

東海市の空き家に対する取り組み

1 東海市空家等対策計画を策定しました

東海市では、空き家等の適切な管理や空き家等の利活用を促進させるための取り組みを総合的・計画的に進めるため東海市空家等対策計画を策定しました。

※空家等対策計画は東海市HPにて公開しています。

URL <http://www.city.tokai.aichi.jp/>

2 空き家総合相談窓口のご案内

空き家に関する苦情や相談は内容が多岐に渡るため、東海市ではワンストップで市民のみなさんの相談に対応できるよう空き家総合相談窓口を設置しました。空き家に関する苦情や相談は、建築住宅課空家対策グループまでお願いします。

◎ 各相談窓口 ◎

空き家に関する総合相談窓口

● **東海市 建築住宅課 空家対策グループ** TEL.052-603-2211・0562-33-1111
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

登記の確認に関すること

● **名古屋法務局 半田支局**
TEL.0569-21-1095
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

相続登記・その他法的手続きに関すること

● **愛知県司法書士会**
電話ガイド TEL.050-3533-3707
10:00~16:00 月~金(祝日除く)
半田総合相談センター TEL.0569-32-8896
面談相談(予約制) 毎週土曜日 13:00~16:00
電話予約受付 月~金(木・祝日除く) 10:00~12:00、13:00~16:00
インターネット予約なら24時間365日受付
URL <http://www.ai-shiho.or.jp/contact/>

東海市空き家バンクに関すること

● **(公社)愛知県宅地建物取引業協会**
TEL.052-522-2567
9:00~17:00 (12:00~13:00を除く) 月~金(祝日除く)

空き家に関する事業者情報

空き家管理サービス

● **(公社)東海市シルバー人材センター**
TEL.052-603-1707
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

各種事業者の情報提供窓口(リフォーム・解体・管理代行等)

● **東海商工会議所**
TEL.0562-33-2811
8:30~17:15 月~金(祝日除く)

建物(耐震診断等)に関すること

● **(公社)愛知県建築士事務所協会 知多支部**
TEL.0569-21-0851
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

住宅に関する各種制度

マイホーム借上げ制度

● **一般社団法人 移住・住みかえ支援機構**
TEL.03-5211-0757
9:00~17:00 月~金(祝日除く)

長期優良住宅認定制度

住宅性能表示制度

● **(一社)住宅性能評価・表示協会**
TEL.03-5229-8136 [長期優良住宅認定制度]
TEL.03-5229-7440 [住宅性能表示制度]
9:30~17:30 月~金(祝日除く)

国土交通省

HP.<http://www.mlit.go.jp/>

ホームインスペクション

● **日本ホームインスペクターズ協会**
HP.<https://www.jshi.org/>

ひとごとじゃない!

空き家の問題 知ってますか?



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。

所有者には**管理責任**があります!!

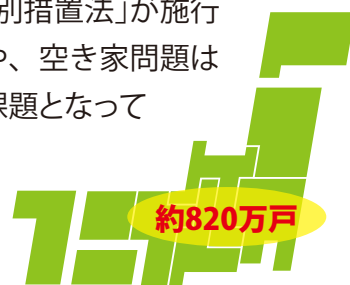
東海市

えっ! こんなにも!?

空き家の現状

全国的に空き家が増加し、**全国の空き家数は約820万戸と過去最大**を記録しています。

空き家の増加に併せ、適切な管理が行われず放置され、周辺の住環境に深刻な影響をもたらす空き家も増えてきています。「空家等対策特別措置法」が施行される中、今や、空き家問題は身近で大きな課題となっています。



ひとつとじゃない!

空き家となる理由

誰もが様々な理由で、**空き家の所有者(管理者)**となる可能性があります。

家が手狭になったり転勤となったりして家族で引っ越し

両親が高齢となり、息子夫婦と同居

一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続

一人暮らししていた高齢の親が施設に入居

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?

空家の状態を確認!

P5

不審者が侵入する恐れ

犯罪に利用される恐れ

放火による火災の恐れ

ゴミを捨てられる恐れ

小動物の棲家になる恐れ

害虫の巣がつけられる恐れ

樹木や雑草が生い茂り隣地や道路にはみ出す恐れ

動物の死体・糞尿・汚物による異臭の恐れ

景観を損なう恐れ

老朽化による倒壊や部材が飛散する恐れ

ガラスや屋根瓦など危険物の落下による傷害の恐れ

損害賠償の対象に!

P3

個人資産を減らす・地域の資産価値を下げる恐れ

税金の増加に!

P3

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。



➔ 損害賠償に発展したら

空き家等の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、近隣住民に危害を及ぼした場合、空き家の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任(民法717条)を負う可能性があります。

事例 1

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分	損害額
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

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)



事例 2

出典:公益財団法人日本住宅総合センター「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」より

シロアリ・ネズミ・雑草の被害(想定)

損害区分	損害額
シロアリ駆除・点検	17.0万円
ネズミ駆除	3.5万円
雑草刈取り	3.3万円
合計	23.8万円

試算の前提とした被害モデル
●シロアリ被害:1階の60%(15坪)が被害 駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
●ネズミ被害:空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
●雑草繁茂:自治会が空き家敷地内(25坪) 草刈り2回分を代替



空き家を放置するとお金もかかります

建物は年月の経過とともに傷んでいきますが、人が住まなくなると急速に劣化が進んでしまいます。建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の駆除などの費用が大きくなります。



➔ 大幅な増税も!

空き家の管理が不十分な場合は、「特定空き家等」に認定されることがあり、措置を勧告された場合、土地の固定資産税等に対するの特例措置が解除され、税負担が上昇(最大4.2倍)することになります。

特定空き家等とは… 保安上の危険性(倒壊の恐れなど)や衛生・生活環境上の悪影響(ゴミの放置・樹木の越境・不審者の侵入など)が著しく問題となっている空き家で、国が定めるガイドラインに基づき、市が認定した空き家です。

特定空き家等となる前に対策をたてましょう

対策1

空き家にしない

そもそも空き家にしなければいいのだけれども何か方法は

ポイントは建物を誰にどう引き継ぐか決めておくこと

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。東海市が行ったアンケート調査でも、相続をきっかけとして空き家になったとの回答が多く寄せられました。住む人がなくなった時にスムーズに引き継いでいくためには、住んでいるときから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おくことが良いでしょう。

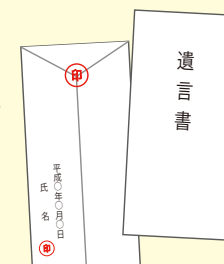
現在の登記を確認しよう

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おきましょう。



生前に相続対策について話し合おう

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。生前の相続対策としては、生前から親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。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事をお勧めします。



専門家に相談しよう

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。



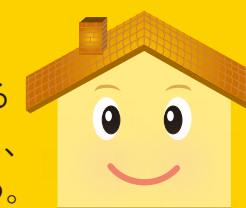
相続の相談は、愛知県司法書士会へ

司法書士は、不動産登記手続きや成年後見、裁判所提出書類作成業務などの専門家です。愛知県司法書士会は、これらの専門性を生かし、東海市と連携・協力して空き家問題に取り組んでいます。

相談先 裏表紙へ

良質な住宅としましょう

そもそも住宅を次世代に引き継いでいくためには、住宅が良好な状態であることが必要です。耐震改修やリフォームなどで安全性や快適性を向上させたり、長期優良住宅の認定を受けることで引き続き使用されやすい住宅となるでしょう。



対策2 しっかり管理しましょう

今後使うから、大切な荷物があるから、とりあえずそのままがいい

空き家は定期的な点検と補修が必要です

空き家で近所や周辺に迷惑をかけないためには、定期的なメンテナンスが必要です。建物の現状を維持するため、日頃から定期的に状態を点検し、不良箇所を発見した場合は補修を行きましょう。

✓ セルフチェックシート

- 屋根
 - 屋根材の異常（変形、剥がれ、破損 など）
 - アンテナの異常（傾き、倒れ など）
 - 瓦のずれ、落下
- 外壁
 - 外壁材の異常（穴、浮き、剥がれ、ヒビ、落書きなど）
- 窓、ドア
 - ガラスの割れ、施錠、ヒビ、開閉の不具合など
- 家のなか
 - 雨漏り（天井や床に湿ったシミができている など）
 - 床の傾き
 - カビの大量発生
 - ドアなどの開閉の不具合
 - 壁紙が波を打っている



- 家のまわり
 - 異臭、ごみなどの不法投棄
 - 多数の害虫発生（ネズミ、蜂・蚊など）
 - 雑草、樹木の繁茂
- 土台・基礎
 - 土台・基礎の異常（ヒビ、割れ、腐朽 など）

ワンポイントアドバイス

- 空き家にするときは、**近隣や地域の方に連絡先を伝えておく**、異常があった場合などの連絡や対応もとりやすくなります。
- 遠方に住んでいたり、高齢であるなどご自身での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1つの方法です。 連絡先 裏表紙へ

東海市シルバー人材センター 空き家管理サービス

東海市シルバー人材センターでは、空き家の見回り業務や草刈り業務などの空き家管理サービスを提供していますので、ご利用ください。

連絡先 裏表紙へ

対策3 空き家を活用しましょう

だれかに活用してもらったら地域のためになるかも

いろいろな活かし方があります

親から相続した家などを空き家にしておくことは、税金や維持管理の費用がかかりもったいないことと思われます。また、建物は使わないで放置していると老朽化が進んでしまいます。空き家は、建物としての価値がある間に早めに活用することがお勧めです。空き家の活用には、賃貸や売却などいろいろな方法があり、また、地域の活性化への貢献にもつながります。

ご自身で住んだり使ったりする予定のない場合は、人に使ってもらおうとも考えましょう

賃貸する

こんな貸し方もあります

- 安心して住宅を貸したい
「**マイホーム借上げ制度**」
連絡先 裏表紙へ
- 将来利用する予定がある場合
「**定期借家契約**」
- 借主がリフォームする方法
「**借主負担 DIY型**」
貸したいけど手直しする費用が...



貸したら帰ってこなくなるかも...

建物の状態は大丈夫かしら.....

売却する

こんな方法もあります

- 家の劣化の状況や不具合に不安がある場合
「**ホームインスペクション**」
「**住宅性能表示制度**」
※住宅の現状を専門家が診断・評価する制度
詳しくは 裏表紙へ

空家バンクという方法も

空家バンクは、賃貸・売却を希望する空き家の情報を空き家を使いたい人に紹介する仕組みです。愛知県宅地建物取引業協会は、東海市と連携し、「**東海市空家バンク**」を開設しました。お申し込みは、愛知県宅地建物取引業協会まで。
東海市空家バンク：<http://akiyabk.com/toukai/>  連絡先 裏表紙へ

解体して活用する

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所によって様々です。不動産会社や建築士などに相談してみてもいいかもしれません。

連絡先 裏表紙へ

空き家や跡地がまちづくり・地域活性化に活かされている例もあります

- 地域のサロン
- 学生向けのシェアハウス
- 若手起業家のチャレンジショップ
- 跡地を地域の菜園やポケットパークに