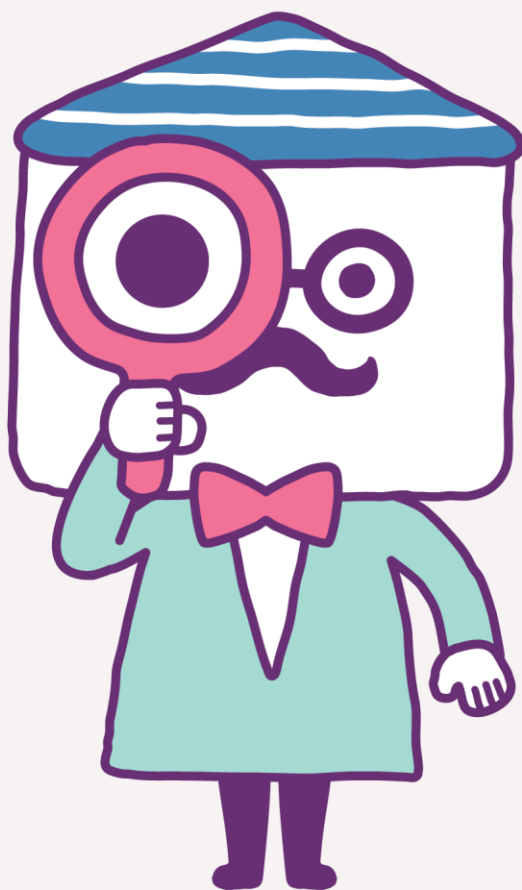




住宅をお持ちの
みなさんへ

空き家のガイド



空き家とは？

空き家とは、年間を通して人が住んでいないことが常態化している家のことです。

- 帰省の際など年に何度か使用している
- 一時的に空いているだけで家族が戻って住む予定
- 物置として使っている

など、うちの家は空き家じゃない…と想着いても、実は「空き家」なのです。



目次

STEP	1	空き家の問題点	
		空き家はこのような問題を引き起こします！	3
STEP	2	所有者の責務	
		空き家の適切な管理は所有者の責務です！	4
		損害賠償に発展する場合があります！	5
STEP	3	予防と備え	
		空き家の発生を予防しましょう！	7
		空き家になる前に備えをしましょう！	8
STEP	4	空き家の登記	
		不動産（家・土地）を相続したら必ず登記しましょう！	9
STEP	5	空き家の管理	
		自分で管理するポイントを紹介します！	10
		自分でできない場合は業者を活用しましょう！	11
STEP	6	空き家の活用	
		いろいろな活かし方があります！	12
STEP	7	広島市も応援	
		広島市は空き家の活用・管理を応援します！	17
STEP	8	よくある質問と相談窓口	
		よくある質問を紹介します！	18
		各種専門家に相談しよう！	19



空き家はこのような問題を引き起こします！

人が住まなくなった家、すなわち空き家は、傷みの進行が早くなります。また、防災・防犯面での問題が発生し、地域の方に迷惑をかけてしまい、経済的な負担も生じます。

リスク1 お手入れしないと建物の劣化が進みます！

雨樋の破損・屋根瓦の劣化やズレ

雨漏りによる天井や床の腐朽

内壁の剥がれ

湿気や害虫による土台の腐食



窓ガラスの割れ

外壁の汚れや破損

玄関ドアの損傷

樹木や雑草の繁茂
隣地や道路へのはみ出し

リスク2 防災性・防犯性の低下でご近所に迷惑がかかります！



老朽化や強風等による屋根や外壁材等の落下・飛散・倒壊事故



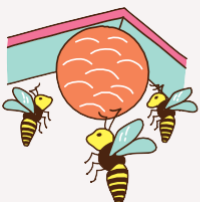
放火等による火災



不審者の侵入等
犯罪の温床に



ゴミの放置や不法投棄



動物の棲みつきや蜂の巣・害虫の発生

こうならないように早く対応しなくちゃ...

リスク3 さらにこのようなことになる恐れもあります！

● 維持管理費・改修費が増加し、売る・貸す・再利用が困難になります

● 法律に基づく指導等の対象となります **詳細はP.4で**

● 固定資産税等の税負担が増加する可能性があります **詳細はP.4で**

● 空き家に起因する事故や災害等が起きた際、損害賠償を請求される場合があります **詳細はP.5で**

POINT

あなたも空き家の所有者になる可能性が十分にあります！



相続や転勤、転居により思いがけず空き家の所有者になる可能性があります。そのような時に知っておいてもらいたいことを、この冊子にまとめました。既に所有している人にも幅広く役立つように、いろいろな情報を盛り込んでいるので、ぜひ読んでみてください。

空き家の適切な管理は所有者の責務です！

全国的に適切な管理をされず、放置されて老朽化した空き家が増加する中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が完全施行され、令和5年12月に改正されました。

空家法において、「空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国または地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と定められており、空き家の管理は所有者・管理者の責務となっています。

この責務を怠ると、空き家が空家法に基づく「特定空家等」となる場合があります。

➔ 「特定空家等」とは、以下のような状態にある空き家をいいます。

① そのまま放置すれば

倒壊等著しく保安上危険

となるおそれの

ある状態

危なくてそばを
通れないわ



② そのまま放置すれば

著しく衛生上有害となる

おそれのある状態

空き家を巣に
するチュ〜



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

きれいな
街並みが落書きで
台無しだわ



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

不審者が
出入りして
怖い...



➔ 空き家をそのまま放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇します。

行政から「特定空家等」として、助言・指導を受けた後も**そのまま放置**すると、勧告を受けることとなり、敷地の住宅用地特例が解除され、固定資産税と都市計画税の額が大幅に上昇します！

固定資産税等の軽減措置の対象外

令和5年12月の空家法の改正で、特定空家等に加えて
管理不全空家等も指導・勧告の対象となりました

管理不全空家等

窓や壁が破損し
ているなど、管理
が不十分な状態。



特定空家等

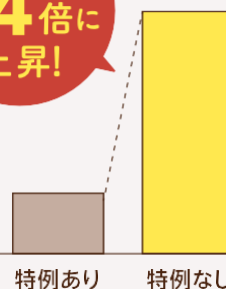
そのまま放置する
と倒壊等のおそれ
がある状態など。
(上記①〜④)



行政からの勧告を受けてしまうと
固定資産税等の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税と都市計画税の合計

最大
約4倍に
上昇!



そんなに
上がるんだ!!

空き家の対処に困ったら、早めに不動産・相続などの
専門家へ相談を。 **各種専門家に相談しよう! P.19**

損害賠償に発展する場合があります！

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

第三者に人的な被害をもたらした場合、賠償額が数千万から数億円と非常に高額になるケースも想定されます。これは解体費用(一般的な木造戸建住宅であれば150万から300万円程度を大幅に上回る金額です。

ケース1 火災による隣接家屋の全焼と夫婦の死亡事故の場合

空き家の火災により隣接家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合など、第三者への人的な被害により6,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

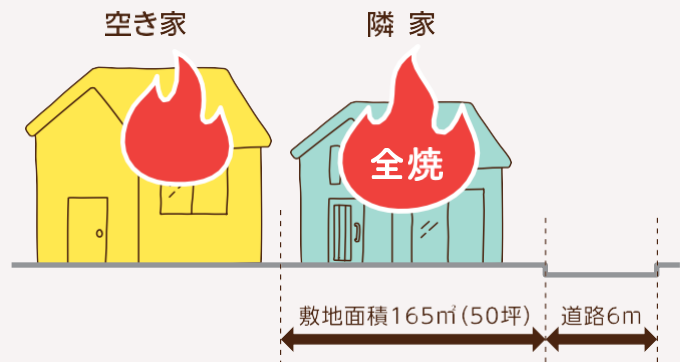
試算の前提とした被害モデル

●死亡:夫婦

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
	合計①+②	6,375

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」より



○所在地:東京都(郊外) ○敷地面積:165㎡(50坪)
○延べ床面積:83㎡(25坪) ○建築時期:平成4年(築後20年)
○居住世帯:世帯主74歳(無職)、妻69歳(無職)
※夫婦の何れも国民年金を40年完納

ケース2 倒壊による隣接家屋の全壊と夫婦・女児の死亡事故の場合

空き家の倒壊により隣接家屋の全壊や死亡事故をもたらした場合など、第三者への人的な被害により2億円以上の損害額になるという試算が出ています。

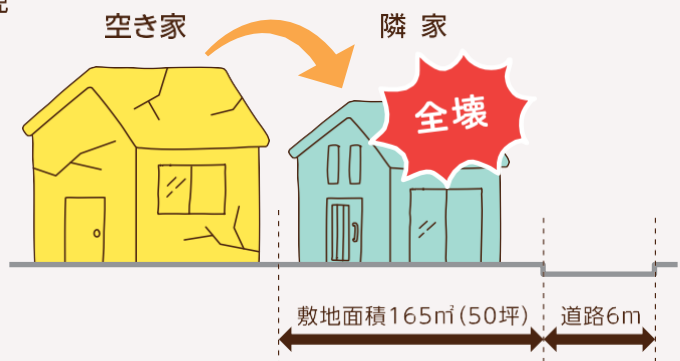
試算の前提とした被害モデル

●死亡:夫婦、8歳の女児
(小学3年生)

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合計①+②	20,860

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」より



○所在地:東京都(郊外) ○敷地面積:165㎡(50坪)
○延べ床面積:83㎡(25坪) ○建築時期:平成4年(築後20年)
○居住世帯:世帯主:40歳、年収600万円、妻:36歳主婦
子供:8歳の女児(小学3年生)

ケース3 外壁材等の落下による男児の死亡事故の場合

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合など、
第三者への人的な被害により5,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル

●死亡：11歳の男児（小学6年生）

	損害区分	損害額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630



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」より

ケース4 白アリ・ネズミ被害をもたらした場合

空き家に発生した白アリや棲みついたネズミにより隣家に被害をもたらした場合など、
24万円程度の損害額になるという試算が出ています。
これが隣近所の複数の家屋に広がると損害額は更に大きくなります。

試算の前提とした被害モデル

- シロアリ被害：1階の60%（15坪）が被害。駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂：自治会が空き家敷地内（25坪）草刈り2回分を代替

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



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」より



知らなかったじゃ
済まされない…



このようなケースにならないために、空き家の活用や処分を早めにご家族で話し合っておきましょう。

空き家になる前から
考えてみるとね



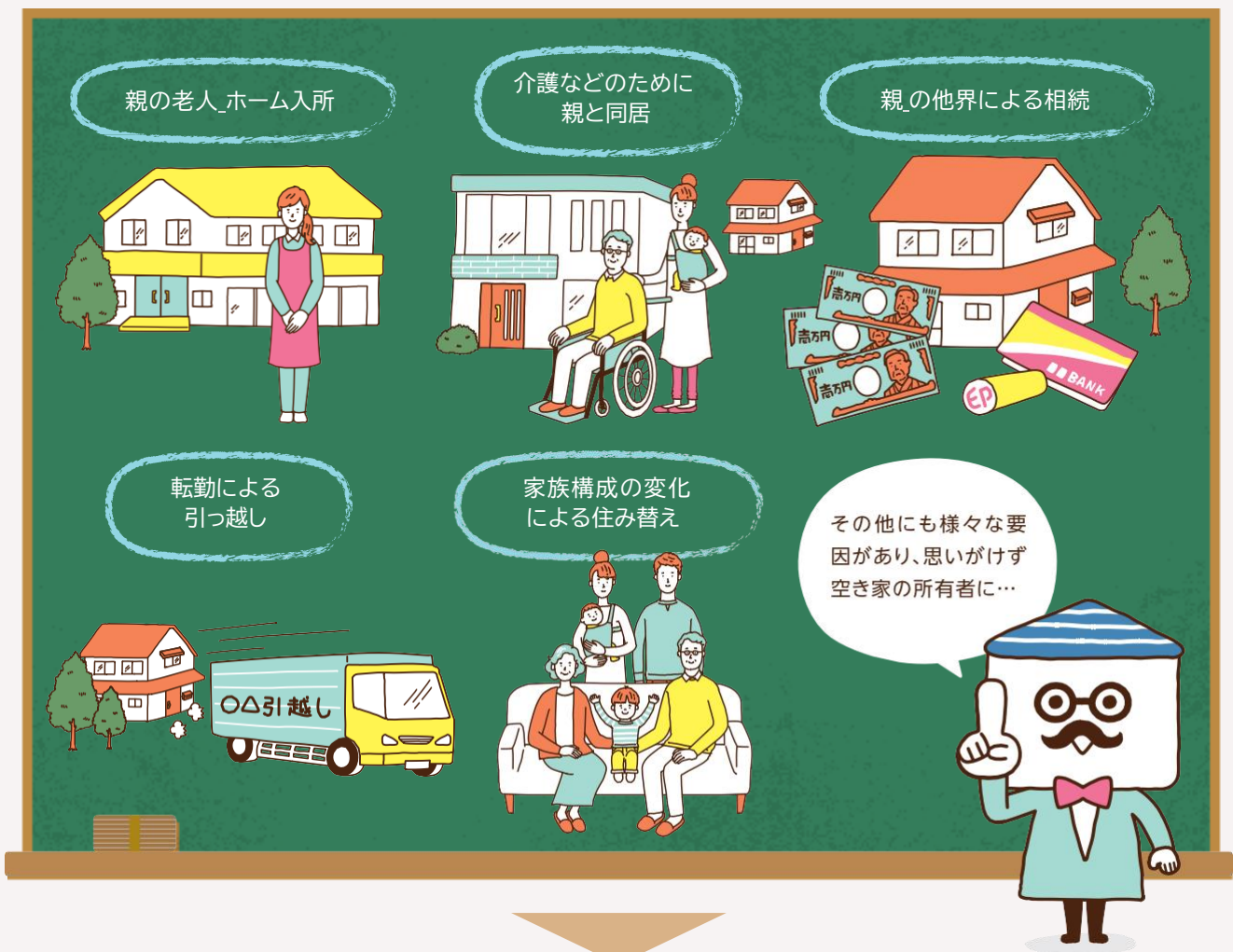
空き家の発生を予防しましょう！

→ 空き家にしないために必要なこと

- 所有物件が今後どの様に使われるかをイメージする
- 予想される事態(空き家が発生するタイミング)に合わせて、それぞれ適切な利用方法を早めに検討しておく

まずご自身、ご親族などが所有する家について、5・10年後の使われ方を考えてみましょう。

→ 空き家が発生するタイミング



CHECK

これらのタイミングを考慮して早めの備えをしておくことが大切！

基本的なことが決まっていないと、家族や親族に更に負担をかけることになります。空き家になる前の対応をスムーズに行えるように、家の今後について話し合っておくことも一つの方法です。

どうするか決まっていると、早くから行動できるので、維持管理の手間や費用の負担が軽減されるといったメリットがあります。



空き家への備えて
何したらいいん？



空き家になる前に備えをしましょう！

→ 住まいの終活のすすめ

住まいの終活とは、現在居住している住まいの所有者やこれを将来相続していく人が、住まいに関する様々な情報を整理・共有し、住まいをどうしていくのかを事前に考え、決めておくことです。

安心して次の所有者などへ引き継ぐための準備をしましょう！

住まいや自身に関する情報の整理

- ・断捨離や不用品の処分
- ・エンディングノート※の作成
- ・住宅の基礎資料の整理
(登記事項証明書、検査済証、
購入時の契約関係書類など)
- ・建物の状況や土地の境界の確認
- ・遺言書や財産目録の検討 など

住まいの今後の選択を考える

情報を整理・確認した住まいなどの状況から今後の選択について考える

【選択肢の例】

- ・相続人が自ら居住
- ・賃貸・売却
- ・解体して土地を売却 など



役立つ制度を
チェック！

賃貸→P.12
売却→P.14

→ 相続手続きのすすめ

相続は空き家に関わる様々な問題の中でもとりわけ重要です。

登記などの相続手続きをきちんとしておかないと、いざ活用しようとしたときにとても困ります。

ここでは相続手続きを進めるうえで、どのようなステップがあるのかをご紹介します。



事前準備(空き家の所有者)

① 遺言書の作成

自分で書く(自筆証書遺言)か公正役場で公正証書遺言を作成する。(必要に応じて、行政書士、司法書士、弁護士、公証人などの専門家に相談)

② 遺言書の場所を明確にする

- ・作成した遺言書の場所を推定相続人に確実に伝えておく。(自分で書いた遺言(自筆証書遺言)は法務局に保管をすることも可能)
- ・公正証書遺言の場合は、相続開始後(遺言者の死亡後)、公正役場で確認できることを伝える。



相続の手続き(空き家を受け継ぐ人)

① 遺言書の有無の確認

公正証書遺言の場合は、公正役場に原本が保管されているので、相続人が謄本を請求することができる。

② 相続人同士の話し合い

法定相続人同士での話し合いを行い、引き継ぐ場合・売却する場合などケース毎に必要な手続きを確認する。

③ 各種手続きの実施

話し合いの結果に基づき各種手続きを実施する。手続き自体を専門家に依頼することも可能。

※エンディングノートとは？



自分の思いや残された人々に伝えたいことなどを書き記すノートのことです。遺言書のように書式が決まっていなくて好きなように書けます。専用のノートも販売されていますが、普通の大学ノートでも十分です。「自分のこと」、「家族・親族・友人のこと」、「資産のこと」、「介護・医療のこと」、「葬儀・お墓のこと」、「遺言・相続のこと」などを書き記しておく、もしもの時に役立つでしょう。(法的効力はありません。)

MEMO

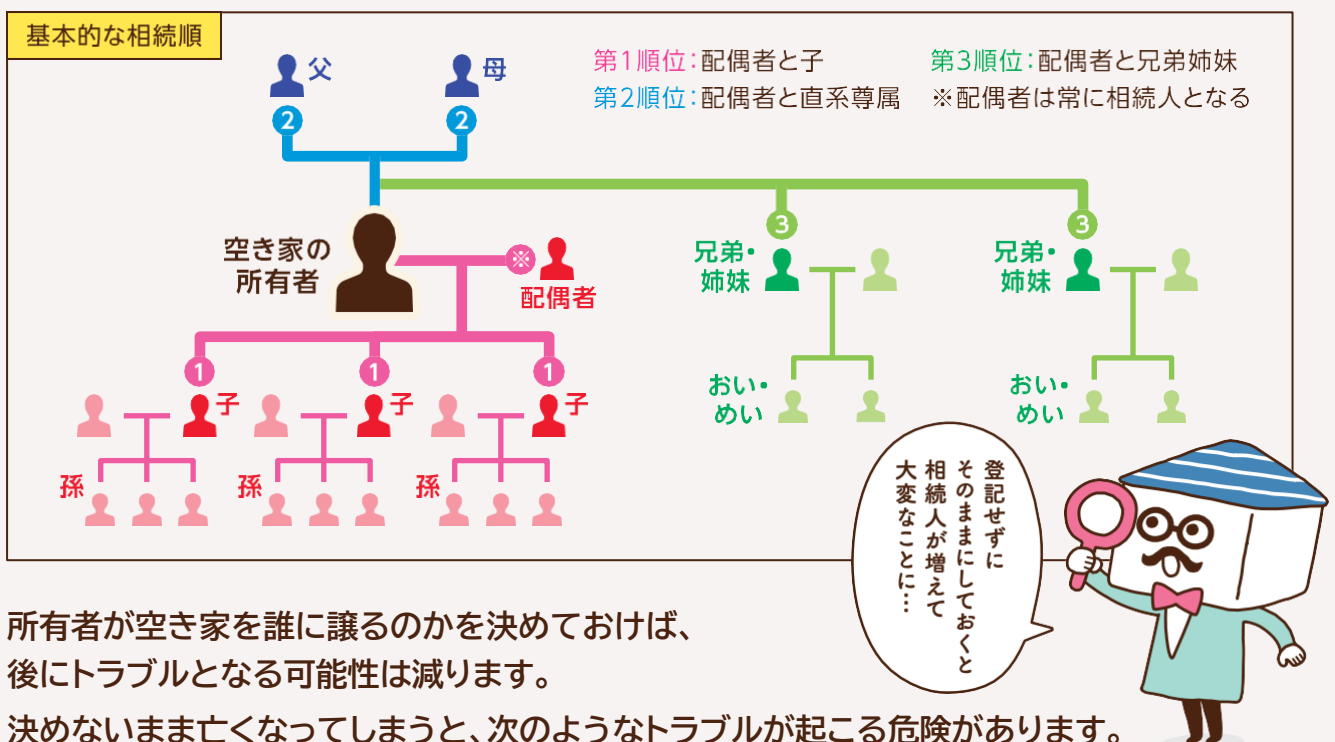
不動産(家・土地)を相続したら必ず登記しましょう！

基本的な相続の順番は、下図のようになります。(法定相続)

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。こうなると調査に相当の時間がかかり、手続き費用が高額になってしまいます。

また、不動産登記制度が見直され、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

遺産分割協議等により不動産を相続した相続人は、必ず登記をしましょう。



所有者が空き家を誰に譲るのかを決めておけば、後にトラブルとなる可能性は減ります。

決めないまま亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こる危険があります。

家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話し合いがうまくいかない。



1人に決まらないため、権利を分割し、共有名義となる。



家を任意のタイミングで処分できない。



共有名義となった場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている人たちに相談し、行為に応じた同意※を得なければなりません。名義人がたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。

その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がり、家の価値が下がってしまいます。

※修繕などの保存行為は、持分に関わらず1人で実施可能。

改修工事などの管理行為は、持分の過半を持つ人の同意が必要。

除却や売却、期間が3年を超える賃貸、大規模な改修工事等の処分行為は、全員の同意が必要。

自分で管理するポイントを紹介します！

空き家の管理って
何するん？

1 最初にやっておきたいこと

1) 近所への声掛け

隣近所や町内会に家族の状況を伝えておき、異常があった際に連絡を取り合えるよう、管理する方はご近所と連絡先を交換しておくことが望ましいでしょう。

隣に住んでいた〇〇の娘の△△です。何かあればご連絡をお願いします。

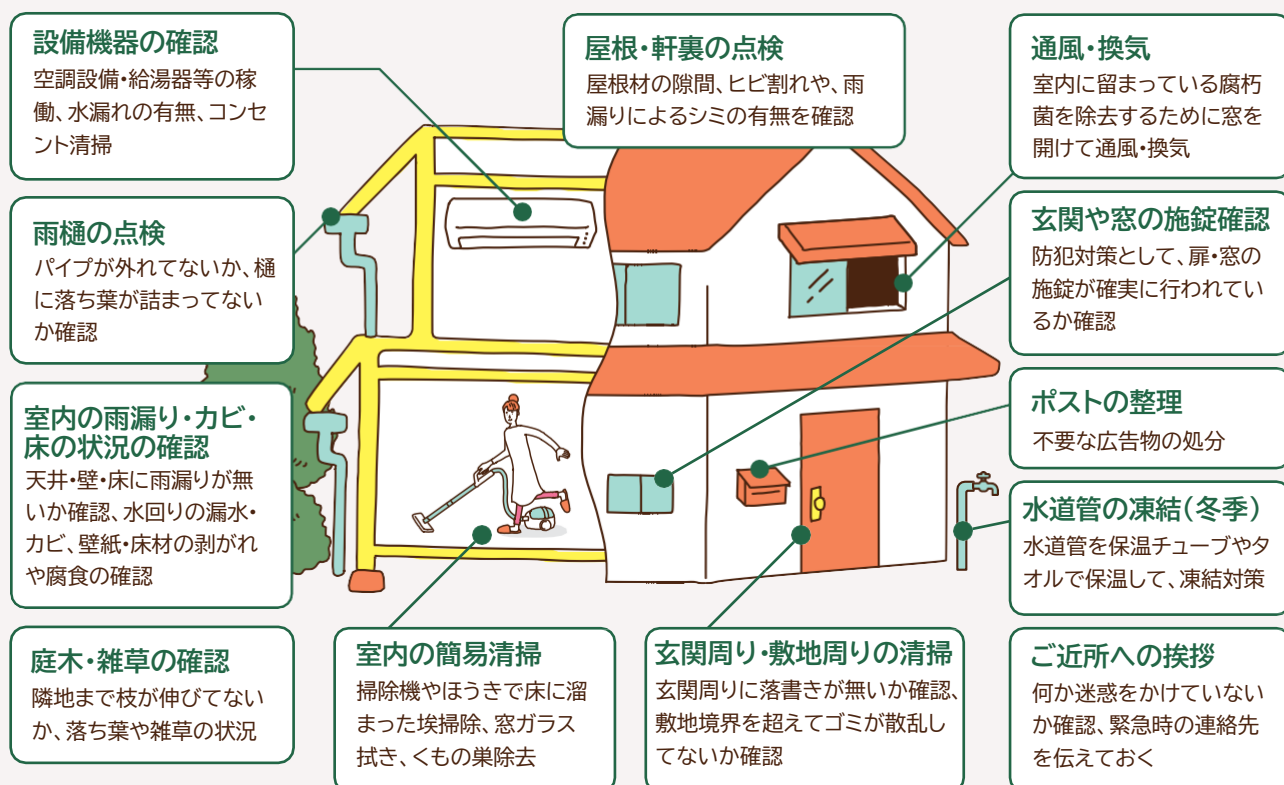
はい、気にしておきますね。あと、火災保険の確認はしていますか？

2) 火災保険の確認

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入をおすすめします。

2 定期的な点検とお手入れ

簡単にできる点検とお手入れはできるだけこまめに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。



3 しっかりとした点検

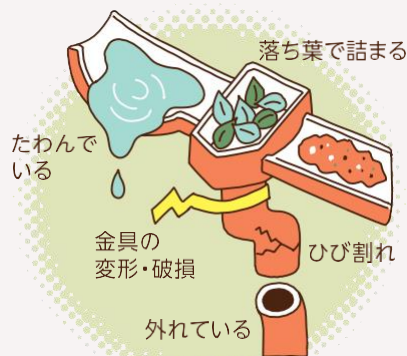
半年～1年に一度は、しっかりと点検を行いましょう。空き家の価値を維持し、長持ちさせるために、点検で気になることが見つかったら、早急に対応しましょう。特に雨漏りについては、早めの対処が重要です。

自分でできない場合は業者を活用しましょう!

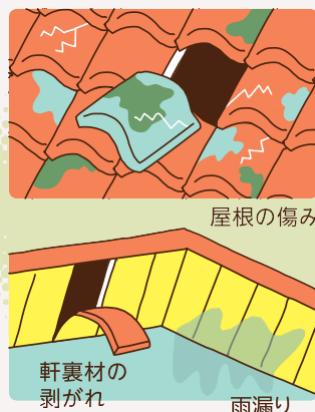
専門知識が必要な修繕や高所作業

大工さんや工務店にお願いする

雨樋の補修



屋根・軒裏の補修



高木の剪定



遠方・仕事が忙しい・高齢などで点検に行けない

定期管理サービスを利用

定期的な自己管理が難しい所有者向けに、空き家の管理サービスを提供する会社があります。サービスの内容によって値段は様々ですが、月1回外からできる点検を行う場合は5,000円/月程度からあり、次のような管理サービスが提供されています。

- 目視での建物点検
- 郵便受けの整理
- ゴミの不法投棄の有無の確認
- 敷地内庭木確認
- 通気・換気・通水
- 雨漏り点検

など



オプションで、郵便物の転送や緊急時点検、草刈り、立木剪定、ゴミ処分などのサービスを提供する会社もあります。

また、広島市では「ふるさと納税制度」を活用した管理サービスの提供があり、返礼品として管理サービスの値引きが受けられます。

長期間点検に行けない場合には、このようなサービスを利用するのもひとつの方法です。

修繕ではなく解体したい

解体工事業者にお願いする

空き家を解体したいけど、誰に依頼すればよいかわからない場合、広島県がホームページ等で公表している「広島県知事登録の解体工事業者一覧」等が参考になります。

これは「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(建設リサイクル法)に基づき、広島県に登録されている解体工事業者(500万円以下の解体工事に限る)のリストです。

このリストには各会社の所在地や電話番号が記載されているので、問い合わせてみてはいかがでしょうか。



広島県知事登録の解体工事業者一覧

検索



どうやって
活用するん？

いろいろな活かし方があります！



所有者自身で活用する場合

空き家を活用する際は、現在の間取りでよいのか、改修工事は必要かといったことを検討する必要があります。そのような相談は、建築士さんにするのがよいでしょう。

また、改修等の費用について、一部を補助する広島市の制度や、広島市と空き家対策の協定を締結している銀行等の融資等が利用できるかどうか相談してみましょう。

各種専門家に相談しよう! P.19



賃貸に出す場合

STEP 1 契約や管理の方法を確認しよう

借主(入居者)と直接やり取りする場合

所有者 ↔ 借主(入居者)

メリット

● 賃料が全て所有者に入る。

デメリット

● 条件等を自分で決めて契約する必要がある。
● 入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を自分でしなければならない。

不動産業者に仲介・管理に入ってもらう場合

所有者 ↔ 事業者 ↔ 借主(入居者)

メリット

● 契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を一切任せることができる。

デメリット

● 仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。

各種専門家に相談しよう! P.19

STEP 2 どのような用途で貸すか検討しよう

住居用もしくは事業用として貸すことが考えられます。

用途によって所有者が負担すべき改修工事の内容が異なります。

◎住居用と事業用物件の改修工事の費用負担(一般的なケースを想定しています。)

区 分		住居用として貸す	事業用として貸す(事務所、物販店舗、飲食店など)
改修工事 (費用負担者)	屋根等の 構造部分	所有者 が負担	所有者 が負担
	内装・設備	所有者 が負担 (入居後の小修繕は入居者負担もある。)	入居者 が負担
注意点		改修内容は、賃料を決定する要因になるので、どこまで改修するかを検討する必要があります。	大幅に改修されることが多いため、どこまで改修して良いか、また、原状回復をどこまで求めるかを検討する必要があります。

※住宅地などでは、事務所としての利用に制限がかかる場合があります。建築士など専門家に相談してみましょう。

POINT 役立つ制度を活用しよう

一度契約してしまうと必要な時に使えないかも…

「定期建物賃貸借契約」があります！

建物の賃貸借契約には、「定期建物賃貸借契約」と「普通建物賃貸借契約」の2種類があります。定期建物賃貸借契約では、契約で定めた期間の満了により、更新されことなく賃貸借契約が終了します。なお、貸主、借主の双方が合意すれば、再契約することも可能です。

契約期間が満了した時点で、賃貸を続けるか、自ら居住するかなど選択肢が広がり、その時の状況に応じて柔軟に決めることが可能となります。

2種類の
賃貸借契約は
何が違うん？

区 分	定期建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②貸主は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない	書面による契約、口頭による契約のいずれでも可
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない (ただし、再契約は可能)	貸主による更新拒絶等に正当な理由がある場合を除いて更新

参考資料:国土交通省 住宅局「《大家さんのための》定期建物賃貸借契約」「定期借家制度(定期建物賃貸借制度)をご存じですか…?」

貸すにも修繕したり何かと手間がかかる…

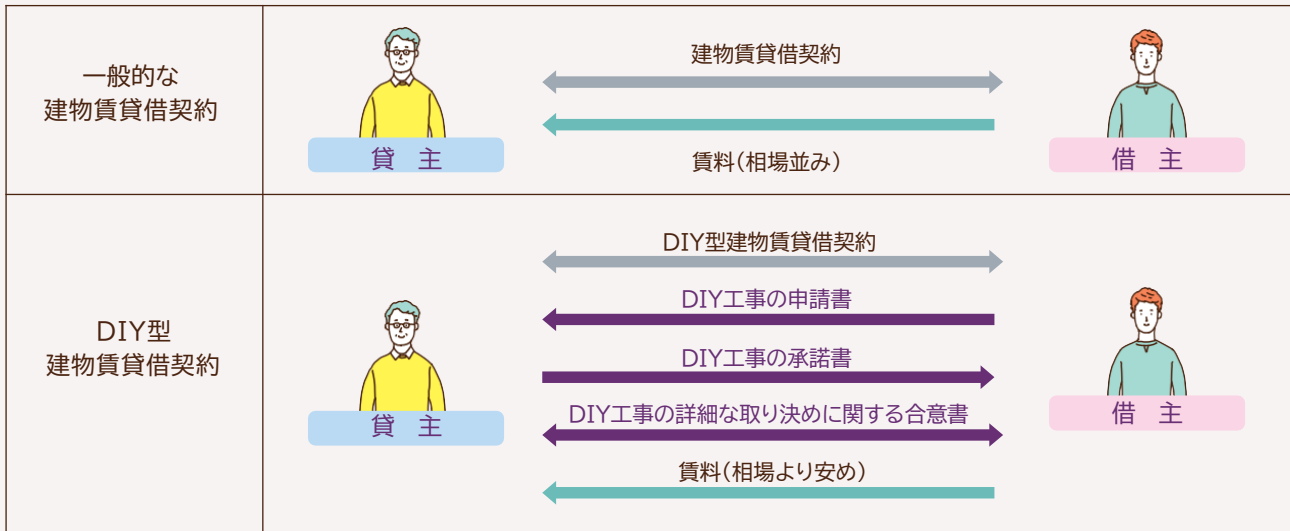
「DIY型建物賃貸借契約」があります！



DIY型建物賃貸借契約とは、建物賃貸借契約に、借主がDIYをすることについての条件を特約として別途定めた契約制度です。

貸主は住宅に対する修繕の費用や手間をかけず、現在の状態のまま賃貸することができ、借主は住宅を自分の好みに改修することができます。

● 契約手続きと資料の流れ



DIYとは？

一般的には自らの手で日曜大工等を行うことですが、ここでのDIY工事とは、専門業者に頼んで行う工事も含みます。

参考資料：国土交通省 住宅局「入居者がリフォームする新しい賃貸住宅 DIY型賃貸借のすすめ」



しばらく住む予定はないけど大切な家売りたくない…「マイホーム借上げ制度」があります！

マイホーム借上げ制度とは、マイホームを「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」(JTI)が借り上げ、住宅所有者の代わりに賃貸管理を行う制度です。

詳しくは
こちら

お問い合わせ先

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)

☎ 03-5211-0757 ※午前9時～午後5時(土日祝を除く)

🌐 <https://www.jti.or.jp>

参考資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)「住まない家を活用する マイホーム借上げ制度」

¥ 売却する場合

空き家を売却し、次の所有者に活用してもらうのも方法のひとつです。宅地建物取引業者に依頼するのが一般的です。宅地建物取引業者に心当たりがない場合は、「ひろしま空き家の窓口」に相談してはいかがでしょうか。

また、売却するには、登記や敷地境界を確認する必要があります。手続き等が必要でやり方がわからない場合は、相続登記や調査・確認に関する専門家団体に相談してみましょう。

各種専門家に相談しよう! P.19

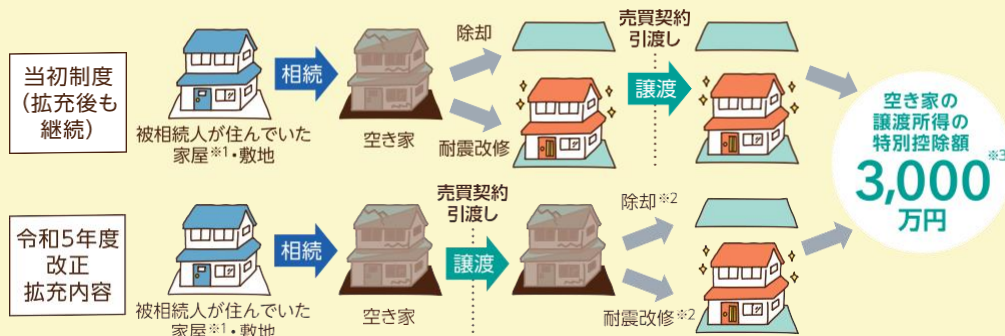
CHECK

相続した空き家を売却するとメリットがあります!

空き家を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から3,000万円(相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)が控除されます。

※税務署で控除の申告をする前に、空き家所在地の区役所建築課にて「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

確認書が交付されても、本特例措置の対象とならない場合もあるので、詳しくは管轄の税務署にご確認ください。



※1 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

※2 譲渡の日属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある。※3 家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

※その他、相続開始直前に被相続人以外に居住していた人がいないこと、相続時から譲渡時まで居住用等に供されていないこと等の要件があります。

確認書の申請・相談窓口

中区役所 建築課	☎ 082-504-2579
東区役所 建築課	☎ 082-568-7745
南区役所 建築課	☎ 082-250-8960
西区役所 建築課	☎ 082-532-0950
安佐南区役所 建築課	☎ 082-831-4952
安佐北区役所 建築課	☎ 082-819-3938
安芸区役所 建築課	☎ 082-821-4929
佐伯区役所 建築課	☎ 082-943-9745

POINT 売買の不安を解消しよう

売買前に専門家にチェックしてほしい...

「建物状況調査(インスペクション)」があります!



建物状況調査とは、住宅の基礎や外壁などに生じているひび割れや雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために、国の定める講習を修了した建築士が行う調査です。

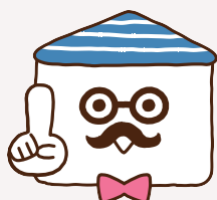
売主または買主が建物状況調査を依頼した場合は、売買を仲介する宅地建物取引業者がその結果を説明するよう、法律で定められています。売主、買主は、調査時点における住宅の状況を把握した上で売買を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。

また、劣化・不具合等がないなどの一定の条件を満たす場合には、「既存住宅売買瑕疵保険※」に加入することができます。 ※ 詳細はP.15で

建物状況調査を行うことができる建築士は、既存住宅状況調査技術者検索ページなどから検索することができます。



参考資料:国土交通省 住宅局 住宅瑕疵担保制度ポータルサイト「インスペクション(既存住宅の点検・調査)」



建物の瑕疵をめぐる引渡し後のトラブル回避や購入希望者の不安の軽減に繋がり、円滑な売買が期待できます。

これなら私たちも安心して購入できるね!





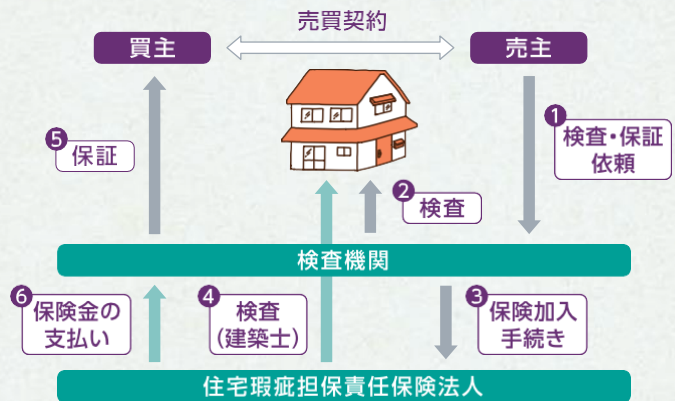
売買後に不具合が見つかったらどうしよう…

「既存住宅売買瑕疵保険制度」があります！

既存住宅売買瑕疵保険とは、売買後の中古住宅に構造上の不具合や雨漏り等の瑕疵が見つかった場合の補修費用をまかなうためのものであり、国の指定を受けた「住宅瑕疵担保責任保険法人」が提供しています。売主、買主は売買後の万一の不具合に備えられるため、安心して売買を行うことができます。

中古住宅の個人間売買において、売主または買主からの依頼を受けて中古住宅の検査・保証を行う「検査機関」が保険に加入します。売買後に保険対象部分に瑕疵が見つかった場合、「検査機関」は補修を行い、その費用が「住宅瑕疵担保責任保険法人」から「検査機関」に支払われる仕組みとなっています。

※検査機関ではなく、中古住宅の売買を仲介する事業者が保証するタイプもあります。



参考資料：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 ホームページ



詳しくは
こちら

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

検索



POINT 他の物件との差別化を図ろう

中古住宅のマイナスイメージを払拭したい！

「安心R住宅」があります！

安心R住宅とは、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」中古住宅を選択できるよう、基礎的な品質への適合の確認やリフォーム等についての情報開示が行われている中古住宅です。

- ① 耐震性などの基礎的な品質があり「安心」
- ② リフォーム工事の実施がされていて「きれい」
(リフォーム工事を実施していない場合は費用情報を含むリフォームプラン付き)
- ③ 点検記録などの保管状況について情報が開示されていて「わかりやすい」

国が審査・登録した団体(登録事業者団体)が、その団体に所属する事業者の守るべきルール(リフォーム基準や標章使用のルール)を設定します。

各団体に所属する事業者は、そのルールに従い標章を広告等に使用し、中古住宅を仲介・売買します。



参考資料：国土交通省 住宅局「既存(中古)住宅選びの「不安」を「安心」に」

安心R住宅として売却したい場合には、登録事業者団体へご相談ください。

安心R 住宅

検索

登録事業者団体一覧は、
国土交通省ホームページで
確認することができます。



品質の良さをアピールしたい！

「長期優良住宅認定制度」があります！

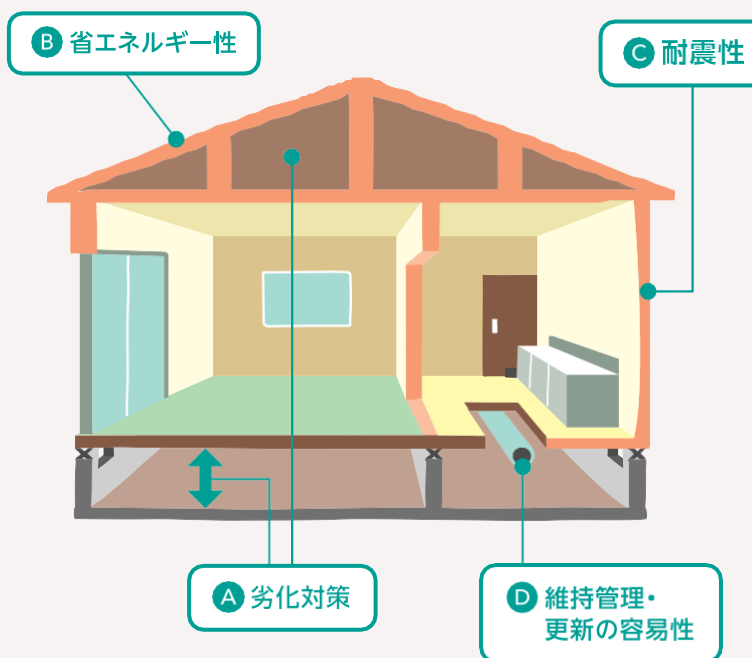
長期優良住宅認定制度とは、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために、耐震性や省エネルギー性、維持管理の容易性などの措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定する制度です。

一定の基準を満たしているものや、基準を満たすための必要な工事を行うものは、長期優良住宅の認定を受けることができます。

認定を受けた住宅の買主は、所得税控除や住宅ローンの金利の引下げなどのメリットがあります。

➔ 長期優良住宅の主な認定基準

売れやすくなりそうじゃ



A 劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

B 省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

C 耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

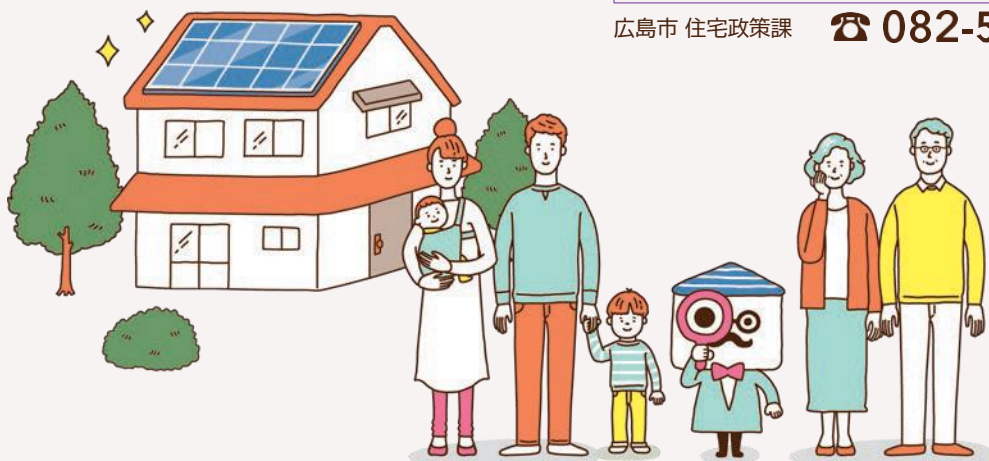
D 維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い設備配管について、維持管理（点検・清掃・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

申請・相談窓口

広島市 住宅政策課

☎ 082-504-2292



広島市は空き家の活用・管理を応援します！

空き家の活用・管理を支援するため、改修などにかかる費用の一部を補助する制度があります。利用にあたっては、要件等がありますので、**事前に申請・相談窓口へお問い合わせください。**

※令和7年3月時点の内容です。

PART 1 住宅団地における 住替え促進事業

市内の169の住宅団地を対象に、3か月以上空き家となっている住宅に子育て世帯(小学生以下の子どもまたは妊娠中の方がいる世帯)が入居する場合、リフォーム費や家賃の一部を補助します。

※町内会等の自治組織が作成する「空き家活用計画書」に記載された空き家が対象になります。

※対象となる住宅団地は、下記の申請・相談窓口または広島市ホームページ「子育て世帯の住宅団地への住替えを応援します！」でご確認ください。

※親族から取得(相続・贈与を含む)した空き家も令和6年度から対象となりました。



リフォーム費補助額

最大 **50** 万円/戸

家賃補助額

最大 **2** 万円/月

※最長24ヶ月

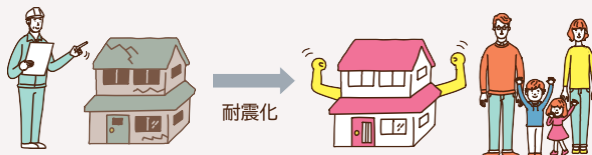
申請・相談窓口

広島市 住宅政策課 ☎ 082-504-2292

PART 3 居住を予定している空き家の 耐震化(耐震診断・耐震改修等工事)

一定の要件を満たす戸建木造住宅に、耐震診断・耐震改修等工事の費用の一部を補助します。

※詳細については、下記の申請・相談窓口または広島市ホームページをご確認ください。



耐震診断費補助額

最大 **4** 万円

耐震改修等工事費補助額

最大 **100** 万円

申請・相談窓口

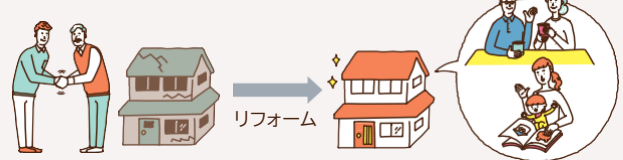
広島市 住宅政策課 ☎ 082-504-2292

PART 2 空き家を活用した 住民間の交流拠点づくり

空き家等を活用して、地域住民の交流の場となる拠点を作る場合に、リフォーム費用等を補助します※1。また、市が認定した交流拠点については固定資産税等を減免します※2。

※1「まるごと元気」地域コミュニティ活性化補助金の取組メニューの一つ

※2 空き家等を活用した活動・交流拠点認定制度



リフォーム費補助額

最大 **50** 万円/戸

申請・
相談窓口

中区地域起こし推進課
☎ 082-504-2546

安佐南区地域起こし推進課
☎ 082-831-4926

東区地域起こし推進課
☎ 082-568-7704

安佐北区地域起こし推進課
☎ 082-819-3904

南区地域起こし推進課
☎ 082-250-8935

安芸区地域起こし推進課
☎ 082-821-4904

西区地域起こし推進課
☎ 082-532-0927

佐伯区地域起こし推進課
☎ 082-943-9705

PART 4 老朽危険空き家の除却

一定の要件を満たす老朽化等により倒壊の恐れがあるなどの危険性を有する空き家を除却する工事費の一部を補助します。

※補助金の交付申請ができるのは空き家の所有者であり、所有者が複数いる場合は全員の同意が必要です。

※除却中及び除却済の空き家は対象外です。除却工事の契約前に補助要件等の確認について諸手続きが必要です。



除却工事費補助額

最大 **50** 万円

申請・相談窓口

広島市 建築指導課 ☎ 082-504-2288

どんな質問が多いのかな？

よくある質問を紹介します！

空き家の相談は、所有者等による適切な管理や活用の方法等に関するものから、周辺に悪影響を及ぼしている空き家に関する周辺住民の苦情まで、幅広い内容となっています。

これまでの相談で多く寄せられた内容をご紹介します。

Q1 所有者等にはどのような責任があるのですか？

たとえ空き家であっても、所有者等は建物や敷地を適切に管理する責任があります。もしも、倒壊や外壁材等の落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われることになります。

Q2 空き家の所有者に連絡を取るにはどうすればよいのでしょうか？

法務局で「登記事項証明書(謄抄本)」の交付や、登記簿等の閲覧をすること(いずれも有料)で、土地・建物所有者の氏名・住所等(電話番号はない)を確認できます。ただし、未更新で現在の情報でない場合もあります。

Q3 勧告や命令を受けるとどうなりますか？

空家法に基づく勧告を受けた場合には、固定資産税等の住宅用地の特例が解除される場合があります。また、命令に違反した場合には、50万円以下の過料を科されます。さらに近隣周辺等への悪影響が解消されない場合、強制撤去(行政代執行)をすることがあり、その費用は全てを所有者等に請求します。

Q4 相続を放棄すれば管理責任を問われないのですか？

民法では、相続放棄の時ににおいて相続財産を現に占有している者は、その財産を他の相続人または相続財産清算人に引き渡すまでは、対象の財産を保存しなければならないとされています。詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。

Q5 税務署等に差押を受けた空き家や土地は誰に管理責任があるのですか？

差押を受けると、一般に売却等の処分ができなくなりますが、差押えた者に所有権や管理責任が移った訳ではありません。差押えた者の申し立てで競売などが行われ、落札した者に所有権が移転されるまでは、引き続き元の所有者が管理を継続しなければなりません。

Q6 空き家の解体やリフォームで使える融資はありますか？

様々な融資制度があります。例えば、空き家本体だけでなく、付属建物や外構も含めて対象となる融資や、高齢者世帯向けの融資もあります。詳しくは、金融機関にご相談ください。

Q7 隣地等の空き家の外壁が崩れている場合の対応など管理に関する広島市の相談先はどこですか？

空き家のある区の建築課へお問い合わせください。

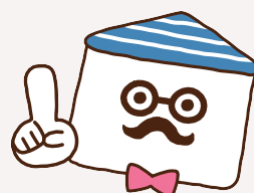
中区役所 建築課 ☎ 082-504-2579	東区役所 建築課 ☎ 082-568-7745
南区役所 建築課 ☎ 082-250-8960	西区役所 建築課 ☎ 082-532-0950
安佐南区役所 建築課 ☎ 082-831-4952	安佐北区役所 建築課 ☎ 082-819-3938
安芸区役所 建築課 ☎ 082-821-4929	佐伯区役所 建築課 ☎ 082-943-9745

Q8 水道管が凍結・破裂した場合はどうすればよいのでしょうか？

凍結した場合は、タオルをかぶせてその上からぬるま湯をかけましょう。破裂した場合は、止水栓を閉めて、広島市水道局指定給水装置工事業者に修理を依頼してください。

Q9 隣地の木の枝が越境しているのですが、枝を切り取ってもよいのでしょうか？

本来、木の所有者が枝を切り取る必要がありますが、民法では、木の所有者に越境した枝を切除するよう催告しても相当の期間内に切除されない場合などは、越境された土地の所有者が枝を切り取ることができるとされています。詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。





もっと
専門的な話を
聞きたいわ

各種専門家に相談しよう！

広島市では、次の専門家団体等が空き家に関する様々な相談に対応しています。内容に応じてそれぞれの連絡先にお問い合わせください。

なお、無料で受けられる相談内容は、各団体等により異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。



不動産(空き家)の売買や賃貸に関すること〔ひろしま空き家の窓口〕

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会

☎ 082-243-9530 (個別相談会予約)

- 受付時間: 10:00～12:00・13:00～16:00(土日・祝日休み)
- 個別相談会: 月1回開催 相談時間: 30分
- 相談内容: 空き家の相談

公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部

☎ 082-241-7696 (個別相談会予約)

- 受付時間: 9:00～17:00(土日・祝日休み)
- 個別相談会: 月1回開催 相談時間: 30分
- 相談内容: 空き家の相談



空き家の相続、成年後見等権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決に関するこ

広島弁護士会(法律相談センターひろしま)

☎ 082-225-1600 (予約)

- 受付時間: 9:30～16:00(ゴールデンウィークの土日・祝日は除く)
- 相談時間: 40分
- 料金: 6,600円(消費税込)
- 場 所: 広島市中区上八丁堀2-73 広島弁護士会館
- 相談内容: 法律問題全般(空き家の相談にも対応)



土地・建物の相続登記や調査・確認に関すること

広島司法書士会(相続・遺言相談センター)

☎ 082-511-7196 (電話相談及び面談予約)

- 受付時間: 12:00～15:00(土日・祝日休み)
- ※面談日時は電話相談の際にお問い合わせください。
- 相談内容: 相続登記手続や成年後見等について

広島県土地家屋調査士会

☎ 082-567-8118

- 受付時間: 9:00～16:00(土日・祝日休み)
- 相談内容: 建物の新築・増築・解体等や土地の分筆等の登記、境界問題について



建物の改修や修繕、既存住宅の調査に関すること

公益社団法人 広島県建築士会

☎ 082-244-6830

- 受付時間: 9:00～12:00・13:00～17:00(土日・祝日休み)
- 相談内容: 既存住宅状況調査、建物全般について

※空き家の劣化状況等を調査する技術の取得を目的とした既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が所属する団体です。

一般社団法人 広島県建築士事務所協会

☎ 082-221-0600

- 受付時間: 10:00～12:00・13:00～16:00(土日・祝日休み)
- 相談内容: 既存住宅状況調査、建物全般について



空き家のリフォーム費用や解体費用の融資に関すること

株式会社広島銀行(くひろぎん)住宅ローンご相談専用ダイヤル)

☎ 0120-293-801

- 受付時間: 9:00～19:00(土曜、祝日休みは除く)
- 相談内容: リフォーム融資について

独立行政法人 住宅金融支援機構 中国支店

☎ 082-568-8435 (営業グループ)

- 受付時間: 9:00～17:00(土日・祝日休み)
- 相談内容: リフォーム融資(省エネ改修・耐震改修・リバースモーゲージ型住宅ローン)について



空き家の管理に関すること

広島市シルバー人材センター

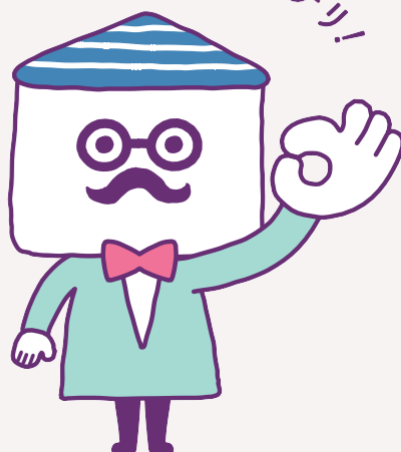
☎ 082-223-1156 (見積依頼)

- 受付時間: 8:30～17:15(土日・祝日休み)
- 相談内容: 空き家の管理業務(植木の剪定、庭の除草・清掃、家の通気・換気 など)
- 利用料金: 現地の状況を確認の上で見積もり、事前に請負代金をお知らせします。



※各団体に記載がある休みの他、夏季休暇や年末年始休暇等がある団体があります。

これで空き家対策もバッチリ!



登録番号 広 K7-2024-437
名称 広島市空き家のガイド 2024
編集・発行者 都市整備局指導部建築指導課
〒730 - 8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号
TEL:082-504-2288 FA X:082-504-2529
MAIL:kenchiku@city.hiroshima.lg.jp
発行年月 令和7年3月