

## Q & A

### Q 空き家って何が問題なのですか？

A 「空き家 = 問題」ということではありません。適正に管理されずに放置されると、空き家はどんどん老朽化が進行し、倒壊し周辺に迷惑をかけたり、場合によっては人に危害を与える恐れもあります。

### Q 空き家を相続したのですが、住む予定がありません。どうしたらいいのでしょうか？

A 放置しておくとは様々な問題を引き起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいた方が建物自体の傷みも少なく、適正に管理されることにもなりますので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却等も検討されてはいかがでしょうか。

ホームページ「あいち空き家管理・活用情報」で詳しい情報を提供しています

URL <http://www.aichi-akiya-kanri.jp/>

空き家を所有されている方、空き家を活用したいと思っておられる方に以下の情報を提供していますので是非ご覧ください。

なお、対象としているのは一戸建の空き家です。

**相談・支援制度**：空き家相談窓口や空き家に関する支援制度を紹介しています。

**空き家相談 Q&A**：空き家に関する相談でよくあるものを Q&A にまとめています。

**空き家対策事例**：空き家の管理や活用等について参考になる事例を紹介しています。

**関連リンク**：空き家問題に関する情報、専門家団体等のホームページへのリンクを設定しています。



発行 愛知県住宅供給公社 平成 27 年 1 月

本パンフレットは、国土交通省補助事業 平成 26 年度 空き家管理等基盤強化推進事業により作成したものです。

# 住宅をお持ちのみなさまへ



空き家が増加し、放置された空き家が地域に悪影響を及ぼすなど問題となってきています。空き家対策を進める法律もつくられました。

あなたも空き家の所有者になったり、今のお住まいが空き家になったりするかもしれません。将来を見据えた早めの対応が重要です。空き家の管理は所有者の責任です。

## あなたの住宅が空き家になるかも！！

住宅は居住者の転居や相続等で空き家になることがあります。

郊外住宅団地居住者へのアンケート調査によると、住み続けたいという回答は7割を超えていますが、そのうちの**4割の人が将来自分の家が空き家になる可能性がある**と回答しています。

あなたの住宅に住む人がいなくなった時のために、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの引き継ぎ方を早めに準備しておくことが望まれます。

■現在の住宅が空き家になる可能性



## 空き家になったら、早く対応することが重要です！

①**建物が倒壊**したり、物が落下するなどして近隣の建物や通行者などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者は**損害賠償などで管理責任を問われる**（民法第717条）ことがあります。

②建物の劣化が進行すると建物の修繕や補修などが必要な箇所が多くなり、**空き家を放っておくとかえってお金がかかる**かもしれません。

③マイホーム（居住用財産）を売った場合の譲渡所得は特例により最高 3,000 万円までは非課税ですが、**住まなくなった日から3年目の年の12月31日**までに売らないと特例は受けられず、**課税**されます。  
（詳しくは所管税務署にご相談ください）



## 空き家を有効活用することでまちの資産に！

空き家は適正に管理しないで放置しておく、老朽化が進行し、不動産価値が低下するだけでなく、いろいろな問題を引き起こし、周辺に大変な迷惑をかけてしまう可能性があります。

一方、空き家が中古住宅として流通することで新しい居住者が増えたり、地域の方の生活支援や交流の場として活用されることで、地域の活性化につながっている事例もみられます。

空き家の適正管理をすすめ、その有効活用を図り、空き家を「**まちの資産**」にしていきましょう。



## 空き家になったら・・・ 遠方や住む予定のない実家等を相続したら・・・

まわりに迷惑をかけていないかな？

### 適正な管理

建物の劣化を防ぎ、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。

【空き家の手入れ】

通風・換気・通水

建物の点検



外周の清掃・草刈り

ポストの整理

・現状を維持するには定期的なメンテナンスが必要です。また、雨漏りなどを発見した場合は早期の修繕が必要です。放置すると構造部材が腐食するなど急激に劣化するおそれがあります。

・遠方に住んでいるために自身での管理が難しい場合などには、空き家管理サービスを利用するのも1つの方法です。

誰かに使ってもらえないかな？

### 売却・賃貸

人が住んでいない住宅は早く傷みます。人に住んでもらうことを考えましょう。

《買い手・借り手を見つけるには》

・住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが、一般的です。

不動産業者

空き家バンク

※実施している市町村の場合

《将来利用予定がある場合には》

定期借家契約

期間満了により契約は終了  
更新の義務がない

《貸主ではなく、借主がリフォームする方法も》

借主負担DIY

貸主、借主双方にメリットあり

店舗や福祉施設として使ってもらうことも考えられます。

古民家カフェ

雑貨店

デイサービスセンター

グループホーム

・用途を変更する場合は、法律上の規制に注意して下さい。

老朽化してきたけど大丈夫かな？

### 解体

空き家を解体して土地を活かす方法もあります。

【活用方法】

家庭菜園

貸地



駐車場

・空き家の放置が思わぬ損害を生むことにもなります。地域とのトラブルを避けるためにも、解体して土地を活かす方法もあります。

・土地活用の可能性は場所によって様々です。不動産業者や建築士等の専門家に相談してみてもいいでしょうか。

### まちづくりでの活用

空き家がまちづくりに活かされている例もあります。



つどいの場として活用（日進市）



解体後の空き地を遊び場に（尾道市）



市民団体が茶店を開店（一宮市）



解体後の空き地をポケットパークに（福井県越前町）