



参考写真：国土交通省資料より

「自分が空家の所有者になる」と考えたことはありますか？

～空家問題について考える～

適切な管理が行われていない空家が全国的に問題となっています。現在空家を所有していない方にとっても、空家問題は決して他人事ではありません。突然降りかかるかもしれない空家問題について、この機会に自分のこととして考えてみませんか。

空家になる理由は？

- ・一人暮らしをしていた親が亡くなった。
- ・一人暮らしをしていた親が高齢になり、施設に入ることになった。
- ・転勤になり、戻ってくる時期が分からない。
- ・両親が高齢になり、子ども夫婦の家に同居することになった。

空家を放置する危険性

人が住まなくなった家は湿気がたまりやすくなるため、劣化が早くなります。また損傷が進むことで、瓦の落下や外壁の飛散、塀の倒壊など保安上の危険が高まります。

空家の倒壊や、瓦や外壁の落下などにより被害が発生した場合は、空家の所有者等は多額の損害賠償請求を受ける可能性があります。

空家になる前にできること

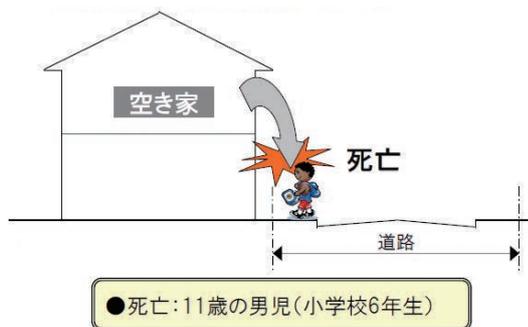
今は人が住んでいる住宅でも、様々な事情で、急に空家になることがあります。そのため、空家になる前に家族や親族であらかじめ相続や管理について話し合っておくことが大切です。

また、将来に備え土地や建物の登記について確認しておくことも必要です。土地や建物の名義が亡くなられた方のままである場合は、相続登記をしておくことで権利関係が明確になり、その後に不動産を処分するときも手続きが円滑になります。

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分		損害額
人身損害	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

損害賠償額…5,630万円！



【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

出典：(公財)日本住宅総合センター
【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】

【試算の前提とした被害モデル】

空家の適切な管理とは？

空家であっても、下表のような定期的な点検・作業をすることで、建物の劣化を防ぐとともに、ご近所に迷惑をかけないようにすることができます。



	作業項目	作業内容	実施する頻度や注意すべき点など
内部	通風・換気 (60分程度)	全ての窓・収納扉の開放、換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。
	通水 (3分程度)	各蛇口の通水、排水口への排水	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト・玄関への郵送物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないように念入りに行いましょう。
	敷地内清掃	敷地内の落葉やごみの清掃	
	除草・立木の剪定	雑草や庭木の剪定・消毒	
その他 点検 項目例	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏り等がないか	大雨や台風、地震の後には必ず点検を行いましょう。
	建物の傷み	屋根・外壁・建具・雨樋・ブロック塀等の破損がないか	
	設備の傷み	水漏れがないか	



参考写真：国土交通省資料より

空家の売却・賃貸・解体について

空家の維持管理を行うことが難しく、今後使用する予定が無い場合は、賃貸や売却といった選択肢もあります。空家の賃貸や売却には、地域の不動産業者に仲介を依頼することが一般的です。市内にある空家については、市と公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会との協定により、同協会が開設している空家に関する相談窓口（☎052252212567）が利用できます。空家の賃貸や売却をご検討する際にはご利用ください。

また、老朽化した空家は解体することでもご検討ください。空家を解体することで、建物の管理費用や心理面での負担が解消されます。なお、土地について固定資産税の住宅用地特例が適用されている場合は、更地にすることで税額が上がる可能性があります。

空家の売却・賃貸・解体について

津島市空家解体 促進費補助制度

市では、市内にある空家のうち、居住の用に供することが著しく不適當である住宅（不良住宅）を解体する際に、その費用の一部について補助を実施していますので、制度の活用をご検討ください。

補助対象となる空家

次の全てを満たす空家

- ①延べ面積の2分の1以上が居住用であること（長屋や共同住宅等は全ての住戸が空家であること）
 - ②木造もしくは鉄骨造であること
 - ③住宅地区改良法に規定する不良住宅に該当すること
 - ④個人が所有する住宅であること
- ※その他の条件は、左記までおたずねください。

補助を受けるには

所定の書類を、左記へ提出してください（現地調査の上、補助対象となるか判定します）。

補助金額 最大20万円

募集締切 10月31日（木）

※予算の上限に達し次第、終了となります。

申込・問合せ 都市計画課都市計画G

☎55-9627