



あなたの家、
空き家対策して
ありますか？

「空き家」でお困りの際は、役場へご相談ください

葉山町
空き家
総合窓口

葉山町政策財政部政策課
神奈川県三浦郡葉山町堀内2135番地

TEL : 046-876-1111

開庁時間 8:30-17:00 月-金（祝日除く）

1

空き家を放置すると 様々な問題が発生します

全国的に空き家が増加し、全国の空き家数は約850万戸（平成30年住宅・土地統計調査）と過去最大を記録しています。町でも、草木の繁茂や屋根瓦の飛散、害虫の発生など様々な問題が発生し、令和元年度には、61件の通報が寄せられました。空き家の増加に併せ、適切な管理が行われず放置され、周辺の住環境に深刻な影響をもたらす空き家も増えています。



動物が
棲みつく



個人の資産を
減らす



草木が繁茂
する



害虫が発生
する



不法投棄
される



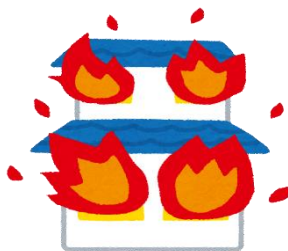
ガラスや瓦が
飛散、落下する



周囲の景観を
損なう



犯罪に利用
される



老朽化による
建物の倒壊



不審者に侵入
される



2

空き家の問題は 季節ごとに特徴があります

空き家の所有者には空き家を適切に管理する責任がありますが、対処しなければならない問題は、季節によって特徴があります。

空き家の問題はケースによって異なりますが、町に通報が入る主な事例は下記のとおりです。

春

3月・4月・5月

- ◆虫（ナメクジ・スズメバチなど）の繁殖による隣地への被害



夏

6月・7月・8月

- ◆草木の繁茂・隣地や道路への越境
- ◆スズメバチなどの発生



秋

9月・10月・11月

- ◆台風による屋根瓦などの飛散
- ◆果実の隣地への落下



冬

12月・1月・2月

- ◆落ち葉が隣地の側溝などに詰まる
- ◆乾燥による火災、放火の恐れ



ポイント① 空き家を放置していると税金が上がる？

●管理不全の空き家が行政の指導対象に

平成27年5月から「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家の所有者責任として周辺的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ことが定められました。

また、放置されている空き家や、適切な管理が行われていない空き家については、行政が所有者に対し改善を求める助言や指導、勧告、命令等の措置を行うことが可能となりました。



●固定資産税等が数倍になることも

適切な管理が行われていないことにより著しく保安上危険な状態又は衛生上有害となるおそれがあり、放置することが不適切である状態にあると認められる空き家などを「特定空家等」と言います。

「特定空家等」に認定された場合、固定資産税等に対しての特別措置が解除され、税負担が数倍上昇することがあります。

「特定空家等」に認定されることがないように、普段から適切な管理に努めましょう。



3 損害賠償に発展する ケースもあります

空き家の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、近隣住民に危害を及ぼした場合、空き家の所有者はその損害を賠償する責任（民法717条）を負う可能性があります。

事例①

外壁材等の落下による死亡事故（想定）

損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

○試算の前提とした被害モデル 死亡…11歳の男児

約5,600万円の損害額！



事例②

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

損害区分		損害額(万円)
人身損害	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体・処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身損害	死亡逸失利益	1億1,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	5,630万円
	合計①+②	2億860万円

○所在地：東京都 ○敷地面積：165㎡（50坪） ○延べ床面積：83㎡（25坪） ○築年数：築20年
○居住世帯：世帯主74歳（無職） 妻69歳（無職） ※夫婦ともに国民年金を40年完納

約2億900万円の損害額！



出典：公益社団法人日本受託総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

ポイント② 空き家を放置するとお金がかかります

建物は年月の経過とともに傷みませんが、人が住まなくなると急速に劣化が進みます。問題の放置により、改修や修繕、雑草や害虫の駆除などの費用が余計に多くかかります。



4 空き家対策を始めましょう

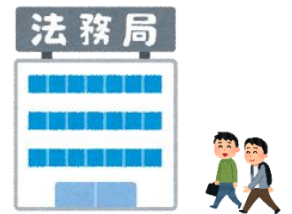
(1) 空き家にしない

建物を誰にどう引き継ぐか決めておく

住宅は、転居や世代交代などで空き家になることがあります。特に相続をきっかけに空き家になるケースが多く、住んでいるときから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準備しておくことが良いでしょう。

現在の登記の確認をしよう

登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は必要な手続きを済ませておきましょう。



生前に相続対策を話し合おう

残された家族が相続で悩んだり争いごとになることが多くあります。遺言書の作成や生前贈与などには守らなければならないルールや手続きがあるので、司法書士等の専門家に相談することをお勧めします。



専門家に相談しよう

個人で行うととても手間がかかることがあるので、それぞれの悩みに応じた専門家に相談し、解決を目指しましょう。



ポイント③ 次世代に引き継ぐ場合は、良質な住宅にしましょう

住宅を次世代に引き継いでいくためには、住宅が良好な状態であることが必要です。耐震改修やリフォームなどで安全性や快適性を向上させたり、長期優良住宅の認定を受けることで引き続き使用されやすい住宅にすることも併せて検討していきましょう。



4 空き家対策を始めましょう

(2) しっかり管理をする

空き家の定期的な点検と補修

空き家でご近所や周辺に迷惑をかけないためには、定期メンテナンスが必要です。不良個所を発見した場合は補修を行いましょう。

セルフチェックしよう！

屋根

- 屋根材の変形・剥がれ・破損など
- 瓦の落下や剥がれ
- 樋の破損

築物、設備

- 浄化槽の点検
- 壁の穴や剥がれ
- 窓ガラスの割れ

家の中

- 雨漏り
- 床の傾き
- カビの大量発生

家のまわり

- 不法投棄
- ネズミ等の害獣の棲みつき
- 虫の発生

景観

- 立木の枝等が建物を覆っている
- 草木の繁茂
- 看板などの放置

門扉・壁・擁壁

- さび、ヒビ、破損
- ブロック塀の高さ
- ぐらつき



ポイント④ チェックや管理を誰かに頼む

空き家にするときは、近隣や地域の方に連絡先を伝えておくと、異常があった場合などの連絡や対応も取りやすくなります。遠方に住んでいたり、高齢でご自身での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のも一つの方法です。

空き家は放置すればするほど劣化が進み、修繕の費用が高額になります。早めの対応が必須となります。



4 空き家対策を始めましょう

(3) 今からできること

空き家の荷物整理・片付け

空き家に家財道具等の荷物を放置しておく、空き巣や放火の標的になったり、衛生上の問題があったり、空き家の引継ぎを阻害する要因になります。まずは荷物整理を心がけましょう。

1 不用品を分別・処分する

溜まった荷物の整理から始めます。「いかに荷物を少なくするか」を念頭に作業しましょう。使わなくなった衣類や食器類、家具、家電は思い切って処分しましょう。



2 処分が難しい荷物は専門業者に依頼しましょう

大型家電や家具は、荷物整理が困難な場合が多いです。専門業者やリサイクルショップへ相談しましょう。買取や無料で引き取りしてもらえる場合もあります。



3 資産を整理する

資産整理に取りかかりましょう。金融資産を整理することは相続トラブルの防止になります。リストにまとめておきましょう。

預金口座の銀行名・預金額

株券などの有価証券

加入している保険の内容



個人的な金銭の貸借

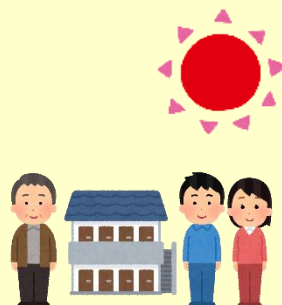
借金・ローンの額

所有不動産

ポイント⑤ 売却や貸し出しも選択肢に

空き家の適正な管理を行うことが困難で、今後の使用予定がない場合、売却や賃貸で誰かに使ってもらう方法があります。空き家の抱える問題は、売却によりほとんど解決できます。手放したくないという方は賃貸を視野に入れても良いでしょう。

人が住むことで、家の寿命も延びるため、空き家の管理法として検討してみましょう。



第2期葉山町空家等対策計画を策定しました

葉山町では、空き家の適切な管理や流通・利活用の促進、予防や課題解決のための取り組みを総合的かつ計画的に実行するため「第2期葉山町空家等対策計画」を策定しました。計画は町ホームページで公開しています。

<http://www.town.hayama.lg.jp/soshiki/seisaku/akiya/index.html>

