



第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいが必要でなくなった際には、次のような**住まいの「活かし方」**
「**しまい方**」を検討しましょう。

この冊子の3ページ目には、空き家を持っているあなたがどうすればいいか
フローチャートを作成していますので、ご活用ください。



住まいが老朽化している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、
住まいの解体も検討しましょう。



① 住まいなどを売る

② 住まいなどを貸す

住まいを売却・賃貸する際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。売却・賃貸する際には次ページからのような様々な制度を活用することができます。

③ 住まいを所有し続ける

住まいを売却・賃貸せず、所有し続ける（相続する）ことも選択肢の一つです。ただし、使用せずに空き家にしてしまうと、不具合の発生が発見されにくく、傷みが早く進行する傾向があります。

使用しない場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などを定期的に行うことが必要です。

国土交通省では、適切な管理のための指針の内容をわかりやすくまとめたリーフレットがあります。



詳細はこちら

① 住まいなどを売る

② 住まいなどを貸す

【インスペクション】

専門家による建物現況調査のことです。このレポートがあると、引渡し後のトラブル回避や、安心して購入してもらえる利点があります。

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、**建物の状態、土地・建物の権利関係、法的規制、敷地の埋設物等**について確認しましょう。

昭和56年の建築基準法改正以前に建てられた住まいは、現在の耐震基準を満たさない可能性があります。専門家による耐震診断を行い、耐震性能を確認しましょう。

また、売買の際に、契約時に想定していなかった雨漏りがあった場合などは、買主から修補や損害賠償などを求められるおそれもあります。そのためにも、**専門家による建物状況調査（インスペクション）で建物の状態を確認することも検討しましょう**。不具合等をしっかり告知・説明しておくことで、引渡し後のトラブルを避けることができ、安心して購入してもらえます。また、修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

<インスペクションの様子>

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

詳しくは、
国土交通省「建物状況調査を活用しませんか（売主用）」
でご確認ください。



詳細はこちら

① 住まいなどを売る

【空き家の発生を抑制するための特例措置】 （空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）

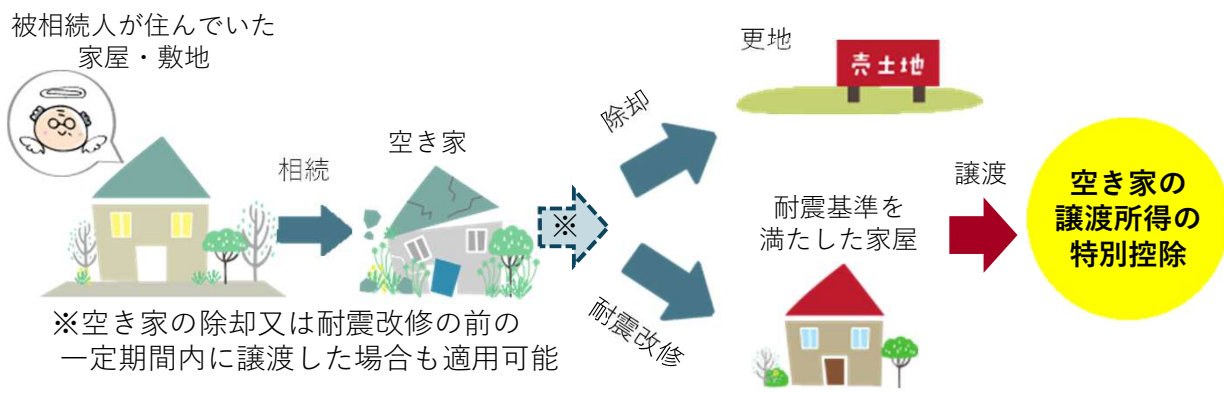
親など（被相続人）が一人で居住していた家屋と敷地等を相続し、一定の要件を満たしたうえで**早期に空き家やその敷地を譲渡した場合、譲渡所得から最大3,000万円を特別控除**できる特例措置があります。

相続人が早期に（相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに）**譲渡する必要があります。**

適用期間は令和9年12月31日までとなります。適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら



【主な要件】

- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ・相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
※ 被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- ・家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- ・相続開始から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- ・譲渡の代金が1億円以下であること

可児市役所では適用を受けるために必要な書類の一つである「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。必要な書類については、市役所のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら

① 住まいなどを売る

【低未利用土地等に係る特例措置】 （長期譲渡所得の100万円特別控除）

個人が令和2年7月1日から令和10年12月31日までの間において、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を**500万円以下（用途地域の場合は800万円以下）で売った場合には**、その年の低未利用土地等の譲渡に係る**譲渡所得の金額から100万円を特別控除**することができます。

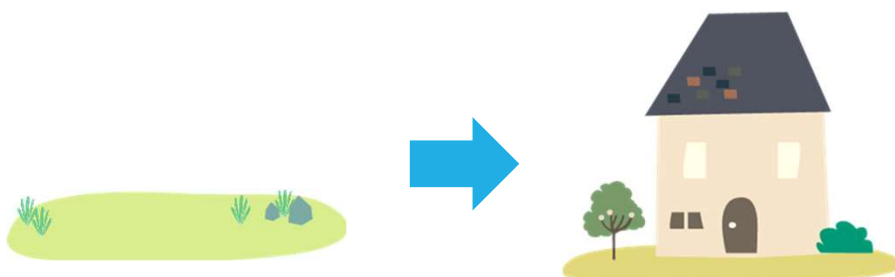
低未利用土地等とは、居住の用、事業の用その他の用に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っている土地や当該未利用土地の上に存する権利のことをいいます。



詳細はこちら

【主な要件】

- 売った土地等が、都市計画区域内にある低未利用土地等であること。
- 売った年の1月1日において、所有期間が5年を超えること。
- 売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと。特別な関係には、生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。
- 売った金額が、低未利用土地等の上にある建物等の対価を含めて500万円以下であること。ただし、市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地については800万円以下であること。
- 売った後に、その低未利用土地等の利用がされること。ただし、譲渡後にコインパーキングとして利用する場合は適用対象外。



可見市役所では適用を受けるために必要な書類の一つである「低未利用土地等確認書」を交付しています。必要な書類については、市役所のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら

① 住まいなどを売る

② 住まいなどを貸す

【空き家・空き地バンク】

空き家や空き地を売却・賃貸したい場合、可児市が運営する「**可児市 空き家・空き地バンク**」を活用することも考えられます。

「空き家・空き地バンク」に登録すると、利用希望者に向けて、物件情報が広く公開されます。可児市では、下記の専用サイトで公開しています。

売りたい方



詳細はこちら

買いたい方



詳細はこちら



登録でお困りのことがありましたら、市役所窓口でお手伝いします。

【可児市空き家・空き地バンクに登録できない物件】

- 可児市外の空き家や空き地
- 現に売買または賃貸の契約を締結、または予定しているもの
- 協力不動産会社以外の会社と（専属）専任媒介契約を締結しているもの
- 法令上、再建築をすることができない敷地であるもの
- 田や畑等、農地法の制約があるもの

また、さらに広く公開するため、「全国版空き家・空き地バンク」にも、物件情報を提供しています。



詳細はこちら



詳細はこちら

① 住まいなどを売る

② 住まいなどを貸す

【リースバック・リバースモーゲージ】

今の家に**住み続けながら住まいを先に売却**（リースバック）したり、**死亡時の譲渡を約束**（リバースモーゲージ）する方法です。

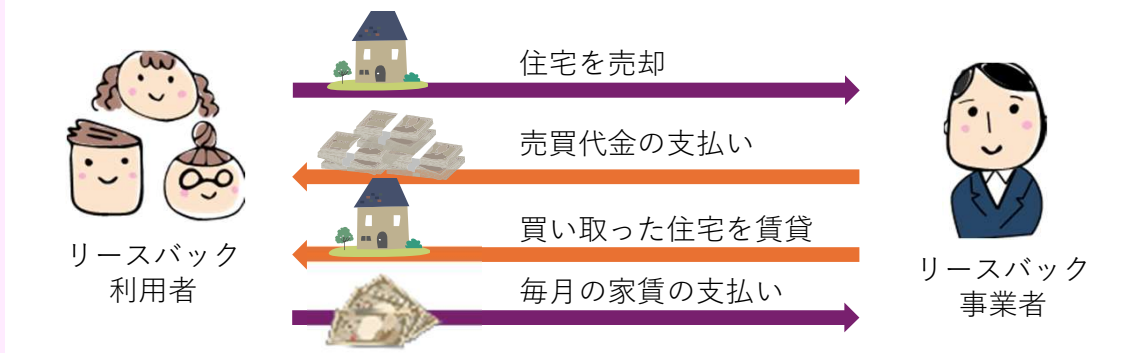
残されたご家族があなたの住まいを必要としない場合には、**その家に住み続けながら、住まいの売却を（予定）する仕組み**があります。

- 「リースバック」は、住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら、自宅に住み続けることができる仕組みです。国土交通省から、サービスの特徴、利用例、トラブル例などのポイントを記載したガイドブックを公表しています。



詳細はこちら

リースバックの仕組み



- 「リバースモーゲージ」（ノンリコース型）は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。

リバースモーゲージの仕組み



これらの仕組みの利用条件や制約については、サービスを提供している金融機関等により異なります。事前に問い合わせて、十分に内容を確認しましょう。

② 住まいなどを貸す

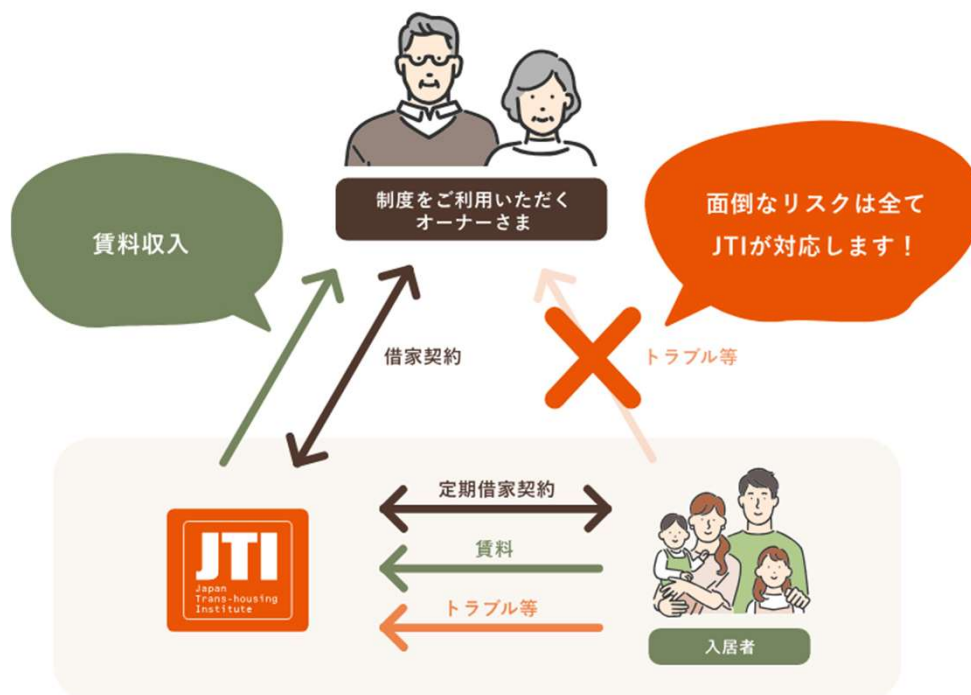
【サブリース】

自ら使う人でなく、**転貸（サブリース）**をする**事業者**に賃貸することも考えられます。

現在の住まいが「広すぎる」「不便な立地」などの場合には、**賃貸住宅等へ住み替えて、今から自宅を他の方に賃貸**することも考えられます。この場合、「マイホーム借上げ制度」を活用することが考えられます。

この制度では、JTI（（一社）移住・住みかえ支援機構）が、所有者から住まいを借上げて転貸を行います。住宅が賃貸可能な状態である限りは、終身にわたり住まいを借上げてもらうことができます。

また、**1人目の入居者の決定時以降は、空室でも賃料収入が保証**されるうえ、所有者が、家賃の未払いなど入居者とのトラブルに直接関わることはありません。もし自宅に戻ること想定しているときは、契約期間を適切に設定することにより、契約終了時に、入居者へ立ち退き料を支払うことなく自宅に戻することもできます。



資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

制度の利用に当たっては、一定の条件がありますので、詳細は（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイトにてご確認ください。



詳細はこちら

② 住まいなどを貸す

【セーフティネット住宅制度】

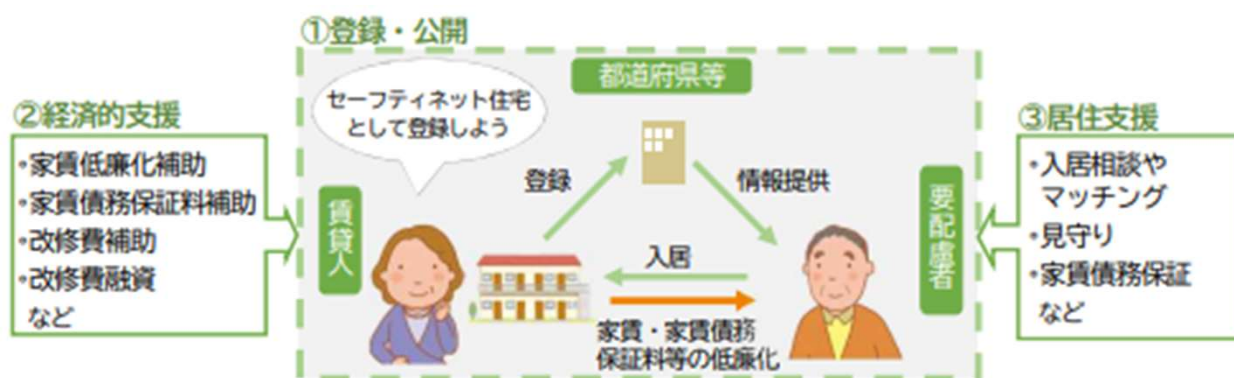
住宅の確保に配慮が必要な方（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として登録し賃貸することも考えられます。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。また、改修、入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。



詳細はこちら

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

詳しくは、国土交通省ウェブサイトでご確認ください。



補助金などの
詳細はこちら

① 住まいなどを売る

② 住まいなどを貸す

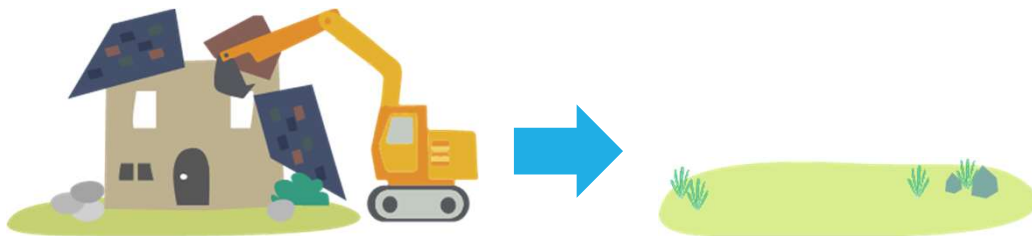
住まいを解体するときは

住まいの老朽化が進んでいる場合には、売却・賃貸が難しくなることが想定されるほか、**所有を続けても、空き家になり管理が十分にできないときは、周辺に迷惑をかけてしまうかもしれません。**このような場合は、**解体を行うことを検討しましょう。**

解体工事を事業者依頼する際には、建設業法の許可事業者又は建設リサイクル法の登録事業者が発注しましょう。また、複数の者への見積りや、書面での契約書の取り交わしをお勧めします。

登記してある建物を解体した場合は、解体完了後1か月以内に法務局で建物滅失登記を行う義務があり、未登記の場合にも家屋滅失に関する届出が必要となります。詳細は法務局などにお問い合わせください。

解体を行い更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がりますが、住まいを空き家にして放置し、「空家法」に基づく勧告を受けた場合などにも、同様に住宅用地特例が解除され税額は上がります。利用予定のない住まいは残しておかず、解体を検討しましょう。



○可児市空き家・空き地活用促進事業助成金

可児市は、市内の空き家を売買または賃貸を目的としてリフォームまたは解体する工事に助成金を交付しています（予算に達し次第終了）

詳しい条件や、申請に必要な書類等は市HPをご確認ください。



③ 住まいを所有し続ける

所有する空き家は適切に管理を

住まいを売却・賃貸せず、所有し続けることも選択肢の一つです。ただし、長期間住まいを使用せず空き家にしておいたときは、不具合の発生が発見されにくいために、傷みが早く進行する傾向があります。

所有し続ける場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などの作業は定期的に行う必要があります。

国土交通省では、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、**所有者による空き家の適切な管理について指針**となるべき事項を示しています。指針の内容の詳細は、二次元コードからご確認ください。



詳細はこちら

建物の維持管理は所有者自らが対応することが基本ですが、ご自身の対応が難しい場合は、専門業者などに依頼することも検討しましょう。

空家家の所有者・管理者のみさまへ

国土交通省

「自分は大丈夫!」と思っていませんか?

空き家には適切な管理が不可欠です。

庭木の枝を剪定

積雪に応じて雪下ろし

傷まないよう通気や換気を!

排水設備(流し・トイレ等)の通水を!

窓、壁、屋根の破損などを点検
何かあったら補修を

敷地内を清掃
雑草がある場合は
水抜き穴を清掃

管理・修繕業者もうまく活用!!

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。
空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。
適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。
我が家を管理不全空家^{※1}や特定空家^{※2}にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1. 窓が破損しているなど、管理が十分でない状態。 ※2. そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

アキヤ

裏面のチェックリストで確認を!

今すぐ確認! **空き家管理チェックリスト**

☐ 定期的に以下の管理を行っていますか。
【基本】通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物の確認・整理
【冬期の場合】給水管の元栓の閉鎖/積雪の状況に応じた雪下ろし
【腐敗がある場合】水抜き穴の清掃

【外観】

☐ 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
【基本】柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。

☐ 外装材などにひび割れ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
【基本】はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。

☐ 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
【基本】はがれた部材などは撤去、補修や防蟻処理などを依頼しましょう。

【屋内など】

☐ 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡はありませんか。
【基本】柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。

☐ アスベストが露出していませんか。
【基本】アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。

☐ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【基本】破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行います。

【敷地内】

☐ 敷地内にこみが散乱して景観を損なっていないですか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【基本】清掃などを行います。

☐ 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。
【基本】補修や防蟻処理などを依頼しましょう。

☐ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
【基本】立木の伐採、枝の剪定などを行います。

☐ 動物が棲みつく不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
【基本】駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は、
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

空き家対策 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元
バーコードから
閲覧アクセス

資料：国土交通省「リーフレット 「自分は大丈夫!」と思っていませんか? 空き家には適切な管理が不可欠です。」

③ 住まいを所有し続ける

空き家の放置により生じる問題とは？

空き家をしっかり管理せずに放置してしまうと、家屋の状態が悪化し、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。

最も生じやすい問題が、樹木の繁茂や越境です。隣地の日照を害する、電線と接触する、道路標識を隠すことや、成長した枝が塀や隣家を圧迫し、塀が道路側に倒壊する、隣家の屋根や躯体を破壊することなど、近隣に悪影響を及ぼします。

さらに放置した場合には、建物や門、塀、樹木等が倒壊したり、建物の一部が落下、飛散したり、汚水の流出や害虫等の発生により周辺の住民の健康被害を招いたり、ごみの放置等によって周辺の景観を損なったりするおそれがあります。

もしこんな事態が発生してしまったら、賠償責任が生じたり、空家法による行政処分の対象となる可能性があります。**このような状態の我が家を想像することが、空き家への対処の「はじめの一步」**です。



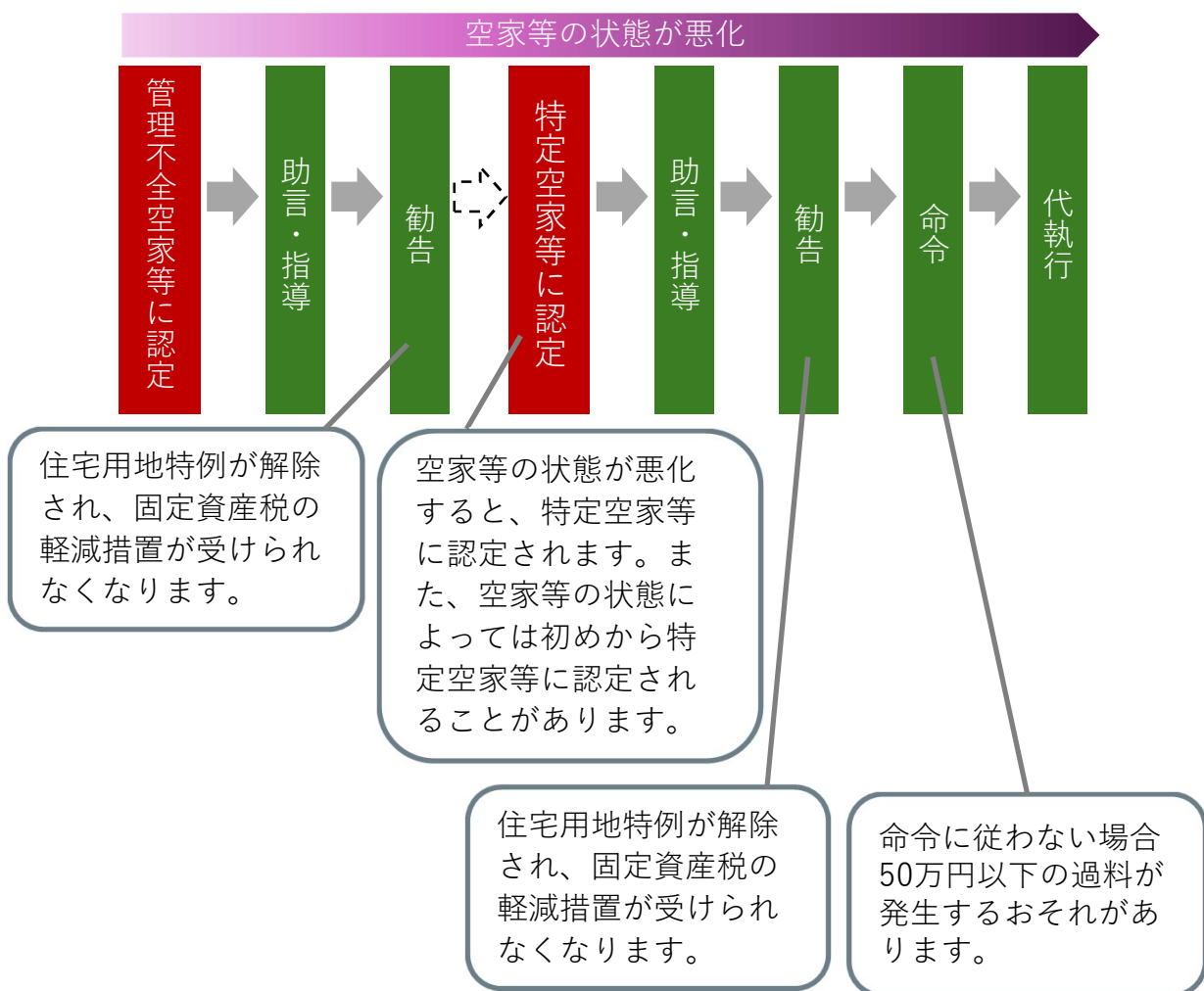
③ 住まいを所有し続ける

「空家法」と「令和5年改正空家法」

防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、空家法に基づき「特定空家等」として、市町村から助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じられる場合があります。指導に従わず勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地特例が解除されるほか、命令に従わない場合は、50万円以下の過料が課されるおそれもあります。これが平成27年に施行された「空家法」の内容です。

また、令和5年12月13日より施行された「改正空家法」では、市町村は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を「管理不全空家等」として、指導、勧告することができるようになりました。

特定空家等だけでなく、勧告を受けた管理不全空家等の敷地も固定資産税の住宅用地特例が解除されます。





どこに相談したらいいの？

空き家に関するワンストップ相談窓口

お問い合わせ先：可児市建設部施設住宅課

電話：（０５７４）６２－１１１１

Eメール：sisetujyutaku@city.kani.lg.jp



可児市の空き家対策に協力する専門家団体

団体名称	対応できる相談内容	連絡先
岐阜県司法書士会	相続、成年後見・財産管理、契約、紛争の解決に関すること	(058) 246-1568
岐阜県行政書士会	所有者と相続人の調査確認などに関すること	(058) 263-6580
岐阜県土地家屋調査士会	敷地の境界、建物の未登記・取壊しの場合の登記などに関すること	(058) 245-0033
(公社) 岐阜県建築士会	建物の状況に関する調査や建築に関すること	(058) 215-9361
(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会	住まいの売買や賃貸に関すること	(0574) 23-1800
(公社) 全日本不動産協会岐阜県本部		(058) 272-5968
(公社) 岐阜県不動産鑑定士協会	土地・建物の価格や賃貸料の適正価格に関すること	(058) 201-2411
名古屋税理士会 多治見支部	相続税・不動産取得に関すること	(0572) 25-4444
可児警察署	防犯・防災に関すること	(0574) 61-0110

**空き家の管理について、ご自身で対応できない場合、
代行業者に委託する方法もあります。**

団体名称	委託できる相談内容	連絡先
可児市空き家再生プロ集団	空家管理全般	(0574) 25-2259
ベンリーバロー 可児坂戸店	空家管理全般	(0574) 61-4861
(公社) 可児市 シルバー人材センター	除草、剪定、蜂の駆除	(0574) 63-5811

その他、競争入札参加資格者名簿は市ホームページをご確認ください。





こんなときは司法書士に相談を

- 相続による土地や建物の名義変更手続
- 土地や建物の贈与
- 借金が多いので相続を放棄したい
- 会社役員が死亡したので登記手続が必要
- 相続登記をしたいが、相続人の一人が行方不明
- 遺産分割をしたいが、協力しない相続人がいて話がまとまらない
- 高齢の親が認知症になり、財産管理が必要
- 親が亡くなり、遺言が見つかった
- 相続に伴い、預金の解約手続が必要



まずは、お近くの司法書士会にご連絡ください！



岐阜県司法書士会 電話：(058)246-1568



お近くの司法書士を探せます！

日本司法書士会連合会が運営する「しほサーチ」では、ご利用端末の位置情報や都道府県から、お近くの司法書士の所在地や連絡先を調べることができます。

→「しほサーチ」は
二次元コードより
アクセスしてください。

