



## 空き家を所有または管理されている皆様へ

(今後、空き家を相続等により所有するかもしれない方も必見です)

平成26年に公布され、平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の所有者又は管理者は、空き家の適切な管理に努めるよう規定されています。

空き家の管理を適切に行い、必要に応じて活用・解体等を行いましょう。

和歌山県

# もくじ

<b>1. 空き家の問題</b> .....	P1
1) 和歌山県の空き家の現状.....	P1
2) 様々な理由であなたが空き家の所有者(管理者)に！	P2
3) 空き家の状態に応じた対応.....	P3
4) 空き家が生む問題、場合によっては損害賠償も.....	P4
5) 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	P6
<b>2. 空き家の適正管理</b> .....	P7
1) 空き家になる前に考えておきましょう.....	P7
2) 空き家はきちんと管理しましょう.....	P8
<b>3. 空き家の活用</b> .....	P10
1) 空き家を活用しましょう.....	P10
2) 空き家を活用・解体するうえで.....	P12
<b>4. 空き家のための支援制度</b> .....	P14
<b>5. 空き家に関する相談窓口</b> .....	P16



# 1. 空き家の問題



## 1) 和歌山県の空き家の現状

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率\*は13.5%と過去最高を更新し、年々その数は増加しています。

和歌山県における空き家数は約8.6万戸、空き家率は18.1%と全国平均を上回っており、全国第3位となっています。

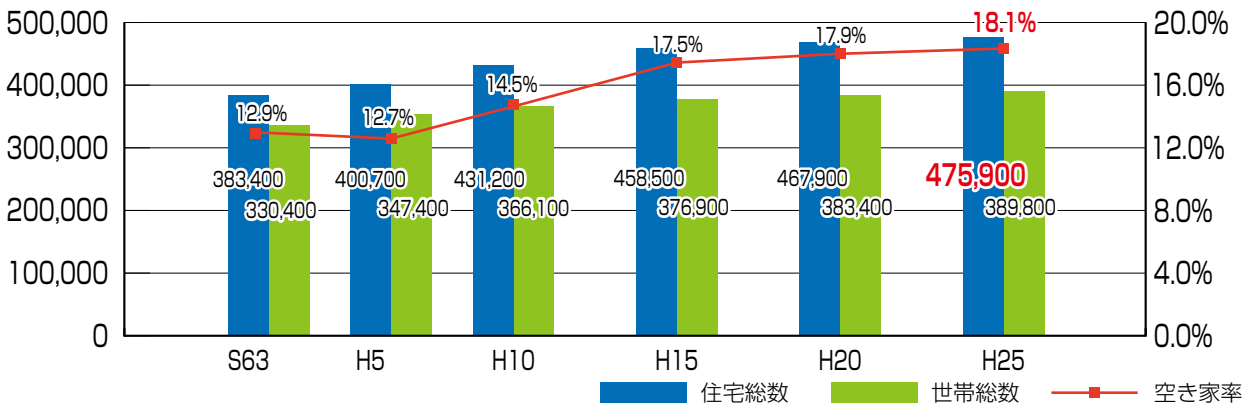
また、本県の空き家は、市場に流通していない一戸建て・長屋建てのいわゆる「その他の住宅」の占める割合が高いという特徴があります。

※空き家率：空き家／住宅数の割合

### 全国の住宅・居住の状況 (H25)

	住宅総数 (A)	空き家総数 (B)	空き家率 (B/A)	その他の住宅数 (C)	その他の住宅の空き家率 (C/A)
全国	6,063.1万戸	819.6万戸	13.5%	318.4万戸	5.3%
和歌山県	47.6万戸	8.6万戸	18.1%	4.8万戸	10.1%

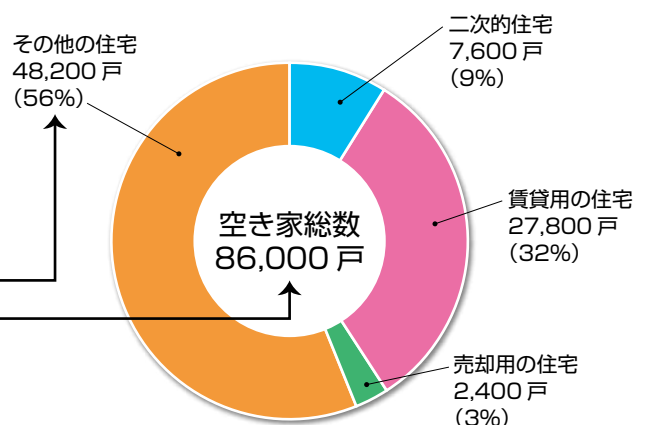
### 和歌山県住宅総数・世帯総数・空き家率の推移



### 全国の空き家率 (H25)

都道府県	空き家率 (空き家総数)	都道府県	空き家率 (その他の住宅)
全国	13.5%	全国	5.3%
①山梨県	22.0%	①鹿児島県	11.1%
②長野県	19.8%	②高知県	10.6%
③和歌山県	18.1%	③和歌山県	10.1%
④高知県	17.8%	④徳島県	9.9%
⑤徳島県	17.6%	⑤香川県	9.7%

### 和歌山県の空き家の種類(H25)



## 2) 様々な理由であなたが空き家の所有者(管理者)に！



一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続することに。



一軒家での生活が大変になってきたので、まちなかのマンションに引っ越すことに。  
将来、子ども達が住む予定なので、それまで管理しなければ。



両親が高齢となり、息子夫婦と同居することに。



一人暮らしをしていた高齢の親が施設に入ることに。



転勤になり、家族で引っ越すことに。いずれ戻ってくるので、売却はできない。

※持家を想定しています。

などなど…

あなたも**空き家の所有者(管理者)**

になる可能性が十分にあります！

前もって関係する人たちで考えておきましょう。

今まで自分の「しつこくして  
考えた」こともなかった！



しつこく

### 3) 空き家の状態に応じた対応



## 空き家をどうすればいいの？



### 1. きちんと管理しましょう

- <予防・準備>空き家になる前に、できることはやっておきましょう。
- <早期対処>空き家になったら、早めの対処が重要です。  
長期間放置することはやめましょう。
- <適正管理>定期的に管理しましょう。自身での管理が難しい場合は、管理をだれかに頼みましょう。



詳しくは、  
7~9ページへ



### 2. 使える空き家はどんどん流通させましょう

- 空き家を流通させるにはいろいろな方法・ポイントがあります。  
賃貸や売却するうえでのしくみを知っておきましょう。
- ・インスペクション(建物の状態を明らかにして、安心した取引を)
- ・マイホーム借上げ制度(賃料保障の安心借上げ、定期借家制度)
- ・わかやま空き家バンク(移住者向けの物件登録)
- ・民泊(観光客のニーズに応える新たな宿泊施設に)
- 近年は古民家のビンテージ感を好む人も増えています。



(一社)和歌山県建築士会の古民家の専門知識を有する建築士(ヘリテージマネージャー)に相談すると不動産以外の価値が見つかる場合もあります。

詳しくは、  
10~15ページへ



### 3. 流通させることが難しい空き家は解体しましょう

- 空き家を除却し、跡地活用することを考えましょう。
- 放っておくと、行政から処分される場合があります。  
場合によっては、固定資産税等があがります。
- 空き家を相続して、早期に対処した場合には、税制優遇があります。



詳しくは、  
6、13~15ページへ



## 4) 空き家が生む問題、場合によっては損害賠償も



# こんな状態で、ご近所の迷惑になっていませんか？

### 近隣・通行人へ倒壊の恐れ

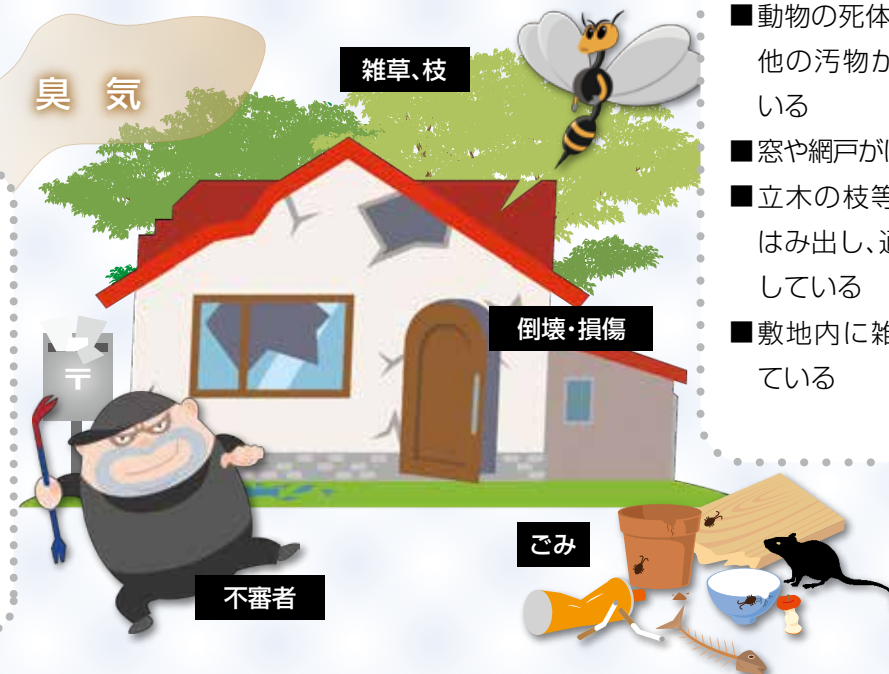
- 屋根や外壁が破損して飛散する恐れがある
  - 建物や塀が傾いて倒れる恐れがある
  - 基礎や土台に亀裂、ひび割れが入っていて崩れる恐れがある
- など

### 不衛生、生活環境の悪化

- 敷地内にごみ等が散乱、山積している
  - 多数のねずみ、はえ、蚊、ゴキブリ等が発生している
  - 動物の死体、ふん尿その他の汚物が放置されている
  - 窓や網戸がはずれている
  - 立木の枝等が道路等にはみ出し、通行者を妨害している
  - 敷地内に雑草が繁茂している
- など

### 不審者侵入の恐れ

- 多数の窓ガラスが割れている
  - 窓や扉が開いている
  - 外壁等が落書き等で外見上大きく傷んだり汚れている
  - 放火犯に狙われる
- など



## 放っておくと、いろいろなリスクが

●空家等対策の特別措置法に基づく、市町村による指導等の対象になり、勧告された場合には、固定資産税等の税負担が増加する可能性があります。

詳しくは、[6ページへ](#)

●維持管理費・改修コストが増加します。

●空き家に起因する事故や災害等が起きた場合、損害賠償を請求されます。

詳しくは、[次ページへ](#)

●地域の活力が低下します。

# 損害賠償に発展すると…



空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

## ！ ケース① 白あり等による隣家被害

空き家に発生した白アリや棲みついたネズミにより隣家に被害をもたらした場合、25万円程度の損害額になるという試算が出ています。



### 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

	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

**約20万円の損害額**

## ！ ケース② 外壁落下による通行人の死亡

劣化した瓦が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。



### 試算の前提とした被害モデル

- 死亡：11歳の男児

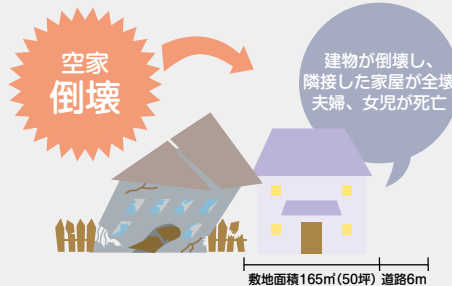
	損害区分	損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

**約5千600万円の損害額**

## ！ ケース③ 倒壊による隣家被害・隣人の死亡

### 試算の前提とした被害モデル

所在地	東京都(郊外)
敷地面積	165㎡(50坪)
延べ床面積	83㎡(25坪)
建築時期	平成4年(築後20年)
居住世帯	世帯主40歳、年収600万円 妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)



(出典：公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より)

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体処分	320
	小計①	1,500
人身損害等	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合計 ①+②	20,860

**約2億1千万円の損害額**

## 空き家を放っておくと、かえってお金がかかる

空き家を放置しておくと、建物の状態が悪化し、いざ住むとなった時に、改修費用がかさむ場合があります。

「人が住むと家が傷む」「建物の維持のためにも空き家にしておいたほうがいい」というのは誤解です。定期的窓を開け、水道、電気、ガスなどを使うことで、不具合にも気づきやすくなります。

空き家を放置せず、定期的に管理するか、賃貸するか、しっかり考えましょう。



## 5) 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いる問題に対応するため、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。

### 空家等・所有者等とは…

- (空家等) 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
- (所有者等) 空家等を所有し、又は管理する者

### 空家等の所有者等は…

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めることとされています。

### 市町村は…

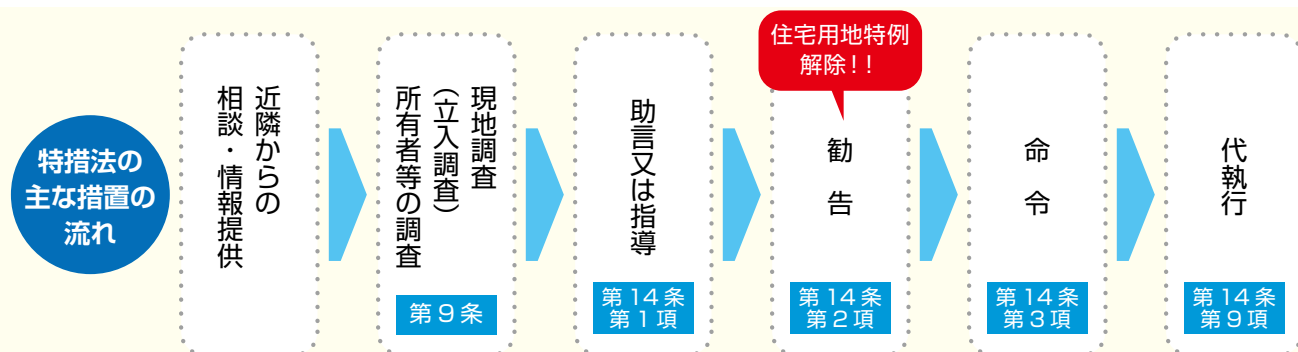
- 空家等への立入調査ができます。
- 空家等の所有者等を把握するため、固定資産税情報の内部利用ができます。
- 特定空家等に対し、助言又は指導・勧告・命令・代執行ができます。

### 特定空家等と判定されると…

特措法第2条第2項に規定される特定空家等と判定されると、特措法に基づく措置により、状態の改善を求めることとなります。

#### 特定空家等とは次のような状態をいいます

- ①著しく保安上危険となるおそれのある状態(建築物の倒壊や屋根、外壁の脱落、飛散等のおそれがあるなど)
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態(ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみや害虫等が発生し、周辺の日常生活に支障を及ぼしている など)
- ③著しく景観を損なっている状態(立木等が建築物の全面を覆う程度までに繁茂している など)
- ④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(立木の倒壊、枝折れ等が生じ周辺に大量に散らばっている、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる など)



※勧告(第14条第2項)を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例(住宅用地特例)から除外されます。

※命令(第14条第3項)に違反した場合は50万円以下、立入調査の拒否等をした場合は20万円以下の過料に処せられることがあります。



## 2. 空き家の適正管理

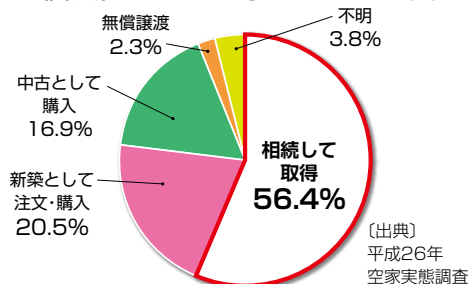
### 1) 空き家になる前に考えておきましょう

国土交通省が平成26年に実施した空家実態調査によると、空き家となった理由の半数以上が「相続して取得」となっています。

自分が住めなくなったときに、子ども世代等が困らないよう、今のうちから、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、引き継ぎ方等を関係者と相談しておきましょう。関係者(相続人)が増えると、お互いに知らない者同士の話し合いとなり、解決するのが難しくなります。

現状の把握と今後の対応について検討するためには、弁護士、司法書士、税理士等専門家に相談しておくことも大切です。空き家に関する相談は(一社)ミチル空間プロジェクトが運営する「空き家相談センターわかやま」をはじめ各種専門家団体にお問い合わせください。(詳しくはP16参照)

<個人住宅が空き家となった理由>



#### ① 登記の確認・相続登記

#### □ 登記が前所有者の名義のままになっていませんか、相続登記を行いましょう

相続登記がなされず、登記簿の名義人が先祖のままになっていると、相続権を持つ人が数十人に及ぶ場合もあります。空き家を売却、除却する場合には相続人全員の承諾が、賃貸する場合にも一定の相続人の承諾が必要となります。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更を行いましょう。(登記の手続きは、法務局へ)

参考) 相続登記にかかる費用

- 登録免許税: 固定資産税評価額×0.4%
  - 司法書士に依頼した場合の費用: 司法書士による(日本司法書士会連合会H25アンケート結果は以下のとおり)
- <例 所有権移転登記: 相続>  
 土地1筆、建物1棟(固定資産税評価額: 合計1千万円)  
 戸籍謄本等5通交付請求、登記原因証明情報の作成  
 法定相続人3人、うち1人が遺産分割協議により単独相続した場合

近畿地域の平均 67,034円

#### ② 管理引継

#### □ 子ども世代等と相談できていますか

家主の死亡や高齢者施設入所などにより、空き家になってしまうケースが多数あります。後々の相続トラブルを起こさないように、誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担はどうするのかなど、引継ぎ方を話し合っておきましょう。



#### ② 遺言書

#### □ 遺言書は作成していますか

遺言書に書かれた内容は法定相続\*より優先されるので、きちんと遺言書を残し誰に不動産を引き継いでほしいのか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、ルールや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

#### ② 信託・成年後見

#### □ 元気なうちから資産管理を考えていますか

認知症で判断力が衰えると、資産が凍結状態になり、持ち家が売れずに空き家として放置される場合があります。自分も家族も困らないために、家族の希望を反映させた資産継承を考えておきましょう。

民事信託や成年後見という方法がありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

民事信託は元気なうちから次世代に渡って管理方法・承継先を決められるため、注目されている制度です。

#### ③ 身辺整理

#### □ スムーズに引渡せる準備はできていますか

家財道具等がそのままになっていると、スムーズに建物を明け渡せず、管理をすることになる人に迷惑をかける場合があります。元気なうちに身の回りを整理してスムーズな引き渡しができるようにしておきましょう。

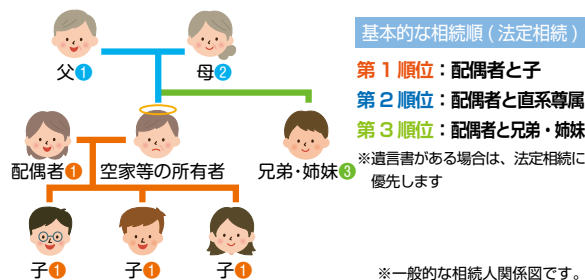
仏壇があるので空き家の処分ができないという話も聞きますが、お寺に預ける方法もありますので、菩提寺に相談してみましょう。

### 相続と不動産の関係

相続した実家の建物が空き家になってしまうケースが多くあります。基本的な法定相続は、右の図のように第1順位が配偶者と子、子がない場合、または相続放棄した場合には、次の順位の人が相続となります。

しかし、遺産分割協議等の手続きをしないまま相続が繰り返されると共有名義人が数十人に及び、売却や賃貸が簡単にできなくなる場合があります。

相続が発生したら、遺産分割協議を行い手続きをしておきましょう。



## 2) 空き家はきちんと管理しましょう

### 周りに迷惑をかけないためにしっかり管理

人が住まない住宅は早く傷みます。近隣に迷惑をかけないためにも、通風・換気、敷地内の掃除などのメンテナンスや、壁・床・天井などの傷み具合のチェックは定期的に行っておきましょう。

ご自身が、遠方にお住まいの場合や長期に施設に入所する場合は、空き家の管理代行サービスを利用するなど適切に管理できるようにしておきましょう。また、空き家に異常があったときに連絡がとれるよう町内会やご近所と連絡先を交換しておくことも大切です。

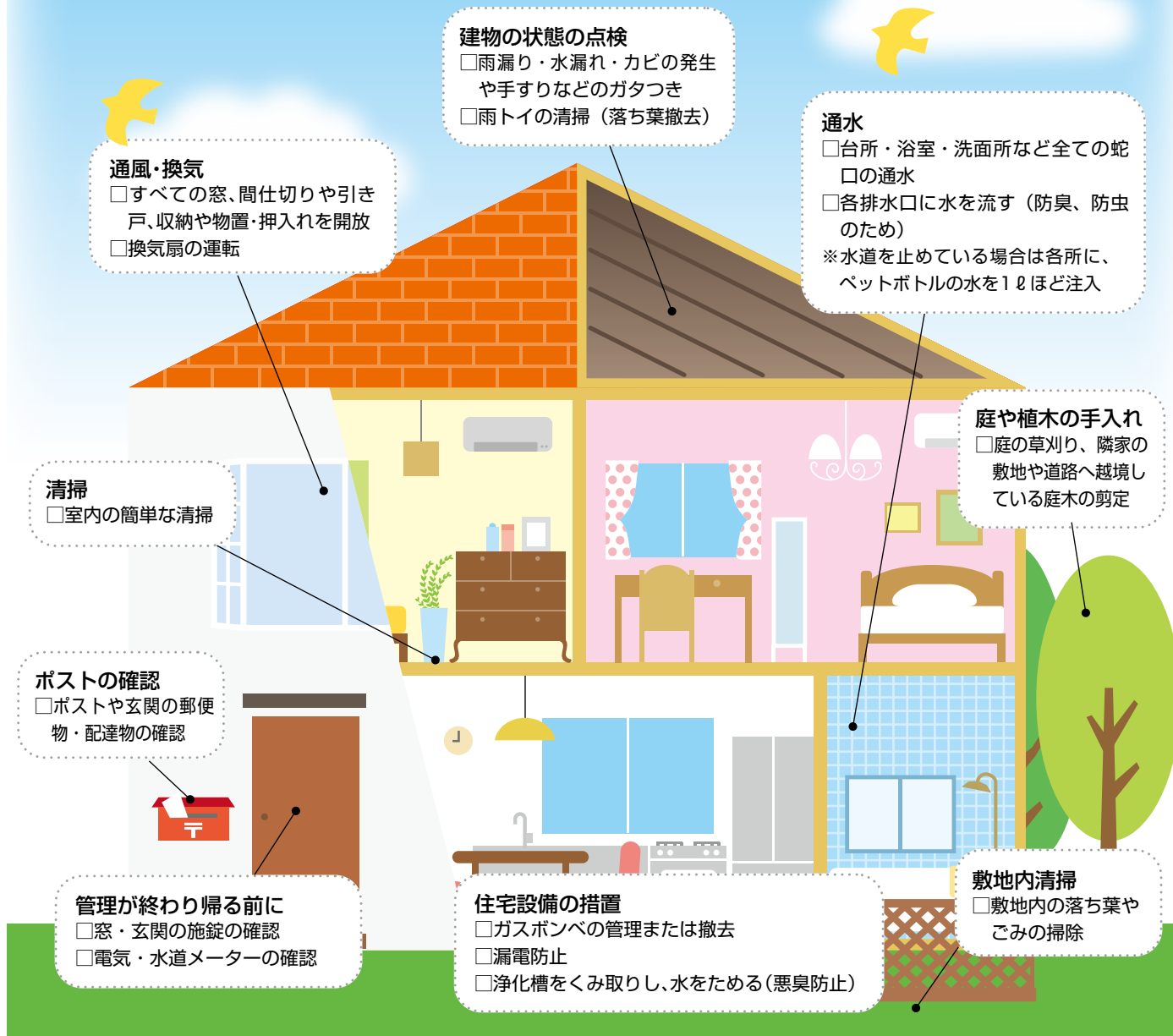
### 空き家の管理できていますか？

以下のような状況の場合は、親戚や管理代行サービスの業者に管理を依頼するなどして適正な管理を行いましょう。

- 年一回程度も清掃、見回りに行けない
- 誰にも管理を頼んでいない
- どのような状況が把握していない

### 空き家管理のポイント

空き家の管理は日常の家の清掃・手入れと大きく変わりません。定期的に傷み具合の点検や管理を行いましょう。



## 自分でできる管理の方法

建物の急激な老朽化を防止するためには、建物に定期的に風を通し、雨漏りなどの建物の傷みを早期発見してきちんと補修していくことが大切です。

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気（60分程度）	すべての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）の開放、換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水（3分程度）	各蛇口の通水 各排水口に水を流す（防臭・防虫のため）	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト・玄関への郵便物・配布物の整理	ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	建物に傷んでいるところがないかチェック	
	設備の痛み	水漏れなどがいないかチェック	

### その他

- 空き家管理は、通風・換気を目的に、晴れた日に行うことが多いですが、雨の日に行うことも雨漏りの早期発見には有効です。早期に修繕することで費用を抑えることが可能です。
- 防犯対策も大切です。人を感知して点灯するライト（人感センサー付ライト）などの設置は、不審者の侵入防止に効果的です。
- 堀や柵、生垣などは周囲からの見通しをよくしておきましょう。周りに足がかりになるようなものを置かないことも大切です。
- 空き家には食材等不要なものを放置せず、処分しておきましょう。害虫（ゴキブリ・ねずみなど）が発生し、周辺に迷惑をかけることとなります。
- ご自身では管理や点検ができない場合には、空き家管理を代行するサービスもありますので、市町村のシルバー人材センターや空き家相談センターわかやま（TEL：073-427-6070）に相談して、適正な管理を行いましょう。

適正な管理

活用方法

支援制度

相談窓口・無料相談

# 3. 空き家の活用

## 1) 空き家を活用しましょう

空き家を放置するのではなく、有効活用（賃貸や売却）を考えてみましょう。建物は使うことで、コンディションを維持することができ、資産価値の低下を防ぎます。

賃貸や売買するのは大変そうと思っている方も、不動産業者など専門家に相談してみても良いでしょう。P10,11 では、賃貸・売買するうえでのポイントを、P12,13 では、具体的な活用方法をご紹介します。

### ① 賃貸するには

#### STEP1 賃料相場を確認しましょう

賃料は「立地」と「物件の状態」に影響を受ける傾向があります。

賃料相場はインターネット広告等を活用して調べることが可能です。エリアの情報を多く扱っている不動産業者から情報を聞くことも有効です。

#### STEP2 収支を検討しておきましょう

<入ってくるお金>

- ・賃料(空室時はなし。一定の条件のもと、「マイホーム借上げ制度」は空室時も賃料が保障されます)
- ・管理費(共益費)(賃料に含める場合も多い)

<一時的に入ってくるお金>

- ・礼金(新規契約時、一般的に賃料の1~2か月分の場合が多いが、なしの場合もある)
- ・更新料(契約更新時、一般的に更新後の賃料の1か月分の場合が多いが、なしの場合もある)

<借主から預かるお金>

- ・敷金(新規契約時、一般的に賃料の1~2か月分の場合が多い。退去時の賃料滞納や損傷等の補修に充当)

<出ていくお金>

- ・仲介手数料(入居者募集を不動産業者に依頼した場合、借主との契約時)
- ・管理委託費(「入居者管理」「建物管理」を不動産業者に依頼した場合)
- ・固定資産税、都市計画税
- ・メンテナンス費用

#### STEP3 契約や管理の方法を確認しましょう

##### A 借主(入居者)と直接やり取りする場合

所有者 ↔ 借主(入居者)

##### メリット

- 賃料が全て所有者に入る。
- デメリット**
- 条件等を自分で決めて契約する必要がある。
- 入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を自分でしなければならない。

##### B 不動産業者に仲介・管理に入ってもらう場合

所有者 ↔ 事業者 ↔ 借主(入居者)

##### メリット

- 契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を一切任せることができる。

##### デメリット

- 仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。

##### ○仲介手数料

賃料の1ヶ月分以内  
(貸主・借主の負担割合は規定なし。仲介手数料を貸主が全額負担し、空き家期間を短くするという選択も可能。)

##### ○管理委託料

(公財)不動産流通推進センターのアンケートによると、賃料の4~10%程度の場合が多いようです。

#### STEP4 借主との契約時には気を付けましょう

- ・入居時の物件確認を貸主、借主双方で確認しておきましょう。
- ・退去時の原状回復義務の範囲を決めておきましょう。国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、借主の故意・過失等による損耗のみを借主負担としています。

空き家の問題

適正な管理

活用方法

支援制度

相談窓口・無料相談

## 借主負担 DIY 賃貸



改修費用にかけられる予算があまりありません。  
それでも、賃貸等に出して活用をしたいのですが、どうすれば？



入居者が自費で補修や改修を行えるという条件で、所有者が内装や設備工事を行わず、低廉な家賃で賃貸する方法があります。(借主負担DIY\*型)

自分の好みに改修ができ、家賃も安く抑えることができるため、若い世代の間で、このような賃貸住宅を探している人も少なくありません。

ただし、後のトラブルを防ぐため、

- 一般的な賃貸借契約よりもしっかりと事前の説明や確認を行うこと
- 専門性を有する不動産屋さん等に適切なアドバイスやサポートをしてもらうこと

が必要です。



※DIY：do it yourselfの略語で、一般的には専門業者に頼らず自らの手で補修や改修を行うことをいう。

- ・修繕等を行った箇所について、退去時の原状回復義務を免除するのが一般的です。
- ・構造部分や屋根に不具合が生じた場合は、貸主負担で修繕を行う必要があります。

## 普通借家契約と定期借家契約



家を貸すと返ってこないのではないですか？



定期借家契約を結ぶことで、期間を決めて貸すことができます。



### < 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
1. 契約方法	(1)公正証書等の書面による契約に限る (2)さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でもよい
2. 更新の有無	期間満了により終了し、更新されない	正当事由がない限り更新される
3. 期間を1年未満とする建物賃貸借契約の効力	1年未満の契約も可能である	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる

## ② 売却するには

売却し、次の所有者に活用してもらうというのも活用方法のひとつです。売却するには、不動産屋さんに依頼するのが一般的です。売却価格は、インターネット広告等で相場を知ることができますが、あくまで、売出価格であり、実際に取引される価格ではないことに注意が必要です。エリアの情報を多く扱っている不動産業者から情報を聞くことも有効です。

不動産鑑定士さんに鑑定評価をしてもらうという方法もあり、一般的に費用がかかりますが、お持ちの不動産の価値がどれくらいか知ることができます。

また、今後、空家の更なる増加が予測されているなかで、売却できる物件は一定のコンディションを有していることが重要です。特に、耐震基準を満たしているかは、確認しておきましょう。空家であっても、一定の条件のもと、耐震診断から耐震改修までの補助を受けることができます。

## 2) 空き家を活用・解体するうえで

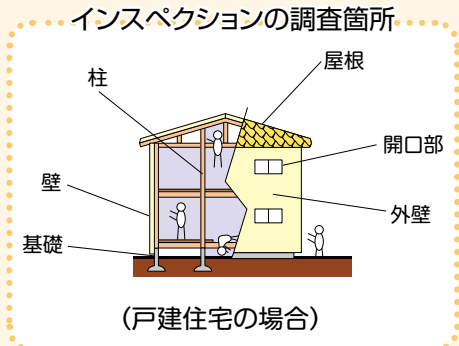
### ○ (活用する前に) インスペクション制度

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査する制度です。

宅地建物取引業法の改正により、平成30年4月以降、宅建業者は媒介契約時に、既存住宅状況調査（インスペクション）について、依頼者に説明することになっています。

- 【メリット】 ①建物の状態が把握でき安心した取引が可能  
②既存住宅売買瑕疵保険に加入できる  
(一定の条件を満たす必要あり)

【問合せ】 和歌山県住宅検査（インスペクション）窓口  
(一社) 和歌山県建築士会内) TEL 073-423-2562



### ○ (活用方法①) マイホーム借上げ制度

50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたり（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が借上げ、子育て世帯などに転貸する制度です。

県内の協賛事業者が相談・賃料査定・入居者募集・契約までサポートします。

【利用条件】 ・所有者が50歳以上の方・一定の耐震性が確保されていること

【貸主のメリット】 ①3年ごとの定期借家契約（戻ることも可能）  
②空室時も賃料収入あり（一度入居があり、その後空き家になった場合）

【借主のメリット】 ①良質な住宅を相場より安い家賃で借りられる  
②敷金・礼金不要（仲介手数料は必要）

【問合せ】 県 建築住宅課 TEL 073-441-3184  
(一社) 移住・住みかえ支援機構  
TEL 03-5211-0757 <http://www.jt-i.jp/>

協賛事業者等は、17ページへ

参考例) 賃料収入のシミュレーション (単位: 円)

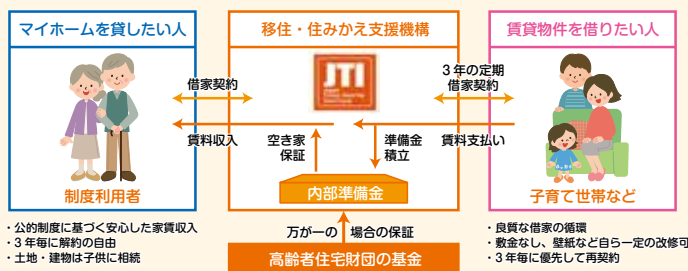
①	近隣賃料相場	100,000		
②	募集金額 (上限額)	90,000	①×概ね90%	JTI協賛業者が査定
③	(下限額)	80,000	①×概ね80%	

1) 90,000円で募集し、入居者が決定した場合

入居決定家賃	④90,000	貸主への支払額	76,500	④90,000円×85%
		JTIの運営費	9,000	④90,000円×10%
		協賛業者への管理費支払	4,500	④90,000円×5%

2) 最初の入居者が退去し、空き家になった場合

家賃	0	空室時支払賃料額	68,000	③80,000円×85%
		JTIの運営費	0	
		JTI協賛業者の管理費	0	



### ○ (活用方法②) わかやま空き家バンク

和歌山県内の空き家を移住希望者に情報提供するサイトです。登録は無料です。

【メリット】 ①全国の移住希望者に広く情報提供される。

②耐震改修費用等の補助が受けられる。



【問合せ】 県 移住定住推進課 TEL 073-441-2930 <https://www.wakayamagurashi.jp/akiya/index.php>

※その他、全国版の空き家・空き地バンクに登録できる地域もあります。

・(株) LIFULL <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

・アットホーム(株) <https://www.akiya-at-home.jp/>

## ○ (活用方法③) 住宅セーフティネット制度

空き家等を住宅確保要配慮者※の入居を拒まない住宅（登録住宅）として、都道府県等に登録し、国HP等で広く情報提供を行い、円滑な入居の促進を図る制度です。

※住宅確保要配慮者 住まい探しに困っている低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等

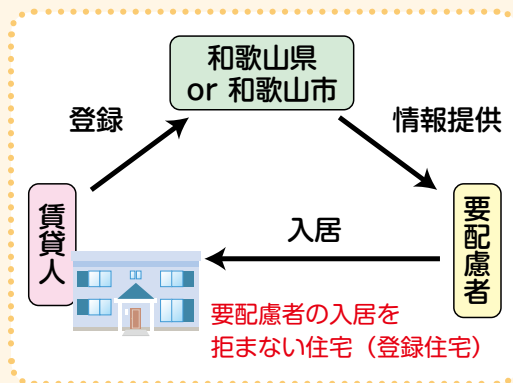
- 【登録住宅の種別】
- ①入居を拒まない住宅  
住宅確保要配慮者以外の受入も可
  - ②専用住宅  
住宅確保要配慮者以外の受入不可

【登録住宅の主な基準】

- ・各戸の床面積が原則 25㎡以上
- ・現行の耐震基準に適合

【メリット】 国の改修費補助が受けられます（専用住宅のみ）  
補助率 1/3 上限 原則50万円/戸

【問合せ】 県 建築住宅課 TEL 073-441-3214 (和歌山市の物件以外)  
和歌山市 住宅政策課 TEL 073-435-1099 (和歌山市の物件)



## ○ (活用方法④) 民泊（住宅宿泊事業法）

訪日外国人観光客の増加にともなう宿泊ニーズに対応するとともに、地域活性化に資するものとして、住宅宿泊事業法が制定され、空き家を活用した民泊サービスの提供が可能になりました。

- 【住宅の主な要件】
- ①台所、浴室、便所、洗面設備などの一定の設備が設けられていること
  - ②非常用照明器具の設置、避難経路の表示など火災等発生時の安全の確保を図るために必要な措置がとられていること

【その他】

- ・年間宿泊日数は上限 180 日です。
- ・詳しくは民泊制度ポータルサイトをご覧ください。 <http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

【問合せ】 県 食品・生活衛生課 TEL 073-441-2629  
民泊制度コールセンター TEL 0570-041-389 (ヨイミンパク)

## ○ 解体するには

P4~6のとおり、空き家を放置することは様々なリスクがあります。空き家を活用することが難しい場合は、解体して、跡地の活用を考えましょう。

### 【解体する際の工夫】

- ①解体費用を用意することが難しい場合は、**古家付きで売却**することもできますので、不動産屋さんなどに相談してみましょう。
- ②市町村の**解体費補助**を利用できる場合がありますので、担当窓口を確認してみましょう。
- ③**ご自分で解体するしかない**と判断せず、建築士さんや不動産屋さんなどに相談してみましょう。  
建物が古くとも、眺望がすばらしかったり、自由に改修できたりと、使う人によっては価値を見いだされる場合もあります。

### 【解体費用の目安】

4.4万円/坪（木造）（和歌山市の解体補助を利用した住宅の平均値）

※敷地や道路の条件により解体費用は異なりますので、  
契約前には見積書の内容を十分に確認し、不明な点がある場合は、相談窓口にご相談しましょう。

相談窓口は、16~18ページへ

## 4. 空き家のための支援制度

### ○ 空き家改修補助金

移住者受入れに際し、借主または貸主が行った空き家改修工事への補助

- 【補助額】 改修工事費の2/3 (限度額80万円)
- 【主な要件】 移住に際し、市町村や地域受入れ団体の支援を受けること  
※県内 21 の移住推進市町村の対象地域にある空き家が対象
- 【問合せ】 県 移住定住推進課 TEL 073-441-2930

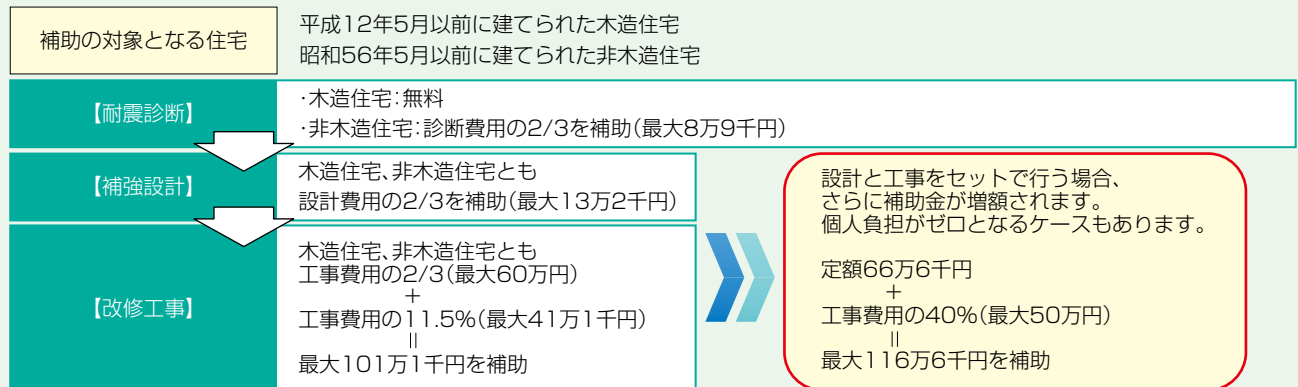
### ○ 空き家に残された家財撤去への補助

移住を希望する者に、所有する空き家を賃貸又は売却する際の、家財撤去への補助

- 【補助額】 家財撤去に要した費用 (限度額10万円)
- 【主な要件】 移住に際し、市町村や地域受入れ団体の支援を受けること  
※県内 21 の移住推進市町村の対象地域にある空き家が対象  
わかやま空き家バンクへの事前登録
- 【問合せ】 県 移住定住推進課 TEL 073-441-2930

### ○ 空き家の耐震化への補助

空き家を耐震化し、流通させる場合に、耐震診断から耐震改修までの一連の費用を補助  
「マイホーム借上げ制度 (P12 参照)」又は「わかやま空き家バンク (P12 参照)」を利用し、  
空き家を流通させることが必要



※補助の内容は市町村ごとに違いがあります。必ず事前に市町村耐震相談窓口へお問い合わせください。

- 【問合せ】 県 建築住宅課 TEL 073-441-3214

### ○ 空き家解体への補助・固定資産税等の減免

一定の空き家を解体する場合に解体費用の一部を補助している市町村があります。  
また、撤去後の跡地にかかる固定資産税等の減免を一定期間行っている場合もあります。  
詳しくは市町村の担当窓口までお問い合わせください。

- 【補助額】 市町村による
- 【問合せ】 市町村の担当窓口 (P16参照)



## ○その他 リフォーム支援制度

(一社) 住宅リフォーム推進協議会のHPで、支援制度を検索できます。

地方公共団体における  
住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト  
<http://www.j-reform.com/reform-support/>

和歌山県内では 221 の支援制度が登録されています (H 29)

- 市町村毎に検索可能です。
- 以下の支援制度毎に検索可能です。
  - ①耐震化    ②バリアフリー化    ③省エネルギー化
  - ④環境対策    ⑤防災対策    ⑥同居対応
  - ⑦その他

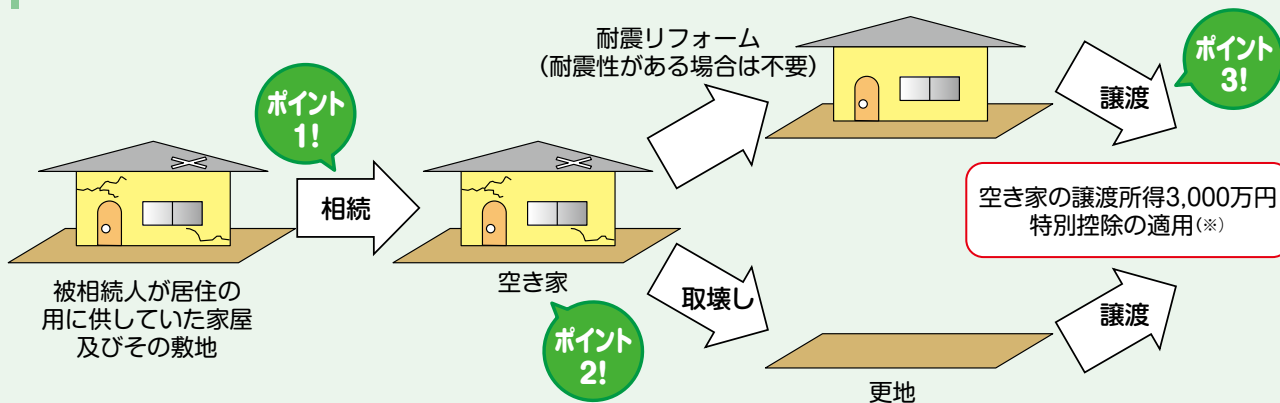


## ○空き家譲渡所得の3,000万円特別控除

相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成 28 年4月1日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する。

- 【主な要件】
- ・空き家は被相続人のみが居住していた旧耐震基準（昭和 56 年5月 31 日以前の基準）の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家になったもの
  - ・相続以後3年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合に限る
  - ・空き家を譲渡する場合は、耐震性がないものは耐震改修した場合に限る

【問 合 せ】 市町村の担当窓口（P 16 参照）…特別控除に必要な被相続人居住用家屋等確認書の交付  
税務署…税制について



(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得=譲渡価額-取得費(譲渡価格×5%(※))-譲渡費用(除却費用等)-特別控除3,000万円

※取得費が不明の場合、譲渡価格の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築                      除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有          取得価額不明

- 本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: **0円**  
(500万円-500万円×5%-200万円-3,000万円)×20%=0円
- 本特例がない場合の所得税・個人住民税額: **55万円**  
(500万円-500万円×5%-200万円)×20%=55万円

## 5. 空き家に関する相談窓口

### ○市町村の相談窓口

市町村	担当課室	電話番号
和歌山市	空家対策課	073-435-1091
海南市	都市整備課	073-483-8480
橋本市	建築住宅課	0736-33-1115
有田市	建設課	0737-83-1111
御坊市	都市建設課	0738-23-5512
田辺市	建築課	0739-26-9935
新宮市	管理課	0735-23-3333
紀の川市	都市計画課	0736-77-0852
岩出市	都市計画課	0736-61-6938
紀美野町	まちづくり課	073-495-3462
かつらぎ町	総務課	0736-22-0300
九度山町	建設課	0736-54-2019
高野町	産業観光課	0736-56-3000
湯浅町	総務課	0737-64-1108
広川町	企画政策課	0737-23-7731

市町村	担当課室	電話番号
有田川町	建設課	0737-52-2111
美浜町	総務政策課	0738-23-4901
日高町	総務政策課	0738-63-2051
由良町	総務政策課	0738-65-1801
印南町	企画政策課	0738-42-1736
みなべ町	建設課	0739-74-3335
日高川町	企画政策課	0738-22-2041
白浜町	建設課	0739-43-6589
上富田町	産業建設課	0739-47-0550
すさみ町	総務課	0739-55-2004
那智勝浦町	建設課	0735-52-0560
太地町	総務課	0735-59-2335
古座川町	建設課	0735-72-0180
北山村	政策推進室	0735-49-2331
串本町	建設課	0735-72-0628

### ○県の相談窓口

県	担当課室	電話番号
県土整備部 都市住宅局	建築住宅課	073-441-3184
那賀振興局 建設部	総務調整課 建築グループ	0736-61-0030
伊都振興局 建設部	総務調整課 建築グループ	0736-33-4922
有田振興局 建設部	総務調整課 建築グループ	0737-64-1299
企画部 地域振興局	移住定住推進課	073-441-2930
環境生活部 県民局	食品・生活衛生課	073-441-2629
海南保健所	衛生環境課	073-483-8825
岩出保健所	衛生環境課	0736-61-0022
橋本保健所	衛生環境課	0736-42-5443
湯浅保健所	衛生環境課	0737-64-1293

県	担当課室	電話番号
日高振興局 建設部	総務調整課 建築グループ	0738-24-2908
西牟婁振興局 建設部	建築課 建築グループ	0739-26-7922
東牟婁振興局 串本建設部	総務用地課 総務調整・建築グループ	0735-62-0755
東牟婁振興局 新宮建設部	総務調整課 建築グループ	0735-21-9624
わかやま空き家バンクなど移住施策担当		
民泊・住宅宿泊事業法担当		
御坊保健所	衛生環境課	0738-24-3617
田辺保健所	衛生環境課	0739-26-7934
新宮保健所	衛生環境課	0735-21-9631
新宮保健所串本支所	保健環境課	0735-72-0525

## ○専門家の相談窓口

### ●空き家に関すること全般についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>空き家相談センターわかやま</b> 和歌山市12番丁9 リヴァージュ十二番丁502 ( (一社) ミチル空間プロジェクト内) TEL : 073-427-6070 MAIL : info@michiru-space.jp	毎月第3土曜日 13:00~17:00 (1人30分)

### ●リフォーム・インスペクション・建築工事等についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>(一社) 和歌山県建築士会</b> <b>(和歌山県住宅検査(インスペクション) 窓口)</b> 和歌山市ト半町38 建築士会館1階 TEL : 073-423-2562 MAIL : info@wakayama-aba.jp	随時(申込時に日程調整) (1人1時間)
<b>(公社) 日本建築家協会近畿支部和歌山地域会</b> 和歌山市ト半町38 建築士会館2階 TEL : 073-432-1558 MAIL : jia.wakayama@iris.eonet.ne.jp	随時(申込時に日程調整) (1人1時間) ※事務局使用料として1,000円必要
<b>(一社) 和歌山県建築士事務所協会</b> 和歌山市ト半町38 建築士会館3階 TEL : 073-432-6539 MAIL : info@w-aaf.or.jp	随時(申込時に日程調整)

### ●マイホーム借上げ制度についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>(一社) 移住・住みかえ支援機構</b> 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5階 TEL : 03-5211-0757	随時

協賛事業者		連絡先 (TEL)
エポック (株)	和歌山市中之島1655	073-433-2374
(株) ベストリレーション	和歌山市西高松1-5-4-303	073-499-7434
海南住宅	海南市岡田331-18	073-482-2719
(株) タナベハウス	田辺市中万呂869-40	0739-26-9668

## ●空き家・空き地の取引等についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>(公社) 和歌山県宅地建物取引業協会</b> 和歌山市太田143-3 TEL : 073-471-6000	実施時間等は左記まで お問い合わせください。 土日祝を除く9:00~17:00

## ●空き家・空き地の適正価格等についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>(一社) 和歌山県不動産鑑定士協会</b> 和歌山市七番丁17和歌山朝日ビル5階 TEL : 073-402-2435 MAIL : w-reaa03@triton.ocn.ne.jp	毎月第3木曜日 13:00~16:00 (1人1時間)

## ●相続・登記手続き等についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>和歌山県司法書士会</b> 和歌山市岡山丁24 TEL : 073-422-0568	毎週土曜日 13:00~16:00 ※月1回、橋本・田辺でも開催

## ●境界確定や登記・境界紛争等についての相談

団体名・連絡先	無料相談
<b>和歌山県土地家屋調査士会</b> 和歌山市四番丁7 TEL : 073-421-1311	随時 (申込時に日程調整)

## ●相続に関する登記についての国の相談窓口

団体名・連絡先	無料相談
<b>和歌山地方法務局 登記部門</b> 和歌山市二番丁3 TEL : 073-422-5131	月~金曜日 (祝日等除く) 9:30~11:30 13:30~16:30

▼このパンフレットへのお問い合わせは、下記までお願いします。

和歌山県 県土整備部 都市住宅局 建築住宅課

TEL.073-441-3184 FAX.073-428-2038 E-mail:e0808002@pref.wakayama.lg.jp

