

「悪き家」にならないため

空き家問題

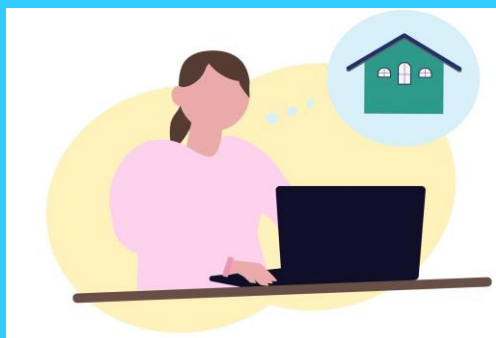
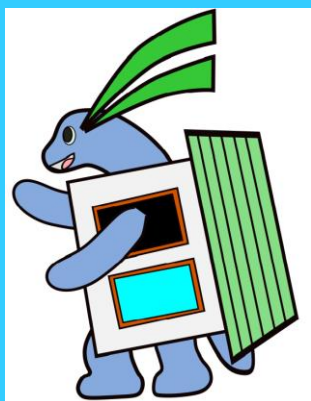


常総市

昨今、テレビや新聞等で空き家が全国的な問題として取り上げられています。使用目的のない空き家は、この20年間で約2倍に増加しています。（「住宅・土地統計調査」総務省）

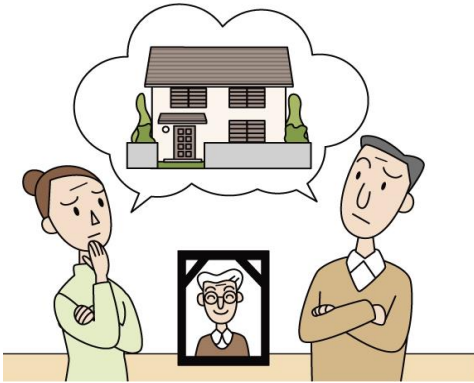
これから本格的な人口減少社会を迎え、更なる空き家の増加が見込まれます。

空き家を生まないために、本パンフレットをきっかけに、今からできる対策や空き家になった場合の向き合い方等を見ていきましょう。



空き家になる要因

所有者の死去による相続



老人ホームへの入所



なんとか
なるだろう

子どもたちが何
とかしてくれる
だろう



- 🏠 親が亡くなり、誰もいない建物を相続した。
- 🏠 親が高齢で施設に入所することになった。
- 🏠 子どもや孫のために残しておく。
- 🏠 所有者の楽観的な将来像。

⇒ 自宅は最大の資産でありながら、その将来は楽観的に考えがち。

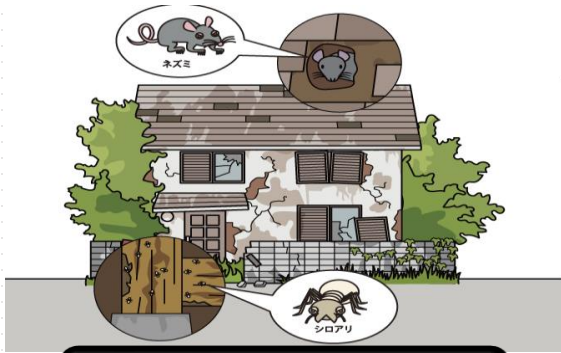
空き家を放置すると・・・①



草木の繁茂



老朽化による倒壊



害虫の発生



放火による火災

空き家がもたらす 悪影響

- ㊦ 草木の繁茂による隣地への越境。
- ㊦ 建物の崩落及び部材の飛散。
- ㊦ 不審者の内部への侵入。
- ㊦ 建物火災。
- ㊦ ゴミの不法投棄。
- ㊦ 野生動物が棲みつやすくなる。またそれによる糞害や悪臭 等。

空き家を放置すると・・・②

隣人や通行人に被害がおよび、トラブル・損害賠償問題に発展！



🏠 損害賠償

空き家の管理不全が原因で損害が発生した場合、所有者へ賠償金が請求される可能性があります。

【例1】火災により隣家が全焼及び死亡事故が発生した場合 ⇒約6,000万円

【例2】倒壊により隣家が全壊及び死亡事故が発生した場合 ⇒約2億円

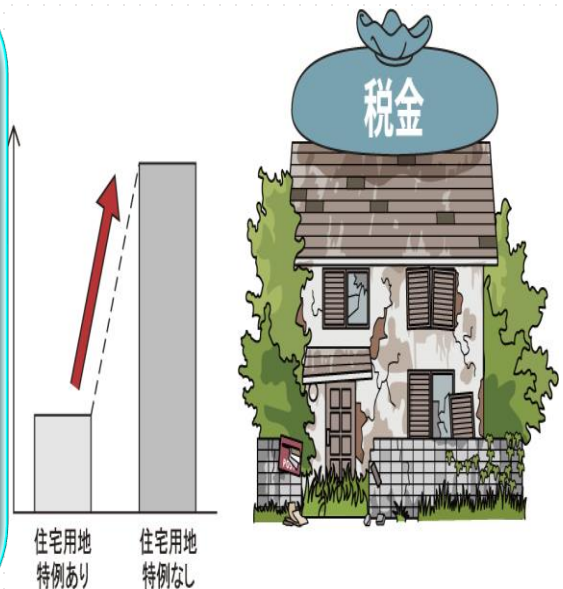
<参考>

公益社団法人 日本住宅総合センター試算例

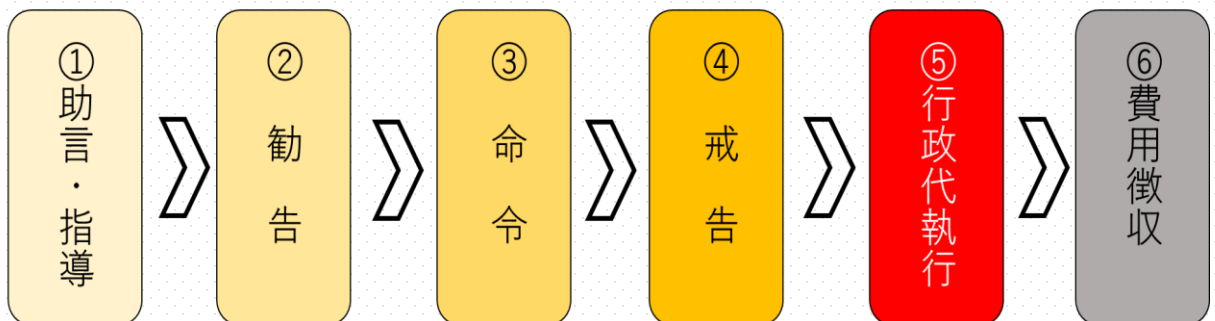
空き家を放置すると・・・③

固定資産税の増額

周辺に著しい影響を及ぼす「特定空家等」及び将来特定空家等になり得る「管理不全空家等」へ認定され、「勧告」を受けた場合、敷地の固定資産税が現状より増額されます。



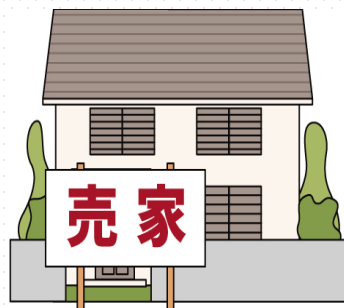
○特定空家等認定後の大まかな流れ



「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等のおそれがあり、周辺の生活環境や公益を害するような空家等を指します。認定されると市から「勧告」を含む段階的な指導が入り、改善が見られない場合は「行政代執行」により空家等が処分されます。

代執行費用は空家等の所有者等の全額負担になります。

空き家にしないために… 自宅の将来を考えよう

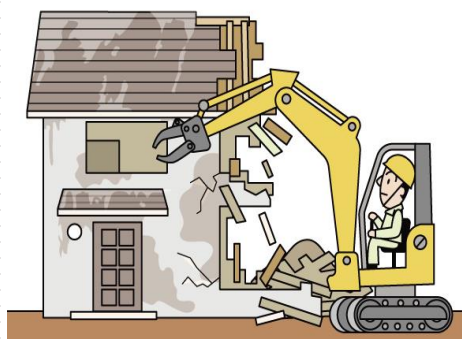


相 続

贈 与

賃 貸

売 買



解 体

利 活 用



数ある選択肢の中
から、どうするの
が良いのか・・・

空き家への対策①

🏠 家族・親族で話し合い

- ✎ 家族が元気なうちに家の管理や処分など、将来の自宅について話し合しましょう！
- ✎ 後々、相続でトラブルにならないように、生前から相続について親族間で話し合しましょう！
- ✎ 生前贈与, 売買, 賃貸・・・あらゆる選択肢を考えておきましょう！




🏠 住まいのエンディングノートの活用

- ✎ 自宅の将来を考えるきっかけとして「エンディングノート」をご活用ください。

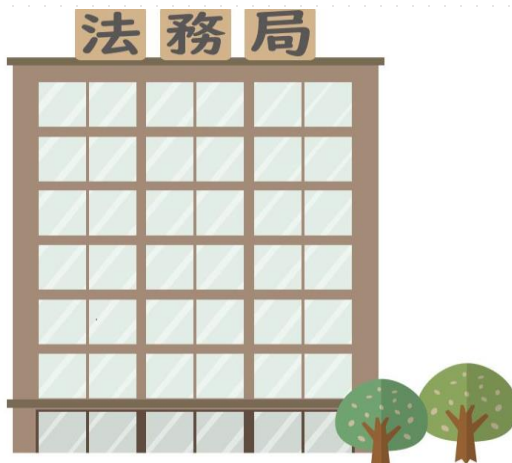


空き家への対策②

登記等の確認

-  相続する場合、円滑に進めるためにも相続予定の土地・家屋の名義、不動産、隣地との境界など、事前に法務局や市役所で確認しておきましょう！

土地や家屋が前所有者名義のまま相続登記未了の状態だと、相続手続きが煩雑となり、完了までの時間が掛かるため、解体や売却の際にも支障が出てきます。




CHECK


令和6年4月から相続登記が義務化され、未了の場合は過料の対象となりました。詳細は法務省のホームページをご覧ください。

空き家への対策③

何かあった時の管理

-  施設への入所などにより、しばらくの間自宅が空き家になる場合に、親族や業者に頼むなど、今後どうするか決めておきましょう！

不用物等の整理

-  家族への円滑な引継ぎや自身の生活を快適にするためにも、不用なものは予め整理・処分しましょう！


残○

処分×




空き家への対策④

自宅の良質な状態の維持

-  自宅を次世代に引き継ぐ場合は良質な状態を維持していくことが大切です。耐震改修を含むリフォームや日頃の定期点検など、維持管理に努めましょう！


専門家へ相談

-  隣地との境界、権利問題、名義変更の手続きなど難しい課題がある場合は、専門家へ相談しましょう。
- ※ 詳細は「空き家との向き合い方⑤」の市との協定締結団体のQRコードから見てみましょう




空き家にしないことでどんな 良いことがある？

費用・手間をかけずに済む


-  空き家のまま放置しておくと…。
⇒維持管理に余計な費用・手間・時間がかかる。



売却・賃貸できる可能性が高くなる

-  しばらく空き家のまま放置してから売却や賃貸を考えても遅い可能性が…。
⇒空き家になると想像以上に劣化が早い！



地域の防犯・防災力の強化に繋がる

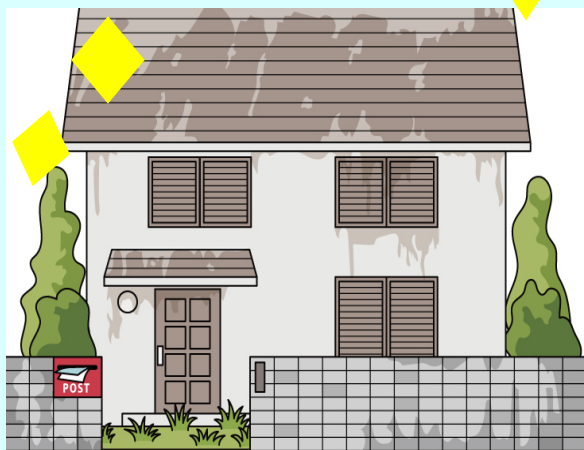
-  管理が不十分だと、近隣住民に迷惑をかけることになる…。
⇒損害賠償責任が生じることも！

空き家との向き合い方①

～空き家を所有・管理することになったら～

適正管理

-  周囲に迷惑をかけないように、また、売却予定がある場合は自宅の資産価値を下げないように、建物の定期的な点検及び必要に応じた修繕や庭木の手入れをしましょう！
-  遠方に住みながら空き家を管理する場合は、不測の事態に迅速に対応できるように、近隣の方や自治会へ連絡しておきましょう！



☒ 適正管理項目チェックシート

☐ 屋根

・瓦等のずれ, 破損はないか

☐ 外壁

・外壁材にヒビ割れ, 剥がれ, 破損はないか

☐ 窓・ドア

・ガラスの割れはないか
・施錠がきちんとできるか

☐ 基礎

・基礎の割れがないか

☐ 室内

・カビや雨漏りはどうか
・床は抜けていないか


☐ 外構・その他

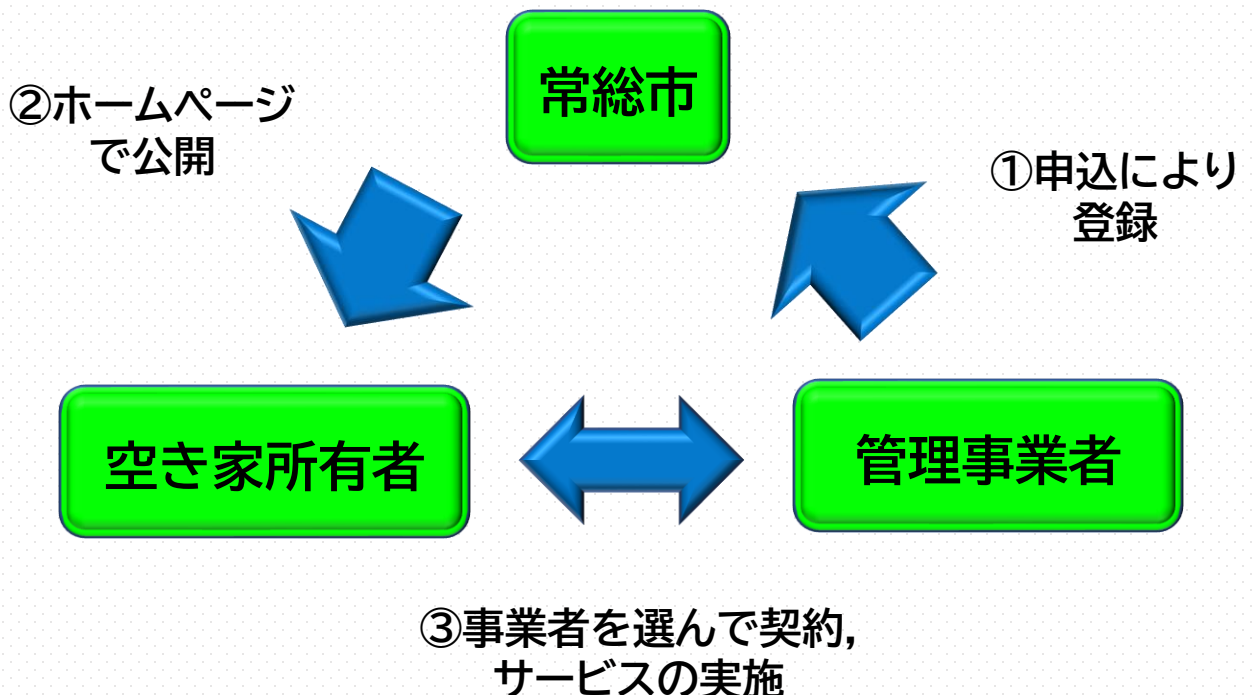
・庭木, 雑草の繁茂はどうか
・ゴミの不法投棄はないか
・害虫は発生していないか
・TV等のアンテナは落ちていないか
・異臭はしていないか

空き家との向き合い方②

～空き家を所有・管理することになったら～

空き家等管理事業者登録制度

 常総市が空き家等管理業務を行う事業者を募集・登録し、空き家の所有者または管理者(以下所有者等)に情報提供することで、所有者等による空き家の適切な管理を促進することを目的とした制度です。



空き家との向き合い方③

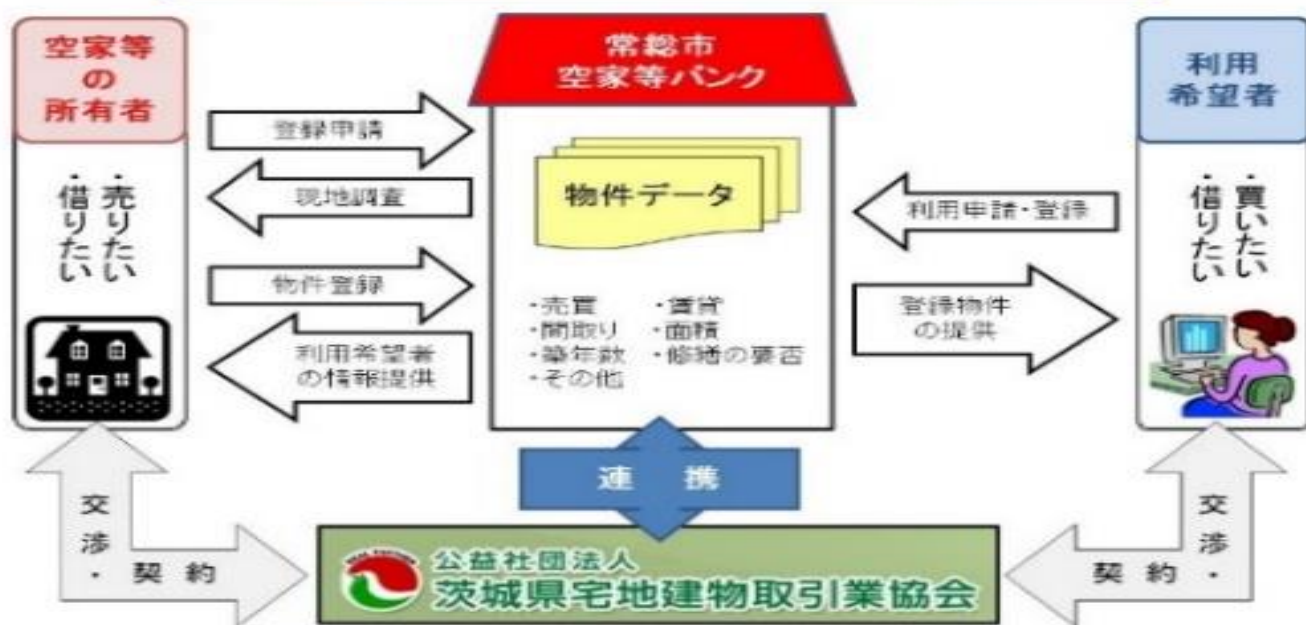
～空き家を所有・管理することになったら～

🏠 利活用する(空家等バンク)

- ✎ 空き家を売りたい, 貸したいという所有者と空き家を探す方をつなぐ制度です。
- ✎ 制度を通じて空き家を取得・賃貸された場合, 物件の取得や修繕費用が助成金の対象となる場合があります。



空家等バンクの流れ




空き家との向き合い方④

～空き家を所有・管理することになったら～

解体する

(解体費用シミュレーター)

 AIを活用したシステムにより簡単な質問に回答することで瞬時に解体費用の相場が分かります。

※株式会社クラッソーネとの連携協定に基づく事業です。



解体費用 シミュレーター

簡単AI査定！

建物の解体費用が、
その場でスグに
わかります。

 crassone





解体費用の相場を
その場でシミュレーション



空き家との向き合い方⑤

～空き家を所有・管理することになったら～

協定締結団体への相談

-  空き家の適切な管理や利活用など、所有者等がかかわる諸問題に対し、効果的に対応できるよう法務、不動産、建築などの関係団体と連携しています。
-  空き家の所有者等から相続問題、リフォームや解体、維持管理などの相談があった場合、協定に基づき、相談内容に適した団体の会員を紹介するものです。

空き家について何かお困りごとがある場合はご相談ください。



お問い合わせ先

空き家の維持・管理に関すること

都市計画課 空家対策係

☎0297-23-2111(内2730)

空家等バンクや利活用に関すること

都市整備課 住宅政策係

☎0297-23-2111(内2930)