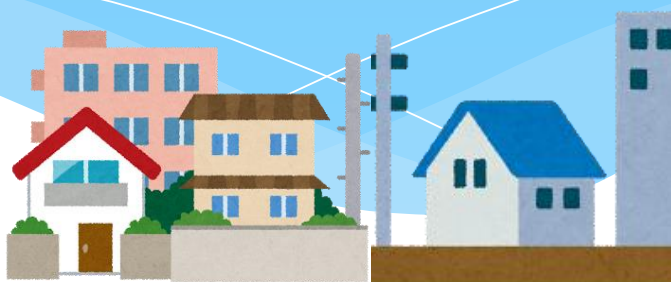


空家等について 考えてみませんか？

空家等は他人ごとではありません
空家等について考えてみましょう



静岡県空家等対策
市町連絡会議



空家等を放置していると・・・

空家等が適正に管理されず放置されると、次のような恐れがあります。



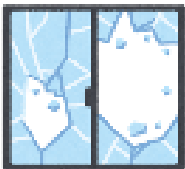
シロアリなどによる床の腐食や蜂の巣・動物の棲家になることがあります。



周辺への環境や安全対策が悪くなる可能性があります。



不法にごみが捨てられたり、放火される恐れがあります。



割れたガラスなどで、通行者などに怪我をさせてしまう原因になることがあります。



不審者が侵入する恐れがあります。

(注意！) 責任を問われることがあります



瓦や建物の一部が飛散したり、塀や樹木が倒れたりするなどして、他人が怪我などをした場合、空家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることがあります。

Q & A

Q 両親が他界し、空家等を所有しており相続未了です。売却したいと思っていますが、相続人が多く複雑なためそのままとしています。どうしたらよいでしょうか？

A 相続人との間で遺産分割協議が必要です。可能であれば単独名義に変更して売却することを検討してみましょう。

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成27年5月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。法では、空家の所有者や管理者の方が空家を適切に管理することや、市町が所有者等に「情報提供」「助言・指導・勧告・命令・代執行」などを行うことができると定められています。



管理が不適切な空家等



周辺に迷惑
がかかると



市町長が特定空家 ※1 と認定



市から指導又は助言



勧告
(市町からの指導又は助言により
改善されない場合)



固定資産税等の
住宅用地特例 ※2 の解除

命令



違反した場合は
50万円以下の過料

代執行



市が強制的に撤去。
撤去費用を市から所有者に請求！

※1 特定空家とは

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・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

※2 住宅用地に対する課税標準の特例

区分		固定資産税	都市計画税
200㎡以下の住宅用地		評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
200㎡を超える住宅用地	200㎡分	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
	200㎡を超える分	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3
住宅の建っていない宅地		評価額のとおり	

空家等になる前が大切です！

空家等所有者になる前に、
親族で相談しておきましょう。



いつ空家等所有者になる？

国の調査や静岡県の相談会アンケートで空家等所有者になった理由のほとんどが
「親が亡くなり空家等になった実家を相続した」
「親が施設に入り実家が空家等になった」

空家等になる前にしておくことって何？

権利関係の整理



相続の結果、空家等の所有者が共有名義になることがあります。共有名義になると解体や売却をするとき全員の同意が必要となり、結果的に処分が進まず長期間放置されることがあります。居住しているときから親族間で話し合いや遺言書の作成などにより方針を決めておきましょう。円滑な相続がトラブル防止につながります。

相続



相続登記がされておらず、前所有者の名義になっていると将来トラブルになる可能性があります。現在の登記を確認しておきましょう。

敷地境界の確定



敷地の境界は確定していますか？敷地境界が決まっていないと、のちのち売却する際問題が生じます。早めに敷地境界を確定しておきましょう。

税金



空家等の問題は法律や税金などたくさんの知識が必要なうえ、それぞれ状況が異なります。わからないことは、早く相談窓口にご相談してみましょう。(⇒P7)

Q&A

- Q 土地の境界を知る方法がわかりません。どうしたらよいのでしょうか？
- A 法務局で公図と測量図を取得し、境界を確認します。境界が不明な場合は、土地家屋調査士等に相談してみましょう。

適正に管理しましょう

空家等をそのまま放っておくと、劣化の進行が早くなり、売ったり貸したりすることが難しくなったり、改修費など費用が大きくなってしまふ場合があります。老朽化させないために適正に管理しましょう。

定期的な手入れ（維持管理）

空家等は定期的な点検、手入れが必要です。

外部

- 樹木雑草の手入れ清掃
- 樹木の伐採
- 雨樋、屋根材の破損の確認
- 外壁・基礎の破損の確認
- 建具開閉・ガラス損傷の確認
- ポストの整理
- 玄関の施錠
- 門・塀の損傷の確認



内部

- 通風、換気
- 水回りの通水
- 雨漏りの確認
- 家財の整理
- 室内の清掃
- 貴重品は置かない

自分で管理できないときは、民間の管理代行を利用



居住地が離れているなどの理由で、自分では管理できない場合は、民間の管理代行サービスの利用を検討しましょう。

Q&A

Q 親が施設に入所して空家等になりました。しばらくは解体せずに維持管理しようと思いますが、将来解体するために、維持管理期間中は何をすればよいでしょうか？

A 認知症等、自身で判断できない方が所有する不動産を売却・賃貸等の処分行為をする場合は、成年後見人制度の利用が必要です。複数の不動産業者に査定をしてもらい、査定をもとに将来解体して売却することをお勧めします。家族で話し合ってみてはどうでしょうか。

売りたい！貸したい！

人が住まない住宅は早く傷みます。使用しない場合は、空家等を売却したり賃貸することを考えてははいかがでしょうか。

①不動産屋さんにご相談



まずはお近くの不動産屋さん売却、賃貸について相談しましょう。不動産業者さんには「宅地建物取引士」という資格を持った専門家がいます。

②空家等の利活用促進に関する協定の利用



伊東市は昨年12月に、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会と空家等の利活用促進に関する協定を締結し、特定空家等の発生の予防や空家等が老朽空家となる前に利活用を推進する取り組みを行っています。

利用にあたり相談したい方は連絡をしてみてもはいかがでしょうか。
(⇒P7)

③マイホーム借り上げ制度の利用



マイホーム借り上げ制度とは、50歳以上の方が所有している耐震性のある住宅を、(一社)移住・住みかえ支援機構が、借り上げる制度です。空き家保証があり、3年毎の定期借家契約のため、再び家に戻ることもできます。

⇒利用するには様々な条件があるため、県住まいづくり課又は(一社)移住・住みかえ支援機構にお問い合わせください。

(一社)移住・住みかえ支援機構 電話 03-5211-0757
HP <http://www.jt-i.jp>

Q&A

Q 売りに出していますが、なかなか売れません。どうしたらよいのでしょうか？

A 価格を下げてみたり、市町の空き家バンクに登録して広範囲に情報を提供するなど、再度不動産業者さんと相談してみましょう。

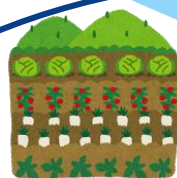
Q 家の敷地が道路と接していない空き家を売りたいのですがどうしたらよいのでしょうか？

A 隣地の方に購入してもらおう。自分で交渉することができなければ地元の不動産業者に依頼し、交渉してもらおうことが考えられます。

解体したい！

住宅や建物を建て直す以外にも、解体して土地を活用する方法もあります。

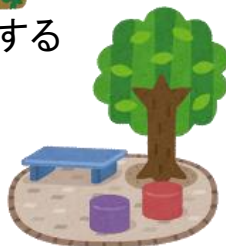
解体して土地を活用する方法



家庭菜園にする



駐車場にする



地域のためのスペース
(防災公園)にする。

Q&A

Q どのように解体業者を選べばよいでしょうか？

A 解体費用の業者見積を複数とり比較し、建物本体だけでなく部屋の荷物の処分や、塀・樹木・浄化槽も解体する場合は、それらも見積もりに含まれるか確認してもらいましょう。

Q 建物の解体に関する補助制度はありますか？

A 伊東市廃屋解体・撤去補助金があります。ただし、審査会がありますので、必ず補助を受けられるとは限りません。詳しくは問合せてみましょう。

Q 土地を含む空き家を売却したいのですが、空き家を解体し、更地にしてから売却するほうがよいでしょうか？

A 建物の状況や買う人の希望によって、解体してから売却するか、現状のまま売却するか決めたほうがよい場合もありますので、一概には言えません。不動産業者と相談してみましょう。

相談窓口

窓口に相談してみましよう。相談内容に応じた相談を受けることができます。また、ホームページでも情報を掲載しています。

まずは、空き家所在地の市町へご相談ください。

連絡先	電話番号
静岡県くらし・環境部 住まいづくり課	054- 221-3080
伊東市役所 建築住宅課	0557- 32-1763
伊東市役所 都市計画課 ※解体・撤去補助金窓口	0557- 32-1781

市町で解決できない問題は・・・

あんしん建物相談室“ミーナ葵”
空き家相談窓口

電話：054-202-5590

受付：月～金10:00～17:00

(休館日：土日・祝日・年末年始)

※ミーナ葵では相談内容に応じて各専門家に取り次ぎを行います。



解体

リフォーム

管理

法律

税金

診断・調査

空き家の発生を抑制するための特例措置

相続があった日から3年目の年の12月31日までに、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から最大3000万円が控除される特例措置があります。

※詳しくはお近くの税務署までご相談ください。

※特例措置は平成28年4月1日から令和5年12月31日まで。

その他、適用にあたってはさまざまな条件があります。