あなたの住まいの未来、考えてみませんか

牛久市空家ガイドブック

1. 知ろう
2. 備えよう
3. 管理しよう
4. 活用しよう
5. 頼ろう

牛久市

は　じ　め　に

近年、全国的に空家が増加しているとの報道がされる機会が増えてきています。空家の中には、所有者などによる適切な管理が行き届かなくなった結果、ご近所に大変な迷惑をかけているような空家も存在しています。

あなたはどこかで自分には無関係だと思っていませんか？現在、空家を所有していなくても将来空家の所有者または管理者になったり、ご近所が迷惑空家になる可能性もあります。

このガイドブックは、市民の皆様に対して、空家に関する基本的な知識やさまざまな疑問などにお応えする内容を掲載し、今後の判断の一助となるよう各種情報をまとめたものです。

ぜひご一読いただき、それぞれの空家問題の解決策の検討や将来への事前の備えにご活用いただければ幸いです。

空家対策は、空家所有者等、行政、市民、各関係団体等が一丸となり、取り組むことが重要です。ご協力のほどよろしくお願いいたします。

令和5年2月　牛久市 建設部 空家対策課

目　　次

1．知ろう　あなたも空家の所有者・管理者に？・・・・・・・・・1
空家は年々増えています・・・・・・・・・・・・・・・2
空家を放置するとどうなるの？・・・・・・・・・・・3
空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・4

2．備えよう　空家予防のポイントは？・・・・・・・・・・・・・・5
住まいの終活・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
空家の相続登記・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
法定相続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
空家と税金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9

3．管理しよう　しっかり管理しましょう・・・・・・・・・・・・・・10

4．活用しよう　活用を考えてみましょう（売買・賃貸）・・・・・・12
牛久市空家・空地バンク・・・・・・・・・・・・・・13
活用を考えてみましょう（解体）・・・・・・・・・・15
活用を考えてみましょう（その他の利活用）・・・・16

5．頼ろう　空家に関する相談・・・・・・・・・・・・・・・・・17
各種相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・裏表紙

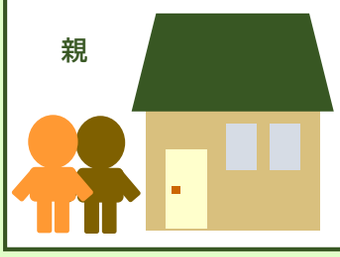
あなたも空家の所有者・管理者に？

０１
知ろう

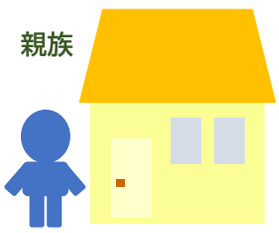
以下の□欄にひとつでも☑チェックがあれば、あなたも空家の所有者・管理者になるかもしれません

■ 自分で家を所有

■ 親が家を所有



■ 親族が家を所有

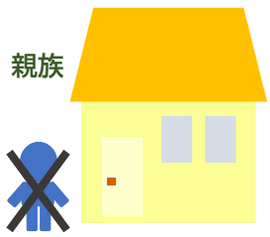


さらに 将来、以下のようなことが起こると、あなたも空家の所有者・管理者になります

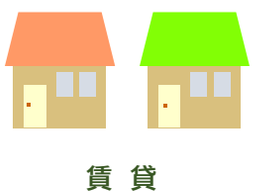
■ 転勤で遠方に引越

■ 親が亡くなり実家を相続

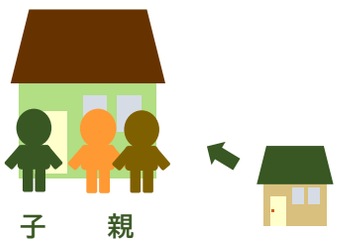
■ 親族が亡くなり家を相続



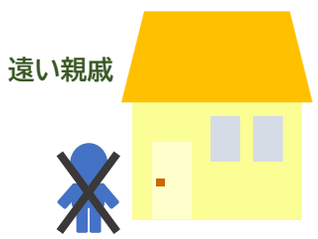
■ 貸家を借りる人がいない



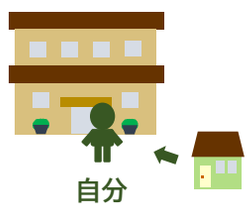
■ 子どもと同居



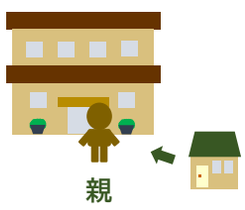
■ 知らぬ間に相続人に



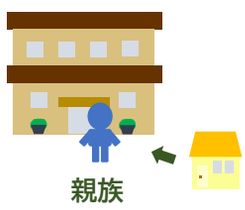
■ 自分が施設に入所



■ 一人暮らしの親が施設へ



■ 独り身の親族が施設へ



POINT

これらのタイミングを考慮して早めの備えをしておくことが大切！

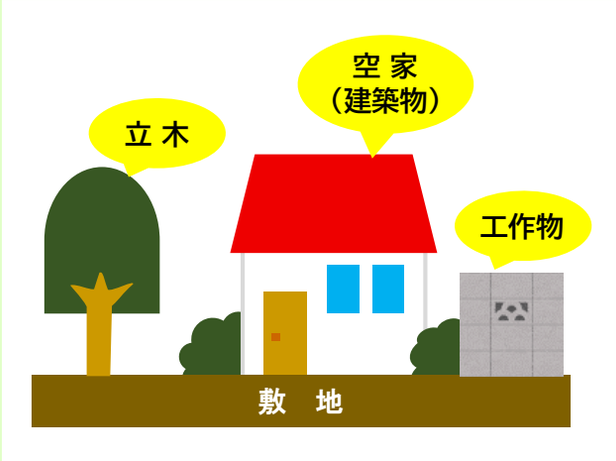
基本的なことが決まっていないと、ご家族や親族に負担をかけるおそれもあります。※詳しくはP5

空家の現状

空家の定義

空家（空家等）とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を言います。

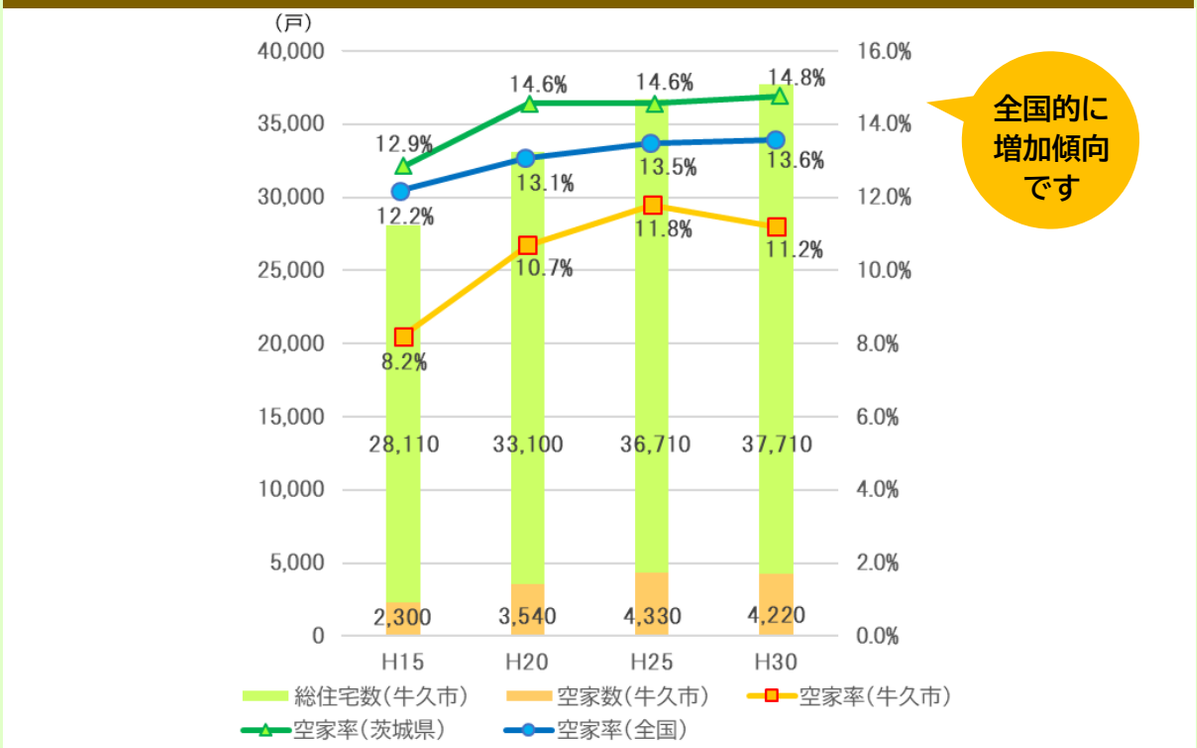
「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを指します。



空家数と空家率

総務省「平成30年度住宅・土地統計調査」によると、全国の空家数は約849万戸、空家率13.6％で年々増加傾向にあります。市内の総住宅数37,710戸のうち、空家数は4,220戸、空家率は11.2％と全国や茨城県と比較して低い数値となっています。

牛久市の総住宅数・空家数及び全国・茨城県・牛久市の空家率の推移



【出典】 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

空家を放置するとどうなるの？

０１
知ろう

空家を放置すると・・・

空家を所有すること自体は問題ではありません。空家が問題になるのは、所有者や管理者が適切な管理をせず、放置されて管理不全な状態になった場合です。

では、空家を放置するとどのような問題が起こるのでしょうか。

NG

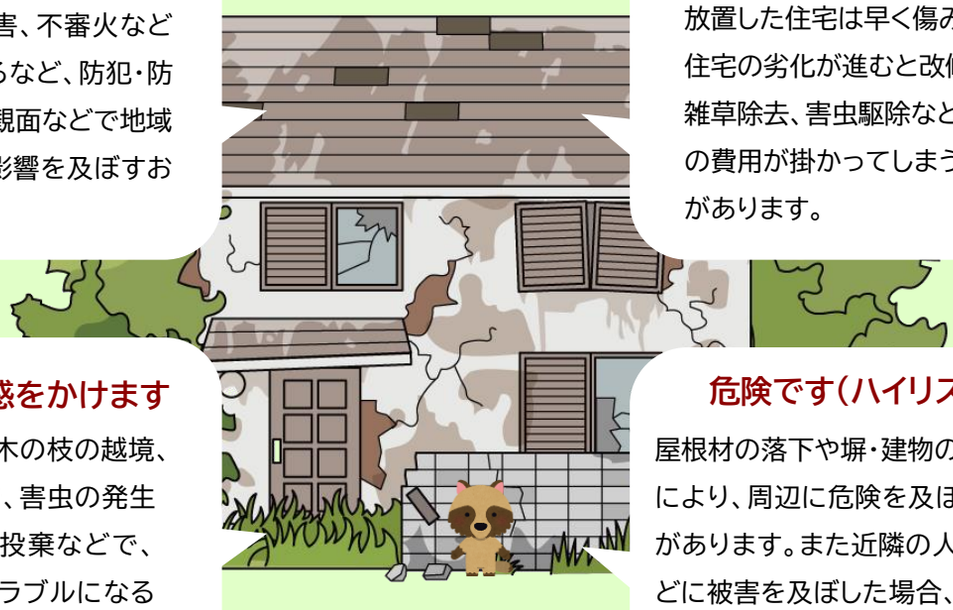
生活環境に影響します

不審者の侵入被害、不審火などへの不安が高まるなど、防犯・防災面、衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

NG

お金がかかります

放置した住宅は早く傷みます。住宅の劣化が進むと改修・修繕、雑草除去、害虫駆除などで多額の費用が掛かってしまうおそれがあります。



NG

ご近所に迷惑をかけます

雑草の繁茂、樹木の枝の越境、害獣の棲みつき、害虫の発生源、ごみの不法投棄などで、ご近所の方とトラブルになるおそれがあります。

NG

危険です（ハイリスク）

屋根材の落下や塀・建物の倒壊などにより、周辺に危険を及ぼすおそれがあります。また近隣の人や建物などに被害を及ぼした場合、損害賠償責任を問われるおそれがあります。

損害賠償を請求されることも・・・

試算ケース：外壁材等の落下

空家から外壁材等が落下し通行人（11歳男児）が死亡（想定）

空家の管理不全が原因になって、近隣の家屋や住民等に被害を与えた場合、所有者等は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性が！

	損害区分	損害額（万円）
人身損害	死亡遺失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬式費用	130
	合計	5,630

【出典】 公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

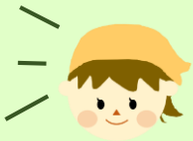
空家等対策の推進に関する特別措置法

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」という。）』が完全施行され、空家等所有者等が空家の適切な管理に努めることが義務化されました。所有者等による適切な管理がなされず、近隣住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼし、且つ下記の基準に抵触するような状態になると市から**『特定空家等』**に認定される可能性があります。

特定空家等の基準	
	①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
	②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
	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
	④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

市から特定空家等に認定され、放置したまま勧告や命令を受けると敷地が住宅用地の特例から除外され固定資産税等が増額したり、過料の対象となります。市が行政代執行を行った場合、所有者等に対してかかった費用を請求します。つまり**『放っておけば役所が壊してくれる』と考えていると大損**することになります。

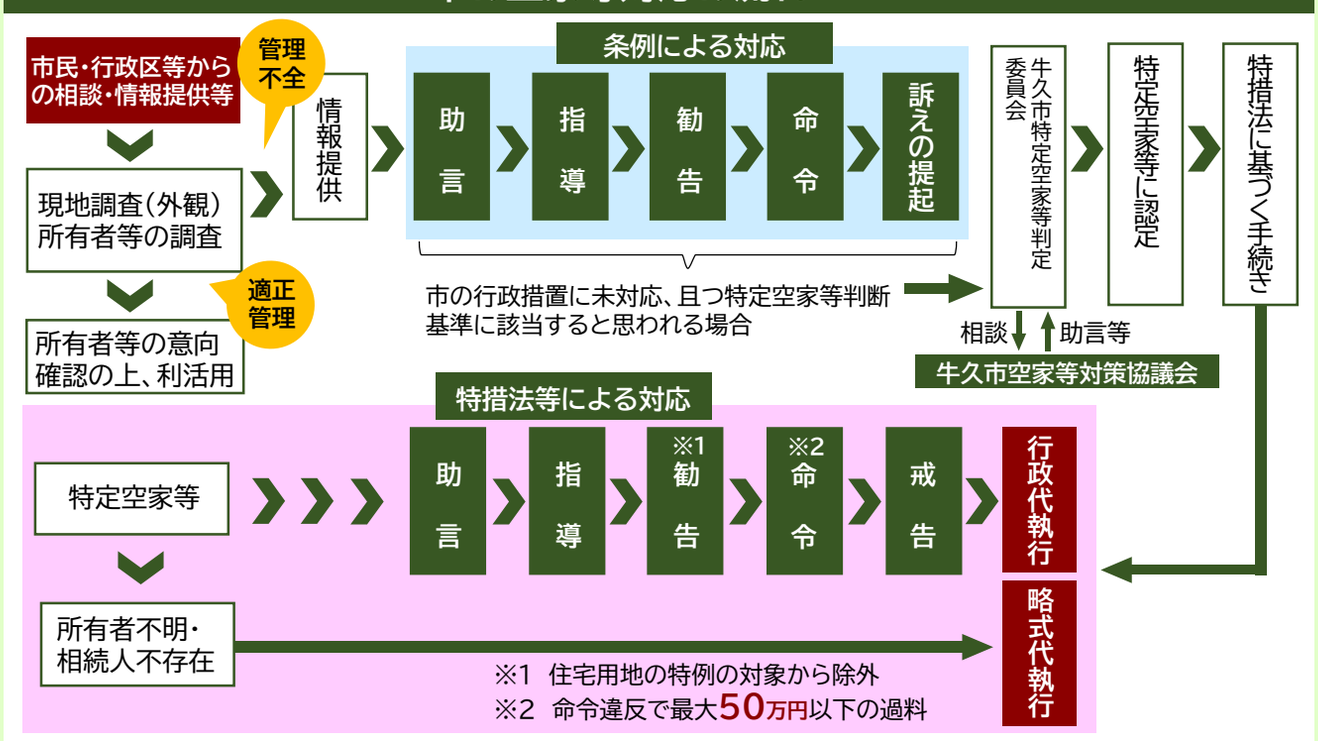
空家は、個人の**私有財産**であり、財産権や所有権に基づき**その所有者等**が**自己の責任**により**適切に管理**することが**原則**です。



あき家等の適正管理及び有効活用に関する条例

市では、国の法律が施行される以前の平成24年7月より『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」という。）』を施行し、市内の空家等対策に取り組んできました。特措法が施行されてからは、市条例と特措法に基づき空家等対策を進めています。

市の空家等対応の流れ



空家予防のポイントは？

０２
備えよう

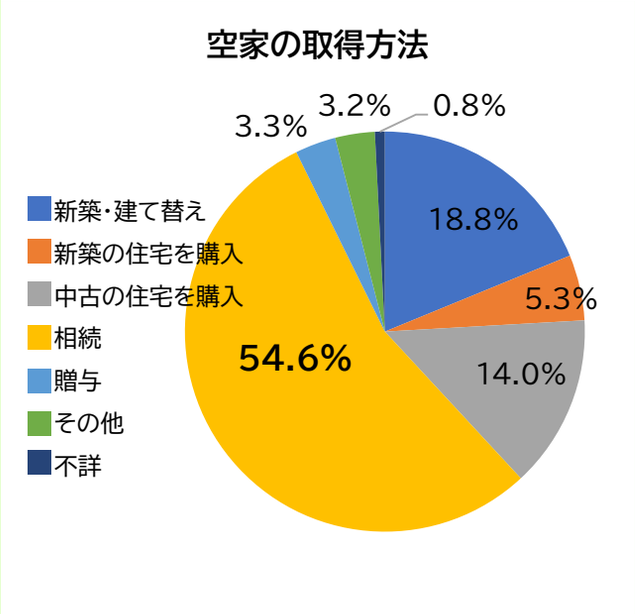
どのように次世代に引き継ぐか考えましょう

国土交通省の調査によると空家の所有原因の半数以上が『 相 続 』となっています。

事前に誰が相続するか決めずに所有者が亡くなってしまうと、相続人同士の話し合いがうまくいかないことや、共有名義にしたことで、いざ家を売却・解体しようとしても全員の同意が必要となり、時には同意が得られないことで長期間放置されることになりかねません。

このようなことで放置され、空家の管理不全が原因で問題が発生した場合、すべての相続人にその責任が及ぶことになります。

空家になる前に所有者と相続人全員で住まいの引き継ぎや管理方法などを決めておきましょう。



【出典】 国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

今のうちにやっておきましょう（相続トラブル防止策）

STEP 1 登記を確認しましょう ※2024年（令和6年）4月より相続登記が義務化

現在お住まいの建物・土地はどなたが所有者でしょうか。親や配偶者等から相続していても、登記上の所有者を変更していないと、次の相続が発生した際に多くの時間や費用がかかるおそれがあります。現在の登記を確認し、登記を最新の状態にしましょう。また、相続人が困らないように不動産に係わる書類を整理しましょう。

STEP 2 ご家族で話し合いましょう（遺言書作成）

将来、今の家をどうしたいか、あらかじめご家族で話し合いましょう。話し合いがまとまったら相続時の無用なトラブルを避けるため、遺言書を作成することも有効です。遺言書は遺言者自ら書く「自筆証書遺言」と、公証人が作成する「公正証書遺言」などがあります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや手続きがありますので、専門家に相談しましょう。

STEP 3 専門家に相談しましょう

相続や登記は、法律や税金などと切り離して考えることはできません。相続人同士の権利問題の整理や名義変更手続きなどが必要となります。問題に応じて弁護士、司法書士、税理士、宅地建物取引士、土地家屋調査士などの専門家に相談しましょう。 **※連絡先は裏表紙**

住まいの終活を考えてみませんか

人生の最後を自分らしく迎えるため終活をする人が増えています。

人生を共にした思い出のあるお住まいが、将来、誰が所有しているかわからず放置され、ご近所へ迷惑をかけるような状態になってしまうのは悲しいことです。

ご自身が亡くなられた後のお住まいについて、ご家族が居住するのか、または誰も居住せず空家として管理していくかは、それぞれのご家庭の事情と思われます。

しかし、もしものことが起きた場合、残されたご家族にご自身のお住まいについての思いを伝えることはできません。また、あらかじめ複雑な話にならないように、生前に確認したり、決めておくことは、残されたご家族への負担の軽減にもつながります。

元気なうちに人生を共に過ごした住まいの終活を考えてみませんか？

できることから始めましょう

1. 家の撮影

長く住んでいた家にはたくさんの思い出があります。家を離れても思い出せるように、家全体の外観や部屋の中、思い出の傷など何でも写真に残しておきましょう。

2. 不動産情報の整理

所有する不動産（土地・建物）の目録（リスト）を作成すると、相続人がどのような不動産があるかすぐにわかりやすくなります。また、登記事項証明書や契約関係などの書類を整理し、事前に相続人にその保管場所を教えておくとスムーズに相続の手続きを進めることができます。

3. 権利関係の整理

不動産（土地・建物）にはいろいろな権利がついていることがあります。

主なものとしては、

抵当権：不動産に抵当権がついている場合、残債を確認しましょう。完済していれば、債権者に連絡して抵当権を抹消してもらいましょう。

借　地：土地が借地である場合、亡くなった後建物をどうするのか、借地権をどうするかなど土地所有者と話し合いましょう。

境　界：境界がはっきりしていない場合は、境界を確定しましょう。

4. 家財の整理・処分

遺族は、故人の思い入れのある家財を処分することに戸惑いがあるものです。家財を写真に残すなどして、処分するための心の準備を行い、元気なうちに自分の家財を整理しましょう。

※家財等の処分時の注意点

不要な家財等は、住宅のある市町村のごみ収集ルールに従って処分しましょう。また、民間業者に廃棄物の処分を委託する場合、一般廃棄物の収集運搬は市町村の許可を受けた業者しか行えません。許可業者の確認は住宅のある市町村（市では**廃棄物対策課** ※連絡先は裏表紙）にお問合わせください。

相続登記を忘れずに

不動産登記　土地や建物の所在・面積のほか所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することで権利関係などの状況を明確にし、不動産取引の安全と円滑を図る役割を果たしています。

相続登記　不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の登記名義を※被相続人から相続人へ名義変更を行なうことをいいます。すなわち、被相続人名義の不動産を、相続人が相続（取得）した場合に、被相続人から相続人に名義変更する手続きです。

※被相続人：財産を残して亡くなった人で、相続人に財産を相続させる立場の人

空家の相続登記をしないとどうなる？

相続登記をした場合	不動産について、実際の所有者と登記上の所有者が一致するなどの権利関係が明確になり、相続した不動産を売却・解体しようとしたときに速やかに行うことができる
相続登記をしなかった場合	・不動産を売却できない・担保設定ができない ・相続に関与する相続人が増え続け、相続手続きが困難になるおそれがある ・相続人調査だけで相当時間を要し、登記費用等も高額になる

相続と登記の流れ（例）

建物の所有者（被相続人）の死亡 → 相続財産の確定 ・ 相続人の確定

→ 遺産分割協議により相続人全員の合意（遺産分割協議書の作成） → 所有権移転の登記

お知らせ　平成29年5月に、相続手続に係る相続人負担を軽減し、相続登記を促進するための**法定相続情報証明制度**が新設されました。

相続登記の義務化　※2024年（令和6年）4月より

所有者不明土地が日本各地で増加しており、その面積を合わせると九州よりも広く、国土の約22%（平成29年度国土交通省調べ）にも及んでいます。

このような土地がこれ以上増えないように、国では「民法等の一部を改正する法律」を施行し、2024年（令和6年）4月より**相続登記が義務化**となります。これに伴い、定められた期間内に手続きを行わないと**過料が科せられる可能性があります**。また、過去の相続や氏名・住所変更登記なども義務化されます。施行日が異なるものもありますので、詳しくは法務省のホームページ等でご確認ください。

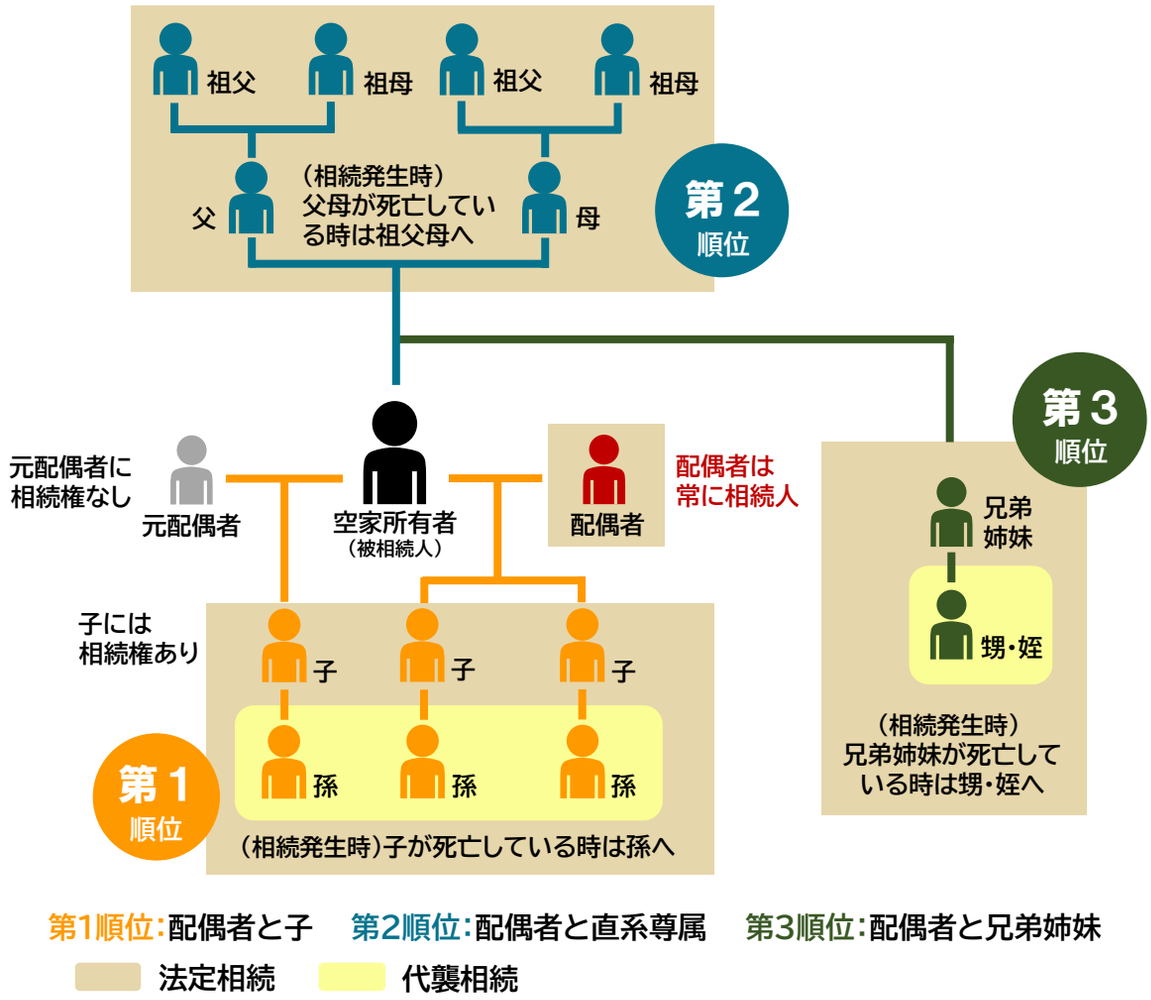
法定相続

法定相続の基本的な順位は、民法第900条により規定されています。

法定相続人の順位により法定相続分は異なり、同順位に複数の相続人がいる場合はその数で均等に分けます。被相続人が生前に遺言を残している場合はその内容が優先されます。また、法定相続分は、相続人間で遺産分割の合意ができなかったときの遺産の取り分であり、必ずこの相続分で遺産を分割しなければならないわけではありません。

相続人		法定相続分
子がいる場合	配偶者	2分の1
	子	2分の1 ※人数分に分ける
子がいない場合	配偶者	3分の2
	父母	3分の1 ※人数分に分ける
子も父母もいない場合	配偶者	4分の3
	兄弟姉妹	4分の1 ※人数分に分ける

法定相続人がよくわかる相関図



POINT

相続を放置すると相続人が増え続け、話し合いがまとまらない可能性も。空家を誰に譲るか事前に決めておきましょう！

空家をめぐる税金の話

空家を持っていたら・・・ **毎年、土地と建物に固定資産税や都市計画税がかかります**

また、相続時には相続税、売却した場合の譲渡所得には所得税や住民税などの税金がかかります。

固定資産税及び都市計画税

	固定資産税	都市計画税
対象となる資産	固定資産（土地、家屋、償却資産）	都市計画区域のうち、原則として市街化区域内の土地、家屋
納付する人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として登記簿又は固定資産課税台帳に登記又は登録されている人	
金額	課税標準額 × 税率1.4%	課税標準額 × 税率0.3%

住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。軽減割合は下記の小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例が適用されます。

特措法では、市より『 特定空家等 』に認定され、且つ勧告を受けた場合、本特例措置の対象から除外されるため固定資産税等が上がります。**※除外後の計算方法はP16**

面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡まで）	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地（住宅1戸につき200㎡を超えた部分）	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

空家の売却による特別控除があります ※要件あり

相続又は遺贈により取得した相続人が、相続時から3年を経過する年の12月31日までに被相続人が居住していた家屋や土地等を譲渡した場合で、一定の要件を満たすものについては、**所得税**にかかる**譲渡所得（＝売価－取得額－譲渡費用）の金額から最高3,000万円が特別控除**される制度です。市では、この特例を受けるために必要な「被相続人居住用家屋確認書」の発行を行います。**下記の他にも要件等があります**ので、詳しくは、**お近くの税務署や国土交通省ホームページ等**でご確認下さい。

譲渡要件	① 相続の開始日から3年を経過する年の12月31日までであること ② ①に加え、平成28年4月1日～令和5年12月31日までの譲渡であること
家屋等要件	① 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること ② 区分所有建築物ではないこと ③ 相続の開始の直前において、被相続人の居住の用に供されていたものであり、且つ当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと ⑤ 売却金額が1億円以下であること

※上記は令和5年2月現在の情報

ご近所に迷惑をかけないようにしましょう

皆さんが人生を共にしたお住まいも使用しないと傷みやすくなり、小さな傷みでも適切に対処しないと急激に劣化が進行するため、定期的なメンテナンスが不可欠です。空家の適正な管理は所有者等が責任を持って行うことが原則ですが、ご自身で行うことが難しい場合は、専門業者に依頼する方法もあります。どこに依頼したら良いかわからないときは、**空家対策課**(※連絡先は裏表紙)までご相談ください。

ご近所へのお声がけ

空家に異変があったときや近隣にお住いの方が困ったことがあった場合に、所有者等に連絡が取れることは速やかな対応に繋がります。日頃からのコミュニケーションと連絡先の交換をしておくことは、安心して生活するためにとても有効です。

状態を確認してみましょう(セルフチェック)

空家の傷み具合をチェックしてみましょう。下記のセルフチェックシートの☑が多い建物ほど管理不全な状態と考えられます。適宜補修等を行い、適正管理な状態を維持しましょう。

セルフチェックシート　建築の時期　年頃(築　年)　空家になった時期　年頃(　年前)

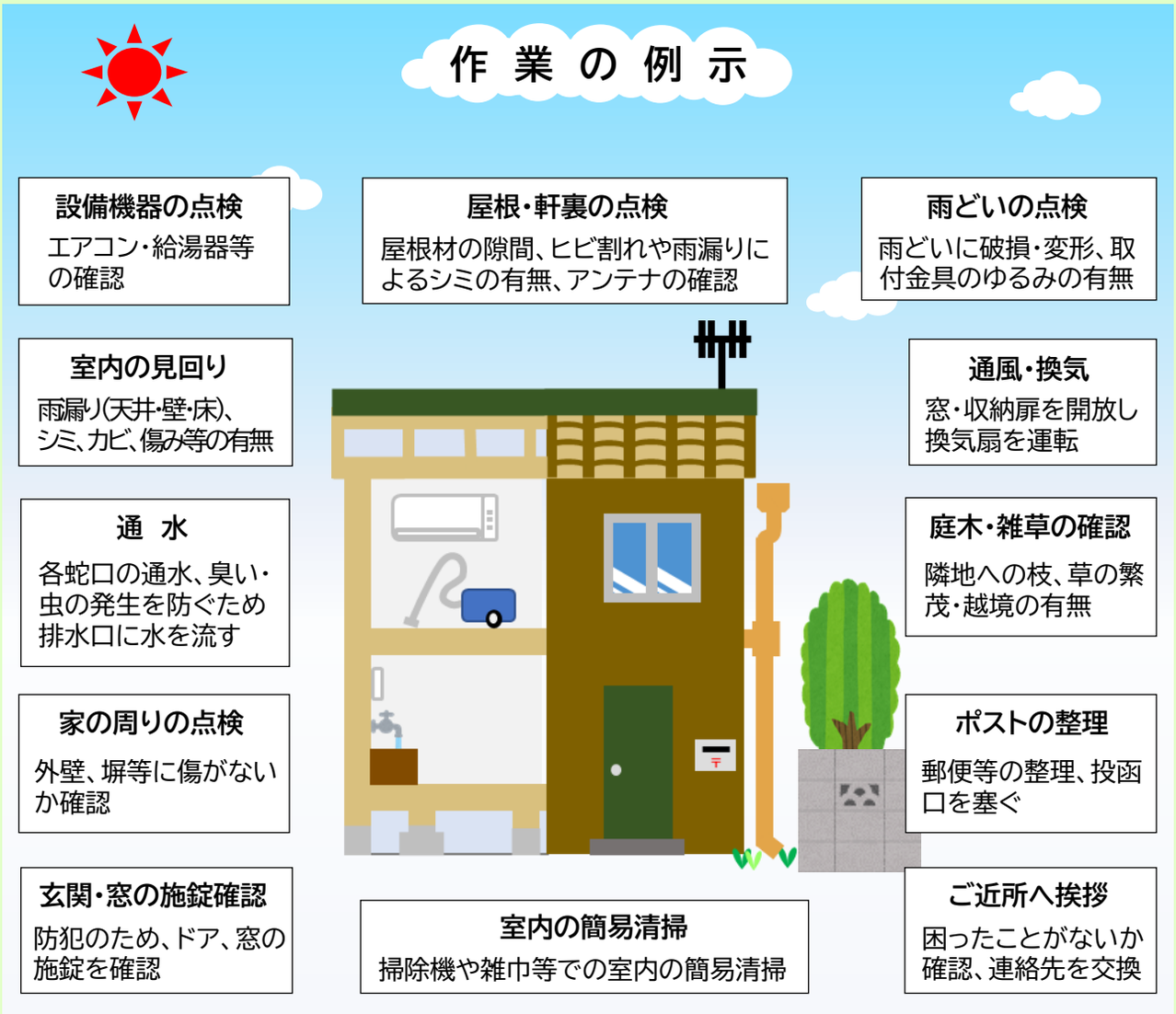
- □ **屋根・軒裏**　屋根・軒天材の異状(はがれ、たわみ、ズレ、浮き、苔、シミ等)
- □ **天井**　天井材の異状(はがれ、たわみ、浮き、シミ、カビ等)
- □ **壁**　壁材の異状(はがれ、浮き、シミ、カビ、割れ等)
- □ **床**　床材の異状(はがれ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き等)
- □ **雨どい**　水漏れ、はずれ、割れ、ヒビ等
- □ **ドア・障子**　建付けの異状(開閉の不具合、傾き)
- □ **扉・窓**　ガラス、鍵付けの異状(開閉・施錠の不具合、割れ、ヒビ、傾き等)
- □ **設備**　給水、排水の不具合(赤水、詰まり、臭い、水漏れ等)
- □ **ベランダ**　床材、手すりの異状(腐朽、反り、さび、ぐらつき等)
- □ **土台・基礎**　土台・基礎の異状(割れ、ヒビ、傾き、腐朽、虫食い等)

- □ **外壁**　外壁の異状(汚れ、色あせ、さび、苔、はがれ、ヒビ等)
- □ **擁壁**　・水抜き穴の詰まり　・割れ、ヒビ　・目地の開き
- □ **塀**　塀の異状(汚れ、傾き、崩れ等)
- □ **家まわり**　・雑草・庭木の繁茂　・害虫、害獣の発生

点検日　年　月　日

定期的な点検とお手入れ

簡単にできる点検や手入れは月に1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組みましょう。空家を長持ちさせるためにも、点検で気になるところが見つかったら早急に対応しましょう。また、大雨や台風、大きな地震の後は、建物に被害がないか必ず点検しましょう。



POINT

空家は、定期的に管理をしている場合でも、日常的に人の出入りがある住宅と比べ火災や天災、盗難に対するリスクが高くなります。特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、地震、水害、盗難などに対応した保険への加入を検討しましょう。

活用方法① 空家の売却・賃貸

① 売却する場合

空家の管理に手間や費用をかけたくない場合は売却し、次の所有者に居住してもらうことも活用のひとつです。売却するには、不動産業者に仲介等を依頼することが一般的です。不動産業者は依頼を受けると、物件の調査、査定、広告等の販売活動を行います。市でも空家・空地バンク制度を運用しています。

メリット	・空家の維持管理の費用、手間が不要になる ・現金化できるので相続時に分配しやすい ・一時的にまとまった収入が得られる
デメリット	・空家の売却先を探す手間がかかる ・希望する価格で売却できるとは限らない ・立地条件によっては購入できる方に制限がかかることがある

② 賃貸に出す場合

空家を当面使う予定がない場合は、賃貸することで空家を有効に活用できます。賃料収入も期待でき、管理の手間も省けます。定期借家制度を使えば、一定の期間だけ貸すことも可能です。

まずは不動産業者等に相談しましょう。需要があるエリアなのか、そのままで貸し出せるのか、リフォームが必要なのかなど、建物を貸し出すにあたっての疑問を相談できます。

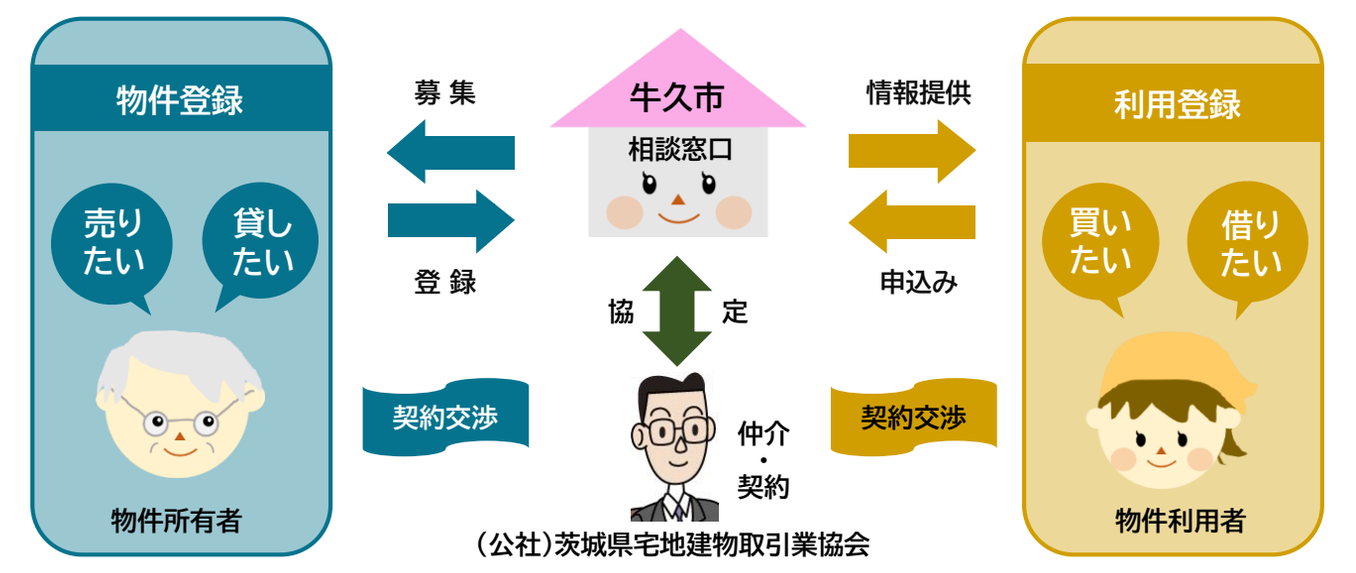
メリット	・建物を持ち続けられる ・定期の家賃収入が見込める ・換気や通水などの家の管理を自分で行わずにすむ
デメリット	・貸借人がいなければ収入が得られない、貸借人が見つからないなどの賃貸リスクがある ・維持費・修繕費は原則として貸主負担となる ・貸借人との間で家賃滞納等のトラブルが起こる可能性がある

空家・空地バンク制度を利用してみませんか

空家･空地バンク制度は､『市内の空家を売りたい･貸したい』人と､『空家を買いたい･借りたい』人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が協働で行う制度です。市では平成29年9月より同制度の運用を開始し､これまでに126件の物件登録があり､65件が成約しています(令和4年12月末時点)。

市では､更に多くの空家･空地の物件登録を随時募集しています。市内に売買や賃貸できる空家･空地がありましたら登録をお願いします。制度に関する詳細な内容などをお聞きになりたい場合は､**空家対策課**(※連絡先は**裏表紙**)までお問合わせください。

空家･空地バンクのしくみ



登録できる空家　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､賃貸借又は分譲を目的として建築されたものを除く。
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。

登録できる空地

居住を目的として建築物を建築することができる個人所有の土地で､現に使用されておらず(近く使用しなくなる予定のものを含む)､良好な管理状態にあり､かつ､建築物が存在しない市街化区域内､市街化調整区域の既設団地内又は市街化調整区域内で※線引前から建築物が建っていた土地(土地の不動産登記における表題部地目が宅地に限る)。

※昭和45年11月25日に都市計画法に基づく市街化区域の用途を定めた日以前から建築物が建っていた土地

空家・空地バンクの流れ

バンクに物件登録したい物件所有者等 空家・空地を売りたい・貸したい方

物件登録※1

バンクに空家・空地を登録する場合、所有者等は物件登録申込書、物件登録カード、同意書を市に提出します。

取扱業者の選定

市は、申請内容等を確認後、取扱業者の選定を（公社）茨城県宅地建物取引業協会に依頼します。**※業者が付かない場合はバンクに登録できません。**

情報提供

取扱業者が決定し、価格などが決定次第、市のホームページで空家・空地の情報提供を行います。

物件交渉※2

利用希望の申込みがあった場合、物件登録者及び取扱業者へ市から通知し、取扱業者の仲介により交渉となります。

バンクに利用登録したい利用希望者 空家・空地を買いたい・借りたい方

情報の確認

市のホームページ等で空家・空地の情報を確認します。また、バンク制度について不明な点等について市へ問合わせを行います。

利用登録

バンクを利用しようとする利用希望者は、利用登録申込書、誓約書を市に提出します。

物件交渉の申込み

希望物件の交渉を希望される方は、物件交渉申込書を市に提出します。

物件交渉※2

利用希望の申込みがあった場合、物件登録者及び取扱業者へ市から通知し、取扱業者の仲介により交渉となります。

※1 登録できる物件には条件があります。詳細は**市ホームページ**又は**空家対策課**までお問合わせください。

※2 市は交渉・契約に関与しません。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。

申込方法

上記フロー図に記載している所定の申請書類に必要事項をご記入いただき、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。

HP：https://www.city.ushiku.lg.jp/page/page006232.html

空家・空地バンクHP

活用方法② 空家の解体

空家が危険な状態になった場合や、そのままでは土地の売却ができない場合には、解体をするのも選択肢の一つとなります。解体すれば空家を管理する必要はなくなり、維持管理に係る費用や心理的な負担の軽減につながりますが、解体後の土地の活用方法などは検討しておく必要があります。

解体するメリット・デメリット

メリット	・空家を管理する必要がなくなる ・土地を売却しやすくなる ・土地を売却し現金化することで資産分割しやすくなる
デメリット	・解体後の土地は、活用するまでは定期的な管理が必要になる ・更地になると、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる ・解体後に建築基準法等の法令の制約により再建築ができない場合がある

① 解体することを決めたら　解体業者の選定

解体工事を請け負うには、建設業法上の「土木一式工事」、「建築一式工事」、「解体工事」のいずれかの許可を受けるか、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づき、解体工事業の登録を受ける必要があります。解体工事を依頼する際には、依頼する業者が許可または登録を受けているかどうかを事前に確認することが重要です。

② 解体業者が決まったら　解体業者との契約

建設業法では、解体工事を行う際は、書面による契約書の取り交わしが義務づけられています。
トラブルに巻き込まれないためにも、必ず、解体工事を行う前に契約を交わすようにしましょう。

③ 解体工事が終わったら　滅失登記

登記建物を解体した場合は、解体完了から1ヶ月以内に法務局において、「建物滅失登記」を行う義務があります。また、未登記の建物を解体した場合は、市町村の固定資産税関係課への届出が必要となります 。詳しくは**税務課資産税グループ**（※連絡先は裏表紙）にお問合わせください。

更地にすると固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなりますので、家屋と敷地の固定資産税等や、その後の管理費用等も含めて試算し、心積りをしておきましょう。

参　考

解体後の土地の税額は下記計算式で算出していただくか、**税務課資産税グループ**（※連絡先は**裏表紙**）にお問合わせください。

◆固定資産税評価額 × 7/10（非住宅用地の負担調整措置） ＝ 課税標準額

◆課税標準額 × 1.4％（固定資産税 税率） ＝ 固定資産税額

◆課税標準額 × 0.3％（都市計画税 税率） ＝ 都市計画税額

※非住宅用地の負担調整措置、各税率は令和5年2月現在

活用方法③ その他の利活用

空家を売却・賃貸する以外にも利活用の方法はあります。また、解体した跡地も利活用できる場合もあります。様々な方法を検討しましょう。

その他の利活用のメリット・デメリット

分　類	メリット	デメリット
所有者自身で活用 ※1	・適切に管理することで建物の資産価値を維持できる ・好きなタイミングで改修予定が立てられる	・交通や周辺環境などで現在の生活より不便になる場合がある ・維持管理などの手間や費用が掛かる
解体後の土地の利活用（駐車場等）	・住宅としては利用しにくい土地を活用できる ・住宅を建てるよりも初期投資が抑えられる	・期待するだけの収益が見込めない場合がある
住宅以外への建物転用（交流施設等）	・地域の福祉やまちづくりなどに貢献できる場合もある ・建物の有効活用が可能	・用途によっては改修が必要になったり、制限があるなど条件が厳しい場合がある

※1. 所有者自身で活用する場合

ご自身で空家を活用する際は、現在の間取りのままで良いのか、耐震性に問題がないか、改修工事の必要性の有無などといったことを検討する必要があります。そのような相談は、専門家である建築士や工務店に相談しましょう。また、所在地によっては再建築等ができない場合や、手続き等が必要な場合もありますので、**建築住宅課建築指導グループ**（**※連絡先は裏表紙**）へお問合わせください。

ご近所の空家でお困りの場合

ご近所の管理できていない空家（管理不全空家）について何とかしたい。
でもどうしたらよいかわからない・・・
そのような場合には、まず**空家対策課**へご相談ください。

牛久市役所　空家対策課　☎ 029-873-2111（代）
FAX 029-872-2955　E-MAIL akiya@city.ushiku.ibaraki.jp

よくある質問

Q1. 空家の所有者へ連絡したい
法務局で「登記事項証明書（謄抄本）」の交付や、登記簿等の閲覧をすると（いずれも有料）、土地・建物所有者の氏名・住所等（電話番号はない）を確認できます。ただし、未更新で現在の情報ではない場合もあります。

Q2. 老朽化した空家は市がなんとかしてくれるのですか？
空家の管理責任は、所有者等にあります。市は空家が適正に管理されていない場合、所有者等に適切な管理を行うよう促していきます。※詳しくはP4

Q3.税務署等に差押えを受けた空家は誰に管理責任があるのですか？
差押えを受けると、一般に売却等の処分ができなくなりますが、差押えた者に所有権や管理責任が移った訳ではありません。差押えた者の申し立てで競売などが行われ、落札した者に所有権が移転されるまでは、引き続き元の所有者が管理を継続しなければなりません。

市の対応の流れ

相談者 → 相談 → 空家対策課 → 調査 → 現地調査 所有者等調査 → 改善依頼 → 所有者等

問題解消・解決には時間がかかります！

- 市の通知に所有者等が対応しない
- 遠方にいるためすぐに対応できない
- 相続関係が複雑で相続人の特定に時間を要する
- 解体等の費用をすぐに捻出できない

等々

【相談に関する注意事項】
ご相談いただいた方の個人情報は、市から空家等所有者等にお伝えすることはありませんが、内容によっては誰が市に相談したかわかってしまう場合があります。それによりご近所トラブルに発展しても市では責任を負いかねますのでご了承ください。

各種相談窓口

05
頼ろう

空家の管理、空家・空地バンク、その他空家問題全般に関すること

建設部 空家対策課　029-873-2111（代）内線 2531,2532
FAX 029-872-2955　E-MAIL　akiya@city.ushiku.ibaraki.jp

空家・空地バンクHP

建築指導等に関すること

建設部　建築住宅課　建築指導グループ　029-873-2111(代) 内線 2561,2562

廃棄物(ゴミ)の処分等に関すること

環境経済部　廃棄物対策課　029-873-2111(代) 内線1571～1573

固定資産税等の税金、未登記建物の除却等に関すること

総務部　税務課　資産税グループ　029-873-2111(代) 内線 1051～1054

※令和5年2月現在のお問合わせ先です。年度が変わると課名、内線等が変更する場合があります。

空家の相続、成年後見制度等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決等に関すること

茨城県弁護士会土浦支部

☎ 029-875-3349

月～金曜日(土日祝を除く)10:00～16:00※1
面談相談
【有料30分5,500円(税込)弁護士によるアドバイス】
面談は予約制、茨城県弁護士会ホームページから
WEB予約も可
https://www.ibaben.or.jp/

不動産(空家)の売買や賃貸等に関すること

公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会
牛久・竜ヶ崎支部

☎ 029-830-7712

月・火・木・金曜日(水土日祝を除く)
9:00～17:00※1

空家・空地などの不動産の売買や賃貸等に関する相談　※お気軽にご相談ください

土地・建物の登記、相続登記 成年後見制度等に関すること

茨城司法書士会

☎ 029-225-0111

月～金曜日(土日祝を除く)9:00～17:00 ※1
面談相談(無料、司法書士によるアドバイス)
・面談は予約制　予約専用電話　029-224-5155
・相談会場、相談日時は問合わせ

建物の表題・変更・滅失登記 境界の調査・確認等に関すること

茨城土地家屋調査士会

☎ 029-259-7400

月～金曜日(土日祝を除く)9:00～17:00 ※1
・面談相談(無料、面談は予約制)
・相談日は毎月第1水曜日　※1月を除く

土地・建物の表示や相続の登記、所有者の確認等に関すること

水戸地方法務局取手出張所

☎ 0297-83-0057

月～金曜日(土日祝を除く)9:00～16:00 ※1
相談は予約制
(無料、添付書類や所有者の確認方法説明)

※1　12:00～13:00を除く

令和５年２月発行　牛久市　建設部　空家対策課