2025年
保存版

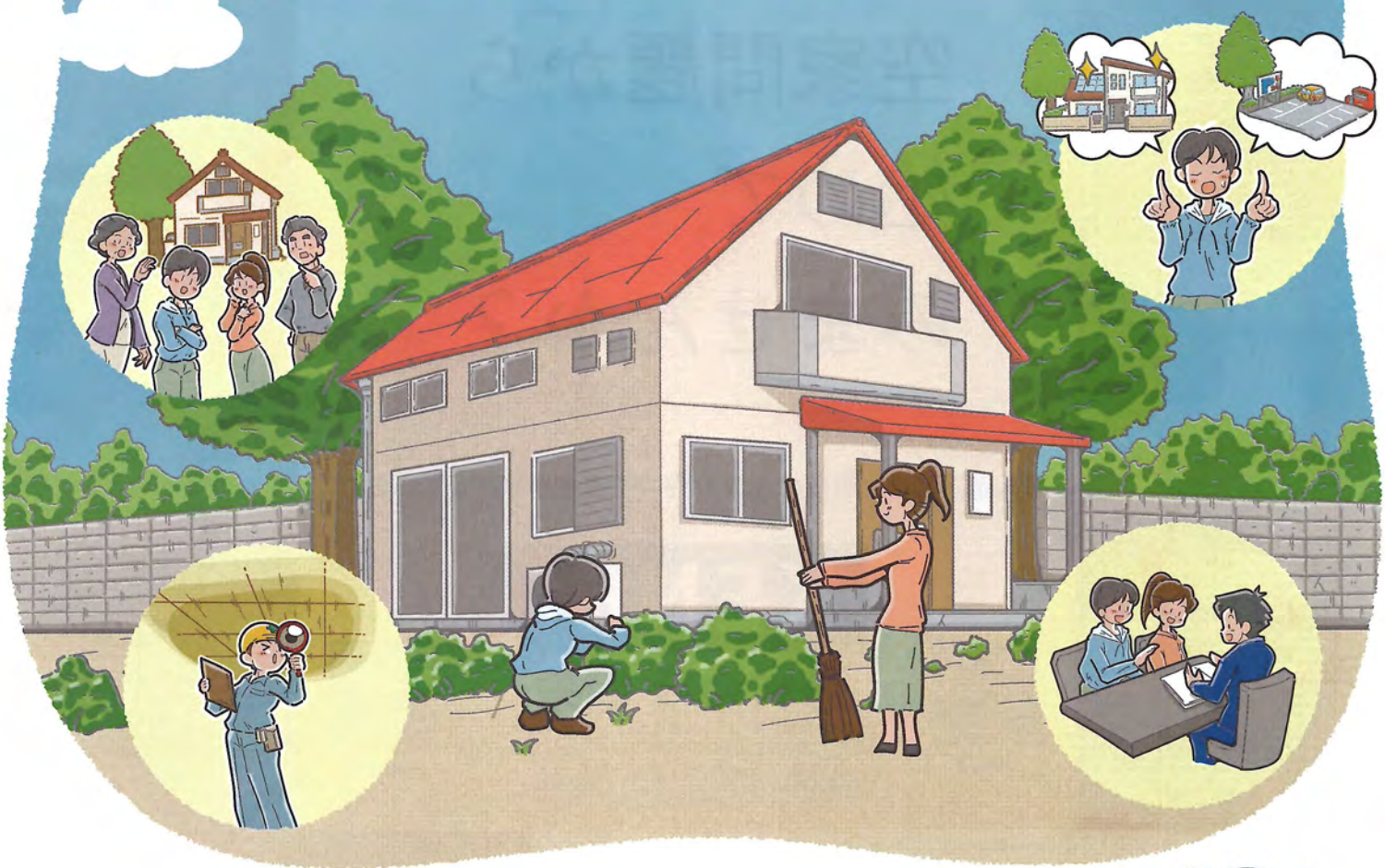
高山市
空き家の手引き

空き家の**管理責任**は**所有者**にあります！

適切な管理

有効な活用

解体も検討

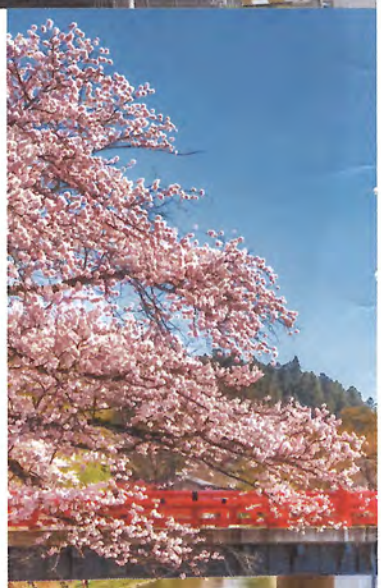


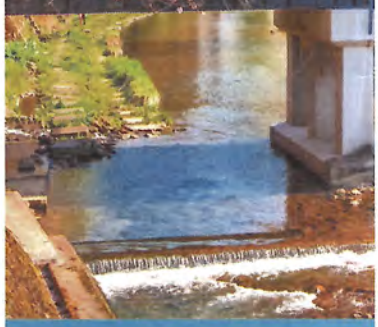
令和5年
12月13日施行

「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





いつまでも
美しい
まちのために。
まずは、
空家問題から
始めて
みませんか？

高山市内には、現在約 2,000 件の空家等が存在しています。

健栄 HP

KENEI 65th since1960

株式会社 健栄

宅地建物取引業免許　岐阜県知事免許 (17) 第 183 号
賃貸住宅管理業者登録番号国土交通大臣 (2) 第 5702 号

TEL:0577-32-3686

〒506-0847　岐阜県高山市片原町21番地

物件情報

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
- 空き家を管理する場合には …… 7
- 空き家を所有することになったら …… 8
- 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
- 高山市空き家バンク …… 15
- 高山市空き家紹介制度協力不動産業者 …… 16

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。

高山市 空き家の手引き

令和7年3月発行

発　行

高山市／株式会社サイネックス

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　北陸支店
〒918-8114 福井県福井市羽水2-709
TEL.0776-34-6566
※掲載している広告は、令和7年2月現在の情報です。

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。

〈広 告〉

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

高山市では、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、「高山市空家等対策計画」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。

〈広 告〉

不動産相続に関するお悩みはアプラに相談！

困ったときに安心の「空き家管理サービス」

- 地域密着で大手企業には無いきめ細やかなご要望にお応え！
- 正直に誠実に！すべてはお客様の笑顔のために！
- 依頼者一人ひとりの立場から最善の方法を提案！
- 大事に使われてきたお家を次の方へと引き継ぐ架け橋になります。
- 豊富な経験を活かし、より透明性を高め、売却のお手伝いをさせていただきます。

宅地建物取引業免許・岐阜県知事(4)第4405号

あなたの街の不動産会社
APLA. 有限会社アプラ
0120-052-620
〒506-0054 高山市岡本町4-13-7
FAX：0577-37-3311

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認

空き家の状態

良い ◀・・・▶ 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

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

↓

指 導

↓

勧 告

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。

↓

助言または指導

↓

勧 告

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。

↓

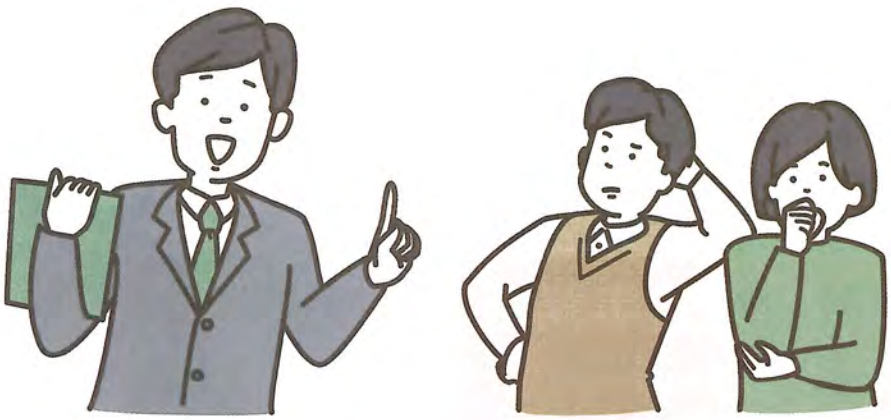
命 令

↓

代執行・緊急代執行

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 参照　P8・9 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〉

売買物件募集中!! 土地・建物・賃貸 全てお任せください!

(公社)全国宅地建物取引業保証協会員 / (公社)岐阜県宅地建物取引業協会会員
岐阜県知事免許(8)第3565号 / 東海不動産公正取引協議会会員 / 岐阜県コンサルティング協会会員

渡辺不動産(有)

〒506-0026 岐阜県高山市花里町6丁目108
TEL 0577-32-0009 / FAX 0577-32-0102

行政書士 渡辺修治事務所

取扱業務 ・農地法関連 ・契約書作成 ・内容証明 ・開発許可

当面
そのままに
する

P7
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
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

利　活　用：建築住宅課 住宅政策係　TEL.0577-35-3176
適切な管理：建築住宅課 住宅政策係　TEL.0577-35-3176

04 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	

05 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）

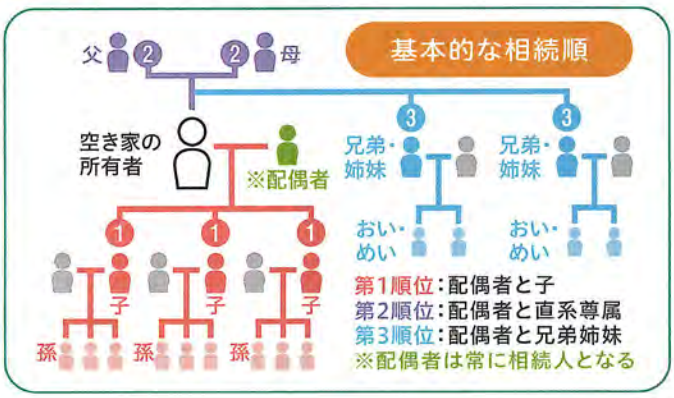
基本的な相続の順番は、下図のようになります（法定相続）。

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！

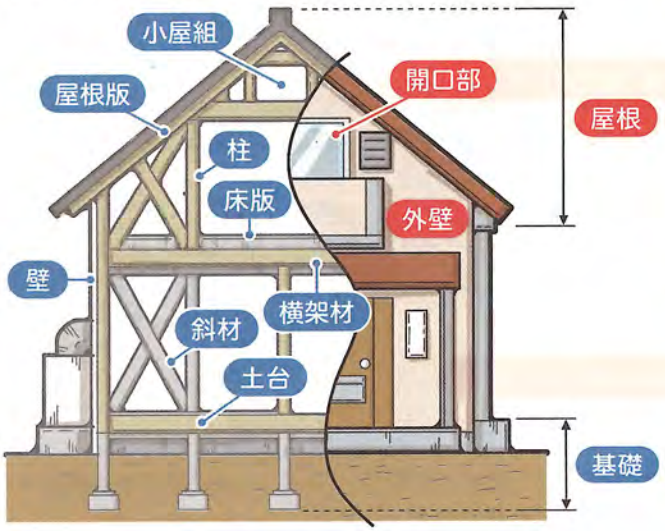
▶ 詳細はこちら

空き家の状態を知ろう（インスペクション）

▶ 建物状況調査（インスペクション）は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。
費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5～10万程度と言われています。

リフォームやインスペクションについての相談は?

（公社）岐阜県建築士会 …… TEL.058-215-9361
（一社）岐阜県建築士事務所協会 …… TEL.058-277-9211

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことも可能です。

詳細はこちら

〈広 告〉

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… →P9
- **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P15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　建築住宅課 …… TEL.0577-35-3176

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。

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

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)

❶まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います

❷物件調査

現地調査します

❸見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します

❹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

❺工事準備

施工計画や近隣対策などを行います

❻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

❼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)

❽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。

〈広 告〉

解体工事業

KENWA, LTD.

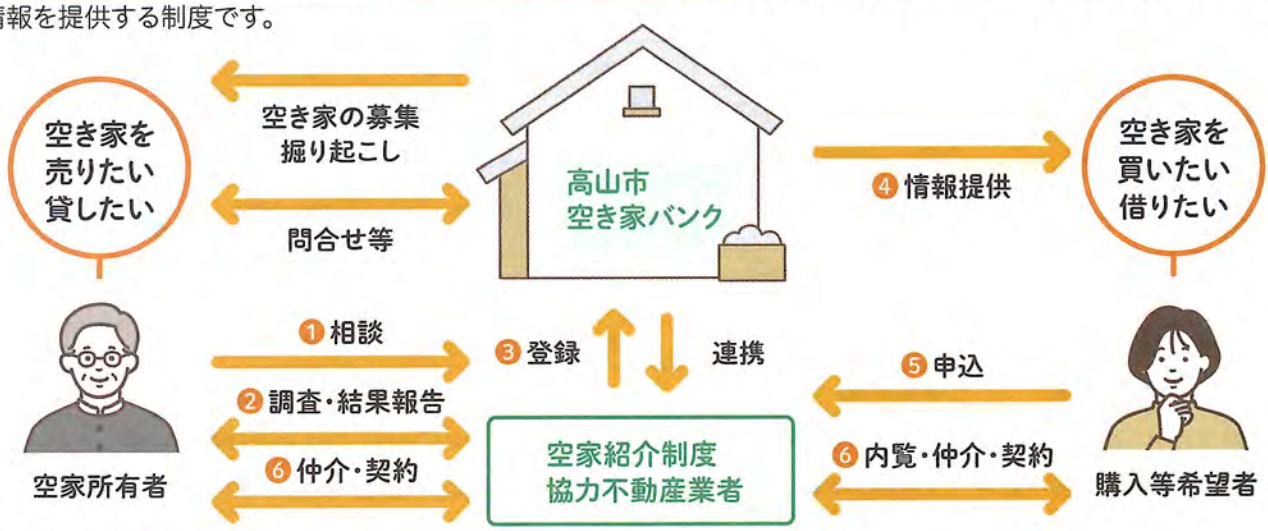
株式会社 建和　代表取締役 和田 崇

高山市丹生川町町方1899-5　090-6587-5231

10 高山市空き家バンク

市内に空家を所有している方で
空き家を売りたい方、貸したい方、空き家を登録しませんか?

高山市空き家バンクは、市内にある利用可能な空き家で売却や賃貸を希望する方から提供を受けた空き家の情報を、市ホームページや、全国版空き家バンクのホームページに掲載し、市内外の購入や賃借を希望する方々へ幅広く情報を提供する制度です。



※登録に関しての注意事項

- 自身が所有している空き家に限ります。
- 空家紹介制度協力不動産業者が調査し、登録可能と判断した物件に限ります。
- 売買や賃貸借契約に関わる交渉・契約は協力不動産業者を介して行って下さい。
- 物件及び契約に関するトラブルについて市は一切の責任を負いません。

お問い合わせ先
高山市都市政策部建築住宅課
TEL.0577-35-3176 FAX.0577-35-3168
E-mail:ken-j@city.takayama.lg.jp

空き家バンク

不動産業者一覧

〈広 告〉

11 高山市空き家紹介制度 協力不動産業者一覧

※50音順

NO	会社名	住所	電話番号（市外局番0577）	ホームページ
1	(有)アプラ	岡本町4-13-7	37-3310	https://www.apla-realestate.co.jp/
2	(有)岩垣津工務店	匠ケ丘町1-47	34-0354	なし
3	岩畑不動産(株)	下岡本町2618-19	33-0298	https://www.iwahata.com
4	(有)ウエダ工務店	三福寺町3456-5	33-3271	https://ueda-web.com
5	(株)おひさま	清見町牧ケ洞3813	68-3903	http://www.ohisama-baby.jimdo.com
6	(株)叶不動産	西之一色町3-1152-2	57-8848	https://kanae-f.com/
7	クローバー不動産	中山町603	77-9608	https://era-clover.com
8	(株)健栄	片原町21	32-3686	https://e-kenei.co.jp
9	(株)建築雅	松之木町1507-1	35-0459	https://www.miyabi.cc
10	(株)サトウ建築社	冬頭町760-1	70-8790	http://sato-kenchikusha.com
11	山和不動産(株)	本町1-40	32-6214	http://www.sanwa-re.jp
12	すみれリビング(株)	下岡本町2982-10	62-8250	https://www.sumirefudosan.jp
13	せうえ不動産サービス	大新町5-93-1	34-6568	https://www.ne.jp/asahi/seue/hudousan
14	中部産業(株)	昭和町1-6-3	32-2906	http://www.chubusangyo.com
15	中道建築開発(株)	千島町1029-12	33-0673	https://www.nakamichi-kk.com/
16	白栗不動産	国府町金桶220-4	72-4484	https://www.hakuguri.jp
17	(株)パナホーム愛岐	西之一色町3-681	34-6055	https://www.panahome-aigi.co.jp/
18	斐太不動産	八軒町2-36-3	36-0365	https://hida-estate.com
19	(株)洞口不動産	名田町3-86-6	57-7999	https://www.horaguchi.watgroup.co.jp/
20	丸仲建設(株)	松本町2223-1	34-1555	http://www.marunaka-kensetu.com
21	(株)山下不動産	岡本町2-84-3	32-3033	http://www.e-yamashita.jp/
22	(株)ロビン	三福寺町251	57-7260	https://www.robin-estate.com
23	渡辺不動産(有)	花里町6-108	32-0009	https://caj97880.com

〈広 告〉

不動産のことで
お困りではありませんか？

- ☑ 空き家・空き地を所有している
- ☑ 不動産を相続した
- ☑ 建替・住替を考えている

どんなことでもご相談ください！

新着情報は随時ホームページ更新中！

相談無料　**査定無料**　**買取強化**

お客様がこれまで守り続けられた財産を、私たちも大切にいたします。

あなたと住まいのまんなかです

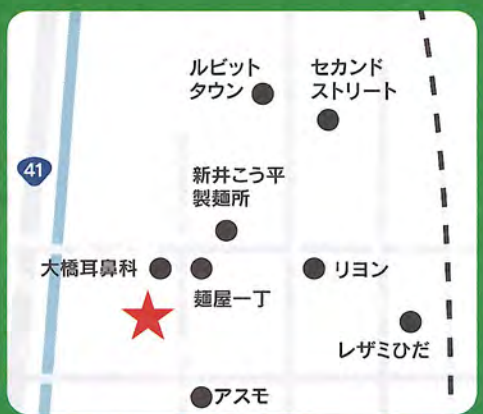
YAMASHITA ESTATE

山下不動産

〒506-0054 高山市岡本町2丁目84-3

TEL:0577-32-3033

FAX:0577-32-6967



（社）全国宅地建物取引業保証協会会員・（社）岐阜県宅地建物取引業協会会員・岐阜県知事免許（8）第3381号

建物解体

土木工事一式もお任せください!

安心　安全

環境配慮　法令遵守

私たちは適正価格を追求します!

・弊社では坪単価での見積は致しません。
・数量に応じたお見積りで適正価格をご提供致します。

株式会社タナカ技建

〒506-2134 岐阜県高山市丹生川町桐山 800-2

☎0577-78-1297

お見積り・ご相談

無料!!

お問い合わせください