空き家管理

ビジネスチャンスありそう

空き家率 過去最高13・6％

今や相続放棄も難しい〝負〟動産に

【名古屋】名古屋市内に本社を置くレゴーニ株式会社（二階堂貴代表取締役）は、「空き家管理」ビジネスでは愛知県においてパイオニア的な存在である。

総務省の統計資料によると現在、日本の空き家数は848万戸、平成30年に行われた前回の調査時と比べて26万戸（3・2％）増加し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13・6％と純化したとはいえ0・1ポイント上昇して過去最高となった（※）。記憶に新しいところでは、今年の3月24日、安城市は同市内にある家屋について、「特定空き家等」であって倒壊の恐れがある危険だとして、愛知県では初めて「空き家等対策特別措置法」に基づく行政代執行により、「空き家」の撤去に踏み切った。（※）出典＝総務省『平成30年住宅・土地統計調査』

増え続ける空き家が社会問題化するなか、同社は平成28年から現在まで累計350戸を超える「空き家管理」を行って来た。今回、小紙では社会貢献化する「空き家」について地域密着を掲げる新聞販売店がどう捉えることができるか、またそこに潜むビジネスチャンスの可能性などについて話を伺った。

（聞き手・構成　名古屋支社・岡田　達也）

図2　空き家数及び空き家率の推移
―全国（昭和38年～平成30年）

「空き家数及び空き家率の推移」出典
総務省『平成30年住宅・土地統計調査』

地域密着を掲げる販売店だからこそ

空き家管理ビジネス　レゴーニ
二階堂　貴社長に聞く

レゴーニ株式会社
二階堂貴代表取締役。名古屋市中区栄五丁目1番32号久屋ワイエスビル9階
☎052－265－5877（定休日・水曜日）
【事業内容】空き家・空き室・留守宅・空地の巡回管理業務／不動産相続コンサルティング業務／不動産売買仲介・賃貸管理業務／不動産鑑定業務
【免許】宅地建物取引業：愛知県知事(3)21228号
不動産鑑定業：愛知県知事(3)343号
【所属団体】愛知県宅地建物取引業協会／日本不動産鑑定協会／愛知県不動産鑑定士協会／全国空き家管理促進ネットワーク／NPO法人相続おたすけネットワーク

―最近では「空き家」の存在が新聞やテレビといったメディアでも取り上げられるようになりました。

二階堂社長　総務省の調査を見ても現在、日本の空き家数は848万戸あり、平成25年に行われた前回の調査時と比べて26万戸（3・2％）の増加、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13・6％と純化したとはいえ、0・1ポイント上昇して過去最高になりました。

空き家が増え続ける原因は多こうあります。少子高齢化による人口減少、平均寿命と健康寿命の差、高齢者の施設への入所、核家族化などで都市部が供給し続けられることなど、原因はさまざまですが、結果として空き家は増え続けています。

しかも最近では、かつて土地と家屋は財産だと言われていたものが「不動産」だとして負の遺産とされるようになりました。親御さんから実家を相続しようとしても「要らない、また親御さんが高齢者施設へ入居する場合、その土地と家屋はいろいろ事情があるのは分かるけれど、将来的に売却できればいいのですが、地方の過疎地などでは売却が難しいという問題もあり、主客転倒した土地と家屋が新たな社会問題になりつつあります。

仮に相続放棄をしても相続人には、相続財産管理人が選ばれるまでは相続財産を管理しなければいけない義務があり、民法第940条第1項にはこう書かれています。

「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となったものが相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならない」

相続財産管理人には弁護士などが選ばれるのですが、実務としては、この法律の条文がスムーズに運ばれるケースは少ないように思われます。弁護士を選ぶにしろ、報酬が発生しますし、相続放棄をした相続人には管理義務があるからといってもやっぱり相続健康寿命の差、高齢者の施設への入所、核家族化などで都市部が供給し続けられることなど、原因はさまざまですが、結果として空き家は増え続けています。

このように「空き家」が問題として発生するのは土地と家屋といったハード面の問題ではなく、人の問題なのです。

ちなみに愛知県の空き家は39万600戸、総住宅数に占める空き家の割合は11・2％で、全国平均の13・6％に比べて低い水準です。同じデータから空き家率を道府県別に見た場合、最も高いのは山梨県で21・3％、次いで和歌山県が20・3％、長野県が19・5％、徳島県が19・4％、高知県及び鹿児島県が18・9％などという結果が出ています。

表1「空き家率の高い都道府県」
出典＝総務省『平成30年住宅・土地統計調査』

		平成30年	平成25年
1	山梨県	21.3%	22.0%
2	和歌山県	20.3%	18.1%
3	長野県	19.5%	19.8%
4	徳島県	19.4%	17.5%
5	高知県	18.9%	17.8%
5	鹿児島県	18.9%	17.0%
7	愛媛県	18.1%	17.5%
8	香川県	18.0%	17.2%
9	山口県	17.6%	16.2%
10	栃木県	17.4%	16.3%

管理者には資格がいらない

1物件1カ月の管理単価は1万円

―「空き家管理」ビジネスにはどういった特徴がありますか。

二階堂社長　「空き家管理」ビジネスの特徴は、まず管理者に資格がいらないという点が挙げられます。民間の資格はありますが、国家資格というものは存在していませんし、管理者を想定するような法律もありません。現在、全国で空き家管理を行っている業種としては不動産業者や建築業者が多いのですが、この業種はもともと地や家屋とのつながりが深い業種だからでしょう。

また「空き家管理」というのは、管理を始めると定期的は収入を得られる（ストック・ビジネス）という特徴があります。1物件当たりの収入は管理内容によって違いますが、当社の場合は1カ月当たりの物件の管理価値は1万円程度です。毎月の管理料は低くてもどの依頼はオプション料金になりますので、それらを足すと1物件当たり、約1万円という単価になります。マンションや戸建てなど物件によって管理料は違ってきます。

先に述べた「空き家」の統数からすれば、このビジネスの潜在的な市場は大きいはずなのです。実際に「空き家管理」が行われている「空き家」の数はまだ多くに満たないのが現状です。ごもっとも、「空き家」の存在が社会問題化して、世間での認知度も上がってきましたので、この数字は上昇すると予想しています。ただ、「空き家管理」というビジネスには次のような、特有な事情があります。

たとえばマンションといった賃貸物件などの建物管理は、管理をしなければ当該物件の価値が下がってマンション住人の入居率に影響を及ぼします。オーナーにとって空室の発生は最大の収益悪化です。ですから、物件の管理はお金をかけてでも管理会社に任せたいと思っている人になります。

一方、「空き家」の管理はそれ自体、目に見えたかたちでの収益を生みません。後で詳しくお話しますが、「特定空き家」に認定されて、結果として費用が発生することはあるにせよ、仮に相続放棄されるような土地と家屋におおよそ、お金を出してまで管理をするような相続人はおおよそいない。

ですから現状、「空き家管理」がビジネスとして成立するためには、「空き家」の立地条件が大きく作用します。つまりはその土地近くにおらないから管理を頼むのです。ですから、依頼者の要望に確実に対応する行き届いたサービスを

満足させる行き届いたサービスを

―現在、新聞購読者の多くは高齢化を迎えています。その意味では、新聞販売店は潜在的に「空き家管理」を行う家屋の情報をすでに持っているのでは。

二階堂社長　これまで多くの「空き家管理」を行ってきましたが高齢者の方、つまりご本人からの依頼はほとんどありませんでした。依頼をしてくだされるのは相続人の方です。新聞販売店さんの場合、ミニコミ紙を発行されていたりしていますので、将来的には相続人になる方などを含めた地域の皆さんに目に見える形で、依頼者の潜在度は報告書の項目の書き細かさにかかわらずきっと高いのではないでしょうか。「空き家管理」を行う業者の方が見えるとはよくも重要なことです。当社では、「空き家管理」の依頼があったケースでは、その物件の前に必ず一度、顔を出すようにしています。

ただし「空き家管理」をビジネスにする場合、依頼者にとっても、「空き家管理」を依頼する相続人の多くは、「空き家管理」の近くに住んでいないことが実情です。ですから、遠方居住中の「空き家管理」を任せることにはおおよそ、ご本人からの依頼はほとんどありませんでしたが、なぜ、ご本人からの依頼はほとんどありませんでしたが、なぜ、ご本人からの依頼はほとんどありませんでしたが、なぜ