

「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、ご近所や町会に、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)

兵庫県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で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

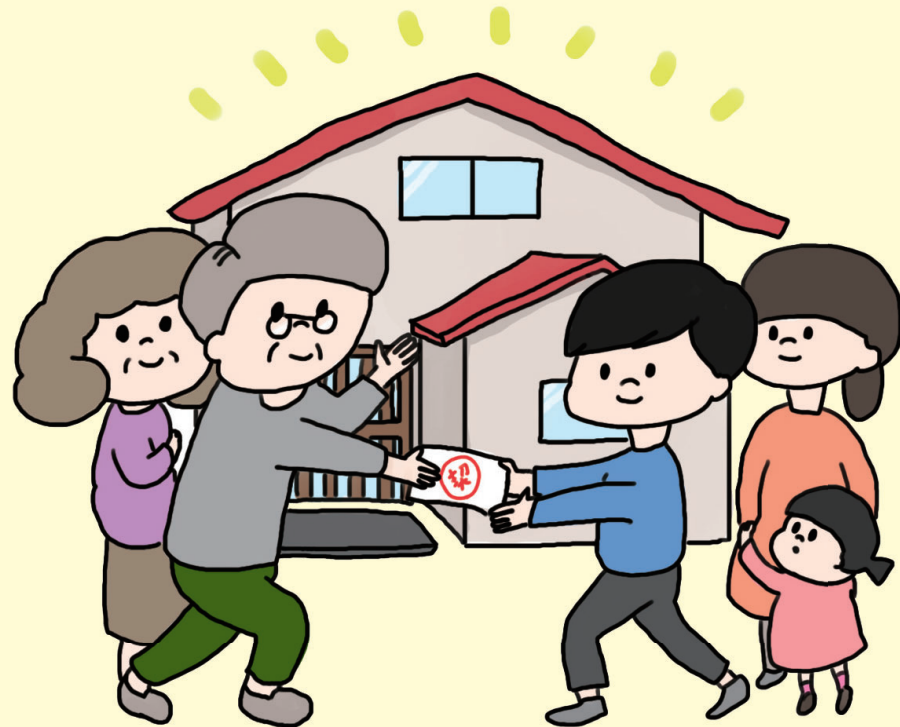
必要な道具：手足を守る軍手・靴、掃除機・ぞうきん等の屋内清掃道具、鎌・熊手・のこぎり・高枝ばさみ等の庭の清掃道具、ゴミ袋、床下や天井裏を点検する脚立と懐中電灯など

●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。

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:60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、金沢市が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。

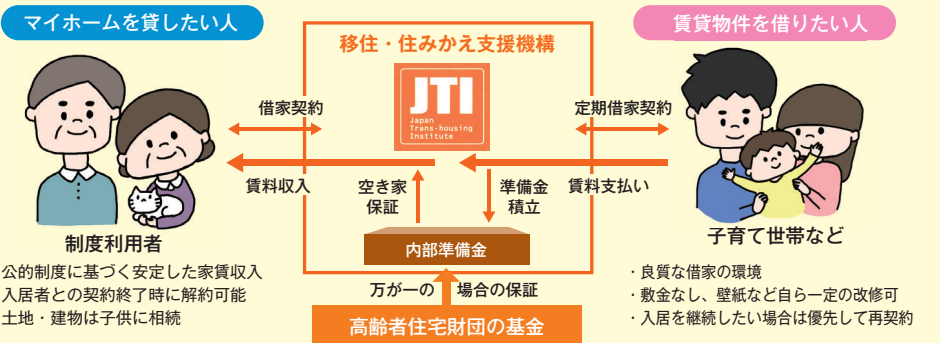
定期借家契約

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の賃貸借契約のこと。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。

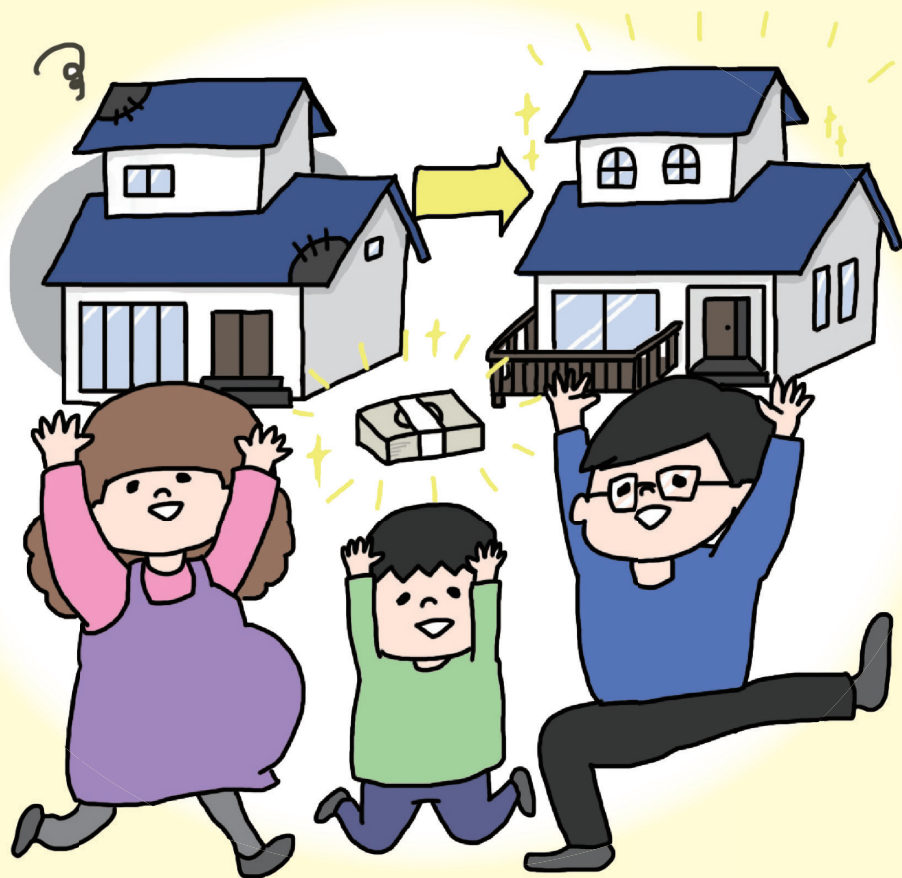


お問合せは「(一社)移住・住みかえ支援機構」

☎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

事業名	担当課	問合せ先
危険空き家等除却費補助	建築指導課 空き家活用室	076-220-2136
地域連携空き家等活用事業 (56ページに詳細が記載されています。)		
金沢市空き家等活用・流通促進体制 (59ページに詳細が記載されています。)		
かなざわ空き家活用バンク	住宅政策課	076-220-2333
わがまち金沢まちなか空き家 リフォーム費補助		
ようこそ金沢空き家 リフォーム費補助		
ようこそ金沢テレワーク 空き家活用事業		

その他支援制度

事業名	担当課	問合せ先
既存建築物耐震改修工事費等補助	建築指導課 建物安全推進室	076-220-2059
危険ブロック塀除却補助		
金沢町家情報バンク	歴史都市推進課	076-220-2208
金沢町家再生活用事業		
空き農家情報バンク	農業水産振興課	076-220-2213