



実態調査を行った結果、空き家の数は、1,190戸あることがわかりました。また、この内、大規模な修繕をしなければ活用ができない建物は、347件ありました。

空き家になる原因としては「所有者が死亡した」「所有者が老人ホームなどへ入所した」などの回答が、半数を占めています。平戸市の場合、およそ3人に1人が高齢者であることから高齢化率が全国平均よりも高く、今後は、空き家の数が増えていくことが予想されます。

### 平戸市の空き家の現状

平戸市では、平成27年に空き家の

近年、全国的に少子高齢化などの影響で、適切な管理をされていない空き家が社会問題となつています。平戸市内でも、商店街でシャッターが閉まったままのお店や、雨戸が閉まったままの民家などが目立つようになりました。空き家は、すぐに入居や居住できるものから、老朽化して倒壊の危険があるものまでさまざまです。

総務省の住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数はこの20年で1.8倍に増加しています。また、住宅の在庫数は、平成25年には、1世帯当たりの住宅数が1.16であり、この割合は年々増加しています。つまり住宅の数が余っている状態です。

### 空き家の現状

# 空き家を賢くつなぐ

特集

あなたが将来  
両親や親族が住んでいる  
家の所有者となったら  
その家をどう管理しますか







築年数は古くてもきれいに管理している物件は、管理していない物件と比較しても、問い合わせが多い。

## なにが問題なの？

# 空き家の問題点

全国的に問題となる空き家  
 そもそも空き家とはどんなものをいうのか  
 空き家をそのまましておくとは何が問題なのか

### 問題となる空き家

前のページで触れたように、少子高齢化、世帯数の増加などの影響で、今後、人が住まなくなる空き家の数が増えることが予想されます。そして、人が住まないために定期的に管理されず、放置される空き家が増えていくと見込まれています。

### 管理責任は所有者に

両親や兄妹が亡くなり、住宅を相続して、引き続き住んでいる人の割合は、全体の約半数です。

しかし、住んでいない残りの半数の人たちも、空き家の所有者であり、たとえ管理を放棄しても、その建物の管理責任を負うこととなります。



人が住まない空き家は、老朽化が激しく、草や木で覆われているものが多い。

### 「空家等」「特定空家等」とは

全国的に空き家問題が拡大してい

## 今、何をすべき？

# 効果的な解決策

今現在、空き家を所有している人たち  
 また将来、空き家を所有することになる人たち  
 皆さんの所有する空き家をこれからどうしていきますか

### 空き家のこれからを考える

まずは、空き家となった後の用途をよく検討することです。数年先ではなく、数十年先まで見越して「空き家を放置した場合に、周囲に被害を与える恐れがないか」を考えることが

最も重要です。この判断を先延ばしにしているとその間に、建物の資産価値が下がったり、土地の売却価格にも影響し、賃貸や売買が出来なくなる場合があります。

### 空き家は大切な財産

田舎の地域では、家を賃貸や売却したりということは、お金に困っているんじゃないかと思われがちですが、そうではありません。今は、移住希望者が、古い空き家を改修して住んだりするなど、中古物件の市場も増えています。また、売りに出すにはハードルが高いという人には、まずは賃貸から始めるというのも良いと思います。実際、移住希望者も「買いたい」という要望よりも「借りたい」とい

く中で、国も空き家対策に取り組み、平成27年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この「空家等」とは、建築物、またはこれに附属する門、扉であり、年間通して使用されていないものをいいます。例えば年に数回、先祖の供養を行うために利用しているものは、空き家に該当しません。

問題となる空き家は「特定空家等」と位置づけられ、左記の4つの種類に分類されます。

### 「特定空家等」の4つの特性

#### 保安上危険なもの

柱や壁の破損、地盤沈下などの影響で、建築物に著しい傾斜がある

#### 衛生上有害なもの

ゴミの放置、不法投棄による害虫の発生など、衛生面で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

#### 景観を損うもの

建物が見えないほど外壁を草が覆っている、窓ガラスが割れたまま放置されている

#### 生活環境に悪影響なもの

立木の枝など近隣道路にはみ出して、自動車や歩行者の通行の妨げとなっている

### 市が調査・指導などを実施

市においても、平成29年11月に平戸市空家等対策計画協議会を立ち上げ、平戸市空家等対策計画を策定しました。これからは、所有者に対してこれまで以上に空き家の適正な管理を求めていきます。

また、市には空き家を調査する権限が与えられ、調査の結果「特定空家等」に該当する場合には、是正措置として、助言・指導・勧告・命令などの措置の対象となります。

その他、勧告が行われると、その翌年から固定資産税の「小規模住宅特例」の対象から除外されることになり、固定資産税が上がることとなります。



「平戸市空家等対策計画協議会」の様相

## Interview



株式会社 トーシン地所  
 営業部長 川淵 一郎 さん

売りたいくても売れない、貸したいくても貸せない。  
 そうならないためにも、行政と連携して空き家と人をつなぎます。

昨今の急速な空き家の増加は、例えば不動産業者と言えども、もう民間レベルだけでは知恵や対策で解決できるものではありません。空き家を所有し、今後どうすべきか考えている人たちに、行政と一緒に考えて対策をする

段階になっていると感じます。  
 賃貸や売却の勧奨(空き家バンクの活用)に加え、市シルバー人材センターの「空き家管理制度」などと連携し、大切な財産の活かし方の相談窓口になればと思います。

### 敷地内のブロック塀の維持管理も所有者の責任です

先日、大阪北部地震において、学校のブロック塀が崩落し、登校中の児童が巻き込まれるという事故が発生しました。

ブロック塀は、建築基準法で高さや定められた基準で築造されています。

しかし、長年の経年劣化によるひびや傾きなどで、倒壊する恐れがあるブロック塀がそのまま放置されているケースが見受けられます。敷地内に設置しているブロック塀は、家と同じように、敷地の所有者に維持管理の責任があります。



崩落したブロック塀



## 空き家を相続するときには必ず手続きを

所有者が死亡した場合、相続登記を早急にしないと登記が困難に



平戸市空家等対策協議会  
司法書士 川上 岩三 さん

所有者が亡くなった時は、登記名義人を変更することになりますが、その手続きを行うのが司法書士の仕事になります。

手続きをするためには、権利者全員の同意が必要です。通常、権利者とは残された配偶者や子で、人数も5人程度であれば、5万～10万円程度（登録免許税を除く）の費用で手続きできます。しかし、手続きをせず、そのままにしていると、相続の権利が孫や甥・姪まで発生するな

ど人数が増え、費用も格段に上がり、時間もかかります。

司法書士は、相続人の中の1人から、相続登記の手続きの委任を受けないと、調査をすることができないため、このようなにならないためにも、早めの手続きをお願いします。

平戸市内の司法書士事務所では、10月1日が「法の日」となっているため、10月中は司法に関する無料の相談会を行っていますので、ぜひご活用ください。

## 相続人の手続きにかかる負担を減らすために

平成29年5月29日から、相続人の相続手続における負担を軽減するために、「法定相続情報証明制度」が施行されました。

これまで預金の名義人が亡くなり、預金の払い戻し手続きを行う時には、各銀行に戸籍謄本を窓口で提示しなければ手続きができませんでした。しかし、今後は、法務局で発行される証

明書（無料）を提示することで、相続人・提出先双方の負担が軽減され、スムーズに相続手続することができます。預貯金の払い戻し以外にも、不動産登記の申請手続や相続税の申告にも利用

できます。法定相続情報証明制度について具体的な内容については、お気軽に法務局にお尋ねください。



長崎地方法務局平戸支局  
登記官 中倉 知行 さん

もうすぐ、お盆の時期になります。市外、県外から親戚や家族が帰省し、にぎやかなひとときを過ごす人たちもいるかと思えます。また、祖先のお墓参りに行く人もいます。

今私たちがこの平戸にすることは、これまで、命をつないでくれた祖先のおかげです。そして、その祖先が私たちのために残してくれた土地や建物は、私たちの大切な財産です。先祖代々受け継がれてきた土地や建物には、皆さんが育ってきた思い出や愛着などもあることから、後世に残していきたいという気持ちは誰しもあるかと思えます。

しかし、その財産をきちんと管理していかないと、大切な財産が負の財産として、残っていくことにもなりかねません。

これから家族や親戚が集まる場で、家のことについて、少しでも考えてみてはどうですか。今の家を、子や孫のためにどう残していくべきか、また今後、誰がその家を管理していくかなどを考え「自分たちの家を賢くつなぐ」ことで、将来の子や孫に、明るい未来をつなぐ財産になるのではないかと思います。

### この機会に

# 平戸市の支援制度

平戸市では、空き家対策に関してさまざまな支援事業を推進しています

空き家を売りたい・貸したいときは

## 空き家バンク登録制度

☎ 地域協働課定住推進班 ☎ 内線2353



総務部地域協働課  
移住  
コーディネーター 山田 あずさ

### まずは家の登録を

平戸市では、空き家の有効活用による移住・定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的とした「空き家バンク」制度を設置しています。

所有者から空き家物件を登録してもらい、移住・定住を希望する人に紹介しています。しかし、登録物件が少ないた

め、希望にあった空き家を紹介できず、断っているような状況です。平戸市では家財道具を撤去するための補助金なども創設しているので、まずは所有者からのご相談をお待ちしています。

空き家を壊したいときは

## 老朽危険空き家除去事業

☎ 都市計画課建築営繕班 ☎ 内線2296



建設部都市計画課  
主任技師 鴨川 裕之

### 倒壊する前に解体を

平戸市では、老朽化した空き家に対して解体費用の一部を助成します。

補助対象となる建物の条件として①平戸市内にあること②今現在、空き家であること③建物の半分以上が一般の住宅として使用されていたこと④木造であること⑤老朽化について一定以上であることが要件です。

補助額は、上限が80万円ですが、事前に老朽化の状況などを確認するため、現地審査（1時間程度）が必要となりますので、まずはお気軽にご相談ください。

自分たちで管理したいが管理する人が身近にいないときは

## 平戸市シルバー人材センターとの協定事業を活用

☎ 平戸市シルバー人材センター ☎ 22-3100

### 市内の空き家を定期的に管理します

平成28年6月1日に平戸市とシルバー人材センターと「空き家等の適正管理に関する協定」を結んでいます。この協定により、これまで行ってきたサービス（草刈りや剪定）とは別に、空き家の現況を定期的に確認することができない人のために、空き家の見回り業務を行い、所有者および平戸市への状況の報告を行うなど、多くの空き家を適正に管理し、防犯対策や防災対策を図ることが可能となりました。



市シルバー人材センター  
次長 鴨川 祐一 さん

