

特集 空き家を管理する

● 問合せ 土木管理課公園・空き家対策係 (☎☎2484)

皆さんは今どんな家に住んでいますか。歴史ある古い家や新築の家、アパートやマンションなど、いろいろあると思います。そしてその家族構成も、大家族や一人暮らしなど、様々な形態があるでしょう。いずれにしても、家は私たちの生活の基盤であり、とても大切な場所です。

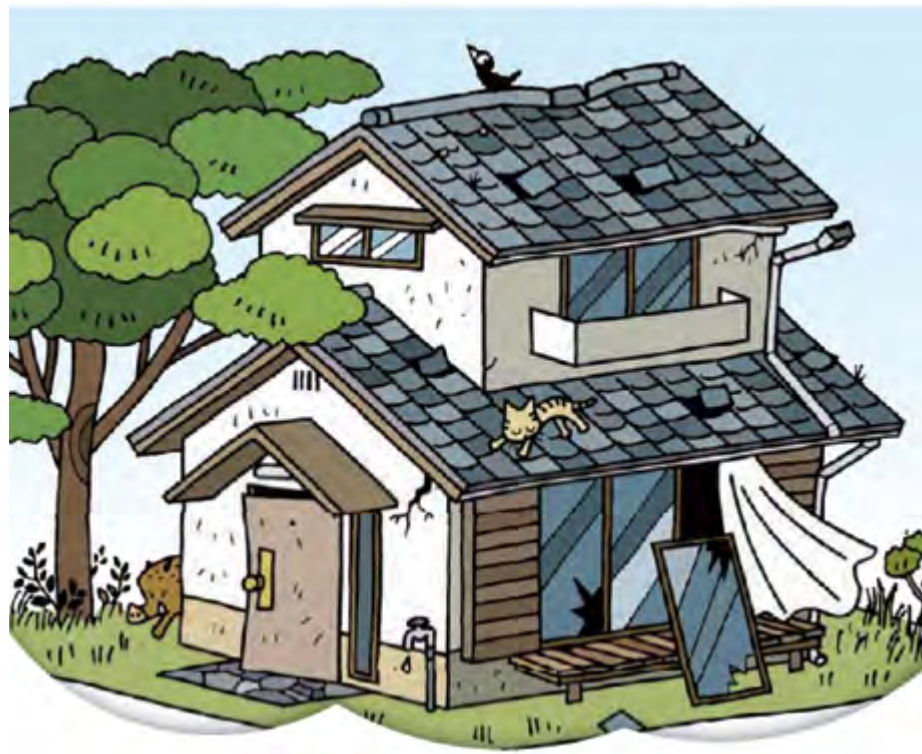
しかし今、市の中心部、周辺部を問わず、誰も住まなくなった家が増えてきています。空き家となった理由はさまざまですが、きちんと管理されている空き家と、放置されている空き家では、その財産価値や周辺に与える影響、負担しなければならぬリスクや費用などが大きく異なってきます。

今回の特集では、空き家になる前にやってほしいことや、やむを得ず空き家になったときに心がけておくことを伝えます。大切な自分の家の将来について、一緒に考えてみましょう。

放っておくとこんなことに

管理されていない空き家がもたらす影響

管理されていない家屋はなぜ傷むのでしょうか。それは、空気が動かないことで湿気がたまりやすく、カビや腐食の



原因となるからです。それが建物自体や配線・配管などの劣化につながり、どんどん傷んでいくのです。

管理されていない期間が長ければ長いほど建物は傷み、いざ住もうとしても補修が必

要だったり、管理する以上にお金がかかってしまいます。さらにそのまま放置され

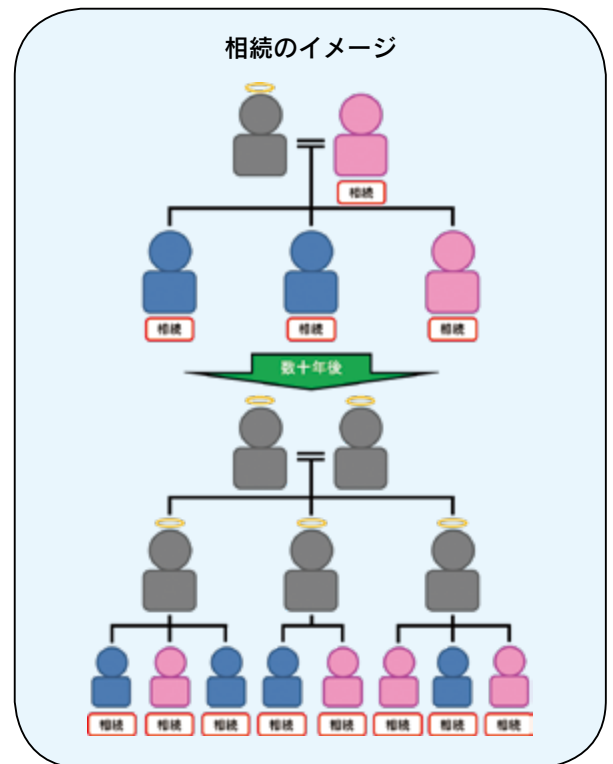
ればどうなるでしょう。屋根や外壁が傷んで瓦などが落下したり、建物が倒壊したりするおそれもあります。もしも放置した空き家が原因で通行人や隣家などに被害を与えた場合、非常に高額な損害賠償金を請求される可能性もあるのです。

家屋だけではなく、植栽も注意が必要です。強風などによる倒木で被害を与えた場合にも、損害賠償の対象となつてしまいます。

実際、市に寄せられる相談には、「建築部材が落下しそう」「建物が一部崩壊している」「危ない」「大きくなった植栽が倒れないか心配」「高木からの落葉や雑草が多くて迷惑」などの声が多く、毎年30件ほど相談件数が増え続けています。

また、不審者の侵入やごみの不法投棄、野生動物や害虫の住みかになってしまったりするなど、管理されていない空き家は、所有者（相続人）にとつてだけでなく、近所の住民にとつても大きなリスクとなるのです。

相続のイメージ



相続登記を確実に

自分の実家は兄弟が住んでいるから大丈夫、と思つていませんか。住んでいるから、登記費用がもつたいないから、と亡くなった親の名義のままにしていると、所有権が誰にあるのか分からなくなるだけでなく、自分や兄弟が亡くなったあと、建物を売るにも取り壊すにも、名義人の孫や曾孫などを含む法定相続人全員の同意が必要になってしまいます。

例えば、すでに亡くなつて、いる父親名義の家について、長男が住んでいたんだから長男死亡後は長男の子ども（名義人の孫）たちがどうにかすべきだ、と言つても、長男が相続登記をしていなかった場合は、兄弟であるあなたも相続人の一人となり、持分の割合に応じた責任が生じます。さらに放置すれば相続人はどんどん増え、その結果、家を取り壊すことも建て替えることも困難になるのです。所有者が亡くなったときは、できるだけ早く相続登記を行いま

空き家になってしまったら

適正な管理とは

空き家も適正な管理を行っていかねば、その財産的価値は長く保たれません。では、どういったことをすればよいのでしょうか。まずは近所の人に空き家になる旨を伝え、緊急時の連絡先を伝えておきましょう。そして、不法侵入や放火などのリスクを回避するため、庭や植栽などの手入れをするとともに窓やドアを

しっかりと施錠することを忘れない。月に1回程度を目安に清掃や換気、手入れを行い、気になる箇所を発見したら補修を行います。定期的に管理することで買い手や借り手がつきやすくなります。遠方に住んでいる、長期の入院をするなど、自身で管理を行えない場合は、伊万里近郊に住んでいる身近な人に手伝えてもらう、シルバー人材センターや民間の管理会社

に依頼するなどの方法があります。市では、ふるさと納税の返礼品として、空き家の管理代行サービスの取り扱いを始めたので、市外に住んでいる人は、利用してみてもいいでしょうか。また、老朽化していて活用できない場合はできるだけ早く解体することを勧めます。解体を先延ばしにすると、解体するまでの期間の管理費用がかかったり、植栽などの生長により解体費用が増えたりします。最悪の場合、近所

の住民に被害を与えて思わぬ出費となることも考えられます。適正に管理することで、所有者（相続人）自身も近所の住民も、安心して過ごすことができるようになるのです。

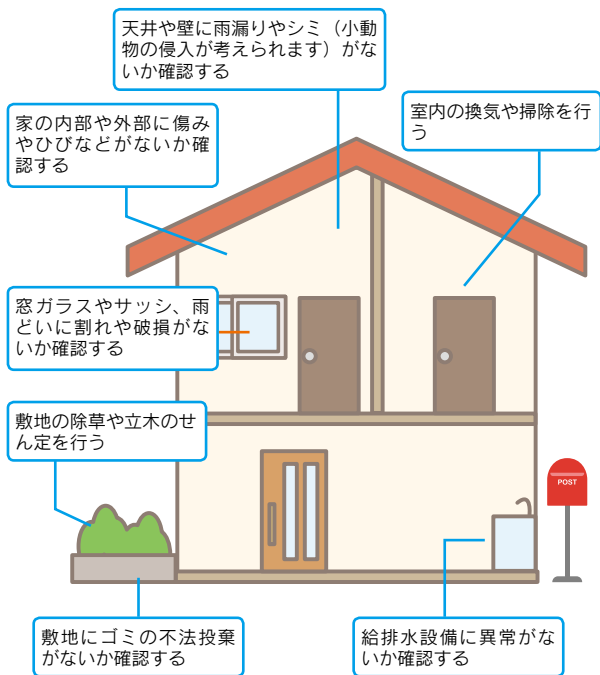
家財などの整理・処分

長く住んでいけば必然的に物は増えていきます。趣味で集めたものや思い出の品などはないと思いがちですが、空き家を物置がわりにしておくことは勧められません。その理由として、まず窃盗などの犯罪のターゲットになりやすくなるからです。無人の家ほど安心して侵入できる家はありません。また、空き家を売ったり貸したりするとき、または解体をするときに、中に放置された家財などが支障となる場合があります。できるだけ早いタイミングで、家財などの整理・処分をしましょう。仏壇などは、お寺や仏具店に相談してみるといいでしょう。

空き家になる前に大事なこと

空き家管理のポイント

空き家の管理は定期的に（月に1回程度）行いましょう。定期的な管理ができない場合は、業者などに委託する方法もあります。適正に管理し、問題の発生を防ぐとともに、建物を良い状態に維持することで、次の活用につなげましょう。



◆点検などで異常があれば、早急に修繕しましょう

《お手入れワンポイントアドバイス》

- ① 通水
排水口の下は水をためて下からの悪臭が上がってこないような構造になっています。この水が蒸発してなくなると、下水管からの悪臭が充満してしまいます。水道は閉栓中だと思わず、ペットボトルなどで水を流し、排水口の中の水がなくならないようにしましょう。
- ② 通風・換気
家が傷む最大の要因は湿気がこもること。カビやシロアリの発生を促し、みるみるうちに家が老朽化します。押し入れやクローゼットも含めすべての扉を開け、60分程度換気をしましょう。

あなたが現在住んでいる家も、将来は空き家になってしまいかもしれません。「自分が死んだあとのことなんて知らない」「死んだときの話なんて縁起が悪い」という気持ちもあるかもしれませんが、生きている今だからこそ考えられることもあります。家は大事な財産です。誰が引き継ぎ、どのようにして守っていくか、家族がそろって話合ってみましょう。

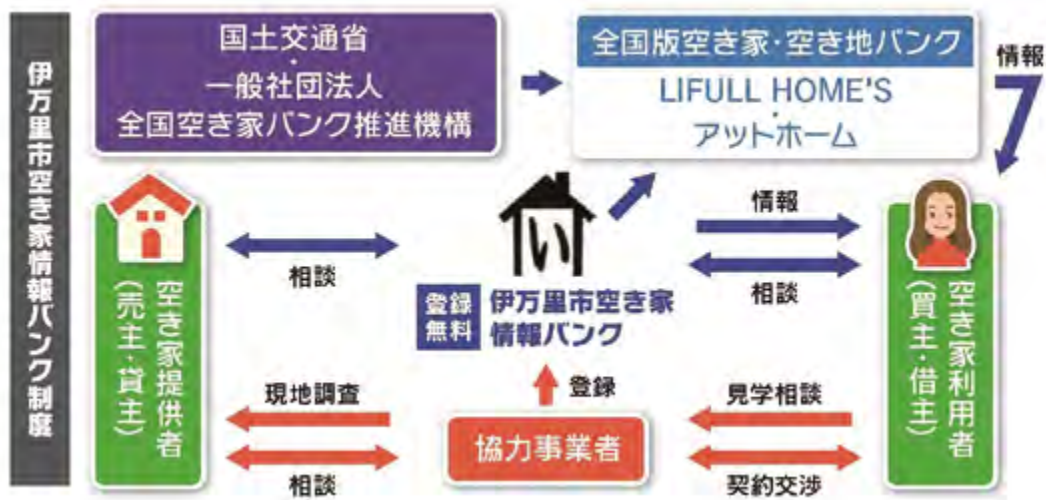
空き家の売却や賃貸のお手伝いをしています

移住希望者への住まい情報の提供と空き家の有効活用を図るため、平成 28 年度より『伊万里市空き家情報バンク制度』を実施しています。

この制度は、空き家の売却や賃貸を希望する所有者に、協力事業者（市と協定を締結した市内宅地建物取引業者）を通して空き家物件を空き家情報バンクに登録してもらい、空き家を購入したい人や借りたい人とのマッチングを行うものです。

令和元年 12 月末現在、142 件の登録があり、内 99 件が成約しました。

市内に空き家を所有している人は、空き家情報バンクへのご登録をお願いします。



協力事業者一覧

協力事業者名	電話番号	協力事業者名	電話番号
シゲマツ不動産有限公司	☎2226	川西不動産	☎0001
株式会社ハヤトホーム	☎0318	パクス株式会社	☎9731
有限会社エース不動産	☎1280	ゆう不動産	☎2520
いまり不動産	☎9541	浦川不動産	☎8898
黒木建設株式会社	☎7111	株式会社ハート不動産	☎8633
中央地所	☎2333	有限会社釘島商事不動産	☎7521
金崎建設株式会社	☎4106	ダイア不動産有限公司	☎2626
松永不動産	☎9179	南不動産	☎8590
株式会社やましげ	☎3612	株式会社大地	☎3506
有限会社山崎不動産	☎8479	川内産業株式会社	☎3456

空き家を
活用して
みませんか



空き家を活用して 『古民家カフェ&宿泊施設』をオープン

伊万里市を代表する観光地、大川内山。その一面に異色のたたずまいのカフェ『basecamp 伊万里』があります。経営するのはボーフィス まゆみさん、ジルさん、大器さんたいまきの家族。空き家情報バンクに登録されていた築80年以上という物件を活用し、ほとんど自分たちでリノベーションして昨年6月にオープンしました。11月からは1日1組限定のロッジ（宿泊施設）も併設し、話題のスポットとなっています。

タピオカミルクティーや焼きプリンが人気だというカフェは、木材の温かみと、間接照明でさまざまな色調を放つ白い壁が印象的な、とても居心地のよいスペース。「頑張って改装しました。観光の拠点としてだけでなく、セミナーやパーティーなど、たくさんの人にいろんな形で利用してほしいですね」。まゆみさんがじっくりしながら話してくれました。

空き家に付随した農地の取得が1㎡からできるようになりました

耕作目的で農地を取得する場合には、農地法第3条の規定による許可が必要です。この許可要件の一つに、農地取得後の耕作面積の合計が5,000㎡以上なければならないという下限面積要件があります。

市では、新たな農業の担い手の確保および遊休農地の発生防止・解消を目的として、令和2年1月1日に次のとおり下限面積要件を設定しました。

設定地域	下限面積要件
市内全域	5,000㎡以上
伊万里市空き家情報バンクに登録された空き家に付随した農地で農業委員会が指定した農地（この他、一定条件を満たす必要があります）	1㎡以上

なお、農地法第3条の許可を受けるにあたっては、それ以外にも必要な要件がありますので農業委員会事務局に確認してください。

各種連絡先

- ① 空家の適正管理や解体に関する相談 土木管理課公園・空き家対策係 ☎③2484
- ② 空き家の活用・空き家情報バンクに関する相談 伊万里暮らし応援課移住・定住推進係 ☎③2172
- ③ 空き家に付随した農地に関する相談 農業委員会事務局 ☎③2502
- ④ 相続登記に関する相談 情報広報課市民サービス係（無料相談）☎③2133
佐賀県司法書士会 ☎0952②0626
- ⑤ ふるさと納税に関する問い合わせ 財政課ふるさと応援係 ☎③2312