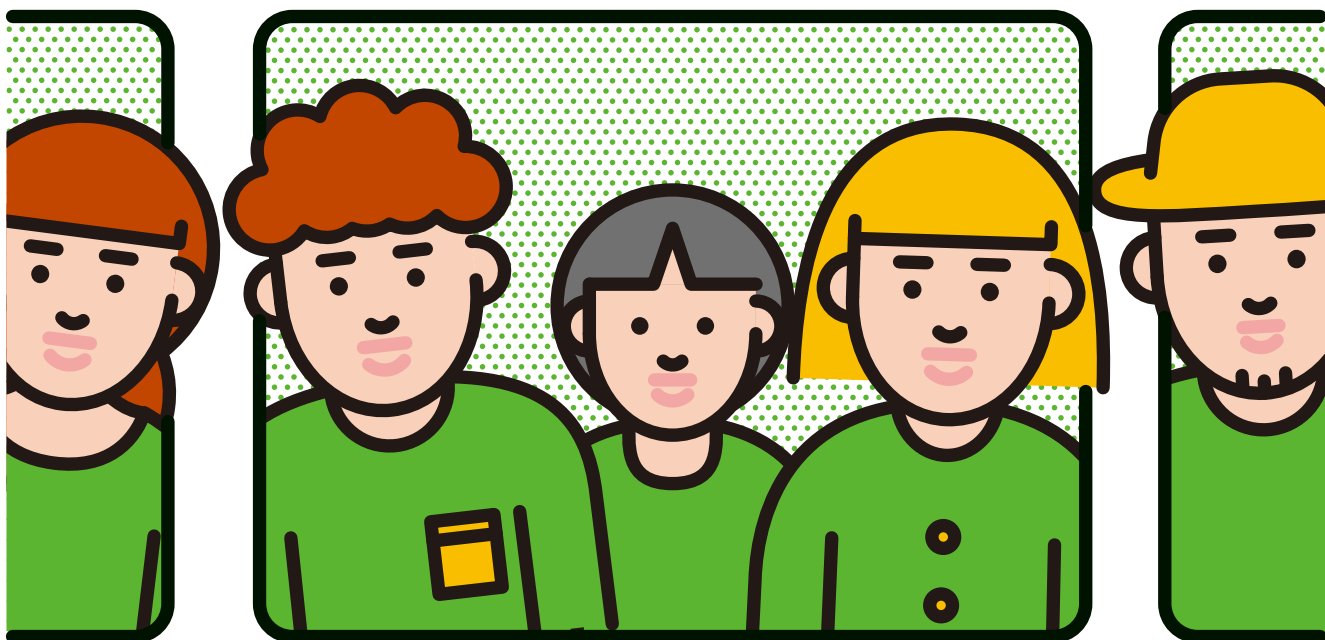


空き家のトビラ



空き家問題はすでに社会問題となり
他人事では済まされない状況です。
空き家問題解決の大きな一歩は
家族間の話し合いです。空き家の
トビラを活用し空き家の明るい未来
を見つけましょう。

それ、もしかして思い込みかも？

空き家はそのままにしておくと大変なことに！

まだまだ家は傷まないはず...

- 水道管などの配管は「あっ」という間に使えなくなる！
- 屋根の雨漏りは致命的！
- 月に1回以上は風を通すことが必要！
- 家は売れない時代に！

そのままにしているても、特に困らないけど...

ずっと必要なお金と手間

固定資産税、水道光熱費、火災保険料など、年間で数十万円かかる場合もあります。
また、定期的に風を通したり、掃除や草刈りをしたりと、こまめな手入れも必要です。

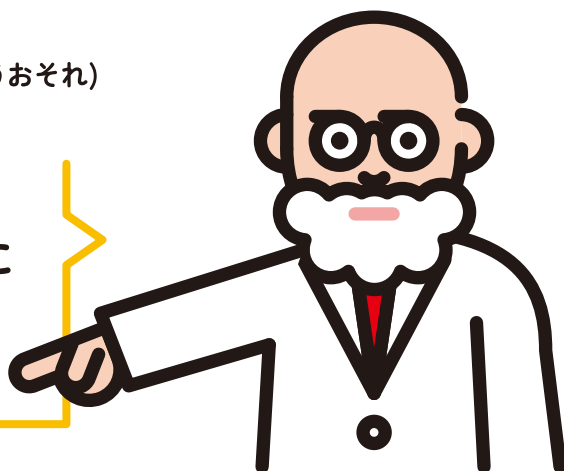
別に誰にも迷惑かけていないし...

放置することによる様々なリスク

管理されていない空き家には様々なリスクがあり、場合によっては、
損害賠償などの管理責任を問われることもあります。

- ガラスや石などの危険物の落下
- 地震などによる倒壊（避難路を塞いでしまうおそれ）
- 放火や不審者の侵入など

問題が起こる前に早めに
決めておくことが大切！



空き家の老朽化は
「あっ」という間に



水道管などの配管は 「あっ」という間に使えなくなる！

昭和50年代に建てられた家の水道管は鉄管が主流です。水道を使わなくなると配管の中に“さび”が増えて給湯機器が壊れてしまいます。1年間使われないと「あっ」という間に壊れてしまいます。給湯機が使えないということは、お風呂も入れない、台所の水回りも使えないということになってしまいます。修理には状態にもよりますが100万円以上かかる場合も。修理をしなければ住めない状態になってしまうと、住み継いでもらうことも難しくなってしまいます。

月に1回以上は風を通すことが必要！

空き家になってしまったら、月に1回以上は家に風を通すこと、庭の草取りや掃除などの手入れが必要です。台風などの自然災害で家のどこかが壊れてしまったら。その都度しっかり治していくことが必要です。近くに住んでいる親戚にお願いしているから大丈夫と思っていても、家の管理はなかなかの重労働。高齢になると家の管理はだんだん大変になっていきます。



屋根の雨漏りは致命的！

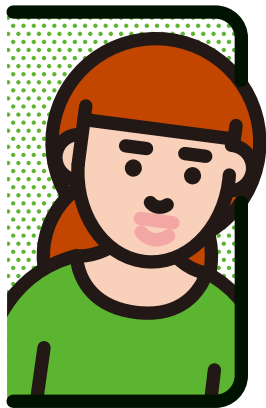
日本家屋の屋根の雨漏りは、どこが雨漏りの箇所なのかわかりづらく、調査と修繕にそれぞれお金がかかります。調査に50万円以上、屋根の葺き替えで200万円以上かかることもあります。雨漏りは床をはじめ室内を痛める原因になり、放置せずにすぐに修繕することが必要です。

家は売れない時代に！

かつては、土地が高値で売れていた時代がありました。土地を持っていれば資産になっていた時代が。しかし、人口減少が進み家を買いたいという人も減っていく中、売りたいと思ってても売れないのが現状なのです。

空き家はすぐに住める状態で次の人につなぐこと、住み継いでもらうことが何よりも大切なことなのです。

管理不全空家について



管理不全空家とはなに？

適正な管理がおこなわれていないことによりそのまま放置すれば特定空家（老朽化が進み倒壊や近所の迷惑になっている）に該当するおそれがある空き家のことです。令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、適切に管理がされていない「特定空家予備軍」の空き家も、「管理不全空家」として、市町が所有者の指導などを行う対象となりました。

管理不全空家になるとどうなるの？

管理不全空家になると市町が所有者に対して指導を行います。一般の住宅には、固定資産税などが減額される「住宅用地特例」が適用されますが、「管理不全空家」や「特定空家」への指導に従わず勧告を受けると、軽減措置（住宅用地特例）が受けられなくなります。

国土交通省 | 住宅：空き家対策 特設サイト(mlit.go.jp)より引用



自分で？業者ってどこに頼めばいい？

所有者の家族や所有者ご自身で定期的に行うのが理想ですが、遠方で管理に出向けないという方は民間事業者が提供する空き家管理代行サービスが有効です。福井県では福井県空き家管理代行サービス事業者登録制度を設けています。お近くの業者にお問い合わせすることも可能です。

福井県空き家管理代行サービス
事業者登録制度について



あなたのおうちは 管理不全空家ではないですか？

管理不全空家にならないためには、定期的な管理が必要です。

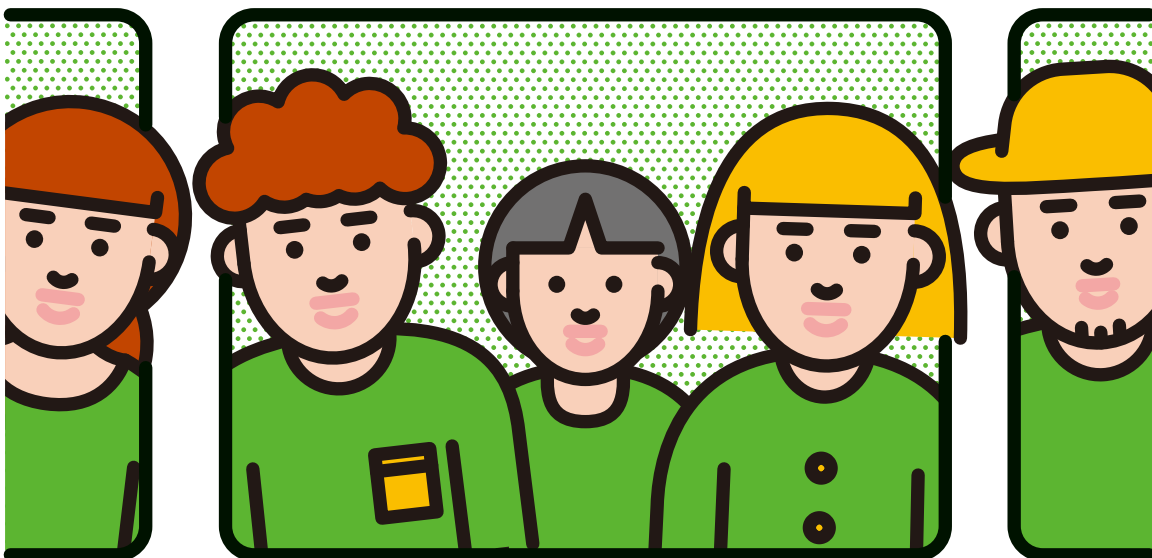
代表的な管理項目を確認し、あなたのおうちが適正に管理されているかチェックしましょう。

月に1回程度の管理チェック

- ☐ 空気の入れ替えや掃除
- ☐ 郵便物の確認・整理
- ☐ キッチンやトイレ等の水回りの通水
- ☐ 建具の開閉チェック
- ☐ 水道の契約を停止している場合はペットボトル等で通水
- ☐ 外回りのゴミひろい

季節ごとの管理チェック

- ☐ 庭木の枝の剪定
- ☐ 雪下ろし
- ☐ 草刈
- ☐ 外壁や屋根の損傷のチェック



あなたのおうち、登記は大丈夫？

スタート

自分の家と土地の名義が誰になっているか知っている

はい

土地が
自分の名義になっている

はい

建物が
自分の名義になっている

はい

抵当権（借入）は
設定されていない

はい

相続登記に関して
問題なし！

いいえ

登記簿謄本を
確認しよう
（法務局へ）

いいえ

親族の名義になっている

はい

相続登記を
しよう
（司法書士に相談）

いいえ

権利関係を
確認しよう
（弁護士に相談）

借入を完済している

はい

抵当権抹消
登記をしよう
（司法書士に相談）

いいえ

借入を
完済しよう



相続登記の義務化について

相続登記ってなに？

1

亡くなった方から相続により、土地や家屋などの不動産を引き継いだ場合、その不動産を法務局(登記所)で登記することを相続登記と言います。令和6年4月1日より義務化となりました。

登記しないと なぜだめなの？

2

これまで家や土地は代々家族が受け継ぐ形がありました。しかし近年の空き家の増加により家族以外の方に売買する時に、亡くなった方の名義のままでは登記ができません。このような場合は一旦相続された方に名義を変更してから次の買い手の方にお渡しする必要があるためです。

なぜ義務化が はじまったの？

3

所有者がわからない所有者不明土地の発生原因の約3分の2が相続登記の未了といわれています。これまでに任意とされてきた相続登記を義務化することにより所有者不明土地の発生を予防する目的があるようです。

相続登記しないと 罰則ってあるの？

4

相続を知ってからまたは遺産分割によって不動産を取得した場合には、遺産分割の日から正当な理由がない限り3年以内手続きをしない場合10万円以下の過料が科される可能性があります。

相談はどこに すればいいの？

5



お近くの司法書士事務所へ

検索方法は日本司法書士連合会のホームページ全国司法書士会一覧から検索

https://www.shiho-shoshi.or.jp/association/shiho_shoshi_listh/





- メリット** 完全に人の手に渡るので、面倒なことを考えなくてよい。
- デメリット** 売れる保障は全くない。希望の金額で売れるかはわからない。



わたしたちは
住み続けます



- メリット** 定額の家賃収入が入ってくる。
- デメリット** 維持修繕費用は、基本所有者もち。家の状態により、コストがかかる場合がある。いずれ来る解体の費用の積立ても必要。

決断するために必要な3つのこと

空き家は何もせずにそのままにしておくと、
あっという間に老朽化し、修繕が必要な箇所だらけに...。
そうなる前に、家の行く末をできるだけ早く決断することが必要です。



お金の整理

この家はいくらで売れるの？解体するにはいくらかかるの？
登記の変更や売買後の税金など、家の行く末にかかるお金のことは、裏表紙に記載の相談窓口までご相談ください。



行く末の整理

家の行く末にはどんな選択肢があるのか、それぞれにメリットとデメリットがあります。ご家族、ご近所の方と一緒にどの選択肢がよいのか、このシートに直接メモしながら話し合ってみてください。



気持ちの整理

先祖代々住んできたこの家を自分の代で終わりにしてしまってもいいのか...。揺れ動く気持ちを整理して、住み継いでくれる人にバトンタッチするための心の準備として、次のことをしてみましょう。

家の撮影

- 大切な思い出は写真に残しておきましょう。
- 外観や部屋の中、柱のキズ、何でも写真に撮りましょう。

家財の整理

- 残される人たちの負担にならないよう、元気うちに自分の家財を整理しましょう。



- メリット** 土地として売りやすくなる。維持管理がしやすくなる。
- デメリット** 解体費用がかかる。固定資産税が上がる。



- メリット** 解体費用は負担しなくてよい。
- デメリット** 売却金額は入ってこない。

※自治体に寄附はできません。

決断する前に準備しましょう

準備しておくもの

- ① 固定資産税課税明細書**
現状の空き家や土地の評価を確認しましょう。
- ② 登記簿謄本**
名義が誰になっているか、抵当権が設定されていないか確認しましょう。
- ③ 相続関係図**
相続に関係する人を書き出してみましょう。

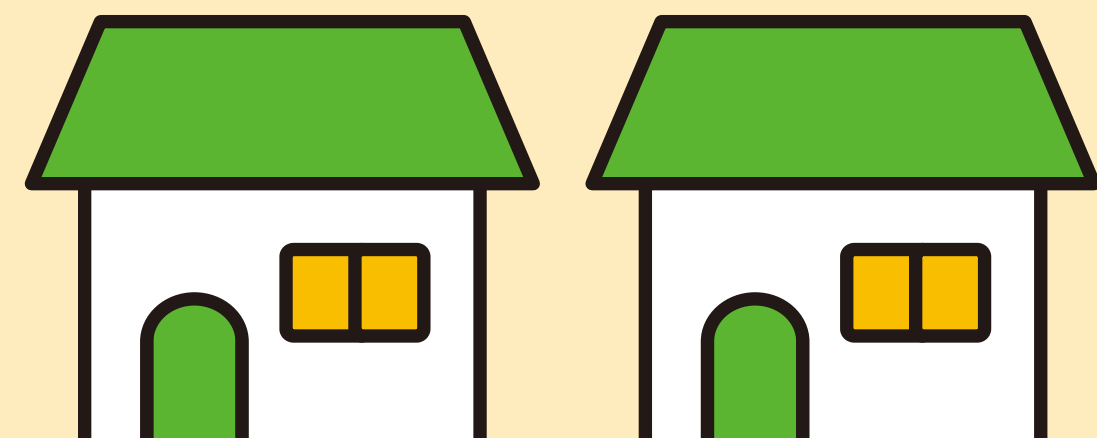
準備しておく行動

- ④ 家財道具の整理**
不要なものから少しずつ整理しましょう。整理には時間がかかります。早めの着手を！
- ⑤ 家の状況把握**
雨漏りがないか、床の軋みがないかなど確認しましょう。家の修繕履歴もあると尚よし！売却時の家の評価にもつながります。
- ⑥ 話し合いの時間を作りましょう**
決断シートを使って、家族と話し合うための場を作りましょう。

準備しておくべき気持ち

- ⑦ 自分の責任で決断をするという気持ち（と覚悟）**
他人任せでなく自己所有の意思をしっかりと自覚しましょう。

事前準備は
これで安心



決断したあとの次の行動は

家族で使う

と決断したあとには



- ライフラインのチェック
→ 止まっていたら再度復旧確認

売る

と決断したあとには



- 登記の確認と司法書士へ相談
- 不動産業者へ物件仲介のお願い
- 空き家バンクへの登録※

貸す

と決断したあとには



- 修繕が必要かをチェック
→ 近くの工務店さんへ相談
- 不動産業者へ物件仲介のお願い
- 空き家バンクへの登録※

譲る

と決断したあとには



- 裏表紙に記載の相談窓口へ
ご相談ください

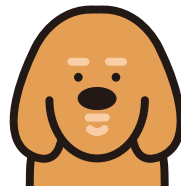
解体する

と決断したあとには



- 解体業者へ見積りを依頼
- ライフラインの停止

※空き家バンクとは自治体が運営する空き家の情報紹介システム(サイト)のことです。
空き家バンクの詳細は、市町の空き家担当課にご相談ください。



ライフライン一覧

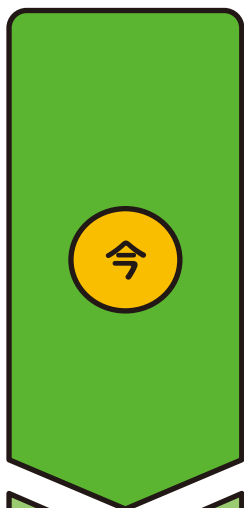
- 電気→ご契約の電力会社・お近くの電気工事店へ
- 上水道、下水道→市町へ
- ガス→ガス会社へ
- 固定電話→電話会社へ

家と家族の未来予想図

ご家族や地域の方と一緒に、30年後、60年後の家と家族の未来を考えてみましょう。

30年後、60年後、あなたと家族は何歳になっていますか？

家は築何年になっていますか？そこに誰が住んでいるでしょうか？



今の家

・ 築〇〇年



今の家族

・ 家族構成〇人



30年後の家

・ 築〇〇年



30年後の家族

・ 家族構成〇人



60年後の家

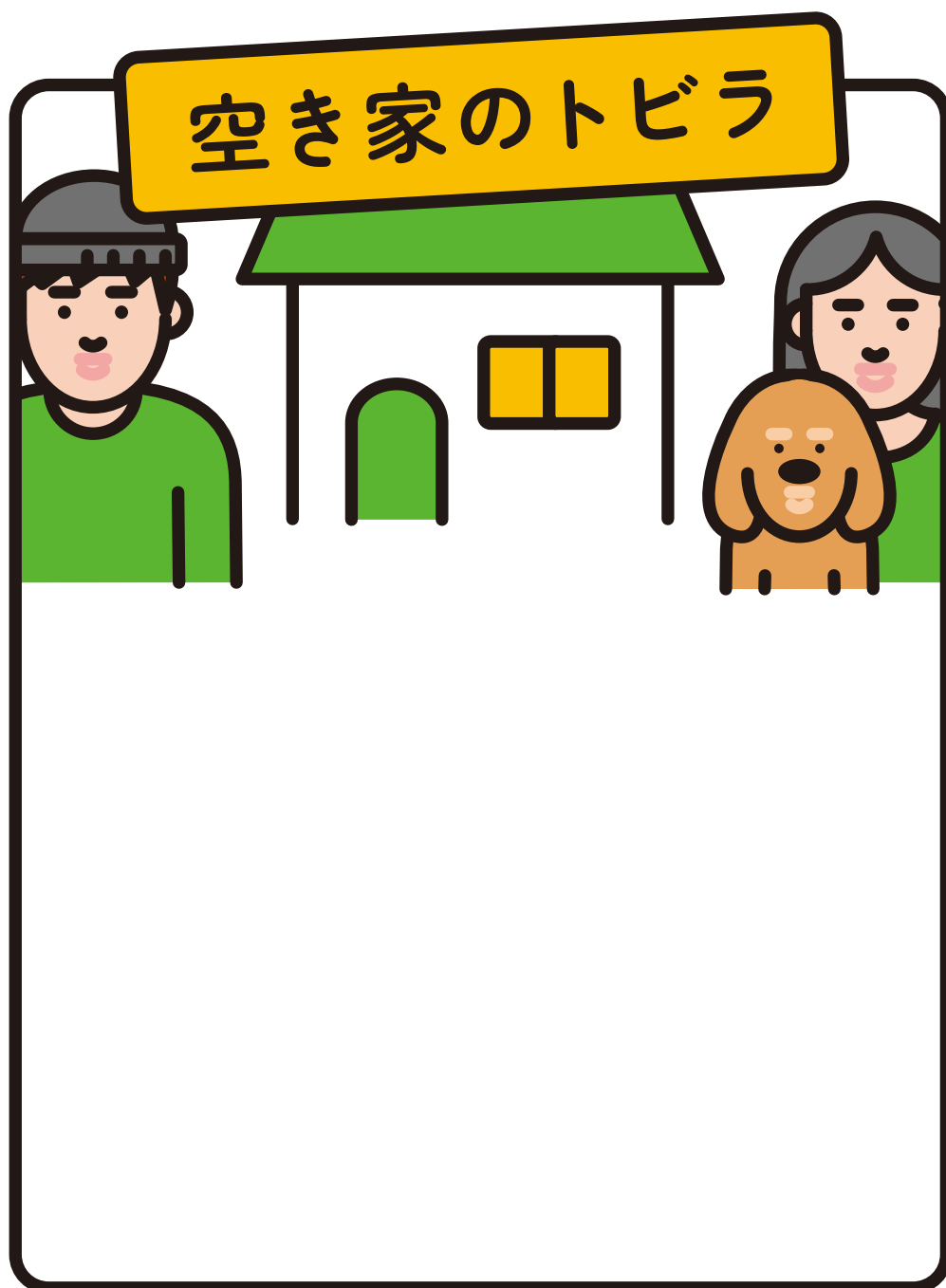
・ 築〇〇年



60年後の家族

・ 家族構成〇人

空き家のこと、相談してみませんか？



発行：福井県土木部建築住宅課

作成：NPO法人ふるさと福井サポートセンター

デザイン：三枝俊輔(VIENNERWINNER)/studio-L

令和6年11月発行