



戸田市空き家ガイド



あなたの家を「空き家」にしないために

空き家は「予防」が大切です！

戸田市では、平成30年（2018年）5月に「戸田市空き家等対策計画」を策定し、すでに存在する空き家への対策を進めるとともに、空き家の適切な管理と新たな空き家の発生を抑制するための取り組みを進めています。



空き家になると様々な問題が…

相続トラブル **子や孫に大きな負担**

高齢化社会を背景に、すでに住まいをお持ちの方が実家を相続することで、有効活用されないまま空き家として長期間放置してしまうケースが増えています。

空き家放置のリスク

空き家の管理を怠ると周囲に迷惑をかける可能性があります。問題が発生する前に適切な管理を行いましょう。



建物劣化

建物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦の落下、塀の破損などが生じるおそれがあります。

環境悪化

ゴミや廃棄物の不法投棄、害虫の発生、草木の繁茂など、周辺の環境を悪化させる可能性があります。



治安悪化

放火による火災や不審者の侵入などの危険性が高まります。

損害賠償

所有者の管理が不適切で他人に損害を与えたときは、所有者の責任を問われ、損害賠償請求を受ける可能性があります。

空き家を予防するためには？

○将来の相続への備え

将来の相続に備えて、住まいの引き継ぎ方や、誰が、何を、どのように相続するかを考え、家族で話し合いをしておきましょう。



○登記は早めに済ませましょう

相続した空き家を売買するには、所有権移転の登記を済ませておく必要があります。法務局で土地・建物の現在の登記を確認し、必要な登記手続きを早めに行いましょう。

○住める状態の維持確保

インスペクション（建物診断）等で空き家の現況を把握し、適切な資産活用方法を検討しましょう。

○専門家に相談する

権利関係が複雑な相続をしたときや建物の状態の診断やリフォーム等、それぞれの悩みに応じて、司法書士、建築士等の専門家に相談しましょう。

空き家を適切に管理するには？

○ご近所への連絡

ご近所の方に空き家になることを伝え、その際に自分の連絡先を伝えておきましょう。

定期的なチェックと早めの補修が効果的です！

○管理のポイント（月一回程度の定期的な点検をしましょう）

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 屋根や外壁が劣化していませんか | <input type="checkbox"/> 庭にゴミ等が不法投棄されていませんか |
| <input type="checkbox"/> フェンスや塀、擁壁が劣化していませんか | <input type="checkbox"/> 不審者が侵入した形跡はありませんか |
| <input type="checkbox"/> 草木を手入れしていますか | <input type="checkbox"/> 駐車場や通路等の排水溝が詰まっていますか |
| <input type="checkbox"/> 換気や水回りの通水をしていますか | <input type="checkbox"/> 害虫が発生していませんか |
| <input type="checkbox"/> ポストにチラシ等がたまっていますか | <input type="checkbox"/> ベランダが劣化していませんか 等 |



○空き家管理サービスの活用

戸田市シルバー人材センターや埼玉県宅地建物取引業協会では、空き家の見回りや管理業務等の空き家管理サービスを行っています。遠方に住んでいたり、高齢や病気のために自分で管理することが難しい場合は、上手に活用しましょう。

● 空家等対策の推進に関する特別措置法について ●

この法律では、所有者等が空き家の適切な管理に努めることや、特に管理不全が原因で周辺に著しい影響を及ぼしている空き家は「特定空家等」とされ、所有者等に市町村から「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の措置を講じられる場合があること等が定められています。

勧告の措置が講じられると、固定資産税の住宅用地の特例（税金の軽減）を受けられなくなります。

特定空家等とは



<次のいずれかに該当する場合>

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

空き家を活用するには？

○空き家を売却する

建物は、使わないと老朽化が急速に進んでいきます。できるだけ早く使用することで老朽化を防ぎ、有効に活用することができます。ご自身で使用する予定がない場合、売買等について不動産や建築等の専門家に相談しましょう。

「戸田市空き家バンク」を利用する方法もあります。

○空き家を解体・撤去する

建物を解体・撤去した跡地を駐車場や貸土地にする等、新たなニーズが生まれることで市場に流通しやすくなります。



売りたい

買いたい

戸田市空き家バンクがスタートしました！

戸田ライフ始めませんか



戸田市空き家バンク

戸田市空き家バンク

戸田市空き家バンク

検索

空き家を売りたい所有者の方と、戸田市に住みたい方をつなげる「戸田市空き家バンク」が平成31年（2019年）4月1日から始まりました。空き家バンクでは、空き家を売りたい方に空き家物件を登録していただき、その情報を市ホームページ等で公開し、空き家情報を購入希望者へ提供します。

戸田市内に空き家を所有し、売却を検討されている方、または空き家の購入を希望されている方は、ぜひ「戸田市空き家バンク」への登録をお願いいたします。

戸田市空き家への住み替え補助金



空き家バンクと関連して、新たに「戸田市空き家への住み替え補助金」制度もスタートしました。補助の種類・内容は次表の通りです。

補助金と【フラット35】併用で

本補助金と併せて住宅金融支援機構の【フラット35】をご利用すると、金利がさらに優遇されます。【フラット35】の手続きについては、事前に市にご相談ください。

当初5年間
年0.25%
引下げ

補助の種類		登録促進事業 (仲介手数料補助)	改修事業	除却事業
補助の対象者		戸田市空き家バンク物件登録者	戸田市空き家バンクに登録された物件を購入し、補助金の交付を受けた日から5年以上自ら居住する意思がある方	
補助の対象		空き家バンクに登録した物件の売買契約が成立したとき、媒介にあたった宅地建物取引業者に支払った仲介手数料	戸建住宅として自ら居住するために行う改修工事（耐震基準を満たしていない場合は、耐震改修工事を含みます。）	戸建住宅に建て替え、自ら居住するために行う除却工事
※補助の金額	A 補助額	補助対象経費の全額	補助対象経費の1/2以内	補助対象経費の1/2以内
	B 補助金	5万円	40万円	30万円
	C 基準額 D 加算額	なし	(1) 子育て世帯の場合：10万円 (2) 三世帯同居・近居の場合：5万円 (3) 市内業者・準市内業者施工の場合：5万円	

※補助の金額は、AまたはBいずれか少ない方の額になります。

空き家問題への戸田市の取り組み

空き家に関する総合的な対策を推進するために、様々な取り組みを実施しています。

戸田市空家等対策計画

計画に基づいて、空き家に関する総合的な対策を推進します。

戸田市空家対策に関する協定

専門家団体と協力・連携しながら、空き家対策を進めます。

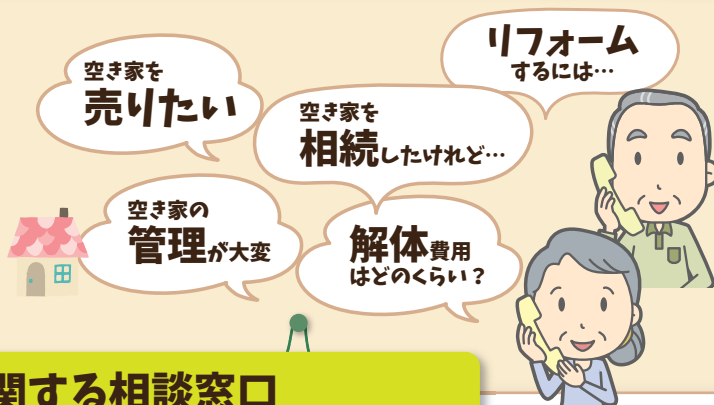
戸田市空き家バンク

空き家を売りたい所有者の方と戸田市に住みたい方をマッチングします。

戸田市空き家への住み替え補助金

空き家バンク登録物件の売買が成立した場合、改修や除却等の補助を受けられます。

空き家に関する様々なお悩み事は
下記までお気軽にご相談ください。



空き家に関する相談窓口

戸田市では、各団体と協定を結んで、空き家に関するご相談にお応えします。

空き家の売買や賃貸、管理について

- 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 南彩支部
TEL : **048-229-4630**

空き家の改修、除却、インスペクション（建物診断）について

- 一般社団法人 埼玉建築士会 さいたま南支部 空き家担当
TEL : **048-234-6008**
(担当：一級建築士事務所 rina design内 大野)
※留守番電話になっている場合は、ご連絡先を録音ください。
- 戸田市建設業協会
TEL : **048-421-4695**

空き家の相続、登記について

- 埼玉司法書士会
TEL : **048-838-7472**

空き家の見回り、庭木の剪定、除草等について

- 公益社団法人 戸田市シルバー人材センター
TEL : **048-434-0411**

住宅ローン【フラット35】について

- 独立行政法人 住宅金融支援機構
TEL : **0120-0860-35**
(お客様コールセンター)

戸田市 都市整備部 建築住宅課 (住宅政策・マンション担当)

TEL : **048-441-1800** (代表)