

既存住宅・



プロデュース協会 News Letter



～ 代表理事 ご挨拶 ～

平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。それによると、平成 25 年 10 月 1 日現在における我が国の総住宅数は 6063 万戸となっており、空家数は 820 万戸となり、空家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%となっています。実に 7～8 軒に 1 軒の割合となっています。住宅密集地なら 1 ブロックに 1～2 軒が空き家になっている計算になります。空家の中で一戸建て住宅の占める割合は 36.6%(299 万戸)、共同住宅は 57.5%(471 万戸)となっています。

研究機関の発表した予測によると、2021（平成 33）年には約 2150 万戸に達し、空家率は 30.2%にまで上昇するとしています。これから 20 年も経たないうちに、10 軒に 3 軒が空き家という事態になる計算です。平成 25 年のデータを基に推計すると、この時点では、空家の中で一戸建て住宅の占める割合は 787 万戸、共同住宅は 1.236 万戸となり、一戸建て空家が 488 万戸、共同住宅空家は 765 万戸増加することになります。実際には一戸建て持ち家が 92.0%と 9 割を超えており、今後発生する実家の相続等により、一戸建て空家の増加が急速に進むことが予想されます。既存住宅は空家予備軍でもあるとの認識を持つ必要があります。

国は増え続ける空家対策に力を入れていますが、空家オーナーの 7 割以上が「何もしていない」と答えており、既存住宅も含め空家問題の具体的な解決の動きは未だ進んでいないといえます。

空家問題の解決策は、多岐に渡り総合的な解決策をプロデュースできる人材と組織が必要であるとの認識の基に組織化しましたのが「一般社団法人既存住宅・空家プロデュース協会」です。

具体的な案件ごとに、専門士業者、専門事業者のプロジェクトチームにより、公正な視点により空家問題に取り組んでいます。

協会員一同、どんな小さなことでも、困難なことでもご相談等をお寄せいただきますようお願い申し上げます。



代表理事 猪股 豊



【事例1】 除却(解体)費用の除却助成

相談：大阪市内に所有する連棟長屋を解体したいが道路に接しておらず、解体するには200万円位の費用がかかります。
大阪市の除却の助成制度を使いたいのですがどうしたら活用できますか？

回答：大阪市内には古い木造住宅の解体を助成する「狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度」という制度があります。連棟建て長屋の一部を解体する場合でも、この制度を受けることはできます。

しかし、この制度を利用するためには様々な要件があります。

要件のひとつが、連棟長屋の場合、原則その長屋の所有者全員の承諾が要ります。この相談の長屋の場合、隣接する長屋の所有者が行方不明であるため承諾を得ることができず、結局は除却の助成を得ることができませんでした。

利用には事前に大阪市の担当課に連絡し、確認が必要です。

資料提供：司法書士、既存住宅・空家トータルプロデューサー 河田真一

【事例2】 7名共有の連棟長屋の売却(大阪府南部)

相談：和泉市の連棟長屋のうちの一軒を所有するご高齢の男性からの相談。
空き家になって何年も経ってしまい、タダでもいいから誰かもらって欲しいが、不動産屋さんにも頼んでも売れません。

結果：名義を確認するとその相談者を含め7名の共有、しかも全員高齢で全国に散らばっていましたが、当協会会員の不動産コンサルタントが、当物件の買い手を見つけました。

7名共有名義のため、全員と買主とで売買契約を締結するのは日程調整など大変であるため、売買の前提として他の6名の共有者から相談者へ信託登記をし、相談者と買主とで売買契約ができるようにしました。

結果、売買成立となり、相談者を含め共有者全員が長きにわたり処分できていた空家を手放すことができました。

資料提供：行政書士、ファイナンシャルプランナー、既存住宅・空家トータルプロデューサー 竹原庸起子

2018(平成30)年度 活動計画

●空家活用研究会、専門講座開催中：毎月第3月曜日 18時～20時

*専門講座を受講されると「既存住宅・空家トータルプロデューサー」として活動出来ます。

●民泊事業プロジェクト開催中：月1回(曜日不定期)18時～20時

*益々需要が高い民泊の法律、開業までの手続き、運営までをサポートしています。



ご相談、空家プロデューサー活動を希望する方は下記までお気軽にお問合せ下さい。



一般社団法人

既存住宅・空家プロデュース協会

〒540-0012 大阪府中央区谷町 1-7-4

TEL : 06-6941-2525

FAX : 06-6941-8337

E-mail : info@hws.or.jp

URL : <http://ve-produce.org/>