

空き家REITで空き家をがらりート

～空き家問題解決しなあきやへんで！～

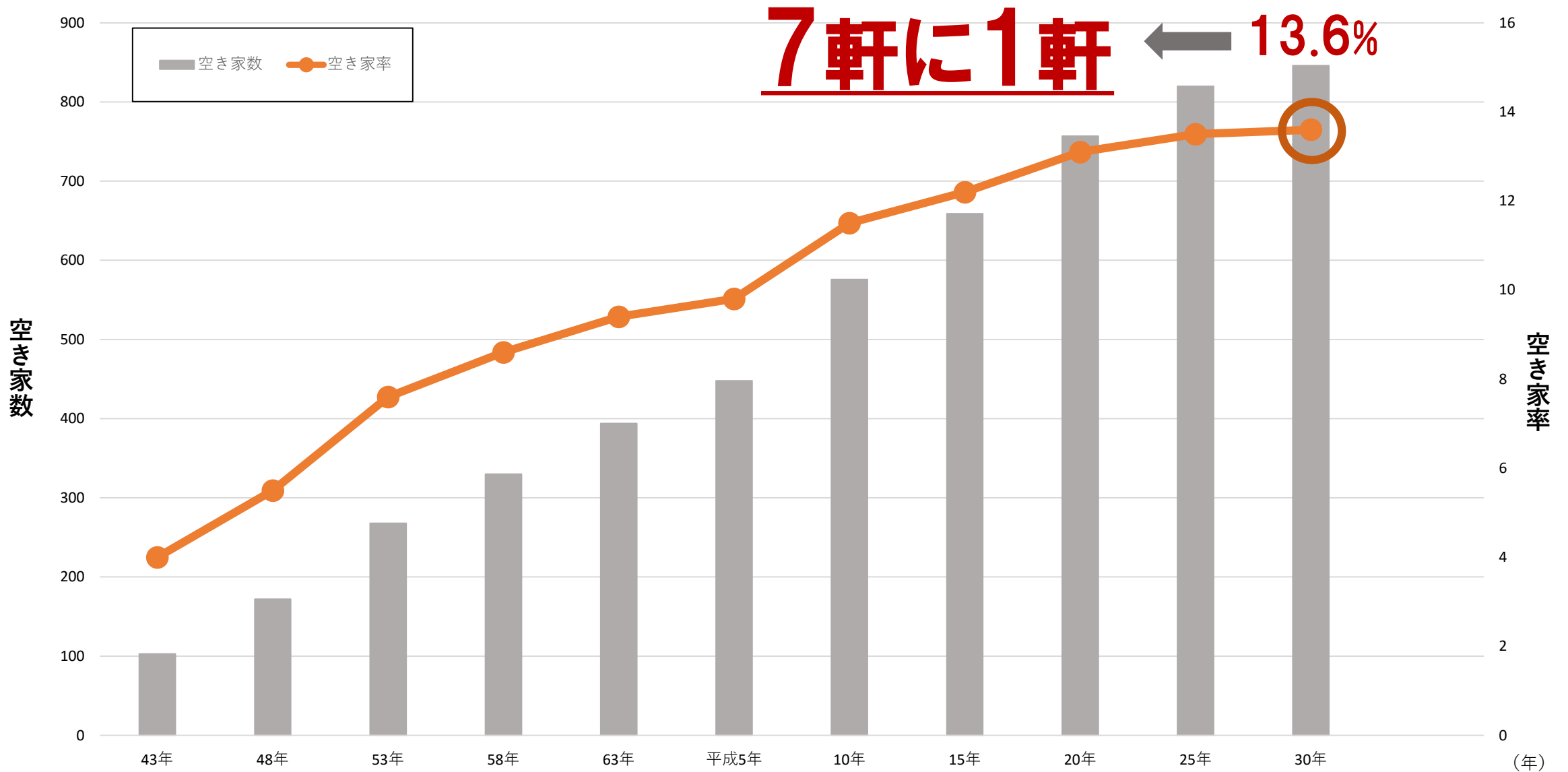
同志社大学 雨宮優花
今井健涼
瀧本早彩
中島里紗
渡辺大誠

7軒に1軒



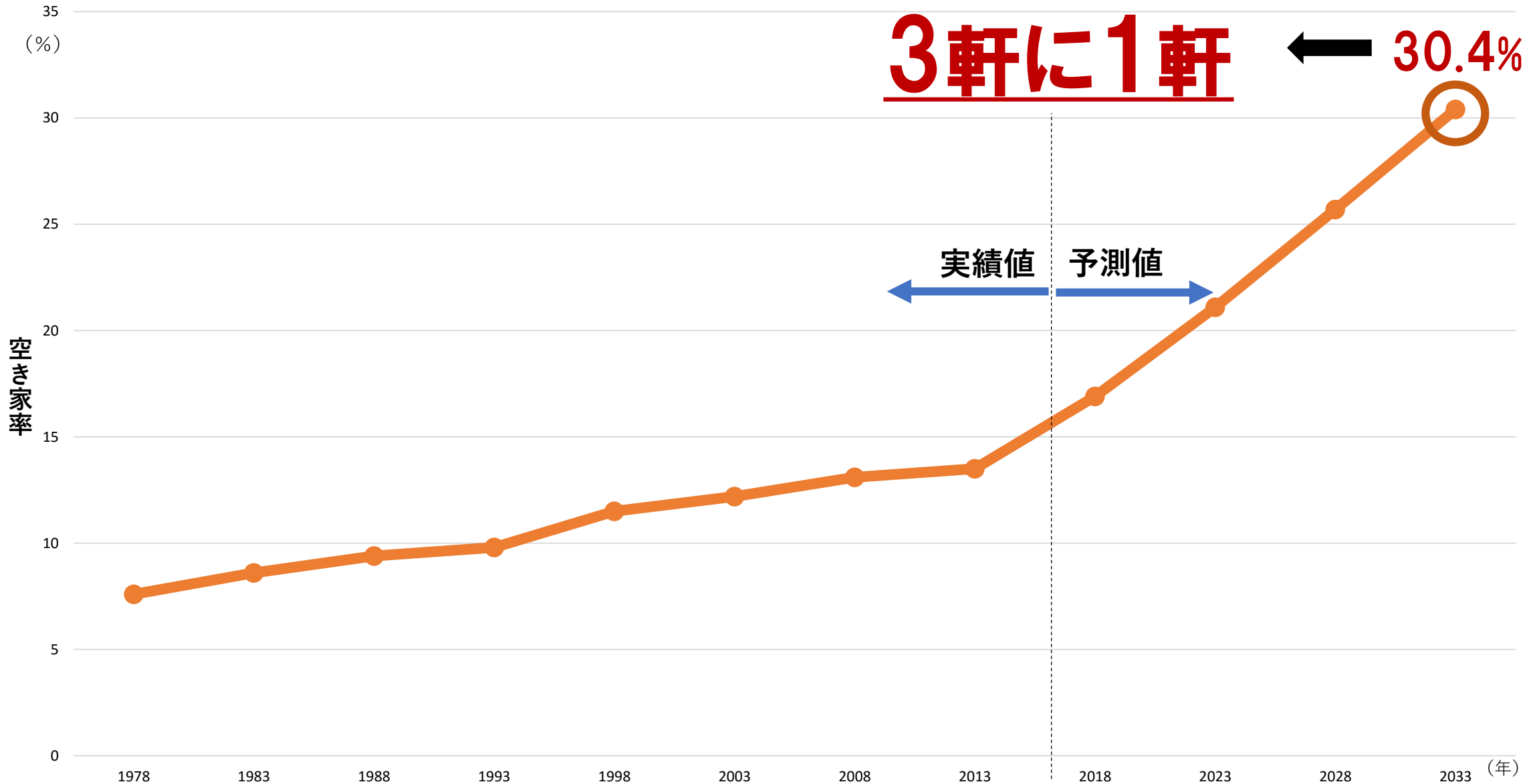
日本の住宅に占める空き家の割合

空き家数及び空き家率の推移 -日本全国- (昭和38年～平成30年)



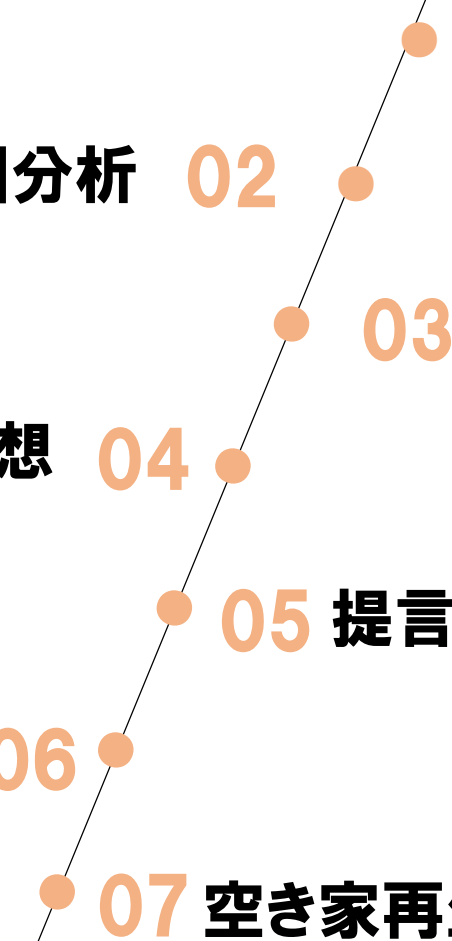
7軒に1軒 ← 13.6%

空き家率の実績と予測結果(1978年～2033年)



空き家問題は大きな社会問題である

OUTLINE

- 
- 01 なぜ空き家が問題なのか
 - 02 空き家が増える原因分析
 - 03 先行事例
 - 04 着想
 - 05 提言の概要
 - 06 J-REITにおけるオプションと狙い
 - 07 空き家再生事例と社会にもたらす影響

**今、我々は空き家問題に
早急にアプローチする必要がある**

空き家が**今**、社会に対して
大きな悪影響を及ぼしている

空き家問題が社会へもたらしている悪影響

外部不経済

機会損失

空き家が近隣住民や地域に対して
悪影響を及ぼしていること

外部不経済



外部不経済

防災性・防犯性の低下

衛生の悪化

悪臭の発生

風景・景観の悪化 など

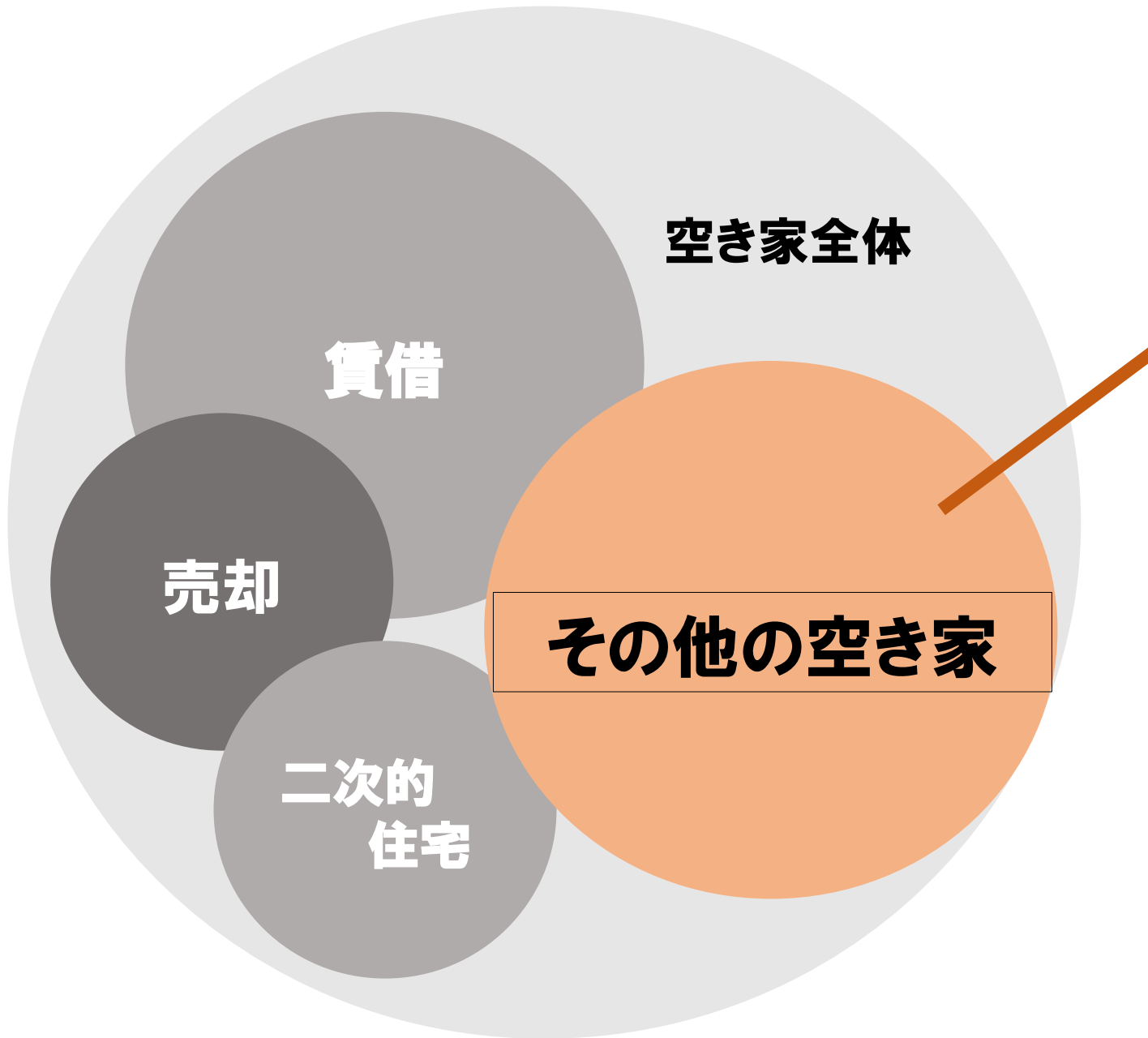


「土地」という空間資源の
利用を妨げていること

利益を得る機会を
失っているということ



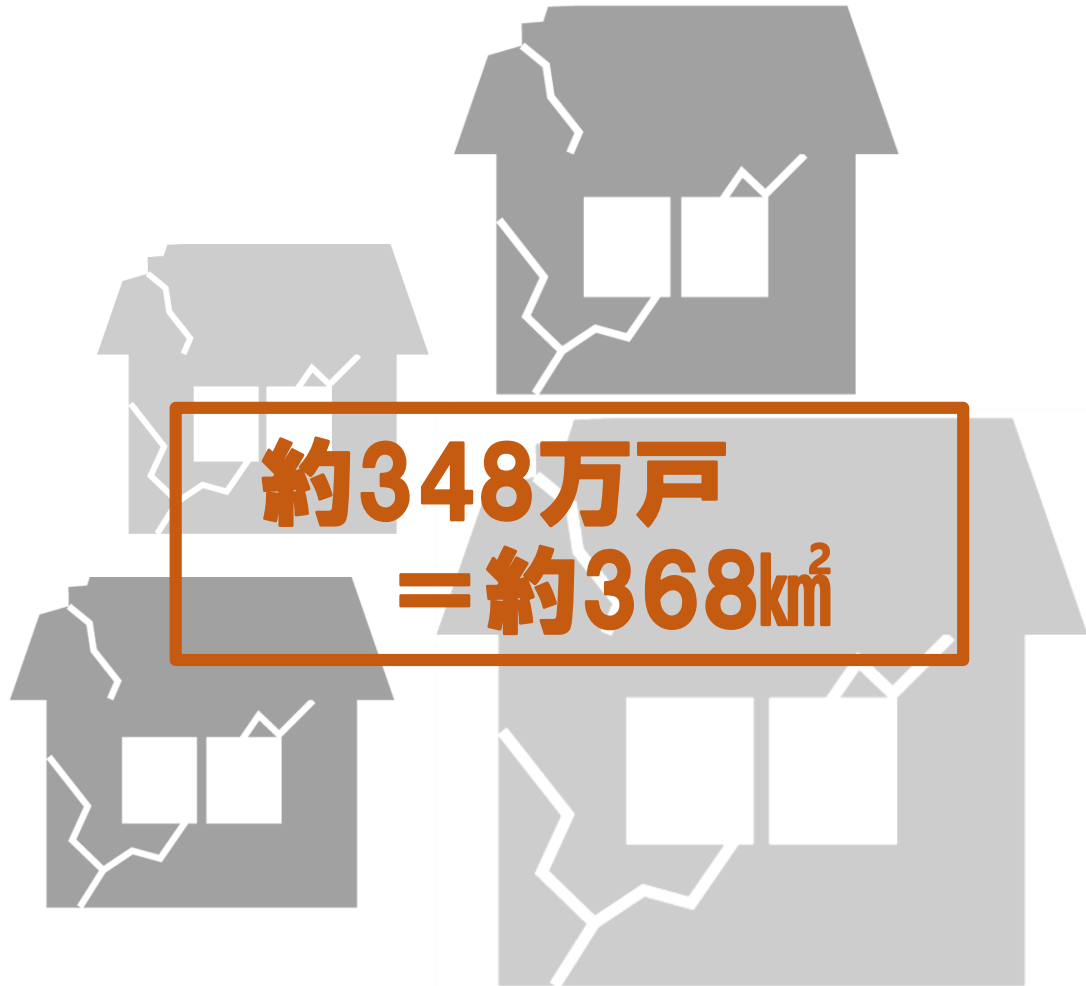
機会損失



その他の空き家



日本の「その他の空き家」数



=

滋賀県 琵琶湖 面積
670.4 km²

琵琶湖の
半分以上



空き家数に比例して拡大

日本経済への悪影響

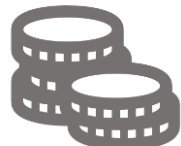


外部不経済＋機会損失

なぜ空き家が増えていくのか？



費用問題



所有者特定問題

なぜ空き家が増えていくのか？



空き家を取り壊さない理由

解体費用をかけたくないから



取り壊すと固定資産税がかかるから



更地にしても使い道がないから



費用の
問題

空き家増加の 原因分析

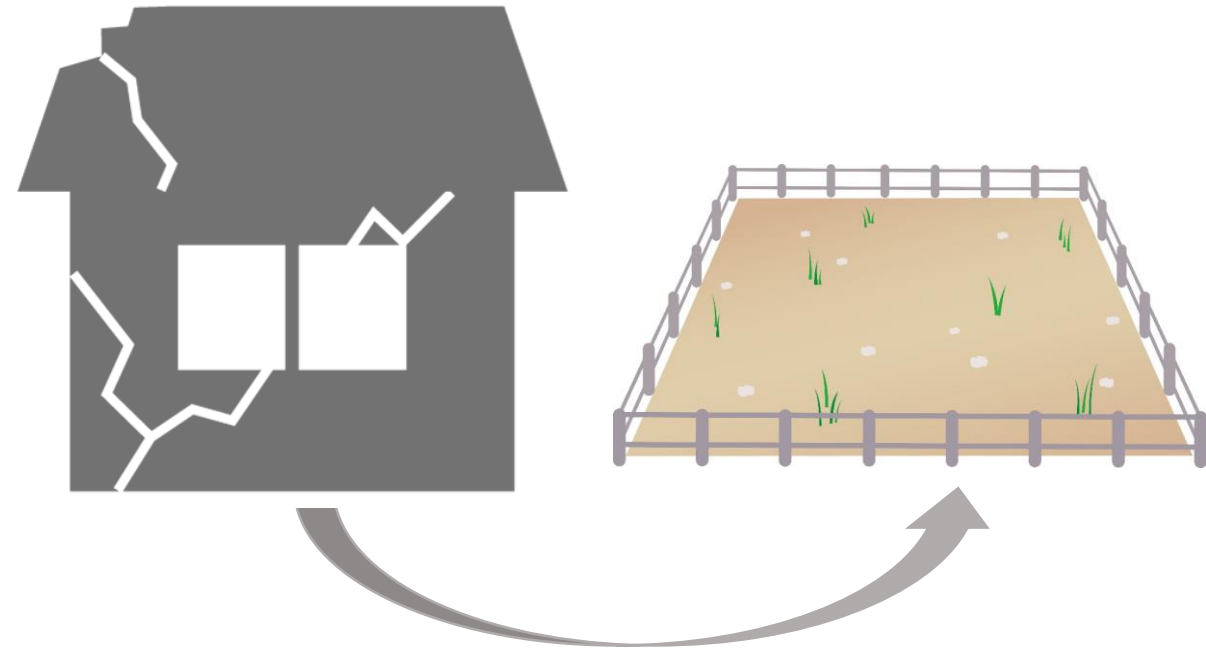
1.費用問題

①解体費用

数十万～数百万円

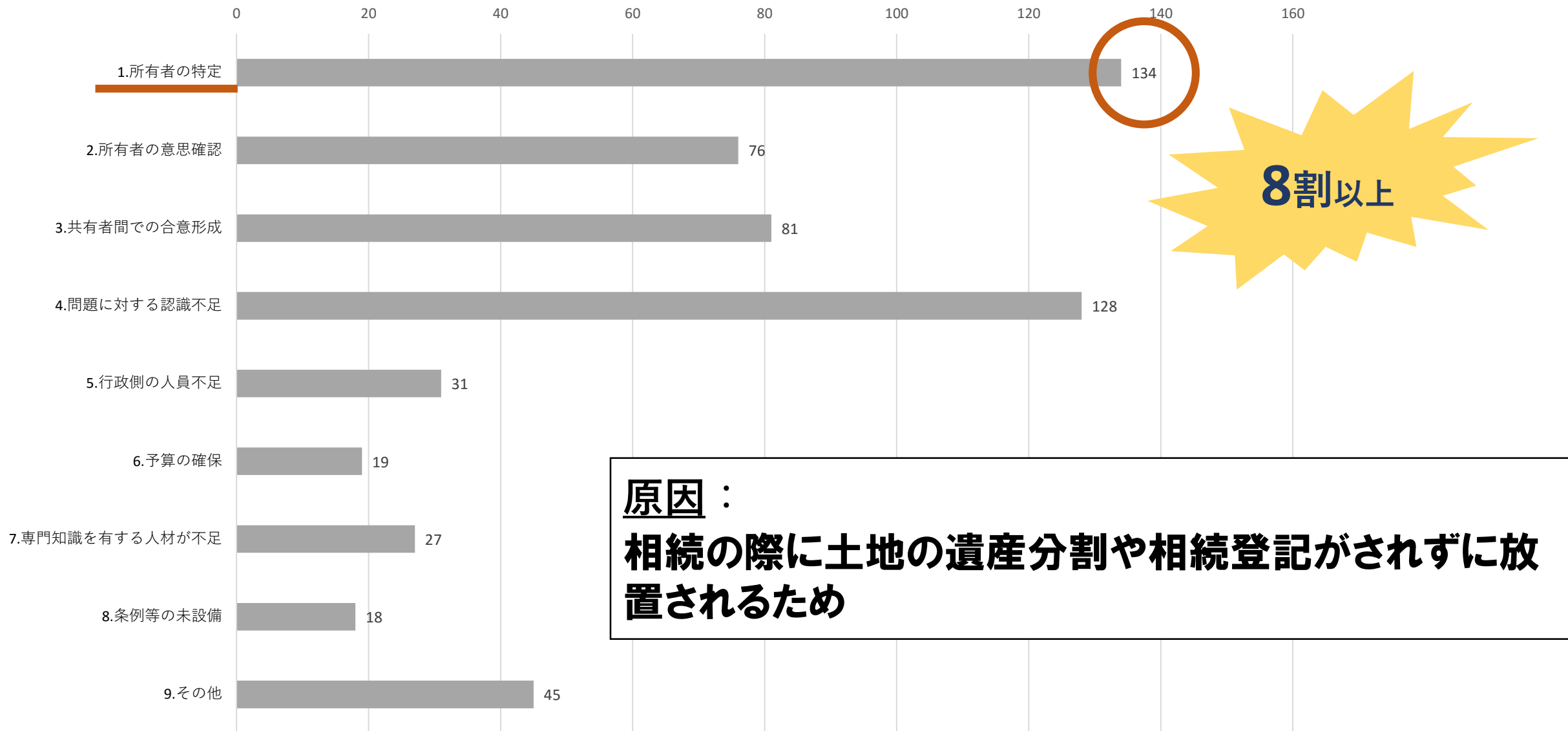


②固定資産税

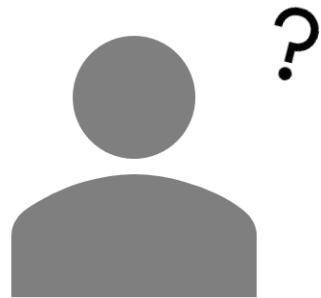


固定資産税 **最大6倍**

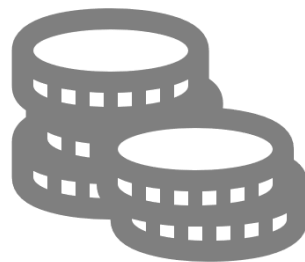
2.空き家所有者特定が困難：空き家問題解決に至らない理由



**所有者特定
が困難**



費用の問題



空き家の増加



より解決が困難に

先行事例 ～空き家バンク～



空き家バンクでは空き家問題を

解決できていない

空き家バンク の仕組み

空き家の購入



空き家所有者



地方自治体



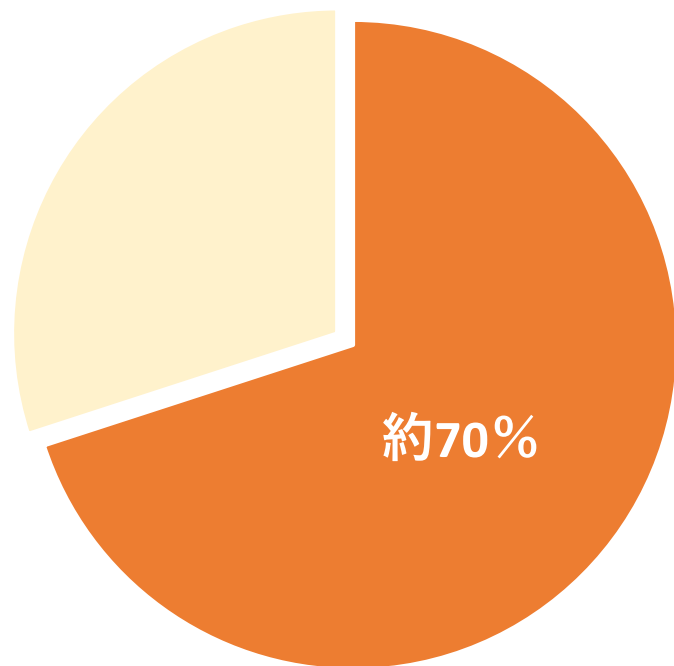
購入希望者

空き家の登録

情報の開示

『「全国版空き家・空き地バンク」について』

空き家バンク設置済み自治体の割合



「全国版空き家・空き地バンク」

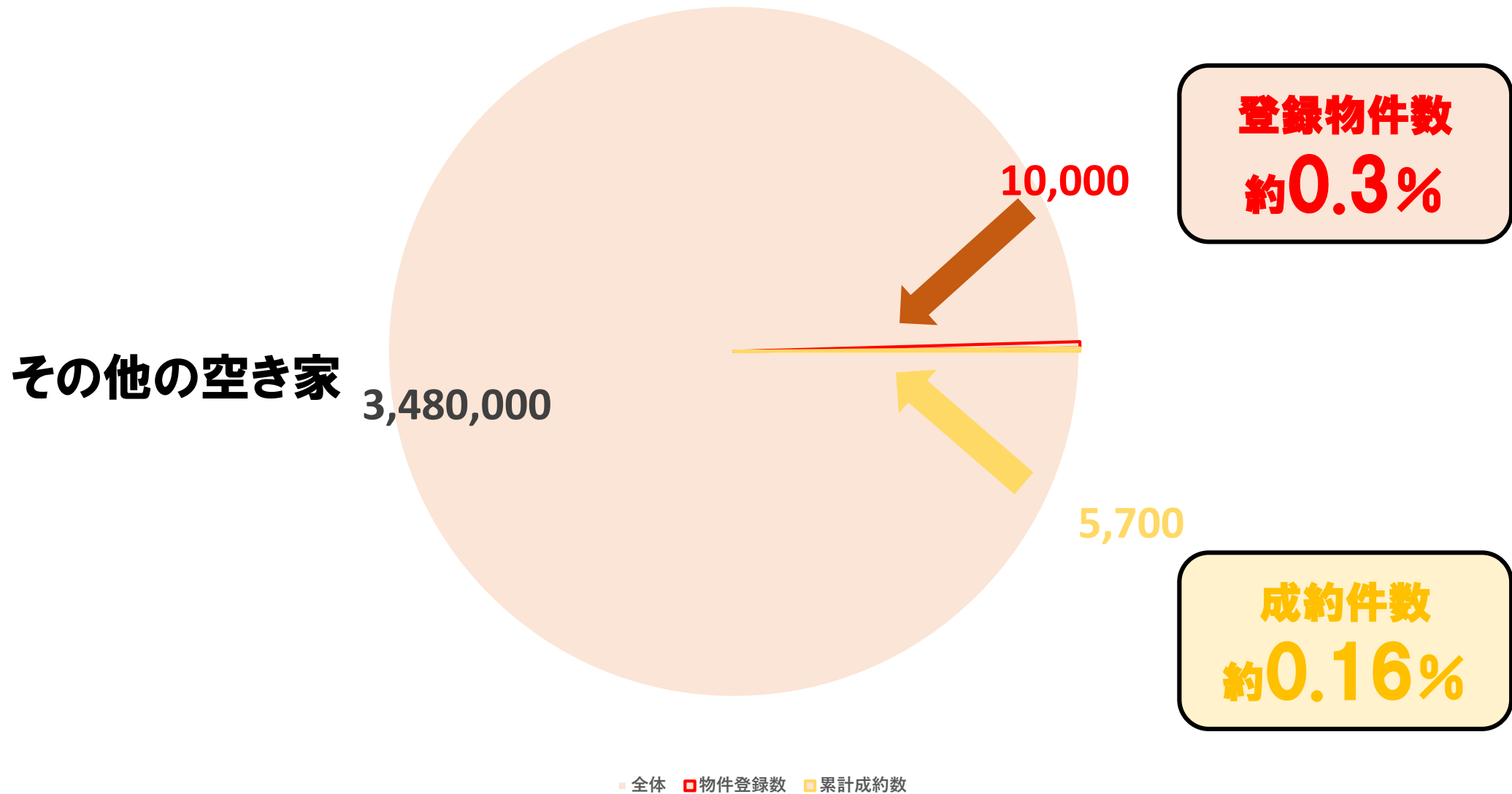
2020年9月末時点

物件登録数:約10,000件

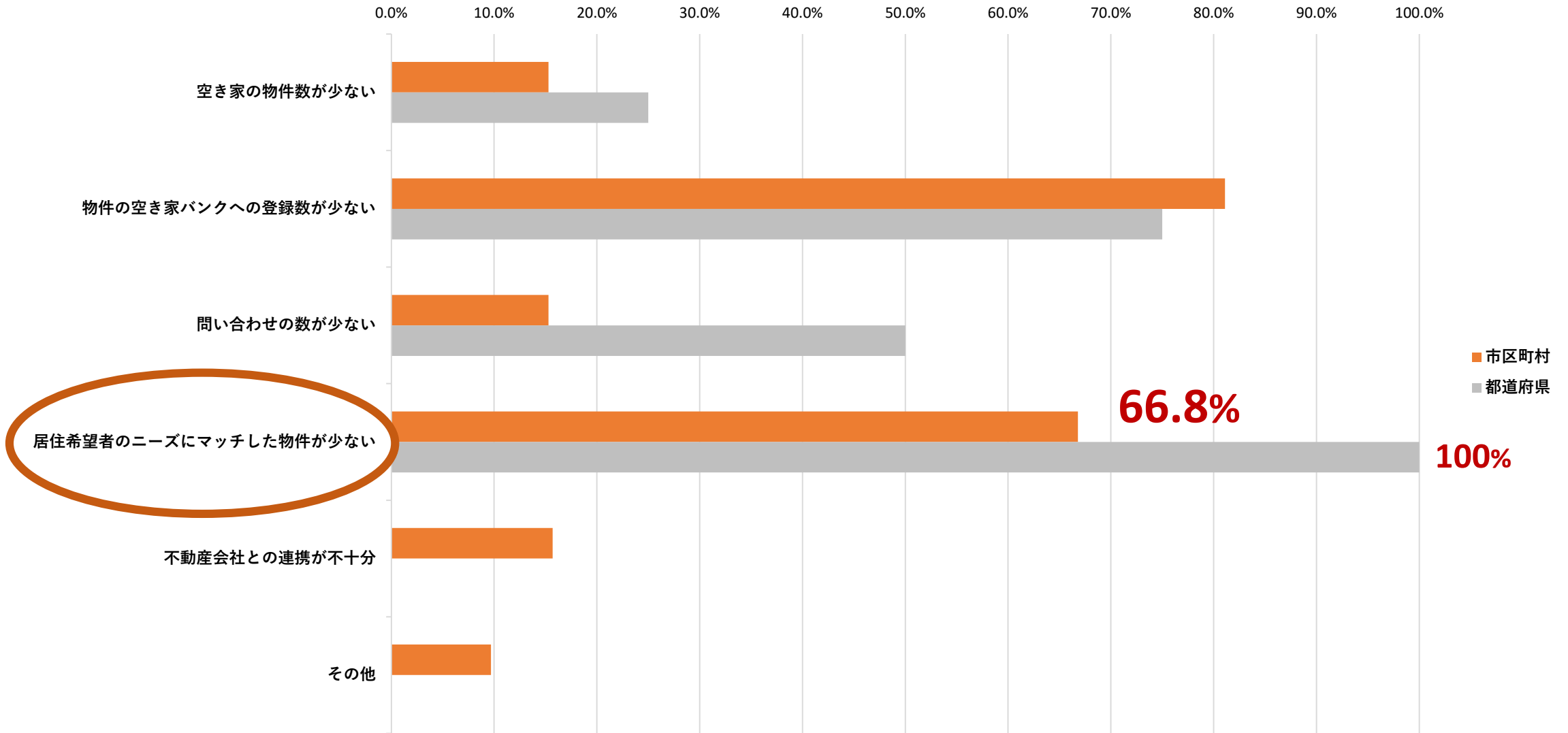
累計成約数:約5,700件

空き家バンクは優秀なのか？

「全国版空き家・空き地バンク」の実績



平成29年度空き家バンクに関する調査



空き家

- ・登録件数・売買成約件数が少ない
- ・価値を感じてもらえていない

空き家問題

- ・解決に至らない

空き家問題解決のために必要な

3つの要素

を発見した...

空き家問題解決に必要な要素①

費用やリスクの分散と
費用対効果が見込めること

空き家問題解決に必要な要素②

空き家所有者の自己申告を促し、
所有者特定を容易にすること

空き家問題解決に必要な要素③

民間企業の参入による

空き家の商品価値の向上

空き家問題を解決するためには…

01

費用やリスクの分散
費用対効果が見込めること

02

空き家所有者の自己申告
所有者特定を容易にすること

03

民間企業の参入による
空き家の商品価値の向上



J-REIT



オプション



官民連携

J-REITとは
Japanese
Real
Investment
Trust

多くの投資家から集めた資金で、



オフィスビル



商業施設



マンション

など複数の不動産を購入



賃貸収入や売買益を投資家に分配

J-REITの特徴①

リスクや費用の分散が可能



J-REITの特徴②

運用から維持管理まで
専門企業に委託している



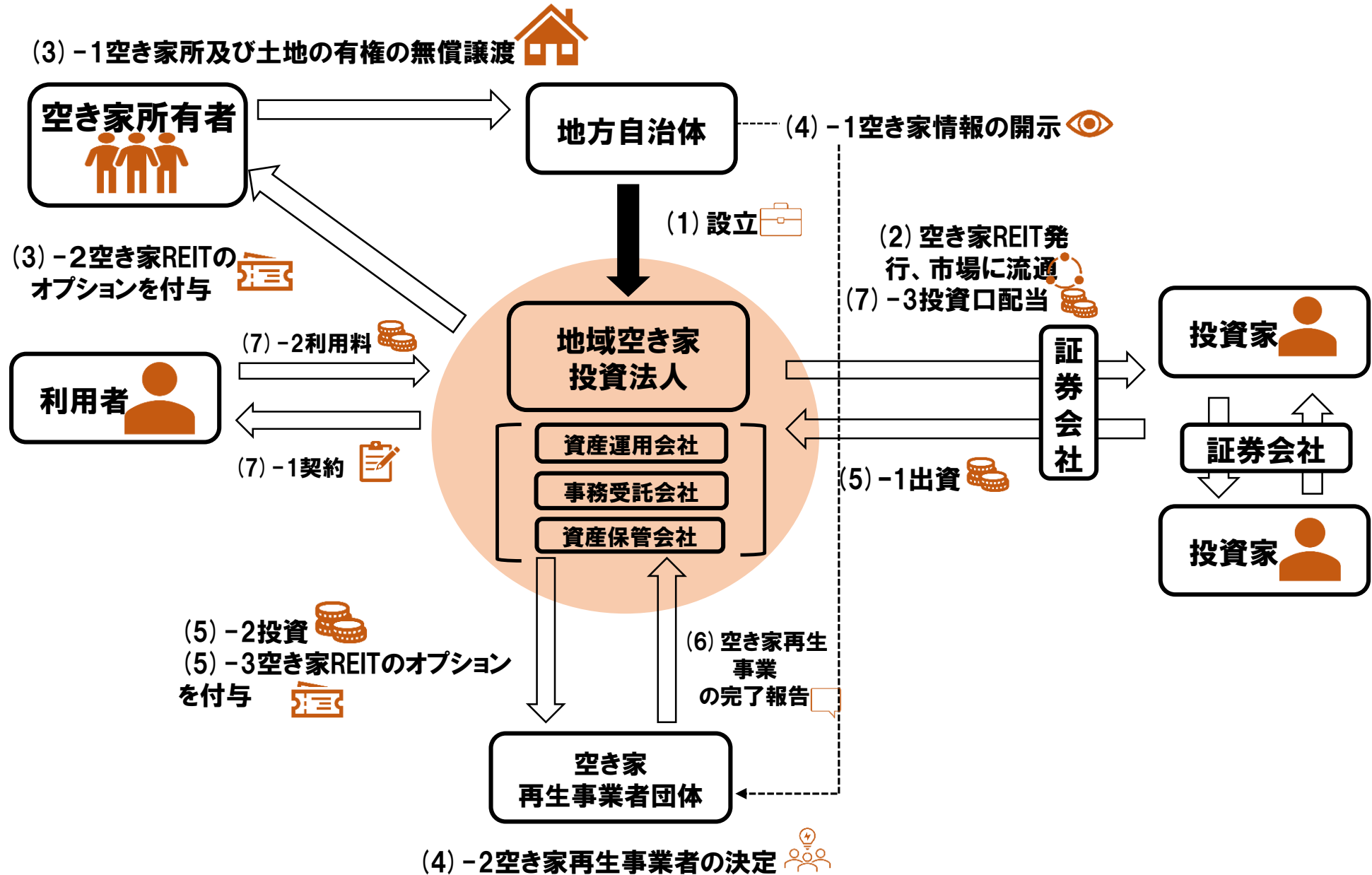
J-REITの特徴③

市場での流動性が高い

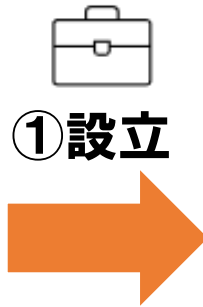


**空き家REITで空き家をがらリート
～空き家問題解決しなあきやへんで！～**

スキーム図



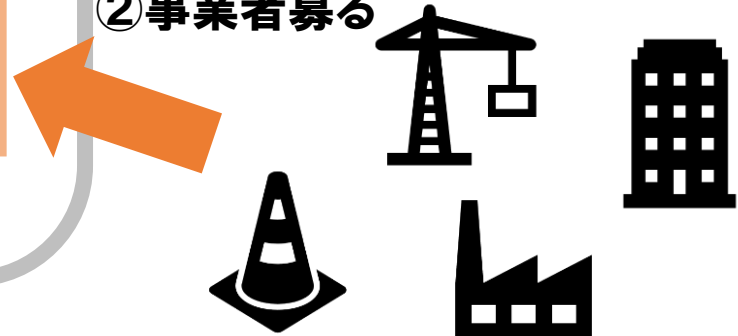
設立段階



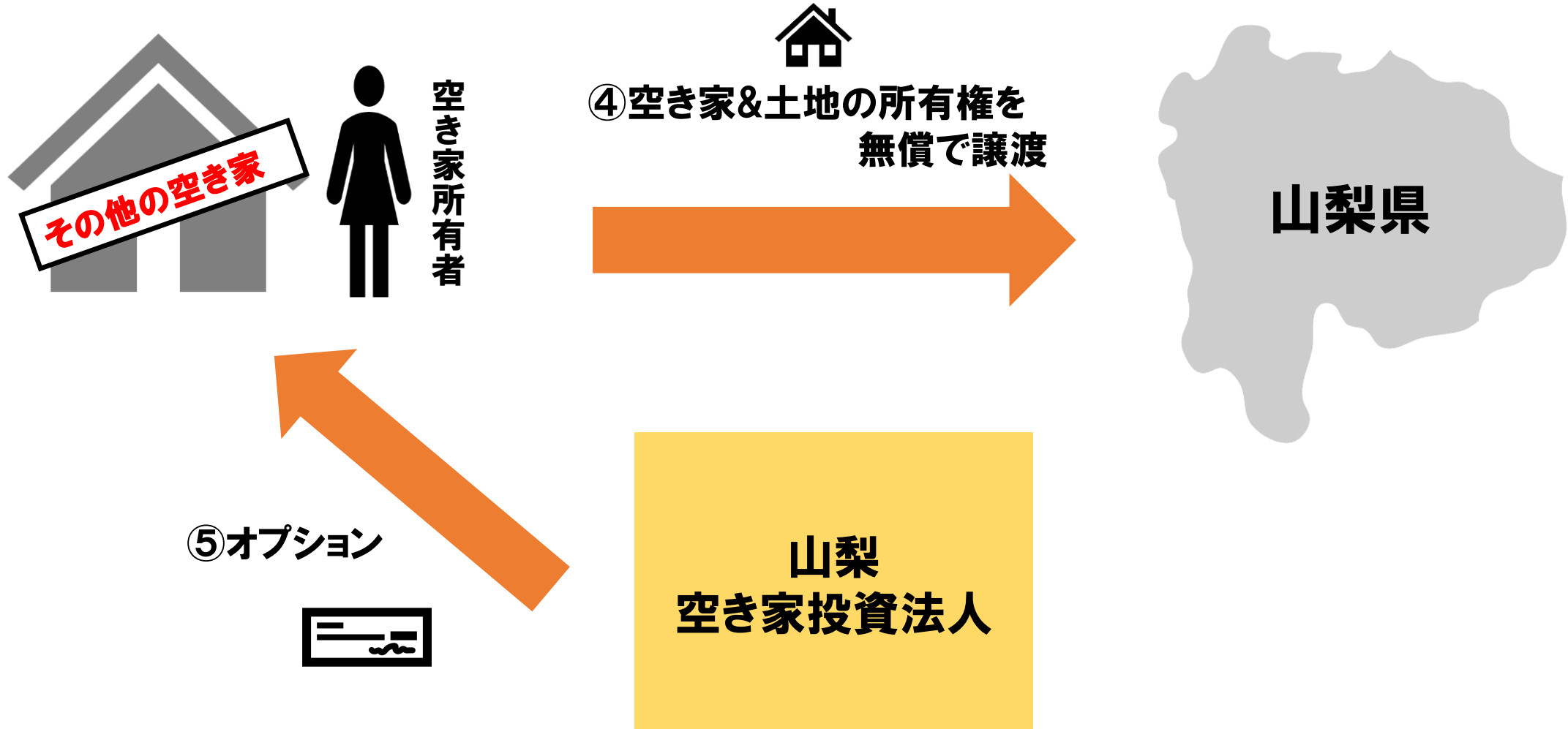
③ 空き家REITを発行



② 事業者募る



空き家所有者の所有権譲渡の流れ




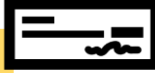
再生事業

山梨県



⑥空き家情報公開 

山梨空き家再生事業者団体

⑦団体内で再生事業者決定 

⑧投資+オプション  

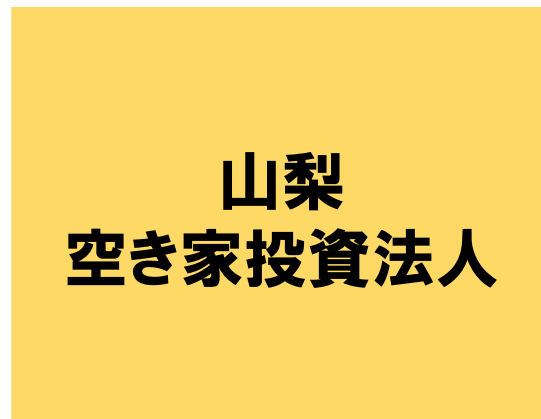
山梨空き家投資法人

⑨再生+報告  

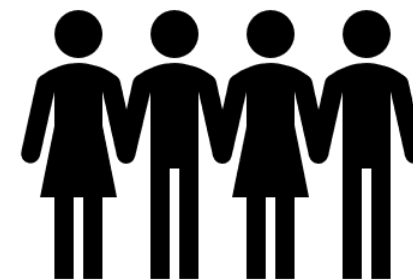
再生完了後



⑩運用・管理・販売



⑩運用・管理・販売



消費者

再生が完了した空き家



⑪利益分配



会社

投資主

<得られた利益全体>



事務受託会社などに分配

投資主へ分配



全国の空き家が
がらり
と生まれ変わる

空き家REITのオプション



空き家問題解決に必要な要素

01

費用やリスクの分散
費用対効果が見込める

02

空き家に関する所有者
の自己申告
→所有者特定を容易に
すること

03

民間企業の参入による
空き家の商品価値の向
上

空き家REITのオプション

特定の期日まで
定められた価格
で購入できる権利

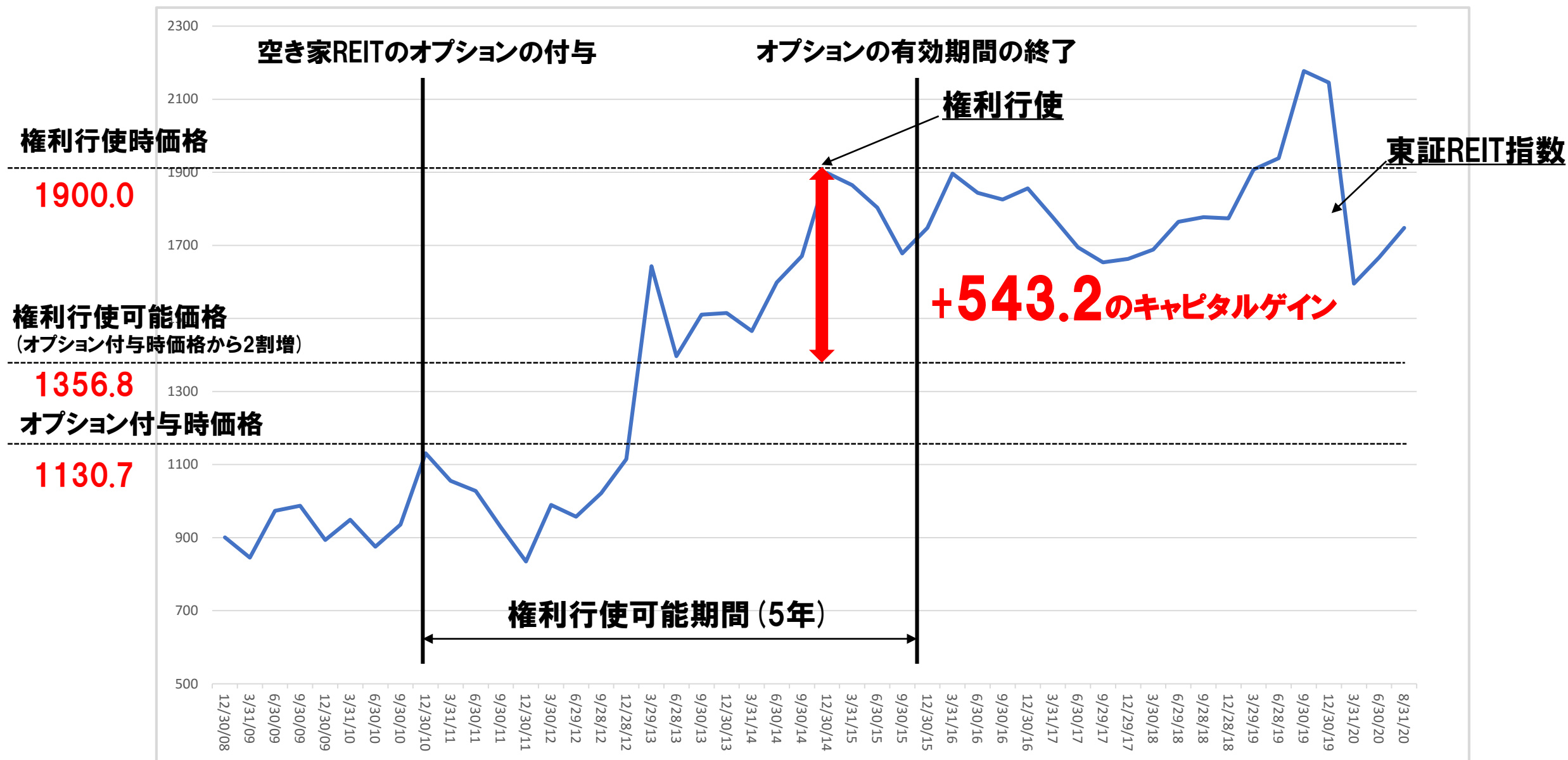
権利行使期間

- ・ 5年

購入価格

- ・ 空き家REITのオプション
付与時の価格の2割増し

東証REIT指数の推移 (2008年12月20日から2020年8月31日まで)



オプション付与の対象

**空き家
所有者**

再生事業者

空き家所有者に対して

権利の内容	空き家REITを 空き家譲渡時の市場価格の2割増の価格で購入できる
権利行使期間	オプションの付与から5年
付与時期	空き家譲渡時
オプション付与の意図	<ol style="list-style-type: none">1. 空き家譲渡申告の促進2. 譲渡後の空き家及び土地に関する権利の放棄

再生事業者に対して

権利の内容	空き家REITを空き家再生開始時の市場価格の2割増の価格で購入できる
権利行使期間	オプションの付与から5年
付与時期	空き家再生開始時
オプション付与の意図	より良い再生事業の促進
条件	<ol style="list-style-type: none">1. 担当案件の再生完了まで権利行使不可2. 権利行使によって所有する空き家REITに関して、投資主総会における議決権を持たない

**空き家REITのオプションの
有効活用**

```
graph TD; A[空き家REITのオプションの有効活用] --> B[空き家問題の解決]; B --> C[より良い空き家再生事業];
```

空き家問題の解決

より良い空き家再生事業

本提言による可能性

有効活用され
ない空き家

社会的価値を
生み出す

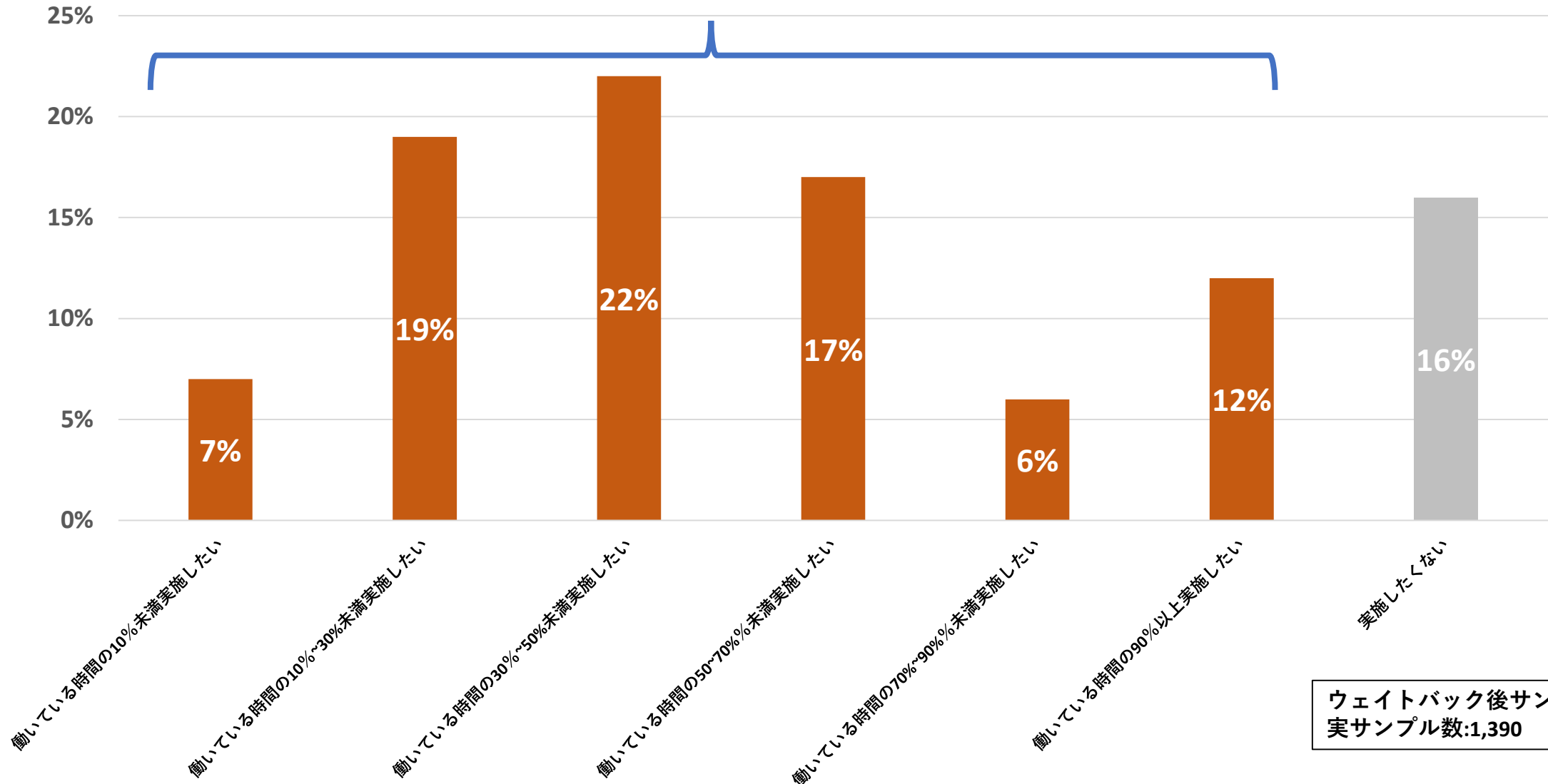
空き家再生事業例

～リモートワークスペースとしての活用～



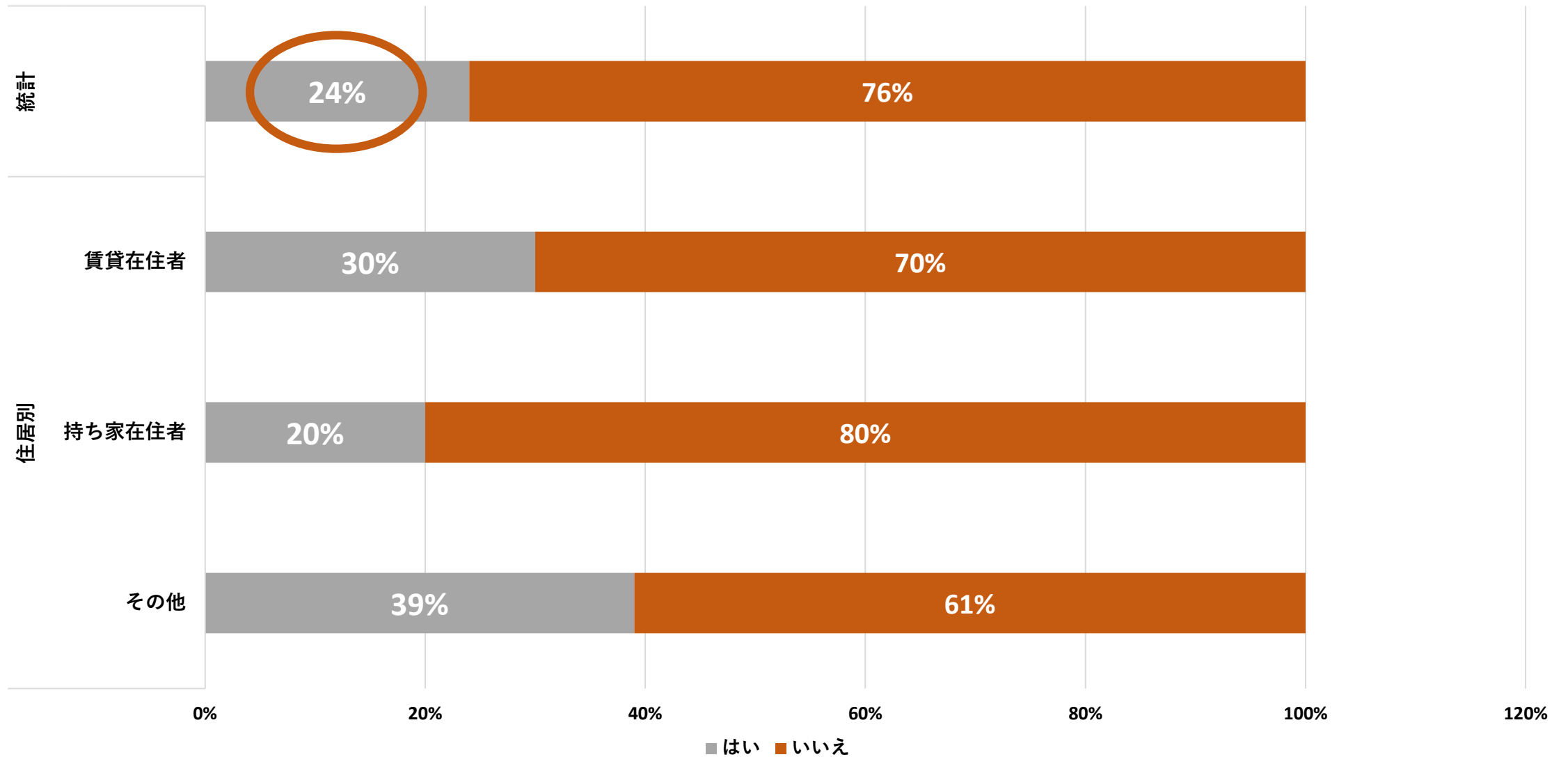
今後のテレワーク継続意向

84%

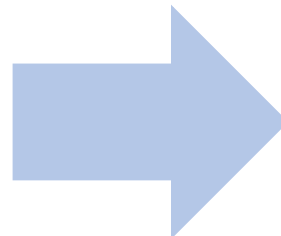


ウェイトバック後サンプル:6,644,910
実サンプル数:1,390

今後の住み替え意向



社会のニーズ



空き家REITで
空き家を
がらリート

社会全体に
大きな価値

各ステークホルダーへのメリット

地方自治体 へのメリット

費用などの負担の分散

地域の機会損失の解消

地方税の増加

企業 へのメリット

再生資金を空き家REITで賄える

キャピタルゲインの獲得

CSRの向上

社会 へのメリット

空き家問題解決の促進

機会損失の改善

日本経済へ価値の創出・向上

空き家REITで空き家をがらリート



J-REIT



オプション



官民連携

空き家REITで空き家をがらリート

01

費用やリスクの分散
費用対効果が見込めること



02

空き家所有者の自己申告
所有者特定を容易にすること



03

民間企業の参入による
空き家の商品価値の向上



**空き家問題の
解決**

**暮らしと経済
を守る**

豊かな社会へ

ご静聴ありがとうございました。

参考文献

- 川口太郎、「空き家考」、『陵台史学』、第 157号、2016年、87-114頁
- 朝日新聞、「実家の持ち家は、“ヤバイ” あと17年で3軒に1軒が空き家に!」、2017年10月12日（朝刊）
- 一般社団法人投資信託協会、一般社団法人投資信託協会ホームページ、2020年、(<https://www.toushin.or.jp/>、2020年9月28日アクセス)
- 一般社団法人不動産証券化協会、「J-REIT時価総額・上場銘柄数の推移」、一般社団法人不動産証券化協会ホームページ、2020年、(<https://reit.jp/market/04.html>、2020年9月29日アクセス)
- 株式会社リクルート住まいカンパニー、『「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査』、株式会社リクルート住まいカンパニーホームページ、2020年、(<https://www.recruit-sumai.co.jp/data/upload/07a49f312ad3ef3f6eb08d2e4dac6f08.pdf>、2020年9月21日アクセス)
- 国土交通省、「空き家等の現状について」、国土交通省ホームページ、2013年、(<https://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf>、2020年9月16日アクセス)
- 国土交通省、「新たな住生活基本計画のポイント」、国土交通省ホームページ、2020年、(<https://www.mlit.go.jp/common/001124128.pdf>、2020年8月27日アクセス)
- 国土交通省、「建設産業・不動産業」、国土交通省ホームページ、2020年、(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html、2020年8月27日アクセス)
- 国土交通省、「全国版空き家・空き地バンク 参加自治体・登録物件数 推移」、国土交通省ホームページ、2020年、(<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001365982.pdf>、2020年11月18日アクセス)
- 国土交通省、『「全国版空き家・空き地バンク」について』、国土交通省ホームページ、2020年、(<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001365978.pdf>、2020年11月18日アクセス)
- 国土交通省、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』、国土交通省ホームページ、2015年、(<https://www.mlit.go.jp/common/001090531.pdf>、2020年9月16日アクセス)

- 国土交通省、「都道府県別 全国版空き家・空き地バンク 参加率（R2.9月末）時点」、国土交通省ホームページ、2020年、
（<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001365983.pdf>、2020年11月18日アクセス）
- 滋賀県、「琵琶湖の概要」、滋賀県ホームページ、2020年、（<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kankyoshizen/biwako/gaiyou.html>、2020年9月29日アクセス）
- 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」、国土交通省ホームページ、2017年、（<https://www.mlit.go.jp/common/001178712.pdf>、2020年11月17日アクセス）
- 総務省統計局、「日本の住宅・土地一平成15年住宅・土地統計調査の解説一解説編 第2章 住宅の現状」、総務省統計局ホームページ、2006年、
（<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2003/pdf/15-2.pdf>、2020年11月20日アクセス）
- 総務省統計局、「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要」、総務省統計局ホームページ、2019年、
（https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf、2020年8月27日アクセス）
- 総務省統計局、「平成30年住宅・土地統計調査 特別集計」、総務省統計局ホームページ、2020年、（<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tokubetsu.html>、2020年11月20日アクセス）
- 大和総研 制度調査部 吉川満・竹口圭輔、「～制度調査部情報～ 急増する権利行使可能なストック・オプション 前年同期比2.5倍へ」、大和総研グループホームページ、2003年、（<https://www.dir.co.jp/release/daiwa0312.pdf>、2020年9月28日アクセス）
- 東京司法書士政治連盟、「自治体向けアンケートの結果からみる新たな業務の可能性」、東京司法書士政治連盟ホームページ、2016年、（<http://tokyo-seiren.jp/akiyainquiry.pdf>、2020年8月27日アクセス）
- 野村総合研究所、「総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果」、野村総合研究所ホームページ、2016年、（<https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/news/newsrelease/cc/2016/1606071.pdf>、2020年8月27日アクセス）
- 優伸コーポレーション、「解体工事費用・家屋解体や費用相場について」、優伸コーポレーションホームページ、2020年、（<https://www.yuushin-kaitai.com/price>、2020年8月27日アクセス）
- Kabutan、東証REIT指数（0105）日足四足値、2020年、（<https://kabutan.jp/stock/kabuka?code=0105>、2020年9月29日アクセス）