支援センター → （中止）
- ⑦所有者不存在 → 売却・コンサルティング支援
- ⑧町会長 → 地域の空き家についての相談対応

地域を巻き込んだ空き家問題の解決は容易ではなく、「他力本願」的で空き家問題の解決による地域価値の向上を享受している。しかし、中には事例④のように問題解決に必要な資金を調達するための保証人になる町会長や、事例⑧のように問題意識を持った方、それから前述の2，700件以上の通報者など、地域においても一定の経済合理性は機能していると考えられる。

結論：地域にとっての空き家問題解消の経済合理性は、直接的には顕著ではないものの、間接的に機能している可能性がある。

5. 投資家の経済合理性について

空き家は、空き家所有者等の「手放したい」「関わりたくない」という意識を反映して、比較的安価に取得できる可能性があり、「少ない投資で最大の利益を得る可能性」という事業の経済合理性においても評価できる。このことから、不動産投資のプロでない方々からも「安い空き家物件」を取得したいというリクエストを受けるようになってきたが、空き家の取得費や保有コストが低いことで取得して放置されないような確認が必要となる。

空き家物件を投資家（購入希望者）紹介するについては、取得後早期に空き家の状況を改善してくれることが必要不可欠であり、早期の状況改善が見込めるのであれば、投資家の経済合理性を維持することで、健全な空き家問題解決の出口が確保できる。

結論：投資家にとっての経済合理性を維持することは、健全な空き家問題解決の出口を確保するための一つの方法である。

6. 行政にとっての経済合理性について

行政にとっての空き家問題の解決と、空き家所有者等のそれは、一致するものもあれば、異質のものもある。例えば、管理不全な空き家であれば、適正管理をすることによって、行

政の問題は解決するが、所有者等にとっては管理が途中経過に過ぎないこともある。逆に、所有者等にとっては処分（売却）によって問題は解決するが、空き家を取得した者が問題を解決しなければ、もしくはできなければ、行政側の空き家問題は解決せず、近隣からの苦情は継続することになる。

次の相談・問題解決支援事例は、後者に該当する。

【事例】法定相続人からの相談

空き家所在地	大阪市住吉区
状況	4 2 条 2 項道路の突き当りにある接面 2m 強の空き家。相続登記未了。敷地にある植栽はジャングルのような状態。財産管理人の選任が必要。
対策	相続人の同意を取り付け、弁護士を代理人として財産管理人を申し立て、空き家の売却・換価分割を実施。
備 考	この事例では、4 2 条 2 項道路部分に植栽や物を置いて、当該空き地への進入を妨害する近隣居住者の存在があり、老朽建物の除却や樹木の伐採等ができない状況にある。 その一方で、売却にあたっては、未納となっていた 5 年分の固定資産税等約 1 0 0 万円を納付し、今後毎年約 2 0 万円も納付される見込みである。

空き家問題解決が、公共の利益に資すること確かであるが、公共性は、必ずしも経済合理性と一致するものではないことから、本事業の経済合理性の検討において、行政にとっての経済合理性は検討しないこととした。

結論：行政にとっての空き家問題解消の経済合理性は、検討しない。

7. まとめ

外部不経済の状態にある特定空家等の空き家問題解決に向けた経済合理性の考え方について、立場の違いにより次のようにまとめた。

立場	経済合理性についての考え方
利益が期待できる場合の共有者や法定相続人	損得よりも「関与しないこと」を優先するケースが少なくない。
負担を要する場合の共有者や法定相続人	空き家の所有者等が負担可能なものであれば、リスク回避に重きを置く傾向がみられる。
隣接地所有者	外部不経済の解消と取得後価値の向上等の両面から経済合理性が確認できた。
地主	相続人全員が相続放棄してしまう事態は経済合理性に欠けることから、避けるようにするのが望ましい。
地域住民	空き家問題解消の経済合理性は、直接的には顕著ではないものの、間接的に機能している可能性がある。
投資家	投資家にとっての経済合理性を維持することは、健全な空き家問題解決の出口を確保するための一つの方法である。

なお、単独の所有者については、経済合理性に関係なく空き家問題解決に向けて行動する必要があるが、問題解決意識が低いまたは無い場合も見受けられる。また、意識はあっても、資力や手間暇をかける能力に欠けるケースがあることから、問題解決に要する費用や労力を下げる工夫をすることなどによって、ハードルを下げる努力も必要になる。