

空き家を所有している方
空き家を所有する可能性のある方へ
～早めの備え・対応が重要です～

東 松 山 市
空 き 家
対 策

問 合 せ 先



東松山市役所 〒355-8601 埼玉県東松山市松葉町1-1-58

住宅建築課（このリーフレット、空家等の予防・有効活用に関すること）

TEL:0493-21-1464 FAX:0493-24-8857

環境政策課（空家等の適正管理・老朽空家等の除却等に関すること）

TEL:0493-63-5006 FAX:0493-23-7700

1 空き家について

🏠 空き家とは



年間を通して誰も住んでおらず、また物置等としての利用もしていない戸建て住宅や、マンション等の集合住宅などの建築物とその敷地をいいます。

🏠 空き家が発生する理由



- ・所有者が亡くなり、実家を相続
- ・所有者が施設に入居
- ・所有者が高齢となり、子世帯と同居
- ・転勤 など



様々な理由で空き家の所有者になる可能性があります。

🏠 空き家を放置すると...



放置された空き家は、近隣の住環境等にも大きな影響を与える存在となり、適切に管理されず放置された空き家は、防災、衛生、景観など多岐にわたって悪影響をもたらします。



出典：政府広報オンライン

<https://www.gov-online.go.jp/article/202403/entry-5949.html>

🏠 空き家の所有者の責務



空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）により、空き家の所有者の責務が定められています。

- ・ 空家等の適切な管理に努めること
- ・ 国や地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力すること

所有者の責務を怠ると...



管理状況の悪化

法に基づく 管理不全空家等 や 特定空家等 となる場合があります。



管理不全空家等

放置すれば「特定空家等」になるおそれのある空き家



特定空家等

周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家



- ・ 管理不全空家等や特定空家等として、勧告を受けると住宅用地特例の対象から除外され、**固定資産税等の額が上昇します。**
- ・ 空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより他者に損害を与えたときは、**所有者が責任を問われる場合があります。**

2 空き家になる前に

🏠 現在の登記を確認しましょう



土地や建物が相続登記されず、前の所有者の名義のままとなっていることがあります。登記が現在の所有者の名義になっているかを法務局で確認し、現状と異なっている場合は、必要な登記手続きを行いましょう。



登記事項証明書の取得(法務局HP)



登記手続案内(法務局HP)

元気なうちに話し合っ方針を決めましょう



・ 空き家の発生原因は、半数以上が相続によるもの



・ 誰も住まなくなった家をどうするか方針が決まらずにそのまま放置されてしまうケースが珍しくない



所有者が元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要

- ・ 誰が住むのか
- ・ 誰が管理するのか
- ・ 売なのか
- ・ 貸すのか
- ・ 解体するのか など



専門家に相談しましょう



空き家に関する様々な悩みについて、それぞれの悩みに合わせて各種専門家に相談しましょう。（相談窓口一覧は、P 7 参照）

3 空き家になってしまったら

状況に応じて早めに対応しましょう



将来的な空き家の使用予定や建物の状況などを踏まえて、適切な管理を行うとともに、空き家の老朽化が進む前に早めに活用することや解体することも検討しましょう。



今後の方針に応じて、支援制度や補助制度などを確認しましょう。

- ・ 管理する → P 4 参照
- ・ 活用する → P 5 参照
- ・ 解体する → P 6 参照

4 管理する

定期的に管理しましょう



空き家を適切に管理するためには、定期的な管理が必要不可欠となります。周辺に迷惑をかけないためにも、定期的に状況を点検し、メンテナンスを行うことで、適切な状態を維持しましょう。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・清掃等を行う
- ・草刈りや枝の剪定等を行う
- ・封水の注入を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
 - ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- このほか、以下の事項も注記
- ・郵便物等の確認・整理
 - ・冬季における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の糞みつき等がないか
→駆除等

出典：国土交通省資料

自分で管理するのが難しい場合は



遠方に住んでいる等の理由により、自分で管理するのが難しい場合には、空き家の管理代行サービスを利用しましょう。



埼玉県×地域守りの不動産団体【空き家の持ち主応援隊】

埼玉県と不動産団体の連携により、気軽に相談・依頼ができる地域の不動産業者を簡単に検索できるサイトを開設しています。



埼玉県宅地建物取引業協会

全日本不動産協会埼玉県本部

5 活用する

🏠 売却・賃貸を検討しましょう



将来的に空き家を使用する予定がない場合は、売却や賃貸での活用を検討しましょう。

🏠 東松山市空き家バンク制度



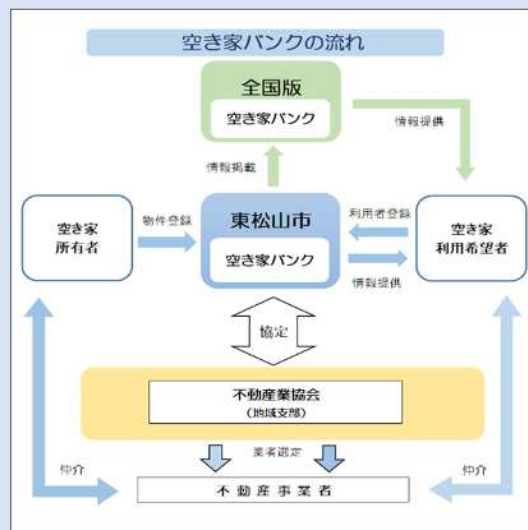
空き家の売却・賃貸を希望する所有者に空き家を登録してもらい市がホームページや全国版空き家バンクなどを通じて情報提供することで、空き家の利用を希望する方とのマッチングを行う制度です。



空き家バンク制度
(市HP)



空き家バンクへの登録手続き
(市HP)



空き家バンクのメリット

空き家バンクに登録することで様々なメリットがありますので、**ぜひ登録をご検討ください。**（登録は住宅建築課へ）

- ・登録した空き家を広く周知することができます
- ・紹介する業者の選定がスムーズに行えます
- ・市外から移住される方が空き家を利用する場合は補助金制度があります



移住促進空き家利活用補助金交付制度
(市HP)

6 解体する

解体も選択肢として検討しましょう



空き家のまま放置することで老朽化が進み、周辺環境に悪影響を及ぼす場合があります。使用する予定がない空き家は解体も選択肢として検討しましょう。

解体工事業登録業者



埼玉県のホームページでは、埼玉県知事の登録を受けている解体工事業の登録業者名簿を掲載しています。



解体工事業登録業者
(埼玉県HP)

東松山市老朽空き家除却補助金



防災、衛生、景観等に悪影響であり、周辺に危機を及ぼす可能性のある著しく老朽化した空き家を除却する方に対して、除却工事費用の一部を補助する制度です。



東松山市老朽空き家除却補助金
(市HP)

※予算がなくなり次第受付を終了します。
※お問い合わせは環境政策課へ。

7 各種相談窓口

🏠 空き家コーディネーター（空き家相談の総合窓口）



専門的知識や経験を持つ「空き家コーディネーター」が、空き家の所有者や活用希望者等からの空き家全般に関するご相談に対応します。ご相談は原則無料ですのでお気軽にご相談ください。



空き家相談窓口
(埼玉県HP)

空き家相談の総合窓口のご案内

- 【相談窓口】 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会
※埼玉県による業務委託
- 【電話番号】 0120-157-393（フリーダイヤル）
- 【受付時間】 午前9時～正午、午後1時～午後5時
(土・日・祝日、12月29日～1月4日を除く)

🏠 市の無料相談窓口



担当課：人権市民相談課（TEL 0493-21-1414） ※要予約

相談窓口	相談内容
不動産相談（宅地建物取引士）	空き家の相談、不動産の購入、アパート等の賃貸借契約などについて ※空き家コーディネーターによる空き家の個別相談も実施
不動産相談（不動産鑑定士）	売買、賃貸借、相続等に際しての不動産価格・賃料の算定、土地の有効活用方法などについて
法律相談（弁護士）	法律全般について
司法書士相談	登記、相続、遺言、成年後見、債務整理、裁判所提出書類作成などについて
行政書士相談	相続、遺言、農地法、建設業許可関係などについて
公証相談	遺言、任意後見、年金分割などの契約・公正証書作成について

担当課：課税課（TEL 0493-21-1438） ※要予約

相談窓口	相談内容
税務相談（税理士）	国税、地方税について

🏠 各団体の相談窓口・相談会



相談内容	団体名	電話番号
売却・賃貸	埼玉県宅地建物取引業協会	048-811-1818
リフォーム	埼玉建築士会・埼玉建築士事務所協会	0493-21-1424（予約先・東松山市住宅建築課） 【無料住宅相談・予約制】原則毎月第1水曜日午前10時～正午
登記	埼玉司法書士会	048-838-1889
総合		【登記】金曜日 午後1時～午後4時 【総合】毎月第1・第3金曜日 午後6時～午後8時