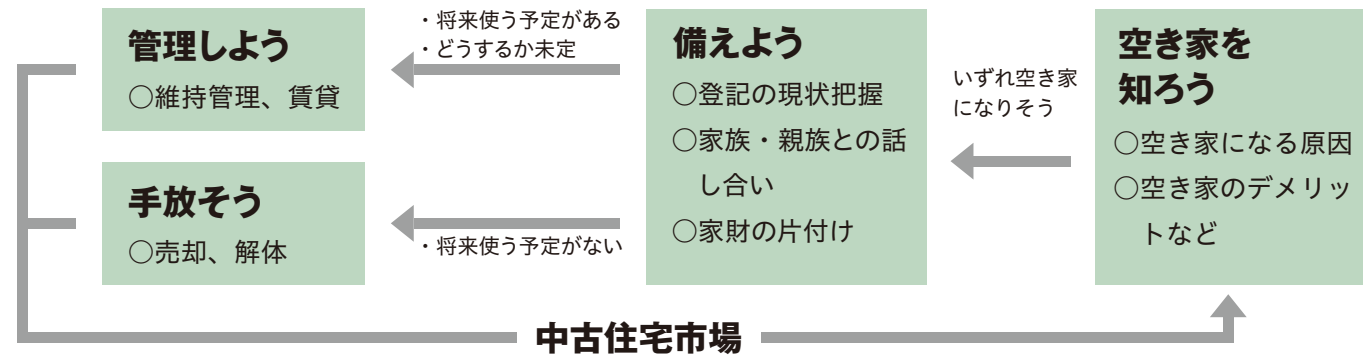
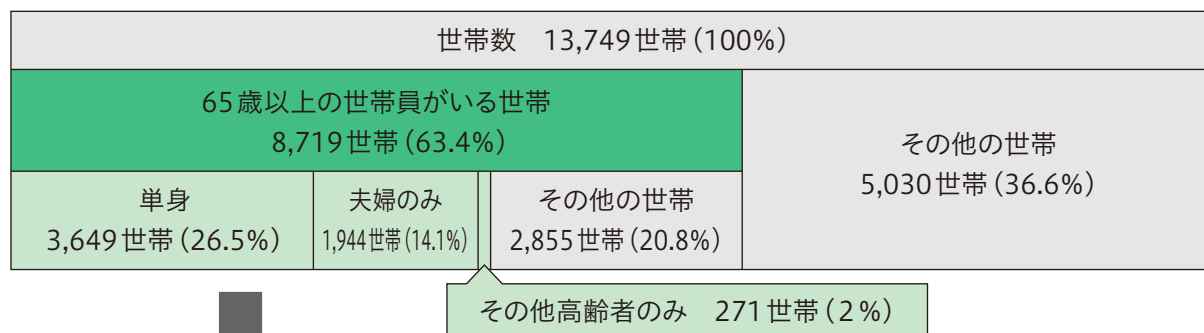


## 空き家で困らないためのフローチャート



## 平戸市の空き家予備軍の状況は？

平戸市住民基本台帳 (R4.4.1 現在)

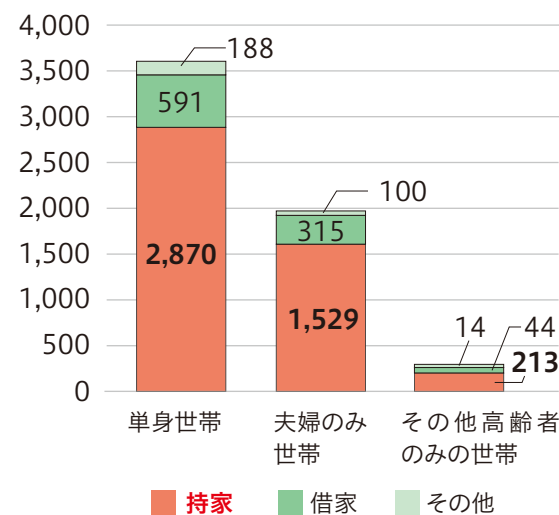


### 空き家予備軍住宅数 (推定)

今後、空き家になる可能性がある

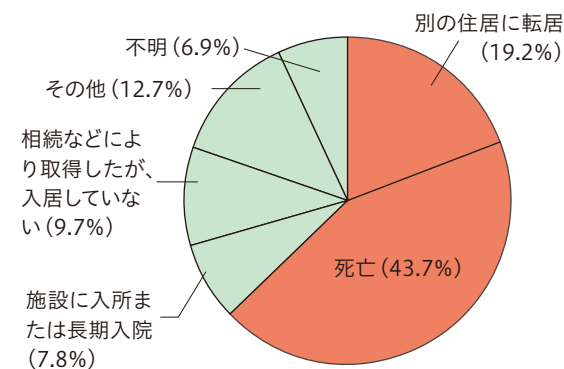
空き家予備軍 (持家) の推定住宅数は、

推定 **4,612** 戸

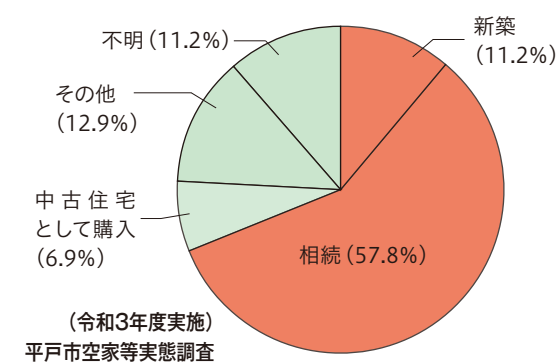


※平戸市住民基本台帳 (R4.4.1 現在) の、65歳以上の世帯員がいる世帯に、令和2年国勢調査の結果から割り出した「持家」「借家」などの割合を掛け算。

### 空き家になった理由



### 空き家取得の理由



## 特集

# 考えよう、住まいの「未来」

住み慣れた、たくさんの思い出が詰まった住まいの未来を考えたことがありますか。住まいは個人の財産であり、所有者が適切に維持管理を行う責任があります。「空き家」になると周辺への悪影響や次世代に大きな負担をかけることになりかねません。所有者が責任を持ち、家族を含め住まいの未来を考えましょう。

図 都市計画課建築班 ☎22-9166

「子どもたちが将来帰ってこれるように残している」という住宅も、普段、人が住んでいなければ空き家予備軍です。空き家になってしまいう前に、これから住まいをどうするか考えておくことが重要です。

現在は、「倉庫として使っている」

「空き家予備軍とは、「現時点で65歳以上の高齢者のみの世帯が住む持ち家(戸建て住宅)」のことです。簡単に言うと「将来、空き家になる可能性が高い」ということです。

### 空き家になるかも「空き家予備軍」

空き家予備軍とは、「現時点で65歳以上の高齢者のみの世帯が住む持ち家(戸建て住宅)」のことです。簡単に言うと「将来、空き家になる可能性が高い」ということです。

現在は、「倉庫として使っている」

「子どもたちが将来帰ってこれるように残している」という住宅も、普段、人が住んでいなければ空き家予備軍です。空き家になってしまいう前に、これから住まいをどうするか考えておくことが重要です。

### 空き家とは

皆さんは「空き家」と聞くと、どんなイメージがありますか。空き家は、一般的に「誰も住んでいない家」のことを指します。そんな空き家が身の周りにありませんか。

平成30年住宅・土地統計調査によると、市内の住宅総数は15,080戸あり、令和3年度に実施した平戸市空家等実態調査では、推定空き家数は1,677戸となっています。世帯数も年々減り続けていることから、市内の空き家の数は、今後も増え続けることが予想されます。



# 早めの対策が重要 備えよう

空き家になってから考えては、解決が難しくなることがあります。手遅れになる前に、できることをしておくことが大切です。

## 登記しよう

空き家の活用や処分をするためには、その住宅が正しく登記されていることが必要です。まずは、正しく登記されているか確認しましょう。

正しく登記されていない場合は、行政書士や司法書士などの専門家に相談し、早めに解決しておくことが重要です。令和6年4月1日からは、相続登記が義務化されます。

## 話し合おう

登記を確認した上で、将来住まいをどうするのか。誰が継ぐのか、貸すのか、売するのか、解体するのかということをおおきく、親族の間で話し合い、方針を決めておきましょう。

また、所有者の人は、相続時に残された家族や親族のトラブルを避けるため、遺言書を作っておくことも有効です。

## 片付けよう

空き家の賃貸、売却、解体などを行うためには、家の中が片付いていなければなりません。

多くの家財が残った状態で空き家になってしまうと、家財の処分と処分にかかる費用の問題などから、活用が難しく放置されがちです。空き家になる前に整理しておきましょう。



# 早めの備えが大切

住み慣れた住まいを「空き家」にしてしまわないためには、登記を確認し権利関係を整理しておくことが重要です。その上で、家族と話し合い、住まいをどうしていくのか、あらかじめ決めておくことで不要なトラブルを避けることができます。

**空き家のデメリット**

空き家をそのままにしておくと、さまざまなデメリットが発生します。空き家に草が生い茂り虫が発生し、倒壊・破損の恐れがあるだけでなく、不審者の隠れ場所となったり、不法投棄や動物が住みつく場所となり、近隣住民の迷惑になる場合もあります。

また、空き家を所有しているだけで、水道・ガス・電気の基本料金や固定資産税などの税金、破損部分の修理費などのお金がかかってきます。今後、さらに世帯数が減少し、住宅ニーズが少なくなれば、資産価値も下がり、次の世代に「負債」を残すことにもなりかねません。

さらに、相続後に親族間で住宅の管理や処分などでトラブルになり、解決が難しくなるケースもあります。

**早めの備えが重要**

このように、さまざまな問題を引き起こす空き家を発生させないためには、空き家になる前から、今後、住宅をどうしていくのかということをおおきく、家族と話し合い、備えておくことが重要です。

## Interview

### 早いうちから、これから住まいをどうするのか決めておくことが大切

平戸市と(一社)古民家再生協会長崎との協定締結に伴い設立された当協議会は、行政書士や施工業者など各分野の専門家によって構成されており、空き家の利活用に向けた相談を受け付けています。相談の多くが、市外に住んでいる人からで、市内の実家が空き家になってしまいうちにかしたいというものです。

空き家になってしまう前に、誰かが帰ってくるのか、帰ってこないなら誰が引き継ぐのか、売するのか、貸すのかなど住まいを今後どうするのか決めておくことが大切です。特に、登記がどうなっているか把握しておきましょう。相続の際にトラブルに発展し、解決が難しくなっ

てしまう場合があるので、早いうちに、権利関係を整理しておくことが大切です。

また、売却や賃貸するためには、建物の状態が良くないと買い手や借り手が付きません。建物は人が住まないで傷んでしまうため、定期的に空気の入替えや掃除をして、維持していくことが大切です。特に雨漏りとシロアリ被害には注意してほしいです。市外にいて管理するのが難しいという場合は、平戸市シルバー人材センターの空き家管理サービスを活用するのも一つの方法です。

空き家や空き家予備軍について、お困りの場合は、お気軽に当協議会までご相談ください。



全国空き家アドバイザー協議会長崎県平戸支部事務局長

(一般社団法人古民家再生協会長崎 代表理事)

ふくだ としゆき  
福田 敏幸さん

◎問い合わせ  
☎0956-63-3785

## 「相続登記」が令和6年4月1日から義務化

所有者が亡くなったのに相続登記が行われていないために、登記簿を見ても持ち主がわからず、復旧・復興事業や取引を進められないというトラブルが起きています。

このトラブルを防止するため、令和6年4月から相続登記の申請が義務化されます。それ以前の相続でも、不動産(土地・建物)の相続登記がされていないものは、義務化の対象です。それぞれのケースに応じ、相続人(ご遺族)で、必要な遺産分割を行い、今のうちから相続した土地や建物の相続登記を行いましょう。

不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の法務局(登記所)に申請して行います。相続のケースにより、必要な登記や書類の種類が異なりますので、法務省ホームページからご確認ください。

法務省ホームページ



制度周知リーフレット





# 住まいとの別れ 手放そう

空き家のままにしておくと、周囲に悪影響を及ぼすことがあります。手放すという選択も空き家問題を解決する1つの手段です。

## 売ろう

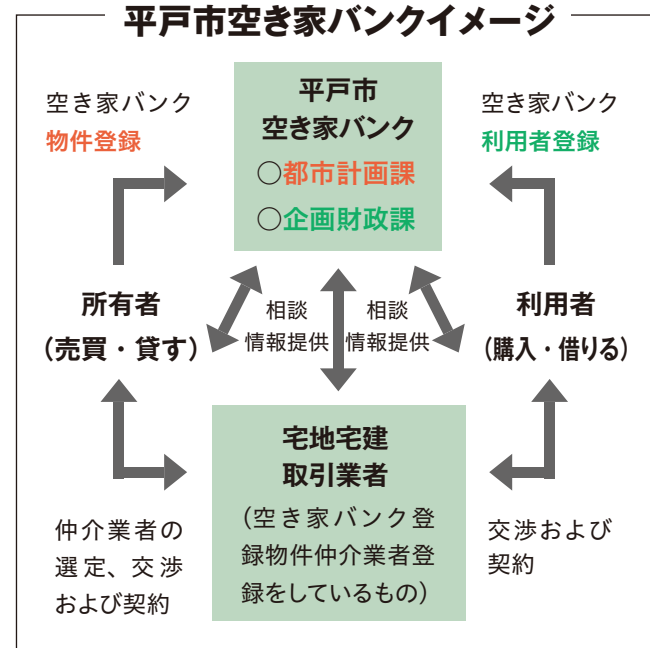
将来使う予定がなければ、売却も検討しましょう。劣化が進むほど、また地域に空き家が増えるほど売りにくくなります。

相続した空き家を一定条件下で売却すれば、税制優遇が受けられることもあります。賃貸はもちろん、売却する場合も「平戸市空き家バンク」をご活用ください。

### ○平戸市空き家バンク

市内にある空き家の有効活用を目的として、住まなくなった空き家を貸したい・売りたいと考えている所有者と、空き家利用希望者との橋渡しを行う制度です。空き家を所有していて、売買や賃貸での利活用を希望する人は、下記までお気軽にお問い合わせください。

◎問 都市計画課建築班 ☎22-9166



## 解体しよう

「老朽化が進み、買い手がつかない」「所有していても費用がかかるばかり」。そんな場合は解体することも検討しましょう。

特に耐震性がない空き家は、そのままにしておくこと事故に繋がる恐れもあります。

### 【平戸市老朽危険空き家除却事業補助金】

#### ○対象建築物

- ①平戸市内にある、現に使用されていない建物

- ②木造であること
- ③面積の半分以上が住宅として使用されていること
- ④老朽危険度について点数の合計が100点以上であること(都市計画課職員が現場確認して決定します)

#### ○受付期間

年度ごとの事業ですので、令和5年4月～5月上旬までにお問い合わせください。

◎問 都市計画課建築班 ☎22-9166

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

空き家の適正管理を義務付ける法律が、平成27年5月に施行され、危険な空き家の調査、所有者への適切な管理指導などができるようになりました。

この法律で定義される「空家等」とは、「年間を通して居住やその他利用がされていない建築物(店舗・住宅、長屋や倉庫なども含む)」とされています。空き家は個人資産です。瓦や外壁が落下、崩れるなどして、他人がけがをした場合、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。

### 【外壁材などの落下による死亡事故が発生した場合】

人身害など	損害区分	損害額
人身害など	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歳男児(小学6年)

出典：「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」

# つなぐ選択・手放す選択

大切な住まいを次の世代に繋いだり、有効に活用してくれる人に貸し出したりと住まいを「残す」という選択。また、大切な住まいを大切にしてくれる人に売却したり、そのままにしておくことのデメリットを考えて解体するという「手放す」という選択。それぞれの住まいにそれぞれの選択があります。

## 住まいを未来に残す つなごう

空き家は放っておくとすぐに劣化します。将来使う予定がある場合などは、しっかり維持管理しておくことが大切です。

## 維持・管理しよう

定期的な換気や掃除、雨漏りのチェックなど、空き家は正しく管理しないと、たちまち劣化します。自分で管理できない場合は、平戸市シルバー人材センターの空き家管理サービスを利用しましょう。

### ○空き家管理サービス

空き家などの状態を確認し、写真と報告書を所有者に送付します。

▼料金 2,100円/1回

### ○除草作業、植木剪定、枝おろし

作業現場を確認して見積書を作成します。

### 【連絡先】

公益社団法人平戸市シルバー人材センター  
(☎22-3100)



※平戸市では平戸市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」を締結しています。

## 賃貸しよう

当面使う予定がないなら、借りたい人に賃貸することも検討しましょう。平戸市では、「平戸市空き家バンク制度」を設けており、市ホームページから市内の空き家の情報を見ることができます。詳しい仕組みについては、次のページをご覧ください。空き家バンクに登録した住宅は、下記の補助金を活用することができます。

### ○中古住宅改修費用支援事業

平戸市の空き家バンクに登録した物件で、居住するために改修する経費および放置されていた家財道具

の撤去費用の2分の1(上限50万円)を補助します。

▼対象 平戸市の空き家バンク制度を利用して中古住宅(空き家バンク登録物件)を取得または賃借した新規転入者で、本市に定住および自治会に加入する意思を有する人または市内に中古住宅を所有している人

▼申請期限 中古住宅を取得または賃借した日から1年以内。

◎問 企画財政課移住・定住政策班 ☎22-9105