

空き家に関すること

1. 空き家の適正管理について

空き家の適正管理は、所有者の責務です

空き家の適正な管理を怠ると、建物の老朽化による屋根・外壁の飛散や倒壊の危険性、不法侵入や放火の恐れなど、安全、衛生、防犯、景観の面から様々な問題が発生します。

建物が傷み、瓦や外壁などの落下や塀の破損などによって、他人に損害を与えた場合は、所有者等が損害賠償などの管理責任を問われることがあります。



良好な地域環境のために

空き家の所有者等は、次のようなことに心がけてください。

- ☒ こまめに換気を行い、建物に破損がないかなど、空き家の状態を確認する。
- ☒ 定期的に敷地内の除草や樹木の剪定を行う。
- ☒ 不審者が侵入しないように施錠などを徹底する。
- ☒ 外壁等の破損や倒壊の危険がある場合は、早めに修繕、解体などを行う。
- ☒ 大雪時には、落雪などで周辺に迷惑とならないよう除雪を行う。
- ☒ 冬場の気温低下により、水道管が凍結し破裂する恐れがあるので、水道管の防寒対策を行う。
- ☒ 長期間不在となる場合や、空き家にする場合は、ご近所や町内会の方に連絡先を伝えておく。
- ☒ 自分で管理できない場合は、業者などに依頼する。

など

管理不全な空き家の対応

空き家をそのまま放置し「**特定空家等**」または「**管理不全空家等**」と判断され、勧告を受けた場合、住宅用地の特例措置の適用除外となり、**固定資産税が高くなる**可能性があります。

「**特定空家等**」とは、空家等のうち次のような状態をいいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「**管理不全空家等**」とは、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家をいいます。

野々市市空家等の適正管理に関する条例

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進するため「野々市市空家等の適正管理に関する条例」を制定（令和4年4月1日施行）しています。

◎条例のポイント

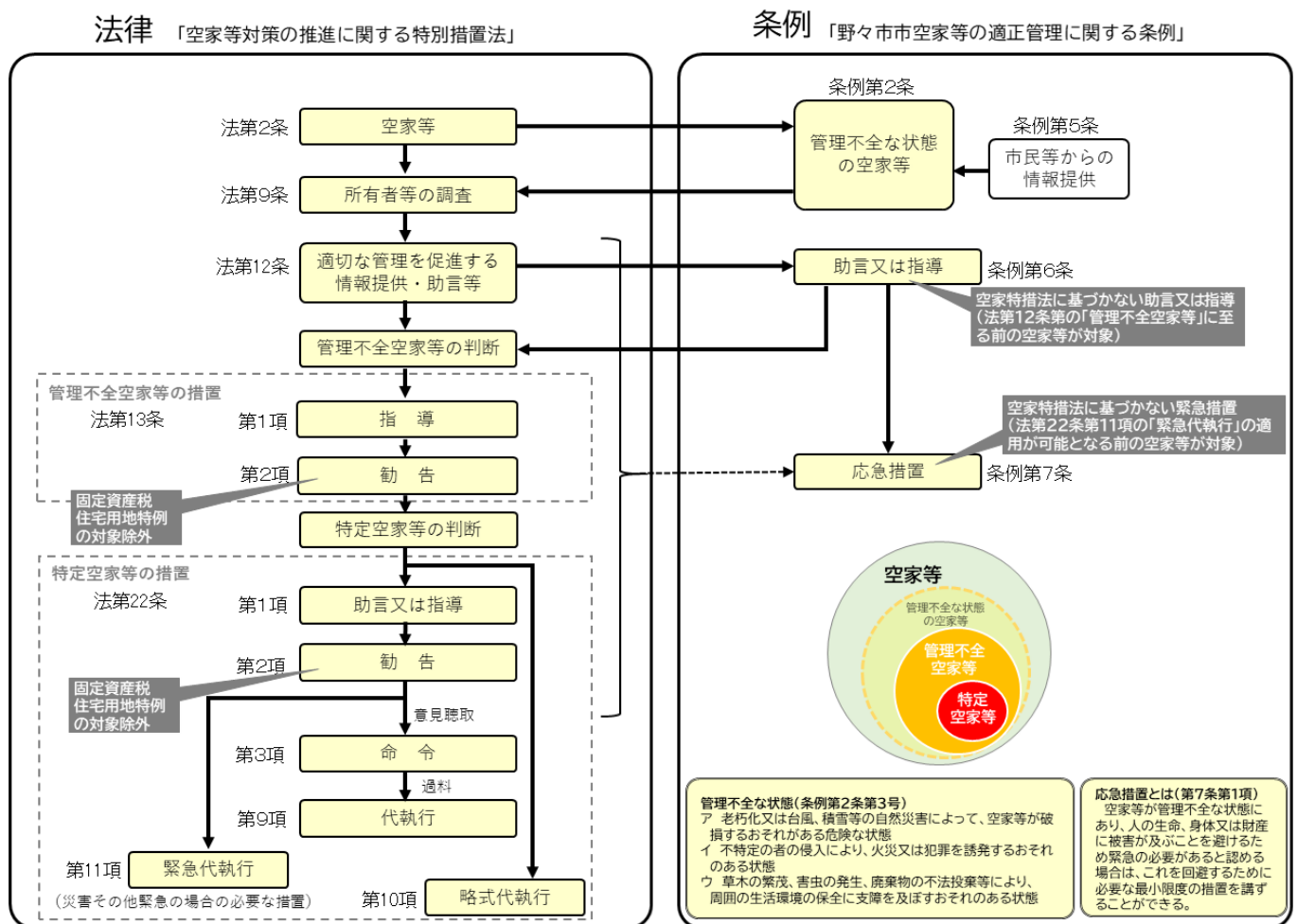
（１）適正管理の指導強化

法で規定された「特定空家等」と判断される前の空家等においては、これまで特段の法的根拠のない任意の助言又は指導を行ってきましたが、条例の規定に基づき「管理不全な状態の空家等」の助言又は指導を進めていきます。

（２）緊急事態への対応（応急措置）

近年多発する自然災害時などに備え、周辺住民へ危害が及ぶ恐れのある緊急事態が発生又は予見される場合には、危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができるようにします。

◎法と条例による対応の流れイメージ



II.建物を相続する場合

建物を相続して、**空き家**になってしまいうことが増えています。

建物が老朽化して問題が大きくなってから対処しようとしても、解決に時間がかかってしまうことがあります。以下を参考にぜひ建物の今後について考えてみてください。

◎相続登記の義務化

相続登記（相続による所有権移転登記）の申請が、令和6年4月1日から義務化され、相続（遺言による場合を含む。）によって不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

また、家財道具などの遺品がたくさん残っていて、なかなか売却や解体ができないということがあります。**遺品の整理**を早めにしていただくようお願いします。

今後の利用が未定

管理する

- ・建物は管理しないと傷んでいきます。
- ・空き家を放置すると**様々な問題**が発生します。建物が傷み、瓦や外壁の落下などによって、他人に損害を与えたときは、所有者が損害賠償などの**管理責任**を問われることがあります。



持ち続ける

住む

賃貸する

- ・建物を持ち続けることができます。
- ・賃貸すれば家賃収入が見込めます。**空き家バンク**への登録も検討してみてください。【III.関連情報①参照】

手放す

売却する

- ・建物の管理の手間や維持費用がなくなります。
- ・売却益を得られる可能性があります。
- ・空き家の**譲渡所得の特別控除**を受けられる可能性があります。

【III.関連情報②参照】



手放す

解体する

- ・固定資産税などの住宅用地の特例は受けられなくなりますが、建物の管理の手間や維持費用がなくなります。

III. 関連情報

① 空き家バンク

本市では、市内における空き家の有効活用と定住促進を目的とし、「野々市市空き家バンク」制度を設けています。

空き家バンク制度は、空き家を所有し、賃貸や売買を希望される方に、空き家バンクに登録していただき、所定の手続きを経た上で、市のホームページに物件を掲載し、空き家の利用を希望される方に情報を提供するものです。

野々市市空き家バンク

<https://www.city.nonoichi.lg.jp/soshiki/4/16524.html>



② 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が**特別控除**されます。

※特例措置を受けるためには、確定申告を行う必要があります。

※特例の適用期間は、令和9（2027）年12月31日までとなります。

※相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた昭和56年5月31日以前に建築された家屋であることなど、相続した家屋の要件や譲渡する際の要件があります。

《 空き家の発生を抑制するための特例措置 》

野々市市ホームページ

<https://www.city.nonoichi.lg.jp/soshiki/30/18215.html>



国土交通省ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html



相談先一覧

■ 市内の空き家全般に関する相談	建設部建築住宅課	☎ 076-227-6087
■ 空き家バンクに関する相談	総務部企画財政課	☎ 076-227-6028
■ 売買、賃貸、管理、解体等の相談	石川県空き家総合相談窓口 （（公社）石川県宅地建物取引業協会）	☎ 0120-424-425 （平日 9:00～17:00）
■ 相続等の相談	へるぷねっといしかわダイヤル （石川県司法書士会）	☎ 076-292-8133 （平日 10:00～16:00）

< 野々市市ホームページ >

空き家等の適正な管理をお願いします

<https://www.city.nonoichi.lg.jp/soshiki/30/18341.html>

