

空家管理していますか？

問 空家対策課 ☎内線2531、2532

現在、全国的な問題となっている「空家」。平成25年総務省の調査によると全国の空家は820万戸で、牛久市では約4330戸。そのうち別荘や売却・賃貸借用のための空家を除く、一般住宅等の空家は1410戸に上り、身近な問題となっています。

空家が増えるワケ

空家になってしまう原因のひとつは経済的な問題。所有者の死亡や入院などで突然「空家」となり、解体等の経済的負担から見過ごされてしまうケースも少なくありません。

空家の適正管理は所有者・管理者の責務です

牛久市では、平成24年3月に「牛久市あき家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下、市条例）を制定、また、国においては平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、特措法）を全面施行し、空家対策に取り組んでいます。市条例および特措法では、管理不全な空家の情報を把握した場合、実

空家を放置するとこんな危険が!!

建物が倒壊して他人に危害を与えたり

放置された草木に害虫が発生する原因になったり

動物が空家に住みついて、近隣に迷惑をかけた

不審者が侵入し放火されたり、ゴミを捨てられたり

際に現地調査を行い、管理不全と認められれば所有者・管理者やその相続人などを調査し、適正に管理していただくよう条例に基づき助言・指導を行います。その後、管理不全状態が改善しない場合には、勧告・命令を行います。再三の通知でも改善されず、特に保安上、衛生上、景観、生活環境等に悪影響を及ぼす空家は特措法により「特定空家等」に認定される場合があります。

特定空家等に認定されるとどうなるのか

特措法の施行に伴い、「特定空家等」と認定された場合、特措法に基づく助言、指導、勧告、命令、行政代執行が行われます。行政代執行が行われた場合、一切の費用が所有者に対して請求されます。また、勧告がなされた場合、住宅用地の特例措置が解除され、特例措置によって軽減されていた土地の固定資産税が大幅に増額されます。

住まいの引き継ぎを考えよう

空家となって放置される理由はさまざまありますが、多数の相続人が存在、複雑な権利関係などにより、話し合いがうまくいかず、空家の管理・処分について相続人同士で意思決定できないことや、管理者意識が希薄化してしまうことがあります。相続の方法が決まらず、空家の管理不全が原因で問題が発生した場合、全ての相続人にその責任が及ぶことになります。

空家になる前に、住まいの引き継ぎ方、管理方法などについて十分に話し合いを行い、管理不全な空家にならないようにしましょう。

ポイント

1

現在の登記の確認を行う

土地・建物の登記が現在の所有者になっているかを確認し、必要な登記手続きを行うとともに、将来の相続により発生する権利関係を確認しておきましょう。

ポイント

2

専門家に相談する

相続に関しては、相続人同士の権利問題の解決や、名義変更手続きなどが必要となります。弁護士、司法書士、行政書士などの専門家に相談しましょう。

ポイント

3

相続登記を行う

相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するか話し合い、相続内容が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。

空家バンク
開設しました!

牛久市空家バンクとは?

市内に所有する空家を売りたい・貸したいと考えている所有者の方の物件情報を市に登録していただき、市はホームページなどでその情報を公開します。物件を買いたい・借りたいという利用者と所有者との橋渡しを市と公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」)が協働で行う制度です。

空家バンクに登録してみませんか?

空家バンクの仕組み



申し込み・交渉・契約方法

申込方法 所定の申請書類に必要事項をご記入いただいたうえで、空家対策課までご提出ください。なお、申請書類については窓口にて配布するほか、市ホームページからもダウンロードできます。

交渉・契約方法 物件の売買・賃貸借に関する交渉や契約等の仲介は、宅建協会の会員である宅地建物取引業者等が行います。市は交渉や契約には関与しませんので、あらかじめご了承ください。
※売買・賃貸借契約が締結されたときは、法律で定められた仲介手数料が必要となります。

空家バンクに登録できる物件

次のいずれにも該当する建築物

- 1 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(居住しなくなる予定のものを含む)市内にある建築物。ただし、賃貸借または分譲を目的として建築されたもの。また宅地建物取引業者に既に仲介の依頼をしている物件を除く。
- 2 安全性に問題がなく、登記されている建築物。※老朽化が著しい、大規模な修繕が必要な空家などは登録できないことがあります。