

# 空き家 探しています！

- 空き家は放置してしまうと急激に老朽化します。
- 家・土地の価値を下げないためにも、  
空き家の有効利用を考えてみませんか。

## 移住希望者のための住居が必要です

人口減少が続く高千穂町ですが、町外から当町に移住を希望される方は多く、その問い合わせが急増しています。

その希望に添える住宅が十分なく、折角の機会を逸している現状です。

空き家になった実家を移住者用住宅として利活用することで、ご自身の負担も軽減し、地域貢献にも繋がります。

## NPO法人一滴の会が対応する空き家関連サービス

高千穂町への移住を希望される方のために、現在使用されていないご実家など、**空き家の賃貸や売却のお手伝い**をしています。

空き家状態であるが、荷物が多く残っており使用困難な場合は、片付けに必要なトラックや人手などの支援もできます。

**高千穂町は、空き家バンク等の業務を一滴の会に委託しています。**

**<連絡先> 高千穂町役場 企画観光課 地域振興係**



〒882-1101 宮崎県西臼杵郡高千穂町大字三田井13

電話：0982-73-1207

Email：chiiki@town-takachiho.jp

高千穂で暮らす。高千穂と生きる。

**特定非営利活動法人 一滴の会**



〒882-1411 宮崎県西臼杵郡高千穂町大字上野650-1

電話：0982-83-0111

Email：office@itteki.org

一滴の会は高千穂町から委託を受けて  
高千穂町における「空き家バンク」を運営しています。



入居に際し、公民館長・小组長・家主様との面接設定

移住体験住宅の運営

移住者交流会の開催

- 町外からの移住者等には、把握しにくい空き家物件を「安価な提供」をキーワードとして、「貸したい、売りたい」と考えている空き家所有者と高千穂への移住希望者とのニーズ、双方の想いをマッチングさせるために、「空き家バンク」という仕組みを運営しています。
- 高千穂暮らしを体験できる移住体験住宅を運営したり、いち早く地域に馴染んでいただけるよう事前の地域の代表の方々との面接の場も設定しています。
- 定期的な移住者交流会の開催で、定住いただける支援も行っています。

<空き家の管理でお困りの方へ>

現在、遠隔地にお住まいで、賃貸などは考えていないが、このまま空き家として放置しておくことが不安という方のために、一滴の会は、**空き家の委託管理も受け付けています。**

全国的規模で空き家は社会問題となっています。

一般的な空き家にまつわるトラブル

- ・放火・漏電による失火
- ・ゴミの不法投棄
- ・不審者の侵入、住み着き、動物などの住み着き
- ・地震や突風による家の破損・倒壊等
- ・景観の悪化・地域力の低下
- ・犯罪の温床
- ・周辺住民の方の生活にも悪影響を及ぼす可能性がある
- ・一度、事故が起こると空き家所有者の責任問題に発展

(事例)道路に面した空き家のケース

外壁材等の落下による死亡事故(想定)  
所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合(保険なし)

試算の前提とした被害モデル  
死亡: 11歳の男児(小学校6年生)

| 損害区分   | 損害額(万円) |
|--------|---------|
| 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レポート「空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果」

# <空き家との付き合い方>

## 空き家になった実家を管理・活用するために何が必要か紹介します

### 空き家の管理を行う

人が住まない家は急速に劣化します。適正に管理ができていないと、ご近所の迷惑となったり、活用しようとしたときに修繕の費用がかさむことがあるため、**定期的に適正な管理**を行う必要があります。

#### 自分で管理する場合

#### 作業内容（最低でも月1回程度）

##### 建物内部

- ✓ 全ての窓、押入れ、収納棚を開けて通風・換気（1時間）
- ✓ すべての蛇口の通水（3分程度）
- ✓ 室内の清掃

##### 建物外部

- ✓ 玄関まわり、敷地内の清掃
- ✓ 郵便ポストの整理・回収
- ✓ 庭の草刈り、庭木の手入れ

##### 点検

- ✓ 雨漏りがないか確認
- ✓ 屋根や外壁が傷んでいないか確認

#### 空き家管理サービスを利用する場合

空き家になった実家を管理するのは、思った以上に手間と時間がかかります。

実家が遠方にある、なかなか時間が取れないなど、ご自身で定期的に管理を行えない場合、**NPO法人一滴の会**などに管理を依頼するという選択肢もあります。

**NPO法人一滴の会**では、建物外部の点検や草刈り、窓の開け閉め、通水など、様々なサービスを提供しています。

### 空き家を活用する

空き家の管理は大切ですが、適正に管理するには時間もお金もかかります。空き家の利用を希望する方に活用してもらうことで、ご自身の負担を軽減するだけでなく、**地域貢献**にもつながります。

#### 賃貸する

- ✓ 長所
  - 家を保有しつづけることができる
  - 継続的な家賃収入が見込める
  - 維持管理の手間が軽減できる
- ✓ 短所
  - 修繕やリフォームをする場合は、初期投資が必要
  - 入居者がいなければ家賃収入が得られない
  - 入居者とトラブルが起こる可能性がある

#### 売却する

- ✓ 長所
  - 固定資産税や維持費などの費用が浮く
  - 維持管理の手間がなくなる
  - まとまった収入を得られる場合がある
- ✓ 短所
  - 売却手続きに費用や手間がかかる
  - 希望する価格で売れないことがある
  - 空き家を使用できなくなる

## こんなときどうする？ 空き家Q&A

**Q 田舎の古い家なので、借りたい人や買いたい人はいないのでは？**

A 高千穂の自然に魅力を感じて都会からやってくる人の場合、街中の新しい家よりも田舎の古い家に住みたいという人が多くいます。

**Q 家を貸すにしても改修するお金がありません。**

A 家主ではなく、借りた人が自由に改修するという方法があります。その場合、改修費用を借りた人が負担するため、一般的に相場家賃よりも安い賃料で貸し出すことになります。（町の助成制度あり）

**Q 家財道具が残っていて、保管場所がありません。**

A 必要な家財道具は家の2階や部屋の一部にしまい、そこは貸さないという契約にすることができます。不要な家財道具は置いたままで、入居者に必要かどうか決めてもらうことも可能です。

**Q 時々使っているのに、他人に貸すことはできません。**

A 「〇〇日前に通知すれば家屋に家財を取りに入れる」という契約にすることもできます。空き家を貸すことで、入居者が家の管理を行ってくれるため、通風や庭の清掃などご自身の負担を減らすことができます。

**Q 古い家なので地震があって入居者がケガなどした場合に責任を問われると困ります。**

A 契約書を取り交わす際に、地震が原因で倒壊等があっても責任を負わない旨を合意事項として記載することができます。

**Q 親は施設に入所していて、その家が空き家となっています。貸すことはできますか？**

A 早めにご親族で話し合い、本人の判断能力のあるうちに合意事項として書面を作成しておけば可能です。無料でNPO法人一滴の会が、相談可能な専門家をご紹介しますことも可能です。

**Q 相続や登記の手続きをしていないと、貸したり売ったりすることができませんか？**

A 相続の手続きが行われていなくても空き家を貸すことはできますが、相続登記が行われていないと売ることができません。貸す場合でも、相続権利者の間でトラブルが生じる恐れがあります。相続や登記に関して、無料でNPO法人一滴の会が、相談可能な専門家をご紹介しますことも可能です。

**Q 水廻り、屋根などの傷みが激しいため、改修してから貸したいのです。費用はどのくらいかかりますか。**

A 箇所ごとの目安料金になります。

| 箇所   | 内容   | 料金相場      |
|------|--|-----------|
| キッチン | 既存のキッチンを撤去し、新しいシステムキッチンを入れた場合                  | 50～100万円  |
| 浴室   | 従来（湿式）の浴室を撤去し、ユニットバスを入れた場合                     | 70～100万円  |
| トイレ  | 汲み取りのまま、和式便器を解体・撤去し、洋式便器に取り替えた場合               | 5～10万円    |
|      | 汲み取りを浄化槽にして、和式便器を解体・撤去し、洋式便器に取り替えた場合（町の助成制度あり） | 100～130万円 |
| 屋根   | 全面を改修した場合（上塗り、葺き替え等）                           | 50～150万円  |

※建物の状態や、設備の仕様によって金額が変わる場合がありますので、あくまで目安としてお考え下さい。