

官民連携で取り組む 空き家対策事業

2024.7

株式会社LIFULL 地方創生推進ユニット



会社名 株式会社LIFULL

事業内容 不動産情報サービス事業

設立 1997年3月

資本金 97億1,600万円

所在地 東京都千代田区麹町1-4-4



空き家対策の悩み

空き家の相談窓口スタッフが足りない！
スタッフのノウハウが不足している！

所有者向けのリーフレットやセミナーを外注したい！

市内/町内の空き家の活用について
新しい取り組みを進めてみたい。

今日お話す解決事例

空き家相談に対応するスタッフ向けの育成プログラム
地域おこし協力隊制度を活用した
窓口人材の募集と育成

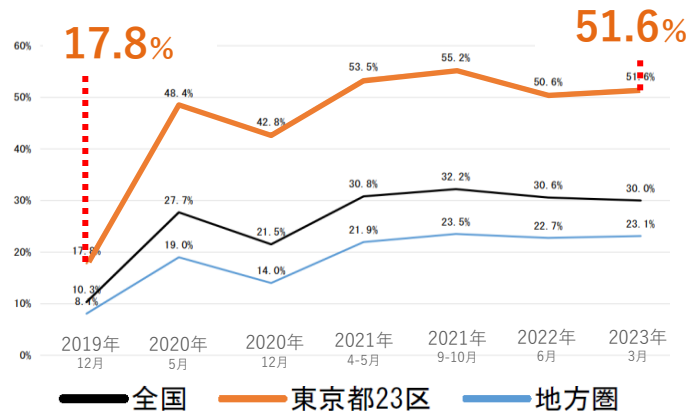
所有者向けアプローチのサポート

空き家を住居以外で活用するための
アイデア創出支援

都市圏の移住関心層や空き家の需要は増加傾向

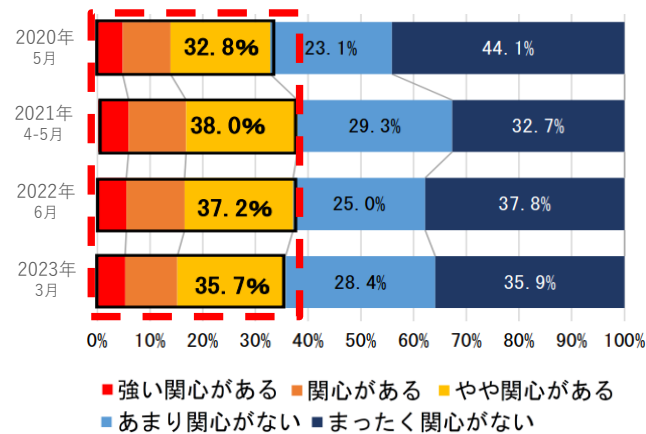
テレワーク実施率の増

・東京23区の就業者の割合が51%に増加 ※1



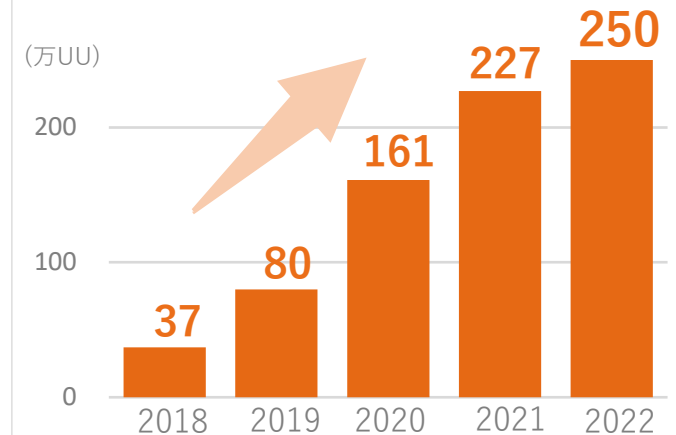
地方移住への関心層の増

・東京23区の35%が地方移住に関心があり ※1



空き家需要の増

・空き家を探すユーザー数が増加 ※2



増加する空き家と潜在需要をマッチングさせることで地方の活力に変わります

活用

移住・二拠点居住先として

二拠点居住、移住定住による
地方税収の向上



災害時の避難先として

災害時に都市圏からの避難先
確保など防災機能の付加



当社の空き家に関する取り組み

現状の課題

課題解決のポイント

課題 1

全国各地で
空き家が
増加

課題 2

約2000万戸の
空き家の
見える化が急務

課題 3

膨大な空き家
の有効活用
が必要

解決案 1

空き家の
見える化
により掘り
起こし促進

解決案 2

空き家情報
を集約し
意向確認
を促進

解決案 3

新たな施工
技術を導入
し活用促進

解決案 4

民間の財源を
活用して
利活用を促進

解決案 5

二地域居住
を災害時に
利活用

空家数の予測値

空家数900万戸

385万戸

2023年 (2024年統計調査)

空家数 1955万戸

707万戸

流通していない
その他空き家

2033年 (2018年時点予測値)

住居
民泊
二地域居住
カフェ 等

自治体データの活用

自治体の保有する
水道使用量データ等
により空き家を抽出

現地調査なしで
再現率82%

窓口のONE STOP化

地域おこし協力隊を
活用し実施体制強化

1日でリノベーション

LIFULL Archtech
(実装準備中)

耐震、断熱リフォーム

不動産投資の仕組み化

現物不動産投資
不特法小口化
不動産STO
不動産NFT

二拠点居住先として

災害時の避難先として

非常に
事前物件ドナー登録
被災者に即時提供可能な
住宅の提供

波及効果

関係人口の増加

潜在的な需要例

テレワーク就業者(東京23区)

213万人

※1

地方移住の関心層(東京23区)

235万人

※1

空き家を探すユーザー

250万人

関係人口

新たな市場の創出

市場規模(想定)

空き家の取得による市場規模
(500万戸×取得600万円)

30兆円

交流人口による市場規模
(1日250万泊×360日=9億泊/年)

9兆円/年

※2
<民泊の場合>

市場創出

空き家相談窓口のサポート

空き家窓口に必要な人材採用・育成サポート・掘り起こしをワンストップで進めます。

窓口人材の採用

LOCAL MATCH

- ・空き家活動を担う地域おこし協力隊の採用支援



ユーザーのステップ

地域を知る・つながる

地域を体験する

移住を相談する

地域の仕事を探す

募集情報の種類

イベント

移住体験施設

移住相談窓口

仕事情報



© 2024 LIFULL Co., Ltd.

人材育成サポート

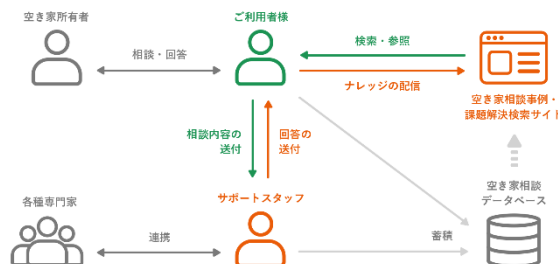
LIFULL地方創生 スクール

- ・空き家の発掘からマッチンまでのノウハウを共有



空き家総合サポート

- ・相談窓口対応を有人サポート



空き家の掘り起こし

空き家所有者向け 啓発セミナー

- ・所有者の発掘及び意識醸成



空き家所有者向け ハンドブック制作

- ・所有者の意識醸成及び制度周知



空き家の特定調査

- ・簡易に空き家予備軍を特定、空き家活用に向けた情報統合

水道使用量データ活用で簡易に調査
実態調査の再現率82%、更に追加抽出可
住基情報を結合し所有者情報を一元化

データベース化

LIFULL HOME'S 空き家バンク

- ・物件掲載及びマッチング
・物件代行入力サポート



全国共通の
FMTで格納

物件情報 約7,000

サイト初期費用・利用料は無料
まち情報のPR・事例検索も可能
物件情報入力を代行サポート

空き家所有者に向けた多角的なアプローチ

- ・ 空き家の所有者とのタッチポイントを複数用意しておくことが重要
- ・ セミナー/相談会のほか、空き家調査と合わせた意向調査やリーフレットの配布など



放置するとどうなる？ 空き家のリスク



老朽化・荒廃・草木繁茂のリスク

家は人が住まなくなると急速に老朽化します。月も手入れをしないと、ボロボロになり、倒れたり、シロアリが湧いたりすることもあります。また、ゴミの放置などが原因で火災が起きたり、伸びた草木が隣地に入り込み、通行の妨げになったりすることもあります。

損害賠償が発生するリスク

空き家の問題は、空き家所有者の責任問題に発展します。右の図は所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合(保険なし)を想定したものです。火災や台風等の被災にも注意する必要があります。また、近年では住宅の保険料が高騰しています。放置された空き家では保険引損も懸念されるケースがあります。



地域環境や周囲との関係悪化のリスク

建物が老朽化し、不法投棄が行われると、地域の景観が損なわれ、その結果、地域全体のイメージが低下する恐れがあります。また、空き家が不審者により利用され、犯罪やトラブルの原因となることもあります。これが原因で、近隣住民との関係にも亀裂が入ることが考えられます。

外壁材等の落下による死亡事故(推定)

損害区分	損害額
死亡救済給付	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

(出典:10歳未満の子ども 日本住宅総合センター)

空き家の放置が法律違反になることも

POINT ①

空家対策特措法が改正され

管理不全空家には課税強化も

倒壊リスクが高い空き家や衛生上の問題がある(特定空家等)を自治体が指定し、所有者に対して撤去や改修、転売・転貸には行政処分を行えるよう定めた「空家対策特措法」が改正され、2023年12月の改正で、治外(特定空家)だけでなく、将来リスクのある「管理不全空家」も対象に。重要なのは、これらの空き家に転売制限が加えられると、特定空家の軽減措置がなくなり、税金が増える点です。所有者は高額な税金を負担するリスクがあるため注意が必要です。

POINT ②

相続登記が義務化 未登記のままでは法律違反に

2024年4月1日から、「民法等の一部を改正する法律」により相続登記が義務付けられます。この改正は、所有権の明確化を目的としており、相続人には不動産の適切な登記が求められるようになります。2024年以前の未登記の相続案件にも適用され、登記を3年以内に完了させない場合、10万円以下の罰金が科される可能性があるため注意が必要です。

空き家対策は早めが肝心

空き家になってしまったら、また将来的に空き家になりそうだと気付いたら少しでも早く相談し、対策を始める事が大切です。放置された空き家は壊れやすくなり危険だけでなく、所有者の責任を問われる可能性があります。また、長期放置による雨漏りやシロアリ被害などの修繕コストも増加します。早期に相談・対策することでリスクとコストを軽減しましょう。

○ 家族・親族との相談

まずは思い入れのある[家]について、家族・親族と話し合いを行い、持分譲りや借入を共有する

○ 判断能力が衰える前の処分

所有者本人の判断能力があるうちに、売却などの処分を検討する

○ 不動産登記の整理

不動産登記簿が現状と一致しているかどうかの確認や相続登記(相続人の名義変更)を進める

○ 管理方法の検討

誰が、どの程度で、どんな管理を行うのかなど、空き家になった場合の管理方法について、家族・親族で検討しておく

○ 専門事業者への相談

登記の変更や修繕・リフォーム、物件の売却など、課題に応じて専門事業者を訪ねたり人見様をとったりする

○ 承継者の指定

遺言等によって特定の相続人、もしくは第三者や特定団体への寄付などを検討する

○ 後見制度等の利用

所有者本人が、認知症などで判断能力が衰えた場合に、成年後見制度や任意後見制度を利用して、財産を守るようにしておく

空き家の賃貸・売却・解体

空家対策には「売却」「賃貸」「解体」「改修・敷地売却などの用途変更」といった方法があります。一般的には「売却」「賃貸」「解体」を選択する方法が多いのが現状です。それぞれの特徴や、家賃の相場・状況に合わせて考えましょう。

賃貸

- 転売を入居者に託すことができない、家の売却が伸びる
- ランニングコストを家賃で得ることが出来る
- 定期的に修繕することで維持しやすくなる
- 利用客層に貸し出す事で地域の活性化に貢献できる

売却

- 固定資産税の支払い義務・維持管理費がなくなる
- 現金化することで相続時の遺産分割が容易になる
- 家を解体・活用できる人へ継承することができる
- 子供に遺産を残さないで済む(維持管理・処分等の負担を自分とせない)

解体

- 手入れや修繕の必要がなくなり、手間やコストが削減できる
- 住宅用地の価値が高まり、固定資産税等が軽減する可能性がある
- 解体費用が削減されていることは要注意
- 解体し空地にすることで買い手が見つかりやすくなる可能性がある

◆ いずれの選択の場合でも荷物整理・家財整理は必須です ◆

空き家に家財道具等の荷物を放置しておく、火災など防災上の問題や、衛生上の問題にもつながります。また、空き家の売却や賃貸、解体する場合もまずは荷物整理が必要です。早い段階から進めておけば、活用に向けた準備をスムーズに始められます。



大家家具や家電など、自力で荷物整理が困難なものは、専門業者に依頼したり、リサイクルショップへ相談してみましょう。買取や無料で引き取りしてもらえるものもあります。

空き家相談窓口の専門スタッフの必要性

- ・ 空き家の相談対応は、空き家所有者や利用希望者のマッチングに加えて地元事業者との連携など多角的な視点からの対応が必要となっている状況。
- ・ 物件取引に関する専門知識はもとより、特に所有者の悩みに寄り添った対応ノウハウが必要に

空き家の相談業務イメージ



地域課題解決人材の育成・マッチングを支援

都市人材と地方を最適につなぎ、**地域課題解決人材の創出**を進める中で
地域おこし協力隊に関する**採用支援**及び**人材育成**を推進。

全国版空き家バンク
と連携し
移住希望者に案内

 LIFULL
HOME'S
空き家バンク

月間約25万人が閲覧

空き家の課題解決を図る人材の採用支援と育成サポート

地方移住マッチング
プラットフォーム
の運営

 LIFULL
地方創生
LOCAL MATCH

都心中心に1万人が登録
1年以内の移住希望者50%
(※1)

※1プロフィール登録者を母数とした割合

地域おこし協力隊
の採用支援

地域おこし協力隊
採用サポート

23地域を採用サポート
9割を超えるマッチング(※2)

※2 2023年10月時点

地域課題解決人材
の育成

 LIFULL
地方創生
スクール

受講生累計1,200人
地域おこし協力隊多数受講

事例：空き家相談窓口スタッフとしての地域おこし協力隊の採用・育成

「地域おこし協力隊の採用ノウハウ」



協力隊の成約数

84人/直近2年半

ミスマッチを防ぐ採用

- ・ 地域課題やニーズ分析
- ・ 募集要項の企画
- ・ 募集及び事前面談



「空き家対策を担う人材育成と窓口支援」



人材育成の主な実績

スクール受講生 **1,300** 名 (累計)

自治体サポート **47** 自治体 (累計)

茨城県研修会 **280** 名 (R4年度)

- ・ 市町村職員向け研修会
- ・ 県内事業者向けセミナー 等 計12回開催/令和4年度

事例：遊休施設を活用したテレワーク拠点創出・運営

子連れオフィス「LIFULL FaM」(岩手県釜石市)

商店街内の空き店舗を活用し、キッズスペースを備え、未就学児を持つ母親らの仕事と育児の両立を応援するオフィスを整備

場の整備

子供と一緒に働くことができるスペース・見守り体制

人材の育成

地域の子育て層のテレワーカー育成プログラム



事例：産学連携による新しい空き家活用モデルの開発

産学連携から生まれた数時間で建設できる低コスト・高断熱住宅「インスタントハウス」



出典：波戸岬キャンプ場

立体縫製したテントの内側に断熱材を吹き付けて構造化（自由設計・高い断熱性） ※バレル型は成型材を利用

土地に定着していないため非建築物扱い（建築申請不要）

風速80m/sの風に耐える高い耐久性

※インスタントハウスの周囲の全てのハトメを、一箇所あたりの引抜耐力が20kgf以上のビス、ペグ、もしくは、スクリーボルトにて地面やデッキに固定すること

震度6強の地震に対して、崩壊しない ※重要度係数1.0程度（建築に置き換えた場合）

宿泊業で、宿泊用途として約100棟の納品実績

事例：空き家・空き地のストックを非常時に活用する

最短1時間で組み立てられるインスタントハウスを非常時にシェルターとして利用
集団生活が困難な方のケアや衛生環境・プライバシーに配慮したサポート空間としての活用を想定

株式会社LIFULLとグループ会社である株式会社LIFULL ArchiTechは、令和6年能登半島地震の被災地である能登町立鵜川小学校にシェルターとして「インスタントハウス」を2024年1月12日（金）に提供。今後も随時「インスタントハウス」の提供を行い、被災地の早期復旧、復興の一助になるよう推進中。



LIFULL地方創生・LIFULL HOME'S空き家バンクに関するお問い合わせ

本資料に関するお問い合わせは下記連絡先までご連絡ください。

お問い合わせ先

会社名	株式会社LIFULL		
担当部署	地方創生推進ユニット ソリューショングループ		
担当者	田中・宮内・小林		
住所	〒102-0083 東京都千代田区麹町1-4-4		
電話番号	03-6774-1633	FAX番号	03-6774-1728
MAIL	akiya-ml@lifull.com		

資料請求はこちらから

<https://form.run/@lifull-local-R6>

