

5 空き家の利活用

空き家の活用方法①売却・賃貸

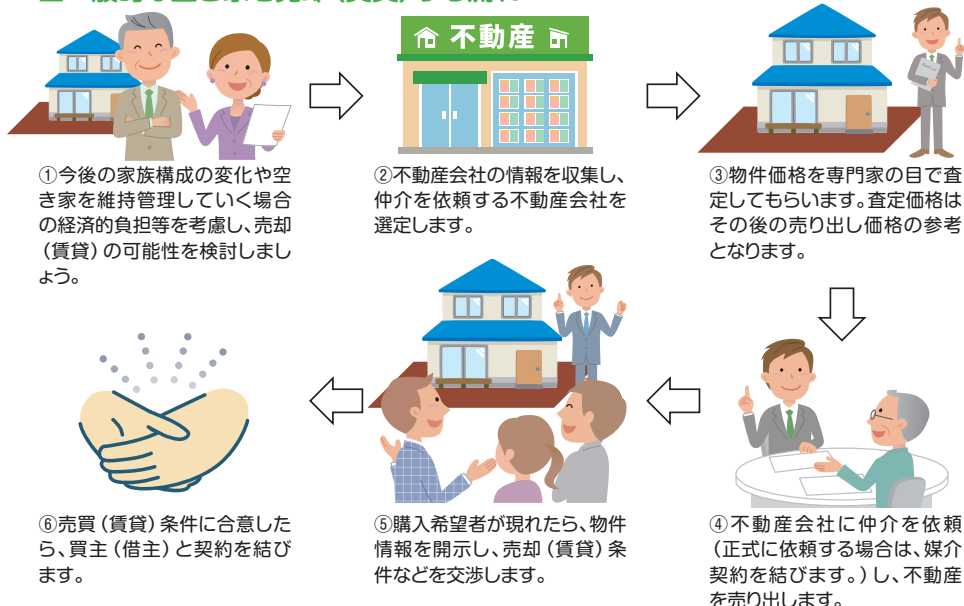
空き家の一般的な活用方法としては、売却と賃貸が考えられます。各々収入や利益を生み出すことが可能ですが、メリット・デメリットがありますので、状況に応じた方法を選択してください。

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。

■空き家バンク登録支援事業

空き家バンクに登録を希望される所有者等を対象に、登録の可否や改修の要否など建物の状態等に関して、無料で専門家である建築士に相談したり、実際に空き家を見てもらい登録するための資料作成のほかに助言を受けたりすることができます。まずはお電話でご相談ください。

※老朽化の著しい住宅や未相続の住宅などは、登録できない場合もありますのでご了承ください。

『空き家バンク登録支援事業』に関する連絡先
 一般社団法人香川県建築士会 TEL:087-833-5377
 URL:<https://kagawakenchikushikai.com/>



■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。

マイホームを貸したい人

移住・住みかえ支援機構

賃貸物件を借りたい人



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.jti.or.jp/lease/>



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/kfvn.html>



空き家の活用方法②解体

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

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。
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

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

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/kfvn.html>



空き家解体に係る補助事業

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

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

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はあります。また、解体した後に土地も利活用できる場合があります。様々な方法を検討しましょう。

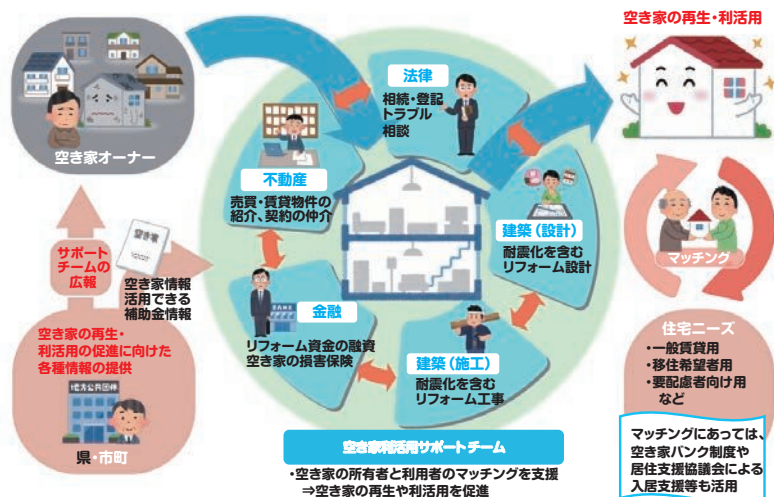
その他利活用のメリット・デメリット

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。
リフォーム等を行い自ら居住	<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



「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>



■空き家利活用サポートチーム登録名簿(令和6年5月末時点)

チーム名	代表者(お問合せ先)情報		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		金融関係 リフォームに関する融資又は損害保険等	住宅確保要配慮者への支援		空き家の管理運営に関する業務代行等の支援	その他 下記の内容
日本の暮らし	特定非営利活動法人 地方創生伝統住文化保存対策協議会	0877-23-1851	○		○	○				中継・西讃地域(丸亀市、坂出市、善通寺市、仲多度郡、観音寺市、三豊市)	
NPO 法人 香川県空き家空地管理センター	特定非営利活動法人香川県空き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
一般社団法人 さぬき空き家サポート	一般社団法人 さぬき空き家サポート	0877-63-2101	○	○	○	○				建物解体 遺品整理、不用品処分 互いの診断・屋根工事	県内全域
はすみプロジェクト	竹内康彦	087-874-8089		○	○	○					県内全域
一般社団法人 空き家コミュニティ	安部加寿美	0877-59-3505	○		○	○					県内全域
NPO 法人 空き家活用研究会 高松	小西勇	087-887-3666	○	○	○	○					高松市、三木町、宇多津町、観川町
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
アキリノ(あき家とリノへときどきリフォーム)	株式会社 tao.	087-833-1361	○		○	○				不動産と施工会社が検索可能なプラットフォーム	県内全域
実家・空き家のお困り相談センター	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
小豆島・豊島空き家活用推進チーム	株式会社オリーブ環境開発	0879-62-9193	○	○						空き家廃棄物 片付け・処分	土庄町・小豆島町
NPO 法人 空き家活用研究会 さぬき	中西司法書士事務所	090-1579-2279		○	○	○					さぬき市、東かがわ市
メモリアルホーム	株式会社メモリアルサービス	0879-25-4742	○	○	○	○					県内全域
空き家の窓口	株式会社フケプロジェクト	0877-44-2233	○		○	○					中讃地域(善通寺市、丸亀市、坂出市、仲多度郡、観音寺市)
マサヤ・ライフサポートイノベーションチーム	有限会社マサヤ	0879-25-5262	○	○	○	○				庭木伐採、建物解体 遺品整理・生前整理 かたづけ処分	県内全域
(有) 住まいの工房×綴るパートナーズ(株)	有限会社 住まいの工房	087-841-0212	○							不用品処分 遺品整理 リサイクル買取	県内全域
香川の空き家	株式会社タニモト	087-813-5731	○		○	○				建物解体	県内全域
シャーロットプロジェクト	株式会社シャーロット	087-866-2185	○			○				遺品整理	県内全域
しおいりけんせつ	有限会社 塩入建設	0877-43-7358			○	○					県内全域
空家再生プロジェクト 一訪き家-中讃西讃	株式会社ピースホーム	0875-24-8884			○	○					中継・西讃地域(丸亀市、坂出市、宇多津町、善通寺市、仲多度郡、三豊市、観音寺市)
空き家の相談所 リノベホーム	株式会社共同	0875-63-9020				○				不用品の処分	中継・西讃地域(丸亀市、坂出市、善通寺市、観音寺市、仲多度郡、三豊市、観音寺市)
東かがわ暮らし不動産ガイド	福栄不動産	0879-49-1735	○		○	○					東かがわ市
かがわ家しまいプラス	株式会社トニケン	087-851-3889	○		○	○				香川県限定の解体マッチングサイトの運営、空き地利用に関するアドバイス	県内全域
さぬき市空き家ナビゲーターズ	池田理容不動産 有限会社	087-894-6123	○			○				空き家の解体、解体後の土地活用支援	県内全域
空き家管理舎 パートナーズ	有限会社 山下建設	0875-52-2064	○								高松市、中継・西讃地域(善通寺市、丸亀市、坂出市、仲多度郡、観音寺市、三豊市、観音寺市)
INワーク	NABE 株式会社	090-6285-4554	○		○	○				建物の解体 庭木伐採 不用品処分	東讃地域

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 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