

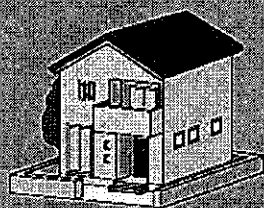
この空き家
どうしよう？

空き家の ガイド

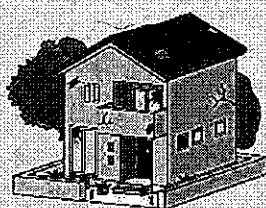
～あなたの大切な資産を活かすために～

本市では、令和2年3月に策定した「市原市空家等対策計画」に基づき、空き家の発生予防をはじめ、適正管理や活用の促進に関する取り組みを進めています。

本パンフレットは、「空き家の予防・管理」「空き家の活用」「空き家のリスク」についてわかりやすく紹介するとともに、それらの対応策として関係相談機関の問合せ先を掲載しています。



① 予防・管理する



② 活用する



③ リスクを知る

市原市

Ichihara City

空き家化 **予** **防** のポイント

✓住む人がいなくなった時に建物をスムーズに引き継いで行くために、今のうちから権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続手続きなどの対策を早めに行いましょう。

STEP 1 現在の登記を確認しましょう

相続登記がされず、前の所有者の名義のままとなっている場合があります。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将来のトラブルを防ぐため、必要な登記手続きを速やかに済ませておきましょう。



STEP 2 生前に相続対策について話し合しましょう

残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないよう、相続の問題に対して、生前に必要な対策をとっておきましょう。生前の相続対策としては、親族間で事前に話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を協議することがあげられます。



STEP 3 専門家に相談しましょう

相続に関しては、相続人間での争い・相続放棄など様々な問題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士・司法書士等の専門家に相談(※)しましょう。

※各種相談先は、4ページの間合せ先を参照してください。



建物を誰にどう引き継ぐか、今から決めておきましょう！

空き家 **管** **理** のポイント

✓建物の価値をいつまでも保つために、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、お近くの大工・工務店等に早めの修繕を依頼しましょう。

定期的な点検と状況確認

- | | |
|----------------|-----------------|
| ・屋根、軒裏、雨樋などの点検 | ・室内の雨漏り、カビの状況確認 |
| ・室内外の簡易清掃や通水確認 | ・通風、換気 |
| ・設備機器（エアコン等）点検 | ・外壁の点検 |
| ・土台等の確認（割れ、腐朽） | ・玄関や窓の施錠の確認 |
| ・庭木、雑草の確認 | ・郵便受けの整理 |



近所へのご挨拶も行いましょう

ワンポイントアドバイス

- 近隣や地域の方に連絡先を伝えておくと、異常があった場合の連絡や対応も取りやすくなります。
- もしもの火災や盗難に備えて保険への加入もおすすめです。
- 漏電による火災の恐れもあるため、コンセントを抜いたり、電気ブレーカーを落としておくことも効果的です。
- 遠方に住んでいたり、高齢であるなど、御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一つの方法です。

☞ 管理代行サービスの例：建物内外のチェック・簡易清掃・郵便受けの整理・ごみの確認 など

空き家を財産として受け継いでいくために定期的に管理をしましょう！

空き家 **活** **用** のポイント

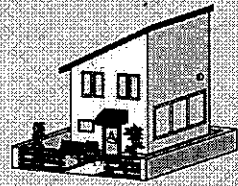
★市が実施する「空き家バンク」で、
借り手や買い手を探しませんか!?
(登録無料) 詳細はコチラ



✓人が住まなくなった家は、どんどん老朽化が進み、建物の価値が低下します。
空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

CASE1 所有者自身で活用する場合

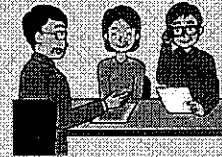
建物の状態に応じては、活用するために、間取りの変更や改修工事が必要な場合があるため、建築士等の専門家に相談してみましょう。



リフォームして活用

CASE2 賃貸・売却に出す場合 (市が実施する「空き家バンク」も利用可能)

相続等で取得し、御自身での利用が難しい場合は、賃貸や売買を検討することも手段の一つです。賃貸や売買は、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的なため、まずは、不動産業者に相談(※)してみましょう。



専門家に相談

CASE3 解体する場合

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、状況によって様々です。解体業者(※)に相談してみましょう。



管理しきれなければ更地に

※各種相談先は、4ページの間合せ先を参照してください。

御自身にあった活用方法を検討しましょう!

空き家の **リ** **ス** **ク**

✓空き家を適切に管理せず放置すると、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。

空き家の管理は
所有者・管理者
の責任です!!

リスク① 建物の劣化

- ・雨漏り
- ・瓦のずれや割れ
- ・窓ガラスの割れ
- ・外壁の破損
- ・床の腐食

リスク② 防災性の低下

- ・老朽化による倒壊
- ・不審者の侵入や不法滞在
- ・放火による火災
- ・強風による屋根等の飛散
- ・ゴミの放置や投棄

リスク③ 地域にも影響が...

- ・空き家の増加の誘発
- ・景観の悪影響
- ・地域資産の低下
- ・防災性・防犯性の低下

損害賠償を請求される場合があります

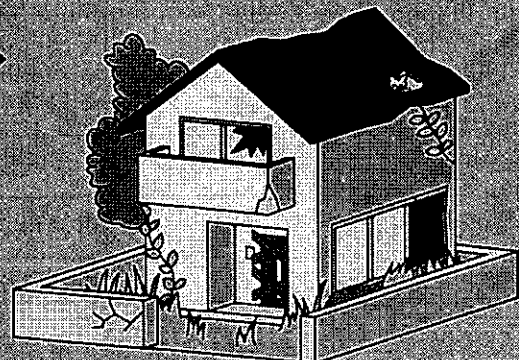
★倒壊や火災で、近隣家屋が全壊・死亡事故が起った場合

損害賠償額：約2億円

★外壁材等の落下で、道路歩行者の死亡事故が起った場合

損害賠償額：約6千万円

[参考]公益社団法人日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算例



空き家をそのままにしておくと、様々な問題がおこります!

法と条例の概要

- ✓空家家は、個人の財産であり、所有者等の責務としての対応が大原則です。
- ✓平成26年11月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」）及び令和2年9月に施行された「市原市空家等の適正な管理に関する条例」（以下、「条例」）により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、あらためて、所有者等へ空家家の適切な管理が求められています。

【空家等対策の推進に関する特別措置法（概略）】

第9条（立入調査等）

- ・市長は、空家等の所在及び所有者等を把握するための調査を行うことができます。
- ・市長は、特定空家等（注1）に対する指導等を実施するために必要な限度において、敷地に立ち入って調査を行うことができます。

第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

- ・市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供や助言等を行うことができます。

第14条（特定空家等に対する措置）

- ・市長は、特定空家等の所有者等に対して、段階を踏みながら以下の措置ができます。

「助言又は指導」：文書による助言又は指導

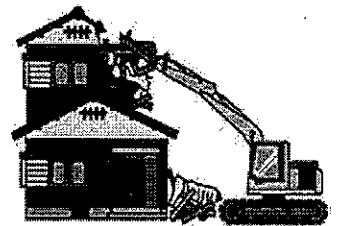
「勧告」：文書による勧告 ※翌年の固定資産税の減免軽減が除外されます

「命令」：文書による命令 ※命令に応じない場合、50万円の過料

「代執行」：行政による強制執行（注2） ※所有者等への代執行費用の請求



（注1）特定空家等のイメージ図



（注2）除却のイメージ図

【市原市空家等の適正な管理に関する条例（概略）】

第2条（定義）

- ・条例において、法では対象とならない以下の建築物等を「法定外空家等」と定義することで、市長は、建築物等に関する各種調査が可能となり、所有者等に対して適切な管理を促します。

①未管理期間が1年未満の空家等／②長屋（テラスハウス）の空室

第13条（跡地の活用）

- ・市長は、空家等や法定外空家等を除却した跡地についても、所有者等に対して適切な管理を促します。

各種問合せ窓口

| 相談内容 | 相談先 | 相談費用 | 問合せ先 |
|----------------|-------------------|------------|--------------|
| 空家問題全般について | 市原市都市部住宅政策課 | 無料 | 0436-23-9841 |
| 空家に関する法律相談について | 千葉県弁護士会（法律相談センター） | 2,000円/30分 | 043-227-8954 |
| 空家の権利関係について | 千葉司法書士会 | 無料 | 043-246-2666 |
| 空家の管理代行について | 市原市シルバー人材センター | 無料 | 0436-60-3551 |
| 空家の賃貸・売買について | 千葉県宅地建物取引業協会 | 無料 | 0436-21-5225 |
| 空家の解体について | 千葉県解体工事業協同組合 | 無料 | 043-202-5505 |