

ご近所さんは不安です!!

空き家のこと、 知っていますか?

管理責任は所有者の皆さんです



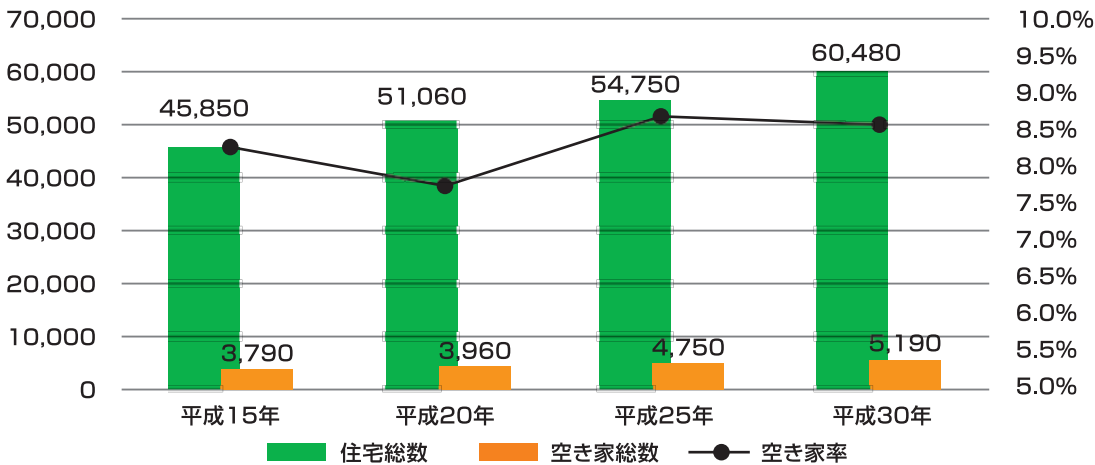
1	空き家とは？	P2
2	空き家の所有者／相続人には 管理責任、及び賠償責任があります	P3
3	空き家が増えるのは何故？	P4
4	空き家等の発生予防について	P4
5	空き家にしないためには？	P5
6	「空き家等対策推進に関する特別措置法」 って知っていますか？	P6
7	空き家についての相談先	P7



1 空き家とは？

国土交通省では**1年以上住んでいない、または使われていない家**を「**空き家**」と定義しています。

沖縄市の現状は？



沖縄市の平成30年の空き家総数は住宅総数60,480戸のうち、**5,190戸**であり、**空き家率は8.6%**となっています。平成15年から住宅総数と併せて空き家総数も増加傾向にあります。(平成30年住宅・土地統計調査)

放置するといろいろな問題が!!

- 01 水タンクの落下
- 02 不審者が侵入
- 03 ゴミの投棄
- 04 シロアリ・蚊等、害虫の発生
- 05 小動物の住処になる
- 06 景観を損なう



- 07 樹木や雑草が生い茂り隣地や道路にはみ出す
- 08 ガラスや屋根瓦などの危険物の落下による侵害
- 09 老朽化による倒壊や部材が飛散する
- 10 個人資産を減らす、地域の資産価値を下げる
- 11 放火による火災
- 12 犯罪に利用される

2

空き家の所有者／相続人には 管理責任、及び賠償責任があります

空き家の所有者はもちろん、所有者が死亡した場合の相続人にも空き家の管理責任及び賠償責任があります。相続を放棄した場合にも、次の相続人が管理を始めることができるまでは管理責任があります。

(民法第717条・民法第940条)

損害賠償について

事例
1

外壁などの落下による死亡事故(想定)

死亡

11歳の男児(小学校6年生)

人身損害 **5,630万円**



事例
2

シロアリ・ネズミ・雑草の被害(想定)

シロアリ被害

1階の60%が被害、駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施

ネズミ被害

空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害

雑草繁茂

自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

物件損害 **23.8万円**



3

空き家が増えるのは何故？

1 相続の問題

親が亡くなって家を子が相続したものの、子は既に自分の家を持っているため居住しない、また買い手や借り手が見つからない場合があります。

2 多数の相続人、共有名義

相続人が複数いてそのまま共有名義とした場合や、先祖代々引き継がれた土地で名義変更がされず、相続人が多数に渡ってしまった場合、共有者全員の同意がないと売却・処分をすることができないため、対応を放置して空き家になってしまうことがあります。

3 活用に難ある不動産

古い住宅等で借り手や買い手が見つからない場合、取り壊しやリフォームにも資金が必要となります。

4

空き家等の発生予防について

判断力のあるうちに資産管理を考えよう！

認知症等で「本人の意思確認ができない」状況になると、資産の売買・贈与などができなくなる場合があります。判断力のあるうちに、資産継承を考えておきましょう。既に資産所有者の意思確認ができる状態でない場合、成年後見制度があります。お早めに司法書士等の専門家に相談しましょう。

遺言書の作成

所有している不動産を誰に引き継いでもらいたいのか、明確にすることで死亡後の相続トラブルを防ぐことができます。有効な遺言とするための作成方法、手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

登記の確認、相続登記の実施

不動産の所有者が亡くなった場合、その不動産の登記名義を被相続人(亡くなった方)から相続人へ名義の変更を行わなくてはなりません。相続登記を放置すると、法定相続人が増えて手続きが煩雑になります。名義確認と現状に合わせた登記の変更を行いましょ。

持家を担保にした融資制度(リバースモーゲージ)

高齢者が自宅を担保に借入し、死亡時に住宅を売却し資金返済に充てる制度です。自宅に住み続けながら資金を借り入れられることが可能となります。

*空き家の持ち主に判断力がない・死亡した・行方不明の場合等に、成年後見制度、相続財産管理人制度、不在者相続財産制度、失踪宣告制度があります

5

空き家にしないためには？

こんな
活用方法が
あるよ！



1 賃貸する

将来利用する場合、「**定期借地契約**」
借主がリフォームする「**借主負担 DIY型**」

2 売却する

家の劣化の状況や不具合に不安がある場合
「**ホームインスペクション**」
「**住宅性能表示制度**」

3 解体して 活用する

空き家を解体して、**駐車場**や**貸地**とするなど
して活用することも可能。

空き家バンクの活用

空き家バンクとは、**空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介する制度**です。

LIFUL HOMES 空き家バンク

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

くわしくは右のQRコードを読み込んでご確認ください。



ネットで気軽に
検索しよう！



アットホーム 空き家・空き地バンク

<https://www.akiya-athome.jp/>

くわしくは右のQRコードを読み込んでご確認ください。



持ち家を売った時・相続したときの特例

持ち家を売却した時の譲渡所得、及び相続又は遺贈により取得した居住用家屋の譲渡所得は、譲渡所得の特例として**最高3,000万円**まで控除することができます。
詳細は国税庁公式ウェブサイトをご確認いただくか、税務署までお問い合わせください。

*令和2年3月時点の特例



土地を貸している地主のみなさまへ

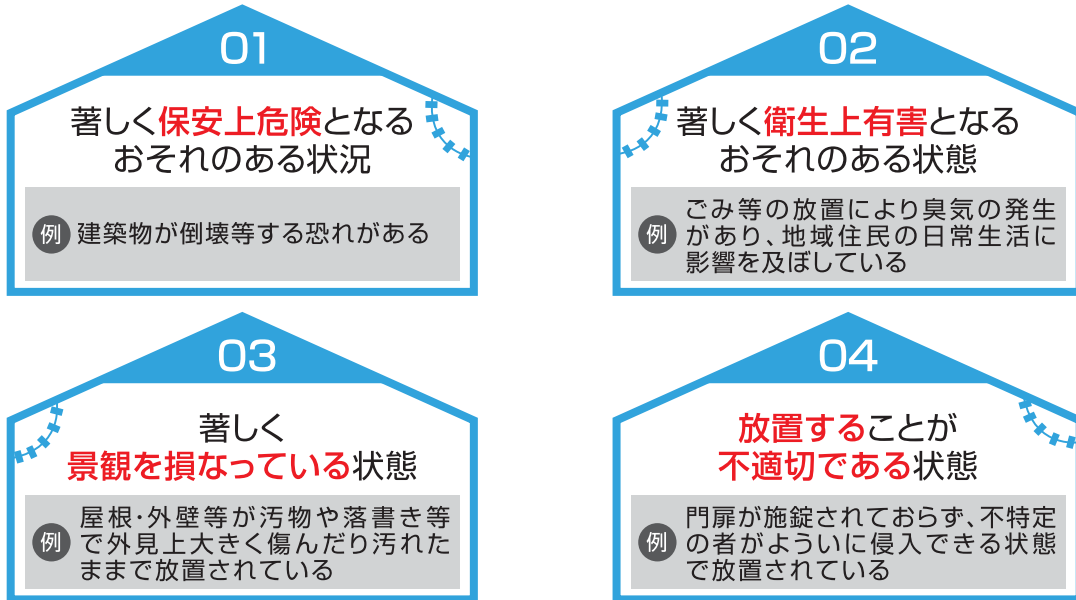
借地にある建物が特定空家に認定されると、**固定資産税が最大6倍**になる可能性があります。借地の建物が管理されているか、気にかけておきましょう。

家主と連絡がとれない、借地代が未払いの場合、**建物収去土地明渡請求**、**不在者財産管理人制度**、**未払い賃料請求**ができるかもしれません。弁護士等にご相談ください。

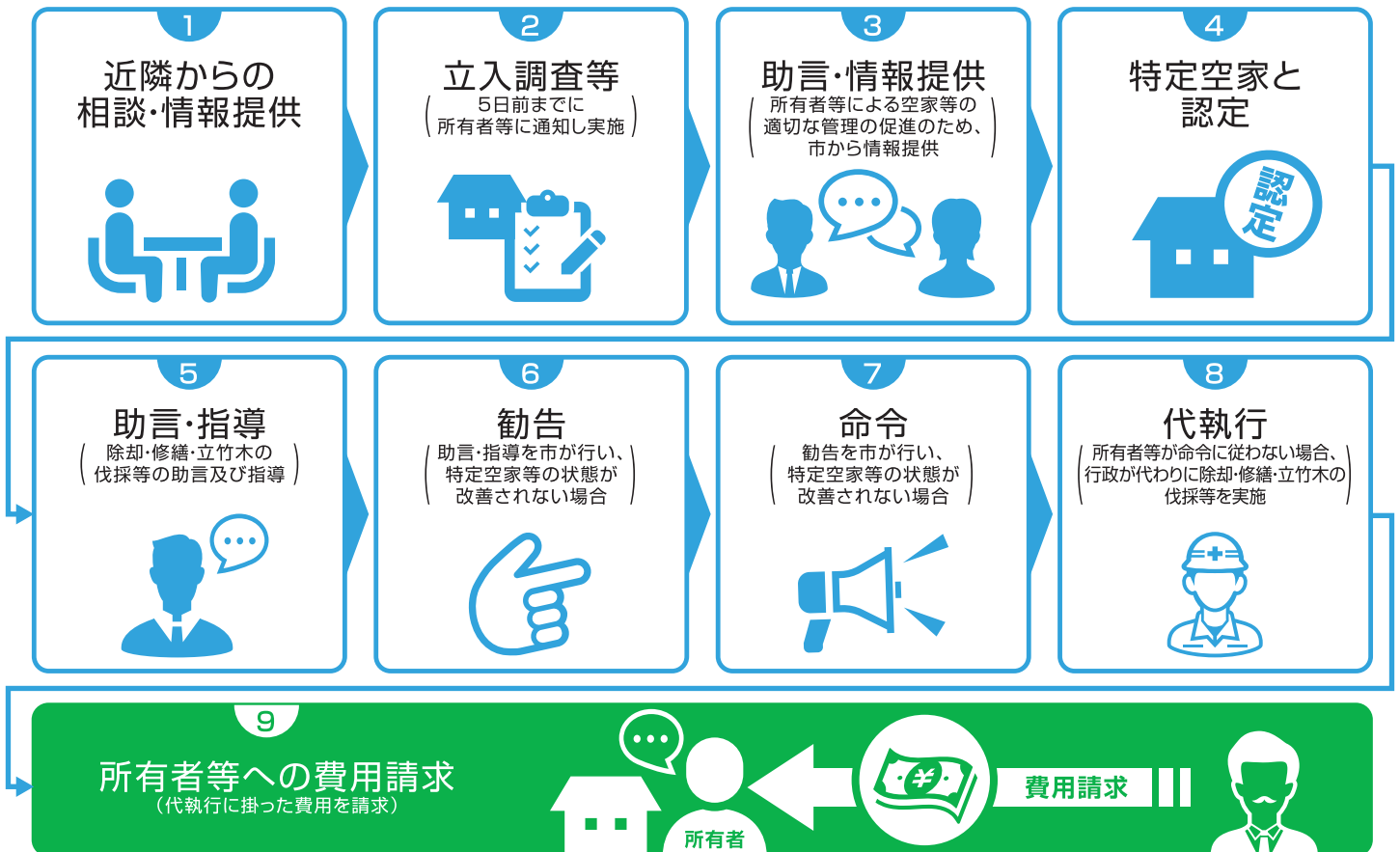
6

「空き家等対策推進に関する特別措置法」 って知っていますか？

平成26年に「空き家等対策推進に関する特別措置法」が制定され、次のような状態の空き家を「**特定空き家等**」としています。



特措法の主な措置の流れ



※ 命令違反をすると、最大50万円以下の罰金
※ 勧告まで行われると固定資産税の住宅用地特例が解除

7

空き家についての相談先

空き家の相談

沖縄市役所 建設部市営住宅課(6階)

TEL: **098-939-1212** FAX: **098-934-3854**

空き家の紛争について

沖縄市役所 市民相談室(地下1階)/
弁護士による無料相談(要事前予約)

TEL: **098-939-1212**(代表番号) 内線 2067・2068

隣接地との紛争・相続・登記に関する事

■沖縄弁護士会 法律相談センター沖縄支部

TEL: **098-934-5722**

■沖縄県司法書士会

TEL: **098-867-3526**

登記に関する事

■那覇地方法務局 沖縄支局

TEL: **098-937-3267**

売買・賃貸に関する事

■沖縄県中部宅地建物取引業者会

TEL: **098-861-3402**

■沖縄県居住支援協議会(*セーフティーネット住宅等に関して)

TEL: **098-917-2461**

解体に関する事

■沖縄県解体工事業協会

TEL: **098-957-0148**

沖縄市建設部市営住宅課