

# 空き家 Q&A

## Q 認知症になった時に自宅の管理が不安です。どうしたらいいですか？

**A** 任意後見人をあらかじめ定めるという方法があります。任意後見制度では、本人が十分な判断能力を有するときに、あらかじめ任意後見人や将来その方に委任する事務の内容を定めておき、本人の判断能力が不十分になった後に、任意後見人がこれらの事務を本人に代わって行うことができる制度です。すでに認知症などで本人の判断能力がない場合は、家庭裁判所によって選任された成年後見人等が本人を法的に支援する法定後見制度もあります。詳しくは、厚生労働省のWEBサイトをご覧ください。



## Q 相続には、何を注意しなければなりませんか？

**A** ・相続人は相続放棄をするには相続人になったと認識したときから3ヵ月以内に家庭裁判所で手続きを取る必要があります。  
 ・相続人は4ヵ月以内に納税額のある故人の申告と納税(準確定申告)をしなければなりません。  
 ・相続から10ヵ月までが「相続税の申告期限」となっており、期限に遅れると納税者に有効な特例が受けられなくなります。

## 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]	<b>北海道空き家情報バンク</b>
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]	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
融資等について	<b>メリット</b>
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]	・利用料はかかりません ・道内全域対象です
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]	詳しくはWEBサイトをご覧ください https://www.hokkaido-akiya.com

※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

## 空き家になる前に検討しましょう

# 「空き家にしない」ガイドブック

「空き家」問題の一番の対策は、「空き家」になる前にしっかり備えておくこと。ここで紹介する事前にできる対策や相続に関する情報を、ぜひお役立てください。

「空き家」  
ガイドブック  
番外編

## さまざまな事情で「空き家」が増えています

空き家になる事情はさまざまです。意図せず使われなくなったり、長い間放置されてしまうものもあります。

- 親が亡くなり実家が空き家となった
- 手入れが負担になり、戸建てからマンションへ引っ越した
- 一人暮らしをしていたが、高齢になり施設に入るようになった
- 高齢となった両親が子どもの家で同居することになった
- 空き家所有者は法律で、空き家の適切な管理努力義務のほかに、自治体の施策に協力する努力義務があります。





## ? 空き家を管理しないと何が起きる？

空き家を賃貸・購入したい人は意外に多くいます。しかし、空き家を放置してしまうと傷みが進行してしまい、再活用が困難になり、相続しても困る物件になります。

また、空き家の放置は一軒だけの問題にとどまりません。手入れをしない家は傷みが早く、隣近所、そして地域一帯にも大きな影響を与えます。その結果、家が老朽化して使えなくなってしまってからでは遅いのです。

本当は再流通できるのに管理していないと…

<b>リスク1 &gt; 建物の劣化</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>● 窓ガラスの割れ</li> <li>● 内壁のはがれ</li> <li>● 玄関ドアの損傷</li> <li>● 外壁の汚れ、破損</li> <li>● 屋根材の劣化やずれ</li> <li>● 雨漏りによる天井や床の腐食</li> <li>● 動物が住みつく</li> <li>● 湿気などにより土台が腐食する</li> </ul>	<b>リスク2 &gt; 事故・二次災害を誘発</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>● 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散</li> <li>● 積雪等によって倒壊事故が起こる</li> <li>● 放火等によって火災が起こる</li> <li>● 不審者が侵入したり不法滞在する</li> <li>● ゴミが投棄されたり放置される</li> </ul>	<b>リスク3 &gt; 地域力の低下</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 景観に悪影響を与える</li> <li>● 地域の防災性・防犯性が低下する</li> <li>● 地域に空き家が増えやすくなる</li> </ul>
---	---	--

## ! 早めの空き家対策による「リスク軽減」が重要!

### ! 損害賠償が発生する場合も

空き家を放置しておく、建物の劣化による人的・物的被害が起こる可能性が高くなります。雪で軒先が壊れたり、風で壁の仕上材が飛散して通行人が怪我をしたり、隣の家や物を壊すといった事故は実際起きています。このように空き家の管理不足により周辺の方に迷惑をかけると、損害賠償が発生する場合もあります。

損害賠償が発生する場合(試算)

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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 **5,630万円**

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)

### ! 固定資産税等が最大で6倍に

住宅が立つ土地は、固定資産税が1/6に軽減されるなどの特例措置がありますが、「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。

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>特定空家等</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 倒壊のおそれがある</li> <li>● 衛生面で有害</li> <li>● 著しく景観を損なっている</li> <li>● 生活環境に影響</li> </ul> |
| <b>管理不全空家</b> | 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  |

また、状況次第では、市町村が管理者に対して撤去や修繕などを勧告・命令できる権限が付与され、行政代執行による撤去がなされる場合もあります。その場合、費用は所有者に請求されます。

**固定資産税 6倍**



## 古い住宅でも 再活用の需要はある!



所有者が「活用できないのでは?」と思い、空き家をそのまま放置するケースも多いようですが、空き家を求めている人は意外にも多くいるようで、実際古い空き家や農山村地域の空き家であっても再活用に至っているケースはあります。

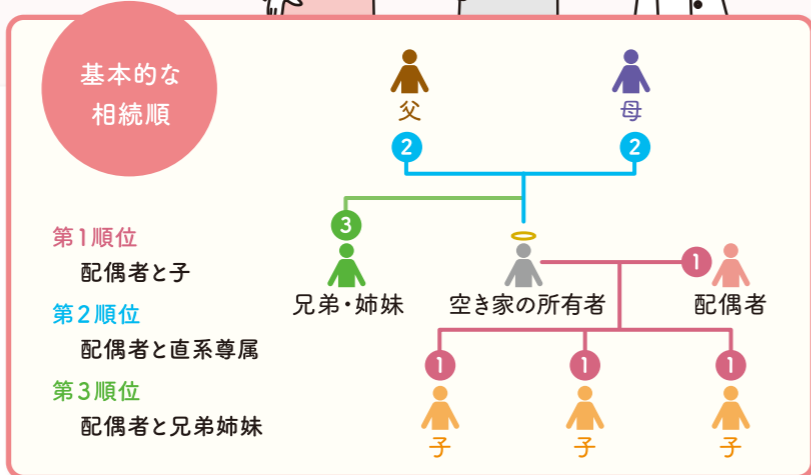
- ¥ 安い住宅を探している人
- ♡ レトロな雰囲気を求めている人
- 🏡 田舎暮らしがしたい人
- 🏪 お店を持ちたい人



## 空き家と 相続の関係



空き家所有者の約半数は「相続」がきっかけで所有者になります。また、空き家が放置される理由に、相続が大きく関わっています。



「法定相続」といって、相続は基本的な順番が決まっています。遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人になります。遺産分割協議などの手続きをしないまま相続が何度も繰り返されると、1つの建物を100人、200人で共有する事態も起こり得るのです。

例

<p><b>配偶者と子3人</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 配偶者 1/2</li> <li>● 子 1/6ずつ (1/2 ÷ 3)</li> </ul> <p>このとき、子の1人が亡くなっていて、孫がいる場合、その孫が1/6の権利を相続(代襲相続)</p>	<p><b>配偶者と父母(直系)(子はいない)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 配偶者 2/3</li> <li>● 所有者の両親 1/6ずつ (1/3 ÷ 2)</li> </ul> <p>もし両親ともに亡くなっている場合、祖父母に相続の権利が移動</p>	<p><b>配偶者と兄弟姉妹(子がなく、両親祖父母ともに亡くなっている)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 配偶者 3/4</li> <li>● 所有者の兄弟姉妹 1/4</li> <li>● 兄弟姉妹が複数人いる場合は、1/4を均等に分割</li> </ul>
--	--	---

### リバースモーゲージ・リースバック

「リバースモーゲージ」は自宅を担保にして老後資金を借りることができる制度であり、自宅に住み続けて借入人が死亡したときに担保にしていた自宅を処分し、借入金を返済する仕組みになります。「リースバック」は自宅を売却して現金を得て、売却後は賃料を支払うことで、住んでいた自宅に引き続き住むことができる仕組みになります。詳しくは、金融機関もしくは不動産事業者にお問い合わせください。



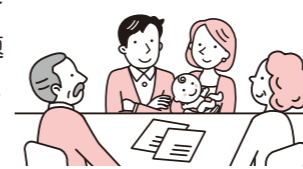
## カンタンに始められる 空き家対策



リスク軽減を図るためにも、空き家のまま放置することがないよう、できることから空き家対策を行いましょ。

### 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かば、借り手が建物の管理を行ってくれるので傷みにく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

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、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。



### 市役所・役場に相談する

国はもちろん各都道府県・市町村は、空き家に関する問題解決に向けて積極的に取り組んでいます。北海道内の空き家および空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的に、道では「北海道空き家情報バンク」を運営しています。登録は無料なので、お持ちの家や実家が最終的に空き家になった場合は、ご自身だけでなく、次の利用者のためにも、北海道空き家情報バンクへの登録をご検討ください。

### 北海道空き家情報バンク



<https://www.hokkaido-akiya.com>

### 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

