

モデル事業の名称：都市近郊型空き家物件の福祉目的における再活用整備事業

標記モデル事業について、応募書類を提出します。

平成27年 9月 4日

福岡県知事 小川 洋 殿

(応募者) 郵便番号 (812-0011)

住所 福岡県福岡市博多区博多駅前2-19-29

電話番号 092-419-1110

団体名 一般社団法人古家空家調査連絡会

代表者 代表理事 長谷川 美枝子 印

(事務連絡先) 担当部署 812-0011

氏名 浦 敏夫

電話番号 092-419-1110 (直)090-1510-5257

FAX 092-434-7677

E-mail ura@akiya.help

■応募者の概要

(1)名称等

団体名	一般社団法人古家空家調査連絡会		
代表者	代表理事 長谷川 美枝子		
事業実施責任者	理事 中川 次郎		
経理担当者	理事 中川 次郎		
団体のメンバー	総数	10 人	選任スタッフ 4 人

(2)活動地域 ※全国の場合は「全国」と記載してください。

市町村名	全国	地区名	
------	----	-----	--

(3)組織形態 ※該当する番号を記載してください。

該当番号	3		
1. 営利法人	2. NPO法人	3. 一般社団法人、公益社団法人	4. 法人格を持たない任意の団体(協議会等)
5. その他	()		

(4)組織を設立した時期 ※これから活動を開始する場合は、月の後に(予定)と記載してください。

設立時期	平成27年	1月
法人格取得時期	平成27年	1月

(5)団体全体の事業規模と、うち「空き家の有効活用」に関する事業規模 ※該当する番号を記載してください。

団体全体	4	空き家の有効活用	1
1. 50万円未満	2. 50万円以上100万円未満	3. 100万円以上200万円未満	
4. 200万円以上500万円未満	5. 500万円以上1000万円未満	6. 1000万円以上2000万円未満	
7. 2000万円以上5000万円未満	8. 5000万円以上1億円未満	9. 1億円以上5億円未満	10. 5億円以上

(6)「空き家の有効活用」に関連する現在の活動、事業概要

【事業概要】(空き家活用部門) ◆空き家や準空き家(空き家予備軍の所有者・関係者様向けに以下の活動を行っています。 ・空き家管理事業(定期見守り巡回、遺品整理、特殊清掃、草刈り剪定その他各種軽作業の実施、その他) ・ホームインスペクションの実施・空き家に関する税務・法務相談 ・古民家再生事業 古家空家の利活用セミナー ・ワークショップによる古家再生事業(リノベーション・改修) ・介護福祉事業様向けの空き家活用相談会、セミナーの実施
--

(7)「空き家の有効活用」以外の活動、事業概要

【事業概要】 主に空き家予備軍向けに 空き家にさせない事を目的 に活動しています。 ・各専門家をクラウドで集約させたワンストップのサービスによる古家と空き家の対策事業 ・空き家古家に関する各種勉強会・セミナーの開催(介護福祉事業様/地域包括ケア/社会福祉協議会様向け等) ・生前整理、成年後見制度セミナーの開催(福祉施設向けの終活・終宅活動等のセミナーの開催) ・不動産業界様向けの、空き家・古家の各種勉強会の実施 ・一人暮らしの高齢者サポート事業 ・遺品整理事業

(8)これまでの類似事業の実績(現在実施しているものを含む。)

※過年度に「空き家関連事業」として国土交通省等の補助を受けた実績がある場合は、その内容について必ず記載ください。

実施時期	事業名称	事業の内容と実績(成果)
～ 年 月 年 月		
～ 年 月 年 月		

(9)空き家の有効活用に関する現在受入済又は申請中の他の補助事業等

制度名	所管	交付(申請)額※	事業概要(本応募事業との区別がわかるように)
		千円	
		千円	

※申請中の場合は交付額の後に(申請中)と記載してください。

団体名

一般社団法人古家空家調査連絡会

■事業計画書

事業名	都市近郊型空き家物件の福祉目的における再活用整備事業				
連携する市町村名	都市近郊市町全て	担当課名		電話番号	
事業の概要	都市近郊型の空き家に対し、社会福祉の向上を目的とした空き家再活用を行う際の様々な課題を解決できるルール・仕組み作りを行っていく。具体的には、税法の優遇措置制度を活用した空き家の福祉施設転用について、物件の整備・管理方法の確立や、契約書/約款/マニュアルの作成(瑕疵/免責/期限/対象者等の制限)を行い、汎用性に富んだ空家の福祉目的再活用モデルプランを作成する。 追記: 本モデルを基礎として、『諸々の事情があり売却や賃貸出来ない空き家』についても、福祉目的での利用を進めることが出来る仕組み作りへと繋がっていくことを期待する。				
事業期間	平成 27年 10月 1日(予定)～平成 29年 9月 30日 (最長:平成29年9月30日まで)				
事業費	総事業費 3,500,000 円 (うち希望する補助金額 3,000,000 円)※上限300万円				
事業の目的 (解決すべき課題)	【目的】 都市近郊型空き家に対し、福祉利用特化型の空き家活用モデルを作成し、空き家の減少と地域福祉の向上を目指します。 【事業提案背景】 本来、不動産の売買・賃貸事業は、契約行為より発生する“利益”が原動力となり、様々な課題を解決させ、そのビジネスモデルが確立されてきました。一方、空き家問題の課題の中の一つに、“<u>利益を見込めない事が原因</u>”となって空き家になっている物件が多々あります。本事業は、その“<u>利益</u>”創出が目的ではない空き家物件を、社会福祉事業に充てることで、新しい空き家の活用を企てる事業となります。 【課題】 様々な理由により、既存の不動産業による売買・賃貸事業では対応出来ない物件に対して、福祉のリソースやノウハウを活用し、事業の目的を『利益を出すこと』から『より低資本/低コストの運用』へと変えた新しい不動産転用の仕組み作りが主な課題です。(利益が出ない状態で、事業の継続が出来る事業スキームを整備することが課題です。) その為に、社会福祉事業における様々な税制上の優遇措置を利用可能とするために、課題解決法を明確化し、誰もが利用できる事業スキームとして多地域に提供可能なモデルを作ることが必要である。 国税・地方税に関する税務・法務(相続・贈与(寄付)行為、固定資産税の他様々な免税・減税措置等)を正しく把握し、適用範囲の見本・ルールを作成するため、法務・税務・不動産・建築・福祉面の様々な専門家を交えて事業モデルを確立させる必要があります。 空き家(もしくは空き家予備軍)をいち早く発見し、対処するには、地域包括ケア(社会福祉協議会)が一番の情報源で有り、また、オーナーからの信頼も厚く、事業の説明～募集の役を担うことに適任です。様々な税制優遇を受ける意味でも、社会福祉協議会の本事業モデルへの参加は必須の課題となります。				

団体名

一般社団法人古家空家調査連絡会

事業内容

【供給側の特徴】

◆都市近郊型の空き家は、主に高度成長期に建築され、ちょうど今、初代オーナーが高齢となり、入院や施設への入所、またはお亡くなりになり、跡取りは首都圏在住などで空き家になっているケースが多くみられ、今後益々このゾーンの空き家は急激に増えてくることが予測されます。

また、身寄りが無く、入院・入所・死後の不動産の処分に困っている方も増えてきています。

◆都市近郊型の空き家は、通常不動産取引が成立しやすい為、空き家となっている物件は『タイミング的に直ぐに売れない貸せない』『価値的に売りに売れない貸すに貸せない』等の理由があります。

【需要側の特徴】

◆高齢の為、いかなる条件でも賃貸物件に住めないケースを始め、都市部での労働が絶対条件の社会的弱者(母(父)子家庭、障がい者など)が賃貸物件に住めないケースが相次いでいる。

【本事業による解決策】

◆そこで本事業では、上記事情に対応すべく、税法上の優遇措置制度を活用し、社会的弱者が低額(無料)で活用出来る等の社会福祉の向上を目的とした空き家再活用事業を提案致します。

◆本補助金を活用し、各専門家の知識を活かし、様々な課題を解決できる事業スキームを創作し、本事業遂行後には、他の地域へ水平展開できる事業モデルとして公開致します。

【供給】都市近郊型空き家の特徴

- ・直ぐに処分ができない ・即決できず、今は売れない/貸せない
- ・価値が低く、売りに売れない/貸すに貸せない
(固定資産税はかかったまま、家屋の劣化による価値の低下が進行)

マッチング

福祉利用特化型空き家再活用

税制上の優遇措置の利用/期限・条件付での賃貸

(弁護士・税理士・司法書士、行政書士、建築士、社会福祉士等
各専門家による、事業スキームの開発～運用～他地区への展開)

【需要】都市部における福祉における住環境の課題

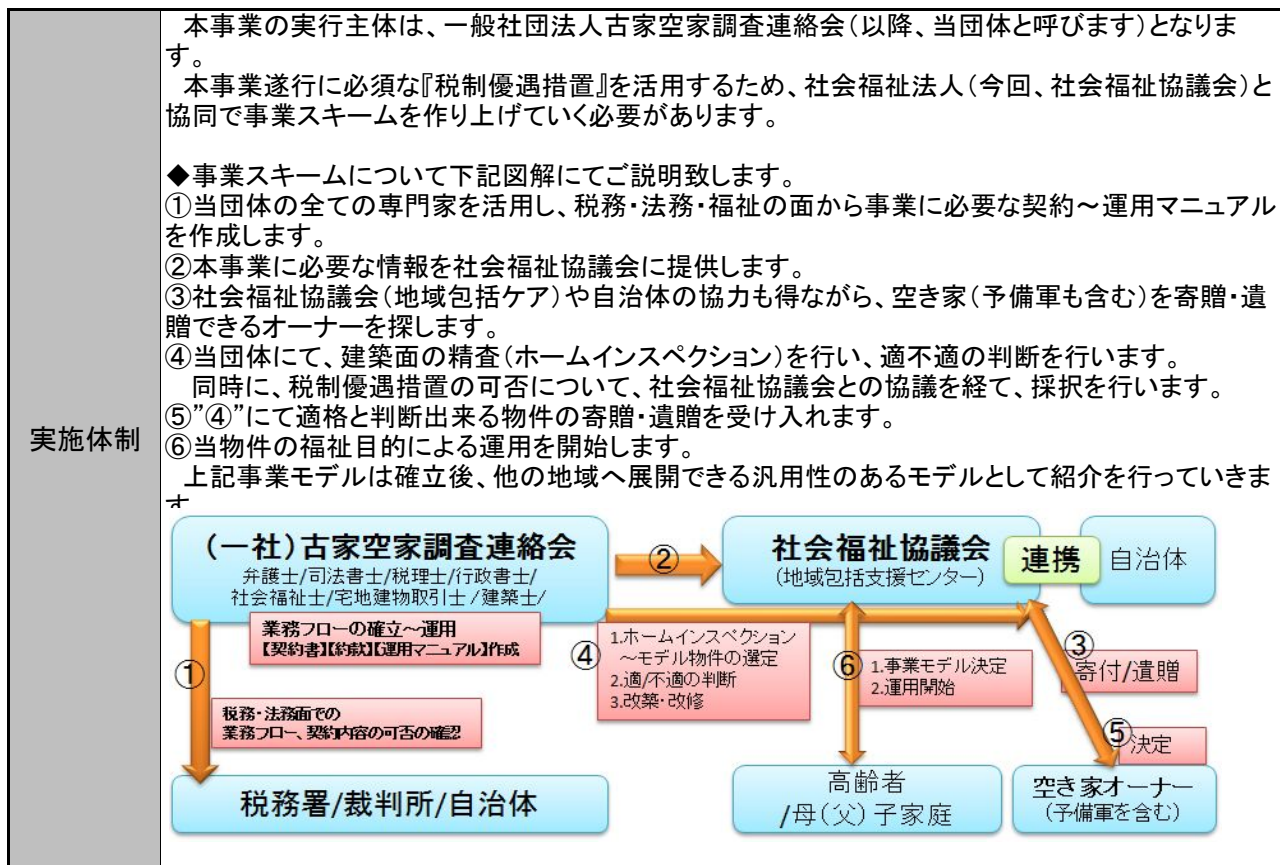
- ・高齢で賃借できない(入所または死亡時までの一時的利用)
- ・母(父)子家庭の利用(子育て期間中の一時的利用)
- ・学生、外国人、障がい者等、不動産の賃貸契約が難しい
- ・低収入により入居が困難

【必須課題】

福祉支援利用
利用者制限
低コスト再生
寄贈/遺贈等
募集/斡旋等
税務・法務整理

【事業内容】

ルール作り
契約書作成
運用マニュアル
募集/斡旋行為
汎用モデル～他
地区への展開



3

団体名	一般社団法人古家空家調査連絡会
-----	-----------------

工夫した点 など	【各種税法上の優遇措置の活用】 ・地方税法第348条及び同施行令第49条の12第2項以降における非課税要件：社会福祉法人等が設置する『社会福祉施設の用に供する固定資産』 同様に、地方税法702条の2より、都市計画税も課されない。 ・社会福祉法人に土地、建物等寄付した場合の譲渡者にかかる譲渡所得の非課税（租税特別措置法40条） ・相続財産の条件については、遺言状がなくても、相続人（例えば妻や子）が相続財産を、相続税の申告期限内に（死亡後10ヶ月以内）、社会福祉法人に寄付すれば、当該財産は相続財産の基礎には参入されず、非課税。 【関わる全ての専門家による仕組み作り】 上記の福祉利用における優遇措置内容（複雑な税制度や法制度）の精査を各専門家（税理士・弁護士・司法書士、行政書士と社会福祉士）を揃えて行い、運用可能な契約書・約款・マニュアルとして整備していくこと。 【クラウドシステムの利用】。 上記仕組み作りにおいて、低コスト・短時間・汎用性の向上を図るため、スキーム作成をクラウド上で展開していくことでコストを抑えな型も各専門家の連携を強化し、また完成物の汎用性を高めていく
-------------	---

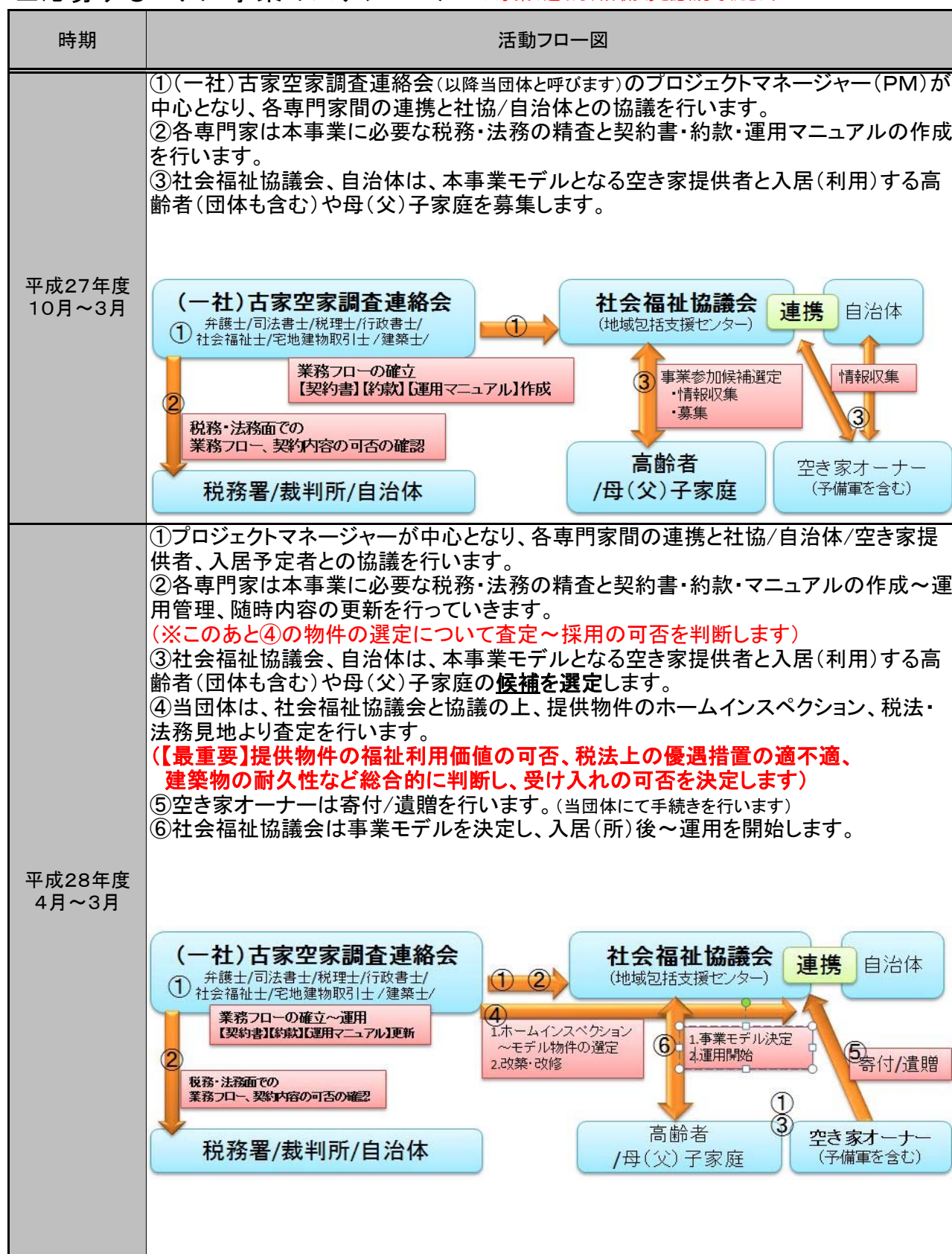
※実施にあたって工夫した点、アピールしたい点があれば、審査基準の項目を参考に記載してください。（事業実現性・独創性・先進性、継続性・発展性など）

期待される効果	【独創性】福祉利用特化型の空き家活用対策 ①現在、通常の不動産売買・賃貸で対応出来ない空き家物件(予備軍を含む)を活用出来る。 ②空き家を低コストで社会福祉施設へと転用していくことが出来る。 【先進性】住宅問題と福祉問題を有機的に結合させる空き家転用モデルである。 【継続性】今後の社会問題からも継続的な発展が見込まれる。 ①確実に増加する・空き家・単身高齢者とそれらに対応が必要な地域包括ケアシステムの拡充 ②運用～維持の低コスト化による継続性の高いビジネスモデル 【発展性】全国共通の税制措置や市町村内の福祉モデル 地域を選ばない仕組みの為、汎用性が高く、他市町村へモデル事業として水平展開しやすい
事業終了後の展開	今回作成した事業スキーム(①契約書 ②運用マニュアル ③事例集)を元に、地域特性の似た他市町村へ水平展開を行っていく。 また、税法上の法的解釈の変更、福祉税制度の変更を常に確認し、『より使いやすい仕組み』『より実態に即した仕組み』へと改良を進めていきます。 ※今回の補助金により制作したものは(書類やシステム)は全て、オープンソースとして、無料で開放していきます。

団体名

一般社団法人古家空家調査連絡会

■応募するモデル事業のスケジュール ※事業の進め方、段取り等を記載してください。



平成28年度4月～3月の実施内容①～⑥について、以降全て他の地域(広域)にて展開できるように、全てに於いて汎用性を持たせた形の、契約～マニュアルなどを作成し、事業終了後に他の市町村(社会福祉協議会)で実行できる形のものを作り上げる。最終的に、運用実績の公開と、汎用性を持たせた上で手順(ルールや運用方法)の公開を行う。

平成29年度
4月～9月

