

空き家対策の事例 (適正管理, 活用)

平成28年12月

江 田 島 市

1. 適正管理の事例（1）空き家所有者への啓発

「空き家便利帳」の作成（京都市）

- ・空き家を放置した場合のリスク、空き家管理の基本、空き家の活用方法と市の取組、空き家化の予防策をまとめた「空き家の便利帳」を作成・公表
- ・空き家の所有者等だけでなく、全ての人に役立つような情報を掲載

空き家化の予防策の内容

- ①現在の登記を確認し、登記されていない場合、将来のトラブルを防ぐために登記を済ませておくこと
- ②遺言書を書いておくこと
- ③弁護士、司法書士など専門家に相談すること



「おしかけ講座」の実施（京都市）

- ・地域住民の集まりに司法書士、市職員を派遣し、空き家化の予防を呼びかける「おしかけ講座」を実施

●おしかけ講座のテーマ例

- ・空き家ってなぜ増えているの？
- ・地域に迷惑をかけない相続対策とは？
- ・相続登記しないとどんな問題が起こるの？ 等



京都市では、「京都市空き家の活用・適正管理等に関する条例」（平成26年4月）の施行に伴い、空き家の発生の予防の一環として「おしかけ講座」をはじめます。

※その他の事例として、固定資産税の課税通知書に、適正管理の必要性を啓発する文章や空き家バンク登録を呼びかける文章を同封している事例や、セミナーの開催等がある。江田島市でも、固定資産税の課税通知書の活用や「空き家問題」対策講演会を平成27年に実施

1. 適正管理の事例 (1) 空き家所有者への啓発

啓発の内容の例：空き家化の予防

・空き家化の予防のポイントとして、「建物を誰にどう引き継ぐかをきちんと決めておくこと」の重要性及び、そのために具体的に何をすればよいかを啓発



建物をどのように引き継ぐかを決めておかなければ、後々のトラブルにつながる場合があることをお分かりいただけたかな。
では、具体的に何をすれば良いかということを見てみよう。

空き家化予防 STEP 1

現在の登記を確認しよう

相続登記[※]がなされず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。

まず、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう。

※相続登記：相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことをいいます。



空き家化予防 STEP 2

遺言書を書いておこう

遺言書に書かれた内容は法定相続^{※1}より優先されますので、きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかということを明確にしておきましょう。

遺言書には、遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」と、公証人が法律に定められた方式に従って作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがありますので、司法書士さん等の専門家に相談しましょう。

いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、相続する人たちに、自らの意思を遺しておくエンディングノート^{※2}等を作成することから始めても良いでしょう。

※1 法定相続：次ページコラム参照

※2 エンディングノート：一般的には、高齢者が人生の終末期に備えて自分自身の希望を書き留めておくノートのことをいいます。



空き家化予防 STEP 3

専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士さん、司法書士さん、税理士さんなど、専門家に相談しましょう。

各種専門家の無料相談 P29

コラム

意外と知らない相続の話

基本的な相続の順番は、下図のようになります。(法定相続)

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

遺産分割協議等の手続を経ないままに相続が何度も繰り返されると、1つの建物を100人ないしは200人で共有する事態も生じかねません。

なお、遺言があった場合は遺言書の内容が最優先されます。

基本的な相続順



<事例>

①配偶者と子3人が 相続する場合

配偶者 1/2
子 1人が1/6

(1/2を3人で均等に分けるため)

この時、子の1人が亡くなっていて、その子の子(所有者から見て孫)がいる場合、その孫が1/6の権利を相続します。(代襲相続)

②配偶者と父母(直系) が相続する場合 (子はいない)

配偶者 2/3
所有者の両親

それぞれが1/6
(1/3を2人で均等に分けるため)

もしも両親共に亡くなっている場合、祖父母に相続の権利が移ります。

③配偶者と兄弟姉妹が 相続する場合 (子がなく、両親祖 父母ともに亡くなっ ている)

配偶者 3/4
所有者の兄弟姉妹 1/4

兄弟姉妹が複数人いる場合は、1/4を均等に分割することとなります。

1. 適正管理の事例（1）空き家所有者への啓発

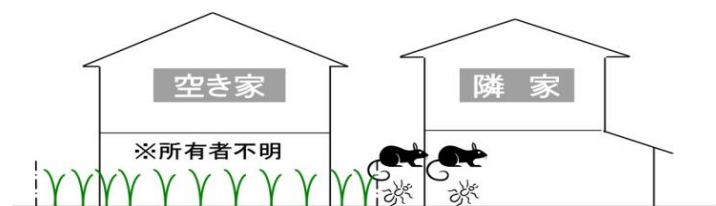
啓発の内容の例：所有者の工作物責任

- ・空き家の所有者等に適正管理の自覚を促すという意味では、所有者の工作物責任（民法717条）の啓発も必要であるため、空き家の発生による損害額の試算結果（（公財）日本住宅総合センター）を市民の啓発に活用

■シロアリ・ネズミの駆除被害（想定）

損害区分		損害額(万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8

【試算の前提とした被害モデル】

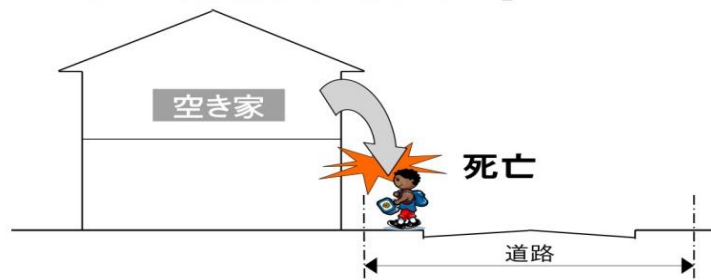


- シロアリ被害：1階の60%（15坪）が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂：自治会が空き家敷地内（25坪）草刈り2回分を代替

■外壁材等の落下による死亡事故（想定）

損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

【試算の前提とした被害モデル】



- 死亡：11歳の男児（小学校6年生）

【試算方法】

・「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－（平成24年2月23日改訂）」（（財）日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算

※日本住宅総合センターでは、上記のほか、空き家の火災による隣接家屋の全焼・死亡事故、空き家の倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故が発生した場合の損害額を試算

1. 適正管理の事例（1）空き家所有者への啓発

啓発の内容の例：定期的な点検

- ・空き家管理の基本として、近所への声掛けや緊急連絡先の伝達，火災保険の加入などの啓発に加えて，所有者等による定期的な点検を支援するため，点検のポイントを示したチェックシートを作成

自分でできる住まいの点検チェックシート (戸建住宅用)

該当箇所をチェックしましょう。ひとつでも気になるところがあったら工務店さんや大工さんに相談しましょう。

●外部まわりの点検項目

実施日： 年 月 日

部位	点検内容	チェック欄	メモ (部屋名等を記入)
基礎	鉄筋が露出している	☐	
	さび汁を伴うひび割れがある	☐	
	基礎本体に著しい欠損がある	☐	
	礎石がずれている*	☐	
床土・台組・構柱・梁などの部	木材の周辺に木屑が大量に落ちている	☐	
	木材に菌体（カビ・きのこ等）が生えている	☐	
	土台及び床組の接合部に割れ、欠損がある	☐	
屋根	木材の周辺に木屑が大量に落ちている	☐	
	木材に腐った部分がある	☐	
	ひび割れ、劣化、欠損がある	☐	
	著しく傾いている	☐	
雨樋	仕上材が著しく浮いている	☐	
	仕上材が著しくずれている	☐	
	仕上材が著しく割れている又は欠損がある	☐	
外壁	破損、取付金具の緩みがある	☐	
	仕上にひび割れ、欠損がある	☐	
	仕上げがめくれている	☐	
窓・扉	漏水等のシミ跡がある	☐	
	周囲に隙間がある	☐	
	開閉不良がある	☐	
軒裏	仕上にひび割れ、欠損がある	☐	
	漏水等のシミ跡がある	☐	

一緒に点検しておこう！

- ☐ 通風・換気（全ての窓、押入れ、クローゼット等の扉の開放、換気扇の運転（1時間程度））
- ☐ パルコニーやテレビアンテナ（支持金具が腐食等していないか、しっかり固定されているか等）

●室内の点検項目

部位	点検内容	チェック欄	メモ (部屋名等を記入)
床	仕上材に著しい割れ等がある	☐	
	著しい沈みがある又は歩くと沈む	☐	
	傾斜している	☐	
	雨漏りによるシミ等がある	☐	
壁	仕上にひび割れ又は欠損がある	☐	
	仕上げがめくれている	☐	
	仕上げが浮いている	☐	
	漏水等のシミ跡がある	☐	
天井	傾斜が見られる	☐	
	仕上にひび割れ又は欠損がある	☐	
	仕上げがめくれている	☐	
	仕上げが浮いている	☐	
井	漏水等のシミ跡がある	☐	
	傾斜が見られる	☐	
階段	著しいぐらつきがある	☐	
	仕上材が著しく割れている又は欠損がある	☐	
	手すりが著しくぐらつく	☐	
木内装	腐朽や蟻害がある	☐	
給排水	漏水がある	☐	
	赤水がでる	☐	
設備	漏水がある	☐	
	つまりがある	☐	

※京町家等、伝統構法で建てられている場合のみ該当

- ☐ 通水の実施（1箇所 60秒程度）、封水の確認
- ☐ 設備の確認（漏電、ガス漏れ、漏水等）

1. 適正管理の事例 (2) 地域の民間団体等との連携

(公社) シルバー人材センターとの連携

- ・シルバー人材センターと自治体が協定を締結し、空き家の管理業務を実施（平成28年9月末現在で471団体 ※実施予定を含む）
- ・国においても「地域就業機会創出・拡大事業」を実施し、シルバー人材センターが自治体と連携して実施する空き家管理業務に要する費用の一部を補助（補助率2分の1）
- ・自治体は、シルバー人材センターによる管理業務をホームページなどで周知し、空き家の所有者から相談を受ければシルバー人材センターを紹介
- ・空き家の所有者に対して、自治体が具体的な助言もできるようになるといったメリットもある。

●シルバー人材センターが行う業務

- ・空き家の現状確認
- ・空き家の除草、植木の剪定
- ・その他シルバー人材センターが実施している一般作業

●自治体が行う業務

- ・空き家の所有者等から管理業務の相談を受けた場合にシルバー人材センターを紹介
- ・ホームページ、チラシ等により、シルバー人材センターの業務をPR

公益社団法人 宝塚市シルバー人材センター

お見積無料

空き家管理お任せ下さい

市内10,000名以上の会員
設立35年の信頼と実績

当センターは市内6か所に拠点を構え、除草、植木剪定、ご家庭の一般作業等で日々多くの依頼を受けています。また市内全域で広報物や選挙公報の配布実績もあり、町単位の会員ネットワークを有しています。

空き家管理のサポート

空き家の現状確認(毎月1回)

- ・建物の確認(破損、植栽の確認)
- ・不法侵入、不法投棄がないか確認
- ・ポスティングチラシの回収、廃棄

月額3,900円
(手数料、消費税込)

空き家の除草、植木剪定

- ※作業料金はお庭の規模や状態により異なります
- ※上記料金以外に別途、残さず回収料が発生いたします(トラック1台分7,800円～)
- ※3メートル以上の樹木、斜面での作業はお引き受けできません

・除草 **1日9,850円～**
(手数料、消費税込)

・植木剪定 **1日～13,700円**
(手数料、消費税込)

その他ご家庭での一般作業を承ります。まずはご相談下さい

ご依頼の流れ

ご依頼内容確認 → 現場確認・お見積 → 作業開始 → 実績に基き請求書(振込)を送付

まずはお気軽にご相談下さい

TEL:045-847-1800

公益財団法人 宝塚市シルバー人材センター
〒233-0002 宝塚市東町2-1-6-1
ゆめおおおかオフィスタワー13階
Mail: yshonbu01@yokohamacity-silvercenter.or.jp

空き家の状態がわからず不安に感じた事はありませんか?

シルバー人材センターが空き家(空き地)管理のお手伝いをします!

基本プラン

敷地の外側から現状確認を行います。1回/2,700円(税込)

- ・建物・・・外壁、ガラス破損の状況等
- ・敷地・・・庭木、草の茂茂、不法投棄の状況等
- ・その他・・・郵便物の確認、玄関前簡易清掃

※報告書を作成し現状写真を送付いたします。

その他オプション・・・別途お見積りをさせていただきます。

- ・敷地内の除草作業
- ・緊急点検・・・緊急時(台風通過後等)に外部から目視点検を実施します。
- ・庭木の剪定
- ・庭木の水やり 等

その他、お気軽にご相談ください。

公益社団法人 宝塚市シルバー人材センター
〒665-0827 宝塚市小浜2丁目1番1号
TEL 0797-81-7000 / FAX 0797-81-7040

1. 適正管理の事例（2）地域の民間団体等との連携

地域コミュニティとの連携（奈良県宇陀市）

- ・自治会など地縁組織のあり方を見直し、地域と市の適切な役割分担により、小規模多機能自治をめざした取組を推進するため、広域の自治組織（まちづくり協議会）を創設
- ・まちづくり協議会の活動を支援する仕組として、事務費や活動費など経費の一部を補助しており、このうち、市が提案する専門的な事業に取り組む団体に対しては補助金を上乗せ

●小規模多機能自治とは

- ・地域自主組織による課題解決型の住民自治のこと
- ・島根県雲南市では、高齢者などの見守りとあわせて、水道検針事業を市から受託することで、高齢者の孤独死の防止と同時に、委託料収入を得られるという、一石二鳥の取組などを実践

■宇陀市いきいき地域づくり補助金の概要

目的	・まちづくり協議会が、市から提案する事業を実施するにあたり補助を行う
対象団体	・まちづくり協議会（広域の自治組織）
対象事業	①安心して暮らせる地域づくり ・農業の共同作業など集落活動サポート、買い物支援など生活支援サービスなど ②移住定住による地域づくり ・空き家の調査、空き家の管理業務など空き家解消に向けた取組 ・お試し移住体験など定住サポート ③地域資源の活用 ・特産品の開発など
補助額	・各事業10～20万円以内（事業費全体で100万円以内）

※江田島市においても、各地域において「まちづくり協議会」の設立に取り組んでおり、その活動を支援するための補助金交付制度を設けている。

※県内では、庄原市において、自治振興区（広域の自治組織）が行う空き家情報の収集と活用、定住希望者の受け入れ体制の整備などに要する経費の一部を補助している。（自治振興区定住促進活動補助金）

1. 適正管理の事例（2）地域の民間団体等との連携

ふるさとと納税の特典で「空き家管理」（福井県勝山市）

- ふるさと納税で寄付した人への特典の1つとして，市内にある寄付者の空き家を管理するサービスを実施
- 市内事業者が管理を請け負い，寄付額に応じて1～2回，不法投棄物がないか，外壁のひび割れなどがないか，庭木や雑草の状態，ポストの状況などを確認
- 見回りの結果は，現地の写真を付けて寄付した人に郵送で報告

あなたの意思をふるさとに
ふるさとチョイス

ふるさと納税とは？ | 寄付と控除の目安は？ | Q&A | 自治体関係者の方へ | メルマガ

先週までの寄附申込み累計 11,481,967 件

お礼の品でチョイス | 地域でチョイス | 使い道でチョイス | ランキングでチョイス | おすすめでチョイス | 災害支援でチョイス

TOP > 地域でチョイス > 福井県の自治体 > 勝山市 > A-1 空き家管理サービス ふるさとの思い出 みまもりサービス

福井県 勝山市 (ふくいけん かつやまし)

A-1 空き家管理サービス ふるさとの思い出 みまもりサービス

10,000円以上の寄附でもらえる

常温 | 冷蔵 | 冷凍 | 定期 | ギフト包 | のし

寄附 空き家の外観確認 1回

申込 通年

お気に入り

★寄附を申し込む

自治体からの最新情報

9月21日(水) 9時30分

福井県勝山市
平成28年度 特別栽培米を追加しました

9月5日(月) 9時57分

福井県勝山市
平成28年度 特産コシヒカリをお届けします

6月8日(月) 14時31分

思い出がいつまでもあったおうち、離れてしまっても心配になったりしませんか。空き家になっても思い出はいつまでも、少しでも長く大切な思い出と暮らすために、みまもりサービスはいかがでしょうか。

不法投棄物の確認、建物の外観確認、ポストの中身の取り出し、庭木や雑草の状況確認を行い、報告書をお送りします。

2. 活用の事例 (1) 空き家バンク制度の充実

空き家の片付け支援（島根県雲南市）

- ・空き家バンクに登録した物件について、ごみの処理や不用品の回収などに要する費用の一部を補助
- ・地域自主組織、自治会、NPO法人などが空き家を賃借し、その空き家の利用を希望する者を住ませようとする場合も補助の対象になる
- ・空き家の片付けに加え、改修を行いたい場合は、改修事業の支援制度も利用できる。（U・Iターン者の入居などが条件で、50万円（入居者が子育て世帯の場合100万円）を上限に改修費用の2分の1を支給）

■雲南市空き家片づけ事業の概要

対象者	・空き家物件の所有者 ・地域自主組織、自治会、NPO法人等の団体
補助対象経費	・住宅として居住に必要な部分の片付けに要する経費
補助要件	・空き家バンクに登録又は宅地建物取引業者と仲介契約を締結すること(3年以上)
助成金額	・対象経費の2分の1（最大5万円）



片付け前(居間)



片付け後



片付け前(台所)



片付け後

※江田島市では、空き家バンク登録のインセンティブとして清掃費の補助制度（上限2万円）を設けている。

2. 活用の事例 (1) 空き家バンク制度の充実

家財道具等の処分に対する助成（呉市）

- ・空き家バンクに登録又は宅地建物取引業者と仲介契約を締結した物件について、家財道具等を運搬・処分する費用の一部を補助

■ 呉市空き家家財道具等処分支援事業の概要

対象者	・市内にある空き家に残置する家財道具等を運搬・処分する空き家の所有者等
補助対象経費	・ごみ処理手数料 ・自らが運搬する場合は、トラックなどの賃貸料等 ・呉市一般廃棄物処理業者によるごみの運搬・処分費用 ・エアコン・テレビ・冷蔵庫等のリサイクル料金 など
補助要件	・空き家バンクに登録又は宅地建物取引業者と仲介契約を締結すること（3年以上）
助成金額	・対象経費（最大10万円）

【空き家の利活用支援】

呉市空き家家財道具等処分支援事業

空き家の利活用の促進を図るため、市内の空き家内の家財道具等を処分し、呉市空き家バンクに登録又は宅地建物取引業者と仲介契約を締結する場合には、運搬費・処分費を助成します。

空き家内の家財道具等の運搬・処分費を助成 …最大10万円



空き家の家財処分等に要する費用
上限10万円

【対象者】
●平成28年4月1日以降に、市内にある空き家に残置する家財道具等を運搬・処分する空き家の所有者等

【補助対象経費】
●ごみ処理手数料
●自らが運搬する場合は、トラックなどの賃貸料等
●呉市一般廃棄物処理業者によるごみの運搬・処分費用
●特定家庭用機器（エアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機・衣類乾燥機等）のリサイクル料金（家電販売店で引き取り）など
※市のごみ処理施設で処理しないものがありますので、ご注意ください。

【補助要件】
●呉市空き家バンクに登録する又は宅地建物取引業者と仲介契約を締結すること。（3年以上）
●対象者が、本市の市税を滞納していないこと。
●対象者が、専ら図得でないこと。
※既に、賃貸されている物件は、対象となりません。

注意
※補助金を受けようとする場合は、家財道具等を処分する前に、申請が必要です！
申請書は、呉市住宅政策課ホームページからダウンロードできます。
※家財道具等の運搬・処分を業者に依頼する場合は、一般廃棄物処理業の許可を持っている業者に依頼する必要があります。（家財道具等の運搬・処分は、関係法令等を守り適切に行ってください。）
※この助成金は、所得税法における一時所得に該当する場合があります。

空き家を活用しませんか？

※その他、詳細については、お電話またはホームページでご確認ください。

呉市 住宅政策課 (検索)

【問い合わせ先】 呉市 住宅政策課 定住サポートセンター ☎0823-25-3394
〒737-8501 広島県呉市中央4丁目1番6号
<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/46/>

※江田島市では、空き家バンク登録のインセンティブとして清掃費の補助制度（上限2万円）を設けている。

2. 活用の事例（1）空き家バンク制度の充実

空き家活用に対する奨励金の交付（大分県竹田市）

- ・空き家の有効利用の観点から、空き家バンクに登録して空き家を売却、賃貸化する場合、成約時に奨励金を交付

■竹田市空き家活用奨励金交付要綱事業の概要

対象者	・竹田市空き家バンクに登録している空き家の所有者等
補助要件	・登録者と移住者との間で空き家について売買契約又は賃貸借契約を行っていること など
奨励金額	・10万円

NPO法人との連携（尾道市）

- ・尾道市では、空き家バンクの運営をNPO 法人「尾道空き家再生プロジェクト」に委託しており、NPOと連携した空き家の活用を促進
- ・空き家の放置理由のひとつに傾斜地で家財道具の運び出しが困難であることがあげられるため、NPOでは家財道具をリユースする「現地で空き家再生蚤の市」を開催

●現地で空き家再生蚤の市

- ・荷物が残っている空き家（再生可能な物件）において、投げ銭方式で好きなものを持ち帰ることにより、運び出しの労苦を軽減させ、家だけでなく中身もリユースしていく取組



※上記のほか、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトでは、空き家を活用した様々な地域活性化の取組を実施している。

2. 活用の事例 (1) 空き家バンク制度の充実

空き家診断に対する助成（岡山市）

- ・空き家の活用の促進を図るため、耐震性や劣化性を診断する経費への補助を行う「空家等適正管理支援事業（空き家診断）」を実施

■岡山市空家等適正管理支援事業（空き家診断）の概要

対象者	・空き家の所有者
補助対象 空き家	【耐震診断等】 ① 市内にある一戸建て木造住宅 ② 昭和56年5月31日以前に着工されたものであること ③ 構造が、丸太組工法及び平成10年改正前の建築基準法第38条の規定に基づく認定工法以外の木造 ④ 地上階数が2以下のものであること ⑤ 概ね1年以上空き家となっているもの 【劣化診断】 同上（①の住宅には、付属する門、塀及び擁壁等を含む）
助成金額	【耐震診断等】 ・一般診断（200㎡以下）に要する経費（定額6万円） ・一般診断（200㎡超）に要する経費（定額6万8千円） ・精密診断で行う場合は、経費の2/3（最大8万4千円） 【劣化診断】 ・劣化診断に要する経費（定額6万円）

空き家の活用を図るため、空き家診断経費の一部を補助します。

空き家診断

岡山市空家等適正管理支援事業

事業概要

◆補助事業者◆

- ・空き家の所有者
- ・岡山市の税金を滞納していない者
- ・暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む）でない者等

◆補助対象空き家◆ 【耐震診断等】

- ① 岡山市内にある一戸建て木造住宅
- ② 昭和56年5月31日以前に着工されたものであること
- ③ 構造が、丸太組工法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）第3条の規定による改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号）第38条の規定に基づく認定工法以外の木造であること
- ④ 地上階数が2以下のものであること
- ⑤ 概ね1年以上空き家となっているもの

【劣化診断】

同上（①の住宅には、住宅に付属する門、塀及び擁壁等を含み、かつ、②、③は除く）

◆補助事業◆

◎空き家診断

【昭和56年5月31日以前に着工したもの】
耐震診断等＋劣化診断
【昭和56年6月1日以降に着工したもの】
劣化診断のみ

- ・耐震診断等（既存住宅の耐震診断及びこれに付随する調査等）
- ・劣化診断（「既存住宅インスペクション・ガイドライン」（平成25年6月国土交通省策定）に則して行う既存住宅現況検査）
- ・平成29年2月末までに実績報告書提出の見込みがあるもの

◆補助金額◆

補助事業に要する金額を定額補助します。
【耐震診断等】（床面積が200㎡以下のもの）
 耐震診断（一般診断）6万円（定額）
 上記を精密診断で行う場合は、対象事業費×2/3 上限額は8万4千円
【劣化診断】
 劣化診断 6万円（定額）
 予算に達しだい受付終了します。

申請受付 平成28年6月1日（水）から平成28年12月16日（金）まで
 補助要件の確認及び添付資料のご案内のため、事前の相談をお願いします。
 相談日時については、必ず事前に予約をしてください。（下記連絡先）

相談・申請受付窓口 岡山市都市整備局住宅課計画係（市役所本庁舎6階）
 事業内容や様式はホームページにも掲載しています。
 電話：（086）803-1466 FAX：（086）803-1879
 電子メール：juutaku@city.okayama.jp
 ホームページ：http://www.city.okayama.jp/toshi/jutaku/
 受付時間：8:30～17:15（土・日・祝日・年末年始を除く）

※上記のほか「空家等適正管理支援事業（リフォーム）」において、耐震改修等に要する経費を補助（上限50万円）
 ※江田島市では木造住宅の無料耐震診断、木造住宅耐震改修補助（上限60万円）を実施しているが、賃貸用住宅は対象外となっている。

2. 活用の事例（2）賃貸化の促進

定期賃貸借田舎暮らし標準契約書の作成（和歌山県）

- ・空家への定期借家制度の適用を推進するため、田舎暮らしに対応する項目を付加した県独自の定期賃貸借標準契約書を作成し、トラブルを防止、入居後のサポートを実施
- ・宅地建物取引業の資格を有する「田舎暮らし住宅協力員」が、市町村等の依頼を受け、契約面での支援を実施

■ 定期借家契約と普通借家契約の比較

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	・書面による契約に限るなど	・書面でも口頭でもよい
更新の有無	・ <u>期間満了により終了し、更新されない</u>	・ <u>正当事由がない限り更新される</u>
期間を1年未満とする契約の効力	・1年未満の契約も可能	・期間の定めのない賃貸借契約とみなされる

DIY型空き家リノベーション事業（各務原市）

- ・「借主負担DIY型賃貸借契約」によって空き家活用を促進するため、市・民間企業・大学・金融機関が四位一体となって、貸し主・借り主の集客とマッチング、資金融資、デザイン提案、契約締結などを支援
- ・民間企業は、空き家ツアーやDIYワークショップなどを開催

● 借主負担DIY型とは

- ・貸主が修繕義務を負わない代わりに安く貸し出し、借主が自費で修繕を行い、退去時は現状回復義務がない契約のこと（DIY = do it your self（日曜大工））

今までのやり方

一般的には貸主が修繕を実施



借主が修繕等を行えば双方にメリットが発生

新しいやり方

貸主のメリット

- ・現状のままの状態で貸すことが可能となる
- ・借主が自費でDIY等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある
- ・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある



借主のメリット

- ・持ち家のように自分の好みにできる
- ・自費でDIYするから賃料を安くできる
- ・退去時に原状回復費用を取られない



2. 活用の事例（2）賃貸化の促進

（一社）移住・住みかえ支援機構との連携（京都市）

- ・移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施している「マイホーム借上げ制度」及び「おまかせ借上げ制度」と連携して、空き家の活用・流通をさらに促進するため、市内の不動産事業者がJTI協賛事業者に登録するための登録料を補助

■京都市マイホーム借上げ制度及びおまかせ借上げ制度 活用促進補助金の概要

●マイホーム借上げ制度とは

- ・シニア層と子育て層の住み替えを支援するため、所有者が50歳以上の空き家（耐震性あり）をJTIが借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度

●おまかせ借上げ制度とは

- ・JTIが所有者に代わって耐震改修工事を行った上で、原則10年間にわたって空き家を借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度

対象者

- ・市内の不動産事業者

補助要件

- ・市内に営業所のある宅地建物取引業者
- ・J T I ハウジングライフプランナーの認定を受けた協賛事業者
- ・J T I 協賛事業者を2年以上継続することを本市に誓約した事業者

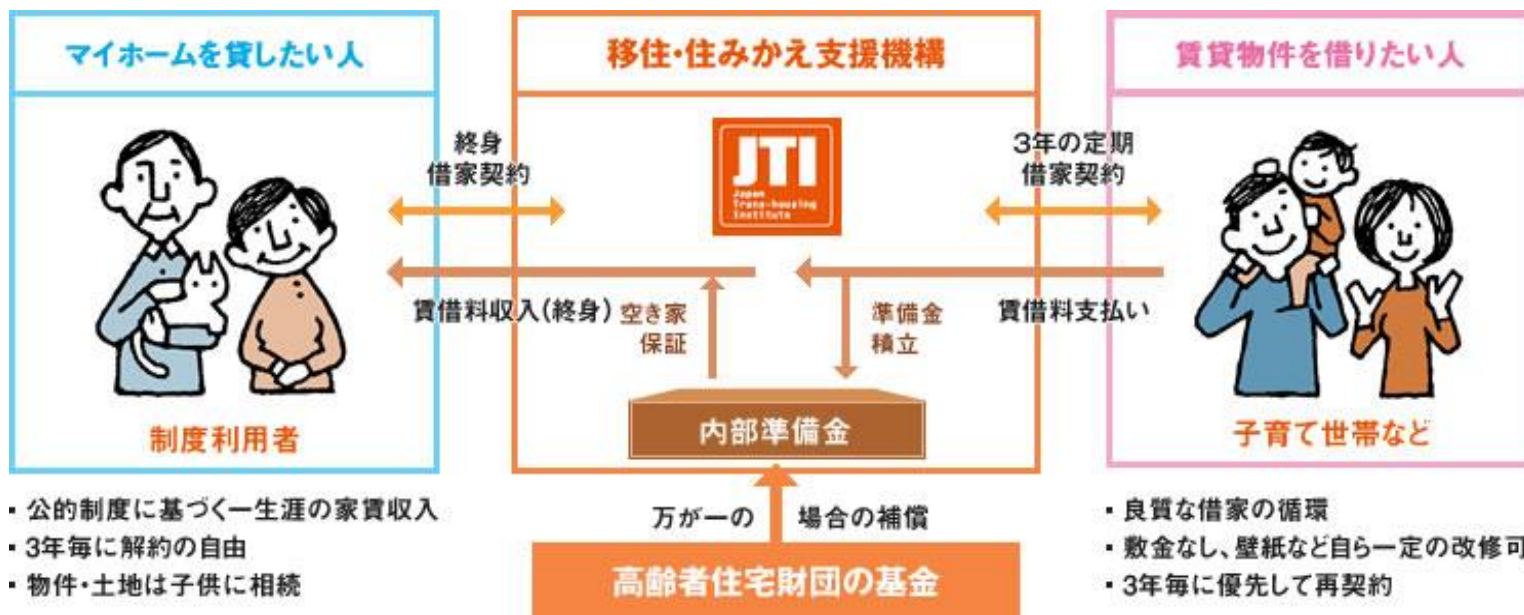
奨励金額

- ・J T I 協賛事業者に登録するための登録料（最大12万円）

2. 活用の事例（2）賃貸化の促進

マイホーム借上げ制度（（一社）移住・住みかえ支援機構）

- ・シニア層と子育て層の住み替えを支援するため、シニア層（50歳以上）の持ち家が、子どもとの同居や、老人ホームへの転居などで空いた場合、それを子育て層などに3年の定期借家で貸す仕組み
- ・JTIがシニア層の持ち家を借上げ、第三者に転貸することで、転貸収入から借上げ賃料を支払う。入居がない場合でも一定の家賃保証が行われる。
- ・耐震性が確保されている住宅などが対象（新耐震基準以前の空き家は耐震診断を受けることが必要、耐震基準を満たしていない場合は、耐震補強工事が必要）



2. 活用の事例（2）賃貸化の促進

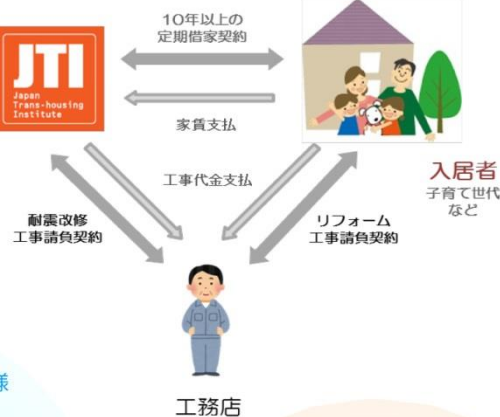
おまかせ借上げ制度（（一社）移住・住みかえ支援機構）

- ・空き家対策の一環として、使わなくなった戸建住宅を、JTIが10年以上の定期借家契約（DIY長期リース）で借上げ、所有者に代わり必要な工事を行った上で入居者に転貸し、安定した賃料を保証する新しい賃貸住宅の仕組
- ・これまで耐震性の問題や資金的な制約から「マイホーム借上げ制度」の利用を断念していた所有者でも、できるだけお金をかけずに空き家を賃貸活用できるようになる。

おまかせ借上げ制度



DIY長期リース



空き家を貸したいオーナー様

- 長期（10年以上）で貸してもよい方
- できれば家を売却したくない方
- 親から相続した空き家を、どうしようか悩んでいる方
- マイホームを貸したいけれど、初期費用はおさえない方
- 自分が住まない家にお金はかけたくない方
- 賃料収入は少なくても、年金のように安定的な収入が欲しいとお考えの方

DIY 賃貸に住みたい入居者様

- 家を所有することにこだわらない方
- 子育ての時期だけ広い戸建に住みたい方
- 一般賃貸だとリフォームの自由度が少なく、満足できない方
- 建物は多少古くても、耐震性は確保したい方
- 引退後の人生を、家や住宅ローンに縛られたくない方

3. 除却の事例（１）緊急安全措置等の対応

空き家の適正管理条例の制定（京都市）

- ・「京都市空き家等の活用，適正管理等に関する条例」では，空き家に起因して，人の生命や財産に危険が差し迫っている場合など，緊急時の対応として市が必要最小限の措置を行えるよう，その根拠となる即時執行を「軽微な措置」及び「緊急安全措置」として規定
- ・緊急安全措置では，崩落する可能性のある屋根，外壁を養生シートで覆う，倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止のためのロープを設置するなどを想定

■京都市空き家等の活用，適正管理等に関する条例

緊急安全措置	軽微な措置
第19条 市長は，特定空き家等の管理不全状態に起因して，人の生命，身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは，当該特定空き家等の所有者等の負担において，これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い，又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。 2 市長は，前項の措置を講じたときは，当該特定空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空き家等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては，公告）をしなければならない 3（略）	第20条 前条（第2項を除く。）の規定は，市長が特定空き家等について，開放されている窓の閉鎖，草刈りその他の別に定める軽微な措置を採ることにより地域における防災上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し，又は軽減することができると認めるときについて準用する。

※特定空き家等になるおそれのある空き家への助言・指導を条例に規定している事例もある（飯田市，前橋市など）