

空き家の管理 できていますか？



老朽化による
倒壊の危険

草木が繁茂し
隣家や道路へ越境



動物の住みつき
害虫の発生



ゴミの放置・
不法投棄
不審者の侵入

空き家を放置すると、防災面、防犯面、衛生面の
問題が発生します。その責任は所有者が負う
ことになります。

そんなリスクを負わないように、空き家の適切な
管理や処分について考えましょう。



松阪市マスコット
キャラクター
ちゃちゃも



今の空き家の状態を把握していますか？(セルフチェック)

☐ **屋根** 屋根材の異常
(変形、ハガレ、破損)

☐ **軒裏** 軽天井の異常
(シミ、ハガレ、浮き)

☐ **窓・ドア** ガラス割れ、傾き、
開閉の不具合

☐ **土台** ヒビ、割れ、腐朽



☐ **家の中** 雨漏り、カビ、害虫の大量発生、
給排水の不具合、臭気、床の傾き

☐ **雨どい** 水漏れ、ハガレ、
割れ、落下

☐ **バルコニー・ベランダ**
腐食、破損、傾斜、サビ

☐ **外壁** 腐朽、ハガレ、破損、浮き

☐ **家のまわり**

塀のヒビ、割れ、傾き、ごみ等の
不法投棄、雑草、樹木の繁茂、
多数の害虫の発生(ネズミ、ハチ、蚊など)

チェック!

☒ が **0** 個 …… 引き続きしっかり管理していきましょう。

☒ が **1** 個以上 …… 問題のある空き家にならないように管理の徹底を心がけましょう。

☒ が **5** 個以上 …… 危険です! 早急に対処しましょう!



空き家をどうしていくか決めていますか？

建物を相続しても住まない人が増えることで空き家が増加しています。思い出の詰まった建物をどうするか判断しにくいものです。建物を手放すことや持ち続けることなど、お持ちの建物の今後について考えてみましょう。

すぐに決まらない。
もう少し考える。

① 管理する

自分や子ども達が住むことはないが、
まだ利用可能な状態である。

② 売却する

③ 賃貸する

老朽化により状態が
悪い。売れない。

④ 除却(解体)する

空き家整理のメリット・デメリット

① 管理する

- 建物を持ち続けられます。
- × 管理責任を問われないように適正な管理を行う必要があります。

② 売却する

- 建物の維持費用や管理の手間がなくなります。
- × 希望価格で売れるとは限りません。建物の状態や、立地条件によっては売れないことも。

③ 賃貸する

- 建物を持ち続けられます。定期的家賃収入が見込めます。
- × 入居者と家賃滞納等のトラブルが起こる可能性もあります。

④ 除却(解体)する

- 建物の維持費用や管理の手間がなくなります。
- × 固定資産税などの住宅用地の特例を受けられなくなります。





空き家の「適正管理」って何をすればいいの？

定期的な確認・メンテナンス

空き家は放置することで急速に老朽化が進み、建物の資産価値が落ちてしまいます。定期的に空き家の状態を確認しメンテナンスを行い、良いコンディションを保つようにしましょう。

- 建物の破損状況の確認
- ポストの確認
- 通風・換気・通水
- 草木の手入れ



空き家の近くに住む知り合いの方などと連絡先を交換しておく、空き家に関して問題が起こった際もすぐに連絡が取れて安心です。

管理代行サービス

隣の敷地に伸びた枝であっても、所有者以外の方が勝手に枝を切ることはできません。所有者ご自身がしっかり手入れをしてください。所有者ご自身では管理していくことが難しい場合や遠方に住んでいる場合は、空き家の見回りや管理業務を行う民間事業者などを利用するのもよいでしょう。(有料)

管理を行っていないと、
例えばこんな可能性も…。

外壁材等の落下による死亡事故(推定)
※試算の前提としたモデル…11歳男児(小学6年生)

→ 約5千万円の損害賠償!

	損害区分	損害額
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

出典「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の資産に係る調査」



空き家の活用について

空き家をそのままにせず、売却・賃貸による利活用や、除却(解体)により土地を有効活用することにより、自身の管理費用負担を免れるとともに、市場流通により地域の賑わい創出にもつながります。

活用例
1

売却・賃貸する

早めに決断し、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!



活用例
2

除却(解体)して 土地を売却

空き家を除却(解体)した後の土地は売却・賃貸、家庭菜園、駐車場など、場所によって様々な活用が検討できます。



チェック!

相続登記はお済ですか?

建物の所有者が亡くなった、変更したにもかかわらず所有権の移転の登記が行われていない場合があります。その場合、売却・賃貸・除却等を円滑に進められず、トラブルの原因となります。現在の登記の確認を行うとともに、相続が発生した場合は速やかに相続登記を行いましょう!



松阪市の空き家対策

松阪市では空き家が地域にもたらす問題に対処するために、様々な取組を進めています。

松阪市空家等対策計画

平成31年2月に策定。空き家の増加を抑制するため、空き家に関する総合的な対策を計画的に推進します。

利活用の促進

空き家の売却・賃貸を望む所有者と利用を望む方をマッチングする空家バンク制度を実施しています。(令和元年度現在、飯南・飯高・嬉野の一部地域のみ)

相談体制の充実

空き家に関する専門家団体(空き家ネットワークみえ)と連携した無料相談会を定期的に開催します。

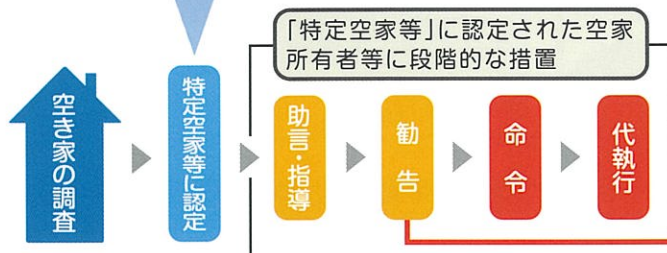
除却費用の補助

老朽化等による不良な状態の空き家を除却する場合の工事費用を補助します。

空き家についての法律とは？

空き家の増加が大きな社会問題となってきたことから、2015年(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、空家特措法)が施行されました。特に周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空き家は、市町村長による「特定空家等」の判断対象となり、認定されるとその所有者等は、助言・指導、勧告、命令、代執行という行政措置の対象となります。

建物の倒壊等の危険性や、生活環境上、有害な衛生状態にある空き家について、隣地への影響を総合的に勘案して「特定空家等」として判断。



「勧告」を受けると？

空家特措法による「勧告」を受けると、その敷地が住宅用地として課税されている場合、土地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外され納付税額が高くなります。

	200㎡以内	200㎡超部分
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

「勧告」により表の減額が除外！

空き家に関する各種相談窓口

松阪市では、空き家に関する相談を総合的な窓口として、建設部 建築開発課 空家対策係にてお受けしています。お気軽にご相談ください。

また、空き家に関する様々な問題でお悩みや心配事は、下記の関係専門家団体でも相談をお受けしています。

※★印は県内の空き家に関係する専門家団体で組織される「空き家ネットワークみえ」の構成団体です。

相談内容	相談先	電話(受付時間帯)
空き家に関する総合窓口 (苦情、相談、支援、情報提供など)	松阪市 建設部 建築開発課 空家対策係	0598-53-4174 (平日 8:30~17:15)
登記事項証明書の交付 (名義人確認)	津地方法務局松阪支局	0598-53-1501 (平日 8:30~17:15)
相続や紛争の相談・解決	三重弁護士会	059-228-2232 (平日 9:00~17:00)
相続登記の手続き、成年後見制度	三重県司法書士会 ★	059-221-5553 (平日 9:00~17:00)
境界の確認、滅失登記	三重県土地家屋調査士会 ★	059-227-3616 [相談予約受付窓口] (平日 9:00~17:00)
契約書、遺言書などの書類作成	三重県行政書士会 ★	059-226-3137 (平日 9:00~17:00)
建物診断、耐震診断	(一社)三重県建築士事務所協会 ★	059-226-4416 (平日 9:00~12:00、13:00~17:00)
解体(除却)、改修工事	(一社)三重県建設業協会 ★	059-224-4116 (平日 9:00~16:00)
税金(所得税、相続税等)	東海税理士会三重県支部連合会 ★	059-226-3222 (平日 9:00~17:00)
不動産の鑑定評価	(一社)三重県不動産鑑定士協会 ★	059-229-3671 (平日 9:00~17:00)
不動産の売買、賃貸	(公社)三重県宅地建物取引業協会 ★ [空き家ネットワークみえ事務局]	059-227-5018 (平日 10:00~12:00、13:00~16:00)
	(公社)全日本不動産協会三重県本部	059-351-1822 (平日 10:00~12:00、13:00~16:00)

発行: 松阪市 建設部 建築開発課 空家対策係

〒515-8515 三重県松阪市殿町1340番地1

TEL: 0598-53-4174 ホームページ <https://www.city.matsusaka.mie.jp/>

※藍の縞模様は、伝統工芸品の「松阪木綿」柄です。