



空き家の所有者に知っておいてほしいこと

①相続放棄したと言うだけではだめ。家庭裁判所に申述しなければなりません

空き家相談では「兄弟に『相続放棄したので関係ない』と言われた」という相談が多く寄せられます。「言う」だけでは相続放棄したことにはならないので注意が必要です。

②相続放棄したとしても、空き家の管理はしなければなりません

空き家の所有者には法的にも管理責任があります。例えば、建物が壊れる、瓦が落下するなどにより周囲の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は損害賠償などで管理責任を問われます。（民法第717条）

また、相続放棄をした場合でも、その放棄によって相続人となった者が空き家の管理を始めることができるまでは、空き家の管理を継続しなければなりません。（民法第940条）

③所有者の想像以上にご近所が困っていることがあります

地域住民や町内会から市に寄せられた空き家に関する相談や情報提供は64件（平成26年度から令和2年2月末まで）あり、大半が適切な管理が行われていないことに起因する相談となっています。所有者が家屋の劣化の状況を知らず、ご近所の人だけが知っているという状況がしばしば見られます。定期的な状況確認をお願いします。

④解体も適正管理の方法です

大規模な修繕が必要であったり、利用予定がない空き家は解体も選択肢として考えられます。しかし、外観は古くとも、修繕をすれば十分に住める場合もあるので、専門家による診断を受けてから検討する方法もあります。

また、老朽化した空き家にも住宅用地の特例が適用されているため、解体により固定資産税などが上がってしまうケースもあります。解体をする際は、その後の管理方法や利用方法も考えておきましょう。



空き家の管理をする場合のポイント

日本には素晴らしい四季の良さがあります。しかしその反面、気候の変化や風雨にさらされている家屋には知らず知らずにダメージが蓄積されています。空き家の管理内容は家ごとにさまざま、それぞれの家の状態にあったメンテナンスや管理が必要です。

賃貸や売買といった活用を考えていなくても、何もせずに放っておけばすぐに家は傷んでしまいます。定期的に家に風を通したり、必要箇所のメンテナンスをするなど適正な管理をしていれば、いざという時に修繕を最小限に抑えることが可能です。

建物外観チェック（瓦、屋根、軒、外壁など）

瓦にズレが無いのか、割れていないか、屋根にたわみは無いかなどを確認します

修繕必要箇所チェック

雨染みや外壁のひび割れなどがある場合、修繕が必要か確認します

庭木・雑草チェック

近隣とのトラブルの元になることが多い項目です。庭木や雑草が伸びすぎているかなどを確認しましょう

ポストの郵便物

放火・不法侵入予防のためにも郵便物は回収するか廃棄しましょう

通風・換気

少なくとも月に一度は窓、扉、ふすまなどを1時間程度開放しましょう

漏水チェック

家中の蛇口を閉めても水道メーターが回っている場合は、水漏れが生じている確率が高いです

通水と封水

水道利用可の場合には月に一度、10分程度の通水の確認をします

設備機器確認

給湯器、ボイラー、灯油タンクなどに傷みがないかを確認します

清掃

掃除機、ほうきがけなどで室内を清潔に保ちましょう

空き家を所有している皆さんへ

～適切な管理・活用の案内～

空き家の管理についてのご相談
市生活環境課 市民生活係
☎27-8451

人が住んでいない、または使われていない家を「空き家」と呼びます。全国的に空き家が問題となる中で、市が調査を行ったところ、空き家と推定される建物が983件ありました。今後も人口減少が進む中で空き家は増えていくことが予想されています。

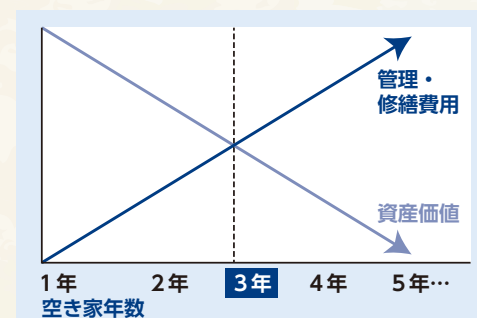
※平成28年度空家等実態調査、令和元年度空家等物件調査などによる



人が住んでいない、管理されていない家屋は、急激に劣化します

空き家は、時間の経過によって資産価値が下がる一方で、管理・修繕費用は上がります。

さらに、何年も放置された空き家は急激に劣化が進むため、さまざまな危険を生じます。その他にも治安や公衆衛生の悪化、景観の悪化や地域イメージの低下という形で周辺住民の生活環境にも影響を及ぼすようになります。



管理をしない期間が長くなると、こんな危険があります

家が倒れる

道路の通行を妨げたり、通行人に被害を与える恐れがあります

瓦が飛ぶ

台風などで瓦が飛び、通行人や周囲の家に被害を与える恐れがあります

火災

火事の発生源になったり、周囲に延焼する恐れがあります

シロアリ

シロアリの被害で柱が弱くなり、倒壊の危険が増します

不審者の侵入

知らない人が入ったり、住み着いたりする場となる恐れがあります

悪臭

通行人などがゴミを捨て、悪臭などが発生し、衛生上の問題が生じる恐れがあります

空家等対策の推進に関する特別措置法

全国的に空き家問題が深刻化しているを受けて、平成26年に空き家対策特別措置法が作られました。法律には「所有者等の責務」として、所有者や管理者が空き家の適切な管理に努めることや、管理不全が原因で周辺に著しい影響を及ぼしている「特定空き家等」に対しては、市町村が「助言」「指導」「命令」などの行政指導または処分を実施できることが定められています。

※特定空家等とは

- ・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
- ・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
- ・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



空き家を探しているのはどんな人？

現在、空き家バンクには購入・賃借を希望する幅広い年齢層の人が50人登録しています。地域別に見ると市内の人が35人、県内の人2人、県外の人13人おり、市内に転入を考えている人が意外に多いと感じられると思います。そういった人は必ずしも生活の便利さだけを求めているわけではなく「海の近くに住みたい」「古い家をDIYしながら住みたい」といったニーズを持っていることもあります。空き家を所有している人は「市街地から離れていて不便な物件だから」「外見がきれいな物件ではないから」と遠慮せず、ぜひ空き家バンクに登録を検討ください。

空き家バンクの利用実績

これまで27件掲載し、10件成約しています(8月1日現在)

成約(売買)	5件
成約(賃貸)	5件
取り下げ	7件
掲載中	10件

空き家活用相談会をご利用ください

各地区生活応援センターで、不定期に空き家活用相談会を実施しています。市内に空き家を所有している人からの相談を無料で受け付けています。

今後の開催予定		
月日	場所	時間
8月17日(月)	小佐野コミュニティ会館	9時～11時30分
8月20日(木)	甲子地区生活応援センター	

問い合わせ 市総合政策課 空き家利活用コーディネーター担当 ☎27-8413

空き家を買いたい・借りたい人へのお知らせ

空き家の改修を支援します(釜石市空き家改修等補助金)

市は移住を促進するため、住居の改修のための補助制度を設けて支援します。対象となるのは、転勤などによる一時的な移住ではなく、釜石市に住み続ける意思があり、釜石市空き家バンクの物件を賃借または取得して居住する人です。

補助金額

最大30万円(改修等に要する費用のうち施工業者へ支払う額の1/2の額)
平成31年4月1日以降に県外から市内に転入した人は、最大50万円

対象

- 次の要件を全て備えている人が対象です。
- (1)釜石市空き家バンクに掲載している物件を購入または賃借した人
 - (2)空き家の売買契約日または最初の賃借契約日から1年を経過しない人
 - (3)生計を同一とする世帯全員が釜石市において市税を滞納していない人
 - (4)この制度に係る補助金の交付を受けた日から3年以上自ら居住する誓約をした人
 - (5)生計を同一とする世帯に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員がいない人



問い合わせ 市総合政策課 企画調整係 ☎27-8413

各種相談窓口のご案内

空き家の管理についての相談窓口

市生活環境課 市民生活係 ☎27-8451

空き家バンク(空き家の売買、賃貸)についての相談窓口

市総合政策課 空き家利活用コーディネーター担当 ☎27-8413

相続登記に関する相談・問い合わせ

釜石市役所第二庁舎3階で、毎週水曜と第2・4月曜日の9時～12時に無料登記相談を受け付けています。※要予約
盛岡地方方法務局 宮古支局 ☎0193-62-2337

草刈り、外回りの点検などに関する相談・問い合わせ

(公社)釜石市シルバー人材センター
☎22-2182

法律に関する相談窓口

無料法律相談会(市・岩手弁護士会主催)
※釜石市、大槌町在住の人が対象です
※要予約
予約・問い合わせ 市消費生活センター
☎22-2701



釜石市空き家バンク制度を利用して、空き家を利活用することができます

空き家の売買・賃貸についてのご相談
市総合政策課 空き家利活用
コーディネーター担当 ☎27-8413

不動産を利活用するには、不動産会社に相談するのが一般的ですが、釜石市空き家バンクに登録し、物件を必要としている人を募ることもできます。釜石市空き家バンクは、市内の空き家情報を公開し、所有者と利用希望者とのマッチングをお手伝いする制度です。

釜石市で空き家を探している人は現在50人登録していますが、空き家バンクに登録され、案内可能な物件は10件(賃貸2件・売買8件)と、供給が追いついていない状況です。市内で活用されていない空き家がありましたら、ぜひ空き家バンクに登録ください。空き家バンクに登録された物件情報はホームページに記載され、移住希望者や市民などだれでも閲覧できます。

※実際の契約に向けた交渉は専門家である宅地建物取引業者に仲介を依頼します

※既に宅地建物取引業者と管理委託/媒介契約を締結している物件は空き家バンクには登録できません

空き家バンクのさらに詳しい情報、物件の更新情報はホームページからご確認ください



空き家バンクのイメージ

登録、利用の流れ

お申し込み	所定の用紙に必要事項を記入の上、次の書類を添えて(無ければ提出不要です)ご提出ください。 ● 空き家の間取り図 ● 建物登記簿謄本、公図、測量図などがあればその写し
現地確認	市の担当者が空き家の状況や登録条件の確認、内部写真撮影のため現地に伺いますので、立ち合いをお願いします。(立ち合いは所有者本人でなくても結構です)
公開	「空き家バンク」に登録後、市のホームページで物件を紹介し、空き家利用者の募集を開始します。
物件案内	利用希望者から見学希望があれば、市の担当者が現地に案内します。 ※市は鍵の預かりは行いませんので、内覧の希望があった場合は、立ち合いをお願いします
交渉	利用希望者から交渉申込書の提出があれば、その旨をお伝えします。 ※交渉、契約には市は関与しません

