

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空家対策
特別措置法**
が施行されました。

いつでも第三者が侵入
できるような空き家、
面倒だからと **放置**
していませんか？



放置したままだと大幅な **税額の上昇** に
つながる可能性があります。



府中市の空き家、適正に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、府中市での空き家の活用方法を判りやすく紹介します！

「実家の片づけ」応援します!

処分費用を
できるだけ安くしたい

忙しくて
土日しか
帰れない

2階から
降ろすのも
大変だなあ

誰も住まなく
なった家を
片づけたい

残したいものもあるし
部屋単位で片づけたい

処分する物の
分別が面倒...



そんな時は
**オガワエコノスへ
相談しよう!!**



プライバシーは
守ります

迅速丁寧

お見積もり・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。受付〈月曜日～金曜日〉8:00～17:00

0120
フリーダイヤル

0120-580-405



株式会社 **オガワエコノス** 本山工場
〒726-0001 広島県府中市本山町530-85 TEL.0847-41-5804

作業は土日祝OK!



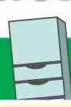
エコノスの訪問収集事業



高齢者支援事業

お出かけ隊
65歳以上にやさしいサービス

ふるさとを
片づけたいの~



生活サポート事業



粗大ごみ

クリーンセンターで受付できない物でもOK!!

「空き家」放置していませんか？

空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住や
その他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんな危険が！



「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。瓦や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家の所有者の責任となり、損害賠償を問われる可能性があります。



例えばこんなことが起こる可能性が…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

試算の前提とした被害モデル

所在地……東京都(郊外)
敷地面積……165m²(50坪)
延べ床面積……83m²(25坪)
建築時期……平成4年(築後20年)
居住世帯……世帯主40歳、年収600万円
妻:36歳主婦 子供:8歳の女児(小学校3年生)

物件損害等	損害区分	損害額(万円)
人身害等	住宅	900 万円
	家財	280 万円
	倒壊家屋の解体処分	320 万円
	小計①	1,500 万円
	死亡逸失利益	11,740 万円
	慰謝料	7,100 万円
	葬儀費用	520 万円
	小計②	19,360 万円
	合計 ①+②	20,860 万円



約2億1千万円
の損害額！

出典：「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」

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

死亡……11歳の男児(小学校6年生)

人身害等	損害区分	損害額(万円)
	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

約5千600万円
の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



空き家 はあなたの資産を減らす?



空き家を放置したままだと、特定空家等と認定される可能性があります。

「特定空家等」の基準とは

- 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
- 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

「空家対策特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何かしらの措置の助言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、代執行の手数料だけでなく、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空き家 の状態では、
固定資産税の特例適用外 の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、27年度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されることになりました。

つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。



空き家 を放つておくと、かえって**お金** かかる?



空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思いつ立っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用が掛かってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならない事があります。



特定空家等となる前に、適正に**管理** **活用** しましょう!



管理しよう！

空き家の適正な管理の方法とは？

1 所有者の方もしくは管理者の方が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。

2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。

3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

簡単チェック
全9項目



当てはまる項目に
チェックを入れてください。



□ 屋根

屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）



□ 軒裏

軒天井の異状
(ハガレ、破損、浮き)

□ 雨とい

水漏れ、変形、外れ

□ 土台・基礎

破損、腐朽、ズレ

□ 家のまわり

堀のヒビ、割れ、傾き
臭気、ごみ等の不法投棄
多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）
雑草、樹木の繁茂

□ 外壁

腐朽、ハガレ、
破損、浮き

□ 窓、ドア

ガラス割れ、傾き、
開閉の不具合

□ 家の中

雨漏り、カビ、害虫の大量発生
給水、排水の不具合、臭気

□ バルコニー、ベランダ、屋上階段

腐食、破損、傾斜、サビ

チェック個数

個

0個………引き続き管理をしましょう！

1個以上……放っておくと、さらに老朽化します！管理の徹底や、補修を行いましょう。

5個以上……危険です！早急に対処しましょう！

空き家の活用

空き家を活用してみませんか？



空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

売却
・
賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売買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。

解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

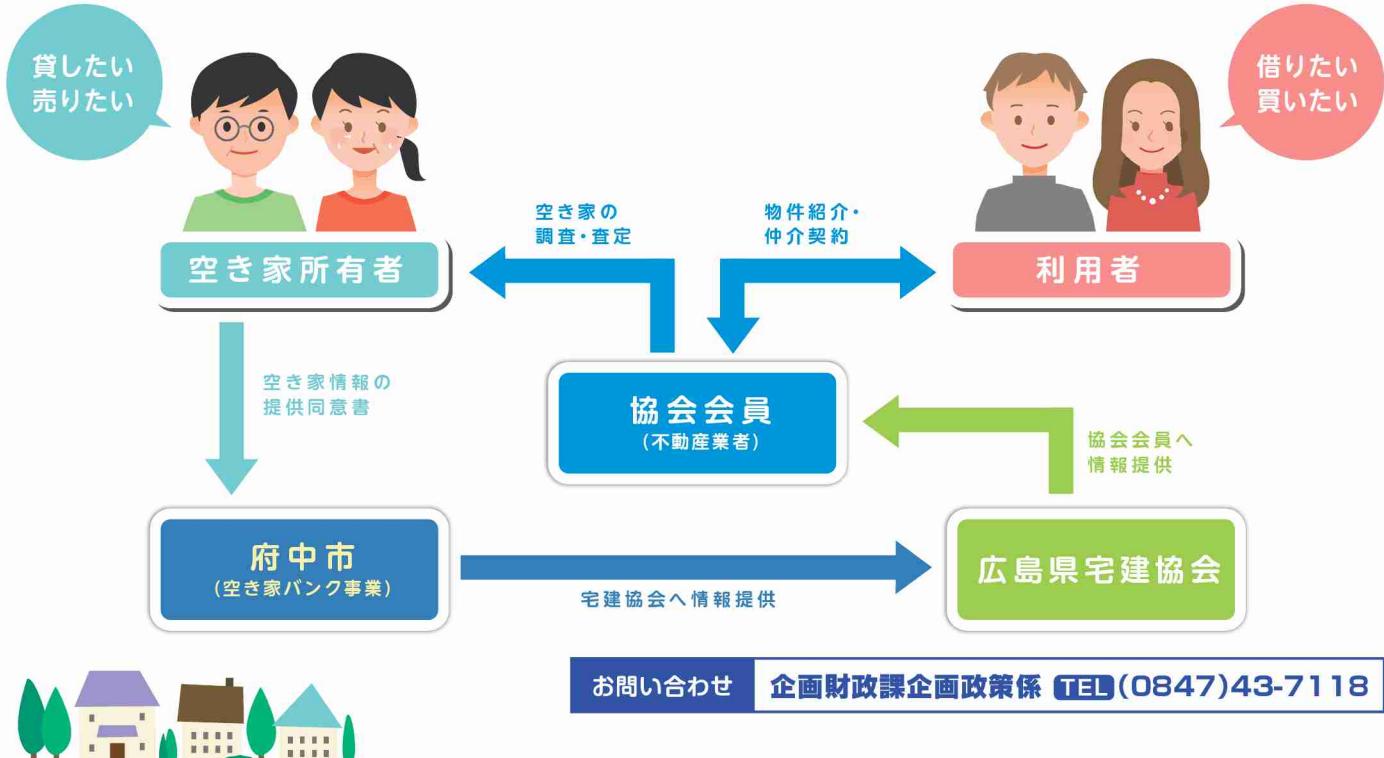
府中市の 空き家

対策制度

府中市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置のほか、次のような空き家対策への取り組みを進めています。

空き家バンク

「空き家を貸したい・売りたい」という人のために、**府中市空き家バンク制度**があります。府中市と広島県宅建協会が協力し、市に提出された空き家情報について、協会の不動産業者が「調査・査定」、「物件紹介」、「利用希望者との仲介契約」などを行います。
※同意書の提出時点において、特定の不動産業者と媒介契約を結んでいない物件が対象となります。



空き家再生・活用補助金

空き家を活用して府中市に移住・定住される人を応援するため、空き家バンクに登録された空き家の改修費用や起業のための準備費用の一部を補助します。

※補助金を利用して改修等をした空き家に、5年以上居住することが必要です。

対象者

空き家バンクに登録された一戸建ての空き家を購入又は賃借する人で、過去3年間に市内に住所を有していない人

対象経費

生活に必要な箇所の改修や、起業に必要な箇所の改修・備品等に係る経費など

補助金額

対象経費の1/2の額で、上限30万円

お問い合わせ

企画財政課 企画政策係 TEL (0847)43-7118

老朽危険空き家解体促進事業補助金

安心・安全なまちづくりを促進するため、老朽化により危険な状態にある空き家を解体される人に、その解体費用の一部を補助します。

※補助金の交付決定前に解体工事に着手した場合は、補助金の対象となります。

対象者

空き家の所有者又はその相続人

対象空き家

市内にある居住用に使われていた木造の空き家で、市が行う老朽危険度の判定結果が基準を超えるもの

対象経費

対象空き家の全部を解体する工事(家財道具の処分費、跡地の整備費は対象外)

補助金額

対象経費の1/3の額で、上限30万円

お問い合わせ

まちづくり課
建築・空き家対策係

TEL (0847)43-7156

その他空き家に関するお問い合わせ

府中市役所 まちづくり課建築・空き家対策係

TEL (0847)43-7156

FAX (0847)46-1535



HOPE INC

2018年6月発行 発行:府中市 編集・デザイン:株式会社ホープ



after

耐震改修や
介護リフォームについても
お気軽にご相談ください。



before

空き家の利活用についてご相談ください

before



after



ご相談
お見積り
無料

鉄骨造 3 階建 住宅のリフォーム

小さな工事からリフォーム、
新築まで幅広く対応しております。



新築

リフォーム

解体

土地建物の売買

賃貸

仲介

耐震診断

介護住宅改修



みやわき建設

株式会社みやわき建設／広島県府中市府川町 181-2

0847-45-3829

FAX:0847-45-7291 Email : c-miyawaki@vcb.fuchu.jp

建設業許可証／広島県知事 許可 (29) 第 3149 号 宅地建物取引業者免許証／広島県知事 (8) 第 6225 号

空き家の解体は 山下産業へ お任せください

私たちは、安全に配慮し・工期を守る
お客様に喜ばれる企業を目指します。



**老朽化した空き家は近隣への
ご迷惑になる可能性があります!!**

解体しただけでは固定資産税の負担が増えてしまいます。更地にした後も弊社が
信頼ある提携不動産業者と提携しスムーズな売却までご提案させて頂きます。

解体工事の流れ

お問い合わせ

現地調査
お見積り

請負契約

近隣挨拶

着工

解体完了

**山下産業ならではの
きめ細やかな対応**

近隣へのご挨拶

解体工事現場近隣の方々にご挨拶及び解体工事概要・緊急連絡先
などをご説明いたします。

今 山下産業株式会社

TEL

084-973-1438(代)

〒720-0801 広島県福山市入船町二丁目8-1

FAX

084-973-1325

建設業認可番号 国土交通大臣許可(特-29)第24743号

産業廃棄物認可番号 [収集運搬]共通番号 第186740号 广島県 岡山県 島根県 兵庫県 山口県 鳥取県



ISO9001:2015

ISO14001: 2015