

# 空き家対策のススメ

空き家を適正に管理していますか？

洲本市役所 都市整備部 都市計画課

〒656-8686 兵庫県洲本市本町三丁目4番10号

TEL : 0799-24-7611 FAX : 0799-24-7612

Mail : toshikei@city.sumoto.lg.jp

## 【発生の要因】

- 住宅の需給バランスの不均衡
- 相続人不存在、相続放棄
- 処分や賃貸・売却へのためらい、抵抗感、諦め
- 管理や除却への経済的負担 等

## 【現状】

- 人口減少、少子高齢化
- 空き家と判断した建物 3,224 件（洲本市空家率 7.5%）



## 【地域に及ぼす影響】

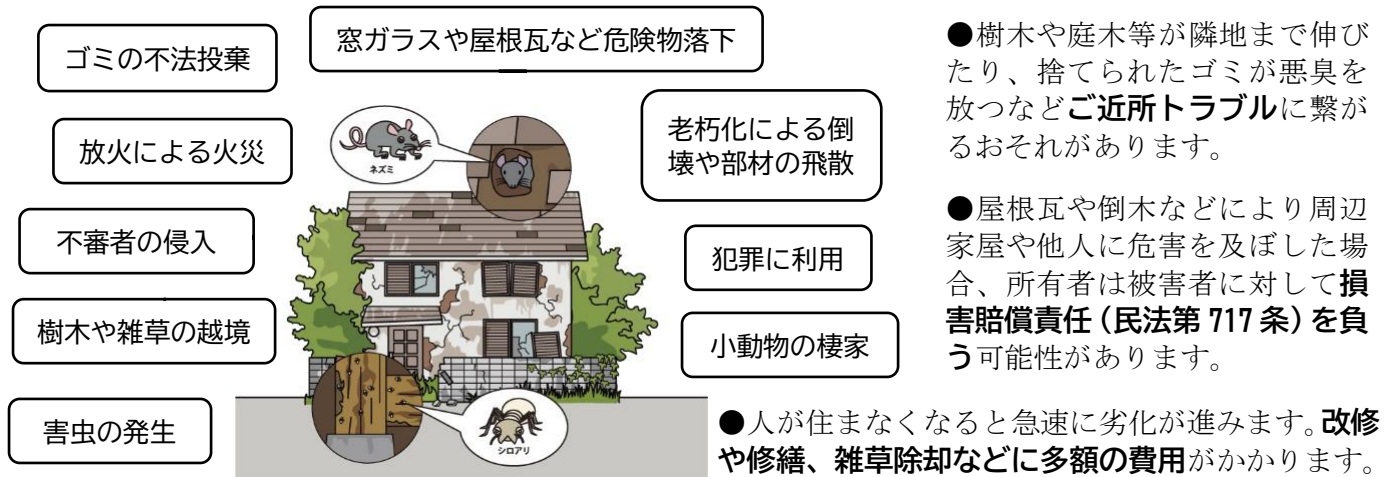
- 周辺の建物や人への影響
- 治安の悪化
- ゴミ放置等による衛生の悪化
- 景観の悪化
- 地域活力の低下 等

※このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。

## 空き家とは？

住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物を対象として概ね年間を通して居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの。

空き家の所有者には管理責任があります、放置するといろいろな問題が！



## 空き家の適正管理

ご近所や周辺に迷惑をかけないため定期的な点検と補修が必要です。

### ☑セルフチェックしてみましょう！

#### ☐バルコニー、ベランダ、屋上階段

- ・腐食、破損、傾斜、サビ

#### ☐雨とい

- ・水漏れ、変形、外れ

#### ☐外壁

- ・外壁材の異常（浮き、ヒビなど）

#### ☐窓、ドア

- ・ガラスの割れ
- ・施錠
- ・開閉の不具合

#### ☐土台・基礎

- ・カビ、腐朽、ズレ

#### ☐屋根

- ・変形、剥がれ、破損
- ・瓦のずれ、落下

#### ☐軒裏

- ・軒天井の劣化（剥がれ、破損、浮き）

#### ☐家の中

- ・雨漏り（天井や床に湿ったシミ）
- ・カビ、害虫の大量発生
- ・給水、排水の不具合や臭気

#### ☐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）



## 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日に施行されました

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました！

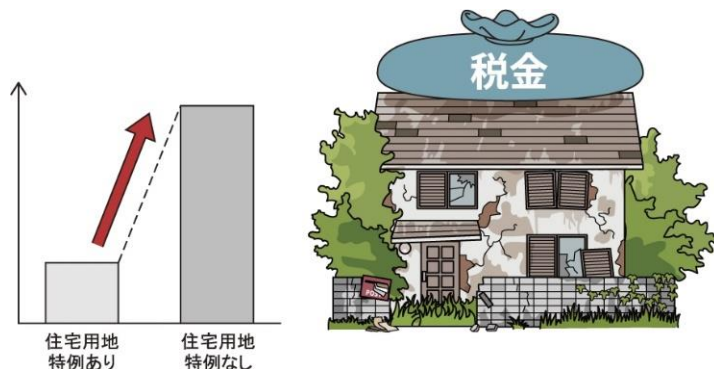
### 管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態

### 特定空家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態

指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。



固定資産税で困る前に、空き家を適切に管理しましょう。

## 相続登記の未了が空き家発生大きな原因の一つ

相続登記とは土地や建物の所有者が亡くなった場合に、その土地や建物の名義を亡くなった方から遺産を引き継いだ方（相続人）へ変更する手続きのことです。

### ●相続登記手続きを放置していると・・・

- ・不動産を売れない・権利関係が複雑となり手続きが困難になる等のリスクが生じます。
- ・相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）により、正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

### ○登記を確認しましょう

登記が現在の所有者になっているかを確認しましょう。不動産登記は法務局で誰でも確認することができます。

### ○親族で話し合しましょう

民法で相続人の範囲や相続順位が定められております。場合によっては遠縁の方が空き家を相続する可能性があります。あらかじめ親族で話し合ってみましょう。

### ○専門家に相談しましょう

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。

## 空き家対策関連事業

都市計画課までお問い合わせください。

TEL：0799-24-7611 Mail：toshikei@city.sumoto.lg.jp

### 《空き家活用支援事業》

住宅の空き家などを住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するために改修する際、改修工事費の一部を助成します。

### 《空き家バンク》

賃貸・売却を希望の空き家情報を、利活用希望者に紹介します。

### 《老朽危険空き家除却支援事業》

一定の要件を満たした危険度の高い空き家を除却する場合、その費用に対して補助金を交付します。

### 《譲渡所得3,000万円控除》

一定の要件を満たした空き家や解体後の敷地の譲渡所得が3,000万円控除される特例のことで、控除を受けると所得税などが減額されます。適用期限：令和9年12月31日まで。