

2024年  
保存版

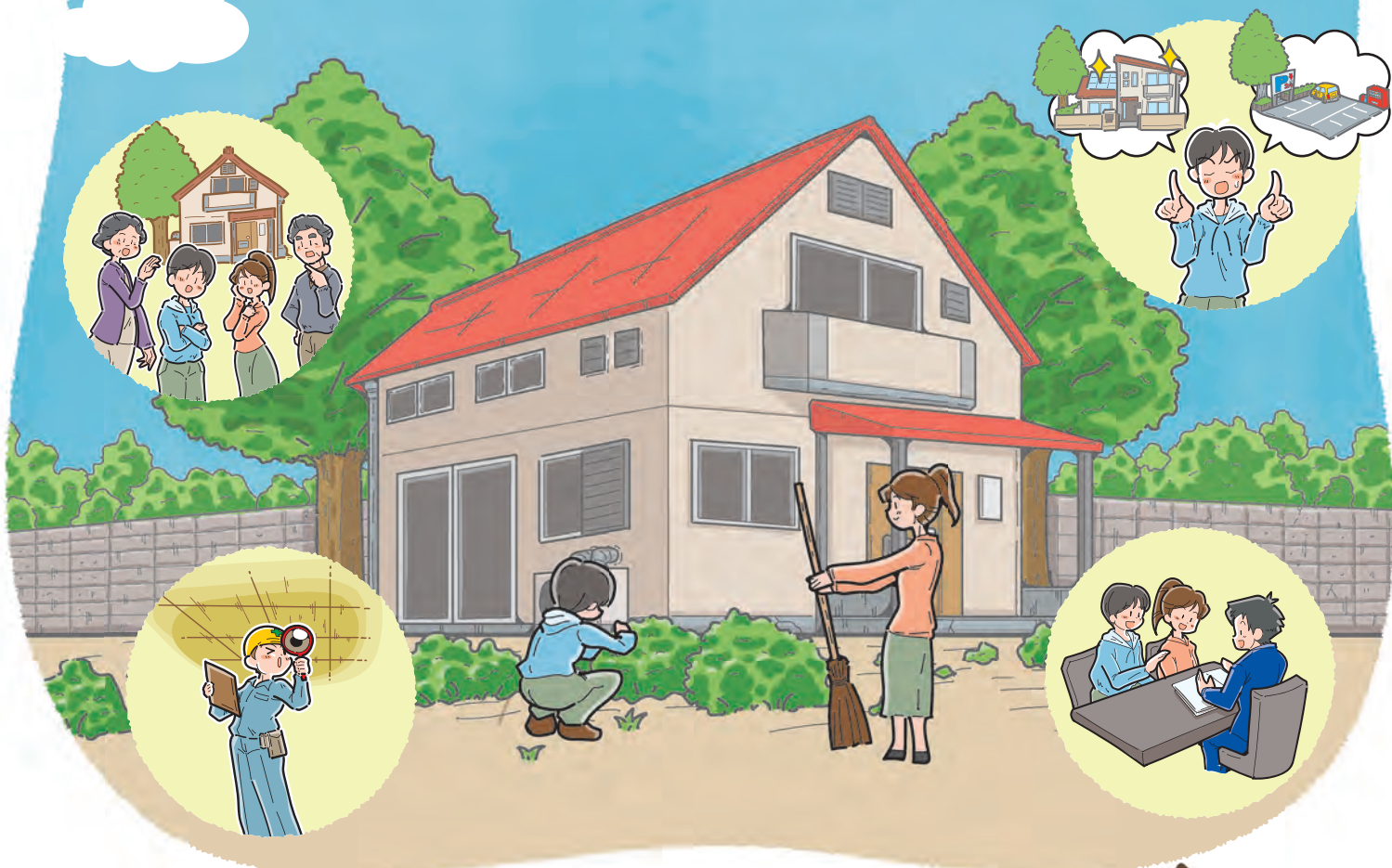
# 二宮町 空き家の手引き

空き家を適切に管理して  
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の  
回避

経済的負担の  
軽減

資産価値の  
維持



令和5年  
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の  
一部が改正されました。



© TKH/Ninomiya Town

表2

表3

表 4

# もくじ 【 Contents 】



- 「空き家」を  
放置していませんか？ …… 2
- 空き家について  
考えてみましょう！ …… 4
- 我が家の将来を考えよう …… 6
- 空き家を所有  
することになったら …… 8
- 空き家を管理する  
場合には …… 10
- 空き家を管理  
できない場合には …… 12
- 売却のこと …… 14
- 賃貸のこと …… 15
- 解体のこと …… 16



見やすく読みまちがえにくい  
ユニバーサルデザインフォント  
を採用しています。

## 空き家に関する相談窓口

総合相談窓口：二宮町都市整備課 **TEL.0463-71-5956**

## 二宮町 空き家の手引き

令和●年●月発行

### 発行

二宮町／株式会社サイネックス

### 制作

株式会社サイネックス 東京本部  
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3  
TEL.03-3265-6541(代表)

### 広告販売

株式会社サイネックス 横浜支店  
〒231-0033 神奈川県横浜市中区長者町5-85  
TEL.045-271-5580

※掲載している広告は、令和●年●月●日現在の情報です。

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

〈 広 告 〉

# 01 「空き家」を放置していませんか？

## 空き家とは

▶ 継続して居住や使用のない住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

## 空き家放置のリスク



二宮町では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「二宮町空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。空き家からの飛散物による事故などにより、所有者が損害賠償責任を負う恐れもあるため、空き家は適切に管理する必要があります。

隣地・道路への  
樹木の越境

通行の妨げ

土台や柱の  
腐食や亀裂

倒壊・崩落の危険

屋根瓦や外壁の  
劣化やズレ

落下・飛散事故の恐れ

窓ガラスの破損や  
扉の損傷

不法侵入・不法滞在

雑草の繁茂や  
落ち葉の飛散

害虫・害獣の繁殖

詳細は  
右ページ

空き家を放置していると、  
**固定資産税が最大6倍になる!?**

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。

〈 広告 〉

空き家の  
管理責任は  
**所有者に  
あるよ!**

ごみや可燃物の  
放置・散乱

不法投棄・放火のリスク

# 空き家を放置し続けると…

令和5年  
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の  
一部が改正されました。

## 空き家の状態の確認

良い

空き家の状態

悪い



適切に管理された  
空き家

管理不全空家に  
認定

特定空家に認定

窓や壁が破損、草木が繁茂して  
いるなど管理が不十分な状態

1. 著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 著しく景観を損なっている状態
4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



指導

助言または指導

指導に従わず勧告を受けると、固定  
資産税の住宅用地特例から除外され  
固定資産税が**最大6倍**になります。

勧告

勧告

勧告を無視した場合、改善命令が出され、従わなければ**50万円  
以下の過料**が科せられます。

命令

費用は  
所有者の  
負担

生命に関わるような緊急性の高い場合には命令等の手続きを経ずに**緊急代執行**を行う場合もあります。

代執行・  
緊急代執行

〈 広 告 〉

# 02 空き家について考えてみましょう!

## 空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは  
何ですか?



我が家の  
将来について  
考えましょう!

P6・7  
参照

次世代への  
引き継ぎについて事前に  
考えましょう!

遺言書を残すなど、誰に家を  
引き継いでもらいたいかななどを  
明確にしておくことで、残され  
た家族が悩んだり、争うこと  
がないように準備することが  
重要です。

空き家を  
所有すること  
になりました

P8・9  
参照

空き家の  
所有者には管理責任が  
あります!

空き家を放置し続けると倒  
壊、火災等の危険性や防犯、  
衛生上の課題も生じます。  
空き家の所有者には法的に  
も管理責任があります。

空き家の  
使い方を  
考えましょう!

P8・13  
参照

家財処分、  
相続等について  
知りましょう!

空き家の使い方を決めるに  
あたっては家財の処分や相続  
手続き等の理解を深めることが  
重要です。また売却や賃貸の可  
能性がある場合には、事前に相  
談する不動産や空き家バンクに  
ついて調査しましょう。

< 広告 >



当面  
そのままに  
する

P10・11  
参照

### 適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



貸す  
売る

P12~15  
参照

### 有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



取り壊す

P16  
参照

### 壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもお検討ください。



〈 広 告 〉

## 03 我が家の将来を考えよう

どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

### ＞現在の登記を確認しよう。

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しましょう。



### ＞相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行います。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



### ＞困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

### ＞空き家にしない“わが家”の終活ノート

空き家予防を目的に“住まい”に重点を置いたエンディングノートとして「空き家にしない“わが家”の終活ノート」を神奈川県居住支援協議会が作成しています。二宮町のホームページにも掲載しておりますので、“わが家”の将来を考える際はご活用ください。

また、終活全般をサポートする「私のエンディングノート」もありますので、終活を考える際はご活用ください。



詳細は  
こちら

空き家にしない  
“わが家”の  
終活ノート



詳細は  
こちら

私の  
エンディングノート

〈 広告 〉

## ➤ 意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		<ul style="list-style-type: none"> <li>●無効になりにくい</li> <li>●紛失などのリスクがない</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●文意不明等で無効になることがある</li> <li>●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●費用・手間がかかる</li> <li>●証人が2人必要</li> </ul>

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

! check! |

### 自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合はホームページをご確認下さい。



〈 広 告 〉

# 04 空き家を所有することになったら

## 相続登記をしよう。

▶ 親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょう。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

### 手順① > 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得  
→各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局にて

### 手順② > 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょう。

### 手順③ > 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

### 手順④ > 法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

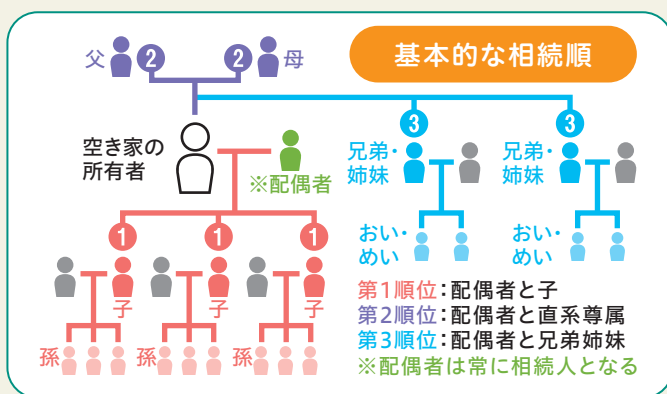
### > 相続はどうなるの?(法定相続について)

基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又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となります。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

▶ オンラインでの申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、**10万円以下の過料**が科されるおそれがあります。



## 戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で  
**戸籍証明書等が請求**できます。

- ・本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- ・ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



詳細はこちら

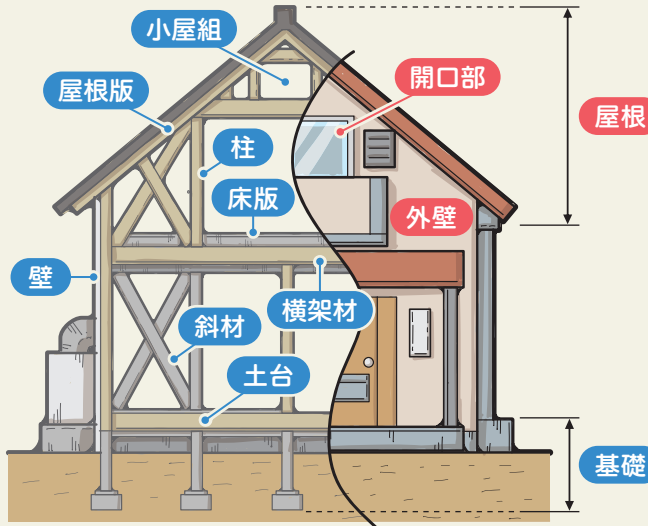
< 広告 >

# 空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

## 木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



### 建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。



- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分

### 検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。  
費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万程度とされています。



### 空き家のリフォームやインスペクションについての相談は?

(一社)神奈川県建築士事務所協会 平塚支部 …… TEL.0463-25-1383

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索  
いただくことも可能です。



▶ 詳細は  
こちら

〈 広 告 〉

## 近隣に迷惑をかけないようにしよう。

### > 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



### > 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input type="checkbox"/> 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	<input type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input type="checkbox"/> ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	<input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input type="checkbox"/> すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	<input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがないか	

〈 広告 〉

定期的に  
点検  
しましょう



## 空き家の傷み具合チェックシート

### 外部まわり

#### 屋根

- ・屋根材の異状  
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

#### 軒裏

- ・軒天材の異状  
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

#### 雨とい

- ・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

#### 窓・出入口ドア

- ・ガラス、建付けの異状  
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、  
傾き、施錠の不具合)

#### バルコニー

- ・床材、手すりの異状  
(破れ、虫食い、腐朽、反り、  
たわみ、さび、ぐらつき)

#### 外壁

- ・外壁材の異状  
(汚れ、色あせ、さび、苔、  
ハガレ、ヒビ)

#### 擁壁

- ・水抜き穴の詰まりの有無  
・ひび割れの有無  
・目地の開きの有無

#### 塀

- ・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

#### 家まわり

- ・樹木、雑草の繁茂  
・害虫、害獣の発生

#### 土台・基礎

- ・基礎、土台の異状  
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、  
虫食い、蟻道)

### 内部・設備

#### 天井

- ・天井材の異状  
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

#### 壁

- ・壁材の異状  
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

#### 床

- ・床材の異状  
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、  
割れ、傾き)

#### 室内ドア・障子

- ・建付けの異状  
(開閉の不具合、傾き)

#### 設備

- ・給水、排水の不具合  
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

〈 広 告 〉

## 空き家の売却、賃貸を検討しよう。

- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

### ▶ 売却・賃貸の準備 家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



### ▶ 売却・賃貸の検討 不動産業者に相談しよう。

#### ● 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

#### ● 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P1参照



### ▶ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P1参照

〈 広告 〉



## ＞ 売却・賃貸のヒント

### ● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

### ● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

### ● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

### ● 売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)をしてみても… →P9

### ● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

### ● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…

### ● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

### ● 空き家バンクを利用しては？

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。

空き家バンク P15参照



空き家の情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 都市整備課 …… TEL.0463-71-5956



## 相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



〈 広 告 〉

# 07 売却のこと

## メリットは? デメリットは? どう売るのが?

### ➤ メリット

- 維持管理にかかる手間とお金が不要
- 一時的にまとまったお金が得られる
- 現金化することで遺産分割しやすくなる
- 経年劣化による将来下落するリスクの回避



### ➤ デメリット

- 思い出がある建物が失われる
- 希望価格で売れない可能性
- 境界確認など手間や経費が掛かる可能性



### 専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者

#### 1 まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



#### 5 広告

販売活動を行います



#### 2 物件調査

売却予定物件を調査します



#### 6 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



#### 3 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



#### 7 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



#### 4 媒介契約の締結

売却を依頼します



#### 8 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



### ➤ 相続等により取得した空き家を売却したときの特例

空き家の発生を抑制するための措置として、相続等により取得した空き家を売却したときに、一定の要件を満たすことで、譲渡所得から3,000万円を特別控除できます。



詳細はこちら

〈 広告 〉

## メリットは?デメリットは?どう貸すの?

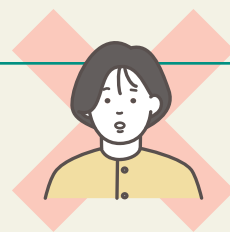
### ▶ メリット

- 家賃収入が得られる
- 建物(資産)を持ち続けられる
- 担保にできるため融資が受けられる
- 換気や通水などの管理が不要になる



### ▶ デメリット

- 入居者がいない場合には収入が得られない
- 入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- リフォームする場合には経費が掛かる



### 専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者



建築士等

#### 1 まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



#### 2 物件調査(リフォームする場合)

▶ リフォームを行わない場合は4へ

- 賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- 計画が決まれば、見積書を作成



#### 3 リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼



#### 4 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



#### 5 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



#### 6 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか?  
不動産業者をお願いするのか?相談してください



### ▶ 二宮町空き家バンク・空き家リフォーム補助金

二宮町では、空き家の売却、賃貸に関する物件情報を町HPに掲載し、情報発信のお手伝いをする仕組みとして、空き家バンクを設けています。また、空き家バンクに登録されている物件の所有者もしくは空き家バンクに掲載された物件を売却、購入、賃貸借する方を対象としたリフォーム補助制度があります。



詳細はこちら

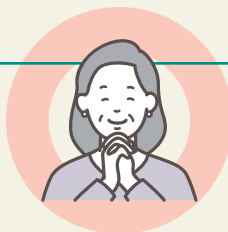
〈広告〉

# 09 解体のこと

## 空き家の解体のメリットは?デメリットは?

### ▶ 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



### 専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)



所有者



建築士等

#### ① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います



#### ② 物件調査

現地調査します



#### ③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



#### ④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します



#### ⑤ 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います



#### ⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡  
衣類や家具などの移動や処分



#### ⑦ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう(解体業者が代行される場合もあります)



#### ⑧ 解体

工事完了  
現地確認し、工事代金を支払います



⚠ 解体した建物は、滅失登記をしましょう

### ▶ 二宮町空き家等解体工事補助金

二宮町では、一定の要件を満たす空き家の解体費用に対する補助制度があります。



詳細はこちら

〈 広告 〉