

Q 空き家の売却・貸し出し等は
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。

Q 3,000万円特別控除ってなに？

A 3,000万円特別控除は譲渡所得から最高3,000万円まで控除することができる特例です。詳しくはWEBサイトを確認ください



Q 相続登記の義務化ってなに？

A 相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。法務局に申請する必要があり、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、登記をする必要があります。

空き家に関する相談窓口について

不動産の売買・賃貸・管理はこちら	相続・権利義務関係書類作成
(公社)北海道宅地建物取引業協会 TEL:011-641-8931 [平日9:00~16:50]	北海道行政書士会 TEL:011-221-1221 [平日9:00~17:00]
(公社)全日本不動産協会北海道支部 TEL:011-232-0550 [平日9:00~16:00]	登記・相続・財産管理など
土地・建物の評価など	札幌司法書士会 TEL:011-211-8763 [月水金13:00~16:00]
(公社)北海道不動産鑑定士協会 TEL:011-222-8145 [平日9:30~16:00]	旭川司法書士会 TEL:0166-51-7837 [平日10:00~16:00]
土地境界の明確化・表示に関する登記など	函館司法書士会 TEL:0138-27-2345 [平日9:00~16:00]
札幌土地家屋調査士会 TEL:011-271-4593 [平日10:00~16:00]	釧路司法書士会 TEL:0800-800-3946 [平日9:00~17:00]
旭川土地家屋調査士会 TEL:0166-22-5530 [平日10:00~16:00]	税金に関すること
函館土地家屋調査士会 TEL:0138-23-7026 [平日10:00~16:00]	北海道税理士会 TEL:050-3173-8506 [毎週水曜日13:00~15:30]
釧路土地家屋調査士会 TEL:0154-41-3463 [平日9:00~16:00]	移住に関すること
建物の改修・利活用	(一社)北海道移住交流促進協議会 TEL:011-251-1055 [平日9:00~17:00]
(一社)北海道建築士事務所協会 連絡先はWEBサイトをご覧ください。https://do-kjk.or.jp/block/	市町村の空き家担当窓口 WEBサイトをご覧ください。https://www.hokkaido-akiya.com/soudan
(一財)北海道建築指導センター TEL:011-222-6070 [平日10:00~16:00]	北海道空き家情報バンク 北海道では、空き家の登録・閲覧することができるWEBサイトを運営しております
北海道住宅リフォーム推進協議会 TEL:011-251-2794 [平日10:00~17:00]	メリット ・利用料はかかりません ・道内全域対象です 詳しくはWEBサイトをご覧ください https://www.hokkaido-akiya.com
融資等について	
株式会社北洋銀行 本店ローンプラザ TEL:0570-080-389 [平日9:00~16:30 土日10:00~16:30]	
株式会社北海道銀行 TEL:011-233-1122 [平日9:00~16:30 土日9:30~16:30]	

※12:00から13:00まで受付対応されていない場合もありますのでご注意ください ※祝日、お盆、年末年始、休業日に受付対応していない場合がありますのでご注意ください

「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さまざまです。

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

ゲストハウスとして

高年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

家は使うことで
長持ちし
地域を活性化します。

空き家情報バンクを活用しよう！

www.hokkaido-akiya.com

北海道空き家情報バンク

北海道内の空き家を検索できるWEBサイトです。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てみましょう。



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がある場合もあります。



◎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
リフォーム促進税制	1年	工事費等の10% (控除対象限度額あり)	ローンを利用していても自己資金でも対象になる	耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て
住宅ローン減税	10年	年末の工事費用のローン残高の0.7% (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、その他増改築工事等

◎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
耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォーム(戸建て、マンション)	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)	
マンション長寿命化促進税制	工事完了年の翌年度分	1/6~1/2の範囲内(市町村等の条例で定められます)	管理計画の認定を受けたマンション等の長寿命化工事(外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事)

※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。(令和6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)

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WEB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WEB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さまざま。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、手を入れないと貸し出せない...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か、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。

将来自分で使いたい人は「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」がおすすめです。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が開催されることもあるので積極的に利用しましょう。



活用事例 01

東川町 なつかフェ 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祖父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をしてくれるそう。そんな祖父の様子を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 02

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。

