

「相続した実家にいずれ帰る予定だ。」  
「空き家をどうしたらよいかまだ迷ってる。」  
という方へ

### III 管理しよう。

空き家を所有したけれど、  
将来使う予定がある。  
でも空き家は放っておくとすぐに劣化します。  
いずれ使う時まで、住まいを守るために。

そう、管理しよう。

第15条 知らせよう。

第16条 きちんと管理しよう。

第17条 賃貸しよう。

第18条 支援制度を活用しよう。

## 第15条

# 知らせよう。



❖ 空き家には監視が行き届きません。

周りの方も不安です。

トラブルを防ぎ、不安を大きくしないため、近隣にお知らせしたり、もしもの場合に備えましょう。

### 近隣にお知らせする

空き家になることが決まったら、ご近所や自治会に、連絡先のほか、いつから空けるのか、どのくらいの頻度で帰ってくるのか等を伝えておきましょう。ご近所に伝えておくことで、家の様子を気にかけてくれたり、簡単な管理もやってくれる場合があります。

### 設備を導入する

火災の煙感知器のほか、不審者の侵入を予防する人感センサー付きライトを設置すると効果的です。また、警備保障会社に依頼しておけば、もしものときに駆けつけてくれます。



### 保険へ加入する

適切に維持管理していても、空き家は付け火のリスクがあります。災害時にも即座に対応できません。火災保険※、浸水、盗難、地震に対応した保険に加入しましょう。

※**火災保険**：空き家の場合、住宅用ではなく一般物件用の火災保険となるなど、保険会社によって、取扱いが異なるため、各保険会社にお問合せください。

#### トラブル事例6 (逃走犯の潜伏)

2018年4月、広島県尾道市の向島(むかいしま)で、愛媛県今治市の刑務所施設から受刑者の男が逃げ込み、2週間以上空き家に潜伏していた。

#### トラブル事例7 (不審者の侵入)

県内の所有者不明の空き家で、出入口に施錠がされておらず、不審者等が出入りをしている等の噂から地域住民の不安要素となり、防犯上の課題となった。

## 第16条

# きちんと管理しよう。



定期的な換気やそうじ、雨漏りのチェックなど。  
空き家は**正しく管理**しないと、たちまち劣化します。  
自分で管理できない場合は、空き家管理サービスを利用しましょう。

## 管理の内容

家の外部と内部のそれぞれに必要な管理の内容があります。外観点検や換気は月1回以上、草刈りは年3回程度行うなど、適切に管理しましょう。大雨や台風、地震の後にも必ず点検しましょう。

### ●外部の管理

部 位	管理内容	頻 度
庭	ポイ捨てされたゴミの片付け、水溜まりなどの消毒	6回/年
樹木・雑草	剪定や草刈り	3回/春～秋
郵便受け	配達物の片付け	1回/月
建物の外観	外壁、窓、屋根、基礎等の腐食、劣化又は破損等の確認	6回/年
雨樋	落ち葉などによる詰まりや破損等の確認	6回/年

### ●内部の管理

管理項目	管理内容	頻 度
通風・換気	全窓、押入れ収納等を全開放、換気扇の作動等をして60分程度の換気	1回/月
給排水	各蛇口通水（3分程度）して、錆防止、排水トラップへの中水、水漏れ確認 ※冬期は、凍結防止等の措置	1回/月
雨漏り	各部屋、廊下など、天井、壁に雨漏りによるシミの確認	1回/月
害獣等の侵入	小屋裏、床下など害獣の住処になっていないか確認	1回/月
清掃	室内の簡易な掃き掃除	1回/月

参考文献：公益社団法人兵庫県建築士会「空き家相談・診断・助言マニュアル」

## 管理の方法

### ●自分で管理する

必要な道具：手足を守る軍手・靴、掃除機・ぞうきん等の屋内清掃道具、鎌・熊手・のこぎり・高枝ばさみ等の庭の清掃道具、ゴミ袋、床下や天井裏を点検する脚立と懐中電灯など

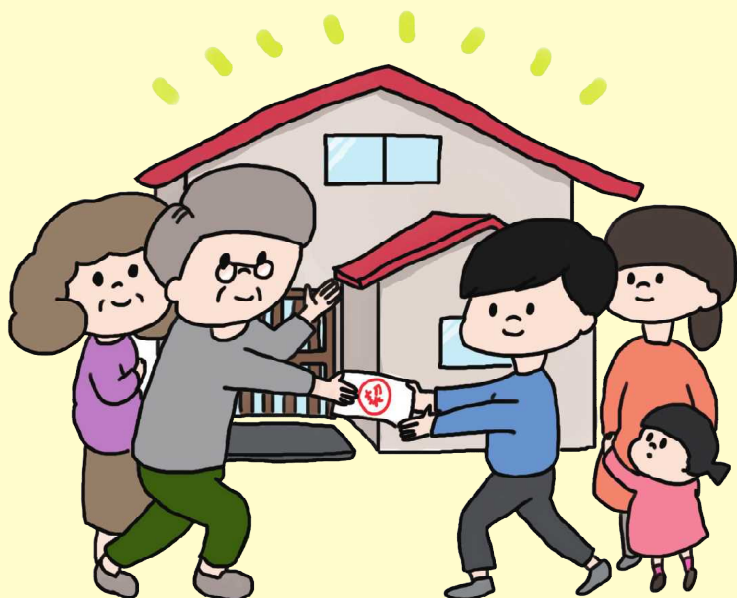
### ●管理を依頼する

遠方に住んでいるなど、自身で空き家の管理が困難なときは、空き家管理サービス会社に管理を依頼することもできます。

（「ひょうご空き家対策フォーラム」で空き家管理サービス会社の紹介を受けられます。61ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

## 第17条

# 賃貸しよう。



👉 当面使う予定がないなら、賃貸することで住まいを有効に活用できます。

賃料収入も期待でき、管理の手間も省けます。

定期借家制度を使えば、一定の期間だけ貸すことも可能です。

## 賃貸の方法

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。また、近年、借り主が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもできています。方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

(相談先:61~63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

また、借り主を探すには、市町で運営する空き家バンクに登録することで、全国の移住希望者らにインターネットなどで情報を発信することもできます。

(65ページ「県内各市町の空き家バンク」参照)

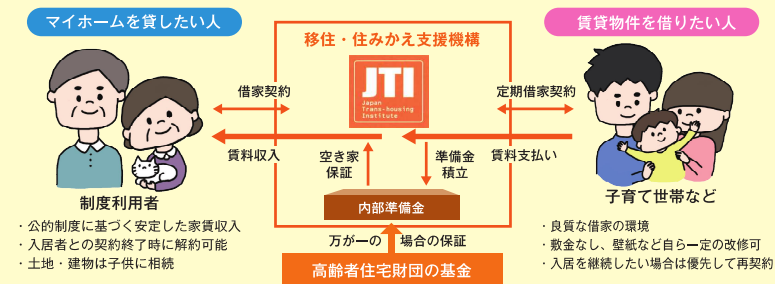
## 定期借家契約

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、賃貸借が終了する建物賃貸借契約のこと。いったん貸したら使いたいときに戻ってこないのでは……。そんな不安なく、賃貸できる制度です。

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②「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
更新の有無	期間満了により終了。更新されない	正当事由がない限り更新

## マイホーム借上げ制度

所有者が、原則として50歳以上の場合に、「(一社)移住・住みかえ支援機構」が住宅を定期借家契約で借上げて転貸する仕組み。規定の賃料を保証され、安定した賃料収入が見込めます。



お問合せは「(一社)移住・住みかえ支援機構」

☎03-5211-0757 (9:00~17:00 (祝祭日、夏季休業、年末年始を除く。))

## 第18条

# 支援制度を活用しよう。



活用したいけれど、リフォームに費用がかかる。  
そんなときには、県又は市町の**各種支援制度**を活用  
できる場合があります。

## 空き家活用支援事業

県では、空き家を改修して、住宅、事業所や地域交流拠点として利活用する際に改修工事費の一部を支援しています。

### ●2019年度の補助額の例

- ・子育て中の世帯が田舎の一戸建ての住宅の空き家に移り住む場合  
最大225万円（補助対象経費の3/4）
- ・退職して田舎の一戸建ての住宅の空き家に移り住む場合  
最大200万円（補助対象経費の2/3）
- ・都会の共同住宅の空き住戸でエステサロンを開店する場合  
最大175万円（補助対象経費の1/2）
- ・田舎の一戸建ての住宅の空き家で整体院を開業する場合  
最大300万円（補助対象経費の2/3）
- ・田舎の一戸建ての空き家を地域交流拠点にする場合  
最大750万円（補助対象経費の3/4）

お住まいの地域や事業内容によって、補助金額等は異なります。事業対象区域や制度の詳細内容は、県のホームページでご確認ください。

県住宅政策課 ☎078-362-3583

兵庫県空き家活用支援事業 [検索](#)

## 住宅耐震改修等助成制度

旧耐震基準（1981年5月以前に工事着手したもの）の住宅の耐震改修工事への助成制度を各市町で実施しています。制度の内容等は市町によって異なっているため、詳しくはお住まいの市町担当窓口までお問合せください。

（相談先:66ページ「県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の窓口」）

## 古民家再生促進支援事業

県では、古民家を地域資源として再生するため、古民家を地域活動や交流・宿泊体験施設、店舗など地域の賑わいや地域活性化に資する施設又は賃貸住宅へ改修する費用を支援しています。

### ●対象となる古民家

築50年以上の住宅で、伝統的木造建築技術\*で建築されたもの又は歴史的建築物のうち、本事業で実施している古民家調査・再生提案を受けたもの。

### ※伝統的木造建築技術：①～⑤の全てを満たすもの

①軸組構法で造られた建築物、②接合金物に頼らない伝統的な継手・仕口を用いた建築物、③筋かい等の斜材を多用せず「貫」を用いた建築物、④主要な壁は土塗壁等の湿式工法を用いた建築物、⑤屋根は和瓦又は茅葺き等伝統的素材を用いた建築物

### ●2019年度の補助金限度額

最大1000万円。ただし、市町が補助する額を超えない額

### ●対象区域:市町が古民家再生に補助を行う地域

※事業の詳しい内容は、県のホームページでもお知らせしています。

県住宅政策課 ☎ 078-362-3583

### 制度活用事例:丹波篠山市sasarai (ささらい)

江戸時代に建築された旧西京街道筋にある商家をレストラン、洋菓子や衣類の販売店舗などの複合施設として再生。改修工事費 約1,100万円



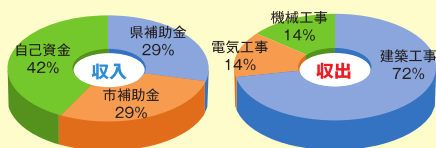
改修前



改修後



【古民家再生(改修工事)の資金計画】



## 市町の支援事業

市町においても、各種空き家関連の支援制度等がありますので、お住まいの市町に問合せみましょう。

※県のホームページから市町の空き家等支援制度一覧をみることもできます。県のホームページから「空き家を活用した移住・起業のしおり」で検索してみましょう。

空き家を活用した移住・起業のしおり

検索

## 主な市町の事業

### ●神戸市「空き家再生等推進事業」

神戸市内にあり、現在及び今後も利用予定がない「空き家」及び空き建築物を、地域コミュニティ維持・再生を目的に、10年間、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設又は文化施設等として活用する場合に改修工事にかかる費用の一部を支援しています。

**事例:**神戸市兵庫区湊川町において、多世代が集まる地域の交流施設及び空き家改修や耐震補強のモデルルームとして活用する空き家の改修費用や耐震補強費の一部を補助。

### ●尼崎市「子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業」

子育てファミリー世帯または新婚世帯が尼崎市において、一戸建ての空家を取得し、その改修を行った場合に、市が改修費用の一部を支援しています。

### ●西宮市「空き家等地域活用支援事業」

空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動等の公益的活動に活用する際、必要となる改修工事等の費用の一部を支援しています。