

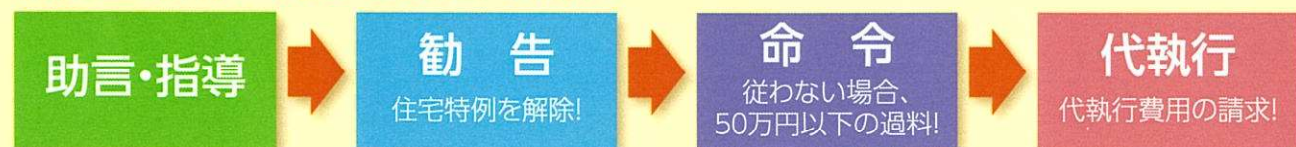
## 半田市では、「問題のある空き家」を発見した場合、所有者に対し、速やかな改善を求めます。

特に、著しく保安上危険な状態、衛生上有害となるおそれのある状態などの空き家を、市が「特定空家等」に認定した場合、その所有者に対し、除却、修繕、立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

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

### 特定空家等に対する措置の流れ



### ◎ 各種専門相談窓口 ◎

#### 空き家についてのお困りごとの相談は

#### 半田市建築部建築課

〒475-8666 半田市東洋町二丁目1番地

☎0569-84-0670

耐震診断・改修の補助制度もあります。  
※ご相談の内容によっては、他の部署や専門機関をご案内する場合があります。  
半田市のホームページからもお問い合わせ可能です。  
<https://www.city.handa.lg.jp/>

#### 売買・賃貸・管理・解体に関すること

#### 愛知県宅地建物取引業協会

☎052-522-2567

月曜日～金曜日(祝日除く) 午前10時～正午・午後1時～3時

#### 登記に関すること

#### 名古屋法務局 半田支局

☎0569-21-1095

月曜日～金曜日(祝日除く) 午前8時30分～午後5時15分

#### 相続登記・遺言・成年後見に関すること

#### 愛知県司法書士会

■無料電話ガイド ☎050-3533-3707

月曜日～金曜日(祝日・夏季休暇・年末年始は除く)

午前10時～午後4時

(令和2年8月3日以降 午前10時～午後1時)

■無料面談相談(予約制) 毎週土曜日 午後1時～4時

◎予約電話 ☎0569-32-8896

受付/月曜日～水曜日・金曜日

午前10時～正午・午後1時～午後4時

◎インターネット予約

(詳しくは愛知県司法書士会のホームページをご覧ください)

#### 敷地境界に関すること

#### 愛知県土地家屋調査士会

☎052-586-1200

月曜日～金曜日(祝日除く) 午前8時45分～午後5時15分

(相談日は毎週水曜日午後2時より予約制)

#### 法律に関すること

#### 半田市市民協働課

■無料法律相談(予約制) 第1～第4土曜日

予約電話 ☎0569-32-3430(市民交流センター)

月曜日～日曜日 午前9時00分～午後5時15分

(毎月第4水曜日・年末年始(12月29日～1月3日を除く))

#### 除草作業などに関すること

#### 半田市シルバー人材センター

☎0569-22-8736

月曜日～金曜日(祝日除く) 午前8時30分～午後5時15分

#### 各種事業者の情報提供

#### 半田商工会議所

☎0569-21-0311

月曜日～金曜日 午前9時～午後5時20分

# 空き家のこと

—空き家で損をしないために—

空き家による  
事故で  
損害賠償  
2億円!?

「勧告」※を  
受けると  
税負担が  
高くなる!?

「命令」※に  
従わないと  
50万円以下の  
過料や  
費用請求も!?



※「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、「勧告」・「命令」

## 半田市



# 空き家をそのままにしておくと、さまざまな問題が起こります。

## 空き家とは？

年間を通して日常的に利用されていない建物をいいます。

たとえば…

建物が傷み、壁の倒壊や、屋根材飛散の危険があります。

不審者が侵入する可能性があります。

草木が繁茂し、隣家や道路に越境し周辺へ影響を及ぼします。

不法にゴミが捨てられ、景観や衛生面に悪影響がでます。

動物が住み着き、糞尿などの臭気で影響を及ぼします。

空き家を放置すると、地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

**空き家の管理は所有者・管理者の責任です!!**

## 空き家の管理をお願いします。

空き家は所有者や管理者の責任において、適切に管理していただくものです。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、所有者や管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければならないと定められています。

## ！ 損害賠償を請求される場合があります

**試算**  
倒壊や火災で、隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合  
**損害賠償額：約2億円**  
※夫婦、子供の計3人が死亡

外壁材等の落下により道路歩行者の死亡事故が起こった場合  
**損害賠償額：約6千万円**  
※子供1人が死亡

《死亡》  
11歳の男児  
(小学校6年生)の場合

【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

## ！ 税負担が高くなる場合があります

「特定空家等」になり「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。  
(特定空家等について詳しくは裏表紙参照)

※以下、現行の住宅用地特例の内容(課税標準額とは、税額を算出する基礎となる価格のことです)

	200m	200m超部分
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

**除外** → **税負担が高くなります!**

## 現在、建物をお持ちの方へ

### ポイント1 ● 現在の登記の確認

建物は、相続登記がなされず、亡くなった方など、以前の所有者の名義のままとなっている場合や、未登記の場合があります。建物の登記が現在の所有者になっているかを確認し、必要な手続きを行いましょう。

### ポイント2 ● 専門家への相談

相続人同士の権利問題の解決や、名義変更手続きなどが必要となった場合は、それぞれの問題に応じて、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。また、所有者がご健在のうちに、遺言書を作成するなど、誰に建物を引き継いでほしいかを明確にしましょう。

### ポイント3 ● 相続登記の実施

相続人を定める前に相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するのか話し合い(遺産分割協議)、相続内容が確定したらきちんと登記を済ませましょう。

## 建物の引き継ぎ方を考えましょう

多数の相続人が存在することや、権利関係が複雑な場合、相続がまとまらない可能性が高まります。せっかく維持・管理してきた建物も相続人が決まらなければ活用できないばかりか、空き家となってしまいます。さらに、管理不全が原因で問題が発生すると、全ての相続人にその責任が及ぶことになります。問題を先送りすればするほど、さらに解決が難しくなります。

## 空き家となった建物相続した方へ

## 建物の活用方法を考えましょう

建物は人が使用なくなると、老朽化が急速に進んでいきます。できるだけ早く使用を再開し、老朽化を防ぎましょう。相続された方ご自身では建物を使用しない場合、売却や賃貸も視野に入れて不動産や建築などの専門家に相談し、早期に有効な利活用を考えましょう。



子どもや親族が使う



売却・賃貸する



解体・撤去して土地を売却・賃貸する

### 空き家の発生を抑制するための特例措置

譲渡所得の3,000万円特別控除について

建物を所有・居住していた者が死亡し、空き家となった場合、その空き家を相続した日から3年目の年の12月31日までに売却した場合、その譲渡所得から3,000万円控除する特例措置が受けられることがあります。

適用条件等は税務署に相談しましょう。

## 空き家をお持ちの方へ

## 空き家となっている間も管理しましょう

適切な管理をせず、空き家を放置すると草木の繁茂や、動物のすみかになるなど、周辺に迷惑をかけますので、定期的に状況を点検し、メンテナンスを行ってください。

また、近隣の方などに連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応できるようにしておく、地域の安心にもつながります。遠方に住んでいる、高齢であるなどの理由により、所有者ご自身が空き家を管理することが難しい場合は、民間の管理代行サービスの利用をご検討ください。庭木の剪定や除草などの作業をお願いすることもできます。