

あなたの家の  
可能性は **無限大**

みんなで考えよう！

小野地区

# 空き家 ガイドブック

～あなたの家を「負動産」から「富動産」へ～  
詳細版

親から相続した家、  
これからどうしよう...?

家の相続者がいない...  
どうすればいいかしら?

何年も放置しているあの家、  
どうすればいいんだろう...?

# その空き家、放っておくと「負動産」に!?

～あなたの家は当てはまっていますか?～

## 特定空き家

ゴミ等でねずみ、ハエ、蚊等の発生

容易に侵入できる状態



土台が腐朽または近隣への被害

外装の仕上げ材が剥落

など

空き家の中でも、  
倒壊や衛生的な危険性が高い状態や  
管理不足が原因で  
近隣の生活を脅かす状態、また生活景観が悪い状態

## 管理不全空き家

屋根が破損している



窓が割れている

特定空き家ではないが、  
放置すれば  
特定空き家になる恐れのある状態

特定空き家には、

- ☆50万円以下の過料
- ☆強制撤去(行政代執行)の可能性が!!
- ☆固定資産税が6倍

管理不全空き家も2025年から、特別措置の対象に!

☆固定資産税が6倍になる可能性があります!!

## まだ空き家になっていなくても…!!

認知症、脳梗塞  
などにより

遺産分割協議が  
できないかも…!

所有者が「判断能力」を失うと**資産凍結**に!?

元気なうちに「わが家」の未来について考えることが重要です!

問題に早めに取り組むと



子どもに  
迷惑をかけない



売れる  
可能性が上がる



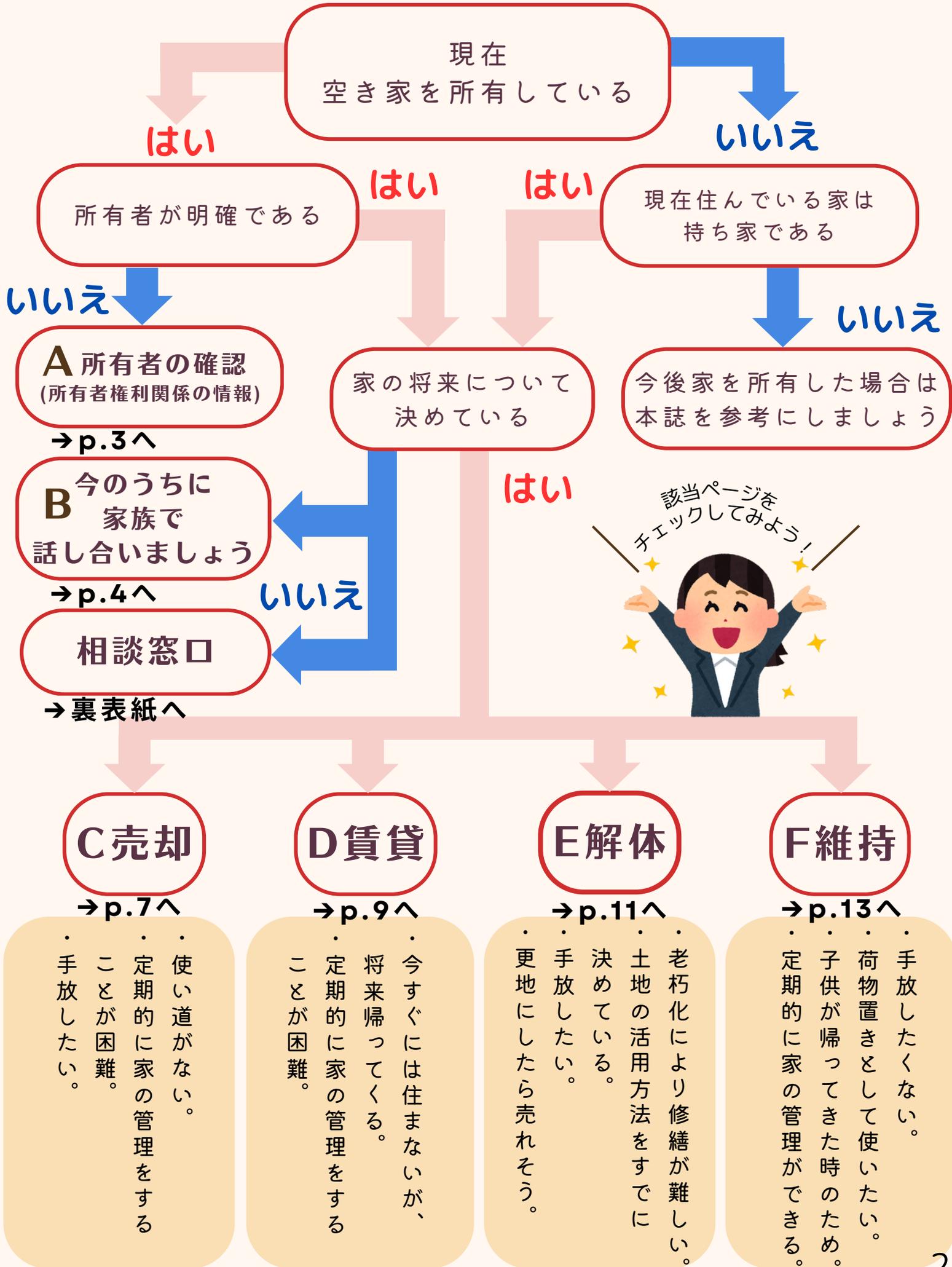
地域貢献に  
つながる

などなど良いことたくさん

今のうちから空き家問題について考えて

家族、そして小野地区の明るい未来を一緒に守りましょう!

# あなたの空き家の状況をチェックしよう！



# A 所有者の確認

空き家の所有者が明確でない場合に役立つのが不動産登記事項証明書（登記簿）です。登記簿には、土地や建物の所在地、広さ、所有者、権利関係などの情報が記されています。

登記事項証明書は法務局（登記所）で請求でき、インターネットでの閲覧、証明書の請求も可能です。

詳しくは、法務省のHPを確認してください！



## まずは確認

### 「相続登記」について

相続した土地・建物について、不動産登記簿の名義を相続人に変更することです。相続があった場合、法務局に相続登記の申請しなければ名義は変更されません。

手続きなどの詳細情報は、  
法務省等のホームページをご確認ください

相続登記 法務省



## コラム1

### 「法律が変わる！？」



皆さんは相続登記をきちんと行っていますか？

もし、不動産を相続したのに相続登記を申請せずに放置しているのであれば、今後罰則が科せられてしまうかもしれません。

実は、**2024年4月1日**から相続登記の申請が**義務化**されます。

不動産を相続してから\*3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

2024年4月1日以前に相続された不動産も3年の猶予期間がありますが、義務化の対象です。

違反した場合は10万円以下の過料が科せられる可能性があります！

相続登記を行わなければ、時間が経つほど相続人が増えるため、

**登記申請は早めに行いましょう！！**

\*相続の場合→不動産の所有権の取得を知った日から  
遺産分割が成立した場合→遺産分割が成立した日から

# B 家族との話し合い

## 相続した家が**資産凍結**してしまう!?

脳卒中

認知症

などによって

\\判断能力を失ったら\\

### 資産凍結

契約が結べなくなるので、  
不動産の売買や賃貸ができなくなる。  
成年後見制度の利用が必要となる。



財産の所有者

死亡

相続  
の発生

もし相続者も  
判断能力を

\\失っていたら\\

### 遺産分割協議ができない

家の所有者が亡くなったときに  
相続人の誰かが判断能力を失っていると  
遺産分割協議ができず、資産が凍結してしまう。  
成年後見制度の利用が必要となる。

息子

奥さん

娘

## 不動産の契約には本人確認が必要！

以前は印鑑等の形式が整っていれば本人以外でも不動産を売買することができました。しかし、現在はどんな状況でも本人の確認が必要です。

もしも、家の所有者が認知症などで判断能力を失ってしまったら、売買や賃貸を行うことはできません。また、配偶者に家を譲るといった遺言を残していたとしても、配偶者が後に判断能力を失ってしまった場合、相続した家は凍結してしまいます。

また資産分割が難しい不動産の相続では「現物分割、代償分割、換価分割、共有分割」の4つの分割方法がありますが、相続人が複数人いる場合、分割協議がスムーズにいくとは限りません。

このようなトラブルが起きてしまう前に家族でしっかりと「財産」について話し合うことが大切です。

## 「もしも」が起こる前に！

### “親のこれから”と“家の終活”を話し合い

### 今のうちに備えておきましょう！！

贈与の検討を！

せいぜんぞうよ

## 生前贈与

財産の所有者が活着しているうちに名義を贈与を受ける人に変える方法。無償で名義を変えると贈与税がかかってしまうので注意が必要です。

### ☆相続時精算課税制度を利用しよう

60歳以上の父母や祖父母が18歳以上の子や孫に贈与をする場合、累計2500万円までは贈与税がかからないというもの。

※詳しくは税務署に確認をお願いします！

財産の所有者と家族で、一緒に考えること。

自由度の高い財産管理を！  
かぞくしんたく

## 家族信託

信頼できる人と契約を結び、不動産や預貯金、有価証券など財産の一部を「信託財産」として、管理や処分を託す方法。家族信託は契約内容を柔軟に設定することができます。

家族信託を利用することで、財産の所有者が判断能力を失っても、受託者が信託財産を賃貸・売買することができます。

☆利用を検討する場合は、専門家に相談する必要があります。

詳しくは一般社団法人家族信託普及協会の「家族信託コーディネーター」や弁護士、司法書士の方へ相談してください。

後見人が財産管理や契約を行える！

せいねんこうけんせいど

## 成年後見制度

認知症や知的障害、精神障害などによって、判断能力の十分でない人を保護し、サポートするための制度。所有者本人が元気なうちに後見人を決めておく「任意後見制度」と、判断能力を失ってから家庭裁判所が後見人を決める「法定後見制度」があります。

任意後見制度では、所有者が判断能力のあるうちに、信頼できる人を任意後見人を選び、「任意後見契約」を結んでおきます。その後、所有者が判断能力を失ったら、家庭裁判所に「任意後見監督人」の選任申立てを行い、この監督人のもとで後見を開始します。

# 今から考える 未来の空き家に備える対策

ゆいごん(いごん)

## 遺言

主に、自分の死後、財産を誰にどのように受け継いでもらいたいのかという最終意思を示すもの。

自分の意思を明確にしておくことで遺産分割協議のトラブル回避に役立つことが期待されます。ただし効力を発揮するのは遺言者が亡くなった後で形式が整っていなければ、法的な効力を持ちません。

☆遺言は自分で書く「自筆証書遺言」と公証役場で作成する「公正証書遺言」があります。確実に遺したいときは公正証書遺言がおすすめです。手数料はかかるものの、公証人と相談しながら効力のあるものを作成してもらえます。

☆次に説明する財産目録も必須項目の1つ！一緒に作成する必要があります！

今のうちから意思を明確に！

所有者が今のうちから備えられること。

所有財産を明確に！

ざいさんもくろく

## 財産目録

財産の一覧表のこと。

主に株式や不動産、現金、預金など財産の一覧。

☆遺言書にも必須です！！

財産の所有者が亡くなったとき、相続人が財産について把握できていないと様々な問題が生じてしまいます。相続人がスムーズに手続きを進めるためにも、所有者が率先して今のうちから、財産の一覧表を作っておきましょう！

### 作成する際のポイント

- Point 1 ●財産の保管場所、問い合わせ先を明確にしておく  
●とくに現金、通帳は保管場所を記入しておく  
●キャッシュカードの暗証番号を分かるようにしておく
- Point 2 ●プラスの財産だけでなくマイナスの財産も記入する  
●住宅ローンが残っていれば、毎月返済額と完済予定年月日を記入する  
●債務の返済額や期間がわかる資料を準備する
- Point 3 ●財産の総額が分かるようにしておく

※詳しい情報はネットや本では是非調べてみてください！

# C 売却

## 売却・賃貸に向いている家

水回りが  
整っている

雨漏りがなく  
床などの腐食が少ない

物が  
片付けられている

このような人に売却をお勧めします！



- ・ 使い道がない家を所有している
- ・ 定期的に家の管理をすることが困難
- ・ 手放したい

# 吉



早めに売却するのが

コストがかかる！

家の価値どんどん下がる!?

家の資産価値は、  
築年数が増えるほど  
下がってしまいます。  
さらに、人が住まなくなると  
劣化が急速に進み、  
売りたいと思ったときには  
手遅れになるかも  
しれません。

家を維持しておくだけでも、  
管理費、税金等  
多額のコストがかかります。  
さらに、家の状態が悪いと  
改修費や修繕費、解体費用が  
高くなる可能性  
もあります。

このような家は、**解体、更地売却の検討を！**



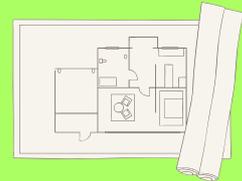
### 旧耐震基準の建物

昭和56(1981)年6月以前に  
建てられた建物は、  
耐震補強が必要

### 違反建築の建物

新築後に増改築をして、  
建ぺい率を  
オーバーしている

※建ぺい率  
土地面積と建築された建物面積の割合。  
該当の土地に対して建ぺい率の上限を  
超える建物は建築できない。



### 再建築不可の建物

現行の建築基準法に  
適合していないために、  
再建築できない建物

家の問題を先送りにせず、

家の価値が一番高いうちに行動しましょう！

# 売却にも様々な方法があります！

## ①不動産会社の仲介 で売却

最も標準的な売却方法ですが、売却までの期間や、売却に至るかどうかは、建物の状態や立地条件に左右されます。



## ②不動産会社に売却

直接不動産会社に買い取ってもらうため、売却までの期間が短いというメリットがあります。しかし、売却価格は低く抑えられる可能性があります。



## ③買主と直接取引して売却

仲介手数料が発生しないメリットはありますが、直接売買する際は、契約トラブルに注意をする必要があります。売買代金の支払い、所有権移転、引き渡し、瑕疵担保責任など、重要事項説明書や契約書の作成は、司法書士や専門家への依頼を検討しましょう。



自分達の家の状態などをしっかり考慮して  
家の売却方法を考えましょう！

不動産会社を通さなくても

○宇部市 住宅情報バンク

○小野地区の情報サイト「インフォメーションセンターおの」  
での空き家紹介もできます！

住宅情報バンクについては⇒p.13で詳しく解説



# D 賃貸

このような人に賃貸をお勧めします！



- ・今すぐには住まないが、将来帰ってくる
- ・定期的に家の管理をすることが困難

賃貸にするメリットとデメリットを見てみましょう！👁️

## メリット

### 収入が得られる！

賃貸にすることで、定期的な家賃収入が得られます。

### 建物の劣化を抑えられる！

入居者がいることで、建物のメンテナンスや管理が続けやすく、建物の劣化を抑えられます。

### 将来、その家に住むこともできる！

今売る気のない人や、今後その家に住む可能性がある人に、お勧めです。

右のページ

## 定期借家契約

をチェック！！

## デメリット

### 家賃滞納への対応

入居者が家賃を滞納する可能性を考え、家賃補償、賃貸保証会社の利用などを検討する必要があります。

### 空室リスク

入居者がいない場合は家賃収入がなく、管理費のみがかかってしまう可能性があります。

### 老朽化、修繕コスト

家を賃貸に出す前に設備面の改善や修繕等を行う必要があり費用がかかってしまいます。

改修や修繕をせずに済む方法も…！

右のページ

## DIY型賃貸借契約

をチェック！！

# 定期借家契約

契約期間を決めて家を貸す「定期借家契約」は、契約で定めた期間が満了すれば、賃貸借契約は終了します。更新はなく、契約期間に制限はありません。将来、家に戻る、または親族が住む可能性がある方などに特にお勧めです！

貸主

## <貸主のメリット>

更新がなく、契約期間を自分で決められるので、将来の計画が立てやすい

借主

## <借主のメリット>

一時的に小野に住みたい方にお勧め！  
敷金や家賃が低めに設定されることが多い

# DIY型賃貸借契約

貸主が賃貸に出すときに改修や修繕等を行わない代わりに家賃を割安に設定し、借主が自分の負担で改修や模様替えをするものを言います。貸主は、賃貸に出す前に改修や修繕等をしなくても良く、現状で貸せるため初期投資を抑えることができます。この契約は、貸主と借主の双方にメリットがあります！

貸主

## <貸主のメリット>

- ・現在の状態で賃貸できるので、修繕費用や手間がかからない
- ・借主がDIY工事を行うため長期入居が見込める

借主

## <借主のメリット>

- ・自分好みの住まいに改修や修繕でき、持ち家感覚で住める
- ・DIY工事費用を負担する分、相場より安く借りられる

\*参照：牧野寿和 「空き家」に困ったら最初に読む本」2019、河出書房新社

空き家でよく聞くお話...

## 仏壇はどうしたらいいの？

仏壇がお家にあることで...

「貸したいけど、貸せない」 「売りたいけど、売れない」  
「解体したいけど、できていない」 など



「お家をどうにかしたいけど仏壇が...」とお悩みの方

まずは、お近くのお寺で相談してみましよう！

# E 解体



更地にすると固定資産税は最大 **6** 倍に!?

空き家解体は土地の利用が決まってから!

活用例:

更地として売る

土地の活用法はお決まりですか?

借地として貸す

駐車場にする

解体が終わって利活用されるまでの間も、雑草などが生えないようにしておくなどの対策が必要です。また更地にすると住宅用地の特例が解除されるため固定資産税は最大6倍上昇する可能性があります。

アパート等を建てる

コンテナや自動販売機を設置する

そのため、空き家の解体は土地の活用法が決まってから行うことをおすすめします。

太陽光発電システムを設置する

などなど

## 一般的な解体工事の流れは?

### 1 複数の見積もりで業者を選ぶ

複数の業者に見積もりを依頼して比較します。仲介を依頼した不動産会社が紹介してくれることもあります。

☆「見積書から漏れている項目はないか」「解体範囲のまちがいはないか」などをよく確認して業者を選定しましょう!

### 2 解体工事前の準備

着工の1週間前までに準備をしましょう!

- 家財道具などの片付け
- 電気・ガス・電話などの停止
- 行政機関(市役所など)への届け出
- 近隣への挨拶

☆建設リサイクルの届出は解体業者が代行するのが一般的です。

### 3 解体工事の施工

解体業者が行うことは

- ・養生・足場の設置
- ・重機の搬入
- ・解体(屋根・内装・躯体・建物基礎)
- ・整地

が一般的な内容となります。

☆30坪程度の木造住宅の場合、施工期間は約7~10日間かかります。

### 4 完了確認・代金支払い

業者立ち合いで契約通りに工事完了したかを確認します。支払方法は工事完了後の全額払いと工事前後の分割払いが一般的です。

☆解体後は1か月以内に法務局で

「建物滅失登記」を行う義務があります!

※未登記家屋の場合は市役所に「家屋滅失届」を提出する必要があります!

解体業者から必要な書類をもらい

手続きを行きましょう!

# コラム2

# 住宅情報バンク

住宅情報バンクに登録を！

住宅情報バンクは、宇部市内における空き家の有効活用を通して、宇部市への移住・定住の促進を図ることを目的としています。



住宅情報バンクを利用すると、自治体があなただの家を紹介してくれるので、移住を考えている人の目に留まる可能性が高くなります！

## 注意

自治体は契約等には関与できないので、

**交渉等は自分で行う必要**があります。

## 移住者の声

近年、小野に移住するために空き家を探す人が増えています。その中には小野小学校の「宇部市特認校就学制度」を利用している人もいます。

**小野の魅力を実際に移住した人に聞いてみました。**

※「宇部市特認校就学制度」→(宇部市内から)北部6校への校区外通学を認める制度



### 永瀬咲さん

特認校制度で小野小学校に子供を通わせていて、通勤通学のこともあって小野で家を探していたところ、リフォームの必要のない良い物件があったので購入に踏み切りました。小野は自然も豊かだし人が皆温かく子育ても安心できると感じたのも(小野に移住した)理由の一つです。

### 今泉龍介さん

(小野に移住した理由は)自然豊かな環境で四季を感じながら物作りをして暮らしたかったこと。畑で野菜を作り、おくどさん(かまど)や薪風呂で火のありがたさを感じながらの古民家での暮らし。ホタルが舞い、渡り鳥が飛来し、稲穂が実る、夜は星空、荒滝山の裾野の美しい集落の風景。映画を観に行くycamや秋吉台でのトレッキング、市街地や温泉へのアクセスも良く暮らしやすいです。



**小野には魅力が沢山！！  
すぐに住める空き家の需要も！**

# F 維持

大切な家を  
手放したくない

荷物おき  
として

資産になるかも？



子どもたちが  
帰省した時に

様々な理由で家を維持していきたい方がいると思いますが、  
家を残しておく **目的** を明確にしておきましょう！

**維持していくにも意外と費用がかかります！**

税金  
(固定資産税、  
都市計画税)

光熱水費  
(基本料金)

自治会費

保険料  
(火災保険等)

修繕費  
庭木の剪定

また、家を建て替える目安は「**築30年以上**」と言われていています。  
しかし、実際どの程度家が傷んでいるのか等は、  
家の専門家でないとは分かりません！

宇部市では  
**住宅診断等の補助**があります。※令和5年度時点  
自分の家の状態をチェックしてもらいましょう！

本当に維持していくべきか、それとも売却や賃貸、解体するのか  
**今一度考えておきましょう！**

# 空き家セルフチェック！！

## 屋外

### 屋根

瓦のずれ、割れなど

### 軒裏

雨によるシミ、割れがないか

### 雨どい

ずれがないか、詰まっていないか

### 外壁・基礎・ブロック塀

ひび割れ、シミなど

### 換気口

割れ、動物の侵入形跡

### 設備

配線、配管

### 庭木

道路や隣家に張り出していないか

### 雑草

ごみのポイ捨て、害虫など

適切な管理であなたの家を

負資産ではなく

富資産に！！



## 屋内

### 窓開け・通風

空気の入口と出口を確保  
建具の歪みやきしみがでないか

### 通水

配管のつまり、臭い

### 各部屋のチェック

壁、天井、床のシミなど  
臭気がないか

### 室内の清掃

埃を払う

\*出典：牧野寿和 「「空き家」に困ったら最初に読む本」2019、河出書房新社

## 空き家の管理にお困りの方

(助け合いサービス) **ハッピーライフおの** では有償で空き家管理サービスも行っています。

①

毎月1回  
家屋内部・外観  
の巡回

②

2か月に1回  
家屋外観の巡回



必要であれば

草取りの代行  
もできます！



ご検討される方は

**090-4650-7256**

(ハッピーライフおの事務局)

まで連絡を！

## -ご相談はこちらまで-

### 空き家の利活用に関すること

宇部市 住宅政策課 空き家110番  
☎ TEL 0836-34-8252

### ブロック塀の除去等に関すること

宇部市 建築指導課  
☎ TEL 0836-34-8434

### 売却・賃貸に関すること

#### 住宅情報バンクの登録等

北部総合支所 北部地域振興課  
☎ TEL 0836-67-2812

### 土地・建物の税金に関すること

宇部市 資産税課  
☎ TEL 0836-34-8195

### 管理に関すること

#### 草刈り、見回り等

ハッピーライフおの  
事務局  
☎ TEL 090-4650-7256

### 不動産登記に関すること

山口地方法務局 宇部支局  
☎ TEL 0836-33-2610  
8:30~17:15 月~金（祝日除く）

### 耐震診断に関すること

#### 木造住宅の診断等

宇部市 住宅政策課  
☎ TEL 0836-34-8252  
※令和6年度から建築指導課  
☎ TEL 0836-34-8434

### 法律に関すること（遺言など）

宇部市 市民活動課  
市民無料法律相談  
☎ TEL 0836-34-8126

どこに相談するか  
分からない時は...

### 小野市民センター

☎ TEL 0836-64-2111 まで

## 空き家のことをもっと知りたいそのあなた!!

空き家関係のセミナーを小野市民センターで約1カ月に1回のペースで開催しています。

今空き家を所有している方も、今後空き家を所有する可能性がある方も、ご参加お待ちしております！

☆小野市民センターの掲示コーナーに空き家の情報を掲載しているのでそちらも要チェック！

あけぼので  
情報発信中！



作成：小野地区振興対策委員会

山口大学国際総合科学部 小野美月 加藤望 川添愛美 児玉恵

2024年2月発行