

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

4-1 所有者責任の明確化

法第3条では、空家は所有者が適切な管理に努めるものとされていることから、啓発チラシや市ホームページ等の各広報媒体による啓発を行い、管理意識の醸成を図ることにより空家の発生抑制に取り組めます。

また、民法と不動産登記法が令和3年4月に改正され、令和6年4月から不動産の相続登記の申請が義務化されたため、広く市民に制度の周知を行います。

取組内容	概要
○空家等の所有者責任の周知	・空家等はその所有者が適切な管理に努める必要があることを、様々な媒体を活用し、周知を図ります。
○相続登記の必要性・義務化に関する周知	・不動産の相続登記の申請の義務化について、広く市民に制度の周知を行うことで、相続登記を促し、相続登記未了のため利活用ができない空家を少なくするための取組を推進します。
○住所変更登記の必要性・義務化に関する周知	・住所変更登記の申請の義務化予定について、広く市民の制度の周知を行うことで、所有者不明のために利活用ができない空家等を少なくするための取組を推進します。

■相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）

- （1）相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
 - （2）遺産分割が成立した場合にはこれによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。
- ※（1）、（2）のいずれについても、正当な理由なく義務に違反した場合は10万円以下の過料（行政上のペナルティ）の適用対象となります。

■住所変更登記の申請義務化（令和8年4月1日施行）

- 所有不動産の売却や転居などにより、登記名義人の住所等に変更が生じた場合は、その住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請をしなくてはなりません。
- ※正当な理由なく申請義務を怠った場合は、5万円以下の過料の適用対象となります。

4-2 予防・抑制に関する意識啓発

誰もが空家等の所有者になり得ることから、空家等になる以前の使用中の段階から現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知するなどの取組を促進することにより、将来的な空家等の発生抑制を図ります。

取組内容	概要
○空家等に関する啓発チラシの作成	・所有者等に対して、空家問題や空家等の維持管理、活用方法、適切な管理の必要性について、市ホームページ、納税通知等を活用した周知・啓発を行います。
○空家対策ガイドブックの発行	・空家になることによる問題点や発生予防に向けた対策、管理方法、売却・賃貸の検討、解体など空家に関する情報を分かりやすく伝え、所有者等にとって手引きとなる「空家対策ガイドブック」等の作成を検討します。

4-3 所有者等の管理意識の啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任で適切に対応することが求められており、適正な管理の必要性やリスクについて広く周知します。また、管理不全な空家等が倒壊、または部材が飛散するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合（災害時を含む）、その建物の所有者等は民事上の責任を負う可能性があることを所有者等に対して啓発します。

取組内容	概要
○空家に関する講習会やセミナーの開催	・空家等の所有者による適切な管理を促進するとともに、空家化するリスクとその備えについて問題意識を持つことができるよう、各種団体等との連携・協力による空家講習会やセミナー等を実施することにより、広く市民へ情報を提供します。
○遠方の所有者等に対する周知・啓発	・本市に空家等を所有する市外在住の方に、空家等の存在を知らせるとともに、当該空家等の現状を伝えるための情報提供を行い、自主的な適正管理につなげます。

4-4 適切な管理に向けた支援

空家等の老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、空家等の適正管理が行われるよう、所有者からの多岐にわたる相談の窓口の一元化を図ります。

また、高齢や遠方居住などの事情により日常的な管理が困難な所有者等に対しては、関連団体や事業者等による管理代行サービスを案内するなど、管理不全な状態に陥ることのないように働きかけます。

取組内容	概要
○空家に関する総合的な相談窓口の設置・充実	・所有者等からの相談や問い合わせに対してワンストップで速やかに対応するため、総合的な相談窓口を設置します。 ・相談内容が複数の部署にまたがる場合は、その内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。
○空家等の管理代行の促進	・高齢や遠方居住のために自ら空家等を管理すること困難である所有者に対して、民間事業者などの空家等管理代行サービスについての情報提供を案内、周知する仕組みについて検討します。
○空家の譲渡における所得税特別控除に関する周知	・空家の発生を抑制する目的で、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置が設けられています。そのため、本特例措置の周知・啓発を行い、空家の除却・流通を推進します。