

あなたの『空家』
大丈夫ですか？

空家の適正管理
所有者・管理者
の**責務**です

空家の予防・
活用・適正管理
を進めましょう

～ 空家
住まいの将来考えてみませんか？～

居住中・使用中から予防！

あなたも、空家の所有者・管理者になるかもしれません

一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続することに。

一軒家の維持管理が大変なので、マンションに引っ越すことに。

家が手狭になり、今の場所では建替えができないので、引っ越すことに。

両親が高齢となり、子ども夫婦の家で同居することに。

一人暮らしをしていた高齢の親が施設に入ることに。

牛久市



空家を放置するとこんな問題が！

こうなる前に！

不審者の侵入被害、不審火等への不安が高まるなど、防犯・防災面、衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

放置した住宅は早く傷みます。住宅の劣化が進むと改修・修繕、雑草除去、害獣・害虫駆除などで多額の費用が掛かってしまうおそれがあります。

雑草の繁茂、樹木の枝の越境、害獣の棲みつき、害虫の発生源、ごみの不法投棄などでご近所の方とトラブルになるおそれがあります。

部材の落下や塀・建物の倒壊などにより、近隣建物や通行人などに被害を及ぼした場合、所有者の責任となり、損害賠償責任を問われるおそれがあります。

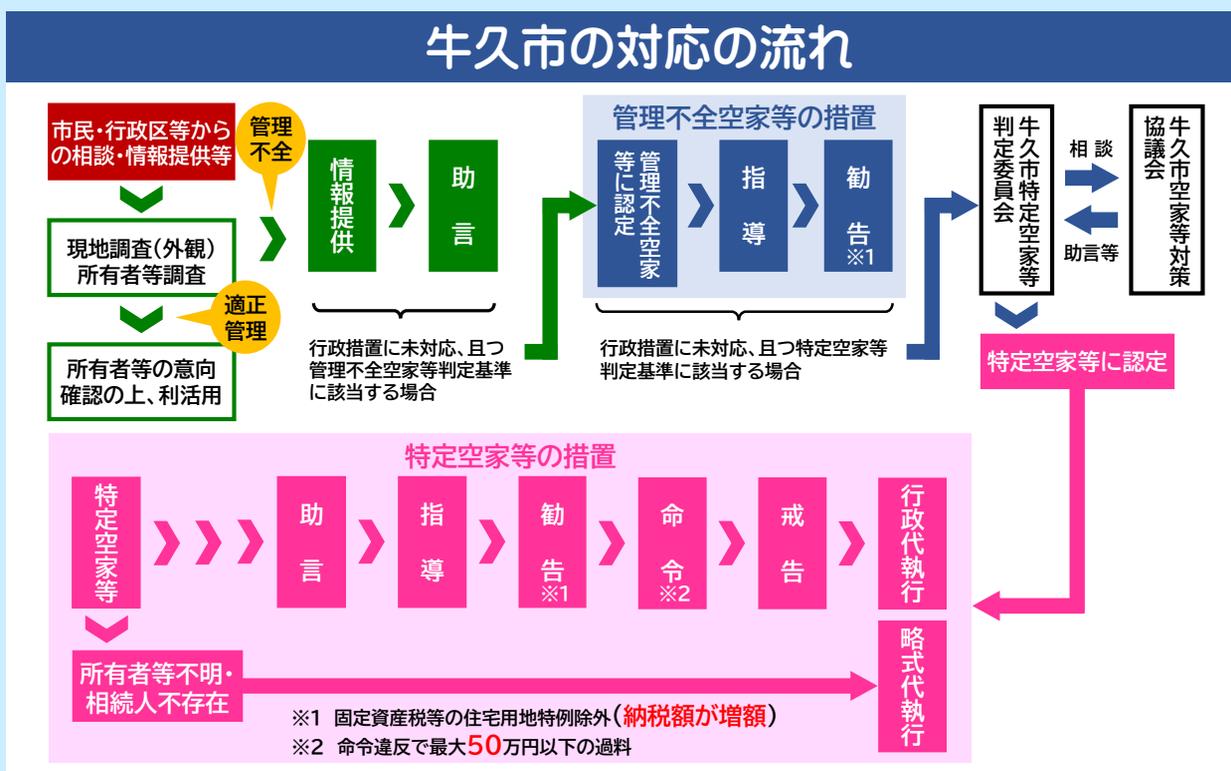


空家を放置すると負担が増える!?

令和5年6月に国の法律である『空家等対策の推進に関する特別措置法』が大幅に改正され、**空家等所有者等の責任が強化**されたほか、新たに『**管理不全空家等**(放置すれば特定空家等になるおそれのある空家)』に対して**市より勧告**がなされると、**住宅用地の特例措置(税金の優遇措置)の対象から除外**され、土地の固定資産税等の**納付額が増加**します。

また、市からの行政措置に対応せず、放置したままにしていると『**特定空家等**』に認定される可能性があります。特定空家等に認定された後も放置していると最終的に**行政代執行**が執行される可能性があります。行政代執行が行われた場合、市は空家等所有者等に対して、行政代執行に要した**一切の費用を請求**します。

牛久市の対応の流れ



住まいの引き継ぎを考えましょう!!

国の調査によると、空家を取得した経緯の第1位は『**相続**』となっています。

ご自身が亡くなられた後のお住まいについて、ご家族が居住するのか、または誰も居住せず空家として管理していくかは、それぞれのご家庭の事情と思われる。

しかし、もしものことが起きた場合、残されたご家族にご自身のお住まいについての思いを伝えることはできません。また、あらかじめ複雑な話にならないように、生前に確認したり決めておくことは、残されたご家族への負担の軽減にもつながります。

お元気なうちから人生を共に過ごしたお住まいの引き継ぎを考えてみませんか。

POINT 1

ご家族などとの話し合い

相続や将来の問題発生を防ぐためにも、ご家族など相続人全員で住まいの今後について話し合いましょう。話し合いがまとまったら、遺言書の作成も考えましょう。

POINT 2

住まいの情報を集める

土地・建物の登記が現在の所有者になっているか確認し、登記を最新の状態にしましょう。また、相続人が困らないように不動産に係わる書類を整理しましょう。

POINT 3

専門家に相談する

相続や登記は、法律や税金などと切り離して考えることはできません。問題に応じて弁護士、司法書士、税理士、宅地建物取引士などの専門家に相談しましょう。

※市では、市内の空家所有者、管理者、空家になる予定の住宅所有者などを対象とした専門家による無料相談会(年4回、予約制)を実施中。空家に関するお困りごとがありましたら是非ご利用ください。詳しくは空家対策課まで。

「しっかり管理」しましょう!!

小さな傷みでも適切に対処しないと急激に劣化が進行するため、定期的なメンテナンスが不可欠です。空家の適正な管理は所有者等が責任を持って行うことが原則ですが、ご自身で行うことが難しい場合は、専門業者に依頼する方法もあります。どこに依頼したら良いかわからないときは、**空家対策課**までご相談ください。

空家に異変があったときや近隣にお住いの方が困ることがあった場合に、所有者等に連絡が取れることは速やかな対応に繋がります。日頃からのコミュニケーションと連絡先の交換をしておくことは、安心して生活するためにとっても有効です。

当てはまる項目にチェックを入れてください。

セルフチェックシート

✓ 屋根

屋根材の異状
(変形、ハガレ、破損など)
アンテナの異状
(傾き、倒れ、垂れ下がりなど)

✓ 軒裏

軒天材の異状
(ハガレ、破損、浮きなど)

✓ 雨どい

水漏れ、変形、外れなど

✓ 土台・基礎

破損、腐朽、ズレなど

✓ バルコニー、ベランダ、屋上階段

腐食、破損、傾斜、サビ、ぐらつきなど

✓ 窓、ドア

ガラス割れ、傾き、開閉の不具合など

✓ 家のまわり

・塀のヒビ、割れ、傾き
・ごみ等の不法投棄、臭気
・雑草・樹木の繁茂
・害獣・害虫の発生
・擁壁のヒビ、割れ、水抜き穴の詰まり、目地の開き

✓ 外壁

腐朽、ハガレ、破損、浮きなど

✓ 家のなか・ポスト

・ポストの整理
・雨漏り、床の傾き、カビ・シミ、傷みなどの有無
・玄関・窓の施錠確認

一言メモ

市に寄せられる相談で一番多いのは『**草木の繁茂**』です。半年に1回はしっかりと手入れをしましょう。ご自身で行うことが難しい場合は、専門業者に依頼して行うなどの方法もあります。

チェック個数が多い建物ほど管理不全な状態であると考えられます。適切な補修等を行い、適正管理な状態を維持しましょう。

『空家見守りサービス』はじめました ※ふるさと納税の返礼品にもなっています。

市では、空家等が放置され管理不全な状態になることを未然に防止し、所有者等による適正な管理を促進するため、(公社)牛久市シルバー人材センター(以下、シルバー人材)と協定を締結し、**空家見守りサービス**を始めています。本サービスは、「遠方に居住しているため管理できない」、「高齢になり管理が難しくなった」など、**空家等の自己管理が困難な所有者等に代わって**、シルバー人材が**有償で空家を目視にて確認・報告**などを行うものです。詳しくは市ホームページ、空家対策課又はシルバー人材(029-871-1468)にご確認ください。

活用
促進

空家を**活用**してみませんか

空家を放置しておくで不動産価値が低下するだけでなく、色々な問題を引き起こし周辺の方に大変な迷惑をかけてしまう可能性があります。しかし、空家を中古住宅として流通することで、居住者が増えたり、地域の方の生活支援や交流の場として活用が図られ、地域活性化につながった事例もあります。

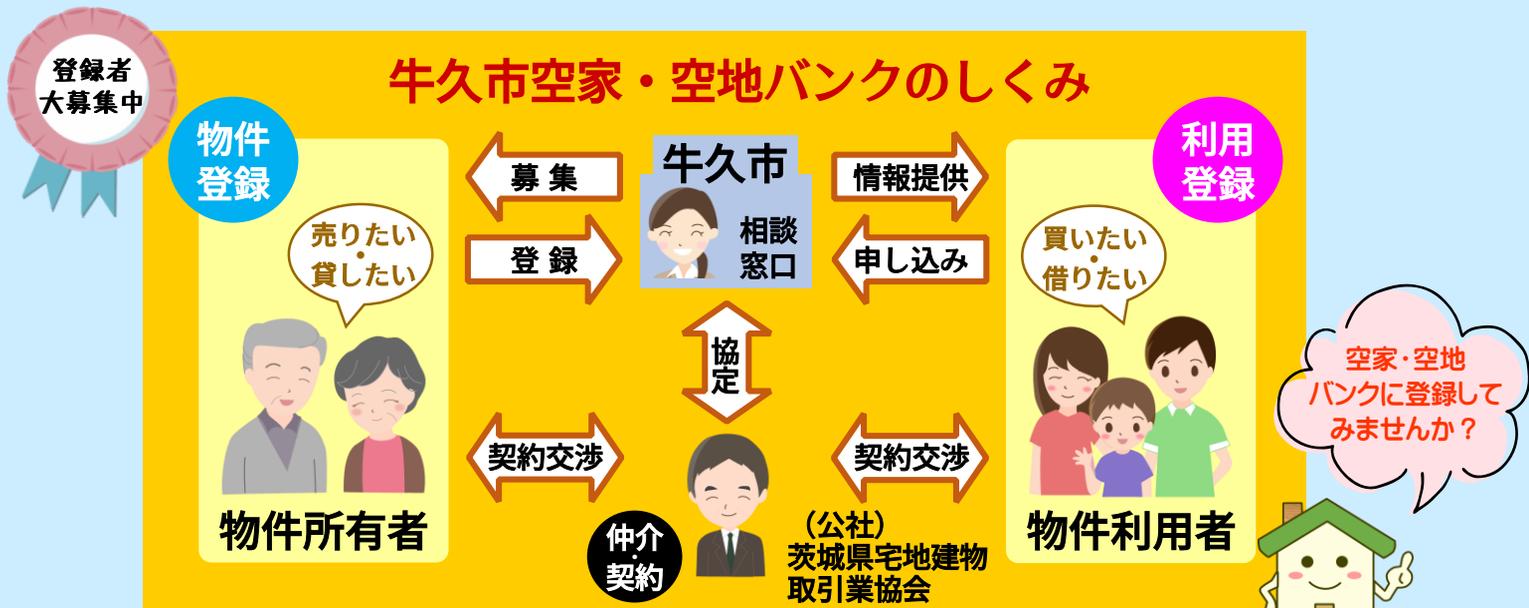
活用例：空家の売却・賃貸

人が住まない住宅は早く傷みます。住まない住宅は人に住んでもらうことも考えましょう。空家の期間を短くすることで、売買や賃貸の取引を高い金額で市場流通にのせられることもあります。

住宅を売買や賃貸する場合は、ご自身で不動産業者に仲介を依頼することが一般的ですが、『**牛久市空家・空地バンク**』に登録することでご自身で依頼することなく売買や賃貸ができます。

『**牛久市空家・空地バンク**』とは、市内に所有する空家・空地进行「売りたい・貸したい」と考えている所有者の方の物件情報を市に登録していただき、市はホームページなどでその情報を公開します。物件を「買いたい・借りたい」という利用者と所有者との橋渡しを市と(公社)茨城県宅地建物取引業協会が協働で行う制度です。

登録ができる物件には条件があります。詳細は市ホームページ又は空家対策課までお問い合わせください。



▼▼▼ 登録はこちら ▼▼▼

<https://www.city.ushiku.lg.jp/page/page006232.html>

牛久市公式HPで右のバナーをクリック!!空家・空地バンクのページが表示されます



空家についてお悩みをお持ちの方、空家の活用をお考えの方、空家に関する各種相談は、空家対策課までご相談ください。

【問い合わせ先】牛久市 建設部 空家対策課

☎ 029-873-2111(代表) 内線2531・2532

✉ akiya@city.ushiku.ibaraki.jp