

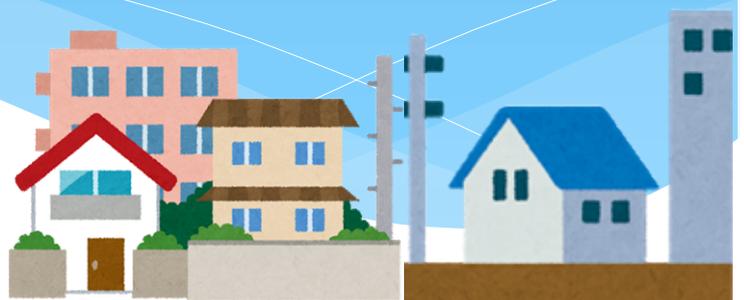
2022年10月版

空き家について 考えてみませんか？

空き家は他人ごとではありません
空き家について考えてみましょう



静岡県空き家等対策市町連絡会議



はじめに

国の調査によると、本県の空き家は約28万戸あり、今後も増加することが見込まれます。空き家の増加は、町の防犯性、防災性の低下や景観上の問題を生じるとともに、地域コミュニティの衰退を招くことから、社会問題となる恐れがあります。

本パンフレットの特徴

今までの相談と専門家の回答を掲載しています

静岡県では宅地建物取引士、司法書士、税理士、建築士、行政などによる「空き家に関するワンストップ相談会」を県内各地で開催し、今までに約500組の相談に対応しています。

このパンフレットでは、相談会で多かった相談内容と回答を掲載していますので、是非参考にしてください。



このマークは、静岡県が主催した「空き家に関するワンストップ相談会」で多かった相談です。
(個人情報保護のため一部加工しています)

令和3年度 県内10か所で開催した「ワンストップ相談会」の相談者数

(組) 相談者数	(件) 相談件数	(件)					
		不動産 (宅建士)	法務 (司法書士)	税務 (税理士)	建築 (建築士)	行政 (市町)	法務 (法務局)
75	138	59	30	22	15	12	-



目次

* 空き家を放置していると.....	1
* 空家等対策の推進に関する特別措置法・・	2
* 空き家になる前が大切です！.....	3
* 適正に管理しましょう.....	4
* 売りたい！貸したい！.....	5
* 解体したい！.....	6
* 相談窓口.....	7
* 県からのお知らせ.....	8

※ この冊子では法律用語で使われる場合を「空家」、一般的な名詞で使われる場合は「空き家」と表記してあります。

空き家を放置していると・・・

空き家が適正に管理されず放置されると・・・



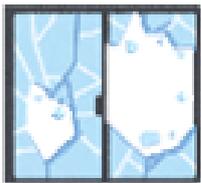
シロアリなどによる床の腐食や動物の棲家になることがあります。



周辺環境が悪くなる
ことがあります。



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、空き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、空き家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、空き家の所有者や管理者の方が空き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。



管理が不適切な空き家



(周辺に迷惑がかかると)



市町長が特定空家と認定



市町から指導又は助言



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の解除

命令



違反した場合は50万円以下の過料

代執行

市町が強制的に撤去。
撤去費用を市町から所有者に請求！

とく てい あき や

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

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	



空き家になる前が大切です！

空き家所有者になる前に、親族で相談しておきましょう。



いつ空き家所有者になる？

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

空き家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、空き家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



空き家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

空き家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)

空き家は定期的な点検、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き家になりました。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のでしょうか？

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場合のことを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、空き家売却したり賃貸することを考えてはいかがでしょうか。

不動産



不動産屋さんに相談

まずはお近くの不動産屋さんに売却、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。



空き家バンクの利用

不動産業者が取り扱わない地域では「空き家・空き地バンク」があります。空き家・空き地バンクとは、行政が空き家や空き地の物件情報をHPなどを提供するものです。田舎に移住を希望する人が見ることが多いので、なかなか売れない場合などにも有効です。

静岡県の移住・定住情報サイト「ゆとりすと静岡」

<https://iju.pref.shizuoka.jp>



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 <https://www.jti.or.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。

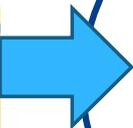
Q 家の敷地が道路と接していない空き家を売りたいのですがどうしたらよいのでしょうか？

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



地域のためのスペース(防災公園)にする。



駐車場にする

Q & A

Q どのように解体業者を選べばよいのでしょうか？

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 建物の解体後、付属する農地を処分したいのですがどうしたらよいのでしょうか？

A 農地については、近隣で耕作をしている人に売る(引き取ってもらう)ことなどが考えられます。

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のでしょうか？

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

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
下田市	建設課	0558-22-2219
東伊豆町	企画調整課	0557-95-6202
河津町	防災課	0558-34-1112
南伊豆町	地域整備課	0558-62-6277
松崎町	産業建設課	0558-42-3965
西伊豆町	産業建設課	0558-55-0212
熱海市	まちづくり課	0557-86-6424
伊東市	建築住宅課	0557-32-1763
沼津市	まちづくり指導課	055-934-4885
三島市	住宅政策課	055-983-2644
御殿場市	建築住宅課	0550-82-4229
裾野市	まちづくり課	055-995-1856
伊豆市	都市計画課	0558-83-5206
伊豆の国市	危機管理課	055-948-1482
函南町	都市計画課	055-979-8117
清水町	都市計画課	055-981-8225
長泉町	建設計画課	055-989-5520
小山町	人口政策推進課	0550-76-6159
富士宮市	建築住宅課	0544-22-1163
富士市	住宅政策課	0545-55-2814
静岡市	住宅政策課	054-221-1192
島田市	建築住宅課	0547-36-7193
焼津市	住宅・公共建築課	054-626-2163
藤枝市	住まい戦略課	054-631-5750
牧之原市	都市住宅課	0548-53-2633
吉田町	都市環境課	0548-33-2161
川根本町	建設課	0547-56-2227
磐田市	建築住宅課	0538-37-4851
掛川市	都市政策課	0537-21-1152
袋井市	都市計画課	0538-44-3122
御前崎市	都市政策課	0537-29-8732
菊川市	都市計画課	0537-35-0957
森町	定住推進課	0538-85-6321
浜松市	市民生活課	053-457-2231
湖西市	建築住宅課	053-576-4549



県からのお知らせ

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3,000万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。

公的支援制度

空き家に関する支援を含む住宅に関する公的な支援制度については、静岡県が発行している「住まいづくり支援ガイド」をご覧ください。空き家が所在する市町相談窓口（P7）までお問い合わせください。



○配布先等：県住まいづくり課、県出先機関（土木事務所、県民生活センター）、市町などのほか、県HPに掲載しています。 ※

※HPは検索エンジン等で“静岡県住まいづくり支援ガイド”で検索

○掲載内容（参考）

- ・県内市町別の制度一覧表
- ・住まいに関する知識（法律や税制優遇）
- ・県内全域で利用できる公的助成制度
- ・県内市町が独自に実施している公的助成



【発行、お問い合わせ先】

静岡県空き家等対策市町連絡会議 事務局

静岡県くらし・環境部住まいづくり課

電 話 054-221-3080

メール sumai@pref.shizuoka.lg.jp