

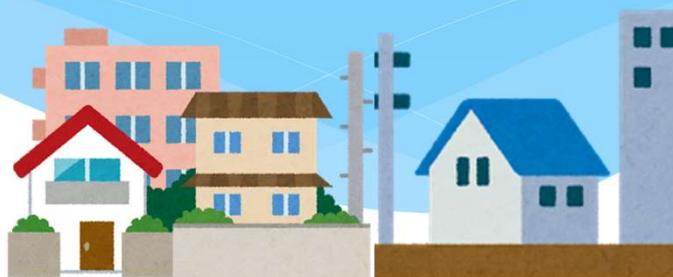
# 空き家について 考えてみませんか？

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



御殿場市役所 建築住宅課

2020年3月



# はじめに

国の調査によると、県内の空き家は約28万戸あり、その中で本市の空き家は約6千戸あります。また、今後と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。（御殿場市も、平成28年度、令和元年度に開催しています。）

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)

令和元年度 県内12か所で開催した「ワンストップ相談会」の相談者数と相談会の状況

相談者数 (組)	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)	
169	124	50	26	25	25	
	100%	50%	20%	10%	10%	



# 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、空き家の所有者等が損害賠償責任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手続きが未了です。売却したいと思っておりますが、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)



市長が特定空家等と認定



市から指導又は助言



勧告

(市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

市が強制的に撤去。  
撤去費用を市から所有者に請求！



とく てい あき や とう

## 特定空家等とは

- ・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



「特定空家等」のイメージ

### 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。

### 登記



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。

### 法律・税金



空き家の問題は法律・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、空き家を売却したり賃貸することを考えてはいかがでしょうか。



## 不動産屋さんにご相談

まずはお近くの不動産屋さんへ売却、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。



## 空き家バンク制度について

空き家バンクとは、所有者が売却を希望する空き家の情報を市のホームページなどに公開することで、空き家の購入を希望する方に紹介する制度です。御殿場市と連携する(公社)静岡県宅地建物取引業協会加盟の業者が物件調査から仲介業務を行うため、安心して売買契約に関する事務手続きを行うことができます。

HP <https://www.city.gotemba.lg.jp/kurashi/b-7/b-7-5/9535.html>



## 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、御殿場市建築住宅課又は(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、再度不動産業者と相談してみましよう。

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、交渉してもらおうと考えられます。

# 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。



相談先	内容	電話番号
建築住宅課	総合窓口 建築物に関すること	0550-82-4224
課税課	固定資産税に関すること	0550-82-4139
環境課	市民生活に悪影響を及ぼす鳥獣に関すること ごみ屋敷等の生活環境(悪臭)に関すること	0550-83-1603
リサイクル推進課	ごみ屋敷等の市民生活(ごみ)に関すること 不法投棄・廃棄物処理に関すること	0550-89-2411
都市計画課	景観に関すること	0550-82-4231
管理維持課	道路・河川に関すること	0550-82-4220
危機管理課	防災に関すること	0550-82-4370
予防課(消防)	火災予防に関すること	0550-83-0119
くらしの安全課	法律相談、司法書士相談等の専門相談に関すること 防犯及び上記以外の市民相談に関すること	0550-82-8400

市役所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

## その他 関係団体

### 静岡県司法書士会

TEL(1)054-289-3704 (2)054-289-3700

(1)電話相談、司法書士紹介：月～金曜日 14:00～17:00

(2)面談(予約制) 東部 毎週火曜日 14:00～17:00

### 一般社団法人静岡県建築士事務所協会

TEL：東部055-972-8675 中部054-251-9190 西部053-459-2366

### 定期無料相談(予約制)

東部 毎週第1・3土曜日 13:00～16:00

### 公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会

TEL(1)054-247-2103 (2)054-246-1511

(1)宅建協会定例相談会：月～金曜日 10:00～15:00

(2)顧問弁護士による法律相談(予約制) 毎月8日、23日 13:00～16:00

(3)法律相談(予約制) 東部(055-925-2211) 毎月10日

### 静岡県弁護士会

TEL：沼津055-931-1848 静岡054-252-0008 浜松053-455-3009

※予約制で有料(30分 5,000円+税)

# 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2016年4月1日から2023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（P4、P5）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



**【お問い合わせ先】**

御殿場市役所 都市建設部 建築住宅課

電 話 : 0550-82-4224

メール : [kenchiku@gotemba.lg.jp](mailto:kenchiku@gotemba.lg.jp)