

空き家

について考える

ハンドブック



自分で管理
難しいなあ



あなたもさまざまなタイミングで
思いがけず
空き家の所有者
になるかも・・・

はじめに

あなたも空き家の所有者になる可能性が十分にあります。



相続や転勤、転居により思いがけず空き家の所有者になる可能性があります。そのような時に知っておいてもらいたいことを、このハンドブックにまとめました。既に所有している人にも幅広く役立つように、いろいろな情報を盛り込んでいるので、ぜひお役立てください！

目次

1	そもそも『空き家』の定義とは？ 空き家対応セルフチェック	P 1
2	空き家の問題点 空き家の放置について	P 2
3	所有者の責務 損害賠償に発展する場合があります!!	P 3
4	「予防」 周りに迷惑をかける前に備えましょう	P 4
5	「登記」 相続をしたら必ず不動産登記をしましょう 不動産登記法が改正されます	P 5 P 6
6	「管理」 自分で管理するポイント 自分でできない場合は業者を活用しましょう	P 7 P 8
7	「活用」 いろいろな活かし方があります	P 9
8	福山市の補助制度 福山市は空き家の活用を応援します!	P 10
9	相談窓口 各種専門家に相談しよう!	P 11
10	よくある質問 隣の空き家で困っています!など	P 12
11	トピックス 民法改正のおしらせ	P 13

① 空き家について

そもそも『空き家』の定義とは？

空き家対策の対象となる「空き家」は、
おおむね1年以上
居住や使用がされていない建築物のことです。

※法律文をわかりやすく表現しています。

一時的に空いているだけで、
家族が戻って住む予定。
だからうちの家は
「空き家」じゃないよね…？

と、
思っ
てい
ても

実は『空き家』
の可能性が
あるのです。

空き家対応セルフチェック

『今ある家』・『相続した家』どうしよう？

持ち続けたい

手放す

もう少し考える

賃貸
P 9

売却
P 9

管理
P 7.8

他にもこんなトピックが…

空き家問題
→ P 2.3.4

福山市の補助制度
→ P 10

相談窓口一覧
→ P 11

隣の空き家問題
→ P 12

2 空き家の問題点

空き家の放置について

リスク1 お手入れしないと建物の劣化が進みます！

雨樋の破損・屋根瓦の劣化やズレ

雨漏りによる天井や床の腐朽

内壁の剥がれ

湿気や害虫による土台の腐食



窓ガラスの割れ

外壁の汚れや破損

玄関ドアの損傷

樹木や雑草の繁茂隣地や道路へのはみ出し

リスク2 防災性・防犯性の低下でご近所に迷惑がかかります！



老朽化や強風等による屋根や外壁材等の落下・飛散・倒壊事故



放火等による火災



不審者の侵入等犯罪の温床に



ゴミの放置や不法投棄



動物の棲みつきや蜂の巣・害虫の発生

こうならないように早く対応しなくちゃ...

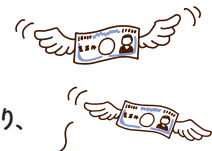


リスク3 さらにはこのようなことになる恐れもあります！

- 維持管理費・改修費が増加し、売る・貸す・再利用が困難になります
- 法律に基づく指導等の対象となります

- 固定資産税等の税負担が大幅に増加する可能性があります

行政から「特定空家等」として、助言・指導を受けた後もそのまま放置すると、勧告を受けることとなり、敷地の住宅用地特例が解除され、固定資産税と都市計画税の額が大幅に上昇します！



空き家の管理は所有者又は管理者の責務です。

空家等対策の推進に関する特別措置法第3条

「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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」と規定されています。

③ 所有者の責務

空き家の放置は損害賠償に発展する場合があります！

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者等は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

第三者に被害をもたらした場合、解体費用を上回る高額の賠償金が必要となることがあります。

倒壊及び外壁材等の落下のケース

空き家の倒壊や損傷により隣接家屋の全壊や死亡事故をもたらした場合、多額の損害賠償を請求される可能性があります。

※ 以下で掲載している試算額は、あくまで経済的損失額について試算したものであり、具体的なケースで損害賠償額として認められた金額ではありませんので、ご留意願います(暫定)。

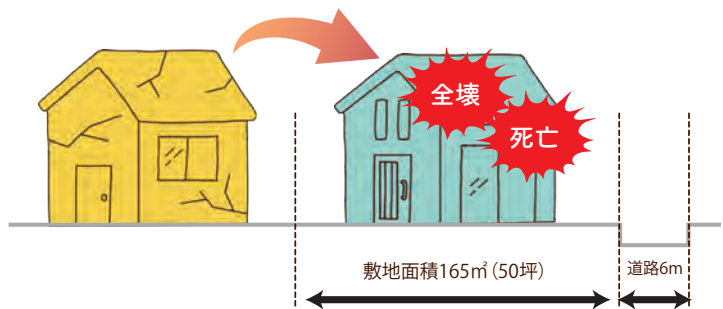
	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合計①+②	20,860

試算の前提とした被害モデル

ケース1

●死亡:夫婦、8歳の女兒(小学3年生) 空き家隣家

空き家の倒壊により隣接家屋の全壊や死亡事故をもたらした場合、**2億円以上**の損害額になるという試算が出ています。

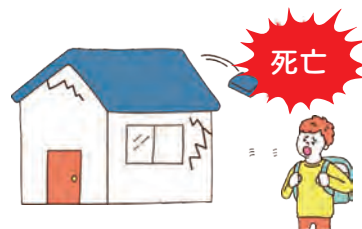


試算の前提とした被害モデル

ケース2

●死亡:11歳の男児(小学6年生)

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、**5,000万円以上**の損害額になるという試算が出ています。



出典:公益財団法人日本住宅総合センター

「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より

今このページを読まれて、「空き家なんて自分には関係ない」と考えられている方もいらっしゃるかと思いますが、空き家問題はある日突然あなたに襲いかかってきます。

それが相続なのです。

福山市に問合せのある空き家の中には、面識のない遠い親戚の建物をいつの間にか相続しているケースが多くあります。

「そんな建物は知らない。相続なんてしていないので関係ない」とおっしゃる方もいますが、相続権がある限りは責任が発生することになり、あなたが**損害賠償を支払う当事者になる可能性があるのです。**



周りに迷惑をかける前に備えましょう

空き家になる前に誰に相続するか決めておきましょう。



相続は空き家に係る様々な問題の中でもとりわけ重要です。相続手続きをきちんとしておかないと、いざ活用しようとした時も困ります。

被相続人の事前準備（建物・土地を所有している方）

遺言書の作成（公正証書遺言の場合）

① 自己所有財産の把握

保険・不動産・預貯金など自身が所有する財産を把握し、必要に応じて整理、専門家へ相談する。

② 公正証書遺言書の作成

2名以上の証人と公証役場に行き、公正証書遺言を作成する。
※事前に公証人との打ち合わせが必要です。

③ 遺言書の場所を明確にする

作成した遺言書（謄本）の保管場所を相続人に確実に伝えておく。無くした場合は、公証役場で確認できることを伝える。

相続人の手続き（建物・土地を受け継ぐ方）

① 遺言書の有無の確認

遺言書の有無を確認し、あれば遺言書の種類に応じて必要な手続き等を行い、遺産を分割する。

② 相続人同士の話し合い

遺言書が無い場合、法定相続人同士で話し合いを行い、引き継ぎや売却などケース毎に必要な手続きの確認を行う。

③ 各種手続きの実施

話し合いの結果に基づき各種手続きを実施する。手続き自体を専門家に依頼することも可能。

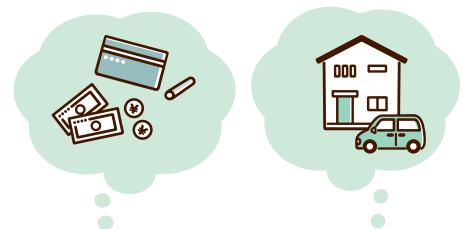
日頃から整理整頓に心がけましょう。

家には思い出が残っており、なかなか整理できずに時が過ぎてしまう場合がありますが、普段から整理整頓をし、いつでも活用できる準備をしておくことが空き家予防の第一歩です。



所有物件の今後の見通しに合わせた準備

- 押入れや倉庫などの不用品の処分を行う
- 庭木の剪定など外構部の整理や手入れを行う
- 建物自体の状態を確認し、必要に応じて修繕を行う
- 不動産などの整理、遺言書や財産目録の作成を行う

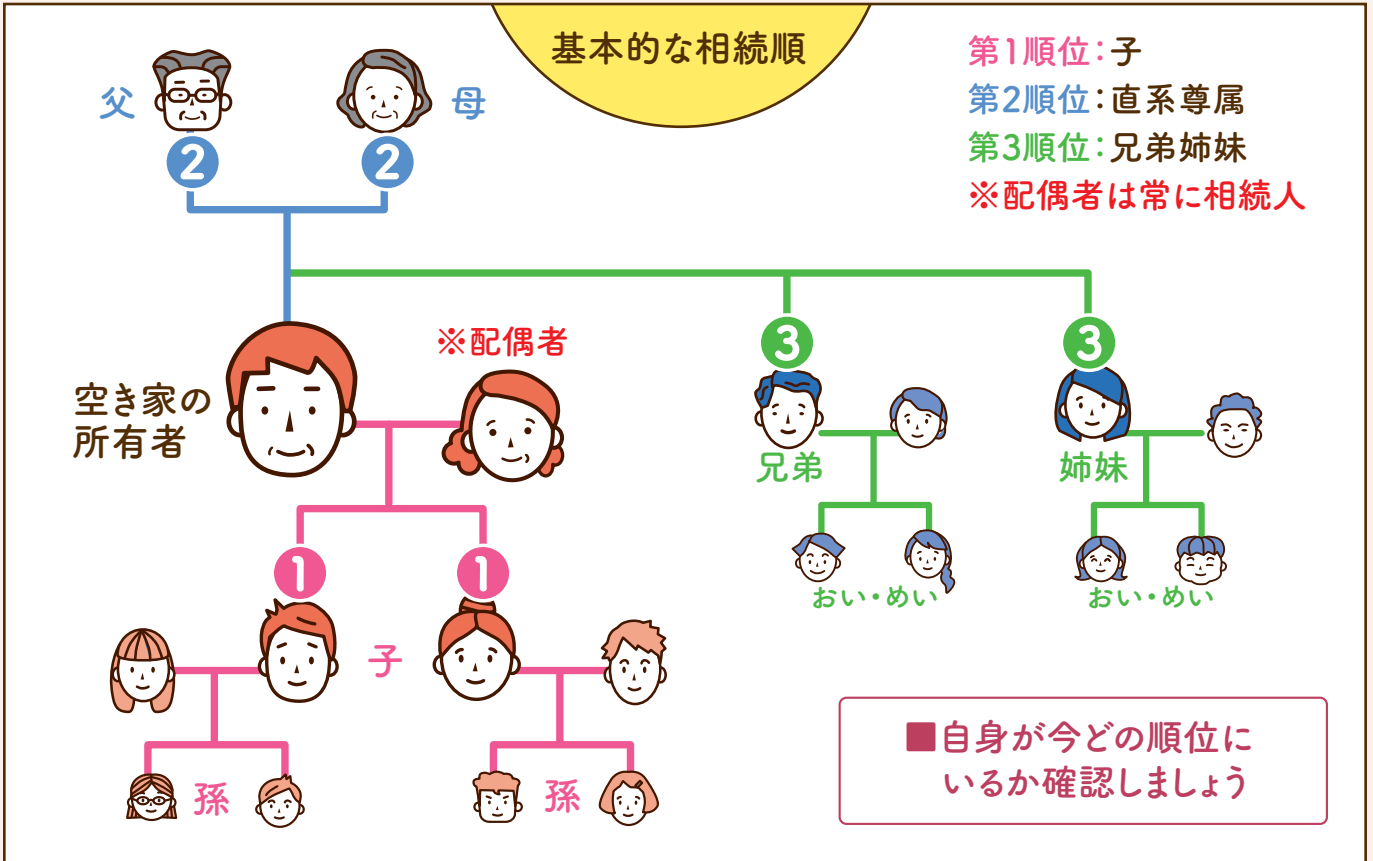


専門家に相談しよう → P 11

知らないでは済まされない 空き家問題について

空き家問題では、いつの間にか空き家を相続して、所有者になってしまったケースがあります。

基本的な相続の順番は、下図のようになります。(法定相続)



所有者は空き家を誰に譲るか決めておけば、後にトラブルとなる可能性は減ります。決めないままで亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こる危険性があります。

家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話合いがうまくいかない。

家を引き継ぐ相続人が決まらない。

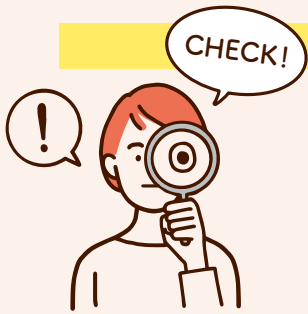
家を任意のタイミングで処分できない。

家を引き継ぐ相続人が決まらない場合、売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の相続人たちに相談し、行為に応じた同意を得なければいけません。相続人が複数人になると空き家の処分等ができなくなる場合や、空き家が原因で第三者に損害を与えた場合は、訴訟を起こされる対象者になる可能性があります。

被害者は相続人の誰に請求をしても良いことになっています。その時になって、「そんな空き家知りません。相続した覚えはありません」では済まされないので、今の親族間で建物をどうするか考えましょう。

専門家に相談しよう ⇒ P 11

不動産登記法が改正されます



現在相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることが少ないため、登記名義人を当時の登記のままにしている方も多く、権利関係が複雑になっている空き家が多数存在します。この問題の対策として

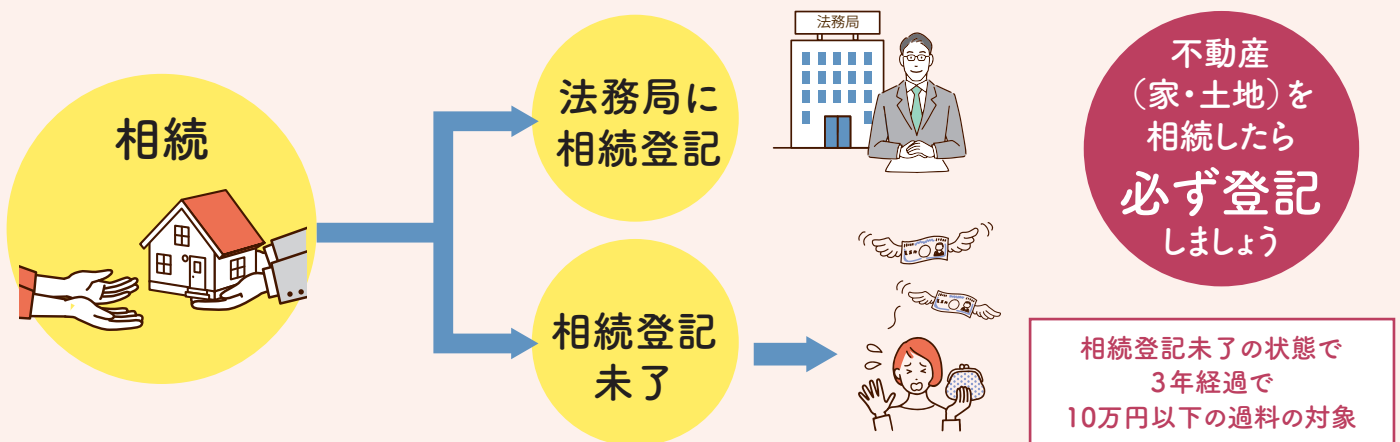
2024年4月1日から以下のように不動産登記法が改正されます。

相続等による所有権の移転の登記申請の義務化

2024年（令和6年）4月1日施行

相続の開始があったときは、相続により所有権を取得したものは、自己のために相続開始、及び所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権移転の登記を申請しなければならなくなりました。これに違反したときは正当な理由がない場合10万円以下の過料が科せられることがあります。

施行日前に相続が発生しており、登記未了の方は、施行日から3年以内に登記の申請をしなければなりません。



所有権の登記名義人の住所等の変更の登記の変更

2026年（令和8年）4月までに施行

所有権の登記名義人の氏名もしくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人はその変更があった日から2年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければいけません。

専門家に相談しよう ⇒ P 11

自分で管理するポイントを紹介します

1 最初にやっておきたいこと

(1) 近所への声かけ

隣近所や自治会・町内会に家族の状況を伝えておき、異常があった際に連絡を取り合えるよう、管理する方はご近所と連絡先を交換しておくことが望ましいでしょう。

隣に住んでいた
〇〇の子の△△です。
何かあればご連絡
をお願いします。

はい、気にしておき
ますね。あと、火災
保険の確認はして
いますか？

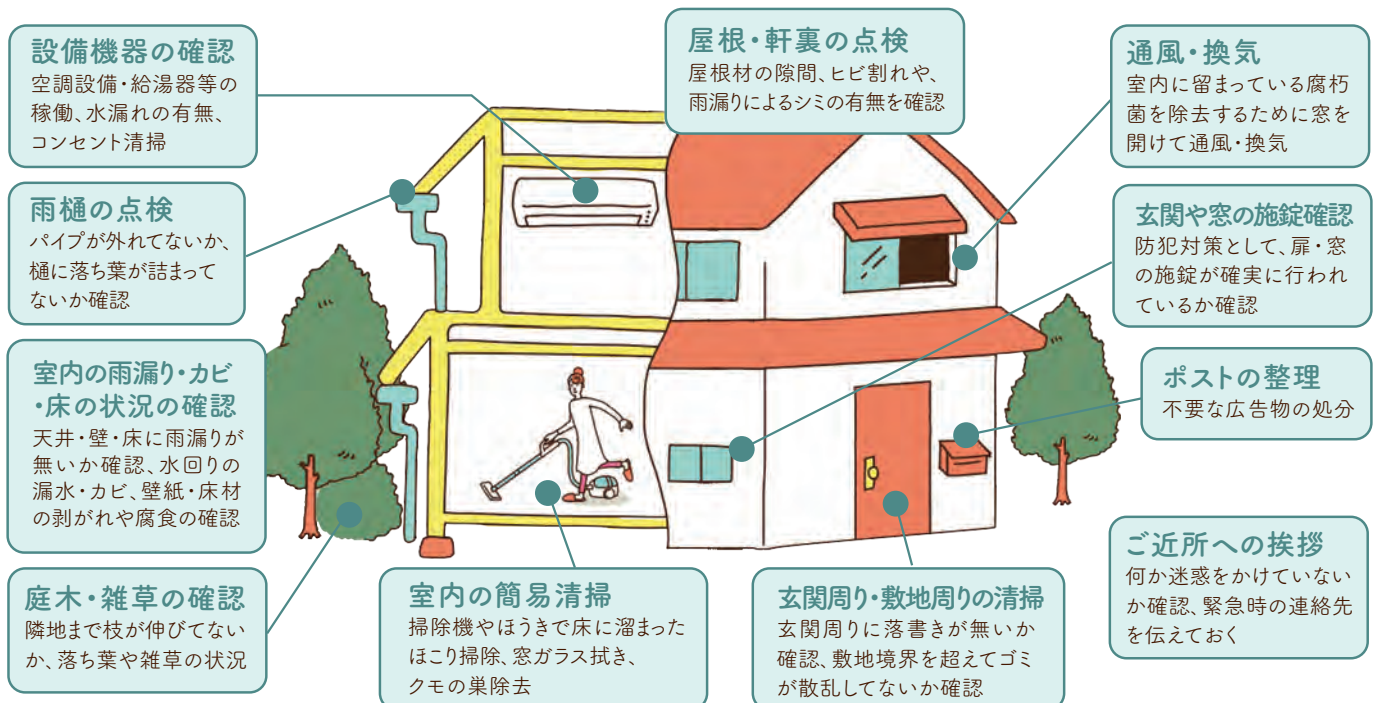
(2) 火災保険の確認

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸をお考えの方は、火災保険に加え、水害、盗難、水漏れなどに対応した保険へ加入することをお勧めします。



2 点検とお手入れ

簡単にできる点検とお手入れはできるだけこまめに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。



3 定期的な点検

半年～1年に一度は、しっかりと点検を行いましょう。空き家の価値を維持し、長持ちさせるために、点検で気になったことが見つかったら、早急に対応しましょう。

専門家に相談しよう ⇒ P11

自分でできない場合は業者を活用しましょう

専門知識が必要な作業

大工さんや工務店を利用する

雨樋の補修

落ち葉で詰まる

たわんでいる

金属の変形・破損

外れている

ひび割れ

屋根・軒裏の補修

屋根の傷み

軒裏材の剥がれ

遠方・高齢などで管理がしにくい方

定期管理サービスを利用する

公益社団法人福山市シルバー人材センターでは、遠方にお住まいで空き家の管理が難しい方のために草木の伐採、剪定（樹高3m程度）のお手伝いを行っています。

また、民間企業による空き家の管理サービスで目視による建物点検や郵便受けの整理などを行っている企業もあるので活用してみてもはいかがでしょうか。



修繕ではなく解体したい

解体工事業者を利用する

空き家を解体したいけれど、業者が分からない場合、（職業別）タウンページ広島県福山市版に多くの解体業者が掲載されているので、空き家の近くの解体業者に相談をしてみてもはいかがでしょうか。



いろいろな活用方法があります

空き家を活用する際は、現在の間取りでよいのか、改修工事は必要かといったことを検討する必要があります。そのような相談は、建築士さんにするのがよいでしょう。

空き家を売却したくないが、自分で管理が難しいと感じる方は、別の人に貸すという方法も一つです。賃貸をお考えの方は、まず不動産屋さんに相談してみましょう。

また、地域が空き家を使って地域活性化を目的とした事業を行う場合、改修等にかかった費用の一部を補助する制度もありますので参考にしてみてくださいはいかがでしょうか。

売却もしくは賃貸する場合

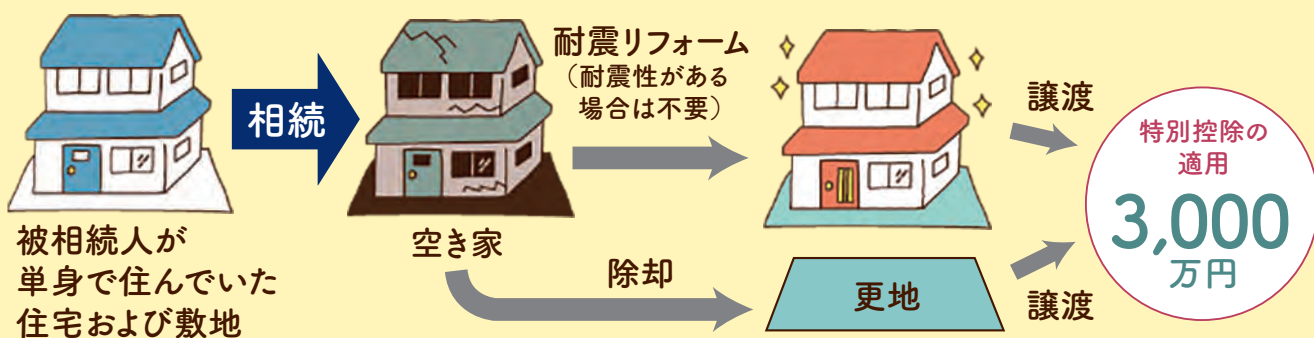
空き家を売却もしくは賃貸する場合、不動産屋さんへの相談や、「福山市版空き家バンク」の利用を検討してみてくださいはいかがでしょうか。また、売却には登記や敷地境界を確認する必要があります。もし手続き等でやり方がわからなければ、各種専門家に相談してみましょう。

申請・相談窓口

福山市役所住宅課
☎084-928-1102

相続した空家等を売却すると課税の特例があります！

空家等を相続してから3年後の年末までに売却するなど一定の要件を満たす場合、**譲渡所得から3,000万円が控除**されます。
※詳しくは申請・相談窓口へお問合せください。



家屋所在地の市区町村で「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を申請

交付

お住まいの管轄税務署で確定申告

特別控除の適用

専門家に相談しよう ⇒ P 11

福山市は空き家の活用を応援します！



空き家の活用を支援するため、改修等にかかった費用の一部を補助する制度があります。利用にあたっては、要件等がありますので、必ず事前に申請・相談窓口へお問合せください。

申請・相談窓口

福山市役所住宅課
☎084-928-1102

福山市特定空家等・ 空家等除却支援事業補助



福山市空家等 地域活用支援事業補助



● 限度額 **50** 万円
(特定空家等)
(補助率1/3)

● 限度額 **30** 万円
(地域活用要件有)
(補助率1/3)

当該空家等の
固定資産税等相当額

福山市移住者等 住宅改修費補助事業



● 限度額 **30** 万円
(補助率1/2)

加算上限 (補助率1/2)

- 若年子育て世帯または新婚世帯 20万円
- 親世帯と同居または近居 10万円

福山市空家等 地域活性化推進事業補助



● 限度額 **45** 万円
(補助率3/4)

(まちづくり推進委員会 限定)

各種専門家に相談しよう!

福山市では、次の専門家団体等が空き家に関する様々な相談に対応しています。
内容に応じてそれぞれの連絡先にお問合せください。

なお、無料で受けられる相談内容は各団体等により異なりますので、お問合せの際にご確認ください。

1 不動産（空き家）の売買や賃貸に関すること

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会 福山支部

☎ 084-931-3977 (予約受付)

- 相談受付時間：13:00～16:00(下記のいずれも)
- 無料相談開催日：第一・第三金曜日 ●場所：宅建協会福山支部
第四金曜日 ●場所：福山市役所
- ※予約要(事前に電話によりご予約をお願いします)

- 相談内容：
不動産についての質問、トラブルの解決策等、
不動産取引に関する事など

2 空き家の相続、成年後見人等権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決に関すること

広島弁護士会福山地区会(法律相談センター福山)

☎ 084-973-5900 (予約・問合せ)

- 受付時間：9:30～15:00(土曜・日曜・祝日・GW・盆・年末年始を除く)
- 場 所：福山市三吉町1丁目6番1号 ●相談時間：13:00～15:00 一人30分 料金：5,500円

3 土地・建物の相続登記や調査・確認に関すること

広島司法書士会 福山総合相談センター

☎ 084-926-4654 (電話相談・面談予約)

- | | |
|----------------|--|
| 電話相談
(予約不要) | ●受付時間： |
| | 毎週月・水・金曜日 13:00～15:00 |
| | 毎週火・木曜日 17:00～19:00
毎週土曜日 10:00～12:00 |

面談
(要予約)

- 予約受付時間：毎週月～金曜日 13:00～15:00
- 面談実施時間：毎週火・木曜日 17:00～19:00
毎週土曜日 10:00～12:00

- 面談の内容：不動産登記相談・商業登記相談、相続・成年後見等相談

※原則、同内容の無料相談は1回のみとなります。

広島県土地家屋調査士会

☎ 082-567-8118 (相談予約)

- 受付時間：13:00～16:00(土日・祝日休み)

- 相談内容：
建物の新築・増築・滅失及び土地の分筆等の登記、
境界問題について

4 所有する空き家の草刈り・屋外の清掃について

公益社団法人福山市シルバー人材センター

本 部 ☎ 084-953-5222
福山市新涯町2-21-30

北部事務所 ☎ 084-963-9555
福山市神辺町川北1349

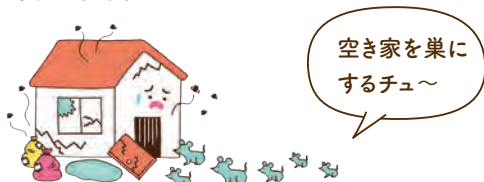
- 仕事の依頼 8:30～17:15(土曜・日曜・祝日・GW・盆・年末年始を除く)

- 仕 事 空家の草刈り・除草・剪定・伐採・屋外の清掃など

※詳しくは上記の電話番号へお問い合わせください。

隣の空き家で困っています！

空き家の相談は、所有者等による適切な管理や活用の方法等に関するものから、周辺に悪影響を及ぼしている空き家に関する周辺住民の苦情まで、幅広い内容となっています。これまでの相談で多く寄せられた内容をご紹介します。



Q1 隣の空き家の樹木の枝葉が越境してきて困っている。

樹木の越境については、民事の問題になります。
基本的に、市で伐採することはできません。同様に雑草やツタの繁茂についても、所有者等が手入れをすることになります。

Q2 隣の空き家の害虫、害獣で困っている。

害虫、害獣の駆除等は基本的に空き家の所有者等が行うことになります。



Q3 隣の空き家の傾きや落下物などにより、自宅に被害を受けた。どうしたらいい？

弁護士に相談してください。
建物が倒れたり、瓦等が落下するなどにより、近隣の家屋や通行人等に被害が及んだ場合、その所有者等は損害賠償などの管理責任を問われる可能性があります。

Q4 老朽化した空き家を市で解体してほしい。

空き家の管理責任は、所有者等にあります。
市では空き家が適正に管理されていない場合、所有者等に適切な管理を行うよう促します。

※民法改正により、所有者以外の者が対応できる場合があります。
詳しくは弁護士や司法書士などにご相談ください。

所有者の方からのご質問



Q5 相続放棄をすれば、管理義務も責任も問われないのですか？

相続放棄時に占有していた相続財産については、相続人や相続財産の清算人に引き渡すまで管理を継続しなければならないこととされています。詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。

Q6 税務署等に差押を受けた空き家や土地は誰に管理責任があるのですか？

管理責任は所有者等にあります。
差押えを受けると、一般に売却ができなくなりますが、所有権や管理責任が差押えた者に移るわけではありません。差押えた者の申し立てで競売などが行われ、落札した者に所有権が移転されるまでは、所有者等に管理責任があります。

Q7 空き家の外壁が崩れているなど適切な管理に関する福山市の相談先はどこですか？

福山市建設局建築部住宅課住宅政策担当へお問合せください。

相談窓口

福山市役所住宅課
☎084-928-1102



『空き家問題』でお困りの方 2023年度から一部民法が変わります。

越境した竹木の枝の切取り

2023年（令和5年）4月1日施行

現行法では、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、自らその枝を切取るとはできず、竹木の所有者に対して枝を切除するように求めることができるにすぎないとされています。竹木の枝が越境した際に切取るには、その都度訴えを提起する必要がありました。しかし、民法が改正され下記の条件に該当すれば枝を切取ることが可能です。

- ①竹木の所有者に越境した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。
- ②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。
- ③急迫の事情があるとき。

相続土地国庫帰属制度

2023年（令和5年）4月27日施行

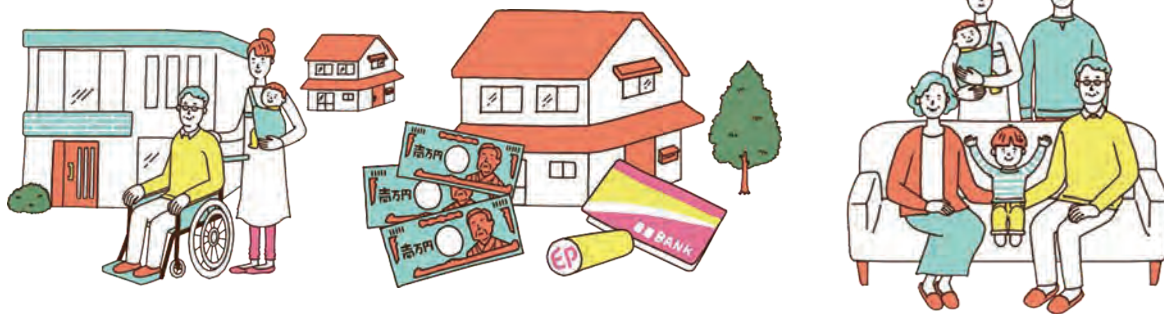
相続等によって土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を手放して、国庫に帰属させることができます。ただし、下記のいずれかの要件に該当する土地は申請ができません。また、申請後、審査段階において不承認となることがあります。

- ①建物が存在する土地。
- ②担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地。
- ③通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地。
- ④特定有害物により汚染されている土地。
- ⑤境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲に争いがある土地。

空き家にしないために



まず、ご自身、ご両親などが所有する家について
5・10年後の使い方を考えてみましょう。
家の今後について話し合っておくことも一つの方法です。



空き家が発生するタイミング

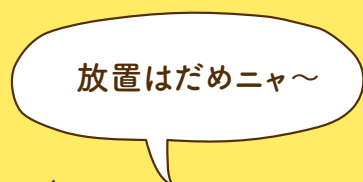
家族で引っ越し

両親の老人ホーム入所

介護などのために両親と同居

家族構成の変化による住み替え

両親の他界による相続



編集・発行者



福山市

福山市建設局建築部住宅課

TEL.084-928-1102

FAX.084-928-1735

mail: juutaku@city.fukuyama.hiroshima.jp

発行年月 2023年(令和5年)3月