

2015.10.30
金沢市議会意見交換会



 公益社団法人
石川県宅地建物取引業協会



目次

1. 石川県宅建協会について		3. 空き家等管理基盤強化推進事業について	
* 組織	… 4	* 空き家管理等基盤強化推進事業への参画	… 21
* 事業	… 6	* 空き家の適正管理等に関する相談体制の整備部門の事業内容	… 22
2. 空き家等対策の推進に関する特別措置法について		* 相談体制イメージ	… 23
* 重要な二つの定義	… 8	4. 空き家総合相談窓口について	
* 空き家等の具体的な考え方	… 9	* 概要	… 25
* 特定空き等の状態に関する考え方	… 10	* 専門相談取次先	… 26
* 特定空き等に対する措置の内容	… 13	* 対応手順（相談窓口側、取次先側）	… 29
* 特定空き等に対する措置の流れ	… 14	* 専門家派遣例（売買・賃貸の場合）	… 31
* 他の法令等に基づく諸制度との関係	… 15	* 空き家バンクのスキーム	… 32
* 特定空き等に関する権利者との調整	… 16	* これまでに受けた主な相談事例	… 33
* 代執行の対象となる特定空き等の中の動産の扱い、代執行に係る費用の徴収	… 17	* F A Qの例	… 36
* 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置	… 18	* 空き家総合相談窓口HPコンテンツ	… 43
* 参考資料	… 19		



1. 石川県宅建協会について

2

石川県宅建協会について



当協会は、昭和42年12月に宅地建物取引業法第74条に基づき石川県知事の認可を受けて設立され、平成25年4月1日に公益社団法人へ認定移行した宅建（不動産）業者組織です。（略称：石川県宅建協会）

現在、県内に1,012社いる宅建業者のうち、876社が当協会の会員（平成27年10月8日現在）となっています。設立以来、会員業者と共に国民生活に密接に関わり、各人の重要な資産となる不動産を取り扱う者として倫理綱領を定め、会員業者の指導研修を行い、業界の品位・資質の向上に努めるとともに、一般消費者のよきパートナーであるべく、その保護を目指した事業に注力し、又、住宅・土地に係る政策提言や不動産流通の近代化等にも積極的に取り組んで参りました。

宅建協会は、全国47都道府県にあり、その連合組織として、約10万社の会員から構成される（公社）全国宅地建物取引業協会連合会があります。



3



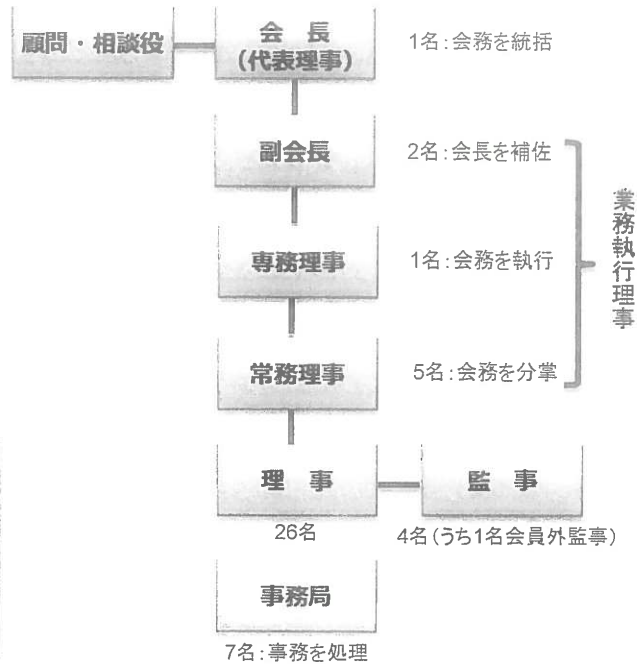
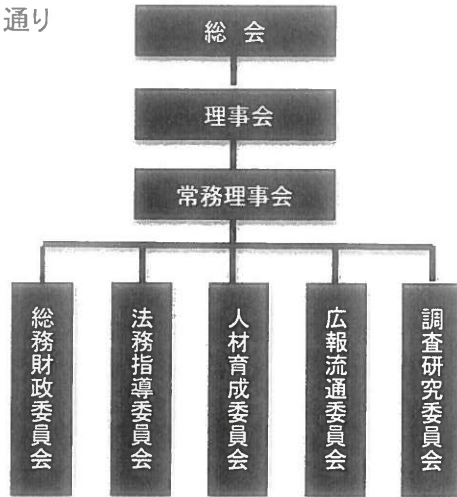
組織

【役員及び役員構成について】

理事 35名、監事4名(うち会員外監事1名)

【機関について】

下図の通り



4



【ブロックについて】

公益社団法人への移行を見据え、平成22年度末に支部を廃止し、旧支部の地域割はそのままに「役員選出機能」及び「会員の連絡・調整、親睦・交流事業」のみを行う【ブロック】に形を変え、宅建協会本体が運営している。

旧支部が行ってきた継続事業は、宅建協会本体が直轄。

【会員について】

会員は、正会員(本店)・準会員(支店)・賛助会員の3種とし、正会員をもって一般社団法人並びに一般財団法人に関する法律上の社員と規定している。

県内に1,012社いる宅建業者のうち、876社が当協会の会員(平成27年10月8日現在)となっている。



ブロック	能登	金沢北	金沢駅西	金沢中央	金沢東	金沢西	金沢南	白山	小松能美	加賀
正会員	53	99	119	108	90	119	92	53	103	40
準会員	7	8	20	13	3	5	15	2	9	1
合計	60	107	139	122	93	124	107	55	112	41

5

事業

現在、公益目的事業を3区分、共益その他事業を1区分、法人管理を1区分で事業運営を行っている。

公 1 (9.5%)	宅地建物取引に関する公正かつ適正な取引の確保及び推進並びに健全な発展による住生活の安定向上、より良い地域社会・住環境を形成するための調査研究・要望提言、地域行政との連携、活性化に関する事業
公 2 (27.0%)	一般消費者に対し、宅地建物取引に関する情報を開示・提供することで、紛争の未然防止に努めるとともに、流通の適正・円滑化を推進し、宅地建物取引業の透明性を確保・増進するための相談助言、情報提供・普及啓発に関する事業
公 3 (21.6%)	一般消費者の利益の擁護又は増進を図り、安全・安心な宅地建物取引を確保するため、取引に携わる専門家を育成するとともに、一般消費者が取引知識に触れる機会を提供する人材育成に関する事業

※()内は公益目的事業比率。その他、公益目的事業共通費用として1.7%。

他 1 (21.4%)	会員の業務を支援するとともに、会員間の親睦交流、情報交換・共有を図るための会員相互扶助事業
----------------	---

2. 空き家等対策の推進に関する特別措置法



適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用に関する対応が必要であることを背景に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が定められ、平成26年11月27日公布、平成27年5月26日に全面施行されました。

同法で定義付けられている重要な二つの文言を確認します。

「空家等」

建築物（建築基準法上の定義と同義）又はこれに附属する工作物（塀など）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（1年間使用されていない）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。（法2条1項）

「特定空家等」

- ① 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空家等をいう。（法2条2項）

「空家等」の具体的な考え方 ～パブリックコメントに対する回答～

条文上「概ね1年間を通じて」電気・ガス・水道の使用実績がないため、行政が建築物等の使用実績がないとし「特定空家等」と判断した場合に、当該空家等の所有者等が以下の状態で「使用している」と主張してきた場合、「特定空家等」でなかったこととなるのか？

- ア 年に1度部屋の空気の入れ替えに来て使用している。
- イ 当該建物とは別の地域に住んでおり、状況確認時に一泊し使用している。
- ウ 物置として使用している。
- エ 賃貸物件であり、入居者が決まり次第使用する。

同法における「空家等」に認められるためには、「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」、すなわち「人の住居や店舗として使用するなど、建築物として現に意図を持って使用していないことが長期間にわたって（概ね1年間を通じて）継続している状態であるか否か」が一つの基準と考えられており、又、条文上「使用されていない空家等」との概念を用いて「使用」と「管理」を区分し、単なる管理行為だけでは空家等に該当し得るとしています。

よって、上記ア、イ、エについては、使用の実態がないと考えられることから、空家等に該当すると考えられます。

また、ウについては、当該家屋を住居として使用するものではないものの、建築物として物品を保管する「物置」用に現に意図をもって使用されており、「居住その他の使用」に該当すると考えられます。ただし、所有者等が出入りすることが年間を通じてなく、あっても数年に一度というような場合は、物品を放置しているに過ぎず物置としての使用が認められない場合は空家等に該当し得るとしています。

（別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊するおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜
 - ・ 基礎に不同沈下がある。
 - ・ 柱が傾斜している。等
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・ 基礎が破損又は変形している。
 - ・ 土台が腐朽又は破損している。等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・ 屋根が変形している。
- ・ 屋根ふき材が剥落している。
- ・ 壁体を貫通する穴が生じている。
- ・ 看板、給湯設備等が転倒している。
- ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損、又は脱落している。等



2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。等

（別紙2）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・ 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。
- ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域の住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。





〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態になっている。

- ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態になっている。
- ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・ 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。
- ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・ 動物の糞尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態に放置されている。等



「特定空家等に対する措置」の内容（助言指導、勧告、命令、代執行）

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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助言又は指導（法14条1項）、勧告（同条2項）及び命令（同条3項）することができるとともに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができます（同条9項）。

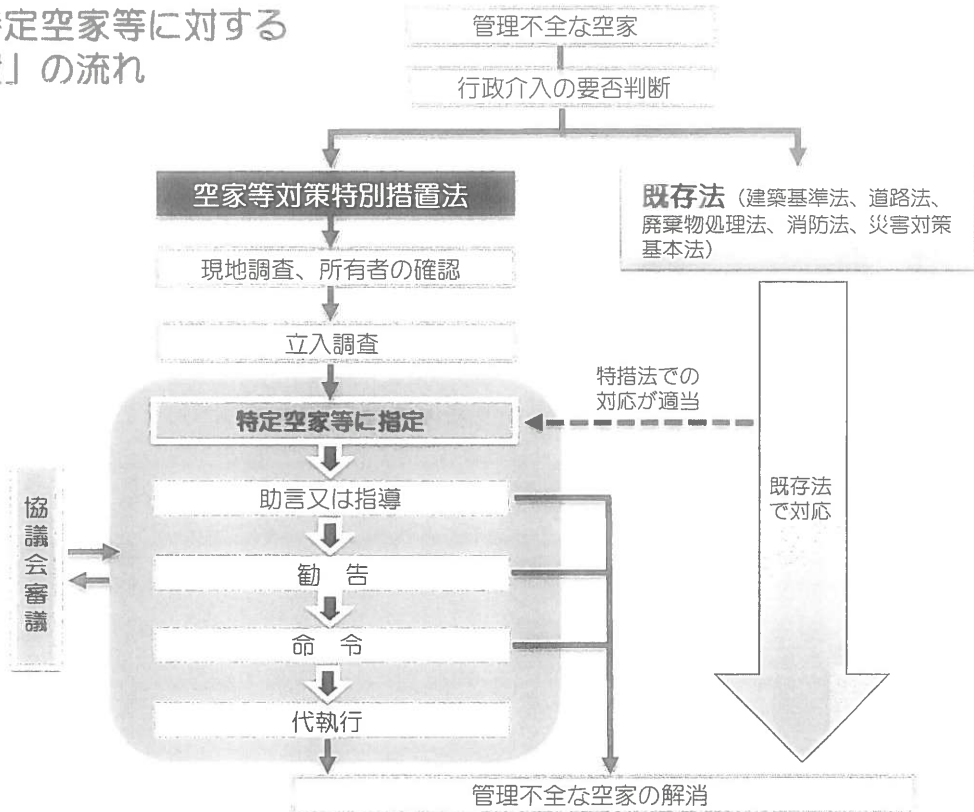
この場合以外に、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を確知ときは、いわゆる略式代執行（同条10項）の手続きがとられることとなります。



「特定空家等」に措置を講ずる場合は、①助言又は指導、②勧告、③命令の手続きを順を経て行わなければなりません。

これは、「特定空家等」の定義が「危険となるおそれのある…」など、将来に向かっての蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行するよう、慎重な手続きを踏まなければならないという趣旨に基づくものです。

「特定空家等に対する措置」の流れ



14

他の法令等に基づく諸制度との関係

行政が関与すべき事案であると判断された場合、行政が同法に限らず他法令により各 法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合も考えられます。

- 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する**建築基準法**上の措置。
- 火災予防の観点からの**消防法**上の措置。
- 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの**道路法**上の措置。
- 災害における障害物の除去の観点からの**災害救助法**上の措置。

各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択することになります。

15

「特定空家等」に関する権利者との調整

措置を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で抵当権等の担保物件や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明する場合も考えられます。

この場合、法14条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には、当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものという立場をとっています。

代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、行政はまず、運び出すよう公示し、連絡がない場合は保管し、期間を定めて引き取りにくるよう公示することが考えられます。

その場合、いつまで保管するかは、行政法務部局で協議して適切に定めることとしています。

代執行に係る費用の徴収

法14条10項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない、すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点でその者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払いをしない場合は、市町村長は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法に基づく強制執行に訴えることとなります。

固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法14条2項に基づき市町村長が「特定空家等」の所有者に対して除却、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した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、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。

1/6となる特例から除外された場合、固定資産税は6倍になるの？

あくまで一例ですが、例えば住宅用地に係る特例を受けている35坪（115.70㎡）の敷地で、固定資産税評価額が600万円だとした場合

- 固定資産税 600万円×1/6×1.4%=14,000円
 - 都市計画税 600万円×1/3×0.3%=6,000円
- 合計 20,000円

同じ前提で軽減特例が適用されない場合で、かつ、負担水準を70%とした場合

- 固定資産税 600万円×70%×1.4%=58,800円
 - 都市計画税 600万円×70%×0.3%=12,600円
- 合計 71,400円

となり、毎年かかってくる固定資産税等は約3.6倍になります。

※ いずれの場合もこれに加え、建物の固定資産税等が加わって参りますので、上記試算結果より税額は高くなります。

18

～参考～

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針 ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等</p> <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 	<p>三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

19

3. 空き家等管理基盤強化推進事業

空き家等管理基盤強化推進について



空き家等管理基盤強化推進事業への参画

当協会では、当年度より、宅地建物取引業法の所管であり監督官庁である石川県土木部建築住宅課より要請を受け、国土交通省が補助事業として実施している「空き家等管理基盤強化推進事業」に参画することとなりました。

この事業は、全国各地で増加している空き家が適正に管理され、又、状況によっては活用（売買・賃貸）され、もしくは解体される全国的な仕組みを作る観点から、地方公共団体を主体とした多様な主体の連携による地域の空き家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者に対し、又は空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対し、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。

当協会では、定款に定める事業目的に照らし、「空き家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業」を実施することとなりました。



空き家の適正管理等に関する相談体制の整備部門の事業内容

現に空き家となっている住宅等を対象に、地域の関係主体が連携して、その所有者等から空き家の管理、活用、解体に関する相談体制を整備するもの。

(基幹事業)

- (1) 相談業務に必要となる基礎情報調査
- (2) 相談員の研修・育成
- (3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成
- (4) 相談事務の実施

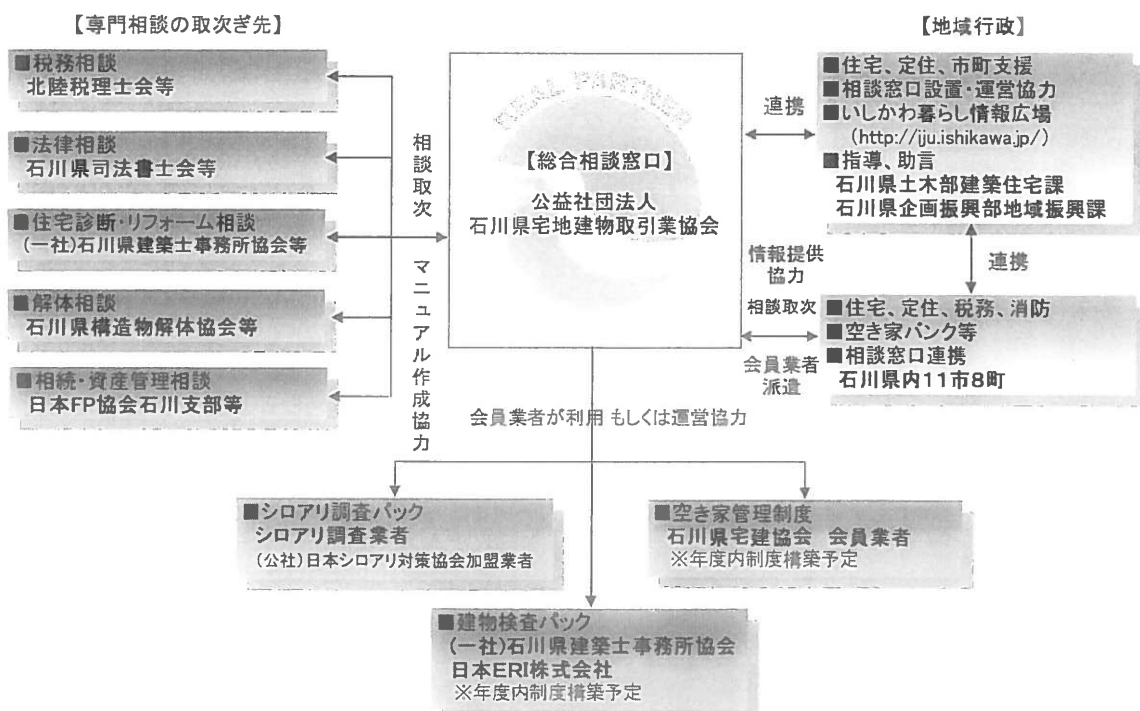
(効果促進事業)

- (1) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の整備
- (2) 地域における空き家等の実態把握
- (3) 空き家等の所有者以外も対象とした空き家等の適正管理等の一般化、普及・啓発
- (4) 他地域で相談体制の整備を行っている団体との連携体制等の構築



相談体制のイメージ

※ 連携団体は初期のもの、今後、各専門士団体に協力を要請する。



4. 空き家総合相談窓口事業

空き家総合相談窓口事業について



概要

開設	平成27年8月1日(土)
業務開始	平成27年8月3日(月)
受付時間	土日祝日及び(公社)石川県宅地建物取引業協会の休業日を除く、平日午前9時～午後5時の協会事務局業務時間内。
相談方法	原則、電話・メールによる。 希望があれば、面談相談に応ずる。
運営方針	地域の関係主体が連携して、空き家等の管理、活用(売買、賃貸)及び解体に関する相談等について、連携する有識者団体監修のFAQ(よくある質問事例)に基づき常勤する事務局職員が無料でワンストップ相談対応を行うと共に、専門的かつ個別具体的な相談や有識者の派遣要請を伴うもの等については、連携する有識者団体へ相談者を取り次ぐ。(※ 相談から派生する個別具体的な実務依頼については、通常通り有料。) <p>また、改修や利活用に関する公的補助・助成等については、概要を相談者にお伝えすると共に、関係行政庁担当窓口へ相談者を取り次ぐ。</p>

専門相談取次先

法律関係



身近な街の法律家

石川県司法書士会

〒921-8013
金沢市新神田4丁目10-18
Tel 076-291-7070

(電話相談)
平日10:00～16:00(土日祝除く)
tel:076-292-8133

(面談相談)
金沢地区 毎週水曜日18:00～20:00
その他 随時受付
予約tel:076-291-7070

登記	後見
相続、遺言	債権債務
贈与	抵当権等担保
境界等相隣など	

税金関係



あなたの暮らしをサポート

北陸税理士会

〒920-0022
金沢市北安江3丁目4番6号
Tel 076-223-1841

(電話相談)
毎月第1・3木曜日13:00～16:00
(※1～3月と祝日は除く)
tel:076-223-1841

税金(相続税、贈与税)
(固定資産税等)

税金対策
特例制度
控除制度

26

建築、耐震、リフォーム関係



一般社団法人

石川県建築士事務所協会
Ishikawa Association of Architectural Firms

〒921-8035
金沢市泉が丘2丁目14番7号
Tel 076-244-5152

住宅の法律
住宅の建設、購入、リフォーム
に関する契約の注意等
性能表示制度
瑕疵担保責任保険制度
住宅完成保証制度



一般社団法人 石川県建築住宅センター

〒920-0968
金沢市幸町12-1(幸町庁舎2階)
Tel 076-262-6543

(電話相談)
平日9:00～17:00(土日祝除く)
tel:076-262-6543

(面談相談)
平日9:00～17:00(土日祝除く)
※予約制
tel:076-262-6543

27

解体関係

みなさまの町の、よりよい環境を未来につなぎます。

石川県構造物解体協会

〒920-0008
 金沢市今昭町甲10
 (株)金沢研解体業内)
 Tel 076-258-1284

解体相談
 解体業者派遣相談 など

売買、賃貸、管理関係

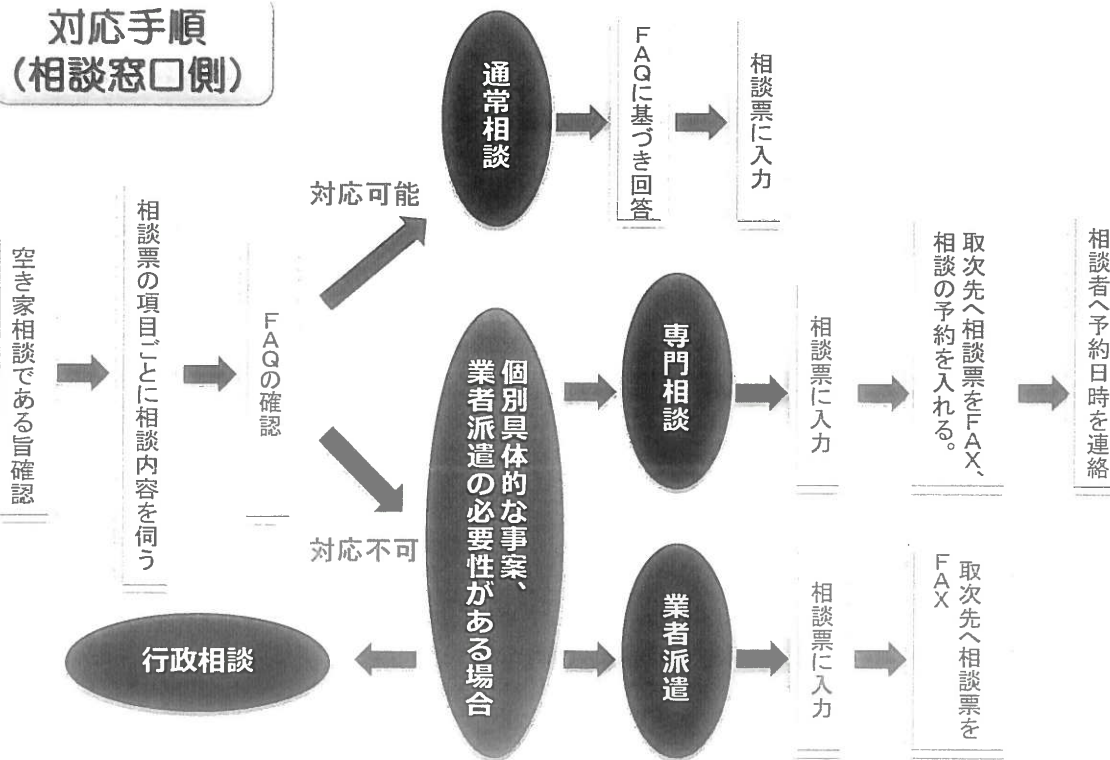


石川県宅地建物取引業協会

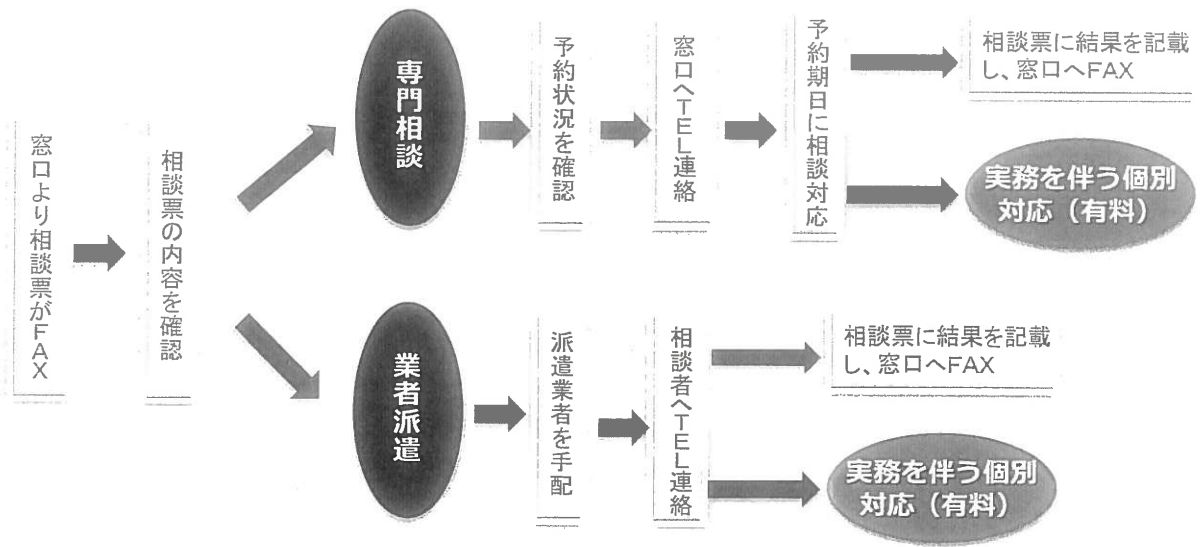
〒921-8047
 金沢市大豆田本町口46-8
 Tel 076-291-2255
 (電話・面談相談)
 毎週水曜日13:00~17:00
 (祝、休業日除く)
 ※予約制
 tel:0120-424-425

売買相談
 賃貸相談
 管理相談
 有効活用
 トラブル相談 など

**対応手順
 (相談窓口側)**

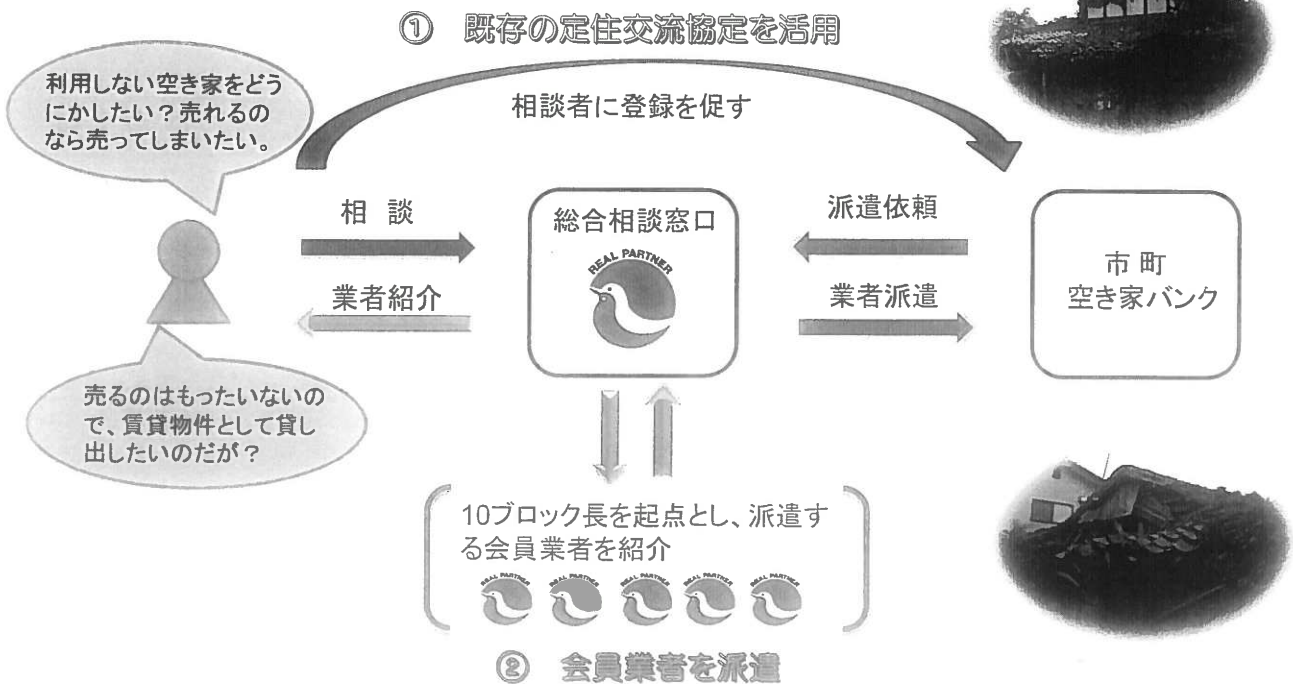


対応手順 (取次先側)



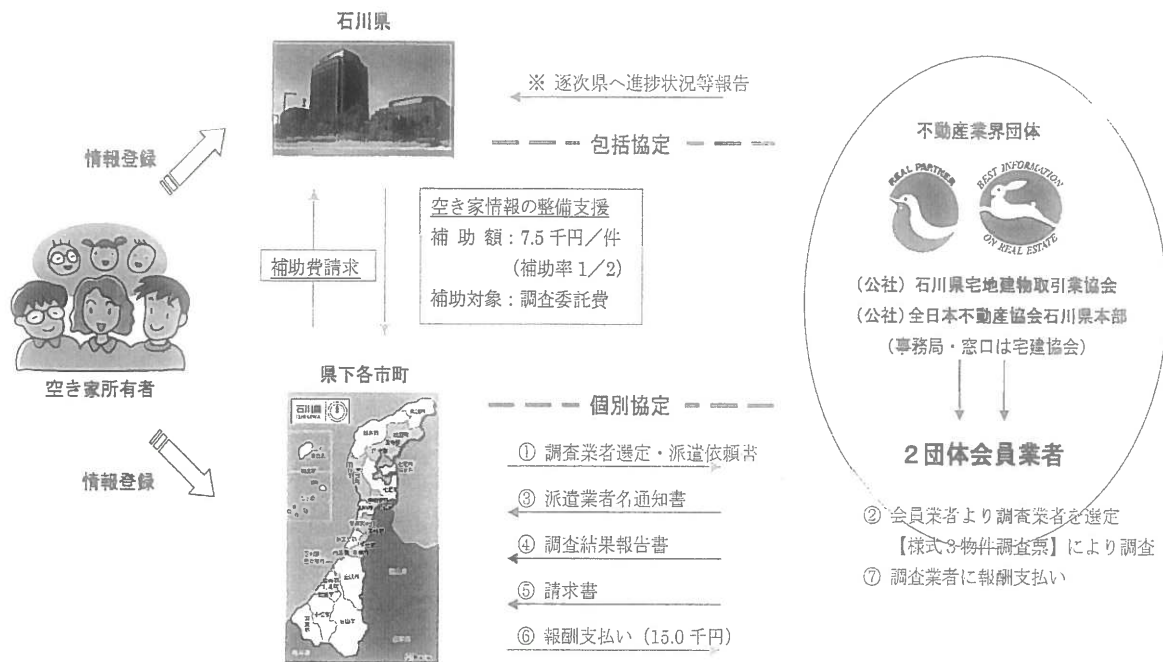
30

専門家派遣例 (売買・賃貸の場合)



31

空き家バンクのスキーム



32

これまでに受けた主な相談事例 (1)



60代女性

近所に空き家があり、雨樋は外れて垂れ下がっていて、エアコンの室外機も網戸も外れており、先日ようやく害虫が住んでいた松の木を伐採してもらったが、その他は何も改善していない。空き家に関する法律ができたと聞いたが、どうにかなるものなのか？

<相談窓口での対応>

全ての空き家が除却や課税強化の対象となる「特定空き家」に該当するわけではなく、法に定める諸要件を充足し、行政からの助言・指導に応じず、勧告・命令を経てそれでも状況が改善されない場合の措置として代執行がある等、空き家対策特別措置法の主旨を説明した。

相談者は、多少落胆したようだったが、少なくとも行政からの助言・指導により改善が見込めることから、所有者に申し伝えても対応しない場合は、行政に対し、危険と思われる空き家がある旨情報提供するよう勧めた。

33

これまでに受けた主な相談事例 (2)



80代男性

今は、全然使用していない所有空き家について、雑草の繁茂等で周辺住民より苦情が寄せられている。
今後、使用する予定も無く、高齢で管理していくことも難しいので手放したいが、宅建業者や解体業者に伝手が無い。どうしたらよいか？

<相談窓口での対応>

解体だけでなく、その後の土地の売払いも希望していたことから、解体業者ではなく、宅建業者が適当であろうと判断。業者派遣のスキームに基づき、ブロック長の指示を仰ぎ会員業者を紹介した。

事後、会員業者より、「相談者と具体的な打ち合わせを行った結果、一刻も早く手放したいとの希望が強く、業者への買取りを希望されたため、通常、取引を行っている買取業者を紹介した」との報告を受けた。

34

これまでに受けた主な相談事例 (3)



50代男性

母親の実家が空き家で、1年半前まで叔父が賃借していたが、その叔父も亡くなり、空き家の状態に戻った。
今度、母親の友人の友人が借りたいと申し出ており、出来れば利用して頂ければと考えるが、身内以外に貸すのは初めてなので、何に注意したら良いか？

<相談窓口での対応>

築年数が経過している物件のため、賃貸借に供する場合には様々な点に注意しなければならないことから、宅建業者を介することを勧めた。

しかし、賃借希望者が宅建業者等の専門家が介することに否定的なようなので、法令に基づく賃貸借契約の概要や貸主としての責務、火災保険、家財保険、原状回復、解約・明渡し、年齢を考慮しての孤独死リスク等について説明したところ、専門家を介する方向で改めて賃借希望者と話をしてみるとのこと。

35

FAQの例

Q1 空き家のままにしておくとか何か問題があるのですか？

A1 空き家を所有しているからといって、すぐさま問題ということではありません。
適正に管理されずに放置されると、空き家は老朽化し、倒壊するなどして、周囲に迷惑をかけたり、場合によっては人に危害を与える恐れもあり、その場合、所有者自身にも損害賠償責任等が発生する可能性も考えられます。
一方で、それほど老朽化が進んでおらず、まだ利活用可能な空き家をそのまま放置しておくのは、資産活用の観点からも望ましいとはいえないと思います。
出来得るなら、地域の資源として有効活用し、転入者を受け入れたり、地域の交流の場として利用することで、地域の活性化に繋げることも可能です。

Q2 空き家をどうするかは所有者の自由ではないのですか？

A2 所有者には、建物の管理責任があり、建物が倒壊したり、物が落下したりするなどして近隣の建物や通行人などに被害を及ぼした場合、民法の規定によりその建物の所有者は損害賠償などで管理責任を問われることがあります。
市町によっては、空き家条例により空き家の適切な管理を義務づけているところもあります。また、新たな制定された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家等の所有者等に、空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることを義務としています。

36

Q3 空き家対策法って何？

A3 これまでは、全国の市町村で各自条例等を制定して空き家対策が行われていましたが、このたび、国・都道府県が一体となって空き家等の問題に対処するため、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する法律（空き家対策法）」が成立し、平成27年2月26日に一部施行され、平成27年5月26日に完全施行されました。
主な内容としては、税制上の軽減を受けている適正に管理されず放置されている空き家等の中で保安上危険であると見なされた空き家を特定空き家に指定し、固定資産税等の課税強化（税制上の軽減の適用除外）が図られるとともに、助言・指導で序今日がい改善しない場合、勧告が施された後、行政による代執行で除却できるようになりました。

Q4 どんな空き家が「特定空き家」の対象になるの？

A4 空き家対策法では、「居住その他使用がなされていないことが常態である建築物」とされています。具体的には、1年を通して人の出入りや電気・ガス・水道の使用がないことが、空き家であるか否かの判断となっているようです。
空き家の状態としては、次のような状態にある空き家を指します。
＞ 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
＞ 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
＞ 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場合
＞ 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
これらに該当する空き家の場合、所有者に指導・助言があり、それでも状況が改善されない場合等に「特定空き家」としての勧告を受けることになります。

37

Q5 具体的にどれくらい税金が変わるの？

A5 あくまで一例ですが、例えば住宅用地に係る特例を受けている35坪（115.70㎡）の敷地で、固定資産税評価額が600万円だとした場合

固定資産税 600万円×1/6×1.4%=14,000円
 都市計画税 600万円×1/3×0.3%=6,000円 合計 20,000円

同じ前提で軽減特例が適用されない場合で、かつ、負担水準を70%とした場合

固定資産税 600万円×70%×1.4%=58,800円
 都市計画税 600万円×70%×0.3%=12,600円 合計 71,400円

となり、毎年かかってくる固定資産税等が約3.6倍になります。

いずれの場合もこれに加え、建物の固定資産税等が加わって参りますので、上記試算結果より税額は高くなります。

Q6 空き家の相続を放棄したい。どうすれば良いの？

A6 相続放棄するには、原則として、相続が開始してから3ヶ月以内に、相続人が相続放棄の申述書という書面を作成して、被相続人の住所地を管轄する家庭裁判所へ申請することが必要です。

ただし、相続放棄は、空き家だけを放棄することはできず、預貯金等プラスの財産を含めた全ての相続財産を放棄することになります。

38

Q7 相続を放棄したら空き家の管理義務は無くなるの？

A7 民法第940条では、相続放棄により相続財産が無管理状態になると、他の相続人や相続債権者、受遺者等に不利益を与えてしまう恐れがあるため、相続を放棄した者に対して、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、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。

空き家を相続放棄したとしても、次に当該空き家の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き続き管理義務を負うということです。もしこの義務を怠り、老朽化した空き家の屋根が飛散する等して周囲の住民等に被害を及ぼした場合には、法的責任を追及される恐れがあります。

Q8 親が施設に入り、実家が空き家になる見込み。どうすれば良い？

A8 思い入れのあるご実家ですので、お悩みのことと存じますが、もし売却をお考えのようでしたら、居住用財産を売却した際に生じる譲渡益に対して譲渡税がかかりますが、この場合3,000万円の控除を受ける軽減制度があります。

しかし、この制度は、期限の定めもある上、その住宅に居住していた方所有者が譲渡した場合に限られますので、将来、相続人となる相談者様がその住宅に居住する予定がないのであれば、所有者様のご健在なうちにご相談の上、売却・譲渡してしまうのも一つの方法と考えられます。

39

Q9 空き家を相続したが利用する予定がない。どうすればよいか？

A9 相続された空き家が、住まいとして活用でき、需要もあるような地域であれば賃貸住宅として貸し出すのも一つの方法だと思います。

住宅は、人の出入りの有無もそうですが、使用されなくなると、またたくまに老朽化が進行しますので、適切に維持管理を行わず、そのまま放置しておくのが一番の問題であると考えられます。既に老朽化しており、リフォーム等を施しても使用することが難しい住宅の場合は、取り壊して更地で所有するか、売却するかになるのではないのでしょうか？

駐車場等の需要があるところでは、コインパーキングなどに利用し、資産として保有することも可能かもしれませんが、地域としては、コインパーキング等が虫食い状態で乱立するのもあまり望ましいとは言えないかもしれません。それであれば、地域に貸し出し、ゴミ集積場としたり、災害時の緊急避難場所等に提供するの也不错かもしれません。

少なくとも、住宅のまま保有する場合も、更地にして保有する場合も適切に維持管理することが必須です。遠方にお住まいで中々目が届かない場合などは、地元の不動産事業者へ管理を委託することが望ましいでしょう。

このように地域のことも視野に入れつつ、じっくり検討することが必要です。

40

Q10 解体費用の一般的な相場を教えてください。

A10 木造、鉄筋、RC等の家屋の構造や接道状況・住宅の密集状況等により重機が使用できるか否か、家屋の大きさや広さ、隣家等の養生費用、廃棄物処分や手続き費用、事務処理費用が異なりますので、一概には言えませんが、概ね目安は下記の通りです。

木造	1.8万円～4.0万円/坪
鉄骨造	2.5万円～4.5万円/坪
RC造	2.5万円～6.0万円/坪

先程の諸条件は地域により異なりますので、地域の解体業者にお見積りを提出してもらわなければ、正確な費用を把握することはできません。

Q11 解体業者の選択方法・基準を教えてください。

A11 解体に伴い発生する産業廃棄物を適正に処理するために、行政への各種届出、建設業許可、処分地までの車両収集運搬業許可取得などの基本的なことが遵守されているかが、一つの判断基準になると思われます。

41



ご清聴ありがとうございました。

今後とも何卒、お力添えを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。
