

報道関係各位

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正法が12月13日（水）に施行 空き家事業「アキサポ」を手掛け、260件以上の空き家解決実績を持つ ジェクトワン代表が、法改正のポイントと空き家所有者への影響を解説 ～「アキサポ」が今後注力していくこと、空き家活用事例についてもご紹介～

不動産の売買・賃貸・仲介および空き家事業を展開する株式会社ジェクトワン（本社：東京都渋谷区、代表取締役：大河 幹男 以下 ジェクトワン）は、空き家を借り受け、全額費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転貸する空き家活用サービス「アキサポ」（<https://www.akisapo.jp/>）を2016年より展開しています。

本ニュースレターでは、「アキサポ」の発起人である当社代表取締役 大河 幹男より、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正後のポイントと空き家所有者への影響を解説するとともに、「アキサポ」として今後注力していくこと、空き家活用事例についてもご紹介します。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正について

ポイント① 「管理不全空家」の新設

今回の法改正で最も注目されている変更点は、「管理不全空家」の新設です。周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家とされる「特定空家等」の増加を未然に防ぐために、「特定空家等」予備軍の空き家については「管理不全空家」として自治体の市区町村長から指導・勧告されます。通常、住宅用地には固定資産税を減額する特例があるため、固定資産税が最大6分の1になります。「管理不全空家」に認定された住宅については、改善をせずに放置し続けた場合、この特例が解除され、固定資産税が最大6倍の負担となる可能性があります。

所有者を売却・解体・活用等への行動に繋げる大きなポイントとなっています。

ポイント② 空き家活用拡大の促進、活用における法律緩和

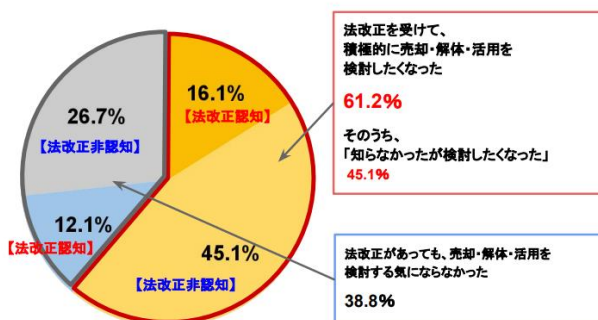
空き家活用の機会を拡大することを目指した「空家等活用促進区域」を創設し、空き家の活用や建替え等を促進することが明記されました。市区町村が区域や活用方針等を定め、中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域などの創出に向けた空き家活用を増やすことが目的です。各地域で制限された用途でも、特定行政庁の同意のもと特例許可されます。

ポイント③ 特定空き家の除去および、代執行の円滑化

緊急性のある「特定空家等」について、空き家所有者への勧告や命令といったプロセスを円滑化する代執行制度が創設されました。現行法では、市区町村が「特定空家等」への措置の際には、手続きや費用の回収に対して時間的猶予が設けられていましたが、迅速な対応が必要な場合にも同様の手続きが必要となるため、倒壊の危険や災害時の安全保障が大きな課題となっていました。改正後は周囲に悪影響を及ぼす空き家への対応がスムーズになることが期待されます。

法改正による空き家所有者への影響

今回の法改正や、空き家所有者に関連する制度として、2024年4月から相続登記の申請が義務化されるなど、所有者が放置している空き家をどうしていくか考える機会が、より一層増えることが見込まれます。当社が首都圏在住の空き家所有者を対象に実施した調査（2023年5月実施）によると、特別措置法の改正についての認知度は28.1%、法改正を受けて売却・解体・活用を検討しなくなったと回答した所有者は61.2%という結果となりました。施行後も空き家に関する関心はさらに高まることが予測されます。

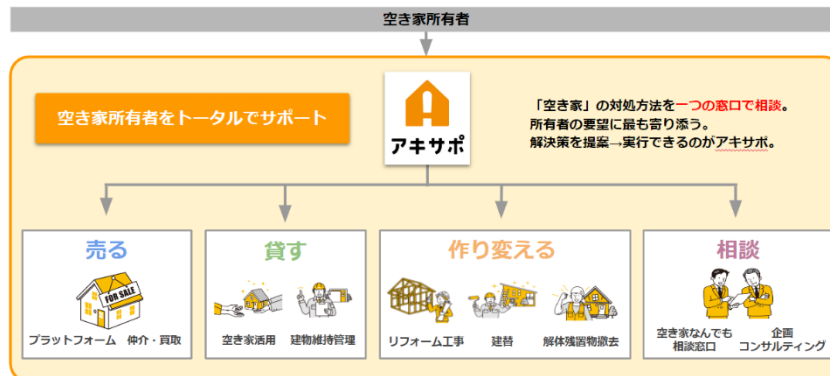


※TVCMキャンペーン市場調査データから抜粋（調査協力およびデータ元：株式会社博報堂調査時期：2023年5月）

「アキサポ」が注力していくこと

空き家所有者からの問い合わせをトータルでサポート

2015年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を機に、深刻な空き家問題を解決すべく、2016年に空き家活用サービス「アキサポ」を首都圏中心に開始しました。本年4月には大阪支店を開設し、首都圏のみならず関西圏にも注力し、全国の空き家問題解決に向けて取り組んでいます。これまで「アキサポ」が解決に導いた空き家物件は260件以上にのぼります。



今後「アキサポ」が注力していくこととして、さらに増加が見込まれる空き家所有者からのご相談に対して、これまで培った空き家に関する知見と不動産活用のノウハウを活かし、専門領域とする空き家活用はもちろんのこと、売買、賃貸、リフォーム工事など空き家に関するすべての解決策を提案、実行できる体制を構築してまいります。

そのために必要となる事業基盤の拡大を図る1つとして、空き家相談のDX化を推進し、非対面契約が可能な空き家売買のマッチングや海外投資家に向けた情報提供を行うためのプラットフォームを展開することによって、これまでかかっていた物理的工数の削減や、より多くの空き家に対して問題解決のサポート体制を強化いたします。

売買マッチングのプラットフォームについては、すでに2023年11月よりβ版 (<https://www.akisapo.jp/keisai/>) を提供しています。今後も空き家所有者の要望に寄り添い、オールラウンドプレイヤーとして空き家ビジネスをリードする存在であり続けます。

代表プロフィール



代表取締役 大河 幹男 (おおかわ みきお)

1965年生まれ。

大手デベロッパーを経て、2009年株式会社ジェクトワンを創業。

首都圏を中心に、古くなった建物や使用用途に困っている土地など、問題を抱える不動産所有者に対して、様々な有効活用法を提案。安心・安全な街づくりを手掛け、各まちの需要に合わせた不動産開発を行う。2016年より、従来の空き家活用とは一線を画した、地域に目を向けた社会問題解決型の空き家活用サービス「アキサポ」をスタート。

■ 「アキサポ」による空き家活用事例

1. 「特定空家等」認定の恐れがある物件を再生

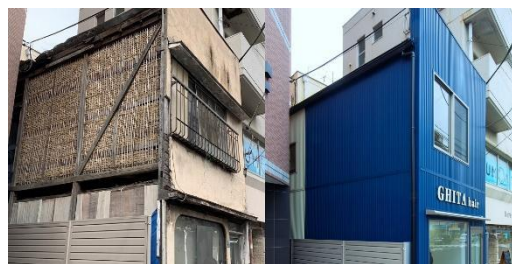
約 20 年間放置され、自治体から管理不全状態にある空き家として「特定空家等」に認定される恐れがあった品川区南大井の空き家物件の事例です。今回の法改正後であれば、「管理不全空家」に認定されていたと予想される物件でした。

「特定空家等」に認定される可能性があるとの通知を受け、コスト面でのメリットおよび、所有権が変わらず一定期間の貸借後は所有者に物件が戻ってくる「アキサポ」ならではの事業モデルに惹かれた所有者より、問い合わせをいただきました。

もともと 1 階は美容室であった当物件、所有者にとっても馴染みのある美容室として再び生まれ変わりました。新たにオープンした美容室「GHITA hair design」は、近隣住民の方が通う人気の美容室となっています。

Before

After



2. 元社員寮は全 77 室の大型シェアハウスへ再生

本物件は、元々法人社員寮でしたが、借主の諸事情により退去し約 1 年空き家となっていました。所有者としては、物件を所有しているだけでも維持費用がかかってしまうため、継続して貸したい希望があるものの、修繕費等の追加投資が必要になるため躊躇していました。そこで、工事負担を軽減して活用できる「アキサポ」にご相談いただきました。

「アキサポ」が現地調査を踏まえて検討した上で、20～30 代をターゲットにした大型シェアハウス「SHARE TRAX 宮崎台」として生まれ変わりました。

外部の方も利用可能なレンタルスペースも用意し、大きなコミュニティの中で交流を楽しめるシェアハウスとなっています。

Before

After



本件に関するお問い合わせ、個別取材のご相談につきましては、アキサポ広報事務局までお気軽にご連絡ください。

<ご参考>

■「アキサポ」の活用サービスとは

株式会社ジェクトワンが首都圏と関西圏を中心に展開する空き家活用サービスです。創業時より大切にしている物件の多様化（不動産それぞれの土地や周辺のニーズに合わせた活用方法）を最大限に活かした事業を目指し、2016年にスタートしました。

空き家を「アキサポ」が借り受け、「アキサポ」全額費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転貸するサービスです。地域にマッチした空き家活用を提案することで街の資源である空き家の再生を通じて地域コミュニティの活性化に貢献しております。

アキサポ公式 HP : <https://www.akisapo.jp/>

【空き家所有者にとっての最大のメリット】

・建物がバリューアップして戻ってくる

リノベーションを行い空き家の価値を高めます。※物件により諸条件等が異なります。

・リノベーション費用は「アキサポ」が全額負担

リノベーション設計や施工、工事管理もすべて「アキサポ」にお任せできます。

【サービスフロー】



■「アキサポ plus」について

企画コンサルティング、建物管理、売却、解体、建替など、活用に適さない空き家についてもトータルでサポートいたします。空き家のあらゆる課題を解決するために、空き家事業の一環として展開しております。

■株式会社ジェクトワン 会社概要

社名：株式会社ジェクトワン

所在地：東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号 東建インターナショナルビル本館1F

設立：2009年1月28日

代表取締役：大河 幹男

資本金：1億円（2023年4月時点）

事業内容：総合不動産開発事業（住宅、ビル、商業、ホテル）、リノベーション事業、賃貸管理事業、
空き家事業（アキサポ：<https://www.akisapo.jp/>）

ホームページ：<https://jectone.jp/>