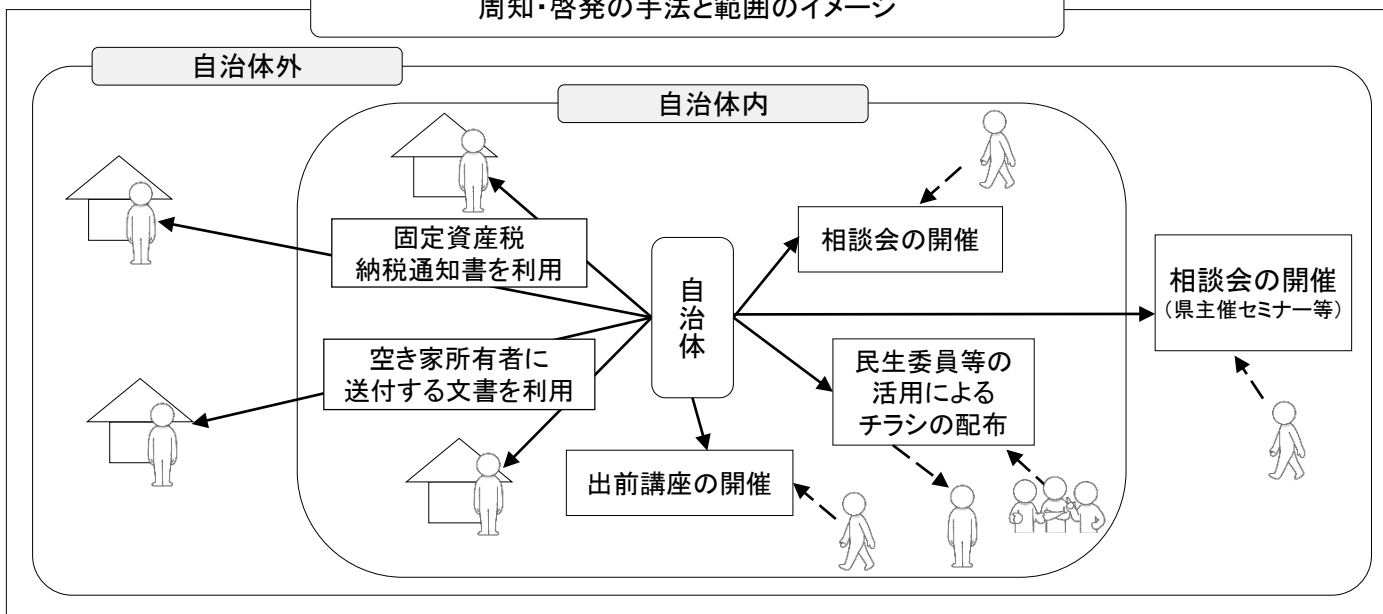


周知・啓発の手法と範囲のイメージ



広域的な周知・啓発


区分	概要	ページ
固定資産税 納税通知書を利用 〈事例集Ⅱ-4-②〉	チラシを同封(注意書きの例もあり)	255～259
	同封するチラシの大きさ等を工夫	260～262
	余白を利用(QRコードの掲載等)	263、264
	封筒に適正管理の文言を記載	265
空き家所有者に 送付する文書を利用 〈事例集Ⅱ-4-③〉	空き家の管理に関するアンケートの送付時	266～269
	特定空家等の所有者等に通知する文書	269～272
	相談が寄せられた空き家の所有者に文書を送付	273

その他の周知・啓発等〈事例集Ⅱ-4-④〉

区分	概要	ページ	
民生委員・自治会等	民生委員・自治会等を活用	274～276	
相談会 相談窓口	周知方法	地域の回覧板を活用	277
	開催場所	県主催のセミナー、市主催のイベント、終活イベントを活用	278
	開催時期	お盆、年末に開催	278
	対象	移住や定住を考えている者を対象	279
	専門家を活用	空き家所有者に専門家を無料で派遣	279
		専門家団体と協定を締結し相談体制を整備	280
相談受付方法	相談用紙をホームページに掲載し円滑に相談を受付	281	
出前講座	地域の会合に司法書士等の専門家と市職員が出向き、講演を実施	282	
	県から派遣された専門家を講師とし、出前講座を実施	282	
記載内容	空き家の適正管理のチェックリストを記載	283～286	
意見・要望等	国・都道府県に対する意見・要望等	287、288	

II-4-② 固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集

○ 固定資産税納税通知書にチラシを同封している例

自治体名	山形県 鶴岡市
取組概要	
<p>平成 26 年度から、固定資産税納税通知書に空き家相談会(注) のチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付しており、27 年度から空き家の適正管理の促進を図る案内を併せて送付している。</p> <p>当該チラシでは、適正管理のポイント（屋根や壁等が傷んでいないか、雨どいや雪止め等が外れていないか等）を記載するとともに、所有する空き家について、高齢のため、自ら管理するのが難しい、近所にある空き家について、老朽化した外壁や雨どいが落ちてきた等の悩みや困りごとがある場合には、市の相談窓口早めに相談するよう促している。</p> <p>また、当該チラシの上部に、「このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。」と記載している。</p> <p>(注) 山形県宅地建物取引業協会鶴岡支部、司法書士、鶴岡市環境課等、不動産に関する専門家が空き家の相談を受け付けるもの</p>	
<div style="border: 2px dashed red; padding: 10px;"> <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 2px;">このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。</p> <h2 style="text-align: center;">空き家の適正管理にご協力ください</h2> <p>誰も住まなくなった家は、外壁が壊れてきたり庭の草木が伸びたりして、ご近所や付近を通る人に迷惑をかけることがあり、市にはそのような空き家に関する相談が寄せられています。空き家は個人の財産ですので、所有者等が適正に管理してください。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;">適正管理のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根や壁等が傷んでいないか ・敷地内の清掃及び草刈り ・雨どいや雪止め等が外れていないか ・玄関や窓等の施錠 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>所有する空き家の適正管理及び有効活用について、</p> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢のため、自ら管理するのが難しくなってきた ・遠方に住んでいるため、年に何度も点検に行けない ・台風や大雪の後、どうなっているか気になる ・解体して更地にするには、どのくらい費用がかかるか ・実家を相続したが、有効に利用する手立てはないか </div> <p>または近所にある空き家について、</p> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した外壁や雨どいが落ちてきた ・敷地内の樹木や雑草が伸びて、道路や隣地に越境している </div> <p>このようなお悩みや困りごとは鶴岡市環境課にお早めにご相談ください。</p> <p style="text-align: right;">鶴岡市市民部環境課 電話 (0235) 25-2111 (内線 718) FAX (0235) 22-2868 E-mail kankyo@city.tsuruoka.lg.jp</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">建物を解体される皆さんへ</p> <p>建物を解体するときは、届出をお願いします。届出を基に現地調査を行い、課税台帳から抹消しますので、適正課税のためにご協力ください。</p> <div style="float: right;"> <p>●建物解体の相談窓口 鶴岡市 総務部課税課 家屋評価係 電話 (0235) 25-2111 (内線 208~210、245)</p> </div> </div> </div>	

取組概要

平成 28 年度から、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付している。

当該チラシには、空き家の適正管理は所有者等の責務であること、空き家を危険な状態で放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇すること、空き家の管理不全が原因で近隣住民等がケガをした場合、所有者等は損害賠償責任を負う可能性があること等を明記している。

空き家の適正な管理は 所有者の責務です!

空き家のまま
放置すると

建物の劣化が進みます!

雨樋の破損
屋根瓦の
劣化やずれ

雨漏りによる
天井や床の腐朽

動物の棲家に
湿気や虫害に
よる土台の腐食



窓ガラスの割れ

内壁の剥がれ

玄関ドアの損傷

外壁の汚れや破損

樹木や雑草の繁茂
隣地や道路への
はみ出し

リスク1



空き家を危険な状態等で放置すると **最大約4倍!!**
固定資産税等の額が大幅に上昇します!

平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。
空き家を危険な状態等で放置し、同法に基づく勧告を受けたことにより当該空き家の敷地に係る住宅用地特例が解除された場合、**固定資産税等の額が大幅に上昇します。**

リスク2

空き家の管理不全が原因となって
近隣住民等がケガをする恐れがあります!

損害賠償に発展すると…

試算の前提とした被害モデル
死亡：11歳の男児

劣化した瓦が落下し、通行人に
当たり死亡した場合、5,000万円
以上の損害額になるという試算が
出ています。

空き家の管理不全が原因となって、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による**損害賠償責任を負う可能性**があります。

損害区分	損害額 (万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

(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」より)



京都市では **空き家の活用**を応援しています! 詳しくは、裏面を参照

自治体名

兵庫県 姫路市

取組概要

平成 29 年 5 月、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付している。

当該チラシには、空き家は個人の財産であり、その管理は空き家所有者等が行わなければならないこと、空き家を放置し通行人等が怪我をした場合、所有者等が損害賠償責任を負う可能性があること等を記載している。

また、姫路市では、平成 27 年度及び 28 年度の空き家に関する相談件数は年間 100 件前後であったが、当該チラシの送付後、約 1 か月間(平成 29 年 5 月 8 日から同月 31 日まで)に、次表のとおり、当該チラシを見た空き家所有者等からの相談が 63 件寄せられた。

表 平成 29 年 5 月 8 日から同月 31 日までの相談実績

相談内容	件数(件)
解体について	8
利活用について	17
不要なので処分したい	23
管理不全の空き家の通報	15
合計	63

- (注) 1 姫路市の資料による。
2 固定資産税納税通知書に同封したチラシを見て相談が寄せられた件数である。

姫路市住宅課からのお知らせ

この案内文は、固定資産税が課税されている方の納税通知書に同封しています。
現在、空き家をお持ちでない方や適正に管理されている方にもお送りしていますので、ご了承ください。

【空き家の所有者（相続人）の皆様へ】

近年、姫路市内でも空き家が増加しています。
空き家の手入れが不十分なため、草木が繁茂し近隣に迷惑をかける事例、屋根や外壁の劣化などにより周囲に危険を及ぼす事例が見られます。



〈空き家の管理は所有者等の責任です〉

空き家は個人の財産であり、その管理は空き家の所有者等が行わなければならない。

空き家をお持ちの場合は、適正な維持管理をお願いします。

〈もし、空き家を放置すると…〉

空き家の瓦や外壁が落下し、近隣家屋が壊れたり、通行人が怪我をした場合は、所有者等が損害賠償責任を負うことになります。

空き家の管理でお困りの場合は、下記の連絡先にご相談ください。

【空き家に関するご相談は】

■空き家バンク、その他空き家の活用や管理に関する相談業務

「姫路市住宅課」 ☎079-221-2642
e-mail juutaku@city.himeji.lg.jp

■空き家の除却、老朽危険空家等に関する業務

「姫路市建築指導課」 ☎079-221-2549
e-mail kentikus@city.himeji.lg.jp

■その他空き家の管理でお困りの場合

「ひょうご空き家の総合相談窓口」 ☎078-325-1021
ホームページ <http://akiya-hyogo.com>

取組概要

周南市は、主に人口減少や少子高齢化が都市部以上に進行する中山間地域への移住促進施策に取り組んでいる。中山間地域への移住希望者に対する住宅情報の提供を充実するため、中山間地域の空き家については市が、市街地の空き家については不動産業者が主に取り扱うこととし、両者が共同で空き家の適正管理及び活用の促進を図るチラシを作成して、平成 28 年度から固定資産税納税通知書へ同封している。平成 28 年度は、他自治体に居住している者に対して送付（約 7,400 通）し、29 年度は全ての固定資産税納税通知書（約 6 万 1,000 通）にチラシを同封している（うち、約 7,400 通を他自治体に居住している者に送付）。

当該チラシには、①空き家の今後の取扱いに関する希望（賃貸・売却又は現状維持）、賃貸・売却希望の空き家の所在地（中山間地域か否か）に応じた相談窓口、②中山間地域にある空き家の活用の依頼、③空き家の維持管理を怠り、災害や事故を発生させると所有者等の管理責任が問われる場合があること等を記載している。また、当該チラシの上部に、「このチラシは全ての固定資産税納税通知書に同封しています。該当の無い方にも送付されておりますので、ご容赦くださいますようお願いいたします。」と記載している。

空き家の活用を担当する地域づくり推進課には、他自治体に居住している空き家所有者等から、当該案内チラシを見たとの問合せが、平成 28 年度に 34 件、29 年度に 32 件寄せられており、これらのうち 28 年度に 5 件、29 年度に 5 件が空き家バンクの登録に至っている。

なお、空き家の適正管理を担当する生活安全課では、空き家所有者等から空き家バンクに関する問合せがあった場合、地域づくり推進課（空き家バンク担当）に連絡している。

共に。周南市

※このチラシは全ての固定資産税納税通知書に同封しています。
該当の無い方にも送付されておりますので、ご容赦くださいますようお願いいたします。

周南市内に空き家をお持ちの方へ

近年、人口減少や高齢化に伴い、適正に管理されず放置された空き家等の増加が、周辺環境へさまざまな影響を及ぼすなど、全国的に社会問題となっています。
本市では、空き家の発生を抑制するとともに、空き家を活用し、中山間地域への移住を促進するため「周南市空き家情報バンク」を運営するなど、様々な取り組みを進めています。

**安心・安全な地域社会の実現および
空き家を活用したふるさとの活性化に、ご協力をお願いします。**

**空き家に関する
各種相談先は
以下をご参照ください。**

空き家をお持ちの方

賃してもよい・売ってもよい

現状のままにしておきたい

空き家の所在地は？

A 中山間地域にある空き家の活用に関する相談はこちら

→詳しくは、裏面のAをご覧ください。
周南市役所 地域づくり推進課
TEL 0834-22-8290

周南市の空き家情報バンクへの登録はこちら

B 中山間地域以外にある空き家の活用に関する相談はこちら

→詳しくは、裏面のBをご覧ください。
周南市役所 生活安全課
TEL 0834-22-8385

民間の不動産会社への相談はこちら

(※)周南市の中山間地域とは、次の地域を指します。
→大道理・大向・長穂・須々万・中須・須金・大津島・和田・八代・高水・三丘・鹿野

中山間地域以外

C 中山間地域以外にある空き家の活用について

空き家の売買・賃貸等に関するご相談は、宅建協会周南支部に加入し、空き家情報バンク協力会員に登録された各会員（不動産会社）へご相談ください。会員の一覧は、山口県宅建協会周南支部のホームページからご覧いただけます。（空き家情報バンク協力会員は、所定の研修を受け、空き家相談に積極的に対応する会員です。）※中山間地域の空き家も相談できます。

相談窓口

一般社団法人 山口県宅建協会周南支部
住所：周南市一の井手557B-1 TEL: (0834) 31-3170
E-Mail: info@takken-shunan.com
HP: http://www.takken-shunan.com/index.html

**A 中山間地域にある
空き家の活用について**

本市では、人口減少が急速に進展する中山間地域で、地域の活力維持に向けて空き家を活用した移住者の受け入れを地域の皆さんと一緒に進めています。近年、移住者が増え、住居が不足しています。
中山間地域に空き家を所有されている皆様、ふるさとの活性化に是非、ご協力をお願いします。

■ 空き家情報バンク登録の流れ

- ①申請
市へ申込書など必要書類を提出
- ②確認・調査
市が物件の現地確認・調査
※老朽化が顕しい場合登録できない場合もあります。
- ③登録
市ホームページにて移住希望者に情報発信
※市では先着・先着順の紹介はおこないません。紹介を希望される方には、周南市空き家情報バンク協力会員をご案内しています。（詳しくは山口県宅建協会周南支部のホームページをご覧ください）

※空き家情報バンク制度は、自治体間による空き家の取引を奨励するものではありません。
※中山間地域以外の空き家も登録できます。

■ 相談窓口

周南市 地域づくり推進課 移住推進担当
住所：周南市錦町2-13(宮庁舎)
TEL: (0834) 22-8385
E-Mail: seian@city.shunan.lg.jp
HP: http://www.city.shunan.lg.jp/section/seian/index.html

**B 空き家の
適正な管理について**

本市は、空き家の所有者に適切に管理していただくよう「周南市空き家等の適切な管理に関する条例」を施行しました。
建物の維持管理を怠ると、災害や事故を発生させるおそれがあります。そうなりますと所有者の管理責任が問われる場合がありますので、事故が起きる前に早めの対策をお願いします。
まちの景観を保全、安全で安心な地域づくりを進めるため、空き家の適切な管理にご協力をお願いします。

近所迷惑
防災性の低下
衛生の悪化
防犯性の低下
景観の悪化

■ 相談窓口

周南市 生活安全課 空き家対策担当
住所：周南市錦町2-13(宮庁舎)
TEL: (0834) 22-8385
E-Mail: seian@city.shunan.lg.jp
HP: http://www.city.shunan.lg.jp/section/seian/index.html

取組概要

平成 22 年度から 27 年度頃まで、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封し、他自治体に居住している者を含む全ての課税対象者に対して送付している。

当該チラシには、所有者等の責任、廃屋の危険性等を記載しているほか、「家族が暮らした思い出のある家を取り壊すのはだれしも決断しにくいものです。家に愛情があるなら、倒壊などを起こす前に家族の判断で撤去をした方がよいと思います。」等と記載しており、所有者等の心情に配慮した内容もみられる。

大事にしていますか？家族の住んでいた家。人に迷惑をかけていませんか？あなたの家。



家

故郷の家。家族が暮らした家。人それぞれ思い出のある家があります。



家は家族を守り、生き残るための人間が作り出した理想の形といえるでしょう。
そんな家であっても、時代の移り変わりや、生活スタイルの変化から、新しい家、より良い家に人が移り住むこともまた仕方ないことでしょう。
使われなくなった家はあるものは遺産として使われることもあります。取り壊して建て替えられることもあります。売りに出す場合や、借家しているところもあります。
ところが、取り壊すわけでもなく、また、適正な管理を行っているわけでもない家が多々あります。
もったいなくもあり、危なくもあります。

持ち主の責任

建物が倒壊する、瓦が落ちるなどして通行人などに怪我などを負わせた場合、所有者（相続人）が賠償責任を負うことになります。

資料：民法抜粋（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

注：所有者＝持ち主 占有者＝美観に保っている人

廃屋になるまで

家は、人が住まなくなると、途端に傷みが早くなります。風を遮さなくなる、雨漏りに気付かないなどの理由で想像以上に腐食が進みます。手を入れないと、瓦や板が飛び、屋根が落ち、壁が崩れるなどして倒壊していききます。

廃屋の危険性

人が住んでいる家屋でも、想定を超える台風や地震などが起こると思わぬ被害を受けます。

管理が十分でない空き家の場合はおおさらです。

街中など道路わきの物件が傷んでいる場合、直接公道などに瓦や資材が落ちてきて大変危険です。また、青少年のたまり場になり不法侵入や放火など、犯罪の現場になってしまう例もあります。



こんなことはできませんか？

まずは、家をよく観察してください。お知り合いの大工さん・工務店さんに見てもらうのが一番いいと思われます。

問題がなければ、当分は大丈夫です。その後は時期を決めて1年に1度など定期的に調査するとよいでしょう。

万が一落ちかかった瓦や外れかかった板、損傷した壁などがあった場合は、適切な補修をすることで一定程度、進行を抑えられます。

どうしても危険な場合は

補修をしても、外観や構造物が保てない場合は、撤去となります。家族が暮らした思い出のある家を取り壊すのはだれしも決断しにくいものです。愛情の欲目から、まだ大丈夫とか、安全だとか思いたいものでしょう。

ただ、はたから見ればあばら家同然ということもあります。家に愛情があるなら、倒壊などを起こす前に家族の判断で撤去された方がよいと思います。

豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例について

この条例では「所有者の責務」について定めています。

「状況に応じた整備をする等必要な措置を講じ、適正な管理に努めなければならない。」(条例3条抜粋)

家の管理は所有者の責任です。空き家であっても有効活用の道を探り、適正に管理してください。市は、管理不十分な空き家等を把握した場合次のことを順に行います。





行政代執行とは
行政代執行法による行政措置のひとつ。

基準	説明
(1) 義務者が義務を履行しない(代替的作為義務の不履行)。	条例に基づく家屋の安全管理がなされていない場合。
(2) 他の手段ではその履行の確保が困難なこと。	補修などでは安全性が保てない場合。
(3) その不履行を放置することが著しく公益に反すること。	重大な危険性があり他者に危害が及ぶと判断された場合。

これらの場合、行政が代わりに実施(委託)し、かかった経費を義務者に請求できるもの。

○ 固定資産税納税通知書に同封するチラシの大きさ等を工夫している例

自治体名	北海道 釧路市
取組概要	
<p>平成 28 年及び 29 年の 5 月に、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封している。</p> <p>当該チラシは、大きさを A4 の 3 分の 1 程度とし、空き家の適切な管理は所有者等の責任であること等を記載している。</p>	
<div style="text-align: center;"> <h2 style="color: orange;">お持ちの 空き家 の管理は大丈夫ですか？</h2> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は空き家を適切に管理する責任があります。</p> <p>空き家を適切に管理せずに放置し続けると、建物の劣化は早く進み、気づいた時には近隣に大変な迷惑が掛かってしまった…ということにもなりかねません。</p> <p>空き家の定期的な点検を行うなどして、適切な状態を維持するようお願いいたします。</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 10px;"> <p>空き家を放置したままにすると…いろいろな問題が！</p> <ul style="list-style-type: none"> ⚠️ 老朽化による倒壊や、屋根や壁の崩落による通行人や近隣への被害 ⚠️ 不審者の侵入や放火による火災の恐れ ⚠️ 動物が住み着き、フンや尿などにより不衛生に ⚠️ 樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路へはみ出して通行人への妨害や、蚊などの害虫が大量発生 <div style="text-align: right;">  </div> <p style="text-align: right; font-size: small;"><裏面もご覧ください></p> </div> </div>	
<div style="text-align: center;"> <h2 style="color: red;">空き家の 適切な管理 は 所有者 の責任です</h2> </div> <p>空き家を所有されている方は、隣や近所の方に迷惑を掛けないためにも、定期的に空き家の状況を点検し、必要があれば修理などを行い、適切な状態を維持するようにしましょう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 屋根や外壁、窓、基礎、煙突、アンテナ、塀や擁壁などに破損部分がないか、定期的に確認してください。 ● 破損部分がある場合、破損部分が落下したり飛散したりしないよう、修理をしてください。 ● 敷地内の草木が周囲に迷惑が掛からないように、草刈りや庭木の手入れをしてください。 ● ごみの放置は、火災や害虫の発生の原因となります。建物内部や敷地内は清潔にしてください。 <div style="text-align: right;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 60%; border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>建物に関する相談先をご利用ください</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 建物を解体する業者を知りたい 釧路市建設事業協会 (☎0154-65-7155) ◆ 建物を改修したい (一社)北海道建築士事務所協会釧路支部 (☎0154-42-6388) ◆ 建物を売りたい・貸したい (公社)北海道宅地建物取引業協会釧路支部 (☎0154-25-2222) ◆ 建物の権利関係や相続に関する相談 釧路司法書士会 (☎0154-41-8332) </div> <div style="width: 35%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>空き家バンクをご利用ください</p> <p>空き家・空き地を売りたい！貸したい！とお考えの方は、「北海道空き家情報バンク」に物件の登録を！</p> <p>www.hokkaido-akiya.com/</p>  </div> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">(空き家全般についての問合せ先) 釧路市役所 建築指導課 指導防災担当 (☎0154-31-4569)</p>	

取組概要

固定資産税納税通知書に同封する空き家の適正管理の促進を図るチラシについて、水色の用紙を使用することで目立たせるとともに、白黒印刷にすることで印刷費用の削減を図っている。

建物等の所有者及び管理者の皆様へ

◎空家等対策に取り組んでいます。

適正な管理が行われていない空家等は防災や防犯、衛生面で問題が生じたり、景観が損なわれたりするなど、地域の皆さんの生活に様々な影響を及ぼします。

そのため、市では「会津若松市空家等対策計画」に基づいて、空き家などの所有者に適正な維持管理をしてもらうための啓発・推進活動を行っています。また、空き家に関する相談を行っている機関などと連携して、空き家対策に取り組んでいます。

◎空き家のまま放置するとこんな問題が発生します。

- 建物が傷んで壁や屋根のトタンが剥がれ通行人などにけがをさせてしまう原因となります。
- 生い茂った庭木や雑草が蜂や蚊の発生源となる恐れがあります。
- ゴミなどが不法投棄されたり、不法投棄されたゴミから悪臭や害虫が発生したりします。

◎定期的に建物の状態を確認し、適正な管理をお願いします。

- 屋根・外壁・窓などの破損を確認した時は、速やかに修繕を行ってください。
- 定期的に立ち木の伐採や雑草の除草を行ってください。
- 土地や建物の相続が発生した時は、速やかに登記の手続きを行いましょ。

★皆様の大切な財産です。適切に管理されていないと周りに迷惑や危険を及ぼすことになります。また、放置するほど費用が掛かってしまいます。定期的な管理を心がけてください。

売りたいけど、どこに
相談すればいいの？



管理といっても
何をすれば
いいのかわからない...



解体費用は
どれくらいかかるの？



所有や管理している空き家について困ったときは、相談内容に合わせて、裏面に記載された各相談窓口にお問い合わせください。

会津若松市 危機管理課

取組概要

平成 28 年度から、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進及び空き家バンク制度の周知を図るチラシを同封している。

当該チラシは、空き家の適正管理を担当する建築物安全推進室と空き家バンク担当の住宅課が共同で作成しており、大きさを A4 の 3 分の 1 程度とし、空き家の適切な管理に関すること、空き家バンクに関することを片面ずつ記載している。

空家の適切な管理のお願い



空家を適切に管理しないで放置しておく、安全面や衛生面で周辺に迷惑をかけてしまうことがあります。適切な維持管理をして、快適な地域づくりに努めましょう。

遠方にお住まい等、ご自身での維持管理が難しい場合等は、豊橋市シルバー人材センターに依頼することもできます(有料)。

相続登記のおすすめ

不動産の相続は、時間がたつほど権利関係が複雑になり、管理や処分に支障をきたします。相続時には相続登記を行いましょう。

老朽化の特に著しい空家の
解体促進費補助金
解体費用の2/3(上限20万円)

◎空家等に関する総合相談窓口

豊橋市役所 建築物安全推進室 ☎0532-51-2561

※このお知らせは、豊橋市内に固定資産をお持ちの方を対象に送付しています

空家を貸しませんか? 売りませんか?

親から引継いだ
財産を有効活用
したいなあ

いつまでも
空家だと管理が
大変だなあ



豊橋市では、空家バンクを開設しています

空家バンクに登録すると...

- 空家を借りたい方、買いたい方を見つけるお手伝いをします。
- 条件次第で空家リフォームの補助金を受けられます。

※空家バンクとは、空家の発生予防と有効活用を促すため一戸建ての空家情報をその利用希望者へ紹介する制度です。



まずは、お気軽に下記問合せ先までご連絡を!

◎問合せ先 豊橋市役所 住宅課 ☎0532-51-2602

ホームページ <http://www.city.toyohashi.lg.jp/18827.htm>

○ 固定資産税納税通知書の余白を利用している例

自治体名	愛知県 名古屋市
取組概要	

平成 28 年度から、空き家の適正管理の促進を図るため、空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地は、住宅用地特例の対象から除外される旨を固定資産税納税通知書の余白に明記している。

土地の課税標準額の計算方法について(課税明細書をご覧ください。)

土地の固定資産税・都市計画税の課税標準額の算出における負担調整措置は、その土地の現況に応じて計算方法が異なります。土地の現況については、次表のような区分により課税明細書の「⑩区分」欄に記載しています。

小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸当たり200㎡までの部分
一般住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸当たり200㎡を超える部分
非住宅用地	住宅用地ではない宅地、雑種地(駐車場、資材置場など)、市街化区域に所在する山林又は原野など (※住宅用地の課税標準の特例措置の適用はありません。)
市街化区域農地	市街化区域に所在する農地(農地法の規定により農地以外への転用届出がされた農地を除きます。)
一般農地	市街化調整区域に所在する農地又は生産緑地地区に所在する農地(農地法の規定により農地以外への転用許可を受けた農地を除きます。)
その他	市街化調整区域に所在する山林又は原野など

住宅用地と市街化区域農地については、課税標準の特例による軽減措置があります。課税明細書の「⑪⑫特例適用後金額又は価格」欄には、小規模住宅用地及び一般住宅用地については価格に住宅用地の課税標準の特例率を乗じた額、市街化区域農地については価格に農地の課税標準の特例率を乗じた額を記載しています。

区分		固定資産税	都市計画税
住宅用地の課税標準の特例措置	小規模住宅用地	1/6	1/3
	一般住宅用地	1/3	2/3
農地の課税標準の特例措置	市街化区域農地	1/3	2/3

平成29年度の課税標準額(課税明細書⑭⑮欄)は、次表のとおり計算しています。

「⑩区分」欄・・・小規模住宅用地、一般住宅用地、市街化区域農地 の場合

「⑪⑫負担水準」	平成29年度の課税標準額(「⑭⑮今年度課税標準額」)
100%以上	「⑪⑫特例適用後金額又は価格」
100%未満	「⑭⑮前年度(基準)課税標準額」+「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×5%【A】 ただし、【A】により計算した課税標準額が 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」を超える場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」の20%に満たない場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×20%

「⑩区分」欄・・・非住宅用地 の場合

「⑪⑫負担水準」	平成29年度の課税標準額(「⑭⑮今年度課税標準額」)
70%超	「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×70%
60%以上70%以下	「⑭⑮前年度(基準)課税標準額」
60%未満	「⑭⑮前年度(基準)課税標準額」+「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×5%【B】 ただし、【B】により計算した課税標準額が 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」の60%を超える場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×60% 「⑪⑫特例適用後金額又は価格」の20%に満たない場合は、「⑪⑫特例適用後金額又は価格」×20%

平成 29 年度の家屋の価格について

平成 29 年度は評価替えの年度(基準年度)ではありませんので、原則として平成 27 年度の価格が据え置かれます。固定資産税における家屋の価格は、屋根、外壁、内壁、天井、床、基礎、建具、設備などにつき、それぞれに使用されている材料の種類や数量を実地調査や各種の資料から把握し、国が定めた全国共通の評価のものさしである固定資産評価基準に基づいて算出します。そのため、家屋の価格は、実際の取得費や工事費とは異なります。

「勧告」の対象となった「特定空家等」の敷地に対する固定資産税について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条により、空家等の適切な管理は所有者等の第一義的な責務とされています。また、適切な管理がなされずに同法第14条第2項による「勧告」の対象となった「特定空家等」の敷地となっている土地については、住宅用地の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなりました。

空家等の適切な管理について「助言・指導」の文書が送付されているにも関わらず、一向に適切な管理の対応がなされない場合に、「勧告」と記載のある文書が送付されることとなります。空家等対策に関する「勧告」については、市民経済局地域振興部地域振興課(電話:052-972-3126)までご連絡ください。

取組概要

資産税課と調整し、固定資産税納税通知書の余白に、空き家の適正管理についての情報を掲載した市ホームページにリンクするQRコードを記載している。

ご存知ですか？課税明細書

その年の課税対象になった土地・家屋の所在及び面積、価格、課税標準額、軽減税額、相当税額などを個々の資産ごとに納税通知書の3枚目（物件が6件以上の方は別紙明細書）に一覧にして記載しております（非課税の資産は除いています）。

生産緑地指定の申出について

伊丹市では、長期営農される農地を対象に生産緑地の追加指定の申出を受け付けます。なお、指定に際しては、法令等に規定されている要件を満たす必要があります。申出・お問い合わせは都市計画課（072-784-8067）までお願いします。

Q & A



※年の途中で所有者が変わっても、その年の納税義務者は変わりません。

Q 今年の2月に土地と家屋を売りましたが、

固定資産税の納税通知書が届きました。なぜですか？

A 1月1日現在の登記簿に所有者として登記されている人は、たとえ年の途中で土地や家屋を売却しても、その年の税金は全額課税されます。このような場合は、実際の税金の支払い方法について、売主と買主の間で契約書などにより取り決めることが多く行われています。また、未登記家屋の所有者の変更は申請が必要です。

Q 住宅の固定資産税が高くなったのですが、どうしてですか？

A 新築住宅に対する軽減措置期間（3階建以上のマンションなどで新築後5年間、一般の住宅で新築後3年間）は家屋の固定資産税が2分の1となっているため、この期間が過ぎた家屋は税金が前年度より高くなります。

Q 家屋が年々老朽化していくのに、価格が下がらないのはなぜですか？

A 家屋の価格は、再建築価格に経年減価補正率を乗じて求められます。しかしながら、建築資材費や労務費等の建築物価が上昇し、経年減価補正率の下落分を上回った場合、家屋の価格は下がりにません。この場合は、前年度の価格が引き上げられます。

伊丹市ホームページにもよくあるご質問を掲載しておりますので、ご覧ください。

<http://www.city.itami.lg.jp/>
（伊丹市ホームページトップページよくある質問をクリック→暮らしのカテゴリーから税金「固定資産税」をクリック）

※ お電話にてお問い合わせをされる場合や、ご来庁いただく際には、納税通知書をお手元にご準備いただきますようお願いいたします。

※（お問い合わせ先）伊丹市資産税課 電話：072-784-8023（家屋・償却資産）
784-8024（土地）
住所：〒664-8503 伊丹市千僧1丁目1番地

空き家対策

空き家を所有されている方は、周辺に迷惑がからぬよう適切な管理をお願いいたします。

※空き家等についてのお問い合わせ先

相談窓口 伊丹市生活環境課 電話：072-781-5371
建築指導課 電話：072-784-8065



詳しくはこちら

平成29年度

固定資産税・都市計画税について
お知らせ

固定資産税とは？

固定資産税は、土地・家屋および償却資産を所有している人に、その価格に応じて納めていただく税金です。固定資産税は市税収入の約4割を占め、市民とともに、市の様々な行政サービスを行うための重要な財源となっています。

都市計画税とは？

都市計画税は、公園、道路、下水道などの都市施設の建設整備などの都市計画事業に充てるため、市街化区域内（伊丹市は全域）の土地・家屋を対象として、その所有者に固定資産税と併せて納めていただく税金です。（償却資産は対象外）

納める人（納税義務者）



毎年1月1日現在、伊丹市内に固定資産を所有している人。伊丹市マスコット たみまる

土地	登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
家屋	登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人
償却資産	償却資産課税台帳に所有者として登録されている人

※年の途中で売買などで所有者が変わっても、その年の納税義務者は変わりません。

【所有者（納税義務者）がお亡くなりになった場合について】

年内に相続登記をされる場合は届出の必要はありませんが、相続登記をされない場合は相続人代表者指定届出書の提出が必要です。
法人の合併等により商号が変更した場合等についても、年内に不動産の名義を変更されない場合は届出が必要です。

納期限：第1期5月1日・第2期7月31日・第3期12月25日・第4期2月28日

期限内納付へのご協力をお願いいたします。

伊丹市

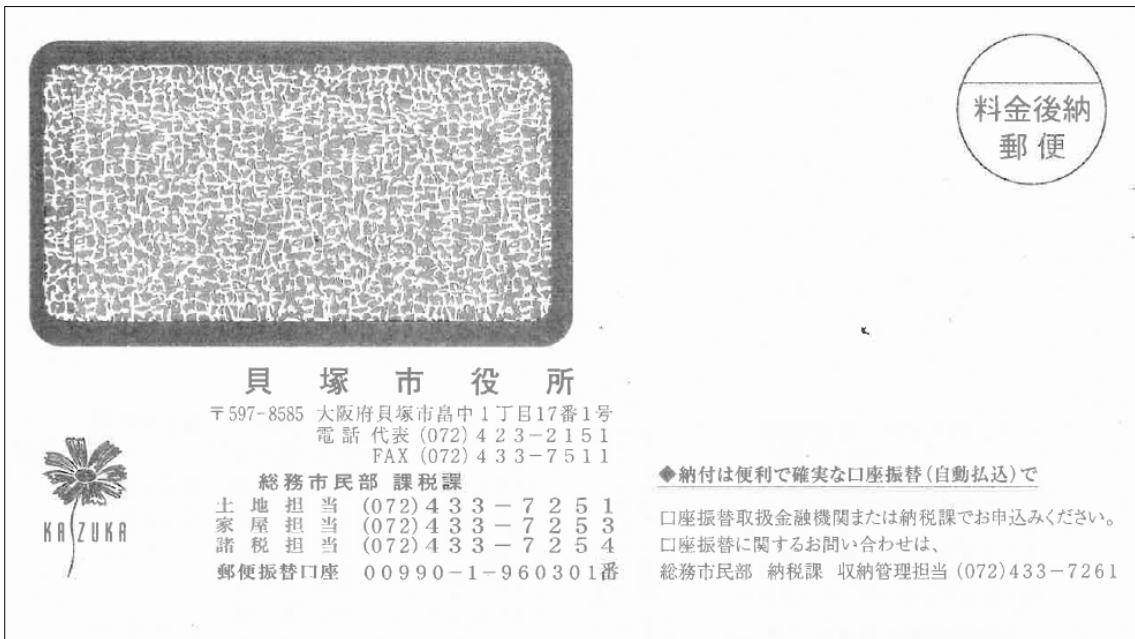
○ 固定資産税納税通知書の封筒に適正管理の文言を記載している例

自治体名	大阪府 貝塚市
------	---------

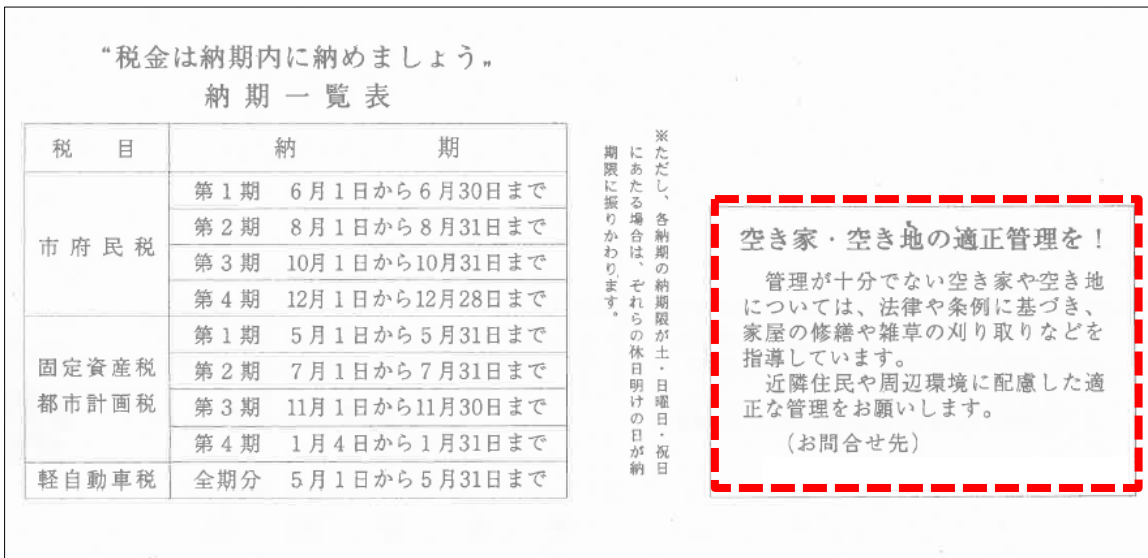
取組概要

平成 28 年度は、空き家の適正管理を促進するため、固定資産税納税通知書を送付する封筒の裏面に、管理が不十分な空き家や空き地について、法律や条例に基づき、家屋の修繕や雑草の刈取りなどを指導している旨記載している。平成 29 年度以降は、固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封している。

なお、貝塚市は、当初市内向けの広報のみを想定していたが、他市事例を参考に、固定資産税納税通知書を活用すれば、対自治体に居住する所有者等に対しても効果的に周知・啓発することが可能と認識したとしている。



(表面)



(裏面)