

## 空き家に関する相談窓口

### ① 空き家の総合相談

空き家の売買・賃貸、管理代行、解体など

- 日 時 平日 午前9時 ～ 正午・午後1時 ～ 午後5時（電話受付時間）
- 場 所 ひょうご空き家対策フォーラム （神戸市中央区下山手通3-12-17山手プラザ807号室）  
（公社）兵庫県不動産鑑定士協会事務局内
- 問合せ先 ひょうご空き家対策フォーラム （電話：078-325-1021）

### ② 住まいの相談

住まいの相談、住まいづくりの支援、住まいの情報提供など

- 日 時 平日 午前10時 ～ 正午・午後1時 ～ 午後5時
- 場 所 ひょうご住まいサポートセンター （神戸市中央区東川崎町1-1-3神戸外灘ビル6階）
- 問合せ先 ひょうご住まいサポートセンター （電話：078-360-2536）

### ③ 不動産の相談

宅地建物取引士による不動産の相談など

- 日 時 原則 毎月第2・4火曜日 午後1時 ～ 午後3時
- 場 所 （一社）兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部 （野口町良野410-1）
- 問合せ先 （一社）兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部 （電話：079-424-0832）

### ④ 相続登記の相談

相続登記の義務化についての相談など

- 日 時 平日 午前9時 ～ 正午・午後1時 ～ 午後4時30分 ※要予約
- 場 所 神戸地方法務局加古川支局 （野口町良野1749）
- 問合せ先 神戸地方法務局加古川支局 （電話：079-424-3555）

■ 加古川市でも、各種相談窓口を設けています。

### ⑤ 空き家の相談

管理不全な空き家の問題、空き家の管理方法など

- 日 時 平日 午前9時 ～ 正午・午後1時 ～ 午後5時
- 場 所 住宅政策課 （加古川市役所 新館5階）
- 問合せ先 住宅政策課 （電話：079-427-9327）

※ 内容により、各相談窓口へ引き継いだり、ご紹介することがあります。

### ⑥ 登記相談

土地・家屋の登記の問題や、土地境界の問題など

- 日 時 原則 毎月第3木曜日 午後1時 ～ 午後4時（受付は午後3時30分まで）
- 場 所 加古川市総合福祉会館 （加古川町寺家町177-12）
- 問合せ先 生活安全課 （電話：079-427-9120）

### ⑦ 法律相談

弁護士による法的解釈が必要な生活上の問題

- 日 時 毎週水・金曜日 午後1時40分 ～ 午後4時40分 ※要予約
- 場 所 生活安全課 （加古川市役所 新館2階）
- 問合せ先 生活安全課 （電話：079-427-9120）

回  
覧

## 空き家の適正な管理をお願いします

あなたの空き家は、ご近所に迷惑をかけていませんか？  
まずは建物と敷地の状態をチェックしてみましょう！

#### □ 屋根

- ・瓦のずれ、割れ
- ・アンテナの傾き、倒れ

#### □ 外壁

- ・外壁のヒビ、剥れ

#### □ 窓、ドア

- ・ガラスの割れ、施錠

#### □ ブロック塀

- ・塀の傾き、倒れ

#### □ 家の中

- ・雨漏り、床の傾き、天井、壁の劣化

#### □ 家の周り

- ・ゴミの放置、樹木や植栽、雑草の繁茂、虫の発生

チェック多数は

要注意！

適正な管理をせずに放置した結果、近隣家屋や住民、また通行人に危害を及ぼした場合、所有者や管理者が**損害賠償責任を負う**ことになります。

#### ▶ 空き家を適正に管理するメリット

老朽化の進行や資産価値の下落を最小限に抑えられたり、貸出しや売却がしやすくなります。

#### ▶ 空き家を放置するデメリット

老朽化が進行し資産価値が目減りしたり、生活環境の悪化や犯罪の温床になってしまうこともあります。

適正管理のポイントを中面にて紹介！

【お問合せ先】 空き家の相談窓口 （加古川市役所 住宅政策課） 電話 079-427-9327

## 空き家を適正に管理する4つのポイント

### ポイント 1 町内会などへのハウ・レン・ソウ

#### ▶ 空き家になる場合、町内会などに報告・連絡（相談）を！

空き家が所有者等によって適正に管理されている場合は、問題ありません。様々な事情により空き家になってしまう場合、その所有者や関係者の方は町内会や近隣の方などに**空き家になる旨の報告**と、ご自分の**電話番号などを連絡**、さらに、管理について質問があれば、**市役所等へも相談**するようにしましょう。問題が生じた際に、すぐに対処できるようにしておくことも重要です。



### ポイント 2 空き家バンクの利用

#### ▶ 売却（賃貸）をお考えの方、空き家バンクをご利用ください！

市内にある空き家等の**売却（賃貸）**を希望する所有者が登録した空き家情報を市のホームページ等に掲載し、**空き家等の活用**を考える利用希望者へ提供します。

ホームページ **加古川 空き家バンク**

検索



### ポイント 3 空き家管理サービス事業者の利用

#### ▶ 遠方にて管理できない方・忙しくて時間がない方、

#### 空き家管理サービス事業者の利用をご検討ください！

加古川市では、現在、空き家を管理していただける**事業者を募集・登録し、空き家所有者等へ紹介**する「加古川市空き家管理事業者登録制度」を実施しています。具体的な事業者や管理サービスなどについては、ホームページに掲載しています。

ホームページ **加古川 空き家管理事業者**

検索



※当サービスは有料です。費用等については直接事業者へ確認をお願いします。

### ポイント 4 将来に備えた利活用の検討

#### ▶ しっかり管理できている場合も、将来に向けた利活用の検討を！

現在、きちんと管理されている空き家も、将来にわたって管理することが困難になることが考えられます。例えば、所有者が亡くなられた後、相続手続きが複雑で空き家が放置されるような場合です。将来の事も考え、**貸家としての活用や中古住宅としての売却など積極的な利活用を検討**しておきましょう。**空き家をまち全体の資産**として考えていただき、市場に流通させ活用していくことが、**まちの活力の維持と次世代への継承**にもつながっていきます。

## 空き家所有者（管理者）に知ってほしいこと

### 情報 1 空き家を放置で損害賠償請求！？

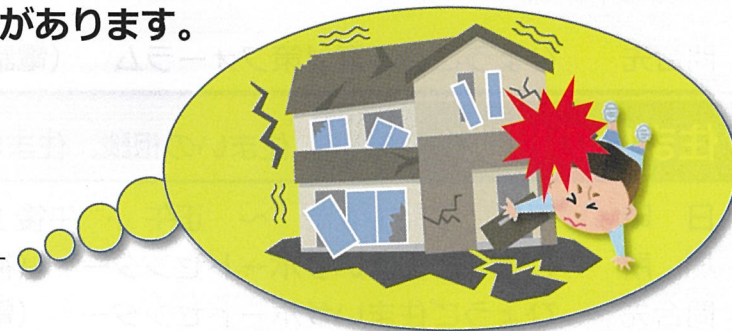
空き家の管理不全が原因で、近隣住民が怪我をした場合、空き家の所有者は民法 717 条による**損害賠償責任を負う**可能性があります。

【試算】

|                    |        |
|--------------------|--------|
| 外壁材等の落下により死亡事故（想定） |        |
| 人身損害 死亡逸失利益        | 3400万円 |
| 慰謝料                | 2100万円 |
| 葬儀費用               | 130万円  |
| 合計                 | 5630万円 |

（11歳の男児が死亡した場合）

※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」より



### 情報 2 空き家は固定資産税が増額される！？

空き家が**管理不全な状態で市から特定空家等又は管理不全空家等として適正管理の勧告※**を受けた場合、**固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外**されます。

地方税法第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例（**1/6 又は 1/3**）の適用を受けている場合は、空き家の管理不全で市から勧告※を受けることにより、当該敷地について特例の対象から**除外される（＝増額される）**こととなります。

※ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 13 条第 2 項又は第 22 条第 2 項に基づく勧告

※ 空き家の所有者は、空き家が管理不全な状態にならないよう常に適正に管理しなければなりません。

（「加古川市空家等の適正管理に関する条例」第 4 条）

### 情報 3 空き家になる前から考える！？

住宅は、居住者の移転や世代交代などで空き家になることがあります。空き家になる前から、**エンディングノート**などを活用して、**権利関係の確認**や、現状にあわせた**登記の変更、相続などの引継ぎ**を早めに準備しておくことが望めます。

#### 空き家の有効活用を！（売却・賃貸など）

不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。

裏面の相談窓口①③へ

#### 跡地の有効活用を！（駐車場・家庭菜園など）

土地利用の可能性は場所によって様々です。専門家等にお問い合わせください。

#### 不動産の引き継ぎを！（贈与・相続など）

法律の専門家に依頼するのが一般的です。

裏面の相談窓口④⑥⑦へ