

# 富士吉田市 空き家に関するガイドライン

～適切な空き家管理について～



# 空き家について

現在、人口減少や核家族化等により空き家が増加しており、その中には適切に管理されずに倒壊・損壊等の防災上の問題、異臭を放つ等の衛生上の問題、草木の繁茂等の景観上の問題など住民生活に重大な影響を及ぼす問題となっております。

このようなことから、平成27年5月に施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」により、空き家等の所有者（土地所有者含む）・管理者に対する管理責任が明確化されております。

空き家の管理を適切に行い、周辺に悪影響などを及ぼすことを未然に防止するとともに、老朽化の著しいものについては、解体等の措置を迅速に行うよう努めましょう。

## ”空き家”とは？

法律で対象となる“空き家”とは、居住していないまたは使用されていない「建物」とその「敷地」を言います。



## 所有者の”責務”とは？

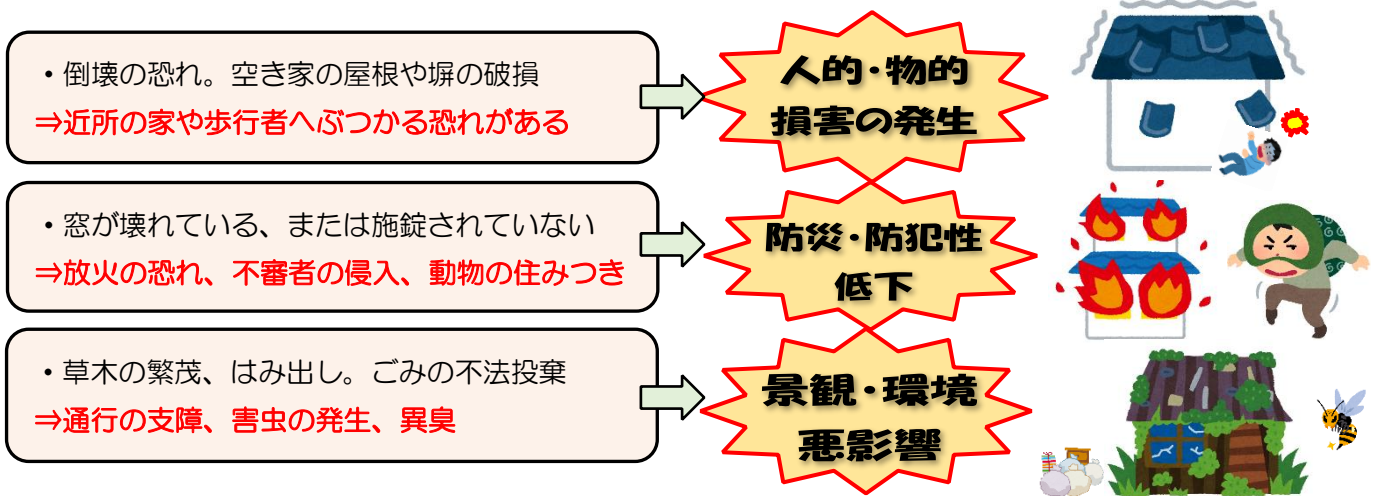
所有者等（土地所有者含む）は、自らの責任において空き家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に維持管理をしなければなりません。

※管理をせず他人に損害を与えた場合には、所有者が損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

## 空き家を放置するとどうなるの？

周辺の生活環境を害する恐れがあるものや、住民の生命、身体、財産に被害を及ぼす可能性があり、さまざまなトラブルが予想されます。

### 空き家の管理不全の状況の例



近隣住民に迷惑がかかります❗ 多額の損害賠償が発生します❗

# 事故例と損害想定額

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害を発生させた場合、空き家所有者は、その責任を定めた**民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります**（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります。）

※責任の所在は、空き家の所有者等（相続人含）に及びます。

【想定1】築20年 延べ床面積25坪 夫婦、子1人  
倒壊による隣家の**全壊・3人死亡事故**の損害額

損害区分		損害額	損害区分		損害額
物件損害等	住宅	900万円	人身損害	死亡逸失	11,740万円
	家財	280万円		慰謝料	7,100万円
	倒壊家屋の解体・処分	320万円		葬儀費用	520万円
	小計①	1,500万円		小計②	19,360万円
合計①+②		20,860万円			

【想定2】11歳 男児死亡  
外壁材等の落下による**死亡事故**の損害額

損害区分		損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

出典：公益財団法人 日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より抜粋

**約2億1千万円の損害額**💥

**約5千600万円の損害額**💥

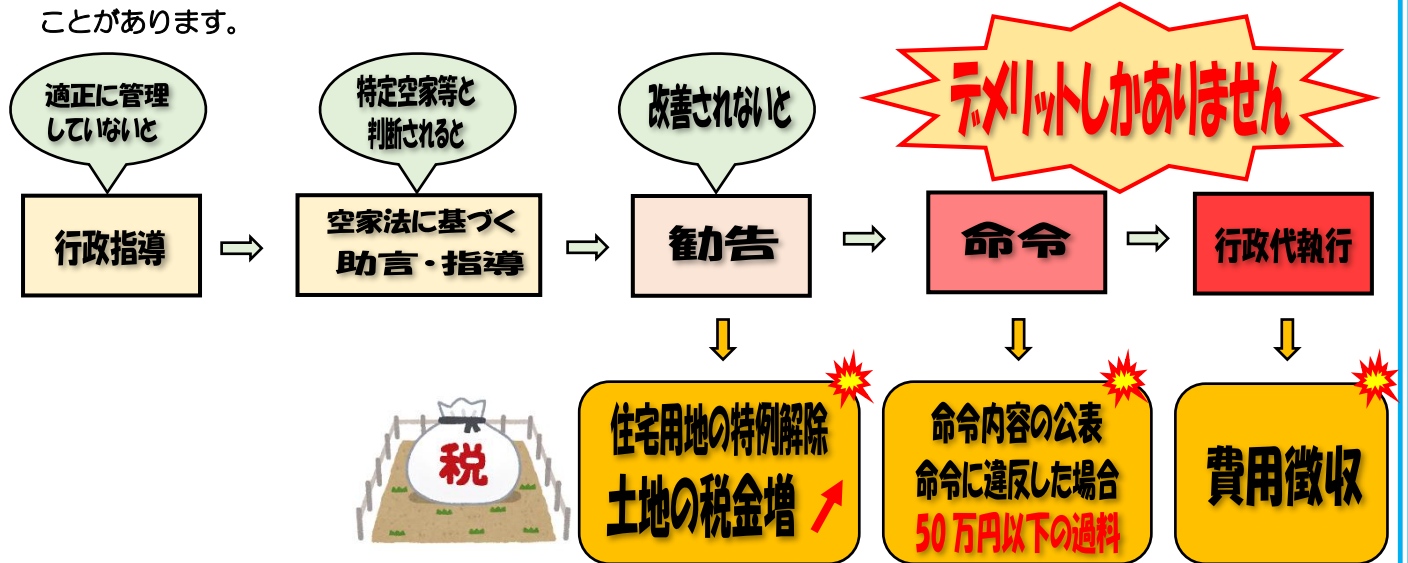
この金額払えますか・・・？

一般的な木造住宅は、約100～250万円で解体できます。⇒**解体を検討しましょう！！**

※p6参照

## 危険・有害な空き家には・・・

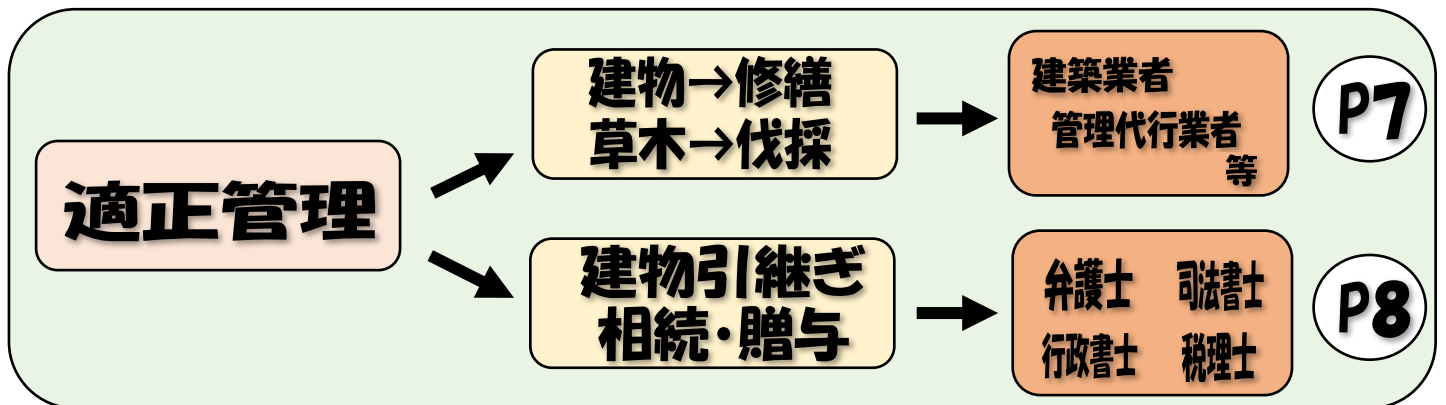
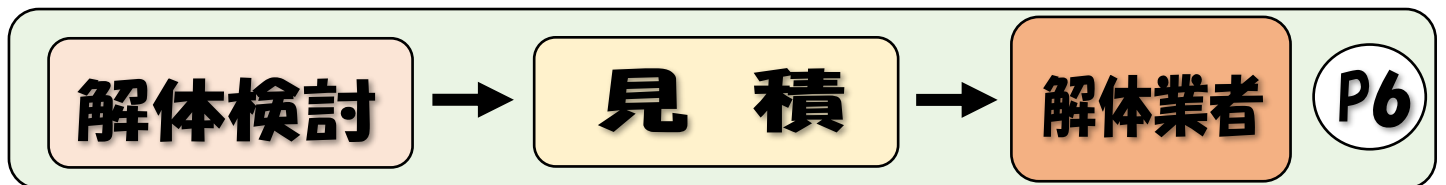
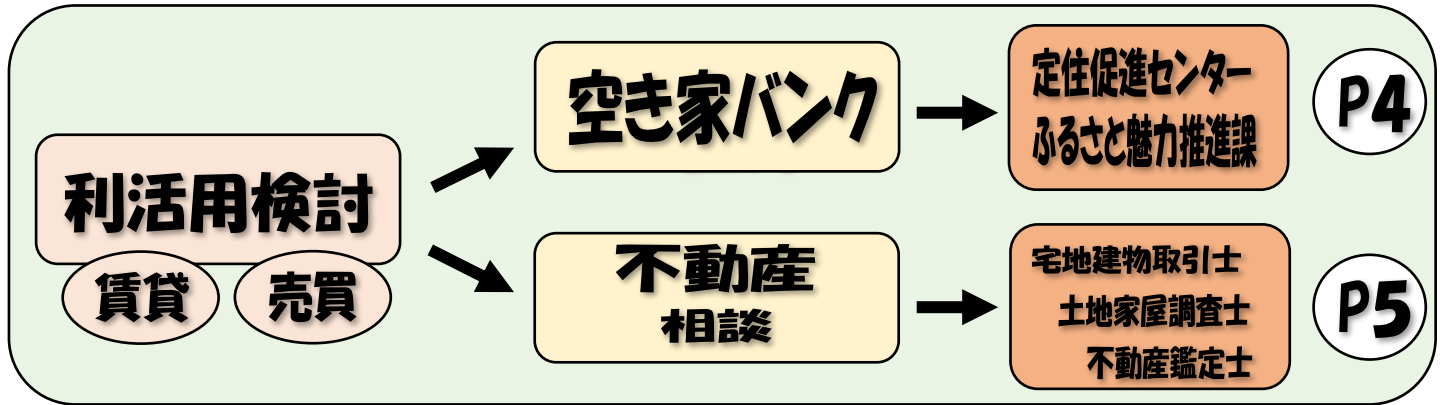
「倒壊の危険や衛生上有害、著しく景観を損なうと認められる状態のもの」を【**特定空家等**】といいます。適切に管理されず、周辺の生活環境に悪影響がある空き家には、**行政指導**が行われます。さらに、特定空家等と判断された場合には、空家法による指導や勧告がされ、それでも改善されない場合には、命令を受けることがあります。



**周辺の住環境に影響を及ぼす前に適正に対処しましょう！！**

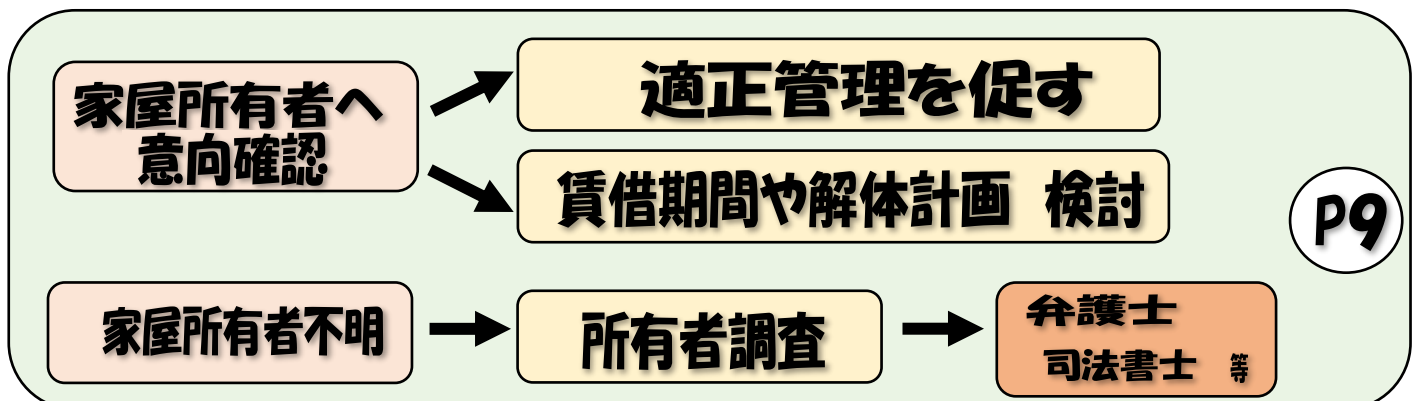
# 空き家について検討すること

## 家屋所有者の対応



## 土地所有者の対応

※家屋所有者と異なる場合



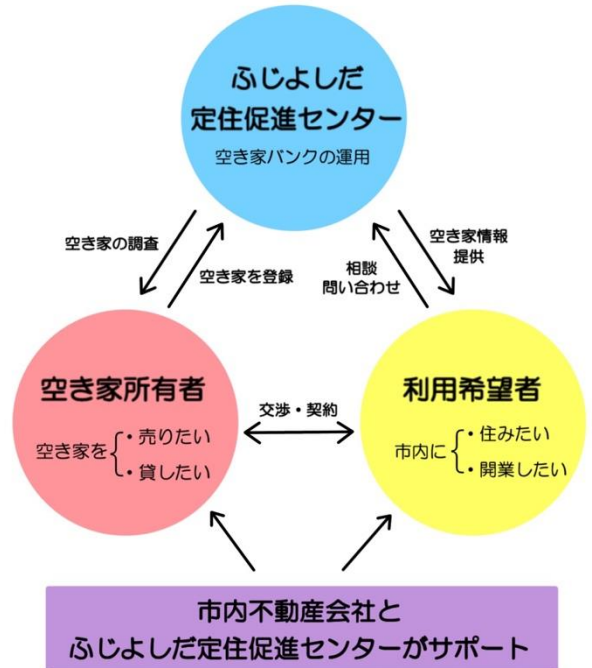
# 空き家の利活用の検討

## 空き家バンクの活用

富士吉田市では、ふじよしだ定住促進センターを設置し、空き家・空き店舗バンクを運営しています。市内に賃貸や売却したい物件をお持ちの方は、ぜひバンクへの登録をご検討ください。

登録された物件情報は、センターを通じて移住希望者や店舗利用希望者へ情報を提供させていただきます。

※定住促進センターは、情報の紹介や必要な連絡調整などは行いますが、所有者と利用希望者間で行う物件の賃貸借・売買に関する交渉・契約についての仲介行為は行いません。媒介を希望する場合は、市内の山梨県宅地建物取引協会員をご紹介させていただきます。



## ＜空き家バンク登録の流れ＞



よしだの暮らしの相談室  
(080-4170-3776)  
へ問い合わせ



センター職員、不動産会社が  
物件へ伺い三者で現地調査



空き家バンク申し込み  
登録カードへ記入



登録完了  
サイトに掲載



空き家バンクはこちら

### ■対象者

物件所有者などで物件の賃貸または売却が出来る方

### ■対象物件

市内にある使用されていない居住用または事業用の建物（賃貸アパートなどは除く）

### ■登録料

無料

### ■登録期間

随時

申し込み・問い合わせ  
ふじよしだ定住促進センター相談窓口

## よしだの暮らしの相談室

(富士吉田市下吉田3丁目6-24)

TEL 080-4170-3776

受付時間  
午前10時～午後6時  
日曜日・祝日を除く

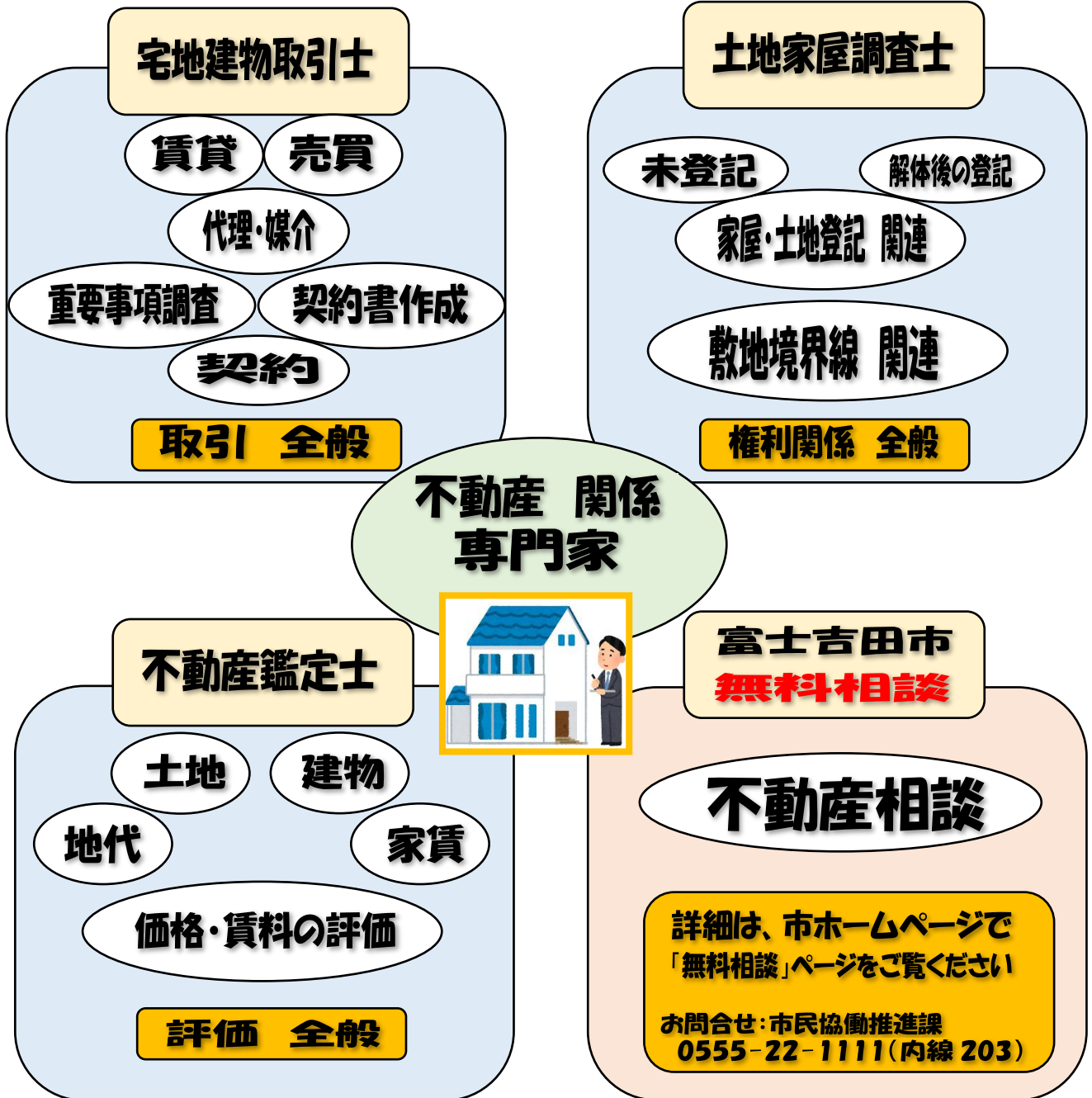
✉ info@you-fujiyoshida.jp



または富士吉田市役所 ふるさと魅力推進課  
TEL0555-22-1111 内線 296

# 不動産相談(賃貸・売買)

不動産の賃貸や売買を行う際には、契約行為や所有権・境界の確認、不動産価格の評価などさまざまな手続き等が必要となります。各専門分野のプロに相談しましょう。



※各種専門家への問合せ先が不明な場合、「やまなし空き家相談手帳」をご覧ください。

(インターネットで「やまなし空き家相談手帳」と検索)

相談時にあるとよいもの

- 登記簿(土地・建物)、公図 ※法務局で取得
- 地図・写真(外観・内観など)
- 契約書(売買や賃貸借)・固定資産税納税通知書
- 建物図面

**まずは相談してみましよう！！**

# 空き家の解体検討

**解体費用は増加傾向**



環境保全等の観点から、解体時における建材の事前調査や廃材分別の細分化等の厳格化が進んでおり、解体費用が増加傾向にあります。使用・管理しない空き家は早めに解体をしましょう。

## 解体する上でのポイント！！

- ① 残置物の片づけをしておく → 解体費が安くなります。
- ② 解体費用の貯蓄や親族間で負担割合など計画を立てておく → 急時に対応できる。  
※屋根や壁の破損により雨水が流れ込むと急激に劣化していきます。
- ③ 周辺の空家所有者と協力してまとめて解体する。 → 解体費が安くなります。

### ○解体費の目安

木造住宅の場合 m<sup>2</sup>単価 1万円～2万円（坪単価 3万円～6万円）

例：一般的な木造住宅 120m<sup>2</sup> 120万円～240万円

※建物の状態や周辺環境、解体業者等によって異なります。



人的被害等があった場合  
数千～数億円の損害賠償金の発生

### ○解体費が増える要因

- ・残置物が多く残っている
- ・アスベストがある
- ・敷地内に重機やトラックが入れない
- ・敷地内に樹木がある 等

## まずは、見積もいを！！

### 解体するメリット

- ① 管理する手間や費用が省ける → 定期的に建物の修繕等を行うことや現地の様子を確認せずに済む
- ② 土地を売却しやすくなる → 土地の売却まで行えば草木の管理責任もなくなる

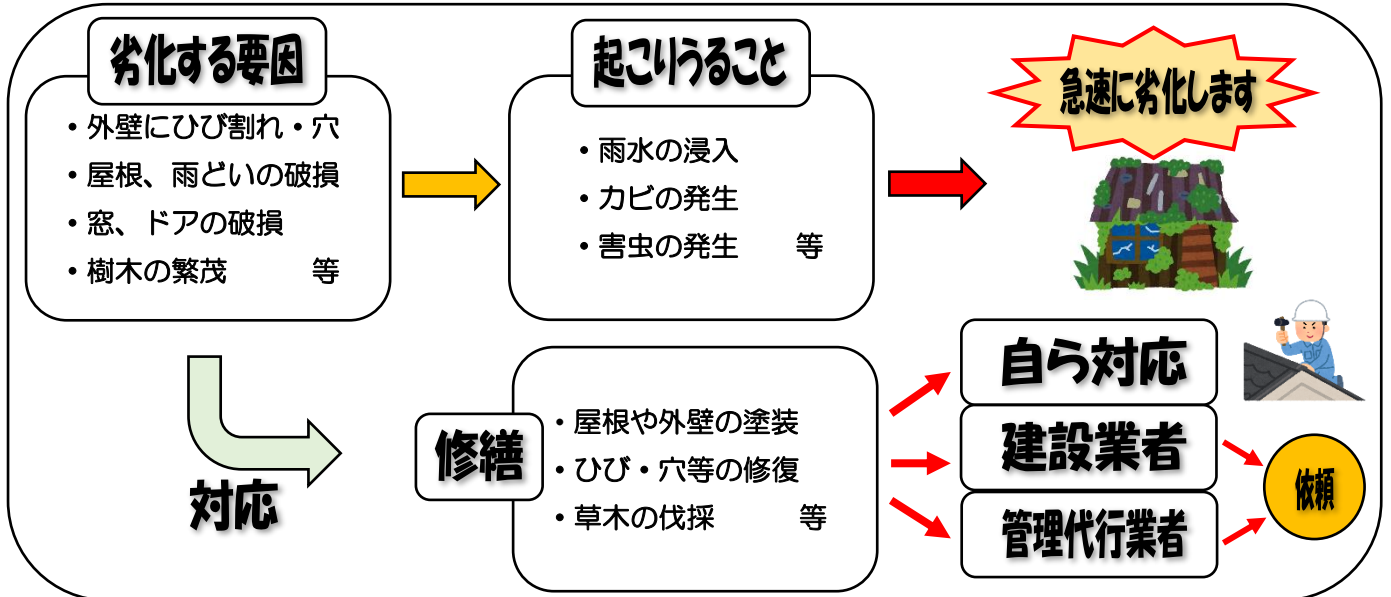
### 解体しないことによるデメリット

- ① 解体費用が増える可能性がある → 年々増加傾向
- ② 建物や草木を継続的に管理する手間や費用がかかる  
→ 蓄積すれば解体費用より費用がかかる可能性も
- ③ 人的物的損害を与える可能性がある → 損害賠償のリスク

**親族間で検討しましょう**

# 空き家の適正管理

生まれ育った家を解体するには少し抵抗がある・・・という方は大切な財産を守るためには、適切な管理が必要となります。また、管理されていない建物は資産価値も下がり将来的に売買する場合や賃貸する場合、その価値に影響を及ぼします。定期的に空き家の状態を確認し、適正に管理しましょう。



## 建物を管理する上でのポイント！！

①定期的に建物およびその敷地の様子の確認および管理に行く。(月1回が理想的)

### 外部

建物・塀	屋根・壁・塀等の破損の確認。修繕
樹木・雑草	剪定や草刈り
庭	ゴミ、虫の死骸、落葉等の片付け
郵便受け	郵便物の片付け
雨どい	詰まりや破損の確認

### 内部

清掃	ほこりやクモの巣等の清掃
雨漏り	天井、壁のシミ等の確認
通風・換気	窓、押入れ等の開放
給排水	通水、排水、サビ止め、凍結防止
害獣	軒裏、床下の確認

②修繕費用を貯蓄しておく。

③親族内で交代で管理する。または代表管理者を決めておく。

④遠方に住んでいる、高齢の為管理が難しい等の場合

管理サービス会社に依頼する。

近隣の住民に管理や状況報告をお願いする。

⑤その他 近隣の方に空き家であることや連絡先を伝えておく。



## 適正に管理するメリット

①資産価値の維持 ②近隣トラブルの回避 ③損害賠償の回避 ④経済的負担減

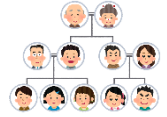
**こまめに管理しましょう！！**



# 建物の引継ぎについて

建物の所有者が亡くなった場合で、所有者が持っていた建物が及ぼした責任は相続人全員に及びます。所有権移転等を速やかに行わないと、所有者の配偶者、子や親や兄弟にその権利がいくなど、枝分かれになり権利移転の手続きが煩雑になります。

相続の問題は、子や孫など末代にまで影響を及ぼします。次世代の為にも現在の建物や土地の所有者の確認、また権利関係を確認して、将来に備えましょう。



## 建物を引継ぐ上でのポイント！！

### ① 所有者等を確認する（登記内容を確認）

法務局で取得できる建物や土地の登記簿には所有者や他の権利者（銀行や借人等）の情報が記載されています。贈与や売買、解体をするときは、すべての権利者と協議した上で行いましょう。

### ② 生前に相続対策について協議しておく

建物や土地などの財産について親族間で話し合いをしておきましょう。

協議する内容 a) 誰が所有・管理するのか。

b) 管理するのか、売買するのか、解体するのか。またその費用 など



### ③ 専門家へ相談

「権利関係」「相続」「生前贈与」「遺言」など様々な課題があります。各専門分野のプロに相談しましょう。

#### 弁護士

法律・相続全般、遺産分割協議、審判の代理、相続人調査、協議書等作成 等

#### 司法書士

相続人の確認、土地・建物の権利関係、家庭裁判所提出の書面作成相談 等

#### 行政書士

相続関係、契約書の作成、行政機関提出の書面作成相談 等

#### 税理士

土地・建物の売却、相続・贈与等の税金関係等



#### 相談時にあるとよいもの

- 登記事項証明書（登記簿）
- ・土地、建物 ※法務局で取得
- 公図 ※法務局で取得
- 写真（外観・内観など）
- 地図
- 建物図面
- 相続関係がわかる書類
- ・戸籍謄本 ※本籍地の役所で取得
- ・家系図
- その他
- ・契約書（売買や賃貸借関係）
- ・固定資産税納税通知書

※各種専門家への問合せ先が不明な場合、「やまなし空き家相談手帳」をご覧ください。  
（インターネットで「やまなし空き家相談手帳」と検索）

富士吉田市  
無料相談

法律相談

司法書士相談

不動産相談

詳細は、市ホームページで「無料相談」ページをご覧ください  
お問合せ：市民協働推進課 0555-22-1111(内線203)

※賃貸・売買、不動産評価は、P5 参照

# 土地を貸している人の対応

建物の処分を行うときは、建物所有者の財産となるので、基本的には土地所有者は処分できません。有事に備え、土地所有者と家屋所所有者間で建物の将来的な扱いを話し合っておきましょう。

## 建物所有者がわかる場合

### ① 適正管理を促す

貸した土地上の建物や草木の管理を適正に管理してもらうよう促す。



### ② 契約内容を確認する

土地の貸借の契約書がない、先代の土地所有者が行った口約束なので不明というケースが多く見受けられます。口約束はトラブルのもとです。建物所有者が確認できるうちに再確認しましょう。

契約書がない場合→宅建業者や司法書士等に相談し改めて書面等で契約を結びましょう。



### ③ 建物登記をしてもらう（未登記の場合）

古い建物は未登記である場合が多いです。未登記の場合、責任の所在が不透明となります。建物所有者に登記してもらうようお願いしてください。表題登記は義務です。不明な場合は法務局や土地家屋調査士に相談してもらってください。



### ④ 将来の利活用について計画を立ててもらおう

将来、売却するのか、解体するのか建物所有者に意向確認を行ってください。解体する場合、解体する資金があるか等を確認し、資金がない場合は定期的な費用の貯蓄も検討してもらってください。

## 建物所有者が不明な場合 よくあるトラブルと対処法

時が経つにつれ、建物所有者が住所を転々としたり、亡くなっていたり、相続人が枝分かれしていたり、専門家でも所有者を特定することが困難となります。**今すぐに対応しましょう。**

### ① 相続した土地に他人の建物があり、且つ建物所有者がわからない

対処法：法務局で建物の登記簿を取得。所有者がわかります。

### ② 建物の登記上の所有者が亡くなっている、所在がわからない

対処法：弁護士や司法書士等に相談しましょう。

### ③ 建物の登記がなく、所有者がわからない

対処法：近隣の方に聞き込み。解体したい場合は弁護士に相談しましょう。



## 空き家の土地所有者に係るデメリット

① 危険な空き家等と判断され、指導が重なると土地課税の優遇措置がなくなり課税が上がる可能性があります。

② 家屋所有者が不明な場合、空き家の解体がなされず、土地の売買や賃借、相続が困難になります。

③ 弁護士等への家屋所有者の調査依頼や裁判等の費用がかかります。



# トラブルになる前に対応しましょう！！

# セルフチェックシート

日ごろから定期的に状況を点検し、不良箇所がある場合は補修しましょう



## □家の中

- 雨漏り（天井や床に湿ったシミがある）
- 床の傾き
- カビの発生
- 壁紙のはがれ、波うち
- ゴミなどの不法投棄

## □屋根・軒

- 屋根材の異常（変形、破損、はがれ）
- アンテナの異常（傾き、倒れ）
- 軒天材の異常（シミ、はがれ、浮き）
- 雨どいの異常（水漏れ、はずれ、割れ、落下）

## □窓・ドア

- ガラスの割れ、施錠、ひび、開閉の不具合

## □外壁

- 外壁材の異常（穴、浮き、はがれ、ひび）

## □バルコニー・ベランダ

- 床材、手すりの異常（たわみ、サビ、破損）

## □土台・基礎

- 土台・基礎の異常（ひび、割れ、腐朽）

## □家のまわり

- 塀の異常（傾き、ひび、割れ）
- 雑草、樹木の繁茂
- 害虫等の発生（蚊、ハチ、ネズミ、シロアリ）
- ゴミなどの不法投棄

## その他

### 富士吉田市の住宅に関する補助制度について（※一定の要件あり）

- 昭和56年5月以前の本造住宅は、「無料」で耐震診断を行っております。  
診断の結果、耐震性がないと判断された場合、「耐震改修」「建替」の補助があります。
- 道路等に面するブロック塀等の撤去・改修の補助があります。

### Q&A

- 市で空家を壊してくれるのか。 → 家屋所有者の財産となるため、原則、市では壊せません。
- 空家の解体の補助はあるのか。 → 原則ありません。

### 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

被相続人が居住していた空き家を相続した人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修したものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡し、一定の要件を満たす場合には、その譲渡所得から最高3,000万円まで控除される特例があります。詳しくは、税務署や税理士にご相談ください。

**お問い合わせ:富士吉田市役所 都市政策課 建築指導担当**  
**0555-22-1111(内線 286、288)**