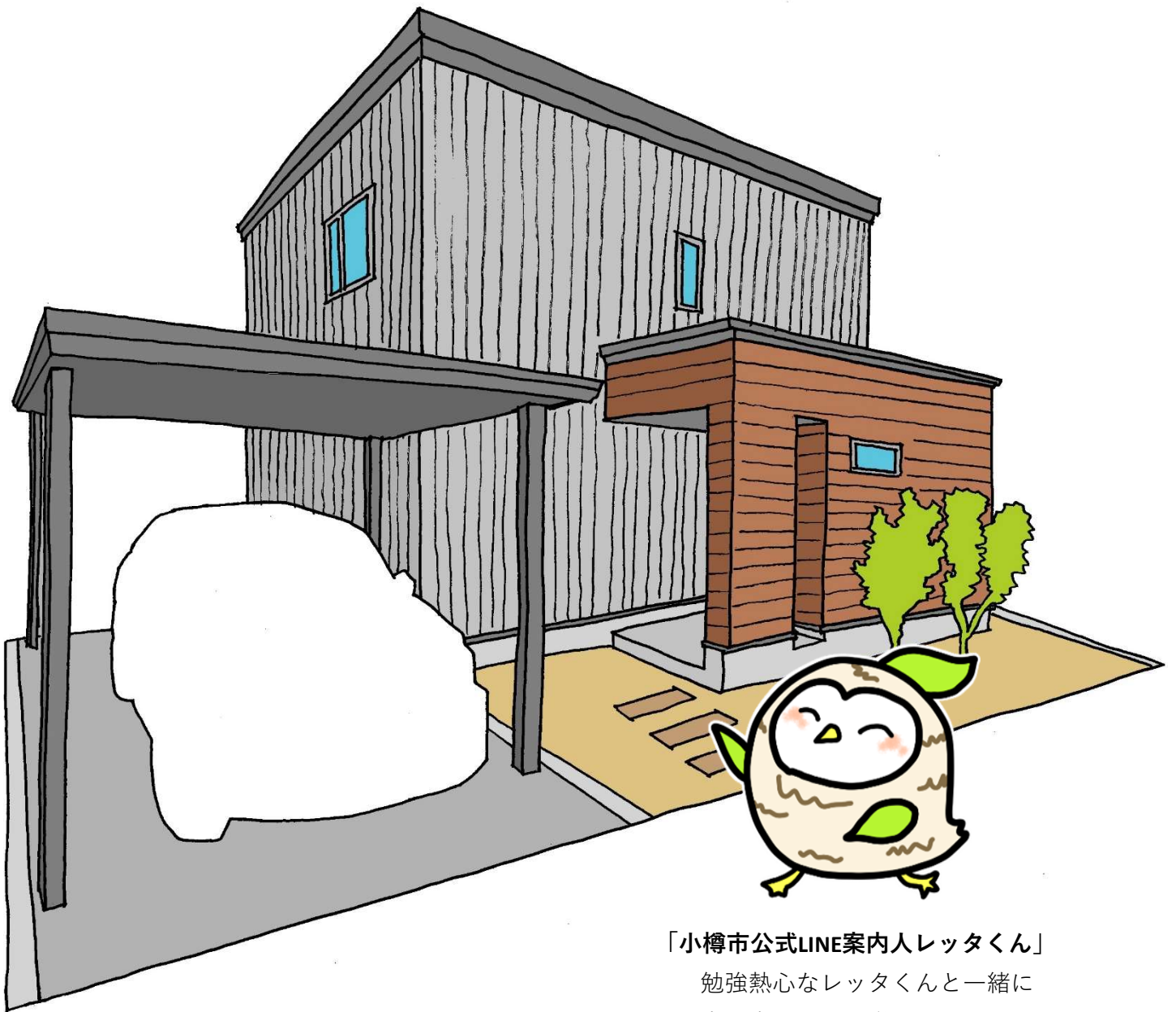


小樽市版

空き家ガイドブック

空き家の発生予防から管理、利活用、解体まで



「小樽市公式LINE案内人レッタくん」

勉強熱心なレッタくんと一緒に
空き家について学んでみよう。

はじめに・・・

近年、全国的に空き家^{*}が増加しており、その中でも管理の行き届かない空き家
が大きな社会問題となっております。しかし、あなたはどこかで自分には関係ない
と考えていませんか？

それは大きな誤解です。現在、空き家を所有していなくても、将来あなたも空き
家所有者（管理者）になる可能性があるのです。

このガイドブックは、現在空き家をお持ちの方はもちろん、将来空き家を所有す
るかもしれない方に、空き家を持ち続けること、手放すこと、相続することなどが
どういう意味を持つのかを考えていただき、今後の判断の一助となるよう各種情報
をまとめたものです。ぜひ、ご一読いただき、それぞれの空き家問題について解決
策をご検討ください。

^{*}空き家とは、空家特措法第2条第1項に規定されており、概ね1年以上住んでいない、又は使用されていない
建物をいいます。

○住まいの終活を考えてみよう

START



もくじ

はじめに	・ ・ ・ ・ ・	P1
空き家について	・ ・ ・ ・ ・	P3、 P4
発生予防について	・ ・ ・ ・ ・	P5
相続について	・ ・ ・ ・ ・	P6
登記について	・ ・ ・ ・ ・	P7
管理について	・ ・ ・ ・ ・	P8、 P9
売却・賃貸について	・ ・ ・ ・ ・	P10
利活用について	・ ・ ・ ・ ・	P11
解体について	・ ・ ・ ・ ・	P12、 P13
家財等の整理・処分について	・ ・ ・ ・ ・	P14
空き家の税について	・ ・ ・ ・ ・	P15
空き家に関する相談窓口一覧	・ ・ ・ ・ ・	P16



空き家について

全国的に適切な管理がされずに放置された空き家が増加する中、空き家対策は重要な課題となっています。小樽市においても約6軒に1軒が空き家となっており、今後も空き家の増加が予測されています。

■空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました

この法律は空き家問題が深刻化するのに伴い、所有者などの責任をより明確にし、所有者による自主的な改善を促すことが狙いとなっています。改善が図られない場合は、行政（市町村）が危険な空き家（特定空家等⇒P9）を認定し、建物の除却や修繕などを指導することなどが盛り込まれています。

Q.どうして空き家になるの？

親や親せきの死亡、転勤や施設への入所、子供との同居などが主な要因となります。こうした誰にでも訪れる人生の移り変わりの中で空き家になることが多い傾向にあります。

Q.空き家になることは悪いこと？

空き家になること自体は決して悪いことではありません。多くの方が適切に管理され、売却、解体している中で、何も対応されずに空き家を放置し管理されないことが様々な問題の原因となっています。

○管理不全な空き家の例

建物の**倒壊**や壁、屋根材の**損傷・飛散**により近隣へ危害を与える

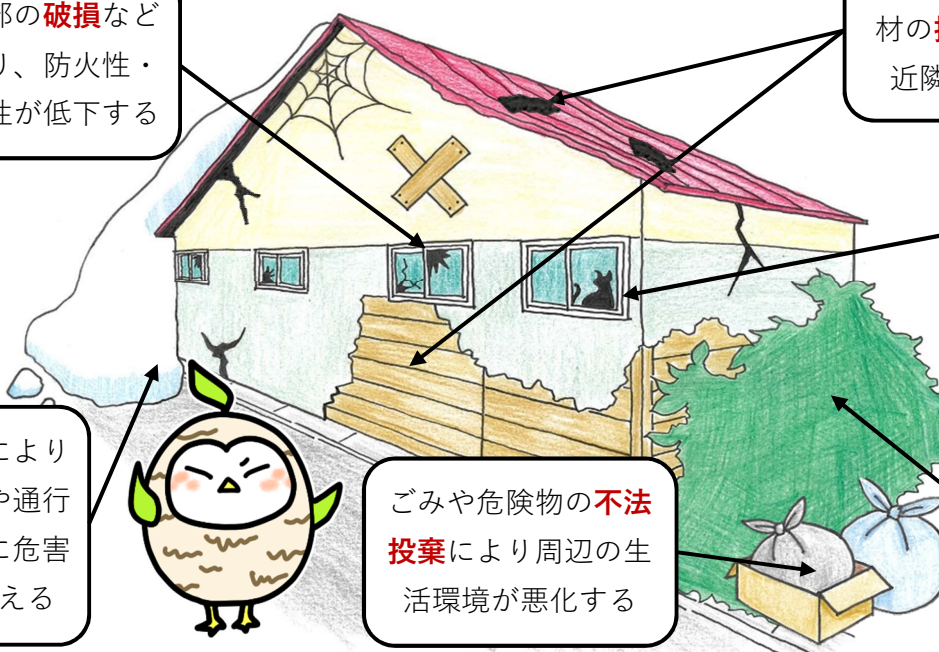
動物が住み着くことにより**悪臭**が発生する

草木の繁茂による**害虫**の発生や敷地外への**越境**により住環境が悪化する

ごみや危険物の**不法投棄**により周辺の生活環境が悪化する

開口部の**破損**などにより、防火性・防犯性が低下する

落雪により隣家や通行人等に危害を与える



空き家について

○管理不全な空き家にしないための3つのポイント

POINT ①

相続登記は速やかに

登記の名義を変更しないと相続人が増え続け、いざ活用しようとした際に手続きが複雑化します。

⇒P6 相続について



POINT ②

管理はこまめに

管理を怠ると建物の劣化が進み、建物の価値を落としてしまうため、定期的に管理しましょう。

⇒P8、9 管理について



POINT ③

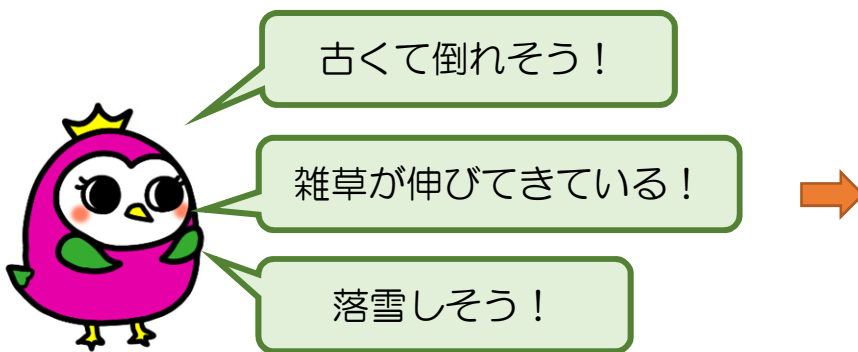
地域で声をかけあって

地域の代表者や近隣の方と連絡先を確認しあい、異常があった際に連絡をとれるように日頃から努めましょう。

⇒P8、9 管理について



○近隣の空き家に困ったら



近隣の空き家のお悩みは

小樽市役所建築指導課
(空き家対策担当)

TEL:0134-32-4111
内線7430

へご相談ください

○相談後の流れ



※所有者調査は、相続人等の状況により、月単位で時間がかかる可能性があります。

発生予防について

○空き家になる前にできること

■調べよう

空き家の活用や処分には様々な制約があります。どのくらい劣化しているのか、どんな制約があるのか、いくらで売却できるのかなど、これら諸条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。まずは調べてみましょう。

■登記しよう

空き家の活用や処分には、正しく登記されていることが重要です。権利について第三者に主張するためにも登記が必要です。登記の変更や訂正に時間がかかることもあります。まずは正しく登記されているか確認しましょう。併せて、所有権以外の権利（抵当権など）も抹消されているか確認しましょう。

■話し合おう

住まいを将来どうするか。誰に引き継ぐのか、あらかじめ、親族の間で相談し方針を決めておきましょう。また、相続時のトラブルを避けるため、遺言書を作成するのも有効です。

■片づけよう

空き家の活用や処分には片付けが必要です。自分以外では捨てるかどうかの判断が難しく時間もかかります。多くの家財が残った空き家は、活用が難しく放置されがちです。いつでも活用できるよう準備をしましょう。

■任せよう

認知症になると、住まいの管理や処分をするための判断が難しくなり、必要な対応がとれなくなることがあります。その場合に備えて、後見人が必要な支援を行うことができる成年後見制度（任意後見）も検討しましょう。

■相談しよう

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係などに関しては専門的な知識が必要です、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。

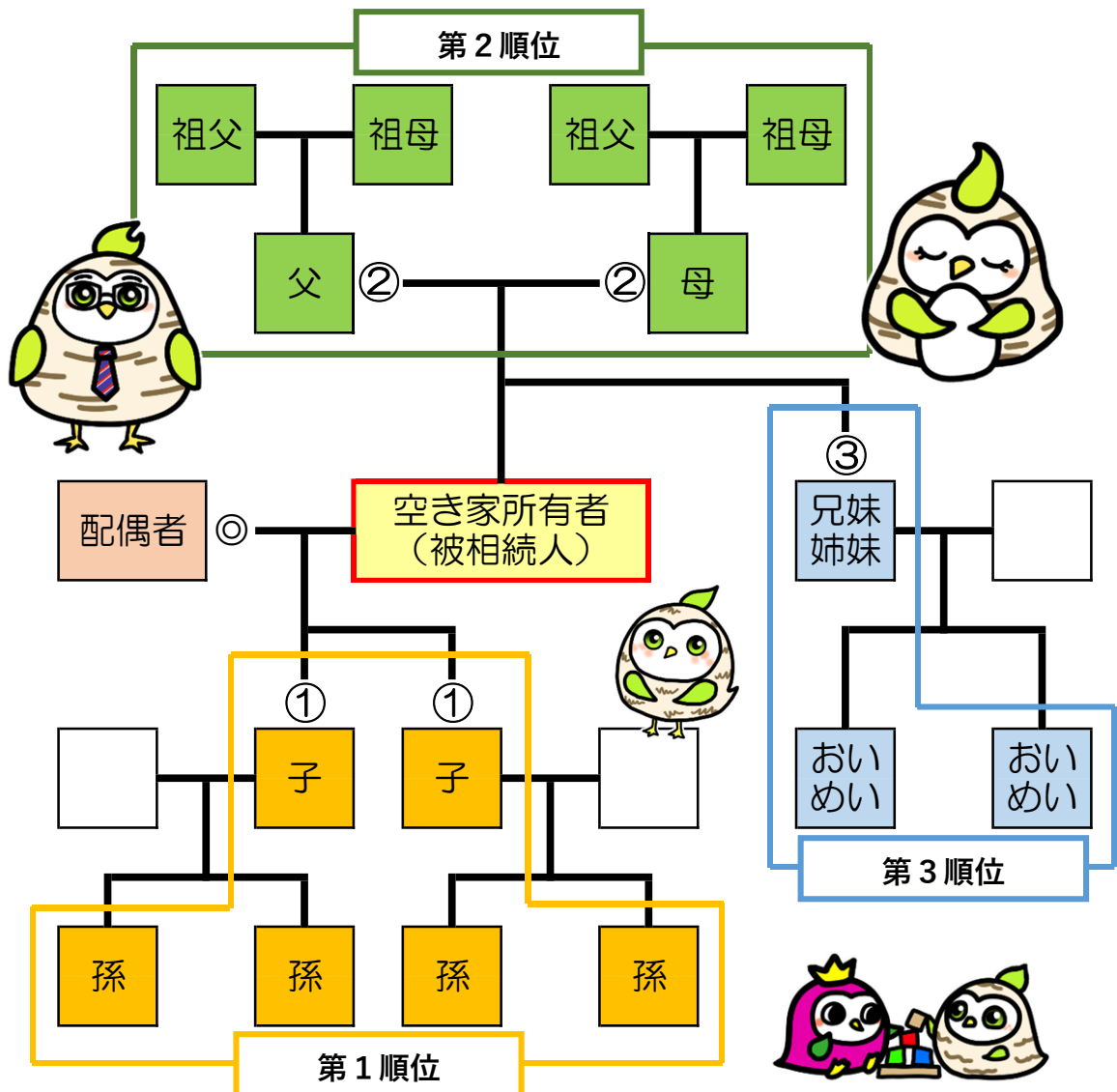


相続について

Q.相続ってなに？

亡くなった方の財産（不動産を含む）を引き継ぐことであり、亡くなった時点で相続が発生します。適切に遺産分割協議が行われない場合、本人の意思とは無関係に相続人となるため注意が必要です。相続には遺産分割協議によるもの、法定相続分によるもの、遺言によるものがあります。

○基本的な相続順位



◎ 配偶者は常に相続人となる

① 第1順位：配偶者と子（所有者より先に子が死亡している場合、孫へ代襲する）

② 第2順位：配偶者と父母（父母が死亡している場合、祖父母）

③ 第3順位：配偶者と兄弟姉妹（所有者より先に兄弟姉妹が死亡している場合、その子であるおいやめいへ代襲する）

※ 遺言がある場合は、遺言書の内容が優先されます

登記について

不動産登記は、大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、不動産取引の安全と円滑化を図る役割をはたしています。

不動産登記は自分の権利を守るために行うものです。不動産を取得しても未登記である場合は、所有権を他人に主張することができません。未登記物件でも、登記することは可能です。ぜひ、登記について検討してみてください。

Q.空き家を相続したが、どうしたらよいの？

もう住む予定のない空き家を相続した場合、早い段階で空き家をどうしていくか検討しましょう。まずは不動産業者に仲介の可否を確認しましょう。ここで重要となるのが、相続した空き家を売却するためには相続手続きをしておくことです。

亡くなった方の名義のままでは、不動産の売却等はできませんので、相続登記が必要です。

Q.相続登記は義務なの？



令和4年9月現在、相続登記は義務ではありません。しかし、相続登記をしないままにしておくと、相続人が増え続け、相続登記が困難になります。不動産登記法が令和3年4月に改正され、不動産を取得した相続人に対しその取得を知った日から3年以内に相続登記の申請が義務化され、正当な理由がないのに申請を怠ると、10万円以下の過料が課せられます。（令和6年4月1日施行）また、名義人の氏名や住所が変更となった場合も、2年以内に変更登記が義務付けられ、申請を怠ると5万円以下の過料が課せられます。（令和8年4月までに施行）

■その他の登記に関わる制度について

◇法定相続情報証明制度

被相続人（亡くなった方）とその相続人との関係を記載した一覧図、戸籍謄本等の必要書類を法務局に提出し、登記官が一覧図の内容が戸籍の内容と適合していることを確認した後、その一覧図の写しを証明書として交付する制度です。この一覧図の写しは大量となりがちな戸籍謄本等に代えて利用できますので、様々な相続手続きを簡単に行うことができます。

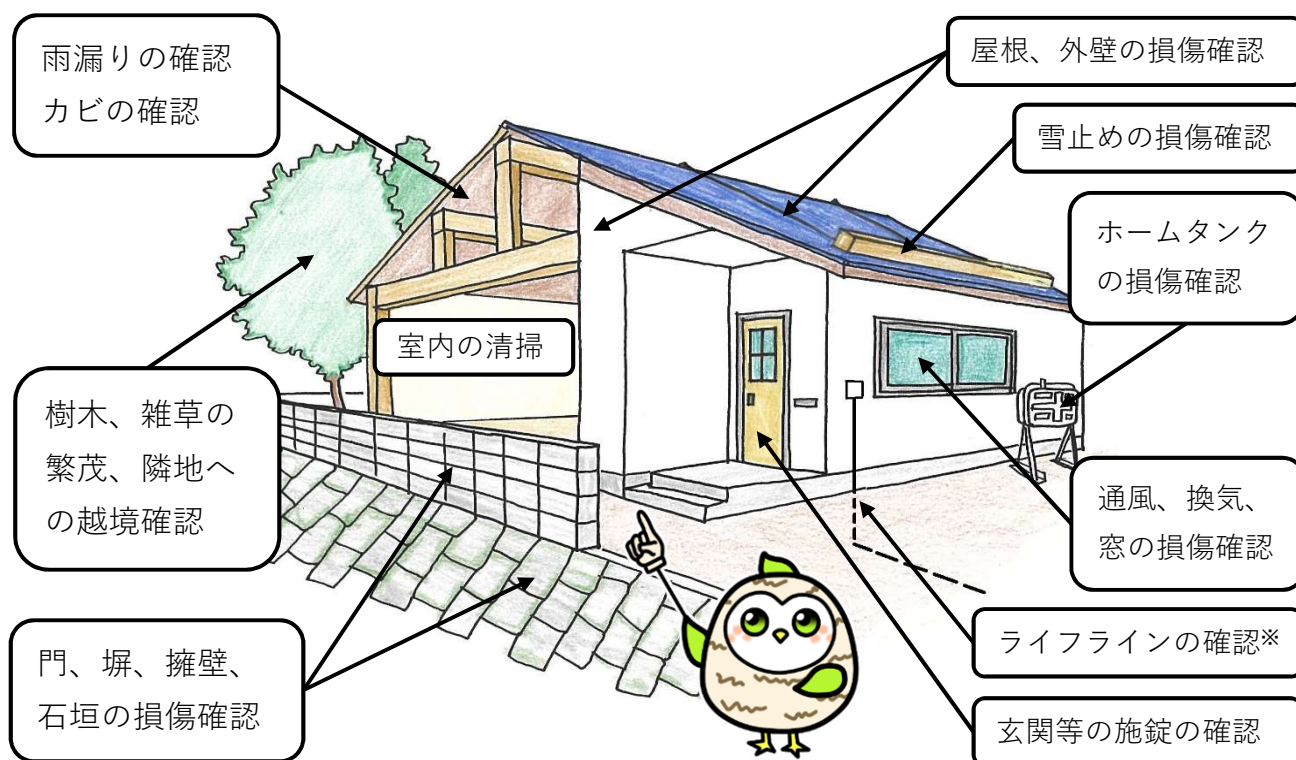
管理について

Q.空家家は誰が管理するの？

空家家は個人の財産であり、所有者や管理者には空家家を適切に管理する責務があります。（空家特措法第3条）

空家家を放置すると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、大切な財産の価値を下げてしまうことになります。

下図を参考に、簡単にできる点検は、月一回程度の頻度で可能な限りこまめに取り組むようにしましょう。また、大雪や台風、地震のあとには建物や敷地に被害がないか必ず点検をするようにしましょう。定期的なメンテナンスや不具合の早期発見見で、老朽化の進行を遅らせることが可能です。



※古くなったガス管等のライフラインは、地震や積雪により破損し、ガス漏れや漏電等の事故につながります。このため、定期的なメンテナンスや切断などに努めましょう。（ガス管の無償切断⇒P16）

Q.遠方に住んでいて管理ができないときは？

空家家の近隣にお住いの親族などにお願ひしましょう。近くに親族がいない場合は管理会社や不動産業者に管理を依頼しましょう。費用はかかりますが、建物を“所有する”“管理する”人にとっての責務です。

また、町内会の代表や近隣の方に緊急時の連絡先を伝えておき、建物に異常があった際に連絡をもらえるようにしましょう。

※不動産業者によっては管理業務を行っていない場合もありますので、事前に確認しましょう。

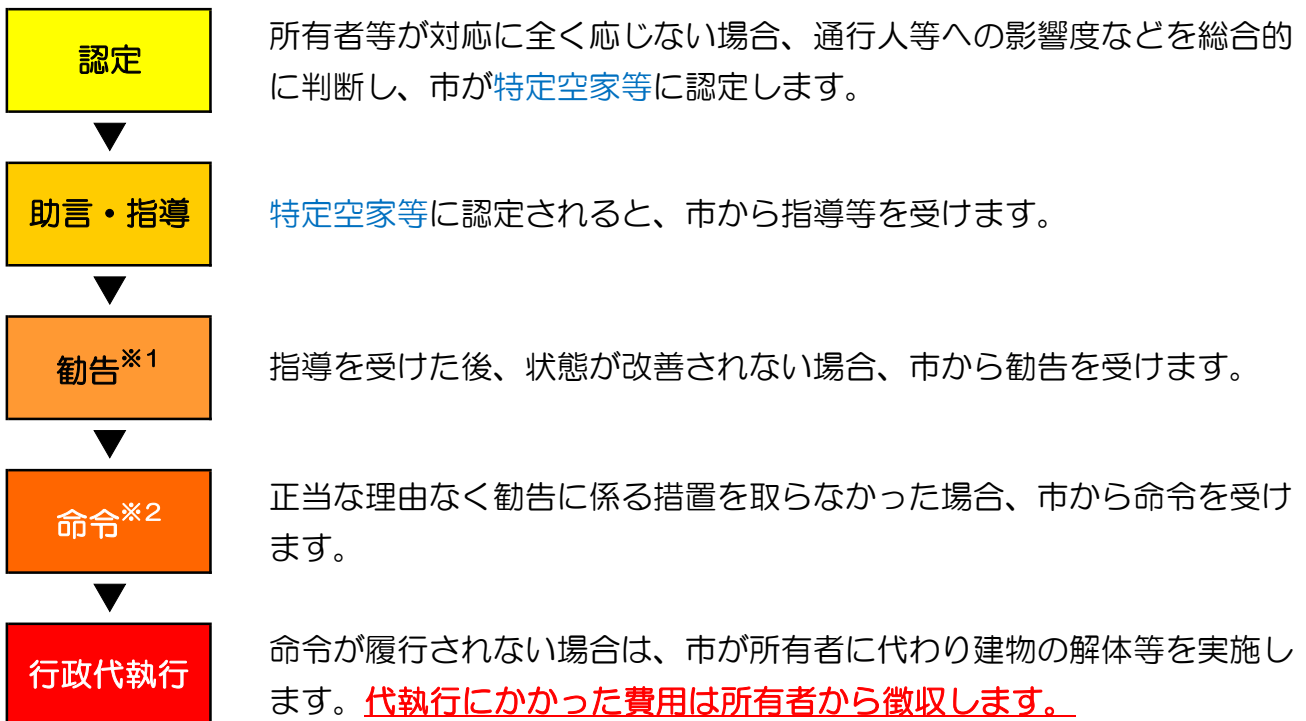
管理について

○特定空家等とは

空家特措法第2条第2項に規定する空き家で、下記のような状態のものをいいます。

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
- 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

○空家特措法に基づく行政処分の流れ



※1：勧告の措置が命ぜられると、固定資産税の住宅用地の特例（詳しくはP15）を受けられなくなります。

※2：命令に違反すると、50万以下の過料に課せられます。

○損害賠償請求された場合の想定損失額

（出典：公益財団法人 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」）より

◎倒壊や火災で隣接建物が全壊・死亡事故
が起こった場合

損害賠償額：約2億1千万円

※夫婦、子供の
計3人が死亡



◎外壁材等の落下により、道路歩行者の死亡
事故が起こった場合

損害賠償額：約6千万円

※子供1人
が死亡

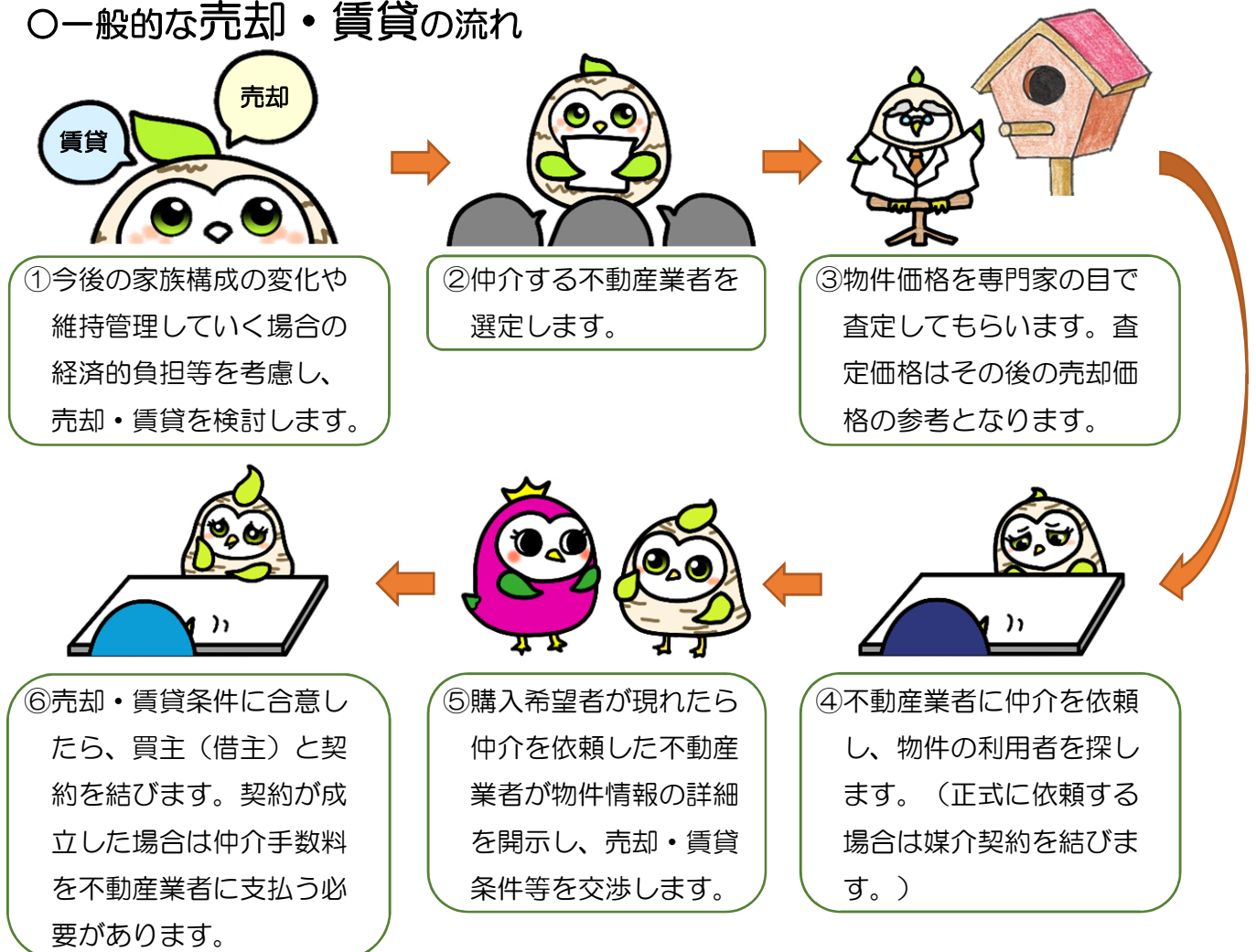


売却・賃貸について

○売却・賃貸のメリット、デメリット

	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空き家の維持管理費用、手間が不要 ■ 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る。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 売却先を探すのに手間がかかる ■ 希望価格で売却できるとは限らない ■ 接道や立地条件によっては売却できない場合がある
賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ■ 定期的な収益が期待できる ■ 建物を持ち続けられる ■ 換気や通水等の家の管理を自ら行う必要がなくなる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃借人がいないと収入が見込めない ■ 入居者との間に家賃滞納等のトラブルの可能性はある ■ 入居可能な状態に保つ必要がある ■ 空き家の状態によっては、大規模なリフォームが必要となる

○一般的な売却・賃貸の流れ



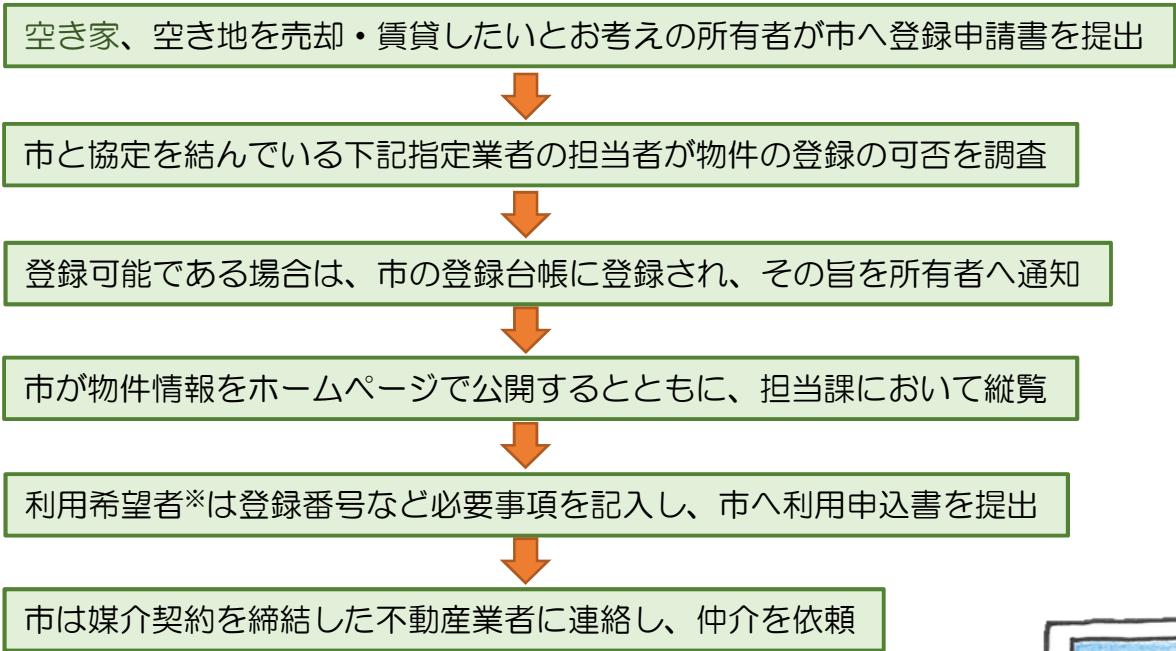
※ 不動産価値が低いなどの場合は、不動産業者に扱ってもらえないこともあります。この場合は、不動産業者への買取、近隣の方への譲渡なども含め検討してください。原則本市への寄付は受けていません。

利活用について

○空き家・空き地バンク制度

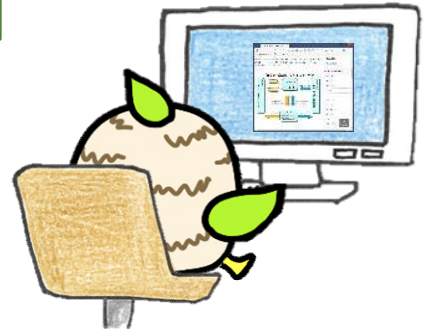
市内にある空き家、空き地の物件情報を登録し、市のホームページなどで公開することによって、物件の有効活用を図り、市への定住人口の増加や地域の活性化を促進するための制度です。

■制度の流れ



※制度を利用して物件の購入・賃借できるのは下記に該当する者に限ります。

- ・空き家に居住し、若しくは定期的に滞在する者
- ・空き地に住宅を建築して居住しようとする者、又は空き地に店舗等を建築して中心市街地の活性化に寄与できる者



■指定業者（20社）

（公社）北海道宅地建物取引業協会小樽支部又は（公社）全日本不動産協会北海道本部に属する会員で、市内に本店、支店又は営業所を有し、空き家・空き地バンク制度を運用するために確認書を市長と取り交わした宅地建物取引業者です。

（公社）北海道宅地建物取引業協会小樽支部会員

- ・(株)アースライフY&A ・アイホーム(株) ・(株)アテンションハウスアパマンショップ小樽店 ・阿部建設(株)
- ・(株)ECAランドアーキプランニング ・(株)岩崎ホーム ・近藤工業(株) ・西條産業(株) ・(株)常口アトム
- ・日本信達(株) ・(有)ハウスバンク ・北章宅建(株)イエステーション小樽店 ・(有)ミズホ商事 ・(株)三ツ和商事
- ・武蔵堆商事 ・(株)LIXIL不動産ショップソロールホーム ・(合)メルリアン・オフィス

（公社）全日本不動産協会北海道本部会員

- ・英愛ホーム(株) ・(株)渋谷建設 ・(株)ハル建築事務所



解体について

今後、住む予定や使用する予定がなく管理することが困難な場合は、解体するのも“管理不全な空き家”にしないための一つの方法です。

○解体のメリット、デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">■空き家を管理する必要がなくなり、費用面や心理面での負担が軽減される■土地が売却しやすくなる■土地を売却し現金化することにより、相続人で遺産分割しやすくなる■更地にすることで跡地を有効活用できる	<ul style="list-style-type: none">■解体後の土地は、利活用されるまで雑草等の除草などの管理が必要となる■更地になると、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる■解体後には、建築法令の制約により、再建築ができない場合がある

○解体業者を選ぶ際の留意点

建築物の解体工事を請け負うには、建設業法に基づく「建築一式工事」又は「解体工事」の許可を受けているか、建設リサイクル法に基づく解体工事業の登録を受ける必要があります。解体業者に解体を依頼する際には、これらの許可又は登録を受けているかどうかを事前に確認することが重要です。

※建設業法では工事を行う際に書面による契約書を取り交わすことが定められています。



○各種届出

建築物を解体するにあたり各種届出が必要となります。

各種手続き	内容	問合せ先
建設リサイクル法の届出	分別解体と特定建設資材廃棄物の再資源化が義務付けられているとともに、工事発注者は工事着手の7日前までに所定の届出書を右記担当に届け出なければなりません（床面積80㎡以上のものに限る）	建設部 建築指導課 管理係 (内線7432)
建築物除却届出	解体工事に係る部分の床面積の合計が10㎡を超える場合には、除却事業者が建築主事（小樽市）を經由して都道府県知事に届け出なければなりません	
固定資産税の手続き	未登記の家屋の場合は滅失の届出を提出ください 登記済の家屋で、法務局へ滅失登記を提出済の場合は連絡等は不要です。但し、年末年始に取り壊された場合は、右記までご連絡ください	財政部 資産税課 家屋係 (内線249、250)
滅失登記	登記されている家屋の場合は、解体後1か月以内に法務局で滅失登記の手続きを行いましょう	札幌法務局 小樽支局 0134-23-3012

解体について

Q.解体費用はどのくらいかかるの？

解体費用は、建物の状況（構造、築年数、石綿の有無）や道路等の周辺の状況、解体場所、現地の状況などにより大きく変わります。解体費用の相場を把握するには、事前に複数社に見積りを依頼するとよいでしょう。

○特定空家等住宅除却費助成制度

一定の基準に基づき「特定空家」及び「不良住宅」と判定された空き家住宅の所有者等が、市内の解体業者により除却・解体する場合に、その費用の一部を補助するものです。

■補助金額

- ◇補助率：除却工事費の3分の1
- ◇限度額：30万円



■対象となる空き家

- ◇専用住宅、兼用住宅（延べ面積の過半が住宅のもの）又は長屋で、概ね一年以上空き家であること
- ◇所有権以外の権利が設定されていないこと又は全ての権利者の同意を得られること
- ◇危険な状態であること など

■対象者

- ◇住宅の所有者又は相続人であること
- ◇世帯全員の所得の合計が一定額以下であること
- ◇市税の滞納がないこと など



■施工業者

- ◇法人は市内に本店、個人は市内に住所を有する者であること
- ◇建設業の許可（建築・土木・解体工事）又は解体工事業の登録を受けている者であること
- ◇市税を滞納していない者であること など

※その他の条件もありますので、詳しくは建築指導課空き家対策担当（内線7430）まで問合せください。

家財等の整理・処分について

空き家には、生活していた時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ことで空き家の売却、賃貸、解体等がスムーズに進みます。

○仏壇、神棚等の処分

仏壇や神棚等は簡単に捨てることができず、処分に悩まれている方が多いのではないのでしょうか。しかし、仏壇等が残されたままでは、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、地域や宗派等で種々の方法がありますが、正しい手続きを踏めば、通常の家財と同様に扱うことができる場合もあるため、まずは仏壇・仏具店等に相談してみるとよいでしょう。

○家財等の処分における注意点

空き家の中に荷物が多く残っていると処分が難しくなります。まずは元気なうちに家財等の整理をしておくことも、次の世代に対する責任でもあります。



家財等の処分のうち一般廃棄物の収集・運搬は、市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してください。許可業者については下記の一覧を確認してください。

小樽市内の収集運搬業許可業者（粗大ごみ）

- | | | |
|---------------|------------------------|-------------------|
| ◇ (有)大森産業 | (住所) 小樽市真栄1丁目18番3号 | (電話) 22-3389 |
| ◇ (株)小樽衛生化学工業 | (住所) 小樽市桜2丁目26番35号 | (電話) 54-7506 |
| ◇ (有)小原興業 | (住所) 小樽市朝里川温泉1丁目219番地4 | (電話) 54-8316 |
| ◇ (株)クリーンサービス | (住所) 小樽市塩谷1丁目5番1号 | (電話) 64-5300 |
| ◇ (株)北海道木村 | (住所) 小樽市銭函4丁目161番4号 | (電話) 0133-72-6028 |
| ◇ (有)松本産業 | (住所) 小樽市奥沢4丁目28番7号 | (電話) 34-1677 |
- ※市外局番は0134です



※ 詳しくは小樽市ごみ減量推進課（内線323又は462）へ問合せください。



小樽市ごみ減量推進課公式LINE
友達登録でごみの分別方法を検索できます。

空き家の税について

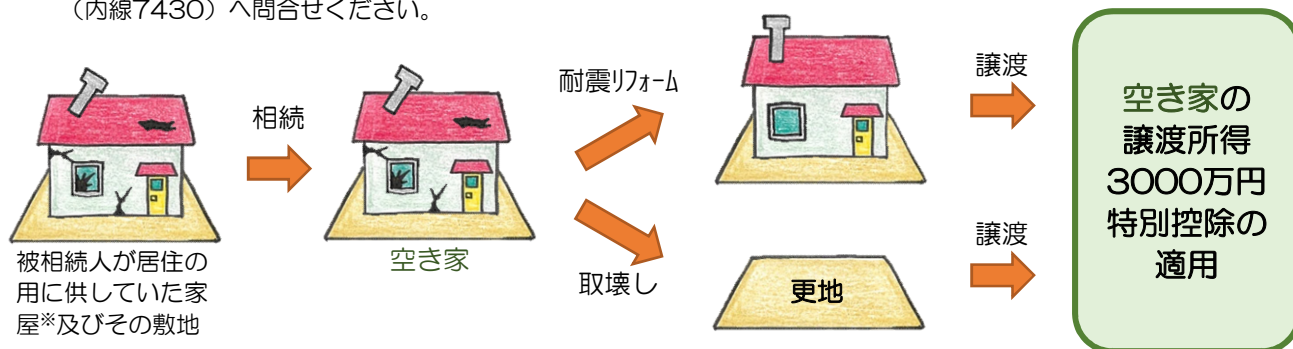
○空き家の発生を抑制するための特例措置

平成28年から始まった制度であり、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は家屋を取壊した後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円が特別控除されます。この特例措置を受けるには、市が発行する「被相続人居住用家屋等確認書」を確定申告書に添付する必要があります。

※ 特例措置の対象の可否については税務署（港町5-2 合同庁舎 0134-23-2171）へ問合せください。

※ 被相続人居住用家屋等の確認申請書の提出方法及び必要書類については建築指導課空き家対策担当

（内線7430）へ問合せください。



※ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

○低未利用地の適切な利用、管理を促進するための特例措置

令和2年から始まった制度で、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に低未利用土地等（居住の用、業務の用、その他の用途に供していないなど）を譲渡し、下記に該当する場合には売主の長期譲渡所得が100万円控除されます。この特例措置を受けるには、市が発行する「低未利用土地等確認書」を確定申告書に添付する必要があります。

- ・譲渡した者が個人であること
- ・譲渡の年の1月1日において、所有期間が5年を超えるものの譲渡であること
- ・資産譲渡の対価の額の合計が500万円（一定の場合には、800万円）以下であること
- ・買主が購入した土地、建物を利用する意向があること

○住宅用地の特例について

居住用の家屋の敷地（住宅用地）については、その税負担を軽減するため下記のとおり課税標準額[※]の特例措置が設けられています。

※課税標準額とは、税額を算出する基礎となる価格のことをいいます。

	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準額	評価額の1/6に減額	評価額の1/3に減額
都市計画税の課税標準額	評価額の1/3に減額	評価額の2/3に減額

※空き家を解体した場合の税額等については資産税課土地係（内線247又は248）へ問合せください。



空き家に関する相談窓口一覧

空き家に関する総合的な相談／特定空家等住宅除却費助成制度に関する相談窓口

小樽市役所建設部建築指導課（空き家対策担当）

TEL：0134-32-4111（内線7430） FAX：0134-32-3963

MAIL：akiya@city.otaru.lg.jp

空き家・土地の売買、賃貸借に関する相談窓口

（公社）北海道宅地建物取引業協会小樽支部

TEL：0134-23-0150

どこに相談してよいか
分からないときは、
小樽市役所建築指導課
（空き家対策担当）に
相談しよう！

弁護士による法律に関する無料相談窓口

小樽市役所生活環境部生活安全課

TEL：0134-32-4111（内線200）

空き家のリフォームや改修に関する相談窓口

（一社）北海道建築士事務所協会小樽支部（合同会社メルリアン・オフィス内）

TEL：0134-65-7956

空き家の権利関係・相続に関する相談窓口

札幌司法書士会

TEL：011-211-8763

空き家・空き地の見回り、除草、剪定など

（公社）小樽市シルバー人材センター

TEL：0134-33-9850

固定資産税に関する相談窓口

小樽市役所財政部資産税課（家屋係・土地係）

TEL：0134-32-4111（土地係：内線247又は248）

TEL：0134-32-4111（家屋係：内線249又は250）

不動産登記に関する相談窓口

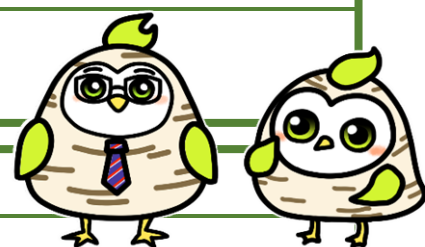
札幌法務局小樽支局

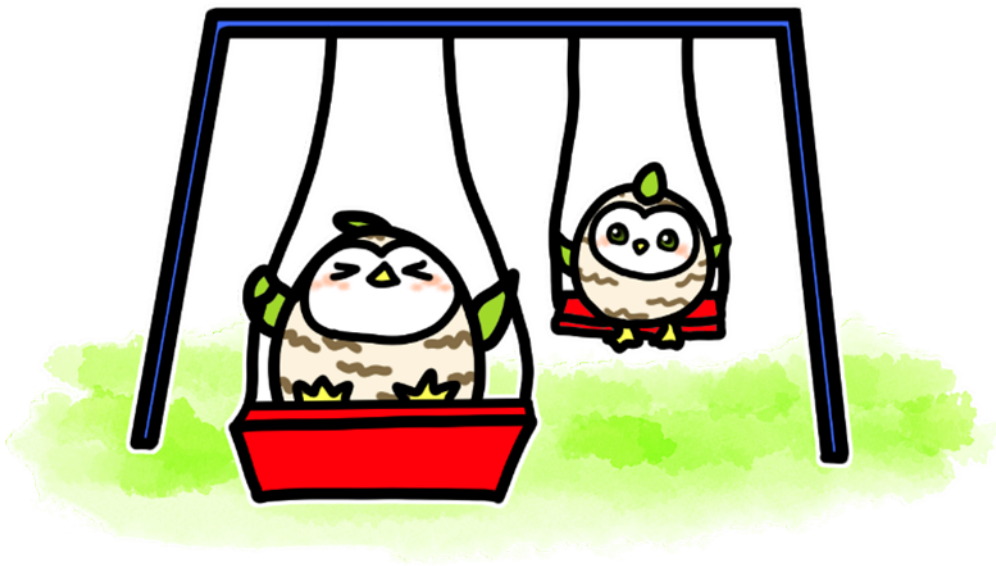
TEL：0134-23-3012

不要なガス管の無償切断などに関する相談窓口

北海道ガス株式会社 小樽支店 保安センター

TEL：0134-32-0931（受付時間）平日9時～17時まで





小樽市建設部建築指導課（空き家対策担当）

〒047-0024

小樽市花園5丁目10番1号

TEL:(0134)32-4111 内線7430

FAX:(0134)32-3963

E-mail:akiya@city.otaru.lg.jp

令和5年6月 改訂版

