

我が家が 空き家にな ってしまったら。



空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行されました。

空き家は放置せず、「**仕舞う**」・「**活かす**」で住みよい街に。
除却 活用

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。



管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税等の軽減措置の対象外

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。



空き家対策 国土交通省

「特定空家」に加えて「管理不全空家」も固定資産税等の軽減対象外になります

令和5年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正により、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家である「特定空家」に加え、放置すれば「特定空家」になるおそれのある「管理不全空家」も、市から「勧告」を受けると、その土地に係る住宅用地の特例(固定資産税及び都市計画税の軽減措置)が解除され、税金の負担が増えます。

周囲に迷惑をかけないためにも、所有者自ら、定期的に空き家の状況を点検し、適切に管理するとともに、今後活用する見込みのない場合は、売却や解体などを検討しましょう。

「管理不全空家」に該当していませんか？

(一例)

屋根

・屋根の変形

構造体

・構造部材の破損、腐食

窓、ドア

・ガラスの割れ、ドアの破損

ごみ

・ごみが山積み、散乱



軒、バルコニー

・破損、腐朽

外壁

・外装材の剥落、脱落

立ち木

・立ち木の枝の敷地外へのはみ出し

擁壁

・擁壁のひび割れ、水のしみ出し

※管理不全空家及び特定空家に該当するかどうかは、空き家の状態、周辺に及ぼす悪影響の程度、危険等の切迫性、所有者の状況等を市が総合的に考慮し、判断します。

空き家が引き起こす問題 ～損害賠償責任を問われる可能性もあります～

空き家は個人の財産であり、所有者は、空き家を適切に管理する責任があります。

空き家が適切に管理されず長期間放置されると、建物の劣化が進み、部材の落下、飛散、倒壊の危険、防災面、防犯面、衛生面などの悪化をもたらす、ご近所の方へ迷惑をかける可能性があります。

また、外壁材や屋根材の落下、火災などによって**通行人や近隣の家屋に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を問われる可能性**もあります。

【参考】日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

倒壊や火災で、隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約2億円

※夫婦、子ども計3人が死亡



外壁材等の落下により、道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約6千万円

※子ども1人が死亡



【総合相談窓口】北九州市都市戦略局空き家活用推進課 093-582-2777

〒803-8501 福岡県北九州市小倉北区城内1番1号 [空き家活用推進課ホームページ](#)

相談窓口ではさまざまな空き家対策や専門家を紹介しています。

- 管理して欲しい ⇒所有者に代わって「家屋の換気」「家屋の点検」「郵便物の確認」などを行う空き家管理事業者を紹介します。
- 売却・賃貸したい ⇒「空き家バンク」に登録すれば、市が不動産事業者との引き合わせを行います。
- 活用したい ⇒空き家を相続、中古住宅を購入・賃貸し住もうとする人を対象に、市がリノベーション費用の一部を補助します。
- 解体したい ⇒老朽空き家を除去する場合は、市が費用の一部を補助します。(S56年5月以前に建てられたものなど一定の要件あり)

