

住まいの これから



平成27年5月から
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
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？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に
つながる可能性があります。

伊勢崎市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、伊勢崎市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

「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不法投棄をされたり

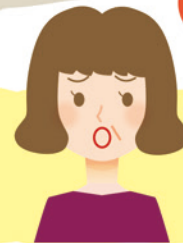


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家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)

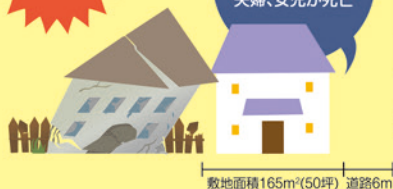
試算の前提とした被害モデル

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、年取600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

	損害区分	損害額
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
人身損害	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

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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
人身損害	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、特定空家等と判断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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」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、何らかの措置の助言、または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、かかる命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

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、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まで減額されるもので、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。

また今後は、特定空家等と同様に、管理不全空家等（放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家）も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。つまり、空き家を放置しておく、固定資産税が高く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いついても、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。



特定空家等となる前に、適切に**管理活用**しましょう！



空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」 「空き家を持っているけど何から手を付けたいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしたいといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

☑ 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

☑ 特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

☑ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



建物を残して活用する

● 資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- ・伊勢崎市空き家情報バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



● 売却する

- ・伊勢崎市空き家情報バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定をしてくれる企業もあります。まずは相談してみましょう。

● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する
- (無料相談会を実施している企業もあります)

● 売却する

- ・不動産会社へ相談する



空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、シルバー人材センター等の空き家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。

空き家に関する相談窓口

伊勢崎市 建設部 住宅課 ☎0270-27-2797

〒372-8501 伊勢崎市今泉町二丁目410番地

■FAX/0270-23-7020 ■メール/juutaku@city.isesaki.lg.jp

伊勢崎市の

空き家対策支援

市の取り組みを
ご紹介します！



世界遺産「田島弥平旧宅」
PRキャラクター くわまる

※詳細については、二次元コードより市ホームページをご確認ください

空き家除却補助事業

昭和56年5月以前に建築された空き家の除却工事費の5分の2(上限額25万円)を、
危険な空き家については除却工事費の5分の4(上限額50万円)を
所有者等に対して補助します。

※補助件数には限りがあります。※申請期間に定めがあります

伊勢崎市HP



移住者支援空き家改修補助事業

市外からの移住・定住の促進及び空き家の活用による
地域活性化を図るため、市外からの移住を目的に改修工事
を実施する方に対し改修工事費の3分の2(上限額200万円)を
補助します。

※補助件数には限りがあります。※申請期間に定めがあります

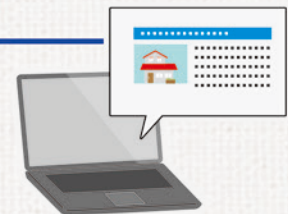
伊勢崎市HP



空き家情報バンク

空き家情報バンクは、伊勢崎市内における空き家の情報を登録し、
空き家を購入または賃借を希望する者にその情報を発信し、
管理不全な空き家の発生を予防することとともに
空き家の利活用を推進する仕組みです。

伊勢崎市HP



空き家の管理についてのご相談

伊勢崎市は空き家の適正な管理(樹木の伐採等)について下記の団体と協定を締結しています。
お気軽にご相談ください。

- 伊勢崎造園事業協同組合(樹木の手入れ・伐採、除草等を請け負います)
☎0270-23-0018
- 伊勢崎市シルバー人材センター(空き家の見回り、樹木の伐採、除草等を請け負います)
☎0270-24-7722



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年2月発行

発行:伊勢崎市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています