

本市の空き家化の予防に関する取組

その1 おしかけ講座 無料

地域の皆様の集まりに、司法書士さんと市職員がお伺いし、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時間コースがあります。)

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

連絡先 下記まち再生・創造推進室まで

その2 地域の空き家相談員 無料

地域に身近な「まちの不動産屋さん」が、空き家所有者や地域の方の相談にお応えします。HPに掲載している地域の空き家相談員リストを参照し直接ご相談ください。

地域の空き家相談員

各種専門家の無料相談

京都弁護士会 遺言・相続電話無料相談

京都弁護士会が実施している電話無料相談です。遺言・相続に関することなら、何でも相談できます。(相談時間20分以内)

連絡先 京都弁護士会 〒604-0971 京都市中京区富小路通丸太町下
申込専用ダイヤル：075-255-4990

受付時間 月曜～金曜 午後1時～3時30分（祝日及び夏期、年末年始を除く）

相談方法 申込受付後、折り返し30分以内に、弁護士が相談希望者へお電話します。

京都司法書士会 総合相談センター

司法書士による各種無料、登記・法律相談です。登記のことなら司法書士にご相談ください。(相談時間30分以内)

連絡先 京都司法書士会 〒604-0973 京都市中京区柳馬場通夷川上る五丁目232番地の1
予約専用ダイヤル：075-255-2566

受付時間 月曜～金曜 午後3時～5時（祝日及び夏期、年末年始を除く）、土曜日 10時～12時

相談方法 事前予約制

近畿税理士会 税務相談センター

近畿税理士会が主催する、面接形式で行なう税金に関する無料相談です。(相談時間30分以内)

連絡先 近畿税理士会京都府支部連合会
〒604-0943 京都市中京区麩屋町通御池上ル上白山町258-2 京都税理士会館内
TEL：075-222-2311

受付時間 月曜～金曜 午後1時～3時30分（祝日及び夏期、年末年始を除く）

相談方法 当日会場受付

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 〒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 **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

「空き家の便利帳」の本冊は、ホームページをご覧ください。上記にお問い合わせください。



この印刷物が
不要になれば
「誰がみ」として
ご紙回収等へ！

2015年3月発行 京都市印刷物第765082号

空き家の便利帳 ミニ

～空き家化の予防のススメ～



京都市における空き家数は11.4万戸、空き家率は14.0%となっている。7軒に1軒が空き家という状況じゃ。

本市では、これまで空き家対策に取り組んであったが、より一層、対策を推進する必要があることから、平成26年4月に「京都市空き家の活用・適正管理等に関する条例」を施行し、空き家の活用をはじめ、予防や適正管理に関する取組を進めてあるんじゃよ。

このリーフレットは、「空き家化の予防」すなわち、空き家にしないための取組について詳しく説明してあるぞ。

空き家化の予防は誰にでもできて、最も効果的な空き家対策なんじゃ。さあ、一緒に勉強してみよう！



京都市

空き家対策 PR 課長
あきやん博士

空き家を放っておくとどうなるの？



みなさん、こんにちは。
 わしは、あきやん博士じゃ。日々、京都の空き家対策のために活動してあるんじや。
 さて、みなさんは、**放置された空き家や、長期化した空き家**がどんな問題を引き起こすか知ってあるか？わしと一緒に見てみよう！

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！



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

ご近所にもこんな影響が!!

- × 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。

このように、**放置された空き家や長期化した空き家**は、様々な問題を引き起こすことになるんじや。
 では、次は、なぜ**空き家が放置されるのか**について見てみよう。



空き家と相続の深い関係って？

アンケート*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。高齢の親が亡くなり、実家を相続することになったというような場合です。

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)

家を誰に譲るのが決めないまま、所有者が亡くなってしまふ

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、他の共有名義の人達と相談し、行為に応じた同意**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、売れ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つながります**。

*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、持分に関わらず所有者1人で実施可能。賃貸や改修工事などの管理行為は、持分の過半数の同意が必要。売却や売却等の処分行為は、全員の同意が必要

空き家化の予防のススメ

建物をどのように引き継ぐかを決めておかなければ、後々のトラブルにつながる場合があることをお分かりいただけたかな。

では、そのようなトラブルを防ぐために具体的な何をすれば良いかを見てみよう。
 これが**空き家**にしないための取組、すなわち**空き家化の予防**になるのじや。

本市は特に**空き家化の予防**にしっかりと取り組んでもらいたい**空き家予備軍***と言われる人達が多いんじや。

みんな、しっかりと勉強しておくれ。

*65歳以上の持ち家単身世帯



STEP 1 現在の登記を確認しよう

相続登記がされず、**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。



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より優先されますので、きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかなということを確認しておきましょう。

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、相続する人達に、自らの意思を遺しておく**エンディングノート**等を作成することから始めても良いでしょう。

***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。



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、税理士さん等、専門家に相談しましょう。

それぞれ、無料相談会をされているので、上手に活用しましょう！

連絡先は裏面参照

コラム 意外と知らない相続の話

基本的な相続順

- 第1順位：配偶者と子
- 第2順位：配偶者と直系尊属
- 第3順位：配偶者と兄弟姉妹



基本的な相続の順番は、右図のようになります。
 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、また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。同順位の相続人間の相続の割合は、受
 け取る権利のある人がどのくらいいるかで変わってきます。

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。