

空き家の未来を切り開く！ 訳あり物件の再生と地域活性化の可能性



1. 自己紹介&会社紹介
2. 空き家問題の現状と課題
3. 解決へのアプローチ：買取再販ビジネスの役割
4. 地域活性化の可能性
5. アルバリンクの未来とビジョン
6. Q&Aとまとめ

河田 憲二

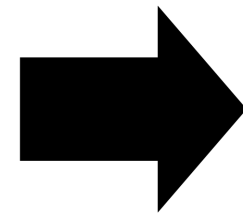
Kenji Kawata

株式会社AlbaLink 代表取締役

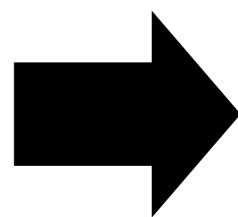
大学在学中にWebマーケティング事業を創業後、株式会社グリーンライトを設立し、法律メディアを運営。その後、不動産賃貸業に携わり、空き家問題の重要性を実感。株式会社AlbaLinkを立ち上げ、「空き家をゼロにする」というミッションのもと、訳あり物件の買取再販事業を行っています。



自分自身が空き家の再生をすることで資産形成をして行きたかったことがスタート



1.自己紹介&会社紹介（なぜ空き家ビジネスを始めたのか）



安定



しかし・・・

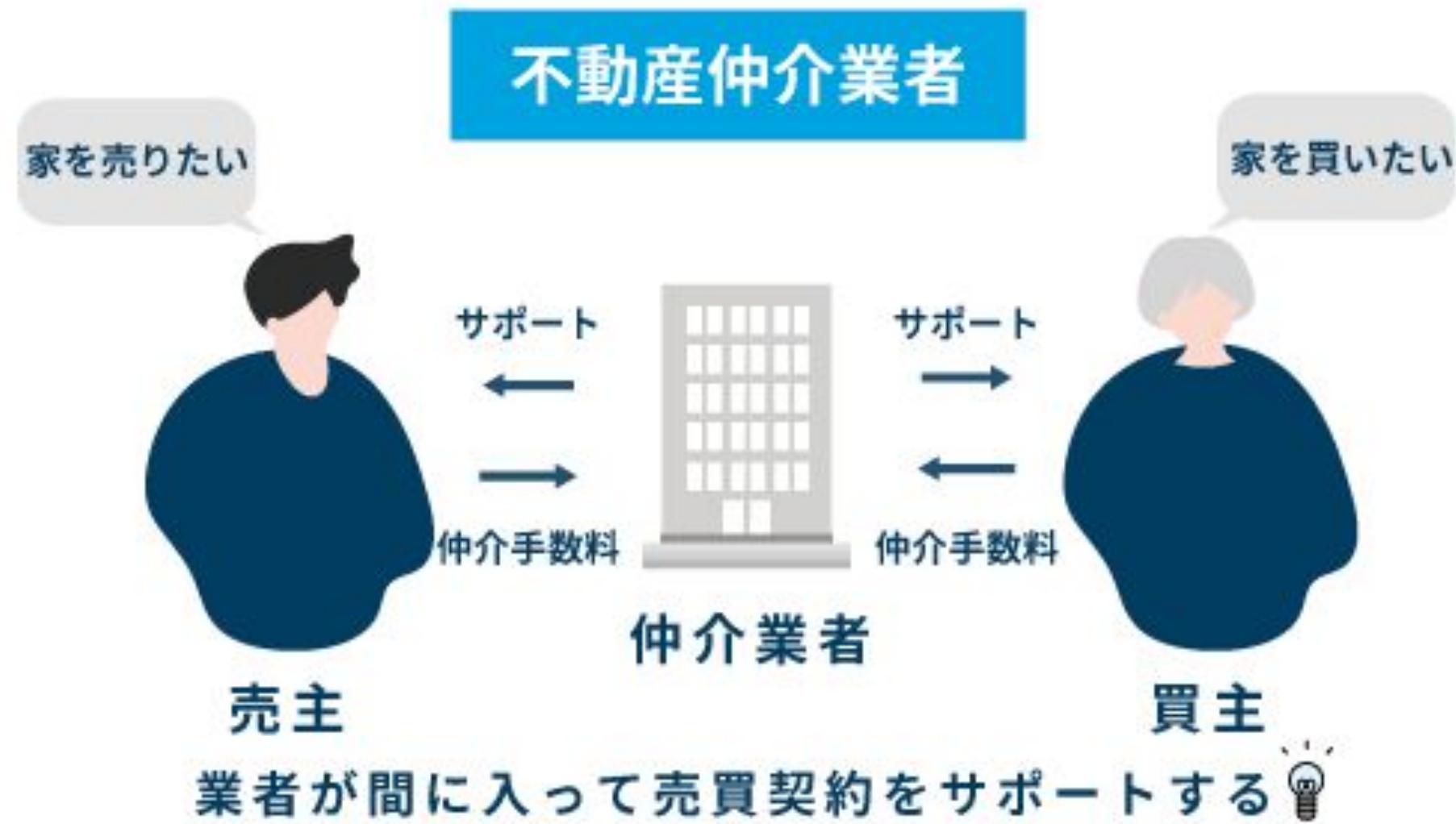
1.自己紹介&会社紹介（なぜ空き家ビジネスを始めたのか）



全然空き家の物件情報が見つからないな・・・



1.自己紹介&会社紹介（なぜ空き家ビジネスを始めたのか）

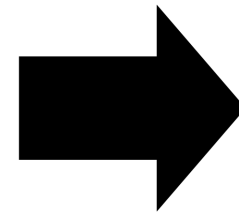


仲介手数料が出せないから物件情報がないのか・・・！！

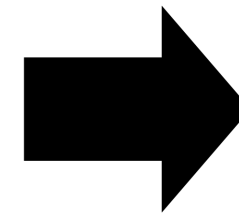
1. 自己紹介&会社紹介（なぜ空き家ビジネスを始めたのか）



空き家再生



なかなか見つからない



直接マッチング



じゃあ自分ではじめちゃおう！

2.自己紹介&会社紹介

会社名	株式会社AlbaLink
代表者	代表取締役 河田 憲二
設立日	2011年1月
資本金	2,400万円 ※資本準備金含む
上場市場	TOKYO PRO Market 
従業員数	135名
拠点	全国15拠点 本社、東京支店、千葉支店、つくば支店 大宮支店、横浜支店、名古屋支店、大阪支店 博多支店、高崎支店、札幌支店、静岡支店 宇都宮支店、京都支店、神戸三宮支店、熊本支店

※全国1都道府県に対して1支店開設予定

取組

令和6年度所有者不明土地等対策モデル事業（国土交通省）
地域活性化起業人（総務省）

連携

全国空き家対策コンソーシアム
全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム
株式会社クラッソーネ/株式会社Rebase 等



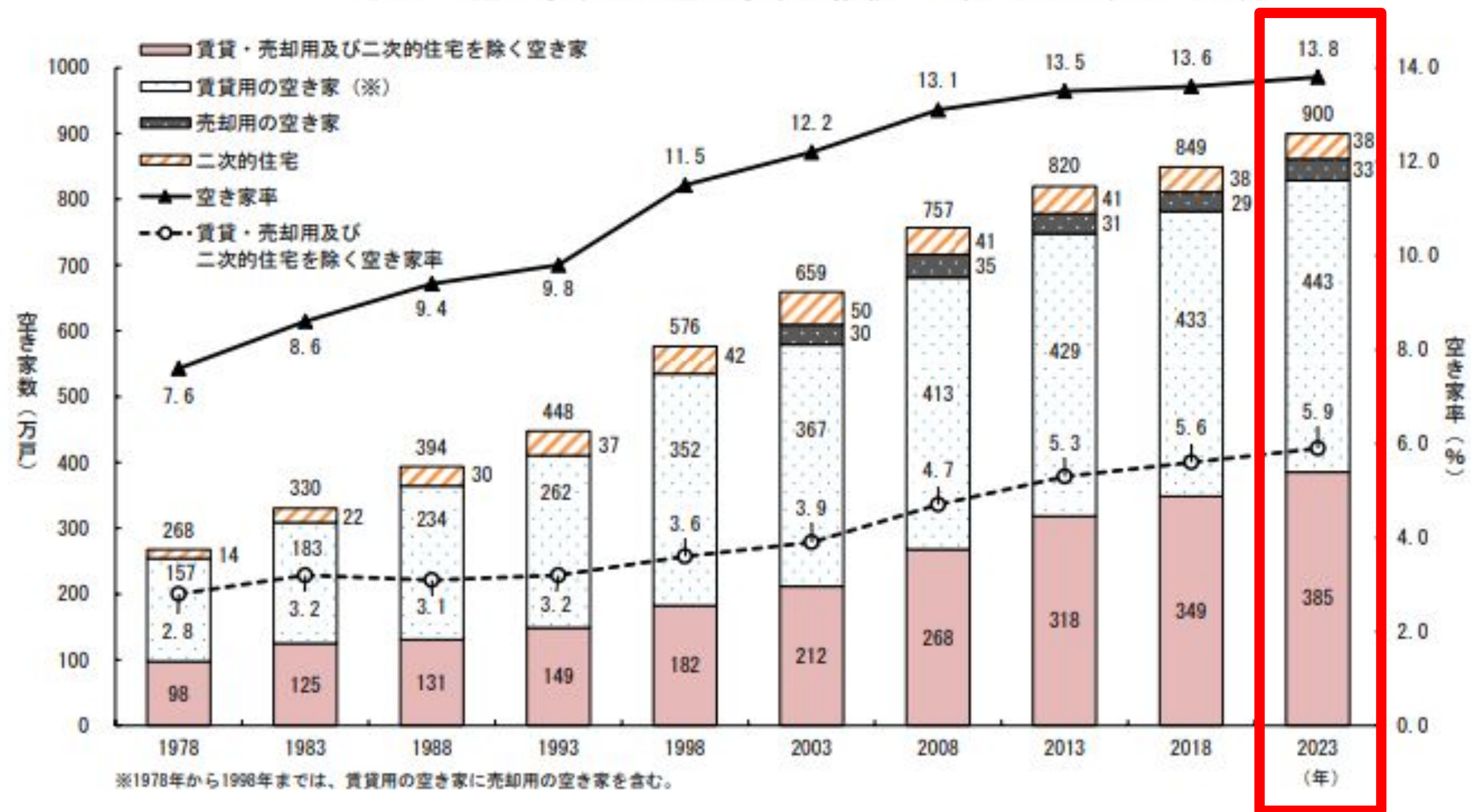
空き家をゼロにする

空き家問題を

どう解決していけば良いか

全国の空き家数は900万戸に増加、過去最多に（2023年）

図2 空き家数及び空き家率の推移ー全国（1978年～2023年）



■ 空き家数
900万戸（2023年）
（1978年比 3.4倍）

■ 空き家率
13.8%
（1978年の約1.8倍）

※特に「賃貸・売却用ではない空き家」が増加

出所：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）」

空き家が増えると何が良くないのか

空き家は老朽化が進みやすい

理由 1.換気されない

カビ

湿気

理由 3.修繕されない

損傷

雨漏り

理由 2.掃除されない

ホコリ

害虫・害獣

シロアリ

理由 4.使用されない

給排水管の故障

ヘドロ

サビ

AlbaLink

空き家は犯罪に利用されやすい

違法薬物の栽培

放火

不法占拠

⚠ 人目につきにくいと犯罪のチャンスを与えてしまう

AlbaLink

売りたいくても売れない「訳あり物件」

訳あり物件の種類

- ・ **心理的瑕疵**
事故・事件・自殺などで印象が悪い物件
- ・ **物理的瑕疵**
シロアリ・雨漏り・老朽化で修繕が必要
- ・ **法的瑕疵**
再建築不可・借地権・法的制限あり
- ・ **権利問題**
相続人が多すぎて売却が難しい

放置される理由

- ・ **相続問題**
相続人が多く話がまとまらない
- ・ **売却困難**
買い手がつかず売れない
- ・ **心理的要因**
思い出があり手放しづらい
- ・ **手続きの負担**
登記・税金・修繕が面倒で放置

放置すると…

- 税負担が増える
- 老朽化で資産価値が下がる
- 不法侵入や近隣トラブルのリスク
- 損害賠償のリスク

売るか活かすか、どちらがベスト？

	売却する場合	活用する場合
向いている人	すぐに現金化したい	長期的に収益を得たい
メリット	負担ゼロ、管理不要	収益化、資産価値UP
やること	荷物整理、修繕、専門家相談	賃貸、民泊、土地活用



あなたの空き家、最適な選択をプロがサポート！

流動性が低い不動産を最適な解決方法で再流通



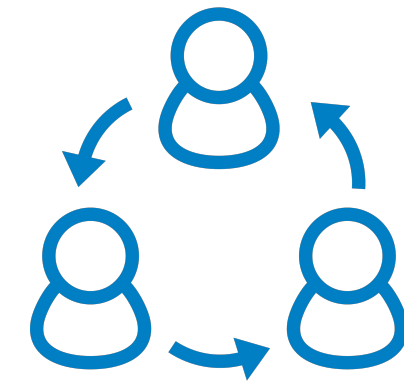
空き家/再建築不可/事故物件
借地底地/共有持分/ 山林/土地

※管理不全空き家、特定空き家含む
※所有者不明空き家、大規模建築物も可能



AlbaLink

買取



不動産再生パートナー
エンドユーザー/宅建業者

※事前に新規取引先確認を実施

- 1 訳あり物件に強い** 士業や残置物撤去業者等との連携でまとめて解決が可能/契約不適合免責
- 2 全国対応** 山間部や人口の少ないエリアも対応/全国に支店展開
- 3 多様な販売チャネル** 居住目的・収益目的の方への販売網で物件に最適な販売方法を選択

BEFORE

どうにもできなかった空き家

築60年以上…誰もすまず老朽化
固定資産税・維持費がかかり続ける…



AFTER

まとめて解決！

手続きもほぼゼロ！ラクに現金化！
登記・残置物撤去もすべて対応！

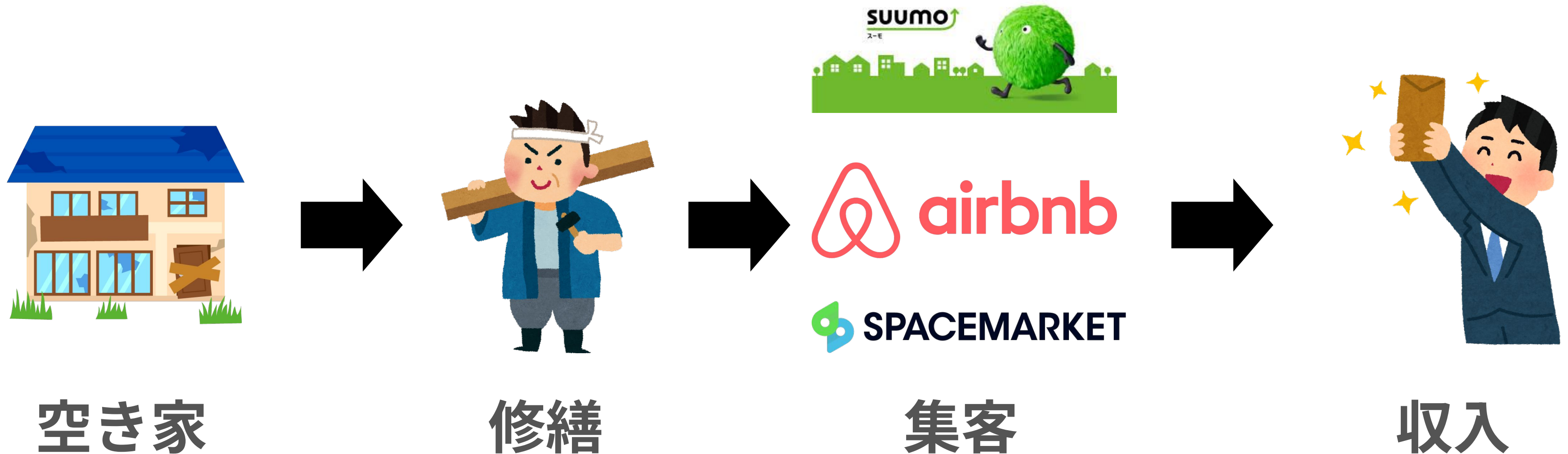




それが1番持続可能な手段だから

- 一般の賃貸物件として市場へ流通
- 民泊や簡易宿泊所として宿泊市場へ展開
- サテライトオフィスなどに利用して企業誘致促進
- 時間貸しの施設として地域コミュニティの活性化

3. 解決へのアプローチ：具体的に空き家はどうなるの？



この部分を誰がどうやっていくのか

富山県滑川市：大規模商業施設を活用しサテライトオフィス開設中



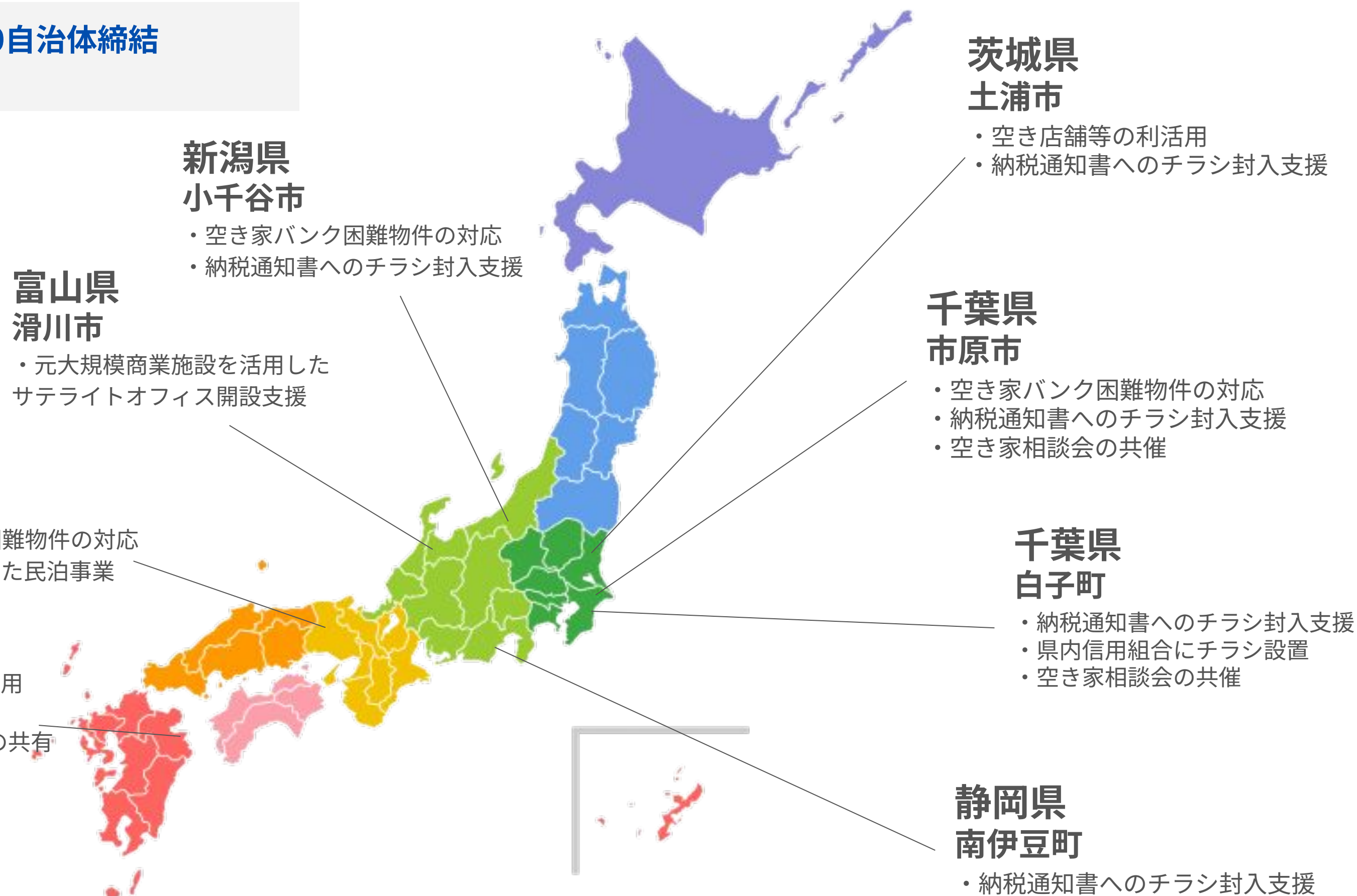
兵庫県神河町：築100年以上の古民家を宿泊施設に改装中



4.地域活性化の可能性：自治体連携の重要性

■目標：2026年までに、100自治体締結

※現在8/100自治体締結



● 不動産・相続相談会の開催

参加者の相続問題や不動産の処分方法などのご相談に対応。
今後連携を予定している他企業と、定期開催予定。



上図1：相談会の様子

● 納税通知書へのチラシ同封

地域：静岡県南伊豆町

成果：800通送付→問合せ9件、成約4件（空き家数約350件のため成約率1-2%）

● 空き家利活用、再生支援

地域：富山県滑川市

成果：大規模商業施設を活用しサテライトオフィス開設中
解体イベント実施、DIYイベント開催予定

地域：大分県竹田市

成果：専門知識の共有、市内空き家の利活用進行中

※令和6年度所有者不明土地等対策モデル事業採択事業（国土交通省）、地域活性化起業人制度の活用（総務省）



上図2：通知書封入チラシ

現在 空き家買取再販 × 個人投資家との連携



2026年 自社での空き家活用開始



2028年 全国に支店展開



全国の支店 & 投資家へノウハウ提供



2030年 「日本一」の空き家活用企業へ！

官民あわせて日本全体で一丸となって、
「空き家問題」に取り組んでいくことが解決への第一歩

よくあるご質問

- 老朽化した家や、他社で断られた物件でも対応可能？
- 田舎やアクセスが悪い場所の物件でも売却できる？
- 住んでいたままでも売却できる？ 面倒な手続きは全部お任せできる？
- 売却後に不具合が見つかったら責任を取らないといけないの？
- どのくらいの期間で手続きが完了する？