

あなたの大切な空き家 新たな道を 歩みませんか？

活用編



とま子ヨッパ
©2011 苫小牧市

苫小牧市では「空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条」に基づき、空き家等対策計画を平成30年度に策定いたしました。

この計画に基づき、空き家の発生抑制、適切な管理、空き家の活用をお願いしています。



苫 小 牧 市



活用方法は大きく分けて3種類です。

空き家の活用方法を大きく分けると売却する、賃貸に出す、自分で活用するの3種類に分けることができます。空き家の状態や場所、自分自身の居住地からの距離に応じて、無理なく活用できる方法を検討してみましょう。

1 売却または解体後に土地を売却する場合

空き家の活用方法で最も多い手段が、空き家を売却または解体後の土地を売却し、次の所有者の方に活用してもらうことです。空き家を売却することで、その後の管理の手間や費用が掛からなくなることが大きなメリットです。

どの不動産会社に相談して良いかわからない場合は、苫小牧市が協定を締結している不動産関係団体に相談してみましょう。(3ページ 空き家に関する相談窓口のご案内参照)

2 賃貸または解体後に賃貸に出す場合

① 空き家を賃貸に出す場合

空き家を個人や事業主に貸すことも活用方法の一つです。空き家の賃貸で最も大きなメリットは、売却と違い空き家を手放す必要がないことです。近い将来、自分や子どもたちが住むかもしれない、まだ売却するには心の整理がついていない等の場合は検討してみましょう。

但し、賃貸に出す場合は建物の修繕や水道、電気のトラブル等への対応等、貸主としての責任も発生してきますので、詳しい相談先を見つけられるかが重要になってきます。

※契約・管理手法の例

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

- 募集や管理等を全て自分でしなければならない。

B 不動産事業者に仲介・管理に入ってもらえる場合

所有者 ↔ 事業者 ↔ 借主(入居者)

メリット

- 仲介や管理等を全て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。

② 庭や駐車スペースを貸し出す場合

空き家の敷地内の庭や駐車スペースを貸し出す方法もあります。駐車スペースは月極駐車場として、庭は家庭菜園として利用することが多いと思われそうですが、仮に賃料が取れない場合でも、庭や駐車スペースの管理が必要なくなるので、全体的な管理の手間を減らすことができるというメリットがあります。

③ 空き家を解体して、菜園や駐車場として貸し出す場合

空き家解体後の跡地を貸し出す方法もあります。貸し出し方法は立地条件に大きく左右されますが、敷地管理の手間が減り、賃料収入も得ることができます。

また、既に空き家は解体されているため、賃貸終了後の敷地活用についても自由度が高いといったメリットがあります。

3 自分で活用する場合

空き家の活用は売却や賃貸だけではなく、自分自身や子ども、親族などが住む場合もあります。

現在の空き家の使い勝手の悪い間取りや、寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め、暮らしやすくした家は建物自体の長寿命化と資産価値のアップにもつながり、将来的に売却することを考えてもメリットがあります。

また、この先、居住する予定があるため、空き家を売却したり、賃貸せずに維持する場合は、空き家の維持管理には特に注意しましょう。放置した結果、建物が傷み、住宅として利用するには高額なリフォーム工事が必要になってしまう可能性もあります。簡単にできる点検でもこまめに行うだけで、傷みを防ぐことができます。また、大雨や台風、地震の後には必ず点検を行いましょう。

空き家を活用するまでの管理

空き家を所有してから、実際に空き家が活用されるまで、時間がかかる場合もあります。その間、空き家の適正な管理を行うことは、地域住民の方への配慮だけではなく、空き家の資産価値を維持することにも繋がります。

① 月に1回程度の定期的な点検

月に1回は定期的な点検を行いましょう。家の中では通風・換気・通水・ポストの中身の整理を行い、家の外では草木の手入れ・ごみの不法投棄・屋根や壁、設備等の破損確認を行いましょう。

② 半年に1回はじっくりと点検

半年に1回は、家の基礎や壁等を念入りにチェックしましょう。特に雨漏りは早めに対処することが必要です。バルコニーやアンテナなど家の外回りにあるものは、支持金具が腐食していないかなどの確認もしておくことで安心です。

苫小牧市の空き家の現状について

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820万戸と過去最高を更新し、年々その数は増加しています。

苫小牧市では平成29年に市内全域の空き家の実態調査を行い、空き家総数は1,082件との結果が得られました。苫小牧市の特徴として、西部地域に空き家が多く、東部地域に空き家が少ないという傾向が確認できました。



地域区分	空き家等数		地域区分	空き家等数		地域区分	空き家等数	
	件数	市全体に占める割合		件数	市全体に占める割合		件数	市全体に占める割合
西部西地域	204	18.9%	中央部中地域	182	16.8%	東部東地域	104	9.6%
西部東地域	282	26.1%	中央部東地域	137	12.7%	苫東地域	4	0.4%
中央部西地域	141	13.0%	東部西地域	28	2.5%	苫小牧市全体	1,082	100.0%

(出展：苫小牧市空家等対策計画)

空き家に関する相談窓口のご案内

空き家に関する問題は、多岐にわたっており、それぞれの問題に応じた相談先に相談することが解決への第一歩になります。

苫小牧市では下記の不動産関係団体及び法務関係団体と協定を締結し、相互に連携・協力しております。お困りのことがございましたら、下記連絡先までお気軽にご相談ください。

空き家全般に関すること

苫小牧市 市民生活部 市民生活課

問合せは
こちら

0144-32-6303
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
8:45～17:15

相続登記の手続きに関すること

札幌法務局 苫小牧支局

問合せは
こちら

0144-34-7403
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
8:30～17:15

空き家の賃貸・売買等の不動産に関すること

(公社)北海道宅地建物取引業協会 苫小牧支部

問合せは
こちら

0144-33-9383
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
9:00～17:00

(公社)全日本不動産協会 北海道本部

問合せは
こちら

011-232-0550
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
9:00～17:30

(特非)空き家・廃屋対策ネットワーク

問合せは
こちら

0144-84-1525
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
9:00～17:00

相続登記、財産管理、成年後見人などの法律に関すること

札幌司法書士会 空き家相談ダイヤル

問合せは
こちら

011-211-8763
月・水・金曜日(年末年始、祝日、お盆期間を除く)
13:00～16:00

