

住んでいない家を
そのままにしているませんか？

空家 ガイドブック



目次

第1章 空家を放置すると

- ・空家を放置するとこのような問題が発生します！－ P3.4.5.6

第2章 空家を管理する場合には

- ・自分で管理するポイントを紹介します！－ P7

第3章 空家を管理できない場合には

- ・自分でできない場合は業者を活用しましょう！－ P8.9

第4章 空家にしないためには

- ・どのように次世代に引き継ぐか考えてみよう！－ P10

第5章 空家を所有することになったら

- ・相続登記をしよう！－ P11.12.13

第6章 空家に関する相談窓口

- ・困ったときは相談しよう！－ P14.15

第1章

空家を放置すると

空家を放置するとこのような問題が発生します！

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

窓ガラスの割れ

雨漏りによる天井や床の腐朽

内壁の剥がれ

外壁の汚れや破損

湿気や害虫による土台の腐食

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！



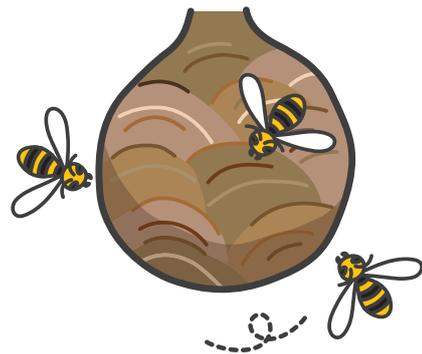
老朽化や強風等による屋根や
外壁材等の落下・飛散・倒壊事故

ゴミの放置や不法投棄



放火等による火災

動物の棲みつきや
蜂の巣・害虫の発生



不審者の侵入等犯罪の温床に

リスク3 さらに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。
- 固定資産税の税負担が増加する可能性があります。
- 空家に起因する事故や災害等が起きた際、損害賠償を請求される場合があります。

【損害賠償事例】

ケース1 外壁材等の落下による死亡事故の場合

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**の損害額が試算されており、多額の賠償を求められる可能性があります。

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

試算の前提とした被害モデル

- 死亡：11歳の男児



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

ケース2 火災による隣接家屋の全焼と夫婦の死亡事故の場合

空家の火災により隣接家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合など、第三者への人的な被害により**6,000万円以上**の損害額になるという試算が出ています。

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
	合計①+②	6,375

試算の前提とした被害モデル

- 死亡：夫婦



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



空家の適切な管理は所有者の責務です！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、

「空家等の所有者または管理者は、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。」と定められており、空家の管理は所有者・管理者の責務となっています。（空家の敷地のブロック塀、擁壁、樹木、雑草などの付属物も管理の対象に含まれます。）

この責務を怠ると、空家法に基づく※「特定空家等」と認定された場合には下図のとおり、指導や勧告等により改善を求められます。

※ 「特定空家等」とは？

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態
- ② 著しく衛生上有害となる恐れがある・著しく景観を損なっている状態
- ③ その他周辺的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

【 「空家等対策の推進に関する特別措置法」 に基づく流れ 】

助言・指導

「特定空家等」に認定されると市から指導等を受けます。

勧告

指導等を受けた後、状態が改善されないと認められる場合、市から勧告を受けます。

※勧告された場合、地方税法上の土地の住宅用地特例対象から除外され、固定資産税の額が大幅に上昇します。

命令

正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合、市から命令を受けます。

代執行

命令が履行されない場合は、市が所有者の代わりに建物の解体を実施します。代執行にかかった費用は所有者から徴収します。

第2章

空家を管理する場合には

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



● 近所への声掛け

隣近所や地区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、連絡先を交換しておくことが望ましいでしょう。

● 火災保険の確認

空家は、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、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、地震、水害、盗難などに対応した保険への加入を検討しましょう。

2. 定期的な点検と管理が大切です



人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

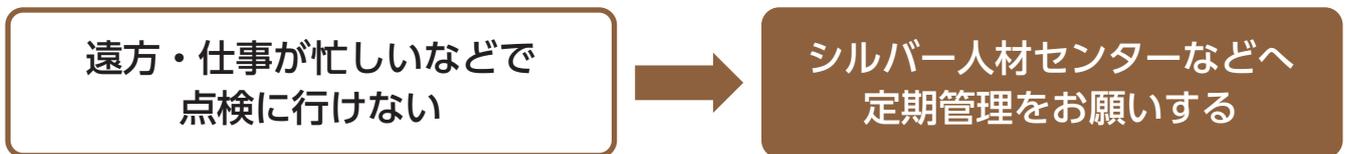
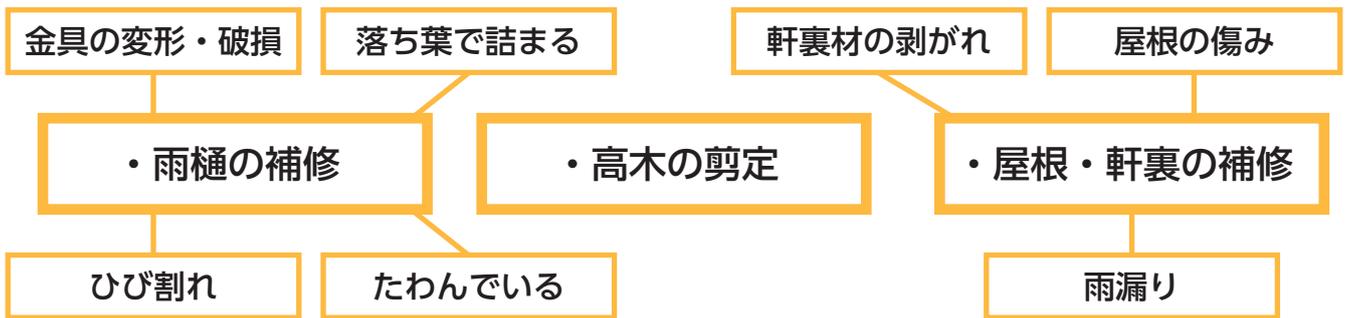
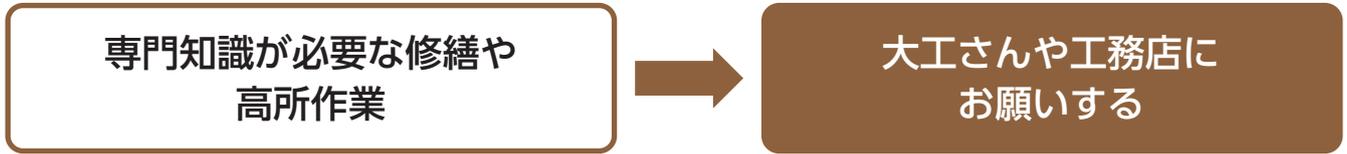
次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。また、大雨や台風、地震の後は建物に被害がないか必ず点検しましょう。

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気 (60分程度)	すべての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）の開放 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。
	通水 (3分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）	
	掃除	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう。
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは、必ず点検を行いましょう。
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れなどがないかチェック	

第3章

空家を管理できない場合には

自分でできない場合は業者を活用しましょう！



鹿島市では生活環境の保全を図るため、鹿島市シルバー人材センターと連携し、空家等の適正管理のお手伝いをしています。

- 作業内容**
- ・空家、空地等の除草、樹木の剪定、伐採
 - ・家屋の修理（高所作業等危険を伴わないもの）
 - ・所有者や管理者の立会いのもとでの換気、室内清掃等

※電話番号はP14に記載しています。

鹿島市ふるさと納税の返礼品としても登録しています。
ぜひご利用ください。



★鹿島市ふるさと納税関連HP

◎ 空家の売却・賃貸を検討しよう。

今後使用する予定がなく、空家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。

鹿島市では、空家を所有する方が空き家バンクに登録していただくことで、空家情報を市のホームページで提供できます。

空家の管理に困っている方、有効活用したい方は是非ご登録ください。詳しくは鹿島市のホームページをご覧ください。



◎ 空家の売却・賃貸が困難な場合は解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

また、空家を解体したいけど誰に依頼すればよいか分からない場合は、佐賀県がホームページで公表している「解体工事業登録業者一覧」が参考になります。

これは、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）に基づき、佐賀県に登録されている解体工事業者のリストです。

特に老朽化が進んだ建物は、倒壊等の恐れもありますので近隣周辺などに迷惑がかからないよう早めに解体を検討しよう。

◎ 空家の中にある家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空家の売却・賃貸、解体などをお考えの場合、空家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、家財整理専門業者などを活用するのも一つの方法です。空家を売却、賃貸、解体する前に整理をしておきましょう。

第4章

空家にしないためには

どのように次世代に引き継ぐか考えてみよう！



1. 現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。

不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



2. 意思表示をしておこう。

誰に家を引き継いでもらいたい意思表示をしておきましょう。

残された家族が相続で悩んだり、争うことがないように、家族と話し合いを進めておきましょう。

また、相続人がいない場合には、遺言書によりお世話になった人へ資産を遺すことも可能です。



3. 困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

第5章

空家を所有することになったら

相続登記をしよう！

親族の死亡等により空家を相続した場合は、相続人への名義の変更（相続登記）を行いましょ。相続登記がされず、前所有者（故人等）の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① 必要な情報を収集しよう。

- ・固定資産全部証明書（名寄帳）等を取得⇒各市町村にて
- ・相続人確定のための戸籍を取得⇒各市町村にて
- ・空家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得⇒法務局にて

手順② 相続人全員で話し合いをしよう。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行いますが、遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。

ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意がなければ無効となりますので注意が必要です。なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。

手順③ 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ 法務局の審査を経て、問題なければ相続登記が完了します。



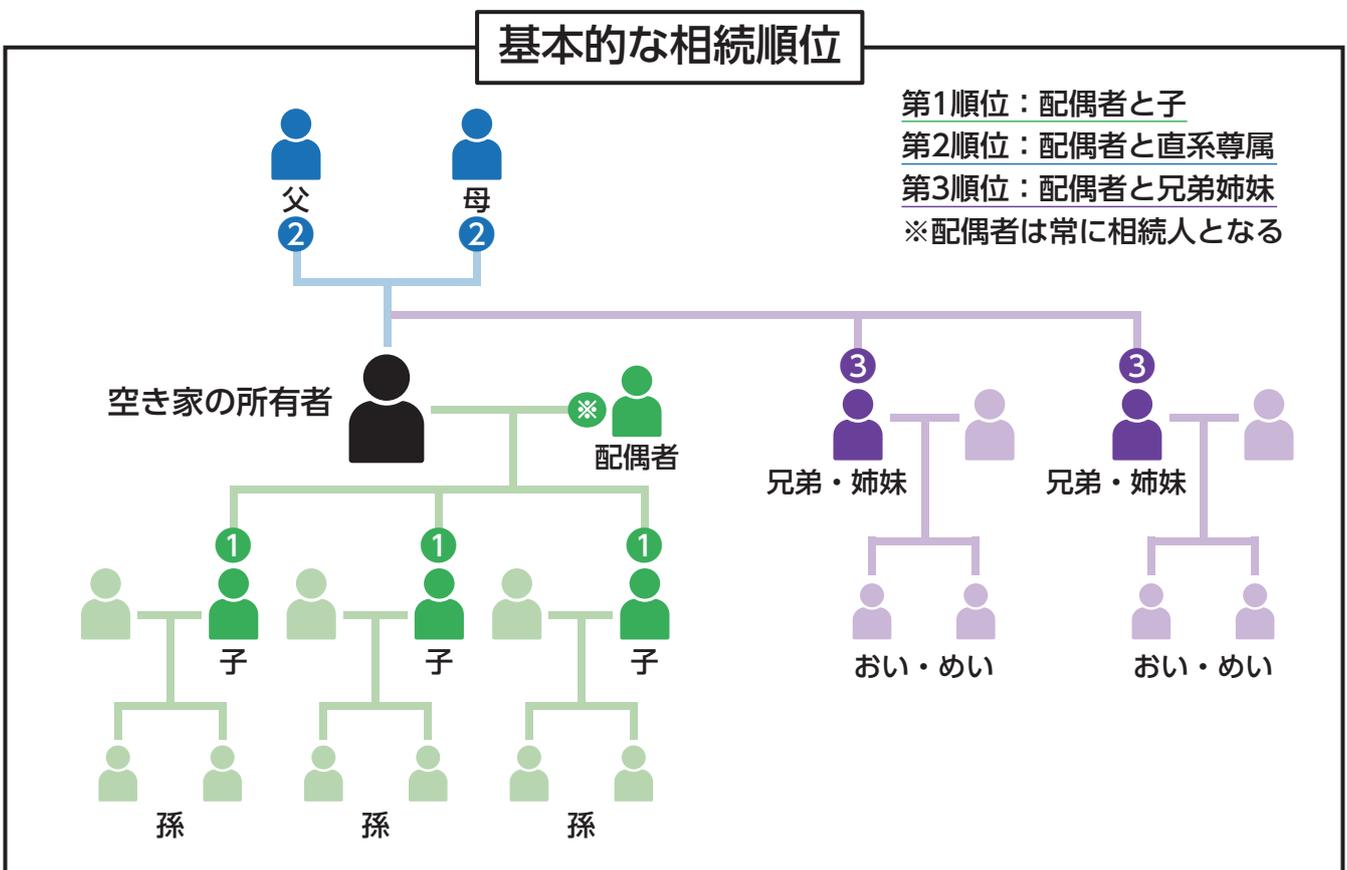
相続はどうなるの？

基本的な相続の順位は、下図のようになります。（法定相続）

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

相続人間の遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。

こうなると調査に相当の時間がかかり、手続き費用が高額になってしまいます。遺産分割協議等により不動産を相続した相続人は、必ず登記をしましょう。



※ 代襲相続（だいしゅうそうぞく）

相続人となるはずの子または兄弟・姉妹が相続開始前に死亡していた場合等に、孫やおい・めいが代わって相続することができます。

相続登記の申請が義務化されます！

令和6年4月1日から相続（遺言を含む。）によって、土地や建物を取得した方は、**そのことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなくてはならないことになりました。

令和6年4月1日より以前に相続が発生していても、土地や建物の相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

★ 正当な理由がなく登記の申請をしない場合、**10万円以下の過料が科されることがあります。**



★相続登記申請義務化に関すること

相続土地国庫帰属制度

令和5年4月より、相続した不要な土地を国が引き取る制度「相続土地国庫帰属制度」がスタートしています。

相続した土地の管理にお困りの方はご活用ください。

★ 帰属させることができる土地は、**法令の要件を満たしている必要があります。**
★ 負担金の納付など、**一定の費用負担が必要です。**



★相続土地国庫帰属制度について

第6章

空家に関する相談窓口



困ったときは相談しよう！

鹿島市では、次の専門団体等が空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い合わせください。

なお、無料で受けられる相談内容は、各団体により異なりますので、お問い合わせの際にご確認をお願いします。

また、お手持ちのスマートフォン等でQRコードを読み取りいただくと、関連情報が掲載されているホームページ等が開きます。ぜひご参考になさってください。

● 不動産（空家）の売買や賃貸に関すること

公益社団法人佐賀県宅地建物取引業協会 (☎0952-32-7120)

● 建物の改修や修繕等に関すること

一般社団法人佐賀県建築士会 (☎0952-26-2198)

● 空家の現状確認、除草など管理に関すること

公益社団法人鹿島市シルバー人材センター (☎0954-63-0970)



★鹿島市シルバー人材センターHP

● 空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関すること

佐賀県弁護士会 (☎0952-24-3411)

※QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です

● 土地・建物の相続登記や調査・確認に関すること

- ・ 佐賀県司法書士会 (☎0952-29-0626)
- ・ 佐賀県土地家屋調査士会 (☎0952-24-6356)



★佐賀県司法書士会HP

● 相続・登記に関すること、相続登記申請義務化に関すること

- ・ 佐賀地方法務局武雄支局 (☎0954-22-2435)
- ・ 佐賀地方法務局登記部門 (☎0952-26-2184)

※登記手続き案内は事前予約が必要です。



★法務局HP



★相続登記申請義務化に関すること

● 相続土地国庫帰属制度に関すること

佐賀地方法務局登記部門相続土地国庫帰属審査室 (☎0952-26-2453)

※手続き案内は事前予約が必要です。



★相続土地国庫帰属制度について

● 空き家バンクに関すること

鹿島市役所 建設住宅課 (☎0954-63-3415)



★空き家バンクHP

鹿島市 建設環境部 建設住宅課

〒849-1312

佐賀県鹿島市大字納富分2643番地1

Tel : 0954-63-3415

Fax : 0954-63-2313

E-mail : juutaku@city.saga-kashima.lg.jp

発行：令和6年3月