

2024年  
保存版

# 坂井市 空き家の手引き

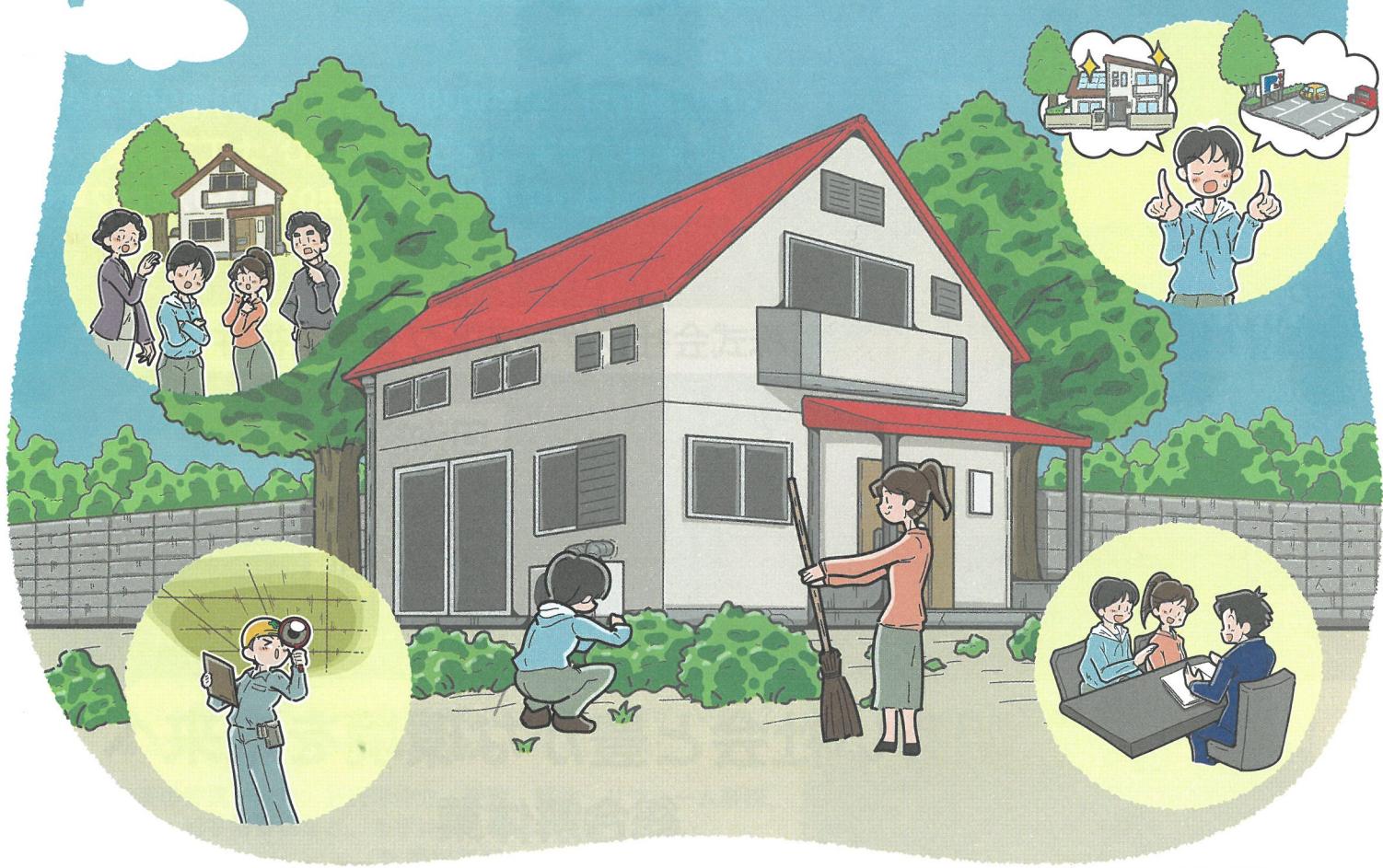
空き家を適切に管理して

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～」

株式会社サイネックス

# 01 「空き家」を放置していませんか？

## 空き家とは

▶ 継続して居住や使用のない住居やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと

### 空き家放置のリスク

坂井市では、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」等を契機に、「坂井市空家等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



空き家を放置し続けると…

### 特定空家等に認定

- 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- その他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である状態



周囲の状況で認定される場合も

### 助言または指導

#### 勧告

指導に従わず勧告を受けると、**固定資産税の住宅用地特例から除外され固定資産税が最大6倍**になります。

#### 命令

勧告を無視した場合、改善命令が出され、従わなければ**50万円以下の過料**が科せられます。

#### 代執行・緊急代執行

費用は所有者の負担

生命に関わるような緊急性の高い場合には命令等の手続きを経ずに**緊急代執行**を行う場合もあります。

▶ 管理不全空家等は固定資産税の特例が適用除外になる場合があります



## 満足する物件が、必ず見つかる。

春江宅建は、お客様の小さなご要望も親身になって対応します。



春江宅建

坂井市春江町江留上新町52  
TEL:0776-51-8622  
FAX:0776-51-8621

【免許番号】  
福井県知事免許第 1152 号  
【保証協会】  
福井県宅地建物取引業協会会員

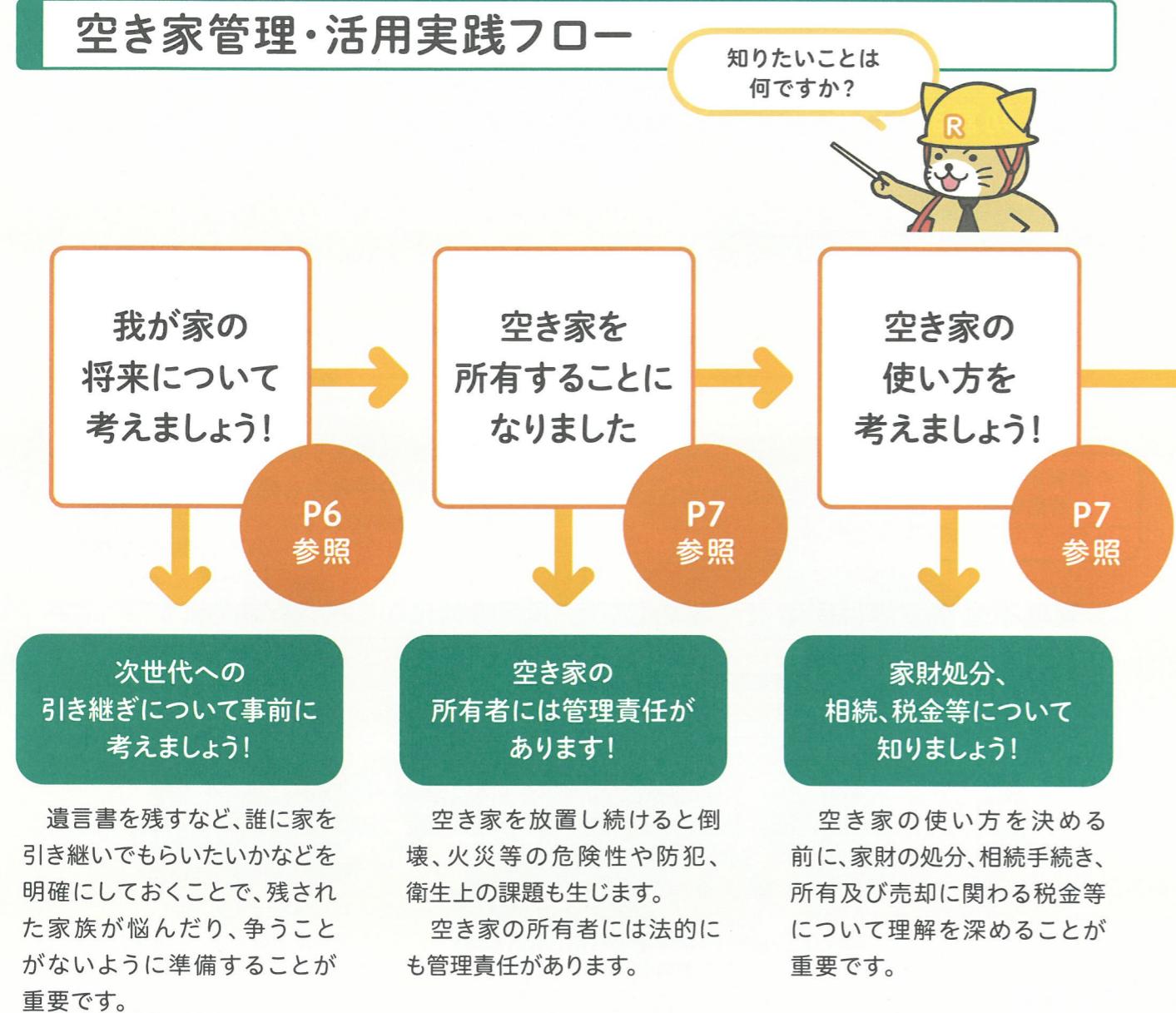


HPはこちら



## 02 空き家について考えてみましょう!

### 空き家管理・活用実践フロー



知りたいことは何ですか？



適切な管理！

当面はそのままにする場合でも、いざなは活用する（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。



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。



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、取り壊しもご検討ください。



（広告）

**不動産のふくいまる**

不動産のふくいまる

宅地建物取引士  
宅地建物取引業免許 福井県知事(1)第1724号

ふくいまる 株式会社

〒910-0246 坂井市丸岡町西瓜屋3-14-1

TEL/FAX:0776-66-1223

HPはこちら



**建物解体**



福井県公安委員会許可 第521010010017号 古物商  
福井県許可 01801216658 産業廃棄物収集運搬業  
福井県知事許可(般-3)第11527号 一般建設業許可  
福井県公安委員会許可 福第374号 金属くず商

**MS 工業株式会社**

〒910-0806 福井県福井市高木町55-9-1 高山ビル2F

**TEL 0776-89-1408** FAX.0776-89-1409

お見積  
無料  
建物解体工事以外にも遺品整理・廃棄物処分・外構工事・解体整地後の砂利敷きやコンクリート土間仕上げなどあらゆる工事に対応いたします。

## 03 我が家の将来を考えよう

どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

### ▶ 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ができなくなります。  
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、遺産分割協議は相続人全員の同意が無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。



### ▶ 困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知識が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

#### 空き家に関する相談窓口

市内の空き家の売買、相続や利活用などに対応する相談窓口を市とアーバンデザインセンター坂井内に開設しています。  
「空き家を持っているがどうしたら良いのか分からない」「利活用できる空き家を探している」など空き家の管理・活用で悩んでいる人達の相談を受け付け、専門家や事業者へつなぐなどの支援を行います。空き家の所有者や利活用希望者など、空き家コーディネーターが丁寧にサポートしますので、お気軽にご相談ください。

空き家に関する  
相談への対応

・空家対策室 TEL.0776-50-3036  
・アーバンデザインセンター坂井  
住所 福井県坂井市三国町南本町三丁目6-51 TEL.0776-50-3300



## 04 空き家を所有することになったら

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)を行いましょう。  
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う。

### 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。

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まとめて請求可能!

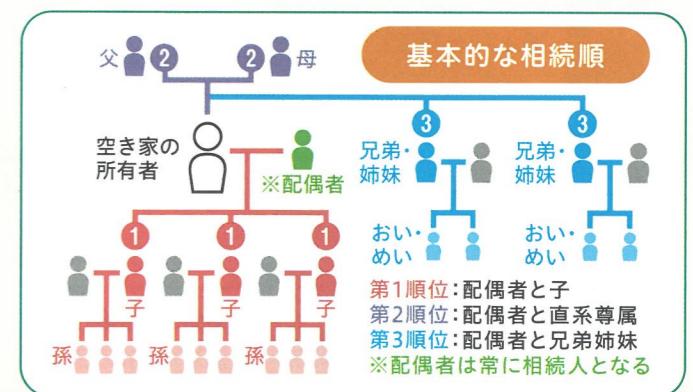
▶ オンラインでの申請も可能です

### ▶ 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、下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。

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。



詳細は  
こちら

（広告）

## 北岡司法書士 合同事務所 北川行政書士

司法書士 北岡 治三  
行政書士 北川 貞二

〒910-0231 坂井市丸岡町霞町1-40-1  
TEL (0776)60-2224  
FAX (0776)60-2231

## 中山 司法書士 行政書士 事務所

司法書士 / 行政書士 中山 琴美

お気軽にご相談ください

— 主な業務内容 —

- 不動産の売買・新築・贈与など
- 相続(不動産・預貯金等)・遺言など
- 株式会社の設立・役員変更など
- 成年後見

坂井市春江町千歩寺第35号1番地38(ゆりの里近く)

TEL 0776-97-8972

# 05 空き家を管理する場合には

近隣に迷惑をかけないようにしよう。

## 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



## 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	<input type="checkbox"/> すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 <input type="checkbox"/> 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	<input type="checkbox"/> 各蛇口の通水 <input type="checkbox"/> 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	<input type="checkbox"/> 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	<input type="checkbox"/> ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	<input type="checkbox"/> 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	<input type="checkbox"/> 草取り、越境している枝やツルの剪定 <input type="checkbox"/> 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	<input type="checkbox"/> すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	<input type="checkbox"/> 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	<input type="checkbox"/> 水漏れなどがないか	

（広告）

**空き家、古民家改修実績多数！**  
**リフォームならお任せください**

ずっと側にいる、という安心。

**株式会社 石丸ハウスセンター** ☎0776-82-5533  
坂井市三国町山王4-5-15

## 空き家の傷み具合チェックシート



定期的に  
点検  
しましょう

### 外部まわり

#### 屋根

- ・屋根材の異状  
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

#### 外壁

- ・外壁材の異状  
(汚れ、色あせ、さび、苔、ハガレ、ヒビ)

#### 軒裏

- ・軒天材の異状  
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

#### 擁壁

- ・水抜き穴の詰まりの有無  
・ひび割れの有無  
・目地の開きの有無

#### 雨とい

- ・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

#### 塀

- ・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

#### 窓・出入口ドア

- ・ガラス、建付けの異状  
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、傾き、施錠の不具合)

#### 家まわり

- ・樹木、雑草の繁茂  
・害虫、害獣の発生

#### バルコニー

- ・床材、手すりの異状  
(破れ、虫食い、腐朽、反り、たわみ、さび、ぐらつき)

#### 土台・基礎

- ・基礎、土台の異状  
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、虫食い、蟻道)

### 内部・設備

#### 天井

- ・天井材の異状  
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

#### 壁

- ・壁材の異状  
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

#### 床

- ・床材の異状  
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き)

#### 室内ドア・障子

- ・建付けの異状  
(開閉の不具合、傾き)

#### 設備

- ・給水、排水の不具合  
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)

お家の修繕からライフスタイルに合わせた  
間取りの変更まで



大工さんとつくる家  
**MP建築事務所**

**tel:0776-97-8767**

坂井市丸岡町西里丸岡10-11 2F



# 06 空き家を管理できない場合には

## 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ありますので、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 P6参照



### 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 P6参照



**解体  
産廃**  
•総合解体工事一式 •一般土木工事一式  
**有限会社 ショウケン**  
SHOUKEN

解体工事業 登録番号 福井県知事(登-2)第146号 / 産業廃棄物収集運搬業 許可番号1801215426

吉田郡永平寺町松岡志比堺 9-64  
[本社]福井市花堂北2丁目28-24  
TEL.0776-89-1799 FAX.0776-89-1782

### 売却・賃貸のヒント

#### ● どこ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は…

#### ● 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は…

#### ● 狹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は…

#### ● 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)をしてみては…

#### ● 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は…

#### ● 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は…

#### ● 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は…

※「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んへ分かりやすく提供する仕組みです。

#### ● 空き家バンクを利用してみては?

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人」と「買いたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。

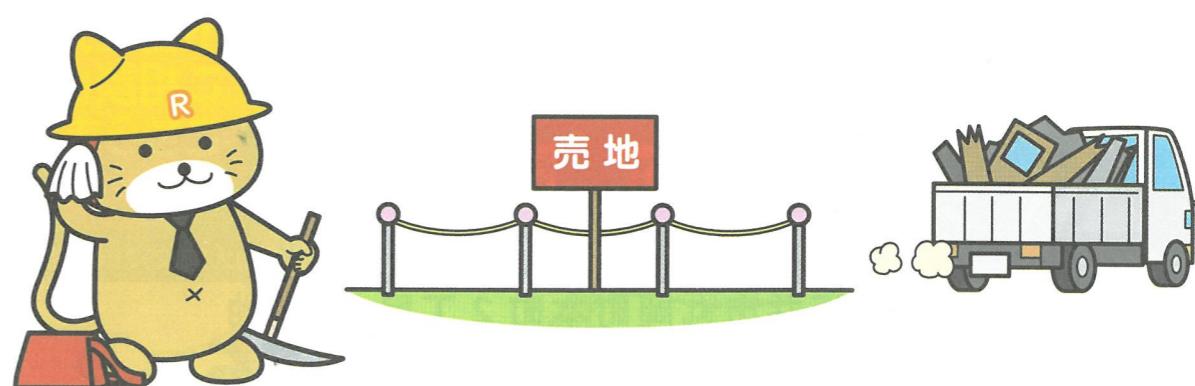
空き家の情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 空家対策室 …… TEL.0776-50-3036



### 相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」が始まりました。これは、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(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



## 07 売却のこと

### メリットは?デメリットは?どう売るの?

#### ➤ 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



専門家と一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



#### ①まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくばらんに相談



#### 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たら契約



#### 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



## 08 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



専門家と一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



#### 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



(広告)

**安心 確実 丁寧**

株式会社 [kyouritufudousan.com](http://kyouritufudousan.com)

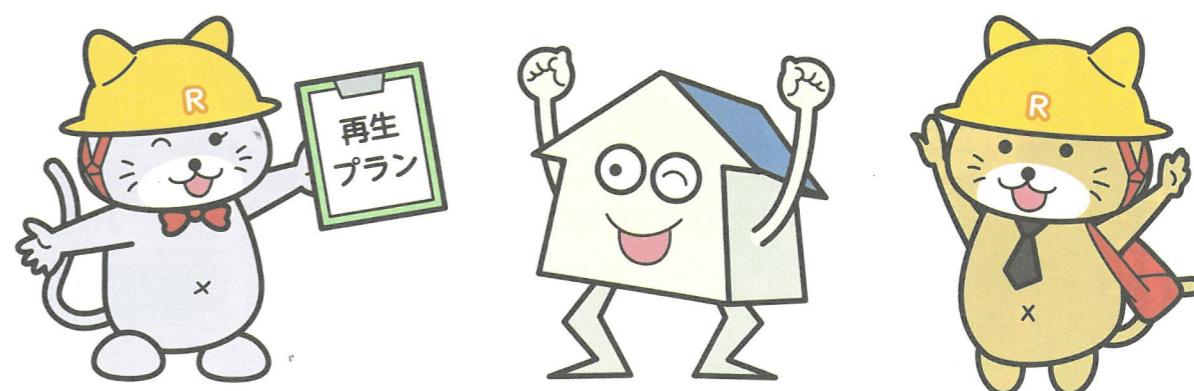
**共立不動産**

■宅地建物取引業登録 福井県知事(10)813号 ■賃貸住宅管理業登録 国土交通大臣(2)2061号

福井県坂井市丸岡町本町2丁目23番地

**TEL 0776-66-3566**

物件の詳細はホームページから 株式会社 共立不動産 検索



## 09 解体のこと

### 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



専門家と一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)



#### 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

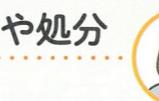
施工計画や近隣対策などを行います



- 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。

#### 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



広告

解体工事



**リサイクルを通じて社会に貢献**

当社リサイクル施設にて、解体廃材・持ち込まれた木くずは **100%リサイクル** 致します。

お持ち込み大歓迎

解体 → チップ → リサイクル

樹木・幹・枝葉・根

木質系

**有限会社 上田チップ工業** 〒910-0132  
福井市河合寄安町209番地  
TEL 0776-56-1909

営業時間 月~土曜日/8:00~17:00 日曜・祝日休業



福井県知事登録第(3)第7910号  
福井県再生事業者登録第2号  
一般廃棄物処理業許可 第19号  
産業廃棄物処理業許可 第13120040152号  
産業廃棄物収集運搬業許可(福井県)第16801040152号  
産業廃棄物収集運搬業許可(福井市)第13110040152号

## 10 空き家や住まいについての補助金

### お問合せ

空き家対策室 〒919-0592 福井県坂井市坂井町下新庄1-1  
TEL 0776-50-3036 E-mail: iju@city.fukui-sakai.lg.jp

住宅補助金一覧  
ホームページ



市では、空き家の購入やリフォーム、老朽化した空き家の解体などを行う方に費用の一部を補助します。対象となる要件や補助額など、詳しくは、市ホームページをご覧いただけます。

※補助の申請は、必ず契約前に行ってください。また、募集期間内でも予算額に達し次第、申請受付終了となります。

対象	補助事業名	補助額	募集期間
中古住宅の購入	多世帯近居の中古住宅取得支援事業	最大75万円	
同居リフォーム	多世帯同居のリフォーム支援事業	最大90万円	
建替え	旧耐震住宅建替え除却支援事業	最大30万円	
坂井市空き家情報バンク登録物件	購入	★最大130万円	5/7~12/20
		最大230万円(安心R住宅取得の場合)	
リフォーム	空家改修支援事業	★最大130万円(居住目的の場合)	
		最大60万円(賃貸目的の場合)	
借りる	空家活用定住促進事業	最大2万円/月(1年間)	~R7/2/28
	空家家財処分支援事業	最大10万円	
診断	空家診断促進事業	最大3万5千円	5/7~12/20
	空家除却支援事業	最大100万円	
危険な状態の空き家の解体	空家適正管理促進事業	最大3万6千円	~12/20

※ ★同士は併用可能です。

広告

EARTH.home

## 耐震・断熱リフォーム専門

スタッフ全員が大工のプロフェッショナル集団です!!

● 建築・大工工事事業 ● 断熱工事  
● 新築 ● 古民家再生 ● 店舗内装工事  
● 耐震リフォーム ● レンタル大工さん

解体工事も行っております!





**株式会社 永尚** 〒919-0404  
坂井市春江町西長田34-18

TEL 0776-63-6156  
FAX 0776-63-6175

【建築業許可】  
福井県知事登録第(1)第11313号  
【第一級建築士事務所】  
福井県知事登録第1-1769号

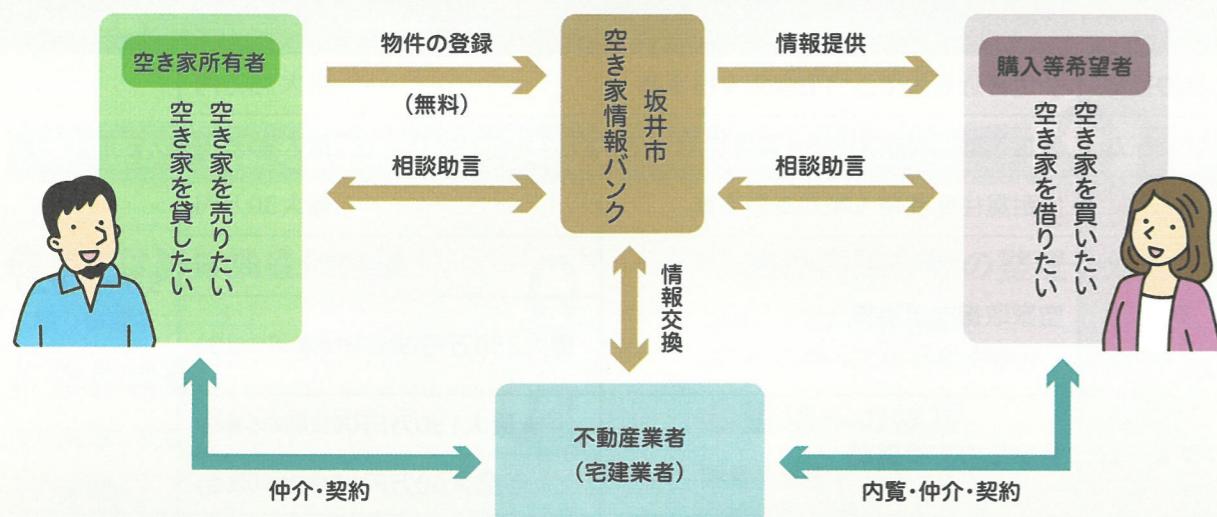
坂井市 空き家の手引き 15

## 11 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？

### 空き家情報バンク制度とは

空き家の売却や賃貸を希望する方から提供された情報を、空き家の購入や賃借を希望する方に提供するための制度です。空き家情報バンクに登録した物件情報は市ホームページ等で掲載し、広く情報発信をします。



#### 登録について

- 登録費用 無料
- ※物件が成約した場合には、担当不動産業者に仲介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

#### 登録するメリットは？

- 購入や改修補助等が受けられます。
- インターネットで全国に発信

#### どのような家が登録できる？

- 所有者が明らかな家
- 住宅として使用していた家
- 大規模な改修が不要な家

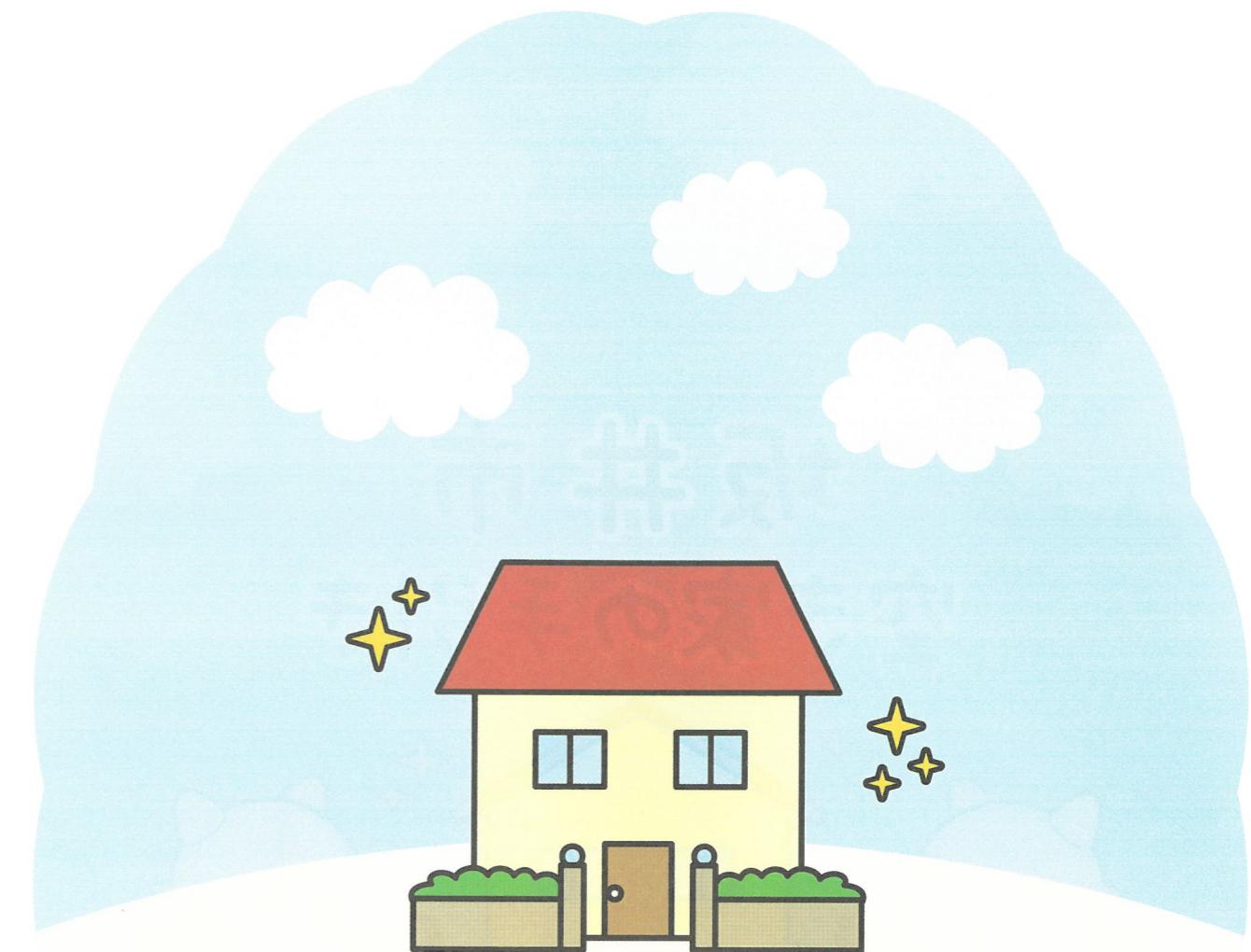
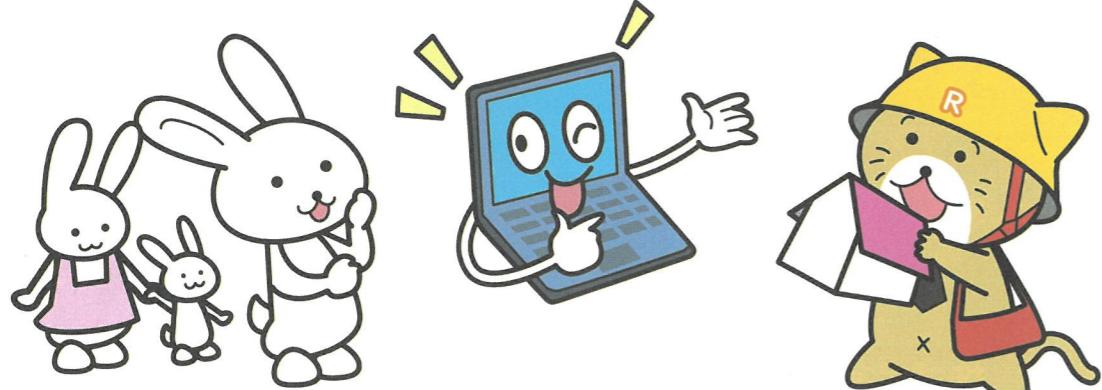
#### お問い合わせ

空家対策室

☎0776-50-3036 FAX 0776-66-2935

✉ iju@city.fukui-sakai.lg.jp

空き家情報バンク  
ホームページ



# 坂井市 空き家の手引き

