

## 第2章

## 空き家管理 のススメ



空き家の放置は、所有者だけではなく、ご近所や地域の大きな問題に発展することもあるんじや。周りのみんなに迷惑をかけないためにも、空き家を財産として受け継いでいくためにも、定期的に管理することがとても大切なんじや。空き家管理の基本は、定期的な点検とお手入れじゃ。家族だけで抱えこまず、ご近所や親戚に協力してもらうなど、無理なく続けることができるよう工夫することじや。

空き家管理  
STEP1

## まずやっておきたいこと

## ◆ご近所にお声掛けする

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家になった後も、建物の管理と併せて定期的にお声掛けし、周辺の状況などを確認しておくと、不法侵入者・不法投棄等のリスク回避にも繋がります。

## ◆火災保険に入る

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。

特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入をおすすめします。

## ◆不審者の侵入等を予防する

人を感知して点灯する照明器具（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。

塀や柵、生垣などは、定期的に手入れし、見通しを良くしておき、まわりに足がかりになるようなものを置かないようにしましょう。

空き家管理  
STEP2

## 定期的な点検とお手入れ（月1回程度）

## ◆簡単にできる点検とお手入れ

できるだけこまめに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。



## その他こんなことも点検しよう！

庭のゴミの確認・処理

通水

できるだけこまめに近隣に声掛けしておくと、近隣の方も安心されるようじや。また、何かあった場合も連絡してもらいやしいぞ。遠くに住んでいる場合など、自分で管理を行うのがむずかしい場合は、[空き家の管理を請け負う会社](#)を利用する手もありますぞ。



空き家管理  
STEP3

## 半年に1回は、しっかりとした点検を

半年に1度は、「自分でできる住まいの点検チェックシート」を元に、しっかりと点検を行いましょう。

空き家の価値を維持し、長持ちさせるために、点検で気になることが見つかったら、早急に対応しましょう。特に雨漏りについては早めの対処が重要です。

雨樋の修理、瓦のズレの補修、高木の剪定などは、大工さんや工務店さんに依頼しましょう。

[巻末 自分でできる住まいの点検チェックシートへ](#)

ペンキ塗りや庭木の剪定など、自分で樂しみながら手がけるのも良いものじゃぞ。  
くれぐれも怪我などはしないように気をつけてな。

プラスワン  
+ONE トピック

遠方でなかなか点検に行けないなど、定期的に管理をすることが難しい人向けに、最近では空き家の管理サービスを提供する会社が増えてきています。

サービスの内容によって値段は様々ですが、月1回、外からできる点検を行う場合は、5,000円／月程度からあるようです。

提供されている管理サービスとしては、

- 郵便受けの整理
- 建物のチェック
- ゴミの不法投棄の有無の確認

などがあります。

また、オプションで、内部の確認や、通気・換気、通水といったこともしてくれるようです。

長期間確認に行けないような場合は、このようなサービスを利用するのもひとつ的方法です。



## 第3章

## 空き家活用 のススメ



空き家は、住まいとしてだけでなく、様々な形で活用できるまちづくりの資源じゃ。

例えば、地域のコミュニティ施設、観光拠点やお店など、地域の憩いやにぎわいに役立つような活用方法もあるんじゃよ。

自身のため、地域のために空き家活用に取り組んでみてはどうかの。  
それでは、どんな空き家活用があるか見てみるしよう！

いろんな活かし方が  
あります

## 市内の活用事例紹介

### 活用事例

#### 1 空き家を借りて、宿泊型のアートスペースとして活用

賃借した空き家を改修し、宿泊しながら、美術を楽しめるアートホステルとして蘇らせました。



### 活用事例

#### 2 長年空き家だった物件を借主が改修し、 事務所として活用

空き家期間が長く、傷みがひどい状況でしたが、専門家の指導のもと、ボランティアの方の協力を得ながら、借主自ら改修し事務所として蘇らせました。

事務所以外にも、ギャラリースペースや地域の交流スペースも併設しています。



### 活用事例

#### 3 路地沿い空き家を改修し、賃貸住宅として活用

路地沿いに建つ空き家だった長屋を改修し、賃貸住宅に再生。外観を生かしながら、内部の設備を一新し、現代スタイルの町家に生まれ変わりました。人が再び住まうことであちの活性化にも繋がりました。



空き家を活用する場合、

1. 所有者自身で活用する
2. 賃貸に出す
3. 売却する

それぞれについて、所有者が知つておくべき情報を紹介しよう！

## 1 所有者自身で活用する場合

活用する際は、現在の間取りで良いのか、改修工事は必要かといったことを検討する必要があります。そのような相談は、建築士さんや工務店さんにするのが良いでしょう。また、「空き家活用・流通支援専門家派遣制度」を利用し、建築士さんや不動産屋さんにアドバイスをもらうこともできます。

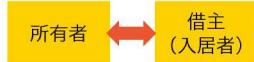
[空き家活用・流通支援専門家派遣制度 P27](#)

## 2 賃貸に出す場合

### STEP 1 契約や管理の方法を確認しよう

以下の2通りあります。

#### A 借主（入居者）と 直接やり取りする場合



##### 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 不動産事業者に 仲介・管理に入つてもらう場合



##### 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。

賃貸物件の管理を自分でする自信がない場合は、不動産屋さん等に任せることをお勧めします。



## STEP 2 どのような用途で貸すか検討しよう

賃貸に出す場合、主に住居として貸すか、事業用として貸すかの選択肢があります。それぞれ、所有者が負担すべき改修工事の内容が異なりますので、下記の表を参考にしましょう。

## ◆住居用と事業用物件の改修工事の費用負担（一般的なケースを想定しています。）

		住居として貸す場合	事業用として貸す場合 (事務所、物販店舗、飲食店など)
改修工事 (費用 負担者)	屋根等の構造部分	所有者が負担	所有者が負担
	内装・設備	所有者が負担 (入居後的小修繕 <sup>※</sup> は入居者負担もある。)	入居者が負担
注意点		改修内容は、毎月の賃料を決定する要因になるので、どこまで改修をして貸すかをしっかり検討する必要がある。	
※切れた電球の交換等			

## 3 売却する場合

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。

どの不動産屋さんに相談して良いかわからないという場合は、市が登録している

## 「地域の空き家相談員」に相談してはいかがでしょうか。

また、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ます。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のくらいか知ることができます。不動産鑑定士さんの無料相談会等もチェックして、それを活用しても良いかもしれません。

地域の空き家相談員 P27

各種専門家の無料相談 P31



売却する場合は、きちんと物件が登記されている必要があります。名義が前所有者のままになっている場合は、まずは登記の変更手続きじゃ。

## 空き家活用 よくある Q &amp; A

Q. 改修費用にかけられる予算があまりありません。  
A. それでも、賃貸等に出て活用をしたいのですが。

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<sup>※</sup>型)

自分で好みに改修ができ、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。

Q. 空き家を改修して、賃貸に出す予定です。  
A. 改修費に対する補助金等はあるのでしょうか？

一戸建て・長屋建ての空き家を、活用・流通する場合に必要な改修費や家財の撤去費の一部を補助する「京都市空き家活用・流通支援等補助金」があります。また、住宅として活用する場合に限り、耐震改修や省エネリフォームにかかる費用を補助する制度があります。

空き家活用・流通支援等補助金 P27

耐震改修・省エネリフォーム補助金 P29

Q. 築80年以上の京町家の空き家を相続しました。  
A. 手入れをあまりしていないので、老朽化しています。  
だれもこんな古い家に住みたくないと思うのですが、  
借りてくれる人はいるのでしょうか？

京町家に住みたい、京町家を借りてお店をしたいという需要はあります。古いからと壊してしまう前に、一度、京町家に詳しい不動産屋さんや建築士さんに相談してみましょう。また、公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンターの「京町家なんでも相談」も活用してください。

京町家なんでも相談 P32

## コラム

**普通借家契約と定期借家契約**

「賃貸に出したいけど、貸したら返ってこないので、空き家のまま放置している」という所有者がおられます。契約の種類をきちんと選ぶことで、そういった問題を避けることができます。

契約には普通借家契約と定期借家契約の2つのパターンがあります。

「普通借家契約」は、入居者が引き続き住むことを希望している場合、貸主に正当な理由がない限り契約を終了することができません。

それに対し、「定期借家契約」は、あらかじめ定めた契約期間が満了すると、賃貸借が終了します。(ただし、双方の合意により再契約することは可能です。)そのため、貸したら返ってこないということは起りません。

**<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

**プラスワン + ONE トピック サブリース**

サブリースとは、不動産屋さん等が、建物所有者から建物を一括で借り受け、貸主の立場で借主に転貸することをいいます。不動産屋さん等が一定期間一括で借り上げるため、入退去ごとの手続きや、修繕等を任せることができます。空き家を賃貸に出す場合の選択肢のひとつとして考えられます。最近では、空き家をサブリースして活用する事例もみられます。

**空き家活用 事例 応援メニュー その1 地域が主体となって空き家対策に取り組んでいます！**

京都市では、地域のまちづくり活動として空き家対策に取り組む地域を応援しています。実際に取り組まれている団体の方にお話しを伺いました。

**今熊野学区（東山区）での取組****これまでの取組**

平成27年6月自治連合会を中心として「NPO法人京都泉山」を立ち上げ、地域による空き家対策に取り組んでいます。地域コミュニティの活性化を目標に、建築や不動産の専門家、大学と連携して空き家の活用を積極的に進めています。



特定非営利法人  
京都泉山理事長  
石井良之さん

**朱雀第三学区（中京区）での取組****これまでの取組**

平成26年度から朱雀第三学区自治連合会で空き家対策に取り組み始めました。空き家を活用・流通することがまちの活性化の大切な要素であることを、地域の一人一人に理解してもらえるよう、町内会や自主防災会を主体として取組を進めています。



朱雀第三学区  
自治連合会会長  
西村俊昭さん

**洛西ニュータウン（西京区）での取組****これまでの取組**

洛西ニュータウンのまちづくり団体、洛西ニュータウン創生推進連絡会の中で「住まいと景観△」を立ち上げ、地域による空き家対策を開始しました。「美しくゆとりある町並みを育て、次世代へ継承するための取組」を活動目標として、空き家の活性化により、暮らしやすいまちを育てるべく、積極的に空き家対策に取り組んでいます。



洛西ニュータウン創生推進連絡会  
住まいと景観  
チーム長 香水義三さん



空き家活用  
応援メニュー  
事例その2

京都の強みである地域力を活かした空き家の活用を促進するため、空き家をまちづくりの資源と捉えた新しい活用方法の提案を募集し選定された提案に対して、実現するために必要な改修工事費に対し、最大 500 万円を助成する制度です。平成 26 年度からの 3 年間で 9 件のモデル・プロジェクトを採択しました。

平成26年度  
採択分糸でつながる 33m のマーケット  
「itonowa」(イトノワ)

島原糸の輪プロジェクト委員会

京都市下京区下松屋町通花屋町下る突抜二丁目357番地

背中合わせの2軒の空き家を中庭で繋げ、  
コミュニティースペースのある通り抜けられる  
マーケットとして再生しました。まちの活性化  
に一役買っています。



## 本町エスコーラ

(一社) エスコーラ

袋路内にある5軒の空き家を改修し、  
コミュニティースペースと住居兼アトリエ棟を  
整備。敷地内にある大きな広場とともに、  
地域に開けた場として活用が進んでいます。

晒屋町地蔵盆の活性化と  
路地文化の再生

株式会社八清

京都市下京区仏光寺通堀川西入晒屋町 631 番

トンネル路地に面した4軒長屋と路地を再生。路地は、長屋の住民同士の交流の場として、また地域住民との交流の場として活用し、地域を開けた住まいとして、新たな営みが始まっています。

曼陀羅園町に所在する町家を活かした  
地域の触れあいづくりプロジェクト曼陀羅園町に所在する町家を  
活かした地域の触れあいづくり  
プロジェクト実行委員会

京都市東山区今熊野日吉町 37 番地の 4  
伝統的な町家を再生。地域の交流の場、文  
化交流の場、教  
育活動の場として  
活用しています。

平成27年度  
採択分

## 特定テーマ部門（中山間地域の魅力発信部門）

京北さとまち交流カフェ  
「恋咲楽」プロジェクト

京北さとまち交流カフェ「恋咲楽」

京都市右京区京北上中町ノ通7番地

右京区京北弓削地域にある空き家を、都市と農村、地域住民と若者の交流拠点兼カフェとして活用しています。また近隣の畑で栽培した野菜を使った餃子のブランド化を目指し、地域の新しい産業を生む取組も進めています。



## 宇津銀座プロジェクト

宇津銀座プロジェクト実行委員会

京都市右京区京北中地町横谷口12番地の11番地

右京区京北宇津地域にある空き家を、中心部と宇津地域の交流の場及び地域の交流スペースとして活用します。また、隣接する倉庫として使われていた空き家は、音楽イベント等を行えるスペースとして活用し、にぎわいを創出します。



## 自由テーマ部門

## 春日学区住民交流施設整備事業

春日住民福祉協議会

地域の自治組織が中心となり、上京区春日学区にあるお寺さん所有の空き家を、地域の活動拠点、高齢者の憩いの場、子供たちの学びの場として活用します。

平成28年度  
採択分

## 特定テーマ部門（中山間地域の魅力発信部門）

## 京北くろだ里の駅プロジェクト

京北くろだ里の駅プロジェクト実行委員会

京都市右京区京北下黒田町鶴野 45 番地

京北黒田に家族で移住し、住居及びコミュニケーションカフェとして活用し、子育て世代や地域の方々に開けた場とします。



## わらしへの家プロジェクト

わらしへの家プロジェクト実行委員会

京都市右京区京北周山町中ヶ市 23 番地

地域の活動拠点、移住希望者のおためし滞在施設、店舗・ギャラリーとして活用し、地域活性化の拠点として活用します。

