

大問題!

売れない

住めない

危ない

あなたの空き家が 負動産になる前に!

屋根や外壁の
破損・腐食

ハチの巣
害虫の発生

草木の繁茂
枝葉の越境

動物の
すみつき

不審者
防犯上の不安

瓦やブロック塀などの
落下物による
事故

ゴミの
不法投棄

景観の悪化

近年、空き家の増加が社会問題になっています。適切に管理されず放置された空き家は、周辺の方だけでなく、**空き家を引き継いだお子さんやお孫さんにも迷惑を掛けてしまいます**。空き家になる原因や危険性、管理や活用などの解決策をご紹介しますので、あなたのお家について、ご家族で考えてみてください。



松山市
Matsuyama City



義務

はじめに

空き家の**放置**は想像以上に危険



約2億円
の損害賠償
という試算も！

空き家の落下物やブロック塀の倒壊、火災等で人命を奪ってしまった場合、**所有者に賠償責任**があります。

●事故の例

賠償金額	事故内容	被害者
約2億円	倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故	夫(40歳)、妻(36歳)、女兒(8歳)
約6千万円	火災による隣接家屋の全焼・死亡事故	夫(74歳)、妻(69歳)
約5千万円	外壁材落下による死亡事故	男児(11歳)

出典：(公財)日本住宅総合センターによる損害額の試算(裁判例に基づくものではありません)

固定資産税額が
約4倍
になることも！

「危険な空き家(特定空き家)」や「管理が不十分な空き家(管理不全空き家)」に認定された後、勧告を受けた場合、固定資産税の**住宅用地特例が除外**され、税額が上がります。

●住宅用地特例とは

住宅用地の区分		課税標準額
小規模住宅用地	200㎡以下	1/6に減額
一般住宅用地	小規模住宅用地以外	1/3に減額

除外

※住宅用地特例：人が居住するための家屋の敷地として利用される土地の税負担の軽減
※課税標準額：税額を算出する基礎となる額

●管理不全空き家とは

空き家の発生

令和5年12月の改正空き家法施行により新設

管理不全空き家

窓や壁が損壊しているなど「管理が不十分」な状態

特定空き家

そのまま放置すると「倒壊等のおそれ」がある状態

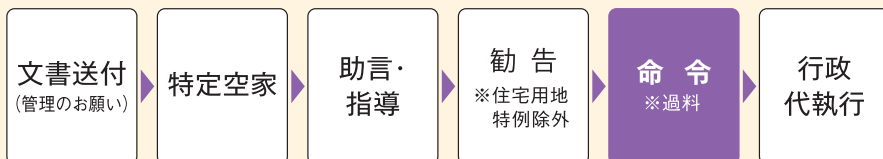
危険度：弱

危険度：強

最大50万円
の過料が
科されることも！

特定空き家に認定された後、**命令に従わない場合**、最大50万円以下の過料が科される可能性があります。特定空き家に認定する前には所有者の方へ「管理のお願い」の文書を送りしています。文書が届いたら早急に対応をお願いします。

●措置の流れ





管理

その1

まずは空き家の**状態**を確認



STEP 01

点検・管理 を行きましょう!



空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。まずは、以下のチェックリストで点検してください。また、ご自身で管理が難しい場合は、**空き家管理業者や修繕業者などの利用**を検討しましょう。

STEP 02

近隣への挨拶 を行きましょう!



空き家であっても近隣の方や地域の方とのお付き合いは大切です。空き家に異常があった際に連絡が取れるよう、**近隣の方や地域の代表者と連絡先を交換**しておきましょう。

STEP 03

保険への加入 を検討しましょう!



施設賠償責任保険は、空き家の落下物などで他人にけがを負わせてしまった場合などに、**相手の損害を補償する保険**ですので、加入を検討しましょう。ただし、空き家の状態によっては加入できない場合があります。

空き家管理チェックリスト



今すぐ確認!

☐

定期的に以下の管理を行っていますか。

管理方法 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理

【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓/積雪の状況に応じた雪下ろし【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃

外 観

☐

建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。

管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

☐

外壁材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。

管理方法 はがれた部材は撤去、補修などを依頼しましょう。

☐

屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。

管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。

屋内など

☐

柱・はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。

管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。

☐

アスベストが露出していませんか。

管理方法 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。

☐

浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行きましょう。

敷地内

☐

敷地内にゴミが散乱して景観を損なっていないですか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。

管理方法 清掃などを行きましょう。

☐

門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。

管理方法 補修や防錆処理などを依頼しましょう。

☐

立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。

管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行きましょう。

☐

動物が棲みつки不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。

管理方法 駆除などを依頼しましょう。



予防

その2

空き家を負の財産にしないカギは**相続**



STEP 01

相続登記の確認 を行きましょう！



土地や建物の相続登記がされず、放置されていることがあります。まずは、法務局で登記を確認し、名義人が前所有者のままなら、トラブルを防ぐためにも名義を変更することが大切です。**相続登記を行わない場合、10万円以下の過料**が科される可能性があります。

令和6年4月1日から
相続登記の申請が
義務化！

STEP 02

ご家族で話し合い をしましょう！



相続対策を何もしないでいると、残されたご家族が困ります。**誰が何を相続し管理していくのかを決めておく**ことが大切です。ご家族で話し合いましょう。

エンディングノート
(A)を
活用してみては！

STEP 03

各種制度の利用 を検討しましょう！



お家をどうしたいのか、誰に引き継がせたいのか、残されたご家族のためにあなたの意思を残すことが大切です。方法として、**遺言書(B)**、**家族への信託(C)**、**任意後見制度(D)**などの方法があります。

作成上のルールなどがある
ので、
専門家にご相談を！

空き家になった原因の**約6割が「相続」**という調査結果も！

各種制度等

A.エンディングノート



万が一に備えて、ご家族などに伝えておきたいことやあなたの希望を書き留めるノートです。
松山市長寿福祉課と各支所で無料配布しています。

B.遺言書



ご自身が亡くなった後、財産をどのように処分するのかを指定する書面です。書面は法務局で保管もでき、敷居の低い生前対策です。

C.家族への信託



不動産や預貯金等を信頼できる家族に託し、管理・処分を任せる信託契約です。認知症対策で効果が高く、任意後見制度より柔軟な制度です。

D.任意後見制度



将来認知症等で自分の判断能力が低下した場合、自分に代わって財産管理等をしてもらうことを委任する契約です。



活用

その3

空き家を**財産**として引き継ぐ



PLAN

A

修理する！



定期的に管理や修理を行えば、活用できる空き家はたくさんあります。あなたの空き家が取り返しのつかない状態になる前に、修理を考えましょう。松山市では**リフォームや耐震改修の補助制度**があります。

補助制度等

- 松山市わが家のリフォーム応援事業（松山市住宅課）
- 松山市木造住宅耐震改修等補助事業（松山市建築指導課）
- 松山市木造住宅耐震診断事業（松山市建築指導課）

PLAN

B

売却・賃貸する！



空き家は放置するのが一番問題です。あなた自身で管理が難しいなら、売却や賃貸し、他の方に管理してもらうのも一つの方法です。松山市では**全国版空き家バンクのほかに、忽那諸島や三津浜地区に特化した空き家バンク**もあります。

補助制度等

- 全国版空き家バンク〔松山市内一円対応〕（松山市住宅課）
- 離島の空き家〔忽那諸島の空き家バンク〕（松山市まちづくり推進課）
- 三津浜町家バンク〔三津浜地区の空き家バンク〕（松山市まちづくり推進課）

PLAN

C

解体する！



人にケガを負わせた場合の賠償責任を考えると、修理ができない危険な空き家は、費用を掛けてでも早めに解体するべきです。また、解体することで土地の価値が上がることもあります。松山市では**危険な空き家やブロック塀を除却する場合の補助制度**があります。

補助制度等

- 松山市老朽危険空き家除却事業（松山市住宅課）
- 松山市ブロック塀等安全対策補助事業（松山市建築指導課）
- 空き家の譲渡所得の3,000万円控除（松山市住宅課）
- 低未利用土地等の譲渡所得の100万円控除（松山市都市・交通計画課）
- 空き家解体ローン（民間金融機関）

PLAN

D

相談する！

相談は初回無料！



空き家には、あなた自身では解決が難しい問題がたくさんあります。松山市では不動産、建築、法律等の専門性を有する各種団体と協定を結び、連携して空き家対策に取り組んでいます。まずは松山市が相談内容を伺い、**内容に合った専門家におつなぎします。**

補助制度等

- 松山市空き家相談事業（松山市住宅課）



Q

相続したけど
いらない土地は
どうすれば？

A

国に引き取って
もらうのも一つの
方法です。

令和5年4月27日から「**相続財産国庫帰属制度**」が開始しました。この制度は相続や遺贈で土地を取得した相続人であれば、国に引き取ってもらえる場合があります。ただし、更地であることや10年分の管理費用（基本は20万円）を負担することなどの条件があります。



適切な管理のためのフロー

空き家を
所有している？

いいえ

あなたのお家が危険な
空き家にならないため
の予防が必要です！



予防

ページを
ご覧ください

はい

相続登記を
している？

いいえ

相続登記が必要です！



活用

ページのPLAN/Dを
ご覧ください

はい

修理できないほど
危険な状態？

いいえ

はい

解体が必要です！



活用

ページのPLAN/Cを
ご覧ください

いいえ

今後も
所有したい？

はい

売却が必要です！



活用

ページのPLAN/Bを
ご覧ください

老朽化等により
傷んでいる？

いいえ

賃貸または自己管理が
必要です！



活用

ページのPLAN/B、
PLAN/Dをご覧ください

はい

修理が必要です！



活用

ページのPLAN/Aを
ご覧ください



まずは
松山市役所に
ご相談を！

あなたの不安を専門家におつなぎします。



089-948-6787

松山市役所
住宅課
空き家対策担当