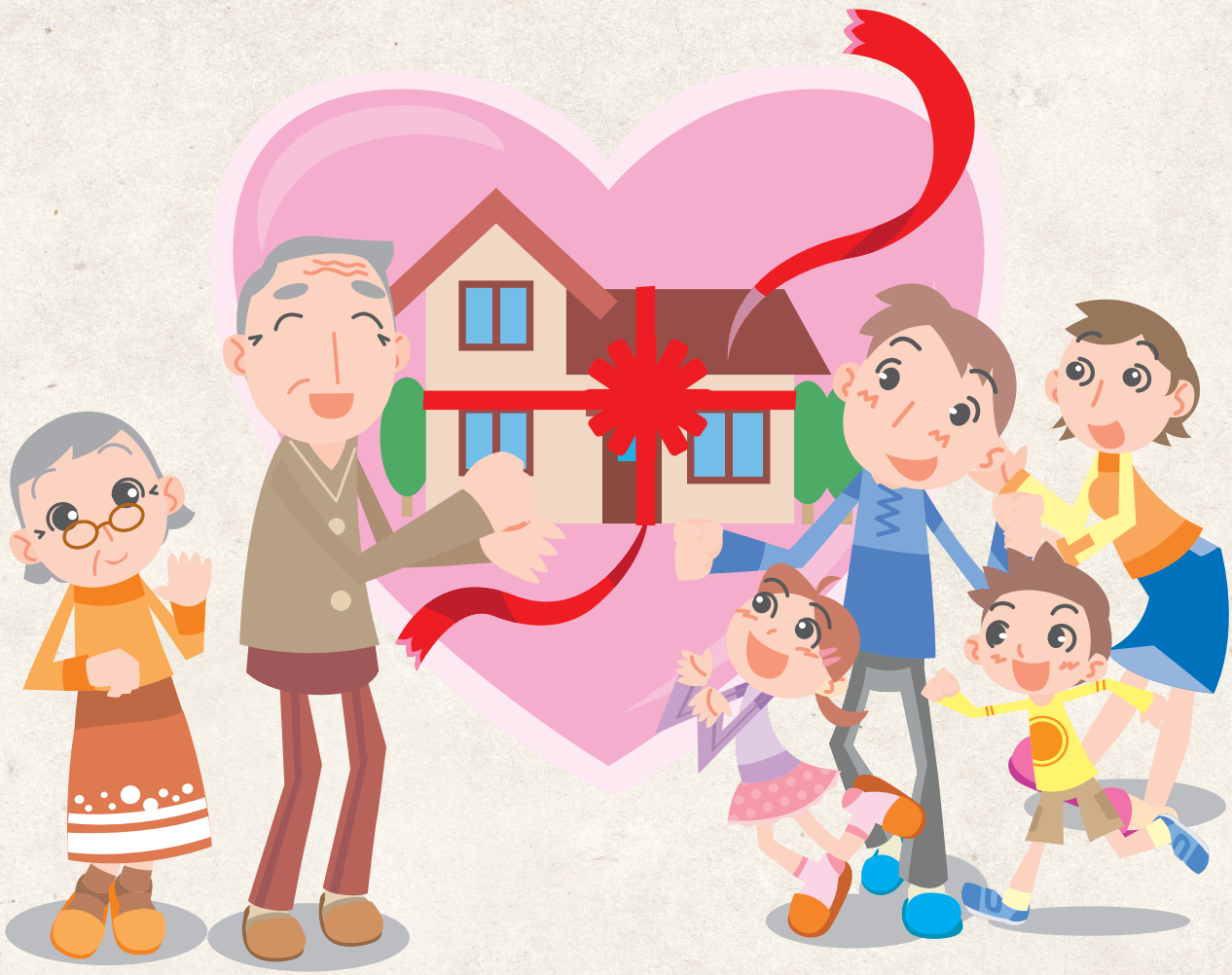


空き家
ガイドブック

相続から管理・利活用まで

山　口　県

はじめに・・・

山口県では、５軒に１軒が空き家※で、その数は増加しています。その中には、管理が行き届かず庭に雑草が生い茂り、建物の老朽化が進行しているものや、不審者の侵入などが懸念されるものなども見られます。このような「管理の行き届かない空き家」が、社会問題になっています。

空き家を所有している方、また今後空き家となる可能性のある住宅をお持ちの方は、当ガイドブックを参考に、将来の管理方法や利活用などへの対応策を考えておきましょう。

※R５住宅・土地統計調査（総務省）
統計上は、売却中の物件や別荘・週末住宅・物置などに使っている住宅、入院等で長期不在にしている住宅も含めて、居住する世帯がない住宅は全て空き家です。

令和７年３月
山口県土木建築部住宅課

もくじ

1　空き家の現状を知っていますか？ …… 3
（1）空き家の数と空き家率 …… 3
（2）国の空家等対策の現状 …… 3
【コラム】空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？
2　あなたも空き家の所有者（管理者）になるかもしれません …… 5
◆居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう
◆空き家になったら早く対応することが重要です
3　空き家と相続などの話 …… 7
（1）空き家と相続の関係 …… 7
◆自分の意思とは無関係に空き家の所有者になります
◆相続した空き家をどうする？
◆相続登記（相続人への名義変更）について
◆空き家の相続登記をしない場合の問題点
【コラム】相続人は誰でしょう？
（2）空き家問題で困らないための備え …… 11
◆空き家予防方法その１（遺言）
◆空き家予防方法その２（民事信託）
【コラム】信託の原点とは・・・
（3）隣の空き家の管理が不十分で困っています …… 14
◆建物の不適切な管理によって、他人に損害を与えた場合、建物の所有者はその他人に対して責任を負うことになります
◆空き家の所有者が不明な場合は？
（4）相続登記に関する重要な制度 …… 15
◆相続登記の申請の義務化（令和６年４月１日施行）
◆住所変更登記等の申請の義務化（令和８年４月１日施行）
◆相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設（令和５年４月27日施行）
【コラム】越境した枝の切除
4　空き家をめぐる税金の話 …… 19
（1）不動産を持っていたら・・・ …… 19
（2）相続税について …… 19
（3）空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例について …… 23
5　空き家のお手入れやっていますか？ …… 25
（1）空き家を放っておくとかえってお金がかかる！？ …… 25
（2）住まいの傷み具合を点検してみましょう …… 25
（3）自分でできる管理の方法 …… 26
（4）住まいの今後を家族で話し合いましょう！ …… 26
6　空き家の利活用等について …… 27
（1）家財等の整理・処分について …… 27
（2）空き家を売却、賃貸する場合 …… 28
（3）空き家バンク制度を知っていますか？ …… 30
（4）空き家の利活用について …… 31
（5）空き家の解体について …… 32
別冊（県、市町、団体の連絡先等掲載）

1　空き家の現状を知っていますか？

（1）空き家の数と空き家率

総務省「令和５年住宅土地統計調査」によると、全国の空き家は約900万戸、空き家率は13.8%であり、年々その数は増えています。

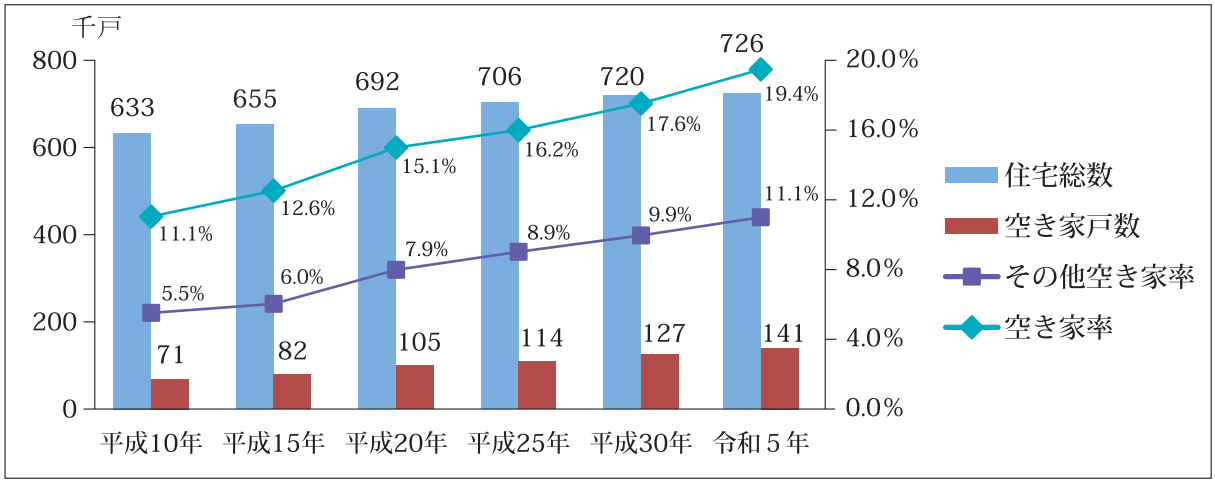
山口県でも空き家の数、率ともに増加しており、空き家率は19.4%と全国平均を上回っています。

■全国、山口県の空き家の状況

	住宅数（A）	空き家数（B）	空き家率（B/A）	その他の住宅※の空き家（C）	その他空き家率（C/A）
全　国	65,046,700	9,001,600	13.8%	3,856,000	5.9%
山口県	726,400	140,700	19.4%（全国8位）	80,500	11.1%（全国７位）

※その他の住宅の空き家：別荘、賃貸又は売却用の住宅で空き家になっているもの以外で、人が住んでおらず、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など。

■山口県住宅・空き家数の推移



本県ではその他の住宅の空き家率が全国７位と高い状況です。その他の住宅の空き家は今後使われる見込みがないため、危険な空き家になる可能性が高いものです。

（2）国の空家等対策の現状

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が平成27年5月に全面施行され、空家等の定義や空き家所有者や市町村の責務、空き家の対応方法や特定空家の指定手順などが定められました。さらに、令和５年６月、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、空家法が改正されました。

■**特定空家等**：空家等の適切な管理を行わないと・・・

「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がある」など、このような状態になると、市町は「特定空家等」と判断し、所有者等に除却、修繕、立木の伐採などを行うよう助言又は指導、勧告及び命令することができます。また、その措置を命じられた所有者等がその措置を履行しない場合、行政代執行により除却などされることとなり、その費用は所有者等に請求されることになります。

■**所有者等の責務**：周辺環境に悪影響を及ぼさないように・・・

所有者等の責務について、従前の空家等の適切な管理の努力義務に加え、国や自治体が実施する空き家対策に関する施策に協力する努力義務が追加されました。

■**管理不全空家等**：放置すれば特定空家等に・・・

そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空家を「管理不全空家等」と位置付け、市町が指導・助言又は勧告することが可能となりました。

■**固定資産税等の住宅用地特例**：市町から勧告を受けると・・・

勧告を受けた特定空家等及び管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例による税の軽減がされなくなるため結果的に固定資産税等が上がることとなります。

⇒住宅用地特例の解除についてはＰ１９

⇒各市町空家法担当課（別冊参考）

【コラム】空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？

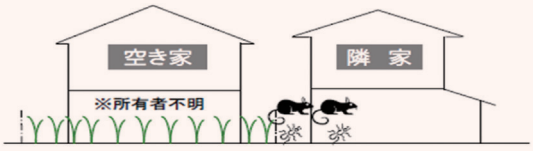
空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任として、損害賠償責任を問われることもあります。

ケース１

■シロアリ・ネズミの駆除被害（想定）

損害区分		損害額（万円）
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8

【試算の前提とした被害モデル】



●シロアリ被害：1階の60%（15坪）が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
●ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが
隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
●雑草繁茂：自治会が空き家敷地内（25坪）
草刈り2回分を代替

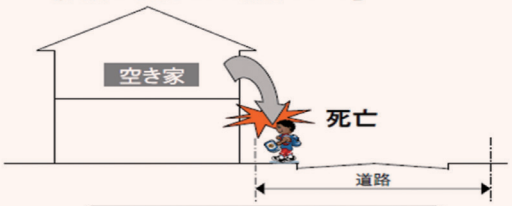
空き家のシロアリやネズミが隣家に被害をもたらした場合、損害額が24万円程度になると試算されています。

ケース２

■外壁材等の落下による死亡事故（想定）

損害区分		損害額（万円）
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

【試算の前提とした被害モデル】



●死亡：11歳の男児（小学校6年生）

【試算方法】
・「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－（平成24年2月23日改訂）」（（財）日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算

空き家の外壁等が劣化により落下し、通行人に当たって死亡した場合、損害額が約5,600万円になると試算されています。

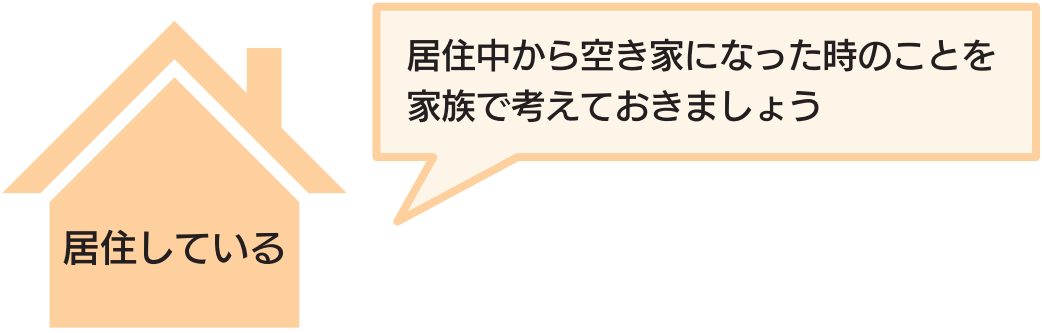
（出典：公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より）

2　あなたも空き家の所有者（管理者）になるかもしれません

親が亡くなり、実家を相続することになった	高齢の親が施設に入ることになった	転勤になり家族で引っ越すことになった

◆居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう

住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がいなくなったときにスムーズに継承していくためには、住んでいる時から、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続など引き継ぎ方法を早めに考えておきましょう。



相続について考えてみましょう

誰が相続人になるの？	P7～10
誰に相続してもらう？	
【遺言】	P11～12
【民事信託】	P12～14
相続税っていくらかかる？	P19～22

住まいの今後について考えてみましょう

誰が家を引き継ぐの？	
【遺言】	P11～12
【民事信託】	P12～14
いつか住む予定の人がいる場合	
【適正管理】	P25～26
今後住む予定の人がいない場合	
【適正管理】（賃貸、売却する予定でも、それまでは適正に管理しましょう）	P25～26
【売却、賃貸】	P28～30
【空き家バンク】	P30
【利活用】	P31～32

◆空き家になったら、早く対応することが重要です

空き家を適正に管理するとともに、今後の活用方法、相続登記手続き等を進めましょう

まず初めに所有者がするべきことは・・・

相続人は誰ですか？	P7～10
遺産分割協議は済んでいますか？	P7
相続手続きを行いましょう 相続登記が済んでいないと売却ができません。早めに手続きしましょう。	P7～10
相続税の仕組み知っていますか？	P19～22
空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例について	P23～24
家財、荷物の整理していますか？	P27

空き家の使い方について考えましょう

いつか住むかも・・・ ⇒適正に管理しましょう 【適正管理】	P25～26
老朽化していて誰も住む予定がなく、管理も難しい・・・ ⇒壊すことも選択肢に 【解体】	P32～34
売りたい、貸したい ⇒有効活用できる方法を考えましょう 【売却、賃貸】 【空き家バンク】	P28～30 P30
親が住んでいた家に住むことになった ⇒専門家に空き家の状態を確認してもらいましょう 【利活用】	P31～32

3　空き家と相続などの話

（1）空き家と相続の関係

（相談事例）

〇親が亡くなり、実家が空き家となりました。今後どのような手続きをとればよいでしょうか？

〇高齢の叔父が亡くなりました。叔父には子がおらず、相続人は甥や姪です。相続財産として預貯金と空き家となった自宅があります。

◆自分の意思とは無関係に空き家の所有者になります

人口減少等に伴い、増え続けている空き家ですが、空き家は決して他人事ではありません。なぜなら、**自分の意思とは無関係に「相続」という原因により、空き家の所有者となることがある**からです。「相続」とは、人が亡くなったときに財産を承継する制度で、民法に定められています。

◆相続した空き家をどうする？

もう住む予定のない空き家を相続した場合、あなたならどうしますか？まず考えることは、空き家を売却することではないでしょうか？ここで重要となるのが、**相続した空き家を売却するには、相続手続きを済ませておくこと**です。亡くなった方の名義のままでは不動産を売却することはできないので相続人への名義変更（相続登記）が必要になります。

◆相続登記（相続人への名義変更）について

相続登記の手続は次のような手順で行っていきます。

①必要な情報を収集

・固定資産全部証明書（名寄帳）等の取得（各市町にて）
・相続人確定のための戸籍の取得（本籍地の市町にて）
・不動産（空き家）の名義人を調べるための登記簿の取得（法務局にて）

②相続人全員で話し合い（遺産分割協議）

各相続人には法定相続分※１（民法９００条）があります。遺産分割協議をしない場合、各相続人の持分割合により相続登記をすることになります。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単有名義や特定の相続人の共有名義とすることができます。遺産分割協議は相続人全員の同意がなければ無効となりますのでご注意ください。話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所で遺産分割調停によって解決を図る方法もあります。

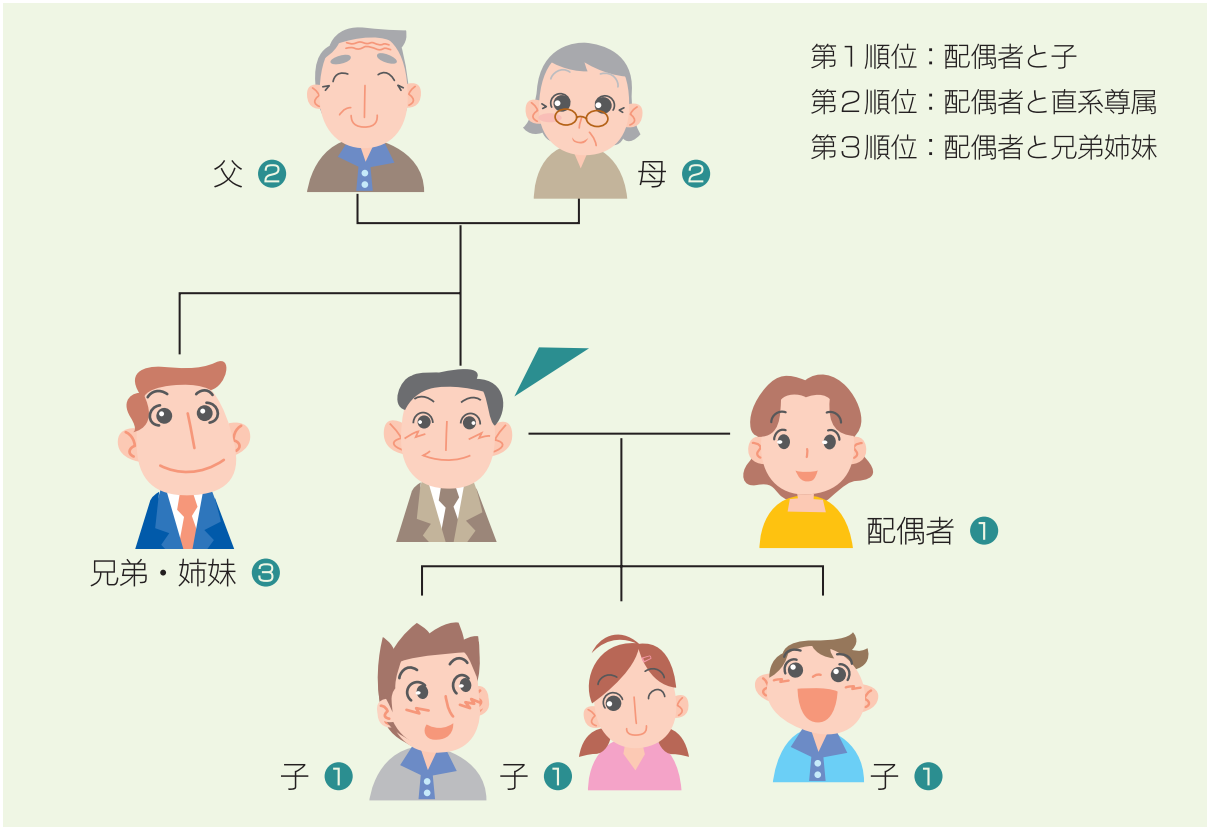
③法定の添付書面を準備のうえ申請書を作成し法務局へ登記申請

④法務局で審査のうえ問題がなければ登記完了（相続人への名義変更が完了）

※ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

※１法定相続分

相　続　人		法定相続分
子がいる場合	配　偶　者	２分の１
	子	２分の１（人数分に分ける）
子がいない場合	配　偶　者	３分の２
	父　　母	３分の１（人数分に分ける）
子も父母もいない場合	配　偶　者	４分の３
	兄　弟　姉　妹	４分の１（人数分に分ける）



◆空き家の相続登記をしない場合の問題点

○売却ができません

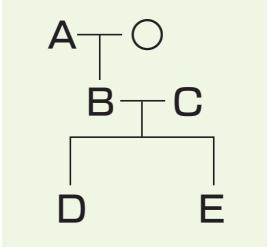
相続登記をすることにより不動産の名義変更をしておかなければ売却ができませんし、賃貸をするにしても、名義変更をしておかなければトラブルのもとになるかもしれません。いざ空き家を売却しようと思っても、相続登記手続が進まず売却ができなかったということにならないよう、早めに余裕をもって相続登記手続きをしておくことが望まれます。

○相続人が増え続け相続手続が困難となります

相続登記をしないままにしておくと、手続に関与する相続人が増え続け、相続手続が困難になります。Ａの相続手続をしないままＡの相続人Ｂが亡くなると、Ｂの相続人ＣＤＥもＡの相続人となるのです。

相続開始当初の相続人は数名であったものが、**時の経過とともに相続人は何十名にもなる可能性があります。**

相続人が多数になると当然相続手続きも大変になり、多大な時間と労力を費やすことになります。

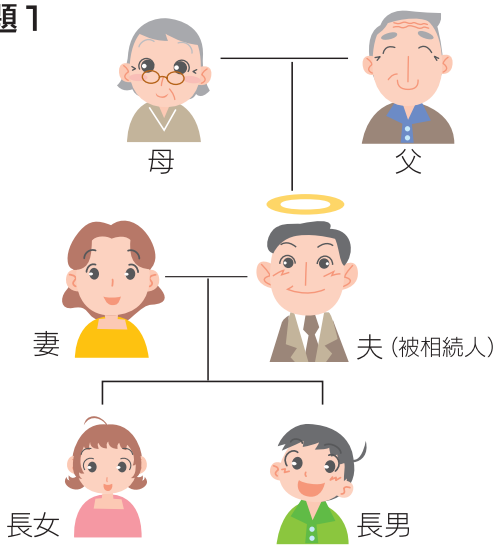


相続Q＆A

Q	**相続登記はいつまでにしなければいけませんか？**
A	令和６年４月１日より相続登記が義務化されます（詳しくは、１５ページ「◆相続登記の申請の義務化（令和６年４月１日施行）」をご覧ください。）。不動産を相続した人は、相続により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いけなくなります。 時が経過するほど、相続人の数も増え、手続きが複雑になることもありますので、早めの手続きをお薦めします。
Q	**相続登記をするにあたりどのような税金がかかりますか？**
A	相続登記を申請する際、登録免許税という税金を納めなければなりません。不動産の固定資産税評価額に0.4%を乗じた金額です。 例えば、不動産の固定資産税評価額が１０００万円であると４万円の登録免許税を納めることになります。（※令和７年３月31日までは、固定資産税評価額が100万円以下の土地については登録免許税は課されないこととされています。）なお、相続税は一定額以上相続財産がある場合に納める税金です。相続登記をしたからといって必ず相続税がかかるわけではありません。
Q	**相続人の一人が行方不明です。**
A	相続財産をどのように分けるかは相続人全員で遺産分割協議をしなければなりませんが、相続人のうちの一人が行方不明であるというケースもあります。このような場合、 ①行方不明者について不在者の財産管理人を家庭裁判所に選任してもらい相続手続をすすめる方法があります。 また、②家庭裁判所にて失踪宣告の手続をとることにより、行方不明者の死亡を擬制する手続もあります。
Q	**相続人の一人が認知症です。**
A	認知症等により判断能力が衰えてしまうことがあります。 相続人の一人が認知症で判断ができない場合、遺産分割協議を行うことができません。 そのような場合、認知症である相続人のために家庭裁判所に成年後見人等を選任してもらい相続手続を進める必要があります（成年後見制度の利用）。 ※成年後見制度とは・・・ 　成年後見制度とは、認知症や障害があるため判断能力が不十分な方の生活を、家庭裁判所から選任された成年後見人、保佐人、補助人が支援する制度です。

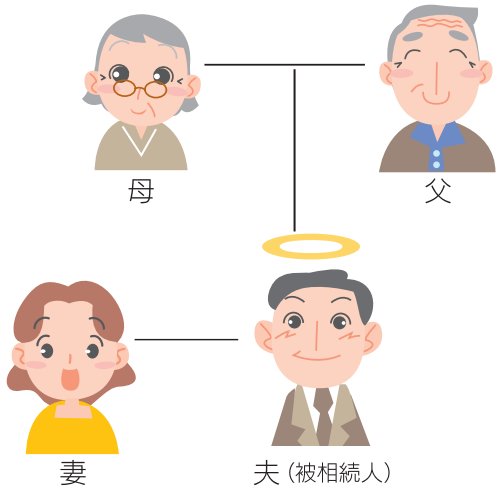
【コラム】相続人は誰でしょう？　（死亡者＝被相続人）

問題１



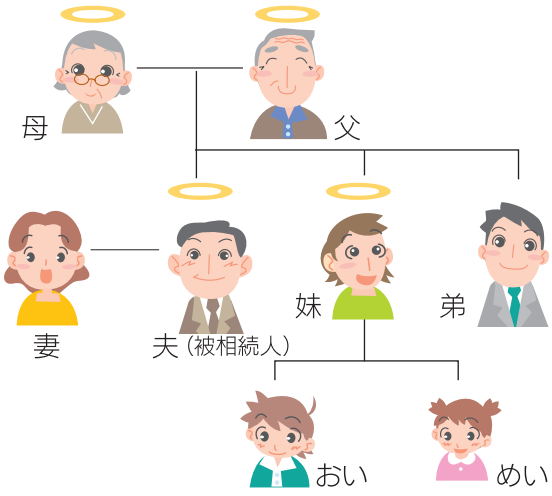
左の図の場合、妻、長男、長女が相続人となります。
子は第１順位の相続人です。子が先に亡くなっている場合、孫が相続人となります（代襲相続人）。配偶者は常に相続人となります。

問題２



左の図の場合、妻と夫の両親が相続人となります。
第１順位の相続人（子や孫）がいないときは、第２順位である被相続人の直系尊属（血縁のある親等）が相続人となります。

問題３



左の図の場合、妻と夫の弟、おい、めいが相続人となります。
第１順位、第２順位の相続人がないときは、第３順位である被相続人の兄弟姉妹（兄弟姉妹が亡くなっている場合はおい、めい）が相続人となります。

※ 相続関係は家庭ごとに異なり、誰が相続人であるかを確定するには、個別の判断が必要となるのでご注意ください。

（2）空き家問題で困らない事前の備え

（相談事例）実家が空き家になるのを防ぎたい

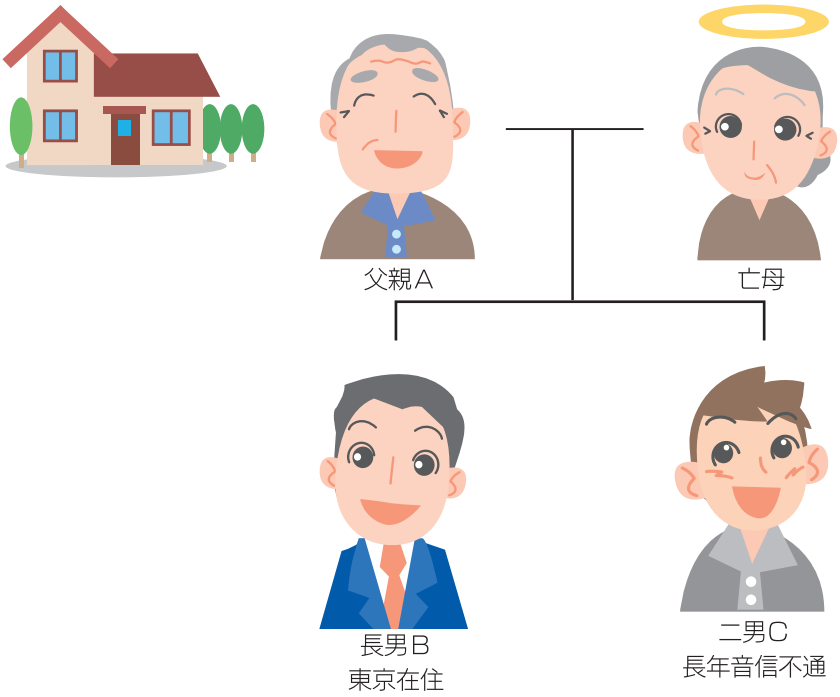
相談者　Bさん（５０歳）・東京都在住

私の父Ａ（８０歳）は、山口県にある実家で一人暮らしをしていますが、最近、物忘れが目立つようになってきたので、そろそろ介護施設に入所させたいと思っています。

父も、実家の不動産を売るか、賃貸に出して、施設入所費に充てれば良いと言っています。でも、実家が父名義なので、父が認知症になったら、売ったり貸したりできないと聞きました。

父が施設入所したら実家が空き家になってしまいます。何か良い予防方法はないでしょうか？

また、私には弟のＣがいるのですが、長年音信不通で、協力を求められる状況ではありません。



◆空き家予防方法その１　遺言

実家の不動産について、父親Ａさんが遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておくという方法があります。

遺言書には、いくつか作成方式が民法で定められていますが、よく利用されるのが、**遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」と公証人が作成する「公正証書遺言」**です。

有効な遺言書とするためには、守らなければならないルールや必要な手続がありますので、法律の専門家である公証人が作成する安全確実な「公正証書遺言」を残しておくことをおすすめします。

詳しくは、日本公証人連合会のホームページをご覧ください。

（⇒HP別冊参考）

メリット

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。

遺言書で不動産を引き継ぐ人を定めておけば、法定相続人全員による遺産分割協議を経なくても、相続が発生した後の不動産の所有者を決定することができます。

相談事例の場合には、父親Ａさんが遺言書で不動産を長男Ｂさんに相続させると定めておけば、Ａさんが亡くなった後、音信不通の次男Ｃさんの協力を求めなくても、不動産はBさんの所有物となり、Ｂさんが自由に管理できることで、実家が空き家になるのを防ぐことができます。

デメリット

遺言者が認知症等により判断能力を失った場合の空き家予防対策にはなりません。遺言は、遺言者が亡くなった時にはじめて効力が生じるものです。よって、遺言者が亡くなる前に、認知症を患い、判断能力を失ってしまった場合の備えにはなりません。相談事例の場合、父親Ａさんが認知症を患い判断能力を失ってしまったら、簡単には実家を売却できません（※）。Ａさんが認知症を患い施設入所した後、実家は空き家となってしまう危険があります。

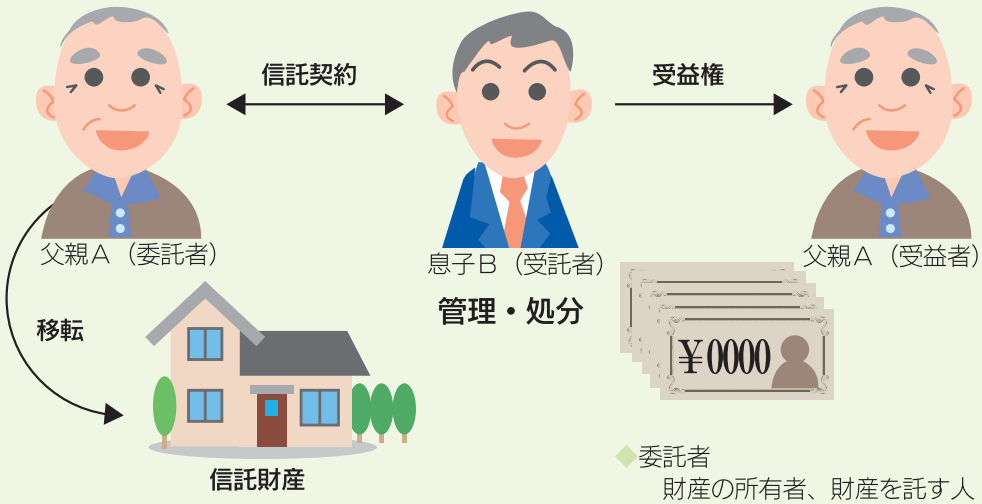
※認知症等で判断能力を失った方の実家を売却するには、家庭裁判所に成年後見人等を選任してもらい手続を進める必要があります。

◆空き家予防方法その２　民事信託

父親Ａさんが実家の不動産を長男Ｂさんに信託する（預ける）という方法があります。

※民事信託とは・・・

委託者（財産の所有者）が受託者（財産を託されて運用・処分する人）と信託契約を結んで、委託者の財産を受託者に預けます。**受託者は**、受益者（財産の運用・処分で利益を得る人）のために、**財産を管理**します。



◆委託者
財産の所有者、財産を託す人

◆受託者
財産を託され、管理・運用・処分する人

◆受益者
財産の運用・処分で利益を得る権利（受益権）を有する人

信託と聞くと、信託銀行や投資信託を思い浮かべられるかもしれませんが、これらは商事信託と言って、受託者が営利目的で行う信託で、民事信託とは別のものです。

民事信託は、**受託者が委託者の願いを叶えることを第一の目的**に委託者の財産を預かり、利活用していくものです。

父親Ａさんが委託者として長男Ｂさんと信託契約を結び、受益者をＡさんと定めて、実家の不動産をＢさんに信託します。受託者である長男Ｂさんは、受益者である父親Ａさんのために、実家の不動産を運用・処分します。

不動産を信託する場合、管理する権限を受託者に任せることを公示するために、登記上の名義を受託者に変更します。

メリット

民事信託をしておけば、委託者である父親Ａさんが認知症になって判断能力を失っても、父親Ａさんのために成年後見人を選任することなく、受託者である長男Ｂが父親Ａさんの代わりに信託財産を運用・処分できます。

信託契約で定めておけば、実家の不動産を売却又は賃貸に出して、得た利益を父親の介護費用等に充てることができます。

受託者である長男Ｂが実家の不動産を管理・処分できることで、実家が空き家になるのを防ぐことができます。

また、信託契約において父親Ａさんが亡くなった時の実家の不動産の帰属先として長男Ｂさんを指定しておくことができます。そうすることで、遺言書を作成した場合と同様の効果が得られます。

デメリット

信託財産である実家の不動産は受託者である長男Ｂ名義になりますので、受託者として適切に財産を管理・処分できて、信頼できる家族・親族がいるかどうかが民事信託のポイントとなります。

また、受託者に財産の名義が変わってしまうことは、自分の財産が自分名義でなくなることに抵抗感を持つ人もおられるでしょう。

民事信託Q＆A

Q	信託契約書は公正証書にしないといけませんか？
A	信託契約自体は、公正証書にしなくても、委託者及び受託者の調印書面があれば有効となります。信託契約に基づいて、不動産の登記手続を行う際も、必ずしも公正証書で作成しておく必要はありません。しかしながら、不動産等の高額な財産管理に関する非常に重要な契約であり、将来的なトラブル予防のためにも、公正証書で契約を締結されることをおすすめいたします。
Q	財産の所有者が既に認知症です。民事信託をすることはできますか？
A	認知症になり判断能力が衰え本人の意思確認ができなければ、遺言はもちろん信託契約を結ぶこともできません。自分の財産の承継をどのようにすべきかを健康なうちから検討しておき、遺言・民事信託といった空き家化の予防策を早めに実行していくことが求められています。

【コラム】信託の原点とは・・・

信託の原点は、中世ヨーロッパの十字軍であると言われています。

国家の命を受け、十字軍として異国の地へと遠征に出向く兵士を委託者、その兵士が最も信頼する友人を受託者、そして出征する兵士の家族を受益者とする契約が必要に迫られて誕生しました。

兵士（委託者）は、その所有している財産の名義を友人（受託者）に預け、その財産を友人自らの責任でもって適切に管理・運用すること、そこから出てくる収益を必ず兵士の家族（受益者）に手渡すことを約束してもらい、安心して戦地に出向くことになります。

信託は絶対的な信頼と愛情があってこそ成り立つ制度であることがわかります。

（3）隣の空き家の管理が不十分で困っています

（相談事例）

数年前からＡさん宅の隣りは空き家となっており、きちんと管理がされていません。そのため、（ｉ）庭木の枝は伸び、（ii）建物の屋根は崩れ、（iii）いずれ建物本体も倒壊して自宅に危害が及びそうな状況となっています。Ａさんは何ができるでしょうか。

◆**建物の不適切な管理によって、他人に損害を与えた場合、建物の所有者はその他人に対して責任を負うことになります（民法の不法行為責任）**

これは空き家の場合でも同様です。にもかかわらず管理が十分になされず、ご近所の悩みの種になっていることがよくあります。

そんなとき近隣の方は、受けている迷惑の種類に応じてとれる手段があります。

例えば、

（ｉ）土地の境を越えて自宅の敷地にはみ出してきた枝については、**切除してくれるよう所有者に求める**ことができます。また、一定の要件を満たす場合には、Ａさん自身が、はみ出してきた枝を切除することができます（詳しくは、１８ページ「【コラム】越境した枝の切除（令和５年４月１日施行）」をご覧ください。）。

（ii）また、自宅敷地内に瓦が崩れ落ちてきたら、**落下した瓦を取り除くよう求める**ことができます。これらはＡさんの自宅の所有権を妨害するものであるため、Ａさんはその妨害の排除を求めることが法的に認められているわけです**（妨害排除請求権）**。

そして瓦が落ちてきたときにＡさんの車に当たり修理が必要となったとしたら、Ａさんはその損害の賠償を請求することもできます**（損害賠償請求権）**。

（iii）さらに、建物の朽廃が進みＡさん宅の方に倒れてきそうな危険がある場合には、Ａさんは、建物が倒れないようにする予防工事や必要な補強工事を行うよう求めることができます**（妨害予防請求権）**。もちろん上述の瓦の場合に崩れ落ちる前に同様の妨害予防請求をすることも可能です。

空き家の所有者がわかっていれば、Ａさんは、その所有者に対して妨害排除請求権、

損害賠償請求権、妨害予防請求権を必要に応じて行使していくことになります。
もし空き家の所有者が任意に応じてくれなければ、裁判所に“訴訟（裁判）”を提起してその中で先の請求をしていきます。判決で請求が認められれば、相手の意思とは関係なく強制的にその権利を実現することができます。

一方、「空き家とはいえ、隣同士のことなので裁判で強制的にというのはちょっと・・・」という場合には、“調停”という方法があります。

調停も同じく裁判所でする手続ですが、訴訟とちがって互いが話し合い譲り合って妥当な結論を目指すものなので、お互いの意思が反映された結果となります。そのため互いの協力により請求の内容が実現されやすいという長所があります。

◆空き家の所有者が不明な場合は・・・？

空き家の所有者がわかっていればその方に請求が可能ですが、今日、隣近所だからといって所有者が誰かわかるというものでもありません。

まず登記簿を調べて所有者の名前はわかったとしても、**その行方が不明であれば、先に家庭裁判所に「不在者財産管理人」の選任を申立て**、その人を相手に妨害の排除・損害賠償・妨害の予防などの請求をしていくことになります。

所有者が死亡していた場合には、相続人を相手に交渉し同様の請求をしていくことになります。**もし相続人がいないことがわかったら、家庭裁判所に「相続財産管理人」の選任を申立て**、その人に対して請求をしていくことになります。

このように空き家の所有者が行方不明だったり、相続人が不明、不存在という場合には、手続が複雑だったり、困難となることもあるため、司法書士などの専門家にご相談いただき、とれる手段についてご検討いただくのが良いと思われます。

⇒山口県司法書士会（別冊参考）

■空き家の法律ができました

空家等の管理は第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により対応することが前提ですが、管理が不適切な空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、お住まいの市町が必要な対応を行っています。

⇒各市町空家等相談窓口（別冊参考）

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要はP3～P4

（4）相続登記に関する重要な制度

◆相続登記の申請の義務化（令和６年４月１日施行）

これまで（令和６年３月３１日まで）、相続登記を申請するかどうかは、相続人の自由（申請してもしなくてもよい。）とされていました。このため、相続した不動産を売却するといった事情でもない限り、申請をしなくても特に相続人にとって不利益となることは少ないこと、また不動産の価値がそれほど高くなく売却も難しそうな場合、わざわざ時間とお金をかけてまで名義を変えようという動機が起きづらいことなどから、相続登記がなされず、亡くなった方の名義のままずっと放置されているというケースがとても多い状況となっていました。このことが、ひいては“所有者不明土地（※）問題”の原因になってい

ると言われてきました。

このような問題を解決するために法律が改正され、**これまで相続人の自由とされてきた相続登記の申請が義務付け**られることとなりました。

※所有者不明土地とは…

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地のことです。こういった土地は、所有者を探索するのに多大な時間と費用がかかり、公共事業や民間の土地取引きを行う弊害となることが指摘されています。

○ポイント１（いつまでにしなければいけないの?）

不動産を相続した相続人は、相続により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いけません。また、遺産分割協議により不動産を相続した相続人は、遺産分割協議が成立した日から３年以内に、協議の内容に沿った相続登記の申請をしなければいけません。

正当な理由（※）がないのに、この期間内に申請をしなかった場合、１０万円以下の過料が科される可能性があります。

※正当な理由とは…

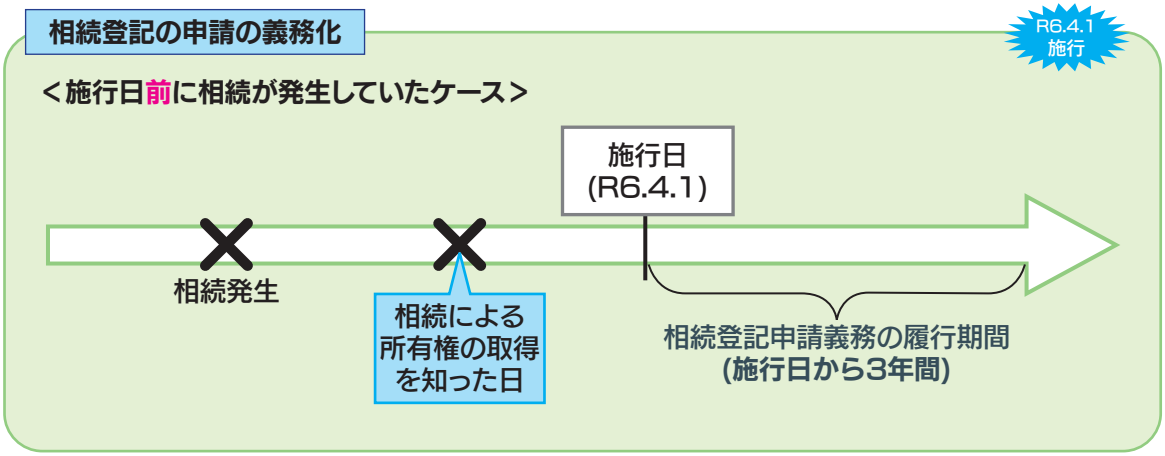
（１）相続人が非常にたくさんいて、戸籍謄本等を集めたり、相続人を確定するのに多くの時間が必要となる場合

（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

○ポイント２（法施行日以前の相続にも適用されます）

法律の施行日（令和６年４月１日）前に相続の開始があった場合にも適用されます。例えば、１０年前に所有者が亡くなっていて、相続により所有権を取得したことを知っているが名義がまだ変えられていないような場合でも、法律の施行日から３年以内に申請をしなければいけません。



○ポイント３（相続人申告登記制度）

『登記簿上の所有者に相続が発生したことと、自分がその相続人であること』を所管の法務局の登記官に申し出ることで、申請の義務を果たすことができる制度です。相続人の間で話し合いが難しいなどの理由で、相続登記をしたくてもできないような場合に、この

制度を利用することで、相続登記よりも簡易に義務を果たすことができます。ただし、この制度は義務を果たすための“仮の手続き”のようなものなので、不動産を売却するなどといった場合には正式に相続登記をする必要があります。

◆住所変更登記等の申請の義務化（令和８年４月１日施行）

登記簿上の所有者の氏名や住所が変わった場合、その変更があった日から２年以内に変更の登記をしなければいけなくなります。正当な理由もなく、この義務に違反すると、５万円以下の過料が科される可能性があります。

所有者の住所等が変わっているのに、その変更の登記がされないまま放置されると、所有者がどこにいるのか分からなくなってしまうということになり、その結果、相続登記のお話と同様に、所有者不明土地を発生される原因になるという事情から申請が義務化されます。

◆相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設（令和５年４月 27 日施行）

これまで、土地がいらないからと言って、その所有権を手放すような制度は存在していませんでした。この度、新たに法律が作られ、**相続等（※）により土地を相続した相続人から申請があった土地について、一定の要件を満たしているものを国庫に帰属させる制度（相続土地国庫帰属制度）**が設けられました。

※相続等とは…相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）

○ポイント１（申請できる人）

申請ができるのは、土地の所有権を相続等によって取得した人に限られます。遺産分割や遺言等によって取得した相続人は申請ができますが、売買などによって取得した人については、この制度は利用できません。

○ポイント２（申請できる土地）

相続等により取得した土地であればどんな土地であっても国に引き取ってもらえるのかというと、そうではなく、一定の要件があります。例えば、次の項目にあてはまるような土地は申請が認められません。

①建物が建っている土地
②担保権や用益権が設定されている土地
③通路その他の他人による使用が予定されている土地
④土壌汚染がある土地
⑤境界がはっきりしない土地

実際に国庫への帰属が認められるかどうかは、上記の項目に加えて、対象地や周辺の状況など様々な事情を総合的に考慮して判断されることとなります。

⇒相続土地国庫帰属制度の相談窓口（別冊参照）

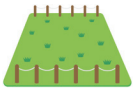
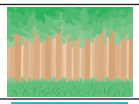
○ポイント３（負担金の納付）

申請する人は、一定金額の負担金を納付しなければいけません。これは、国庫に帰属

した土地は、以降国で管理していくことになりますので、管理の負担を免れる申請者に対して、一部管理費用の負担をしてもらうという趣旨からです。

負担金の金額については、申請された土地がどのような種目に該当するか、またどのような区域に属しているかによって決定されます。

負担金算定の具体例

① 宅地		面積にかかわらず、20万円	
		ただし、一部の市街地(注1)の宅地については、面積に応じ算定 (注2)	(例) 100㎡ 200㎡ … 約55万円 約80万円 …
② 田、畑		面積にかかわらず20万円	
		ただし、一部の市街地(注1)、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定(注2)	(例) 500㎡ 1,000㎡ … 約72万円 約110万円 …
③ 森林		面積に応じ算定(注2)	(例) 1,500㎡ 3,000㎡ … 約27万円 約30万円 …
④ その他 ※雑種地、原野等		面積にかかわらず、20万円	

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。　注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

【コラム】　越境した枝の切除（令和５年４月１日施行）

管理が行き届いていない土地では、庭木の枝が伸び、境界線を越えて、お隣の土地にまで入ってしまっているということがあります。このような場合、お隣の土地の所有者としては、これまでは、庭木の所有者に切除をお願いすることしかできず、自ら切り取ることは認められませんでした。

法律の改正により、まずは庭木の所有者に切除をお願いすることを前提としながら、次のいずれかに当てはまるような場合には、越境された土地の所有者が自ら、越境してきた枝を切り取ることができるようになりました。

・庭木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、相当期間が経っても切除してくれない場合
・庭木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
・急迫の事情がある場合

4　空き家をめぐる税金の話

（1）不動産を持っていたら・・・

土地や建物を持っていると、固定資産税や都市計画税がかかります。

○固定資産税及び都市計画税

固定資産税は、毎年１月１日（「賦課期日」といいます。）に、土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税金です（標準税率1.4%）。

都市計画税は、都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用にあてるための目的税です（制限税率0.3%）。固定資産税とあわせて納めます。

課税の対象となる資産は、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋です（償却資産は課税の対象にはなりません）。

○住宅用地の課税標準の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。

面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地（住宅１戸につき200㎡まで）	評価額×1/6	評価額×1/3
その他の住宅用地（住宅１戸につき200㎡を超えた部分）	評価額×1/3	評価額×2/3

○空家法で「特定空家等」と判断され勧告を受けると・・・

勧告を受けた特定空家等及び管理不全空家等は固定資産税等の住宅用地特例による税の軽減がされなくなるため、結果的に固定資産税等が上がることとなります。

⇒詳しくはP4

（2）相続税について

■相続税とはどのような税金？

相続税は、個人が被相続人（死亡した人）の財産を相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって取得した場合に、その取得した財産の価額をもとに課される税金です。

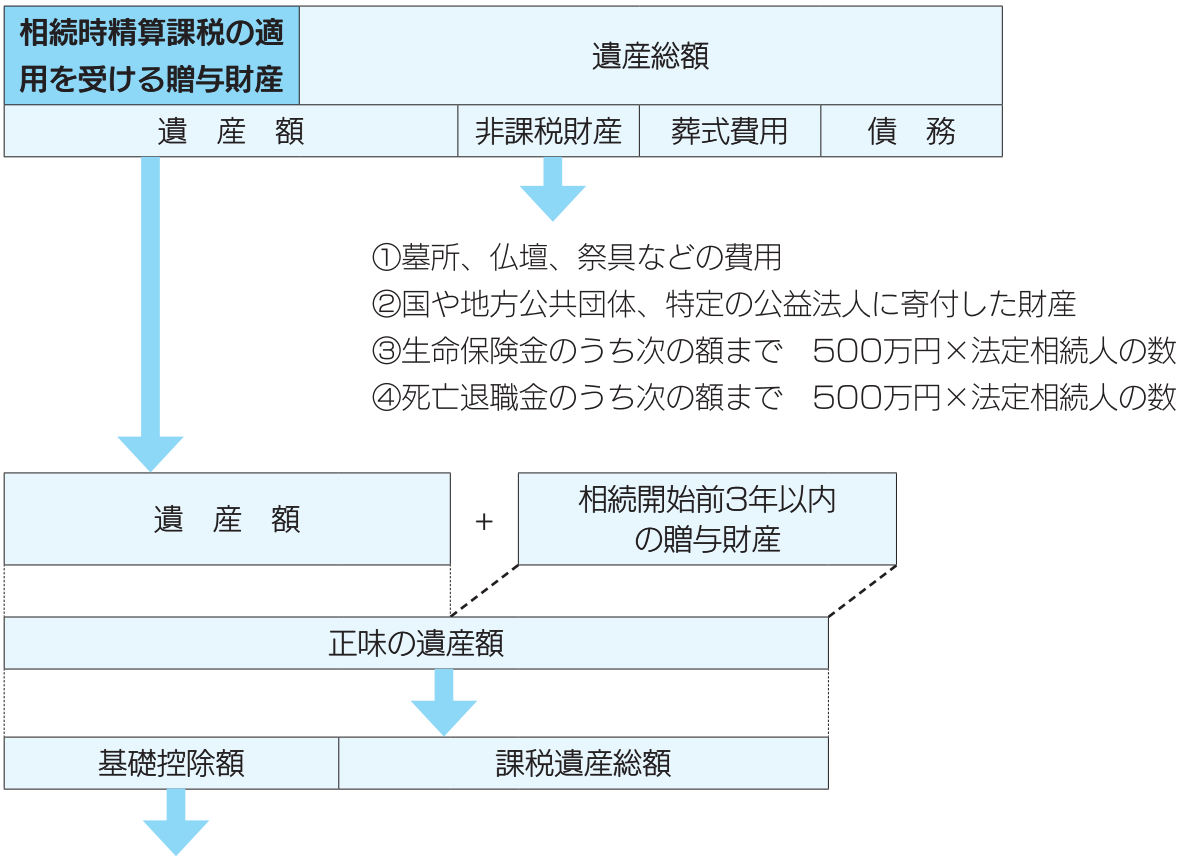
○相続、相続人とは　⇒（P7～）

○遺贈とは・・・被相続人の遺言によってその財産を移転すること

○相続時精算課税・・・贈与時に贈与財産に対する贈与税を納付し、贈与者が亡くなったときにその贈与財産の価額と相続や遺贈によって取得した財産の価額とを合計した金額を基に計算した相続税額から、既に納付した贈与税に相当する金額を控除した額をもって納付すべき相続税額とする制度（相続時に清算）

■課税遺産総額の計算

相続税は、遺産総額から非課税財産、葬式費用、債務を差し引いた正味の遺産額から基礎控除額を差し引いた課税遺産総額をもとに計算されます。



3,000万円＋600万円×法定相続人の数

正味の遺産額が基礎控除額以下の場合は、原則として相続税の申告は不要です。

■相続税がかかる財産と、控除できる費用とは

	区　分	具体的内容
相続税がかかる財産	被相続人が亡くなった時点において所有していた財産	・土地　・建物 ・株式や公社債などの有価証券 ・預貯金 ・現金などのほか金銭に見積もることができる全ての財産 ※日本国外に所在する財産や、被相続人の財産で家族名義になっているものや無記名のものなども課税対象となります。
	みなし相続財産	被相続人の死亡に伴い支払われる「生命保険金」や「退職金」
	相続財産に加算されるもの	・被相続人から取得した相続時精算課税適用財産 ・被相続人から相続開始前３年以内に取得した暦年課税適用財産

相続税がかからない財産	墓地等死亡保険金等の一部 死亡退職金等の一部	・墓地、墓碑、仏壇、祭具など ・相続人が受け取った保険金のうち以下の式の金額までの部分（非課税限度額） 500万円×法定相続人の数×（その相続人の受け取った保険金の合計額）／（相続人全員の受け取った保険金の合計額） ・相続人が支給を受けた退職手当金等のうち以下の式の金額までの部分（非課税限度額） 500万円×法定相続人の数×（その相続人が支給を受けた退職手当金等の合計額）／（相続人全員が支給を受けた退職手当金等の合計額）
控除するもの	債務・葬式費用	・控除できる債務 借入金や未払い金などのほか、被相続人が納めなければならなかった国税、地方税などでまだ納めていなかったものも含まれます。 ・控除できる葬式費用 寺社・葬儀社・タクシー会社などへの支払い、お通夜に要した費用など ※墓地や墓碑などの購入費用、香典返しの費用や法要に要した費用などは葬式費用には含みません。

■相続税の申告のために必要な準備

①相続人の確認　⇒（P7～）

②遺言書の有無の確認

遺言書は開封する前に家庭裁判所で検認を受けなければなりません。（公正証書による遺言は検認を受ける必要はありません。）

③遺産と債務の確認

遺産と債務を調べ、その目録や一覧表を作成します。葬式費用も遺産額から差し引くため領収書などで確認します。

④遺産の評価

⑤遺産の分割　⇒（P7～）

⑥申告と納税

■相続税の申告・納付までのタイムスケジュール

申告書の提出・納税期限

・相続の開始があったことを知った日（通常は被相続人の死亡の日）の翌日から**10か月目の日まで**

提出先

・**被相続人の死亡時における住所地を所管する税務署に提出**

提出方法

・同じ被相続人から相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した人が共同で作成し提出することができます。（別々に提出も可能）

申告に必要な主な添付書類

①被相続人の全ての相続人を明らかにする戸籍の謄本（相続開始から10日を経過した日以後に発行されたもの）
②遺言書又は遺産分割協議書の写し
③相続人全員の印鑑登録証明書（遺産分割協議書に押印したもの）
④相続時精算課税適用者がいる場合は次の書類
・被相続人の戸籍の附票の写し（相続開始の日以後に発行されたもの）
・相続時精算課税適用者の戸籍の附票の写し（　　〃　　）

※その他特例等の適用を受ける場合に提出が必要な書類については、税務署にお問い合わせください。

税金Q&A

Q	配偶者は相続税が軽減されると聞いたのですが・・・
A	配偶者が相続や遺贈によって実際に取得した財産の価額が1億6千万円以下である場合、又は課税価格の合計額に配偶者相続分を掛けた金額以下である場合には、相続税の計算上配偶者には相続税がかからない仕組みになっています。なお、配偶者の税額軽減を受けることによって納付すべき相続税額が「0」となる人であっても、相続税の申告書の提出が必要ですのでご注意ください。
Q	相続税の計算をする場合、居住用又は事業用の宅地について特例があると聞きました。どのような特例ですか？
A	相続税の計算をする場合、一定の要件の下、居住用の宅地や事業用の宅地についてその資産の価額を減額する小規模宅地等の特例が設けられています。例えば、被相続人の居住用の宅地を被相続人の配偶者が取得した場合、その宅地の価額は、その宅地のうち330㎡までの部分についてその評価額の80%が減額されます。
Q	相続で取得し、相続税を納めた土地・建物を売ることになりました。何か手続きは必要ですか？
A	相続により取得した土地、建物等を一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができます。 条件 ・相続や遺贈により財産を取得した者であること ・その財産を取得した人に相続税が課税されていること ・その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに譲渡していること

（3）空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例について

平成28（2016）年4月1日から令和9（2027）年12月31日までの間に、相続開始直前まで被相続人（死亡した人）が居住していた一定の建物・土地等を相続又は遺贈により取得した人が、相続した日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、それらを1億円以下で売った場合、その譲渡所得から最高3,000万円を控除することができます。また、令和6年1月1日以後に行う譲渡で、相続人の数が3名以上の場合は、2,000万円まで控除することができます。

○ポイント1（相続発生日を起算点とした適用期間の要件）

・相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までの間で、かつ、特例の適用期間である平成28（2016）年4月1日から令和9（2027）年12月31日までに譲渡することが必要です。

※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合には、平成31（2019）年4月1日以降の譲渡が対象です。

○ポイント2（相続した家屋の要件）

特例の対象となる家屋は以下の要件を満たすことが必要です。

・相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること

※平成31（2019）年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。

・相続の開始直前において当該被相続人以外に居住をしていた人がいなかったものであること

・昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く）であること

・相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

※相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

○ポイント3（譲渡する際の要件）

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要です。

・譲渡価格が1億円以下

・家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む）は、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

○ポイント4（譲渡後に耐震診断又は除却工事を実施）

売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となります。

※税金に関する詳しい事項は、税金の専門家にご相談ください。

⇒税務署（別冊参考）

⇒中国税理士会（別冊参考）

空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長（所得税・個人住民税）

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

○ 利用が予定されていない「その他空き家」（349万戸）は、令和12年には約470万戸まで増加の見込み。

○ 空き家は、相続を機に発生するものが過半以上。

○ 空き家を早期に譲渡（有効活用）するよう相続人を後押しする必要。

住生活基本計画（R3閣議決定）
【成果指標】
居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える（令和12年）

► 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。
【実績】11,976件（令和3年度、確認書交付件数） ➡ 相続が原因の「その他空き家（※）」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加（うち相続原因が約3万戸／年）

► 他方、現行制度は、「譲渡前」に売主が除却又は耐震改修の工事を実施する必要があり、これが空き家流通上、支障となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して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（※1）を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却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3,000万円を特別控除。（令和5年12月31日までの譲渡が対象）

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前（※2）において被相続人の居住の用に供されていたもの

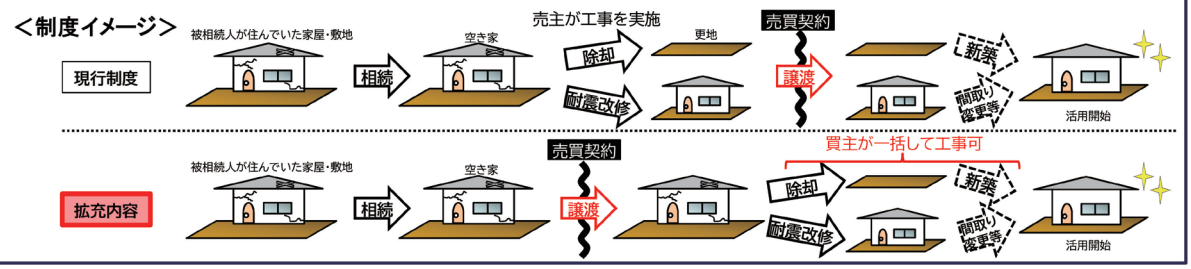
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結　果

・現行の措置を4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日）延長する。

・売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。

＜制度イメージ＞



出典：国土交通省ウェブサイト（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001617701.pdf）

5　空き家のお手入れやっていますか？

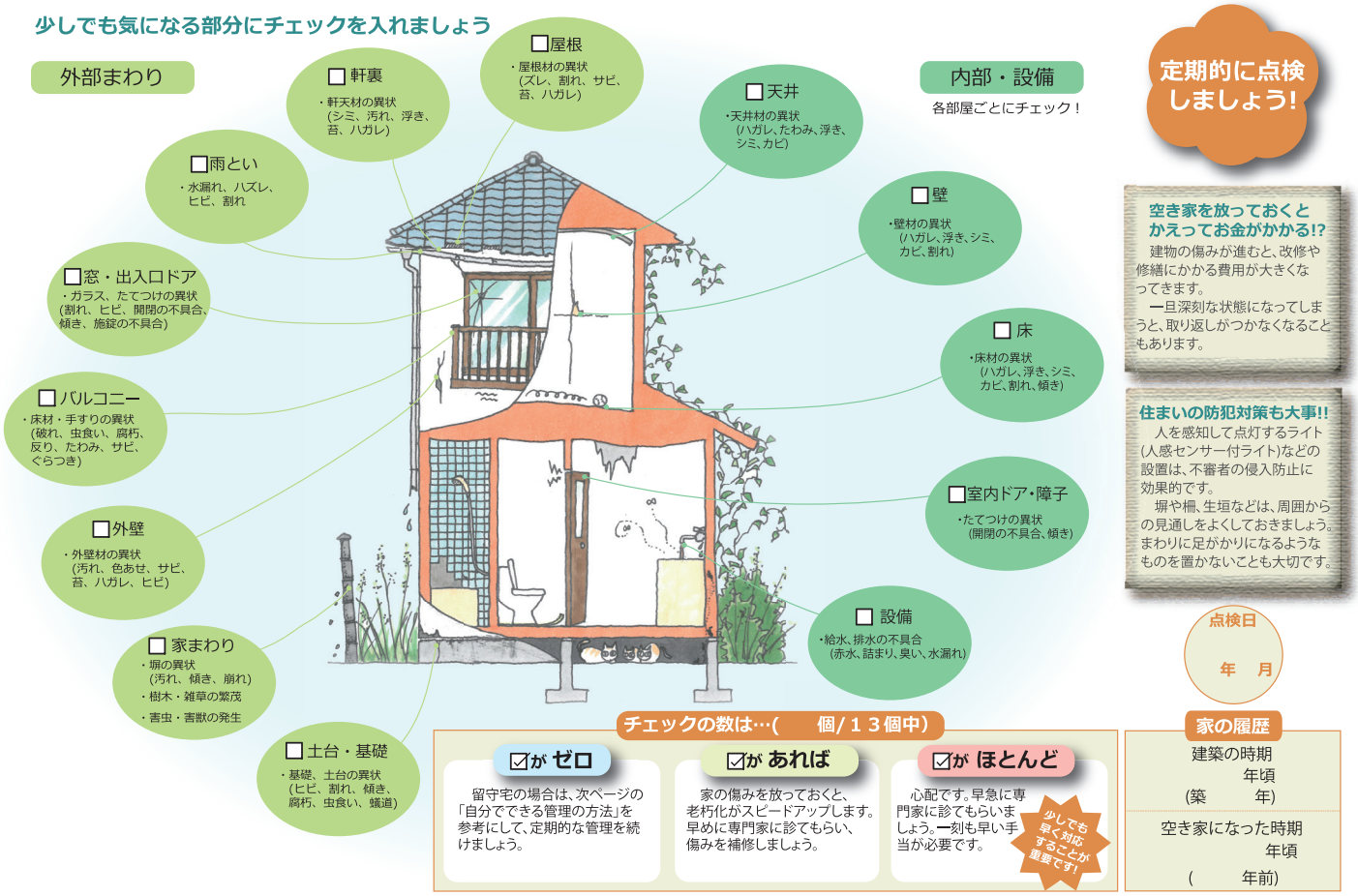
（1）空き家を放っておくとかえってお金がかかる！？

大切に使っていた家も使われなくなれば、途端に傷みが早くなります。手入れをしないでそのままにしておくと、敷地で雑草木が繁茂したり、屋根や壁が飛んだり、建物全体が傷み、倒壊していくことになります。

また不審者の侵入や放火などの犯罪を誘発しやすくなります。

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草木や病害虫の除去、建物の補修などの費用が大きくなるため、今後使用する可能性がある場合は、適切に管理しましょう。

（2）住まいの傷み具合を点検してみましょう



※詳しくはパンフレット「空き家のお手入れやっちょる～？」参考

（3）自分でできる管理の方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気 (60 分程度)	全ての窓・収納扉 (押入れ・クローゼット) の開放 換気扇の運転	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
	通水 (3 分程度)	各蛇口の通水 各排水口に水を流す (防臭、防虫のため)	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理	ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除	
	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	
点検	雨漏りの有無	全ての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れなどがないかチェック	

○鍵をかけ忘れないようにしましょう

■自分で管理できない場合は・・・

遠方に住んでおり、定期的な管理が難しい場合などは、業者に委託することも考えましょう。また、自治会や隣接の方に連絡先を伝えておくことも大切です。

県では、「空き家管理サービスモデルマニュアル」を作成しています。

市町で行っている空き家管理に関する取組み（補助、団体との協定締結）は別冊をご覧ください。

⇒取組内容（別冊参考）

（4）住まいの今後を家族で話し合いましょう！

住まいの今後を考えることは、現在の所有者の責任です。

早いうちから準備ができれば、将来的な不安が軽減できますし、空き家を活用する際の選択肢が広がります。住まいを引き継ぐ次世代のため、先のことと思わず、住まいの今後の管理のこと、相続のこと、賃貸や売却のことなど、日常会話の中で家族と話してみましょう。

6　空き家の利活用等について

空き家の維持管理を行うことが難しく、今後使用する予定がない場合、売却する、賃貸する、解体するなどの選択肢があります。

売却し、次の所有者に活用してもらう、賃貸して新しい居住者を探すのも活用方法の一つです。その場合には、不動産取引の専門家である不動産業者に相談・依頼するのが良いでしょう。また、市町の「空き家バンク」制度の活用（ただし地域等の条件があります）も検討しましょう。

思い入れがあり売却したくない場合は、貸すという選択肢も視野に入れましょう。また、売却ができない、解体すれば法律上今後家を建てることが難しい土地でも、貸せることもあります。その空き家にあった活用方法を考えてみましょう。

（1）家財等の整理・処分について

空き家には、生活していたときの荷物が多く残されている場合があります。空き家を売却する、賃貸する、解体する場合でも、荷物の整理は必要です。早い段階で整理しておくと、その後の利活用がスムーズに進みます。

不要であれば、住宅がある市町のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。粗大ゴミは、申込みや処理手数料が必要です。また市町では収集できないゴミもありますので、詳しくは市町にお問い合わせください。

⇒ゴミ収集に関する情報（別冊参考）

また、遺品整理や不用品処分を請け負っている民間業者もあります。ご自身で処分することが難しい場合は、業者に委託する方法もあります。

処分しないものについては、トランクルーム等に預ける方法もあります。

■仏壇の処分

- 開眼供養が行われた仏壇は、閉眼供養（魂抜き）などの法要を行って処分します。
- 閉眼供養を行った後は、通常の家財と同様に扱うことができます。
- 法要と引き取りをまとめてお願いできる場合もあるので、菩提寺や仏壇店にお問い合わせください。

（2）空き家を売却、賃貸する場合

空き家が所在する地域の不動産業者に仲介等を依頼することが一般的な方法です。民間賃貸住宅における賃貸借契約は、契約の自由の原則により貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、一般的なルールは民法などで規定されています。トラブル未然防止のためのガイドライン（山口県住宅課HP「民間賃貸住宅の退去時におけるトラブルの未然防止と円満な解決について」参考）も策定されています。

また、不動産業者が取り扱っていない地域でも、市町の「空き家バンク」で売却や賃貸できることがあります。

■空き家売却の流れ

売却相談	宅地建物取引業者（以下宅建業者）に価格その他について相談
↓	
物件調査	宅建業者が売却予定物件を調査します ※仲介する宅建業者を媒介（仲介）業者といいます
↓	
価格査定	媒介（仲介）業者から査定した価格が提示されます
↓	
媒介契約の締結	媒介契約を締結して売却の依頼をします
↓	
広告（販売活動）	媒介業者は買主を探すための販売活動を行います
↓	
契約交渉	購入希望者と契約条件について交渉します
↓	
売買契約の締結	契約条件について買主と合意ができたら契約します
↓	
決済・引渡し	売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します

（「不動産売買の手引（令和３年度版）」（一財）不動産適正取引推進機構）

■トラブル防止のための情報開示

売主は知っている建物の状況（過去の履歴や瑕疵（かし）等）について情報を開示し、もれなく告知・説明しておくことが大切です（物件の状況等の報告書）。売主は告知した瑕疵については責任を負いませんが、告知を怠ったり、隠れた瑕疵がある場合には、損害賠償の請求を受けることがあります。

■賃貸借契約の種類

建物の賃貸借契約には、主に①「普通賃貸借契約」と②「定期賃貸借契約」の２つの形態があります。

②「定期賃貸借契約制度」は、借地借家法の一部改正により、平成12年3月から施行された新しい形の賃貸借契約の制度で、「更新がなく、期間の満了により終了する」賃貸借契約です。しかし、貸主と借主の合意により再契約することができます。

	普通賃貸借契約	定期賃貸借契約
契約方法	書面でも口頭でも可 （ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは契約書が作成され、交付されます。）	①書面（公正証書等）による契約に限る。 ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。
更新の有無	原則として、更新される。	期間満了により終了し、更新はない（ただし、再契約は可能）。
契約期間の上限	2000年3月1日より前の契約・・・20年 2000年3月1日以降の契約・・・無制限	無制限
1年未満の契約	期間の定めのない契約とみなされる。	有効
賃料の増減	事情が変更すれば、貸主と賃料の額の増減や減額を請求できる。ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。	特約の定めに従う。ただし、特約の定めがない場合には、事情が変更すれば貸主と借主は賃料の額の増額や減額を請求できる。
借主からの中途解約	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。	①床面積が200㎡未満の住居用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主は、特約がなくても中途解約をすることができる。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。

（「住宅賃貸借（借家）契約の手引（令和３年度版）」（一財）不動産適正取引推進機構）

⇒不動産業者を探す（別冊参考）

■安心R住宅（H30.4.1～流通瑕疵）

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「既存住宅（中古住宅）（以下「既存住宅」と記載）」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を創設しており、当制度に登録している団体を検索できます。

⇒国土交通省「安心R住宅」HP（別冊参考）

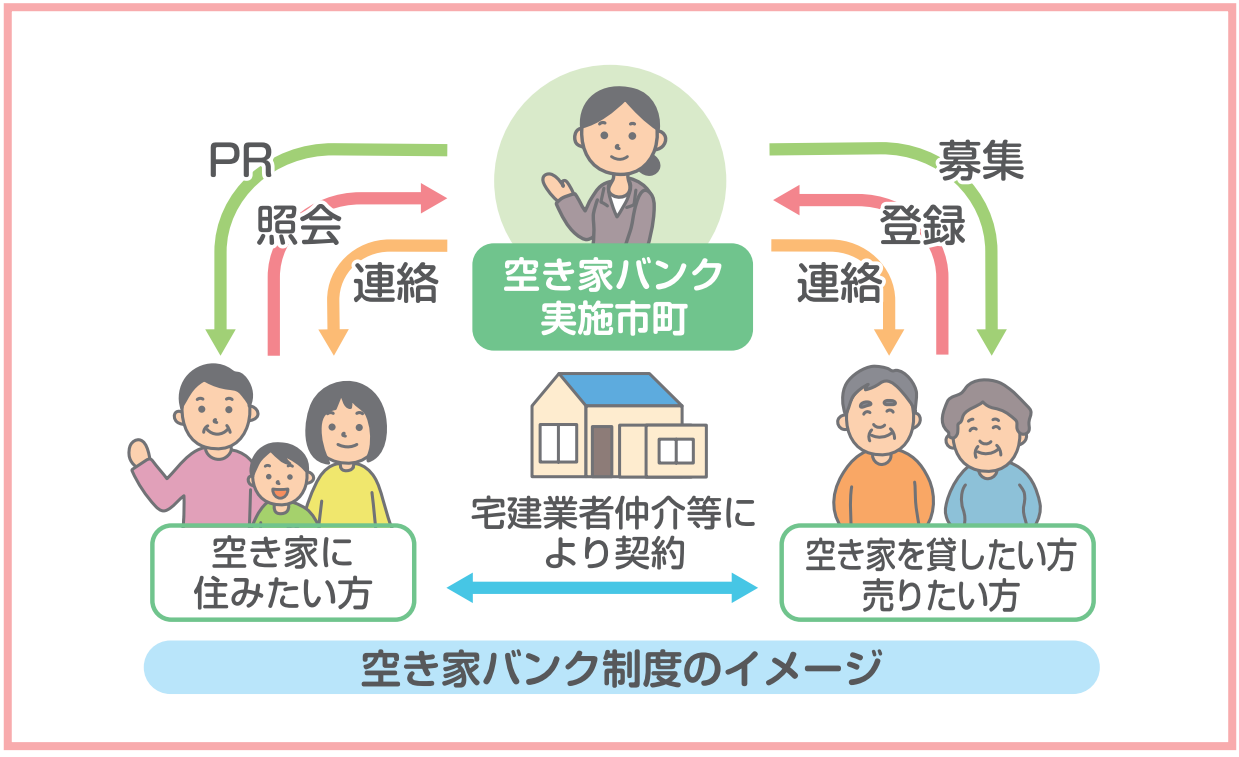
（3）空き家バンク制度を知っていますか？

「空き家バンク」とは、一般的に市や町が運営する住まい探しの支援制度です。

市や町が、売却や賃貸が可能な物件を市町内で広く募集し、登録された物件情報などを希望者に紹介します。

空き家バンクに登録したい、空き家バンクで住まいを探したい、という方は市町の担当課にご連絡ください。

⇒空き家バンク制度窓口（別冊参考）



空き家バンク制度のイメージ

（4）空き家の利活用について

空き家を利活用する際は、住宅の不具合や耐震性能、蟻害の有無等空き家の状態を事前に確認するとよいでしょう。

■住宅リフォーム事業者団体登録制度（国土交通省）

住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省では住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設しています。

⇒「国土交通省」HP（別冊参考）

■耐震性能を確認したい

昭和５６年５月以前の住宅は、旧耐震基準で建てられているため、耐震性能について専門家に確認することをお勧めします。地震が起こった際に倒壊の危険性があると判断された場合には、耐震改修工事を行うことも考えましょう。リフォームを行う際には、あわせて耐震改修工事を行うと効率的です。

○誰に頼めばいいの？

耐震診断・改修技術講習会受講修了者名簿を、県住宅課HP、各市町住宅耐震相談窓口等に設置しています。

⇒住宅耐震相談窓口（別冊参考）

○補助金はありますか？

空き家を購入し、今後住むこととなっている場合には診断・改修の助成金を使えることもありますので、各市町の窓口にお問い合わせください。

⇒住宅耐震補助窓口（別冊参考）

■シロアリの被害の有無を確認したい

ヤマトシロアリは、日当たりの悪い、湿気の多い、割と暖かいところに多く見られます。台所、洗面所、トイレ、風呂場などに多く、換気の悪い床下では、土台や床束などに被害が多く発生します。また、イエシロアリは、水を運んで湿しながら加害するので、被害はやがて建物全体に及ぶこともあります。

（出典：公益社団法人日本しろあり対策協会「シロアリQ&A」）

⇒HP（別冊参考）

蟻害等とみられるものを発見したら、専門家に検査してもらうことも考えましょう。

■空き家の状態を知りたい！インスペクションについて

既存住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があるため、既存住宅の売買時点での物件の状態を把握できるインスペクションのニーズが高まっています。

○インスペクションとは

既存住宅現況検査のことで、目視等を中心とし、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するための基礎的な検査のことです。

○主な利用場面

・既存住宅の売買時に住宅の状況や補修工事の必要性等を把握しようとするとき
・維持管理時に現況を把握しようとするとき

○インスペクション実施者を探す

国土交通省が策定した「既存住宅状況調査技術者登録規程（平成29年）」に沿った講習会を受講した者の名簿が公表されています。

⇒「国土交通省　既存住宅状況調査技術者講習制度について」HP（別冊参考）

（5）空き家の解体について

空き家が老朽化しており、今後住む予定がない、管理することも困難な場合などは解体することも一つの方法です。解体すると家の管理は必要なくなり、空き家が原因となる被害の発生の心配もなくなることで、費用面や心の面での負担は軽減されますが、売却等がされ利活用されるまでの跡地については、雑草等が生えないようにしておく、空地に出入りできないよう柵を設けるなどの対策は行う必要があります。

また、更地にすると固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなりますので、住宅と敷地の固定資産税等や、その後の管理費用等も含めて試算し、心積りをしておきましょう。

⇒解体等に関する補助金（別冊参考）

■解体工事にかかるお金は・・・

目安は以下のとおりです。

○解体工事費の目安（１坪（約3.3㎡）当たりの単価）

・木造：30,000円～50,000円
・鉄骨造：40,000円～60,000円
・鉄筋コンクリート造：60,000円～80,000円

周辺道路が狭く、大型トラックや重機等が入れない、残置物の有無、樹木等外構物がある、吹付アスベストがあるなどにより、現地の状況によって価格は大きく変わります。

解体工事前には、複数業者に現場を見てもらい、見積をお願いしましょう。

○解体工事見積書の明細項目

項　　目	内　　容
仮　設　工　事	・解体物養生（防災シート、防音シート） ・交通整理要員 ・重機運搬費
解　体　工　事	・建物の解体・積み込み ・運搬、リサイクル費用
附属物撤去処分	・テラス、下屋、ベランダ、駐輪場等撤去処分 ・アスベスト除去
附属構造物解体工事	・土間コンクリート、アスファルト、ブロック塀、フェンス、門扉、樹木、庭石、カーポート撤去処分 ・浄化槽等撤去処分 ※室内・外ゴミ処分（家主が処分しておく必要がある）
整　地　工　事	・地下構造物等あった場合、埋立等が必要 ・すぐに売却する予定がない場合などは、立入ができないように柵等設置
行政・官庁への届出	・建設リサイクル法（80㎡以上の解体工事） ・道路使用許可等 ・建築基準法第15条の除却届

■解体業者を選ぶ際の留意点

解体工事は、建設業法上の「土木一式工事」「建築一式工事」「解体工事」の許可を受けている者であれば、工事を請け負うことができます。

また、軽微な工事の場合、都道府県知事の登録を受けていれば工事を請け負うことが可能です。

※軽微な工事：工事１件の請負代金の額が500万円未満の工事（建築一式工事に該当するものは1,500万円未満の工事又は延べ面積が150㎡未満の木造住宅の工事）

依頼する業者が許可・登録を受けているかどうかは、下記で調べることができます。

・「山口県知事許可建設業者」
⇒国土交通省の「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」（別冊参考）
・「解体工事業者登録名簿」
⇒山口県土木建築部監理課HP（別冊参考）

■解体工事前に確認しておきたいこと

○解体する建物が共有名義の場合

他の所有者の同意を得た上で解体する必要があります。解体前に登記簿を確認しておきましょう。

○隣地境界について

隣地との境界について、はっきりしない場合は、事前に土地家屋調査士等に相談しましょう。
⇒山口県土地家屋調査士会（別冊参考）

○建設リサイクル法の届出（工事発注者が提出）

解体建物の床面積の合計が80㎡以上の場合、工事発注者は工事着手の7日前までに所管する県の土木建築事務所または市役所に届出が必要です。

○建築物除却届（解体工事業者が提出）

工事部分の床面積が10㎡を超える建築物の除却工事をする場合に届出が必要です。（建築基準法第15条第１項）

■解体工事後の手続

○滅失登記について

解体から1ヶ月以内に登記建物は法務局に「建物滅失登記」を行います。（不動産登記法第57条）
※未登記建物の場合は、各市町の固定資産税を所管する部署に書面等による解体届出が必要となりますので、各市町にお問い合わせください。
⇒問い合わせ先（別冊参考）

■空き家解体ローンについて

各銀行、信用金庫などが空き家解体ローン等の商品を出しています。
また、住宅金融支援機構も既存住宅購入資金やそれに伴うリフォームを行う場合に金利を引き下げた融資を行っております。
⇒住宅金融支援機構（別冊参考）
詳しくは取引のある金融機関へお問い合わせください。

発行：山口県　土木建築部　住宅課
〒753-8501　山口県山口市滝町１−１
電話 083-933-3883　FAX 083-933-3899
ホームページ　https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/135/

発行年月　令和７年３月