

# 「空き家」ガイドブック

## 活用編

家は人が使ってこそ。管理者自身が住むのはもちろん、賃貸や売却などでほかの人に提供する方法もあります。ほかにも地域のコミュニティの場としてなど用途は様々です。

リフォームして住宅として



シェアハウスとして



お店として



家は使うことで

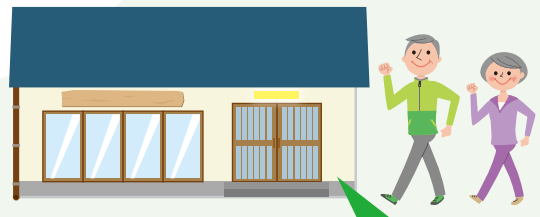
長持ちし

地域を活性化します。

ゲストハウスとして



高齢者と子育て世代の  
交流の場として



地域住民が自由に使える  
フリースペースとして

空き家情報バンクを活用しよう！

[www.hokkaido-akiya.com/](http://www.hokkaido-akiya.com/)

## 北海道空き家情報バンク

平成28年4月に北海道内の空き家を検索できるサイトがオープンしました。所在地から検索ができるのはもちろん、「山・川・森のある暮らし」「温泉のある暮らし」など希望するライフスタイルや、「学校が近い」「医療施設が充実」など住環境を重視しての検索も可能。ほかの地域

からの移住を考えている人向けには空き家の情報だけでなく、移住情報や仕事情報も充実しており、空き家の活用を全面的にバックアップしています。独自の空き家バンクを運営している市町村もありますので住みたい場所が決まっている場合は、その市町村にも問い合わせしてみましょう。



# PLAN 01 管理者自身が活用する

使い勝手の悪い間取りや、寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め、暮らしやすくした家は建物自体の長寿化と資産価値のアップにもつながり、将来的に売買することを考えてもメリットがあります。リフォームの内容やその組み合わせによっては、所得税額の控除と固定資産税の減免措置を受けられる可能性があります。市町村によっては空き家を活用するための補助金制度のある場合もあります。住宅のリフォームについてはP3の活用事例01北海道R住宅も、ご参照ください。



## ◎リフォームによる所得税額の控除

税制の種類	控除対象期間	控除額	利用可能なローンの種類	適用されるリフォームの種類
投資型減税	1年分	工事費等の10% (控除対象限度額あり)	ローンを利用しても自己資金でも対象になる	耐震、バリアフリー、省エネ
ローン型減税	5年分	工事費用等の2%もしくは年末の工事費用のローン残高の1% (控除対象限度額あり)	5年以上の償還期間	バリアフリー、省エネ
住宅ローン減税	10年分	年末の工事費用のローン残高の1% (控除対象限度額あり)	10年以上の償還期間	耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築工事

※それぞれの税制によって居住者、住宅、工事内容などの要件が異なります。また税制の併用で適用が可能になるリフォーム、ならないリフォームもあります。(平成28年3月現在。税制の改正により、変更となる可能性があります。)

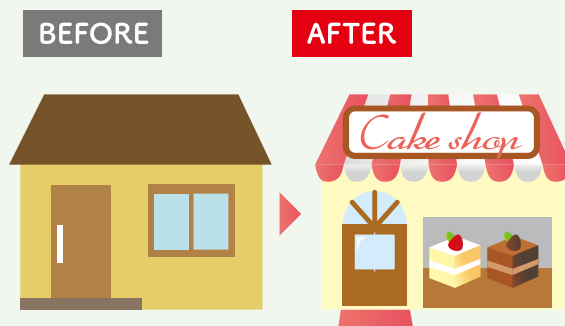
## ◎リフォームによる固定資産税の減額措置

税制の種類	減額対象期間	軽減額	適用されるリフォームの種類
固定資産税の減額措置	工事完了年の翌年度分	家屋の固定資産税の1/2もしくは1/3(リフォーム内容により異なる)	耐震、バリアフリー、省エネ

※それぞれの税制によって居住者、住宅、工事内容などの要件が異なります。

# PLAN 02 賃貸する 売却する

自分で利用する予定のない空き家は積極的に賃貸物件にしたり売却したりする方向で検討してみましょう。建物は人に使ってもらってこそ。今は予定が立たないけれど、将来的には自分で使いたい日が来るかも?という人も契約期間を決めて賃貸に出す方法があります。空き家の期間が短いほうが、自分が使う時にも傷みが少ない状態で使うことができるメリットがあります。



## ●利用する人をどうやって探す?

不動産会社を通じて賃貸契約を結んだり、売買を行うのが一般的です。ほか、北海道では平成28年4月からサイト「北海道空き家情報バンク」を開設(→P1参照)。市町村でも独自の空き家バンクを運営している場合があります。地域に密着した情報が満載のそうしたサイトも積極的に利用してみましょう。



## ●さまざまな活用事例があります

家として長年使われてきた建物でも、活用方法は家に限らず様々。実際に飲食店や雑貨店、グループホーム、地域のコミュニティスペースなど多くの活用事例があります。立地条件や家の広さなどを考え、新たな活路を探してみましょう(用途を変更する際は、法律上の規制にご注意ください)。



## ●リフォームは借りた人にお任せする方法も

管理している空き家の状態が悪く、手を入れたいと貸し出せない...という場合は、いっそのこと借りた人に内装など一切をお任せしてしまう方法もあります。その分家賃を安くするなどすれば、どちらにとってもメリットのある契約に。その際、どこまで変更していいの、また退去時にどこまで原状回復させる必要があるかは明確にしておきましょう。

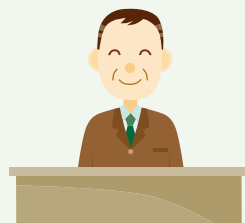
## ●将来的には自分で使いたい、という人は「定期借家契約」を

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」がオススメです。契約する段階で、契約期間を定めるので、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、自分が使いたいときには使える契約方法です。

## 空き家の価値を見極めたい場合は不動産鑑定士に相談を

不動産鑑定士にまず管理している空き家を鑑定評価してもらい、資産価値を知ってから売却するかどうか検討する方法もあります。通常費用はかかりますが、市町村などで無料相談会を開催されることもあるので積極的に利用しましょう。

相談窓口



POINT

賃貸も売却もまずは相談を。

※裏面の窓口一覧をご覧ください。

活用事例  
01

北海道R住宅 <http://hokkaido-r.jp/>

厳しい基準と優れた技術で高性能住宅に再生

設計・施工／竹内建設(株)リノベーション事業部

築年数が古い空き家でも、リフォームによって住宅として新たに活用することが可能です。その好例が「北海道R住宅」。従来のリフォームとは異なり、中古住宅を長期使用できるよう、省エネ・耐震・バリアフリーなど新築と同等の性能になるよう設計・施工された住宅のことで、その基準を支えるのは3つの柱(北海道住宅検査人／温熱環境の専門技術者<BIS><BIS-E>／設計図書等の保管)。北海道住宅検査人は第三者の立場から劣化或不具合などを目視と検査機器によって診断し、改修アドバイスを行います。

温熱環境の専門技術者<BIS><BIS-E>による設計・施工・監理によって暖かく省エネルギー性能の高い住宅を実現。さらに道が作成した住宅履歴を保管するシステムによって、住宅の現況からリフォームの内容、施工状況まで記録・保管することで、適切な維持管理や将来的な住宅売買に活用できます。

築年数を感じさせないほど変身を遂げた住まいは、今後の空き家活用の新たな可能性となりそうです。

A

札幌市豊平区  
リノベーション例  
築36年



B

札幌市豊平区  
リノベーション例  
築35年



活用事例  
02

東川町 なつカフェ 築56年

祖父の建てた家を  
カフェとして再利用

約30年空き家になっていた祖父母の家。「屋根が飛んだら危ないから、そろそろ取り壊そうか」という話も出ていましたが、待ったをかけ、岸田なつみさんが5年前にカフェとして生まれ変わらせました。元お風呂場をキッチンにするなど大幅にリフォームする一方で現代の家にはない砂壁や腰壁は残し、天井にはリフォーム時に出てきた立派な梁も。改装を担当した棟梁からは「あと50年は持つよ!」とのお墨付きをもらっています。再利用は無理と言っていたおじいさんも人気カフェとして再生した家の様子を見て積極的に雪かきなどしてくれるそう。そんなおじいさんの様子がまた岸田さんのモチベーションにもつながっています。



活用事例  
03

札幌市 ゲストハウス waya 築43年

クラウドファンディングで  
資金を集め、ゲストハウスに

4年間空き家だった札幌市内の築43年の古民家を、居心地の良いゲストハウスとして再活用。実は改装前、建物自体は長い期間、管理されず放置されていたため、老朽化が深刻な状態でした。そこで天井や壁・床まで、宿泊者が使いやすいように全面的に大改装。まずはリフォームの終わった2階から営業し、平成27年の夏に全館の運営を開始しました。

3人の20代オーナーたちはそれぞれ高校と大学の同級生で、大学卒業後、東京から北海道に移住。合同会社Staylinkを設立後は、クラウドファンディングで資金を集めてきました。たくさんの人の助けを得て、空き家がゲストハウスに変貌したのです。





## Q 空き家の売却・貸し出し等、 どうすればいいですか？

A 不動産会社を通じて賃貸契約を結んだり、売買を行うのが一般的です。まずは相談してみましょう。なお仲介手数料のほか、広告料や調査費の実費が必要な場合もあります。

## Q 賃貸に出したら返ってこないと聞きました。

A 賃貸契約には、普通借家契約と定期借家契約があります。「定期借家契約」は、契約期間が満了すると、賃貸借は終了。返してもらえない事態にはなりません。

### 道庁の相談窓口

北海道建設部住宅局  
建築指導課  
TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147  
E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp

### 市町村の相談窓口

以下の道のホームページに一覧を掲載していますのでご覧ください。  
<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyataisaku.htm>

### 空き家に関する疑問にお答えします

団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間
一般社団法人 北海道建築士事務所協会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断、耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所の紹介	19支部に設置している相談調査会で対応します。 19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 <a href="http://do-kjk.or.jp/contents/cat/shibu">http://do-kjk.or.jp/contents/cat/shibu</a>	
一般財団法人 北海道建築指導センター	住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、一級建築士の資格を持つ相談員が主に技術に関する助言や解決方法の提案的なトラブルは、弁護士による助言(月2回、面談のみ)特定の専門分野に係わる相談は、それらを所管する団体や機関を案内	011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	札幌市中央区北3条西3丁目1番地札幌北三条ビル8階 【一般相談】電話相談と同じ(ただし、訪問は要予約) 【法律相談】毎月第二、四火曜日 13:00~16:00、要予約
北海道 住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム事業者の情報提供 住宅リフォームに関する情報提供(既存冊子の提供) 構成団体の情報提供窓口の案内 既存住宅の現況調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	011-251-2794 平日 9:00~16:00 (事務局:一般社団法人 北海道建築技術協会)	札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日 9:00~16:00
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	宅建業法上の相談等(建築等の専門的知識を有するものについては、対応は難しいです。)	011-232-0550 平日 10:00~16:00	札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階 平日 10:00~16:00
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会	不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての見解・参考情報であり、断定的な判断・結論等をお伝えするものではありません。 また、個別の物件や業者の照会には応じられません。	011-641-8931	札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館1階
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	不動産(土地・建物)の価値判断・建物老朽化の判断 取壊費用の概算額算定	011-222-8145 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	—
札幌土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	011-271-4593	—
旭川土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	0166-22-5530 平日 10:00~16:00	—
函館土地家屋調査士会	建物についての表示に関する登記。 (建物表題登記、建物表題変更登記、建物滅失登記 等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。 (土地境界測量、土地地目変更登記、土地地積更正登記 等)	0138-23-7026 平日 9:00~17:00	—
釧路土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表示変更登記並びに滅失登記に関するもの	0154-41-3463 平日 9:00~16:00	—
札幌司法書士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 相続・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談	法律相談センター相談予約 011-272-9035 困りごと"ほっと"ライン 011-211-1585 平日 13:00~16:00	札幌市中央区大通西13丁目中菱ビル札幌司法書士会 面談相談は、事前予約の上、相談センターに來所いただきます 平日 13:00~20:00 土曜日 10:00~13:00
旭川司法書士会	相続人調査、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任、 相続放棄成年後見人選任等	相談センターでの面談 (予約番号)0166-51-7837 予約受付 平日 9:00~17:00	相談センターでの面談(要予約) 旭川市1条通8丁目108番地フィール旭川7階 火曜日・木曜日 17:00~19:00
函館司法書士会	相続登記手続き全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件	0138-27-2345 平日 9:00~16:00	函館市千歳町21番13号 平日 9:00~16:00
釧路司法書士会	戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続についての協力、執行手続についての協力(書類作成に限る) 契約の内容についての確認、相続財産管理人・ 不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等	0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日 9:00~17:00	左記連絡先にお問い合わせがあれば個別に対応 (近隣の司法書士を紹介します) ホームページ上のお問い合わせフォーム <a href="http://kusiro-s.jp.org/">http://kusiro-s.jp.org/</a>
北海道行政書士会	行政書士の職務上、可能な範囲での相続・法人の清算等に関する相談 行政書士の職務上、可能な範囲での所有者の特定に関する相談 所有者が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の 許認可に関する相談)	011-221-1221 平日 9:00~17:00	札幌市中央区北1条西10丁目1-6北海道行政書士会館 平日 9:00~17:00
北海道税理士会	税に関する相談	011-621-7101 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制	札幌市中央区北3条西20丁目2-28 北海道税理士会館3階 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制
NPO法人 住んでみたい北海道推進会議	北海道へ移住するに当たった暮らし情報全般	011-251-1055 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00	札幌市中央区北1条西7丁目1番地プレスト1-7ビル4階 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00
株式会社北洋銀行	空き家および移住・定住に 関連する資金調達のご相談 等	最寄の各営業店で承ります	最寄の各営業店で承ります
株式会社北海道銀行	移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	011-233-1122 (住宅ローンプラザ大通) 平日 9:00~17:00	—

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。