

自分の家が空家になる前に…

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。現在あなたが住んでいる家も予期せぬ入院や転居などで、突然空家になるかもしれません。この機会に自分が住まなくなった後の家をどうしていくか、考えてみませんか？

空家を放置すると…

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。建物の劣化等が進行した後では、改修や修繕、雑草や害虫除去などの費用がかさみます。

また、管理を怠ると、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、瓦や外壁の落下などにより被害が発生した場合は、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。なお、所有者が亡くなっている場合は、その責任は所有者の子や親族などの相続人が負うこととなります。

問合 都市計画課建築G
☎55-9357

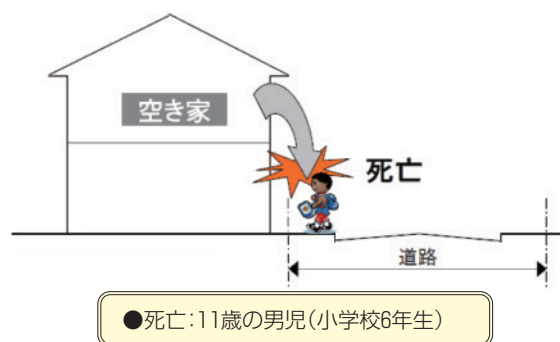
●想定ケース

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

損害賠償額…5,630万円!

【試算の前提とした被害モデル】



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』

我が家を空家にしないために

空家になる前に、家族や親族と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、現在の所有者へと相続登記をする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の手続きが円滑になります。

伝えられなくなる前に、遺すという選択を

遺言書を作成することで、将来の相続についての意思表示ができます。また、生前から自分の財産の管理を家族や親族などに委託(民事信託)しておくこともできます。詳しくは、司法書士などの専門家に相談してください。

空家を相続した場合

自分が住んでいる家のほかに、相続などである日突然、空家の所有者になることもあります。

相続によって得た空家の敷地を売却した場合は、一定の条件を満たすことで譲渡所得が最大3,000万円まで控除されます。詳細は、問い合わせ先までお尋ねください。



空家を利活用するには？

空家を自分で維持管理することが難しい場合は、空家を使いたい人に貸したり、売却することで利活用するという方法もあります。近年は、市内でも空家を店舗等に改修した事例があります。

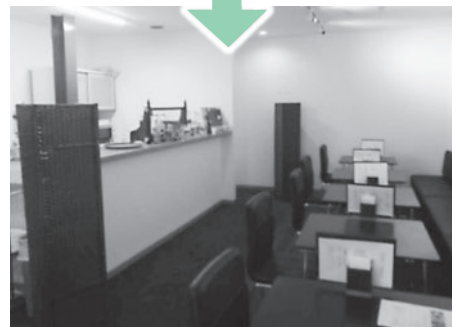
空家の借り手を見つけるには、地域の不動産業者に仲介を依頼することが一般的です。市内にある空家については、市と公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会との協定により、同協会が開設している空家に関する相談窓口(☎052-522-2567)が利用できます。

また、一般社団法人津島小商い創出支援機構(☎58-2194)では、市と協力して、天王通りとその周辺地域の空家を利活用して出店を希望する方と、空家の所有者を結び付け、市内への出店を促進する「マッチングシステム」を運用しています。

空家の利活用事例(天王通り)



空き店舗



ベーグル専門店

空家を解体する際、補助を受けられる場合があります

津島市空家等解体促進費補助制度

老朽化し、周囲に危険を及ぼす可能性がある空家は解体することをご検討ください。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相当である住宅(不良住宅)を解体する際に、その費用の一部を補助しています。

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、問い合わせ先までお尋ねください。

補助金額 最大20万円(予算の上限に達し次第、終了)

申込 10月30日(金)までに所定の書類を問い合わせ先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)。