

こんにちは！リーフクリエーションです。この「かわら版」では、不動産や空家に関するニュースの中から、役立つ情報をお届けいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

まずは、「空家対策の推進に関する特別措置法」の施行について、国土交通省の資料をご紹介します。空家をどのように管理するべきか、しっかり考える時代がやってきたようです。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

### 背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）  
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

### 定義

- 「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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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にある空家等をいう。（2条2項）

### 空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

### 施策の概要

#### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

#### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

#### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

#### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

#### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。  
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）



空家を管理しないまま放置しておくと、庭は草木が覆い茂り、ご近所の迷惑に。家屋は天井や床がたわんだり、カビ発生や悪臭の原因にもなります。定期的な管理が必要です。



国土交通省のホームページには、空き家再生等推進事業のモデルとして【除去事業タイプ】と【活用事業タイプ】も掲載されています。詳細を知りたい方は、ぜひ検索してみてください。

《資料引用元》 国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

概要 > ■ 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係） > ■ 空き家再生等推進事業（概要）

# 【街の不動産屋さんのひとり言】①

2015年6月6日 日経新聞朝刊の記事

**REIT高値つかみを警戒 増資発表後、下げる銘柄目立つ** とのマーケットニュースをみて

不動産投資信託（REIT）はリートが購入する不動産物件の「高値つかみ」に対する警戒感が強く、不動産市場は2007年のミニバブル再来を意識する声も出てきたとのこと。

私が東京で事業用・投資不動産を大手不動産会社やファンドとの取引を行っていたリーマンショック前と比べてどうなのか？と考えた場合、現在この記事で書かれている2007年のミニバブル時代の投資利回りよりも過去最低基準をさらに下回り、危険水域ぎりぎりの高値取引が行われているなど感じます。海外と比べて割安感のある日本の不動産ですが、「今回はアベノミクスという官制バブルなので消費税10%や2020年の東京五輪まではまだ価格は上昇するから大丈夫」とか巷では言われていますが、収益不動産市場ではすでにプロは買い控えて個人投資家へ売却し現金化に向け動いている状況です。

市場の流れ「土地所有者→開発デベロッパー→ファンド→REIT→??」

不動産投資信託（REIT）は、事業用不動産業界では物件を購入する最後の購入者（出口）でその購入者が警戒感を持っているという事は、まもなく不動産価格は下落する事を意味していると考えます。

それに伴いREITの株価にあたる投資口価格がどのように変化するのか？

REITは株式市場ですぐに売却できるので現物不動産を持つよりはリスクは少ないと思いますがここでは触れず、次回はもう少し小さい不動産取引について触れたいと思います。



街の不動産屋さん森下です。仕事の傍ら、地域のために青少年育成事業などのボランティア活動もしています。



名古屋育ち  
大阪在住の

## スタッフKの神戸探訪記①

2015年6月6日～14日まで、中央区の東遊園地で行われた「アーバンピクニック」へ行ってきました！このイベントは、神戸市の社会実験の一環で行われました。東遊園地に本棚や椅子が用意され、市民おすすめの本が並べられました。またカフェも併設され、軽食や飲み物を楽しみながら屋外で読書ができるスペースが登場！なんと芝生スペースも作られていました。私が訪れた日はあいにくのお天気だったのですが、パラソルの下で読書したり、飲み物片手にベンチで語らう人々が見られました。その日は神戸で有名なベーカリーのパンが限定販売されていて、神戸の味も堪能できました！（もちろん美味しかったです）  
こういうスペースが日常にあると素敵ですね。公園でのくつろぎ方の『新しいカタチ』を見ました。常設化できたら街もますます楽しくなると思います。

## URBAN PICNIC（東遊園地）



**不動産コンサルティングに関するご相談は  
お気軽にお問合せ下さい**

株式会社リーフクリエーション  
不動産コンサルティング・売買・賃貸・仲介  
TEL 078-241-0541（不動産開発部）  
<http://www.reafcreation.com>

空家管理110番.com 空家・留守宅巡回サービス  
TEL 0120-110-805（不動産管理部）  
<http://空家管理110番.com>