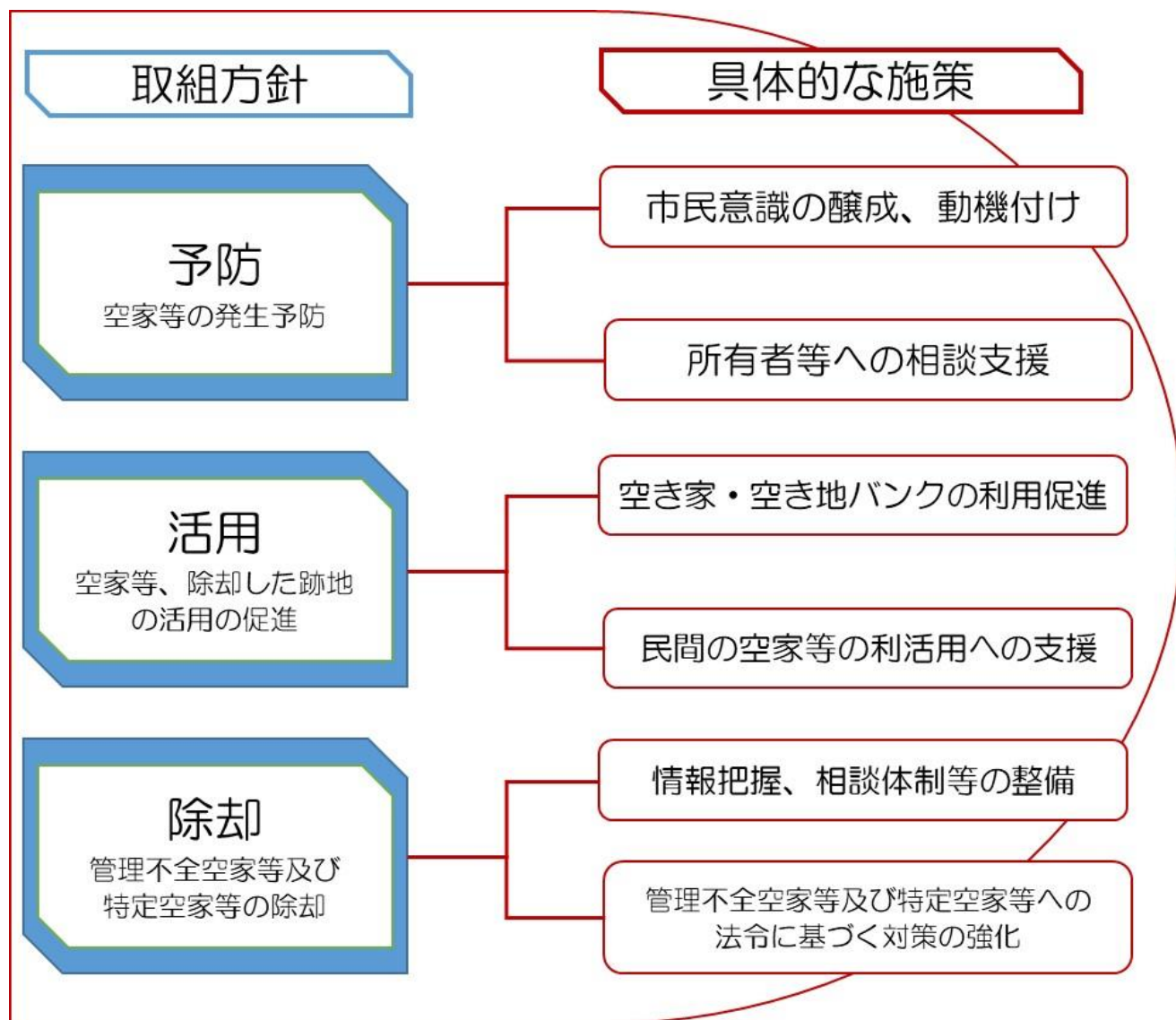
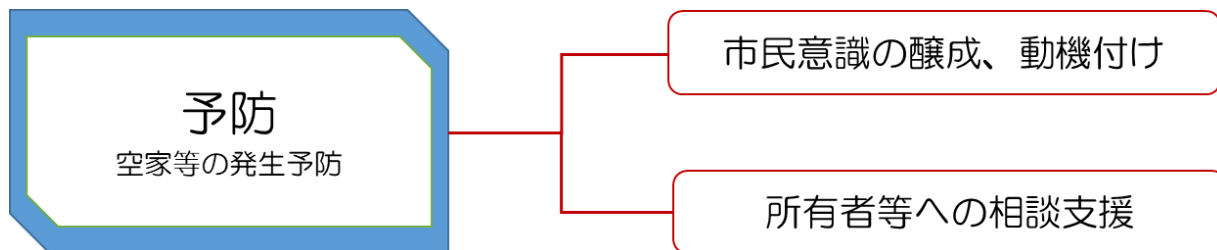


第4章 空家等対策の各段階に応じた取組方針と具体的な施策

本市の現状と課題を踏まえ、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた取組方針と具体的な施策を示します。



1. 空家等の発生予防



(1) 市民意識の醸成、動機付け

空家等となる要因は、居住者の不在や相続問題、特に子どもが遠方に住んでいる場合などに起因する管理者意識の希薄化など、所有者等の個々の事情によるところが大きいことから、日頃から、自らの財産について、将来に向けた引継ぎや管理、活用を意識することが重要となってきます。

そして、空家等になった場合に維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどのデメリットを認識してもらうことが空家等の発生抑制につながります。

このため、地域、専門家、関係団体と連携し、市の広報紙やホームページをはじめ様々な機会を捉え、財産の管理、活用、売買、更に相続などに関する具体的な情報提供を行い、空家等について考える動機付けや意識啓発を図ります。

① 広報ひだか、市ホームページ等による広報、啓発活動

空家等の適正管理を促すため、空家等に関する問題を分かりやすく伝える出前講座を開設するとともに、広報ひだかや市ホームページ等により、管理不全な空家を放置することなく早めに対応をすることで得られる経済的なメリット等や空家対策の一助となる制度などを積極的に情報発信します。

② 固定資産税納税通知と合わせた周知・啓発

空家等の適正管理につなげるため、固定資産税納税通知書と併せて空家等の管理、売却、賃貸、活用方法、相続登記等に関するチラシを同封し、空家等対策に関する情報提供や意識の啓発を図ります。

空き家の適正管理を お願いします

空き家やその敷地は所有者の財産であり、適正な管理を怠ると近隣の良好な住環境を阻害するばかりではなく、他者に損害を与えてしまった場合、空き家の所有者がその責任を問われることとなります。

空き家を所有している人は、次のことに気を付けて適正な管理をお願いします。

○定期的に敷地内の雑草除去や樹木剪定を行う

○屋根材や雨どいなどに劣化がないか確認し、台風などによる建材の飛散を予防する

○可燃物（ゴミ、古紙など）を放置しない
○所有する空き家の近隣の人に、緊急時の連絡先を伝えておく

なお、これまでは任意であった相続登記の申請が令和6年4月から義務化されました。これにより、空き家であっても建物や土地を相続した場合は、相続登記の手続きが必要となります。
※詳しくは、市ホームページをご覧ください。

問い合わせ 都市計画課
画推進・企業誘致・住宅政策担当



出典：広報ひだか 令和7年8月号

空き家をお持ちの方へ

危険です!! 空き家の放置

専門家又はお住まいの市町村へ早めのご相談を!!

建物や敷地内の工作物により第三者へ危害を加えた場合、民法の規定により損害賠償が必要となる可能性があります。

【損害額の試算例】

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故
都内、高齢夫婦死亡の場合 **6,375万円**
(内訳：物件損害 1,315万円、人身損害 5,060万円)

外壁材等の落下による死亡事故
11歳男児死亡の場合 **5,630万円**

※上記の内容は、公財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発生と被害額の試算」をもとに作成しています。

専門家の連絡先は裏面▶

埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県 都市整備部 建築安全課）

実際に、こんな事が起きています

事例

空き家が火元となった類焼事例

長期間管理不全状態だった空き家が不審火により夜間に出火。
空き家を含めた3棟が全焼、他の1棟もほぼ全焼する被害。

専門家の連絡先

空き家の「管理」「賃貸」「売却」などのご相談	「相続」関係のご相談
空き家の持ち主応援隊 相談できるお近くの不動産業者が見つかります 	埼玉司法書士会（総合相談センター） 無料相談（予約制、無料） ☎ 048-838-7472
（公社）埼玉県宅建物取引業協会 ☎ 048-811-1840 	埼玉県行政書士会 個別対応（要予約） ☎ 048-833-0900
（公社）全日本不動産協会埼玉県本部 ☎ 048-866-5225 	埼玉弁護士会 無料相談（予約制、有料） ☎ 048-710-5666

住宅、空き家に関する全般的なご相談

埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」
☎ 048-658-3017

（公財）日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部
☎ 048-615-3838

その他、空き家でお困りの方は各市町村空き家担当へ

さらにくわしく知りたい場合は「空き家管理・活用の道しるべ」をご覧ください。
※各市町村空き家担当窓口でも配布しています

出典：埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議チラシ

【参考様式】 不動産目録

※ 法定相続税納税額 知事や登記事項証明書等を参考に記入してください。

住所 (住居表示)			
敷地の地番			
家屋の地番	家屋番号		
登記上の所有者 (登記簿の中心記載)			
権利関係 (登記簿の中心記載)			
亡くなった後の 不動産の希望	☐ 引継ぎ(無条件)	☐ 売却	☐ 賃貸
不動産の希望	☐ 貸 借 (無条件)	☐ その他()	☐ 隣接

※ 上欄は物件ごとに作成しましょう。

相談先一覧

総合的な相談

埼玉県行政書士会

個別対応(要予約)

TEL. 048-833-0900

埼玉弁護士会

面談相談(予約制、無料)

TEL. 048-710-5666

埼玉司法書士会

(総合相談センター)

面談相談(予約制、無料)

TEL. 048-838-7472

特に「敷地境界」に関する相談

埼玉土地家屋調査士会

TEL. 048-862-3173

登記事項証明書など

さいたま地方法務局

TEL. 048-851-1000

※ 法務局ホームページ掲載の公証印でも「履歴書」の欄に貼ることができます。

住宅、空き家に関する全般的な相談

埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」

TEL. 048-658-3017

(公財)日本賃貸住宅管理協会埼玉支部

TEL. 048-615-3838

もしものときに慌てないため、
大切な人に迷惑をかけないためにできること。

家の終活 ガイド



「めなにもでます!」

家の終活4つのキーワード

不動産情報の整理

家の撮影

家財の整理

遺言書の作成

くわしくは中面をご覧ください

※ 図1-1のシートは、川口市「家の終活」をテーマに作成しています。

埼玉県空き家対策連絡会議

事務局：埼玉県 都市整備部 建築安全課



TEL. 048-851-1000

FAX. 048-851-1001

人生の最後を自分らしく迎えるために“終活”をする人が増えています。

人生を共に過ごした“家の終活”で

家とお別れについて一緒に考えてみませんか？

家の終活4つのキーワード

あなたにもできます！

今は、空き家や空き地になってしまいかもしれない不動産がある。



持っている不動産の情報を家族間で共有できていない。遺産相続にともなう準備ができていない。



不動産の困り事が増えています



家財や持ち物が多い。整理できない荷物がある。

不動産情報の整理

土地と建物の目録(リスト)を作ってみよう

「固定資産税納税通知書」、土地と建物の「登記事項証明書」を入手したときの「契約関係書類」(参考)を目録(リスト)を作りましょう！
※ 関係書類に参考様式あり



契約関係書類はありますか？
押入れの奥に眠っていませんか？見つからない場合は、契約を仲介した不動産業者などに聞いてみましょう。
売買時の資料にもなり、当該不動産の詳細が分かります。



登記の確認

土地と建物の登記事項証明書を取得しましょう
毎年5月頃に届く「固定資産税納税通知書」に記載の不動産について、法務局で「登記事項証明書」を取得しましょう。

相続登記は誰でいいますか？
● 相続人から不動産を相続しても、登記上の所有者を変更していない場合は、相続登記をしましょう。
● 相続登記をしていないと、不動産が売却できないなど、デメリットが生じます。自分の代で登記を最新の状況にしましょう！

相続登記とは
不動産の所有者が亡くなった際に、その不動産の登記名義を被相続人(亡くなった方)から相続人へ変更を行うことです。

権利関係の整理

土地や建物には、様々な権利がついていることがあります。関係者と調整するなど、事前に整理しておきましょう。

借当権	借主が借主として、返済しつづけている場合、借主が返済しつづけている限り、返済が滞ると借主は返済を止めることができます。
借地権	借り手は、借主から土地を借り、建物や敷地を借り、その権利を行使することができます。
隣地との権利	隣地住民にも権利あり。境界を確定させましょう。

家の撮影

大切な思い出は写真に残しておきましょう

● 外観や部屋の中、柱の思い出のキズ、初め写真に写りましょう！
● 家を離れたとき、家がなくなると、その写真を見れば家の思い出などの記憶もよみがえることでしょう。



家財の整理

遺される人たちの負担にならないために

● 遺族にとって故人の物を処分することは、非常に大変です。
● 遺された家族のために、元気なうちに自分の家財を整理しましょう。



遺言書の作成

今後のことを家族に伝えておきましょう

● 遺された家族のために、家やどうしたいのか、誰に引き継ぎたいのか、「遺言書」を作成することはとても大切です。
● 文字だけでは気持ちや伝えたい相対のときの具体的な内容になりません。元気なうちに家族とよく話し合い、遺言書を作成しておきましょう！



遺言書の作成は専門家に相談しましょう！
せっかくの遺言書も法的に有効なものではないと残念です。弁護士、司法書士等の専門家に相談し、作成しましょう。

令和2年7月より、「自筆証書遺言(保存特例)」開始！
法務局で遺言書を預かってもらえる制度です。詳しくはお近くの法務局へお問い合わせください。

もしものときに慌てないため、大切な人に迷惑をかけないためにできること。

くわしくは表紙掲載の各専門家に相談ください

（２）所有者等への相談支援

市民、地域から寄せられる相談等に適切に対応するため、次の取組を行います。

① 空家等相談窓口の設置（総合相談窓口の設置）

市民等からの空家等に関する相談に対して、市役所内に相談窓口を設置し、空家等に関する相談内容に応じて、関係課や関係機関、専門家と連携した対応を行います。

② 所有者等に対する適正管理の促進

市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると認められる場合には、速やかに現地を確認するとともに、空家法に基づき所有者等の調査を行います。

所有者等に対しては、口頭又は現地写真を添付した文書を送付するなどの注意喚起を行い、自主的な改善を促します。

また、使用する予定のない空家等については、「空き家・空き地バンク」制度の案内又は民間団体による管理委託等の情報提供も併せて行います。

③ 空家の発生を抑制するための特例措置制度の周知

相続により取得した家屋等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除（※））について、周知を図ります。

※対象となる家屋は、相続開始直前において被相続人のみが居住していた家屋（旧耐震基準が適用される昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。）で、耐震性がない場合は耐震リフォーム又は除却を行うことが条件となります。また、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。さらに、令和5年度税制改正により、買主が譲渡以降に家屋の耐震改修又は除却の工事を行った場合も対象となりました。

④ 所有者不存在、相続人不存在の空家等に対する財産管理人制度の活用

所有者不存在等の空家等の適正管理が見込めない物件については、必要に応じて財産管理人制度の活用を検討し、空家問題の予防、解消に努めます。

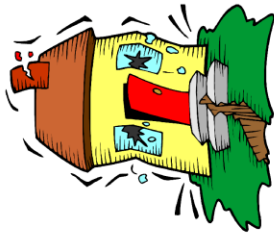
⑤ 木造住宅耐震診断補助金・木造住宅耐震改修補助金

市内にある木造一戸建て住宅又は兼用住宅（店舗等の用に供する部分の床面積が延床面積の2分の1未満）について、耐震性能の有無を診断する費用の一部及び改修費用の一部補助を行います。

⑥ 空家対策の担い手、人材育成

関係団体、NPO、企業等との連携、協力により、「空き家の持ち主応援隊」をはじめとした空家対策の担い手や人材育成のための支援を行います。

日高市木造住宅耐震改修補助制度



平成7年の阪神・淡路大震災で亡くなられた方の直接的な原因の9割は、住宅・建築物の倒壊によるものでした。また、東日本大震災のような大地震がいつどこで起こってもおかしくない状況です。

市では、快適に暮らせる安心・安全のまちをめざして、地震による建築物の倒壊被害を防ぐため、木造住宅の耐震改修を行う方に、改修費用の一部を補助します。

都市計画課では、木造2階建以下で、かつ、500㎡以下の木造住宅の無料簡易耐震診断や木造住宅耐震診断補助制度も行っています。
注：都市計画課で行う無料簡易診断の結果だけでは、改修工事の補助金は交付できませんので専門家による耐震診断を受けてください。

出典：日高市木造住宅耐震改修補助制度パンフレット

日高市木造住宅耐震診断補助制度



平成7年の阪神・淡路大震災で亡くなられた方の直接的な原因の9割は、住宅・建築物の倒壊によるものでした。
市では、快適に暮らせる安心・安全のまちをめざして、地震による建築物の倒壊被害を防ぐため、木造住宅の耐震診断を行う方に、診断費用の一部を補助します。

都市計画課では、木造2階建以下で、かつ、500㎡以下の木造住宅の無料簡易耐震診断を行っています。
※無料簡易耐震診断では、現地調査は行いません。確認申請等の図面をもとに行う診断です。正確に診断を行うためには、現地調査が必要です。

出典：日高市木造住宅耐震診断補助制度パンフレット

埼玉県 × 地域守りの不動産団体

空き家の持ち主応援隊

【埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度】

実家の管理は
結構大変・・・

税金も払わなければ
ならないし・・・

あなたの建物、今後どうしますか？

管理する

売却する

賃貸する

解体する

空き家のこと何でもご相談ください！

★自分だけではどうして
よいのか分からない

★施設に入り自宅のこれ
からが心配 など

このマークが
目印です。

空き家の
持ち主応援隊
今すぐご相談を！

●空き家に対応できる近くの不動産事業者をウェブで簡単検索

(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 電話 048-811-1840

(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部 電話 048-866-5225

埼玉県空き家対策連絡会議 (事務局: 埼玉県都市整備部建築安全課)

出典：埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会

建物所有者・管理者のみなさまへ

お持ちの建物

適切に管理していますか？

強風などで
屋根や外壁が
飛ばされる

ハチの巣が
作られる

動物の
すみかになる

放火や
不審者の侵入

隣地や道路への
草木の倒壊

雑草が
生い茂る

適切に管理
していないと
こんなリスクが！

建物は管理しないと傷みます。
所有者・管理者の不適切な管理により他人に損害を与えたときは、
所有者・管理者が責任を問われる場合があります。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、
問題が発生する前に適切な管理を行いましょう。

埼玉県空き家対策連絡会議 (事務局: 埼玉県 都市整備部 建築安全課)

ご注意！

著しく管理が不適切な空き家は
市町村から指導等される場合があります

空き家の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法
(特措法)」により、所有者等の責務とされています。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、特措法に
基づき特定空家等に認定され、市町村から助言・指導、勧告、命令、
代執行の措置が講じられる場合があります。

勧告を受けると固定資産税などの税金が高くなります。

**空き家の「管理」「賃貸」「売却」
などのご相談**

空き家の持ち主応援隊

相談できるお近くの
不動産業者が見つかります

(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会
☎ 048-811-1840

(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部
☎ 048-866-5225

「相続」関係のご相談

埼玉司法書士会(総合相談センター)

相続相談 (予約制、無料)
☎ 048-838-7472

埼玉県行政書士会

相続相談 (要予約)
☎ 048-833-0900

埼玉弁護士会

相続相談 (予約制、有料)
☎ 048-710-5666

住宅、空き家に関する全般的なご相談

埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」
☎ 048-658-3017

(公財) 日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部
☎ 048-615-3838

その他、空き家でお困りの方は

各市町村空き家担当へ

出典：埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議チラシ