

# 空き家・空き地は

## それを管理・使用してこそ価値があります！

平成25年度の国の調査では、約6,000万戸ある既存住宅のうちの13.5%（約820万戸）が空き家の状況だとのこと。

この数字は、東京23区の人口に匹敵する凄い数です。

以前、テレビ番組で、ニューヨークのスラム街を取り上げていました。

約20年の時間を費やして、街の清掃活動や建物管理、警備の強化等によって、現在では外人観光客も足を伸ばせる状況になった様です。

空き家で、建物管理もせずに放っておくと、建物は傾き、窓ガラスはなく、せつかくのお庭も雑草だらけになり、街の景観の悪化や不審者の侵入、放火等による火災といった問題が発生しやすくなって、治安の悪化やさまざまなトラブルを引き起こすこととなります。

最近になって、地方の各自治体や国土交通省なども、増え続ける空き家・空き地の対策を考えはじめてはいますが、毎年20万件増加し続け30年先には30%（3軒に1軒）を上回ると想定される空き家の問題解決には至っていない状況です。

私たちが日頃の仕事の中で、ちよくちよく目の当たりにしている事があります。

宅地や土地付き家屋を取引する際に、登記簿謄本等から隣接地の所有者を探して敷地境界の立ち会いを行います。その際、特に相続された物件の場合には、現在の所有者が敷地境界を知らなかったり、遠方にお住まいの場合などは、立ち会い事態を拒否されて、敷地境界の確認が出来ずに、現況図を作成するのみで、公簿取引を行うケースも少なくありません。（これも問題の先送りだといえます）

このように問題載積の空き地・空き家問題ですが、将来的に、5年以上空き家になっている住宅用地に対しては、現行の「住宅用地の特例措置」を撤廃して、老朽家屋未入居物件に対応しようといった意見も出始めています。

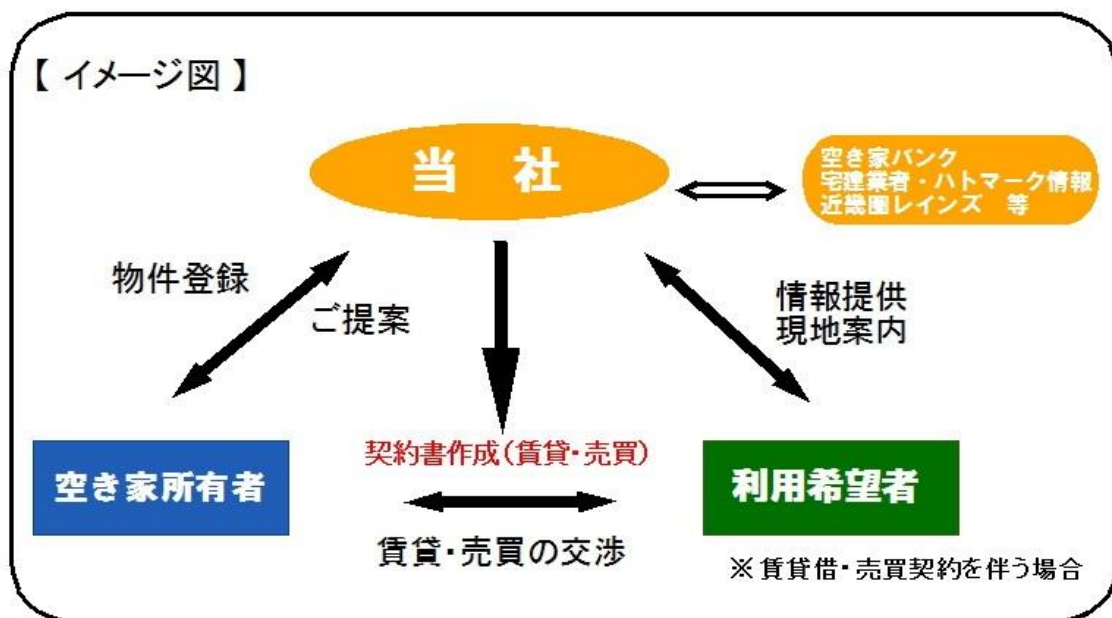
※小規模宅地用地（200㎡まで）：課税標準の1/6

※一般住宅用地（200㎡を超えた部分）：1/3

これは、不動産の流通性・活用を高める狙いと、税収の確保が主な目的で、土地の上に建物が存在していても、減免措置をとらないという厳しいものです。



甲子園不動産プランでは、各地方の空き家物件のご紹介から、管理・ご売却のお手伝い、建物の再生や、収益物件への転用も含めて、所有者、近隣居住者との話し合いや各自治体行政との情報交換などによって、問題の把握や解決案のご提供により、皆様のお役に立てればと考えております。



#### (空き家・空き地の活用事例)

ご所有されている、空き家や空き地の“使い道”には、どのようなものがあるでしょうか。その一部をご紹介します。

“使い道”といっても、建物を賃貸・売買するというだけではなく、将来の設計の一部として考えて、取り敢えずの不安材料を見直しておくことも重要です。

トラブルを未然に防ぎ、次のステップに進む。そんな事例をご紹介します。



- ① 一見立派な土地に思えますが、公道への接道が1.2mしかなく再建築が不可能です。この案件は以前に建物が存在していましたが、老朽化のために取り壊しています。約6年間この状態で、固定資産税の減免措置は受けられず、害虫の発生などで近隣からの苦情もあり所有者の方は困窮していました。
- ※夏場には3～4回イモの根のような雑草の処理も大変でした。
- また、敷地境界もハッキリせずに何度も現地に足を運び、隣接地の所有者の皆様の意見や主張も考慮させていただきまして、トラブルもなく隣地の方に買っていただくことができました。これで、所有者の維持管理負担がなくなり大変喜んでいただきました。



- ② 尼崎市内にある老朽化した長屋建て住宅です。相続手続きをしていない住宅で、約3年間空き家にしていましたが、相続人の一人である奥様の体調が優れず、売却して介護費用にあてたいとのご相談でした。ご主人のお父様の名義のままであったために相続人が6名程いらっしゃいましたが、中には面識のないご親戚までおり、数ヶ月の時間を要しましたが、「遺産分割協議書」に署名捺印を戴き、その後無事に売却して、介護費用にあてることができ、喜んでいらっしゃいました。





- ③ 神戸市内にある前面道路が約3 m程の敷地面積45㎡の土地です。阪神大震災後に建物を取り壊して、そのままの状況が今日まで継続しています。所有者の奥様は、相続でこの土地を取得しましたが、現在はご家族で九州にお住まいしておられ、敷地内の雑草に処理や近隣とのトラブルを大変気にしておられ、その都度出向いて行くことも困難であることから、近隣対策と状況の把握をしておきたいという内容で、管理委託契約を締結しました。

実際、再建築するにも前面道路からのセットバックや駐車スペース等を考えると、一般的な設計プランは難しく、すぐに処分のできる物件ではございませんので、取り敢えず「管理看板」を設置し、定期的に状況確認の上ご報告させて戴いている案件です。



- ④ 西宮市内の老朽化した長屋の解体です。建築年不詳の平屋建て住宅で、ご高齢のご主人がお一人でお住まいでしたが、野良猫の餌付けなどでご近所ともうまく行かない状況でお嬢様ご家族がお住まいの住宅のすぐそばで、エレベーター付きの手頃な中古マンションが売り出されており、物件を購入されました。

しかし、建物の維持管理が不安だということで、取り壊したいとのご依頼がございました。何分、連棟建て住宅ですから、お隣に影響が出ないことが大前提でございましたが上記の写真の通り、お隣と共有している壁の補修、屋根の防水工事も無事に完了して、ご近所との大きなトラブルもなく解体工事を終わりました。

(その他)

- ・隣接地に植栽が越境して、害虫が発生して駆除・伐採をしたケース。
- ・相続した土地で、敷地境界が確定できずに困っていらっしゃるケース。
- ・分譲マンションの管理組合からの伝達等がままならず、立会等代行業務をご依頼されるケースなど、ご依頼の内容は戸建て・マンションに関わらず様々な内容です。

## リフォーム（改装）して人に賃貸する

家は、人が住まなくなると、その期間が長いほど傷みが激しくなってきます。

埃やカビ、水回りの不調、ガス器具や電気器具の不調、建具の建付、雨漏り、庭の手入れといった問題が発生します。

借家として活用する場合には、ある程度の補修やリニューアルによって、収益力のある物件に生まれ変わり、この収益によって生活費の補てんや納税資源になります。

## 空き地をそのまま活用する

立地にもよりますが、建物の解体や建築を伴いませんので、数百万円・数千万円といった建築費用のご負担もなく、ほとんど費用負担無しで事業用地としての活用が可能です。

（例）

・借地・販売機等の設置・月極駐車場・時間貸し駐車場・洗車場・貸し農園など

## 空き家を解体する

老朽化が進むと、建物倒壊の危険性や治安の悪化などから、近隣住民とトラブルになったり、万が一、火災などが発生して損害賠償責任を問われるケースも考えられます。

（民法第171条）

また、庭木に繁殖した害虫被害等に対しても十分な対策が必要です。

長く住まなくなり、老朽化した建物は解体し更地にすることで、近隣住民とのトラブルの防止につながります。（近隣住民への安全確保）

## 空き家を売却する

宅地や建物は、そのまま売却できます。

先祖代々の土地や建物であっても、住まなくなった、または、今後使用する事が見込めないものであれば、売却して新しい所有者に生きた利用をしてもらう事も、大切な利用方法の一つです。

管理が不十分で、近隣に迷惑を掛けたり、治安や不審火、倒壊といった不安をなくする大事な選択の一つです。

## 空き家・空き地を購入する

昨今の不動産市況の一つの選択として、都市部から地方へ移住される方がちらほらいらっしゃるのも事実です。

単に、田舎暮らしに憧れて移住される人に限らず、キチンとした目的を持って移住される方もいらっしゃいます。

農業をしながらゆっくり後半の人生を楽しもうとされる方、地方で民宿などの経営をしながら有意義な暮らしを求める方、その土地の特産品の制作に携わりたい方などなど、色々な目的や要望を持って、物件を探していらっしゃる皆様により良い物件をご紹介します、と一緒に現地を確認させて戴き、納得のいく物件探しをサポート致します。



緊急時の対応はお任せ下さい。

### 空き家には、所有物としての意味はない！

(損・リスクを大きくしていく)

空き家や空き地にしていることには、そのほとんどの場合には、意味のない時間延ばしでしか思えない状況といえます。

相続の先延ばし、固定資産税・都市計画税の猶予、解体費用や管理費用の先延ばし・・・たとえば、相続を先延ばしした場合のリスクを考えますと、先送りをするほどに二次相続三次相続が発生しますと、ご自身のご息やお孫さんの代になって問題が起こり、今まで仲良くしていた親戚同士が唾みあう結果になることも屡々（しばしば）です。

また、税負担についても、税額の減免措置が打ち切られてから慌てても、決して良い結果にはならないでしょう。

建物や土地の管理についても同じことがいえます。

できる対策は、早いうちに手を打っておくことが重要であることに間違いはありません。

### この土地・建物の利用価値とは？

「借り手などないのでは・・・」「売却するとしても、買い手があるのか・・・」

- ・今の状況で、どんな利用方法があるのだろうか？
- ・賃貸物件にするには、どのくらいの補修費がかかるのか？  
※自治体によっては、改修費用の一部が助成されます。
- ・どのくらいの賃料収入が見込めるのか？

- ・家賃の滞納とかが心配です。  
※家賃保証会社と賃借人の保証契約を行いますので、万一、賃料の滞納がございまして  
も保証会社から賃料保証がされますので安心です。
- ・どんな契約方法があるのか？
- ・定期借家契約・定期借地契約・一般賃貸借契約・特約付き賃貸借契約 など
- ・もし、売却するなら幾らぐらいの価値があるのだろうか？

これらのご提案は、当社が**無料**にて調査し報告書にまとめてご提示致します。

・公認不動産コンサルティングマスターが、調査報告書にまとめてご説明させていただきますので、どうぞ遠慮なく安心してご依頼下さい。

※物件によりましては、少々お時間をいただくケースがございます。

## 費用の明細

### 1. 地方物件をご購入される場合

- ① 法定仲介手数料
- ② 現地立ち合い確認費用
  - ・ 交通費（実費精算）
  - ・ 立ち合い費用（5,000円～10,000円）  
※近畿圏外の場合は、10,000円～20,000円
- ③ 郵送費
  - ・ おもに、書類等の郵送料を実費負担いただきます。

### 2. 京阪神地域で価格査定や利用可能な業種及び、その収支についての調査報告

- ① 不動産コンサル業務委託料（有効利用可能・不可能の指針書作成）
  - ・ 調査及び指針書作成費（15,000円～30,000円）
  - ・ 交通費（実費精算）
- ② ・ 価格査定書作成費（上記、調査・指針書作成費用に含む）

### 3. ご売却される場合

- ① 法定仲介手数料
  - ※ご売却(成約)価格が、1,000万円以下の場合は、実務費として一律  
150,000円（消費税別）を申し受けます。
  - ※登記費用等は、司法書士への実費負担が必要です。

② その他

- ・移転登記をする為、相続登記を伴う場合には「遺産分割協議書」等の作成手続き費用が必要です。

4. リフォームする場合

- ・個別の内容になりますので、現状確認の上ご提示致します。

※一般的な賃貸物件への転用・シェアハウスへの転用・定期借家物件などさまざまな内容により工事費用が異なります。

5. 空き家・空き地の管理サービスについて

「当分の間は、現状のままで所有しておきたい」「ご近所に管理を頼めない」

「家が遠いので、建物の状態がわからない」「管理がわずらわしい」

「近隣とのトラブルが気になる」「常に状況を把握しておきたい」・・・こんな時

**(管理サービス内容)**

- ① 緊急時点検・・・地震や大雨などの状況時に目視点検を行います。
- ② ポスト清掃・・・ポスト内の不要チラシ等の撤去・処分を行います。
- ③ 草刈り・・・敷地内の草を刈り取ります。
- ④ 立ち木剪定・・・隣地への越境・害虫被害の防止のための剪定を行います。
- ⑤ クレーム対応・・・近隣からのクレームの一時対応を行いますので、相手方の窓口が一本化されますので、スムーズな対応になります。
- ⑥ ゴミの処理・・・敷地内の不法投棄されたゴミの処分
- ⑦ 通気・・・月1回程度でお部屋の通気を行います。
- ⑧ 看板の設置・・・管理先を明記した看板を設置することにより、クレーム対応窓口連絡先を示し、また、防犯等の防止になります。
- ⑨ 巡回報告書・・・現地写真(状況写真)を添付してメールにて報告致します。  
※ご郵送を希望される場合には、郵送費を申し受けます。

**(管理サービス費用)** ※一時費用及び月額費用になります。

- ① : 実費交通費 + 3,000円※税別(所有者確認の上で行います)
- ② : 月額管理費に含む
- ③ : 月額管理費に含む ※但し、状況によってはお見積の上実費負担が発生する場合がございます。
- ④ : お見積り必要
- ⑤ : 月額管理費に含む



- ⑥ : 月額管理費に含む ※但し、状況によってはお見積の上実費負担が発生する場合がございます。
- ⑦ : 月額管理費に含む
- ⑧ : 月額管理費に含む
- ⑨ : 月額管理費に含む ※但し、郵送をご希望の場合には郵送料を戴きます。



一戸建て・マンションの区別はございません。

#### (月額管理サービス料)

- 兵庫県内（姫路市以东・三木市以南の地域）・・・6,000円（税別）
- 大阪府内（全域・泉南市以北）・・・5,000円（税別）
- 阪神地域（西宮・宝塚・芦屋・尼崎市）・・・5,000円（税別）
- 近畿圏内（上記以外の地域）・・・8,000円（税別）

※近畿圏内とは、兵庫県・大阪府・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県です。

但し、地域によってはご対応できかねる場合がございます。



**お問い合わせ、ご依頼は下記まで・・・**

インターネット [info@koshien-plan.com](mailto:info@koshien-plan.com)

お電話・ファックス

**0798(44)5350 ・ 0798(44)5351**