



発行:金沢市都市整備局建築指導課 空き家活用室

電話:076-220-2136

金沢市

空き家で **損** をしないために。

空き家は、放置すると劣化
近隣にも迷惑をかけ

対応が遅れると、さら
損しないコツは、す

いずれ空き家を持
使う予定がある空
使う予定のない空

隣の空き家に困ったら

本書は、損しないための知
本書を開いて、今すぐに、

し、資産価値を損ねます。
税金もあがります。

に問題が悪化します。
ぐに対応すること。

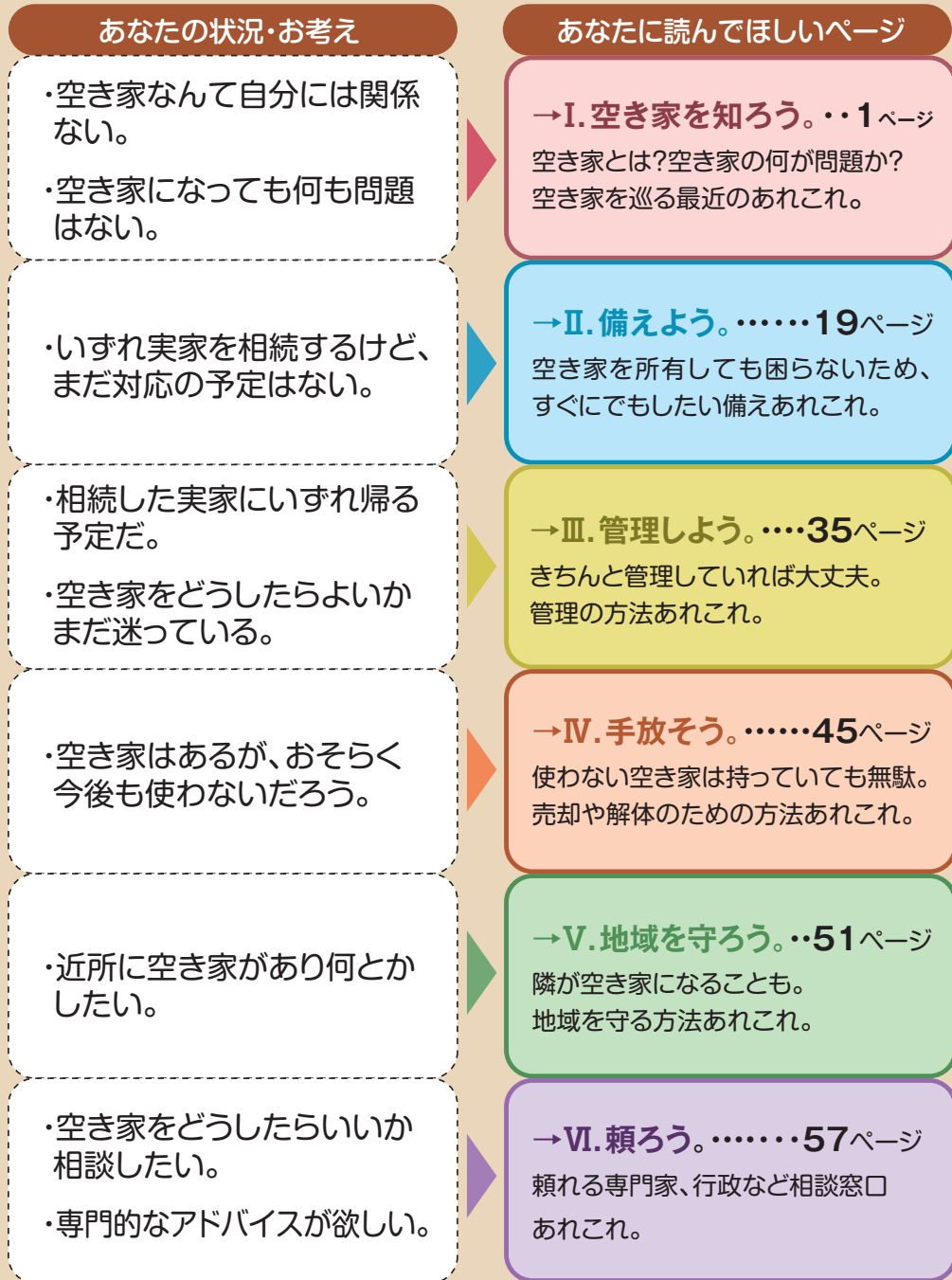
つなら、備えを。
き家は、管理を。
き家は、処分を。

、地域での対応を。

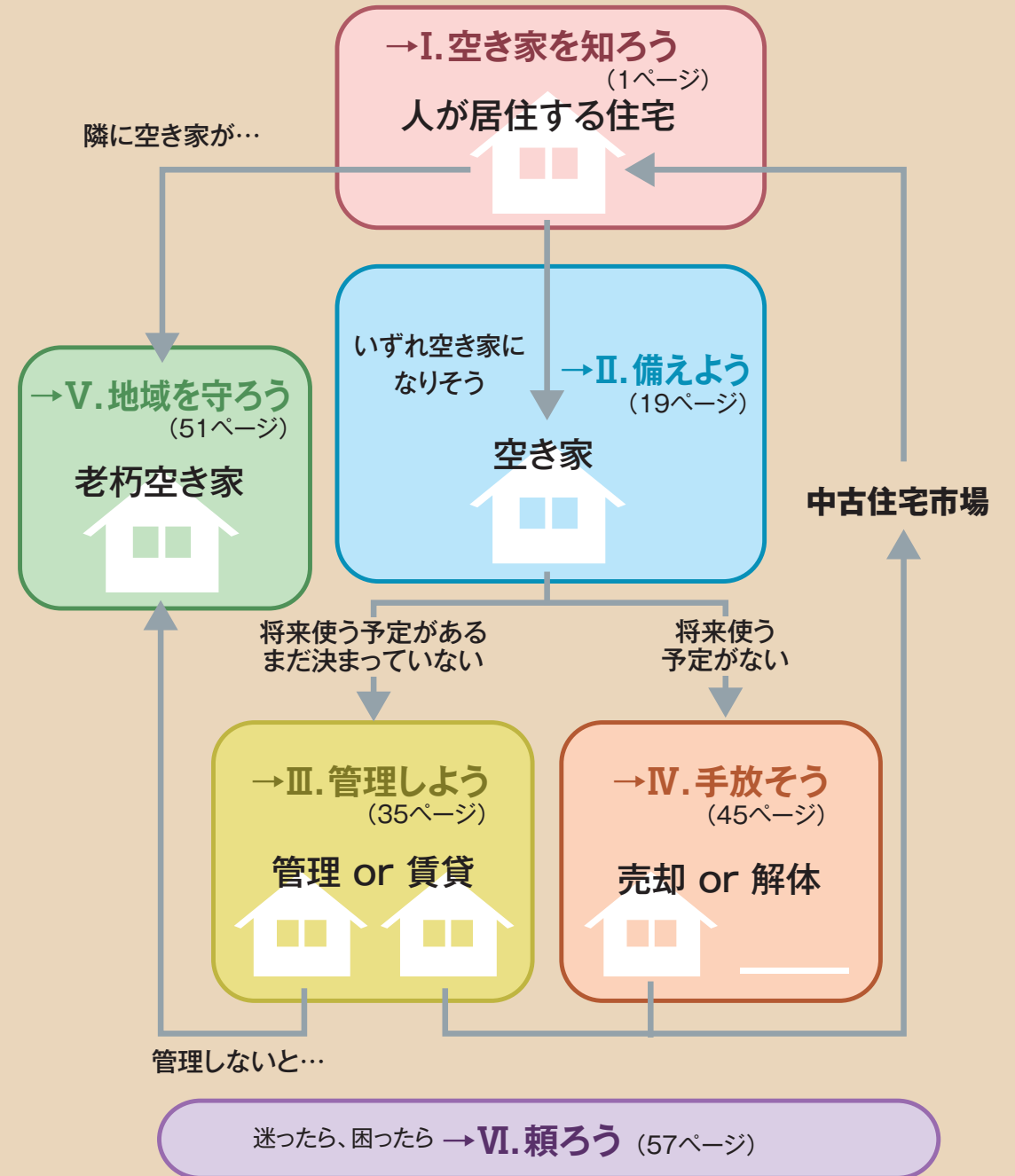
識や方法を紹介しています。
できることをやりましょう。

本書の読み方

あなたに読んで欲しいページはここ!



空き家で損しないためのフローチャート



目次

I 空き家を知ろう。 1

- 第01条 それも空き家です。 3
- 第02条 身近な問題です。 5
- 第03条 住まないと劣化します。 7
- 第04条 迷惑になります。 9
- 第05条 責任があります。 11
- 第06条 お金がかかります。 13
- 第07条 相続でもめます。 15
- 第08条 価値が下がります。 17

II 備えよう。 19

- 第09条 調べよう。 21
- 第10条 登記しよう。 25
- 第11条 話し合おう。 27
- 第12条 片付けよう。 29
- 第13条 住み替えよう。 31
- 第14条 任せよう。 33

III 管理しよう。 35

- 第15条 知らせよう。 37
- 第16条 きちんと管理しよう。 39
- 第17条 賃貸しよう。 41
- 第18条 支援制度を活用しよう。 43

IV 手放そう。 45

- 第19条 売ろう。 47
- 第20条 解体しよう。 49

V 地域を守ろう。 51

- 第21条 わが家を守ろう。 53
- 第22条 地域で守ろう。 55

VI 頼ろう。 57

- 第23条 専門家に頼ろう。 59

「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

｜ 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。

- 第 01 条 それも空き家です。
- 第 02 条 身近な問題です。
- 第 03 条 住まないと劣化します。
- 第 04 条 迷惑になります。
- 第 05 条 責任があります。
- 第 06 条 お金がかかります。
- 第 07 条 相続でもめます。
- 第 08 条 価値が下がります。

第01条

それも空き家です。



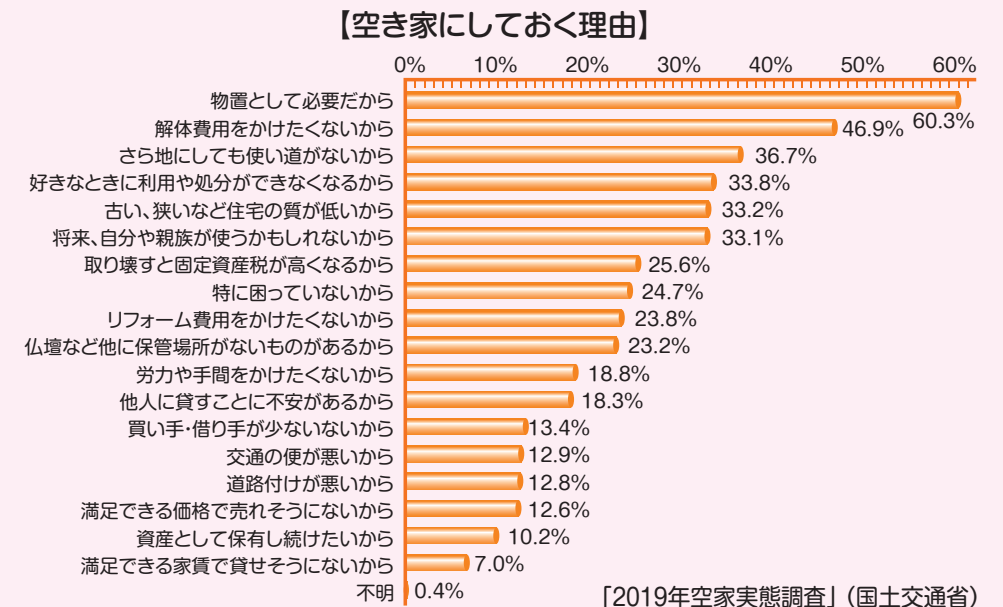
年に数回利用したり、倉庫として利用していても、**普段、住んでいなければ、それは空き家です。**
 空き家にする理由は様々。
 でも、それもこれも空き家です。

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。

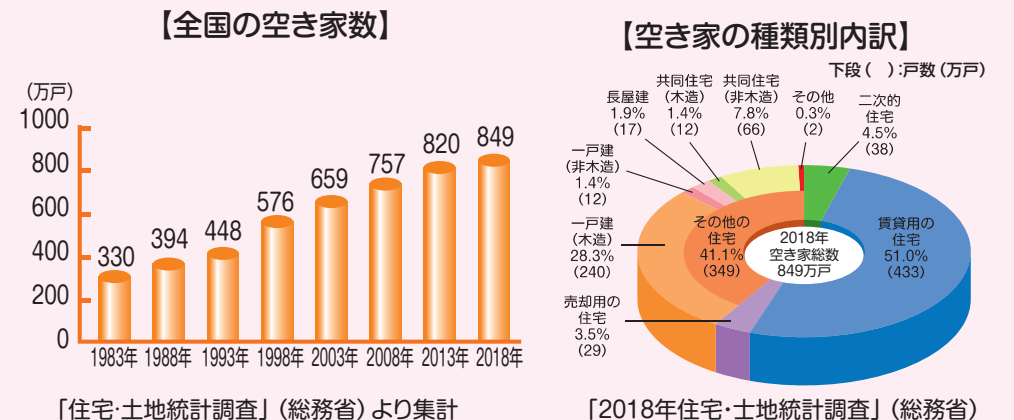
空き家にする理由

空き家にする理由は様々。でも、それもこれも空き家なんです。



空き家の推移

空き家は全国で849万戸。金沢市内で約3.4万戸。
 直近10年を見ると、全国では実に6分に1戸のペースで増えています。



第02条

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。

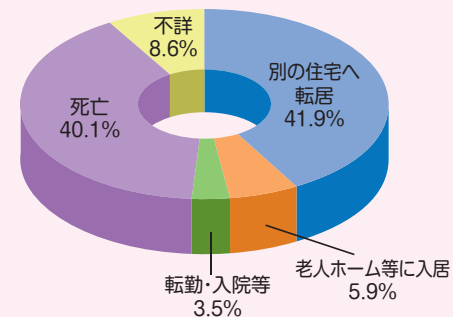
隣の家がある日、空き家になることも。

空き家は意外に身近な問題かもしれません。

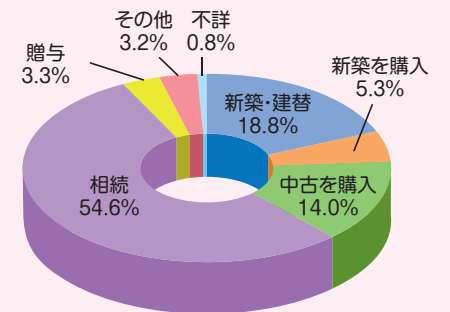
空き家が生じる要因

なぜ空き家になったのか。最も多いのは、「別の住宅へ転居」(41.9%)。「最後に住んでいた人が死亡したため」(40.1%)、「老人ホーム等に入居」(5.9%)などの理由が続きます。そんな空き家を所有することになった原因の54.6%が相続によるものです。

【人が住まなくなった理由】



【住宅を取得した経緯】

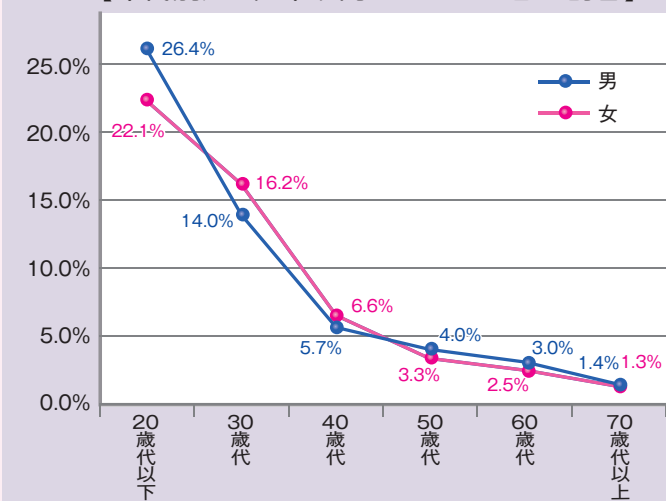


「2019年空家実態調査」(国土交通省)

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)

第03条

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

雨樋の詰まりによる溢水、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、悪臭や虫が発生す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

野良猫やアライグマ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

第三者が勝手に利用し始めるおそれがあります。

トラブル事例1 (空き家に死体遺棄)

2017年5月、兵庫県の空き家になっている2階建て集合住宅で、近隣女性が「不審な男が空き家に入出入りしている。」と110番通報。さらにその女性が「2~3日前から変な臭いがしている。」と話したことから、空き家を捜索したところ、性別、身元が不明の遺体が発見された。付近の捜索で容疑者の男が逮捕された。

第04条

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るおそれがあります。

トラブル事例2

2018年6月の地震、7月、9月及び10月の豪雨や台風で、空き家が周辺に迷惑を及ぼした。

○大阪府北部地震により、空き家の一部が倒壊し、隣家の外壁を破損



(神戸市内：台風による空き家の倒壊)

○台風の強風により、空き家の

- ・外壁が倒壊し、隣のマンションを破損
- ・屋根材が飛散し、隣家の窓を破損
- ・屋根瓦が隣家敷地内に落下
- ・トタンが飛散し、隣家の倉庫の屋根を破損
- ・道路を塞ぐようにして空き家が倒壊し、通行止めが発生

第05条

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保全する義務を負う。

●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5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

「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。

また、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にある空き家を「**管理不全空き家等**」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、特定空き家等または管理不全空き家等に指定され、適切な対応をとるよう自治体から指導や勧告、命令※を受けることがあります。

※命令は特定空き家等のみ。

第06条

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となる一般的な費用の例

●固定資産税

税額は建物や敷地の固定資産税評価額×1.4%など。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が6分の1などに減額されています。

なお、空き家になって老朽化しても建物の固定資産税評価額が0円になることはありません。

(参考) 特定空き家等に対する住宅用地特例の適用除外

特定空き家等または管理不全空き家等に指定され、市町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。

(⇒12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。税額は固定資産税評価額×0.3%など。

●維持管理費

草刈り、破損箇所の修理、屋根の雪下ろしなど。

●その他

上記の他にも、必要に応じて、火災保険や光熱水費、町会費など。

(参考) 空き家を所有するAさんの事例

| 種別 | 費用(年間) | 備考 |
|--------|--------|---------------------------------------|
| 固定資産税等 | 6.0万円 | 土地・建物 |
| 光熱水費 | 2.9万円 | 電気: ¥1,000-/月+水道: ¥1,400-/月 |
| 町会費 | 1.2万円 | 町会によって対応が異なります |
| 維持管理費 | 6.9万円 | 交通費: ¥5,500-×6回 草刈り委託: ¥18,000-×2回 |
| 合計 | 17.0万円 | |

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 |

第07条

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、管理されにくくなりがち。

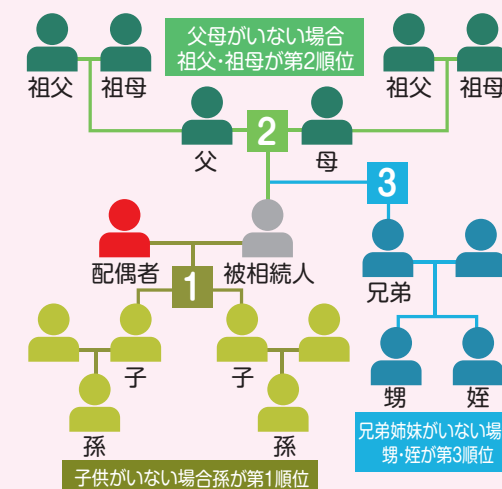
処分や管理を巡ってトラブルになることも…。

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。

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、共有持ち分にかかわらず、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。

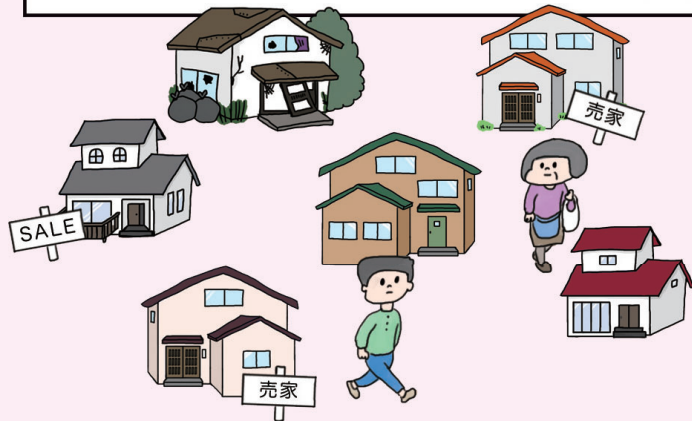
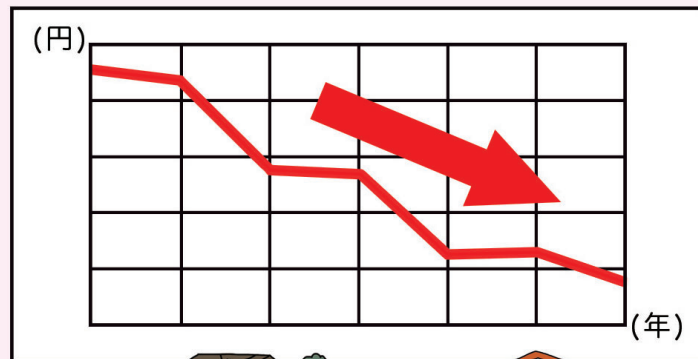
相続放棄

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。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1項)。一方で空き家の相続を放棄してもその財産を占有していた場合は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はなりません。(相談先:60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

第08条

価値が下がります。

住宅の販売価格予測

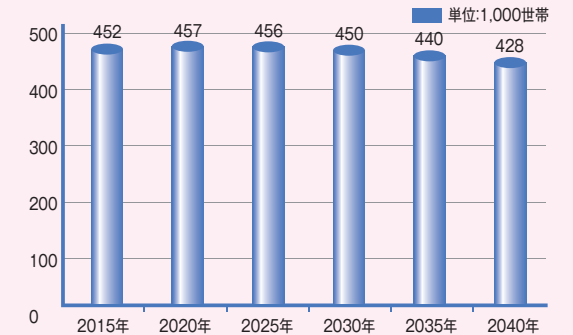


❖ 空き家は今後も増える一方、世帯数は減少する見込み。ニーズが減れば、当然、**価値は下がります**。
空き家は必ずしも資産ではなく、お金を払って引き取ってもらう「**負動産**」になるかもしれません。

将来の世帯数

石川県内の世帯数は減りつづけ、2040年には2020年よりも2万9千世帯減少しています。住宅の総数が減少しないとすると、2万9千戸の空き家が発生します。

【石川県の一般世帯数の推移】



国立社会保障・人口問題研究所

『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

高齢者のみが居住する持ち家数

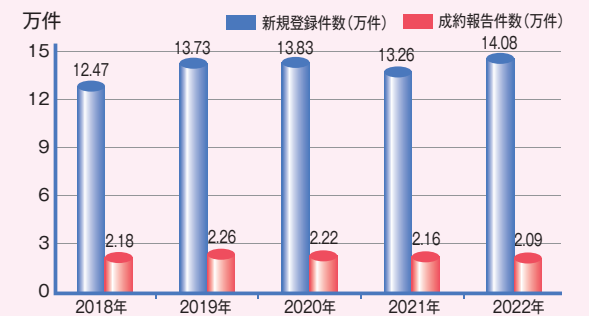
市内の65歳以上の者のみで暮らす持ち家数は約3.2万戸となっており、2018年現在の市内の空き家数約3.4万戸よりも少ないです。団塊の世代が相続時期を迎える時期には、これらの住宅が中古住宅市場に出てくる可能性があります。

| 項目 | 戸数 |
|----------------|--------|
| 市内の住宅総数 | 23.7万戸 |
| うち持ち家数 | 11.8万戸 |
| うち65歳以上の者のみの世帯 | 3.2万戸 |
| うち空き家数 | 3.4万戸 |

売り物件新規登録件数と成約数

2018年から2022年の5年間をみると、売り物件新規登録件数に対して成約報告件数は1/6以下しかありません。今後、世帯数が減少し、現在の高齢者の持ち家が中古住宅市場に出てくると、さらに売れにくくなるかもしれません。

【中部圏の売り物件新規登録数と成約報告件数】



公益財団法人不動産流通推進センター
「指定流通機構の活用状況について」

「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

II 備えよう。

いずれは空き家になるけれど、
そうなってから考えればいいのか？
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。

第09条 調べよう。
第10条 登記しよう。
第11条 話し合おう。
第12条 片付けよう。
第13条 住み替えよう。
第14条 任せよう。

第09条

調べよう。



❖ 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。まずは調べてみましょう。

建物の性能

●耐震性能

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。

●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「既存住宅状況調査」(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。(相談先:60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

※**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。

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。

●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

●ハザードマップ

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しておくことで、土地や建物の今後の利活用の際に、備えをしておくことができます。その土地の危険性についてはハザードマップが公開されています。

●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ので、市町の農林担当部局に問合せましょう。山林は、森林法の制限により、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、県の農林(水産)振興事務所に問合せみましょう。

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添付される課税通知書に示されており、金沢市役所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。

| | | |
|------|----------|---|
| 土地 | 公示地価 | 一般の土地取引の指標とするために国土交通省が定めた標準地の価格を毎年調査、公表する価格 |
| | 基準地価 | 都道府県が定めた基準地の価格を毎年調査、公表する価格 |
| | 路線価 | 国税庁が主要路線の価格を毎年調査、公表するもので、一般的に「公示地価」の80%程度となっている。 |
| 土地建物 | 固定資産税評価額 | 納税通知書に添付される課税明細書に記載されており、一般的に「公示地価」又は「基準地価」の70%程度の価格となっている。 |

第10条

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（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、既に亡くなっ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**：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」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。

●確認方法

①管轄の法務局で直接申請する、②インターネットで申請する、の2種類の方法があります。費用は、申請方法及び交付を受ける情報等によって異なり、145円から600円程度です。

なお、確認には、地番や家屋番号が必要です。例えば、固定資産税通知書に添付される課税通知書などに記載してあります。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。

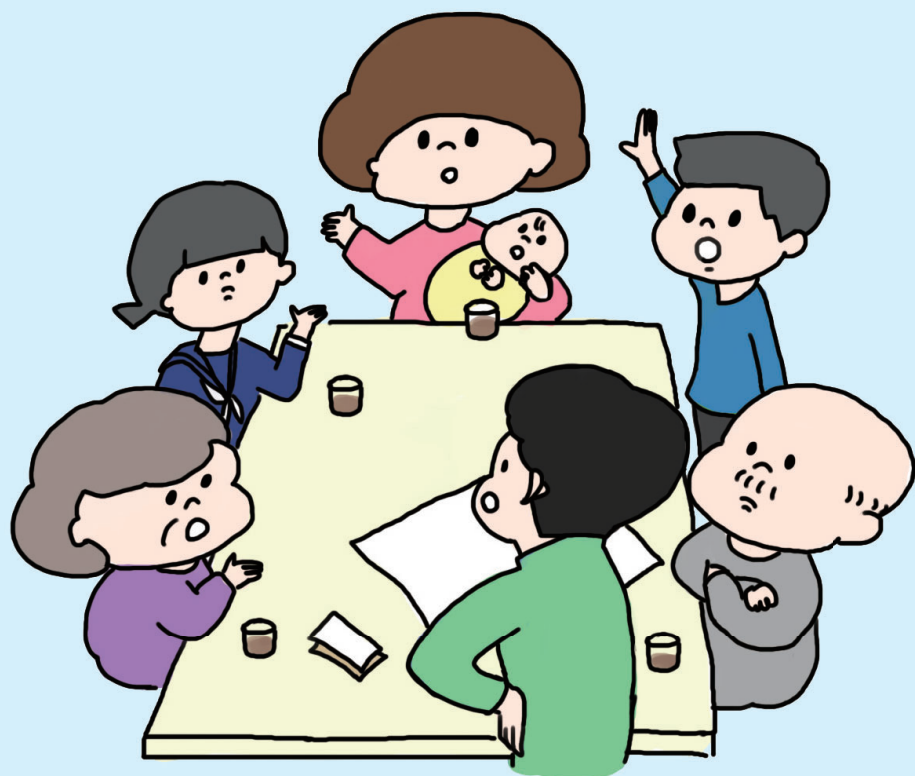
●登記方法

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。

（相談先：60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

第11条

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。
- ☑ (必要ない場合) 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 | 造言者が、遺言の全文(財産目録を除く)・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 |

(相談先：60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

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。

トラブル事例3(相続問題)

AさんとAさんの夫の間には子供はなく、Aさんは夫が亡くなった後も夫の両親と暮らし、彼らが要介護状態になった後も介護を続けてきた。夫の父、次いで母が亡くなり、残された家で静かに暮らそうと考えていた矢先に、40年間音信不通であった夫の妹から、土地建物の明け渡し請求を受けた。土地建物は夫の父の名義で登記され、Aさんには相続権がないことから、金銭での解決を目指し調停中。

第12条

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。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。

仏壇・位牌又は神棚

空き家所有者の23.2%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。 (4ページ「第01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・位牌等を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。

トラブル事例4 (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5 (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13条

住み替えよう。



いす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

●有料老人ホーム

公益社団法人 全国有料老人ホーム協会のホームページで検索できます。

登録ホームを探す 有料老人ホーム協会

●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

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り上げ制度があります。

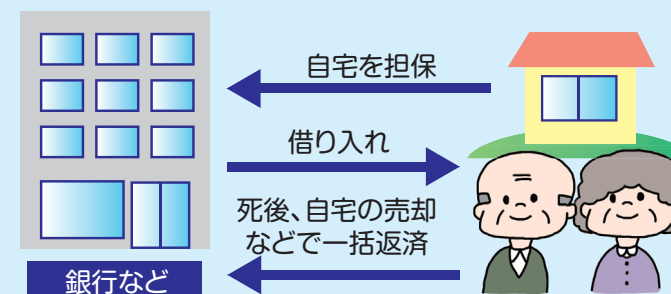
(42ページ「マイホーム借上げ制度」参照)

60歳からの住宅ローン【リ・バース60】

毎月のお支払いは利息のみで、元金は、亡くなられた時に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅及び土地）の売却によりご返済いただくため、一般的な住宅ローンよりも毎月の支払の負担が少なく、例えば年金収入の方にもご利用いただいています。

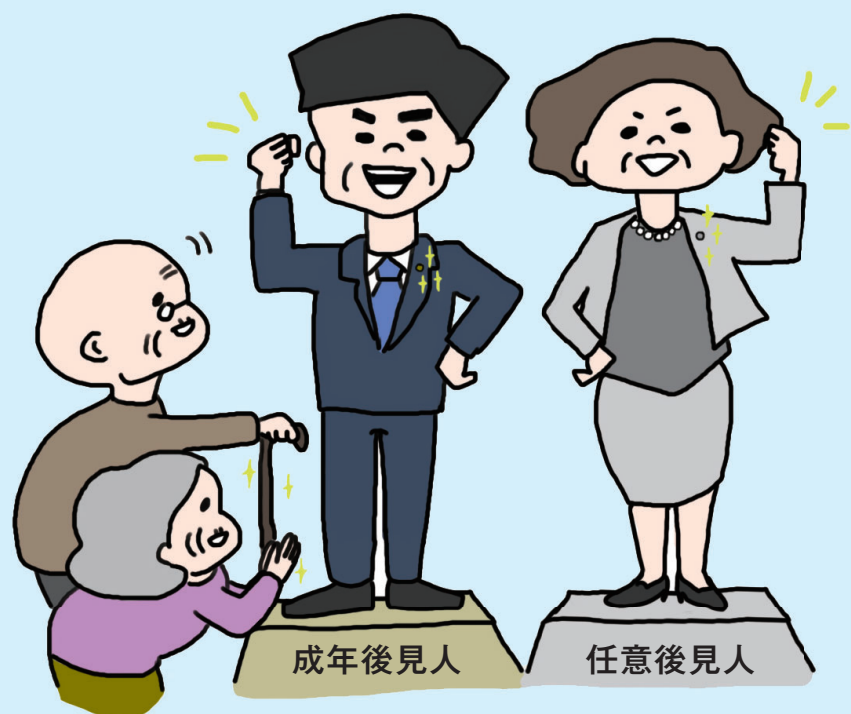
詳しくは、住宅金融支援機構（旧 住宅金融公庫）にお問合せください。

リ・バース60



第14条

任せよう。



☝ 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。

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 |

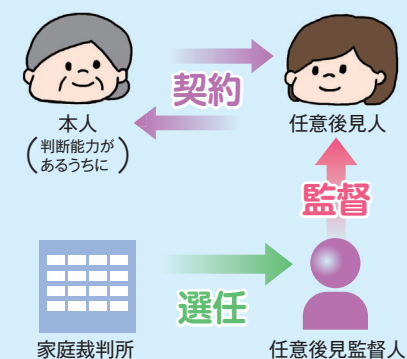
●任意後見制度

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。

●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。

公証人の作成する公正証書



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。制度の活用にあたっては、専門家に十分ご相談ください。

（相談先:60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

「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

III 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。

そう、管理しよう。

第15条 知らせよう。
第16条 きちんと管理しよう。
第17条 賃貸しよう。
第18条 支援制度を活用しよう。

第15条

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。

設備を導入する

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。



保険へ加入する

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、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。

トラブル事例6 (逃走犯の潜伏)

2018年4月、広島県尾道市の向島(むかいしま)で、愛媛県今治市の刑務所施設から受刑者の男が逃げ込み、2週間以上空き家に潜伏していた。

トラブル事例7 (不審者の侵入)

兵庫県の所有者不明の空き家で、出入口に施錠がされておらず、不審者等が出入りをしている等の噂から地域住民の不安要素となり、防犯上の課題となった。

第16条

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/春～秋 |
| 郵便受け | 配達物の片付け | 1回/月 |
| 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、排水トラップへの中水、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 |

参考文献：公益社団法人兵庫県建築士会「空き家相談・診断・助言マニュアル」

管理の方法

●自分で管理する

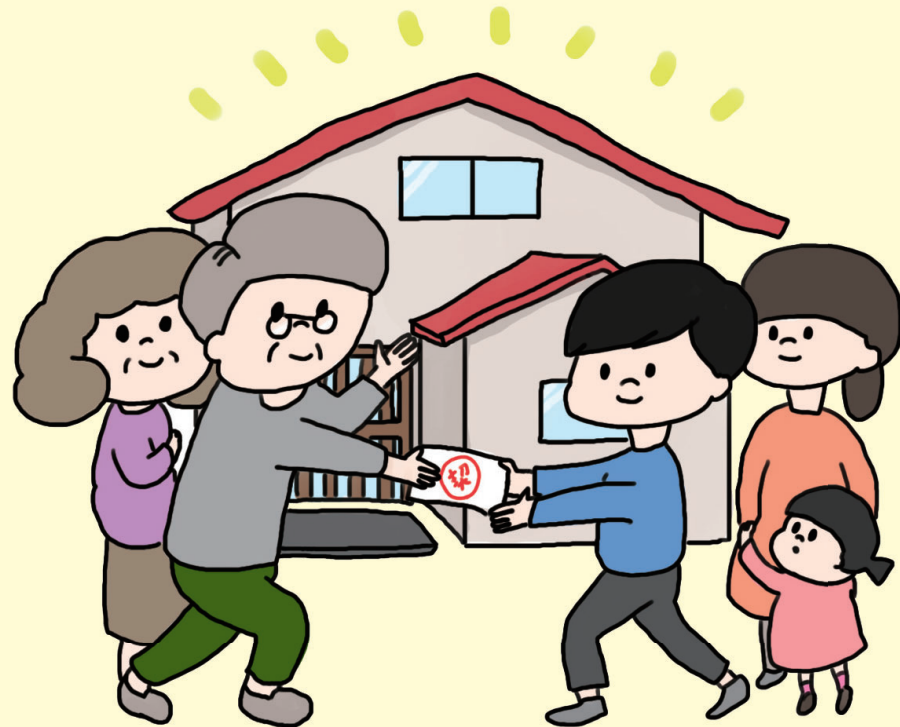
必要な道具：手足を守る軍手・靴、掃除機・ぞうきん等の屋内清掃道具、鎌・熊手・のこぎり・高枝ばさみ等の庭の清掃道具、ゴミ袋、床下や天井裏を点検する脚立と懐中電灯など

●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。

第17条

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。
賃料収入も期待でき、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。

(相談先:60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

また、借り主を探すには、金沢市が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。

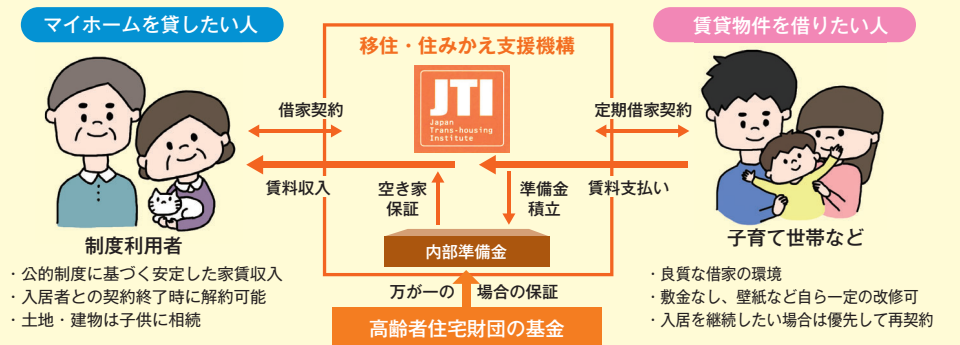
定期借家契約

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。規定の賃料を保証され、安定した賃料収入が見込めます。

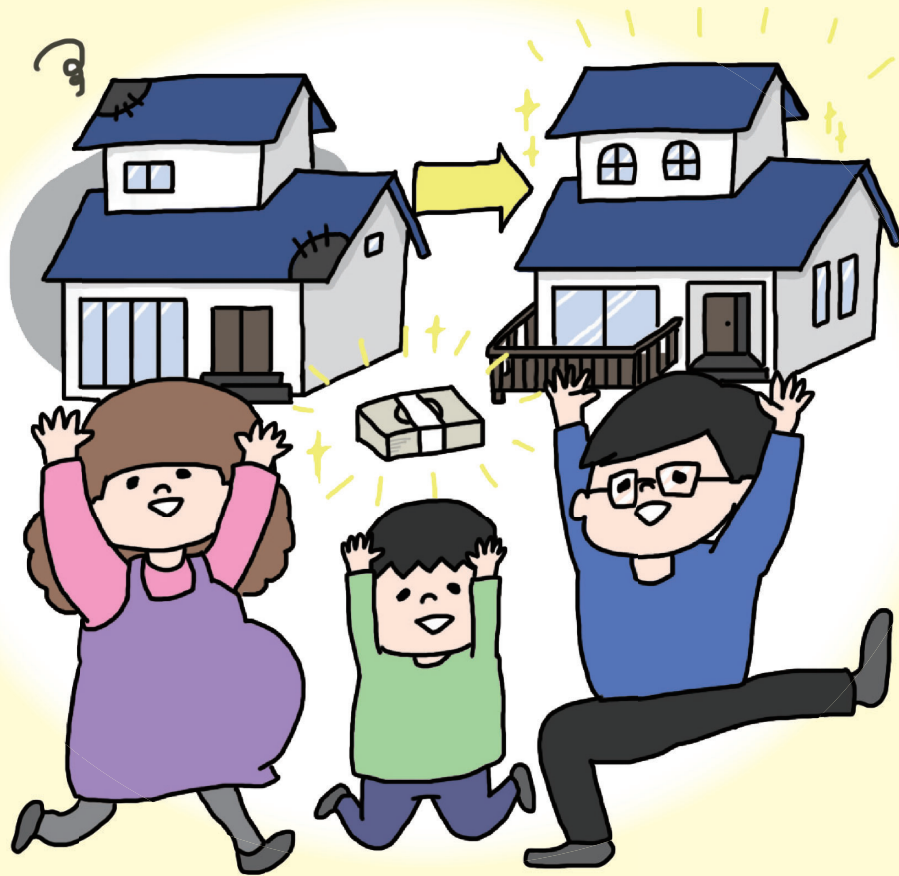


お問合せは「(一社)移住・住みかえ支援機構」

☎03-5211-0757 (9:00~17:00 (祝祭日、夏季休業、年末年始を除く。))

第18条

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、県又は市町の**各種支援制度**を活用
 できる場合があります。

空き家活用支援

| 事業名 | 担当課 | 問合せ先 |
|--|-----------------|--------------|
| 危険空き家等除却費補助 | 建築指導課 空き家活用室 | 076-220-2136 |
| 地域連携空き家等活用事業 (56ページに詳細が記載されています。) | | |
| 金沢市空き家等活用・流通促進体制 (59ページに詳細が記載されています。) | | |
| かなざわ空き家活用バンク | 住宅政策課 | 076-220-2333 |
| わがまち金沢まちなか空き家 リフォーム費補助 | | |
| ようこそ金沢空き家 リフォーム費補助 | | |
| ようこそ金沢テレワーク 空き家活用事業 | | |

その他支援制度

| 事業名 | 担当課 | 問合せ先 |
|-----------------|------------------|--------------|
| 既存建築物耐震改修工事費等補助 | 建築指導課 建物安全推進室 | 076-220-2059 |
| 危険ブロック塀除却補助 | | |
| 金沢町家情報バンク | 歴史都市推進課 | 076-220-2208 |
| 金沢町家再生活活用事業 | | |
| 空き農家情報バンク | 農業水産振興課 | 076-220-2213 |

「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

IV 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。

第19条 売ろう。
第20条 解体しよう。

第19条

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。
(相談先:60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

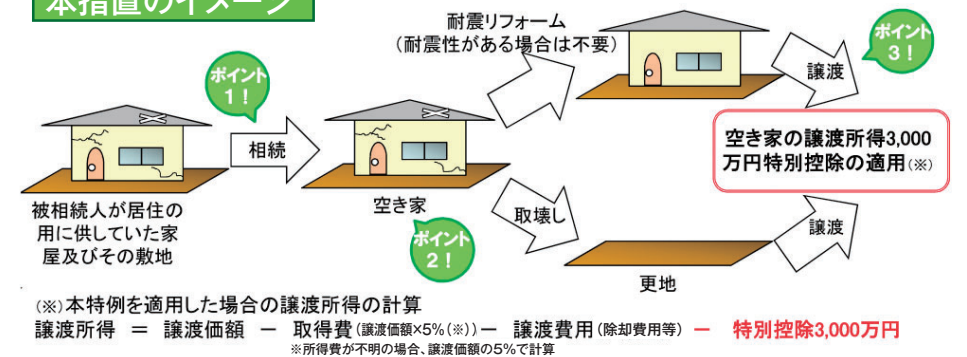
② かなざわ空き家活用バンクへ登録

金沢市が運営する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。

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。

本措置のイメージ



既存住宅状況調査(インスペクション)

(⇒22ページ「●劣化状況」参照)

インスペクションを受けると、住まいの劣化状況が明らかになり、安心して
購入してもらえます。

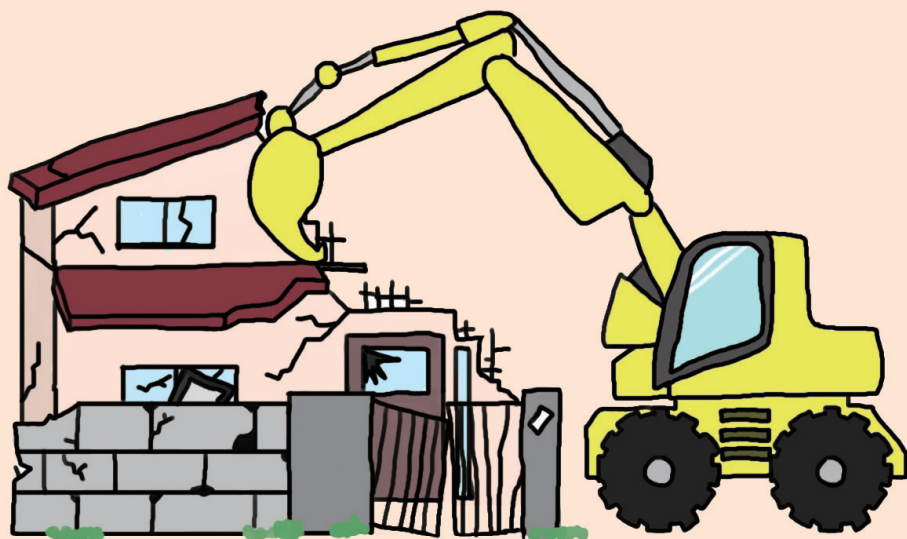
農山漁村地域の空き家に対するニーズ

近年、農山漁村への移住希望者は増加傾向にあり、売却も考えられます。
30歳代 17.0%(2005年)→32.7%(2015年)
40歳代 15.9%(2005年)→35.0%(2015年)

(国土交通省データ)

第20条

解体しよう。



👉 老朽化が進み、買い手が見つからない。
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

解体費用は、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よいでしょう。

(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、一般的には税額が上がります。ただし、除却しなくても、特定空き等に指定され、市町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、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。

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月以前に建築されたもの)を解体して、相続後3年以内に売却した場合は、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。詳細な要件については、税務署に問合せみましょう。

(48ページ「空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇」参照)

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

V 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。

第21条 わが家を守ろう。
第22条 地域で守ろう。

第21条

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。

必要な手続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

●庭木の枝が張り出してきた場合

民法では、庭木の枝や根が張り出してきた場合、以下のように定めています。

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

第233条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

●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。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相続財産清算人の選任申立(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清算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清算人は、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。

(問合せ先:60ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

●金沢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、金沢市の担当窓口へ連絡してみましょう。金沢市は法令に基づき、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。

第22条

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。

所有者への連絡や町会による管理などにより、**地域で守りましょう。**

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、所有者に現状を伝え、対応を促しましょう。

町会長が連絡先を把握している場合もあります。

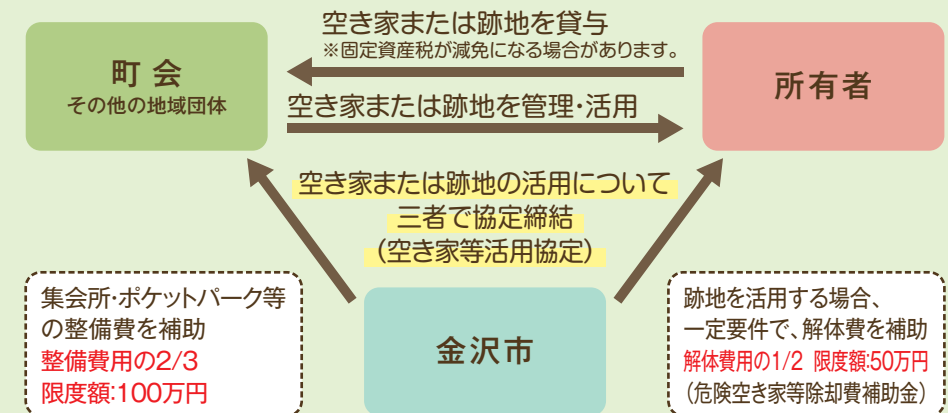
地域で管理する

町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、町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。

地域連携空き家等活用事業

地域にある空き家の活用や老朽化した空き家の解消を促進するため、地域と連携した空き家や空き家を解体した跡地を町会や特定非営利活動法人等が活用する際に、必要となる整備費の一部を支援しています。

●事業のしくみ



(問合せ先:44ページ「第18条 支援制度を活用しよう。」参照)

「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

VI 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。

第23条 専門家に頼ろう。

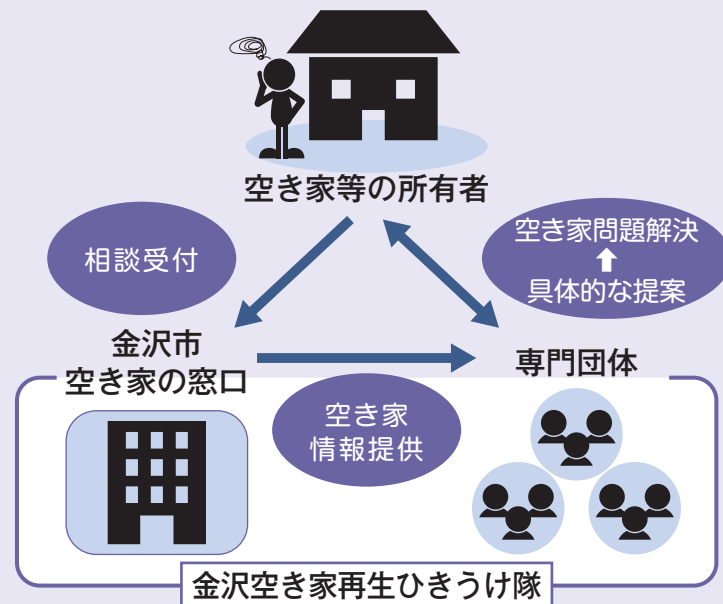
第23条 専門家に頼ろう。

空き家をどうしたらよいかわからない方は、まず、金沢市の「**空き家総合相談窓口**」に問合せみましょう。

金沢市建築指導課空き家活用室：076-220-2136

金沢市空き家等活用・流通促進体制（金沢空き家再生ひきうけ隊）

金沢空き家再生ひきうけ隊では、専門団体（仕事人）と金沢市が連携し、具体的な提案を行うことで、様々な空き家の問題を解決しています。



● 相談窓口

金沢市建築指導課空き家活用室

● 運営事務局

(一社)石川県木造住宅協会
(公社)石川県宅地建物取引業協会

● 専門団体（仕事人）

| | |
|-----------------------|-------------------|
| 石川県司法書士会 | 石川県土地家屋調査士会 |
| (一社)石川県建築士事務所協会 | (一社)石川県木造住宅協会 |
| (一社)プレハブ建築協会中部支部北陸協議会 | 金沢市建築組合 |
| 金沢地区建築組合連合会 | 金沢弁護士会 |
| (公社)石川県宅地建物取引業協会 | (公社)全日本不動産協会石川県本部 |
| 特定非営利活動法人金澤町家研究会 | |

(問合せ先:44ページ「第18条 支援制度を活用しよう。」参照)

相談項目ごとの専門家

● 登記に関する事

| 専門家 | 関連団体 | 電話番号 |
|---------|-------------|--------------|
| 司法書士 | 石川県司法書士会 | 076-292-8133 |
| 土地家屋調査士 | 石川県土地家屋調査士会 | 076-291-1020 |

● 賃貸・売却に関する事

| 専門家 | 関連団体 | 電話番号 |
|-------|-------------------|--------------|
| 不動産業者 | (公社)石川県宅地建物取引業協会 | 076-291-2255 |
| | (公社)全日本不動産協会石川県本部 | 076-280-6223 |

● 価値に関する事

| 専門家 | 関連団体 | 電話番号 |
|--------|-----------------|--------------|
| 不動産鑑定士 | (公社)石川県不動産鑑定士協会 | 076-232-0304 |

● 相続・遺言・成年後見制度・家庭裁判所への手続に関する事

| 専門家 | 関連団体 | 電話番号 |
|-------|----------|--------------|
| 弁護士 | 金沢弁護士会 | 076-221-0242 |
| 行政書士※ | 石川県行政書士会 | 076-268-9555 |
| 司法書士 | 石川県司法書士会 | 076-292-8133 |

※家庭裁判所への手続に関するものを除く。

● 耐震性能・既存住宅状況調査（インスペクション）に関する事

| 専門家 | 関連団体 | 電話番号 |
|-----|-----------------|--------------|
| 建築士 | (一社)石川県建築士事務所協会 | 076-244-5152 |
| | (一社)石川県建築士会 | 076-244-2241 |

● 建物の解体に関する事

| 専門家 | 関連団体 | 電話番号 |
|------|----------------|--------------|
| 解体業者 | (一社)石川県構造物解体協会 | 076-256-1444 |