

帯広市空き家マッチングシステム

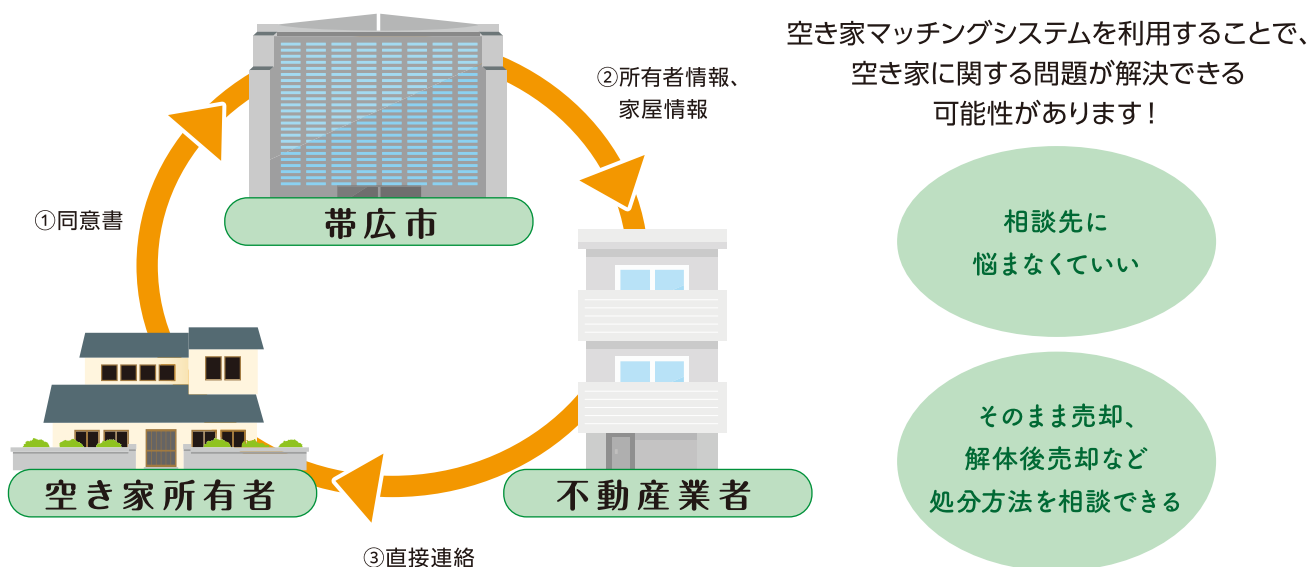
空き家の売却・賃貸でお困りですか？



- 売却したいけどどこに相談していいかわからない
- 解体して売りたいけどいくらかかるかわからない
- 空き家を所有しているけどどうしたらいいかわからない
- 親が亡くなった後の家屋を処分したい



このようなお悩みがあるなら、帯広市空き家マッチングシステムを利用してみませんか？



申請に必要な物

- ①同意書
- ②所有者と認められる書類
 - ・登記事項証明書
 - ・納税通知書など
 (同意書で税情報の取得について同意した場合は添付不要)

注意事項

- ・売却をお約束するものではありません。
- ・所有者が複数人いる場合、建物の処分等の際は、所有者全員の同意が必要です。
- ・市は売買等の契約には関与いたしません。

空き家の価値を見極めたい場合は不動産鑑定士に相談しましょう

各種お問い合わせ

より詳しい内容は「空き家ガイドブック」に掲載しています

■ 空き家対策全般に関すること

帯広市都市環境部 都市建築室
建築開発課 住まい宅地係

TEL 0155-65-4179 FAX 0155-23-0159

E-mail architecture@city.obihiro.hokkaido.jp



帯広市

空き家のことで
困ってはいませんか？



空き家 リーフレット

相続？古くなった家？
あなたの空き家は
大丈夫ですか？



空き家はなぜ問題なの？

空き家の管理は「所有者の責任」です

コスト

放置された空き家は、人が住んでいる住宅と比べて早いスピードで劣化が進みます。時間が経つほど修繕コストが上がってしまいます。余計なコストをかけないためにも早めの対策が必要です。

建物の劣化・破損

劣化が進むと、屋根材や外壁の落下、塀・建物の倒壊など、様々な要因から周辺に危険を及ぼす可能性があります。特に、地震や台風などの自然災害時には大きな危険を伴います。

住宅環境の悪化・防犯

放置された空き家では、植物が生い茂り、道路や近隣の敷地へはみ出してしまったり、害虫(ハチやシロアリなど)の発生源となります。また、ごみの不法投棄や不法侵入、放火に繋がるなど、防犯上の問題もあります。



損害賠償請求される場合があります！

空き家の管理不足が原因となり、近隣の住宅や住民に被害が出た場合、民法第717条などによって、所有者に対して損害賠償責任が問われる可能性があります。

《帯広市で実際に起きた事例》

敷地内の樹木が強風により倒れ、隣家の車を損壊させてしまった。



《倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)》

空き家が倒壊してしまい、隣接家屋が全壊し死亡事故に繋がってしまった場合
損害賠償想定額 約2億円



※出典：公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より

空き家の定義

かん り ぶ ぜん あき や とう

管理不全空家等

堺広市広域マスコットキャラクター
しりふんげ



管理不全空家等とは？

令和5年に空家等対策特別措置法が改正され、新たに「管理不全空家等」が認定できるようになりました。管理不全空家等とは1年以上、誰も住んでおらず使われていない状態の建築物等で、管理が不十分で今後もそのままの状態だと特定空家等に認定される恐れがある空家等を指します。

適切に管理された空家等

十分に管理された状態の空き家です。いつでも利活用することができます。



管理不全空家等

このまま放置すれば特定空家等になる状態です。空き家になって草木や建物の管理をしないと、数年程度でこの状態になることが多いです。特に雨漏りなどがあると建物に対する損傷が大きいです。



さらに放置すると……

税金が**4倍以上**になることも!?

固定資産税等が**4倍以上**になることも!?

住宅が立つ土地は、固定資産税が1/6に軽減されるなどの特例措置がありますが、「管理不全空家等」や「特定空家等」に認定され勧告されると、その土地は特例の対象外となります。そのため、土地の固定資産税が上がることになります。

管理不全空家等

空き家

空き家の状態の確認

管理不全空家等の認定

指導

勧告

※住宅用地特例の対象から除外

とく てい あき や とう

特定空家等

堺広市広域マスコットキャラクター
しりふんげ



特定空家等とは？

空家等対策特別措置法においてそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険になるおそれのある状態等にあると認められる空家などを「特定空家等」として定義しています。また、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導、勧告、命令、行政代執行まで行うことができます。

特定空家等

周辺への影響度や危険度、緊急性によっては行政による代執行が行われるレベルです。

「特定空家等」となる可能性がある

1

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態



2

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態



3

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態



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



特定空家等

空き家

空き家の状態の確認

特定空家等の認定

助言・指導

勧告

※住宅用地特例の対象から除外

命令

※命令に違反すると50万円以下の過料

行政による強制撤去等

※撤去等に要した費用を所有者から徴収

空き家を適切に管理するために

相続 住宅を相続して空き家にしない！

家族に相談

住まいをどうするか決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま放置することにつながる可能性があります。

遺言書
エンディングノート

遺言書やエンディングノートで自身の意思を示しておくと、相続後の手続きが円滑に進み、相続人の負担が軽減されます。エンディングノートには法的な拘束力はありませんが、相続する人たちに自らの意思を伝えることができます。

専門家に相談

権利問題の解決や名義変更に関する手続きなどが必要になります。それぞれの問題・手続きに応じて、弁護士や司法書士、行政書士などの専門家に相談しましょう。

ご存じ
ですか？

相続登記が
義務化されました。

なぜ義務化されたの？

相続登記がされておらず、「所有者不明土地」が全国で増加、周辺の環境悪化や公共事業の阻害などのトラブルが発生し、社会問題となっているからです。そのために、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。

義務化はいつから？

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。また、令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記されていないものは義務化の対象になるため、注意が必要です。(3年間の猶予期間があります。)

維持 適切に維持管理する！

近所に挨拶

空き家になる際には、近隣の方へその旨を通知し、可能であれば自分の連絡先もお伝えしておくことをお勧めします。

保険に入る

空き家は居住中の住宅よりも火災などのリスクが高まります。空き家になった際には、まず火災保険に加入することが重要です。将来的に賃貸や売却をお考えの場合は、盗難や水漏れに対応した保険にも加入しておくことで安心です。

不審者の侵入を予防

空き家になると、防犯上の心配が増します。そのため、家全体の見通しを良好に保つことが大切です。また、人感センサー付きのライトを設置することで、不審者の侵入を防ぐ効果が期待できます。

利活用 空き家を有効活用する！

リフォーム・リノベーション
リフォームの内容によっては所得税や固定資産税が軽減される可能性もあります。

売却する

維持や管理にかかる費用や手間を省くことができます。現金化することで、収入が得られ、相続時に遺産を分配することができます。

賃貸する

建物を長期間にわたって所有することが可能です。定期的に家賃収入を得ることが期待できます。

解体する

空き家を管理する手間とコストが必要無くなります。さらに土地を売却しやすくなります。