

2025年
2026年
保存版

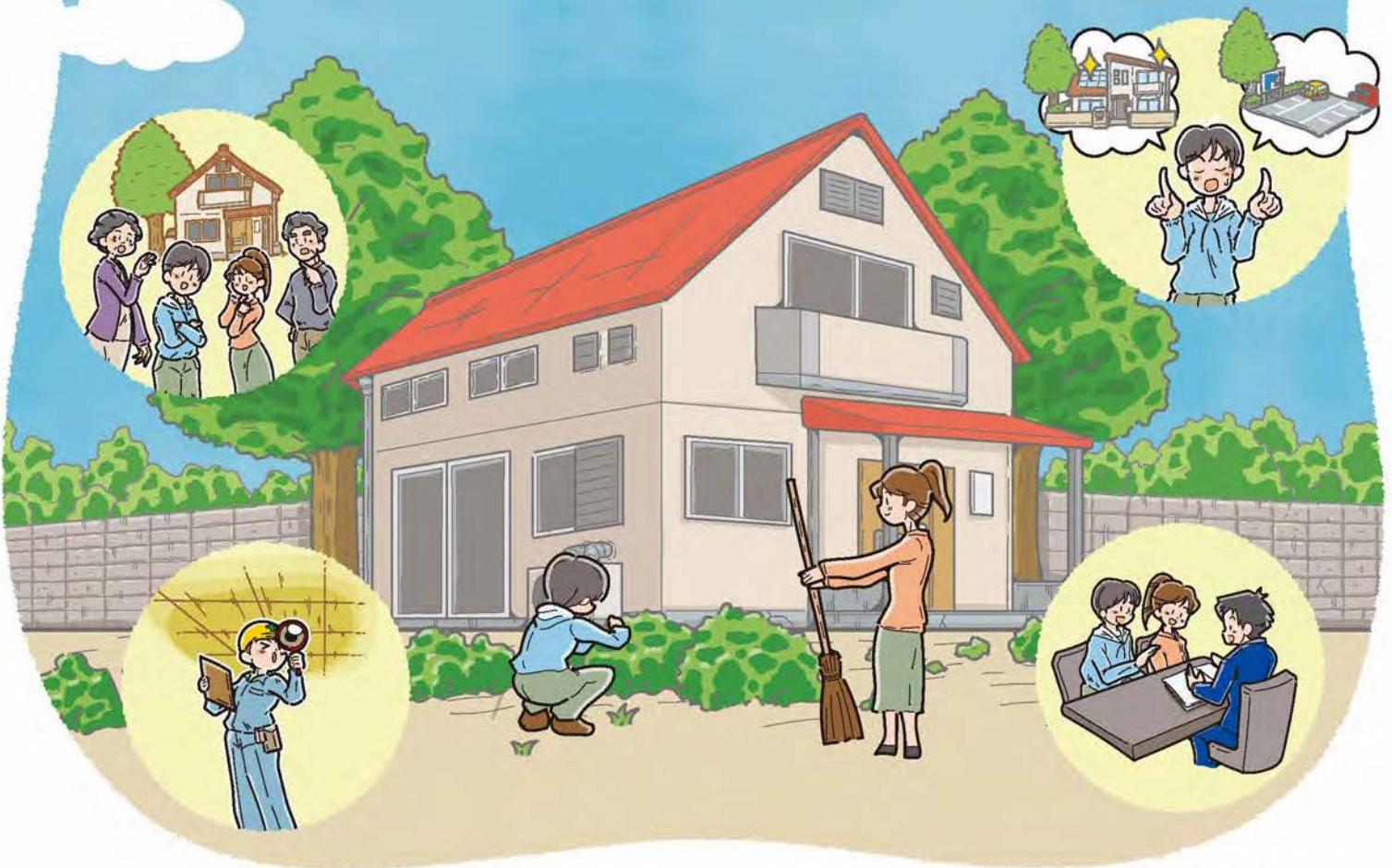
伊勢崎市 空き家対策ガイドブック

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の
一部が改正されました。



空き家リポーター「りのにや〜」

伊勢崎市×株式会社サイネックス

もくじ 【 Contents 】



● 空き家の状況	2	相続財産清算人	18
● 市内の空家等に関する相談件数	3	● 空き家の周りに住んでいる場合	19
● 空家等対策の推進に関する特別措置法	5	● 空家対策を紹介します	20
● 「空き家」を放置していませんか？	6	● 空き家の管理サービス	23
● 「特定空家等」と「管理不全空家等」の認定基準	7	● 空き家を管理できない場合には	24
● 空き家について考えてみましょう！	8	● 売却のこと	26
● 簡単にできる空き家の点検	10	● 賃貸のこと	27
● 空き家管理チェックリスト	11	● 解体のこと	28
● 注意	12	● リフォームの基礎知識	30
● 空き家を相続する場合	14	● 問い合わせ先	32
● 相続土地国庫帰属制度	16		
● 相続登記をしよう	17		
● 相続されない空き家の管理／			



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

伊勢崎市 空き家対策ガイドブック

令和7年1月発行

発行

伊勢崎市／株式会社サイネックス

広告販売

株式会社サイネックス 群馬支店
〒370-0852 群馬県高崎市中居町4-4-37
TEL.027-353-8391

※掲載している広告は、令和6年12月現在の情報です。

制作

株式会社サイネックス 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

無断で複写、転載することをご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

01 空き家の状況

> 全国の空き家の状況

資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

総務省「令和5年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約900万戸、空き家率は13.8%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

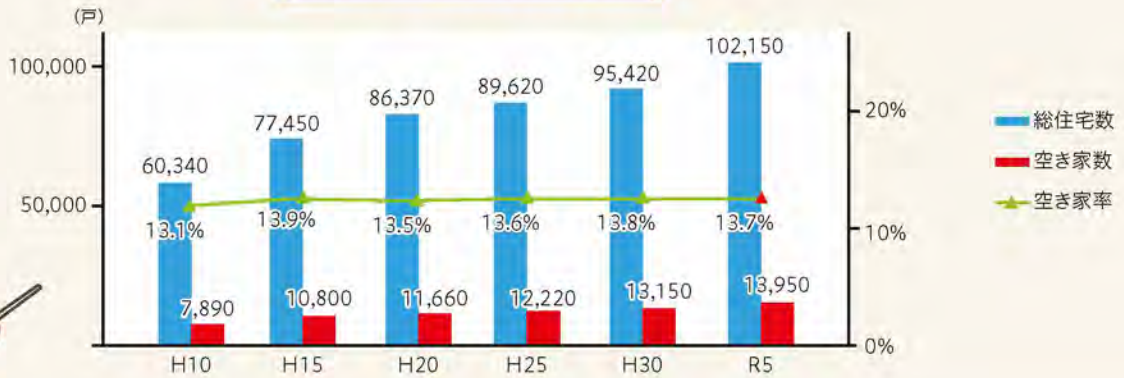


> 市内の空き家の状況

資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

市内の住宅数102,150戸のうち、空き家数は13,950戸（空き家率13.7%）であり、平成30年から令和5年にかけて空き家数が800戸増加、空き家率は0.1%減少しています。

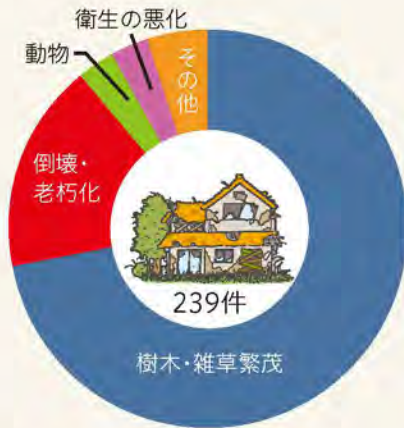
市内の空き家数と空き家率



02 市内の空家等に関する相談件数

市内の空家等に関する相談件数

令和5年度における空き家に関する相談は、全体で239件、その相談の72%は、空き家の雑草や樹木に関する相談となっております。



■ 樹木・雑草繁茂	174件	(72%)
■ 倒壊・老朽化	41件	(17%)
■ 動物の侵入	6件	(3%)
■ 衛生の悪化	6件	(3%)
■ 景観の悪化	0件	(0%)
■ その他	12件	(5%)

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)

- 住んでいた人が亡くなったため
- 相続等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
- 住んでいた人が施設に入所又は長期入院したため
- 別の住居に転居したため。



誰にでも空き家の所有者になる可能性があります。



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？

「空き家の所有者等は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空き家に関する施策に協力するよう努めなければならない。」(令和5年12月13日法改正)

※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)

※相続人も所有者等に含まれます。

「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建築物等とその敷地のことをいいます。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は、改善指導をしています。

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

※建築物等とは、建築物(建築基準法第2条第1号の建築物と同義)又はこれに付属する工作物



「管理不全空家等」ってなに？

空家等が適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

「特定空家等」ってなに？

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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、その他周辺的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にあると認められる空家等をいいます。



04 「空き家」を放置していませんか？

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認



05 「特定空家等」と「管理不全空家等」の認定基準

▶ 保安上危険に関する基準

▶ 特定空家等

傾斜、腐食、破損等の異常が発生しており、それらを原因とした倒壊、飛散等により、周辺住民、通行車両、周囲の建築物等への被害が発生している、又はその発生が著しく懸念され、保安上危険な状態

▶ 管理不全空家等

剥落、腐食、破損等の異常が発生しており、放置すると周辺住民、通行車両、周囲の建築物等への被害の発生が懸念される状態



▶ 衛生上有害に関する基準

▶ 特定空家等

汚物又は排水の流出、ごみの放置又は不法投棄、立木竹又は雑草の著しい繁茂等を原因とした悪臭、動物、害虫等により、周辺の生活環境が悪化し、著しく衛生上有害な状態

▶ 管理不全空家等

排水設備の破損、腐敗したごみの放置、動物の棲みつき等により、放置すると周辺の生活環境の悪化が懸念される状態



▶ 環境悪化に関する基準

▶ 特定空家等

落書き、窓の破損等により、周辺の景観を著しく損なっている状態

▶ 管理不全空家等

外装材の汚損、ごみの散乱等により、放置すると周辺の景観を損なうことが懸念される状態



▶ 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

▶ 特定空家等

不審者等の侵入又は火災の発生が懸念され、周辺の生活環境の保全を図るために放置されることが不適切である状態

▶ 管理不全空家等

開口部等の破損又は立木の枝等のはみ出し等により、放置すると周辺の生活環境の保全に支障をきたすことが懸念される状態



☆特定空家等の認定基準：伊勢崎市空家等対策条例第5条

管理不全空家等の認定基準：伊勢崎市空家等対策規則第6条

空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



我が家の
将来について
考えましょう！

空き家を
所有すること
になりました

空き家の
使い方を
考えましょう！

次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう！

遺言書を残すなど、誰に家を
引き継いでもらいたいかなどを
明確にしておくことで、残され
た家族が悩んだり、争うこと
がないように準備することが
重要です。

P13参照

空き家の
所有者には管理責任が
あります！

空き家を放置し続けると倒
壊、火災等の危険性や防犯、
衛生上の課題も生じます。

空き家の所有者には法的に
も管理責任があります。

P10・11参照

家財処分、
相続等について
知りましょう！

空き家の使い方を決めるに
あたっては家財の処分や相続
手続き等の理解を深めることが
重要です。また売却や賃貸の可
能性がある場合には、事前に相
談する不動産や空き家バンクに
ついて調査しましょう。

P24～参照

当面
そのままに
する

P10~12
参照

適切な管理を!

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する(自分で住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。



貸す
売る

P13、
26~27
参照

有効に活用しましょう!

空き家バンク又は不動産業者を利用し、空き家の活用を考えましょう。併せて、改修や契約について考えることが重要です。



取り壊す

P28
参照

壊すことも管理の一つ!

倒壊の危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、取り壊しもお検討ください。



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。

 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。

 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。

 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。

詳細は
6ページ
➡

空き家を放置していると、 固定資産税が最大6倍になる!?

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。



定期的に以下の管理を行っていますか。

管理方法 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／郵便物等の確認・整理
 【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓／積雪の状況に応じた雪下ろし
 【擁壁がある場合】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。

管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

外装材などにはがれ、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。

管理方法 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。

管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防錆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。雨漏りの跡がありませんか。

管理方法 柱、はりの補修や防腐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。

管理方法 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。

管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行きましょう。

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!



【敷地内など】

敷地内にご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。

管理方法 清掃などを行きましょう。

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。

管理方法 補修や防錆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。

管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行きましょう。

動物が棲みつき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。

管理方法 駆除などを依頼しましょう。

09 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。

メモ 【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、野生小動物の棲みつき
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。

現在の登記を確認しよう

土地や建物の所有権に関しては、不動産登記の義務付けがなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用へも影響がでできます。不動産登記の名義を確認し、現在の所有者になっているか確認しておきましょう。

相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行いますが、遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、分割協議は相続人全員の同意がなければ無効となりますので注意が必要です。なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。(関連P14)

意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		<ul style="list-style-type: none"> ●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある 		<ul style="list-style-type: none"> ●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



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（不動産の登記等）を行いましょ。



> 相続登記の申請義務化(令和6年4月1日施行)

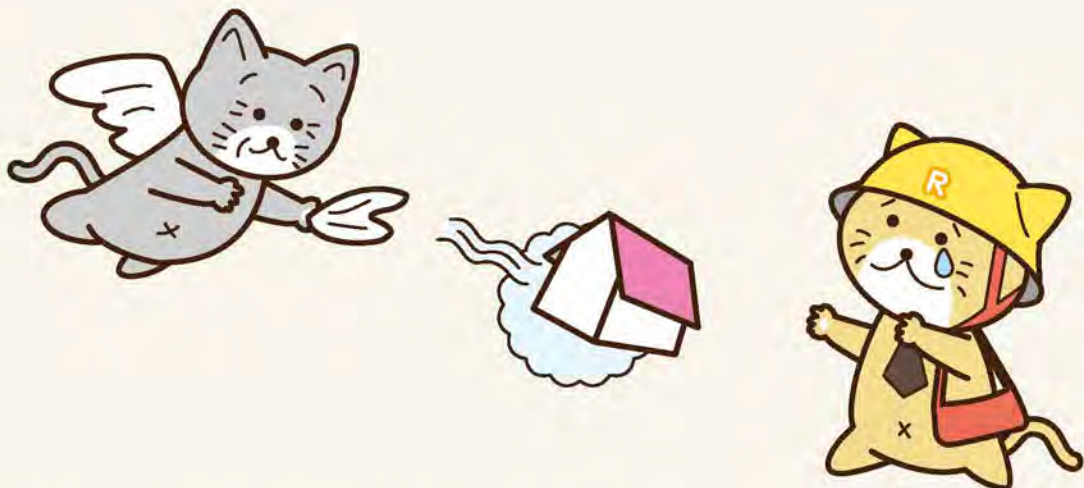
- 義務の対象となる人: 不動産を取得した相続人
- 申請の期限: 所有権を取得したことを知った日から3年以内
- 違反の効果: 正当な理由がないのに、申請をしなかった場合、10万円以下の過料



> 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が専門となります。

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	○	○	×



取り扱える内容	弁護士	司法書士	行政書士
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	○	×	×

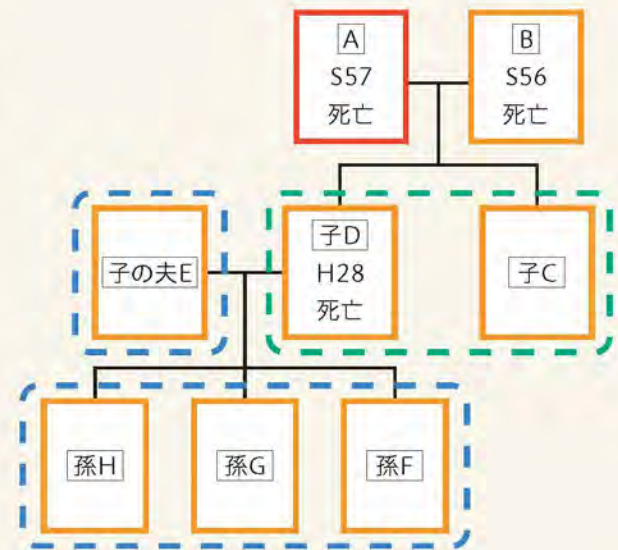
● 口頭での相続がトラブル発展するケース

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いけば、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、登記等を行うことになります。

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で話し合い、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。

MEMO

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をしてもらえ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ことが期待されています。

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。

Information

「住まいのエンディングノート」について

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。

住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載しています。

国土交通省ホームページに、空き家問題への対策として、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で作成した「住まいのエンディングノート」が掲載されています。



国交省HP
住まいのエンディングノート



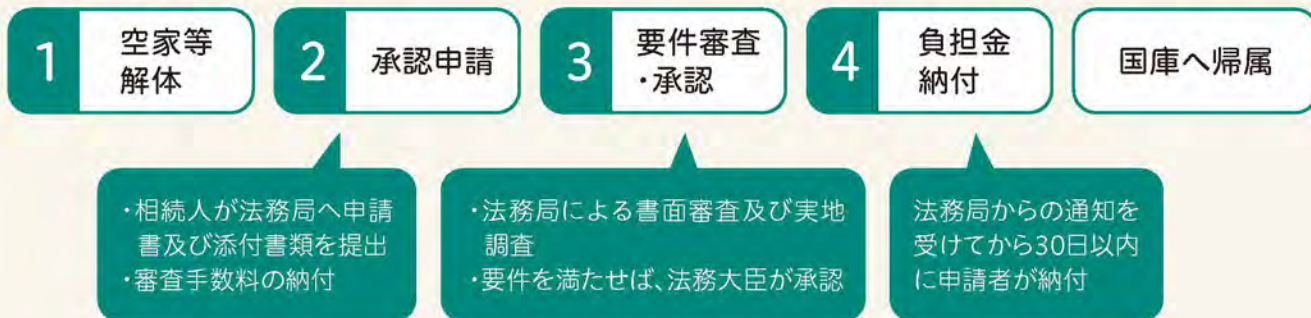
11 相続土地国庫帰属制度

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

お問い合わせ 前橋地方法務局伊勢崎支局

伊勢崎市太田町554-10

TEL.0270-25-0758



MEMO

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）



12 相続登記をしよう

相続登記をしよう。

▶ 親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょ。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① > 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得
→各市区町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得→各市区町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得→法務局にて

手順② > 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょ。

手順③ > 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ > 法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

> 相続はどうなるの?(法定相続について)

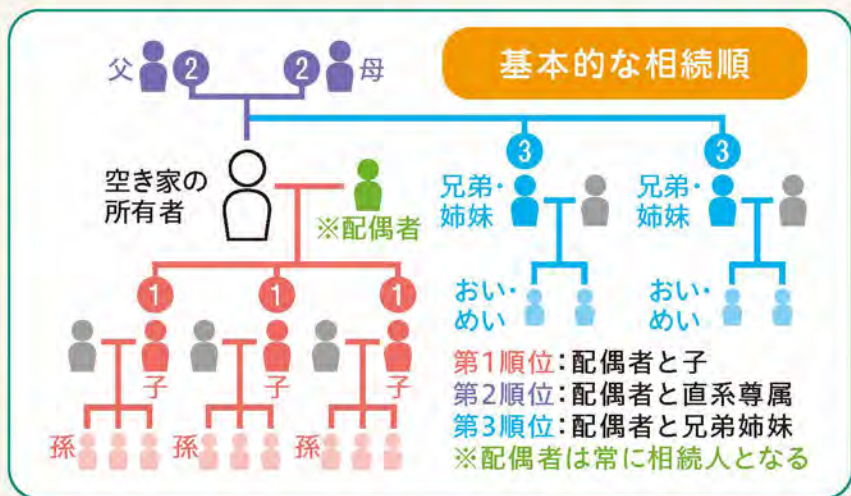
基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

▶ オンラインでの申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、10万円以下の過料が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で戸籍証明書等が請求できます。

- 本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



詳細はこちら



相続されない空き家の管理／ 相続財産清算人

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。なお、あくまで相続人間のものであり、第三者一般に対する義務ではないと考えられています。

メモ 【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、トラブルにならないよう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



お問い合わせ 前橋家庭裁判所

前橋市大手町3-1-34 TEL.027-231-4275

Information

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。

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

空き家の周りに住んでいる場合

隣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。



催告書
Word
データ

メモ 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32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は空き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き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。

Information

不動産に活用時に使える制度

住宅セーフティネット制度とは

住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、子育て世帯など)に対して、入居を拒まない住宅を貸し出すことで経済的に支援する公的な制度です。空き家を制度登録し、賃借人が決定して賃貸借契約を締結した後に、家賃収入を得ることができます。

住宅セーフティネット制度を活用するためには

空き家のセーフティネット住宅として活用するためには、「セーフティネット住宅情報システム」へ登録が必要です。





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。また、予算に限りがあり、年度ごとに申請期間の定めがあります。

> ①「空き家除却補助事業」

将来的に周辺に影響を及ぼすおそれのある空き家の解体工事に係る費用を一部補助します。



- 対象空き家**
- ・危険空き家(住宅地区改良法に規定する不良住宅に該当し、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な状態にあると認められる空き家)
 - ・旧耐震空き家(昭和56年5月31日以前に建築された空き家)

対象者 空き家の所有者またはその相続人

補助額 旧耐震空き家:除却工事費の5分の2(上限額25万円)
危険な空き家:除却工事費の5分の4(上限額50万円)

対象工事 補助対象空き家及びそれに付属する工作物を全て解体・除却し、更地とする工事
※空き家本体に付属しない敷地内の工作物(物置、門扉、塀等)、庭木及び車両の解体、撤去及び処分に必要な費用は、補助金の対象となる除却工事費には含まれません。

> ②「空き家改修補助事業」

◎移住者支援空き家改修補助事業

市外からの転入者に対して、空き家の改修工事に係る費用の一部を補助します。



- 対象者**
- (1)補助申請日前に概ね1年以内に市内の共同住宅、長屋へ転入した人で、転入した日から起算して過去1年以上市外に居住していた人
 - (2)補助申請日以降にその年度内に市内に転入する人で、1年以上市外に居住している人
- ※空き家の所有者または取得予定の人に限る

補助額 改修工事費の3分の2(上限額200万円)

◎市内転居者空き家改修補助金

転居元を空き家にしないことを条件に市内転居者に対して、空き家の改修工事に係る費用の一部を補助します。

対象者 空き家の所有者または取得予定の人

補助額 改修工事費の2分の1(上限額80万円)



空き家情報バンク

住まなくなった家を空き家情報バンクに登録しませんか？

空き家情報バンクとは、物件の売却や賃貸を希望する方から提供された情報を、空き家の購入や賃貸を希望する方に提供するためのサービスです。空き家情報バンクに登録した物件情報は市のWEBサイト等で掲載し、広く情報発信をします。



登録について

- 登録費用 無料
- ※不動産会社に仲介を依頼する場合、物件の成約時に手数料の支払いが生じます。
- 登録には申請書等の提出が必要です。

どのような物件が登録できる？

- 所有者が明らかな物件
- 状態が悪い物件や近く空き家になる物件でも登録可能です。まずはご相談ください。



※全国版空き家バンクにも登録可能です。(関連P25)

その他、市の関連事業

建築指導課(☎0270-27-2762):木造住宅の耐震改修費補助

商工労働課(☎0270-27-2754):創業促進サポート補助金

GX推進課(☎0270-27-5596):家庭用脱炭素化設備導入補助金

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9年(2027)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。

※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

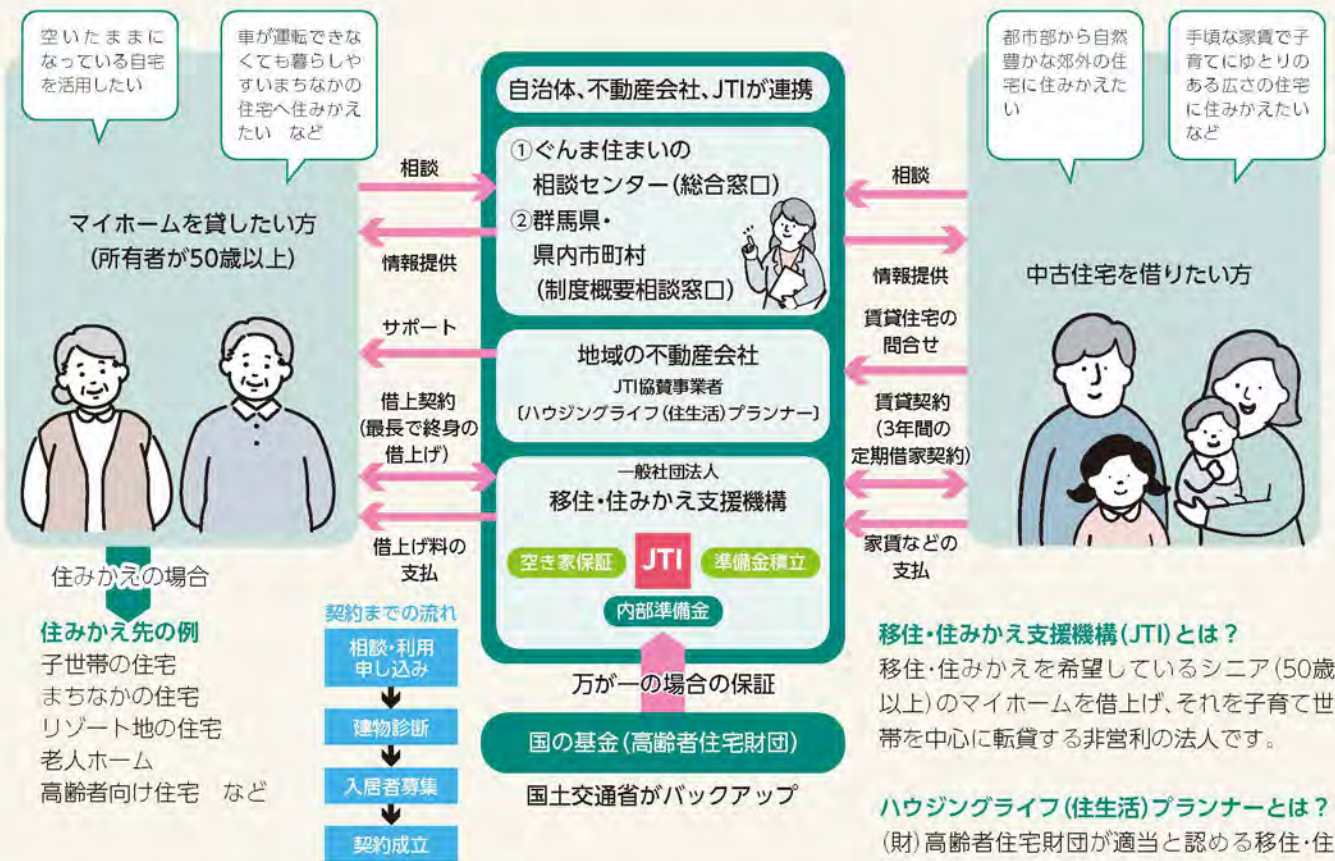


マイホーム借上げ制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

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 TEL.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。

群馬県空き家管理事業者リスト

群馬県空き家
管理事業者情報提供制度



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
TEL.027-224-1881 / 027-223-5811

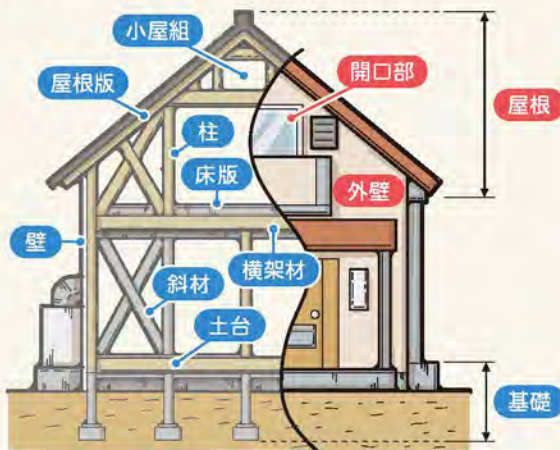
Information

空き家の状態を知ろう(インスペクション)

▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

➤ 木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分



検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。
費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万程度とされています。



空き家の売却、賃貸を検討しよう。

- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進んだ建物は、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

▶ 売却・賃貸の準備 家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



▶ 売却・賃貸の検討 不動産業者に相談しよう。

● 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

● 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P32参照



▶ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

土地活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なります。解体を行う前に建築士や不動産業者へ相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P32参照

＞ 売却・賃貸のヒント

● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

空き家周辺の地元不動産業者に相談してみても…

● 売却するのに費用負担が難しい場合には？

解体費や測量費などを含む売却を不動産業者に相談してみても…

● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみても…

● 売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)をしてみても… →P9

● 借地で空き家が売却できない場合には？

借地契約を延長して賃貸を検討してみても…

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみても…

● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を検討してみても…

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

● 全国版空き家バンクを利用しては？

全国版空き家バンクは、地方自治体ごとに設置されている空き家バンクの開示情報を標準化・集約することで、全国の物件情報へ簡単にアクセス・検索できるようにしたシステムです。現在、国土交通省の公募により選定された2つの事業者により運営されています。



(株)LIFULL



アットホーム(株)



18 売却のこと

メリットは?デメリットは?どう売るのが?

メリット

- 維持管理にかかる手間とお金が不要
- 一時的にまとまったお金が得られる
- 現金化することで遺産分割しやすくなる
- 経年劣化による将来下落するリスクの回避



デメリット

- 思い入れがある建物が失われる
- 希望価格で売れない可能性
- 境界確認など手間や経費が掛かる可能性



専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者

1 まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



5 広告

販売活動を行います



2 物件調査

売却予定物件を調査します



6 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



3 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



7 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



4 媒介契約の締結

売却を依頼します



8 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



19 賃貸のこと

メリットは?デメリットは?どう貸すの?

▶ メリット

- ・家賃収入が得られる
- ・建物(資産)を持ち続けられる
- ・担保にできるため融資が受けられる
- ・換気や通水などの管理が不要になる



▶ デメリット

- ・入居者がいない場合には収入が得られない
- ・入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- ・リフォームする場合には経費が掛かる



専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者



建築士等

① まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



② 物件調査(リフォームする場合)

- ▶ リフォームを行わない場合は④へ
- ・賃貸予定物件を調査し、リフォーム計画を行う
- ・計画が決まれば、見積書を作成



⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



③ リフォーム

見積書を確認し建築士等にリフォームの依頼



⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を管理するのか? 不動産業者にお願いするのか? 相談してください



空き家の解体のメリットは?デメリットは?

▶ メリット

- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- 維持管理にかかる手間とお金が不要



▶ デメリット

- 解体経費が必要となる
- 固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- 解体した土地に再建築できない場合がある



専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)



所有者



建築士等

① まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います



② 物件調査

現地調査します



③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します



⑤ 工事準備

施行計画や近隣対策などを行います



⑥ 建物内残存物の整理や処分

電気、ガス等の業者連絡
衣類や家具などの移動や処分



⑦ 近隣への挨拶


騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう(解体業者が代行される場合もあります)



⑧ 解体

工事完了
現地確認し、工事代金を支払います



 解体した建物は、滅失登記をしましょう



- 解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。
- 解体後の土地利用も一緒に考えます。



21 リフォームの基礎知識

📖 エコ+リフォームで快適で地球にやさしい暮らし

気候や環境に合わせてリフォームすることや、自然の力を利用することで光熱費が削減できます。省エネで地球にも家計にもやさしい暮らしを実現できます。

太陽エネルギーの利用

太陽電池を利用して、太陽光エネルギーを電気に変える太陽光発電システム、太陽熱により水を温める太陽熱温水や床暖房などがあります。



外壁および窓などの断熱化

外壁、屋根、天井や床などの断熱性能を高めると、屋外との熱の出入りが減るため冷暖房の効果が高まります。

窓は、熱の出入りが大きいため断熱性能に大きく影響します。ガラス自体を複層ガラスにしたり、二重サッシにしたりなどの方法により断熱性能が向上、二重サッシは、結露の防止にもなります。

給湯設備

ガスで発電し、排熱を給湯や暖房に利用する家庭用コージェネレーションシステムや、省エネ効果の高い高効率給湯器などがあります。

自然を取り入れる

壁やベランダにツタ植物を植え、緑のカーテンで夏の日差しを避けたり、家の中の風通しをよくするなど、自然を上手に取り入れましょう。

📖 その他のリフォームの知識

自然塗料

室内の床や壁、柱、家具などの木製品は、多くは何らかの塗装がされています。特に大量生産の製品はそのほとんどに化学塗料が使われています。

近年、シックハウス症候群の原因となる、化学物質による室内の空気汚染が問題視されています。お子さんやご家族がアレルギー体質なら業者にまず相談する必要があるでしょう。





リフォームの進め方とポイント

① 具体的な計画をたてる

リフォームの目的から具体的な計画を立てましょう。この時点での情報収集も大切なポイントです。

Point ● 時期、期間は？ ● 予算は？

② 事業者を決める～契約する

契約前に疑問点・不安点は徹底的に確認しましょう。見積書・提案書や契約書だけでなく、打ち合わせの際の資料やメモなど書類にはしっかり目を通し、保管しておきましょう。

Point ● 施工業者の事業内容がリフォーム目的と合致しているか？
● 実績や業務内容を吟味。信頼できる事業者か？
● 候補を数社選んで同じ条件で見積書を提出してもらい検討したか？

③ 着工

定期的に施工業者から報告・連絡を受けるようにしましょう。また、不安がある場合は施工業者の担当者を通じて確認するようにしましょう。

Point ● 工事に向けての準備や近隣への周知は大丈夫か？
● 工程表に基づいて進んでいるか？
● 変更・追加などが発生していないか？

④ 着工後

Point ● 事業者立ち会いの下、確認をし説明をうけたか？
● 今後のメンテナンスや保証先を確認したか？

リフォームの疑問

Q リフォームの費用はどのくらいかかりますか？



A 改装の範囲で変わっていきます

建物の一部分の改装もリフォームですし、全面改装でもリフォームです。当然のことですが、手を加えれば加える程かかる費用は増えていきます。例えば、畳敷きの6畳間をフローリングに替える場合は十数万円ですが、家全体に及ぶ大掛かりな改装の場合は、建替えの方が安くなる事もあります。

Q 満足いくリフォームのポイントは？

A まずは現在の不満点を挙げてみましょう

現在のお住まいの不満のある所をリストアップする事をおすすめします。そうする事でただ漠然と不満に感じていた事も具体的に検討出来るようになり、優先順位をつけて内容の整理もしやすくなります。

また、キッチンなどの設備の取り替えをお考えの場合は、ショールームなどで実際に見て触ってみる事も重要です。



Q 信頼のおける業者とは？

A 2～3社は候補を挙げて比較しましょう

- 費用の安さで決めずに、契約内容に納得した上で契約をかわしましょう。
- 建築士や増改築相談員などの資格者がいるか確認しましょう。
- 経験豊富で実績がある事業者かどうか確認しましょう。
- アフターフォローはどうか、必ず確認しましょう。

その他のリフォームの知識

住まいの整備に関する補助金

介護保険制度では、「要支援1～2」や「要介護1～5」と認定された方が、自宅で生活をしやすい住環境にするための手すりの取り付けや段差解消などの、住宅改修に対して費用が支給されます。

また介護保険制度とは別に、高齢者向けや障がい者向けに住宅改修に助成金を支給しているところもあります。工事をお考えの際には事前に自治体に相談してみると良いでしょう。

業者の探し方

最近では自社ホームページを持っているリフォーム会社も多いようです。ポストに入ってくるチラシも情報収集のチャンスです。

またご近所や知り合いでリフォーム工事をした家があったら、その会社がどんな対応だったか聞いてみるのも一つの手です。





問い合わせ先

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

TEL.0270-27-2797 FAX.0270-23-7020

MAIL.juutaku@city.isesaki.lg.jp



協定を締結している専門家団体

令和6年12月末時点

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:haru85736@yahoo.co.jp 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:office@gunma-gyosei.jp 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:takken.isesaki@gmail.com 月～水曜日、金～土曜日(午前10時～午後6時)
	公益社団法人 全日本不動産協会 群馬県本部伊勢崎担当 (株式会社エムズ・コンサル内)	電話:0270-40-3005 FAX:0270-40-3005 E-mail:miconsul@cube.ocn.ne.jp 月～土曜日(午前9時～午後6時)
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:gunmakai@cocoa.ocn.ne.jp 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:isesaki@gun-ken.or.jp 月～金曜日(午前8時30分～午後5時)
樹木の手入れ・伐採、 除草・害虫駆除等	伊勢崎造園事業協同組合	電話:0270-23-0018 FAX:0270-23-0115 E-mail:jimukyoku@isesaki-zouen.com 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:isesaki@sjc.ne.jp 月～金曜日(午前8時30分～午後5時15分)

※空き家の家財整理のご相談は、市空家対策係までご連絡ください。

※スズメバチの駆除については市環境政策課(0270-27-2733)へ、アライグマなどの鳥獣捕獲については市農政課(0270-27-2757)へお問い合わせください。

