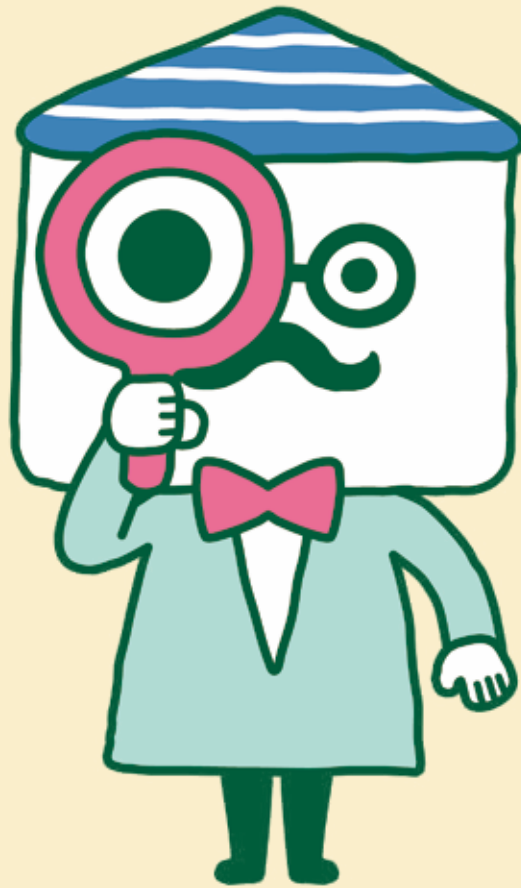




住宅をお持ちの
みなさんへ

空き家のガイド



空き家とは？

空き家とは、年間を通して人が住んでいないことが常態化している家のことです。

- 帰省の際など年に何度か使用している
- 一時的に空いているだけで家族が戻って住む予定
- 物置として使っている

など、うちの家は空き家じゃない…と想着いても、実は「空き家」なのです。



目次

STEP	1	空き家の問題点	空き家はこのような問題を引き起こします!	2
STEP	2	所有者の責務	空き家の適切な管理は所有者の責務です!	3
			損害賠償に発展する場合があります!	4
STEP	3	予防と備え	空き家の発生を予防しましょう!	6
			空き家になる前に備えをしましょう!	7
STEP	4	空き家の登記	不動産(家・土地)を相続したら必ず登記しましょう!	8
STEP	5	空き家の管理	自分で管理するポイントを紹介します!	9
			自分でできない場合は業者を活用しましょう!	10
STEP	6	空き家の活用	いろいろな活かし方があります!	11
STEP	7	広島市も応援	広島市は空き家の活用・管理を応援します!	16
STEP	8	よくある質問と相談窓口	よくある質問を紹介します!	17
			各種専門家に相談しよう!	18



空き家はこのような問題を引き起こします！

人が住まなくなった家、すなわち空き家は、傷みの進行が早くなります。また、防災・防犯面での問題が発生し、地域の方に迷惑をかけてしまい、経済的な負担も生じます。

リスク1 お手入れしないと建物の劣化が進みます！

- 雨樋の破損・屋根瓦の劣化やズレ
- 雨漏りによる天井や床の腐朽
- 内壁の剥がれ
- 湿気や害虫による土台の腐食
- 窓ガラスの割れ
- 外壁の汚れや破損
- 玄関ドアの損傷
- 樹木や雑草の繁茂隣地や道路へのはみ出し

リスク2 防災性・防犯性の低下でご近所に迷惑がかかります！

- 老朽化や強風等による屋根や外壁材等の落下・飛散・倒壊事故
- 放火等による火災
- 不審者の侵入等犯罪の温床に
- ゴミの放置や不法投棄
- 動物の棲みつみや蜂の巣・害虫の発生



リスク3 さらにこのようなことになる恐れもあります！

- 維持管理費・改修費が増加し、売る・貸す・再利用が困難になります
- 法律に基づく指導等の対象となります **詳細はP.3で**
- 固定資産税等の税負担が増加する可能性があります **詳細はP.3で**
- 空き家に起因する事故や災害等が起きた際、損害賠償を請求される場合があります **詳細はP.4で**

POINT

あなたも空き家の所有者になる可能性が十分にあります！



相続や転勤、転居により思いがけず空き家の所有者になる可能性があります。そのような時に知っておいてもらいたいことを、この冊子にまとめました。既に所有している人にも幅広く役立つように、いろいろな情報を盛り込んでいるので、ぜひ読んでみてください。



空き家の適切な管理は所有者の責務です！

全国的に適切な管理をされず、放置されて老朽化した空き家が増加する中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が完全施行され、令和5年12月に改正されました。

空家法において、「空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国または地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と定められており、空き家の管理は所有者・管理者の責務となっています。

この責務を怠ると、空き家が空家法に基づく「特定空家等」となる場合があります。

➔ 「特定空家等」とは、以下のような状態にある空き家をいいます。

① そのまま放置すれば
倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

危なくてそばを通れないわ

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

空き家を巣にするチュ〜

③ 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

きれいな街並みが落書きで台無しだわ

④ 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

不審者が出入りして怖い...

➔ 空き家をそのまま放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇します。

行政から「特定空家等」として、助言・指導を受けた後も**そのまま放置**すると、勧告を受けることとなり、敷地の住宅用地特例が解除され、固定資産税と都市計画税の額が大幅に上昇します！

固定資産税等の軽減措置の対象外

令和5年12月の空家法の改正で、特定空家等に加えて管理不全空家等も指導・勧告の対象となりました

管理不全空家等

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。

行政からの勧告を受けてしまうと固定資産税等の軽減措置が受けられなくなります。

特定空家等

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態など。(上記①～④)

固定資産税と都市計画税の合計

最大 約4倍に上昇!

特例あり 特例なし

空き家の対処に困ったら、早めに不動産・相続などの専門家へ相談を。 **各種専門家に相談しよう! P.18**

そんなに上がるんだ!!