

これ一冊でわかる!

# 空き家の

取扱説明書

# トリセツ

— 空き家になる前も、なった後も —



USE 家族で使う

RENT 貸す

SELL 売る

DEMOLISH  
解体する

GIVE AWAY  
譲る

この冊子は、お家を手放すこと、持ち続けることのメリット・デメリットや相談先をまとめたものです。あなたのお家の今後を考えるきっかけとしてご活用ください。

# はじめに



## 空き家は、 高知を救う。

高知県の空き家は約 50,000 戸、空き家率は全国ワースト 1 位<sup>※</sup>

一方で、住める家がなくして高知への移住をあきらめた人は、  
年間 200 件以上もいます。

空き家の放置は、自分や家族、地域の人、  
誰にとってもいいことはありません。

誰しも家の今後を考えなければならぬときが必ず来ます。  
この本を読んで、少しでも早いうちから  
家の未来を考えてみませんか。

あなたの決断が  
高知の元気につながるかもしれません。

※総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

# 目次

## あなたに読んでほしいページはここ！

こんな時は・・・

空き家って  
自分にも関係あるの？  
空き家を置いていて何が  
困るの？



**1 空き家を知ろう!** ..... P.4  
空き家をそのままにしておく  
大変なことに！  
空き家放置のリスク・デメリット

まだ空き家じゃないけど  
今からできることは？



**2 備えよう!** ..... P.5  
知っておけば安心！家族に迷惑をかける  
ために今からできる備え

空き家があるけど  
すぐにできることは？



**3 管理しよう!** ..... P.10  
空き家の放置は絶対ダメ！  
適正な管理方法と今からできること

空き家をどうしたらよいか  
迷っている。  
いつかは空き家を  
使いたい。



**4 有効活用しよう!**  
家族で使う ..... P.15  
貸す ..... P.16  
思い出のある家を手放すのは寂しい…  
そんな場合の有効活用のための選択肢

空き家を手放したい。



**5 手放そう!**  
売る ..... P.18  
解体する ..... P.20  
譲る ..... P.22  
使わない空き家は持っていてもいい  
ことはなし！売却や解体の方法

家をどうしたら良いか  
具体的に相談したい。  
専門的なアドバイスが  
欲しい。



**6 相談しよう!**  
市町村 ..... P.23  
高知県空き家相談窓口 ..... P.24  
関係団体 ..... P.26  
悩みがあれば、  
専門家や行政にまず相談！

# 1 空き家を知ろう!

## 空き家放置のリスク・デメリット

空き家はそのままにしておくと大変なことに!

### あっという間に老朽化!

人の出入りの無い状態が続くと早ければ1年で老朽化してしまい、状態によっては修理に100万円以上かかることも!



雨漏りにより畳も天井もボロボロに……

動物のすみかになる



ゴミの不法投棄など衛生環境の悪化



隣地や道路への草木の越境



放火や不審者の侵入



### 塀の破損や外壁・瓦の落下

近隣や通行人にけがをさせるおそれがあり、場合によっては損害賠償などの管理責任を問われることもあります。

外壁材等の落下による死亡事故  
(11歳男児で想定)

損害額 **5,630万円**※

今にも屋根根材がはがれ落ちそうでは非常に危険!



### ずっと必要なお金と手間

固定資産税や水道光熱費など、年間で数十万円かかる場合も!また、定期的に風を通したり、掃除や草刈りをしたりと、こまめな手入れも必要です。



草刈りをせずに放置すると隣家などに迷惑をかけることも……

※出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果（公益財団法人 日本住宅総合センター）

※あくまで想定額であり、実際には過失割合などの要素が加味されます。

こうなる前に、人も家も元気なうちから、家のことを考えてみましょう!



## 2 備えよう!

### 🏠 相続・認知症対策

「相続」や「認知症」への備えをしましょう!

そもそもどうして  
「相続」や「認知症」への  
備えが必要なの?



- 空き家の所有者が亡くなったあと、**相続人**の間で**遺産分割**の話し合いが**上手くいかず**に**空き家**が**放置**されてしまう場合があります。
- 認知症になってしまうと、自宅の売却や賃貸、大規模なリフォームなど、**契約**を伴う行為ができなくなってしまいます。

### どんな対策があるの?

財産やご家族の状況によって、様々な対策方法があります。  
ご家族のためにも元気なうちに「今できること」を考えてみませんか。

家族に負担をかけないために「今できること」を考えたい

遺された人たちが  
困らないために…

認知症になったときの備えも…

財産を誰にどのくらい  
相続するかを  
決めておきたい

財産の管理や処分を  
してくれる人  
を選んでおきたい

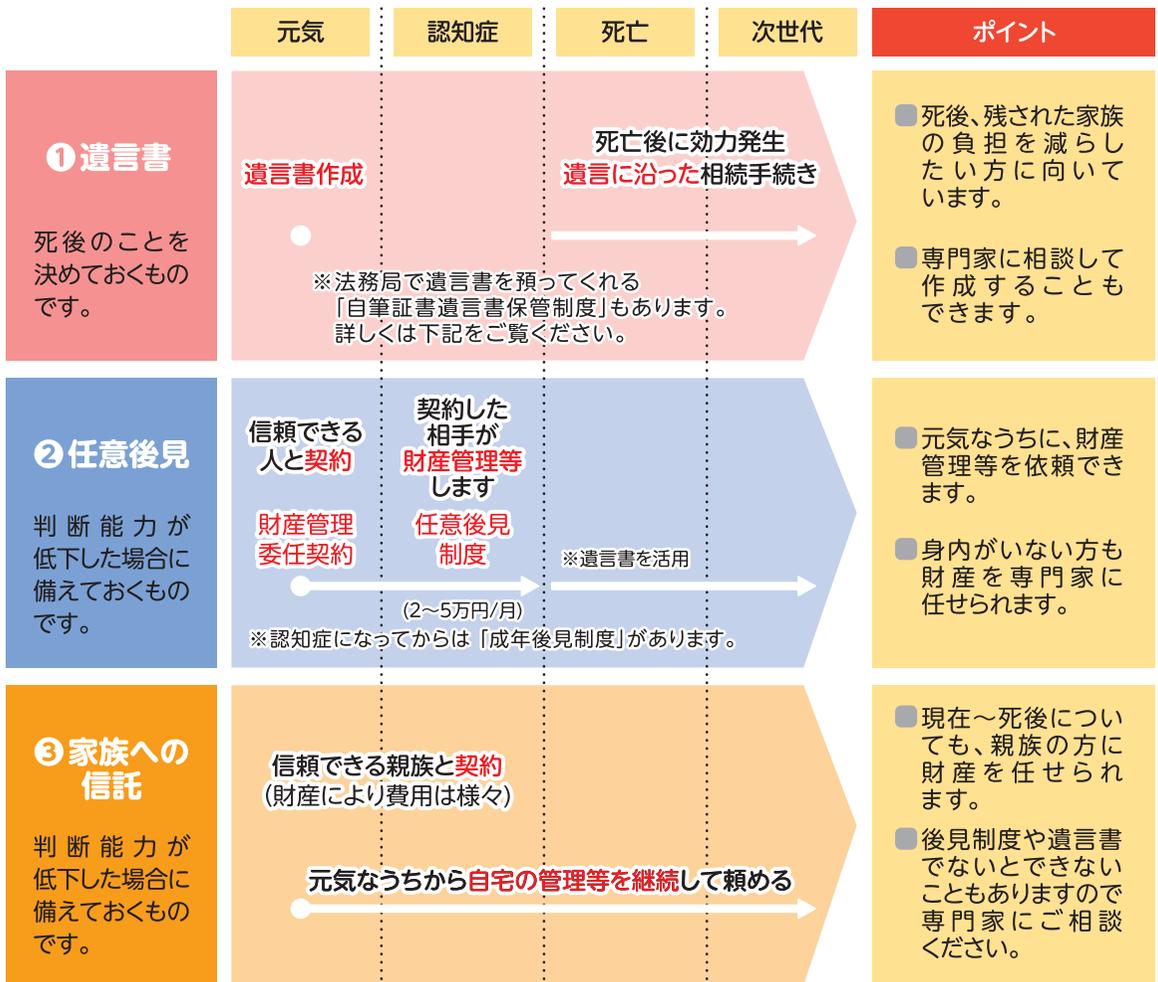
財産の管理や処分を  
家族に託したい

1 遺言書

2 任意後見

3 家族信託

# 相続・認知症対策の一例



## 自筆証書遺言書保管制度について

あなたの大切な遺言書を法務局(遺言書保管所)が預かってくれます。

### なぜこの制度が必要なの？

遺言は、相続をめぐる紛争を防止するために有効な手段ですが、遺言者本人の死亡後、相続人等に発見されなかったり、一部の相続人等により改ざんされるおそれがあります。

この問題点を解消するために、本制度が創設されました。

#### 遺言作成後の主なトラブル

- ✗ 相続人に発見されないことがある
- ✗ 改ざんされるおそれがある



解消策

法務局(遺言書保管所)が遺言書を保管する制度

### ポイント



- 遺言書の紛失、改ざんを防ぐことができます。
- 遺言者が希望した場合、法務局から遺言者が指定した方に対して、遺言書が保管されていることを通知します。

## 遺言書保管に必要な手続

### 遺言書の保管の申請

- 手続には必ず遺言者本人が法務局にお越しください。
- 遺言の内容についての相談はお受けできません。
- 遺言者は預けた遺言書の閲覧や保管の申請の撤回をすることができます。

### 保管の申請に必要なもの

#### 申請書 ※



#### 添付書類

(本籍・筆頭者の記載のある住民票等)

#### 本人確認書類



(マイナンバーカード・運転免許証等)

#### 手数料

(収入印紙)



※申請書の様式は、法務省HPからダウンロードできます。また、遺言書保管所窓口にも備え付けられています。

## 遺言者が亡くなられた後の手続

相続人等は、遺言書の内容の証明書の請求や遺言書の閲覧をすることができます。



遺言書が保管されていることを、法務局(遺言書保管所)からその他の相続人等に通知します。\*



※相続人等が遺言書情報証明書の交付を受けた場合又は遺言書の閲覧をした場合

検認不要

法務局において保管されている遺言書については、家庭裁判所での検認が不要となります。

- 各種手続には、手数料がかかります。  
例 遺言書の保管申請手数料 3,900円
- 手続には、予約が必要です。  
インターネット又は電話で予約が可能です。



◀ 申請書の様式など、詳しくはこちら  
(法務省)  
自筆証書遺言書保管制度について

## 相続や遺言についてもっと詳しく知りたい方は



### 相続おしかけ講座

- 高齢者サロンや自治会などの地域の集まり(おおむね20人以上)に、講師として司法書士を派遣し、相続や遺言についてわかりやすく説明します!(費用無料)

テーマ 「相続と遺言のはなし」

講座時間 90分(講座60分、質疑応答30分)

主な内容 相続や遺言の基本ルールや必要な手続き、相続登記申請の義務化などについて



申込書様式や開催までの流れなど、詳しくはこちら▶



### 相談先

#### ● 相続対策に関すること

高知県司法書士会 ☎088-825-3131

高知県行政書士会 ☎088-802-2343

高知弁護士会 ☎088-822-4867

#### ● 自筆証書遺言書保管制度に関すること

高知地方法務局 管内法務局▶詳しくは p.26

# 🏠 相続登記

## 相続登記(名義変更)は済んでいますか？

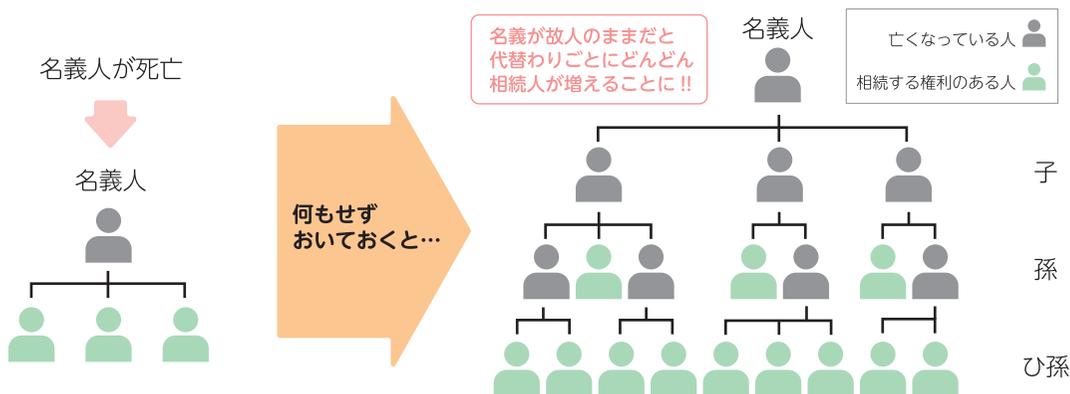
そもそもどうして  
相続登記(名義変更)が  
必要なの？



■ 相続した空き家を売却する場合、相続人は自らが所有者であることを主張できなければならないため、登記上の名義人になっておく必要があります。つまり、**名義を変更しないと空き家を売ることはできません。**

■ 名義変更せずに放置しておくと、**時間が経つほどに相続人が増加、複雑化し、その分手続きに必要な書類を集めるのもたいへん面倒になります。**

## 手続きをしないと、相続人が大変なことに…!?



この時点で相続登記をしておけば、3人の承諾を得るだけでOK

ひ孫の代まで放置してしまうと、12人もの相続人から承諾を得る必要が…!

## 相続登記が義務化されます!

令和6年4月1日より相続登記が義務化され、相続が開始して所有権を取得したことを知ってから3年以内に相続登記をしなければ、**10万円以下の過料**(行政上の義務違反に対する罰則金)が課される可能性があります。

# 相続登記手続きの一般的な流れ



故人が生前自分で作成した遺言書(自筆証書遺言)であれば、保管していそうなところを探すしかありませんが、公証役場で作成した遺言(公正証書遺言)であれば、「遺言検索システム」により遺言書の有無等を調べることができます。

必要書類は条件によって異なります  
詳しくはこちら



(法務省)  
相続による所有権の登記の申請に必要な書類とその入手先等

★ご自身で手続きを行うのが難しい場合は、司法書士に依頼することもできます。  
お近くの司法書士を検索する場合はこちら▶



## 相談先

### ● 司法書士に相談する場合

- 相続登記相談センター (高知県司法書士会) ☎ 0120-13-7832
- 無料常設相談会 (高知県司法書士会) ▶ 詳しくは p.26

# 3 管理しよう!

## 🏠 空き家の管理

お持ちの建物、あなたは適切に管理していますか?

そもそもどうして  
空き家の管理が  
必要なの?



- 適正な管理をされていない空き家は、**早ければ1年で老朽化**することもあります。老朽化した放置空き家には**さまざまなリスクやデメリット**があります。
  - ガラスや瓦などの危険物の落下
  - 地震などによる倒壊のおそれ
  - 放火や不審者の侵入 など
- 定期的な点検やメンテナンスを行うことで、上記のようなトラブルを未然に防ぐことができるほか、**建物の資産価値の維持、修繕費の削減につながります。**

### 実際にこんなことが起きています。

管理されていない空き家が火元になり、別の建物にも燃え広がる事態に

約24年間管理不全状態だった空き家が不審火により夜間に出火し、当該空き家を含めて3棟が全焼、他に1棟がほぼ全焼。さらに、道路を隔てた4棟の火元側の壁1面が焼け焦げるなどの被害をもたらした。



高知県内でも空き家から出火した事例があり、決して人ごとではありません。

### 空き家が原因で事故が起きた場合、損害賠償を求められる可能性があります。

- 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)

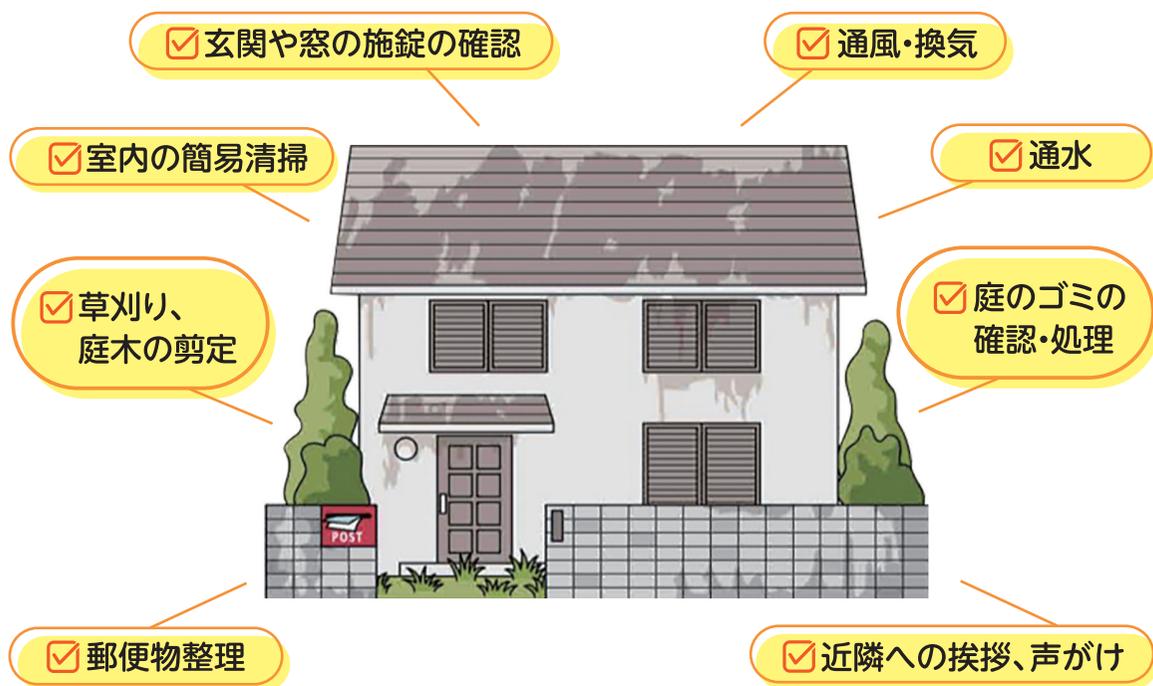
損害額 **2億675万円**※

- 全焼 / 隣家 (敷地面積 50 坪、延床面積 25 坪、築後 20 年)
- 死亡 / 夫婦、8 歳の女兒

※出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果 (公益財団法人 日本住宅総合センター)

※あくまで想定額であり、実際には過失割合などの要素が加味されます。

# 空き家の定期チェック



## 空き家管理サービス

遠方のため頻繁に点検を行うのが難しいなど、定期的に管理するのが難しい方のために、空き家の管理を請け負うサービスを実施している会社もあります。また、シルバー人材センターでも庭木の剪定や除草、清掃などの管理サービスを実施しているところもあります。

### 管理サービスの一例

- 建物の状態を確認
- 庭木や雑草の状況確認
- 敷地境界線を越えた枝の剪定
- ポストの確認、空き家所有者への転送
- 近隣への挨拶 など

※あくまで一例ですので、詳細はサービス提供会社またはシルバー人材センターにご確認ください。



### 相談先

- 管理サービスに関すること  
各地域のシルバー人材センター一覧▶詳しくはp.26

(依頼できるサービスの一例)郵便物等の確認、庭木の剪定、除草など

※センターによってプランや費用が異なりますのでご注意ください。

また、会員の状況等によっては対応できない場合があります。

## 🏠 今からできる3つの整理

家の今後を考えるうえで知っておきたい「3つの整理」をご紹介します!

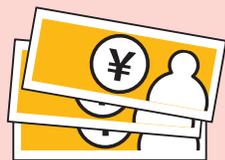
### お金の整理

「自分の家はいくらで売れる?」「解体するならいくらかかる?」

「使える補助金はあるの?」

今後の計画を立てるためにも、費用の目算を立てることが大切です。

- 「高知県空き家相談窓口」では、専門家が無料で現地を訪問・調査し、概算見積りを提示のうえ、その物件に応じたご提案を行います。▶詳しくはp.24
- 空き家をリフォーム(移住者に貸す場合など)、解体する場合に活用できる補助金があります。補助制度の有無や金額、要件は市町村によって異なりますので個別にご確認ください。▶詳しくはp.23



### 行く末の整理

「家の活用・処分方法にはどんなものがある?」

「それぞれのメリット・デメリットは?」

どんな選択肢があるのか十分に把握することが、適切な決断につながります。

- どういった活用・処分方法がよいのか、この冊子をもとにまずはご家族やご近所の方と一緒に話し合ってみてください。▶詳しくはp.15
- 「高知県空き家相談窓口」では、現地調査の結果をもとに、その物件に応じた活用方法を何パターンかご提示します。その提案内容をもとに家族で話し合ってみるのもよいでしょう。
- その他、市町村によっては空き家バンクを設置しているところもありますので、そちらにご相談する方法もあります。▶詳しくはp.23



## 気持ちの整理

「先祖代々過ごしてきた家を自分の代で終わりにしてしまっているのか……」  
「思い出だけでも何か残せないか……」

長年大事にしてきた家と家族の記憶を思い出して整理することは、気持ちの整理につながります。

### ● 家を撮影してみましょう

- 大切な思い出を残すために、家の外観や部屋の中、柱の思い出のキズなど、何でも写真に撮ってみましょう。
- 家族との思い出エピソードや、家のお気に入りの場所など、ノートに書き留めてみましょう。



### ● 家財を整理してみましょう

- 親の使っていた家財を処分するのは、悲しみもありなかなか手を付けづらいものです。自分で処分するのが難しい場合は、専門業者に任せてみるのもいいでしょう。
- 整理のときには、親の使っていたものを一つ一つ確認しながら、思い出の品や価値のあるものを選んでいきます。ご家族や親戚、故人の友人など思い出を語りながら、形見として譲り受けていくと徐々に気持ちの整理もつくかもしれません。



### 【家財処分の際はここに注意!】

- 不要な家財等は、住宅のある市町村のゴミ収集ルールに従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ないため、違法な廃品回収業者に処分を依頼しないよう注意が必要です。許可業者かどうかは住宅のある市町村にお問い合わせください。

### 【家財等の処分に関する補助制度について】

- 家財など残置物の処分費用に対して補助を行っている市町村もあります。▶詳しくは p.23

## 住んでいるうちから少しずつ整理するのがベストです。

- 遺される人たちの負担にならないように、元気なうちから自分の家財を整理しましょう。思い出のアルバムやビデオテープ等がある場合は、データをデジタル化し、集約して保管する方法もあります。
- 家族と一緒に家財整理をするのもいい方法です。大変なはずの家財整理が、思い出話とともに楽しく進むかもしれません。

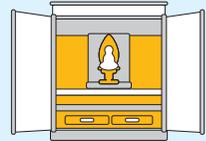
## 仏壇や神棚はどうしたらいいの？

ご先祖様や亡くなった方を祭る仏壇等は簡単に捨てることができず、処分に悩まれる方が多いですが、正しい手順を踏めば安心して処分することができます。

### ● 仏壇

宗派や地域によって方法が異なりますが、閉眼法要※を行えば、お寺や仏具店に引き取ってもらったり、粗大ゴミとして処分することが可能な場合があります。菩提寺があれば、まずはそこに相談するのがよいでしょう。

※閉眼法要…… 故人の魂を納める役目を終えさせるための法要です。魂抜きとも呼ばれるもので、これを行うことにより仏壇は木の入れ物へと戻ります。



### ● 神棚

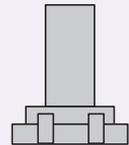
神社によっては、神棚を納め、祈祷の対応をしてもらえます。まずはお近くの神社にご相談ください。



## 家を処分するとき、敷地内のお墓はどうしたらいいの？

家の敷地内にお墓がある場合、売ったり貸したりする際に困ることがあります。選択肢としては、そのまま置いておき定期的にお墓参りに行く、「改葬（お墓の引っ越し）」を行う、永代供養や散骨によりお墓を閉じるなどの方法があります。まずは親戚とお墓をどうするか話し合ってみましょう。

改葬や墓じまいをする場合は、お寺などの墓地の管理者への連絡、行政への届け出などを行います。また、これらの手続きをまとめて請負う会社もあります。



## 権利関係がわからない！

トラブルを未然に防ぐためにも、関係者と調整するなど事前に整理しておきましょう。

### ● 抵当権

残債を確認しましょう。完済していれば、債権者に連絡して抵当権を抹消してもらいましょう。

### ● 借地権

貸している場合、また借りている場合には、亡くなった後、建物や借地権をどうするかなどそれぞれの所有者と話し合しましょう。

→ 抵当権、借地権は法務局で入手できる登記簿謄本で確認できます。▶ 問合せ先は p.26

### ● 隣地との境界

隣地住民にも確認し、境界を確定させておきましょう。▶ 問合せ先は p.27

# 4 有効活用しよう!

## 🏠 空き家の活用・処分方法を考える

最終的な家の処分・活用方法の選択肢は、「家族で使う」、「譲る」、「売る」、「貸す」、「解体する」の5つしかありません。**放置は選択肢には入りません。**それぞれのメリット・デメリットを理解したうえで、状況にあった選択を取ることが大切です。

### 1 家族で使う

#### メリット

- 思い出とともに家を引き継いでいける

#### デメリット

- なし



#### ポイント



- 電気・水道などのライフラインが止まっていたら復旧確認が必要です。
- 建物の状態によっては、リフォームが必要です。

#### 相談先

##### ライフラインのチェック

- 電気 → 電力会社、お近くの電気工事店へ
- ガス → ガス会社へ
- 水道、下水道 → 市町村へ
- 固定電話 → 電話会社へ

将来空き家となる家に誰も住む予定がないのなら、家族が元気なうちに話し合って、早めに対策をしましょう。

次のページからはその他の活用・処分方法について紹介します!



## 2 貸す

### メリット

- 建物を持ち続けられる
- 定額の家賃収入が入ってくる

### デメリット

- 入居者がいなければ収入は得られない
- 修繕・リフォームする場合は原則所有者負担



### ポイント

- 立地条件によっては、借り手がつくまで苦勞する場合があります。
- 民間の不動産業者のほか、市町村の空き家バンクを活用する方法もあります。(空き家バンクについて、詳しくは p.23)
- 空き家の改修費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。(市町村の補助制度について、詳しくは p.23)

## 賃貸の形式もいろいろあります。

どんな貸し方があるのか、詳しくは専門家に相談してみましょう。

リフォームに  
お金を  
かけたくない!

### 「DIY型賃貸借」

内装などの改修を借主にお任せする方法です。その分賃料を安くすることで、お互いにメリットのある契約になります。どこまでリフォームしていいのか、退去時にどこまで現状回復させるのかは明確にしておきましょう。

期間を決めて  
貸したい!

### 「定期借家」

賃貸を始めてしまうと、自分の使いたいときに使えないんじゃない…という不安がある人におすすめです。契約する段階で賃貸する期間を定めるので、期間終了とともに賃貸契約も終了になります。空き家にしないので傷みも少なく収入も得ることができ、決められた期限で確実に明け渡してもらえる契約です。

お盆や正月に  
使いたいけど、  
貸せるの?

### 「条件付契約」

お盆や正月など年1、2回帰省したり、法事るときだけ使いたいという場合には、契約時に所有者が帰省したときに使う部屋を指定しておくことや離れに家財道具を置いておくことなど、あらかじめ条件を設定して貸し出すことも可能です。

# 相談から賃貸までのイメージ

1

## 賃貸の相談

不動産業者等に賃貸物件として貸し出せる建物か相談をします。  
また賃貸の条件などについても考えておきます。

※「不動産業者」とは宅地建物取引業法第3条の免許を持っている宅地建物取引業者のことです。

リフォームする場合

リフォームしない場合



## 2 物件調査

建築士や工務店等が現地調査し  
リフォームの計画をします。

## 3 計画決定

計画が決まれば見積書が提示されます。

4

## リフォーム

見積書の内容を把握して工務店等にリフォームの  
依頼をします。

## 5 賃貸契約の 仲介依頼

賃貸契約の仲介を不動産業者に  
依頼をします。

## 6 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と  
契約をします。



不動産業者 & 所有者



## 7 賃貸

所有者が建物・入居者の管理をします。  
管理を不動産業者に依頼する方法もあります。

### 相談先

#### ● 賃貸に関すること

(公社)高知県宅地建物取引業協会 ☎088-823-2001

(公社)全日本不動産協会 高知県本部 ☎088-822-4669

#### ● リフォームに関すること

(一社)高知県建設業協会 建築部会 ☎088-824-6171

(公社)高知県建築士会 ☎088-822-0255

(一社)高知県建築士事務所協会 ☎088-825-1231

(一社)高知県中小建築業協会 ☎088-821-6534

#### ● 空き家バンクに関すること

市町村の担当窓口一覧

▶詳しくは p.23

# 5 手放そう!

## 3 売る

### メリット

- 維持費用や管理の手間がかからない
- 一時的にまとまった収入が得られる

### デメリット

- 売れる保証は全くない
- 希望の金額で売れるかはわからない



### ポイント

- 原則不動産の名義人しか売却手続きができないので、相続登記(名義変更)の手続きが必要になります。
- こんな税制優遇もあります。
  - 空き家の譲渡所得3000万円特別控除  
条件:空き家を相続してから3年以内に売却 等
- 民間の不動産業者のほか、市町村の空き家バンクを活用する方法もあります。  
▶詳しくはp.23
- 空き家の改修費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。  
▶詳しくはp.23

## 売却の方法も色々あります。

どんな売り方があるのか、詳しくは専門家に相談してみましょう。

リフォームに  
お金を  
かけたくない!

### 1.そのままの状態売却

他の例に比べて、費用も時間もかからないため一番スムーズに売却開始まで進めることができます。一方で、空き家の状態によって売却価格が低くなるケースも多く、買手がリフォームすることも考慮したうえでの価格設定が必要です。

早く買手  
を見つけたい!

### 2.空き家をリフォームして売却

空き家の価値を高めて購入者がすぐ住めるような状態にする方法です。買手がつきやすくなる反面、リフォームには費用と時間がかかります。

建物が  
ボロボロで  
売れない…

### 3.空き家を解体して更地で売却

空き家の老朽化が激しい場合など、解体して更地で売却を行い、購入者が自由に建物が建てられる状態にする方法です。周辺環境によっては、駐車場として活用できる場合もあります。一方で、解体には費用と時間がかかります。

# 相談から売却までのイメージ

1

## 売却の相談

不動産業者に価格などの条件について相談をします。  
「不動産業者」とは宅地建物取引業法第3条の免許を持っている宅地建物取引業者のことです。



不動産業者



所有者

2 物件調査 不動産業者が売却予定物件の調査をします。

3 価格査定 不動産業者から査定した価格が提示されます。

4

## 仲介契約の締結 不動産業者と仲介契約をします。



不動産業者



所有者

5 広告 不動産業者は購入希望者を探すため販売活動を行います。

6 売買契約の交渉 不動産業者を介して購入希望者と契約条件について交渉をします。

7

## 売買契約の締結 契約条件について購入希望者と合意ができれば契約をします。



不動産業者 & 所有者



所有者

8 売却 売買代金の受領と同時に買主に物件の引き渡しをします。

売却して所有者が変更になるときは登記をしましょう。

※ここでの「登記」とは建物の所有権移転登記のことです。

### 相談先

#### ● 売却に関すること

(公社)高知県宅地建物取引業協会 ☎088-823-2001

(公社)全日本不動産協会 高知県本部 ☎088-822-4669

#### ● 空き家バンクに関すること

市町村の担当窓口一覧▶詳しくはp.23

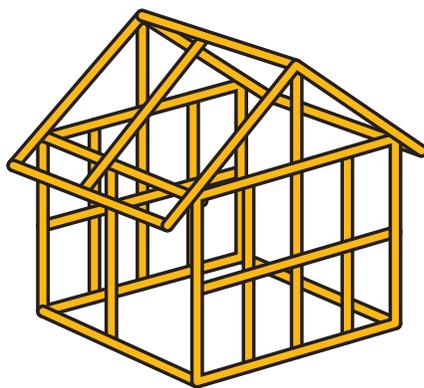
## 4 解体する

### メリット

- 土地として売りやすくなる
- 維持管理がしやすくなる

### デメリット

- 解体費用がかかる
- 固定資産税が上がる



### ポイント



- 業者に依頼する際は、建設業の許可を受けている業者または解体工事業の登録をしている業者にお願いしましょう。(県内の解体工事業業者登録名簿 ▶p.27)
- 見積りが適正かどうか、工事内容に問題がないかを確認するため、見積りは複数の業者に依頼するといいでしょ。
- 空き家の解体費用の一部を補助する制度を設けている市町村があります。(市町村の補助制度について、詳しくは p.23)

## 空き家を放置していると固定資産税が上がる?

住宅が建っている土地は、固定資産税などの税金が安くなる「住宅用地特例」という減税制度が適用されています。ただし、建物を解体するとこの特例は適用されなくなってしまい、その結果、固定資産税は最大6倍になってしまいます(対象は土地の税金のみです)。

ただし、空き家の管理状況が悪く、市町村から**特定空家**や**管理不全空家**に指定され、さらに勧告されてしまうと、**空き家を解体しなくても「住宅用地特例」が適用されなくなり、同様に税金が上がる**ことになるため注意が必要です。

## 解体工事のときに不要品は処分してもらえる?

解体工事の際に工事会社(または下請けの一般廃棄物収集運搬業許可業者)が不用品処分を請け負ってくれる場合もあります。

ただ、その分費用は高くなるため、処分費用をできるだけ低く抑えたい場合は、ご自身で処分するのがいいでしょう。(家財整理について、詳しくはp.13)

# 相談から解体までのイメージ

1

**解体の相談** 解体業者に見積りの依頼をします。



2 **物件調査** 解体業者が解体予定物件の現地調査をします。

3 **見積り** 解体業者から見積書が提示されます。

4

**解体工事契約の締結** 見積書の内容を把握して契約をします。



5 **準備** 解体業者は施工計画、近隣対策などを行います。

6

**建物内残存物の整理及び処分**

電気・ガス・水道・電話会社への連絡、契約解除などの手続き、衣類や家具など生活用品の移動及び処分を行います。

7

**近隣挨拶**

騒音・振動が伴う工事のため、近隣の方々にご挨拶をするとういでしょう。(解体業者が代行する場合があります)



8 **解体** 現地を確認し、工事代金の支払いをします。



解体した建物について登記<sup>\*</sup>を行いましょ。

\*ここでの「登記」とは建物の滅失の登記のことです。

## 相談先

### ● 解体工事業の登録に関する情報

解体工事業登録名簿は、右の二次元コードから高知県ホームページへ

### ● 解体後の土地利用に関すること

(公社)高知県宅地建物取引業協会 ☎088-823-2001

(公社)全日本不動産協会 高知県本部 ☎088-822-4669



## 5 譲る

### メリット

○解体費用は負担しなくてよい

### デメリット

●売却金額は入ってこない



### ポイント



- 譲り受ける側には、贈与税、不動産取得税などの費用がかかる。
- 原則自治体への寄付はできない。

## 国が土地を引き取ってくれる？ 相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈によって手に入れた土地について、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国に引き渡すことのできる「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月に創設されました。

### ポイント



- 制度の利用には、**審査手数料及び負担金の納付が必要**です。
- 国が引き取ることができる土地について、**一定の要件**があります。

**例** こんな土地は申請ができません！

- × 建物が存在する土地
- × 抵当権や賃借権が設定されている土地
- × 境界が明らかでない土地 など

要件や負担金について、  
詳しくはこちら▶



(法務省：相続土地国庫帰属制度のご案内)

### 相談先

#### ■ 相続土地国庫帰属制度に関すること

法務局では、所有している土地を国に引き渡すことができそうか知りたい、作成した申請書類等に漏れがないか確認してほしい、といった個別の具体的なご相談について、対応することができます(要事前予約)。

- Web予約:右の二次元コードから「相続土地国庫帰属制度相談予約」を選択
- 電話予約:高知地方務局 ☎088-822-3331



# 6 相談しよう!

## 市町村問合せ先

こんなことが相談できます。

※市町村によって、制度の有無・要件・金額などは異なります。  
制度を実施していない市町村もありますので、ご注意ください。

### ■ 空き家に関する補助制度について

- 改修（リフォーム）費用の一部を補助する制度
- 解体費用の一部を補助する制度
- 家財などの処分費用の一部を補助する制度

市町村別担当課一覧の  
最新情報はこちら▶



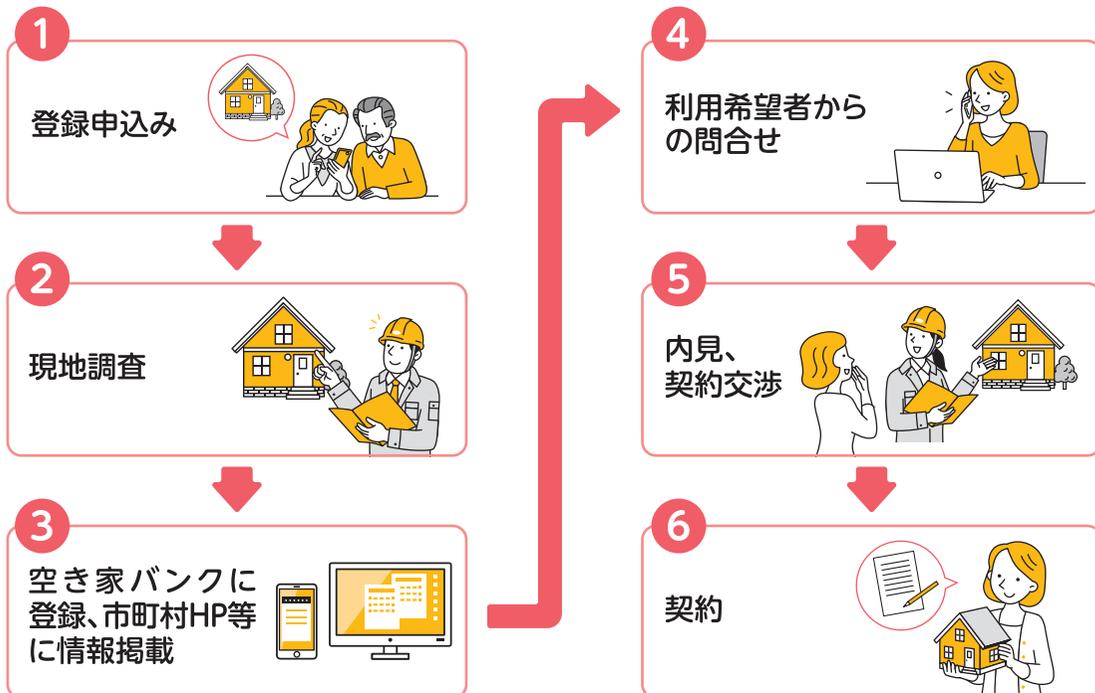
### ■ 空き家バンクについて

空き家バンクとは、自治体や自治体から委託を受けた団体が、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。

市町村別担当課一覧の  
最新情報はこちら▶



## 【空き家バンク登録から契約までの一般的な流れ】



# 高知県空き家相談窓口 **相談無料**

## ☎ 088-803-6511 /

月～金 / 午前10時～午後5時(土日祝、年末年始を除く)

E-mail [akiya@aioros.ocn.ne.jp](mailto:akiya@aioros.ocn.ne.jp)

空き家に関するワンストップ相談窓口として令和4年7月に開設しました。初年度は500件を超える相談が寄せられ、そのうちの半数以上が、売却や賃貸など何らかの決断をし、空き家状態から解決の方向へと向かっています。また、定期的に県内各地域で対面の出張相談会も開催しています。

### 対象は？

高知県内に空き家をお持ちの方、または持家にお住まいの方が対象です。

### どんなことが相談できるの？

空き家のリフォームや売買、賃貸、相続の困りごとなど、空き家に関する様々な相談に応じます。

### 相談するとどうなるの？

相談内容に応じたご提案やアドバイス、業者等の紹介をし、問題の解決に向けたお手伝いをします。

## 電話・メールで相談受付

そもそもうちの空き家は使えるの…？



例えば…

- 無料で現地調査を行います！
- 調査結果をもとにお家にあった活用方法をご提案をします！

▶ 現地調査の様子 (イメージ)



売ったり貸したりしたいんだけど…



例えば…

- 不動産団体を通じて事業者を紹介します！



相続登記のことがよくわからない…



例えば…

- 高知県司法書士会主催の相談会を案内します！
- または司法書士会を通じて司法書士を紹介します！



# 実際にあった相談事例



## 相談者Aさん

- 県外在住で県中部の町に空き家を所有
- 定期的に管理していたものの、段々と負担に…

さらに長い期間がかかる場合もあるので、早めにご相談ください!

- 1 インターネットで相談窓口のを知り、電話相談
- 2 窓口の相談員が物件情報を聞き取り、現地調査を実施
- 3 調査結果をまとめ、活用の方向性や補助金などについて助言・アドバイス
- 4 窓口の提案をもとにAさんは空き家を貸し出すことを決断
- 5 町の補助金を活用して改修工事を実施
- 6 町の空き家バンクに登録すると借り手が見つかり、**マッチング成功!**

この間6ヶ月



### 窓口のこんなところが良かった

- 無料で現地調査をしてくれた
- 物件の状態に応じた助言・アドバイスをしてくれた

実際に窓口にご相談された方へのインタビューを収録した

**動画を公開中!**



YouTube



【空き家対策PV】空き家は、高知を救う。

## 高知県空き家活用専門家グループ

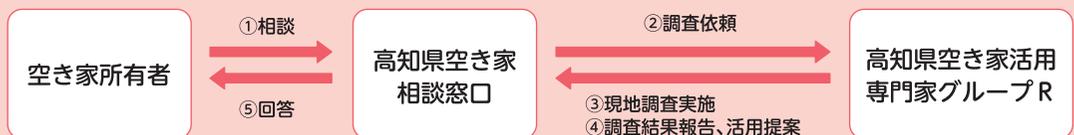


高知県では、空き家対策を進めていくために、空き家の活用に関する専門的な支援を行う事業者や専門家で構成するグループを登録する制度を設けています。グループには工務店、設計事務所、不動産業者、その他様々な事業者が参加しており、空き家を取り巻く様々な問題にワンストップで対応可能です。

登録グループの一覧はこちら▶



さらに、高知県空き家相談窓口と連携して、空き家調査や活用提案などを行うグループは「高知県空き家活用専門家グループR」として活動しています。



## 関係団体問い合わせ先

※二次元コードを読み取ると、各団体のWebサイトに繋がります。

### ■登記に関すること

高知県司法書士会 相続登記相談センター	0120-13-7832		(相談予約制) <b>電話受付</b> 月～金曜日 10時～16時 ※土日祝、年末年始、お盆期間を除く
高知県土地家屋調査士会	088-825-3132		■土地の分筆登記、建物の表題登記に関すること など

### ■相続に関すること

高知県司法書士会	088-825-3131		■相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書・遺言書の作成、 相続放棄、成年後見人の委任に関すること など
	088-825-3143		高知県司法書士会総合相談センター 常設相談会(無料、予約制) <b>高知会場</b> <b>日時</b> ①毎週土曜日 13時～15時 ②毎週水曜日 18時30分～20時(※相続登記相談に限る) <b>場所</b> 高知県司法書士会館(高知市越前町2丁目6-25) <b>四万十市会場</b> <b>日時</b> 毎週土曜日 13時～15時 <b>場所</b> 四万十市社会福祉センター(四万十市右山五月町8-3) <b>安芸市会場</b> <b>日時</b> 毎月第1・3土曜日 10時～12時 <b>場所</b> 安芸市総合社会福祉センター(安芸市寿町2-8) <b>須崎市会場</b> <b>日時</b> 毎月第1・3土曜日 13時～17時 <b>場所</b> 須崎市立市民文化会館(須崎市新町2丁目7-15)
高知県行政書士会	088-802-2343		■相続人・相続財産の調査、遺言書・遺産分割協議書の作成、 成年後見サポートに関すること など
高知弁護士会	088-822-4867		■相続人・相続財産の調査、遺産分割協議書・遺言書の作成、 相続放棄、成年後見人の委任、相続人間の紛争に関すること など
高知地方務局	本局	088-822-3331	
	香美支局	0887-52-3049	
	須崎支局	0889-42-0374	
	安芸支局	0887-35-2272	
	四万十支局	0880-34-1600	
			■登記簿謄本(登記事項証明書)の交付、 自筆証書遺言書保管制度に関すること など

### ■管理に関すること

各市町村のシルバー人材センター ※センターによって依頼できる内容や費用が異なります。また、会員の状況等によっては対応できない場合があります。

(公社)高知市シルバー人材センター	088-882-3839	(一社)香美市シルバー人材センター	0887-53-0660
(公社)室戸市シルバー人材センター	0887-24-2018	東洋町シルバー人材センター	0887-24-3211
(一社)安芸市シルバー人材センター	0887-35-3603	中芸広域シルバー人材センター	0887-38-5325
(一社)南国市シルバー人材センター	088-863-4450	(公社)嶺北シルバー人材センター	0887-76-2320
(公社)土佐市シルバー人材センター	088-852-1123	(公社)いの町シルバー人材センター	088-893-2322
(公社)須崎市・中土佐町シルバー人材センター	0889-42-1818	(一社)仁淀川町シルバー人材センター	0889-35-0020
(一社)宿毛市シルバー人材センター	0880-79-0243	(公社)佐川越知日高広域シルバー人材センター	0889-22-3721
(公社)土佐清水市シルバー人材センター	0880-82-5757	(公社)四万十町シルバー人材センター	0880-29-6021
(一社)四万十市シルバー人材センター	0880-35-3117	(公社)黒潮町シルバー人材センター	0880-43-2510
(公社)香南市シルバー人材センター	0887-52-8390	梯原町シルバー人材センター	0889-65-1500



■国への土地引き渡し(相続土地国庫帰属制度)に関すること

高知地方事務局	本局	088-822-3331		■相続土地国庫帰属制度に関すること など
---------	----	--------------	---	----------------------

■売却・賃貸に関すること

(公社)高知県 宅地建物取引業協会	088-823-2001		不動産無料相談所(無料) 日時 毎週火曜日・金曜日 13時~16時 場所 高知県宅地建物取引業協会(高知市上町1丁目9-1)
	088-823-4000		
(公社)全日本不動産協会 高知県本部	088-822-4669		不動産無料相談所(無料) 日時 毎月第2・第4水曜日 13時~15時 場所 全日本不動産協会 高知県本部(高知市本町1丁目2-14) ※メール(info@kochi.zennichi.or.jp)でも予約受付可
高知県土地家屋調査士会	088-825-3132		■土地の測量に関すること など

■改修(リフォーム)に関すること

(一社)高知県建設業協会 建築部会	088-824-6171		
(公社)高知県建築士会	088-822-0255		空き家利活用相談会(無料、予約制) 日時 毎月第4土曜日 11時~14時 場所 タウンモビリティステーションふくねこ(高知市はりまや町1-1-24)
(一社)高知県 建築士事務所協会	088-825-1231		※相談員が不定期に不在となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
(一社)高知県中小建築業協会	088-821-6534		

■解体に関すること

解体工事業者登録名簿	高知県HP		
(公社)高知県 宅地建物取引業協会	088-823-2001		■解体後の土地活用に関すること
(公社)全日本不動産協会 高知県本部	088-822-4669		■解体後の土地活用に関すること
高知県土地家屋調査士会	088-825-3132		■建物の滅失登記に関すること など

■土地境界の保全・管理・点検・紛争予防に関すること

高知県土地家屋調査士会	088-825-3132		■土地の境界確定に関すること など
-------------	--------------	---	-------------------

■不動産を巡る紛争・法律問題全般に関すること

高知弁護士会	088-822-4867		
--------	--------------	---	--

※二次元コードは複数記載されていますので、読み取る際はご注意ください。

お問い合わせ



令和5年12月発行  
高知県土木部住宅課 空き家対策チーム  
〒780-8570 高知市丸ノ内一丁目2-20  
高知県空き家ポータルサイト <https://akiya-kochi.jp/>

