

空き家の いろは

～知ることからはじめよう～



安城市



目次

あなたの状況・お考え

読んでほしいページ

空き家って
自分にも関係あるの？

1

空き家のことを知ろう！

- ・空き家を放置するリスクとデメリット

まだ空き家じゃないけど…

2

空き家になる前に備えよう！

- ・将来への備え・相続登記
- ・住まいのエンディングノート

空き家があるけど
これからどうしよう…

3

きちんと管理しよう！

- ・空き家の管理のしかた

4

有効活用しよう！

- ・家族で使う
- ・貸す

5

手放そう！

- ・空き家を売却する
- ・解体して土地を売却する

専門的なアドバイスが
欲しい！

6

専門家に相談しよう！

- ・相談窓口の一覧



ぼく、
あきニャン

安城市の空き家は、年々増加しています

空き家の問題は他人事ではありません
自分自身や家族、まわりの大切な人のためにも
少しでも早いうちから、住まいの未来を考えてみませんか？



空き家の放置は
所有者だけの問題ではニヤいのです

1

空き家のことを知ろう!

空き家を放置するリスクとデメリット

空き家を放置すると資産価値が低下し、
売買が困難になったり、ご近所に迷惑をかけてしまいます。



火災による隣接家屋の 全焼・死亡事故

(69歳・74歳夫婦で想定)

損害額 6,375万円※

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※

※出典：空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果（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、実際には当事者間の過失割合などが加味されます。

空き家を適切に管理しないと…

▶ 行政措置の対象となります

「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、屋根・壁が破損している等、管理が不十分な空き家の所有者に対して、市から指導・勧告が行われます。

▶ 固定資産税等が高くなる可能性があります

管理が不十分な空き家として勧告を受けると、その敷地が住宅用地として課税されている場合、土地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

空き家を適切に管理せず損害を発生させると、占有者や所有者が賠償責任を負うことがあります。前の所有者が亡くなり遺産分割協議が整わないと、相続人が賠償責任を負うこともあります。高度な法的判断を含む相談は法律上、弁護士しか扱えません。早めに専門家に相談して適切な管理をしましょう。



財前弁護士

〔安城市空家等
対策協議会委員〕

相談先

■無料 法律相談(弁護士)
相続等について
市民安全課 0566-71-2222



■一般法律相談(有料)
(愛知県弁護士会 岡崎法律相談センター)
0564-54-9449





空き家になる前に備えよう!

空き家の発生原因は、半分以上が相続によるものです。
空き家にしないために、「誰が住むのか」「解体するのか」「売するのか」「貸すのか」など、
家族と事前に話し合っておくことが大切です。

将来に備えた行動を

▶ 「もしも」の後への備え（遺言書など）

住まいを誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後に関する自分の意思や想いを確実にご家族に託すために、「遺言書」の作成をお勧めします。



▶ 生前での備え（成年後見制度・民事信託）

認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなったとき、ご家族は、住まいなど財産の扱いに困ってしまうことが起こり得ます。このようなときに備えるためには、成年後見制度や民事信託の仕組みがあります。



相続登記

▶ 相続登記が義務化されました

現在の所有者に登記がされていない状態で相続が発生すると権利関係が複雑になり、さらに手続きに時間やお金がかかることが考えられます。現在の登記の確認を行うとともに、相続が発生した場合は速やかに相続登記を行いましょう。



ご自身の老後や相続に備えることは、遺される方や次の世代への「思いやり」だと考えます。ぜひ一度、時間を作って、ご自身の将来のことを考えてみてください。また、相続が発生した時、遺産の中に不動産があれば、相続登記をしなければならないことを覚えておきましょう。



三浦司法書士
〔安城市空家等
対策協議会委員〕

さっそく家族で話し合いたい!と思ったら



『住まいのエンディングノート』を活用しましょう

国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会が共同で作成した、住まいに関する情報や、将来住まいをどうして欲しいかなどを書いて残しておけるノートです。

元気なうちから住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけとしてご活用ください。



住まいのエンディングノート配布窓口 ▶ 建築課・高齢福祉課

相談先

■無料 法律相談(司法書士)
成年後見制度等について
市民安全課 0566-71-2222



■無料 相続登記測量相談
(司法書士・土地家屋調査士)
土地・建物等の登記について
市民安全課 0566-71-2222





空き家を放置すると
あっという間に劣化してしまうんです

3

きちんと管理しよう!

あなたの空き家は適切に管理されていますか?

「セルフチェック」で確認してみましょう。

Check

■ 建物の外観

屋根・外壁・窓・基礎等は、
劣化・破損していませんか?

Check

■ 家の中

雨漏り、カビ、害虫の発生や
排水の不具合はありませんか?

Check

■ 家のまわり

雑草・樹木の繁茂、ごみの投棄、
塀のひび割れ等はありませんか?



Check

■ 近隣・町内会への声掛け

問題があった時すぐに対応できるように、
連絡先を交換していますか?

Check

■ ポスト

郵便物の転送手続きや
定期的な整理ができていますか?

どんなふうに管理すればいいの?

▶ 定期的な確認・メンテナンス

空き家は放置することで急速に老朽化が進み、建物の資産価値が落ちてしまいます。
定期的に空き家の状態を確認しメンテナンスを行い、
良いコンディションを保つようにしましょう。

- 建物の破損状況の確認
- 通風・換気・通水
- ポストの確認
- 草木の手入れ



▶ 管理代行サービス

遠方に住んでいるなどの理由で自分で管理していくのが難しいという方は、「**安城市シルバー人材センター**」へ空き家のメンテナンスに関するサービスを依頼することができます。

【サービス例】 ※全て有料となります

- 目視点検
- 草刈、剪定
- 建物の簡単な修繕



おすすめ情報

▶ 空き家管理ポータルサイト (愛知県宅地建物取引業協会)



民間の空き家管理事業者を検索できます!



▶ 空き家の迷惑度診断 (株)クラッソーネ



空き家が周囲へ迷惑をかけていないかを簡単に診断できます!



相談先

■ 空き家総合相談窓口
(愛知県宅地建物取引業協会)
052-522-2567

■ 安城市シルバー人材センター
0566-76-1415





有効活用しよう!

実家を相続した場合、既に老朽化が進んでいることが多く、
建物の状態によってはリフォームや耐震改修をする必要があります。
リフォームをすることで安全性や快適性が高まり、建物の資産価値も向上します。

家族で使う

メリット ・思い入れのある我が家を次の世代へ
引き継ぐことができる

貸す

メリット ・資産として持ち続けることができる
・長期にわたって収益が期待できる

住宅として貸す



用途替えをして貸す



注意点

法令上の制限により、賃貸や用途替えができない場合があります。必ず事前に不動産業者等の専門家に相談してください。

私たちは空き家を地域のお役に立つように再活用させていただく活動をしています。右上の写真は、空き家を再活用した事例です。空き家のチカラでよりよい安城にしていきましょう!



NPO 住むトコロ
山田氏
『安城市空家等
対策協議会委員』

税制の特例

■住宅耐震改修に係る所得税の特別控除

問合せ先 ▶刈谷税務署 0566-21-6211

■住宅の耐震改修に係る固定資産税の減額

問合せ先 ▶資産税課家屋係 0566-71-2215

事例

雑草が生い茂り、管理に困っていた空家を、「寺子屋」として再活用。

BEFORE



AFTER



おすすめ情報

住宅のリフォームや耐震改修はどこに頼んだらいいの?

▶住宅リフォーム

国土交通大臣登録『住宅リフォーム事業者団体』の事業者を検索できます!



(一社)住宅リフォーム
推進協議会HP

▶耐震改修

『あいち耐震改修推進事業者』を検索できます!



あいち耐震改修
ポータルサイト

相談先

■空家総合相談窓口
(愛知県宅地建物取引業協会)
052-522-2567

■安城市空き家バンク
ポータルサイト
(愛知県宅地建物取引業協会)





「使わないから放っておく」
という選択肢は二亜いのです

5

手放そう!

空き家は人が住まなくなると急速に老朽化が進んでいきます。
所有者自身や子どもや親族が使う予定がなければ、売却や解体することも検討するとよいでしょう。

手放す方法

メリット

- ・現金化してまとまった資産が得られる
- ・管理の費用や手間がなくなる

空き家を売却する



解体して土地を売却する

or



空き家は長く放置すると老朽化が進み、資産価値が下がります。また、特別控除も一定の期限を過ぎると受けられなくなります。売却をお考えの方は、まずは不動産業者にご相談ください!



愛知県宅建協会
宅建士・
空き家マイスター
〔安城市空家等
対策協議会委員〕

空き家バンクへ登録する方法もあります

どうやって売却すればいいの?

売却は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。まずは「**空き家総合相談窓口**」へご相談ください。

■売却までの流れ

売却
相談

物件
調査

価格
査定

媒介契約の
締結

広告
(販売活動)

契約交渉・
告知

売買契約の
締結

決済・
引渡し

安城市の補助制度や税制の特例

▶ 空き家除却費補助制度

市が危険と判定した空き家（1年以上使用されていない個人所有のもの）を対象に、最大20万円を補助します。

▶ ブロック塀等撤去費補助制度

公共施設の敷地、道路、通学路に面するブロック塀等の撤去工事を対象に、最大10万円（通学路に面する場合は15万円）を補助します。

■譲渡所得3,000万円特別控除

空き家を相続した方が、一定の要件を満たしたうえで早期に空き家やその敷地を譲渡した場合には、譲渡所得から最大3,000万円を特別控除できる特例措置があります。（適用期間：令和9年12月31日まで）

おすすめ情報

土地はどれくらいで売れるの？
解体費用はどれくらいかかるの？

▶ 固定資産税シミュレーター

▶ 解体費用シミュレーター

（株）クラッソーネ

無料で試算してみましょう!



相談先

■空き家総合相談窓口
(愛知県宅地建物取引業協会)
052-522-2567

■安城市の補助制度・税制の特例
建築課 ▶ 詳しくはP6へ

6

専門家に相談しよう!

市役所の相談窓口

安城市では、建築課にて空き家に関する相談を総合的に受け付けています。
相談内容に対する担当課は、市公式ウェブサイトでご確認ください。

こちら▶



専門家への無料相談（市役所相談室で開催）

※事前予約制です。開催日や対象者等の詳細は、
市公式ウェブサイトでご確認ください。

相談名	担当	相談内容	お問合せ先	Web
不動産空き家相談	宅地建物取引士	空き家や不動産全般	建築課 0566-71-2241	
法律相談	弁護士	相続等	市民安全課 0566-71-2222	
法律相談	司法書士	成年後見制度、不動産の売買・贈与、 相続等		
相続登記測量相談	司法書士 土地家屋調査士	土地・建物等の登記、土地の境界線等		
相続・遺言・ 契約等書類作成相談	行政書士	遺言・遺産分割等の書類作成		
税務相談	税理士	贈与税・相続税・譲渡所得・所得税・ 固定資産税等	市民税課 0566-71-2213	

関係団体の相談先

■空き家総合相談窓口

(公社)愛知県宅地建物取引業協会
052-522-2567

【営業時間】9:00-17:00（土・日・祝休み）

空き家の管理や利活用、売却など、空き家に関する様々な
ご相談をお電話で承ります

■空き家の管理を依頼したい

(公社)安城市シルバー人材センター 草刈、剪定、小規模修繕等の業務	0566-76-1415	
(公社)愛知県宅地建物取引業協会 空き家管理ポータルサイト ▶空き家管理登録事業者の検索	052-522-2567	

■売却・解体・活用について相談したい

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 安城市空き家バンクポータルサイト	052-522-2567	
(株)クラッソーネ すまいの終活navi-安城市版- ▶固定資産税シミュレーター ▶解体費用シミュレーター	0120-304-395	
愛知県都市総務課 解体工事業登録業者名簿		

■リフォーム・耐震改修について相談したい

(一社)住宅リフォーム推進協議会 事業者団体登録制度 ▶住宅リフォーム事業者団体の事業者の検索	
愛知県建築物地震対策推進協議会 あいち耐震改修ポータルサイト ▶あいち耐震改修推進事業者の検索	

■空き家に関する法律全般について相談したい

愛知県弁護士会西三河支部 岡崎法律相談センター ▶一般法律相談(事前予約制・有料)	0564-54-9449	
---	--------------	--

安城市の補助制度・税制の特例

空き家除却費補助制度	建築課 0566-71-2241	
ブロック塀等撤去費補助制度		
譲渡所得3,000万円特別控除 被相続人居住用家屋等確認書の発行		

