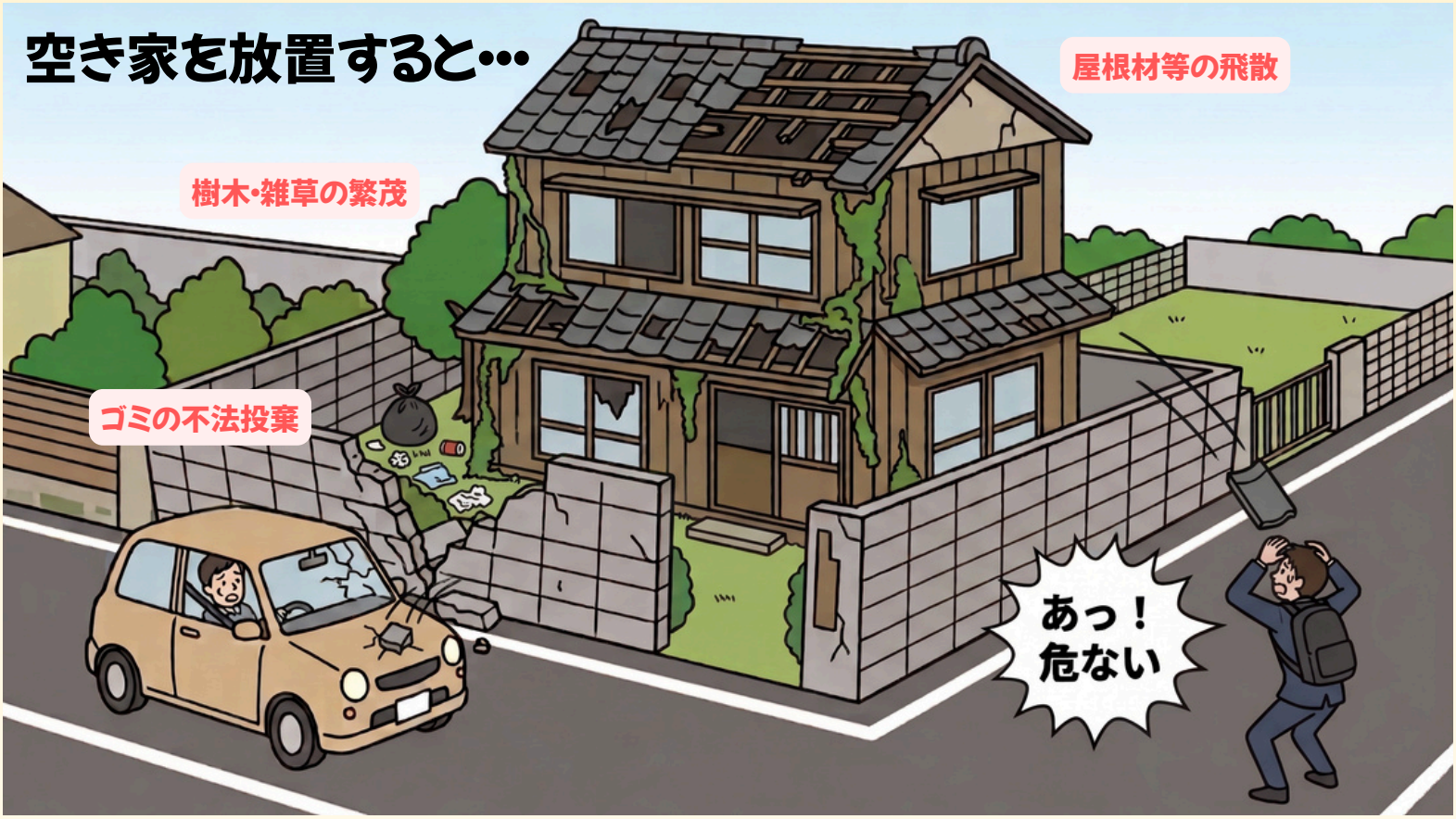
空き家を所有・管理されている皆様へ

お持ちの空き家、そのままにしていませんか？

維持管理を怠ったあなたの空家等が
災害や事故、環境悪化の
原因となるかもしれません!



空家等を適切に管理しないで近隣の方々や通行の方々等に危害や被害を与えると損害賠償を求められる可能性があります。

四日市市　都市整備部
建築指導課　TEL:059−354−8207
都市計画課　TEL:059−354−8272
FAX:059−354−8404

詳しくは中面へ→

◆ もし倒壊などの被害が発生したら…巨額の損害賠償責任

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害を発生させた場合、空き家所有者は、その責任を定めた民法第717 条による損害賠償責任を負う可能性があります(民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります)。

ケース① 倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算

死亡　夫婦、8歳の女児の場合



約2億1千万円の損害額

ケース② 外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

死亡　11歳の男児(小学校6年生)の場合



約5千600万円の損害額

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結果」
※上記試算は、各種基準や実態調査に基づき、同センターが独自に試算。

◆ 令和6年4月1日より相続登記が義務化されました!

相続登記とは

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなられた場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

相続登記をしないと…

相続登記がされないまま放置されると、相続人の数が増えてしまうため、所有者の調査に多大な時間と費用が必要となる恐れがあります。

相続により不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に、法務局へ相続登記の申請をしなければなりません。正当な理由がないにもかかわらず登記申請を怠った場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

「誰が引き継ぐか決まっていない」と放置せず、早めに司法書士や法務局等に相談し、適切な手続きを完了させましょう。

◆ 所有者の責務

空家対策の推進に関する特別措置法及び「四日市市空家等の適切な管理に関する条例」では、空き家の適切な管理は所有者や管理者の責務としています。この責務を怠ると、空き家が空家法に基づく「管理不全空家等」や「特定空家等」となる場合があります。



空家等

建物だけでなく、付属する工作物や敷地も含みます。

管理不全空家等

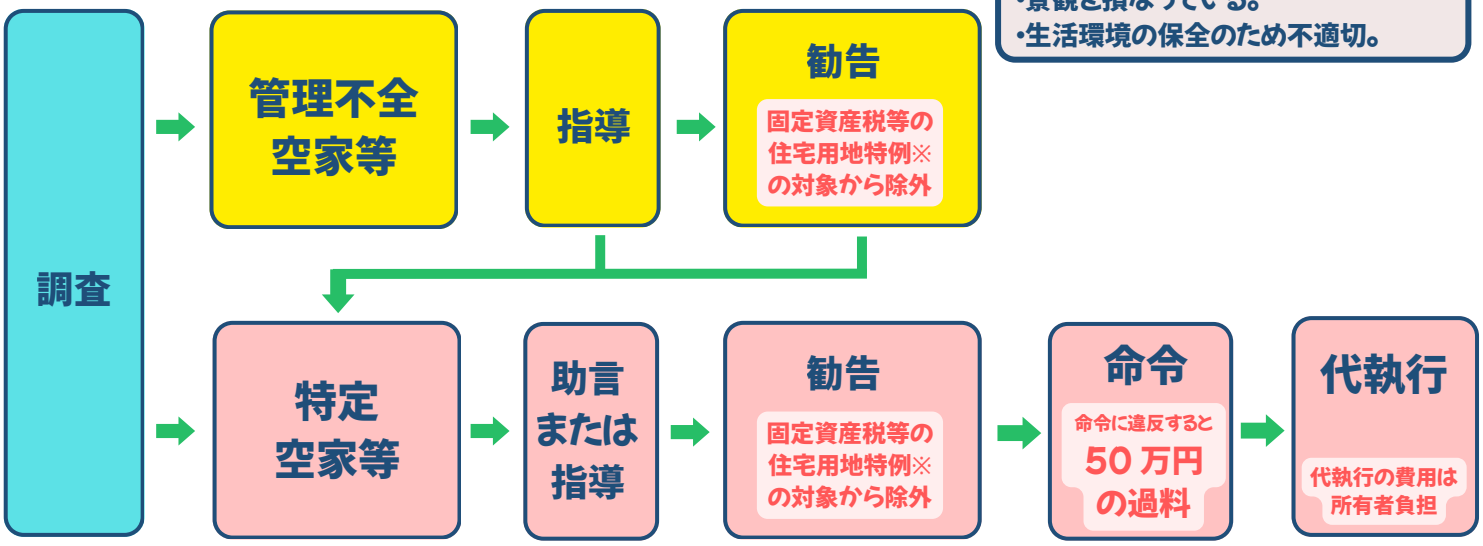
放置すれば「特定空家等」になるおそれのある空き家。

特定空家等

以下の状態による悪影響が著しい空き家。

特定空家等とは…
- 倒壊等保安上危険となるおそれ。
- 衛生上有害となるおそれ。
- 景観を損なっている。
- 生活環境の保全のため不適切。

市の対応の流れ



空き家をそのまま放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇します!

※固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、固定資産税の評価額が最大6分の1になるなど、減額されています。管理不全空家等や特定空家等に認定され、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ることになり、固定資産税等の額が大幅に上昇します。

◆ 空き家の解体に関する支援制度

管理不全となることを防ぐため、危険性の高い旧耐震基準の空き家の解体(除却)を推進しており、以下の補助事業を実施しています。

木造住宅除却補助金

旧耐震基準(昭和56年5月31日以前に建築)の一戸建ての木造住宅に対し、容易な耐震診断にて一見して倒壊の危険性があると判断された場合に除却費用の一部を補助します。

補助金▶解体工事費用の23%(最大40万円)

※一戸建て以外の住宅や過去に耐震診断を受け、耐震性がないと判定された場合も補助対象となります。

問い合わせ先　四日市市役所 建築指導課(建築安全・空き家対策係) 059-354-8207

詳しくはこちらからご覧いただけます。

旧耐震空き家除却促進補助金

空き家の除却による土地の固定資産税上昇の負担を緩和することを目的に、上記の木造住宅除却補助事業を活用して空き家を除却し、売却を目的に除却後の土地を「空き家・空き地バンク」に登録した場合に補助金を交付します。

※1年以上空き家のものに限ります。

補助額▶ 20万円 ※空き家・空き地バンク登録奨励金との併用はできません。

問い合わせ先　四日市市役所 都市計画課 059-354-8272

詳しくはこちらからご覧いただけます。

ブロック塀等撤去費補助金

道路等に面し、一定の高さがある危険なブロック塀等を撤去する所有者に対して、撤去費用の一部を補助します。

補助額▶(1)および(2)の内、いずれか少ない額の1／2(上限20万円)

(1)ブロック塀等の撤去に要する経費(処分費を含む)　(2)撤去するブロック塀等の延長に1m×1万円

問い合わせ先　四日市市役所 建築指導課(許可認定係) 059-354-8183

詳しくはこちらからご覧いただけます。

解体費用や土地の売却査定価格の試算ができます!

AI査定で空き家の解体費用や土地の売却査定価格が調べられます。

※四日市市は、空き家等の除却を促進するため、株式会社クラッソーネと「空き家の除却促進に係る連携協定」を締結しています。

問い合わせ先　四日市市役所 建築指導課(建築安全・空き家対策係) 059-354-8207

詳しくはこちらからご覧いただけます。

空家等管理活用支援法人について

◇空き家に関するこんなお悩みありませんか?

・実家が空き家となり、遠方のため管理できない。　・賃貸や売却など空き家の活用について相談したい。

・空き家のリフォームや取り壊しを行う業者を紹介して欲しい。　等

⇒不動産等に経験豊富な団体(空家等管理活用支援法人)が、お悩みごとに応じてアドバイスから活用・売却のサポートまで丁寧にお手伝いします。

◇空家等管理活用支援法人とは?

空家の管理や活用等を行う民間法人が、公的な立場から活動しやすい環境を整備し、本市の空家等対策の補完的な役割を果たすことを目的に、四日市市が指定した公的な立場の団体です。

◇業務内容

・空家等の所有者への管理や利活用に関する相談

・相談会やセミナーの開催を通じた空家等の管理や活用に関する啓発　等

◇連絡先等

連絡先等を市ホームページに掲載していますので、ご覧ください。

市ホームページはこちらから