

2025年7月26日(土)

河合町

いったい、空き家の何が問題なの？

空き家勉強会

空き家を持ち続けると
どうなるの？

維持管理が
難しい

空き家を
お店にしたいな♪

売却できないかな？

大和まちづくりコンサルタンツ
講師：オフィスリボン 村上和央

■講師の履歴・職歴と実績



履歴

- 1957年3月5日、**奈良県大和高田市生まれ** (県立)高田高校出身
- 1980年2月、同志社大学法学部法律学科卒業
- 同年3月株式会社ニチイに入社

【職歴】

- 営業30年×不動産12年 ※営業職：家具売場主任、マーケティング課長を経て店長職
 - 2000年豊田サティ店長→南高槻店、神戸垂水店、**高田サティ店長**、広島店店長を歴任
 - 2009年不動産部に転属、**東・西日本地区の不動産担当部長を歴任**
 - 2022年3月イオンリテールを定年退職
-
- 高田サティ 店長：**在職2年間で、売上4億円、営業利益1億円の改善**
 - 不動産担当部長：**在職12年で、単年度累計、営業利益40億円以上の改善**



「オフィスリボン／事業再生コーチングプランナーの実績

- ・2022年6月～9月…東急百貨店横浜日吉店バームクーヘン店より期間限定でのコンサル業務を受託
 1. 契約書の読み込み指導と対応策についてのアドバイス →好転
 2. 夏のギフト商品の販売対策を指導 →昨年対比150%を達成
- ・2022年度
 - イオンタウン株式会社と契約、テナント契約の交渉にあたる
 - 北葛城郡河合町の空き家対策への共同提案を打診、河合町との協議を重ねる
- ・2023年度
 - 3月：権原市今井町「華薈」で、中小の事業者対象に事業回復の為のセミナー開催
同月、大和高田市商工会議所で大和高田市の課題について講義
 - 5月：河合町より、空き家対策組織構築を大和まちづくりコンサルタントと共に受託**
5月：権原市今井町カフェ店舗の業務コンサルを受託（1年規約、1年更新）
香芝市商業施設「エコール・マミ」の活性化計画の提案講師を受託
 - 6月：大和高田市片塩振興協議会「片塩未来創造塾の創設・開講」の講師受託
- ・2024年度
 - イオンタウン（株）と再契約、全国次世代管理職対象研修の講師を務めています
 - 権原市今井町の課題と対策を提案、重伝建造物保存地区記念切手発行
 - 名張市でアーケード商店街イベント運営に参画、居住先での地域活性活動開始

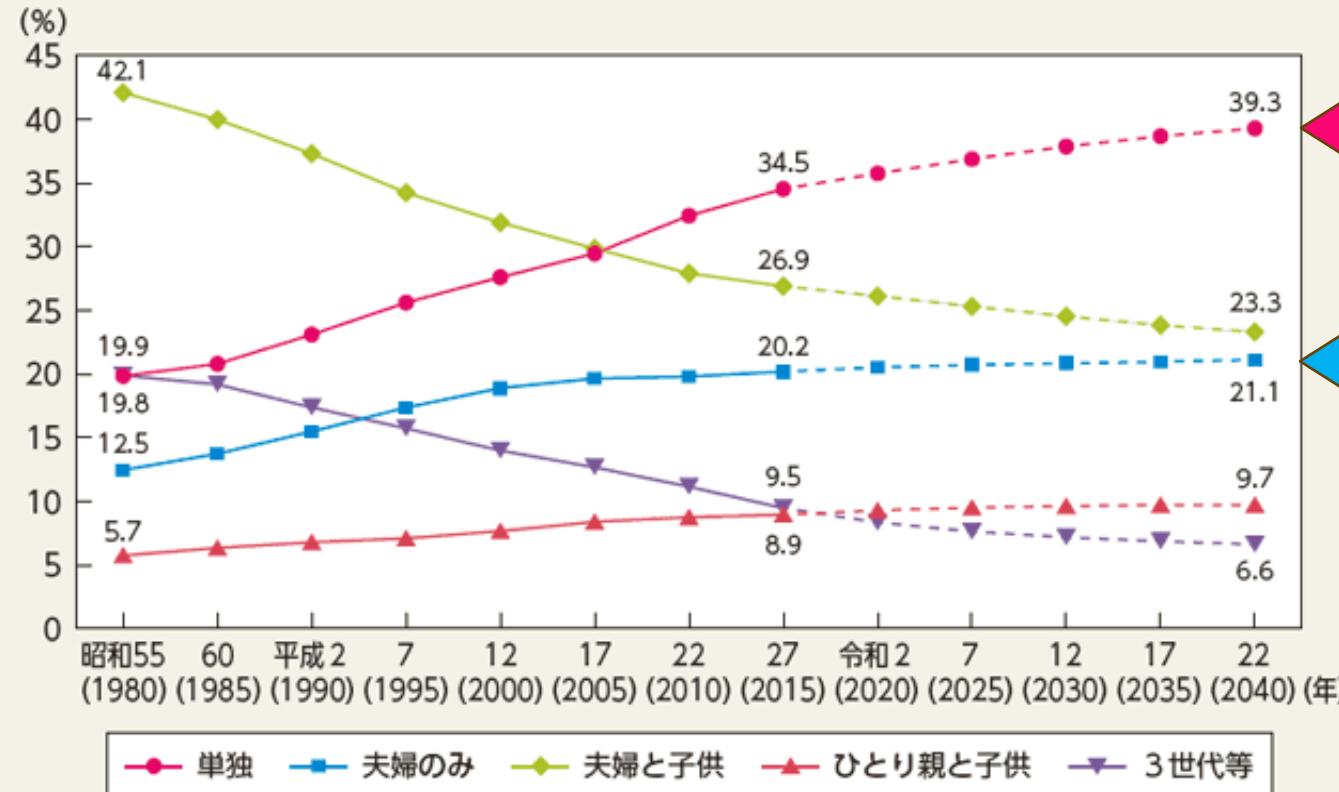
本日の内容:80分(予定)

- ◆はじめに…空き家の現状 …10分
- 1. 基礎知識 …15分
- 2. 空き家が減らない理由 …10分
- 3. 所有放置リスク ※特措法 …10分
- 4. 空き家の方向性について …25分
- 5. 令和8年度 新空き家対策への準備 … 7分
- ◆おわりに…町全体の方向性 … 3分

■ はじめに… 空き家の現状

(1) 人口減少トレンド…「核家族化」と「単独世帯」の増加との関係

特-6図 世帯の家族類型別構成割合の推移



●単独世帯の増加

●核家族化

進学と就職が大きなきっかけ

娘は嫁ぎ、息子夫婦は実家に住まず…死亡や入院 → 空き家の増加

(2)過去10年間の日本の人口、世帯数、住宅戸数、空家の推移

	人口	過去比率	世帯数	過去比率	住宅戸数	過去比率	空家数	過去比率	空家率
2013年	1.284億人		5,245万3千		6,062.9万戸		820万戸		13.5%
2018年	1.268億人	98.8%	5,400万1千	103.0%	6,240.8万戸	102.9%	848万戸	103.4%	13.6%
2023年	1.245億人	98.2%	5,621万5千	104.1%	6,504.7万戸	104.2%	900万戸	106.1%	13.8%
10年前 比較	▲390万人	97.0%	+376万世帯	107.2%	+441.8万戸	107.3%	+80万戸	109.8%	+0.3%
相対比較	人口減少トレンドが続く		世帯数は逆に増加傾向		住宅戸数も比例して増加		住宅戸数が伸びる一方で、空家も増加→ 供給過多状況に陥っている		

社会的課題…・・・住宅供給体制を反省し、「作るより、直して使う」リノベーションを推奨することが必要
今がチャンス



トレンド…住宅戸数も、空き家も増えている異常な状況です

■2023年10月1日現在…総住宅数は6,502万戸

2018年対比**4.2%(261万戸) の増加**。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いている、**過去最多**となっている。

■同年の空家…900万戸

2018年(849万戸)と比べ、51万戸の増加で過去最多。
総住宅数に占める空き家の割合(**空き家率**)は**13.8%**と、
2018年(13.6%)から**0.2ポイント上昇**し、**過去最高**。これまで一貫して増加が続いている、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっている。

令和6年総務省調査報告より

■空き家率 ※2023年増加傾向変わらず(最新データに更新)

全国13.8%、奈良県14.6%、河合町6.6%

■ワースト

徳島県21.3%、和歌山県21.2%、鹿児島県20.5%、
山梨県20.4%、高知県%、長野県20.1%、愛媛県19.8%
(※大阪府14.2%、京都府12.8%、愛知県11.8%、東京都10.9%)

(3) 2034年の河合町目標人口:15,000人を維持する為に…

15年前
↓
最近5年
↓
▲1%減

	(人)	(%)
2008年人口	19,559	-
2018年人口	17,801	91.0
2023年人口	17,060	95.8
	(人)	(%)
2019年	17,769	
2020年	17,610	99.1
2021年	17,413	98.9
2022年	17,259	99.1
2023年	17,060	98.8

目標の更新～

■令和7年時点:2034年目標人口:15,000人

【問題】…目標を維持する為の具体策

- ・2034年以降の自然減少への歯止め策
- ・自然減少に伴う、空家の増加への対応策

※左記:住民基本台帳より

2050年推定
前年比99%で
推定

	(人)	(人)	(人)
2024年	16,889	2037年	14,821
2025年	16,721	2038年	14,673
2026年	16,553	2039年	14,526
2027年	16,388	2040年	14,381
2028年	16,224	2041年	14,237
2029年	16,062	2042年	14,094
2030年	15,901	2043年	13,953
2031年	15,742	2044年	13,814
2032年	15,585	2045年	13,676
2033年	15,429	2046年	13,539
2034年	15,274	2047年	13,404
2035年	15,122	2048年	13,270
2036年	14,971	2049年	13,137
		2050年	13,006



【懸念ポイント】

減少スピードが想定より早い



【戦略】

1. 1,000世帯の移住受入
→空き家利活用機会の創出
- 人口減少と空き家増加の関係性

(4) 河合町空き家(目視)・・・推測として「3つに分類」数値化

令和2年度 調査結果	特定空家	管理不全	以外の空き家	合計
調整区域	5件	2件	93 件	100件
市街化区域	3件	19件	337 件	359件
合計	8件	21件	430 件	459件

■「**空家等対策特別措置法**」；2015年施行、2023年一部改正
→法改正で、**特定空家**は解体・除去促進をする義務を負うことになる
判断基準・・・「**保安上危険**」「**衛生上有害**」「**景観**を損なっている」

■河合町空家(目視)令和6年時点~377戸、空家率;6.6%

大字・自治会		令和2年度 空家戸数 外観調査		令和5年度 空家戸数 外観調査		住宅総戸数 ※令和6年 1月現在(税務課情報)		令和6年度 空家戸数 外観調査		令和6年度 空家率	
池部		1		2		14		2		14.3	
	1丁目	6		9		74		6		8.1	
	2丁目	2		1		42		1		2.4	
	3丁目	10		16		208		14		6.7	
穴闇		28		30		439		27		6.2	
西穴闇		41		27				28			
長楽		11		11		65		10		15.4	
城古		23		22		301		18		6.0	
市場		34		22				17			
城内		10		14				13			
大輪田		27		25		357		22		6.2	
薬井		5		6		81		3		3.7	
山坊		2		1		54		2		3.7	
佐味田		40		60		235		48		20.4	
泉台	2丁目	35		34		369		24		6.5	
	3丁目	14		16		251		14		5.6	
星和台	1丁目	22		22		272		15		5.5	
	2丁目	23		22		306		18		5.9	
広瀬台	1丁目	6		5		135		3		2.2	
	2丁目	20		15		271		11		4.1	
	3丁目	7		3		146		4		2.7	
中山台	1丁目	24		21		272		20		7.4	
	2丁目	14		16		206		14		6.8	
高塚台	1丁目	7		13		351		10		2.8	
	3丁目	2		1		87		1		1.1	
高塚台	2丁目	25		25		484		19		3.9	
久美ヶ丘	1丁目	7		5		216		4		1.9	
	2丁目	12		10		260		7		2.7	
彩の杜		1		0		54		0		0.0	
西山台		0		2		33		2		6.1	
	合計	459		456		5,716		377		6.6	

河合町アンケート調査(一部抜粋)

■空き家のきっかけとなった理由

空き家となったきっかけ



死亡、施設等への入所・入院が過半

※相続人が転出している事例も多い

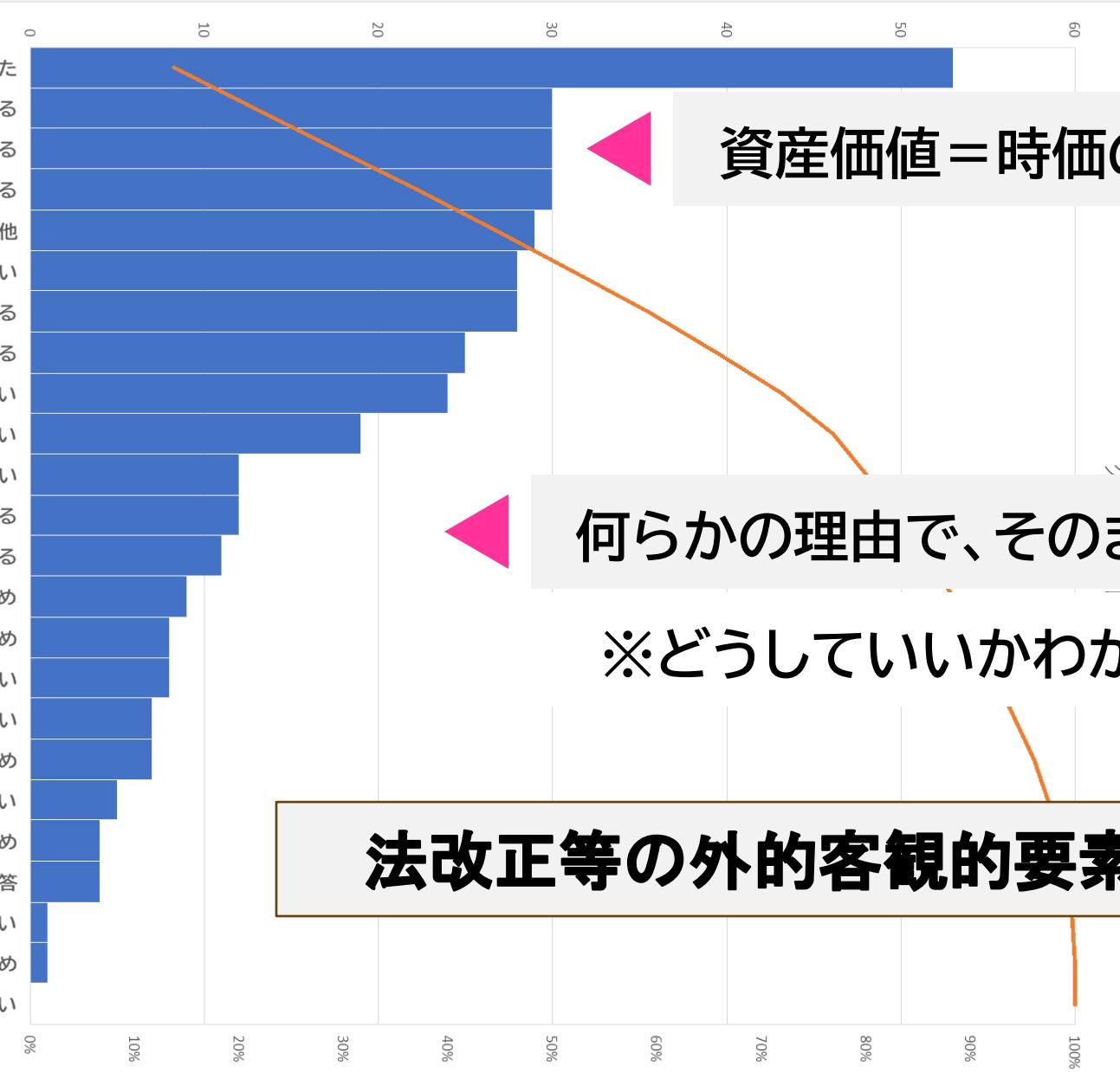
- 居住者の死亡
- 相続も、入居せず
- 居住者の転勤、転居
- 子供の進学のため
- その他

- 居住者の施設等への入所、入院
- 新築による転居、転出
- 借受人の退去
- 建物の老朽化や破損
- 未回答



■空き家のままの理由…次ページ

- 相続により取得したが、別に居住する建物があった
- 資産としてそのまま保有している
- 将来、自宅または別宅としているため、そのままにしている
- 近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている
- その他
- 賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない
- 家族や親族に贈与(相続)するため、そのままにしている
- 思い入れのある建物なので、そのままにしている
- どうしたらいいかわからない
- リフォームや建て替え・解体したいが費用の問題で出来ない
- 固定資産税が増えるため、建物を取り壊していない
- 手続きが面倒なので、そのままにしている
- 他人に貸し出すことに抵抗があるので、そのままにしている
- 買物先、病院までの距離が遠く不便なため
- 通勤や通学に不便なため
- 相談するところがない
- 建物の相続・売却について意見がまとまらない
- 建物が傷んでおり、住める状態ではなくなったため
- 建物と土地の所有者が異なり、意見がまとまらない
- 建物周辺の環境が悪いため
- 未回答
- 借受人などの同意が得られず、建て替えや売却ができない
- 家族の増減により、手狭(広く)なったため
- 建築基準法を満たさないため、建て替えが出来ない



資産価値＝時価の客観視が必要

何らかの理由で、そのままが多数を占める

※どうしていいかわからないを含む

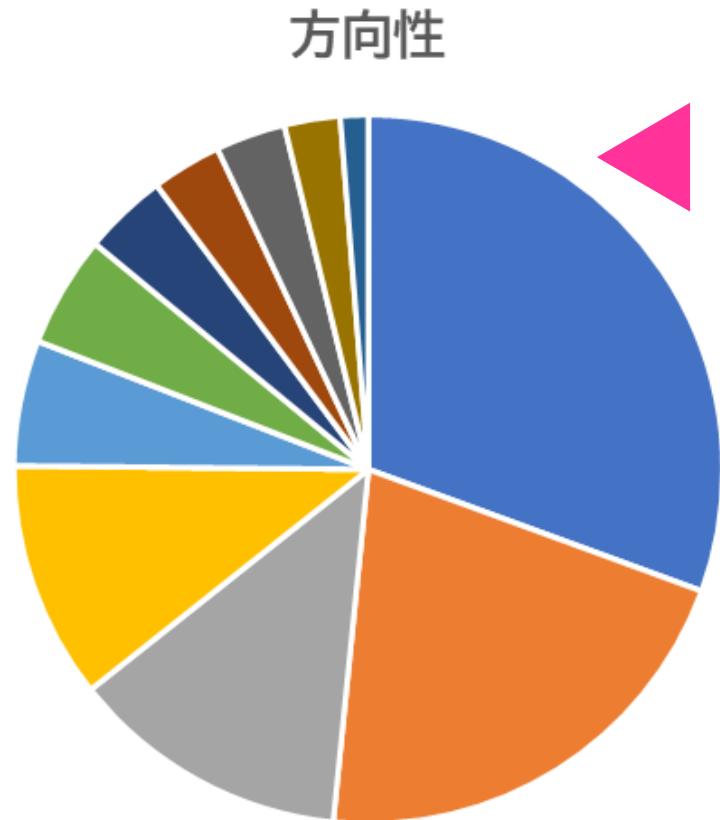
法改正等の外的客観的因素も考えたい

■空き家のままの理由…前ページより2桁回答のみ抜粋

相続により取得したが、別に居住する建物があった	53
資産としてそのまま保有している	30
将来、自宅または別宅としているため、そのままにしている	30
近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	30
家族や親族に贈与(相続)するため、そのままにしている	28
賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	28
思い入れのある建物なので、そのままにしている	25
どうしたらしいかわからない	24
リフォームや建て替え・解体したいが費用の問題で出来ない	19
手続きが面倒なので、そのままにしている	12
固定資産税が増えるため、建物を取り壊していない	12
他人に貸し出すことに抵抗があるので、そのままにしている	11

▲ 何らかの理由で「そのままにしている事例」が多い →保有リスク

■方向性…1位「売却したい」、2位「わからない」、3位「相続したい」



一定数(59戸)は利活用を考えている

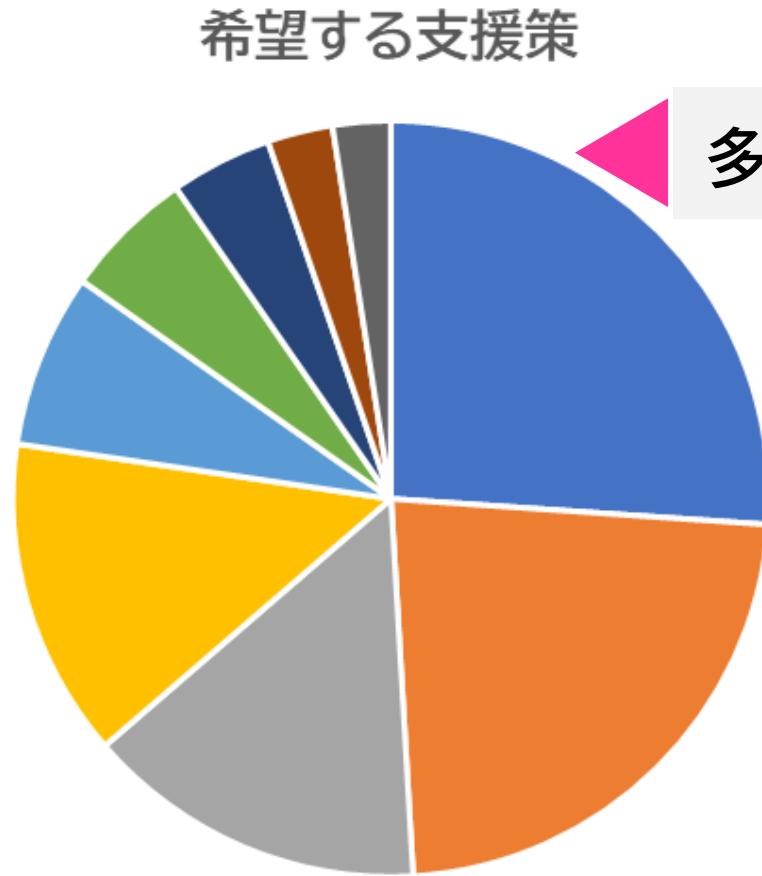
※実数と構成比率

売却したい	48	30.6
賃貸したい	11	7.0

- ・売却したい
- ・家族や親族に相続したい
- ・その他
- ・リフォームや建て替えで貸したい
- ・取り壊して、空き地・駐車場にしたい
- ・未回答
- ・現時点ではわからない
- ・自分または親族が居住したい
- ・住まずに維持管理したい
- ・貸家や貸店舗として有償で貸したい
- ・資産として、そのまま保有したい

方向性が決まれば、
対応方法を考えればいい

■希望する支援策は短期的な課題へのサポートが多い



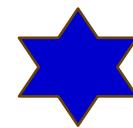
多数は短期的かつ現実的な支援を求めている

【回答の傾向】

1. 残置物処分、解体、修繕
～管理に関する支援が多い
2. 売却、相続登記
※相談会の要望は下位

- ・残置物(家財)等の処分に対する補助
- ・売却や相続登記に対する補助
- ・管理委託に対する補助
- ・その他
- ・ふるさと納税による空家管理への補助
- ・解体に対する補助
- ・修繕や改修に対する補助
- ・未回答
- ・セミナーや相談会の開催

1. 基礎知識



(1)木造建築物の法定耐用年数 …22年

※税法上の減価償却費を計算する際の基準で、寿命とは違う

建物は、**適性な管理**により、寿命を延ばすことは出来る

定期的メンテナンス

屋根・外壁・水回り

※外壁塗装は10年に一度

強度の高い素材

耐久性の高い木材

※防蟻対策、湿気対策

暮らし方

適切な換気

※雑草等なども同様



空き家を理由に、維持管理を怠ると、建物寿命は短くなる



(2)地価(更地評価)

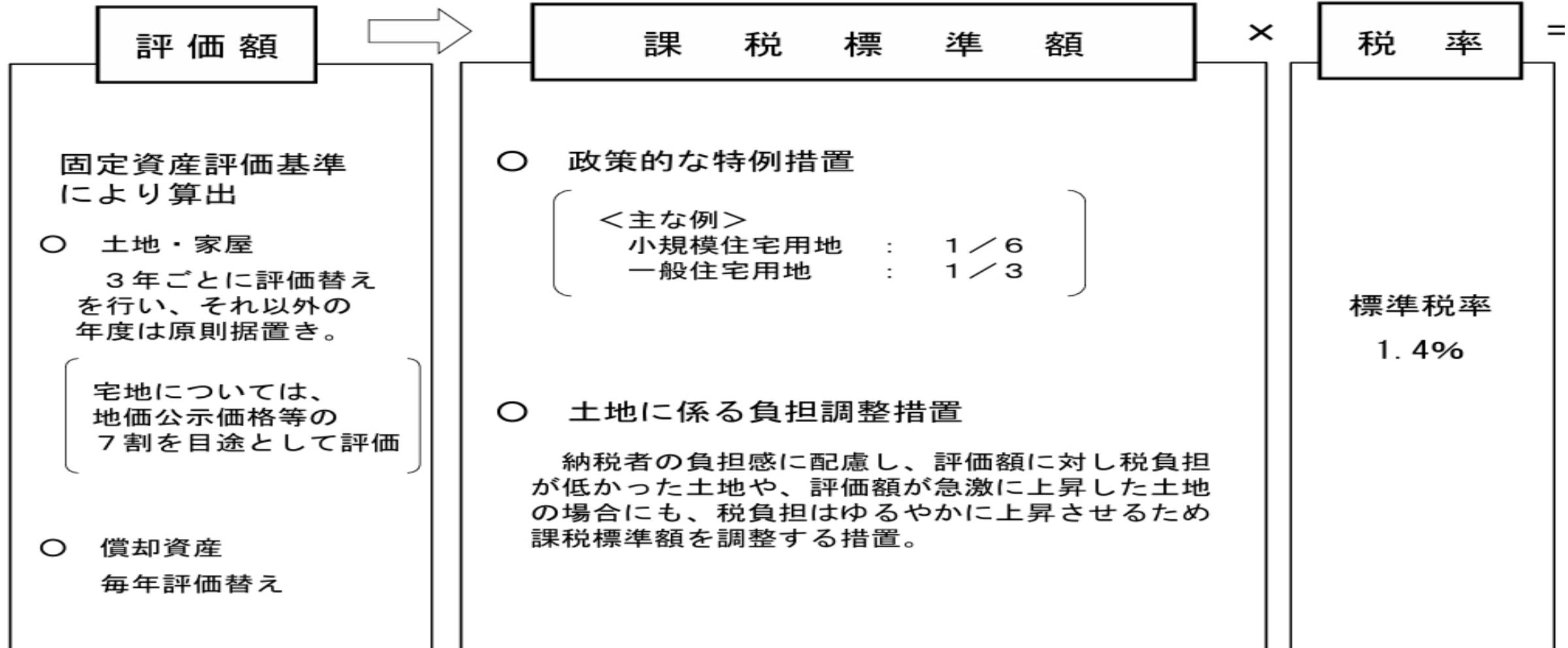
	公示地価	基準地価	路線価	実勢価格
調査主体	国（国土交通省土地鑑定委員会）	都道府県	国税庁	
価格の決め方	1地点につき不動産鑑定士2名以上による鑑定評価をもとに決める	1地点につき不動産鑑定士1名以上による鑑定評価をもとに決める	公示地価や売買実例価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額などをもとに決める	実際に市場で取引されている価格
評価時期	毎年1月1日時点	毎年7月1日時点	毎年1月1日時点	
発表時期	毎年3月下旬	毎年9月下旬	毎年7月1日	
調査地点	「標準地」1m ² 当たりの価格	「基準地」1m ² 当たりの価格	路線（道路）に面する土地の1m ² 当たりの価格	一般的取引では、公示地価を上回ることが多い

国税庁が公表している路線価を「相続税路線価」と呼び、市町村（東京都の場合は都）が固定資産税を算出する際に使用する路線価は「固定資産税路線価」。単に「路線価」と言う場合、国税庁の「相続税路線価」を指す。
「どちらも公示地価と連動し、**相続税路線価は公示地価の8割程度、固定資産税路線価は公示地価の7割程度**



(3)固定資産税

※課税標準額×1.4% (有事／都市計画税:0.3%)



土地・建物は3年毎に評価替えされる ※債却資産は毎年

(4)特措法第35条「居住用財産の譲渡所得の特別控除」

3,000万円～特別控除申請の条件

- ・実際に居住しており、別荘や娯楽目的の家屋ではないこと
- ・過去2年間控除特例を受けてないこと
- ・住まなくなつて3年以内(3年経過した年の12月までに売却)
→適用期間…令和9年12月31日までの譲渡物件
- ・売却相手が配偶者や親族ではない
- ・1981年以前の家屋の場合(新耐震基準)→耐震化又は敷地
※税額0でも確定申告が必要

※1981年(昭和56年)以前の家屋(空き家)の場合
建物の除却(解体)または耐震化の措置をとった上での売却



長期譲渡(取得から5年以上経過)を想定

所得税:15.315% ※特別復興所得税を含む

住民税:5% → 合計税率:20.315%

税額 = 課税譲渡所得 × 税率20.315% 分離課税 → 確定申告

課税譲渡所得 = 譲渡価格 - (取得費用 + 譲渡費用)

～以上より、特別控除額3000万円を減算～

※取得費用…土地購入代金、仲介手数料、登記費用、印紙税

※譲渡費用…仲介手数料、印紙税、測量費用、取り壊し費用など

試算:長期所有空き家を想定した場合の納税額比較

通常

$3,000\text{万円} - (3,000\text{万円} \times 0.05(\text{みなし経費})) = 2,850\text{万円}$

$2,850\text{万円} \times 0.20315\% = \text{約}579\text{万円}$

特別
控除

$3,000\text{万円} - (3,000\text{万円} \times 0.05(\text{みなし経費})) = 2,850\text{万円}$

$(2,850\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 0.20315\% = 0\text{円}$

特別控除

※相続した空き家の売却と並行して自宅を売却した場合の
「居住用財産の3,000万円控除の特例もある ※今回削除



(5)相続税と未登記による過料

■原則は現金での納税

亡くなつてから10か月以内の現金一括納付

【納付方法の種類】

原則…現金での一括納付

延納…現金の分割納付

物納…不動産や株式で納付 ※現実は年間15万件の申告中、物納は約50件のみ

■物納に充当できる財産の優先順位

第一順位)不動産、船舶、国債証券、地方証券、上場株式、売却しづらい上場株式

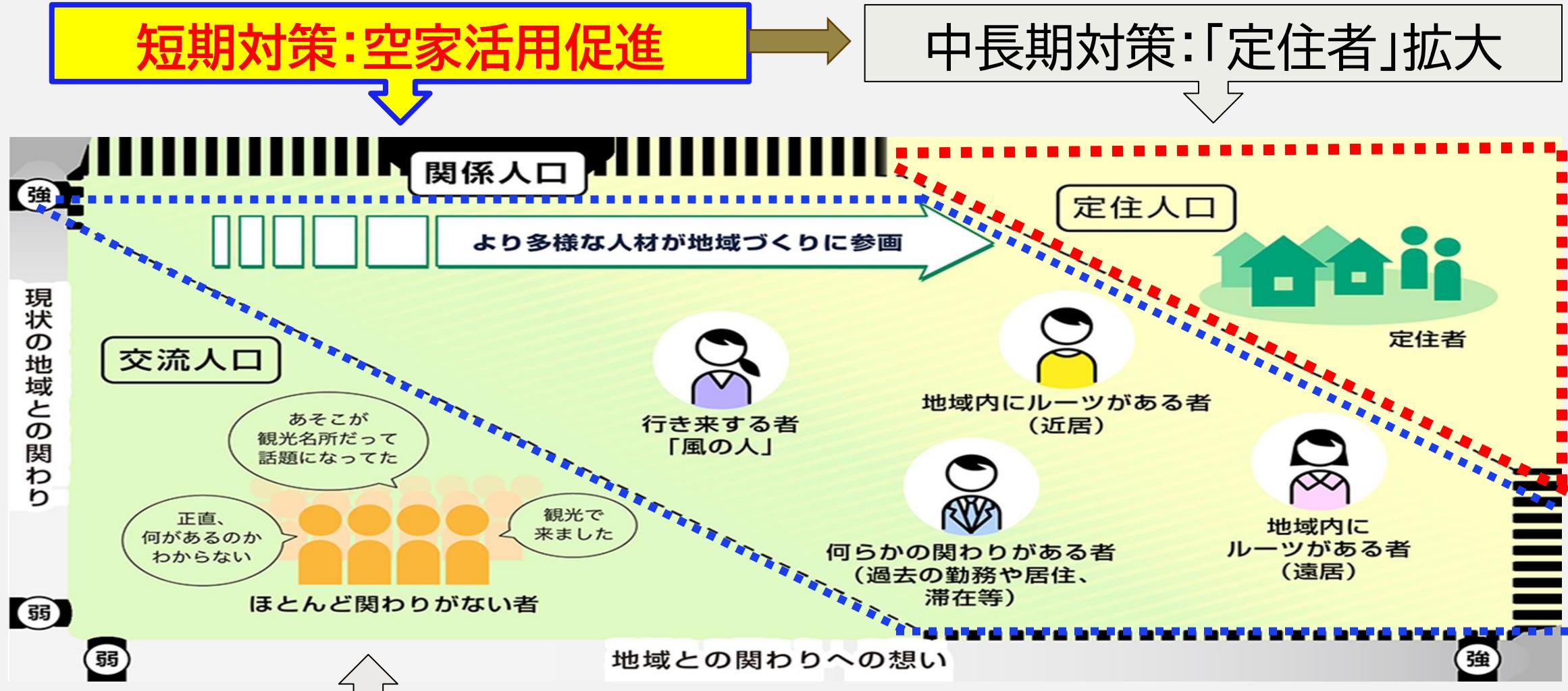
第二順位)非上場株式、非上場株式のうち売却しづらいもの

第三順位)動産:骨とう品、宝石類

・相続登記の放置は、10万円以下の過料されます

・相続不動産は3年以内に売却すると税金が安くなります

(6) 総務省の考え方;「関係人口」の拡大促進→空家利活用の促進



「観光」により来訪者を増やす = 経済効果

本質的課題: 定住人口対策

- ・交流：イベントは経済活性にはなりますが、一時的なものです
- ・関係：多拠点としての空き家活用は、定住とは異質のものです

よって→移住定住促進と連動した仕組みを構築する



(仮称)河合町モデル…「一戸」+「複数戸」

■ 売却・賃貸希望空家を「塊」にして、流通にのせる
施策と連動させて、町のメッセージ性を上げること

空家等特別措置法

2015年施行、2023年改正

【改正のポイント】

1. 管理不全空家も税金が上がる対象になった
2. 自治体がより早い段階で、指導や勧告が出来るようになった

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

固定資産税の納税記録を照会し特定して立ち入り調査権限をすることを認め、倒壊の恐れ等がある「特定空き家」については撤去や修繕を命じ、解体を行政代執行できる法律

河合町の状況

令和2年度 調査結果	特定空家	管理不全	以外の空き家	合計
調整区域	5件	2件	93 件	100件
市街化区域	3件	19件	337 件	359件
合計	8件	21件	430 件	459件

★ 適正管理の…助言→指導→勧告→命令

空き家を適正管理する義務は所有者にあります。建物が老朽化して倒壊しそう、庭の草木が成長して道路まではみ出している、捨てられたゴミのせいで害獣が発生しているなどの場合、所有者はすぐにその状況を改善する必要があります。

「空家等対策特別措置法」では、所有者の義務である空き家の適正管理をしない所有者に対して、市町村が助言、指導、勧告といった行政指導、そして勧告しても状況が改善されなかつた場合は命令を出すことができるようになりました。

※三面等価の原則…所有する「責任」「権利」「義務」

特定空家…周囲に悪影響を及ぼすと判断された空き家の事

2023年の改正以前から、空家対策特別措置法に定められている。認定される条件には、保安上危険となるおそれや衛生上有害となるおそれが著しいことなどがある。認定されると様々なペナルティを科される可能性。特定空家に認定されると行政から**助言**や**指導**を受け、従わないと**勧告**、**命令**、**戒告**と進み、最終的には**代執行**がおこなわれる。

■勧告に従わないと…

固定資産税の軽減措置を受けられなくなり、税額が増える。

■命令に従わないと…

50万円以下の過料を科され、それでも改善が見られないと、最終的には代執行によって**強制的に解体**されてしまします。



市町村長がとる具体的措置は条文化されています

周辺の生活環境の保全を図るための**助言又は指導**(14条1項)

助言又は指導後も状態が改善されない場合の周辺の生活環境の保全を図るための**勧告**(14条2項)

勧告を受けた後も正当な理由なくその勧告に係る措置をとらない場合の状態が改善されない場合の**命令**(14条3項)[2]

14条3項の規定による市町村長の命令に**違反した者は50万円以下の過料**に処する(16条1項)。

行政代執行法による**戒告**

行政代執行法による**行政代執行**(第3項による必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき、14条9項)

特定空家等の所有者等を確知することができないときは公告後に、その者の負担において、略式代執行を行うことができる(14条10項)

管理不全空家…放置すると特定空家になるおそれのある建物

認定されると行政から**指導**を受け、従わないと**勧告**を受けます。そして勧告に従わないと、固定資産税の軽減措置を受けられなくなってしまうので、注意が必要です。

※固定資産税の軽減措置とは、住宅がある土地の税額が減額される制度

これまで税の軽減措置を受ける目的で、使わない空き家をそのままにしているケースも多く見られました。

そこで、今回の改正では、**固定資産税の減額解除が管理不全空家にも適用されることになった**のです。

この点が、2023年の法改正による大きな変化の1つです。

■ 取壊し強制代執行・・・解体費用を請求される



全額所有者負担

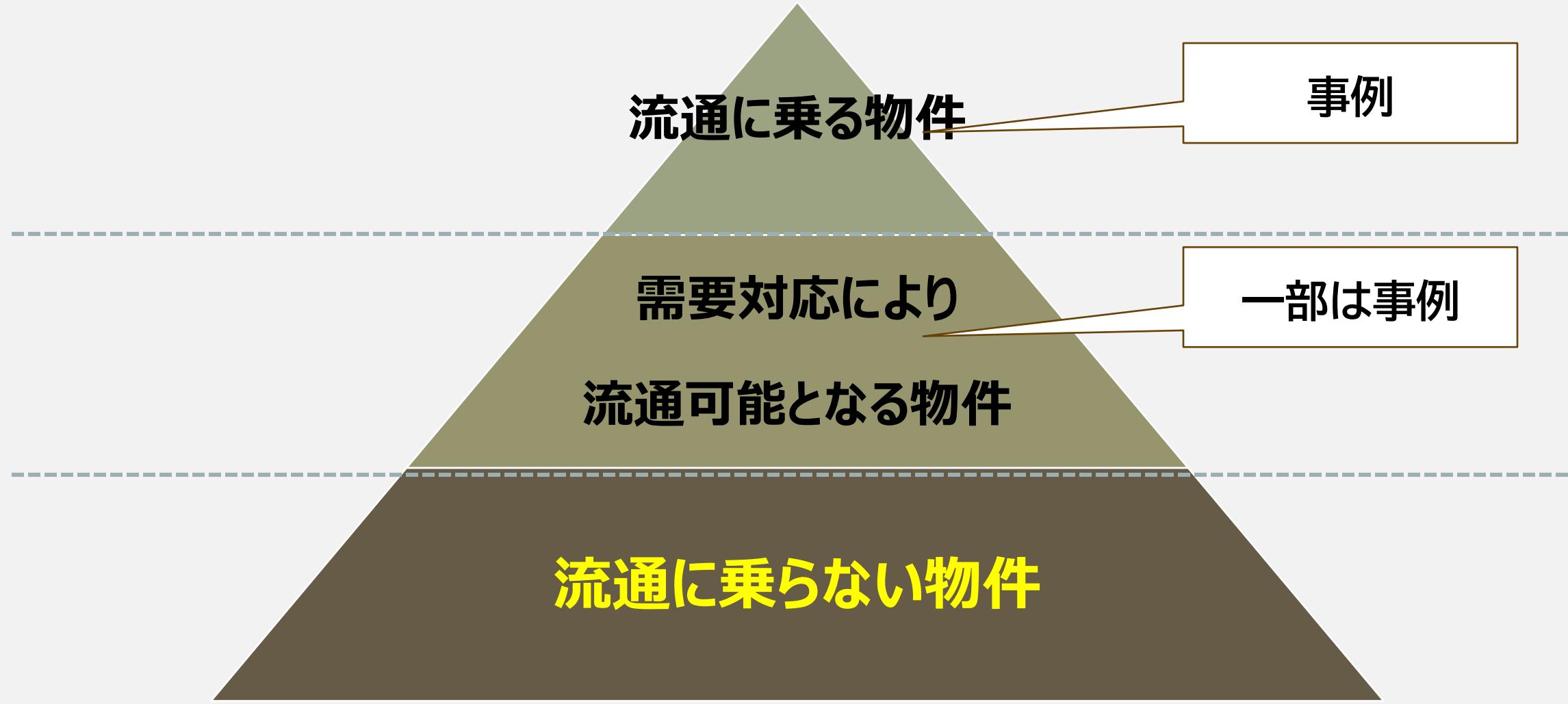
支払不能→財産
差し押さえ

破産しても代執行
債務は残る

2:空家が減らない理由

根源的理由:増加件数に対策件数が追いついていない

1. 空き家の客観的な認識を～建物価値の三層構造



2. 流通・利活用の4つの一般的阻害要因

■経済的要因:出費や税金問題

- ・維持管理やリフォームに費用がかかる
- ・更地化は固定資産税の優遇措置が解除される

■心理的要因:主観～思い込み

- ・親戚の眼があり、自分の代で手放せない
- ・いつか戻って住みたい？（不確定）

■物理的要因:経年劣化～価値の棄損

- ・経年劣化による倒壊懸念の必要性を内在
- ・実住居が遠方のため維持管理上問題がある
- ・樹木等の付帯建築物、井戸等の地中埋設物の問題

■法的要因:手続き上の不備

- ・違法建築物、既存不適格等の問題・相続、所有権、抵当権、地上権等、登記上の阻害要因

■各要因に対する対応

■経済的要因

将来解体の可能性を考え、維持費用と解体費用などを試算し、**数値で判断する**

■心理的要因

まず相続人の意思を確認し、体裁よりも、彼らの**将来リスク**を優先して考える

■物理的要因

保有、売却、取得のいずれも課税されるので、**数値で比較**して、方向を決める

■法律的要因

※更地：形状と権利

最も良いのは「※更地化」すること
方向性を決め、**専門家に相談する**



3. 売手・買手の認識の違いにより成約に至らない：I

■知っているようで知らない

- ・20年を経過した建物は減価及び劣化していること
- ・更地の方が売却しやすい場合もある※相当古い家屋は買主負担が大きい
- ・町家等歴史的価値のある建物(古民家)には、特殊なニーズは存在する
- ・買主が建て替えを希望し、売主が建物付売却を希望する場合、解体費用相当額を売買価額より減額(交渉)するというのが一般的な考え方
- ・土地売買には消費税がかからない、建物売買には消費税がかかる
- ・地下水漏洩、振動や騒音等の瑕疵 ※重要事項説明すること

住んでる家屋と、空き家では客観的評価は大きく違う



■売手と買手・双方合意の原則→売主の一定の譲歩

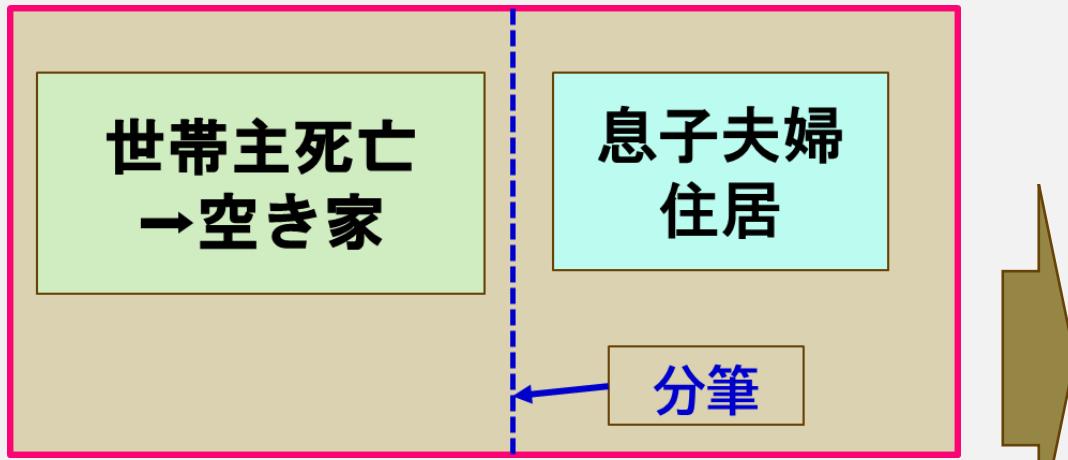
- ・双方一方的な要望を主張せず、お互いのメリット・デメリットを共有する
- ・双方の協議期限を確認して、お互い必要な事を期限内に確認し合う
- ・双方で鑑定を行い、中間価額で決めるなども、合理的な解決策
- ・不動産仲介業者に一任する
※但し一般的に空き家は価格が低く、嫌がる不動産業者も少なくないのも事実
高く売りたい売手と、安く買いたい買手の狭間で苦労することも多いという

・**講師見解）建物付売却のほうが、双方にとって経済合理性は高い**

- ①所有権移転により売主は解体から解放され、買主は解体リスクを負う
- ②買主の将来解体費の負荷を理解して、半額相当額を減額する等の譲歩
- ③買主の今後のリフォームやリノベーション費用を慮る価格設定

■どうすればいいかわからない事例…・講師からの1提案

敷地内の母屋が空き家となった



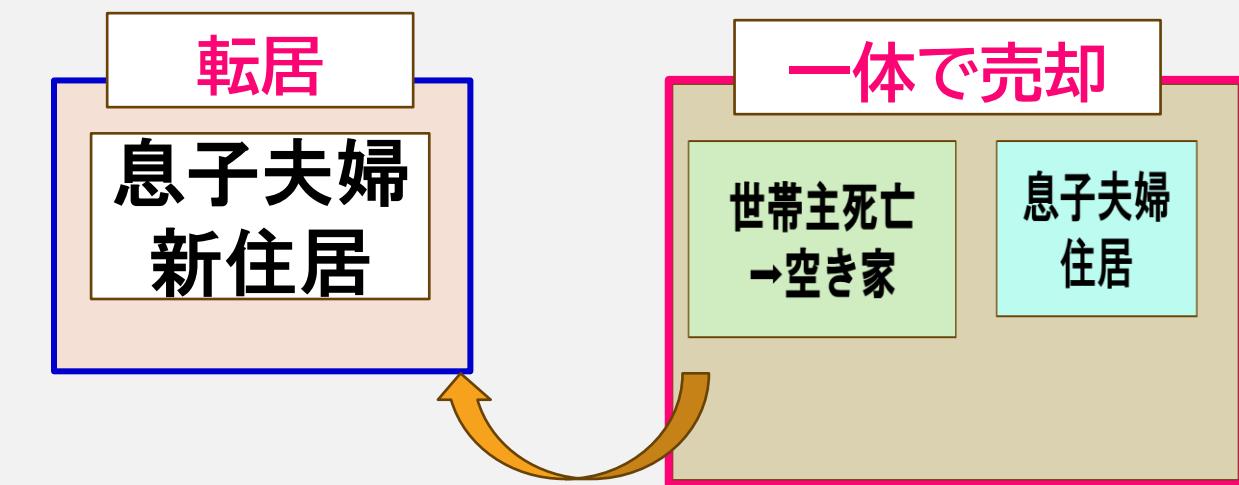
売りたいけど買い手がつかない状況

【現状の選択肢】

- ・空き家のまま維持管理する
- ・劣化により、将来解体する

1世帯で足りる空き家（新築）に転居

建物2棟一体、土地付で売却する



- ・一体にする事で買い手がつきやすくなる
 - ・売却税及び固都税の、節税ができる
 - ・相続物件の解体や保有から解放される
 - ・新居のリフォーム費用に充当できる
- ※→ 空き家が一機に2件解決する

3:所有～放置リスク

使われてこそその資産価値

- 空き家を維持するにも費用がかかります
- 空き家は使わないと負の遺産となります
※相続人を明確にしておくことが重要
～相続した不動産は3年以内に売却すると税金が安くなります～



(1)空き家放置により発生する社会問題

倒壊・破損の恐れ

害虫の繁殖

悪臭の発生

害獣の棲み着き

放火のリスク拡大

ごみの不法投棄

治安の悪化

不審者や浮浪者の侵入

景観の悪化

樹木の越境、雑草の繁殖

近隣価値の低下

落書き等、その他

(2)空家対策等特別措置法:改正の8ポイント

- | | |
|-----|------------------------------|
| 改正① | 管理不全に指定されると、固定資産税が4.2倍に跳ね上がる |
| 改正② | 特定空家に認定されると、取り壊される可能性が大となる |
| 改正③ | 相続登記が義務化され、登記を怠ると10万円以下の過料 |
| 改正④ | 市町村の用途特例で、再建築不可物件が建て替え可能となる |
| 改正⑤ | 相続した不動産を3年以内に売ると、税金が安くなる |
| 改正⑥ | 相続人の中に行方不明者がいても、空家が処分しやすくなつた |
| 改正⑦ | 相続した土地を国が引き取ってくれる制度が始まった※ |
| 改正⑧ | 相続放棄すれば、空き家の管理から逃れられる場合もある |

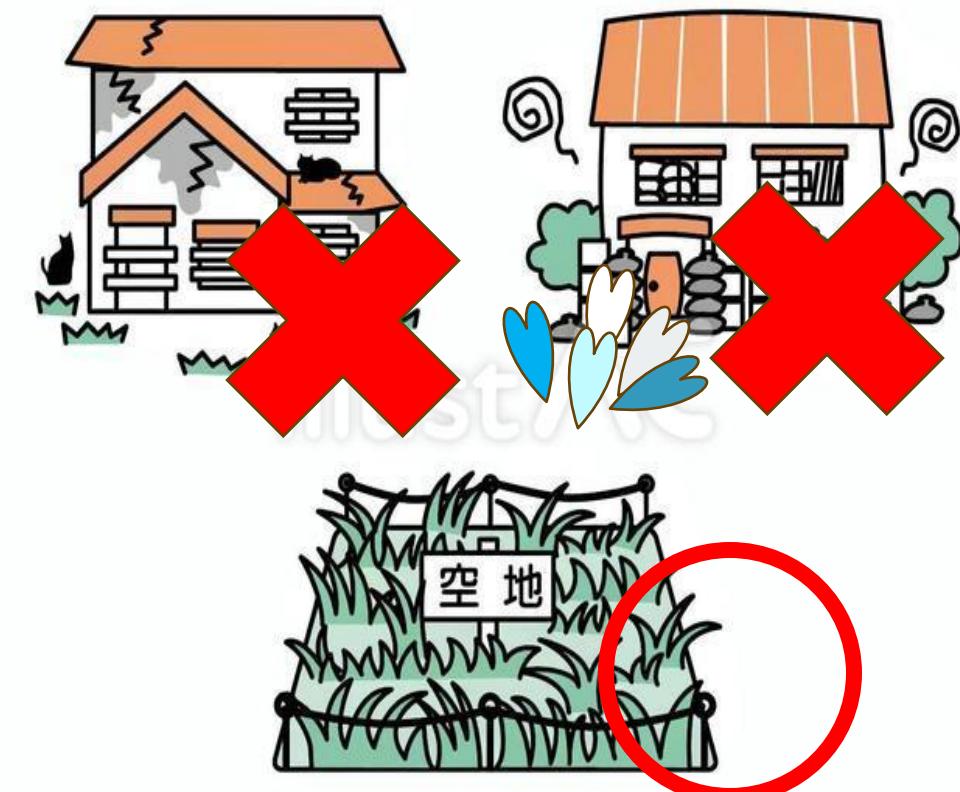
※相続土地国庫帰属制度:2023年4月~

10年分の管理料を支払えば相続した土地を国が引き取る

【NGの土地】

- ・建物が立っている
- ・他人が使用権を持っている
- ・地下埋設物がある
- ・崖がある
- ・地下水の漏水がある
- ・境界が不明

法的に「更地」条件を満たしている



(3)空き家所有者の主なリスクの整理

管理費用の負担により、実質自分の資産が減っています※

時間経過とともに資産価値が落ち、結果活用出来なくなる

手入れしない場合、ご近所トラブルの原因となります

「管理不全」と認定されると、固定資産税が6倍(4.2倍)

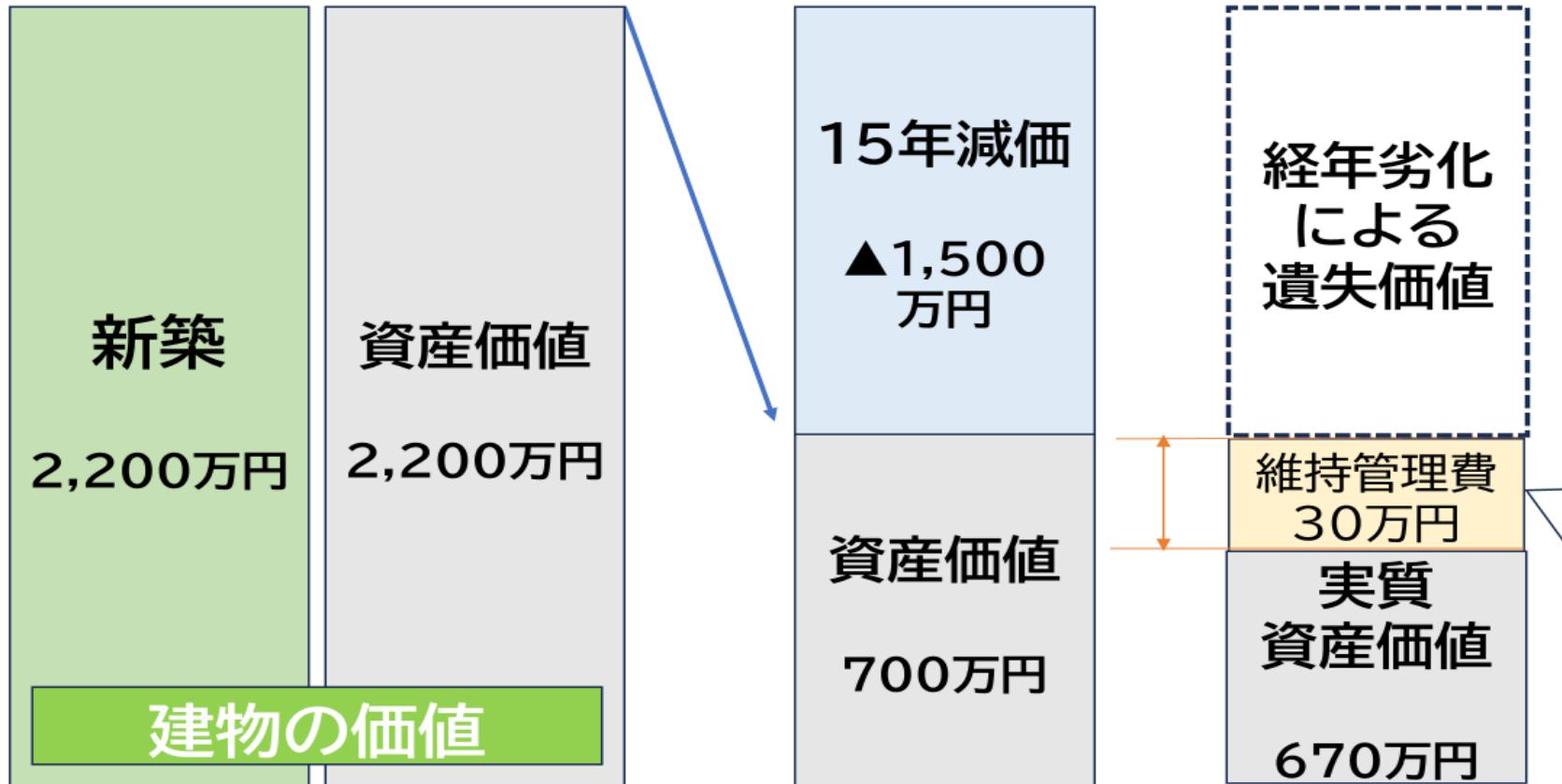
売却や賃貸する場合、多大なリフォーム費用が発生する

次世代への負の遺産となり得ます ※特に不活用確定時

相続登記の放置は、10万円以下の過料

■当面所有を継続すると…資産は日減り(減価)します

資産の目減りイメージ ※税法上の減価



資産価値は
期待価値ではない

減価した建物価値
700万円を維持す
る為の管理費用は
実質、資産の
目減りと同じ

さらに減価は進む

土地の価値は基本減価しない(変動はある)



(4)よくある相談Q&A

「隣の空き家の植木が侵入」

民法改正により、頼んでも切ってくれない場合や所有者不明の場合、切れるようになった

※但し近所関係に留意は必要

「放置され雑草や害虫で迷惑」

所有者不明土地建物管理制度
地方裁判所に申立てる事が出来る
→管理人の専任→対応要請

「空き家を飲食店に出来る？」

建築確認申請→用途変更手続き

※200m²以下の場合手続き不要

※「空き家等活用促進地区」指定

用途特例適用要件を満たせば可

「親が祖父から相続した土地の未登記」

相続した順番での登記が必要

登記料と2回分の登録免許税がかかる
※但し25年3月以前は1回分

事例

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その2)

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

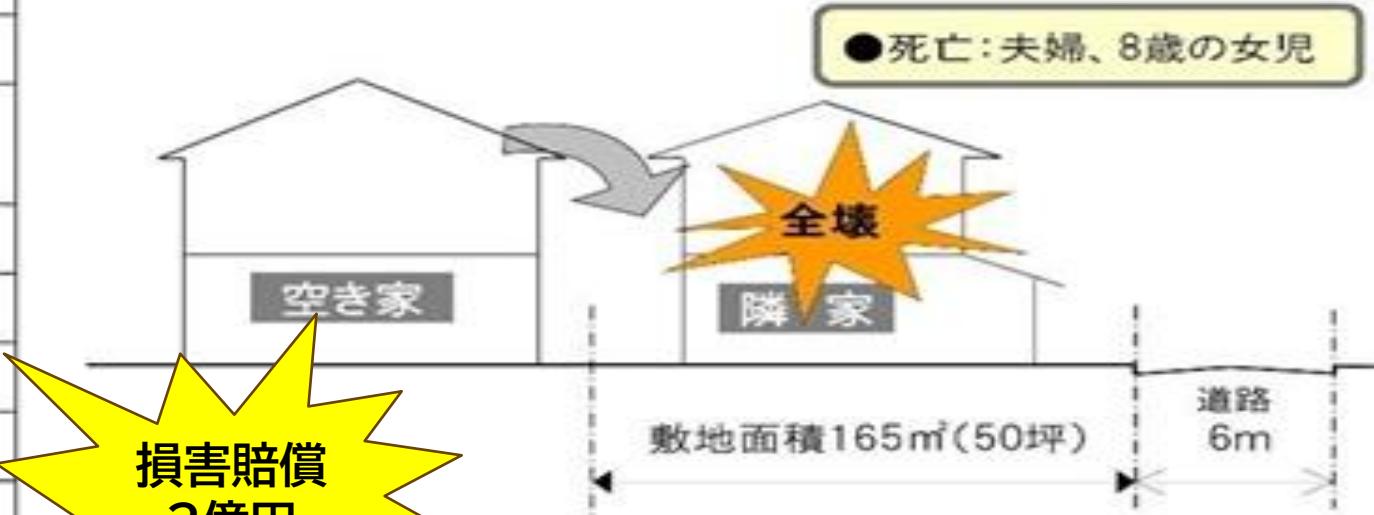
	損害区分	損害額(万円)
物件 損害 等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の 解体・処分	320
	小計①	1,500
人身 損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合 計①+②		20,860

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

【試算の前提とした被害モデル】



損害賠償
2億円

- 所在地 : 東京都(郊外)
- 敷地面積 : 165m²(50坪)
- 延べ床面積 : 83m²(25坪)
- 建築時期 : 平成4年(築後20年)
- 居住世帯 : 世帯主:40歳、年収600万円
妻 : 36歳主婦
子供 : 8歳の女児(小学3年生)

事例3) 暴風雨による空き家の屋根の飛散・道路閉塞事例

約30数年間管理不全状態だった空き家の屋根が爆弾低気圧により飛散、建物が倒壊し、前面道路(公道)を閉塞。自治体は危険排除のために屋根を撤去し、解体。撤去等の工事期間を含めて3日間道路を通行止め。

■建物：築約40年の3軒長屋

■所有者：不明

■空き家の状況

昭和59年頃から約30年間空き家状態。

■経緯

・平成24年4月：屋根の一部が崩落したとして、近隣住民が自治体に通報。

自治体は現地確認後に、相続人と想定される複数の者に、消防法に基づく危険除去の改善通知文を送付。

・平成24年4月：爆弾低気圧により屋根が飛散、道路を閉鎖。自治体は道路上の飛散材を撤去。

⇒危険排除費用：約28万円(自治体の負担)。

・平成24年6月：道路の不法占用のため自治体が建物を解体・除去
⇒解体・除去費用：約160万円(自治体の負担)



事例5) 空き地の雑草繁茂事例

宅地開発当時から約30年間空き地状態だったため、高さ1.5～2mの雑草繁茂し、隣地の敷地内及び道路内に樹木が越境。交通事故や犯罪の危険性があるとして自治会から雑草刈取りの申出があった。

■対象空き地

不良状態の空き地

■所有者

他都道府県在住者

■状況

雑草の繁茂の他、空き地内の樹木が隣接敷地と道路にはみ出し、通行の支障要因となっていた。

■経緯

・平成23年 9月 条例*に基づく指導文書を発送。

*:空き地の雑草等の除去に関する条例

・平成23年11月 改善がないため勧告書を送付。

・平成23年12月 措置命令書を送付

(翌年1月に2回目を送付)

・平成24年 3月 戒告書を発出(期限3月15日)

・平成24年 3月 改善がないため、自治体職員が所有者宅を訪問。対応を交渉

・平成24年3月末 改善がないため、行政代執行を実施。
⇒雑草除去等費用約4万円を所有者に請求し、回収。



■道幅4M未満建替可:利活用促進策「用途特例適用要件」



町が「空き家等活用促進地区」に定めることが条件

- ・特定適用により、建て替えや改築が可能となつた
- ・用途変更が出来る ※古民家をカフェにするなど

4. 空き家の方向性について

1. 維持管理費用の試算

※建物:母屋・離れ、延床100坪、費用単価を想定

	年間費用	リフォーム	10年換算	解体費:代執行	勧告・命令違反
固定資産税	70,000		700,000		
電気代(母屋)	42,000		420,000		
電気代(離れ)	33,600		336,000		
水道下水代	45,600		456,000		
ガス代	0		0		
火災保険料	7,500		75,000		
シルバー人材:年2回	60,000		600,000		
リフォーム	0	3,000,000	3,000,000		
交通費:年3回	30,000		300,000		
ゴミ出し費用:年2回	10,000		100,000	※坪当10万円を想定	
他:防蟻:5年に1回	0	0	300,000	10,000,000	500,000
合計	298,700	3,000,000	6,287,000	10,000,000	500,000

・年間維持費:30万円

・解体費:坪当10万円

※使ってこそそのリフォーム
延命処置にならないように

※10年保有+リフォーム→解体の場合・・・629万円+1,000万円

※10年保有→勧告違反→解体の場合・・・298万円+50万円+1,000万円+固都税増

■基準地価(7月公示)の変動状況 ※1m²当価額／単位万円



地区	令和7年 2025年	平成25年 2013年	変動率
高塚台	70,300	88,800	79.1%
大輪田	59,900	73,600	81.4%
池部	47,100	55,800	84.4%
星和台	82,000	101,000	81.2%
大字穴闇	42,800	51,900	82.4%

※12年前と比べて、地価は下落傾向にあります

2. 売却する…一般的な流れと費用の目安

★別ページ参

雑草・ごみ処理

屋内残置物処分

境界確定
地積確定測量

空き家バンク登録
不動産媒介契約

成約

一部は、所有を続けても発生する費用

維持管理の一環～住宅課に相談

出来る限り、行政サービスを活用すること
※シルバー人材センター、人脈の活用等

住宅課→ プラットフォーム
～専門家の紹介／守秘義務契約

売買契約締結
・代金決済
・所有権移転手続き

官民境界→民民境界
※将来禍根の解消

登録は無料
※登録期間2年

【ひとつの目安】

草刈:1坪当
600～1,500円
ごみ処理:軽トラ1台:
15,000～20,000円

15～30万円
※内容次第

35～80万円
※登記費用別途

知人・友人や
直接の専任契約も

仲介手数料3～5%
・所有権抹消登記料
・契約書印紙代

・登録免許税:2%
・司法書士報酬
3～15万円

■土地:基準地価 + 建物:築年数で償却 ※建築費坪当80万円

物件A ■高塚台:築47年の物件
土地:168.42m²、建物:87.5m²
【試算】

土地:70,300円×168.42
=11,840千円
建物:80万円×26.5坪×20%
=4,240千円

試算…16,080千円
売値…15,800千円
差異約2%off→交渉余地あり
※推測:手堅さは、土地の価値に在り

物件B ■池部:築2年+の物件
土地:151.34m²、建物:101.25m²

【試算】
土地:47,100円×151.34
=7,128千円
建物:80万円×30.7坪×(19/22年)
=21,210千円

試算…28,338千円
売値…21,800千円
差異約23%off→割安物件
※推測:建物は償却する

物件Aは手堅い価格設定、物件Bは割安の設定といえる

■所有空き家の売却価格を設定する時の所有者の目線

バンク登録時の売却価格のひとつの考え方
～仲介業者をコントロールする～

築47年の物件Aのような事例

土地:168.42m²、建物:87.5m²

今回の試算…16,080千円
実際の売値…15,800千円

●売主の価格譲歩の事由
～買主の将来リスクの想定～

逆に言えば、売主が回避できるリスク

1. 経年劣化による建て替え期が近い
2. 近く、修理修繕費用が発生する

【買主リスクの数値想定】

1. 建替又は売却 = 解体費用
 $26.5\text{坪} \times 10\text{万円} = 265\text{万円}$
2. 修理・修繕費用
 $26.5\text{坪} \times \text{坪当}80\text{万円} \times 1/2 = 1,060\text{万円}$

■築年数が相当な物件の場合、上記の2は、買主が一定理解し、コントロールも可能な範囲 = 所有者(買主)責任

■解体リスクは想定外の可能性大
→解体費相当額を減算することで、値頃感が出て、売却が早まる
※直接取引の場合は交渉の材料となる



不動産仲介

	一般媒介	専任媒介	専属媒介
複数業者との契約	出来る	出来ない	出来ない
自分で見つけた相手との契約	出来る	出来る	出来ない
経過報告	しなくてよい	2週間に一度程度	1週間に一度程度
メリット	幅広く探せる	自分で見つけても良い	対応がきめ細かい
デメリット	優先度低い場合あり	信頼関係あれば特に無し	掛け持ち不可

仲介手数料は成功報酬：金額により3%～5%内 + 6万円 + 消費税

3. 賃貸する…契約形式と改修費用(水回りは重要)

契約形式

定期建物賃貸借契約

1年以上、満了で契約の終了

※普通借家契約は借家人保護が原則

定期借地権設定契約:公正証書

50年以上→一般的にはリスク

事業用借地権設定契約:公正証書

10年以上→商業やオフィス等

土地賃貸借契約 ※駐車場等

必要費と有益費への理解

必要費(ちゃんと住める)

住める環境実現にかかる費用

有益費(便利に住める)

賃料増額の根拠となる価値向上に
かかる費用 ※EV設置など

契約は双務契約であり、諾成契約
現状有姿等、双方合意すれば自由

■賃貸事業のメリット

※デメリットは契約期限と修理修繕リスク

空き家
保有コスト:年30万円

最大メリット 不動産賃貸収入

賃貸
リフォーム代:300万円
※必要費:最低限の改修
固定資産税:7万円
※保有コストが大幅に低減

【賃料設定の考え方】
A)固定資産税が出ればいい
B)リフォーム代は回収したい
C)事業として収益を上げたい
※河合町中古建物賃貸の場合…
月坪3,900円以内か?
→理想:100坪×3,900円
月間39万円がMAX賃料
→事業者が払えるか?

※商業用途になれば、
評価額が変わり、
税金が変わる可能性あり

賃貸という選択肢は、店子があれば、管理費用を低減でき、収入が入り、理に叶っている

■賃貸事業で収益を得るなら、リフォームよりリノベーション

リフォーム

減価の補填

現在の資産価値

市場における競争
優位性に欠ける

減価部分

現在の資産価値

小 ← 費用 → 大

リノベーション

新たな
付加価値

現在の資産価値

差別化により競争
優位に立てる

■付加価値→賃貸を検討されている所有者の方への参考提案

リフォームより、リノベーション＝付加価値を上げる ※マンション新機能を参考

1. 「角住戸」：採光と開放感、風通りのより間取り
2. 「専用ポーチ」：一戸建てにアレンジすれば、玄関周りの整理に便利
3. 「ウォークスルークローゼット」：居室間に設置し、湿気がこもらない収納スペース
4. 「横長リビング」：たっぷり光を取り込める明るく開放的なリビングルーム
5. 「ルーフバルコニー」：セカンドリビングとして趣味や育児と多目的に活用
6. 「リビングに隣接した和室」：リビングの延長で、寝転びやすいリラックス感
7. 「クランクイン玄関」：玄関先から中の部屋が見えず、プライバシー保護
8. 「アイランドキッチン」：回遊性が高く、複数人で調理が出来る
9. 「両面バルコニー」：通気性、採光に優れ、プライバシーも守りやすい
10. 「メゾネット・ロフト付き住戸」：縦空間の有効利用
11. 「リビング内のワークスペース」：リモートワークの普及により需要が拡大
12. 「室内を綺麗に保つ土間ホール」：玄関から洗面所に直行、汚れを持ち込まない
13. 「専有出来る離れのある間取り」：一人で集中するための部屋
14. 他…趣味に特化した部屋等、カスタマイズの時代



◆方向性の意思決定における5つの留意事項

相続人の
意思確認

将来の想定
※一般的終活

客観的評価  経済合理性

多面的思考

空き家の
利活用意思

入院・入所
想定の判断

近隣自治区
の安全安心

保有コスト
改修コスト

自治会・
行政の意向

実行時迄の
管理費用も重要

特定空家化防止
意思決定前倒し

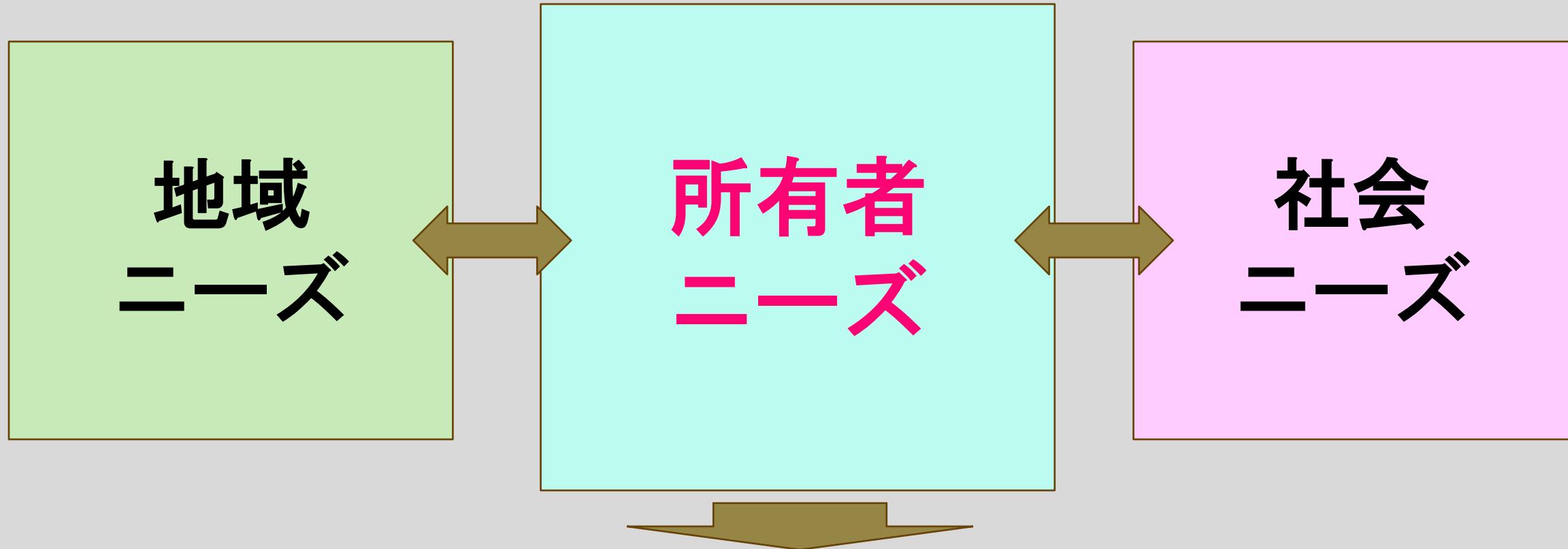
立地環境
資産評価

利活用可否
※賃貸事業

専門家の
合理的見解

適正管理、売却、賃貸、解体～更地化、土地賃貸、寄贈などの方向性の決定
※相続しても空き家のままだと、将来リスクは相続人が負うという点に注意

原理原則: 空き家所有者が、次の活用を考えることがベスト



自身による空き家の利活用 → 困難な場合に譲渡

5:令和8年度 河合町「新」空き家対策の準備活動

役場窓口業務の改革

- 骨子…
 - 1. 相談会前の勉強会の実施→令和8年新相談会
※一体での取り組み意思を発信する
 - 2. 課題解決組織「プラットフォーム」を設ける

1. 勉強会→無料相談会→新相談会 ※令和8年度に具体的対応

勉強会

- ・7月26日(土)
- ・現状と基礎知識
- ・所有放置リスク
- ・方向性

空き家コンシェルジュ

無料相談会

- ・9月27日(土)
- ・具体的質問
- ・方向と懸案事項
- ・アンケート

新相談会

令和8年度

- ・個別相談の促進
- ・課題解決と対応
- ・移住促進との連携

勉強会により、相談会参加率を上げ、所有者への個別対応強化

2. 課題解決組織；プラットフォームの設置

■目的…相談会の「活性」と、プラットフォーム設置により相談会後の「サポート体制」を構築する

■効果…時代変化に対応し、将来のリスクを軽減する

1. サポート体制に依り、一体で将来リスクの軽減を図る
2. 自治区全体の安全安心の確保につなげる
3. 活性により町の価値向上の結果、人口対策につなげる

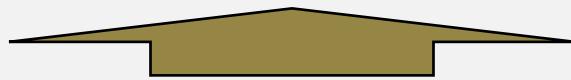
■組織指針…**移住促進との連携**で空き家対策を進める

人口減少と空き家の発生…無関係では無い



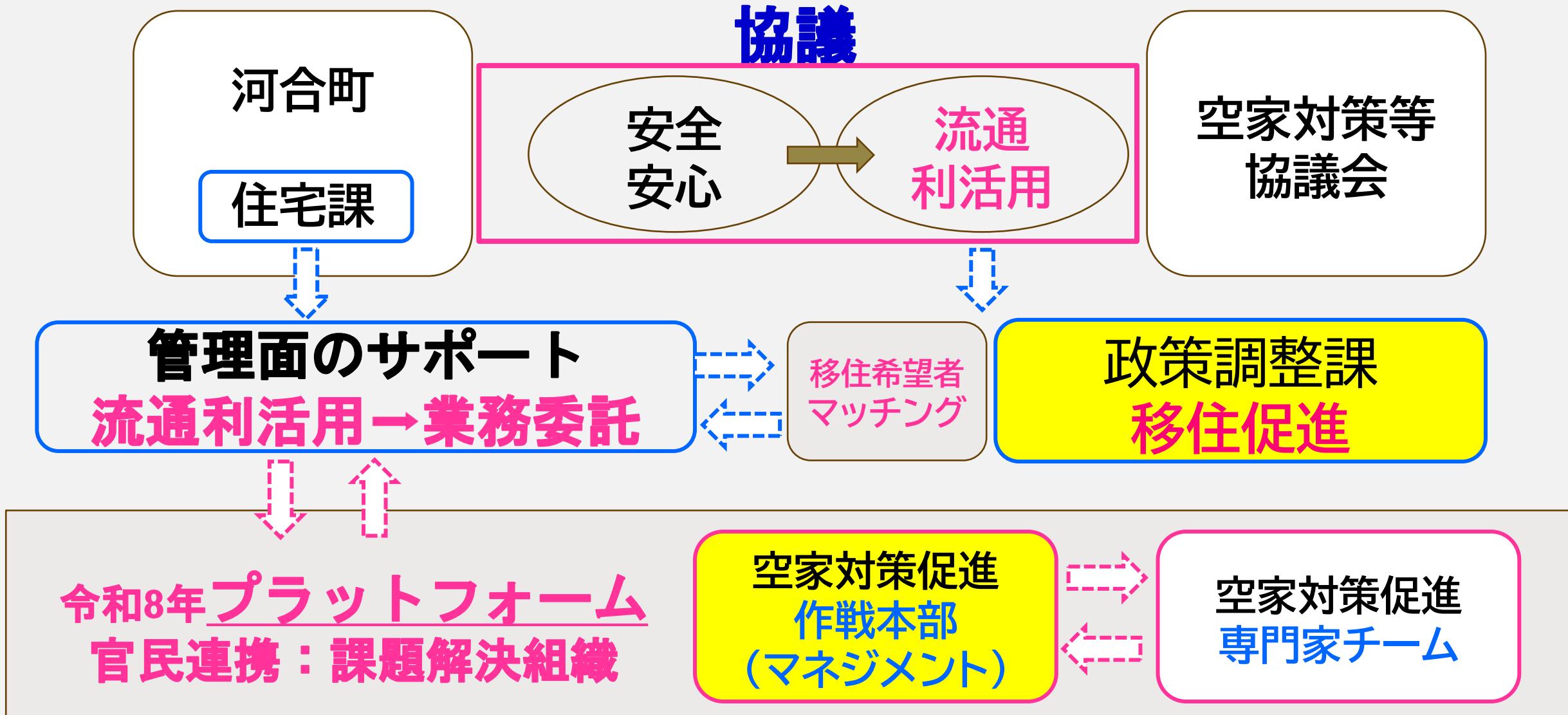
包括的取組み；まちづくり・住宅開発、移住促進との連携

→ 人口減少の歯止めにつなげていく



空き家を移住希望者の受け皿として価値を顕在化させる

■「プラットフォーム」組織 ※令和8年度設置予定



■ プラットフォーム設置の背景

※人員と業務内容の分析から

「適正管理」・「建物除去」は… **「管理業務」**

「流通・利活用推進」は … **「営業業務」** … 全く異質

→余程優秀な人材でも、営業業務まで求めるのは無理難題

■ 空家対策等協議会…利活用促進の示唆 → 進める為の体制構築が急務

■ 営業業務には **目標とシビアな進捗管理** が必要であり、成果につなげるには定期的に(最低月1回) **「反省:実績検証」と「対策」** を打つ事が重要

→マネジメント… プラットフォーム作戦本部が担う

プラットフォーム構築に向けての準備事項

独りで抱え込まないでください～サポートします



1. 流通・利活用の可能性の選択肢をあらかじめ大分類します

【事業活用が少ない理由の認識】

- ・建物の老朽で費用がかかる
- ・家賃の折り合いがつかない
- ・補修、拡張が困難
- ・視認性が悪い
- ・道路等の交通環境が悪い
- ・駐車場が確保できない
- ・人通りが少ない

■余程の人気店、人気商品でない限り、視認性等の交通環境が良くないと出店に向かわない

「収入を大きく、支出を小さく」が事業者の出店判断の肝

A

移住者の住居としての利活用

B

自治体サービスとしての利活用

C

空き家等活用促進地区と連携
新たな価値創造下での利活用

★ 2. 方向性の想定と業務整理～所有者と共に方向性を決める

【継続の場合】管理

- ・適正管理を行う
- ・定期的な換気
- ・動物や害獣対策
- ・雨漏り修繕
- ・給排水管の点検と対応

【賃貸希望の場合】営業

- ・知人、友人人脈を当る
- ・仲介業者への依頼
- ・補助金、助成金相談
- ・事業化を検討する場合
- …リフォームが前提となる

【売却の場合】営業

- ・空家バンクに登録
- ・仲介業者に依頼
- ※専任契約3か月成功報酬
- ・買取専門業者に売却

【解体の場合】管理

- (更地売却→売却の場合参照)
- ・補助金、助成金相談
 - ・所有動産の処分
 - ※安価な町内処分策の検討

【相続・登記手続】管理

- (利活用のためにも必要)
- ・住宅課相談窓口
 - ※専門家の紹介

【寄贈希望】営業

- ・住宅課相談窓口
- ※寄贈は原則受けない
- 対応の相談に応じる



3. 利活用を前提に、課題を捉え、解決につなげます

- ・空き家バンクに登録し売却する

- ・リバースモゲージを活用する

※自宅を担保に融資を受け、亡くなれば売却により、元本返済する仕組み

- ・賃貸併用住宅に建て替える

- ・賃貸経営を行う(リフォーム型とリノベーション型)

- ・建物ごと売却する、寄贈する

- ・建物を解体して更地で売却する

- ・借地権付建物として売却する ※地代収入

- ・シェアハウスやコミュニティとして活用する

規制緩和への流れ

空き家等活用促進区域の指定



空き家等活用促進区域

「空き家等活用促進区域」は、単に一軒一軒の空家の活用を行うことが最終的な目的ではなく、特定の地域における空家の活用を通じて、**その地域の経済的・社会的活動を促進すること**を目的とする。

「経済的・社会的活動」とは、人々の活動を幅広く指すものであり、財貨・サービスに關係する活動や、人々の集団的・組織的な営みに關係する活動が該当する。

例えば、地域の**商業活動**はもとより、**福祉活動**、**地域コミュニティを維持する活動**なども幅広く含まれる。

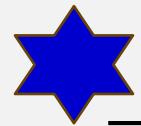


■空家等活用促進特別区域は、市町の申出を受け、県が指定

県は、市町から指定の申出を受けた場合、指定案を公告総覧し、審議会の意見を聴いた上で特区を指定する。

特区に指定されると、特区内の空家の所有者は現在の活用状況や今後の活用計画について市町に届出を行う。

市町及び県はこの届出情報を基に、①流通促進、②活用支援、③規制の合理化の3つを軸とした施策を多面的に実施することで、空家等の活用を促進する仕組みとしている。



空き家等活用促進地域～必然性の経緯

空き家一軒一軒に目を向けるのではなく、「移住定住」や「地方創生」のように、**地域として活性化させるための空き家対策が必要**になる。

ただ、**古い空き家を活用していく上で建築基準法などの規制がネック**になっているというケースもある。

そのため、改正法では市町村が空き家を重点的に活用するためのエリアを定めた上でその**エリア内で規制の合理化**等を措置することができるようになると、空き家の用途変更や建て替えを促進する「空き家等活用促進区域」という制度を新たに設けたこととなった。

最後に…町全体の方向性

活力あふれる河合町へ…

■空き家という社会的課題に、河合町一体で取り組む体制構築

各地域自治会

空き家を所有される方々

プラットフォーム

作戦本部

専門家軍団

総務省

交流・関係・定住人口
対策への取り組み

法改正

空家等活用促進地区
特区指定:用途変更

生活環境部 住宅課

総務部 政策調整課

まちづくり推進部;都市計画課・観光振興課

教育振興部 生涯学習課

福祉部

河合町空家対策庁内連絡会

今回の勉強会を一つのムーブメントに…

三位一体

行政との
架け橋と
なる

所有者

地域住民
自治会

安全安心

河合町
役場

空き家の
方向づけを！

所有者を
サポートする

【河合町基本方針4】

- 「賑わいと歴史文化がとけ合う
ふるさとの魅力づくり」
- ・市街地の活性化
 - ・観光振興
 - ・関係人口・移住人口の拡大
 - ・シティプロモーションの推進

みんなが輝く活力あふれる河合町～豊かさと幸せを実感できるまちづくり～

…以上

本来、不動産は活用してこそその資産です。
空き家は寧ろ将来の負の遺産になりかねません。

方向性を決めるために…

まず「相続人(予定)の意思確認をする」ことをお勧め致します。

ご清聴ありがとうございました。

講義：オフィスリボン代表 村上和央

「お知らせ」

空き家コンシェルジュによる

「空き家セミナー & 個別相談会」

開催日:9月27日(土) 場所:豆山の郷研修室

●時間／セミナー:13:00~14:00、個別相談会:14:15~16:15

河合町生活環境部住宅課

※安全の優先;建物の劣化による法定地上権の解除請求権

