

空き家をお持ちの方も、
空き家予防をお考えの方も、

空き家対策 ハンドブック

空き家の管理と活用を考えてみませんか？



はじめに

1年以上住んでない、または使われていない家を「空き家」と呼びます。

全国的に空き家が問題となる中、調査の結果、総社市では空き家と推定される建物が約1,000件あることが分かりました。

今後、人口減少で空き家が増えていくと予想されています。一方で総社市の転入者数は年々増えており、2018年には3,021人が総社市に引っ越してきました。転入者の中には「空き家」を住居として選択される方も少なくありません。

空き家を活用することで、地域の定住促進やUIターンを受け皿にもなり、地域のまちづくり貢献にもつながっていきます。

この機会に、空き家について考えてみませんか。

住まいが空き家になる主な原因とは？

ケース1

相続したが、すでに住居を持っている

ケース2

相続登記をしておかなかったため、相続関係が複雑化し、解決困難になってしまった

ケース3

空き家を処分したいが、片付けや解体費用が負担になる

ケース4

共同名義で相続した後、意見がまとまらず、活用できていない

空き家放置により発生するリスク

家は人が住まなくなると急速に劣化します。放置され適正管理されていない状態が何年も続くと、建物の劣化が進み倒壊やシロアリの発生、通行人などへの悪影響、火災などの危険が発生します。また、地域の治安の低下や犯罪発生の誘発、景観の悪化や地域イメージの低下など、周辺住民の生活環境にも影響を及ぼします。



建物の老朽化

雨漏りやシロアリの発生で建物の老朽化が進み倒壊に繋がる可能性

周囲への悪影響

空き家の倒壊などにより、通行人や近所の方に損害を与える可能性

地域の治安低下

不法侵入による犯罪や事件が引き起こされる可能性

地域のイメージ低下

建物の老朽化やごみの不法投棄による景観の悪化で地域のイメージが低下する可能性

空き家の放置で多額の損害賠償が必要になるケースも!?

空き家の問題は、空き家所有者の責任問題に発展します。下記は所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合(保険なし)を想定したものです。

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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

出典：公益財団法人 日本住宅総合センター

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)

空き家にも火災保険の加入が必要です。

空き家の場合、風水災(土砂災害)・雪災・ひょう災などによる被災率が高く、近年では想定外の台風などによる被害も多く発生しています。保険の新規加入の検討、加入済みの方は内容の見直しを行いましょう。管理をする上で必要な補償をつけることが重要です。

火災

オプションで「施設賠償責任保険」という事業用建物による損害賠償額を補償してくれる保険もあります。火災保険は基本的に建物のみが対象で塀などは別途オプションになるので注意しましょう。

風水災

その他補償

空き家の売却・賃貸について

空き家の適正な管理を行うことが困難で、今後使用する予定がない場合は、売却や賃貸で誰かに使ってもらえる方法もあります。空き家を売却することで所有における問題がほとんど解決できます。空き家を手放したくないという方は賃貸もよいでしょう。人が住むことで家の寿命も延びるため、空き家の管理方法として注目されています。



売却・賃貸のメリット

売却

家を維持・活用できる人へ
継承することができる

固定資産税の支払い義務・
維持管理義務がなくなる

現金化することで相続時の
遺産分割が容易になる

賃貸

管理を入居者に託すことができ、
家の寿命がのびる

家賃収入を得られる

利用希望者に貸し出す事で
地域の活性化に貢献できる

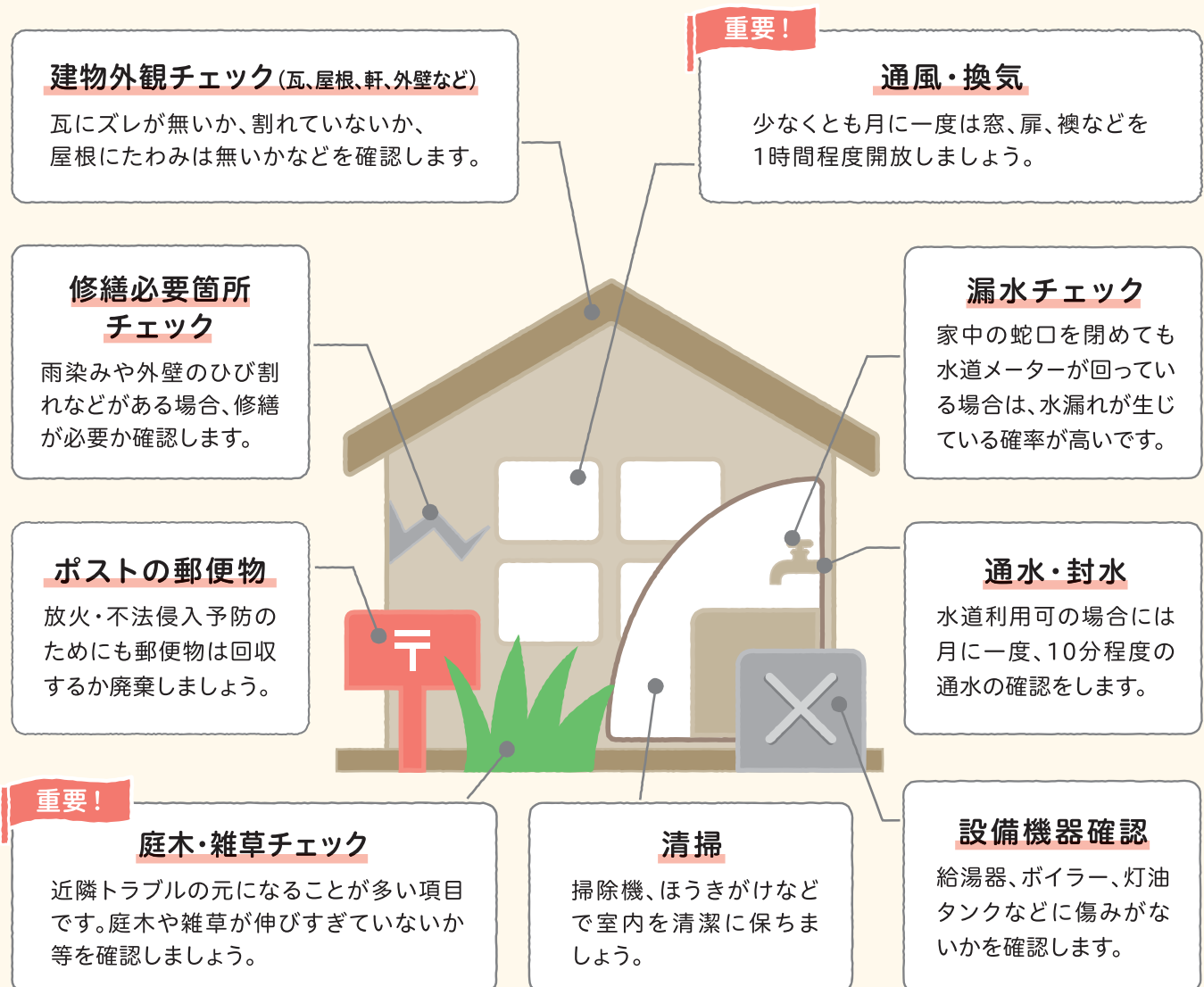
気を付けるポイント

- ✓ 当事者間（所有者と購入/賃貸希望者）でも直接取り引きができるが、後々のトラブルが起りやすいため、不動産事業者などを間に入れることが望ましい。
- ✓ 立地や建物の状態によっては売却や賃貸が難しく、何年もそのままの状態になることがある。
- ✓ 所有者の希望金額で売却、賃貸ができるとは限らない。
- ✓ 空き家の荷物を片付ける必要がある。
- ✓ 売却する場合、売却した金額がすべて収入になるのではなく、売却後の仲介手数料、登記費用、各種税金など諸経費がかかる。
- ✓ 賃貸する場合、契約書や取り決めごと、貸したあとのトラブル対応等の業務が発生する。

空き家の管理方法

空き家の管理内容は家ごとに様々で、それぞれの家の状態にあったメンテナンスや管理が必要です。何もせずに放っておけばすぐに家は傷んでしまいます。定期的に家に風を通したり、必要箇所のメンテナンスをするなど適正な管理をしていれば、いざという時に修繕を最小限に抑えることが可能です。

自分で管理する場合の“ポイント”



空き家の管理サービスがあります

空き家の風通しや庭木の剪定など管理してくれるサービスがあります。シルバー人材センター、障がい者就労事業所や一般の民間事業者が行っています。詳しくは総社市魅力発信室(電話:0866-92-8308)へお問合せください。



空き家の荷物整理・片付け

空き家に家財道具等の荷物を放置しておくと、火災など防災上の問題が発生し、衛生上の問題もあります。また、空き家の売却や賃貸、解体する場合もまずは荷物整理が必要です。早い段階から進めておけば、活用に向けた準備をスムーズに始められます。



空き家になる前に! 今からできること

片付けを始める最適なタイミングは、「気力も体力もある元気なとき」。時間も体力も要するので、足腰が弱くなったり、持病が悪化してからでは大きな負担です。できるだけ早い時期に取り掛かりましょう。

1 不用品を分別・処分する

溜まった荷物の整理から着手します。まずは、「いかに荷物を少なくするか」を念頭に作業しましょう。思い出深いものは残す方がよいですが、使わなくなった衣類や食器類、古い家具、家電類は思い切って処分してしまいましょう。



処分が難しい荷物は 専門業者に依頼しましょう

大型家具や家電は、個人だけでは荷物整理が困難な場合が多いです。専門業者に依頼したり、リサイクルショップへ相談してみましょ。買取や無料で引き取りてもらえるものもあります。



2 資産を整理する

資産整理に取りかかりましょう。金融資産を整理することは相続トラブルの防止にもなります。チェックリストにまとめておくとよいでしょう。

資産整理チェック

- 預金口座の銀行名・預金額
- 借金・ローンの額
- 株券などの有価証券
- 所有不動産
- 加入している保険の内容
- 個人的な金銭の貸借



出典:みんなの遺品整理(<https://m-ihinseiri.jp/>)

空き家の解体

所有する空き家が、大規模な修繕が必要な状態だったり、利用予定がない場合は、解体も選択肢の一つです。解体により家屋や庭木の手入れ、修繕の必要もなくなります。しかし、外観は古くても修繕すればまだ住める物件も多いので、まずは専門家の診断を受けてから検討してみたいかがでしょうか。

重要!

解体する時は 「その後」のことも考えて…

老朽化した空き家にも住宅用地の特例は適用され、空き家を解体すると土地の固定資産税等が上がるケースもあります。解体後の利用方法や増税のリスクを踏まえて検討しましょう。

＼ 空き家にまつわる疑問にお答えします /

空き家 Q&A



Q 空き家の管理は月に1回で大丈夫でしょうか？

A 家の通風や換気などを考えると月に2回以上の作業が望ましいです。ご自身で行う場合は継続できるよう無理のない範囲で管理をしていく事が大切です。

Q どのような人が利用するのか不安です

A 近隣トラブルなどを避けるためにも、どのような人が利用するかは重要なポイントです。信頼する業者に任せることも重要ですが、ご自身で希望者と面談することも一つです。

Q 売却・賃貸の際、事前にどこまで改修する必要がありますか？

A 物件の状態にもよりますが、必ずしも事前に改修する必要はなく、利用希望者によっては不要な場合もあります。ただし、賃貸の場合、生活する上で必要な最低限の改修は視野に入れておきましょう。また、放っておくと物件に深刻なダメージになる雨漏りなどは、早急に対処しておきましょう。

Q 登記が亡くなった親の名義のままです

A 売却や解体をお考えなら名義の変更が必要です。特に何代も前の名義の場合は遡って相続人の同意が必要となってくる可能性があります。

Q 売買で募集してもなかなか決まらない・・・

A 購入となると、費用面や築年数、地域になじめるかなど様々な要因で慎重な利用希望者が多いです。まずは賃貸して生活イメージを具体的なものにしてもらいましょう。

Q 荷物を残したまま解体できますか？

A 家の解体で出るごみと、荷物の処分が出るごみは処分の方法が異なるため、解体する前に荷物を撤去する必要があります。解体業者で荷物処分も含めた対応ができるケースもあるので、見積時に相談してみるとよいでしょう。



01 所有者の声

空き家百選のおかげで、 信頼できる不動産会社と 出逢えました

武田さん

神奈川県横浜市在住。
総社市内の実家を相続し、
2019年に売却。



🏠 ご相談のきっかけは？

母が2018年5月に亡くなって実家をどうするか考えていたとき、在京総社の会で「空き家百選」という制度を知り、総社市の相談窓口に連絡しました。それまで「空き家バンク」という制度があることも知らなかったのですが、窓口の担当者さんから登録や利用方法について丁寧に説明していただき、すぐに申し込むことを決めました。

🏠 ご自宅の売却で重視したところは？

空き家百選に登録して1か月後、不動産会社3社と下見会を行いました。売却価格の相場観もわからなかったですし、できるだけ信頼できるところを選びたいと思っていました。

今回お願いした不動産会社さんは、査定だけでなく売却までの企画書もきちんと用意してもらい、相続登記から家財道具の片付けまで色々とお任せできて大変助かりました。買い手が見つかるまでそれなりに時間がかかると覚悟していたのですが下見会から3か月程度で買主さんが見つかり、スピーディに売却することができました。

🏠 空き家百選を利用して良かったことは？

信頼できる不動産会社さんを紹介していただけたことですね。自分で探すより市役所が紹介してくれるという安心感がありますし、複数社から選ぶ

ことが出来る点も大変良かったです。場合によっては不動産会社を挟まないという選択もできるので、非常に柔軟な制度だと感じました。

🏠 空き家で困っている所有者さんに向けて

まずは市役所の窓口にご相談すると良いと思います。私の場合、相談のタイミングでは相続登記もまだで仏壇や家財道具も残したままの状態でしたが、そこからでも買主さんを見つけることができ、売却までの手続きもサポートしてもらえました。

アドバイスとしては、自治会費やルール、区長さんの名前なども買主さんから質問されることがあったので、地域の情報も事前に把握しておくのが良いかと思います。また、最近は自然災害も増えているので、売却までの期間が長引きそうであれば、空き家の状態でも火災保険を検討した方が良いでしょう。



庭木の剪定は専門業者に依頼。年1回の手入れで庭が荒れ放題になることを防いだ。



住替え検討のご家族が購入。建築関係の仕事ということもあり安心して引き渡せたという。



02 活用者の声

商店街の空き家を活用して、 珈琲豆の焙煎専門店を開業

田村さん

2019年6月に岡山市から総社市中心街に移住。総社商店街の落ち着いた雰囲気に惹かれ、珈琲豆の焙煎専門店をオープン。夫婦2人でお店を運営している。



🏠 今の物件と出逢ったきっかけは？

総社市や福山市の商店街でお店を出すために空き店舗や空き家を探していて、「総社商店街筋の古民家を活用する会 (<http://soja-kominka.com/>)」のホームページから問合せました。「古民家を活用する会」の案内で商店街の空き家を数件紹介してもらい、外観の雰囲気が良かった今の物件に心惹かれて、所有者さんと引き合わせてもらいました。

🏠 物件探しで重視したところは？

間口の広さや雰囲気です。木や土間といった古民家らしさがあり、中に入った瞬間にお店のイメージが湧いてくるかどうか。あとは所有者さんとの交渉のしやすさも重視しました。ほかにもいくつか検討したのですが条件面で合わないことが多くて。この物件の所有者さんには使い方や家賃についても気軽に相談に乗ってもらえて、スムーズにお話しを進めることができました。

🏠 今回の物件探しで良かったことは？

所有者さんと引き合わせてくれる団体がいたことですね。商売するのを応援してくれる地域の方がいるというのは非常に心強かったです。また、総社市の取り組みである「そうじゃ商人(あきんど) 応援事業補助金」も助かりました。開業

時の空き家改修では出来るだけコストを押さえたいと考えていたので、最大50万円の改修費用助成はありがたかったです。

🏠 空き家の活用を考えている方に向けて

地縁がなかったので工業者を探すのが大変でした。内装は自身で作業できましたが、水道や電気など工事が必要な部分は業者選定と日程調整が難しく、このあたりの段取りが分かっている方に相談できるともっと効率的に進められると思います。それと、空き家の片付けを自分たちでやったことで地域の方々にたくさん声をかけていただいて、オープン前からお店の宣伝もできて地域ともより良い関係を作ることができました。



「人口が増えている」「同業者が少ない」「商店街が静かで落ち着いている」と総社市を選んだ理由を語る田村さんご夫婦。

地域の方の要望で作るオリジナルブレンドも人気。総社市のふるさと納税品にも採用されている。



03 所有者の声

簡単に売れる時代 じゃないからこそ、 所有者側の姿勢も大事

前原さん

京都府に在住。
1952年生まれで、現在67歳。
総社市には、親御さんを連れて
お盆や正月などに帰る程度。



🏠 相談のきっかけは？

実家が空き家になったのは母の入院がきっかけでした。親に京都へ移り住んでもらってから売却するまでトータルで4年かかりました。当初は妹が実家や畑を管理してくれて、私たちもお盆や正月に親を連れて帰っていました。しかし段々と親の体力的にも総社に連れていくことが難しくなり、このままにしても家の劣化がひどくなるだけだと思い、売却を考えはじめました。そんなとき、ちょうど親類から「空き家バンク」で自宅を早期売却できた話を耳にし、総社市の窓口で相談させてもらいました。

🏠 自宅を売却する上で重視したことは？

空き家になってから売ろうと決断するまでに3年ほど検討したこともあり、お任せするなら信頼できる不動産会社にしたいと考えていました。下見会では2社の不動産会社のプレゼンを受けて、入念な資料準備とそのプロフェッショナルな姿勢から、今回依頼した不動産会社に決めさせてもらいました。その結果、売却をお願いしてから1年ほどで買主さんを見つけてもらうことができました。

🏠 空き家百選を利用して良かったところは？

何よりも市役所の担当者さんが親身に対応してくれたことです。相談してから売却までの間で何度

か総社市に足を運びましたが、そのたびに職員さんのこちらの気持ちを汲み取って行動してくれる積極的な姿勢と迅速な対応に感動を覚えました。

🏠 空き家で困っている所有者さんに向けて

うちは月1回くらいで通風していましたが、それでも人が住んでいないと老朽化がすごく早いで、まだ住めるうちにまずは総社市の窓口で相談されてはいかがでしょうか。分からないままの状態だと悩んでいるとストレスも大きいので、どうしたらよいかたずねることからはじめると解決の糸口が見えてくると思います。空き家をどうするか決めたら、自ら積極的に動くことも大事だと思います。お盆か正月に帰ったついでに、なんて悠長なことをいっている場合ではなく、その動かなかった半年でどのくらい家の価値が下がるのか、機会を損失しているのか、もっと所有者側も考えるべきです。所有者が本気で動けば周囲の人たちも本気で動いてくれるので、おのずと良いめぐり逢いが生まれてくるはずです。



家の価値を下げないためにも
常日頃から手入れを欠かさな
いことが大切。



荷物整理もできるだけ早く
始めることが必要。



04 活用者の声

家族4人でゆったり暮らせる、 賃貸の戸建を探していました

大西さん

2017年4月にご主人の転勤がきっかけで津山市から総社市昭和地区に移住。
夫婦、息子さん1人、娘さん1人の4人暮らし。



🏠 今の住まいと出逢ったきっかけは？

夫の転勤が決まったタイミングで、まずは総社市の移住相談窓口にご相談してみました。職場への交通の利便性や教育環境などお伝えしたところ、子育て世代の移住者が多く、英語特区として教育にも力を入れている昭和地区を提案され、そこで昭和地区の移住・定住支援を行う「おかやま昭和暮らしプロジェクト」(<http://showagurashi.net/aipro/>)を紹介していただきました。こちらでは、地域の交流イベントのお誘いや、お試し住宅に泊まる体験をさせてもらったり。短期間で地域に入り込みやすい環境を作っていただけてすごく良かったです。そのうえで、美袋駅からすぐ近くの空き家になっていた今の住まいと、その所有者さんにつないでもらいました。

🏠 住まい探しで重視したことは？

交通面や教育環境以外では、娘があそびのきち「おひさま」を気に入ってくれたことです。そこでは幼稚園児から小学6年生まで幅広い世代の子どもたちが一緒になって遊んでいて、地域の方との交流や子ども食堂もあつたりと、親が共働きでも安心して預けられそうと感じました。

また、元々は2LDKくらいの賃貸の集合住宅だったので、できれば家族4人でゆったり暮らせる戸建が良いとも考えていました。ただ、不動産会社

が扱うような戸建の賃貸となると、家賃などの条件の合う物件が少なくて…。

🏠 今回の住まい探しで良かったところは？

住まいを決める前に地域の方々と交流する機会が持てたことです。空き家の所有者さんとの調整もですが、地域との関係を取り持ってくれる方がいてくれたことは大変助かりました。またおかやま昭和暮らしプロジェクトのスピーディな対応のおかげで、転勤が決まってから3週間ほどの短期間で住まいを決めることができたのも大きかったです。

🏠 空き家に住もうと考えている方に向けて

空き家を借りる場合、不動産会社を介さずにやり取りすることが多いので、所有者さんも私たちもお互いどのように進めればよいのか分からないことが多かったです。契約の進め方や条件の取り決めなど専門的な知識を持っている方に相談できるとスムーズになると思います。



レトロで趣のある美袋駅も気に入っているそう。

あそびのきち「おひさま」は地域の人々をつなぐ拠点にもなっている。



総社市空き家バンクシステム「そうじゃ空き家百選」

総社市が運営する空き家バンクシステム「そうじゃ空き家百選」へ空き家情報を登録いただくと、不動産業者の選定や、住まいを探されている方へのご紹介などをお手伝いいたします。

管理に困っている空き家をお持ちの方は、ぜひ総社市までご相談ください。

※市は、売買・賃貸借の仲介にあたる行為は行いません。



そうじゃ空き家百選で登録・検索はこちらから

そうじゃ空き家百選では、空き家バンク制度の詳細をご確認いただけるほか、必要書類のダウンロードができます。ぜひご利用ください。

Q 総社市 そうじゃ空き家百選



空き家に関するご相談・お問い合わせ窓口

総社市 総合政策部
魅力発信室

☎ 0866-92-8308
受付時間 8:30~17:15 (平日のみ)

✉ miryoku@city.soja.okayama.jp