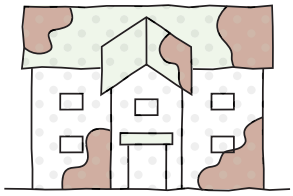
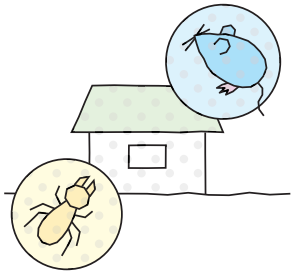
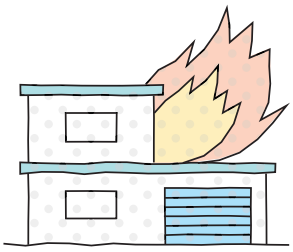
住んでいない家、
ご近所に迷惑かけていませんか？

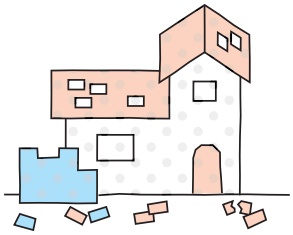


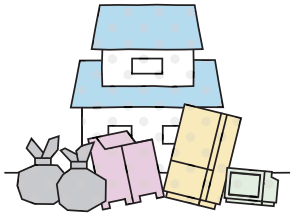


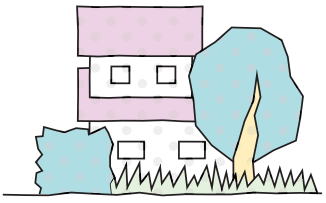


空き家をお持ちの方へ
これだけは知ってほしい

「空き家」を管理しなければならない理由。





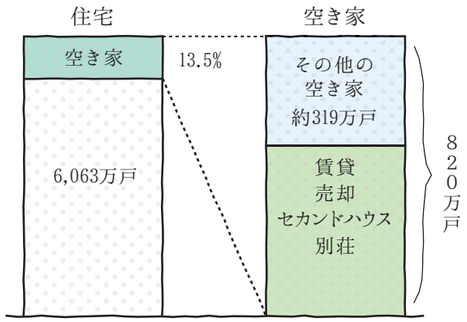


空き家ビジネス推進協議会

近年、空き家数が増加の一途をたどっています。

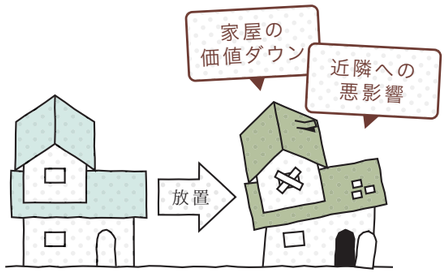
現在日本全国の住宅は約6,063万戸あり、そのうち約820万戸が空き家となっています。
賃貸や売却目的の住宅およびセカンドハウスや別荘用の住宅を除く、入院や家屋の建替えが原因で発生する「その他の空き家」は、約319万戸あり増加傾向にあります。

★ 空き家の数



空き家を放置すると？

空き家となる原因には様々な要因が考えられますが、空き家を放置するとどのような問題が起こるのでしょうか。
家の換気や通水などを行わないまま放置すると、畳の膨張、壁紙等へのカビの発生、雨水の侵入による構造材の腐食など、家の劣化が進行してしまいます。
劣化が進行した家屋は価値がなくなり、いざ家に再度住むか処分しようかと考えたときに、多大な費用やエネルギーが必要となってしまいます。また、近隣住民や周囲に悪影響を及ぼす可能性もあります。



400自治体団体が防犯や防災等を目的として空き家管理に関する条例を制定しています。

（平成26年10月1日現在）

自治体によって定めている項目は違いますが、空き家管理の勧告、所有者の氏名公表や強制的に解体を行う代執行を定めている団体もあります。

★ 空き家に係る税制

空き家をそのままにしておくと、実は想像以上に維持費がかかります。

固定資産税

保有する固定資産（土地・建物・償却資産）に課される税金。

都市計画税

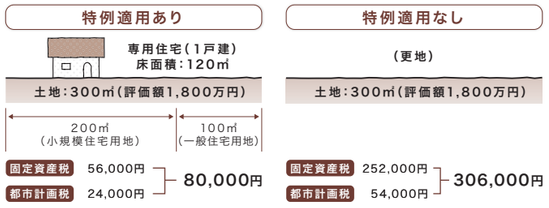
都市計画区域内の土地・建物に市町村が条例で課すことができる税金。

相続税

亡くなった方の財産を相続により取得したときや、遺言によって財産を取得したときに生じる税金。

固定資産税と都市計画税

【住宅用地の特例措置】
住宅用地に対する固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3まで減免されるというものです。



相続税

【小規模宅地の減額】
亡くなった方がご自宅や商売で利用していた土地は、一定の条件を満たすことにより、相続税の計算上、時価の20％または50％の金額で評価することができる特例

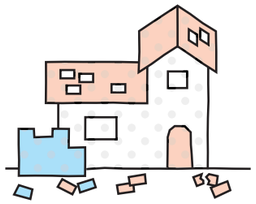
亡くなった方が自宅として利用していた
家屋が空き家になってからも特例が適用できる場合

※上記は一例であり、老人ホームに入居していた場合にも適用できる場合がありますが、詳しくは専門家にご相談ください。

空き家を放置するとこんなトラブルが…。

空き家を放置することで起こる可能性のあるトラブルを、実際の事例を交えながらご紹介します。

空き家の持ち主が困る　第三者に迷惑がかかる

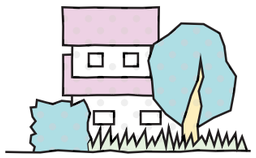


ブロック塀・瓦

普段から住んでいない家屋では、ブロック塀や瓦等の破損に気づくのが遅れがちです。思わぬところから第三者に損害を与えてしまう可能性があります。

こんなトラブルも!?

空き家のブロック塀が管理不全により不安定な状態になっていた。
近所の幼稚園児が、そのブロック塀を押して遊んでいたところ、ブロック塀が崩れ落ちてきて下敷きになりケガをしてしまった。



生け垣・雑草

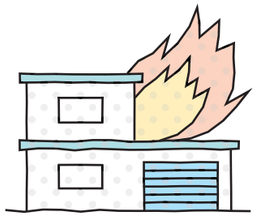
空き家を放置すると生け垣や雑草がのびすぎてしまい、近隣住民とのトラブルの原因となる可能性があります。

こんなトラブルも!?

長期間、庭の草木を放置した結果、木の枝が隣家との境界線を越えてしまい、隣家の住民から苦情がきた。

不法投棄

敷地内にゴミを捨てられることで、外観が悪くなったり異臭が発生する可能性があります。



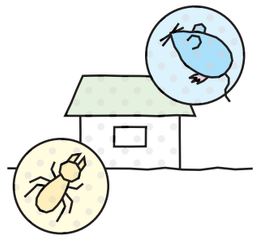
火災

空き家を放置したことによって火災が発生した場合、家屋へのダメージは甚大です。また、火災を起こした際に重大な過失があったと認められた場合には、損害賠償の責任を負う可能性があります。

こんなトラブルも!?

所有する空き家で、長期間掃除を行わなかったところ、トラッキング現象※が生じて火災が発生し、隣家に燃え移って、全焼してしまった。

※トラッキング現象
コンセントとプラグとの隙間にほこりが溜まり、このほこりが湿気を呼ぶことによってプラグ両極間で火花放電が繰り返され、絶縁状態が悪くなり、プラグ両極間に電気が流れた結果、発熱し、ついには発火する現象



害虫・害獣

シロアリ等の害虫やネズミ等の害獣の発見が遅れると、家屋がダメージを受けてしまいます。
また、ハチ等害虫の発見が遅れると、近隣住民へ被害が広がってしまいトラブルの原因となってしまいます。

家屋の汚れ

清掃やメンテナンスを怠ってしまうとカビ、金属部・ブリキ製雨どいの腐敗、水道のパッキン破損など、家屋の汚れが発生してしまいます。定期的に清掃しないなど汚れを長期間放置していると、汚れが落ちにくくなるだけではなく、本来の機能を維持できなくなる可能性があります。

空き家を管理するには…。

空き家を維持管理するためには定期的なお手入れをおすすめします。

考えられるトラブル
建物の損傷や異臭・害虫の発生
ホコリがたまることによる火災の恐れ

⇓

対応策 定期的な清掃
水まわりの定期的な通水

考えられるトラブル
庭木が隣家との境界線を越え、
苦情等が発生
瓦が飛散し隣家に傷をつける

⇓

対応策 瓦や外壁の確認、
草むしりや庭木の剪定

誰が管理するの？

自分で管理すると
直接状態を把握できるのはいいなぁ。

でも、掃除とかの作業が大変だし、遠い場所にあると
時間が拘束されたり、交通費もかかったりするなぁ…。

知り合いにお願いすれば、
安心感がある！

ただ、相手も忙しいだろうし、
お礼とか気を遣うかも…。

それでは、**空き家管理サービス**を
利用してみませんか？

空き家管理サービス??

空き家管理サービスとは？

空き家管理サービス事業者は、
あなたに代わって
空き家の維持管理を行ってくれます。

例えば

1. 生け垣や雑草が生えすぎていないか確認します。
2. 建物の外観を確認します。
3. たまった郵便物を整理整頓します。
4. 建物の内部が雨漏りをしていないか等確認します。
5. 家の窓や扉を開けて、空気の入れ替えを行います。
6. 水道の通水を行います。
7. 室内の清掃を行います。

空き家管理のプロに任せることで適切な管理が
期待できますし、自分の時間が増えますよ！

でもお金がかかるし、万が一悪質な業者さんに依頼して
トラブルに巻き込まれないか心配…。

では、HP等で希望しているサービスが受けられるか確認して、
次ページのチェックリストでさらに確認しましょう。

ちょっと待って!
その業者でだいじょうぶ?

空き家管理サービス提供事業者

お客様対応チェックポイント

数多くの管理業者、各社の対応は様々です。現在業者に管理をまかせている方も、これから業者に問い合わせる方も、下記のポイントを参考にチェックしてみましょう。トラブル回避のためにも自分の環境にあった業者の選定をおすすめします。

項目		評価		
		良い	普通	注意
契約	契約内容がわかりやすいか	契約内容が分かりやすく記されている ※契約書の他に重要事項説明書があるとより理解しやすくなります		契約書等がないなど、内容が明確ではない
契約	サービスに不備があった場合の損害賠償について、契約書に記載があるか	損害賠償に関する記載があり、十分な賠償額がある	損害賠償に関する記載がある	損害賠償に関する記載がない
契約	クーリング・オフに関する説明があるか	あり		なし
契約	個人情報の取り扱い方法を定めているか	個人情報の取り扱いに関する認定(PマークやJIS Q 15001(個人情報保護マネジメントシステム)等)を受けており、チラシやパンフレットで確認できる	個人情報の取り扱いに関する社内基準を定めており、それを書面で示せる	個人情報の取り扱いに関する基準を定めていない
契約	契約方法について	対面で契約 ※遠隔地の場合、郵送でのやり取りになる可能性があります。十分な説明を受けるためにも対面での契約をおすすめします。	郵送で契約	
サービス体制	空き家の鍵の管理体制は整っているか	鍵を預る際には、収納ケース等に入れてお客様の印により封印する等して、業者が無断で複製できない仕組みがある。また、預った鍵の本数や状態を定期的に確認している		確認等を実施していない
サービス体制	作業中における、空き家の鍵の紛失防止策を定めているか	ロープやチェーン等を使用し、紛失しないように身に着けていることを書面で示している。		紛失防止策を取っていない
サービス体制	空き家で作業する作業員の管理方法	宅内での作業時間が記録に残る仕組みがある ※ホームセキュリティをご利用することで宅内に入った時間を記録することができます。	作業員自身が作業時間を記録している	作業時間を記録していない

空き家ビジネス推進協議会
〒107-0051 東京都港区元赤坂 1-6-6
URL http://www.akiya-service.jp/

▼ お問い合わせ
info@akiya-service.jp

個人情報の取扱について　お客様から取得したお名前、メールアドレスなどの個人情報（その他個人情報に該当するもの）の利用目的は、お問い合わせのご回答でのみ利用いたします。

このパンフレットは国土交通省の「空き家管理等基盤強化推進事業」の採択を受けて制作したものです。

15.1MP/1A