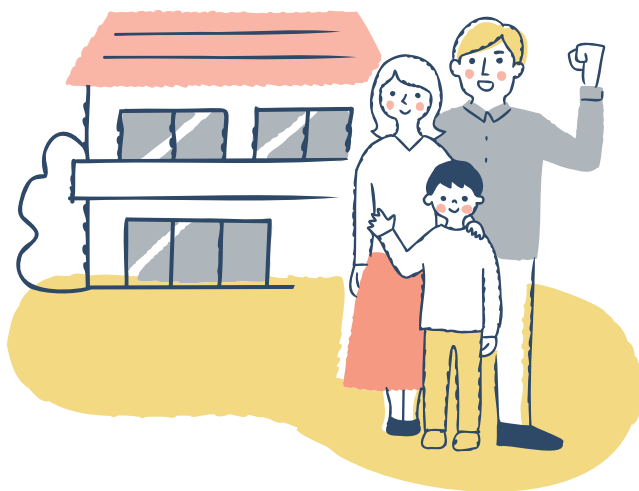


活用方法が見つかる 空き家・空き地の手引書



家・土地を所有している方、
または相続する方は
今後の活用方法について
一緒に考えてみましょう！

空き家 Q&A
相続登記
空き家活用
空き地活用
空き家相談窓口



目次

0	はじめに	P.01
	空き家に関する Q&A	P.02
	空き家・空き地に関するフローチャート	P.06

1	相続登記について	
	(1) 相続登記の義務化	P.07
	(2) 相続登記の手続き	P.08

2	空き家・空き地について	
	(1) 空き家について	P.14
	(2) 空き地について	P.22

3	相談窓口（市町村）・空き家バンク	P.26
---	------------------	------

4	相談先（関係団体）	
	(1) 相続登記に関する問い合わせ先	P.28
	(2) 空き家・空き地に関する問い合わせ先	P.29

5	空き家の活用事例（市町村）	P.30
---	---------------	------

はじめに

現在、空き家の数は、20年間で約2倍※に増加しています。
それに伴い世間では、空き家の管理問題が数多く取り上げられています。

※使用目的のない空き家（平成10年：180万戸→平成30年：350万戸）

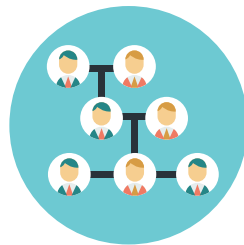
特に、土地や建物の所有者が相続登記をしていない場合、
相続関係が複雑化し、所有権の争い等、今後、土地・建物を活用していく上で、
さまざまな障害になってしまいます。



空き家の増加



空き家の管理



相続関係の複雑化

この問題を解決するために、国は、法律改正を行い、
相続登記を義務化、また、空き家の活用や管理を推進しています。

奄美群島においては、未登記物件が多く、
空き家等の活用に関する相談が増加しています。
本書ではこれらを解決するため、近年の法律改正についてご紹介しながら、
土地・建物の活用方法についてまとめています。

今後の奄美群島における土地・建物の活用方法がわかる手引書として
活用していただくことを期待しています。



相続登記の義務化



空き家に関する
法律の改正



空き家・空き地
の管理・活用方法

この手引書の読み方



知っている役立つ内容につ
いてまとめています。



空き家の活用の事例がある市町
村です。

Strat!

あなたはどちらに
当てはまる？

空き家に関する
質問・悩みがある人

空き家・空き地を
相続した（する予定の）人



p.02



p.06

該当するページから
読んでみましょう！

Q.1 空き家を放置したらどうなるの？



他にも・・・

実家が空き家になってもう何年も経つけど、大丈夫？

空き家のまま管理しないとどうなるの？

A

空き家を放置すると、資産価値が低下し売買等が困難になるほか、近隣住民に迷惑をかけるおそれもあります。

また、管理が不十分な空き家として市町村から指導を受け、指導に従わず勧告を受けると、**土地の固定資産税の軽減措置（住宅用地特例※）が受けられなくなります。**

さらに、特定空き家に認定されたのち、行政代執行で建物を解体した**解体費等は所有者の方へ請求**されます。

このような状態になる前に、**適切な空き家の管理**をしましょう！

※住宅用地特例

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）は、税負担が軽減されます。

	小規模住宅用地 (200 ㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200 ㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額



空き家管理のチェックリスト p.15



特定空家と管理不全空家について

▶空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」）では、倒壊の危険性が高いなど、周囲に著しく悪影響を及ぼす空き家を「特定空家」に指定し、指導や勧告等の対応を行っていました。

そして、令和 5 年の特措法の改正により、適切に管理がされていない「特定空家予備軍」の空き家も、「管理不全空家」として、所有者に指導などを行う対象となりました。

特措法について
詳しく知りたい方は
こちらをご覧ください。



Step1

特定空家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



「特定空家」または「管理不全空家」に認定されると
勧告を受けることに！！

勧告

※住宅用地特例の対象から除外（税負担の軽減措置が受けれない）

固定資産税が最大で通常の**6**倍に！？



以下、特定空家のみ対象

Step2

命令

※最大 50 万円以下の過料に処される場合があります！

Step3

行政代執行

※解体費等は所有者へ請求！



所有者に代わって自治体が
特定空家等を**解体**！！

解体費を請求されたら
どうしよう。。。



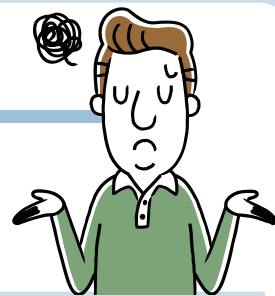
費用請求
されます！

Q.2 隣の家が管理されていなくて困っている。

他にも・・・

台風のために隣の家から物が飛んでこないか不安。

隣の家の敷地から木の枝がはみ出てるけど、どうしよう？



A

空き家といえども所有者にとっては財産です。まずは、**お住まいの市町村へご相談**ください。各市町村の空き家担当が、所有者の所在を把握して**空き家の管理に関する助言等**を行います。

また、ご自身で隣地の土地を活用したい、または、法律による解決（財産管理制度※¹ 等）をしたいと思っている方は、**専門家へ相談**することをお勧めします。

まずは
ご相談ください！



所有者に対して空き家の管理に関する助言等



空き家の所有者



市町村・行政

近隣の住民が
困っています！

専門家への相談

弁護士や司法書士等の
専門家にお任せください！



※ 1 財産管理制度

所有者不明の土地や建物の管理について利害関係を有する利害関係人が裁判所に申立てをし、選任された財産管理人※² がその土地や建物の管理を行う制度です。

利害関係人が裁判所に申立てを行う際には予納金を収める必要があります。



利害関係人
(市町村も可能)

申立て
(選任請求)



裁判所

選任



財産管理人※²

修繕・処分を行う



※ 2 財産管理人

財産管理人とは、以下の人たちのことを示します。

- ・相続財産清算人
- ・不在者財産管理人
- ・所有者不明建物管理人
- ・管理不全建物管理人
- ・管理不全土地管理人

財産管理制度の事例（全国）は
こちらをご覧ください。



相談窓口（市町村）・空き家バンク p.26

相談先（関係団体） p.28

Q.3 知らない間に家（空き家）の所有者になっていた！

他にも・・・

親の相続財産の中に家（空き家）があることが分かった。

親戚の家（空き家）の相続人に、自分も含まれていた。



A

まずは、**空き家の管理状況を確認**してください。

空き家の管理状況が悪い場合、特定空家等に認定され、解体費用等を請求される場合があります。早急に対応しましょう。

また、**相続関係を把握する**必要があります。同じ相続人（所有者）である親戚の方たちと話し合いを行い、そのまま管理を続ける（使う）、貸す、売る、譲る、解体するなど、空き家をどう管理していくかを決めましょう。連絡が取れないなど、話し合いが難しい場合は、専門家に相談しましょう。

さらに、空き家を所有していることを知ってから**3年以内に相続登記**を行う必要があります。忘れずに行いましょう。

→ 空き家に関する Q&A 【Q1】 p.02

→ 相続登記について p.07

→ 空き家について p.14

→ 相談先（関係団体） p.28

Q.4 家（空き家）を活用したいけど、物があるからできない。

他にも・・・

遠方にいるため自分で空き家を管理するのが難しい。

仏壇や神棚があるから、簡単に人に貸せない。



A

空き家を活用する上で、家財道具の整理は最初の課題です。市町村によっては、**家財道具の撤去費に補助**を行っています。

また地域によっては、所有者の代わりに空き家の管理を代行してくれたり、空き家の運用（宿泊施設への転用等）をお願いしたりできる **NPO 法人**があります。空き家の活用方法について相談してみましょう。

家財道具の中でも、特に取り扱いが難しそうな仏壇や神棚は、“魂抜き”^{ほだいじ}を行うことで適切に処分することができます。まずは**菩提寺または神社に相談**してみましょう。

または、家財道具や仏壇等を一部屋にまとめて、残りの部屋を貸す方法もあります。

→ 使う（管理する） p.14

→ 貸す p.16

→ 相談窓口（市町村）・空き家バンク p.26

空き家・空き地に関するフローチャート

やってみよう!!

相続した（する予定の）家や土地がある

不動産登記法の改正により相続登記が義務化されました！



相続登記をしましょう！

相続登記について
p.07

相続した（する予定の）家や土地について、この先、どうしたい？

相続した家を今後どうするか、家族で話合いましょ！



活用する

使い続ける

建物 p.14

土地 p.22

貸したい

建物 p.16

土地 p.23

手放す

売りたい

建物 p.19

土地 p.24

譲りたい

建物 p.21

土地 p.25

解体したい

建物 p.21

相談する

相談窓口
p.26