

空き家利活用アドバイザー派遣制度とは？



問企画課企画係 ☎ 0943-32-1196

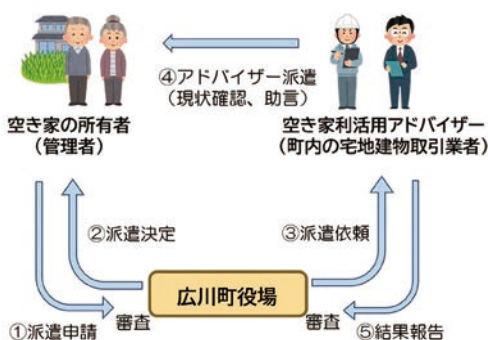
2024年4月から不動産の相続登記が義務化します！

近年、全国的な問題として取り上げられている「空き家問題」。空き家が増え続ける要因の一つに不動産の相続問題が挙げられます。

2040年までに対策をとらなかった場合の経済的損失は、累計で6兆円にも達するとのこと。この問題を深刻に受け止めた政府は、2024年4月の法律改正で「不動産に関する相続登記を義務化」することを決定しました。

この法律が施行されると、今まで放置していた不動産に関しても、必ず登記を済ませなければなりません。しかし、相続しても実際、どのように利活用したらいいかわからないという人も多いのではないのでしょうか？

そのような問題に対応するため、広川町では「空き家利活用アドバイザー派遣制度」を設け、町内の空き家の利活用を促進しています。



今回の特集では、アドバイザーとして活動している(株)田中不動産の金子孝一さんに、空き家の利活用や不動産の相続問題についてお話をうかがいました。

今回の特集では、アドバイザーとして活動している(株)田中不動産の金子孝一さんに、空き家の利活用や不動産の相続問題についてお話をうかがいました。

空

空き家の売却や賃貸を検討する所有者の申請により、宅地建物

広川町空き家利活用アドバイザー制度とは？

「空き家の売却方法は、ケース・バイ・ケース。現地を確認したうえでのアドバイスを心がけています」

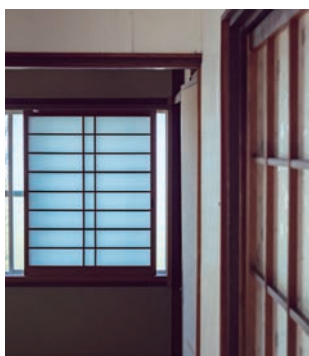


—— 空き家利活用アドバイザー派遣制度では、どのような相談が多いですか？

所有する空き家を現状のまま売りに出すか、もしくは更地にしてから売り出す方がよいか、といった売却の方法や、売却までにどういった手続きが必要になるのか、売却時の価格の設定についてなど、売却に関することが多いです。売却方法は、一概にどちらが良いとは言えません。家屋の状態が良ければ、そのままでも買いたい人はいるでしょう。更地にしての売却であれば、新築を検討している人に対して魅力的になります。

解体費用が必要になります。実際に現地を確認し、オーナー様のお話をよく聞いたうえでのアドバイスを心がけています。

「空き家は放置し続けても老朽化するだけ。賃貸物件としての活用も視野に入れる必要があります」



—— 空き家を探している人からすると、いきなり購入することはハードルが高く、賃貸物件を希望する人は多いのではないのでしょうか？

おっしゃるとおり、賃貸物件のニーズは高いように感じます。しかし、物件のオーナー様は貸主として管理することを負担と考える人が多く、手放したいという相談が圧倒的に多いのも事実です。

まずは賃貸物件として貸し出すことで、住んでいるうちにそのまま購入したいという人が出てくる可能性は十分に考えられます。買手がつかないまま放置し続けても、物件は老朽化するだけです。入居ができない状態となれば、処分も困難になります。ニーズがある以上、賃貸物件としての活用も検討の余地はあると思います。

「相続を放置してしまうと、相続人の特定が困難になってしまう場合があります。早めの相続登記が必要です」



—— 空き家と密接な関係にあるのが「相続」かと思いますが、実際にどのような問題がありますか？

空き家を取り扱ううえで非常に多いのが相続問題です。契約は相続人でもできますが、相続登記をしていなければ実際の取り引きはできません。注意が必要なのは、相続を放置し、そのまま相続人が死亡してしまうと、相続人の数が増え、特定が困難になる場合があります。このような問題を受け、2024年4月の法律改正により、相続登記が義務化されます。法改正前の不動産にも適用されるため、全ての不動産に所有者が登記されることになります。

「空き家をどうにかしたい！」と思いついた時に大きな障壁になりますので、お早めの相続登記をお勧めします。

「思い出の詰まった土地だからこそ、有効的な利活用を」



—— 最後に、空き家問題を考えるうえで、一番大切なことを教えてください。

近年「終活」というワードをよく耳にするようになりました。相続問題に備えるためにも、事前に準備をしておくことはとても大切です。「まだまだ元気だから」と後回しにせず、ご家族やご親族で話し合う機会を設けてみるのも良いのではないのでしょうか？先世代々の土地や思い出の詰まった土地は、売却や貸し出しなどの利活用に悩まれる人も多いかと思えます。大切なお家だからこそ、放置するのではなく「生きた物件」として有効に活用する道も一度お考えください。



▲ 株式会社田中不動産 広川本店 店舗外観

「空き家利活用アドバイザー派遣制度」をご活用下さい

空き家を売却・賃貸することにお悩みの人へ、空き家利活用アドバイザー（宅地建物取引業者）を派遣します（無料）。

希望者は企画課企画係（☎0943-32-1196）へご連絡ください。アドバイザーが現地に出向き、現状を確認したうえで、助言や相談者の質問にお答えします。

＜広川町空き家利活用アドバイザー 登録事業者一覧＞

(株)三和	フジホーム(株)
(株)シティハウス	(有)丸の内建設
(株)田中不動産	(有)ヤマシタ産業
(有)日星商会	山貴不動産

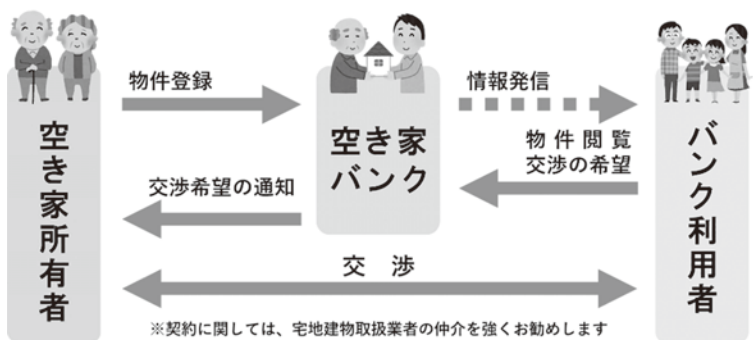
※50音順

あなたの住まなくなった家を **空き家バンク** に登録しませんか？

町内にある空き家を「売りたい」「貸したい」と考えている所有者と「買いたい」「借りたい」と考えている希望者の橋渡しを行う制度です。

現在、広川町では空き家情報をホームページ上で公開し、空き家を探している人に向けて情報を発信しています。

※詳細は右のQRコードからご覧ください。



※空き家バンクに物件を登録する際は、価格や条件、利用者に伝えるべき事項などを事前に決めておく必要があります。

※広川町役場は内見や交渉までの連絡調整は行いますが、契約や交渉に関しては関与できません。

※契約などに関する紛争や損害、そのほかの一切のトラブルについては当事者間での解決をお願いします。

☎企画課企画係 ☎0943-32-1196

そのほか **住宅に関する助成制度**

■老朽危険家屋など除却促進事業（老朽化した空き家の解体費用の補助）

[対象] 町が定める老朽危険度の判定基準の評点が100点以上である家屋

[補助額] 除去・処分にかかる費用の50%（最大50万円）

詳細は右のQRコードから
ご覧ください。



■危険ブロック塀等撤去費補助金

[対象] 道路に面した、高さ1m以上のブロック塀などで、町が定める診断カルテの評点が40点未満であるもの

[補助額] 除去・処分にかかる費用の3分の2（最大16万円）

詳細は右のQRコードから
ご覧ください。



■木造戸建て住宅耐震改修補助金

[対象] 昭和56年5月31日以前に着工された町内の木造戸建て住宅で、耐震診断の結果、倒壊する可能性があると判断されたもの

[補助額] 耐震改修工事にかかる費用の50%（最大90万円）

(*) 福岡県では「耐震診断アドバイザー」を派遣し、耐震診断を行っています。

（生涯あんしん住宅 ☎092-582-8061）

詳細は右のQRコードから
ご覧ください。



☎建設課都市計画係 ☎0943-32-1157