

空き家を放置すると、地域の生活環境に悪影響を及ぼします

あなたの

# 空き家

大丈夫ですか!?



※空き家とは

居住、その他の使用がなされていないことが常態であるもの。

空き家の管理は  
所有者・管理者の  
責任です!!

# 空き家の管理をお願いします

空き家は所有者や管理者の責任において、適切に管理していただくものです。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、所有者や管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めなければならないと定められています。

空き家を定期的に管理し、不良箇所があれば早急に対処しましょう。

## 不良箇所を **チェック** してみましょう!



### 屋根

瓦やコンクリート等の異常  
(破損・変形・ハガレ等)



### 家の中

雨漏り・カビ・害虫の大量発生  
給水、排水の不具合・臭気



### 家のまわり

ブロック塀のヒビ・割れ・傾き  
臭気・ゴミの不法投棄  
害虫の発生、雑草、樹木の繁茂



### 軒裏

軒天井の異常  
(破損・ハガレ等)



### 外壁

腐朽・ハガレ・破損・浮き

台風や強風で  
屋根瓦が飛散し  
隣家や人に  
危険が生じます

不審者が  
侵入する可能性  
があります

不法にゴミが  
捨てられ景観や  
衛生面に悪影響が  
生じます

草木が繁茂すると  
隣家や道路に越境し  
周辺へ悪影響を  
及ぼします



### 雨とい

水もれや変形等

小動物がすみつき  
糞尿等による悪臭が生じます



### 土台・基礎

破損・腐朽・ズレ

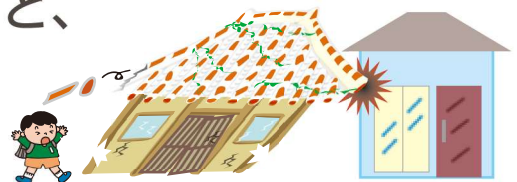


### ドアや窓

開閉の不具合・傾き  
ガラス割れやヒビ

**空き家** を放置したままにすると、  
様々な危険が生じ、**損害賠償** を  
請求される場合があります!!

倒壊で隣接家屋が損壊



瓦の落下で通行人が大ケガ

空き家倒壊で、隣接家屋が全壊し  
死亡事故が起こった場合

**損害賠償額：約2億円** ※試算  
(夫婦・子供の3人が死亡)

**損害賠償請求**  
\*想定事故例

外壁材等の落下により歩行者の  
死亡事故が起こった場合

**損害賠償額：約6千万円** ※試算  
(小学生の子ども1人死亡)

# 空き家を管理しましょう!!

適切な管理をせず、空き家を放置すると草木の繁茂や粗大ゴミの放置、動物のすみかになるなど、地域の生活環境に悪影響を及ぼしますので、定期的に状況を点検しメンテナンスを行ないましょう。

また、近隣の方などに連絡先を伝え、問題が発生した場合に備え対応できるようにしておくことで地域の方々の安心にもつながります。

見回りや草刈りなど、代行サービス等に相談しましょう。



見回り草刈り  
代行サービス

# 空き家化予防のポイント!

空き家をスムーズに引き継いでいくために、権利関係の確認や登記の変更、相続などの対策を早めに行ないましょう。

## 現在の登記を確認しましょう

相続登記がされず、前所有者の名義のままのことがあります。

登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続きを行ないましょう。

名義!?  
登記!?



## 相続対策について話し合いましょう

相続対策としては、残された家族が相続で悩んだり争いごとならないように、親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討しましょう。



## 専門家に相談しましょう

相続に関しては、名義変更や税など、様々な問題があります。

それぞれの悩みに合わせて司法書士など専門家に相談しましょう。



# 空き家を活用しましょう!!

人が住まなくなった家は、老朽化が進み価値が低下します。空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

## 所有者自身で活用する場合

間取りの変更や改修工事の検討が必要な場合があります。建築士などに相談しましょう。



## 売却・賃貸する場合

不動産業者に依頼するのが一般的です。いろいろな不動産業者に相談してみましょう。

また、どのような用途で貸すのかも検討しましょう。



## 解体する場合

空き家を解体し、跡地を駐車場や貸地、家庭菜園など土地を活かす方法を検討しましょう。

まずは、解体業者や建築士等に相談しましょう。



## 空き家の発生を抑制するための特例措置

譲渡所得の  
3,000万円特別控除について

空き家を相続した日から**3年目の12月31日までに**家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合、その譲渡所得から**3,000万円控除する特例措置**が受けられることがあります。適用条件等は税務署に相談しましょう。 ※適用期間：令和9年12月31日まで

※空き家の**管理・予防・活用**についてのご相談は、ウラ面の **各種ご相談窓口** を参照してください。

名護市  
空き家住宅改修支援事業  
について

空き家を改修し利活用することにより、空き家の解消・住宅の質の向上及び住宅住環境の保全に繋がることを目的とし、工事費の一部を補助しています。詳細につきましては名護市ホームページ、右記のQRコードから確認できます。





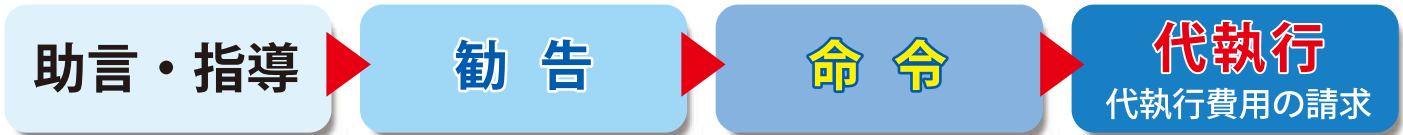
# 空き家はあなたの資産を減らすかも…

空き家を放置したままだと**特定空家等**と認定される可能性があります。

## 特定空家等の基準とは…

- そのまま放置すると倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- 適切な管理が行な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

### 特定空家等に対する措置の流れ



『空家対策特別措置法』の施行に伴い、自治体の調査によって**特定空家等**と判断されたものは、何かしらの措置の助言・指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行なわれます。代執行の行政措置がおこなわれた場合、行政は**空家等所有者**に対して、**代執行に要した一切の費用を請求**します。

## 固定資産税が高くなる場合があります！

『特定空家等』になり『勧告』を受けると、固定資産税の住宅用地特例の対象から**除外**され、税額が高くなる場合があります。

《現行の住宅用地特例》

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

**除外** 税額が高くなる場合があります



## 各種ご相談窓口

空き家でお困りの方は下記にて相談ができます

お気軽にご相談ください。

空き家などに関する相続  
遺言に関する相談

沖縄県行政書士会  
北部支部

TEL.0980-58-2313

空き家などに係る法律や  
登記に関する相談

沖縄県司法書士会  
北部支部

TEL.0980-43-0760

空き家などのリフォーム・解体  
活用の促進に向けての相談

北部建築設計協会

TEL.0980-53-0952

空き家などの流通  
活用に向けての相談

沖縄県北部地区  
宅地建物取引業者会

TEL.0980-43-9191

空き家の見回りや草刈りなど  
適正管理に向けての相談

公益社団法人  
名護市シルバー人材センター

TEL.0980-53-3115

### ◆名護市空き家に関する相談窓口

問 建設部 建築住宅課 ☎ 53-1212 (内線223)

### ◆空き家など利活用についての相談窓口

問 本庁管内は地域力推進課 ☎ 53-5445

問 羽地支所 ☎ 58-1221 問 屋部支所 ☎ 52-2610

問 久志支所 ☎ 55-8101 問 屋我地支所 ☎ 52-8101



### ◆住まいに関する総合相談窓口

問 住まいの総合相談窓口(沖縄県) ☎ 098-917-2433