

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？

そのままだと
大幅な**増税**に
つながる可能性が
あります。

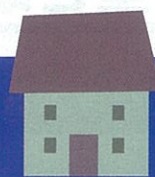
詳しくは内面を
ご覧ください。



「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をされたり



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、空家等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歳の女儿(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、女儿が死亡

約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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、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、スレ



バルコニー、ベランダ、屋上階段
腐食、破損、傾斜、サビ

家のまわり
塀のヒビ、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

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、さらに老朽化します！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、老朽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、賃貸や売買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。

空き家の活用

家は人が住まなくなると、あっという間に老朽化が進みます。家屋の維持のためにも、入居者に管理してもらおうという気持ちで貸してみてもいいですか？
また、売却を希望される場合も、住まいをお探しの方へ紹介をしていますので、お気軽にご相談ください。

空き家を活用してみませんか？

笠岡市空き家バンク制度とは？

笠岡市空き家バンク制度とは、笠岡市内に空き家を所有している方から空き家に関する情報を登録していただき、その情報を、笠岡市への定住等のために空き家を利用（賃貸又は購入）したい方に提供する制度です。

空き家バンク事業イメージ図



※ 笠岡市定住促進センターでは、空き家情報の照会や必要な連絡調整等を行います。所有者（管理者）と利用希望者との間で行う物件の賃貸・売買に関する交渉・契約等に関する仲介行為は行いません。交渉・契約については、専門の市内宅地建物取引業者が行います。これにより仲介手数料が必要となります。

空き家情報をご提供ください。

空き家バンク制度は、空き家を有効に活用することで笠岡市への定住を促進し、笠岡市の活性化に資するものです。空き家は貴重な地域資源です。市内にまだ住める状態の空き家をお持ちの方は、空き家バンクに空き家情報をご提供ください。

空き家化の防止にこんな制度もあります

住宅リフォーム助成金制度

居住用または居住予定の市内の住宅をリフォームする場合に経費に対する助成

空き家等における家財等処分助成金交付制度

空き家バンク登録物件の所有者に、家財処分に係る経費の1/2（最大5万円）を助成

住宅・建築物耐震診断、耐震改修補助制度

建築物の耐震診断・補強計画費用または木造一戸建て住宅の耐震改修費用に対する補助

固定資産税相当額一部助成制度

新たに取得した家屋に係る固定資産税相当額の1/2を3年間助成

詳しくは都市計画課まで TEL:0865-69-2141

詳しくは定住促進センターまで TEL:0865-69-2377

その他、笠岡市の空き家に関するお問い合わせ先

笠岡市建設産業部都市計画課 TEL 0865-69-2141