

空家の管理や相続、有効活用するうえでの要点をまとめた パンフレット「空家のはなし」をリニューアルしました！

横浜市では、空家の所有者や管理者の方等が、空家を適正に管理し、活用につなげていただけるよう、空家等対策の普及啓発を目的としたパンフレット「空家のはなし」を作成しています。

このたび、要点を整理し、より見やすく分かりやすいよう、「空家のはなし」をリニューアルしました。区役所などで配布していますので、お気軽に手に取ってご覧ください。

パンフレットの概要

表紙に、管理されていない空家のイラストを掲載し、空家を放置しないよう注意を呼びかけています。中面では、空家の管理のポイントや、法令上の管理責任、更に相続への備えや有効活用するうえでの要点を紹介し、裏面では、お悩みの際の相談窓口を掲載しています。

(1) 主な対象者

空家を所有している方やそれらご親族の方、
空家でお困りの方など

(2) 配布場所

各区役所広報相談係、市民情報室などで配架

(3) 仕様と発行部数

A4サイズ4ページ、4,000部発行

(4) リニューアルした点

令和元年11月に開設した「横浜市空家の総合案内窓口」、を記載しました。

さらに要点を整理し、デザインも一新したことで、手に取って読みやすい内容になっています。



<ホームページ URL>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/kanri.html>

【参考】

横浜市の空家等対策について

本市の空家は増加傾向にあり、この中には適正に管理されず、放置され、周囲の住環境に悪影響を及ぼすものも生じているため、「第2期横浜市空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的に空家等対策を推進しています。

お問合せ先

横浜市建築局住宅政策課長 松本 光司 Tel 045-671-2917

まずは相談してみよう。

空家の所有者やそのご親族の方などは…



空家の総合案内窓口

相談無料。電話又は窓口へお気軽に相談ください。

TEL: 045-451-7762

場所: そごう横浜店9階 住まいるイン

10時~17時

横浜駅東口より徒歩3分

(横浜市西区高島2-18-1)

運営: 横浜市住宅供給公社

相談の流れ

1 一般的な相談 [空家の総合案内窓口]

- ・相談に応じた簡単なアドバイスをを行います。
- ・専門的なアドバイスが必要な場合は、横浜市と協定を結んだ専門家団体を紹介します。

2 専門的な相談 [専門家団体]

- 不動産・法務・建築・税金などの専門家が専門的なアドバイスをを行います。
※費用が発生する業務の依頼は原則できません。

横浜市と空家等対策の協定を締結した専門家団体等

- 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会
- 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部
- 神奈川県弁護士会
- 神奈川県司法書士会
- 神奈川県土地家屋調査士会
- 一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
- NPO法人 横浜プランナーズネットワーク
- 一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
- 神奈川県行政書士会
- 東京地方税理士会
- 公益財団法人 横浜市シルバー人材センター
- 公益社団法人 神奈川県ベストコントロール協会

詳しい連絡先は

近隣の空家でお困りの方は…

相談内容に応じて、空家がある区の担当部署にご相談ください。



建物
区政推進課



火災
消防署



防犯
地域振興課



ごみ
地域振興課



衛生害虫
生活衛生課



道路側への樹木繁茂
土木事務所



隣地側への樹木繁茂
区政推進課

総合的な空家等対策に取り組んでいます。

令和2年4月発行
横浜市建築局住宅政策課
☎045-671-2922

空家のはなし

空家を適正に管理しましょう



例えば、実家を相続したり、一軒家を残したまま生活の場をかえたり。そんな身近な理由であなたもある日、空家の所有者になるかもしれません。思い出のつまった家、まだまだ使える。だからこそ行く末をきちんと考えましょう。

大事な家がいつの間にかご近所迷惑になってしまわないように…

横浜市

空家を管理しよう。

「空家は傷みが早い」というのはなぜでしょうか。

建物は定期的に換気や通水をししないと、カビや悪臭が発生したり、害虫や小動物がすみついたりするからです。空家を放置すると、資産価値が下がるだけでなく、建物の一部が落下、飛散したりと、近隣の方に被害を及ぼしてしまうこともあります。

チェックシート

月1回程度を目安に確認・管理しましょう。加えて、大雨や台風の前後、地震があった後は必ず確認が必要です。さらに、近隣へご挨拶をして、連絡先を伝えておくことでトラブル防止にもつながります。

✓ 建物の確認

傾いたり、ひびが入ったり、錆びたり、はげれたりしていないか

- アンテナ
- 屋根(天井裏からも)
- 外壁
- 窓、雨戸、雨どい
- バルコニー
- 塀、擁壁



✓ 建物の管理

- 郵便受けの整理
- 室内の換気
- 水道を流す
- 火元の確認
- 室内の掃除
- 樹木の剪定と雑草抜きせんてい
- 玄関、窓、門扉の施錠

空家の相続に備えよう。

土地・建物などの資産は、所有者を決めて引き継いでいく必要があります。相続の時に所有者を決めずに放っておくと、いざというときに売却や賃貸ができず、親族のトラブルの元になります。相続に関わる全員が、空家の引き継ぎ方を考えることが大切です。



ステップ

1 不動産登記を 確認しよう

不動産登記は不動産の現況と権利関係を記録して公示する制度です。現在の登記がきちんと現在の所有者になっているかを確認しましょう。不動産登記は法務局で誰でも確認することができます。

ステップ

2 資産価値を 調べてみよう

道路の接し方など周囲の状況によって土地と建物の価値は大きく変わります。誰かに引き継ぐには、価値を正しく知ることが大切なので、まずは専門家に相談してみよう。

ステップ

3 親族で 話し合っておこう

民法では遺産の相続の順番が定められており、場合によっては遠縁の方が空家を相続する可能性もあります。また、相続した空家の売却も相続人全員の協議が必要です。お盆や正月の機会にあらかじめ親族で話し合ってみましょう。

コラム

エンディングノートを活用しよう

ご自身の今後について、エンディングノートで考えを整理してみるのも有効です。

区役所や地域ケアプラザなどで配布しています。

【注意：これまでの人生を振り返り、これからどう歩んでいきたいか、自分の思いを記すノートで、法的拘束力はありません。】

コラム

特定空家等とは

平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)に基づき、管理不全が原因で周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれがあると認められる空家等をいいます。

特定空家等の所有者等に対して、行政は指導、勧告、命令等を行うことができます。

管理が大変なときは？

空家の管理を管理会社に依頼しましょう。横浜市シルバー人材センターでは、建物の現状確認や樹木剪定を請け負っています。

公益財団法人
横浜市シルバー人材センター
☎045-847-1800

空家の 管理責任

- 民法においても、所有者、さらには相続人に空家の管理責任があると規定されています。空家を相続した場合、遠方である・遠縁である等の理由があっても、管理責任は発生します。
- もし空家を危険なおそれがある状態等のまま放置し、行政から空家法に基づき改善を勧告されると、住宅用地の特例が解除され、土地の固定資産税額などが高くなる可能性があります。
- 空家法及び建築基準法においても、建物等の維持管理の努力義務が規定されています。

空家を有効活用しよう。

空家を活用することは、ご自身の資産を守ることに繋がります。賃貸する、売却する、地域で活用してもらうなど、今後の生活設計やご自身の希望を整理して、早い段階で考えましょう。



賃貸する場合

空家を手放すことなく、賃貸収入が見込めますが、借りたい方と条件を決めて契約し、家賃を徴収する必要があります。不動産の専門家に相談し、仲介や管理をお願いすると安心です。



売却する場合

要件を満たせば、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」を利用して、売却時の所得税が軽減されることもあります。売却には多くの知識が必要なので、専門家に相談することをおすすめします。



地域で活用 してもらう場合

町内で使える交流拠点などとして、地域の方に貸し出すことで、まちの活性化に貢献できます。横浜市には地域活動を支援する多くの制度があり、横浜市が発行する支援制度ガイドブックで紹介しています。