

住まいの終活 ガイドブック



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**
していませんか？



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ります。

空き家、適切に管理していますか？

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、会津若松市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



akisol

空き家のお悩み 解決しませんか？

活用予定のない空き家について、この機会に考えてみましょう

こんなお悩みを抱えている方は今すぐ無料相談へ！

相続 登記が済んでいない

使う予定がなく**解体**したい

遠方に住んでいて**管理**が大変

手放す前に**遺品整理**が必要

売れない 空き家を手放したい

何をしたらいいかわからない

空き家アドバイザーが解決に向けてサポートします



空き家のお悩みを解決する総合サービス

無料
相談



0120-772-135

相談窓口：株式会社ジチタイアド akisolカスタマーサポート

受付時間：平日9時～18時 <https://akisol.jp>

運営会社

会社名：株式会社ジチタイアド 所在地：福岡県福岡市中央区薬院1-14-5
株式会社ジチタイアドは株式会社ホープのグループ会社です。



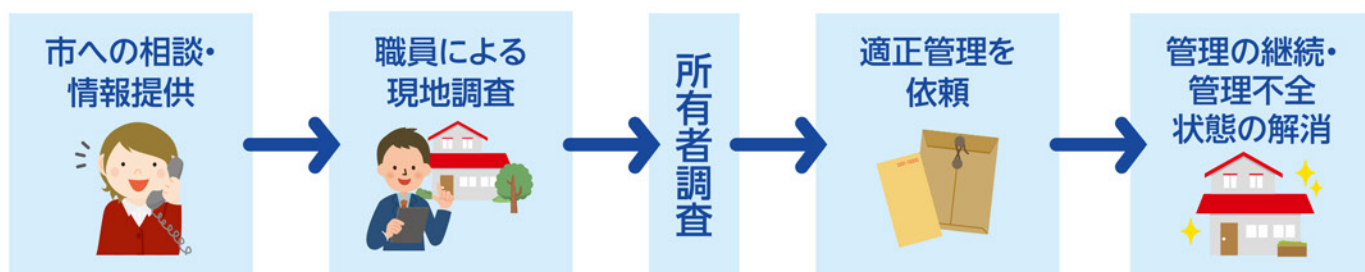
1 市内の空き家件数

会津若松市が行った空き家実態調査により、市内に約1,500～1,600棟の空き家があることがわかりました。その多くは所有者や相続人などにより管理されていますが、うち1割ほどは適切に管理されず、周囲に悪影響を及ぼしている状態となっております。

2 空き家の相談内容

適切に管理されていない空き家について、近隣の方などから市へ相談が寄せられています。

1 相談の流れ



2 よく寄せられる相談

 家屋・工作物の老朽化 ● 屋根や壁が崩れそう ● 穴が開いており、動物が棲みついている ● 庭木が伸びてブロック塀を圧迫し、崩れそうになっている	 樹木・雑草の繁茂 ● 枝が道路にはみ出し、通行の妨げになっている ● 枝が敷地を越境し、落ち葉の処理に困っている ● 雑草が繁茂し、害虫が発生している	 防犯・防災上の不安 ● 放火されて、我が家に延焼しないか不安 ● 不審者が出入りしているのではないかと不安
---	--	--

3 空き家の補助金について

会津若松市では、老朽化した空家等を解体する際や、会津地域外からの移住・地域活性化の取組みのために空家等を改修する際に補助金を支給します。

※詳細は下記、会津若松市危機管理課ホームページをご覧ください。

<https://www.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp/docs/2020031600022/>



「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

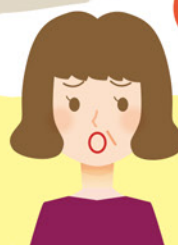


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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歳の女儿(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、女儿が死亡



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





管理しよう！

空き家の適切な管理の方法とは？

- 1 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
- 2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適切に管理する為に、セルフチェック してみましょう

簡易チェック
全9項目



当てはまる項目に
チェックを入れてください。



☐ 屋根

屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）

☐ 軒裏

軒天井の異状
（ハガレ、破損、浮き）

☐ 雨とい

水漏れ、変形、外れ

☐ 土台、基礎

破損、腐朽、ズレ



☐ 家のまわり

塀のヒビ、割れ、傾き
臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
雑草、樹木の繁茂

☐ 外壁

腐朽、ハガレ
破損、浮き

☐ 窓、ドア

ガラス割れ、傾き
開閉の不具合

☐ 家の中

雨漏り、カビ、害虫の大量発生
給水、排水の不具合、臭気

☐ バルコニー、ベランダ、外階段

腐食、破損、傾斜、サビ

チェック個数

個

- ☒ 0 個………引き続き管理をしましょう！
- ☒ 1 個以上……放っておくと、さらに老朽化します！管理の徹底や、補修を行いましょう。
- ☒ 5 個以上……危険です！早急に対処しましょう！

空き家の活用

空き家を活用してみませんか？



空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

売却・賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売上の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。



わが家の終活を考えましょう



家財整理

賃貸

税金

解体

相続

売却



終活

とは、「人生の終わりのための活動」の略で、
人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

ご自身が亡くなってから、または不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理について、ご家族は困ります。住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。

残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、ご自身が元気なうちに使用してもらえ方への売却等の意思表示をしておくことも大切です。全国的に空き家率が上昇しています。少子化により、新たな住宅用地の需要も減っていくと考えられます。



今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。

早めの 対処が**鍵**です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



空き家を**解体**するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



空き家を解体することで

- ☐ 管理する手間がなくなる
 - ☐ 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
 - ☐ 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります)
- などのメリットが考えられます。



でも…

- ☐ 解体費用がかかる
- ☐ 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家(放置すれば特定空家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。



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。
また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。
今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、
解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



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、「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)

登記簿上の所有者が誰かわからない不動産に対して、「相続が開始したこと」「自分が相続人であること」を申し出ることができる制度です。

POINT 1

複数の相続人がいる場合でも、自分が相続人であると申し、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. 手続きはどこですの？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。



マチレット

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。

2024年9月発行

発行:会津若松市 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

福島県の 空き家解体 お任せ下さい！

「地域密着だから親切。安心。」



ご相談
お見積

全無料!! ☎ 024-954-9176

ご近所さんから苦情が来た...

雑草や害虫が心配だな

手続きが面倒だし大変そう...



補助金の対象にはなる？

遠方だけど大丈夫？

見積りだけでも大丈夫？

「H&Sプランニングの空き家解体サービスをご活用下さい」

安心価格×高品質

工事は安全対策・
周辺環境への気配りを
徹底しています。
高品質にこだわりながら
安心価格の工事を実現します。



アスベスト 調査・除去

弊社には石綿に関する
資格者が多数在籍しており、
解体時に必要なアスベストの事前調査から
除去まで一貫して承ることが可能です。



手続き・挨拶周り サポート

各種手続きや、近隣への挨拶も
弊社で代行致します。
空き家が遠方でお困りの際も、
ご安心下さい。



建て替え時の 外構・舗装工事

空き家を建て替えの際には、
新築の外構工事を解体工事と
一貫して行うことができます。
費用の大幅な削減が可能に！



土地活用のご提案

福島県に根差し事業を展開している弊社は、
土地や周辺環境について、
豊富な知識を持っています。
賃貸不動産や駐車場の経営、
太陽光発電の設置など、最も適した
活用法をご提案させていただきます。



資金計画を効率的に

解体工事だけでなく、解体後の土地活用まで
一緒に考えます。
すべての工事費用や不動産収入などを
トータルで考えることで、
資金計画も効率的に進められます。



「安全対策の徹底」

「経験豊富なスタッフ」

「石綿の資格者在籍」

「整地まで丁寧に」

「土地活用まで」



ご相談下さい☆

空き家解体は弊社にお任せください♪

スキャンして
お気軽に
お問い合わせ☆



株式会社

H&Sプランニング

〒963-8833

福島県郡山市香久池1丁目20-27

☎ info@h-splanning.com



空家解体 お任せください！

■産業廃棄物の収集運搬が可能

■木造・RC建造物の解体・改修

■幅広い規模の工事に対応

■アスベスト調査の請負

★アスベスト調査は令和5年10月より義務となりました。
誠実・丁寧な対応を心がけてまいります。



適正価格で
安心見積り！

当協会が窓口になります！まずは下記までお問合せください！

一般社団法人

福島県解体工事業協会

公益社団法人
全国解体工事業団体連合会



協会HP

会津地方支部



0242-39-2151

住所：会津若松市町北町上荒久田字村北80
FAX：0242-39-2152