

空き家

空き家を
増やさないために

今すぐにも行動できる

もしものときでも、



はじめに

皆さんは空き家問題についてご存知ですか。
空き家は適正に管理されないと他人に思わぬ損害を与えてしまう可能性があります。

このノートは、ご自身に関係する空き家について考えるためのものです。
空き家予備軍の実家、今は住んでいてもいずれは空き家になるであろう自宅、もうすでに空き家を持っているなど・・・。
ノートをきっかけに身近な空き家についてご家族と話し合ってみませんか。新しい空き家の活用方法が見つかるかもしれません。

群馬県空き家利活用等推進協議会
ぐんま住まいの相談センター（群馬県住宅供給公社内）

〒371-0025 群馬県前橋市紅雲町 1-7-12 TEL：027-210-6634

目次

はじめに

① どうする？空き家問題 Q & A P1

Q & A で空き家に関する問題について確認してみましょう。

② 管理状況をチェックしてみましょう! P4

空き家の適正管理は何をしたらよいのでしょうか。
チェックシートで確認しましょう。

③ 書き込むページ P5

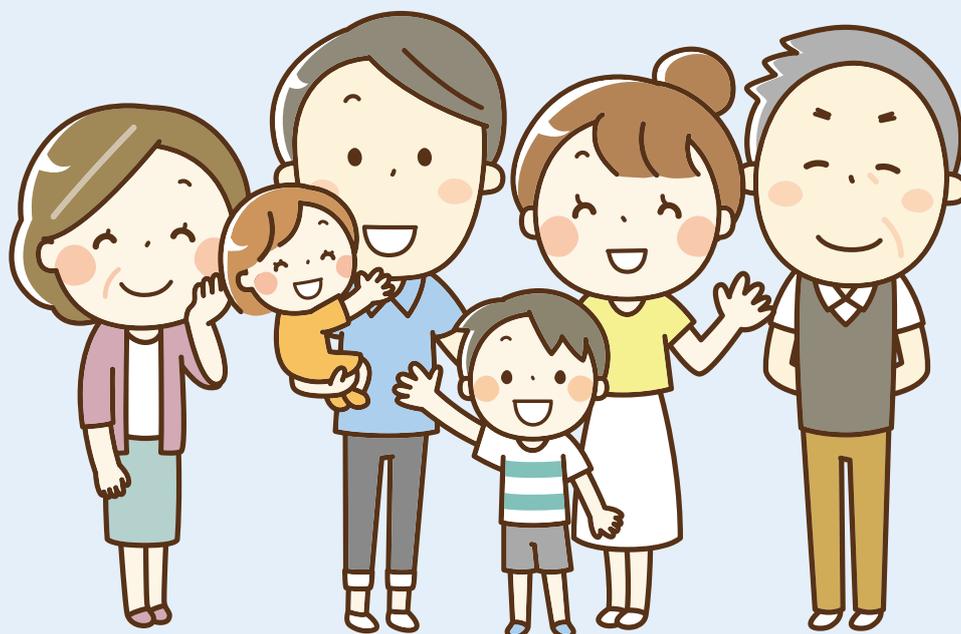
所有する不動産のことを知っていますか。
権利関係など確認しておきましょう。

④ 空き家に関する自治体の相談窓口 P8

困った時は空き家所在地の自治体に相談してみましょう。

⑤ 空き家に関する専門家等の相談窓口 P9

問題がはっきりしているときは専門家へ直接相談してもよいでしょう。





① どうする？空き家問題 Q&A

空き家に関するよくある質問をまとめてあります。



Q1 空き家はなぜ問題なんですか。

A1

適正に管理が行われていない空き家は「安全性の低下」・「公衆衛生の悪化」・「景観の阻害」等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、すでに社会問題となっています。このまま適正に管理されない状態が続くと、所有者以外の方に思わぬ損害を与えてしまう可能性もあります。空き家は個人の財産であり、所有者や相続人に管理責任があります。

Q2 何もしないで放置するとどうなりますか。

A2

老朽化により保安、衛生、安全面等で近隣に迷惑がかかる可能性があります。「特定空家等」といって近隣へ悪影響がある空き家と自治体に判定された場合、指導・勧告・命令や代執行を受けることになります。代執行が行われた場合の費用は所有者等に請求されます。自宅から空き家が近くても遠くても、自治会長さんや近隣の方に管理者の連絡先を伝えておくといでしょう。

Q3 実家が空き家です。どうしたらよいでしょうか。

A3

方法はいろいろあります。いくつか例を挙げますので参考にしてみてください。

① 家族の思い出があるから、そのままにしておきたい。

その場合、適正管理が必要です。自己管理ができない場合は、管理を業者に委託する方法もあります。

② 売却または賃貸したい。

不動産業者へ相談、空き家バンク等※へ登録する方法があります。また、群馬県では「群馬県空き家活用・住みかえ支援事業」を活用して賃貸する方法もあります。

※県内の空き家バンクへのアクセスはここからできます。

<http://www.gunma-jkk.or.jp/akiya/akiyashien2/>



③ 解体したい。

まず、解体費用を見積もりしてみましょう。

解体すれば、更地となり管理の負担が少なくなるでしょう。解体には自治体の助成金が出る場合もあるので調べてみることをおすすめします。しかし、家がなくなったことで税金の軽減措置がなくなることがあります。(P8 参照)



① どうする？ 空き家問題 Q&A



A3

④耐震診断しておきたい。

売却する場合でも、賃貸する場合でも建物の安全性の確認は大切です。1981年（昭和56年）5月以前に建築された家は耐震性が不足している可能性があります。耐震診断はおよそ数万円です。木造住宅の耐震診断は、交通費程度を除き、県内全ての市町村で無料で実施できます。窓口へ問い合わせてみましょう。（P8 参照）

⑤室内の荷物だけ片付けたい。

物が多い、思い出があり思うように片付けが進まない、どこに捨てるか分からない・・・等で家族や高齢の親が片付けを進められないときは専門業者やトランクルームを利用してみましょう。高齢の家族の意見を尊重し、なんでもすぐ処分しないように時間をかけて整理を進めることも大切です。仏壇・神棚等についてはお寺や神社に相談してみましょう。

生活や地域のルールをまとめたものや財産目録を作成するのもよいでしょう。

⑥まちづくりに活かしたい。

空き家バンク等に登録してみましょう。（P8 参照） また、NPO 法人へ相談してみることも有効です。

Q4

近所に所有者不明の空き家があります。壁が崩れそうで心配です。

A4

空き家が所在する市町村に問い合わせてみましょう。（P8 参照）

窓口が不明の場合はぐんま住まいの相談センターにご連絡ください。（P9 参照）

Q5

空き家に対する国・自治体などの支援はありますか。

A5

市町村ごとに支援の内容が異なります。詳しくは、空き家が所在する市町村にお問い合わせください。群馬県内の市町村ごとの支援の内容については、群馬県住宅供給公社のホームページにまとめて掲載しています。<http://www.gunma-jkk.or.jp/akiya/akiyashien2/>



Q6

土地・建物は要らない、どこかに寄付できますか。

A6

現時点では基本的に難しいでしょう。特に「相続税が支払えないから物納します」は市町村では受け付けていないようです。





Q7

所有者（親など）の健康問題（認知症など）があって話を進められない場合、何かできることはありますか。

A7

成年後見制度や民事信託の利用を検討してはいかがでしょうか。
詳しくは群馬弁護士会、群馬司法書士会に相談してみましょう。（P9 参照）

Q8

将来、空き家になりそうな実家があります。
今からできることはありますか。

A8

実家の将来について所有者（親など）や親族と話し合っ、きっかけを作っておきましょう。
P5 に記入して不動産の状態や権利関係などを把握しておきましょう。将来この家をどうしてほしいかなどの希望もメモしておくといです。
話しのきっかけとして、物の整理から始めるのもおすすめです。

Q9

売却・賃貸、その他の利活用が出来ず、
所有しているしかないときはどうしたらよいのでしょうか。

A9

適正管理を行いましょう。詳しくは P4 をご覧ください。
権利関係などを調べたり、土地であれば面積を確認したり等、売却・賃貸する時にそなえましょう。
群馬土地家屋調査士会、群馬県行政書士会へ相談してみましょう。
相続人とは冷静に話し、色々な人に相談し何に利用できるか考えましょう。（P9 参照）

Q10

リフォームして活用したいのですが、注意することはありますか。

A10

まずは耐震診断やインスペクション（建物検査）を行い建物の状態を把握しておくといでしょう。
安心して居住したり、取引を行うことができます。
リフォームするときは計画を立てて希望を業者さんに的確に伝えられるようにしましょう。見積もりは2～3社取ることをおすすめします。契約書類もきちんと取り交わしましょう。自治体の助成金についても確認しておきましょう。



空き家の管理・活用について、ご理解いただけたでしょうか。空き家の問題は所有者だけでなく家族、地域、自治体や専門家団体の関わりによって進めていくことが大切です。
次ページには空き家の適正管理のチェック表、ノートの終わりには各自治体や専門家の相談窓口をご紹介します。積極的に活用してみましょう。「よくわからないけど、話だけ聞いてほしい・・・」という場合は、「ぐんま住まいの相談センター」をご利用ください。



②管理状況をチェックしてみましょう!



空き家の適正管理できていますか？

空き家を適正に管理するにはこんな作業が必要です。できているか、できそうか、チェックしてみましょう。管理する場合はすべてのチェック欄に「✓」がつくようにしましょう。できない場合は、専門家に相談してみましょう。



実施している場合にはチェックをしてください

通気・換気

月に1回程度、家を開け空気の入れ替えをしている。

☆家を閉め切ったままにしておく、室内に湿気がこもり、家が傷みやすくなります。

通水(給水・排水)

月に1回程度すべての蛇口を開放したり、トイレの水を流したりしている。

☆定期的に通水しないと、サビ・悪臭・虫の発生の原因となります。

電気・ガス

ブレーカーやガスの元栓を確認している、または電気・ガスを止めている。

☆漏電で火災が発生した場合、失火責任が問われる可能性があります。

内観

定期的に雨漏りによるしみなどができていないか確認している。

☆雨漏りしていると構造部にも傷みが発生し、家の劣化が進んでしまう可能性があります。

外観

定期的に外壁塗装の損傷や木部の腐食・鉄部の腐食などがいないか確認している。

☆外部の劣化を放置すると、家全体の劣化につながり、安全性に影響がでます。

庭木・雑草

定期的に剪定・除草している。

☆適正に管理しないと、枝や落ち葉・虫の発生などにより近隣に迷惑をかける可能性があります。

郵便物

ポスト内の整理や指定先への転送手続きをしている。

☆郵便物がたまることで空き家と分かり、不審者の侵入等による事件等がおこる可能性があります。

有事後の巡回

地震や台風等の後に、被害状況の確認を行っている。

☆被害にあっている場合は適正な処理を行わないと、家や近隣の安全が保たれない可能性があります。

自治会との連絡

空き家で何かあった場合に地域の人から所有者に連絡がとれる状況を整えている。

☆緊急の場合を考慮して、自治会へ管理者の連絡先を伝えましょう。近隣等に迷惑をかけることなどを防ぎます。

③書き込むページ



空き家について（空き地も含む）

ここは、現在空き家がある場合や将来的に空き家になりそうな不動産の内容を記入するページです。不動産について、まず自分で確認しておくことが大切です。また、第三者に相談するときに役に立ちます。3つ以上不動産がある場合はコピーしてお使いください。

*不動産の内容・記録 1

種類	<input type="checkbox"/> 建物（一戸建・マンション・賃貸用共同・賃貸用戸建） <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 農地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> その他（ ）			
築年・増改築歴・構造				
名義人 （共有者含む）	氏名： （続柄： ） 持分：	氏名： （続柄： ） 持分：	氏名： （続柄： ） 持分：	
所在地				
抵当権設定	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	面積	m ²	備考 （固定資産税評価額など）
管理者 維持・管理費用	（電気・ガス・水道、剪定・除草、固定資産税、交通費など）			

*不動産の内容・記録 2

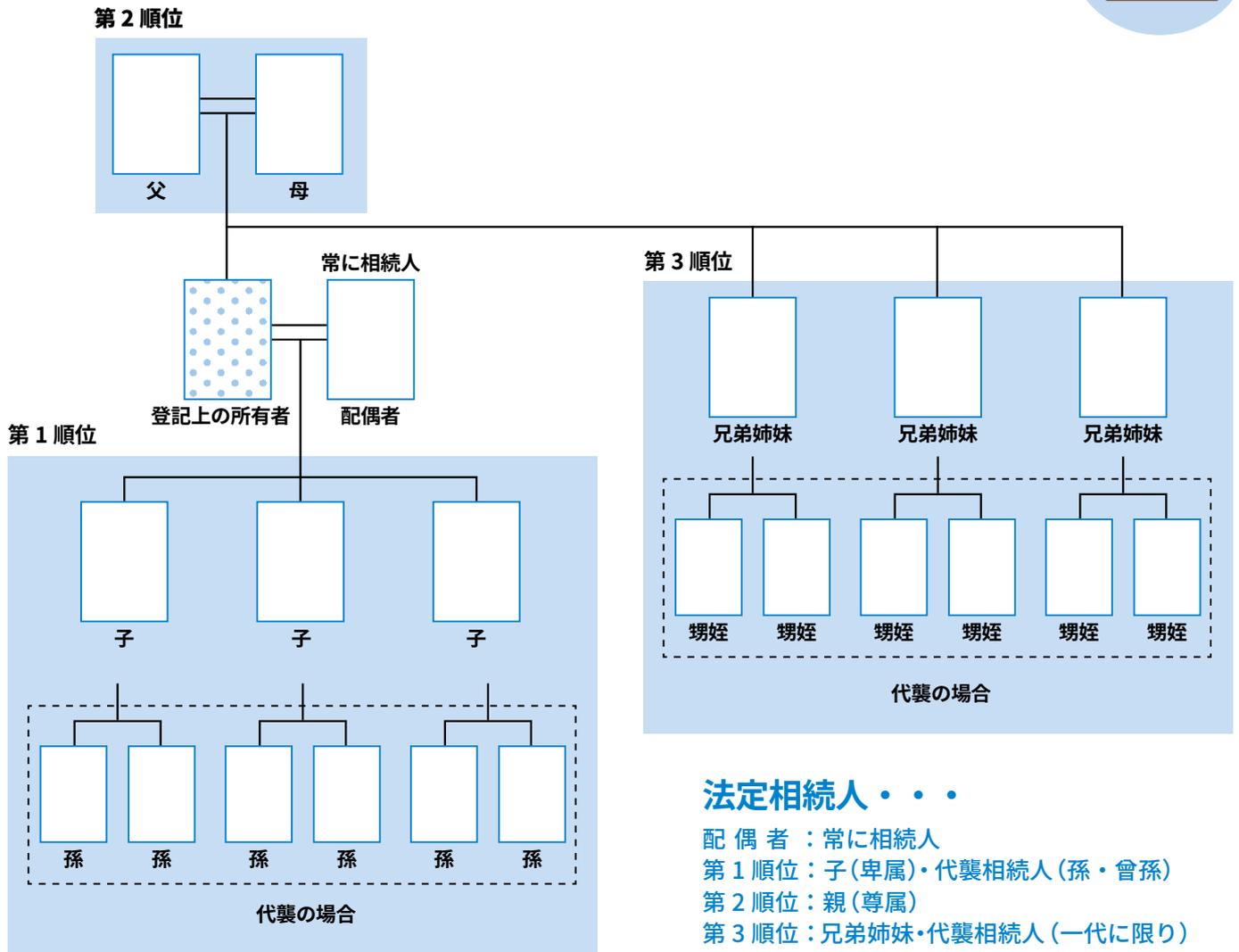
種類	<input type="checkbox"/> 建物（一戸建・マンション・賃貸用共同・賃貸用戸建） <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 農地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> その他（ ）			
築年・増改築歴・構造				
名義人 （共有者含む）	氏名： （続柄： ） 持分：	氏名： （続柄： ） 持分：	氏名： （続柄： ） 持分：	
所在地				
抵当権設定	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	面積	m ²	備考 （固定資産税評価額など）
管理者 維持・管理費用	（電気・ガス・水道、剪定・除草、固定資産税、交通費など）			

③書き込むページ



家系図

(空き家を相続した人・する人を確認しておきましょう)



法定相続人・・・

配偶者：常に相続人

第1順位：子(卑属)・代襲相続人(孫・曾孫)

第2順位：親(尊属)

第3順位：兄弟姉妹・代襲相続人(一代に限り)

相続の発生した時点における家族、親族の構成によりケースが異なりますので専門家への相談をお勧めします。(P9・10参照)



④空き家に関する自治体の相談窓口

前橋市	建築住宅課 027-898-6081	甘楽町☆	企画課 0274-74-3131
高崎市	建築住宅課 027-321-1314	中之条町☆	企画政策課 0279-75-8837
桐生市☆	空き家対策室 0277-46-1111	長野原町☆	企画政策課 0279-82-2229
伊勢崎市☆	環境保全課 0270-27-2797	嬭恋村	総合政策課 0279-96-1257
太田市	建築住宅課 0276-47-1843	草津町	土木課 0279-88-7184
沼田市	建築住宅課 0278-23-2111	高山村☆	地域振興課 0279-63-2111
館林市☆	建築課 0276-72-4111	東吾妻町	企画課 0279-68-2111
渋川市☆	市民協働推進課 0279-22-2463	片品村☆	むらづくり観光課 0278-58-2112
藤岡市☆	建築課 0274-40-2326	川場村☆	むらづくり振興課 0278-52-2111
富岡市☆	建築課 0274-62-1511	昭和村☆	企画課 0278-24-5111
安中市☆	地域創造課 027-382-1111	みなかみ町☆	地域整備課 0278-25-5020
みどり市☆	建設課 0277-76-1900	玉村町	都市建設課 0270-64-7707
榛東村	建設課 0279-54-2211	板倉町	総務課 0276-82-1111
吉岡町	産業建設課 0279-54-3111	明和町	都市建設課 0276-84-3111
上野村	振興課 0274-59-2111	千代田町	都市整備課 0276-86-7003
神流町☆	総務課 0274-57-2111	大泉町	都市整備課 0276-63-3111
下仁田町☆	企画課 0274-64-8809	邑楽町	都市建設課 0276-47-5031
南牧村☆	村づくり・雇用推進課 0274-87-2011		

2019年1月現在

※☆印の自治体は空き家バンクがあります。

※自治体によっては補助金や除却等のご相談の場合、担当課が異なる場合がございます。

⑤ 空き家に関する専門家等の相談窓口



まずは空き家について 色々聞いてみたい方

空き家に関する全般的な事、
相談先がわからない時

ぐんま住まいの相談センター

前橋市紅雲町 1-7-12
(群馬県住宅供給公社内)

TEL : 027-210-6634

URL : <http://www.gunma-jkk.or.jp/>



群馬県県土整備部住宅政策課

前橋市大手町 1-1-1

TEL : 027-897-2889

URL : <http://www.pref.gunma.jp/07/bi0100002.html>



住宅・土地の取引等に ついて相談してみたい方 (売却・賃貸)

住宅・土地取引、
賃料の相談 (無料相談日はホームページに記載)

一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会

前橋市天川大島町 1-4-37

TEL : 027-243-3388

URL : <http://www.takken.cc/>



公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部

前橋市新前橋町 19-2 全日群馬会館

TEL : 027-255-6280

URL : <https://gunma.zennichi.or.jp/>



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会群馬県支部

高崎市通町 76

TEL : 027-323-0009

住宅・土地の適正価格 賃料の相談

公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会

前橋市紅雲町 1-7-12

TEL : 027-243-3077

URL : <http://www.kantei-gunma.jp/>



登記、税など法律に ついて相談してみたい方

(空き家の所有者や相続人を知りたい、所有者が管理できない場合どうしたらよいか知りたいなど)

空き家に関するトラブル等、法律全般の相談

群馬弁護士会

前橋市大手町 3-6-6

TEL : 027-233-4804

URL : <https://gunben.or.jp/>



相続・売買等登記手続、
相続財産管理人制度、民事信託、
不在者財産管理人制度、成年後見制度の相談

群馬司法書士会

前橋市本町 1-5-4

TEL : 027-224-7763

URL : <http://www.gunma-shihoshoshi.or.jp/>



登記・境界確定などの相談

群馬土地家屋調査士会

前橋市鶴光路町 19-2

TEL : 027-288-0033

URL : <http://g-chousashi.or.jp/>



⑤空き家に関する専門家等の相談窓口

転用・戸籍・相続手続きなどの相談

群馬県行政書士会

前橋市日吉町 1-8-1
TEL : 027-234-3677

URL : <http://www.gunma-gyosei.jp/>



固定資産税、相続税などの税金の相談

関東信越税理士会群馬県支部連合会

前橋市大手町 3-3-1
TEL : 027-234-6131

URL : <http://gunzei.com/>



登記事項証明による情報取得

(登記事項証明を取得すれば必ず所有者が分かるとは限りません。未登記・未相続もあります)

前橋地方法務局

前橋市大手町 2-3-1
TEL : 027-221-4466

URL : <http://houmukyoku.moj.go.jp/maebashi/>



住宅のリフォーム・解体など について相談してみたい方

耐震診断・インスペクション・ リフォームについての相談

一般社団法人群馬県建築士事務所協会

前橋市元総社町 2-23-7
TEL : 027-255-1333

URL : <https://www.sekkei-gunma.jp/>



一般社団法人群馬建築士会

前橋市元総社町 2-5-3
TEL : 027-252-2434

URL : <https://gunmakenchikushikai.or.jp/>



一般社団法人群馬県木造住宅産業協会

前橋市紅雲町 1-7-12
TEL : 027-221-1113

URL : <http://www.mokujyuukyou.com/index.html>



一般社団法人群馬県建設業協会

前橋市元総社町 2-5-3
TEL : 027-252-1666

URL : <http://www.gun-ken.or.jp/>



解体費用などに関する相談

群馬県解体工事業協同組合

高崎市中泉町 611-1
(株式会社坂本工業内)

TEL : 027-373-5117

URL : <http://kaitai.chiharuya.com/>



利活用について 相談してみたい方

空き家活用・住みかえ支援事業

ぐんま住まいの相談センター

前橋市紅雲町 1-7-12
(群馬県住宅供給公社内)

TEL : 027-210-6634

URL : <http://www.gunma-jkk.or.jp/>



マイホーム借上げ制度について

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)

東京都千代田区平河町 1-7-20
TEL : 03-5211-0772

URL : <https://www.jt-i.jp/>

