

空き家、 どうしよう？

問い合わせ先

建築住宅課 ☎23-3343



安来市の空き家の数は、令和4年度の空き家実態調査では、966戸となり平成29年度の前回調査では772戸で約200戸増加しています。

空き家を放置すると、問題がおこることもあります。適切な管理について考えてみませんか。

chapter 1

まだ大丈夫でしょ

ちょっとまって！
「放置」は危険です

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せずに放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生する恐れがあります。

老朽化による倒壊の危険

使われていない建物は、急速に老朽化が進みます。外壁などの落下や倒壊で、死亡事故や人身損害が発生する可能性が高まります。



景観の悪化

草木の生い茂りや不法投棄により害虫や害獣のすみかになります。そのまま放置しているとご近所に迷惑をかけるかもしれません。



放火による火災

管理が行き届いていないと放火されるリスクが高まります。近隣まで延焼した場合、たとえ第三者による放火でも、所有者の責任を問われることがあります。



治安悪化

所有者の私物が置いてあるような空き家は不審者が侵入し、そのまま寝泊りしているという事例も報告されています。



管理不全空家等や特定空家等に認定されるかも！

空き家を放置していることで周辺に悪影響を及ぼすと見なされる場合、市が「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定し、改善のため指導などを行います。

(根拠法：空家等対策の推進に関する特別措置法)

特定空家等に認定され、市の勧告や命令に基づき改善しないと

- 固定資産税の特例が不適用になり、土地の固定資産税額が上がる
- 命令に違反すると、50万円の過料が科される可能性がある
- 最終的に、行政代執行で解体される可能性がある（かかった費用は所有者が全額負担）

また、管理不全空家等（放置すれば特定空家等となる可能性がある空き家）も指導・勧告の対象で、勧告により土地の固定資産税が上がります。



chapter 2

うちには関係ない

本当に関係ないでしょうか？

空き家の取得の多くが相続によるものです。今後、少子高齢化の進行などにより、さらに空き家が増える恐れがあります。空き家を発生させないためには生前の対策が重要です。

生前に相続対策について話し合しましょう

生前の対策は、親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与の方法を検討するなどです。「住まいの引き継ぎノート」を活用し、家族と建物の将来をどうしていくのか話し合っておきましょう。

遺言書の作成や生前贈与などにはルールや必要な手続きがあります。司法書士などの専門家に相談しましょう。



chapter 3

もし空き家になったら？

空き家は早めに活用してください

人が住まなくなった家は早く老朽化し価値が低下します。定期的に管理を行うとともに、空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

①自分で管理

空き家を将来使う予定があれば、定期的に換気や掃除、庭木や雑草の手入れをしましょう。自身で管理できない場合は、民間のサービスなどを利用しましょう。



②賃貸に出す

不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。まずは、不動産業者に相談しましょう。また、どんな用途（主に居住用または事業用）で貸すかも検討しましょう。



③売却する

売却し、次の所有者に活用してもらうのも活用方法のひとつです。まずは、不動産業者に相談してみましょう。



④解体する

空き家を解体した跡地を、駐車場や貸地にするなど、土地の活用方法があります。解体業者や建築士などに相談してみましょう。



chapter 4

市が何とかしてくれる？

問題の解決は所有者が行うものです

草木の生い茂り、建物の一部破損など、周辺に対し影響が出ている空き家について、市へ多くの相談が寄せられています。市では、空き家の状況を確認し、必要な対応を所有者

へ働きかけています。なお、空き家の活用や解体に関する支援制度がありますので、ご活用ください。



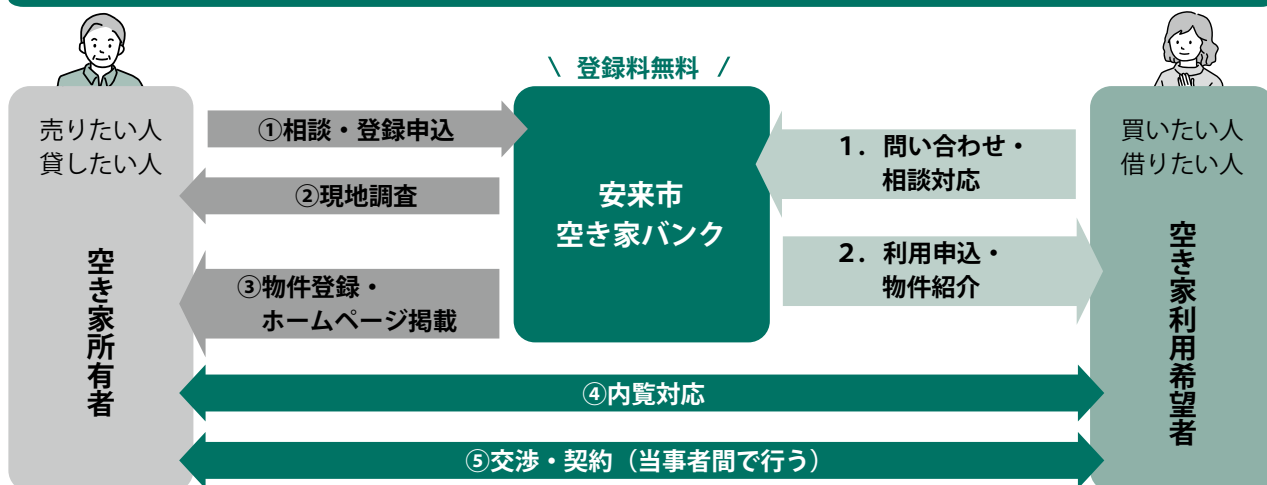
売却・賃貸できるかな

まずは、登録して
みてください

空き家バンク制度は、空き家の売却や賃貸の希望者から提供された情報を、空き家の購入や賃貸の希望者に提供するための制度です。空き家バンクに登録した物件情報は市のサイト等で掲載し、広く情報発信をします。

また、空き家バンクに登録し、3年以上居住する見込みのある人またはその人と賃貸借契約を締結する空き家所有者を対象に、空き家の改修や家財の処分費用の補助制度を設けています。

空き家バンク制度の流れ



空き家バンクのよくある質問

Q1 登録できる物件は？

登録できるのは、所有者が明らかな家、住宅として使用していた家、大規模な改修が不要な家などです。

物件の状態によっては登録できない場合があります。所有者や土地の境界が確定していない物件は確定作業が必要な場合があります。

Q2 交渉や契約のサポートは？

安来市では、物件の紹介・仲介は行いますが、交渉や契約のサポートは行っていません。

交渉や契約は、当事者同士で行ってください。契約などの手続きを専門家をお願いする場合は、不動産業者へ相談ください。

問い合わせ 定住産業課 ☎ 23-3059

住まいの引き継ぎノート

建物を将来どうしていくか、家族での話し合いの記録ノートとして「住まいの引き継ぎノート」を作成しました。

空き家となってから各種対応を行う場合、引き継ぐ時の労力や空



き家の維持費、改修費の経済的な負担などが増加します。空き家となる前から、ぜひ、ノートを活用ください。

ノートには、将来建物をどうしていくのか相談するための参考になる制度や手続き、相談先も掲載されています。ノートの記入例や確認書類の見本例は、市ホームページ（右2次元コード）を確認ください。



chapter 6

解体しようかな

お手伝いします。
お気軽にご相談を

解体に関する補助制度（老朽危険建築物除却助成事業）

老朽化で倒壊等危険性のある不良木造住宅の除却費用の一部を助成しています。

また、おおむね1年以上使用されておらず、今後も住む予定のない空き家で、除却後の跡地を10年以上、地域活性化のため利用される計画がある物件も対象となります。

補助制度の対象となるかは、事前に建築住宅課に問い合わせください。

老朽危険建築物除却助成事業につ



いて、詳しくは市ホームページ（右2次元コード）を確認ください。



補助額

対象工事に要する費用の4/5以内の額
（限度額100万円または90万円）

※標準除却費/㎡が限度

令和6年度の標準除却費は32,000円

※塀、樹木、家財、地下埋設物等の除却費用は除く

解体費用や土地の売却査定価格の試算ができます！

安来市では、空き家などの除却を促進するため、クラッソーネと「空き家の除却促進に係る連携協定」を締結しています。

クラッソーネの運営するウェブサイト「安来市版すまいの終活navi」（右上2次元コード）では、AI査定で空き家の解体費用や土地の売却査定価格が調べられます。



問い合わせ 建築住宅課 ☎23-3343

空き家となる前から準備を始めましょう

住まいの引き継ぎノートの使い方

- ① 所有している建物や土地の状況が分かる書類を確認する。
- ② ①の書類を元に、現在の所有状況や自分の希望、注意点を書く。
- ③ ②を元に、建物や土地の将来について家族と相談し、相談結果を書く。
- ④ やっておきたいこと、決めておきたいこと、伝えたいことを確認し、できるところから作業を始める。

