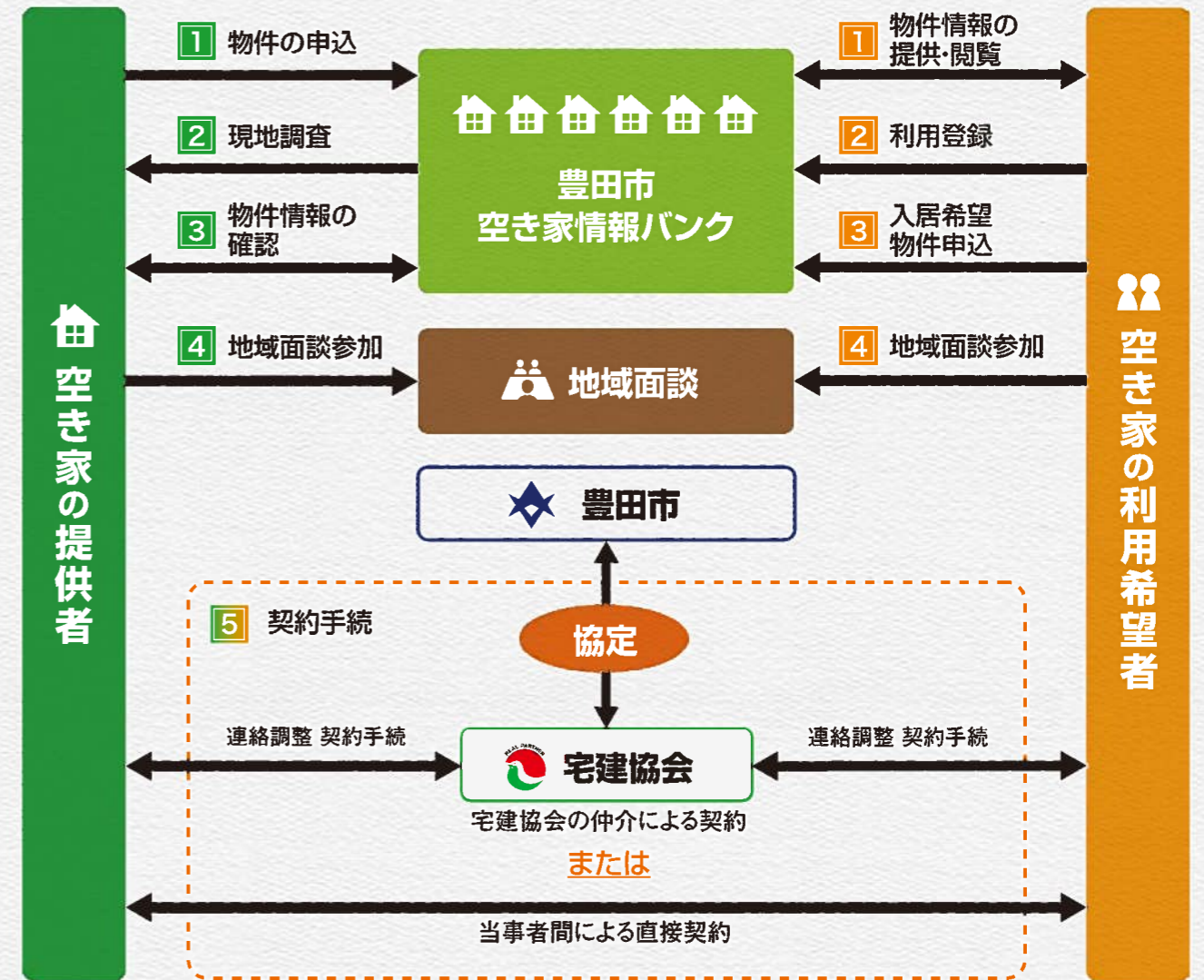


とよたの田舎 家主さんのための
空き家活用ガイドブック

守るために
あなた
のふるさとを
考えて
みませんか？



空き家情報バンク運用イメージ



豊田市役所 地域支援課

〒471-8501 豊田市西町3-60 豊田市役所南庁舎4階
TEL:0565-34-6629

おいでん・さんそんセンター

〒444-2843 豊田市旭八幡町堂山432-3 つくラッセル内1階
TEL:0565-77-4203

豊田市役所 旭支所

〒444-2892
豊田市小渡町船戸15-1
TEL:0565-68-2211

豊田市役所 足助支所

〒444-2424
豊田市足助町宮ノ後26-2
TEL:0565-62-0601

豊田市役所 稲武支所

〒441-2513
豊田市稲武町竹ノ下1-1
TEL:0565-82-2511

豊田市役所 小原支所

〒470-0592
豊田市小原町上平441-1
TEL:0565-65-2001

豊田市役所 猿投支所

〒470-0373
豊田市四郷町東畑70-1
TEL:0565-45-1214

豊田市役所 下山支所

〒444-3242
豊田市大沼町越田和37-1
TEL:0565-90-2111

豊田市役所 高橋支所

〒471-0014
豊田市東山町2-1-1
TEL:0565-80-0077

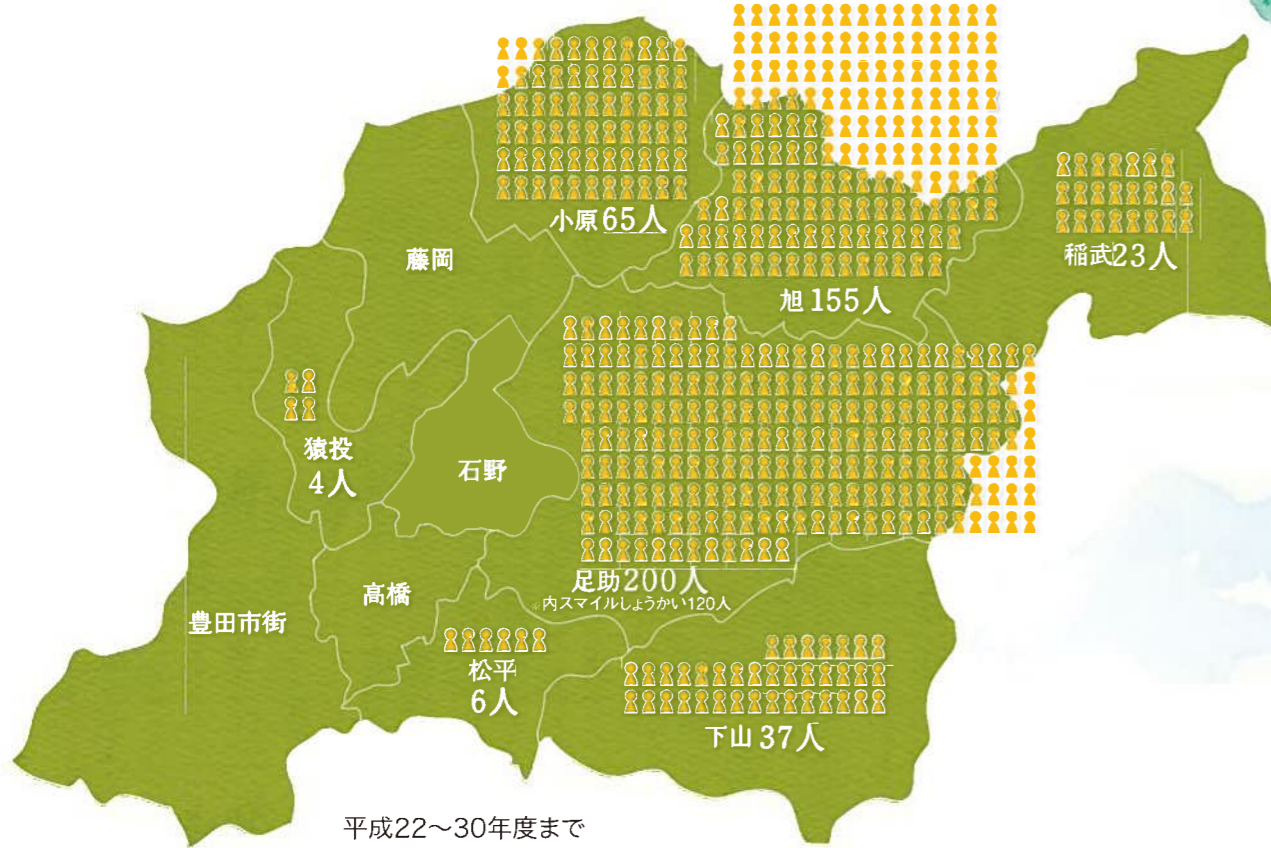
豊田市役所 藤岡支所

〒470-0493
豊田市藤岡飯野町田中245
TEL:0565-76-2101

豊田市役所 松平支所

〒444-2216
豊田市九久平町寺前16
TEL:0565-58-0001

各地区への移住者数 (空き家情報バンク利用者数)



平成22~30年度まで
合計 移住者490人 移住世帯195世帯

地域の人の声



消防団や地区のお役など
受けてくれて助かる

若い人が入ってくれたので
地域が元気になった

家の管理が行き届いて
景観が良くなった

子どもが増えて
地域が明るくなった

祭りやお役(草刈)など
参加してくれて助かる

耕作放棄地が
減った

空き家を借りる人って本当にいるの？

豊田の山村に移住してきた人々は、空き家情報バンクを利用した人だけでもこんなにもいるんです。

あなたの決断が大切なふるさとを守ります。
このパンフレットには家主さんの
さまざまな不安を解決する知恵が詰まっています。
ぜひ、この機会に空き家の活用をお考えください。

一方、山村地域に移住したいという若い世代が増えてきました。
豊田市の空き家情報バンクでは、空き家への移住希望者2000人に対し、
1年間の成約数は20件程度にとどまっております。
活用できる空き家の登録が圧倒的に不足しています。

「親が住んでいた田舎の家が空き家のまま。
傷んでいくのはわかるけれど、荷物はそのままだし、
どうしたら良いかわからない」という家主さんへ。
豊田市の山村地域では、
今後の10年間で全体の2割、1400戸が空き家になると予想されています。
このままでは、集落から子どもの声が消えるだけでなく、
集落そのものが消えていきます。

空き家活用で地域をつなぐ一歩を 踏み出してください



空き家情報バンク等を利用した移住者数

(単位：人・世帯)

地区	旭	足助 (内スマイル [※])	稲武	小原	下山	狼投	松平	合計
平成22年度	移住者	14	21 (16)	3	6	1	0	45
	移住世帯	7	8 (6)	2	2	1	0	20
平成23年度	移住者	9	24 (24)	0	0	6	0	39
	移住世帯	5	9 (9)	0	0	2	0	16
平成24年度	移住者	6	38 (35)	0	6	0	2	52
	移住世帯	2	13 (11)	0	1	0	1	17
平成25年度	移住者	9	14 (11)	4	8	0	0	35
	移住世帯	4	7 (5)	2	3	0	0	16
平成26年度	移住者	20	21 (16)	2	10	3	2	58
	移住世帯	8	8 (6)	1	4	2	1	24
平成27年度	移住者	22	19 (10)	3	0	5	0	49
	移住世帯	8	5 (3)	2	0	3	0	18
平成28年度	移住者	20	12 (2)	5	9	8	0	54
	移住世帯	8	4 (1)	3	3	2	0	20
平成29年度	移住者	39	23 (6)	5	10	5	6	88
	移住世帯	15	8 (1)	4	4	2	2	35
平成30年度	移住者	16	28 (0)	1	16	9	0	70
	移住世帯	6	11 (0)	1	8	3	0	29
合計	移住者	155	200 (120)	23	65	37	6	490
	移住世帯	63	73 (42)	15	25	15	2	195

※足助地区の空き家紹介事業 スマイル(住まいる)しょうかい



貸してよかった。家主さんの声

片付けは大変だったけど、良いきっかけになりました 足助地区 星野英子さん



「今の入居者とは、顔を合わせれば挨拶したり、野菜がたくさん取れればおすそ分けしたり、自然な感じで交流があります。地域の草刈にも出てくれるし、田植えや稲刈りも手伝ってくれて助かっています。何よりお子さんの声が聞こえてくるのが賑やかでとてもいいですよ」と声を弾ませる英子さん。10年ほど前に近くに家を新築したため、嫁いで30年住んでいた家が空き家になったといいます。必要なものは全て新居に運び、2〜3年は物置きのように使っていました。「いずれ息子夫婦が帰ってきたら家を片付けよう」と

思っていた英子さんが家を貸すことにしたのは、地域の定住委員から声を掛けられたのがきっかけでした。「空いている家があるなら良かったら貸してもらえませんか？」と言われ、誰かに入居してもらえば家が痛まないかもと感じたそうです。いざ片付けに取り掛かると、古着、陶器などの不用品が山のように出てきて、親戚に手伝ってもらい丸2日かかったといいます。「きつかけがないと、使わない場所ってなかなか片付けできないじゃないですか。大変だったけど、貸すことにして良かったです」と英子さんは笑顔で話します。その後、大工であるご主人が床、台所、風呂場などを改修しました。現在の入居者との賃貸契約は2年間ごとの更新とし「息子夫婦が急に戻ってくることも困らないようにしています」と教えてくれました。



良い方に住んでもらえて満足しています

下山地区 鈴木善彦さん・鉦子さん

「空き家は人が住んでいないと、どんどん傷んでしまうのがわかっていたので、以前から知人が紹介してくれて人に直接貸していました。ちょうど入居者がいないタイミングで里菜暮住(りさいくす)しもやま会※のメンバーの方から空き家情報バンク制度のことを聞きました」と鈴木善彦さん。話を聞いた1か月後の平成26年9月には登録をしました。もともと貸すことに抵抗は無かったそうですが、市役所の制度だと聞いて信頼できると感じたことが、登録の決め手だったといいます。その3か月後には地域面談を行い、現在の入居者を選びました。「地域の草刈に参加すること、家の周りをきれいにしておくことをお願いしました。住み始めてから、草刈はもうろん、



組のお付き合いにも積極的に参加していただいているので、地域の方も喜んでます」と善彦さんは満足そうです。



市と協定している宅建協会が仲介に入ってくれたので安心して賃貸契約ができ、書類作成の煩わしさも無かったそうです。入居者が補助金を申請して家の修繕をしたので、その手間もかかりませんでした。「直接契約をしていた頃と比べると、今のほうが家賃はちょっと低いですけど、良い入居者が見つかったり、契約がスムーズにできたり、助かることが多いです。家賃そのものより、入居者の方が地域にとけこんで長く住んでもらえることを大事に思っているんです。空き家バンクに登録して良かったと感じています」と善彦さんは喜んでい

※下山地区の定住に取り組み団体

思ったより簡単に空き家を賃貸契約できました

旭地区 大島正治さん

「楽しいよ。朝来ると子どもが出てきて迎えてくれる。かわいいよ」。空き家を貸した今でも、敷地内にある田畑や倉庫に行くために家の前を通る家主大島正治さんは満面の笑みでそう語ります。築120年を越える正治さんの生家は町内でも特に高い場所に位置し、行き来に急な坂を上り下りする必要がある。高齢になると不便に感じるが増える危険性、3年半前に他の場所に新築したそうです。町内では5年ほど前に、空き家情報バンク制度を通じて移住して来た家族がいて、それを知っていた正治さんは「いずれ空き家情報バンクに登録しよう」と考え、暇な時間を見つけては片付けをする日々を続けました。2年が経ち、もうすぐ片付けが終わるという目途がたった平成27年9月、空き家情報バンク制度に登録をしました。登録の際に必要な申請書は、支所の担当者と内容を確認しながら作成したため「苦ではなかった」と正治さんは言います。申請からほどなくして、入居を希望してきたのは、町内出身で奥さん、子ども2人のいるUターンの男性。正治さんも近所の人も、幼い頃の彼を知っていたため、地域面談(6ページQ14参照)はとも和やかな雰囲気、満場致して入居してもらうことに決まったそうです。賃貸契約は初めての経験でしたが、「市と協定している宅建協会が作成した書類に、目を通して印鑑を押すだけだったから悩むことなかったよ」と正治さん。「もし貸さずに家が傷んでいくのを見るのはさみしかったです。住んでもらって、良い気持ちだよ」と、晴れ晴れとした表情です。



お世話になった地域とのつながりを継続させながら、家を貸しています

旭地区 神谷典男さん・ふじ子さん

旭地区の家を離れて18年。ふじ子さんは家族で過ごした地域について「私たちにとって、本当にお世話になった場所だと今でも思っている」と語ります。神谷さんご一家は、旭地区にあるふじ子さんの実家で25年間暮らししていました。お子さんの進学、ご両親の介護をきっかけに、旭地区の家が空き家になりました。現在は、典男さんのご実家のある岐阜県恵那市内にご夫婦で暮らしています。空き家情報バンク制度について「旭地区の友人から聞いた」という典男さん。それ以前も知人を通じて数人に貸していましたが、「行政がやっているなら信用できる人に貸すことができる」と登録を決めました。ふじ子さんは入居者を選ぶ前に地域面談をする仕組みに安心感を抱いたそうです。「貸してから地域の方と上手くいかないのは好ましくありません。地域の方が良いと思う方を選びたい」というのがその理由だと言います。登録から約1年後、岐阜県の間部郡から来た家族が入居することに決まりました。「現在、私たち家族は、旭地区から離れてそれぞれの場所で暮らしていますが、子どもたちにとっては、唯のふるさとです」。ご夫婦は空き家を貸し続けることで、思い入れのある地域の発展が続くための一助を担い、ご縁を保ち続けています。





Q&A

家主さんのご心配にお答えします。

合も多くなります。

権利放棄し、空き家の入居者に要不要の判断を委ねることも可能です。



Q1 古い家を買いたい、借りたいという人は少ないと思うのですが。

【A】田舎暮らしを希望する人の中には、新しい家よりも古民家に住みたいという人も少なくありません。特に、土間や縁側などがある古民家が人気です。トイレが水洗化されていないも借り手が決まる場合も多くなります。

Q2 空き家情報バンクに登録しても、何年間も借り手や買い手が見つからないのではないのでしょうか。

【A】「空き家情報バンク」には、物件を待っている人が常に200人以上登録しており、現在、空き家物件が不足している状況にあります。3週間の募集期間内に、借りたいという申込みが複数ある場



Q11 空き家だけでなく、農地や山林も貸したり売ったりしたいのですが。

【A】農地や山林も貸したり、売ったりすることもできます。通常、農地は農家要件がない方には売却することはできませんが、空き家情報バンクを通じて売却する場合には、1a以上10a未満の空き家に付随する農地を売買することができます。農地を貸す場合を含め、豊田市役所農政課農業委員会にご相談ください。

Q12 空き家情報バンクへの登録は面倒ではありませんか。手続きが難しいのではないのでしょうか。

【A】「空き家情報バンク」は豊田市の制度なので安心してご利用いただけます。登録にあたっては、市の職員が必要書類、家の間取り図等の作成を支援します。また、借主、買主との契約の際には、宅建協会の支援を受けることができます。

Q13 古い家なので、地震があつて入居者がケガ等をした場合に責任を問われると困ります。

Q3 家を貸すにしても改修をするお金がありません。

【A】空き家の改修費用については豊田市からの補助制度（改修費の10分の8、上限100万円）があります。家主ではなく、借主が補助制度を利用して改修することもできます。

Q4 屋根が傷み、床が抜け落ちているなど、朽ち果てそうな古い家ですが、大丈夫でしょうか。

【A】朽ち果てそうな家でも、大規模な改修をして入居者が住んでいる実例があります。また、買った人が家を解体するよう契約を交わし、宅地として売ることでもできます。ただし、法令（土砂災害防止法など）により、更地にしても家を建てる上で制約がある土地もありますので、まずは最寄りの支所にご相談ください。

Q5 家財道具が残っていますし、片付ける時間もありません。

【A】必要な家財道具は家の二階や蔵などにしまい、そこは貸さないという契約にすることが出来ます。家財道具の片付けを地域ぐるみで行う場合に支援制度がある地区もありますので、活用してみるのも一つの手です。不要な家財道具は、置いたままで

Q14 入居者が地域にとって困る人だった場合、責任を問われないか不安です。

【A】契約書を交わす際に、地震が原因で倒壊等があつても責任を負わない旨をお互いの合意事項として特記事項に記載することが出来ます。

Q15 借主とのトラブルが心配です。一旦、空き家を貸してしまつたら返してもらえなくなつてしまつたのではないのでしょうか。

【A】家主と借主との間でトラブルがなく契約を結ぶため「空き家情報バンク」では、不動産取引の専門家である宅建協会、宅地建物取引士を介して契約を結ぶ制度があります。また、定期借家制度※を活用すれば、契約書で貸貸期間（1年未満でも可）を定めることができ、期間が終了すれば確実に賃貸契約を終了することもできます。また、お互いの同意がありそのまま賃貸を続けたい時は、新たに契約を結びなおせば良いこととなります。つまり、家主さんの判断で、「一度試して1年間貸してみよう」ということもできます。

※従来型の賃貸借契約は、「正当事由」がある場合でなければ、貸借人（家主）から契約の更新拒絶

Q6 仏壇があるので貸すことができません。

【A】「仏壇は開けない」「仏壇だけ貸さない」という契約が可能です。精抜き※をして片付けることも考えられます。
※仏壇を引越したり、片付ける際におきさんに来てもらうお経を唱える儀式。

Q7 時々使っているのに、他人に貸すことはできません。

【A】益暮れには帰ってくる、草刈や家の風通しをするために時々来るといった場合は、「〇〇日前に通知をすれば家屋に入れる」という契約を結ぶことが可能です。入居者との取り決めにより、通知なしでも訪問可能になるケースもあります。家に風を通したり、家屋まわりの草刈をする目的で時折帰っているのであれば、空き家を貸したりすることで、入居者が家の管理を担ってくれることになり、ご自身の負担が減ることになります。

Q8 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、相続登記がや解約の申し入れができないこととされてきました。これに対し、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借のことを定期建物賃貸借といい、借地借家法で定められています。

Q16 空き家にしておくと、家主にとって不利益なことはありますか。

【A】税金面で不利になることがあります。平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法という法律ができて、空き家のまま放置しておく、住宅用地特例の対象（宅地の課税標準額が6分の1や3分の1に軽減）から除外され、固定資産税が上がる可能性があります。また、豊田市内に住民登録している方が豊田市内に居住できる状態（電気・水道の契約がある等）の空き家を所有されている場合は、そこに住んでいなくても市県民税の均等割が課税されます。しかし、空き家情報バンクに物件登録をされたことを豊田市役所市民税課にご連絡いただければ、翌年から課税されません。

Q17 空き家を貸す際にはどのようなメリットがありますか。実際に空き家を貸した家主は、どのような感想を持っていますか。

【A】空き家を貸した家主からは次のような感想が寄せられています。

行われていないと売ることができません。また、貸す場合でも相続登記等の権利関係の手続きをきちんと済ませておかないとトラブルが生じる恐れがあります。名古屋法務局豊田支局または豊田市役所市民相談課では登記相談を実施していますので、ご相談ください。いずれも無料ですが、事前予約が必要で、利用回数・時間に制限があります。詳しくは、名古屋法務局豊田支局（☎3210006）または豊田市役所市民相談課（☎3416626）にお問い合わせください。

Q9 思い出の詰まった家なので、すぐに手放すことに抵抗があります。賃貸から始めて、いずれ売買するだけでもできますか？

【A】実際に、賃貸から始める方も多くいらっしゃいます。賃貸の契約期間内に、この人だったら安心して譲っても良いとの決断がついてから売買する方もいます。また、その間に、登記や確定測量なども合わせて行うことをお勧めします。

Q10 空き家を貸す場合の家賃の相場はどのくらいですか？

【A】1ヶ月の家賃は5千円〜5万円程度と、物件の状態によって様々です。しかし実際は、家賃が安価（2.5万円前後）である方が借主が見つかりやすいようです。

- ◆ 家屋の維持管理がとても負担になっていましたが、借主が草刈や日常的な家の手入れをしてくれるので、貸して良かった。
- ◆ 家賃が得られるようになった。
- ◆ 若い人が入ってくれたので地域が元氣になった。
- ◆ 子どもが増えたことで地域が明るくなり、空き家だった家も生き返った感じがする。
- ◆ 自治会の活動に積極的に参加してくれる人が入居して良かった。
- ◆ これを機会に空き家の片付けができて良かった。

