

空き家を放置するといろいろな**問題**が!

空き家を適切に管理せずに放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生する恐れがあります。あなたが持っている空き家は今、どんな状態ですか？

問題のある空き家のイメージ



老朽化による倒壊や部材が飛散する恐れ

犯罪や放火、不法投棄の恐れ

樹木や雑草が生い茂り隣地や道路にはみ出す恐れ

景観を損なう恐れ

害虫、小動物の棲家になる恐れ

空き家所有者には**管理責任**があります!!

平成27年5月から
空家等対策特別措置法
が施行されました。

空き家の所有者又は管理者には、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空き家等を適切に管理する責務があると定められています。



空き家を放置すると大変なことになる場合も・・・

損害賠償を請求される場合があります

試算

倒壊や火災で、隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合

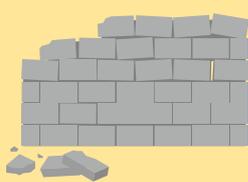
損害賠償額：約2億円

※夫婦、子供の計3人が死亡

外壁材等の落下により道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約6千万

※子供1人が死亡



【参考】日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

行政代執行の対象になる場合があります

他都市の実事例

建物は法人名義であるが、当該法人の営業実態はない（登記上は存続）。経済的理由により除却等の対応が困難であることから、行政代執行を実施。土地差し押さえ後、公売により除却費用の一部を回収。**平成29年4月20日に行政代執行を実施。**

千葉県内でも、既に代執行が行われています

実施前



実施後



納付税額が高くなる場合があります

「特定空家等」になり「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外され、納付税額が高くなる可能性があります。

物件の状況	構造(築年数)	● 鉄筋造3階建て(築45年)
	損壊状況等	● 建物全体が老朽化により劣化
代執行までの措置	特定空家等判定	● 平成28年4月20日
	所有者との協議	● 平成28年8月 空家法の概要や改善指導について説明 ● 平成29年1月 命令に係る事前通知と意見聴取の請求、意見書について説明
	公告	● 平成29年4月6日 公告した旨のプレスリリース等

出典：空き家対策に関する実態調査結果報告書
(平成31年1月、総務省行政評価局)

結論 空家等を放っておくと、かえってお金がかかる!



問題のある空家への対応 よりよい地域づくりのために

通報などにより「問題のある空家」を確認した場合、市から所有者に対し、文書等により速やかな改善を求めます。

特定空家等とは (空家等対策特別措置法第2条2項)

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 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
- 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

段階的に行政措置を行います



空き家にしないための事前準備



山武市空き家バンク制度を活用しよう！

※詳しくは山武市公式ホームページをご覧ください。
<https://www.city.sammu.lg.jp/page/page002020.html>

空き家バンク制度は、売却や賃貸の希望がある空家の情報を登録し、市のホームページで公開する制度です。空家を購入・賃貸したい方は登録した物件を見学したり購入・賃貸の交渉を行うことができます。



対象となる空き家

- 市内にある住宅 (賃貸目的のアパート等は不可)
- 所有者が個人であること
- 現在使用していないこと (又は今後使用しなくなる予定であること)
- 大規模な修繕が必要ないこと



建物をどう引き継ぐか決めておこう！

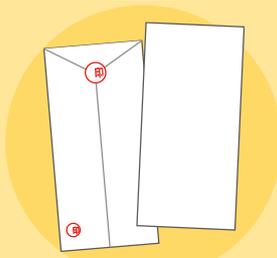
住宅は、居住者の移転や世代交代などで空き家になることがあります。権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに準備してきましょう。

現在の登記を確認



相続登記がされず、**前所有者の名義のまま**のことがあります。登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続きを済ませてください。

生前に相続対策を話し合い



残された家族が相続で悩んだり争い事にならないよう、相続の問題に対して**生前の対策**をとっておきましょう。遺言書の作成や生前贈与などには守らなければならないルールや手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談することをお勧めします。

専門家に相談



相続に関しては、権利問題・税・名義変更など様々な課題があります。それぞれの悩みに応じた専門家に相談し、解決を目指しましょう。

