



新潟市 空き家ハンドブック

～他人事ではない空き家の話～

適切に管理されていない空き家が全国的な問題になっていますが、

実は、**だれもが空き家の所有者になる可能性がある**んです。

空き家問題を解決するためには、行動が早ければ早いほど簡単でお財布にも優しい。

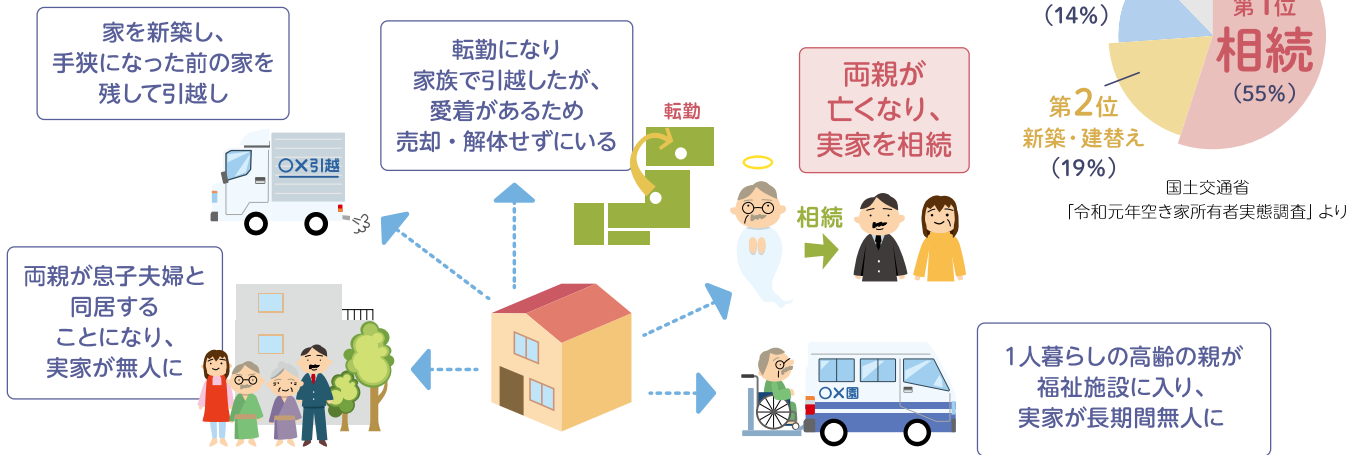
地域やご家族などに迷惑をかけてしまう前に、空き家やご自分の住まいの今後などについて一緒に考えてみませんか？



1 空き家の現状と問題 —空き家を放置していませんか?—

空き家になる理由

様々な理由で、誰もが空き家の所有者（管理者）になる可能性があります。自分や親などの住宅が空き家になるかもしれないことを理解し、放置することがないように、今のうちにできることを把握しておきましょう。



コラム 新潟市の空き家の現状

総務省の「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900万戸と過去最多、空き家率は13.8%と過去最高を更新しています。

新潟市の空き家数は約5万戸、空き家率は13.1%と、全国や新潟県と比較すると低い状況にはありますが、**空き家率は年々増加傾向**にあります。

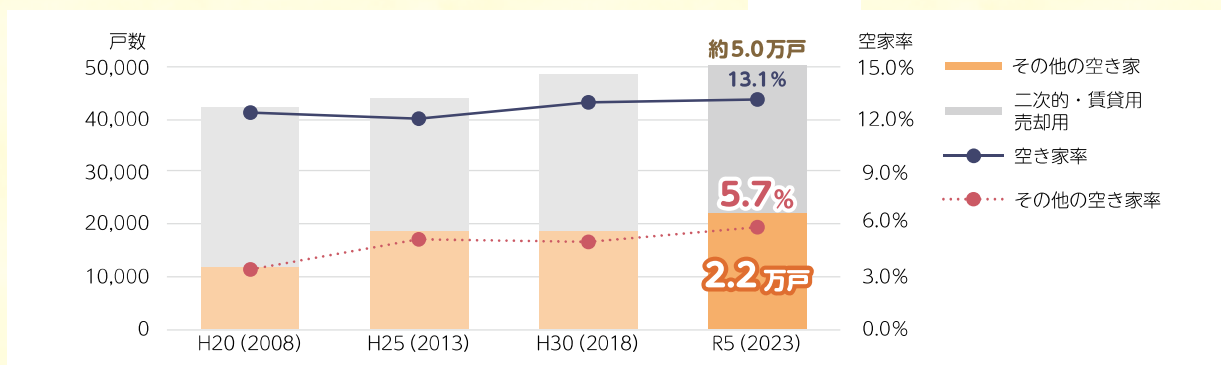
中でも、売却や賃貸などへの利用目的のない空き家（その他の空き家）が増加傾向にあります。

全国、新潟県、新潟市の住宅と空き家の状況（令和5年）

	全国	新潟県	新潟市
住宅総数	約6,505万戸	約101.5万戸	約38.2万戸
空き家数（率）*	約900万戸（13.8%）	約15.5万戸（15.3%）	約5.0万戸（13.1%）
その他の空き家数（率）	約386万戸（5.9%）	約7.8万戸（7.6%）	約2.2万戸（5.7%）

※空き家率：空き家数／住宅総数の割合

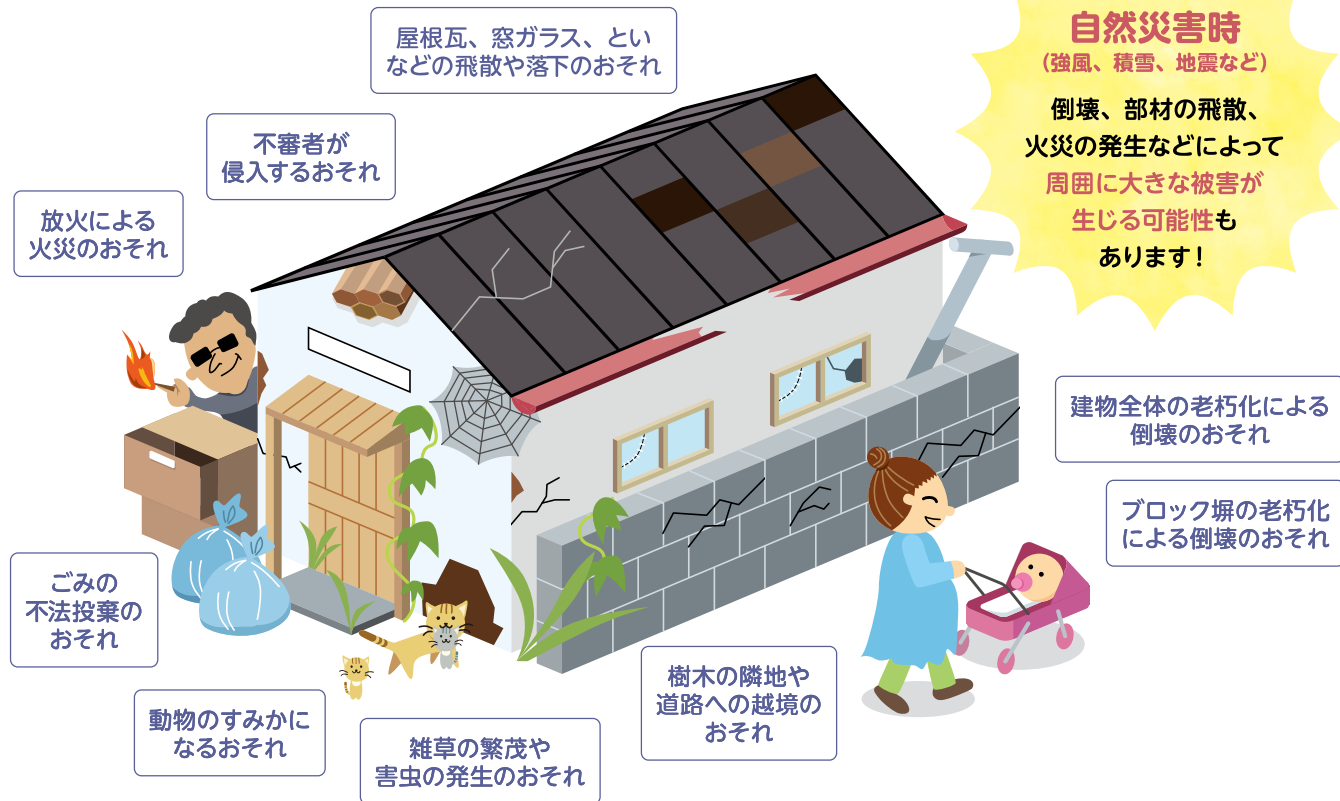
新潟市の空き家数の推移





空き家を放置した場合の問題と責任

空き家を適切に管理せず放置すると、不具合の発生に気づきにくく建物の劣化が早まったり、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生したりするおそれがあります。建物や塀や樹木などが倒壊したり、建物の一部が落下したりして通行人や近隣住民などに被害を及ぼさないように、**空き家の所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。**



コラム

想定事故例と損害額

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下、ブロック塀などの工作物の倒壊などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害を発生させた場合、空き家の所有者は、その責任を定めた民法第 717 条による**損害賠償責任**を負う可能性があります（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則になります）。

空き家から落下した外壁材が当たって小学生が死亡した場合

死亡：小学校6年生の場合



	損害区分	損害額
人身等	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

約5千600万円の損害額

出典：公益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実態と損害額の試算結果」
※上記試算は、各種基準や実態調査に基づき、同センターが独自に試算

2 管理不全な空き家にしないために

空き家の管理の方法

空き家を適切に管理しないことによって、ご近所や地域の大きな問題に発展させないためにも、**定期的に建物や塀などを点検し、メンテナンスを行うことで、適切な状態を維持することが大切です。**

また、地元自治会や町内会、近隣の方などに連絡先を事前に伝えておき、何か問題が発生した場合に対応できるようにしておくこと、地域の安心にもつながります。

自分でできる管理方法

●家の外でやること

- 敷地内の整理整頓：
落ち葉やごみの清掃など
- 庭木剪定、草取り：
越境しそうな庭木の剪定や繁茂している雑草の草取りなど
- 郵便物等の管理：
ポストに投函された郵便物やチラシの整理など

●家の中でやること

- 通風、換気：
全ての窓やふすまを開けて風を通す、換気扇の運転
- 通水、排水：
全ての蛇口を開栓し水を流す
- 掃除：
室内の簡単な清掃を行う

POINT

自分で空き家を管理することが難しい場合は、空き家の見回りや管理代行などのサービスを民間業者に依頼することも検討してみましょう。

✓ 空き家の点検セルフチェックシート

屋根

- ・屋根材の異常（ズレ、割れ、ハガレなど）
- ・アンテナの異常（傾き、倒れ、垂下りなど）

軒裏

- ・シミ、ハガレ、浮きなど

窓、ドア

- ・ガラスの割れ、施錠、開閉の不具合など

雨とい

- ・水漏れ、外れ、割れ、落下など

バルコニー、ベランダ

- ・床材、手すりの異常（腐朽、たわみ、サビ、ぐらつきなど）

外壁

- ・穴、浮き、ハガレ、ヒビ、落書きなど

土台・基礎

- ・ヒビ、割れ、腐朽など

家のまわり

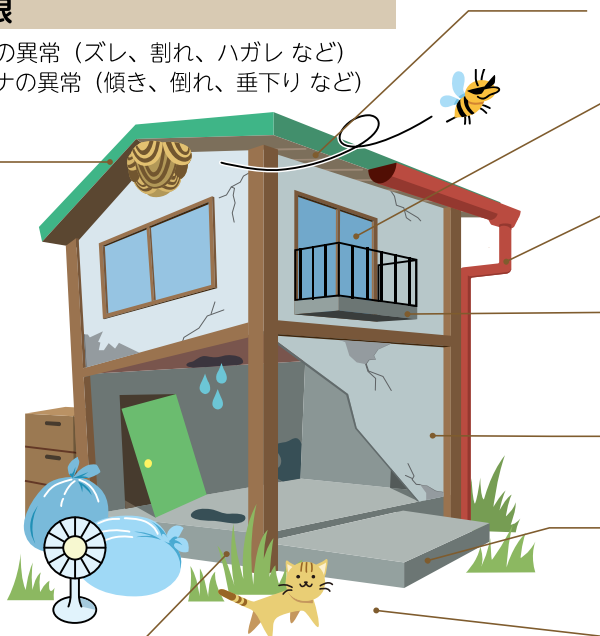
- ・塀（傾き、割れ、ヒビなど）
- ・雑草、樹木の繁茂
- ・害虫などの発生（ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリ、ハクビシンなど）
- ・ゴミなどの不法投棄

柱・屋外階段

- ・腐朽、傾き、鉄骨のサビなど

家のなか

- ・床、壁、天井：ハガレ、浮き、シミ、カビ、傾きなど
- ・ドア、障子：開閉の不具合
- ・水回り：赤水、詰まり、臭い、水漏れなど





住まいの引継ぎ方を考えましょう

住まいが空き家になって放置される理由は様々です。多数の相続人がいたり、複雑な権利関係があったりすると、空き家の管理や処分について相続人同士で意思決定できなかつたり、管理者意識が薄れてしまつたりすることもひとつの要因です。**空き家の管理不全が原因で問題が発生した場合、全ての相続人にその責任が及びます。**空き家を相続した最初の世代で問題が解決できない場合、その先の世代に問題を先送りすることになり、さらに解決が難しくなります。

空き家になってしまふ前に、住まいの引継ぎ方や、誰が管理するかなどを考えておくことが大切です。遺言書を作成したり、国や自治体で作成している住まいに関する「エンディングノート」を活用したりするなど、住まいの終活について考えてみるのも良いでしょう。

空き家になる前に今からできること

空き家の問題解決は、**早めに考え早めに行動することで時間も費用も抑えられます。**以下のポイントを押さえて、早いうちから備えておきましょう。

巻末の相談窓口一覧から
専門家や窓口に相談を！

ポイント1

不動産の登記を確認しておく

相続登記がなされず、亡くなった方の名義のまま新たな相続が発生すると、相続人がさらに増えてしまい、手続きに多くの時間や費用がかかってしまうおそれがあります。**土地・建物の登記が現在の所有者になっているかを確認し、必要な登記手続きを行うとともに、将来発生する権利関係を確認しておきましょう。**

■土地・建物の名義を調べる

…お近くの法務局へ

■自分が所有している全ての土地・建物を調べる

…市の固定資産税担当課へ

ポイント2 専門家に相談する

相続に関しては、相続人同士の権利関係の解決や、名義変更手続きなどが必要になります。



また、所有者が健在なうちに**遺言書**を作成することで、だれに不動産を引き継いでもらいたいかを意思表示することができます。有効な遺言書とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがあります。それぞれの悩みに応じて、専門家に相談しましょう。

ポイント3 相続登記をする

相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するのか話し合い（遺産分割協議）、相続内容が確定したら**必ず相続登記をしましょう。**

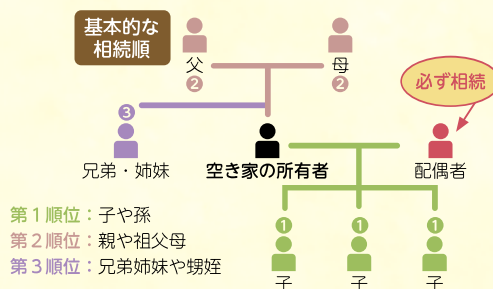


⚠️ **2024年4月1日より、相続登記が義務化されました。**

コラム

知っていますか？相続の話

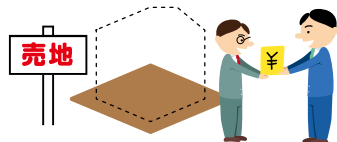
相続の際には、遺言書の内容や遺産分割協議の内容の順に優先され、いずれもない場合は「法定相続」となり、上位の順位の相続人がいない場合は右の図のような順番で相続されるのが基本です。



3 空き家を所有することになったら

活用の方法と相談先

住まいは人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。できるだけ早く使用することで老朽化を防ぎ、有効に活用することができます。所有者ご自身で空き家を使用する予定がない場合は、解体、売却、賃貸などについて不動産や建築などの専門家に相談しながら考えていきましょう。



① 売る (土地、建物を売る／解体して土地を売る)

住まいを売却するには、不動産事業者や解体などの専門家に相談しながら進めていきましょう。

空き家を相続した方が一定の要件を満たしたうえで空き家やその敷地を譲渡した場合に、譲渡所得から最大3,000万円特別控除できる特例措置*もあります。

※期間限定の措置のため、利用される際はご確認ください。



制度の詳細はこちら
(国交省 HP)



② 貸す (建物だけを貸す／解体して土地を貸す)

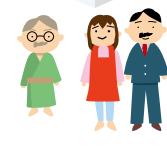
住まいを貸し出す際には、不動産事業者などの専門家に相談しながら進めていきましょう。

貸し出しにあたりリフォームが必要になる場合は、建築の専門家にも力を借りると良いでしょう。



③ 所有し続ける (親族などが使う)

将来親族などが使うため当面そのままにしておく場合でも、定期的なメンテナンスが必要です。p.3 のセルフチェックシートを参考に適切な管理をしていきましょう。



なお、所有し続けるには固定資産税、火災保険料、水道光熱費、庭木剪定費などの維持管理費や修繕費などが必要になりますので事前によく考えましょう。

建物の解体について

一般的な木造2階建ての戸建住宅を解体するには、200万円程度かかると言われていますが、構造や規模、立地等により異なります。手続きのおおまかな流れは以下のとおりです。詳しくは専門家へご相談ください。



**家財の整理は
お早めに!**

住まいの解体や売却をする前には、家財などの整理や処分が必要になります。残置物を処分するには多くの時間を要したり、処分費用が高額になったりすることもあります。解体や売却などの手続きをスムーズに進めるためにも、早いうちから準備しておくことが大切です。

空き家の活用事例

空き家は、様々な形で有効に活用されれば地域にとっても貴重な資源となります。

市では、空き家の活用を支援する事業を実施しています。



参考

空き家を改修して「地域の茶の間」として活用した事例

地域の茶の間 (西区 居場所カフェはんぞう)



管理不全な空き家への対応について 新潟市の取り組み

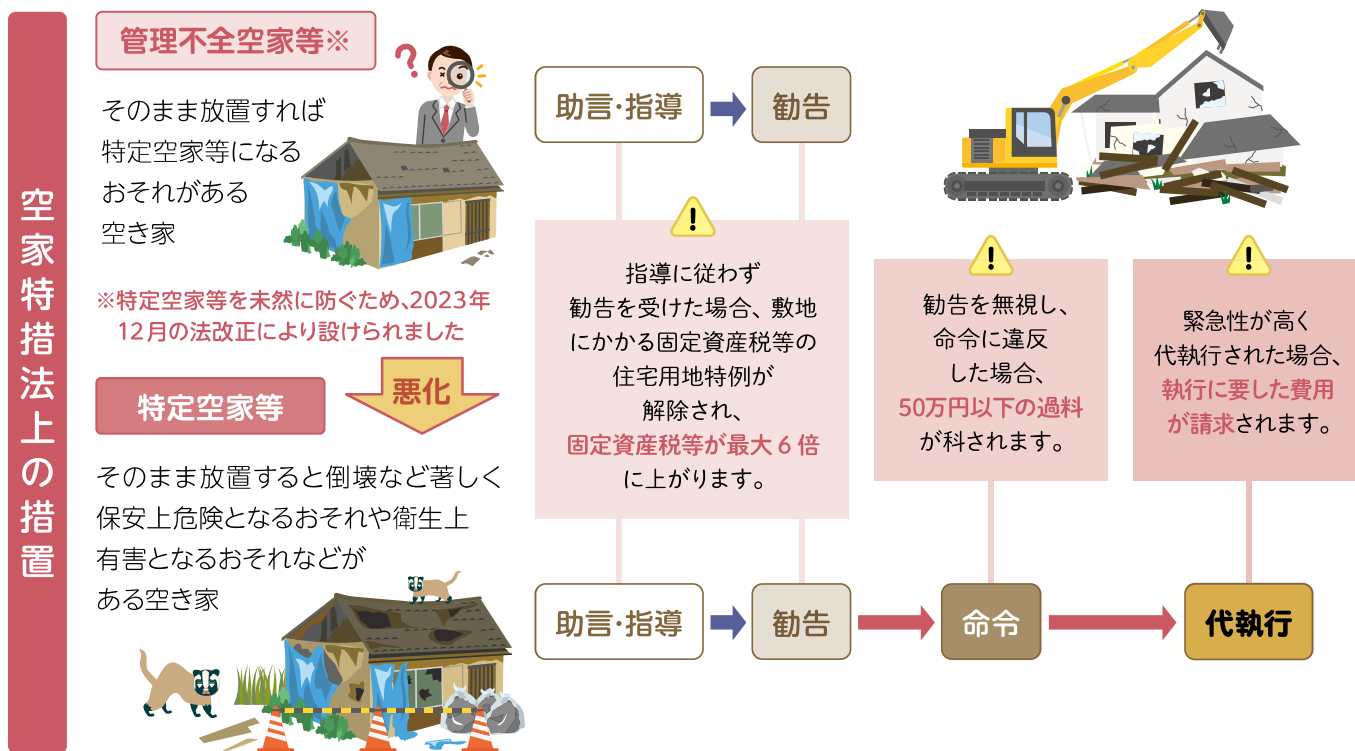
平成 27 年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)」では、「所有者等の責務」として、所有者や管理者が空き家の適切な管理に努めることが定められています。**空き家は個人の財産であり、原則、空き家の改善は所有者や管理者にしかできません。**行政は所有者を調べ、情報提供や助言・指導などを行っています。

新潟市では、空き家に関する連携協定を締結している各関係団体と連携・相談しながら解決を図っていきます。



所有者等へ情報提供や助言をしても改善が見込まれない場合は、空家特措法に基づき、空き家の所有者だけでなく土地の所有者に対しても、行政が、「助言・指導」、「勧告*」、「命令」等の措置を行う場合があります。

※土地所有者は勧告まで



コラム

隣の敷地から越境してきた枝は勝手に切ってもいいの？

隣の家から木の根が越境してきた時は、木の所有者の同意なしで切り取ることができ、枝が越境してきた時は、所有者にその枝を切り取らせることができます(民法第233条)。ただし以下の場合は、所有者の同意なしに隣地側で切り取ることができます。

- ①所有者に枝を切り取るよう催告したにもかかわらず、相当の期間内に対処しないとき。
- ②所有者や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。

枝の越境は隣地の所有権侵害にあたり、実際に損害を与えた場合は損害賠償請求の訴訟に発展する場合があります。



空き家に関する相談窓口一覧

新潟市では、連携協定を締結している各団体と連携しながら空き家対策に取り組んでいます。

不動産の売買、賃貸

- 公益社団法人 新潟県宅建物取引業協会
tel **025-247-1177** (要予約)
(平日9:00~17:00、無料相談:毎月第2、4木曜日)
- 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部
tel **025-385-7719** (要予約)
(平日9:00~17:00)

土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量

- 新潟県土地家屋調査士会
tel **025-378-5005** (要予約)
(平日8:30~17:00)

管 理 (庭木の剪定、除草、見回り、掃除など)

- 公益社団法人 新潟市シルバー人材センター
tel **025-241-3541**
(平日8:30~17:15)

建物の改修

- 新潟地域住宅相談協議会
tel **025-266-6650** (要予約)
(平日8:30~17:00、相談日:毎月第3火曜日) ※見積りは立会が必要

相続など、権利義務関係書類の作成

- 新潟県行政書士会
tel **025-255-5225** (要予約)
(無料相談、平日9:00~17:00)
- 新潟市役所行政書士相談 ※新潟市民が対象
▶広聴相談課 市民相談室
tel **025-226-1025** (要予約)
(30分無料相談、平日8:30~17:30)

利活用に関する相談

- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部
tel **025-245-6771**
(10:00~19:00、木曜定休)
- 公益社団法人 新潟県建築士会
tel **025-378-5666**
(平日9:00~17:00)
- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会
tel **025-265-4748**
(平日9:00~17:00)

庭木の管理 (剪定、伐採など)

- 一般社団法人 新潟市造園建設業協会
tel **025-282-4456**
(業者の紹介、平日8:30~17:00)

建物の解体

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会
tel **025-245-7673**
(業者の紹介・現地調査・見積・施工、平日9:00~17:00)

登記、成年後見、相続など

- 新潟県司法書士会 (司法書士総合相談センター)
▶電話無料相談
tel **025-240-7867**
(相談時間:平日10:00~12:00、13:00~16:00)
▶面談無料相談
tel **025-244-5121** (要予約)
(平日9:00~17:00)、面談時間:毎週水曜13:30~16:00)
- 新潟市役所司法書士相談 ※新潟市民が対象
▶広聴相談課 市民相談室
tel **025-226-1025** (要予約)
(30分無料相談)

固定資産税・都市計画税

- 新潟市資産税課
tel **025-226-2266**
(平日8:30~17:30)

譲渡所得の3,000万円特別控除

- 新潟市住環境政策課
tel **025-226-2813**
(平日8:30~17:30)

法律上の問題、責務 (権利関係の整理)

- 新潟県弁護士会
tel **025-222-5533** (要予約)
(平日9:00~17:00)
- 法テラス新潟 (日本司法支援センター)
tel **050-3383-5420** (要予約)
(30分無料相談、平日9:00~17:00)
- 新潟市役所弁護士相談 (要予約) ※新潟市民が対象
(30分無料相談、平日8:30~17:30)
▶広聴相談課 市民相談室
tel **025-226-1025**
▶北区 区民生活課
tel **025-387-1295**
▶東区 区民生活課
tel **025-250-2235**
▶江南区 区民生活課
tel **025-382-4203**
▶秋葉区 区民生活課
tel **0250-25-5674**
▶南区 区民生活課
tel **025-372-6105**
▶西区 区民生活課
tel **025-264-7211**
▶西蒲区 区民生活課
tel **0256-72-8317**