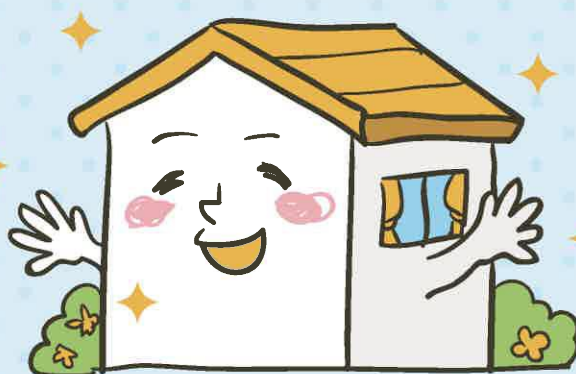


損する？ 空き家 損しない？ 空き家

空き家の発生予防6か条



空き家は、放置すると劣化し、資産価値を損ね、近隣にも迷惑をかけることとなります。対応が遅れると、さらに問題が悪化します。損しないコツは、すぐに対応すること。本書は空き家で損しないための知識や方法を紹介しています。

本書を開いて、今すぐにごできることをやりましょう。

本書の読み方

▲ このページを読んで！ ▼

あなたの状況・お考え

- 空き家なんて自分には関係ない。
- 空き家になっても何も問題はない。
- いずれ実家を相続するけどまだ対応の予定はない。
- 相続した実家にいずれ帰る予定だ。
- 空き家をどうしたらよいかまだ迷っている。
- 空き家はあるが、おそらく今後も使わないだろう。
- 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条 空き家を知ろう。**…………… **1** ページ
空き家とは？ 空き家の何が問題か？ 空き家を巡る最近のあれこれ。
- 2条 備えよう。**…………… **9** ページ
空き家を所有しても困らないため、すぐにでもしたい備えあれこれ。
- 3条 管理しよう。**…………… **15** ページ
きちんと管理していれば大丈夫。管理の方法あれこれ。
- 4条 手放そう。**…………… **19** ページ
使わない空き家は持っても無駄。売却や解体のための方法あれこれ。
- 5条 地域を守ろう。**…………… **21** ページ
隣が空き家になることも。地域を守る方法あれこれ。
- 6条 頼ろう。**…………… **23** ページ
空き家で困ったときの頼れる相談窓口あれこれ。

「空き家なんて自分には関係ない。」
「空き家になっても何も問題はない。」という方へ

1条 空き家を知ろう。

空き家って時々聞くけど、よく分からない。
自分には空き家なんて関係ない。
いったい空き家の何が悪い？
そんなあなたに読んで欲しい、空き家のあれこれ。

01 それも空き家です。



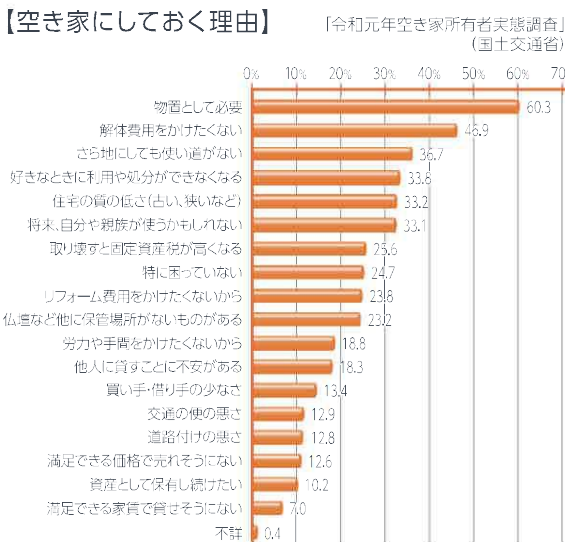
年に数回利用したり、倉庫として利用していても、**普段、住んでいなければ、それは空き家です。**
空き家にする理由は様々。でも、それもこれも空き家です。

空き家とは

空き家とは、住んでいない家のこと。人の出入りの有無や、電気、ガス、水道の使用状況、物件の登記や住民票の内容、管理状況、利用実績などで判断されます。

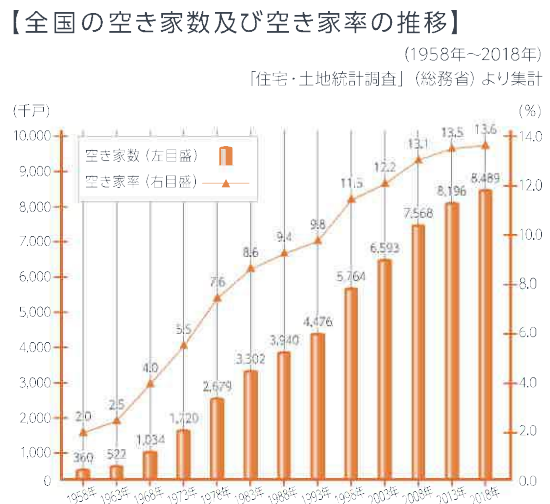
空き家になる理由

空き家になる理由は様々。
でも、それもこれも空き家なんです。



空き家の推移

空き家は全国に850万戸あり、5年前から30万戸増加しました。
また、全住宅の内、空き家が13.6%を占めています。
ナント! 8戸に1戸が空き家という計算になります。



02 身近な問題です。

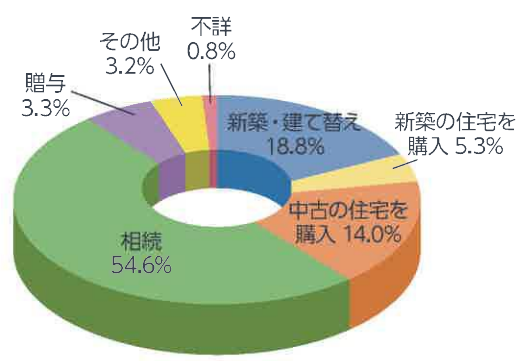


実家の相続、施設への入所、転勤など、よくある理由で、空き家は生じます。隣の家がある日、空き家になることも。空き家は意外に身近な問題かもしれません。

空き家を所有した理由

空き家を所有した理由として、最も多いのは相続(54.6%)。「新築・建て替え」(18.8%)、「中古住宅を購入」(14.0%)などの理由が続きます。両親や兄弟、叔父叔母など親族の死亡により、誰もが空き家を所有することがあります。

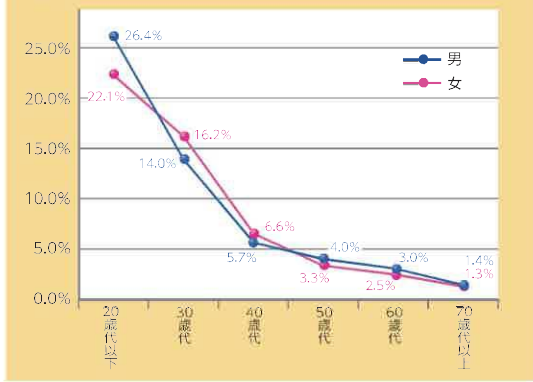
【空き家を取得した経緯】 「令和元年空き家所有者実態調査」 (国土交通省)



Uターンの現実

Uターンの多くは20~30歳代で行われ、それ以降の年代ではほとんど期待できません。一方、空き家の所有者は40歳以上がほとんど。将来、子供が空き家を使うなんてことは、あまり起こらないのかもしれない。

【年代別過去5年以内のUターン者の割合】



【2016年社会保障・人口問題基本調査 第8回人口移動調査】 (国立社会保障・人口問題研究所)

03 住まないと劣化します。



住まいは使うことで換気や通水など必要な管理ができます。

でも、空き家になり、人が使わないと、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かもしれません。

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ます。カビを放置すると、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。また、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。

外壁の剥離

雨樋の詰まり、ひび割れの放置等により、外壁の中に雨水が浸水し、下地が腐食して落下することがあります。

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ていますが、長期間、水を流さないと蒸発し、悪臭の発生や虫が家の中に侵入してくるおそれがあります。

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。

害獣・害虫

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



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、使いたいときに使えなくなるおそれがあります。

その他の問題

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。

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

知らない人が勝手に住みついてしまうおそれがあります。

04 迷惑になります。



 空き家は、**周りに迷惑**をかけます。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。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。空き家は、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、いっそう危険性が高まります。さらに、これらが原因で近隣住宅に損害を与えると賠償請求を受ける可能性もあります。

不衛生になる

すみついたネズミや野良猫は、空き家だけにはとどまりません。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。

景観を損なう

伸びっぱなしの庭木や雑草は、見た目にも好ましくありません。

その他の迷惑

草木が隣家や道路まで伸びると、通行の妨げになります。空き家には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。



あなたの住まいだけでなく、地域全体の価値を低下させてしまうおそれがあります。

第三者に危害を加えた場合の賠償金

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ります。

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

責任があります。



住まいは個人資産。
だから、維持管理は個人の
自由でしょ。



いいえ、住まいは適正に管理
されないと、周辺に悪影響
を与えます。
このため、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

建築基準法、空家等対策の推進に関する特別措置法、民法では、それぞれ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、その責任を問われることがあります。

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するように努めなければならない。

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。

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

2015年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、

- ①そのまま放置すると、倒壊するなど危険な状態
- 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などの空き家を「特定空き家等」と定めています。

住まいの劣化が進み、周りに迷惑をかけるようになると、特定空き家等に認定され、適切な対応をとるよう、市から指導や勧告、命令を受けることがあります。

特定空き家等に認定され、市からの状況改善に向けた指導にも従わない場合、勧告がおこなわれ、住宅用地の特例という固定資産税と都市計画税に対する優遇措置が受けられなくなってしまいます。

空き家は定期的な管理を心掛け、市から改善の指導があった場合はすぐに対処するようにしましょう。

06 お金がかかります。



空き家の所有には、様々な費用が必要です。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。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金が必要になることもあります。



空き家の所有に必要な一般的な費用の例

固定資産税

税額は建物や敷地の課税標準額×1.4%。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税が減額されます。なお、空き家になって老朽化しても建物の課税標準額が0円になることはありません。

住宅用地の特例

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

◆小規模住宅用地

- 200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分) を小規模住宅用地といいます。
- 小規模住宅用地の課税標準額については、価格の6分の1の額とする特例措置があります。

◆一般住宅用地

- 小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、300㎡の住宅用地 (一戸建住宅の敷地) であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡分が一般住宅用地となります。
- 一般住宅用地の課税標準額については、価格の3分の1の額とする特例措置があります。

(参考) 特定空き家等に対する住宅用地特例の適用除外

特定空き家等に認定され、市から勧告を受けると、住宅用地特例から外れ、税額が上がることがあります。(⇒5ページ「適切に管理されていない空き家への措置」参照)

都市計画税

都市計画法による市街化区域内に所在する場合にかかります。税額は課税標準額×0.3%。

維持管理費

草刈り、破損箇所の修理など。



その他

上記の他にも、必要に応じて、火災保険や光熱水費、町内会・区費など。

07 相続でもめます。



👉 住まいは分割できません。その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、管理されなくなりがち。処分や管理を巡ってトラブルになることも…。

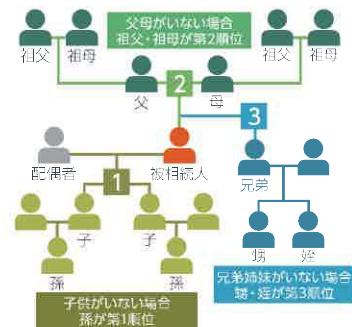
相続の方法

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すが、話し合いで自由に決めることができます。

※令和6年(2024年)4月1日より相続登記の申請が義務化されます。相続により(遺言による場合を含みます。)不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

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。



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。

- 保存行為**(建物のメンテナンス、雑草木伐採など)(民法252条ただし書)
原則として、共有持分にかかわらず、共有者が単独で行うことが可能。
- 管理行為**(賃貸借契約の解除など)(民法252条本文)
各共有者の持分の価格に従い、その過半数の合意が必要。
- 変更・処分行為**(増改築、売却、解体など)(民法251条)
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。

相続放棄

相続放棄とは、住まいだけでなく、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。相続人になったと知ってから3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915条、938条)。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。なお、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なるわけではありません。

08 価値が下がります。

住宅の販売価格予測



👉 空き家は今後も増える一方、世帯数は減少する見込み。ニーズが減れば、当然、価値は下がります。空き家は必ずしも売れるわけではなく、お金を払って引き取ってもらう「**負動産**」になるかもしれません。

将来の世帯数

富士市の世帯数は今後も単身世帯が増えることで緩やかに増加していき、令和12年(2030)年度をピークに減少していくと予想されています。

【富士市の世帯数の推移】 [第六次 富士市総合計画]

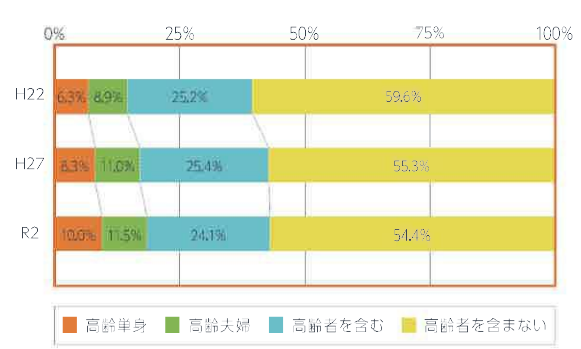


※世帯数は、住民基本台帳と人口の中間推計を用いて、本市独自に推計しました。

高齢者のみの世帯数の推移

高齢者単身や高齢者夫婦世帯の割合が増加しています。将来的に住み続けられない住宅は空き家となる可能性が高まります。

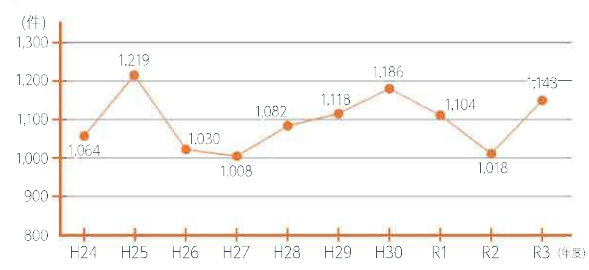
【富士市の世帯割合の推移】 [国勢調査]



新築住宅の件数

富士市では、過去10年間の新築専用住宅の件数は概ね1100件となり、今後も同様の件数となることが予想されます。今後、世帯数が減少し、高齢者の持ち家が中古住宅市場に出てくると、空き家が売れにくくなるかもしれません。

【新築専用住宅の件数】 [富士市建築土地対策課データ]



「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

2条 備えよう。

いずれは空き家になるけれど、そうってから考えればいいのでは？

でも、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。そう、今すぐ備えよう。

09 調べよう。

損しないポイント



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。まずは調べてみましょう。

建物の性能

耐震性能

1981年(昭和56年)5月以前に建てられた住まいは、必要な耐震性能がなく、活用にあ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。(相談先:建築土地対策課 TEL 0545-55-2791)

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も、活用にあ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、アドバイスをを行う専門業務を指します。

建物の規制等

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。市の建築担当窓口にて問合せみましょう。

市街化調整区域

都市計画法に基づき、市街化を抑制する「市街化調整区域」として定められた土地では、建物の利用者や利用方法が制限されているため注意が必要です。ただし、市街化調整区域であっても、限定的に制限が緩和される場合もあります。(相談先:建築土地対策課 TEL 0545-55-2791)

接道

敷地が道路に一定以上接していないと、再び建築することができない場合もあります。

土地の規制等

防災マップ

洪水、土砂災害、津波、高潮、ため池の決壊など、自然災害のリスクを把握することで、土地や建物の今後の活用に際して、備えをすることができます。その土地の危険性については防災マップが公開されています。防災マップは、市ホームページ等で確認できます。(相談先:防災危機管理課 TEL 0545-55-2715)

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、それらにも様々な制限があります。農地は、農地法の制限により売買や地目の変更等ができないこともあります。山林は、森林法の制限により、保安林の指定をされると、活用できないこともあります。(相談先:【農地】農業委員会事務局 TEL 0545-55-2880 【山林】林政課 TEL 0545-55-2783)

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分かります。これらは、国土交通省又は国税庁のホームページで調べることができます。また、土地、建物の評価額は、固定資産税通知書に示されており、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。(相談先:資産税課 TEL 0545-55-2743)

登記しよう。



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。権利について第三者に主張するためにも登記が必要です。登記の**変更や訂正には時間がかかる**こともあります。まずは、正しく登記されているか確認しましょう。

不動産登記

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、一般に公開することにより、権利関係などが誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑を図るものです。

確認事項

- ① **所有者**：「登記事項証明書」に所有者の住所や氏名が記載されています。記載事項の変更の有無や、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**：地図、図面類を閲覧し、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」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。



確認方法

登記事項証明書の交付を受ける方法は、次の3種類の方法があり、費用は申請方法によって異なります。

- ① 法務局の窓口で申請し、交付を受ける。(1通600円)
- ② インターネットで申請し、郵送で交付を受ける。(1通500円)
- ③ インターネットで申請し、法務局の窓口で交付を受ける。(1通480円)

なお、いずれの方法で交付を受ける場合でも、地番、家屋番号(固定資産税通知書に添付される課税通知書などに記載されています)が必要です。詳しくは、法務省のホームページ又は静岡地方法務局 富士支局にお問合せください。

(相談先:静岡地方法務局 富士支局 TEL 0545-53-1200)

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、専門知識が必要となりますので、必要に応じて、専門家に依頼する方法もあります。

話し合おう。



住まいを将来どうするのか、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。あらかじめ、家族で相談しておきましょう。また、相続時の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。それぞれの事情や条件、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、次のことを決めておきましょう。

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

遺言書

遺言書には、①自筆証書遺言、②公正証書遺言、③秘密証書遺言、の3種類があります。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。

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。そのいずれかが欠けていたり、記載が不完全な場合には、有効な遺言になりません。
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
秘密証書遺言	遺言者が遺言書に署名・捺印の上封印し、封紙に公証人および2人以上の証人が署名・捺印等をした遺言

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す。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。



生前贈与

亡くなる前に、財産を贈与するもの。予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、贈与税の対象となります。

12

片付けよう。



空き家の活用や処分には片付けが必要です。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

「もったいない」「まだ、使える」こうした意識で物は残っていきますが、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。今、使っていない物を廃棄し、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。また、リサイクルショップなどに売ることでも思わぬ臨時収入が入ってくることも！



| 仏壇・位牌又は神棚

空き家所有者の23.2%が「仏壇など他に保管場所がないものがある。」とのこと。

(1ページ「1条 それも空き家です。」参照)

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・位牌等の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

片付けにも専門家があります。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た専門家です。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。気分転換に読んでみると、意識が変わるかもしれません。



住み替えよう。



いずれ空き家になるのであれば、利便性の高い賃貸住宅などに**早めに住み替えて**、元の住まいは価値のあるうちに手放すことも有効です。
住み続けながら、亡くなったときに住まいを処分する方法もあります。

住み替え先の探し方

一般的な賃貸住宅や分譲マンションのほか、バリアフリー化され、必要なサービスが受けられる住まいもあります。



サービス付き高齢者向け住宅

一般社団法人 高齢者住宅協会のホームページで検索できます。

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム

検索



有料老人ホーム

富士市webサイトで検索できます。

富士市 有料老人ホームを利用したい

検索



セーフティネット住宅

セーフティネット住宅情報提供システムから高齢者の入居を拒まない賃貸住宅が検索できます。

セーフティネット住宅情報提供システム

検索

マイホーム借上げ制度

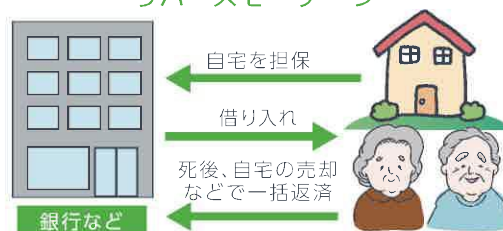
所有者が50歳以上の場合は、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」によるマイホーム借上げ制度があります。
(17ページ「マイホーム借上げ制度」参照)

住み続けながら住まいを処分 (リバースモーゲージ)

自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に充てることができます。

自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。お近くの金融機関にお問合せください。

リバースモーゲージ



14

任せよう。



成年後見人



任意後見人



認知症になると、住まいの管理や処分のための判断が難しくなり、必要な対応ができなくなることも。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。

成年後見制度の種類

大きく分けると、①法定後見制度と②任意後見制度の2種類があります。

制度	手続を行う時期	手続を行う者	手続先
任意後見制度	本人の判断能力があるうち	本人	公証役場
法定後見制度	本人の判断能力が不十分になってから	親族等	家庭裁判所

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。

公証人の作成する公正証書



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。

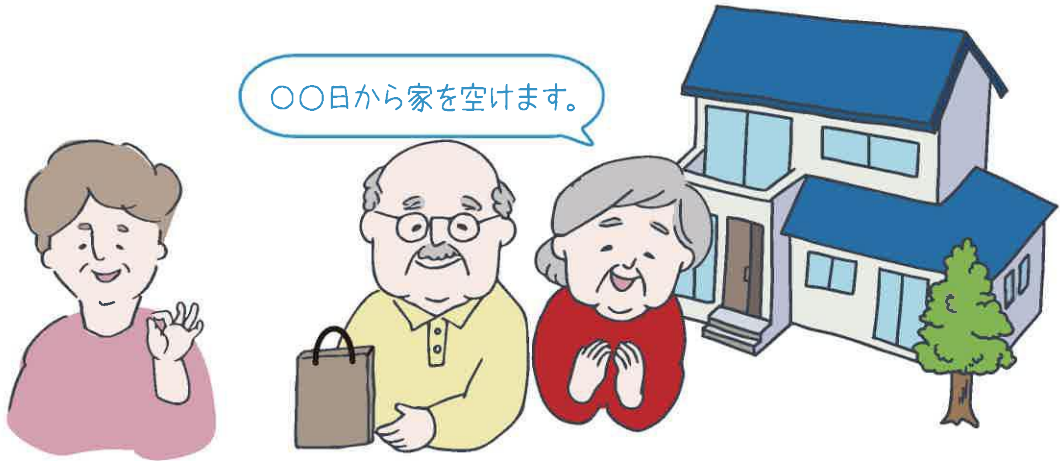
家族信託

住まいの所有者(委託者)は、自身の能力が低下する前に特定の目的(自身の老後の生活等)に備え、財産の管理・運用・処分する権利を信頼できる家族等(受託者)に託すため信託契約を結ぶ方法もあります。託された財産は、特定の目的以外に使われることはなく、家庭裁判所への手続等もなく、家族構成や事情に応じて実情に即した管理・継承が可能となります。制度の活用に当たっては、専門家に十分ご相談ください。

「相続した実家にいずれ帰る予定だ。」 「空き家をどうしたらよいかまだ迷ってる。」という方へ 3条管理しよう。

空き家を所有したけれど、将来使う予定がある。でも空き家はほお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。そう、管理しよう。

15 知らせよう。



👉 空き家には監視が行き届きません。周りの方も不安です。
トラブルを防ぎ、不安を大きくしないため、近隣にお知らせしたり、もしもの場合に備えましょう。

近隣にお知らせする

空き家になることが決まったら、ご近所や町内会・区に、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。

設備を導入する

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。



保険へ加入する

適切に維持管理していても、空き家は放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、地震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。



きちんと管理しよう。



 定期的な換気やそうじ、雨漏りのチェックなど。空き家は**正しく管理**しないと、たちまち劣化します。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

家の外部と内部のそれぞれに必要な管理の内容があります。**外観点検や換気は月1回以上、草刈りは年3回程度行うなど、適切に管理**しましょう。大雨や台風、地震の後にも必ず点検しましょう。

外部の管理

部 位	管理内容	頻 度
庭	ポイ捨てされたゴミの片付け、水溜まりなどの消毒	6回/年
樹木 雑草	剪定や草刈り	3回/年
郵便 受け	配達物の片付け	1回/年
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	6回/年
雨樋	落ち葉などによる詰まりや破損等の確認	6回/年

内部の管理

管理項目	管理内容	頻 度
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
給排水	各蛇口通水(3分程度)して、錆防止、排水トラップへの注水、水漏れ確認 ※冬期は、凍結防止等の措置	1回/月
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	1回/月
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	1回/月
清 掃	室内の簡易な掃き掃除	1回/月

管理の方法

自分で管理する

必要な道具：手足を守る軍手・靴、掃除機・ぞうきん等の屋内清掃道具、鎌・熊手・のこぎり・高枝ばさみ等の庭の清掃道具、ゴミ袋、床下や天井裏を点検する脚立と懐中電灯など

管理を依頼する

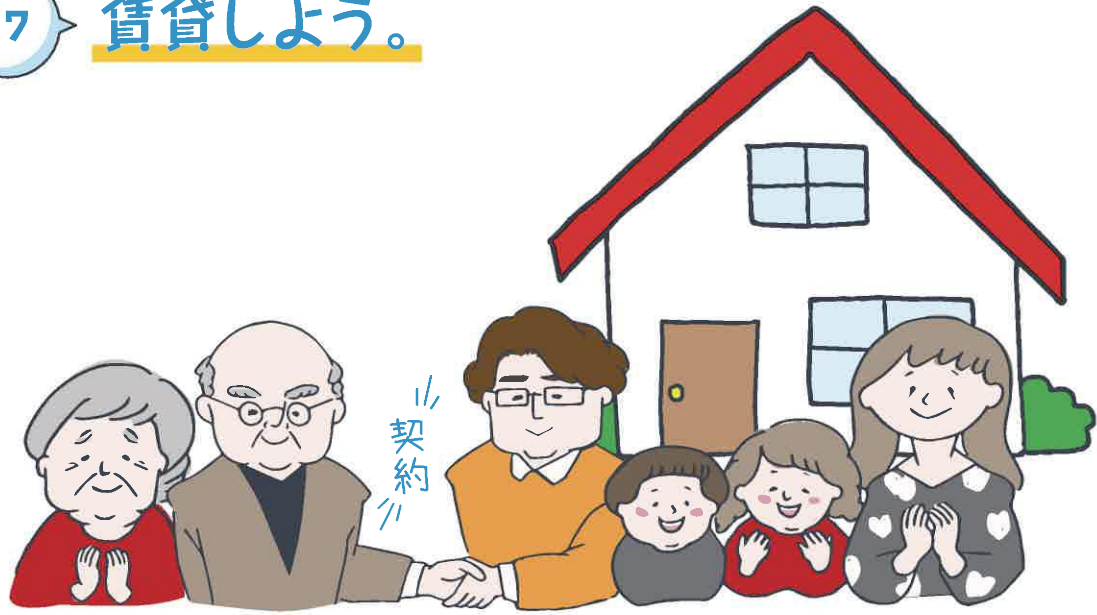
遠方に住んでいるなど、自身で空き家の管理が困難なときは、空き家管理サービス会社に管理を依頼することもできます。

「(公社)富士市シルバー人材センター」でも空き家管理サービスを受けられます。

また、令和4年度からふるさと納税の返礼品に空き家管理サービスが加わりました。

(相談先：富士市シルバー人材センター TEL 0545-53-1150)

17 賃貸しよう。



👉 当面使う予定がないなら、賃貸することで住まいを有効に活用できます。家賃収入も期待でき、管理の手間も省けます。定期借家制度を使えば、一定の期間だけ貸すことも可能です。

賃貸の方法

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。また、近年、借り主が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。また、借り主を探すには、市で運営する空き家バンクに登録することで、全国の移住希望者らにインターネットなどで情報を発信することもできます。
(相談先：19ページ「富士市空き家バンク」参照)



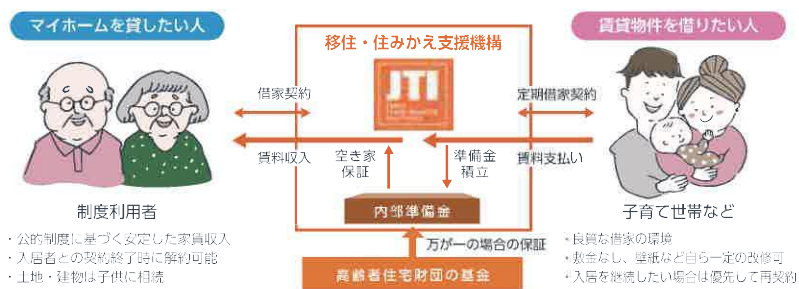
定期借家契約

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、賃貸借が終了する建物賃貸借契約のこと。いったん貸したら使いたいときに戻ってこないのでは…。そんな不安なく、賃貸できる制度です。

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でもよい
更新の有無	期間満了により終了。更新されない。	正当事由がない限り更新

マイホーム借上げ制度

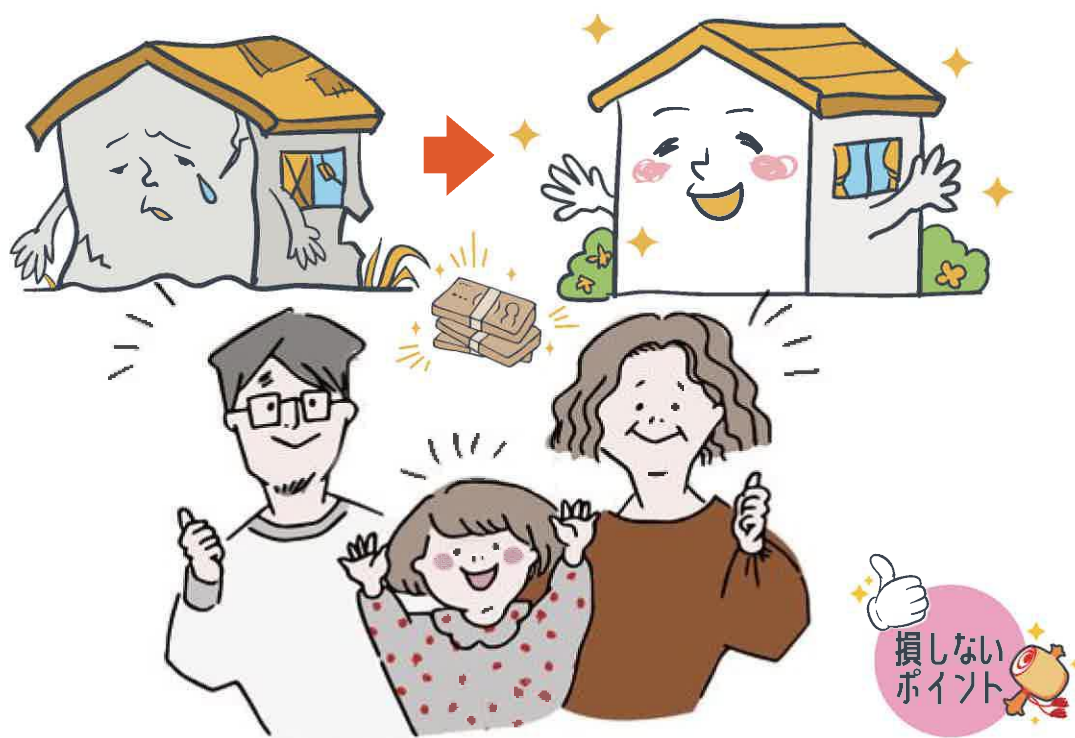
所有者が、原則として50歳以上の場合に、「(一社)移住・住みかえ支援機構」が住宅を定期借家契約で借上げて転貸する仕組み。条件に合えば既定の賃料が保証されます。



お問合せは「(一社)移住・住みかえ支援機構」
TEL 03-5211-0757 (9:00~17:00 祝祭日、夏季休業、年末年始を除く)

18

支援制度を活用しよう。



 活用したいけれど、リフォームに費用がかかる。そんなときには、市の各種支援制度を活用できる場合があります。

空き家のリフォーム支援

市では空き家の活用を促進するため、「富士市空き家バンク」に登録された空き家のリフォーム費用を支援する「空き家リフォーム支援補助金」があります。

(⇒19ページ「富士市空き家バンク」参照)
制度の詳細内容は、Webサイトでご確認ください。

また、空き家を居住の目的以外にリフォームする際の補助制度もあるので、リフォームを実施する前に住宅政策課にお問合せください。

(⇒22ページ「空き家利活用支援事業」参照)
補助額や対象者などの詳細は、住宅政策課にお問合せください。

(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)



住宅のリフォーム支援

住宅耐震改修等助成制度

旧耐震基準(1981年5月以前に工事着手したもの)の住宅の耐震改修工事への助成制度を実施しています。補助額や必要書類などの詳細は建築土地対策課にお問合せください。

(相談先:建築土地対策課 TEL 0545-55-2791)

目的に応じた補助制度

その他にも、在宅でテレワークするためのリフォームや、親世代など同居・近居するためのリフォームに対する補助金がありますので、リフォームを実施する前に住宅政策課にお問合せください。

(相談先:住宅政策課 TEL0545-55-2814)

「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

4条手放そう。

使う予定が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。それなら、もう手放そう。

19 売ろう。



将来使う予定がなければ、売却も検討しましょう。劣化が進むほど、地域に空き家が増えるほど、**売りにくくなります**。相続した空き家を一定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

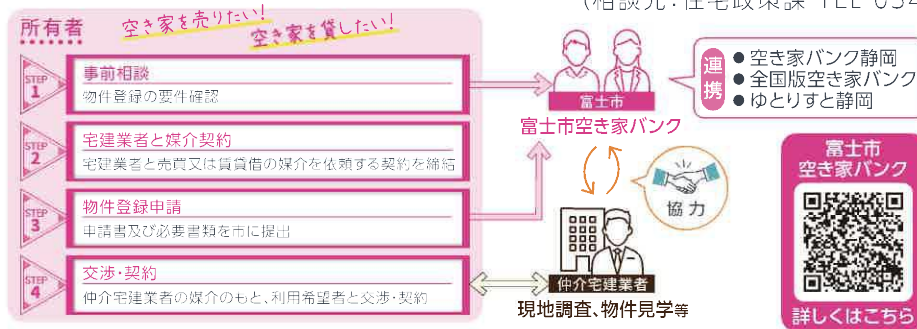
① 不動産事業者へ依頼

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。

② 富士市空き家バンクへ登録

市が運営する富士市空き家バンクに登録し、買い手を見つける方法もあります。

(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)



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(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年以内に売却した場合、又は空き家を解体し更地として土地を売却した場合は、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。

(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)




※1 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
譲渡所得 = 譲渡価額 - 所得費(譲渡価額×5%※2) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円
※2 所得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

国税庁 空き家 3000万円特別控除

20 解体しよう。



 老朽化が進み、買い手がつかない。所有していても費用がかかるばかり。そんな場合は**解体**しましょう。特に、耐震性がない空き家は、解体することも空き家を手放す上での有効な選択肢です。

解体費用の目安

木造戸建て住宅の場合、概ね100～200万円程度です。ただし、構造や築年数、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するのが良いでしょう。

危険な空き家を解体する場合の補助制度

1981年(昭和56年)5月31日以前に建築され、そのまま放置すれば周辺に危険を及ぼすおそれがある空き家の解体工事費用に対する「危険空き家除却促進補助金」があります。**解体する空き家が補助金の対象となるか、市が判定しますので、解体前に事前の申請をお願いします。**

なお、補助額や申請の対象者などの詳細は住宅政策課にお問合せください。

(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)

(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の特例が解除され、一般的には税額が上がります。ただし、除却しなくても、特定空き家等に認定され、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。

しかしながら、管理等に係る費用や損害が生じた場合の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。

建物の解体が完了したら建物滅失登記をしましょう

住宅や店舗などの建物は、建物の構造や所有者などの状況が客観的にわかるよう登記されています。建物の解体が完了したら、建物がなくなったことを記録する「滅失登記」をしましょう。

必要な書類をそろえ、建物が所在する地域を管轄する法務局に申請します。

(相談先:静岡地方方法務局 富士支局 TEL 0545-53-1200)

除却することにより売却できた事例

危険な状態の空き家を所有していたAさんは、近隣に迷惑を掛けていることから、空き家を除却した。跡地の売却を希望したが、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、不動産屋さんが隣接する住宅の居住者であるBさんに土地の購入を打診したところ、Bさんはちょうど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

5条 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、周囲に悪影響を及ぼすかもしれません。そんなときは、みずからが地域を守ることも必要です。

21 わが家を守ろう。



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る**ので注意が必要です。必要な手順によりあなたの住まいを守りましょう。

隣の空き家への対応例

庭木の枝がはみ出してきた場合

民法の改正により、①所有者に催告しても対応してくれないとき②所有者が不明なとき③急迫の事情があるときのいずれかの場合において、越境された土地の所有者により枝を切り取ることが可能になりました。また、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。(民法第233条)

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

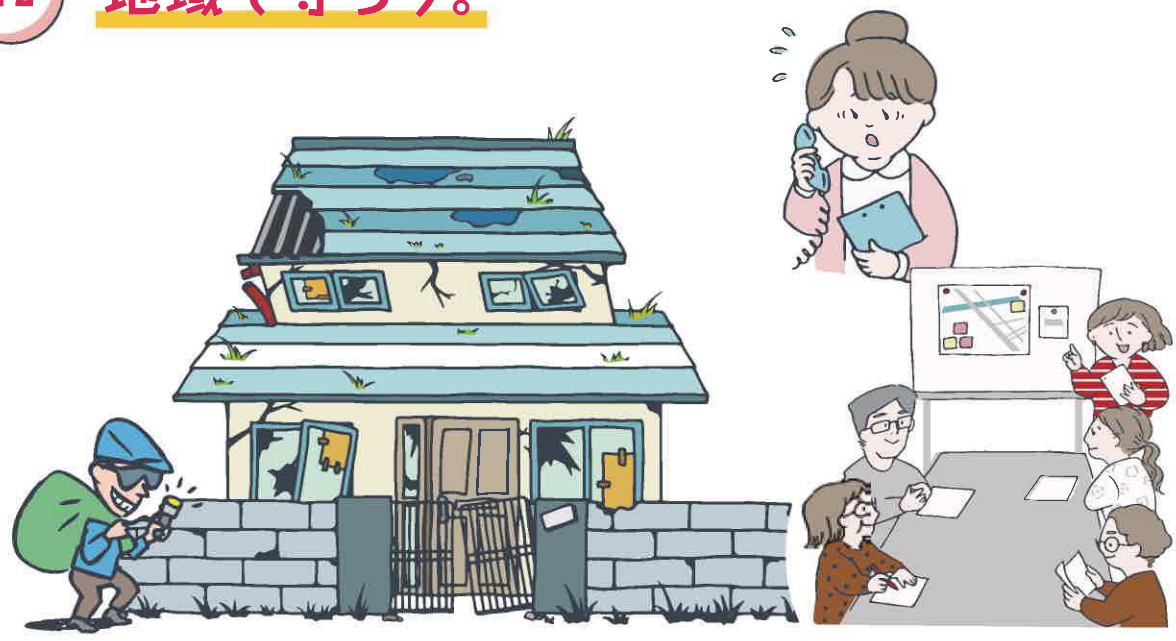
- ① 公示送達による訴訟手続
所有者は判明しているが所在不明の場合は、その旨を裁判所に申し立てて訴訟できます。
- ② 不在者財産管理人の選任申立(民法25条)
所有者の所在等が不明な場合、利害関係人は、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、不動産の売却等も行います。
- ③ 相続財産管理人の選任申立(民法952条)
所有者が亡くなっており、相続人もいない(相続人全員が相続放棄している場合を含む。)場合、利害関係人は相続財産管理人の選任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。


自分での対処が難しい場合

自分で対処することが難しい場合は、住宅政策課に連絡してみましよう。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、その解決には相当の時間を要することが多くあります。

(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)

22 地域で守ろう。



 近隣の管理されていない空き家は、**地域の住環境にも悪影響**を及ぼすかもしれません。所有者の連絡先が分かる場合、分からない場合に問わず、住宅政策課に相談してみんなで地域を守りましょう。

空き家所有者への連絡

空き家の管理は所有者の責任です。でも、所有者が状況を把握していない場合があるため、困ったときは住宅政策課に相談すれば、所有者を調べ、適切な管理を促します。

(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)

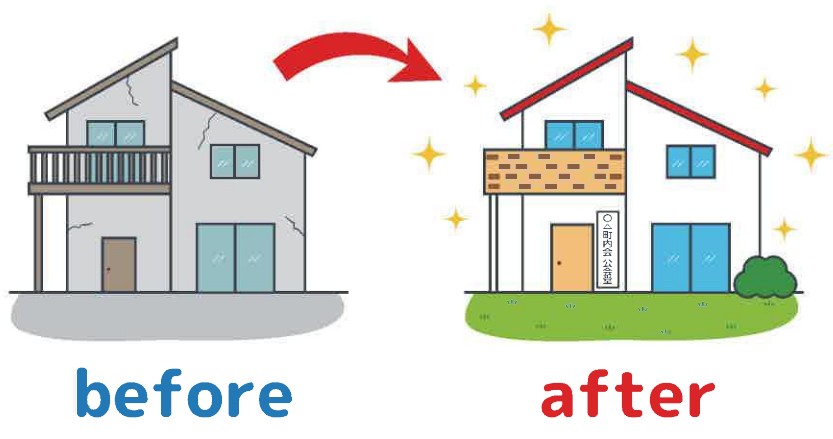
空き家の寄付

市では使用する目的がなければ土地や空き家の寄付を受付けていません。条件が合えば、地域の町内会・区が寄付を受付けることもあるので、相談してみましょう。市が認可した認可地縁団体となっている町内会・区への寄付は公益法人等への寄付と同等に税制優遇が受けられます。

空き家利活用支援事業

市では空き家を居住用に限定しない、多様な利活用を推進するため、空き家を地域交流や子育て支援などの地域活性化施設や地域活性化提案施設(地域の活性化に寄与すると考えられる用途と市が認めたもの)にリフォームする費用に対し補助金を交付しています。

補助額や地域活性化施設の内容などの詳細は、住宅政策課にお問合せください。
(相談先:住宅政策課 TEL 0545-55-2814)



「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

6条頼ろう。

「空き家を何とかしたい。」「でもどうすればよいか分からない。」

そんな場合には、専門家に頼りましょう。
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。

お問い合わせ先

相談
内容

空き家の相談、各種補助金、富士市空き家バンクなど空き家に関する全般

富士市都市整備部
住宅政策課 住まい政策担当

〒417-8601
静岡県富士市永田町1丁目100番地 富士市役所7階

☎ 0545-55-2814 (直通)

FAX: 0545-57-2828

E-mail: to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp



相談
内容

空き家の管理サービス、草木の伐採や剪定など

公益社団法人 富士市シルバー人材センター

〒417-0026
静岡県富士市南町1-3

☎ 0545-53-1150

営業時間: 平日 8:30~17:15



相談
内容

空き家・敷地の登記や建物の滅失登記、相続登記(義務化されます。)など

静岡地方法務局 富士支局

〒417-0052
静岡県富士市中央町2丁目7-7 富士法務総合庁舎

☎ 0545-53-1200

開庁時間: 平日 8:30~17:15

事前予約制ですので、来庁する前に必ずお電話願います。



お気軽に
お問い合わせください。

