



空き家のはなし

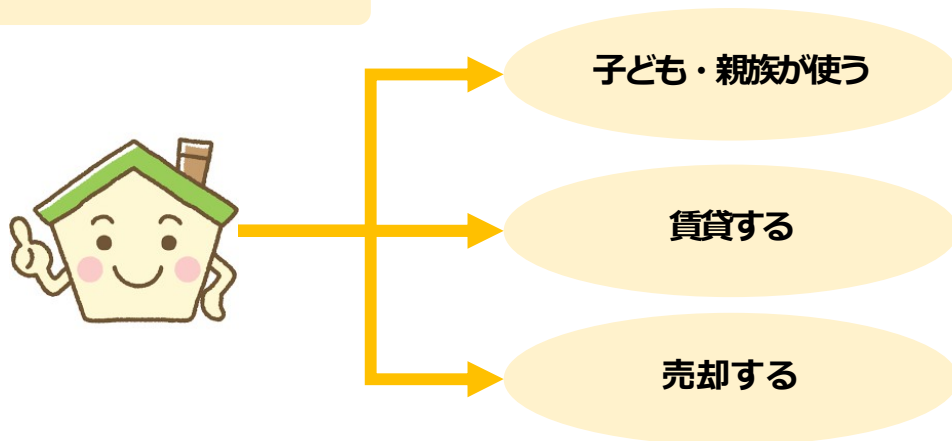
～住まいの活用・引き継ぎを考える～

家族の思い出がたくさん詰まった住まい。でも、誰も住まなくなると手入れをしてあげられなくなると傷んでしまいます。そうした状態が長引けば、防災・防犯、衛生面で周囲とのトラブルになったり、損害を与えた場合は空き家の所有者・占有者がその賠償責任を負わなければならないこともあります。

空き家のことは他人事ではありません。さまざまな理由でだれもが当事者になる可能性があります。大切な財産ですから、**問題を抱える空き家にならないように、今後の活用や引き継ぎを考えましょう。**

そのための手助けをしてくれる専門家の団体をこのパンフレット4ページでご紹介しています。

住まいの活用・引き継ぎの方法



空き家の管理について知っておきたい「民法」の規定

■ **竹木の越境**：枝が越境したとき、所有者は隣地側から切除を要求されることがあります。

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

■ **工作物責任**：問題のある空き家が原因で他人に損害を与えたときは損害賠償責任が発生します。

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2・3 (略)

管理されていない空き家で起こりうる問題

草木が境界線を越え隣地まで伸びる

屋根瓦の落下等で通行人に怪我をさせる

害虫が発生したり動物の棲家になる

不審者が侵入する

1

空き家に関する法律のはなし

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月から完全施行されています。この法律には、空き家を所有する人・管理する人がその適正な管理に努めなければならないことや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等とよばれる空き家に対して、市町村長は「助言・指導」⇒「勧告」⇒「命令」⇒「代執行※」等の措置を行うことができること、市町村は空き家及び空き家の跡地の活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする、などが定められています。

この特定空家等として「勧告」を受けた場合は、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の提供対象から除外されることとなります。

※ 代執行に要した費用は義務者から徴収することになります。

特定空家等とは・・・

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又は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にあるもの。

現行の住宅用地の課税標準の特例とは・・・

固定資産税の課税標準となる固定資産評価額を200㎡以下の住宅用地については6分の1に、200㎡を超える住宅用地については3分の1に減額しています。

2

空き家の引き継ぎ

住まいが空き家となって手入れがなされない理由は様々ですが、相続人が別の場所で生活している場合や、相続人が多数いたり、複雑な権利関係などによって空き家をどうするかについて相続人の間で意思決定できないような場合もあります。

あなたの大切な住まいを空き家にしないために、ご自身が住まなくなったときに備えて、その住まいをどう引き継ぐのか、あるいはどう活用するのかを考えておくことは大切なことです。

そこでまず、**土地・建物の登記が現在の所有者になっているかを確認**し、必要な登記手続きを行うとともに、将来の相続により発生する権利関係を確認しておきましょう。

また、**相続には相続人間の権利問題の解決や、名義変更手続きなどが必要となります**。それぞれの悩みに応じて、**弁護士、司法書士、行政書士などの専門家に相談**しましょう。また、所有者がご健在のうちに、住まいのことについて遺言書にしておくのもその方法です。有効な遺言とするためには、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、専門家に相談しましょう。

相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するか話し合い、相続内容が確定したら、きちんと相続登記を済ませましょう。

3

空き家の管理

住まいは誰も住まなくなると手入れをしてあげられなくなると、傷んでしまい、そのことで周囲に迷惑をかけたり、トラブルになることもあります。空き家を所有する人・管理する人にはそこに住んでいなくても、定期的に空き家の状況を点検し、ちゃんと手入れを行うことで、このような事態にならないようにする責任があります。

遠方に住んでいる、高齢であるなどの理由により、ご自身で空き家の管理することが難しい場合は、管理代行サービスの利用を検討されてはいかがでしょうか。庭木の剪定や除草などの作業をお願いすることもできます。

また、**区長、近隣の方などに連絡先を伝え、なにか問題が発生した場合に対応できるようにしておく、周囲の安心にもつながります。**

4

空き家の活用

空き家はそこに住まなくても固定資産税が課せられます。また、定期的に手入れをするための労力や費用も必要です。**将来的に使う予定がないような場合は、空き家を賃貸したり・売却したりすることもご検討されてはいかがでしょうか。**空き家は人が住まないと老朽化するので、賃貸するのであれば早い方がよいかもしれません。

聖籠町では、空き家を所有する人が、空き家やその跡地を不動産活用しようとした場合の支援措置を設けていますので、ぜひご活用ください。

1 プロによる不動産活用の助言（無料）

町と空き家対策の連携協定を結んでいる新潟県宅地建物取引業協会が、**ご依頼の空き家を拝見し、それぞれに応じた売買・賃貸など活用策に関する情報の提供や助言を行います。ご利用は無料**です。不動産活用しようと思ったわけでもなくとも、ご関心のある方はお気軽にご利用ください。お申込み・お問合せは町生活環境課まで。

2 空き家の除却費用の一部補助

町から管理不全として認定された空き家を除却する場合、その費用の一部を補助金として交付します。補助額：除却費用の2分の1（上限30万円）

交付対象者・対象物件の要件、工事は町内事業者に発注することなど条件があります。お申込み・お問合せは町生活環境課まで。

3 空き家バンク

賃貸・売却したい空き家の情報を町のホームページに掲載し、借り手・買い手を見つけるお手伝いをいたします。当事者間で契約交渉が難しい場合は、新潟県宅地建物取引業協会を紹介いたします。お申込み・お問合せは町総合政策課まで。

空き家のことに関する相談先

町と空き家対策に関する連携協定を結んでいる専門団体が相談に応じます。ご相談・依頼内容に関する料金はここに一部記載したほか専門団体に確認ください。

どこの団体に相談したらいいかわからない場合は、町生活環境課までご連絡ください。ご相談内容に応じた団体をご紹介します。

不動産の売買、賃貸に関すること

公益社団法人 **新潟県宅地建物取引業協会** でんわ：025-247-1177

[要予約（平日9:00～17:00）、無料相談：毎月第2、4木曜日]

空き家の管理に関すること

新発田地域シルバー人材センター 聖籠事務所 でんわ：0254-27-1644

[平日9:00～17:00]

住まいの改修・解体に関すること

聖籠町建設業協会（聖籠町商工会内） でんわ：0254-27-2078

[平日9:00～17:00]

土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量に関すること

新潟県土地家屋調査士会 でんわ：025-378-5005

[要予約、平日8:30～17:00]

権利義務・事実証明書類作成に関すること

新潟県行政書士会 でんわ：025-255-5225

[要予約、無料相談、平日9:00～17:00]

登記、相続、成年後見、財産管理に関すること

新潟県司法書士会

○面談無料相談 でんわ：025-244-5121

[要予約（平日9:00～17:00）、面談時間：毎週水曜日13:30～16:00]

○電話無料相談 でんわ：025-240-7867

[平日10:00～12:00、13:30～16:00]

成年後見、相続財産管理、法律上の問題全般に関すること

新潟県弁護士会 でんわ：025-222-5533

[要予約、平日9:00～17:00]

このパンフレットに関するお問合せ・空き家のことをより詳しくお知りになりたい方は、**聖籠町生活環境課地域安全係**まで でんわ：0254-27-2111（内線282）