

あなたの家は大丈夫？

空き家の

あれこれ

僕と一緒に
勉強しよう！



白河市

保存版

空き家の現状について



「空き家」は身近で大きな課題となっています

近年、住宅需要の高い生産年齢人口の減少、家族構成の変化、建築物の老朽化等に伴い、空き家が増加し、平成30年度に実施された総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家の総数は、約849万戸で、この20年で1.5倍となっています。

これらの中には、適切な管理がされていないことにより、倒壊の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このようなことから、平成27年2月に空き家に関する諸問題を解決するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が施行されました。

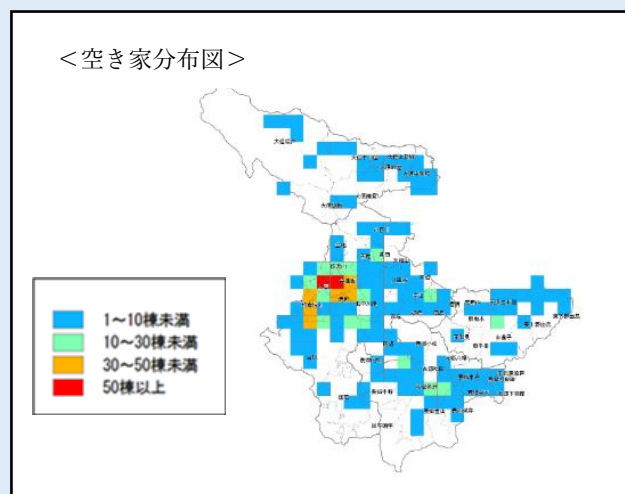
「空家等対策の推進に関する特別措置法」

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空き家の所有者または管理者には空き家等を適切に管理する責務があることに加え、市町村による空き家の活用及び特定空家等に関する措置等を定めています。



白河市の空き家の実態

平成27年度の調査で991件の空き家等が確認されており、引き続き実態把握に努めるとともに空き家に関する措置を適切に講じていく必要があります。



「白河市空家等対策計画」に基づく取組みを行っています

市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条の規定により、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための「白河市空家等対策計画」（計画期間：平成30年4月から令和5年3月まで）を策定し、生活環境の保全に加えてまちの活性化のため、空き家の利活用や発生の抑制、特定空家化の防止など様々な対策を進めています。

これにより、市内の空き家総数は少しずつ減少しているものの、市の中心部や幹線道路沿線を中心に多くの空き家が残されており、新たな空き家も発生している状況にあります。

空き家の解消や発生を抑制するためには、行政による取組に加え、建物の所有者や管理者、利用者一人ひとりの心がけ・ご協力が必要不可欠となります。

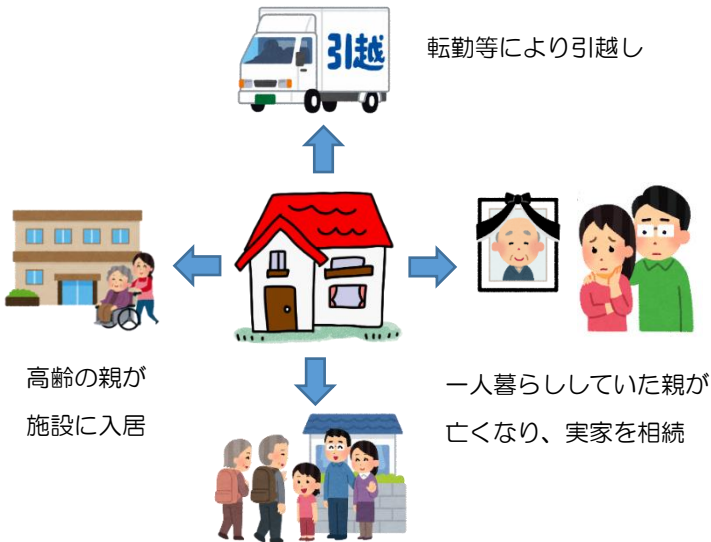
空き家所有者になったら…



誰もが空き家所有者になる可能性があります

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せず放置すると建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面等の問題が発生する恐れがあります。

空き家になる理由



両親が高齢となり、子供夫婦と同居

管理不全な空き家で発生し得る問題



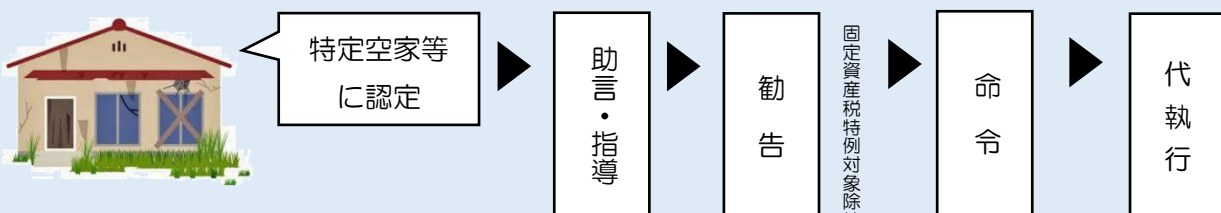
空き家を放置すると維持費用が高くなります

建物は人が住まなくなると急速に劣化が進んでしまいます。劣化が進行すると、雑草や害虫の駆除だけでなく、改修や修繕等の費用が高くなります。

また、老朽化した空き家でも住宅用地の特例が適用され、固定資産税の課税標準額が6分の1又は3分の1に軽減されていますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の勧告を受けた空き家が建っている土地は、この特例措置の適用対象から除外されますのでご注意ください。

「特定空家等」に対する措置について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、著しく保安上危険な状態、衛生上有害となる恐れのある状態などの空き家を市が「特定空家等」に該当すると判断した場合、その所有者に対し、除却や修繕、立木竹の伐採などの必要な改善が図られるよう、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階的に行政措置を講じます。



※代執行に要した費用は、空き家所有者へ請求されます。

対策1

空き家にしない



住宅を誰にどう引き継ぐか決めておきましょう

住宅は、居住者の移動や相続をきっかけに空き家となり、思いがけず空き家所有者になることがあります。

住む人がいなくなった時にスムーズに住宅を引き継いでいくためには、住んでいる時から権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに準備しておくことが重要です。

現在の登記を確認しましょう

相続登記が行われず前所有者名義のままになっていることがあります。

将来の相続により発生するトラブル等に備え、登記が現在の所有者になっているか確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続きを行いましょう。



生前に相続をどうするか話し合しましょう

遺された家族が相続で悩んだり争いごとになったりすることを防ぐため、生前に対策をとっておきましょう。

所有者がご健在のうちに親族間で話し合う場を持つとともに遺言書・エンディングノートの作成や生前贈与等の方法があります。

また、遺品、特に仏壇や神棚等の取り扱いについても、どうするか話し合っておきましょう。



「わが家の備忘録」を残しましょう。

P 6 ~

解体して跡地を有効利用

更地にすることで、売却しやすくなることもあります。

空き家の解体費の補助制度もありますので、ご利用ください。



相談先：まちづくり推進課

相談先 裏表紙へ

登記や相続の相談は司法書士へ

司法書士は、不動産登記手続きや成年後見、裁判所提出書類作成業務などに関する専門家です。福島県司法書士会白河支部は、これらの専門性を生かし、白河市と連携・協力して空き家対策に取り組んでいます。

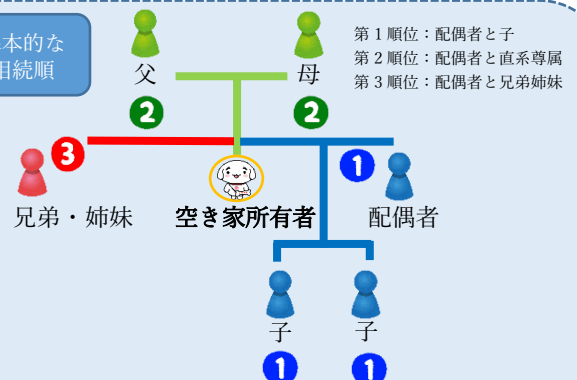
相談先 裏表紙へ

コラム

知っていますか？相続の話

基本的な相続の順番は右図のようになります。（法定相続）遺産はまず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、または相続放棄をした場合には次の順位の相続権がある人が相続人となります。

基本的な相続順





空き家は定期的な点検と補修が必要です

空き家でご近所や周辺に迷惑をかけないためには、定期的なメンテナンスが必要です。建物の現状を維持するため、日頃から状態を点検し、不良箇所を発見した場合は補修を行いましょ

う。また、将来子供や親戚が使うこと、売却や賃貸することも考え、遠方に住んでいてもきちんと管理することが重要です。

☑セルフチェックシート



□屋根

- 屋根材の異常
- 瓦のずれ・落下

□外壁

- 外壁材の剥がれ・ヒビなど

□窓・ドア

- ガラスの割れ
- 施錠の確認

□家のまわり

- 不法投棄
- 雑草や樹木の繁茂
- 多数の害虫発生

管理の相談は

白河・西郷広域シルバー人材センターへ

(公社)白河・西郷広域シルバー人材センターでは、遠方にお住いの方など、空き家の現状を定期的に確認したい方へ向けて、外観や庭の草木の状態などに関する写真報告業務に加え、除草・剪定・草刈りなどのご依頼も承っています。

※家屋内の確認及び専門的な判断はできません。

相談先

裏表紙へ

困ったらひとりで悩まず相談してみましょう

「空き家についてどうしたらいいのか分からない」と漠然とした不安をお持ちの方も多と思います。市では、不動産や法務、建築、土地家屋調査、金融機関などの専門家や商工、まちづくりなどの関係団体と共同で「白河市空家等利活用促進対策協議会」を設置し、空き家の利活用や適正な管理を推進しています。

例えば…「相談会」で相談してみる

「白河市空家等利活用促進対策協議会」では、相談会を毎年開催しています。専門家があなたの悩みに応じた適切なアドバイスをしてくれますので、ぜひご参加ください。



例えば…空き家セミナーに参加してみる

市では、空き家の所有者や活用したい方などを対象に、専門家による空き家セミナーを定期的で開催しています。

開催日程は、広報紙や市ホームページにてお知らせいたします。

空き家セミナー

「長く住んでいた家が空家になったが、空き家となって、今後どうしたいかわからない」など、空き家・実家について悩みの持持ちの方も多いです。空き家・実家の活用を考えてみませんか？専門家によるセミナーを開催します。ぜひご参加ください。

講演内容

『あなたの眠っている空き家・実家を活用してみませんか？』

講師

空き家コンサルタント
白河 本郎 氏



白河市 空家等利活用促進対策協議会
白河市 空家等利活用促進対策協議会

日時 令和2年〇月〇日(土)

13:30~15:30

場所 市立図書館 地域交流会議室

参加費 無料

定員 50名

※次のような方は、ぜひご参加ください。

・長く住んでいた家が空き家になってしまった。

・相続した空き家を有効に活用（リフォーム・売却・賃貸）したい。

・このセミナーは無料ですが、セミナー参加費は別途必要です。

・参加費は相談しなくても構いません。

・参加費が家賃に上乗せして、空き家を活用したい。

お申込み・お問い合わせ

〒977-0001 白河市 東三丁目1番11号 白河市 空家等利活用促進対策協議会

TEL 0248-22-1111 (内線2744)

※事前に事務局まで予約申し込みください。申込みの締切：〇月〇日(金)

対策3

空き家を活用しましょう



空き家もいろいろな活かし方があります

建物は、人が住まなくなると老朽化が急速に進みます。一方、遠方に住んでいる、施設に入所しているなど様々な理由で適正な管理ができない方も多くいらっしゃいます。

そこで、市では、空き家への居住や店舗、オフィス等としての活用など利活用を推進し、支援制度を設けています。

白河市空き家バンクをご活用ください

空き家の売却又は賃貸を希望する所有者と空き家の利用を希望する方をマッチングし、空き家の流通を図る制度です。

「白河市空き家バンク」ホームページ



(<http://www.city.shirakawa.fukushima.jp/page/page002521.html>)

相談先：まちづくり推進課

裏表紙へ

空き家バンクの支援例

空き家バンクに登録された空き家については、空き家の改修費及び家財処分費に対する市の補助制度があります。



相談先：まちづくり推進課

裏表紙へ

農地付き空き家

農地を売買等する場合の農業委員会の許可基準のひとつに、許可後に耕作する農地の面積が「50アール（5,000㎡）以上になること」という規定があります。

白河市では、空き家バンクに登録された空き家に付属した農地について、その下限面積を0.01アール（1㎡）まで引き下げ、小規模な農地でも売買、貸し借りしやすくしています。



相談先：農業員会事務局

裏表紙へ

所有者

空き家バンク

利用者

物件登録

利用登録

市役所

協定

情報提供

仲介します！

売りたい！
貸したい！

買いたい！
借りたい！

契約交渉

契約交渉

(公社)福島県宅地建物
取引業協会白河支部

空き店舗バンクもご活用ください！

中心市街地にある空き店舗の利活用を促進するための「空き店舗バンク」もあります。

中心市街地で空き店舗を所有している方、空き店舗を探している方、空き店舗バンクに登録しませんか？

空き店舗バンク登録物件を巡る「空き店舗バンクツアー」も定期的を開催しておりますので、ご興味のある方はお気軽にご参加ください。

「白河市空き店舗バンク」ホームページ

(<http://www.city.shirakawa.fukushima.jp/page/page005270.html>)





わが家の備忘録



家を「どう引き継ぐか」を考えておきましょう

家（空き家）に関する備忘録としてご活用ください。※法的な効力はありません。

① 記入者氏名・所有者氏名・所有者との関係

- ・記入者（ ）
- ・所有者（ ）
- ・所有者との関係（ ）

② 所在地

（例：福島県白河市〇〇1-1）

③ 建築・補修歴

（例：〇年〇月建築、〇年〇月 屋根の葺き替え）

④ 家財等の予定

（例：仏壇について〇〇寺に相談）

⑤ 土地家屋関係書類の保管場所

（権利証や図面、契約書、建築確認済証、登記関係など）

（例：寝室タンスの1段目）

⑥ 遺言書の有無や形式・保管方法

（例：自筆証書・自宅の金庫に保管）

⑦ その他、相続等のことで家族と話し合った事項など

（例：〇年〇月頃、〇〇と〇〇と仏壇の管理方法について話し合った）

空き家に関する支援制度（令和2年度）

制度	内容	補助率・上限額	お問い合わせ先
空き家改修等支援事業	空き家バンクに登録された物件に定住する購入者、賃借者又は賃貸する所有者に、改修費及び家財処分費の一部を補助します。	改修：1/2・150万円 家財処分：上限5万円	まちづくり推進課
空き家解体費補助	5年以上使用されていない空き家の解体費の一部を補助します。	1/3・10万円	まちづくり推進課
空き店舗家賃補助	中心市街地内の空き店舗の入居者に賃料の一部を3年間補助します。	1年目：7/12 2年目：5/12 3年目：3/12・年180万円(月15万円)	白河商工会議所
空き店舗改修補助	中心市街地内の空き店舗の所有者又は入居者に店舗改修費の一部を補助します。	店舗：1/2・50万円 賑わい創出寄与施設：2/3・100万円	白河商工会議所
三世同居・近居支援事業	新たに三世代で同居・近居するための住宅取得費の一部を補助します。	1/2・90万円	建築住宅課
来て「しらかわ」住宅取得支援事業	県外・市外から移住される方に住宅取得費の一部を補助します。	県外1/2・200万円 市外1/2・100万円	建築住宅課
耐震診断	昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震診断費の一部を補助します。	自己負担額8,000円	建築住宅課
耐震改修	昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震改修費の一部を補助します。	1/2・100万円	建築住宅課

※制度は変更となる場合があります。また、制度を利用されるには一定の要件がありますので、詳しくはお問い合わせください。

空き家に関する相談窓口

相談内容	相談窓口	電話番号
不動産取引	(公社)福島県宅地建物取引業協会白河支部	0248-24-1331
登記、相続、法律問題	福島県司法書士会白河支部	各司法書士へお問い合わせください。
土地の境界、表示登記	福島県土地家屋調査士会白河支部	0248-22-5167
空き家の改修、解体	(公社)福島県建築士会白河支部	0248-22-7715
起業・創業、経営	白河商工会議所	0248-23-3101
まちなかの空き家・空き店舗の活用	(株)楽市白河	0248-27-1448
空き家の購入やリフォームなどの融資	白河金融団(東邦銀行、白河信用金庫、福島銀行、大東銀行、常陽銀行、福島県商工信用組合)	各金融機関にお問い合わせください。
空き家の維持管理	(公社)白河・西郷広域シルバー人材センター	0248-22-9128
登記の確認や手続き	福島地方方法務局白河支局	0248-22-1201
近隣空き家の倒壊のおそれや屋根の飛散など	白河市建設部建築住宅課	0248-22-1111 内線2265
近隣空き家の草木の繁茂や動物等のすみつきなど	白河市市民生活部環境保全課	0248-22-1111 内線2165
固定資産税	白河市総務部税務課	0248-22-1111 内線2132
農地付き空き家	白河市農業委員会事務局	0248-22-1111 内線2242

白河市 建設部 まちづくり推進課 空き家対策係（すまいの支援相談窓口）

白河市八幡小路7番地1

TEL：0248-22-1111 内線2744 FAX：0248-24-1854

E-mail：machi@city.shirakawa.fukushima.jp

