

空き家相談対応マニュアル

令和元年5月



一般社団法人

大阪府不動産コンサルティング協会

はじめに

平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。ここでは、空き家の所有者に空き家を適切に管理する責任があることを明確にしつつ、住民に最も身近で個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある市町村が主体となって、地域の実情に応じた空き家に関する対策を講じることが求められています。これにより、市町村が効果的かつ効率的に空き家対策を実施するにあたり、空き家の諸問題に対処するための体制を整備し、内部部局の連携体制や空き家の所有者からの相談を受ける体制の整備を図るため、必要に応じて協議会を組織して空家等対策計画を策定するなど、必要な措置が講じられるようになりました。

このような地域の空き家対策が進む中、空き家に対する住民の意識は高まっており、その処分や管理、利活用等に関する相談件数は増加する傾向にあります。一方、市町村は、所有者による空き家の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めなければなりません。例えば、自ら所有する空き家をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の今後の対応方針について相談されることもあるでしょう。相続問題や借地借家など、権利調整が必要になる場面も想定されます。複合的で多岐にわたるこれらの相談を行政だけで対応するのは容易ではなく、市町村と宅地建物取引業者等の流通事業者や関係資格者等専門家、地域で空き家対策に携わろうとする方々などとの連携が不可欠と言っても過言ではありません。

したがって、空き家対策を一層加速化させるためには、多様な相談に対応できる人材の育成を行うとともに専門家等と連携した相談体制を構築し、個別課題の解決を行い、その解決事例を蓄積していく必要があります。そこで、私たちは、これまで手がけてきた国土交通省補助事業や空き家相談実務、空き家に関する様々な調査・研究を通じて得た空き家相談のノウハウを整理し、この度、「空き家相談対応マニュアル」としてまとめました。

空き家相談に携わっている、あるいは今後携わろうとしている方々がこのマニュアルを活用されることによって、地域での空き家対策の促進に役立つことを願っています。

末筆ながら、日ごろより本会の空き家対策事業を支援して下さっている大阪府下市区町村の空き家対策担当者の皆様方と、このマニュアル作成にご尽力いただきました編集担当者諸君にこの場を借りて厚く御礼申し上げます。

令和元年 5 月

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
会長 米田 淳

もくじ

第1章 空き家相談の必要性	1
1. 空き家相談の背景	1
2. 地域の事業者と空き家相談	2
第2章 相談業務の概要	5
1. 相談業務の分類項目	5
2. 相談業務の範囲	7
3. 空き家相談の窓口業務	9
第3章 空き家相談の基礎知識	23
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
2. 所有者等（権利者）の調査、特定についての課題	28
3. 空き家の活用と権限に関する課題	29
4. 空き家の活用等の内容に関する権限の有無	30
5. 借地	31
6. 相続と相続放棄手続き	32
7. 不動産の保有にかかる税金	41
8. 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除	42
9. 空き家の活用	44
10. 空き家診断と空き家対策のフロー	46
11. 空き家所有者の意識・空き家にしておく理由と賃貸・売却する上での課題 ..	47
12. 空き家バンク	49
第4章 空き家の活用について	53
1. 空き家の活用・用途編	53
2. 空き家の活用・手法編	59

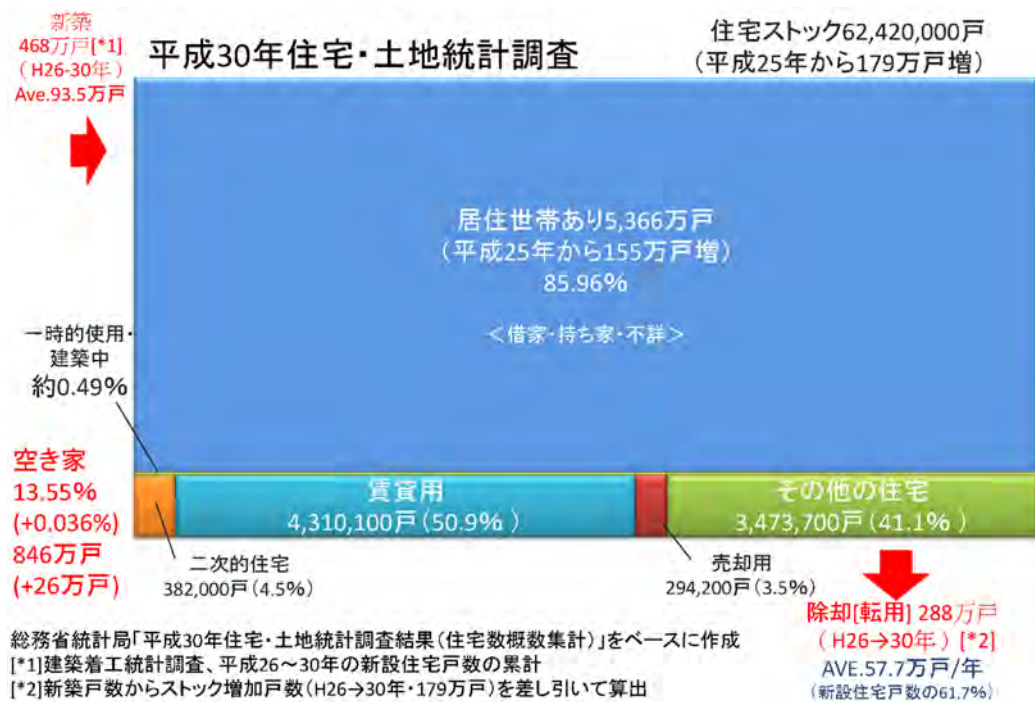
3. 空き家への投資について	7 6
第5章 空き家の予防について	8 1
1. 空き家予防の必要性和アプローチ	8 1
2. 高齢期の住まい方や親子の意思確認	8 1
3. 紛争の未然防止	8 2
4. 処分や活用の準備	8 6
第6章 空き家管理について	9 1
1. 空き家管理の必要性	9 1
2. 空き家管理のポイント	9 2
3. 空き家管理ビジネス	1 1 1
第7章 空き家の活用相談Q & A	1 1 5
1. 空き家の活用について	1 1 5
2. 空き家の活用について（手法編）	1 1 6
3. 空き家の管理について	1 1 8
第8章 調査・企画提案の基礎	1 1 9
1. 受付	1 1 9
2. 調査、企画提案の流れ	1 1 9
第9章 相談体制の消費者保護とコンプライアンス	1 2 7
1. 消費者保護とコンプライアンスの対象	1 2 7
2. 相談体制における消費者保護とコンプライアンス	1 2 7

第1章 空き家相談の必要性

1. 空き家相談の背景

高齢化社会を背景に、近年では長期間、人が住んでいない空き家が各地で増え続けており、総務省「平成30年住宅・土地統計調査（住宅数概数集計）」によれば、平成30年10月1日現在における我が国の空き家数は、平成25年と比べ26万戸増の846万戸に及び、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と過去最高になりました。

図表－1 空き家の戸数・割合



空き家の内訳を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が431万戸（50.9%）、「売却用の住宅」が29万戸（3.5%）、「二次的住宅」が38万戸（4.5%）、「その他の住宅」が347万戸（41.1%）で、「その他の住宅」は、平成25年と比べて29万戸（9.1%）の増加になっています。

これら空き家のなかには、管理が行き届かず、倒壊の危険性があったり、ゴミ捨て場のようになってしまったりするなど、防災面、防犯面、衛生面で地域住民の生活環境への深刻な影響を与えている空き家が少なくありません。

平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」で

は、「空家等」の所有者または管理者（以下「所有者等」といいます。）が「空家等」を適切に管理する第一義的な責任があることを前提にしながら、住民に最も身近な行政主体であり、個別の「空家等」の状況を把握できる立場にある市町村（特別区を含みます。以下同じ。）を、地域の実情に応じた「空家等」に関する対策の実施主体として位置付けています。

そこでは、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、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状態、にあると認められる「空家等」を「特定空家等」とし、市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講じることとされています。

また、「空家等」に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」といいます。）を定めるなど、その区域内で「空家等」に関する対策を総合的かつ計画的に実施することが求められており、市町村が「空家等対策計画」において、「特定空家等に対する措置」のほか、「所有者等による空家等の適切な管理の促進」「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」「住民等からの空家等に関する相談への対応」などの事項を定めることとしています。

このように、市町村の空き家対策への取組みが加速されることに伴って、住民や所有者の空き家対策や空き家予防に関する意識は高まる傾向にあり、そのことは空き家相談の増加に直結します。

2. 地域の事業者と空き家相談

空き家相談においては、所有者等に対する相談に加え活用や管理、除却の選択肢を提示する役割が求められます。特に売買や賃貸等では、マッチングや事前のカウンセリングが重要になります。しかし、市町村だけでこれらの相談に対応するのは困難で、地域の事業者や専門家と連携した相談体制を構築する必要があります。そこでこの相談体制の構築にあたり、不動産の活用や売却等の流通を担う不動産業者や活用のためのリフォームにかかわる建築業者、空き家の相続登記手続や空き家の権利にかかわる司法書士・弁護士等、多くの事業者や専門家の参加が期待されています。

一方、所有者自らが空き家対策のできる事業者や専門家に相談する機会も増えており、不動産業者や建築会社、弁護士等の専門家は、その相談を希望する相手としても高い割合になっています（図表－2 参照）。

図表－２ 空き家相談会での相談希望相手



平成 28 年 3 月全宅連空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書より

これら地域の事業者が市町村等と連携して空き家対策に取り組むことにより、一般消費者の事業者に対する信頼感が高まります。また、地域の事業者にとって、空き家対策に携わることは、安全で魅力ある地域づくりや地域の活性化につながります。

空き家による景観の劣化やそれに伴う土地・家屋の資産価値の減少は、地域住民の不利益に直結します。地域に根ざす事業者が空き家対策に取り組むことで、地域の環境を良好に維持し、事業者のテリトリーとなる地域が魅力ある街であり続けることにより、その事業環境の維持・向上効果が期待できます。

このように、空き家相談は、空き家対策の一つとして、地域住民や所有者と地域の事業者をつなぐ効果的かつ重要な窓口になっています。

第2章 相談業務の概要

1. 相談業務の分類項目

空き家相談業務を実施するにあたっては、対象とする相談者や相談内容などを明確にしておくことが大切です。

相談業務の対象を明確化するための分類項目は、次表のとおりです。

図表－3 相談業務の分類項目

I 相談者の属性
① 空き家や空き地の所有者、登記名義人が死亡している場合の法定相続人 （これらの親族、関係者等を含む：以下④まで同じ）
②使用中の住宅の所有者、居住者
③賃貸事業者（家主など）
④空き家・空き地取得希望者、利用希望者 ・相談者の住所、対象空き家の所在地
⑤近隣住民 ・地域団体（自治会、まちづくり協議会、町内会等）
⑥行政（市区町村等）
⑦その他
II 不動産の属性
①所在地、交通、所有者住所との距離
②築年数、建物の状態
③構造、階数、面積
④接道状況、近隣や周辺の環境
⑤その他
III 相談内容
①住み替え ・住み替えにおける自宅の活用等 （売却、賃貸など） ・住み替えにおける利用者の選択 （住み替え先、資金計画、定期借家、D I Y賃貸など）

②空き家の活用

- ・建て替え
(有効活用、二世帯住宅など)
- ・リフォーム (リノベーション)
(省エネ改修、耐震改修、バリアフリー改修など)
- ・転用 (コンバージョン)
(事務所、店舗、共同住宅、集会所、寄宿舍、簡易宿所・民泊など)

③空き家への対処

- ・活用 (売却・処分、賃貸、隣接地との共同活用など)
- ・除却 (長屋の切り離し、補助金の活用、土地の有効活用など)
- ・管理 (適正な管理方法、小修理、除草、剪定など)

④活用等の準備

- ・権利者の確定
- ・不動産の確定 (表示・保存登記、境界確定など)
- ・権利者間や利害関係者などとの合意形成

⑤空き家の予防

- ・権利の確定と調整
- ・不動産の確定
- ・親族間の意思疎通
- ・片付け、維持管理
- ・遺言、信託、成年後見制度等の制度利用

⑥権利調査と権利調整

- ・共有 (共有者の調査、共有状態の解消、相続登記など)
- ・借地 (借地の終了、借地権の売買、等価交換など)
- ・連棟 (連棟建物の除却、集約)
- ・共同事業

⑦法制度や税制、補助金

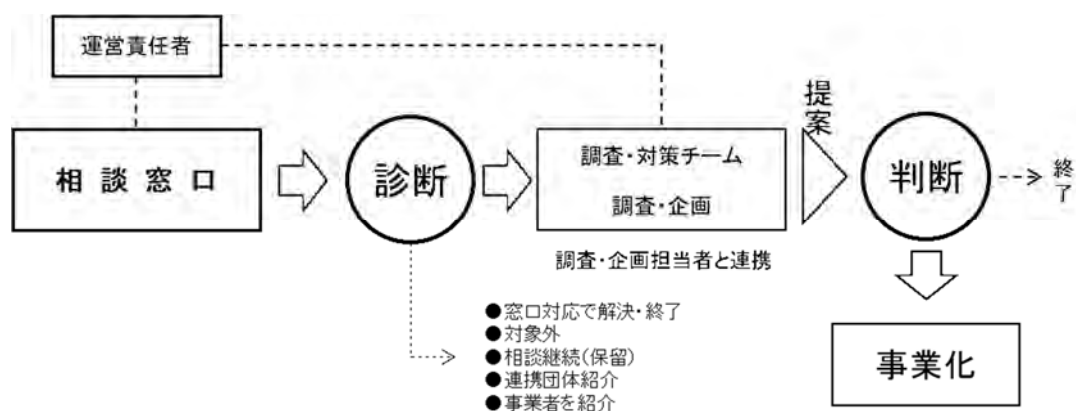
⑧その他

- ・遠隔地や専門的な相談先
- ・二地域居住
- ・高齢者支援、子育て支援
- ・地域の活性化、危険防止

2. 相談業務の範囲

相談窓口業務から調査・検討、企画提案、事業化 をワンストップで実施できる体制が問題解決に効果的であることはいうまでもありませんが、相談には、空き家の相談を受けた者（以下「空き家相談員」といいます。）が相談者に対してその場で回答できるものや不動産流通市場で対処可能なもの、問題解決には調査・検討を要するもの、相談窓口では対応できないものなどがあり、相談業務体制に応じて、実施する相談業務の範囲を明確にしておきます。

図表－4 相談業務のイメージ



（１）診断

相談者からの聞き取り調査、相談者が提供した資料、ネット情報等による調査などの情報から問題点を整理し、診断を行います。

相談内容が相談対象外であった場合やこの診断で相談者の課題が解決する場合は、相談は終了します。また、相談者の希望に応じて他の業者や連携団体等に紹介する場合も相談は終了しますが、他の業者などと連携して情報を共有し、サポートを継続することもあります。

なお、追加調査が必要であったり、相談者が何らかの検討を要したりする場合などには、保留にして相談を継続します。

（２）調査・企画提案

診断後、必要があれば相談者からの依頼により、詳細調査を実施して企画提案します。登記名義人の相続関係などの権利関係に係る調査は、空き家の代表的な調査項目の一つです。

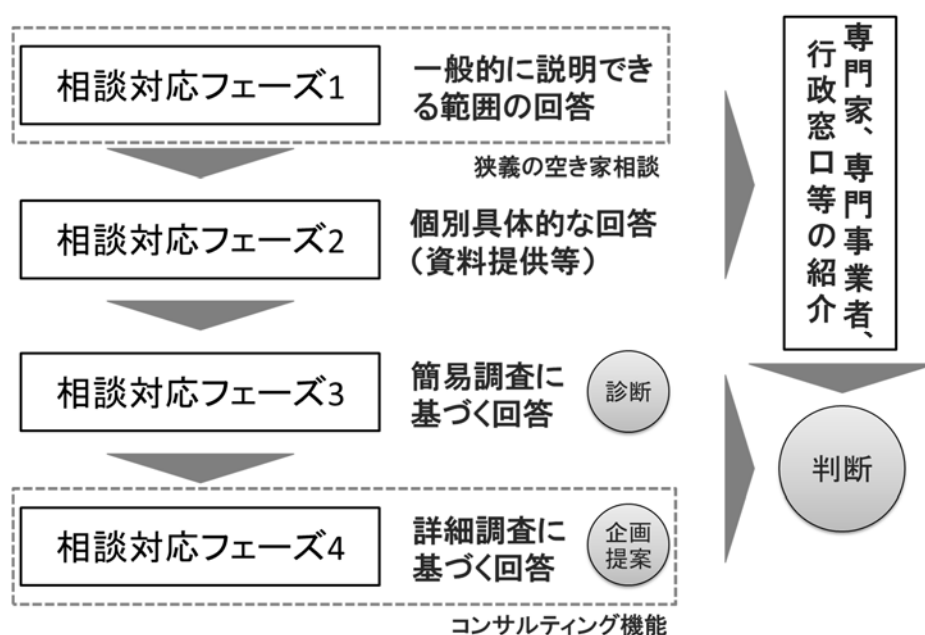
(3) 判断

企画提案を参考にして、相談者が判断します。判断の結果、事業化に結び付く場合もあれば、相談者が実行できずにストップしてしまう場合、第三者に再度相談する場合などがあります。

(4) 相談対応の位置づけ

相談対応については、相談に必要な情報の程度に応じ、一般的な相談に止めるものから詳細調査に基づくものまでいくつかの段階に分類できますので、対応可能な範囲や実施する調査・相談費用等の料金体系などをあらかじめ定めておきます。

図表－5 相談対応の段階のイメージ



また、法律、税務、建築、不動産など様々な分野に通じた総合的な相談窓口と専門的な相談窓口に分類することもできます。

このようなことから、空き家の相談を受ける場合の相談対応の位置づけを明確にし、総合的な相談窓口と専門的な相談窓口が連携できる体制にしておくことが大切です。

3. 空き家相談の窓口業務

(1) 空き家相談員の役割と心得、留意事項

相談業務に従事する者の役割と心得には、次のようなものがあります。

①空き家相談員の役割

- ・ 空き家相談員は、「図表－3 相談業務の分類項目」から相談業務の運営管理者が指定した項目の相談を受けます。
- ・ 空き家相談員は、相談者からの相談内容を聞き取り、可能な場合は簡易調査による情報を加味し、問題を整理します。
- ・ 自らの相談窓口で対応できる場合（企画・提案に進む場合を含む）と外部の相談窓口や関連事業団体で対処した方が効率的、効果的な場合に仕分けをし、後者の場合は相談内容に応じた関連事業者団体等を紹介します。
- ・ これらの一連の対応を相談シート（※別紙参照）に記入して保管します。

②空き家相談員の心得、留意事項

相談の際には、関係法令の遵守と倫理意識を持って実施するとともに、事業リスクを回避するために設けられたルールや運用方法に従うものとします。

ア) よく聞いて理解者となること

- ・ 相談内容がはっきりしていない相談者もいるので、初回の相談に際しては丁寧な対応が求められます。相談者の話す内容の意味を理解し、その真意を把握することが望まれます。
- ・ 相談者にすべてを話してもらうことが大切です。途中で話の腰を折ることのないようにしっかり聞き取ります。たとえ相談者が誤解に基づく発言をしたとしても直ちに反論することは避けます。年齢や身体的条件により聞き取りが難しかったり、重複した話になったり相談者が複数で話が食い違ったりするなど、相談が長時間に及ぶこともありますが、とにかくひと通り聞き取ることが大切です。
- ・ 明るくテキパキと相談者に親しみのある態度で接します。相談者は往々にして不安を抱えているものですから、不安を取り除くようにします。他のことに気をとられたり、記録をとることに夢中になったり、時間を気にして時計に目を向けたり、苛立たしそうな態度をとることはやってはなりません。

- ・相談者の発言内容がよく分からない場合は、遠慮せずに不明瞭な点を尋ね、分からないことをそのまま放置しないようにします。分からないことは素直に質問した方が相談者からもよき理解者として思われます。

イ) 指導するのではなくサポーターになること

- ・相談者に対して指示をしたり説き伏せたりするのではなく、決定するのはあくまで相談者自身であることを肝に銘じ、アドバイスという形で相談者が判断しやすいように適切な情報提供を行いサポートすることが大切です。

ウ) 消費者保護に努めること

- ・相談に対する情報提供や回答は、相談者に対して誤解を与えるものであってはなりません。事実と違う説明（嘘をつく）をしなければよいというものではなく、黙っていることにより相手に誤解を与えたり、わざとでなくても事実と違うことを説明したりしてはなりません。
- ・一般的にわかりやすい表現を心がけます。専門用語等を羅列して相談者を惑わし事業に結びつける行為は厳に慎むべきです。

エ) プライバシーを守ること

- ・相談者の個人情報や相談者の了解なしに第三者に伝えてはなりません。
- ・相談にあたっては、備え付け（出向くときは持参）の「個人情報保護方針」を提示します。

オ) 複数人で空き家の相談対応をする際に注意すること

- ・複数人で空き家の相談対応する場合は、二人が相談者に話かけることによって相談者が混乱しないようにするため、あらかじめ聞き手と記録者に分かれるなど互いの役割を明確にしておくことが大切です。
- ・記録者は、聞き手の相談対応者が尋ねていない内容を確認したり、聞き手の相談対応者の不得手な分野を助言したり、ネットから得られる情報でその場で事実関係を確認めたりするなど、聞き手の相談対応者をサポートします。

カ) 消費者保護とコンプライアンス

- ・「第9章相談体制の消費者保護とコンプライアンス」を理解し、事業リスクの回避に努めます。

（２）空き家相談の対応方法

相談の受付には、「電話」「メール・FAX」「窓口面談」「現地相談」「出張相談会（セミナー相談会）」の５つのパターンがあります。

それぞれの場面における空き家相談の対応方法を以下に例示します。

①電話による場合

電話相談受付は、電話により相談者が抱える疑問や課題を解決する場合と、面談による相談をスムーズに実施するための窓口として聞き取りを行う場合があります。

電話相談受付では、さまざまな内容の照会を受けますが、原則として相談業務対象外の相談は受け付けません。個別具体的な相談事案ではなく一般的な質問などについては、専門家として助言できる範囲で回答します。

ア）業務開始前の準備

- ・電話相談の受付場所に相談受付用品（「電話相談受付票」、カレンダー、筆記用具、メモ用紙、相談対応マニュアル（本書）、関連情報を取得するためのパソコンなど）があることを確認します。
- ・受話器をあげ、通話可能な状態であることを確認します。

イ）電話相談受付対応

- ・電話のベルが鳴ったら、２～３回待ってから電話を取ります。
- ・電話をとったら、事務所名（専用の空き家相談セクションであればその旨）を告げます。
- ・相談業務対象外の相談については、この業務で受け付けできる相談内容を説明して、適切な相談対応窓口があれば紹介します。
- ・個別具体的な相談ではなく一般的な質問については、一般論として助言できる範囲で回答します。なお、情報に限りのある電話での判断は正確を欠く恐れがありますので、安易に結論を出さないことが大切です。
- ・「電話相談受付票」に定められた内容に沿って聞き取りを行います。ただし、「電話相談受付票」に記載された項目の全ての情報を聞き出す必要はありません。まずは相談者の話を聞くことに傾注します。受付票の項目に空白部分があ

っても構いません。

- ・一通り聞き終えたら相談内容を整理し、相談者に確認します。相談内容の整理が困難な場合、その場で回答することが難しい場合などは、改めて電話することにするか、面談による相談を行います。
- ・その場で回答が可能な相談については、必要な助言等を行います。
- ・面談を行う場合は、面談日時を取り決め、その際に持参して頂くものを連絡します。
- ・面談日程の調整及び変更、また面談時に持参するものの追加がある場合など、受付後に相談者と連絡を取ることが必要になる場合がありますので、連絡先・連絡方法を確認しておきます。

ウ) 報告

- ・記載内容を整理した「電話相談受付票」に補足説明があれば適宜な用紙に記載し、相談業務の運営責任者に対して所定の報告を行います。

②メール（FAX）による場合

メールでの相談依頼に対しては、相談内容の確認や相談を受けするか否かの判断をした上で、対応します。また、不足する情報があれば、相談者に確認します。

【初回返信例】

<本文より>

●●様

おはようございます。お問合せ頂きありがとうございます。

ホームページ受付・□□（○○○）と申します。

一両日以内に担当者より連絡を差し上げますので、いましばらくお待ちくださいようお願いいたします。

なお、ご相談内容を拝見いたしましたところ、メールやお電話で対応できる事柄ではございませんので、ご面談にて詳細をお聞かせ頂ければと思います。

(注1) 原則、初回のご相談料は無料です。その後に費用がかかる場合は、事前にその旨ご説明いたします。

(注2) ご面談の場所は、弊社事務所（住所・電話番号）です。

については、XX月XX日以降（土日可、19時頃まで可）でご都合の良い日時を2～3件ご指定頂けませんでしょうか。

また、ご相談の対象不動産の場所（地区町村まで）を事前に教えて頂けると、より具体的な話ができます。

よろしくお願い致します。

担当者：□□（○○○）

所属 ●●●●

連絡先（住所、電話）

メールアドレス

③窓口への来訪の場合

事務所での相談には、事前の電話予約によるものと随時受付（突然の訪問）によるものとがあります。

事前の電話予約による場合は、相談内容についてあらかじめ予備調査ができるため、スムーズな相談対応が可能になるメリットがあります。ただし、事前に得た情報が間違っていたり、誤って理解をしていたりすることがありますので、面談の際には、事前の調査内容を過信せず、「相談シート」を用いて最初から相談者の話を聞くことを勧めます。

一方、随時受付の場合は、「相談シート」に定められた内容に基づいて聞き取りを行い、一通り聞き終えたら相談内容を整理し相談者に確認します。

ア) 予備調査でできること

面談前の予備調査では、地図、地番、建物の配置・付近の様子などの情報をネットから入手できます。

その他、都市計画等に関する情報、補助金または助成金に関する情報等のエリア

情報や、前面道路、公共設備、路線価（固定資産税、相続税）、近隣の不動産売買・賃貸事例、有料の登記情報など、ネットで入手可能な様々な情報があります。

地域で事業を行っている事業者が空き家の相談を受ける場合は、これら情報について精通しているところですが、念のために再度確認しておくことを勧めます。

注）レインズ（不動産流通機構）の情報については、「媒介行為その他の宅地建物取引業の用に供する目的以外の目的で利用し、利潤を得てはならない。」とされていますので注意が必要です。

イ）事務所での対応準備

相談者目線で考え、できるだけ相談者が話しやすい環境を作っておきます。また、相談者どうしが顔を合わせないように、待機スペースや相談時間の調整などにも気を付けます。

ウ）相談対応の概要

事務所での相談対応の概要は次のとおりです。

- ・来訪者が既に電話受け付けした相談者なのか、予約なしの相談者なのかを確認します。
- ・他の相談者により予約済みの時間帯もしくは既に相談対応中において、新規もしくは対応中の相談者による突然の訪問があった場合は、待機スペースがあればそこに案内し、なければ、改めて予約をお願いするか、または時間をずらして頂くなどの調整を行います。相談者の相談内容が聞こえる場所では、消費者保護の観点から関係者以外の立ち入りを禁止します。
- ・自己紹介をします。
- ・「個人情報保護方針」を提示して説明し、承諾を得ます。
- ・空き家相談員が業務として対応できる範囲を事前に相談者に伝え、相談者の了解を得ます。
- ・相談者の意図と異なるなど了解が得られなかった場合、相談業務は終了します。

エ）相談者の氏名・住所・電話番号などの聞き取り

- ・氏名や住所、電話番号を尋ねる前に、使用目的やデータの管理方法等について説明し、相談者の了解を得ます。

- ・相談者の氏名・住所・電話番号・現在の住宅の状況、また相談窓口を知った経緯について尋ねます。

- ・相談者が代理人の場合は、代理人の氏名と当事者との関係（続柄）について尋ねます。

※空き家相談員は、第三者が所有者になりすましていると感じた場合は、不動産の登記情報や相談者の本人確認、対象となる住まいの鍵の所有などで所有者であることを確認します。

【相談者が所有者でない場合】

- ・「(所有者の方の) お名前をお聞かせください。」

- ・「(所有者)ご本人さまとはどのような関係にありますか。」

※相談シートに、相談者と所有者の関係等を記載します。

オ) 相談内容のヒアリング

- ・相談内容を正確に把握することが大切です。

- ・相談者の考えがまとまっていないなど相談内容を把握することが難しいときは、「話をひとつとおりヒアリングし全体像をつかんだ上で相談内容を整理していく」というような柔軟な対応が必要です。

- ・相談内容が複数にわたる場合もありますので、混乱しないように各々の相談を整理していくことが大切です。

【無料相談の範囲】

例)「これからお聞きする相談内容によっては、より詳細な調査が必要な場合がございます。その場合、有料の調査等が必要になる場合はお見積もりを提出するなど、必ず事前に書面でお知らせします。」

【相談業務における確認事項】

- ・最初は、相談者の話を聞くことに注力し、相談の全体像を把握します。その上で、相談シートに定められた項目の中、相談対応に必要な事項を聞き取ります。

カ) 対応内容の通告

- ・相談内容について空き家相談員自身が対応できる場合は、その旨を相談者に伝え、了解を得て直接対応します。
- ・相談内容について他の事業者等が相談対応することが望ましいと感じる場合は、その事業者等を紹介します。

※紹介する事業者については、あらかじめその相談対応の内容や連絡先等をリストアップしておきます。

※補助金等の支援制度については、空き家相談員の記憶のみで相談者に説明するのではなく、あらかじめその制度の内容や参照可能なホームページをリストアップしておきます。

この場では対処できず、詳細調査をした上で企画提案をすることが望ましいと判断した場合は相談者にその旨を伝え、承諾がえられれば「調査・企画提案」の手続きに移行します。

キ) 報告

- ・記載内容を整理した相談シートに補足説明があれば、その旨を記載した適宜な用紙を添えて、所定の報告を行います。
- ・複数回の相談を実施した場合は、「相談対応票（報告）」を用いて報告します。

④現地訪問（相談）による場合

③の「窓口来訪」を補完する目的で現地を訪問することがあります。ネット情報で必要な情報が入手できなかったり、現在の状況と異なったりする場合には、現地訪問が相談対応に役立ちます。調査・企画業務の前倒し的な目的で現地訪問を実施することもあります。

また、相談者が事務所を訪れることができない場合や現地で相談を受けた方がより具体的に相談内容を把握できる場合などは、現地を訪問して面談することも考えられます。

⑤相談会による場合

行政や所属団体等が主催する相談会で空き家相談を担当する場合には、主催者が定める規則を遵守して相談を受けることが大切です。ただし、中には空き家相談会の開催実績に乏しい主催者があることから、自らの相談対応のルールを基本

にして、事前に主催者側と協議・調整しておくことも必要です。

ア) 業務開始前の準備

次のものを準備します。ただし、主催者側で準備するものや配布が禁じられているものは除きます。

「個人情報保護方針」「相談シート」「パンフレット（所属する団体等に関するもの）」「空き家相談員の名札」「空き家相談対応マニュアル」、筆記用具やメモ用紙

注) 主催者によっては、空き家相談員個人の名刺の受け渡しを禁止していることがあります。

イ) 相談対応

基本的な相談対応の流れは、「③窓口への来訪の場合」と同じですが、主催者の意向を受けて変更を要する箇所があれば、適切に対応します。

ウ) 報告

- ・ 記載内容を整理した相談シート（類するものを含みます。）に補足説明があれば添えて、所定の報告を行います。
- ・ 主催者との間で特別な取り決め等があればそれに従います。

エ) セミナー&相談会

相談会を単独で実施するのではなく、セミナーを実施した後に相談会を開催することがよく行われています。

相談の手順は出張相談と同じですが、相談申し込みされた方が当日来場されないことや、セミナーを聞いてその場で相談を希望されるケースは良くありますので、そのような場合の対応をあらかじめ決めておきます。

(3) 相談内容の把握

空き家相談内容を把握するため、空き家所有者等の相談者から事前に入手しておく便利な情報には、次のようなものがあります。

図表－6 相談内容の例

- ☐何を、どうしたら良いかわからない
- ☐誰に、どう頼めば良いかわからない
- ☐将来の空き家対策（今しておくこと、予防、心がまえなど）
- ☐空き家の管理（☐全般 ☐メンテナンス ☐庭木や雑草の処理
☐管理方法 ☐管理に行けない ☐片付け、遺品・仏壇の扱い）
- ☐空き家の有効活用（☐賃貸 ☐活用方法 ☐資金）
- ☐空き家の処分（☐売却 ☐贈与 ☐手放したい）
- ☐空き家の解体（☐方法 ☐費用・補助金 ☐解体後の活用）
- ☐権利関係（☐相続 ☐共有 ☐借地借家 ☐境界 ☐登記）
- ☐空家法との関係（☐行政への対処 ☐老朽家屋の処置）
- ☐その他（ ）

相談内容が、これらの複数にまたがるケースが多く見受けられます。また、実際に相談を受けてみますと、事前に相談者が考えていた相談内容とは異なる場合もあります。

電話相談受付票 (Sample)

整理番号 _____												
電話相談受付票						2019 年 月 日 : ~ :						
1	相談者お名前 :		様 ☐ 男・ ☐ 女		年齢 :	歳代	受付担当者 : ()					
	所有者との関係 : ☐ 本人 (全部) ☐ 法定相続人 (他無 ☐ 有 ☐)											
	☐ その他親族 () ☐ 共有者 ☐ 隣家等 () ☐ その他 ()											
	相談者住所 : 〒						TEL					
							携帯					
メールアドレス						FAX						
相談窓口はどちらで知りましたか。		☐ ホームページ ☐ 窓口周知チラシ ☐ 市区町村の広報誌 ☐ 市区町村窓口の紹介 () ☐ 連携団体からの紹介 () ☐ セミナー等 ☐ 新聞・雑誌・テレビ等 ☐ その他 ()										
2	所在地 住居表示						最寄駅					
	地番		家屋番号									
3	所有者名 : 様 ☐ 相談者と同じ ☐ 親族 () ☐ 不明											
	所有形態		☐ 単独所有 ☐ 共有 ☐ 相続登記未登記		所有者の意思能力		☐ 問題なし ☐ 問題あり					
	その他所有者に関する事項 :											
4	建物形態	権利形態	階数	敷地面積	床面積	建築年	建物の状態					
	☐ 戸建住宅	☐ 全部	☐ 平屋建	m ² 約 坪	m ² 坪	☐ 不詳 築 年	☐ 危険、朽腐					
	☐ 長屋建て	☐ 借地	☐ 2階建				☐ 利用可					
		☐ 底地	☐ () 階建	その他 ()								
	☐ 集合住宅	() 階建の () 階										
行政の指導等の有無		無 ☐ 有 ☐ ()		家財等の有無		無 ☐ 有 ☐ ()						
5							①空き家の場合 期間 () 年 () 月 ②接道 幅員 () m ☐ 公道 ☐ 私道 ☐ 接道なし ☐ 未確認 ☐ 2m 以上 ☐ 2m 未満 ③登記 ☐ 現所有者 ☐ 所有者以外 ☐ 未確認 ④境界 ☐ 確定 ☐ 未確定 ☐ 未確認 ⑤維持管理 ☐ 有 ☐ 無 ⑥空き家の背景 ☐ 転居 ☐ 転勤・転職 ☐ 施設等へ入居 ☐ 売却等が不成立 ☐ その他 ()					
							面談予約 ☐ 有 (月 日 時 ☐ 事務所 ☐ その他 ()) ☐ 調整中 ☐ 無					
							分	A	B	C	1	2
	類	所有者	本人以外	利用者	管理	売買	賃貸	解体	その他	複合		

相談シート (Sample)

整理番号 (年 月 日 受付)				
相談シート 相談日 2019 年 月 日 : ~ :				
1	相談者お名前: 様		☐ 男・ ☐ 女	年齢: 歳代 受付担当者: ()
	所有者との関係: ☐ 本人(全部) ☐ 法定相続人(他無 ☐ 有 ☐) ☐ その他親族() ☐ 共有者 ☐ 隣家等() ☐ その他()			
	相談者住所: 〒		TEL	
			携帯	
	メールアドレス		FAX	
相談窓口はどちらで知りましたか。		☐ 本会HP ☐ 窓口周知チラシ ☐ 市区町村の広報誌 ☐ 市区町村窓口の紹介() ☐ 連携団体からの紹介() ☐ セミナー等 ☐ 新聞・雑誌・テレビ等 ☐ その他()		
2	所在地 住居表示 地番 家屋番号			最寄駅
3	所有者名: 様 ☐ 相談者と同じ ☐ 親族() ☐ 不明 所有者連絡先等:			
4	相談概要			
5	業務履歴 (面談、調査等)	日	担当	概要
6	助言・対応など			
7	その他			
8	今後の予定	☐ 終了(☐ 中断、 ☐ 相談完了) ☐ 紹介(紹介先) ☐ 相談継続 ☐ 調査(担当者) ☐ 企画提案(担当者) ☐ 事業化(担当者) ☐ 契約締結(☐ 有 ☐ 無) ☐ 特記事項・その他()		
9	参考書類の有無	☐ 無 ☐ 有()		

第3章 空き家相談の基礎知識

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月に国・自治体による空き家対策を総合的・計画的に推進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が議員立法により成立し、平成27年2月に一部施行、同年5月に全面施行されました。

ここでは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の中でも特に重要と思われる部分について解説します。

（1）空家等の定義について

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、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状態にあると認められる空家等をいう。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。」と定義されています。

ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造の物を含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。また、住宅以外の用途（店舗や事務所等）も対象になります。

なお、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられます。

ちなみに、「空家等」とは、その敷地も含まれますが、空き家が存在していることが前提条件であることから、空き地については対象にはなりません。また、火災により被災を受けた空き家や倒壊してしまった空き家など、屋根が崩落する等により建築基準法第2条第一号に規定する建築物の体をなしていない場合についても、「空家等」に含まれるものと解されています。

共同住宅・長屋の空き家については、1住戸でも居住されていれば「空家等」には該当せず、当該建築物のすべての住戸が空き家になった場合に対象になります。

図表－7 法に基づく「空家等」と住宅・土地統計調査の「空き家」の関係

建築物用途	住 宅	住宅以外 (店舗・事務所・倉庫など)
居住その他 使用していない期間		
空家等になった時点	空家 (物置での使用を含む)	
使用がなされていない ことが常態となった時		空家等

※長屋やマンションなどの共同住宅では、全ての住戸が居住その他使用していない場合に限り、「空家等」である状態とみなされる。



長屋やマンションなどの共同住宅には、「空家」であっても「空家等」でない場合がある。

(2) 「空家等」の所有者等の責務

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

所有者等の努力義務を規定したのですが、所有者等に対する意識啓発の際にこの条文を引用して説明します。

(3) 「空家等対策計画」

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
＜以下省略＞

(4) 協議会

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
＜以下省略＞

いわゆる「法定協議会」で、協議会の設置の義務付けはありません。

また、隣り合う市町等で同じような地域性があり、協議会の構成員が重複等する場合、連携して1つの協議会を設置することができます。

(5) 立ち入り調査等

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
＜以下省略＞

立ち入り調査は、建築士や土地家屋調査士等、市町村職員以外の者に委任して行わせることができます。

なお、門扉が閉じられていても、破壊等することなく塀を乗り越えて入ることは許容されると考えられますが、鍵を壊したり、鍵屋に鍵を開錠させたりしてはなりません。

（６）「空家等」の所有者等に関する情報の利用等

第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

＜第 2 項省略＞

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

「空家等」の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供をそれぞれの供給事業者に求めることは可能です。また、「空家等」に抵当権が設定されている場合、当該金融機関等に事情を確認することも可能と考えられています。

なお、「所得課税証明書」や「生活保護の受給の有無」について調査することはできません。また、情報の内部利用はあくまで「この法律の施行のために必要な限度」において許容されるものであり、当該情報を所有者等以外の他人に漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用と解されません。

（７）「特定空家等」に対する措置

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。【助言・指導】

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。【勧告】

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。【命令】

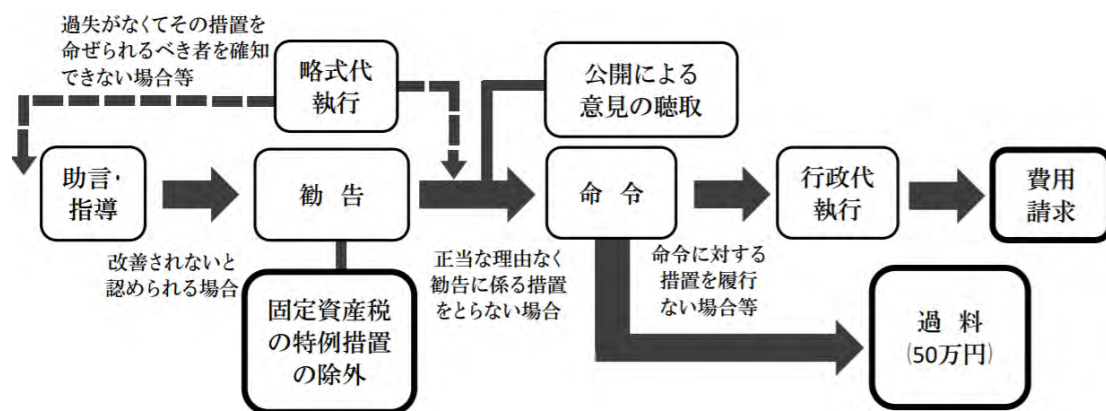
＜第４項～第８項省略＞

９ 市町村長は、第３項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。【行政代執行】

１０ 第３項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第１項の助言若しくは指導又は第２項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第３項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。【略式代執行】

＜以下省略＞

図表－８ 「特定空家等」に対する措置のフロー（例）



「特定空家等」と判断し勧告に至った場合は、固定資産税の特例措置が除外されます。その後、所定の措置が講じられた場合、勧告は措置の内容を是正した時点で撤回されます。しかし、固定資産税は１月１日を基準日とするため、年度途中での再適用は行われず、次年度からの適用となります。

愛媛県土木部道路都市局建築住宅課作成資料より引用

2. 所有者等（権利者）の調査、特定についての課題

所有者に対して空き家の活用を促す場合などには、所有者を特定しなければならず、所有者等の特定方法としては、不動産登記情報による調査、近隣住民への聞き取り調査、空き家住所への手紙の送付（転送による配達）等があります。

不動産登記情報による調査では、相続登記や住所変更登記が行われていないなどにより、登記名義人と真の所有者が異なっていたり、住所が不明であったりするケースが多く見られます。近隣や自治会などへの聞き取りでは、プライバシーの問題があり、簡単に聞き出せるものではありません。また、転送の手続きがされていない場合や正しい宛名が把握できていない場合は、手紙を送付しても相手方に届きません。このように、空き家所有者を特定することは、容易ではありません。

一方、「空家等対策特別措置法（第10条）」により、空き家の所在する市町村長は、固定資産税の課税情報（氏名その他の空き家等の所有者等に関するもの）を、必要な限度において内部利用できることになりました。このような空き家所有者の情報を市町村から聞き出すことはできませんが、「市町村が空き家所有者に連絡して管理や活用を行う事業者を紹介する。」といった行政と民間の連携は既に実施されていますし、今後促進される可能性があります。

なお、民法に基づく財産管理制度として、不在者（「従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者」をいいます。）が、その財産の管理人を置かなかったとき、あるいは、相続財産につき相続人のあることが明らかでないときに、家庭裁判所は、利害関係人等の請求に基づき不在者財産管理人又は相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の下、これらの管理人をして財産の管理等にあたらせる制度があり、これらの制度を利用することができる場合もあります。

3. 空き家の活用と権限に関する課題

(1) 共有

相続財産になった空き家を兄弟姉妹間で共有しているケースがあります。基本的に空き家管理は保存行為で、持ち分にかかわらず共有者の一人が行うことができますが、空き家を賃貸したり、改修工事をして価値を高めたりする管理行為では過半数の同意が、建物を除却・売却する処分行為では全員の合意が必要になります。

合意形成ができずに放置していると、さらに共有持ち分が細分化されたり共有者間の関係が希薄になったりします。いとこ間の共有や配偶者の兄弟姉妹などのような血縁関係のない者との共有になってしまうことも多くあります。

所有者が死亡した後、相続登記をしないままに空き家にして放置している場合が良く見受けられます。このような場合、基本的には法定相続人の共有状態にあり、空き家を所有している意識がなかったとしても、工作物責任を問われた場合に所有者責任をまぬがられなくなる恐れがあります。

(2) 認知症

人が法律行為を有効に行うには、自分の行為の結果を判断できる判断能力・精神能力が必要になります。この判断能力・精神能力は意思能力と呼ばれており、意思能力を欠く人が行った法律行為は無効とされています。

そこで、空き家所有者が、高齢者で認知症などにより意思能力を欠いているときは、成年後見制度を利用して後見人を選任し、かつ家庭裁判所の許可を得ることによって、居住していた空き家を売却・賃貸などをすることが可能になります。

現在は問題がなかったとしても、近い将来、所有者が意思能力を欠く可能性が高い場合や事業が長期間に及ぶ場合などには、家族等に空き家を信託して空き家を賃貸・売却させる手法や、相続時精算課税制度を利用して子に空き家の生前贈与を行っておくことは、有効なリスク管理の一つであるといえます。

4. 空き家の活用等の内容に関する権限の有無

空き家の活用等の内容に関する権限の有無を、次表にまとめます。

図表－9 空き家の活用等の内容に関する権限の有無

	依頼者		管理	賃貸・改修	除却・売却
			保存行為	性質を変えない範囲内においての利用又は改良	処分行為
a	所有者		○	○	○
b	共有者の一人 または	持ち分（相続分） 価格の過半数	○	○	×
c	共同相続人の 一人	持ち分（相続分） 価格の過半数でない	○	×	×
d	aの代理人または後見人		○	○	○
e	bの代理人または後見人		○	○	×
f	cの代理人または後見人		○	×	×
g	a～cが認知症（後見人なし）		×	×	×
h	a～cの配偶者、又はその他親族 （代理人や後見人でない）		×	×	×
i	行政庁（代執行による場合）		○	○	○
j	近隣住民や自治会		×	×	×

5. 借地

相続で借地上の住宅を引き継ぐケースがあります。相続人は別に自宅を持っていることが多く、人の住まなくなった古家付き借地の処分が問題になります。

このような場合に地代の負担もばかになりませんが、仮に古家をつぶして駐車場にすれば借地借家法の保護がなくなり、地主から明け渡しを求められても対抗できません。相続人が住まない借地権付建物では、賃貸活用や売却、あるいは借地を地主に返還することを検討します。

借地契約の特性上、地主との人間関係はかなり重要な要素になります。良好な関係を維持できているように見える場合でも、契約期間の長い借地契約では、契約更新や賃料改定などの際に揉めるなど、相続が発生した後に地主と借地人の間の何らかのわだかまりが明らかになる場合があります。「増改築をしたいけれど、地主が承諾してくれない。」など、借地人が土地利用を進める上で地主の承諾が得られない場合は、借地非訟といって裁判所に申し立てることで、代わりの許可を得ることができる制度があります。しかし、借地を使い続けることについて法的な保護があるとはいえ、地主との話し合いを省いて、何でも裁判所に持ち込むことはできないので、注意する必要があります。

なお、借地について、単独で売却する以外の活用方法には次のような方法があります。

ア. 等価交換

借地権と底地を交換します。例えば、200 m²の土地を借りている場合、借地権の価格と底地の価格が同じとすれば、互いの借地権と底地一部を交換し、100 m²の所有権の土地を取得します。

イ. 同時売却

借地権者が売却を希望しており、かつ地主も売却を希望している場合には「借地権と底地をセット」で第三者へ売却する方法があります。

ウ. 現状維持

借地契約を維持しながら活用方法を検討します。

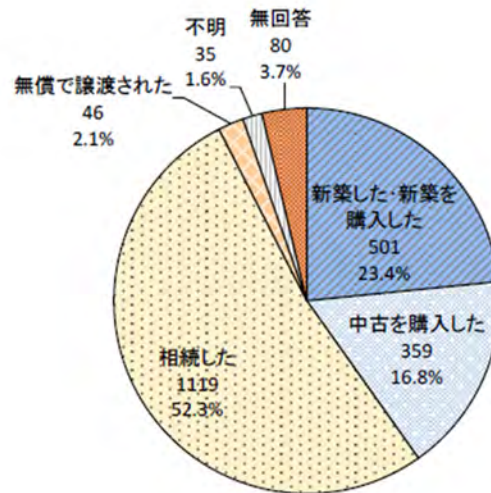
エ. その他

借地人と地主の共同事業方式による等価交換事業などがあります。

6. 相続と相続放棄手続き

平成26年空き家実態調査（国土交通省）によると、「住宅を取得した経緯」は、次のようになっています。

図表－１０ 住宅を取得した経緯



平成26年空き家実態調査（国土交通省）より

住宅を取得した経緯については、「相続した」が52.3%と最も多くなっています。また、相続により空き家になったケースもあれば、当初の相続が発生した後、長年そのままの状態、当初相続人の死亡により次の相続が発生するケースもあります。

当該空き家の相続人が多数となり権利関係の調整を複雑化させないためにも、相続時の対応を知っておくことが重要です。特に、相続放棄をした場合は、他に相続人がいるかどうかで対応が異なりますので、注意しておく必要があります。

（１）相続時の対応

相続が発生した場合、次の単純承認、限定承認、相続放棄の3つのうちからいずれかを選択する必要があります。

ア．単純承認

相続財産と債務を無条件・無制限に引き継ぐ。

次に掲げる事項があった場合、単純承認したことになります。

- 相続人が、相続財産の全部又は一部を処分したとき
- 相続人が相続開始を知った時から3ヶ月以内に限定承認又は放棄をしなかったとき
- 相続人が、限定承認又は放棄をした後でも、相続財産の全部若しくは一部を隠置したり、私的にこれを消費したり、相続財産と知ったうえでこれを財産目録に記載しなかったとき

イ．限定承認

債務のうち相続財産を超える部分は、相続人固有の財産で弁済する責任を負いません。

限定承認は次のような場合に効果的です。

- 債務超過かどうかはつきりしない場合
- 債権のめどをたててから返済する予定の場合
- 家業を継ぐときに、相続財産の範囲内であれば債務を引き継いでも良いという場合
- 相続放棄も考えているが、相続財産の中に手放したくないものがあるような場合

限定承認の手続きには、次の要件などがあります。

- 相続人全員の同意が必要
- 相続の開始を知ったときから3ヶ月以内に家庭裁判所に限定承認の申し立てが必要

ウ．相続放棄

被相続人の財産のすべてを放棄し、一切の財産を相続しません。

相続放棄は次のような場合に効果的です。

- 債務超過があきらかな場合
- 相続争いに巻き込まれたくない場合

相続放棄により、次のような影響があります。

- 最初から相続人でなかったものとみなされます。
- 同じ相続順位の相続人がいる場合(子が複数人いる場合など)は相続分が変更されます。
- 同じ相続順位の相続人がすべて相続放棄をした場合は次の相続順位に移ります。
- 相続放棄は代襲の原因になりません（相続放棄をしたら代襲相続はされません。）。
- 相続税の計算は相続放棄がなかったものとして計算されるため、相続人の人数に増減が生じた場合でも相続税の金額には影響されません。
- 相続人が誰もいない場合は、相続財産は国庫に帰属します。

（２）相続放棄手続きの流れと注意点

ア．相続放棄の手続きの流れ

（裁判所ＨＰ「相続の放棄の申述」より引用）

相続の放棄の申述

1. 概要

相続が開始した場合、相続人は次の三つのうちのいずれかを選択できます。

1. 相続人が被相続人（亡くなった方）の土地の所有権等の権利や借金等の義務をすべて受け継ぐ単純承認
2. 相続人が被相続人の権利や義務を一切受け継がない相続放棄
3. 被相続人の債務がどの程度あるか不明であり、財産が残る可能性もある場合等に、相続人が相続によって得た財産の限度で被相続人の債務の負担を受け継ぐ限定承認

相続人が、2の相続放棄又は3の限定承認をするには、家庭裁判所にその旨の申述をしなければなりません。ここでは、2の相続放棄について説明します。

2. 申述人

相続人（相続人が未成年者または成年被後見人である場合には，その法定代理人が代理して申述します。）

未成年者と法定代理人が共同相続人であって未成年者のみが申述するとき（法定代理人が先に申述している場合を除く。）又は複数の未成年者の法定代理人が一部の未成年者を代理して申述するときには，当該未成年者について特別代理人の選任が必要です。

3. 申述期間

申述は，民法により自己のために相続の開始があったことを知ったときから3か月以内にしなければならないと定められています。

4. 申述先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

5. 申述に必要な費用

- ・収入印紙 800 円分（申述人 1 人につき）
- ・連絡用の郵便切手（申述先の家庭裁判所に確認してください。）

6. 申述に必要な書類

- (1) 相続放棄の申述書
- (2) 標準的な申立添付書類

※同じ書類は1通で足ります。

※同一の被相続人についての相続の承認・放棄の期間伸長事件又は相続放棄申述受理事件が先行している場合，その事件で提出済みのものは不要です。

※戸籍等の謄本は，戸籍等の全部事項証明書という名称で呼ばれる場合があります。

※もし，申述前に入手が不可能な戸籍等がある場合は，その戸籍等は，申述後に追加提出することでも差し支えありません。

※審理のために必要な場合は，追加書類の提出をお願いすることがあります。

<以下省略>

(3) 相続放棄の注意点

- 相続開始前の相続放棄は認められていません

相続放棄をする場合は、必ず、「自己に相続が開始したことを知ったときから3ヶ月以内」に、家庭裁判所に申述しなければ効力がありません。

- 3ヶ月以内に判断できないときは、申し立てをして期間延長が認められる場合がある

相続人が、自己のために相続の開始があったことを知ったときから3か月以内に相続財産の状況を調査してもなお、相続を承認するか放棄するかを判断する資料が得られない場合には、相続の承認又は放棄に係る期間の伸長の申し立てにより、家庭裁判所はその期間を延ばすことができます。

- 原則的に相続放棄の撤回は認められない

家庭裁判所に「相続放棄申述書」を提出し、相続放棄が認められ、「相続放棄陳述受理証明書」が交付された場合は、脅迫や詐欺など相続人の意思に反する特別の事情がある場合を除き撤回は認められません。

- 相続放棄をしても、相続人や相続財産管理人など管理の権限を持った人が現れるまで財産の管理をする必要がある

管理を引き継ぐ相続人が誰もいない場合は、家庭裁判所に相続財産管理人を選任してもらい、その相続財産管理人に相続財産の管理を引き継ぐことが必要になります。それまでは、固有財産と同一の注意をもって相続財産を管理しなければなりません。

(参考) 民法第940条

「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者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。」

【注意】相続財産管理人は相続人不存在の確定や相続財産の清算等を任務としていますので、相続財産である空き家の修繕や維持管理等は行いません。したがって、最終的に相続財産が国庫に帰属するまでの間は、相続放棄者が相続財産の管理を行うことを想定しています。

また、相続財産管理人が選任されていない場合は、民法940条に基づき相続

放棄者が相続財産の管理者となり、空き家対策特別措置法上も管理者としての適切な管理業務を負うことになっていますので、いずれの場合も注意が必要です。

（４）相続登記の手続き

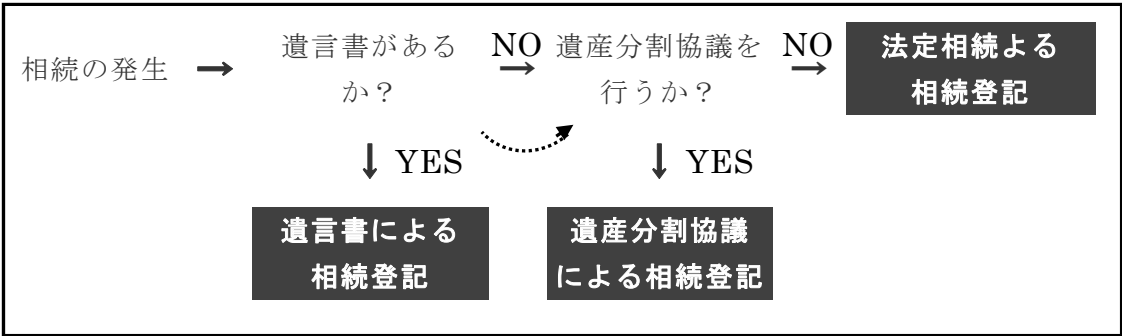
近頃、相続した不動産について相続登記がされていないケースが数多く存在していることにより、所有者の把握に相当の時間がかかり、まちづくりのための公共事業が進まないといった問題点が指摘されています。空き家を活用等しようとする場合も同様に、相続登記が放置されていたことにより、対応に時間がかかったり、活用ができなくなったりすることがあります。

不動産の所有者が死亡して相続が開始しますと、その相続人に所有権が移転しますが、その際、不動産の名義を変更する必要があるため、相続登記の手続きが必要になります。相続登記をする義務や期限はないものの、何年も放置していると相続人であった人も亡くなる場合があります、関係する相続人が増えていきます。被相続人名義のままでは、その不動産を売却したり担保に入れたりすることができず、相続人のうち誰かが借金を背負っていたり税金を滞納していたりする場合、債権者や税務署が相続人に代わって法定相続分で登記をして、その相続人の持分だけ差し押さえる、ということも考えられます。手間が増えるだけでなく、さまざまな問題を生じさせないためにも、適切な時期に相続登記を行っておくことが重要です。

ア）相続登記手続きの種類

相続登記手続きは、主に次の３つに分けられ、どの手続きになるのかの選択肢をチャートにすると次のようになります。

図表－１１ 相続登記手続きの選択肢



④遺言書による相続登記

遺言があれば、遺言内容にしたがって相続登記又は遺贈登記をすることになります。

※公正証書遺言以外の遺言は、家庭裁判所で検認の手続きが必要です。

遺言書は、被相続人の最後の意思表示であり、故人の遺志を尊重し、遺言書通りに遺産分割を行うことが望ましいと考えられます。しかし、遺言書通りに遺産分割を行ったのでは問題が起りそうな場合、相続人（遺贈を受けた人がいる場合はその人も含む。）全員の同意があれば、遺言書と異なる遺産分割協議を行うことは可能です。

ただし、遺言執行者がいる場合は、遺言執行者が遺言書に基づいた執行をなすことを妨げることはできないので注意しなければなりません。もっとも、遺言執行者が遺言書と異なる遺産分割協議をすることに同意した場合は、そのような処分も有効であると考えられています。

⑤遺産分割による相続

遺産分割協議に基づき、相続登記をすることになります。

⑥法定相続による相続登記

相続人と被相続人の関係は、民法によって定められており、この基本的な相続を法定相続といいます。

遺言書がなく遺産分割協議も行わない場合は、法定相続に基づき相続登記をすることになります。また、相続財産を売却したいのに、遺産分割協議がまとまらないような場合にも、法定相続に基づき相続登記をするようなケースがあります。

法定相続分どおりの相続登記は、他の相続人の同意を得ること無しに相続人中の1人から手続きすることができます（登記識別情報は、申請人以外に通知されません）。

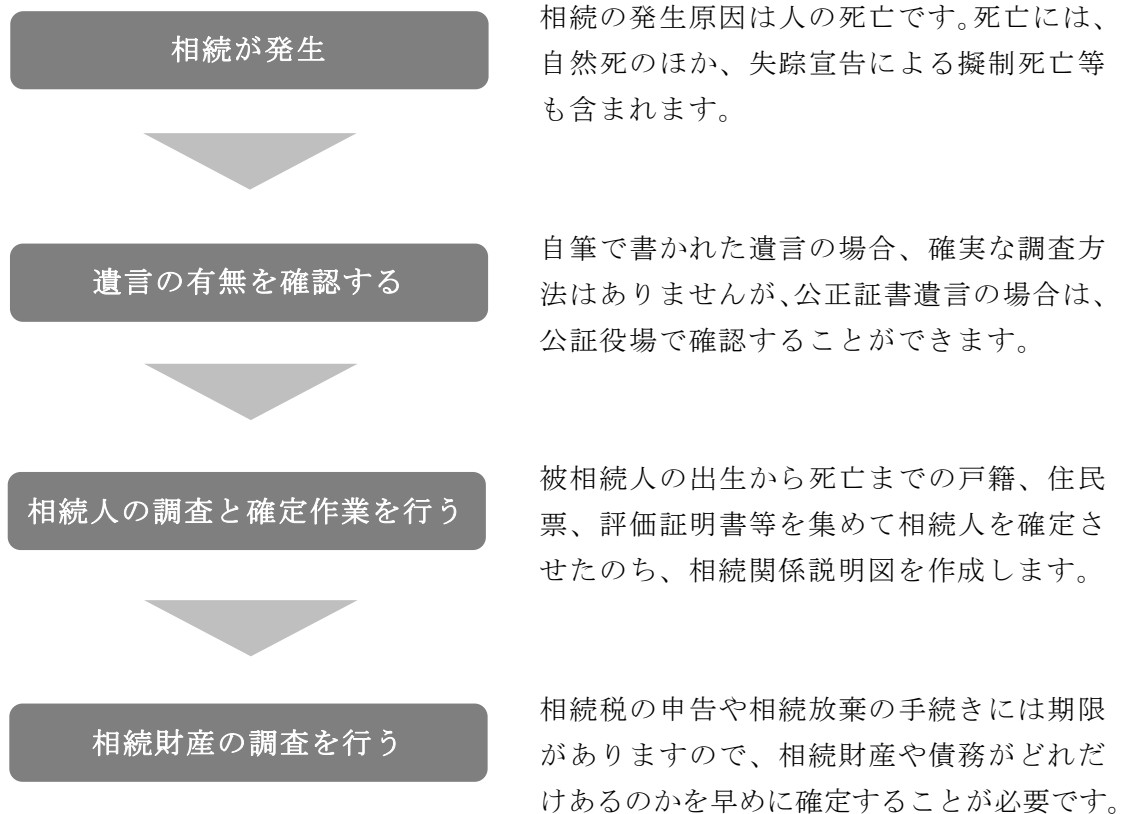
民法で定められている、相続人の組み合わせと法定相続分（同順位の者が複数いる場合の各自の相続分は均等になる）は次のとおりです。

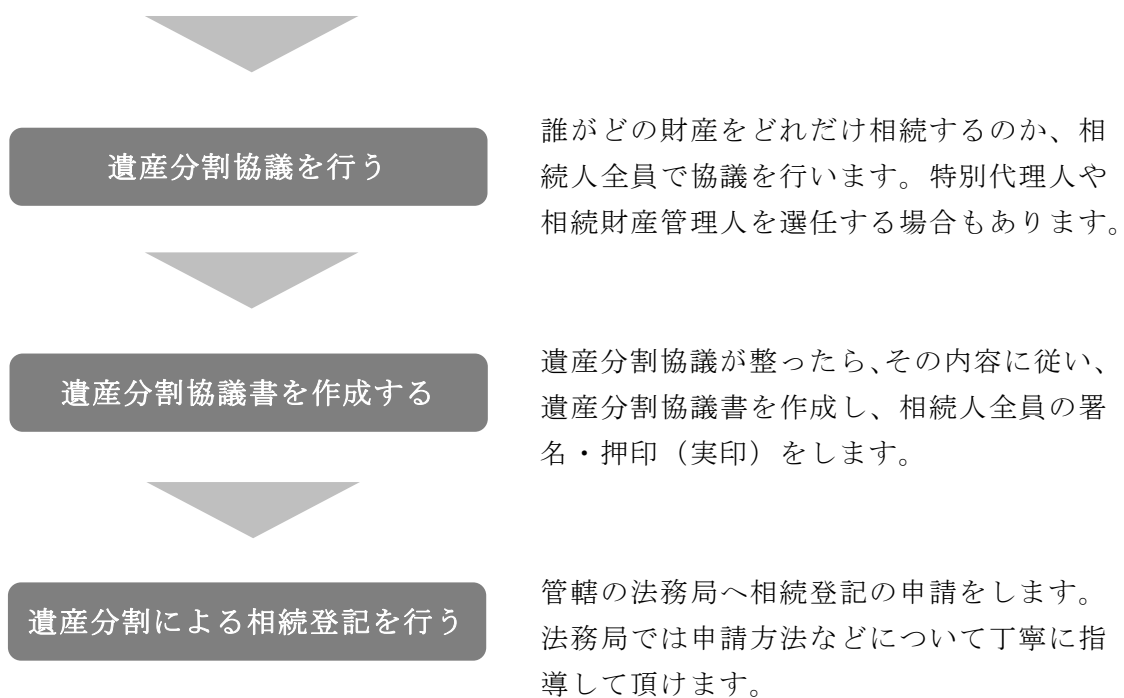
図表－１２ 法定相続分

相続人の組み合わせ	相続分			
	配偶者	子供	直系尊属 (親、祖父母)	兄弟姉妹
配偶者と子供	1 / 2	1 / 2		
配偶者と直系尊属（親、祖父母）	2 / 3		1 / 3	
配偶者と兄弟姉妹	3 / 4			1 / 4
配偶者のみ	全部			
子供のみ		全部		
直系尊属（親、祖父母）のみ			全部	
兄弟姉妹のみ				全部

イ）相続登記の流れ

遺産分割による相続登記の流れは、次のようになります。





ウ) 相続登記に必要な書類

一般的によく行われる遺産分割による相続登記に必要な書類は次のとおりです。ただし、ケースによっては他の様々な書類が必要な場合があります。

- 被相続人が生まれてから死亡するまでの戸籍謄本（除籍・改製原戸籍・現戸籍）
- 被相続人の住民票の除票(本籍地の記載のあるもの)
- 相続人全員の戸籍謄本・遺産分割協議書及び相続人全員の印鑑証明書
- 相続関係説明図
- 登記申請書
- 相続人の委任状(代理人により申請する場合)

エ) 相続登記に必要な費用

相続登記をするには登録免許税という税金がかかります。その他、郵送で登記申請をする場合は往復の郵送代、法務局へ出向く場合はその交通費、また郵送で申請した場合でも、補正のため法務局へ出向く必要があれば、その交通費などがかかります。

- 法務局に納める登録免許税 不動産の固定資産評価額合計×0.4%
- 登記事項証明書発行手数料 実費
- 戸籍、住民票、評価証明書等発行手数料 実費
- 法務局や市役所等への交通費又は郵送代 実費

※ 司法書士に依頼する場合は別途司法書士報酬が必要になります。

7. 不動産の保有にかかる税金

(1) 固定資産税と都市計画税

ア) 税額

固定資産税は、賦課期日（毎年1月1日）現在の固定資産（土地・家屋・償却資産）の所有者に、その資産の価値（価格）をもとに納める税金で、税額の計算は次の通りです。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

都市計画税は、都市計画区域内の土地・建物に、市町村が条例で課すことのできる税金であり、税額の計算は、次の通りです。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率（制限税率0.3\%）}$$

イ) 小規模住宅用地の土地の軽減の特例制度

固定資産税と都市計画税には小規模住宅用地の土地の軽減の特例制度があります。

図表－13 住宅用地の特例率

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200平方メートル以下の部分)	6分の1	3分の1
一般住宅用地 (200平方メートルを超える部分)	3分の1	3分の2

ウ) 免税点

同一区内で所有する土地・家屋に係るそれぞれの資産の税額を算出する基礎となる課税標準額の合計額が、次の額（免税点といいます。）に満たない場合には、課税されません。

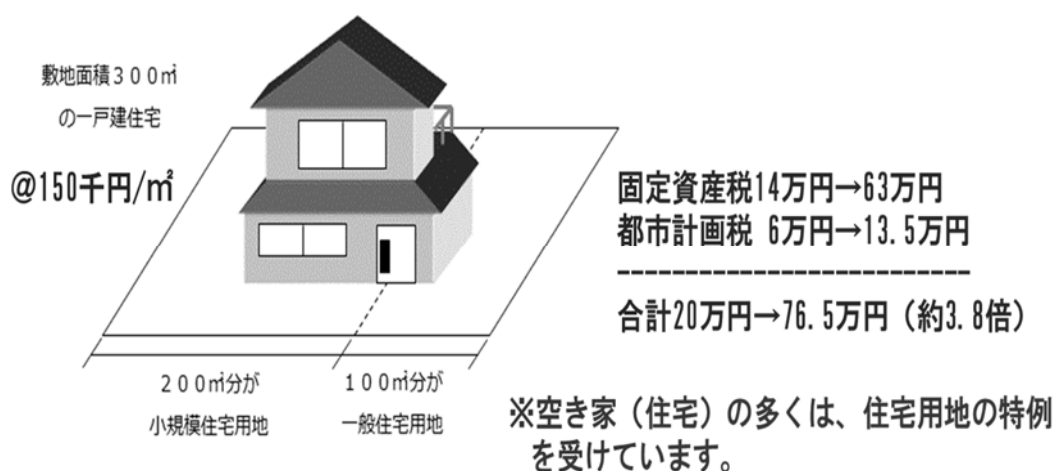
土地…30 万円

家屋…20 万円

エ) 空き家の除却等を促進するための土地にかかる固定資産税等に関する所要の措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、市町村長が「特定空家等」の所有者に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該「特定空家等」に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

図表－１４ 住宅用地特例の有無による税額の違い（例）



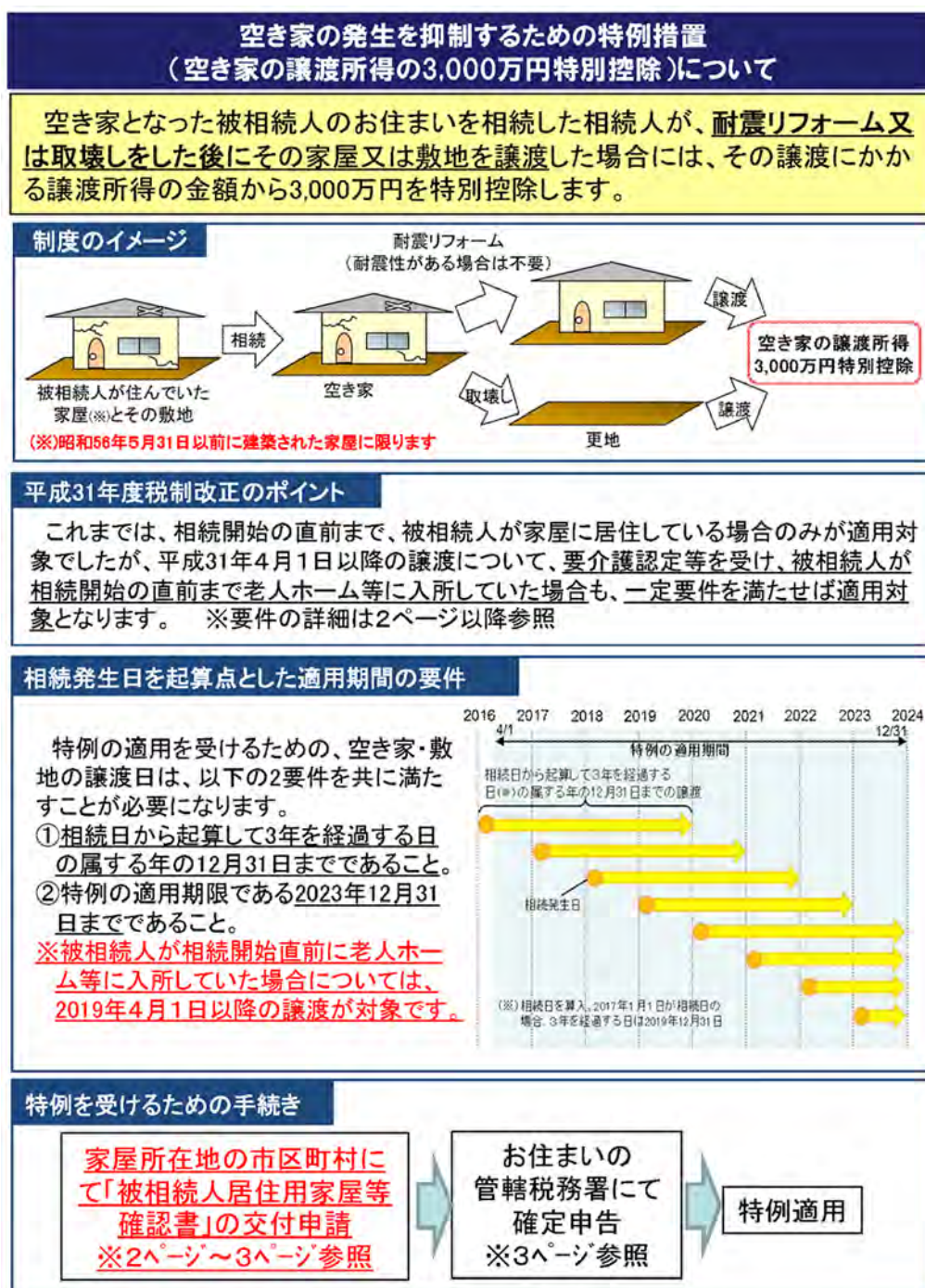
8. 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高3,000万円まで控除することができます。

また、平成31年度税制改正要望の結果、本特例措置については2019年12月31日までとされていた適用期間が2023年12月31日までに延長され

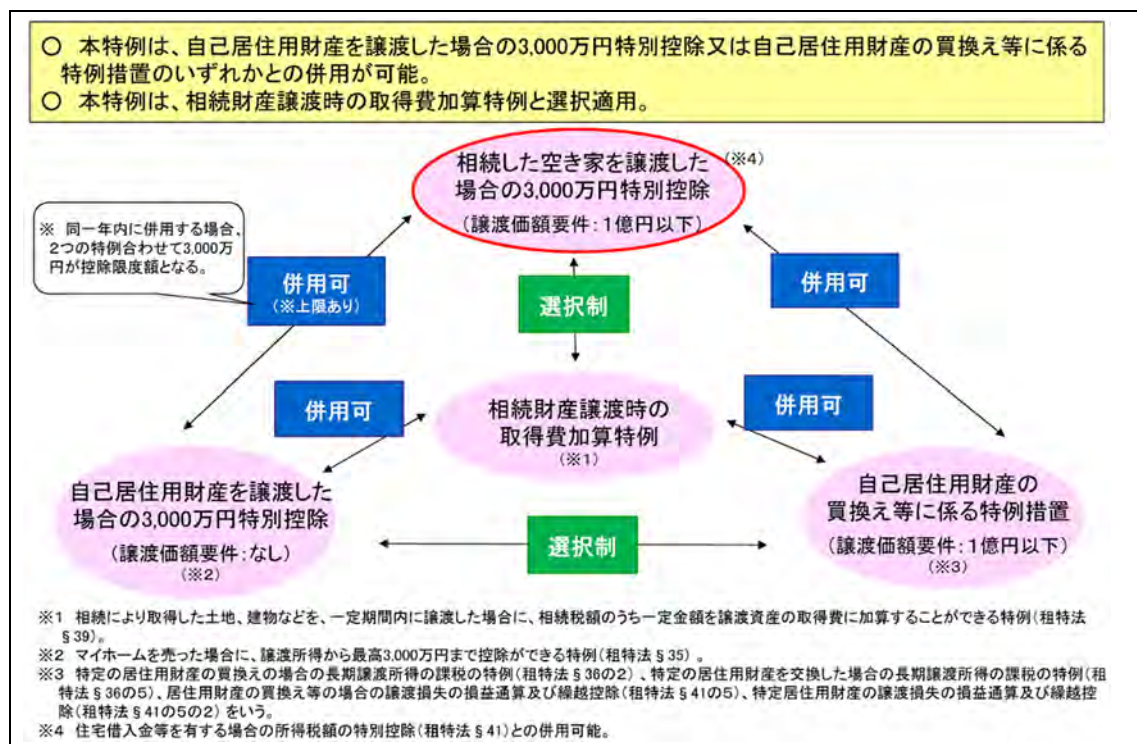
ることになり、特例の対象となる相続した家屋についても、これまで被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限ります。）も対象に加わることとなりました。なお、この拡充については2019年4月1日以後の譲渡が対象です。

図表－１５ 空き家の発生を抑制するための特例措置



(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html 参照)

図表－１６ 空き家の譲渡所得の３，０００万円特別控除と他の税制との摘要関係



9. 空き家の活用

空き家を空き家でなくするためには、「使う」「貸す」「売る」「壊す」の選択肢があり、一般に、「使う（自用）」「貸す（賃貸等）」「壊して使う（土地活用、再建築等）」を「空き家の活用」と呼んでいます。

（１）空き家の活用と建築確認申請

空き家の活用には、現状のままで活用する場合と、リフォーム等を施した上で活用場合があります。また、増減築、改築やこれまでとは異なる使い方、例えば住宅として利用していた建物を店舗や民泊などに改装して事業を行う「建物の用途変更」を伴うこともあります。用途変更や増改築をする場合には、用途や規模に応じて建築確認申請が義務付けられることがありますので注意します。

（２）建築基準法における用途変更に伴う制限の合理化

平成30年6月に公布された「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）」により、空き家対策には用途変更等による活用が極めて重要との観点から、次のような改正がなされました。

(公布日から1年以内に施行)

■戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの活用を促進する。

- 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。

■大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での活用を促進する。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

(3) 空き家の活用や除却と各種補助制度

空き家の活用や除却に当たっては、自治体の補助金制度や助成金制度を知っておくことが大切です。これらの制度には、次のようなものがあります。

- 耐震診断・耐震改修費用補助
- 空き家除却支援
- 改修工事費用補助
- 家財の撤去費用補助
- その他、転居費用、仲介手数料等の補助など

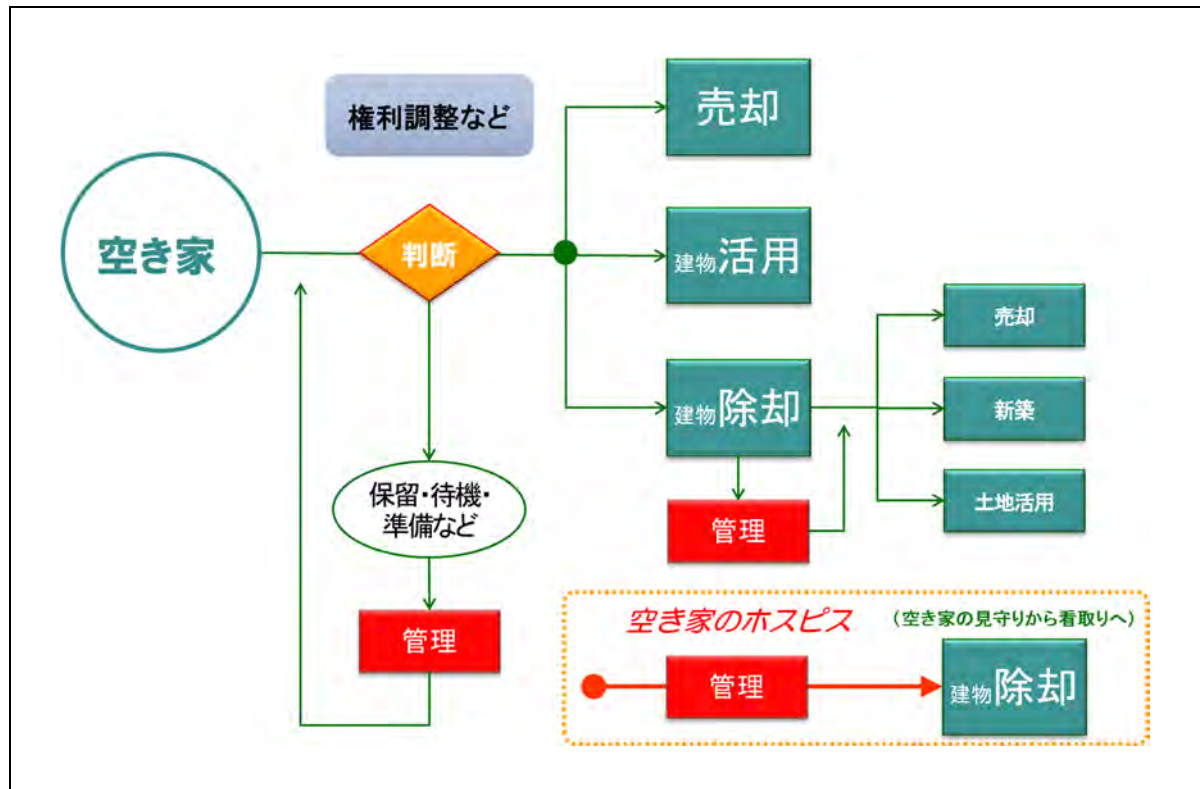
10. 空き家診断と空き家対策のフロー

空き家所有者等が空き家の売却や活用、除却、管理（保有・保留・準備）などの判断をするために、空き家のおかれている状況を診断する必要があり、次表のような項目をあげることができます。

図表－１７ 空き家診断の項目

■ 外部不経済対策に関する事項 ・「特定空家等」の診断 ・建物等に関する危険個所の有無の診断 ・防犯性、防災性の診断 →外部不経済に該当すると思われる場合は、速やかな対策を進言します。
■ 権利に関する事項 ・権利者の把握、権利者調査、権利能力の確認等の診断 ・権利者、利害関係者間の意向の診断 ・権利者に対する意識の診断
■ 不動産の確定に関する事項 ・公図、地積図等の診断 ・境界、道路の診断 ・建物登記表題部の診断
■ 過去の利用状況等に関する事項 ・取得の経緯、取得費の診断 ・利用状況・修繕履歴等の診断
■ 活用と流通に関する事項 ・建物が使えるか、使えないかの診断 < 指標 > ①物的価値：構造、使用部材、耐震性、省エネ性、不具合、劣化・損傷度、メンテナンス状況 ☆ 雨漏り、部材の腐朽、設備老朽化等を含む ☆ 設計図書、メンテナンス記録等の補助資料の有無を含む ②市場流通性：立地条件等による市場価値 ③安全性：耐震性、ハザード（地盤・水害・崖・液状化など） ④遵法性：建築基準法等（違法でない既存不適格建築物） ⑤希少性：歴史的建築物や著名設計士による建築物など ⑥可変性：用途変更や大規模改修への対応の可能性 ⑦遍在性（地域特性）：地域の特徴的な建築物など ⑧地域環境：補助金等行政の支援や地域による支援体制など ⑧その他周辺への波及効果等を含めた総合的な価値診断

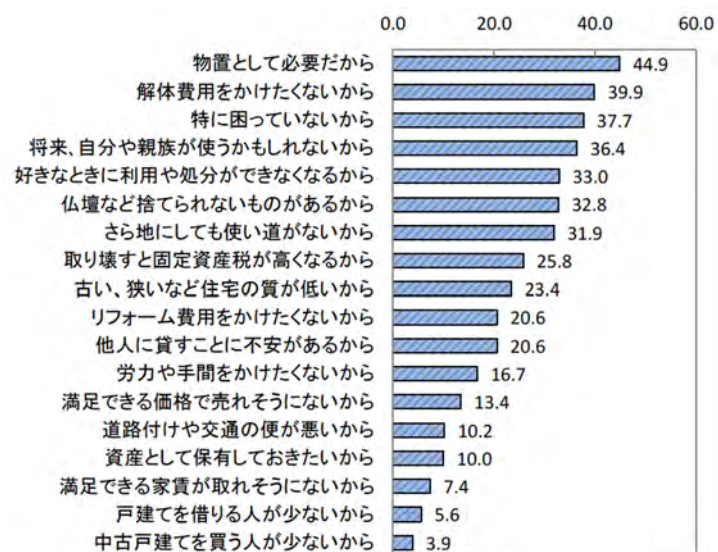
図表－１８ 空き家対策のフロー



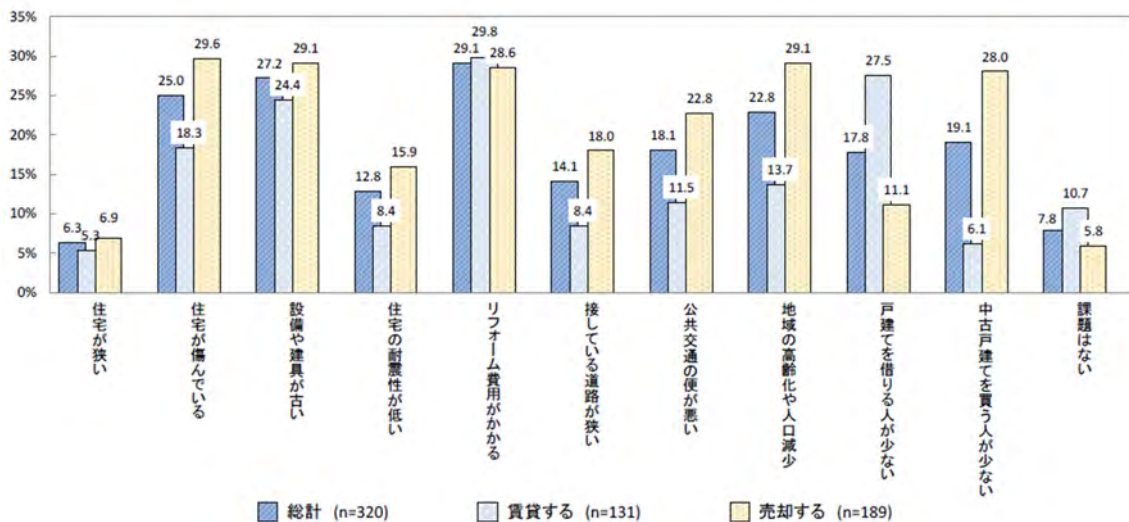
１１．空き家所有者の意識・空き家にしておく理由と賃貸・売却する上での課題

平成 26 年空き家実態調査（国土交通省）によれば、「空き家にしておく理由」「賃貸売却する上での課題」は、次のようになっています。

図表－１９ 空き家にしておく理由



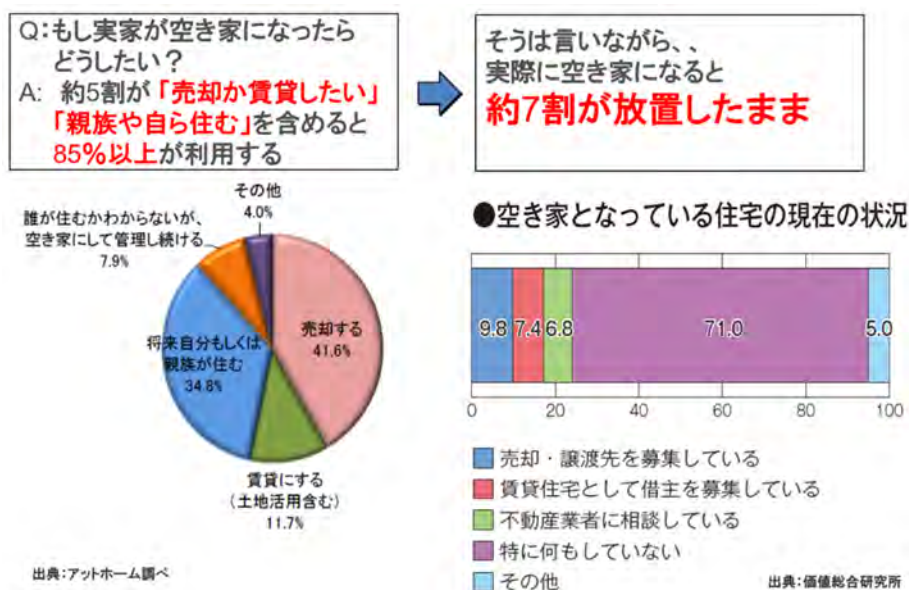
図表－２０ 賃貸・売却する上での課題



空き家を活用しない要因は多種多様で複雑にからみ合っていますが、各々の対処策や別にメリットを提供するなど、個々の状況に応じた手立てが考えられますので、その一つ一つが空き家対策の重要なポイントになります。

一方、「もし実家が空き家になったらどうしたい？」との問いに８５％以上が何かしらの方法で空き家の利用を考えているにもかかわらず、実際には約７割が放置したままとなっています（アットホーム、価値総研調べ）。このように、相談者が本心を隠したり、いざとなれば実行に移せなかったりする場合もあると考えられますので、注意しておく必要があります。

図表－２１ もし実家が空き家になったら



12. 空き家バンク

(1) 空き家バンクの種類

空き家バンクは、「自治体が情報発信するもの」と「民間のネットワークで情報発信するもの」に大別できます。このうち、自治体が情報発信する空き家バンクでは、次のようなメリット・デメリットがあると考えられています。

メリット	● 情報やホームページのデザインの変更が容易である。 ● 移住促進や活用促進対象建築物の指定、福祉利用など地域の政策目的と連動させることができる。 ● 地域の魅力を細かくアピールできる。
デメリット	● 全国的な発信力に欠ける。 ● 自治体ごとに仕様が異なり一貫性がなく、検索や比較検討がしづらい。 ● ホームページの作成、維持管理コストを個別に負担する必要がある。

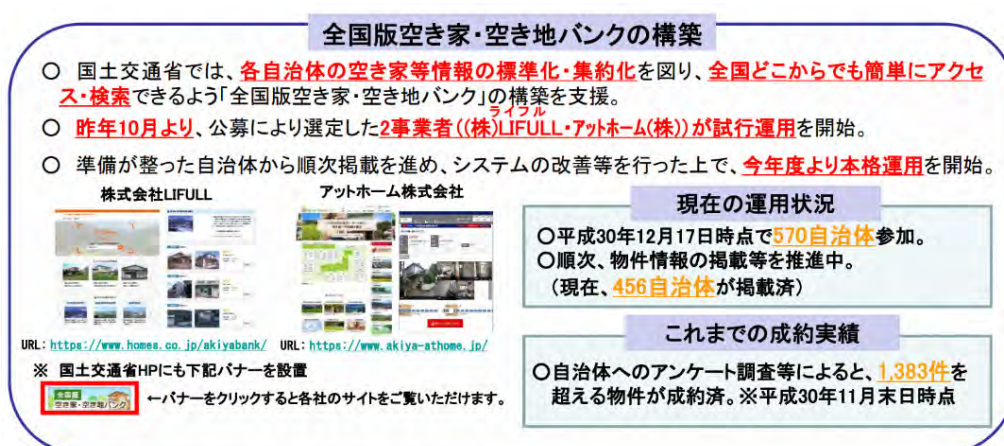
(2) 自治体の取組み状況

平成30年6月の国土交通省公表資料によれば、空き家バンクは全自治体の約4割が設置済みで、約2割が準備中または今後実施予定とのことでした。

(3) 全国版空き家バンク

国土交通省は、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援し、平成29年10月から2事業者による試行運用が開始、平成30年度から本格運用を行っています。

図表－22 全国版空き家バンクの状況（平成30年12月）



国土交通省資料より抜粋

メモ

地域の空き家バンクに関する情報の貼り付けやメモに利用してください。

- 全国版空き家・空き地バンク（アットホーム）

<https://www.akiya-athome.jp/>

- 空き家バンク（LIFULL HOME' S）

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

（地域の空き家バンクに関する情報や空き家バンク登録のインセンティブなど）

第4章 空き家の活用について

空き家の活用を検討するにあたっては、その用途と手法を理解しておく必要があります。

1. 空き家の活用・用途編

(1) 住宅を住宅として活用する場合

①所有者または所有者の家族などの使用

住宅を所有者の住宅として取得することは税制上のメリットが大きく、持ち家志向が低下したとはいえ、最も一般的な使用方法です。

②二次的住宅（別荘等）

二地域居住用住宅として活用する手法で、菜園、農地付等の住宅、中長期賃貸住宅としての活用が期待できます。近隣の菜園や貸し農園との連携も考えられます。

③賃貸住宅（戸建て、マンションの一室）

平成25年住宅・土地統計調査によれば、居住世帯のある5,210万戸の住宅の内、約35%が貸家として利用されています。しかし、都心部を除く戸建て住宅地においては、所有者の「賃貸活用」の意識が必ずしも高くないことから、賃貸事例は少なく賃料相場が形成されにくいといえます。

(2) 住宅を用途変更して活用する場合

住宅ストックの活用において建物の改修や用途変更を伴う場合、建築基準法上の確認申請を要することがあります。確認申請の要否、申請方法等については、専門家等に確認しておく必要があります。

以下、各々の用途のポイントを記します。

①共同住宅

シェアハウスは、キッチン、風呂等を共有として、複数の賃借人に賃貸する手法です。シェアハウスについては、寄宿舍としての規制を適用するとの見解を国交省は示していましたが、防火対策規制の合理化について、国交省より基本的な考え方が開示される（平成26年）など、一部規制が緩和されました。

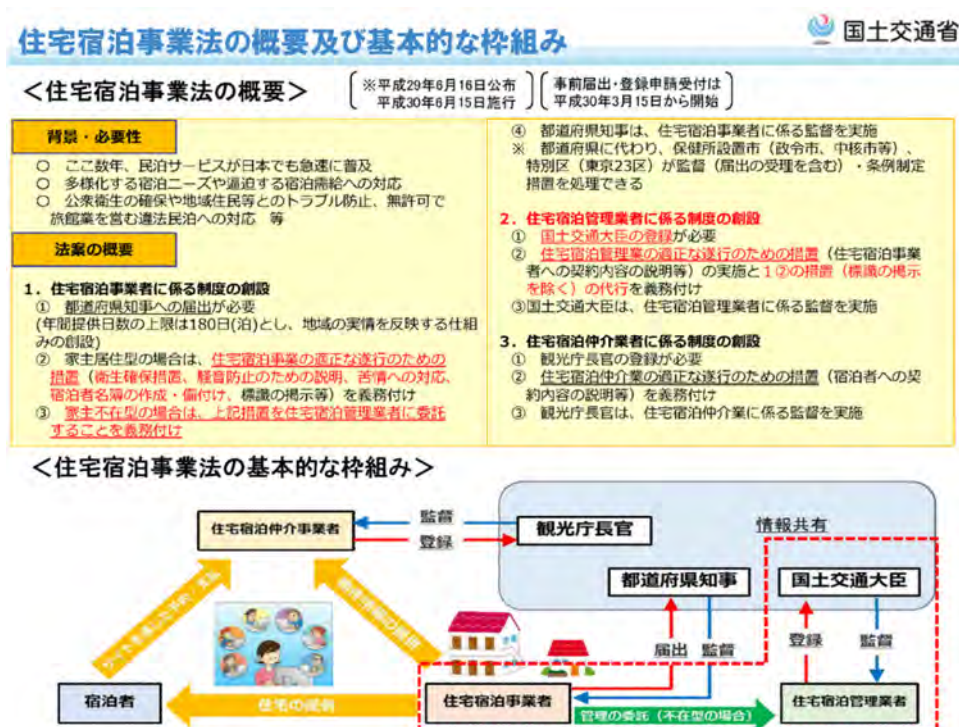
節約型のシェアハウスだけではなく、共通の趣味を持った入居者が集う、外国人入居可、シングルマザー向け、高齢者福祉型など、事業者が多様なサービスを提供する「コンセプトシェアハウス」と呼ばれるタイプが増えています。

②宿泊施設（中短期賃貸、民泊、ゲストハウス、ドミトリー）

ゲストハウス、ドミトリーとしての活用については、用途変更や管理等の問題がありますが、外国人観光客等の対応には有効な手法と考えられており、「民泊」としての利用に注目が集まっています。

「イベント型民泊」「国家戦略特区型民泊（特区法第13条の特例・歴史的建築物に関する旅館業法の特例）」だけでなく、規制改革の観点から旅館業法の政省令改正による「民泊」のルールづくりがおこなわれ、平成30年6月15日には、住宅宿泊事業法が施行されました。

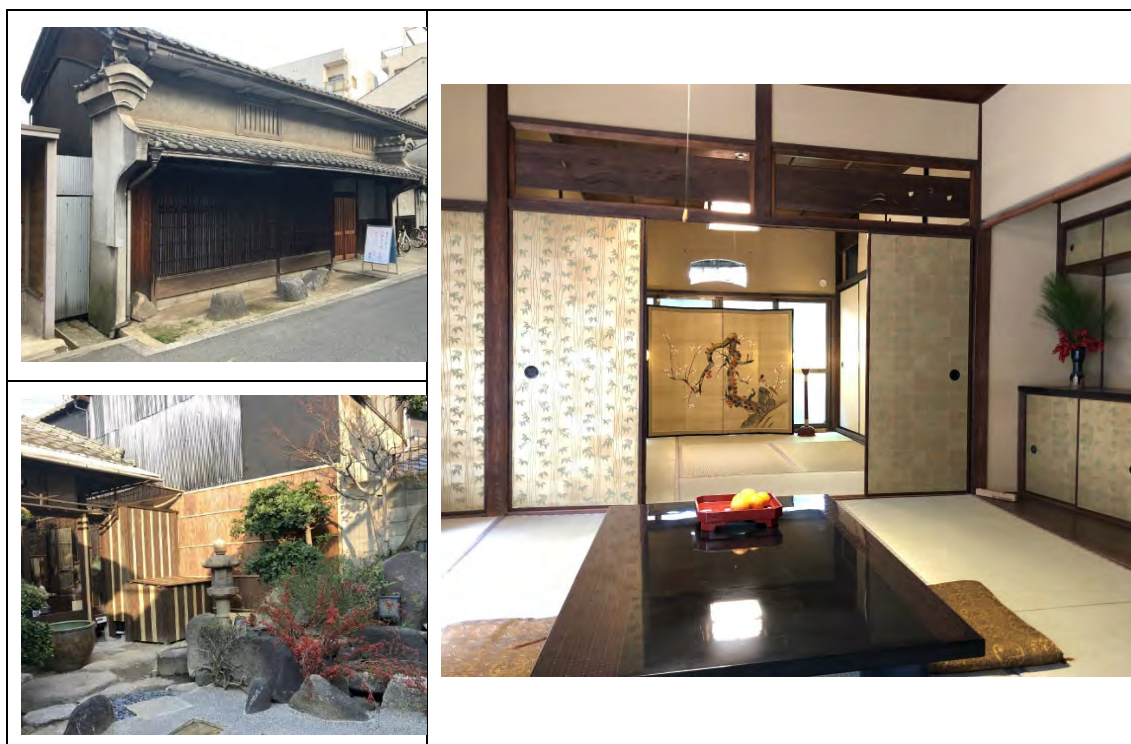
図表－23 住宅宿泊事業法の概要と基本的な枠組み



（国土交通省資料より）

一方で、平成28年6月に宿泊施設の整備に対する容積率の緩和がなされたことを契機にホテルの着工ラッシュが起きていますので、そのことによる宿泊事業への影響や旅館業が住宅よりも外部環境リスクを受けやすいことなどに注意しておく必要があるでしょう。

図表－24 簡易宿所・特区民泊として活用した事例（大阪市）



③コミュニティスペース

地域貢献型の活用として、地域のコミュニティスペースとして活用する手法で、地域団体等の活動拠点として活用します。地域に開放し、地域維持管理を囑託し維持管理コストを下げようとする考え方です。空き家問題を中心とした住宅ストックの活用は、地域の問題としての取り組みが始まっていますので、今後、地域の集い場、福祉事業の拠点としての活用が進んでいくと思われます。

④福祉施設

デイサービス、居宅介護支援センター、保育所、学童保育等の地域施設拠点として活用する手法で、許認可条件等をクリアする必要がありますが、地域の活動団体との連携等による普及が期待されます。

図表－２５ グループホームとして活用した事例（堺市南区）



⑤倉庫

トランクルーム等の倉庫として利用する手法です。実施にあたっては、倉庫業法やセキュリティ上の問題等に留意する必要があります。

トランクルームにあつては、国土交通省から標準トランクルームサービス約款が開示されています（<http://www.mlit.go.jp/common/000007352.pdf>）。

⑥店舗

中心商業地や観光地などでは、店舗での活用が他の方法に優先して検討されます。立地にもよりますが、採算性が非常に高くなるケースがあります。

また、店舗利用の場合は内装工事費を借主が負担するケースが一般的で、その場合、建物の所有者が多額のコストをかける必要がなく、賃貸事業化をしやすいメリットがあります。

⑦予備的住宅

災害時の防災拠点、仮住宅として整備するもので、行政との連携により、整備・登録を進める必要があります。

地域として住宅ストック活用を考える場合には検討すべき課題です。

（３）除却して活用する場合

①再建築

除却を検討する時点で、除却・再建築後の用途を検討することが大切です。地域の状況、将来性に基づき最有効活用の手法、用途を検証する必要があり、その具体的な用途は、一般住宅と前述の「（２）用途変更して活用する場合」で掲げた用途が基本になります。

②隣地との一体的活用

除却によって、隣地との一体的な活用の可能性が高まります。また、狭い土地や前面道路が狭小で道路中心後退が必要な場合、接道要件を満たしていない場合などは、除却後にその敷地で再建築ができなくなることがありますので、隣地との土地の集約がポイントになります。

③駐車場

月極め駐車場と一時貸し駐車場（コインパーキングなど）による活用が考えられます。

敷地と道路に高低差が少なく出入りに支障がない場合は、比較的容易に駐車場に転用できます。土地の長期的な活用方法を決定するまで、短期的に駐車場として利用されることも多くあります。事業収支の検討においては、土地が住宅用地ではなくなるため、固定資産税が高くなることを考慮しておく必要があります（第３章７（１）参照）。

なお、長期的な活用目的として駐車場を採用する場合は、超高齢社会に駐車場需要環境の変化や電気自動車等への対応等についても考えておく必要があります。

④農園・菜園

趣味の農園・菜園スペースとして活用するもので、賃貸住宅や住宅ストック活用策との連携で、隣地を農園にする「農園付住宅」としての活用も考えられます。

近隣との良好な関係の構築が大切ですから、薬剤の散布、臭気、虫害等に配慮することが大切です。また、農地としての利用は、農地法等により利用の権利の設定・移転に規制・制限があり、注意する必要があります。

⑤広場・公園・緑地（コミュニティスペース）

地域のコミュニティスペースとして、地域団体等の緑化活動等の活動拠点として活用します。

延焼を防ぎ、避難場所にもなる「防災空地」に提供することで、建物の解体費の補助や固定資産税の減免をしている自治体もあります。

⑥太陽光発電

田舎の空き家を除却した後の空き地と周辺農地・遊休地の活用方法に太陽光発電があります。農地は日照の良く太陽光発電には適しており、遊休農地を収益物件として変える手法の一つになっています。

⑦建物の所有を目的とした空き地の賃貸

建物除却後の土地を、建物の所有を目的として賃貸する方法で、「事業用」「居住用」の用途により、契約の定めが異なる場合があります。

（４）その他活用

地方における空き家問題は、空き家だけでなく農地の問題でもあります。

耕作を目的に農地を購入または借りる場合、農地法により原則５０アール（市町村によっては３０アールまたは４０アール。１アール＝１００平方メートル。）以上の面積が必要になります。このような小農地が多い中山間地の実情に合わない規制は、新規就農や田舎暮らしの希望者を阻む大きな障害になっています。

そこで、人口が減少し、都市などで暮らす不在地主の遊休農地と空き家の増加が深刻化している市町村の中には、「農ある暮らし」を求める移住希望者との間で売買・賃借のマッチングを図るため、空き家に付随する農地限定でこの下限面積を緩和する制度を設けているところもあります。

※平成３０年３月、「農地付き空き家」を円滑に活用する取組みについて、関連制度や運用事例等をまとめた「農地付き空き家の手引き」が作成されました。

2. 空き家の活用・手法編

(1) 自己使用の場合

所有者自らが使用する方法で、最も一般的な使用手法です。

(2) 使用貸借の場合

他人の物を無償（もしくは低廉な料金）で借りて使用収益することを使用貸借といいます。賃料など使用の対価を払わない点が賃貸借と異なり、借りた物が使用后そのまま貸主に返される点が消費貸借と異なります。

使用貸借は、親族間など特殊な関係にある者の間で貸借をする場合に利用される手法で、例えば、親子間で土地の賃貸を低額で行いつつ、借地権利金の授受があったとみなされないようにする場合に利用されるようなことがあります。

賃貸借と使用貸借の判断は、「借主の利用に関する費用負担の額」「相当賃料（相場）との比較」「貸主と借主の関係」等によって判断されます。また、無償の土地利用は、一般には使用貸借と判断されますが、地上権設定がされたと認定される場合もありますので、注意が必要です。

使用貸借では、借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければなりません。当事者が返還の時期並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも返還を請求することができます。また、使用貸借は、借主の死亡によって終了します。（民法597条、同599条より）

親子間で土地を使用貸借している場合、相続のときに、その土地の価額は他人に賃貸している土地（貸宅地）ではなく、自分が使っている土地（自用地）として評価されます。

(3) 建物の賃貸借の場合

① 普通借家（一般的な建物賃貸借）

賃貸借契約では、通常、賃貸人が解約を申し入れする場合、「正当事由」がなければ解約は認められません（借家法1条ノ2、借地借家法28条）ので、契約の解約がスムーズにできずに建物を返してもらえなかったり、多額の立ち退き料が必要になったりすることがあります。このような契約は、普通借家契約（一般的な建物賃貸借契約）と呼ばれ、賃借人の権利が強力に保護されています。

②定期建物賃貸借（定期借家）

定期建物賃貸借契約（定期借家契約）は、「将来利用する予定がある」空き家を一定期間賃貸する場合などに利用できる手法です。

平成12年3月から、優良な賃貸が供給されやすくなることを目的として「定期借家制度」が設けられました。定期建物賃貸借契約では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく確定的に賃貸借を終了させることができるようになりました。

定期建物賃貸借が成立するためには、内容的な要件と形式的な要件があります。前者は「期間を確定的に定めること」で、後者は「公正証書による等書面による契約」とされています（借地借家法第38条第1項）。さらに、貸主は借主に対して、契約の更新はなく期間の満了とともに契約が終了することを、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して説明しなければなりません（同法第38条第2項）。

契約期間が1年以上の場合は、貸主は期間満了の1年前から6か月前までの間（「通知期間」といわれています。）に、借主に契約が終了することを通知する必要があります。期間満了前に、引き続きその建物を使用することについて当事者双方が合意すれば、再契約したうえで引き続きその建物を使用することが可能です。

居住用建物の定期建物賃貸借契約では、契約期間中に、借主にやむを得ない事情（転勤、療養、親族の介護など）が発生し、その住宅に住み続けることが困難となった場合には、借主から解約の申し入れができることとなっています（同法第38条第5項）。この場合、解約の申し入れの日から1月経過すれば契約は終了します。なお、この解約権が行使できるのは、床面積が200平方メートル未満の住宅に居住している借主に限られています。

定期建物賃貸借契約では、賃料の改定に関し特約をすれば、家賃増減請求権の適用はないものとされています（同法第38条第7項）。

③サブリース契約（転貸事業者借上型）

民法では借主の無断転貸を禁じており、貸主の承諾を得ずに転貸し、第三者に使用収益させた場合は賃貸借契約を解除できるとしています（民法612条）。ただし、貸主の承諾があれば第三者への転貸も可能となります。このしくみを利用したのがサブリース契約です。

サブリース契約は賃貸契約ですが、サブリース契約に定められた管理業務を行いますので、賃貸管理業としての性格ももっています。

転貸事業者は、貸主（空き家所有者）との間で賃貸借契約を締結するため、貸主との関係では借主となります。一方、転貸事業者は貸主（転貸人）でもあり、借主（転借人）になる入居者に対して、賃貸借契約（転貸借契約）に基づいて直接の権利と義務を負います。

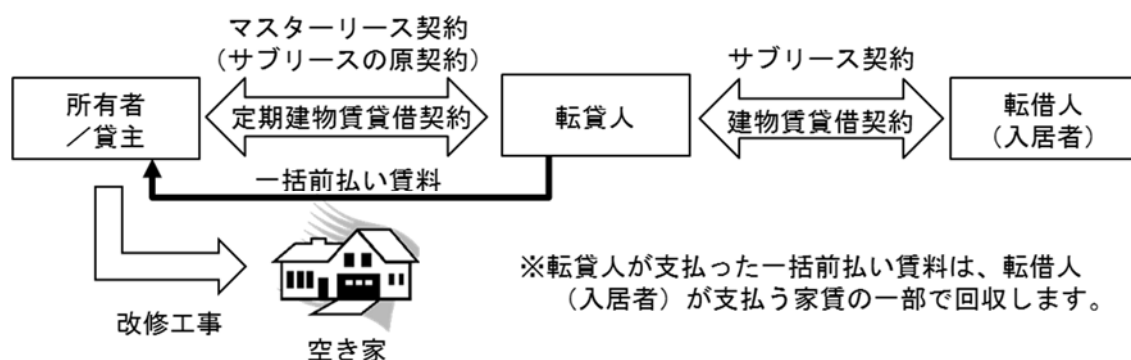
このため転貸事業者は、自ら原告として未払い賃料請求訴訟等を提起することができ、一方、敷金返還訴訟では転借人から被告として訴訟の提起を受けることになります。このことから、空き家所有者が高齢者で認知症になる恐れがある場合にもサブリース契約を利用する効果が期待できます。

④一括前払い金による定期借家転貸方式

住まいを活用するためには殆どのケースで改修工事を伴います。通常は、所有者が自らの負担でその改修工事を行うのですが、所有者には高齢者が多く、「自ら資金を負担してまで取り組みたくない」「子供が賛成しない」「荷物の置き場や処理に困る」「融資を受けることができない」等の理由で、事業の採算性・有効性に係わらず、事業化に至らない場合が多くあります。

そこで、住まいを活用する場合に、所有者が自費負担で改修するのではなく、所有者が負担する改修工事費用の軽減、または負担を無くし所有者の事業化への関与を低減する手法が必要となります。このとき、契約期間の賃料の一括前払い（月払いを併用することもあり）によって、所有者が改修工事費用を調達する方法が採られるケースが見受けられるようになりました。

図表－２６ 一括前払い金による定期借家転貸方式のイメージ



所有者が改修工事費の負担を拒むケースでは、借主が所有者に代わって改修工事費を負担することが一般的です。しかし「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する（民法２４２条）」ことから、借主が自費で建物の改修工事を行った場合、建物の本体部分（建物の主要構造部〔壁、柱、梁、床、屋根、階段（建築基準法２条５号）〕や基礎、間仕切り用の壁、間柱、窓、内装仕上げ、設備、等）はもとより、建物と分離することが困難、あるいは取り外しに多額の費用がかかるような附属設備について、その所有権は建物の所有者に帰属します。住まいを賃貸活用する場合、通常、老朽化した建物の改修や、賃貸活用のために必要な間取り変更、設備の更新・新設、内装仕上げ、等を行う必要がありますので、法的には誰が改修工事を行ったとしても、所有者が改修工事部分の所有権を得ることになってしまいます。

注）ここでは、改修工事の対象として戸建て住宅を想定しており、スケルトン住宅のインフィル、原状回復義務のある事業用の店舗内装・設備、等の改修については考慮していません。

そこで、このような状態にならないように、借主が改修工事費用を負担するのではなく、賃貸借契約による賃料の前払いによって権利の整合性が図られています。

なお、前払い賃料は、文字通り目的物使用収益の対価である賃料の前払い分であるため、建物賃貸借契約における一括前払賃料の課税関係については、一定の要件を満たすことによって、税務上、その一時金は前払い賃料（貸主にとっては前受け賃料）として処理することが可能になります。

⑤ＤＩＹ型賃貸

ＤＩＹ型賃貸は、借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借手法（国土交通省「個人住宅の賃貸流通促進のための改修及び賃貸スキーム構築を目的とした事業調査業務報告書（平成２７年３月）」より）を指し、賃貸事業に借主の意向を反映することにより、所有者の負担や事業リスクの低減を図る目的があります。

ＤＩＹ型賃貸貸主は現状のままの状態で貸し、借主は自費でＤＩＹ等を行うことが基本になります。そのため、借主は、一般的な賃料より安く借りることができ、貸主にとっては、借主が長期間住んでくれる可能性や、退去時には貸出し時よりも設備等の価値が上がっている可能性があります。

■DIY 型賃貸借に関する国土交通省の取組み

国土交通省は、個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、平成25、26年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」や、DIY型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめました。

その上で、DIY型賃貸借を多くの方に知っていただくとともに、DIY型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、平成28年4月に「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と、活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成しています。

また、DIY型賃貸借により大規模な工事を行う場合や転貸借（サブリース）物件でDIY型賃貸借を行う場合など様々なDIY型賃貸借の実施方法があることを踏まえ、平成30年3月に「DIY型賃貸借に関する契約書式例」を改定するとともに、「家主向けDIY型賃貸借の手引き」を作成し、DIY型賃貸借を行う際の貸主と借主双方の理解が深まるよう取り組んでいます。

- 「DIY型賃貸借に関する契約書式例」
- 「DIY型賃貸借のすすめ」（ガイドブック）
- 「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」

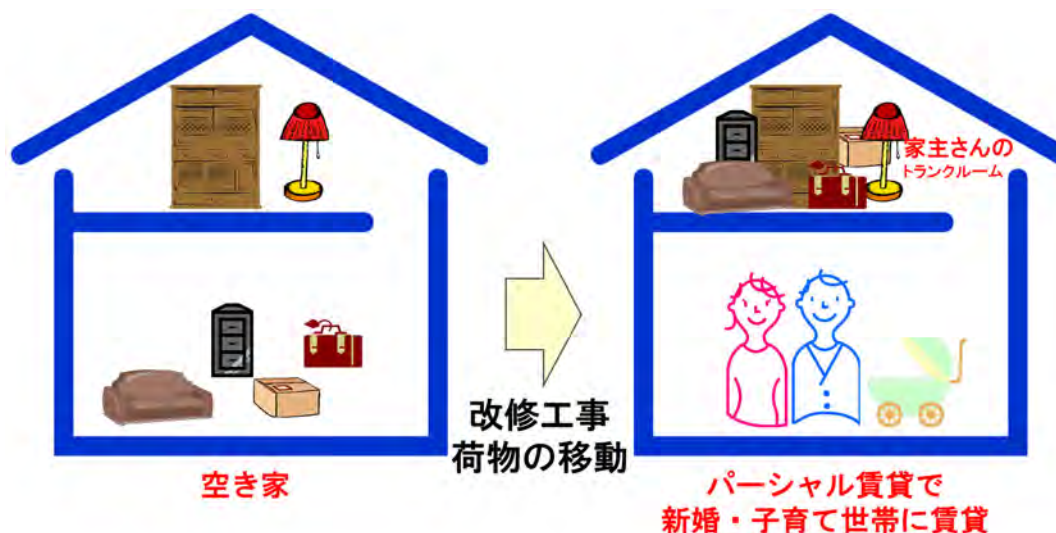
図表－27 DIY型賃貸の契約書式他（国土交通省公開資料）



⑥部分貸し（パーシャル賃貸住宅）

「パーシャル賃貸住宅」は、住まいを賃貸するにあたって建物全体を賃貸するのではなく、一部をトランクルーム等として所有者が使用し、残りの部分を賃貸する手法です。

図表－２８ 部分貸しのイメージ図



住まいを活用したくても、家財や荷物の処理や移動に困ってしまい活用に踏み込めないケースが見受けられます。家財や荷物は、機会を設けて整理・処分するのが基本になりますが、思い入れのある物や親家の荷物などの整理・処分は簡単ではありません。このような場合、「部分貸し」が有効な対処策になる可能性があります。

(4) 建物の所有を目的とした土地の賃貸借の場合

空き家除却後の土地を、建物の所有を目的として賃貸する方法で、普通借地権と定期借地権があります。定期借地権は、用途や契約内容等により一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付き借地権に分類されます。

図表－２９ 定期借地権の種類

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権 (法２２条)	５０年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしないという３つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権 (法２３条)	１０年以上５０年未満	事業用建物所有に限る（居住用は不可）	公正証書による設定契約をする。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしないという３つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付き借地権（法２４条）	３０年以上	用途制限なし	３０年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可	建物譲渡による	①建物は地主が買取る ②建物は収去せず土地を返還する ③借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる
普通借地権		３０年以上	用途制限なし	制約なし 口頭でも可	①法定更新される。 ②更新を拒否するには正当事由が必要。	①建物買取請求権がある。 ②買取請求権が行使されれば建物はそのまま土地を明け渡す。借家関係は継続される。

国土交通省ホームページ「定期借地権の解説」

(<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>) より

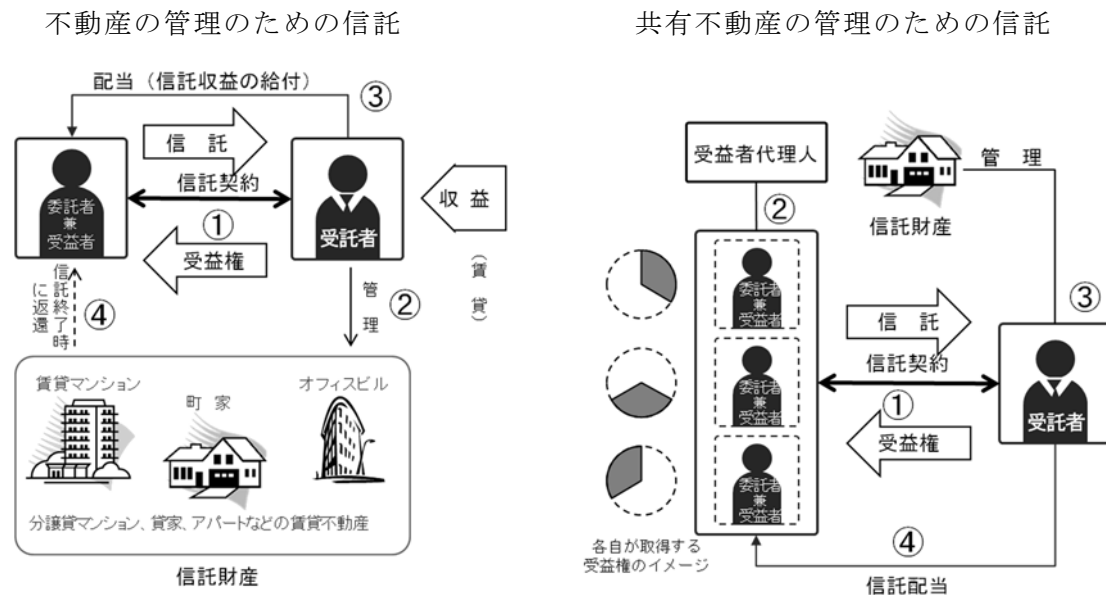
（５）信託の場合

「管理する後継者がいない」「管理を任せたい」「遠隔地で管理するのが難しい」「賃貸の経営環境の変化についていけない」「本業に専念したい」など、所有する住まいや空き家などの管理に対する悩みを解消し、あるいは賃貸経営の合理化を図る手法に信託があります。

【信託の流れ】

- A) 委託者は、受託者との間で、自らを受益者とする信託契約（不動産管理处分信託契約）を締結して、不動産を信託し、信託受益権を取得します。
- B) 受託者は、信託契約の定めや信託法等の規定に従って信託財産を管理します。
- C) 信託財産から得られた収入は、信託報酬や信託不動産の管理等に必要な費用を控除して、受益者に配当されます。
- D) 信託期間満了時には、受託者が、受益者に不動産等の信託財産を返還し、信託は終了します。

図表－３０ 信託のイメージ①



不動産の相続時や購入時に所有形態を共有にするケースが多く見受けられますが、不動産共有リスクの回避や共有にまつわる様々な問題の解決に信託を活用できる可能性があります。

共有の不動産を共有者全員が委託者兼受益者となって信託し、受託者が信託財

産の所有者として、共有者全員に代わって一元的に管理します。このような、複数委託者の信託財産に対する一括的な管理は、「信託の集団的管理機能」と呼ばれています。

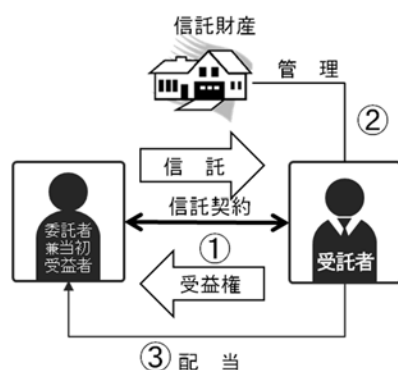
共有不動産の管理信託を活用して、ある委託者（受益者）に相続が発生した時、その信託受益権持ち分をあらかじめ契約で定めた者に継承する「遺言代用の信託」や、信託受益権の売買を受益者間で行うことなどによって、受益者の一本化（共有状態の解消）や信託受益権の分散を防止することも可能になります。

信託は、財産の承継にも利用できます。遺言の最も重要な機能は、遺産の処分について、被相続人の遺志を反映させることにありますが、信託の受益権は、遺言によらないで信託契約など信託行為の定めによってその承継者を指定することができ、これを遺言代用の信託と呼んでいます。

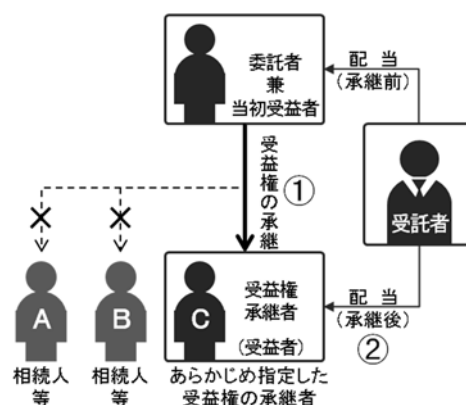
遺言代用の信託は、所有者が委託者兼受益者として所有する財産を信託し、相続が発生した時にあらかじめ指定した者を受益者として信託を継続する仕組みです。委託者の意志で信託受益権の承継者を定めることができます。

図表－３１ 信託のイメージ②

遺言代用信託（契約時、期間中）



遺言代用信託（受益権承継時）

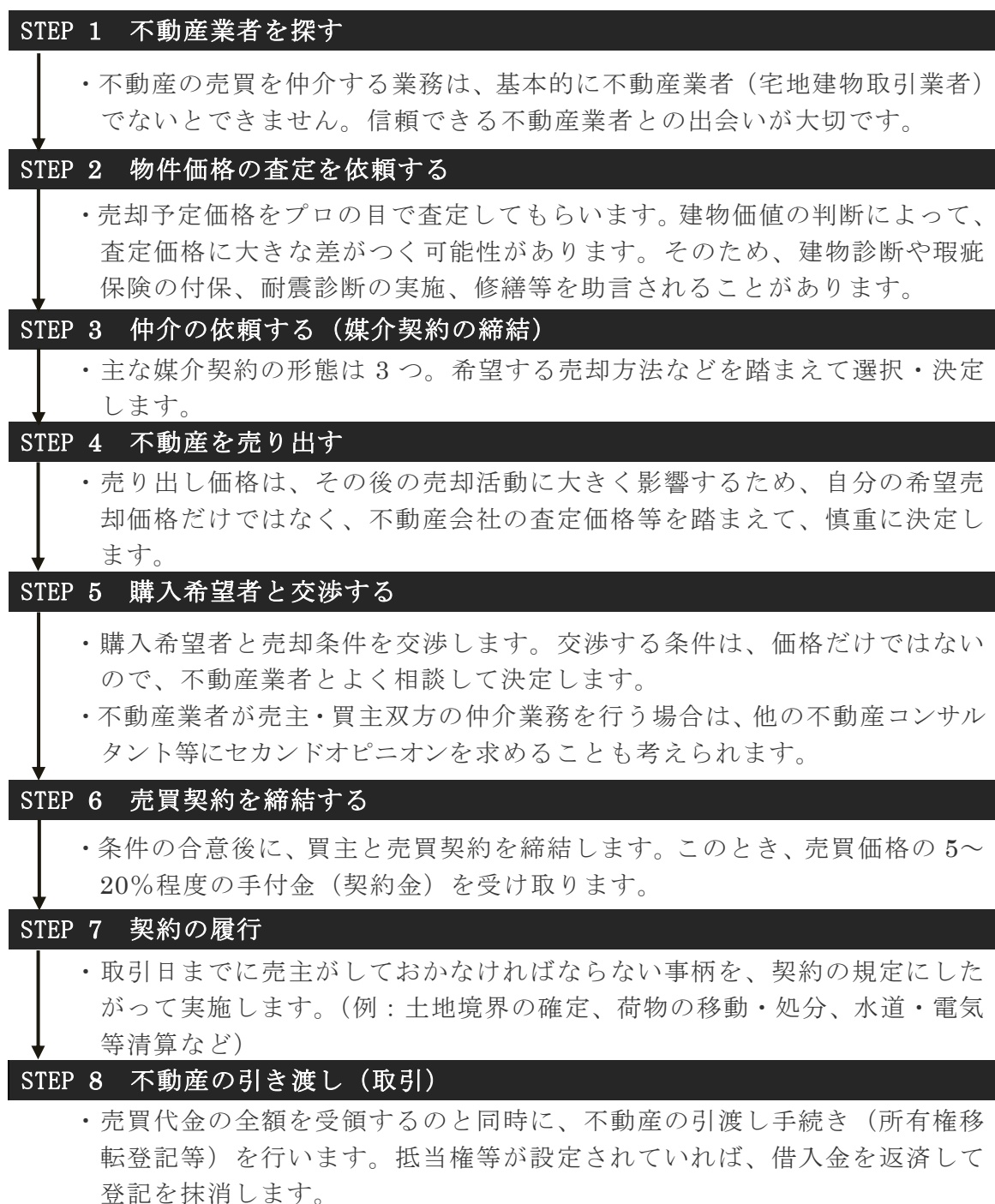


（６）売却の場合

①売却の進め方

空き家を売却するまでの主な流れは、次のとおりです。

図表－３２ 売却の流れ



②売却のポイント

ア) 媒介契約

不動産業者に正式に売買の仲介を依頼するときには、「媒介契約」を締結します。媒介契約は、自分が希望する仲介のサービス内容とその対価である手数料などを契約で明確にすることで、仲介業務に関するトラブルを未然に防ぐためのものです。後悔することのないよう、家の売り出し方などもヒアリングし、自分の意思を不動産業者にしっかりと伝えた上で、媒介契約を締結することが必要です。

媒介契約には「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」の3種類があり、どの種類の媒介契約を選択するかは、どのように売却活動を進めていくかなど、考えている売却方針を踏まえて選択します。

イ) 売却活動

査定価格を参考に売り出し価格を決めて売却活動をスタートすると、購入希望者が物件の内覧に訪れます。不要な荷物を片付け、特に、キッチン、お風呂、トイレ、洗面といった水回りは汚れが気になる場所ですので掃除を念入りにしておきます。老朽空き家であっても、建物洗い（建築美装）を施すなど建物の内部を清潔にすることによって購入希望者に好印象を与え、建物の価値を含めた状態で売却することができたケースは多くあります。一方、庭木が繁茂し雑草やごみを放置したまま、埃だらけで部屋に土足で上がらなければならないような状態では、建物の価値は下がります。

不動産業者から、どのような売却活動を行いどんな反響があったかなど、定期的に報告を受け、熱心に売却活動を行っているかどうかを確認します。あわせて反響などが少ない場合には、不動産業者がどのような対応方法を考えているかなどについても説明を求め、一定期間たってもなかなか売却できない場合には、売却活動を見直す必要もあります。

ウ) 売買契約

購入希望者が現れたら、契約に向けての交渉を進め、価格や引き渡し時期など、具体的な契約条件について双方が合意すれば売買契約を締結します。いったん契約を締結すると、簡単に解除することはできませんので、事前に契約内容を

十分に確認することが重要です。

エ) 不動産の引渡（取引）

売買代金の全額を受領する（残代金の決済）と同時に、不動産の引渡し手続き（所有権移転登記等）を行います。

取引時に必要な書類等は次のとおりです。

- 実印
- 印鑑証明書（3ヶ月以内のもの【法人の場合は加えて3ヶ月以内の会社謄本】）
- 登記済み権利証または登記識別情報
- 固定資産税納税通知書、または固定資産税評価証明書
- 決済（振込先）口座のわかるもの（銀行通帳等）
- 本人確認書類（取引完了確認用）
- 住民票（登記上の住所と住所が異なる場合に必要 3ヶ月以内のもの）
- 住宅ローン等の抹消書類（ローン返済中の場合に必要）
- 鍵一式
- その他買主に引き継ぐべき書類等

オ) 売却に要する費用

空き家を売却するときにかかる費用には、媒介手数料、不動産売買契約書の印紙、抵当権の抹消に必要な費用、その他の変更・売渡登記に関する費用、場合によっては測量費用や修復費用に建物解体費用等、その他不用品の処分費用などがあります。

カ) 譲渡所得税

空き家を売った場合得た利益のことを譲渡所得といい、譲渡所得には所得税や住民税がかかります。

この譲渡所得は、以下の計算式で求められます。

課税譲渡所得金額 ＝ 譲渡価額 － （取得費＋譲渡費用） － 特別控除額（一定の場合）

図表－３３ 課税譲渡所得のイメージ

譲渡価額	課税譲渡所得金額	
	特別控除額	収用やマイホームを売却したときなど一定の要件に当てはまる場合に控除額が定められています。
	譲渡費用	1 仲介手数料、2 測量費など土地や建物を売るために直接要した費用、3 貸家の売却に際して支払った立退料、4 建物を取壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。
	取得費	売った土地や建物を買入れたときの購入代金（建物は減価償却費相当額を控除します。）や仲介手数料などの合計額です。実際の取得費の金額が譲渡価額の５％に満たない場合は、譲渡価額の５％相当額を取得費として計算することができます。

③老朽空き家の売却

建物を利用することが困難と思われる老朽空き家を売却する場合、次の３つの方法があります。

図表－３４ 老朽空き家の売却方法とそのメリット・デメリット

建物の解体 の 時期	解体工事 費用 の負担者	メリット	デメリット
売買契約の 締結前	売主	建物の破損等による 事故を防止できる。	解体工事費用の負担と解体に伴うリスク 負担、売却遅延リスク（固定資産税額の 負担増など）などがある。
売買契約を 締結後、取 引までの間	売主	解体工事費用の持ち 出しをなくすことが できる。	解体工事が計画どおりにできなくなる恐 れや解体前の建物所有リスク、解体に伴 うリスクなどがある。
建物を解体 しない（古 家付土地）	買主	解体工事費用を負担 しなくてよい。	売却先は、解体工事のリスクと費用を負 担できる者に限られる。また、取引まで 建物所有リスクがある。

老朽空き家を売却するときには、土地の更地価格から建物解体工事費用等の見積額を差し引いた金額がその老朽空き家の価格として査定されることが一般的です。しかし、一見して老朽空き家であっても、「図表－１７ 空き家診断の項目－活用と流通に関する事項」の診断によって、建物を利用するメリットが見いだせることがあり、そのような場合には、建物解体工事費用等の見積額を差し引くことなく「土地建物」や「古家付土地」として売却できることがあります。

なお、建物の危険箇所や危険になりそうな箇所の修理や応急処置を施すなど、売却までの建物所有リスクを低減しておかなければなりません。

④空き家を売却するタイミング

空き家の保有リスクやコストを回避するためには、早期に売却することが基本ですが、必ずしもそうとは限らないケースもあることから、空き家を売却するタイミングに関する事項を以下に整理します。

ア) 早く売りたい

- マイホーム特例

「マイホームを売ったときの軽減税率の特例」や「マイホームを売ったときの３，０００万円の特別控除の特例」などは、原則として住まなくなった日から３年目の年の１２月３１日までに売却する場合に適用されます。

- 相続税の納付期限

相続税は、相続開始から１０ヶ月以内の現金納付が原則です。

- 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例

相続により取得した土地、建物などを、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後３年を経過する日までに譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができます。

- 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

相続の開始があった日から３年目の年の１２月３１日までに売ることが適用要件の一つになっています。

- 資産価値の減少（保有リスクとコスト）

イ) 持っておきたい

- 短期譲渡所得と長期譲渡所得

土地や建物を売ったときの譲渡所得は、所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得の二つに区分され、税金の計算も別々に行います。

長期譲渡所得とは譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるもの、短期譲渡所得とは5年以下のものをいい、長期譲渡所得と短期譲渡所得の税率は、次表のとおりです。

図表－３５ 短期譲渡所得と長期譲渡所得の税率

	短期譲渡所得	長期譲渡所得
所得税	30%	15%
住民税	9%	5%

※平成25年から平成49年までは、復興特別所得税（各年分の基準所得税額の2.1%）が課税されます。

ウ) タイミングを計りたい

- 譲渡損失の損益通算

土地又は建物を譲渡して長期譲渡所得又は短期譲渡所得の金額の計算上譲渡損失の金額が生じた場合には、その損失の金額を他の土地又は建物の譲渡所得の金額から控除できます。

- 長期譲渡所得に該当する居住用財産を譲渡したときに生じた譲渡損失

長期譲渡所得に該当する場合で居住用財産を譲渡したときに生じた譲渡損失の金額については、一定の要件を満たす場合に限り、譲渡をした年に事業所得や給与所得など他の所得との損益通算をすることができます。また、これらの通算を行ってもなお控除しきれない損失の金額については、その譲渡の年の翌年以後3年間にわたり繰り越して控除することができます。

- マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

住まなくなった日から3年目の年の12月31日までの売却で、譲渡の年の1月1日における所有期間が5年を超えることが要件となりますので。

⑤媒介報酬額の改正（平成２９年１２月８日国土交通省告示第１１５５号）

低廉な空き家等の売買又は交換の媒介・代理であって、通常の売買又は交換の媒介・代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、現行の報酬額の上限に加えて、当該費用に相当する額を合計した額の報酬を売主または交換の相手方から受け取ることが出来るようになりました。

ただし、宅建業者が受領することのできる報酬額と費用相当額の合計金額は、１８万円（消費税相当額を除きます。以下同様。）が上限額で、受け取ることのできる相手方は、空き家の売主または交換を行う者である依頼者に限られ、買主または交換の相手方からは特例による報酬を受けることはできません。また、あらかじめ報酬額について空き家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、宅建業者と依頼者間で合意しておく必要があります。

（７）除却の場合

大規模な修繕が必要な状態や、住む予定も活用する予定もない住宅では、「建物の除却（解体）」が考えられます。除却によって建物の手入れや修繕の必要はなくなります。

空き家対策の重要な出口戦略の一つである「除却」にあたり、考慮すべき事項を次にまとめます。

①建物の除却と固定資産税・都市計画税

空き家を除却しますと、土地の固定資産税・都市計画税は、第３章７（１）の住宅用地特例の対象外となり税額が大きく上がってしまいます。しかし、単に固定資産税の上昇だけを考えるのではなく、④放置したまま保有、⑤適正な管理、⑥活用、⑦建物の除却、⑧売却処分などのコストやリスク等を調査・検討して総合的に対処策を判断することが重要です。

②「空家等対策の推進に関する特別措置法（第３章１）」との関係

「空家等の対策の推進に関する特別措置法」の最も重要な規定といえるものが「特定空家等」に対する措置で、「市町村長は、特定空家等の所有者等に対して空家の除却等の必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。」と規定されています。また、必要に応じて、勧告、命令、行政代執行等を行うことができるようになっています。

ここで、「特定空家等」として勧告を受けますと、建物を除却した場合と同様に

固定資産税などの住宅用地特例から除外されることになります。

したがって、空き家が「特定空家等」に該当すると思われる場合は、建物の改修工事や空き家管理等によって「特定空家等」でない状態にするか、建物を除却することを早期に判断する必要があります。

③建築基準法等との関係

建物が違反建築物や既存不適格建物である場合、基本的に除却後は同規模の建築物を建築することができません。また、敷地の接道状況によっても、再建築建物の規模等に制約があったり、再建築できなかつたりするケースもあります。

このように、空き家を除却する場合は、除却後の再建築の可能性を考慮し、そのための建築基準法、都市計画法、消防法等関連法規に基づく制約があることを確認しておく必要があります。

④除却費と助成事業等

空き家の除却にあたっては、自治体によって除却費の助成制度を設けているケースがありますので、市区町村の窓口で制度の有無や内容・要件等を確認しておきましょう。また、空き家除却後、土地を防災空地等の公共的な用途に提供する場合、除却費や整備費を補助し、固定資産税等を非課税にするなどの制度が設けられている場合もあります。

⑤その他

ア) 建物が共有の場合

空き家の解体・除却は「処分行為（権利の移動、現状または性質の変更）」にあたることから、共有者全員の合意が必要になります。ただし、取り壊し建物の滅失登記は、共有者の一人が単独でできます。

イ) 連棟建物の切り離し

長屋等の連棟建物の老朽化等による取り壊しについては、切り離し後の耐震性の低下や遵法性の問題等に注意しなければなりません。

ウ) 土地境界の確認

土地の境界が明確でない場合、建物がある状態で隣地との境界を確認しておいた方がよい場合があります。また、建物が隣地にはみ出し、越境状態になっていることもあるので注意します。

3. 空き家への投資について

空き家を活用するためには、基本的に空き家への投資が必要になります。そもそも所有者が空き家に投資しない、できないことが活用の妨げになっており、所有者に代わって空き家を賃貸借で借上げをした者や元所有者から空き家を購入した者が、空き家に投資する環境を整えることによって、空き家の活用は大きく前進することになります。

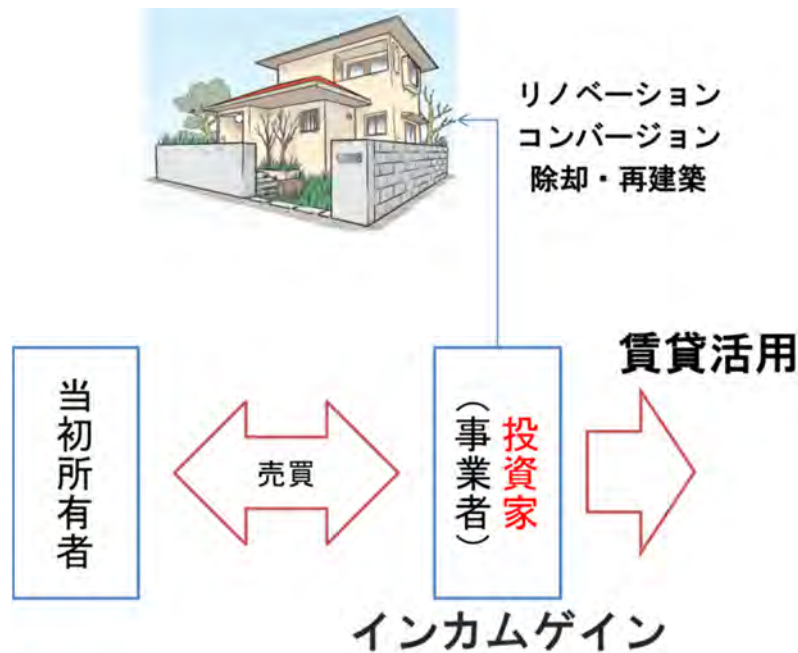
(1) 空き家への投資方法

空き家を活用するための投資手法には、次のようなものがあります。

① 空き家投資・賃貸活用

投資家は空き家を購入してリノベーション、コンバージョン、除却・再建築等をして賃貸活用します。

図表－36 賃貸活用型投資のイメージ

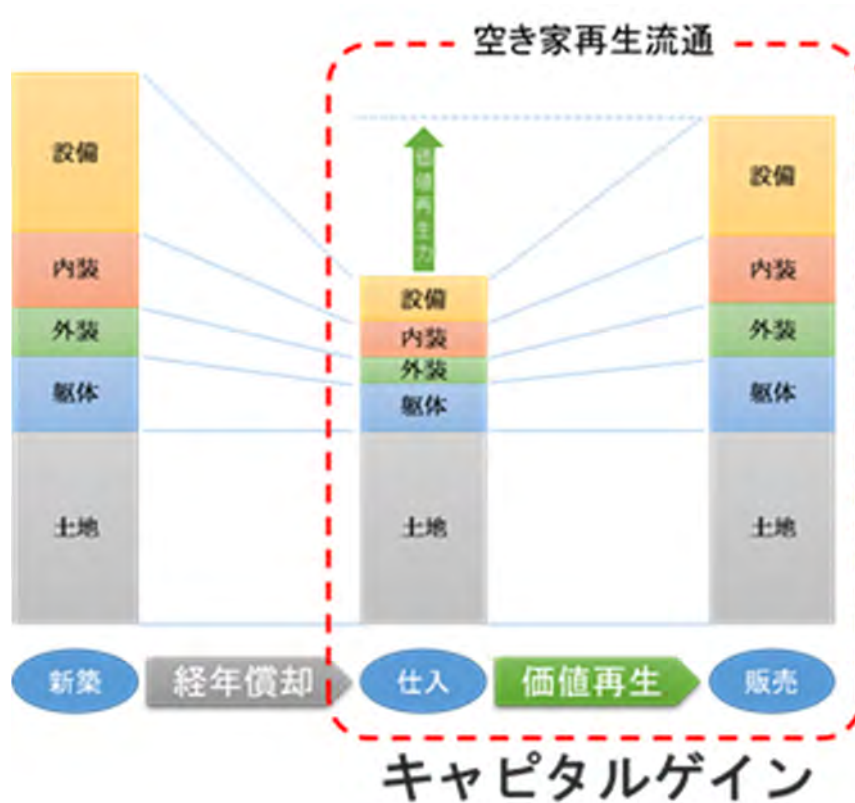


② 空き家投資・リノベ再販（リノベーション再販）

投資家が、経年劣化した空き家を購入して価値再生をしたものを再販する（リノベ再販）。賃貸した後に収益用不動産として販売する場合と、そのまま分譲する場合とがあります。

なお、リノベ再販では、①買い取り再販にかかる不動産取得税の軽減措置や、②買い取り再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置が利用できる場合があります。

図表－３７ リノベ再販による価値再生のイメージ



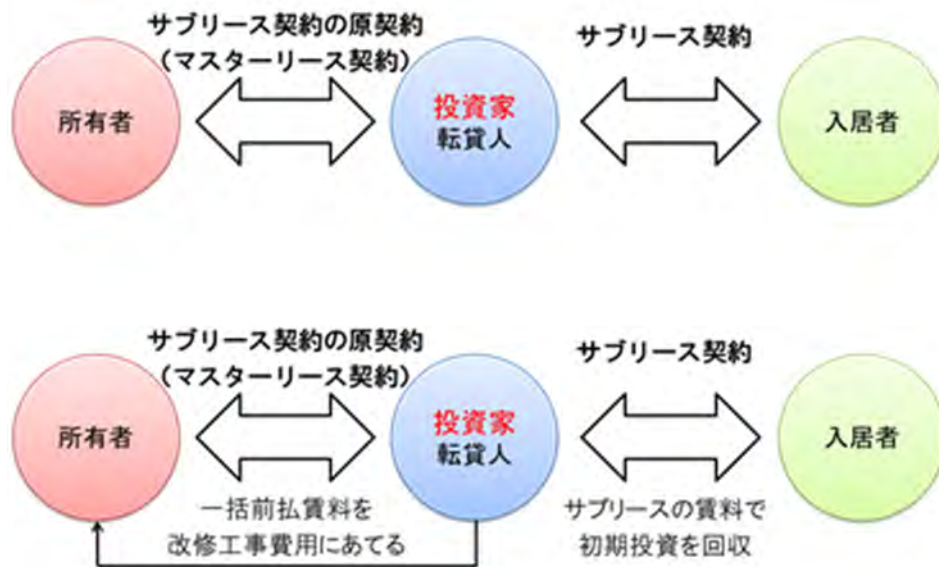
③空き家投資・空き家投資・集約

空き家の接道状況が悪い場合など、近隣の土地を一体利用することによって不動産価値が高まることから、無道路地、狭あい道路、小規模な宅地、長屋、不整形地などの場合には、隣接地との集約を検討します。

④空き家投資・転賃

転賃事業への投資は、空き家を手放したくない所有者に対して効果的であり、投資家にとっても、不動産所有リスクがないことから注目されており、「借り上げ」事業としての参入が増えています。

図表－３８ 転貸事業による価値再生のイメージ



（２）空き家投資の注意点

①基本的な不動産投資リスク

空き家への投資は、不動産への投資であることから、基本的な不動産投資リスクについて理解しておく必要があります。

不動産投資リスクには、次表のようなものがあります。

図表－３９ 不動産投資リスク

借入リスク	投資資金に借入金を充てた場合は、金利上昇に伴うリスクがある。
空室リスク	立地や商品性、賃貸管理会社の能力などが空室リスクに影響する。投資物件数が少数であれば、空室リスクの事業に及ぼす影響が大きくなる。
滞納リスク	滞納があってもすぐに強制的に明渡しをさせることはできない。近年は、「賃貸保証」「家賃保証」によりリスクヘッジしているケースが見られる。
不動産価値下落リスク	立地による影響が大きい。空き家の場合、立地適正化計画などによる人口の減少と街の縮退などにも注意する必要がある。

家賃下落リスク	年数が経過し、建物と部屋の老朽化が進めば家賃も下落する。家賃水準は立地と部屋自体の魅力によって決まるところが大きい。家賃の下落リスクも立地に影響される。
地震リスク	地震リスクに備えるために、地震に強い物件、地震に強い立地、投資エリアの分散がポイントになる。
火災リスク	路地、木造建物の密集地は、火災リスクが高い。
その他リスク	その他、賃貸管理会社の倒産リスクや室内での事故による商品価値下落リスク、地域固有のリスクなどがある。

②空家投資の事業開発リスク

空家に投資する場合、空家の状態から事業開始に至るまでの期間において、調査、権利調整、事業準備（企画・設計・除却・建築など）等を行う必要があり、これら事業開発リスクを考慮しておく必要があります。

権利調整の不調、法規制等により、事業開始に至ることができない恐れや、開発時にかかる税金にも注意します。

（３）空家投資の環境整備

空家・空き店舗等が全国で増加する一方、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取り組みが拡大していますが、不動産特定共同事業に該当する場合には、許可要件が地方の事業者にとってハードルが高く、見直しが必要になっていました。このようなことから、小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設やクラウドファンディングに対応した環境整備などが実施（平成２９年１２月、改正不動産特定共同事業法施行）されました。

第5章 空き家の予防について

1. 空き家予防の必要性和アプローチ

建物を管理しないで長期間放置しますと、建物の老朽化はどんどん進んでしまい、倒壊の危険性や治安の悪化、放火の誘発や不審者の侵入、害獣・害虫の発生など、外部不経済となる様々な問題を引き起こしてしまいます。瓦が落下したりブロック塀が壊れたりするなど所有者責任を問われる事故が発生しないとも限りません。

空き家を適正に管理しようとするれば、維持管理のための費用や手間がかかりますし、建物に住まないで価値を下げないレベルの維持管理をするのは並大抵のことではありません。

一方、今後空き家や空地が増加すると予測される地域では、人を呼び込むなど地域の活性化によって空き家や空地の減少に歯止めがかけられないのであれば、空き家等の不動産の将来的な財産的価値は減少する可能性が高いといえるでしょう。

このような状況から、所有する、もしくは相続等により将来所有することになる住宅が空き家になった場合に、対処が「後回し」になってしまわないような予防策を講じておくことは、今後ますます重要になってきます。

ここでは、「高齢期の住まい方や親子の意思確認」と「紛争の未然防止」、「処分や活用の準備」の3つの観点から空き家の予防について考えます。

2. 高齢期の住まい方や親子の意思確認

高齢期とされる65歳以上の住まい方は、元気なうちに決めておくことがポイントになるといわれています。一般に、子供の独立後、高齢期を迎える頃に退職を迎えて、生活パターンが変わります。したがって、その前、あるいはその後の早い時期に高齢期の暮らし方を考えることは重要です。

「知り合いの多いこの町に住み続けたい。」「趣味で充実した生活を送れるところに転居したい。」「いずれ子の近くで暮らしたい。」「子供に戻ってきてもらいたい。」「便利で医療機関が身近にあるところで暮らしたい。」など、高齢期の暮らし方は、住まいの選択や建物の維持管理などに大きく影響を及ぼします。

また、介護が必要になってから住まいを探しても、「希望に添わない。」「暮らしてみても自分に合わない。」ということでは取り返しがつきません。

このように、元気なうちに選択肢を検討し、高齢期の資金の設計をすることや家族間の意思疎通を図っておくことなどは、所有する住宅への対処が「後回し」になることの防止につながります。

一方、子の立場でも、親のこれからの暮らしや住まいについて話し合っておくことは大切です。「将来実家に移り住んでも良い。」「今後実家に戻る可能性はない。」など、子の意向を親に率直に伝え、親子それぞれの意向が分かれば、それに添って親の家をどうするか？という方針が見えてくることもありますし、荷物の整理を考えるきっかけになることもあります。

子がゆくゆく移り住む意向であることがわかっていれば、親が施設に入所しても元の住まいを一時的に賃貸する、しっかり維持管理をする、というような決断が素早くできる可能性が高くなります。子が住まないのであれば、売却してその代金を住み替えや入所費用にあてる、多少手を加えて人に貸す、地元のコミュニティの場として活用してもらうなどからの選択ができます。

ただし、互いの意向の確認は、単純に親子だけでなく親子二世代の夫婦の問題になりますので、感情的な問題が生じないように注意しなければなりません。

3. 紛争の未然防止

(1) 遺言書の作成

空き家の所有者が亡くなったあと、相続人の間で遺産分割の話し合いが上手くいかずに空き家が放置されてしまうことがあります。実態的に相続されていて、相続登記が未登記で放置されているケースや、家財整理や仏壇などの問題からあえて手が付けられていないこともあるでしょう。

このようなことを未然に防ぐため、生前に遺言書を作成しておく方法があります。遺言書では、所有者自身が亡くなったあとに建物を相続させる人を指定したり、死後に不動産を売却してその売却代金を相続人で分けるように指示したりすることができます。

遺言には、「普通方式の遺言」「特別方式の遺言」があり、一般的に行われているのは普通方式の遺言で、普通方式の遺言には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言の3種類があります。

図表－４０ 普通様式の遺言書の種類と特徴の比較

種類	自筆証書遺言	公正証書遺言	秘密証書遺言
作成方法	遺言者が遺言の全文・日付・氏名を自書し、押印して作成する。	遺言者が遺言内容を口述し、それを公証人が記述して作成する。原本は交渉役場で保管してもらう。	遺言者が記載し、自署・押印して封印し、公証人役場で公証人および証人立会いの下で保管を依頼する。
証人	不要	証人２名以上	公証人１名・証人２名以上
家庭裁判所の検認	必要	不要	必要
遺言書の開封	封印のある遺言書は、家庭裁判所において相続人等の立会いを以って開封しなければならない。	開封手続きは不要	必ず家庭裁判所において相続人等の立会いを以って開封しなければならない。
メリット	●費用が掛からず手続きも簡単。 ●遺言内容を秘密にできる。	●保管の心配が要らない。 ●遺言の存在と内容を明確にできる。 ●検認手続きが不要。	●遺言の存在を明確にできる。 ●遺言内容を秘密にできる。
デメリット	●検認手続きが必要。 ●紛失のおそれがある。 ●要件不備による紛争になりやすい。	●遺言内容が漏れる可能性がある。 ●遺産が多い場合は費用が高額になる。	●検認手続きが必要。 ●要件不備による紛争になりやすい。

【遺言制度に関する見直し】

平成３０年７月６日、民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成３０年法律第７２号）が成立しました（同年７月１３日公布）。

民法のうち相続法の分野については、昭和５５年以来、実質的に大きな見直しはされておらず、その間にも、社会の高齢化が更に進展し、相続開始時における配偶者の年齢も相対的に高齢化しているため、その保護の必要性が高まっていました。

（２）任意後見契約

建物の所有者が認知症等になり、施設に入所したことをきっかけに空き家になるケースが多くなっています。しかし、所有者が認知症で法的に有効な意思表示ができないため、売買や賃貸等の契約をすることができません。

元気なうちに「任意後見契約」という契約をしておくことにより、このような状態になることを未然に防ぐことができます。この契約は、もし将来認知症等によって有効な意思表示ができなくなってしまったときに、自分の後見人となってくれる方を事前に決めておくという契約で、この契約をしておけば、万一認知症等になってしまっても、その後の法律手続きをスムーズに進めることができます。

（３）死後事務委任契約

自分が亡くなった後の事務を委任したいと思う人（委任者という。）が自分以外の第三者（受任者といいます。）に対して、次のような事務についての代理権を与えて、自己の死後の事務を委託する契約です。

- 遺体の引き取り
- 葬儀、埋葬、納骨、永代供養等に関する事務
- 家族、親族、その他関係者への死亡した旨の連絡事務
- 自宅（貸借物件）の退去明け渡し、敷金等の清算事務
- 遺品（家財道具等）の整理・処分に関する事務
- 生前に発生した未払い債務（入院・入所費用の精算）の弁済
- 相続人・利害関係人等への遺品・相続財産の引き継ぎ事務

（４）信託契約

空き家の所有者が亡くなったあとの希望が複雑な場合や次々世代まで財産を遺したいというようなご希望がある場合等、信託を利用する方法があります。

従来は信託銀行等が金額の大きな財産を預かるようなケースで利用されていましたが、最近では財産処分や財産承継を考える場面で成年後見制度や遺言に代えて信託を利用する（遺言代用信託）ケースも増えており、注目されています。

4. 処分や活用の準備

空き家になったときの判断材料や不動産として流通価値を高めたり、空き家を円滑に活用したりする準備によって空き家予防の効果が期待できます。

(1) 相続登記手続き

相続した不動産について相続登記がされていない場合、空き家の売却や賃貸をしようとしても権利者の特定ができずに対応に時間がかかったり、できなくなったりすることがあります。

不動産の所有者が死亡して相続が開始しますと、その相続人に所有権が移転します。その際、不動産の名義を変更する必要があるため、相続登記の手続きが必要です。相続登記をする義務や期限は定められていませんが、何年も放置していると相続人であった人も亡くなる場合があります、関係する相続人が増えていきますが、登記名義人が被相続人のままでは、その不動産を売却したり担保に入れたりすることができません。

空き家を売却しようとしたときに相続登記をしなければならないという手間が増えるだけでなく、他にもさまざまな問題を生じる危険性がありますので、適切な時期に相続登記を行っておくことが大切です（第3章6（4）参照）。

(2) 不動産の確定

所有している住宅の敷地や建物について、隣地との境界が確定していなかったり、増築部分が登記されていなかったりすることがあります。隣家の建物や設備が自宅の敷地に越境しているケースやその逆のケースもあります。このような場合には、境界を確定するなどしてその旨の登記を行うと共に、越境物の処理について、合意書を交わして後々のトラブルを予防しておくことが大切です。

また、土地を道路に提供しているにもかかわらず、固定資産税が課されているケースもあるため、敷地の状況を確認しておきます。

(3) 権利の整理や集約

住宅のおかれている環境や権利の状態が次のような状態にある場合、空き家予防措置として、その問題の解消するための手立てを講じておくことが考えられます。

- 建築基準法上の問題で建て替えが困難である（接道要件、長屋の切り離しなど）
- 所有権が共有状態にある
- 第三者の権利が付されている
- 借地や長屋（連棟住宅）など

このような場合には、他の権利者との協議や隣接地との交渉などによって、権利の整理や集約を行うことになります。

（４）不動産取得時の書類の点検

①登記済証、登記識別情報

不動産について登記が完了した際に、登記所が登記名義人に交付する書面を登記済証（「権利書」、「権利証」ともいいます。）といい、権利を移転したり抵当権を設定したりするときに必要になる重要な書類です。不動産登記法改正により「登記済証」は、2005年（平成17年）3月7日からオンライン庁による「登記識別情報」に切り替わっています。

②購入時（取得時）の契約書、領収証など

土地や建物を売ったときの譲渡所得は、土地や建物を売った金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算し、その譲渡所得の額から特別控除額を引いたものが課税譲渡所得金額になります。

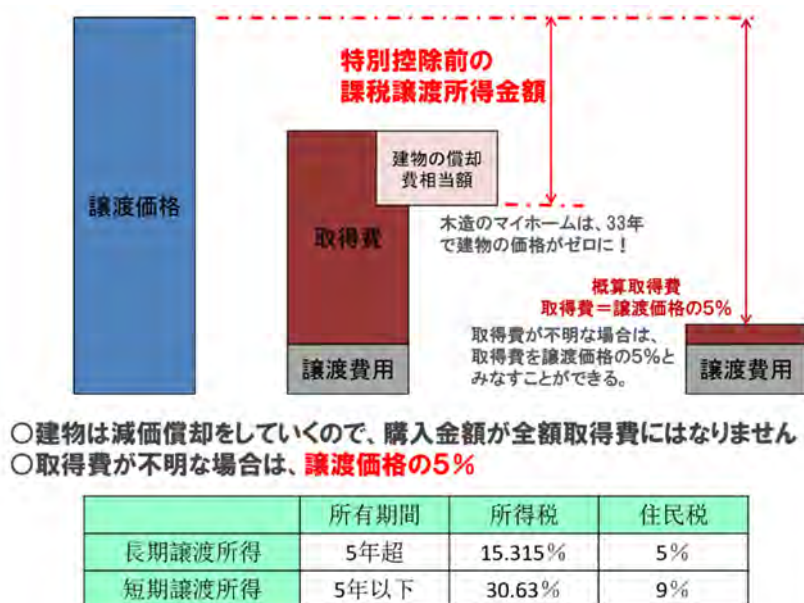
自宅の売却で一定の要件に当てはまるときは、「マイホームを売ったときの軽減税率の特例」や「マイホームを売ったときの3,000万円の特別控除の特例」などを受けることができますが、相続により取得した親の居住用不動産を売却した場合は、これらの特例を受けることはできません。

※ 「第3章8空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」に該当する場合を除きます。

したがって、「売った土地や建物を買い入れたときの購入代金」や、「購入手数料などの資産の取得に要した金額」に、「その後支出した改良費、設備費」を加えた合計額で計算される取得費を把握できるようにしておくことがとても大切になります。

※ 建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。
また、土地や建物の取得費が分からないときや、実際の取得費が譲渡価額の5%よりも少ないときは、譲渡価額の5%を取得費(概算取得費)とすることができます。

図表－４２ 不動産取得時の書類の有無と譲渡所得税の関係（例）



③建築確認済証や検査済証、設計図書

建築物の建築等をしようとする場合には、建築主は工事に着手する前に、建築主事または指定確認検査機関に建築確認申請書を提出して、その計画が建築基準法令等の規定に適合するものであることが確認された後、確認済証の交付を受けなければなりません。確認済証の交付を受けずに建築物等の工事をすることは禁止されています。

また、確認済証が交付された建築物は、建築基準法で定める中間検査および完了検査を受けなければならない、原則、完了検査済証の交付を受けるまでは建築物を使用できません。

このように、「確認済証」、「確認申請の副本」、「中間検査・完了検査の検査済証」は、建築物が適法に計画されて建てられたことが証明できる書類です。

設計図書は、建築工事を実施するために必要な図書で、図面（設計図面）・設計書及び仕様書・その他の書類（現場説明事項書や構造計算書等）からなる書類です。

このような建築に関する書類は、増築や模様替え工事、メンテナンスをする際に必要になります。

④住宅履歴、長期点検、メンテナンスプログラム、耐震性能など

図表－４３ メンテナンス等の効果

住宅履歴	新築時の設計図や設備、メンテナンス、リフォームの記録、定期点検の結果等をまとめた情報を住宅履歴という。 点検の結果等を記録することにより、将来の問題を予見し、計画的にメンテナンスをすることが可能となる。また、売却時にはこの住宅履歴があることで、購入者が安心して住宅を購入することができ、査定価格にも良い影響を与えることにもつながる。
長期点検・修繕計画	定期的なメンテナンスを行うことによって、性能を長期間維持できる。
耐震性能	1981年改正の建築基準法で定められた耐震性能（新耐震基準）をクリアし、安心して暮らせる家であることが大切になる。耐震診断により耐震性能を確認し、倒壊の危険がある場合には補強工事（耐震改修工事）を実施するなどにより耐震性を高める。 耐震診断・耐震改修工事には、市町村の補助制度や減税制度がある。

⑤借地の場合の契約書

借地である場合は、土地の賃貸借契約書の有無を確認します。

（５）居住中の荷物の整理

家の片付けはとても大変ですが、子供が親家の空き家の荷物を片付けるのは並大抵のことではありません。いざという時、少しでも片付けの手間を減らすことができるよう、生前から荷物の整理を心掛ける必要があります。

また、親世代と子世代が一緒に片付ける場合は、親の「片付けられない心」を動かし、片付ける気になってもらうことが大切です。

ポイント１）家の中にある「危険」を知ってもらいます。

- 地震時の物の落下
- 高所からの物の出し入れ時の負担や危険性

- 床に置いた物でのつまずき、転倒
- 物への引火

ポイント2) 実家に自分のものがあれば、それから片付けます。

ポイント3) 親の心情を気遣います。

- 「捨てる」という言葉を使わず、「減らす」といいます。
- 親のプライドを傷つける言い方をしません。
- 親が大切にしているものを理解します。

(6) 居住中の建物管理

我が国の65歳以上の高齢者（以下「高齢者」といいます。）人口は3,384万人（平成27年9月15日現在推計）で、総人口に占める割合は26.7%となっています。

また、平成26年国民生活基礎調査の概況によれば、65歳以上の単身世帯は約595万9,000世帯（総世帯数の11.8%）を占めています。この単身高齢者宅は「空き家予備軍」といわれており、持ち家率の高い団塊の世代の高齢化にともなって、今後さらに増加することが見込まれています。

「空き家予備軍」の住宅では、居住する高齢者が建物の維持管理にまで手が回らないため、外観目視による劣化状況の把握、メンテナンスの助言・提案などを中心とした建物管理や、蛍光灯交換等の付帯サービスが求められます。このような「空き家予備軍」の建物の状況を把握し、継続的な建物管理を行うことや高齢者の在宅ケアとの連携などは、空き家予防対策の観点からも有効な手法といえます。

第6章 空き家管理について

1. 空き家管理の必要性

増え続ける空き家が、賃貸、売買などにより流通されることも除却されることもなく、管理されずに放置されますと、近隣に悪影響を与える「外部不経済」の問題を引き起こしてしまいます。例えば、建物の荒廃や老朽化、敷地内へのゴミの不法投棄、犬猫の糞尿や害虫の発生などの危険性が高まるなど、景観・衛生の悪化が生じてしまいます。また、浮浪者や犯罪者が出入りし地域の治安が悪化したり、放火や殺傷事件が発生したりするなど、社会的な問題となっているケースは少なくありません。

また、空き家を放置することは、所有者にとっても大きなリスクです。例えば、建物の一部が壊れて他人に損害を与えたときは、所有者に過失がなかったとしても、原則として被害者に対してその損害を賠償する責任を負わなければなりません（民法第717条）。

このようなことから、空き家を適正に管理することは、①外部不経済対策、②防犯・防火対策だけでなく、③所有者責任の観点からも重要といえます。

一方、財産としての面から、空き家の価値の逓減を防ぐ目的で行う管理が推奨されているケースも多く見受けられます。しかし、そもそも「空き家にすること」自体が財産的価値を下げることになりますから、近い将来に空き家の利用が見込まれる場合や建物の維持管理に相当な手間や費用をかける場合を除いて、空き家管理は、「価値の逓減を防ぐもの」というより「建物価値の逓減を緩和するもの」程度に捉えておいた方が現実的です。このことから、空き家の財産的価値の逓減防止を目的とした空き家管理は、管理コストや管理期間、将来の空き家の活用などを総合的に勘案しながら、所有者の利益（経済的だけではなく精神的な利益を含みます。）になるような対策にすることが望ましいでしょう。

このほか、問題解決に至るまでに必要とする空き家管理があります。空き家を解消するためには、例えば、相続関係を調査して相続登記を行う権利関係の整理や共有者間の合意、意思能力のない共有者等がいる場合の成年後見制度の利用といった問題解決が必要です。また、自用、賃貸活用、売却、除却など、いわゆる空き家の出口戦略のための調査や企画検討も不可欠です。借地の地主や、長屋である場合の他の建物区画所有者、隣接土地所有者や近隣住民などの承諾や同意を得る必要

がある場合もあるでしょう。このように、空き家においては、その解決までに時間を要するケースが少なくなく、この「判断をし、対策をする。」時間をつくるためにも、空き家管理が必要となります。

＜ 空き家管理の目的（まとめ） ＞

- ✧ 建物の劣化を遅らせること
- ✧ 近隣に迷惑をかけないこと
- ✧ 起こり得るリスクを未然に防止すること
- ✧ 判断や問題解決するまでの時間をつくること

2. 空き家管理のポイント

（1）建物の状態の確認

空き家が、空家等対策特別措置法で定義されている特定空家等のような状態（ここでは、「管理不全状態」という。）になっていないかを確認します。

図表－４４ 管理不全の空き家



依頼時に管理不全状態である場合は、その状態を解消することを最優先にします。また、そのまま放置すると管理不全状態になるような建物の場合には、未然防止策を施さなければなりません。

図表－４５ 応急処置の例



管理不全状態を解消するための費用が高額になる場合は、そのまま放置することにより発生する諸問題やリスクなどを認識して、管理不全を解消するための手法（応急処置と恒久対策）やその費用の捻出方法などを検討し、対処することが重要です。建物の解体工事を検討する場合には、公費による除却助成の有無を確認します。

長年放置してある空き家内部の状態を確認する場合や、清掃、荷物の持出しなどで建物に立ち入る際には、内部がかなり傷んで床板が外れたり、階段が落ちたりして事故になる恐れがありますので、危険回避のために相当の注意を払わなければなりません。危険と思われる場所に立入らないことが基本ですが、どうしても立入る必要がある場合には、専門家に点検や危険防止措置を依頼することを検討します。

（２）家財、荷物、仏壇など

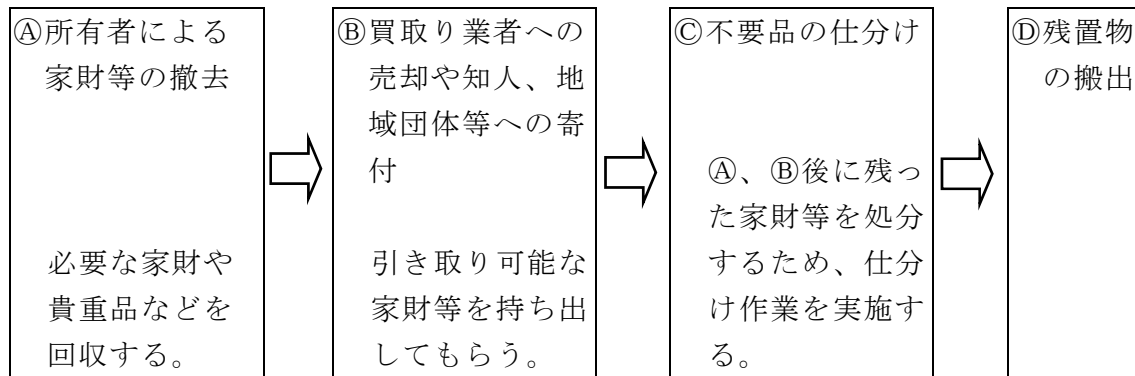
空き家には建物内に家財や貴重品を置かないことが基本です。どうしても貴重品などを置いておく必要がある場合は、警備会社などの警備付き空き家管理を依頼することを検討します。

空き家を物置として利用する場合でも、将来のことを考えて片付けや整理を行っておくことが大切です。

①家財等の処理

家財等処理の作業フロー（例）を次に示します。

図表－４６ 家財等処理の作業フローの例



空き家と所有者の居住地が離れていれば、片付け作業の都度、時間や交通費をかけて足を運ぶことになります。空き家の片付けや処分は、簡単に自力でできるものではありませんので、その一部を業者に依頼することも検討します。

②親の家（空き家）の整理

自分の家の片付けでも大変ですが、親が住んでいた家の空き家の荷物を片付けるのは並大抵のことではありません。最初は勢いで片付けを始めたものの、物の多さに愕然としたり途中で作業を止めたりしてしまうことも少なくありません。

親の家の片付けは、事前の準備と余裕を持ったスケジュールを立てることが大切です。

ア）保管するもの

保管した方が良いものには、次のようなものがあります。

- 手帳や住所録、年賀状
故人と交友のあった人達に亡くなったことを連絡する際に役立つことがあります。
- 契約書や権利書、借用書など
相続人にとって重要な書類です。
- 株券、保険証書、年金手帳、預貯金通帳、印鑑など
相続財産に関わるため、遺産分割協議と各種手続きが終了するまで処分しないようにします。

- 仕事上の資料
- 使うもの
物の処分は、「使える」「使えない」ではなく、「使う」「使わない」で判断します。

イ) 売却や寄付を検討するもの

業者に買取りを依頼したり、知人や地域の方に譲ったりすることを検討する対象として、次のようなものがあります。

- 家具、家電
- ブランド品、時計、貴金属
- 衣類、靴
- 骨董品、絵画、掛け軸など美術品
- 書籍、CD/DVD/レコード
- 食器類

これらは、片付けの際にアイテム別に分類します。

ウ) 遺品供養

思い出が詰まった物の処分は心が痛みますが、処分しないと何も進みませんので、遺品の整理は必要です。遺品の供養は、神社やお寺に依頼するか、専門業者に依頼します。

なお、親家空き家の整理にあたっては、兄弟などには必ず事前に作業をすることについて連絡をしておきます。

③仏壇

一人暮らしをしていた居住者が高齢者向けの住まいなどに転居し、留守宅に主が戻ることなく長期間放置されていたり、両親・祖父母の死後に、遠方に居住する相続人がその住まいを空き家にしたりするケースでは、仏壇の処理が問題になることがあります。核家族化により、独立した子らはすでに住まいを持ち、あるいは勤務先等の事情によって、その空き家に入居できない例は少なくありません。このような場合、先祖代々の仏壇や親・身内の荷物の整理は、子らにとって心の負担が大きく、他人に任せることもできないまま時間が過ぎていきます。

そのようなときは、いずれの宗派であれ菩提寺（檀那寺）に相談します。菩提寺

によっては、位牌を預けることができ、彼岸や盆に位牌を持ち帰って祭祀を行うようにしてもらえることがあります。

祭祀承継者が仏壇を引取り、現在の住まいに移す場合に、一般的にはご先祖の霊魂を仏壇から抜いたり入れたりする「魂抜き」「魂入れ」というものを行います。数年後に利用する予定がある空き家の場合、仏壇の「魂抜き」をし、位牌のみを移します。

また、自宅が手狭で仏壇が大きいことがあります。そんな時は小型の仏壇を購入し、位牌を移すことができます。縁のあるお寺に連絡して、実家の仏壇から新しい仏壇へご本尊を移す法要を行います。移動と同じように、魂抜きの法要、魂入れの法要をし、魂を抜いた古い仏壇を「ご供養・お焚き上げ処分」します。

一人っ子同士もしくは長男長女の結婚では、家に仏壇が2つ揃うということも起こります。宗派によっては、よいことではないとの説明がされることがありますので、菩提寺に相談します。

（３）ガス、通電と通水

空き家では、通常、ガス供給を行わずに閉栓し、プロパンガスであればガスボンベを取り外します。

電気や水道については、管理上の必要性や受託する管理業務の内容によって、通電、通水するか、もしくは使用中止の届け出をするかを決めます。使用する水量がトラップの封水程度であれば、給水の使用を中止していても管理巡回時に水を持参することで対処できますが、散水や清掃のように多くの水を使う必要がある場合は水道の使用を中止できません。また、空き家の状態でも電気の供給が必要な設備がある場合は、通電しておくことになります。例えば、給湯器には凍結防止用ヒーターがある場合がありますので、電気を止めたり、給湯器のブレーカーを下げたりしてしまうと凍結防止用のヒーターが停止してしまい、凍結するケースが高くなります。

なお、通電、通水には、漏電や漏水のリスクが伴います。また、長期間電気の供給を停止した空き家で、再び通電、通水をする際にも注意が必要です。天井裏や壁の中でネズミが電線をかじり、ショートを引き起こして火事になる危険性や、コンセントの周りにたまったホコリに湿気が吸着し、ピンの間から電流が流れて発生した火花がホコリに引火して、発火してしまう「トラッキング火災」が起こる恐れもあります。不安がある場合は、電気工事業者や水道業者などの専門家に依頼する

ことを考えます。

注) 凍結により管や器具に破損の恐れがある場合、「冬季のみ閉栓して水抜き処置を施しておく。」というような水道の管理方法もあります。

(4) 建物の危険な状態を未然防止するためのチェックポイント

瓦のずれや外壁の浮き、タイル壁などの欠けなどにより、台風や地震の際に一気に、もしくは時間の経過とともに少しずつずれて突然落下することがあります。落下したものが隣の車に当たって傷をつけたり、通行人にケガをさせてしまったりするようなことがないように、未然防止が大切です。次に述べる事柄があれば、速やかに対処しなければなりません。

①屋根

目視による確認を行います。建物から少し離れた場所から双眼鏡で屋根を見ることができれば、より確認できる範囲が広がります。

チェックポイントは、次の通りです。

ア) 瓦屋根の場合

屋根の一番高いところの棟瓦が波をうったようになっていないか確認します。直線になっていない部分では、雨が浸透し下地木が腐朽している恐れがあります。さらに棟瓦の隙間から雨水が浸入することによって、腐朽が進行して瓦がずれ落ちる原因にもなります。

次に、瓦のずれや欠けたところがないかを確認します。特に棟瓦の下部に板チョコを3段から5段くらい重ねたような「のし瓦」は、軽くてずれやすいため、不具合部分を早期に発見することがポイントになります。

イ) トタン（カラー鉄板）屋根の場合

継ぎ目部分や端部にめくれがないかを確認します。めくれのある部分では、雨水の浸入のために野地板と呼ばれる下地が腐朽して釘等の金具がぬけやすくなり、台風や突風で吹き飛ばされる危険性があります。

ウ) カラーベスト（スレート）屋根の場合

ひびが入っている箇所がないかを確認します。ひびが入っている場合、何かのきっかけで落下することがあります。

②外壁

建物の周囲を周って目視します。見えにくいところは双眼鏡を使用します。隣の敷地に入らないと見えない場合は、隣の許可を得た上で立ち入るようにします。

ア) モルタル壁の場合

光を当てて壁が浮いたように（壁面がまっすぐではない状態）になっていないかを確認します。そのような状態であれば、下地とモルタルが剥離した状態になっている可能性もありますので、突然壁が落下することがあるかも知れません。

大きなひび割れの有無を確認します。ひび割れからの雨水が浸入しますと、壁が浮き、落下につながります。

イ) タイル壁の場合

タイル壁もモルタル壁と同じようなポイントや、タイルの欠けがないかを確認します。タイルの欠けから雨水が浸入し、タイルが浮いて落下につながります。

ウ) トタン（カラー鉄板）の場合

めくれかけていないか確認します。また釘等の金物が浮いていないかも確認します。

③樋（とい）

樋が外れたり、金物が外れたりしていないかを確認します。

④バルコニー

手すり（鉄骨）の根元の腐食などを確認します。手すりの根元が断絶し上部だけでつながっている状態は、手すりの落下の原因になります。また、バルコニーの傷や汚れ・しみなどがある場合は、内部の腐食が進んでいる可能性があります。

⑤門・塀

錆びたり壊れたりしていないかを確認します。また、ブロック塀の目地が割れ、ブロックとブロックの間が開いているように見える場合は、何らかの原因で倒壊する恐れあるなど危険性が高くなります。

コンクリートブロック塀の危険性を判断するにあたって、次の点検表を用いることができます。

図表－４７ コンクリートブロック塀点検表

点検項目		点検内容	点検結果	
			適合	不適合
1	高 さ	2.2メートル以下	☐	☐
2	壁の厚さ	高さ 2 メートルを超える塀で 15 センチメートル以上	☐	☐
3	鉄 筋	高さ 2 メートル以下の塀で 10 センチメートル以上	☐	☐
4	控 壁	壁内に直径 9 ミリ以上の鉄筋が、縦横とも 80 センチメートル間隔以下で入っており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされている	☐	☐
5	(高さ 1.2 メートルを超える時)	塀の長さ 3.4 メートル以下ごとに、直径 9 ミリメートル以上の鉄筋が入った控壁が塀の高さの 5 分の 1 以上突出している。	☐	☐
6	基 礎	丈が 35 センチメートル以上で根入れ深さが 30 センチメートル以上の鉄筋コンクリート造の基礎がある。	☐	☐
7	(高さ 1.2 メートルを超える時)	全体的に傾いていない。 1 ミリメートル以上のひび割れがない。	☐	☐
8	傾き、ひび割れ	人の力でぐらつかない。	☐	☐
9	ぐらつき	塀が土止め壁を兼ねていない。 玉石積み擁壁等の上にはない。	☐	☐
10	その他	2.2 メートル以下	☐	☐

注) 1 項目以上不適合に該当すれば、安全対策が必要です。

危険なブロック塀等を撤去する場合、公的補助の対象になることがあります。

(５) 防犯・防災上のチェックポイント

①鍵について

空き家の鍵は、慎重に取り扱いましょう。空き家の管理を依頼されている場合はもちろん、自分の家であっても、鍵の種類や本数の管理、持ち出しの状態などを記録しておきます。

②センサーライト

空き家に通電してある場合は、庭などにセンサーライトを設置しておきますと、防犯対策に効果があります。

注) 動物に反応してしまうこともあります。

③サッシ補助錠、振動アラーム

サッシに補助錠（ホームセンターなどには粘着性テープ等で取付ける手軽なものもあります。）を付けることで侵入者を防ぐ効果が期待できます。

振動アラームは、ガラスの振動を感知してアラームが鳴る仕組みになっていますので、侵入防止に役立ちます。

注) 誤作動により、近隣住民などに迷惑をかける恐れがあります。

④雨戸のない窓

出窓など雨戸がついていない窓は、台風などによる飛来物で窓ガラスが割れる恐れがあります。そこで、中から薄いベニア板のような物を剥離性が高い養生テープ（養生後のテープを剥離する際に糊残りが少なくきれいに剥がせるもの）や防犯フィルムを貼っておきますと、被害を軽減できる可能性があります。

⑤戸締り

管理作業終了時には、窓やドアの施錠や消灯の忘れなどがないようにしなければなりません。誤った施錠を行ったために、雨戸を動かすと開錠されてしまうケースが多くあります。

⑥面格子、網入りガラス

面格子付や網入りガラス、二重ガラスなどの窓は、そうでない窓に比べ安全に思いがちですが、それらの素材が必ずしも防犯効果を持っているわけではありませんので、注意しておく必要があります。

⑦警備会社の空き家管理

警備会社の空き家管理は、防犯サービスが基本で、センサーによる機械警備と警備員による見回りサービスがあります。近年、建物維持管理を提供している警備会社のサービスも見られるようになってきました。

（６）建物を長持ちさせる（財産的価値をできる限り下げない）ためのポイントとその他予防措置

①通気・換気

通気や換気などをせずに空き家を放置していると、結露などによる湿気により建物が傷んだり、カビが生えてそこにシロアリが発生したりすることがあります。

結露が発生するメカニズムは夏と冬とで異なり、建物の構造や部材によっても結露対策は異なります。通気・換気をすることによって結露対策効果が必ずしも発揮されるわけではなく、季節や時刻によって変化する環境などに応じた通気・換気方法を採用する必要があります。例えば、夏場のように高温多湿の時期では、日中は換気口を閉じておき、陽が落ちて外気の湿度が下がってから風を通すのが良いとされています。一方、人手に頼らない方法として、換気扇を活用することが考えられますが、換気扇による連続換気は降雨時に室内に湿気を取り込むことになるため逆効果です。

結露の発生を抑える簡単で確実な方法は、屋内外の空気を入れ替える換気ですが、室内に湿気を取り込まないようにし、除湿効果のあるときだけ換気を実施するのは、状況に応じて煩雑な対応が必要になりますので、容易ではないことを認識しておく必要があります。

②給湯器の凍結予防

給湯器の凍結予防には次のような方法があります。

- 一般的な給湯器には凍結予防のヒーターが付いていますので、給湯器に通電しておきます。
- 給湯器が貯湯タンク式のものは水抜きをします。また、配管の排水も行います（方法は、取扱説明書参照。）。
- 気温が氷点下に下がることが予想される場合は、水を少しずつ流しておきます。

③浄化槽への対処

浄化槽を利用している空き家では、浄化槽内のバクテリアにブローアで空気を送り込むため、原則として通電しておく必要があります。長期間空き家にする場合には、届出や法定点検、維持管理など必要となるため、専門業者に対応策を相談しましょう。

④排水口の悪臭予防

排水トラップの水が蒸発してなくなりますと、封水が切れて臭いが上がってきたり害虫が侵入したりする恐れがありますので、時々水を流す必要があります。また、その後の蒸発量を少なくするために、ゴム栓がついている箇所（洗面・浴室）などはラップでゴム栓を包んで栓をし、それ以外のところはテープで塞いでおきます。

⑤和室の畳床湿気予防

湿気の予防のため、マンション、戸建てにかかわらず、畳は上げておきます。畳が日焼けで変色するからと表面を新聞紙などで覆うのは、余計に湿気がこもることになるため避けた方が良いでしょう。

⑥建物

次のような箇所と状況を確認します。

- 外壁のひび割れ、設備の水漏れ（水道を止めていない場合）、雨漏り。
- 屋内外の水染み。特に屋外バルコニーの軒裏など、モルタルの落下につながるおそれがある部分。
- バルコニー手すりに笠木がある場合の隙間の有無。
- 樋やバルコニー排水口の異物（枯れ葉やボールなど）の詰まり。

⑦庭や外周

空き家の敷地内の木や草が伸び放題で、木の枝が塀を超えてはみ出し、あるいは、落ち葉が空き家の敷地内にとどまらず隣地や道路、側溝などに落ちたままになっているなど、近隣に迷惑をかけているケースが見受けられます。落ち葉は、樋を詰まらせ、雨漏りや建物を劣化させる原因にもなります。樹木によっては、害虫が多量に発生することもあります。

近隣の方が仕方なく掃除をし、迷惑をこうむっていることに辛抱し続けたとしても、敷地の境界の確認や空き家の取壊し、売却、賃貸などを行う際にトラブルが顕在化することもあります。

このように、植栽の手入れや落ち葉の処理などの空き家管理が適正に行われていない場合、単に見かけ上の問題ではなく、近隣とのトラブルや建物の劣化につながる恐れがあるので注意する必要があります。

なお、民法では「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。(民法233条第1項)」として、境界線を越えた枝を、隣地所有者が勝手に伐採することを認めていません。

注) 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができます(民法233条第2項)。

庭木・植木ともに美しい状態を保つには、季節ごとにしっかりした管理が必要となります。しかし、一般に空き家の植栽の維持管理に多くの費用をかけることは難しいことから、前述のような近隣とのトラブルを避けることに重点を置いた必要最低限の手入れくらいは心がけるようにしましょう。

⑧敷地内のトラブル

ア) ごみの投棄

ごみの投棄は、衛生の悪化や悪臭の発生、害虫の発生、野良猫の集中、景観の悪化など、近隣に様々な悪影響を及ぼします。したがって、空き家の敷地内に投棄されたごみを発見した場合は、速やかに投棄ごみを処分しなければなりません。

イ) 犬・猫の糞尿対策

野良猫など動物の糞尿は、悪臭や衛生上の問題など近隣に大きな迷惑を及ぼします。それらの糞の処理は勿論、嫌悪剤の散布などによる予防策を取ることも検討します。

ウ) 庭の陥没や水たまり

庭の水たまりは、蚊などの発生の原因になります。また、庭の陥没は、敷地内の排水管の損傷や漏水など、何らかの異常があることを示しています。排水管の詰まりによって、排水会所から水が溢れることもあります。

このような場合は、専門業者に調査・修理(復旧)を依頼します。

⑨物置

長期間空き家になる場合、庭や路地に設置した物置は、処分することを考えます。

⑩清掃

空き家の清掃の簡易版として、次のような項目をあげることができます。

ア) 屋内清掃

- 室内のホコリ取り
- 床面掃き拭き清掃
- サッシ及びサッシ廻りの拭き清掃
- 水廻り拭き清掃
- 建具の拭き清掃
- その他

イ) 屋外清掃

- 敷地内のごみや落ち葉の処理
- 玄関、アプローチ、ガレージ内などのホコリ取り
- 犬や猫の糞尿処理
- 排水会所や側溝のごみや泥の処理
- 前面道路部分のごみ処理
- その他

空き家では、通電・通水の状況により清掃に使用できる道具が限られます。

また、清掃により発生するごみ等を回収指定日時に指定場所に運び出せない場合は、持ち帰るのが基本です。持ち帰ることが難しいのであれば、清掃の日をごみの回収日に合わせるなどの工夫が必要です。

建物管理のチェックポイントは、居住者が高齢化するなどして目が行き届かなくなった場合や手が回らなくなった場合などを除いて、居住することによって自ずと確認し、解消できるポイントです。しかし、居住している状態と同程度のレベルを空き家管理によって達成しようとするのは現実的ではありません。管理の目的とその管理に要する時間や費用などを検討するなどして、必要な空き家管理のレベルを決定することになります。

(7) 自分でできる点検の主な点検項目

セルフチェックには、次表のようなチェックシートを用います。

図表－４８ 自分でできる点検の主な点検項目

点検部位 (対象部位にチェック)		主な点検項目 (点検した項目にチェックし、補修が必要な場合は○で囲んでください。)
屋 外 部 分	☐ 布基礎	☐ 割れ ☐ 蟻道 ☐ 不同沈下 ☐ 換気不良
	☐ 外壁	☐ さび ☐ 割れ ☐ シーリングの劣化 ☐ はがれ ☐ 変形 ☐ ゆるみ ☐ 汚れ ☐ 色あせ ☐ 色落ち
	☐ 屋根	☐ ずれ ☐ 割れ ☐ さび ☐ 浮き ☐ 色あせ ☐ 色落ち
	☐ 雨どい	☐ つまり ☐ はずれ ☐ ひび
	☐ 軒裏	☐ 腐朽 ☐ 雨漏り ☐ はがれ ☐ たわみ
	☐ バルコニー	☐ 手すりぐらつき ☐ 腐朽 ☐ さび ☐ 破損 ☐ 蟻害 ☐ 床の沈み ☐ 腐食
軀 体 部 分	☐ 土台、床組	☐ 腐朽 ☐ さび ☐ 蟻害 ☐ 床の沈み ☐ きしみ
	☐ 柱、はり	☐ 腐朽 ☐ 破損 ☐ 蟻害 ☐ 割れ ☐ 傾斜 ☐ 変形
	☐ 壁（室内側）	☐ 割れ ☐ 雨漏り ☐ 目地破断 ☐ 腐朽 ☐ 蟻害 ☐ さび
	☐ 天井、小屋組	☐ 腐朽 ☐ さび ☐ はがれ ☐ たわみ ☐ 雨漏り ☐ 蟻害 ☐ 割れ
	☐ 階段	☐ 沈み ☐ 腐朽 ☐ さび ☐ 蟻害 ☐ 割れ
屋 内 部 分	☐ 床仕上	☐ 凹凸 ☐ カビ ☐ きしみ ☐ 反り ☐ タイル等の汚れ・割れ ☐ ダニ ☐ はがれ（めくれ） ☐ 変色 ☐ 汚れ ☐ 劣化による割れ
	☐ 壁仕上	☐ 浮き ☐ カビ ☐ はがれ ☐ 変色 ☐ 汚れ ☐ 割れ
	☐ 天井仕上	☐ シミ ☐ 汚れ
建 具	☐ 玄関建具・窓	☐ すき間 ☐ 開閉不良 ☐ 腐食 ☐ 付属金物の異常
	☐ 雨戸・網戸	☐ さび ☐ 腐朽 ☐ 建付不良
	☐ 窓枠、戸袋等の木部	☐ 腐朽 ☐ 雨漏り ☐ コーキング不良
	☐ 内部建具	☐ すき間 ☐ 開閉不良 ☐ 破損 ☐ 取付金物の異常 ☐ 汚れ
設 備	☐ 給水管、水栓器具	☐ 水漏れ ☐ 赤水 ☐ パッキンの摩耗 ☐ プラスチック部の腐食
	☐ 排水管、トラップ	☐ 水漏れ ☐ つまり ☐ 悪臭
	☐ キッチン、洗面設備	☐ 水漏れ ☐ 割れ ☐ 腐食 ☐ 換気不良 ☐ さび ☐ シーリングの劣化 ☐ 汚れ
	☐ トイレ	☐ 便器・水洗タンクの水漏れ ☐ 悪臭 ☐ カビ ☐ 換気不良 ☐ 金属部の青錆 ☐ つまり
	☐ 浴室	☐ タイル等の割れ ☐ ジョイント部（ユニット）の割れ・すき間 ☐ 汚れ ☐ カビ ☐ シーリングの劣化 ☐ 排水口のつまり
	☐ ガス管	☐ ガス漏れ ☐ 劣化 ☐ 管の老化
	☐ 給湯器	☐ 水漏れ ☐ ガス漏れ ☐ 器具の異常
	☐ 換気設備	☐ 作動不良
	☐ 電気設備	☐ コンセント作動不良 ☐ コンセント破損 ☐ その他

住宅金融支援機構「マイホーム点検・補修記録シート」より抜粋

（８）郵便、宅配便とメール便

空き家を管理するにあたって、空き家に届く郵便物等の処理は大切です。郵便等の事業者によっては、郵便物等が空き家に届かないようにする「転送サービス」があります。

①郵便局（ＪＰエクスプレス） 転居・転送サービス（無料）

近くの郵便局の窓口で転居届を出しておくだけで、１年間、旧住所あての郵便物等が新住所に無料で転送されます。また、期間終了時には更新が可能です。

※ 転居届の提出時必要書類など、詳しくは最寄りの郵便局または郵便局ホームページで確認できます。

※ インターネットで転居届の申し込みができる「e 転居」（無料サービス）があります。

※ 転送の可否は、次の通りです。（平成３１年４月１日現在）

図表－４９ ＪＰエクスプレスの転送の可否

	転送の可否
海外転送	×
病院への転送	○
親族への転送	×
勤務先に転送	×
死亡した受取人宛の郵便物等の転送	×
内容証明	○

②ヤマト運輸 クロネコメンバーズ 宅配便 転居転送サービス

（無料：平成３１年４月１日現在）

旧住所に届いた宅急便を、自動的に新住所へ無料で転送するサービスで、サービス開始から１年間転送されます。このサービスも、期間終了時に更新することができます。

※ サービス利用登録の申し込み方法、サービス内容などは、ヤマト運輸営業所やホームページなどで確認できます。

※ 職場への転送、出張・旅行等による一時滞在先への転送、入院先病院への転送等、転居以外の事由による転送は利用できません。

※ クロネコ DM 便、往復宅急便など、転居転送サービスの対象外となっている商品もあります。

③その他宅配便

その他主要な宅配便会社の宅配便サービスで、公式の転送サービスは現時点で確認できませんでした。

（９）台風・暴風雨などへの備え

台風や暴風雨はいつやって来るかわかりませんので、あらかじめ備えをしておくことが大切です。例えば、突風によりアンテナが倒れ建物を損壊させたうえにさらには人を傷つける恐れがあります。空き家でアンテナを使用する必要がないのであれば、あらかじめ撤去しておくよう依頼者に助言します。建物に付属する日よけ・看板、鉢植え、置物、物干し竿、ごみ箱など、建物の周囲に不要なものを置かないことも必要です。

日頃からの建物点検に加え、雨戸や施錠の確認や、テープを貼って窓ガラスを保護したり、カーテンやブラインドを下げたりすることも台風や暴風雨への備えとなります。

（１０）空き家の火災保険、賠償責任保険

①火災保険

空き家には、家財もあって住める状態のものから廃屋のようなものまでさまざまな状態があり、その状態によっては保険会社が保険契約を引受けないことがあります。引受けされる場合の基準は、保険会社によって異なりますので、現状をきちんと伝えて相談し、対応を検討します。

所有者にとって空き家に価値があれば、火災保険によって火災等のリスクに備えておく必要があります。全く必要のない空き家であれば、火災で失われても損害にはなりませんので、補償する必要のないものに保険をかける意味はありません。しかし、火災によって建物の全てが消えてなくなるとは限りませんし、残存物の撤去にも費用がかかりますから、火災保険に加入しておく意味はあります。

なお、居住用の建物は「住宅物件」として住宅火災保険（保険会社により各種商

品があります。)の対象になりますが、住居として使用される見込みのない空き家住宅は、一般的に住宅火災保険の保険料よりも高くなります。

②賠償責任保険

空き家が近隣の居住者や通行人等の第三者に及ぼした損害に対する賠償は、空き家所有者の契約による「施設所有（管理）者賠償責任保険」で対応することになります。

この保険は、施設を所有、使用または管理する者が、施設の構造上の欠陥や管理の不備、あるいは施設の用法にともなう仕事の遂行に起因して、第三者に身体的傷害や財物損壊を与えた場合に、法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を保険金として支払うものです。この法律上の賠償責任には、所有者の賠償責任が含まれますので、空き家所有者にとっては加入しておくべき保険ですが、空き家や老朽化した建物の場合には、保険会社に引き受けを断られる場合があります。

このように、空き家所有者は、必要な損害保険に加入できない可能性があり、その場合大きなリスクを抱え込むことになりかねません。

なお、空き家管理サービス事業者が加入する「空き家賠償責任保険」には、管理事業者だけでなく、空き家の所有者に起因する偶発的な事故により、所有者が法律上の損賠賠償を負担することにより被る損害を補償する商品が提供されており、これらは、所有者の空き家管理サービス事業者選定の判断材料の一つになる可能性や、行政との連携においても重要なポイントになる可能性があります。

（１１）専門的な建物検査

契約受託時や大きな自然災害があった後、あるいは空き家管理が長期に及ぶ場合の契約更新時、もしくはその他管理事業者が必要と認めた場合などに、専門家による建物検査を行うことは、危険個所の早期発見や建物の劣化診断などに有益で、効果的な予防措置につなげることができます。

これら建物検査には、耐震診断やシロアリ調査、インスペクション（目視による住宅診断）などがあり、建築関連業を中心に様々な事業者、機関、資格者などがこれらを実施しています。

※ 空き家管理や空き家保険等の関係で建物検査を実施している公的機関や認定専門資格士は、現在のところ見当たりません。

※ 専門家に依頼する場合の主な点検項目と点検時期の目安は次表のとおりです。

図表－５０ 点検項目と点検時期の目安（１）

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安
屋 外 部 分	●基礎		
	布基礎	割れ、蟻道、不同沈下、換気不良	5～6年ごと
	●外壁		
	モルタル壁	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと
	タイル貼り壁	汚れ、割れ、はがれ	
	サイディング壁（窯業系）	汚れ、色あせ、色落ち、割れ、 シーリングの劣化	3～4年ごと
	金属板 サイディング壁（金属系）	汚れ、さび、変形、ゆるみ	2～3年ごと
	●屋根		
	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと
	屋根用化粧スレート葺き	色あせ、色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと
	金属板葺き	色あせ、色落ち、さび、浮き	2～3年ごと
	雨どい（塩化ビニル製）	つまり、はずれ、ひび	
	軒裏（軒裏天井）	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ	
	●バルコニー・濡れ縁		
	木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと
	鉄部	さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと
	アルミ部	腐食、破損	3～5年ごと
軀 体 部 分	●床組、軸組、小屋組など		
	土台、床組	腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ	4～5年ごと
	柱、はり	腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜、変形	10～15年ごと
	壁（室内側）	割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、 さび	
	天井、小屋組	腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、 蟻害、割れ	
	階段	沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ	
外 構 そ の 他	●その他		
	郵便受け	固定不良、破損、腐食、変形	1年ごと
	門・塀	傾き、はがれ、ひび割れ	
	警報装置	機能不良、破損	
	防犯装置		

注）「点検時期の目安」及び「取替えの目安」は、建物の立地条件、建設費、使用状況及び日常の点検やお手入れの程度によって、相当の差があります。本表に掲げている数値は、大体の目安を示したものです。

図表－５１ 点検項目と点検時期の目安（２）

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安
屋内部分	●床仕上		
	板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時
	カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格的クリーニング
	たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し 2～3年裏返し
	ビニル系の床	はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時
	玄関床	タイル等の汚れ・割れ、はがれ	
	●壁仕上		
	ビニールクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時
	織物クロス貼り壁		
	板張り壁・化粧合板張り壁	浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ	
繊維壁・砂壁	はがれ、汚れ		
●天井仕上			
和室天井 (化粧合板目透し貼り)	シミ、汚れ	随時	
洋室天井 (ビニールクロス・クロス貼り)			
建具	●外部建具		
	玄関建具	すき間、開閉不良、腐食	2～3年ごと
	アルミサッシ	付属金物の異常	
	雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良	2～3年ごと
	窓枠、戸袋等の木部	腐朽、雨漏り、コキング不良	
	●内部建具		
	木製建具	すき間、開閉不良、取付金物の異常	2～3年ごと
ふすま、障子	すき間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに張替え	
設備	●給排水設備		
	給水管	水漏れ、赤水	1年ごと
	水栓器具	水漏れ、パッキンの摩耗、プラスチック部の腐食	
	排水管、トラップ	水漏れ、つまり、悪臭	
	キッチン、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、シーリングの劣化、汚れ	
	トイレ	便器・水洗トイレの水漏れ、悪臭、サビ、換気不良、金属部の青錆、つまり	
	●浴室		
	タイル仕上	タイル等の割れ、汚れ、カビ、シーリングの劣化、排水口のつまり	1年ごと
	ユニットバス	ジョイント部の割れ・すき間、汚れ、カビ、排水口のつまり	
	●ガス設備		
	ガス管	ガス漏れ、劣化、管の老化	1年ごと
	給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	
	●その他		
	換気設備（換気扇）	作動不良	1年ごと
TV受信設備（アンテナなど）	固定不良、さび、破損、変形		
電気設備（コンセントなど）	作動不良、破損		

住宅金融支援機構「マイホーム点検・補修記録シート」より抜粋

3. 空き家管理ビジネス

(1) 空き家管理ビジネスの現状

①空き家管理ビジネスの担い手

近年、空き家管理業務に、工務店や造園業者、不動産業者・賃貸管理業者、メンテナンス業者、清掃業者、警備業者、NPO 法人、シルバー人材センター、新聞販売店、自治会、便利屋など、規模や業種が様々な事業者や団体が携わっています。

このうち、地域に密着した中小の事業者にあっては、空き家管理を通じて深く地域に溶け込むことで既存のビジネスの受注拡大につなげようとしたり、「地域貢献」の一環として空き家管理を行うことにより自社のイメージアップにつなげたいとして取組んだりするケースが多く見受けられます。

例えば、不動産業者の空き家管理ビジネスでは、次のようなメリットが考えられます。

- 空き家の持主を見込み客にできる（→管理を通じて客とコネクションができ、売買や賃貸の相談を受けやすい。）
- 行政の関連部署とのネットワークを築きやすい
- 地域貢献に積極的な企業として地域からの信頼度が高まり、イメージアップにつながる
- 空き家管理を普及させることで地域の環境を良好に維持し、不動産事業者のテリトリーとなる地域が魅力ある街であり続けることによる不動産事業環境の維持・向上につながる

こうしたメリットがある反面、次のようなデメリットも指摘されています。

- 手間暇かかる仕事内容の割には利益が薄い
- スケールメリットがないと本格的なビジネスモデルを確立するのが難しい
- 本来のビジネス（売買・賃貸）に結びつけるまでに時間がかかる。あるいは結びつく可能性が不透明
- 所有者住所と空き家の所在が隔たっていることが多く、中小業者ではネットワークの構築や所有者との意思疎通が困難

空き家管理ビジネスは、適正なサービス品質の確保と全国的なネットワークが重要なポイントになることから、中小業者にはこれが大きな障害になっていました。しかし、全国規模で空き家管理サービスを展開する NPO 団体、不動産業者団体が加盟業者に提供する「空き家管理サポートツール」、シルバー人材センターや新聞販売店のような団体・事業者間連携などによって空き家情報や管理ノウハウの共有が進むことによって、地元自治体との連携が構築されつつあります。

②空き家管理サービスの主な内容

空き家管理サービスやそれに関連する作業の項目には次のようなものがあり、外部のみで作業するサービスと所有者から建物の鍵を預かって内外の両方で作業するサービスに大別できます。また、作業内容を基本サービスとオプションサービスに分類して提供しているケースが多くみられます。

図表－５２ 空き家管理サービス項目の例

建物や敷地の点検	通気・換気	通水・封水
雨漏り点検	室内簡易清掃	施錠確認
庭木確認	敷地内のゴミ拾い	ポスト掃除
近隣挨拶	管理看板の設置	クレームの一時対応
管理報告	ゴミ処分（大）	ハウスクリーニング
除湿剤設置・消臭剤散布	エアコン清掃	網戸張替え
凍結防止	不用家財処分	害虫駆除
草刈・除草剤散布	庭木の剪定	郵便物転送
防犯設備の設置	庭木の水やり	除雪
高圧洗浄	建物解体除却	インスペクション
耐震診断	シロアリ診断・駆除	リフォーム
緊急時点検		

（２）空き家管理事業者のリスク

空き家管理業務固有のリスクに、次のようなものがあります。

①所有者の工作物責任に伴う損害賠償

空き家所有者には工作物責任があることから、管理事業者の善管注意義務違反等が原因で所有者の工作物責任に至った場合は、所有者から損害賠償を請求される恐れがあります。したがって、管理業務の範囲やその頻度について契約書に明記

し、その内容を忠実に履行するとともに、問題点の有無については、遅滞なく報告（必要な改善案を含む。）を行うことが大切です。

②器物損壊、盗難

管理事業従事者の不注意などによって、空き家内の荷物や建物に損害を与えてしまうことがあります。窓の閉め忘れにより雨が吹き込み建物内部や家財に被害を与えることも考えられます。このほか、巡回時の施錠忘れが原因による盗難、電気の消忘れによる無駄な電気代など、管理業者の賠償損害となるものは多くあります。

③近隣住民等とのトラブル

空き家管理業務は、原則として所有者の依頼を受けて行いますので、依頼内容にない管理業務や関連業務を実施することはできません。仮に近隣住民等から空き家管理に関する要望があったとしても、その要望が依頼内容に含まれていなければ、報告したり改善案を提示したりすることしかできません。

そのことによって、近隣住民等と依頼者の板挟みになるなど、近隣住民等とのトラブルに巻き込まれて営業活動に影響が及ぶなどのリスクがあります。

④死亡後事務

依頼者（空き家所有者）が死亡した場合、原則として依頼者の死亡を知ったときに管理事業者の管理業務は終了します。

この時、空き家を相続する者に対して管理業務の終了を通知するとともに、費用の清算、鍵の引き渡しなど、依頼者死亡後の契約終了にかかる事務（死亡後事務）を行って契約を終了することになります。しかし、相続人が誰か不明である場合や、確定しない場合、いない場合など、死亡後事務が円滑に実施できなくなり、管理事業者の立場が不安定な状態になるリスクがあります。

（３）空き家賠償責任保険

空き家の管理業務または空き家に起因する偶発的な事故により管理業者が法律上の損害賠償責任を負担することにより被る損害を補償するのが、空き家賠償責任保険で、空き家管理事業者は必ず加入しておく必要があります。

この保険は、例えば、「空き家の窓を閉め忘れ、吹き込んだ雨で家財が濡れてカビが生じた。」「空き家の鍵を紛失したため錠前の交換費用を負担した。」「空き家の電気を消し忘れ、無駄な電気代がかかってしまった。」「空き家の施錠を失念したた

め、泥棒が侵入し家財を盗まれた。」といった事故の損害に対応します。

なお、賠償損害だけでなく、管理事業者または所有者が負担する「被害者治療費等」「初期対応費用」「訴訟対応費用」といった費用損害の補償が対象になるものもあります。

さらに、管理事業者だけでなく、空き家の所有者に起因する偶発的な事故により、所有者が法律上の損賠賠償を負担することにより被る損害を補償する商品が提供されている商品も取扱いされており、これらは、所有者の空き家管理サービス事業者選定の判断材料の一つになる可能性や、行政との連携においても重要なポイントになる可能性があります。

（４）空き家管理と空き家の簡易利用

一部の地域では、空き家管理サービス導入時に当該空き家の駐車場を時間貸し駐車場（コインパーキング）の登録駐車場として有効活用するサービスが提供されています。これにより、空き家所有者は、賃料収入を得て空き家の維持コストが軽減できるほか、空き家の一部利用による防犯効果が期待できます。

この他にも雑草の繁殖防止や防犯効果を目的として、駐車場以外にも近隣住民の菜園やコミュニティスペースに利用することも考えられます。

第7章 空き家の活用相談Q & A

1. 空き家の活用について

- Q1. 相続した土地を一時的にコインパーキングとして賃貸したいと思っています。一定期間が経過したのち、明け渡しはスムーズにしてもらえるでしょうか？
- A1. コインパーキングの事業者と行う契約は、「一時使用駐車場用地賃貸借契約」で行うのが一般的です。この場合、借地権や営業権などは発生いたしませんので、契約期間の満了と同時に明け渡しの完了が可能となります。
- Q2. 郊外の別荘地に空き地を所有しています。売却しようと思っても思うような値段がつかず、所有しているだけで維持費がかかり、これからどうしようか困っています。何かいい方法はないでしょうか？
- A2. 運用・処分等で困った土地の活用方法として、太陽光発電の設置があります。通常の賃貸借と比べ、運営・管理上の手間が軽減され、収入が安定していることで人気を集めているようですが、採用を検討する場合は、太陽光発電のメリットやデメリット・リスクなどについて、把握しましょう。なお、空き地の利用が難しい場合、今後も所有し続けると、維持・管理費等の出費も止まらない負の財産になってしまいかねませんし、管理不行き届きで何らかの責任を負うことになるかも知れません。「思っているような値段」について再検討し、思い切って手放すことも一つの選択肢になります。
- Q3. 現在、民泊が脚光を浴びていますが、どんな内容ですか？
- A3. 民泊とは、インバウンドによる訪日外国人の増加でホテル不足が深刻化している中で、個人が所有する空き家などを宿泊施設として貸し出しを行っているものです。法律・条令などにより簡易宿所、特区民泊、新民泊などの形態がありますので、それらの規則に従って運営する必要があります。
- Q4. 分譲マンションを賃貸した場合、管理費・修繕積立金は賃借人に払ってもらえるのでしょうか？
- A4. 管理費・修繕積立金は区分所有者が支払う義務となっています。したがって、貸主としてはそれを支払うために賃料として受け取ると良いでしょう。

Q5. 分譲マンションを賃貸しようと思っています。ペットの飼育や事務所としての用途など、所有者の判断で決めてもいいのでしょうか？

A5. 分譲マンションには、通常「管理規約および使用細則」という規則があります。したがって、区分所有者は第三者に貸与する場合にも、自らの責任でこの規約を第三者に遵守させなければなりません。

2. 空き家の活用について（手法編）

Q1. 大阪でマイホームを所有していますが、転勤のため家族で引っ越しすることになりました。数年後にはまた大阪に帰って来る予定です。それまでの間、賃貸にすることはできますか？

A1. 通常、マイホームを第三者に賃貸する契約には「普通借家（一般の建物賃貸借）契約」と「定期借家（定期建物賃貸借）契約」の二通りがあります。転勤の期間中のみ賃貸を希望される場合には、期間を限定した定期借家契約で契約を行う方が良いでしょう。定期借家契約であれば、自動更新や立ち退き料の請求などの心配も解消され、大阪に帰ってきたときには自ら居住することができます。

Q2. 所有する住宅を賃貸する場合に、DIY という方法があるようですがどんな内容でしょうか？

A2. DIY とは、英語の Do It Yourself（ドゥ イット ユアセルフ）の略語で、賃貸住宅などで賃借人が自らの部屋を専門の業者に依頼してリフォーム・装飾を行うのではなく、自分自身の手で自分だけのリフォーム・装飾を行うものです。利点としては、コストの削減・自分だけの部屋の実現・およびすべてを自分自身でやることにより充実感・達成感を得ることができること、などが挙げられます。

Q3. 100 坪の土地に建つ老朽住宅に両親が住んでいます。自己資金はできるだけ出費せずに新しい住宅に建て替えたいのですが、いい方法はありませんか？建て替えの住宅は、両親が生活するだけのコンパクトな住宅にしたいと思っています。

A3. 基本的に自己所有する土地の一部を売却原資として、新築住宅に建て替えるケースと、賃貸住宅を併用した共同住宅に建て替えるケースが考えられます。具体的なケースについては、〇〇へご相談ください。

Q4. 空き家の住宅を賃貸したいと思っておりますが、リフォーム費用の負担がネックとなっています。何かいい方法はありますか？

A4. リフォーム費用の調達については、契約内容によって賃借人や転貸事業者などから資金を調達することが可能です。具体的なケースについては、〇〇へご相談ください。

Q5. 空き家の住宅を賃貸したいと思っておりますが、家財の整理・処分がネックとなっています。何かいい方法はありますか？

A5. 住宅の一部を家財置き場としてストックルームを確保し、パーシャル賃貸住宅として貸し出すことが可能です。具体的なケースについては、〇〇へご相談ください。

Q6. 空き家の住宅を賃貸したいと思っておりますが、家賃滞納などに対する備えはどうのようにしたらいいのでしょうか？

A6. 近年では連帯保証人の代わりに賃借人の賃料の支払いを保証または立替え払いを行う保証会社があります。また、一般的に賃貸借契約の際には、敷金（保証金）などを預かります。この敷金は、賃借人が賃料の支払いやその他賃貸借契約上の債務を担保する目的で預かる金銭ですので、万一の際の備えとなります。

Q7. 老朽化した空き家を売却しようと考えています。建物を解体しないと売却できませんか？

A7. 使用することができない老朽化した建物付きの土地を売却しようとする場合、3つの方法、①老朽化した建物を解体して更地として売却する方法、②古家付きで売却する方法、③古家付きの状態で契約し、取り引きまでに解体する「更地渡し」と呼ばれる方法、があります。解体工事費用の捻出が困難な場合には、②や③の方法で売却することを考えます。

3. 空き家の管理について

- Q1. 現在、転勤により東京で賃貸マンションに住んでいるため、大阪で所有するマイホームを空き家をしています。空き家のままだと固定資産税は上がるのでしょうか？
- A1. すべての空き家において固定資産税が上がるわけではありません。市町村が調査を行い、管理が不十分である空き家、つまり「特定空家等」に指定された場合において、市町村長は、その所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、①助言または指導、②勧告、③命令することができます。ここで、撤去・修繕など指導を受けながら改善されない場合、勧告が出されます。勧告を受けますと、固定資産税などの住宅用地特例から除外され固定資産税が上がることになります。
- Q2. 老朽化した空き家を放置していると、解体を命じられるそうですが、解りやすく教えていただけますか？
- A2. 空き家の管理が不十分ですと、市町村から「特定空家等」として指定され、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺環境の保全を図るために必要な助言又は指導をされることになります。それでも、所有者が履行しない場合には勧告受けることになります。勧告を受けても改善されない場合、命令が出されます。命令に従わなければ、50万円以下の過料を科せられます。また、市町村が強制的に撤去するなど行政代執行ができるようになっていきます。この場合撤去に要した費用は所有者から徴収されます。なお、命令が出された「特定空家等」には、その旨の標識が立つことになります。
- Q3. 「特定空家等」として指定された場合、固定資産税が高くなるのですか？
- A3. 「特定空家等」に指定されただけでは、固定資産税は高くなりません。しかし、勧告を受けたときには、固定資産税等が高くなります。

1戸あたり200㎡以内の敷地の場合、小規模住宅用地として、課税標準が固定資産税1/6、都市計画税1/3の軽減措置を受けていますので、「特定空家等」として勧告を受けた場合には、この軽減措置が受けられなくなり、固定資産税は6倍、都市計画税は3倍になります。例えば、200㎡以内の敷地で、固定資産税のみが課せられている地域では6倍、固定資産税（1,000分の14）と都市計画税（1,000分の3）が課せられている地域では5.1倍になります。

第8章 調査・企画提案の基礎

1. 受付

相談業務は、相談者の要請に従って適切なアドバイスを行うものですが、相談者が必ずしも住まいの処分や利用について権限を有している者とは限りません。

例えば、子供が親の所有する不動産を有効活用したいと相談に来るとか、複数の相続人の内の1人から相談を受けるといった相談者と実権者とが異なる場合には、お互いが、どのような関係にあるのかを確認した上で、直接権限を有する者の意向を確認することが大切です。しかし、相談者の中には、「実権者に納得してもらおうための材料として企画提案を求める。」といった様々な事情がありますので、相談者との信頼関係に基づき、特に問題がないと判断される場合には、相談者の依頼を受けて企画提案を行い、その内容に基づく事業実施の段階で、実権者に直接確認するという対応でもかまいません。

2. 調査、企画提案の流れ

(1) 調査、診断

限られた時間と費用のなかで、あらゆる活用方法をすべてチェックすることは不可能で非効率です。そのため、調査にあたっては、対象となる空き家に成立可能な建物の用途等を設定(仮説)し、その仮説に沿った調査項目をピックアップします。

具体的な調査項目には、次のようなものがあります。

① 基礎調査

所有状況や権利関係、土地・建物の概要、環境・立地状況、法的制限等の物的、法的調査、隣接地の利用状況や権利者調査等を行います。

② 活用市場調査

活用の可能性を検証するための調査で、市場性、将来性、経済状況の分析等を行い、最も有効活用手法を決定します。

③ 専門的な建物調査

活用を検討するにあたって、建物の劣化状況等の現状を把握する必要があります。そこで、専門的な建物調査を行い、建物の危険度の判断、改修費の試算等を行います。これは、活用・除却等の判断材料にもなります。

④ 事業費の検討

建物調査に基づき、改修費等の活用事業費の検討を行います。改修費等に膨大な費用がかかる場合、活用手法についての再検討が必要になります。

事業費を検討するにあたっては、改修（除却）等の補助金や助成金などについても考慮します。

⑤ 総合的な検討

活用を考える場合には、前述の基礎調査、市場調査、建物調査に基づく総合的な判断が必要となります。活用の選択肢としては、「そのまま利用する。」「改修して活用する。」「除却して活用する。」「処分する。」が考えられます。また、空き家をそのまま利用する場合も改修する場合も、既存の用途（住宅）のまま活用する場合と、用途を変更して活用する場合とがあります。

（２）用途、手法

「第４章１空き家の活用・用途編」「第４章２空き家の活用・手法編」で述べたように、住宅を活用するための用途や手法の選択肢の中から、仮説を基にした調査を行い、企画提案に進みます。

（３）事業スケジュール

事業スケジュールは、実施段階において、事業を推進していくうえで、どんな業務があり、また、事業が完了するまでにどの程度の期間がかかるのかを依頼者に理解してもらうためのものです。したがって、企画提案段階であっても、事業スケジュールを策定して依頼者に提示しておくのが望ましいといえます。

なお、事業スケジュール策定の際は、予期せぬアクシデント発生の場合も考慮して、余裕を持たせておきます。

（４）資金調達

所要資金（事業費）の大部分は、建築・改修等の工事費ですが、このほかに、コンサルティング報酬、設計監理料、調査測量費や近隣対策費などの付帯費

用が生じることがあります。空き家の有効活用における所要資金の調達方法としては、一般的には自己資金、敷金、保証金、借入金などによりますが、場合によっては、事業地の一部売却や等価交換方式、賃料の一括前払い金などによることもあります。

また、建築・改修等の工事費を低減するため、D I Y型の賃貸借や転賃借を用いることもあります。

（５）事業収支計画

事業収支計画は、改修工事等が完了し、事業が開始されてからの事業収支の予想で、有効活用コンサルティングの根幹をなす重要な部分です。

実際に事業が行われた場合を想定して、賃料その他の収入から必要諸経費等の支出を差し引いた純収益の想定値を事業収支計画表の年度ごとに算出し、事業開始後の「損益計算」と「資金計算（キャッシュフロー）」の二つの収支表からなる事業収支予想表を作成します。

(参考)

企画提案業務に関する契約書 (Sample)

印 紙
(第2号文
書)

(企画提案業務)

不動産コンサルティング業務委託契約書(案)

_____ (以下「甲」という。)と _____ (以下「乙」という。)は、末尾表示(*注)の不動産(以下、「本件不動産」という。)の不動産コンサルティング業務に関し、本日、次のとおり契約を締結した。

***注** コンサル対象不動産が特定されていない場合は、物件表示を行わない。

(契約の目的)

第1条 甲は、乙に対し、甲が実施しようとする _____ (*注) について、企画提案をすること(以下、「企画提案業務」という。)を委託し、乙はこれを受託した。

***注** 例として、「土地の有効利用に係る事業計画」などと記入

(業務)

第2条 乙は、本契約の目的を遂行するため、企画提案に係る次の業務を行う。

- (例) (1) 土地有効利用に関連する諸調査の実施(物件特性、地域特性、法的規制、権利関係、市場動向等)
- (2) 土地有効利用に関する調査・分析
- (3) 上記(1)及び(2)に基づく事業計画の策定
- (4) (その他、受託する業務の内容を適宜記入)

(提案方法)

第3条 乙は、甲に対し、企画提案を行うに当たっては、書面をもって行い、かつ必要な付属書類等(以下、書面及び付属書類等を総称して「報告書」という。)を交付し、説明するものとする。

(提案期限)

第4条 乙は、甲に対し、報告書を平成____年____月____日までに交付し、説明するものとする。(*注)

- 2 乙は、乙の責めに帰すことのできない事由により、前項の期限までに第2条に定める業務が完了できないときは、事前に甲にその旨を通知し、甲と期限の延長について協議しなければならない。

***注** この契約締結日と業務開始日が異なる場合は、別途契約期間を定めるなど、実情にあわせて適宜文章を改めること。

(提案内容の基準日)

第5条 甲と乙は、報告書の内容が、乙において前条の定めに従い甲に対し当該書類を交付した日現在の諸条件を基準とするものであること、及び乙はその後の関連法規(税制や行政指導を含む。)の改正並びに市場動向その他経済事情等の著しい変動により発生する影響についてはその責めを負わないことを、相互に確認する。

(協力義務)

第6条 甲は、乙が本契約の目的である企画提案業務を遂行するために行う各種の調査その他の行為について、乙が円滑にできるように協力するものとする。

(専門家への依頼)

第7条 乙は、本契約上の義務を履行するために、税理士、弁護士その他の専門家の協力を得る必要があるときは、当該専門家を甲に紹介し、又は甲の承諾のもとに乙が直接に依頼できるものとする。

(秘密保持義務)

第8条 乙は、本契約における業務上知り得た甲の財産状態、経営状態、身分上の事項その他の一切の事項について、本契約の有効期間はもちろん、契約終了後も正当な理由なく第三者に漏らしてはならない。

(報酬)

第9条 甲は、乙に対し、本契約の企画提案業務の報酬として金____(***注**) ____円(別途消費税および地方消費税)を第4条に定める提案期限の日から○日以内に支払うものとする。

2 甲及び乙は、前項の報酬額には第7条に規定する当該専門家に支払われる費用は含まれないことを相互に確認する。

***注** 本条は一括払いの例であるが、分割払いの場合には適宜文章を改めること。

(専門家への支払)

第10条 甲は、第7条に係る費用が発生した場合は、甲が事前に承諾した範囲において、すみやかにその費用を支払うものとする。

(報告義務)

第11条 乙は、原則として適宜、本契約上の業務の進捗状況その他の事項について甲に報告しなければならない。

(業務内容の変更)

第12条 甲及び乙は、本契約締結後、甲からの追加業務(追加調査事項を含む。) の依頼及び社会的経済的環境の変化その他の事由により、本契約の内容を変更することが適当と判断したときは、相手方に対し、速やかにその旨を通知し、その変更についての協議を申し入れることができる。

2 前項の場合において、その変更に伴う第9条の報酬の改定について、併せて協議するものとする。

(解除)

第13条 甲と乙は、本契約を合意のうえ解除することができる。

2 甲又は乙において、第2条に定める業務の遂行が著しく困難となった場合、その他やむを得ない事由が発生した場合には、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

但し、甲又は乙は、それぞれ相手方に対し、解除とともに下記のことを行うものとする。

(1) 乙が解除する場合は、解除時以降の業務について、これを引き継ぐコンサルタントを甲に紹介することができる。

(2) 甲が解除する場合は、解除時まで乙が本契約の履行に要した費用及び作業出来高相当の金額を支払うものとする。

(契約書作成費用)

第14条 本契約書作成に係る費用については、甲及び乙がそれぞれ負担するものとする。

(協議)

第15条 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲及び乙は信義誠実を旨として協議し、決定する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し各自記名(署名) 捺印の上、甲乙各1通を保有する。

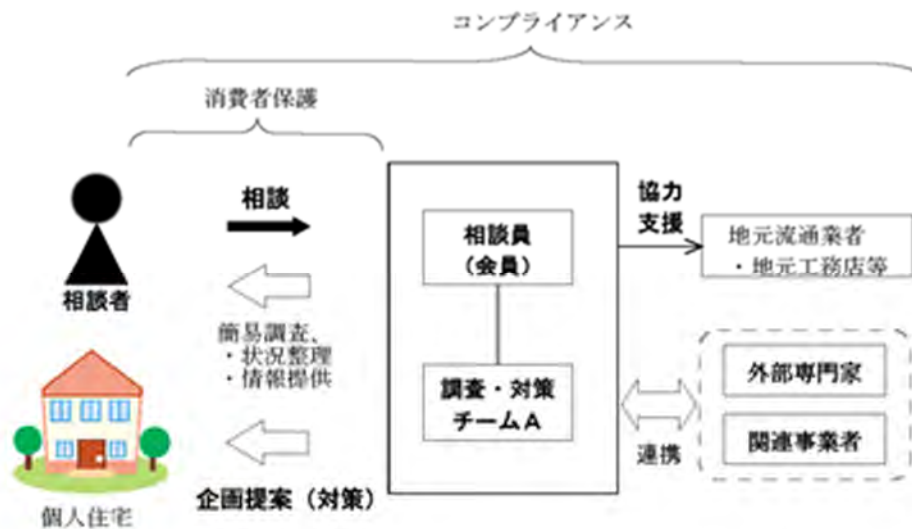
平成11年9月21日 不動産コンサルティング制度検討委員会報告書より抜粋

第9章 相談体制の消費者保護とコンプライアンス

1. 消費者保護とコンプライアンスの対象

消費者保護とコンプライアンスの対象を次のとおり設定します。

図表－53 消費者保護とコンプライアンスの設定



2. 相談体制における消費者保護とコンプライアンス

空き家相談員は、相談者（消費者）と空き家相談員ならびに調査・対策チーム（事業者）との間に情報の質及び量並びに交渉力等の格差があるとの認識を持ち、相談者の利益の擁護、権利の尊重を図らなければなりません。

また、空き家相談員は相談体制の適正な管理を行い、事故および不祥事等の発生により、相談者との間で紛争に至らぬよう事業リスクの回避に努めなければなりません。

ここでは、消費者保護とコンプライアンスを一体のものと考えます。コンプライアンスに違反することにより、事業イメージが大きく損なわれ、相談者からのクレームにきちんと対応できないと社会的な批判にさらされ、行政機関や地元住民等からの信頼を失い事業を継続することが困難となります。当然のことながら、このことが相談者の利益を損ねる結果にもなります。

空き家相談員は相談者との紛争や地元流通業者・地元工務店等との紛争を極力防ぎ、紛争が生じた場合は誠心誠意をもって事態の収拾に努めなければなりません。

（１）相談者からの相談

①相談者との紛争

相談者との紛争は、次のようなことから生じる可能性があります。

- 相談者が本来支払わなくても良い費用を支払わせ、損害を与えた。
- 相談者の相談内容に関わる専門的知識が無いにもかかわらず、空き家相談員がおざなりな回答を行ったため、それに従った相談者が損失を被った。
- 相談の内容により地元流通業者もしくは地元工務店等を紹介したが、相談者の相談内容（要望）を十分に伝えなかったため、相談者と紹介業者との間で紛争が発生した。
- 相談者の要望の変化を捉えられず、結果的に相談者の意向に沿わない対応を行い、最初から作業のやり直しとなったため、相談者に費用と時間のロスを強いることになった。

他にも、相談者との間で紛争が生じる事例を想定することができますし、行政機関への提訴や訴訟問題にまで発展することも覚悟しなければなりません。

②空き家相談員の責務等

相談者との間で発生してしまった紛争は、空き家相談員が誠心誠意をもって対応し、事業の信頼性の失墜を回避し、事業の継続性を確保しなければなりません。

ア）紛争の回避

- 空き家相談員は、相談者の相談内容を文書（相談シート等）に整理し、相談者との間で齟齬をきたさないようにします。
- 常に相談者の意向の確認を行います。相談者の理解が進むにつれて、相談者の意向が変化した場合は、速やかに文書（相談シート等）を変更し、時間を置かずに相談者に確認を行います。
- この場合、当初に作成した文書（相談シート等）以降の変更履歴を記録として保管・管理します。

- 調査・対策チームによる検討を行っている場合は、相談者の意向に関わる情報を速やかに連絡します。

イ) 紛争発生時の対応

- 相談者との間で紛争が発生した場合は、運営責任者に報告するとともに、空き家相談員は紛争の理由・根拠を明確にし、その原因を除去しなければなりません。
- 空き家相談員側に非がある場合は速やかに謝罪し、対応策を提案し、相談者が納得するまで話し合います。
- 相談者側に非がある場合は、改めて話し合い、相談者の承諾を得るようにします。なお、この場合において、相談者の知識不足・理解不足による誤解等が原因と考えられる場合は、当初の相談内容に立ち返り、納得がいくまで話し合います。
- 相談者が行政機関に提訴した場合は、相談シート等の文書（エビデンス）をもって行政機関に説明し、空き家相談員が直接相談者との間で解決を図ることにします。

（２）調査・対策チームにおける企画提案（対策）

①調査・対策チームとの紛争

空き家相談員が相談案件毎に調査・対策チームを組成するため、調査・対策チームとの紛争は考えづらいものがありますが、その検討プロセスによってはチーム内に不和が生じ、企画提案（対策）の作業の大幅な遅延が発生するか、もしくは企画提案（対策）の内容に不備が生じたりします。

想定されるものとして、次のようなものが可能性として考えられます。

- 相談者の意向が頻繁に変わるため、検討が常に最初の工程に戻ってしまい、チーム全体の士気が落ち、対策が粗悪なものになってしまう。
- 相談者の相談内容を的確にチームに伝えられないため、常に手戻りが生じてしまい、大幅に計画が遅延する。
- 相談者の相談内容に応じた専門性やスキルを有するチーム組成ができないため、検討の方向を間違え、あるいは計画の遅延、粗悪な対策等によって、相談者の信頼を失墜する。

②空き家相談員の責務等

調査・対策チームとの間で発生してしまった紛争は、空き家相談員が誠心誠意をもって対応し、事業の信頼性の失墜を回避し、事業の継続性を確保しなければなりません。

ア) 紛争の回避

- 検討の工程を基に要件の確定の時期・ポイントを明確にし、相談者の承諾を得ます。
- 企画提案（対策）の検討にあたっては、相談者、空き家相談員、調査・対策チームが一堂に会して相談内容の明確化や意見の調整を行います。
- 相談内容に応じた調査・対策チームの組成が困難な場合は、運営責任者等に相談します。

イ) 紛争発生時の対応

運営責任者等に連絡し、他の空き家相談対応者等の協力を得て、紛争解決に努力します。

（３）地元流通業者・地元工務店等との協力支援

①地元流通業者・地元工務店等との紛争

相談者の相談内容が相談業務で取り扱えない場合、地元流通業者・地元工務店等を紹介することになりますが、空き家相談員の取り組み姿勢と地元流通業者・地元工務店等のそれが必ずしも一致しているとは限りません。専門性が違うことなどにより、相談者の意向を十分に汲み上げることなく、売却やリフォーム、除却等に誘導することもあるかもしれません。

相談者にとっては不満がたまり、紹介した空き家相談員にクレームが行われ、紹介責任により善処するように要請されることもあり得ます。また、この時点で、紹介業者側で費用が発生していることも想定され、その始末を含め問題が公になることも想定されます。

②空き家相談員の責務等

相談者と地元流通業者・地元工務店等との間で発生してしまった紛争は、すでに空き家相談員の手を離れたとはいえ、紹介責任がある以上、空き家相談員は誠心誠意を持って対応し、事業の信頼性の失墜を回避し、事業の継続性を確保しなければなりません。

ア) 紛争の回避

- 地元流通業者・地元工務店等の選別にあたっては、同業者や地元住民等に聞き込みを行い、信頼性の高い業者か否かを判断します。
- 当該業者を選定する場合は、相談業務の趣旨について説明し理解を得ます。できれば、一般的な業務についての費用体系についても取得しておきます。
- 相談者を紹介するにあたっては、あらかじめ相談内容と相談者の意向を伝え、受諾の可否を確認しておきます。
- 相談者側に問題認識が感じられた場合は、その旨を紹介業者に伝え、善処を依頼します。

イ) 紛争発生時の対応

運営責任者等に連絡し、他の空き家相談対応者の協力を得て、紛争解決に努力します。

メモ

空き家対策に関する地域の補助制度の貼り付けやメモに利用してください。

例) 住み替え支援制度、耐震診断・耐震改修補助制度、

子育て世帯等向け補助制度、隣接土地取得補助制度、

解体費用補助制度

メモ

相談を受けた者の照会先や連携する他団体の空き家相談窓口のメモなどに利用してください。

《空き家相談対応マニュアル編集担当者一覧》

プロデューサー	株式会社ホームブレイン 代表取締役 井勢敦史
メンバー	荻野マネージメントオフィス 代表 荻野信義 有限会社今商 代表取締役 今井啓文 株式会社つばさ資産パートナーズ 代表取締役 岡原隆裕 株式会社港不動産 代表取締役 金森匡邦 シェアハウス株式会社 代表取締役 櫛野 将 株式会社アーバンリバーズ 代表取締役 太田隆司 NPO法人あんしんネットワーク関西 八木 清 株式会社プロブレイン 代表取締役 芳本雄介 株式会社ベイサイドリアルター 代表取締役 西村匡史 株式会社オオハシハウジング 取締役 寺田佳代子 株式会社メリアコーディネート 代表取締役 佐藤真澄
顧問	日本プラチナタウン開発株式会社 代表取締役 橋本泰作
空き家利活用PTリーダー (兼)制作統括	大丸ハウス株式会社 代表取締役 米田 淳

《空き家利活用プロジェクトチーム・国交省事業取組実績》

平成 21 年度	「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業」(大阪府寝屋川市・古民家)
平成 23 年度	「空き家等活用推進事業」(千里ニュータウン、泉北ニュータウン)
平成 24 年度	「歴史的風致維持向上推進等調査」(大阪府貝塚市「貝塚寺内町」町家)
平成 25 年度	「空き家管理等基盤強化推進事業」(JRECA 分科会)
平成 26 年度	「空き家管理等基盤強化推進事業」(池田市伏尾台・橿原市八木地区他) 「中古不動産取引における情報提供促進モデル事業」(中古マンション管理情報)
平成 27 年度	「多世代交流型住宅ストック活用推進事業」(大阪市生野区)
平成 28 年度	「良質住宅ストック市場環境整備促進事業」(泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会)
平成 29 年度	「良質住宅ストック市場環境整備促進事業」(泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会) 「地域の空き家・空き地等の利活用に関するモデル事業」(池田市) 「先駆的空き家対策モデル事業」(大阪市) 「多世代交流型住宅ストック活用推進事業」(泉北ニュータウン)
平成 30 年度	「地域の空き家・空き地等の利活用に関するモデル事業」(池田市) 「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」(大阪市) 「多世代交流型住宅ストック活用推進事業」(泉北ニュータウン)

◇ ◇ このマニュアルは、本会が多くの国土交通省補助事業の相談事業等で得たノウハウを元に作成しました。 ◇ ◇

空き家相談対応マニュアル

令和元年 5 月

一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会

〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階

電話06-6261-3340 FAX050-3737-8899

E-mail: info@oreca.jp http://oreca.jp

本書の内容の全部または一部を本会に無断で複製、転載、改変することは固くお断りいたします。

Copyright © 2019 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会 All Rights Reserved.

