

# 須崎市では、問題のある空き家を発見した場合、所有者に対し速やかな**改善を求めます。**

須崎市が、著しく保安上危険な状態等にある空き家を「特定空家等」に認定、若しくは現状のまま改善が図られないと「特定空家等」になるおそれのある空き家を「管理不全空家等」に認定した場合、その所有者に対し『除却』『修繕』『立木の伐採』など必要な改善が図られるよう、『助言・指導』『勧告』『命令』『代執行』と段階的に行政措置を講じます。

## 管理不全空家等とは

空き家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば『特定空家等』に該当することとなるおそれのある状態

## 特定空家等とは

- ①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
- ②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
- ③適切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
- ④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

## 措置の流れ

### 【管理不全空家等】

指導



勧告  
(住宅用地特例を解除)



特定空家等に  
認定



### 【特定空家等】

助言・指導



勧告  
(住宅用地特例を解除)



命令  
(従わない場合、  
50万円以下の過料)



代執行  
(代執行費用の請求)



空き家についての相談は…

## 須崎市住宅・建築課

〒785-8601 須崎市山手町1番7号

☎0889-42-5692

営業時間／月曜日～金曜日(祝日を除く) 午前8時30分～午後5時15分  
※ご相談内容によっては、他の部署や専門機関をご案内する場合があります。

空き家バンクへの登録(売却・賃貸)は…

## 特定非営利活動法人 暮らすさき

〒785-0005 須崎市東古市町2番2号 すさきまちなか学舎3F

☎050-8808-6388

E-mail／info@kurasusaki.com

営業時間／火曜日～土曜日(祝日を除く) 午前9時～午後5時

空き家の登記(名義変更等)は…

## 高知地方法務局 須崎支局

〒785-0004 須崎市青木町1番4号 須崎第2地方合同庁舎

☎0889-42-0374

営業時間／月曜日～金曜日(祝日を除く) 午前9時～午後5時

# その**空き家** どうしますか？

「勧告」※  
を受けると  
税負担が  
高くなる!?

空き家による  
事故で  
損害賠償が  
発生!?

「命令」※  
に従わないと  
50万円以下の  
過料や  
費用請求が!?



※「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、「勧告」「命令」

須崎市

## 空き家をそのままにしておくと…



空き家を放置すると、近隣住宅や地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

## 空き家の管理は所有者・管理者の責任です!!

空き家は所有者や管理者の責任において、適切に管理する義務があります。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければならないと定められています。

建物の倒壊や火災、外壁材等の落下などにより、隣接建物への損壊や、周辺住民・歩行者への傷害・死亡事故が発生した場合、空き家の所有者もしくは管理者の責任として、**損害賠償を請求される可能性**があります。

「管理不全空家等」「特定空家等」になり「勧告」を受けると、固定資産税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。)

|             | 200㎡以内          | 200㎡超部分         |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 固定資産税の課税標準額 | 特例により<br>1/6に減額 | 特例により<br>1/3に減額 |



**特例が除外され、  
税負担が高くなります。**  
(空き家の建っている土地が対象)

## 現在、建物をお持ちの方へ

### ポイント①

#### 現在の登記の確認

建物は、相続登記がなされず、亡くなった方など、以前の所有者の名義のままとなっている場合や、未登記の場合があります。建物の登記が現在の所有者になっているかを確認し、必要な手続きを行いましょう。

## 建物の引継ぎ方を考えましょう

相続人が複数人存在することや、共有名義などにより権利関係が複雑な場合、相続がまとまらない可能性が高まります。今まで維持・管理してきた建物も、相続人が決まらなければ利活用できないばかりか、空き家となってしまいます。さらに、管理不全が原因で問題が発生すると、すべての相続人にその責任が及ぶことになります。問題を先送りすればするほど、相続関係者が増え、解決が困難になります。

特に2024年4月1日からは、不動産に関する相続登記が義務化されており、この義務を履行しない場合10万円以下の過料を科せられる可能性があります。

### ポイント②

#### 専門家への相談

相続人同士の権利問題の解決や、名義変更の手続きなどが必要となった場合は、それぞれの問題に応じて、弁護士・司法書士等の専門家に相談しましょう。また、所有者がご健在のうちに、遺言書を作成するなど、誰に建物を引き継いでもらうかを明確にしましょう。

### ポイント③

#### 相続登記の実施

相続人を定める前に相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、『誰が』『何を』『どのように』相続するのかを話し合い(遺産分割協議)、相続内容が確定したらきちんと登記を済ませましょう。

## 空き家となった建物を相続した方へ



子どもや親族が使う



土地・建物を  
売却・賃貸する



建物を解体・撤去し、  
土地を売却・賃貸する

### 譲渡所得の特別控除について

※建物を所有・居住していた者が死亡し、空き家となった場合、その空き家を相続した日から3年目の年の12月31日までに売却した場合、その譲渡所得から3,000万円控除する特例措置が受けられることがあります。適用条件等は、税務署に相談しましょう。

## 空き家をお持ちの方へ

## 空き家となっている間も管理しましょう

適切な管理をせず、空き家を放置すると草木の繁茂や、動物のすみかになるなど、周辺に迷惑をかけますので、定期的に状況を点検し、維持管理を行ってください。

また、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。遠方に住んでいる、高齢であるなどの理由により、所有者ご自身が空き家を管理することが難しい場合は、民間の管理代行サービスの利用をご検討ください。庭木の剪定や除草などの作業をお願いすることもできます。