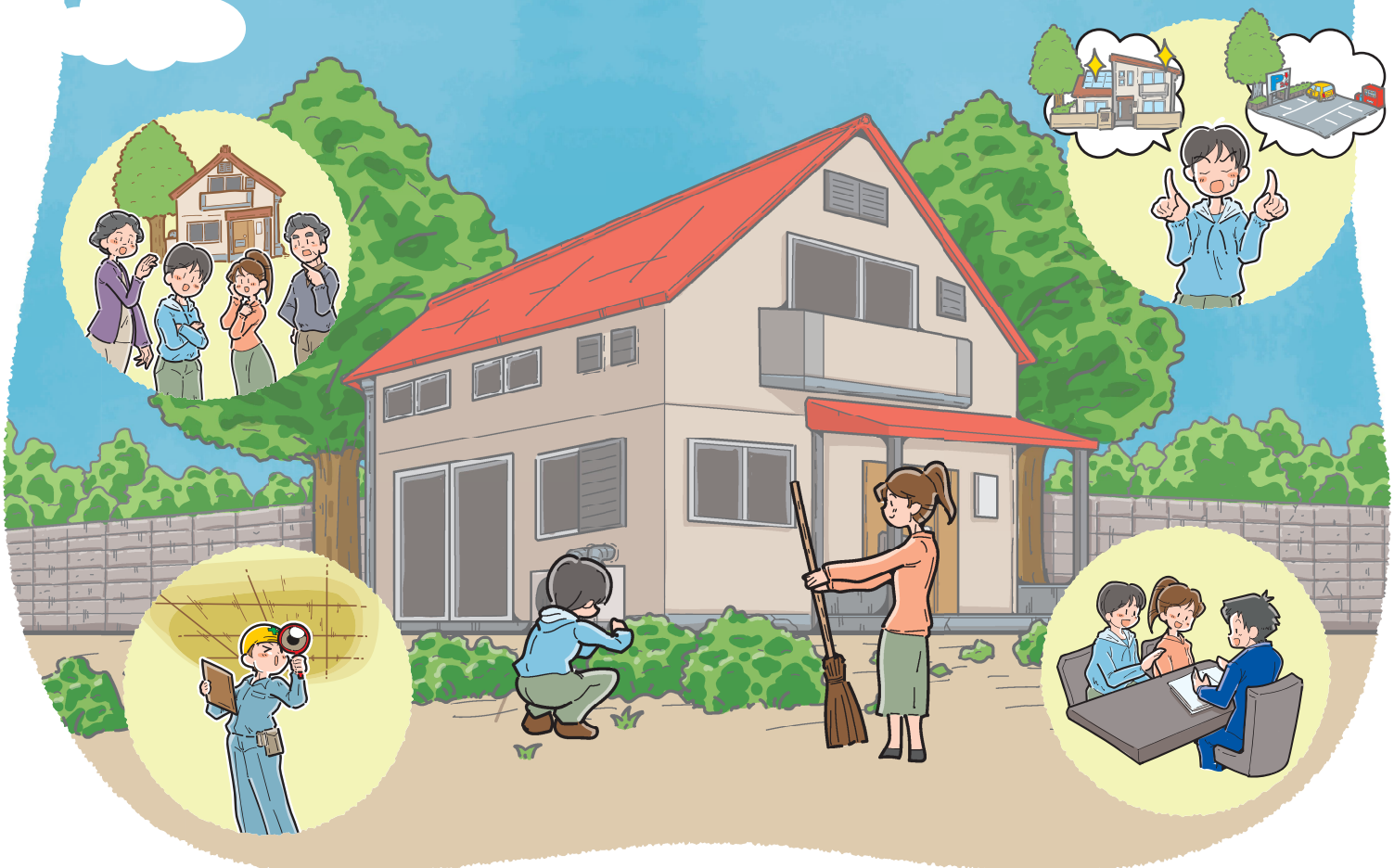
2025年
保存版

湖南市
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「りのにゃ～」

株式会社サイネックス

家財整理・不用品回収の事ならヒロセにお任せ下さい!



施工例



面倒な作業を全てお任せ下さい! あなたの「困った‥」を解決します

まずはお電話ください! 営業時間 月～金 8:00 ～ 17:00

0120-500-850

あなたの笑顔と美しい地球のために

株式会社ヒロセ

〒529-1601 滋賀県蒲生郡日野町松尾960-1
URL = http:// www.hirosecld.co.jp
E-mail = sodai@hirosecld.co.jp
FAX = 0748-52-1843

ゴミ、浄化槽の事ならお任せ下さい

株式会社 日映日野



蒲生郡日野町日田114番地1 TEL(0748)53-3941 FAX(0748)53-1034

もくじ 【 Contents 】



- 「空き家」を放置していませんか？ …… 2
- 空き家について考えてみましょう！ …… 4
- 我が家の将来を考えよう …… 6
- 空き家を所有することになったら …… 8
- 空き家を管理する場合には …… 9
- 空き家を管理できない場合には …… 10
- 売却のこと …… 12
- 賃貸のこと …… 13
- 解体のこと …… 14
- 湖南市の取り組み …… 15
- 空き家管理サポートのご案内 …… 16
- 空き家バンク …… 17

UD FONT 見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。

湖南市 空き家の手引き

令和7年9月発行

無断で複写、転載することはご遠慮ください。

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

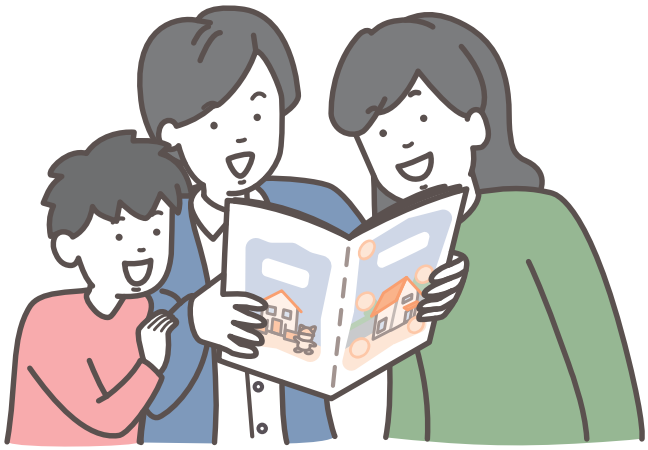
発行／制作

株式会社サイネックス
〒543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町5-3-15
TEL.06-6766-3333（大代表）

広告販売

株式会社サイネックス　京都支店
〒615-0022 京都府京都市右京区西院平町25
TEL.075-315-0085

※掲載している広告は、令和7年8月現在の情報です。



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



湖南市では、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」を契機に、「湖南市空家等対策計画」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。



詳細は右ページ

空き家を放置していると、固定資産税が最大6倍になる!?

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。
また、法改正により勧告対象が拡大しています。



空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認

良い ← 空き家の状態 → 悪い







適切に管理された空き家



管理不全空家に認定

窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態

↓

指 導

↓

勧 告

特定空家に認定

1. 著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 著しく景観を損なっている状態
4. 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

↓

助言または指導

↓

勧 告

↓

命 令

↓

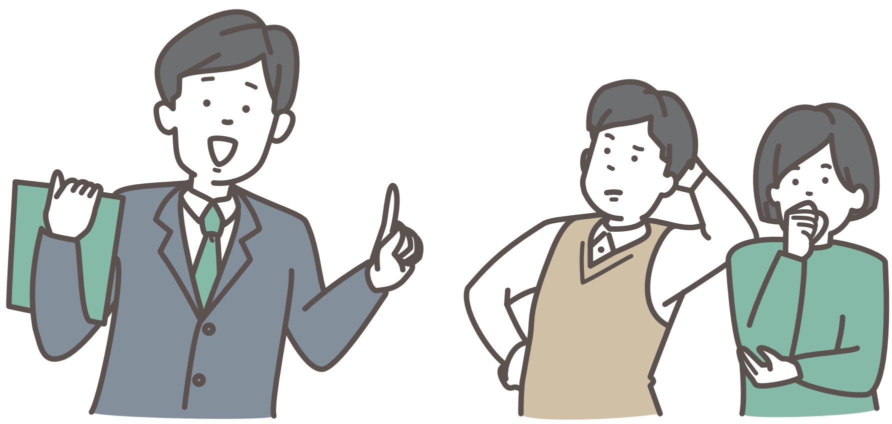
代執行・緊急代執行

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。

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。

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。



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



我が家の将来について考えましょう！ → 空き家を所有することになりました → 空き家の使い方を考えましょう！

P6・7 参照　P8 参照　P8・11 参照

次世代への引き継ぎについて事前に考えましょう！

遺言書を残すなど、誰に家を引き継いでもらいたいかなどを明確にしておくことで、残された家族が悩んだり、争うことがないように準備することが重要です。

空き家の所有者には管理責任があります！

空き家を放置し続けると倒壊、火災等の危険性や防犯、衛生上の課題も生じます。

空き家の所有者には法的にも管理責任があります。

家財処分、相続等について知りましょう！

空き家の使い方を決めるにあたっては家財の処分や相続手続き等の理解を深めることが重要です。また売却や賃貸の可能性がある場合には、事前に相談する不動産や空き家バンクについて調査しましょう。

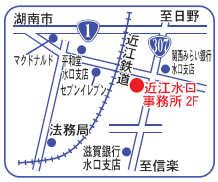
〈広 告〉

不動産の登記
会社の登記／相続
贈与／遺言等



司法書士法人
近江水口事務所

〔所在地〕甲賀市水口町本町３丁目2429−2
水口スクエアビル 2F
お問い合わせ・ご相談はお気軽にどうぞ（初回相談無料）
☎0748-65-0321





当面
そのままに
する

P9
参照

適切な管理を！

当面はそのままにする場合でも、いずれは活用する（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。



貸す
売る

P10~13・17
参照

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。



取り壊す

P14
参照

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。





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、遺産分割協議をすることにより、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、専門的な知見が必要です。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

空き家に関する相談への対応

空き家に関する相談は、「適切な管理」と「利活用」の二つに区分されます。
空き家の利活用については、空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受けられるように関係課と連携しています。
また、管理不十分な空き家の相談は、関係課や協議会、関係団体と連携・相談し対応します。

相談窓口 住宅課 住宅・空家対策係　TEL.0748-71-2349



意思表示をしておこう。



家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。

	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要（3,900円）	必要（財産価格による）
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある		●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：家庭裁判所で遺言書の状態や内容を確認すること

check!

自筆証書遺言書保管制度について（法務省）

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。





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❶ 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❷ 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❸ 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❹ 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。

相続はどうなるの？（法定相続について）

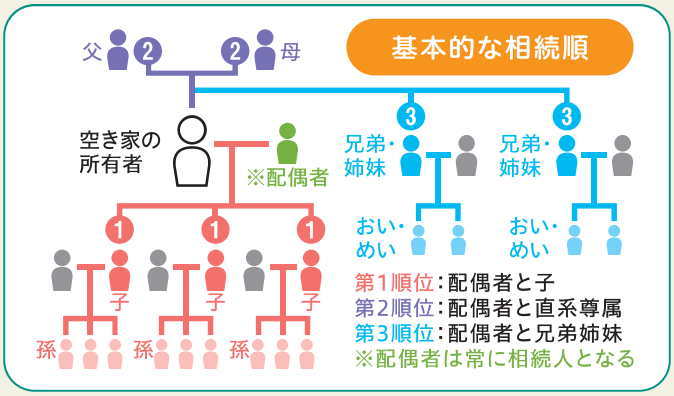
基本的な相続の順番は、下図のようになります（法定相続）。

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、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。

▶ オンラインでの申請も可能です

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。



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！

詳細はこちら

〈広 告〉

JR石部駅スグ 相続登記が義務化されました。（罰則付）過去の相続も対象です。

☑ 相続や遺言について相談したい
☑ 事業承継を希望通りに進めたい
☑ 元気なうちに終活や認知症対策を始めたい
☑ 先代名義のままの不動産がある
☑ 相続で家族に迷惑をかけたくない
☑ 預金の相続をサポートして欲しい

初回相談無料！

HP

高杉司法書士行政書士事務所

YouTube

0748-78-0711 FAX:0748-78-0712
info@takasugim.com
湖南市石部西三丁目7番2号 ビラエスポワール101号（石部駅すぐ）

※営業日、営業時間外でも事前予約により対応可能ですのでご相談ください。不在にしていることがありますのでご来所の際は事前にお電話ください。

出張可能！

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。

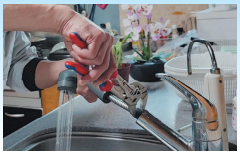
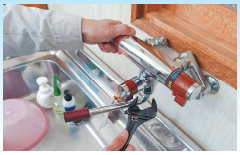
自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気（60分程度）	□ すべての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）の開放 □ 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）	□ 各蛇口の通水 □ 各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）	
	掃除	□ 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	□ 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	□ 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	□ 草取り、越境している枝やツルの剪定 □ 庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	□ 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	□ 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	□ 水漏れなどがないか	

〈広 告〉



空き家の水まわり点検、漏水、詰りなど
住宅設備の機器から配管まで全てに対応
空き家を定期的に訪問し、水まわりの清掃や点検を行うことで、
大切なお家の維持をお手伝いします。

訪問点検料 3,850円(税込)
0120-722-389
湖南市上下水道指定工事店　湖南市中央2丁目73
こちらからも予約できます ホームページ
有限会社 一宮設備
ICHIMIYA

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多いので、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



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…
- **狭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ま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？** 詳しくはP17へ
  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　住宅課 …… TEL.0748-71-2349

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。

〈広 告〉



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

専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



❶ 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



❷ 物件調査
売却予定物件を調査します



❸ 価格査定
物件を査定した価格が提示されます



❹ 媒介契約の締結
売却を依頼します



❺ 広告
販売活動を行います



❻ 売買契約の交渉
購入希望者と契約条件を交渉します



❼ 売買契約の締結
契約条件など合意ができたら契約



❽ 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



〈広 告〉

空き家の売買等のことなら、ぜひご相談ください!!

地域に根ざして50余年の実績が応えます。

株式会社 甲西不動産

買取相談 相続相談 秘密厳守

お気軽にお問い合せください。

お問い合せは (0748)75-1180

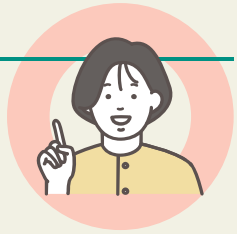
滋賀県知事免許(15)495号

湖南市下田1486番地1

08 賃貸のこと

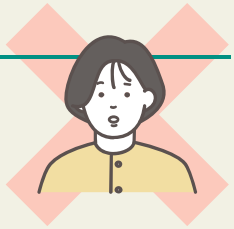
メリットは?デメリットは?どう貸すの?

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

専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



❶まずは不動産業者に相談

物件の調査も行います



❷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❹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

❸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



❹媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



❺賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により入居者と契約



❻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





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

専門家が一緒に考えます(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

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とよいでしょう
(解体業者が代行される場合もあります)

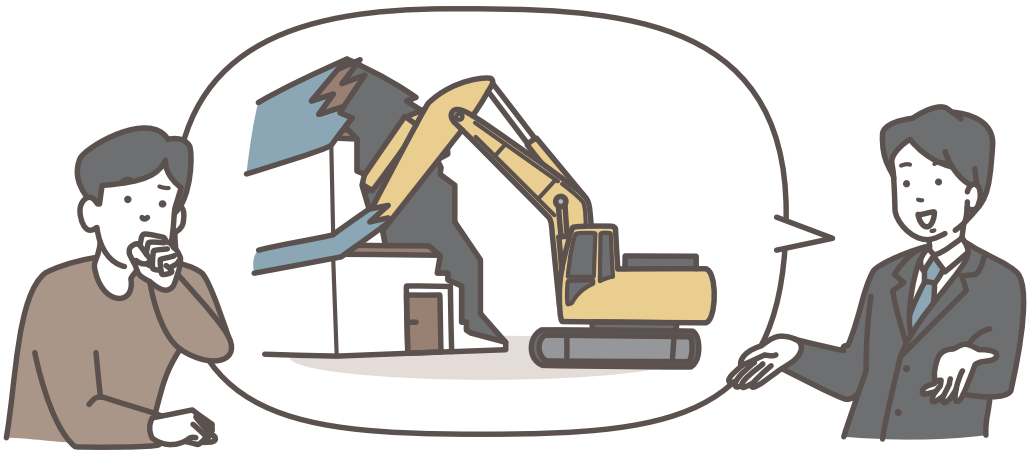
8 解体

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



- 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。



10 湖南市の取り組み

補助事業について（令和7年度現在の補助制度）

●木造住宅耐震診断員派遣事業

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅を所有し、木造住宅耐震診断を希望する方に対し、木造住宅耐震診断員を派遣し、無料の耐震診断を行います。

▼詳しくは

●木造住宅耐震補強案作成事業

耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満の住宅を対象に、無料で耐震改修案の作成と改修の概算費用算出を行います。

▼詳しくは

●木造住宅耐震改修等事業補助金

耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満と判定された木造住宅について、上部構造評点を0.7以上に引き上げる耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

▼詳しくは

補助要件 昭和56年5月31日以前に建築された、個人が所有する木造住宅

補助金額 耐震改修工事・設計・監理費の合計額の4/5（最大115万円）
木造住宅耐震改修事業補助金を受け、かつ、補助対象経費の額が115万円を超える場合、割増事業の追加により最大145万円

※各事業の詳細は、二次元バーコードを読み取って、湖南市ホームページでご確認ください。

お問い合わせ 住宅課
TEL.0748-71-2349　FAX.0748-72-7964
MAIL：juutaku@city.shiga-konan.lg.jp





11 空き家管理サポートのご案内

湖南市シルバー人材センターは、空き家管理サポート業務を湖南市から空き家対策推進事業として委託を受けています

空き家管理事業は、遠方にお住まいの方や長く家を空けられる方に代わり、管理するサービスです。



①屋外点検　1時間程度　2,000円/回～

- 建物の塀、側溝等の確認（破損・植栽の確認等）
- 雑草、草木等の確認（繁茂状態・越境確認）
- 敷地内のゴミ、物品の確認（片づけ処分が必要な場合は別途相談）
- ライフライン（電気・ガスメーター等）状況確認
- 郵便受けの確認（廃棄・転送サービスが必要な場合は別途ご相談）

②屋内点検　1時間程度　3,000円/回～

- 雨漏りの点検
- 壁・床の剥離等の確認
- 室内の換気、通風

セットがオトクです

①・②セット料金

4,000円/回～

※業務の金額には別途事務費15%が必要となります

③オプション　見積り時に積算

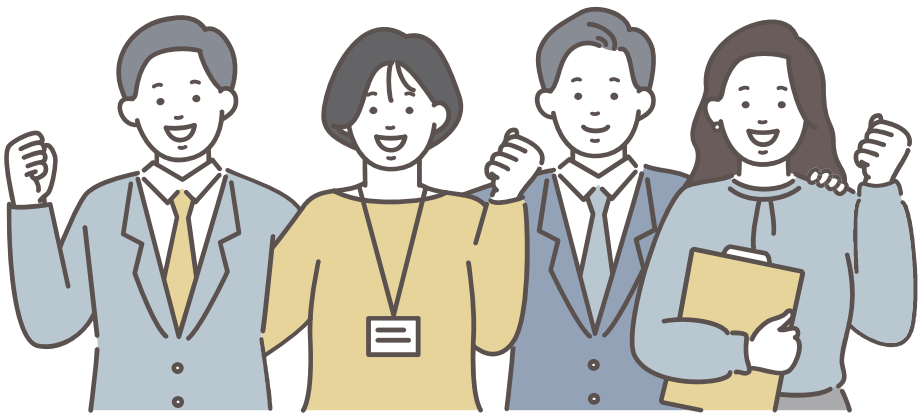
依頼に基づき、可能な管理作業を行います

- 除草作業、剪定作業等
- ゴミ拾い、その他簡易な作業

ご相談 空き家管理の依頼 ▶ 現場確認 お見積り 契約 ▶ 管理業務 実施 ▶ 報告 請求書発行

▼詳しくは

お見積りは無料です。まずは、お気軽にご相談ください。

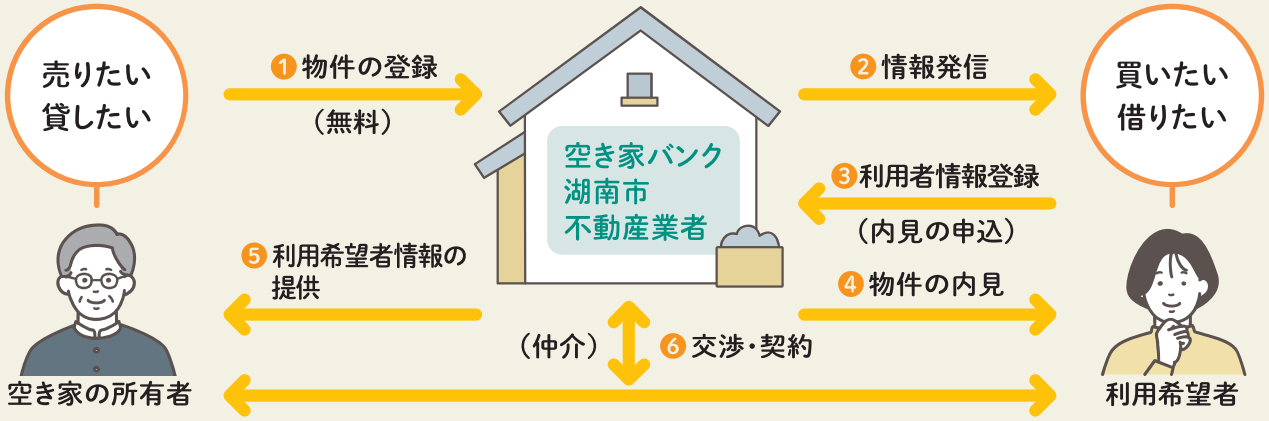


12 空き家バンク

住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？

空き家バンク制度とは

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。空き家バンクに登録した物件情報は湖南市のサイト等で掲載し、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？

- 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　住宅課
TEL.0748-71-2349　FAX.0748-72-7964
MAIL：juutaku@city.shiga-konan.lg.jp





湖南市
空き家の手引き

