

深刻化する空き家問題

- 空き家の一番の問題点は、管理されず放置された家は、地域社会にとって迷惑で危険な存在となる可能性があります。
- 人が住まなくなった家は驚くほどの早さで荒れていきます。
- わずか数年で修繕する必要がでてくることも、空き家の状態によっては数百万円もの修繕費用もお金がかかることもあります。
- 空き家を放置すれば近隣住民とのトラブルが起きることもあります。
- 空き家の管理責任は所有者にあります。

【1】 空き家の維持費 にどれくらいかかる？

- ▶ 空き家の維持にかかる費用は**税金とその他の費用**に分けられます。

1 税金 固定資産税とは？

- ▶ 土地、建物などの固定資産を所有している者が固定資産所在の**市町村**に納めるのが「**固定資産税**」です。固定資産課税台帳価格に一定の税率をかけて計算します。
- ▶ 固定資産税は、**毎年1月1日**（賦課期日）現在の土地、家屋及び償却資産（事業用の機械など）の所有者に対し課されます。
- ▶ 固定資産税の標準税率は、**1.4/100**です。
特に必要があるときには、自治体によって標準税率と異なる税率を定めることができる。

・ 固定資産税の例として

- 固定資産税台帳価格が1,000万円の建物を所有していた場合、計算式は以下の通りです。
- **固定資産税 = 課税標準 1,000万円×税率1.4% = 14万円**
- よって、**年に14万円の固定資産税**がかかっています。建物を維持するだけで固定資産税が発生します。
- 課税標準は、固定資産課税台帳価格に登録されている価格です。不動産の購入金額や建築費用の事ではありません。
- 固定資産税評価額の見直しが3年に1回なので、土地の価格変動により所有者の不利益とならないようにしています。

• 特例について

- ▶ 住宅用の土地(建物が建っている場合)で固定資産税が200㎡以下の場合、1/6、200㎡超の部分が1/3になる優遇措置が設けられています。
- ▶ 例えば上記の課税標準が1,000万円の建物の場合、14万円の1/6で2.3万円まで下がります。

都市計画税とは？

- ▶ **都市計画税**とは、「道路・公園・地下水道などの**都市計画事業や土地区画整理事業**」を目的に充てる税金です。
- ▶ 都市計画税が課せられるのは「**市街化区域内**」に所在する土地と建物が対象となります。
- ▶ 都市計画税は、「**固定資産税評価額**」を基準に決定されます。税率は一般的には**0.3%**です。

・都市計画税の例として

- ▶ 評価額が1,000万円の建物では
- ▶ 都市計画税=評価額1,000万円×税率0.3%=3万円

・特例について

- ▶ 固定資産税と同じように住宅用の土地(建物が建っている場合)で都市計画税が200㎡以下の場合で1/3、200㎡超の部分が2/3になる優遇措置が設けられています。
- ▶ 評価額が1000万の建物の場合、3万の1/3で1万円になります。

2 その他の費用

- ▶ 支払わなければならない税金の他にも、**空き家を維持する為にかかる費用**がかかります。

火災保険

- ▶ 人が住んでいないからと言って火事にならないとは限りません。むしろ管理が行き届いていない為に、放火犯に狙われやすいとも言えます。
- ▶ 火事が起きた場合、家はもう使い物になりません。燃え残った物の**処分費**や**解体費用**がかかる上、もし、ご近所に被害が出てしまった場合は管理ができていない空家の場合、**損害賠償**が発生することもあります。
- ▶ 常に自分の目が届く訳ではないので、空き家対象の**火災保険に入っておいた方が安心**です。 保険料も年間数万円ほどかかります。

水道光熱費

- ▶ 空き家を管理する為には定期的に**家のメンテナンス**をする必要があります。
特に水道管は、定期的に水を通さないと錆びが発生しますので注意が必要です。
- ▶ また、電気も水道も使えない状態では、まともに掃除も出来ません。
- ▶ 誰も住んでいないのに「**水道光熱費**」と思うかもしれませんが、電気や水道の契約をそのままにしておき常に使える状態にしておく方がよいでしょう。
- ▶ 光熱費を支払い続ける場合は全く使わなくても**基本料金**が発生するので、**月2,500円～5,000円程度、年間で数万円の費用**がかかります。

修繕費用

- ▶ 残された家の状態によっても費用がかかります。
設備や屋根瓦、壁が老朽化していた場合は**修繕費**が発生します。
- ▶ 屋根が強風で飛ばされたり、設備が壊れてガス漏れや漏電を起こす恐れがある為です。
場合によっては**100万円を超える費用がかかる事**もあるので、高額な費用を払って修繕し、維持をする必要があるのか良く考えなくてはなりません。

【2】 売空き家の維持以外の選択肢

- 無人の家を維持するだけでも、様々な費用が発生すると分かったと思います。

では、空き家を活用して選択肢を広げる。

空き家を少しでも活用したいと考えている方には



- ① 建物を売却 ② 土地を売却 ③ 更地を活用
- ④ 賃貸として運用 ⑤ 空き家バンクを活用

① 建物を売却

- ▶ 一般的な方法は**建物(空き家)の売却**です。
しかし、建築から**20年以上経っている建物**の場合、建物の価値は低く建物の状態によっては多額の修繕費用がかかることもあるため買い手もなかなか付かないのが現状です。

② 土地を売却

- ▶ 不動産の価値を上げて買い手を付けたいのであれば、**土地の売却**がおすすめです。
しかし、更地にするためには「**解体工事**」が必要です。
- ▶ 解体工事にはかなりの費用がかかりますが、不動産の選択肢を増やせるというメリットがあるので、家の状態を考えて検討してください。

③ 更地を活用

- 更地にすると売却以外の活用も出来ます。
近年、違法駐車対策が強化されたので需要は年々高まっていることもあって費用を比較的抑えて始められるのが駐車場です。
- 自己活用でアパート、マンションや戸建賃貸の建設で家賃収入を得る。
- 沿道の土地はロードサイド(リースバック、事業用定期借地)活用で収入を得る。
- 他にも太陽光発電、トランクルームを設置等したりと**活用法の選択肢は広い**です。

④ 賃貸として運用

- ▶ 「売却」以外にも「**賃貸**」する方法があります。
しかし、**手続きに手間**がかかり、家の状態によっては**借り手が付きにくい**など難しい部分もあります。

⑤ 空き家バンクを活用

建物をの売却、賃貸を希望する場合は**空き家バンク**も利用出来ます。

▶ 空き家バンクとは？

- ▶ 空き家の売却、賃貸を希望する**空き家の所有者**と、**空き家の利用希望者**を繋げるサービスです。
- ▶ 空き家バンクは全国(一部を除き)の自治団体が進めており、住民交流の拡大や地域の活性化を目的としています。ただし、空き家バンクに登録すると、通常の売却価格よりは安くなります。
その代わり買い手が付きやすいので、売却額よりも次の人に使ってほしい方にはおすすめです。
- ▶ **防府市の空家バンク** <https://hofu-c35206.akiya-athome.jp/>
- ▶ **山口市の空家バンク** <http://www.sumusumuyamaguchi.jp/akiyasbank/>
- ▶ **周南市空き家情報バンク** http://shunan-chiikijoho.jp/vacant_top/vacant_all/

【3】 空き家を維持の場合

- ▶ 空き家を維持するにあたり、重要なのは「メンテナンス」です。
- ▶ 空き家は数ヶ月放っておくと、設備の劣化や害虫被害などに蝕まれ、衛生環境が劇的に悪化します。
そのため、定期的に空き家に訪れ、掃除や設備の確認をしなければなりません。
- ▶ 定期的に換気や湿度室温調整が行われない為、夏場はカビやシロアリが発生しやすいので、さらに注意しましょう。
- ▶ メンテナンスの際、誰が訪問するかを所有者、関係者で話し合う事も重要です。後で不満が出ないように分担するのも**メンテナンスを続ける秘訣**です。
- ▶ メンテナンスを自分で行うのが難しければ**「空き家管理サービス」**にお願いする方法もあります。
空き家管理サービスとは自分の代わりに**業者が空き家を定期的にチェック**してくれるサービスです。

2015年「空き家対策特別措置法」が施行

- ▶ これにより自治体により特定空き家に指定されると立木伐採、住宅除去などの助言・指導・勧告・命令ができ、これに従わないときには自治体が建物の**強制執行(行政代執行)**をされ所有者に対して**解体費用等を請求**することができてしまい思わぬ負担を強いられることもあります。
- ▶ 空き家になる理由は人によって様々ですが、空き家の活用方法は多岐に渡るため悩むことも多々有ると思います。
- ▶ 所有することで**税金**もかかりますが眠らせておくにはあまりにももったいないあなたの**“資産”**を是非、**株式会社はなぎ**にお任せ下さい。

不動産の売却、建物の解体、リフォームも
当社へご相談ください。

■ お問合せ先は

TEL 0835-27-6282

空き家管理サービス及び契約の流れ

- ▶ 1 お問い合わせ
TEL 0835-27-6282 (受付時間: 平日 9:30~正午、13:00~17:30)
- ▶ 2 「空き家管理サービス」の説明
業務内容の説明とご質問等に対するお答えいたします。
- ▶ 3 現地確認
空き家管理物件の現状確認
- ▶ 4 お客様との打ち合わせ
お客様のご要望と今後の打ち合わせをいたします。
- ▶ 5 ご契約
重要事項説明の上、ご契約書の内容をご確認していただきます。
- ▶ 6 物件の鍵をお預かり
正式に契約を締結後、鍵をお預かりさせていただきます。
- ▶ 7 巡回開始
ご契約書の内容に従って巡回を行います。
- ▶ 8 報告書
物件の状況等を書面にてお届け先の住所に報告書を送付いたします。

巡回看板の設置

- ▶ 「空き家管理サービス」のご契約対象物件には「**巡回管理中の看板**」を取付けることもお客様の選択でできます。（オプション）

●看板を設置するメリット

- ▶ ① 空き家であっても放置されているわけではなく管理がされ、人が出入りすることをアピールできる。その為いたずらや不法侵入等を抑制できる可能性がある。
- ▶ ② 近隣住民からの植栽の越境や落ち葉、ゴミなどについての苦情に初期対応できることから、トラブルを未然に防止できる可能性がある。
- ▶ ③ 空き家管理作業を行う管理スタッフが、近隣住民から怪しまれないようにすることができる。

●看板を設置するデメリット

- ▶ 空き家であることを公開することになるため、所有者の情報が取得されプライバシー保護に問題がないとはいえない。

【巡回看板の見本】

巡回看板の大きさは

よこ 約60cm × たて 約50cm

無断立入禁止

巡回管理中



安心と信頼

空き家管理サポートセンターはなぎ

連絡先 ☎ **0835-27-6282**