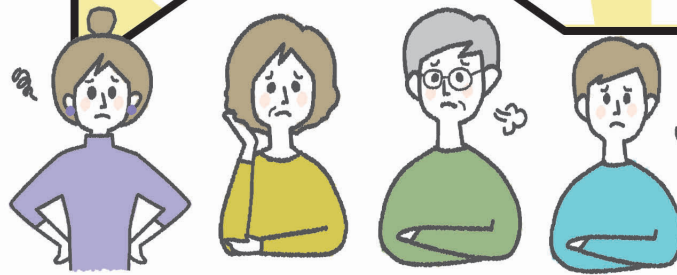


VACANT

他人事ではすまされない!!



空家等対策

のススメ

RECOMMENDATION OF MEASURES SUCH AS VACANT HOUSES

HOUSES



かすみがうら市
空家等・空き地バンク
KASUMIGAURA CITY VACANT BANK

ご近所に迷惑かけていませんか

空家問題って何??

近年の少子高齢化や人口減少、生活様式の多様化により空家が全国的に増加しています。
特に空家が管理されず放置されていると周辺環境に様々な悪影響を及ぼす可能性(問題)があり、社会的な関心を集めています。

放置された空家はさまざまな問題を引き起こします・・・



老朽化による壁や塀の倒壊や、屋根材飛散の危険



動物が住みつき、糞尿をすることで発生する悪臭による周辺環境への悪影響



犯罪に利用される危険



雑草等が繁茂し隣家や道路にはみ出すことによる周辺環境への悪影響

危 DANGER 険



ゴミの不法投棄による景観や衛生面の悪影響



不審者が侵入する危険



放火による火災の危険

空家の放置は周辺地域の生活環境に**危険**と**悪影響**を及ぼす恐れがあります。

空家等所有者(管理者)の管理責任

※空家等とは：年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木等を含みます。

空家等は、個人の資産になります。空家等の所有者または管理者(以下、「所有者等」)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等を適切に管理する「責務」があります。(空家等対策の推進に関する特別措置法第3条)

そのため、屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家等の所有者等の責任となり損害賠償を問われる可能性があります。

また、管理不全により周辺に著しい影響を及ぼしているなどの空家等は「特定空家等」と判断され、行政措置の対象とされる場合があります。

特定空家等と判断されると・・・

- 市から必要な措置の助言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。
- 「勧告」されると土地の固定資産税等の住宅用地特例が適用除外になります。
- 「代執行」が行われた場合、空家所有者等に対して、代執行に要した一切の費用が請求されます。

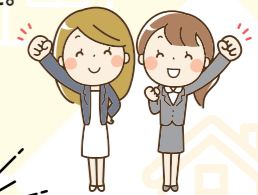
特定空家等の判断基準

- 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
- ※国のガイドラインに沿って空家の状態などを細かく調査した上で、近隣住民の人命に係る危険性や、財産等への大きな影響を総合的に勘案して判断いたします。(定量的な基準により一律に判断するものではありません)

空家等対策計画に基づく取組みを!

市では、令和元年度に生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用促進による地域活性化を目指し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための、「かすみがうら市空家等対策計画」を策定しました。

空家等対策計画で示した所有者等に実践していただく大きな柱



01

空家等の発生抑制

02

管理不全状態の空家等の適正な維持管理

03

空家等の利活用の推進

空家等は個人の財産になります。所有者等自らの責任により適正に維持管理することが何よりも**重要**です! 特定空家等になる前に**対策**を!!

あなた・家族が空家所有者等になるかもしれない・・・



早めの対策が大事!!

空家等が発生する大きな要因のひとつに、居住者の高齢化(死亡や入院・入所など)があげられます。今後においても、少子高齢化の進展は避けられない社会問題であり、また、核家族化の進行により単身世帯や高齢者世帯が増加している実態から、空家等は増加の傾向にあることが予想されます。もしかしたら、あなたやあなたの家族が空家所有者等になるかもしれません。

柱その1：空家等の発生抑制 ～早めの対策で空家等発生予防!!～

1 現在の登記内容の確認

登記事項証明書(登記簿謄本)を確認することも大切です。
現在の所有者が誰なのか? **相続**登記がされてなく、前所有者(それ以前の所有者も含む)のままになっている場合があります。代替わりをすればするほど相続人の数も膨らみ相続登記に多大な時間や費用を費やすこととなります。
相続人自身はもちろん、子や孫にまで思わぬ悪影響を及ぼすことがあります。登記が済んでいない方は、きちんと行いましょう。

2 家族・親族で事前に話し合しましょう

空家になったら誰が管理するのか生前贈与や相続も含めて、居住者(所有者等)が元気なうちに、家族・親族と話し合っておきましょう。あなたの希望や想いを伝える、また、家族などもあなたの気持ちを理解する良い機会になることでしょう。



3 家財道具の処分について考えましょう

居住している方にとって、ご健在のうちは捨てるに捨てられない物もあることかと思えます。しかし、その方が亡くなると残された家財は遺族が処分しなければなりません。残された物が多ければ多いほど処分にかかる時間と費用はかさみます。場合によっては、処分を後回しにしてしまうことで、そのまま放置空家になってしまうなど悪い影響を広げる可能性もあります。残された遺族のことも考え生前整理をすることも大切です。

チェック！生前整理のすすめ

遺品整理（遺族が行う整理）に頼らず、生前整理を！！

《生前整理のタイミング》

もし、病気や怪我で体が思うように動かなくなったらどうでしょうか？生前整理をしたくても思うようにできないところか、気力も失われスムーズに進まないこともあるかもしれません。

生前整理に遅いはありません！すぐにでも始めてみましょう。

自分が生活してきた時間（年月）を考えれば、相応の持ち物が眠っているでしょうから、簡単に整理が終わるものではありません。また、持ち物を処分するという事は、気持ちの踏ん切りがつかない場合もありますので、取捨選択をする時間も必要になるはずですよ。

不要なものは捨てて、必要なものは誰にどのように遺すかを定める生前整理を行うことで、その後の生活を安心して送ることが期待できます。

遺すものが決まったら、**4** 想いを形に遺しましょう の実践を！！

POINT

4 想いを形に遺しましょう

▶ エンディングノートを活用しよう ※法的効力はありません。

もしも、自分が病気などにより判断能力を失ったときや亡くなった時に備え、自宅をはじめとする自分が所有する財産を明確にするとともに、自分が希望する管理・処分の方法を記しておきましょう。

そうしておくことで、実際に管理等することになったご親族なども、それを参考として対応をスムーズに進めることができます。

▶ 遺言書を作成する

遺言書を作成しておくことで、自宅をはじめとする財産について、相続発生時において誰が相続するかが明確になり、相続人たちの間での争いを避けることができます。

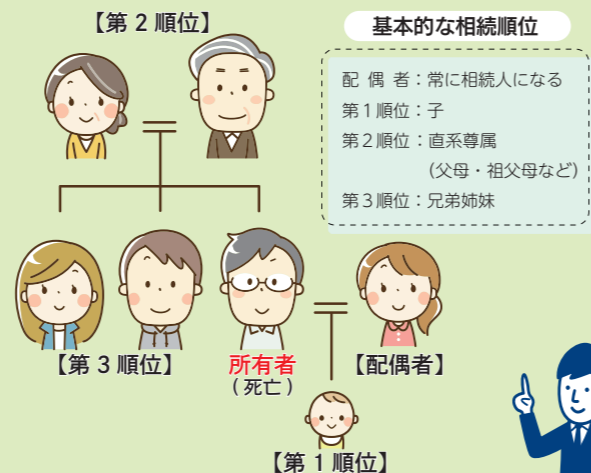
覚えておこう！豆知識

相続順位について（法定相続人の範囲）

基本的な相続順位は右図のようになります。遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、または相続放棄をした場合には、第2順位、第3順位の順に、相続権のある人が相続人になります。

なお、所有者の遺言があった場合、遺言書の内容が優先されます。

※遺言書作成や相続登記については、守らなければならないルールや必要な手続きがありますので専門家へ相談してみましょう。



POINT

柱その2：管理不全状態の空家等の適正な維持管理 ～あなたの空家等管理は大丈夫！？～

空家等になったら、放置せずしっかり管理しましょう。簡単にできる点検だけでもこまめに行うことで、痛みを防ぐことができます。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。

空家等の適切な管理方法

01

所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空家等になる前の状態を維持する



【建物の確認】

- 屋根、外壁、基礎などの破損や倒壊の危険がある場合は、早めに修繕、解体などを行う。
- 室内のこまめな換気を行うとともに、雨漏り、排水の不具合などの確認。

【敷地内】

- 除草や樹木の剪定、塀のヒビ割れなどの破損や倒壊の危険性がある場合は、早めに修繕、解体などを行う。
- 不審者が侵入しないよう施錠などの徹底。（ポストの確認も大事！）

02

相続をした際、速やかに土地・建物の登記を完了させる



- 相続などで所有者が変わったら、所有権移転登記を早めに済ませ、現在の所有者を明確にすることが大切です。所有権移転登記が行われていない場合、売却などの際にトラブルの原因になる可能性があります。

03

地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応



- 空家等問題は現場で起きています。遠方であれば空家の状況を随時把握することは困難です。地域の方に連絡先を伝えておくことで状況を把握することが可能となり問題悪化やそれに伴う近隣トラブルの回避につながります。

空家等にかかる維持管理費用

空家等であっても、維持していくには様々な経費がかかります。その経費について、基本的なものをご紹介します。

- 1 固定資産税：建物及び土地に対して課税されます。（※土地については、住宅用地であれば特例適用）
- 2 光熱水費：空家等を管理するには電気・水道が必要になるはずですよ。使用していなくても基本料金は発生します。（未解約の場合）
- 3 火災保険料：不審火などの万が一に備える場合は、加入が必要です。
- 4 草刈り・剪定等：専門業者に依頼する場合、庭の広さや雑草などの量、樹木の大きさによって金額が変わってきます。
- 5 修繕費用：建物老朽化により、瓦のズレや浮き・雨漏り・壁材の破損など、様々な不具合が生じます。

あなたの空家等管理は適正に行われていますか？まずは**セルフチェック**してみましょう！

下記の状態が見受けられる場合は、項目に を入れてください。 がついた項目は管理の徹底や補修の検討が必要かもしれません。状況によっては、専門業者へ相談をしてみてもいいかもしれませんか？

屋根

- ・屋根材の異常（変形、ハガレ、破損）
- ・アンテナ異常（傾き、倒れなど）
- ・瓦のずれ、落下

土台・基礎

- ・ヒビ、割れ、腐食、ズレ

軒裏

- ・軒天井の劣化（シミ、ハガレ、破損、浮き）

家のまわり

- ・塀のヒビ、割れ、傾き
- ・異臭、ごみ等の不法投棄
- ・多数の害虫発生（ネズミ・ハチ・蚊など）
- ・雑草、樹木の繁茂

雨とい

- ・詰まり、水漏れ、変形、外れ

窓、ドア

- ・ガラス割れ、傾き
- ・開閉の不具合
- ・施錠の不具合

バルコニー、ベランダ、屋上階段

- ・腐食、破損、傾斜、サビ

外壁

- ・外壁材の異常（腐食、ハガレ、破損、浮き、落書き）

家の中

- ・雨漏り（天井・床に湿ったシミ）
- ・床の傾き
- ・カビの大量発生
- ・給水、排水の不具合や臭気



柱その3：空家等の利活用の推進 ～眠ったままの空家等・空き地に命を吹き込もう！～

空家等・空き地をそのままにしておくことは、ただ税金や維持管理の費用がかかるだけ。また、建物は使わないで放置していると老朽化が進んでしまいます。空家等は、建物としての価値がある間に早めに活用することがお勧めです。空家等・空き地の活用には、売却や賃貸などいろいろな方法があり、また、地域の活性化につながることもあります。

売却・賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空家期間を短くすることで、賃貸や売上の取引を高い金額で市場流通に乗せられることもあります。

解体

空家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園・駐車場・貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

税制の特例【譲渡所得 3,000 万円特別控除】

一定要件を満たした空家や解体後の敷地の譲渡所得が 3,000 万円控除される特例のことで、控除を受けると所得税などが減額されます。※昭和 56 年 5 月 31 日以前の建物に限る

●【相続発生日を起算点とした適用期間の要件 / 空家・敷地の譲渡日要件】

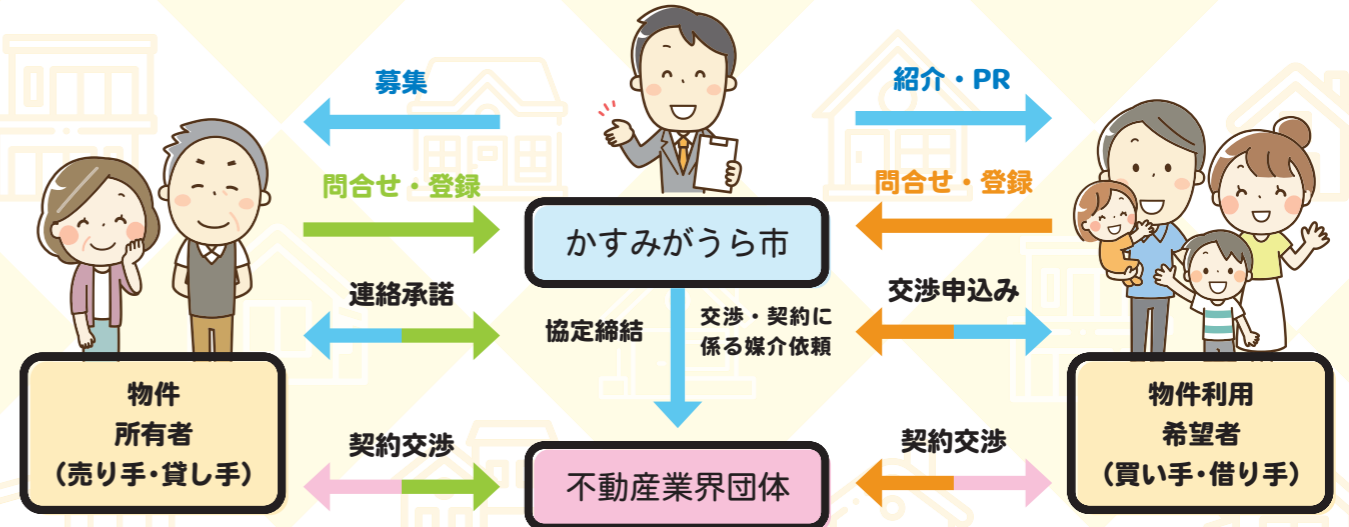
- ①相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までであること。
 - ②特例の適用期限である 2023 年 12 月 31 日までであること。
- ※被相続人が相続開始直前に老人ホームなどに入所していた場合については、2019 年 4 月 1 日以降の譲渡が対象です。

空家等・空き地バンクの活用！



市では、良好な住環境の確保と定住促進による地域活性化を図るため、空家等・空き地（未利用宅地）を【売りたい】【貸したい】方と【買いたい】【借りたい】方のマッチングを行っています。

※空家等・空き地バンク利用にあたっては、さまざまな要件などがありますので、まずはご相談をお願いします。



物件登録の流れ

- 1 空家等・空き地バンク問合せ・登録申込
- 2 物件調査・登録
- 3 媒介業者決定 バンクHPに物件掲載
- 4 媒介業者を介して物件利用登録者と交渉
- 5 物件引渡し

利用登録の流れ

- 1 バンクHPで物件確認
- 2 物件利用登録申込
- 3 媒介業者を介して物件登録者と交渉
- 4 物件引渡し



かすみがうら市空家等・空き地バンクHP



知って得する かすみがうら市の空家対策

その1

バンク登録奨励金

空家等（空き地を除く）が市空家等・空き地バンクに登録決定となればバンク登録奨励金として 50,000 円を交付させていただきます。（予算の範囲内）

その2

かすみがうら市空き家バンクリフォーム事業補助金 (R3.4.1~)

空家等・空き地バンク制度を通じて空家等（空き地を除く）の売買または賃貸契約を締結した利用登録者で、一定の条件を満たす方がリフォームなどした場合、その費用について 200,000 円を上限に補助する制度になります。（予算の範囲内）

その3

かすみがうら市空家無料相談会

市では市内の空家所有者及び管理者、または、将来空家になることが見込まれる住宅の所有者及び管理者を対象に空家無料相談会を実施します。相談には専門家（法務・建築・不動産）がお答えいたします。開催時期については広報誌・市ホームページでお知らせします。（要予約）

相談窓口のご案内

空家等に関する問題は、多岐にわたっており、それぞれの問題に応じた相談先に相談することが解決の第一歩になります。お困りごとがございましたら、下記連絡先までお気軽にご相談いただくことをお勧めします。

市役所内

相談内容	担当課	電話番号
【空家等に関する総合窓口】 空家等・空き地の利活用（空家等・空き地バンク） 空家無料相談会 など	市民協働課	0299-59-2111 029-897-1111
移住定住の促進に関すること		
防犯に関すること		
ゴミに関すること	環境保全課	0299-59-0119 029-897-0119 実際に火事が起きたら 「119番」
固定資産税に関すること	税務課	
道路への樹木・草木等の越境繁茂に関すること	道路課	
無料法律相談に関すること	社会福祉課	
火災に関すること	市消防本部	

その他相談窓口

■ 空家等の相続、空家等をめぐる紛争解決、その他法律に関すること

面談相談（有料/30分）・予約制（相談センターへ） 土浦相談センター（最寄り）：029-875-3349 茨城県弁護士会HPからWEB予約も可	茨城県弁護士会	029-221-3501
---	---------	--------------

■ 土地・建物の相続登記、成年後見制度に関すること

面談相談（無料）・予約制 予約専用電話：029-224-5155 相談会場・相談日時はお問合せ願います。	茨城司法書士会	029-225-0111
--	---------	--------------

■ 不動産（空家等）の売買・賃貸に関すること

面談相談（無料）・予約制（相談所へ） 土浦・つくば相談所（最寄り）：029-825-6161	（公社）茨城県宅地 建物取引業協会	029-225-5300
面談相談（無料）・予約制 右記連絡先にお問合せ願います。	（公社）全日本不動産協会 茨城県本部	029-244-2417

かすみがうら市役所 ☎ 0299-59-2111・029-897-1111

千代田庁舎

〒315-8512 かすみがうら市上土田461

霞ヶ浦庁舎

〒300-0192 かすみがうら市大和田562



かすみがうら市
KASUMIGAURA

