



# 空き家対策 ガイドブック

令和5年度  
伊勢崎市

# 空き家対策ガイドブック（目次）

1	空き家の状況	
	・ 全国の空き家の状況／・ 市内の空き家の状況	1 ページ
	・ 市内の空家等に関する相談件数／・ 空き家の主な発生原因	2 ページ
2	空家等対策の推進に関する特別措置法	
	・ 「所有者の責務」ってなに？／・ 「空家等」ってなに？	3 ページ
	・ 「特定空家等」ってなに？／・ 措置、罰則	4 ページ
3	住んでいた家を空き家にする場合	
	・ 空き家の管理	5 ページ
	・ 管理不全な空き家から発生する問題／・ 近隣への連絡	6 ページ
	・ 売買、賃貸	7 ページ
4	空き家を相続する場合	
	・ 相続、登記／・ 法律相談は誰にすればいいの？	8 ページ
	・ 相続が終わるまで	9 ページ
	・ 相続土地国庫帰属制度	10 ページ
	・ 相続を放棄すると	11 ページ
	・ 相続されない空き家の管理	12 ページ
5	空き家の周りに住んでいる場合	
	・ 隣の管理不全な空き家について／・ 市へ相談した場合の対応の流れ	13 ページ
6	空き家対策を紹介します	
	・ 空き家除却補助事業／・ 移住者支援空き家改修補助事業／・ 空き家情報バンク	14 ページ
	・ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特例／・ マイホーム借上げ制度	15 ページ
	・ 空き家の管理サービス	16 ページ
7	問い合わせ先	
	・ 建設部住宅課／・ 協定を締結している専門家団体	17 ページ
	付録 私の家系図	18 ページ

# 1

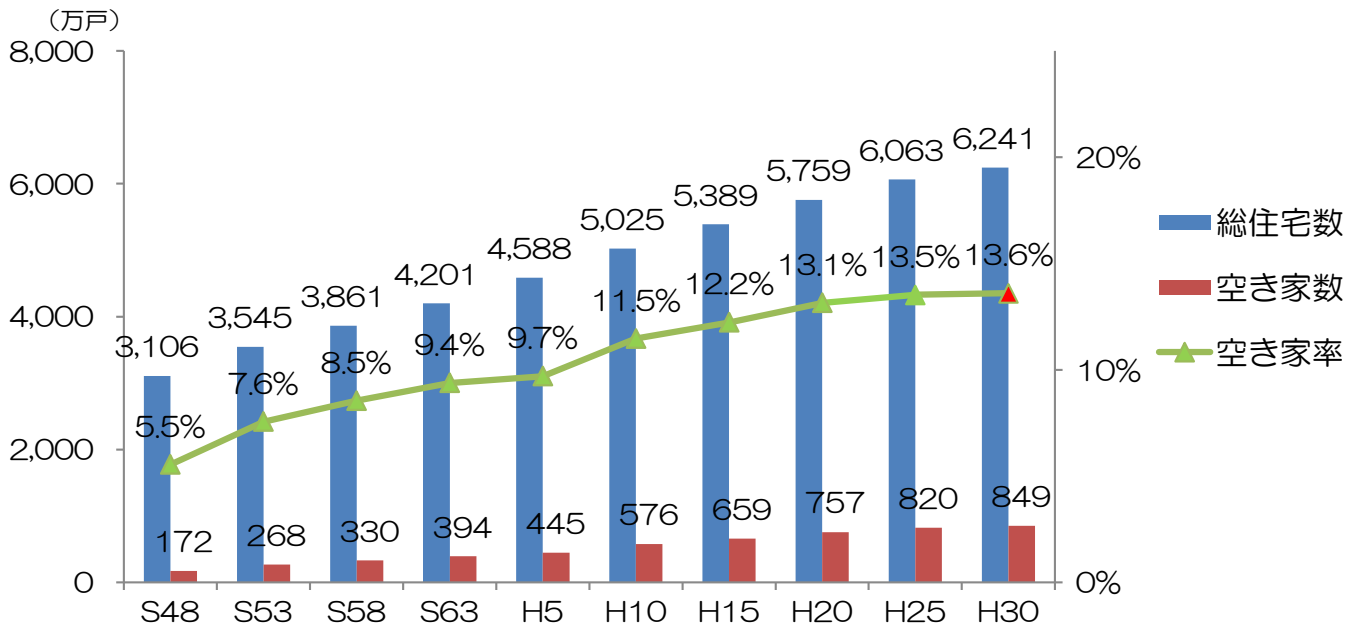
## 空き家の状況

### ・全国の空き家の状況

資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約849万戸、空き家率は13.6%となっており、年々増加している傾向にあります。

全国の空き家数と空き家率

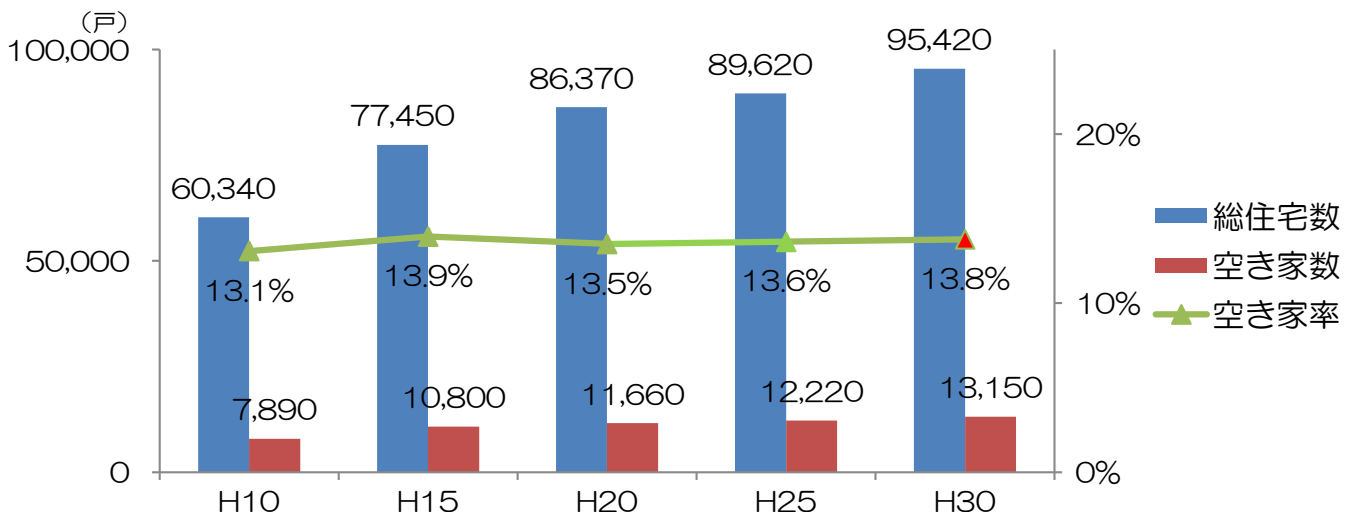


### ・市内の空き家の状況

資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

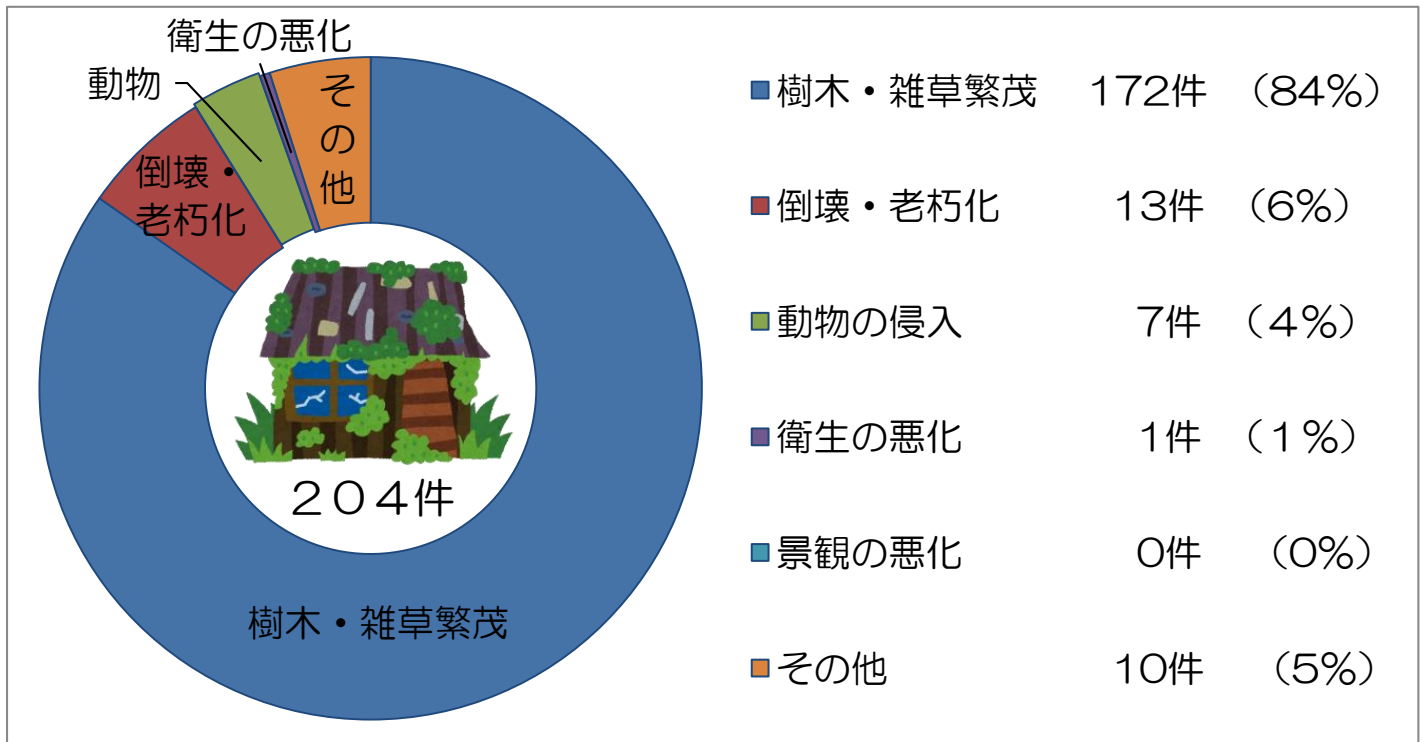
市内の総住宅数95,420戸のうち、空き家数は13,150戸（空き家率13.8%）であり、平成25年から平成30年にかけては空き家数が930戸、空き家率が0.2%増加している傾向がみられました。

市内の空き家数と空き家率



## ・市内の空家等に関する相談件数

令和4年度における空き家に関する相談は、全体で204件、その相談の84%は、空き家の雑草や樹木に関する相談となっております。



## ・空き家の主な発生原因

資料：伊勢崎市「第2次伊勢崎市空家等対策計画」（令和4年3月）

暮らしをしていた人が亡くなったため

相続により取得したが入居していないため

転勤・海外出張等で長期不在になったため

居住していた人が施設へ入所又は長期入院したため



親が高齢になり同居することになった。



誰にでも空き家の所有者になる可能性があります。



## 2 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日施行）

適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民とその財産の保護と、生活環境の保全及び空家等の活用を促進するため、法律が定められました。

### ・「所有者の責務」ってなに？

「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正な管理に努めるものとする」としています。

※所有者等とは、所有者と管理者（所有者から管理行為（保存・利用・改善）を委任されたもの）  
※相続人は所有者と管理者両方に含まれます。

### ・「空家等」ってなに？

年間を通して居住その他の使用されていない空き家とその敷地のことをいい、管理不全な空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合に、改善指導しています。

※庭木や雑草、門扉や塀、物置や土蔵なども空家等に含まれ、管理が必要になります。



## ・「特定空家等」ってなに？

空家等が次の状態に該当する場合、市長は特定空家等に認定します。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態



②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態



③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態



④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



## ・措置、罰則

特定空家等に認定された空家等には、次のとおり措置を講じます。

助言・指導



勧告



命令



行政代執行

勧告を受けると宅地の固定資産税等に係る住宅用地特例が適用されなくなり、固定資産税等が増額になるおそれがあります。



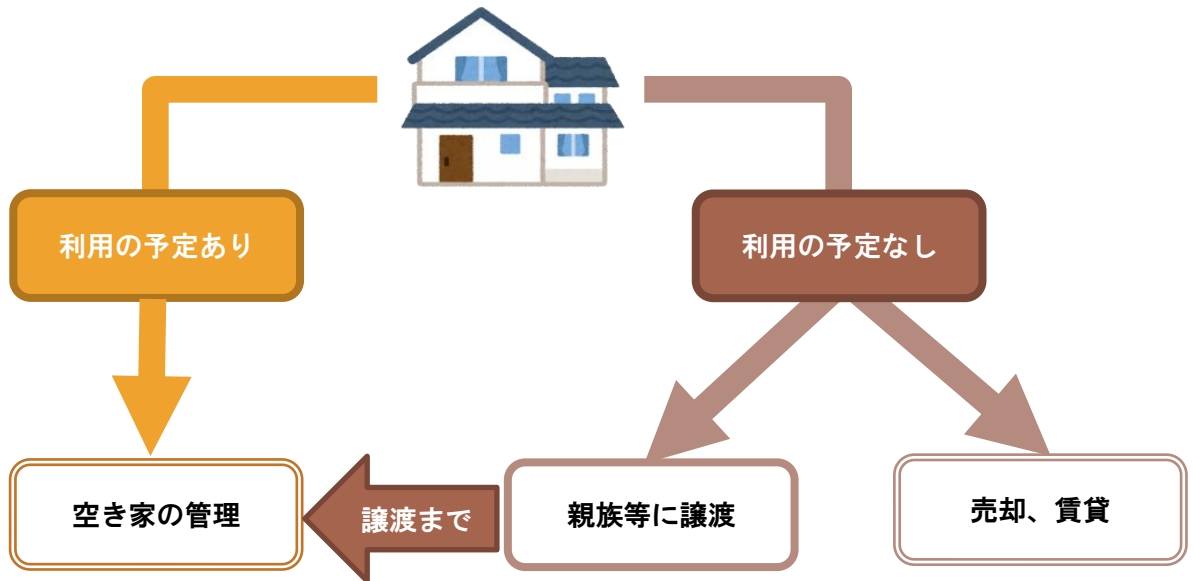
命令に違反すると、50万円以下の罰金に処します。

費用は所有者等に請求します。

### 3

## 住んでいた家を空き家にする場合

空き家の今後について考えてみましょう。



### ・空き家の管理

出来るだけこまめに点検を行い、管理に取り組みましょう。また、大雨や台風、地震などの後は、必ず点検を行いましょう。

#### 簡単にできる空き家の点検

□屋根、軒裏、外壁等の点検

放置すると家の劣化が進行します。

□通風・換気

室内の湿気により家が傷みやすくなります。

□玄関や窓の施錠の確認

放置すると家の劣化、不審者の侵入等のおそれがあります。

□庭木・雑草の確認

枝や落ち葉により近隣等に迷惑をかけるおそれがあります。

□郵送物の整理

空き家と分かり、不審者の侵入等のおそれがあります。

□庭のゴミの確認・処理

不法投棄等されてしまうおそれがあります。

## 注意

空き家の相談の多くは周辺住民から寄せられています。

ご近所トラブルに発展してしまうと改善が難しく、家自体に住みにくくなってしまいます。

敷地外に越境しそうな樹木や雑草、木の実や落葉には注意しましょう。



【空き家と竹】竹には次のような特徴と性質があるため、越境し周辺住民に迷惑をかける可能性があります。空き家の敷地内に竹がある場合には、繁茂や繁殖に注意しましょう。

竹は常緑性の多年生植物であり、毎年地下茎の節にある芽子から新しい竹を発生させ、わずか数か月で立派な竹に成長するという特徴があり、1日にマダケで121cm、モウソウチクで119cm伸びたという記録があります。特徴としては、しなやかで折れにくい性質を持っています。

(林野庁HPより抜粋)

## ・管理不全な空き家から発生する問題

害虫の発生、野生小動物の住み着き

雑草の繁茂、庭木の越境

建物の倒壊、部材の飛散

火災の発生（たばこのポイ捨て等）

犯罪の発生、不審者の侵入、不法投棄



## ・近隣への連絡

空き家に損壊等が発生した場合、被害を受けるのはご近所の方々です。空き家になることが決まったら、ご近所の方や行政区に伝えておきましょう。また、緊急の場合に備えて、自身の連絡先も伝えておきましょう。



## ・売買、賃貸

居住、使用されていない空き家は、劣化が進行します。今後を想定して、管理をお考えください。管理が難しい場合には売却を考えてみるのも良いかもしれません。

市では不動産関係団体と空き家対策について協定を結んでいます。空き家を売りたいけれど、相談先が分からない方などは、協定を締結している専門家団体窓口にご相談ください。

また、市では空き家情報バンクを開設し、空き家の売買、賃貸を促進しています。概要については14ページをご覧ください。



### 【空き家の管理責任と損壊に伴う賠償責任】

民法第717条では「土地の工作物等の占有者及び所有者の責任」として、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときには、所有者が損害を賠償しなければならない旨を規定しています。（空き家の場合は、占有者がいないことから所有者が損害を賠償することが考えられる。）

また、空き家が共有または、登記手続きをせず相続人が何人もいる場合には、全員で連帯し賠償の責任を負う可能性があります。

公益社団法人日本住宅総合センターによると、次のような試算もありますので、管理には十分気を付けましょう。

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故（想定）		
損害区分		損害額
物的損害	住宅	900万円
	家財	280万円
	焼失家屋の解体・処分	135万円
	小計①	1,315万円
人身損害	死亡遺失利益	800万円
	慰謝料	4,000万円
	葬儀費用	260万円
	小計②	5,060万円
合計		6,375万円

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
物的損害	住宅	900万円
	家財	280万円
	焼失家屋の解体・処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡遺失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
合計		20,860万円

シロアリ・ネズミの発生被害（想定）		
損害区分		損害額
物的損害	シロアリ点検・駆除	17万円
	ネズミ点検・駆除	3.5万円
	雑草草取り	3.35万円
	合計	23.8万円

外壁材等の落下による死亡事故（想定）		
損害区分		損害額
人身損害	死亡遺失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

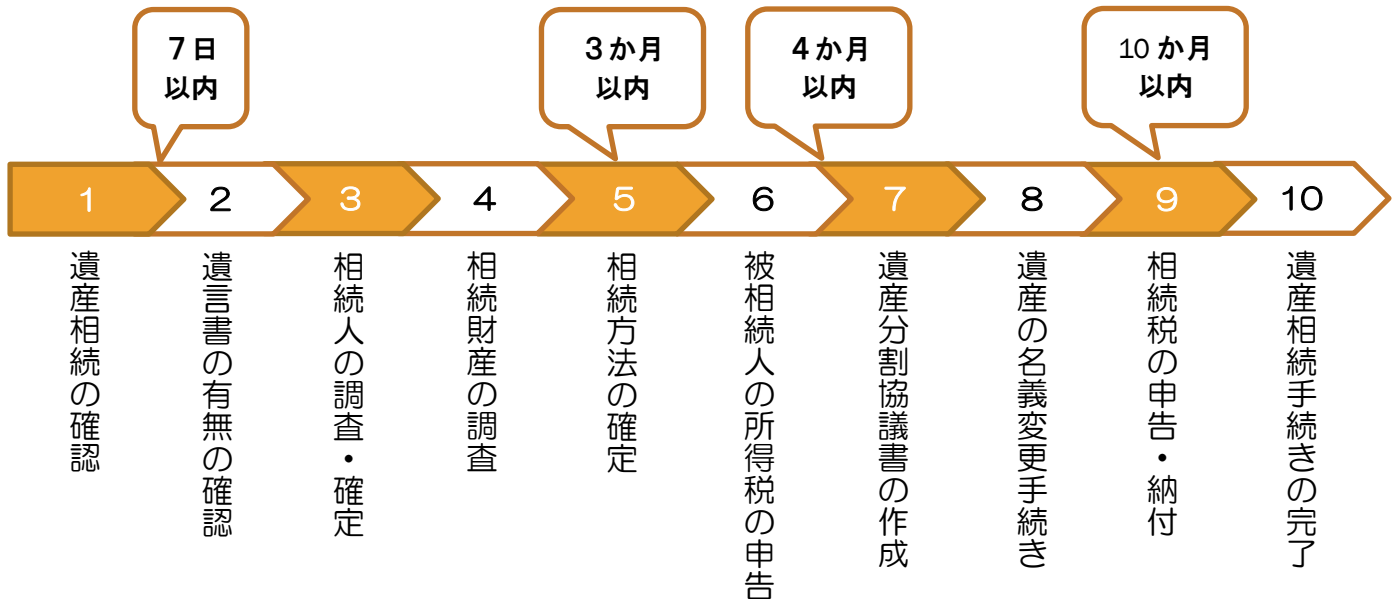
公益社団法人 日本住宅総合センター

「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」（平成25年）より

## 4 空き家を相続する場合

### ・相続、登記

管理不全な空き家の発生原因の一つとして挙げられるのが相続です。相続は、遺言があるかどうかを確認し、相続人・相続財産の洗い出し、その後遺産分割協議を行い、それぞれの手続きを（不動産の登記等）行いましょう。



### ・法律相談は誰にすればいいの？

相続は、不動産の分配を巡っての争いや名義変更を伴うことが多くなりますが、家庭裁判所での調停・審判を行えるのは弁護士のみであり、相続登記に関しては司法書士のみとなります。（出典：失敗しない相続手続き/栃木小山相続解決センター）

取り扱える内容	弁護士	司法書士	行政書士
相続人・相続財産等の調査	○	○	○
遺産分割協議書の作成	○	○	○
不動産登記	○	○	×
代理人としての交渉	○	(140万円以下の請求)	×
調停審判の代理	○	×	×
財産等の差押の代理手続	○	×	×

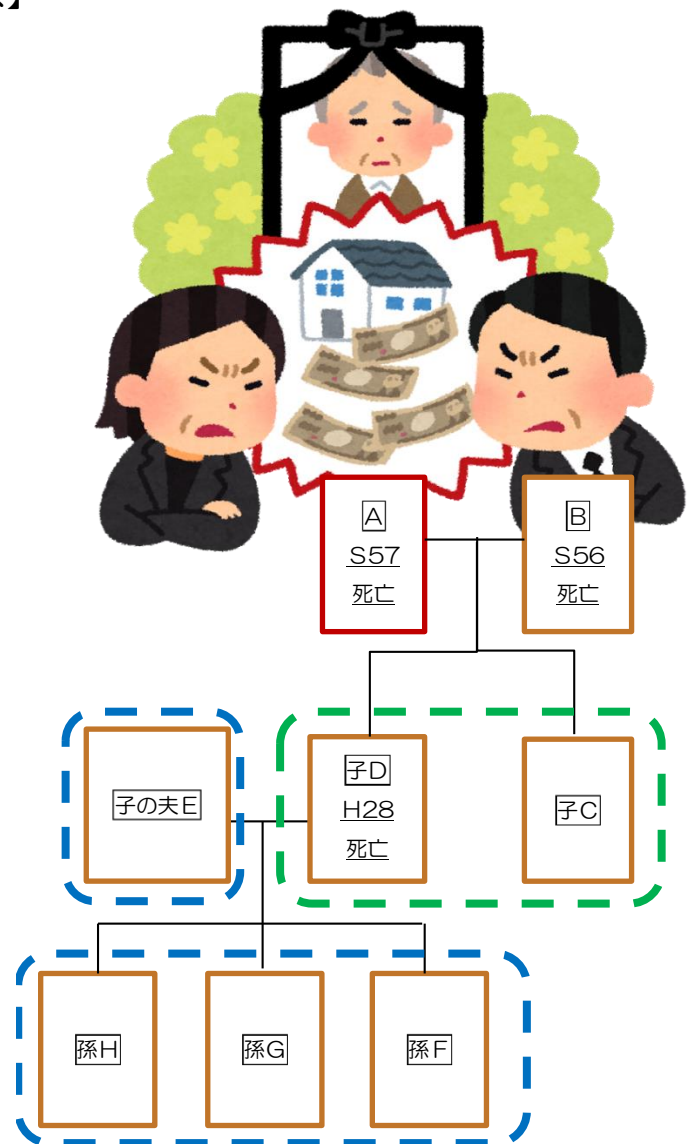
## 【口頭での相続がトラブル発展するケース】

Aが死亡時の相続人はCとD。全ての財産をCが相続することにDは快諾。この時点で手続きを行って入れば、CとDで遺産分割協議書を作成し、登記を行うことができました。

もしも、CがD死亡後にAの財産について相続する場合には、CとE、F、G、Hで話し合い、遺産分割協議書を作成し、登記等を行うこととなります。

現在では、必ずしも近くに住んでいるとは限らないので、手間もかかり、手続きも煩雑になります。

また、兄弟のCDの間で快諾されていた相続も、D死亡後にE、F、G、H話し合い、同じ内容で遺産分割協議書が作成できるとは限りません。



### ・相続が終わるまで

相続人間の話し合いは、長くなることもあります。その間も、空き家は老朽化し、庭木や雑草は繁茂するため、維持管理は必要です。誰がどのように行うか決めておきましょう。



#### 【法定相続情報証明制度】

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写しの交付してもらえ始める制度が始まりました。法定相続情報一覧図の写しは、相続登記をはじめ被相続人名義の預金の払い戻し等様々な相続関係の手続きに利用できると期待されています。

手続き等の詳細につきましては、お近くの法務局にお問い合わせください。

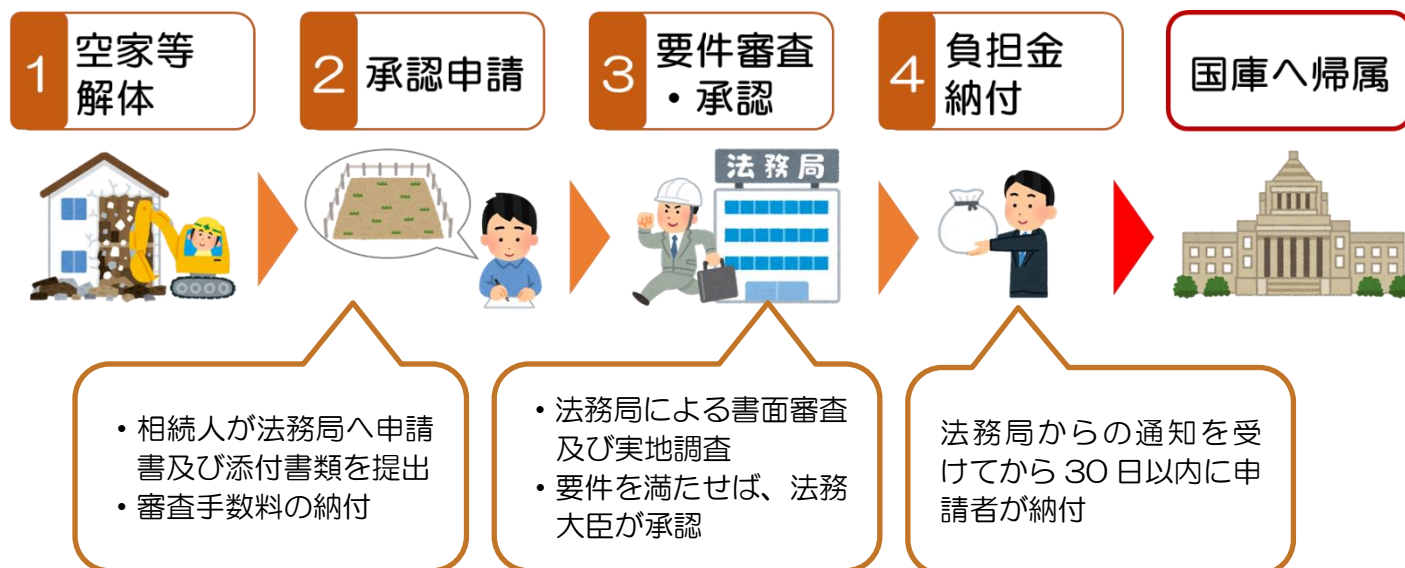
## ・相続土地国庫帰属制度

所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により、土地を手放して国に引き取ってもらうことが可能となる制度が創設されました。

相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば申請可能ですが、空き家などの建物がある土地については、対象外となるため、建物を解体する必要があります。

また、申請時に審査手数料の納付のほかに、法務局からの承認を受けた場合に、負担金を納付する必要があります。

### 【国庫帰属までの流れ】



### <国庫帰属が認められない土地の主な例>

- ・ **建物、工作物、車両等がある土地** ・ 境界が明らかでない土地
- ・ 土壌汚染や埋設物がある土地 ・ 担保権などの権利が設定されている土地
- ・ 危険な崖がある土地 ・ 通路など他人による使用が予定される土地



#### 【所有者不明土地とは】

相続登記がされていないこと等により、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地を「所有者不明土地」といいます。

土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業が円滑に進まず、土地利活用の阻害要因となったり、土地が管理されず放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。

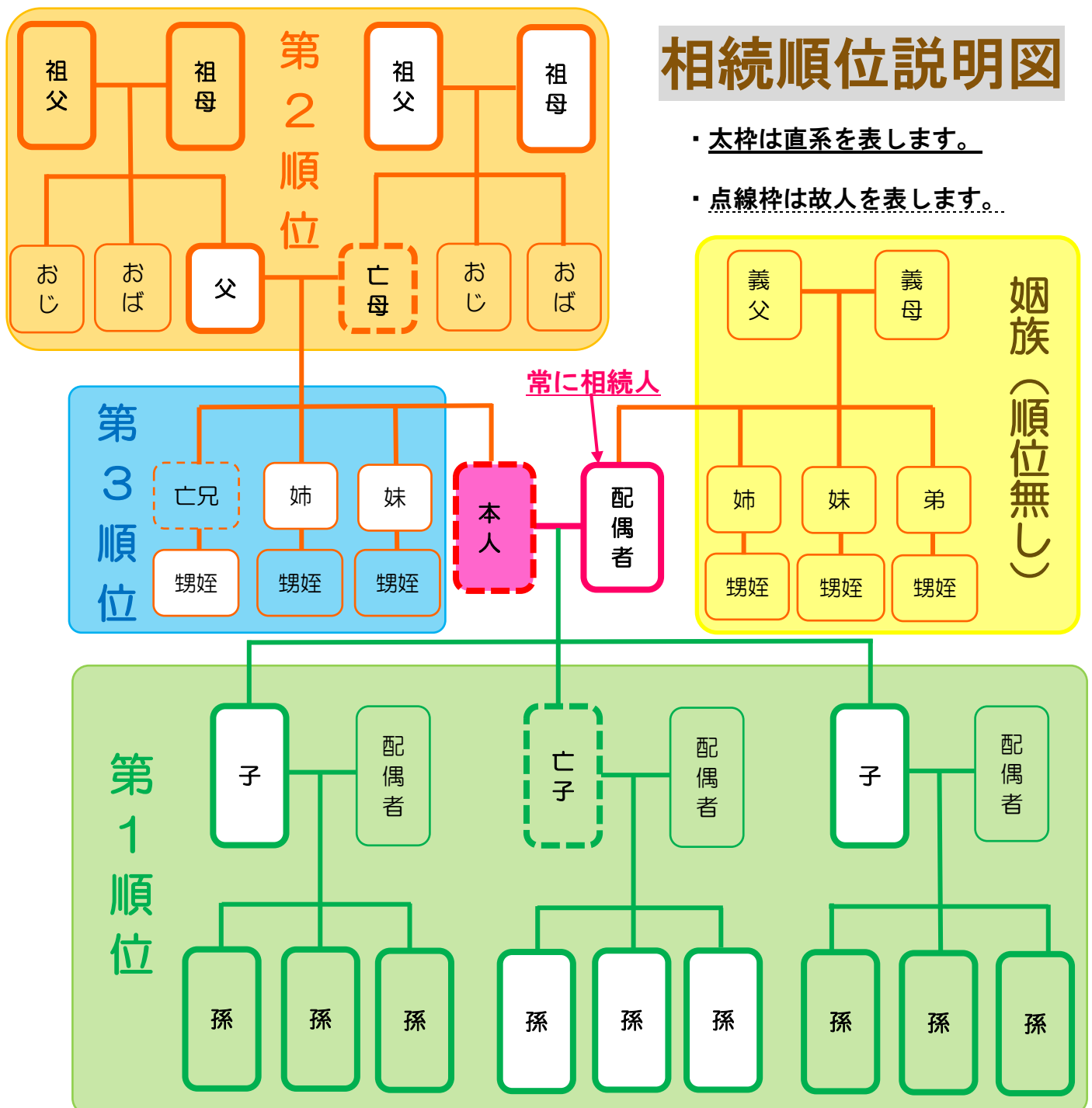
全国における所有者不明土地の割合は24%（うち、相続登記の未了：63%、住所変更登記の未了：33%）となっています。（R2 国土交通省調査）

## ・相続を放棄すると

相続の発生から3か月以内に家庭裁判所に申請することで、相続人は空き家等の不動産を含めて、全ての財産の相続を放棄することができます。

相続順位として、配偶者は常に相続人となりますが、同時にまず子など（直系卑属）が第1順位となります。

第1順位の者がいない場合や全員相続放棄した場合は、次に父母など（直系尊属）が第2順位となりますが、それらの者も既に他界している場合や全員相続放棄した場合は、最後に兄弟姉妹などが第3順位となります。



## ・相続されない空き家の管理

相続人がいなかったり、いても全員が相続放棄したことから相続されずに所有者が不存在となる空き家が増えています。

相続財産の放棄をした場合、放棄したときに空き家等に居住していた相続人は空き家に対して保存義務が生じることとなり、相続財産清算人等に引き渡すまで継続します。



### 【相続の放棄をした者による管理】

(民法第940条)

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同様の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

空き家等の不動産を相続放棄する際は、トラブルになることがないように相続人の中での話し合いをしておきましょう。



## ・相続財産清算人

民法では所有者のない不動産は国庫に帰属すると言われていますが、国に帰属させるには所定の手続きをする必要があります。

相続財産清算人は、空き家等の相続人が存在しない状態になったときに被相続人の財産の清算を行い、特別縁故者への財産分与を経て、残った財産を国庫に帰属させる役割をします。

相続財産清算人は、利害関係人の申立に基づいて家庭裁判所の審判によって選任されます。

＜利害関係人となる者＞

- ①相続放棄をしたときに空き家等に居住していた相続放棄者
- ②被相続人に対して債権を持っていた者（債権者）
- ③被相続人と特別な関係にあった者（特別縁故者）など



## 5 空き家の周りに住んでいる場合

### ・隣の管理不全な空き家について

空き家から樹木・竹が越境して、周辺住民が迷惑を受けている場合、越境されている土地の所有者は、次のいずれかの場合に

は、枝を自ら切り取ることができるようになりました。（道路に越境している場合は、道路を所有する市や県も、切ることが可能になりました。）

※①竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内（2週間程度）に切除しないとき。②竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。③急迫の事情があるとき。（民法第233条）

〈注意〉何も実害がない場合に切除を求めると権利の濫用として違法になる可能性がありますので気を付けてください。



#### 参考【所有者の調べ方】

法務局で「登記事項証明（謄抄本）」の交付や登記簿等の閲覧をすること（いずれも有料）で、土地・建物の所有者を確認できます。ただし、最新の情報ではない場合もあります。

### ・市へ相談した場合の対応の流れ

管理不全により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家の相談は、次のとおり対応しています。

問い合わせ先は17ページ

相談



現地調査



改善依頼



#### 【相談に関する注意事項】

ご相談いただいた方の個人情報や空家等の所有者等に伝えることはありませんが、相談内容等によって、誰が市に相談したか空家等の所有者にわかってしまう場合があります。

ご近隣トラブルに発展しても市では責任を負いかねますのでご了承ください。

管理不全な空き家により発生した被害（例：部材の飛散により家が損壊した）について賠償請求を行う場合は、法律の専門家にご相談ください。

## 6

## 空き家対策を紹介します

注意) 詳細についてはお問い合わせください

### ・空き家除却補助事業：伊勢崎市

昭和56年5月以前に建築された空き家の除却工事費の5分の2（上限額25万円）を、危険な空き家については除却工事費の5分の4（上限額50万円）を所有者等に対して補助します。

※補助件数には限りがあります。※申請期間に定めがあります。



### ・移住者支援空き家改修補助事業：伊勢崎市

市外からの移住・定住の促進及び空き家の活用による地域活性化を図るため、市外からの移住を目的に改修工事を実施する方に対し改修工事費の3分の2（上限額200万円）を補助します。

※補助件数には限りがあります。※申請期間に定めがあります。



### ・空き家情報バンク：伊勢崎市

空き家情報バンクは、伊勢崎市内における空き家の情報を登録し、空き家を購入又は賃借を希望する者にその情報を発信し、管理不全な空き家の発生を予防することとともに空き家の利活用を推進する仕組みです。





## ・被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特例：税務署

相続または遺贈により取得した空き家または空き家の敷地を、令和5年（2023年）12月31日までに売って一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

本市では特例を受けるために必要な「被相続人居住用家屋確認書」の発行を行っています。

## ・マイホーム借上げ制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

所有するマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

マイホーム借上げ制度を活用した  
群馬県空き家活用・住みかえ支援事業のしくみ

群馬県、県内市町村、不動産会社、JTIが連携して  
空き家の活用や住みかえを支援します。



### 【県内相談窓口】

ぐんま住まいの相談センター（群馬県住宅供給公社内）

前橋市紅雲町1-7-12 住宅公社ビル1F

TEL：027-210-6634

## ・空き家の管理サービス

### (1) 空家等見守りサービス：(公社)伊勢崎市シルバー人材センター

遠方にお住まいの所有者に代わって、空き家の見守りサービスを実施します。

#### <基本料金>

1回：2,500円(税込)

#### <作業内容>

##### ①目視による現状確認

建物の屋根、外壁、雨どいなどに目視して確認・点検します。

##### ②敷地の状況確認

植木や雑草等が隣家に迷惑をかけていないか、ゴミの不法投棄はないか等を確認します。

##### ③写真撮影

空き家や敷地等の状況を写真撮影します。

##### ④報告書作成

報告書を作成して、状況写真とともに送付します。

※ご希望により、除草・植木剪定などの作業を実施します。(別途お見積り)



#### 【お問い合わせ】

(公社)伊勢崎市シルバー人材センター

伊勢崎市昭和町1720-1

電話：0270-24-7722

### (2) 空き家管理事業者情報提供制度：群馬県住宅管理公社

群馬県内において空き家を管理している事業者をリストでご紹介しています。

URL：[www.gunma-jkk.or.jp/akiya/](http://www.gunma-jkk.or.jp/akiya/)

群馬県空き家管理事業者リスト

#### 【お問い合わせ】

群馬県住宅供給公社

前橋市紅雲町1-7-12 住宅公社ビル2F

電話：027-224-1881/027-223-5811

## ・建設部住宅課 空家対策係

〒372-8501 群馬県伊勢崎市今泉町二丁目410番地

電話：0270-27-2797 ファックス：0270-23-7020

メールアドレス：juutaku@city.isesaki.lg.jp

## ・協定を締結している専門家団体

相談内容	団体名	連絡先・受付時間 ※祝休日、お盆、年末年始を除く
相続・登記 財産管理 成年後見等	群馬弁護士会	電話：027-233-4804 FAX：027-234-7425
		月～金曜日（午前9時～午後5時）
相続・登記	群馬司法書士会 （岡本陽義司法書士 行政書士事務所内）	電話：0270-61-8483 FAX：0270-61-8389 E-mail： <a href="mailto:haru85736@yahoo.co.jp">haru85736@yahoo.co.jp</a>
		月～金曜日（午前9時～午後6時）
市役所等への 手続き	群馬県行政書士会	電話：027-234-3677 FAX：027-233-2943 E-mail： <a href="mailto:office@gunma-gyosei.jp">office@gunma-gyosei.jp</a>
		月～金曜日（午前8時30分～午後5時）
売買や賃貸	一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 伊勢崎支部 （ライトフェイス株式会社内）	電話：0270-22-5977 FAX：0270-22-5978 E-mail： <a href="mailto:takken.isesaki@gmail.com">takken.isesaki@gmail.com</a>
	公益社団法人 全日本不動産協会 群馬県本部伊勢崎担当 （ツイン企画内）	電話：0270-24-9043 FAX：0270-75-2851 E-mail： <a href="mailto:ryouka8855@beach.ocn.ne.jp">ryouka8855@beach.ocn.ne.jp</a>
敷地境界等	群馬土地家屋調査士会	電話：027-288-0033 FAX：027-265-6810 E-mail： <a href="mailto:gunmakai@cocoa.ocn.ne.jp">gunmakai@cocoa.ocn.ne.jp</a>
		月～金曜日（午前9時～午後5時）
リフォーム 改修工事	伊勢崎土木建築業協同組合	電話：0270-25-1793 FAX：0270-23-9059 E-mail： <a href="mailto:isesaki@gun-ken.or.jp">isesaki@gun-ken.or.jp</a>
		月～金曜日（午前8時30分～午後5時）
樹木の手入れ・ 伐採 除草等	伊勢崎造園事業協同組合	電話：0270-23-0018 FAX：0270-23-0115 E-mail： <a href="mailto:jimukyoku@isesaki-zouen.com">jimukyoku@isesaki-zouen.com</a>
		月～金曜日（午前9時～午後4時）
家の見回り 樹木の伐採 除草等	公益社団法人 伊勢崎市シルバー 人材センター	電話：0270-24-7722 FAX：0270-21-5135 E-mail： <a href="mailto:isesaki@sjc.ne.jp">isesaki@sjc.ne.jp</a>
		月～金曜日（午前8時30分～午後5時15分）

# 付録 私の家系図

家系図を作成してみましょう。

※分かる範囲で書いてみましょう。  
 ※自分の出生から現在までの戸籍を用意しておくと良いでしょう。

