

# あなたの家は大丈夫？

空き家になる前に考えよう

問都市計画課（空き家総合相談窓口） ☎内線242

## 空き家による周辺への影響が深刻です

人口減少や少子高齢化、核家族化、産業構造の変化などにより、空き家が全国的に増加しています。平成30年の住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は約848万9千戸で過去最多となり、全国の住宅総数の13・6パーセントを占めています。なかには適切に管理されず、防災、衛生、景観の問題や、町民の生活や地域経済に深刻な影響を与えるものもあります。

空き家の所有者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適切に維持管理しなければなりません。

今回は、空き家になる前や、なつてしまった後の対処方法、また、空き家をうまく活用した事例を紹介します。



## 空き家にならないか心配 空き家予備軍？

平成27年国勢調査で、大磯町の65歳以上のひとり暮らし世帯が1,408世帯あります。このような世帯は、将来空き家になる可能性が高い空き家予備軍と言えます。

最近では、「子どもたちは家を離れており、自分たちがいなくなつたら空き家になつてしまふ」「家を売って老人ホームに入所する資金に充てたいが、その時、自分で手続きができるだろうか」といったご心配の方も増えていると思います。



## 空き家になる前にできることは？

住む人がいなくなつた時に、その家をスムーズに引き継ぐために、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行うことをお勧めします。

## 空き家化予防のポイント

**ポイント1** 現在の登記を確認しましょう  
登録が現在の所有者になつていないかを確認し、現状と異なる場合は将来のトラブルを防ぐために、必要な登記手続きを済ませましょう。



**ポイント2** 生前に相続手続きについて、話し合ひましょう  
残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないように、相続問題に対して生前に対策をとっておきましょう。

また、共有にしていると意見合意に多くの時間を要してしまうので、注意が必要です。

**ポイント3** 専門家に相談しましょう  
土地は接道や境界がどこにあるか分からないと、売買しにくくなります。個人で解決できないことは、専門家に相談しましょう。



## ポイント4

**認知症への備え**  
認知症になり判断力が低下したときに備え、任意後見人や生前贈与あるいは、家族信託なども検討しましょう。

## ポイント5

**計画的に片付けをしましょう**  
空き家になつてから多量の家具道具を処分するのは大変です。日頃から片付けをしたり、処分費を事前に積み立てておくことも大切です。

## 空き家・空き地対策の新しい制度が創設されました！

### 低未利用地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

人口減少や少子高齢化により全国的な空き家の増加とともに、売却するにも価格が低く、利用しづらい空き地、いわゆる「低未利用地」も増加の傾向にあります。

この制度は、そのような低未利用地を適切に利用管理する方への譲渡の促進と、所有者不明土地の発生を予防することを目的として創設されました。

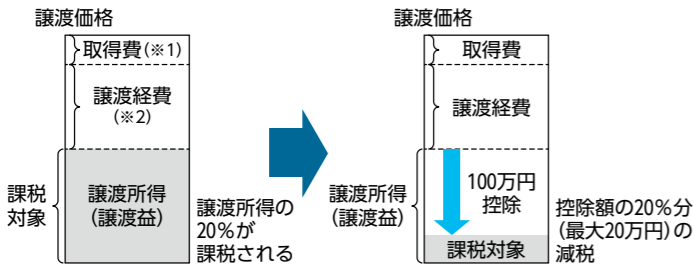
### ▼制度の概要

低未利用地を譲渡した場合、その低未利用地を譲渡した価格から100万円が特別に控除されます。

### ▼主な要件

- ①土地の譲渡価格が、その土地に建っている建物等を含めて500万円以下であること
- ②譲渡する年の1月1日において、所有期間が5年を超えていないこと
- ③その低未利用地が都市計画区域内に所在すること（大磯町は町内全域です）
- ④その土地が低未利用地であったこと、また、譲渡後の土地利用について市町村等による確認が行われたこと

### 特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。  
(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

## それでも空き家になつてしまったら？

☆町では、空き家対策として、7つの専門家団体と協定を締結しています。お悩みに合った専門団体を紹介できますので、お気軽に「空き家総合相談室」までお問合せください。

空き家になつてしまったら、所有者は、「管理する」「活用する」「取り壊す」のいずれかを選ぶことになります。

### ○管理する場合

空き家を定期的に点検し、補修するなどの維持管理をしつつ、固定資産税を負担することになります。

### ○活用する場合

空き家を賃貸や売却することで、所有者の負担の軽減につながります。

### ○取り壊す場合

空き家の解体費用が掛かりますが、今後の維持管理費などの負担がなくなります。

家は居住者がいなくなると、すぐに劣化し始めます。年数が経つにつれて借り手や買い手が見つかりにくくなりますので、早めの行動が必要です。

### 空き家の活用は、「空き家バンク」を活用

空き家を活用するには、不動産会社に相談するほか、「大磯町空き家バンク」を利用する方法があります。空き家バンクは、町ホームページに掲載しています。

空き家を求めている方はたいへん多い状況にありますが、売りたい方の登録が少ない状況です。空き家をお持ちの方は、ぜひバンクへの登録をご検討ください。

<http://www.town.oiso.kanagawa.jp/sangyo/akiya/11804.html>



### 空き家を管理する ことになつたら？

建物の価値を保つために、日頃から定期的に建物の状態を点検し、不良箇所を発見した場合、町が協定を結ぶ神奈川県建築士事務所協会平塚支部に相談することもできます。

### 「押さえておきたいポイント」

- 火災や盗難などに備え、保険の加入をお勧めします。
- 近所の方に連絡先を伝えておくことをお勧めします。異常があつた場合に連絡が取りやすくなります。
- 遠方に住んでいたり、高齢で自ら管理が難しい場合は、民間の管理代行サービスを利用することを勧めます。

☆町では、空き家の所有者に代わり、空き家を適正に管理するため、「空き家・空き地見回りサービス」について、大磯町シルバー人材センターと協定を締結しています。

なお、このサービスは、大磯町の「ふるさと応援寄附金（ふるさと納税）」の返礼品に登録しています。

詳細は、大磯町シルバー人材センターへお問合せください。  
☎(71)6241



次のページでは、町内において空き家を有効活用した事例を紹介します