

空き家をお持ちの方も、
空き家予防をお考えの方も、

空き家 対策 ハンドブック



空き家の管理と活用を
考えてみませんか？

はじめに

居住していない、または使われていない家を「空き家」と呼びます。

全国的に空き家が問題となるなか、
鯖江市でも2016年2月に調査を行ったところ、
空き家と推定される建物が729戸ありました。

空き家を放置すると、犯罪の温床、防災性低下、
衛生悪化、景観悪化など多くの問題を招きますが、
正しく活用できれば、地域の定住促進や
U・I・Jターンの受け皿にもなり、
地域のまちづくり貢献につながっていきます。

この機会に空き家の問題やその対策について
考えてみませんか？

ハンドブックで わかる 4つのこと



空き家放置により 発生するリスク

P.3

空き家の放置は、犯罪や防災性低下、
景観悪化などの問題が発生します。



空き家になる前に できること

P.4

空き家になる前に、
まずは家族で話し合しましょう。



空き家の 荷物整理・片付け

P.4

荷物整理・片付けで活用に向けた
準備を進めていきましょう。



空き家の 売却・賃貸について

P.5

空き家の売却・賃貸について
紹介します。



空き家放置により発生するリスク

家は、放置され適正管理されていない状態が何年も続くと、建物の劣化が急速に進みます。



建物の老朽化

雨漏りやシロアリの発生で建物の老朽化が進み倒壊につながります。



周囲への悪影響

空き家の倒壊などにより、通行人や近所の方に不安や損害を与えます。



地域の治安低下

不法侵入により犯罪や事件が引き起こされることも。



地域のイメージ低下

建物の老朽化やごみの不法投棄による景観の悪化により地域のイメージが低下します。

空き家の放置で多額の損害賠償が必要になるケースも!?

空き家にも火災保険の加入が必要です。

空き家の問題は、空き家所有者の責任問題に発展します。下記は所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合(保険なし)を想定したものです。

空き家の場合、風水災(土砂災害)・雪災・ひょう災などによる被災率が高く、近年では想定外の台風などによる被害も多く発生しています。火災保険の新規加入の検討、加入済みの方は内容の見直しを行いましょう。管理をする上で必要な補償をつけることが重要です。

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分		損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

出典：公益財団法人 日本住宅総合センター

試算の前提とした被害モデル



死亡：11歳の男児
(小学校6年生)

火災

風水災

その他補償

オプションで「施設賠償責任保険」という事業用建物による損害賠償額を補償してくれる保険もあります。火災保険は基本的に建物のみが対象で塀などは別途オプションになるので注意しましょう。

2

空き家になる前に できること

空き家になる前に、家族で話し合いを行うなど、
必要な調査を済ませておきましょう。



事前準備 チェックリスト

□ 相 続

誰に引き継ぐのか、誰が管理するのかなど
検討しましょう。

□ 土地・建物

不動産登記・所有者の確認、農地や借地、
隣地境界など確認しましょう。



□ 資産の整理 リストにまとめておきましょう。

- ・預金口座の銀行名・預金額
- ・借金・ローンの額
- ・株券などの有価証券
- ・所有不動産
- ・加入している保険の内容
- ・個人的な金銭の貸借



□ 荷物の整理・片付け

荷物の処分方法を決めておき、
早めの整理・片付けを実施しましょう。



□ 判断能力

所有者に認知症、知的障がいや精神障がいがある
場合は、成年後見人制度を利用しましょう。

□ お仏壇・お墓の処分

お寺に魂抜き・お性根抜きをお願いしましょう。
お仏壇の処分は専門店で相談を。



3

空き家の 荷物整理・片付け

自分で整理・片付けを始める最適なタイミングは、「気力も体力もある元気なとき」。時間も体力も要するので、足腰が弱くなったり、持病が悪化してからでは大きな負担になります。できるだけ早い段階から始めることがポイントです。また、早めに片付けを完了できれば、活用に向けた準備をスムーズに進められます。

荷物整理業者に依頼する

大型家具や家電は、個人だけでは荷物整理が困難なケースも多いので、荷物整理業者に依頼するという選択肢もあります。



不用品を処分するコツ！

「いかに荷物を少なくするか」を念頭において作業しましょう。ゴミはできる限り分別をしてステーションに出すと、処分費が削減できます。また、敷地内での野焼きは法律で禁止されていますので注意しましょう。



ゴミの持ち込みについては、鯖江クリーンセンターへ問い合わせてください。(電話：0778-51-2310、住所：鯖江市西番町、営業時間：月～金曜日・第2日曜日 8:30～17:00)



空き家の 売却・賃貸について



空き家の適正な管理が困難で、今後使用する予定がない場合は、売却や賃貸で誰かに使ってもらう方法もあります。

「売却」3つのメリット

- 1 固定資産税の支払い義務・維持管理義務がなくなる
- 2 現金化することで相続時の遺産分割が容易になる
- 3 家を維持・活用できる人へ継承することができる

「賃貸」3つのメリット

- 1 管理を入居者に託すことができ、家の寿命が伸びる
- 2 家賃収入が得られ、一部を維持管理費に充てられる
- 3 利用希望者に貸し出す事で地域の活性化に貢献できる

注意する点

- ✓ 購入/賃貸希望者との取引の際は、不動産事業者などを間に入れることが好ましい。
- ✓ 立地や建物の状態によっては売却や賃貸が難しく、何年もそのままの状態になることがある。
- ✓ 所有者の希望金額で売却、賃貸ができるとは限らない。
- ✓ 売却する場合、売却した金額がすべて収入になるのではなく、売却後の仲介手数料、登記費用、各種税金など諸経費がかかる。
- ✓ 賃貸する場合、契約書や取り決め事、貸した後のトラブル対応等の業務が発生する。

空き家バンクについて 知っていますか？

鯖江市空き家バンクとは、鯖江市内の空き家情報の提供を行い、空き家の有効利用の促進および定住促進を図る事業です。

空き家バンク
お問合わせ窓口

鯖江市 都市整備部 建築営繕課

☎ **0778-53-2240**

受付時間 8:30~17:15(平日のみ)

鯖江市ホームページ URL <https://www.city.sabae.fukui.jp/>

アクセス方法 [トップページ](#) ➡ [くらし・手続き](#) ➡ [土地・建物・住宅](#) ➡ [空き家バンク](#)

活用事例1

民家をリノベーションし オフィスに



活用内容

空き家になっていた民家をリノベーションし、オフィスに。

所有者の声

空き家になってしまった実家の家屋や庭の管理に困っていましたが、貸すことにより随分と負担が軽くなりました。また、事業所として活用されることで鯖江市に貢献できて嬉しく思います。

その他の事例

老朽化が激しい場合は 空き家の解体も

所有している空き家が、大規模な修繕が必要な状態であったり、利用予定がない場合は、解体も選択肢の一つとして考えられます。解体することで家屋や庭木の手入れ、修繕の必要もなくなります。しかし、外観は古くても修繕すればまだ住める物件も多いので、まずは専門家(P.9-10)へ相談しましょう。

活用事例2

本町4丁目 みんなでもっと作る家



活用内容

価値が低く流通しにくい物件を、低予算で市民参加型のワークショップでセルフリノベーションし売却。

所有者の声

築49年の実家を相続したものの、将来管理していけるか心配で売却を決意。リノベーションにより、使い勝手が良く、魅力ある家になりました。程なく購入者も決まり、大変満足しています。

税金はどうなるの？

老朽化した空き家にも住宅用地の特例は適用されています。そのため、空き家を解体すると土地の固定資産税等が増えてしまうケースがあります。また、平成26年度の税制改正において、周囲に害を及ぼす空き家、いわゆる「特定空き家等」に自治体が認定した場合、住宅用地の特例から外される措置がとられることになり、空き家を放置しても税金が増えてしまうケースがでることとなりました。

空き家コラム

固定資産税通知書が届いた方が、必ずしも当該固定資産の所有者であるとは限りません。

▲例えば、土地の所有者の方が亡くなった場合や、納税が困難な状況(認知症等)になった場合、自治体に「固定資産現所有者申告書」等を提出し納税義務者の

変更を行うと、固定資産税を払っている人(納税義務者)と不動産所有者の名義が異なるという状況が生まれます。「固定資産現所有者申告書」等を提出しても所有権が移転するわけではなく、あくまで納税義務者を変更するだけの届出になるので、固定資産の所有権は登記上の所有者にあります。

▲相続が発生した場合は遺産分割協議と相続登記の手続きを速やかに完了させることが大切です。



空き家に関わる疑問にお答えします

空き家 Q & A



維持・管理について

Q. 空き家になっているが、
売却や賃貸に出す気はありません。
このような場合は
どうすればいいのでしょうか？

A. 売却、賃貸をしない場合でも放置しておく
と様々な弊害を起こす可能性があります。
ご近所の方へのご迷惑にもなりかねない
ため、定期的な管理が必要です。

Q. 遠方に居る場合の管理は
どうすればいいのでしょうか？

A. 民間による空き家管理サービスも多く出て
きています。近所に住む方や、民間業者を
上手く頼って管理をお願いしてみましょう。

Q. 空き家の管理は
月に1回で大丈夫でしょうか？

A. 家に風を入れるなどの行為を考えると月
に2回以上の作業が好ましくはあります。
しかし、ご自身でされる場合は労力がかか
るため、無理のない範囲で継続的に管理
をしていく事が大切です。

Q. 空き家の管理は
どのようにすればよいのでしょうか？

A. 通風や外観チェックなど、
定期的かつ継続的な管理
を心がけましょう。詳しく
は裏表紙の「空き家の管
理方法」をご覧ください。



売却・賃貸について

Q. どのような人が利用するのか
不安です

A. 近隣トラブルなどを避けるためにも、どの
ような人が利用するかは重要なポイントです。
信頼する業者に任せることも重要ですが、ご
自身で希望者と面談することもひとつです。

Q. 登記が亡くなった親の
名義のままですが・・・

A. 売却や解体をお考えの時は名義の変更が
必要です。特に何代も前の方の名義になっ
ている場合は遡って相続人の同意が必要と
なってくる可能性があります。

Q. 売却募集しているけれど
なかなか決まらないです

A. 購入となると、費用面や築年数、地域になじめるかなど、様々な要因で慎重になる購入希望者が多いです。まず賃貸で利用いただき、生活イメージを具体的なものにしてもらうこともひとつの方法です。

Q. 古い物件なのですが
売却や賃貸は可能ですか？

A. 状態にもよりますが、定期的に管理していれば売却や賃貸は可能です。まずは専門家（P.9-10）に相談しましょう。

その他

Q. 荷物を残したまま
解体できますか？

A. 家の解体で出るゴミと、荷物の処分が出るゴミは処分の方法が異なるため、解体する前に荷物は撤去する必要があります。解体業者の方で荷物処分も含めて対応されるケースもありますので、見積時に相談してみるとよいでしょう。

Q. 農地の処分は
どうしたらいいですか？

A. 農地を売却や賃貸する場合には、農業委員会等の許可を受ける必要があります。詳しくは、市の農業委員会（電話：0778-53-2234）にお問合わせください。

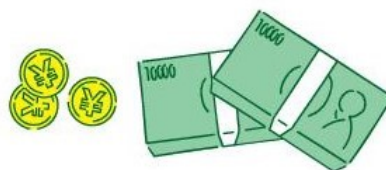
Q. 売却、賃貸する前に
どこまで改修する必要がありますか？

A. 物件の状態にもよりますが、必ずしも事前に改修を行う必要はありません。利用希望者によっては改修が不要の場合もあります。ただし、賃貸の場合は、生活する上で必要最低限の改修は視野に入れておく必要があります。また、放っておくと物件に深刻なダメージを与えかねない雨漏り等については、早急に対処を考えた方がよいでしょう。



Q. お金の工面について
フォローはないのでしょうか？

A. 住宅のリフォームや解体のためのローンが組める金融機関もあります。



Q. 相続放棄した場合は
どうなりますか？

A. 相続を放棄した場合でも、新たな所有者等が確定し空き家の管理を開始することができるまでの間は、元の相続人に管理責任が残ります。そのため、相続放棄後も継続して管理する必要があります。

空き家・空き地の適正管理・除却について

さばえ空き家・空き地管理協会

地域を巡回することにより地域に潜在する危険情報の収集・集約をし、改善や是正指導を行っています。空き家・空き地相談会等を開催し、有効活用と適正な維持管理・除却の方法を丁寧にフォローし、市民自らが安全と安心の街を守り育てる意識の啓蒙に取り組んでいます。また、防災の観点からも各地区区長との連携を進め、地域密着型で空き家・空き地の適正管理に努めていきたいと考えています。

空き家・空き地に関する相談事例

- 価格査定
- 維持・管理
- 見守り
- 売買・賃貸
- 解体
- 相続・贈与

その他の相談事例

- 終活
- 測量・境界確定
- 生前整理・遺品整理
- 防犯・防災
- 独居老人宅のごみ回収
- 農地転用許可申請



＼ 私たちがご相談にお答えいたします ／

建築士、宅地建物取引士、行政書士、司法書士、土地家屋調査士、空き家管理士、遺品整理士、終活カウンセラーなど豊富な知識を持つメンバー7名で構成されています。

☎0778-52-7414

受付時間 8:30~17:15(平日のみ)

住所 福井県鯖江市水落町1丁目16-17

団体沿革

2018年10月 設立
2018年12月 鯖江市との連携協定締結

空き家・空き地の適正管理、有効活用について

特定非営利
活動法人

ふくい町守ネットワーク

相談窓口を常設し、広く一般市民の方から相談をお受けしています。また、空き家・空き地の適正管理、有効活用およびその支援に関する事業を行っています。土地や建物に関することの専門知識を持つメンバーによるアドバイスや、今までの空き家マッチングの経験を生かした実績や、多方面の方々とのネットワークを活用しながら広く空き家問題の解決に取り組んでいます。

事業内容

無料空き家相談

空き家にお困りの方、活用したい方の相談も対応しています。

空き家相談会・セミナー

年に数回実施しています。

空き家マッチングツアー

利活用希望の空き家をバスで巡り内覧するイベントです。

相談できること

- 空き家管理・片付け
- 空き家・土地の利活用
- 不動産の査定
- 相続・登記など、専門的なこと

幅広く相談をお受けできます。



＼ 私たちがご相談にお答えいたします ／

建築士、宅地建物取引士、弁護士、不動産鑑定士、土木・建築業、電気工事業、給排水工事業など豊富な知識を持つ、30～50代の男女メンバー13名で構成されています。

常設窓口を設けております。
ささいな質問なども、お気軽にご相談ください。

☎ 0778-42-7030

受付時間 10:00～17:30(平日のみ)

住所 福井県鯖江市日の出町7-42

団体沿革

2016年	立ち上げ
2017年8月	NPO法人認証
2018年12月	鯖江市との連携協定締結・相談窓口開設

空き家の 管理方法

空き家は、それぞれの家の状態にあったメンテナンスが必要です。定期的に家の風通しをよくしたり、状態確認をするなど適正な管理をしていれば、いざという時に修繕を最小限に抑えることが可能です。

＼ ご自身で管理する場合のチェックポイント /

☐ 建物外観 (瓦、屋根、軒、外壁、窓など)

瓦にズレが無いのか、割れていないか、屋根にたわみは無いかなどを確認します。

☐ 通風・換気

少なくとも月に一度は窓、扉、襖などを1時間程度開放しましょう。

☐ 修繕必要箇所

雨染みや外壁のひび割れなどがある場合、修繕が必要か確認します。

☐ 漏水

家中の蛇口を閉めても水道メーターが回っている場合は、水漏れが生じている確率が高いです。

☐ ポストの郵便物

放火・不法侵入予防のためにも郵便物は回収するか投入できないようにしましょう。

☐ 通水・封水

水道利用可の場合には月に一度、10分程度の通水の確認をします。

☐ 庭木・雑草

近隣トラブルの元になることが多い項目です。庭木や雑草が伸びすぎているか等を確認しましょう。

☐ 清掃

掃除機、ほうきがけなどで室内を清潔に保ちましょう。

☐ 設備機器確認

給湯器、ボイラー、灯油タンクなどに傷みがないかを確認します。

空き家に関するご相談・お問い合わせ窓口

空き家・空き地の適正管理・除却について

さばえ空き家・空き地管理協会

☎ **0778-52-7414**

受付時間 8:30~17:15(平日のみ)



空き家・空き地の適正管理、有効活用について

特定非営利活動法人ふくい町守ネットワーク

☎ **0778-42-7030**

受付時間 10:00~17:30(平日のみ)

