



### 日本では住宅の7戸に1戸が空き家、「管理業」をビジネスに



活用すれば、地域のパワーに

**空き家には、可能性が いっぱい!**

～「戸建て・空き家管理」とは?～

戸建ての空き家を管理するビジネス全国 820 万戸が現在空き家!

空き家を管理する事業にリフォーム会社、不動産事業者、さらにはハウスメーカーまでもが次々に参入している。空き家という社会問題の解決が新たなビジネスチャンスになっている。

**国が問題視**なぜ空き家が増えることが社会問題になるのか。所有者が放置したままにしていると、火災、犯罪、倒壊などの原因になりうるからだ。

これを受けて、国交省は昨年2月にいよいよ対策に乗り出した。それが、「**空き家対策特別措置法**」の施行だ。これは、全国の自治体が空き家の所有者を特定し、住宅の除去、リフォーム、木の伐採などの命令ができるようになるというもの。

#### なぜ放置?

現状、空き家の所有者は「住む」のか「放置する」のかで、意見を二分している。「放置」派の主な理由は、「物置として必要」が44.9%を占め、「他人に貸すことへの不安」20.6%、「満足できる価格で売れそうにない」13.4%など、活用への意欲は低い。しかし、これら国の法整備によって、今後、空き家を放置できない環境になり、今後これまで以上に所有者は管理責任を負うことになる。そのため、自ら管理できない消費者からは「誰かに代行してほしい」というニーズが高まってきている。

今、多様な事業者が空き家管理ビジネスに参入している。ハウスメーカー、不動産、賃貸管理、マンション開発、ホームセキュリティ、鉄道、NPO法人など様々だ。

#### 《空き家管理の基本サービス》

- ① 通風・換気    ② 通水・水漏れ確認    ③ 屋内外の巡回確認    ④ 雨漏り確認    ⑤ 簡易清掃    ⑥ 庭木・雑草の確認
- ⑦ ポスト整理    診断結果の報告

#### 《空き家管理の資格も登場》

空き家を管理するための専門家を養成する資格制度も登場している。「空き家管理士」資格だ。現在の有資格者は200人弱。

受講者はリフォーム事業者、工務店、不動産会社、介護事業者が中心。新規事業として空き家管理を立ち上げたいと考える企業が増えている。

空き家の管理ビジネスに参入する事業者の狙いは顧客の囲い込み。空き家管理単独で収益を上げるのではなく、賃貸などの運用によって収益を上げようと試みている。

情報提供: リフォーム産業新聞

### 国交省、空き家対策支援で補助金新設



各地で深刻化する空き家問題への対策を一段と促すため、国土交通省は2016年度に**空き家対策に取り組む自治体や、民間事業者を支援する補助制度**を新設する。

「**空き家等対策計画**」に基づいて民間事業者と連携した総合的な**空き家対策**の支援に20億円、**法務や不動産の専門家の協力を得た空き家対策の運用法作成**などの支援に1億2000億円を16年度予算案に計上した。

空き家問題について国交省は、15年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法(空き家対策特措法)」を施行して、それまで自治体が独自に判断していた「空き家」に対する基準を「1年間の使用実績がない」とするなど、本格的な対策に取り組む道筋を示した。

国交省はこれまでも、社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業」などで市町村の空き家対策を支援してきた。これまでの支援制度は継続しながら、空き家に絞った補助制度を新しく設けることで、全国の自治体に本格的な対策の実行を促す。

20億円を計上した「**空き家対策総合支援事業**」は、不動産や鉄道といった民間事業者と連携する協議会を設けることを要件に、**自治体と民間事業者が連携して実施する空き家対策事業を補助**する。

**自治体が事業主体となる場合、国の補助率は事業費の2分の1。民間事業者向けでは国が3分の1、自治体も3分の1を補助**する。**補助期間は16年度から20年度までの5年間**だ。

空き家対策予算は他のインフラより劣後

「先駆的空き家対策モデル事業」として計上した1億2000万円は、空き家対策のノウハウが十分ではない自治体に対して、法務や不動産の専門家に解決策の検討を依頼する際の支援として補助する。

情報提供: 国交省