ひとごとじゃない

あなたの空き家ちゃんとしてる？



所有者には管理責任があります!!

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年に施行されました。

これに伴い、いわき市では、「いわき市空家等対策計画」を平成29年に策定し、「NPO法人いわき市住まい情報センター」と連携協定を結び、空き家化の予防をはじめ、空き家の適切な管理や利活用に関する取り組みを行っています。



いわき市

空き家バンクいわき
NPO法人
いわき市住まい情報センター

空き家を放置しておくと、さまざまな“問題”が起こります。

空き家とは？
年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木などを含みます。
（法律では「空家等」と定義）



損害賠償を請求される場合があります

［参考］日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

試算

倒壊や火災で、
隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合、

損害賠償額：約2億円

※夫婦、子供の計3人が死亡



外壁材等の落下により道路歩行者の
死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約6千万円

※子供1人が死亡



納付税額が高くなる場合があります

「特定空家等」に認定されて「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

（特定空家等について詳しくは2頁参照）

※以下、現行の住宅用地特例の内容（課税標準額とは、税額を算出する基礎となる価格のことです。）

	200㎡	200㎡超部分
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

除外 ▶ **税額が高くなります！**

“問題”のある空き家への対応

適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている「問題のある空き家」は、市が『特定空家等』に認定し、所有者等に対して改善を図るよう助言・指導、勧告、命令、行政代執行と、段階的に行政措置を行います。

特定空家等と認められる状態

- 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
- そのまま放置すれば著しく**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

段階的な行政措置

空家等

情報提供 → 現地調査等 → 適正管理依頼 → 認定

特定空家等

助言・指導 → 勧告 → 命令 → 代執行

“問題”のある空き家にしないために！3つの約束

❶ 管理はまめに

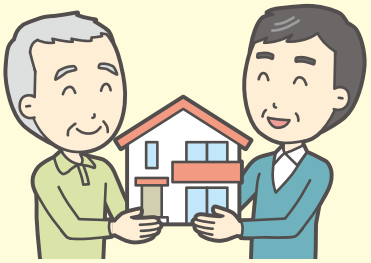
建物のメンテナンスをしておきましょう。空き家を放置すると、建物の老朽化が進んでいきます。建物の価値を落としてしまわないように、定期的に管理しましょう。

- 通風・換気・通水
- ポストの整理　●草木の手入れ
- 屋根や外部周りの破損等の確認



❷ 相続は速やかに

相続が発生したら、速やかに土地・建物の登記手続きを行いましょう。建物を活用できずに放置され、大切な財産が親族の負担となってしまう場合があります。



❸ 地域で声をかけあって

地域の代表者や近所の方と連絡先を確認しあい、異常があった際に連絡をとれるように日頃から努めましょう。



空き家化予防のポイント

住んでいるときから権利関係を確認するなど、住む人がいなくなった時にスムーズに引き継いでいくために、**登記の変更や相続などの対策**を考えましょう。



1 STEP 登記の名義の確認をしよう

現在住んでいる建物の所有権は誰でしょうか?もしかするとご先祖様の名義のままになっているかもしれません。トラブル防止のためにも必要な登記手続きを済ませておきましょう。

2 STEP 相続について考えよう



将来、親族が「相続問題」で悩んだり、争いごとになったりしないように、相続について事前に話し合っておきましょう。また、生前における相続問題対策としては、「遺言書」の作成や「生前贈与」などが考えられます。

3 STEP 専門家に相談しよう

登記や相続に関する詳しい内容は、司法書士や弁護士などの専門家に相談しましょう。

建物を誰にどう引き継ぐか決めておこう!!

『相談事ナビゲーションダイヤル』0246-84-5341

「いわき市住まい情報センター」は、空き家問題を個々の空き家だけでなく都市の課題として捉え、関係団体やいわき市と連携しながら、空き家の流通促進等を図る団体です。

同センターでは、登記や相続を含め、空き家や住まいに関する相談事の相談窓口として『相談事ナビゲーションダイヤル』を設置しています。また、相続問題や不動産などの専門家に無料で相談できる『空き家と住まいの相談会』を定期的に開催しています。

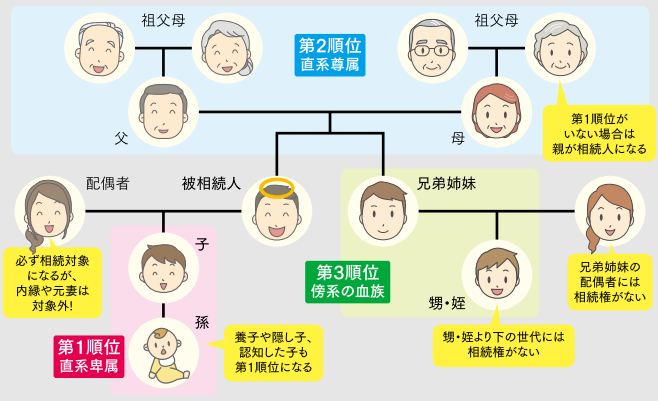


相談事
ナビゲーションダイヤル
相続・税対策・売買・
リフォーム・解体・融資 など



空き家と住まいの
相談会
各分野の専門家が面談しながら
問題解決に向けた助言を行います。

相続順位のルール



空き家活用のポイント

建物は、人が住まなくなると**老朽化が急速に進みます**。また、空き家は所有しているだけで、**税金や管理費などの費用も発生**しています。使う予定のない空き家は、**早めに活用**を考えましょう。

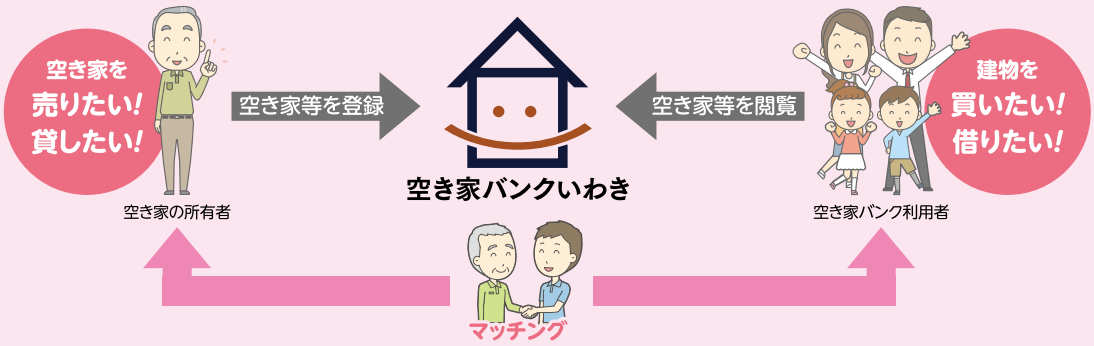
1 PLAN 売却や賃貸による活用を考えよう

建物として利用可能な空き家を有効に活用するために、売却や賃貸を検討してはいかがでしょうか。



『空き家バンクいわき』0246-84-5341

「いわき市住まい情報センター」では、空き家の売却や賃貸を希望する所有者と、空き家の活用を希望する方のマッチングを行い、空き家の流通促進を図るため、『空き家バンクいわき』を運営しています。



2 PLAN 解体して利活用を考えましょう。

空き家を解体して土地を活かす方法もあります。
跡地を駐車場にするなど、様々な土地活用の可能性があります。



空き家の譲渡所得の特別控除

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、相続時から３年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。（令和8年度現在）

※令和５年度の税制改正の結果、特別控除の適用期間が2027年12月31日まで延長されました。
※特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修工事をしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後に土地を譲渡した場合が対象でしたが売買契約に基づき、譲渡後に譲渡の日の属する年の翌年２月15日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合も、適用対象となります。（※令和６年１月１日以降の譲渡が対象です。）
※譲渡日が令和６年１月１日以降の場合、当該家屋又は家屋取壊し後の土地等を取得した相続人が３名以上の場合、特別控除額は１人あたり2,000万円となります。

空き家の利活用事例

空き家改修支援事業

空き家を公益的施設等へ改修する際に係る費用について、対象経費の**2/3以内かつ上限500万円**を補助します。

◉いわき市役所 住まい政策課 TEL.0246-22-7593



改修前（空き店舗）　改修後（地域コミュニティ施設）

空き家管理のポイント

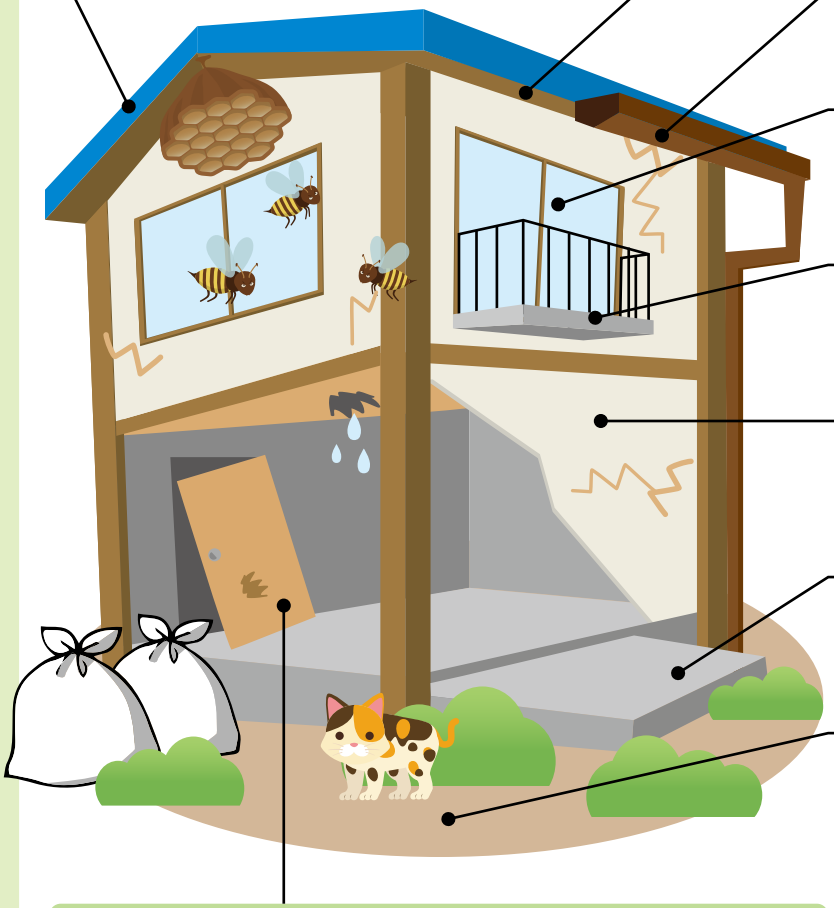
定期的に点検しましょう!

空き家は**継続的なメンテナンスが必要**です。建物の現状を把握するため、**定期的に点検**を行い、修繕等が必要な箇所を発見した場合は、速やかな対応に心がけましょう。

『セルフチェックシート』で点検してみよう!

セルフチェックシート

家の履歴 ●建築の時期　　年頃(築　　年)　●空き家になった時期　　年頃(　　年前)



□屋根
- ●屋根材の異状(ズレ、割れ、ハガレ など)
- ●アンテナの異状(傾き、倒れ、垂れ下がり など)

□軒裏
- ●軒天材の異状
  (シミ、ハガレ、浮き など)

□雨とい
- ●水漏れ、ハズレ、割れ、落下 など

□窓、ドア
- ●ガラスの割れ、施錠、ヒビ、
  開閉の不具合、落書き など

□バルコニー、ベランダ
- ●床材・手すりの異状
  (腐朽、たわみ、サビ、ぐらつき など)

□外壁
- ●外壁材の異状
  (穴、浮き、ハガレ、ヒビ など)

□土台・基礎
- ●基礎、土台の異状
  (ヒビ、割れ、腐朽 など)

□家のまわり
- ●塀の異状(傾き、割れ、ヒビ など)
- ●雑草・樹木の繁茂
- ●ゴミなどの不法投棄
- ●衛生害虫等の発生
  (ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリ など)

□家のなか
- ●雨漏り(天井や床に湿ったシミができている など)　●床の傾き
- ●カビの大量発生　●ドアなどの開閉の不具合
- ●壁紙が波を打っている

●点検日　　月　　日

『空き家管理サポート』を活用しよう!

「いわき市住まい情報センター」では、「空き家管理サポート」の一環として、遠方にお住まいの方や高齢等の理由で、空き家の管理が困難な方に代わり、定期的に空き家の確認等を行う『空き家定期巡回サービス』を実施しています。また、当センターの充実した会員団体を通し、空き家に関する様々なサポート事業を展開しています。

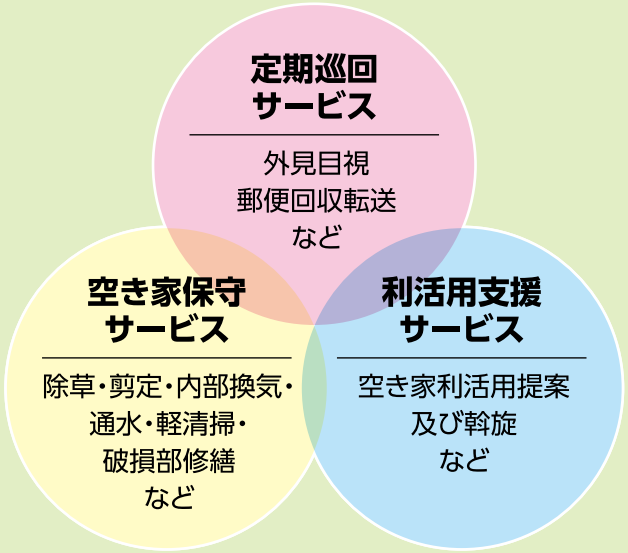
『空き家定期巡回サービス』の一例

空き家定期巡回サービス
(外観目視点検+室内簡易点検+郵便物等回収)
年 4 回



- ３ヶ月に１回訪問し物件の外壁や窓ガラス等の点検、庭木の状況等を確認します。
- 室内に異常がないか簡易点検を行います。
- 室内の換気作業を行います。
- 郵便物等回収(処分、転送)します。
- 点検結果は、毎月ご登録されたメールアドレスへ写真入りの報告書にて送信します。
- パソコンをお使いにならない方には報告書を郵送します。
  ※別途切手代が掛かります。
- いわき市に空き家を所有し、現在いわき市以外にお住まいの方が対象です。

主な『空き家管理サポート』



相談事ナビゲーションダイヤル
0246-84-5341

当センターの会員団体

(公社)福島県宅地建物取引業協会いわき支部
(公社)全日本不動産協会福島県本部
(公社)福島県建築士会いわき支部
いわき市測量設計業協会
いわき市建設業協同組合
(一社)福島県工務店協会
(公社)福島県不動産鑑定士協会
(一社)福島県造園建設業協会いわき支部
東邦銀行、いわき信用組合
ひまわり信用金庫、いわき商工会議所
福島県司法書士会いわき支部
東北税理士会いわき支部
(一社)福島県建築士事務所協会いわき支部
いわき移住定住支援センター
大東銀行、福島銀行、東北労働金庫
福島県土地家屋調査士会いわき支部
いわき管工事協同組合
福島県行政書士会いわき支部
有限会社コーセー事務機販売　(令和８年度現在)

『ふるさと納税』の返礼品にも登録しています

『空き家定期巡回サービス』は、ふるさと納税で寄付をいただいた方へのお礼の品として、ラインナップしていますので、是非、ご利用を検討してはいかがでしょうか。

◉いわき市役所 いわきとつながる課
TEL.0246-22-7025

空き家や住まいの相談総合窓口

どのようなことでも結構です。お気軽にご相談ください。

相続の手続きは
どのように
すればよいのか。
誰に頼めばよいのか。

庭木が大きくなり
近隣に迷惑を
かけているので
伐採してくれる業者を
知りたい。

古い空き家を
解体したいが
誰に頼めばよいのか。

ボランティア
活動のための
拠点がほしい。

空き家を
所有しているが、
どう処分すればよいか
迷っている。

リフォームの
業者を知りたい。

両親の
住んでいた家の管理を
しなければならないが
遠地のため
なかなか行けない。

中古物件を
探している。

固定資産税や
相続税について
教えてほしい。

親から相続を
受けた家があるが、
家の中に家財が
ほとんど残っており
処分に困っている。



NPO法人
いわき市住まい情報センター〈空き家バンクいわき〉
〈相談事ナビゲーションダイヤル〉**0246-84-5341** へご連絡ください。
［受付時間］月曜日～金曜日 9:00～17:00
●FAX 0246-84-5342　●E-mail i.sumai@wind.ocn.ne.jp　●https://akiya-iwaki.com/

Q&A



Q 相談は無料ですか? 事前に予約が必要ですか?

A 窓口及び相談事ナビゲーションダイヤルでの**相談料は無料**です。
予約の必要もありません。お気軽にご連絡ください。





Q 業者を紹介してもらえますか?

A ご相談の内容によって、当センターの**会員団体をご紹介**します。



Q 近所の空き家が「倒壊しそう」「樹木がひどい」「猫がすみついている」など、困っているのですが相談できますか?

A 市役所の**「住まい政策課」へご相談**ください。

いわき市 都市建設部 住まい政策課 空き家対策係
〒970-8686　福島県いわき市平字梅本21番地
TEL.0246-22-7593　FAX.0246-22-1291
メール sumaiseisaku@city.iwaki.lg.jp

