



空き家対策&住宅耐震セミナーin南加賀 「空き家に関する相談事例」

令和元年7月28日（日）午後1時35分～1時55分
小松市民センター 2階「セミナールーム」

（公社）石川県宅地建物取引業協会



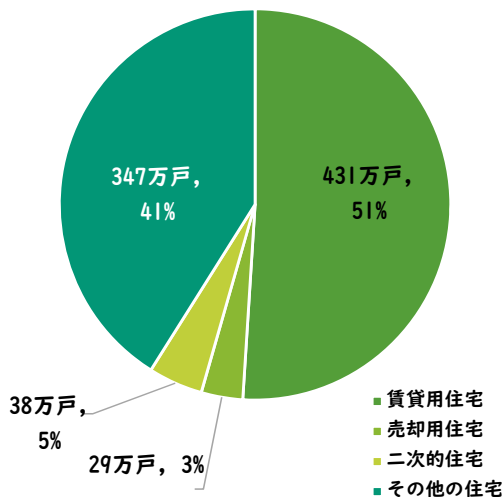
1

全国及び県内の空き家の状況

全 国：約846万戸、空き家率13.6%

前回（平成25年度）調査と比べ26万戸の増加、空き家率は過去最高[※]
（前回13.5%）

【空き家戸数の内訳】



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
前回調査より2万戸増加

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
前回調査より1万戸の減少

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）
前回調査より3万戸の減少

その他住宅

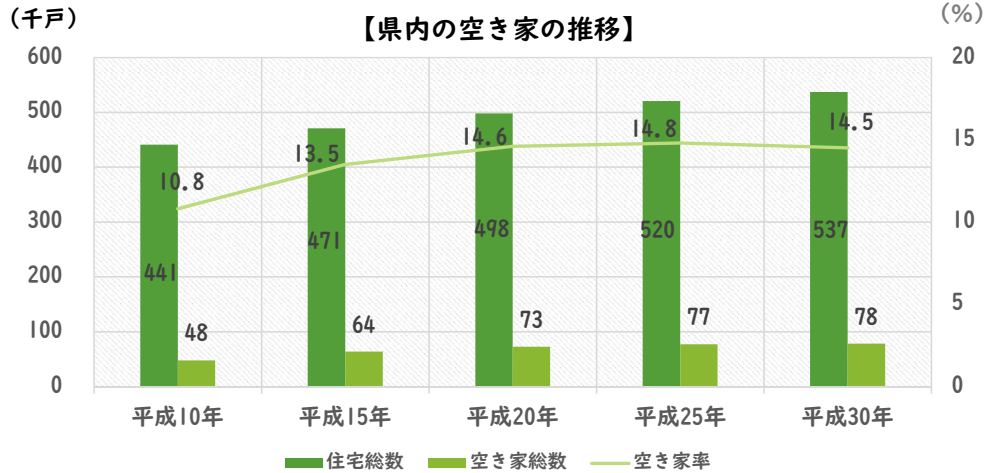
転勤・入院等により長期間に亘って不在となっている住宅
建替え等のために取壊す予定となっている住宅
空き家としての区分の判断が困難な住宅
前回調査より29万戸の増加

<平成30年度総務省統計局 住宅土地統計調査より>

2

石川県：約7万8千戸、空き家率14.5%

前回（平成25年度）調査と比べ1千戸の増加であるものの、住宅総数が増加しているため空き家率は0.3%低下。（全国的には、低い方から21番目）
都道府県別に見ると、最も空き家率が高いのは「山梨県」で21.3%、最も低いのは「埼玉県と沖縄県」で10.2%。



<平成30年度総務省統計局 住宅土地統計調査より>

平成31年4月27日（土）北國新聞朝刊

石川空き家率14.5%

石川県は26日、2018年の住宅・土地統計調査結果（県分）を発表した。空き家率は13年の前回調査の14.8%から14.5%に低下し、全国順位は小さい方から21番目（前回71.5%）となった。

調査は、昨年10月1日時点の県内の総住宅数は53万7千戸で、13年から1万6千戸増加した。木造率は74.0%（前回75.6%）で全国14位、8（昭和23）年以來、5年ごとに実施されている。

都道府県別	2018年 (%)	2015年 (%)
北海道	14.1	13.4
青森県	13.8	14.8
岩手県	13.8	16.1
宮城県	13.8	16.1
秋田県	13.8	16.1
山形県	13.8	16.1
福島県	13.8	16.1
茨城県	13.8	16.1
栃木県	13.8	16.1
群馬県	13.8	16.1
埼玉県	13.8	16.1
千葉県	13.8	16.1
東京都	13.8	16.1
新潟県	13.8	16.1
富山県	13.8	16.1
石川県	13.8	16.1
福井県	13.8	16.1
山梨県	13.8	16.1
長野県	13.8	16.1
岐阜県	13.8	16.1
静岡県	13.8	16.1
愛知県	13.8	16.1
三重県	13.8	16.1
滋賀県	13.8	16.1
京都府	13.8	16.1
大阪府	13.8	16.1
兵庫県	13.8	16.1
奈良県	13.8	16.1
和歌山県	13.8	16.1
徳島県	13.8	16.1
香川県	13.8	16.1
愛媛県	13.8	16.1
高知県	13.8	16.1
福岡県	13.8	16.1
佐賀県	13.8	16.1
長門県	13.8	16.1
熊本県	13.8	16.1
大分県	13.8	16.1
鹿児島県	13.8	16.1
沖縄県	13.8	16.1
全国平均	13.5	13.6

空き家5年で26万戸増

最多846万戸、住宅の13.6%

全国の空き家数は2018年10月1日時点で846万戸と過去最多となったことが26日、総務省の住宅・土地統計調査（速報値）で分かった。5年前の前回調査に比べ26万戸増加した。住居総数に占める割合も0.1%増し、過去最高の13.6%。管理が不十分な空き家が増えれば景観や治安の悪化につながる。国や自治体の対策が急務だ。

総務省調査「新築が供給過剰」

空き家には管理がままない50042戸で、居住者別で見ると、借手が見つからない15万5千戸増の14.8%、住まいの需かたない賃貸物件が25366戸、住まいの増加ペースが1万戸増の4311戸で最も多い。空き家が増えているのは、長期不在や居住者の死亡、新築の供給が過剰な上、取り壊し予定など無人の住人がないままの住宅。その他の住宅は28万戸の解体・流通が進んでいないと見られる。

都道府県別の空き家数は、37府県増加する一方、北海道、青森県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長門県、熊本県、大分県、鹿児島県、沖縄県の10都道府県で減少。この結果、全体の増減はプラスだった。

住居・土地統計調査によると、1048年からの5年間で、全国で約26万戸の空き家が増えた。そのうち約70万戸を新築した。空き家の増加ペースは、全国平均の1.5倍に達している。空き家の増加ペースは、全国平均の1.5倍に達している。空き家の増加ペースは、全国平均の1.5倍に達している。

19.5%が続いた。別なところでは、和歌山、徳島、鹿児島、沖縄の順で増えた。最も低いのは埼玉県と沖縄県の10.2%で、東京都10.6%、神奈川県10.7%、若狭世代が流入している沖縄県が低い。沖縄県人口が増えている。2015年に17.0%だった全国的な空き家率は、高度成長期を経て73年には5%に低下し、バブル崩壊後の98年には11.5%に上昇。その後も上昇が繰り返している。

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。

5

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。

6

たとえば・・・

年に一度、空気の入替えに来る。

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。



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。

7

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



8

「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

9

「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6分の1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6分の1に軽減。

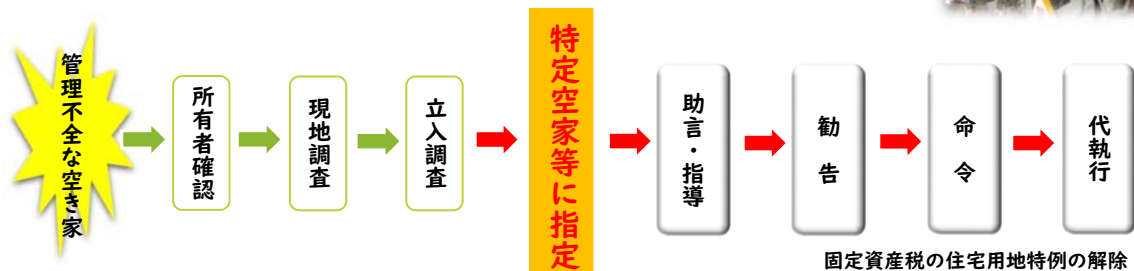
200㎡を超える部分については、課税対象額が3分の1に軽減。

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。

10

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。

11

空き家等の発生抑制、解消に向けた取り組み

国

- ・ 空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

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

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

12

まとめ

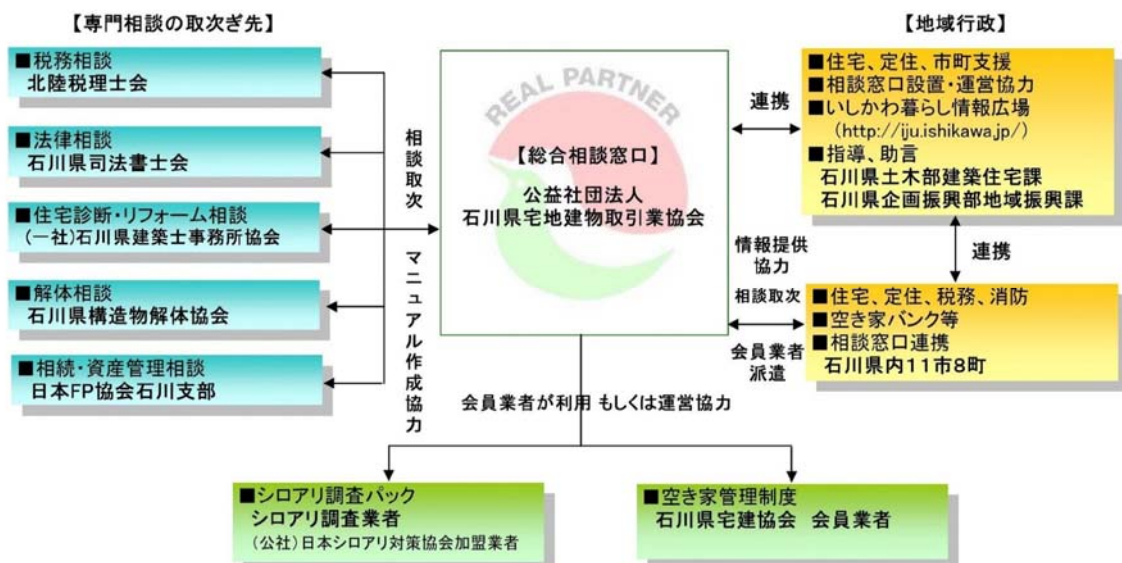
- 一. 空き家（空家等）≠特定空家等ではない。
- 一. 空き家であっても、固定資産税等の軽減措置が解除されたり、すぐに除却されるわけではない。
- 一. 空き家であってもしっかり管理すれば問題なし。
- 一. 空き家になってからではなく、将来空き家とならないために、使用している段階から有効な活用方法を考えておきましょう。
- 一. 既に空き家を所有している場合は、所有者を含め家族みんなが元気なうちから、費用の工面など将来的にどうするか早めに対策を検討しましょう。



13

石川県空き家総合相談窓口

石川県宅建協会では、平成27年8月より石川県からの要請を受けて、関係機関と連携し、「石川県空き家総合相談窓口」を開設・運用しています。



14



空き家のままにしておくとか何か問題があるのですか？

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、その場合は管理者である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置くのは、資産活用の観点からも望ましいとはいえません。

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、地域の活性化に繋がってみては、いかがでしょうか？



15



空き家をどうするかは所有者の自由ではないのですか？

空き家の所有者には、**建物の管理責任**があります。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、民法等の法令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、また、新たに制定された「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責務としています。



16



「特定空家等」に指定されると、固定資産税等の税金の軽減措置が受けられなくなると聞いたが、具体的にどれくらい税額が変わるの？

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 $600\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 14,000\text{円}$
 - 都市計画税 $600\text{万円} \times 1/3 \times 0.3\% = 6,000\text{円}$
- 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 $600\text{万円} \times 70\% \times 1.4\% = 58,800\text{円}$
 - 都市計画税 $600\text{万円} \times 70\% \times 0.3\% = 12,600\text{円}$
- 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りますので、上記試算結果より税額は高くなります。



17



母の生前住んでいた家が空き家になっています。名義は曾祖父のまま…。売却したいのですが、不動産会社からは「このままでは売れない」と言われました。どうしたらよいでしょう？

売却をお考えの場合、不動産の名義を故人から相続人へと変更する「**相続登記**」が必要となります。

不動産を売却するためには、一般的に「不動産会社との媒介契約」が必要となりますが、多くの場合、媒介契約時点で相続登記が完了している必要があります。

買主とは、相続登記が完了していなければ契約することができません。賃貸の場合も同様です。

不動産会社を通じ、司法書士等へ相続登記をご依頼することが望ましいでしょう。



18



父が亡くなり、生前住んでいた家が空き家となっています。実家は遠隔地にあるため管理が難しく、売却したいと思います。今後どのような手続きを行っていくことになるのでしょうか。また、何から手をつければよいですか？

一般的な相続手続きの大まかな流れは次のとおりです。

財産調査・相続人調査⇒遺産分割協議⇒

財産名義変更⇒相続税申告

財産名義変更手続きの中でも特に、

1. 不動産の名義変更手続き（相続登記）

2. 預貯金の相続手続き

3. 保険金の請求、保険の名義変更手続き

4. 有価証券の名義変更手続き

これらの手続きには、原則として故人の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類を要求されます。まだ戸籍等を取得されていない場合は、まずはそこから始めることになります。

司法書士等に相談しましょう。



19



空き家を相続することになりましたが、相続放棄しようと思います。現在手続き中なのですが、相続放棄の手続きが完了するまでの間の管理者責任は誰にあるのですか？

相続放棄は、原則として相続の開始を知った時から3ヵ月以内に被相続人（故人）の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に対して相続放棄申述書を提出して行います。

民法では、「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。」と定められているので、**空き家の管理を引き継ぐまでは管理者責任を負う**こととなりますので、注意が必要です。

また、相続放棄申述書を提出するまでの間は、相続放棄を予定している者も含め、相続人全員が管理者責任を負うこととなります。

詳しくは、司法書士等にご相談下さい。



20



父から空き家を相続しました。まだ使えるので貸し出したいと思っているのですが、家財が多く残っています。家財が残ったまま、貸し出しすることは可能でしょうか？



空き家の中に荷物が残っている場合、**基本的には空き家の所有者が荷物の移動や処分をする**ことになります。その家財に対しても契約行為が発生することになるので、所有者等の家財等私有財産は建物に残さない方が後々のトラブルの予防となるでしょう。

どうしても家財道具を置かざるを得ない場合は、**1カ所にまとめ、その部屋に鍵をかけて契約書にもその旨を記す**など、紛失等によるトラブルを防止する必要があります。

取り扱ってくれる不動産会社に相談してみましょう。

21



生前、母が住んでいた空き家を解体したいのですが、解体するには幾らくらいかかるのでしょうか？



解体工事費用は、大きく「廃材処分費」「重機使用費」「人件費」に分けられます。

一般的には、木造 3万円～5万円/坪
鉄骨造 3万円～4万円/坪
鉄骨鉄筋コンクリート造 5万円～7万円/坪
鉄筋コンクリート造 6万円～8万円/坪
蔵・土蔵 7万円～8万円/坪

とされています。

地域・所在地や空き家の規模、解体業者、周辺道路等の関係で手壊しなのか、重機を使用するのかで、単価が変わってきますので、解体業者に見積書の提示を求めましょう。

自治体では、解体費の助成制度を運用しているところもあります。

22



隣の無人の空き家の木の枝が越境してきており何とかしたいが、空き家の所有者が不明です。どうすれば良いでしょうか？



隣の空き家の所有者が不明の場合は、法務局に行って登記記録を閲覧することで所有者が分かります。ただし、住所変更等をしていない場合も往々にしてありますので、その場合は、近隣住民や町会長さんに聞いてみたり、郵便ポストに手紙を入れておく等の方法も考えられます。

注意して頂きたいのは、決して相談者ご自身で木の枝を切ったりしてはいけないということです。後日、その行為が元で紛争に発展した例もありますので、ご注意ください。

23



空き家の所有者である祖父が認知症なのですが、空き家の処分を身内ですることはできますか？



空き家の処分等を行う場合には、所有者本人に法律上の適正な行為能力・判断能力が備わっていることが条件となります。

今回の事案については、司法書士等に相談して、「**成年後見制度**」の利用をお勧め致します。成年後見の申し立ては、本人・配偶者、四親等以内の親族なら可能です。

また、「**任意後見制度**」という制度もあります。この制度は、本人の判断能力が十分あるうちに、あらかじめ自分で選んだ任意後見人と公正証書による契約を結び、将来、認知症や精神障害などにより判断能力が不十分になった時に支援を受けるものです。空き家に関しては、任意後見契約と同時に**財産管理等委任契約**を結ぶこと等が考えられます。

24

参考：（公社）石川県宅地建物取引業協会について



25

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、一昨年、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1,030社いる宅建業者のうち、867社が当協会の会員（令和元年7月16日現在）となっています。

設立以来、シンボルマークのハトマークを掲げ、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。



26

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



27

本日は、大変お忙しいところ
空き家対策&住宅耐震セミナー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、
何卒よろしくお願ひ申し上げます。

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)建築資料研究社