

「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)

兵庫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事業者に管理を依頼することもできます。

(空き家なんでも相談会では空き家管理サービス事業者の紹介も行っています。61～62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:61～62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、市町村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。

(64ページ「空き家バンクの登録に関する窓口」参照)

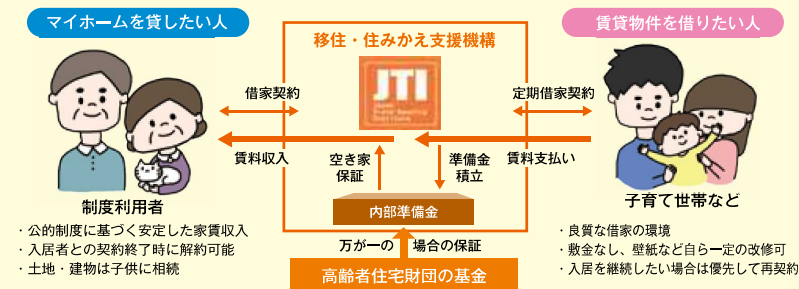
## 定期借家契約

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(JTI)」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。))

(66ページ「県内のJTI協賛事業者」参照)

## 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、県又は市町村の**各種支援制度**を活用できる場合があります。

### 空き家改修補助金 最大80万円

県内への移住を促進するため、空き家改修工事に必要な経費の一部を補助する制度を設けています。

補助額は2/3(最大80万円/1物件1回限り)です。

◆「わかやま住まいポータルサイト※1」に登録された「移住推進市町村(地域)※2」に所在する物件が対象

### 空き家のお片付け補助金 最大8万円

県内への移住を促進するため、家財等の撤去に必要な経費を補助する制度を設けています。

補助額は、10/10(最大8万円/1物件1回限り)です。

◆「わかやま住まいポータルサイト※1」に登録された「移住推進市町村(地域)※2」に所在する物件が対象

### 既存住宅状況調査補助金 最大5万円

空き家の不具合等の調査に必要な経費を補助する制度を設けています。  
補助額は1/2(最大5万円)です。

◆「わかやま住まいポータルサイト※1」に登録された物件が対象

※1 わかやま住まいポータルサイト  
<https://www.wakayamagurashi.jp/house/>

※2 移住推進市町村(地域)(参考:R4.8.1現在)



海南市(大崎、塩津地域) 紀美野町
紀の川市(旧粉河町・旧那賀町・旧桃山町) かつらぎ町 九度山町 高野町
湯浅町 広川町 有田川町(金屋・清水地域)
美浜町 由良町 印南町 みなべ町(上南部・清川・高城地域) 日高川町
田辺市(旧田辺市街地を除く) 白浜町(日置川地域) すさみ町
新宮市(熊野川・高田地域) 那智勝浦町 古座川町 北山村 串本町

お問合せは、県庁移住定住推進課 073-441-2930

## 住宅耐震改修補助制度 最大116万6千円

平成12年以前に建てられた耐震性の不足する住宅の耐震化を補助します。

### ■ 耐震診断補助

- ・木造：無料
- ・非木造：診断費の2/3 (最大8万9千円)

### ■ 耐震補強設計補助

- ・補助額：設計費の2/3 (最大13万2千円)

### ■ 耐震改修工事補助

- ・補助額：工事費の2/3 (最大101万9千円)

設計と工事をセットにすれば  
さらに補助金が増額!

合計最大  
**116万6千円**を補助

お問合せは市町村の窓口へ  
(62~64ページ「空き家に関する  
市町村及び県の専門窓口」参照)

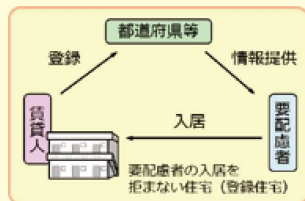
## セーフティネット住宅補助制度 最大200万円/戸

### ● 住宅確保要配慮者とは・・・

住まい探しに困っている  
低額所得者、災害、高齢者、障害者、  
子育て世帯など

### ● セーフティネット住宅とは・・・

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅  
として登録された住宅



### 登録住宅に対する改修費補助

種別	【A】 県補助金(国+県)	【B】 国補助金(国直接)
対象地域	和歌山県内(和歌山市を除く)	全国
対象工事	①間取り変更・共同居住用住居に用途変更するための改修 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 ⑦省エネルギー改修 ⑧交流スペースを設置する工事 ⑨居住のために最低限必要な改修(※災害時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録されたものに限る) ⑩専門家によるインスペクションにより最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑪居住支援協議会等が必要と認める改修工事	
補助率等	①~⑤⑧ 実施：補助率2/3かつ上限200万円/戸 ⑥⑦⑨~⑪のみ：補助率2/3かつ上限100万円/戸 ※②実施でEV改修を行う場合、30万円/戸加算。車椅子使用者に必要空間を確保したトイレや浴室改修を行う場合200万円/戸加算	①~⑤⑧ 実施：補助率1/3かつ上限100万円/戸 ⑥⑦⑨~⑪のみ：補助率1/3かつ上限50万円/戸 ※②実施でEV改修を行う場合、15万円/戸加算。車椅子使用者に必要空間を確保したトイレや浴室改修を行う場合100万円/戸加算 ※④実施で子育て支援施設の新設を行う場合、1,000万円/施設
要件	○専用住宅として登録することが必要(原則10年間) ○入居者収入(月収38,7万円以下等)及び家賃水準について一定要件あり 他	

②登録住宅に対する改修費が(独)住宅金融支援機構の融資対象となります。

お問合せは、県庁建築住宅課073-441-3184

## 市町村の空き家活用を支援する制度

(参考：R4.4.1制度)

地域	内容	補助率	最大補助額
和歌山市	空き家を地域サロンとして地域活性化や地域コミュニティ活動の拠点として活用する場合のリフォーム費用を補助	2/3	200万円
	まちなかにある空き家を改修して、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録の上、学生専用シェアハウスに整備し、10年以上継続的に管理運営しようとする場合、改修に要する経費の一部を補助	2/3	600万円 (整備する入居者専用個室1室当たりの限度額は200万円)
海南市	空き家を購入または譲受して活用する場合、リフォーム工事に係る費用の一部を補助	2/3	20~90万円 ※条件ごとに異なる
橋本市	橋本市でのお試し暮らしや移住にあたり、空き家バンクに登録されている物件を賃貸もしくは購入する場合に補助金を交付	1/2	賃貸16万円 購入20万円
有田市	移住者が空き家バンクに登録されている空き家を改修しようとする場合、その改修費用を補助	2/3	80~100万円 ※条件ごとに異なる
田辺市	移住推進地域以外のエリアで県外からの移住者を受け入れる際の空き家の改修費用を補助	2/3	80万円
紀の川市	若年世帯が住宅を新築、又は中古住宅を取得した場合、奨励金を交付	定額	30~50万円 ※条件ごとに異なる
	空き家バンクを通じて取得した空き家を改修する場合、補助金を交付 ※インスペクション必須	2/3	60万円
九度山町	空き家バンクに登録されている物件を購入し、定住する場合に、条件に応じて定額を補助	定額	20~50万円 ※条件ごとに異なる
高野町	自ら居住するための住宅を新築、または中古住宅を取得する場合、その費用を補助	1/2	(新築)200万円 (中古購入)80万円
	風呂・台所・便所等水回り改修または新設費用、下水道への接続費用を補助	1/2	100万円
湯浅町	住宅を新築、又は中古住宅を取得した場合、奨励金を交付(年齢制限等条件あり)	定額	(新築)100万円 (中古購入)40万円
	和歌山県空き家改修補助金を活用した空き家の改修に上乗せ補助	1/3	40万円
広川町	(移住者向け)空き家の改修費用を補助	2/3	30万円
有田川町	(景観重要地域内)空き家等の活用等に係る費用を補助	1/2	50万円
すさみ町	空き家の改修に対する補助	2/3	50万円
那智勝浦町	空家住宅を所有者から無償で借り、リフォームを行った後、移住者用住宅として貸し出しを行う	1/2	500万円
北山村	住宅取得補助(中古住宅含む)	10%	200万円
	空き家改修補助金	50%	100万円

空き家の除却を支援している市町村もありますので市町村にご確認ください。  
(相談先：62~64ページ「空き家に関する市町村及び県の専門窓口」参照)