

住宅をお持ちの皆様へ

# 空き家

のことを

になった時のことを

# 考えよう

住宅は、居住者の転居や相続などをきっかけに空き家になることがあります。

空き家を放置すると様々な問題が生じ、近隣にも影響を与えるため、適切に管理する必要があります。

住んでいるときから、権利関係や登記、相続などについて整理し準備しておくことが大切です。



市町村空き家等対策連絡調整会議

茨城県

# 空き家の放置は様々な問題が...

責任を問われる  
ことも...

適切な管理をせずに放置すると  
このようなことが発生する  
おそれがあります...

## 住環境の悪化

ハチなどの害虫の発生  
ごみの不法投棄など

## 損壊や倒壊

建物や門扉の傷みなど

## 景観の悪化

庭木や雑草の繁茂  
樹木の越境など

## 防犯性の低下

不審者の侵入など

屋根や外壁の一部が飛散したり、塀や樹木が倒れたりして、他人が怪我などをした場合、空き家所有者の責任となり、**損害賠償**を問われることもあります。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

空き家の管理は  
所有者の責務！

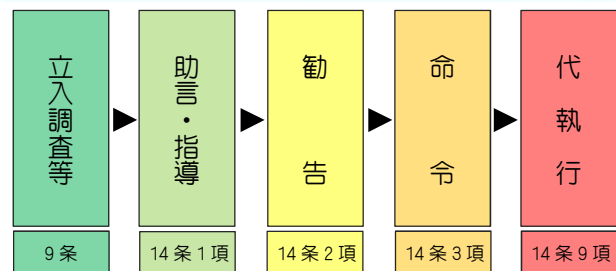
- 平成 27 年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、「所有者等の責務」として、空家等の適切な管理に努めるよう定められています(\*1)。
- また、管理不全により周囲に著しい影響を及ぼしている“特定空家等”に対して、市町村が必要な措置を行うことができることなどが定められています。
- なお、“特定空家等”に指定(\*2)され、必要な措置を行うことを「勧告」されると、土地の固定資産税や都市計画税の住宅用地特例(\*3)が受けられなくなります。
- このほか、市町村が独自に空き家条例を制定して措置等を講じている場合があります。
  - (\*1) 「所有者等」には、相続財産である空家等の相続人も含まれます。
  - (\*2) 空家等の状態や周辺への悪影響の程度、地域の実情などを勘案して、各市町村が指定します。
  - (\*3) 住宅用地に対する固定資産税の課税標準が最大 1/6、都市計画税の課税標準が最大 1/3 まで減額される措置。

## “特定空家等”とは...

- 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

①~④のいずれかに該当すると認められるものをいいます。

## ～ 特定空家等の措置の一般的な流れ ～



- 立入調査を拒否すると 20万円以下の過料
- 命令に違反すると 50万円以下の過料に処せられることがあります。

# 空き家をしっかり管理しましょう！

適切な管理

定期点検

- 建物の劣化を防ぎ、周辺に迷惑をかけないようにするためには、定期的に建物の状況を確認することが重要です。
- 雨漏りなどが発生したときは、速やかに補修しましょう。放置すると構造部材が腐って急激に劣化するおそれがあります。
- 遠方にお住まいの場合や福祉施設などに長期入居するときは、ご近所や地元町内会に連絡先を伝え、何か問題が発生したときすぐに対応できるようにしておきましょう。
- 将来を見据えて相続や遺言などについて話し合っておくことも大切です。



## ☑ 空き家の状態をチェックしてみよう！

### ～ 空き家チェックポイント ～

- 屋根
  - ・瓦のズレや破損、アンテナの異状
- 雨樋
  - ・水漏れ、ハズレ、割れ など
- 外壁
  - ・穴、剥がれ、ひび割れ、落書き など
- 窓・ドア
  - ・ガラスの割れ、開閉の不具合 など
- 土台・基礎
  - ・土台の腐り、基礎のひび割れ など
- 家のなか
  - ・雨漏り、床の傾き、カビの発生、ドアの不具合、壁紙の剥がれ など
- 家のまわり
  - ・門の破損、塀の傾きやひび割れ、雑草や樹木の繁茂、ごみの不法投棄、害虫などの発生、郵便物の滞留 など

・このチェックシートは、管理状態を確認する目安としてお示ししているものです。  
 ・気になる点があれば専門家に相談しましょう！  
 ※各関係団体の連絡先は裏面をご覧ください

# 空き家や跡地を活用しましょう！

売却

賃貸

解体

- 建物は使わないと早く傷みます。傷みが進むと修繕費用が大きくなり、いざ使おうとしたときに使えないこともあります。
- できるだけ早く空き家を使うことで、老朽化を防ぎ、有効に活用することができます。
- 空き家の所有者ご自身で使用する予定がないときは、売却や賃貸などについて、不動産や建築などの専門家（各関係団体）に相談しましょう。
- 空き家を解体して、空き地を駐車場や家庭菜園などに活用する方法もあります。

※ 相続した古い住宅又はその空き住宅の除却後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けられることがあります。詳細は、国土交通省ホームページ（空き家の発生を抑制するための特例措置）をご確認ください。  
 ※ 空き家の購入や解体などに対して助成を行っている市町村もありますので、別紙リーフレットをご確認ください。

## 売る・貸す

親族や第三者に活用してもらう！



## 解体する

解体して跡地を活用する！



【家庭菜園】



【駐車場】

## ～空き家バンクを利用する～



- 空き家バンクは、空き家の情報を自治体のホームページなどで提供し、利用希望者とのマッチングを行う仕組みです。
- 県内でも空き家の活用を促進するため、空き家バンクを実施している市町村がありますので、利用を検討してみましょう。
- 制度の有無や詳細は、各市町村の担当窓口にお問い合わせください。

各関係団体の連絡先は裏面を、市町村の担当窓口は別紙リーフレットをご覧ください。

# 各関係団体の相談窓口のご案内

- 専門的なご相談は、各関係団体の相談窓口をご利用することができます。
- 無料で受けられる相談内容は、各関係団体により異なります。お問合せの際にご確認ください。  
※空き家のお悩みは、まずは市町村の担当窓口にご相談いただき、問題点などを整理したうえで、各関係団体の相談窓口をご利用いただくと効率的です。

## 空き家をめぐる紛争の解決、その他法律問題など

### 茨城県弁護士会

〒310-0062 水戸市大町 2-2-75

☎ 029-221-3501

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～17:00(12:00～13:00を除く)

- ※面談相談(有料 30分 5,400円(税込)、弁護士によるアドバイス、県内7ヶ所)
- ・面談は予約制、相談日時は各相談センターへ問い合わせ  
水戸、日立、鹿嶋(予約 水戸相談センター 029-227-1133)  
土浦、龍ヶ崎、守谷(予約 土浦相談センター 029-875-3349)  
下妻(予約 下妻相談センター 0296-44-2661)
- ・茨城県弁護士会 HP (<http://www.ibaben.or.jp/>) から WEB 予約も可

## 土地・建物の登記、相続手続、成年後見制度など

### 茨城司法書士会

〒310-0063 水戸市五軒町 1-3-16

☎ 029-225-0111

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～17:00(12:00～13:00を除く)

- ※面談相談(無料、司法書士によるアドバイス、県内4会場)
- ・面談は予約制(予約専用電話 029-224-5155)
- ・相談会場(水戸、つくば、古河)、相談日時は問い合わせ

## 不動産(空き家)の売買や賃貸など

### 公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会

〒310-0066 水戸市金町 3-1-3 茨城県不動産会館

☎ 029-225-5300

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～17:15(12:00～13:00を除く)

- ※面談相談(無料、宅建士によるアドバイス、県内7支部)
- ・県内7カ所に設置している「不動産無料相談所(空家無料相談)」での面談
- ・相談会場、相談日時は各相談所に問い合わせ

#### 相談所(県内7支部)

水戸	029-353-8585
土浦・つくば	029-353-8585
県西	0296-44-0180
鹿行	0299-82-1723
県南	0297-74-1646
県北	0294-23-3302
古河・岩井	0280-98-1311

## 建物の修繕や現況調査など

### 一般社団法人茨城県建築士会

〒310-0852 水戸市笠原町 978-30 建築会館 2F

☎ 029-305-0329

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～17:00(12:00～13:00を除く)

- ※面談相談(無料)
- ・面談は予約制
- ※建築士による現況調査・アドバイス(有料)

## 建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認など

### 茨城土地家屋調査士会

〒319-0312 水戸市大足町 1078-1

☎ 029-259-7400

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～17:00(12:00～13:00を除く)

- ※面談相談(無料)
- ・面談は予約制
- ・相談日は毎月第1水曜日

## 建物の解体など

### 茨城県解体工事業協同組合

〒310-0845 水戸市吉沢町 569-81

☎ 029-240-1917

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～17:00

- ※電話相談(無料、業者紹介や簡単なアドバイス)
- ※現地調査や見積作成(無料)

## 土地・建物の表示や相続の登記、所有者の確認など

### 水戸地方法務局

〒310-0011 水戸市三の丸 1-1-42 駿優教育会館

☎ 029-227-9922

月～金曜日(土日祝日を除く)9:00～16:00(12:00～13:00を除く)

- ※窓口での申請書記載例の配布(HPからもダウンロード可)
- ※面談相談(無料、添付書類や所有者の確認方法の説明)
- ・面談は予約制(電話相談は行っていません)