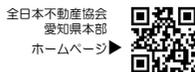
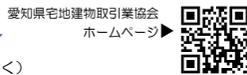




空き家に関する総合相談窓口（売買・賃貸・管理・解体など）

- （公社）愛知県宅地建物取引業協会 TEL.052-522-2567
9:00~17:00 月~金（祝日除く）
- （公社）全日本不動産協会愛知県本部 TEL.052-243-9339
10:00~16:00 月~金（祝日除く）



空き家に関する相談窓口（補助制度等）

- 小牧市 都市計画課 居住推進係 TEL.0568-39-6534
8:30~17:15 月~金（祝日除く）



建物（耐震診断・耐震改修の補助制度等）に関すること

- 小牧市 建築課 建築係 TEL.0568-76-1142
8:30~17:15 月~金（祝日除く）



登記に関すること

- 名古屋法務局 春日井支局 TEL.0568-81-3210
8:30~17:15 月~金（祝日除く）



相続登記・その他法的手続きに関すること

- 愛知県司法書士会（電話ガイド） TEL.050-3533-3707
10:00~13:00 月~金（祝日除く）
- 小牧市 法律無料相談（予約制）相談ほっとナビ（市民安全課） TEL.0568-76-1111
8:30~17:15 月~金（祝日除く）



小牧市 都市政策部 都市計画課

〒485-8650 愛知県小牧市堀の内三丁目1番地
TEL.0568-39-6534（直通）

（この冊子は、再生紙を使用しています。）

2023.3発行

小牧市 空き家ガイドブック

はじめに

空き家を放置すると・・・
～空き家を放置すると様々な問題が発生します～



ポイント1

空き家にしないためには・・・
～建物を誰に引き継ぐか決めておく～



ポイント2

空き家も大事な資産
～あなたに合う活用方法を考えてみる～



ポイント3

空き家の管理の方法
～日頃から点検を行う～



ポイント4

「特定空家等」になると・・・
～特定空家等になると困ること～



「空き家・空き地に関すること」について、
市ホームページでも確認できます。

詳細はこちら▶



SDGs 未来都市
こまき

はじめに 空き家を放置すると・・・

空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防災や防犯、衛生、景観面の問題が発生する恐れがあります。その問題は、ご近所や地域に多大な迷惑をかけることとなります。あなたが所有する建物が、今後、問題とにならないようチェックしてみてください。また、空き家は資産であり、活用方法には多くの手法があります。ぜひ、この機会に資産の活用についても検討してみてください。

老朽化による倒壊や部材が飛散する恐れ

屋根瓦やガラスなどの飛散による傷害の恐れ

害獣・害虫による被害の恐れ

ゴミを捨てられる恐れ



放火による火災の恐れ

不審者が侵入する恐れ

樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路にはみ出す恐れ

景観を損なう恐れ

次ページから4つのポイントに分け、空き家について解説します。

ポイント1 空き家にしないためには・・・

建物を誰に引き継ぐか決めておく！！



住む人がいなくなった時にスムーズに引き継いでいくためには、住んでいるときから利害関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに行いましょう。

以下のSTEP1～3で確認してみてください。

★STEP1

現在の登記を確認してみよう

相続登記がされず、前所有者の名義のままのことがあります。登記が現在の所有者になっているか確認し、現状と異なる場合は、必要な登記手続きを済ませておきましょう。



★STEP2

生前に相続対策について話し合おう

残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないよう、相続の問題に対して生前に対策をとっておきましょう。生前の相続対策としては、親族間で話し合い、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。遺言を有効にするためには守らなければならないルールや手続きがありますので、司法書士などの専門家に相談することをおすすめします。



★STEP3

専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税など様々な問題があります。弁護士・司法書士・税理士など、それぞれの悩みに応じた専門家に相談しましょう。



相続登記の義務化について

所有者の死亡後、相続登記がされていないと、登記簿を見ても持ち主が分からず、復旧・復興事業等や取引を進められないといった問題が起きています。この「所有者不明土地問題」を防ぐための法律が、令和3年4月に公布されました。

相続登記が義務化される制度は、令和6年4月1日からスタートします。また、相続登記の申請については、制度のスタートから3年間の猶予期間があります。

法務省ホームページ▶



《アドバイス》～次のような制度もあります～



1. 成年後見制度

認知症や障害があるため判断能力が不十分な方の生活を、家庭裁判所から選任された成年後見人、保佐人、補助人が支援する制度です。後見人等の任務は、財産管理と身上監護が主で、空き家の管理も含まれます。

2. 信託制度

住まいの所有者(委託者)が、自身の能力が低下する前に財産の管理・運用・処分する権利を信頼できる家族等(受託者)に託すことのできる家族信託という制度があります。託された財産は、特定の目的以外に使われることはなく、家族構成や事情に応じて実績に即した管理継承が可能となります。

3. リバースモーゲージ制度

高齢者でも自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度です。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に充てることができます。自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。

市ホームページ▶



(金融機関における空き家関連ローン制度に関する情報)

4. 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除

平成28年度税制改正で、「空家の発生を抑制するための特例措置」として国が創設した制度です。相続によって生じた空家の売却で、取壊し後の敷地の譲渡など一定の要件を満たす場合は、譲渡所得から3,000万円が控除されます。本市の下記窓口にて、被相続人居住用家屋等確認書を発行します。

市ホームページ▶



TEL.0568-39-6534 (小牧市 都市計画課)

5. 法務局の自筆証書遺言書保管制度

令和2年7月10日から全国の法務局において、「自筆証書遺言書保管制度」が始まりました。

この制度は、自宅で保管されていた自筆証書遺言書について、作成した本人が法務局での保管を申請することができる制度です。

この制度を利用することで、自宅で遺言書を紛失・亡失するおそれなくなるだけでなく、相続人や受遺者にも様々な利点があります。

法務省ホームページ▶



ポイント2 空き家も大事な資産

あなたに合う活用方法を考えてみる！！



空き家を所有するだけで、固定資産税や維持管理等の費用が所有者の負担となります。

今後使用する予定がない場合は、賃貸や売却等の活用方法があります。どの活用方法が合っているのか、考えて活用してみませんか。

賃貸・売却したい場合

不動産業者に相談することが一番の近道です。

愛知県宅地建物取引業協会
ホームページ▶



●空き家相談窓口・空き家バンク（（公社）愛知県宅地建物取引業協会）
TEL.052-522-2567

全日本不動産協会
愛知県本部
ホームページ▶



●空き家相談窓口（（公社）全日本不動産協会愛知県本部）
TEL.052-243-9339

《アドバイス》～次のような賃貸の例もあります！～

- 定期借家契約
賃借期間が満了したときに賃貸契約が終了し、更新がない賃貸方法
- DIY型賃貸借契約
借主が自分の希望どおりにリフォームすることができる賃貸方法



～小牧市の取組及び補助制度～（小牧市 建築課 TEL.0568-76-1142）

●無料耐震診断

S56.5.31以前に着工された木造住宅について、無料で耐震診断を行っています。

市ホームページ▶



(耐震診断)

●耐震改修等補助金制度

耐震診断を受けられた木造住宅で「倒壊する可能性が高い」（判定値0.7未満）、「倒壊する可能性がある」（判定値0.7以上1.0未満）と診断された木造住宅を、耐震改修や除却する場合の補助金制度を設けています。

市ホームページ▶



(耐震改修)



(除却)

マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が提供する制度で、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を借上げて子育て世代等に転貸する制度。自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

移住・住みかえ支援機構（JTI）
ホームページ▶



リフォームして活用したい場合

所有者自身で活用する場合は、間取りの変更や改修工事などリフォームが必要な場合があります。そのような相談は、建築士、工務店、ハウスメーカーなどに相談してみましょう。

～小牧市の補助制度～

- 小牧市定住促進補助金
中古住宅活用タイプ
・小牧市内の中古住宅の取得やリフォームを行った経費の一部を補助します。

市ホームページ▶



解体して土地を活用したい場合

空き家を解体して土地を利活用する方法もあります。

跡地を駐車場として利用したり、貸地としたり、土地活用の可能性は場所によって様々です。不動産業者や建築業者などに相談してみましょう。

～小牧市の補助制度～

- 小牧市空き家等除却工事費補助金

補助金20万円（上限）

《補助対象》

建築後22年を経過した空き家又は市職員が実施する現地調査により、不良度判定の評点の合計が100以上となる空き家のうち、以下の条件を満たすもの

- ・小牧市内に存在するもの
- ・1年以上住宅として使用されていないもの
- ・長屋又は共同住宅の場合は、全戸において1年以上住宅として使用されていないもの
- ・延べ面積の2分の1以上が住居として使用されていたもの
- ・木造であるもの
- ・個人が所有するもの
- ・所有権以外の権利者が設定されていないもの

※除却工事の契約前に、補助金の交付決定を受ける必要があります。

市ホームページ▶



空き家等除却工事費補助金

補助金
20万円（上限）

小牧市では、安全・安心な住環境の確保を推進することを目的とし、都市再生と国土を豊かにし、住環境を向上させるため、市職員が実施する現地調査により、不良度判定の評点の合計が100以上となる空き家のうち、以下の条件を満たすものに対し、その経費の一部を補助します。

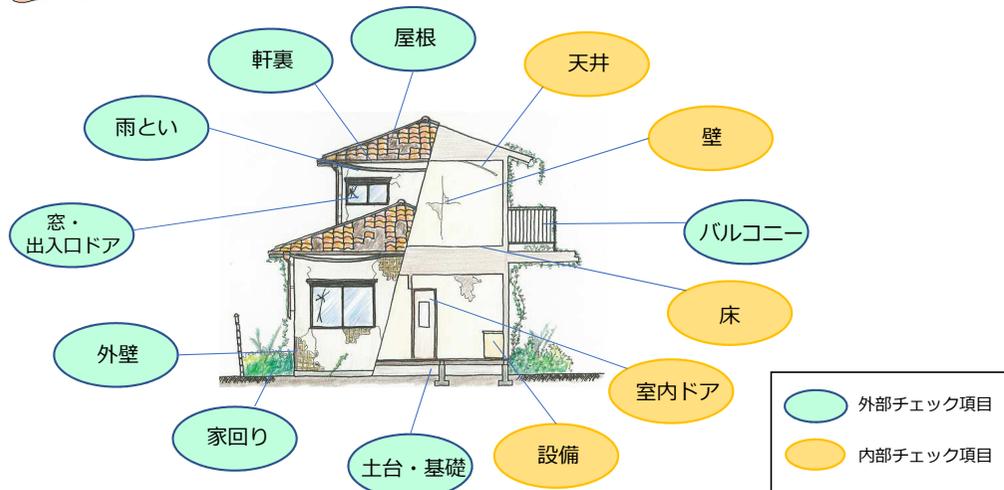
- ▶ 補助対象となる空き家
 - ・ 建築後22年を経過した木造住宅
 - ・ 延べ面積の2分の1以上が住居として使用されていたもの
 - ・ 個人が所有するもの
 - ・ 所有権以外の権利者が設定されていないもの
- ▶ 補助対象となる工事
 - ・ 解体工事
 - ・ 解体後の土地の処分
 - ・ 解体後の土地の活用
- ▶ 補助対象となる金額
 - ・ 解体工事費（解体費、解体後の土地の処分費、解体後の土地の活用費）
 - ・ 解体後の土地の処分費
 - ・ 解体後の土地の活用費
- ▶ 補助率
 - ・ 解体工事費：50%
 - ・ 解体後の土地の処分費：50%
 - ・ 解体後の土地の活用費：50%
- ▶ 補助金の交付
 - ・ 補助金の交付は、補助金の交付決定後に行われます。
 - ・ 補助金の交付は、補助金の交付決定後に行われます。
 - ・ 補助金の交付は、補助金の交付決定後に行われます。
- ▶ 補助金の申請
 - ・ 補助金の申請は、補助金の交付決定後に行われます。
 - ・ 補助金の申請は、補助金の交付決定後に行われます。
 - ・ 補助金の申請は、補助金の交付決定後に行われます。

ポイント3 空き家の管理の方法

日頃から点検を行う！！



あなたが所有する空き家のある地域に迷惑をかけないようにするためにも、定期的な点検やメンテナンスを行うことが重要です。以下のチェック表を使って定期的に点検を試みてください。



	部位	チェック項目
<input type="checkbox"/>	屋根	屋根材の異状（ズレ、割れ、サビ、苔、ハガレ）
<input type="checkbox"/>	軒裏	軒天材の異状（シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ）
<input type="checkbox"/>	雨とい	水漏れ、ハズレ、ヒビ、割れ
<input type="checkbox"/>	窓・出入口ドア	ガラス、たてつけの異状（割れ、ヒビ、開閉の不具合、傾き、施錠の不具合）
<input type="checkbox"/>	バルコニー	床材、手すりの異状（破れ、虫食い、腐朽、反り、たわみ、サビ、ぐらつき）
<input type="checkbox"/>	外壁	外壁材の異状（汚れ、色あせ、サビ、苔、ハガレ、ヒビ）
<input type="checkbox"/>	家回り	塀の異状（汚れ、傾き、崩れ）樹木、雑草の繁茂、害虫、害獣の発生
<input type="checkbox"/>	土台・基礎	基礎、土台の異状（ヒビ、割れ、傾き、腐朽、虫食い、蟻道）
<input type="checkbox"/>	天井	天井材の異状（ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ）
<input type="checkbox"/>	壁	壁材の異状（ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ）
<input type="checkbox"/>	床	床材の異状（ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ、傾き）
<input type="checkbox"/>	室内ドア	たてつけの異状（開閉の不具合、傾き）
<input type="checkbox"/>	設備	給水、排水の不具合（赤水、詰まり、臭い、水漏れ）

☑がゼロ	☑があれば	☑がほとんど
次ページの管理の方法を参考に、定期的な管理を続けましょう。	家の傷みを放っておくと、老朽化がスピードアップします。早めに専門家に診てもらい、傷みを補修しましょう。	心配です。 早急に専門家に診てもらいましょう。一刻も早い手当てが必要です。

ご自身でお手入れをしましょう

【作業項目】

【作業内容】

内部	通風・換気	窓・収納扉の解放 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に管理を行いましょう。
	通水	蛇口の通水 排水口に水を流す（防臭、防虫のため）	
	清掃	室内の清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物の整理	ご近所の迷惑にならないように念入りに管理を行いましょう。
	敷地内清掃	敷地内の落ち葉やごみの掃除	
	草刈り 庭木の剪定	草刈り、越境している庭木等の剪定	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。
	建物の傷み	建物に傷んでいるところはないかチェック	
	設備の傷み	水漏れ等がないかチェック	

《アドバイス》～近隣に迷惑をかけないようにしよう～



●ご近所にお声掛けする

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、ご自身の連絡先を伝えておきましょう。空き家になった後も、できるだけこまめに近隣に声掛けをしておく、近隣の方も安心されるようです。また、建物の管理と併せて、周辺の状況などを確認しておく、不法侵入・不法投棄等のリスク回避にも繋がります。

●自分で管理できない場合は・・・

遠方に住んでおり、定期的な管理が難しい場合などは、空き家の管理事業者へ委託することも考えましょう。本市では「空き家管理事業者登録制度」を行っており登録事業者の名簿を公表しています。また、自治会や隣接の方に連絡先を伝えておくことも大切です。



市ホームページ▶
(空き家管理事業者登録リスト)



ポイント4 「特定空家等」になると・・・

特定空家等になると困ること



特定空家等は周辺に悪影響を与えるだけではなく、勧告の措置が命じられると、固定資産税の住宅用地特例（税金の軽減）が受けられなくなります！

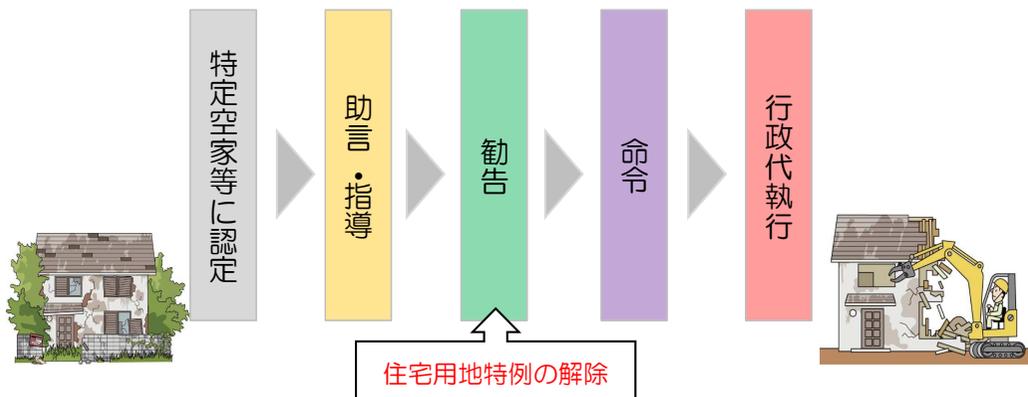
『特定空家等』とは？

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、自治体の調査によって以下の状態にあると判断された場合、何かしらの措置についての助言・指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

■「特定空家等」の基準

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- 周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態

特定空家等認定後の措置の流れ

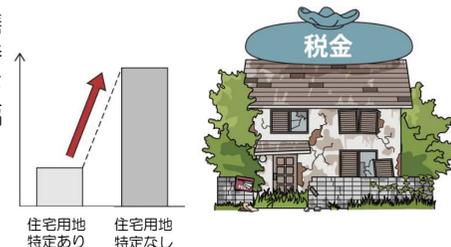


『特定空家等』に認定されたら・・・

固定資産税の特例適用外の可能性！！

住んでいない住宅とその土地についても、所有者には固定資産税を納付する義務があります。

また、「特定空家等」と認定され、除却、修繕などを勧告された敷地については、住宅用地特例（住宅用地であるために固定資産税が減額される）の対象から除外され、固定資産税が大幅に増加するおそれがあります。



罰則50万円以下の過料！！

勧告に係る措置をとるよう命令され、その命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられたりする場合があります。

また、行政の代執行により、空家等が除却されると、その費用は空家等の所有者に請求されることとなります。

その他、損害賠償に発展するケースも！！

空家等の管理不全が原因で、隣地に損害を与えたり、近隣に危害を及ぼした場合、空家等の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任（民法717条）を負う可能性があります。

＜事例＞

外壁材等の落下による死亡事故（想定）

【試算の前提とした被害モデル】 11歳の男児（小学校6年生）

損害区分		損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円



【出典】公益財団法人日本住宅総合センター
「空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」