

Q 空き家の管理は所有者の自由なのは？

A 建物の倒壊等で被害を及ぼした場合、民法の規定で建物の所有者は損害賠償など管理責任を問われます。私有財産ですが周辺への悪影響は許されません。

Q 空き家の相続を放棄したら空き家の管理義務はなくなりますか。

A 家庭裁判所で相続放棄の手続きをされた場合、原則として管理義務はなくなります。ただし、新たに相続人となった者が管理を始めるまでは、管理義務があります。この義務を怠り、周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

Q 3,000万円特別控除ってなに？

A 3,000万円特別控除は譲渡所得から最高3,000万円まで控除することができる特例です。詳しくはWEBサイトを確認ください



Q 相続登記の義務化ってなに？

A 相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。法務局に申請する必要があり、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、登記をする必要があります。

空き家に関する相談窓口について

不動産の売買・賃貸・管理はこちら	相続・権利義務関係書類作成
(公社)北海道宅地建物取引業協会 TEL:011-641-8931 [平日9:00~16:50]	北海道行政書士会 TEL:011-221-1221 [平日9:00~17:00]
(公社)全日本不動産協会北海道支部 TEL:011-232-0550 [平日9:00~16:00]	登記・相続・財産管理など
土地・建物の評価など	札幌司法書士会 TEL:011-211-8763 [月水金13:00~16:00]
(公社)北海道不動産鑑定士協会 TEL:011-222-8145 [平日9:30~16:00]	旭川司法書士会 TEL:0166-51-7837 [平日10:00~16:00]
土地境界の明確化・表示に関する登記など	函館司法書士会 TEL:0138-27-2345 [平日9:00~16:00]
札幌土地家屋調査士会 TEL:011-271-4593 [平日10:00~16:00]	釧路司法書士会 TEL:0800-800-3946 [平日9:00~17:00]
旭川土地家屋調査士会 TEL:0166-22-5530 [平日10:00~16:00]	税金に関すること
函館土地家屋調査士会 TEL:0138-23-7026 [平日10:00~16:00]	北海道税理士会 TEL:050-3173-8506 [毎週水曜日13:00~15:30]
釧路土地家屋調査士会 TEL:0154-41-3463 [平日9:00~16:00]	移住に関すること
建物の改修・利活用	(一社)北海道移住交流促進協議会 TEL:011-251-1055 [平日9:00~17:00]
(一社)北海道建築士事務所協会 連絡先はWEBサイトをご覧ください。https://do-kjk.or.jp/block/	市町村の空き家担当窓口 WEBサイトをご覧ください。https://www.hokkaido-akiya.com/soudan
(一財)北海道建築指導センター TEL:011-222-6070 [平日10:00~16:00]	 北海道空き家情報バンク 北海道では、空き家の登録・閲覧することができるWEBサイトを運営しております メリット ・利用料はかかりません ・道内全域対象です 詳しくはWEBサイトをご覧ください https://www.hokkaido-akiya.com
北海道住宅リフォーム推進協議会 TEL:011-251-2794 [平日10:00~17:00]	
融資等について	
株式会社北洋銀行 本店ローンプラザ TEL:0570-080-389 [平日9:00~16:30 土日10:00~16:30]	
株式会社北海道銀行 TEL:011-233-1122 [平日9:00~16:30 土日9:30~16:30]	

※12:00から13:00まで受付対応されていない場合もありますのでご注意ください ※祝日、お盆、年末年始、休業日に受付対応していない場合がありますのでご注意ください

「空き家」ガイドブック

管理編

空き家になったら、積極的に点検を行いましょう。
放置すると家は荒れ、修繕のためにより費用がかかります。損害賠償金を負担しなければならない可能性もあります。

空き家になったらまずすること

法律では、空き家の所有者などは、適切な管理を行う責任があると定められています。

空き家のご近所に挨拶をする

空き家になることを告げ、万一のためにできれば自分の連絡先も伝えておきましょう。定期的に声がけすることで、不法侵入者や不法投棄などの回避にもつながります。ボイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者に相談しましょう。



火災保険に入る

空き家は人が住んでいる家よりも火災などに対するリスクが高くなります。そのためにも空き家になったらまず火災保険に入りましょう。将来的に賃貸や売却を考えている場合は、盗難や水漏れに対応した保険にも入っておけば安心です。



不審者の侵入を予防する

死角が増えると不審者が出入りしやすくなり、防犯上も心配です。生け垣などは定期的に手入れをして、家全体の見通しをよくしておきましょう。人感センサー付きライトの設置も不審者の侵入防止に効果があります。



ご自宅が空き家になることでさまざまなリスクが生じます

空き家を放置することで生じるリスク

景観の悪化

建物の倒壊

不法投棄

放火

空き巣



空き家になったら定期的な点検を！

相続などで空き家を管理することになった場合
空き家の放置により、
修繕費用や損害賠償金を負担する可能性も発生します。
月に1回程度、定期的に点検を行いましょう。

月に1回程度の定期的な点検を

② CHECK LIST

- ☐ 屋根・軒裏・外壁等が
浮いたりはがれたりしていないか確認
- ☐ 1時間ほどすべての窓、収納扉を開放し換気扇を運転する
- ☐ 玄関や窓の立て付けの異常がないか確認
- ☐ ポストの中身の整理
- ☐ 給水・排水の不具合がないか、詰まりや臭いがないか確認
- ☐ 雨漏り、カビがないか確認
- ☐ 床が浮いたりはがれたり、傾きがないかなど確認
- ☐ 室内を簡単に掃除
- ☐ 玄関周り、敷地内を簡単に掃除
- ☐ 防臭・防虫のため1分ほど各蛇口を開き、排水口に水を流す
- ☐ 庭の草木が近隣住宅の迷惑になっていないか確認し
草刈りや庭木の手入れをする
- ☐ 冬は除雪をし、屋根からの落雪で近隣住宅に迷惑をかけないよう確認

特に大雨や地震のあとは雨漏り・水漏れがないか、建物の傷みがないかを必ず確認しましょう。

半年に1回はじっくりと点検を

半年に1回は、月に1回の点検に加えて家の基礎や壁などをじっくりチェックしましょう。特に雨漏りは早めに対処することが必要です。バルコニーやアンテナなど家の外周にあるものは、強風や大雨で飛ばされないよう支持金具が腐食していないかなどの確認もしておくと安心です。



相続を放棄しても
すぐに管理責任は
なくなるので
注意が必要です！



空き家を放置するとさまざまなリスクがあります

リスク1 建物の劣化

- ①窓ガラスの割れ
- ②内壁のはがれ
- ③玄関ドアの損傷
- ④外壁の汚れ、破損
- ⑤屋根材の劣化やずれ
- ⑥雨漏りによる天井や床の腐食
- ⑦動物が住みつく
- ⑧湿気による土台腐食



リスク2 事故・危険な事故を誘発

強風等によって
屋根や外壁材などが
落下・飛散する



敷地外にまで伸びた雑草や
屋根からの落雪で
近隣住宅に迷惑をかける



積雪等によって
倒壊事故が起こる



放火等によって
火災が起こる



不審者が侵入したり
不法滞在する



ゴミが投棄されたり
放置されたりする



リスク3 損害賠償の支払いに発展するケース（試算）

出典：（公財）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」（平成25年）

火災による隣接家屋の 全焼・死亡事故（想定）	倒壊による隣接家屋の 全壊・死亡事故（想定）	外壁材等の落下による 死亡事故（想定）
空き家の火災で、隣接した築20年の住宅が 全焼。74歳と69歳の夫婦が死亡。	空き家の倒壊で、隣接した築20年の住宅が 全壊。40歳、36歳の夫婦と8歳の女儿が死亡。	空き家の外壁材が落下。下にいた小学6年生 の男児が死亡。
損害賠償金 6,375万円	損害賠償金 2億860万円	損害賠償金 5,630万円
※試算方法 ◎物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における『損失額の合理的な計算方法』 について」（平成23年4月27日）や環境省の「廃棄物処理費の算出基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基 準」（平成23年8月19日）、「建設施工単価（H24年1月）」（（一財）経済調査会）等に基づき、独自に試算 ◎人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—（平成24年2月23日改訂）」（（財）日弁連交通事故 相談センター）等に基づき、独自に試算	※試算方法 ◎「交通事故損害算定基準—実務運用と解説— （平成24年2月23日改訂）」（（財）日弁連交通事故 相談センター）等に基づき、独自に試算	※試算方法 ◎「交通事故損害算定基準—実務運用と解説— （平成24年2月23日改訂）」（（財）日弁連交通事故 相談センター）等に基づき、独自に試算

※金額についてはあくまでも試算であり、状況により異なります。

リスク4 固定資産税等が最大で6倍に

住宅が建つ土地には、固定資産税が6分の1に軽減されるなど特例措置があります。しかし、「管理不全空家」や「特定空家」などに指定された場合は、その土地は特例の除外になります。そのため、税金は最大6倍になる可能性があります。逆に所有者が自分で住むためにリフォームをした場合は、所得税や固定資産税の軽減措置があります（詳細は活用編を参照）。

特定空家等

- 倒壊のおそれがある
- 著しく景観を損なっている
- 衛生面で有害
- 生活環境に影響

管理不全空家

そのまま放置すると特定空家等に該当するおそれがある状態