

相談窓口

| 関係機関・団体 | 所在地 | 相談内容 |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 高萩市役所 危機対策課 | 高萩市本町1-100-1 TEL 0293-23-2215 | 危険な空き家の通報等 |
| 高萩市役所 地方創生課 | 高萩市本町1-100-1 TEL 0293-23-2127 | 空き家の利活用について |
| 茨城司法書士会 | 水戸市五軒町1-3-16 TEL 029-225-0111 | 相続登記 |
| 茨城県行政書士会 | 水戸市笠原町978-25 TEL 029-305-3731 | 書類作成 (相続・遺言・契約など) |
| 公益財団法人 高萩市シルバー人材センター | 高萩市春日町3-10 TEL 0293-23-7911 | 建物や庭の管理など |

※無料法律相談（要予約） 弁護士がご相談にのります。

| 予約先 | 相談日時 | 場所 | 定員 |
|--|-------------------------|------------------------|----|
| 高萩市役所 企画広報課 TEL 0293-23-2118 | 2か月に1回 午後1時30分～3時30分 | 高萩市役所 会議室 | 6人 |
| 社会福祉法人 高萩市社会福祉協議会 TEL 0293-23-8341 | 月1回（木曜日） 午後1時～3時 | 高萩市総合 福祉センター 会議室 | 5人 |

※相談日時や詳細については、各予約先へご確認願います。

あなたの空家や空き店舗を 高萩市物件紹介バンクに登録しませんか？



高萩市物件紹介バンクとは、市内の空き物件（空家や空き店舗）を「売りたい・貸したい」という所有者の方に、その物件を登録してもらい、その情報を市が一元的に取りまとめ、空き物件を「買いたい・借りたい」という移住検討者や利用希望者に広く発信する制度です。空家物件を「売りたい・貸したい」という所有者の皆さん、ぜひ高萩市物件紹介バンクをご利用ください。

▼お気軽にご相談ください。ご連絡お待ちしております。

高萩市役所地方創生課【電話】0293-23-2127

空家の管理のポイント

定期的に管理しましょう

建物の劣化を抑えるためには、定期的に建物のメンテナンスを行うことが重要です。



- 通風・喚起・通水
- 郵便受けの整理
- 草木の手入れ
- 建物の破損等の確認など

地域の方と連携しましょう

地域の代表者やご近所の方に連絡先を伝えておき、何か問題が発生した際に、すぐに対応できるようにしましょう。



早めに相続登記しましょう

相続が発生したら、速やかに登記手続きをしましょう。また、将来のためにあらかじめ相続や遺言などについて、親族間で話し合っておくことも大切です。



お問い合わせ

高萩市役所
市民生活部 危機対策課

住所 〒318-8511
茨城県高萩市本町1-100-1
TEL 0293-23-2215

空家
所有者
の方へ

空家を放置していませんか？

高萩市空家対策パンフレット



平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。高萩市では、同法6条の規定により「高萩市空家対策計画」を策定し、これに基づいて空家の発生予防や適切な管理をお願いしています。

空家の管理は所有者、管理者の責任です

空家の適切な管理をお願いします。

高萩市では、適切に管理されていない空家等を確認した場合、その所有者に対し、必要となる改善内容を助言・指導しています。



台風などの災害により、急激に空家の倒壊が進み、近隣住民に被害を及ぼす恐れのある場合、必要最小限の措置（緊急安全措置）を行う場合があります。（費用は所有者の負担になります。）

◎「空家等対策の推進に関する特別措置法」

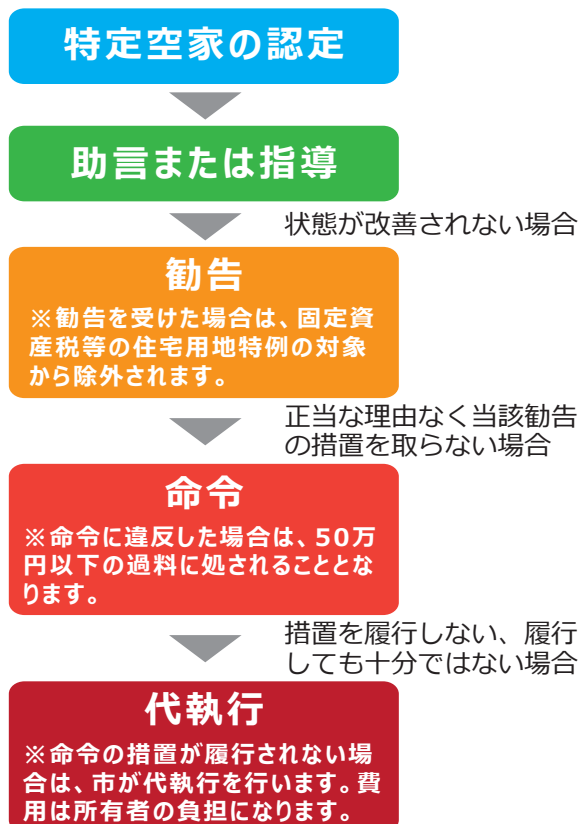
空家等対策の必要性を踏まえ「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律の第3条には、空家等の所有者又は管理者の、空家等を適切に管理する責務が定められています。

空家を放置して、管理不全の状態が続くと、同法第14条の規定により、※「特定空家等」として市が指導等を行うこととなります。

※「特定空家等」とは

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

市が空家を調査し、「特定空家等」として認定すると、以下の措置がとられます。



「勧告」を受けると、納付税額が高くなる場合があります

管理不全状態の空家等を放置し「勧告」を受けると、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

※以下、現行の住宅用地特例の内容（課税標準額とは税額を算出する基礎となる価格のことです）

| 項目 | 200㎡ | 200㎡超部分 |
|-------------|--------|---------|
| 固定資産税の課税標準額 | 1/6に減額 | 1/3に減額 |
| 都市計画税の課税標準額 | 1/3に減額 | 2/3に減額 |

上記の住宅用地特例から除外され税額が高くなります

空家を所有することになったら・・・

適正管理



定期的な点検と必要に応じた補修を！

空家を放置すると、ご近所や地域の大きな問題に発展する可能性があります。周辺に迷惑をかけないためにも、定期的に状況を点検し、メンテナンスを行うことで、適切な状態を維持することが大切です。

また、地元自治会や町内会、近隣の方などに連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応できるようにしておくと、地域の安心にもつながります。

☑簡易セルフチェック

- 屋根**
屋根の剥がれ、アンテナの傾き、瓦のずれなど
- 家のまわり**
塀の異状（傾き、割れ、ヒビなど）
雑草・樹木の繁茂、衛生害虫等の発生、ゴミの不法投棄など
- 外壁**
外壁材の剥がれ、ヒビなど
- 土台・基礎**
土台・基礎の割れ、ヒビなど
- 窓、ドア**
ガラスの割れ、施錠の不具合など
- 室内**
雨漏り、床の傾き、カビの大量発生など

利活用



使用予定がない場合は賃貸や売却の検討を！

建物は使用せずに放置していると、使用している場合と比較しても老朽化の進行が早いため、使用予定のない空家は資産価値の高い間に賃貸や売却をすることを検討しましょう。

売りたいけどいくらぐらいだろう・・・

専門家に相談

適正な価格で売買できるように、土地や建物の評価に加え、その地域の相場などに詳しい専門家に相談されることをお勧めします。

ご相談ください

高萩市物件紹介バンク

ご登録いただいた空き物件を、高萩市定住・移住推進ホームページにて公開いたします。詳しくは裏面の案内をご覧ください。

解体



建物の状態が悪い場合は解体の検討を！

状態の悪い建物は、倒壊等により通行人に怪我をさせてしまう危険性もあり、損害賠償に発展するケースもあります。また、更地にして駐車場にするなどの方法で利活用すれば、建物の維持管理の手間と費用が必要なくなります。家族との思い出の詰まった家は、なかなか解体に踏み切れないかもしれませんが、将来のことを考えて解体を検討してみませんか。

【防災上の問題】

- ・建築物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下、塀の破損により、近隣や歩行者の方などに怪我等をさせるおそれがあります。



外壁材等の落下による死亡事故の場合（想定）

| | |
|--------|---------|
| 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 |

出典：公益財団法人 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」

【防犯上の問題】

- ・不審者の侵入や不法滞在のおそれがあります。
- ・放火による火災の危険性が高まるおそれがあります。



火災により隣家が全焼した場合の物件損害等（想定）

| | |
|----------|---------|
| 住宅 | 900万円 |
| 家財 | 280万円 |
| 家屋の解体・処分 | 135万円 |
| 合計 | 1,315万円 |

出典：公益財団法人 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」