



# 空き家対応マニュアル

## —空き家を管理・活用するには—

### はじめに

全国的に空き家が増加するなか、今後、別海町においても、空き家が増加していくものと予想されます。

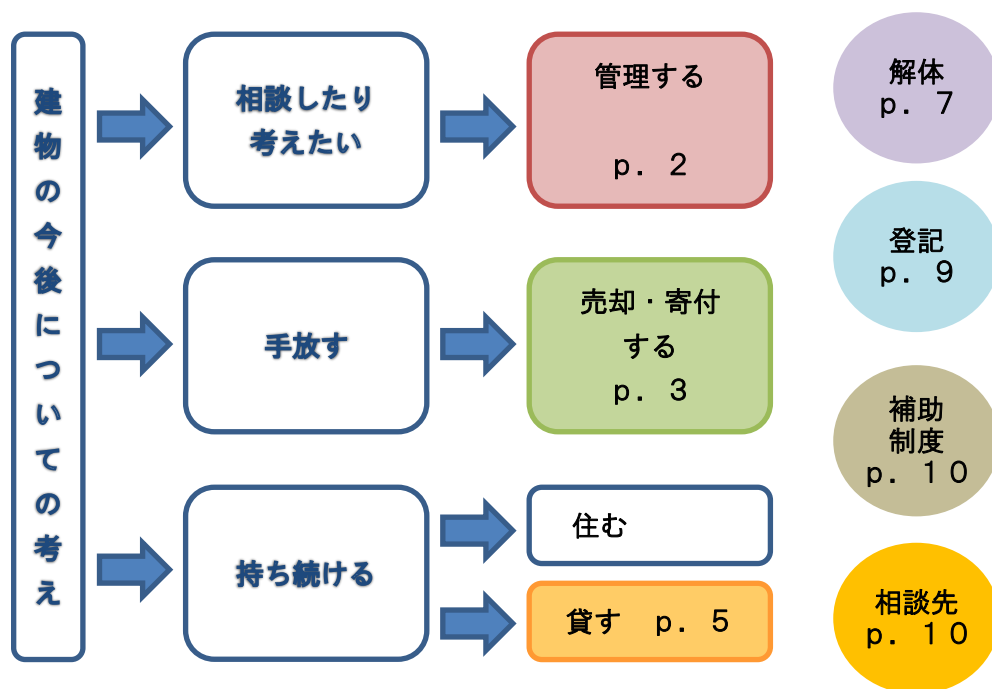
増加する空き家に対し、別海町では、空家等対策の基本的な方針や対策を示した「別海町空家等対策計画」（平成30年3月策定）を策定し、総合的な対策に取り組むこととしています。

別海町では、空き家等の現状を踏まえ、空き家対策を進めるため①空き家化の予防、②空家等の適正管理と利活用の促進、③管理不全な空家等の解消、④国による財政措置の活用を基本的な方針としています。

空き家の管理・活用は、空き家となった住宅を売却又は賃貸等により活用したり、管理不全等による状態の悪い空き家を管理することにより、解消しようとする取り組みです。

このマニュアルでは、空き家の内容に応じた管理手法や相談窓口等の紹介、空き家の管理・活用に関連する制度や業者などを紹介しています。

### 建物の管理・活用等の流れ



## 空き家を適切に管理する

### ■建物を放置すると様々な問題が生じます。

- 建物が傷み、外壁の脱落や屋根が風で飛ばされたり、塀の破損により近隣や通行人の方などにケガをさせるおそれがあります。
- ごみ等の放置や不法投棄を招くおそれがあります。
- 不審者に侵入されるおそれがあります。
- 放火による火災の危険性が高まるおそれがあります。



### ■お持ちの建物を適切に管理するには！

建物は住んでいないと継続的に管理できずに傷んでしまいます。所有者の管理が不適切だと、他人に損害を与えたときに所有者の責任を問われる場合があります。周辺の環境などに悪影響を及ぼさないように、問題が発生する前に適切に管理することが重要となってきます。

## 空き家管理のポイント



- ☐ 屋根や煙突などが劣化していませんか？  
☐ フェンスや塀などが劣化していませんか？  
☐ 外壁が傷んでいませんか？  
☐ 草木の手入れはできていますか？

屋根や煙突が台風等により崩れると近隣や通行人などにケガを吹き飛ばされたり近隣に迷惑させるおそれがあります。をかけてしまいます。

外壁が傷んでいると劣化が進行しやすくなります。

草木の越境や害虫の発生により近隣に迷惑が掛かってしまいます。

その他

- ☐ 庭にゴミや放置物はありませんか  
☐ 換気や水回りの通水をしていますか  
☐ ポストにチラシなどがたまっていませんか  
☐ 部屋に不審者が侵入した痕跡はありませんか  
☐ 排水溝などにつまりはありませんか

## 空き家を売却（譲渡）・寄付する

### ○ メリット

- 空き家の維持管理費用や管理の手間がかからない
- 買取価格によっては一時金にまとまった収入が得られる
- 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなる

### × デメリット

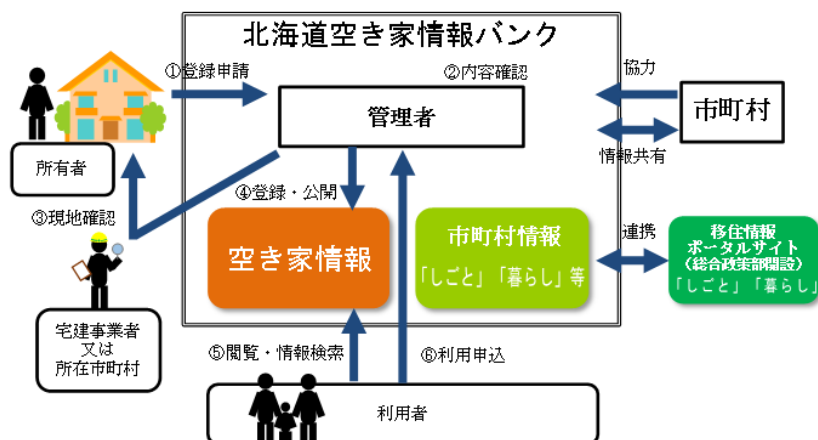
- 建物に思い入れのある人は多いので手放しにくい
- 空き家は希望価格で売れるとは限らない
- 建物を解体する場合はその費用が掛かってくる
- 土地の境界を確認するため測量する場合は手間や調査料金がかかる

相続してから早め（約3年以内）に売却すると、受けられる税制優遇があります。  
（空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除（適用条件あり））

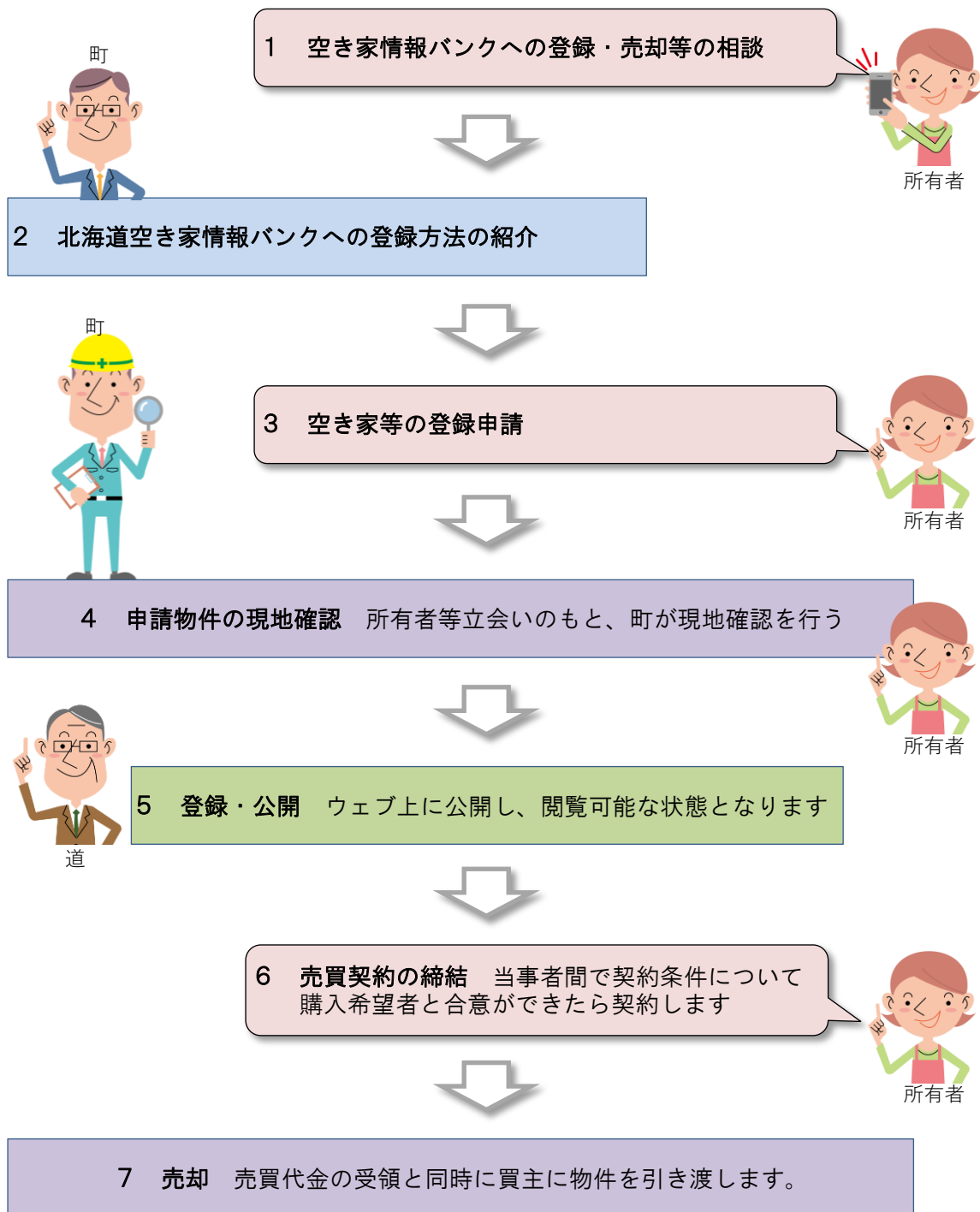
### —北海道空き家情報バンクを活用できます—



「北海道空き家情報バンク」とは、北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、道が運営する制度です。所有者から売買等の希望のあった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する仕組みです。



## ■相談から売却までのイメージ



売却して所有者が変更になるときは登記（所有者の移転登記）をしましょう。

## 空き家を貸す

### ○ メリット

- 建物を持ち続けられる
- 定期的な家賃収入が見込める
- 入居者がいることによって建物の管理の手間が不要になる

### × デメリット

- 入居者がいなければ収入が得られない
- 入居者との間に家賃滞納等のトラブルが起こる可能性がある
- リフォームをしないと借り手がない場合は所有者の負担となる



### —住宅をリフォームしたり他の用途に変更して賃貸する方法もあります—

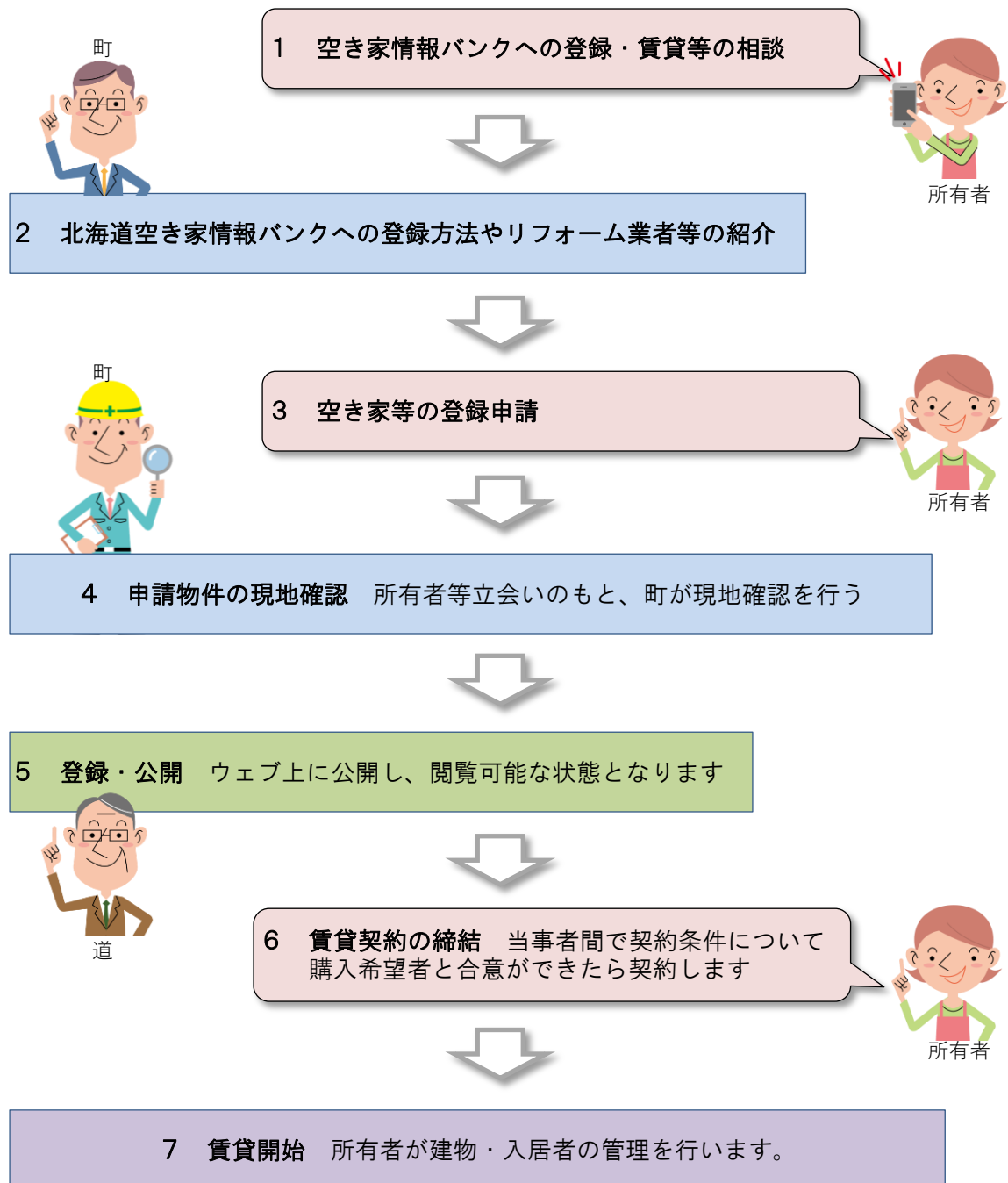
賃貸するために、断熱性能や耐震性、思い切った間取りの変更などにより、借り手がすぐに決まったりする場合があります。



空き家を店舗など住宅以外の用途に変更して賃貸するという方法もあります。

既存の建物の用途を変更する際には、建築基準法の規定に適用させる必要があり、建物が建っている地域によっては、住宅以外の用途に変更できない場合がありますので建築士等の専門家に確認しましょう。

## ■相談から賃貸までのイメージ



# 空き家の解体

## ○ メリット

- 空き家の維持費用や管理の手間がかからない
- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなる

## × デメリット

- 空き家の解体費用が必要となる
- 住宅用地に対する固定資産税などの減税措置が受けられなくなる
- 解体後に再建築できない場合がある

### 業者に解体を依頼する場合の注意点

業者への解体工事を依頼する場合は解体工事業または建設業の許可を受けている業者へお願いしましょう。

見積りは費用が適正かどうか、工事内容に問題がないのかどうかを確認するため、複数の業者に依頼すると良いでしょう。

解体工事のイメージ

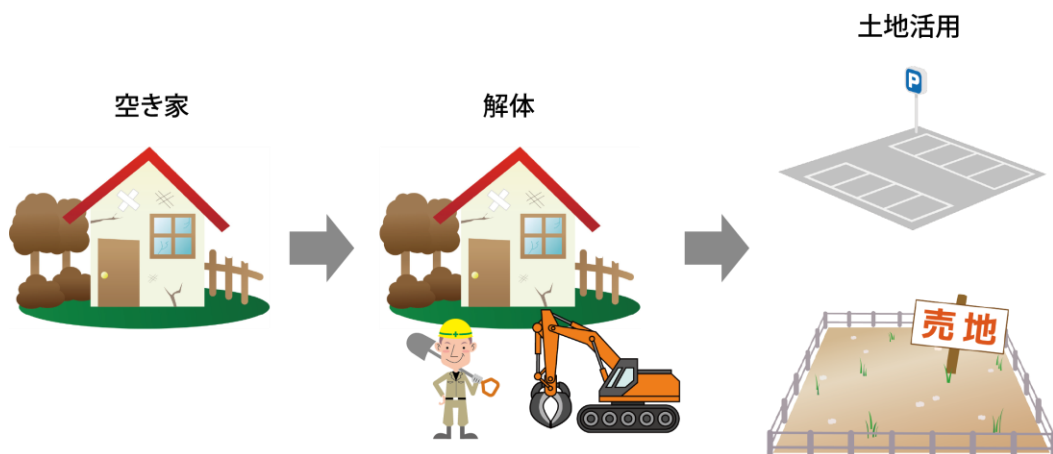


危険な空家等（不良住宅）の解体に関する補助制度があります



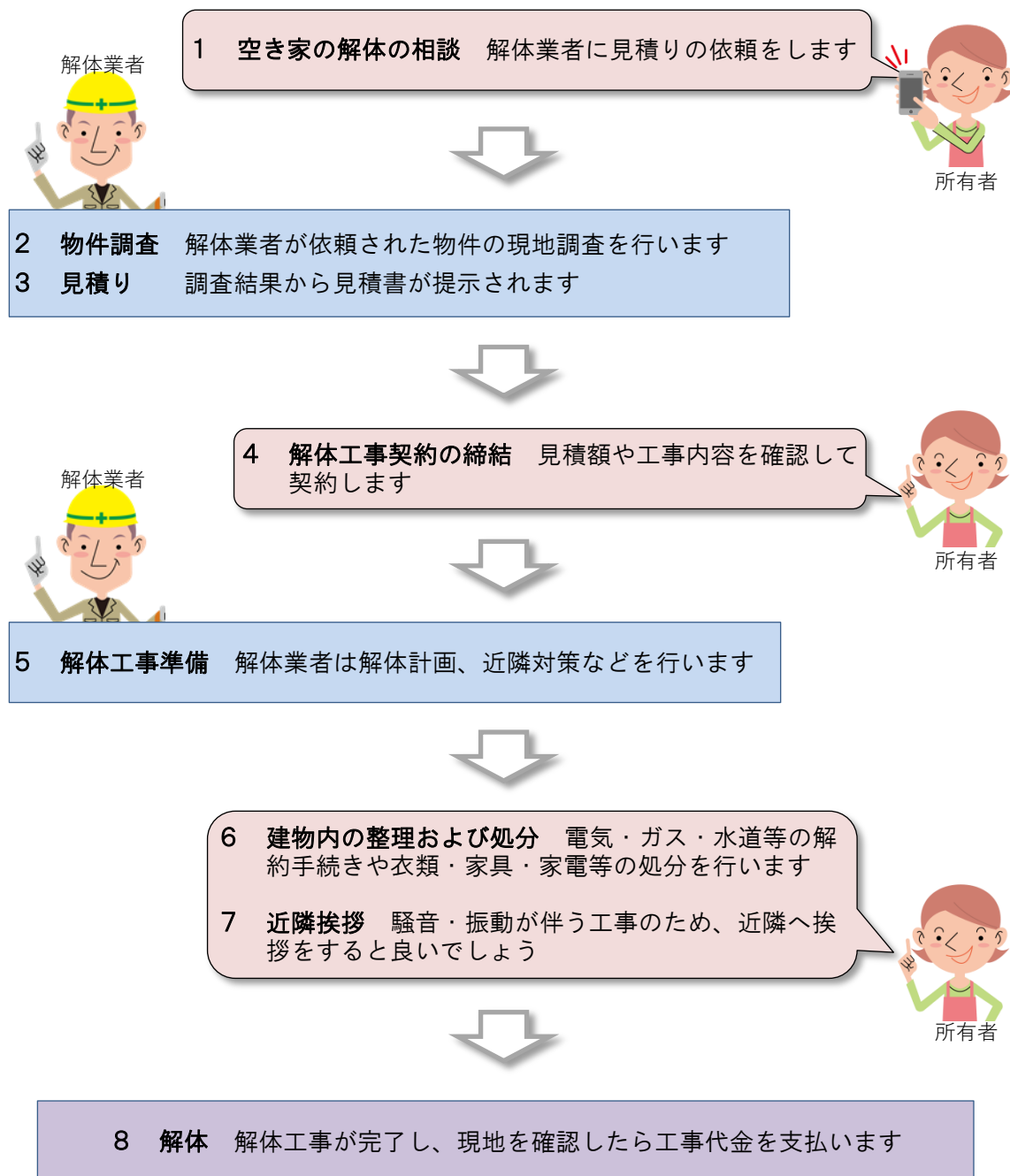
詳細は p 10 の  
支援制度等へ

### — 解体後の土地を活用する —



空き家の解体後、土地を売却や譲渡、寄付、賃貸など活用することで、余計な固定資産税等を抑えられます。

## ■ 相談から解体までのイメージ



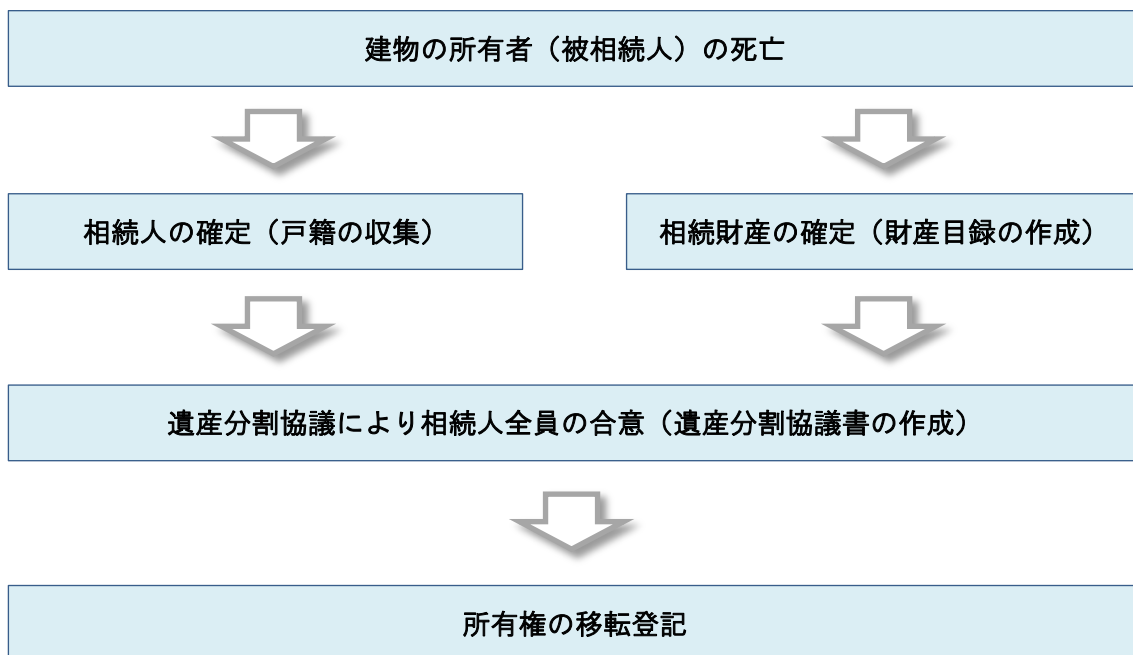


## 空き家の登記

### ■ 空き家の登記は早めに済ませましょう

建物の所有者が亡くなったにもかかわらず、所有権の移転登記が行われない場合があります。これでは、建物や土地を売却する際に、所有者の確認ができず（前の所有者の名義になっているため）に不動産の権利を証明できず、トラブルの原因になる可能性があります。

### － 相続と登記手続きのイメージ（例） －



※登記に必要な「戸籍謄本」は本籍地の市町村で交付請求できます。

※戸籍が紙で編成されている場合は「戸籍謄本」、電算化されている場合は「全部事項証明書」といいます。

### 注 意 事 項

- ・ 共有名義で相続するとその後の意見がまとまらず建物を活用できない可能性があります。
- ・ 登記に必要な書類については条件によって異なります。

## 空き家に関する支援制度等

### ■ 空き家の寄付や改修費用、解体などの支援制度について

#### 空き家の寄付制度

空き家、空き地の所有者から町への寄付の申し出に関する相談が寄せられる場合があるため、寄付制度について検討を進めています。

#### 空き家改修等の支援制度

町内の空き家を有効活用し移住や地域コミュニティの促進を図るため、空き家の改修工事等の補助制度について検討しています。

#### 不良住宅等に対する除却補助制度

劣化が進み倒壊等の危険がある空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する除却補助制度の創設を検討しています。

(調査による一定の基準に該当する不良住宅が対象となります)

### ■ リフォームや解体費用のローンがあります

空き家のリフォームや解体費用などに利用できるローンを提供している金融機関があります。

#### 空き家関連のローンの例

空き家に関するあらゆるお使いみちに!

道銀  
空き家解体・  
有効活用ローン

解体後の駐車場等の  
造成費用にも!

年2.900%  
年2.700%  
(保証料込み)

自治体からの補助金等がある場合、  
特定空き家の認定がある場合等は  
右記金利に引下げします。

道銀 空き家解体・有効活用ローンのポイント

- 空き家に関するあらゆるお使いみちにご利用いただけます。  
解体費用(付随費用全般、ローン残債も含みます)、解体後の駐車場等の造成費用、  
空き家を有効活用するための増改築、改修費用等
- ゆとりの最高500万円までご融資いたします。
- お借入れは最長12年まで可能です。
- ご本人以外にもご家族、三親等以内のご親族の  
所有物件でもご利用いただけます。
- 担保・保証人は不要  
担保は不要です。保証人も必要ありません。(保証会社の保証をご利用いただけます)

## 空き家に関する相談先

〒086-0205

北海道野付郡別海町別海常盤町 280 番地

別海町役場 建設水道部 建築住宅課 住宅担当

☎TEL 0153-75-2111 (内線3313, 3314)