

空き家の管理について

近年の少子高齢化や地域における人口減少等により空き家は増え続け、いまや空き家問題は国の重要課題です。「空き家＝問題」ということではありませんが、中には適正な管理がされずに近隣に迷惑をかけているような空き家も少なくありません。このような管理不全の空き家の所有者・管理者には適正な管理が求められています。

適正な管理がされないと次のような問題が発生します。

- 防災上の問題** 倒壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ
- 防犯上の問題** 放火、空き巣、不法投棄など犯罪の誘発
- 衛生上の問題** 害虫・ねずみやハクビシン等の発生、悪臭
- その他** 繁茂した草木の越境、落ち葉の飛散 等

こうした管理不全が原因で通行人にケガをさせたり近隣に損害を与えたりした場合、所有者・管理者は**管理責任**を問われ、被害者から**損害賠償を求められる**場合があります。



管理不全空き家解消への取り組み

「空家等対策の推進に関する特別措置法」について

全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月に「**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。この法律には、所有者が空き家などの適正な管理に努めることや、管理不全が原因となって周辺環境に影響を及ぼしている空家等の所有者に対して情報提供や助言等を行い、著しく管理不全の状態にある**特定空家等**の所有者に対して「助言・指導」「勧告」「命令」「行政代執行」の措置を行うことが定められています。

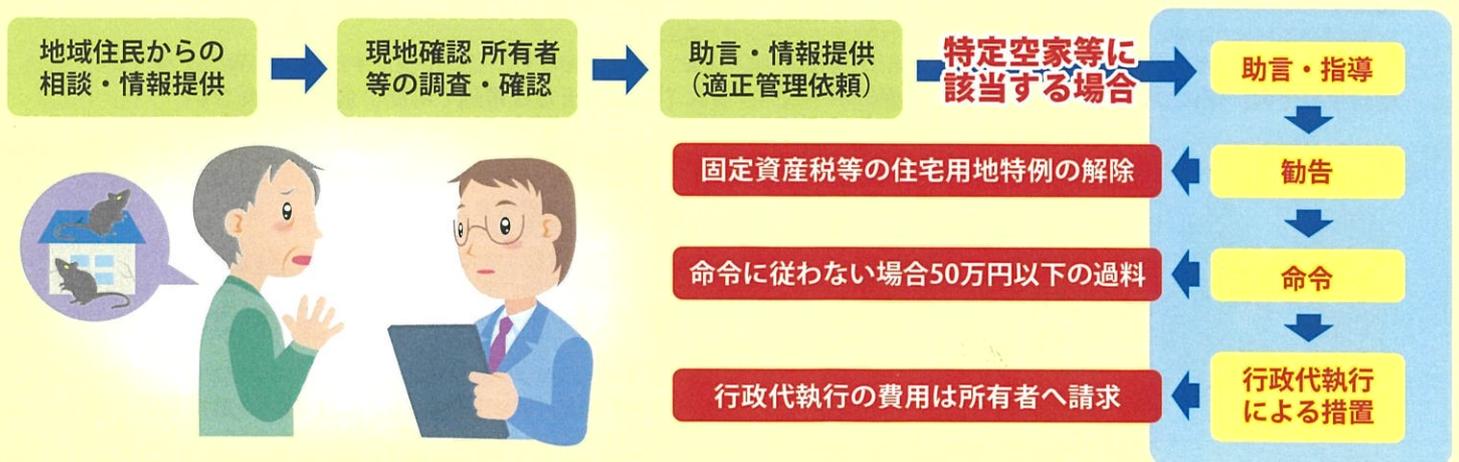
★「空家等」とは

建築物や建築物に附属する門や塀などの工作物及びその敷地で、日常的に居住その他の使用がなされていないことが長期間（概ね一年以上）にわたって継続している状態であるものをいいます。

★「特定空家等」とは

- 「空家等」のなかでも、次のような状態にあると認められるものをいいます。
- そのまま放置すれば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
 - 適正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
 - 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

空き家対策の流れ（「空家等対策の推進に関する特別措置法」による）



空き家の適正な維持管理のために

建物や敷地内を定期的にメンテナンスしましょう

建物は放っておくと老朽化が進みます。室内の換気、屋根・軒裏・雨樋・外壁などの点検、庭の立木や雑草の手入れなどをきちんとしておきましょう。近隣に迷惑がかからないようにするためだけでなく、将来売却したりする場合の備えにもなります。



自治会やご近所と連絡先を確認しておき、何かあった際に連絡がとれるようにしておくことも大切です

建物の敷地内で漏水し、付近が水浸しになってしまったが所有者の連絡先がわからず工事をするまでに時間がかかった、という事例もあります。連絡先を確認しておけば何かあった際に迅速な対応をとることができます。

「貸す・売る・活用する」という方法もあります

人に貸して住んでもらう、資産価値のあるうちに売却する、建物を解体して土地を活用するといったことも考えてみてはどうでしょうか。



相続した場合は必要な手続きを行いましょう

空き家となる前に、あらかじめ「誰が引き継ぐのか、管理するのか」「売却してよいのか」など、大切な財産である建物の引継ぎ方を家族で話し合っておくことも大切です。相続後は相続登記などの必要な手続きをしましょう。手続きをせずに放置したまま新たな相続が発生すると権利関係が複雑になってしまい、手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。

空き家の管理についていっしょに考えましょう

ひとことで空き家の管理と言ってもなかなか難しいという方もいらっしゃると思います。ご自身では草木の手入れが難しいのでどこかに頼みたい、相続後の必要な手続きについてよくわからないなど空き家の管理についてお困りのことがあれば大和市建築指導課までご相談ください。

このような制度もご検討ください『空き家の譲渡所得の3000万円特別控除』

『空き家の譲渡所得の3000万円特別控除』は空き家の発生を抑制するための特例措置であり、相続によって生じた空き家やその敷地を売却（譲渡）した際に、一定の条件を満たす場合には、その譲渡所得から3000万円が控除されます。

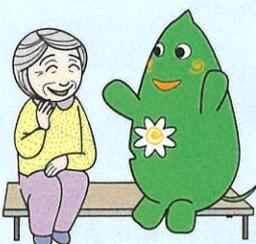
主な条件

- 1 昭和56年5月31日以前に建築されたもの。
- 2 相続の開始の直前まで、被相続人以外に居住者がいないこと。
- 3 相続等により被相続人居住用家屋（空き家）とその敷地等を両方取得し、その不動産を次の①又は②のように売却したこと。
 - ① 被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともにその敷地等を売ること。
 - ② 被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後にその敷地等を更地で売ること。
- 4 相続の開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

※適用条件等制度の詳細については国交省または国税庁のホームページでご確認ください。

※この特例措置の適用を受けるには、市に「被相続人居住用家屋等確認申請書」の申請手続きをし税務署に確定申告をする必要があります。

申請手続きの詳細については大和市建築指導課のホームページにて確認、または電話でお問い合わせください。



ご相談
ください

大和市イベントキャラクター ヤマトン

空き家の相談窓口
大和市建築指導課 建築住宅係
046-260-5422

ホームページ

<https://www.city.yamato.lg.jp/gyosei/soshik/35/index.html>