

第1部

空き家の現状と対策について

国土交通省住宅局住宅総合整備課
住環境整備室 企画専門官
原口 統 氏

空き家の現状と対策について

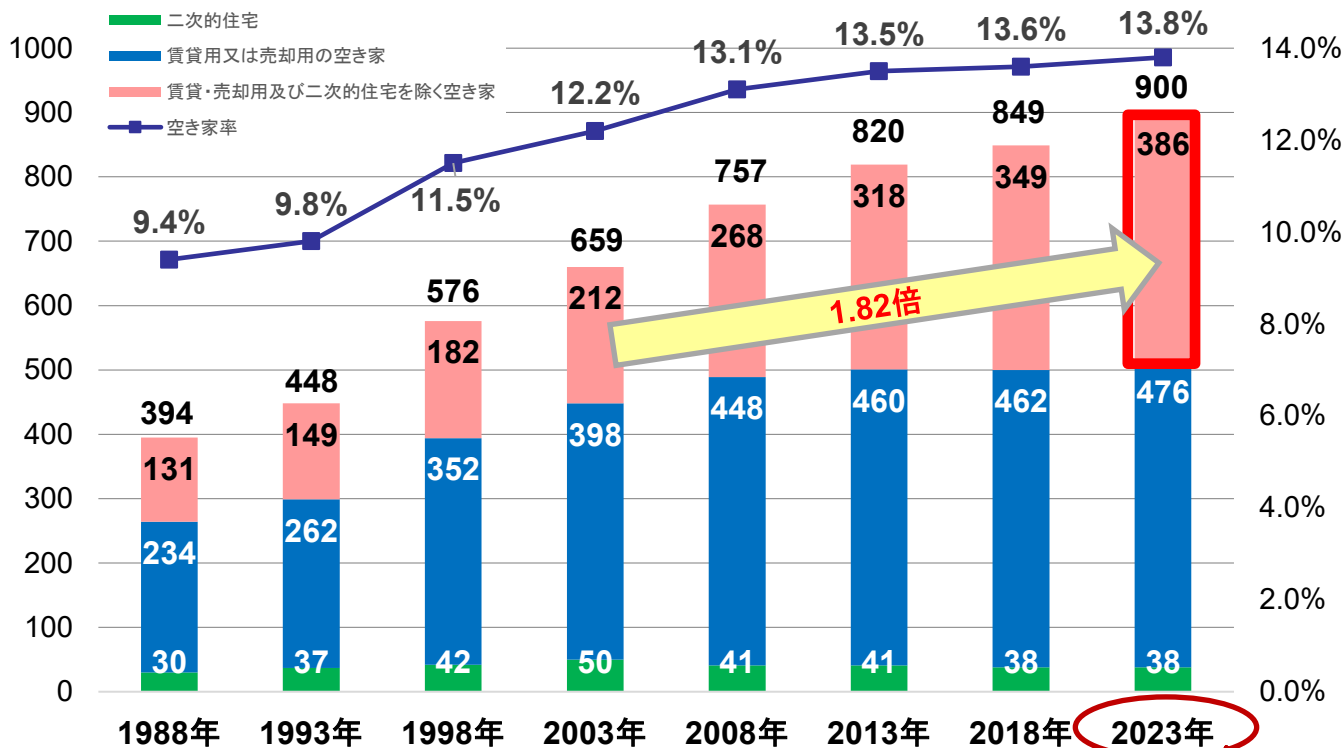
令和7年10月17日

住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

空き家の現状

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。

(万戸)



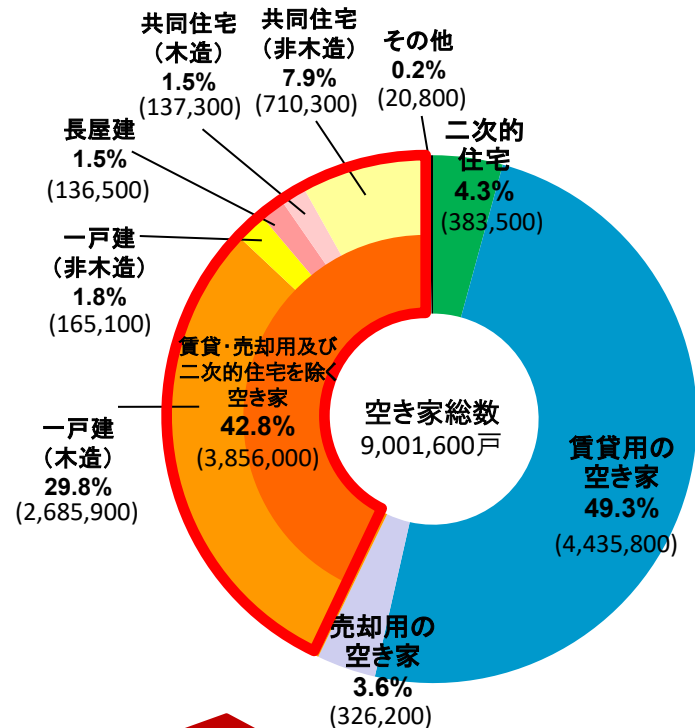
【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまりに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸又は売却用の空き家: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

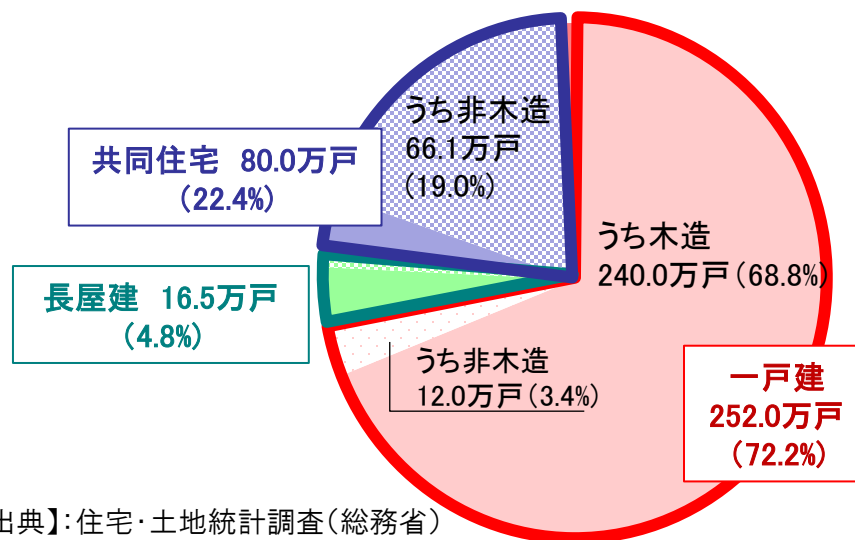


【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅及び世帯に関する基本集計(総務省)

使用目的のない空き家の現状

- 「使用目的のない空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、**「腐朽・破損あり」のものも約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【使用目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期】(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)

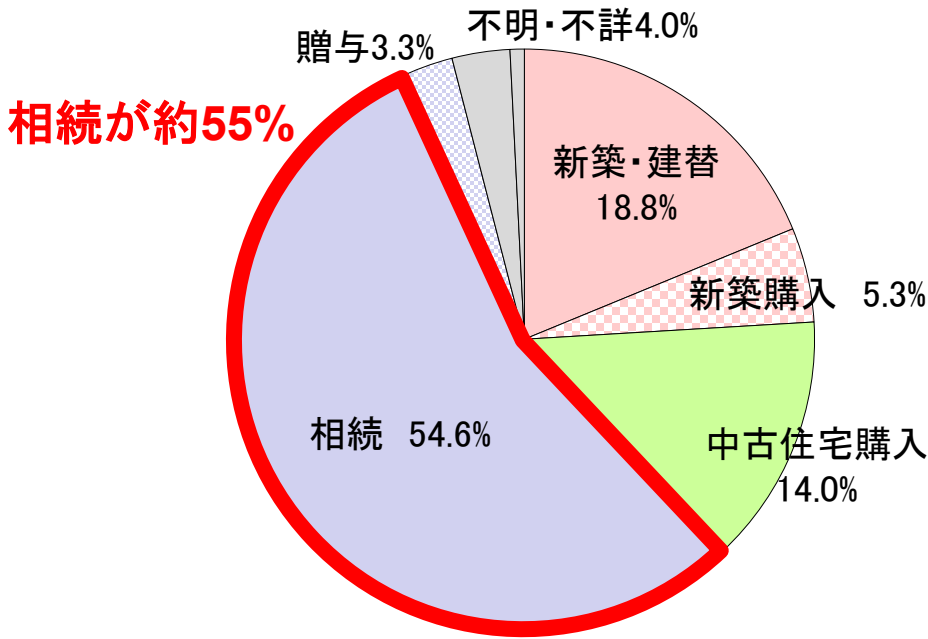


【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢

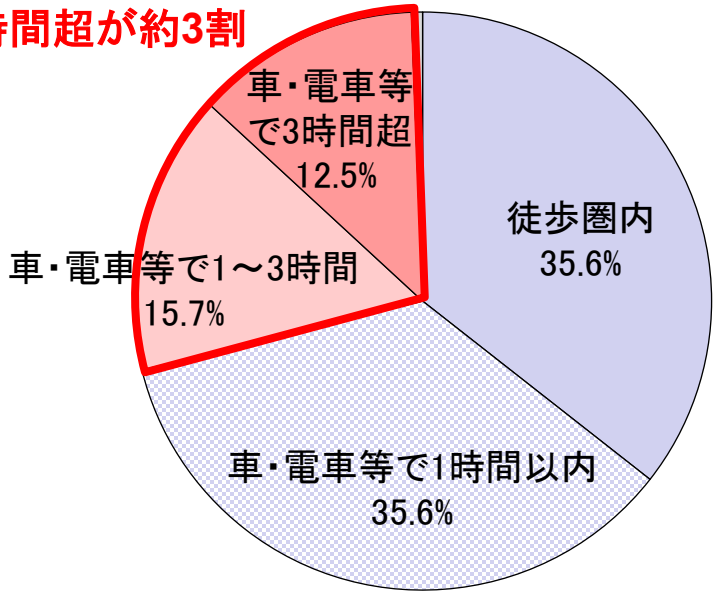
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**（車・電車等で1時間超）**に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

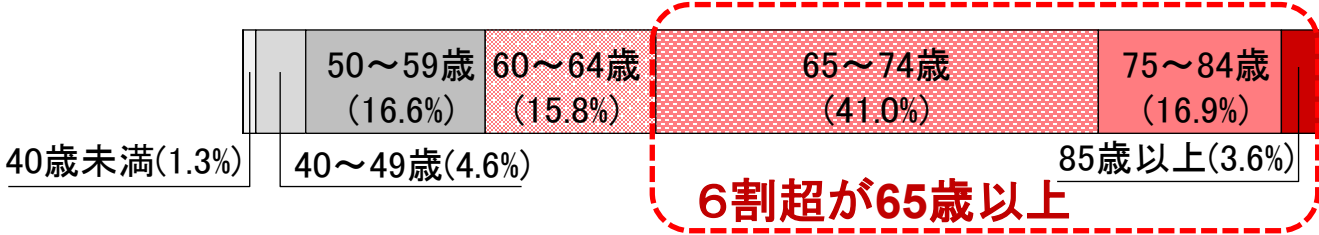


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



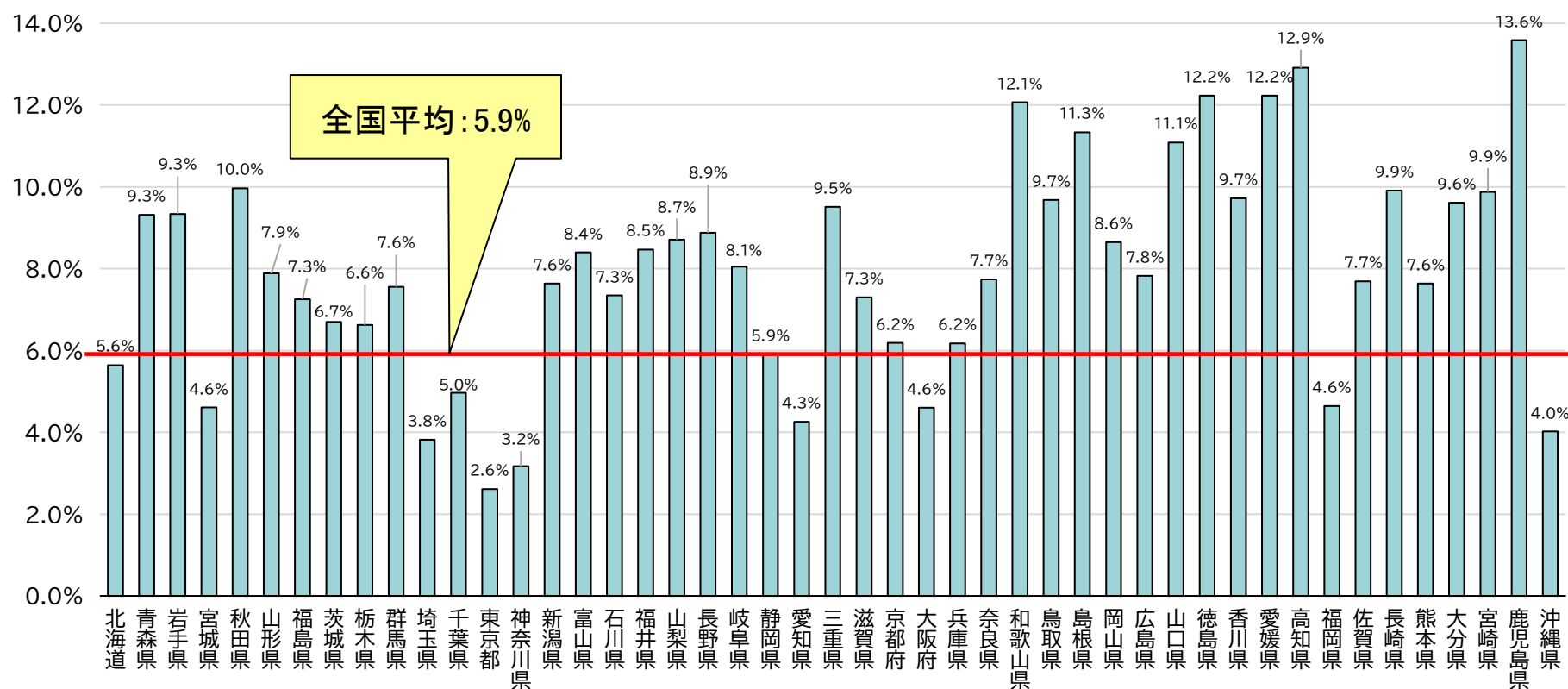
【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



都道府県別の使用目的のない空き家率（令和5年）

- 全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」の割合の全国平均は5.9%。
- 鹿児島県、高知県、徳島県、愛媛県、和歌山県等8県において10%を超えている。

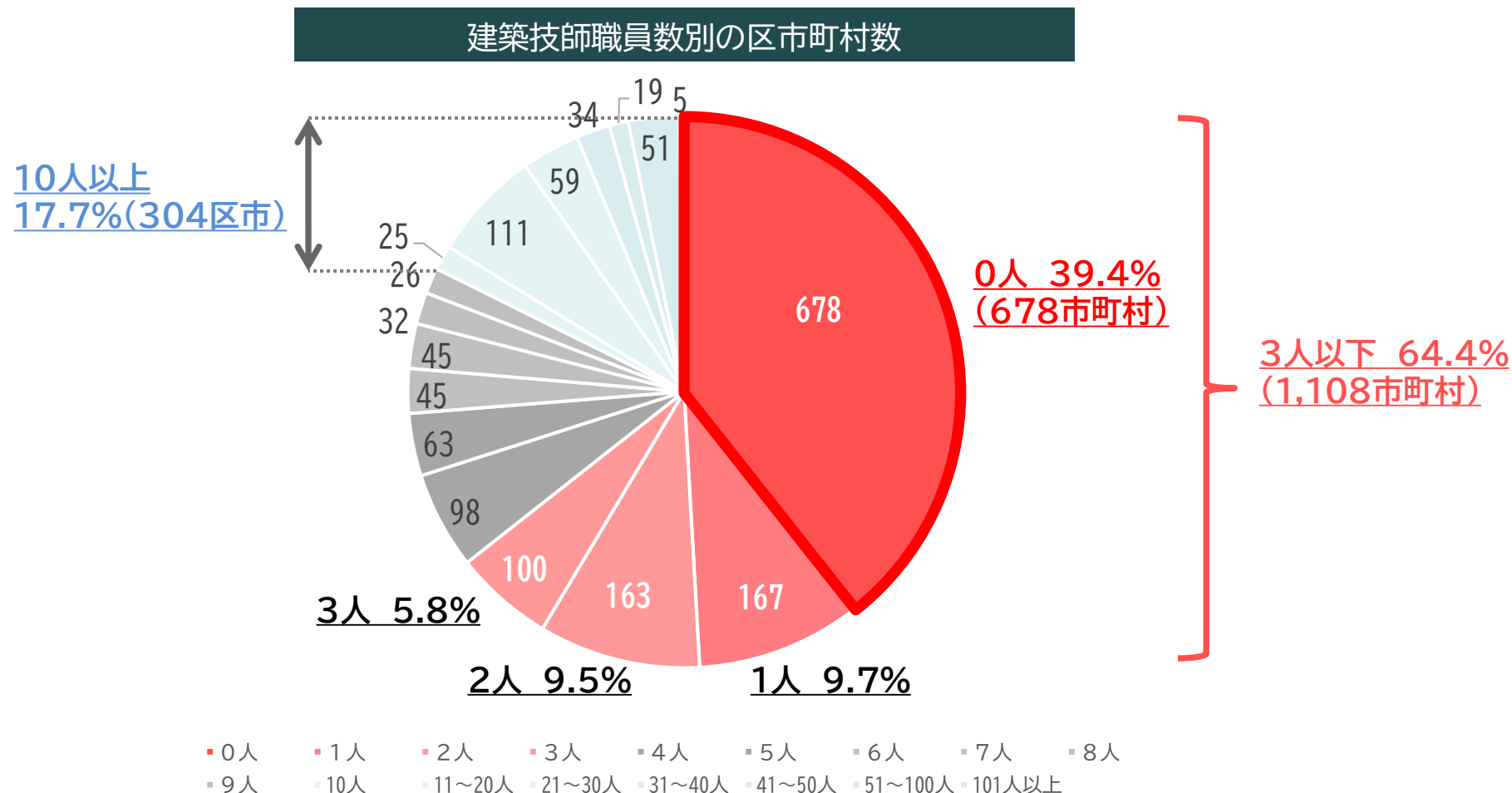
全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」の割合



出典：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

建築技師職員数の現状

- 約4割に当たる678市町村は建築技師が在籍しておらず、建築技師が3人以下の市町村は6割超(1,108市町村)に上る。
- 一方、2割弱に当たる304区市は10人以上の建築技師が在籍している。



空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

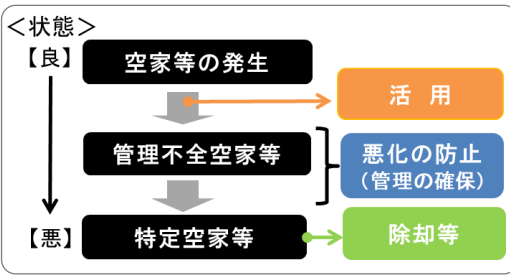
制定時:平成26年11月27日公布 平成27年5月26日完全施行
改正法:令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

背景・経緯

- 空家の数は全国的に増加（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

定義

空家等	建築物※1であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地※2 ※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
管理不全空家等	適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等
特定空家等	①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等 ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等 ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている空家等 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である空家等



概要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国………空家等の施策を総合的に策定等
基本指針（管理指針を含む。）を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、空家等対策計画を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための協議会を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への立入調査等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、固定資産税情報等の内部利用や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4. 空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）※

- 市区町村は、対策計画に「空家等活用促進区域」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
- ・市区町村から所有者等への活用要請
 - ・市街化調整区域における用途変更時の配慮
 - ・建築基準法の接道・用途規制の合理化
 - ・公社、URによる支援

5. 空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）※

- 市区町村は、管理不全空家等に対し、管理指針に即した指導の上、勧告（※4）が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、助言・指導、勧告（※4）、命令、代執行（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行※を含む。）が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「財産管理人」の選任等を請求することが可能（民法の特例）※

7. 空家等管理活用支援法人 ※

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じるNPO、一般社団法人等を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4
勧告された敷地の固定資産税等の住宅用地特例（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への立入調査等（9条）

管理不全空家等

指導
（13条1項）

勧告
（13条2項）

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

特定空家等

助言又は指導
（22条1項）

勧告
（22条2項）

命令※
（22条3項）

戒告
（行政代執行法）

行政代執行
（22条9項）

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

災害その他非常の場合

緊急代執行
（22条11項）

略式代執行
（22条10項）

所有者不明の場合

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➡ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画
の策定等に係る
提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務（例）＞

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表) の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➡ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➡ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

空家等活用促進区域

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➡ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区



中心市街地の例



住宅団地の例

・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

「区域の設定に係るガイドライン」（R5.12公表）の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能）
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等

<都市計画等との調和>

- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

④運用開始

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5
----	----------	---------------	------------

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3
----	----------	---------------	------------

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務	国 1/2	地方公共団体 1/2
-------------------	----------	---------------

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。（提案募集期間：令和7年4月30日～5月30日）

● 次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、空き家対策に関する取組を評価

テーマ1 官民連携による独創的な空き家に関する相談対応の充実

地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉等の専門家など空き家対策に係る多様な主体が連携するとともに、独創的なアイデアに基づく空き家に関する相談窓口の設置・相談員の派遣などの取組（地方公共団体と民間事業者等が連携して取り組むことが必要）

テーマ2 空き家に関連する新たなビジネスモデルの構築

異業種間の連携やデジタル技術の活用により空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発・提供を行う新たなビジネスのスタートアップなど空き家の調査・活用・除却の推進に資する民間事業者等の取組

テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等

空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や二地域居住など、新たなライフスタイル・居住ニーズに対応した空き家の多様な活用や流通を促進するNPO、民間事業者等の取組



● 3つのテーマのいずれかに該当する取組※を行う①ソフト事業、②ハード事業又は③ソフト・ハード事業を支援

※ 原則、市区町村の空き家等対策計画に沿って行われる取組が対象

① ソフト事業

事業スキーム構築、普及啓発、体制整備、調査検討など空き家対策に関するソフト的な取組を行う事業

② ハード事業

空き家の改修工事、除却工事又は土地整備に関する技術や工法、施工プロセス等において、先進性や創意工夫などのモデル性を有するハード的な取組を行う事業

③ ソフト・ハード事業

①及び②の取組を行う事業

■ 補助事業者

NPO、民間事業者、地方公共団体 等

■ 補 助 率

- 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用：定額
- 空き家の改修工事に要する費用（設計費等含む）：1 / 3
- 空き家の除却工事に要する費用（設計費等含む）：2 / 5
- 除却後の土地整備に要する費用：1 / 3

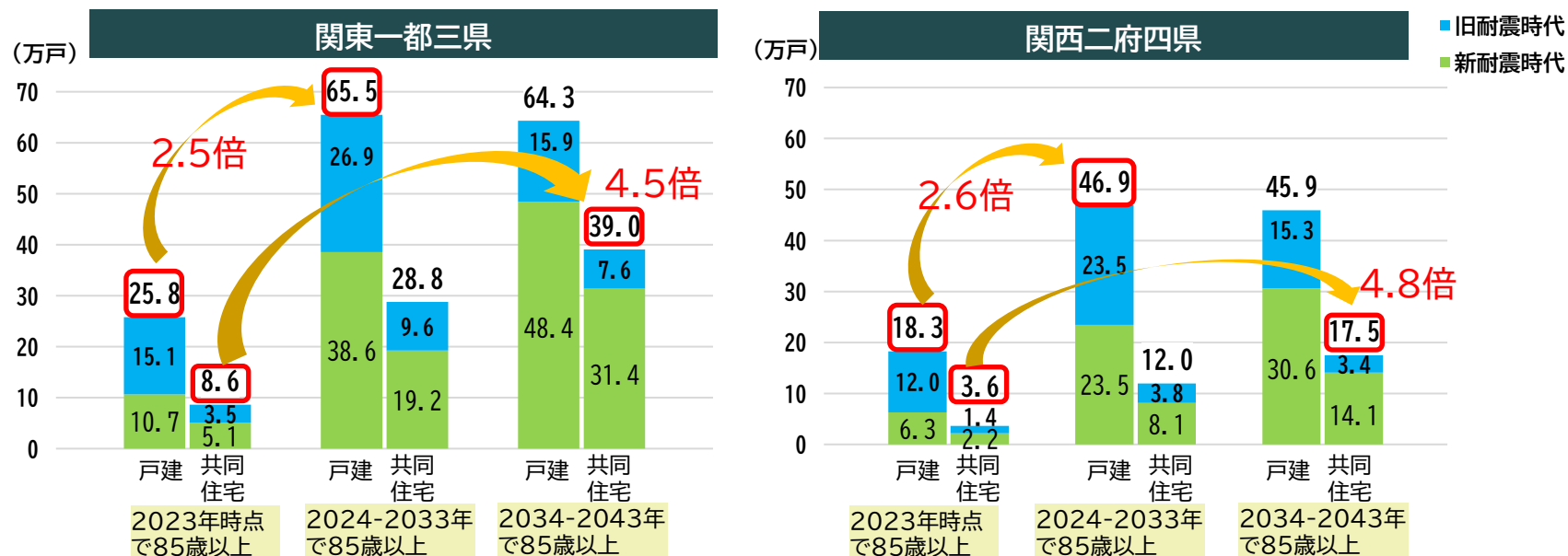
高齢者世帯が所有する持家の相続の増加等に伴い、今後、空き家等が急増するおそれのある既成住宅地において、住宅・宅地を有効活用し、子育て世帯等が暮らしやすい住環境を整備するため、調査・普及啓発・試行的な住宅活用等を通じた対策の企画立案・深化を図る事業を創設する。

背景

○各地方の都心通勤圏など、比較的利便性が高い既成住宅地では、今後、住宅所有者の高齢化が進み、空き家等が急増するおそれ。

○近年の建設費高騰等により、一般的な子育て世帯等が住宅を取得しづらい状況にある。

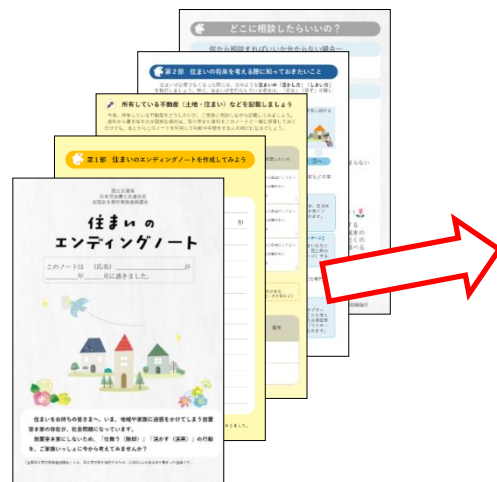
<85歳以上の高齢者世帯が居住する住宅ストック>



注) 総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)を基に国土交通省で独自集計。85歳以上の高齢者世帯は、85歳以上の高齢単身世帯又は夫婦ともに85歳以上の夫婦のみ世帯。2024～2033年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における75歳以上85歳未満の世帯と仮定。2034～2043年に85歳以上となる高齢者世帯は、2023年の「住宅・土地統計調査」における65歳以上75歳未満の世帯と仮定。

空き家問題への対策として、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で、「**住まいのエンディングノート**」を作成しました(R6.6公表)。

- 「住まいのエンディングノート」とは・・・
 - **住まいに関する情報や将来住まいをどうして欲しいか**などを書いて残しておけるノート
 - 住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載





所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。

資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

（1）所有している土地

	所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名・連絡先	諸条件など	どう処理したいか
		自身の持分	契約期間 契約書の保管場所		
①				☐ 1 売却など自由にしてよい ☐ 2 買すのは構わない ☐ 3 ☐ 4 その他 ()	
②				☐ 1 売却など自由にしてよい ☐ 2 買すのは構わない ☐ 3 ☐ 4 その他 ()	
③				☐ 1 売却など自由にしてよい ☐ 2 買すのは構わない ☐ 3 ☐ 4 その他 ()	

共有の場合のみ

貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例

1. 貸付期間・延滞金など、近所の人と申合せ事項がある
2. 建て替えについて制約がある
3. 道路の権利関係が複雑
4. 地下に埋まっているものがある（他人の上下水道・ガス管など）

（3）所有している建物

	所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名・連絡先	建物の建設・修繕・管理に関わった事業者名	どう処理したいか
		自身の持分	契約期間・契約書の保管場所		
①					☐ 売却、売却など自由にしてよい ☐ 買すのは構わない ☐ その他 ()
②					☐ 売却、売却など自由にしてよい ☐ 買すのは構わない ☐ その他 ()
③					☐ 売却、売却など自由にしてよい ☐ 買すのは構わない ☐ その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

（4）借りている建物

	所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
		契約期間	契約書の保管場所	
①				
②				
③				

- ノートに書き込むことで…
 - 将来住まいを相続した家族の方が**空き家の問題で困らないように**
 - 元気なうちから**住まいの将来のことを家族で話し合う**きっかけに

◆こちらからダウンロード

国土交通省 住まいのエンディングノート

検索



改正空家法施行を契機とした周知

■テレビCM



■新聞広告

空き家は放置せず 「仕舞う」「活かす」で住みよい街に

除却 活用

離れた実家や今お住まいの自宅が
空き家になってしまうその前に、
ぜひ一度ご家族で話し合ってみてください。
空き家の対処に困ったら、
空き家のある市区町村の窓口や
不動産・相続などの専門家へご相談を。

令和6年能登半島地震により被災された皆様に心からお見舞い申し上げます。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行されました。

特定空家や管理不全空家は、指導・勧告の対象となります。

管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。

特定空家

そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

市区町村からの指導に従わず、勧告を受けようと、土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

※法改正により、新たに管理不全空家が追加されました。

空き家には様々なリスクがあり、近隣に迷惑をかけてしまいます。

倒壊

外壁落下

悪臭

枝のはみだし

景観の悪化

不法侵入

ねずみ・害虫など

空き家は有効活用を

解体

広場・駐車場

新しい建物の敷地

活用

中古売買

用途替え(カフェなど)

空家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

■web広告

我が家のこと、家族みんなで話してみよう。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行されました。

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

[詳しくはこちら](#)

第2部

空き家問題と人口減少時代の住宅・土地制度

大阪経済法科大学 経済学部 教授
米山 秀隆 氏

※公開資料はございません。

第3部

負動産流通実現の手法

株式会社KLC 代表取締役

小林 弘典 氏



再現性の高い 負動産流通実現の手法

株式会社KLC 代表取締役
小林 弘典

もくじ

- ① 自己紹介
- ② 負動産の流通実現フロー
- ③ 具体的事例
- ④ まとめ

会社紹介

株式会社K L C



- 創業：2014年6月4日
- 本社所在地：東京都港区赤坂4-13-5
- 免許：東京都知事（2）第102692号
- スタッフ数：22名（業務委託社員含）

【事業内容】

§ 不動産引き取りサービス

要らない山林、原野、田舎の空き家、別荘地を**当社で有料引取**（対象地域：全国）

年間相談物件数：約1,200組／年

§ 遊休地マッチングサイト「フィールドマッチング」

不動産知識が無くても**個人間売買できるサイト**（売り手はサイト利用料無料）

成約率 約42%（2025年9月時点。累計成約数÷累計総出品数）

自己紹介 - 小林 弘典 -



- 1985年 山形県山形市生まれ。自称『不動産マニア』。
- **9歳で不動産業界に入ることを決意。**
- 大手不動産会社での会社員経験を経て、独立。
- 相続による遊休地、空き家の相談急増と共に、
遊休地を取り扱う不動産会社が極めて少ないことに気付き、
“不動産会社が扱わない不動産”の専門会社として、KLCを設立。

-
- 株式会社KLC 代表取締役
 - 不動産有料引取業協議会 代表理事
 -  **内閣府**
Cabinet Office 「PPP/PFI推進専門家派遣制度」民間実務専門家アドバイザー
 -  **総務省**
Ministry of Internal Affairs and Communications 「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」登録アドバイザー
 - YouTube「**相続の鉄人**」（登録者約1.4万人、総再生回数 約100万回）



講演・メディア出演実績

【テレビ出演】

- ・NHK「**クローズアップ現代**」 負動産専門会社として出演
- ・テレビ朝日「**ビートたけしのTVタックル**」 コメンテーターとして出演
- ・テレビ朝日「グッド！モーニング」 空き家特集でコメント出演
- ・テレビ朝日「気付きの扉」 フィールドマッチング特集
- ・BSよしもと「ジュニア、伺う。」 負動産の専門家として出演 など

【主なメディア掲載】

- ・YouTube「**さらば青春の光 五反田ガレージ” 山を買う” 編**」 案内人出演
- ・YouTube「資産価値ZERO-限界ニュータウン探訪記-」 対談出演
- ・日本経済新聞、読売新聞、朝日新聞 など



官民連携事業実績

§ 採択事業

- 空き家対策モデル事業（令和5年度 国土交通省事業）
- 所有者不明土地等対策モデル事業（令和7年度 国土交通省事業）

§ 空き家・空き地課題解決の連携協定

大分県中津市、静岡県御殿場市、新潟県三条市、新潟県弥彦村、長野県上田市

§ 自治体共同事業（市民向けセミナー開催、空き家バンク改修等）

秋田県庁、大分県庁、長野県庁、三重県庁

伊勢崎市、君津市、熊本市、佐世保市、三条市、四国中央市、中津市、山口市、弥彦村など



負動産の流通実現フロー

『負動産』のイメージ

使いみちがなく、放置されている不動産



先祖代々持っている
放置状態の山林



雑草だらけの
耕作放棄農地

『負動産』のイメージ

固定資産税や、維持管理の手間・経費がかさんでいる不動産



廃屋化した**空き家**



年間管理費の高い**別荘地**

『負動産』のイメージ

所有者リスクの高い不動産



土砂崩れの起きそうな**崖地**



倒木リスクのある**雑木林**

『負動産』所有者からみた現状

- **売却困難**

買い手がいない／相談できる不動産会社・専門家がない

- **維持管理が煩雑**

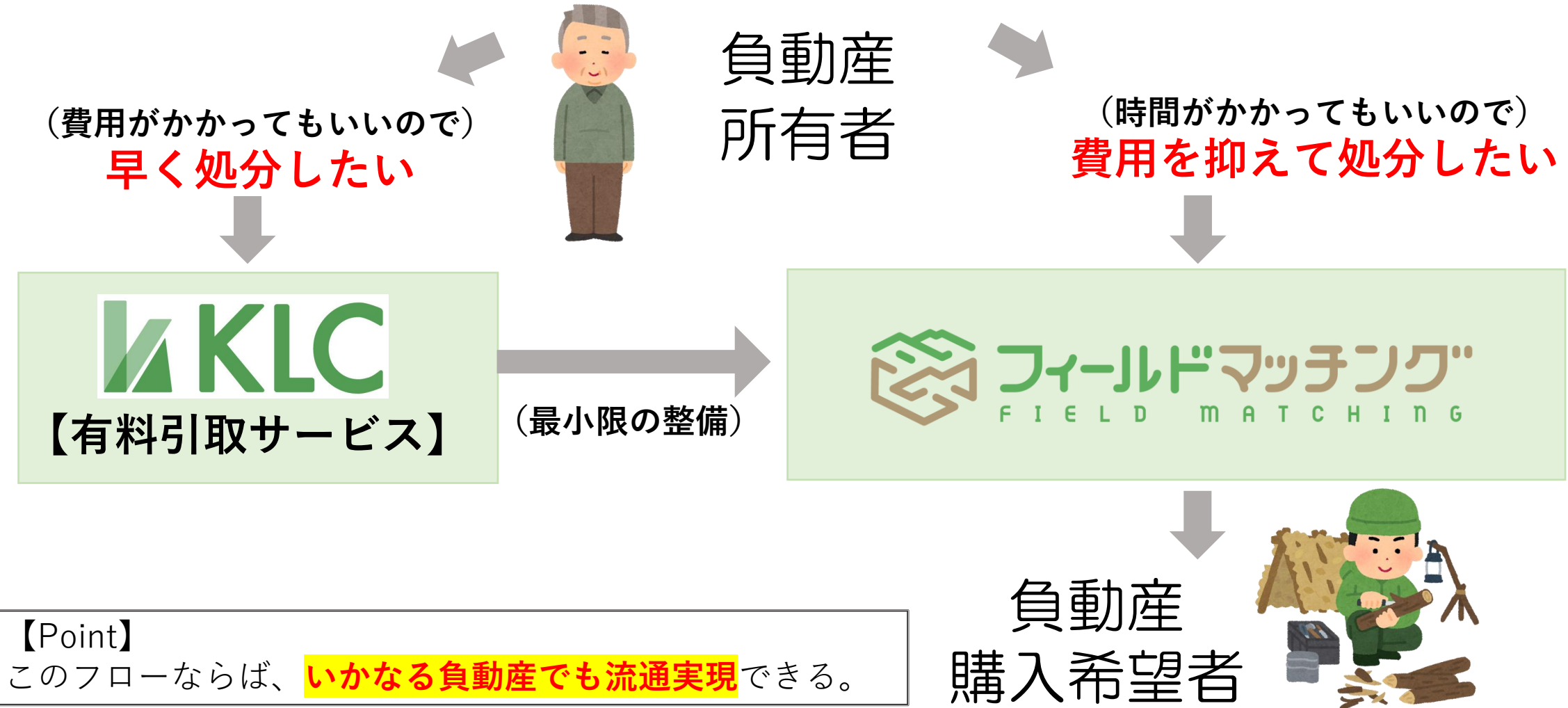
除草伐採／空き家管理／固定資産税／近隣対応等

- **整備不足の傾向**

雑草・倒木リスク／境界不明（場所すら不明も）／危険空き家

⇒ **心が折れて、売却処分を諦めてしまうことも**

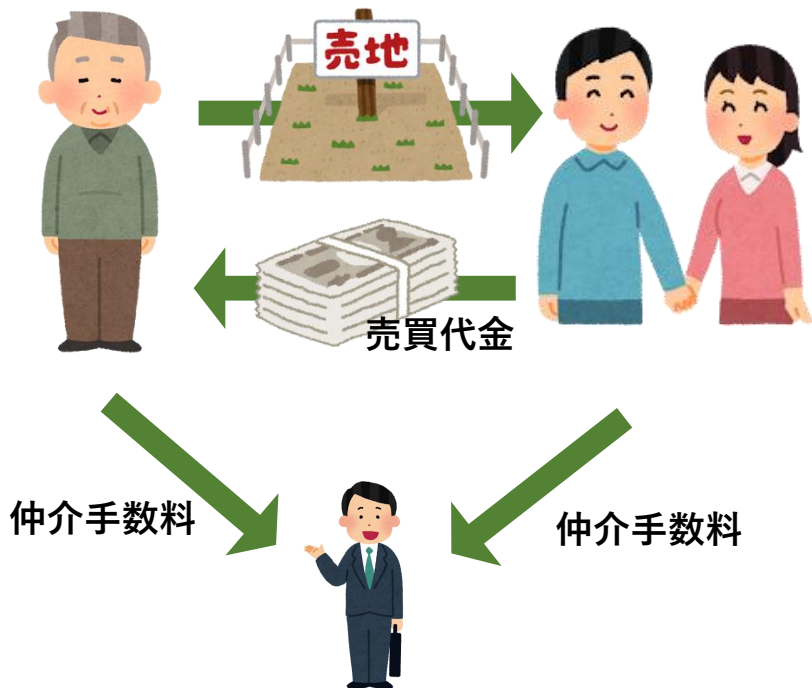
KLCのビジネスモデルを通した 負動産の流通実現フロー



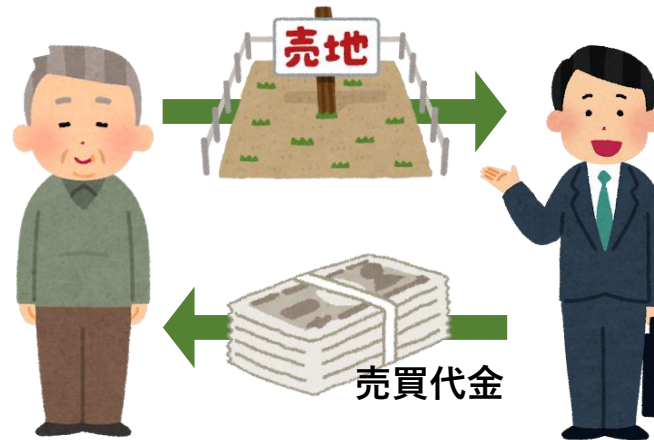
『有料引取』とは？

所有者(売主)が、引取業者(買主)に対して**引取料を支払い**、**要らない不動産を売買するスキーム**。

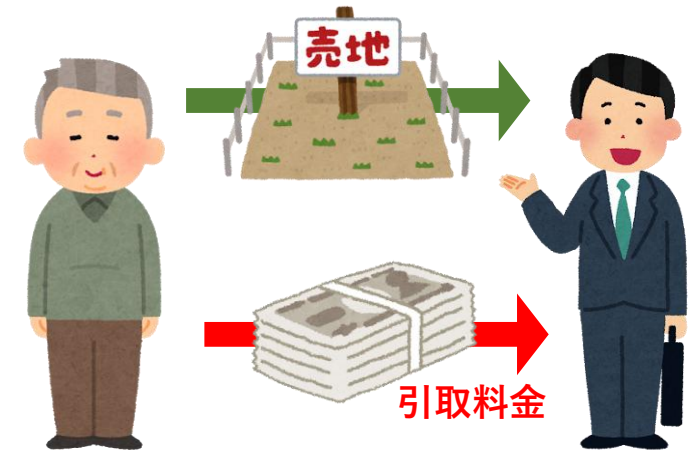
【仲介】



【(一般的な)買取】

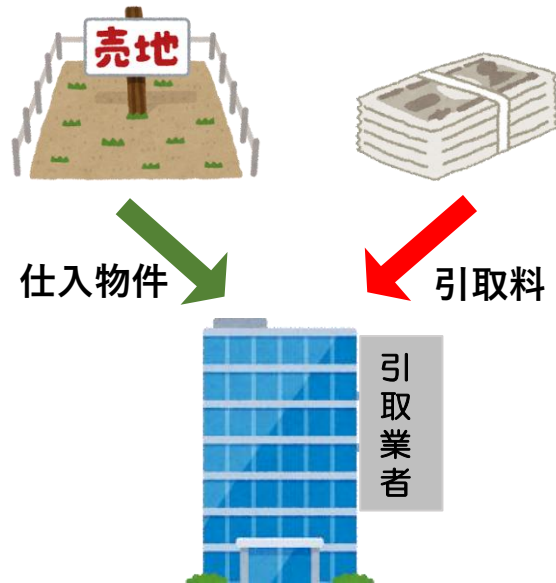


【**有料引取**】



有料引取サービスのビジネスモデル

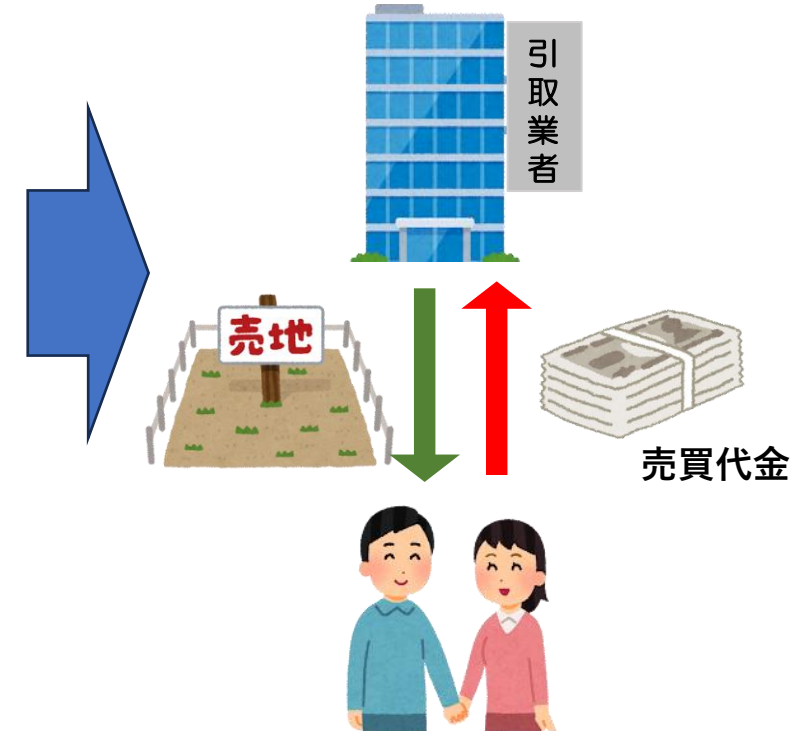
① 仕入



② 保有(整備・再販)



③ 売却



※自社で利活用する場合も

『遊休地マッチングサイト』とは？

(主に)遊休不動産を処分したい売り手と、
“掘り出しモノ” な不動産を欲しい買い手の出会いの場。

【特徴】

- 不動産仲介会社が介在しない（取引はセルフサービス）
- 趣味目的の一般個人の買い手が多い傾向
（例：自分用のキャンプ地、DIY用の別荘・古家、山菜・キノコ採取目的etc）
- 「田舎」「未整備」「ワケあり」の方が購入ニーズ旺盛
※レインズや大手不動産検索サイトにはない物件ジャンル＆利用者層

『負動産』の、本当の現状

- **どんな負動産でも、売れる。**

⇒あまり知られていない、ニッチな需要が旺盛にある。
(買い手は“掘り出しモノ”物件を、主にネットで探している)

- **整備不足でも、売れる。**

⇒接道不良/境界不明/廃屋など放置状態でも、
(ポイントを押さえれば) トラブルなく売れる。

具体的事例

事例 1：場所も分からない原野

@北海道恵庭市：約200坪の原野
原野商法により取得した土地で、
所有者は場所等一切を知らない

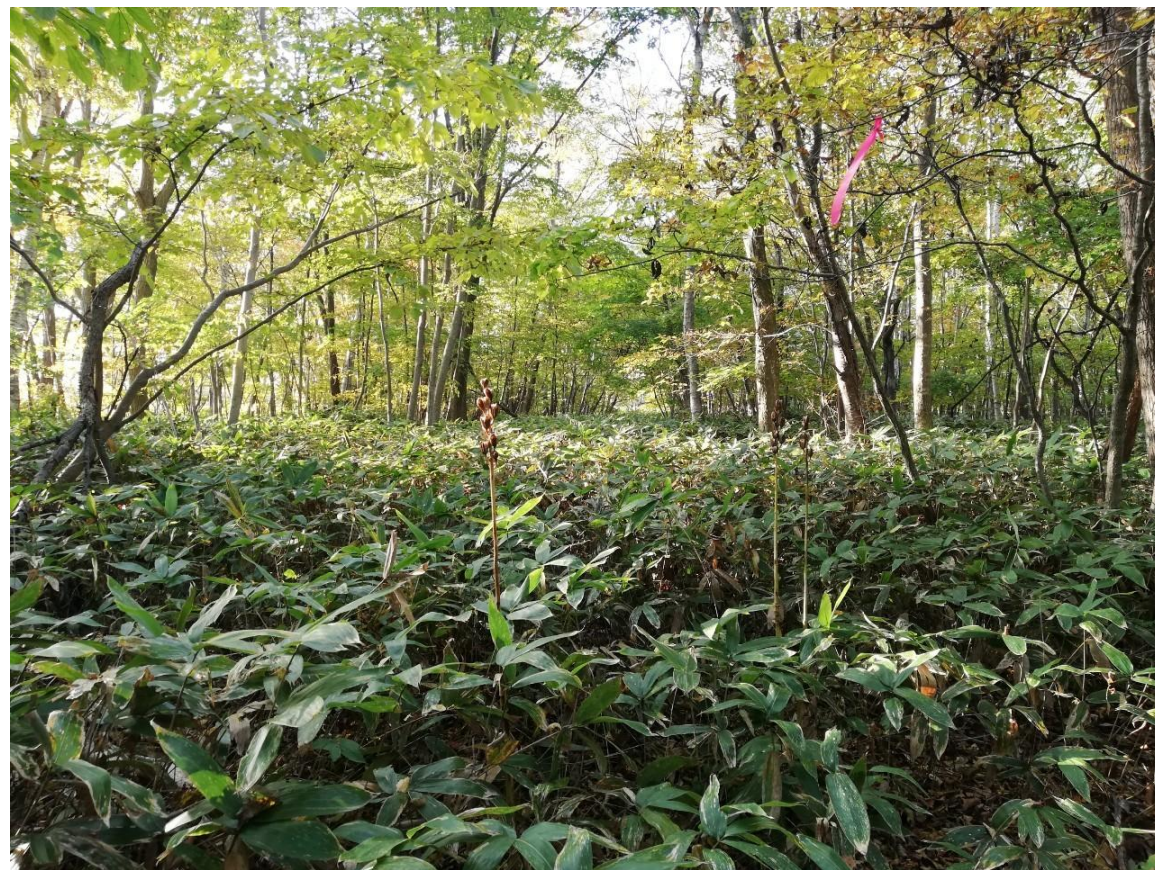


当社にて対象地特定、調査実施

引取料：約60万円



引取後、**10万円**で売却（ソロキャンプ目的の道内在住の個人へ）



事例 2：土砂崩れが起こり始めている崖

@三重県某所：約50坪の荒廃別荘地

故人の遺品から権利書発見。

相続人は土地の存在すら知らなかった。



当社にて対象地特定、調査実施

引取料：約200万円



引取後、**1,000円**で売却（二拠点居住目的の、和歌山在住の土木系専門家へ）



事例 3：20年以上放置した耕作放棄農地＋山林

@千葉県長南町：約17000坪の農地＋山林
地元業者に媒介依頼し、**10年で問合せ0件。**



フィールドマッチングへ掲載。

1週間で5組申込。



50万円で売却

（里山活動を目的とした移住者グループへ）



事例 4：公共不動産を、フィールドマッチングで売却

@大分県中津市：放置状態の山林

- 土地 約1ha
- 取得経緯不明で、長らく放置
- 境界不明、急傾斜部分多数



1ヶ月で申込／売買金額113,000円



購入者は元国家公務員で、森林管理等に深く関係。

林業の実験フィールドや森林教育の場、秘密基地的な利用（個人キャンプ）を目的に購入。



事例5：公共不動産を、フィールドマッチングで売却

@大分県中津市 旧 消防団詰所

- 土地51m²/建物39m²(1978年築)
- 境界不明、建物不具合不明



販売途中に価格改定、5ヶ月で申込

(439,000円⇒137,000円) ※価格改定後、3日で申込



船乗りが、休暇中の別荘・移住拠点として購入。
祖父母が大分でカボス農家をしていることと、
DIYの趣味があり、仲間たちとの利活用を画策。



事例6：公共不動産を、フィールドマッチングで売却

@大分県中津市 ペンション森の家

- 土地3480m²/建物433m²(1995年築)
- 雨漏りにより、深刻な荒廃状態
- 室外機が盗難されるなど、長年の懸案事項多数



売買金額130,000円

(一般募集により購入検討者が現れたため、
フィールドマッチングの契約システムを活用)



生活・事業の拠点として購入。発酵関係の事業の立ち上げを目指し、移住。



他にも、いろいろ。

＊ **崖と草藪**の土地（茨城県某所）

⇒ 消防団OBが、若手団員の**レスキュー活動訓練場**確保のために購入。

＊ 郊外集落内にある**竹林**（鹿児島県鹿児島市）

⇒ 県内在住の竹細工職人が、自らの**材料確保**のために購入。

＊ 市街地の**雑木林**（神奈川県鎌倉市）

⇒ 近隣住民が、子供達の**遊び場&コミュニティスペース**開拓のため購入。

＊ 限界集落の**廃屋**（島根県大田市）

⇒ 近県在住の個人が、**DIY作業**を楽しむために購入。

他にも、いろいろ。

＊別荘分譲に失敗した**原野**（栃木県那須町）

⇒ 千葉県在住の個人が、休日の**自己用キャンプ基地**として購入。

＊荒廃した**別荘地**（宮城県川崎町）

⇒ 県内在住の個人が、家族や社員の**保養スペース**として自ら開拓。

＊再建築不可の**古家**（愛媛県東温市）

⇒ **多拠点居住**スタイルの自営業者が、新たな居住地として購入。

（購入当時の住まい：栃木県宇都宮市）

物件掲載実績：約600件／成約済実績：約250件（22年4月～25年9月累計実績）

『負動産』を売却するポイント

- 「適正価格」と「売却手法」が最重要。

評価額は参考にならない。買い手予算を意識した価格設定が重要。

- 整備不足は、それほど重要ではない。

不具合修繕や境界確定で売価が上がるくらいならば、現況有姿の方が良い。

売買トラブルは、知らないことは“知らない”と伝えることで予防できる。

- 焦りは禁物。

買い手が現れると、“藁をもすがる思い”で焦りがち。

買い手の「購入目的」「不動産保有・整備経験」をきちんと聞き、責任感や倫理観の高い相手方か、コミュニケーションを通して慎重に判断する。

まとめ

① 「負動産＝売れない・どうしようもない」時代は終わった。

⇒**買い手の予算を意識した適正価格で、負動産に合った売却手法で**
情報発信すれば、どんな負動産でも売れる。

② 負動産には、多様な利活用ニーズがある。

③ 安全に売買するポイントは、「整備すること」ではない。

⇒買い手の利用目的等のヒアリングを通して、**バトンを渡せるか**慎重に判断。
(いわゆる“外国人取得問題”等の課題解決にもつながる)

人が放置して荒廃していった不動産が、人の手で甦っていく。
それを実現するのは「所有者の第一歩」です。



ありがとうございました。