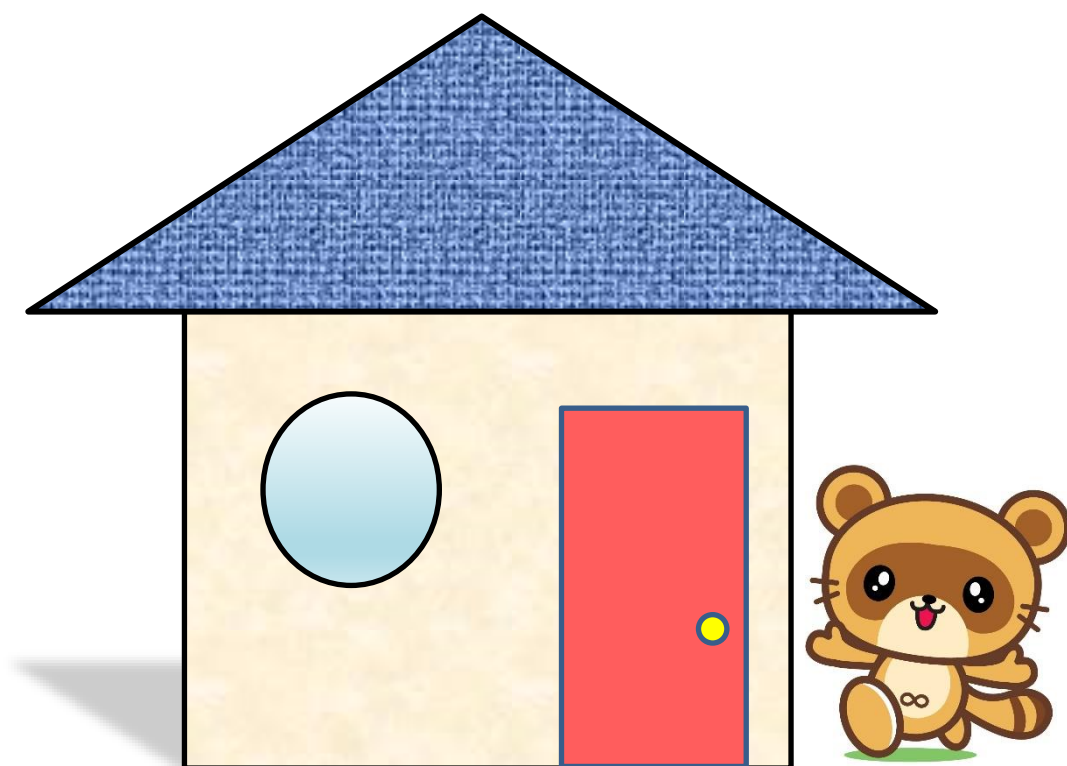


令和5年11月現在

今から始めよう！ 「空き家」の終活ノート



きさポン

お名前: _____

目次



はじめに

①どうする？空き家問題 Q & A…………… P2, 3, 4

Q & A で空き家に関する問題について確認してみましょう。

②管理状況をチェックしてみましょう！…………… P5

空き家の適正管理は何をしたらよいのでしょうか？

チェックシートで確認しましょう。

③^{うち}お家の終活ノート……………P6, 7, 8

所有する不動産のことを知っていますか？

権利関係など確認しておきましょう。

④空き家に関する専門家等の相談窓口…………… P9

困った時は空き家所在地の木更津市役所に相談してみましょう。

問題がはっきりしているときは専門家へ直接相談してもよいでしょう。

①どうする？空き家問題 Q & A



空き家に関するよくある質問をまとめてあります。

Q1	空き家はなぜ問題なんですか？
A1	適正に管理が行われていない空き家は「安全性の低下」・「公衆衛生の悪化」・「景観の阻害」等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、すでに社会問題となっています。 このまま適正に管理されない状態が続くと、所有者以外の方に思わぬ損害を与えてしまう可能性もあります。 ➡ 空き家は個人の財産であり、所有者や相続人に管理責任があります。

P10 参照

Q2	何もしないで空き家を放置するとどうなりますか？
A2	老朽化により保安、衛生、安全面等で近隣に迷惑がかかる可能性があります。「特定空家等」といって近隣へ悪影響がある空き家と自治体に判定された場合、指導・勧告・命令や代執行を受けることになります。 代執行が行われた場合の費用は所有者に請求されます。 自宅から空き家が近くても遠くても、自治会長さんや近隣の方に管理者の連絡先を伝えておくといよいでしょう。

Q3	実家が空き家です。どうしたらよいのでしょうか？
A3	方法はいろいろあります。 いくつか例を挙げますので参考にしてみてください。 ①家族の思い出があるから、そのままにしておきたい。 その場合、適正管理が必要です。 自己管理ができない場合は、管理を業者に委託する方法もあります。 ②売却または賃貸したい。 不動産業者へ相談、空き家バンク等へ登録する方法があります。 ③解体したい。 まず、解体費用を見積もりしてみましよう。 解体すれば、更地となり管理の負担が少なくなるでしょう。 家がなくなったことで税金の軽減措置がなくなることがあります。 ➡

P9 参照

A3	④耐震診断しておきたい。 売却する場合でも、賃貸する場合でも建物の安全性の確認は大切です。1981年(昭和56年)5月以前に建築された家は耐震性が不足している可能性があります。 木造住宅の耐震診断は、木更津市建築指導課で実施しています。窓口へ問い合わせてみましょう。 ➡ ⑤室内の荷物だけ片付けたい。 物が多い、思い出があり思うように片付けが進まない、どこに捨てるか分からない…等で家族や高齢の親が片付けを進められないときは専門業者やトランクルームを利用してみましょう。 高齢の家族の意見を尊重し、なんでもすぐ処分しないように時間をかけて整理を進めることも大切です。 仏壇・神棚等についてはお寺や神社に相談してみましょう。 生活や地域のルールをまとめたものや財産目録を作成するのもよいでしょう。 ⑥まちづくりに活かしたい。 空き家バンク等に登録してみましょう。 ➡	P9 参照
		P9 参照

Q4	近所に所有者不明の空き家があります。外壁が崩れそうで心配です。	
A4	木更津市都市整備部住宅課にご連絡ください。 ➡	P9 参照

Q5	所有者(親など)の健康問題(認知症など)があつて話を進められない場合、何かできることはありますか。	
A5	成年後見制度や民事信託等の利用を検討してはいかがでしょうか。 詳しくは、千葉司法書士会、木更津市役所地域共生推進課(弁護士による無料法律相談)に相談してみましょう。 ➡	P9 参照

Q6	売却・賃貸、その他の利活用が出来ず、所有しているしかないときはどうしたらよいのでしょうか。	
A6	適正管理を行いましょう。詳しくは P5をご覧ください。 権利関係などを調べたり、土地であれば面積を確認したり等、売却・賃貸する時にそなえましょう。千葉司法書士会、木更津市役所地域共生推進課(お困りごと、法律)へ相談してみましょう。相続人とは冷静に話し合い、色々な人に相談し何に利用できるか考えてみましょう。 ➡	P9 参照

Q7	将来、空き家になりそうな実家があります。 今からできることはありますか。
A7	実家の将来について所有者(親など)や親族と話し合っ、きっかけを作っておきましょう。 P6～8に記入して不動産の状態や権利関係などを把握しておきましょう。将来この家をどうしてほしいかなどの希望もメモしておくといいで。話しのきっかけとして、物の整理から始めるのもおすすめです。

Q8	リフォームして活用したいのですが、注意することはありますか。
A8	まずは耐震診断や建物検査を行い建物の状態を把握しておくといいでしょう。安心して居住したり、取引を行うことができます。⇒ リフォームするときは計画を立てて希望を業者さんに的確に伝えられるようにしましょう。見積もりは2～3社取ることをおすすめします。 契約書類もきちんと取り交わしましょう。

P9 参照

Q9	不動産登記制度及び民法のルール等の見直しがされるとお聞きしましたが、その内容について教えていただけますか。
A9	相続土地国庫帰属制度の創設並びに民法のルールの見直しが行われ、不動産登記制度の見直しが予定されています。 詳しくは、法務省民事局 電話:03-3580-4111 参事官室(民法改正関係) 民事第二課(不動産登記法改正関係・相続土地帰属法関係)へ問合せしてみましょう。



リンク先QRコード

空き家の管理・活用について、ご理解いただけたでしょうか。
空き家の問題は所有者だけではなく家族、地域、自治体や専門家との関わりによって進めていくことが大切です。

次ページには空き家の適正管理のチェック表、ノートの終わりには専門家等の相談窓口をご紹介します。
積極的に活用してみましょう。



P9 参照



②管理状況をチェックしてみましょう！



空き家の適正管理はできていますか？

空き家を適正に管理するにはこんな作業が必要です。

できているか、できそうか、チェックしてみましょう。

管理する場合はすべてのチェック欄口に「レ」点がつくようにしましょう。

出来ない場合は、専門家に相談してみましょう。

管理を実施している場合にはチェック欄口にチェック☑をしてください



P9 参照

A

☐ ①通気・換気 月に 1 回程度、窓を開け空気 の入れ替えをしている。	☐ ②通水(給水・排水) 月に 1 回程度すべての蛇口 を開放したり、トイレの水を 流したりしている。	☐ ③電気・ガス ブレーカーやガスの元栓を確 認している、または電気・ガ スを止めている。
☆家を閉め切ったままにして おくと、室内に湿気がこもり、 家が傷みやすくなります。	☆定期的に通水しないと、 サビ・悪臭・虫の発生の原因 となります。	☆漏電で火災が発生した場 合、失火責任が問われる可能 性があります。

B

☐ ④内観 定期的に雨漏りによるしみ などができていないか確認 している。	☐ ⑤外観 定期的に外壁塗装の損傷や 木部の腐食・鉄部の腐食な どがないか確認している。	☐ ⑥庭木・雑草 定期的に剪定・除草してい る。
☆雨漏りしていると構造部 にも傷みが発生し、家の劣化が 進んでしまう可能性があります。	☆外部の劣化を放置する と、家全体の劣化につな がり、安全性に影響がで ます。	☆適正に管理しないと、枝 や落ち葉・虫の発生など により近隣に迷惑をかける 可能性があります。

C

☐ 郵便物 ポスト内の整理や指定先へ の転送手続きをしている。	☐ 有事後の巡回 地震や台風等の後に、被害 状況の確認を行っている。	☐ 自治会との連絡 空き家で何かあった場合に 地域の人から所有者に連絡 がとれる状況を整えている。
☆郵便物がたまることで空き 家と分かり、不審者の侵入等 による事件等がおこる可能性 があります。	☆被害にあっている場合は 適正な処理を行わないと、 家や近隣の安全が保たれな い可能性があります。	☆緊急の場合を考慮して、自 治会へ管理者の連絡先を伝 えましょう。近隣等に迷惑を かけることなどを防ぎます。

③ ^{うち} お家の終活ノート



空き家について(空き地も含む)

ここは、現在空き家がある場合や将来的に空き家になりそうな不動産の内容を記入するページです。不動産について、まず自分で確認しておくことが大切です。

また、第三者に相談するときに役に立ちます。

※複数不動産がある場合はコピーしてお使いください。

*不動産の内容・記録

種類	☐ 建物(一戸建・マンション・賃貸用共同・賃貸戸建) ☐ 宅地 ☐ 農地 ☐ 山林 ☐ その他()		
築年・増改築歴 構造	築年: 年 構造:		
名義人 (共有者含む)	氏名: (続柄:) 持分:	氏名: (続柄:) 持分:	氏名: (続柄:) 持分:
所在地	木更津市		
抵当権設定	☐ 有 ☐ 無	面 積 m²	固定資産評価額など 円
管理者 維持・管理費用	(電気・ガス・水道、剪定・除草、固定資産税、交通費など)		
備考			

③^{うち}お家の終活ノート



自由に使うページ

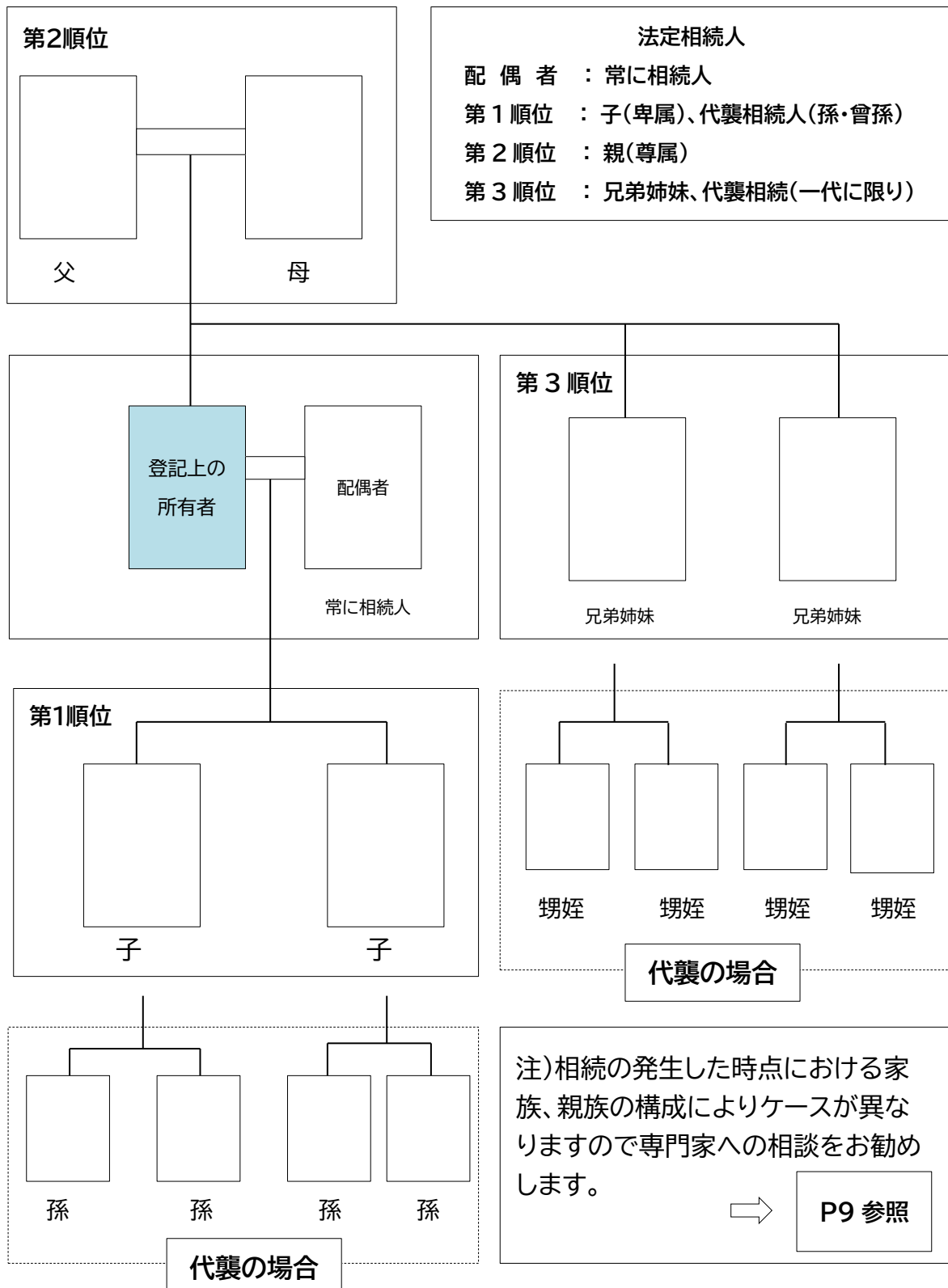
対象の不動産について外観・内観写真・地図(場所)を貼ったり、間取りなどを自由に記載してみましょう。登記事項証明書を取得して貼っておいてもよいでしょう。

また、「相続等で揉めている」などの現在の問題点などもメモしてみましょう。

メモ



家系図(例) (空き家を相続した人・する人を確認しておきましょう)



空き家に関する専門家等の相談窓口



1 主なご相談先

No	名 称	内 容	電話番号
1	千葉県宅地建物取引業協会 (南総支部)	空家・土地の売買 賃貸借等	0438-30-1226
2	千葉県建築士事務所協会 (君津支部:J 設計内)	空家のリフォーム 空家の解体等	0438-36-7160
3	千葉司法書士会	空家の権利関係 相続等	043-246-2666
4	木更津造園建設業協同組合	雑草・樹木の伐採や剪定	0438-97-0303
	木更津市シルバー人材センター	同上	0438-25-2433
5	木更津市役所 資産税課	固定資産税等	0438-23-8674
6	一般財団法人 移住・住みかえ支援機構	マイホーム借上げ制度等	03-5211-0757
7	木更津市役所 住宅課	空家に関する相談 空き家バンク等	0438-23-8599
8	千葉地方法務局 木更津支局	登記事項証明書等	0438-22-2531
9	木更津公証役場	公正証書の作成	0438-22-2243
10	木更津市役所 地域共生推進課	お困りごと、法律 弁護士による無料法律相談	0438-38-3089
11	木更津市役所 建築指導課	耐震診断事業 耐震改修・リフォーム事業	0438-23-8596

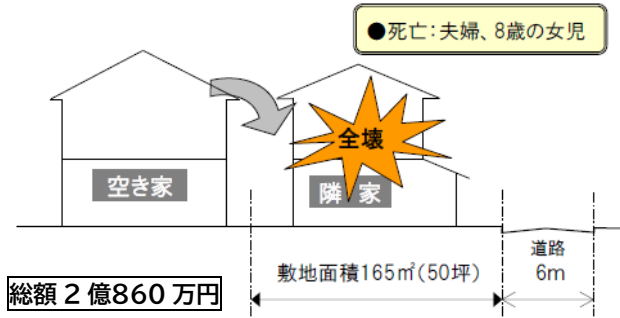
注意) 掲載の情報は、令和5年4月時点のものです。

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

	損害区分	損害額(万円)
物件 損害 等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の 解体・処分	320
	小計①	1,500
人身 損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合 計①+②		20,860

【試算の前提とした被害モデル】



総額 2 億860 万円

○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歳の女兒(小学3年生)

【試算方法】

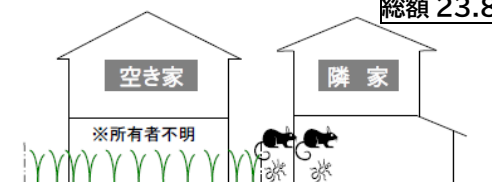
- ・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算
- ・人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果

■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】

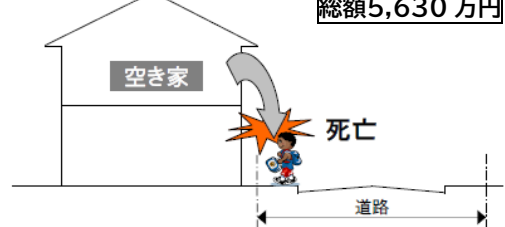


- シロアリ被害: 1階の60%(15坪)が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害: 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

■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

▼空家の適切な管理は、所有者または管理者の責務です。

お持ちの「空き家」でお悩みですか？

木更津市役所住宅課で「空家対策ガイドブック」を作成しました。



空家問題の啓発のために、空家に関する情報をわかりやすくまとめたガイドブックを作成しました。

空家を放置した場合のリスク、適切な管理方法や困った場合の専門家への相談窓口の案内を掲載しています。

所有している空家(相続した空家)をどうしてもいかならない方や、空家問題に興味がある方は是非ご一読ください。

閲覧・ダウンロードについて
木更津市役所ホームページ内でガイドブックの閲覧ができます。
※ PDFデータのダウンロードができます。



リンク先QRコード

木更津市役所 都市整備部 住宅課
住所:木更津市朝日三丁目10番19号
電話:0438-23-8599

