

空き家対策 Q A 集

平成 29 年 3 月 千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会

目次

全般の方向け

Q1 空き家とはどんな家のことですか？	4
Q2 空き家に関する総合的な相談窓口はどこですか？	4
Q3 空き家バンクとはどのようなものですか？	4
Q4 県内で空き家バンクを運営している市町村はどこに聞けばわかりますか？	4

空き家を所有もしくは管理している方向け

Q5 空き家の管理(通気や換気、通水等の管理)については、どのくらいの頻度で行えば良いですか？また管理の際、気を付けるポイントはありますか？	5
Q6 空き家を所有しており、売りたい(貸したい)。どこに相談すれば良いですか？	5
Q7 どのくらいの賃料で貸せるものですか。どこに相談すれば良いですか？	5
Q8 いくらで売れるか見当が付かないのですが、どこに相談すれば良いですか？	5
Q9 建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることは可能ですか？	5
Q10 空き家を売却したいがなかなか買い手が見つかりません。どうすれば買い手が見つかるでしょうか？	6
Q11 数年前まで居住していた別荘の管理が大変なので、売却するか賃貸したい。さしあたって、どのようなことを考えれば良いですか？	6
Q12 改修しないと貸し出したり売ったりできませんか？	6
Q13 住宅の改修費用は貸し主、借り主のどちらが負担するのですか？	6
Q14 空き家が古くなっており構造的に大丈夫か不安です。耐震上大丈夫か見てもらいたいのですが、どこに相談すれば良いですか？	6
Q15 空き家の維持管理が大変で業者にまかせたいと思います。近年、空き家管理ビジネスがあると聞きますが、どのような内容で行っているのですか？	7
Q16 空き家の解体費用は、いくらぐらい必要ですか？	7
Q17 廃屋を壊したいのですが資金がありません。どこに相談すれば良いですか？	7
Q18 死亡した父母の空き家の相続はできますか？	7
Q19 親から空き家を相続したが、親名義で登記がされていませんでした。問題はありますか？	7
Q20 空き家の所有者が認知症なのですが、空き家の処分を身内でできますか？	8
Q21 相続や贈与によって取得した土地や建物の取得時点はいつからですか？	8
Q22 建物の管理をする人がいない場合はどうなるのですか？	8
Q23 相続放棄の手続きが完了するまでの期間の空き家適正管理は誰の責任になりますか？	8
Q24 空き家の所有権を放棄することはできますか？	9
Q25 固定資産税は借り主(買い主)が納付するのですか？	9
Q26 空き家を活用する場合と取り壊す場合で、固定資産税はどのように変わりますか？	9

- Q27 (マイホームを売った時の特例)空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われますか？ 9
- Q28 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)相続した空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、
どのように扱われますか？ 10
- Q29 親から相続した土地を人に貸しています。土地の処分を考えていますが、遠方で適正価格などが分かりません。どこに相談すれば良いですか？ 10
- Q30 現在相続をするに当たり調停を行っているのですが、測量しなくて良いのですか？ 11

これから空き家を買いたい・借りたい方向け

- Q31 空き家に住み替えるまでにどんなことを検討すれば良いですか？ 11
- Q32 物件をどのように探せば良いですか？ 11
- Q33 空き家の情報はどこで見られますか？ 11
- Q34 不動産業者への仲介手数料は発生するのですか？ 11
- Q35 空き家を随時案内してもらうことは可能ですか？ 12
- Q36 空き家を自分たちで改造しても良いですか？ 12

近隣の空き家でお困りの方向け

- Q37 空き家の苦情や相談はどこにすれば良いでしょうか？また、所有者に指導してほしいのですが、
可能でしょうか？ 12
- Q38 隣の空き家の木が越境しており何とかしたいが、空き家の所有者(相続人)が不明です。どうすれば良いでしょうか？ 12
- Q39 隣の空き家が壊れかかっているため、自宅に被害が及ぶ恐れがあります。災害等の場合、市町村で緊急連絡先は把握していますか？またそれを教えてもらうことはできますか？ 12

参考文献 13

全般の方向け

Q1 空き家とはどんな家のことですか？

- 通常は、日常的な生活が行われていない家、または継続的に人が住んでいない家のことと解されますが、法律や制度によっては、用語の定義が異なる場合があります。
- 空き家率の統計値の根拠として使用される、総務省の「住宅・土地統計調査」において「空き家」とは、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」と定義されており、調査日時点で居住者がなければ、賃貸・売却用の住宅や、別荘等の二次住宅等も含んでいます。
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。」と定義され、判断基準の事例として「概ね年間を通して、建築物等の使用実績がないこと」が国の基本指針に示されています。
また、「特定空家等」とは、
 - ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - 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
 - 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
 - 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である状態のいずれかがあると認められる空家等と定義されています。

Q2 空き家に関する総合的な相談窓口はどこですか？

- 空き家の所在が明確な場合は、各市町村の担当窓口にお問い合わせください。
- 県内における空き家全般の相談については、県住宅課にお問い合わせください。
(県HP「県・市町村の相談窓口一覧」をご確認ください。)

Q3 空き家バンクとはどのようなものですか？

- 空き家をお持ちの方と、空き家を利用して定住等を希望する方のマッチングをはかり、空き家の有効活用と定住促進を図る制度です。マッチング方法は、空き家所有者の申し出により空き家バンクに物件登録し、その空き家を利用したい方の申し出により、所有者や登録している不動産業者を紹介するケースが一般的です。

Q4 県内で空き家バンクを運営している市町村はどこに聞けばわかりますか？

- 千葉県総合企画部政策企画課の下記のホームページを参照してください。
(<http://www.pref.chiba.lg.jp/seisaku/kensei/kennogoannnai/chiiki/chiikizukuri/portal-site/ijuu-sienseido.html>)
- なお、平成29年3月31日現在、空き家バンクを運営している市町村は、銚子市、館山市、野田市、佐倉市、勝浦市、市原市、鎌ヶ谷市、君津市、袖ヶ浦市、八街市、南房総市、匝瑳市、香取市、いすみ市、栄町、東庄町、睦沢町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町となっています。

空き家を所有もしくは管理している方向け

Q5 空き家の管理(通気や換気、通水等の管理)については、どのくらいの頻度で行えば良いですか？また管理の際、気をつけるポイントがありますか？

- 日照条件などの立地特性や空き家の構造によって、頻度は異なります。例えば、木造の場合は、湿気に弱いので、換気の頻度を多くすることをお勧めします。
- 気をつけるポイントは「前回の訪問から、変わっている箇所はないか」という点です。建物については、雨漏りの染みや床鳴りなど、敷地については、雑草の繁茂や動物や虫のフンなどが前回の訪問と変わっていないか確認します。可能であれば訪問時には写真を撮っておき、確認できるようにすることをお勧めします。
- 状況によっては、家屋の修繕や敷地の草刈り、樹木の剪定を行うなど、周辺に危険や迷惑が及ばないように適切に管理することが重要です。
- また可能であれば、町会・自治会の方と連絡が取れるようにしておき、雑草の繁茂の度合や、家屋等の状況を都度確認出来るようにしておけば、より管理が円滑にできると思われれます。

Q6 空き家を所有しており、売りたい(貸したい)。どこに相談すれば良いですか？

- 空き家所在地から近い不動産業者に仲介をお願いする方法が一般的ですが、業者を確認できない場合などは、(一社)千葉県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会千葉県本部のホームページなどで空き家の最寄りの支部に所属している不動産業者を検索することが出来ます。
- または空き家の所在地によっては、市町村などで空き家バンクを運営しているところもあるので、そちらに登録申請することも可能です。

Q7 どのくらいの賃料で貸せるものですか。どこに相談すれば良いですか？

- 建物の周辺環境・建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。(一社)千葉県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会千葉県本部で相談会を実施しておりますので、一度確認することをお勧めします。

Q8 いくらで売れるか見当が付かないのですが、どこに相談すれば良いですか？

- 建物の周辺環境・建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。(一社)千葉県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会千葉県本部で相談会を実施しておりますので、一度確認することをお勧めします。ただし、最終的には所有者が価格設定をすることになります。
- 個人間で不動産取引を行うと、様々なトラブルが発生する可能性があるため、専門家である不動産業者に仲介してもらうことをお勧めします。

Q9 建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることは可能ですか？

- 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持ち主が荷物の移動や処分をすることになります。物によっては、その家財も貸し出しの対象とされてしまう可能性もありますし、紛

失のおそれもあるので、所有者の家財等私有財産は建物に残さないのが通常です。

- どうしても家財道具を置かざるを得ない場合は、1カ所に集め鍵をかけるなど、トラブル防止を図る必要がありますが、具体的には仲介する不動産業者や借り主と相談し、契約に明記するなど、契約後のトラブル防止を図ることをお勧めします。

Q10 空き家を売却したいがなかなか買い手が見つかりません。どうすれば買い手が見つかるでしょうか？

- 1つの不動産業者に限らず、複数の不動産業者に売却を依頼することも可能です。複数業者へ依頼できる「一般媒介契約」という方法などもあります。

Q11 数年前まで居住していた別荘の管理が大変なので、売却するか賃貸したい。さしあたって、どのようなことを考えれば良いですか？

- 利便性の良い場所にあるなら、市町村に情報を伝えて空き家バンクなどに登録してもらうことが考えられます。空き家バンクを実施している市町村は、千葉県総合企画部政策企画課のホームページを参照してください。
(<http://www.pref.chiba.lg.jp/seisaku/kensei/kennogoannnai/chiiki/chiikizukuri/portal-site/ijuusienseido.html>)
- 上記以外では、近傍の不動産業者に現地を確認してもらい、貸し方や条件を整理した上で、期間を定めて媒介契約をすることをお勧めします。

Q12 改修しないと貸し出したり売買したりできませんか？

- 空き家を活用するためには改修が必要な場合が少なくありませんので、不動産業者と相談してみてください。費用の負担は、当事者間で決めることになります。
- 賃貸物件の場合、建物の構造にかかる箇所や建物に付属する電気設備・給排水設備などは、空き家所有者の負担で修繕し、貸し出す場合が多いと思われます。売買物件の場合は修繕する必要はなく、そのまま売買するケースも考えられます。

Q13 住宅の改修費用は貸し主、借り主のどちらが負担するのですか？

- 貸し主、借り主のどちらが改修費を負担するかは、貸し主と借り主との契約によって決まるため、契約をする際に確認が必要です。

Q14 空き家が古くなっており構造的に大丈夫か不安です。耐震上大丈夫か見てもらいたいのですが、どこに相談すれば良いですか？

- 建築基準法が改正された昭和56年より前に建築された住宅は耐震性に問題がある可能性があります。(一社)千葉県建築士会や(公社)千葉県建築士事務所協会等に相談して、耐震性に問題がないか確認してもらいましょう。また、耐震診断には費用がかかりますが、市町村の中には耐震診断・改修費用の一部助成を行っているところもありますので、詳しくは各市町村にお問い合わせください。

Q15 空き家の維持管理が大変で業者にまかせたいと思います。近年、空き家管理ビジネスがあると聞きますが、どのような内容で行っているのですか？

- 空き家の急速な老朽化の防止や、隣家への迷惑回避、治安低下の抑止、防災などの観点から、年又は月に何回か訪問し、換気(窓・扉・襖など)、通水(台所・浴室・お手洗いなど)、郵便ポストの整理、外周の清掃、室内の簡易清掃、屋根、外壁の損傷、境界塀など目視で可能な範囲での点検が行われるケースが多いようです。
- 市町村によっては、シルバー人材センターと空き家管理の協定を結んでいる事例もあります。詳しくは各市町村の窓口にお問い合わせください。

Q16 空き家の解体費用は、いくらぐらい必要ですか？

- 解体工事費は、インターネットの情報によると木造家屋で数万円/坪程度かかった例もあるようです。ただし、大型車輛や重機のアクセス状況や家財道具の有無などによって変わりますので、詳しくは、依頼する解体業者もしくは千葉県解体工事業協同組合へお問い合わせください。
- また解体した空き家の滅失登記を依頼する場合は、手続費用が必要となります。詳しくは土地家屋調査士へお問い合わせください。

Q17 廃屋を壊したいのですが資金がありません。どこに相談すれば良いですか？

- 空き家の解体資金に特化したローンを取り扱う金融機関がございます。詳しくは各金融機関へお問い合わせください。

Q18 死亡した父母の空き家の相続はできますか？

- 相続人が一人の場合は、遺産分割協議書^{※1}を作成する必要はありませんが、相続人が複数いる場合は、相続人全員の話し合いにより、遺産分割協議書を作成することで、特定の相続人が空き家の相続をすることができます。

もし、空き家が父親名義で、父親、母親が順次亡くなったということであれば、相続人の範囲や遺産分割協議書の内容が複雑になることがありますので、相続人の間で遺産分割について争いが無い場合でも、弁護士や司法書士に相談することをお勧めします。

なお、空き家を相続する人が決まった場合は、早めに、相続登記を行うようにしましょう。

^{※1} 相続人が確定し、相続財産も明らかになった後、どの相続人がどの財産をどれだけ手に入れるのかを決める協議のことを遺産分割協議といい、それを書面にしたものです。

Q19 親から空き家を相続したが、親名義で登記がされていませんでした。問題はありますか？

- 相続登記がされていないと、相続した不動産を直ぐに売却したいと思ったときに、相続手続が未了のため、すぐに売却することができなくなります。また、数代にわたり相続登記がされていない場合には、誰が相続人となるのか、その特定だけで相当の時間がかかることがありますので、そのような事態にならないためにも、相続登記をすることをお勧めします。
- 相続登記などの不動産登記に関する相談は、千葉地方法務局や千葉司法書士会に御相談ください。

Q20 空き家の所有者が認知症なのですが、空き家の処分を身内でできますか？

- 意思能力がない者のした契約として売買契約が無効となったり、勝手に処分した親族がその責任を問われたりするおそれがありますので、まずは、成年後見制度の利用をお勧めします。成年後見の申し立ては、本人、配偶者、4親等内の親族ならできます。実態としては、親族がなっている事例が多く、それ以外に第3者である弁護士、司法書士、社会福祉士などがなっている例があります。
- なお、任意後見制度もあります。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で判断能力が不十分になったときに、支援を受ける制度です。判断能力の低下に備えて、任意後見契約と同時に、空き家を含めた財産管理等委任契約を締結することなどが考えられます。
- 本人の自宅(その敷地も含む)については、成年後見人が売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならないことが法律で定められています。相談窓口としては、家庭裁判所、司法書士、弁護士などが考えられます。

Q21 相続や贈与によって取得した土地や建物の取得時点はいつからですか？

- 相続人が相続によって土地や建物を取得した場合、その相続人がその土地や建物を取得するのは相続開始時点(被相続人が死亡したとき)からとなります。通常、遺産分割協議が成立するのは、相続開始後しばらく時間が経ってからですが、遺産分割協議で土地や建物を取得することとなった人は、相続開始時点に遡って、その土地や建物を取得したものとされます。ただし、遺産分割協議が成立するまでは、通常、相続人全員がその土地や建物の管理責任を負うこととなります。
- 贈与については、通常、受贈者は、贈与契約が成立したときに、その土地や建物を取得することとなります。
- なお、贈与ではなく、遺贈の場合には、通常、受贈者は、遺贈者が死亡したときに、その土地や建物を取得することとなります。

Q22 建物の管理をする人がいない場合はどうなるのですか？

- 所有者が死亡し、相続人がいない若しくは相続人が全員相続放棄してしまうと、建物の所有権を有する人はなくなります。このような建物は民法の規定により相続財産法人を構成することとなり、売却などの処分をするためには相続財産管理人を選任する必要があります。
- 通常は利害関係者が裁判所に選任の申し立てを行います。相続財産管理人が選任されれば相続財産管理人がその後の管理を行います。

Q23 相続放棄の手続きが完了するまでの期間の空き家適正管理は誰の責任になりますか？

- 相続放棄は、原則として相続の開始を知った時から3か月以内に、被相続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おこないます。相続放棄申述書が家庭裁判所に受理されれば、相続開始時点に遡って、そもそも相続人でなかったこととなりますので、以後、相続放棄の申述をした人が空き家の適正管理責任を負うことは通常ないと思われれます。ただし、民法940条は「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。」と規定されているため、注意が必要です。

- 他方で、相続放棄申述書を提出するまでの間は、相続放棄を予定されている方も含めて、相続人全員が空き家の適正管理について責任を負うことになります。ただし、民法に定められた保存行為を越えるような行為を行うと、相続放棄ができなくなる場合もありますので、注意が必要です。

Q24 空き家の所有権を放棄することはできますか？

- 不動産の所有権の放棄は認められません。不動産の所有権を手放すには、第三者に売却するなどの方法が考えられます。

Q25 固定資産税は借り主(買い主)が納付するのですか？

- 固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・家屋所有者に対して課税されるため、年の途中で売買や賃貸借がされたとしても、その年度の固定資産税の納税義務者はその年の1月1日現在の所有者となります(ただし、売買の場合、売買契約の中で、所有権移転後の日数に対応する固定資産税相当額の精算をすることはあり得ます。)

Q26 空き家を活用する場合と取り壊す場合で、固定資産税はどのように変わりますか？

- 住宅用地については、土地の固定資産税を減額する特例がありますが、住宅をそれ以外の用途に転用したり、売却して更地にしたりすることで特例対象から除外されることもあります。
- なお、平成27年5月26日以降、空家等対策特別措置法の規定により、空き家が管理不全のまま放置されるなどして、市町村から特定空家等に指定され、除却等の措置の勧告を受けた場合は、住宅用地の特例対象から除かれることとなるため、日常から適切に管理し、必要な措置を早めに講ずることが重要です。

注意

Q27とQ28は別制度です。2つの制度は併用可能ですが、同一年内に併用する場合、2つの特例合わせて3,000万円が控除限度額となります。

各制度の詳細は国のホームページで確認できます。

Q27:マイホームを売った時の特例について

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/joto/3302.htm> (国税庁タックスアンサー)

Q28:空家の発生を抑制するための特例措置について

<http://www.mlit.go.jp/common/001127709.pdf> (国土交通省)

Q27 (マイホームを売った時の特例)空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われますか？

- 居住の用に供しなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すれば、譲渡所得から最高3,000万円特別控除の特例の適用対象になります。なお、居住の用に供しなくなってから売却までの間の用途については空き家のままでも、賃貸に出していてもどちらでも構いません。このため、譲渡を考えるのであれば、早めの対応が望ましいといえます。

また、家を取り壊し更地にしてから売却を行った場合でも、その更地の売却にかかる契約が家を取り壊してから1年以内に締結され、かつ、その家を居住の用に供しなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すれば、家がなくとも特別控除の適用は可能です。なお、更地となった後については駐車場等、賃貸その他の用途に供してはいけません。

Q28 (空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)相続した空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われますか？

- 相続した日から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(平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合に限る)には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。
- また、この特別控除を受けるためには次のような要件を満たす必要があります。

【相続した家屋の要件】

- 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、かつ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。
- ② 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。
- ③ 相続時から譲渡の時まで事業の用、貸付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時から当該取壊しの時まで事業の用、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、かつ、土地について相続時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと)

【譲渡する際の要件】

- ① 譲渡価格が1億円以下であること
- 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診断基準に適合するものであること。

Q29 親から相続した土地を人に貸しています。土地の処分を考えていますが、遠方で適正価格などが分かりません。どこに相談すれば良いですか？

- 売却価格については委託業者の意見等を参考に決定することが多いと思われます。客観的な価格水準が知りたい場合は、公的機関が公表している以下の資料が参考になりますが、あくまで目安にすぎないため、より正確に知るには不動産鑑定士に鑑定評価を依頼することをお勧めします。

1. 地価公示(公示価格)

国土交通省が不動産鑑定士の調査等を基に、選定した公示地について毎年公表する価格で、国土交通省のホームページ等で閲覧できます。各地域の標準的な価格水準が把握できます。

2. 地価調査(基準地の標準価格)

各都道府県が不動産鑑定士の調査等を基に、選定した基準地について毎年公表する価格です。国土交通省・各都道府県のホームページ等で閲覧できます。各地域の標準的な価格水準が把握できます。

なお、千葉県における地価調査に関する情報は、千葉県県土整備部用地課のホームページにて公表しています。

(<http://www.pref.chiba.lg.jp/youchi/toukeidata/chika/index.html>)

3. 路線価

国税庁が相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用する価格です。各税務署、国税庁のホームページ等で閲覧できます。地域ごとの価格(評価額)が把握できますが、取引相場より低めに設定されています。

4. 固定資産税評価額

市区町村が固定資産の課税を行う場合に適用する価格です。各市区町村の税務課等で閲覧できます。土地ごとの価格(評価額)が把握できますが、取引相場より低めに設定されています。

Q30 現在相続をするに当たり調停を行っているのですが、測量しなくて良いのですか？

- 相続する土地を相続人の間で分ける方向で調停が進んでいるのであれば、その調停が終わるまでにきちんと測量を行って、その結果に基づいて分割案の調停をしてもらうようにするのが、後のトラブルを防ぐためには有効です。調停終了後に測量し、実測面積と登記簿面積がかなり違っていた場合には再度トラブルになることがありますので、事前に土地家屋調査士に相談することをお勧めします。

これから空き家を買いたい・借りたい方向け

Q31 空き家に住み替えるまでにどんなことを検討すれば良いですか？

- 「住み替え後の生活のイメージを固めることからスタートする」ことをお勧めします。また、不動産業者などに連絡する際に、どのような生活をしたいのか検討した上で住み替え先に求める条件をリストアップ(できれば優先順位をつける)すると相談がスムーズに進むと思われます。

Q32 物件をどのように探せば良いですか？

- 借りたい、買いたい時期または引越す時期や住宅の種類(戸建・共同)を確認します。次いで、購入や賃貸の条件(立地条件や住居費など)と、その優先順位を明らかにしておく必要があります。

Q33 空き家の情報はどこで見られますか？

- 市町村が「空き家バンク」を立ち上げ、インターネットで情報を公開しているケースがあります。空き家バンクを実施している市町村は、千葉県総合企画部政策企画課のホームページを参照してください。

(<http://www.pref.chiba.lg.jp/seisaku/kensei/kennogoannnai/chiiki/chiikizukuri/portal-site/ijuu-sienseido.html>)

- (一社)千葉県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会千葉県本部のホームページなどでも物件を探すことができます。

Q34 不動産業者への仲介手数料は発生するのですか？

- 仲介の不動産業者が存在し、成約した場合は原則として仲介手数料が発生します。
- トラブルを未然に防止し、取引を円滑に行うためにも、専門家である不動産業者に仲介を依頼することが望ましいといえます。不動産業者は、(一社)千葉県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会千葉県本部のホームページ等で検索が可能です。

Q35 空き家を随時案内してもらうことは可能ですか？

- 空き家バンクの中には、予め連絡を取れば空き家を案内してもらえる場合がありますので、詳しくは各市町村の相談窓口にご確認ください。

Q36 空き家を自分たちで改造しても良いですか？

- 貸し主の承諾を得た場合は建物の増築、改築、改造等可能です。規模・内容によっては建築基準法の確認申請手続きが必要な場合があります。
- 借り主による増改築等については、家主の費用負担がないため、増改築を理由とした賃料増額を避けることができる場合もありますが、改修部分の原状回復の要否などについて、借り主及び貸し主の双方が理解しておく必要があります。なお、増築や減築等の場合は、表示に関する登記が必要となります。事前に土地家屋調査士に相談することをお勧めします。
- 国土交通省が作成した「個人住宅賃貸活用ガイドライン」には、借主DIYを実施する場合の確認事項等が示されているので参考にしてもよいでしょう。

近隣の空き家でお困りの方向け

Q37 空き家の苦情や相談はどこにすれば良いでしょうか？また、所有者に指導してほしいのですが、可能でしょうか？

- 老朽化した危険な空き家等についての相談、苦情等は、総合的な相談窓口がない場合は、その内容に応じて各市町村の担当課に連絡することが考えられます。(市町村によって名称等が異なりますが)一般的に、防火・防犯等に安全性に関連すること(防災安全課)、建物の倒壊等の建物指導に関すること(建築指導課)、ごみの不法投棄、立木の繁茂等の指導など環境衛生に関すること(環境課)などがあげられます。
- 一般的に周辺に悪影響を及ぼすような空き家(単なるお隣同士の問題ではないもの)については市町村で指導等の対応をします。ただし、指導等をする空き家の程度や状態の判断については、市町村により取扱いが異なりますので、指導が可能かどうかは市町村の相談窓口へお問い合わせください。

Q38 隣の空き家の木が越境しており何とかしたいが、空き家の所有者(相続人)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、法務局で登記簿を確認すれば所有者が判る場合もあるので、そこに連絡し、越境してきている部分は、民法第233条により、切ってくれるようお願いすることができます(自分で勝手に切ってははいけません。)
- その際に、法務局備え付けの地図、地積測量図を基礎資料として、現地において復元測量※をすることにより、状況を確認しておくことを勧めます。土地の境界の専門家である土地家屋調査士に相談することをお勧めします。

Q39 隣の空き家が壊れかかっているため、自宅に被害が及ぶ恐れがあります。災害等の場合、市町村で緊急連絡先は把握していますか？またそれを教えてもらうことはできますか？

- 空き家の所有者と連絡が取れていれば、緊急連絡先を把握している場合もあるのですが、所有者の同意がないとお伝えできません。

参考文献

- 空き家相談窓口対応マニュアル(抜粋版)
＜埼玉県空き家対策連絡会議 老朽危険空き家部会＞

- 空き家対策マニュアル
＜鹿児島県建築住宅行政連絡協議会＞

- 空き家管理マニュアル
＜公社 全国宅地建物取引業協会連合会＞