令和二年度 国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業　主催／（一社）岡山住まいと暮らしの相談センター

「どうする空き家 ?!」
～空き家問題を考えるセミナー 2021 ～

紙上セミナー

全国で深刻化し、日本の課題ともなっている空き家問題。国土交通省では、空き家対策として、人材の育成や相談体制の整備を行っています。その一環として、岡山住まいと暮らしの相談センターとさりおでは、「どうする空き家 ?!」と題し、２人の専門家による紙上セミナーを開催します。また、同センターでは無料相談も受け付けています。

〝空き家は問題〟と思っていないことが問題

とりあえず空き家。それでいい？

これまで人が住んでいた家が空き家になるには、さまざまなケースがあります。例えば、親から相続した実家をそのままにしている、郊外の住宅地で長年住んでいた一戸建てから通院に便利なマンションに住み替えたものの今まで住んでいた家の処分・利活用の判断を決めかねている―などと、とりあえず空き家のままにしているというケースがよく見受けられます。

空き家は個人だけでなく地域の問題に

空き家になると、その問題は所有者一人の問題ではなくなります。

そのまま年月がたち放置が続くと、地域の総合価値が劣化させることにつながりかねません。「空き家」の放置は、景観や治安の悪化等を招き、その住宅地のイメージが地価下落につながるなど、個人だけでなく地域の問題となるのです。

住宅地の価値＝自分の住まいの価値という、いわゆる「共同価値」となるため、「家」は個人の資産であるだけでなく、地域全体の価値を決める資産であることを十分に理解することが必要になります。

つまり、住宅地の価値が高まる維持管理の選択は、自分の住まいの価値も高めることになるのです。

〝空き家予備軍〟に該当するなら即準備を

65歳以上の高齢者単身世帯が現在住む戸建て住宅とマンションの持ち家を〝空き家予備軍〟と呼びますが、該当される方は、自身の資産を維持・有効活用するためにも、空き家の有効活用法を考えたり、町内会へ連絡をしたり、さまざまな配慮や選択肢の準備が必要です。

住み替えや相続で所有している空き家を活用するためには、人に売る・貸すという選択となります。空き家を放置すると特に建物の劣化が進むため、価値があるうちに早めに売却するなどの検討が必要です。

空き家を売却する場合でも、賃貸にする場合でも、〔図１〕、自治体などの補助を利用すれば〔図２〕、有利に空き家の有効活用ができるでしょう。

特別措置法により、行政代執行をされることも

２０１５年には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、自治体の空き家に対する指導が定められました。

特に危険な空き家（特定空家など）は、除却などの勧告・命令に従わない場合、行政代執行をされることもあります。そして、その費用は所有者等に請求されます。このようなことにならないためにも、所有者等の積極的な空き家管理や有効活用が重要となるのです。

空き家の有効活用は、これまでにお話した内容など、さまざまな検討が必要です。専門的な知識が必要になるため、分からないことは、専門家や専門業者に相談して進めることが重要です。

図１

空き家を賃貸にする場合	空き家を売却する場合
空き家の原因を整理し専門家等に相談・検討	空き家の原因を整理し専門家等に相談・検討
↓	↓
リフォームなど活用できそうな場合は、自治体の補助等を活用し有利に賃貸しできる方法を検討	売却可能であれば不動産業者に依頼
↓	↓
定期借家・DIY 賃貸等も検討	中古住宅として商品価値がなければ解体費を差し引いて売却、もしくは更地にして売却

図２　自治体などの補助を利用しよう〈補助などの例〉

- リフォームの補助
- 解体費の補助
- 劣化診断
- 耐震診断・改修補助
- 空き家バンク（空き家の登録制度で買主が見つかる場合がある）

一般社団法人
岡山住まいと暮らしの相談センター事務局長
不動産コンサルティングマスター・宅建士
石田 信治さん

国土交通省のモデル事業、補助事業に平成27年度から令和２年度まで連続で提案が採択され、岡山住まいと暮らしの相談センターの事務局長として活動中。不動産の専門家として、多数の空き家の相談・処理を行っている

空き家は資産というより債務という認識を

増加する空き家、岡山県は全国平均を上回る

総務省の平成30年調査結果によると、空き家の数は全国で８１６万戸。岡山県の空き家数は、14万２０００戸で、住宅総数に占める割合は、１５・５％と、全国平均の１３・６％を上回っています。そして、一軒家だけでなく、マンションの空き家も増加しています。

空き家増加の原因はさまざま

空き家増加の原因は、①新築住宅を好む人が増える一方、滅失戸数が増えない②お金を使って解体したのに税金がかかる③自分が育った家に愛着があり処分に踏み切れない④古い空き家では、現行の建築基準法施行以前に建てられ、再建築が認められない土地になっている⑤高齢者施設への入居―などが挙げられます。

放置すると法的なリスクも

空き家を放置することでのリスクは①不審者のたまり場などになることによる治安の悪化②不法投棄や害虫繁殖の発生による公衆衛生の悪化③嫌悪施設と評価され、隣地の不動産価値の低下④不審火による火災発生⑤空き家を所有していることで固定資産税・都市計画税が課税される⑥建材の飛散・建物倒壊による工作物責任―などが挙げられます。

また、所有者が負うべき空き家の法的リスクも知っておくべきでしょう。空き家の建材の飛散、建物倒壊により第三者に損害を与えたときは、土地工作物責任（民法第７１７条）、火災など人身事故が絡むと損害賠償額が多額に上るなどのリスクがあります。

自分の空き家が倒壊し、隣家が損傷した場合には、相手には空き家を排除する権利が認められています。請求に応じない場合は裁判となり、判決が下されれば放置した場合は、代替執行という形で空き家の所有者負担で工事を行う場合もあり、これを物権的請求と言います。

空き家にしないための対策

①家族間での話し合い

何よりも まずは家族間で自分たちの死に方について、承継する人がいる場合には、その者に不動産を相続させる旨の遺言書を作成し、今後相続財産（空き家）にならないよう対策する必要があります。遺言書の作成では、単に作成するだけでなく、遺留分を侵害しないよう注意が必要です。

②相続対策

自分が所有する不動産について、承継する人がいる場合には、その者に不動産を相続させる旨の遺言書を作成し、今後相続財産（空き家）にならないよう対策する必要があります。遺言書の作成では、単に作成するだけでなく、遺留分を侵害しないよう注意が必要です。

③登記手続き

ご先祖さま名義の登記になっている不動産がある場合には、所有権移転登記手続きを行い、自己の権利を保存しなければ処分できない場合があります。

④空き家の管理・処分

すでに所有不動産が空き家になっている場合には、他人に貸出しをしたり、不動産を売却・解体する等、適切に管理・処分する必要があります。

空き家は資産というよりも実質は債務という認識を持ち、問題を解決していくことが重要でしょう。

小林裕彦法律事務所
弁護士 **小林 裕彦さん**

昭和 59 年一橋大学法学部卒業後、労働省入省。平成４年岡山弁護士会登録。H23 年～ H26 に地方制度調査会委員、H23 年から岡山大学経営協議会委員を務める。H31 年度岡山弁護士会会長。岡山市で法律事務所を経営し、勤務弁護士 10 人とともに、企業法務、訴訟関係業務、行政関係業務、事業承継、M＆A、経営法務リスクマネジメントなどを主に取り扱う

空き家の適正管理に向けて
～岡山市役所空家対策推進室から～

岡山市の空き家問題

岡山市内においては、平成27年の調査で約８７００棟の空き家を確認しており、適切な維持管理がなされず、老朽化した空き家が増加しています。

長年利用されていない空き家は放置されることで防災や防犯、隣接する建物や道路など、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすこととなり、さまざまな問題の原因にもなります。例えば、草の繁茂、雪害の発生、ごみの不法投棄など。

空き家を放置して起こるリスク

平成28年１月１日から「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」が施行されました。空き家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理を行わなければならないと規定されています。

適切な管理がなされないまま、倒壊等の著しく保安上危険な状態、著しく衛生上有害な状態等になると「特定空家等」に認定され、市から勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

さらに勧告後、適切な対応がなされない場合、最終的には市が「行政代執行」の措置を行い、その費用は所有者に請求することとなります。

また、民法（第７１７条）では、建物の老朽化等により瓦や外壁が落下し近隣家屋が壊れたり、通行人がけがをした場合などは、所有者（相続人）等が賠償責任を負うことになりますので、お持ちの空き家とその敷地については適切な維持管理をお願いしています。

空家等総合相談窓口

岡山市では、空き家の管理方法・除却・利活用、又は空き家による被害のご相談などに関して、ワンストップで対応する総合相談窓口を設置しています。

詳しくは☎086（803）1410岡山市空家等総合相談窓口、メール＝akiya@city.okayama.lg.jp へ。

■ 空家等適正管理支援事業

● 除却補助　特定空家等の除却に係る経費の一部を助成します。
除却補助には一般除却と地域活性化除却の２種類があります。

区分	補助率	補助額（上限額）	対象者	跡地利用
一般	除却工事費用の 1/3	50 万円※１	空き家の所有者、または所有者の承諾を受けた方（すべて個人）	跡地利用の条件なし
地域活性化	除却工事費用の 4/5	200 万円	空き家の所有者、または所有者の承諾を受けた方	地域の活性化のために、町内会や NPO 法人等が跡地を 10 年間管理すること

※１応急措置を実施する場合は 10 万円

● リフォーム補助　空き家のリフォーム工事に係る経費の一部を助成し、その再生・活用を図っています。
リフォーム補助には一般リフォームと地域活性化リフォームの２種類があります。

区分	補助率	補助額（上限額）	対象者	リフォーム後の活用
一般	リフォーム工事費用の 1/3	50 万円	空き家の所有者、または所有者の承諾を受けた賃借人（すべて個人）	リフォーム後の活用条件なし（賃貸・売買・居住等可能）活用することが必須
地域活性化	リフォーム工事費用の 2/3	150 万円	空き家の所有者、または所有者の承諾を受けた賃借人	地域の活性化のために、町内会や NPO 法人などがリフォーム後の建物を 10 年間管理すること

● 空き家診断　空き家の活用を図るため、空き家診断を実施する所有者の方へ費用の一部を助成します。旧耐震住宅には、「耐震診断と劣化診断」の費用の一部を、新耐震住宅には「劣化診断」の費用の一部を助成します。

区分	補助率	補助額（上限額）
旧耐震住宅※２	耐震診断と劣化診断の費用の一部	12 万円～ 14.8 万円
新耐震住宅	劣化診断の費用の一部	6 万円

※２　昭和 56 年５月 31 日以前に着工された木造住宅

空き家の活用を考えている方

空き家情報バンク（所有している空き家の売買・賃貸を検討中の方）

空き家（空き家となる予定のものを含む）に関する情報を岡山市に登録し、その物件情報を、利用を希望する方へ提供することで、住宅ストックの流通促進や、居住支援・定住促進を図っています。

「岡山住まいと暮らしの相談センター」ってどんなところ？

今回の紙上セミナーの主催者でもある「岡山住まいと暮らしの相談センター」は、不動産、相続、法律、税金をはじめ、建築や解体、片付け、介護、終活など暮らしにまつわるさまざまな相談を受け付ける民間の団体です。

センターでは、常時、相談窓口を設置し、必要な専門家や専門業者を紹介。無料で相談を受けることができます。

※ケースによっては、有料となる場合もあります

こんな悩みに応えます

空き家のこと

空き家を所有しているが、今後の活用についての相談など。

◆空き家の利活用
◆空き家の片付け
◆雑草・樹木や害虫の処理
◆解体　　など

相続・終活のこと

相続問題・老後の生活や終活についての悩みなど。
◆不動産の名義　◆相続・遺言
◆老後の住み替えや介護
◆成年後見・身元引き受け　など

不動産のこと

不動産売買やリフォームについてなど、不動産に関する相談
◆売却・購入したい　◆リフォーム管理
◆不動産の価格査定　◆不動産の有効活用　　など

その他、不動産に関すること

◆不動産に関する法律や税金について
◆借地や借家について
◆廃業について（会社名義の土地・建物など）
◆住宅ローンの返済が厳しい（任意売却）
◆賃貸住宅や施設に住み替えをして、家を処分したい
◆地域で空き家対策をしたいので支援してほしい
など

まずは電話を
▼
相談内容から相談担当者を紹介
▼
無料相談
▼
正式な依頼などで悩みの解決へ

一般社団法人
岡山住まいと暮らしの相談センター
TEL：086-206-5581
※対面での相談は予約制です
受付時間／月～金 9:30 ～ 16:30　祝日除く ※ 休む場合もあります
※相談無料。ケースによっては有料となる場合があります
岡山市北区南方 2-13-1 きらめきプラザ２階
ゆうあいセンター貸事務所 10
E-mail support@okayamasoudan.com
URL http://www.okayamasoudan.com