

あなたの空き家は大丈夫ですか？

所有者が亡くなったり、転居等により人が住まなくなった家は急速に老朽化が進みます。空き家を放置し続けると、さまざまな問題が発生します。

倒壊・破損

壊れた屋根や外壁が崩れ落ちる。倒壊の危険も高まる。

不審者の侵入

壊れたドアや割れた窓ガラスなどから不審者が侵入。治安悪化にもつながる。

動物の侵入

建材が傷んだり、電気の配線を傷め火災に発展する恐れがある。



資産価値の減少

築年数が経過するごとに評価額が下がる。一方で管理修繕費用は上がり続ける。

樹木・雑草の繁茂

伸び放題の樹木や雑草が道路や他人の敷地にはみ出す。景観や見通しが悪くなる。

ゴミの放置・放火

ゴミが投棄され、景観の悪化や悪臭問題、さらに放火の危険性も高まる。

特定空き家等

「空き家対策の推進に関する特別措置法」により、放置すると著しく危険、または衛生上有害となる恐れのある空き家が「特定空き家等」と規定されました。

「特定空き家等」にならないために

●施錠・点検

建物や門扉に鍵をかけ、定期的に建物や敷地の様子を確認しましょう

●周辺管理

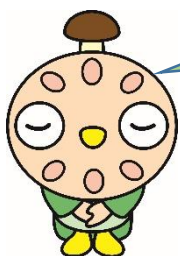
敷地内の草刈りや、樹木の剪定、ゴミ拾いを行いましょう。

●通気・換気

定期的に家の中の風を通しましょう。その際に雨漏りしていないかなど、部屋の中の状態を点検しましょう。

ポイント

賠償問題に発展することもある！



空き家をきちんと管理せずに損害や事故の原因になると、賠償しなければならないこともあるので気をつけましょう！

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

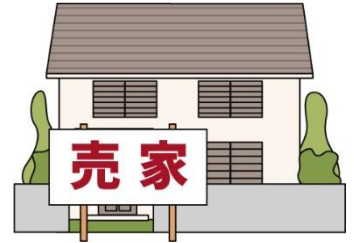


空き家の利活用を考える

空き家を定期的に管理をして劣化を防ぎ、資産価値を維持することで、将来、所有者自身が住むことはもちろん、賃貸や売買でほかの人に提供する方法もあります。

活用する

間取りの変更や改修工事の必要性等の検討が必要な場合があります。そのような相談は、建築家や工務店にするのが良いでしょう。また、町では住宅リフォームを行う方に対して、その経費の一部を補助しています。



賃貸・売却する

空き家を売却又は賃貸し、活用する方法があります。不動産業者又は町の空き家バンクに相談してみましょう。売買の場合、現在の名義人に登記が完了していることが前提です。



解体する

解体工事を請け負うには、建築業許可や解体工事業の登録が必要です。許可又は登録を受けているかどうかの確認は、下記で調べることができます。なお、解体後は、法務局へ滅失登記の手続きを行ってください。



➡ 建設業許可業者一覧



➡ 解体工事業業者一覧

ご存じですか？「DIY賃貸」のこと

リフォームは借りた人にお任せする方法もあります。所有している空き家の状態が悪く、手を入れないと貸し出せない……と言う場合は改修を借主にお任せし、その分家賃を安くすれば、どちらにもメリットのある契約になります。その際には、どこまで変更していいのか、また退去時にどこまで現状回復させる必要があるのかは明確にしておきましょう。

※国土交通省のホームページに、DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて掲載されています。



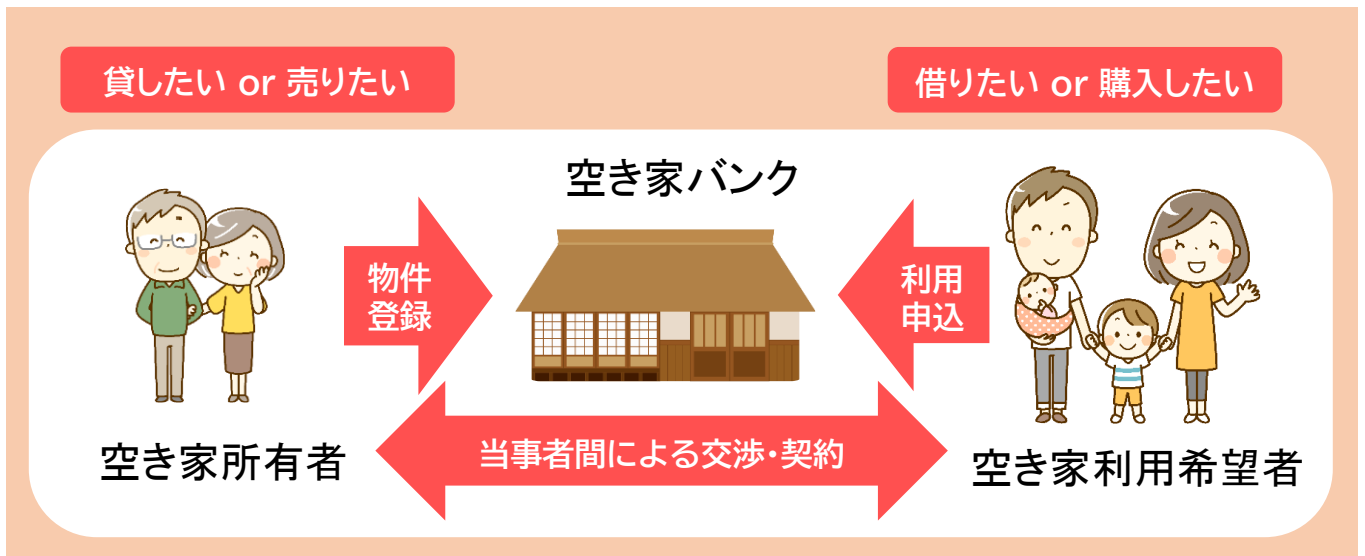
詳しくはこちら

長南町空き家情報バンク制度

空き家情報バンク制度とは？

価値観やライフスタイルの多様化から「田舎暮らし」や「自然志向」が注目されています。一方で農村地域は、高齢化や後継者付属などで空き家や荒れた農地が増えています。

町では、空き家情報を、空き家の利用を考えている人に情報提供する「空き家情報バンク」制度を行っています。空き家情報バンクは、「田舎暮らしを考えている人」や「事業を考えている人」と「場を提供しようと考えている人」との出会いを支援する制度です。



空き家バンク成約補助金

町では空き家バンク登録物件の契約が成立した場合に、対象費用の一部を補助しています。

区分	事業名	売買の場合	賃貸の場合	基本額
持ち主	家財道具等片づけ事業	50万円 (上限)	50万円 (上限)	補助対象経費 の2/3
買主 貸主	利用登録者応援事業	10万円 (上限)	10万円 (上限)	補助対象経費 の1/3

注) 補助対象経費

■家財道具等片づけ事業

空き家に残存する家財道具等に係る処分、除去費用

【具体例】

- ・家財の収集から運搬、処分までの業者委託処分費
- ・ハウスクリーニング代・リフォーム代

■利用登録応援事業

空き家の売買・賃貸借契約に係る費用等

【具体例】

- ・売買契約、賃貸借契約に係る手数料等不動産取引業に対する報酬

空き家バンク・よくある質問

Q. 賃貸契約又は売買契約はどのように進めたらよいですか？

A. 空き家所有者と利用希望者で双方の話し合いで決めて頂きます。相対契約、不動産事業者を通じた契約などの方法があります。

Q. 町の空き家バンクと民間の不動産屋との違いは何ですか？

A. 町の空き家バンクでは双方の要望に応じたマッチングは行いますが、不動産の仲介ができません。空き家利用希望者には、面談の上、地域活動への参加や、近所に迷惑をかけないことなど地域に溶け込んで生活してもらうためのアドバイスを行っています。

Q. 空き家だけでなく、付随する田畑や山の賃貸や売買の相談もできるのでしょうか。

A. 相談できます。「農業や里山の活用に興味がある」という人もいて、田畑や山があることが魅力になることもあります。ただし、田畑の売買や賃貸については、条件があるので、農業委員会に確認しましょう。

その他町の支援制度

若者定住及び三世帯同居促進事業



令和6年3月31日までに住宅を取得した45歳以下の方（夫婦の場合は、どちらかが45歳以下の夫婦）に対して、住宅奨励金を交付します。

※取得から1年以内に申請。単身者も交付対象。

●奨励金の上限額

新築住宅、中古住宅が対象で、町内建設事業者利用で50万円の加算や同居する18歳未満の子ども一人につき10万円、同居する親がいる場合一人につき10万円等の加算があり、最大200万円まで。

住宅リフォーム補助



生活環境向上と定住促進のため、住宅リフォーム補助金を交付しています。申請は長南町に住民票のある方で、工事着工前の受付となります。既に行われた工事については補助対象外です。

●補助金の上限額

20万円以上のリフォーム工事で、補助対象工事に要した金額の10%に相当する額（最大20万円まで）。

空き家に関するQ&A

Q.相続や登記の手続きをしていないと、貸したり、売ったりすることはできないのでしょうか。

A. 相続の手続きが行われていなくても空き家を貸すことはできます。ただし、相続登記が行われていないと売ることはできません。また、貸す場合でも相続登記などの権利手続きを済ませておかないと、トラブルが発生する可能性があります。

Q. 近年話題になっている「エンディングノート」。「遺言書」との違いやメリット・デメリットは？

A. 「エンディングノート」と「遺言書」の明確な違いは、法的効力があるか・ないかです。エンディングノートは遺言を補完する役割もありますが、お願いにすぎないものなので、家族や親族同志で理解を深めておく必要があります。

	エンディングノート	遺言書
法的効力	なし	あり
記載条件	条件なし (自由に記載してOK)	記載条件を満たす 必要あり
費用	安い	高くなる場合がある
閲覧・開封の タイミング	いつでも閲覧することができる	すぐに開封できない (公正証書遺言以外の遺言書 は家庭裁判所の検認が必要)

Q .仏壇や神棚の処分はどうしたらいいのでしょうか。

A. 仏壇等の処分については、地域や宗派等で様々な方法があります。閉眼法要等、色々な手続きがあるので、まずは菩提寺・神社等に相談してみると良いでしょう。

長南町の空き家に関する相談窓口

今後空き家の総数は、ますます増加することが予想されます。

これに伴って町民からの苦情や問い合わせ、相談等の件数も増加が予想され、住民等からの相談への対応については、窓口を一本化し、以下の体制で情報の共有・一元管理を進めています。

【総合窓口】
企画財政課
0475-46-2113

- ・空き家バンク
- ・若者定住促進事業
- ・移住定住の相談

総務課
0475-46-2111

空き家の防犯、防
災等の相談

税務住民課
0475-46-2118

固定資産に関する
相談

建設課
0475-46-3394

住宅リフォーム補助
特定空き家

福祉課
0475-46-2116

成年後見制度
(包括支援センター)

関係団体における空き家に関する相談窓口

内容	関係団体名	連絡先	受付日時
相続登記などの不動産登記の申請に関すること	千葉地方法務局 茂原支局	0475-24-2188	平日 8時30分～17時15分
不動産に関する相談全般	(一社)千葉県宅地 建物取引業協会	043-241-6697	火・金曜 10時～15時
宅地建物の取引に関わる相談(予約制)	(公社)全日本不 動産協会千葉県 本部	043-202-7511	第2月曜日及び月末の月曜日 (年末は要確認) 10時～12時、13時～16時
空き家の相続、登記に関すること	千葉司法書士会	0120-971-438 (県内のみから繋がります)	月・水曜日14時～17時 土曜10時～12時、13時～15時 ※上記は電話相談