

# 空地空家管理業務

## 空地管理業務

### 【空地管理契約】

- 月額／¥3,000 円（消費税別途）
- ◇管理地見廻り点検
  - ◇除草作業（年2回）
  - ◇弊社管理看板設置

## 空家管理業務

### 【空家管理契約（Ⅰ）】

- 月額／¥3,000 円（消費税別途）
- ◇建物内外点検／月一回
  - ◇簡易清掃／建物外（※4月～11月）
  - ◇郵便物・投函物回収
  - ◇弊社管理看板設置

### 【空家管理契約（Ⅱ）】

- 月額／¥5,000 円（消費税別途）
- ◇空家管理契約（Ⅰ）
  - ◇簡易清掃／建物内（※4月～11月）
  - ◇除草作業（※樹木等の除去については、別途ご相談ください）
  - ◇弊社管理看板設置

### 【空家管理特別契約】

- 月額／¥7,000 円（消費税別途）
- ◇冬季間建物内外点検（※12月～翌年3月）

※空家管理契約対象物件は、一般戸建住宅又は店舗等併用住宅で独立して立地するもの及び区分所有マンションを対象と致します。

※対象物件は建物の著しい破損、倒壊等の危険性が無い建物及び無施錠、又は鍵の破損等で家屋内に自由に入出りできる箇所が存在しない建物であることが条件となります。

※空家管理契約は、火災保険契約締結済建物に限りお引受けいたします。

※郵便物・投函物は、必要に応じ実費にて指定住所宛転送致します。

※空家管理特別契約（冬季間12月～翌年3月）費用は空家管理契約（Ⅰ）又は（Ⅱ）の管理費に追加して頂く金額となります。

※簡易清掃業務を冬季間（12月～翌年3月）ご希望の場合は、空家管理特別契約を締結して頂きます。

※空家管理特別契約（冬季間12月～翌年3月）のみの契約もお引受けいたします。

※冬季間（12月～翌年3月）建物内外点検には玄関付近の除雪を含みます。

※空地管理契約につき100坪を超える場合は、別途費用が発生することがございます。（要相談）

※弊社管理看板設置に関しましては、ご要望に応じ設置いたします。

※第三者の行為により、また当社の責めに帰さない事由により建物内外に毀損・滅失等の損害が発生した場合、その損害は負担致しません。

エヌアールエステート（不動産業務一般）

〒506-0822 岐阜県高山市城山108番地3 TEL:0577-33-9702/FAX:0577-62-9014

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 27 年 5 月 26 日全面施行

国の住宅・土地統計調査（5年に1度実施）が平成25年に実施されました。前回調査比60万戸増加、空家は約820万戸の存在、日本の総住宅戸数の13.5%に達しています。（空き家数、空き家率ともに過去最高になりました。7～8軒に1軒が空き家という計算です。）この空き家増加ペースは30年後には、空き家率が40%を超えると推計されています。

空家約820万戸の存在、その一因としては元々欧米に比べて日本の場合、新築住宅が好まれる傾向にあり、中古住宅の需要があまりなかったことが原因でした。

しかしながら、最近では少子高齢化に伴う人口減少時代も大きな要因となり、地方を中心に空き家が増えたことに加え、今後は都市部でも空き家が増えると予測され、老朽化による倒壊やごみの不法投棄、放火など社会問題化していくことが懸念されています。

こういった背景から、すでに一部の地方自治体で空き家対策が進んでおりましたが、国レベルでも、平成26年に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。同法は、平成27年2月に一部施行（第九条第二項から第四項、第十四条及び第十六条を除く）、平成27年5月26日に全面施行されました。（第九条第二項から第四項、第十四条及び第十六条）

また、平成27年には、平成27年度税制改正法が成立し、「**特定空家に対する固定資産税の住宅用地特例適用の廃止**」が決定されました。

法律の規定に基づき市町村長が「特定空家等」に対して、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該「特定空家等」にかかる敷地について固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例の対象から除外する措置が講じられます。

今後は、住宅需要に対して供給が大幅に上回ることを予想されるため、中古住宅はより一層売ることが難しくなると予想されますが、遺産として住宅（遠方物件）を相続した場合などは日常的な管理が行き届きにくくなる（特定空家であると判明されることがある）、また建物の解体を要する場合には費用（1㎡≒10,000円～20,000円）を捻出しなければなりません。（特定空家であると判明の場合、行政代執行による強制除去の措置となることもある）

以上のことから、非居住住宅の売却処分を検討する最終時期となるとともに、空家対策管理を適正に行っていく（建物管理を委託する）ことが必要となります。

また、空地に於きましても不法駐車、不法投棄（少量のゴミを含）、雑草等による近隣住民からの苦情等が多数発生していることから空地対策管理も適正に行っていくことが必要となります。

弊社では、「売却処分相談、空地空家管理業務」を行っています。

TEL / FAX / E-mailにて、ご連絡ください。