

START

古井明也さん（58歳／松山市在住）の親（四国中央市在住）の体調が悪化し、高齢者施設に入居したため、実家（木造2階建て30坪）が空き家となる。

① 実家へ足を運ぶことが、毎週から毎月、毎月から年に数回と、だんだん面倒になる。

② 夏草が生い茂り、近所から苦情が出る。炎天下の除草作業で体調を崩して入院する。
—3万円

③ シルバー人材センターに除草作業を依頼する。
—3万円

④ シロアリ被害が発生、駆除を専門業者に依頼する。
—30万円

⑤ 空き家の管理業者と年間契約を取り交わす。
—24万円

⑥ 庭に不法投棄されたゴミから悪臭が発生し、近所から苦情が出る。処理を廃棄物処分業者に依頼する。
—3万円



⑦ スズメバチが巣をつくる。隣家から市役所へ相談があり、市役所から連絡を受ける。即日、駆除業者に依頼する。
—5万円

⑧ 庭木が生い茂り、隣家から苦情が出る。造園業者に伐採を依頼する。
—10万円

⑨ ここに止まったら、再度サイコロを振り、出た目の数だけ後退する。

※ここで必ず止まる。
⑩ 明也さんが60歳の時に親が他界し、実家を相続する。
※再度サイコロを振り、出た目で次のように進む。
「1・2」⇒A、「3・4」⇒B、「5・6」⇒⑪

A 空き家・敷地の売却を進める。
宅地建物取引業者に仲介を依頼する。
※次に振ったサイコロの目の数に応じて(A1)～(A6)へ進む。

GOAL(A1)
現状有姿で売却する。譲渡所得1500万円の20%を納税する。
1200万円
買主側では空家利活用補助金と【フラット35】地域連携型金利優遇措置を活用する。

GOAL(A2)
現状有姿で隣家が贈与に応じてくれる。仲介報酬や登記費用を負担する。
—30万円

GOAL(A3)
更地にして売却する。「被相続人居住用家屋の譲渡所得の特例」の対象となる。
1500万円

GOAL(A4)
更地にして売却する。譲渡所得1500万円の20%を納税する。
1200万円

(A5・A6)
(B5・B6)
計画見直し
「⑩」へもどる。

GOAL(B1)
退職金を原資に賃貸用建物（借家）としてリフォームするが、計画の甘さから空き家のまま推移する。想定外の損失を被る。
—500万円

GOAL(B2)
リフォームして自ら居住する。空家利活用補助金と【リ・バース60】を利用する。金利負担のみで退職金を温存する。
(通算収支) 0万円

GOAL(B3)
リフォームして、自らのセカンドハウスとして使用する。空家利活用補助金と【リ・バース60】を利用する。金利負担のみで退職金を温存する。
(通算収支) 0万円

B 空き家・敷地の利活用を進める。金融機関や専門家と相談して実行する。
※次に振ったサイコロの目の数に応じて(B1)～(B6)へ進む。

GOAL(B4)
空き家を除却し、月極駐車場を開設するが、10年間の収支は赤字にならない程度。
(通算収支) 0万円

⑪ 市役所から法定外指導を受ける。
※サイコロを振り、奇数ならば(C1)へ、偶数ならば次へ進む。

⑫ 空家法第22条第1項の「助言・指導」を受ける。
※サイコロを振り、奇数ならば(C1)へ、偶数ならば次へ進む。

⑬ 空家法第22条第2項の「勧告」を受ける。
※サイコロを振り、奇数ならば(C2)へ、偶数ならば次へ進む。

⑭ 空家法第22条第3項の「命令」を受ける。
※サイコロを振り、奇数ならば(C2)へ、偶数ならば次へ進む。

⑮ 空家法第22条第9項に基づく行政代執行が行われる。

GOAL(C1)
劣化した空き家を解体撤去する。
—130万円

GOAL(C2)
さらに劣化した空き家を解体撤去する。
—150万円

GOAL(C3)
工事費、調査設計費など代執行費用の強制徴収を受ける。
—300万円

民法第1条第1項には「私権は公共の福祉に適合しなければならない」と記されています。

しかし、管理の不十分な空き家の背景には解決困難な課題が複合的に存在する 경우가多く、所有者等が対処しようにも、現実的には困難である場合が少なくありません。

空き家問題体験すごろく

(ver.2.02)

全てフィクションです。ゲームとしてお楽しみください。ここで設定されている金額や確率はゲーム用の値です。