



空き家の 利活用 マニュアル

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





はじめに

相模原市においても、全国と同様に今後人口減少や急速な高齢化が進み、相続問題や所有者死亡等により管理ができなくなった住宅が空き家となることにより、様々な問題の発生が懸念されます。

所有者がいざ対策を始めようとした際に、何をどうしたら良いのか、どこに相談すればよいかかわからないまま、時間の経過とともに管理不全の空き家となる事例が見受けられます。

現在、空き家問題に直面していない場合でも、いつ自分自身の問題になるかわかりません。ライフスタイルやライフステージにあわせてどのように空き家を維持活用していくのかを考え、専門家へ相談する等、早めに対策を講じることで問題の発生を未然に防ぐことができます。

このマニュアルは、空き家の代表的な利活用の方法と補助金等の支援策や、空き家等に関する適切なアドバイザー（相談先）を探すためのQ&A等で構成されています。

このマニュアルが、空き家の問題発生予防及び解決に少しでも役に立つことが出来れば幸いです。

第1章

空き家の利活用マニュアルについて

P5

- ① マニュアルの使い方
- ② フローチャート

第2章

空き家のリスク

P9

- ① 空き家放置の危険性
- ② 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ③ 所有者の管理責任

第3章

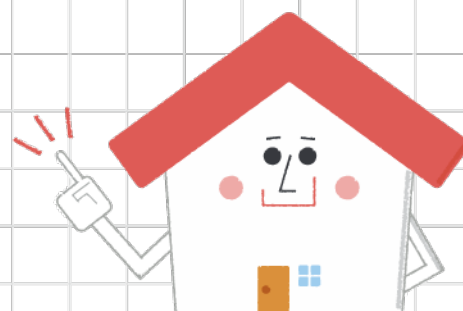
空き家を所有した場合の対策

P15

- ① 空き家のまま管理する
 - 1) 自身で管理する
 - 2) 事業者等に管理を委託する
 - 空き家のお手入れ・セルフチェックリスト
- ② 空き家の利活用
 - 1) 利活用のための下準備
 - (A) 空き家の状況確認表の作成
 - (B) インспекション
 - (C) 耐震化への一歩は耐震診断から
 - (D) リフォーム
 - 2) 空き家を貸す
 - 3) 空き家を売る
- ③ 空き家を解体する

トピック

『里まちな家推進プロジェクト』……………P35



第4章

アドバイザーを見つけるためのQ&A

P39

- ① 自己活用したい
- ② 人に貸したい
- ③ 売却したい
- ④ 空き家を管理する

トピック

『財産を次世代に継承するために』

第5章

アドバイザー紹介

P49

- ① 建築士
- ② 宅地建物取引士
- ③ 土地家屋調査士
- ④ 弁護士
- ⑤ 司法書士
- ⑥ 行政書士
- ⑦ 相模原市

第6章

その他のお役立ち情報

P59

- ① 家財等の整理
- ② 活用時の相続人同意
- ③ 税金（固定資産税、譲渡所得税等）
- ④ 登記等
- ⑤ その他補助金

第7章

空き家活用事例

P65

- 事例1 保護猫と暮らすシェアハウス
- 事例2 商店街の地域拠点サロン
- 事例3 多機能型事業所
- 事例4 ゲストハウス

第1章

空き家の利活用マニュアルについて



1 マニュアルの使い方

空き家の利活用を考える上で、物件の情報を把握することは大切なことです。まずは、空き家の状況確認表（P18）を作成しましょう。

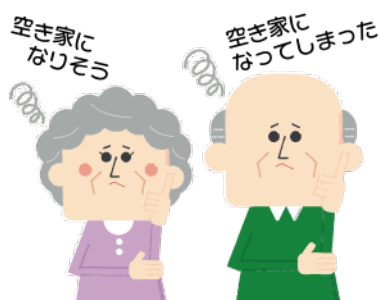
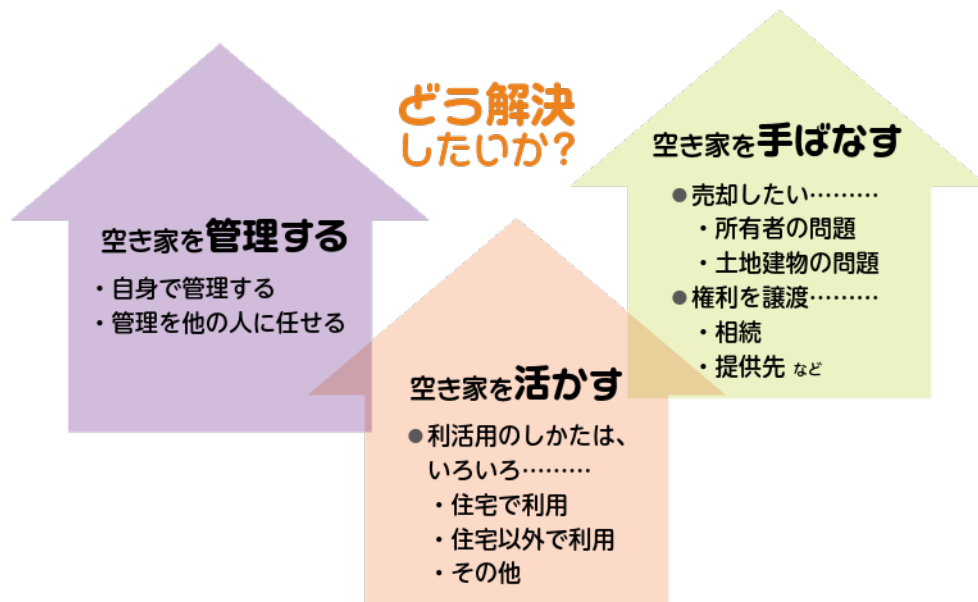
第2章に空き家のリスク、第3章に代表的な空き家の利活用の方法と、それに関する補助金の内容等を掲載しています。空き家であることのリスクを理解した上で、解決方法を選択する参考にしてください。

第4章に空き家に関する様々な問題について、適切なアドバイザー（相談先）を見つけるためのQ&Aを掲載しています。自分の悩みに近いQ&Aを見つければ、相談先を知ることが出来ます。

第5章では、アドバイザーの業務内容等を掲載しています。

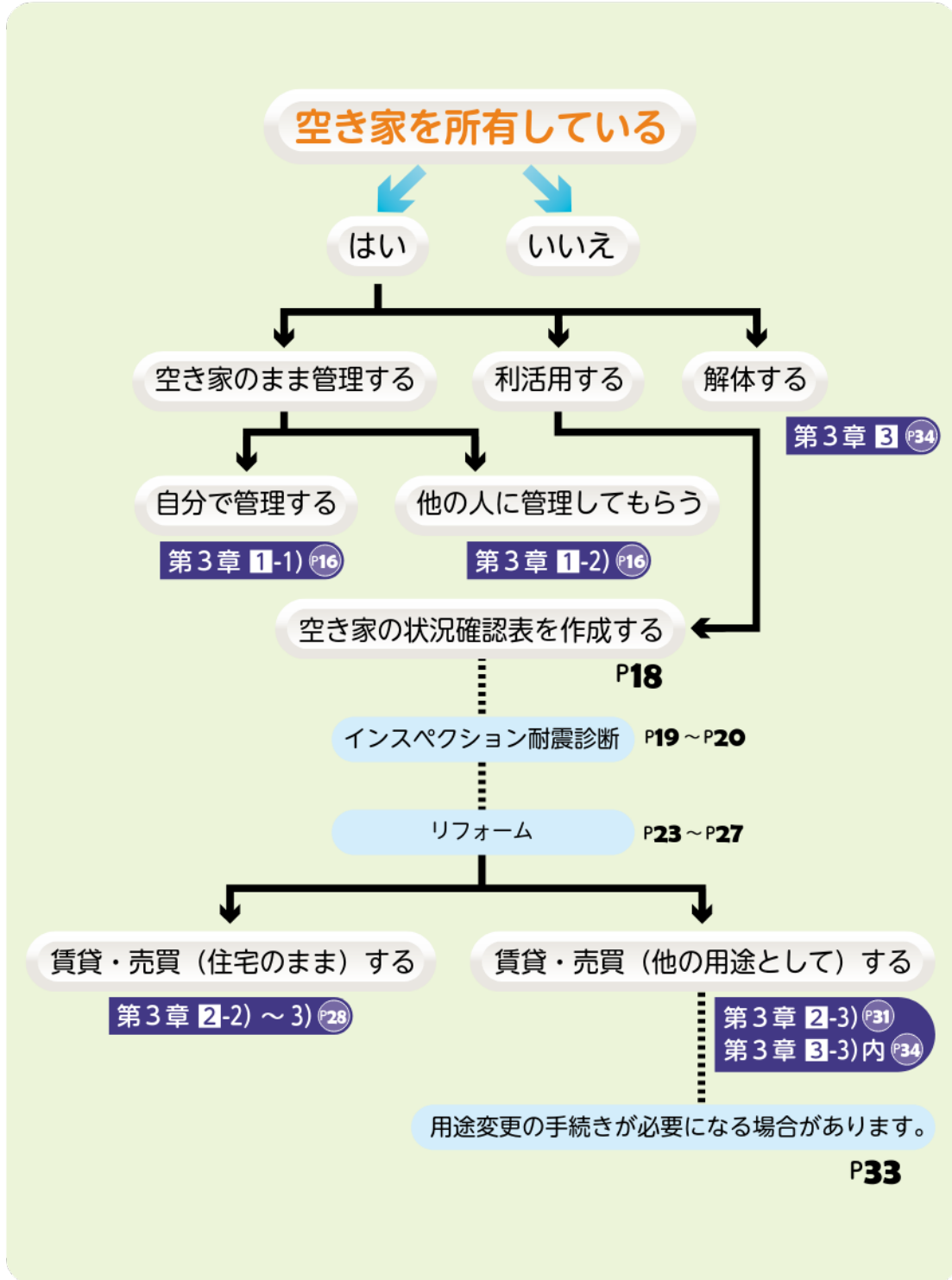
第6章に全国の空き家を利活用した事例を掲載しています。

様々なページから自分に合った情報を見つけ、空き家を利活用するための参考にしてください。



2 フローチャート

このフローチャートで活用方法について考えていきましょう。



第2章

空き家のリスク



1 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



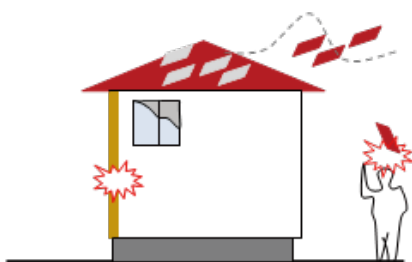
→利活用時の大きな費用負担につながる。

●雨漏りなど



→劣化を急速に進める。

●倒壊・飛散など



→近隣に被害を与える恐れがある。

●シロアリ等の害虫



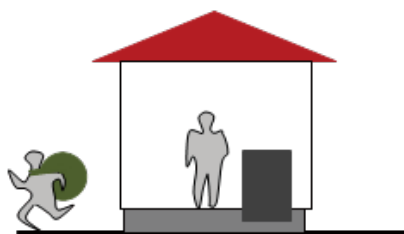
→柱等が弱くなり大きな被害へにつながる。

●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。

●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。

2 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、平成 27 年 5 月に関係法令も含めて全面施行されました。



空家等の定義（空家法第2条第1項）

「空家等」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいいます。



特定空家等の定義（空家法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次の状態にある空き家等をいいます。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



空き家の所有者等の責務（空家法第3条）

所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努める必要があります。



空家等の適切な管理と有効活用への対策（空家法第12条、第13条）

市町村は、所有者等への情報提供や、適切な管理に向けた有効活用について必要な対策を講ずるよう努めるものとしています。



問題のある空家等への対策（空家法第14条、16条）

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令、代執行をすることが可能となっています。所有者等が勧告されると住宅用地の税制優遇措置を受けることが出来なくなります。また、命令に違反した場合、50 万円以下の過料に処されます。

3 所有者の管理責任

② の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）】

- 1項：隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
2項：隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

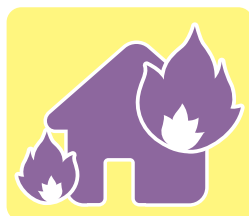


●建物の倒壊、物の落下等

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は、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）】

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵（かし）があることにより他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。



●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条の規定は、失火の場合には、これを適用せず。ただし、失火者に重大なる過失ありたるときは、この限りにあらず。

【民法第709条（不法行為による損害賠償）】

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

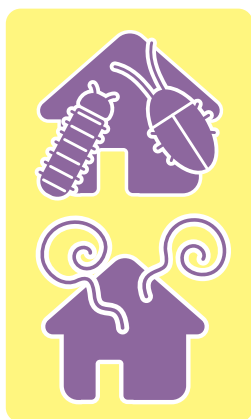


● 空き家の所有者等の責務

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）】

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。



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）】

特定行政庁は、第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

第3章

空き家を所有した場合の対策



1 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。

また、防犯性の面においても不審者の侵入や放火などを誘発する恐れがあります。家の傷みが進行すると、補修などの費用が大きくなってしまいます。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、適切な管理を行いましょう。

右ページの空き家のお手入れ・セルフチェックリストを使って自分で空き家を管理する際の主なチェック内容を確認しましょう。



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。

事業者情報は、協議会へお問合せいただくか、協議会ホームページをご覧ください。

[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

クリック

〈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



■ 空き家のお手入れ・セルフチェックリスト

自分で
チェック!

【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



2 空き家の利活用

1) 利活用のための下準備

空き家を活用したいと考えたとき、活用する前に下準備を行っておくことで、より効果的に、より安全・安心に活用することができます。

(A) 空き家の状況確認表の作成

空き家の情報を把握しておくことは大切なことです。ご自分が所有する住宅の状況や相談したい内容を整理しておけば、専門家団体へ相談する際もスムーズになります。

所有者	
氏名	
住所	〒 〇〇 〇〇 〇〇 市
電話番号	
住宅の基本情報	
土地所有 建物所有	
所在地	〒 〇〇 〇〇 〇〇 市
最寄り駅からの距離	線 駅から 分（徒歩・バス）
敷地面積	㎡
延床面積	㎡
延べ床面積	㎡
階数	階
構造	木造・鉄骨造・鉄骨コンクリート造・その他
建築時期	S40年より前・S40～54年・S50年以降
目前の住居	賃貸住宅・雑居住宅・その他（ ）
管理状況	
その他	
相談内容	

(B) 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

空き家を所有した時に「このまま住むことに不安がある」「売却・賃貸しようとする際に補修工事が必要かどうかわからない」といった悩みを持つ方も少なくないと思います。

新築の場合、構造耐力上主要な部分（柱、基礎など）や雨水の浸入を防止する部分（屋根や外壁など）について、10年間の保証が義務付けられていますが、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。

実際に、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。

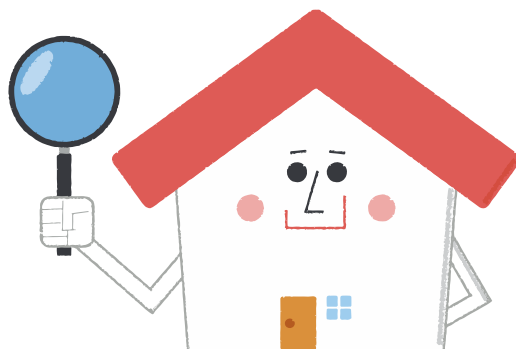
ただし、インスペクションの方法により調べられる範囲が異なり、必ず欠陥が発見できることを保証するものではありませんので、詳しくは調査実施者へご相談ください。

【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。



(C) 耐震化への一步は耐震診断から

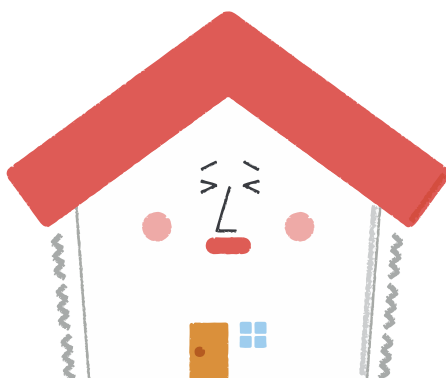
平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、多くの建物の倒壊や火災等により6,434名の尊い命とともに、多くの財産が奪われました。このうち、地震による直接的な死者数は5,502名であり、この約90%にあたる4,831名が住宅等の倒壊によるものでした。

その後、平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、死者・行方不明者が約2万名、全壊建築物が約13万戸、半壊建築物が約26万戸となる甚大な被害をもたらしました。被害の多くは津波によるものでしたが、内陸部においても地震により建物に被害があり「圧死・損壊死」の被害者数は700名以上に上るとされています。

そして、これらの倒壊した多くの建物は、昭和56年（1981年）5月31日以前に新築の工事に着手した、いわゆる旧耐震基準の建物であったと報告されており、耐震化などの対策が必要とされています。

こうした背景において、相模原市では、地震災害から市民の生命と財産を守り、災害に強い安全なまちづくりを目的として「新・相模原市耐震改修促進計画」を策定し、住宅の無料耐震相談会や耐震診断等補助金などの支援制度により、住宅・建築物の耐震化の促進を図っています。

地震に対する安全性は、建築した時期や建物の建つ地盤の状況だけで決まるものではありません。「耐震診断」とは、建築した時の設計や経年による劣化状況など様々な要因を総合的に判断して、建物の地震に対する安全性の判定を行うことです。建物の耐震化を行う上で初めに必要なことは建物の耐震性を知ることです。そのため、耐震化の一步として、まずは「耐震診断」を受けましょう。



相模原市の戸建住宅に対する地震対策支援制度

無料

□ NPO法人建築文化研究会との協働による耐震相談員派遣制度

図面を使った簡易な耐震診断や耐震補助制度の説明、家具転倒防止などすぐにできる地震防災対策など、地震・耐震に関する正しい情報を提供するため、耐震相談員が無料でご自宅に伺います。

【対象者】昭和56年（1981年）5月31日以前に建築確認を取得し、建築された戸建住宅の所有者等 ※平成30年度までの制度

無料

□ 建築士による自宅の耐震相談会

公民館等で専門家が相談に応じます。確認通知書・図面等があれば持参してください。なお、事前予約制となっており、予約がない場合には開催しません。開催日は広報さがみはら等でお知らせします。

【対象者】昭和56年（1981年）5月31日以前に建築確認を取得し、建築された戸建住宅の所有者等

補助金

□ 戸建住宅耐震診断等補助制度

【対象建築物】

昭和56年（1981年）5月31日以前に建築確認を取得し建築された木造や鉄骨造等の戸建住宅（昭和56年6月1日以降に増築をした場合は、増築部分の延べ面積が既存部分の1/2以内）

【対象者】対象建築物を所有し、自ら居住する者又は居住する一親等以内の親族

【補助金額】耐震診断：上限12万円

（参考：在来木造住宅で延べ面積100㎡で増築なし、図面等ありの場合、13万円（税込）程度）

改修計画：耐震改修の補強設計にかかる費用の2/3以内で上限12万円

改修工事：耐震改修工事にかかる費用の1/2以内で上限80万円

（高齢者世帯等に対して25万円の加算あり）

工事立会にかかる費用の1/2以内で上限6万円

※その他に耐震改修と併せて行う防火構造改修の補助や、耐震シェルターなどの簡易な耐震対策補助制度もあります。

※申込期限がありますので、詳しくはお問い合わせください。また、補助予定金額に達した時点で締め切りとなります。

相模原市の分譲マンションに対する地震対策支援制度

無料

既存分譲マンション耐震巡回相談

区分所有形態のマンション管理組合等を対象として、建築構造技術者と市職員が集会室等に出張して現況建物の状況、図面や構造計算書等に基づいて相談に応じます。

【対象建築物】

昭和56年（1981年）5月31日以前に建築確認を取得し、工事に着手したもの

補助金

分譲マンション耐震診断等補助制度

【対象建築物】

- ・昭和56年（1981年）5月31日以前に建築確認を取得し、建築されたもの
- ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の分譲マンション
- ・分譲マンション耐震巡回相談を受けていること

【対象者】管理組合等

【補助金額】耐震診断：耐震診断にかかる費用の5/6以内で1住戸につき5万円上限

改修計画：耐震改修の補強設計にかかる費用の2/3以内で1住戸につき5万円上限

改修工事：耐震改修工事にかかる費用の23%と延べ面積に49,300円を乗じた額の23%を比較し、低い方の額で1住戸につき60万円上限

※申込期限がありますので、詳しくお問い合わせください。また、補助金をご利用いただく場合は、予算を確保する必要がありますので、当該年度にご用意が出来ない場合があります。予めご承知置きください。



地震対策支援制度に関する問い合わせ先
相模原市 建築・住まい政策課
TEL：042-769-8252（直通）

(D) リフォーム

相続等で住宅を取得し、自分で居住しようと考えたとき、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。

ここでは、リフォームの流れを確認し、どの場所をどのような目的で、どのくらいの予算でリフォームするのか、工事のスケジュールの確認を行います。

【リフォームの流れとポイント】



【リフォームの費用の目安】

リフォームの工事費は、工事範囲や材料のグレード、施工方法といった工事内容で大きく異なります。さらに、対象建物の建設時期や構造によって左右されることになります。

このように、リフォームの工事費は、個別物件ごとの条件によって異なりますが、ここでは、近年の相場などを参考にしながら、標準的な工事内容・グレードによる工事費を目安として紹介します。

住宅種別	工事内容	工事費の目安	工事概要等
戸建	屋根葺き材をカバー工法により改修	156～223万円	<ul style="list-style-type: none"> ・工事概要：化粧スレート屋根を金属屋根にカバー工法により改修 ・屋根面積：101.0㎡（2階屋根85.0㎡、1階屋根16.0㎡） ・屋根勾配：4.5寸 （処分費、運搬搬入費は別途）
	外壁の塗替え	67～95万円	<ul style="list-style-type: none"> ・工事概要：モルタルリシン吹付を可とう形改修塗材シリコンへ塗替え（シリコン・ローラー仕上げ） ・建築面積：61.9㎡、外壁面積：125.0㎡
	システムキッチンの取替え	82～112万円	<ul style="list-style-type: none"> ・工事概要：システムキッチンと同サイズで取替え、レイアウト変更なし ・タイル仕上げのキッチン回りの壁をキッチンパネルに変更 ・型 状：システムキッチンL型 ・間口寸法：シンク側2,250mm × ガス側1,650mm （運搬搬入費は別途）
マンション	床材の変更	13～18万円	<ul style="list-style-type: none"> ・工事概要：カーペットを防音フローリングへ変更。フローリングは、LL-45の遮音等級基準を満たしたものを選択。 ・床面積：11.8㎡ （処分費、運搬搬入費は別途）
	ユニットバスの取替え	62～85万円	<ul style="list-style-type: none"> ・工事概要：新しいユニットバスに交換。 ・ユニットバス：1,216サイズ（1.2m×1.6m） （処分費、運搬搬入費、暖房乾燥機換気扇などの専用電源新設は別途）
	便器の取替え	22～29万円	<ul style="list-style-type: none"> ・工事概要：洋式便器からタンク式温水洗浄便座付節水型洋式便器 ・リフォーム対象床面積：0.5坪 （処分費、運搬搬入費は別途）

※1 モデル住宅の面積：戸建住宅は建築面積61.9㎡・延床面積107.86㎡、マンションは延床75.51㎡

※2 リフォームの内容・仕様等、詳細については、下記ホームページを参照

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページ

「住宅リフォーム見積チェックシステムの見積事例（2017年時点）」より

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
「安心・快適住宅リフォームハンドブック」より

住宅リフォームの減税制度について

住宅リフォームを行う消費者が一定の要件を満たす場合に受けることができる税の優遇措置があります。

税の控除額や軽減額などの算出方法については、制度の種類やリフォームの内容により異なります。また、各制度には工事、住宅及び居住者などに係る要件があり、それらを満たす場合でないと優遇措置の適用を受けることができませんので、それぞれの制度を正しく理解することが必要となります。

1. 所得税額の控除

所得税は、1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課税される国税です。

所得税額控除の適用を受ける場合は、工事完了後の確定申告で要件を満たす工事を行ったことを申告することが必要となります。

概要	控除対象期間	被控除	リフォームローン要件	要件
投資型減税	1年分	工事費等の10%	ローンの有無によらない	工事の内容・費用、住宅、居住者等
ローン型減税	5年分	性能向上リフォーム※の2%及び毎年の年末リフォームローン残高の1%	5年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等
住宅ローン減税	10年分	毎年の年末リフォームローン残高の1%	10年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等

※ ここでは、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームをいいます。

2. 固定資産税の減額措置

固定資産税は、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課税される地方税です。

固定資産税の減額措置とは、要件を満たすリフォームを行った場合に、リフォームに要した費用の額によらず一定の割合で家屋の固定資産税が軽減される制度です。

固定資産税の減額措置の適用を受ける場合は、工事完了後3ヶ月以内に市区町村へ要件を満たすリフォームを行ったことを申告することが必要となります。

概要	控除対象期間	軽減額	要件
固定資産税の減額措置	1年度分	家屋の固定資産税の1/2又は1/3	工事の内容・費用、住宅、居住者等

※ ただし、住宅が通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は2年度分。

3. 贈与税の非課税措置

贈与税とは個人が受けた現金などの贈与に応じて課税される国税です。

贈与税の非課税措置とは、リフォームを行うために父母や祖父母から資金（住宅取得等資金）の贈与を受けた場合に、贈与の一定額までが非課税（相続税も課税されていない）となる制度です。

贈与税の非課税措置の適用を受ける場合は、リフォームを行った翌年の贈与税の申告期間に、要件を満たす工事を行ったことを税務署へ申告することが必要となります。

概要	控除対象期間	要件
贈与税の非課税措置	1年分	工事の内容・費用、住宅、居住者 等

4. 登録免許税の特例措置

登録免許税とは、国による登記等に課税される国税です。個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般住宅特例より軽減（0.1%（一般住宅特例0.3%、本則2%））を受けることができる制度です。

5. 不動産取得税の特例措置

不動産取得税とは、不動産を取得した人に、その不動産の所在する都道府県が課す地方税です。その特例措置とは、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税の軽減を受けることができる制度です。

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
「住宅リフォームの税制の手引き」(平成29年10月) より

詳しくは、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会ホームページをご覧ください。

住宅リフォーム推進協議会

検索

クリック

その他の住宅リフォームの制度について

融資

□ リフォーム融資（高齢者向け返済特例）

〈内 容〉

住宅のリフォームを行う方に対する住宅金融支援機構の融資です。

満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月のお支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括してご返済いただく融資です。

〈対 象 者〉

満60歳以上の方（お申込時点）

〈対 象 工 事〉

バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォーム

〈問い合わせ先〉

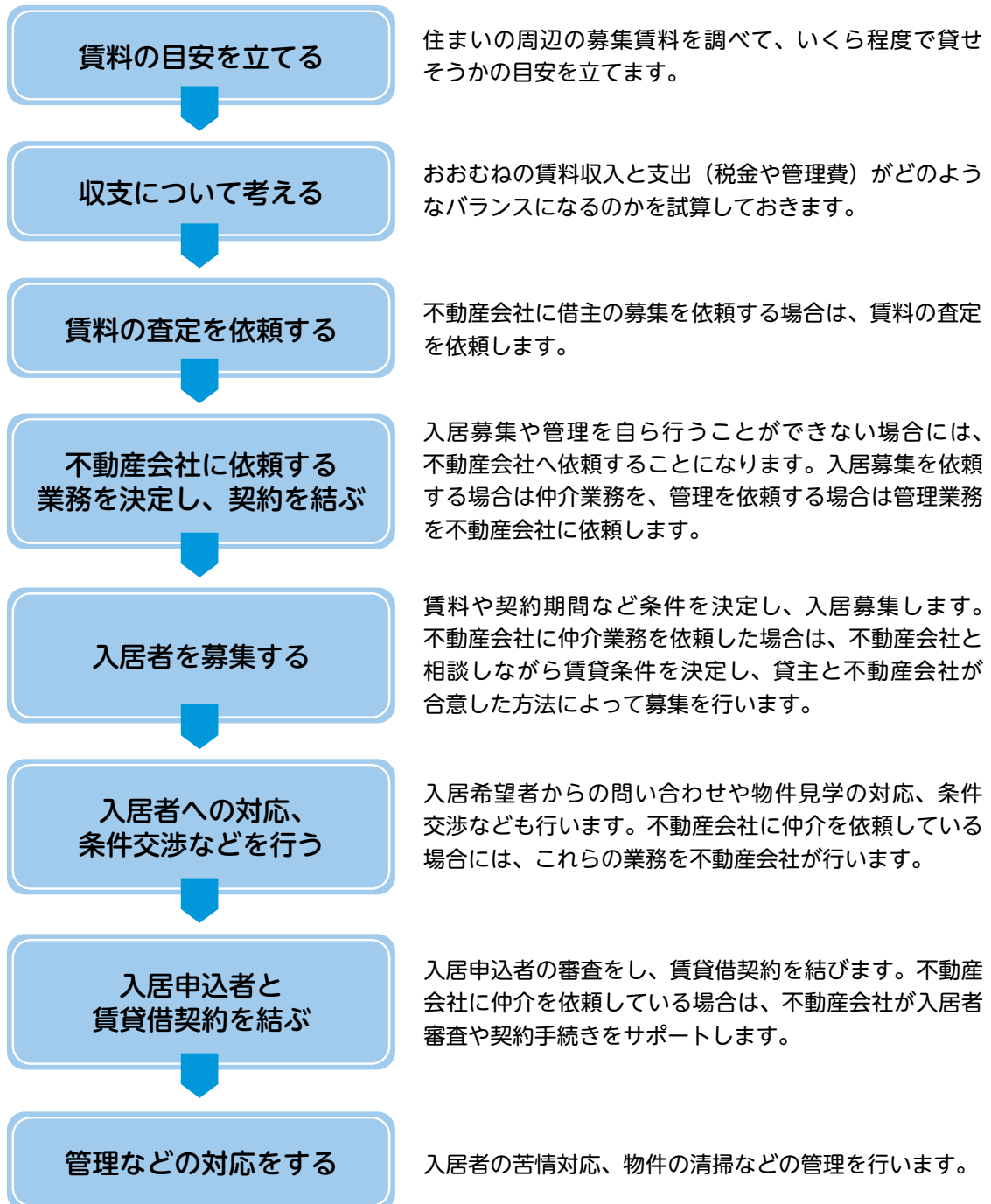
住宅金融支援機構〈お客さまコールセンター〉 TEL：0120-0860-35

2) 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、以下のような手順で進めることができます。

なお、賃貸して、一定期間経過後に自身で使いたいと考える人は「定期借家契約」という方法もあります。契約時に契約期間を定めておくことで期間終了とともに賃貸契約も終了するものです。



媒介（仲介）報酬（手数料）

居住用建物の賃貸借の媒介の場合、媒介業者が受領できる媒介（仲介）報酬（手数料）は、宅建業法で限度が定められています。

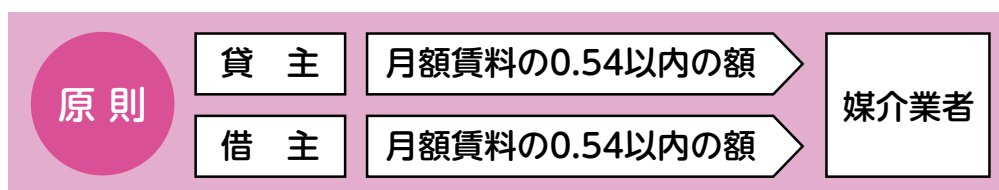
賃料の1ヵ月分の1.08倍以内の額→貸主0.54ヵ月以内、借主0.54ヵ月以内の額

※支払をする貸主又は借主の承諾を得ている場合は、一方だけから賃料の1ヵ月以内の額を媒介報酬として受け取ることも認められています。

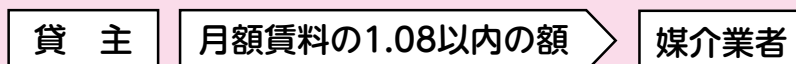
媒介業者の受け取ることのできる媒介報酬は、依頼者の双方から受け取る場合又は一方からだけ受け取る場合であっても賃料の1ヵ月分の1.08倍以内の額が上限となります。

※なお、代理の場合も代理業者が受領できる報酬は賃料の1ヵ月分の1.08倍以内が上限です。

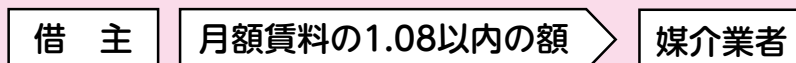
ただし、宅建業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が賃料の1ヵ月分の1.08倍を超えることはできません。



貸主の承諾がある場合（借主からは報酬を受領しない）



借主の承諾がある場合（貸主からは報酬を受領しない）



※（報酬告示で特に認められる場合を除き）他の名目（依頼されていない広告費等）で、賃料の1.08ヵ月分を超える報酬を受領することは、宅建業法に違反することになります。

 賃貸に関する制度について

借上げ

 マイホーム借上げ制度

〈内 容〉

シニアの皆様（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができます。また、家を借りたい方には、敷金・礼金がないなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供します。

ライフスタイルに合わなくなったシニアの皆様の家を、有効に活用することで、家を貸したい方と借りたい方の双方にメリットの生まれる制度です。

〈問い合わせ先〉

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI） TEL：03-5211-0757

補償

 神奈川あんしんすまい保証制度

〈内 容〉

賃貸住宅に入居する高齢者に対し、希望すれば、有償で入居後の見守りを新聞配達等で実施し、万が一、居室内事故があった場合に葬儀や残存家財の片付けなどの対応を保証する制度です。

また、保証内容を見守りを中心とし、毎月の利用料を抑えた「あんすまコンパクト」もあります。

〈問い合わせ先〉

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 TEL：045-664-6896

3) 空き家を売る

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

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。売主は告示した瑕疵については責任を負いませんが、告示を怠ったり、隠れた瑕疵があると、損害賠償の請求を受けることがあります。

売買までの流れ



媒介報酬（仲介手数料）

宅建業者が依頼者から受取ることのできる媒介報酬の額は、上限が決められています。宅建業者が課税業者の場合は消費税が加わります。

なお、媒介報酬の額は、消費税を含んだ総額で表示されます。

（媒介報酬額の上限度）…宅建業者が課税業者の場合

売買代金	媒介報酬額
200万円以下の部分	5.4%以内の額
200万円を超え400万円以下の部分	4.32%以内の額
400万円を超える部分	3.24%以内の額

※取引額が400万円を超えるときは、簡易計算法で計算できます。

媒介報酬（手数料）の上限度…宅建業者が課税業者の場合

簡易計算法	消費税抜き売買代金 × 3.24% + 64,800円
-------	-----------------------------

《計算例》

宅建業者が課税業者の場合

消費税抜き売買代金が2,000万円の場合の媒介報酬の上限

$200万 \times 5.4\% + 200万 \times 4.32\% + 1,600万 \times 3.24\% = 712,800円$

（簡易計算法） $2,000万 \times 3.24\% + 64,800円 = 712,800円$

★媒介報酬は、成功報酬

宅建業者は、その努力により売買等の契約を有効に成立させたときにはじめて媒介報酬を請求することができます。通常は、契約が成立したときに報酬の半額、決済時にその残額を請求しています。なお、その契約が買換え特約条項などで解除された場合等は報酬は返還することになっています。

★代理のときの報酬額は

代理の場合、成功報酬である点は媒介と同様です。しかし、依頼者の一方からのみ受取する場合の報酬の額は、媒介のときの2倍（消費税抜き売買代金×6.48%+129,600円）が上限となります。

また、売主と買主の依頼者双方から報酬を受取する場合の報酬の合計額も、（消費税抜き売買代金×6.48%+129,600円）が上限となります。

トラブル防止のための情報開示

買主が知らなかった瑕疵（欠陥）を「隠れた瑕疵」といいます。売主は、この「隠れた瑕疵」について責任（「瑕疵担保責任」）を負います。例えば、建物に雨漏りやシロアリの害などの「隠れた瑕疵」があった場合、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます（契約の目的を達することができない場合は、契約を解除することができます）。

瑕疵に関するトラブルは多く発生しています。売主は、知っている土地・建物の状況について、情報を開示しておく必要があります。取引の実務では、売主が知っている土地・建物の過去の履歴や瑕疵等についての告知書（物件の状況等の報告書）の作成に協力をお願いします。契約の前に物件の状況等を買主に説明しておくことで瑕疵をめぐるトラブルを防止することができます。売主は、告知した瑕疵については責任を負いませんので、もれなく説明しておくことが大事です。

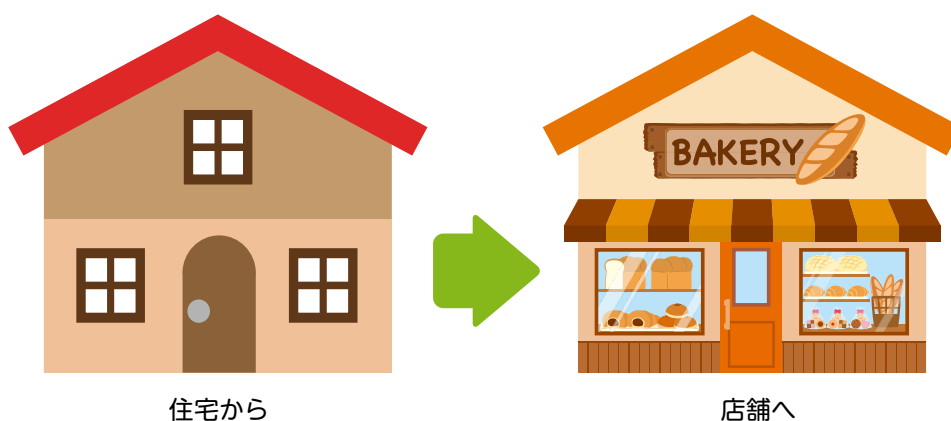
一般財団法人 不動産適正取引推進機構「不動産販売の手引」より

用途変更

用途変更とは、建築物の用途を他の用途へと変更することです。

建築基準法では、一定面積以上を店舗や福祉施設などの特定用途に変更する場合には、新築と同様に法令に基づく建築確認や届出の手続きが必要となります。手続きが不要の場合でも、所有者の責任において、変更する用途に合った構造や設備、仕様等を法適合させる必要があります。

詳しくは、建築士（P51）等の専門家にご相談いただくことをお勧めします。



3 空き家を解体する

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(P53)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、比較検討の為に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

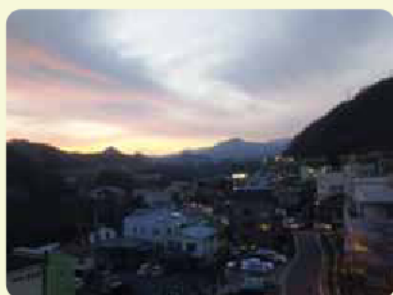
解体にあたって廃材の分別、収集運搬が必要です。また、廃材が地中に残っていないか確認をしましょう。

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。



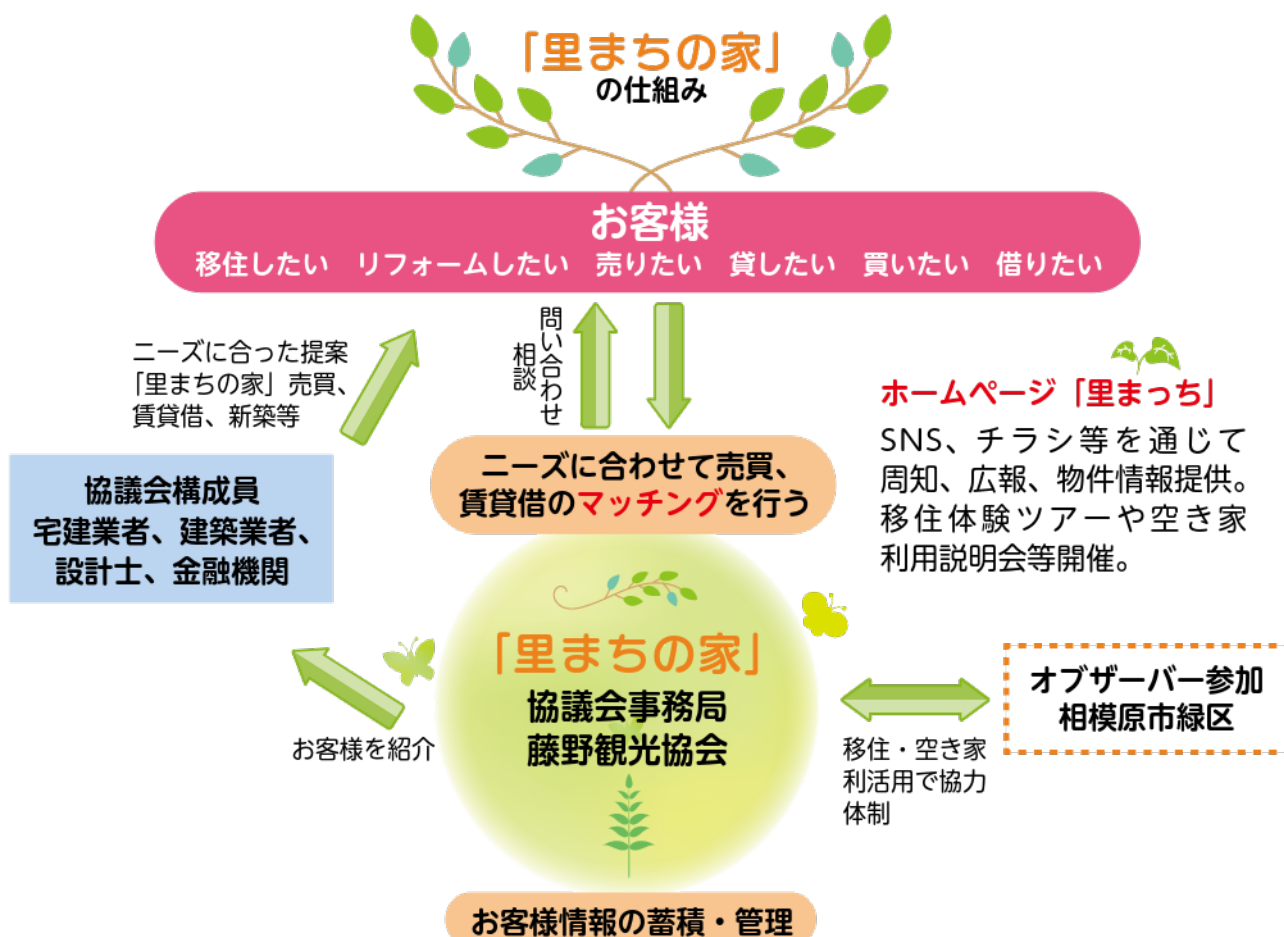


空き家を活用した移住促進の取組 「里まちの家」推進プロジェクト

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

検索

クリック

「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り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。

移住したくなる家さがし&家づくり



1

移住についての無料相談ができます



4

安心して高品質な地元材が使えます



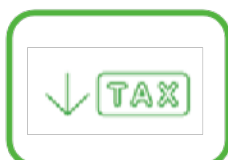
2

相談は賃貸、購入、新築リフォームを問いません



5

住宅の耐震等の調査ができます



3

補助金、減税対象になる住宅があります



6

現在相模原市緑区に住宅を所有している方も相談できます

第4章

アドバイザーを見つけるためのQ&A



- ① 自己活用したい…………… P40
- ② 人に貸したい…………… P42
- ③ 売却したい…………… P44
- ④ 空き家を管理する…………… P46

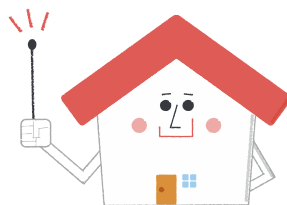


1 自己活用したい

※アドバイザー欄の番号(①～⑦)は、各専門家の資格を示しています。

第5章に業務内容の紹介と連絡先が記されていますので、相談先を探す手がかりとしてください。

※○は最適なアドバイザーです。



アドバイザー						
建築士	宅地建物取引士	土地家屋調査士	弁護士	司法書士	行政書士	相模原市
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

Q1	空き家を相続しますが注意すべき事項はありますか。
A1	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。
Q2	空き家を増改築などリフォームしたい場合はどこに相談すれば良いですか。
A2	増改築や大規模なリフォームを行う際には、建築基準法に基づく建築確認申請が必要となる場合があります。詳しくは専門家にご相談されることをお勧めします。
Q3	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。
A3	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。

登記等 P63

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
				○		

リフォーム P23～

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○						○

耐震化への一歩は耐震診断から P20～

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○						○

Q4	現状の建物が適法なのか知りたいのですがどこに相談すれば良いでしょうか。
A4	建築時に相模原市役所等から交付を受けた確認済証や検査済証を確認することで建物が適法に建ったものか確認ができます。紛失した場合でも、手続きがなされていれば相模原市役所において確認ができますので、詳しくは相模原市役所の建築審査課にお問い合わせください。
Q5	リフォームや耐震改修工事に関する補助制度、融資、減税などについて知りたい。
A5	相模原市役所ではリフォーム、耐震診断・耐震改修工事などに対する補助制度があります。融資については、60歳以上の方を対象にした住宅金融支援機構のリフォーム融資などがあります。また、一定の要件を満たすリフォームを行った場合には、所得税の控除などの減税制度があります。

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○						○

地震対策支援制度 P21・22
 リフォームの減税について P25・26
 リフォーム融資 P27

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○						○

2 人に貸したい

※アドバイザー欄の番号(①～⑦)は、各専門家の資格を示しています。

第5章に業務内容の紹介と連絡先が記されていますので、相談先を探す手がかりとしてください。

※○は最適なアドバイザーです。

アドバイザー						
建築士	宅地建物取引士	土地家屋調査士	弁護士	司法書士	行政書士	相模原市
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

Q1	空き家を貸し出したいのですが、どうすればいいですか。
A1	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。
Q2	住宅ではない利用で貸し出したいのですが可能ですか。
A2	建築基準法により住宅以外の用途が規制されている場合があります。詳しくは専門家から適切なアドバイスを受けることをお勧めします。
Q3	家賃の相場を知るにはどうすれば良いでしょうか。
A3	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。
Q4	空き家を改修して貸す場合に、その工事費は借主に負担してもらうことは可能ですか。
A4	可能です。改修工事の内容や工事範囲、退去時の現状回復についても賃貸借契約書に明記することが必要です。詳しくは専門家を通じて、ご相談されることをお勧めします。

賃貸の流れ P28

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○					

用途変更 P33

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	○					

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○					

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	○					

Q5	空き家を民泊として活用したいのですが どういう手続きが必要ですか。
A5	住宅宿泊事業法により相模原市役所の生活衛生課へ営業の届出が必要となります。ただし、建物に備えるべき防災設備など条件がありますので、詳しくは専門家を通じて適切なアドバイスを受けることをお勧めします。
Q6	家の賃貸借契約は個人間でも結べますか。
A6	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ご相談されることをお勧めします。

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○					○	○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○		○		○	

3 売却したい

※アドバイザー欄の番号(①～⑦)は、各専門家の資格を示しています。

第5章に業務内容の紹介と連絡先が記されていますので、相談先を探す手がかりとしてください。

※○は最適なアドバイザーです。

アドバイザー						
建築士	宅地建物取引士	土地家屋調査士	弁護士	司法書士	行政書士	相模原市
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

Q1	相続で譲り受けた家だが、売却したいと思っている。
A1	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。
Q2	空き家を売却する場合いくら位で売れるのでしょうか。
A2	住宅の価格は、所在地や築年数、建物の面積、間取り、敷地周辺の道路などからの評価の他、建物や設備のコンディション、日当たり、風通し、窓からの眺め、騒音、駅やバス停からの距離など、実際に住む人の目線に立った評価がされますので、単純には算出できません。詳しくは、専門団体を通じて専門家に相談してみてください。
Q3	空き家のまま売却する場合に必要な費用はありますか。
A3	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。

売買までの流れ

P31

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○					

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○					

媒介報酬(仲介手数料)

P32

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○					

Q4	空き家を取り壊した後にどんな手続きが必要ですか。
A4	1か月以内に建物滅失登記をしなければなりません。手続きしないと罰金が科せられます。また、手続きにより市町村の課税台帳から外されるので、家に対する固定資産税が課税されなくなります。手続きがうまくいかないと、いつまでも課税されることとなります。詳しくは、専門団体を通じて専門家に相談してみてください。
Q5	空き家を売却しようとしたところ登記がされていませんでした。
A5	登記がされていませんと基本的には売却ができません。このため、新たに登記する必要があります(建物表題登記)。しかし、空き家を相続した時点で、相続登記をしておくところした事態を防ぐことができます。詳しくは、専門団体を通じて専門家に相談してみてください。
Q6	既存住宅瑕疵保険とはなんですか。
A6	既存住宅瑕疵(かし)保険とは、空き家などの中古住宅の売買時に保険対象部分の隠れた瑕疵によって生じた損害を補償する制度です。保険への加入は、宅地建物取引業者が売主となる場合には、宅地建物取引業者が加入します。また、宅地建物取引業者以外が売主になる場合には、住宅の売買時に、住宅を検査し買主に対して保証を行う検査事業者が被保険者となります。但し、住宅が検査に合格しなければ保険の対象にはなりません。また、検査費用などの負担は、売主か買主かの明確な決まりはありません。

登記等 P 63

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
		○				○

登記等 P 63

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
		○				

既存住宅売買瑕疵保険 P 19

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	○					

4 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	解体せずに自己管理する方法を知りたいのですが。
A 2	建物の劣化を防ぐために1週間に一度は窓を開けて室内の換気を行いましょう。 外壁や屋根に破損したところがないか入念にチェックしましょう。家の周りのゴミや雑草の除去により、害虫の発生や小動物の侵入を防ぎましょう。 こまめな管理を行うことで不法侵入などの犯罪予防にもなります。
Q 3	空き家が遠方にあり、管理が大変です。
A 3	不動産を管理する専門業者に委託することをお勧めします。 神奈川県居住支援協議会のHPに、様々なサポート情報や登録業者の紹介もされていますので、参考にしてください。 また、簡単な庭木の剪定や除草作業はシルバー人材センターに依頼することができます。
Q 4	税金以外にかかる空き家の維持費は。
A 4	水道、電気の契約がそのままの場合は、基本料金がかかります。また、火災保険の保険料や庭木の剪定費などの維持費もかかります。
Q 5	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 5	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。

空き家放置の危険性 P 10

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○			○			

自身で管理する P 16

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
—	—	—	—	—	—	—

事業者等に管理を委託する P 16

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
—	—	—	—	—	—	—

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
—	—	—	—	—	—	—

セルフチェックリスト P 17

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
—	—	—	—	—	—	—

財産を次世代に継承するために

※アドバイザー欄の番号(①～⑦)は、各専門家の資格を示しています。

第5章に業務内容の紹介と連絡先が記されていますので、相談先を探す手がかりとしてください。

※この設問はあなたが所有されている資産を次世代に適切に継承するための大切な資料の有無について自己チェックしていただくためのものです。

アドバイザー						
建築士	宅地建物取引士	土地家屋調査士	弁護士	司法書士	行政書士	相模原市
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

Q1	あなたが所有されている不動産の一覧表(名寄帳)は用意されていますか?
	YES ・ NO
Q2	あなたが所有されている不動産(建物・土地)は表題登記はされていますか?
	YES ・ NO
Q3	あなたが所有されている不動産の公図・土地建物謄本は適切に保管されていますか?
	YES ・ NO
Q4	あなたが所有されている敷地の都市計画図(用途地域などを記したもの)はありますか?
	YES ・ NO
Q5	あなたが所有されている敷地に関わる下水道台帳はありますか?
	YES ・ NO
Q6	あなたが所有されている敷地に接する道路の道路台帳はありますか?
	YES ・ NO
Q7	あなたが所有されている敷地に接している道路は公道ですか?
	YES ・ NO

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	○	△	△			

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
		○	○	○		

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
△	○	○		○		

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△					○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△	△				○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○		○				○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△	△				○

Q8	あなたが所有されている敷地に接している道路は私道ですか？
	YES ・ NO
Q9	あなたが所有されている敷地に接している道路の境界確定図はありますか？
	YES ・ NO
Q10	あなたが所有されている敷地と隣接地の境界確定図はありますか？
	YES ・ NO
Q11	あなたが所有されている建物は定期的に修繕をしていますか？また修繕履歴はありますか？
	YES ・ NO
Q12	あなたが所有されている敷地の測量図はありますか？
	YES ・ NO
Q13	あなたが所有されている建物は専門家の見地から建物の診断を受けたことがありますか？
	YES ・ NO
Q14	あなたが所有されている建物の建築確認書や検査済証はありますか？
	YES ・ NO
Q15	あなたが所有する建物の竣工図はありますか？
	YES ・ NO
Q16	相続人の確定及び相続の事前準備はされていますか？
	YES ・ NO
Q17	被相続人の高齢化に向けて任意後見人の指名準備はされていますか？
	YES ・ NO

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△	△				○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
△	△	○				○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
△	△	○				

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△					

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
△	△	○				

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△					

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△					○

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
○	△		○			

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
			○	○	○	

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
			○	○	○	

第5章

アドバイザー紹介



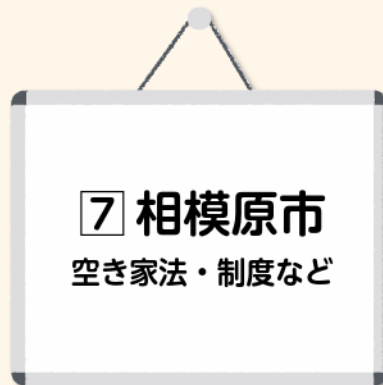
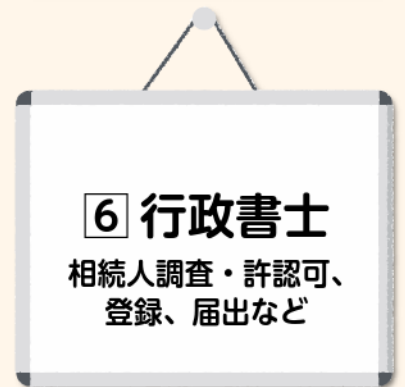
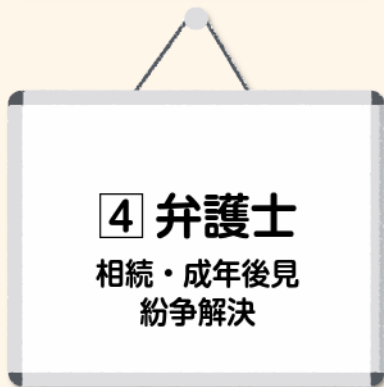
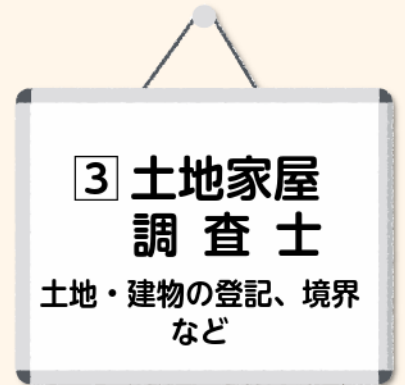
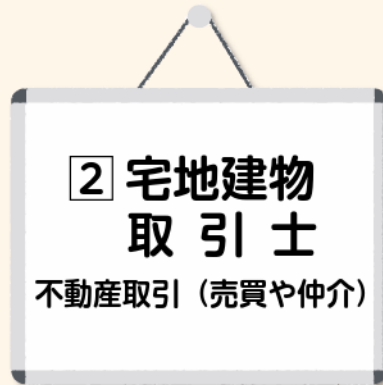
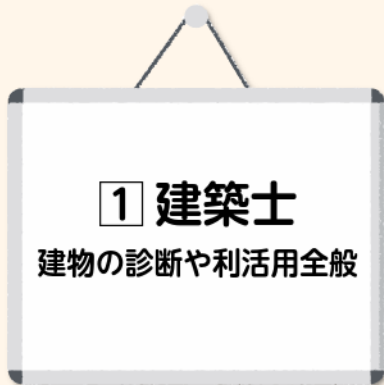
空き家になりそう 空き家を持っている 誰に相談すればいいの



困った時には、専門家団体へ相談

※相談内容により、無料で利用できる場合と費用がかかる場合があります。

団体により取り扱いが異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。



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 年未年始除く）9：00～17：00

建築士とは？

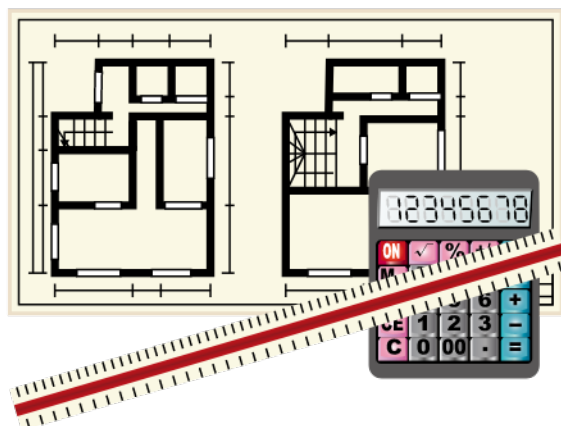
建築士は、個人や企業の依頼を受け、報酬を得て、建築物の設計や工事監理をすることができる国家資格です。一級建築士、二級建築士、木造建築士の3種がありますが、建築物の規模等により業務範囲は異なります。

何ができるの？

1. 空き家全般の相談（法律関連以外）
2. 建物・敷地の現況調査
3. 利活用の企画、街づくりを含めた近隣調整
4. 耐震診断・改修設計
5. 利活用計画による実務設計・法手続き
6. 改修工事監理

参考事例として

- ・空き家の使い道がわからない方へのアドバイスにより、店舗や施設などへ利用されました。
- ・古い建物なので、使える物件なのか耐震を含めた調査を実施し補強をして、賃貸物件に利活用しました。
- ・利活用が決まり、法的な手続きをして、建築士監理のもとにリフォームをしました。



2 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）

宅地建物取引士とは？

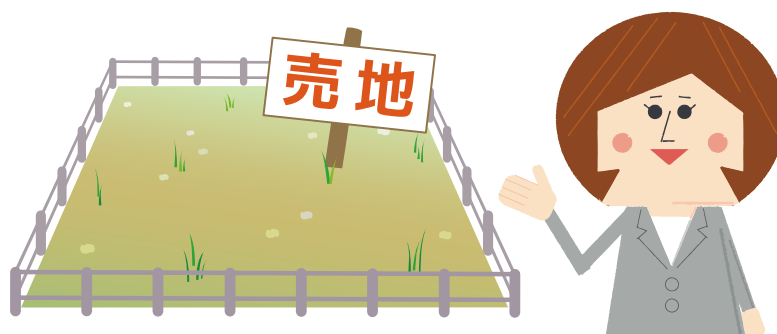
宅地建物取引業法に基づき定められている国家資格者であり、不動産会社が行う、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の取引に対して、重要事項の説明等を行う、不動産取引法務の専門家です。

何ができるの？

1. 空き家全般の相談（法律関連以外）
2. 土地や建物の売却価格の見積り
3. 「売りたい人」「買いたい人」の仲介をする
4. 自ら物件の購入をして、空き家の利活用をする
5. 空き家の管理を所有者に代わり行い、状況の悪化を止める

参考事例として

- ・相続により譲り受けた建物の売却価格を決め買主を紹介しました。
- ・アパートヘリフォームした空き家の入居者の手続きをしました。
- ・上記アパートの管理を持ち主に代わり行います。



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

土地家屋調査士とは？

家を新築した時、取り壊した時、土地を分筆、合筆、地目変更する時などに必要な手続きである登記の専門家です。

何ができるの？

1. 建物の所在や構造、床面積などを調査、測量する
2. 表示に関する登記(建物表題登記、建物滅失登記など)
3. 土地の境界確定にあたり、調査や隣家の立会など調整をする
4. 土地の境界に目印となる杭（境界標）を設置する
5. 土地の分割（分筆）合併（合筆）、利用目的（地目）変更登記

参考事例として

- ・ 空き家を取り壊したので、建物滅失登記を行いました。
- ・ 空き家を売却（賃貸）しようとしたところ、登記がされていなかったため、新たに登記（建物表題登記）を行いました。
- ・ 土地の売却時に、土地が複数の区画だったので、1つに纏めました。（土地合筆登記）



神奈川県弁護士会

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

火・木曜日 9:30～20:00

(土日祝日 年末年始除く)

弁護士とは？

司法試験に合格し、高度な法律知識を持つ専門家で、トラブルの相談に限らず法律事務全般を取り扱うことができます。

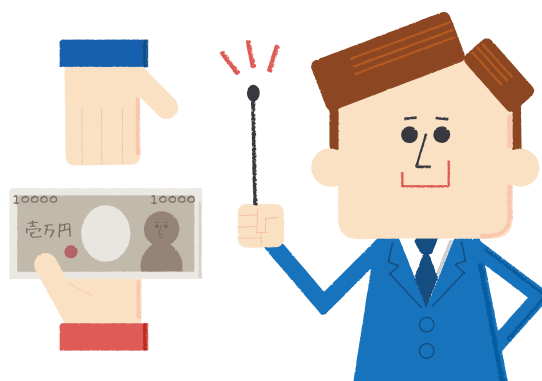
何ができるの？

(特に空き家に関して)

1. 空き家に関する所有者の遺言書作成支援、相続人間の遺産分割に関する相談・代理
2. 空き家をめぐる近隣トラブルなどの紛争解決
3. 空き家の所有者の判断能力が不十分な場合における、成年後見人等の選任の申立
4. 空き家のローンに関する債務整理

参考事例として

- ・親族間で空き家を含む相続財産を親族でどう分けるか調整がつかずにいた件で、親族の一人である長男の代理人に就任しました。他の親族と協議を行い、空き家の所有権を長男の単独所有にし、空き家の利活用を容易にしました。
- ・放置されていた空き家につき近隣トラブルが発生した件について、所有者より依頼を受け相手方と交渉し、近隣トラブルを解決しました。
- ・建物所有者が認知症となり、所有物件の維持管理ができなくなっていた件について、所有者の長女より依頼を受け、成年後見の申立をしました。裁判所より別の弁護士が後見人に選任されて、後見人が所有物件の管理をしました。
- ・誰も住んでいない住宅についてローンを抱えて返済が困難な方から依頼を受けて自己破産の申立をしました。住宅は処分され、依頼者は住宅ローンの支払いから解放されました。



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

司法書士とは？

司法書士は、他人の依頼を受けて、裁判所や検察庁、法務局に提出する書類を作成する仕事や、登記手続について本人を代理して行う仕事をしています。

何ができるの？

1. 土地・建物の相続登記申請
2. 相続該当者が行方不明の場合の不在者財産管理人選任手続き
3. 相続人がいない場合の相続財産管理人選任手続き
4. 認定司法書士による一定の借金整理や法律相談
5. 成年後見人となり、不動産の管理をする

参考事例として

- ・ 空き家の登記簿上の所有者が死亡していたため、相続人を調査しました。
- ・ 借金を抱えていた所有者の借金整理をして、家の売買の手助けをしました。
(認定司法書士)



6 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

行政書士とは？

個人や法人の依頼を受けて、官公署に提出する書類や契約文書などの提出手続きを代理することや、書類作成の相談に乗ってくれます。

何ができるの？

1. 官公署に提出する書類の作成や申請代理
2. 相続人調査
3. 遺産分割協議書の作成(紛争のない場合)
4. 官公庁との調整

参考事例として

- ・空き家の利活用により民泊事業を始めることになり、家主との賃貸借契約書を作成し、事業に必要な許可や届出に関する手続きを行いました。
- ・所有者が解らない物件の調査をして、持ち主の特定をしました。
- ・親族間の遺産相続を遺産分割協議書の作成により明確にして、空き家の利活用を進めました。





【受付時間】 土日祝日 年末年始除く
8:30～17:00 (12:00～13:00除く)

相談内容	相談対象の 空き家所在地	関係部署	連絡先
空家法、制度などに関すること	市全域	交通・地域安全課	☎042-769-8229
空き家の利活用に関すること	市全域	建築・住まい政策課	☎042-769-9252

市では、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していくため「相模原市空家等対策計画」を策定し、「空家等の最適な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「空家等に対する措置など」を施策の3つの柱として空家等対策を進めています。

何ができるの？

- ・市の空家等対策についての相談受付
- ・空き家等の利活用についての相談受付
- ・適切な管理がされていない空き家等についての相談受付

第6章

その他のお役立ち情報



1 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碎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。

なお、タイヤ、バッテリー、消火器、LP ガス容器などの処理が困難なものや危険物は出せません。買い替えの時などに各販売店に引き取ってもらうか、専門の業者へ相談してください。

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

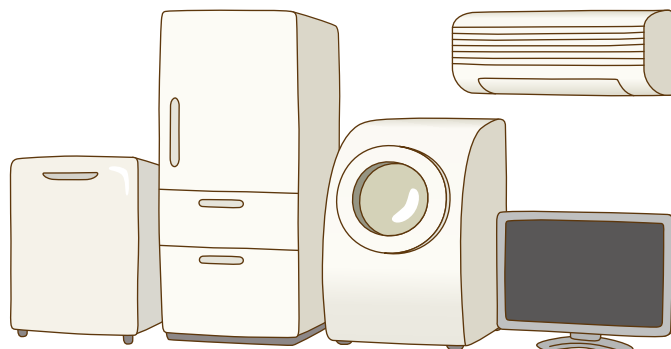
【受付時間】月～金曜日（祝日年末年始除く）8：00～18：00



【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。

不用品の処分を行っている民間事業者もありますので、ご自身で処分することが難しい場合は、業者に委託する方法もあります。



2 活用時の相続人同意

空き家を共有しているケース等において、建物の状態の確認や清掃、補修、植栽の手入れなどは「保存行為」として持ち分にかかわらず共有者の一人で行うことができますが、修繕によって財産の価値を高めたり、空き家管理の周辺事業として建物を賃貸したりすることは「管理行為（性質を変えない範囲内における利用又は改良）」として持ち分の過半数の同意が必要です。

また、空き家の解体・除却や売却は「処分行為」として共有者全員の合意が必要となります。

表：空き家管理等の内容に関する根源の有無

区分	権限者		保存行為	管理行為	処分行為
			清掃、補修、 植栽の手入れ	建物の修繕、 賃貸	建物の解体・除却、 売却
単独所有	所有者		○	○	○
	所有者の代理人又は後見人		○	○	○
共有等	共有者の一人又は 共同相続人の一人	持ち分（相続分） が過半数	○	○	× (全員一致のときのみ○)
		持ち分（相続分） が過半数でない	○	×	×

資料：一般社団法人 全国不動産コンサルティング協会「平成25年度 空き家管理等基盤強化推進事業」報告書より抜粋



3 税金（固定資産税、相続税）

①固定資産税及び都市計画税

固定資産税は、土地・家屋・償却資産（これらを総称して固定資産といいます。）を持っている人に、これらの固定資産の価値に応じて負担していただく税です。

都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業の費用の一部を負担していただくための目的税で、市街化区域内の土地・家屋に対してかかる税です。

②住宅用地の特例措置

住宅用地（専ら人の居住の用に供する家屋の敷地）については、税負担を軽減するため課税標準の特例措置が設けられています。

具体的には、次のとおり計算された額が課税標準額となります。

区 分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（住宅1戸あたり200㎡までの部分）	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地（住宅1戸あたり200㎡を超える部分）	評価額×1/3	評価額×2/3

※空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条に規定する**特定空家等に係る土地については**、平成27年度の税制改正により、**住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外される**こととなりました。

③相続税

相続税は、個人が被相続人（亡くなられた人のことをいいます。）から相続などによって財産を取得した場合に、その取得した財産に課される税金です。相続税の申告をする必要がある場合には、被相続人が亡くなった日の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地を所轄する税務署に相続税の申告書を提出するとともに、納付税額が算出される場合には、納税しなければなりません。小規模宅地の場合、亡くなった人などが事業や住まいなどに使っていた土地のうち一定の事業用の土地の場合は400㎡、一定の居住用の土地の場合には330㎡、一定の貸付用の土地の場合には200㎡までの部分（小規模宅地）については、次の割合が減額されます。

なお、小規模宅地の減額を受けるためには、相続税の申告書の提出が必要です。

区 分	減額率
居住用・事業用で一定の要件を満たすもの	80%
貸付用で一定の要件を満たすもの	50%

4 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。

法務省ホームページより



5 その他補助金

補助金

□ 危険ブロック塀等撤去奨励補助制度

【補助対象】

- ・道路に面する危険性が認められるブロック塀等で次のいずれかにあてはまるもの
 - ①高さが1mを超えるもの
 - ②擁壁等の上にあつて、擁壁等との高さの合計が1mを超え、かつ、ブロック塀等の高さが60cmを超えるもの
- ・市内施工業者が撤去を行うもの
- ・ブロック塀等の一部又は全部を撤去するもの
- ・ブロック塀等の高さを40cm以下にするもの

【補助対象者】

市内にブロック塀等を所有または管理している者

【補助金額】

見積書の金額と市が定める標準金額のいずれか低い方に1/2を乗じた額で上限10万円（ただし、通学路・重点地区については3/4を乗じた額で上限15万円）

※補助対象となるのは撤去費用のみです。新設費用は対象外です。

※申込期限がありますので、詳しくはお問い合わせください。また、補助予定金額に達した時点で締め切りとなります。

補助金

□ 個人住宅吹付けアスベスト対策費補助

【補助対象】

住宅等（店舗又は賃貸等事業の用に供する部分を除く）に、吹き付けアスベストが使用されている疑いのある場合の含有調査及び吹き付けアスベストの使用が確認済の場合の除去工事

【補助対象者】

戸建住宅、共同住宅（専用部分）の所有者または共同住宅の管理組合などの代表者

【補助金額】

含有調査または除去工事にかかった金額の2分の1

個人の住宅、共同住宅（専用部分） 含有調査：上限10万円、除去工事：上限30万円

共同住宅（共用部分） 含有調査：上限30万円、除去工事：上限300万円

上記制度に関する問い合わせ先
相模原市 建築・住まい政策課
TEL：042-769-8252（直通）

第7章

空き家活用事例



【分類】 住宅**【概要】 保護猫と暮らす女性専用シェアハウス**

ネコ好きという共通点を持つ入居者が不在時に助け合えたり、動物好きでもペットを飼えない人が「猫がいる家」に住むことができます。

利活用の課題

- 課題1** 近隣に同様の売却物件があったが、買い手が付かず、空き家のままになっており、自宅の隣りが同様になるのが不安。
- 課題2** 戸建てをシェアハウスとして利活用すると聞いたことがあるが、金額がどのくらいかかるのか、誰に相談したら良いのか、この地域で需要はあるのか分からない。

解決への
プロセス**窓口となったアドバイザー****賃貸住宅管理業者**

- ・インターネットにて、シェアハウスの管理会社を検索し、電話にて相談し、現地調査をお願いした。
- ・最寄り駅から、1.5 km(徒歩17分)の立地で、シェアハウスの需要があるのかを相談し、特別なコンセプトを設けることで、需要を見出せる可能性があることを教示。
- ・自身が、猫の保護活動に従事しており、関連付けた取り組みが出来ないかと相談し、猫が好みそうな猫専用の部屋を設け、保護猫の飼育が出来る環境を整え、猫好きが集まるシェアハウスというコンセプトで利活用することを提案頂く。
- ・週末に、猫とのふれあいイベントを開催し、里親探し、近隣とのコミュニケーションの場として活用できる可能性を教示頂く。
- ・保護猫と暮らすための改修案を立て、費用と家賃を考慮して維持可能な計画を立案。

建築士

- ・昭和58年築の建物で、傷みもあり、シェアハウスによる利活用をするに必要なりフォーム工事の設計を依頼。



猫カフェ

- ・猫専用の部屋を設けるために、都内の猫カフェを視察し、猫にとって、快適と思われる環境を調査。

工務店

- ・人のための家と、猫のための家であり、趣旨を十分に理解して頂き、施工を依頼。

動物保護団体

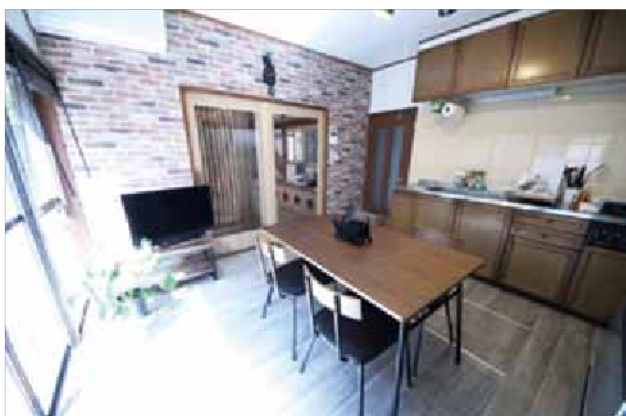
- ・猫部屋にて、飼育する保護猫の指導を頂く。
- ・里親が見つかりにくく、落ち着いている、老猫を中心に飼育。

神奈川県居住支援協議会

- ・猫好きな、独居高齢者にも入居してもらえたらとの想いで相談し、「かながわあんしん賃貸住宅」への登録を依頼。

賃貸住宅管理業者（シェアハウス運営業者）

- ・日本で初めての保護猫ルーム付きシェアハウスとして、愛猫家に対する宣伝、アピールを行い、入居者の確保。



保護猫と暮らす 愛猫家のためのシェアハウスとして貸し出すことになった。週末には、猫とのふれあいイベントを開催し、地域のコミュニティの場としても活用されるようになった。入居の順番待ちとなる状況となり、有効な利活用を生み出した。

【分類】 高齢者福祉**【概要】 商店街の地域拠点サロン**

だれでも気軽に立ち寄り、楽しくおしゃべりをしたり、ゆっくりとくつろげる憩いの場。色々な楽しいイベントも開催していますが、地域の集いの場、仲間づくりの場、趣味やサークルの集まり、作品ギャラリーの展示など、幅広く活用されています。

【不動産活用形態】 土地・建物を購入

【土地・建物データ】 敷地面積：約89㎡ 延べ面積111.69㎡（1階58.1㎡、2階53.59㎡）

建築年：昭和9年 形態：商店街の2軒長屋の1軒

改修費：約900万円（内装はDIYで実施、設計費は別途）

入居している団体：特定非営利活動法人エフ・エー

- ・有償ボランティア、介護保険事業（通所介護・訪問介護）社会教育活動、調査研究活動、生活相談支援、サロン活動等を実施しています。
- ・有償ボランティア団体として発祥し、介護保険事業だけでなく、法事や結婚式の出席への付き添い、電灯の付け替えなど高齢者の生活を幅広くサポートしています。

〈理念〉

住民同士の助け合いの活動（有償ボランティア活動）を中心に、地域に根ざしたさまざまな活動を通じて人々の自主性を大切にしたい交流のあるネットワークづくりをすすめます。そして、誰もが心豊かに安心して暮らせる地域社会の実現をめざします。

【利用の状況】

- ・サロンは地域の憩いの場となっており、利用者同士の交流による地域のつながりの場となっています。
- ・その他、サロンではコンサートや落語、毎月お食事会なども年間を通じて開催しています。
- ・1日あたり約30人が来訪し、年間1万人が利用しており、商店街の活性化にもつながっています。

【従前の活動場所】

- ・当初はマンションの2階やメンバーの自宅2階を事務所としていました。そのため、事務所としてしか利用できず、利用者が来訪することは無い状況でした。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・適切な活動場所を探すのに3年ほどかかりました。その理由としては、裏通りすぎても見えない、大通りは自動車や自転車など、高齢者には危ないということがありました。

【空家活用の動機】

- ・新築よりもコストが安かったのと、立地が理由です。コストは内装の壁塗り等、自分達で実施することで抑えています。

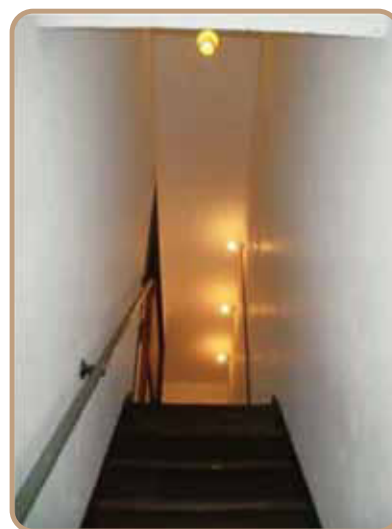
【改修の状況】



入口には畳・ベンチを設置



1階サロン 壁を展示スペースに



2階への階段



2階のクラフトスペース



エントランス

改修における工夫

- ・ 正面入り口はガラス戸に改修することで中の様子が外からもわかり、入りやすいように配慮しています。
- ・ 昔は商店街の洋品店であったことから、試着室の鏡は現在も活用しています。
- ・ 2軒長屋の隣家とは防火パネルを設置し、安全性を確保しています。



空家活用のメリット

- ・ 高齢者にとってアクセスしやすい商店街の中で拠点を確保できたことがメリット。
- ・ 商店街に面する長屋へ移ることで多くの方に来訪していただけるようになった。
- ・ 一定の初期投資は必要だったが新築より比較的廉価で安定的な活動場所が確保できた。

空家活用のデメリット

- ・ 古い木造の建築なので、気密性に欠ける。夏は暑く、冬は寒い。
- ・ 基礎の状態がわからないので、建築物として持続可能なのか耐久性の面で不安がある。
- ・ 空家改修後8年が経過し、今後の回収費用の確保が課題となっています。

【分類】 障がい者福祉**【概要】 多機能型事業所**

町家の良さを活かした空間でアート活動を通じて自立を行う多機能型事業所。重度の知的及び自閉症を持つ方の生活介護事業と、軽度中度の障がいを持つ方の自立訓練事業を実施（平成28年4月開設予定）。

【不動産活用形態】 土地・建物を購入

※保護者の出資、寄付、市民債権、近畿ろうきんNPOサポートローンを活用。

【土地・建物データ】 敷地面積：1期約30坪、2期約60坪、計90坪 築年数：80年

形態：1期で民家、2期で裏手の3軒長屋を改修。一体的に利用。

入居している団体：特定非営利活動法人コーナス

- ・1981年に障がい児の保護者、保育園の職員が中心となり「阿倍野で共に生きよう会」を発足以来、25年に渡り障がいをもつ人の住居、教育、労働、余暇などの生活の条件を、共に支え合い、互いに尊重しながら、障がいの有無にかかわらず地域で共に生きることを目指した、支援活動を行ってきました。
- ・ノーマライゼーションからソーシャルインクルージョンへと発展させる時期を迎えたと考え、障がい者の就労支援、自立生活支援に関する事業を行うとともに、障がい者・障がい児の社会参加及び地域との交流事業を行い、誰もが暮らしやすく地域の人すべてを包み込む社会の実現を目指すことにより、広く社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

【利用の状況】

- ・障がい者・障がい児のアート活動、販売（手作りクッキー・アート作品・アートグッズ）、美化作業（地域児童施設及び公園）、カルチャー（フィットネス・書画・クッキング）を実施しています。開設時間は月～金曜日 9:00～17:00。大阪ミュージアム構想にも登録されました。
- ・地域で障がい者の施設が理解され、開かれたものとしていくため、施設の魅力を伝え、デメリットをなくすための日常的な努力が施設側に必要と考えており、日常的な町会とのコミュニケーションや成人式お祝い等は欠かさず実施している他、利用者による地域の清掃活動を実施しています。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・この地域で生まれ育ち、地域に根づいて活動していました。同じ地域の中で活動を続けたいと思い、物件を探していました。1期目は取り壊し後に建売住宅を予定していた古い民家がありましたが、所有者に依頼し購入しました。活動開始後も元の所有者には見に来て頂いたり、支援して頂いたり等交流があります。改修は空堀の長屋を活用した店舗「練」を見て気に入り、設計者に改修を依頼しました。
- ・2期目は活動場所が手狭になったことから南側の3軒長屋を購入しました。元々所有者を知っていたことから、手放す際に声をかけて頂きました。

【従前の入居場所】

- ・近隣の文化住宅を利用した保護者が運営する共同作業所で傘釘の組み立て作業を実施していました。

【活用の動機】

- ・町家が残る地域の景観や古い日本建築の空間の良さを活かしたいと考えました。新築する方が結果的に費用負担は少なく、手続きは容易ですが古い町家は貴重と考えています。

【改修の状況】



外観（1期）



外観（2期）



自立訓練室



活動スペース I



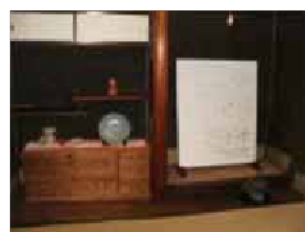
中庭



掃除道具の収納



活動スペース II



床の間に作品展示



改修のポイント

- ・できるだけ元の空間や建具を残しながら活用することで日本建築の良さを活かしています。増設した2つの建物の間は中庭として建物と一体に利用できる開放的な空間としました。元々庭にあった木や石灯籠、手水鉢を残し、活用しています。
- ・障がい者の施設整備の基準には採光等の居住性に関する条件もありましたが、本来は住宅であったことから、一般的なテナントを借りるより充分対応しやすい状況でした。
- ・スロープ設置の際には実際に車椅子で利用者による確認や、トイレは障がい者の麻痺の状況に応じて使いやすいようバリアフリーにきめ細かく配慮しています。



空家活用のメリット

- ・町家は襖等の間仕切りは開けば部屋を一体的に広く活用でき、閉じて小部屋として使うことができるので自閉症を持つ方が落ち着くのに狭い空間は適しています。状況に応じて臨機応変に使えます。
- ・2期目では3軒に分節されつつも一体的にも利用できる形態を活用しながら、活動スペース、新たな自立訓練室と異なる機能を配置しています。

空家活用のデメリット

- ・用途変更に係る建築確認申請や法に適合するための改修など、手間がかかったり費用を要する面がありました。

【分類】 宿泊施設**【概要】 ゲストハウス**

閑静な住宅地にある建築年数70年を超えた古民家を活用。都心にいながら、四季を感じる美しいお庭や心地よい自然の風など、昔からの日本の家の良さを楽しめるゲストハウス。

【不動産活用形態】 一般賃貸借契約

【土地・建物データ】 築年数約70年超の一戸建て

【利用の状況】

- ・ 客室は下記のようなお部屋があります。その他、掘りごたつ付きの共有リビングがあります。お手洗いとお風呂は共用。キッチンの使用も可能です。
 - ◆ 個室 (PRIVATE ROOM) (定員2~4人)：畳敷き、ふすまや障子のあるお部屋
 - ◆ 相部屋 (DORMITORY ROOM) (定員4人)：畳敷き、ふすまや障子のあるお部屋、二段ベッドあり
- ・ 表庭・中庭・坪庭の3種類のお庭があり、若い庭師の方に作ってもらいました。表の門から玄関までの表庭は宿の第一印象になるので、小道を付けたり、四季折々の植栽を植え美しくしてもらいました。南側の奥の共用のリビングには中庭と縁側があり、モミジや市松模様の外壁があります。1階の個室からは坪庭が楽しめます。

【活用の動機・この場所や物件を選んだ動機】

- ・ 活用の動機は自分でゲストハウスを開きたいと思っていたことです。はじめは、ビルのような建物も含め、環状線内側を中心に大阪市内全域を対象に物件を探していました。環状線の内側では小さなビルや長屋が多く、ゲストハウスにはあまり向かないものが多い状況でした。
- ・ 通常、ゲストハウスを開く場合、良い物件に出会うまで2~3年ほどかかることが多いようですが、運やタイミングが良く、2~3ヶ月でこの物件に出会うことができました。建物の規模、間取り、雰囲気、立地からピンとくるところがありました。
- ・ 長屋は部屋を横切り水回りや二階へアクセスする間取りなので、ゲストハウスには適さない状況でしたが、この物件は一般的な日本家屋のため、廊下があって部屋が別という間取りとなっていました。
- ・ 建物所有者は遠方にお住まいで、この物件が不動産店からの紹介でした。保健所で旅館業法に基づき開業できるかを確認してから賃貸借契約を行いました。旅館業法に係る保健所との協議などについては、不動産店が協力的に動いていただけました。

【開設後の状況】

- ・ 都心に近く、駅からも近いのですが、住宅地なので静かな環境を求める人には非常に喜ばれています。
- ・ ここに泊まりに来る外国人を地域住民の方々に駅から案内して頂くことも多くなっています。
- ・ 外国人には日本の間取りが四面とも襖や障子など開口部となることが驚きのようです。
- ・ 最近では外国人だけではなく、日本人の宿泊者も多くなっています。日本人からも「おばあちゃんの家」のような、昔の日本的な空間が喜ばれています。

【改修の状況】



エントランスの門

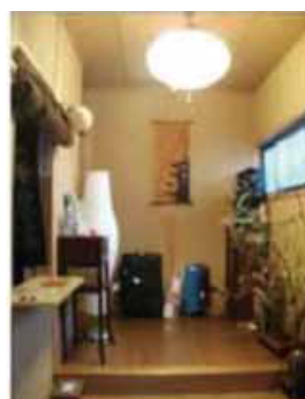


宿へのアプローチとなる表庭



活動スペースI

縁側のある中庭



宿の玄関



襖や障子で仕切られた廊下



客室



改修のポイント

- ・旅館業法に基づき営業できるようにトイレやお風呂など、水回りの改修を行ったことが最も大きな改修でした。玄関横の倉庫に窓口をつけてフロントにしたり、畳の入れ替えや、残存物の処理をしました。土壁の補修など自分でできることは自分でしました。廊下も元々の木の廊下を自分で磨き、綺麗にしました。
- ・襖や障子など、古い建具はデザインが美しく、元のものを使っています。今ではガラスは特注できないようです。



空家活用のメリット

- ・日本の古い物が残っており、それが使えることがメリットです。この住宅は戦災を超えて残ったものであり、柱や襖などとても良い素材・デザインのものが使われています。個人の力ではこのような良いものを新たに手に入れることが難しいと思っています。欄間や障子など今では無いデザインで貴重だと思います。
- ・日本家屋は普通のビルとは違い、部屋の中の空気・通風も違い心地よく感じます。

空家活用のデメリット

- ・建物が古いため、その都度、補修工事が必要です（配管の水漏れ、屋根の補修など）
- ・活用に際して改修が必要であり、家主側の費用負担が大きいことも課題だと思います。
- ・古い建物を使って旅館を開設するには、法律上の制約が多くあります。



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