



空き家をお持ちの方も、
空き家対策をお考えの方も、

空き家活用 ハンドブック

空き家の管理と活用を考えてみませんか？

住まなくなった・使わなくなった
**あなたの大切なお家を、
 陸前高田の資源にしませんか。**

人が1年以上住んでいない、または使われていない家のことを「空き家」といいます。(※国交省の定義を参考)

現在、人口減少による空き家の増加が社会問題となっています。人が住まないことによる家の問題は、家屋の劣化だけでなく周辺地域の環境の悪化につながります。

一方で、陸前高田市に移住する方の多くは「住居」を探しており、なかでも「空き家」に住みたいという相談が増えています。

また、最近では「手直ししたら、こんな空間を作りたい」と「空き家」を活用した先を夢見る方も増えています。家は、そこに人がいてこそ生きるのです。

このハンドブックは、家の管理や活用方法を知らってもらうためのものです。

現在所有している、または今後所有する可能性のあるあなたの大切な家の未来を、一緒に考えてみませんか。

目次	空き家放置により発生するリスク	1	空き家Q&A	6
	空き家の早期相談のメリット 空き家になる前の予防策	2	ユーザーさんの声 01	7
	空き家の売却・賃貸について	3	オーナーさんの声 01	8
	空き家の管理方法	4	オーナーさんの声 02	9
	空き家の荷物整理・片付け 空き家の解体	5		

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、換気ができない・水道が使われないといったことで、建物の劣化が進みます。

放置され適正管理されていない状態が何年も続くことで、さまざまなリスクが発生します。



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

犯罪者の不法侵入により、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・環境の悪化により、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
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

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)

出典:公益財団法人 日本住宅総合センター

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・雹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。火災保険に入っていない方は新規加入の検討、入っている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

風水災

その他補償

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となり、塀などは別途オプションになりますので、注意しましょう。

空き家の早期相談のメリット

少しでも早く相談する事で、空き家放置により発生するリスクを未然に防ぎ、空き家によって引き起される弊害への対策になります。

① リスクの軽減

放置したままの空き家が崩れたり、瓦の破片が飛んで他人に被害を与えた場合等は、所有者責任を問われる可能性があります。

空き家を放置する事は、所有者自身のリスクが高だけでなく、周辺住民にも迷惑がかかってしまいます。

② コストの軽減

空き家を長年放置していると、雨漏りやシロアリ被害、カビなどが発生するリスクが高まります。これらの被害が深刻になってくると、いざ賃貸や売買を考えたり、ご自身で住む際の修繕費用が、多くなる可能性が考えられます。事前に相談する事で、これらの費用の軽減につながります。

空き家になる前の予防策

空き家になる前に次のようなことをやっておくと、空き家にならずに済んだり、空き家になっても対応がスムーズに行えるなどのメリットがあります。



- 登記の整理**
不動産登記簿の確認と相続登記(相続人の名義変更)を済ませる
- 管理方法の検討**
空き家になった場合の管理方法について、家族・親族で検討しておく
- 判断能力が衰える前の処分**
所有者本人の判断能力があるうちに、売却などの処分を検討する
- 成年後見制度の利用**
所有者本人が、認知症などで判断能力が衰えた場合、成年後見制度を利用して、財産を守れるようにしておく
- 荷物・家財の整理**
不要な荷物の処分や家財の整理を、少しずつ進めておく
- 家族信託の利用**
家族信託制度を利用して信頼できる家族に不動産の管理や処分を任せる
- 承継者の指定**
特定の相続人、もしくは第三者や特定団体への寄付などを行う



空き家の売却・賃貸について

空き家の適正な維持管理が困難で、今後使用する予定がない場合は、売却や賃貸し、誰かに使ってもらう方法もあります。空き家の売却は労力を必要としますが、売却することで所有時に生じる問題が、ほとんど解決します。空き家を手放したくないという方には、賃貸も考えられます。

人が生活することにより、居住者が換気・通水や問題の早期発見ができるため、空き家の適正管理の方法として注目されています。



「売却」3つのメリット

- 1 家を維持・活用できる人へ継承することができる
- 2 固定資産税の支払い義務・維持管理義務がなくなる
- 3 現金化することで相続時の遺産分割が容易になる

「賃貸」3つのメリット

- 1 管理を入居者に託すことができ、空き家を適正に管理できる
- 2 家賃収入を得られる
- 3 家賃収入で建物の保守・保全に投資できる

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好ましい。
- ✔ 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、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、契約書や取り決め事、貸した後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”

建物外観チェック (瓦、屋根、軒、外壁など)

瓦にズレが無いが、割れていないか、屋根にたわみは無いかなどを確認します。

ポイント

通風・換気

少なくとも月に一度は窓、扉、襖などを1時間程度開放しましょう。

修繕必要箇所 チェック

雨染みや、外壁のひび割れなどがある場合、修繕が必要か確認します。

漏水チェック

家中の蛇口を閉めても、水道メーターが回っている場合は、水漏れが生じている確率が高いです。

ポストの郵便物

放火・不法侵入予防のためにも、郵便物は回収するか廃棄しましょう。

通水・封水

水道利用可の場合には、月に一度、10分程度の通水の確認をします。

ポイント

庭木・雑草チェック

近隣とのトラブルの元になることが多い項目です。庭木や雑草が伸びすぎているか等を、確認しましょう。

清掃

掃除機、ほうきがけなどで室内を清潔に保ちましょう。

設備機器確認

給湯器、ボイラー、灯油タンクなどに傷みがないかを確認します。

空き家の荷物整理・片付け

空き家の中の不用品を放置しておくと、衛生上の問題や火災を含む防災上の問題が発生します。また、空き家の売買・賃貸・解体等を行う際には、荷物整理が必要です。



早期に荷物整理を完了させることで、気持ちも前向きになり、活用に向けた準備をスムーズに進めることができます。

荷物整理業者とは？

家の中には驚くほどたくさんの荷物があり、中には大型家具や家電もあります。個人で荷物を整理するのが困難な場合には、荷物整理業者に依頼するという選択肢もあります。



空き家の解体

解体も適正管理の一つです

所有している空き家が、大規模な修繕が必要であったり、利用予定がない場合は、解体も選択肢の一つです。解体することで家屋や庭木の手入れ、修繕の必要もなくなります。しかし、空き家で外観は古くとも、修繕をすればまだまだ十分に住める物件が多いのも事実です。「古いから」、「外観が悪いから」解体を選択するのではなく、一度専門家による診断を受け考えることをお勧めします。



解体による 固定資産税への影響

空き家が所在する土地にも、住宅用地特例が適用されます。空き家を解体すると特例の対象外となり、固定資産税等が本来の課税額に戻るため、結果として維持費が増える場合もございます。

ポイント

解体をする際は
その後の管理方法や
利用方法も考えて
おきましょう。



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。ご自身で行うなら、継続してできるよう無理のない範囲で、管理していく事が大切です。

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などは、早急に対処しておきましょう。

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、荷物の処分で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。解体業者の中には荷物処分も含めた対応ができる業者もあるので、見積時に相談してみるとよいでしょう。

その他家に関する困りごとなど
お気軽にご相談ください。

Q 空き家の名義が、亡くなった親の名義のままになっています。

A 売却や解体をする場合は、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 どのような人が利用するのが不安です

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などの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 家財など片付けなければ賃貸はできませんか？

A 必ずしもそうとは限りません。荷物の種類によってはそのまま利用したいというケースや、家財を一部屋にまとめて空いている部屋を間貸しする方法など、借り手の方との交渉が可能な場合もあります。



一弟子舎(でしや)の事業について
教えてください

漁師や農家など一次産業の若手の見習いが、住居費の一部をそれぞれの親方に負担してもらいながら空き家を活用して共同生活をする、弟子同士の共同住宅です。一次産業の担い手不足と空き家問題の解決を目指して、2019年4月より始めました。

一事業を始めるきっかけについて
教えてください

陸前高田市で暮らしていると「人手が足りない」という声を地域のコミュニティや様々な団体から耳にすることがあります。人によっては「住居費用を出してもいいから来て欲しい」という強い声も。一方で、漠然と漁師や農家などの一次産業に憧れている若者がいることも聞いていました。そのような中で、「使わなくなった空き家を一次産業の見習いに共同住宅として安い価格で提供し、同世代の異業種の人たちが交流できる場を提供できれば、担い手不足、空き家問題などの地域課題の解決にもつながるのではないか」とひらめきました。

また、同時期に「東京から移住して漁師を目指したい」という友人と、以前民泊を利用したことがある「農家の見習いになりたい」という若い方が現れました。「このタイミングを使わないでどうする!」と思い弟子舎の構想をスタートしました。



ユーザーさんの声 01

弟子舎 管理人：越戸浩貴さん

空き家を面白く活用している
越戸さんに聞きました。

一弟子舎を運営するなかで印象的だった
ことを教えてください

共同生活では「いい距離感の仲間」が生まれました。ありがたいことに多様な人たちが集う場として使ってもらっています。

同じ境遇の人が隣にいることや、地域の人が集う場所に住むことで、安心感や居場所感といったポジティブな効果が生まれていると実感しています。みんな気が合うのか毎日のように宴会が続いた月があり、光熱費が驚くほど高くなったことがありました。今となっては笑い話ですが。

一弟子舎をきっかけに地域の盆踊りが
復活したそうですね

その立役者が弟子舎に通う友人で、弟子舎の仲間たちも協力して盆踊り復活の一助になりました。弟子舎のコミュニティが地域に貢献できたことはとても嬉しいですね。

見習いのためにつくった家をきっかけに、地域の課題を1つ解決できました。誰か1人がやりたいことを口にする、それを応援してくれる仲間がいて、いつの間にか実現してしまう。こういった面白い動きが続いていけば、更に魅力的な地域になると思います。

一空き家の活用を検討している方に
一言お願いします。

空き家の利活用に対して、大きな手直しなどが必要と思われる方も多いかもかもしれません。ハードルを上げずに「みんなで作る」や「できる範囲でやる」という考え方で、空き家を前向きに活用する仲間が増えていくととても嬉しいです。



オーナーさんの声 01

菊池富雄さん もと子さん

空き家だった家に人が住んで電気がついているのを見ると、やっぱり「いいな」と思います。

一どのような経緯で空き家バンクを利用することになったのですか

6年ほど前に、元教員住宅の一軒家を購入しましたが、使わないまま空き家の状態になっていました。

ゆくゆくは夫婦で移り住むことを考えていますが、ただ空けておくよりも誰かに住んでもらえたらと思い、空き家バンクを利用しました。

一契約をする前に、リフォームをされたそうですね

古い家でしたので、和式トイレを洋式にしたり、お風呂やテレビ線の工事をしてから登録を進めました。

改修費用は負担しましたが、綺麗な状態で内見をすることができ、すぐに借り手が見つかったのでよかったです。



将来自分たちが住むことを考え、今は最大5年間の契約でお貸ししています。

一貸した家の付近の方からはどのような声がありますか

近所の方も「隣が空き家だと嫌だけど、人が住んでいるといいね」と言います。空き家になってしまうと家が悪くなるだけでなく、野生動物が住み着いたり、防犯面が心配。近くに住んでいる身としても物騒な感じがしますから。契約が完了したあとは、借りた方と一緒に近所の方へ挨拶をして周りました。そのお陰かトラブルなく住んでいただき、私も安心しています。

一空き家の利活用を考えている方へ、メッセージがあればお願いします

空き家だった家に人が住んで電気がついているのを見ると、やっぱり「いいな」と思います。誰も住まずに壊れていく姿を見るよりは、安くてもいいから貸して、住んでもらうことをお勧めしたいです。

空き家 information



場所：矢作町
築：50～60年
賃料：2万（税込）/月



オーナーさんの声 02

砂田康祐さん

こだわりの家を、移住者に活用してもらっています。

一なぜ空き家バンクを利用しようと思ったのですか

一人で暮らしていた母が家を出ることになり、「空き家になってしまう、なんとかしなきゃ」という気持ちでいました。まさか借りたいという人がいるとは思っていなかったのに、不動産をお願いして売却先を探そうかと考えてたところ、知人から空き家バンクの話聞いたのがきっかけです。

貸すことについては家族も賛成で「借りたい人がいるのなら話を進めた方がいい」と言ってもらい、制度を利用することにしました。

一残っていた家具や家電はどのようにしましたか

契約の際に入居者の方と相談して、家に残したままにしています。食器や布団などは使って



タンスの整理中に見つけたどんぶく。気に入って「使っていいですか」と連絡し、譲ってもらったそう。（入居者の方より提供）

家に元々あったお気に入りの小物たちをテレビの前に並べる。入居者は「宝の山だ」と話す。



もらい、衣類など廃棄しなければいけないものは捨ててもらって。そういった事情を含めた価格設定にしました。

一砂田さんの家には市外から移住された方が入居されたそうですね

はい。契約したあとも時々、連絡をもらいます。最近では家を使って民泊の受け入れをしたり、庭になった果物を使って果実酒を作ってみたそうです。行動力がすごいなあと思いつつ聞いています。周りでも空き家が増えているという話を聞きますが、我が家を活用してもらえて良かったなと感じています。

一空き家の利活用を考えている方へ、メッセージがあればお願いします

うちは大工だった祖父が設計から建設まで携わった家で、古い家だと思っていましたが、見る人によっては価値を感じるのだなとも思いました。「借りる人がいないのでは」と思っている、一度相談してみるのはいかがでしょうか。

空き家 information



場所：横田町
築：53年
賃料：2万7000円（税込）/月

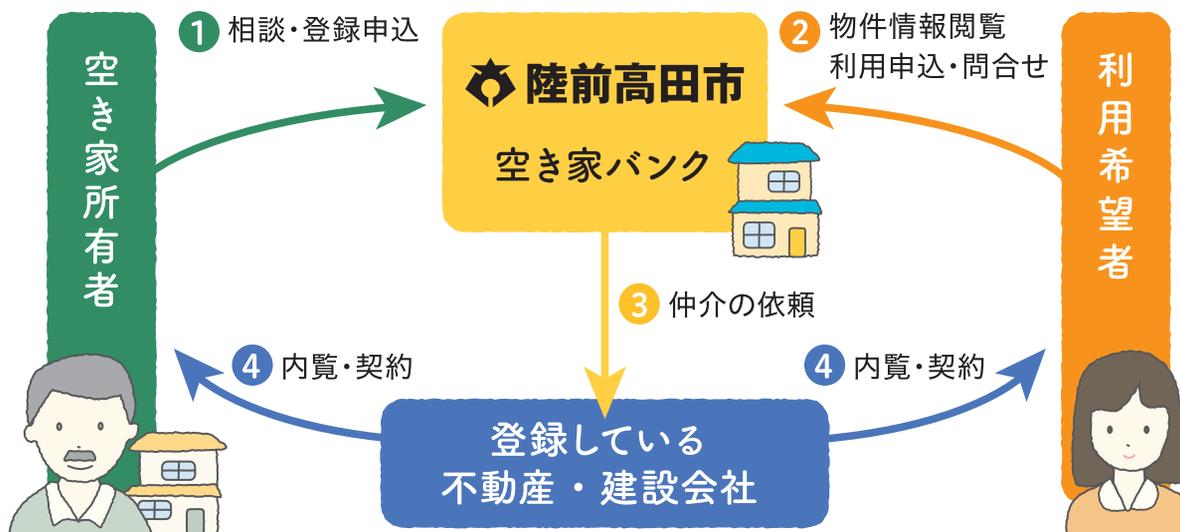
陸前高田市 空き家バンクについて

空き家バンクとは、陸前高田市の空き家を移住・定住の促進に役立てることで、地域活性化を図ることを目的に「空き家の利用を希望されている方」と「空き家を所有されている方」をマッチングさせる空き家情報登録制度です。

運営は、陸前高田市より移住定住総合支援事業の委託を受けている『高田暮舎』が行っており、市内に在住の方や移住を希望されている方が、理想の暮らし実現を住まいの観点からサポートします。

※実際の契約に向けた交渉は、専門家である宅地建物取引業者（不動産・建設会社）に仲介を依頼します。

空き家バンクご利用の流れ



陸前高田市空き家バンク

空き家バンクの情報は、陸前高田市移住定住支援サイト『高田暮らし』で発信しております。

必要書類のダウンロードもできますので、ぜひご利用ください。



takatakurashi.jp

空き家に関する相談・お問い合わせ



特定非営利活動法人
高田暮舎(たかたくらししゃ)

岩手県陸前高田市高田町字荒町33番地
陸前高田市チャレンジショップC-2

電話

070-2432-1649

受付時間 9:00-20:00

メール

info@kurashisha.org

発行元 陸前高田市 岩手県陸前高田市高田町字鳴石42番地5

制作 LIFULL