

あなたの

# 空き家 放置して ませんか?



～あなたの大切な資産を活かすために～



## 空き家を放置しておくとはさまざまな問題が起こります!

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、倒壊・落下などによる保安上の危険、防災面や防犯面、衛生面などの問題が発生するおそれがあります。

倒壊のおそれ

景観を損なうおそれ

犯罪に利用されるおそれ

庭木や雑草が繁茂するおそれ

不審者が侵入するおそれ

不法投棄のおそれ

害獣・害虫が発生するおそれ



## 空き家の適切な管理をお願いします

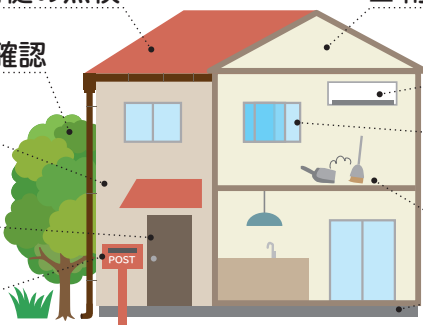
「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、所有者や管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければならないと定められています。  
空き家の倒壊などにより、通行人がけがをした場合、所有者や管理者は損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

空き家の管理は  
所有者・管理者の  
責任です!

## 空き家管理のポイント

定期的に点検し、不良箇所を発見した場合は早めに修繕しましょう。

- 屋根・軒裏・雨樋の点検
- 庭木・雑草の確認
- 外壁の点検
- 玄関・窓の施錠確認
- 郵便受の整理
- 雨漏り・カビの状態の確認
- 設備機器(エアコン等)の点検
- 通風・換気
- 室内・室外の簡易清掃・通水
- 床・土台・基礎の状態確認(割れ・腐朽など)



### ワンポイントアドバイス

- 火災や盗難など、万が一に備え保険の加入をおすすめします。
- ご近所の方に連絡先を伝えておくと、異常があった際に対応しやすくなります。
- 管理が難しい場合は、民間の管理代行サービスを利用するのも一つの方法です。  
管理代行サービスの例：郵便受けの管理、建物のチェック、ごみの確認、簡易清掃 など



## 損害賠償を

請求される場合があります

倒壊や火災で、隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合



夫婦・子供の計3人が死亡 損害賠償額 約2億円

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



子供1人が死亡 損害賠償額 約6千万円

【参考】日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算例

空き家を財産として受け継いでいくために定期的に点検しましょう



## 管理不全の空き家にしないために

### 1 相続は速やかに

相続が発生したら、速やかに土地・建物の登記手続きを行いましょう。建物を活用できず放置され、大切な財産が親族の負担となってしまう場合があります。

### 2 相談は専門家に

境界、登記情報の確認、利権問題や名義変更、税金など様々な課題がありますので、専門家に相談してみましょう。

最近相続した方は売却するなら今!  
**3,000万円の特別控除**

を受けられます※

空き家の発生を抑制するための特別措置として、相続した空き家を譲渡した場合に譲渡所得の金額から3,000万円を控除できる制度があります。

期間：平成28年4月1日～令和5年12月31日まで

※昭和56年以前に建築された建物等の適用条件があります。詳しくは市のHP参照。



## 空き家活用のポイント

人が住まなくなった家は、早く老朽化し価値が低下します。空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

### 1 所有者自身で活用する

間取りの変更や改修工事の必要性などの検討が必要な場合があります。そのような相談は建築士や工務店にするのが良いでしょう。また、住まい(建物)の耐震化に関する補助制度などを利用するのも良いでしょう。

### 2 賃貸に出す

不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。まずは、色々な不動産業者に相談しましょう。賃貸に出す場合は改修工事が必要ですが、近年では借り手自身がDIYでリノベーションを行う事例もあります。

### 3 売却する

売却し、次の所有者に活用してもらうというのが活用方法のひとつです。まずは、色々な不動産業者に相談してみましょう。



### 4 建物を解体する

空き家を解体して土地を活かす方法もあります。跡地を駐車場に利用したり、貸地としたり、土地活用の可能性は場合によっては様々です。解体業者や建築士などに相談してみましょう。



## 管理不全の空き家への対応

市では、通報などにより「管理不全の空き家」を確認した場合、所有者に対し、速やかな改善を求めます。特に、著しく危険な状態、衛生上有害な状態などの空き家を、市が「特定空家等」に該当すると判断した場合、その所有者に対し、除却、修繕、木の伐採など必要な改善について、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階的に行政措置を講じることができるようになります。



※「勧告」された場合、固定資産税等の住宅用地特例が除外され、土地の固定資産税等が約3～4倍になります。



## 空き家を所有・管理される方へ 八千代市からのお願い

所有する建物については、様々な思い入れがあるかと思いますが、人が住まなくなった建物は劣化の進行が速いものです。適切な管理を行わないと、建物の劣化や草木の繁茂により、周辺に危害を及ぼしたりご近所の迷惑となってしまうこともあります。空き家が多く発生している地域は高齢化も進んでいます。空き家が流通(売却や賃貸)すれば、新しい人が住み、子供たち等も増え、地域の活性化にもつながります。

また、今後少子高齢化の更なる進展により、土地の価値を維持することが困難になっていくものと予想されますので、なるべく早い活用について検討していただくことをお勧めします。

空き家を活用(流通)することが「地域を若返らせる」ことにもつながりますので、活用についてぜひご検討をお願いいたします。

## 空き家に関する相談

空き家の **管理** **利活用** **税制** **法律** など  
※専門的な相談に関しては他の専門機関を紹介します。

問合せ先 八千代市 建築指導課 TEL.047-483-1151 (内線 3521~3523)

