



空き家 ガイドブック

～空き家発生予防 21カ条～

滋賀県

空き家で困

空き家は、放置すると劣化
近隣にも迷惑をかけ

対応が遅れると、さら
困らないためには、

いずれ空き家を持
使う予定がある空
使う予定のない空

本書は、空き家で困らないため
本書を開いて、今すぐに、

らないために

し、資産価値が下がります。

、税金も上がります。

に問題が悪化します。

すぐに対応すること。

つなら、備えを。

き家は、管理を。

き家は、処分を。

の知識や方法を紹介しています。

できることをやりましょう。

本書の読み方

あなたに読んで欲しいページはここ！

あなたの状況・お考え

- ・空き家なんて自分には関係ない。
- ・空き家になっても何も問題はない。

- ・いずれ実家を相続するけど、まだ対応の予定はない。

- ・相続した実家にいずれ帰る予定だ。
- ・空き家をどうしたらよいかまだ迷っている。

- ・空き家はあるが、おそらく今後も使わないだろう。

- ・空き家をどうしたらいいか相談したい。
- ・専門的なアドバイスが欲しい。

あなたに読んでほしいページ

→Ⅰ. 空き家を知ろう。・・・1ページ

空き家とは？空き家の何が問題か？
空き家を巡る最近のあれこれ。

→Ⅱ. 備えよう。・・・19ページ

空き家を所有しても困らないため、
すぐにでもしたい備えあれこれ。

→Ⅲ. 管理しよう。・・・35ページ

きちんと管理していれば大丈夫。
管理の方法あれこれ。

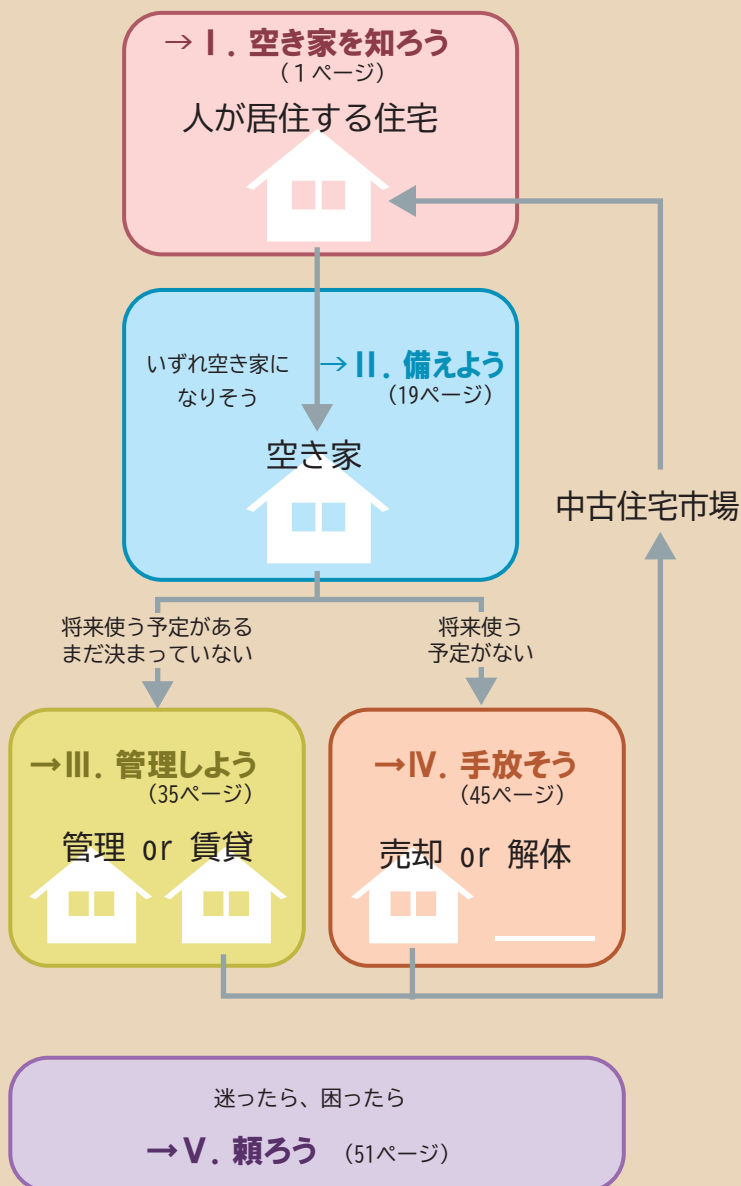
→Ⅳ. 手放そう。・・・45ページ

使わない空き家は持っても無駄。
売却や解体のための方法あれこれ。

→Ⅴ. 頼ろう。・・・51ページ

頼れる専門家、行政など相談窓口
あれこれ。

空き家で困らないためのフローチャート



目 次

I 空き家を知ろう。 …… 1

- 第 01 条 それも空き家予備軍です。 …… 3
- 第 02 条 身近な問題です。 …… 5
- 第 03 条 住まないと劣化します。 …… 7
- 第 04 条 迷惑になります。 …… 9
- 第 05 条 責任があります。 ……11
- 第 06 条 お金がかかります。 ……13
- 第 07 条 相続で困ります。 ……15
- 第 08 条 価値が下がります。 ……17

II 備えよう。 ……19

- 第 09 条 調べよう。 ……21
- 第 10 条 登記しよう。 ……25
- 第 11 条 話し合おう。 ……27
- 第 12 条 片付けよう。 ……29
- 第 13 条 住み替えよう。 ……31
- 第 14 条 任せよう。 ……33

Ⅲ 管理しよう。	・・・35
第 15 条 知らせよう。	・・・37
第 16 条 きちんと管理しよう。	・・・39
第 17 条 賃貸しよう。	・・・41
第 18 条 支援制度を活用しよう。	・・・43
Ⅳ 手放そう。	・・・45
第 19 条 売ろう。	・・・47
第 20 条 解体しよう。	・・・49
Ⅴ 頼ろう。	・・・51
第 21 条 専門家に頼ろう。	・・・53
【 問合せ先一覧 】	・・・55

「空き家なんて自分には関係ない。」
「空き家になっても何も問題はない。」という方へ

Ⅰ 空き家を知ろう。

**空き家って最近よく聞くけど、分からない
自分には空き家なんて関係ない
いったい空き家の何が悪い？**

そんなあなたに読んで欲しい、空き家のあれこれ。

- 第 01 条** それも空き家予備軍です。
- 第 02 条** 身近な問題です。
- 第 03 条** 住まないと劣化します。
- 第 04 条** 迷惑になります。
- 第 05 条** 責任があります。
- 第 06 条** お金がかかります。
- 第 07 条** 相続で困ります。
- 第 08 条** 価値が下がります。

第01条

それも空き家予備軍です。



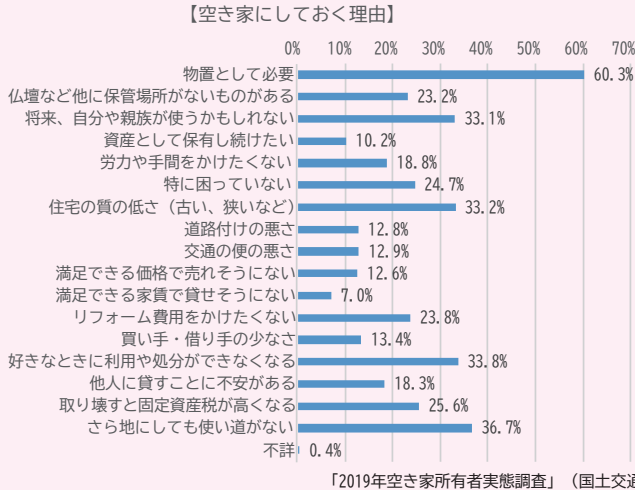
❖ 年に数回利用、倉庫代わりに利用していても、普段、住んでいなければ、空き家につながります。空き家になる理由は、様々あります。空き家になる前から、考えてみましょう。

空き家とは

空き家とは、使用していない家のこと。人の出入りの有無や、電気、ガス、水道の使用状況、物件の登記や住民票の内容、管理状況、利用実績などで判断されます。

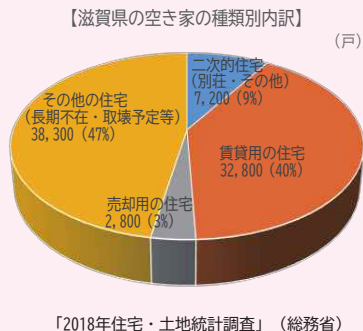
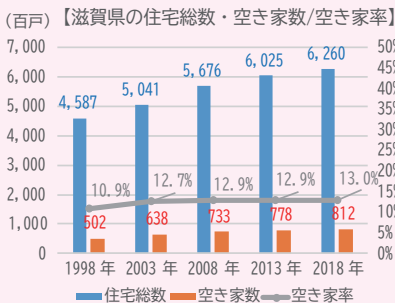
空き家にする理由

空き家にする理由は様々。でも、それもこれも空き家なんです。



空き家の推移

県内の住宅総数は62.6万戸、空き家数は8.1万戸で、空き家率は13.0%。
直近20年間で、住宅総数は約1.4倍、空き家数は約1.6倍に増えています。



第02条

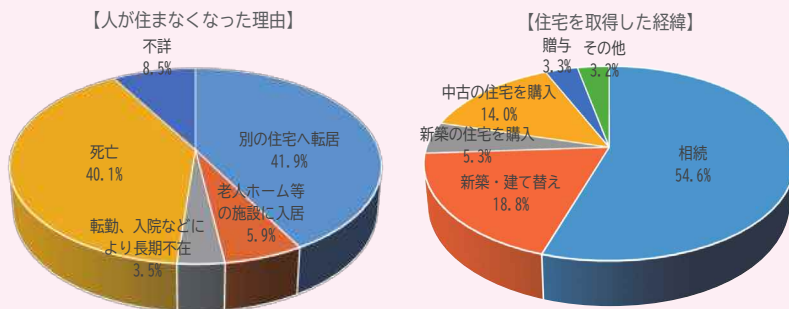
身近な問題です。



所有者の死亡、施設への入所、転勤など、よくある理由で、空き家は生じます。隣の家がある日、空き家になることも。空き家は身近な問題かもしれません。

空き家が生じる要因

なぜ、空き家になったのか。最後に住んでいた人が「別の住宅へ転居」（41.9%）、「死亡」（40.1%）、「老人ホーム等に入居」（5.9%）などの理由があります。そんな空き家を所有することになった原因の半分以上が「相続」（54.6%）によるものです。

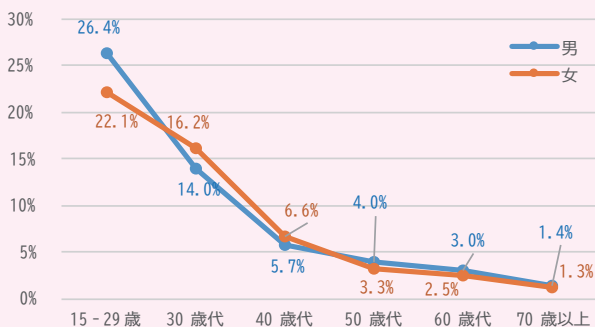


「2019年空き家所有者実態調査」（国土交通省）

Uターンの現実

空き家の所有者は40歳以上がほとんど。Uターンの多くは、20、30歳代で行われ、40歳以降の年代では、Uターンすることは、ほとんど期待できません。将来、家から出ていった子供が実家の空き家を使うことは、あまり起こらないのかもしれない。

【男女別・年齢別Uターン者に占める過去5年以内のUターン者割合】



「2016年社会保障・人口問題基本調査 第8回人口移動調査」（国立社会保障・人口問題研究所）

第03条

住まないと劣化します。



住まいは、暮らすことで換気や通水など、必要な管理ができます。

でも、空き家になり、人が使わないと、カビが発生したり、外壁がはがれたり、一気に劣化が進みます。その結果、資産価値が下がったり、大きな修理が必要になるかもしれません。

住まいの劣化の例

●カビ・結露の発生

換気をしないと、次第にカビが発生します。カビを放置すると、木材の腐食やシロアリ発生につながり、建物の耐久性が低下します。また、カビの繁殖により、悪臭が漂い、様々な病気につながることもあります。

●外壁の剥離

雨樋の詰まりによる溢水、ひび割れの放置等により、外壁の中に雨水が浸水し、下地が腐食して、外壁が落下することがあります。

●排水パイプからの悪臭

排水パイプのトラップの水は、悪臭や虫を防ぐ役割を果たしていますが、長期間、水を流さないと蒸発し、悪臭や虫が発生するおそれがあります。

●草木の繁茂

庭木の手入れをしないと、枝が伸び、庭は雑草だらけになります。伸びたり、倒れた庭木が住まいを傷めることもあります。

●害獣・害虫

野良猫やアライグマなどの害獣がすみつき、建物を傷めることがあります。スズメバチ、シロアリなども発生します。

結果として、住まいの資産価値は確実に下がり、売却や賃貸が困難になったり、使いたいときに使えなくなるおそれがあります。

その他の問題

●庭への不法投棄

手入れされていない庭には、ゴミのポイ捨てや不法投棄をされるおそれがあります。

●犯罪の発生

不法投棄されたゴミなどへ放火されるおそれがあります。

●不法占拠

空き家と分かれば、第三者が勝手に利用し始めるおそれがあります。

第04条

迷惑になります。



管理されず、放置された空き家は、周りに迷惑をかけます。

瓦や外壁が飛散し、庭木や雑草が伸び、悪臭を放ち、犯罪に利用されるなど。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。

空き家はもはや所有者だけの問題ではありません。

周辺の迷惑となる例

●危険が及ぶ

劣化による外壁はく離などにより、隣家や通行者の通行の妨げになったり、けがをさせる場合があります。また、台風や地震などの災害時には、屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など、いっそう危険性が高まります。さらに、これらが近隣住宅や通行人等に損害を与えると賠償請求を受ける可能性もあります。

●不衛生になる

すみついたネズミや野良猫等の害獣は、空き家だけにはとどまりません。周辺の家にも、ノミやダニ、病原菌などを媒介するなど、衛生上も悪影響を及ぼします。

●景観を損なう

伸びっぱなしの庭木や雑草は、見た目にも好ましくありません。

●その他の迷惑

草木が隣家や道路まで伸びると、通行の妨げになります。空き家にはゴミが不法に投棄されるおそれがあります。また、放火や犯罪者の潜伏など、犯罪の誘発にも繋がりがかねません。

あなたの住まいだけでなく、地域全体の価値を低下させるおそれがあります。

第05条

責任があります。



住まいは個人資産。

だから、維持管理は個人の自由ですか。

いいえ、住まいは適正に管理されないと、周辺に悪影響を与えます。このため、その所有者には、法律で、適切に維持管理する責任が定められています。

建物所有者の管理責任

建築基準法、空家等対策の推進に関する特別措置法、民法では、それぞれ建物の所有者の管理責任が定められています。

必要な維持管理をしない場合、その責任を問われることがあります。

●建築基準法（昭和25年法律第201号）

（維持保全）

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

●空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

●民法（明治29年法律第89号）

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第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。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

適切に管理されていない空き家への措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、

①そのまま放置すると、倒壊するなど危険な状態

②衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われず景観を損なう状態

④その他生活環境保全のため、放置することが不適切である状態

が認められる空き家を「特定空家等」と定めています。空家等の劣化が進み、周りへ迷惑をかけると、特定空家等に認定され、適切な対応をとるよう、市町から指導や勧告、命令を受けることがあります。

第06条

お金がかかります。



空き家の所有には、様々な費用が必要です。
固定資産税、水道・ガス・電気の基本料金、破損部分の修理など。

さらに劣化が進んだ結果、税金が増えたり、損害を与えた方への賠償金が必要になることもあります。

空き家の所有に必要となる一般的な費用の例

●固定資産税

税額は建物や敷地の固定資産税評価額×1.4%など。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が6分の1などに減額されています。

なお、空き家になって老朽化しても建物の固定資産税評価額が0円になることはありません。

(参考) 住宅用地特例の適用除外

管理がされておらず、今後も人が住む見込みのない住宅は、特例から外れ、税額が上がることがあります。

●都市計画税

都市計画法による市街化区域内に所在する場合にかかります。税額は固定資産税評価額×0.3%など。

●維持管理費

草刈り、破損箇所の修理、屋根の雪下ろしなど。

●その他

上記の他にも必要に応じて、火災保険や光熱水費、自治会費など。

第三者に危害を加えた場合の賠償金

劣化した建物などが第三者に危害を加えた場合、賠償が必要となるかもしれません（民法709条、710条及び717条）。

(参考) 外壁材等の落下による死亡事故

想定被害モデルの試算によると、外壁材等の落下により、道路を通行中の11歳男児の死亡を想定した場合、総額5,630万円の損害額となります。

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

「2014年度空き家発生による外部不経済の実態と損害額に係る調査」
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

第07条

相続で困ります。



実家の住まいを将来どうするのか。

親族の間で話し合わずにいると、相続した後に、住まいの管理や処分が進まず、空き家になるかもしれません。意思決定ができない間に、空き家は劣化していき、さらに、トラブルの解決が難しくなるかもしれません。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、令和5年に民法、令和6年に不動産登記法の改正法が施行されます。

- ・共有名義になった場合：「軽微変更について規律の整備」（新民法252条）
- ・相続登記をしないと…：「相続登記の申請義務化」（新不動産登記法76条の2）
- ・相続放棄：相続放棄時の管理義務から財産保存義務へ改正（新民法940条1項）

詳細は法務省HP

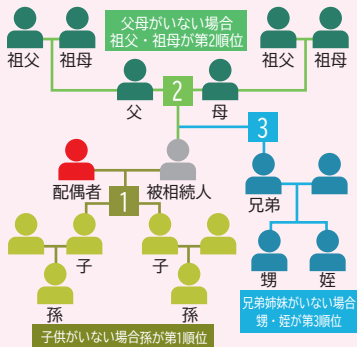


相続の方法

相続財産は、遺言書があれば遺言に従って相続が行われますが、遺言書がなければ、相続人全員で協議をして相続財産の分け方を決めることになります。法定相続割合が基本ですが、協議で自由に決めることができます。

法定相続

法定相続人は右図の通り。被相続人が亡くなった場合、第1順位の方に相続されます。第1順位の方が1人もいない場合、後順位の方が相続人になります。なお、配偶者は必ず相続人になります。また、各順位に応じて相続割合が定められています。



共有名義になった場合

法定相続等により、住まいを共有持分とした場合、行為の内容により共有者の一定割合の合意が必要になります。

- 保存行為（建物のメンテナンス、雑草木伐採など）（民法252条ただし書）
原則として、共有持ち分にかかわらず、共有者が単独で行うことが可能。
- 管理行為（賃貸借契約の解除など）（民法252条本文）
各共有者の持分の価格に従い、その過半数の合意が必要。
- 変更・処分行為（増改築、売却、解体など）（民法251条）
共有者全員の合意が必要。

※共有名義人が死亡した場合、共有持ち分が相続人の数だけ細分化することになり、合意形成はさらに困難になるケースが多くみられます。

相続登記をしないと・・・

相続登記をしないまま、世代が経過すると、相続人の数が増えていきます。こうした空き家を売却、解体するには「相続人全員」の合意を取る必要がありますが、その時には、誰が相続人で、どこに住んでいるのかが不明だったりと、手続きに膨大な時間を要するケースも多くみられます。

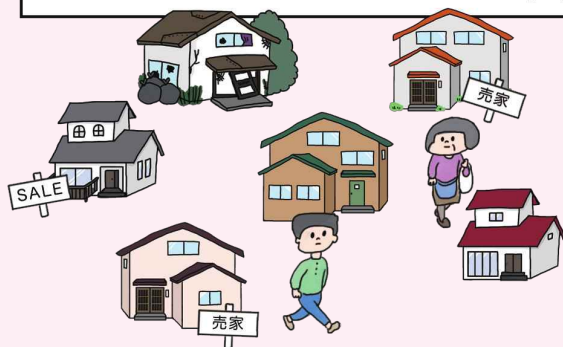
相続放棄

相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債等も含め、全財産を相続しないことです。相続人になったと知ってから3箇月以内に家庭裁判所に対し、手続を行うことが必要です（民法941条1項）。一方で空き家の相続を放棄しても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残るため（民法940条1項）、引き続き管理していく必要があります。なお、空き家は相続人全員が相続放棄した場合も、自動的に国の財産にはなりません。（相談先：53、54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」）

第08条

価値が下がります。

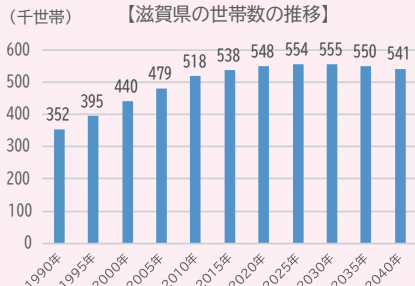
住宅の販売価格予測



❖ 空き家は今後も増える一方、世帯数は減少する見込み。
住まいのニーズが減れば、当然、価値は下がります。
空き家は必ずしも資産ではなく、お金を払って
引き取ってもらう「負動産」になるかもしれません。

将来の世帯数

県内の世帯数は2030年をピークに増加を続ける推計で、その後減少傾向に入ります。2040年には2030年と比べて、約1.4万世帯減少します。住宅総数の増減がなければ、世帯減少分の住宅が空き家になると想定されます。



1990年から2015年：「国勢調査」（総務省）

2020年以降：「2019年日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

高齢者のみが居住する持ち家数

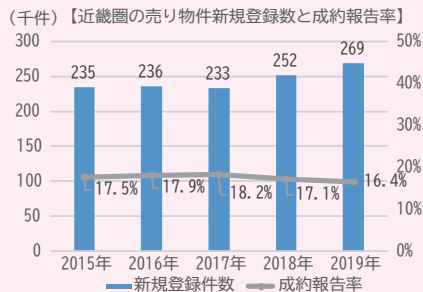
県内の65歳以上の者のみで暮らす持ち家数は約9.4万戸となっており、2018年現在の県内の空き家数の約8.1万戸よりも多いです。団塊の世代が相続期を向かえる時期には、これらの住宅が中古住宅市場に出てくる可能性があります。

項目	戸数
県内の住宅総数	62.6万戸
うち持ち家数	38.9万戸
うち65歳以上の者のみの世帯	9.4万戸
うち空き家数	8.1万戸

「2018年住宅・土地統計調査」（総務省）

【近畿圏】売り物件新規登録件数と成約報告率

2015年から2019年までの5年間をみると、近畿圏内の売り物件新規登録件数に対して、成約報告率は5件に1件未満しかありません。今後、世帯数が減少し、現在の高齢者の持ち家が中古住宅市場に出てくると、さらに売れにくくなるかもしれません。



公益財団法人不動産流通推進センター
「2015年～2019年指定流通機構の活用状況について」

**「いずれ実家を相続するけど、
まだ対応の予定はない。」という方へ**

II 備えよう。

**いずれは空き家になるけれど、
そうってから考えればいいのでは？
でも、いったん空き家になると、
さらに対応が難しくなります。
空き家になる前に、できることはしておく。**

そう、今すぐ備えよう。

第09条 調べよう。

第10条 登記しよう。

第11条 話し合おう。

第12条 片付けよう。

第13条 住み替えよう。

第14条 任せよう。

第09条

調べよう。



空き家の活用や処分には、様々な制約があります。どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど。

これらの条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。まずは調べてみましょう。

建物の性能

●耐震性能

旧耐震基準であった1981年5月以前に着工された木造住宅は、現在の耐震基準を満たしていない場合が多く、安全に活用するためには、建築士による「耐震診断」により、耐震性の有無を調査することが必要となります。一定の条件を満たせば、無料で耐震診断できる場合がありますので、市町の担当窓口にご相談してみましよう。

（問合せ先：57ページ「県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の窓口」）

●劣化状況

屋根、外壁、主要構造部等の劣化がある場合、建物の利用にあたり支障となることがあります。建築士等による「建物調査」（インスペクション※）により、劣化状況を調べることができます。

（相談先：53, 54ページ「第23条 専門家に頼ろう。」）

※建築士等が、建物の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用等を見極め、アドバイスを行う専門業務を指します。

建物の規制等

建物が立地する場所によって、法や条例の規制により、活用できる用途が定められています。ほかにも、以下のような建物の規制等があります。

●建築確認

建築基準法に基づき、建築物を建築する際は、規模や場所等に応じて、建築確認が必要となります。過去の建築物の履歴を調べる際には、下記窓口に問い合わせしてみましよう。

（問合せ先：58ページ「県内各市町の建築基準法の担当窓口」）

●接道

建築基準法に基づき、都市計画区域内では、敷地が建築基準法で定める道路に一定以上接していないと、原則、再び建築することができません。

（問合せ先：58ページ「県内各市町の建築基準法の担当窓口」）

●市街化調整区域

都市計画法に基づき、市街化を抑制する「市街化調整区域」では、建物の利用者や用途の変更の際に許可が必要となる場合があるため、注意が必要です。なお、市街化調整区域であっても、許可を要さない場合や許可を取得して認められる場合もあります。詳しくは、県内各市町の開発許可担当窓口にお問い合わせしてみましよう。

（問合せ先：58ページ「県内各市町の開発許可の担当窓口」）

土地の規制等

●防災情報マップ（ハザードマップ）

水害・土砂災害等の自然災害のリスクを把握しておくことで、土地や建物の今後の利活用の際に、備えをしておくことができます。その土地の危険性についてはハザードマップが公開されています。ハザードマップは、県ホームページ「防災情報マップ」や市町の防災担当の窓口で確認しましょう。

滋賀県 防災情報マップ [検索](#)

●農地や山林の制限

建物の敷地以外に農地や山林を所有している場合、それらにも様々な制限があります。

農地は、農地法の制限により売買や地目の変更等ができないこともありますので、各市町の農業委員会に問合せてみましょう。

山林は、保安林に指定されている等、森林法の制限により、活用が制限されることもありますので、県の各地域の森林整備事務所に問合せてみましょう。

土地、建物の価値

● 実際の取引価格

不動産の価格は、実際の位置や形状などの条件によって、大きく異なります。不動産業者によっても異なりますので、複数の不動産業者に問合せてみましょう。また、不動産の取引価格情報を国土交通省のホームページで調べることができます。

不動産取引価格情報検索

検索

● 参考値（公示地価等）

公示地価、基準地価又は路線価でおおよその土地価格が分かります。これらは、国土交通省又は国税庁のホームページで調べることができます。

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索

国税庁 路線価

検索

また、土地、建物の評価額は、固定資産税通知書に添付される課税通知書に示されており、各市町で固定資産税の評価額の証明書を取得することもできます。

土地	公示地価	一般の土地取引の指標とするために国土交通省が定めた標準地の価格を毎年調査、公表する価格
	基準地価	都道府県が定めた基準地の価格を毎年調査、公表する価格
	路線価	国税庁が主要路線の価格を毎年調査公表するもので、一般的に「公示地価」の80%程度となっている。
土地建物	固定資産税評価額	納税通知書に添付される課税明細書に記載されており、一般的に「公示地価」又は「基準地価」の70%程度の価格となっている。

第10条

登記しよう。



✌️ 空き家の活用や処分をするためには、正しく登記されていることが必要です。権利について、第三者に主張するためにも登記が必要です。

登記の変更や訂正に、時間がかかることもあります。まずは、正しく登記されているか確認しましょう。

不動産登記

不動産登記は、土地や建物の所在・面積、所有者の住所・氏名などを登記簿に記載し、一般に公開することにより、権利関係などが誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑を図るものです。

●確認事項

- ①所有者：「登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面）」又は「登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）」の「権利部所有権」欄に所有者が記載されています。共有や、既に亡くなっている方などの所有になっていないか確認します。
- ②境界：図面類（地積測量図等）を閲覧し、土地の境界標の位置と照合し、土地の境界が合っているか確認します。境界が未確定の場合、売却に時間がかかる場合があります。

●確認する資料

不動産登記は「登記事項証明書」又は「登記事項要約書」の交付を受けること等で確認することができます。また、面積や所在を確認するための「図面類」も確認しておきましょう。

●確認方法

①管轄の法務局で直接申請する、②インターネットで申請する、の2種類の方法があります。費用は、申請方法及び交付を受ける情報等によって異なり、145円から600円程度です。

なお、確認には、地番や家屋番号が必要です。例えば、固定資産税通知書に添付される課税通知書などに記載してあります。詳しくは、法務省のホームページ又は管轄の法務局にお問合せください。

（問合せ先：59ページ「県内の法務局」）

●登記方法

必要書類を揃えて、登記申請をします。図面等の作成や相続人全員の同意等が必要な場合があります。また、登録免許税（相続の場合：固定資産税評価額×0.4%）も必要となります。登記手続は自身で行うことも可能ですが、専門知識が必要となりますので、必要に応じて、専門家に依頼する方法もあります。

（相談先：53, 54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」）

第11条

話し合おう。



住まいを将来どうするのか。

誰が継ぐのか、売するのか、解体するのか。

あらかじめ、親族の間で相談し、方針を決めておきましょう。また、相続時の無用なトラブルを避けるため、遺言書を作ることも有効です。

相談項目

家族1人1人で、抱える事情が異なります。それぞれの事情や条件、空き家を抱えるリスクなどの課題を認識した上で、家族にとって必要な家なのかどうか話しあい、次のことを決めておきましょう。

- (必要な場合) 誰が所有し、使用するのか。
- (必要ない場合) 誰が管理し、いつ処分するのか。

遺言書

遺言書には、①自筆証書遺言、②公正証書遺言、③秘密証書遺言、の3種類があります。一定のルールに則って書かれていなければ、法的に有効なものとはなりませんので注意が必要です。

自筆証書遺言	遺言者が、遺言の全文・日付・氏名を自書し、捺印した遺言。そのいずれかが欠けていたり、記載が不完全な場合には、有効な遺言になりません。
公正証書遺言	遺言者の指指示により公証人が筆記した遺言書に、遺言者、公証人および2人以上の証人が、内容を承認の上署名・捺印した遺言
秘密証書遺言	遺言者が遺言書に署名・捺印の上封印し、封紙に公証人および2人以上の証人が署名・捺印等をした遺言

(相談先：53, 54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」)

エンディングノート（終活ノート）

自らの希望などを記したノートのことです。法的効力を有するものではなく、あくまで家族などが参考にするためのものです。

生前贈与

亡くなる前に、財産を贈与するもの。予め住まいを贈与することで、空き家の発生を防ぐこともできます。法定相続人以外に対して贈与することも可能です。ただし、贈与に当たっては、贈与税の対象となります。

相続登記

(16ページ「相続登記をしないと・・・」)

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の登記名義を被相続人（亡くなった方）から、相続人へ名義の変更を行うことをいいます。すなわち、被相続人名義の不動産を、相続人が相続（取得）した場合に、被相続人から相続人に名義変更する手続きです。

(相談先：53, 54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」)

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、令和6年に不動産登記法の改正法が施行されます。
・相続登記：「相続登記の申請義務化」（新不動産登記法76条の2）

詳細は法務省HP



第 12 条

片付けよう。



❖ 空き家の活用や処分には片付けが必要です。自分以外では捨てるかどうかの判断が難しく、時間もかかります。多くの家財が残った空き家は、活用が難しく、放置されがちです。空き家になる前に、あらかじめ整理しましょう。

使わないものは捨てる

「もったいない」「まだ、使える」こうした意識で物は残っていきませんが、引き継ぐ方のためにも意識を変え、思い切って片付けましょう。今、使っていない物を廃棄し、家の中の物が減ることで、普段の生活もずいぶん快適になります。

仏壇・位牌又は神棚

空き家所有者の23.2%が「仏壇など他に保管場所がないものがある」ことを、空き家にしていく理由に挙げています。

(4ページ「空き家にする理由」)

仏壇や神棚の処分について定める法令はなく、あくまで宗教的な行為ですが、仏壇・位牌等のご先祖様を供養してくれているお寺へ、神棚についてはお近くの神社に相談するのが一般的です。また、仏具店や遺品整理会社等でも引き取りをしてくれるところがありますので、相談してみましょう。

片付けの専門家、専門書

片付けにも専門家があります。整理収納アドバイザーは、物が片付かない原因を根本的に解決するノウハウを持った専門家です。遺品整理会社にも、生前整理を請け負ってくれるところがあります。

また、片付けに関する書籍がいくつも出版されています。気分転換に読んでみると、意識が変わるかもしれません。

第13条

住み替えよう。



いずれ空き家になるのであれば、生活の利便性の高い賃貸住宅などに早めに住み替えて、元の住まいは、価値のあるうちに手放すことも有効です。住み続けながら、亡くなったときに住まいを処分する方法もあります。

住み替え先の探し方

一般的な賃貸住宅や分譲マンションのほか、バリアフリー化され、必要なサービスが受けられる住まいもあります。

●サービス付き高齢者向け住宅

一般社団法人高齢者住宅協会のホームページで検索できます。

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム

●有料老人ホーム

公益社団法人全国有料老人ホーム協会のホームページで検索できます。

登録ホームを探す 有料老人ホーム協会

●セーフティネット住宅

セーフティネット住宅情報提供システムから高齢者の入居を拒まない賃貸住宅が検索できます。

セーフティネット住宅情報提供システム

マイホーム借上げ制度

所有者が50歳以上の場合は、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」によるマイホーム借り上げ制度があります。

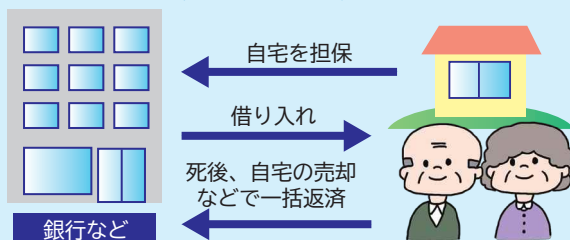
(42ページ「マイホーム借上げ制度」)

住み続けながら住まいを処分（リバースモーゲージ）

自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に当てることができます。

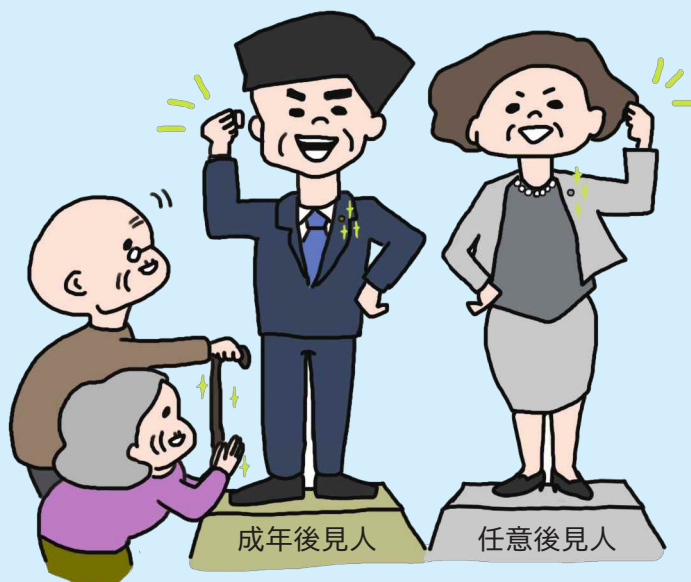
自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。お近くの金融機関にお問合せください。

リバースモーゲージ



第14条

任せよう。



☞ 認知症になると、住まいの管理や処分をするための判断が難しくなり、必要な対応がとれなくなることもあります。その場合に備えて、後見人が必要な支援を行うことができる成年後見制度を活用しましょう。

成年後見制度

判断能力が不十分になると、不動産や預貯金の管理や各種契約を結んだりしようとしても、自分で判断をすることが難しくなります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援する制度です。

成年後見制度の種類

大きく分けると、任意後見制度と法定後見制度の2種類があります。

制度	手続を行う時期	手続を行う者	手続先
任意後見制度	本人の判断能力があるうち	本人	公証役場
法定後見制度	本人の判断能力が不十分になってから	親族等	家庭裁判所

●任意後見制度

本人の判断能力があるうちに、あらかじめ代理人（任意後見人）を選び公正証書で財産管理等の代理権を与える任意後見契約を結ぶ制度です。

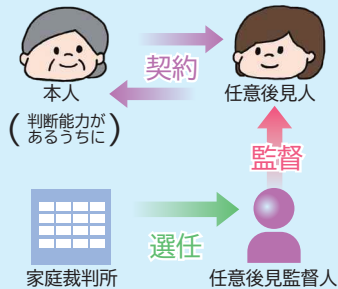
本人の判断能力が低下したあと、任意後見人は、家庭裁判所が選任する任意後見監督人の監督のもと契約で定めた事務を行います。

●法定後見制度

本人の判断能力が低下したあと、親族等からの申立に基づき、家庭裁判所が成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）を選びます。

成年後見人等は、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

公証人の作成する公正証書



家族信託

住まいの所有者（委託者）は、自身の能力が低下する前に特定の目的（自身の老後の生活等）に備え、財産の管理・運用・処分する権利を信頼できる家族等（受託者）に託すため信託契約を結ぶ方法もあります。託された財産は、特定の目的以外に使われることはなく、家庭裁判所への手続等もなく、家族構成や事情に応じて実情に即した管理・継承が可能となります。

制度の活用にあたっては、専門家に十分ご相談ください。

（相談先：53, 54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」）

「相続した実家にいずれ帰る予定だ。」
「空き家をどうしたらよいかまだ迷ってる。」
という方へ

III 管理しよう。

**空き家を所有したけれど、
将来使う予定がある。
でも空き家は放っておくとすぐに劣化します。
いずれ使う時まで、住まいを守るために。**

そう、管理しよう。

第15条 知らせよう。

第16条 きちんと管理しよう。

第17条 賃貸しよう。

第18条 支援制度を活用しよう。

第 15 条

知らせよう。



空き家には監視が行き届きません。

近隣の方も不安です。

トラブルを防ぎ、不安を大きくしないため、
近隣にお知らせしたり、もしもの場合に備えま
しょう。

近隣にお知らせする

空き家になることが決まったら、ご近所や自治会に、連絡先のほか、いつから空けるのか、どのくらいの頻度で帰ってくるのか等を伝えておきましょう。ご近所に伝えておくことで、家の様子を気にかけてくれたり、簡単な管理もやってくれる場合があります。

設備を導入する

火災の煙感知器のほか、不審者の侵入を予防する人感センサー付きライトを設置すると効果的です。また、警備保障会社に依頼しておけば、もしものときに駆けつけてくれます。



保険へ加入する

適切に維持管理していても、空き家は付け火のリスクがあります。災害時にも即座に対応できません。火災保険※、浸水、盗難、地震に対応した保険に加入しましょう。

※火災保険：空き家の場合、住宅用ではなく一般物件用の火災保険となるなど、保険会社によって、取扱いが異なるため、各保険会社にお問合せください。

第 16 条

きちんと管理しよう。



定期的な換気やそうじ、雨漏りのチェックなど。
空き家は正しく管理しないと、たちまち劣化します。
自分で管理できない場合は、空き家管理サービスを利用しましょう。

管理の内容

月1回程度を目安にできるだけこまめに点検や手入れに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震の後にも必ず点検しましょう。

●外部の管理

部 位	管理内容
家の周り	塀のひび、割れ、傾き、ごみ等の不法投棄の確認、雑草や樹木の選定、害虫（ネズミ、蜂、蚊等）の確認
窓・ドア	ガラス割れ、傾き、開閉の不具合の確認
軒樋・雨樋 基礎・屋根	腐朽や劣化がないかの確認

●内部の管理

管理項目	管理内容
通風・換気	室内、押入れ収納等の換気
給排水	排水トラップへの注水
雨漏り	天井や壁等に雨漏りがないか確認

管理の方法

●自分で管理する

必要な道具：手足を守る軍手・靴、掃除機・ぞうきん等の屋内清掃道具、鎌・熊手・のこぎり・高枝ばさみ等の庭の清掃道具、ゴミ袋、床下や天井裏を点検する脚立と懐中電灯など

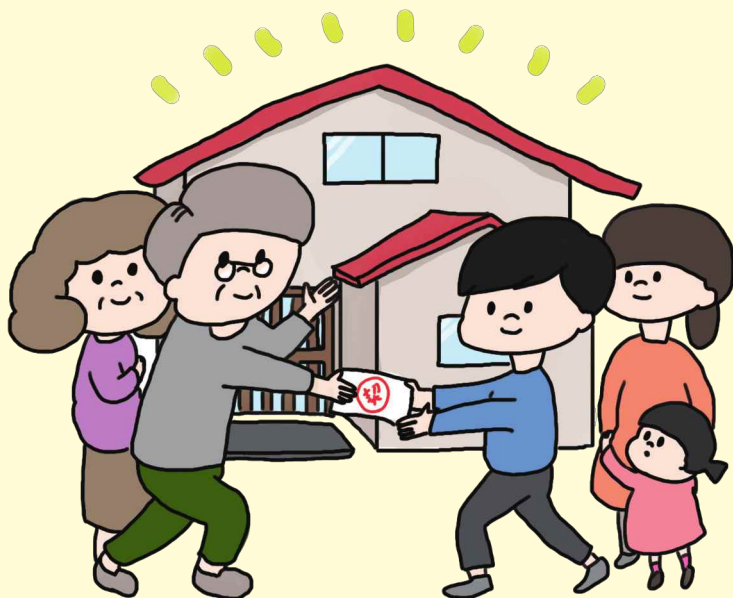
●管理を依頼する

遠方に住んでいるなど、自身で空き家の管理が困難なときは、空き家管理サービス会社や各市町のシルバー人材センターに管理を依頼することもできます。

(相談先：53, 54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」)

第17条

賃貸しよう。



当面使う予定がないなら、賃貸することで
住まいを有効に活用できます。

賃料収入も期待でき、管理の手間も省けます。

定期借家制度を使えば、一定の期間だけ
貸すことも可能です。

賃貸の方法

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、借り主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出てきています。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。

(相談先：53, 54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」)

また、借り主を探すには、市町で運営する空き家バンクに登録することで、全国の移住希望者等にインターネットなどで情報を発信することもできます。
(問合せ先：56ページ「県内各市町の空き家バンク」)

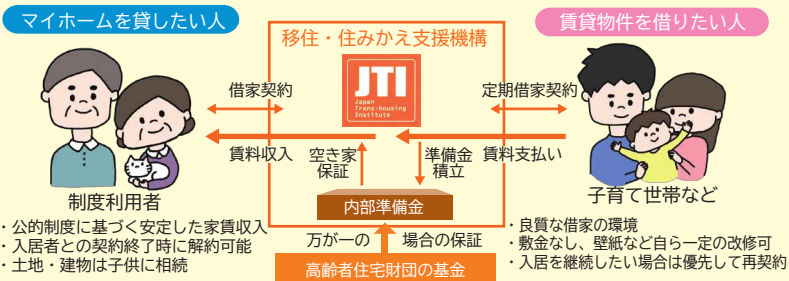
定期借家契約

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、賃貸借が終了する建物賃貸借契約のこと。いったん貸したら使いたいときに戻ってこないのでは…。そんな不安なく、賃貸できる制度です。

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②「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
更新の有無	期間満了により終了。更新されない	正当事由がない限り更新

マイホーム借上げ制度

所有者が、原則として50歳以上の場合に、「(一社)移住・住みかえ支援機構」が住宅を定期借家契約で借上げて転貸する仕組み。規定の賃料を保証され、安定した賃料収入が見込めます。

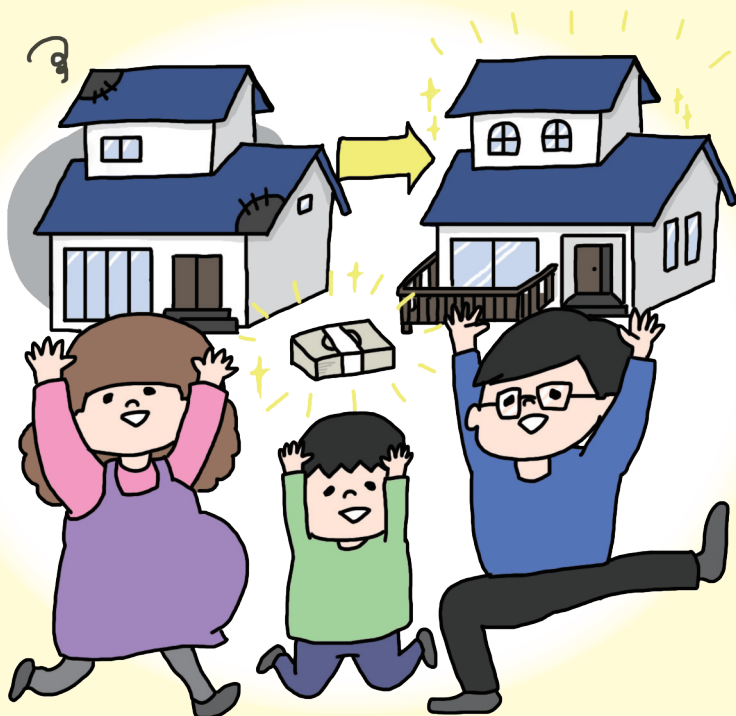


お問合せは「(一社)移住・住みかえ支援機構」

☎03-5211-0757 (9:00~17:00 (祝祭日、夏季休業、年末年始を除く。))

第18条

支援制度を活用しよう。



活用したいけれど、リフォームに費用がかかる。そんなときには、県または市町の各種支援制度を活用できる場合があります。

空き家対策支援制度

空き家の改修工事への助成制度を市町で実施しているところがあります。制度の内容等は市町によって異なるため、詳しくは市町担当窓口までお問合せください。

(問合せ先:55ページ「県内各市町の空き家担当窓口」)

空き家対策支援制度検索サイト

「地方公共団体による空き家対策支援制度」検索サイトにて、空き家の改修費助成制度などを調べることが可能です。ただし、情報が更新されていない場合があるので、直接市町等の窓口への確認が必要です。

空き家支援制度 検索サイト

検索

リフォーム支援制度検索サイト

「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度」検索サイトにて、一般住宅に係わるリフォーム助成制度を調べることも可能です。ただし、情報が更新されていない場合があるので、直接市町等の窓口への確認が必要です。

リフォーム支援制度 検索サイト

検索

住宅耐震改修等助成制度

旧耐震基準（1981年5月以前に工事着手したもの）の住宅の耐震改修工事等（耐震診断、耐震補強案作成、耐震改修工事費補助）への助成制度を各市町で実施しています。制度の内容等は市町によって異なっているため、詳しくは市町担当窓口までお問合せください。

(問合せ先:57ページ「県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の担当窓口」)

「空き家はあるが、
おそらく今後も使わないだろう。」という方へ

IV 手放そう。

**使う予定がない空き家を抱えていても
価値も下がり、費用もかかるばかり。
思い出のある住まいであっても、
いつかは処分する日が来ます。
それなら、もう手放そう。**

第19条 売ろう。

第20条 解体しよう。

第 19 条

売ろう。



👉 将来使う予定がなければ、売却も検討しましょう。
劣化が進むほど、地域に空き家が増えるほど、
売りにくくなります。

相続した空き家を一定条件下で売却すれば、
税制優遇が受けられることもあります。

売却の方法

① 不動産事業者へ依頼

不動産事業者と媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、事業者が買い取り、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、複数の不動産事業者に査定してもらいましょう。（相談先：53、54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」）

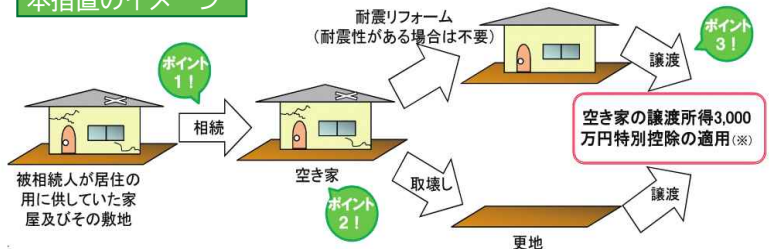
② 空き家バンクへ登録

市町が運営する空き家バンクに登録し、買い手を見つける方法もあります。空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家利用を希望する人に紹介する制度です。（問合せ先：56ページ「県内各市町の空き家バンク」）

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた一戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの（1981年5月以前に建築され、耐震改修をしたもの）を相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細については、税務署に問い合わせてみましょう。（問合せ先：60ページ「県内の税務署」）

本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - 特別控除3,000万円

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

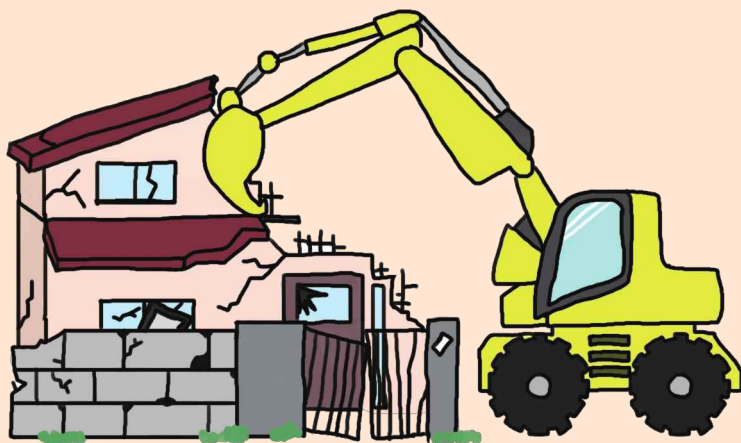
インスペクション

インスペクションを受けると、住宅の劣化状況が明らかになり、安心して購入してもらえます。県では補助金制度の他、実施事業者の登録制度を設けています。（22ページ「建物の性能 ●劣化状況」）

（問合せ先：滋賀県土木交通部住宅課 ☎077-528-4235）

第20条

解体しよう。



老朽化が進み、買い手がつかない。

所有していても費用がかかるばかり。

そんな場合は解体しましょう。

特に、耐震性がない空き家は、解体することも
空き家を手放す上での有効な選択肢です。

解体費用について

解体工事の費用は、建物の状況（構造・築年数・石綿等）や道路等の周辺状況、解体場所と廃棄物処分場等の位置関係等、現地の状況によって価格は変わります。複数業者に見積もりを依頼して比較するのがよいでしょう。

※解体工事業者の探し方

解体工事は、建設業法上の「土木一式工事」、「建築一式工事」、「解体工事」の許可、または「解体工事業」の登録が必要です。（請負金額が500万円以上の解体工事の場合、「解体工事」の許可が必要です。）
県ホームページでは、建設業許可と解体工事業登録の業者名簿をそれぞれ公開しています。なお、名簿の内容や許可の有無等について、電話照会には一切応じません。県・市町では、解体工事業者の紹介はできませんので、ご了承ください。

（参考）解体による固定資産税額の変化

空き家を除却すると、固定資産税の住宅用地特例が解除され、一般的には税額が上がります。ただし、除却しなくても、特定空家等に認定され、市町から勧告を受けると、特例の対象外となり、税額が上がります。

また、管理等に係る費用や損害が生じた場合の費用なども考えれば、除却により必ずしも負担が増えるとは限りません。

空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇

被相続人が独りで居住していた一戸建て住宅等で、相続を機に空き家となったもの（1981年5月以前に建築されたもの）を解体して、相続後3年以内に売却した場合は、譲渡所得から最高3,000万円の特別控除が受けられることもあります。詳細な要件については、税務署に問合せみましょう。

（問合せ先：60ページ「県内の税務署」）
（48ページ「空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇」）

「空き家をどうしたらいいか相談したい。」
「専門的なアドバイスが欲しい。」という方へ

V 頼ろう。

空き家を何とかしたい。
でもどうすればよいか分からない。
そんな場合には、専門家に頼りましょう。

住宅の調査や売買、法律や税金など、
専門家の知識をうまく使いながら
上手に住まいと地域を守りましょう。

第21条 専門家に頼ろう。

- ・滋賀県の総合相談窓口
- ・相談項目ごとの専門家

【問合せ先一覧】

- ・空き家担当窓口
- ・空き家バンク
- ・耐震改修等助成制度の担当窓口
- ・建築基準法・開発許可の担当窓口
- ・公証役場
- ・法務局
- ・税務署

第21条 専門家に頼ろう。

空き家をどうしたらよいか分からない方は、まず「空き家に関する総合相談窓口」に問合せみましょう。住まいに関しては内容によってそれぞれ専門家がいます。空き家は空き家の専門家に相談してみましょう。

滋賀県全域の空き家に関する相談窓口

(相続・登記・価値・遺言書・空き家管理者紹介・
賃貸・売却・改修・解体費用(概算見積)など)

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会

電話 : 077-522-1615 (公社) 滋賀県建築士会事務局内
受付時間 : 平日 9:00~17:00 (12:00~13:00を除く。)

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会とは、(公社)滋賀県建築士会と(公社)滋賀県宅地建物取引業協会が総合相談窓口となり、ご相談内容に応じて、専門的な正会員や連携会員に取り次ぎ、対応します。空き家の諸問題でお悩みの相談者に対して、法的サポートや専門業者の紹介など、行政では対応できない分野を担っています。

※なお、無料相談以降の個別相談(専門相談)につきましては、有料になる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

■ 正会員 ■

公益社団法人滋賀県建築士会
公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会

■ 連携会員 ■

滋賀弁護士会
滋賀県司法書士会
滋賀県土地家屋調査士会

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会
公益社団法人滋賀県社会福祉士会
一般社団法人滋賀県建設業協会
公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部

■ 連携団体 ■

公益社団法人滋賀県シルバー人材センター連合会

相談項目ごとの専門家

●登記に関すること

専門家	関連団体	電話番号
司法書士	滋賀県司法書士会	077-525-1093
土地家屋調査士	滋賀県土地家屋調査士会	077-525-0881

●土地の境界に関すること

専門家	関連団体	電話番号
土地家屋調査士	滋賀県土地家屋調査士会	077-525-0881

●賃貸・売却に関すること

専門家	関連団体	電話番号
不動産業者	(公社) 滋賀県宅地建物取引業協会	077-524-5456
	(公社) 全日本不動産協会滋賀県本部	077-523-5151

●価値に関すること

専門家	関連団体	電話番号
不動産鑑定士	(公社) 滋賀県不動産鑑定士協会	077-526-1172
不動産業者	(公社) 滋賀県宅地建物取引業協会	077-524-5456
	(公社) 全日本不動産協会滋賀県本部	077-523-5151

●相続・遺言・成年後見制度・家庭裁判所への手続きに関すること

専門家	関連団体	電話番号
弁護士	滋賀弁護士会	077-522-3238
司法書士	滋賀県司法書士会	077-525-1093
行政書士※	滋賀県行政書士会	077-525-0360

※家庭裁判所への手続きに関することを除く。

●耐震性能・インスペクション・リフォームに関すること

専門家	関連団体	電話番号
建築士	(公社) 滋賀県建築士会	077-522-1615
	(一社) 滋賀県建築士事務所協会	077-526-4476

●空き家管理に関すること

各市町の(公社)シルバー人材センター【(公社)滋賀県シルバー人材センター連合会】

市町	電話	市町	電話	市町	電話
大津市	077-525-2528	甲賀市	0748-63-0872	日野町	0748-52-8911
彦根市	0749-22-5622	野洲市	077-586-2333	竜王町	0748-58-8080
長浜市	0749-65-3367	湖南市	0748-72-6835	愛荘町	0749-37-8277
近江八幡市	0748-32-1155	高島市	0740-36-8191	豊郷町	0749-35-4606
草津市	077-568-8881	東近江市	0749-45-3422	甲良町	0749-38-2000
守山市	077-583-2727	米原市	0749-55-0495	多賀町	0749-48-8128
栗東市	077-552-4001	※管理業務の内容は、各市町のセンターへお問合せください。			

【問合せ先一覧】

県内各市町の空き家担当窓口

地域	市町	課室	電話番号	内容
滋賀県	滋賀県	住宅課	077-528-4235	全般
大津	大津市	空家対策推進室	077-528-2899	全般
南部	草津市	建築課	077-561-2378	全般
		建築課	077-582-1139	適正管理
	守山市	企画政策課	077-582-1162	利活用
		住宅課	077-551-0347	全般
野洲市	住宅課	077-587-6322	全般	
甲賀	甲賀市	住宅建築課 空家対策室	0748-69-2214	全般
	湖南市	住宅課	0748-71-2349	全般
東近江	近江八幡市	建築課	0748-36-5544	全般
		商工労政課	0748-36-5517	利活用
	東近江市	住宅課 空家対策推進室	0748-24-5669	全般
	日野町	建設計画課	0748-52-6567	全般
		企画振興課	0748-52-6552	利活用
	竜王町	建設計画課	0748-58-3716	全般
湖東	彦根市	建築住宅課	0749-30-6123	全般
		建設・下水道課	0749-37-8052	適正管理
	愛荘町	みらい創生課	0749-29-9046	利活用
		企画振興課	0749-35-8112	全般
	甲良町	建設水道課	0749-38-5068	全般
		企画監理課	0749-38-5061	利活用
多賀町	企画課	0749-48-8122	全般	
湖北	長浜市	住宅課	0749-65-6533	全般
	米原市	シティセールス課	0749-53-5140	全般
高島	高島市	市民協働課	0740-25-8526	全般

県内各市町の空き家バンク

県のホームページから検索してみましょう。

「滋賀県空き家バンクのご案内」

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyutaku/19000.html>



地域	市町	名称	担当窓口	連絡先
大津	大津市	大津市空家バンク	大津市空家対策推進室	077-528-2899
南部	草津市	草津市空き家情報バンク	草津市建築課	077-561-2378
	守山市	守山市空き家情報バンク	守山市企画政策課	077-582-1162
	栗東市	りっとう空き家バンク	NPO法人くらすむ滋賀	077-551-0347
	野洲市	-	-	-
甲賀	甲賀市	甲賀市空き家バンク	甲賀市住宅建築課空家対策室	0748-69-2214
	湖南市	湖南市空き家バンク	湖南市住宅課	0748-71-2349
東近江	近江八幡市	近江八幡市空き家情報バンク	近江八幡市商工労政課	0748-36-5517
	東近江市	東近江市空き家バンク	一般社団法人 東近江市住まい創生センター	0748-20-2888
	日野町	日野町空き家・空き地情報登録制度	日野町企画振興課	0748-52-6552
	竜王町	竜王町空き家・空き地情報バンク	竜王町建設計画課	0748-58-3716
湖東	彦根市	彦根市空き家バンク	彦根市空き家バンク事務局	0749-23-2123
		小江戸ひこね町屋情報バンク	小江戸ひこね町屋情報バンク事務局	0749-23-2123
	愛荘町	愛荘町空き家情報登録制度	愛荘町みらい創生課	0749-29-9046
	豊郷町	豊郷町空き家・空き地情報バンク	豊郷町企画振興課	0749-35-8112
	甲良町	甲良町空家・空地情報登録制度	甲良町企画監理課	0749-38-5061
	多賀町	多賀町空き家・空き地情報バンク	多賀町企画課	0749-48-8122
湖北	長浜市	長浜市空き家バンク	全国空き家アドバイザー協会 滋賀県長浜支部	0749-72-4597
	米原市	米原市空家・空地バンク	まいばら空き家対策研究会	0749-56-1034
高島	高島市	高島市空き家紹介システム	高島市市民協働課定住推進室	0740-25-8526

●全国版 空き家・空き地バンク（国土交通省）

運営事業者	検索ワード	ホームページアドレス
株式会社 LIFULL HOME'S	ホームズ空き家バンク	https://www.homes.co.jp/akiyabank/
アットホーム株式会社	アットホーム空き家バンク	https://www.akiya-athome.jp/

県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の担当窓口

●耐震改修等に関すること

(耐震診断、耐震補強案作成、耐震改修工事費補助)

地域	機関	課室	電話
滋賀県	滋賀県	建築課 建築指導室	077-528-4262
大津	大津市	建築指導課	077-528-2774
南部	草津市	建築課	077-561-2378
	守山市	建築課	077-582-1139
	栗東市	住宅課	077-551-1943
	野洲市	住宅課	077-587-6322
甲賀	甲賀市	住宅建築課	0748-69-2213
	湖南市	住宅課	0748-71-2349
東近江	近江八幡市	建築課	0748-36-5544
	東近江市	住宅課	0748-24-5652
	日野町	建設計画課	0748-52-6567
	竜王町	建設計画課	0748-58-3716
湖東	彦根市	建築指導課	0749-30-6125
	愛荘町	建設・下水道課	0749-37-8052
	豊郷町	地域整備課	0749-35-8121
	甲良町	建設水道課	0749-38-5068
	多賀町	企画課	0749-48-8122
湖北	長浜市	建築課 建築指導室	0749-65-6543
	米原市	都市計画課	0749-53-5145
高島	高島市	都市政策課	0740-25-8571

県内各市町の建築基準法・開発許可の担当窓口

●建築基準法に関すること：特定行政庁

(建築計画概要書・台帳記載事項証明の発行、接道、建築確認等)

市町	課室	電話
大津市	建築指導課	077-528-2774
草津市	建築課	077-561-2378
守山市	建築課	077-582-1139
近江八幡市	建築課	0748-36-5544
東近江市	建築指導課	0748-24-5656
彦根市	建築指導課	0749-30-6125
長浜市	建築課 建築指導室	0749-65-6543
市町	課室	電話
滋賀県(以下の市町)	建築課 建築指導室	077-528-4258
栗東市、野洲市、甲賀市 湖南市、日野町、竜王町	甲賀土木事務所 管理調整課	0748-63-6163
米原市、愛荘町、豊郷町 甲良町、多賀町	湖東土木事務所 管理調整課	0749-27-2250
高島市	高島土木事務所 管理調整課	0740-22-6046

●都市計画法による開発許可制度に関すること

(都市計画法に基づく開発許可基準、開発登録簿の閲覧等)

市	課室	電話
大津市	開発調整課	077-528-2876
草津市	開発調整課	077-561-2376
守山市	開発調整課	077-582-1163
栗東市	住宅課	077-551-0349
野洲市	住宅課	077-587-6322
甲賀市	都市計画課	0748-69-2204
湖南市	住宅課	0748-69-5601
近江八幡市	都市計画課	0748-36-5510
東近江市	都市計画課	0748-24-5655
彦根市	都市計画課	0749-30-6124
長浜市	都市計画課 開発調整室	0749-65-6903
米原市	都市計画課	0749-53-5145
高島市	都市政策課	0740-25-8571
町	課室	電話
日野町、竜王町	東近江土木事務所 管理調整課	0748-22-7740
愛荘町、豊郷町 甲良町、多賀町	湖東土木事務所 管理調整課	0749-27-2243

県内の法務局

- 「登記事項証明書」又は「登記事項要約書」及び図面類の入手

庁名	不動産登記管轄区域	電話
本局	大津市、草津市、栗東市 守山市、野洲市	077-522-4671
甲賀支局	甲賀市、湖南市	0748-62-0259
東近江出張所	東近江市、近江八幡市 日野町、竜王町	0748-22-0494
彦根支局	彦根市、愛荘町、豊郷町 甲良町、多賀町	0749-22-0291
長浜支局	長浜市、米原市	0749-62-0503
高島出張所	高島市	0740-22-2352

法務局証明サービスセンター：草津、守山

(取得できる証明書の種類が限定されることに注意)

県内の公証役場

- 公正証書遺言の作成、任意後見契約の作成

役場名	電話
大津	077-523-1728
近江八幡	0748-33-2988
長浜	0749-63-8377

県内の税務署

●空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇の問合せ先

税務署名	管轄地域	電話番号
大津	大津市	077-524-1111
草津	草津市、守山市 栗東市、野洲市	077-562-1315
水口	甲賀市、湖南市	0748-62-0314
近江八幡	近江八幡市、東近江市 日野町、竜王町	0748-33-3141
彦根	彦根市、愛荘町、豊郷町 甲良町、多賀町	0749-22-7640
長浜	長浜市、米原市	0749-62-6144
今津	高島市	0740-22-2561

※自動音声でご案内します

※税務署へ相談でお越しになれる場合は事前に予約が必要です。



発行：滋賀県土木交通部住宅課

電話：077-528-4235

発行年月：2022年3月

参考図書：兵庫県「損する空き家 損しない空き家
～空き家発生予防のための23箇条～」

【兵庫県許諾済 令和4年1月26日付け住第1749号】