

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空家対策
特別措置法**
が施行されました。

いつでも第三者が
侵入できるような
空き家、面倒だからと

放置

していませんか？

そのままと
大幅な**増税**に
つながる可能性が
あります。

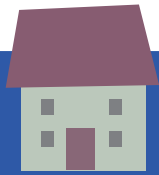
詳しくは内面を
ご覧ください。



「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな**危険**が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり

放置された庭木に害虫が発生する原因になったり



不審者が侵入したりごみの違法投棄されたり



建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。瓦や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

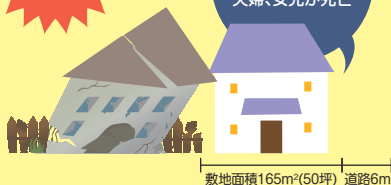
試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)
敷地面積……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(25坪)
建築時期……………平成4年(築後20年)
居住世帯……………世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900万円
	家財	280万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円
	小計①	1,500万円
人身害等	死亡逸失利益	11,740万円
	慰謝料	7,100万円
	葬儀費用	520万円
	小計②	19,360万円
合計 ①+②		20,860万円

空家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

出典:「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

	損害区分	損害額(万円)
人身害等	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
合計		5,630万円

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



空き家

はあなたの資産を減らす？



空き家を放置したままだと、特定空家等と認定される可能性があります。

「特定空家等」 の基準とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

「空家対策特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何かしらの措置の助言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、代執行の手数料だけでなく、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空き家

の状態では、**固定資産税の特例適用外**の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6迄減額されるというもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。

つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税の**大幅な増税**になる可能性があります。

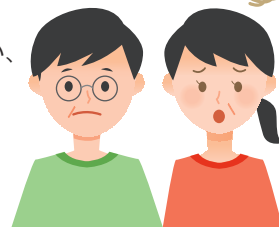


空き家

を放っておくと、かえって

お金  がかかる？

空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思立っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用が掛かってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならない事があります。



特定空家となる前に、適正に**管理活用**しましょう！



管理しよう!

空き家の適正な管理の方法とは？

- 1 所有者の方もしくは管理者の方が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
- 2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

簡易チェック
全9項目



当てはまる項目に
チェックを入れてください。



屋根

屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）

軒裏

軒天井の異状
（ハガレ、破損、浮き）

雨とい

水漏れ、変形、外れ

土台・基礎

破損、腐朽、ズレ



家のまわり

堀のヒビ、割れ、傾き
臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
雑草、樹木の繁茂

外壁

腐朽、ハガレ、
破損、浮き

窓、ドア

ガラス割れ、傾き、
開閉の不具合

家の中

雨漏り、カビ、害虫の大量発生
給水、排水の不具合、臭気

バルコニー、ベランダ、屋上階段

腐食、破損、傾斜、サビ

チェック個数

個

- 0 個……引き続き管理をしましょう！
- 1 個以上……放っておくと、さらに劣化します！管理の徹底や、補修を行いましょう。
- 5 個以上……危険です！早急に対処しましょう！

空き家の活用

空き家を活用してみませんか？



空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、劣化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

売却・賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売上の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

これから空家を 所有する可能性がある方へ



空家等対策の推進に関する特別措置法では空き家の所有者または管理者には空き家の適切な管理が求められています。

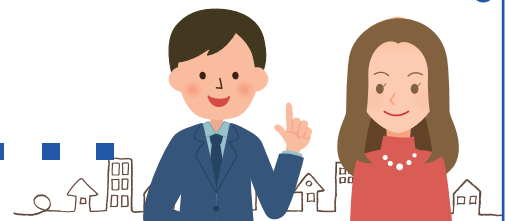
空家の管理(通気や換気、通水等の管理)のポイント

日照条件などの立地特性や空き家の構造によって、頻度は異なります。例えば、木造の場合は、湿気に弱いため、換気の頻度を多くすることをお勧めします。

気をつけるべきポイントは「前回の訪問から、変わっている箇所はないか」という点です。建物については、雨漏りの染みや床鳴りなど、敷地については、雑草の繁茂や動物や虫のフンなどが前回の訪問と変わっていないか確認します。可能であれば訪問時には写真を撮っておき、確認できるようにするとよいでしょう。

状況によっては、家屋の修繕や敷地の草刈り、樹木の剪定を行うなど、周辺に危険や迷惑が及ばないように適切に管理することが重要です。

長く住んで 空家にしないために



東金市住宅リフォーム補助制度

市内業者が行う住宅リフォーム工事費の10分の1(上限20万円)を補助します。

東金市木造住宅耐震診断補助制度

昭和56年5月以前に建てられた木造住宅の耐震診断費用の3分の2(上限4万円)を補助します。

東金市木造住宅耐震改修補助制度

昭和56年5月以前に建てられた木造住宅の耐震改修設計・監理・工事費用の一定割合(上限50万円)を補助します。

マイホーム借上げ制度

50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって借上げ転貸し、安定した賃料収入を保証します。

【連絡先 移住・住みかえ支援機構 ☎03-5211-0757】



東金市では市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定していきます。

その他、東金市の空き家に関するお問い合わせ先

東金市 都市建設部 都市整備課 TEL 0475-50-1150

本冊子は冊子内に広告を掲載している企業の協賛により市に寄贈されています。広告の内容について、市の事業と関連するものではありません。