



解決!! 空き家問題

不動産を**負**動産にしないための 11 か条



目次

01 空き家のことを知って、きちんと管理しよう

P1

- 第1条 管理されていない空き家は迷惑になります
- 第2条 空き家の所有には責任があります
- 第3条 空き家の所有・管理にはお金がかかります
- 第4条 住まないと劣化・・・きちんと管理しよう・近隣に知らせよう
- チェックしよう あなたの空き家の管理状況を確認しよう！



02 空き家になる前に備えよう

P4

- 第5条 家屋・土地について調べよう・登記しよう
- 第6条 話し合おう・相続について相談しよう
- 第7条 家屋を片付けよう
- 第8条 任せよう
- 書き込もう 所有する不動産、権利関係を確認しよう！



03 住まない空き家を手放そう

P10

- 第9条 空き家を売ろう・解体しよう

04 心配な空き家から地域を守ろう

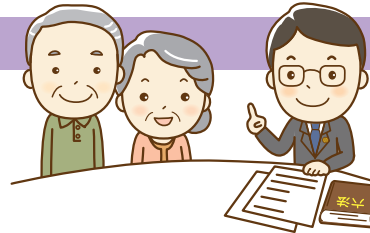
P11

- 第10条 わが家を守ろう・地域を守ろう

05 相談しよう・専門家に頼ろう

P12

- 第11条 窓口で相談してみよう
 - 空き家に関する自治体等相談窓口
 - 空き家に関する専門家等の相談窓口



あなたの状況・お考え

- 空き家になっても何も問題はない。
- 空き家をどうしたらよいかまだ迷っている。
- いずれ実家を相続するけれど、まだ対応の予定はない。
- 空き家はあるが、おそらく今後も使わないだろう。
- 空き家なんて自分には関係ない。
- 近所に空き家があり何とかしたい。
- 空き家をどうしたらいいか相談したい。
- 専門的なアドバイスが欲しい。

あなたに読んでほしいページ

- 1 空き家のことを知って、きちんと管理しよう …… 1
空き家とは？空き家の何が問題か？
きちんと管理していれば大丈夫。管理の方法など。
- 2 空き家になる前に備えよう …………… 4
空き家を所有しても困らないために
すぐにでもしたい備えなど。
- 3 住まない空き家を手放そう …………… 10
使わない空き家は持ってもデメリットに。
売却や解体のための方法など。
- 4 心配な空き家から地域を守ろう …………… 11
隣が空き家になることも。
地域を守る方法など。
- 5 相談しよう・専門家に頼ろう …………… 12
頼れる専門家、行政など相談窓口など。

「相続した実家にいずれ帰る予定。」「空き家をどうしたらよいか迷ってる。」という方へ 空き家のことを知って、 きちんと管理しよう



空き家は放っておくと**すぐに劣化**します。
いずれ使う時まで、**住まいを守る**ために、管理しよう。

第1条

管理されていない空き家は迷惑になります

瓦や外壁が飛散し、庭木や雑草が伸び、悪臭を放ち、犯罪に利用されるなど、周りに迷惑をかけます。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。もはや**所有者だけの問題ではありません**。

周辺の迷惑となる例

■ 危険が及ぶ

劣化による外壁はく離などにより、隣家や通行者の通行の妨げになったり、けがをさせる場合があります。また、台風や地震などの災害時には、屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など危険性が高まります。さらに、被害を受けた方から損害賠償請求を受ける可能性もあります。

■ 不衛生になる

空き家にネズミや野良猫がすみつき、蚊などの病害虫や悪臭が発生したり周辺の家にもノミやダニ、病原菌などを媒介するなど、衛生上も悪影響を及ぼします。

■ 景観を損ない、死角となり、地域の防犯性低下を招く

草木が隣家や道路まで伸びると、通行の妨げになり、隣接地の構造物等を破損させたり、視界を妨げ、死角をつくります。ゴミが不法に投棄されるおそれがあります。また、放火や犯罪者の潜伏など、犯罪の誘発にも繋がりがかねません。地域全体の価値を低下させるおそれがあります。



第2条

空き家の所有には責任があります

住まいは個人資産。維持管理は個人の自由でしょう・・・いいえ、適正に管理されないと周辺に悪影響を与えます。その所有者には、法律で**適切に維持管理する責任**が定められています。

建物所有者の管理責任

各法令では、建物の所有者の管理責任が定められています。必要な維持管理をしない場合、責任を問われることがあります。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成26年法律第127号)

(空家等の所有者等の責務)第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

■ 建築基準法(昭和25年法律第201号)

(維持保全)第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者はその建築物を常時適法な状態に維持保全する義務を負う。

■ 民法(明治29年法律第89号)

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)第717条
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
2. 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
3. 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

適切に管理されていない空き家への措置

「渋川市空家等及び空地の適正管理に関する条例」では、① そのまま放置すると、倒壊するなど保安上危険となるおそれのある状態 ② 衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われず景観を損なう状態 ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態などの空き家を「特定空家等」と定めています。周りに迷惑をかけるようになると、特定空家等に認定され、市から助言指導や勧告、命令を受けることがあります。

第3条 空き家の所有・管理にはお金がかかります

固定資産税、水道・ガス・電気の基本料金、破損部分の修理など、**様々な費用が必要です**。さらに劣化が進んだ結果、税金が増えたり、損害を与えた方への賠償が必要になることもあります。

空き家の維持・管理に必要となる一般的な費用の例

■ 固定資産税・都市計画税

固定資産税の税額は建物や敷地の固定資産課税標準額×1.4%です。また都市計画区域内の条例で定められた区域内にあると都市計画税が課され、税額は固定資産課税標準額×0.25%です。空き家になって老朽化しても建物の固定資産税課税標準額が0円になることはありません。

参考

特定空家等に対する住宅用地特例の適用除外 住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が4～6分の1などに減額されていますが、特定空家等に認定され、市から勧告を受けると、特例から外れ、税額が上がる場合があります。

■ 維持管理費

草刈り、庭木の剪定、破損箇所の修理、屋根の雪下ろしなど。

■ その他

必要に応じて、火災保険や光熱水費、自治会費など。劣化した建物などが第三者に危害を加えた場合、賠償が必要となるかもしれません(民法709条、710条及び717条)。

参考

(公財)日本住宅総合センターが行った試算によると、外壁材等の落下により、道路を通行中の11歳男児の死亡を想定した場合、総額5,630万円の損害額となるケースもあります。

損害区分		損害額
人身損害	死亡免失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

第4条 住まないと劣化…きちんと管理しよう・近隣に知らせよう

住んでいると換気や通水など必要な管理ができますが、空き家になり正しく管理しないと、カビが発生したり、外壁がはがれたり、**一気に劣化が進みます**。その結果、資産価値が下がったり、大きな修理が必要になる可能性も。自分で管理できない場合は、空き家管理サービスを利用しましょう。

管理の内容 (次ページのチェック表で確認してみましょう!)

家の外部と内部のそれぞれに必要な管理があります。大雨や台風、地震の後にも必ず点検しましょう。

管理を依頼 設備を導入・保険へ加入する

遠方に住んでいるなど、自身で管理が困難なときは、空き家管理サービス業者に管理の依頼もできます。
(「第11条 空き家に関する自治体等相談窓口」参照)

火災の煙感知器のほか、不審者の侵入を予防する人感センサー付きライトを設置すると効果的です。また、警備保障会社に依頼しておけば、もしものときに駆けつけてくれます。また、適切に維持管理していても、空き家は付け火のリスクがあります。災害時にも即座に対応できません。火災保険※、浸水、盗難に対応した保険に加入しましょう。
※火災保険：空き家の場合、住宅用ではなく一般物件用の火災保険となるなど、保険会社によって、取扱いが異なるため、各保険会社にお問合せください。



近隣にお知らせする

空き家になることが決まったら、ご近所や自治会に、連絡先のほか、いつから空けるのか、どのくらいの頻度で帰ってくるのか等を伝えておきましょう。ご近所に伝えておくことで、家の様子を気にかけてくれたり、簡単な管理もやってくれる場合があります。



あなたの空き家の管理状況を確認しよう！



左側の劣化の例の内容を確認しながら、右側の管理確認票にチェックを入れてみましょう！すべての欄に「✓」がつくようにしましょう！

住まいの劣化の例

● カビ・結露の発生

換気をしないと、次第にカビが発生し、放置すると、木材の腐食やシロアリ発生につながり、建物の耐久性が低下します。カビの繁殖により、悪臭が漂い、様々な病気につながることもあります。

● 排水パイプからの悪臭

排水パイプのトラップの水は、悪臭や虫を防ぐ役割を果たしますが、長期間、水を流さないと蒸発し、悪臭や虫が発生するおそれがあります。

● 漏電

落雷等により通電火災のおそれがあります。

● 外壁の剥離

外壁の中に雨水が浸水し、下地が腐食して剥落することがあり、雨漏りをまねきかねません。

● 害獣・害虫

野良猫やハクビシンなどの害獣がすみつき、建物を傷めたり、スズメバチ、シロアリなども発生します。

● 草木の繁茂

庭木の手入れをしないと、枝が伸び、庭は雑草だらけになります。伸びたり、倒れた庭木が住まいを傷めることもあります。

● 庭への不法投棄

手入れされていない庭に、ゴミのポイ捨てや不法投棄をされるおそれがあります。

● 雨樋の割れ・脱落

雨樋の詰まりによる水があふれたり、ひび割れの放置により、脱落のおそれがあり、さらには外壁、基礎等への浸水により劣化をまねきます。

● 犯罪の発生

不法投棄されたゴミなどへ放火されるおそれがあります。

● 不法占拠

第三者が勝手に利用し始めるおそれがあります。

劣化をそのまま放置すると、結果として、住まいの資産価値は確実に下がり、売却や賃貸が困難になったり、使いたい時に使えなくなるおそれがあります。

管理確認票

内部の管理

確認	管理項目	管理内容	頻度
<input type="checkbox"/>	通風・換気	全窓、押入れ収納等を全開放、換気扇の作動等をして60分程度の換気	1回/月
<input type="checkbox"/>	給排水	各蛇口通水して、錆防止、排水トラップへ注水、水漏れ確認 ※冬期は、凍結防止等の措置	
<input type="checkbox"/>	電気・ガス	ブレーカーやガスの元栓確認、または電気・ガスを止めている	
<input type="checkbox"/>	雨漏り	各部屋、廊下など、天井、壁に雨漏りによるシミの確認	
<input type="checkbox"/>	害獣等の侵入	小屋裏、床下など害獣の住処になっていないか確認	
<input type="checkbox"/>	清掃	室内の簡易な掃き掃除	

外部の管理

確認	部位	管理内容	頻度
<input type="checkbox"/>	樹木・雑草	剪定や除草（春～秋）	3回/年
<input type="checkbox"/>	庭	不法投棄されたゴミの片付け、水溜まりの消毒もしくは排水	6回/年
<input type="checkbox"/>	雨樋	落ち葉などによる詰まりや破損等の確認	
<input type="checkbox"/>	建物の外観	外壁、窓、屋根、基礎等の腐食、劣化又は破損等の確認	
<input type="checkbox"/>	郵便受け	配達物の整理、転送手続き	1回/年

その他

確認	管理項目	管理内容
<input type="checkbox"/>	有事後の巡回	地震・台風等の後に被害状況の確認
<input type="checkbox"/>	自治会等との連絡	地域の人から所有者に連絡が取れる状況を整えている

「いずれ実家を相続するけど、まだ対応の予定はない。」という方へ 空き家になる前に備えよう

空き家になってから考えればいいのか？
いったん空き家になると、さらに対応が難しくなります。
空き家になる前にできることはしておく。



第5条 家屋・土地について調べよう・登記しよう

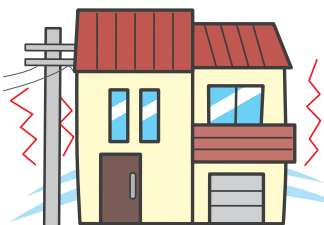
空き家の活用や処分には様々な制約があります。どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど。これらの条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。

建物の性能

■ 耐震性能

昭和56(1981)年以前に建てられた住まいは、必要な耐震性能がなく、活用に当たって支障となることがあります。建築士による「耐震診断」により、耐震性の有無を調べることができます。市で無料又は低廉な費用で診断できますので担当窓口にご相談しましょう。

(「第11条 窓口で相談してみよう」参照)



■ 劣化状況

屋根、外壁、主要構造部などの劣化が進んでいる場合に、活用に当たって支障となることがあります。既存住宅状況調査技術者等による「建物調査」(インスペクション※)により、劣化状況を調べることができます。

※インスペクション：既存住宅状況調査技術者や建築士が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務を指します。

(「第11条 住宅のリフォーム・解体などについて相談してみたい方」参照)



建物・土地の規制等

建物が立地する場所によって法や条例の規制により、活用できる用途が定められています。

■ 接道

都市計画区域内では、敷地が建築基準法上の道路に2m以上接していないと、増改築できない場合があります。また、道路の幅が4m未満の場合、増改築等する際に自分の敷地側に後退することがあります。これは消防・救急等緊急車両の通行を確保するためのものです。詳細は、市建築住宅課、専門家等窓口にお問い合わせしましょう。

(「第11条 窓口で相談してみよう」参照)

■ 農地や山林の制限

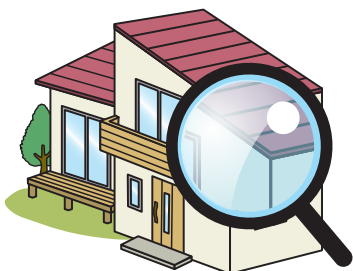
建物の敷地以外に農地や山林を所有している場合、様々な制限があります。農地は法令により売買や地目の変更等ができないこともありますので、農地法については市農業委員事務局、農業振興地域の整備に関する法律の制限については市農林課に問合せましょう。山林は、森林法等の制限により、保安林の指定をされていると、活用できないこともありますので、県の農森林事務所に問合せましょう。

(「第11条 窓口で相談してみよう」参照)

土地、建物の価値

■ 実際の取引価格

不動産の価格は、実際の位置や形状などの条件によって、大きく異なります。また、不動産業者によっても異なりますので、複数の不動産業者に問合せみましょう。



■ 参考値(公示地価等)

公示地価、基準地価又は路線価で概ねの土地価格が参考になります。(国土交通省又は国税庁のホームページ参照)

また、土地、建物の固定資産評価額は、固定資産税納税通知書の明細(例年4月送付)に示されており、市で固定資産税の評価額の証明書を取得することもできます。ただし、市場の売買価格とは異なります。

(「第11条 空き家に関する自治体等相談窓口」参照)

不動産登記

空き家の活用や処分のためには、正しく登記されていることが必要です。不動産登記は、土地や建物の所在・面積、所有者の住所・氏名などを登記簿に記載し、権利関係などが誰にでもわかるようにすることで、取引の安全と円滑を図るものであり、権利について第三者に主張することもできます。ただし、登記の変更や訂正には時間がかかることもあります。

■ 確認事項

- 1 **所有者**：「登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面）」又は「登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）」の「権利部所有権」欄に所有者が記載されています。共有や、既に亡くなられている方などの所有になっていないか確認します。
- 2 **境界**：「境界確定書」等を閲覧し、土地の境界が確定されているか確認します。境界が未確定の場合、売却に時間がかかる場合があります。

■ 確認する資料

不動産登記は「登記事項証明書」又は「登記事項要約書」の交付を受けること等で確認することができます。また、面積や所在を確認するための「図面類」も確認しておきましょう。

管轄の法務局で直接申請費用は数百円程度です。なお、確認には、地番や家屋番号が必要です。詳しくは、法務省のホームページ又は管轄の法務局にお問合せください。

■ 登記方法

必要書類を揃えて、登記申請をします。図面等の作成や相続人全員の同意等が必要な場合があります。また、登録免許税（相続の場合：固定資産税評価額×0.4%）も必要となります。登記手続は自身で行うことも可能ですが、専門家に依頼する方法もあります。相続登記をしないと現実的に処分が難しいので、相続発生時には相続登記をしましょう。
 （「第11条 登記、税など法律について相談してみたい方」参照）



第6条 話し合おう・相続について相談しよう

住まいをどうするのか決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま**放置しがち**です。また、管理や処分には所有者の**一定割合の合意**が必要なため、共有で相続すると、意思決定できず、空き家になったり、管理されにくくなりがちです。

あらかじめ、家族で相談しましょう。また、無用なトラブルを避けるため、**遺言書**を作ることも有効です。

■ 相談項目

家族1人1人で、抱える事情が異なります。それぞれの条件、空き家を抱えるリスクなどの課題を認識した上で、家族にとって必要な家なのかどうか話しあいましょう。
にチェック ✓ してみましょう。

- (必要な場合) 誰が所有し、使用するのか。**
- (必要ない場合) 誰が管理し、いつ処分するのか。**

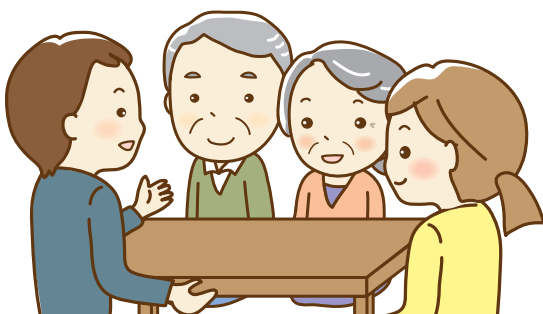
■ 遺言書

遺言書には主に、自筆証書遺言と公正証書遺言があります。一定のルールに則って書かれていなければ、法的に有効なものとはなりませんので注意が必要です。

- 1 **自筆証書遺言**：遺言者が、遺言の全文・日付・氏名を自書し、捺印した遺言。記載が不完全な場合には、有効な遺言になりません。※令和2年7月10日より法務局における保管制度が創設されました。詳しくは、法務省のHPまで
- 2 **公正証書遺言**：遺言者の指示により公証人が筆記した遺言書に、遺言者、公証人および2人以上の証人が、内容を承認の上署名・捺印した遺言。

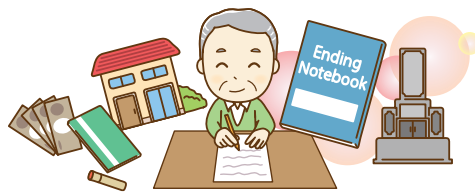
生前贈与

亡くなる前に、財産を贈与するもの。あらかじめ住まいを贈与することで、空き家の発生を防ぐこともできます。法定相続人以外に対して贈与することも可能です。ただし、贈与に当たっては、贈与税等が発生する可能性があります。



エンディングノート(終活ノート)

自らの希望などを記したノートのことで、法的効力を有するものではなく、あくまで家族などが参考にするためのものです。



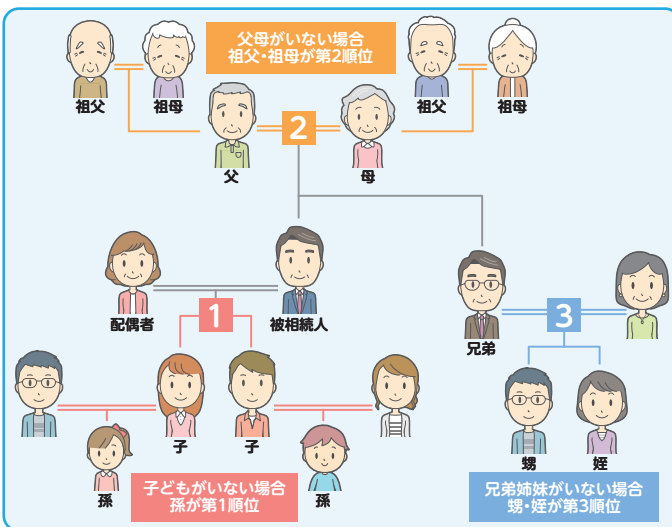
相続の方法

相続財産(空き家)については、遺言書があれば遺言に従って相続が行われることとなりますが、遺言書がなければ相続人全員で協議(話し合い)をして相続財産の分け方を決めることとなります。法定相続割合が基本とはなりません。話し合いで自由に決めることができます。

法定相続

法定相続人は右図のとおり▶

被相続人が亡くなった場合、第1順位の方に相続されます。第1順位の方が1人もいない場合、後順位の方が相続人になります。なお、配偶者はどの順位でも必ず相続人になります。また、各順位に応じて相続割合が定められています。



相続放棄

相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債なども含め、全ての財産を相続しないことです。一方で空き家の相続を放棄しても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残るため(民法940条1項)、引き続き管理していく必要があります。また、空き家は相続人全員が相続放棄した場合も、自動的に国の財産にはなりません。なお、相続放棄は、相続人になったと知ってから三箇月以内に家庭裁判所に対し手続を行うことが必要です(民法940条1項)。

代襲相続(だいしゅうそうぞく)

被相続人の死亡以前に被相続人の子や兄弟姉妹が死亡等により相続権を失っていた場合に発生する相続で、簡単に言えばすでに死亡してしまった人の代わりに、その子(被相続人から見て孫や甥姪)がこれらの人の相続権を承継する制度のことを言います。

共有名義になった場合

法定相続などにより、住まいを共有持分とした場合、行為の内容により共有者の一定割合の合意が必要になります。

■ 変更・処分行為(民法251条)

(増改築、売却、解体など)

共有者全員の合意が必要。

共有名義人が死亡した場合、共有持分が相続人の数だけ細分化することになり、合意形成はさらに困難になる例が多くあります。

■ 管理行為(民法252条本文)

(共有物を貸す、賃貸借契約の解除など)

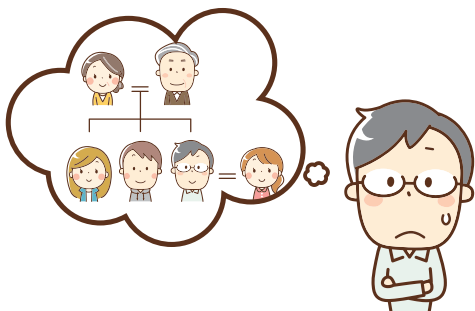
各共有者の持分の価格に従い、その過半数の合意が必要です。

■ 保存行為(民法252条ただし書)

(建物のメンテナンス、雑草木伐採など)

原則として共有持ち分けにかかわらず、共有者が単独で行うことが可能です。

(「第11条 空き家に関する自治体等相談窓口(一部民間も含む)」参照)



第7条 家屋を片付けよう

自分以外では捨てるかどうかの判断も難しく、時間もかかるもの。多くの家財が残った空き家は、活用が難しく、放置されがちです。空き家になる前に、あらかじめ整理しましょう。

使わないものは捨てる 仏壇・位牌又は神棚

「もったいない」「まだ、使える」...では、物は残っていきませんが、引き継ぐ方のためにも意識を変え、思い切って片付けましょう。家の中の物が減ることで、普段の生活もずいぶん快適になります。



空き家所有者の1/3程が「仏壇など捨てられないものがあるから空き家になっている。」とのこと。

仏壇や神棚の処分について定める法令はなく、あくまで宗教的な行為ですが、仏壇・位牌等はご先祖様を供養してくれているお寺へ、神棚についてはお近くの神社に相談するのが一般的です。また、仏具店や遺品整理会社等でも引き取りをしてくれるところがありますので、相談してみましょう。

片付けの専門家、専門書

専門家の整理収納アドバイザーは、物が片付かない原因を根本的に解決するノウハウを持っています。遺品整理会社にも、生前整理を請け負ってくれるところがあります。また、片付けに関する書籍がいくつも出版されています。読んでみると意識が変わるかもしれません。

トラブル事例(家財道具の処分)

空き家の解体工事と家財道具の処分を同一業者に委託したところ、家財道具の処分が予想以上の金額となった。

トラブル事例(悪徳業者)

家財道具の無料引き取り業者に依頼したところ、高額な運び出し費用と運搬費とを請求された。

第8条 任せよう

認知症などにより、住まいの管理や処分のための判断が難しくなり、必要な対応がとれなくなることも。そんな時は、後見人が必要な支援を行うことができる**成年後見制度**を活用しましょう。

成年後見制度

判断能力が不十分になると、不動産や預貯金の管理や各種契約を結んだりしようとしても、自分で判断をすることが難しくなります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援する制度です。

■ 任意後見制度

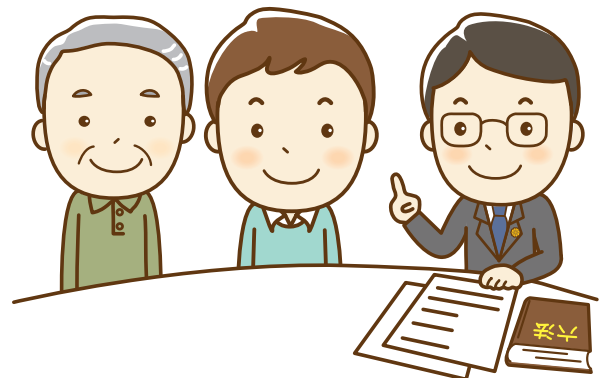
本人の判断能力があるうちに、あらかじめ代理人（任意後見人）を選び公正証書で財産管理等の代理権を与える任意後見契約を結ぶ制度です。本人の判断能力が低下したあと、任意後見人は、家庭裁判所が選任する任意後見監督人の監督のもと契約で定めた事務を行います。

■ 法定後見制度

本人の判断能力が低下したあと、親族等からの申立に基づき、家庭裁判所が成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）を選びます。

成年後見人等は、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

〔第11条 成年後見を検討したい〕「登記、税など法律について相談してみたい方」参照





所有する不動産、権利関係を確認しよう！

知りたいこと	答えが書いてある書類 ※自宅にない場合の取り寄せ先	専門家に お願いする場合
土地・建物が誰の名義か 知りたい		
番地を知りたい	・登記事項証明書 ・公図、地積測量図 ※法務局 (P12)	司法書士 土地家屋調査士 (P13)
面積を知りたい		
他に所有している土地建物 があるか知りたい	固定資産税・都市計画税納税通知書 ※(市) 税務課 固定資産課税台帳、名寄帳 ※(市) 税務課	

所有する不動産(空き家・空き地含む)について

現在空き家がある場合や将来的に空き家になりそうな不動産の内容を記入するページです。不動産について、まず自分で確認しておくことが大切です。また、第三者に相談するとき役立ちます。

(土地)

所在地		地目	面積 (地積)	名義人(共有者)		備考 (約定・除草、固定資産税など)
(所在)	(番地)			(権利者)	(乙区)	
茨川市	番	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 農地(田・畑) <input type="checkbox"/> その他()	m	持分: 分の	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
茨川市	番	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 農地(田・畑) <input type="checkbox"/> その他()	m	持分: 分の	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

土地の登記事項証明書の例

The example form shows a registration for land in Maebashi City. It includes fields for location (Maebashi City, Maebashi Ward, Maebashi 1-10-1), area (300.00 m²), and registration date (October 14, 2020). It also lists rights such as mortgage and other interests.

(建物)

所在地		種類・構造 (①種類②構造)	面積 (③床面積)	名義人(共有者)		備考 (清掃・修繕、固定資産税など)
(所在)	(番地)			(権利者)	(乙区)	
茨川市	番	① <input type="checkbox"/> 居宅(一戸建・賃貸用共同・賃貸用戸建) <input type="checkbox"/> その他 ② 造	m	持分: 分の	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
茨川市	番	① <input type="checkbox"/> 居宅(一戸建・賃貸用共同・賃貸用戸建) <input type="checkbox"/> その他 ② 造	m	持分: 分の	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

建物の登記事項証明書の例

The example form shows a registration for a building in Maebashi City. It includes fields for location (Maebashi City, Maebashi Ward, Maebashi 1-10-1), building type (Residence), area (300.00 m²), and registration date (October 14, 2020). It also lists rights such as mortgage and other interests.

家系図

空き家を相続した人・する人を確認しておきましょう

※わかる範囲で書いてみましょう。

※自分の出生から現在までの戸籍を用意しておくとい良いでしょう。

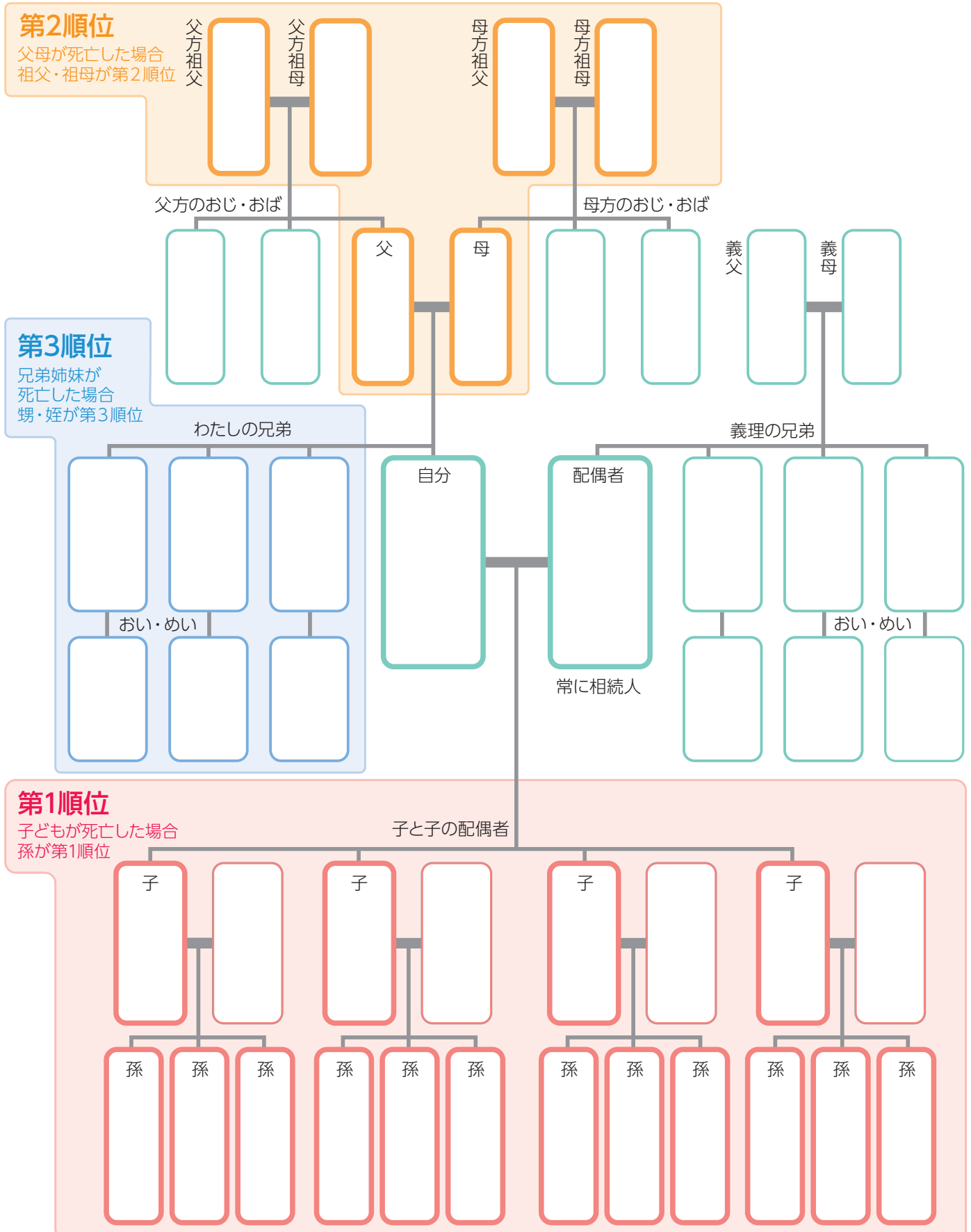
法定相続人

配偶者：常に相続人

第1順位：子(卑属)・代襲相続人(孫・曾孫)

第2順位：親(尊属)

第3順位：兄弟姉妹・代襲相続人(一代に限り)



相続の発生した時点における家族、親族の構成によりケースが異なりますので専門家への相談をおすすめします。
 (「第11条 空き家に関する専門家等の相談窓口」参照)

「空き家はあるが、おそらく今後も使わないだろう。」という方へ 住まない空き家を手放そう

利用しない空き家を抱えていても**価値も下がり、費用もかかる**ばかり。
思い出のある住まいであっても、いつかは処分する日が来ます。



第9条 空き家を売ろう・解体しよう

劣化が進むほど、**売りにくくなります**。老朽化が進み、買い手がつかない、費用がかかるばかり。特に、**耐震性がない空き家は解体**することも有効な選択肢です。相続した空き家を条件下で売却すれば、税制優遇が受けられることもあります。

売却の方法

■ 不動産事業者へ依頼

不動産事業者と媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、事業者が買い取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産事業者に査定してもらいましょう。

■ 市の空き家バンクへ登録、情報提供制度の利用

市が運営する空き家バンクに登録したり、協力宅建業者に情報提供して販売促進したりなど、買い手を見つける方法もあります。

(「第11条 空き家に関する自治体等相談窓口」参照)

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた一戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの(昭和56(1981)年5月以前に建築され、耐震改修をしたもの)を相続後3年以内に売却(解体して売却も)した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細な要件については、税務署に問い合わせてみましょう。

(「第11条 空き家に関する自治体等相談窓口」参照)

本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
譲渡所得 = 譲渡価格 - 取得費(譲渡価格×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
※取得費が不要の場合、譲渡価格の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

〈前提条件〉
・昭和55年建築
・被相続が20年間所有
・除却費200万円
・取得価格不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: 0円
(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - **3,000万円**) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額: 55万円
(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

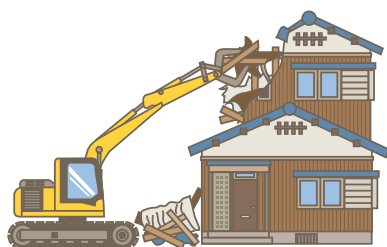
解体費用について

構造や規模、築年数、事業者によっても様々ですので、複数業者に見積もりを依頼して比較検討するのがよいでしょう。立地や構造により重機で解体ができず手作業の場合、さらに費用がかかります。また、用地が必要となる場合もあるので、事前に業者とよく相談しましょう。

※解体工事業者の探し方

解体工事業協同組合等にお問い合わせください。また、市のホームページでは入札参加登録業者をご紹介します。

(「第11条 住宅のリフォーム・解体などについて相談してみたい方」参照)



参 考

解体による固定資産税額の変化

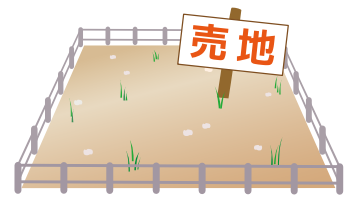
空き家を除却すると、固定資産税の住宅用地特例が解除され、一般的には土地の税額が上がります。ただし、除却しなくても、特定空家等に認定され市から勧告を受けると、特例の対象外となり、税額が上がります。また、除却により家屋自体の税や管理等に係る費用がなくなり、損害が生じた場合の相手方への賠償費用なども考えれば、除却により必ずしも負担が増えるとは限りません。

事 例

○除却することにより売却できた事例 Aさんは危険な状態の空き家を除却した。その土地は建築基準法の接道要件を満たしておらず、再建築が不可能なことから、買い手を見つけるのは困難と思われた。しかし、不動産業者が隣接地の居住者Bさんに土地の購入を打診したところ、Bさんは建替えを検討していたため、Aさんの土地を購入してくれることになった。

「近所に空き家があり、なんとかしたい。」という方へ

心配な空き家から 地域を守ろう



空き家の管理は**所有者の責任**です。でも、所有者が対応しない場合、地域の住環境にも悪影響を及ぼすかもしれません。そんなときは、みずから**地域を守る**ことも必要です。

第10条

わが家を守ろう・地域を守ろう

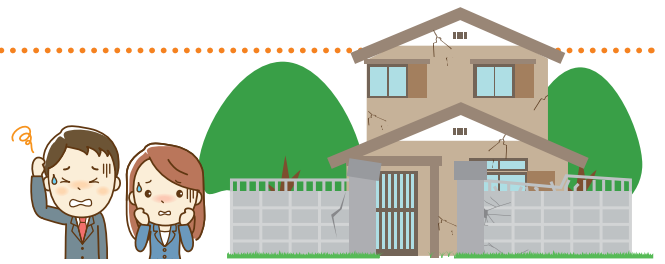
隣の家が空き家になると、あなたにも影響を及ぼすかもしれません。でも、あなたができることと、できないことがあり注意が必要です。所有者への連絡や自治会による管理などにより、地域で守りましょう。

隣の空き家への対応例

所有者が状況を把握していない場合があるため、所有者に現状を伝え、対応を促しましょう。

■ 庭木の枝が張り出してきた場合

隣家の庭木の枝が張り出して塀からはみ出している場合、自分で切るのではなく、庭木の所有者に対して、その枝を切除するように請求することができます（民法163条1項）。対応してもらえない場合は、訴訟等を提起することもできます。一方、木の根が境界線を越えて侵入してきたときは、その木の所有者の承諾なしにその根を切り取ることができます（民法163条2項）。



■ 屋根や外壁が崩れそうな場合

民法に直接の規定はありませんが、同様に、隣家の所有者に対応を請求する権利が判例で認められています（物権的請求権）。対応してもらえない場合は訴訟等を提起することもできます。

隣地の所有者が不明の場合

自治会等が連絡先を把握している場合もありますので、相談してみましょう。

■ 自分で対処する

- ① **公示送達による訴訟手続** 所有者は判明しているが所在不明の場合は、その旨を裁判所に申し立てて訴訟できます。判決を得れば、所有者がすべき措置を代替することができます。
- ② **不在者財産管理人の選任申立（民法25条）**：所有者の所在等が不明な場合、利害関係人は、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、不動産の売却等も行います。
- ③ **相続財産管理人の選任申立（民法952条）**：所有者が亡くなっており、相続人もいない（相続人全員が相続放棄している場合を含む。）場合、利害関係人は相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された相続財産管理人は、亡くなった所有者の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。

■ 市の担当窓口へ連絡

自分で対処することが難しい場合は、市の担当窓口へ連絡してみましょう。市は法令に基づき、調査や所有者への指導等を行うことができますが、所有者を確知できるとは限らず、その解決には相当の時間を要することが多くあります。



地域で管理する

自治会等が空き家を交流施設として活用している例もありますので、自治会や地域団体等で活用しながら管理することも検討してみましょう。

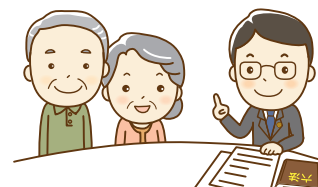
空き家の寄付

一般的には、自治体は使用する目的がなければ、土地や空き家の寄付を受け入れません。市では道路拡幅等の公的計画用地以外は寄付を受け付けていません。

「空き家をどうしたらいいか相談したい」「専門的なアドバイスが欲しい」という方へ

相談しよう・専門家に頼ろう

住宅の調査や売買、法律や税金など、**専門家の知識**をうまく使いながら、
上手に住まいと地域を守りましょう



第11条 窓口で相談してみよう

空き家に関する自治体等相談窓口(一部民間も含む)

■ 空き家全般・空き家について色々聞いてみたい方

空き家に関する一般的な事、相談先がわからない時

※1、※2：正式名称は次頁参照

内容	相談先	TEL	URL等
全般(市内に空き家を所有の方)	(市)政策創造課	0279-22-2401	https://www.city.shibukawa.lg.jp/kurashi/hikkoahi-sumai/sumai/akiya/index.html
空き家相談—毎月第2水曜開催—(宅建士応談)	宅地建物取引業協会 ※1 全日本不動産協会 ※2	上記番号に予約	相談会場：渋川市役所本庁舎内

組織	住所	TEL	URL
群馬県県土整備部住宅政策課	前橋市大手町1-1-1	027-897-2889	http://www.pref.gunma.jp/07/bi0100002.html
ぐんま住まいの相談センター	前橋市紅雲町1-7-12 (群馬県住宅供給公社内)	027-210-6634	http://www.gunma-jkk.or.jp/

■ 不動産全般

家屋	空き家解体補助金・リフォーム補助金、耐震改修、改築、建築確認等	(市)建築住宅課 TEL 0279-22-2072
土地	固定資産税(固定資産保有の課税)	(市)税務課 TEL 0279-22-2189
	不動産取得税(不動産取得時の課税)	(県)税務課 TEL 027-226-2192
	登記・登録免許税(登記等の課税)	(国)前橋地方法務局 渋川出張所 TEL 0279-22-0242
	農地の取扱い(①農業振興地域関係等 ②農地法等)	①(市)農林課 TEL 0279-22-2593 ②(市)農業委員会事務局 TEL 0279-22-2920

こんなときには…

空き家の管理を委託したい

- 空き家の管理サービス、除草剪定清掃
(公社)渋川市シルバー人材センター TEL 0279-22-4688
- 空き家の管理サービス(ふるさと納税返礼品)
(市)政策創造課 TEL 0279-22-2396

空き家の利活用(売買・賃借)したい

- 空き家バンク ● 情報提供制度
(市)政策創造課 TEL 0279-22-2401
宅地建物取引業協会※1、全日本不動産協会※2

空き家をリフォームしたい

- 空き家リフォーム補助金
(市)建築住宅課 TEL 0279-22-2072

空き家を解体したい

- 解体の方法 ● 見積の相談
空き家相談
(政策創造課・宅建協会※1、全日※2)
- 空き家解体補助金
(市)建築住宅課 TEL 0279-22-2072

所有者が亡くなった時(空き家関係のみ)

- 市県民税・固定資産税の相続人代表者の届け出
(市)税務課 TEL 0279-22-2189
- 相続登記手続き
(国)前橋地方法務局 渋川出張所 TEL 0279-22-0242
- 固定電話(名義変更)
NTT等
- 水道 ● 下水道の手続き
水道料金等収納業務委託受注者 TEL 0279-22-2531

家屋内の片付けをしたい

- 廃棄物の処理
(市)環境政策課 TEL 0279-22-2114

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

- 申告
(国)高崎税務署 TEL 027-322-4711
- 被相続人居住用家屋等確認申請 ● 確認書交付
(市)政策創造課 TEL 0279-22-2401

成年後見を検討したい

- 成年後見制度について
(市)成年後見サポートセンター TEL 0279-25-7196
(高齢者安心課内)

空き家に関する専門家等の相談窓口

■ 住宅・土地の取引等について相談してみたい方（売却・賃貸）

住宅・土地取引、賃料の相談（無料相談日はホームページに記載）

組 織	住 所	TEL	URL
一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会※1	前橋市天川大島町1-4-37	027-243-3388	http://www.takken.cc/
公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部※2	前橋市新前橋町19-2 全日群馬会館	027-255-6280	https://gunma.zennichi.or.jp/

住宅・土地の適正価格 賃料の相談

組 織	住 所	TEL	URL
公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会	前橋市紅雲町1-7-12	027-243-3077	http://www.kantei-gunma.jp/

■ 登記、税など法律について相談してみたい方

（空き家の所有者や相続人を知りたい、所有者が管理できない場合どうしたらよいか知りたいなど）

空き家に関するトラブル等、法律全般の相談

組 織	住 所	TEL	URL
群馬弁護士会	前橋市大手町3-6-6	027-233-4804	https://gunben.or.jp/

相続・売買等登記手続、相続財産管理人制度、民事信託、不在者財産管理人制度、成年後見制度の相談

組 織	住 所	TEL	URL
群馬司法書士会	前橋市本町1-5-4	027-224-7763	http://www.gunma-shihoshoshi.or.jp/

相続、戸籍調査、財産調査、遺産分割協議書・法定相続情報証明作成

組 織	住 所	TEL	URL
群馬県行政書士会	前橋市日吉町1-8-1	027-234-3677	https://www.gunma-gyousei.jp/

登記・境界確定などの相談

組 織	住 所	TEL	URL
群馬土地家屋調査士会	前橋市鶴光路町19-2	027-288-0033	http://g-chousashi.or.jp/

■ 住宅のリフォーム・解体などについて相談してみたい方

耐震診断・インスペクション・リフォームについての相談

組 織	住 所	TEL	URL
一般社団法人群馬県建築士事務所協会	前橋市元総社町2-23-7	027-255-1333	https://www.sekkei-gunma.jp/
一般社団法人群馬建築士会	前橋市元総社町2-5-3	027-252-2434	https://gunmakenchikushikai.or.jp/
一般社団法人群馬県木造住宅産業協会	前橋市紅雲町1-7-12	027-221-1113	http://www.mokujyuukyuu.com/index.html
一般社団法人群馬県建設業協会	前橋市元総社町2-5-3	027-252-1666	http://www.gun-ken.or.jp/

解体費用などに関する相談

組 織	住 所	TEL	URL
群馬県解体工事業協同組合	高崎市中泉町611-1 (株式会社坂本工業内)	027-373-5117	http://kaitai.chiharuya.com/

■ 利活用について相談してみたい方

空き家活用・住みかえ支援事業

組 織	住 所	TEL	URL
ぐんま住まいの相談センター	前橋市紅雲町1-7-12 (群馬県住宅供給公社内)	027-210-6634	http://www.gunma-jkk.or.jp/

マイホーム借上げ制度について

組 織	住 所	TEL	URL
一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)	東京都千代田区平河町1-7-20	03-5211-0772	https://www.jt-i.jp/

発行 令和3年2月

渋川市役所総合政策部 政策創造課 渋川市石原 80 電話 0279-22-2401

制作協力 [協定締結団体]

群馬司法書士会

群馬県行政書士会

一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会

公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部

群馬県不動産鑑定士協会

群馬土地家屋調査士会

渋川市シルバー人材センター

URL <https://www.city.shibukawa.lg.jp/kurashi/hikkoahi-sumai/sumai/akiya/index.html>

渋川市 空き家

検索