

大事な 空き家の話

上手に管理・活用 していますか？



**空き家所有者には
管理責任があります！！**

『空家等』の定義

建築物又はこれに付属する工作物であっ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(概ね1年以上使われていない状態が続いているもの)及びその敷地を「空家等」と呼びます。

「美浜町空家等対策計画」を策定しました

美浜町は、空き家の対策を総合的・計画的に進めていくために「美浜町空家等対策計画」を平成30年4月に策定しました。本計画に基づき、地域の皆さんや専門家団体と連携・協力した取り組みを進めていきます。



美 浜 町

美浜町役場 都市整備課 電話0569-82-1111(内線246)

空き家になる理由はさまざま

誰もがさまざまな理由で、**空き家の所持者（管理者）**となる可能性があります。



- ➔ 家が手狭になったり、転勤になり家族で引っ越し
- ➔ 両親が高齢となり、息子夫婦と同居
- ➔ 一人暮らしをしていた高齢の親が施設に入居
- ➔ 一人暮らしをしていた親が亡くなり、実家を相続



空き家になったら早めの対応が重要

空き家の管理が行き届かないと…

- 1 建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の建物や通行者などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者は**損害賠償などで管理責任を問われる**（民法第717条）ことがあります。
- 2 建物の劣化が進行すると建物の修繕や補修などが必要箇所が多くなり、**空き家を放っておくとかえってお金がかかる**かもしれません。
- 3 マイホーム（居住用財産）を売った場合の譲渡所得は特例により最高3,000万円までは非課税ですが、**住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売らないと特例は受けられず、課税**されます。



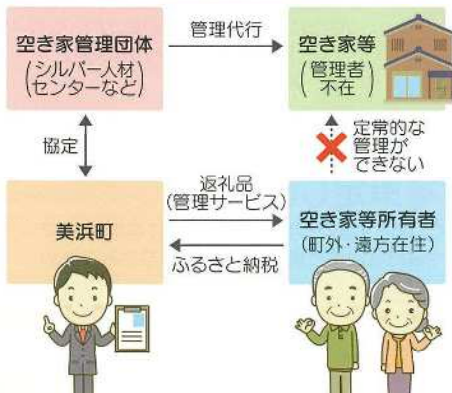
管理や活用のポイント

ポイント 1 現状維持

建物の劣化を防ぎ、周辺に迷惑をかけないためには**定期的なメンテナンスが必要です**。

遠方に居住する所有者等に空き家等の現状を伝え維持管理を促していくために、シルバー人材センターなど空き家管理のできる事業者との連携を図り、ふるさと納税の活用による空き家等管理サービスの充実を図ります。

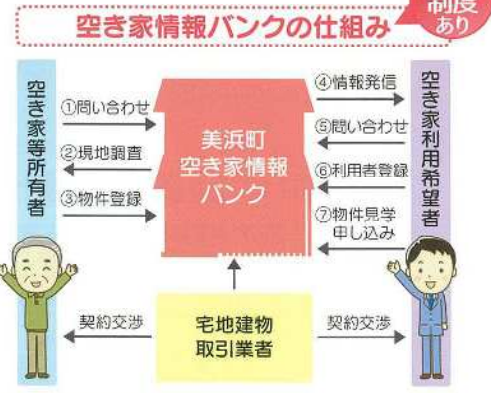
もし遠方で管理が難しくなったら
ふるさと納税を活用



ポイント 2 売却・賃貸

人が住んでいない住宅は早く傷みます。住居や店舗、福祉施設などに**使ってもらおう**ことも考えましょう。

移住・定住の促進や空き家等の有効活用を図るため「**空き家情報バンク**」を開設しています。今後も空き家等の売却・賃貸意向のある所有者等に空き家情報バンクへの登録を案内し、住宅市街地と農村・漁村地域のそれぞれの地域の魅力と合わせて空き家等の物件を紹介することにより、空き家の利活用促進を図ります。



ポイント 3 解体

空き家を解体して**土地を活かす方法**もあります。

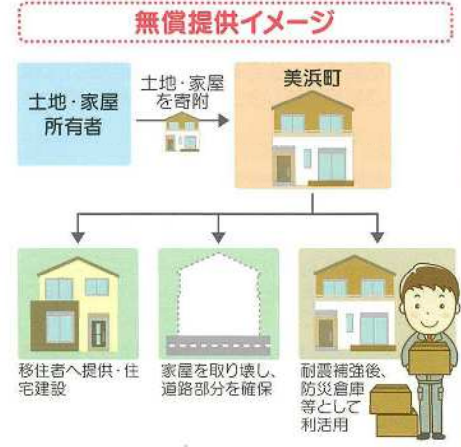
空き家の放置が思わぬ損害を生むことにもなります。地域とのトラブルを避けるためにも、解体して土地を活かす方法もあります。土地活用の可能性は場所によって様々です。不動産業者や建築士等の専門家に相談してみてはいかがでしょうか。



ポイント 4 利活用

空き家を有効活用することで**まちの資産に!**

空き家が中古住宅として流通することで新しい居住者が増えたり、地域の方の生活支援や交流の場として活用されることで、地域の活性化につながっている事例もみられます。空き家の適正管理をすすめ、その有効活用を図り、空き家を「**まちの資産**」にしていきたいと思います。



美浜町の補助制度

本町では次のような補助事業を行なっていますのでご活用ください。

新築・空家バンク 住宅取得費補助金

●対象者

- ・本町に永住の意志を持ち、住民基本台帳登録後、5年以上継続して定住する転入者の方（本町と隣接市町の方は除く）
- ・40歳以下で18歳未満の子供がいる方

●補助金額（フラット35対応）

- ・新築住宅建設…25万円
- ・建売りもしくは空き家情報バンク登録住宅購入…20万円

※町内事業者を利用し、新築住宅の建設・購入の場合は5万円追加。

空家等解体促進費 補助金

●対象建築物

個人所有の空家等で1年以上使用されていない木造の不良住宅同等の住宅など。

●補助金額

補助対象経費の3分の2 または延べ床面積
140㎡以上…上限50万円
140㎡未満…上限20万円
（町内業者による解体のみ対象）



空き家情報登録制度 補助金

●対象建築物

空き家情報バンクの物件登録者または利用登録者、10年以上定住する意思のある方

●補助対象工事

- ・木造住宅耐震改修の補助対象となっていない耐震改修等の工事
- ・断熱化・バリアフリー化に対応する工事

●補助金額

改修工事…10万円
段階的耐震改修工事…5万円

Q&A

◎ 空き家って何が問題なのですか？

A 「空き家＝問題」ということではありません。適正に管理されずに放置されると、空き家はどんどん老朽化が進行し、倒壊し周辺に迷惑をかけたり、場合によっては人に危害を与える恐れもあります。

◎ 空き家を相続したのですが、住む予定がありません。どうしたらいいのでしょうか？

A 放置しておくとなかなか問題を引き起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいた方が建物自体の傷みも少なく、適正に管理されることにもなりますので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却等も検討されてはいかがでしょうか。

◎ 相談は無料ですか？ 事前に予約が必要ですか？

A 窓口での相談は無料です。事前に予約をいただいた方が優先となります。

◎ まだ空き家ではありませんが、相談できますか？

A 可能です。住宅をスムーズに継承していくためには、ご家族で話し合っ、早めに準備しておくことが重要です。



「あいち空き家管理・活用情報」でも詳しい情報を提供しています。

URL <http://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/>

空き家を所有されている方、空き家を活用したいと思っておられる方に以下の情報を提供していますので是非ご覧ください。

なお、対象としているのは一戸建の空き家です。

- 相談・支援制度** 空き家相談窓口や空き家に関する支援制度を紹介しています。
- 空き家相談Q&A** 空き家に関する相談でよくあるものをQ&Aにまとめています。
- 空き家対策事例** 空き家の管理や活用等について参考になる事例を紹介しています。
- 関連リンク** 空き家問題に関する情報、専門家団体等のホームページへのリンクを設定しています。

