

# その空き家、どうしますか？

防犯・交通安全課 0224-5721

0224-6705

空き家は、持ち続けるにしても手放すにしても、早めの対応が大切です。時間が経過し、家屋が老朽化してしまうと資産価値が下がってしまいます。空き家を所有することが分かったら、相続や空き家の維持管理などについて、ぜひ一度家族で話し合ってみましょう。

## 田 空き家の現状

「隣の空き家の枝が、うちまで伸びてきて困る」「空き家の屋根のトタンが、風で落ちそうで危ない」。

昨年度、市へ寄せられた空き家に関する相談・苦情は151件ありました。今後、核家族化や高齢化が進んでいくことで、空き家に関する相談件数はさらに増えていくことが予想されます。

### ■空き家になる要因

空き家になる要因はさまざまですが、親族が亡くなったことにより相続するケースが多くなっています。

平成28年度川越市空き家等実態調査で空き家所有者などに行ったアンケートでは、「建物を利用しない理由」として、

- 売却・賃貸することを考えている
- 将来利用する可能性がある
- 建物を取り壊すと固定資産税が上がる

との回答が多くありました。一方で、売却・賃貸したいが相手が見つからない

- 解体・修繕したいが費用の支出が困難である

との回答も多く、空き家を何とかしたいが手立てがない状況もあること

が分かります。

## 田 空き家を所有することになったら

空き家を所有することになった場合、所有者にできることは、①持ち続ける、②利活用する、③取り壊す、のいずれかになります。いずれの場合でも対応ができるよう事前に家族等で話し合っておきましょう。

また、空き家を相続した場合には次のことに注意しましょう。

### ■相続登記をする

空き家の発生要因の約6割が相続に関係しています。相続等で土地・家屋の所有者が代わったのに、所有権移転の登記をしないままにしておくと、いざ処分をしようと思ったときに権利の証明ができず、トラブルの原因になる可能性があります。

登記事項に変更が生じたら速やかに変更登記を行うことが大切です。

問い合わせ：埼玉司法書士会 ☎ 048-863-7861

\*相続の手続きは、必要に応じて弁護士・司法書士・行政書士などの専門家に相談し、確認しておきましょう。

このほか、家財道具などの処分方法を決めておくことも大切です。

## 空き家に関わる お金の話

空き家となっても持ち続ける場合、固定資産税などの税金が掛かります。

また、空き家を将来活用するためには、定期的に管理して劣化を防ぐ必要があります。そのためには、維持管理の費用が掛かることを考えておかなければなりません。

- 庭木の伐採・除草費用
- 火災保険・地震保険料
- 電気・ガス・水道料金
- 固定資産税(土地・家屋)等の税金
- 家屋の維持管理に係る主な費用

### 修繕費

● 管理会社への委託料  
適切な管理ができずに放置した場合、「特定空家等」に判定され、税

特例の廃止や高額な過料の罰則が適用されることがあります。空き家を適切に管理できず、持ち続けることが困難な場合、利活用や取り壊しを検討することが必要です。

### ● 空き家の譲渡所得の特別控除

相続した空き家を、耐震改修後に売却、または解体後に更地にして売却した場合には、その譲渡所得に掛かる金額から3000万円を控除できます。

この特別控除の適用を受けるため

には、確定申告の際に市が発行する「被相続人居住用家屋等確認書」が必要になります。

同確認書について詳しくは、防犯・交通安全課にお尋ねください。

\*適用には条件があります。

## 空き家を利活用して いくために

空き家の維持管理や利活用のため、空き家の見回りや除草・草木の剪定などの管理業務を有料で業者に依頼する方法があります。

### ● 空き家サポート事業

遠方に住んでいるなどの理由で、

空き家の管理が困難な所有者などに代わり、次の業務を有料で行います。

### ● 建物外装の確認

### ● 植木・雑草の状態確認

### ● 建物の写真撮影と報告書の郵送

\*換気・通水・植木剪定・除草などのオプションもあります。詳しくはお尋ねください。

問い合わせ：シルバー人材センター

☎ 222-2075

### ● 空き家の持ち主応援隊(埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度)

次の専門団体の会員の中から、空き家の管理に対応できる近くの不動産事業者を探すことができます。

問い合わせ：(株)埼玉県宅建物取引業協会 ☎ 048-811-

1840または(株)全日本不動産協会

会埼玉県本部 ☎ 048-866-

5225

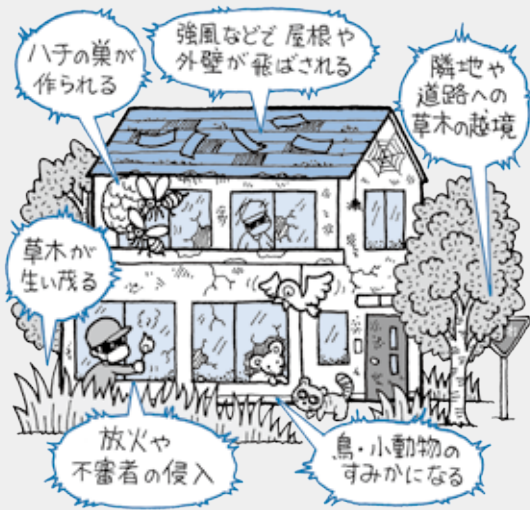
### ● 包括連携協定事業

### 「ついでに空き家活用ローン」

このローンでは、市内に空き家を所有している方が、空き家の利活用を目的としたリフォームや解体して貸し駐車場にするなどに掛かる資金を、店頭表示金利より低金利で利用できます。詳しくは、お近くの埼玉縣信用金庫にお問い合わせください。

\*適用には条件があります。

## 空き家を放置し続けると…



空き家を放置すると、次のようなさまざまな問題が生じる恐れがあります。

- 建物が傷み、外壁の剥落や屋根瓦の落下、塀の損傷により、近隣や通行人などにけがをさせる
- 建物が傷み外壁が剥がれると、鳥や小動物が侵入し、ふん害等が発生する
- 草木が伸びて道路まで越境し、歩行者や自動車等の交通を妨げる
- 放火による火災の危険性が高まる

このような状態で放置し続けると、「特定空家等」に判定される場合があります。土地の課税額に対する住宅用地の特例が廃止されたり(\*1)、過料の罰則(\*2)が適用されたりすることがあります。

### \*1 住宅用地の特例廃止

特定空家等として勧告を受けた場合、納付額は最大6倍になります。

### \*2 過料処分

特定空家等として命令を受け、その命令に違反した場合は、50万円以下の過料の罰則が適用されることがあります。

## 空き家バンクを ご利用ください

空き家バンクは、空き家を売りたい、貸したい方と、市内に居住するための中古住宅を探している方を結びつける制度です。空き家バンクに登録を申し込むと、宅地建物取引業団体の会員の中から媒介する業者が選定されます。

家を売却等するときが一番安心なのは、知っている業者に媒介してもらうことですが、どの業者に相談して良いか分からない方も、安心して利用できる制度です。

「空き家を売却したいけど特定の業者は決まっていない」「将来使うときまで、ただ空き家にしておくのはもったいない」などと思っている方は、ぜひ、空き家バンクの登録について防犯・交通安全課にご相談ください。

空き家の物件を探している方は多くいます。思い出す話まった家を、誰かの思い出の家にしませんか？



担当職員の声



空き家を売りたい！ 貸したい！



そんなときは空き家バンク！！

### 空き家バンクに登録を！

「空き家を買いたい！ 借りたい！」という方が多い一方で、空き家を売りたい・貸したい方の登録は少ない状況です。あなたの持っている空き家は、誰かにとって必要な物かもしれません。空き家をお持ちの方は、ぜひ検討してみてくださいはいかがでしょうか。詳しくは、市ホームページを確認するか、お尋ねください。



### 空き家バンクの流れ

