

# 富士市空き家管理ガイド

## 空き家について 考えてみませんか？

空き家は他人ごとではありません  
空き家について考えてみましょう



富士市都市整備部住宅政策課



# はじめに

国の調査によると、本市の空き家は約14,000戸あり、今後も増加が見込まれます。空き家の増加は、町の防犯性、防災性の低下や景観上の問題を生じるとともに、地域コミュニティの衰退を招くことから、社会問題となる恐れがあります。

## 本パンフレットの特徴

### これまでの相談と専門家の回答を掲載しています

静岡県と県内市町が各地で開催した「空き家に関するワンストップ相談会」では、宅地建物取引士、司法書士、税理士、建築士、行政などが相談に対応しました。

このパンフレットでは、相談会で多かった相談内容と回答を掲載していますので、是非参考にしてください。



このマークは、静岡県が主催した「空き家に関するワンストップ相談会」で多かった相談です。  
(個人情報保護のため一部加工しています)

# 目次

* 空き家を放置していると・・・・・・・・・・・・・・・・	1
* 空家等対策の推進に関する特別措置法・・	2
* 空き家になる前が大切です！・・・・・・・・・・	3
* 適正に管理しましょう・・・・・・・・・・・・・・・・	4
* 売りたい！貸したい！・・・・・・・・・・・・・・・・	5
* 解体したい！・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
* その他空き家に関するお知らせ・・・・・・・・	7
* 相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8

※ この冊子では法律用語で使われる場合を「空家」、一般的な名詞で使われる場合は「空き家」と表記してあります。

# 空き家を放置していると…



シロアリなどによる床の腐食や動物の棲家になることがあります。



割れたガラスなどで、通行者などに怪我をさせてしまう原因になることがあります。



周辺環境が悪くなる  
ことがあります。



不法にごみが捨てられたり、放火される恐れがあります。



不審者が侵入する恐れがあります。

**(注意！) 責任を問われることがあります**



瓦や建物の一部が飛散したり、塀や樹木が倒れたりするなどして、他人が怪我などをした場合、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることがあります。

## Q&A

- Q 両親が他界し、空き家を所有しており相続未了です。売却したいと思っていますが、相続人が多く複雑なためそのままとしています。どうしたらよいでしょうか？
- A 相続人との間で遺産分割協議が必要です。可能であれば単独名義に変更して売却することを検討してみましょう。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成27年5月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。法では、空き家の所有者や管理者の方が空き家を適切に管理することや、市町が所有者等に「情報提供」「助言・指導・勧告・命令・代執行」などを行うことができると定められています。



管理が不適切な空き家



現地調査



適正管理指導



市が特定空家等と認定



法に基づく指導又は助言



勧告

(市からの指導又は助言により改善されない場合)



固定資産税等の住宅用地特例の解除

命令



違反した場合は50万円以下の過料

代執行

市が強制的に撤去  
撤去費用を市から所有者に請求

とく てい あき や とう

## 特定空家等とは

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- ・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

## 住宅用地に対する課税標準の特例

区分		固定資産税	都市計画税
200㎡以下の住宅用地		評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
200㎡を超える住宅用地	200㎡分	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
	200㎡を超える分	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3
住宅の建っていない宅地		評価額のとおり	



# 空き家になる前が大切です！

空き家所有者になる前に、親族で相談しておきましょう。



## いつ空き家所有者になる？

国の調査や静岡県の相談会アンケートで空き家所有者になった理由のほとんどが  
「親が亡くなり空き家になった実家を相続した」  
「親が施設に入り実家が空き家になった」

## 空き家になる前にしておくことって何？

### 権利関係の整理



相続の結果、空き家の所有者が共有名義になることがあります。共有名義になると解体や売却をするとき全員の同意が必要となり、結果的に処分が進まず長期間放置されることがあります。居住しているときから親族間で話し合いや遺言書の作成などにより方針を決めておきましょう。円滑な相続がトラブル防止につながります。

### 相続



相続登記がされておらず、前所有者の名義になっていると将来トラブルになる可能性があります。現在の登記を確認しておきましょう。

### 敷地境界の確定



敷地の境界は確定していますか？敷地境界が決まっていないと、のちのち売却する際問題が生じます。早めに敷地境界を確定しておきましょう。

### 税金



空き家の問題は法律や税金などたくさんの知識が必要なうえ、それぞれ状況が異なります。わからないことは、早く相談窓口にご相談してみましょう。(⇒P8)

## Q&A

- Q 土地の境界を知る方法がわかりません。どうしたらよいのでしょうか？  
A 法務局で公図と測量図を取得し、境界を確認します。境界が不明な場合は、土地家屋調査士等に相談してみましょう。



# 適正に管理しましょう

空き家をそのまま放っておくと、劣化の進行が早くなり、売ったり貸したりすることが難しくなったり、改修費など費用が大きくなってしまふ場合があります。老朽化させないために適正に管理しましょう。

## 定期的な手入れ(維持管理)

空き家は定期的な点検、手入れが必要です。

### 外部

- 樹木雑草の手入れ清掃
- 樹木の伐採
- 雨樋、屋根材の破損の確認
- 外壁・基礎の破損の確認
- 建具開閉・ガラス損傷の確認
- ポストの整理
- 玄関の施錠
- 門・塀の損傷の確認



### 内部

- 通風、換気
- 水回りの通水
- 雨漏りの確認
- 家財の整理
- 室内の清掃
- 貴重品は置かない

## 自分で管理できないときは、民間の管理代行を利用



居住地が離れているなどの理由で、自分では管理できない場合は、管理代行等のサービス利用を検討しましょう。

※富士市は公益財団法人富士市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を結びました。  
(⇒P7)

## Q&A

- Q 親が施設に入所して空き家になりました。しばらくは解体せずに維持管理しようと思いますが、将来解体するために、維持管理期間中は何をすればよいでしょうか？
- A 認知症等、自身で判断できない方が所有する不動産を売却・賃貸等の処分行為をする場合は、成年後見人制度の利用が必要です。複数の不動産業者に査定をしてもらい、査定をもとに将来解体して売却する場合のことを家族で話し合ってみてはどうでしょうか。

# 売りたい！貸したい！

人が住まない住宅は早く傷みます。使用しない場合は、空き家を売却したり賃貸することを考えてはいかがでしょうか。



## 不動産屋さんにご相談

まずはお近くの不動産屋さんへ売却、賃貸について相談しましょう。不動産業者さんには「宅地建物取引士」という資格を持った専門家がいます。



## 空き家バンクの利用

「空き家バンク」とは、主に行政が空き家や空き地の物件情報をHPなどにより提供するもので、静岡県宅地建物取引業協会の「スマイミー静岡」や、国交省が運営を委託している全国版空き家バンク等があります。「富士市空き家バンク」はこれらと連携しているため、より多くの方に空き家情報を閲覧していただくことで、利活用の機会が広がりますので、登録をお勧めしております。



## 富士市空き家リフォーム支援補助金交付制度

富士市空き家バンクに登録された空き家を、住宅として利活用するためのリフォーム工事費に対し補助を行います。  
工事費の1/2上限80万円。市外から転入する場合は20万円加算。  
※富士市空き家バンクに登録されている空き家に限り、この補助を受けられる場合は事前にご相談ください。

## Q&A

- Q 売りに出していますが、なかなか売れません。どうしたらよいでしょうか？  
A 価格を下げてみたり、市町の空き家バンクに登録して広範囲に情報を提供するなど、再度不動産業者さんと相談してみましょ。
- Q 家の敷地が道路と接していない空き家を売りたいのですがどうしたらよいでしょうか？  
A 隣地の方に購入していただくよう話をしてみてもよいでしょう。自分で交渉することができなければ地元の不動産業者に依頼し、交渉してもらうことが考えられます。



# 解体したい！

住宅や建物を建て直す以外にも、解体して土地を活用する方法もあります。

## 解体して土地を活用する方法



家庭菜園にする



駐車場にする



地域のためのスペース(防災公園)にする

## 富士市危険空家除却補助金交付制度

市内にある危険な空き家を解体する工事に対して補助を行っています。工事費の1/2上限30万円。所有者が住民税非課税者の場合は工事費の1/10上限20万円を加算。

※すべての空き家が対象になるわけではありません。

解体工事着工前に、必ず補助の対象になるかを確認するための事前申請を行ってください。

### Q & A

Q どのように解体業者を選べばよいでしょうか？

A 解体費用の業者見積を複数とり比較し、建物本体だけでなく部屋の荷物の処分や、塀・樹木・浄化槽も解体する場合は、それらも見積もりに含まれるか確認してもらいましょう。

Q 建物の解体後、付属する農地を処分したいのですがどうしたらよいでしょうか？

A 農地については、近隣で耕作をしている人に売る(引き取ってもらう)ことなどが考えられます。

Q 土地を含む空き家を売却したいのですが、空き家を解体し、更地にしてから売却するほうがよいでしょうか？

A 建物の状況や買う人の希望によって、解体してから売却するか、現状のまま売却するか決めたほうがよい場合もありますので、一概には言えません。不動産業者と相談してみましょう。

# その他空き家に関するお知らせ

## 空き家の発生を抑制するための特例措置

相続があった日から3年目の年の12月31日までに、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から最大3000万円が控除される特例措置があります。※詳しくはお近くの税務署までご相談ください。

※特例措置は2023年12月31日まで。

その他、適用にあたってはさまざまな条件があります。

## 空家等の適正な管理の推進に関する協定

富士市では、公益社団法人富士市シルバー人材センターと空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結いたしました。富士市内に空き家を所有されている遠方にお住まいの方や、ご高齢で管理が困難な方に対して、シルバー人材センターの行う空き家管理業務をご紹介します。詳しい業務内容等につきましては直接お問い合わせ下さい。電話0545-53-1150

※民間事業者においても、同様のサービスを行っています。各自お問い合わせ下さい。

## 富士市空家等対策計画



富士市では、平成30年3月「富士市空家等対策計画」を作成いたしました。今後は、この計画に基づき、地域の皆様や関係団体と連携・協力し空家対策を進めてまいります。

# 相談窓口

窓口にご相談してみましょ。相談内容に応じた相談を受けることができます。

まずは、富士市役所住宅政策課にご相談ください。

空き家の管理  
について

空き家の解体  
について

空き家の利活用  
について

富士市シルバー  
人材センター等  
への管理委託


危険空家除却  
促進補助金制度

富士市空き家  
バンクへの  
物件登録

空き家リフォーム  
支援補助金制度

その他富士市では、多くの相談窓口を設けています。  
お問い合わせ 市民安全課 0545-55-2750

相談の種類	相談日	相談員	相談内容
司法書士による法律相談【予約制】	毎月第1・3金曜日 13:30~15:30	司法書士	相続・登記・成年後見に関する相談など
公証役場出張相談【予約制】	毎月第1火曜日 13:30~15:30	公証人	遺言、任意後見など公正証書に関する相談
不動産に関する相談	毎月第3火曜日 13:30~15:30 ※8月は開催なし	静岡県宅建協会会員	不動産の賃借、売買、相続などに関する相談



**【発行、お問い合わせ先】**

富士市都市整備部住宅政策課

電 話 0545-55-2814

メール [to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp](mailto:to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp)