

空き家

悩み解消の道しるべ

空き家で困らないために

放置

空き家放置のリスク

P1-2

予防

空き家と相続の実態

P3

管理

適切な管理と状態判定

P4

活用

活用方法と支援制度

P5-6

久留米市が、空き家解決をサポートします



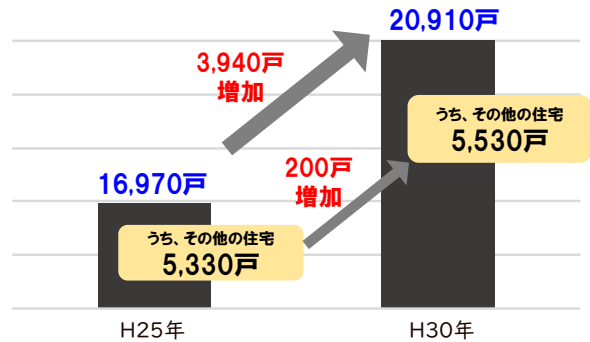
空き家の 放置

空き家の現状から見える「放置」のリスクを知っておこう！
— 他人事ではない空き家「放置」の現状 —

空 家 数

空き家数とともに、「増加」する放置された住宅

久留米市の空き家数の増減



「その他の住宅」とは…

人が住んでいない住宅で、売却や賃貸などの活用の見込みがない住宅

資料：平成25年・平成30年 住宅・土地統計調査

Check 1

全国で！久留米市で！
過去最高の空き家数

Check 2

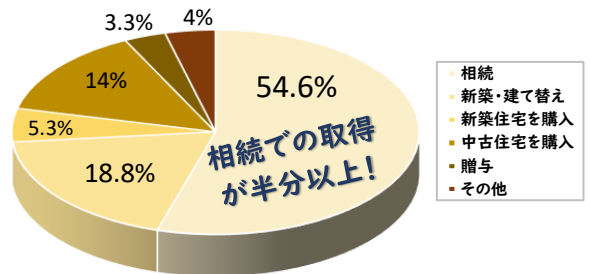
活用見込のない
「その他の住宅」の増加

「その他の住宅」を放置すると倒壊などの危険性が高く、周辺へ悪影響を及ぼすおそれがあります。

取 得

建物を所有していなくても、「相続」により取得する
可能性が高い

空き家の取得経緯



相続での取得
が半分以上！

資料：令和元年空き家所有者実態調査

相続により、空き家を取得する割合が高く、誰もが所有者(管理者)になる可能性があります。

意図せずに空き家の相続人になると、すぐには活用の見込みが立たず、放置された空き家に繋がります。

建物、周辺への影響が…
放置のリスク

建物は使わないで放置していると、劣化が急速に進みます。

空き家の放置は、周辺への悪影響を及ぼす事故、不審者の侵入や放火などの犯罪行為の悪用に繋がります。

リスク1

防災性の低下！



リスク2

生活環境への悪影響！



リスク3

防犯性の低下！
犯罪の誘発！



(写真)出典：国土交通省ホームページ

事故

損害賠償問題に…

空き家の管理不全が原因で、通行人や隣接建物などに人的・物的被害を及ぼした場合、**所有者の責任**です。

【外壁材落下による11歳の男児の死亡事故の場合】

	損害区分	損害額
人身損害	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」

税負担

固定資産税の負担増加に…

空き家が適切に管理されていない土地に対して、住宅用地の特例措置が受けられず、固定資産税が上がる場合があります。

- 管理の状況から住宅と見なせない家屋が建っている土地
- 「特定空家等」に認定され、「勧告」を受けた土地



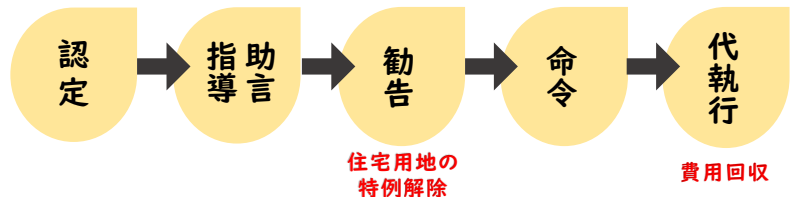
不利益

「特定空家等」に…

空き家が危険な状態で、通行人や周辺の建物などに悪影響を及ぼすものは、「特定空家等」に認定される場合があります。

また、その後も改善されず放置していると行政の代執行が行われ、かかった費用を請求されます。

特定空家等の措置フロー



放置の末の倒壊…

近年の事例

近年の**大雨**などの影響により、空き家の状態が**急速に悪化**し、倒壊に至るケースがあります。

倒壊前

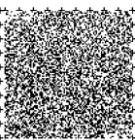


管理されていない状態

倒壊



周囲への人的・物的被害は所有者の責任



空き家の 予防

空き家の放置に備え、早めに「予防」しましょう！

— 空き家「相続」の対処法 —

実態

本当にある相続と空き家放置の実態

Check 1

所有者死亡後、5代にわたり
相続登記がされていない

Check 2

50人を超える相続人が存在

Check 3

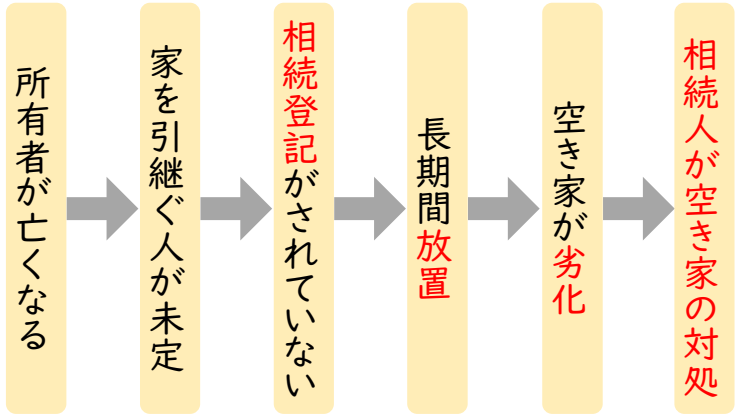
相続人同士が面識がなく、
お互いの連絡先も知らない

平成31年空き家対策に関する実態調査結果

相続登記がまとまっていないと、次世代の子どもたちに引き継がれます。また、空き家の処分に何倍も手間と労力、費用がかかることになります。



放置された空き家となる一例

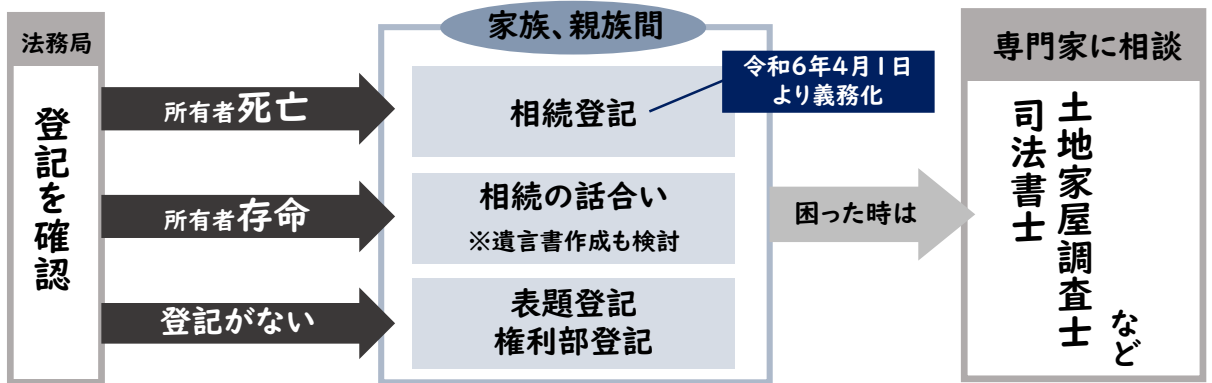


空き家の存在を知らない孫やひ孫の代が対処を迫られるケースもあります！

相続

建物を誰にどう引き継ぐか決めておこう！

住む人がいなくなった時に建物をスムーズに引き継ぐためには、住んでいるときから権利関係の確認、整理が重要です。どう対策するか早めの準備が必要です。



もしものための備えを！

財産管理の方法

を検討！

ご本人の判断能力があるうちに、以下のような制度を利用することで、認知症等で財産の管理が難しくなった場合に備えることができます。

家族信託 信頼できるご家族等に財産の管理や処分の権限を移す制度
成年後見制度 成年後見人等が財産の管理や保護を支援する制度

※成年後見制度は、ご本人の判断能力が低下していても、親族等が申立てをすることもできます。

空き家の状態を適切に「管理」しましょう！

— 教えます「管理」の方法 —

空き家の

管理

点検

！ 建物の状況

- 屋根材の破損
- 雨どいの破損
- 外壁材のはがれ
- 外壁材の損傷
- 塀の損傷

周辺への影響も確認！

！ 敷地の状況

- 草木の繁茂
- シロアリ、ハチ
- ゴミ放置

！ 防犯面の状況

- ドア、窓の未施錠
- ドアの破損
- 窓ガラスの割れ

あなたの空き家の状態は？

セルフチェック やってみよう！

診断

Check  空き家の状態

 P5で空き家の状態別の活用方法を確認しよう！

<input checked="" type="checkbox"/> なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> 多数
良好	注意	危険
定期的な点検を継続	該当部分を補修	早期改善、解体も検討

※「あり」でも、破損状況などで危険となる場合があります。



Point 1 建物の劣化を防ぐため、月1回程度定期的に行おう！

通風・換気

通水

除草・庭木の剪定

室内の状態点検、修理

室内の清掃

Point 2 緊急の場合に備えて、
ご近所の方に連絡先を伝えておこう！

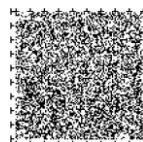
自分で管理するのは難しい！

管理代行サービス

の活用！

空き家の管理代行サービスは、本人に代わり定期的に建物の状態などを確認するものです。通風・換気や通水等、除草や庭木の剪定、消毒等も依頼できます。

※公益社団法人久留米市シルバー人材センターなどで行っています。



空き家の 活用

空き家を上手に「活用」しましょう！
— 空き家の「活用」で今を変える —

良好

空き家の状態が「良好」なうちは、自分で使うか、誰かが使うか選択できます。また、ライフスタイルに合わせたリフォームで空き家再生も検討しましょう。



+



→



空
き
家
リ
フ
ォ
ー
ム
例

リフォーム

賃貸

耐震改修

売却

注意

空き家に劣化が見られると「注意」する必要がある、良好な状態を保つために管理を行うのか、今後活用する見込みがない場合は、売却や解体を検討しましょう。



リフォーム

賃貸

除却

耐震改修

売却

(写真)出典:国土交通省ホームページ

危険

空き家の状態が「危険」なときは、まずは危険回避が優先です。除却して土地を活かす方法を検討しましょう。



除却後



除却後は、
駐車場としての活用や
土地の売却の手段も
あります。

除却

(写真)出典:国土交通省ホームページ

早期対応で税制優遇！
譲渡所得から
3,000万円が特別控除

相続後3年以内に、相続した空き家を売却した場合、所得税が軽減される制度です。この制度は、空き家を売却する場合や除却し更地にして売却する場合に譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。
*制度の適用要件をご確認ください。



相続した空き家

耐震改修
(必要時のみ)



譲渡

3,000万円
特別控除の適用

除却

更地

支援

ご自身に合った支援制度をご活用ください！

* 制度の適用要件をご確認ください。

リフォーム

1年以上住んでいない戸建て空き家を、自らが居住する目的でリフォームする場合、工事費用の一部を助成します。

久留米市 空き家リフォーム 補助

検索

耐震改修

耐震診断の結果、地震発生時に倒壊の可能性がある木造住宅(2階建て以下)の耐震改修工事費用の一部を助成します。

久留米市 耐震

検索

空き家の除却

同一敷地内に使用実態がなく、危険度が一定の基準を満たす木造の空き家の除却費用の一部を助成します。

久留米市 老朽空家

検索

空き家バンク

売却や賃貸借を希望する空き家(戸建て)の情報を市に登録いただき、市のホームページ等で利用希望者に紹介する制度です。

久留米市 空き家バンク

検索

立地が悪く、買い手が見つかるとは思えない場合でも、空き家に対するニーズはさまざまです。

どんな物件でも使用したいという人が見つかる可能性があります。



CLICK



久留米市と久留米宅地建物取引業協同組合に加入する事業者でサポート

空き家リフォームローン

空き家解体ローン

■金融機関のローン制度のご案内■

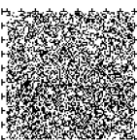
まとまった資金の用意が難しい方はご活用ください！

久留米市では金融機関と提携し、空き家活用の資金支援を行っております。下記金融機関では、特別金利が設定されていることもあります。

提携金融機関

筑邦銀行
西日本シティ銀行

福岡銀行
筑後信用金庫



所有者の皆さん

空き家の悩みや困り事は、久留米市へ

担当部署【久留米市】

住宅政策課 本庁舎13階

TEL ☎ (0942)30-9139
FAX 📠 (0942)30-9743
MAIL ✉ housing@city.kurume.lg.jp

リフォーム

空き家バンク

賃貸

売却

管理

特定空家等

耐震

解体

環境保全課 環境部庁舎

TEL ☎ (0942)30-9043
FAX 📠 (0942)30-9715
MAIL ✉ kanhozen@city.kurume.lg.jp

樹木

雑草

資産税課 本庁舎B1階

TEL ☎ (0942)30-9012
FAX 📠 (0942)30-9753
MAIL ✉ sisanzei@city.kurume.lg.jp

固定資産税

住宅用地の特例

相談内容に応じて、担当部署が相談を受け付けます。

