



空き家対策セミナーin南加賀 「空き家対策概論（現状,相談内容,税制など）」

平成28年8月11日（木・山の日）午後1時30分より

辰口福社会館 1階「交流ホール」



公益社団法人
石川県宅地建物取引業協会

1



<目次>

- ① 全国及び県内の空き家の状況 P3
- ・ 背景
 - ・ 全国の空き家の状況
 - ・ 県内の空き家の状況
 - ・ 空き家を放置することによっておきる様々な問題
 - ・ 空き家の「管理者(所有者)責任」とは？
- ② 空家対策特別措置法 P9
- ・ 空家対策特別措置法の施行
 - ・ 空家対策特別措置法における「空家等」とは？
 - ・ 空家対策特別措置法における「特定空家等」とは？
 - ・ 「特定空家等」とみなされ得る具体的な状態の例
 - ・ 「特定空家等」に関わる措置
 - ・ 空き家等の発生の抑制、解消に向けた取り組み
 - ・ まとめ
- ③ 石川県空き家総合相談窓口 P18
- ・ 空き家管理等基盤強化推進事業への参画
 - ・ 空き家総合相談窓口の運営
 - ・ 相談実績
 - ・ 相談事例
- ④ 相続空き家の譲渡所得3,000万円特別控除 P31
- ・ 制度の概要
 - ・ 適用を受けるにあたってのポイント
- 参考 石川県宅建協会について P34

2



① 全国及び県内の空き家の状況

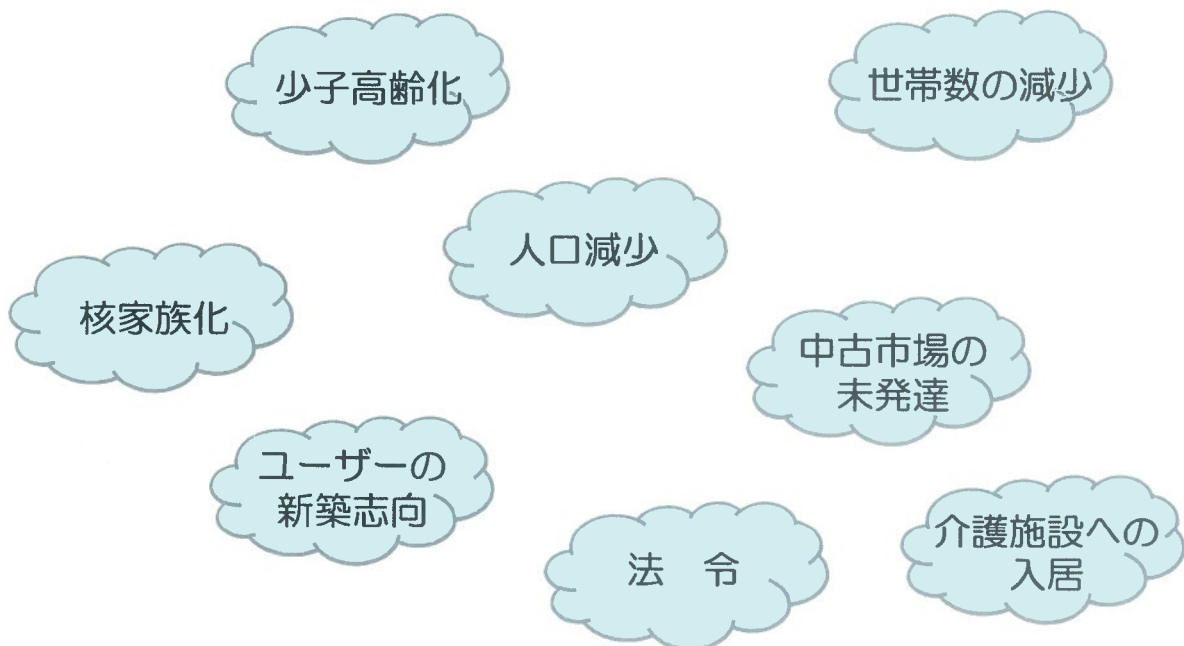


3



背景

空き家が増加する主な要因

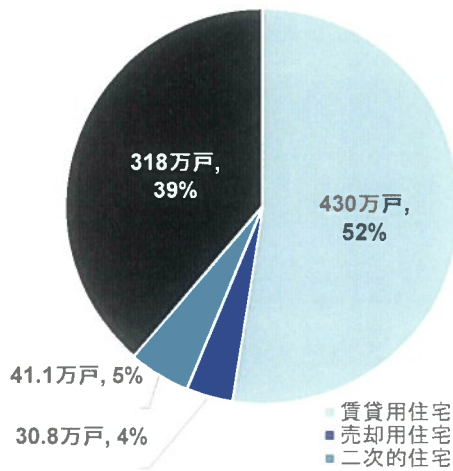


4

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！

【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

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>

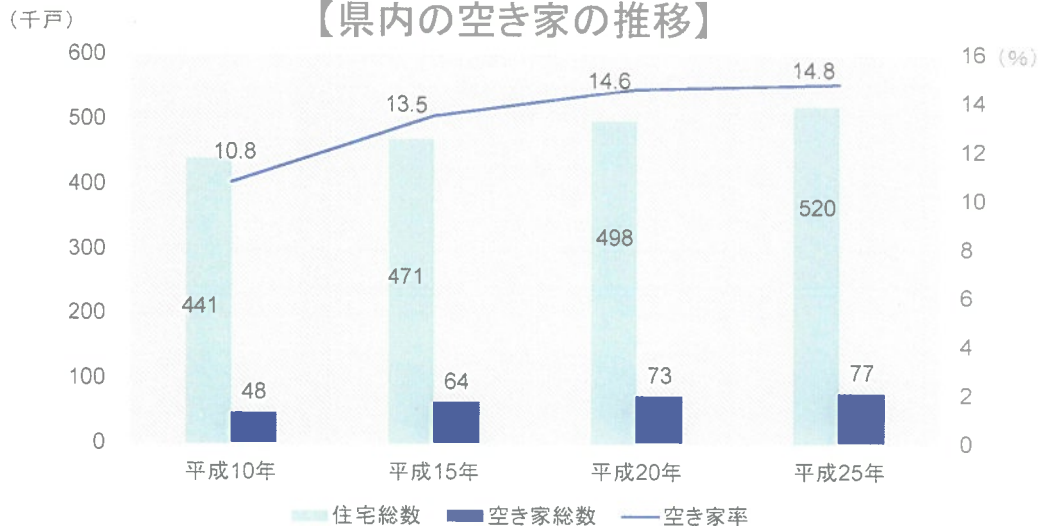
5

県内の空き家の状況

石川県：約7万7千戸、空き家率14.8%

空き家率を都道府県別に見ると、石川県は30位（隣県の富山県は13位、福井県は23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%

【県内の空き家の推移】



<平成25年度総務省統計局 住宅土地統計調査より>

6

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。

7

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。昨年5月に施行され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。

8



② 空家対策特別措置法



9



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。

10

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。

「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。

11

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



12

「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

13

「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。

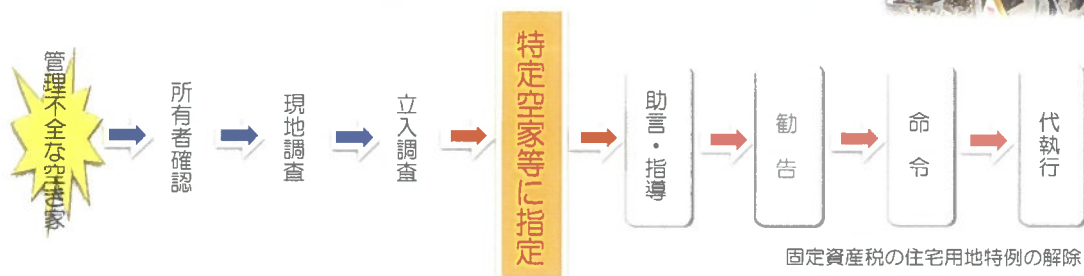
200㎡を超える部分については、課税対象額が1/3に軽減。

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。

14

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。

15

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

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

16



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。



17



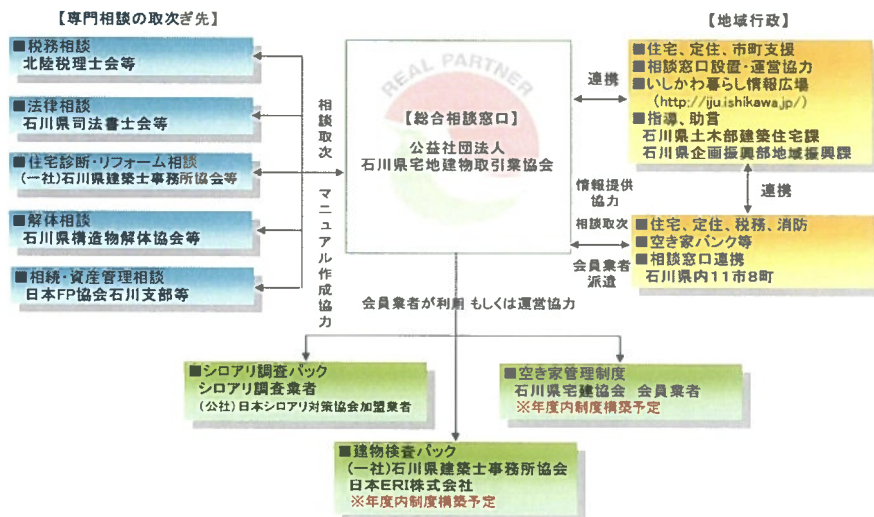
③ 石川県空き家総合相談窓口



18

空き家管理等基盤強化推進事業への参画

当協会では、今般、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「空き家管理等基盤強化推進事業」に参画し、県内の専門有識者団体や行政所管部局と連携し、平成27年8月1日より「空き家総合相談窓口」を開設、空き家所有者のみならず周辺に住む地域の皆様よりさまざまな相談を受けております。



空き家総合相談窓口の運営

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ぎます。(※相談から派生する個別具体的な実務依頼については、通常通り有料となります。) 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ぎます。

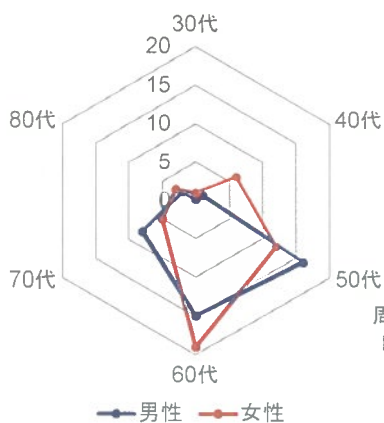
石川県空き家総合相談窓口の相談実績

- 窓口を開設した昨年8月1日～今年7月31日までに88件の相談が寄せられています。
- 50代、60代の空き家所有者とそのご親族からの相談が多い傾向にあり、相談対象空き家は、築40年を超えるものが多く、中には100年を超える空き家もあります。
- 最近では、空き家所有者だけでなく、地域住民や町会長等地域の自治会長から、「隣家が空き家のままなのだが…」 「町内にある空き家をどうすればよいか」といった相談が寄せられます。
- 「空き家を所有しているが使用しないので処分したいが、どうすればよいか？」といった相談が最も多く、次いで「両親が他界し、家屋を相続したが、遠方に住んでいるため、使用することもなく十分な管理もできない、どうしたらよいか」といった相談が多い傾向にあります。

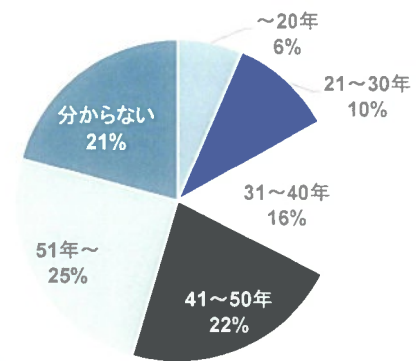
21

※ n=88 平成28年7月31日現在

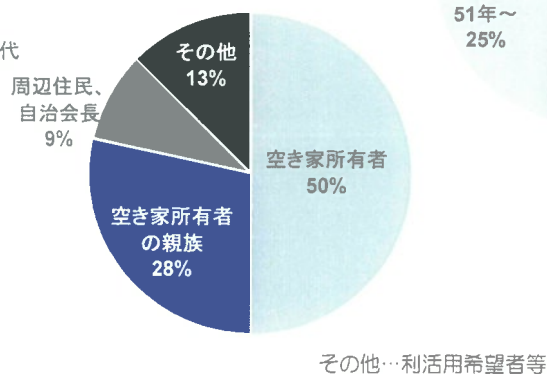
相談者の性別・年代分布



空き家の築年数



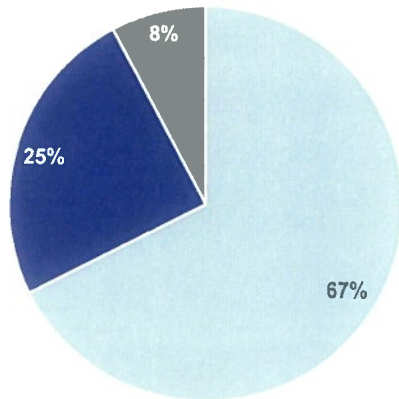
相談者の区分



22

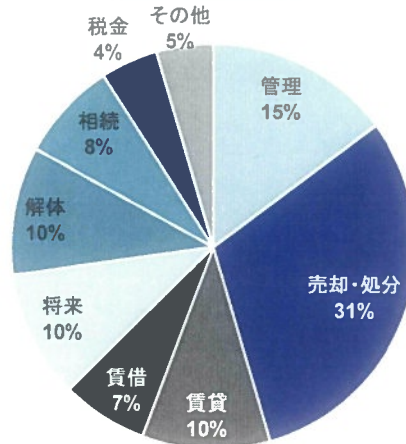


相談者と空き家所在地の関係性



- 相談者と空き家所在地が同じ
- 相談者と空き家所在地が異なる(県内)
- 相談者と空き家所在地が異なる(県外)

相談内容の区分



相談事例



空き家をどうするかは、所有者の自由ではないのですか？



空き家所有者には、建物の管理責任があり、例えば、建物が倒壊したり、瓦が落下したりして通行人などに被害を及ぼした場合、損害賠償など管理責任を問われることがありますので、空家対策法に規定された通り、空き家所有者は建物の適正な維持管理に努めなければなりません。



親が亡くなり、相続で土地建物を引き継いだが、現在、仕事の都合で県外にいるため利活用する予定がない。遠方に住んでいるため十分な管理もできない。どうしたらよいか？



その空き家がまだ利活用できる状態であれば、賃貸や売買に供することは可能だと思いますし、空き家は、利活用されることが一番大切です。

ただ、空家対策特別措置法により、長期間放置され、管理不全のため周辺に悪影響を及ぼす特定空家等とみなされた場合には、固定資産税等の軽減措置の解除や代執行による除却対象にもなりかねないので、地元の宅建業者に依頼するなどして、少なくとも適正に維持管理をすることが大切です。



町内に空き家が10軒程度あるが、中には所有者が分からないものもある。雑草等の処理に困っており所有者と連絡を取りたいのだが、どうしたら所有者が分かるのか？



基本的には、法務局で不動産の登記記録（登記簿）を確認することで所有者が判明します。しかし、居住地を移転（住所変更）していない場合も多くありますので、確かな情報が得られるとは限りません。

現在、各自治体で空家対策特別措置法上の対策を講じるべく検討が進められております。空家対策特別措置法では、行政側で固定資産税課税台帳の情報等を活用して所有者情報を調べることができる旨記されていますが、個人情報ですので一般の方が把握することはできません。行政当局にご相談されて、何らかの対応をお願いすることとなるでしょう。

また、空き家所有者が年に数度戻ってこられる場合などは、お手紙をポスティングしておくことも有効かもしれません。

4

所有している空き家を、使う人もいないので解体しようと思っているが、見積もりをとったところ数百万かかると言われた。解体費用の工面に苦慮しているが、何か良い方法はないか？



解体費用については、一般的に木造住宅ですと2~4万円/坪（鉄骨造2.5~4.5万円、RC造2.5~6万円）かかると言われており、立地状況等で大型重機が入れない場合は手壊し作業が必要となりますので、割高となります。また、解体費用には、隣家等の養生費用、廃棄物の処分やその手続き費用、事務処理費用等も必要となります。

自治体で一部助成する助成制度を設けているところもありますし、一部金融機関でも平成28年1月から解体に使うことができる短期無担保ローン商品を用意しているところもあります。

宅地建物取引の観点からは、古家付土地の売買ということで、解体費用を土地の買主側に負担して頂き、その代わり売買代金を値引くという方法もありますので宅地建物取引業者等の専門家にご相談して下さい。

27

5

空家対策特別措置法の施行により、空き家をもっていると固定資産税が高くなると聞いた。私が所有している空き家は大丈夫か？



空家対策特別措置法の施行により、一般的な空き家を指す「空家等」と、管理不全により周辺に害をなすおそれのある「特定空家等」という概念が定義されました。

この「特定空家等」の指定を受けると、これまでみなさんが軽減を受けていた固定資産税に係る住宅用地の軽減特例（200㎡以下の部分は1/6、200㎡を超える部分については、1/3）が解除されることとなり、これにより更地と同等の評価となって固定資産税が増額するというわけです。

固定資産税は家屋と土地それぞれにかかりますので、家屋を除却した場合、総額は減額することもあり得ますが、土地だけで見ると増額することが多いでしょう。空き家の状況によって一概には言えませんので、詳しくは、税務の専門家である税理士等にご確認下さい。

28

6

遠隔地に故人である両親の実家を空き家のまま所有しているのだが、今般、空家対策特別措置法が出来て壊さなくては行けないと聞いたが、本当か？



空家対策特別措置法では、周辺に害をなすおそれのある空き家を「特定空家等」と定義し、この特定空家等に指定された場合には、行政による代執行での除却もあり得るということです。

ただし、除却は、あくまでも周辺に害をなすおそれのある特定空家等であり、適正に管理がなされている空き家については問題はありませ

ん。
また、特定空家等の指定を受ける以前に行政がきちんと現場確認や立入調査など所有者との接点を設けることとなっています。

仮に特定空家等の指定を受けた場合であっても、すぐに除却されるという訳ではなく、改善に係る助言・指導があり、そのうえでなお改善がなされない場合には勧告→命令となり、その命令にも従わない場合の最終手段として代執行による除却があるというスキームです。

相談者様には、まずもって所有する空き家を周辺に害をなすことのないよう適正に管理することが大切です。

29

7

空き家を所有しているが、老朽化が激しいうえ、奥まったところにあるので、壊してしまうともう建物が建てられないと言われた。なぜか？



建築物を建てるためのルールとして建築基準法があります。この建築基準法は、昭和25年に制定され、昭和56年に新耐震基準を盛り込んだ形に改正されました。同法では、接道条件として間口が2m建築基準法上の道路と接していなければ建築物を建てられないという定めがあります。また、建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）や容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）といった定めもあり、古くに建てられた建築物ですと、同規模の建物が建てられない場合もあります。

仮に建築物を建てられる場合でも、今度は都市計画法に基づく区域区分（市街化を抑制する市街化調整区域、市街化を推進する市街化区域）によって、別の用途のものを建てられないこともあります。

建物を壊してしまう前に、建築士や宅地建物取引業者など専門家の意見を仰ぎながら法律による規制を確認しましょう。

30

④ 相続空き家の譲渡所得3,000万円特別控除

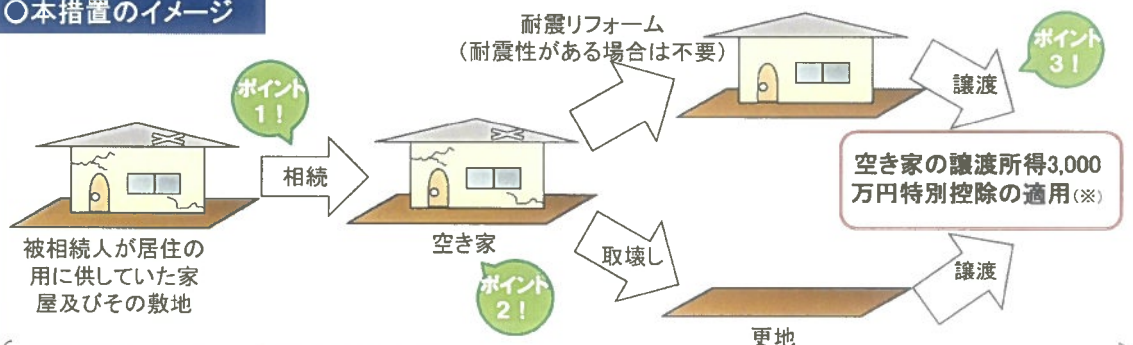


31

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

<国土交通省公開資料より抜粋>

32

2. 適用を受けるにあたってのポイント

○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

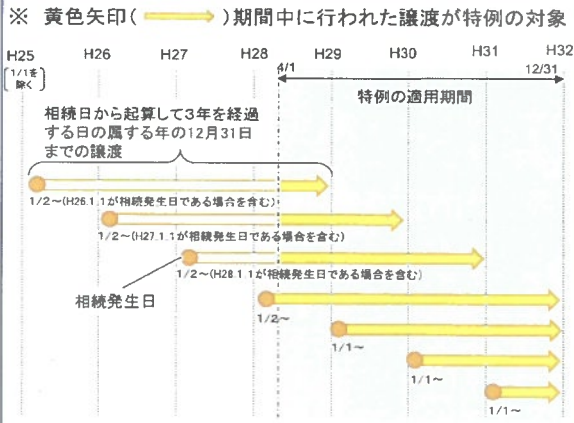
相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成25年1月2日に相続が発生した場合

→ 本特例の対象となる譲渡期間

:平成28年4月1日～平成28年12月31日

【イメージ図】



○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
 - ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
 - ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
 - ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと
- (※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊し時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)

○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

＜国土交通省公開資料より抜粋＞

33

参考:(公社)石川県宅地建物取引業協会について



34



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、来年度、創立50周年を迎えます。（略称：石川県宅建協会）

現在、県内に1,016社いる宅建業者のうち、878社が当協会の会員（平成28年7月12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。



ハトマーク杯争奪リトルリーグ大会



ハトマーク賞児童画コンクール



ハトマーク杯8人制サッカーU-10大会



賃貸豆知識本「ハトの豆本」出前講座





宅地建物取引士「法定講習会」



地域での不動産無料相談



「不動産の日ふれ愛」講演会



不動産フェア



37



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

FAX：076-291-1118

URL：<http://www.takken-ishikawa.or.jp>

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



38



～ × モ ～

39



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。

40