

空家を放置した
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
空家、面倒だからと
放置
してるわ～

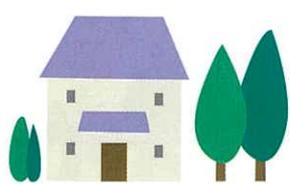
住まいの 終活 ガイドブック

藤沢市

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、空家の活用方法をわかりやすく紹介します！

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よう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。

令和6年4月1日から相続登記が義務化

相続登記 お済みですか？

そもそも相続登記って…？

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。



相続登記をしないと…？

❶ 不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

❷ いざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となるおそれがあります。

❸ 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

**相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！**

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の発生

STEP1 必要書類の収集 申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

① 相続が発生したこと及び相続人を特定するための証明書

- 被相続人(死亡した方)の戸籍謄本 ● 除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

② 相続人全員の住民票の写し

③ 登録免許税(通常は収入印紙で納付)

④ 委任状(代理人が申請する場合)

STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

〔手続きを代理人ひとりに委任することも可能です。〕

※原則として、委任状必須

法務局HPよりダウンロードが可能です！

STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に必要書類と登記申請書を提出し申請します。

完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」(令和6年4月施行)の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。(詳しくはこちらへ→)



管理しよう!

空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!

空家の活用

空家を活用してみませんか?



空家を作らない、また、できるだけ早い時期から空家を使うことで、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。空家期間を短くすることで、賃貸や売買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。

もしもの備えをしましょう

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2040年には高齢者の約7人に1人が認知症を発症するおそれがあると予測しています。認知症などで判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。万が一に備えて、成年後見制度の利用を検討してみましょう。

成年後見制度

法定後見人と任意後見人

後見人には、法定後見人と任意後見人の2種類があります。

後見人の任務は、法定後見の場合は財産管理と身上監護[※]に関する事務のほか、空家の管理も務めになります。

任意後見の場合は任意後見契約に定められた事項が後見人の任務となるため、空家の管理も任意後見人の権限でできるよう契約において設定することが重要になります。

※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為

備えて
大切ね!



所有者に
判断力がなくなった
後に選任される

法定後見人



所有者に
判断能力がある時に
定める

任意後見人

後見人が 空家を売却 できる?

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限られ、自由に売却できるものではありません。特に、法定後見人が居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。



遺言

相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。



遺言による 相続は 拒否できる?

遺言書に相続させると書かれていても、相続人がそれを辞退することは可能です。そのようなことにならないように、予め、相続させたい人と話し、合意しておくことが重要です。遺言書も、判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となることもありますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作っておいた方が無難です。

もしもの時に備えて

民事信託

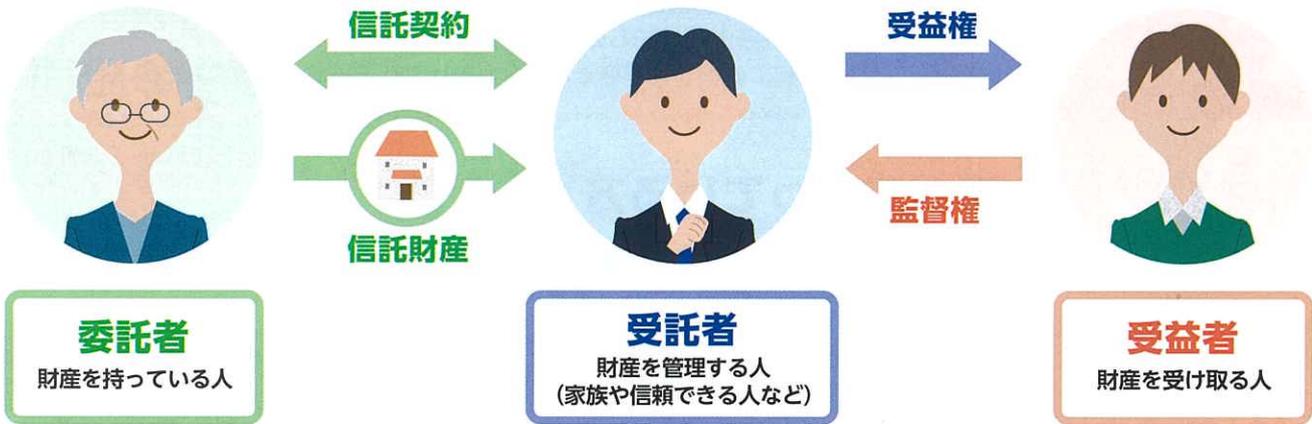


認知症等で判断能力がないとみなされると、不動産の売却等、資産の管理や活用ができなくなってしまいます。「いざというときは家族に任せよう」と考えていると、たとえ家族であっても他人名義の資産は通常、売却・処分ができないため、「空家の発生」の原因になってしまうことがあります。

そのため、本人が元気なうちに、もしものときに備えて資産の管理方法について決めておくことが重要です。民事信託は有効な管理方法の一つです。

信託といえば、投資信託等の営利目的で、信託銀行や信託会社が関与する「商事信託」が一般的に知られています。一方「民事信託」は、営利を目的とせず、資産の管理や活用を家族や親族等の信頼できる人に託す制度です。

民事信託とは



メリット

- 生前から場合によっては、二代先、三代先までの財産管理が可能
- 財産ごとに受託者を選べるなど、遺言や成年後見よりも柔軟な財産管理が可能
- 共有不動産にともなう相続トラブルの回避が可能 等

デメリット

- 受託者が負う責任や義務が多い
 - 身上監護権[※]がない
 - 税務手続きが増える 等
- ※委託者の医療や介護に関する契約等の法律行為を行う権利

民事信託を活用することで、認知症などによる資産凍結や相続トラブルを回避し、「空家の発生」の予防につながる場合があります。

ただ、民事信託はあくまでも財産を管理する手段の一つであり、個人のニーズや資産の状況によっては適切な手段ではない場合もあります。



民事信託の手続きや活用方法等の詳細については、必ず弁護士や司法書士、行政書士等の専門家へご相談ください。

困ったときの相談窓口

様々な問題の解決には
専門家の力も必要です!

◆まずは相談をしたい方

何をしたらよいか
分からないとき

藤沢市住まい暮らし政策課 ☎0466-50-3541

空家に関するお困りの内容に応じた各種相談先をご紹介します。

空家に関する全般的な
相談をしたいとき

神奈川県空き家総合相談窓口(公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会)

☎045-664-6901

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会で開催している
空家を所有する方を対象とした空家相談窓口です。

専門家へ無料相談を
したいとき ※藤沢市民が対象

相談時間:1件30分

藤沢市市民相談情報課 予約・問合せ ☎0466-50-3568

【主な相談内容】不動産・空家相談／登記相談(司法書士)／税務相談(税理士)／
法律相談(弁護士)／暮らしの法律相談(行政書士)

※相談内容により、予約が必要な場合があります。まずはお問合せください。

◆具体的な相談内容が決まっている方

空家の管理に関すること

- 空家の見守りを頼みたい(草取り・郵便物や不法投棄の確認等)
藤沢市シルバー人材センター
☎0466-27-1100
- 樹木の手入れや、伐採、草取りを頼みたい
藤沢市緑化事業協同組合
☎0466-55-1811
- 家の中にある家財を整理し、片付けたい
一般社団法人家財整理相談窓口
☎0120-012-620

空家の手続きに関すること

- 土地や建物の権利関係を知りたい・相続登記をしたい
神奈川県司法書士会
☎045-641-1372
- いざという時に備えて、正式な遺言書を作っておきたい
神奈川県行政書士会 湘南支部
☎0467-51-6901

空家に関わる悩み・相談

- 相続する(した)空家の土地の境界が分からない
神奈川県土地家屋調査士会
☎045-312-1177
- 空家のことで、近隣とのトラブルを抱えて困っている
神奈川県弁護士会
☎045-620-8300

- 空家に関する税金について、相談したい
東京地方税理士会 藤沢支部
☎0466-26-3887

空家の活用に関すること

- 空家を売りたい、買いたい、貸したい、借りたい、
土地や建物の資産価値を知りたい
神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部
☎0466-25-4043
全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部
☎0466-28-1445
- 空家を地域で利用してもらいたい
各地区市民センター
藤沢市住まい暮らし政策課
☎0466-50-3541

空家の解体に関すること

- 老朽化している空家を解体したい、
建て替えたい、修繕したい
一般社団法人藤沢市建設業協会
☎0466-27-3341

空家の解体費用シミュレーター

登録不要で解体費用の相場を
何度でも確認ができます。

こちらの二次元コードからお進みください▶



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:藤沢市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド