

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第440回

【学生の目】

大分県玖珠町は、福岡空港から所要約1時間で、人口は1万5000人である。形が特徴的なテールマウンテンの伐株山からの景色が絵がきのように美しい。

ゼミ活動で1軒の空き家を訪れた(写真)。



田地川 美祐

不動産学部4年

平屋建てで外部に大きな損傷はない。しかし、築50年の内部は雨漏り跡や風呂の腐食など、そのまま住むのは難しい印象だ。劣化以上に荷物の多さに驚いた。まるで居住中のようで、玄関は荷物で埋まっている。所有者の方に話を伺うことがで

き、その中に空き家が増える要因を感じた。

まず、家への想いだ。今後の方針を決めかねておられる様子だが、背景に空き家への想いがあると感じた。豊かとはいえない環境の中、幼少期を過ごした思い出。しかし、思い出として残すには負担も大きい。次に、片付けの手間と費用だ。大量の荷物は所有者の母親が使っていた状態のまま。処分を業者に頼

空き家が増える要因

所有者の思いや負担、費用に

るが、空き家には防災・景観・防犯等の問題が付随する。この家も町と連携して空き家バンクに登録し、利用者を募る予定だが成約は楽観できない。

一般に立地や建物、つまり物的な魅力がなければ成約は難しいが、両者を備える空き家は一握りである。そこで、ヒアリングで明らかになった3つの課題を念頭に、物的な側面を補う契約上の仕組みを提案する。

第1に、所有者の想いを残す部屋や別棟を確保して、賃料から除く。仏壇などを保管し、予告の上、所有

めば相応の費用が掛かり、福岡に住む所有者が片付けるにも手間と費用が必要で、片付けの選択肢を選べないでいる。更に、リノベーション費用だ。風呂やトイレは使用困難、浴室と洗濯機置き場が一体、リビングが仏間と一体で狭いなど、今の生活様式に合わない。

国の調査で空き家は20年間で1.8倍になった。今後とも確実に増加す

者の立ち入りを認める。

第2に、立ちほだかる片付けやりノベーションの手間と費用について、DIY型賃貸借を基本とした上で第三者の負担を仰いで償還する。

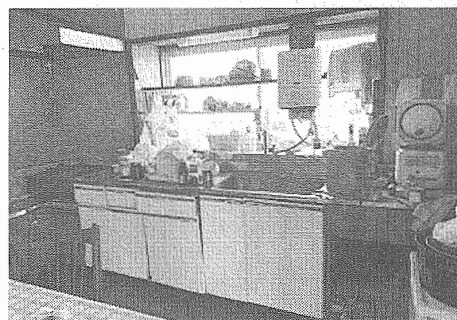
工事建材の提供を建材店にお願いし、費用は分割で償還する。片付けやりリフォーム工事を手伝った者に対しても同様とし、家賃は償還額相当を減額する。償還の責任は貸主、借

主いずれでもよく適宜選択する。必要に応じて担保権を設定し、保険を開發する。

第3に、片付けやりリノベーション期間中はフリーレントとする。参照：国土交通省…001172930.pdf (ml.t.go.jp)

【教員コメント】

強い所有権に対し土地基本法が利用と管理の責務を明示するが受け皿が欠落する。借地借家法は借家権を守る半面、追加投資の制限、原状回復など経済的利益を抑制する。借家のマネジメントを認めて所有者の経営力不足を補う仕組みが有用だ。



空き家は内装の劣化に加え、所有者の大量の荷物が残置