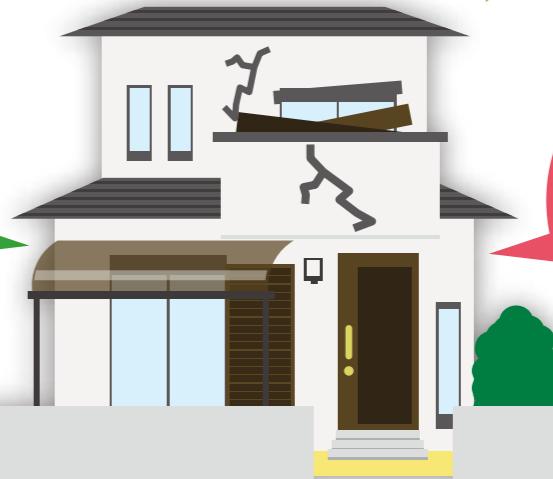




＼空家でお困りのオーナー様へ／

## aki家ZEROだから、 できること

売る・貸す、壊す・建てるそして**管理も！**



文化放送「大竹まこと ゴールデンラジオ」13時時報にてCM放送中！

aki家ZERO

〒125-0002 東京都葛飾区西亀有 4-9-4

0120-10-8870

aki家 ZERO

検索 →



aki家ZERO

# 目を背けないで空家問題

誰も管理していない土地や家が引き起こす問題は主に4種類に分類されます。

どれも深刻な被害をもたらす可能性があるため、空家・空地は適切に管理し、問題が起きた時は迅速に対応することが重要です。

## 空家を放置すると、どうなるの？

### 建物が倒壊する危険性があります

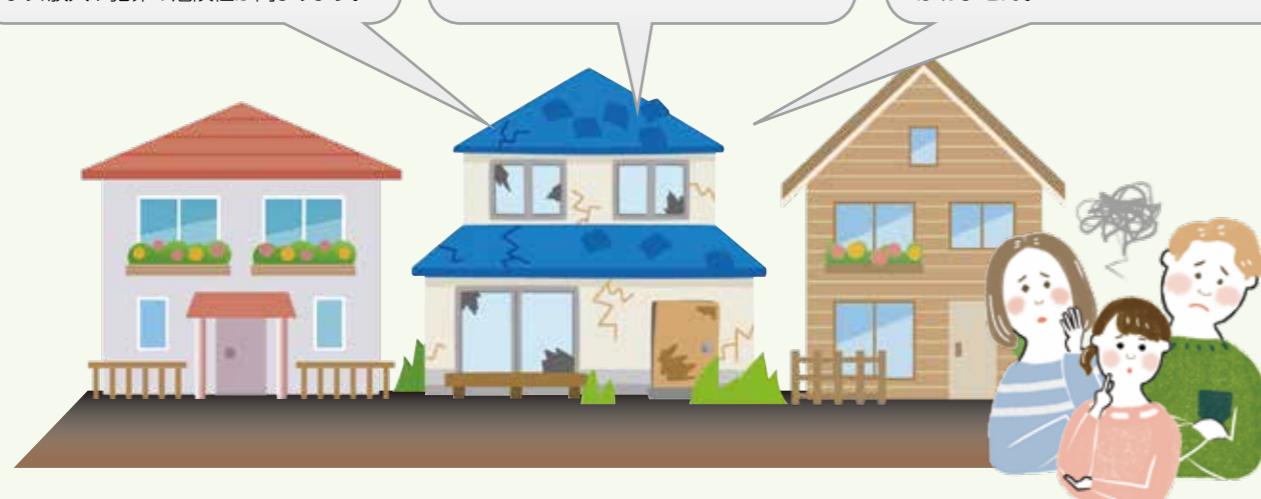
建物の傷みが進むことで、破損や倒壊によって、周囲に危険を及ぼすことがあります。また、外部の人が侵入しやすくなり、放火や犯罪の危険性が高まります。

### 維持管理にお金がかかります

空家をそのまま放置すると建物が傷み、その修繕や雑草の除去など多額の費用がかかることあります。

### 周辺の住環境に悪影響を及ぼします

雑草が繁茂し、隣地へ越境したり、害虫・害獣が発生するほか、ゴミが不法に投棄されるなど、近隣住宅への迷惑を招きかねません。



雑草等による景観の悪化



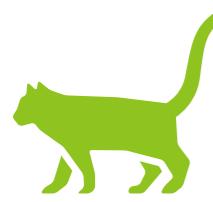
不審者の侵入など防犯上の不安



放火などの防災上の不安



適性管理条例による措置勧告



小動物が住み着くなどの住環境問題



資産価値の低下



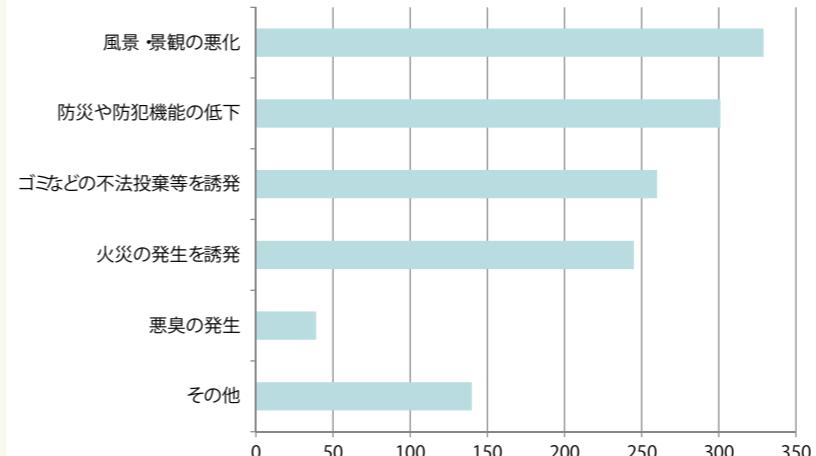
毎年の固定資産税の課税



## 空家による周辺への悪影響は多岐にわたってます

空き家による悪影響は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。

### 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



## いったん空家になると打ち手が限られます

通風や通水などの管理をせずに空家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行します。また、利用しているうちは市場価値があると判断されますが、いったん空家になると市場性がない物件とされ、市場へ戻すのに多大なエネルギーが必要となります。

### 10年間放置した空家の劣化状況の例



畳の劣化



床下の腐朽



柱の傾斜

シロアリ等の被害により、床下の根太が折れ、畳が陥没。

湿気、カビ、シロアリ等の原因により床下が腐る。

建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなる。

また、まだまだ使える空家や土地が有効活用されないことで、本来活用されていれば新しい住民が引っ越してきたり、新しいお店が出来て賑わったり、まちを代表するようなコンテンツに生まれ変わったりするチャンスの芽を潰してしまいます。

# 目を背けないで空家問題

空家を放置することで起きるリスク

## 固定資産税が6倍になる！

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために、放置することが不適切である状態から**特定空家に指定されると、固定資産税が3倍もしくは6倍に上がってしまいます。**

**土地200m<sup>2</sup>以上は、  
固定資産税が3倍**

**土地200m<sup>2</sup>以下は、  
固定資産税が6倍**

## 空家が倒壊などで損害賠償！

実際に住んでいなくても、空家が原因で事故などが発生した場合は、**所有者に責任が及びます。**

### 実例

①倒壊や火災で隣接家屋が全壊したり、死亡事故が起きた場合

※夫婦、子供の計3人死亡  
損害賠償額：約2億円

②外壁などの倒壊によって歩行者の死亡事故が起きた場合

※子供が1人死亡  
損害賠償額：約6,000万円

## 空家は 行政代執行される可能性がございます！

特定空家について、市町村から助言、指導、勧告、命令等がなされたにもかかわらず、所有者がそれに対応しない場合において、市町村が強制的にこれらの措置を行うことができます。これを**行政代執行**といいます。

ただ、放置しておけば行政が対応してくれるというものではありません。それに要した**費用は当然に所有者の負担**となり、**行政から請求**されます。

しかも、その費用は一般的に**本人が行うよりも遙かに高額**になると思われます。

また、代執行を行う際の費用は一旦は税金から支出されるため、市町村は当然その**費用を所有者から強制的に回収**することになります。行政執行までの流れは下記の通りになります。



# 空家は 行政代執行 される可能性がございます！

## 法令による規制措置の例

建築基準法第10条第3項に基づく命令・行政代執行の事例ー1

用途	店舗併用住宅	竣工時期	昭和初期
構造	木造	命令時期	平成23年3月
階数	3階建て	使用状況	使用実態なし(空家等である)
建築面積	約135m <sup>2</sup>	所有者状況	所有者を特定
延べ面積	約310m <sup>2</sup>	現在の状況	改善(行政代執行による除却)
命令に至った状況	道路側及び隣地側への建築物の一部倒壊		
命令内容	倒壊の危険に対する是正措置を講じること		

命令前



命令後



建築基準法第10条第3項に基づく命令・行政代執行の事例ー2

用途	戸建住宅	竣工時期	昭和34年頃
構造	木造	命令時期	平成16年11月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし(空家等である)
建築面積	約36m <sup>2</sup>	所有者状況	所有者を特定
延べ面積	約69m <sup>2</sup>	現在の状況	改善(行政代執行による除却)
命令に至った状況	台風で傾斜地に建つ当該敷地が道路を塞ぐとともに家屋が宙吊り状態		
命令内容	建築物を除却すること		

命令前



命令後



建築基準法第10条第3項に基づく命令・行政代執行の事例ー3

用途	戸建住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成14年6月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし(空家等である)
建築面積	約40m <sup>2</sup>	所有者状況	所有者を特定
延べ面積	約70m <sup>2</sup>	現在の状況	改善(行政代執行による除却)
命令に至った状況	強風により屋根が隣接地に落下		
命令内容	建築物に定着する足場の除去及び残材撤去すること		

命令前



命令後



# 空家を負の資産にしないために

## 売りたい

手入れが面倒などの理由で  
空家を手放したい方

## 貸家にしたい

売らずに貸して家賃収入を得たい方

## 管理を任せたい

自分で管理できないので  
きちんと管理してほしい方



## 皆が幸せになれる空家改善をご提案します

空家オーナー様へ最適な空家の活用プランをご提案します。  
賃貸を望まれるオーナー様は自己資金をすることなく当社にて  
リフォームを行い定額の賃料をお支払い致します。  
リフォームした物件は一般の方並びに母子家庭や優良外国人にも入居できる  
ように賃貸します。

あき家ZEROは、空家オーナー様と入居者様にとって最良の  
マッチングを実現します。

### 三方良しの空家活用法



## 空家の活用事例

### そのまま、またはリフォームして貸す・売る



### 更地として活用する



### 立て替えて貸す・売る



### 建物の管理を依頼する



「建築」「リフォーム」「解体」「不動産管理」「不動産売買仲介」まで

## ワンストップ対応 いたします。

※「建築工事業の許可」「宅地建物取引業の許可」を取得しております。



# 建築と不動産のプロが行う 安心の自社施工・物件管理

「あき家 ZERO」ご活用でこんなに便利！

リフォーム費用が0円



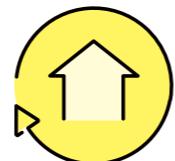
物件管理が不要



契約期間中の  
突然の売却もできる



再建築不可の  
物件にも対応



近隣住民の苦情対策



資産・資金活用が  
しやすい



相続対応に  
お困りの方



法律・税制に関する  
ご相談にも対応！

【当社顧問先】  
・番町スクエア法律事務所  
佐藤高章弁護士  
・ヤマダ総合公認会計事務所

## 空家活用で大収益！上手な活用事例

活用事例①

内装・設備など最低限の修繕を行い賃貸住宅へ

Before



After



Before



After



サービスの流れ

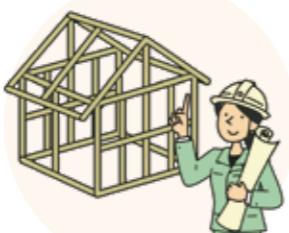
1

無料相談・現地の調査



2

ご契約・工事開始



3

工事完了、  
賃料のお支払開始



電話、メールにて無料相談を承っています。  
その後、空家の状況と市場調査を行います。

調査結果をもとに、最良の活用方法をご提案します。  
内容にご納得いただけましたら、ご契約ください。  
クライアントに代わって、補助金の申請を行い改修工事および入居者募集を開始します。

工事が完了し、賃貸物件の管理業務を代行します。  
入居者が決まりましたら定額の賃料をお支払いします。

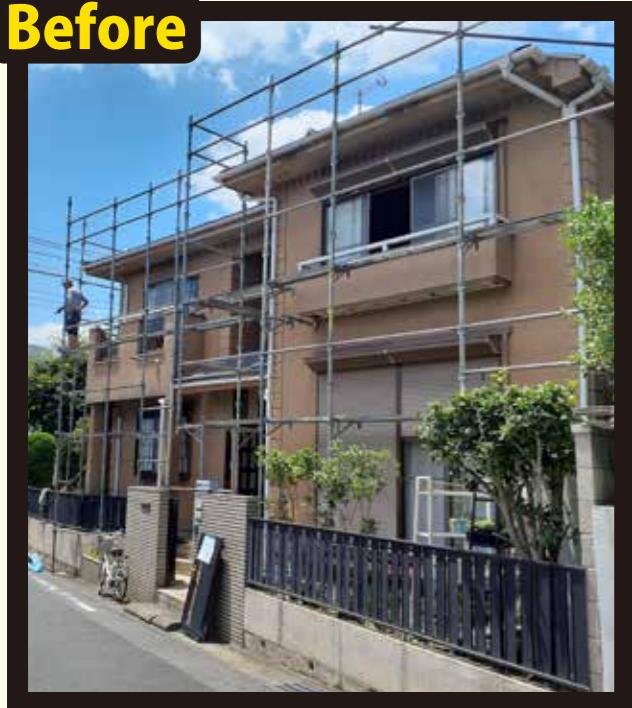
# 空家活用で大収益！上手な活用事例



活用事例②

老朽空家をリノベーションしてモダン戸建貸家へ

Before



After



活用事例④

「賃貸アパート」による土地活用



活用事例③

内装を改善して民泊部屋として活用

活用事例⑤

「コンテナ型トランクルーム」による土地活用

※解体して別の方法で土地活用

Before



After

