

のぼりべつ 空き家ガイド

空き家を増やさないために

空き家は、所有者の財産であり、管理不全の状態になることによって、近隣住民や通行者に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理しなければなりません。管理不全の状態の空き家が原因で、人的・物的損害を与えた場合、所有者等の責任を問われることがあります。住んでいる時から空き家の活用や管理、登記の変更、相続について早めに準備することが大切です。

空き家を適切に管理しないと 様々な問題が生じる可能性があります



空き家を放置するとお金がかかる可能性があります
人が住んでいない、メンテナンスを行っていない家は、傷みが早く、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かかることがあります。

固定資産税等の特例が適用外になる可能性があります
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、固定資産税等が最大1/6まで軽減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年度税制改正において、適切な管理が行われず特定空家と判断され勧告を受けた場合は、特定空家の数地に対して住宅用地の特例措置が適用されないことになりました。
したがって、空き家を放置しておくと固定資産税等の軽減措置がなくなる可能性があります。

空き家を「管理」しましょう

空き家になったら放置せず積極的に管理しましょう。
そうすることで傷みを防ぎ、多額の修繕費の発生を防ぎます。

ご近所、町内会に挨拶する

空き家になることを告げ、万一のためにできれば自分の連絡先も伝えておきましょう。定期的な声掛けすることで、不法侵入者や不法投棄などの回避にもつながります。ボイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者に相談しましょう。



火災保険に入る

空き家は人が住んでいる家よりリスクが高くなります。そのためにも空き家になったらまず火災保険に入りましょう。将来的に賃貸や売却を考えている場合は、盗難や水漏れに対応した保険にも入ると安心です。



不審者の侵入を予防する

死角が増えると不審者が出入りしやすくなり、防犯上も心配です。生垣などは定期的に手入れをして、家全体の見通しをよくしていきましょう。人感センサー付きライトの設置も不審者の侵入防止に効果があります。

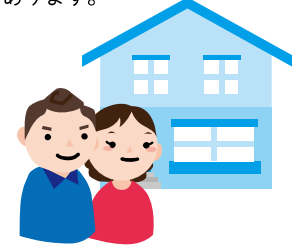


空き家を「活用」しましょう

人が住まない家は早く傷みます。所有者自身が住むのはもちろん、賃貸物件にしたり売却したりする方法もあります。

所有者自身が活用する

使い勝手が悪い間取りや、寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。建築会社などに相談しましょう。
リフォームの内容によっては所得控除や固定資産税の減額措置を受けられる可能性があります。



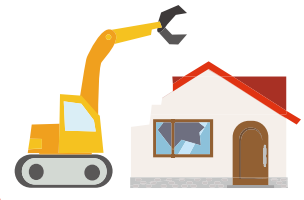
賃貸・売却する

住まない家は人に住んでもらうことも考えましょう。売却や賃貸する場合は、不動産業者に相談するのが一般的です。また、将来の利用予定がある場合は、一定の契約期間に達すると契約が終了する定期借家契約もあります。



解体する

家を解体して、土地を生かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、借地など、土地活用の可能性は様々あります。また、ポケットパーク等として地域のまちづくりに活かされているケースもあります。また、更地にすると土地の売買や管理が容易になることも考えられます。





特定空家等と判断されると… 空家等対策の推進に関する特別措置法 (以下「空家法」) 第14条より

空き家を放置したままだと、特定空家等と判断される可能性があります。

特定空家等とは次のような状態をいいます。

- 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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺的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



行政代執行が行われた場合、行政は所有者に対して、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。

空き家を放置したままにすると… 損害賠償の支払いケース (試算)

【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」

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故 (想定)

東京都郊外の空き家に隣接した築20年の家屋が全焼。74歳と69歳の夫婦が死亡。

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害等	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
合計 (①+②)		6,375

約6千400万円
の損害額！

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故 (想定)

東京都郊外の空き家に隣接した築20年の家屋が全壊。40歳、36歳の夫婦と8歳の女兒が死亡。

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害等	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計 (①+②)		20,860

約2億1千万円
の損害額！

外壁材等落下による死亡事故 (想定)

空き家から外壁が落下。下にいた小学6年生の男児が死亡。

	損害区分	損害額 (万円)
人身損害等	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	小計①	5,630



約5千600万円
の損害額！

Q & A

Q 隣が空き家で草木が繁茂し越境してきて困っています。

A 基本的に管理を行うのは所有者か管理者ですが、誰が管理しているかわからない場合は、市にご連絡ください。
「空家法」に基づき、市で所有者などを調査して判明した場合、適切に対処していただくよう依頼します。

Q 空き家を賃貸・売りたい。

A 賃貸・売買を行う方法など、北海道宅地建物取引業協会室蘭支部へ相談していただくことや、北海道で行っている北海道空き家情報バンクに登録し、買い手を探す方法などがあります。

Q 空き家の相続を放棄したので、今後は何もなくてよいのでしょうか。

A 家庭裁判所で相続放棄の手続きをされた場合でも、原則として、新たに相続人となった方が管理を始めるまでは管理義務があります。この義務を怠り、近隣の方に被害を及ぼした場合、法的な責任を追究される恐れがありますので注意してください。

Q 老朽化した空き家から被害を受けた場合、損害賠償を請求できますか。

A 空き家が原因で周辺の方に被害を与えた場合、その所有者が責任を負うことが法律で定められています。被害に遭ったときは弁護士に相談することをお勧めします。
市は毎月1回、札幌弁護士会室蘭支部の弁護士による無料法律相談 (予約制) を実施しています。(予約先：登別市 市民生活部 市民サービスグループ Tel 0143-85-2139)

Q 空き家の解体はどこに依頼すればよいですか。

A 市内には解体を行っている事業者がいます。詳しくは登別建設協会に問い合わせください。

各種相談窓口

各種団体が空き家に関する相談に応じます。

団体名	内容	電話
北海道宅地建物取引業協会室蘭支部	賃貸・売買などの相談	0143-44-4996 平日 9:00～15:00
札幌司法書士会空き家相談ダイヤル	相続などの相談	011-211-8763 月・水・金 13:00～16:00
札幌弁護士会(むろらん法律相談センター)	相続、賠償などの相談	0143-47-8373 平日 10:00～16:00
登別建設協会	解体・リフォームなどの相談	0143-85-2442 平日 9:00～17:00

※祝祭日・年末年始・お盆期間は、各団体とも休業しております。

※各金融機関ではリフォームや解体費用のローンなど各種そろえておりますので、お近くの金融機関にお問い合わせください。

登別市の空き家全般に関するお問い合わせ先

登別市 都市整備部 都市政策グループ 〒059-8701 登別市中央町6丁目11番地
Tel 0143-85-3230 FAX 0143-85-8286