空き家再生関連　50の用語集

・低廉（ていれん）
　国土交通省が発表している「低廉な空き家等」という使われ方をしています。意味は、値段が安いことや、金額が少ないことを指しています。安価や廉価と違う点は、金額が安いという意味があるものの、必ずしも値段や価格について表現しているわけではないという点です。言い回しとして、所有者の心情に配慮した表現の仕方と考えられます。

・築古戸建（ちくふるこだて）
　築古戸建（ちくふるこだて）は、文字通り築年数が相当に経過している戸建になります。目安は築30年以上の戸建はそう呼ばれる傾向にあり、建物がもつ法定耐用年数以上に経過している建物もそのように呼ばれる傾向にあります。しかし、何年以降が築古なのかという具体的な指標はありません。

・空き家管理
　空き家を管理する事業などを指します。賃貸管理と異なり、空き家管理は、空き家を定期的に風通しをしたり、窓やドアの開閉をおこないます。しかし実態としては、何も使っていない空き家に管理費を払って管理してもらう所有者はあまりおらず、事業としてではなく、空き家の媒介契約につながる動きとして空き家管理を進めている企業もあるようです。

■ 空き家活用
　空き家活用は、空き家を使える状態にすることで、民泊やカフェなど様々な業態で利用して活用することの総称です。空き家を活用して、地域経済が活性化したり、人が利用することに活用することで空き家を減らすことができます。カフェ、サウナ、住宅、民泊・簡易宿泊所、公民館、別荘など活用方法は多岐に渡っています。

■ シロアリ被害
　シロアリは、建物に棲みつき柱や梁を食べてしまいます。空き家の場合、シロアリ被害があるかどうかで、再生できるかどうかが変わってきます。調べ方は、柱や梁を硬い工具で軽くコンコンと叩いていき、音が変わっている（中が空洞のような音がする）と柱や梁がシロアリに食べられている可能性があります。また、蟻道（ぎどう）というシロアリが通った後に木材の食べカスを落としていくのですが、それが道となって蟻道をつくっていきます。蟻道があったら、シロアリがいたことは間違いないです。今いるのか、それともいないのかも調査では重要なところになります。

■ 契約不適合責任
「契約に基づいて引き渡された目的物が、種類、品質または数量に関して、契約の内容に適合しないものであるときに、売主が買主に対して負う責任」のことです。
簡単な言葉で言い換えると、物件を売却した後に何かしらの不具合が物件に発見された場合、売主が買主に対して負わなければならない責任のことです。
しかし、空き家などの低価格帯の物件では、この契約不適合責任については免責という条件が契約の特約に入ることが多く、現状有姿（現在の状況のまま）での売買となることがほとんどです。
こういった契約条件の場合、いままさにある現状のままで引渡せばよいものと考えられ、買主から売主に対して一切の責任追及はできません。

■ 再建築不可
「道路に2m以上接していない土地には家は建築できない」という建築基準法のルールにより、家を建て直すことができない土地のことです。
売買時における重要事項説明の際、必ず説明される大切な項目です。

再建築不可であっても既に建っている物件をリフォームすることは可能ですので、決して無価値ではなく、様々な使い道が考えられます。

■ 相続登記
2024年6月1日から相続登記の申請が義務化されました。不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、正当な理由無しで相続登記を怠った場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。
ご家族が亡くなられたあと、実家を相続したにも関わらず相続相続登記を一切せずに放置してしまっているケースが散見されます。
こういった物件の売却に強い不動産業者などに一刻も早くご相談されることをお勧めします。

■ 特定空家等
空家の中でも、倒壊する恐れがある、衛生上有害となっている、景観を著しく損なっているなど、現状のまま放置されることが不適切である物件のことです。
これらの特定空家等の所有者等に対して修繕、立木竹の伐採など周辺の生活環境の保全を図る為に必要な措置を取るように助言や指導を行う事ができ、
助言や指導を受けているにも関わらず改善されない場合には、勧告、命令を行う事も出来ます。
直近でも長崎市内で、撤去の要請に応じない場合は行政代執行により解体することが決定された物件があります。
この場合でも、当然ながら解体に要する費用は所有者に請求されます。
また、勧告の対象となる特定空家等の敷地は、固定資産税・都市計画税の課税軽減措置の対象から除外されます。
こういった状況に陥る前に、しっかりと管理を行うことが必要です。
もし難しい場合は可能な限り早く、空き家の取り扱いに明るい不動産業者などにご相談頂くことをお勧めします。

■ 未登記物件
本来、不動産を取得してから1ヵ月以内に登記をすることが義務付けられていますが、何かしらの理由で登記されていないままになっている物件のことです。
近年に建てられた物件などではなかなか見かけませんが、昭和以前などの古い物件には未登記物件は多く存在します。
増築部分を登記していない、建物一棟丸々未登記のままになっている、などその実態は様々です。
未登記物件を売却したいとなったとき、買い手が住宅ローンを使うことが難しくなるため、「売りづらい物件」となってしまいます。
買い手が現金で購入する場合であれば、未登記のまま売却することも可能ですが、適切に登記を行って、明確な状態にしておくことをお勧めします。

■ 空き家バンク
空き家バンクとは、各自治体が運営する「空き家のマッチング制度」です。売りたい・貸したいと考えている空き家の所有者と、空き家を購入・借りたい人をつなぐ仕組みになっています。
自治体のホームページや専用のサイトに物件情報が掲載されており、興味のある人は問い合わせや見学ができます。地方移住を考えている人や、空き家を活用したい事業者にとって便利な制度です。

■ 管理不全空き家
管理不全空き家とは、適切に管理されておらず、放置されている空き家のことです。具体的には、屋根や壁が壊れている、草木が伸び放題になっている、不法投棄や害虫の発生があるなど、周囲に悪影響を与える状態の空き家を指します。
2023年の法改正により、自治体は管理不全空き家を指導・勧告できるようになりました。勧告を受けると固定資産税の優遇措置が解除され、税負担が増える可能性があります。また、改善が見られない場合は、「特定空き家」に指定され、さらに行政による撤去命令や罰則の対象となることもあります。

■ 空き家対策特別措置法

空き家対策特別措置法（正式名称：空家等対策の推進に関する特別措置法）とは、放置された空き家が地域の安全や景観に悪影響を及ぼさないようにするための法律です。2015年に施行され、2023年には一部改正が行われました。
この法律により、自治体は空き家の実態調査を行い、適切に管理されていない空き家に対して「管理不全空き家」や「特定空き家」として指導や勧告を行うことができます。特に「特定空き家」に指定されると、固定資産税の軽減措置が解除されたり、最終的には強制撤去**されることもあります。

■ 土壁
土壁とは、土や砂、藁（わら）などの自然素材を使って作られた壁のことです。主に日本の伝統的な建築に用いられ、湿度を調整する効果や断熱性の高さが特徴です。土壁は、竹を格子状に組んだ「小舞（こまい）」に土を塗り重ねて作られ、時間をかけて乾燥させることで強度を高めます。
ちなみに現代の建物では、石膏ボードやコンクリートが主流となっています。これらの建材は施工が速く、耐震性や耐久性に優れていますが、湿度を調整する機能はほとんどありません。そのため、結露が発生しやすくなることもあります。
土壁は、自然素材ならではの温かみがあり、夏は涼しく冬は暖かいという快適な室内環境をつくることができます。ただし、時間が経つとひび割れが起こりやすく、耐震性の面では補強が必要になることもあります。最近では、土壁の風合いを活かしながら補強や断熱改修を行うリノベーションが注目されています。

■ 木サッシ
木サッシとは、窓の枠部分が木材で作られた窓のことです。日本の伝統的な家屋や、自然素材を重視した建物に多く見られ、木材ならではの温かみや風合いが特徴です。木サッシは、断熱性や調湿機能にも優れ、木材が持つ自然な特性により、室内の湿度を調整し、快適な空間を作り出します。また、木材は自然素材であるため、環境にも配慮された選択肢となります。木サッシを使うことで、木のぬくもりを感じることができ、居心地の良い空間を作ることができます。

■ 空き家譲渡特例
空き家譲渡特例とは、相続または遺贈により取得した「被相続人居住用家屋」または「被相続人居住用家屋の敷地等」を売却（～令和9年12月31日まで）した際に、一定の条件を満たすと、譲渡所得税を最高3,000万円（注）まで控除することができます。この特例は、空き家の活用を促進し、地域の再生を目指すために設けられました。
「被相続人居住用家屋」または「被相続人居住用家屋の敷地等」とは、①1981年5月31日以前に建てられた物件②区分所有建物登記がされていない物件③相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいない物件、この3つの条件が全て当てはまっている物件のことを指します。
また一定の条件とは、①譲渡した家が相続後3年以内に売却されたものであること、②相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと、などがあげられます。

■ 空き家投資
空き家投資とは、空き家を購入し、リノベーションやリフォームを行って再販したり、賃貸物件として運用したりすることで利益を得る投資手法です。この投資方法では、空き家が持つ「古くて使われていない物件」という特徴を活かし、再生を通じて新しい価値を生み出すことが目指されます。
空き家を再生して新たな価値を作り出すことで、地域活性化や住環境の向上にもつながるため、単に利益を追求するだけでなく、社会貢献の側面も持ち合わせています。しかし、空き家投資には、再生費用や管理の手間がかかること、地域の市場や需要を見極める必要もあるため、空き家再生に詳しい人や業者に相談されることをおすすめします。

■ 大家（オーナー）
空き家を相続や購入で取得した場合、リフォームやリノベーションを行い、入居者を募集して貸し出すことができます。大家（オーナー）になった場合は、入居の募集や建物の管理を行ったり、入居者様とのやり取りなどが発生します。
入居者様との直接のやり取りはトラブルに繋がりやすいケースが多いので、信頼のおける不動産業者に間に入っていただく方が大家（オーナー）も入居者様も安心です。

■ 仲介手数料
物件を売却・購入する際に不動産業者がお客様から受け取ることができる仲介手数料は「物件価格の3%+6万円に消費税を加えたもの」というルールで算定されていました。
しかし、2024年7月1日に宅地建物取引業者の報酬規定が改正され、「物件売買価格が800万円以下の場合は最大30万円（税抜）を受け取ることができる」こととなったため、
これまで扱われることが少なかった空き家などの低価格帯の物件を扱う不動産業者が増え、流動性は向上しています。

■ 指値（さしね）
一般的に物件の売り出し価格は売主の意向と市場の相場を総合的に勘案して設定されますが、購入希望者から「この金額なら買う」と金額を指定するケースがあります。
この金額そのもの、または金額を指定する行為のことを指値と言います。
仮にこの指値が市場の相場から乖離していたとしても、売主が処分を急いでいるなどの事情によっては指値が成立することもあります。

■ 相続登記
2024年6月1日から相続登記の申請が義務化されました。不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、正当な理由無しで相続登記を怠った場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。
ご家族が亡くなられたあと、実家を相続したにも関わらず相続相続登記を一切せずに放置してしまっているケースが散見されます。
こういった物件の売却に強い不動産業者などに一刻も早くご相談されることをお勧めします。

■ 媒介契約
土地や建物を売却するときは不動産仲介会社に依頼することが一般的です。
不動産仲介会社に売却の依頼をする契約のことを媒介契約と言います。
この媒介契約には、「一般媒介契約」、「専任媒介契約」、「専属専任媒介契約」の3つがあります。
一般媒介契約：同時に複数の不動産仲介会社に対して売却について依頼することが可能です。また、お客様自身で発見した買い手に対して売却することも可能です。
専任媒介契約：特定の不動産仲介会社1社のみに依頼することが可能で、一度契約すると契約期間中は他の不動産仲介会社に依頼することはできません。一般媒介契約と同様、お客様自身で発見した買い手に対して売却することも可能です。
専属専任媒介契約：専任媒介契約の更に縛りが強いものです。特定の不動産仲介会社1社のみに依頼することが可能で、この1社以外の不動産仲介会社に依頼することは出来ません。お客様自身で発見した買い手に対して売却することもできません。

■ 固定資産税
建物や土地などに掛かる税金です。市区町村に支払われるものです。
土地の場合では評価額（公示地価の7割程度をベースに算出）に対して1.4%の税率を掛けたものです。
住宅用地であれば、1戸あたり200㎡までは評価額の6分の1、それを超えた分は3分の1まで課税標準額を圧縮することが可能なので、大幅な減税につながります。
更地にしてしまうなど、非住宅用地とみなされる状態にしてしまうと、課税標準額の圧縮が適用されず、税金が高くなってしまう可能性があるので注意が必要です。

■ 路線価
土地の1平方メートルあたりの土地評価額のことです。路線価は毎年見直しが入り、1月1日に評価されたものを7月1日に国税庁・税務署が発表します。
路線価をベースに土地のおおよその価値を量ることは可能ですが、実際の売買代金とは連動しないケースが多々あります。
不動産は2つと同じものはなく、階段を登らないと物件までアクセスができない、再建築不可の場所に建っているなど、物件それぞれに様々な事情、特性があるためです。

■ 斜面地
建築基準法で厳密な定義があるわけではありませんが、斜めに傾いている土地全般を指す言葉です。
似たようなエリアに位置する物件の中でも、平地に比べて低価格で取引されることが多々あります。
賃貸住宅など、使用用途によっては斜面地の物件で行った方が高い収益率で運用できるケースもあります。

■ 非公開物件
一般的には物件情報の多くが不動産ポータルサイトを通じて情報が公開され、売買が成立しますが、中には一切外には公表されずに内々で売買が成立しているケースもあります。
例えば、物件を売却したいと考えている所有者が懇意にしている不動産業者に相談し、その不動産業者は自社内で情報を持っている購入希望者に直接物件を紹介し、売買が成立するケースなどです。
より早く物件の情報を得たい、非公開の情報が欲しいなどの場合は特定の不動産業者と関係性を構築しておくと良いです。

■ 経年劣化
建物や住宅設備は時が経つに連れて必ず劣化しますが、このごく普通に起こる劣化のことを経年劣化と言います。築古物件や、空き家になっている物件ではこの経年劣化は相当なものであり、基本的に住宅設備は全て正常に使えなくて当たり前のものとして取引を行う必要があります。売却する際も、購入する際も注意が必要なポイントです。

■ 売主物件
市場に出回っている物件には様々なものがありますが、売主物件として掲載されている物件は不動産業者から直接購入することができ、仲介手数料がかかりません。少しでも購入費用を抑えたい場合にはこういった物件を中心に探してみるもの効果的です。

■ 火災保険
空き家となっている物件であったとしても、火災保険に加入することは可能です。
災害などが発生した場合に備えて火災保険に加入しておき、損害が発生した場合には保険金を使って修繕を行うことが可能な場合もあります。まず一度、所有している物件の火災保険加入状況を見直してみると良いでしょう。

■ **DIY**リノベーション
DIYリノベーションとは、自分たちの手で古い家や空き家を改修し、住みやすくしたり新たな用途に活用したりすることです。壁の塗り替えや床の張り替え、キッチンの改装などを自分で行うことで、コストを抑えながら理想の住まいを作ることができます。

■ リノベーション
リノベーションとは、古くなった建物や空き家を大規模に改修し、新しい機能やデザインを加えて再生させることです。単なる修理や修繕ではなく、間取りや設備の変更、内装の刷新、さらには耐震性の強化などを行って、より快適で使いやすい空間にすることを目的としています。リノベーションは、家の価値を高めるだけでなく、住む人のライフスタイルに合わせた空間を作り出すため、非常に人気があります。
特に、空き家や古民家をリノベーションする場合、元の建物の魅力を残しつつ、現代的な機能を加えることで、個性的で快適な住まいを作ることができます。また、最近では環境への配慮やエネルギー効率を高める工事が重視されることも多く、省エネやサステナビリティを考慮したリノベーションが進んでいます。

■ リフォーム
リフォームとは、建物の老朽化した部分を修繕したり、設備を新しくしたりして、元の状態に近づけるための改修工事のことです。例えば、壁紙の張り替え、キッチンやお風呂の交換、床の補修などが一般的なリフォームの例です。リフォームの目的は、住まいの機能を回復させ、より快適

に暮らせるようにすることです。特に空き家を活用する際には、最低限のリフォームを行うことで、安全性を確保しつつ、賃貸や売却がしやすくなるというメリットがあります。
なお、間取りの変更や耐震補強など、大規模な改修を行う場合は「リノベーション」と呼ばれることが多く、リフォームとは区別されることがあります。

■ 旧耐震基準
旧耐震基準とは、1981年以前に日本で建てられた建物に適用されていた耐震設計の基準のことです。この基準は、建物が地震に耐えられるように設計されていましたが、当時の技術や知識を基にしていたため、現代の地震に対する強度としては不十分とされています。特に、1978年の宮城県沖地震などをきっかけに、耐震性が不十分であることが問題視され、1981年に耐震基準が大きく改正される前の基準を指します。
旧耐震基準の建物は、壁の量が少なく、柱や梁の強度が低かったり、建物の構造が不十分だったりする場合があり、地震の際に倒壊のリスクが高くなる可能性があります。そのため、旧耐震基準に基づいて建てられた家やビルには、耐震補強やリノベーションが必要なことが多いです。

■ 新耐震基準
新耐震基準とは、1981年に改正された日本の耐震設計基準のことです。この改正後、建物はより高い耐震性を持つように設計されるようになりました。新耐震基準は、大きな地震に対して建物が倒壊しないように、構造体や材料、設計方法が厳しく規定されています。基準の改正後に建てられた建物は、地震に対する安全性が大幅に向上し、倒壊リスクが低くなっています。そのため、1981年以降に建てられた建物は、耐震性が高いとされていますが、時間の経過とともに、耐震補強が必要な場合もあります。
・石綿（アスベスト）使用調査
綿（アスベスト）使用調査とは、建物にアスベストが使用されているかどうかを調べることです。アスベストは、肺疾患やがんの原因になることがあります。労働安全衛生法により2006年9月から、アスベストを含む建材（0.1重量%を超えるもの）は製造・使用の一切を禁止されていますが、かつては建材や断熱材・防音材などに広く使われていました。
過去（特に、1970年代後半から1980年代初頭）に建てられた時にアスベストが使われている可能性が高く、もしアスベストが使用されている場合には適切な除去処理を行う必要があります。空き家をリノベーションや解体する前には、アスベスト使用調査を行うことが理想的です。

■ 家財保険
家財保険とは、家の中にある家具や家電、衣類、貴重品などの日用品が損害を受けた際に補償する保険です。
自分で住む時や、賃貸の場合の入居者様には加入しておくと便利です。窓ガラスや洗面台が割れたといった事象にも適応される保険もあります。※賃貸による入居の場合、大家や管理会社から加入を求められることがほとんどです。

■ 借地権
建物を建てるために地代を払って他人から土地を借りる権利のことです。
借地権の特徴は以下の通りです。
1.土地の権利は地主にある
2.地主に対して地代を払う
3.借地に建てた建物を無断で売却することができない
4.建て替えは事前に地主へ連絡する
5.契約期間が満了したら更地にして地主に土地を返還する
借地権の場合、月額の地代とそれを更新する際の更新料などの金額や条件をおさえておく必要があります。また、その契約はたいてい、口約束であることが多いため、契約書がなければ、契約書は締結しておいた方がいいでしょう。空き家で借地権となると、所有者の負担は大きいですが、引き受ける側のことを考えると、これらの情報が揃っていないと、借地権を売買するのは難しいかもしれません。

■ 家屋番号
原則として建物の敷地に地番と同一の番号で表示されます。
一筆の土地の上に数個の建物が存在するような場合は、
その番号に符号を付けています。
建物を特定する為に定めた建物1個ごとの建物の番号の事を指します。

■ 地積測量図
一筆の土地について土地面積（地積）や土地形状、位置関係、求積方法などを記載した図面のことです。
土地を売買したり、相続したりする際に必要になります。土地の境界が曖昧な状態だと、
買主が土地を購入後に隣接所有者と境界トラブルが起こる可能性があるためです。
また、不動産の相続が発生した際にも地積測量図があるとスムーズです。
法務局で誰でも閲覧可能です。

■ 床面積
建築物や建物の床の面積を指します。建物の各階や部屋ごとに、壁や間仕切り等を中心線で囲み、
それを真上から見下ろした時の面積が床面積となります。壁芯面積とも呼ばれます。
バルコニーやベランダ、ロフト、玄関ポーチ、外廊下や外階段、テラス、物置小屋などの付属物は床面積の算定に含まれません。

■ 建蔽率（けんぺいりつ）
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことを指します。
建ぺい率制度の目的は、敷地内に適度の空地を確保することによって、日照・通風の確保及び延焼の防止、街の雰囲気や美観の維持、統一感のある街並みづくりを図るためです。

■ 低廉な空き家
低価格な空き家を指し、具体的には物件価格が800万円以下の土地及び建物のことです。
最初にこの特例が生まれた2016年の段階では、400万円以下の空き家が対象となっていましたが、
空き家対策をさらに進めるため、800万円以下となりました。

■ 共有持分
1つの不動産を複数人で所有する際の所有権割合のことです。
所有権割合は、不動産購入時であれば出資額、相続による取得であれば法定相続分や遺産分割協議等によって決まります。
権利関係が複雑な共有不動産は、活用が難しいケースもあります。不動産の共有を避けたい場合は、不動産の分割や売却、放棄などの方法で共有状態を解消しましょう。

■ 建築計画概要書
建築確認申請の際に提出する書類で、建築物の概要が記載されたものです。
建築物の位置や、配置、用途、構造、高さ、階数、敷地面積、建築面積、延べ面積などが記載されています。
建築計画概要書は、特定行政庁の窓口で閲覧したり、写しを交付してもらったりすることができます。
昭和46年1月1日建築基準法改正により施工されており、それ以前の建築物については、建築計画概要書は存在しません。

■ 金消（きんしょう）
不動産営業では、金銭消費貸借契約のことを略して「金消」と呼ぶことがあります。
「金消（きんしょう）」とは、いわゆる銀行と結ぶ「住宅ローン契約」のことです。
不動産営業では金消でのローン審査が通過することを見込み、不動産契約の成立に向けて書類などを準備していきます。

■ 不動産登記
土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係を公示する制度です。
不動産登記の手続きには、登録免許税の支払いや司法書士への報酬の支払い、土地家屋調査士への依頼が必要となります。

■ 抵当権
家を建てるために住宅ローンを借りた場合、銀行が設定する権利のことです。
「抵当権」は「担保」という言葉にも置き換えられます。
住宅ローンを返済できなくなった場合に、この権利によって銀行は差し押さえられます。
この権利をつけるとローンを完済するまで抵当権が設定されます。
抵当権のついた空き家を相続すると、その空き家を維持するか売却するかの選択になりますが、抵当権があると売却できません。
抵当権のついた空き家を売却するには、抵当権を抹消する必要があります。
そのためには、抵当権者の同意を得ましょう。抵当権者と連絡が取れなければ、休眠抵当権抹消のための手続きが必要になります。

■ 木造瓦葺（もくぞうかわらぶき）
空き家の登記簿で特によく見かける構造。木造の建物に瓦葺きの屋根を施した建築様式です。
瓦葺とは、陶器や石、セメント、金属などの瓦を用いて屋根を覆った屋根の葺き方です。
特徴は、耐火性、耐久性に優れ、熱にも寒さにも強い、環境の変化に左右されない、断熱性、遮音性が高いなどがあげられます。

■ 市街化区域
都市計画区域内ですでに市街地となっている区域、またはおよそ10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図ることになっている区域です。住宅ローンなど金融機関に借りて購入する場合、市街化区域であることが前提となってきます。市街化調整区域という市街化を図る予定がないところは、金融機関の評価はないと考えてもらって良いと思います。

■ ホームインスペクション
新築や中古の住宅の施工や劣化などの状態を客観的に診断するために、専門家が行う調査のことです。
住宅診断とも呼ばれます。
適正価格で売却するため、そして売却後の買主とのトラブルも避けることにもつながります。
ホームインスペクションの費用は15万円程度します。その代わり、4時間ほどかけて、専門家が全てを調べ上げてくれるため、建物の状態がはっきりするというメリットがあります。

■ 現況有姿
現在あるがままの状態のことです。不動産広告や契約書などで、記載されることがあります。
現況有姿での取引の場合、設備の不備や劣化があったりインフラが整備されていなかったりしても、リフォームなど行わず、その状態で取引が行われます。