

越前町 空き家ガイドブック

Check! /

令和5年6月に
**空き家対策
特別措置法**
が改正されました

あなたの
空き家
大丈夫ですか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、
管理することで生まれるメリット、
越前町での空き家の所有者・管理者の方へ
わかりやすく紹介します。



空き家を放っておくと どうなるの？

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生する恐れがあります。



リスク1 建物の劣化が進みます

リスク2 防災面・防犯面のリスクUP

- 強風等による屋根や外壁材等の落下・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



周辺住民への悪影響

リスク3 さらにこんなリスクも！

- × 「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」に基づく指導等の対象となります [詳しくは4ページで](#)
- × 維持管理・改修コストが増大します
- × 空き家に起因する事故や災害が起きた場合、損害賠償を請求されます
- × 固定資産税等の税負担が増加する可能性があります [詳しくは4ページで](#)

※空き家とは…家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物等のこと。

損害賠償に発展すると…

例えばこんなことが起こる可能性が… 想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地…東京都(郊外)
敷地面積…165㎡(50坪)
延べ床面積…83㎡(25坪)
建築時期…平成4年(築後20年)
居住世帯…世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦
子供:8歳の女儿(小学3年生)

物件損害等	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身等	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
合計①+②		20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女儿が死亡

約2億1千万円の損害額！

敷地面積165㎡(50坪) 道路6m

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡…11歳の男児(小学6年生)

物件損害等	損害区分	損害額
物件損害等	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

約5千600万円の損害額！



外壁材等落下

傷んだ外壁材等の落下により、11歳の男児が死亡

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結果」

住まいの引き継ぎ方を考える

住まいが空き家となって放置される理由は様々ありますが、多数の相続人が存在、複雑な権利関係などにより、話し合いがうまくいかず、空き家の管理・処分について相続人同士で意思決定できない事や、管理意識が希薄化してしまうことがあります。

相続の方法が決まらず、空き家の管理不全が原因で問題が発生した場合、全ての相続人にその責任が及ぶことになります。空き家を相続した最初の世代で問題解決ができない場合、その次の世代に問題を先送りすることになり、さらに解決が難しくなります。

空き家になる前に、住まいの引き継ぎ方や、誰が管理するかなどを考えておくことは、空き家放置の予防になります。



ポイント1 現在の登記の確認を行う

空き家には相続登記がなされず、亡くなった方など、以前の所有者の名義のままとなっていることがあります。土地・建物の登記が現在の所有者になっているかを確認し、必要な登記手続きを行うとともに、将来の相続により発生する利害関係を確認しておきましょう。

相続登記が適切になされていないまま新たな相続が発生すると、権利関係が複雑になり、手続きに多くの時間や費用がかかってしまう恐れがあります。



ポイント2 専門家に相談する

相続に関しては、相続人同士の権利問題の解決や、名義変更手続きなどが必要となります。それぞれの悩みに応じて、弁護士、司法書士、行政書士などの専門家に相談しましょう。また、所有者がご健在のうちに遺言書を作成することで、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にすることができます。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、専門家に相談しましょう。

ポイント3 相続登記を行う

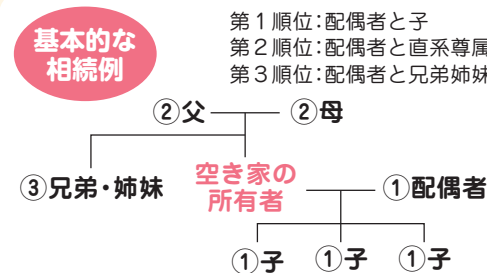
令和6年4月から義務化

相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するか話し合い(遺産分割協議)、相続内容が確定したらきちんと登記を済ませましょう。

COLUMN

知っていますか？ 相続の話

基本的な相続の順番は、右図のようになります。(法定相続)
遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。



「越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例」が施行されています

越前町では、空き家の活用をはじめ、予防や適正管理を総合的に推進するため『越前町地域ぐるみによる空き家等対策の推進に関する条例』を平成28年1月から施行しています。

条例では、空き家の所有者・管理者に対し、適正管理の義務を課するとともに、その義務を怠り、空き家が管理不全となった場合は、段階に応じて、改善のための指導等を行います。

空き家を放置したままだと、**特定空き家等**や**管理不全空き家等**に認定される可能性があります

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下空き家対策特別措置法）の施行に伴い、自治体の調査によって「**特定空き家等**」または「**管理不全空き家等**」と認定されたものは、何かしらの措置の助言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求することになります。



特定空き家等とは

- 1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 2 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 3 著しく景観を損なっている状態
- 4 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



管理不全空き家等とは

窓や壁の一部が破損していたり、雑草が生い茂っている状態で、そのまま放置すれば**特定空き家等**になるおそれのある空き家

空き家の状態では、**固定資産税の特例適用外**の可能性があります

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで軽減されるというのですが、自治体により特定空き家等と認定され、勧告がなされた場合、特例措置が解除されることになります。

さらに、令和5年6月の法改正により、そのまま放置すれば特定空き家等になる恐れのある管理不全空き家等に認定され、勧告がなされた場合にも特例措置が解除されることになりました。

つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税の大幅な増税になる可能性があります。



管理しよう!

空き家の適正な管理の方法とは?

遠方に住んでいる、高齢であるなどの理由により、所有者ご自身で空き家を管理することが難しい場合は、**民間の管理代行サービスの利用**を検討されてはいかがでしょうか。



1

所有者の方
もしくは管理者の方が、
定期的に建物の状況を確認、
メンテナンスを行い、
空き家になる前の状態
を維持している。

2

相続をした際、
速やかに土地・建物の
登記手続きを
完了させている。

3

地域の方、
近隣の方に連絡先を伝え、
問題が起きた場合は、
迅速に対応できるように
なっている。



空き家を適正に管理するために セルフチェックしてみましょう!

簡易チェック
全9項目

☑ 当てはまる項目にチェックを入れてください。

☐ 屋根
屋根材の異状(変形、ハガレ、破損)

☐ 屋根裏
軒天井の異状(ハガレ、破損、浮き)

☐ 雨どい
水漏れ、変形、外れ

☐ 土台・基礎
破損、腐朽、ズレ

☐ バルコニー、ベランダ、屋上階段
腐食、破損、傾斜、サビ

☐ 家のまわり
塀のヒビ、割れ、傾き、
臭気、ごみ等の不法投棄、
多数の害虫発生
(ネズミ、ハチ、蚊など)、
雑草、樹木の繁茂

☐ 外壁
腐朽、ハガレ、破損、浮き

☐ 窓、ドア
ガラス割れ、傾き、
開閉の不具合

☐ 家の中
雨漏り、カビ、害虫の大量発生、
給水、排水の不具合、臭気

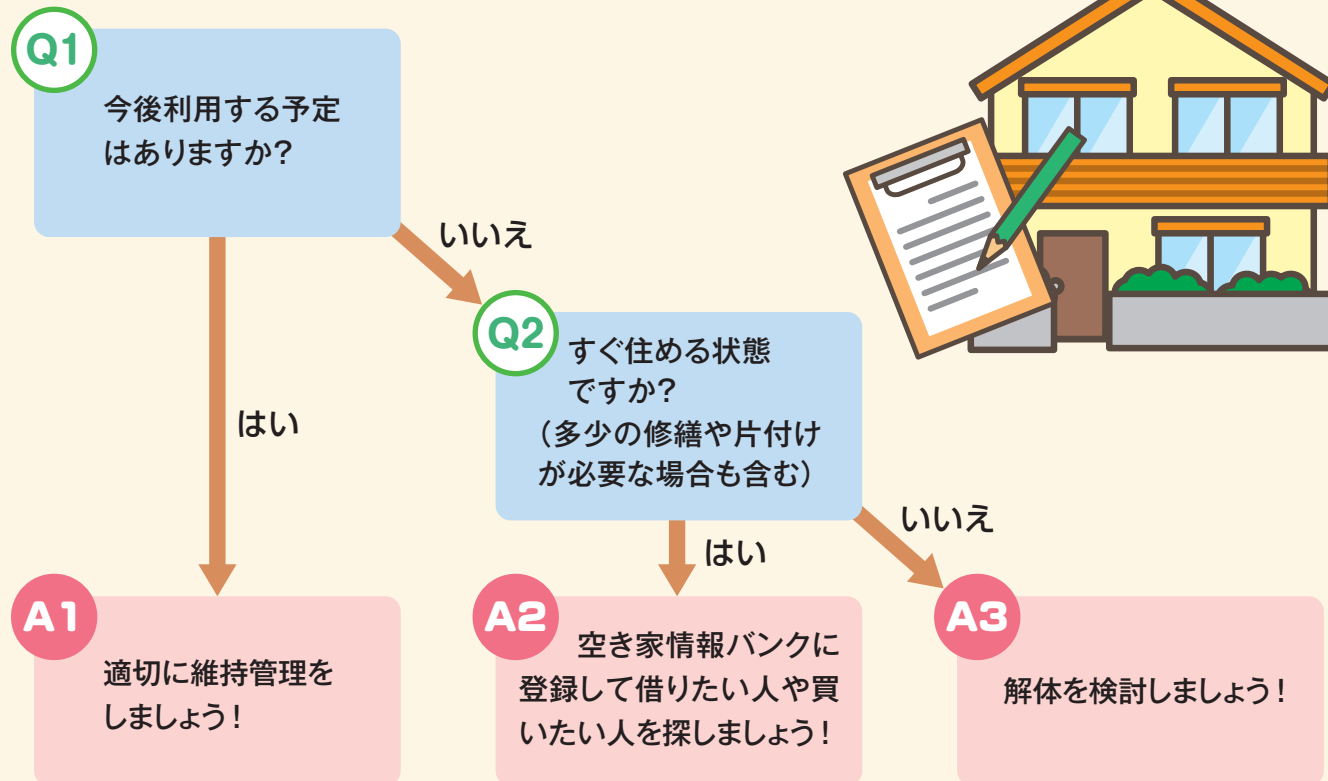
チェック項目 0個引き続き管理をしましょう。
1個以上放っておくと、更に老朽化します。管理の徹底や補修を行いましょう。
5個以上危険です。早急に対処しましょう。



あなたがお持ちの空き家について考えてみましょう！

全国的な問題になっている「空き家」。越前町では、様々な状態の空き家に対する支援制度を設けています。あなたがお持ちの空き家はどんな状態でしょうか？

この機会に、空き家の行く末について考えてみてはいかがでしょうか。



A1 のあなた 利用する予定がある場合は、**周辺住民に迷惑がかからないように定期的な管理**をお願いします。今後もし売却や賃貸をすることになった場合には、建物の状態が良好であるほうが買い手や借り手を見つけやすくなります。
また、遠方在住で管理が困難な場合は民間の管理代行サービスを利用する方法もあります。



A2 のあなた 空き家や空き地も町の重要な住宅資源です。町内外を問わず住まいを探している方の相談が増えています。ぜひ**空き家・空き地情報バンクへの登録**をご検討ください。
詳しくは8ページで



A3 のあなた 空き家の管理不全が原因となり、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や人身事故などを引き起こす可能性があります。トラブルが起きる前に空き家の**解体を検討**してください。



空き家に関する支援制度

空き家住まい支援事業

空き家情報バンク登録物件を購入または賃借する場合に、購入や改修にかかる費用の一部を補助します。

対象者 空き家情報バンク登録物件を賃貸する移住者、子育て世帯、新婚世帯等

対象経費 対象住宅の購入費用、対象住宅の改修費用（全部または一部の修繕、補修、模様替え、補強工事、更新工事など）

補助金額 対象経費の1/3
（購入・改修それぞれ最大30万円）

空き家居住家賃支援事業

空き家情報バンク登録物件を賃借する場合に、家賃の一部を補助します。

対象者 空き家情報バンク登録物件を賃貸する県外からの移住者、子育て世帯、新婚世帯等

補助金額 家賃の1/2（最大2万円/月）
※管理費、駐車場代は対象外

期間 1年間
（支払いは年1回になります）

空き家活用支援事業

空き家情報バンク登録物件を、地域活性化を目的とする施設や事業所に改修して活用する個人や法人に対し、購入や改修にかかる費用の一部を補助します。

対象者 空き家情報バンク登録物件を、地域活性化を目的とする施設や事業所に改修して活用する個人または法人

対象経費 対象住宅の購入費用、対象空き家の改修費用
（内装改修、外壁改修、水回りの改修など）

補助金額 対象経費の2/3
（購入・改修それぞれ最大100万円）
※ただし、改修は必須

空き家片付け支援事業

空き家情報バンク登録物件に残存する家財道具等の片付けにかかる費用の一部を補助します。

対象者 空き家所有者等

補助金額 家財処分費用の1/2（最大10万円）

空き家診断促進事業

空き家診断費用の一部を補助します。

対象者 空き家所有者等

補助金額 診断費用の2/3（最大3万5千円）

空き家等除却支援事業

老朽化した空き家を解体する場合に、その費用の一部を補助します。（工事費用+家財道具等処理費用）

対象者 空き家所有者等

対象住宅 老朽化した空き家
（事前調査により対象と判定された空き家に限る）

補助金額 対象経費の1/2
①老朽空き家（最大120万円）
②準老朽空き家（最大70万円）

空き家適正管理促進事業

空き家の管理代行サービスを利用する人に対して、管理代行サービスにかかる費用の一部を補助します。

対象者 空き家所有者

対象住宅 越前町内の一戸建ての空き家

対象経費 管理代行サービス（外観調査等を継続的に行うことが必須）の利用に要した費用
※福井県空き家管理代行サービス事業登録者が実施するサービスのみ対象

補助金額 対象経費の1/2（最大3万6千円/年）
※補助対象期間は最長3年間（36か月間）

空き家情報バンク成約奨励金

空き家情報バンク登録物件の売買が成立した場合に、所有者（売主）に対して奨励金を交付します。

奨励金額 仲介手数料の1/2（最大5万円）
※ただし、令和5年4月1日以降に売買契約が成立した物件に限る。

空き地情報バンク登録奨励金

空き地情報バンクに空き地を登録した所有者に対して奨励金を交付します。

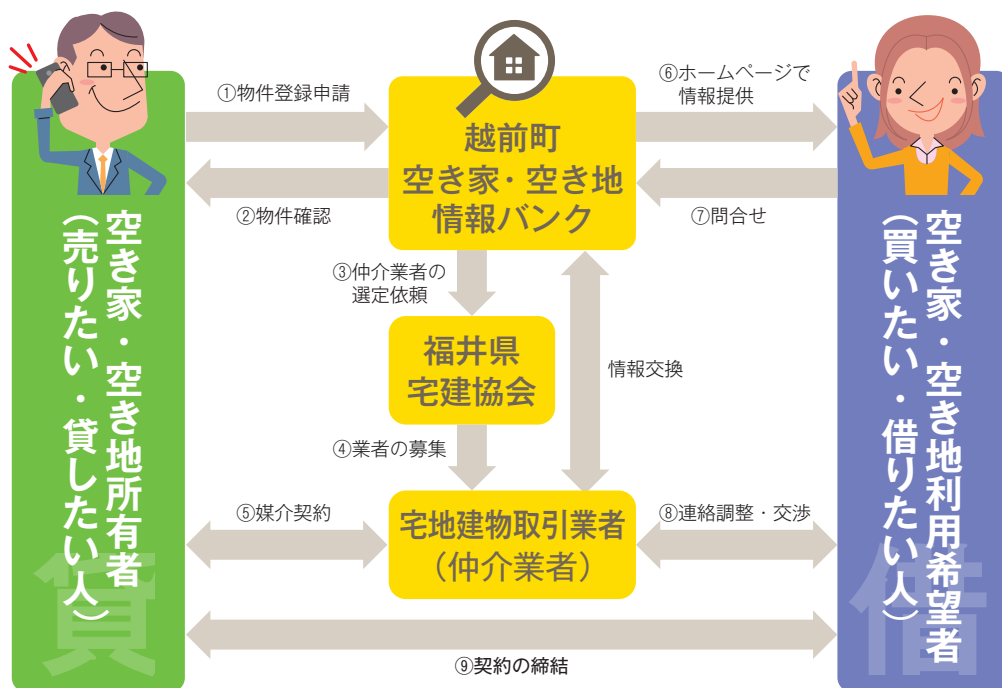
奨励金額 一律2万円
※ただし、令和5年4月1日以降に登録した物件に限る。

※ここに記載の支援事業は、令和6年度現在のものです。



空き家・空き地情報バンクに 情報を登録しましょう

空き家・空き地情報バンク制度とは、空き家・空き地の賃貸・売却を希望する所有者から登録された情報を、町のホームページで公開し、移住・定住・住み替えなどで空き家・空き地の利用を希望する人に提供するものです。町内に「貸したい、売りたい」という空き家・空き地をお持ちのみなさん、ぜひ空き家・空き地情報バンクへの登録をお願いします。



空き家・空き地情報バンク利用上の注意事項

- 登録申込みした物件は、(公社)福井県宅地建物取引業協会と町が現地調査し、空き家・空き地物件と認められた場合、「越前町空き家・空き地情報バンク」に登録します。
- 契約交渉は(公社)福井県宅地建物取引業協会の仲介業者が仲介を行い、成約となった場合には宅地建物取引業法に基づく仲介手数料が発生します。詳しくは、町ホームページをご覧ください。

登録から成立までの流れ

- 1 空き家・空き地の所有者が、町へ空き家・空き地情報バンク登録の申請を行います。
- 2 町が、現地で物件の確認を行います。
- 3 町が、公益社団法人福井県宅地建物取引業協会へ仲介業者の選定を依頼します。
- 4 公益社団法人福井県宅地建物取引業協会が、会員へ仲介業者を募集し決定します。
- 5 仲介業者が、物件を調査し、売却、賃貸の条件等について空き家・空き地の所有者と協議し、空き家・空き地所有者と仲介業者で媒介契約を締結します。
- 6 町は、媒介契約が済んだ物件に問題がなければ、空き家・空き地情報バンクに登録し、ホームページで情報を提供します。
- 7 空き家・空き地の利用希望者が、ホームページで物件を選び、仲介業者へ問合せます。
- 8 仲介業者が、空き家・空き地の利用希望者と連絡調整の上、交渉を行います。
- 9 当事者間の合意により契約します。

●お問い合わせ先

越前町定住促進課

〒916-0192 福井県丹生郡越前町西田中13-5-1
TEL:0778-34-8727 FAX:0778-34-1236
E-mail:teijuu@town.echizen.lg.jp

町ホームページ
QRコード



詳細については、越前町公式HPでもご覧になれます (<http://www.town.echizen.fukui.jp>)