

## 適切に管理されていない空家は 特定空家等に指定される場合があります

- 特定空家等とは**
- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空家等
  - ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空家等
  - ③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態にある空家等
  - ④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にある空家等

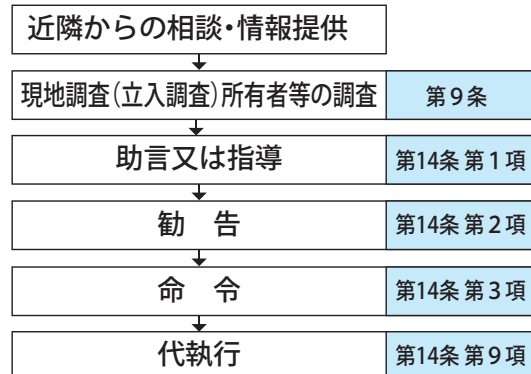
危険な空家が放置され、「特定空家等」と判定されると、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、状態の改善を求められます。それでも、改善されない空家等は、勧告により固定資産税等の減税の特例から除外され、更地並みの固定資産税が賦課されます。

また、尾道市では、「尾道市空家等対策条例」を制定しました。条例では、緊急安全措置の実施について定めています。

### 【緊急安全措置】

空家等が管理不全な状態にあり、公共の場所に対する危険が切迫していると判断されたとき、市が危険な状態を回避するために必要最低限度の措置をとる場合があります。ただし、かかった費用は所有者等に請求されます。

### 特措法の主な措置の流れ



※勧告(第14条第2項)を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減税する特例(住宅用地特例)から除外されます。

※命令(第14条第3項)に違反した場合は50万円以下、立入調査の拒否等をした場合は20万円以下の過料に処されることがあります。

# 建物をお持ちのみなさまへ

## お持ちの建物を空家にしないために

建物が適切に管理されず放置されると…



屋根瓦の落下や壁が倒れるなどして通行人等に怪我をさせたり隣家に被害がでると責任を問われることがあります

近年、長期にわたり住む人がなくなった空家が増加し十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に悪影響を及ぼし大きな社会問題となっています。

尾道市

## 空家の活用について

### 誰かが使えばメリットがたくさん！

早い時期に空家を使うことで維持管理の負担をなくしたり老朽化を防ぐことができます。できるだけ空家のままにしておかないよう、賃貸や売却などにより活用することも検討してみましょう。また、空家の物件情報を提供する空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。詳しくは、市の相談窓口にお問合せください。

## 空家に関するお問合せ

### 尾道市建築課住宅政策係

〒722-8501 尾道市久保一丁目15-1

Tel (0848) 38-9347

E-mail kenchiku@city.onomichi.hiroshima.jp

ホームページ

尾道 空家等

検索

### 【お住まいや不動産に関するご相談】 住まいのコンシェルジュ相談窓口

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会

Tel (082) 243-9530

ホームページ <http://sumai-con.jp/>

### 公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部

Tel (082) 241-7696

### 【相続等に関するご相談】

※受付時間が決まっています。詳しくはお尋ねください。

### 広島司法書士会 福山総合相談センター

Tel (084) 926-4654

### 広島司法書士会 総合相談センター

Tel (082) 511-7196

# 住みよい環境づくりのために適切に管理をしましょう

## まずは“空家にしない”

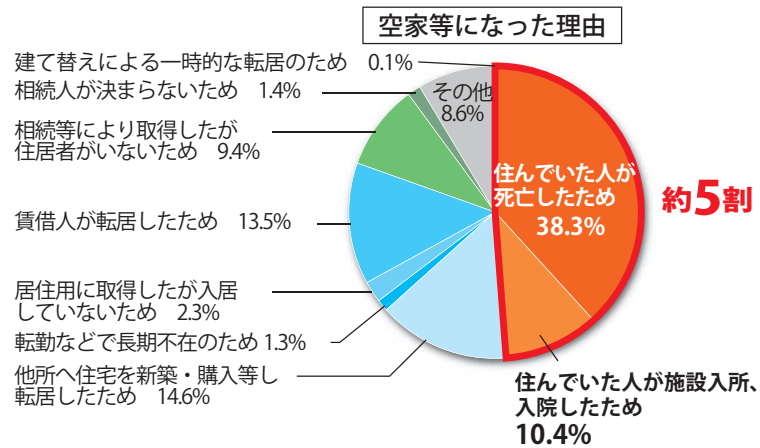
### 自分が住めなくなった時のことを考えてみよう

市内の空家等の所有者へのアンケートの結果、空家等になった理由の約5割が「所有者の死亡」や「施設入所」により、住む人がいなくなったことでした。

自分が住めなくなったときにスムーズに引渡しができるように、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの引継ぎ方を関係者で相談しておきましょう。

そのためには、弁護士、司法書士、税理士等専門家に相談しておくことも大切です。

約5割が死亡や施設入所が理由



平成28年「尾道市空家等所有者等意向調査結果」より

## 住んでいるうちに確認しておきましょう

**登記**  
 前所有者の名義のままになっていませんか  
 相続登記がなされず、登記簿の名義人が先祖のままになっていると、相続権を持つ人が数人に及ぶ場合もあります。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更をしておきましょう。

**登記**  
 敷地が他人名義になっていませんか  
 家屋の建っている敷地が他人名義の場合、借地権等がないと建物の権利を主張できず、建物の撤去費用を負担しなければならない場合があります。敷地を利用する権利が登記されているか確認しておきましょう。

**耐震性能**  
 耐震性能は満たしていますか  
 昭和56年5月以前に着工した建物は現在の耐震基準を満たしていないことがあります。着工年と耐震基準を満たしているか確認し、必要な場合は耐震補強工事をしておきましょう。

**管理の引継ぎ**  
 子どもの世代等と相談はできていますか  
 家主の死亡や施設入所などにより空家化してしまうケースが多数あります。後々の相続トラブルに発展しないよう、誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担等の引継ぎ方を子どもの世代等と相談しておきましょう。

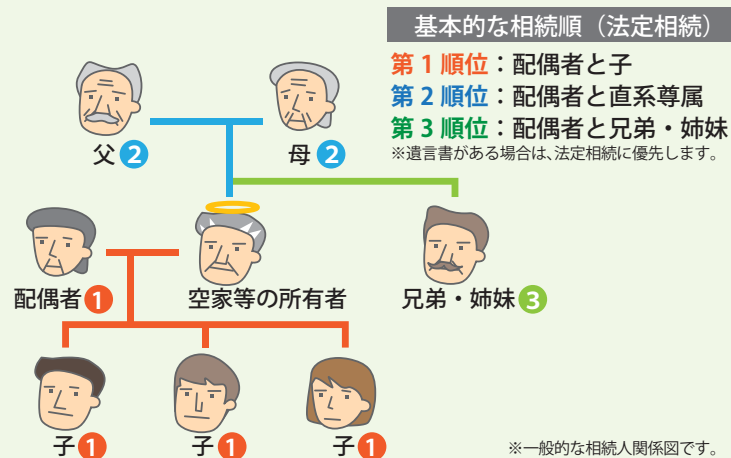
**身辺整理**  
 スムーズに引渡せる準備はできていますか  
 空家となった持ち家に家財道具がそのままになっていると、スムーズに建物を明け渡せず、管理している人に迷惑をかける場合があります。元気なうちに身の回りを整理してスムーズな引渡しができるようにしておきましょう。

## 相続と不動産の関係

相続した実家の建物が空家になってしまうケースが多くあります。基本的な法定相続は、右の図のように第1順位が配偶者と子、子がない場合、または相続放棄した場合には、次の順位の人が相続人となります。

しかし、遺産分割協議等の手続きをしないまま相続が繰り返されると共有名義人が数十人に及び、売却や賃貸が簡単にできなくなる場合があります。

相続が発生したら、遺産分割協議を行い手続きをしておきましょう。



## 次に“適正管理”

### 周りに迷惑をかけないためにしっかり管理

人が住まない住宅は早く傷みます。近隣に迷惑をかけないためにも、通風・換気、敷地内の掃除などのメンテナンスや壁や床、天井などの傷み具合のチェックは定期的に行いましょう。

ご自身が、遠方にお住まいの場合や長期に施設に入所する場合は、空家の管理サービスを利用するなど適切に管理できるようにしておきましょう。また、空家に異常があったときに連絡がとれるよう町内会やご近所と連絡先を交換しておくことも大切です。

#### 空家の管理できていますか？

以下のような状況の場合は、親戚や管理サービスの業者に管理を依頼するなどして適正な管理を行いましょう。

- 年一回程度も清掃、見回りに行けない
- 誰にも管理を頼んでいない
- どのような状況が把握していない

### 簡単にできる空家管理のポイント

空家の管理は日常の家の清掃・手入れと大きく変わりません。定期的に傷み具合の点検や管理を行いましょう。

- 建物の状態の点検**
  - 雨漏り・水漏れ・カビの発生や手すりなどのガタつき
- 通風・換気**
  - すべての窓、間仕切りや引き戸、収納や物置・押入れを開放
  - 換気扇の運転
- 清掃**
  - 室内の簡単な清掃
- 通水**
  - 台所・浴室・洗面所など全ての蛇口の通水
  - 各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）
- 敷地内清掃**
  - 敷地内の落ち葉やごみの掃除
- ポストの確認**
  - ポストや玄関の郵便物・配達物の確認
- 庭や植木の手入れ**
  - 庭の草刈り、隣家の敷地や道路へ越境している庭木の剪定
- 管理が終わり帰る前に**
  - 窓・玄関の施錠の確認
  - 電気・水道メーターの確認

※一般的な相続人間関係図です。