

Q 空き家の何が問題なのですか。

A 問題は空き家自体ではなく、適切に管理されずに放置されている点です。人に危害を与える恐れもあり、資産活用の点からも望ましくありません。

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とは、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サイトを確認してください



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

「空き家」の何が問題で、問題にならないようにするにはどうしたらいいのか。いま現在空き家の所有者ではないという人にも将来的に役立つ情報満載です。

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

手入れをしない家は傷みが早く、近隣住宅、そして地域一帯にも大きな影響を与えます。
損害賠償金の支払いに発展するケースもあります。



建築基準法に基づく責任

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めることが求められています。

民法に基づく責任

建物の保存状態が悪いことなどで他人に損害を与えた場合、賠償責任を負う場合があります。建物に限らず、塀や木など敷地内のすべてのものが対象になります。

損害賠償金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歳の女兒が死亡。	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

※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。

空家等対策特別措置法に基づく処置

空家等対策特別措置法による「管理不全空家・特定空家」に指定されると固定資産税が最大1/6に軽減されている特例措置の対象外になる可能性があります。
さらに、「特定空家」に指定された後に命令に背くと「50万円以下の罰金」や「行政代執行」の対象になる場合もあります。



空き家管理・活用実践フロー

＼お役立てください／



空き家になっている住宅を
所有しておりますか？

いいえ

はい



ご自宅を将来家族へ
相続する予定ですか？

はい

住む人・管理する人は
決まっていますか？

はい

いいえ

住宅を自分で使用する
予定はありますか？

はい

いいえ

そのままにしておく
とまずいかも・・・
さまざまな問題については
前のページをみてね

住宅を相続しよう！ ～空き家にしない編～

詳しくは「空き家にしない」ガイドブックをみてね

家族と話し合う



相続人に余計な費用・時間をかけさせないで済ませるためにも、事前に家族同士で話しておくことが大切です。また、空き家になる前にどうするかを決めておかないと、管理しないまま放置することにつながる可能性があります。農山村地域や離島であっても、古い空き家が売却・賃貸されている事例はありますし、安い家賃で貸しても借り手がつけば、借り手が建物の管理を行ってくれるので傷みにくなる可能性があります。近隣に迷惑をかけることで賠償問題へと発展するリスクも低下するでしょう。

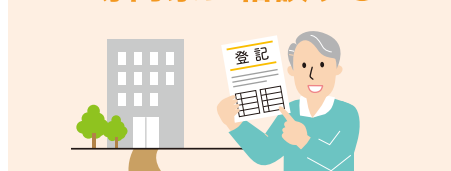
相続対策を事前に

エンディングノート



遺言書やエンディングノートで、ご自身の意思を示しておくと、後々相続人の手続きの負担が軽減されます。なお、遺言書は、書かれた内容が法定相続より優先されますので、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを、きちんと明確に遺しておきましょう。また、エンディングノート（人生の終末期に備えて自分自身の希望を書き留めておくノート）は、法的な拘束力はありませんが、相続する人たちに自らの意志を遺しておくことができます。いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、こちらから始めてもいいでしょう。

法務局や法律の 専門家に相談する



空き家の中には、相続登記※がされておらず、前所有者の名義のままになっているケースも多くあります。この場合、売却や賃貸をしようにも、その手続きが困難になってしまいます。現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、なっていない場合は登記を済ませておきましょう。

※相続登記：相続を原因とする不動産所有権の移転登記のこと

当面そのままにする ～管理編～

詳しくは「空き家」ガイドブック管理編をみてね

空き家を管理しましょう！

空き家になったら、放置せず積極的に管理しましょう。
そうすることで傷みを防ぎ、多額の修繕費の発生を防ぎます。



1. 空き家になったらまずすること

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。

2. 月に1回程度の定期的な点検を

3. 半年に1回はじっくりと点検を

有効に活用しよう！ ～活用編～

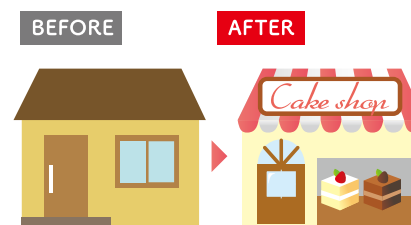
詳しくは「空き家」ガイドブック活用編をみてね

リフォーム・リノベーションする

使い勝手が悪い場合は、建築士などに相談してみましょう。リフォームの内容によっては所得税や固定資産税が軽減される可能性もあります。

賃貸する・売却する

自分で利用する予定のない空き家は積極的に賃貸物件にしたり売却したりする方向で検討してみましょう。建物は人に使ってもらってこそ。今は予定が立たないけれど、将来的には自分で使いたい日が来るかも？という人も契約期間を決めて賃貸に出す方法があります。空き家の期間が短いほうが、自分が使う時にも傷みが少ない状態で使うことができるメリットがあります。



空き家の価値を見極めたい場合は不動産鑑定士に相談を

不動産鑑定士にまず管理している空き家を鑑定評価してもらい、資産価値を知ってから売却するかどうか検討する方法もあります。通常費用はかかりますが、市町村などで無料相談会が開催されることもあるので積極的に利用しましょう。



空き家を解体しよう

専門家に気軽にお問い合わせください

メリット

- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- 維持管理にかかる手間とお金が不要

デメリット

- 解体経費が必要となる
- 固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- 解体した土地に再建築できない場合がある