

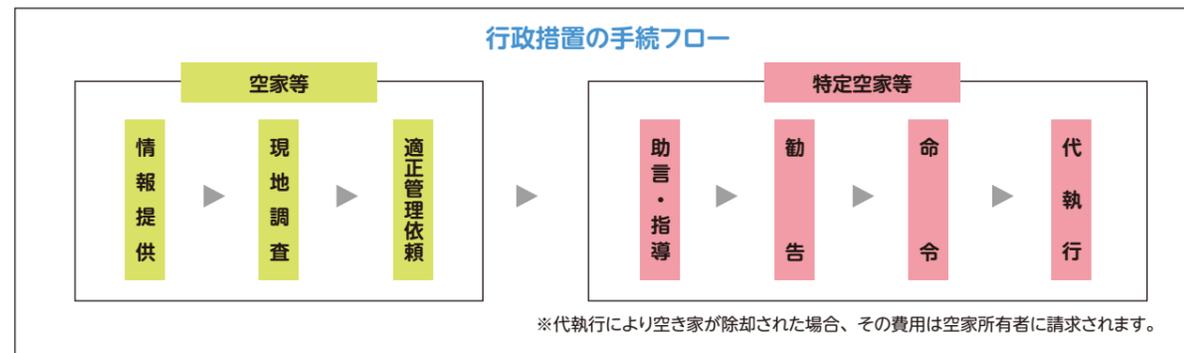
管理が不十分の場合のリスク

1 市から空家法に基づき、指導、勧告、命令などの行政措置を受けるおそれ

武蔵野市では、通報などにより「管理不全状態にある空き家」を確認した場合、所有者に対し、文書等により速やかな改善を求めます。

特に、著しく保安上危険な状態、衛生上有害となる恐れのある状態などの空き家を、市が「特定空家等」に該当すると判断した場合、その所有者に対し、建物・塀の修繕や解体、樹木の伐採など必要な改善が図られるよう、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階的に行政措置を講じます。

- 【特定空家等とは】**
- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
 - ・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
 - ・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
 - ・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



2 税額が増加するおそれ

特定空家等に認定され、市から勧告を受けると、固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例から外れ、税金が増額となる場合があります。

どのくらい増加する？ 一般的には土地の固定資産税及び都市計画税合計で約4倍になります。

住宅用地特例措置とは

課税標準額	一戸あたり200㎡まで	一戸あたり200㎡超え部分
固定資産税	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税	1/3に減額	2/3に減額

↓
特例適用外となる可能性があります

3 損害賠償のおそれ

瓦が落ちる、塀が崩れる、樹木の枝が落ちるなどして周辺家屋や通行人などに被害を及ぼした場合は、所有者の管理責任を問われることもあります。

倒壊や火災で近隣家屋が全壊し死亡事故が起こった場合
※夫婦、子どもの計3人が死亡

損害賠償額
約2億円

外壁等の落下により道路歩行者の死亡事故が起こった場合
※子ども1人が死亡

損害賠償額
約6,000万円

(参考) 日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

4 改修、修繕費が増大するおそれ

少しの補修で済むものも、時間が経てば大規模な修繕になります。樹木についても伸びすぎれば、伐採にあたりクレーンが必要になったり、処分費が増えるなど、余分な経費がかかります。

適切な管理をするための3か条

1 定期的なお手入れ

建物の劣化を防ぎ、周辺に迷惑をかけないためには、定期的なメンテナンスが必要です。

- ① 建物内部・・・通風、換気、清掃、通水(排水トラップに水を溜める) など
- ② 建物外部・・・郵便物整理、敷地内清掃、除草、庭木の剪定 など

遠方に住んでいる人はどうしたらいい？

空き家の近隣に住む信頼のおける方に連絡先を伝えることで、何か異常があった際にすぐに連絡をもらえる体制を構築することが早期対応には効果的です。

また、民間事業者による「空き家管理サービス」などを利用することも1つの方法です。

武蔵野市シルバー人材センター
(0422-55-1231) も
管理サービスを実施しています!

2 権利関係の確認・相続の事前相談

建物の売却や解体の際には、権利や全員の同意が必要です。

早期に対応するためには、権利関係の確認や、現状に合わせた登記の変更、相続の相談など事前準備が重要です。

誰に相談したらいい？

司法書士や行政書士に相談しましょう。

- ① 東京司法書士会武蔵野支部
☎0422-27-6761
- ② 東京都行政書士会武蔵支部
☎0422-30-5899

3 専門家への相談

空き家問題は予防、管理、利活用等多岐に渡るため、専門家への相談が問題解決への第一歩です。

誰に相談したらいい？

P.4の相談窓口が、ワンストップで相談を受けているためおすすめです。



まだ空き家になっていない建築物の所有等をしている方へ (将来的に空き家を所有する可能性のある方へ)

空き家になる原因(きっかけ)

老人ホーム等への施設入所や相続をきっかけにして空き家になるケースが全国的にも多くなっています。また、空き家の管理が行き届かなくなった結果、近隣の迷惑になる例が全国的にも多くなっています。

空き家にしない、空き家になっても短期間で解消するためには？

空き家の課題は多岐に渡るため、早い段階から専門家(P.4)に相談し、土地や建物の権利関係を把握するとともに、土地・住宅への今後の対応、相続対応などについて、元気なうちから話し合うことが重要です。住まいの引継ぎ方などについて、早めの準備を進めましょう。

- ① 敷地境界や土地・建物の登記を確認しましょう
- ② 不安や不明な点があったら、早い段階から専門家などに相談しましょう。
- ③ 元気なうちから、家の修繕や管理、相続について話し合しましょう。

