

空き家を放置した
ままだと大幅な
税額の上昇に
つながる可能性が
あるのか…



いつでも第三者が
侵入できるような
空き家、面倒だからと
放置
してるわ～

あなたの 空き家 大丈夫ですか？

伊勢崎市

令和5年12月に **空家等対策の推進に関する特別措置法** が改正されました

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで
生まれるメリットなど、空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

建設部住宅課 空家対策係(TEL:0270-27-2797)

「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり



建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(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)

	損害区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	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	①+②	20,860万円

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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)

	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

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



空き家の相 続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………57.9%
- 2位 新築・建て替えした……………17.1%
- 3位 既存住宅を購入した……………14.2%

(国土交通省 令和6年空き家所有者実態調査結果を加工して作成)

不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

遺産分割協議

遺言書が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることとなります。相続を放棄することもできます。



遺産

50%



配偶者

50%



子

相続放棄
可能

突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、法律上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、

相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に
相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



あなたの不動産は大丈夫？

令和6年
4月1日
より

相続登記が義務化!

相続登記とは 不動産の所有者が亡くなった場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

近年、不動産(土地・建物)をお持ちの方が亡くなっても、相続登記がされず、不動産の取引や災害時の復興作業が進められないといった所有者不明土地が問題となっています。そのため、所有者不明土地解消のために、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

登記しないとどうなる? 相続により不動産を取得した相続人は(遺言含む)、正当な理由なく、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

こんな時どうすれば?

相続登記 Q&A



Q. 過去に相続した不動産も対象になるの…?

A 申請の義務化は令和6年4月1日からですが、それ以前に相続した不動産も対象です。相続人で必要な遺産分割を行い、相続登記を速やかに行うことが重要です。

登記の申請完了期限は、制度開始から3年間の猶予期間があります。

義務化 令和6年4月1日

義務化以前に発生した相続は **令和6年4月1日より3年以内** 相続を知った日から**3年以内**に登記申請



Q. 相続人同士の遺産分割の話し合いが難しい…

A 相続の遺産分割の話し合いが困難な場合などは、「相続人申告登記」の手続きをとることで、ひとまず義務を果たすことも可能です。

相続人申告登記とは (令和6年4月1日施行)

期限内に相続登記の申請をすることが難しい場合に「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ること、一時的に申請義務を果たせる制度です。

POINT 1

複数の相続人がある場合でも、自分が相続人であると申告し、そのことを示す戸籍を提出できれば、一人で実行が可能です。

POINT 2

申出をした相続人の氏名・住所が登記されますが、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。



Q. 手続きはどこですか? 相談先はどこ?

A 相続登記の手続きは、不動産の所在地にある法務局(登記所)に申請して行います。また、相談についてはお近くの法務局や登記の専門家である司法書士会などへご相談ください。

詳しくは法務省ホームページにてご確認ください。



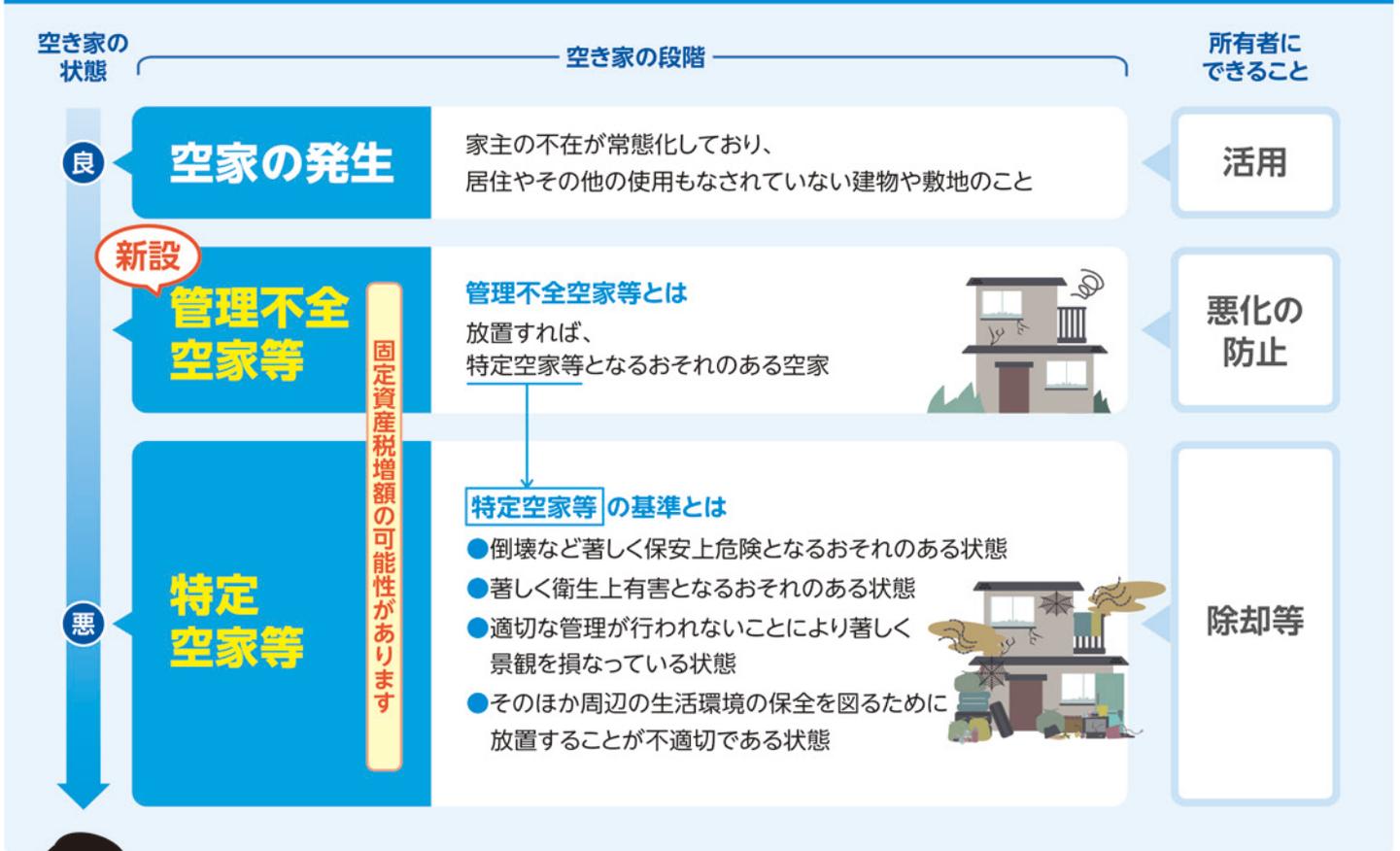
あなたの空き家大丈夫？

空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

**管理不全
空家等**
の区分が
新設されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための法律が改正されました。
放置すれば**特定空家等**になるおそれのある空家が【**管理不全空家等**】と認定され、
行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります**。

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空家等・特定空家等と判断されると行政より指導・勧告が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**可能性があります!

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。
そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。

平成27年度より特定空家等と判断され、指導・勧告を受けると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の法改正により、管理不全空家等と判断され、勧告を受けた場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。
今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。

伊勢崎市の

空き家対策支援

市の取り組みを
ご紹介します！



世界遺産「田島弥平旧宅」
PRキャラクター くわまる

※詳細については、各二次元コードより市ホームページをご確認ください

空き家除却補助事業

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



伊勢崎市HP



移住者支援 空き家改修補助事業

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



伊勢崎市HP



空き家情報バンク

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、空き家を購入または賃借を希望する方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とともに空き家の利活用を推進する仕組みです。



伊勢崎市HP



市内転居者 空き家改修補助事業

転居元を空き家にしないことを条件に、市内転居を目的として市内にある空き家の改修工事を実施する方に対し改修工事費の2分の1(上限額80万円)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



伊勢崎市HP



空き家の管理についてのご相談

伊勢崎市は空き家の適正な管理(樹木の伐採等)について下記の団体と協定を締結しています。お気軽にご相談ください。

- 伊勢崎造園事業協同組合(樹木の手入れ・伐採、除草等を請け負います)
☎0270-75-6912
- 伊勢崎市シルバー人材センター(空き家の見回り、樹木の伐採、除草等を請け負います)
☎0270-24-7722



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2026年2月発行

発行:伊勢崎市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています