

家は人が住まなくなるとどんどん劣化します

自身で管理する場合のステップ

空き家を所有したら、建物の劣化を防ぐとともに周囲へ迷惑をかけないためにもしっかり管理することが必要です。

ステップ 1

まずこれだけはやっておこう

ご近所への声かけ

空き家になる場合はご近所にその旨を伝え、緊急の連絡先を伝えておきましょう。ご近所の目により不法侵入などの回避につながります。

不審者の侵入防止

空き家は不法侵入や放火のリスクが高まるため、しっかりと施錠しましょう。また庭や植栽などを手入れして見通しよくしておいたり、センサー付きの照明を設置するなどの対策をしましょう。

ステップ 2

定期的には手入れしよう

空き家は定期的な点検・手入れが必要です。月に1度程度を目安に点検・手入れを行い、台風や大雨などの災害の後も状況を確認しましょう。

外部

□郵便物整理

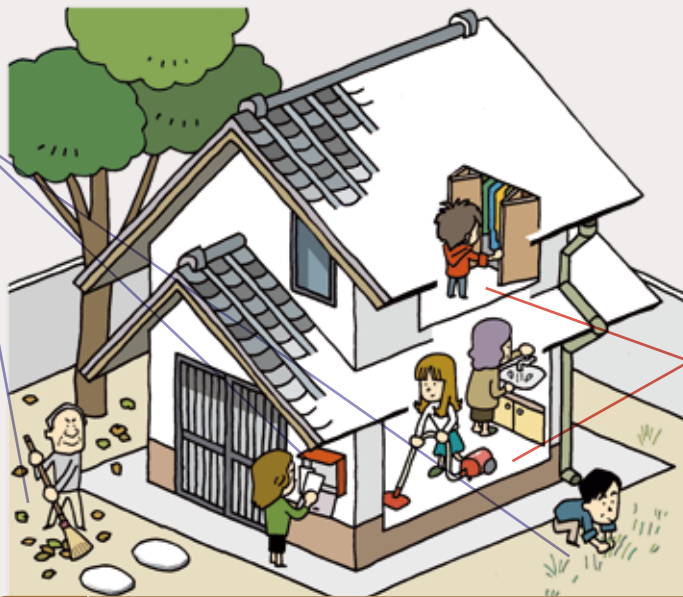
ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理

□敷地内清掃

敷地内の落ち葉やごみの掃除

□草取り・庭木の剪定

草取り、越境している枝やツルの剪定、庭木の剪定、消毒



内部

□通風・換気(60分程度)

窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放・換気扇の運転

□通水(3分程度)

各蛇口を通水し、各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)

□清掃

室内の簡単な清掃、家財の整理

点検

- 雨漏りの有無 —— すべての部屋に雨漏りがないかチェック
- 建物の傷み —— 建物に傷んでいるところがないかチェック
- 設備の傷み —— 設備が破損しているところがないかチェック

自身で管理できない場合は
代行サービスの活用も
検討しよう

「空き家管理チェックリスト」でチェックしてみましょう ⇒詳しくは

33ページ

空き家の管理に関する相談先

●各市町の相談窓口へ 35ページ

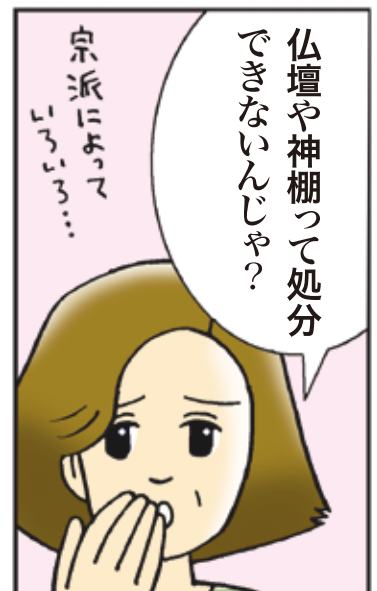
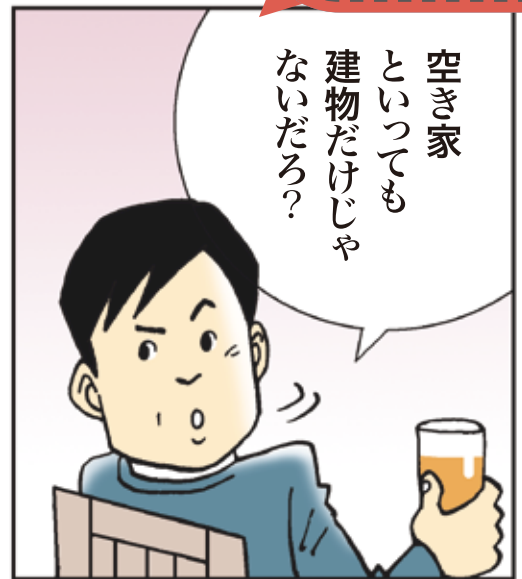
空き家管理代行に関すること

●(公社)佐賀県宅地建物取引業協会 電話:0952-32-7120

●(公社)全日本不動産協会 佐賀県本部 電話:0952-32-3270



空き家を 所有したら



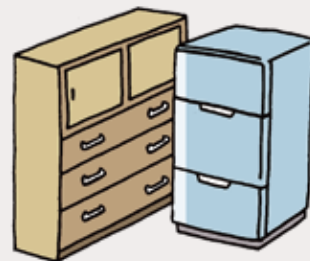
🏠 仏壇や神棚はどうすればいいの？

家財等の整理・処分について

空き家には、生活していたときの家財等が多く残されている場合があります。早い段階で家財等を処分しておく、空き家を売却、賃貸、除却等する際スムーズに進みます。

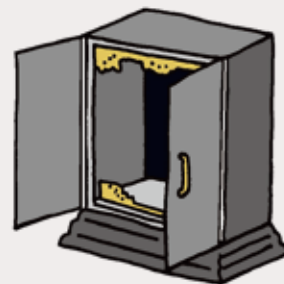
家財処分の留意点

不要な家財等は、住宅のある市町のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。遺品整理・不用品処分を行っている民間業者もありますが、一般廃棄物の収集・運搬は市町の許可を受けた業者等しか行えませんので、違法な廃品回収業者に処分を依頼しないよう注意が必要です。許可業者かどうかは、市町にお問い合わせください。



仏壇・神棚の処分

仏壇や神棚などは簡単に捨てる事ができず、処分に悩まれる方が多いのではないのでしょうか。しかし、仏壇等が放置されたままでは、空き家の売却や解体の妨げとなる場合があります。仏壇等の処分については、地域や宗派等によって異なりますが、閉眼法要等を行っていただければ通常の家財と同様に扱うことができる場合もあるため、まずは菩提寺・神社等に相談してみるとよいでしょう。また、法要と引き取りをまとめてお願いできる場合もあるので、仏具店やお寺（菩提寺など）にお問い合わせください。



コラム

気持ちの整理はどうやってつけたらいいの？

親の使っていた家財を処分するのは、悲しみもありませんが手をつけづらいものです。自分での処分が難しい場合は、専門業者に任せてみてはいかがでしょうか。その際、親の使っていたものを一つ一つ確認しながら、「これだ!」という思い出の品や価値のあるものを親の象徴として選んでいきます。ご家族や親戚で思い出を語りながら、その後、親しい友人などから話を聞きながら、形見として譲り受けていくと徐々に気持ちの整理もできていくのではないのでしょうか。そして残った家財は適正に処分しましょう。(上記「家財処分の留意点」参照)

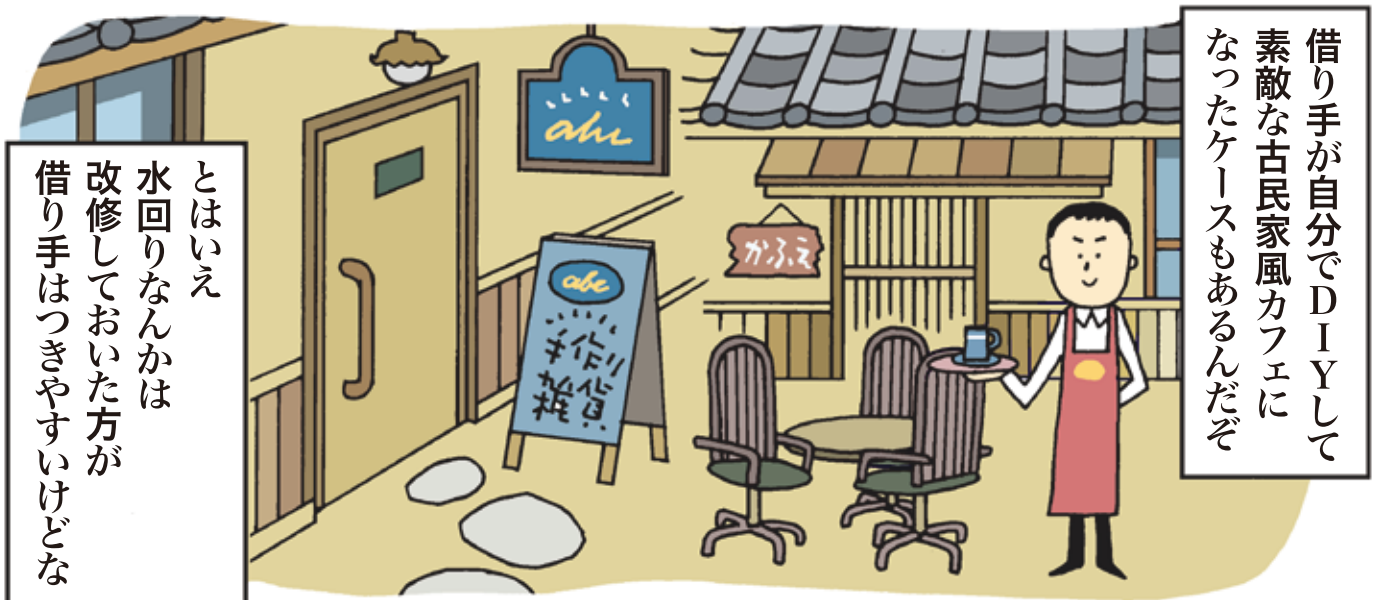
住んでいるうちに家財の整理から始めてみるのもよい方法ね

空き家の家財処分に関する補助制度がある市町もあります。お住まいの市町へご確認ください。 **35ページ**

家財の整理・処分に関する補助制度のご確認は

● 各市町の担当窓口へ **35ページ**

空き家を 所有したら



賃貸の形式もいろいろあります

家はきれいじゃないと借り手が見つからないと思いがちですが、「古くても家賃が安い方がよい」、「自分でカスタマイズしたい」と思う方もいますので、どんな貸し方があるのか専門家などに相談してみましょう。

リフォーム
しないと借り手
が見つからないのでは?

DIY型賃貸借

建物の状態が悪く、手を入れないと貸し出せない…という場合は、内装などを借主にお任せしてしまう方法もあります。その分、賃料を安くすれば、どちらにもメリットのある契約になります。

どこまでリフォームしていいのか、また、退去時にどこまで現状回復させる必要があるかは明確にしておきましょう。



期間を決めて
貸したい
場合は?

定期借家

賃貸を始めてしまうと、自分の使いたい時に使えないのでは?という不安がある人は、「定期借家契約」という制度があります。契約する段階で、賃貸する期間を定めるので、期間終了と共に賃貸契約も終了になります。空き家にしないので傷みも少なく収入も得ることができ、決められた期限で確実に明け渡してもらえる契約です。



どんな風に
使われるか心配

契約書を交わすことも重要です

借り手に勝手に改造されたり、汚されたりして後々トラブルになるのが心配な方は、賃貸借契約の際、図面などを確認しながら改装・改造してよい範囲、元に戻すべき範囲など、あらかじめ決めておきましょう。



空き家の改修に関して補助制度がある市町もあります。
お住まいの市町へご確認ください。 [35ページ](#)

相談先

空き家改修に関して補助制度がある確認は

● [各市町の相談窓口へ](#) [35ページ](#)

空き家のリフォームに関すること

● [佐賀県安全住まいづくりサポートセンター](#)

電話:0952-22-3541

電話:0952-26-2198

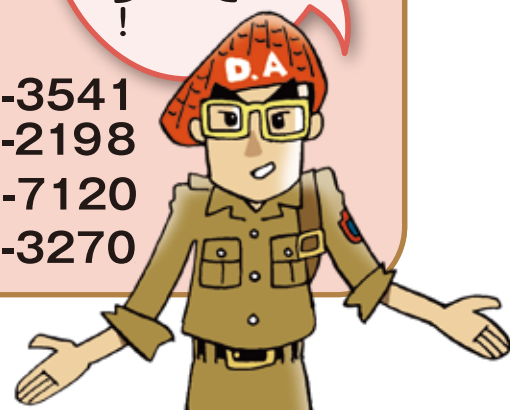
● (公社) [佐賀県宅地建物取引業協会](#)

電話:0952-32-7120

● (公社) [全日本不動産協会 佐賀県本部](#)

電話:0952-32-3270

賃貸の形式も
さまざまなので
専門家に
相談してみよう!



賃貸する

◎賃貸する場合のメリット・デメリット、賃貸までの流れを確認しましょう。

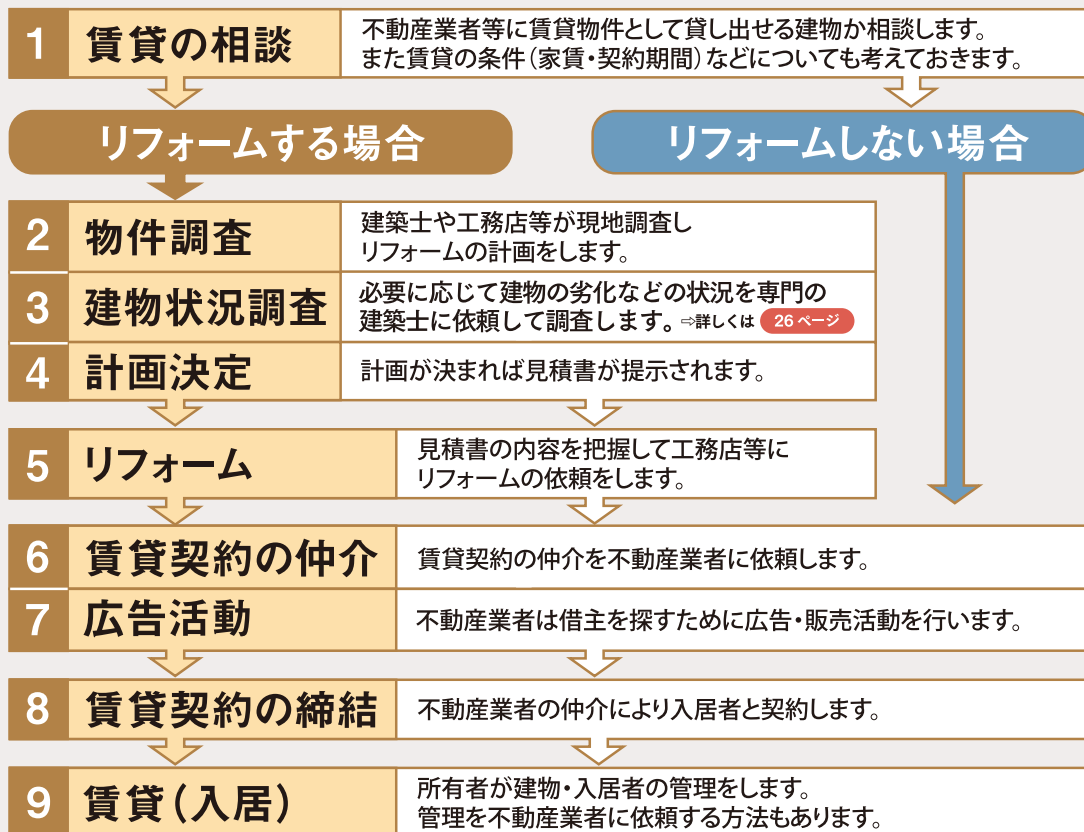
メリット

- 建物を持ち続けられる。
- 定期的な家賃収入が見込める。
- 換気や水回りの通水などの管理を自分でやらなくてよい。

デメリット

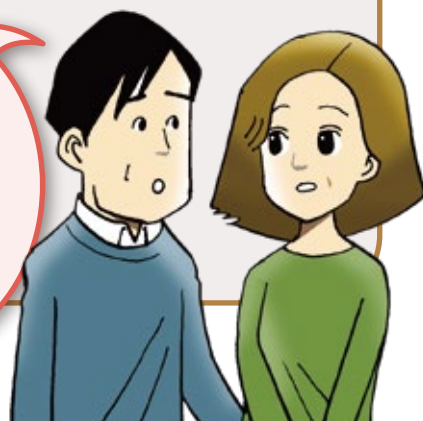
- 入居者がいなければ収入が得られない。
- 入居者との間に家賃滞納等のトラブルが起こる可能性がある。
- 基本はすぐ生活できる状態にしておかなければならないため、状態によっては、リフォーム費用がかかる。
(DIY型賃貸借の場合は不要)

◎相談から賃貸までのイメージ



家賃や設備管理など丸ごと任せることができるサービスもあるので相談してみよう

定期的な収入は魅力的だが家賃の催促やら設備のトラブルで大家さんは大変そうだな



売却する

◎売却する場合のメリット・デメリット、売却までの流れを確認しましょう。



- 空き家の維持費用や管理の手間がかからない。
- 一時的にまとまった収入が得られる。
- 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなり、相続トラブルの回避につながる。



- 空き家の売却先を探す手間がかかる。また、希望価格で売れるとは限らない。
- 土地を測量する場合、境界確定などに費用や手間がかかる
- 更地にしての売却でなければ買い手がつかない場合があるため、その場合、解体費用がかかる。

◎相談から売却までのイメージ

1	売却相談	不動産業者等に価格等について相談します。
2	物件調査	不動産業者等が売却予定の土地・建物を調査します。
3	建物状況調査	建物の劣化などの状況を専門の建築士に依頼して調査します。 ⇒詳しくは 26ページ
4	価格査定	不動産業者等から査定した価格が提示されます。
5	媒介契約の締結	媒介契約を締結して、売却の依頼をします。
	建物状況調査	建物の劣化などの状況を専門の建築士に依頼して調査します。
6	広告活動	不動産業者は買主を探すために広告・販売活動を行います。
7	売買契約の締結	不動産業者の仲介により買い主と合意できたら契約します。
8	売却(決済・引き渡し)	売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。
9	所有権移転	所有権移転登記の申請を管轄登記所へ申請します。

※契約後でも可能です。

相談先

空き家バンクに関すること

- 各市町の相談窓口へ

35ページ

空き家の賃貸売却に関すること

- (公社)佐賀県宅地建物取引業協会 電話:0952-32-7120
- (公社)全日本不動産協会 佐賀県本部 電話:0952-32-3270
- (公社)佐賀県不動産鑑定士協会 電話:0952-97-6958

建物状況調査を活用しよう

空き家(中古住宅)は、「欠陥や問題があるかが不安」という理由で、購入しない方がいる一方で、品質や性能などの不安が解消できれば、購入意欲が上がるという方も数多くいます。

この品質や性能に対する不安を解消するのに、建物状況調査は非常に有効です。

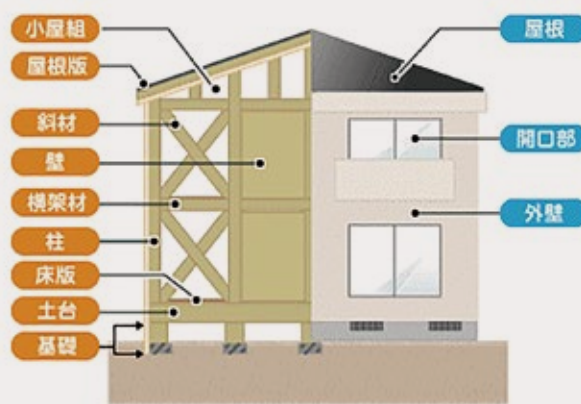
建物状況調査とは？

専門の建築士である「既存住宅状況調査技術者」が、ひび割れや雨漏れなど、建物の劣化や不具合について調査を行うものです。

- 建物の耐力に影響するような、ひび割れや損傷、腐食などがないか。
- 屋根や外壁などに、雨漏れするような劣化や損傷がないか。など

図出典：国土交通省「建物状況調査(インスペクション)活用の手引き」

【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】
2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査を実施するメリットは？

この調査を行うことで、住宅を売る側だけでなく、買う側にもメリットがあります。

売る側

- ① 取引後のクレームなどのトラブル回避に繋がる。
- ② 購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができる。

買う側

- ① 専門の建築士の調査により、建物の状況がわかるため、より安心して購入の判断ができる。
- ② あらかじめ建物の状況が確認できるため、購入後のリフォームなどを見込んだ取引ができる。

売る側、買う側両方に
メリットがあるんだね



🏠 建物状況調査(インスペクション)の活用

どうやって調査をするの？

調査は、国が定める基準に従って、目視や計測で行います。

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部(バルコニー)」調査の様子

【検査機器(例)】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部(外壁)」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

(注)建物状況調査で用いる検査機器は、建物状況調査実施者によって異なります。写真出典:国土交通省「建物状況調査(インスペクション)を活用しませんか?」

調査はどのくらいかかるの？

そこまで時間や費用が掛からないならやってみようかな

床面積が120㎡程度の住宅の場合

調査時間: 3時間程度
調査費用: 6万円程度

※調査する時間や費用は、調査する業者や住宅の種類により異なります。
※調査費用は調査の依頼者の負担となります。

調査をしたい場合はどうすればいいの？

まずは、調査を行う専門の建築士を探してみましょう。

国土交通省のホームページから検索することができます。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>



宅地建物取引業者が提携している調査者がいる場合はあっせんを希望する旨お伝えください。



空き家を 所有したら



売れるまでは当然
空き地の管理は
しなきゃいけない



🏠 いっそ更地にした方がいいのでは？

空き家を解体する場合

空き家が老朽化しており、今後住む予定がなく、管理することも困難な場合などは解体することも一つの方法です。空き家の解体費用を補助している市町もあります。

◎解体する場合のメリット・デメリットを確認しましょう。

メリット

- 管理が必要なくなり、空き家が原因となる被害の発生の心配もなくなることで、費用面や心の面での負担が軽減される。
- 土地を売却しやすくなる。
- 土地を売却し、現金化することで、相続人で遺産分割しやすくなる。

デメリット

- 売却等利活用されるまで、跡地は雑草が生えないようにしたり、空き地に入出入りできないよう柵を設けるなどの対策を行う必要がある。
- 解体後に建築基準法等の制約で再建築できない場合がある。

◎留意点

費用について

解体工事の費用は、建物の状況、道路や廃棄物処分場との位置関係などの状況により異なります。事前に複数の業者に現地を見てもらい見積もりをお願いしましょう。

隣地境界について

隣地との境界がはっきりしない場合は、更地にする前に土地家屋調査士などに相談し、境界を確定しておきましょう。

滅失登記について

解体後は1ヶ月以内に法務局に「建物滅失登記」を行います。また、市町の固定資産税担当課に滅失届の届出が必要です。

空き家の解体・除却に関して補助制度がある市町もあります。お住まいの市町へご確認ください。 **35ページ**

相談先

空き家の解体に関すること

- 各市町の相談窓口へ **35ページ**

境界確定に関すること

- 佐賀県土地家屋調査士会 電話:0952-24-6356

滅失登記に関すること

- 佐賀県土地家屋調査士会 電話:0952-24-6356

空き家になったら、「正しく管理する」「売る・貸す」「解体する」この3つから選択するんだな



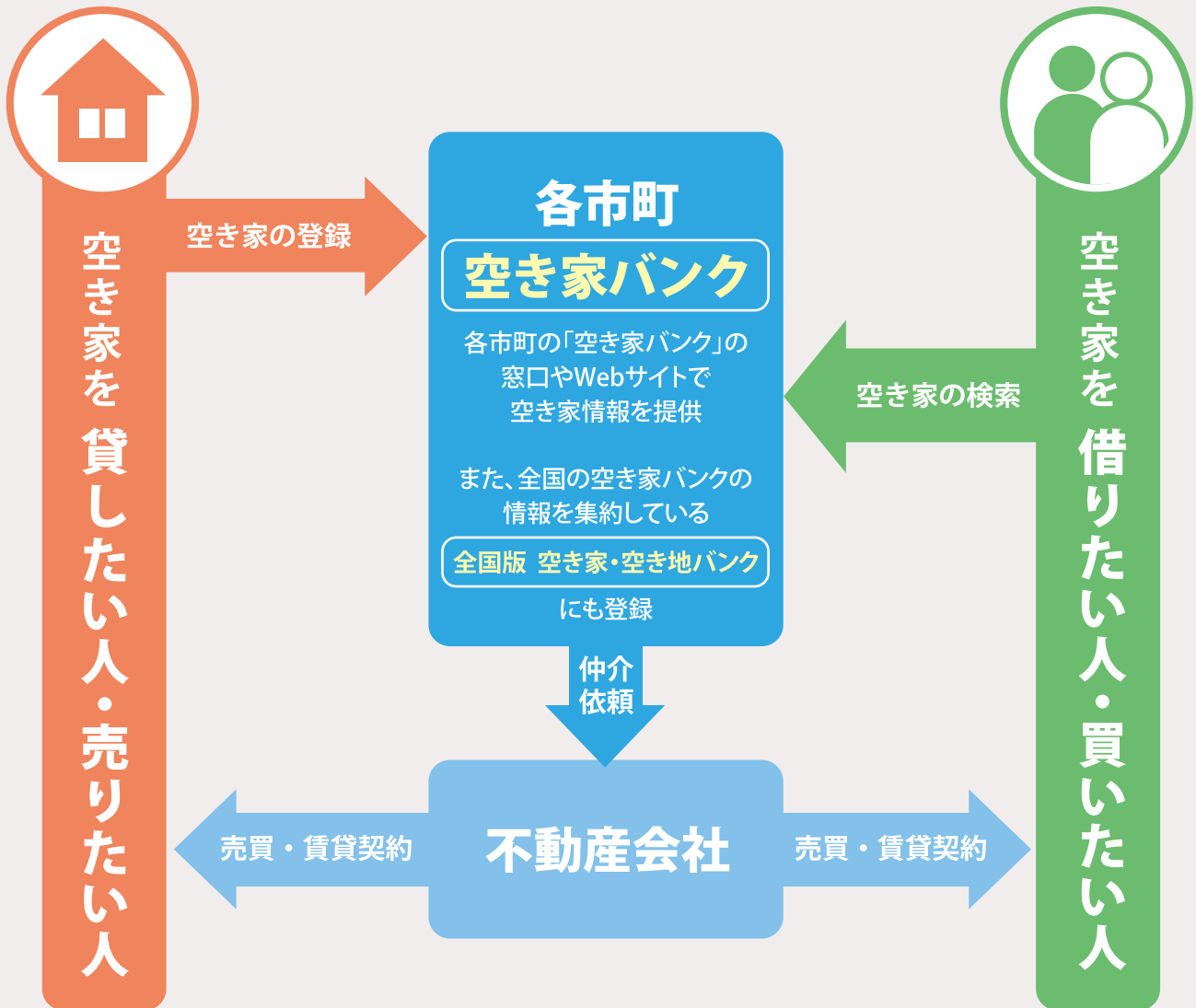
🏠 空き家を有効活用しよう!!

空き家バンクを活用しよう

県内の市町では空き家を有効活用するために、空き家の物件情報を提供する「空き家バンク」を設置しています。また、全国の空き家バンクの情報を集約して、横断的に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」も設置されています。

なお、空き家バンクの設置状況は市町によって異なりますので、詳しくは市町の担当窓口へお尋ねください。

◎空き家バンクのしくみ



市町が
空き家バンクを
設置しているの
確認してみよう

※市町毎に取り扱いが異なる場合がありますので、詳しくは各市町の担当窓口へお尋ねください。

空き家バンクに関する相談先

●各市町の担当窓口へ 35ページ

🏠 「住まいのエンディングノート」

「住まいのエンディングノート」とは

住まいに関する情報や将来住まいをどうして欲しいかなどを書いて残しておけるノートです。住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続き、相談先も掲載されています。

将来住まいを相続した家族の方が、空き家の問題に困らないように、家族と一緒に住まいの将来のことを話し合うきっかけとして活用してみませんか。

第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

ご自身や財産に関することを記入するページです。

- ・ もしもの連絡先 ・ 家系図
- ・ 所有している、借りている不動産
- ・ 貴重な家財の有無 など

第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいやご自身の将来のことを考える際のヒントを紹介しています。

- ・ 住まいを売却、賃貸、解体、所有し続ける場合に知っておきたいこと
- ・ 生前での備え ・ 相続に関する情報 など

どこに相談したらいいの？

空き家の活用・処分や財産の管理についての相談先を掲載しています。

ダウンロードして使ってみよう

「住まいのエンディングノート」は国土交通省が日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で作成したものです。

国土交通省のホームページからダウンロードすることができます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000054.html



これがあれば、
子供たちが急に相続
することになっても
安心ね





空き家の適切な管理について

空き家管理チェックリスト

空き家には適切な管理が不可欠です。管理を適切に行っているかチェックしてみましょう。

定期的に以下の管理を行っていますか。

管理方法 通気や換気／排水設備の通水／敷地内の清掃／庭木の枝の剪定／郵便物等の確認・整理
【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓／積雪の状況に応じた雪下ろし
【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃

【外観】

建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。

管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。

管理方法 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。

屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。

管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。

【屋内など】

柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。

管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。



アスベストが露出していませんか。

管理方法 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。

浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょ。



【敷地内】

敷地内にごみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

管理方法 清掃などを行いましょ。

門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。

管理方法 補修や防錆処理などを依頼しましょ。



立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。

管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょ。

動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。

管理方法 駆除などを依頼しましょ。

出典：国土交通省リーフレット「空き家には適切な管理が不可欠です。」

今後のために建物の状況を知りたいと思われる方は、建物状況調査を活用しましょ ⇨詳しくは **26 ページ**

国土交通省のホームページからダウンロードすることができます。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/articles/2024020104.html>

