



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

甲府市は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています

所有者や相続で所有者となる予定の方

空き家のこと

一緒に考えてみませんか

いとおいしいあの家は今は悩みのタネ
いろんな思い出たくさんあったね
さあ前向きに考えよう



これから**どうする？キッカケ**にしたい**5つ**のこと

(放置のデメリット・売却・解体・管理・登記・**【新】甲府市空き家バンク**)

甲府市空き家相談窓口

甲府市まちづくり部まちづくり総室空き家対策課
〒400-8585 山梨県甲府市丸の内1-18-1
電話 055-237-5350 FAX 055-230-1039

～はじめに～

空き家問題は、行政だけでは対応が困難な専門的な内容がたくさんあります。

これまで建物所有者等の様々な悩みを、専門家団体と連携・協力しながら対応してまいりましたが、内容によっては、より迅速に専門家に相談することが、問題解決の糸口になると考えております。

この冊子は、建物所有者等にまず空き家を放置するデメリットをご確認いただき、建物を「手放すこと」や「持ち続けること」へのメリットやデメリット、関連する情報をお伝えする中で、まずは建物の今後を考える『キッカケ』としてもらうことを目的とし、そこで生じる様々な問題などを、市や専門家団体と一緒に解決していきたいと思い作成しました。

所有する建物、これからどうする？

手放す

売却
する

※推薦業者一覧あり

解体
する

※推薦業者一覧あり

相続した家屋解体後の
土地を国庫に**帰属**する

P3

P5

P7

持ち続ける

管理維持
する

※使う予定がある方

登記
について

P8

その他

て **空き家バンク**
について

公的支援
について

P9

P10

空き家放置のデメリット

空家等の対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）が、令和5年に改正しました。

空家特措法第5条 空家等の所有者等の責務

ポイント

所有者や管理者が、空き家を適切に管理するとともに、行政の空き家施策に協力するよう努めることとされています。

空家特措法第13条 「管理不全空家等」

ポイント

空き家が適切に管理されておらず、「管理不全空家等」として**勧告**を受けると**住宅用地の特例が解除**され、**土地の固定資産税**が上がる可能性があります。

日頃からの
管理が大切！

空き家起因で事故が発生し他人に損害を与えた場合、**損害賠償の責任**を負う場合があります。（民法第717条）

ポイント

加害者となってしまうよう、使用予定がなければ売却や解体をしましょう。使用予定があれば適切に管理をしましょう。

条文を抜粋します。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

717条『土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって**他人に損害を生じたときは**、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を**賠償する責任を負う**。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。』

空き家被害による**損害賠償額**の試算

（公財）日本住宅総合センターによる空き家発生による外部不経済の損害額の試算では

- 火災による隣接家屋の全焼と死亡事故 **6,375万円**
- 倒壊による隣接家屋の全壊と死亡事故 **2億860万円**

※これらに加え、加害者となった場合、**精神的な負担**も・・・

自身だけでなく、子
や配偶者等（推定相
続人）のためにも適
切な管理や解体等を
しましょう。



空き家放置のデメリット

相続人が増えるなど複雑になると、より解決が難しくなります。

共有制度全般について、様々な見直し（法改正等）が行われます。
専門家に相談をしましょう。
市が毎月実施する無料相談などがお勧めです。

無料相談日時
は広報こうふ
で確認！

相続人が多数となってしまったり、所有者が認知症となり意思表示が出来なくなってしまうたり、権利関係が整理できなくなってしまうという相談を受けます。

- ・相続問題は早急に法律の専門家へ相談しましょう。
時間がたつほど、相続関係が複雑となり、解決の費用が高額となってしまいます。
- ・悩んだあなたが解決に動き出しましょう。
(相続があなたの配偶者や子に移ってしまうと、より解決が難しくなります。)
8ページもご確認ください。

様々な要因で、解体費用等が高額になる可能性があります。

ご自身が使う予定がない空き家は、一度解体費用の見積もりをとってみることをお勧めです。

- ・解体について、廃棄物やリサイクルに関する法律の改正等により規制が年々厳しくなり、より工期や手間がかかるようになり、費用が高額となる可能性があります。
(例：改正大気汚染防止法による石綿（アスベスト）飛散防止対策の強化など)
- ・庭木がどんどん成長してしまい、伐採するときには高額となる場合があります。
- ・管理不全により傷みが激しく足場を組めなかったり重機による解体が難しくなった場合、解体費用が高額となってしまいます。
- ・幾ら解体費がかかるか具体的に知りましょう。
(あなた、またはあなたの相続人が負担する金額を知りましょう)
5ページもご確認ください。

家族皆の問題
として、家族
で話し合いま
しょう



空き家(住宅)解体後の固定資産税について

「空き家を解体すると土地の固定資産税が大幅にあがる」とイメージを持たれている方からご相談を多くいただきます。まずは、具体的な税額を把握することが大切です。解体を検討している空き家が、土地に関する特例（住宅用地に対する課税標準額の特例）の対象家屋であった場合、空き家を解体することにより土地の固定資産税が大幅に上昇する可能性があります。空き家を解体した場合、固定資産税がいくら上がるのを知りましょう。資産税課にて本人確認（納税通知書の通知書番号の確認）が出来れば、電話でも試算可能です。

なお、固定資産税は賦課期日（1月1日）の登記簿上の所有者に課税されますので、解体後年内に土地を売却し所有権移転の登記を完了した場合には、次年度の固定資産税は土地を購入した方に課税されます。売却目途をたててからの解体も一つの策です。固定資産税について詳しくは資産税課(電話055-237-5407)へご相談ください。



売却のこと

メリットは？デメリットは？どう売るのが～？

「~~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

ポイント
信頼できる地域の
不動産業者に相談
しましょう！
(P4の名簿を参照)






「~~デ~~メリット」

- ・家財道具等の整理が必要
- ・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

「不動産業者」とは
宅地建物取引業法第3条の免許を
持っている宅地建物取引業者です

相続後の早期の売却で
税制優遇が受けられる
場合がありますよ！
P11参照

 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) 

1 まずは不動産業者に相談 売却条件をざっくりばらんに相談

所有者

2 物件調査 売却予定物件を調査します

不動産業者

3 価格査定 物件を査定した価格が提示されます

4 媒介契約の締結 売却を依頼します

5 広告 販売活動を行います

6 売買契約の交渉 購入希望者と契約条件を交渉します

7 売買契約の締結 契約条件など合意ができれば契約

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

お問合せ

- 【売却・賃貸など】 下記2団体推薦の不動産業者の名簿 **4** ページ参照
- | | |
|-----------------------|--------------|
| 山梨県宅地建物取引業協会 | 055-243-4300 |
| 全日本不動産協会山梨県本部 | 055-223-2103 |
| 【境界確認の相談】 山梨県土地家屋調査士会 | 055-228-1311 |

売りたい
人も

甲府の「家」のコトは

貸したい
人も

不動産の「プロ」にお任せください！

甲府市では、空き家の売買や賃貸などに関する相談を、専門家と連携し対応しています。
空き家を売りたい方も、貸したい方も、まずは下記の相談員にご相談ください↓

(公社)山梨県宅地建物取引業協会 ※団体事務局 TEL:055-243-4300

| 相談員 | 所属事業所名 | 事業所所在地(甲府市) | 電話 |
|-------|----------------|----------------|--------------|
| 青山 秀人 | ㈱青山 | 住吉4-3-34 | 055-228-5111 |
| 芦澤 英彦 | ダイドー商事 | 太田町12-10 | 055-232-7188 |
| 石井 啓喜 | ㈱BLOOM | 北口2-13-12 | 055-252-1777 |
| 伊藤 進 | ㈱オー・エム・シー | 下飯田1-3-17 | 055-221-7722 |
| 小口 博 | 小口マタイ㈱ | 伊勢2-13-5 | 055-233-1002 |
| 長田 智 | (有)中日本住宅 | 千塚1-4-19 | 055-254-6630 |
| 加賀美 勉 | カガミ建築企画 | 住吉1-2-5 | 055-233-8186 |
| 加藤 晶子 | ㈱ライフ・イノベーション | 池田1-10-18 | 055-234-5966 |
| 川口 修時 | 川口不動産コンサル㈱ | 緑が丘2-13-35 | 055-253-1866 |
| 川崎 昭志 | (有)甲斐地所 | 徳行4-15-29 | 055-226-8411 |
| 小林 秀紀 | 芙蓉建設㈱甲府アルプス通り店 | 下飯田3-1-39 | 055-237-2278 |
| 櫻井 康雄 | (一社)やまなしプロジェクト | 桜井町132-5 | 055-231-5007 |
| 鮫田 光一 | 国際勸業㈱ | 中小河原町532-1国際ビル | 055-243-1115 |
| 竹川 豊一 | (有)ベスト・ホーム | 丸の内2-10-16 | 055-237-9779 |
| 内藤 仁 | ランド・メーション | 堀之内町727-2 | 055-243-3668 |
| 七澤 勲 | ホームプラン | 太田町9-9 | 055-223-0227 |
| 七澤 健太 | ホームプラン | 太田町9-9 | 055-223-0227 |
| 廣瀬 良太 | 廣瀬不動産 | 国母8-14-50 | 055-242-6166 |
| 山本 千寿 | (有)寿土地開発 | 徳行1-11-12 | 055-228-1076 |
| 横山 茂生 | グリーンヒル・サポート | 緑が丘2-11-5 | 055-225-3862 |
| 渡辺 和樹 | ㈱共同開発 | 飯田1-2-1 | 055-228-3515 |

(公社)全日本不動産協会山梨県本部 ※団体事務局 TEL:055-223-2103

| 相談員 | 所属事業所名 | 事業所所在地(甲府市) | 電話 |
|--------|-------------------|----------------------|--------------|
| 浅川 美由紀 | Aエム企画 | 朝気2-1-20 | 055-227-5177 |
| 小林 龍二 | 甲府あさひ不動産 | 朝日2-11-1 | 055-267-9770 |
| 佐藤 敏幸 | 甲府南不動産株式会社 | 伊勢3-8-38 | 055-235-9500 |
| 河西 真 | (有)CreamLandAgent | 国母4-22-6レジデンスカサイ102号 | 055-221-0320 |
| 秋山 照彦 | TAマネジメント | 山宮町1950-20 | 055-207-9115 |
| 入倉 基公 | アイ・ハウジング | 宝2-13-1 | 055-288-8362 |
| 福嶋 仁 | 有限会社土地マップス | 富竹2-3-38 | 055-224-1133 |
| 岩間 靖典 | (有)ハウスサービス・サンアイ | 和田町2884 | 055-253-4567 |
| 金丸 玲菜 | 不動産売却アシスト株式会社 | 伊勢4-21-8 | 055-209-0533 |
| 吉武 秀雄 | 正直不動産 | 荒川1-8-36 | 055-244-5477 |
| 村松 裕 | 株式会社 アイディーホーム | 善光寺1-11-16 | 055-237-7660 |



相談員は、不動産専門家団体から**推薦**された方たちです ✨ 4

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。
- 維持管理にかかる手間とお金が不要
- 関係法令が厳しくなり解体費があがる前に対応できる（費用の軽減）

「~~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



アドバイス

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。



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）

解体後の土地利用も一緒に考えます！
P4参照

① まずは解体業者に相談 見積り依頼を行います



所有者



解体業者

② 物件調査・見積もり 調査結果に基づき、見積書を作成します



③ 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



④ 工事準備 施行計画や近隣対策などを行います

⑤ 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



⑥ 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）



⑦ 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



お問合せ

| | | |
|--------------|------------------|--------------|
| 【解体（除却）の相談】 | 甲府市空き家相談窓口 | 055-237-5350 |
| 【解体後の登記（滅失）】 | 山梨県土地家屋調査士会 | 055-228-1311 |
| 【解体後の土地の相談】 | 下記2団体推薦の不動産業者の名簿 | 4 ページ参照 |
| | 山梨県宅地建物取引業協会 | 055-243-4300 |
| | 全日本不動産協会山梨県本部 | 055-223-2103 |

甲府の の解体は プロにお任せください！

建物等を解体するときには、解体業の免許(都道府県からの許可)を持つ専門業者を選びましょう！

甲府市では、空き家対策について、甲府地区建設業協会と協定を結び、建物の解体に関する相談等に対応しています。

空き家の解体をご検討の方は、まずは下記の甲府市内の事業所にご相談ください！

※ただし、空き家の状況や所有者関係等の問題でご希望に添えないこともございます。

甲府地区建設業協会

| 事業所 | 所在地(甲府市) | 電話番号 |
|-------------------|------------|--------------|
| エコワークス(株) | 上阿原町310-2 | 055-232-1411 |
| 三井建設工業(株) | 飯田4-1-33 | 055-226-2487 |
| 日経工業(株) | 青葉町15-4 | 055-233-9150 |
| (株)興龍社 | 富竹1-10-31 | 055-224-5205 |
| 井口工業(株) | 国母5-18-22 | 055-227-0111 |
| 長田組土木(株) | 飯田4-10-27 | 055-231-1111 |
| 計画建設(株) | 国母2-4-19 | 055-233-7196 |
| 国際建設(株) | 塩部4-15-5 | 055-251-2111 |
| 齋藤建設(株) | 青沼2-11-22 | 055-233-9107 |
| (株)坂本建運 | 富士見1-22-11 | 055-253-1000 |
| 昭和建設工業(株) | 寿町29-1 | 055-226-7107 |
| 大新工業(株) | 太田町7-1 | 055-233-5518 |
| 地建工業(株) | 大里町2141-1 | 055-241-8250 |
| (有)荻野工務所 | 上曾根町3152 | 055-266-5078 |
| 山梨県重機・建設解体工事業協同組合 | 上阿原町310-2 | 055-298-4433 |

解体後の更地について、次の内容も参考にしてください

- ・売却や賃貸を希望される方 → P4 不動産のプロの一覧
- ・国庫への帰属を希望される方 → P7 相続土地国庫帰属制度



令和5年度（4月27日）から

相続土地国庫帰属制度

がスタートします。

対象者 相続又は相続人に対する遺贈によって土地を取得した方。

- 主な要件
- ・『更地』であること
 - ・ 抵当権等第三者の権利が設定されていない土地 など

「メリット」

- ・ 相続した使い道のない土地を手放すことができる。
- ・ 管理費や固定資産税を支払い続ける必要がなくなる。

「デメリット」

- ・ 空き家の解体費用がかかる。
- ・ 土地の種目等に応じた負担金を国へ支払う必要がある。

申請から国庫へ帰属までの流れのイメージ

① 空き家の解体前に法務局へ相談（要予約）

要件や申請に必要な書類などについて相談しましょう。



所有者



空き家の解体



寄付ではありません。
申請が却下又は不承認されても、
手数料は戻ってきません

② 申請書類の作成・提出

必要な書類を準備、審査手数料を納付し、法務局へ提出します。



③ 法務局で審査

法務局担当者が、国が引き取ることができる土地か審査します。
(審査の結果、却下又は不承認となることがあります。)



法務局



④ 負担金を納付 国庫へ帰属（登記の手続きは国が行います）

ポイント

土地の国庫帰属に限らず、
更地にすると買い手がつきやすくなります。
利用しない空き家は解体を検討しましょう



お問い合わせ

甲府地方法務局 登記部門

055-252-7186

管理のこと

概ね5年以上空き家の場合、利活用に多額の修繕費用がかかります。
早期の利活用や売却、解体をオススメします



空き家にひそむ危険



- ① 不審者の侵入
- ② ゴミの不法投棄
- ③ 動物のすみつきや害虫の発生
- ④ 老朽化による建物資材の落下
- ⑤ 樹木や雑草の繁茂

ポイント

相談の多くが樹木等の繁茂や越境です。
まず**樹木だけでも伐採**を検討しましょう！



お問合せ

| | | |
|----------------|----------------|--------------|
| 【除草・剪定・見回り・清掃】 | 甲府市シルバー人材センター | 055-222-9488 |
| 【害虫や害獣防除・衛生関係】 | 山梨県ペストコントロール協会 | 055-227-8816 |
| 【高木の剪定、庭の管理相談】 | 協同組合 甲府市造園協会 | 055-227-3303 |
| 【リフォーム相談・耐震相談】 | 山梨県建築士会 | 055-233-5414 |

登記のこと

正当な理由がない限り
申請しないとイケません！
怠ると過料も！



ポイント 「相続登記や住所等変更登記が義務化されました」

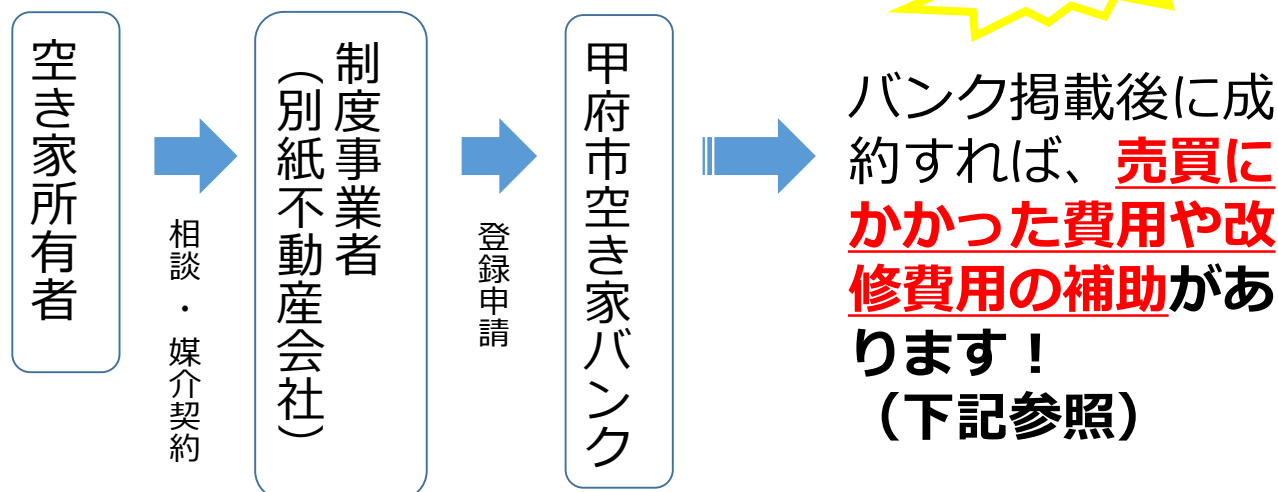
- ①不動産の取得を知った日から**3年以内**に**相続登記**の申請が**義務化**
【令和6年4月1日から義務化】（過去に相続したものも対象）
- ②所有者（登記名義人）は氏名や住所を変更した日から**2年以内**に**変更登記**の申請が**義務化**
【令和8年4月1日から義務化】

お問合せ

| | | |
|----------------------|----------|--------------|
| 【 登記 の相談】 | | |
| ●所有権移転、名義変更 | 山梨県司法書士会 | 055-253-6900 |
| 【 相続 の相談】 | | |
| ●相続手続き全般 | 山梨県弁護士会 | 055-235-7202 |
| ●相続の確認、権利関係 | 山梨県司法書士会 | 055-253-6900 |
| ●相続関係契約書・書類作成 | 山梨県行政書士会 | 055-237-2601 |
| ●相続登記義務化・自筆証書遺言書保管制度 | 甲府地方法務局 | 055-252-7151 |

【新】甲府市空き家バンク

市内全域の空き家を対象に、空き家所有者と利用希望者のマッチングを支援します。



甲府市空き家バンクのHPは多くの方に閲覧いただいています。
売れないと諦めている物件もまずは制度事業者に相談しましょう！

甲府市空き家バンクに登録いただくと売り主様と買い主様それぞれが助成金の対象になります。

【R6年度～ 甲府市空き家バンク活用促進助成金】

【売り主】

- 対象経費 売買契約にかかる各種費用、所有権移転登記にかかる費用、動産の処分費用、樹木伐採費、不動産売買仲介手数料等
- 補助率・補助金 対象経費の2分の1 上限10万円

【買い主】

- 対象経費 空き家の改修工事に要する経費
- 補助率・補助金 対象経費の3分の1 上限30万円
 - 子育て世帯等の場合、居住誘導区域内の場合 上限40万円
 - 子育て世帯等で居住誘導区域内の場合、まちなかエリア内の場合、子育て世帯等でまちなかエリア内の場合 上限50万円

※子育て世帯等：子育て世帯・新婚世帯・市外からの移住世帯

詳細は別紙チラシをご確認ください！

- ・表面 事業の流れ
- ・裏面 制度事業者（申請の担当をさせていただける業者）

公的な支援について

空き家を地域集会施設やこども食堂などの子育て支援施設に改修する場合、改修費用を補助します。【R6年度受付終了】

○補助率・補助金 対象工事の3分の2 上限200万円
※耐震補強工事が必要な場合は最大300万円

甲府市役所 まちづくり部 空き家対策課 055-237-5350

甲府市木造住宅耐震改修等事業費補助金

○昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅（在来工法等）で、耐震診断等により耐震性がないと判断されたものについて、耐震改修等を行う場合に費用を補助します。

○補助対象 耐震改修工事
建替え工事

○補助額 耐震改修工事に要する費用 **上限125万円**

甲府市役所 まちづくり部 **建築指導課** 055-237-5828

通学路や避難路等に面するブロック塀等の安全対策のための撤去や改修に対して補助します。上限20万円。

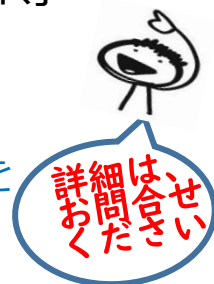
○対象事業等条件 ⇒ 避難路等に面しており、**避難路等**からの高さが**1m**を超えるブロック塀等

甲府市役所 まちづくり部 **建築指導課** 055-237-5828

(関連した助成制度)

ブロック塀などを生垣に改造する市民、及び新たに生垣を設置する市民に対して経費の一部を助成します。

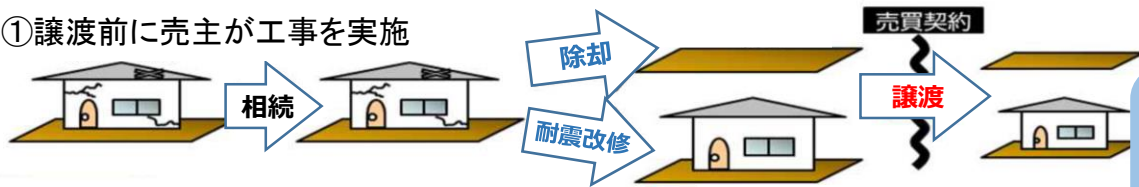
甲府市役所 まちづくり部 **公園緑地課** 055-223-6101



【令和9年12月31日まで】（令和6年1月1日以降の譲渡）
 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除があります。

相続から
 譲渡まで
 約3年間

①譲渡前に売主が工事を実施



**譲渡所得
 3,000万円
 控除**

②譲渡後、買主が工事を実施



(注) 相続人が
 3人以上
 ↓
2,000万円控除

②の工事について、譲渡日の属する年の翌年2月15日までに該当工事が完了していること

対象家屋：被相続人が住んでいた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る）とその敷地

適用期間：相続から起算して3年間を経過する日の属する12月31日まで

【令和7年12月31日まで】
低額の低未利用地を譲渡した場合 ⇒
売り主の譲渡所得を100万円控除します！

売却収入は低いのに…

- 譲渡費用（測量費・解体費等）の**負担**が大きい
- 様々な費用の支出の負担の上に、譲渡所得税も**負担**

↓ 次のいずれかに該当すると

- 都市計画区域内の低未利用土地等の合計取引額 **500万円以下**
 - 市街化区域内の低未利用土地等の合計取引額 **800万円以下**
- ⇒ **譲渡所得
 100万円控除**

お問合せ

東京地方税理士会 甲府支部

055-233-1318

【市外在住者のみ】

**甲府市の「ふるさと納税※」の返礼の中には、
 空き家の除草や見守りサービスもございます！**

【参考例】空き家の除草（寄付金額20,000円）

- ・敷地内の草取り作業
- ・寄付金額の3割（6,000円）以内で作業可能な範囲

※甲府市在住の方へは総務省通達により返礼サービスを進呈できません

○ふるさと納税制度

産業部 ふるさと納税課

055-237-5328

○空き家の除草等作業内容

甲府市シルバー人材センター

055-222-9488