

空き家 Q&A

Q どのような形の住み替えがおすすめでしょうか。

A 立地条件が悪いと空き家の価値が低く、売却や賃貸が難しくなります。比較的手狭でも、立地条件がいい都市部の築年数が浅い家に引っ越すなどの住み替えをしておけば、将来的に空き家になったとしても、相続人たちが売却や賃貸活用に困る可能性が低くなります。

道庁の相談窓口		市町村の相談窓口	
北海道建設部住宅局 建築指導課	TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147 E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp	以下のホームページに一覧を掲載していますのでご覧ください。 https://www.hokkaido-akiya.com/soudan	

空き家に関する疑問にお答えします				
団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間	
建築リフォーム等	一般社団法人 北海道建築士事務所協会 一般財団法人 北海道建築指導センター 北海道住宅 リフォーム推進協議会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断、耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所の紹介 住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、一級建築士の資格を持つ相談員が主に技術に関する助言や解決方法の提案 法的なトラブルは、弁護士による助言(月2回、面談のみ) 特定の専門分野に係る相談は、それらを所管する団体や機関を案内 住宅リフォーム事業者の情報提供 住宅リフォームに関する情報提供(既存冊子の提供) 構成団体の情報提供窓口の案内 既存住宅の現況調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	19支部に設置している相談調査会に対応します。 19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 http://do-kjk.or.jp/shibu/ 011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 10:00~16:00(休憩12:00~13:00) 011-251-2794 平日9:00~17:00 (事務局:一般社団法人 北海道建築技術協会)	札幌市中央区北3条西3丁目1番地札幌北三条ビル8階 【一般相談】電話相談と同じ(ただし、訪問は要予約) 【法律相談】毎月第二、四火曜日 13:00~16:00、要予約 札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日9:00~17:00
既存住宅流通	公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部 公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会 札幌土地家屋調査士会 旭川土地家屋調査士会 函館土地家屋調査士会 釧路土地家屋調査士会	宅建業法上の相談等(建築等の専門的知識を有するものについては、対応は難しいです。) 不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての見解・参考情報であり、断定的な判断・結論等をお伝えするものではありません。 また、個別の物件や業者の照会には応じられません。 不動産(土地・建物)の価値判断・建物老朽化の判断 取壊費用の概算額算定 境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの 境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの 建物についての表示に関する登記。 (建物表題登記、建物表題変更登記、建物滅失登記等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。 (土地境界測量、土地地目変更登記、土地地積更正登記等) 境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表示変更登記並びに滅失登記に関するもの	011-232-0550 平日10:00~16:00 011-641-8931 平日9:00~16:50 (休憩12:00~13:00) 011-222-8145 平日9:00~11:30 011-271-4593 — 0166-22-5530 平日10:00~16:00 0138-23-7026 平日10:00~16:00 0154-41-3463 平日9:00~16:00	札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階 毎週木曜日10:00~16:00(要予約) 札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館1階 平日10:00~16:00(休憩12:00~13:00) 札幌市中央区北1条西3丁目3番地 STV時計台通ビル1階 毎月第3木曜日9:00~12:00(要予約) — — —
法律等	札幌司法書士会 旭川司法書士会 函館司法書士会 釧路司法書士会 北海道行政書士会 北海道税理士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 相続・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談 相続人調査、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任、相続放棄成年後見人選任等 相続登記手続全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件 戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続についての協力、執行手続についての協力(書類作成に限る) 契約の内容についての確認、相続財産管理人・不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等 行政書士の職務上、可能な範囲での相続・法人の清算等に関する相談 行政書士の職務上、可能な範囲での所有者の特定に関する相談 所有者が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の許認可に関する相談)	法律相談センター相談予約 011-272-9035 困りごと「ほっと」ライン 011-211-1585 平日13:00~16:00 相談センターでの面談 (予約番号)0166-51-7837 予約受付 平日10:00~16:00 0138-27-2345 平日9:00~16:00 0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日9:00~17:00 011-221-1221 平日9:00~17:00 050-3173-8506 毎週水曜日(祝日を除く) 13:00~15:30	札幌市中央区大通西13丁目中蔵ビル札幌司法書士会 面談相談は、事前予約の上、相談センターに来所いただきます 平日13:00~20:00 土曜日10:00~13:00 相談センターでの面談(要予約) 旭川市花咲町4丁目 火曜日・木曜日17:00~19:00 函館市千歳町21番13号 毎週火曜日10:00~16:00(祝祭日のぞく) (要事前予約) 釧路市舞舞町4-28 18:00~20:00(完全予約制) 札幌市中央区北1条西10丁目1-6北海道行政書士会館 平日9:00~17:00 札幌市中央区北3条西20丁目2-28北海道税理士会館3階 ※コロナウイルス感染症拡大防止のため、 当面の間電話のみの対応
定移住	NPO法人 みんなの北海道2100	北海道へ移住する当たっての暮らし情報全般	011-600-2479 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00 札幌市中央区大通西10丁目4番地南大通ビル5階 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00	
金融機関	株式会社北洋銀行 株式会社北海道銀行	空き家および移住・定住に 関連する資金調達のご相談 等 移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	最寄りの各営業店で承ります 最寄りの各営業店で承ります 011-233-1122 平日9:00~16:30 土・日9:30~16:30 札幌市中央区大通西4丁目 平日9:00~16:30 土・日9:30~16:30	

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。

空き家の相談窓口



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
- 手入りが負担になり、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ことにした
- 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…

リスク1 建物の劣化

- 窓ガラスの割れ
- 内壁のはがれ
- 玄関ドアの損傷
- 外壁の汚れ、破損
- 屋根材の劣化やずれ
- 雨漏りによる天井や床の腐食
- 動物が住みつく
- 湿気などにより土台が腐食する

リスク2 事故・二次災害を誘発

- 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散
- 積雪等によって倒壊事故が起こる
- 放火等によって火災が起こる
- 不審者が侵入したり不法滞在する
- ゴミが投棄されたり放置される

リスク3 地域力の低下

- 景観に悪影響を与える
- 地域の防災性・防犯性が低下する
- 地域に空き家が増えやすくなる

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と、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)

空き家から外壁材が落下。  
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

空き家問題が深刻化し、平成27年5月より「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。住宅の建つ土地は、固定資産税が1/6に軽減されるなど特例措置がありますが、「特定空家等」となった空き家は、その特例の除外となり税金が最大6倍になる可能性があります。

特定空家等

- 倒壊のおそれがある
- 衛生面で有害
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境に影響



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。

### 基本的な相続順

第1順位

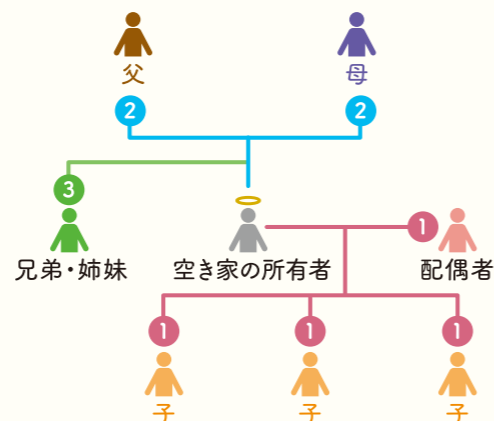
配偶者と子

第2順位

配偶者と直系尊属

第3順位

配偶者と兄弟姉妹



例

### 配偶者と子3人

- 配偶者 1/2
- 子 1/6ずつ (1/2 ÷ 3)

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)

### 配偶者と父母(直系)(子はいない)

- 配偶者 2/3
- 所有者の両親 1/6ずつ (1/3 ÷ 2)

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

### 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)

- 配偶者 3/4
- 所有者の兄弟姉妹 1/4
- 兄弟姉妹が複数人いる場合は、1/4を均等に分割



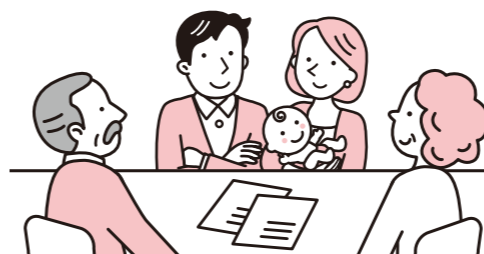
## カンタンに始められる 空き家対策



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きましょう。

### 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、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。



エンディングノート

### 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>

詳しくはこちらをご覧ください。

「空き家」ガイドブック



### 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

