

2025.03
Vol.14

宇都宮 空き家 通信

会議



不動産登記を推進する

トウキツネ

栃木県司法書士会公式キャラクター

司法しがまろ

＼WEBサイトはこちら／



今回は、

空き家・相続・不動産登記法についてご紹介！

空き家の有効活用や

売却を検討している所有者の方は必見です◎

発行：宇都宮空き家会議通信



No.1 空家等対策特別措置法の改正とその影響

近年、全国的に空き家問題が深刻化しています。総務省の調査によれば、空き家の数は増加傾向にあり、地域の治安や景観への悪影響、さらには防災面でのリスクも指摘されています。このような背景を受け、令和5年12月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』が改正されました。本改正では、特定空家等の管理義務が強化され、市区町村が適切な管理を怠る空き家に対して行政指導を行いやすくなりました。さらに、指導に従わない場合には罰則や強制執行が行われる可能性があります。

この結果、空き家の所有者には、建物の安全性を確保し、適切に管理する責任が一層求められるようになりました。また、自治体による補助金制度や相談窓口の拡充も進められており、空き家の有効活用や売却を検討する所有者にとっては、これらの支援制度を積極的に活用することが重要です。



No.2 現代社会の相続問題

相続に関する問題は、現代社会においてますます複雑化しています。特に、高齢化が進む中、相続人が複数いるケースや家族構成の多様化が原因で、遺産分割協議が難航する事例が増加しています。その中でも、相続した不動産、特に空き家の取り扱いが課題となることが多いです。相続後、空き家をそのまま放置することで、固定資産税の負担や劣化による価値低下、さらには法的トラブルを招く可能性があります。また、相続登記が行われないまま放置されると、

いわゆる『所有者不明土地問題』の一因となり、社会全体に影響を及ぼします。こうした問題を防ぐためには、遺産分割協議書の作成や相続登記の早期完了が重要です。また、生前対策として遺言書を作成し、遺産配分の方針を明確にしておくことで、相続トラブルを未然に防ぐことが可能です。司法書士はこれらの手続きに関する専門的なアドバイスを提供できますので、ぜひご相談ください。

No.3 不動産登記法の改正について

令和6年4月より改正されました『不動産登記法』では、相続登記の義務化が大きなポイントとなっています。この改正により、相続開始後3年以内に相続登記を行わなければならない、違反した場合には過料が科されることとなります。この改正の目的は、相続登記が未了のまま放置される不動産を減少させ、所有者不明土地問題を解消することにあります。これにより、法的トラブルのリスクが軽減されるとともに、土地の有効利用が進むことが期待されています。相続登記は、遺産分割協議書の作成や必要書類の準備が求められるなど、複雑な手続きが伴います。そのため、司法書士にご相談いただくことで、スムーズな手続きと正確な登記が可能となります。

法律の改正や手続きの義務化により、空き家や相続に関する問題は今後ますます重要性を増します。所有者や相続人のみなさまは、早めの対策と専門家への相談を通じて、適切な対応を図ることが求められます。司法書士として、みなさまのご相談をお待ちしております。また、栃木県司法書士会といたしましても、県内の各自治体と深く連携を図り空き家問題や所有者不明土地問題の解決をより一層推進するべく、令和6年10月に宇都宮市と『空家等対策の推進に関する協定』を締結いたしました。市民のみなさまの期待にお応えできるよう、市と力を合わせ、空き家や相続に関する相談対応の体制を拡充して参りますので、引き続き、どうぞよろしくお願い申し上げます。



① ② …空き家対策と相続のセミナー ③ ④ ⑤ …宇都宮市役所と栃木県司法書士会の空き家対策についての連携協定



一般社団法人 Re:project 代表理事

永祚 純（えいそ じゅん）さん

“地域内でどんな機能を持たせるか”。ソフト面から考えることの重要性

宇都宮空き家会議の委員として、空き家の利活用に関するサポートを行っています。最も尽力したことは、元酒屋である『タキヤ』を地域のコミュニティ・イベントスペースにするプロジェクトの立ち上げですね。私が宇都宮空き家会議に関わるようになったきっかけでもあります。メンバーには建築学部の学生さんが多く、最初は「建物をカッコよくして人が集まる場所にしよう」など、「タキヤをどんな風に改装するか」という話し合いを主にしていました。でも、「それは違うぞ」と。改装について考える前に、「タキヤにどんな機能を持たせるか」「タキヤを地域内でどう活かすか」を考えることが重要だと伝えました。

自由に使える空き家を前にするとどうしても“建物”として見てしまい、ハード面から考えてしまいます。ただ持続可能性を考えた時に、「タキヤが地域内でどう機能するか」というソフト面を考えることがとても大切で。そこで、「この地域に不足している機能を持たせよう」とみんなで一から企画を考え、“わくわくと創造”をテーマに『地域の人の助けになるような場所にする』という理念をつくりました。そして多様な世代の方々がフレキシブルに使える設計にし、今では近所の子どもたちが遊びや勉強をしに来る居場所にもなっています。

「空き家を沢山の笑顔を生む場所にする」というひとつの選択肢を

今は、一級建築士、インテリアコーディネーター、家具屋、工務店、大工、モルタル造形士など、素晴らしい専門職の方々とともに空き家の利活用を行っています。宇都宮空き家会議のいいところは、「選択肢が増える」ということ。売り貸しだけでなく、「地域の居場所をつくりたい」「この空き家を利活用したい」と考えている方も少なくはないはずです。そんな時に宇都宮空き家会議に相談することで、自分が住んでいた持ち家や所有している空き家を、多くの人が喜んでくれる場所に変えることができるかもしれない。

どんな人に売り貸しされるか分からないよりも、“自分が持っている空き家が目に見える形で地域で活躍する”って、すごく嬉しいことじゃないですか。やっぱり、ずっと自分の側にあった存在が輝くと、誇らしい気持ちになると思うんですよね。売り貸しでは空き家がお金に変わるけれど、宇都宮空き家会議に相談することで、空き家が沢山の笑顔に変わる可能性を秘めている。空き家の可能性と選択肢を広げることが、宇都宮空き家会議の役割だと思っています。

さまざまな可能性を秘めている空き家の利活用事例を増やすために…

空き家の利活用を考える上では、「欠陥があるかどうか」が重要になります。例えば、上水道が通っていない空き家の場合、飲食店ができない、工事に高額のコストがかかるなど、さまざまな制限が出てきてしまいます。まだ認知度が低いために欠陥のない空き家の相談は少なく、利活用事例も多くないのですが、「空き家を提供したことで固定資産税を払わなくて済むようになった」「自分の空き家が地域で活躍していて嬉しい」など、持ち主さんのメリットを増やし、マネタイズをしっかりと考えることで、空き家の可能性を広げられるよう現状を変えていきたいと思っています。空き家と聞くと、「暗い」「汚い」など、ネガティブなイメージを持たれがちですが、新興住宅地が街の郊外に新設され始めているがゆえに、宇都宮市の空き家は利便性の高い場所にあることが多いです。つまり、建物は古いけれど、場所のアドバンテージが非常に高い。せっかく街中に素晴らしい空き家が沢山あるのなら、改修して民泊できる場所にしたり、マイクロツーリズムを組み合わせて街の魅力発信につなげた

りと、空き家には沢山の可能性やわくわく、楽しみが秘められています。空き家に泊まりながら知らなかった地域の魅力に触れる旅って、すごく面白そうですね。宇都宮市のインバウンド需要を増やす起点にもなり得ると思っています。あとは、連なっている貸家をまるごと改装し、ご高齢の方が住めるコミュニティをつくるのもいいですね。高齢者の一人暮らしは危険だけど、他人との適度な距離感はほしい。そんな時に貸家って丁度いいんですよね。会いたい時だけ人と会えて、コミュニティスペースではみんなで会話や娯楽を楽しむことができる。一軒家の空き家の場合は、二階を管理人の待機場所にして、一階を高齢者の居住地にするという利活用方法もありますね。自分が年を取った時に、自宅のような場所に人と適度な距離感を保ちながら一緒に住める方が嬉しいし、なにより安全・安心だと思っています。そんな風に、空き家を利活用して地域の見守り合いの場もつくりたいと思っています。

interview



宇都宮空き家・空き地バンク

Utsunomiya Vacant Houses & Land Bank

リニューアル!

宇都宮空き家会議では、空き家・空き地の利活用促進を目的に、市場に流通しにくい物件をご紹介します『空き家・空き地バンク』を運営していますが、この度、令和7年4月にリニューアルすることになりました！検索機能の向上や移住定住者向けの物件の特集など、バージョンアップした『新空き家・空き地バンク』をご紹介します。



こちらから

空き地バンクは

新空き家・

新空き家・空き地バンクの注目ポイント

Point1

エリアから物件検索ができる！

物件を探す

エリアから物件検索はこちら

北西エリア
北東エリア
東エリア
新設エリア
中央エリア
西エリア
南エリア

物件の検索条件

物件の価格
物件の広さ
物件の築年数
物件の築年数

物件の検索条件

物件の価格
物件の広さ
物件の築年数
物件の築年数

地図のエリアから

物件検索ができるため

土地勘が無くても検索しやすい！

価格や間取り等でも詳細検索が可能！

Point2

移住定住者向け物件やおすすめ物件等を掲載！

》補助対象エリア物件

医療・福祉、商業施設など生活に必要な機能が身近に。住まいは利便性重視という方は必見！宇都宮市の住宅購入補助などが活用できる補助対象エリア物件を限定掲載。

》お得な掘り出し物件

豊かな自然に囲まれながら、お得な物件を探したいという方は必見！1,000万円以下の物件で8万円以下の買家を限定掲載。

》おすすめ物件

空き家会議の協力事業者である不動産のプロがおすすめする新着物件！ゆっくり自分に合った物件を探したい方はこちらも要チェック！

》詳細条件検索

移住支援金の対象エリア物件のほか

安価な物件や空き家会議協力事業者の

おすすめ物件などの特集コーナーを設置！

Point3

暮らしに関する支援制度を掲載！

暮らしのメニュー

》宇都宮市の特産
宇都宮市では、地元産品を活用した商品の開発・販売を支援しています。

》移住や定住者の支援制度
移住や定住者のための様々な支援制度を掲載しています。

》移住定住相談
宇都宮市に移住や定住を検討している方には、移住定住相談窓口があります。

》空き家の活用相談
空き家になった家を活用できるようなサポートなど、空き家の活用に関する相談があります。

移住支援がGOOD

移住支援金

宇都宮市では、移住者の生活に貢献し、移住者の定住を支援するための移住支援金を提供しています。移住者の生活に貢献し、移住者の定住を支援するための移住支援金を提供しています。

暮らしに関する支援制度

宇都宮市では、移住者の生活に貢献し、移住者の定住を支援するための移住支援金を提供しています。移住者の生活に貢献し、移住者の定住を支援するための移住支援金を提供しています。

移住相談や

空き家に関する相談の窓口を紹介！

住まいの補助支援制度もまとめて掲載！

相続対策、空き家対策、不動産売買など不動産に関することならYS不動産株式会社に相談ください！

 住む 活かす 手放す
YS不動産株式会社

〒320-0866
宇都宮市西大宮2-1-17
TEL:028-346-1622
E-mail:ysfudousan@outlook.jp



全国に広がるネットワーク

HOUSEDO

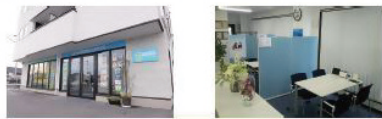
ハウスドゥ！宇都宮東店

028-660-4033

オフィス永瀬 有限会社
宇都宮市岩曽町1332-2
https://utsunomiyahigashi-housedo.com/

不動産売買・賃貸・仲介

株式会社ジャスティス



〒320-0857 宇都宮市鶴田1-3-13
☎ 028-666-4305
[定休日] 日曜・祝日
[営業時間] 9:30~18:00
FAX 028-666-4306 E-mail justice@mild.ocn.ne.jp

 **株式会社 田村緑知苑**

庭木の剪定や伐採、
除草作業など
おまかせください！



〒320-0074
宇都宮市細谷町389番地
TEL:028(624)6236
FAX:028(624)6344
https://ryokutien.com/



土地・家そのまま買取ります

高く
売れるかな？

どうぞ相談
下さい！

査定 高額

(有)朝日商事

ご相続不動産の
「最適化」をご一緒に
考えます
専門家が在籍の当社へ
ご相談下さい

地域の未来を見つめて55年

不動産コンサルティングマスター

Property Manager
賃貸不動産経営管理士
当店は賃貸管理のプロが在籍しています

2級ファイナンシャル・プランニング技能士

 **有限会社 大福不動産**
Daifuku Realty 宇都宮市桜4丁目1-35(足利銀行本店隣)
028(622)7894



ご相談はお近くの〈あしぎん〉まで！

**空き家
対策**





宇都宮建設事業協同組合

理事長 野澤 充広

宇都宮市築瀬町1958番地1
TEL 028(636)5221

安心・安全な取引をサポートします

全日保証



(公社) 全日本不動産協会
(公社) 不動産保証協会
(一社) 全国不動産協会

宇都宮市中央1-9-11 大銀杏ビル7階
TEL 028-666-4554

空き家対策はとちぎんへ！



**新型
リフォームローン**



**リバース
モーゲージローン**



 **栃木銀行**



都市の環境・未来を考える！！

空き家解体はもちろん、アスベスト撤去処理なども相談ください

一般社団法人
栃木県解体工事業協会



一確かな技術力で
快適空間を創出—

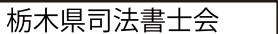
栃木県造園建設業協同組合

栃木県宇都宮市川田町108-3
TEL:028-612-2442
FAX:028-612-2289
MAIL:tochigi@jalc.or.jp

栃木県司法書士会

相続・遺言・売買・成年後見
土曜日無料相談会開催中

お問合せ **☎028-614-1122**
県内7会場で実施。開催日等の
詳しい情報はHPをご覧ください。

 **検索**



栃木でつくる、
幸せな暮らし

 一般社団法人
栃木県住宅協会

〒322-0021 栃木県鹿沼市上野町321-2
TEL 0289-78-0167
https://www.3c-kyoukai.jp/



**宇都宮
空き家
会議**



住まいから”幸せの輪”を広げる不動産パートナー



ちいさな星の
 부동산さん屋

Small Star Real Estate Agency

空家対策と信託手続きのお手伝い



咲楽とらすと

SAKURA TRUST

宇都宮市西川田町923-20

☎028-611-1200



不動産 売買・管理・相続・空地空家対策



あした住む家。

ASm アスム 株式会社

お客様の大切な不動産を

宇都宮市エリアに強い当社が、

査定

売却

買取

いたします。

土地・戸建・マンションの
「売りたい」「買いたい」や

不動産管理、相続に関する相談、空地空家に

関する相談などお気軽に当社にお電話ください。

不動産 無料査定

営業時間 9:30 ~ 19:00 定休日: 火・水曜

宇都宮市中今泉 1 丁目 13-12

TEL028-666-5366



空き家等の所有者の皆様へ ～ 宇都宮市からののお知らせです ～

近年、管理が不十分であるために、周囲の生活環境に悪影響を与える空き家等が増えています。危険な状態である「特定空家」や管理が不十分である「管理不全空家」と判断された場合は、「空家等対策特別措置法」に基づく「指導」や税制上の措置を伴う「勧告(※)」, 更には「命令」などといった措置が取られることがあります。

管理が不十分な空き家とは？

屋根や建物の腐朽破損

道路や近隣に越境

雑草や樹木の繁茂

窓や壁が破損



※「勧告」を受けてしまった場合の税制上の措置

⇒法に基づく『勧告』を受けた管理不全空家・特定空家の敷地は、
「住宅用地に対する課税標準の特例」の対象から除外されます。