空き家を適切に管理・活用するには

空き家を増やさないために

全国的に空き家が増加するなか、今後、当町においても、空き家が増加していくものと予想されます。

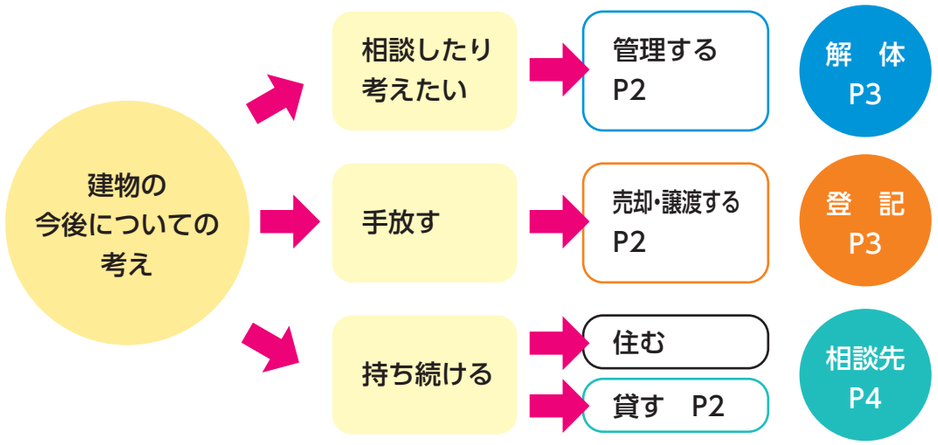
増加する空き家に対し、当町では、空家等対策の基本的な方針や対策を示した「枝幸町空家等対策計画」（令和 3 年 3 月策定）を策定し、総合的な対策に取り組むこととしています。

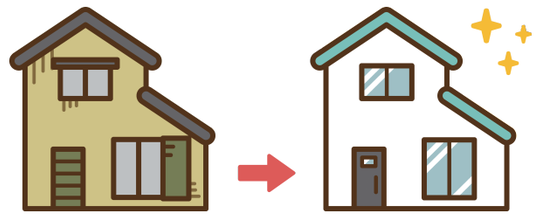
当町では、空き家等の現状を踏まえ、空き家対策を進めるため、３つの基本的な方針を定めています。

1. 空き家化の予防
2. 空家等の適正管理と利活用の促進
3. 管理不全な空き家等の解消

空き家の管理・活用は、空き家となった住宅を売却または賃貸等により活用したり、管理不全等による状態の悪い空き家を管理することにより、解消しようとする取り組みです。

今回は、空き家の内容に応じた管理手法や相談窓口等の紹介、空き家の管理・活用に関することなどを紹介します。





空き家を適切に管理する

□屋根や煙突などが劣化していませんか?

屋根や煙突が台風等により吹き飛ばされたり近隣に迷惑をかけてしまいます。

□フェンスや塀などが劣化していませんか?

崩れると近隣や通行人などにケガをさせるおそれがあります。

□外壁が傷んでいませんか?
□草木の手入れはできていますか?

外壁が傷んでいると劣化が進行しやすくなります。
草木の越境や害虫の発生により近隣に迷惑が掛かってしまいます。

写真出典：北海道応急危険度判定技術編

空き家を売却・譲渡する

メリット

- 空き家の維持管理費用や管理の手間がかからない
- 買取価格によっては一時金にまとまった収入が得られる
- 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなる

デメリット

- 建物に思い入れのある人は多いので手放しにくい
- 空き家は希望価格で売れるとは限らない
- 建物を解体する場合はその費用が掛かってくる
- 土地の境界を確認に測量する場合は手間や調査料金がかかる

空き家を貸す

メリット

- 建物を持ち続けられる
- 定期的な家賃収入が見込める
- 入居者がいることによって建物の管理の手間が不要になる

デメリット

- 入居者がいなければ収入が得られない
- 入居者との間に家賃滞納等のトラブルが起こる可能性がある
- リフォームをしないと借り手がいない場合は所有者の負担となる

相談から売却・賃貸までのイメージ

町

①枝幸町空き家バンクへの登録・賃貸等の相談

②枝幸町空き家バンクへの登録方法やリフォーム業者等の紹介

③空き家等の登録申請

④申請物件の現地確認　所有者等立会いのもと、町が現地確認を行う

⑤登録・公開　ウェブ上に公開し、閲覧可能な状態となります

⑥売却・賃貸契約の締結　契約条件の合意により契約

⑦賃貸開始　所有者が建物・入居者の管理を行います。

所有者

空き家に関する相談

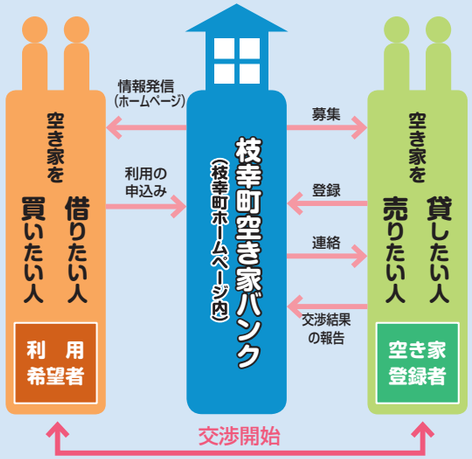
空家等所有者や近隣住民等からの空家等に関する相談・問合せ・要望等については、多岐にわたる内容であることから、役場内で横断的に対応するための情報の共有化と体制の構築に取り組みます。

●担当課　建設課建築公営住宅グループ・町民課環境生活グループ
●主な内容　情報集約、相談窓口、啓発・周知、庁内調整

相談者	主な相談内容	主な担当部署
近隣住民	建築物の倒壊、外壁、屋根等の破損、飛散	町民課環境生活グループ
	ごみ・不法投棄・雑草・立木	町民課環境生活グループ
	落書き・景観上の問題・防犯	町民課環境生活グループ
所有者等	土地建物の権利・相続	税務課課税グループ
	売却・賃貸にあたっての相談	まちづくり推進課戦略推進グループ
	改修・解体したい（業者紹介など）	建設課建築公営住宅グループ
	寄付したい（土地・建物は別途確認）	総務課総務グループ
	税法上の取り扱い	税務課課税グループ

枝幸町空き家バンク制度を活用できます

「枝幸町空き家バンク」とは、町内の空き家の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、当町が運営する制度です。所有者から売買等の希望のあった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する取組みです。



空き家に関する相談先

〒０９８－５８９２　枝幸郡枝幸町本町９１６番地
枝幸町役場　建設課建築公営住宅グループ・町民課環境生活グループ

☎ 62-1234　FAX 62-3353　ホームページURL https://www.esashi.jp/

空き家を解体する

メリット
●空き家の維持費用や管理の手間がかからない
●土地を売却しやすくなる
●土地を売却し現金化すると相続人で遺産分割しやすくなる

デメリット
●空き家の解体費用が必要となる
●住宅用地に対する固定資産税等の減税措置が受けられなくなる
●解体後に再建築できない場合がある

相談から解体までのイメージ

①空き家の解体の相談　解体業者に見積りの依頼をします
②物件調査　解体業者が依頼された物件の現地調査を行います
③見積り　調査結果から見積書が提示されます
④解体工事契約の締結　見積額や工事内容を確認して契約します
⑤解体工事準備　解体業者は解体計画、近隣対策などを行います
⑥建物内の整理および処分　電気・ガス・水道等の解約手続きや衣類・家具・家電等の処分を行います
⑦近隣挨拶　騒音・振動が伴う工事のため、近隣へ挨拶をすると良いでしょう
⑧解体　解体工事が完了し、現地を確認したら工事代金を支払います

空き家の登記

建物の所有者（土地含む）が亡くなったにもかかわらず、所有権の移転登記が行われないと、不動産の権利を証明できず、トラブルの原因になる可能性があります。

相続と登記手続きのイメージ（例）

建物の所有者（被相続人）の死亡
↓
相続人の確定（戸籍の収集）　相続財産の確定（財産目録の作成）
↓
遺産相続分割協議により相続人全員の合意（遺産分割協議書の作成）
↓
所有権の移転登記

注意事項
●共同名義で相続するとその後の意見がまとまらず建物を活用できない可能性があります。
●登記に必要な書類については条件によって異なります。