

個別事例

事例1：富山県砺波市

取組事例の概要

【高齢者を対象とした予防啓発】

市の広報誌に空き家対策の特集記事を掲載している。また、固定資産税の納税通知書に、空き家等の適正管理、利活用及び相続登記を促すチラシを同封している。さらに、高齢者が公民館等で行う「いきいき百歳体操」に空き家担当職員が出向く等、高齢者を対象とした予防啓発を実施している。

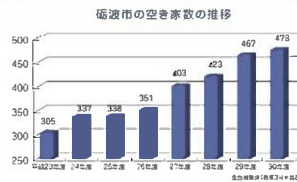
基本情報

人口	49,000人
世帯数	16,220世帯
住宅数	18,580戸
空き家数 (その他の住宅)	1,040戸
担当部署	福祉市民部 市民生活課
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

【広報誌での空き家対策特集記事の掲載】



あなたの家の管理が重要
所有権はあなたも
固定資産税の納税通知書に、空き家等の適正管理、利活用及び相続登記を促すチラシを同封している。

家族で話し合いを促す
空き家になる前に考えよう

登記・相続・遺言
同法曹士に聞く

事例1：富山県砺波市

■ 関連資料

【固定資産税納税通知書同封のチラシ】

【いきいき百歳体操での啓発活動】

空き家の所有者になってしまったあなたへ

市内の空き家は、空き家調査開始の平成23年度は305戸でしたが、令和元年度には460戸となっております。空き家の所有者は、空き家を適正に管理する必要があり、空き家を所有しているだけでも手間や費用がかかります。一方で、空き家を求めている方は非常に多く、物件が不足しているため、賃貸や売買といった活用をおすすめしており、「砺波市空き家情報バンク」に登録した物件には補助制度があります。空き家になってからおよそ3年間で空き家の運命が決まるといわれ、早い段階では、空き家の改修等の必要が少なく、活用が容易です。空き家になってからは、次のことに気をつけましょう。

- ポイント1** 隣近所の迷惑にならないよう適正管理する
(自分で管理が難しい場合は、シルバー人材センターや民間事業者へ委託)
- ポイント2** 賃貸や売買をして活用する(特に賃貸物件を求めている)
(「砺波市空き家情報バンク」への登録や不動産会社へ相談)
- ポイント3** 老朽化が著しく、管理や活用できない場合は、取壊す
(貸地や売却、農地に転用するなど土地を活かす)



空き家予備軍のあなたへ

お住まいが空き家となる理由の一つとして、所有者が亡くなったあと相続されずにそのまま放置されることや、月日が経過すると関心が低くなるのがあげられます。空き家の所有者が亡くなればからの相続や登記の手続きは、大変な手間や費用がかかる場合があります。そのため、相続の解決と登記を正しくしておく必要があります。また、空き家は「所有する」、「活用する」、「取壊す」のいずれかを選んで、早めに対応することが重要となります。空き家になる前に、次のことを行いましょ。

- ポイント1** お住まいを誰に引き継ぐのか、管理はどうするのかをあらかじめ話し合う
- ポイント2** 家屋や土地の登記を確認する(未相続の場合は相続登記を行う)(弁護士、司法書士などへ相談)
- ポイント3** 市の砺波暮らし推進班や専門家に相談する(不動産会社、弁護士、司法書士、税理士、建築士など)



お気軽に下記までご相談ください!

- 企画調整課 砺波暮らし推進班：TEL 0763-33-1172
市ホームページ「やっぱり砺波で暮らそう。」<http://www.tonami-life.net/contact>
空き家の適正管理、活用(賃貸・売買)、相続登記、老朽化が著しい空き家、市の補助制度などの相談窓口を設けており、専門的な相談には不動産会社、弁護士、司法書士、税理士、建築士、土地家屋調査士、建築・土木会社などをご紹介します。
- 都市整備課 景観・建築係：TEL 0763-33-1447)
空き家の譲渡所得の特別控除に係る被相続人居住用家屋等確認書の交付
- 砺波市シルバー人材センター：TEL 0763-33-4341 空き家の定期的な訪問・点検・報告



「空き家ハンドブック」による啓発

昨年、作成した「空き家ハンドブック」は、「空き家の所有者になってしまったあなた」や「空き家の予備軍のあなた」と所有者の立場を分けて、登録人物が親しみやすい説明をしています。空き家に関するお役立ち情報として、空き家予防、相続と税金、適正管理、利活用、取壊し、田畑や山林の売買、空き家情報バンクなど知りたい情報を詳細に説明しています。



空き家ハンドブック

「空き家をゼロに運動」いきいき百歳体操の実施

本市で推進している「いきいき百歳体操」において、市事業の横断的な取り組みとして、今年度から空き家担当職員が公民館等に赴いて、「空き家をゼロに運動」のいきいき百歳体操を実施しています。1年間で約80か所、約1,000人を対象に実施予定です。参加者からは、「以前から空き家についての話を聞きたいと考えていたの、今日聞いたことを家族で相談してみよう」などの感想がありました。



空き家をゼロに運動のいきいき百歳体操

「空き家発生を未然に防止する啓発」

事例2:秋田県湯沢市

■ 取組事例の概要

【死亡届提出時等における情報提供】

死亡届の提出時や、施設入所等に伴い空き家が生じる場合に、今後管理する者の連絡先と今後の取壊し予定、相続人情報、相続放棄予定等を聴取し、通常の管理のほか、雪下ろし等の対応を依頼し、問題が生じた場合には連絡を入れる旨を説明している。また、特定空家等解体撤去資金の助成に関するチラシ、シルバー人材センターの空き家管理業務に関するチラシ、空き家の適正管理のチラシを提供している。

■ 基本情報

人口	46,613人
世帯数	16,384世帯
住宅数	17,910戸
空き家数 (その他の住宅)	1,490戸
担当部署	くらしの相談課
連携部署	市民課
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

【特定空家等解体撤去資金の助成に関するチラシ】

(令和2年度版)

危険度の高い空家の解体撤去をお手伝いします

湯沢市特定空家等 解体撤去資金助成事業



市では、市民が安全で安心して暮らせる良好な生活環境を確保することを目的として「特定空家等解体撤去資金助成事業（解体助成事業）」を実施します。

① 対象となる空家

- ① 市内に建っている空家であること
- ② 空家となつてから1年以上経過していること
- ③ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく『特定空家等』に該当し、助言、指導又は勧告の対象となっていること

注：対象となる空家に所有権以外の権利（抵当権等）が設定されている場合は、申請前に権利者から解除してもらうか同意を得る必要があります。

② 対象者

- ① 市内に建っている空家の所有者（法人は含みません）
- ② 本市において市税及び市諸収入金を滞納していない者
- ③ 過去にこの制度による助成を受けていない者

注1：対象者が入院・施設入所・外国に居住している等の理由により申請することが困難な場合は、代理人による申請ができます。

注2：共有名義の建物の代表者が申請する場合は、他の共有者の同意を得る必要があります。

注3：相続人の代表者が申請する場合は、他の相続人の同意を得る必要があります。

③ 対象工事

- ① 建物全体を解体撤去するもの（一部解体は対象となりません。例：屋根を解体し小屋は残すなど）
- ② 市の小規模修繕等契約登録名簿に登録された業者又は建設工事等入札参加資格者名簿（市内業者）に登録された業者と契約して施工するもの（契約書が必要です）
- ③ 公共事業等による補償の対象とならないもの
- ④ 翌年2月末日までに工事完了届を提出することができるもの

※登録業者については、市くらしの相談課及び各総合支所にお問い合わせください。

(令和2年度版)

④ 助成金の額

対象となる空家の解体及び撤去に要する費用（京町道具、機材・車両等の稼働又は処分費用を除く。）の50%以内とし（1,000円未満切捨）、50万円を上限として交付します。

⑤ 助成金利用後の管理責任

助成金の交付を受けて空家を解体した方は、跡地管理人を指定して市に届け出るとともに、雑草の繁茂や廃棄物の発生が生じないよう、跡地を適正に管理していただきます。

⑥ 申請の受付期限

令和2年10月末日まで 【令和2年度の受付は終了しました。】

※予定件数に達した場合は受付期限前に申請を締め切ります。
※解体撤去工事を行う前に申請してください。
※助成金を受けるには各種条件がありますので、事前に下記の窓口へご相談ください。

解体助成事業の利用を希望する方へ

空家の管理は、解体も含め、所有者が行うことが原則です。


事業を利用するには上記のとおりさまざまな条件がありますので、所有者の皆さんと個別にご相談しながら進めさせていただきます。早目のご相談をお願いいたします。

また、建物の解体後は、住宅用地にかかる固定資産税の特例がなくなり、土地の固定資産税額が上がる可能性があります。固定資産税については、税務課固定資産税班（0183-73-2111 内線143～146）にお問い合わせください。

なお、解体撤去工事の実施にあたっては、関連する法令を遵守していただくようお願いいたします。

問い合わせ先

- 市民生活部くらしの相談課（湯沢市佐竹町1-1 湯沢市役所本庁舎1階）
tel. 0183-73-2115（直通）
- 福川総合支所市民サービス班（湯沢市川通町字上平城120 福川庁舎1階）
tel. 0183-42-2111
- 雄勝総合支所市民サービス班（湯沢市横堀字下柴田39 雄勝庁舎1階）
tel. 0183-52-2111
- 常盤総合支所市民サービス班（湯沢市常盤字沢袋台51 常盤庁舎2階）
tel. 0183-46-2111



事例2:秋田県湯沢市

■ 関連資料

【シルバー人材センターの空き家管理業務に関するチラシ】

空き家の管理に困ったら・・・

シルバー人材センターへ
ご相談ください!



「所有している空き家の管理が大変だ・・・」、
「相談する人が見つからない・・・」など、
空き家の管理に困っていませんか？

最近、空き家の管理に関連した依頼が増加傾向にあります。
こうしたことから、当センターでは湯沢市と連携した事業として、
空き家等の適正管理に関する協定を締結いたしました。

この協定は、湯沢市と当センターが相互に連携・協力することにより、空き
家等の適正な管理を推進し、空き家を所有する方々の負担の軽減のほか、安全
に安心して暮らせるまちづくりに寄与することを目的としています。

業務内容は、以下のとおりとなっておりますので、ぜひご相談ください。

空き家の管理業務内容一覧（見積基準単価）

※消費税・事務費含む。別途、燃料費・材料費・薬剤費・運搬処分費等がかかります。

見まわり 1回当り 792円～

家外からの破損等目視確認、雪の状態、雑草繁茂、庭木の状況を定期的
に確認し、ご連絡します。

除草・清掃 半日程度 3,608円～

空き家の敷地内の除草・清掃を行います。

樹木の伐採
枝下ろし 半日程度 4,048円～

空き家敷地内の樹木の伐採・枝下ろしを行います。

植木の剪定 半日程度 4,752円～

空き家敷地内の植木の剪定を行います。

空き家・植木等の
雪囲い設置・撤去 半日程度 3,608円～

空き家、敷地内の植木の雪囲い設置・撤去を行います。

修理・修繕 半日程度 5,632円～

空き家等の修理・修繕を行います。（小規模なものに限る。）

現地確認のうえ、お見積りいたします。
また、内容によってはお引き受けできないものもございます。
詳しくは、下記までお問い合わせください。



公益社団法人 湯沢市シルバー人材センター

〒012-0857 秋田県湯沢市千石町一丁目8番16号

電話 0183-72-6200

FAX 0183-72-6123

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

- ・家の中は温気がたまり、カビが大発生する
- ・虫やネズミなどが住み付き、家の中が腐む（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

○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?

損害賠償

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
- ・使えない家は除却していく

○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、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）人を探してお手伝いをしています。

空き家バンク

詳しくは・・・長岡市ホームページで

空き家バンク

検索

	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もお得に!）

※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）を速めましょう。

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食(天井・床・内壁)
害虫発生・動物侵入
暖房機器の損傷
植草・樹木の繁茂 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
不審音発生・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いましょ

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(その財産の所有者を持つ人)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生じる等、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。

③相続放棄するだけでは空き家を管理する義務・責任はなくなります
★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。

※民法では、「相続放棄をした者は、次の相続人がその財産の管理をはしめることができるまで、その財産の管理を継続しなければならぬ」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、市内不動産業者を紹介しながら売買・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。

【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20万円を補助

補助金制度 **耐震改修等工事費**
最大200万円を補助

※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、相続登記を行いましょ。
- 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た上で、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フォーム」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】



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ンフレット】

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利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、
利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

- 物件を相談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、処分しないや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貸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
「さらさらちゃん」

平成30年11月作成