

5 空き家の利活用

空き家の活用方法①売却・賃貸

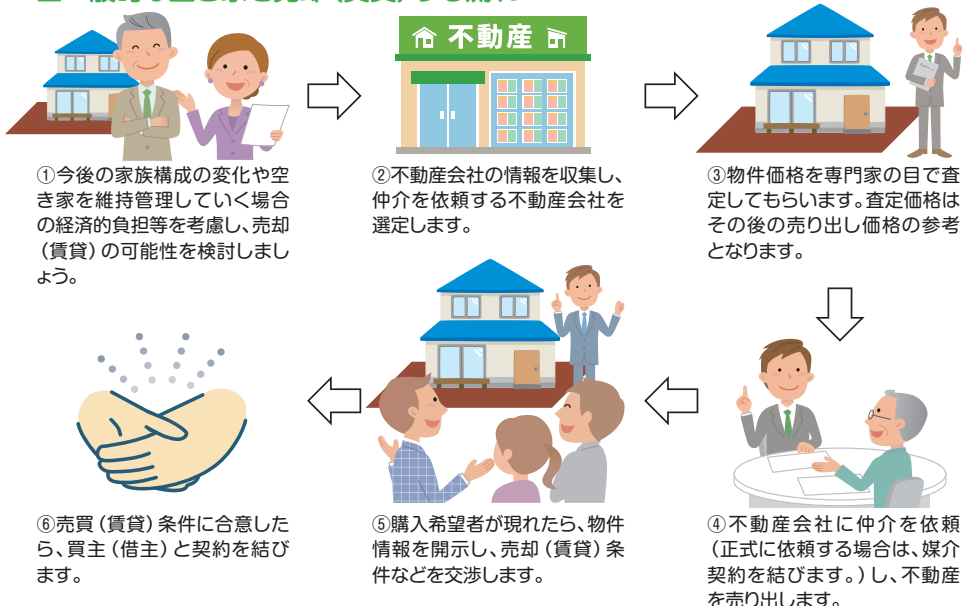
空き家の一般的な活用方法としては、売却と賃貸が考えられます。各々収入や利益を生み出すことが可能ですが、メリット・デメリットがありますので、状況に応じた方法を選択してください。

売却・賃貸のメリット・デメリット

	売却	賃貸
メリット	<ul style="list-style-type: none">・空き家の維持管理の費用、手間が不要になる。・現金化できるので相続時に分配しやすい。・一時的にまとまった収入が得られる。	<ul style="list-style-type: none">・定期的な収益が期待できる。・建物を所有し続けられる。・換気や通水などの家の管理を自ら行う必要がない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・空き家の売却先を探す手間が掛かる。・希望価格で売却できるとは限らない。・接道や立地条件によっては売却できない場合もある。	<ul style="list-style-type: none">・賃借人がいなければ収入が見込めない。・入居者との間に家賃滞納等のトラブルの可能性もある。・空き家をすぐ入居可能なように保つ必要がある。 (場合によっては大規模改修が必要)

売却・賃貸の流れ

■一般的な空き家を売却（賃貸）する流れ



1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の利活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q&A

12

空き家バンク制度

空き家バンクとは、自治体や自治体から委託を受けた団体が、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。不動産会社が運営する物件サイトと性質的に似ていますが、営利目的ではないため、登録のための費用は発生しません。

■全国版空き家・空き地バンク

国土交通省では、開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにする「全国版空き家・空き地バンク」について運用を開始しました。運用は公募によって選定した2事業者(株式会社LIFULL、アットホーム株式会社)により行われています。なお、全国版空き家・空き地バンクへの物件の登録は各バンクへ参画している自治体から行われます。

全国版空き家・空き地バンク(アットホーム株式会社)
URL:<https://www.akiya-athome.jp/>



LIFULL HOME'S 空き家バンク(株式会社LIFULL)
URL:<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



■香川県版 空き家バンク(かがわ住まいネット)

「かがわ住まいネット」は、定住人口の増加を目指す取組みの一環として、移住を希望されている方の住まいの確保を支援するため、県・市町と不動産取引業者団体の連携・協力のもと、情報提供を行う空き家バンクです。

「かがわ住まいネット」に関する連絡先
香川県 政策部 地域活力推進課 TEL:087-832-3125
URL:<https://www.kagawalife.jp/live/>



■各市町版 空き家バンク

下記の市町では、「かがわ住まいネット」とは別に、市町独自の空き家バンクも運営しています。

観音寺市

三豊市

土庄町

小豆島町

三木町

直島町

まんのう町

各空き家バンク登録に関する相談先 各市町担当窓口へ P24~25

瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

令和2年4月1日より民法が改正されました。改正前の民法では、不動産を売却後、隠れた瑕疵（欠陥）が発見されたときに、損害賠償や契約解除を請求できる規定を「瑕疵担保責任」と呼んでいましたが、この「瑕疵担保責任」が、「契約不適合責任」に代わり、責任の対象や損害賠償の範囲等が変更になりました（下図参照）。

	瑕疵担保責任 （～令和2年3月31日）	契約不適合責任 （令和2年4月1日～）
責任の対象	隠れた瑕疵 （一見してわからない不具合）	契約の内容に適合しないもの
契約解除	契約の目的を達成できない 場合は可能	催告により可能
損害賠償請求	信託利益 ^{※1} に限られる	履行利益 ^{※2} も含まれる
代金減殺 （瑕疵分代金を減額）	（数量指示売買を除き）不可	催告により可能、ただし 買主の責めに帰すべき場合は不可
権利行使の保全	知ってから1年以内に 損害賠償等の請求が必要	知ってから1年以内に 契約不適合の事実の通知で足りる

※1 信託利益:その契約が有効であると信じたために発生した損害（登記費用や調査費用等）

※2 履行利益:その契約が履行されていれば、利用や転売等で発生したであろう利益（転売利益等）

建物状況調査（インスペクション）

「建物状況調査（インスペクション）」とは、専門家が建物の劣化状態や欠陥の有無、メンテナンスの必要性など客観的な視点で建物を検査する制度です。

引き渡し後のトラブル回避や、購入希望者の不安を軽減することで、円滑な売買が期待できます。



建物状況調査（インスペクション）に関する最新情報
国土交通省

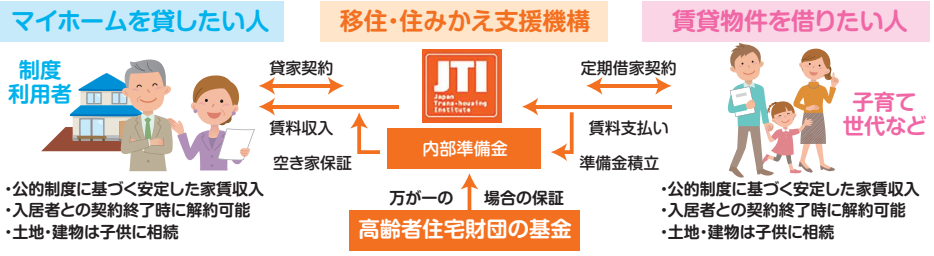
URL:<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/inspection.html>



マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」とは、シニア (50歳以上) の方のマイホームを借り上げて転貸するものです。

「1人目の入居者決定後は、空室が発生しても既定の賃料を保証する」「JTIが借り上げて転貸するため、入居者とのトラブルの心配は不要」といったメリットがあります。

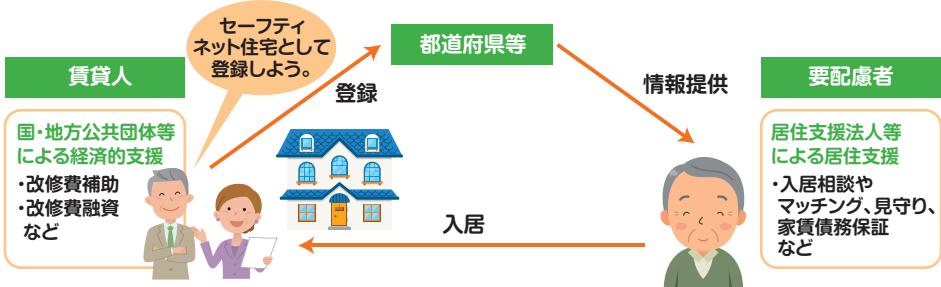


マイホーム借上げ制度に関する相談先
 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 TEL:03-5211-0757
 URL:<https://www.jt-i.jp/>



新たな住宅セーフティネット制度

高齢化の急速な進行などに伴い、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、これらを活用して住宅確保要配慮者が入居しやすい賃貸住宅の供給を促進するために新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。



新たな住宅セーフティネット制度に関する相談先
 香川県土木部住宅課 住生活企画グループ TEL:087-832-3583
 URL:<https://www.pref.kagawa.lg.jp/jutaku/safetynet/>



普通借家契約と定期借家契約

不動産の賃貸借契約には「普通借家契約」と「定期借家契約」の2種類があります。「普通借家契約」の場合、借主が継続して住むことを希望する場合、正当な理由がない限り、貸主は契約の解除や更新を拒絶することができません。それに対し、「定期借家契約」はあらかじめ契約期間を設定するため、期間終了と共に賃貸契約も終了します（双方の合意で再契約は可能）。

その他にも下表のような違いがありますので、契約方法を選択する際の参考にしてください。

■普通借家契約と定期借家契約の比較

	普通借家契約	定期借家契約
契約方法	書面でも口頭でもよい	(1)公正証書等の書面による契約に限る (2)さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない
更新の有無	正当な理由がない限り更新される	期間満了により終了し、更新されない
期間を1年未満とする建物賃貸借の効力	期間の定めのない契約と見なされる。	1年未満の契約も可能
建物賃借料の増減に関する特約の効力	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる	賃借料の増減は特約の定めに従う
借主からの中途解約の可否	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う	(1)床面積が200㎡未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により、中途解約ができる (2)上記(1)以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う



空き家の活用方法②解体

1 空き家放置の問題点
空き家が危険な状態になった場合や、そのままでは土地の売却ができない場合には、解体を検討する必要があります。解体してしまえば空き家の管理は必要なくなりますが、解体業者の選定や、解体後の土地の活用方法などは検討しておく必要があります。

解体のメリット・デメリット

2 適切な空き家管理 メリット	<ul style="list-style-type: none">・空き家を管理する必要がなくなる。・土地を売却しやすくなる。・土地を売却し現金化する事で、資産分割しやすくなる。
3 空き家と継続の関係 デメリット	<ul style="list-style-type: none">・売却後の土地は、利活用されるまでは雑草等の除草など管理が必要になる。・更地になると、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる。・解体後に建築基準法等の法令の制約により再建築ができない場合がある。

解体業者との契約について

4 空き家と税金の関係
建設業法では、解体工事を行う際には、書面による契約書の取り交わしが義務付けられています。トラブルに巻き込まれないためにも、必ず、解体工事を行う前に、契約を交わすようにしましょう。

解体業者を選ぶ際の留意点

5 空き家の利活用
解体工事を請け負うには、建設業法上の「土木一式工事」、「建築一式工事」、「解体工事」のどれかの許可を受けるか、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づき、解体工事業の登録を受ける必要があります。

解体工事を依頼する際には、依頼する業者が許可または登録を受けているかどうかを事前に確認することが重要です。

「香川県の建設業許可業者一覧」「解体工事業登録業者一覧」

香川県土木部土木監理課 TEL: 087-832-3507

URL: <https://www.pref.kagawa.lg.jp/dobokukanri/kensetsu/index.htm>



空き家解体に係る補助事業

6 空き家に関する各種支援制度
7 Q & A
市町によっては、老朽化して危険になった空き家の解体に対し補助金を交付しています。補助事業の活用を検討される場合は、まずは各市町の担当課にご相談ください。

老朽危険空き家除却支援事業に関する相談先 各市町担当課 P24～25

空き家の活用方法③ その他の利活用

空き家を売却・賃貸する以外にも利活用の方法があります。また、解体した後に土地も利活用できる場合もあります。様々な方法を検討しましょう。

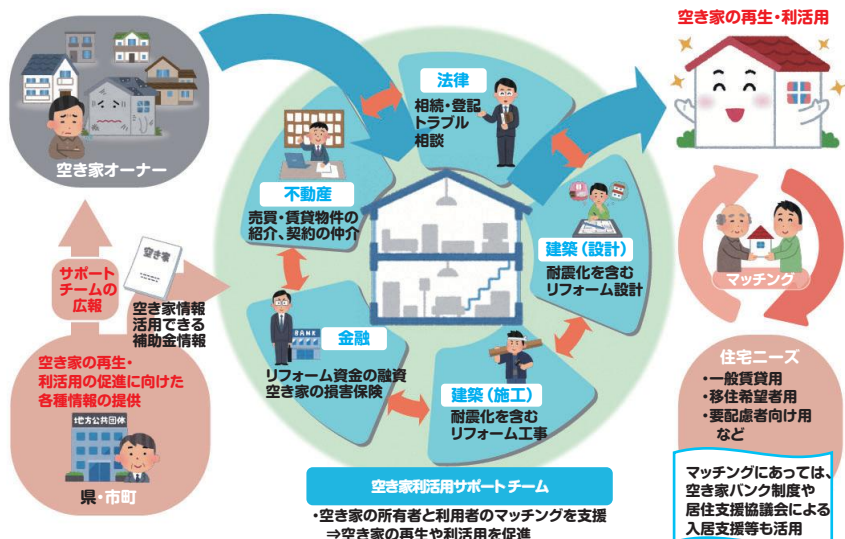
その他利活用のメリット・デメリット

分類	メリット	デメリット
住宅以外への建物転用 (コミュニティセンター、民泊など)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の有効活用が可能。 ・地域の福祉や、まちづくり等に貢献できる場合もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途によっては改修が必要となるなど、条件が厳しい場合もある。
解体後の土地の利活用 (駐車場など)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅としては利用しにくい土地を活用できる。 ・住宅を建てるよりも初期投資が抑えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・期待するだけの収益が見込めない場合もある。
リフォームを行い自ら居住	<ul style="list-style-type: none"> ・思い入れのある建物を残すことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通や周辺環境などで現在の生活より不便になる場合もある。

空き家利活用サポートチーム登録制度

香川県では、空き家対策の促進を図るため、空き家の再生・利活用に関し、包括的に対応する「空き家利活用サポートチーム」の登録制度を創設しました。不動産・建築・法律などの各分野の事業者で構成されるチームを登録していますので、空き家の利活用についてお悩みの方は、ぜひご利用ください。

空き家利活用サポートチーム イメージ図



1 空き家放置
の問題点

2 適切な
空き家管理

3 空き家と
相続の関係

4 空き家と
税金の関係

5 空き家の
利活用

6 空き家に関する
各種支援制度

7 Q & A

1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と利金の関係

5 空き家の活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A

■ 空き家利活用サポートチーム登録名簿 (令和2年6月末時点)

登録番号	チーム名	代表者		支援業務の内容						活動地域	
		名称	電話	不動産関係 契約 (売買・賃貸 の仲介)、 再生プラン の作成	法律関係 相続の手続 トラブルに 関する相談	リフォーム (建築) 関係 リフォーム 設計		リフォーム 施工	リフォーム に関する 融資又は 損害保険等 の支援		空き家の 管理・運営に 関する 業務代行等 の支援
H30空活第1号	日本の暮らしチーム	特定非営利活動法人 地方創生伝統住宅保存対策協議会	0877-23-1851	○		○	○		○		中讃・西讃地域 (丸亀市、坂出市、 普通寺市、 観音寺市、三豊市、 宇多津町、綾川町、 琴平町、多度津町、 まんのう町)
H30空活第2号	NPO法人 香川県空家空地管理センターチーム	特定非営利活動法人 香川県空家空地管理センター	087-880-5111	○	○	○		○	○	建物解体 不用品 処分	県内全域
H30空活第3号	かがわの暮らしサポートチーム	有限会社 藤井組	0877-62-7020	○	○	○	○	○	○		県内全域
H30空活第4号	はずみプロジェクトチーム	竹内康彦	087-874-8089		○	○	○				県内全域
H30空活第5号	一般社団法人 空家コミュニティチーム	安部加寿美	0877-59-3505	○		○	○				県内全域
H30空活第6号	NPO法人 空き家活用研究会 高松チーム	榑橋範行	087-887-3666	○	○	○	○		○		高松市、 三木町、 宇多津町、 綾川町
R1空活第7号	クラウド×ステップチーム	株式会社クラウド	0120-410-100	○	○	○	○	○	○	建物解体 遺品整理	県内全域
R1空活第8号	あき家とリノベときどきリフォームチーム	株式会社tao.	087-833-1361	○		○	○			不動産と 施工会社が 検査可能な プラットフォーム	県内全域
R1空活第9号	実家・空き家のお困り相談センターチーム	有限会社 丸三住宅	087-863-7775	○			○		○	空き家解体 生前整理 遺品整理	県内全域

「香川県空き家利活用サポートチーム」に関するお問い合わせ先
 香川県土木部住宅課 住生活企画グループ TEL:087-832-3583
 URL: <https://akiya.pref.kagawa.lg.jp/aps/info21.html>

