

空

空家について、
考える。



※写真はイメージです。

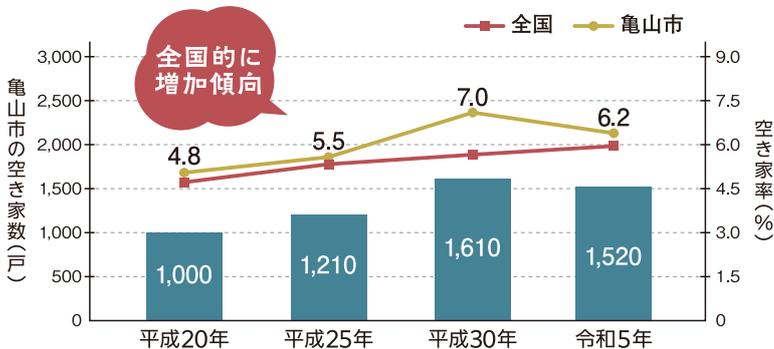
近年、全国的に空き家が増える中、地域住民の生活環境に影響を及ぼす空き家の問題が深刻化しています。空き家対策の対象となる「空き家」は、おおむね1年以上、人が住んでいない、また、使用されていない家のことです。

本市では、令和5年時点で1,520戸（一般住宅のみ）の空き家を把握しており、少子高齢化や人口減少に伴って、今後も増加することが危惧されます。空き家をお持ちの人、これから空き家となるかもしれない住宅をお持ちの人は、この機会に、空き家について考えてみてください。

問合せ先 建築住宅課住まい推進グループ
☎84-5038

亀山市における空き家を取り巻く状況

■一般住宅の「空き家率」と「亀山市の空き家数」



【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

■特定空家等と管理不全空家等の認定数

	延べ数	令和6年度末の数
特定空家等	13戸	4戸
管理不全空家等	44戸	35戸

【特定空家等】そのまま放置すると倒壊などの危険性が高く、近隣に悪影響を及ぼす空き家。

【管理不全空家等】放置すると特定空き家になる恐れがある空き家。

■対処される前の特定空家(現在は改修済み)



天井が抜け、屋根瓦がはがれ落ちていた。



家屋が傾き、雨漏りや建具の損傷が見られた。

地域でのお困りごとが増えています

所有者が遠方に居住のため管理できない、高齢で施設入所や死亡により管理者が不在であるなどの理由により、近隣に悪影響を及ぼしている空き家が増え、地域の皆さんからの相談も増えています。

市では、「亀山市空家等対策の推進に関する条例(以下、「条例」という。)」に基づき、空き家の状況を確認した上で、必要な対応を所有者へ働き掛けています。しかし、所有者が不明、建物の老朽化により賃貸・売却が難しいなどの理由で、対応が困難な状況にあります。地域の皆さんが安全に安心して暮らせるよう、こうした状況になる前に、適切な管理や早めの活用をお願いします。



建築住宅課
課長 種村 徳之

空家法の改正により、 空き家対策が強化されています

平成26年、空家法(空家等対策の推進に関する特別措置法)が制定され、倒壊などの危険が高く、近隣に悪影響を及ぼす空き家を「特定空家等」に認定して市区町村が指導・勧告等を行うことができるようになりました。しかし、その後も空き家の数が増加し続けていることから、令和5年に法が改正され、特定空家等になる前の対策が強化されました。これにより、住宅用地に対する固定資産税の特例が、これまでの「特定空家等」に加え、「管理不全空家等」も対象外となりました。

■住宅用地に対する課税標準の特例

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200m ² までの住宅用地	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

所有者の責任です

空家法や市の条例では、「空家等は、所有者や管理者の責任において適切に管理すること」と規定しています。管理されていない空き家は、地域住民への迷惑になるほか、屋根や外壁の落下などにより通行人や近隣の家屋に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を問われる可能性もあります。

市では、空き家の活用支援や耐震補強・除却の費用補助などを行っているほか、各種相談に応じています。気軽にご相談ください。

■損害賠償の例(試算)

○外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡させてしまった

5,000万円
以上の賠償

○シロアリ・ネズミの発生

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣家に被害を与えてしまった

23万円
以上の賠償

【参考】「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」
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

市の制度のご紹介 空き家情報バンク、木造住宅耐震事業(耐震補強工事・除却工事の費用補助)

空き家所有者の人へ 売却・賃貸のご案内「空き家情報バンク」



利用する予定のない空き家を売却・賃貸物件として登録して市ホームページで紹介し、「売りたい・貸したい人」と「買いたい・借りたい人」のマッチングを支援する制度です。

※交渉や売買・賃貸借契約に関して仲介を希望する場合は、公益社団法人三重県宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会三重県本部を紹介します(仲介手数料がかかります)。

空き家情報バンク活用促進事業補助金もあります

空き家情報バンクに登録された空き家の売買・賃貸借契約に要する仲介手数料の一部を補助します。

補助額 仲介手数料の1/2(上限5万円)

木造住宅所有者の人へ 木造住宅耐震事業(耐震補強工事・除却工事の費用補助)



耐震性の向上や老朽化空き家の倒壊予防のため、無料耐震診断の結果、耐震基準を満たしていない木造住宅について、耐震補強工事・除却工事の費用の一部を補助しています。

木造住宅の無料耐震診断等

除却工事補助金

補助額 最大30万円

耐震補強工事+リフォーム工事補助金

●耐震補強工事

補助額 最大150万円

●リフォーム工事

補助額 最大40万円

重症化した空き家が増えている

三重県建築士事務所協会として「亀山市空家等対策協議会」で空き家対策に携わっています。直近の国の調査では、亀山市の空き家は減っています。この背景には、建物の耐震化や市の解体の補助制度の活用などがあると思いますが、一方で、重症化している建物をよく見掛けます。「壊れたら壊れたとき」とおっしゃる方もみえますが、重症化すると、近隣の方にご迷惑をお掛けするほか、費用の面も含めて処分が大変になりがちです。そこで、耐震補強や改修、「空き家情報バンク」への登録などを早めに検討されることをお勧めします。放っておくと、使える物も使えなくなり、売れるものも売れなくなってしまいます。空き家になる前からの対策が大切です。

空き家であることを自覚する

長年住んでいた家には、思い出が詰まっています。家財道具にも愛着があり、なかなか処分できないものですが、いずれは片付けなくてははいけません。それらをリサイクルしたり買い取ってもらうなど早めに処分することで、自身が空き家であることを認識できるようになり、元気なうちにリフォームや活用ができるようになると思います。

専門家に気軽に相談

空き家を空き家のままにしておく理由として、「物置きとして必要だから」、「災害時など将来使うかもしれないから」ということも聞きますが、大きな地震が発生すればほぼ壊れます。そのように使うなら、耐震診断を受けてほしいと思います。

私が所属している亀山耐震推進委員会では、市と協力の下、耐震補強、改築、リノベーションをはじめ、空き家や放置地の管理など、さまざまなご相談をお受けしています。地元の事業者から構成されており、安心です。最近ブームのDIYのお手伝いもできます。空き家にさせないのが一番。ぜひ、ご相談ください。



亀山市空家等対策協議会
副会長 櫻井 誠さん

Profile

櫻井住建株式会社代表取締役（亀田町）。一級建築士。三重県建築士事務所協会に所属するほか、亀山耐震推進委員会副会長も務める。家の建築から耐震診断や空き家の管理など、幅広い事業を展開中。

リユースプラットフォーム「おいくら」
株式会社マーケットエンタープライズと連携して進めるリユースの取り組み。「おいくら」を通して査定依頼をすると、全国の加盟リサイクルショップに一括査定依頼され、買取価格を比較することができます。



公益社団法人
三重県宅地建物取引業協会
鈴鹿亀山支部

副支部長 森 日出子さん

Profile

有限会社大和不動産代表取締役（東町）。亀山市の物件を中心に、近隣市町村の物件を多数取り扱うほか、空き家の管理などにも対応。

家の始末は人生の何ページかを整理するようなもの

お家のご相談を伺っていると、家のことだけでなく、お墓のこと、これからの生活のことなど、さまざまなご不安をお聞きします。家の始末は、人生最後の何ページかを整理するようなもので、人生相談になることも。お客様の思いに寄り添って、お手伝いさせていただいています。

亀山市に拠点を持ちたいという人が増えている

昨年、一昨年と、セカンドハウスを何軒かお売りしました。その中に、亀山市に移住を希望される名古屋市在住・在勤の方がみえました。理由は、「亀山は電車の始発・終点なので、通勤時に絶対に座れる。しかも、名古屋から1時間。土地・建物が安く、自分の好きなようにリフォームでき、子育てもしやすい」とのこと。また、亀山は、地盤が固く、水害もなく、災害に強いまちというイメージも。名古屋、大阪、京都へのアクセス性も良く、ほどほどに田舎であることが魅力のようです。

まずは自分の家を知る

活用には、「貸す」、「建物を売る」、「土地を売る（活用する）」の3つの方法がありますが、「どこから手をつけていいか教えてほしい」と尋ねられることが多くあります。名義が誰かが存じない方もみえる中、まず知っておいていただきたいのが、ご自身の持っている不動産がどんなものかということです。建っている場所や道に面しているかどうかで活用が難しい場所があったり、相続がされておらず手続きに時間がかかったりすることも。また、認知症を発症されていると、契約が難しくなることもあります。早いうちから整理し、考えることが大切です。亀山市の「空き家情報バンク」では、成約したら売り主・買い主に最大5万円ずつ出るという他市にはない制度もあります。「空き家情報バンク」への登録も活用方法の一つです。



亀山市「空き家情報バンク」

市内の空き家のうち賃貸・売却を希望する所有者から物件の情報提供を受けて登録し、市ホームページ等を通じて希望者に情報提供する制度です。

ご存じ
ですか？



津地方法務局
統括登記官
古田 豊実さん

令和6年4月から相続登記が義務化されています

所有者不明土地問題の解消に向けて相続登記が義務化されました。「所有者不明土地」とは、不動産登記簿に記載されている所有者の情報(住所、氏名)が更新されていないなどの理由により、直ちに所有者に連絡が取れない土地のことで、原因の90%以上が相続登記と住所変更登記の未了です。「所有者不明土地」は、公共事業等にも大きな影響が出ている問題です。

家族で早めに準備することが重要です

空き家・空き地等を相続した場合、その「管理義務」も承継します。また、所有する建物や山が崩れて損害が発生すれば、管理責任を問われる可能性もあります。不動産の位置や土地の境界が分からないと、相続手続きに影響が出る場合もあるため、不動産について事前に話し合っておくこと、エンディングノートなどを活用して情報を引き継いでおくことはとても重要です。相続手続きには、大変なエネルギーと時間が必要になることが多くありますが、特に不動産の相続では、こういった情報の有無が、その後の維持管理に大きく影響するケースが多いと感じています。

法務局に相続登記を申請する前には、相続人の間でどのように不動産を相続するのかを決めていただく必要があります。登記も含めて自身での対応が難しいと思ったら、司法書士や弁護士への相談をお勧めします。

改正の主なポイント

- 不動産を相続した場合、その相続を知った日から3年以内に登記を行わなければ、10万円以下の過料対象となる。
- 遺産分割が成立した場合、遺産分割が成立してから3年以内に登記を行わなければ、10万円以下の過料対象となる。
- 法改正以前の相続物件も対象となる。
- 令和8年4月1日から、登記名義人の住所・名前の変更登記が義務化され、変更の日から2年以内に登記を行わなければ、5万円以下の過料対象となる。

※ 正当な理由がある場合は、過料の対象にはなりません。

◎詳しくは、こちらをご覧ください

法務省ホームページ

「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」



YouTube
名古屋法務局チャンネル

「不動産を相続したらかならず相続登記！」



こんな制度もあります

■相続土地国庫帰属制度

相続した土地の中で、利用しない土地(一定の要件を満たす土地のみ)を手放す制度

■法定相続情報証明制度

相続手続きの際、預貯金の払い戻し、相続税の申告、相続登記などをスムーズに進められる「法定相続情報一覧図」を法務局で作成し、必要枚数を無料で交付する制度

空き家に関する 各種相談窓口



空き家の管理は、所有者または管理者の責務です。

家族や親族で話し合い、お困りの際は、各種専門家に相談し、適切に管理しましょう。

相談の種類	担当課・関係団体	問合せ先
総合相談窓口	建築住宅課住まい推進グループ	☎ 84-5038
	一般社団法人 三重県建築士事務所協会	☎ 059-226-4416
空き家の売却・賃貸借	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 鈴鹿亀山支部	☎ 059-388-6870
	公益社団法人 全日本不動産協会 三重県本部	☎ 059-351-1822
登記	津地方法務局 本局(不動産登記)	☎ 059-228-4372 [予約制]
相続・登記・紛争の相談	三重県司法書士会	☎ 059-224-5171
	三重弁護士会	☎ 059-228-2232
耐震診断・耐震補強工事・リフォーム・空き家管理・建物検査	亀山耐震推進委員会	事務局:中浦建築事務所内 ☎ 82-7462
リフォーム・修繕	三重県建設労働組合 亀山支部	☎ 83-2500
解体	一般社団法人 三重県建設業協会 亀山支部	☎ 82-0453
固定資産税・都市計画税	税務課資産税グループ	☎ 84-5010

将来に備えた行動を

亀山市版エンディングノート じぶんノート



PDF版はこちら

市と亀山市社会福祉協議会では、人生の最期まで自分らしく過ごすために、自分の想いを整理したり、その想いを家族や大切な人、関係者と共有したりするツールの一つとして、亀山市版エンディングノート「じぶんノート～わたしが伝えたい大切なこと～」を作成しています。

病気や認知症など何らかの理由により自分の意思を伝えられなくなったとき、医療・介護の希望や、財産・契約に関することのほか、不動産についても整理できるようになっています。

※「じぶんノート」は、あくまで「希望」を書くものであり、遺言書のような法的拘束力はありません。



配布場所

- [医療センター内] 地域医療課地域連携グループ
- [あいあい内] 地域福祉課高齢者支援グループ、亀山市社会福祉協議会、基幹型地域包括支援センター
- 各地域包括支援センター

※なくなり次第、配布を終了します。なお、市ホームページからもダウンロードできます。

今回の特集記事について
感想をお聞かせください!

