



# 今、家族と考える、空き家のこと。

図▷記事について…広報統計課 ☎43-9317 ▷空き家活用・住み替え支援事業について…都市政策課 ☎43-2824

## 🏠 空き家、放置していませんか？

空き家とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建物のことです。空き家を放置すると、屋根や外壁が剥がれて飛散するほか、草木の繁茂によって景観が悪化したり、虫が発生したりするなど、さまざまな問題が起こります。人が住んでいない・管理がされていない空き家は傷みが早く、いざ空き家を活用しようとしても、改修や草木の除去などに多額の費用がかかる可能性があります。

草木の繁茂

倒壊

屋根・外壁の剥がれ

不法侵入

景観の悪化

ごみの不法投棄



## 🏠 放置しているこんなデメリットが…

### 近隣住民に迷惑がかかります

適切に管理がされていない空き家は、老朽化が進むだけでなく、周辺の生活環境に悪影響を与えます。毎年、近隣住民から200件程度の相談があります。



### 損害賠償の可能性も

屋根や外壁が落下して通行人がけがをした場合、空き家の所有者の責任となり、損害賠償を問われる可能性があります。



### 税金の負担が増えます

適切な管理がされていない空き家と判断されると、適用されている固定資産税の住宅用地の特例措置が解除される場合があります。税の負担が大きくなります。



## 🏠 家族で話し合ってみませんか？

空き家の発生原因は、半分以上が相続によるものです。所有者の考えや思いを共有しないまま家を相続すると、相続者は「家をどうするか」悩んでしまうかもしれません。誰が相続するのか、相続後は誰が住むのか、売するのか貸すのか、解体するのかなど、所有者が元気なうちに、家族や親族で話し合っておくことが大切です。

### まずは現状の把握から

- 相続登記は済んでいますか？** 空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。
- 建物に傷んでいるところはありませんか？** 劣化している場合は、修繕が必要です。
- 家の中は片付いていますか？** 家の中に家具・家財がある場合は、不用品の処分から始めましょう。

### 💡 建物を解体して活用する場合



土地を売却



駐車場経営

空き家バンクの利用をご検討ください  
「はちのへ空き家ずかん」は、空き家バンク機能の他、八戸市の空き家にまつわる情報が集まったポータルサイトです。



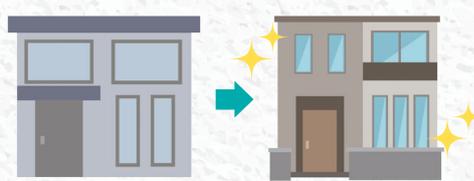
### 💡 建物を残して活用する場合



売却



賃貸



リフォームして住む

### 💡 活用方法が決まっていない場合

「所有している空き家を手放したくない」「将来的に住む可能性がある」「空き家の活用を考えているが、すぐにはできない」など、空き家の活用方法が決まっていない場合は、適切な管理をしましょう。



管理・点検のチェックポイントはこちら

## 🏠 専門家に聞く、空き家問題

空き家に関する相談を受けている専門家の2人にお話を伺いました。



はやて司法書士事務所  
代表 赤坂剛史さん

### 空き家の何が問題？

放置されている空き家は、所有者が不明で、管理が行き届いていないことが問題になります。通常、不動産を相続した時に相続登記をする必要がありますが、登記されていなければ所有者が分からず、相続人を探すことから始まります。

### 相続登記をしないまま、空き家を放置していると…

放置していた分、相続人が20人、30人と増えてしまうこともあります。相続の手続きを、何代にもわたってさかのぼって行うことになるので、通常より費用も時間もかかることになってしまいます。場合によっては、手続きに数年かかることもあります。また、解決しないまま時間がたって、別の相続が発生する可能性もあります。

### 全員の同意と意思能力が必要です

実家が空き家になった時に名義変更せずに放置していて、ご自身が高齢になってからいざ名義変更しようとした時には、兄弟と疎遠になってしまっていて、意見が対立し、誰が相続するか決まらないこともあります。また、意思能力がなければならぬので、兄弟のうち1人でも認知症などになってしまうと、手続きが難しくなります。

### できる時に相続登記をしましょう

相続人が多くなるほど、関係性が希薄だったり、合意形成が難しかったりして、話し合いがうまくいなくなる可能性が高いです。相続登記は、令和6年4月1日から義務化されています。「空き家を所有しているが、今後どうすればよいか分からない」「実家が空き家になったが、相続登記をしていない」など、空き家問題で困っている人は、お早めにご相談ください。



## 🏠 補助金制度があります

※詳しくは市ホームページをご覧ください。

	八戸市空き家流通促進事業補助金	八戸市危険空き家等除却事業補助金
対象者	八戸市空き家バンクに物件を登録している人または購入した人	市内にある空き家の個人所有者または相続人
対象空き家	▷空き家バンクに登録している物件で、売買契約済みの住宅 ▷居住目的で売買に供する一戸建ての住宅	市の現地調査により、一定基準以上の危険度があり、その危険などの影響度や切迫性が高いと判定された空き家(賃貸住宅を除く)
補助対象	①不動産登記にかかる経費、家財整理・搬出にかかる経費、取引仲介手数料 ②リフォーム・リノベーション工事にかかる経費	対象空き家の全部を除却し敷地を更地にする工事にかかる経費
補助金額	①対象経費の2分の1(上限5万円) ②対象経費の3分の2(上限20~30万円)	対象経費の5分の4(上限20~40万円)
申込期限	①8年1月30日(金)②12月12日(金) ※予算額に達した時点で終了	11月21日(金) ※予算額に達した時点で終了



### 管理されていない空き家はどうなるの？

空き家を放置すると草が生えてきて、虫が発生したり、ネズミがすみ着いたりして、傷みやすくなります。大雨や強風などによって、屋根が飛んだり、外壁が剥がれたりして、近所の人や建物に被害が生じることがあります。また、空き家を犯罪の拠点として使われたり、ごみを捨てられたりすることもあります。

### 空き家管理の頻度・方法は？

少なくとも「月に1回」が目安です。窓を開けて風通しをする、草を取る、ごみを片付けるなどの作業が必要です。また、不審者の侵入を防ぐため、ロープを張ることも効果的です。火事などの二次災害を防ぐためにも、適切に管理しましょう。



(有)くじら不動産  
代表取締役 葛西慶信さん

### 空き家の活用方法は？

土地の利便性にもよりますが、建物ごと売る人が多いです。今は、新しく家を建てようとする、建築資材価格や人件費の高騰により、多額の費用が必要になるので、中古住宅を購入する人が増えています。売り主としても建物のまま売るのが、費用をかけずに済みます。また、建物を解体して更地にし、土地として貸すという方法もあります。

### 住居以外の活用方法は？

最近、市外から相談に来る人が増えています。二拠点生活を考えている人や空き家をリノベーションして民泊に使いたい人、首都圏に本社があって地方に支社として小規模なオフィスを構えたい人など、活用方法はさまざまです。そのような活用を希望している人に、八戸市の空き家情報を発信していくことが重要だと思います。



## 🏠 はちのへ空き家解消ネットワークに相談してみませんか？

不動産・法務・建築・空き家管理・金融の5つの分野の専門団体と連携し、ワンストップで空き家の相談に応じます。解決に向けてサポートを行いますので、お気軽にご相談ください。

#### 条件

- ▷市内に空き家がある
- ▷空き家所有者やその親族などが、空き家を売りたい・貸したいと思っている
- ▷相談時点で不動産媒介契約を結んでいない

#### 持ち物

空き家の所在地が分かるもの(固定資産税納税通知書など)、現況写真(お持ちの人)

#### 利用の流れ

- ①都市政策課に相談
- ②利用申請書などを提出
- ③専門家からプランの提案
- ④専門家と契約、プランの実施



詳しくはこちら

申問都市政策課 ☎43-2824 ☎41-2302 ✉akiya\_network@city.hachinohe.aomori.jp