

— 空き家等の所有者・管理者の方へ —

空き家等の適正な管理にご協力ください

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化等の社会構造の変化により、本市においても空き家が増加しています。空き家が適正に管理されない、ご近所の安全・安心なくらしに様々な問題が生じます。

空き家の諸問題

空き家の管理を怠るとご近所に迷惑をかける可能性があります。また、これがきっかけとなって持ち主が管理責任を問われることがあります。

■倒壊の危険

人が住まなくなった空き家は傷みの進行が早まり、損壊や倒壊の危険性が高まります。



■治安の悪化

不審者が侵入しやすくなり、地域の治安悪化につながります。また、放火による火災発生などの危険性が高まります。



■衛生の悪化

ゴミが不法投棄されると、悪臭や害虫発生による不衛生の原因となります。



■景観の悪化

雑草や植木が伸び放題になるなど、地域の景観の悪化をもたらします。周辺のイメージが悪くなり、不動産価値の低下を招きます。



空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されました

！所有者の管理責任が強化されました。

空き家の所有者・管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるとともに、国・自治体の空き家施策に協力するよう努める必要があります。

！税金が高くなる場合があります。

「管理不全空家」又は「特定空家」に指定されて市の「勧告」を受けると、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例から除外され、納付税額が高くなります。



空き家を適切に管理しましょう

建物の劣化やご近所への迷惑を防ぐため、定期的な点検を心がけましょう。また、点検して気になる点があれば民間の事業者にご相談するなど、早急にリフォーム等の対応をしましょう。日頃の点検に加え、ご近所への連絡や火災等の保険へ加入しておくことも大切です。

やっておきたいこと

■ご近所への連絡

空き家となってもご近所とのお付き合いは大切です。ご近所の方に空き家になることを伝えておき、その際ご自分の連絡先を伝えておきましょう。

■火災保険等への加入

空き家は人が住んでいる家屋に比べて火災等や盗難を受ける危険が高まります。対応する保険へ加入しておきましょう。

■管理のポイント

- ・建物の外観、塀などの確認
- ・室内の雨漏り、水漏れの確認
- ・侵入形跡、盗難被害の確認
- ・害虫発生の確認
- ・たった郵便物の整理、処分
- ・室内の空気の入替え、清掃、水道の通水
- ・庭の草むしり、庭木の剪定、ゴミ処理
- ・玄関や窓の施錠

空き家を活用しましょう

空き家の売却や賃貸など建物を活用していく方法を考えましょう。空き家には様々な活用方法があります。空き家を活用することで管理の手間が省けるだけでなく、地域の活性化にもつながります。

■空き家を売却する、空き家を賃貸する

住宅の売却や賃貸をする場合には、不動産業者に仲介を依頼することが一般的です。将来、使用する予定がある場合には、賃貸借期間の満了により賃貸関係が終了し、更新が行われない「定期借家契約」があります。

■空き家をリノベーションする

住宅の新築時よりも設備の機能や内装の価値を高めることで、今までにない活用が生まれる可能性があります。活用の可能性は地域により様々です。事前に不動産業者等の専門家に相談しましょう。

■空き家を解体する

空き家を解体して土地を活用する考え方もあります。

空き家にしないために…

空き家が放置される原因として、相続が適切に行われない結果、居住者が不在となるケースやその建物に関する意思決定が困難となるケースなどが全国的にも増加しています。放置空き家化を防ぐため、事前にできることを準備しておくことが大切です。

事前に準備できること

■登記名義人の確認

登記簿に登記されている所有者の名義を把握しておきましょう。所有者の死亡後に相続登記がなされず、前所有者の名義のままになっていることが多くあります。このようなケースを長期間放置すると将来のトラブルの原因となったり、所有者不明の不動産として問題となる可能性があります。

なお、登記簿は管轄の法務局で取得することが可能です。登記簿に記載の所有者の名義が正しくない場合には、適切に名義変更を済ませましょう。

■遺言書の作成

遺言書により所有している建物などを誰に引き継いでもらいたいかを明確にすることは、相続人間でトラブルが起きないようにするために重要です。遺言書は遺言者が自ら作成することもできますが、それが有効となるには、守らなければならないルール等がありますので事前に確認し、専門家に相談しましょう。

■専門家への相談

相続に関連し、相続財産の名義変更、処分時の市場価値の把握、税金、相続人間のトラブルなど様々な場面で専門家による専門知識が必要になります。

弁護士、司法書士、税理士、不動産鑑定士などそれぞれの分野の専門家に相談をしましょう。

相続登記が義務化されます（令和6年4月1日～）

不動産登記制度が見直され、相続により不動産を取得した相続人は、相続登記の申請をしなければならないこととされました。

なお、正当な理由がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。



お問合せ先：郡山市住宅政策課

〒963-8601

福島県郡山市朝日一丁目23番7号

（郡山市役所本庁舎3階）

電話番号 024-924-2631

FAX番号 024-931-5243

[受付時間] 8時30分～17時15分 土日祝日年末年始12/29～1/3を除く



— 空き家等の所有者・管理者の方へ —

空き家の利活用は こおりやま空家バンクに ご相談ください

相談
無料

建物・土地の専門家がお手伝いします。

NPO法人こおりやま空家バンク

民間の建築、不動産関係団体が設立したNPO法人で、平成29年3月に郡山市と空き家の有効活用に関する協定を締結しました。

空き家を売りたい、貸したい方に空き家を登録していただき、その情報をインターネット等で公開し、空き家の利用希望者へ提供する取組み等を行っています。

参加事業者：郡山市建築行政協力会・全日本不動産協会・福島県宅地建物取引業協会・福島県不動産鑑定士協会の登録事業者等

相談窓口

こおりやま空家バンクには、宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士、司法書士、行政書士、弁護士、土地家屋調査士などの建物・土地の専門家が在籍しており、売却、賃貸、相続、解体、維持管理など、様々な空き家に関する相談をワンストップで受け付けています。

毎週金曜日13:00～15:00（※祝日の場合は前日）に、空き家物件の登録・利活用に関する相談会を開催しています。ぜひご相談ください。

【注意事項】

相談は無料ですが、契約成立や業務完了時には、所定の費用が必要となります。また、具体的な物件の交渉及び契約等は空家バンクが指定した会員企業による対応となります。

NPO法人こおりやま空家バンク

〒963-8024

福島県郡山市朝日一丁目23番7号

（郡山市役所本庁舎3階住宅政策課前）

電話番号 024-926-0032

FAX番号 024-923-7520

[受付時間] 9時00分～17時00分まで（土日祝日年末年始12/29～1/3を除く）

