

住まなくなったらこうする！



空き家管理・活用の道しるべ



建物を相続しても住まない人が増えています。
それを手放すか？持ち続けるか？思い出の詰まった建物をどうするか判断しにくいものです。

この冊子は建物を手放すこと、持ち続けることのメリット・デメリットや相談先をまとめたものです。あなたの建物の今後を考えるキッカケとしてご活用ください。

第9回埼玉県空き家対策連絡会議資料

【URL】

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiyataisakurenrakukaigi9.html>

埼玉県のHPに掲載しておりますので、資料が必要な場合には、HPからダウンロードして下さるようお願いいたします

あなたの建物の今後についてどのように考えていますか？

もう少し
考える

手放す

持ち続ける

管理する
P1

売却する
P3

賃貸する
P5

住む

解体
P7

登記
P9

補助制度等
P10

相談先
P11

空き家を管理する

■建物を放置すると様々な問題が生じます



- 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。
- ゴミ等の放置や不法投棄を招くおそれがあります。
- 建物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦の落下、塀の破損により近隣や通行人の方などにけがをさせるおそれがあります。

■お持ちの建物を適切に管理していますか？

建物は管理しないと傷んでいきます。所有者の管理が不適切だったため他人に損害を与えたときは、所有者が責任を問われる場合があります。周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、問題が発生する前に適切な管理を行いましょう。

まずは現地確認から始めましょう。



ー現地確認のポイントー



☐ 草木を手入れしていますか
草木が生い茂ると害虫の発生や越境して隣地に迷惑をかけてしまいます



☐ フェンスや塀、擁壁が劣化していませんか
崩れると近隣や通行人の方などにけがをさせるおそれがあります



☐ 換気や水回りの通水をしていますか
換気不足はカビの原因に、水回りの通水を怠ると悪臭や害虫侵入の原因になります

その他

- ☐ ポストにチラシなどがたまっていませんか
- ☐ 庭にゴミが落ちていませんか
- ☐ 屋根や外壁が劣化していませんか

- ☐ 部屋に不審者が侵入した形跡はありませんか
- ☐ 駐車場や通路などの排水溝が詰まっていませんか
- ☐ ベランダが劣化していませんか など

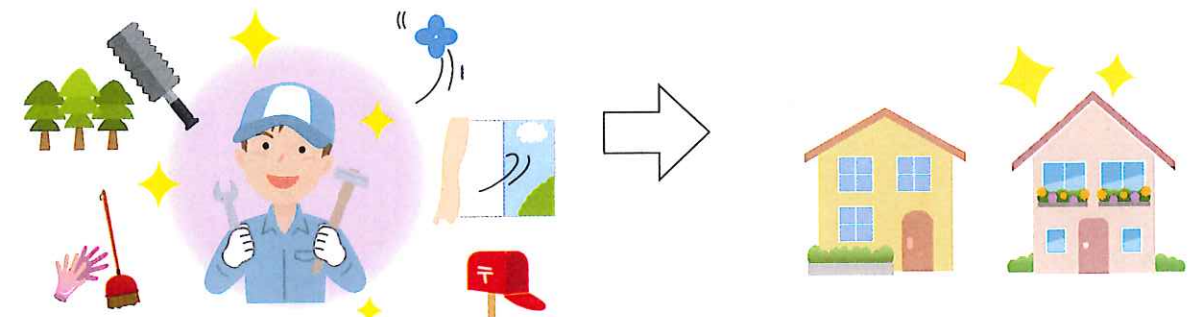
ー自分で管理することが難しい場合は？ー

空き家の見回りや管理業務を行う民間企業やNPO法人などを利用する方法があります。お近くのシルバー人材センターでも空き家管理のサポート業務を行っています。



【業務の一例】 空き家の見回り、除草、樹木の伐採・剪定、小修繕 など

ー空き家を活用するには管理が必要ですー



建物を売却や賃貸するには定期的に管理して劣化を防ぐことが必要です。

～空き家対策に関する法律が施行～

適正に管理されず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家が増加していることを踏まえ、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

特に適切に管理されていない空き家は「特定空家等」とされ、所有者等に市町村から指導などされる場合があります。(助言・指導、勧告、命令、行政代執行の措置が講じられる場合があります。)

勧告の措置が講じられると、固定資産税の住宅用地の特例(税金の軽減)を受けられなくなります。



相談先

【空き家の管理に関すること】

- ・市町村の空き家対策担当窓口(協定先のシルバー人材センター紹介など)
→P11 市町村の相談先へ
- ・(公財) いきいき埼玉(埼玉県シルバー人材センター連合) **048-728-7841**
※各地域のシルバー人材センターによって業務内容が異なる場合があります
- ・(公財) 日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部 **048-615-3838**



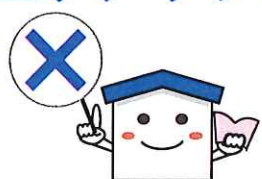
空き家を賃貸する

■メリット



- 建物を持ち続けられる
- 定期の家賃収入が見込める
- 換気や水回りの通水などの管理が不要になる

■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
- リフォームをする場合は原則所有者負担となる

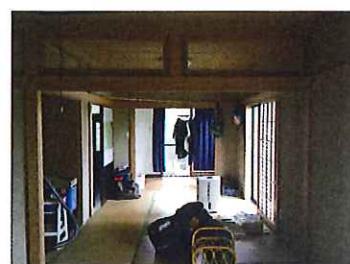
賃貸する場合、建物などの状況によってリフォームをする場合としない場合があります。



～実際に賃貸した方の声～

両親が以前住んでいた一軒家の空き家を賃貸するためにリフォームをしました。断熱性や耐震性の向上、思い切った間取りの変更の結果、入居者がすぐに決まりました。思い入れある建物で売却はしなかったのでもいい選択をしたと思います。

一軒家をリフォームして賃貸



【BEFORE】



【AFTER】

一住宅を他の用途に変更して賃貸する方法もあります



店舗（カフェなど）



事務所



コミュニティスペース

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ときは、建築基準法の規定に適合させる必要があります。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

- 1 賃貸の相談 不動産業者※等に賃貸物件として貸し出せる建物が相談をします。また賃貸の条件などについても考えておきます。

※「不動産業者」とは宅地建物取引業法第3条の免許を持っている宅地建物取引業者のことです



所有者

「リフォームする場合」

「リフォームしない場合」

- 2 物件調査 建築士や工務店等が現地調査しリフォームの計画をします。
- 3 計画決定 計画が決まれば見積書が提示されます。

建築士や工務店等

- 4 リフォーム 見積書の内容を把握して工務店等へリフォームの依頼をします。



所有者

- 5 賃貸契約の仲介依頼 賃貸契約の仲介を不動産業者に依頼をします。
- 6 賃貸契約の締結 不動産業者の仲介により入居者と契約をします。



所有者



不動産業者 & 所有者

- 7 賃貸 所有者が建物・入居者の管理をします。管理を不動産業者に依頼する方法もあります。

相談先

【空き家の賃貸に関すること】

- ・（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
- ・（公社）全日本不動産協会埼玉県本部

048-811-1868
048-866-5225

【空き家のリフォームに関すること】

- ・（一社）埼玉建築士会
- ・（一社）埼玉県建築士事務所協会
- ・（一社）埼玉建築設計監理協会

048-861-8221
048-864-9313
048-861-2304



【空き家バンクに関すること】

- ・市町村の空き家バンク担当窓口（空き家バンク設置市町村に限る）→P11 市町村の相談先へ

【マイホーム借上げ制度に関すること】

- ・（一社）移住・住みかえ支援機構
- ※住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸し、安定した賃料収入を保証する制度（埼玉県では制度を利用できる貸主の年齢制限をなくしています）

03-5211-0757

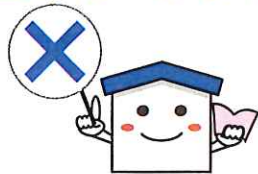
空き家の解体

■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適用されなくなる
- 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際の注意点～

業者に解体工事を依頼する場合は解体工事業の登録をしている業者又は建設業の許可を受けている業者にお申し渡しましょう※。

見積りは費用が適正かどうか、工事内容に問題がないかなどを確認するため、複数の業者に依頼するとよいでしょう。

※一件あたりの請負金額が500万円以上になる場合には、建設業の許可を受けている業者にお申し渡しましょう

解体工事のイメージ



ー解体後の土地を活用する方法がありますー



空き家を解体した後に、土地を売却や賃貸する方法があります。

■相談から解体までのイメージ

1 解体の相談 解体業者に見積りの依頼をします。



2 物件調査 解体業者が解体予定物件の現地調査をします。

3 見積り 解体業者から見積書が提示されます。

4 解体工事契約の締結 見積書の内容を把握して契約をします。



5 準備 解体業者は施工計画、近隣対策などを行います。

6 建物内残存物の整理及び処分 電気・ガス・水道・電話会社への連絡、契約解除などの手続き、衣類や家具など生活用品の移動及び処分を行います。

7 近隣挨拶 騒音・振動が伴う工事のため、近隣の方々にご挨拶をするとよいでしょう。（解体業者が代行する場合があります）



8 解体 現地を確認し、工事代金の支払いをします。



解体した建物について登記※を行いましょう。

※ここでの「登記」とは建物の滅失の登記のことです

相談先

【解体工事業の登録に関する情報】

- ・解体工事業登録業者の名簿は埼玉県ホームページへ

解体工事業の登録 埼玉県



【解体後の土地活用に関すること】

- ・（公社）埼玉県宅地建物取引業協会
- ・（公社）全日本不動産協会埼玉県本部

048-811-1868
048-866-5225

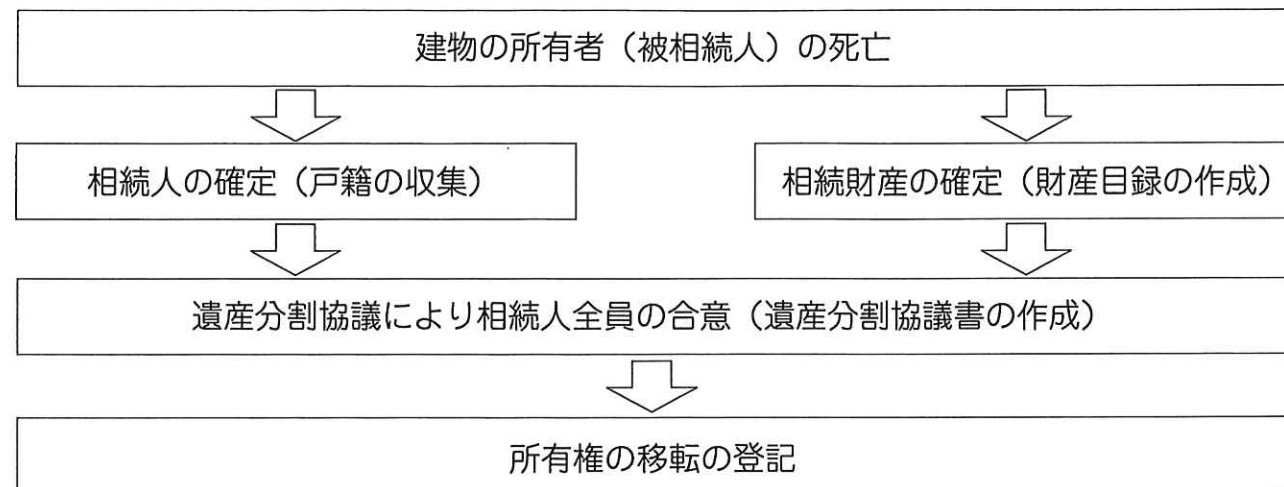


空き家の登記

■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の登記が行われていない場合があります。これでは、例えば売却などの際、前の所有者の名義のままになっているため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流れ（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。なお、婚姻や転籍などで本籍が変わっている場合は、従前の本籍地と現在の本籍地のそれぞれの市町村に交付請求が必要です。
※戸籍が紙で編成されている場合には「戸籍謄本」、電算化されている場合には「全部事項証明書」と言います。

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。

相談先

【登記に関すること】

- ・埼玉司法書士会 **048-838-7472**
建物所有者が亡くなり相続したとき（所有権の移転の登記）
建物を売却して所有者が変更になるとき（所有権の移転の登記）
建物所有者が住所等変更したとき（所有権登記名義人変更の登記） など
- ・埼玉土地家屋調査士会 **048-862-3173**
建物が登記されていないとき（建物の表題の登記）
建物を解体したとき（建物の滅失の登記）
建物を増築・減築したとき（建物の表題変更の登記） など



【相続に関すること】

- ・埼玉司法書士会 **048-838-7472**
相続登記にかかる相続人調査、遺産分割協議書の作成、相続放棄・相続財産管理人選任等の裁判所に提出する書類の作成に関すること など
- ・埼玉弁護士会 **048-863-5255**
相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書、遺言の作成、相続財産管理人、権利調整に関すること など

空き家に関する補助制度等

■空き家の改修費用などの補助制度があります



改修費用

空き家に居住しようとする方に対して、空き家の改修費用の一部を補助する制度を持っている市町村があります。

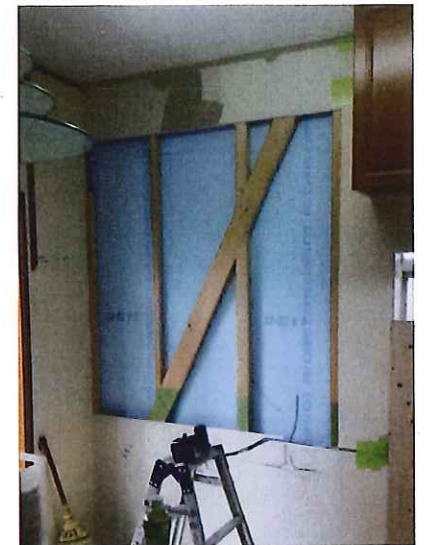
解体費用

空き家を解体しようとする所有者などに対して、費用の一部を補助する制度を持っている市町村があります。
（主に公益上支障をきたすような危険な空き家とされたものが対象）

その他費用

空き家バンクに登録された空き家等の売買又は賃貸借契約に要する仲介手数料の一部を補助する制度などを持っている市町村があります。

空き家改修のイメージ



■活用・解体費用のローンがあります

空き家の改築や改修費用、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。また市町村と連携し、それらのローンをさらに低金利で提供している金融機関もあります。

相談先

【補助制度に関すること】

- ・制度の有無・内容は空き家の所在する市町村にお問い合わせください
→P11 市町村の相談先へ

【活用・解体費用のローンに関すること】

- ・ローンの有無・内容は金融機関にお問い合わせください



市町村の相談先

H29年12月末時点

	市町村名	担当窓口	連絡先	空き家バンク	空き家の補助制度		
					改修費用	解体費用	その他費用
あ	上尾市	交通防犯課	048-775-5138				
	朝霞市	危機管理室（H30.3まで）	048-463-1788				
		開発建築課（H30.4以降）	048-463-2585				
	伊奈町	都市計画課	048-721-2111				
	入間市	危機管理課	04-2964-1111				
		都市計画課	04-2964-1111（空き家バンクについて）	○			
	小鹿野町	建設課	0494-79-1204	※1			
	小川町	都市政策課	0493-72-1221（内線254）	○			
	桶川市	安心安全課	048-786-3211				
	越生町	まちづくり整備課	049-292-3121				
		企画財政課	049-292-3121（空き家バンクについて）	○	○		
か	春日部市	建築課（H30.3まで）	048-736-1111				
		住宅政策課（H30.4以降）	048-736-1111				
	加須市	交通防犯課	0480-62-1111	○			
		加須市騎西総合支所 地域振興課	0480-73-1111	○			
		加須市北川辺総合支所 地域振興課	0280-61-1205	○			
		加須市大利根総合支所 地域振興課	0480-72-1111	○			
	神川町	防災環境課	0495-77-2124	※2	○ （空き家バンクに登録された空き家が対象）	○ （指導された空き家・老朽空き家が対象）	○ （子育て世帯が空き家バンクに登録された空き家を購入又は賃貸する際、リフォーム・移住・新生活にともなう費用を一部補助）
	上里町	くらし安全課	0495-35-1226	※2			
	川口市	住宅政策課	048-229-7805		○		
	川越市	防犯・交通安全課	049-224-5721				
	川島町	まち整備課	049-299-1763				
		農政産業課	049-299-1760（空き家バンクについて）	○			
	北本市	都市計画課	048-594-5574		○		
	行田市	建築開発課	048-550-1551	○		○ （指導された空き家等が対象）	
	久喜市	生活安全課	0480-22-1111（管理不全な空き家等について）				
		菖蒲総合支所 市民課	0480-85-1111（管理不全な空き家等について）				
		栗橋総合支所 市民課	0480-53-1111（管理不全な空き家等について）				
		鷺宮総合支所 市民課	0480-58-1111（管理不全な空き家等について）				
	熊谷市	安心安全課	048-524-1111（内線332）	※2			
	鴻巣市	自治文化課	048-541-1321（内線3116）				
	越谷市	建築住宅課	048-963-9235				
		越谷市住まい・まちづくり協議会	090-4619-8722（空き家バンクについて）	○			
さ	さいたま市	環境創造政策課	048-829-1325				

空き家に関する情報や問題は空き家が所在する市町村に相談してみましよう。空き家バンクや補助制度などをご案内できる場合があります。なお専門的な内容についてはP14の関係団体に相談しましょう。



H29年12月末時点

	市町村名	担当窓口	連絡先	空き家バンク	空き家の補助制度		
					改修費用	解体費用	その他費用
さ	さいたま市	西区くらし応援室	048-620-2626（管理不全な空き家等について）				
		北区くらし応援室	048-669-6026（管理不全な空き家等について）				
		大宮区くらし応援室	048-646-3027（管理不全な空き家等について）				
		見沼区くらし応援室	048-681-6026（管理不全な空き家等について）				
		中央区くらし応援室	048-840-6026（管理不全な空き家等について）				
		桜区くらし応援室	048-856-6136（管理不全な空き家等について）				
		浦和区くらし応援室	048-829-6052（管理不全な空き家等について）				
		南区くらし応援室	048-844-7137（管理不全な空き家等について）				
		緑区くらし応援室	048-712-1137（管理不全な空き家等について）				
		岩槻区くらし応援室	048-790-0128（管理不全な空き家等について）				
た	坂戸市	住宅政策課	049-283-1331	○	○	○ （指導された空き家等が対象）	
	幸手市	防災安全課	0480-43-1111				
	狭山市	環境課（H30.3まで）	04-2953-1111				
		都市計画課（H30.4以降）	04-2953-1111				
	志木市	環境推進課	048-473-1111	○		△ （老朽空き家の寄付を受入れた後に市が解体を実施）	○ （空き家バンクに登録された空き家等の売買又は賃貸借契約に要する仲介手数料を支払った空き家等バンク制度利用登録者に補助金を交付）
	白岡市	環境課	0480-92-1111（内線284・285）				
	杉戸町	住民参加推進課	0480-33-1111				
	草加市	くらし安全課	048-922-3642（管理不全な空き家等について）				
	秩父市	地域政策課移住相談センター	0494-26-7946（空き家バンクについて）	※1			
		危機管理課	0494-22-2206				
な	鶴ヶ島市	都市計画課	049-271-1111	○			
	ときがわ町	家族相談支援センター	0493-66-0222（管理不全な空き家等について）				
		企画財政課	0493-65-0404	○	○		
	所沢市	危機管理課防犯対策室	04-2998-9090				
	戸田市	まちづくり推進課	048-441-1800				
	長瀬町	町民課	0494-66-3111	※1			
	滑川町	建設課 都市計画担当	0493-56-4068				
	新座市	交通防犯課	048-477-2484			○ （指導された空き家等が対象）	
	蓮田市	危機管理課	048-765-1734				
		生活環境課	049-296-5894				
		政策財政課	049-296-1212（空き家バンクについて）	○			
		環境課	048-561-1121（空き家バンクについて）	○			
は	羽生市	地域振興課	048-561-1121（空き家バンクについて）	○			
	飯能市	まちづくり推進課	042-973-2268	○			

H29 年 12 月末時点							
	市町村名	担当窓口	連絡先	空き家バンク	空き家の補助制度		
					改修費用	解体費用	その他費用
は	東秩父村	総務課	0493-82-1226	○	○		
	東松山市	環境保全課	0493-63-5006 (管理不全な空き家等について)			○ (老朽空き家 が対象)	
		住宅建築課	0493-21-1424 (空き家バンク、空き家利活用について)	○	○ (空き家バンクに登録 された空き家が対象)		○ (空き家バンクに登録 された空き家の購入費用)
	日高市	都市計画課	042-989-2111 (内線 3305)	○			
	深谷市	自治振興課	048-574-8597				
		建築住宅課	048-574-6655 (空き家利活用について)	※2			
	富士見市	建築指導課 (H30.3 まで)	049-251-2711 (建築物について)				
		安心安全課 (H30.3 まで)	049-251-2711 (防犯、防災について)				
		環境課 (H30.3 まで)	049-251-2711 (環境保全について)				
		建築指導課 (H30.4 以降)	049-251-2711				
ま	ふじみ野市	建築課	049-262-9043	○			
	本庄市	都市計画課	0495-25-1111	※2		○ (特に危険な 空き家等が対象)	
	松伏町	新市街地整備課	048-991-1858				
	三郷市	交通防犯課	048-930-7817				
	美里町	建設水道課	0495-76-5134	※2			
	皆野町	町民生活課 環境衛生担当	0494-62-1232	※1			
	宮代町	まちづくり建設課 都市計画担当	0480-34-1111				
	三芳町	自治安心課 防犯防災担当	049-258-0019 (内線 265)				
		都市計画課 開発建築担当	049-258-0019 (内線 237)				
		環境課 環境対策担当	049-258-0019 (内線 217)				
や	毛呂山町	生活環境課	049-295-2112 (内線 171・172)				
		企画財政課	049-295-2112 (内線 321・322) (定住促進空き家改修事業補助金について)		○		
	八潮市	都市計画課	048-996-2111 (内線 346)				
ら	横瀬町	まち経営課	0494-25-0112	※1			
	吉川市	危機管理課	048-982-9471				
	吉見町	農政環境課	0493-63-5017				
	寄居町	自治防災課	048-578-8585	※2			
	嵐山町	環境農政課	0493-62-0719	○			
わ	和光市	危機管理室	048-424-9096				
	蕨市	建築課	048-433-7715 (老朽危険空き家について)			○ (指導された 空き家等が対象)	
		安全安心推進課	048-443-3706 (防犯、植物繁茂、不法投棄について)				
		市民活動推進室	048-433-7745 (市民相談一般について)				
		予防課	048-441-0174 (防災、火災予防について)				

○：実施市町村 詳細等については、各市町村に直接お問い合わせください

	名 称	担当窓口	連絡先	市町村名
※1	ちちぶ空き家バンク	ちちぶ空き家バンク推進委員会	0494-25-0088	秩父市、横瀬町、小鹿野町、皆野町、長瀨町
※2	埼玉県北部地域空き家バンク	埼玉県北部地域地方創生推進協議会	0495-25-1157	熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町

関係団体の相談先

建物の管理や売却、賃貸、解体、登記・相続などの専門的な内容については
関係団体に相談してみましょう。



管理に関すること [P 1～2]

H29 年 12 月末時点

(公財) いきいき埼玉 埼玉県シルバー人材センター連合	048-728-7841	各シルバー人材センターによって業務内容が異なる場合があります
(公財) 日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部	048-615-3838	—

売却・賃貸に関すること [P 3～6]

(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	048-811-1868	—
(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部	048-866-5225	—
埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173	土地の測量に関すること

リフォームに関すること [P 5～6]

(一社) 埼玉建築士会	048-861-8221	建築無料相談会 (偶数月第 1 金曜午後)
(一社) 埼玉県建築士事務所協会	048-864-9313	建築空き家相談総合窓口
(一社) 埼玉建築設計監理協会	048-861-2304	建築空き家相談総合窓口

マイホーム借上げ制度に関すること [P 5～6]

(一社) 移住・住みかえ支援機構	03-5211-0757	—
------------------	--------------	---

解体に関すること [P 7～8]

解体工事業登録業者 (名簿一覧)	埼玉県 HP 解体工事業の登録 埼玉県 ▶Q	—
(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会	048-811-1868	解体後の土地活用に関すること
(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部	048-866-5225	解体後の土地活用に関すること

登記に関すること [P 9]

埼玉司法書士会	048-838-7472	司法書士総合相談センター (予約制) 所有権の移転の登記、所有権登記名義人変更の登記に関すること など
	048-838-1889	無料電話相談 (毎週金曜日午後 1 時から午後 4 時) 所有権の移転の登記、所有権登記名義人変更の登記に関すること など
埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173	建物の表題の登記、建物の滅失の登記、建物の表題変更の登記に関すること など

相続に関すること [P 9]

埼玉司法書士会	048-838-7472	司法書士総合相談センター (予約制) 相続登記にかかる相続人調査、遺産分割協議書の作成、相続放棄・相続財産管理人選任等の裁判所に提出する書類の作成に関すること など
	048-838-1889	無料電話相談 (毎週金曜日 午後 1 時から午後 4 時) 相続登記にかかる相続人調査、遺産分割協議書の作成、相続放棄・相続財産管理人選任等の裁判所に提出する書類の作成に関すること など
埼玉弁護士会	048-863-5255	面談相談 埼玉弁護士会空家相談受付窓口 (予約制) 相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書、遺言の作成、相続財産管理人、権利調整、被害賠償に関すること など

土地境界の保全・管理・点検・紛争予防に関すること

埼玉土地家屋調査士会	048-862-3173	—
------------	--------------	---

不動産を巡る紛争・法律問題全般に関すること

埼玉弁護士会	048-863-5255	面談相談 埼玉弁護士会空家相談受付窓口 (予約制)
--------	--------------	---------------------------