

2. 空き家・空き地について

(1) 空き家について

空き家を相続した（する）けど、どんな活用方法があるの？



空き家には、以下の**5つの活用方法**があります。自分の空き家をどうするか、家族で話し合ってみましょう！

活用する

使う
（管理する）

貸す

手放す

売る

譲る

解体する

それぞれどんな活用方法なのか、確認してみよう！



使う（管理する）

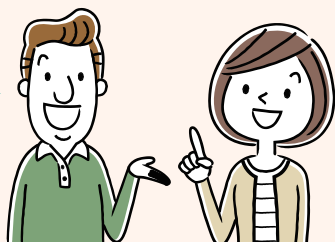
メリット

- ・思い出を引き継ぐことができる。

デメリット

- ・維持管理費がかかる。

家族で使っていくのも、一つの手だね。



使っていくには、ちゃんとした家の管理をしなくちゃ！



空き家の適切な管理ができているか、次のページで確認してみましょう！
また、**地域のために空き家を活用したい**、**遠方にいるため空き家の管理をお願いしたい**等の相談は、下記の団体へご相談ください！

まずは
ここに
相談！

【空き家の活用に関すること】 NPO 法人あまみ空き家ラボ

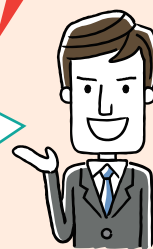
☎070-6656-0278

NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト

☎090-9674-8901

空き家管理のチェックリスト

空き家には、**適切な管理**が不可欠です。下記のチェックリストに沿って、確認してみましょう！



やってみよう！

【定期点検】

- ☐ 通気や換気
- ☐ 排水設備の通水
- ☐ 敷地内の清掃
- ☐ 庭木の枝の剪定
- ☐ 郵便物等の確認・整理

【冬期の場合】

- ☐ 給水管の元栓の閉栓

【擁壁がある場合】

- ☐ 水抜き穴の清掃

【外観】

- ☐ 建物全体が傾いていませんか。
屋根が全体的に変形していませんか。
- ☐ 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
- ☐ 屋根材のはがれや破損はありませんか。
軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。

【屋内など】

- ☐ 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。
雨漏りの跡がありませんか。
- ☐ アスベストが露出していませんか。
- ☐ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより
悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

【敷地内】

- ☐ 敷地内にゴミが散乱して景観を損なっていない
せんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じて
いませんか。
- ☐ 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありません
か。擁壁にひび割れ等はありませんか。
- ☐ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしてい
ませんか。枝がはみ出して、通行障害などに
なっていませんか。
- ☐ 動物が棲みつきの不衛生な状態や悪臭、騒音が
生じていませんか。隣家等への侵入は見られ
ませんか。



空き家の管理には、**定期的な換気、清掃、点検**が
とても重要です。

貸す

メリット

- ・ 家を手放さなくて良い。
- ・ 安定した賃貸収入が見込める。
- ・ 家が老朽化するのを遅延できる。

デメリット

- ・ 維持管理費がかかる。
- ・ 借家権の取扱いに注意が必要。
※借家権・・・借地借家法が適用される建物の賃借権。

空き家を貸すまでのイメージが分からない。

どうやって家を借りたい人を見つけたらいいの？

空き家を貸すまでの流れは以下のとおりです。
空き家を使いたい人の見つけ方、そして入居者との契約にはそれぞれ
いろんな方法があります。知っておきましょう！



Step1

賃貸の相談

不可能

可能

✓ Check

専門家への相談

市町村が行っている**空き家相談会**に参加することで、**専門家に無料で相談**することもできます！

→ 相談窓口（市町村）・空き家バンク p.26



Step2

リフォームの相談

しない

する

リフォーム工事

Step3

入居者探し

不動産業者

市町村
（空き家バンク）

国
（住宅セーフティ
ネット制度）

サブリース
事業者

Step4

賃貸借契約の締結

通常の
賃貸借契約

DIY 型
賃貸借契約

定期建物
賃貸借契約

条件付き
賃貸借契約

Step 1

賃貸の相談



まずは、不動産業者等に賃貸物件として貸すことができるかを相談しましょう。もし、賃貸物件として貸し出すことが難しい場合は、他の活用方法を検討しましょう。

まずは
ここに
相談！

【不動産に関すること】（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会 ☎099-252-7111
（公社）全日本不動産協会鹿児島県本部 ☎099-813-0511

Step 2

リフォームの相談



空き家の状態にもよりますが、築年数が長く設備機器等が古い場合、住宅の一部をリフォームして賃貸物件登録をすることで、入居者が見つかるかもしれません。検討しておきましょう！

まずは
ここに
相談！

【リフォームに関すること】（公社）鹿児島県建築士会奄美・大島支部 ☎0997-53-3898
（一社）鹿児島県建築士事務所協会 ☎099-251-9887
（一社）鹿児島県建築協会 ☎099-224-5220

市町村によっては、**空き家のリフォーム工事に補助金**を出してくれるみたい！相続した、または、所有している空き家の市町村に相談してみよう！



Step 3

入居者探し



実際に空き家を使いたい、空き家に入居したい人を探す方法としては、4つの方法があります。それぞれについて、知っておきましょう！

不動産業者

▶賃貸契約の仲介を不動産業者に依頼して、入居者を募集します。お近くの不動産業者にご相談ください。

市町村（空き家バンク）

▶市町村が運営する専用サイト（空き家バンク）へ登録をすることで、入居者を募集します。特に、**その市町村へ移住したい人**へ情報発信することができます。物件情報の登録方法については、各市町村に問い合わせてください。

国（住宅セーフティネット制度）

▶国が運営する専用サイト（HP）へ登録をすることで、入居者を募集します。特に、**住宅の確保に配慮が必要な方（高齢者、障がい者、子育て世帯など）**へ情報発信することができます。

鹿児島県の住宅セーフティネット住宅について▶



サブリース事業者

▶転賃をする（サブリース）事業者等と契約をすることで、入居者を募集します。専門機関が賃料収入の保証等を行いつつサブリースを行う「マイホーム借上げ制度」を活用することもできます。

マイホーム借上げ制度について（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）▶



相談窓口（市町村）・空き家バンク p.26

Step 4

賃貸借契約の締結



賃貸借契約の形式には、4つの種類があります。空き家をどのように貸したいかを考えてみましょう！

通常の賃貸借契約

▶ 通常の不動産業者が取り扱う賃貸借契約です。

DIY 型賃貸借契約

▶ 貸主と借主の間で、**DIY 可能な範囲設定や管理などについて条件のすり合わせを行う**賃貸借契約です。

定期建物賃貸借契約

▶ 貸主と借主の間で、**契約期間を定めた**賃貸借契約です。契約期間や収益の見通しが明確になります。

条件付き賃貸借契約

▶ 貸主と借主の間で、家財道具を置く部屋や、所有者が帰省した時だけ使う部屋を指定するなど、**あらかじめ条件の設定を行う**賃貸借契約です。

リフォーム費用を安くできる！



▲詳しくはコチラ！

契約期間を設定できる！



▲詳しくはコチラ！

貸す部屋を設定できる！



自分たちの条件と入居者の条件が合う契約がどれか、話し合う必要もあるね！



仏壇や神棚

空き家の中に仏壇が残ったまま！空き家を活用したいのに、どうしたいらいい？



空き家となった家を貸したり、解体するとき、処分する方法が難しいのが仏壇・神棚です。ここでは、空き家に残った仏壇や神棚を処分する方法についてご紹介します。

Step 1

魂抜き・お焚き上げを行う



仏壇に宿るとされる故人や祖先の魂を解放し、仏壇をただの物体に戻すために行います。

Step 2

搬出・処分



神主さんや神職の方に魂入れをしてもらっている場合、神棚に宿っている神様を供養する必要があります。

仏壇は粗大ゴミとして、神棚はお焚き上げを行わない場合、ゴミとして処分することが可能です。
自治体のルールに従って処分を行う必要があります。



まずは、仏壇は**菩提寺**に、神棚は**神社**に、相談してみましょう！

売る

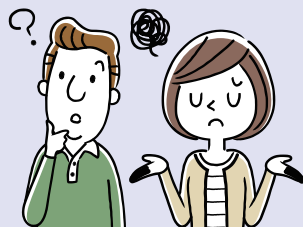
メリット

- ・維持費がかからない。
- ・管理の手間がない。
- ・売却による現金収入が見込める。

デメリット

- ・希望金額で売れない可能性がある。

空き家を売るまでのイメージが分からない。



空き家を買ってくれる人はいるのかな？



空き家を売るまでの流れは以下のとおりです。
空き家を売る方法は3つあります。知っておきましょう！



ポイント



売却に関する税制の活用（空き家の発生を抑制するための特別措置）



空き家を相続した（する予定の）人は、この税制が使えるかどうかを確認しましょう！

空き家を相続した方が、一定の要件を満たしたうえで早期に空き家やその敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から最大 3,000 万円を特別控除できる特別措置があります。適用期間は、令和 9 年 12 月 31 日までとなります。

空き家の発生を抑制するための特別措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）▶



Step 1

売却の相談



まずは、不動産業者等に売却物件として売ることができるかを相談しましょう。もし、売却物件として売ることが難しい場合は、他の活用方法を検討しましょう。

まずはここに相談！

【不動産に関すること】（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会 ☎099-252-7111
（公社）全日本不動産協会鹿児島県本部 ☎099-813-0511

Step 2

リフォームの相談



空き家の状態にもよりますが、築年数が長く設備機器等が古い場合、住宅の一部をリフォームして売却物件登録をすることで、購入者が見つかるかもしれません。検討しておきましょう！

まずはここに相談！

【リフォームに関すること】（公社）鹿児島県建築士会奄美・大島支部 ☎0997-53-3898
（一社）鹿児島県建築士事務所協会 ☎099-251-9887
（一社）鹿児島県建築協会 ☎099-224-5220

市町村によっては、**空き家のリフォーム工事に補助金**を出してくれるみたい！相談した、または、所有している空き家の市町村に相談してみよう！



Step 3

購入者探し



実際に空き家を購入したい人を探す方法としては、3つの方法があります。それぞれについて、知っておきましょう！

不動産業者

▶売買契約の仲介を不動産業者に依頼して、購入者を募集します。お近くの不動産業者にご相談ください。

市町村（空き家バンク）

▶市町村が運営する専用サイト（空き家バンク）へ登録をすることで、購入者を募集します。特に、**その市町村へ移住したい人**へ情報発信することができます。物件情報の登録方法については、各市町村に問い合わせてください。

相談窓口（市町村）・空き家バンク **p.26**

リースバック事業者

▶リースバック事業者と契約し、家を売却する方法です。住宅のリースバックとは、住まいを売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むというサービスです。

住宅のリースバックに関するガイドブック▶



住宅診断（ホームインスペクション）

▶住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況等を見きわめ、住宅診断を行うものです。

※住宅を売る前に住宅診断を行うことで、建物の状況を把握し、安心して取引を行うことができます。



譲る

メリット

- ・維持費がかからない。
- ・管理の手間がない。
- ・解体費の負担がない。

デメリット

- ・金銭的な収入がない。



空き家を譲る際には、**注意すべき事項**がいくつかあります。確認しておきましょう！



！ 空き家を譲るときの注意点 ！



- ▶土地の境界は明らかなか。隣人との争いはないか。
- ▶敷地・建物内に残っている動産（家具等）は、譲り受けた人が処分してよいのか。
- ▶登記されていない別の建物や増築部分はないか。ある場合、今の持ち主のものか。

※譲り受ける側には、贈与税、不動産取得税などの費用がかかります。

解体する

メリット

- ・維持費がかからない。
- ・管理の手間がない。
- ・土地として売りやすい。

デメリット

- ・解体費用がかかる。
- ・固定資産税が上がる。

解体費用について詳しく知りたい！



解体した後の土地はどうしたらいいかな？



解体費用については、下記の団体に相談してみましょう！
また、空き家を解体した後は、**固定資産税が最大6倍**に上がります。解体後の土地の活用方法についても、考えてみましょう！

➡ 空き地について **p.22**

まずはここに相談！

【解体に関すること】（一社）鹿児島県解体工事業協会

☎099-252-7111



空き家を解体する際には、**注意すべき事項**がいくつかあります。
また、市町村によっては**解体費用や家財道具の処分費用に補助金を使える**場合があります。相続した、または、所有している空き家の市町村の空き家担当窓口にご相談してみましょう！

➡ 相談窓口（市町村）・空き家バンク **p.26**



！ 空き家を解体するときの注意点 ！



- ▶家財処分をする際には、自治体のルールに従って処分しましょう。
- ▶一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者しか行えないため、違法な廃品回収業者に依頼しないように注意しましょう。許可業者かどうかは自治体にお問い合わせ下さい。
- ▶解体工事の工事会社が不用品処分を請け負ってくれる場合もあります。ただその分、解体費用は高くなるため、できるだけ処分費用を低くしたい場合はご自身で処分を行いましょう。
- ▶解体した後は、登記を行いましょう。（建物の滅失の登記）