

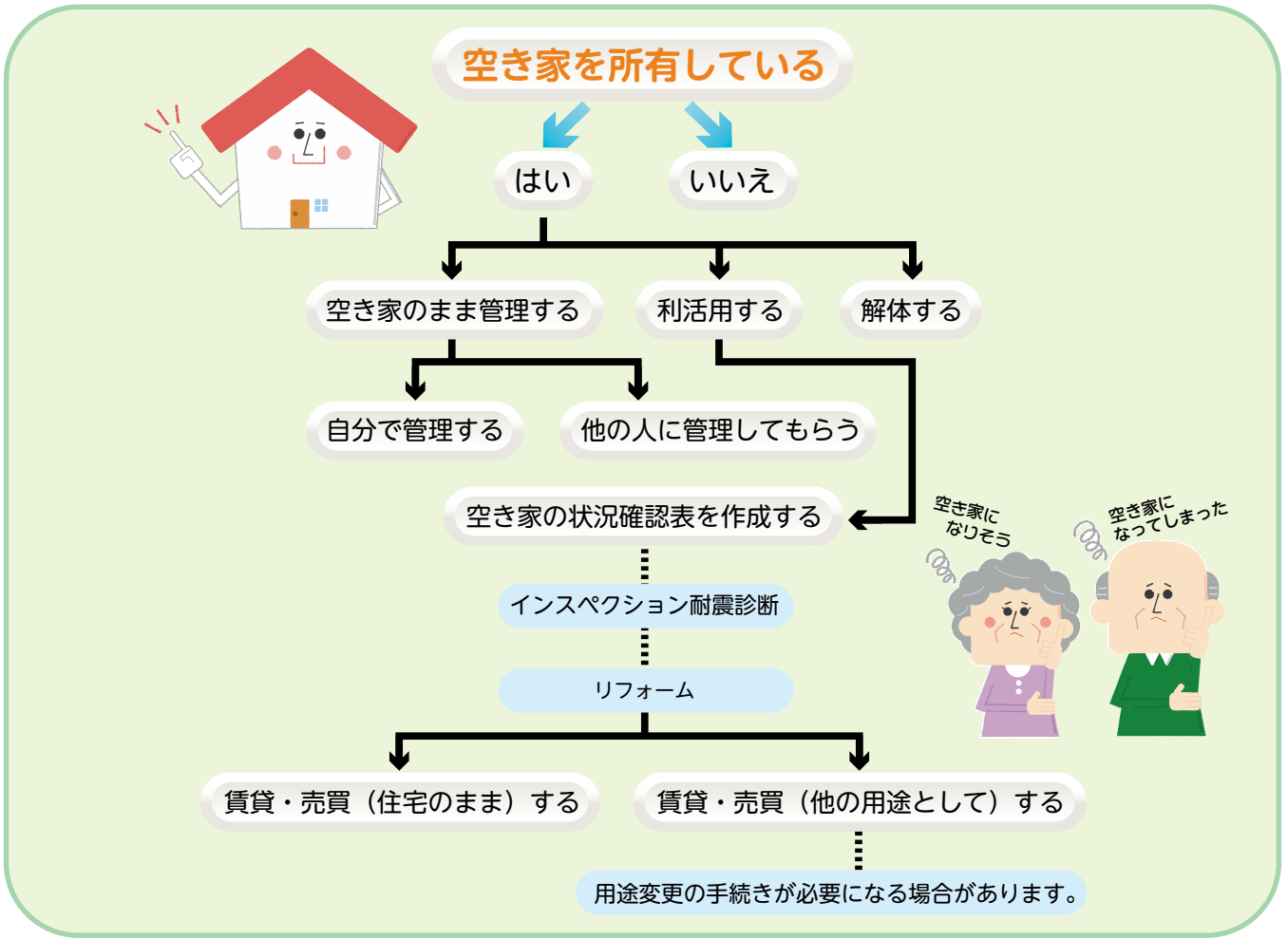


# 空き家の 利活用 マニュアル

概要版

空き家を活かしたしくみと暮らしやすいまちづくり事業





## 空き家のリスク

### 🏠 空き家放置の危険性

建物は年月の経過とともに傷みます。空き家状態のまま放置すると、より老朽化が進み、強風で屋根が飛んだり、地震等により倒壊するほか、放火や不審者の侵入などの防犯上の問題も生じます。また、いざ自身で家を活用したいと思った時には、大規模な改修や修繕が必要となったり、雑草や害虫の駆除など多額の費用がかかるようになることもあります。

● 内外壁の損傷など

➡ 利活用時の大きな費用負担につながる。

● 倒壊・飛散など

➡ 近隣に被害を与える恐れがある。

● 景観への影響（ごみ投棄など）

➡ 景観や悪臭などの問題が発生する。

● 雨漏りなど

➡ 劣化を急速に進める。

● シロアリ等の害虫

➡ 柱等が弱くなり大きな被害へとつながる。

● 防災・防犯性の低下

➡ 泥棒の侵入や不審者が住みついたりする。



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空き家等が、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、空き家等の活用のための対応が必要であることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が制定されました。

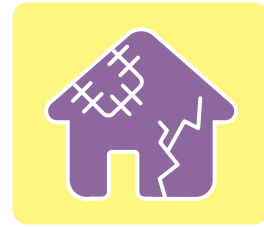
空家法以外の法律においても、空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の管理責任として損害賠償を問われることがあります。



### ●敷地をはみ出す木・竹

竹木の枝や根が隣地との境界線を越えるときは、その枝の切除を求められる場合があります。

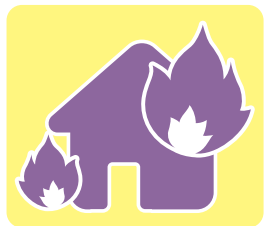
【民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）】



### ●建物の倒壊、物の落下等

建物が倒れる、かわらなどの落下等により、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・占有者は、損害賠償などで管理責任を問われます。

【民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）】



### ●失火

失火者に重大な過失があった場合には損害賠償の責任を負います。

【失火の責任に関する法律】

【民法第709条（不法行為による損害賠償）】



### ●空き家の所有者等の責務

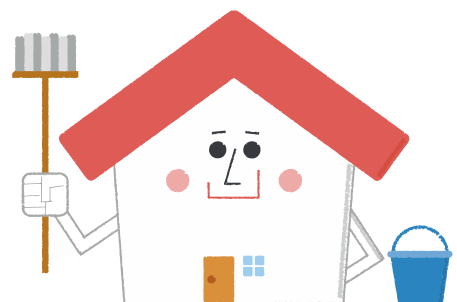
所有者及び占有者等は、建築物を常に適法な状態に維持するよう努める必要があります。

【建築基準法第8条（維持保全）】



建築物が、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる場合には、特定行政庁から除却等の必要な措置を勧告等されることがあります。

【建築基準法第10条（保安上危険な建築物等に対する措置）】



🏠 空き家のまま管理する

1) 自身で管理する

大切に住んでいた家も、住んでいないと傷みは早くなる一方です。手入れを行っていないと草木が繁茂したり、屋根や外壁の一部が落下したり、家全体が傷んで最終的には倒壊してしまう危険性もあります。当面はそのままにする場合でも、将来的に活用するときのために、適切な管理を行きましょう。

2) 事業者等に管理を委託する

遠方に住んでいる、高齢者であるなどの理由により所有者ご自身が空き家を管理することが難しい場合は、庭木の剪定や除草などの作業を管理代行サービスを実施している民間業者に任せることを検討されても良いかもしれません。

神奈川県内の市町村、不動産団体及び福祉団体等で構成する神奈川県居住支援協議会では、空き家相談対応への協力事業者登録制度を設け、空き家管理事業者を含めた登録事業者の情報を提供しています。

**神奈川県居住支援協議会 空き家相談協力事業者登録制度**

🔍 検索

〈問い合わせ先〉

神奈川県居住支援協議会 事務局

公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 TEL : 045-664-6901

クリック



自分で  
チェック!

空き家のお手入れ・  
セルフチェックリスト

【家のお手入れ】

🌿 家の外まわり	
<input type="checkbox"/> 草取、庭木の剪定	草取、越境している枝等の剪定、庭木の剪定、消毒等
<input type="checkbox"/> 敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除
<input type="checkbox"/> 郵便物の整理	ポスト、玄関への郵便物、配布物等の整理

🔧 家の内部	
<input type="checkbox"/> 通風・換気	窓、収納の開放、換気扇の運転
<input type="checkbox"/> 通水	蛇口の通水、排水口に水を流す（防臭、防虫等）
<input type="checkbox"/> 清掃	室内の清掃等

【家の傷み具合のセルフチェック】

- 屋根  
屋根の異状（変形、ハガレ、破損）
- 外壁  
腐朽、ハガレ、破損、浮き
- 窓、ドア  
ガラス割れ、傾き、開閉の不具合
- 土台・基礎  
破損、腐食、ズレ

- バルコニー等  
腐食、破損、傾き、サビ

- 家のまわり  
臭気、ごみの不法投棄、害虫発生  
雑草、樹木の繁

- 軒  
軒裏の異状（ハガレ、破損、浮き）

- 雨樋  
水漏れ、腐食、ハガレ

- その他  
雨漏り、カビ  
害虫の発生、給水  
排水の不具合、  
臭気



## インスペクション

### ● インスペクションとは…

既存住宅状況調査のことで、講習を受講し、修了考査に合格した建築士の既存住宅状況調査技術者が、目視等を中心に住宅の劣化状況や不具合事象の状況を調査するものです。

### ● インスペクションの必要性

中古住宅は新築と異なり、物件により、築年数・劣化の進み具合・維持管理状況が異なります。

空き家の売却後に売主が知らないような欠陥が見つかった場合、予めインスペクションを受けておくことで、空き家の現況を把握することができ、予期せぬトラブルを防ぐことができます。

ただし、インスペクションの方法により調べられる範囲が異なり、必ず欠陥が発見できることを保証するものではありませんので、詳しくは調査実施者へご相談ください。

### 【既存住宅売買瑕疵保険】

中古住宅の瑕疵について、検査と保証がセットになった任意保険です。

住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格する必要があります。万が一欠陥が見つかった場合、保険金として補償費などが買主に対して支払われるため、安心して売買することができるものです。

※瑕疵担保責任…売買の目的物において通常の注意では発見できないような欠陥がある場合に、主などが負うべき担保責任。

## リフォーム

家族構成やライフスタイルにより使い勝手が合わない場合があります。そのような場合、リフォームを行うことにより、改善することができます。

### 【リフォームの流れとポイント】



#### 事前の準備

- ・要望を洗い出す
- ・優先順位を付ける
- ・予算の目安をつける など

#### 見積の依頼

- ・インスペクション
- ・見積依頼の準備
- ・複数の業者に依頼 など

#### 依頼先を決める

- ・リフォーム提案と概算見積を比較
- ・不明な点を確認
- ・総合的に判断する

#### 工事内容の詳細を決める

- ・家具や家電の配置
- ・ショールームで実物を確認
- ・見積の調整と資金計画 など

#### 契約する

- ・必要な契約書類と内容を確認
- ・契約書を取り交わす

#### 工事

- ・追加や変更がある場合は書面に残す など

#### 引き渡し・メンテナンス

- ・工事後の手続き
- ・竣工検査をする
- ・アフターメンテナンスの確認
- ・図面・保証書を保管

## 空き家を貸す

### 賃貸の流れ

所有している建物を賃貸で活用したい時の一つの方法として、以下のような手順を進めることができます。

#### 賃料の目安を立てる

住まいの周辺の募集賃料を調べて、いくら程度で貸せそうかの目安を立てます。

#### 収支について考える

おおむねの賃料収入と支出（税金や管理費）がどのようなバランスになるのかを試算しておきます。

#### 賃料の査定を依頼する

不動産会社に借主の募集を依頼する場合は、賃料の査定を依頼します。

#### 不動産会社に依頼する業務を決定し、契約を結ぶ

入居募集や管理を自ら行うことができない場合には、不動産会社へ依頼することになります。入居募集を依頼する場合は仲介業務を、管理を依頼する場合は管理業務を不動産会社に依頼します。

#### 入居者を募集する

賃料や契約期間など条件を決定し、入居募集します。不動産会社に仲介業務を依頼した場合は、不動産会社と相談しながら賃貸条件を決定し、貸主と不動産会社が合意した方法によって募集を行います。

#### 入居者への対応、条件交渉などを行う

入居希望者からの問い合わせや物件見学の対応、条件交渉なども行います。不動産会社に仲介を依頼している場合には、これらの業務を不動産会社が行います。

#### 入居申込者と賃貸借契約を結ぶ

入居申込者の審査をし、賃貸借契約を結びます。不動産会社に仲介を依頼している場合は、不動産会社が入居者審査や契約手続きをサポートします。

#### 管理などの対応をする

入居者の苦情対応、物件の清掃などの管理を行います。

公益財団法人 不動産流通推進センター  
不動産ジャパン より作成

## 空き家を売る

### 売買までの流れ

所有している住宅を手ばなす一つの方法として、右のような手順を進めることができます。

なお、売主は把握している住宅の状況（過去の履歴や瑕疵）について情報を開示し、漏れなく告示・説明しておくことが大切です。

#### 売買の相談

宅建業者に価格その他について相談します。  
※「宅建業者」（宅地建物取引業）とは不動産業者のことです。

#### 物件調査

宅建業者が売却予定物件の調査をします。  
※仲介する宅建業者を媒介（仲介）業者といいます。

#### 価格査定

媒介（仲介）業者から査定した価格が提示されます。

#### 媒介契約の締結

媒介契約を締結して、売却の依頼をします。

#### 広告（販売活動）

媒介業者は買主を探すための販売活動を行います。

#### 契約交渉

購入希望者と契約条件について交渉します。

#### 売買契約の締結

契約条件について買主と合意ができれば契約をします。

#### 決裁・引渡し

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。

一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
「不動産売買の手引」より

空家が老朽化しており、今後住む予定もない、管理することが困難な場合は解体することも一つの方法です。

### 解体業者について

土木工事業、建築工事業若しくはとび・土工工事業に係る建設業の許可を受けた工務店が解体を行うことができます。神奈川県ホームページにて、「解体工事業登録業者名簿」(毎月更新)が公開されているので、解体業者を探す際に参考にしましょう。

神奈川県 解体工事業登録業者名簿

🔍 検索

クリック

### 工事前に確認すべき事項

#### ① 解体する建物が共有名義の場合

他の所有者の同意を得たうえで解体する必要があります。解体前に登記簿を確認しておきましょう。

#### ② 隣地境界について

隣地との境界がはっきりしない場合は、事前に土地家屋調査士等に相談しましょう。

#### ③ 建設リサイクル法の届出 (工事発注者が提出)

解体建物の床面積の合計が80㎡以上の場合、工事発注者は工事の着手の7日前までに届出が必要です。

#### ④ 建築物除却届 (解体業者が提出)

工事部分の床面積の合計が10㎡を超える建築物の除却工事をする場合には届出が必要です。

### 解体工事の流れ

#### ステップ 1

##### 見積もり

建物の状況や隣地との境界を確認したうえで、比較検討の為複数社から見積もりを取りましょう。

#### ステップ 2

##### 工事前

工事が始まる前に迷惑をかける近隣へあいさつに行くと良いでしょう。また、ガスや配管を撤収する手配をしておきましょう。

#### ステップ 3

##### 工事

解体にあたって廃材の分別、収集運搬が必要です。また、廃材が地中に残っていないか確認をしましょう。

#### ステップ 4

##### 工事後

登記建物は解体後1ヶ月以内に「建物滅失登記」を行ってください。





自己活用したい

Q 1	空き家を相続しますが注意すべき事項はありますか。
A 1	建物や土地を相続したら、相続登記が必要となります。相続登記は遺言や遺産分割協議書により行います。詳しくは、専門家団体から適切なアドバイスを受けることをお勧めします。
Q 2	古い空き家を所有している（これから所有する）が、大地震に対する耐震性があるか心配です。建物の耐震に関することはどこに相談すれば良いですか。
A 2	昭和56年（1981年）5月31日以前に新築の工事に着手した（旧耐震基準）住宅は耐震性に課題がある可能性があります。相模原市役所では旧耐震基準の住宅の所有者等に対して無料の耐震相談制度や耐震診断等の補助制度を設けていますので、詳しくは相模原市役所の建築・住まい政策課にお問い合わせください。



人に貸したい

Q 1	空き家を貸し出したいのですが、どうすればいいですか。
A 1	建物の立地、規模、間取りなどの条件をもとに、どのような用途で貸し出すのか、また収支計算や維持管理などについて考慮する必要があります。詳しくは専門家団体を通じて専門家に適切なアドバイスを受けることをお勧めします。
Q 2	家賃の相場を知るにはどうすれば良いでしょうか。
A 2	家賃は、建物の立地、規模、築年、間取りなどにより変わります。周辺市場調査により目安がわかりますので、詳しくは専門家にご相談されることをお勧めします。
Q 3	家の賃貸借契約は個人間でも結べますか。
A 3	自己所有の建物であれば可能ですが、トラブル回避のために専門家に仲介してもらった方が安心です。詳しくは専門家団体を通じて専門家に相談されることをお勧めします。



売却したい

Q 1	相続で譲り受けた家だが、売却したいと思っている。
A 1	住宅を売却するには、不動産業者（宅地建物取引士）に相談する方法があります。宅地建物取引士は、売却したい住宅を調査して売買価格を査定します。その金額で良ければ仲介契約を結んで売買を依頼します。以降は、宅地建物取引士が、販売活動をして購入希望者が見つければ、売却が成立します。
Q 2	空き家そのまま売却する場合に必要な費用は何がありますか。
A 2	不動産売買契約書に貼る収入印紙(印紙税)が必要になります。印紙税は、売却価格によって異なりますが、概ね1万円以内になります。また、売買契約が成立した時点で宅地建物取引士に仲介手数料を支払う必要があります。仲介手数料は売却価格の3～5%ほどになります。その他には、売渡証券の作成費や抵当権抹消登記費用などがあります。

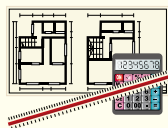


空き家を管理する

Q 1	空き家を放置しておくとうなりますか。
A 1	適切な管理をされていない建物は、急速に劣化が進みます。所有者には、空き家等を適切に管理する「責務」があり、それを怠ったために火災や事故が発生した場合、損害賠償を問われる可能性があります。
Q 2	空き家を管理しており、特に問題にはなっていないが、気を付けておくべきことはありますか。
A 2	近隣の住民から所有者へ、連絡が取れるようにしておくことと緊急時などにスムーズな対応ができ、また地域住民の安心にもつながります。また、自分で管理できなくなった場合の対応について、今から考えておくことが重要です。



## 建築士



一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会 相模原支部

TEL : 080-8876-7681

【受付時間】 月～金（土日祝日 年末年始除く） 9 : 00 ~ 17 : 00

## 宅地建物取引士



公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 相模北支部

TEL : 042-755-2398

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 相模南支部

TEL : 042-743-3276

公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 相模原支部

TEL : 042-776-3036

【受付時間】 月・火・木・金（祝日 年末年始除く）

10 : 00 ~ 16 : 00（12 : 00 ~ 13 : 00除く）

## 土地家屋調査士



神奈川県土地家屋調査士会

TEL : 045-312-1177

【予約制】 30分／件、水曜日（祝日 年末年始除く） 13 : 00 ~ 16 : 00

【予約日】 月～金曜（祝日 年末年始除く） 9 : 00 ~ 17 : 00

## 弁護士



神奈川弁護士会

TEL : 042-776-5200（相模原法律相談センター）

【受付時間】 月・水・金曜日 9 : 30 ~ 17 : 00（土日祝日 年末年始除く）

火・木曜日 9 : 30 ~ 20 : 00（土日祝日 年末年始除く）

## 司法書士



神奈川県司法書士会

TEL : 045-641-1389（電話相談）

【受付時間】 30分／件

月～金曜日（土日祝日 年末年始除く） 13 : 00 ~ 16 : 00

## 行政書士

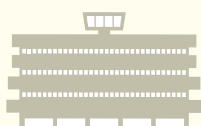


神奈川県 行政書士会

TEL : 045-228-8985（神奈川県行政書士会 市民相談センター）

【受付時間】 火・水曜日（祝日 年末年始除く） 13 : 00 ~ 16 : 00

## 相模原市



【受付時間】 土日祝日 年末年始除く

8 : 30 ~ 17 : 00（12 : 00 ~ 13 : 00除く）

交通・地域安全課 TEL : 042-769-8229（空家法、制度に関すること）

建築・住まい政策課 TEL : 042-769-9252（空き家の利活用に関すること）

## 🏠 家財等の整理

家庭から出るごみで、家具や自転車、布団など比較的大きなものや、家電製品など小さくても燃やす前に砕かなくてはならないものは「粗大ごみ」として処分することができます。粗大ごみは、ごみ集積場所からの定期収集は行っていません。必ず、事前申し込みにより、自宅まで収集に伺う「戸別収集」かご自分で受入施設に持ち込む「直接搬入」かのいずれかの方法で適正に出してください。

### 直接搬入の場合

北部粗大ごみ受入施設（緑区下九沢 2083-1）  
南部粗大ごみ受入施設（南区麻溝台 1524-1）  
津久井クリーンセンター（緑区青山 3385-2）  
【受付】月～土（年末年始除く）9：00～16：00



### 戸別収集の場合

粗大ごみ受付事務所 TEL：042-774-9933  
【受付時間】月～金曜日（祝日年末年始除く）8：00～18：00



#### [家電リサイクル法の対象の場合]

各種家電製品のうち、家電リサイクル法の対象であるエアコン、テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機・衣類乾燥機は粗大ごみとして収集できません。家電販売店等に引き取ってもらうようにしてください。

## 🏠 登記等

不動産登記とは、土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などについて、民法や不動産登記法に精通した登記官（法務局職員）が登記簿に記録し、一般公開する制度です。

不動産の所有者（登記名義人）が死亡した際に行う所有権の移転の登記が相続登記です。法定相続に基づく場合、遺言に基づく場合、遺産分割協議に基づく場合などがあります。

相続登記が放置されているため、所有者の把握が困難となり、まちづくりのための公共事業が進まないなどのいわゆる所有者不明土地問題は全国に広がっており、社会的関心を集めています。また、相続登記未了は、適切な管理がされていない空き家の増加の要因の一つであるとの指摘もされています。

#### [亡くなった方が登記されている所有権の

#### 登記名義人ではない場合]

登記は登記名義人の方について行わなければなりませんので、例えば、亡くなられた方のご両親が登記名義人になっている場合は、まずそのご両親からの相続登記を行う必要があります。何世代も相続登記をしていない場合（数次相続の場合）は、相続人も増えて、多くの書類が必要となります。詳しくは、不動産の所在する管轄の法務局に相談ください。また、司法書士に申請を依頼することができます。

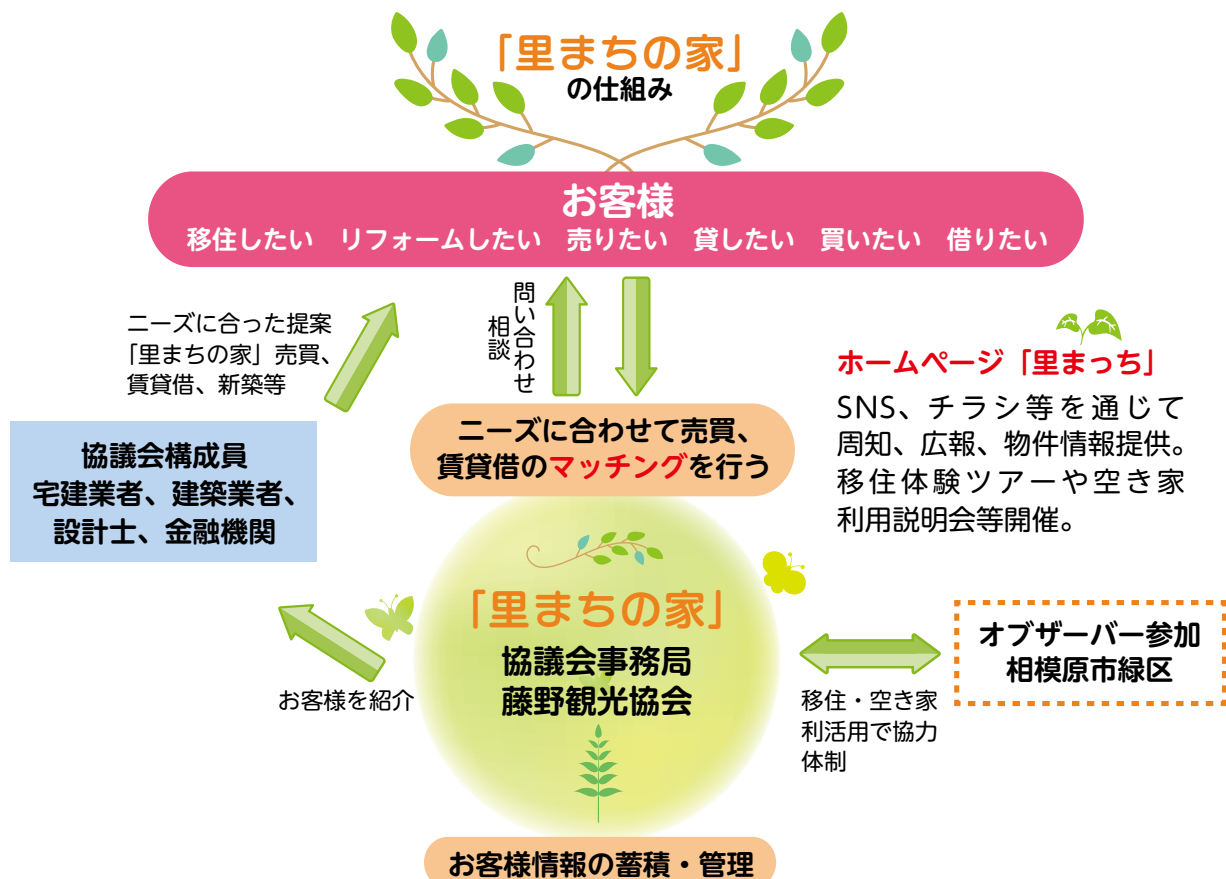


## 空き家を活用した移住促進の取組 「里まちの家」推進プロジェクト

相模原市緑区にある旧藤野町エリアは、都心から1時間で行ける里山の原風景を今に残す里まちです。やまなみの風景の中で自然と寄り添うことのできる暮らし、移住者と地元の方々との交流も盛んで、これからの移住地として注目を集めています。

このようなニーズに応えるため、地元緑区を中心とした中山間地の景観に調和した自然素材の利用と耐久性、居住性を兼ね備えた住宅「里まちの家」を提供することを目的として、相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会が発足しました。

協議会メンバーは地元の宅建業者、金融機関、設計士、建築業者など22社で構成され、オブザーバーとして相模原市緑区が参加しています。



<http://satomatch.net/>

「里まっち」は、協議会が運営する、藤野への移住相談に加えて、家さがし&家づくりの最新情報を地元から発信しながら、みなさんと藤野をマッチングするための窓口です。

地元力を活かし、不動産情報はもちろん、相談に応じて地元材を使ったリノベーション業者や家具職人など地元企業への橋渡しも行っています。

里まっち

検索

クリック



編 集

一般社団法人

神奈川県建築士事務所協会相模原支部

この冊子は相模原市協働事業提案制度により作成しました。

発行日 平成30年3月

連絡先

**TEL : 080 (8876) 7681**

U R L : <http://sagamihara-kana.jp/>

Email : [shinjikyosagamihara@outlook.jp](mailto:shinjikyosagamihara@outlook.jp)