

空き家
ガイドブック
とっとり

今は空き家の所有者でなくても、
今後あなたも空き家の所有者(管理
者)になるかもしれません。

このガイドブックは、空き家を持ち
続けること、利活用すること、手放
すことについて考える一助となる
よう、そのメリットやデメリット、支援
情報、相談先等をまとめています。

その空き家
どうしますか？



〈制作〉 とっとり空き家利活用推進協議会

事務局：公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会

TEL：0857-23-3569 FAX：0857-27-1854

ホームページ：<https://akiya-rikatsuyou.org>



とっとり空き家利活用推進協議会

もくじ

1. 空き家の問題

- ① 鳥取県の空き家の現状 P1
- ② 空き家を放置するリスク P2
- ③ 空き家になったら状態に応じた対応を考えましょう P3

2. 空き家の管理

- ① 空き家になる前に考えておきましょう P4
- 不動産登記制度が見直されました P6
- ② 空き家は適正に管理しましょう P7
- ③ 空き家を活用しましょう P8

3. 支援制度

- ① 空き家の利活用に役立つ制度 P10
- ② 空き家のための補助制度等 P12

4. 空き家対策に関する法律

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法 P14

5. 相談窓口

- ① ワンストップ相談窓口 P15
- ② 専門家等の相談窓口 P15
- ③ 行政の相談窓口 P16

↑ 空き家の問題

① 鳥取県の空き家の現状

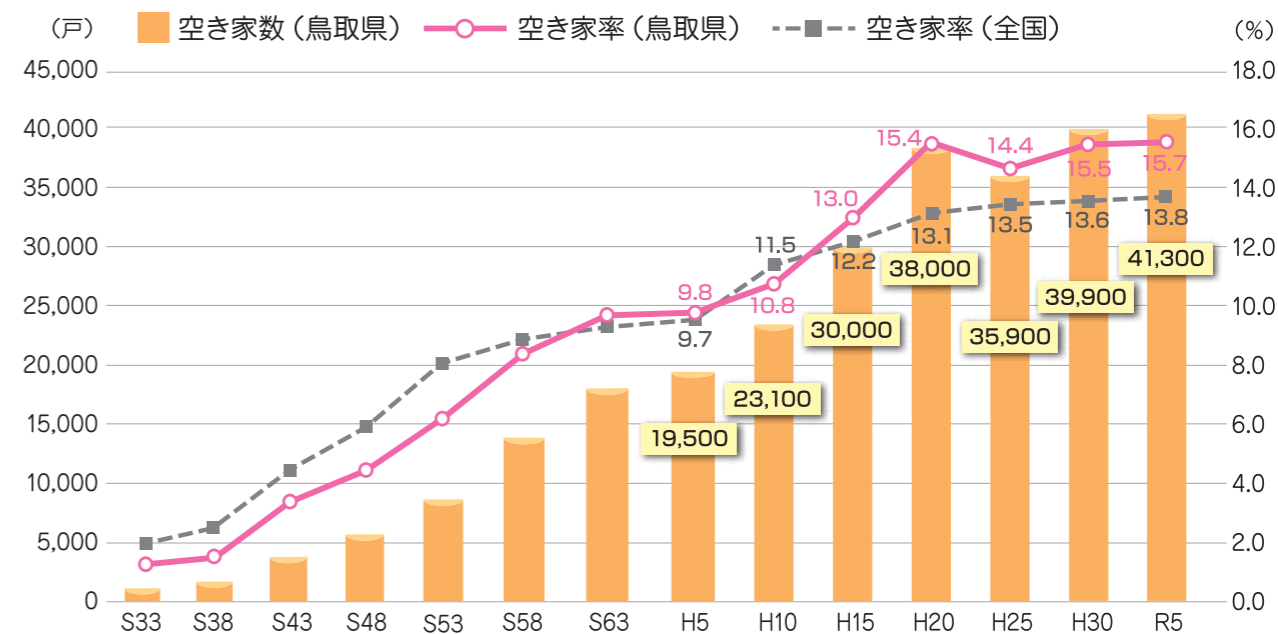
総務省「令和5年住宅・土地統計調査」によると鳥取県の空き家数は約4万戸、住宅総数に占める空き家数の割合は15.7%と過去最高を更新、全国平均を上回り、年々その数は上昇しています。

また空き家を種類別にみると、別荘等にあたる二次的住宅や賃借・売買のための事業用空き家に比べ、市場に流通していない「その他の住宅」の比率が最も大きく、全国でも12番目に大きい割合となっています。

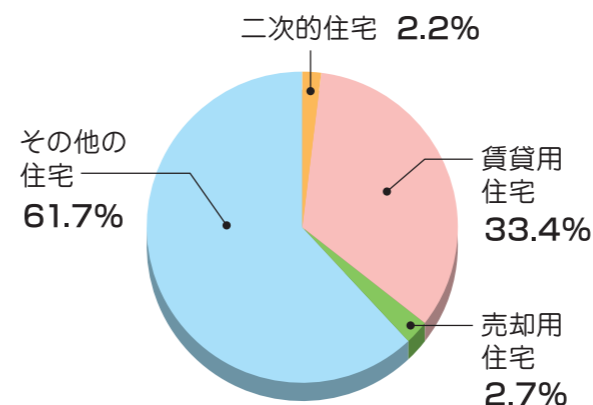
住宅総数・空き家数・空き家率 (R5)

	総住宅数 (A)	空き家数 (B)	空き家率 (B/A)	その他の住宅数 (C)	その他の住宅率 (C/A)
全国	6,504.6万戸	900.1万戸	13.8%	385.6万戸	5.9%
鳥取県	26.2万戸	4.1万戸	15.7%	2.5万戸	9.7%

空き家数・空き家率推移 (S33~R5)



鳥取県の空き家の種類別内訳 (R5)



〈空き家の種類〉

- ・二次的住宅
別荘及びその他たまに宿泊まりする人がいる住宅
- ・賃貸・売却用住宅
新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家となっている住宅
- ・その他の住宅
上記のほか、転居等により長期間にわたって居住者が不在の住宅など、市場に流通せず放置されている空き家

2 空き家を放置するリスク

空き家を放っておくと…

近隣・通行人への危害

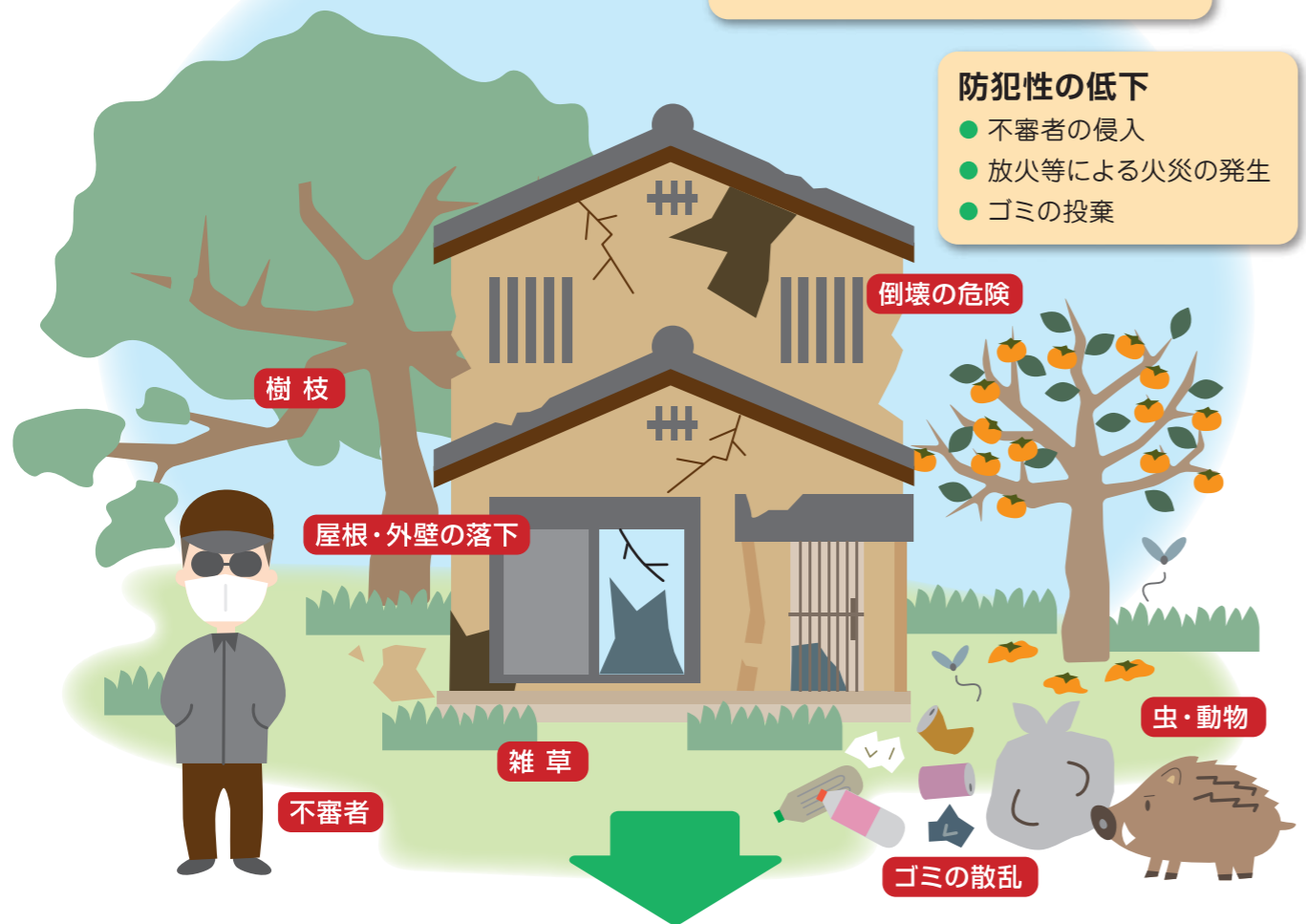
- 建物や塀が傾いて倒れる恐れ
- 強風等で屋根や外壁等が飛散する恐れ

生活・衛生・景観環境の悪化

- 立ち木や雑草が生い茂り敷地を越境
- 動物や虫の発生(死骸・糞尿・汚物)
- 景観への悪影響

防犯性の低下

- 不審者の侵入
- 放火等による火災の発生
- ゴミの投棄



空き家の放置が長期化すると、さらなるリスクが発生します!

■ 損害賠償への発展
 空き家の管理不全が原因となって隣家や近隣住民等に危害が及んだ場合、空き家所有者は損害賠償責任を負う可能性があります。
 〈危害の可能性〉・外壁飛散等による近隣や通行人への危害
 ・倒壊による隣家や通行人への危害
 ・シロアリ等による隣家被害

■ 法に基づく指導・勧告
 建物が危険な状態や管理不全な状態が続くと、市町村による指導や勧告の対象となり、固定資産税等の特例除外(負担増)や改善命令を受ける可能性があります。(P14参照)

3 空き家になったら状態に応じた対応を考えましょう

利活用されず手入れされなくなった建物は急速に劣化(老朽化)が進みます。利活用が難しく長期に渡り空き家状態になる場合は、建物の状態に応じた対応を検討しましょう。

1 建物の老朽化を防止する (適切な維持・管理)

- ・ 空き家を定期的に管理することで建物の老朽化を防止し、資産価値を維持していくことで、将来的に家族や親族等が気持ちよく居住することももちろん、売却や賃貸等で建物を利活用することも可能となります。
- ・ ご自身や縁者での管理が難しい場合は、空き家管理の代行サービス等への依頼を検討するなど、建物が老朽化しないよう適切な維持管理を心掛けましょう。

2 使える空き家は利活用する (事業活用・賃貸・売却)

- ・ 近年は、新築住宅ではもの足らず、古民家や昭和レトロな雰囲気での暮らしを楽しみたい人も増えていきます。
- ・ また、規制緩和等により住宅としての用途のまま観光客等に宿泊してもらうことができる「民泊事業」への活用等も可能となっています。
- ・ ご自身や親族、知人等による利活用が見込めない場合は、自治体が運営する空き家バンクや不動産事業者等を通じた賃貸や売却も検討してみましょう。

3 利活用が難しい空き家は解体・除却する (跡地の利活用)

- ・ 老朽化の進行等により利活用が見込めない場合は、建物を解体することも検討しましょう。空き家を管理する必要がなくなり、維持管理に係る費用や心理的な負担の軽減につながります。
- ・ 老朽化して危険な状態になった空き家を放置していると、行政による指導や勧告の対象となり、建物が建った状態であっても、固定資産税等を減額する特例の適用が解除されたり、必要な措置を命令されたりすることもあります。
- ・ 建物を解体し更地にすることで、跡地を有効に活用することも考えましょう。

2 空き家の管理

1 空き家になる前に考えておきましょう

空き家になる前には誰かがその土地建物を使用しています。その家の実情をよく知っている人がいるうちに、次のような事を考えてみましょう。

また、現状の把握と今後の対応について検討するためには、弁護士、司法書士、税理士等の専門家に相談することも大切です。

CHECK! 登記上の名義人が前所有者名義のままになっていませんか？

空き家を引き継ぐ、処分、利活用を考えた時に、登記簿上の名義人が前所有者名義のままになっていると、その時期、機会を逃すことがあります。

相続権を有する方が数十人に及んだり、認知症になってしまっている方がいたり、連絡が取れない状態になっているかもしれません。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更を行きましょう。

(登記の手続きは、法務局へ)

参考

相続登記にかかる費用 ⇒ 登録免許税 + 司法書士に依頼した場合の費用

○登録免許税：固定資産税評価額×0.4%

〈例〉固定資産税評価額が1,000万円の場合

1,000万円×0.4%=4万円

○司法書士に依頼した場合の費用(報酬)

〈例〉所有権移転登記：相続

土地1筆、建物1棟(固定資産税評価額合計1,000万円)

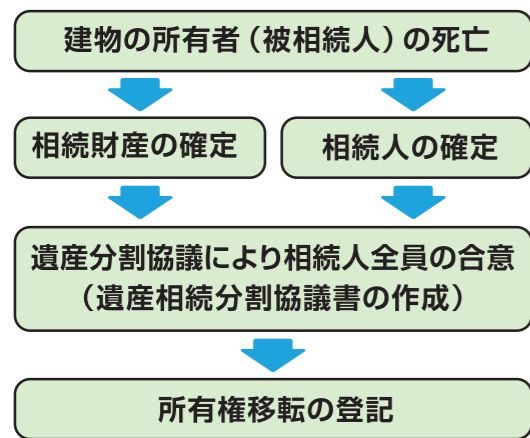
戸籍謄本等5通交付請求、登記原因証明情報の作成

法定相続人3人、うち1人が単独相続した場合

74,888円(全国の報酬額の平均：有効回答数1,109件の平均)



相続と登記の流れ(例)



お知らせ

戸籍証明書等の広域交付制度が令和6年3月1日にスタートしました。

本籍地以外の市区町村の窓口で、戸籍証明書・除籍証明書の謄本を請求できるようになりました。本籍地が遠くにある方でも、お住まいや勤務先の最寄りの市区町村窓口で請求できます。

【URL】
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji04_00082.html
(法務省ホームページ)



※平成29年5月に相続手続に係る相続人負担を軽減し、相続登記を促進するための法定相続情報証明制度が新設されました。預貯金・不動産等の相続手続の際に、戸籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。

法定相続情報証明制度に関すること

○鳥取地方法務局(本局) 電話：0857-22-2293
倉吉支局 電話：0858-22-4108
米子支局 電話：0859-22-6162



【URL】http://houmukyoku.moj.go.jp/(法務局ホームページ)

CHECK! 遺言書は作成していますか？

遺言書を残し、誰に不動産等を引き継いでもらいたいが明確にしておきましょう。遺言書には、遺言者自らが作成する「自筆証書遺言」、公証人が作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするには、民法のルールを守ることや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

相続、登記、遺言に関すること 無料電話相談

○鳥取県司法書士会 電話：0857-27-4165

毎週月曜日～金曜日(祝祭日を除く)

13時～16時まで当番司法書士が相談にお答えします。

【URL】http://www.tottori-shihoshoshi.jp/(鳥取県司法書士会ホームページ)



CHECK! 土地の境界が不明確になっていませんか？ 建物が登記されていない状態ではありませんか？

土地境界が不明確であったり、建物の登記がされていないと、その土地建物を売買、賃貸等する場合に差し支えが出てくる場合があります。

境界のこと、登記のない建物に関すること

○鳥取県土地家屋調査士会 電話：0857-22-7038

【URL】http://tottori-chosashikai.com/(鳥取県土地家屋調査士会ホームページ)



CHECK! 子ども世代等と相談できていますか？

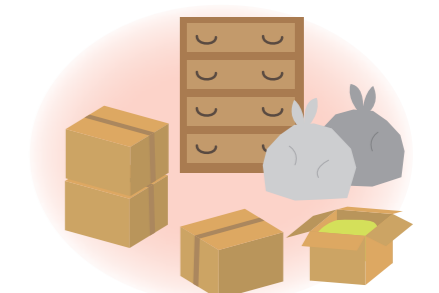
家主の死亡、高齢者施設に入所することにより、空き家になってしまうことが多数あります。誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担をどうするのか、引継ぎ方を話し合っておくことも大切です。



CHECK! 家財等について

家主の意向がわかるうちに、家財の処分についても話をしてみましょう。現在、あなたが家主でしたら、断捨離を考えることも必要かもしれません。

不要な家財等は、建物のある市町村のゴミの収集ルールにしたがって処分しましょう。一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者等しか行えません。許可業者の確認は、建物のある市町村に問い合わせてください。



CHECK! 仏壇、神棚について

先々、仏壇、神棚をどのようにしたいか、家主に聞いておくことも大切かもしれません。具体的に処分を検討する際には、菩提寺、神社等に相談してみると良いでしょう。

不動産登記制度が見直されました!!

所有者不明土地(※)の発生を予防するために、不動産登記に関するルールが変わります!

※所有者不明土地とは… (1) 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
(2) 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

ポイント その1 相続登記申請の義務化→令和6年4月1日施行

相続により(遺言による場合も含みます。)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**に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、**遺産分割協議が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記申請をしなければならないこととされました。

なお、正当な理由(※)がないにもかかわらず登記申請をしなかった場合には、10万円以下の過料の適用対象となります。

※正当な理由の例 (1) 相続登記が放置されたため相続人が極めて多数にのぼり、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合
(2) 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている場合
(3) 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合 など

ポイント その2 改正法施行前の相続も登記が必要!!

相続登記の義務化は、令和6年4月1日以降の相続だけではなく、過去の相続にも及びますので、ご注意ください。

ポイント その3 相続人申告登記→令和6年4月1日施行

相続人申告登記とは、①登記簿上の所有者について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を相続登記申請義務の履行期間内(3年以内)に登記官に対して申し出ることことで、申請義務を履行したものとする制度です。

全ての相続人を把握するための資料は必要ではなく(申出をする相続人自身が登記簿上の所有者の相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出することで足りる)、申出を受けた登記官は、所要の審査の上、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記します。

この申出をすることで、正式に相続登記を完了してなくても「相続登記の義務を履行した」とみなされますので、ポイントその1記載の過料適用はありません。

→登記簿を確認することで、相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に!

ポイント その4 住所等の変更登記の申請の義務化→令和8年4月1日施行

登記簿上の所有者については、その住所・氏名等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記を申請しなければならないこととされました。正当な理由がないにもかかわらず申請義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。

住所・氏名等の申請義務化については、経過措置があり、施行日前に住所・氏名等の変更が発生していた場合にも適用され、施行日から2年間が申請義務の履行期間となります。

法務局が職権で住所・氏名等の変更登記をする仕組みも新たに導入されます。法務局の登記官が、個人の場合は「住民基本台帳ネットワークシステム」、法人の場合は「商業・法人システム」から取得した情報に基づき、職権で変更登記ができるようになります。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)(法務省民事局)

【URL】https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

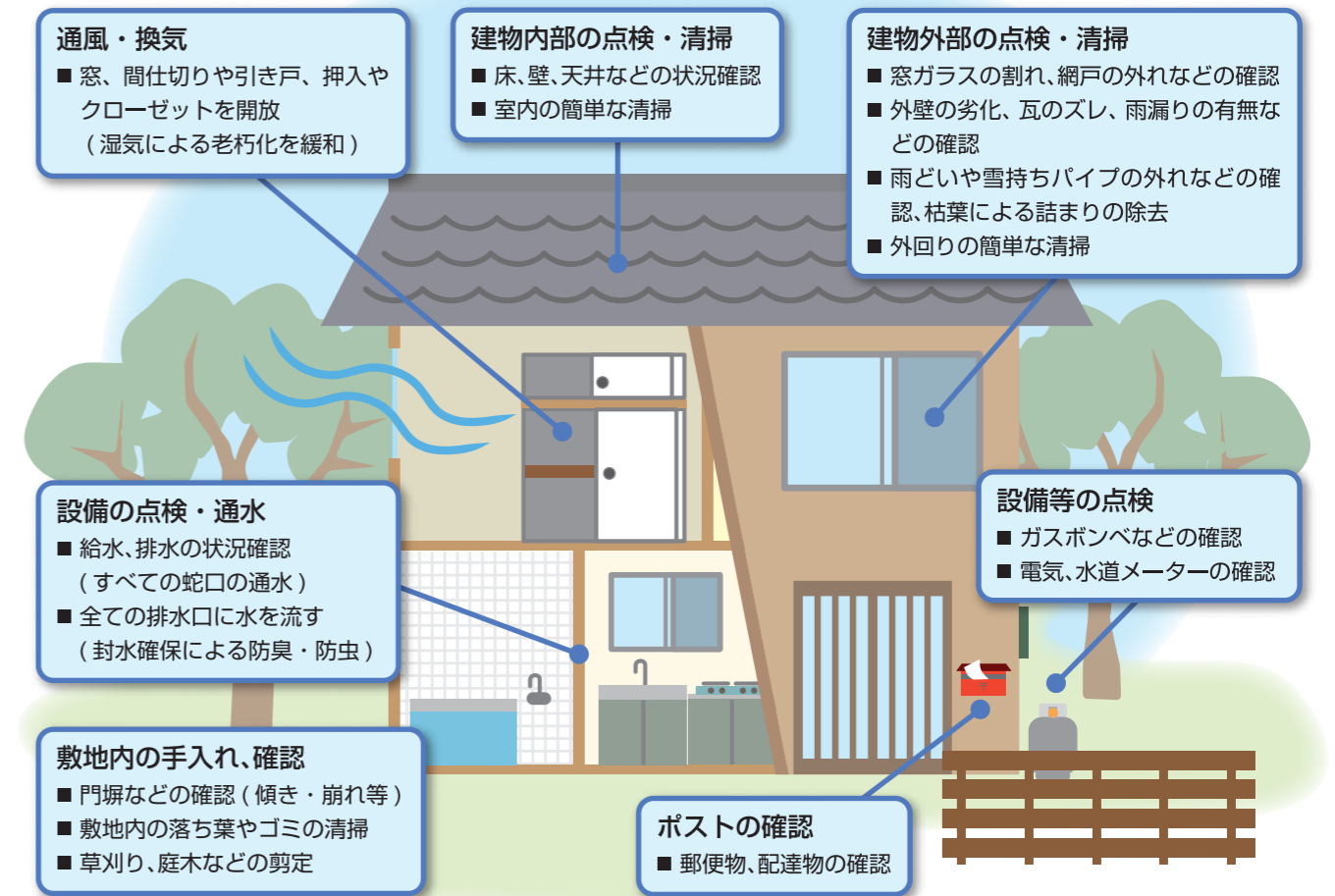


2 空き家は適正に管理しましょう

建物は使わないまま放置すると、急速に劣化が進みます。建物の劣化や衛生面の悪化等は近隣とのトラブルに発展してしまう場合もありますので、定期的に清掃を行ったり、通風や換気といったメンテナンスや傷み具合の確認などを行い、出来るだけ建物を良い状態で「維持」していくことを心がけましょう。

空き家管理の主なポイント

定期的なメンテナンス・早期の不具合(雨漏りなど)の発見で老朽化の進行を遅らせる!



自分でできる管理の方法

	作業項目	作業内容
建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。		
内 部	通風・換気(60分程度)	すべての窓・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)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す
	清掃	室内の簡単な清掃
ご近所の迷惑にならないように念入りに行いましょう。		
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清掃
	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
大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。		
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	水漏れがないかチェック

3 空き家を活用しましょう

空き家を放置するのではなく、有効活用することも考えてみましょう。主な活用方法としては賃貸と売却があります。建物は住むことでコンディションを保つことができますので、放置するのではなく資産価値を維持した状態で運用することをお勧めします。

賃貸に出すメリット

1. 毎月賃料収入が確保できる。
2. 資産を保有し続けることができ、将来的に住むこともできる。
3. 換気や通水などの管理の手間がかからなくなる。

賃貸に出すデメリット・リスク

1. 入居が決まらないと収入を得ることができない。
2. 家賃滞納などの入居者トラブルが起こる可能性がある。
3. 設備の修繕費が発生する可能性がある。

賃貸するには（普通賃貸借契約の場合）

まずは不動産業者等に相談しましょう。需要があるエリアなのか、そのまま貸し出せるのか、またはリフォームが必要なのか等、建物を貸し出すにあたっての疑問を相談できます。

賃料査定（賃料相場を確認しましょう）

賃貸条件は立地と物件の状態で決まります。そのエリアの賃料相場を参考にし、どれぐらいの賃料であれば入居が決まるか検討しましょう。相場は不動産情報サイトや不動産業者ホームページで調べることができます。

賃貸募集依頼

ご自身で入居者を募集し契約することもできますが、広く募集するには不動産業者に依頼することも有効です。

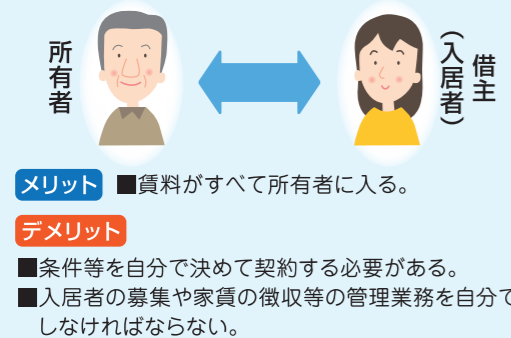


賃貸契約締結

- ・借主との契約締結
- ・不動産業者が仲介に入る場合、仲介手数料がかかります。（仲介手数料は上限が定められており、貸主・借主双方から合わせて賃料の1ヶ月分以内、長期間使用されていない空き家は2ヶ月分以内となります。）

契約や管理の方法を確認しましょう

①貸主（入居者）と直接やり取りする場合



②不動産業者に仲介・管理に入ってもらおう場合



- 仲介手数料 貸主・借主双方から合わせて賃料の1ヶ月分以内、長期間使用されていない空き家は2ヶ月分以内（仲介手数料を貸主が全額負担し、空き家期間を短くするという選択も可能）
- 管理委託料（公財）不動産流通推進センターのアンケートによると、賃料の4～10%程度の場合が多い。

入居中

自分で管理をすれば賃料が全て入りますが、修繕手配はご自身する必要があります。手数料はかかりませんが管理会社に依頼することもできます。

退去

退去時の物件状況の確認、原状回復義務の有無確認、敷金精算、返還

※退去時に原状回復義務の範囲は契約時に予め決めておきましょう。国土交通省が発行している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、経年劣化・通常損耗は貸主の負担となっています。

借主が改修する賃貸借契約

一般的に、物件を賃貸に出すに当たり、入居者を確保するために貸主が改修を行います。賃料を安く設定する等の賃貸条件で、借主に補修や改修をしてもらう方法があります。

貸主は改修費を負担することなく、借主は自分の好みに合った内装にすることができ、家賃も安く抑えることができるので双方にメリットがあります。ただし、トラブルを避けるため、どこをどのように改修するのか等をしっかり確認しておくことが重要です。



普通賃貸借と定期借家契約

賃貸借契約には2種類あり、契約の更新がある普通賃貸借契約と、期間の定めがあり更新されることがない定期賃貸借契約があります。

賃貸に出してしまうと、もう自分では使えないのでは？と不安がある方は定期賃貸借契約を結ぶ方法があります。



売却するには…

空き家の管理に手間や費用をかけたくない場合は、空き家を売却し、次の所有者に居住してもらうことも活用方法のひとつです。売却するには不動産業者に仲介等を依頼することが一般的です。不動産業者は依頼を受けると、物件の調査、査定、広告等の販売活動を行います。

売却するメリット

1. まとまった収入を得ることができる。
2. 固定資産税等の維持費用や管理の手間がかからなくなる。

売却するデメリット

1. 不動産業者への仲介手数料、境界確定などに費用がかかる。
2. 物件の状況・立地によっては売却額が想定より低くなったり、売却に時間がかかる場合がある。

空き家の賃貸・売買に関すること

○（公社）鳥取県宅地建物取引業協会 TEL:0857-23-3569
【URL】<https://www.ietoti.jp/>（鳥取県不動産物件情報サイト『イエとち鳥取』）

