

## まずは相談してみよう。

空家の所有者やそのご親族の方などは…



### 空家の総合案内窓口

相談無料。電話又は窓口へお気軽に相談ください。

TEL: **045-451-7762**

場所: **ヨコハマポートサイドビル6階 住まいるイン**

10時～17時(土日、祝日、年末年始を除く)

JR 横浜駅(東口)より徒歩15分

JR 横浜駅(きた東口)より徒歩10分

京浜急行神奈川駅より徒歩5分

(横浜市神奈川区栄町8番地1)

運営: 横浜市住宅供給公社

### 相談の流れ

#### 1 一般的な相談 [空家の総合案内窓口]

- 相談に応じた簡単なアドバイスを行います。
- 専門的なアドバイスが必要な場合は、横浜市と協定を結んだ専門家団体を紹介します。
- 地域で活用してもらいたい場合には、空家を使いたい地域の方を紹介することも可能です。ご自身の空家をぜひ「空家活用のマッチング制度」にご登録ください。

#### 2 専門的な相談 [専門家団体]

不動産・法律・建築・税金などの専門家が専門的なアドバイスを行います。

※費用が発生する業務の依頼は原則できません。

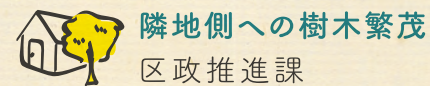
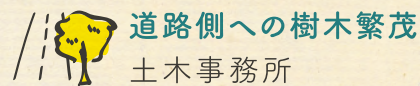
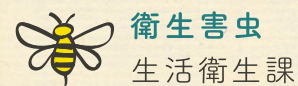
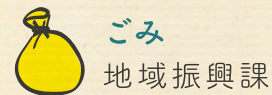
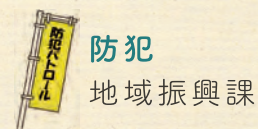
### 横浜市と空家等対策の協定を締結した専門家団体等

- 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会
- 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部
- 神奈川県弁護士会
- 神奈川県司法書士会
- 神奈川県土地家屋調査士会
- 一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
- NPO法人 横浜プランナーズネットワーク
- 一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
- 神奈川県行政書士会
- 東京地方税理士会
- 公益財団法人 横浜市シルバー人材センター
- 公益社団法人 神奈川県ペストコントロール協会

詳しい連絡先は

### 近隣の空家でお困りの方は…

相談内容に応じて、空家がある区の担当部署にご相談ください。



総合的な空家等対策に取り組んでいます。

令和3年9月改定

横浜市建築局住宅政策課

☎045-671-4121

# 空家のはなし

空家を適切に管理しましょう



例えば、実家を相続したり、一軒家を残したまま生活の場をかえたり。そんな身近な理由であなたもある日、空家の所有者になるかもしれません。思い出のつまった家、まだまだ使える。だからこそ行く末をきちんと考えましょう。大事な家があいつの間にかご近所迷惑になってしまわないように…

横浜市

## 空家を管理しよう。

「空家は傷みが早い」というのはなぜでしょうか。

建物は定期的に換気や通水をしないと、カビや悪臭が発生したり、害虫や小動物がすみついたりするからです。空家を放置すると、資産価値が下がるだけでなく、建物の一部が落下、飛散したりと、近隣の方に被害を及ぼしてしまうこともあります。

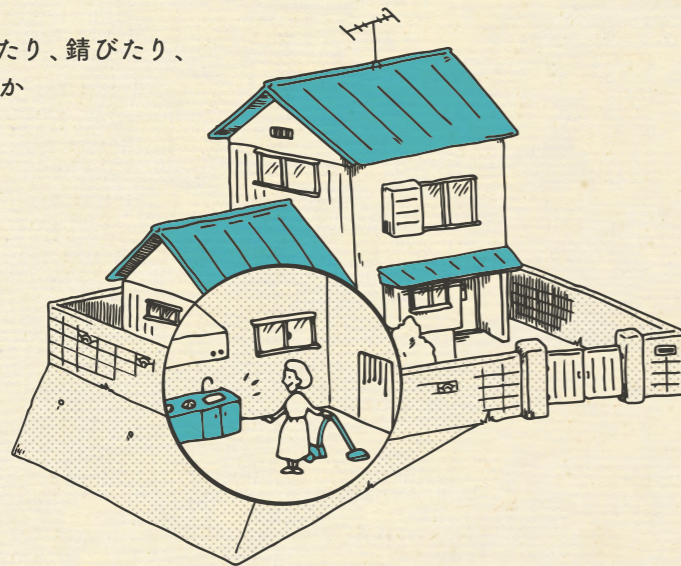
チェックシート

月1回程度を目安に確認・管理しましょう。加えて、大雨や台風の前、地震があった後は必ず確認が必要です。さらに、近隣へご挨拶をして、連絡先を伝えておくトラブル防止にもつながります。

### ✓ 建物の確認

傾いたり、ひびが入ったり、錆びたり、はずれたりしていないか

- アンテナ
- 屋根(天井裏からも)
- 外壁
- 窓、雨戸、雨どい
- バルコニー
- 塀、擁壁



### ✓ 建物の管理

- 郵便受けの整理
- 室内の換気
- 水道を流す
- 火元の確認
- 室内の掃除
- 樹木の剪定と雑草抜き
- 玄関、窓、門扉の施錠

コラム

### 特定空家等とは

平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)に基づき、管理不全が原因で周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれがあると認められる空家等をいいます。特定空家等の所有者等に対して、行政は指導、勧告、命令等を行うことができます。

### 管理が大変なときは?

空家の管理を管理会社に依頼しましょう。横浜市シルバー人材センターでは、建物の現状確認や樹木剪定を請け負っています。

公益財団法人  
横浜市シルバー人材センター  
☎045-847-1800

### 空家の管理責任

- 『横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例』では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理しなければならない。」と定めています。(令和3年8月施行)
- 所有者等には、管理者や相続人も含まれますので、空家を相続した場合、遠方である・遠縁である等の理由があっても、管理責任は発生します。
- 空家法及び建築基準法においても、建物等の維持管理の努力義務が規定されています。
- もし空家を管理不全な状態のまま放置し、行政から空家法に基づき改善を勧告されると、住宅用地の特例が解除され、土地の固定資産税額などが高くなる可能性があります。

## 空家の相続に備えよう。

土地・建物などの資産は、所有者を決めて引き継いでいく必要があります。相続の時に所有者を決めずに放っておくと、いざというときに売却や賃貸ができず、親族のトラブルの元になります。相続に関わる全員が、空家の引き継ぎ方を考えることが大切です。



ステップ

### 1 不動産登記を確認しよう

不動産登記は不動産の現況と権利関係を記録して公示する制度です。現在の登記がきちんと現在の所有者になっているかを確認しましょう。不動産登記は法務局で誰でも確認することができます。

ステップ

### 2 資産価値を調べてみよう

道路の接し方など周囲の状況によって土地と建物の価値は大きく変わります。誰かに引き継ぐには、価値を正しく知ることが大切なので、まずは専門家に相談してみましょう。

ステップ

### 3 親族で話し合っておこう

民法では遺産の相続の順番が定められており、場合によっては遠縁の方が空家を相続する可能性もあります。また、相続した空家の売却も相続人全員の協議が必要です。お盆や正月の機会にあらかじめ親族で話し合ってみましょう。

コラム

### エンディングノートを活用しよう

ご自身の今後について、エンディングノートで考えを整理してみるのも有効です。区役所や地域ケアプラザなどで配布しています。

注意:これまでの人生を振り返り、これからどう歩んでいきたいか、自分の思いを記すノートで、法的拘束力はありません。

## 空家を有効活用しよう。

空家を活用することは、ご自身の資産を守ることにつながります。賃貸する、売却する、地域で活用してもらうなど、今後の生活設計やご自身の希望を整理して、早い段階で考えましょう。



### 賃貸する場合

空家を手放すことなく、賃貸収入が見込めますが、借りた方と条件を決めて契約し、家賃を徴収する必要があります。不動産の専門家に相談し、仲介や管理をお願いすると安心です。



### 売却する場合

要件を満たせば、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」を利用して、売却時の所得税が軽減されることもあります。売却には多くの知識が必要なため、専門家に相談することをおすすめします。



### 地域で活用してもらう場合

町内で使える交流拠点などとして、地域の方に貸し出すことで、まちの活性化に貢献できます。横浜市には地域活動を支援する多くの制度があり、横浜市が発行する「空家の流通・活用マニュアル」で紹介しています。