

どうなる？ どうする？ ?  
私たちの空き家

NPO法人 空き家・空地管理センター

# 当センターについて

# 空家・空地管理センターのご紹介

特定非営利活動法人 空家・空地管理センターは、空き家問題の原因の根幹となる『放置された空き家』をなくすことを目的に活動をおこなう非営利活動団体です。

名称	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター
設立	平成25年7月
所在地	所沢市西所沢2-1-12 第2北斗ビル 新宿区西新宿3-8-4 BABAビル9階
代表	代表理事 上田 真一
事業展開	管理代行：15都道府県138市区町村 活用相談：18都道府県500市区町村 <small>令和4年10月18日現在</small>
URL	<a href="https://www.akiya-akichi.or.jp/">https://www.akiya-akichi.or.jp/</a>



# 空き家問題の認知拡大

## メディア出演

NHK、フジテレビ、日本テレビ、テレビ朝日、TBS、テレビ東京、TBSラジオ  
読売新聞、朝日新聞、毎日新聞、日本経済新聞、産経新聞、AERA 等

## セミナー講演

国土交通省、大阪府、香川県、群馬県、栃木県、自民党、成蹊大学、信州大学  
日本司法書士会連合会、大阪土地家屋調査士会全日本不動産協会、国土交通省 等

## 書籍出版

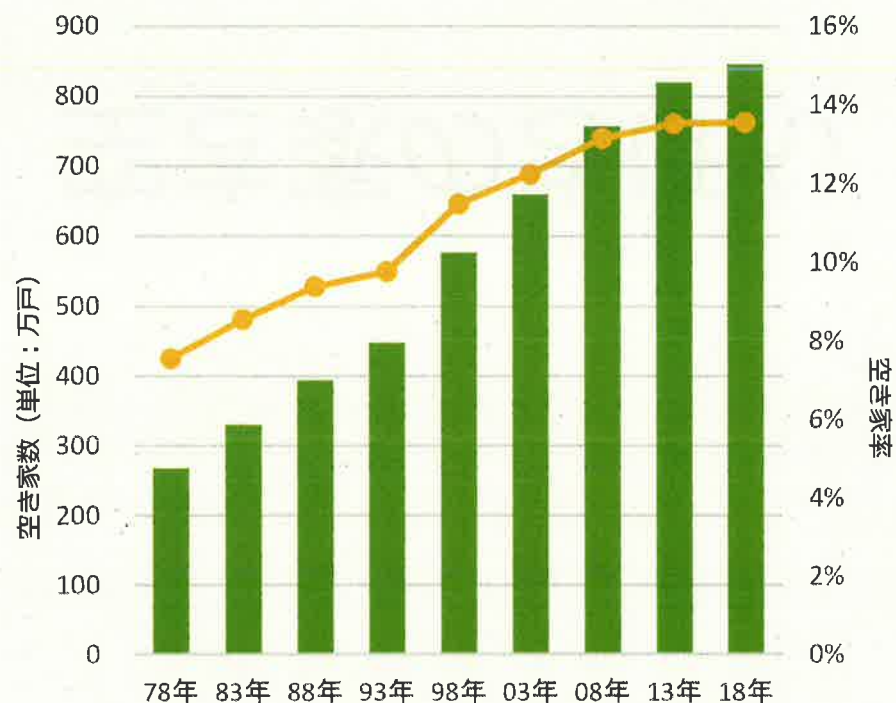
『あなたの空き家問題』（日本経済新聞出版社）



# 空き家のきほん

# 2つの空き家問題

## 空き家数と空き家率の推移



総務省 平成30年『住宅・土地統計調査』より当センター作成

## 放置空き家が社会問題化



空き家数は2038年に2,300万戸超との民間予測があり、放置空き家も増加  
**相続問題は拡大することが懸念**されている

# 空家等対策特別措置法と特定空家

## ▶ 空き家と所有者の調査

- ▶ 敷地、建物内外への立入調査
- ▶ 戸籍、納税者情報などの個人情報調査

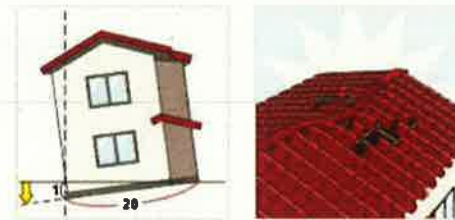
## ▶ 適正管理の強化

- ▶ 特定空家等への指定
- ▶ 特定空家等に対して行政指導や行政処分

## ▶ 罰則の強化

- ▶ 立入調査拒否で最高20万の過料
- ▶ 命令違反で最高50万円の過料
- ▶ 勧告された空き家の住宅用地特定を適用除外

### ■ 保安上危険となる可能性



### ■ 景観を損なっている状態



### ■ 衛生上有害となる可能性



### ■ その他、危険・迷惑な状態



住民の財産や生命に著しい危険を及ぼす可能性がある場合  
行政代執行により**空き家が強制的に解体される可能性も**

# 改正空き家法での主な変更点

- ▶ 活用拡大
  - ▶ 空家等活用促進区域の設定
  - ▶ NPO法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定
- ▶ 管理の確保
  - ▶ 管理不全空き家に対し、指導・勧告、住宅用地特例の解除
  - ▶ 所有者把握の円滑化（電力会社等からの情報提供）
- ▶ 特定空家等の除却等
  - ▶ 緊急時の代執行制度等、市町村の権限を強化
  - ▶ 財産管理人による空き家の管理・処分

空き家法改正により、適正管理の強化に加えて  
**活用促進が大幅に強化された**



# 空き家と相続の関係

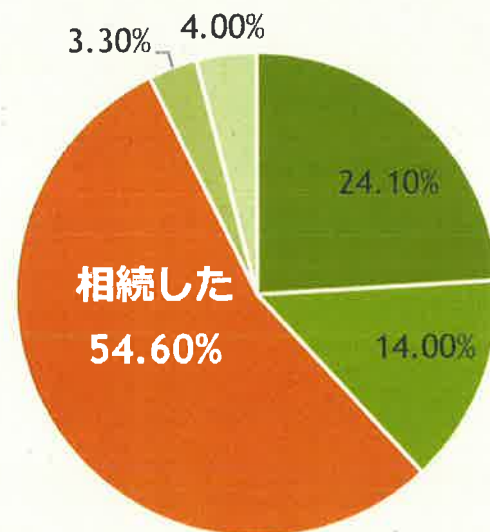
# 空き家と相続の関係

相続とは、  
被相続人が死亡したときに、  
被相続人の財産を  
配偶者や子などの相続人が  
引き継ぐこと

利用方法が決まっていない  
「その他住宅」の空き家の  
**半数近くは相続した実家**

## 空き家を取得した経緯

(その他利用していない空き家)



- 新築した・新築を購入した
- 中古を購入した
- 相続した
- 無償で譲渡された
- 不明・無回答

※ 国土交通省「令和元年年空家実態調査」より当センター作成

# 相続のきほん

## ▶ 単純承認

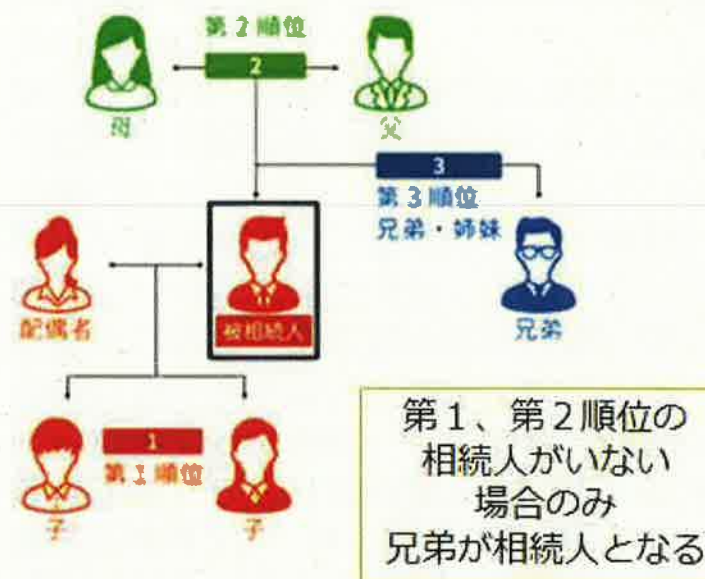
- ▶ 相続財産全てを相続
- ▶ 手続きは不要

## ▶ 限定承認

- ▶ プラスになる財産の範囲内で相続財産を相続
- ▶ 相続開始を知った時から3か月以内に裁判所に申述
- ▶ 相続人全員が限定承認を行う必要がある

## ▶ 相続放棄

- ▶ 相続財産全てを相続しない
- ▶ 相続開始を知った時から3か月以内に裁判所に申述
- ▶ 他に相続人がいても一人で相続放棄が可能



相続開始を知ってから**3か月以内**に手続きを行わない場合  
単純承認したものとされる

# 姉妹が争族で絶縁状態に



所在地	埼玉県所沢市
建物	木造2階建（昭和53年築）
空き家になった経緯	実家を姉妹2人、妹の婿養子の3名で相続したが、遺産分割協議で揉めたため法定相続分で共有名義に。その後、姉妹が絶縁状態になり活用が困難に。
状態	雨漏りはなかったが蔦が建物全体に絡まっているなど状態は良くなかった。庭にも大きな木があり隣地に大きく越境していた。
管理状況	近隣に住む姉夫婦が管理していたが体力的にきつく、改めて売却に取り組むことを決意した。
活用の経緯	所有者全員に売却したい意向があったため、当センターと不動産会社が間に入り売却に向けた協議を進めた。無事に売却できたが、契約・引渡しを通して所有者が一堂に会すことは無かった。

※ 活用は必要な許認可を有する事業者と協力して行っています

# 空き家の活用とは

# 空き家の活用とは

## ■ 空き家は最終的に…

売 る

貸 す

直 す

壊 す

### 今後の利用意向（「その他の住宅」の空き家）



国土交通省「令和元年 空家実態調査」より当センター作成

空き家の利活用で圧倒的に多いのは**解体 + 売却**  
4割以上の空き家は活用の意向がある

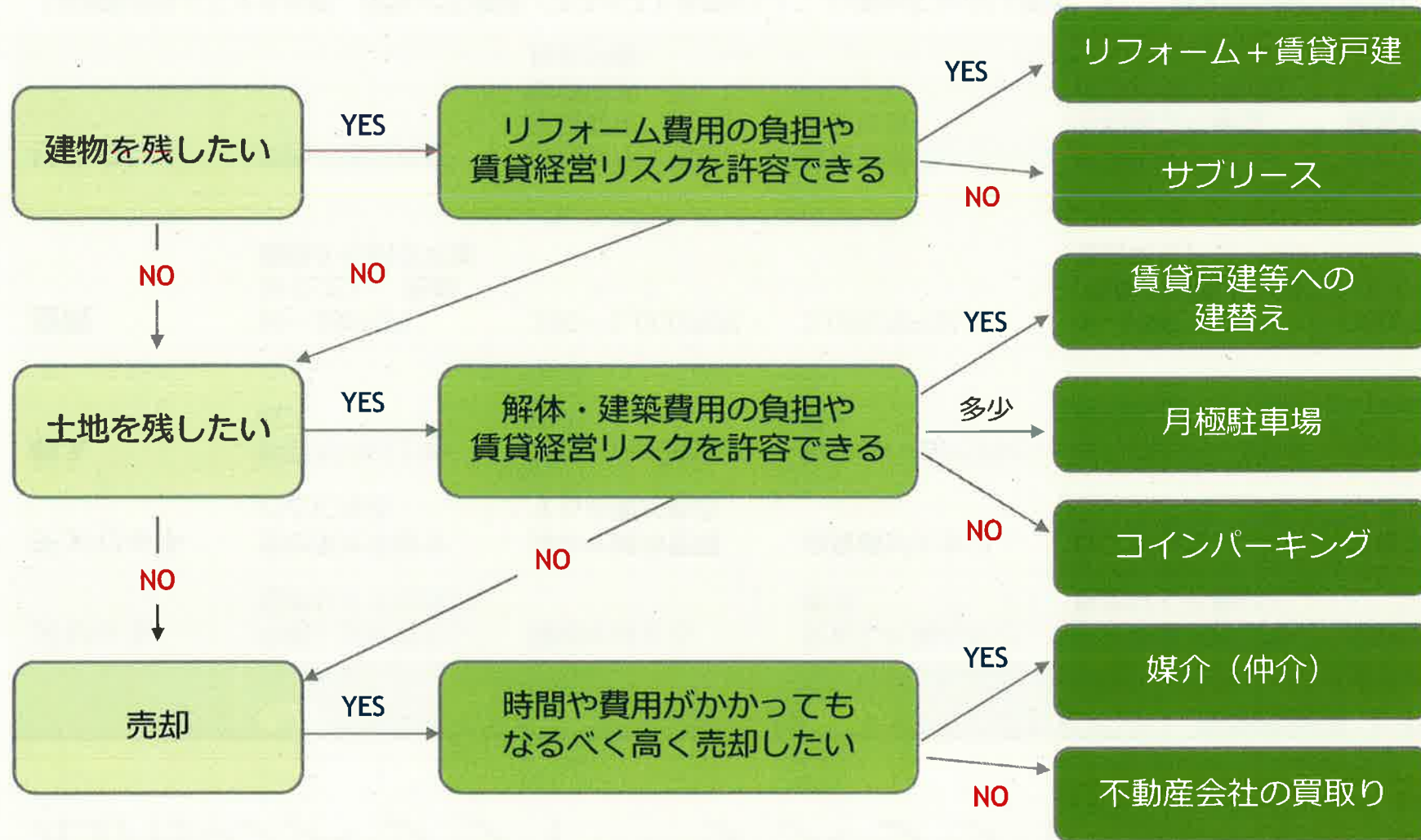
# 活用のメリット・デメリット

	売却	賃貸	建替え	公的活用	駐車場
メリット	今後、空き家で悩まなくても良い	建物を残せる	安定した運用ができる	一定期間空き家で悩まなくて良い	土地を残せる
デメリット	空き家を手放すことになる	建物を維持管理する必要がある	投資額が大きい	収入が少ない	建物を解体することになる
収入	数百万円以上の収入	毎月10万円前後の収入	毎月10～20万円の収入	毎月数千円～5万円の収入	毎月数万円の収入
投資	50～300万円 ※ ただし、売却価格から回収可能	300～1,000万円	2,000万円以上	0～500万円 (補助の対象となる場合あり)	300万円程度
リスク	契約不適合責任	入居者が入らない 修繕費用 家賃滞納 自然災害	家賃滞納 自然災害	契約当事者が不明瞭な可能性 (自治会等の場合)	家賃滞納 放置車両

(首都圏郊外にて土地30坪、建物30坪2階建(アスベスト含有なし)、公道4mに6m以上接道している場合の一般的な費用)

どの活用方法にもメリットとデメリットがあるため  
**最適な活用方法は人それぞれ**

# 空き家活用の決断



活用方法の検討は**一つひとつYES/NOを判断する**ことが大事



# 空き家活用の相談先

## 役所の空き家担当部署

- ▶ 相談は空き家が所在する自治体へ
- ▶ 空き家対策を担っている部署を確認
- ▶ 補助金等のチェックも忘れずに

## ワンストップ相談窓口

- ▶ あらゆる相談に対応する窓口
- ▶ 自治体が整備している地域も多い



空き家の活用では役所やワンストップ相談窓口を利用する人が多い  
**補助金の有無や支援制度は必ず確認しましょう**

# 空き家活用に関わる事業者等

	役割	探し方
不動産会社	売却・賃貸	会社の規模ではなく実績や営業担当者で判断 中古住宅を専門的に扱っている会社 ※ 不動産仲介業は不動産会社の14%のみ
解体会社	解体	マニフェスト発行可、自社施工が可能 許認可の有無、事業者責任保険への加入状況
建設会社	新築・リフォーム	自社施工が可能、新築・リフォームの実績 協会や事業者責任保険への加入状況
不用品回収会社	不用品処分	不用品の買取りが可能か、事業実績 産業廃棄物運搬の免許
税理士	相続税の計算	資産税（相続税等）を専門的に扱っているか
司法書士	相続登記	相続登記、成年後見、民事信託等の実績
行政書士	相続手続き	遺言書、成年後見、民事信託等の実績
弁護士	相続トラブル解決	相続を専門的に扱っているか（実績）

空き家を専門的に扱っている実績のある事業者は少ない  
**会社の規模や知名度ではなく実績で判断する**

# 空き家を実際に活用する

## 準備するもの

- ▶ 空き家に関する資料
  - ▶ 謄本、公図、測量図
  - ▶ 建物図面（間取り図など）
- ▶ 活用の方向性を考える
  - ▶ 売却か賃貸か自己利用か
  - ▶ 活用の予算はいくらか
- ▶ 遺産分割協議の完了
  - ▶ 相続の場合は相続登記まで終わらせる

## 注意すること

- ▶ 分からないことは聞く
  - ▶ 納得をしながら話を進める
  - ▶ 不安ならセカンドオピニオンを利用する
- ▶ バラバラに動かない
  - ▶ 所有者がまとまって相談する
- ▶ 期限を決める
  - ▶ いつまでに活用したいかを定める

どう活用したいか、なぜその活用方法なのかを**悩むことが大事**  
その上で活用時期や条件、予算を決めていく

## 空き家活用の実例

## 【事例】 空き家を解体して売却



所在地	埼玉県入間市
建物	木造2階建（昭和40年代築）
空き家に なった経緯	10年前に兄弟の仕事を手伝うために群馬県に転居。役所から通知文書が届くも、そのまま放置を続ける。
状態	シャッターが歪んでしまい、唯一の出入口が使えずに侵入不可能。窓ガラスも割れており廃屋のような状態
管理状況	転居してからは一切の管理を放棄
活用の 経緯	所有者が自身の相続を考え、役所へ相談。役所から空家・空地管理センターを紹介されて解体・売却を相談。土地が14坪と狭小のため隣家に購入を打診。当初は高齢であることを理由に購入を断られたが、子どもたちを巻き込むことで売買が成立した。

※ 活用は必要な許認可を有する事業者と共同または委託して行っています。

# 空き家の譲渡所得税 3000万円

対象期間	相続があった日から3年目の年末まで、かつ平成28年4月1日～令和5年12月31日期间内の譲渡
対象となる空き家	以下の空き家等で解体または耐震補強して売却された場合 ・ 区分所有建物でないこと（戸建） ・ 昭和56年5月31日以前に建築されたもの ・ 被相続人が居住していた家を相続したこと ・ 被相続人以外の方が住んでいなかったこと（賃貸は不可）
対象となる譲渡	・ 被相続人居住用家屋の譲渡 ・ 被相続人居住用家屋とともにする敷地の用に供された土地等の譲渡 ・ 被相続人居住用家屋の除却後の敷地の用に供された土地等の譲渡
譲渡価格の上限	1億円

都市部を中心に利用実績が多く  
**今後もさらなる活用が見込まれる制度**です

# 【事例】 借地権を地主に売却



所在地	東京都江戸川区
建物	木造2階建（昭和37年築）
空き家になった経緯	住んでいた叔母が入院したまま戻ることなく亡くなり空き家となった。
状態	直前までは利用されていたが、築年数も古く、外壁や床等に問題箇所が見られる。
管理状況	定期的に兄妹が片付けに来ていたが、家財の量も多く、相続人も高齢のため、十分な管理はできていない。
活用の経緯	借地権だったため、相談者が地主と話をするも専門知識がなく、なかなか話が進まず当センターへ相談。 当初、借地権を買い取らないと言っていた地主だったが、金額を作成し提案したところ、借地権の買取を許諾。

※ 活用は必要な許認可を有する事業者と協力して行っています

## 【事例】解体＋駐車場（借上）



所在地	東京都世田谷区
建物	木造2階建（昭和44年築）
空き家になった経緯	実家に居住していた兄がケガをし入院。高齢ということもあり入院が長期化し6年間、空き家となった。
状態	建物及び塀の老朽化が激しく、夏季には草木の繁茂なども見られる。
管理状況	弟である相談者が仕事と並行で管理を行ってきたが、定期的に近隣の苦情や区からの指摘を受けている状態。
活用の経緯	建物の状態が悪く再利用は難しいと判断。最寄り駅から近く好立地であるため、所有者の負担が少ない駐車場運営事業者へ借上げてもらい、コインパーキングとして活用。所有者負担：解体費、舗装費

※ 活用は必要な許認可を有する事業者と協力して行っています




空き家の管理や活用は  
正しい知識を持ったうえで  
きちんと悩むことが大切です

一人で悩まず、家族や  
必要に応じて専門家と相談をしながら  
納得できる計画を立てていきましょう

ご清聴  
ありがとうございました

NPO法人 空家・空地管理センター

 0120-336-366