



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.18

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.18

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るので、右記の表を参考にしましょう。

◎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る。	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る。

※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

一度契約してしまお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「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、更新される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。



区分	定期建物賃貸借契約	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

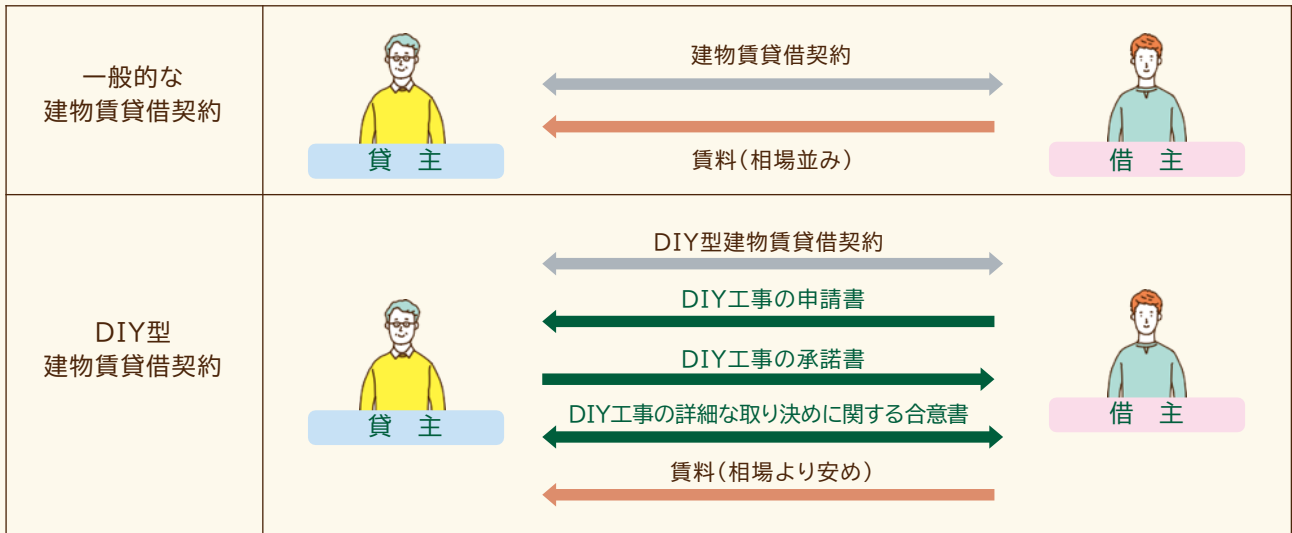
参考資料:国土交通省 住宅局「(大家さんのための)定期建物賃貸借契約」「定期借家制度(定期建物賃貸借制度)をご存じですか…?」

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。

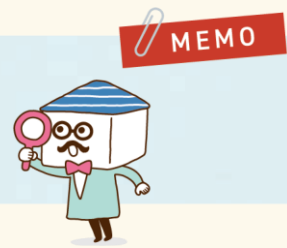
● 契約手続きと資料の流れ



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。



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)
 ✉ info.jti@jti.or.jp 🌐 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)「大切な我が家を活かす 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。もし、手続き等が必要でやり方がわからなければ、広島市と空き家対策の協定を締結している各種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.18

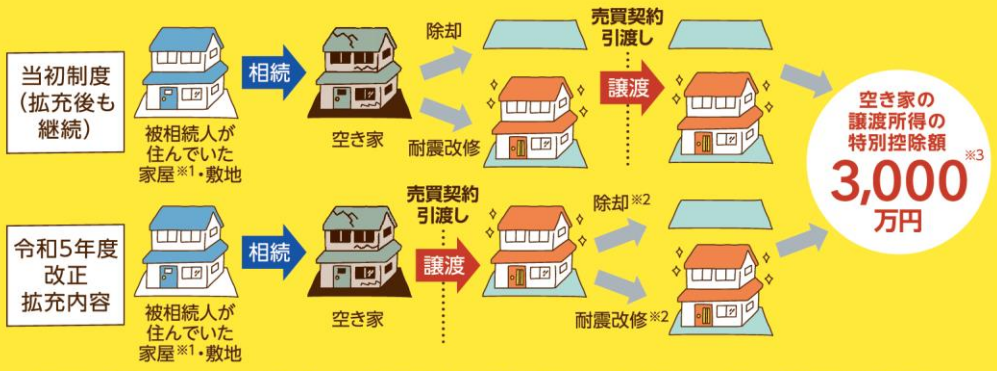
CHECK

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。



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

※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 譲渡の日の属する年の翌年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。

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。

建物状況調査の結果は、売買を仲介する宅地建物取引業者が買主に対して説明するよう、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.14 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。

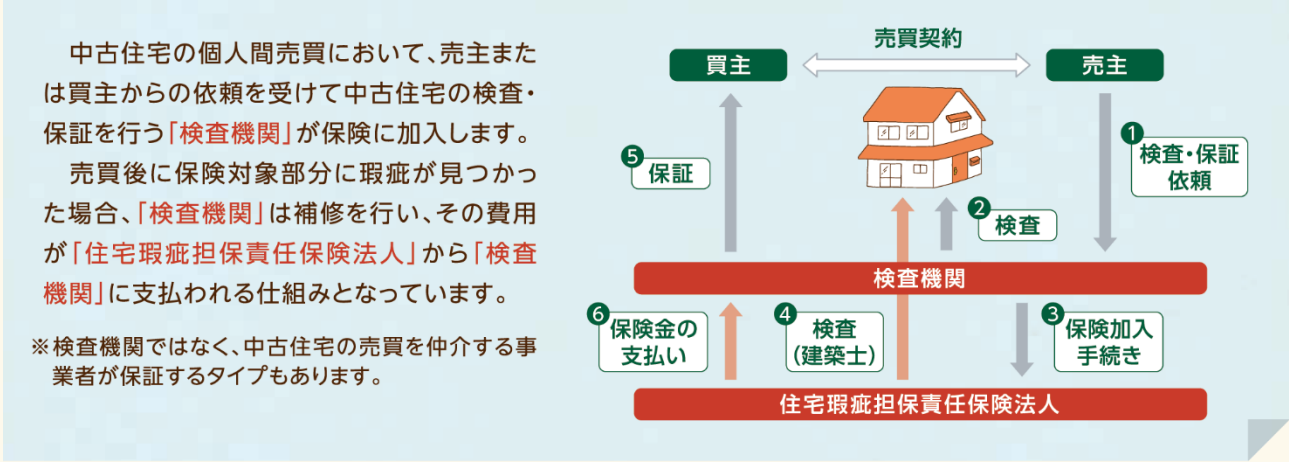
これなら私たちも安心して購入できるね!





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」^{かし}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。



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」^{かし}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。



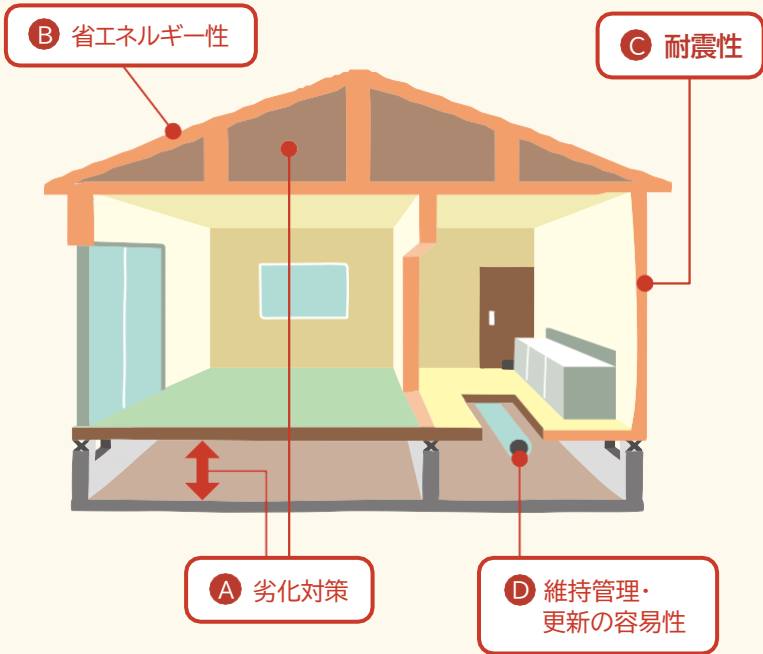
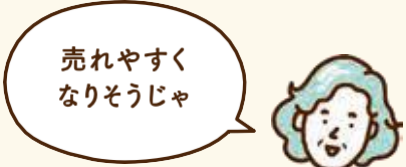
品質の良さをアピールしたい! 「長期優良住宅認定制度」があります!

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



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

