

# 空き家の管理は大丈夫ですか？

※「空き家」には、店舗や倉庫、工場なども含まれます。

## ◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法について

特別措置法が平成27年5月に施行され、空き家所有者の責務として周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることなどが示されました。

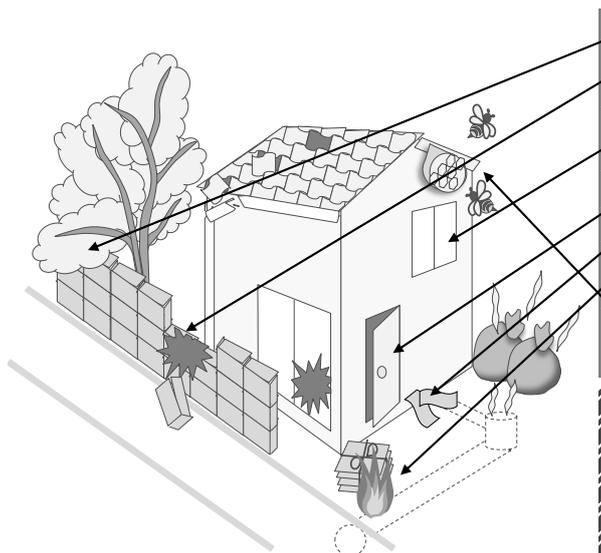
## ◆ 久慈市空家等対策条例と久慈市空家等対策計画について

特別措置法の施行を受け、久慈市では、条例を平成29年12月に公布し、対策計画を平成30年3月にとりまとめました。

◆ 条例及び対策計画に基づき、次の取り組みをすすめています

- ① 所有者による空き家の適正管理の促進
- ② 空き家の利活用の促進
- ③ 管理不全による危険な空き家への措置

## ◆ 空き家管理のポイント



- ① 定期的に庭木のせん定や除草をする
- ② 屋根、壁、窓ガラス、ドア、塀などに破損がある場合は、修繕をする
- ③ 定期的に窓を開けて風を通したり、通水、室内清掃をする
- ④ 施錠し、不審者の侵入を防止する
- ⑤ ポストや玄関の郵便物やチラシ等を回収する
- ⑥ 敷地内に可燃物、灯油、ガスボンベなどを置いたままにせず整頓をする
- ⑦ スズメバチや野生動物が住みつくことがあるため、見つけたら専門業者に駆除を依頼する

市に寄せられる相談の多くは、屋根材等の飛散、草木の繁茂、スズメバチの駆除についてです。

特に、強風や積雪の前後には、見回りのうえ、適切な対応をとっていただくようお願いいたします。

ご自身での対応が難しい場合には、専門業者などに依頼しましょう。

## ◆ 空き家が発生する原因

空き家となるきっかけは、相続や家主の入院・施設入所等が多く、誰にでも起こりうる身近な問題です。事前に相続、管理、活用(売却・賃貸・解体など)について家族で話し合っておきましょう。

◆ 空き家を相続したら…

- ① 速やかに土地、建物の登記手続きを行いましょう
- ② 定期的に建物の状況を確認、修繕を行い、空き家になる前の状態を維持しましょう
- ③ 近所の方に連絡先を伝え、問題が起きた時にすぐに対応できるようにしましょう

## ◆ 空き家を放置するとこんな問題になることも！

### 《ケース1》 損害賠償を請求された！

- \* 適切な管理をしなかったため、空き家やブロック塀などの倒壊、落下物などで近隣家屋や通行人に損害を与えた場合、空き家所有者が損害賠償責任を負う可能性があります。

### 《ケース2》 『特定空家等』の勧告を受け、固定資産税の住宅用地特例措置が適用外となった！

- \* 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、市の調査によって「特定空家等」と判断され、改善措置の勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例措置の対象から除外される可能性があります。
- \* 市からの勧告や命令に従わず、家屋の除却などの行政代執行が行われた場合には、50万円以下の過料に処されるとともに、代執行に要した費用のすべてを空き家所有者に対し請求します。

### 《ケース3》 維持管理に時間とお金がかかる！すぐに売却できない！

- \* 管理がされない空き家は傷みが早く、いざ活用しようと思っても、修繕や家財の処分に手間と多額の費用がかかってしまうことがあります。
- \* 登記がされていない不動産は、すぐに売却等ができない場合があります。

◆ 「特定空家等」とは…次の4つの状態が該当します

- ① 倒壊等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 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺的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

# 空き家に関する相談窓口のご案内

## ◇関係機関・団体

※相談内容によって有料の場合があります。ご利用方法については各窓口にご確認ください。

相談内容	機関・団体名	電話番号
・空き家についてのお困りごと全般に関すること	(一財)岩手県建築住宅センター	019-652-7744
・相続、契約、成年後見、財産管理等法律問題全般に関すること	岩手弁護士会	019-651-5095
・相続、登記、財産管理、成年後見等の手続きに関すること	岩手県司法書士会	019-622-3372
・相続手続き、各種許認可申請に関すること	岩手県行政書士会	019-623-1555
・不動産の売買、賃貸、管理に関すること	(一社)岩手県宅地建物取引業協会	019-646-1111
	(一社)岩手県宅地建物取引業協会久慈支部	0194-52-1255
	(公社)全日本不動産協会岩手県本部	019-625-5900
・敷地境界調査、登記に関すること	岩手県土地家屋調査士会	019-622-1276
・家屋の解体、建替え、リフォームなどに関すること	(一社)岩手県建設業協会久慈支部	0194-53-4897
	(一社)岩手県建築士会久慈支部	0194-75-3810
・除草、草刈り、小修繕など、空き家のお手入れに関すること	(公社)久慈市シルバー人材センター	0194-52-1154
・不動産の登記手続きに関すること ※ 久慈市内の不動産の場合	盛岡地方法務局二戸支局	0195-25-4811
・空き家の譲渡所得3,000万円特別控除に関すること ※ 亡くなられた方が住んでいた家屋と土地を相続してから3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続した家屋(現行の耐震基準に適合するもの)または、家屋の取壊し後の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得に対して、特別控除が受けられる制度です。	各制度の一般的な相談は「国税相談専用ダイヤル」をご利用ください。『電話相談センター』につながります。  具体的な書類や事実関係を確認できる書類がある場合などの個別相談は、所轄税務署に事前に相談日時の予約をお願いします。  久慈広域管内にお住まいの方の所轄税務署は、久慈税務署になります。	国税相談専用ダイヤル 0570-00-5901  久慈税務署 (代表) 0194-53-4161 (自動音声流れますので「2」を選択)
・低未利用土地の譲渡所得100万円特別控除に関すること ※ 都市計画区域内にある低未利用土地を譲渡した場合に、その譲渡所得に対して、特別控除が受けられる制度です。		

## ◇久慈市役所内

相談内容	担当課	電話番号
◆空き家の適正管理に関すること ◆その他空き家に関するお問い合わせ	市役所3階 建設企画課	(直通) 0194-52-2120
◆空き家バンクの登録に関すること ※ 「空き家バンク」とは、売りたい、貸したい物件を登録いただき、インターネットで物件情報を公開する制度です。	市役所2階 地域づくり振興課	(直通) 0194-52-2116

《久慈市ホームページURL・QRコード》

(空き家の適正管理について)

⇒ <https://www.city.kuji.lg.jp/soshiki/kensetsukikaku/1/2/1/index.html>



(空き家バンクについて)(住宅や仕事に関する補助・支援制度について)

⇒ [https://www.city.kuji.lg.jp/kurashi\\_tetsuzuki/kuji\\_turn/index.html](https://www.city.kuji.lg.jp/kurashi_tetsuzuki/kuji_turn/index.html)

