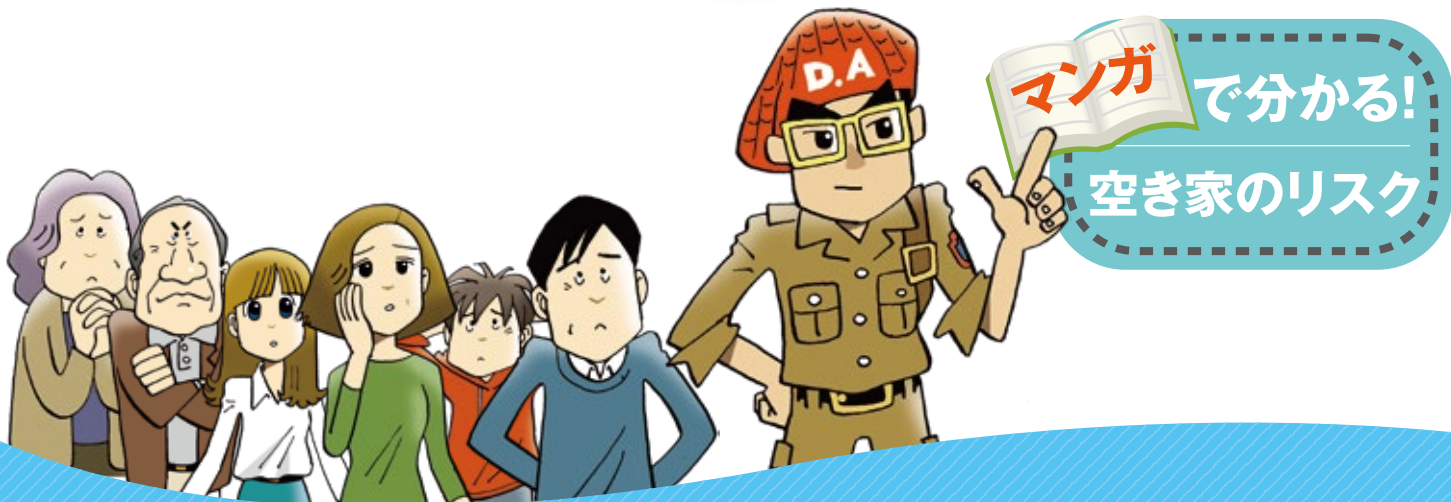


他人事ではない 空き家の管理と利活用の話

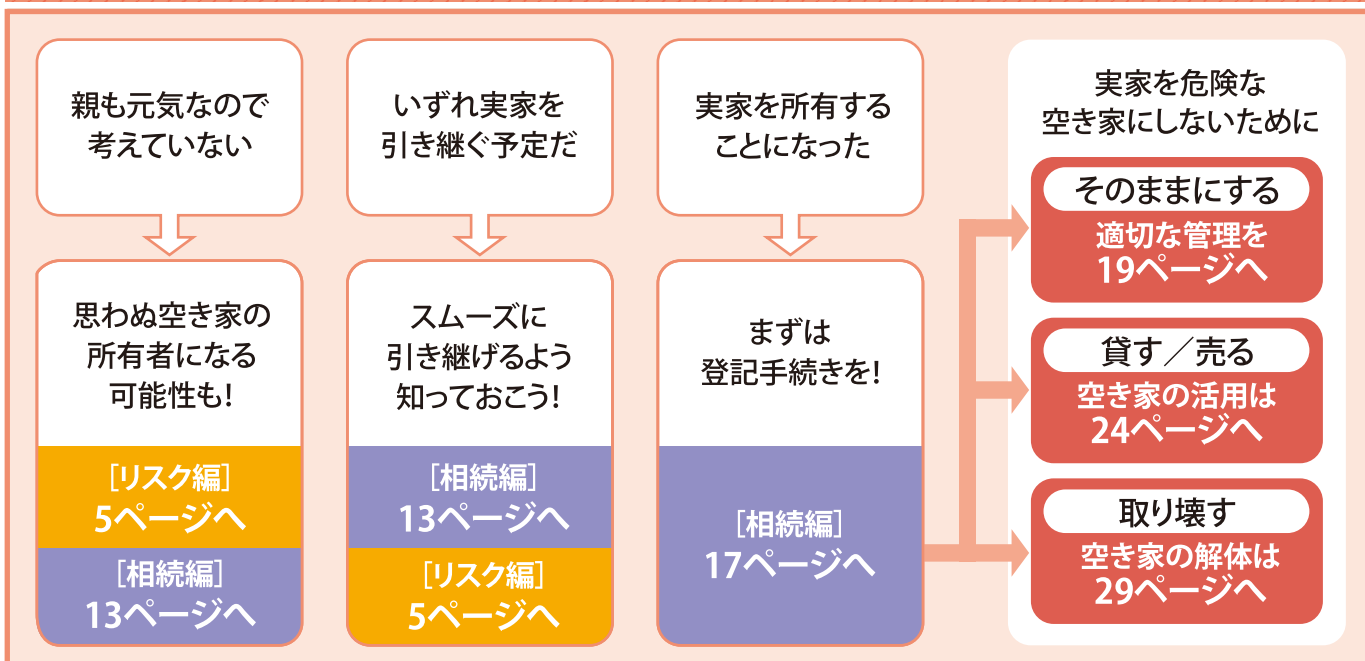
# どうしよう! うちが 空き家に!?



令和5年の住宅・土地統計調査によると、佐賀県では空き家数が約53,300戸、そのうち「腐朽・破損あり」とされている空き家が約11,200戸あり、現在も年々増え続けています。空き家は管理が行き届かず庭に雑草が生い茂ったり、建物の破損・老朽化が進んだりして、防災・防犯面からも危険な状態にあるため社会問題になっています。

今後、空き家となる可能性のある住宅をお持ちの方や空き家を所有している方に、この冊子をご一読いただき、危険な空き家にしないための管理方法や利活用方法のご参考にしていただければと思っております。

## 今、あなたの実家はどんな状態？



## 家永ファミリーのストーリーを見ながら、 あなたの実家について考えてみましょう



家永 守 (55歳)

東京で妻と長女・長男の4人で暮らしており佐賀県の実家に両親が暮らしている



由紀子 (52歳)

守の妻



涼子 (24歳)

守の長女 美容師



渡 (21歳)

守の長男 大学生



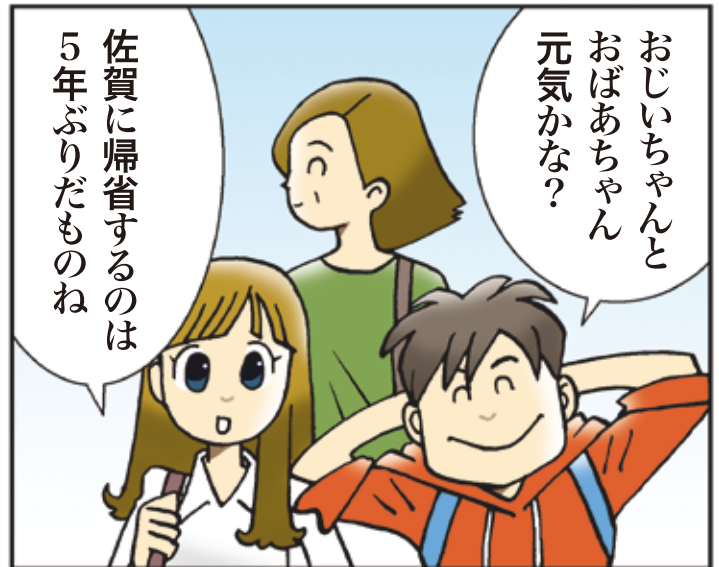
継太郎



雅代

守の両親 先祖代々から引き継いだ佐賀県内の家で二人暮らし

# 他人事ではない、うちが空き家に!?





# 🏠 様々な事情で空き家が増えています

空き家になる事情は実に様々。自分や親が住んでいる家だけでなく、相続の関係で遠い親戚の家の管理者となる可能性もあります。

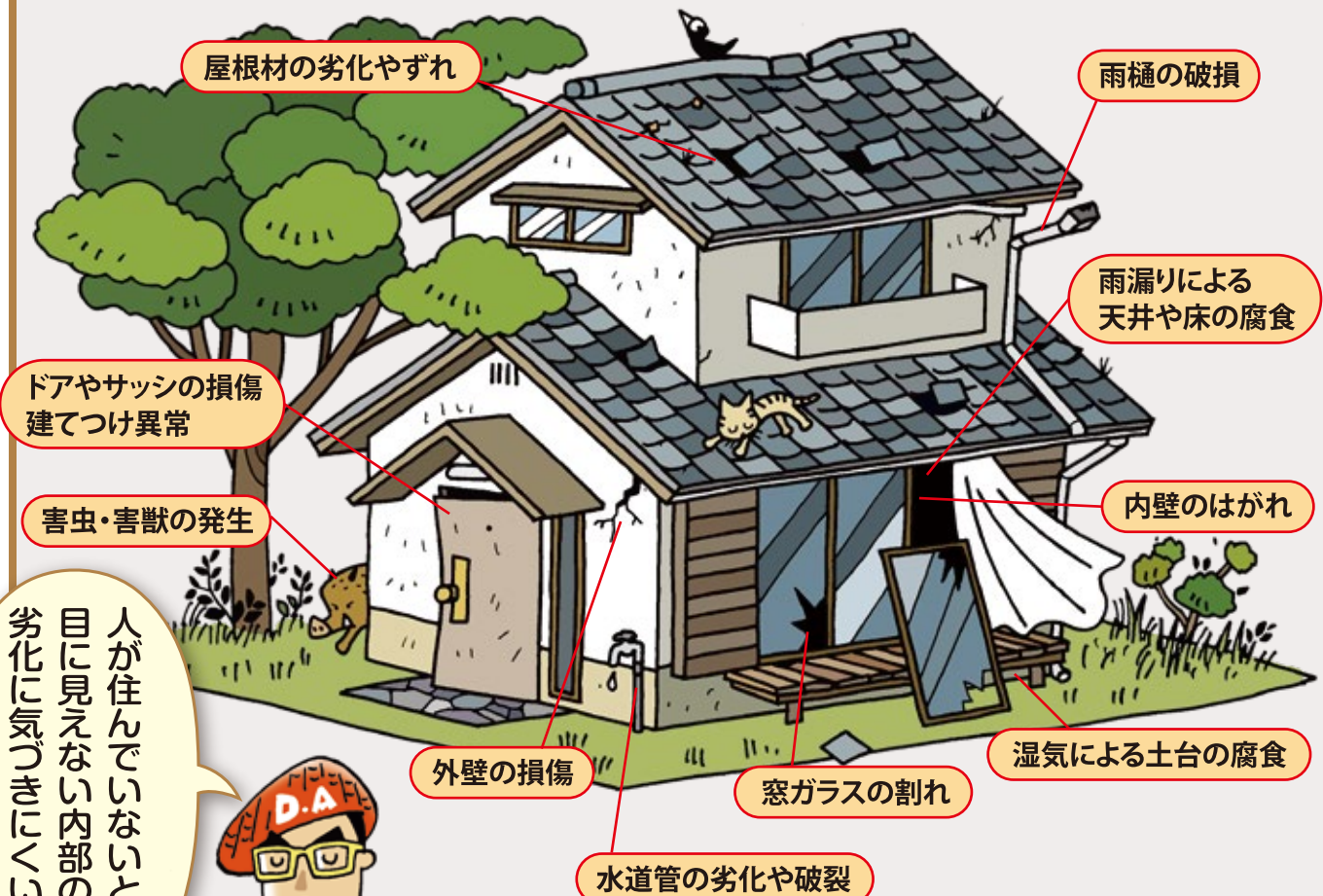
## 空き家 発生要因

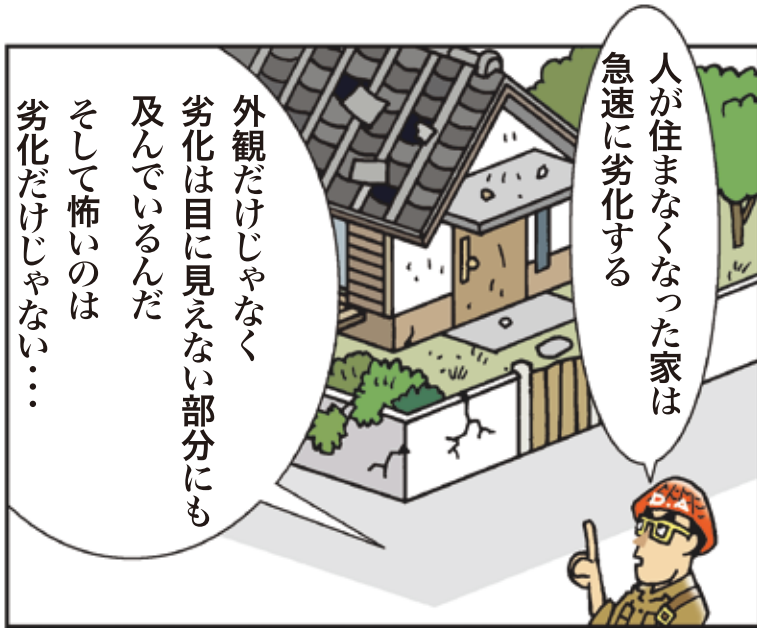
- 親が亡くなり実家が空き家になった
- 独り暮らしをしていたが、高齢になり施設に入るようになった
- 転勤になり、戻ってくる時期がわからない
- 高齢となった両親が子どもの家で同居することになった  
など...

# 🏠 なぜ空き家がいけないの? ⚠️ 4つのリスク

## ⚠️ リスク 1 建物の劣化

人が住まなくなった家は、急速に劣化していきます。数年に1回見ているから大丈夫と思っても、目に見えない部分から劣化することもあります。





# 🏠 空き家の放置が地域の問題に!?

## ⚠️ リスク 2 周囲への影響

空き家を放置すると、老朽化による倒壊、台風や強風による屋根や外壁の飛散など、周囲への危険性が増大するだけでなく、景観への悪影響や防犯・防災力の低下など、地域力の低下につながる恐れがあります。



台風や強風による  
屋根や外壁の飛散



老朽化による倒壊



ゴミの不法投棄



樹木・雑草の繁茂



放火などによる火災



不審者の侵入



悪臭の発生  
害虫・害獣の住処に

## 実際にこんな苦情が寄せられています

### 例 ①

隣の空き家敷地の樹木・雑草が生い茂り、越境しており困っている。



### 例 ②

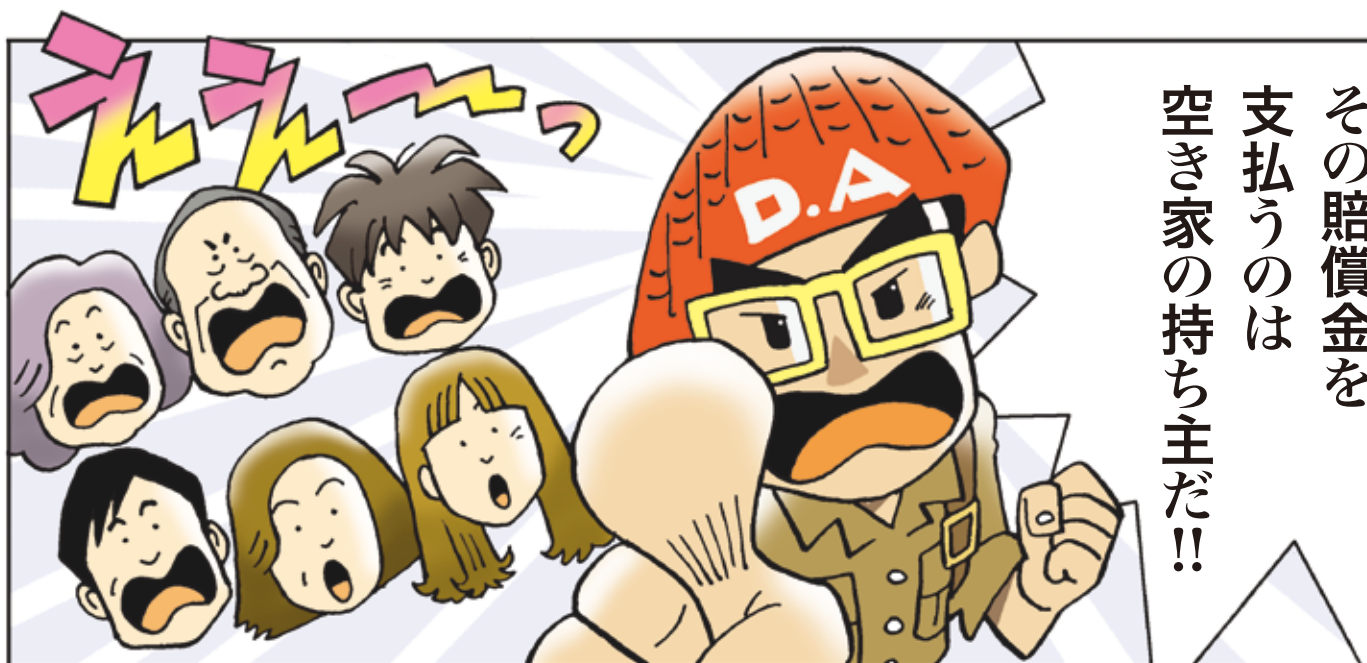
道路沿いの空き家で、屋根瓦が道路に落下し歩行者や通行車両に危険を及ぼしており困っている。



空き家を  
管理することは  
所有者の  
責務なんだ!

空き家を適正に管理しないことにより近隣住民に被害を与えた場合、所有者は損害賠償責任を負う可能性があります。

⇒詳しくは **9ページ**





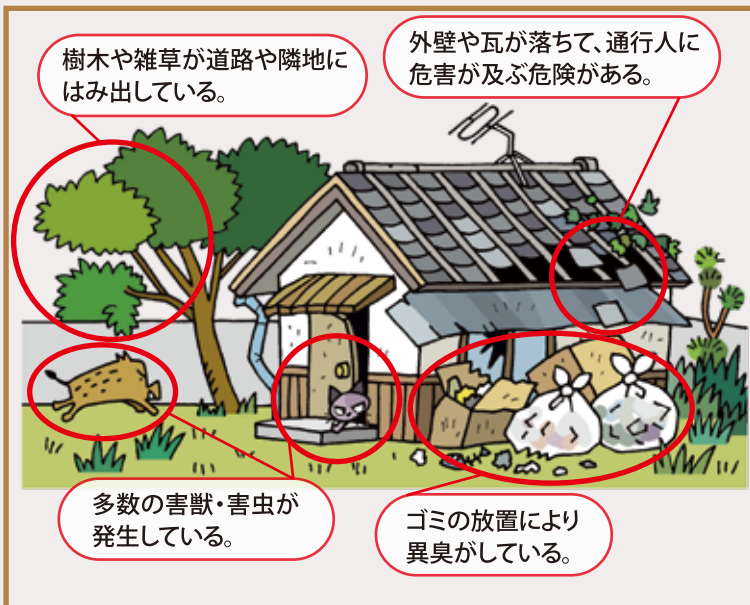
# 空家を放置し続けると思わぬ費用負担に!

## ⚠️ リスク 3 費用負担のリスク

空家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空家の所有者等の責任として、損害賠償を負う可能性があります。

また、適切な管理が行われていない空家等が、そのまま放置すれば地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」という法律に基づいて『**管理不全空家等**』に判断され、市町から「助言・指導」、「勧告」を受ける場合があります。「勧告」を受けると税制優遇措置を受けることができなくなります。

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合は、『**特定空家等**』に判断され、市町から改善を求める「助言・指導」、「勧告」、「命令」がなされ、危険性が高い場合は「代執行」が行われますが、その費用は所有者負担となります。



### 損害賠償の支払いに発展する場合

**外壁材等落下による死亡の事故(想定)** **損害賠償 5,630万円**

空家の外壁等が劣化により落下し、通行人に当たって死亡した場合

●死亡:11歳の男児(小学校6年生)の場合

空家 死亡 道路

出典:H24公益財団法人日本住宅総合センター

### 市町により「管理不全空家等」と判断

- ①助言・指導 適切な管理を行うよう指導がなされます。
- ②勧告 助言・指導に応じない場合は勧告がなされます。勧告された場合は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

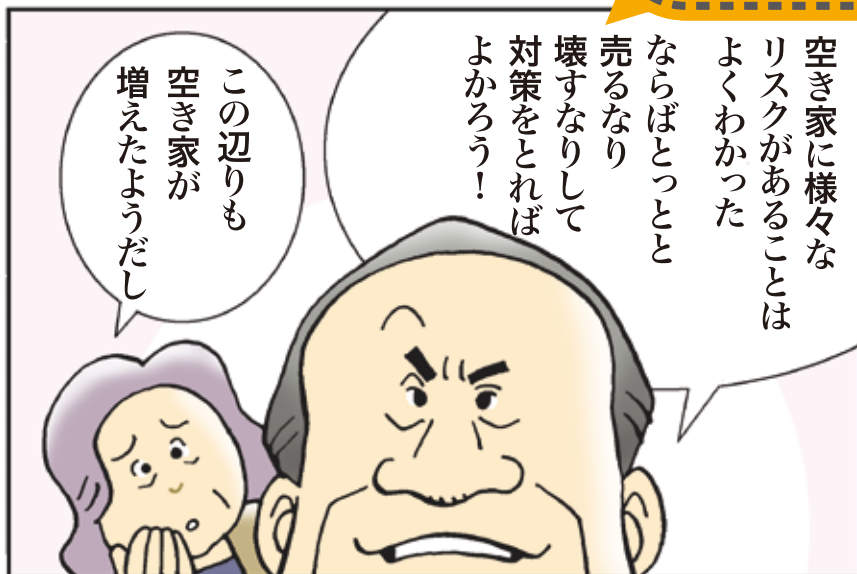
### 市町により「特定空家等」と判断

- ①助言・指導 空家の除却、修繕、樹木の伐採などの助言又は指導がなされます。
- ②勧告 助言・指導に応じない場合は勧告がなされます。勧告された場合は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。
- ③命令 勧告にも応じない場合は、空家の除却などの命令がなされます。
- ④代執行 命令にも応じない場合は行政代執行により空家の除却などが行われ、その費用は所有者に請求されます。



管理不全空家等・特定空家等と判断され勧告を受けると**固定資産税が最大6倍に!**

命令に従わない場合は**50万円以下の過料も!**



4つめ 相続のリスク

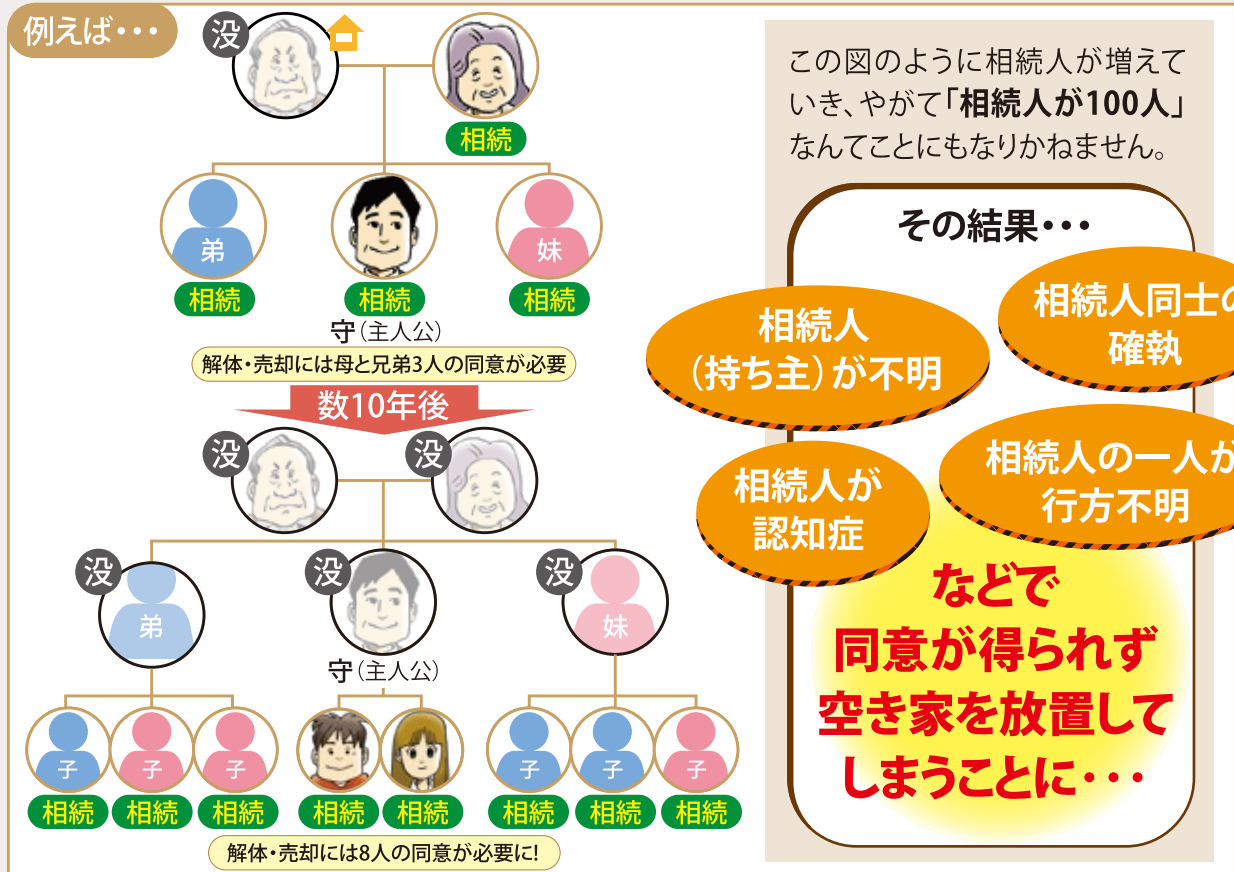


# 🏠 相続人が100人!? 危険な空き家を壊せない!

## ⚠️ リスク 4 相続のリスク

### なぜ、相続による問題が発生するの?

空き家がきちんと相続されていて持ち主(所有者)が明確であれば、持ち主の判断で処分・売却などが可能です。しかし、複数で相続している空き家は、相続人全員の同意がないと処分や売却ができないのです。



そして...

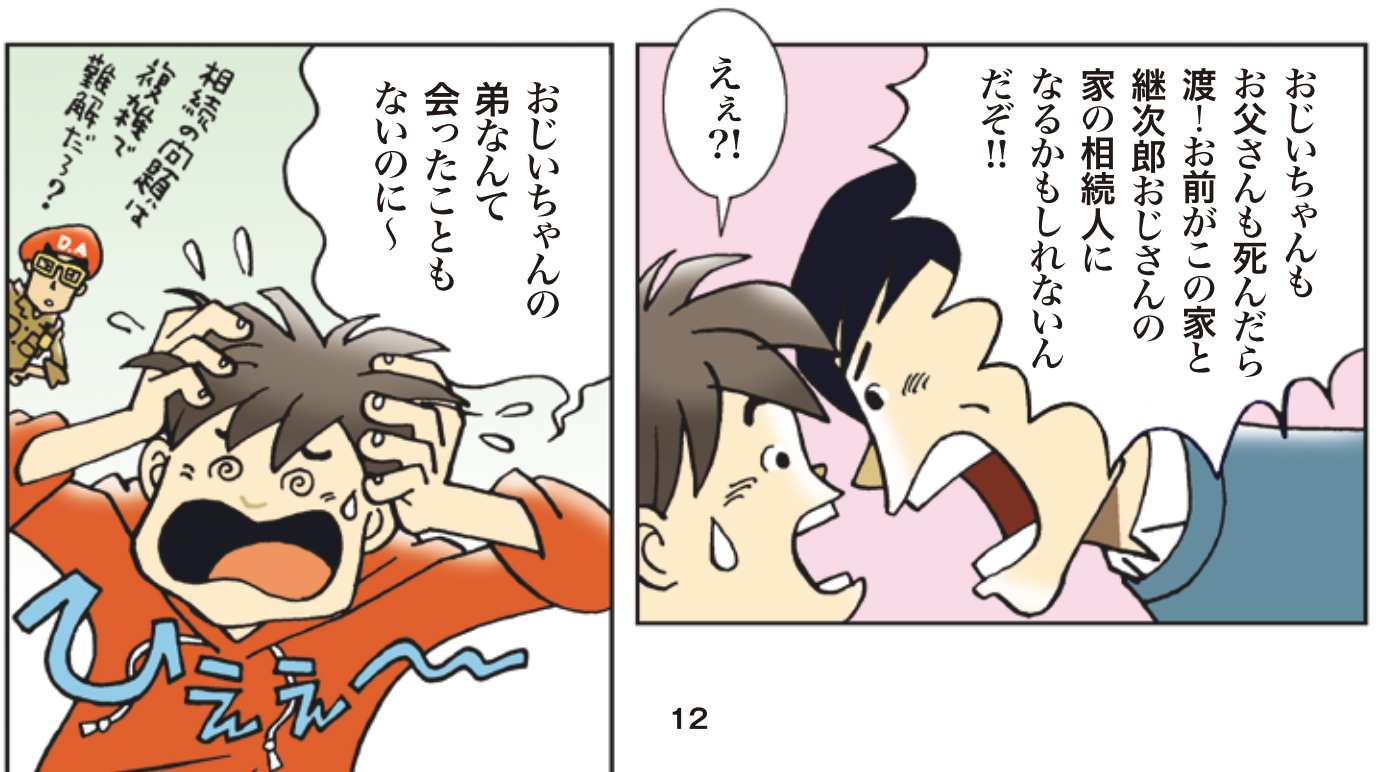
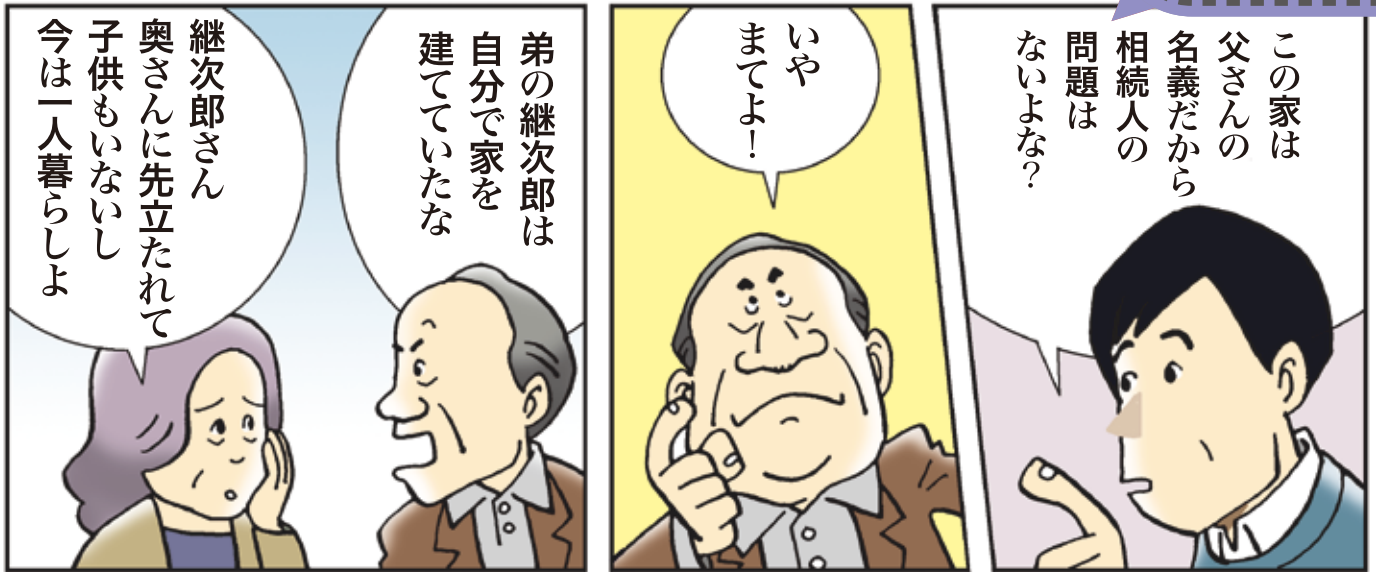
管理責任は相続人全員にあり、

⚠️ リスク 1 2 3

を負う可能性があります。



相続人が増える前に  
早めに処分か売却をしよう!



# 🏠 空き家の「相続人」はだれ？

## 相続のケースはご家庭によって様々

遺言などが無い場合、遺産(空き家)を受け継ぐことができるのは法定相続人と定められており、配偶者や親からだけでなく兄弟姉妹、叔父叔母の空き家を相続することもあります。

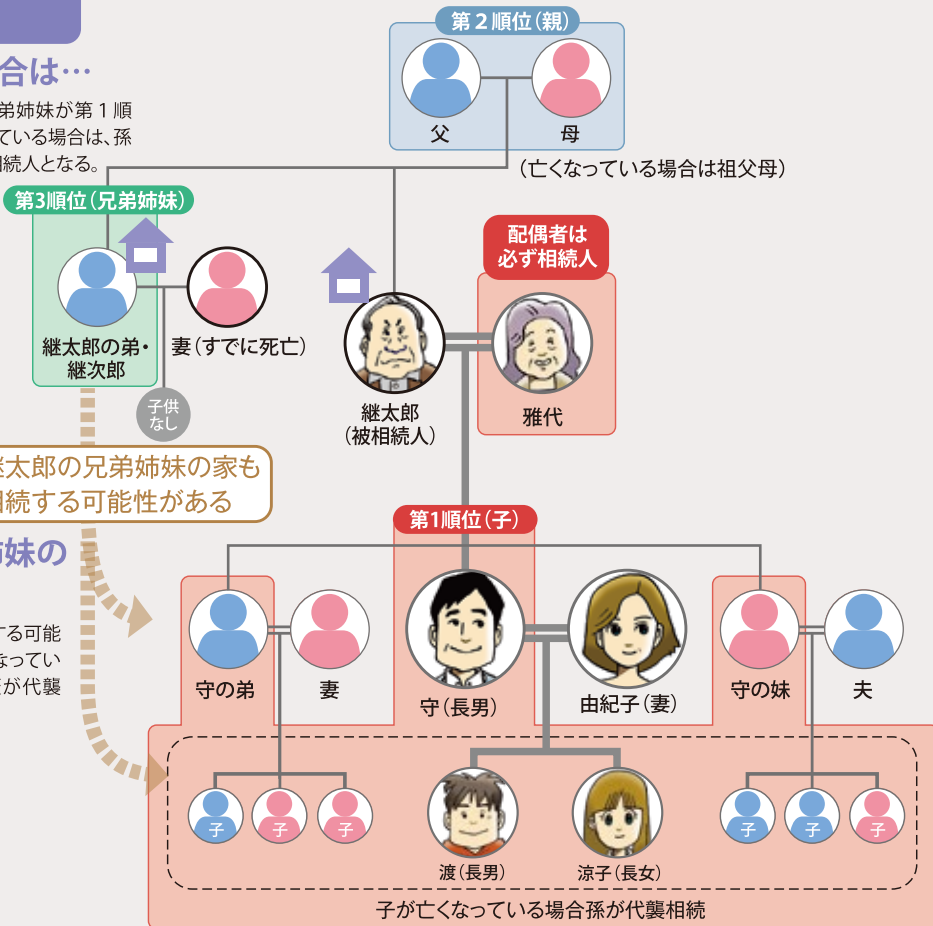
### 相続のしくみ

#### 法定相続人の範囲

#### 家永ファミリーで 見てみよう

#### 継太郎の家の場合…

雅代(配偶者)、守と守の兄弟姉妹が第1順位で相続し、彼らが亡くなっている場合は、孫の渡・涼子やいとこが代襲相続人となる。



#### 継太郎の兄弟姉妹の 家の場合も…

継太郎が第3順位で相続する可能性があるが、継太郎が亡くなっているときは、守などの甥や姪が代襲相続人となる。

わしが相続のことを  
考えないと息子や孫にまで  
迷惑が掛かるんだな



#### 相談先

##### 相続に関すること

- 佐賀県弁護士会 電話:0952-24-3411
- 佐賀県司法書士会 電話:0952-29-0626
- 佐賀県行政書士会 電話:0952-36-6051

##### 法定相続情報証明に関すること

- 佐賀地方法務局(本局) 電話:0952-26-2184



# 🏠 相続によるリスクを防ぐには？

## スムーズな相続のためのポイント

相続の結果、空き家の所有者が複数の共同名義になり、全員の同意が得られず売却も解体もできない事例が多く発生しています。

このような事態を防ぐために、次のポイントについて、家族で話し合いや準備しておくことが重要です。

### ポイント 1

#### 現在の登記を確認しておこう

相続登記がなされず、前所有者の名義となっていることがあります。将来のトラブルを防ぐためにも、お近くの法務局で現在の登記を確認して、所有者を確定しておきましょう。

### ポイント 2

#### 空き家になってからのことを考えておこう

居住しているうちから空き家になった時のことを考えておきましょう。親族間の話し合いや、「遺言」や「民事信託」などにより方針を決めておくことが、トラブルの防止につながります。



#### 遺言

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。よく利用されるのが、遺言者自らが作成する「自筆証書遺言」と、公証人が作成する「公正証書遺言」です。ただし認知症等により判断能力を失った後は有効な遺言ができなくなるので注意が必要です。

#### 民事信託

空き家の所有者が受託者（財産を託されて運用・処分する人）と信託契約を結んで、財産を預けるという方法です。受託者は、契約者のために、空き家の管理（活用・処分など）をします。

### ポイント 3

#### 専門家に相談しよう

有効な遺言や民事信託をするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがあります。また、相続には登記や税など様々な課題がありますので、専門家に相談してみましょう。

[34ページ、相談窓口一覧へ](#)

住まいの将来のことを考えるヒントが詰まった  
「住まいのエンディングノート」を活用しましょう

⇒詳しくは

[32ページ](#)

ポイント2の  
住んでいるうちから  
考えておくこと、  
話し合っておくことが  
重要だな！



#### 相談先

##### 相続に関すること

- 佐賀県弁護士会 電話:0952-24-3411
- 佐賀県司法書士会 電話:0952-29-0626
- 佐賀県行政書士会 電話:0952-36-6051

##### 登記に関すること

- 佐賀地方法務局(本局) 電話:0952-26-2184

##### 遺言に関すること

- 佐賀公証人合同役場 電話:0952-22-4387

##### 自筆証書遺言書保管制度に関すること

- 佐賀地方法務局供託課 電話:0952-26-2192

でも家を  
相続するのって  
大変なんじゃ  
ないの？

例え大変だとしても  
大切なのは  
登記手続きを  
しっかりと行い  
きちんと  
相続することだ

相続の問題で  
もめる方が  
もつと大変だし  
気分のいいもんじゃ  
ないだろう？

相続の手続きが  
面倒だからといって  
情報収集や話し合いを  
しなかったり  
うちには財産なんてないと  
知らんぷりをしたり



そういう考え方が  
リスクのループに  
はまってしまったり  
よく覚えておくように！

これを機会に  
継次郎とも  
よく話し合っ  
ておきなげやな

みんな  
でしっかりと  
話し合おう！

うちには財産なんて  
ないもんねーと  
言ってる家ほどトラブルに  
はまりがちなのだよ

なんと

やれやれ



## 登記手続きをしてスムーズな管理を

亡くなった方の名義のままでは相続した空き家を売却や解体することができないので、相続人への名義変更(相続登記)が必要になります。不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければなりません(令和6年4月1日施行 相続登記の義務化)。空き家をスムーズに管理活用するためにも、早めに登記をしておきましょう。

### ◎相続登記までの流れ(例)

#### 1 建物の所有者(被相続人)の死亡

#### 2 必要な情報の収集

- 所有する不動産を確定するための固定資産関係書類(名寄帳)等の取得(各市町にて)
- 相続人確定のための戸籍の取得(本籍地の市町にて)
- 不動産(空き家)の名義人を調べるための登記事項証明書の取得(法務局にて)

#### 3 相続人全員で話し合い(遺産分割協議書の作成)

遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の個人名義や特定の相続人の共有名義とすることができます。遺産分割協議は相続人全員の同意がなければ成立しませんのでご注意ください。話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所で遺産分割調停によって解決を図る方法もあります。

※相続人の判断能力が低下している場合は、成年後見人を選任する必要があります。

#### 4 法務局へ所有権移転の登記(相続登記)申請

法務局で審査の上、問題がなければ登記完了(相続人への名義変更が完了)となります。

## ご自身での手続きが難しい場合は専門家に相談を

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。

### 相談先

#### 登記手続きに関すること

- 佐賀地方法務局(本局) 電話:0952-26-2184

#### 必要な情報収集に関すること

- 各市町の相談窓口へ [35ページ](#)

#### 遺産分割協議書の作成に関すること

- 佐賀県行政書士会 電話:0952-36-6051

#### 相続・登記に関すること

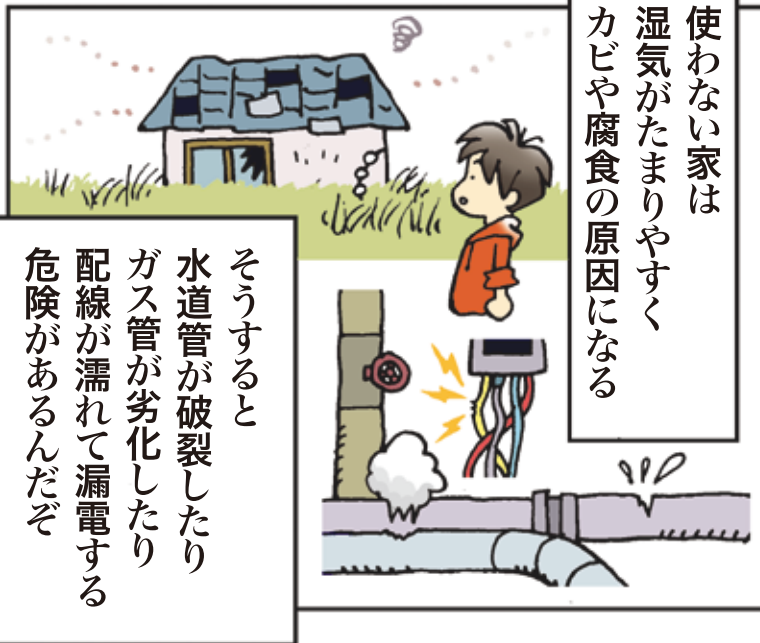
- 佐賀県司法書士会 電話:0952-29-0626
- (公社)成年後見センター・リーガルサポート佐賀支部 電話:0952-29-0626

#### 相続に関すること

- 佐賀県弁護士会 電話:0952-24-3411

登記手続きをすませて  
はじめて相続が完了することを  
覚えておこう！

# 空き家を 所有したら



# 家は人が住まなくなるとどんどん劣化します

## 自身で管理する場合のステップ

空き家を所有したら、建物の劣化を防ぐとともに周囲へ迷惑をかけないためにもしっかり管理することが必要です。

### ステップ 1

### まずこれだけはやっておこう

#### ご近所への声かけ

空き家になる場合はご近所にその旨を伝え、緊急の連絡先を伝えておきましょう。ご近所の目により不法侵入などの回避につながります。

#### 不審者の侵入防止

空き家は不法侵入や放火のリスクが高まるため、しっかりと施錠しましょう。また庭や植栽などを手入れして見通しよくしておいたり、センサー付きの照明を設置するなどの対策をしましょう。

### ステップ 2

### 定期的には手入れしよう

空き家は定期的な点検・手入れが必要です。月に1度程度を目安に点検・手入れを行い、台風や大雨などの災害の後も状況を確認しましょう。

#### 外部

##### □郵便物整理

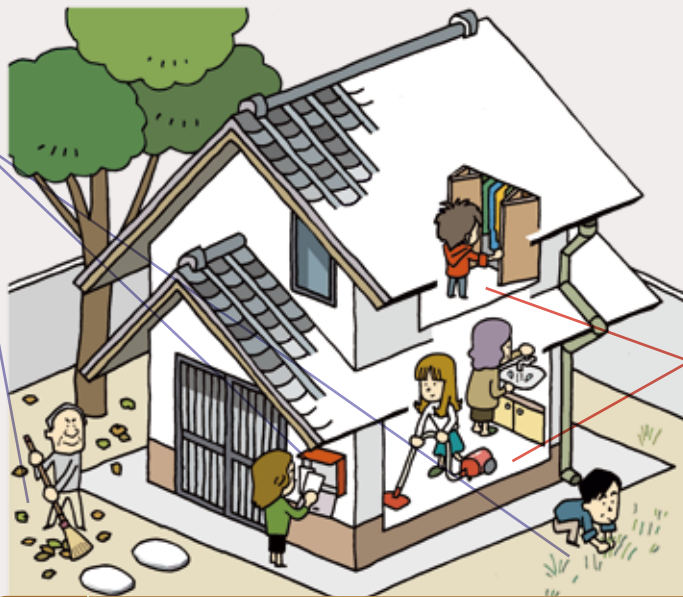
ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理

##### □敷地内清掃

敷地内の落ち葉やごみの掃除

##### □草取り・庭木の剪定

草取り、越境している枝やツルの剪定、庭木の剪定、消毒



#### 内部

##### □通風・換気(60分程度)

窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放・換気扇の運転

##### □通水(3分程度)

各蛇口を通水し、各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)

##### □清掃

室内の簡単な清掃、家財の整理

#### 点検

- 雨漏りの有無 —— すべての部屋に雨漏りがないかチェック
- 建物の傷み —— 建物に傷んでいるところがないかチェック
- 設備の傷み —— 設備が破損しているところがないかチェック

自身で管理できない場合は  
代行サービスの活用も  
検討しよう

「空き家管理チェックリスト」でチェックしてみましょう ⇒詳しくは

33ページ

#### 空き家の管理に関する相談先

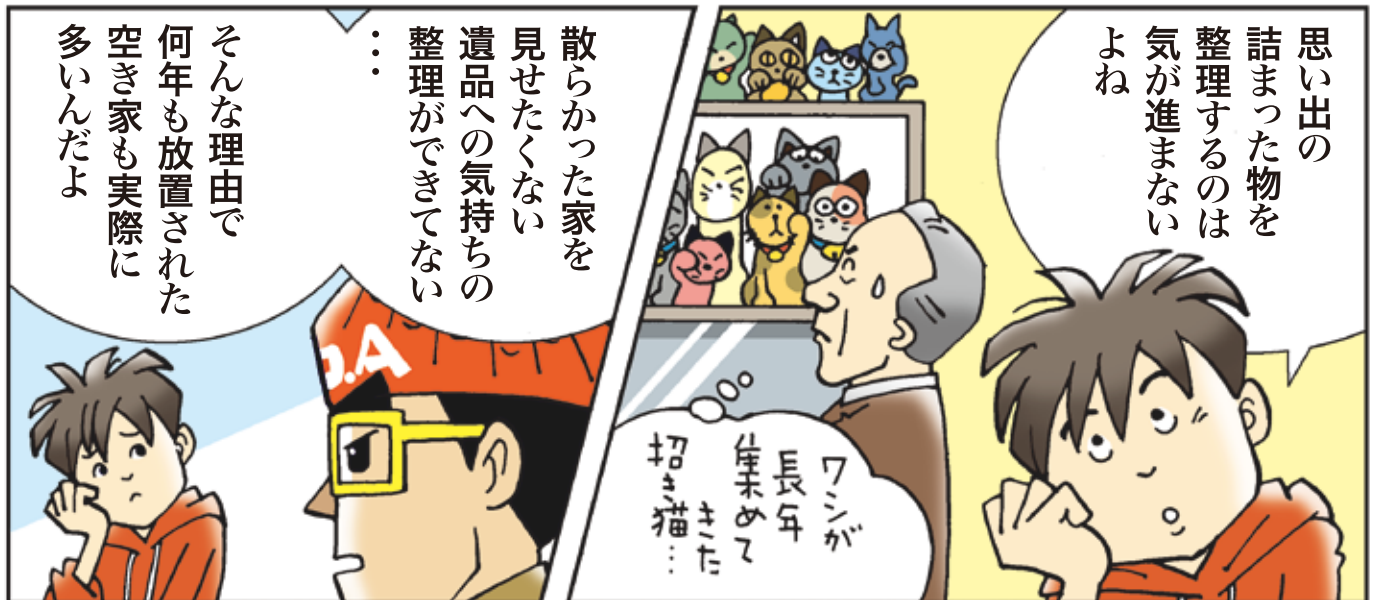
- 各市町の相談窓口へ 35ページ

#### 空き家管理代行に関すること

- (公社)佐賀県宅地建物取引業協会 電話:0952-32-7120
- (公社)全日本不動産協会 佐賀県本部 電話:0952-32-3270



# 空き家を 所有したら



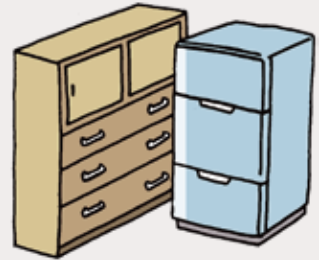
# 🏠 仏壇や神棚はどうすればいいの？

## 家財等の整理・処分について

空き家には、生活していたときの家財等が多く残されている場合があります。  
早い段階で家財等を処分しておく、空き家を売却、賃貸、除却等する際スムーズに進みます。

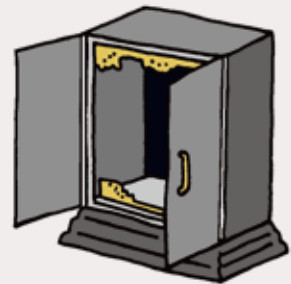
### 家財処分の留意点

不要な家財等は、住宅のある市町のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。  
遺品整理・不用品処分を行っている民間業者もありますが、一般廃棄物の収集・運搬は市町の許可を受けた業者等しか行えませんので、違法な廃品回収業者に処分を依頼しないよう注意が必要です。許可業者かどうかは、市町にお問い合わせください。



### 仏壇・神棚の処分

仏壇や神棚などは簡単に捨てる事ができず、処分に悩まれる方が多いのではないのでしょうか。しかし、仏壇等が放置されたままでは、空き家の売却や解体の妨げとなる場合があります。  
仏壇等の処分については、地域や宗派等によって異なりますが、閉眼法要等を行っていただければ通常の家財と同様に扱うことができる場合もあるため、まずは菩提寺・神社等に相談してみるとよいでしょう。  
また、法要と引き取りをまとめてお願いできる場合もあるので、仏具店やお寺（菩提寺など）にお問い合わせください。



## コラム

### 気持ちの整理はどうやってつけたらいいの？

親の使っていた家財を処分するのは、悲しみもありませんが手をつけづらいものです。自分での処分が難しい場合は、専門業者に任せてみてはいかがでしょうか。その際、親の使っていたものを一つ一つ確認しながら、「これだ!」という思い出の品や価値のあるものを親の象徴として選んでいきます。ご家族や親戚で思い出を語りながら、その後、親しい友人などから話を聞きながら、形見として譲り受けていくと徐々に気持ちの整理もできていくのではないのでしょうか。そして残った家財は適正に処分しましょう。(上記「家財処分の留意点」参照)

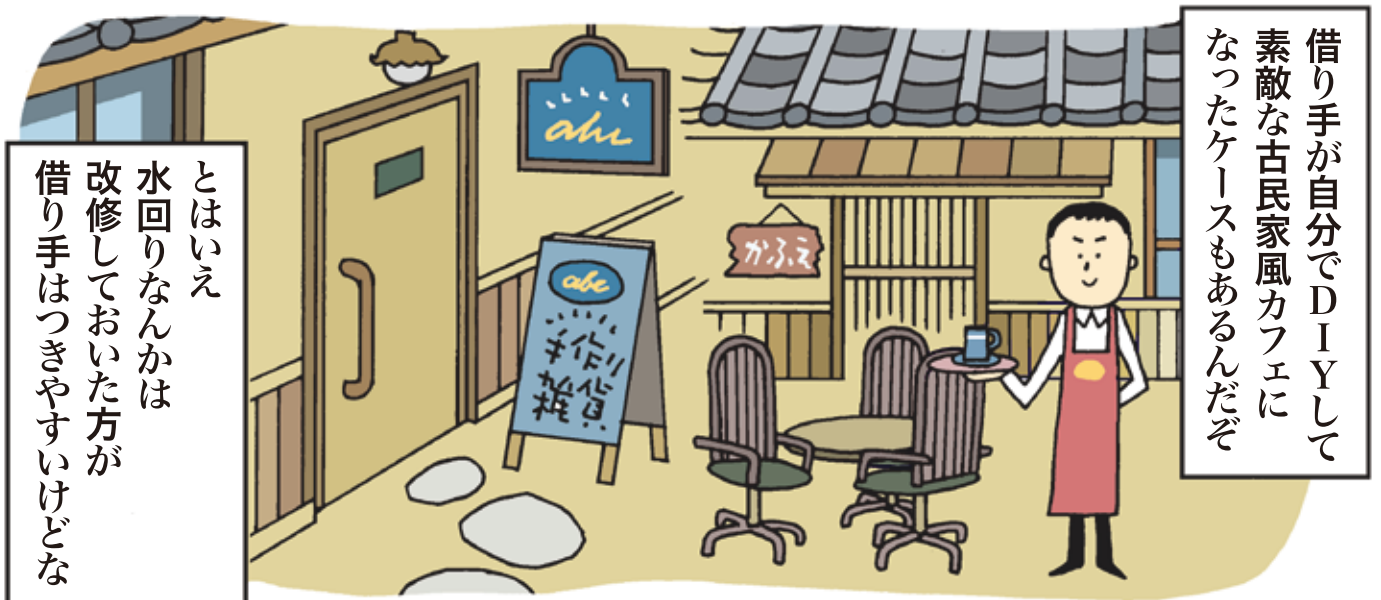
住んでいるうちに家財の整理から始めてみるのもよい方法ね

空き家の家財処分に関する補助制度がある市町もあります。  
お住まいの市町へご確認ください。 **35ページ**

家財の整理・処分に関する補助制度のご確認は

● 各市町の担当窓口へ **35ページ**

# 空き家を 所有したら



## 賃貸の形式もいろいろあります

家はきれいじゃないと借り手がつかないと思いがちですが、「古くても家賃が安い方がよい」、「自分でカスタマイズしたい」と思う方もいますので、どんな貸し方があるのか専門家などに相談してみましょう。

リフォーム  
しないと借り手が  
ないのでは?

### DIY型賃貸借

建物の状態が悪く、手を入れないと貸し出せない…という場合は、内装などを借主にお任せしてしまう方法もあります。その分、賃料を安くすれば、どちらにもメリットのある契約になります。

どこまでリフォームしていいのか、また、退去時にどこまで現状回復させる必要があるかは明確にしておきましょう。



期間を決めて  
貸したい  
場合は?

### 定期借家

賃貸を始めてしまうと、自分の使いたい時に使えないのでは?という不安がある人は、「定期借家契約」という制度があります。契約する段階で、賃貸する期間を定めるので、期間終了と共に賃貸契約も終了になります。

空き家にしないので傷みも少なく収入も得ることができ、決められた期限で確実に明け渡してもらえる契約です。



どんな風に  
使われるか心配

### 契約書を交わすことも重要です

借り手に勝手に改造されたり、汚されたりして後々トラブルになるのが心配な方は、賃貸借契約の際、図面などを確認しながら改装・改造してよい範囲、元に戻すべき範囲など、あらかじめ決めておきましょう。



空き家の改修に関して補助制度がある市町もあります。  
お住まいの市町へご確認ください。 [35ページ](#)

#### 相談先

空き家改修に関して補助制度がある確認は

● [各市町の相談窓口へ](#) [35ページ](#)

空き家のリフォームに関すること

● [佐賀県安全住まいづくりサポートセンター](#)

電話:0952-22-3541

電話:0952-26-2198

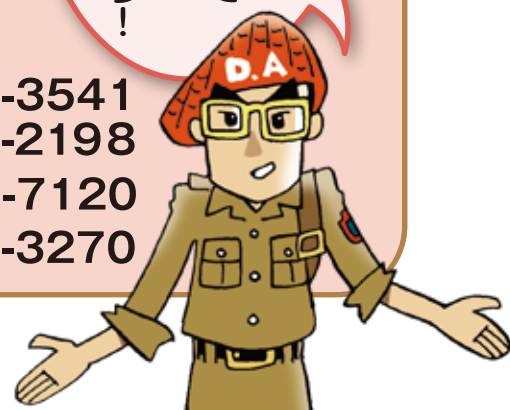
● [\(公社\)佐賀県宅地建物取引業協会](#)

電話:0952-32-7120

● [\(公社\)全日本不動産協会 佐賀県本部](#)

電話:0952-32-3270

賃貸の形式も  
さまざまなので  
専門家に  
相談してみよう!



# 賃貸する

◎賃貸する場合のメリット・デメリット、賃貸までの流れを確認しましょう。

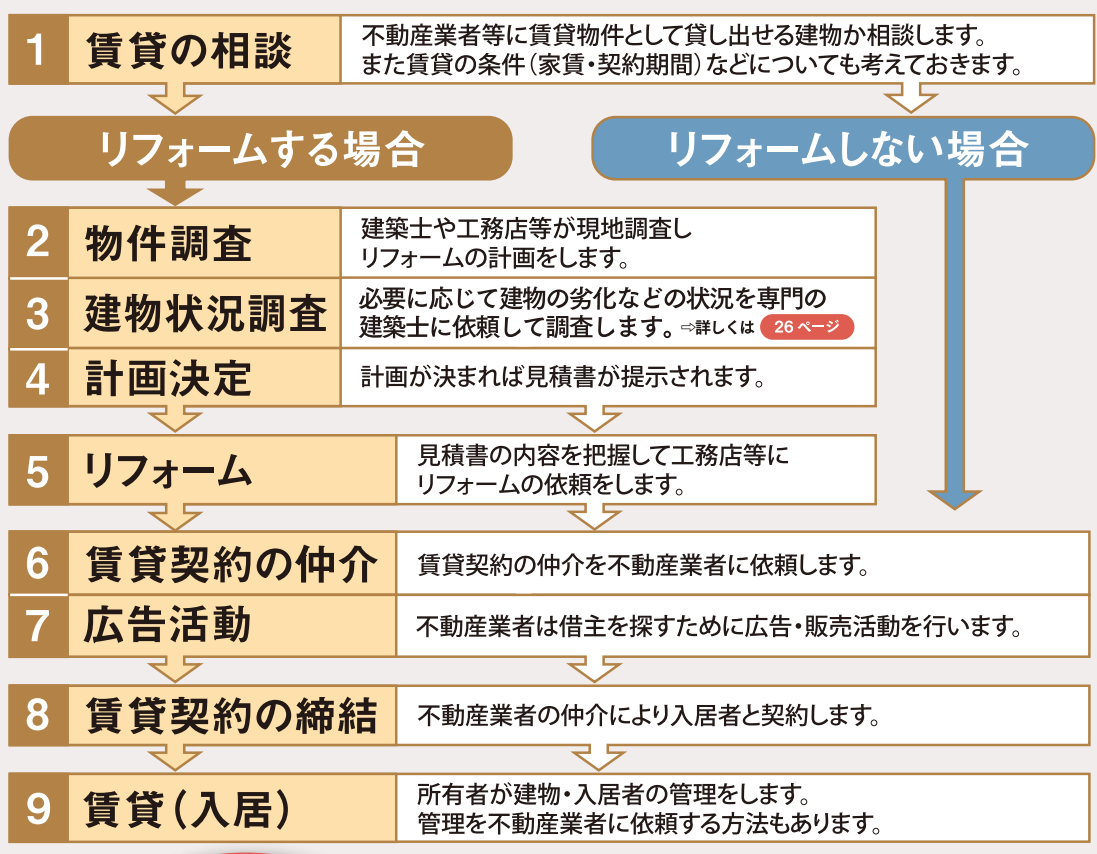
## メリット

- 建物を持ち続けられる。
- 定期的な家賃収入が見込める。
- 換気や水回りの通水などの管理を自分でやらなくてよい。

## デメリット

- 入居者がいなければ収入が得られない。
- 入居者との間に家賃滞納等のトラブルが起こる可能性がある。
- 基本はすぐ生活できる状態にしておかなければならないため、状態によっては、リフォーム費用がかかる。  
(DIY型賃貸借の場合は不要)

◎相談から賃貸までのイメージ



家賃や設備管理など丸ごと任せることができるサービスもあるので相談してみよう



定期的な収入は魅力的だが家賃の催促やら設備のトラブルで大家さんは大変そうだな



## 売却する

◎売却する場合のメリット・デメリット、売却までの流れを確認しましょう。



- 空家の維持費用や管理の手間がかからない。
- 一時的にまとまった収入が得られる。
- 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなり、相続トラブルの回避につながる。



- 空家の売却先を探す手間がかかる。また、希望価格で売れるとは限らない。
- 土地を測量する場合、境界確定などに費用や手間がかかる
- 更地にしての売却でなければ買い手がつかない場合があるため、その場合、解体費用がかかる。

◎相談から売却までのイメージ

1	売却相談	不動産業者等に価格等について相談します。
2	物件調査	不動産業者等が売却予定の土地・建物を調査します。
3	建物状況調査	建物の劣化などの状況を専門の建築士に依頼して調査します。 ⇒詳しくは <b>26ページ</b>
4	価格査定	不動産業者等から査定した価格が提示されます。
5	媒介契約の締結	媒介契約を締結して、売却の依頼をします。
	建物状況調査	建物の劣化などの状況を専門の建築士に依頼して調査します。
6	広告活動	不動産業者は買主を探すために広告・販売活動を行います。
7	売買契約の締結	不動産業者の仲介により買い主と合意できたら契約します。
8	売却(決済・引き渡し)	売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。
9	所有権移転	所有権移転登記の申請を管轄登記所へ申請します。

※契約後でも可能です。

### 相談先

空家バンクに関すること

- 各市町の相談窓口へ

35ページ

空家の賃貸売却に関すること

- (公社)佐賀県宅地建物取引業協会 電話:0952-32-7120
- (公社)全日本不動産協会 佐賀県本部 電話:0952-32-3270
- (公社)佐賀県不動産鑑定士協会 電話:0952-97-6958

## 建物状況調査を活用しよう

空き家(中古住宅)は、「欠陥や問題があるかが不安」という理由で、購入しない方がいる一方で、品質や性能などの不安が解消できれば、購入意欲が上がるという方も数多くいます。

この品質や性能に対する不安を解消するのに、建物状況調査は非常に有効です。

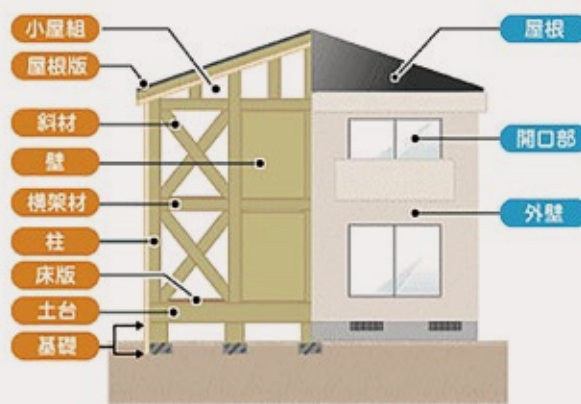
### 建物状況調査とは？

専門の建築士である「既存住宅状況調査技術者」が、ひび割れや雨漏れなど、建物の劣化や不具合について調査を行うものです。

- 建物の耐力に影響するような、ひび割れや損傷、腐食などがないか。
- 屋根や外壁などに、雨漏れするような劣化や損傷がないか。など

図出典：国土交通省「建物状況調査(インスペクション)活用の手引き」

【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】  
2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



### 建物状況調査を実施するメリットは？

この調査を行うことで、住宅を売る側だけでなく、買う側にもメリットがあります。

#### 売る側

- ① 取引後のクレームなどのトラブル回避に繋がる。
- ② 購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができる。

#### 買う側

- ① 専門の建築士の調査により、建物の状況がわかるため、より安心して購入の判断ができる。
- ② あらかじめ建物の状況が確認できるため、購入後のリフォームなどを見込んだ取引ができる。

売る側、買う側両方に  
メリットがあるんだね



# 🏠 建物状況調査(インスペクション)の活用

## どうやって調査をするの？

調査は、国が定める基準に従って、目視や計測で行います。

### 【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

### 【共同住宅の場合】



「外部(バルコニー)」調査の様子

### 【検査機器(例)】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部(外壁)」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

(注)建物状況調査で用いる検査機器は、建物状況調査実施者によって異なります。写真出典:国土交通省「建物状況調査(インスペクション)を活用しませんか?」

## 調査はどのくらいかかるの？

そこまで時間や費用が掛からないならやってみようかな

床面積が120㎡程度の住宅の場合

調査時間: 3時間程度  
調査費用: 6万円程度

※調査する時間や費用は、調査する業者や住宅の種類により異なります。  
※調査費用は調査の依頼者の負担となります。

## 調査をしたい場合はどうすればいいの？

まずは、調査を行う専門の建築士を探してみましょう。

国土交通省のホームページから検索することができます。

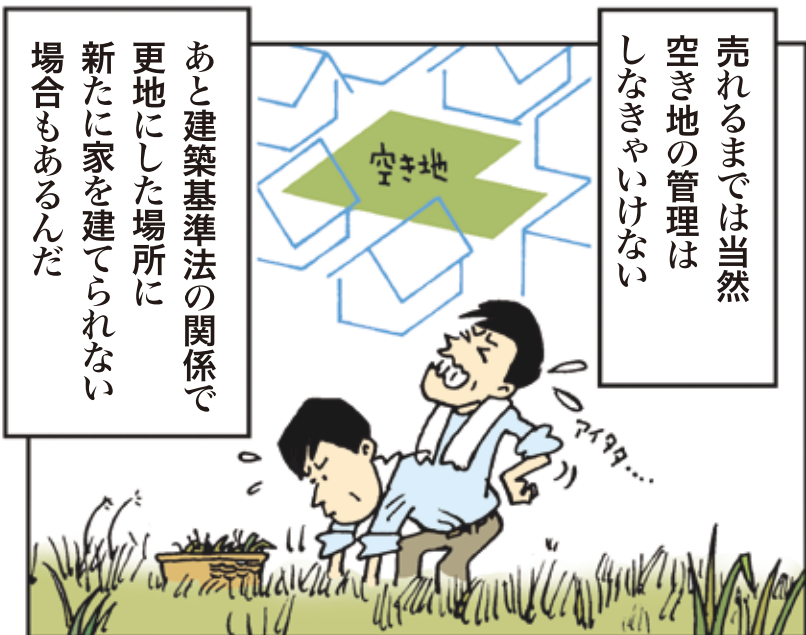
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>



宅地建物取引業者が提携している調査者がいる場合はあっせんを希望する旨お伝えください。



# 空き家を 所有したら



## 空き家を解体する場合

空き家が老朽化しており、今後住む予定がなく、管理することも困難な場合などは解体することも一つの方法です。空き家の解体費用を補助している市町もあります。

◎解体する場合のメリット・デメリットを確認しましょう。

### メリット

- 管理が必要なくなり、空き家が原因となる被害の発生の心配もなくなることで、費用面や心の面での負担が軽減される。
- 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、相続人で遺産分割しやすくなる。

### デメリット

- 売却等利活用されるまで、跡地は雑草が生えないようにしたり、空き地に入出入りできないよう柵を設けるなどの対策を行う必要がある。
- 解体後に建築基準法等の制約で再建築できない場合がある。

◎留意点

### 費用について

解体工事の費用は、建物の状況、道路や廃棄物処分場との位置関係などの状況により異なります。事前に複数の業者に現地を見てもらい見積もりをお願いします。

### 隣地境界について

隣地との境界がはっきりしない場合は、更地にする前に土地家屋調査士などに相談し、境界を確定しておきましょう。

### 滅失登記について

解体後は1ヶ月以内に法務局に「建物滅失登記」を行います。また、市町の固定資産税担当課に滅失届の届出が必要です。

空き家の解体・除却に関して補助制度がある市町もあります。お住まいの市町へご確認ください。 **35ページ**

### 相談先

空き家の解体に関すること

- 各市町の相談窓口へ **35ページ**

境界確定に関すること

- 佐賀県土地家屋調査士会 電話:0952-24-6356

滅失登記に関すること

- 佐賀県土地家屋調査士会 電話:0952-24-6356

「空き家になったり、  
「正しく管理する」  
「売る・貸す」「解体する」  
この3つから選択するんだな



# 空き家を 所有したら



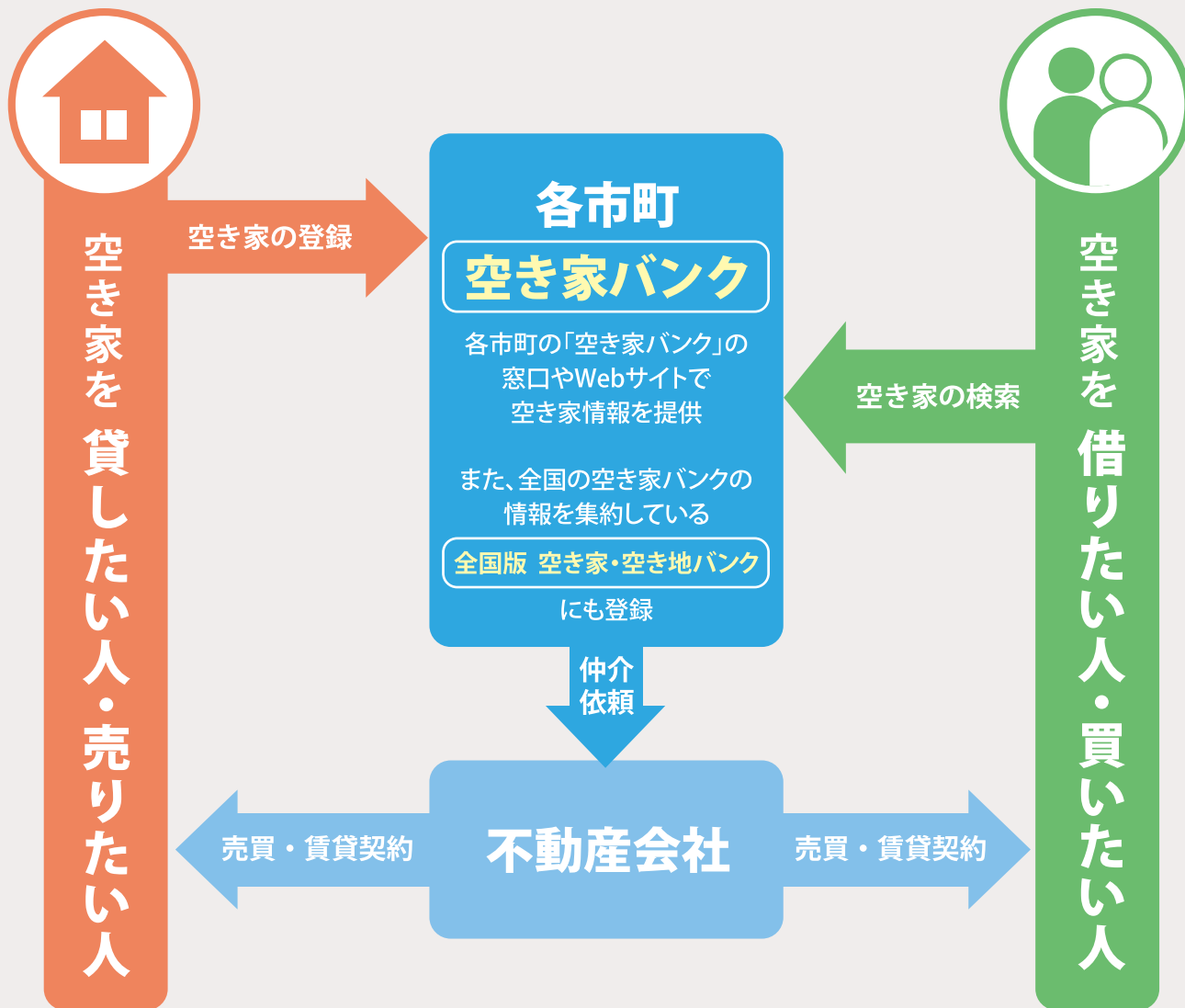
# 🏠 空き家を有効活用しよう!!

## 空き家バンクを活用しよう

県内の市町では空き家を有効活用するために、空き家の物件情報を提供する「空き家バンク」を設置しています。また、全国の空き家バンクの情報を集約して、横断的に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」も設置されています。

なお、空き家バンクの設置状況は市町によって異なりますので、詳しくは市町の担当窓口へお尋ねください。

### ◎空き家バンクのしくみ



市町が  
空き家バンクを  
設置しているの  
確認してみよう

※市町毎に取り扱いが異なる場合がありますので、詳しくは各市町の担当窓口へお尋ねください。

空き家バンクに関する相談先

●各市町の担当窓口へ 35ページ

# 🏠 「住まいのエンディングノート」

## 「住まいのエンディングノート」とは

住まいに関する情報や将来住まいをどうして欲しいかなどを書いて残しておけるノートです。住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続き、相談先も掲載されています。

将来住まいを相続した家族の方が、空き家の問題に困らないように、家族と一緒に住まいの将来のことを話し合うきっかけとして活用してみませんか。

### 第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

ご自身や財産に関することを記入するページです。

- ・ もしもの連絡先 ・ 家系図
- ・ 所有している、借りている不動産
- ・ 貴重な家財の有無 など

### 第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいやご自身の将来のことを考える際のヒントを紹介しています。

- ・ 住まいを売却、賃貸、解体、所有し続ける場合に知っておきたいこと
- ・ 生前での備え ・ 相続に関する情報 など

### どこに相談したらいいの？

空き家の活用・処分や財産の管理についての相談先を掲載しています。

### ダウンロードして使ってみよう

「住まいのエンディングノート」は国土交通省が日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で作成したものです。

国土交通省のホームページからダウンロードすることができます。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr3\\_000054.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000054.html)



これがあれば、  
子供たちが急に相続  
することになっても  
安心ね







# 空き家の適切な管理について

## 空き家管理チェックリスト

空き家には適切な管理が不可欠です。管理を適切に行っているかチェックしてみましょう。

定期的に以下の管理を行っていますか。

**管理方法** 通気や換気／排水設備の通水／敷地内の清掃／庭木の枝の剪定／郵便物等の確認・整理  
【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓／積雪の状況に応じた雪下ろし  
【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃

### 【外観】

建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。  
**管理方法** 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。  
**管理方法** はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。

屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。  
**管理方法** はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。

### 【屋内など】

柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。  
**管理方法** 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

アスベストが露出していませんか。  
**管理方法** アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。

浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
**管理方法** 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょ。

### 【敷地内】

敷地内にごみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
**管理方法** 清掃などを行いましょ。

門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。  
**管理方法** 補修や防錆処理などを依頼しましょ。

立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。  
**管理方法** 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょ。

動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。  
**管理方法** 駆除などを依頼しましょ。



出典：国土交通省リーフレット「空き家には適切な管理が不可欠です。」

今後のために建物の状況を知りたいと思われる方は、建物状況調査を活用しましょ ⇨詳しくは **26 ページ**

国土交通省のホームページからダウンロードすることができます。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/articles/2024020104.html>



## 空き家に関する民間の相談窓口

佐賀県では、下記専門家団体等が空き家に関する様々な相談に対応しています。

内容に応じて、それぞれの問い合わせ先にご相談ください。

なお、無料で受けられる相談内容は各団体等により異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。

### ◎空き家の売却や賃貸に関すること

(2024年11月現在)

団体名	問い合わせ先	相談時間	相談内容
(公社)佐賀県宅地建物取引業協会	0952-32-7120	平日 9時00分~17時00分	空き家(空き地)に関する相談全般
(公社)全日本不動産協会 佐賀県本部	0952-32-3270	毎週金曜日 13時00分~15時00分 ※事前予約が必要(3日前)	不動産に関する相談
(公社)佐賀県不動産鑑定士協会	0952-97-6958	平日 9時30分~17時00分	空き家の有効活用、地価水準等の相談

### ◎空き家の相続や登記、境界問題に関すること

(2024年11月現在)

団体名	問い合わせ先	相談時間	相談内容
佐賀県弁護士会	0952-24-3411	毎週火曜日 17時30分~19時30分 毎週土曜日 13時00分~15時30分 ※祝日、年末年始を除く これ以外の相談は有料	相続・遺言・登記・空き家問題等に関する相談
佐賀県司法書士会	0952-29-0635	毎週月曜日、木曜日 18時00分~20時00分	相続・遺言・登記・空き家問題等に関する相談
(公社)成年後見センター・ リーガルサポート佐賀支部	0952-29-0635	毎週火曜日 18時00分~20時00分	相続・遺言・登記等に関する相談
佐賀県行政書士会	0952-36-6051	地域毎に異なる	権利義務・事実証明・遺産分割協議書・ 許認可関係(相続・遺言)に関する相談
佐賀県土地家屋調査士会	0952-24-6356	毎月第2・4水曜日 13時30分~16時00分	表示に関する登記・空き家問題等に関する 相談
境界問題相談センターさが	0952-65-3201	毎月第2・4水曜日 13時30分~16時00分	土地・境界に関する相談
佐賀地方法務局	佐賀(本局) 0952-26-2184 武雄 0954-22-2779 伊万里 0955-23-2885 唐津 0955-74-1442 鳥栖 0942-82-2497	※事前予約が必要	登記申請に関する相談

### ◎空き家のリフォームに関すること

(2024年11月現在)

団体名	問い合わせ先	相談時間	相談内容
佐賀県安全住まいづくり サポートセンター	0952-22-3541 0952-26-2198	平日 9時00分~17時00分	住まいのリフォーム、バリアフリー、 耐震等に関する相談

## 空き家に関する市町の相談窓口

佐賀県では、下記一覧の担当窓口で空き家に関する相談を行っています。

市町によっては、空き家バンクを設置していたり、家財の処分、空き家のリフォームや解体・除却に関する補助制度を設けているところもありますので、空き家のある市町へお問い合わせください。

### ◎空き家対策 市町窓口

(2024年11月現在)

	担当課係名	問い合わせ先	E-mail
佐賀市	都市政策課空き家対策室	0952-40-7174	toshi@city.saga.lg.jp
唐津市	空き家対策室	0955-53-8036	akiyataisaku@city.karatsu.lg.jp
鳥栖市	建設課	0942-85-3600	kensetu@city.tosu.lg.jp
多久市	環境課	0952-75-8440	kankyo@city.taku.lg.jp
伊万里市	都市政策課	0955-23-2464	juutaku@city.imari.lg.jp
武雄市	建築住宅課	0954-23-9221	ken-jyu@city.takeo.lg.jp
鹿島市	建築住宅課	0954-63-3415	juutaku@city.saga-kashima.lg.jp
小城市	定住推進課	0952-37-6150	teijusuishin@city.ogi.lg.jp
嬉野市	総務・防災課(塩田庁舎)	0954-66-9111	soumu@city.ureshino.lg.jp
神埼市	防災危機管理課	0952-37-0104	bousai@city.kanzaki.lg.jp
	企画課(空き家バンク等)	0952-37-0102	soumu-02@city.kanzaki.lg.jp
吉野ヶ里町	企画調整課	0952-37-0336	kikakuchosei@town.yoshinogari.lg.jp
基山町	定住促進課	0942-92-7920	teiju-6@town.kiyama.lg.jp
上峰町	住民課環境係	0952-52-7412	kanky@town.kamimine.lg.jp
みやき町	まちづくり課	0942-96-5526	machizukuri@town.miyaki.lg.jp
玄海町	まちづくり課	0955-52-2156	machidukurika@town.genkai.lg.jp
有田町	総務課	0955-46-2111	soumu@town.arita.lg.jp
大町町	企画政策課	0952-82-3112	machidukuri@town.omachi.lg.jp
江北町	基盤整備課	0952-86-5618	kibanseibi@town.kouhoku.lg.jp
白石町	総合戦略課	0952-84-7132	sougousenryaku@town.shiroishi.lg.jp
太良町	総務課	0954-67-0129	soumu@town.tara.lg.jp



<http://www.pref.saga.lg.jp/>

## 佐賀県 建築住宅課

〒840-8570 佐賀市城内1丁目1-59  
電話:0952-25-7165 ファックス:0952-25-7316  
eメール: [kenchikujuutaku@pref.saga.lg.jp](mailto:kenchikujuutaku@pref.saga.lg.jp)