

空き家活用の ススメ

空き家を上手に活かそう！

近隣に迷惑がからないように
適切に管理しよう！

売買などの活用がスムーズ
にいくように、住んでいると
きから相続・登記、所有関
係について整理しておこう！



利根町観光協会
イメージキャラクター「とねりん」



利根町

目次

空家管理のメリット・デメリット	…… P 2
相続、荷物の整理、売買・賃貸、解体	…… P 3～4
各種相談窓口	…… P 5

空家管理のメリット・デメリット Q & A

Q . 空き家になる住まいの相続や管理方法などを考えておくメリットはあるの？

A . 家はあなたの財産です。空き家になる前から、誰が相続するか家族で相談して決めておけば、資産価値を保持ができ、売却、賃貸が可能となります。



メリット

- ・早く使用すると家は傷まずに済みます。
- ・相続人を決めておくと、残された家族がもめたり悩んだりしないで済みます。

(参考)

※住んでいるときから

- ①登記簿の名義を確認をする。(法務局)
- ②生前から相続対策をする。
(遺言書の作成や生前贈与などを検討)



デメリット

- ・家は人が住まなくなると、急速に老朽化が進んで、売却・賃貸が難しくなります。
- ・相続人を決めずに相続すると複数の共有名義になることがあります。

この場合、

- ①賃貸、改修工事するときは「持ち分の過半数」の人の同意が必要となります。
- ②売却するとき「全員の同意」が必要となってしまう、実際、売却しようとしても、関係者の同意が得られず売却できないこともあります。

Q . 空き家の状況を確認し、管理は何をしたらいいの？

A . 家は人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。日頃から窓の開け閉め、空気の入替え、また雨漏りや壊れた箇所の修理をしていくことが大切です。定期的に状況を確認しましょう。

Q . 空き家を放置すると、賠償責任は？

A . 空き家を放置していると、風害などで瓦や外装材が飛ぶなどして近隣に不安や迷惑をかけてしまうことがあるため、きちんと管理しなければなりません。

また、民法では、空き家が崩れたりして近隣の建物や通行人等に危害を及ぼした場合は、賠償責任を負い、大きな負債をかかえる可能性があります。

損害賠償に発展するケース（例）

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故
空き家の倒壊で隣接した築 20 年の家屋が全壊。
40 歳、36 歳の夫婦と 8 歳の女儿が死亡。
損害賠償額 2 億 860 万円

外壁材等の落下による死亡事故
空き家から外壁が落下。外壁の下敷きになり小学 6 年生の男児が死亡
損害賠償金 5,630 万円

出典：(公益財団法人) 日本住宅総合センター
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

相続 編 Q & A

Q . どんな空き家でも、財産・資源になるの？

A . 所有者は、家族内で利用方法について相談し、利用方針を早めの時期に見定めておくことが大切です。これにより、早めの売却・賃貸の対応ができ活用の可能性が広がります。

Q . 空き家の相続の手続きは？

A . 司法書士に相談し、法務局で相続登記をしましょう。

参 考

次のことをあらかじめ行っておくと、売る、貸す、解体するなど、どの場合でもスムーズに進められます。

・現在の登記の確認をする ・遺言書を作成する ・相続登記を行う

荷物の整理 編 Q & A

Q . 空き家の荷物整理は、なぜ必要なの？

A . 売る、貸す、解体するために、何をするにしても、荷物整理が必要になってきます。そのため荷物の整理を早い段階で完了しておけば、空き家の活用方法が決まった際すぐに進められます。



売買・賃貸 編 Q & A

家は人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。できるだけ早く使用することで老朽化を防ぎます。自分で利用する予定のない空き家は積極的に売却したり、賃貸物件にしたり、今後の活用方法について検討しましょう。

Q . 空き家に住みたい人っているの？

A . 空き家を貸したり、売ったりする場合、適切な管理をしていれば、借りたい人、買いたい人はいます。

Q . 家具などが残ったままの空き家を「賃貸」するにはどうすればいいの？

A . 家財道具をそのまま使ってもらって貸す方法や、家財道具を一つの部屋に片付けて、残りの部屋を貸す方法も考えられます。

Q . 空き家を他の人に委ねたい場合は？

A . 空き家は、所有者にとってはお荷物でも、必要な人から見れば活用が期待できます。古いからとあきらめずに空き家バンク等を活用するなど、前向きに考えましょう。相談内容によって各問い合わせ先は最終ページ「各種相談窓口」に掲載してあります。

Q. 空き家は活用できるの？

A. 所有者はどう活用するのか、早めに具体的な検討をすることが大切です。

「この家は、古すぎて人に貸せない」と思っても、まずは空き家を資産として活かすため、専門家等に相談して、利用方法を考えましょう。

活 用 手 順

売却する場合

・空き家バンク、宅地建物取引業者（不動産業者）に依頼

※売却を依頼している段階では、不動産業者への手数料は、原則発生しません。（県宅建協会確認済み）

（売買契約が成立したときに、手数料が発生します。）

手数料の上限の価格は、200万円以下① 5%、200万円超～400万円以下② 4%、400万円超～③ 3%（ただし、売買が400万円未満の場合は、手数料の上限が一律18万円です。）

（例）売買価格が700万円の場合
（手数料上限は）

200万円①×5%＝	10万円
200万円②の差額×4%＝	8万円
300万円③の差額×3%＝	9万円
合計	27万円（消費税抜き）



賃貸の場合

・借主負担 DIY 型

借りたい人に内装など一切を任せてしまう方法（家賃を安くするなど、双方にメリットがあります。）

・定期借家契約

①期間終了後は、賃貸契約も終了になります。

②空き家にならず傷みも少なく収入も得られます。

③自分の使いたい時に使えないのではないかと不安がなくなります。



Q. 空き家活用の「空き家バンク」とは？

A. 「空き家バンク」とは、空き家の物件情報を町公式ホームページ等で紹介し、空き家所有者と利用希望者をマッチングする仕組みです。

解体 編 Q&A

Q. 空き家を壊して、更地にすると固定資産税が上がるの？

A. 解体しても税金の合計は、必ずしも高くなりません。

（例）利根町市街化区域の55坪の宅地に、昭和56年築の2階建て住宅の場合
（解体前）固定資産税（29,053円）（内訳：家分19,593円、宅地分5,460円）
（解体後）固定資産税（22,960円）（内訳：家分0円、宅地分22,960円）

※個々の実際の税額は、事前に利根町役場税務課にご相談ください。



Q. 解体業者を依頼した場合、費用の目安はいくらぐらい？

A. あくまで目安ですが、坪単価で平均約4万円（県内相場）で、例えば30坪で120万円程度ということです。

Q. 解体したら例えば何に活用できるの？

A. 跡地を駐車場に利用したり、貸地として土地活用することができます。

◎ 各種相談窓口 ◎

空き家に関する総合相談窓口

●利根町役場 環境対策課

☎0297-68-2211

月～金曜日8:30～12:00、13:00～17:15

(祝日、年末年始は除く)

専門の相談窓口

利根町空き家バンクに関すること

利根町役場 企画課

☎0297-68-2211

月～金曜日8:30～12:00、13:00～17:15

(祝日、年末年始は除く)

空き家をめぐる紛争に関すること

弁護士による無料法律相談

(毎月第1月曜日 9:00～13:00)

●相談前に電話で予約してください。

利根町役場 福祉課

☎0297-68-2211

月～金曜日8:30～12:00、13:00～17:15

(祝日、年末年始は除く)

売買・賃貸に関すること

●県宅地建物取引業協会(水戸)(水戸市金町3-1-3)

☎029-225-5300

月～金曜日9:00～12:00、13:00～17:15

(祝日、年末年始は除く)

●県南無料相談所(会場:取手市商工会館2F)

(取手市取手2-14-23)

事前に電話で予約してください。

☎0297-74-1646

相続・登記に関すること

茨城司法書士会(水戸市五軒町1-3-16)

☎029-225-0111

月～金曜日9:00～12:00、13:00～17:00

(祝日、年末年始は除く)

電話相談日 毎週火曜日 16:00～18:00

☎029-212-4500・4515

☎029-306-6004

土地・建物の登記相談に関すること

相談は事前予約制です。

●水戸地方法務局での登記相談(水戸市三の丸1-1-42)

☎029-227-9922

月～金曜日9:00～12:00、13:00～16:00

(祝日、年末年始は除く)

●龍ヶ崎支局での登記相談(龍ヶ崎市2985番地)

☎0297-62-0225

月・金曜日 14:00～16:00

水曜日 9:00～12:00、13:00～16:00

(祝日、年末年始は除く)

空き家の解体に関すること

県解体工事業協同組合(水戸市吉沢町569-81)

☎029-240-1917

月～金曜日9:00～12:00、13:00～17:00

(祝日、年末年始は除く)

空き家の管理に関すること

利根町シルバー人材センター ☎0297-68-7896

(〒300-1604 茨城県北相馬郡利根町横須賀1291-1)

(作業例)

- 樹木の剪定・伐採、処分 ●草の除草、処分
 - 家具等の運び出し(粗大ごみ)、町指定のごみ集積所まで
 - ごみ等の処分 ●家壁(外壁)の簡単な修理
- その他、要相談での対応となります。



発行: 利根町役場 環境対策課