

わたしには関係ない



本当に関係ないでしょうか？

空き家の取得の多くが相続によるものです。今後、少子高齢化の進行などにより、さらに空き家が増えるおそれがあります。空き家を発生させないためには生前の対策が重要です。

生前に相続対策について話し合いましょう

生前の対策としては、親族間で話し合う場をもち、遺言書の作成や生前贈与の方法を検討することなどがあります。エンディングノートを活用し、家族と建物の将来をどうしていくのか話し合っておきましょう。遺言書の作成や生前贈与などにはルールや必要な手続きがありますので、司法書士などの専門家に相談しましょう。

また、何から始めてよいか分からないといった場合には、敦賀市が指定している空家等管理活用支援法人（※9 ページに連絡先掲載）に相談しましょう。



空き家、 どうしよう？



敦賀市の空き家の数は、令和5年度の空き家等実態調査では1,231戸と判定しており、前回（平成30年度）調査時より約200戸増加しています。

空き家を放置すると、問題が起こることもあります。適切な管理について考えてみませんか。

もし空き家になってしまったら？



空き家は早めに活用してください。

人が住まなくなった家は早く老朽化し価値が低下します。定期的に管理を行うとともに、空き家を建物として利用できる間に早めに活用しましょう。

自分で管理

空き家を将来使う予定の場合は、定期的に換気や掃除、庭木や雑草の手入れをしましょう。自身で管理できない場合は民間の空き家管理サービスなどを利用しましょう。



解体する

空き家を解体して、跡地を駐車場にしたり、貸地としたり、土地を活用する方法があります。解体業者や建築士などに相談してみましょう。



賃貸に出す

不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。まずは、不動産業者に相談しましょう。また、どんな用途（主に居住用または事業用）で貸すかも検討しましょう。



売却する

売却し、次の所有者に活用してもらうのも活用方法のひとつです。まずは、不動産業者に相談してみましょう。



市が何とかしてくれる？



問題の解決は個人の財産であるため所有者が行うものです。

草木の生い茂り、建物の一部破損など、周辺に対し悪影響が出ている空き家について、市へ多くの相談が寄せられています。市では、空き家の状況を確認したうえで、必要な対応を所有者へ働きかけています。

なお、空き家の活用や解体に関しての支援制度がありますので、活用ください。



まだ大丈夫でしょ



ちょっと待って！「放置」は危険です。

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。空き家を適切に管理せずに放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。

老朽化による倒壊の危険

使われていない建物は、急速に老朽化が進みます。外壁などの落下や倒壊で、死亡事故や物損事故が発生する可能性が高まります。



景観の悪化

草木の生い茂りや不法投棄により害虫や害獣のすみかになります。そのまま放置していると近所に迷惑をかけるかもしれません。



放火による火災

管理が行き届いていないと放火されるリスクが高まります。近隣まで延焼した場合、たとえ第三者が放火したとしても、所有者の責任を問われることがあります。



治安悪化

所有者の私物が置いてあるような空き家は不審者が侵入し、そのまま寝泊まりしているという事例も報告されています。



「管理不全空家等」や「特定空家等」に認定されるかも

空き家を放置していることにより周辺に悪影響を及ぼすとみなされる場合、市は「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定し、改善のために指導などを行います。

「特定空家等」に認定され、市からの勧告や命令に基づいて改善しない場合

- 固定資産税の特例※が適用されなくなり、土地の固定資産税額が上がります。
- 命令に違反すると50万円の過料が科される可能性があります。
- 最終的には行政代執行で解体される可能性も。かかった費用は所有者が全額負担することになります。
- 令和5年12月の法改正により、放置すれば「特定空家等」となるおそれのある空き家＝「管理不全空家等」も指導・勧告の対象となり、勧告により特定空家等と同様に土地の固定資産税額が上がります。

※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。

解体しようかな



お手伝いします。
お気軽に相談を。

解体に関する補助制度などを活用しましょう

老朽危険空き家等除却支援事業

空き家の適正管理を促進し周囲に悪影響を及ぼすことを防ぐため、老朽化し危険な状態にある空き家の除却に要する費用の一部を補助します。

老朽危険空き家*

対象工事費の2分の1
(上限額 50 万円、特殊加算有)

準老朽危険空き家*

対象工事費の2分の1
(上限額 30 万円、特殊加算有)

問 住宅政策課 ☎ 22-8141

*P11「空き家の除却に関する支援」参照

危険空き家の除却に係る土地の固定資産税の減免制度

住宅が建っている土地の固定資産税は「住宅用地の特例」が適用され、税額が低く抑えられていますが、住宅を除却することにより、その特例が適用されなくなり、税額が元に戻る（上がる）こととなります。敦賀市老朽危険空き家等除却支援事業補助金の交付を受けて空き家を除却した場合に、その土地に係る固定資産税を一定期間減免する措置を行います。

減免額

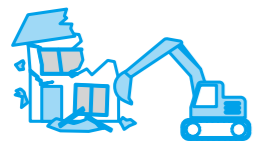
除却後の土地に係る固定資産税額と、その土地に住宅用地特例が適用された場合の固定資産税額との差額

減免対象期間

空き家除却日の属する年の翌年から3年間

問 税務課 ☎ 22-8109

空き家を解体し、解体後の土地を売却する場合の補助金活用ケース



老朽危険空き家等除却支援事業



固定資産税の減免制度 (3年間)



除却後の土地を空き家・空き地情報バンクに登録 (減免期間中に売却)

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。

※ 敦賀市は、空き家などの除却を促進するため、(株)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。

スマホのカメラでこちらのコードを読み込んでください。



問 住宅政策課 ☎ 22-8141

売却・賃貸できるかな



まずは、登録してみてください。

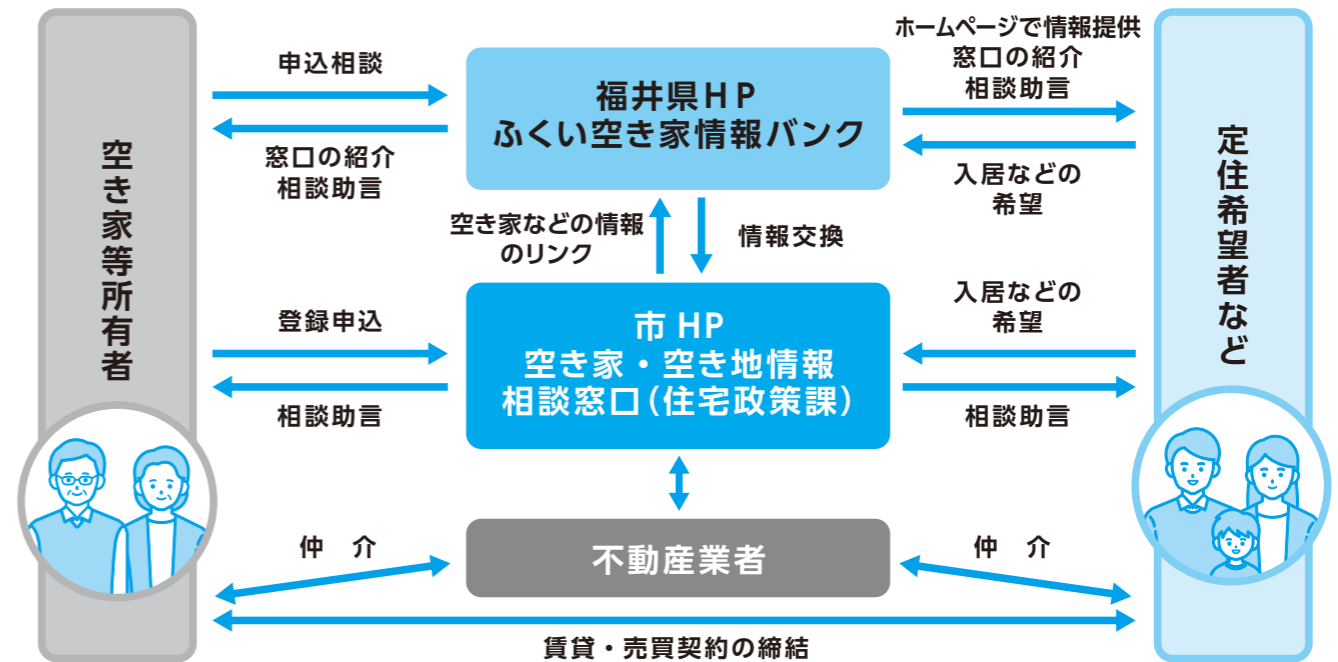
空き家・空き地情報バンク(つるが空き家インフォ)を活用しましょう

空き家所有者の申請により、空き家・空き地の売買や賃貸に関する情報を市HPの「つるが空き家インフォ」に掲載しています。登録を希望する場合は、住宅政策課(☎22-8141)に相談ください。



空き家インフォHP▶

空き家・空き地情報バンクの仕組み



空き家・空き地情報バンク(つるが空き家インフォ)によくある質問

- Q1 誰が登録できるのですか?
市内に空き家・空き地を所有している方であればどなたでも登録できます。
- Q2 宅地建物取引業者(不動産業者)に仲介を依頼しないといけませんか?
個人間で不動産取引を行うと、さまざまなトラブルが発生するおそれがあります。そこで専門家である宅地建物取引業者が仲介することにより、円滑な取引が可能になります。また、不動産を売買するには宅地建物取引業の免許が必要な場合がありますので、宅地建物取引業者に仲介を依頼してください。
- Q3 仲介を依頼する宅地建物取引業者が分からない場合はどうすればよいですか?
登録カードを提出していただきますと、公益社団法人福井県宅地建物取引業協会から宅地建物取引業者を紹介します。

つるが空き家インフォ 令和7年度実績(2月末現在)
・新規掲載物件 47件(売買)、5件(賃貸)
・成約件数 31件(売買)、3件(賃貸)

敦賀市の空家等管理活用支援法人の紹介

敦賀市は、空き家の管理や活用に関する相談に対応するため、次の法人を空家等管理活用支援法人として指定しています。お気軽に問い合わせください。

一般社団法人敦賀空き家活用協会

☎ 0770-47-6273

※(株)ハウスサービスにつながります。

メールアドレス info@house-service-japan.com
住所 敦賀市長沢 28 号 4 番地 4
定休日 水・日・祝日

合同会社 FUJIONE

☎ 0770-22-7177

※(株)鈴木事務所につながります。

メールアドレス fujione0830@gmail.com
住所 敦賀市神楽町 2 丁目 6 番 5 号
定休日 日・祝日

敦賀市は 空き家活用を支援します



売りたい人への補助金一例

成約奨励金

上限 5 万円

空き家の適正管理補助金

上限 3 万 6 千円

買いたい人への補助金一例

対象者：新婚・子育て世帯・移住者など

空き家購入

購入金額(土地代除く)の
1/3(上限など有)

空き家リフォーム

対象工事費の
1/3(上限など有)