

あなたの空き家、 大丈夫ですか？



品 沖 縄 市

沖縄市 建設部 住まい建築課 住まい係
〒904-8501 沖縄市仲宗根26番1号 沖縄市役所6階
☎TEL:098-939-1212（内線2645、2646）

も く じ

- 1 空き家問題について
～空家等対策の推進に関する特別措置法～P2
- 2 所有者等責任・損害賠償についてP3
- 3 空き家を活用したい！～空き家バンク～P4
- 4 空家等を解体したい！
～沖縄市空家等除却費補助金～P5
- 5 空き家について相談したい！
～各専門機関・相談先について～P6
- 6 空き家になる前に
～住宅リフォーム、住まいのエンディングノート～P7
- 7 空き家Q & AP8



1. 空き家問題について

～空家等対策の推進に関する特別措置法～

①空き家問題とは

適切な管理が行われず放置された建物は、損傷しやすく、地震による倒壊や台風による飛散物の危険性なども高くなります。また、草木の繁茂、ねずみや害虫の発生、不法投棄、不法侵入など、衛生面や防犯面で近隣住民へ影響を与えてしまいます。近隣住民や通行人へ被害を及ぼした場合、**所有者**又は**相続人**が**賠償責任**を負う可能性もあります。

・父の他界でお家が空家に。



・人が住まなくなると建物の劣化が早まる。



・草木の繁茂、害虫の発生により近隣住民に損害が発生している。



損害賠償
になることも！

②空家等対策特別措置法とは

平成26年11月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」(通称:空家等対策特別措置法)には、適切な管理をしない所有者、又は相続人への行政指導等が定められています。

③法律で定める「空家等」とは

空き家とは、一般的に人が住んでいない家を指しますが、「空家等」とは空家等対策特別措置法にて、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態(※概ね1年以上)であるもの及びその敷地をいう」と定義されています。

居住者が居ないほか、人の出入り、電気・ガス・水道の使用状況、管理状況、所有者の利用実績等で判断されます。

④沖縄市の現状

平成30年の調査では、約500件の「空家等」の建物が確認されており、空き家に関する問い合わせは増加傾向にあります。

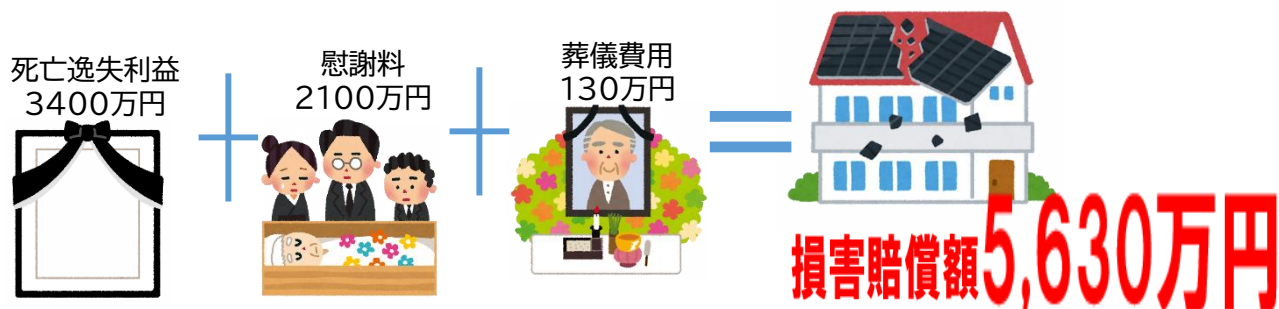
沖縄市では、**空き家バンク(P4)**や**空家等除却費補助金(P5)**等を実施し、空き家問題へ取り組んでいます。

2. 所有者等責任・損害賠償について

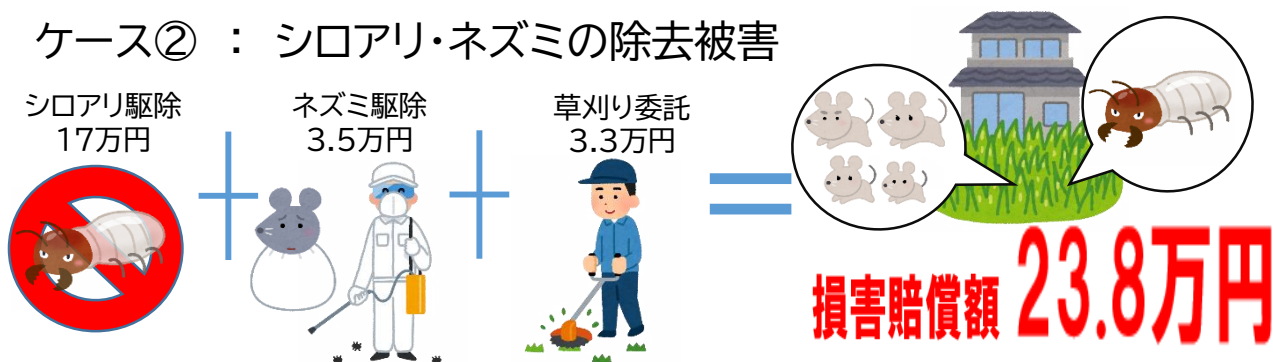
○所有者等の賠償責任…適切な管理が行われていない空き家において、近隣住民や通行人へ被害をもたらした場合、**所有者**はもちろんのこと、**相続人**も**賠償責任**を負うことになります。なお、相続放棄をしても、賠償責任が残る場合もあります。

○損害賠償のケース…公益財団法人日本住宅総合センター※1が独自に算定した損害賠償の想定ケースをご紹介します。

ケース①：外壁材等の落下による死亡事故の場合



ケース②：シロアリ・ネズミの除去被害



ケース③：倒壊による隣接家屋の全壊・3人死亡事故



3. 空き家を活用したい！

～空き家バンク～

○**空き家バンク** …空き家バンクとは、空き家の売却又は賃貸を希望する空き家所有者から申し込みを受けた物件情報を、**無料でインターネット上に掲載出来るサービス**の事です。本市では、国土交通省の公募によって選定された大手不動産ポータルサイト運営会社である2事業者(アットホーム、ライフフルホームズ)が提供する空き家バンクへ参画しています。

○**空き家バンクに登録できる物件の条件**

1. 著しい老朽化、損傷等がない空き家であること。
(物件登録者の希望が売買であり、建物所有者と土地所有者が同一の場合および3. を満たす場合を除く。)
2. 登記済の建物であること。
3. 建物及び土地の所有者が同一でない場合は、土地所有者からの承諾を得ていること。
4. 建物若しくは土地の所有者が複数である場合は、申込者以外の所有者の全員が本制度の目的を理解し、および物件の登録を承諾していること。
5. 所有権以外の権利が設定されていないこと。
6. 売却または賃貸料が適正な市場価格であること。
7. 不動産会社等による売買等を目的とするものでないこと。
8. その他、市長が空き家バンクへの登録が適当でないと認める空き家でないこと。

空き家を使いたい方は、沢山います！

空き家の登録を、
絶賛大募集！！



○**物件登録者の条件** ※下記に該当する場合は登録出来ません。

アパートの空室
情報などは掲載
できません×



1. 宅地建物取引業法(以下「宅建業法」という。)第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者に媒介を依頼しない場合。
2. 登録しようとする空き家等の内容を、利用希望者及び(公社)沖縄県宅地建物取引業協会ならびに(公社)沖縄県宅地建物取引業協会から選定された媒介事業者と情報を共有することを承諾しない場合。
3. 国土交通省が設置する全国版空き家・空き地バンクに公開することを承諾しない場合。
4. 申込みを行った者、またはその者と生計を一にする同居の親族、または代理または媒介を行う者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員もしくは、それらと密接な関係を有すると認められる者である場合。
5. その他、市長が登録することが適当でないと認めるもの。

必要書類は沖縄市ホームページから
ダウンロード、もしくは市役所6階の
窓口で取得可能です！



市公式
ホームページ↓



4. 空家等を解体したい！

～沖縄市空家等除却費補助金～

○空家等除却費補助金…

沖縄市では、老朽化した空家等(特定空家等相当の不良住宅等)を除去する所有者等に対して、除去費の一部補助を実施しています！

補助金額は補助対象工事費の
4/5(上限70万円)になります。



○受付期間…

受付開始については、毎年度「沖縄市ホームページ」「広報おきなわ」等にて行いますので、ご確認よろしくお願いいたします。

また、**予算が無くなり次第受付終了**となりますのでご了承ください。

○その他詳細…

補助対象空家等

- 特定空家等又は不良住宅に該当する特定空家等相当の空家等であること。
※「特定空家等」とは、市が法令に基づき認定したものです。
- ※「不良住宅」とは、構造や設備が居住することに著しく不適当なものです。
不良住宅に該当するかどうか、事前審査を受ける必要があります。



補助対象者

- 空家等の所有者又は相続人
- 空家等の所有者又は相続人全員から同意を受けた者。
- その他空家等の解体及び除却に関し権限を有すると認められる者
※ただし、暴力団員又は暴力団員と密接な関係を有する者、当該年度中に既に本市から補助金の交付を受けて空家等の除去を行っている者、市税を滞納している者は、補助対象者となることができません。

補助対象工事

- 交付決定の通知を受けた後に着手する工事
- 建設業法に係る土木工事業、建築工事業、解体工事業の許可、もしくは建設リサイクル法に係る許可を受けた本市に本社がある法人または本市に事務所を有し、本市に住民登録をしている個人が行う工事
- 補助対象空家等のすべてを除去し、その敷地を更地にする工事

補助対象経費

- 補助対象経費は、補助対象空家等の除去に要した費用とします。また、補助対象空家等に付随する工作物の除去及び同一敷地内にある立木の伐採処分に要する費用を含みます。なお、家財道具(家具、電化製品、家庭ごみ等)、車両、機械等の処分は除きます。

補助金申請には様々な要件がありますので、住まい建築課へ
事前相談を行ってください。



5. 空き家について相談したい！

～各専門機関・相談先について～

○市民相談窓口(無料)・・・本市では、日常生活における様々な問題について相談できる市民相談、弁護士へ相談できる法律相談の窓口(無料)を設置しています。ご利用希望の際は**事前に電話予約**をお願いします。

- ☑ 電 話：098-939-1212（内線2067,2068）
- ☑ 受付時間：9時～11時45分、13時～16時45分（木曜日午後は電話受付のみ）
- ☑ 相 談 日：①市民相談 平日（木曜午後は電話相談のみ）
②法律相談 木曜日 14：00～16：20 ※要予約
- ☑ 場 所：沖縄市役所地下1階 市民相談室

○専門団体の相談窓口・・・下記一覧は、本市と連携協定を締結をした各専門団体の相談窓口です。建物に関する法務・取引(不動産)・建築・維持管理など、相談内容に応じてご活用くださいませ。

※専門団体への相談に応じて費用が発生した場合は自己負担となります。
費用については相談時にご確認ください。

法務関係	沖縄弁護士会	電 話：098-865-3737 時 間：9時半～17時（平日）※お昼時間帯を除く 相談日：上相談内容確認の上、日時決定	相続、成年後見、財産管理、債務整理その他の法律問題全般に関する相談等
	沖縄県司法書士会 ちゅうぶ司法書士 総合相談センター	電 話：098-867-3577 時 間：9時～17時（平日） 相談日：14時 ～ 16時（第二金曜日）	売買・贈与・相続等の登記、遺言、成年後見、裁判所提出書類に関する相談等
	沖縄県行政書士会	電 話：098-870-1488 時 間：9時半～16時（平日）※12時～13時半除く 相談日：上相談内容確認のうえ日時決定	所有者・相続人の調査、相続関係図、遺産分割協議書等作成、成年後見、行政への許認可申請や契約に関する相談等
	沖縄県税理士会	電 話：098-859-6220 時 間：13時 ～ 16時（第1・第3木曜日） 相談日：13時 ～ 16時（第1・第3木曜日）	税金に関する相談等
不動産関係	(公社) 沖縄県 宅地建物取引業協会	電 話：098-861-3402 時 間：9時半 ～ 17時（平日） 相談日：14時 ～ 17時（火・金）	売買、賃貸及び利活用に関する相談等
	沖縄県 土地家屋調査士会	電 話：098-834-7599 時 間：10時 ～ 17時 相談日：10時 ～ 16時（第2・第4水曜日）	土地・建物の表題登記、境界、調査に関する相談等
建築関係	(公社) 沖縄県建築士会	電 話：098-879-7727 時 間：9時 ～ 17時（平日） 相談日：相談内容確認の上、日時決定	住宅診断、リフォーム、耐震性や利活用に関する相談等
	沖縄県 解体工事業協会	電 話：098-957-0148 時 間：9時 ～ 17時（平日） 相談日：相談内容確認の上、日時決定	解体除去、廃棄物処理に関する相談等
維持管理	(一社) 沖縄県 造園建設業協会	電 話：098-946-0843 時 間：9時 ～ 17時（平日） 相談日：9時 ～ 17時（平日）	樹木剪定、伐採に関する相談等
	沖縄市 シルバー人材センター	電 話：098-989-1361 時 間：8時 ～ 17時（平日） 相談日：8時 ～ 17時（平日）	草刈り、維持管理、見守りに関する相談等

6. 空き家になる前に

～住宅リフォーム、住まいのエンディングノート～

○今の住まいをリフォームしたい

～沖縄市住宅リフォーム支援事業～

沖縄市住宅リフォーム支援事業では、経済対策及び良質な住宅ストックの形成を図る事を目的とした沖縄市内にある住宅の改修工事へ補助金を交付しています。補助額は**25%(上限25万円)**です。

※申請には条件がありますので、詳しくはお問い合わせください。

受付期間…

受付開始については、毎年度「沖縄市ホームページ」「広報おきなわ」等にてお知らせしますので、ご確認よろしく願いいたします。なお、**予算が無くなり次第受付終了**となります。

対象工事詳細…

対象工事	改修工事例
バリアフリー改修工事	通路等の拡幅、階段勾配の緩和、浴室・便所(和式から洋式等)改良、段差解消、手すりの取り付け、出入り口戸の改良、滑りにくい床材への改修等
省エネ改修工事	窓、床、天井、壁、屋根の断熱工事等
空き家の改修工事	既存住戸内の間取りを変更する工事、台所・浴室・洗面所又は便所の改修、給排水・電気又はガス設備の改修、屋根・外壁等の外装改修等
耐久性等を向上させる改修工事	柱・梁等主要構造物等の剥離したコンクリートの除去または補修、柱・梁・壁等の補強、居室の屋上部への防水補強等
子育て支援改修等工事	子どもの事故防止・防犯、子育て世帯の家事負担軽減に資する改修等
テレワークの推進改修等工事	室内空間にテレワークスペースを設置する工事等

○住まいの将来を考えたい

～住まいのエンディングノート～

「住まいのエンディングノート」は、放置空き家の発生を防ぐため、所有者が元気なうちから住まいの将来を家族で考えるきっかけになるように、国土交通省が日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会と協力して作成したノートです。

建物や土地などの不動産や家系図などに関する情報に加え、不動産を将来的にどうしたいのか希望を記入でき、空き家問題の予防や、相続時のトラブルを避けるためにご活用下さい。

→国土交通省HP「住まいのエンディングノート」からダウンロードできます。

7. 空き家Q&A

Q1. 空き家を放置していると法律に触れますか？

A. 空き家を適切に管理せず、長期間放置すると、老朽化が進み、建物の一部が落下や飛散したり、倒壊するなど、人に危害を与えるおそれもあります。そのような場合、所有者等に損害賠償責任などが発生する場合があります。また、適切な管理が行われていない場合、自然災害であっても免責されない場合があります。

Q2. 空き家を相続します、どうしたら良いですか？

A. 誰が所有者になるのか、持分はどうなるのかしっかり確認し、相続登記を済ませておくことが大切です。相続不動産の売却には相続登記が必要です。登記を長い間放置し、2次3次の相続が発生し相続人が多くなることがあります。その場合、手続きがますます困難になることが想定されます。

Q3. 空き家の相続放棄をした場合、管理責任は無くなりますか？

A. 民法940条の改正により、「相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じ注意をもって、その財産を保存しなければならない。」となり、これに該当しない場合は管理義務が無いものと考えられます。

Q4. 「空き家バンク」に掲載されている物件は、誰でも利用（購入・賃借）出来ますか？

A. 空家バンクの利用にはいくつか条件がありますので、沖縄市ホームページをご確認下さい。また、通常の売買契約・賃貸借契約書と同様に、媒介業者による審査がございますので、ご認識の程よろしくお願いたします。



Q5. 「空き家バンク」には、空き店舗やアパートの空室情報も登録する事ができますか？

A. 「空き家バンク」は、空き店舗情報を登録する事は可能ですが、アパートの空室情報を登録する事は出来ません。また、分譲マンションの一室等も登録する事が出来ません。

Q6. 除却したい空家等が補助要件に該当するか確認したいのですが？

A. 補助申請の前に、補助要件等の確認のため、必ず住まい建築課にて「事前相談」をしてください。なお、相談の際に、住まい建築課担当者へ日程調整の連絡をしてください。

住まい建築課: 098-939-1212
(内線2645、2646)

Q7. 空き店舗を除却したいのですが、補助の対象になりますか？

A. 除却費補助は一戸建て住宅、長屋住宅または共同住宅といった住宅が対象です。店舗兼住宅などの場合、住宅に該当する部分の床面積が2分の1以上あれば対象になりますので、図面等をご確認ください。

Q8. 高齢の父名義の空き家を除却したいのですが、子の私も除却費補助を申請をすることが出来ますか？

A. 所有者に代わり申請手続きを行う場合には、空き家の所有者であるお父様を申請者として、その委任を受けて申請する方法が考えられます。その際は委任状の提出が必要となります。

〈お問い合わせ〉



沖縄市 建設部 住まい建築課 住まい係

所在地: 〒904-8501 沖縄県沖縄市仲宗根26番1号 沖縄市役所6階

TEL: 098-939-1212 (内線2645、2646)

市公式
ホームページ↓



考えよう、空き家じまい。