

# 空き家の便利帳

～空き家化予防のススメ～

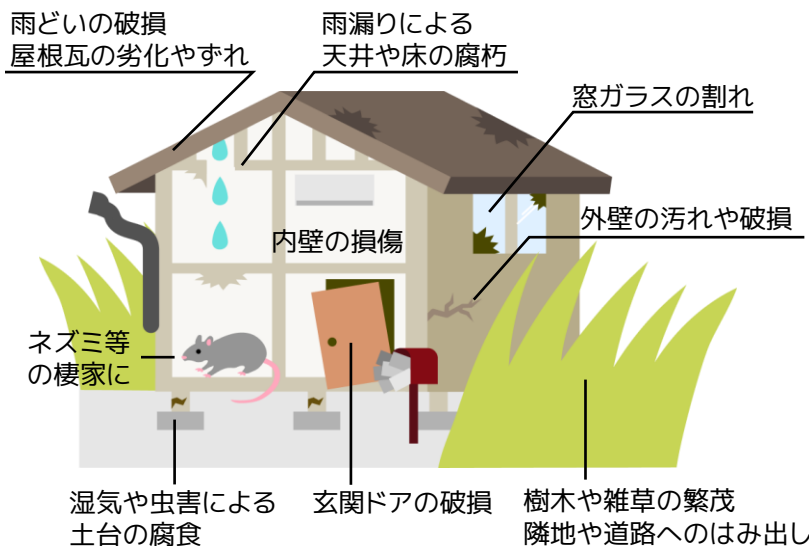
## 空き家を放っておくとどうなるの？



みなさん、こんにちは。わしは、あきやん博士じゃ。日々、京都の空き家対策のために活動しておるんじゃ。さて、みなさんは、**放置された空き家や、長期化した空き家**がどんな問題を引き起こすか知っておるか？ わしと一緒に見てみよう！

### リスク1

空き家のまま放置すると、建物の劣化が進みます



### リスク2

防災面・防犯面のリスク

-  強風等による屋根や外壁材等の落下や飛散事故
-  老朽化による倒壊事故
-  放火等による火災
-  不審者の侵入や不法滞在
-  ゴミの放置や投棄

### ご近所にもこんな影響が!!

- × 景観に悪影響を及ぼします。
- × 空き家の増加を誘発します。
- × 地域の活力が低下します。

このように、**放置された空き家や長期化した空き家**は、様々な問題を引き起こすことになるんじゃ。では、次は、**なぜ空き家が放置されるのか**について見てみよう。



## 空き家と相続の深い関係って？

国の調査※1によれば、「相続」をきっかけとして、空き家所有者になったと答えた人が54.6%にのぼっています。高齢の親が亡くなり、実家を相続することになったというような場合です。また、空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わっています。

家を誰に譲るのか決めないまま、所有者が亡くなってしまう



家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話し合いがうまくいかない



権利を分割し、共有名義にする



※1令和元年空き家所有者実態調査/国土交通省

相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義の人達に相談し、行為に応じた同意※2を得なければなりません。名義人が10人、20人とたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことにつながります。

※2修繕などの保存行為は、持分に関わらず共有者1人で実施可能。改修工事などの管理行為は、持分の過半数の同意が必要。売却や売却等の処分行為は、全員の同意が必要。

## 空き家化の予防のススメ



建物をどのように引き継ぐかを決めておかなければ、後々のトラブルにつながる場合があることをお分かりいただけたかな。

では、そのようなトラブルを防ぐために具体的に何をすれば良いかを見てみよう。これが空き家にしないための取組、すなわち**空き家化の予防**になるのじゃ。京都市は特に空き家化の予防にしっかりと取り組んでもらいたい**空き家予備軍**※と言われる人達が多いんじゃ。

みんな、しっかり勉強しておくれ。

※65歳以上の持ち家単身世帯

### STEP1 現在の登記を確認しよう

**相続登記**※がされず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。まず、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、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと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をいいます。



日本人の遺言率は10%前後…  
欧米では、遺言を残さないと、相続人が困るといった認識が浸透!

### STEP2 遺言書を書いておこう

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されますので、きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでほしいかということを明確にしておきましょう。

遺言書には、遺言者自ら作成する「**自筆証書遺言**」と、公証人が法律に定められた方式に従って作成する「**公正証書遺言**」等があります。有効な遺言とするためには、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ので、司法書士さん等の専門家に相談しましょう。

いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、相続する人達に、自らの意思を遺しておく**エンディングノート**※等を作成することから始めても良いでしょう。

※**エンディングノート**：一般的には、高齢者が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のことをいいます。



### STEP3 おしかけ講座を受けてみよう

地域の皆さんの集まり(概ね5名以上)に、司法書士といった専門家と京都市職員がお伺いし、空き家の発生の予防につながる相続等に関するミニ講座を開催しています。登記や遺言書についても解説しますので、ぜひお申し込みください。

## お問合せ先

京都市 都市計画局 住宅室住宅政策課(空き家相談窓口)

電話 075-231-2323 FAX 075-222-3526

メール machisai\_akiya@city.kyoto.lg.jp

受付時間 9:00~11:30 13:00~16:30(土・日・祝・年末年始を除く)

# 空き家の便利帳

## ～空き家の活用編～

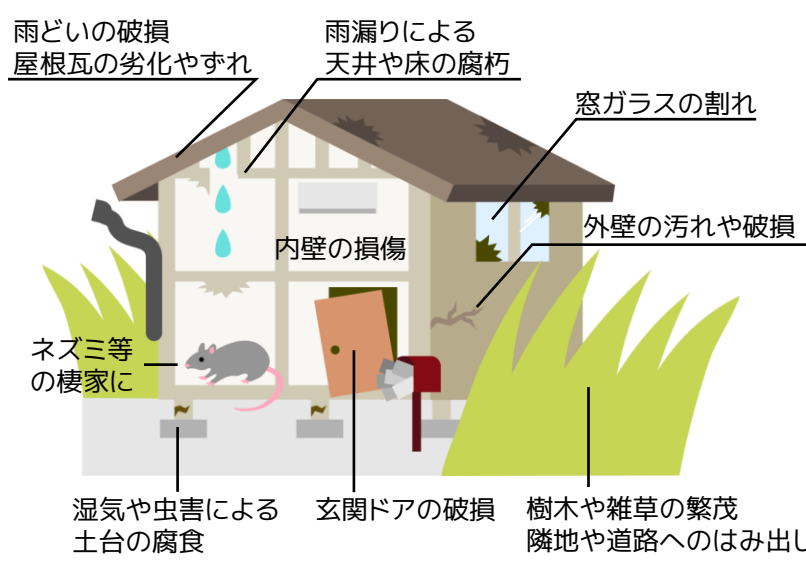
### 空き家を放っておくとどうなるの？

みなさん、こんにちは。わしは、あきやん博士じゃ。日々、京都の空き家対策のために活動しておるんじゃ。

建物は年月の経過とともに傷んでくるものじゃが、特に人が住まなくなった**空き家は、傷みの進行が早いんじゃ**。空き家のまま長期間放置すると、内部はかなり傷んでしまうぞ。しかし、外からはその危険性はあまりわからないものなんじゃ。外部に崩壊の兆候がある場合はかなり危険な状態だと思ってよいぞ。



#### リスク1 空き家のまま放置すると、建物の劣化が進みます



#### リスク2 防災面・防犯面のリスク

- 強風等による屋根や外壁材等の落下や飛散事故
- 老朽化による倒壊事故
- 放火等による火災
- 不審者の侵入や不法滞在
- ゴミの放置や投棄

**ご近所にもこんな影響が!!**

- × 景観に悪影響を及ぼします。
- × 空き家の増加を誘発します。
- × 地域の活力が低下します。

**空き家を放置すると...**

- × 管理が行き届かない空き家の敷地は住宅用地特例が解除され、固定資産税が大幅に増額されます。
- × 市から指導・勧告されるとともに、著しく危険性のあるものは、行政代執行等の対象となることもあります。



**+ONEトピック**

京都市では空き家等流通・利活用を促進するため、居住者のない住宅の所有者に課税する独自の税である非居住住宅利活用促進税を導入することにしています。(令和8年以降課税開始予定)

## 空き家活用のススメ

空き家は、**住まい**としてだけでなく、**様々な形で活用できるまちづくりの資源**です。例えば、地域のコミュニティ施設、観光拠点やお店など、**地域の憩いやにぎわいに役立つような活用方法**もあります。自身のため、地域のために空き家活用に取り組みましょう。ここでは空き家を活用する場合、所有者に知っておいてほしい情報を紹介します。

### 1 所有者自身で活用する場合

活用する際は、現在の間取りで良いのか、改修工事は必要かといったことを検討する必要があります。そのような相談は、建築士や工務店さんにするのが良いでしょう。

また、「**空き家活用・流通支援専門家派遣制度**」を利用し、建築士や不動産屋さんにアドバイスをもらうこともできます。

### 2 売却する場合

売却し、次の所有者に活用してもらうというのも活用方法のひとつです。売却するには、不動産屋さんに依頼するのが一般的です。

どの不動産屋さんに相談して良いかわからないという場合は、市に登録している「**地域の空き家相談員**」に相談してみましょう！

### 3 賃貸に出す場合

#### STEP1 契約や管理の方法を検討しよう

- **借主（入居者）と直接やり取りする場合**  
賃料が全て所有者に入りますが、募集や管理等を全て自分で行う必要があります。
- **不動産業者に仲介・管理に入ってもらえる場合**  
仲介や管理等を全て任せられますが、仲介手数料、管理委託料等の費用がかかります。

賃貸物件の管理を自分でする自信がない場合は、**不動産屋さん等に任せることをお勧め**するぞ。



#### STEP2 どのような用途で貸すか検討しよう

賃貸に出す場合、主に住居として貸すか、事業用として貸すかの選択肢があります。立地環境や建物の状態等を整理しながら用途を検討するのが良いでしょう。

「**地域の空き家相談員**」は地域の不動産に詳しく、地域の特性に応じたアドバイスがもらえます。

### 地域の空き家相談員のサポートにより活用された事例



老朽化が激しい京町家のため、改修には多額の費用が見込まれましたが、路地奥の再建築できない物件で、活用には改修が必須でした。

京町家の保全という点にもご賛同いただいたため、伝統的な京町家の良さと現代の水回り設備導入による利便性の向上を提案し、改修後に賃貸住宅としての活用に至りました！

相談者の方は、建物の老朽化が激しく、どこまで修繕したら借家として活用できるのか迷っておられましたが、工事、賃貸借契約まで支援させていただき、活用に繋げることができました。



## お問合せ先

京都市 都市計画局 **住宅室住宅政策課(空き家相談窓口)**

**電話** 075-231-2323 **FAX** 075-222-3526

**メール** machisai\_akiya@city.kyoto.lg.jp

受付時間 9:00～11:30 13:00～16:30(土・日・祝・年末年始を除く)