茅ヶ崎市における空き家問題と予防方法

平成３０年１月

1 茅ヶ崎市の空き家の実態

平成25年の総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%と過去最高を更新し、年々その数は増加しています。

茅ヶ崎市における空き家数は1,358件（平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査結果）で、戸建住宅総数55,518件（平成27年1月1日現在）のうち、2.4%を占めています。

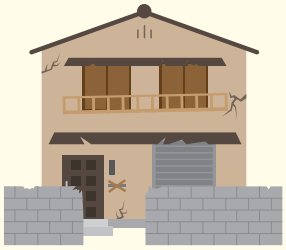
2 空き家の何が問題か？

空き家であることは、単にそれだけでは問題になりません。空き家が問題になるのは、その管理が適正になされず放置された場合です。

一般的に、空き家をそのまま放置することで、以下の問題があると言われています。

①建物の劣化

人が暮らしていない住まいは修繕が行われないため、劣化が進みます。



②景観の悪化

雑草などの繁殖で周囲の街並み・景観を乱します。

③防犯面のリスクの増大

不審者の不法侵入や粗大ゴミの不法投棄、放火等による火災を招きやすくなります。

④防災面でのリスクの増大

地震等で倒壊して避難路を塞ぐ等、防災上の問題を生じやすくなります。

法律による処罰の対象

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」が施行され、放置すれば保安上危険・衛生上有害・景観に悪影響を与える空き家（いわゆる「特定空家」）について、市町村長は所有者等に対して除却や修繕、立木竹の伐採等の措置に関する助言・指導、勧告、命令、行政代執行が可能となっています。併せて、勧告の対象となった特定空家は固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されます。また、所有者等が命令に従わなかった場合は50万円以下の罰金が科せられます。

3 空き家問題を生じさせないために

空き家問題を生じさせないために、市民の皆様にできることは以下の3点と考えられます。

①空き家を適正に管理する　②適正な相続による空き家化の予防　③住まいを空き家にしない

ここでは、具体的な方法を紹介します。

①空き家を適正に管理する

近所への声掛け

空き家になることがわかったら、周辺住民にその旨を伝え、緊急時に備えて自身の連絡先を伝えておきましょう。空き家になった後も、建物の管理と併せて定期的に声掛けをし、周辺の状況などを確認しておくと、不法侵入者や不法投棄等のリスク回避にも繋がります。

火災保険への加入

定期的に管理をしていても、空き家は人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難のリスクが高くなりますので、火災保険に加入しましょう。

不審者の侵入等を予防する

人を感知して点灯する照明器具（人感センサー付ライト）などの設置は、不審者の侵入防止に効果的です。塀や柵、生垣などは定期的に手入れをして、見通しを良くしておき、まわりに足がかりになるものを置かないようにすると、不審者の侵入を防ぐことができます。

月1回程度の定期的な点検とお手入れ

簡単にできる点検と手入れは月１回程度こまめに実施するとともに、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。また、点検の結果、補修や高木の剪定が必要な場合は、大工や工務店に依頼しましょう。

簡単にできる点検とお手入れ（例）

エアコン･給湯器等の設備機器の確認／室内の雨漏り･カビ･床の状況の確認／掃き掃除等の室内の簡易清掃／庭木･雑草の繁茂の確認･剪定／郵便ポストの整理／通風･換気／玄関や窓の施錠の確認／屋根･軒裏･外壁･窓等の損傷の確認　等

空き家の管理サービスの活用

遠方でなかなか点検に行けない場合など、定期的に管理をすることが難しい空き家所有者向けに、近年では空き家の管理サービスを提供する事業者が増えています。

茅ヶ崎市内にも不動産会社や工務店を中心に、月１回数千円で空き家の定期的な点検の代行サービスを提供している事業者があります。

長期間確認に行けない場合は、このようなサービスを利用することも一つの方法です。

②適正な相続による空き家化の予防

空き家の所有者は「相続」をきっかけとして所有者になるケースが比較的多く、空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わっています。相続により住まいが「共有名義」となると、売却や賃貸に出そうとしても共有名義人の同意が必要となるため、なかなか同意が得られず、売却も賃貸もできないまま、結果として空き家のまま長期間放置されることにることに繋がります。

遺言書の作成

遺言書に書かれた内容は法廷相続より優先されるため、遺言書により誰に不動産を相続するかを明確にすることで、空き家の売却や賃貸などの判断を容易にすることが可能です。

遺言書には自ら作成する「自筆証書遺言」と公証人が法律に定められた方式に従って作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがあるため、司法書士等にご相談下さい。

相続登記の実施

空き家の場合、相続登記がなされず、前所有者（故人）の名義のままになっていることが多々あります。空き家を適正に管理するにせよ利活用するにせよ、まずは現在の登記が現所有者になっていることが必要ですので、相続登記はきちんと済ませておきましょう。

相続登記しない場合、以下の弊害があります。

弊　害	内　容
賃貸・売却ができない	相続登記がなされていない場合、所有者が明確でないため、賃貸や売却ができない。
土地・建物を担保にして融資が受けられない	リフォームや修繕、建て替えを行おうとして、金融機関から融資を受ける際に、土地・建物を担保にすることができない。
時間の経過とともに相続手続きが煩雑化する	相続登記には、法廷相続人全員の実印による押印が必要となる。相続人が死亡した場合、その配偶者や子が相続人となるため、相続人が増加してしまい、手続きが煩雑となる。

専門家への相談

相続に関しては、名義変更や税、相続人同士での意見の食い違いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士、司法書士、税理士等の専門家にご相談下さい。

③住まいを空き家にしない

住まいを空き家にしないためには、大きく分けて売却･賃貸･地域での利活用が考えられます。

売　却

住まいを売却することで、次の所有者に活用してもらうことができます。建物が老朽化して住まいとして売却できない場合でも、解体費用を不動産会社が負担することを前提に、費用分を差し引いた額で売却することもできます。また、建物･土地の価値が分からない場合、費用はかかりますが不動産鑑定士に鑑定評価をしてもらうこともできます。

売却する場合は、専門的な知識が必要となるため、不動産会社に仲介に入ってもらうのが一般的です。

賃　貸

住まいを賃貸することで、そのまま住居として活用することができます。賃貸の場合の契約･管理の方法は以下の2通りがあります。

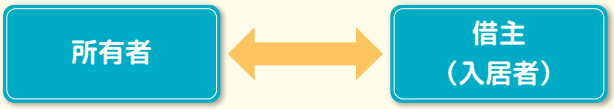
借主（入居者）と直接やり取りする

メリット

賃料が全て所有者に入る。

デメリット

- 条件等を所有者自らが決定し、契約しなければならない。
- 入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を自分でしなければならない。



不動産事業者が仲介･管理する

メリット

契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を一切任せられる。

デメリット

- 仲介手数料（1か月分の家賃相当）、管理委託料等の費用がかかる。

地域での利活用

全国的には、空き家を地域の子育てママのサロンや高齢者の憩いの場として利活用している事例もあります。

茅ヶ崎市では上記のような空き家問題やその予防策について、所有者のお悩みをお伺いする「住まいの相談窓口」を設置しています。空き家問題の対処は早期に取り組むことで、問題解決を容易にできることもあります。まずは、お気軽にお問合せ下さい。

茅ヶ崎市「住まいの相談窓口」

受付場所：茅ケ崎市役所　本庁舎3階　都市政策課窓口（茅ケ崎市茅ケ崎一丁目1番1号）
受付時間：月～金曜日（祝日･年末年始を除く）8:30～17:00
問い合わせ：都市部　都市政策課　電話:0467-82-1111（内線2344）　FAX:0467-57-8377
メールアドレス:toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp