

## ●ご提案●

お持ちの空き家を、国や自治体の助成制度等を活用して改修し、賃貸住宅として有効利用してみませんか？

## ●ポイント●

- ① 新耐震基準<sup>注3</sup>に適合しない建築物は、耐震補強工事が必要な場合があります。このほかの改修工事も必要になることがあります。新たに建替えることもご検討ください。
- ② 解体して更地にすると、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置<sup>注4</sup>は適用されません。解体して、駐車場や駐輪場等にした場合も同様になります。
- ③ 相続人となる人で協議し、場合によっては、売却<sup>注5</sup>することもご検討ください。

注1 空家等対策の推進に関する特別措置法  
空家等の所有者は、周辺に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めることが規定されています。

注2 特定空家等とは、「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあると認められる空家等をいいます。

注3 新耐震基準とは、震度6強から震度7に達する程度の地震に対して倒壊、崩壊するおそれのない構造基準のことで、昭和56年6月1日以降に建築された建築物に適用されています。

注4 住宅を建てた場合、一定の要件を満たせば、土地に係る固定資産税等は、最大六分の一に減額されます。

注5 売却後の資金を両親の介護施設への入居費用や療養費用等に充てることもあると思われますが、贈与税が課せられますので、税理士等の専門家にご相談ください。

※ 本ガイドブックにおいて用いられている『空家等』は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に示された用語です。

【ご相談窓口】

空き家がある自治体等にお問い合わせください。

【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

みんな ここ安心  
0120-37-5584  
受付時間：平日9時～18時

我が国の約6,063万戸の住宅のうち、約820万戸が空き家や空きアパート等になります。その中には、賃貸や売却に出されておらず、居住者のいない住宅が約320万戸もあります。老朽化した空き家等をそのままにしておくと、倒壊の危険が高くなったり、野生動物のすみかとなり悪臭の原因となったりするなど、近隣住民に迷惑をかけることもあります。このガイドブックにより、空き家を賃貸住宅にするなどの有効利用が促進されることを願っております。



## 【空き家所有者向け】

新たな法律<sup>注1</sup>が制定され  
倒壊寸前の放置された空家等は  
『特定空家等<sup>注2</sup>』として  
所有者への助言・指導、勧告、命令等が  
行われる対象となります

同法律の詳細をご確認ください

[www.chintai.or.jp/akiya/houritsu.pdf](http://www.chintai.or.jp/akiya/houritsu.pdf)



作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕

協力：国土交通省

# 現状

# 問題点

# 解決方法の例

# 関連情報

相続人が複数の場合は、事前に協議して実施することが重要です



空き家を  
倉庫代わりに  
している！



住んでいた親の  
持ち家への  
思い出がある！



建替えできない  
場所に  
住宅がある！



必要な費用や  
助成制度が  
わからない！



賃貸にする場合  
どうしていいか  
わからない！

- Q. 仏壇・位牌・遺影等がある
- Q. 家財道具やピアノ等の楽器がある
- Q. 記念アルバムやビデオテープ等がある
- Q. 廃棄するものがたくさんある

- A. 寺院や専門家等に相談して、引き受ける方等を検討してください
- A. 買取業者等に売却して、改修費用等に充てる等を検討してください
- A. データをデジタル化して、集約して保管する等を検討してください
- A. 分別して、複数の廃棄専門業者等に見積り依頼等を検討してください

- Q. 親が入院している
- Q. 親が老人ホーム等に入居している
- Q. 親が病院等からいつ戻るかわからない
- Q. 親が売却や賃貸を望まないが、老後資金が必要

- A. 相続人となる人で協議して、自己管理してください
- A. 相続人となる人で協議して、誰が住むか等を検討してください（賃貸可）
- A. 放置空家等とならないよう、専門業者に管理委託等を検討してください
- A. 持ち家とその土地を担保に老後資金の融資を受ける等を検討してください

- Q. 旗竿地のため、建替えができない
- Q. 建替え時は、セットバック規制の対象となる
- Q. 更地にすると固定資産税等の特例<sup>注4</sup>がなくなる
- Q. 過疎地のため、建替えのメリットがない

- A. 自治体等に問合せください（地域によっては建替えも可能）
- A. 自治体等に問合せください
- A. 自治体等に問合せください（税理士等の専門家にも確認が必要）
- A. 自治体等に相談してください（古民家の場合は再生の可能性もあり）

- Q. 改修費用がない
- Q. 改修費用等がどれくらい必要かわからない
- Q. 助成金や補助金の制度が詳しくわからない
- Q. 耐震補強のことが詳しくわからない

- A. 借主が自費で改修を行う“DIY型賃貸借契約”の活用等を検討してください
- A. 複数のリフォーム業者に見積りを依頼してください
- A. 自治体等に相談してください（解体・改修・耐震等の工事に係る様々な制度あり）
- A. 耐震補強工事の専門事業者等に相談してください

- Q. 借り手が見つかるかが不安である
- Q. 賃貸情報サイトへの広告費用がかかる
- Q. 遠方にある空き家の自主管理はできない
- Q. 賃貸経営に関する情報の入手先がわからない

- A. マイホーム借上げ制度の活用等を検討してください
- A. 地域の空き家バンクの活用等を検討してください
- A. 賃貸住宅の管理業者等に委託してください（仲介業務も請負う業者の方がベター）
- A. 家主団体等から賃貸経営に関する必要な情報を入手してください

【以下の情報が掲載されています】

## 国・自治体関係の主な取り組み

- ① 地価公示「都道府県地価調査」
- ② DIY型賃貸借契約の説明
- ③ リフォーム事業者登録一覧
- ④ 賃貸住宅管理業者登録一覧
- ⑤ 自治体等の空き家活用事例
- ⑥ 自治体の補助金交付事例
- ⑦ 自治体の居住支援協議会

## 公益団体等の主な取り組み

- ① 家主の全国団体  
(インターネット無料相談、賃貸住宅経営Q&A)
- ② 工務店の全国団体
- ③ リノベーション推進団体
- ④ マイホーム借上げ制度の実施団体
- ⑤ 全国の空き家バンク情報の集約サイト
- ⑥ 賃貸住宅管理業者の全国団体
- ⑦ 宅建業者の全国団体

## その他

- ① リバースモーゲージの説明  
(住みながら、持ち家を担保に融資を受ける)
- ② 旗竿地の活用事例
- ③ セットバックの説明

スマートフォンの場合



パソコンの場合

[www.chintai.or.jp/akiya/zirei.pdf](http://www.chintai.or.jp/akiya/zirei.pdf)