



京都市都市計画局まち再生・創造推進室
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話：075-222-3503 FAX：075-222-3478
2015年3月発行
京都市印刷物第263281号



この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収等へ!



空き家の便利帳

～空き家のあれこれ 答えします～



ごあいさつ

京都市長 門川大作



平成 26 年 4 月の『京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例』の施行を受け、京都市ではそれまで積み重ねてきた取組を更に本格化し、全国でも類を見ない「総合的な空き家対策」を進めています。

「適正な管理の推進」にとどまらず、「空き家化の予防」から「活用・流通の促進」、さらには「跡地の活用」まで。これら京都ならではの先進的な取組には、国や全国の自治体からも高い関心が寄せられています。

全国の空き家率が過去最高を記録し、国においても『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行されるなど、今や空き家問題は誰にとっても身近で大きな課題です。

この「空き家の便利帳」には、
「空き家になったら何が問題なの？」
「空き家を活用したいけど、誰に相談しようか？」
「しっかり管理するためのポイントは？」
「空き家と相続の関係について知りたい」

等、市民の皆様が多くが感じられる様々な疑問点への答えが満載。ぜひ御活用ください。

空き家対策には、地域の皆様・事業者の皆様と行政が一丸となることが不可欠。本市としても、引き続き多くの皆様方としっかり手を携えながら、京都のまちの明日のため、全力で取り組んでまいります。

空き家の現状を知っていますか？

総務省「平成 25 年 住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約 820 万戸、空き家率は 13.5%と過去最高を更新し、年々その数は増加しています。

京都市における空き家数は約 11.4 万戸、空き家率は 14.0%と全国平均を上回っており、政令市等の中でも高い部類に入ります。

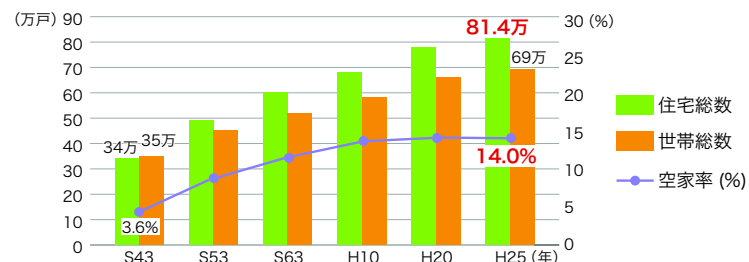
また、本市の空き家は、活用意向のない一戸建・長屋建ての「その他の住宅」の占める割合が高いという特徴があります。

全国の住宅・居住の状況

※ 空き家率：空き家／住宅数の割合

	住宅数 (A)	居住世帯なし				
		総数	一時現在者のみ	建築中	空き家 (B)	空き家率 (B/A)
全 国	6,063.1 万	852.7 万	24.3 万	8.8 万	819.6 万	13.5%
京 都 府	132.1 万	18.6 万	0.8 万	0.2 万	17.6 万	13.3%
京 都 市	81.4 万	12.1 万	0.6 万	0.1 万	11.4 万	14.0%

京都市住宅総数・世帯総数・空き家率の推移

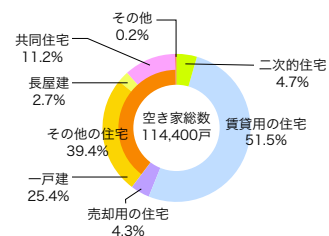


政令市・特別区部の空き家率 (抜粋)

都市	空き家率
政令市・特別区部 平均値	12.8%
① 大阪市	17.2%
② 岡山市	15.7%
③ 北九州市	14.3%
④ 広島市	14.1%
⑦ 京都市	14.0%

出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

京都市の空き家の種類 (H25 年)



様々な理由で 空き家の所有者 (管理者) に！

☑一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続することに。



☑両親が高齢となり、息子夫婦と同居することに。

☑一人暮らしをしていた高齢の親が施設に入ることに。



☑1軒家の維持管理が大変になってきたので、マンションに引っ越すことに。

☑家が手狭になったけど、今の場所では建替えができないので、引っ越すことに。

☑転勤になり、家族で引っ越すことに。

※持家を想定しています。

などなど・・・

あなたも 空き家の所有者 (管理者) になる可能性が十分にあります！



はじめに



あきやん博士のプロフィール

名 前	あきやん博士 京都生まれ、ボストン育ちの帰国子女。 帰国を期に、20年間空き家だった京町家を空き家の改修助成 を利用して再生。
役 職	京都市都市計画局まち再生・創造推進室 空き家対策 PR 課長
仕 事	空き家対策の普及・啓発
年 齢	55 歳
チャームポイント	屋根型ハットとだてめがね
好きなこと	路地探索とご近所さんとの世間話

も く じ

① 空き家を放っておくとどうなるの?6

- ・ 空き家の放置は、様々な悪影響を及ぼします
- ・ ご近所の迷惑になったり、思わぬ出費が発生します

② 「空き家管理」のススメ10

- ・ まずやっておきたいこと
- ・ 絵で見る！点検とお手入れポイント
- ・ 自分でできる住まいの点検チェックシート

③ 「空き家活用」のススメ13

- ・ こんな活用事例があります
- ・ 空き家を活用するために知っておくべきことを教えます
- ・ 空き家活用 Q & A

④ 「空き家化の予防」のススメ21

- ・ 空き家と相続の関係って？
- ・ 建物を適切に引き継ぐために

資料編

- ・ 京都市の空き家に関する取組25
- ・ こんな制度も空き家の活用に使えます28

参考資料

- ・ 各種専門家の無料相談29

巻末

- ・ 自分でできる住まいの点検チェックシート

第1章

空き家を放っておくと どうなるの？

空き家を放っておくと
どうなるの？

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料編



人が住まなくなった空き家は、傷みの進行が早い

空き家のまま放置すると

リスク①

建物の劣化が進みます！

雨樋の破損
屋根瓦の
劣化やずれ

雨漏りによる
天井や床の
腐朽

動物の棲家に

湿気や虫害に
よる土台の腐食

窓ガラスの割れ

内壁の剥がれ

玄関ドアの損傷

外壁の汚れや破損

樹木や雑草の繁茂
隣地や道路へのはみ出し

- × 防災性・防犯性が低下します。
- × 景観に悪影響を及ぼします。
- × 空き家の増加を誘発します。

ご近所にも
こんな影響が!!

リスク②

防災面・防犯面の
リスクUP！

強風等による
屋根や外壁材等の
落下・飛散事故

老朽化による
倒壊事故

放火等による火災

不審者の侵入や
不法滞在

ゴミの放置や投棄

リスク③

さらにはこんなリスクも！

× 『京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例』に基づく指導等の対象となります。

詳しくは次のページで

× 維持管理費・改修コストが増加します。

× 空き家に起因する事故や災害等が起きた場合、損害賠償を請求されます。

× 固定資産税等の税負担が増加する可能性があります。

詳しくは次のページで

さらに空き家が増えると…

× 地域の活力が低下します

地域に空き家が増え、人口・世帯数が減少すると、町内会等の地域活動の担い手がなくなる等、地域の活力が低下します。また、病院やスーパー等の生活上必要な施設が維持できなくなることが考えられます。

空き家を放っておくと
どうなるの？

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料編

『京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例』が施行されています！

京都市では空き家の活用をはじめ、予防や適正管理等を総合的に推進するため『京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例』を平成26年4月から施行しています。

条例では、空き家の所有者・管理者に対し、適正管理の義務を課すとともに、その義務を怠り、空き家が「管理不全状態」となった場合は、段階に応じて、市長が改善のための指導等を行います。

■管理不全状態とは、以下のような状態をいいます

- ① **空き家の倒壊や崩壊等**により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態



- ② **空き家に簡単に侵入できるなど**、地域の防犯上支障が生じている状態



- ③ **樹木や雑草の繁茂等**により、地域の生活環境の保全上支障が生じ、又は生じるおそれがある状態



- ④ **外観等の汚損等**により地域の良好な景観に悪影響を及ぼしている状態



プラスワン +ONE トピック 『空家等対策の推進に関する特別措置法』

空き家問題が全国で深刻化していることを受け『空家等対策の推進に関する特別措置法』(以下「特別措置法」といいます。)が、平成27年2月26日に一部施行されました。(5月26日 完全施行)

特別措置法では、次のような内容が定められています。

- ・倒壊の恐れがある等危険な空き家に立ち入り調査する権限を市町村に付与
- ・所有者を把握しやすくするため、市町村が、固定資産税の課税情報を活用可能に
- ・市町村に、倒壊の恐れがある空き家所有者に対し撤去や修繕を命令できる権限を付与
- ・上記命令に所有者が従わない場合は行政代執行による撤去も可能に

また、特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった**特定空き家等**に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外される予定です。特例措置の対象外となると、税金が最大6倍になる可能性があります。

このように、きちんと管理されていない空き家は、今後あらゆる面でデメリットを生む可能性があります。
※**特定空き家等**：「倒壊のおそれがある」、「衛生面で有害」、「著しく景観を損なっている」等に該当する空き家をいう。

コラム

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

ケース①

空き家に発生した白アリや棲みついたネズミにより隣家に被害をもたらした場合、25万円程度の損害額になるという試算が出ています。

【試算の前提とした被害モデル】

- ・シロアリ被害：1階の60% (15坪) が被害。駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ・ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- ・雑草繁茂：自治会が空き家敷地内 (25坪) 草刈り2回分を代替

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



ケース②

劣化した瓦が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

【試算の前提とした被害モデル】 ・死亡：11歳の男児

	損害区分	損害額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630



(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に係る調査」より)

第2章

空き家管理のススメ

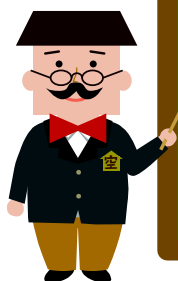
空き家を放っておくと
どうなるの？

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料編



空き家管理 基本 定期的な点検とお手入れ

空き家管理 STEP 1

まずやっておきたいこと

◆ご近所にお声掛けする

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家になった後も、建物の管理と併せて定期的にお声掛けし、周辺の状況などを確認しておく、不法侵入者・不法投棄等のリスク回避にも繋がります。

◆火災保険に入る

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。

特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入をおすすめします。

◆不審者の侵入等を予防する

人を感知して点灯する照明器具（人感センサー付ライト）などの設置は、不審者の侵入防止に効果的です。

塀や柵、生垣などは、定期的に手入れし、見通しを良くしておき、まわりに足がかりになるようなものを置かないようにしましょう。

空き家管理 STEP 2

定期的な点検とお手入れ（月1回程度）

◆簡単にできる点検とお手入れ

できるだけこまめに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。



その他こんなことも点検しよう！

庭のゴミの
確認・処理

通水

空き家を放っておくと
どうなるの？

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料編



空き家管理 STEP3

半年に1回は、しっかりとした点検を

半年に1度は、「自分でできる住まいの点検チェックシート」を元に、しっかりと点検を行いましょう。

空き家の価値を維持し、長持ちさせるために、点検で気になることが見つかったら、早急に対応しましょう。特に雨漏りについては早めの対処が重要です。

雨樋の修理、瓦のズレの補修、高木の剪定などは、大工さんや工務店さんに依頼しましょう。

巻末 自分でできる住まいの点検チェックシートへ



プラスワン +ONE トピック

遠方でなかなか点検に行けないなど、定期的に管理をすることが難しい人向けに、最近では空き家の管理サービスを提供する会社が増えてきています。

サービスの内容によって値段は様々ですが、月1回、外からできる点検を行う場合は、5,000円/月程度からあるようです。

提供されている管理サービスとしては、

- 郵便受けの整理
- 建物のチェック
- ゴミの不法投棄の有無の確認

などがあります。

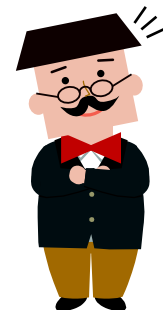


また、オプションで、内部の確認や、通気・換気、通水といったこともしてくれるようです。

長期間確認に行けないような場合は、このようなサービスを利用するのもひとつの方法です。

第3章

空き家活用 のススメ



住まい

様々な形で活用

地域の憩いやにぎわいに役立つような活用方法

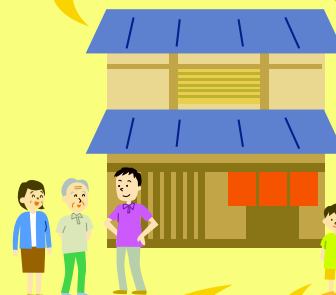
いろんな活かし方が
あります

留学生の
住まいとして
活用

「地域住民の
交流の場」
として活用

子育て世代の
情報交換の場
として活用

「観光拠点」
として活用



京町家らしい風情を
活かし、ゲストハウス
として活用

芸術家や職人の
「アトリエ」
として活用

お店として
活用

再び「住宅」
として居住

自身のため、地域のために空き家を活用しましょう！

市内の活用事例紹介

活用事例 1

賃借した空き家を改修し、宿泊しながら、美術を楽しめるアートホテルとして蘇らせました。



KYOTO ART HOSTEL Kumagusuku
撮影：大西 正一、表 恒匡

活用事例 2

空き家期間が長く、傷みがひどい状況でしたが、専門家の指導のもと、ボランティアの方の協力を得ながら、借主自ら改修事務所として蘇らせました。

事務所以外にも、ギャラリースペースや地域の交流スペースも併設しています。



東山 アーティスト・プレイ
メント・サービス (HAPS)
の事務所兼ギャラリー

活用事例 3

10年ぐらい空き家であった実家を、賃貸住宅として活用する予定で改修。空き家がきれいに再生される様子を見て、所有者自身が住むことになりました。



1. 所有者自身で活用する
2. 賃貸に出す
3. 売却する

1 所有者自身で活用する場合

活用する際は、現在の間取りで良いのか、改修工事は必要かといったことを検討する必要があります。そのような相談は、建築士さんや工務店さんにするのが良いでしょう。また、「空き家活用・流通支援専門家派遣制度」を利用し、建築士さんや不動産屋さんにアドバイスをもらうこともできます。

空き家活用・流通支援専門家派遣制度 P26

2 賃貸に出す場合

STEP 1 契約や管理の方法を確認しよう

以下の2通りあります。

A 借主（入居者）と 直接やり取りする場合



メリット

- 賃料が全て所有者に入る。

デメリット

- 条件等を自分で決めて契約する必要がある。
- 入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を自分でしなければならない。

B 不動産事業者 に仲介・管理に入ってもらう場合



メリット

- 契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を一切任せることができる。

デメリット

- 仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。



STEP 2 どのような用途で貸すか検討しよう

賃貸に出す場合、主に住居として貸すか、事業用として貸すかの選択肢があります。それぞれ、所有者が負担すべき改修工事の内容が異なりますので、下記の表を参考にしましょう。

◆住居用と事業用物件の改修工事の費用負担（一般的なケースを想定しています。）

		住居として貸す場合	事業用として貸す場合 (事務所、物販店舗、飲食店など)
改修工事 (費用 負担者)	屋根等の 構造部分	所有者が負担	所有者が負担
	内装・ 設備	所有者が負担 (入居後の小修繕*は 入居者負担もある。)	入居者が負担
注意点		改修内容は、毎月の賃料を決定する要因になるので、どこまで改修をして貸すかをしっかり検討する必要がある。	大幅に改修されることが多いため、どこまで手を入れて良いか、また、原状回復をどこまで求めるかをしっかり検討する必要がある。

※切れた電球の交換等

3 売却する場合

売却し、次の所有者に活用してもらうというのも活用方法のひとつです。

売却するには、不動産屋さんに依頼するのが一般的です。

どの不動産屋さんに相談して良いかわからないという場合は、市が登録している「**地域の空き家相談員**」に相談してはいかがでしょうか。

また、不動産鑑定士さんに鑑定評価をしてもらうという方法もあります。一般的に費用がかかりますが、お持ちの不動産の価値がどのくらいか知ることができます。不動産鑑定士さんの無料相談会等もチェックして、それを活用しても良いかもしれません。

地域の空き家相談員 P26

各種専門家の無料相談 P29



空き家活用 よくある Q & A

Q.

A.

入居者が自費で補修や改修を行えるという条件で、所有者が内装や設備工事を行わず、低廉な家賃で賃貸する方法があります。(借主負担 DIY 型)

自分好みに改修ができ、家賃も安く抑えることができるため、若い世代の間で、このような賃貸住宅を探している人も少なくありません。

ただし、後のトラブルを防ぐため、

- 一般的な賃貸借契約よりもしっかりと事前の説明や確認を行うこと
- 専門性を有する不動産屋さん等に適切なアドバイスやサポートをしてもらうことが必要です。

※ DIY : do it yourself の略語で、一般的には専門業者に頼らず自らの手で補修や改修を行うことをいう。

- 修繕等を行った箇所について、退去時の原状回復義務を免除するのが一般的です。
- 構造部分や屋根に不具合が生じた場合は、貸主負担で修繕を行う必要があります。

Q.

A.

一戸建て・長屋建ての空き家を、活用・流通する場合に必要な改修費や家財の撤去費の一部を補助する「**京都市空き家活用・流通支援等補助金**」があります。また、住宅として活用する場合に限り、耐震改修や省エネルギーフォームにかかる費用を補助する制度があります。

京都市空き家活用・流通支援等補助金 P26

耐震改修・省エネルギーフォーム補助金 P28

Q.

A.

京町家に住みたい、京町家を借りてお店をしたいという需要はあります。古いからと壊してしまう前に、一度、京町家に詳しい不動産屋さんや建築士さんに相談してみましょう。また、公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンターの「**京町家なんでも相談**」も活用してください。

京町家なんでも相談 P30

コラム

「賃貸に出したいけど、貸したら返ってこないで、空き家のまま放置している」という所有者がおられますが、契約の種類をきちんと選ぶことで、そういった問題を避けることができます。

契約には普通借家契約と定期借家契約の2つのパターンがあります。

「普通借家契約」は、入居者が引き続き住むことを希望している場合、貸主に正当な理由がない限り契約を終了することができません。

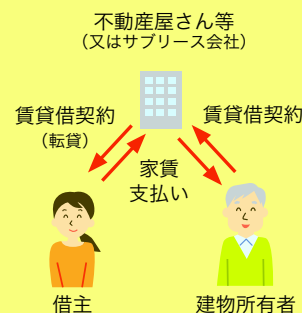
それに対し、「定期借家契約」は、あらかじめ定めた契約期間が満了すると、賃貸借が終了します。（ただし、双方の合意により再契約することは可能です。）そのため、貸したら返ってこないということは起こりません。

<定期借家契約と普通借家契約の比較>

	定期借家契約	普通借家契約
1. 契約方法	(1) 公正証書等の書面による契約に限る (2) さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でもよい
2. 更新の有無	期間満了により終了し、更新されない	正当事由がない限り更新される
3. 期間を1年未満とする建物賃貸借契約の効力	1年未満の契約も可能である	期間の定めのない賃貸借契約とみなされる

プラスワン +ONE トピック サブリース

サブリースとは、不動産屋さん等が、建物所有者から建物を一括で借り受け、貸主の立場で借主に転貸することをいいます。不動産屋さん等が一定期間一括で借り上げるため、入退去ごとの手続きや、修繕等を任せることができ、空き家を賃貸に出す場合の選択肢のひとつとして考えられます。最近では、空き家をサブリースして活用する事例もみられます。



空き家活用 事例 応援メニュー その1

京都市では、地域のまちづくり活動として空き家対策に取り組む地域を応援しています。実際に取り組まれている団体の方にお話を伺いました。

これまでの取組

- ・啓発冊子「空き家の手帖」の発行・配布
- ・空き家のマッチング
- ・モデル空き家での「お片付け」実践
- ・「六原すまいの応援談」※の開催
(3～4回/年)等
- ※学区住民を対象とした専門家を講師とする住まいに関するセミナー



六原まちづくり
委員会 委員長
菅谷幸弘さん

平成23年に自治連合会の中に「六原まちづくり委員会」を立ち上げ、地域による空き家対策を本格的に始動しました。民生委員や自主防災会との連携、大学、建築や不動産の専門家等、多様な主体の参画により、幅広い活動を展開しています。

これまでの取組

- ・まち歩きによる学区内の空き家の把握
- ・空き家マップの作成と空き家所有者の特定（聞き取り等）
- ・所有者アンケートの実施
- ・活用意向のある所有者への聞き取り等



梅屋自主防災会
会長
関 昌一さん

平成26年6月に梅屋自主防災会の中に「梅屋まちづくり活動チーム」を立ち上げ、地域による空き家対策に取り組み始めました。「自分たちで守るわが町」をキャッチフレーズに、チーム一丸となって空き家対策に取り組んでいます。

これまでの取組

- ・空き家の実態把握
- ・先進地域への視察・意見交換
- ・地域の魅力を発信するリーフレットの作成準備
- ・プロジェクト委員会のホームベージ立ち上げ準備等



京北絆プロジェクト委員会 委員長
久保敏隆さん

平成26年6月に京北自治振興会の中に「空き家で生まれる京北絆プロジェクト委員会」を立ち上げ、空き家を活用した地域づくりに取り組み始めました。田舎暮らしの推進により地域の活性化を図るために、空き家を積極的に活用したいと考えています。

地域連携型空き家流通促進事業 P27

第4章

空き家化の予防のススメ

空き家化の予防 「建物を誰にどう引き継ぐかをきちんと決めておくこと」

空き家と相続の関係って？

アンケート※1によれば、「相続」をきっかけとして、空き家所有者になったと答えた人が44%にのぼっています。また、空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わっています。

(一例)

家を誰に譲るのか
決めないまま、
所有者が亡くなっ
てしまう

家を誰が引き継ぐか、
相続人の中で話し合
いがうまくいかない

権利を分割し、
共有名義にする

相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている人たちに相談し、行為に応じた同意※2を得なければなりません。名義人が10人、20人とたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がっていきます。

※1 消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート結果概要 / 株式会社価値総合研究所

※2 修繕などの保存行為は、持分に関わらず1人で実施可能
賃貸や改修工事などの管理行為は、持分の過半を持つ人の同意が必要
除却や売却等の処分行為は、全員の同意が必要

空き家活用 応援メニュー 事例その2

京都の強みである地域力を活かした空き家の活用を促進するため、平成26年7月に空き家をまちづくりの資源と捉えた新しい活用方法の提案を募集しました。選ばれたモデル・プロジェクトには、実現するために必要な改修工事費に対し、最大500万円が助成されます。公開審査を経て選ばれたモデル・プロジェクトは次の4件です。

島原系の輪プロジェクト委員会

背中合わせの2軒の空き家を中庭で繋げ、通り抜けられるマーケットとして再生し、まちのにぎわい創出の場とします。



株式会社八清

トンネル路地に面した4軒長屋と路地を再生。路地は、長屋の住民同士の交流の場として、また地域住民との交流の場として活用し、地域に開けた住まいとします。



(一社) エスコーラ

袋路内にある5軒の空き家を改修し、コミュニティスペースと住居兼アトリエ棟を整備。敷地内にある大きな広場とともに、地域に開けた場とします。



曼陀羅園町に所在する町家を活かした地域の 触れあいづくりプロジェクト実行委員会

伝統的な町家を再生。地域の交流の場、文化交流の場、教育活動の場として、活用します。



「空き家の活用×まちづくり」モデル・プロジェクト P26



空き家化予防 STEP 1

現在の登記を確認しよう

相続登記[※]がなされず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。

まず、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう。

※相続登記：相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことをいいます。



空き家化予防 STEP 2

遺言書を書いておこう

遺言書に書かれた内容は法定相続^{※1}より優先されますので、きちんと遺言を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかということを明確にしておきましょう。

遺言書には、遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」と、公証人が法律に定められた方式に従って作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするためには、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ので、司法書士さん等の専門家に相談しましょう。

いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、相続する人たちに、自らの意思を遺しておくエンディングノート^{※2}等を作成することから始めても良いでしょう。

※1 法定相続：次ページコラム参照

※2 エンディングノート：一般的には、高齢者が人生の終末期に備えて自分自身の希望を書き留めておくノートのことをいいます。



空き家化予防 STEP 3

専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士さん、司法書士さん、税理士さんなど、専門家に相談しましょう。

各種専門家の無料相談 P29

コラム

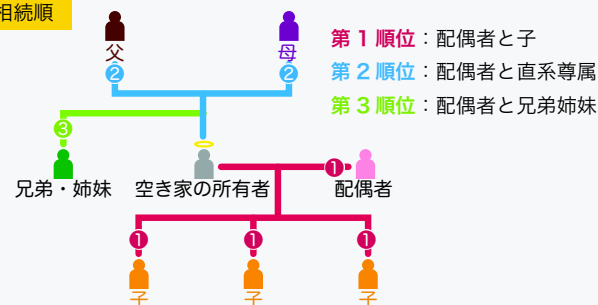
基本的な相続の順番は、下図のようになります。(法定相続)

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。

遺産分割協議等の手続を経ないままに相続が何度も繰り返されると、1つの建物を100人ないしは200人で共有する事態も生じかねません。

なお、遺言があった場合は遺言書の内容が最優先されます。

基本的な相続順



<事例>

①配偶者と子3人が 相続する場合

配偶者 1/2
子 1人が1/6

(1/2を3人で均等に
分けるため)

この時、子の1人が
亡くなっている、その子
の子(所有者から見て
孫)がいる場合、その孫
が1/6の権利を相続し
ます。(代襲相続)

②配偶者と父母(直系) が相続する場合 (子はいない)

配偶者 2/3
所有者の両親
それぞれが1/6

(1/3を2人で均等に
分けるため)

もしも両親共に亡く
なっている場合、祖父
母に相続の権利が移り
ます。

③配偶者と兄弟姉妹が 相続する場合 (子がなく、両親祖 父母ともに亡くなっ ている)

配偶者 3/4
所有者の兄弟姉妹 1/4

兄弟姉妹が複数人い
る場合は、1/4を均等
に分割することとなり
ます。

● プラスワン ● **★ONE トピック 遺産の分割について**

● <遺産分割協議とは>

遺産分割協議とは、亡くなった方が遺された財産を、相続人の間でどのように分割するかということを決める話し合いのことをいいます。誰が、何を、相続するかを相続人全員で話し合っ

て決めることは大事なことです。後のトラブル回避のためにも「遺産分割協議書」を作成することをお勧めします。

いつ、話し合いをするのかについての決まりはありませんが、ひとつの目安として、親族の揃う四十九日の法要があります。また、百ヶ日でも良いでしょう。いずれにしても皆で話し合っ

● <遺産分割を行う時の注意点>

遺産分割を行うに当たっては、法律上考慮すべき時期があります。

● 亡くなってから 3 ヶ月 「熟慮期間」

相続放棄ができる期間です。

● 亡くなってから 4 ヶ月 「準確定申告」

遺された相続人は、納税額のある故人の申告と納税をしなければなりません。

● 亡くなってから 10 ヶ月 「相続税の申告期限」

期限に遅れると受けられない特例があります。

相続税の申告は、期限の 10 ヶ月までに、遺産分割協議が整わない場合でも、未分割として申告する必要があります。

分割されていないということで相続税の申告期限が延びることはありません。

未分割の場合、「配偶者の税額軽減」や「小規模宅地等の評価減」といった納税者に有利な特例が受けられません。ただし、原則として申告期限から 3 年以内に分割協議が成立すれば、これらの適用が受けられるようになります。

いずれにしても早めの分割協議が大切です。

協力：(株) みやこ不動産鑑定所

資料編

京都市の空き家に関する取組

『京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例』

平成 26 年 4 月に施行した本条例では、次のようなことを定めています。

● 目的

本条例では

- 空き家の発生の予防
- 空き家の活用
- 空き家の適正な管理
- 跡地の活用

について定め、空き家対策を総合的に推進することを目的としています。

空き家対策を推進することで、
● 安心かつ安全な生活環境の確保
● 地域コミュニティの活性化
● まちづくり活動の推進
● 地域の良い景観の保全
にもつながります！



※条例でいう空き家とは、「人が居住していない若しくは使用していない状態にある建築物又はこれらに準ずる状態にあるもの」です。また、長屋や共同住宅の住戸も含みます。

● 責務・役割

空き家所有者、行政、市民等の責務、自治組織などの地域の皆様の役割を定めています。

● 「建築物」の所有者・管理者の方へ

● 居住中・使用中から、空き家化の予防に努めましょう！

自らの住まいや建物について、居住中又は使用中から、維持管理をしっかりとする、現状に合わせて登記を変更する、引き継ぎ方をあらかじめ決めておく等、長期間にわたり空き家としないための取組を進めましょう。

● 「空き家」の所有者・管理者の方へ

● 空き家や跡地を活用しましょう！

空き家は、住まいとしてはもとより、様々な形で活用できるまちづくりの資源です。自身や家族のため、地域のため、そして京都のまちのためにも空き家の活用に取り組みましょう。

また、空き家を除却した場合の跡地についても、同様に、空き地のまま放置しないようにしましょう。

空き家に関する相談・コンサルティング

●地域の空き家相談員

空き家所有者や地域の方が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、研修を受けた地域に身近な「まちの不動産屋さん」を、市が「京都市地域の空き家相談員」として登録しています。

賃貸や売却、活用方法等の相談に応じてくれます。

相談方法 電話または来店にて相談員に直接

連絡先 HP のリストを参照

地域の空き家相談員

検索

●空き家活用・流通支援専門家派遣制度

賃貸・売却用として流通していない戸建て・長屋建ての空き家を、活用・流通させようとする場合に、必要な助言や情報提供等を行う専門家（建築士及び地域の空き家相談員）を無料で派遣します。

空き家活用・流通支援等補助金

一戸建て、長屋建ての空き家を、活用・流通させる場合に必要な改修費や家財の撤去費の一部を補助（最大 90 万円*）する制度です。 ※特定目的活用支援タイプで京町家等の場合

●活用・流通促進タイプ

1 年以上、居住者又は利用者がおらず、かつ市場に流通していない空き家を、賃貸用または売却用として流通させる場合に使えるタイプ

●特定目的活用支援タイプ

申請時に現に居住者又は利用者がいない空き家（平成 27 年 4 月～）を、まちづくり活動拠点などとして活用する場合に使えるタイプ

「空き家活用 × まちづくり」モデル・プロジェクト

空き家をまちづくりの資源と捉えた空き家の新しい活用方法の提案を募集し、その提案を実現するために必要な費用の一部に対し、最大 500 万円を助成する制度です。

応募条件(平成 26 年度)

- ・原則、複数の空き家を活用した提案であること
- ・まちの再生や地域の活性化を図ることが目的であること
- ・空き家活用の先進的な事例となるものであること

地域連携型空き家流通促進事業

地域の自治組織等が主体となって行う空き家の発生の予防や活用等に関する取組に対して、市が支援を行う制度です。

●市の支援体制

- ・不動産事業者等の専門家を、地域の活動を支援するコーディネーターとして紹介
- ・所有者調査や所有者の活用意向調査等に必要経費の助成
- ・団体相互の情報交換、交流の場の提供 等

おしかけ講座

地域の皆様の集まりに、司法書士さんと市職員が伺いし、空き家化の予防につながるお話をするミニ講座です。（20 分コースと 1 時間コースあり）

●テーマ例

- ・空き家ってなぜ増えてるの？
- ・地域に迷惑をかけない相続対策とは？ 等



跡地の活用に関する取組

密集市街地や細街路において、老朽化した空き家等を除却し、跡地の活用を進めるため、以下の取組を行っています。お問い合わせは、30 ページまち再生・創造推進室 密集市街地・細街路対策担当まで。

●老朽木造建築物除却事業

地域の防災性向上を目的に老朽化した木造建築物を除却する場合に、除却費の一部を補助します。

●まちなかコモンズ（防災ひろば）整備事業

空き家等を除却し、跡地を地域のための防災ひろばとして整備する場合に、除却費の一部や整備費を補助します。この場合、跡地の固定資産税は非課税となります。

●細街路の特性に応じた体系的な制度整備

「路地のある町並みを再生する新たな道路指定制度」をはじめ、細街路での再建築を円滑化するための各種制度整備を進めています。

このページに関する問合せは、**まち再生・創造推進室 P30**

本市連絡先

空き家を放っておくと
どうなるの？

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料
編

●空き家対策に関するお問い合わせは

相談・申請窓口
京都市都市計画局
まち再生・創造推進室（空き家対策担当）

場 所

京都市役所
最寄りの駅：地下鉄東西線 京都市役所前駅
最寄りのバス停：京都市役所前

電 話

075-222-3503

ファックス

075-222-3478

Eメール

machisai@city.kyoto.jp

ホームページ

京都市 空き家対策総合案内

検索

※来室による相談は、事前予約制となります。
※密集市街地・細街路対策担当も連絡先は同じです。

●近所の空き家でお困りの場合のご相談は

北 区 役 所	☎ 432-1208	南 区 役 所	☎ 681-3417
上京区役所	☎ 441-5040	右京区役所	☎ 861-1264
左京区役所	☎ 702-1029	西京区役所	☎ 381-7197
中京区役所	☎ 812-2421	洛 西 支 所	☎ 332-9318
東山区役所	☎ 561-9105	伏見区役所	☎ 611-1144
山科区役所	☎ 592-3088	深 草 支 所	☎ 642-3203
下京区役所	☎ 371-7170	醒 醐 支 所	☎ 571-6135

「京町家なんでも相談」など、京町家に関する相談

相 談 先（公財）京都市景観・まちづくりセンター

場 所

京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 83 番地の 1
最寄りの駅：京阪電車 清水五条駅
最寄りのバス停：河原町正面

電 話

075-354-8701

ファックス

075-354-8704

Eメール

machi.info@hitomachi-kyoto.jp

ホームページ

京都市景観・まちづくりセンター

検索