

空き家の現状と解決策

放置は問題を深める。
新たな命を吹き込む活用や売却で問題解決を！

滋賀県宅地建物取引業協会 会員

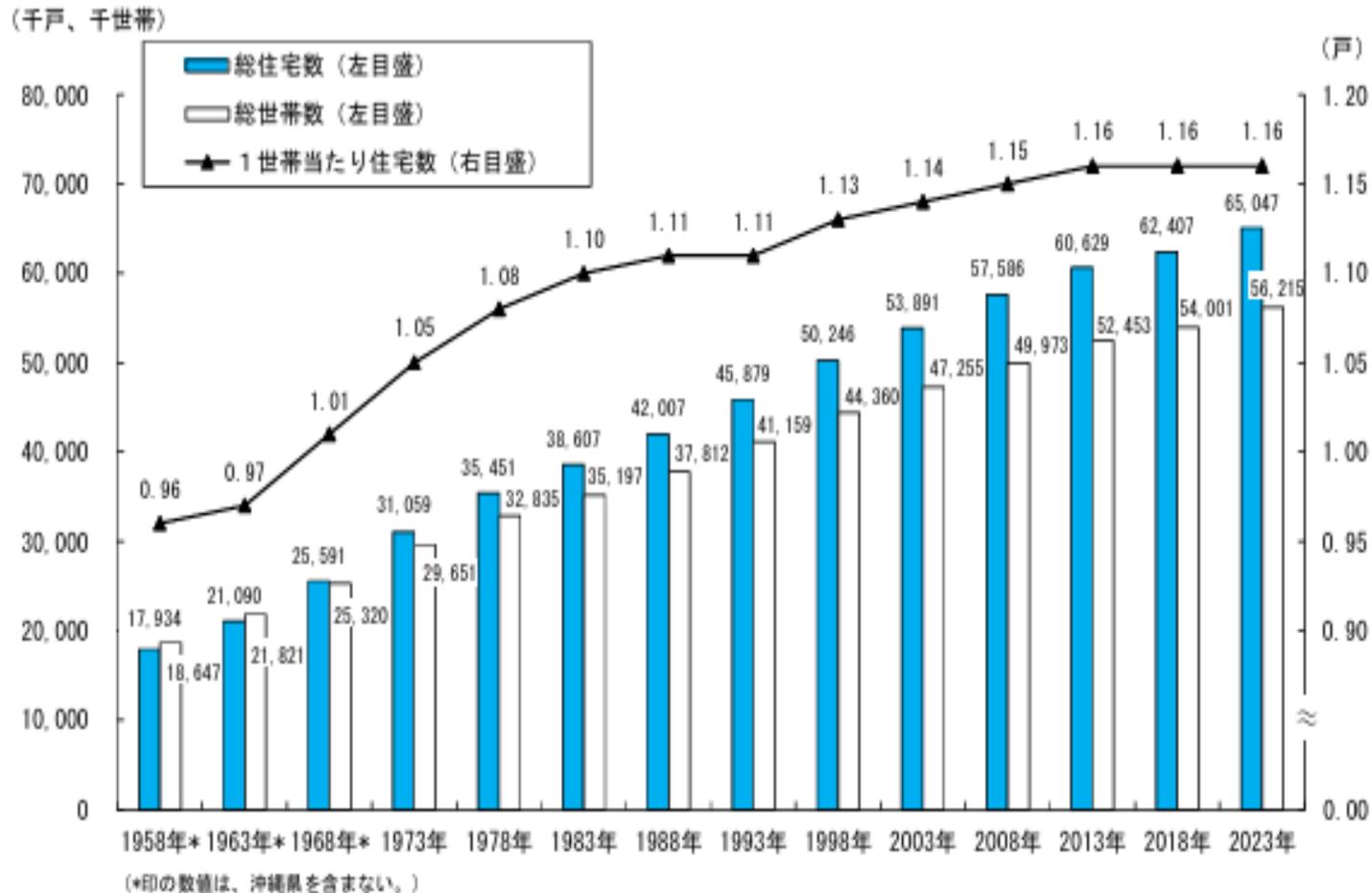
株式会社梅久

宅地建物取引士

不動産コンサルティングマスター 梅村 勝久

全国の空き家の状況

図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移—全国（1958年～2023年）



(出典:「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))

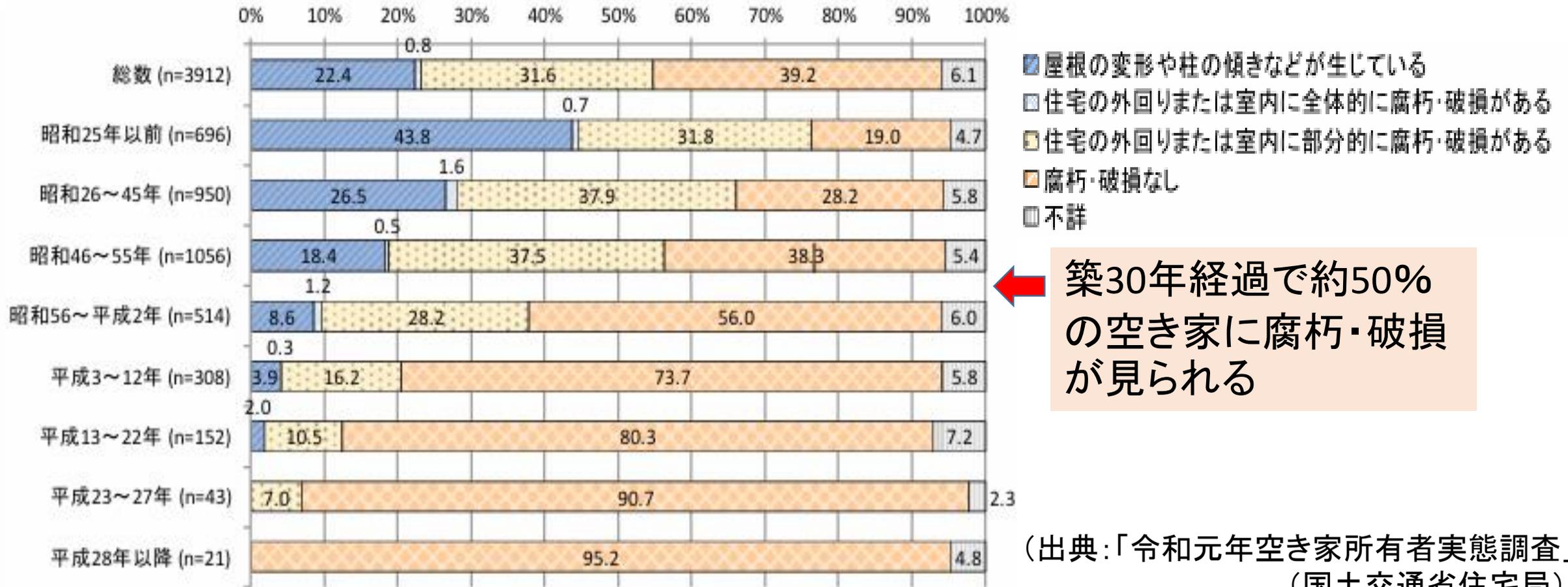
近年、急速に空き家の件数が増えてまいりました。

住宅数が総世帯を上回ったのが1968年です。それ以来住宅数は世帯数を上回り続け、2013年からは1世帯当たりの住宅数は1.16です。

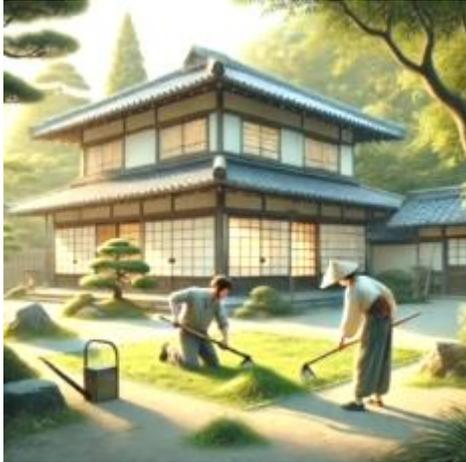
空き家の背景には、少子高齢化に伴う人口減少があります。少子化による若者の減少は、地方の人口減少に直結し、高齢者の自然減等で住み手のない空き家を作ってきました。

では、空き家の増加がどのような問題を引き起こすのでしょうか？

腐朽・破損の状態（総数・建築時期別）

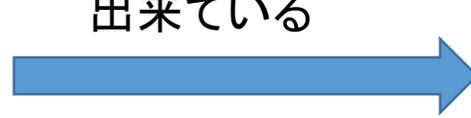


空き家の問題点

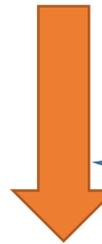


適切な利用・管理

出来ている



問題は発生しづらい



出来ていない!

問題点

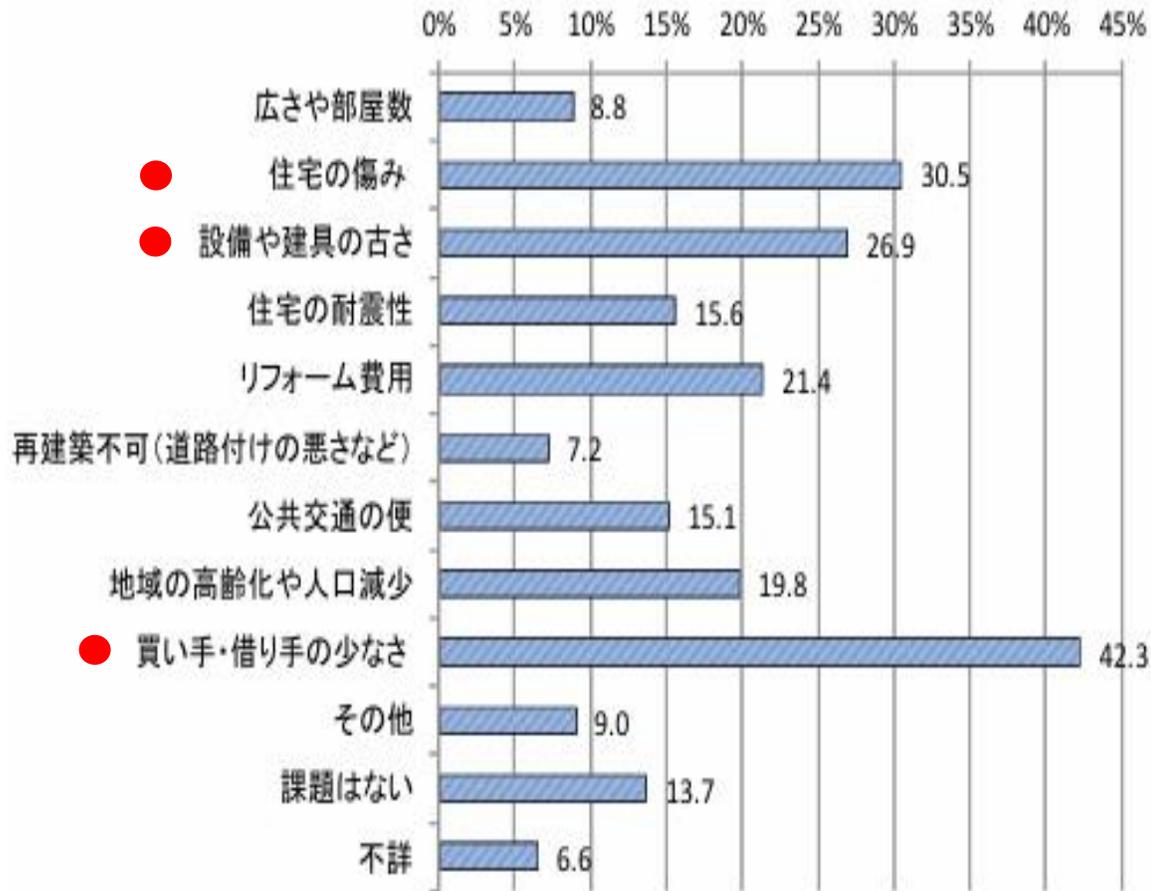
- | | |
|--------------|-------------------------|
| ○防災性の低下 | 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下 火災発生のおそれ |
| ○防犯性の低下 | 犯罪の誘発 |
| ○ごみの不法投棄 | |
| ○衛生の悪化、悪臭の発生 | 蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中 |
| ○風景、景観の悪化 | |
| ○その他 | 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 |

※ 空き家の中には「**特定空き家等**」に区別される
倒壊する恐れがあったり、著しく景観を損なった状態の物。

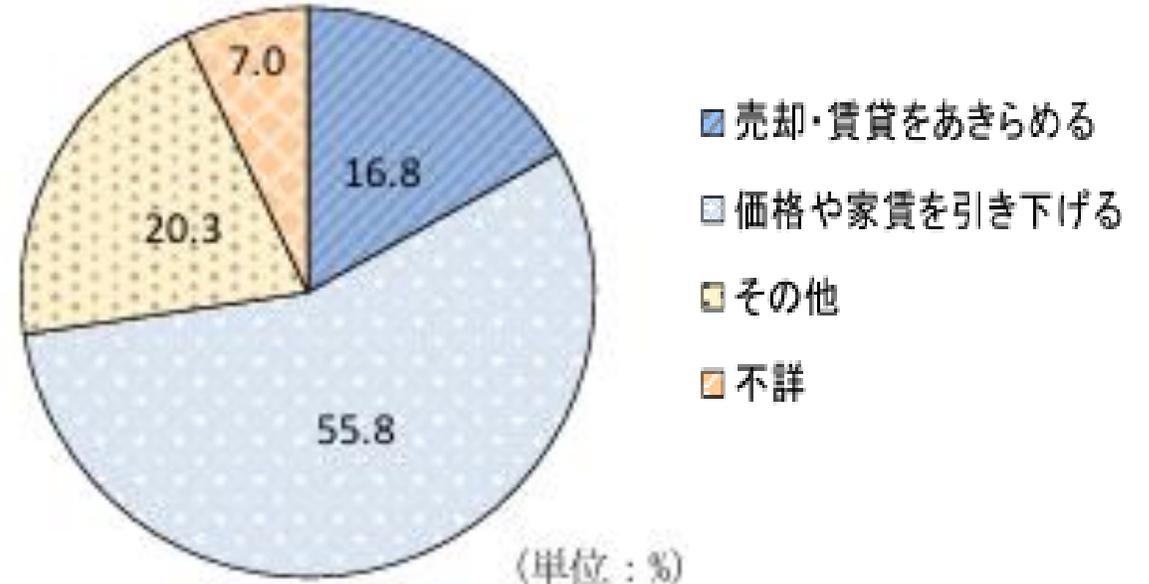


賃貸・売却の課題と対応の傾向

賃貸・売却する上での課題



買い手・借り手が見つからない場合の対応



(出典:「令和元年空き家所有者実態調査」(国土交通省住宅局))

ただ、経験から
賃貸・売却の決断に至るまでの問題が空き家にはある

空き家を相続した

よくある話。 → 相続したがどうすれば良いか分からない。

- 相続する財産をリストアップして、不動産の価値も考える。
 - 固定資産税評価(固定資産税課税の根拠)・・・市役所税務課(評価証明書)
 - 相続税評価(路線価評価・倍率評価)・・・税務署・税理士相談
 - 時価の鑑定評価が必要な場合・・・不動産鑑定士依頼
 - 時価(実際に売れると思われる価格)・・・不動産会社の査定依頼 → 売却

長年放置された空き家も多い。近年では固定資産税の課税評価額では建物の価値があっても、売買の時価を考えると(地価の下落に伴い)解体費が上回るケースもある。

相続登記が義務化される・・・詳しくは司法書士から

決断を妨げる目に見えないもの … 心の置きどころ

【 家の売買でよく見かける光景 】

買主 「良いお家を売っていただきありがとうございます。
大切に使用させていただきます。」

売主 「良い方に買っていただき良かったです。ありがとうございます。」

買主 「お近くに来られることがあれば、お立ち寄りくださいね。」

物件の瑕疵や法的制限など客観的な目で調査して、取引内容や価格を適正に設定することは仲介業の仕事。
仲介業者の立場は、所有者の気持ちを理解し、単なる物の売買ではなく心を繋ぐこともできる仕事。

大事な思い出を育んだ家。売ることは全てなくすこと？

心の置きどころを変えて

新たな方が大切に使い、生活をされることになれば、その家には新たな命が吹き込まれる。

空き家の活用 賃貸

1. 築年数よりは**立地、間取り、付帯設備、駐車スペース**で選ばれる
2. 一般的には借主の傷めたもの以外の修繕➡家主責任。
(退去時 ➡ 経年劣化は家主負担)
3. 建物賃貸借契約は、立ち退きに正当事由が必要
貸主の不安 ➡ 貸したら返ってこない
4. 「**定期建物賃貸借契約**」なら期間満了で、確実に明渡し
借主は、一定の条件を満たせば途中解約可。 特約も可(ただ、貸主不可)
注) 契約期間が終了前(1年~6ヶ月)に貸主は借主に期間満了
により契約が終了する通知」を渡す必要あり



空き家の活用 賃貸の有効な特約と管理委託

1. 家主の修繕義務を軽減する特約も有効 ※次ページ参照

（その分、家賃を下げるなどの提案は必要）

2. 「DIY型賃貸借契約」で、入居者に好きにリフォームをしてもらう

入居者のライフスタイルに合わせた室内活用が魅力

3. 管理を委託して手間を省く

委託できる内容、メリット、デメリットを理解しよう

家主の修繕義務を軽減する特約も有効

老朽空き家につき**一切の修繕義務を負わない「特約」**は消費者契約法において無効



有効にするためには

- ① 修繕義務を範囲を限定
例) 大規模修繕は家主負担、小規模修繕は借主負担とし、
修繕内容を細かく明記する
- ② 修繕義務免除、軽減を前提に両者間で相当額の賃料が
減額されていることが確認されている



事前の**建物状況調査(インスペクション)**の活用も



「DIY型賃貸借契約」により入居者に好きにリフォームしてもらう

契約手続きと賃料の流れ

一般的な
賃貸借契約



貸す人(貸主)

(貸せる状態に、管理・
修繕や改修をする)

賃貸借契約



借りる人(借主)

賃料(相場並み)

DIY型賃貸借



貸す人(貸主)

賃貸借契約



借りる人(借主)

(DIY工事の実施者)

DIY工事の申請書

DIY工事の承諾書

DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書

賃料(相場より安め)

DIYの例

03 キッチンの扉の変更、造作家具の設置



04 床・壁・天井の素材の変更、戸襖の撤去



賃貸管理業者に委託する

【委託できる内容】

- 入居者の募集
- 契約
- 家賃の回収
- 修繕工事の手配
- 設備メンテナンス
- 空室時の巡回
- 退去立会い など

※ 一部は費用実費

【メリット】

- プロのノウハウが得られる
- 遠方に居住していても管理してくれる

【費用】

- 一般的に家賃の5～10%
- 修繕工事費等は負担が必要

※ 低廉な場合は個別に見積り

空き家の処分 売却

1. 自己判断での空き家の解体は避ける
2. リフォームは必要最低限にして、清掃、片付けを
3. 修繕、リフォームが高額な場合は賃貸よりも現実的
4. 損傷箇所や心理的瑕疵など漏らさず告知すること
5. 良質な家具等を譲ることで売却がスムーズな場合も
6. 近隣、親戚等とは良好な関係に。
7. 農地、山林付き空き家も需要はある（農地法改正）
8. 空き家流通促進のための税制・支援の活用

滋賀県内の空き家バンク等



- 大津市空家バンク
- (民間)大津百町・町家じょうほうかん
 [(株)まちづくり大津]
- 彦根市空き家バンク[彦根市空き家バンク事務局]:
- (民間)小江戸ひこね町屋情報バンク
 [小江戸ひこね町屋情報バンク事務局]
- (社協)彦根ふくし活動応援空き家バンク
 [(福)彦根市社会福祉協議会]
- 長浜市空き家バンク
 [全国空き家アドバイザー協議会長浜支部]
- ナガハマキャピタル[長浜市移住定住促進協議会]
- 近江八幡市空き家情報バンク
- 草津市空き家情報バンク
- 守山市空き家情報バンク

- りっとう空き家バンク
- 甲賀市空き家バンク
- 野洲市空き家バンク
- 湖南市空き家バンク
- 高島市空き家紹介システム
 [高島市空き家活用促進協議会]
- 東近江市空き家バンク
 [一般社団法人東近江市住まい創生センター]
- 米原市空家・空地バンク[まいばら空き家対策研究会]
- 日野町空き家・空き地情報登録制度
- 竜王町空き家・空き地情報バンク
- 愛荘町空き家情報登録制度
- 豊郷町空き家・空き地情報バンク
- 甲良町空家・空地情報登録制度
- 多賀町空き家・空き地情報

【 県内19市町 】 滋賀県HPより

滋賀県の空き家施策

建物インスペクション (建物状況調査)の補助

【売主のメリット】

- ・引渡し後のトラブル回避(取引後のクレーム等のトラブル回避に繋がります。)
- ・競合物件との差別化が図れる(購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化できる。)

【買主のメリット】

- ・より安心して購入の判断ができる(専門家の調査により建物の状況が把握できて、購入の判断の材料になる。)
- ・メンテナンスの見通しが立てやすい(購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能になる)

インスペクションとは

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ



水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



検査料金: 4. 5万~6万円程度 (通常、依頼主である売主が負担)
検査時間: 2~3時間程度

※ 各市町の補助金等の施策については、直接お問い合わせください。

補助金を活かした県内の空き家活用の事例

- **彦根市**

小・中・高校生を対象としたフリースクールへの活用

- **東近江市**

住宅宿泊事業者による古民家を活用した体験学習施設

- **守山市**

地域活動や社会参画支援事業の拠点へ活用する事例

- **米原市**

空き家を活用したサテライト・シェアオフィス

[近畿地方整備局 空き家活用事例の資料へ](#) 

障がい者福祉施設への活用

アトリエコーナス(大阪市阿倍野区)の事例

コーナスは障がい者の保護者が共同で設立。
当初は、低賃金・単純労働の内職仕事

2005年補助金打切り ↓ (障害者自立支援法制定)

障がい者の個性や感性が活かされるアート活動へ (笑顔が増えた)

築80年の空き家を購入。改修して、アトリエコーナスとして。
押入れを区切って個々の創作活動スペースへなどリフォーム

3年後にメンバーの作品が公募展で次々と受賞

9年後にはパリ(フランス)の2か所のギャラリーで展示

国内外で評価♡

アトリエコーナスが取り組んだ ノーマライゼーション※

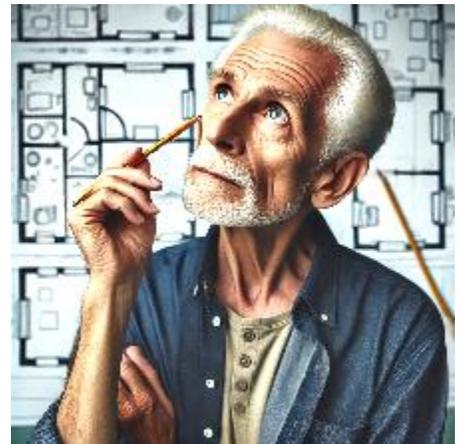
※ 障害者を社会から保護・隔離する従来の福祉のあり方ではなく、障害者と健常者という区別なく同じように社会生活を送れることを理念とする運動や施策



空き家活用（福祉転用など）の注意点

- 都市計画法に基づく市街化調整区域の空き家は原則用途変更できない。
- 建築基準法の用途地域の制限にご注意を。（できない用途変更もあり）
- 消防法の適合。利用者の規模などで火災報知機やスプリンクラーも要。
- 食品衛生法にも適合。調理施設等を含む場合、保健所の許可も必要。
- 児童施設等に当たる場合、直通階段を2つ設置等の避難規定の制限あり

空き家は殆どの場合住居であり、他の目的で使用する場合には活用プランに合わせて、建築士・施工業者などと適切に打ち合わせを行うと共に、補助金を含む場合、所管の行政担当者との打ち合わせをう必要があります。これにより仕様、許認可・工事のスケジュールと補助金交付の流れなどを十分に把握し計画的に進める必要があります。



空き家売却の主な特例措置（税制）

【空き家発生を抑制するための特例措置】

- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋を相続した相続人が、その家屋または敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たす場合、譲渡所得額から3000万円を特別控除される。（相続日から起算して3年経過の12月31日までに売却）

【低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置】

- 個人が所有する低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得から100万円を控除する。（用途地域設定区域内の場合、譲渡額800万円以下。それ以外の都市計画区域内の場合500万円以下）

おわりに

空き家の増加は大きな「問題」

売却 活用

新たな価値

未来を切り開く大きな可能性

特に高齢者福祉や、障害者福祉などの福祉分野では、空き家を居場所や活動拠点として活用することで、生きがいを創造し生活の質を向上させることにもつながります。これを実現するためには、自治体の支援だけでなく、地域住民や企業、非営利団体の協力が欠かせません。

今後も空き家の有効活用について考え、資源という目で活用を考えていただければと思います。

本日はご清聴ありがとうございました。