

# ちよだ通信

2024年1月 (株)千代田建設 不動産事業部 企画・管理課

謹啓

オーナー様の皆様 本年もご無事に新年を迎えられたこととお喜び申し上げます  
旧年中は格別なご高配を賜り まことに有難く厚く御礼申し上げます

初めに、新年から能登半島地震の速報がテレビから流れ、大変驚きました。被害にあわれた皆様へ、心からのお見舞いを申し上げます。そして、ご家族や大切な方々を亡くされた皆様へ謹んでお悔やみを申し上げます。

弊社は昨年より企画・管理課を新設しましたが、無事に1年業務を進めることができました。これもひとえに、オーナー様皆様のご協力があったことと、感謝申し上げます。  
また、本年は昨年以上にオーナー様のお役に立てるよう、従業員一同、邁進していく所存でございます。  
本年もより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

令和6年1月

株式会社千代田建設  
代表取締役 石川 雄一郎

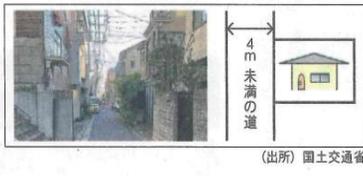
## MESSAGE

賃貸オーナーの皆様、お世話になっております。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。  
今回の「ちよだ通信」は、全国賃貸情報新聞に掲載の記事をご紹介します。  
記事は2023年12月13日に改正され施工されました、空き家等対策の推進に関する特別措置法についての内容となっております。空家所有者様の責任強化を図る目的があるようですが、緩和された項目、厳しくなった項目があるようです。オーナー様はじめお知り合いの方でも、空き家になってしまったご実家等があり、対策にお困りの方などありましたら、千代田建設までお気軽にご相談ください。  
最後に今年もちよだ通信をお楽しみいただけたら幸いです。

## 空き家の状態



## 建て替え・改築が容易に



15年施行の旧空家法は、危険性や衛生上の問題などにより、周囲に著しい悪影響を及ぼしている空き家（特定空き家等）に対する制度的措置を定めたもので、对症下药的な色彩が強いものでした。活用や管理の強化はもちろん、地方自治体の空き家対策をさらに後押しする具体的な法整備が必要となり、今回の改正に

する施策に協力する様努めなければならぬ」との一文が加わりました。罰則規定はなく、あくまでも努力目標ですが、空き家所有者への啓蒙（けいもう）の観点では一歩

が指定できるようになり、区域内では主に次の規制の合理化が可能になりました。【接道規制の合理化】市区町村が特定行政庁と協議し、活用指針に定

【用途規制の合理化】市区町村が特定行政庁と協議し、同意を得て設定する「用途特別適用要件」に適合する用途への変更が容易になりました。第一種低層住居専用地域の空き家をカフェにするといったことが容易になります。

【特定空き家等】と同じく、「管理不全空き家等」についても「勧告」措置が講じられると、固定資産税の住宅用地の特例（200㎡以下の部分の課税標準額・6分の1）が適用除外となり、税負担が増します。ただし、負担調整措置があるため、いきなり固定資産税

勧告措置を講じることができるようになりました。ポイントは次の通りです。「管理不全空き家等」の建物状態としては、屋根の変形または外装材の剥落や脱落、構造部材の破損、腐朽（蟻害）が大きい、腐食、雨水浸入の痕跡などが挙げられます。

今後、売買等の仕入れにつながる可能性から空家管理サービス事業者の増加が予想されます。すでに大手インフラ企業も参入してきており、サービス内容などで差別化ができない事業者の収益化は難しいでしょう。

新空家法では、旧空家法と同様に、「施行後5年をめぐりに検討を加え、必要場合は所要の措置を講じる」との条文が設けられました。今後ますます空き家から目が離せません。

## (1) 空家対策特措法改正の背景

協力の協力者の所有者または管理者の努力義務として、一国又は地方公共団体が実施する空家等に関

前进了。②空家等活用促進区域の指定 中心市街地などで、空家の活用が必要だと認める区域を「空家等活用促進区域」として市区町村

めた「敷地特例適用要件」に適合する空家は、建築基準法における特例認定が可能となり、全面道路幅員4m未満でも建て替え、改築が容易に行えるようになりました。

③空家等の適切な管理に係る措置 市区町村長は、管理が不十分のままにする「特定空き家等」になる恐れがある空き家の所有者等に対して、「管理不全空き家等」として、指導、

6倍にはなりません。基本指針では、空家の通気や換気、郵便物の確認・整理などの定期的な管理の必要性もうたっており、専門事業者への委託も考えられるとしてい

④空家等管理活用支援法人 市区町村から指定されたNPOや社団法人、民間企業等が、所有者や活用希望者への情報提供・相談対応、空家の活用や管理業務の提供、所有者探索などを行います。単に空家の売買経験があるといった程度では指定は難しいと思われませんが、空き家関連事業を行うNPO等に参画している場合は、トライしてもいいでしょう。

空家等管理活用支援法人

2023年12月13日、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、旧空家法）の一部を改正する法律（以下、新空家法）が施行されました。条文は30カ条に倍増し、国も空き家対策に本腰を入れました。

①所有者が空家の施策に協力 協力の協力者の所有者または管理者の努力義務として、一国又は地方公共団体が実施する空家等に関

前进了。②空家等活用促進区域の指定 中心市街地などで、空家の活用が必要だと認める区域を「空家等活用促進区域」として市区町村

めた「敷地特例適用要件」に適合する空家は、建築基準法における特例認定が可能となり、全面道路幅員4m未満でも建て替え、改築が容易に行えるようになりました。

③空家等の適切な管理に係る措置 市区町村長は、管理が不十分のままにする「特定空き家等」になる恐れがある空き家の所有者等に対して、「管理不全空き家等」として、指導、

6倍にはなりません。基本指針では、空家の通気や換気、郵便物の確認・整理などの定期的な管理の必要性もうたっており、専門事業者への委託も考えられるとしてい

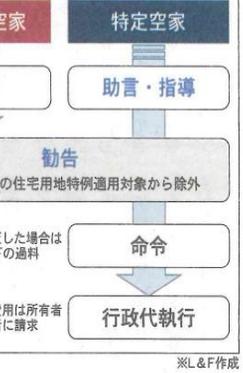
④空家等管理活用支援法人 市区町村から指定されたNPOや社団法人、民間企業等が、所有者や活用希望者への情報提供・相談対応、空家の活用や管理業務の提供、所有者探索などを行います。単に空家の売買経験があるといった程度では指定は難しいと思われませんが、空き家関連事業を行うNPO等に参画している場合は、トライしてもいいでしょう。

空家等管理活用支援法人

## 特別寄稿② 業界への影響は？ 新空家法を解説

注目ポイントを四つに絞って解説します。なお、新空家法における市区町村の役割は、権限と努力義務からなっており、各種施策に必要な指針等を国が示し、実行するのは市区町村です。

## (2) 注目ポイント



ります。「空家等」であることの確認を市区町村の空家対策担当部署等へ行う必要も生じるでしょう。なお、跡地については23年12月13日以降に跡地になったものが対象です。対象となる空き家の資産価値が上昇するケースも想定され、建て替えや売却を諦めていた所有者へのアプローチも有効となるでしょう。

用途規制を合理化 第一種低層住居専用地域



日本空家サポート運営会社 L&F 代表取締役社長 森 久純

不動産コンサルティングマスター 宅地建物取引士 家族信託専門士

管理レポートの動画配信「空き家管理システム（特許取得）」を独自開発、空き家の管理・売却をトータルでサポートする全国ネットワーク事業の普及に注力。LIFULL「空家ビジネス活用講座」講師や自治体主催の空家対策セミナーなど、全国各地で講演・執筆活動を行う。