

そのまま放置していませんか？

空き家



建物の老朽化

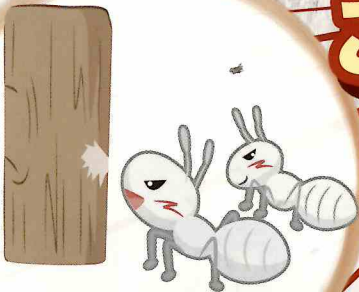


草木等の
伸び放題



老朽空き家、
ブロック塀等による
通学路の危険

そのままだと... こんな問題が!



白アリの被害



侵入者や放火の
危険性



ごみ放置による
環境問題

空き家が増加し、放置された空き家が地域に悪影響を及ぼすなどの問題が生じており、空き家対策を進める法律(空き家等対策の推進に関する特別措置法)も制定されました。空き家が倒壊したり、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の責任は所有者又は占有者にあります(民法717条)。

空き家の管理状況をチェックし、
適正な管理や有効活用に努めましょう。

空き家の状態をチェックし、 空き家の管理から再利用まで考えましょう。



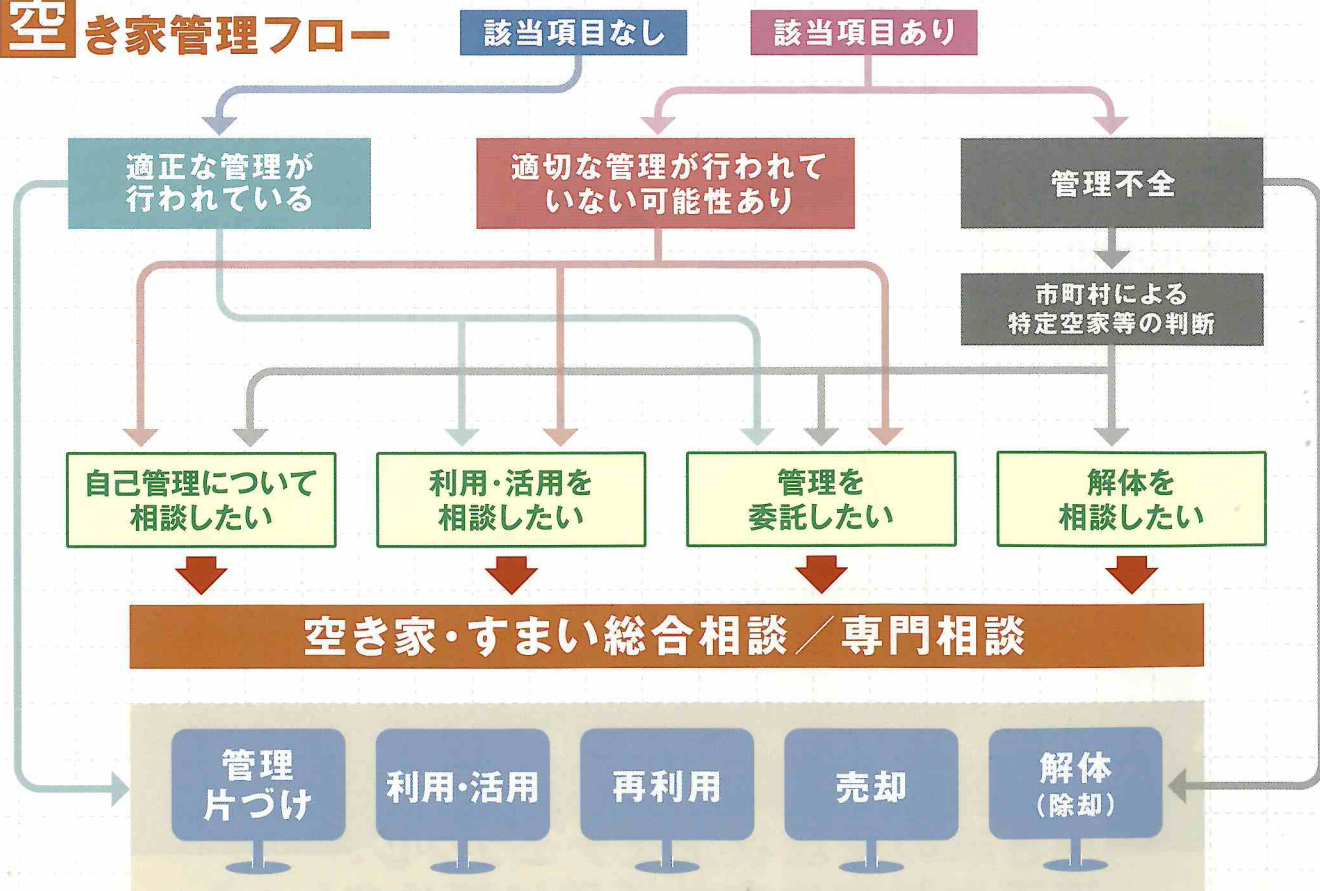
空き家チェックリスト

あなたの所有している空き家をチェックしてみましょう。1項目でも該当する事項があれば、適切な対応が必要です。どのように対応してよいかわからない時は、空き家・すまい総合相談で相談してみましょう。

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 建築年が昭和56年5月以前である。 | <input type="checkbox"/> 外壁が破損し剥離している。 |
| <input type="checkbox"/> 空き家にして20年以上管理していない。 | <input type="checkbox"/> ガラスが割れて内部がみえる。 |
| <input type="checkbox"/> 空き家の固定資産税が課税されていない。 | <input type="checkbox"/> 瓦がずれ落ちている。 |
| <input type="checkbox"/> 空き家がある敷地が他人の名義である。 | <input type="checkbox"/> 基礎に亀裂が入っている。 |
| <input type="checkbox"/> 借家人の財物が置き去りになっている。 | <input type="checkbox"/> 門扉や玄関に破損があり施錠できない。 |
| <input type="checkbox"/> 空き家の名義(登記簿)が変わっていない。 | <input type="checkbox"/> 樹木や雑草が繁茂して隣地へはみ出している。 |
| <input type="checkbox"/> 住人が施設に入居し空き家になった。 | <input type="checkbox"/> 敷地内にゴミが堆積している。 |
| <input type="checkbox"/> 借地人の建物が放置してある。 | <input type="checkbox"/> 小動物の住処になっている。 |
| <input type="checkbox"/> 空き家を相続放棄したい。 | <input type="checkbox"/> 空き家が遠方であり管理できない。 |
| <input type="checkbox"/> 相続について対処できていない。 | <input type="checkbox"/> 空き家が物置になり整理したい。 |
| <input type="checkbox"/> 将来空き家になりそうだ。 | <input type="checkbox"/> 自治会や隣人から苦情が来ている。 |
| <input type="checkbox"/> 家屋が傾いている。 | <input type="checkbox"/> 行政から適正管理の通知が来ている。 |
| <input type="checkbox"/> 屋根や壁から内部に雨が入っている。 | <input type="checkbox"/> 空き家が通行量(人・車)の多い道に面している。 |

※記載したチェック項目はあくまで例示であり、全てを網羅したものではありません。

空き家管理フロー





空き家の自己管理のポイント

空き家をコンディションよく維持するためには以下の点に留意することが重要です。

外部 (外回り)

POINT
1

雑草の繁茂に注意。 繁殖力が旺盛な雑草は早めの処置をしないと家屋に及びます。ただし、市街地での除草剤の噴霧は、近隣の樹木を枯らしたり、健康等の苦情があったりするので注意が必要です。

POINT
2

樹木の隣地への越境に注意。 夏場の繁茂にも注意が必要です。またブロック塀や、庇、附属建物が越境している場合は早めの処置をしましょう。

POINT
3

雨樋、瓦などの破損 などにより雨水が侵入することがあるので、点検を忘れないで下さい。

POINT
4

アンテナ、雨樋、網戸などが台風などにより飛散し、近隣に被害を及ぼす事があります。**台風や竜巻の後は点検** しましょう。

POINT
5

門扉や玄関先の破損 は防犯上好ましくありません。

POINT
6

郵便受け にチラシや郵便物が大量に溜まってしまわない様処置をしておきましょう。



内部

POINT
1

大切なことは **通気** です。こまめに窓を開けて風を通してください。

POINT
2

使わない室の畳 は立てて置くことをお勧めします。

POINT
3

水回り(台所、便所、風呂)は、訪問時に必ず **通水** を1分程度行って下さい。

POINT
4

襖や、障子は外さない 方が良いと思います。開け閉めの点検を忘れずに。

POINT
5

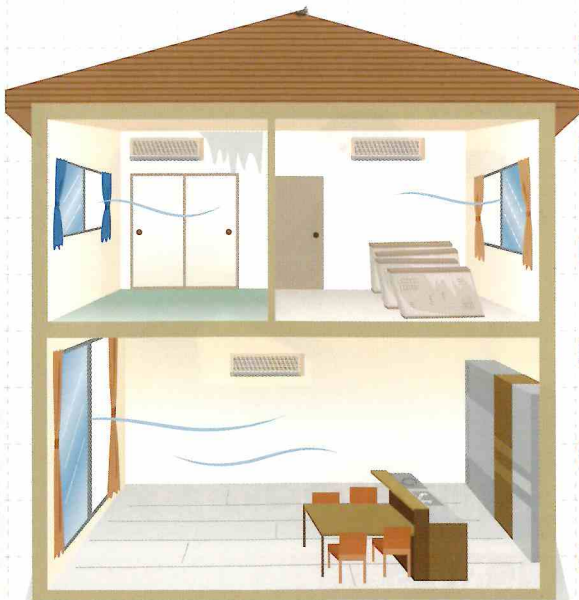
雨漏り箇所、跡(以前に雨漏り)は、経過観察 を。処置が必要な場合もあります。

POINT
6

家財、衣類、寝具など **必要でないものは、整理** をこまめに行いましょう。リサイクル出来るものはあるはずですよ。

POINT
7

盗難にあわない様に **貴重品は置かない** ようにしましょう。置く場合は機械警備などの処置をしましょう。



※「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市町村長が「特定空家等」と判断し必要な措置をとることを勧告した場合は、その敷地について更地並みの固定資産税が賦課されることになりました。適正な管理を行い、他人や地域に迷惑をかけていなければ問題ありません。





空き家の管理を委託する上でのポイント

空き家管理業は営業許可は不要であり、誰でも行うことができます。
契約締結の前に以下の点をチェックし、しっかりとした業者を選ぶことが重要です。

POINT
1

提供しようとする **空き家管理の内容** とその **価格** が表示されていますか。

料金の表示がない場合には、見積り目の提示を受けた上で、そのサービスが提供されなければなりません。なお、管理の対象となる空き家が、管理事業者の所在地から遠隔地にある場合や建物の規模が著しく大きい場合などに加算金が発生したり、契約時に一時金が生じたりするケースがありますが、これらについても料金が生じる場合は表示がされなければなりません。

【一般的な空き家管理の価格の基本的な構成】

基本サービス	複数の空き家管理メニューから必要最小限と思われるメニューをピックアップしてパッケージにし、頻度や作業時間と料金を表示する。消費者に空き家管理が受け入れられやすいような料金設定をするのが一般的。
オプションサービス	基本サービスのパッケージから外した空き家管理の基本的なサービスや、消費者が選択することが少ないと思われるサービス、比較的高額なサービス、スポット(単発の)サービスなど。
特別なサービス	インスペクション(住宅診断)、耐震診断、白蟻診断、修繕工事、不要家財の処分、植栽の剪定、祭祀代行、不法投棄物の処分など空き家に関する様々なサービス。

POINT
2

管理業務委託契約の内容が説明され、**書面で交付**されていますか。

法令の定めはありませんが、消費者の保護などを真摯に考える空き家管理事業者であれば、契約内容の事前説明や書面の交付を行うことは、必要不可欠と考え実施するでしょう。

【契約書に含まれていなければいけないと考えられる項目】

- ◆管理の対象となる空き家の所在等、空き家を特定するために必要な表示・業務委託の内容とその価格・業務委託の内容に含まないサービスを依頼する場合の手順
- ◆業務報告の方法、頻度、契約期間
- ◆契約の解除に関する定め
- ◆損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- ◆管理事業者の名称及びその住所
- ◆緊急時の対応
- ◆クーリングオフ制度が適用できる取引である場合には、その説明

POINT
3

鍵の受け渡しをする場合に **預り証の発行** はありますか。

鍵を預け建物内部の点検業務等を依頼する場合は、業者に対して空き家の管理業務以外の目的で使用しないことや貴重品を置かないようにしましょう。置く場合は施錠できる場所に保管をするようにしましょう。

POINT
4

誇大広告 や **おとり広告** などが行われていませんか。

POINT
5

個人情報 の取り扱いは適切ですか。



空き家に関するご相談先 相談無料 にご利用いただけます。

空き家管理や整理についての相談は

岐阜県不動産コンサルティング協会

058-215-1288

岐阜市坂井町1丁目24番地 Agora-岐阜2F

空き家に関する総合的な相談は

空き家・すまい総合相談室
(岐阜県住宅供給公社内)

0584-81-8511

大垣市今宿6-52-18 「ワークショップ24」6階

岐阜県住宅供給公社

本パンフレットは、国土交通省補助事業 平成27年度空き家管理等基盤強化推進事業により作成したものです。