

空き家ポテンシャル診断チェックシート

空き家対策窓口へのご相談前に、このチェックシートで状態の判定をすることでご相談がスムーズになります。STEP1~3を記入もしくはWEB診断を行い、ご予約の上でご相談ください。

STEP1	STEP2	STEP3	ご相談の準備
建物の規模や立地条件といった「建物の特性」をチェックします	建物の物理的な「健康状態」を4つのレベルでチェックします	STEP1とSTEP2の結果を元に該当箇所に丸を付けて大まかに判定してください	判定後、川西町役場まちづくり推進課にご相談の予約を入れて下さい

※本シートはあくまで対策の概要を想定するためのものであり、町・各業者による対応完遂をお約束するものではないことをご注意ください。

STEP1 建物の特性チェック（各項目に「はい」の場合は○、「いいえ」の場合は✕をつけてください）

- 建物特性 ①** 敷地が非常に広い、または立派な古民家・鉄骨造ですか？
「はい」の場合、事業者向けの「大型・特殊物件」として、通常の住宅以外の特別な活用ができる可能性があります ☐
- 建物特性 ②** 道が狭い（車が入らない）、または「市街化調整区域」ですか？
「はい」の場合、修繕が可能でも「再建築不可」などの制限により活用が困難なLv.3レベルになる可能性があります（土木事務所等で確認） ☐
- 建物特性 ③** 市街化調整区域の場合、東城地区・梅戸地区・東方地区に位置していますか？
「はい」の場合、都市計画法34条11号適用地域に含まれていれば再建築が可能な場合があります ☐

※1 昭和56年（1981年）6月以降に建てられた建物の場合は役場でその旨をお伝え下さい

※2 市街化調整区域かどうかは同封の別紙をご参照下さい

STEP2 建物の健康状態チェック（ひとつチェック☑してください）

- 建物状態 Lv.1** 掃除をすればそのまま使える
下記の変化項目がどれも当てはまらず、簡単な掃除や片付けをすれば、すぐに住むことができる良好な状態です。 ☐
- 建物状態 Lv.2** 一部手直しが必要なサインがある
「外壁や屋根の塗装剥がれ・サビが目立つ」「畳や壁紙がかなり汚れている」など汚れや修繕は必要なものの、雨漏りなど構造的な欠陥は無い ☐
- 建物状態 Lv.3** 大規模修繕が必要なサインがある
「雨漏りがある、床がベコベコして歩けない部分がある」「あるいは水回り（風呂・トイレ）が故障して長く使えない」など設備や構造部分の入れ替えが必要な状態 ☐
- 建物状態 Lv.4** 危険・維持不能のサインがある
「柱や壁の傾き、屋根の一部崩落がある」「敷地内のゴミ放置により近隣から苦情が出ている」など早急な対応が必要な状態 ☐

STEP3 特性 × 状態での打ち手早見表

(「空き家バンク登録」については、解体案内時以外ご案内させていただきます。)

通常の不動産流通

空き家ならではの対策

解体補助金の利用可否ご相談

STEP1の結果

STEP2の結果

建物の特性 ① ② ③	建物状態 Lv.1	建物状態 Lv.2	建物状態 Lv.3	建物状態 Lv.4
パターン1 ☒ ☒ ☒	通常・優良 or 要修繕 業者による買取(即金希望の場合) 賃貸募集 不動産市場で売却 WEB掲載	通常・要大規模修繕 WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング		
パターン2 ☐ ☒ ☒	大型/特殊・優良 or 要修繕 クラウドファンディング WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング	大型/特殊・要大規模修繕 WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング		
パターン3 ☒ ☐ ☐	34条11号・優良 or 要修繕 業者による買取(即金希望の場合) 賃貸募集 不動産市場で売却 WEB掲載	34条11号・要大規模修繕 WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング		
パターン4 ☐ ☐ ☐	大型/特殊且つ34条11号・優良 or 要修繕 クラウドファンディング WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング	大型/特殊且つ34条11号・要大規模修繕 WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング		
パターン5 ☒ ☐ ☒	活用制限あり・優良 or 要修繕 WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング 賃貸募集 不動産市場で売却	活用制限あり・利用困難(再建築不可等) WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング 解体補助金の利用可否ご相談		再建築不可等・危険 解体補助金の利用可否ご相談
パターン6 ☐ ☐ ☒	大型/特殊且つ活用制限あり・優良 or 要修繕 クラウドファンディング WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング	大型/特殊・低価値(再建築不可等) WEB掲載 サブリース プレイヤーマッチング 解体補助金の利用可否ご相談		大型/特殊且つ活用制限あり・危険 解体補助金の利用可否ご相談

※WEB掲載:空き家バンク・空き家専門の掲示板サービスのサイトに掲載すること ※サブリース:専門業者が物件を一括で借り上げ、入居者に転貸して運用する仕組み
※プレイヤーマッチング:古民家など利活用したい人を募集する専門サイトに掲載すること

本シート記入かWEB診断後、電話予約の上で窓口にお越しください

この診断はゴールではなく、次の一手を決めるためのスタートです。

空き家を放置すると活用・売却の選択肢が狭まり、最終的に解体しか選べなくなる可能性が高まりますので、お早めに空き家対策窓口へご相談ください。ご予約はお電話にてお願いいたします。

ご相談時にお持ちいただきたいもの

【必ずお持ちください】

本シート / 物件の状態が分かるお写真(スマホ撮影で結構です)

【お手元があればお持ち頂きたいもの】

物件の図面 / 登記簿 / 検査済証 / ご家族の関係図(家系図の様なもの)

奈良県川西町 まちづくり推進課

〒636-0202 奈良県磯城郡川西町大字結崎28番地の1

TEL 0745-44-2280

