

# 3 空き家を活用しましょう

空き家は活用次第で地域の資源となります

建物は、使わないと、老朽化が進みます。老朽化が進んだ建物は、修繕や改修する費用が大きくなり、いざ使おうと思っても使えないこともあります。できるだけ早い時期から空き家を使うことで老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

空き家となる期間を短くするために、賃貸や売買など市場流通にのせたり、地域交流スペースや福祉施設などとして活用できるか専門家へ相談しましょう。

## 空き家の活用や解体をお考えの方へ

安来市では、空き家の利活用、解体を促進するための取り組みを進めています。

### 安来市空き家バンク

空き家を所有者が市に登録し、その物件を買いたい、住みたい人へ紹介する仕組みです。

空き家の所有者は物件の登録、空き家の入居者は空き家バンク利用希望の登録が必要です。

お問合せ先: 定住産業課

TEL 0854-23-3059 (安来庁舎2階)

### 安来市老朽危険建築物等除却助成事業

安全安心なまちづくりを推進するため倒壊等危険のある不良住宅や空き家の除却費用の一部を助成します。

**不良住宅** 構造が著しく不良で建物周辺に及ぼす倒壊等危険性が高い木造住宅

**空き家** 1年以上使用していない空き家で解体した跡地を10年以上地域活性化のために計画的に利用する場合

お問合せ先: 建築住宅課 (伯太庁舎)

TEL 0854-23-3343

## 流通・活用の促進に向けて

### 法律に関すること

● 島根県弁護士会  
TEL 0852-21-3225 FAX 0852-21-3398

### 相続、財産分与、農地の手続きなどに関すること

● 島根県行政書士会  
TEL 0852-21-0670 FAX 0852-27-8244

### 土地建物の不動産登記、相続遺言手続きなどに関すること

● 島根県司法書士会  
TEL 0852-60-9211 FAX 0852-31-0200

### 登記や境界確定などに関すること

● 島根県土地家屋調査士会  
TEL 0852-23-3520 FAX 0852-27-1051

### 空き家の維持管理、活用などに係る制度等に関すること

● (一社) 島根県建築住宅センター  
TEL 0852-26-4577 FAX 0852-25-9581

### 住宅、土地の取引仲介に関すること

● (公社) 島根県宅地建物取引業協会  
TEL 0852-23-6728 FAX 0852-21-8036

● (公社) 全日本不動産協会島根県本部  
TEL 0852-26-4863 FAX 0852-27-8196

● 松江宅建センター  
TEL 0852-25-6537

### 空き家の建て替え及びリフォーム工事に関すること

● (一社) 島根県住まいづくり協会  
TEL 0852-31-1282 FAX 0852-31-8292

### 建築士及び建築設計に関すること

● (一社) 島根県建築士会  
TEL 0852-24-2620 FAX 0852-24-3780

### 解体、廃棄物に関すること

● (一社) しまね産業資源循環協会  
TEL 0852-25-4747 FAX 0852-59-5771

### 安来市空き家等に関する相談窓口

項目	対応できる内容	担当課	電話番号
老朽・危険	著しく危険で倒壊のおそれのある空き家に関する事	建築住宅課	0854-23-3343
防犯	不審者の侵入・居住や防火等の防犯に関する事	総務課	0854-23-3015
環境・衛生	ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や動物のすみかとなるなど衛生上の問題に関する事	環境政策課	0854-23-3098
有効利用	空き家バンクに関する事・活用に関する事	定住産業課	0854-23-3059
固定資産	固定資産税等の空き家の税金に関する事	税務課	0854-23-3051

# 建物をお持ちのみなさまへ

管理されていない空き家にしないために

### 空き家とは

年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木などを含みます。

老朽化による倒壊事故や火災発生など防災面のリスクが高まります

建物が適切に管理されず放置されるとこんな問題が…

屋根瓦の落下や壁が倒れるなどして通行人等に怪我をさせたり隣家に被害がでると責任を問われることがあります

雑草の繁茂や傷んだ建物は地域の美観を損ないます

ゴミの不法投棄や害虫が発生する原因になるなどご近所に迷惑がかかります

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

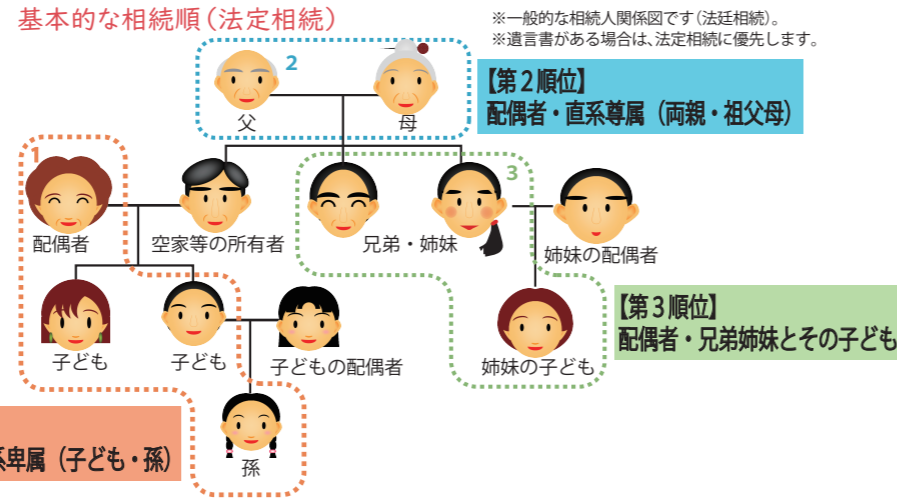
この法には**所有者の責務**として空家等の適切な管理に努めるよう定められています。空き家は個人の財産であり、**所有者や管理者等が適切に管理する責任**があります。

安来市

# 1 空き家にしない

ポイントは建物を誰にどう引継ぐか決めておくこと

相続した実家の建物が空き家になってしまうケースが多くあります。基本的な法定相続は、右の図のように第1順位が配偶者と子(直系卑属)となり、子がない場合、または相続放棄した場合には、次の順位の人が相続人となります。しかし、**相続登記等の手続きをしないまま相続が繰り返されると共有名義人が数十人に及び、売却や賃貸が簡単にできなくなる場合があります。**相続が発生したら、相続登記の手続きをしておきましょう。



自分が住めなくなったときにスムーズに引き渡しができるように、関係者で相談しておきましょう。弁護士、司法書士、行政書士等の専門家に相談しておくことも大切です。

## 今のうちに確認しておきたいポイント

### 登記を確認

■前所有者名義のままでは  
ありませんか

相続登記がされず、登記簿の名義人が先祖のままになっていると、相続権を持つ人が数十人に及ぶ場合もあります。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更をしましょう。

■敷地が他人名義になって  
いませんか

家屋の建っている敷地が他人名義の場合、借地権等がないと建物の権利を主張できず、建物の撤去費用を負担しなければならない場合があります。敷地を利用する権利が登記されているか確認しましょう。

### スムーズに引き渡せる準備

■子どもの世代等と相談はできていますか

家主の死亡や施設入所などにより空き家化してしまうケースが多数あります。後々の相続トラブルに発展しないよう、誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担等の引継ぎ方を子どもの世代等と相談しましょう。

■スムーズに引渡せる準備はできていますか

空き家となった持ち家に家財道具がそのままになっていると、スムーズに建物を明け渡せず、管理している人に迷惑をかける場合があります。元気づうちに身の回りを整理してスムーズに引渡しができるようにしましょう。

### 良質な住宅

■耐震性能は満たしていますか

昭和56年5月31日以前に着工した建物は現在の耐震基準を満たしていないことがあります。着工年と耐震基準を満たしているか確認し、必要な場合は耐震補強工事をしておきましょう。



知っていますか? 実家と空き家問題...

親が高齢者施設等に入所したり子の家に同居したりした後、実家を空き家にしないために...

空き家や空き地を売却・処分する際は、必ず、所有者本人の売却意思確認が必要となります。本人の理解や判断能力が低下した場合や、将来に備え、十分な判断能力があるうちに、必要に応じて**成年後見制度**を利用して手続きすることが可能です。

例えばこんな方、専門家にご相談ください

親の介護が必要となったため、高齢者施設等に入所することとなり、実家が空き家になった。子供たちは遠方に住んでいるため、空き家の管理もできない。また、施設の入所費用等もかかるため、売却・処分を検討したいが「親の名義」の空き家を売却するにはどうすればよいのか?



親が元気づちの対策として**信託**を活用する方法があります。親が元気づちに実家を信頼できる子供に信託して所有者名義を変更しておきます。将来、親の判断能力が喪失しても、受託者である子供の判断と手続きで実家を売却して金銭に換えることができます。売却で得た金銭は受益者のものなので、受益者を親としておけば、親の施設利用料や療養費等に使うことができます。詳しくは弁護士、司法書士等の専門家にご相談下さい。

# 2 適切な管理をしましょう

建物は定期的な点検と補修が必要です

## 適切な管理とは

- 所有者若しくは所有者に代わる管理者が、定期的に建物の状態を確認し、常時、空き家になる前の状態に建物を維持している
- 近隣の方に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応ができるようになっている
- 相続が発生したら速やかに土地・建物の登記手続きを行っている

### 空き家の管理できていますか?

以下のような状況の場合は、親戚や管理サービスの業者に管理を依頼するなどして適切な管理を行いましょう。

- 年一回程度も清掃、見回りに行けない
- 誰にも管理を頼んでいない
- どのような状況か把握していない

空き家の管理は日常の家の清掃・手入れと大きく変わりません。定期的に傷み具合の点検や管理を行いましょう。

## 簡単にできる空き家管理のポイント

### 建物の状態の点検

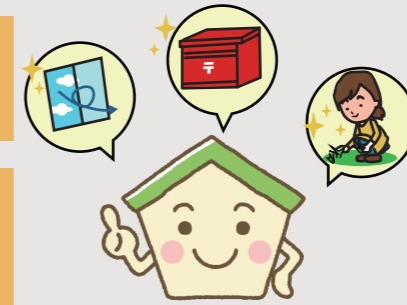
- 雨漏り・水漏れ・カビの発生や手すりなどのガタつき

### 通風・換気

- すべての窓、間仕切りや引き戸、収納や物置・押入れを開放
- 換気扇の運転

### 清掃

- 室内の簡単な清掃



### 通水

- 台所・浴室・洗面所など全ての蛇口の通水
- 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)

### 庭や植木の手入れ

- 庭の草刈り、隣家の敷地や道路へ越境している庭木の剪定

### 敷地内清掃

- 敷地内の落ち葉やごみの清掃

### ポストの確認

- ポストや玄関の郵便物・配達物の確認

### 管理が終わり帰る前に

- 窓・玄関の施錠の確認
- 電気・水道メーターの確認

## 適切に管理されていない空き家は特定空き家等に認定される場合があります

### 特定空き家等とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空き家等
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空き家等
- 適切な管理が行われないうちに著しく景観を損なっている状態にある空き家等
- 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にある空き家等

地域住民や自治会等で解決できない管理不全の空き家等については、所有者等に対し自主的な改善を促します。しかし、改善が図られず、危険な状態が放置され、「特定空き家等」と認定されると「空き家対策の推進に関する特別措置法」に基づき、状態の改善を求められます。それでも、改善されない特定空き家等に係る敷地は、勧告により**固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外**され、更地並みの固定資産税が賦課されます。命令に違反した場合は**50万円以下**、調査の拒否等をした場合は**20万円以下の過料**に処せられることがあります。

### 行政措置の流れ

