

事例3:新潟県長岡市

■ 取組事例の概要

【死亡届提出時等における情報提供】

空き家の発生は、居住者が死亡し、相続が発生することが主な要因であると考えていることから、死亡後の手続のため、相続人等が市役所窓口に来庁する機会を捉え、空き家の適正管理や処分に向けた啓発チラシを提供している。

■ 基本情報

人口	275,133人
世帯数	100,143世帯
住宅数	113,820戸
空き家数 (その他の住宅)	6,220戸
担当部署	都市政策課
連携部署	市民窓口 サービス課
外部の連携先	—

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■ 関連資料

【空き家の処分や管理方法をアドバイスするチラシ】

その空き家、どうしますか!?

空き家は地域の活力・魅力・価値を低下させ、さらに放置されている空き家は防災や衛生、景観等の観点から大きな問題となっています。その一方で、空き家を買いたい人がたくさんいます。

そこで、これから空き家を持つことになった皆様に、空き家をどうしていけばよいのか検討するのに参考になる情報をお届けします。

○空き家を放置するとどうなるのか

- ・家の中は湿気がたまり、カビが大量発生する
- ・虫やネズミなどが住み着き、家の中が傷む（火事になることも!）
- ・雑草や木が生い茂り、近隣への迷惑になる

⇒家の価値を下げる原因に

○空き家を放置した結果、他人に損害を与えてしまった場合・・・

- ・火災による隣接家屋の全焼・死亡事故 ⇒ 6,375万円
- ・倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故 ⇒ 2億860万円
- ・外壁材等の落下による死亡事故 ⇒ 5,630万円

※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）
※試算に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

損害賠償

○空き家を維持管理するにはどのくらいの費用がかかるのか

- ・固定資産税、屋根、外壁等修繕費用、火災保険、光熱費、除草費用、ハチの巣駆除費用、雪下ろし費用、屋内清掃・窓あけ費用などなど・・・

⇒すべて業者に依頼すると年間数十万になるかも?

なかなか困ったぞ・・・

裏面へ

○長岡市は中古物件の流通とリフォームを応援しています

- ・古くても、まだまだ使える家は（必要に応じて直して）使っていく
- ・中古物件の流通を促進させる
- ・使えない家は売却していく

○空き家を欲しがっている人はたくさんいます

- ・都会から田舎暮らしをしたい
- ・今、奥地に住んでいるが、もう少し町場に近いところに移り住みたい
- ・歳もとっているので、あと10～15年も住めれば十分

需要はあるぞ!

○空き家バンクについて

売却を進めようと不動産屋に相談したが、郊外で流通しづらい物件のため取り扱ってくれなかった、ということでもあきらめないでください!

売り（貸し）物件を長岡市ホームページで公開し、買いたい（借りたい）人を探そう手伝いをしています。

詳しくは・・・長岡市ホームページで

これまでに空き家バンクで多くの売買（賃貸）が成立!

	長岡地域	支所地域
売買	17件	28件
賃貸	45件	14件

○家を壊して土地を売る

昭和56年5月31日までに建てられた家を、住んでいた人が亡くなってから3年以内に解体し、売却すると所得税及び住民税の特別控除があります。

例：家を壊して土地を1000万円ですべて売った
⇒本来なら所得税・住民税として150万円納める必要があるところ・・・
ゼロに!（早く処分すればこんなにお得に!）

※特別控除の詳細な条件や例示の試算に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

家をとりあえずそのままにしておくだけでも、相当な手間と費用がかかります。
気持ちの整理がついたら、処分(売却、除却)を進めましょう。

長岡市は応援します

【問い合わせ・ご相談】 長岡市都市政策課 0258-39-2265
平日午前8時30分～午後5時15分

事例4:石川県輪島市

■ 取組事例の概要

【死亡届提出時等における情報提供】

空き家になるかならないかを問わず、死亡届提出時に空き家の管理に関する啓発チラシを届出者に提供している。また、納税の相続人代表者指定届を送付する際にも同様のチラシを同封している。対応を依頼する文書を送付する際は、できるだけ平易な文章になるようにし、現況写真、空き家の管理に関する啓発チラシや空き家補助制度のチラシを同封している。

■ 基本情報

人口	27,216人
世帯数	10,649世帯
住宅数	13,280戸
空き家数 (その他の住宅)	2,490戸
担当部署	建設部 都市整備課
連携部署	市民課 税務課
外部の連携先	—

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■ 関連資料

【空き家の管理に関する啓発チラシ】

相続した不動産に、空き家があったら「管理」について考えましょう

① 空き家の危険性
★人が住まなくなった建物の傷みはとでも早く進行します。

屋根・雨どい・窓ガラス・外壁の損傷
雨漏りによる内部腐朽（天井・床・内壁）
害虫発生・動物侵入
塀等構造物の損壊
雑草・庭木の繁茂 などの悪影響が起ります

※周辺に与える悪影響
建物部材（外壁材・瓦葺）の落下・飛散
不審者侵入・放火等の犯罪現場となるおそれ
ゴミの不法投棄・害虫による環境悪化 など

※所有者・管理者に対する悪影響
維持管理費の増大や管理の手続きにかかる
劣化進行で建物の活用ができなくなる
空き家が原因による事故の損害賠償 など

② 相続登記をしないと、共有名義人は増え続けます
★権利関係が複雑になる前に、土地や建物の相続登記を行きましょう

相続登記を完了していない場合、月日が経つと、共有名義人（その財産の所有権を持つ人）が増え続け、いざ売却・解体を行おうとしたときに、共有名義人全員から同意を得る必要がある等、権利関係が複雑化し、個人ではどうにもならない状態に陥ります。
また、その権利を整理するために、多額の費用がかかります。

※相続財産管理人とは
A. 誰も相続人がいない財産の管理や処分を行います。
B. 家庭裁判所によって選定され、財産の管理義務を負えることができます。

③ 相続放棄するだけでは空き家を管理する義務・責任はなくなりません
★民法第940条では相続放棄をした者による空き家の管理責任について定められています。

条文では、「相続放棄をした者は、次の相続人がその財産の管理をはじめることができず、その財産の管理を継続しなければならない」とされています。

★相続人の全員が相続放棄をして、次の相続人がいない場合
相続財産管理人制度を利用しましょう。詳細につきましては、お近くの弁護士又は司法書士にご相談ください。

④ 空き家の活用・処分をお考えの方へ
★「空き家データベース」に登録して空き家の活用しませんか。
登録すればホームページによる情報提供を行い、市内不動産業者を介しながら売却・賃貸の取引を進めます。

★老朽化・損傷がひどい場合は、解体の補助金制度があります。
市の調査で「危険建築物」に認定された場合に、解体工事の費用の1/2（上限50万円）の補助金があります。
補助金制度等の利用には、事前申請が必要ですので
まず輪島市都市整備課（☎0768-23-1156）までお問い合わせください。

輪島市空き家データベース
[HP] <https://akiyadb.wajimanavi.jp/>

【空き家補助制度のチラシ】

輪島市住宅等活用制度のご案内
輪島市の住宅等活用などの3つの制度をご紹介します。

補助金制度 **耐震診断・計画**
最大20万円まで補助

耐震改修等工事費 **最大200万円まで補助**

※昭和56年5月31日以前に工事着手した木造住宅に限りです。

空き家、空き地を **売りたい 貸したい**

登録料 無料

【輪島市空き家・空き地データベース】登録制度
<https://akiyadb.wajimanavi.jp/>
空き家・空き地情報を紹介します。

老朽化した空き家を **解体したい**

補助金制度 補助率 1/2
限度額 50万円

維持管理が難しくなり周囲に悪影響を与える前にご検討下さい。

適切な空き家管理を続けるために

- 月1回程度の見回り等の実施
換気・通水・清掃など定期的な見回り等をお願いします。
- 相続登記の実施
権利関係が複雑になる前に、相続登記を行きましょう。
- 火災保険の補償内容の確認
ご加入の保険会社等に、空き家の状況を伝えうえで、補償内容をご確認ください。

空き家や耐震改修についてのお問い合わせ
都市整備課 ☎0768-23-1156

事例5:奈良県橿原市

■ 取組事例の概要

【死亡届提出時等における情報提供】

相続人等が死亡届を提出する時に、担当窓口課では、死亡後に必要な手続をまとめたパンフレットを渡しており、その中で、空家等の適正管理についても記載し啓発を行っている。

また、空家等所有者に対して、情報提供や対応を依頼する通知を送付する際、当該空家等の写真等を同封し、危険性や周囲への悪影響を意識させている。また、市が実施している「空家等相談会」や「橿原市空家等対策プラットホーム」などのパンフレットも同封し、解決に向けたきっかけ作りを促している。

■ 基本情報

人口	124,111人
世帯数	49,923世帯
住宅数	57,800戸
空き家数 (その他の住宅)	3,370戸
担当部署	まちづくり部 住宅政策課
連携部署	—
外部の連携先	—

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■ 関連資料

【空家等相談会のパンフレット】



空家を
放置したままにすると
税額増や
損害賠償を問われる
可能性があります。

空家について相談しませんか。

橿原市役所 住宅政策課



となたても
空家家110番 ~お気軽にご連絡ください~

連絡先
橿原市 住宅政策課まで
ご連絡をお願いします。

【直通】0744-47-3514
【代表】0744-22-4001 内線164
(受付時間 8:30~17:15)
【Eメール】jyutaku@city.kashihara.nara.jp
※メールの場合は住所、氏名、電話番号を必ずご記入ください。

相談

専門家による無料の相談会

無料 空家家に関する不安を解消する目的で、専門家による無料の相談会を開催しています。

日時 毎月第2木曜日 13:30 ~ 16:30 (祝日の場合は第3木曜日)
場所 ナビプラザ (橿原市観光交流センター) 4F市民相談広場
お申し込みは住宅政策課まで!

※訴訟等に関わる事項や事業者からの相談は受けられません。
※開催1週間前までにお申し込みをお願いします。

空家家で困っている方、
まずはご一報ください!

- 空家家を所有又は、管理されている方
- 空家家になる予定の建物をお持ちの方
- 近隣の空家家に困っている方

そのほか、空家家に関する不安などお持ちの方は、是非ご利用ください。

事例5:奈良県橿原市

■ 関連資料

【橿原市空家等対策プラットフォームのパフレット】

橿原市 空家等対策プラットフォームのご案内

空家に関する 悩みはありませんか？

橿原市と空家の専門家が
解決に向けてお手伝いします！

- 権利者や権利関係が複雑で活用や売却をしたくてもできない
- 活用したいが、建物の安全性が不明なので活用方法がわからない
- 遠方に住んでいるので自ら管理することができない

空家等を所有される方などのご意向を伺いながら、
活用が困難な空家等の解決策を提案します！

橿原市役所 住宅政策課

空家でお困りの方へ ■ 空家等相談会の案内

橿原市では、専門家による相談会（無料）を定期的
に実施しております。空家に関するお悩みがある
方はぜひ一度ご利用ください。

日時

毎月 **第2木曜日**
13:30～16:30
(祝日の場合は第3木曜日)

場所

ナビプラザ
(橿原市観光交流センター)
4F 市民相談広場
大和八木駅南側すぐ

申込

橿原市役所 住宅政策課まで
※開催1週間前までに申込書による事前
申込が必要となります。

主な相談例

- 物件を相続したが何から手をつければいいのか
わからない
- 空家所有者が高齢で施設に入っている、認知症
である
- 荷物が残っていて、処分しないと貸したり売ったり
できないのでは
- 手放したいが、建物の安全性や活用方法がわか
らない
- 相続登記の問題がある
- 隣家が長らく空家で草木が茂って困っている

下記の様な内容は対象外となります

- 訴訟等に関する相談
- 第三者より報酬を受けて業として行っている案件
に関する相談
- その他空家相談会の設置目的と異なる相談

空家等相談会のお申込みは
橿原市役所住宅政策課までお気軽にお問い合わせください!!

電話 直通 **0744-47-3514**
代表 0744-22-4001 (内線164)
電話受付日時: 平日 8:30～17:15

メール jyutaku@city.kashihara.nara.jp

お問い合わせ
お待ちしております!

橿原市観光PRキャラクター
「まらちゃん」

平成30年11月作成

空家等の所有者の注意を喚起するための取組事例集

- ・管理不全空き家の予防・発生抑制に向けた取組事例
 - ・周辺の生活環境への悪影響が懸念される空家等の所有者に対する初期段階の指導等の工夫事例
 - ・所有者に連絡をしても措置がなされない場合の対応事例
-

事例6:和歌山県田辺市

■ 取組事例の概要

【所有者が遠方在住の場合の工夫】

対応を促す文書には、危険性や周囲への悪影響を意識させるため、当該空家等の写真や所在地周辺の地図等を同封している。また、所有者が遠方在住者や高齢者等である場合は、解体及び修繕対応の業者紹介や現地見積対応等のサポートを市が行っていることを伝えている。文書は、初回は柔らかい表現で記載し、2回目以降のお願い文等を発信する際は、次回以降「助言指導」に移行していくことも併せて記載している。

■ 基本情報

人口	74,770人
世帯数	32,163世帯
住宅数	40,600戸
空き家数 (その他の住宅)	5,550戸
担当部署	建設部建築課
連携部署	—
外部の連携先	—

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、
住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・
土地統計調査」より作成

■ 関連資料 【所有者が遠方在住や高齢者等のサポートが必要な場合の文書例】

事務連絡
令和〇年〇月〇日

〇〇〇さまの相続人の皆さま

田辺市建設部建築課

田辺市〇〇の空家について

平素は、田辺市行政に多大なるご理解を賜り厚くお礼申し上げます。
田辺市役所建築課で危険な空家を担当している浜本と申します。

突然のお手紙で申し訳ございません。田辺市〇〇1-1（土地は〇〇200番地）に所在する亡〇〇〇さま名義の空家があり、強風時に瓦等が落下する可能性が出てきています。今後の管理方法についてご相談したいと思いますので、まずはご連絡いただきますようよろしくお願いいたします。

相続人の皆さまは田辺市から遠方居住であるため、対策に向けて当市建築課で全面的にサポートさせていただこうと考えています。（例：解体や修繕の見積や工事の際の周辺との調整、跡地の売買等）
まずは一度ご連絡いただきますようお願いいたします。

(連絡先)

〒546-8545
和歌山県田辺市新屋敷町1
田辺市役所建築課建築係
空家担当：
電話：0739-26-9935