

事例7: 愛媛県四国中央市①

■ 取組事例の概要

【相続人への対応に係る工夫】

指導対象者等について、「空き家で放置されている本当の理由は何か」を考えながら相続関係調査や事実関係の把握を進めている。必要に応じて、相続相関図に戸籍に記載された情報を記し、戸籍附票も丁寧に確認している。結婚、離婚、養子縁組又は離縁の時期、その時期と出生等と前後関係、出生場所、死亡届出人、同居の状況などを読み取ることで、空き家を放置する背景がわかり、キーパーソンも浮かび上がってくる。

連絡のとれない共同相続人について相談があれば、連絡先の交換等を仲介している。親族関係が良好でない場合は、家庭裁判所（調停）を活用すること等を提案している。必要に応じて司法書士等の専門職の紹介も行っている。

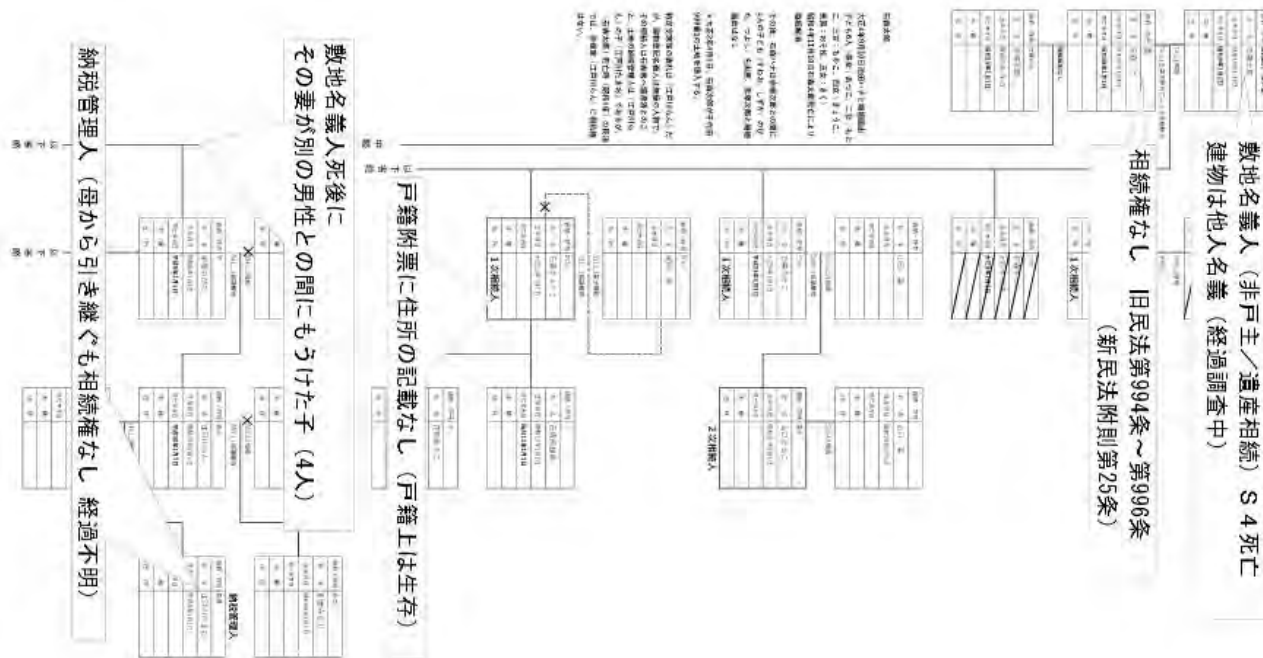
■ 基本情報

人口	87,413人
世帯数	34,999世帯
住宅数	43,240戸
空き家数 (その他の住宅)	4,290戸
担当部署	建設部建築住宅課
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

【相続相関図への戸籍情報の記載例】



事例8: 佐賀県白石町

■ 取組事例の概要

【相続人への対応に係る工夫】

当該空き家の現況写真、所在図を同封している。相続登記がなされていない空き家については、法定相続分に基づく持分まで表示した相続関係図を作成し、所有者の法定相続人である旨を説明し、連絡を求めている。

■ 基本情報

人口	23,941人
世帯数	7,253世帯
住宅数	7,660戸
空き家数 (その他の住宅)	690戸
担当部署	総合戦略課 重点プロジェクト係
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

【法定相続人である旨を示す文書例】

令和2年7月14日

（亡）相続財産
法定相続人 様

佐賀県白石町役場
総合戦略課長

空き家の適正管理に関するお願いについて

平素から、本町のまちづくり行政に御協力いただきありがとうございます。
このお知らせは、本町が調査を行っている空き家の関係先と思われる方（空き家の所有者の相続人となる方等）に対して送付するものです。
下記の空き家については、地元からの要望を受け、本町において調査したところ、倒壊の恐れもあり、適正な管理がなされていないと判断いたしました。
町としましても、このまま放置することができず、相続人の方と連絡を取り、今後の対応、対策を協議していかねればなりません。突然の通知で申し訳ありませんが、一度連絡をお願いします。
については、7月22日（水）17:00までに下記担当者へ必ずご連絡ください。
※なお、この通知書については、相続人全員に通知していることを申し添えます。

記

- 空き家等に関する事項
 - 所在地
 - 所有者
 - 状況 取付写真参照
- その他
 - 相続関係説明図をご確認ください。

※空き家の所有者等、相続人に該当されない場合、このお知らせを行き違いお送りしたることにつきましてお詫びを申し上げます。

【担当】 佐賀県白石町役場
総合戦略課 重点プロジェクト係
電話：0952-64-7132

【相続関係図（持分有）の例】



【現況写真の例】



事例9:宮崎県延岡市

■ 取組事例の概要

【相続人への対応に係る工夫】

適正管理のお願い文書に、現地調査時点での敷地及び建物等の状況写真、空き家の不良度（ランクA～D）のイメージ図と当該空き家がどのランクに位置付けられているかを示したものを同封するほか、法定相続人に文書を郵送する場合は、遺産分割協議や相続放棄についての案内文書を同封している。

また、当該空き家が無接道や土砂災害特別警戒区域内であるなど、建て替えが困難な場所以外であれば、空き家バンクの案内文書を同封している。

■ 基本情報

人口	125,159人
世帯数	51,751世帯
住宅数	59,820戸
空き家数 (その他の住宅)	4,240戸
担当部署	都市建設部 建築指導課
連携部署	市民環境部生活環境課 総務部資産税課 健康福祉部高齢福祉課
外部の連携先	延岡市住まいづくり協議会 延岡・日向宅建協同組合

※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

【適正管理のお願い文書例】

延 建 指 第 号
令和 年 月 日

〒000-0000 ○○県○○市○○町○○丁目○番地○
●● ●●様 外○名

延岡市長 ○○ ○○ 印

空き家の適正管理についてのお願い

○○の候、皆様におきましては、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素より、本市における建築行政にご理解ご協力賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、空家と思われる物件の実態調査を実施しておりますところ、下記の物件について、外観調査等を行いましたので、状況等について、報告いたします。

記

- 建物等の所在地
延岡市 町 丁目 番
- 建物等の所有者
○○ ○○ 様（不動産登記情報による。）
- 建物等の状況（調査日：令和 年 月 日）
外観上、●●部分が○●しており、強風時など飛散するおそれがあると思われ、●●部分の撤去等、適正な管理が必要と思われま。

※ なお、この文書は、現状の報告と管理上の助言を行うものですので、強制等をするものではありませんが、早急な対応が必要と思われま。

※ また、所有者等の調査に時間を要するため、空き家が解消されている場合や権利の移転などがなされていることもございますので、その際は、お手数ですが、ご一報いただきますようお願いいたします。

担当（問合せ先）延岡市 都市建設部 建築指導課
〒882-8686 延岡市東本小路2番地1
TEL：0982-22-7034
E-mail：kentiku-s@city.nobeoka.miyazaki.jp

【適正管理のランクイメージ】

状態	ランク	イメージ
	A~B 空き家化	A所有者の病気や高齢化による施設入所や死亡等により、空き家状態となったが、時間があまり経過していない状況。 B折折、縁故者等が維持管理を行うが、建物・敷地の管理にほころびが出始めている状態。
	C 管理不全	○空き家状態が長期化し、近隣に様々な悪影響を及ぼすようになっている状況。 ○倒壊等の危険性はまだ低い、家屋や敷地への侵入も容易であり、防災・防犯上の問題も大きくなりつつある状況。 ○空き家状態の長期化により、実際の所有者の把握が困難で、指導が行えない場合も多い。
	D 危険	○建物の崩壊の危険性が高く、また、一部崩壊が始まっている状態。 ○そのまま放置すると、人身事故や近隣の住宅を損傷するおそれがある状態。 ○樹木の枝葉の越境やごみの飛散など、周辺住民の生活に影響を与えている。

事例9:宮崎県延岡市

■ 関連資料

【遺産分割協議や相続放棄についての案内文書例】

法定相続人の皆様へ

今回、不動産登記情報、固定資産課税情報等を調査し、建物所有者を特定しました。しかし、所有者が亡くなっていたため、法定相続人の皆様に建物の管理に関する文書を送付しました。

今後、遺産分割協議を行う、建物を解体する、建物を売却する、相続放棄するなどのご検討をお願いいたします。

遺産分割協議を行う

※司法書士など専門家に手続きをお願いする。

建物を解体する

※解体費に対する補助制度があります。条件があります。

建物を売却する

※不動産業者など専門家をお願いします。

※延岡市住み替え住宅バンクに登録する。条件があります。

相続放棄する

※手続きに期限がありますので、お近くの家庭裁判所に相談してください。

※空家についてのご相談は、延岡市建築指導課(0982-22-7034)にお電話ください。

※空家を適切に管理しておらず屋根瓦が落下するなどして歩行者に怪我を負わせた場合、所有者に対し損害賠償請求される可能性があります。所有者が亡くなれば相続人に対し連帯で損害賠償請求される可能性があります。ご注意ください。

【空き家バンクの案内文書例】

延 建 指 第 号
令和 年 月 日

〒000-0000 ○○県○○市○○町○○丁目○番地○
●●●●様 外○名

延岡市長 ○○ ○○ 印

空き家の適正管理のお願いと延岡市住み替え住宅バンクのご案内

○○の候、皆様におきましては、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素より、本市における建築行政にご理解ご協力賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、空家と思われる物件の実態調査を実施しておりますところ、下記の物件について、外観調査等を行いましたので、状況等について、報告いたします。

記

1. 建物等の所在地
延岡市 町 丁目 番
2. 建物等の所有者
○○ ○○ 様 (不動産登記情報による。)
3. 建物等の状況 (調査日: 令和 年 月 日)
外観上、●●部分が○●しており、強風時など飛散するおそれがあると思われまますので、●●部分の撤去等、適正な管理が必要と思われます。
4. 利活用に向けた提案
今回のお願いに合わせて「延岡市住み替え住宅バンク」の申込書等一式をお送りいたします。将来、当該建物の賃貸や売買をお考えの際は、**遺産分割協議の上で**、住宅バンクの利用も選択肢の一つとしてご検討いただけますようよろしくお願いいたします。

※ なお、この文書は、現状の報告と管理上の助言を行うものですので、強制等をするものではありませんが、早急な対応が必要と思われます。

※ また、所有者等の調査に時間を要するため、空き家が解消されている場合や権利の移転などがなされていることもございますので、その際は、お手数ですが、ご一報いただけますようお願いいたします。

担当 (問合せ先) 延岡市 都市建設部 建築指導課
〒882-8686 延岡市東本小路2番地1
TEL: 0982-22-7034 E-mail: kentiku-s@city.nobeoka.miyazaki.jp

このチラシの関する問合せは、建築指導課まで⇒TEL0982-22-7034

延岡市住み替え住宅バンクに登録しませんか？

相続したけど、自宅はあるし、2件分の税負担はキツイ・・・

生まれ育った家なんだけど、仕事の都合で帰れない・・・

こんなときは、延岡市住み替え住宅バンクの登録をお勧めします。

《延岡市住み替え住宅バンクとは?》

延岡市内の空き家等を売りたい人と買いたい人、貸したい人と借りたい人をマッチングさせることで、現在お住まいからの住み替えやU・Iターンを促進しようとする制度です。

売りたい人・貸したい人は、申込書に必要な事項に記入し、必要な書類を添付し、申し込むだけです。登録が可能な空き家かどうかは、延岡市住まいづくり協議会が現地調査等を行い判断します。

買いたい人・借りたい人は、延岡市住み替え住宅バンクのホームページ (<http://nobeoka.akybank.jp>) で検索し、気になる物件があれば、住まいづくり協議会と物件視察の日程調整や、購入に向けた話し合いを行うこととなります。

※契約までの交渉に関しては、延岡市向宅建協同組合の宅地建物取引士が担当します。
※一般的な不動産取引の仲介手数料が生じます。

詳しくは・・・

〒882-8686 延岡市東本小路2番地1 延岡市都市建設部建築指導課
TEL 0982-22-7034 e-mail kentiku-s@city.nobeoka.miyazaki.jp

または

〒882-0813 延岡市東本小路131番地5
延岡市住まいづくり協議会 (延岡市民協働まちづくりセンター2F)
TEL&FAX 0982-33-8353

事例10:香川県観音寺市

■ 取組事例の概要

【相続人多数の場合の工夫】

苦情等のあった空家等の所有者等に対して、基本的には、まず適切な管理を依頼する通知を送付するが、その通知の中に空家等の所在地や所有者の氏名を記載し、当該空家等の現況写真を同封している。また、通知を送付すべき相続人等が非常に多い場合は、まず納税義務者やその相続人等の中でも空家等への関わりが深そうな方から送付することもある。

■ 基本情報

人口	59,409人
世帯数	21,984世帯
住宅数	26,610戸
空き家数 (その他の住宅)	2,730戸
担当部署	市民部地域支援課
連携部署	政策部ふるさと活力創生課
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

【空家等への関わりが深そうな方に送付する管理依頼文書の例と添付しているチラシ（一部抜粋）】

2 観 地 域 第 号
 合 和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

観音寺市坂本町一丁目一番一号
 観音寺 太郎 様

観音寺市市民部地域支援課長

空き地、空き家などの管理について（お願い）

時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。
 このたび、近隣住民等からの要請により下記の物件の状況について確認をおこなったところ、家屋の老朽化等により周辺の生活環境へ悪影響を及ぼす状態になっております。そのまま放置すると、さらに状況が悪化することも懸念されるため、空家等の適切な管理について、ご配慮いただきますようよろしくお願いいたします。

○○○○様の相続人と推定される方は他にもいらっしゃいますが、まずは土地と家屋の納税義務者でもある、○○○○様へのみの通知を送付させていただいております。

今後の管理等についてのお話を伺いできればと思いますので、お忙しい中申し訳ございませんが下記連絡先までご連絡のほど、よろしくごお願い申し上げます。

記

1. 該当空家等
 所在地：観音寺市○○○○（現況写真参照）
 家屋の登記（登録）名義人：○○○○

<現在、本市における空き地や空き家など（以下「空家等」）について、倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態や庭木の枝や雑草の繁茂や害虫の発生などで近隣住宅等へ悪影響を及ぼしている空家等が多くみられることから、法制、条例などに基づき、適宜助言等を行っています。>

連絡先 〒768-8601 観音寺市坂本町一丁目1番1号
 観音寺市市民部地域支援課
 電話番号 0875-23-3949
 FAX 0875-23-3954

※この通知は、空家等の所有者等（所有者又は管理者）へ送付しております。なお、家屋の登記（登録）名義人が故人の場合は、法定相続人と推定される方々へ送付しております。

次世代を担う子どもたちの為に相続登記をしましょう！

不動産の所有者が亡くなられた場合、相続による名義変更をおこなう必要があります。相続税申告と違い相続登記には期限はありませんが、

相続登記を放置していると...

- 相続人が多数になってしまい、話し合いや手続きが困難になります。
 ※名義人が亡くなった瞬間から名義を書き換えるまでは、その不動産は相続人全員の共有になり、その後相続人の誰かが亡くなるとその権利はそのまま亡くなった人の相続人に相続されます。
- 不動産を買いたい方が現れても、名義変更されていないと売買契約することができません。
- 不動産が空き家になってしまった場合、その後、老朽化による家屋倒壊などで、近隣トラブルにつながるおそれがあります。

相続トラブルを未然に防ぐ予防策

1. 現在の名義を確認しましょう。
 登記が現在の所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐために、きちんと登記を済ませておきましょう。家屋が未登記の場合は、固定資産税の情報等で確認することができます。
2. 遺言書を書いておくなど、家屋の次の所有者を事前に決めておくことが重要です。
3. 弁護士、司法書士、税理士などの専門家に相談しましょう。

こんなケースもありますのでご注意を

- ・固定資産税の通知が届いていないので、自分にはもう関係ないと思っていた
 ⇒家屋の課税標準額が免税点に満たないため、固定資産税の課税がなく、納税通知書が送付されていない場合があります。免税点未満の家屋であっても、所有者やその相続人に管理の義務があります。
- ・売買や譲渡で家屋を手放したので、自分にはもう関係ないと思っていた
 ⇒名義がきちんと変更されているかを登記や税情報等で確認しておきましょう。特に、未登記家屋の場合は、税務課に「家屋補充台帳登録（未登記家屋）の所有者変更届」を提出していないと、従来の所有者のままになっていることもあります。
- ・納税義務者になっていないので、自分にはもう関係ないと思っていた
 ⇒納税義務者が亡くなられた際、次の納税義務者を指定するために提出する「相続人代表者（兼現所有者）指定届」は、相続財産上の権利義務とは関係ありません。納税義務者を変更しただけでは、家屋の名義は変わりません。

事例11:愛媛県四国中央市②

■ 取組事例の概要

【相続人多数の場合の工夫】

相続人多数案件の場合は、「遺産分割協議を行うことができない人間関係となっている」、「長期間の放置により権利関係が不明確である」、「所在不明の法定相続人が存在する」といった課題が多い。これらの課題は、特定空家等を除去した後の敷地の処分などについて大きく影響することから、早い段階でキーパーソンとなる相続人に対して、家庭裁判所や弁護士等の専門職の支援を受けることをアドバイスしている。

■ 基本情報

人口	87,413人
世帯数	34,999世帯
住宅数	43,240戸
空き家数 (その他の住宅)	4,290戸
担当部署	建設部建築住宅課
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

【具体的な取組例】

【事例1】

本件特定空家等については、登記名義人の複雑な家族構成を原因として、法定相続人間で反目し合い放置されている。条例等に基づく指導に対して、双方とも「何とかしたいが協議の席には着きたくない」とのことであり、家庭裁判所の調停の活用を提案した。しかし、その後も、膠着状態が続き、特定空家等の劣化が進行したことから、第14条第1項に基づく助言・指導を行った。

【事例2】

親族で経営していた会社の倒産処理に伴い、昭和40年頃から人間関係が破綻している事案(共同相続人34名)について、条例等に基づく指導を行った。特定空家等敷地の承継者をキーパーソンとし、相続登記を受託した司法書士が中心となって書面による遺産分割協議を提案し、老朽危険空家除却補助金を活用した解決に至った。

事例12: 兵庫県たつの市

■ 取組事例の概要

【所有者が外国人の場合の工夫】

空き家の写真・空き家相談センターのチラシを指導文書等に同封する。また、事例に応じて、シルバー人材センター（庭木の剪定、空き家見守り業務を受託）や建物解体業者の一覧を同封する。所有者が外国人の場合、多文化共生サポートセンター職員が作成した所有者の母語の翻訳文を添付するとともに、多文化共生サポートセンターも相談先として記載している。

■ 基本情報

人口	77,419人
世帯数	27,297世帯
住宅数	31,640戸
空き家数 (その他の住宅)	2,680戸
担当部署	都市政策部 まちづくり推進課
連携部署	—
外部の連携先	空き家相談センター※1 多文化共生サポートセンター

※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

※1: NPO 法人Goodstock が市から委託され、運営するワンストップ総合相談窓口

■ 関連資料

【翻訳文書例】

Dear ○○○○,

As we stated in the letter we sent before, we need you to repair/dismantle the garage on the west side of your house. It is coming to the point it could collapse by itself and could be a danger to your neighbors.

If you are having any difficulties repairing/dismantling the garage, there is a service you can use. It's called Tatsuno city Akiya Soudan Center (たつの市空き家相談センター).

Here are numbers that you can call regarding this issue. Please call one of the numbers.

① Tatsuno city Machi-zukuri Suishin Division
☎0791-64-3167

Ask for ○○.

② Tatsuno city Akiya Soudan Center
☎0791-78-9220

This is a group of old-house-experts that could help you in the situation.

③ Tatsuno Office of Multicultural Orientation (TOMO) ☎0791-63-0221

An English speaker is available. See the business card for the details.

The second letter is about saving some construction cost for you.

...