



空き家対策セミナーin南加賀 「空き家対策概論」

平成30年7月29日（日）午後1時50分～午後2時20分
アビオシティ加賀 2階「アビオシティホール」

（公社）石川県宅地建物取引業協会



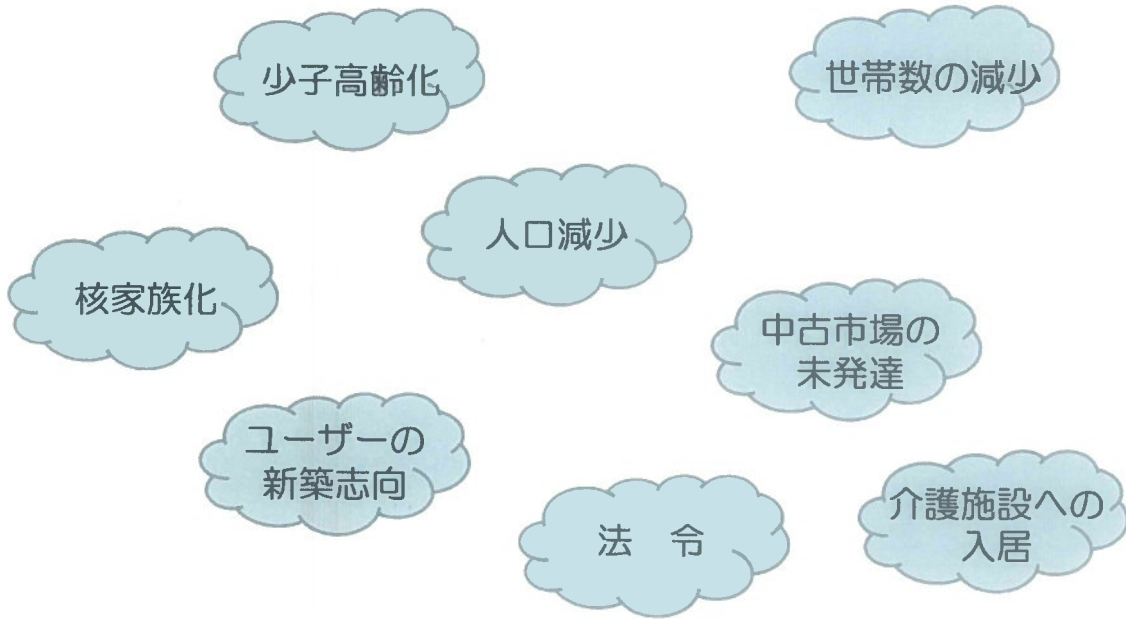
1

① 全国及び県内の空き家の状況



2

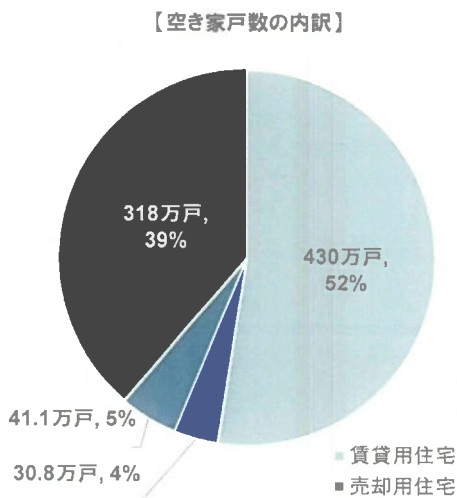
背景 ～空き家が増加する主な要因～



3

全国の空き家の状況

全 国：約820万戸、空き家率13.5% ※ 25年間で2.1倍！



賃貸用住宅

- ・ 新築・中古を問わず、賃貸のため空き家となっている住宅

売却用住宅

- ・ 新築・中古を問わず、売買のため空き家となっている住宅

二次的住宅

- ・ 普段居住している住宅とは別に所有している住宅（別荘やたまに寝泊りする住宅）

その他住宅

- ・ 転勤・入院等により長期間にわたって不在となっている住宅
- ・ 建替え等のために取壊す予定となっている住宅
- ・ 空き家としての区分の判断が困難な住宅

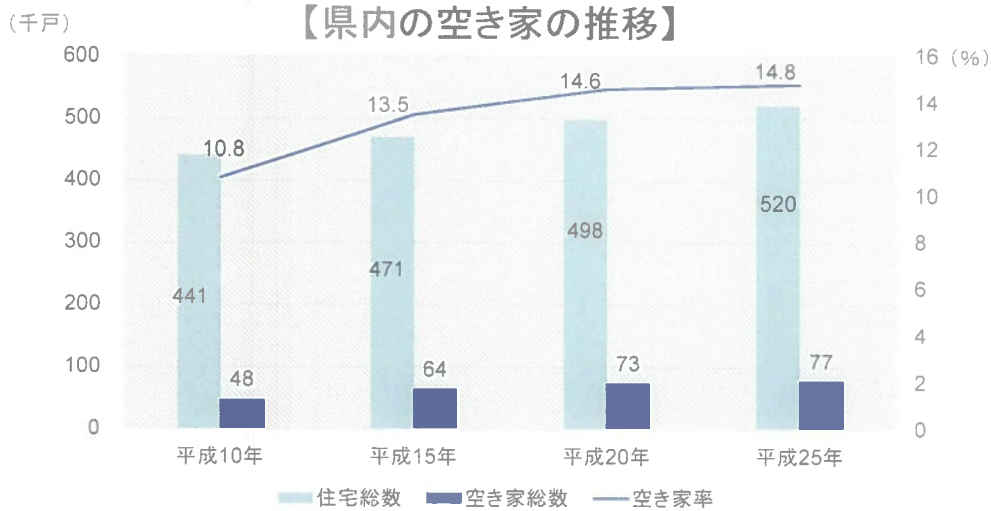
<平成25年度総務省統計局 住宅土地統計調査より>

4

県内の空き家の状況

石川県：約7万7千戸、空き家率14.8%

空き家率を高い方から都道府県別に見ると、石川県は19位（隣県の富山県は35位、福井県は26位）、最も空き家率が高いのは「山梨県」で22.0%、最も低いのは「宮城県」で9.4%



<平成25年度総務省統計局 住宅土地統計調査より>

5

空き家を放置することによって起こるさまざまな問題

建物の老朽化



適切な維持管理が行われていないと建物は急速に老朽化し、屋根や外壁の脱落、建物の倒壊など周辺を行き来する地域住民に危険を及ぼすおそれがあります。

景観・衛生環境の悪化



雑草や立木が繁茂し、視界が遮られることから、落書きやごみの不法投棄、動物が住み着くことによる糞尿の問題など景観・衛生の両面で周辺環境が著しく悪化するおそれがあります。

防災上の不安



地震や台風だけでなく、昨今の豪雨災害、地域的には大雪や冬場特有の強風などへの備えが出来ず、瓦が飛散したり、建物が倒壊するおそれがあります。

防犯面での不安



不審者など不特定の者が侵入したり、放火の対象となって不審火が隣家へ類焼したり、地域の防犯性を著しく低下させるおそれがあります。

6

② 空家対策特別措置法



7

空家対策特別措置法の概要

空家対策特別措置法の施行

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（空家対策特別措置法）」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。

空家対策特別措置法における「空家等」とは？

従来までの「空き家」とは、人の住んでいない住宅を指していました。これが、同法によって次の通り定義付けられました。

- 居住その他の使用がなされていないことが常態のもの。
- 住宅だけでなく、店舗、事務所、工場、倉庫など、すべての用途の建築物が対象。
- 塀、門扉、蔵など附属する工作物も含む。
- その敷地だけでなく、立木など土地に定着しているものも含む。

※「使用されていないことが常態のもの」とは？

概ね一年間を通じて、人の出入りがなく、電気・ガス・水道等の使用実績がないこと。

8

たとえば・・・

年に一度、空気の入れ替えに来る。

空き家が所在する地域とは別の地域に住んでおり、状況確認時に一泊する。

空き家を賃貸用物件に供しており、入居者が決まり次第使用している。

※ これらは、使用ではなく単なる管理

空き家を物置として使用している。

「空家等」に該当

ただし、所有者等の出入り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だけ。

居住その他の使用として、使用しているものとみなされる。

9

空家対策特別措置法における「特定空家等」とは？

空家等のうち、以下の状態のものを指します。

- ① そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態。
例：傾いた柱、瓦や外壁の脱落など
- 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。
例：不法投棄されたごみからの臭気など
- 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。
例：建築物を覆うほどの植物の繁茂など
- 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なもの。
例：割れた窓ガラス等からの不審者の侵入など



10

「特定空家等」とみなされ得る具体的な状態の例

	項目	状態の例
倒壊など 保安上危険となる おそれ	建築物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜 等
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷	基礎や土台の破損・変形・腐朽 屋根や外壁等の脱落、屋根葺き材の飛散 門扉の破損、看板・給湯設備の転倒 等
	擁壁の老朽化	表面への水のしみ出し、流出 等
衛生上 有害となるおそれ	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿の飛散、暴露 浄化槽の破損による汚物や臭気の流出 等
	ごみ等の放置、不法投棄	臭気の発生、ねずみやハエ、蚊などの大量発生 等
景観を損なっている 状態	既存景観ルールとの著しい不適合	地域の景観計画や形態意匠制限に著しく適合していない状態 等
	周辺環境との著しい不調和	屋根・外壁等が汚物や落書きで傷んだり汚れたまま放置 多数の窓ガラスが割れたまま放置 立木等が建築物の全面を覆うまで繁茂 等
周辺の生活環境の保 全のために放置するこ とが不適切	立木等	枝が道路にはみ出し、歩行者の通行を妨げている 等
	住みついた動物等	鳴き声、糞尿その他汚物の放置により、臭気や害虫が発生 等
	建築物等の不適切な管理	無施錠の門扉、割れた窓ガラスが放置され、不特定の者が容易に侵入できる状態 等

11

「特定空家等」に関わる措置

1. 固定資産税等の住宅用地特例の解除

勧告を受けた場合、これまで1/6に軽減されていた税率が本則課税に!!

【軽減措置の内容】

200㎡以下の部分は、課税対象額が1/6に軽減。

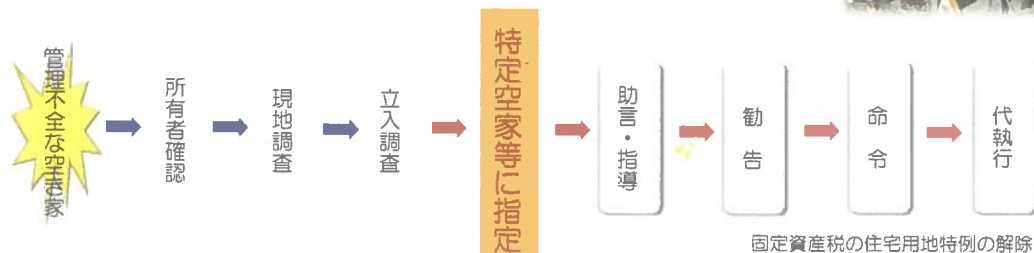
200㎡を超える部分については、課税対象額が1/3に軽減。

2. 行政代執行による除却

所定の手続きを経たうえで、なお状況が改善されない場合。

除却費用は、空き家所有者の負担。

前段階で修繕が必要な場合の修繕費も空き家所有者の負担。



※ 首長・学識経験者・有識者などで構成された審議会等で指定がなされる。

12

注意!!

「空家等」 ≠ 「特定空家等」



- 適切に管理がなされていれば問題なし。
- 行政等の支援を受け、利活用するなど有効活用の道が模索される。

- 周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家（前掲「状態の例」参照。）。（「周辺に他の民家がない山の中の一軒家の住宅」と「住宅密集地で日常から人の往来もあり、通学路等にも面している住宅」とでは異なる。）
- 固定資産税等の軽減解除、改善命令や代執行による除却等の対象。

13

空き家等の発生抑制、解消に向けた取り組み

国

- 空き家対策特別措置法の制定や税制改正等、制度面での支援。
- 中古住宅流通市場の拡大施策の推進。 など

県市町

- 空き家の実態調査。
- 相談窓口の設置。
- 空き家対策計画や関係条例の策定。
- 情報提供の促進。
- 空き家バンク等の運用促進。
- 助成制度等の創設・充実。
- 関係機関との連携推進。 など

利活用の例

住宅 → 集会場、交流サロン、
ギャラリー、工房、
カルチャー施設など

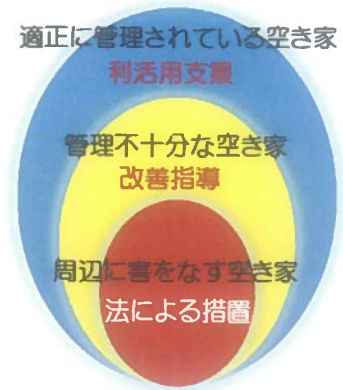
跡地 → 多目的広場、避難所、
小規模公園、駐車場など

業界団体

- 相談窓口の設置。
- 会員指導。
- 空き家利活用等の受け皿となる制度の構築。
- 行政や関係機関等との連携推進。 など

14

- 一. 空き家（空家等）≠特定空家等ではない。
- 一. 空き家であっても、固定資産税等の軽減措置が解除されたり、すぐに除却されるわけではない。
- 一. 空き家であってもしっかり管理すれば問題なし。
- 一. 空き家になってからではなく、将来空き家とならないために、使用している段階から有効な活用方法を考えておきましょう。
- 一. 既に空き家を所有している場合は、所有者を含め家族みんなが元気なうちから、費用の工面など将来的にどうするか早めに対策を検討しましょう。



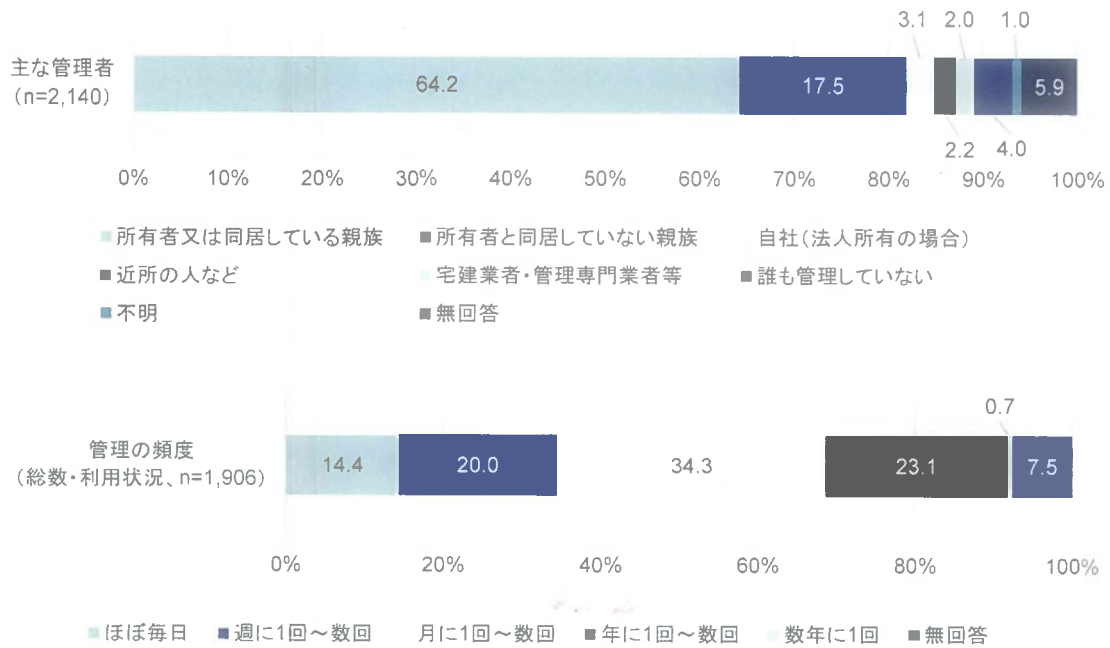
15

③ 空き家の管理



16

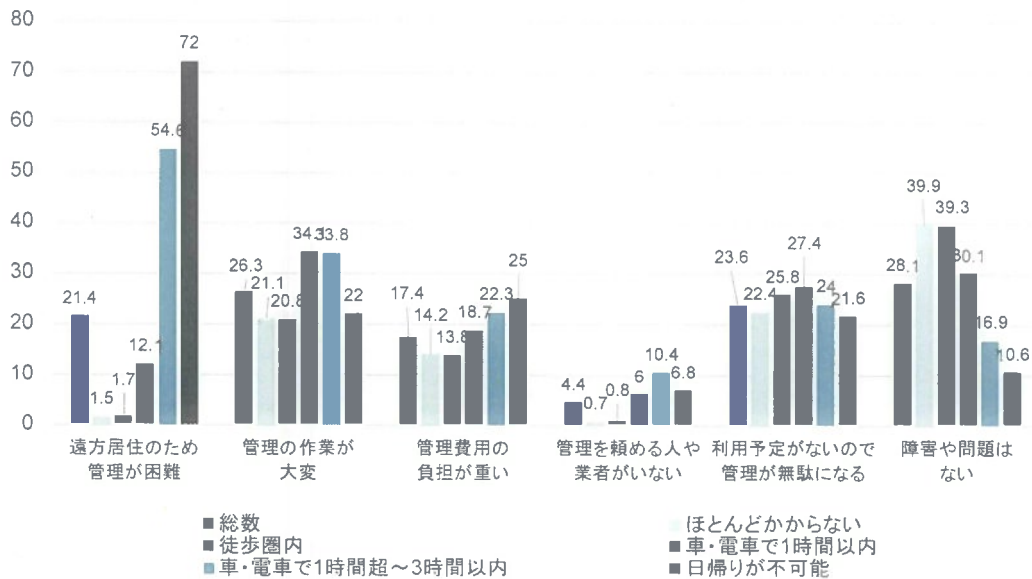
空き家の所有者の管理意識



<平成26年度国土交通省 空家実態調査の概要>

17

【管理をする上での障害・課題(総数・所有者の自宅等からの距離別、複数回答、n=2,140)】



<平成26年度国土交通省 空家実態調査の概要>

18

空き家の「管理者（所有者）責任」とは？

空き家所有者に対しては、これまでも条例や既存法（下表）で管理者（所有者）責任が求められていました。空家対策特別措置法では、「空家等の所有者又は管理者は、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なければならない」ことが明記されました。

根拠法	内容
民法	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる。
	建物が倒壊したり、瓦等の落下などによって、周辺の家屋や通行人に被害を及ぼした場合、その損害を賠償する責任を負う。
建築基準法	建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努める義務がある。
	建築物が著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除去等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火責任法	失火に重大な過失があった場合、その損害を賠償する責任を負う。

19

空き家の発生による外部不経済の実態と損害額の試算

（公財）日本住宅総合センターが国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室の提案により、平成24年度プロジェクトとして実施した「空き家の発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」では、空き家発生による外部不経済の損害額について、次の4つの想定するケースが試算されているので、ご紹介します。

A) 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)			B) 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)		
	損害区分	損害額		損害区分	損害額
物件 損害等	住宅	900万円	物件 損害等	住宅	900万円
	家財	280万円		家財	280万円
	焼失家屋の解体・処分	135万円		焼失家屋の解体・処分	320万円
	小計①	1,315万円		小計①	1,500万円
人身 損害	死亡遺失利益	800万円	人身 損害	死亡遺失利益	11,740万円
	慰謝料	4,000万円		慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	260万円		葬儀費用	520万円
	小計②	5,060万円		小計②	19,360万円
	合計①+②	6,375万円		合計①+②	20,860万円

20

C) シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

	損害区分	損害額
物件 損害 等	シロアリ駆除・点検	17万円
	ネズミ駆除	3.5万円
	雑草草取り	3.35万円
	合計	23.8万円

D) 外壁材の落下による死亡事故(想定)

	損害区分	損害額
物件 損害 等	死亡遺失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

21

建物を管理する場合のポイント

宅建業者や管理専門業者等が空き家等を管理する際に、「所有者責任におよぶ恐れのあるような危険箇所」、「防犯・防火」、「建物や設備を長持ちさせる」観点から、ほんの一部ですがポイントをご紹介します。

所有者責任を問われる恐れのある状態をチェック**i) 屋根****a. 屋根瓦の場合**

屋根の一番高いところ(棟)の瓦が波打っていないか確認。

直線に並んでいない場合は、雨水が侵入し、下地木が腐朽する恐れあり。腐朽が進行すると瓦がズレ落ちる原因となる。

b. トタン(カラー鉄板)屋根の場合

継ぎ目や端の方がめくれていないか確認。

めくれている場合、下地が腐朽し釘が抜けやすくなり、突風で飛ばされる恐れあり。

c. スレート(カラーベスト)屋根の場合

ひびが入っていないか確認。

ひびが入っている場合、何かのきっかけで落下する恐れあり。

ii) 外壁**a. モルタル壁の場合**

光を当てて壁が浮いたようになっていないか、ひび割れがないか確認。

雨水の侵入が壁の浮きを引き起こし、下地とモルタルが剥離した状態になっており、突然落下する恐れあり。

22

b. タイル壁の場合

モルタル壁と同じポイントや欠けたところがないか確認。
雨水の侵入がタイルの浮きを引き起こし、落下を引き起こす恐れあり。

c. トタン(カラー鉄板)の場合

めくれかけていないか、釘が浮いていないか確認。

iii) 樋(とい)

樋自体が外れたり、金物が外れたり、中に落ち葉やゴミがつかまっていないか確認。

iv) バルコニー

手すり(鉄骨)の根元の腐食などを確認。

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落下の原因となる。

v) 門・塀

錆びたり、壊れていないか確認。

ブロックの目地が割れ、ブロックとブロックの間が開いているような場合は危険。何らかの原因で倒壊する恐れがあり。

防犯・防災上のポイント

i) 鍵

戸締りのチェックは当然ですが、サッシに補助錠を付けることで防犯効果が期待。

ii) センサーライト

通電している場合は、センサーライトを設置することも効果的。

23

iii) 雨戸のない窓

出窓など雨戸のついていない窓は、台風などによる飛来物で窓ガラスが割れる危険性が高いので、中から薄いベニア板のようなものを剥離性の高い養生テープ等で留めておくことで被害を軽減できる可能性がある。

建物をできる限り長持ちさせるためのポイントと予防措置

i) 通気・換気

通気・換気をしないと結露や湿気により傷みが早くなるとともに、カビが生えてシロアリが発生する原因ともなります。

結露が発生するメカニズムは、夏と冬で異なり、建物の構造や部材によっても結露対策は異なります。

例えば、夏場の高温多湿の時期では、日中換気口を閉じておき、陽が落ちてから風を通すのが良いとされていますが、換気扇を連続運転させて換気する場合は、降雨時等には室内に湿気を取り込むこととなり逆効果となる場合があるので注意が必要。

ii) 給湯器の凍結予防

一般的な給湯器には凍結予防のヒーターが付いているため通電しておく。

貯湯タンク式の場合は水抜きをしておき、配管の排水もしておく。

気温が氷点下になることが予想される場合は、水を少しずつ流しておく。

iii) 浄化槽の悪臭予防

汲み取りをし、水をためておく。

24

iv)排水口の悪臭予防

排水トラップの水が蒸発してなくなると、封水が切れて臭いが上がってきたり、害虫が侵入してくる場合がある。

時々水を流して、その後の蒸発量を少なくするため、ゴム栓がついている箇所などは、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く。

v)和室の畳床湿気予防

マンション・戸建てにかかわらず、畳はあげておきます。

日焼けによる変色を防ぐため新聞紙等で覆うと、湿気がこもる恐れあり。

vi)庭

木の切れ端などが落ちていれば処分。

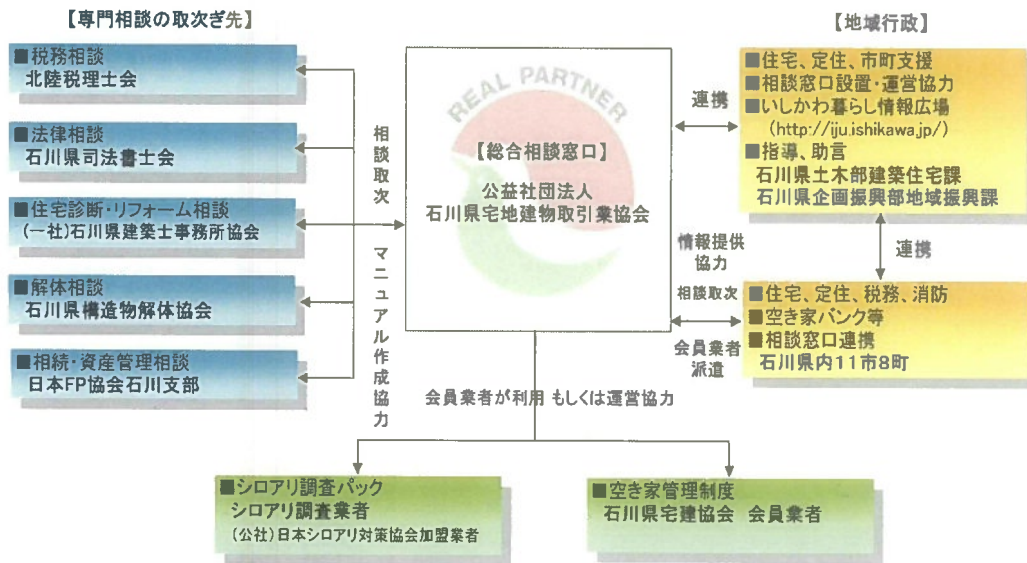
シロアリがそこに棲みつき、建物に移動する恐れあり。

草刈りや植栽の剪定、落ち葉や投棄物の処分も行う。

④ 石川県空き家総合相談窓口



連携スキーム



27

主な相談事例

No.	相談者	相談区分	相談内容	対応
5	80代男性 所有者本人	売買	現在使用していない空き家について、雑草の繁茂等で周辺住民より苦情が来た。早急に解体して手放したい。	ブロック長の指示を仰ぎ近隣の会員業者を派遣、会員業者から買取再販業者に取次ぎ売却。
11	60代男性 所有者本人	売買	隣地所有者が購入を申し出ているが、隣地境界が不明確で裁判もじさなない構え。どうしたらよい？	法務局の筆界特定制度について説明。調停により落着。
14	60代女性 所有者の親族	解体	隣家より壁が剥がれ落ちそうで危険だと苦情あり。冬場特有の強風被害の懸念もあり解体を考えているが、費用の工面ができない。	自治体の解体助成制度や銀行の改修・解体用の短期無担保ローンを紹介。まず自治体に取り次いだ。
20	50代男性 所有者の親族	売買	県内に空き家となった実家があるが、相続登記が未了のまま。現在は神奈川県に在住しており、今後使用することもないので処分したい。	遺産分割協議からの相続登記の流れを説明。ブロック長の指示を仰ぎ近隣の会員業者を派遣。売却。

28

No.	相談者	相談区分	相談内容	対応
31	40代女性 所有者本人	法令 制度	空き家を所有しているが、町内会の区長より「お宅は空き家のままか？」と連絡があり、不審に思っている。取壊すと固定資産税が上がると聞いているが？	特措法並びに空き家に関する調査を行っている行政の動きを説明。加えて、住宅用地の軽減特例を説明した。
45	70代男性 所有者本人	権利者 確認	所有空き家の売却を考えているが、隣地境界を確認するため隣家との立ち合いが必要。しかし、隣地所有者は入院しており、後見人の娘も音信不通。行政や病院も対応してくれない。	個人情報保護の法制度を説明。娘の携帯電話は繋がるようなので、SNSを使うか、ポスティングしておくよう助言。
46	60代女性 所有者の親族	管理	高齢の母の介護をしており、母宅の管理を依頼されている。この場合固定資産税の納付通知は誰に送られてくるのか？また、遺言書を書いてもらっているが、相続が発生した場合にはどうなるのか？	固定資産税の納付手続きから民法上の一般的な相続の流れを説明。司法書士会の無料相談に取り次いだ。
47	50代男性 所有者の親族	管理	石川県内の空き家を相続したが、遠方に居住しており、年1回見に行けるか行けないか…、どうしたらよいか？	宅建協会が運営する空き家管理パックを紹介。地域の会員業者に管理委託後、売却した。

29

【法律関係】

- ・ 空き家対策特別措置法って、どんな法律？
- ・ 法律が出来て空き家が壊されると聞いたが？
- ・ 法律が出来て固定資産税が上がると聞いたが？

【相続・成年後見】

- ・ 両親のいずれかが施設に入所し実家が空き家になった。どうすれば良いか？
- ・ 登記が故人名義のまま、どうしたら良いか？
- ・ 空き家を処分したいが、枝分かれ相続になり意思の統一ができない。どうすれば良いか？

【流通・解体関係】

- ・ 業者(宅建・解体)を紹介してほしい。
- ・ 価格相場(売買・賃貸・解体費用)を知りたい。
- ・ 近隣の空き家の所有者が分からない。知る方法はないか？
- ・ 売却した際の税金について教えてほしい。
- ・ 空き家に付随した山林、田畑の処分は、どうしたら良いか？
- ・ 公法上の制限や老朽化により空き家を売却できないと言われた。どうすれば良いか？
- ・ 空き家を処分したいが、長屋構造で隣家所有者も不明。どうしたら良いか？
- ・ 空き家の解体に数百万かかると言われた。とても準備できる額ではない。どうしたら良いか？

【管理・地域】

- ・ 近隣の空き家の管理が杜撰、どうにかしてほしい。
- ・ 両親が他界し土地建物を相続したが、遠方に住んでおり十分な管理できない。どうしたら良いか？
- ・ 認可地縁団体として、空き家の無償譲渡を受けることができるか？

30

⑤ 空き家管理パック



31

概要・利用上の注意

概要

「年間契約」と「1回1回の個別申込み」の2つの標準パックとオプションパックに基づく巡回点検を行い、郵送もしくはメールで依頼主に写真を添えた「巡回報告書」を提出致します。

巡回時に異常を感じた場合は、改善の提案も行います。（お見積り・施工については別途。）
パックの詳細な内容については、次ページから記載されていますので、ご確認ください。

利用上の注意

- ※ 各パックの料金は、建物が40坪、敷地面積が100坪以内の一般住宅の料金です。それ以上のものについては、別途お見積りをさせていただきます。
- ※ 「基本パック」の契約単位は、1年単位です。（更新することもできます。）
- ※ 「点検パック」、オプションである「安心パック」は、個別申し込みとなります。
- ※ 点検は、いずれも一般に認識・把握できる範囲の目視による調査のみです。機器や器具等を使った専門的な点検ではありません。
- ※ 物件の状態によっては、受諾できないものもございます。
- ※ オプションの「安心パック」のご利用を希望される方は、玄関の鍵を一つお預かり致します。
- ※ その他詳細は、個々のパックの内容をご確認ください。

32

基本パック 利用料金10,800円（年間・税込）

- (1) 下記項目について、年間6回を限度に依頼主が希望する報告月に、目視能・把握可能な範囲についての目視による点検・確認を行い、委託者に報告するパックです。
本パックには、これに加えて、大規模災害発生後の物件状況についての巡回確認も付加されています。

No.	点検項目	内容
1	建物外観チェック	目視による異常確認(屋外設備等の状態確認含む)
2	外部侵入確認	無断駐車やごみの不法投棄の確認
3	周辺環境確認	大規模な建設工事等(建物や道路等)による周辺環境の変化の確認
4	庭木・雑草確認	雑草や庭木の確認(除草や剪定等、作業を伴うものは含みません)
5	非常時巡回(※非常時のみ)	台風・地震・豪雨・大雪等の後の巡回点検(災害規模や周辺の被害状況等により随時実施)

- (2) 報告方法は、点検・確認終了後、①所定の様式に基づく巡回報告書、②撮影した写真を、原則として2週間以内に郵送もしくはメールにてご提出致します。
- (3) 巡回・報告の回数は、年間6回を限度とし、巡回月は利用者様のご希望により指定が可能です。

33

- (4) No5の「非常時巡回」は、災害規模及び周辺の被害状況等を勘察し、随時、実施致します。
この場合、①所定の様式に基づく巡回報告書、②撮影した写真を、原則として点検・確認終了後、速やかに郵送もしくはメールにてご提出致します。なお、非常時巡回に係る報告は、(3)に定める報告回数には含みません。
※ ただし、幸いにも災害規模が小規模であったと判断される場合や新聞・テレビ等で周辺の被災報告がない場合は実施致しません。

- (5) 利用者様には、ご紹介させて頂く石川県宅建協会の会員と所定の「管理業務委託契約」を締結して頂きます。
- (6) 料金の支払いは、「管理業務委託契約」締結と同時にお支払いください。
- (7) 雑草の除草や庭木の剪定など、実際の作業を伴うものは含んでおりません。



34

「点検パック」の内容

点検パック 利用料金2,700円（1回・税込）

- (1) 年間契約となる基本パックとは異なり、利用申込みのあった都度、個別に点検・確認・報告を行う個別・簡易型のパックです。
- (2) 点検・確認項目は、下記の通り「非常時巡回」を除いた基本パックの項目と同一の内容となります。

No.	点検項目	内容
1	建物外観チェック	目視による異常確認(屋外設備等の状態確認含む。)
2	外部侵入確認	無断駐車やごみの不法投棄の確認
3	周辺環境確認	大規模な建設工事等による環境変化の確認
4	庭木・雑草確認	雑草や庭木の確認(除草や剪定等、作業を伴うものは含みません。)

35

オプション「安心パック」の内容

安心パック 利用料金5,400円（1回・税込）

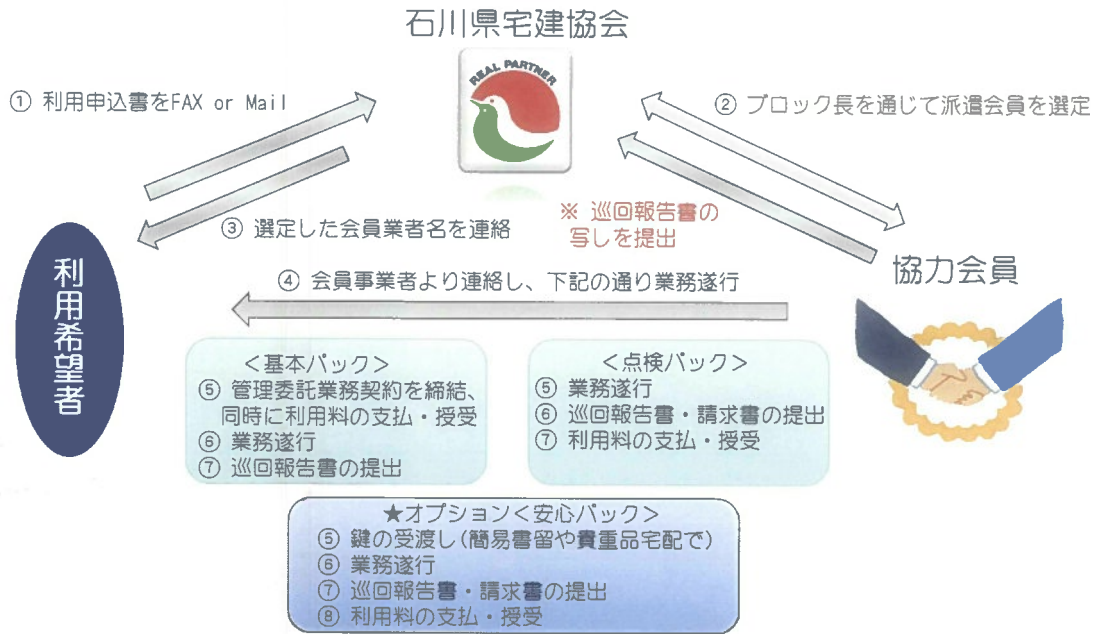
- (1) 「基本パック」や「点検パック」にオプションとして1回単位で追加できるパックです。
- (2) このパックは、「雨漏り跡がないか」「畳が浮いていないか」「壁や柱・サッシ等に変形や傷がないか」など、建物内部の状況について一般に認識・把握できる範囲で目視による異常確認を行い、加えて通気・通風により家屋内を呼吸させるサービスを付加したパックです。

No.	点検項目	内容
1	建物内観チェック	目視による異常確認
2	通気・通風サービス	30分程度の換気を行います。

- (3) このパックのご利用を希望される場合は、「鍵」を一つお預かりさせて頂くこととなります。「鍵」の受け渡しは、いずれも記録の残る簡易書留(※送料等は各自負担)により行います。
- (4) 報告方法は基本パック同様ですが、報告書の提出と共にお預かりし「鍵」をご返却致します。
- (5) 料金の支払いは、前払いとし、当協会より紹介を受けた会員業者からの請求書到達後、お支払ください。
- (6) 雑草の除草や庭木の剪定など、実際の作業を伴うものは含んでおりません。



36



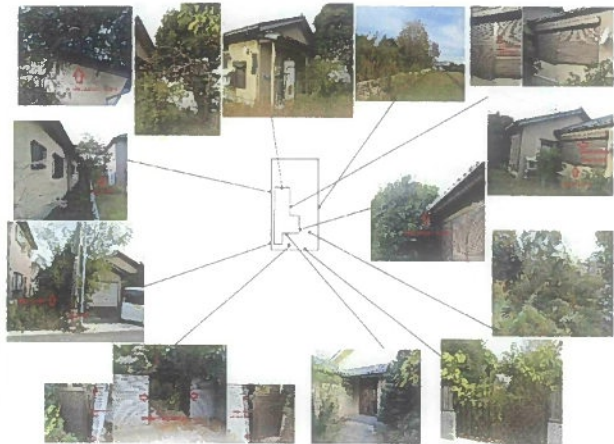
実際の巡回報告書

空き家管理パック巡回報告書

報告日：平成 28 年 11 月 10 日

管理業者名(番号) アップライム
 (代表者) 宮竹 廣之
 (連絡先) 0761-75-7577
 巡回担当者 宮竹 廣之

依頼者住所	〒 921 - [] 金沢市 []		
フリガナ	[]		
依頼者氏名	[] 様		
電話番号	[] E-mail []		
巡回点検日時	平成 28 年 11 月 10 日 9 時 00 分 ~ 1 時 30 分		
点検項目	報告内容	確認欄	
基本パック	1 建物外観チェック	入口の扉が、損傷しています。建物側面の雨戸が損傷しています。(別紙参照)	<input checked="" type="checkbox"/>
	2 外壁侵入確認	建物は鍵が全部しまっており、侵入はありません。	<input checked="" type="checkbox"/>
	3 周辺環境確認	特に問題なし	<input checked="" type="checkbox"/>
	4 庭木・植草確認	隣地に、木の枝が越境しており、植木、雑草の剪定が必要です。	<input checked="" type="checkbox"/>
	5 非常時巡回 被災等発生時のみ		<input type="checkbox"/>
オプション点検項目	報告内容	確認欄	
安心パック	6 建物内観チェック		<input type="checkbox"/>
	7 通気・通風サービス		<input type="checkbox"/>
その他報告事項	樹木の枝が、建物屋根にかかっており、落ち葉などで雨樋が詰まってしまう可能性があります。		



参考:(公社)石川県宅地建物取引業協会について



39

公益社団法人石川県宅地建物取引業協会は、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、昨年、創立50周年を迎えました。（略称：石川県宅建協会）

現在、県内に1,010社いる宅建業者のうち、861社が当協会の会員（平成30年7月10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通じて業界の品位・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社会貢献・地域貢献事業にも積極的に取り組んでおります。

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。



40

名 称：公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会

所在地：〒921-8047
石川県金沢市大豆田本町口46番地8 石川県不動産会館

電 話：076-291-2255
不動産無料相談・空き家総合相談専用フリーダイヤル 0120-424-425

F A X：076-291-1118

U R L：http://www.takken-ishikawa.or.jp

E-mail：webmaster@takken-ishikawa.or.jp



41

本日は、大変お忙しいところ
空き家対策セミナーin南加賀にご参加頂き、
誠にありがとうございました。

今後ともハトマークの会員店共々、
何卒よろしくお願い申し上げます。

参考・引用図書
「空き家管理マニュアル」
編著：(一社)大阪府不動産コンサルティング協会
編集・発行：株式会社建築資料研究社