

空き家対策取り組みQA集 (管理・利活用事例)



神奈川県居住支援協議会

はじめに

このQA集は、当協議会が設置している空き家の所有者の方向けの総合相談窓口寄せられたご相談内容や、構成員の各専門団体から寄せられた相談事例等をベースに、典型的な空き家の管理や利活用に関する事例を、QA集として分かり易くまとめたものです。

このQA集をきっかけに、空き家問題にお悩みの所有者の皆様などが、当協議会の相談窓口を気軽にお問い合わせいただいたり、個別のお悩みの解決のヒントとして活用頂ければ幸いです。

なお、今後相談内容の蓄積により適宜、QA事例を加除していく予定です。

平成27年2月25日
神奈川県居住支援協議会

目次

1. 空き家問題編

- 問1-1 空き家を所有していますが、住む見込みもなく、傷んでいくばかり。今後、何をどうすればよいか分からず困っています。 1頁
- 問1-2 空き家をそのまま放置すれば、どのような問題が発生しますか。自己所有物件なので誰も困らないのではないのでしょうか。 2頁
- 問1-3 貴重な財産であるはずの住宅が、なぜ、適正に管理されていない放置空き家になってしまうのですか。

2. 空き家の適正管理編

- 問2-1 遠方にある実家が空き家となっていますが、手入れのために通うことも出来ずに放置しています。どこかで管理代行してくれるところがありますか。 3頁
- 問2-2 空き家の管理を行う事業者等を紹介してもらえるのですか。 4頁
- 問2-3 空き家の中に不用な家財が大量にあり困っています。どうすればいいのでしょうか。
- 問2-4 空き家の中にねずみやアライグマが住み着いており、不衛生で困っています。どうすればよいのでしょうか。
- 問2-5 空き家に不審者が侵入していると隣接者から連絡をいただきました。どうすればいいのでしょうか。 5頁
- 問2-6 空き家と土地の登記名義人が亡祖父のままになっており、将来の処分等のことを考えると不安です。どうすればいいですか。
- 問2-7 父が認知症で老人ホームに入所したため、父名義の住宅が空き家になりました。父名義のまま処分してもいいのでしょうか。 6頁

3. 空き家の利活用編

- 問3-1 親から古い空き家を相続しましたが、このまま使えるかどうか分かりません。どうすればいいですか。 7頁
- 問3-2 空き家を賃貸住宅として貸したいのですが、どうすればいいですか。
- 問3-3 空き家を地域の役に立てたいのですが、どのような方法が考えられますか。 8頁
- 問3-4 空き家を活用していただける地域ボランティア団体等をどのように探せばよいですか。

- 問3-5 空き家を、高齢者の方などに賃貸したいのですが、室内に手すり設置等のリフォーム工事が必要です。工事費の助成制度はありますか。 9頁
- 問3-6 近くに開設されたサービス付き高齢者向け住宅に入居することになり、現在住んでいる戸建て住宅が空き家となってしまいます。子育て世帯など住みたい方に住替えしてもらいたいのですが、どのようにすればよいですか。 10頁
- 問3-7 地元で空き家を活用してもらいたいのですが、自治体の空き家バンクって何ですか。 11頁
- 問3-8 将来に備えて、自宅の処分について予め決めておきたいのですが、どのような手順がありますか。 11頁
- 問3-9 所有する空き家が老朽化しており使えそうもありません。どうすればいいですか。

4. 空き家相談のための自己チェックシート

12頁

1. 空き家問題編

問1-1

Q 空き家を所有していますが、住む見込みもなく、傷んでいくばかり。今後、何をどうすればよいか分からず困っています。

A 一口に空き家といっても、状況などにより対応の仕方は様々です。まずは、当協議会が設置している空き家相談窓口にご相談いただければ、ご意向をよく伺いたうえて、必要な専門的な相談や個別の対応方法等をご案内させていただきます。お気軽にお問い合わせ下さい。

コラム

◆空き家所有者向け《空き家相談窓口》開設しました。

- 空き家を所有していて、どのように活用したらよいかわからない…
- 空き家を売却・賃貸したいが、どこへ連絡すれば？
- 親の住宅を“空き家”にしないために、どのような対策が必要なの？
- 空き家を地域に活用したい！ など

空き家を所有している皆様の悩みをお受けします！
ご相談に応じて専門家による相談対応も可能です。
相談は、電話・FAX・メールで受け付けます。

神奈川県居住支援協議会事務局(神奈川すまいまちづくり協会)

- ☆電話(専用) 045-664-6901
(受付時間10:00~12:00・13:00~16:00 土日祝日休み)
- ☆FAX 045-664-9359
- ☆E-mail(専用) akiyasoudan@machikyo.or.jp

問1-2

Q 空き家をこのまま放置すれば、どのような問題が発生しますか。自己所有物件なので誰も困らないのではないのでしょうか。

A 空き家を放置すれば、老朽化が進み、強風で屋根が飛んだり、地震等の際に倒壊の危険が増大するほか、ひと気がないと放火や不法侵入され易くなるなど、防犯面でも問題が生じます。

また、敷地内の樹木や雑草が繁茂して害虫や害獣が住みついたり、ゴミを投げ込まれる例もあります。

このように、空き家を放置すると、建物の老朽化の問題だけではなく、隣近所や地域の安全や防災に対しても悪影響を及ぼすなど多くの問題が生じます。

更に、今回成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基く行政措置の対象となる場合がありますので、注意が必要です。

問1-3

Q 貴重な財産であるはずの住宅が、なぜ、適正に管理されていない放置空き家になってしまうのですか。

A 空き家の発生要因は様々ですが、お子さんが独立し、居住者が高齢者のみの世帯となった後、ご病気等で介護が必要な高齢者向け施設や病院に移り住んでしまわれ、維持管理が出来なくなる場合が典型的な例です。このような場合でも、あらかじめ適切な準備をしておけば、その後も放置空き家にならずに済むことが可能となります。



2. 空き家の適正管理編

問2-1

Q 遠方にある実家が空き家となっていますが、手入れのために通うことも出来ずに放置しています。どこかで管理代行してくれるところがありますか。

A あります。近年、空き家の管理サービス業務に取り組む事業者やNPO法人等が増加しております。基本的な業務内容としては、空き家を定期的に巡回して、敷地内や郵便ポストの清掃、家屋や樹木の状況点検、窓の開閉(室内通風)、施錠確認、現場状況の写真撮影、報告書作成等がみられます。

料金も契約内容により、3千円位～数万円程度まで多様であり、空き家の状況等に応じて必要な項目を選択するのが良いかと思えます。

コラム

空き家管理事業の事例 (NPO法人日本地主家主協会の場合)

～空き家・空地おまわりさん～

- 主な業務内容
 - ・窓開閉、室内目視雨漏り点検、敷地内清掃、ポスト清掃、植木草確認、通水、郵便物写真撮影(カゴに保管)全体写真撮影、メールによる報告、巡回報告書を写真付きで作成、管理会社を明記した看板設置(制作費別)近隣対応 等
- 基本料金
 - ・空き家: 月1回の定期管理 3,500円
 - ・空地: 月1回の定期管理 2,500円
 - ・台風後: 1回の現場視察 3,000円
(別途 火災保険の加入が必要)
- 業務対象エリア 神奈川県は、横浜市、川崎市の各主要エリア

問2-2

Q 空き家の管理を行う事業者等を紹介してもらえるのですか。

A 当協議会では、空き家相談対応への協力事業者登録制度を創設し、管理・賃貸、調査、リフォーム等5分野別に、所定の要件の下に協力事業者の登録を受け付けており、空き家の管理業務を行う事業者も含めて登録を行っております。

これらの事業者情報は、当協議会の相談窓口を通じて情報提供します。なお、事業者への連絡や契約等は、相談者ご自身で行っていただきます。

問2-3

Q 空き家の中に不用品が大量にあります。どうすればいいでしょうか。

A 空き家を活用したくても、屋内に家財があると支障が生じます。この際、貴重品は別途保管するなどしたうえで、不用品を処分するほうが、活用の用途が広がります。

自ら運び出しが困難なときは、家財整理事業者や清掃事業者等に依頼することが考えられます。なお、家財を廃棄処分する場合は、廃棄物処理法上の一般廃棄物収集運搬事業の許可を受けた事業者へ依頼する必要があります。

問2-4

Q 空き家の中にねずみやアライグマが住みついており、不衛生で困っています。どうすればよいでしょうか。

A アライグマなどの害獣被害については、まずは、地元市町村の環境・衛生部局にご相談下さい。事案によって行政で対応できるものや、捕獲に許可を要するものなど様々です。また、害虫害獣駆除の専門事業者へ相談してみる方法も考えられます。捕獲、侵入口遮断、消毒・清掃、忌避対策等の施工例がみられます。



問2-5

Q 空き家に不審者が侵入していると隣接者から連絡をいただきました。どうすればいいでしょうか。

A 空き家が犯罪の温床となった例もみられるため、地元の警察に通報するとともに、室内の被害の有無等を確認のうえ、施錠をしっかりと行う必要があります。また、敷地内を清潔にし、窓ガラスの破損がある場合は修繕するのも効果的です。

このほか、空き家管理事業者等による定期巡回を依頼することが考えられます。

問2-6

Q 空き家と土地の登記名義人が亡祖父のままになっており、将来の処分等のことを考えると不安です。どうすればいいですか。

A 土地・建物の取引等には、真正な権利者を反映した登記を具備することが、取引の信頼性を確保する上でも重要です。

本件の場合、登記名義人を亡祖父から現在の所有者に変更する必要がありますが、通常は相続によって所有権を有する方が決まっている場合は、その方の名義に相続登記します。

空き家と土地をだれが相続するか決まっていない場合は、まず法定相続人間で協議した上で、相続登記する必要があります。

法務局に登記申請する場合、相続関係図や遺産分割協議書、法定相続人全員が分かる戸籍等の書類を提出する必要があるなど、専門的な対応が求められますので、登記の専門家である司法書士に相談されることをお勧めします。

問2-7

Q 父が認知症で老人ホームに入所したため、父名義の住宅が空き家になりました。父名義のまま処分してもいいのでしょうか。

A 空き家の所有権をお父様が有している以上、原則的として、お父様自らの処分する意思が必要であり、親族が勝手に処分することは出来ません。(取引自体が無効となります。)

しかし、お父様が認知症で法律上の行為を行うことに支障が生じている本件のような場合は、特別の手続により処分が可能となります。

その手続きは、「成年後見制度」です。これは、一定の親族等の申し立てにより、認知症のお父様の後見人を家庭裁判所が選任し、裁判所の監督の下で、後見人が財産管理や処分等を行うことができる制度です。

成年後見の申し立てに際しては、申立書に財産目録や診断書、親族関係図等の書類を添える必要があるため、法的手続の専門家である司法書士等に相談されることをお勧めします。



3. 空き家の利活用編

問3-1

Q 親から古い空き家を相続しましたが、このまま使えるかどうか分かりません。どうすればいいですか。

A 空き家を自ら使うことが無い場合は、戸建て住宅に住みたい人や地域のために貸したり、売却するなど、色々な活用方法が考えられます。

とはいえ、老朽化が著しい場合などは活用に向かないこともあり得ます。このため、相続した空き家が、活用に向いているのか、雨漏りは無いか、大きな地震に耐えられるかなど、建築物としての状況を十分確認する必要があります。

この調査をインスペクション(建物調査や住宅診断)などといいます。建物調査は、建築物の専門家である建築士(設計事務所)や工務店、不動産店等に相談して、その要否や内容等を検討してみることが考えられます。

問3-2

Q 空き家を賃貸住宅として貸し出したいのですが、どうすればいいですか。

A 先ず、個人対個人の取引として、自ら募集し直接貸し出す方法が考えられます。

しかし、空き家が遠隔地にある場合や、手続等が煩雑に思う場合などは、地元の不動産店に賃貸物件として取り扱ってもらうよう依頼する方法があります。

この場合、不動産店に、住宅情報網への掲載や仲介のみを依頼するか、家賃収納や物件管理まで一連の事務を依頼するか、などについて、それぞれの事情に応じて、よく相談したうえで決めることが大切です。

問3-3

Q 空き家を地域の役に立てたいのですが、どのような方法が考えられますか。

A 近年、空き家を活用した地域貢献の事例が多くみられるようになってきました。例えば、地元の高齢者向けのボランティア活動センターや、障害者支援のためのNPO法人の活動拠点、地域住民の交流カフェ、定住促進のための体験住宅等が挙げられます。このほか、正規の高齢者介護施設への改造・用途変更の例も見られます。



問3-4

Q 空き家を活用していただける地域ボランティア団体等をどのように探せばよいですか。

A 当協議会の相談窓口にご相談いただくと、空き家が所在する地域のNPO団体リスト等をご案内することが可能です。また、地元の社会福祉協議会等に問い合わせることも考えられます。このほか、空き家を介護施設等にするための専門のコンサルタント事業者等に問い合わせることも考えられます。

問3-5

Q 空き家を、高齢者の方などに賃貸したいのですが、室内に手すり設置等のリフォーム工事が必要です。工事費の助成制度はありますか。

A 賃貸住宅の空き家を、高齢者や障害者の方々や子育て世帯などの住宅確保要配慮者向けに賃貸する際に、必要な一定のリフォーム工事を支援するものとして、次のような国の補助制度があります。

・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

(H26年度まで。H27年度からは、新たに「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」として実施予定。)

・補助制度の内容等は下記コラム参照。

コラム

◆民間住宅活用型住宅セーフティネット推進整備事業

○主な要件

- ・入居者募集から3ヶ月以上居住者がいない住宅であること。
- ・改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者、子育て、低所得世帯等)とすること
- ・改修工事後に賃貸住宅として管理すること(10年間)
- ・原則として空家の床面積が25㎡以上であること 等

○補助対象工事

- ・耐震改修工事：現行の耐震基準に適合させる改修工事
- ・バリアフリー改修工事：「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」「エレベーターの設置」のいずれかの工事
- ・省エネルギー改修工事：「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」「太陽熱利用システム設置」「節水型トイレ設置」「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事

○補助対象額

- ・改修工事費用の1/3(空家戸数×100万円限度)

※26年度は、平成26年12月26日で応募締め切り

問3-6

Q 近くに開設されたサービス付き高齢者向け住宅に入居することになり、現在住んでいる戸建て住宅が空き家となってしまいます。子育て世帯など住みたい方に住替えしてもらいたいのですが、どのようにすればよいですか。

A 高齢者の皆さんが、現在のお住まいから他のお住まい等に移られる際に、現在のお住まいを子育て支援世帯等に賃貸するなどして、住替えを円滑に行い、空き家化しないよう支援する取り組みが挙げられます。国の支援のもと、(一社)移住・住替え支援機構が実施している「マイホーム借り上げ制度」です。

これは、同機構が現在のお住まいを終身で借上げて、子育て世帯等に転貸する制度であり、住宅を売却することなく安定的に家賃収入が得られることを支援するものです。

不動産店等に賃貸物件として登録する以外の方法として活用できる制度です。

(制度のお問い合わせは、(一社)移住・住替え支援機構、電話番号03-5211-0757まで。)

問3-7

Q 地元で空き家を活用してもらいたいのですが、自治体の空き家バンクって何ですか。

A 市町村が取り組む空き家バンクは、人口減少抑制・定住対策などのために、地元の空き家情報を集約して、広く移住希望者等に情報提供し、住まいの活用を確保を図ろうとするものです。

現在、県内でも空き家バンク制度の構築・実施に取り組む市町村がみられるようになりました。空き家情報を提供しても良いとお考えの方は、地元市町村に空き家バンクの有無や、有る場合の物件登録方法等について、問い合わせてみてはいかがでしょうか。

※空き家バンク実施市町村例(平成27年1月現在)

相模原市、横須賀市、南足柄市、
松田町、山北町、真鶴町

問3-8

Q 将来に備えて、自宅が空き家とならないように、処分について予め意思を決めておきたいのですが、どのような手法がありますか。

A まずは、現在のお住まいを今後親族が継いで管理することが出来るかどうかなどについて、親族間で十分話し合っておくことが大事です。そして、後を継ぐ方がいる場合は、生前贈与したり、その旨遺言を作成しておくなどが考えられます。

また、後を継ぐ方がいない場合等は、自ら空き家をどうしたいのか(地域のために活用等)について、意思を明確にしておく「エンディングノート」を作成するなどの工夫も考えられます。



問3-9

Q 所有する空き家が老朽化しており使えそうもありません。どうすればいいですか。

A 空き家の老朽化が著しくリフォーム工事費もかさむような場合は、解体して土地の利活用を検討することも選択枝として考えられます。例えば、更地にして駐車場にしたり、宅地として売却したりなど、土地としての利活用方法自体も多様です。

空き家をリフォームして利活用することと、解体して土地自体を利活用することの経済比較や固定資産税の取扱いなどのメリット、デメリットを比較検討したうえで、老朽空き家を取り壊すか活用するかを最終的に決めることが重要です。

この場合、地元不動産店等から不動産の活用ニーズの情報を聞くのもよいかと思います。



4. 空き家相談のための自己チェックシート

このシートは空き家相談を受ける前に、現在のお悩みの状況や対応事例等を簡易にチェックできるシートです。ご参考下さい。

スタート

現在お悩みの住宅は、現在空き家か、今後空き家になるか。

現在空き家

管理は行き届いているか

はい

いいえ

大変良い状態です。管理の継続に加え、今後利活用の方策も検討されると良いかと思えます。

【参照】

問3-1
~
3-7

等

遠隔地等で管理が困難か

はい

いいえ

空き家を放置すると近隣にも影響を及ぼす場合がありますので、管理代行など活用すると良いと思えます。

【参照】

問1-2

問2-1

等

今後空き家

空き家とならないような対策を検討しているか

はい

いいえ

大変良い状態です。利活用方法と事前手続について工夫されると良いと思えます。

【参照】

問3-1
~
3-9

等

適正管理の方策や利活用方法と事前手続について工夫されると良いと思えます。

【参照】

問2-7
問3-1
~
3-9

等

神奈川県居住支援協議会 編集
平成27年2月25日 初版 発行