

# 今から考えよう 空き家になった時のこと



## action 1 空き家を適切に管理しよう

「空家等対策の推進に関する特別措置法」で、空き家の適切な管理は、所有者（所有者死亡の場合はその相続者）の責務とされています。管理が行き届いていない空き家が原因で近隣住民や通行人などに損害を与えた場合、所有者の責任を問われることがあります。

市は職権により、管理が適切に行われていないと思われる空き家に対して調査することができ、問題があると判断された空き家は「特定空家等」（具体例を参照）として指定し、所有者に管理を行うよう指導をしたり、状況の改善を促したりできます。

特定空家等と判断され、勧告を受けると、固定資産税の住宅用地の特例が適用されず、税額が増額されます。それでもなお改善が見られない場合は命令が出され、従わない場合は過料や「行政

代執行」が行われる場合もあります。

行政代執行とは空き家の所有者に代わって、市が強制的に解体などをするもので、その際にかかった費用は所有者に請求されます。しかし、所有者が分からなかったり、相続放棄がされたりして求償できず、実質負担となつてし

まうケースが、全国的に多くあります。本市でも所有者が死亡し、相続者不在の物件を令和元年11月に行政代執行により除却しました。その費用は市税で賄われています。このように費用回収が見込まれず、土地の活用も困難であれば、市はもとより市民の負担にもなり得ます。

### 「特定空家等」の具体例

- ①そのまま放置すれば倒壊など著しく**保安上危険**となる恐れのある状態
  - ・建物が大きく傾いている
  - ・屋根が脱落、飛散するおそれがある
- ②そのまま放置すれば著しく**衛生上有害**となる恐れのある状態
  - ・排水などの流出による臭気が発生している
  - ・ごみの放置により、多数のハエや蚊などが発生している
- ③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**
  - ・外壁に落書きなどがあり、汚れている
  - ・窓ガラスが割れたまま放置されている
- ④その他**周辺的生活環境の保全を図るため、放置することが不適切である状態**
  - ・立木の枝が道路にはみ出し、通行を妨げている
  - ・窓ガラスが割れているなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている

## Infomation

### 市に登録している空き家の管理サービス事業者を紹介

市は特定空き家などの発生の抑制を図り、適切な管理を促進させるため、市内の空き家などを所有、管理している人へ、空家等管理サービス事業者を紹介します。

空き家の維持管理に困っているときは、利用してください。

#### 登録事業者

- ▶株式会社高橋板金[松尾寄木] ☎ 78-2174
- ▶(公社)八幡平市シルバー人材センター[田頭] ☎ 68-7847
- ▶株式会社高福組[柏台] ☎ 78-2208
- ▶有限会社藤建築工務店[大更] ☎ 76-2079
- ▶株式会社菅文[大更] ☎ 76-3222

#### サービスの内容

- ▶内外の点検
- ▶換気および通水
- ▶小修繕
- ▶家財の処分
- ▶敷地内の除草または樹木の剪定せんてい
- ▶その他適切な管理に関すること

#### 利用の流れ

登録事業者へ直接連絡してください。サービス内容や金額はそれぞれ異なります。  
※市は業務の仲介・あっせんはしていません。  
※空家等管理サービスに関する一切の紛争については、登録事業者と利用者間で解決してください。



#### ◆増える空き家

近年、人口減少や核家族化の進行、別荘など二次的住宅を求めなくなってきたり、などの社会ニーズの変化を背景に、居住者がなく管理されていない空き家が増加しています。総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、空き家は848万9千戸と5年前の調査と比べ、29万3千戸（3.6%）増加しています。

市は閉栓された水道管情報、各行政連絡員からの空き家情報などを基に、28年に空き家の実態調査を行い、688件を空き家の可能性のある建物と特定しました。その後毎年調査を継続。元年12月時点で704件と、毎年増え続けていることを確認しています。

#### ◆空き家増加に伴う影響

空き家は、ただ放置してただけでなく、さまざまなトラブルを引き起こす原因になります。例えば、老朽化による建物の倒壊。定期的な換気など適切な管理を怠ると劣化

の速度が早まります。さらにそのまま放置が続くと、地震や台風などの自然災害で倒壊してしまう恐れがあり、通行人などに被害が及ぶような事故も起こりかねません。また、周囲の雑草が生い茂っているなど、ひと目で空き家だと分かるような状態になっていると、不法侵入や不法投棄、放火といった犯罪リスクが高まります。近隣住民にとっては、それだけでも不安ですが、その結果、エリアの資産価値まで下がってしまう可能性もあります。空き家の放置は自分だけの問題にとどまらず、近隣の悪影響を招くことにもつながります。

#### ◆できることからしよう

本号では空き家問題に対処するために実施できる3つの行動を紹介します。既に空き家を抱えて困っている人も、相続などでこれから空き家を所有するかもしれない人も「後々のことだから」と放っておくのではなく、一度空き家について考え、話し合い、行動に移しましょう。

**空** 家問題は、登記や相続などが絡むことで複雑化しやすく、放置される原因となっています。問題を解決するためには、その道に精通した専門家に相談するのが一番です。

市は県司法書士会、県土地家屋調査士会、県宅地建物取引業協会、県建築士会盛岡支

部八幡平分会の4団体と、空き家などの対策に関する協定を結んでいます。相互に連携、協力し、空き家の未然防止や売買、活用などの総合的な対策を推進することが目的です。法務、不動産、建築それぞれの分野において専門的な知見を持つ団体の協力を得て、相談会を開いています。

「何から手を付けなければいいかわからない…」など基本的な相談でも構いません。身近な市の相談会を利用することで、解決への糸口がつかめるかもしれません。また、どこに相談すればいいのか、その一歩が踏み出せない人は、市役所防災安全課地域安全係にまずは相談してください。

Information



無料  
空家相談会  
開催します

- 日時 8月13日(休)午前9時から正午まで
- 場所 市役所多目的ホール棟
- 相談内容
  - ①相続や登記に関すること
  - ②敷地の境界確認に関すること
  - ③不動産取引に関すること
  - ④改修や除却に関すること
- 相談員 司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、建築士
- 定員 10人程度(相談時間30分以内)  
定員超過により参加できない場合は、相談内容に応じて後日、相談機会を提案します。
- 申込期限 8月7日(金)  
定員になり次第、締め切ります。
- 申し込み方法 電話かファクス  
ファクスの場合は申込書に必要事項を記入して申し込みください。申込書は、市ウェブサイトからダウンロードすることができます。
- 問い合わせ先 防災安全課地域安全係  
(☎内線1265、ファクス74-2102)

ますが、大更・田頭・平館地区で建物の状態が良ければ、1,500万円でも買い手が付く可能性があります。いざ売りに出すには、相続登記の手続きが取られていることが前提ですが、私のところに相談に来る2割程度は手続きが取られていません。相続登記の協議が済んでいても手続きをせず、世代を挟んでしまえば、相続人が増え、ますます調査の手間やお金、時間がかかることになります。問題は後回しにせず、専門家にまずは相談。売ったり貸したりするなど、大切な資産だからこそ有効活用を検討してみたいかがでしょうか。

中古住宅を求めている人はたくさんいます

八幡平市は中古住宅の需要の割りに、供給できる物件は他市町村と比べると少ないと感じています。新築で家を建てるにはお金がかかるので、中古住宅を買って自分好みにリフォームしたいと考えている人は最近多く見られます。売れる中古住宅の条件は「状態がいいこと」がまず第一です。家財道具などは処分し、スッキリした状態の方が好まれます。当たり前のことですが、日頃から適切に管理し、きれいに保っていることはとても大切です。市内で中古住宅を探している人の多くは、1,000万円以下で探してい

Interview



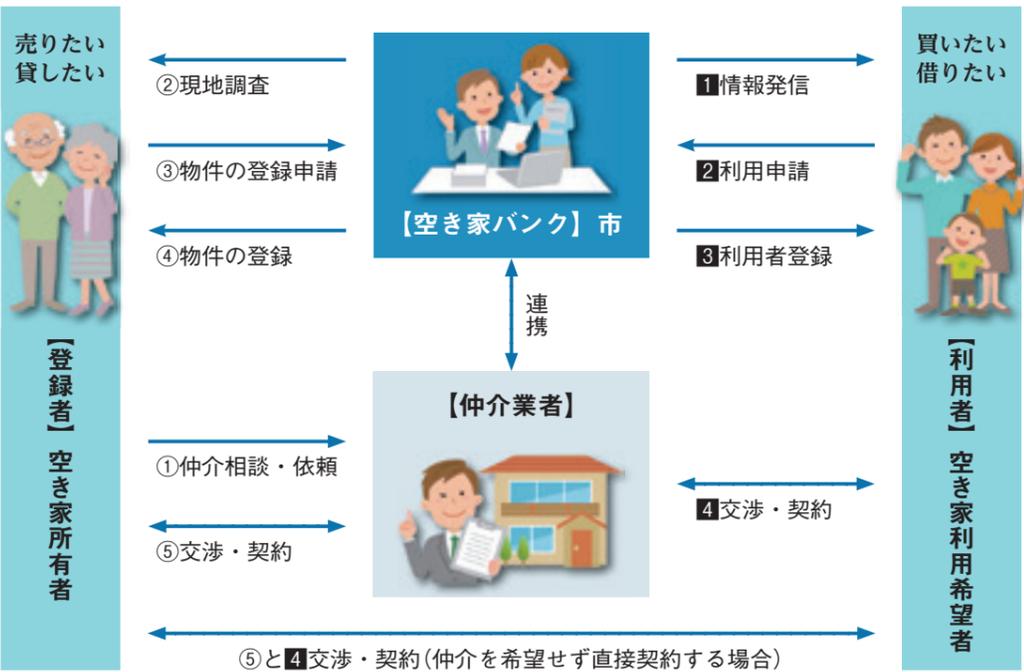
ハタエ不動産有限会社  
代表取締役

畠山 泰範 さん  
宅地宅建取引士

「空 家バンク」とは、市内の空き家情報をウェブサイトに登録し、全国の購入または賃借を希望する人にその情報を提供する仕組みです。市は平成30年10月に空き家バンクを創設。これまで6件の登録があり、うち4件の契約が成立しています。しかし、これまでの実績から分かるように空き家バンク制度は活用しきれいていません。東京で開かれた移住・定住相談会などで空き家の相談を受けた際も、登録物件が少ないために紹介できず、移住にもう一步踏み込めない人もいました。大規模改修が必要ないなど利用できる空き家を持っていない人は、空き家バンクへの登録を検討してみてください。放置され老朽化が進む前に活用方法を考えましょう。

■問い合わせ先 企画財政課  
地域戦略係(☎内線1208)

空き家バンクの仕組み



- ・相続権があるけどどうしたらいい?
- ・息子に相続させるため、何をしておけばいい?

相続登記や成年後見のこと  
▶▶▶ 司法書士  
関県司法書士会 ☎019-622-3372  
無料相談ダイヤル ☎0120-823-815(火曜日、木曜日の午前10時から午後1時まで)

- ・空き家の登記を現状に変更したい。
- ・土地の境界が分からない。

空き家の登記、境界の調査・確認  
▶▶▶ 土地家屋調査士  
関県土地家屋調査士会 ☎019-622-1276  
毎月第3水曜日の午前10時から午後1時まで盛岡川徳8階で無料相談会を開催

- ・空き家を売りたいけど、相場はどのくらい?
- ・どんな使い方ができるか相談に乗ってほしい。

空き家を売りたい・貸したい  
▶▶▶ 宅地建物取引業者  
関県宅地建物取引業協会 ☎019-646-1111  
年末年始を除く平日の午前9時から正午まで、午後1時から5時まで(現在は電話のみの相談)

- ・空き家をリフォームしたい。
- ・空き家を壊すのにどのくらい費用が掛かる?

空き家を改修したい・解体したい  
▶▶▶ 建築士・建設会社  
関県建築士会 ☎019-654-5777  
年末年始を除く平日の午前8時半から午後5時15分まで

空き家の専門家を紹介します