

「空き家なんて自分には関係ない。」
「空き家になっても何も問題はない。」という方へ

Ⅰ 空き家を知ろう。

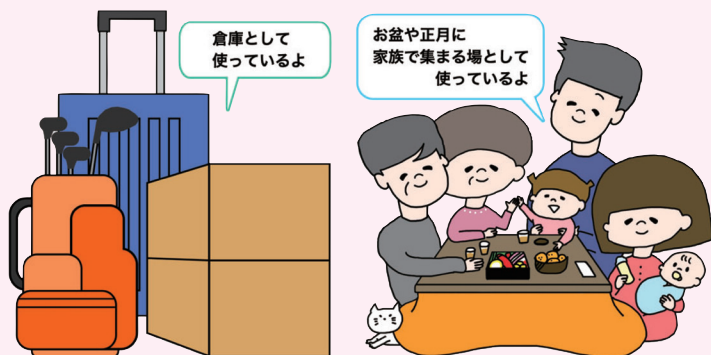
**空き家って最近よく聞くけど、分からない
自分には空き家なんて関係ない
いったい空き家の何が悪い？**

そんなあなたに読んで欲しい、空き家のあれこれ。

- 第 01 条** それも空き家予備軍です。
- 第 02 条** 身近な問題です。
- 第 03 条** 住まないと劣化します。
- 第 04 条** 迷惑になります。
- 第 05 条** 責任があります。
- 第 06 条** お金がかかります。
- 第 07 条** 相続で困ります。
- 第 08 条** 価値が下がります。

第01条

それも空き家予備軍です。



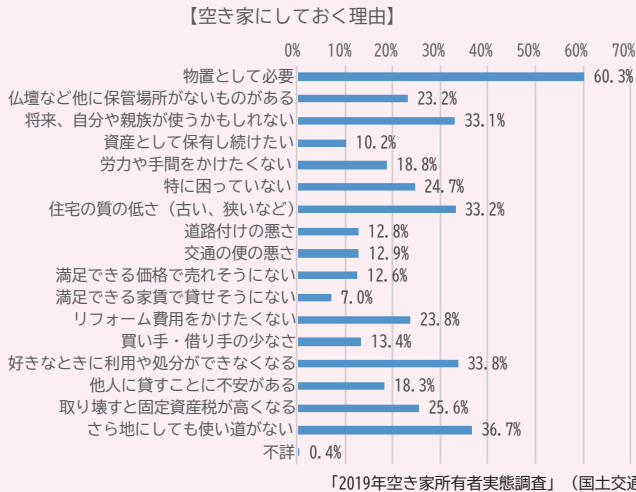
❖ 年に数回利用、倉庫代わりに利用していても、普段、住んでいなければ、空き家につながります。空き家になる理由は、様々あります。空き家になる前から、考えてみましょう。

空き家とは

空き家とは、使用していない家のこと。人の出入りの有無や、電気、ガス、水道の使用状況、物件の登記や住民票の内容、管理状況、利用実績などで判断されます。

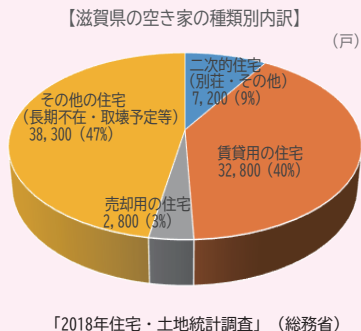
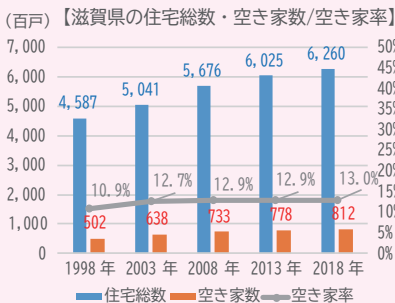
空き家にする理由

空き家にする理由は様々。でも、それもこれも空き家なんです。



空き家の推移

県内の住宅総数は62.6万戸、空き家数は8.1万戸で、空き家率は13.0%。
直近20年間で、住宅総数は約1.4倍、空き家数は約1.6倍に増えています。



第02条

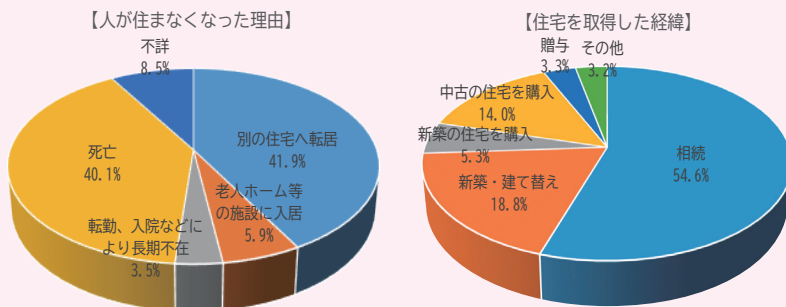
身近な問題です。



所有者の死亡、施設への入所、転勤など、よくある理由で、空き家は生じます。隣の家がある日、空き家になることも。空き家は身近な問題かもしれません。

空き家が生じる要因

なぜ、空き家になったのか。最後に住んでいた人が「別の住宅へ転居」（41.9%）、「死亡」（40.1%）、「老人ホーム等に入居」（5.9%）などの理由があります。そんな空き家を所有することになった原因の半分以上が「相続」（54.6%）によるものです。

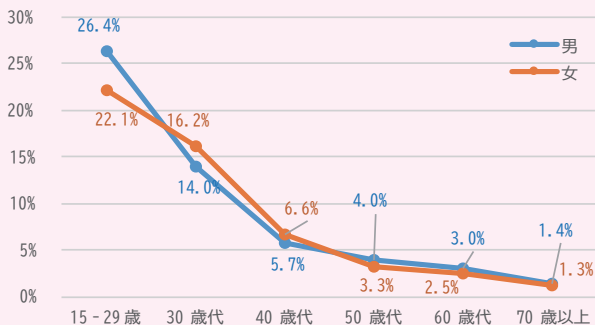


「2019年空き家所有者実態調査」（国土交通省）

Uターンの現実

空き家の所有者は40歳以上がほとんど。Uターンの多くは、20、30歳代で行われ、40歳以降の年代では、Uターンすることは、ほとんど期待できません。将来、家から出ていった子供が実家の空き家を使うことは、あまり起こらないのかもしれない。

【男女別・年齢別Uターン者に占める過去5年以内のUターン者割合】



「2016年社会保障・人口問題基本調査 第8回人口移動調査」（国立社会保障・人口問題研究所）

第03条

住まないと劣化します。



住まいは、暮らすことで換気や通水など、必要な管理ができます。

でも、空き家になり、人が使わないと、カビが発生したり、外壁がはがれたり、一気に劣化が進みます。その結果、資産価値が下がったり、大きな修理が必要になるかもしれません。

住まいの劣化の例

●カビ・結露の発生

換気をしないと、次第にカビが発生します。カビを放置すると、木材の腐食やシロアリ発生につながり、建物の耐久性が低下します。また、カビの繁殖により、悪臭が漂い、様々な病気につながることもあります。

●外壁の剥離

雨樋の詰まりによる溢水、ひび割れの放置等により、外壁の中に雨水が浸水し、下地が腐食して、外壁が落下することがあります。

●排水パイプからの悪臭

排水パイプのトラップの水は、悪臭や虫を防ぐ役割を果たしていますが、長期間、水を流さないと蒸発し、悪臭や虫が発生するおそれがあります。

●草木の繁茂

庭木の手入れをしないと、枝が伸び、庭は雑草だらけになります。伸びたり、倒れた庭木が住まいを傷めることもあります。

●害獣・害虫

野良猫やアライグマなどの害獣がすみつき、建物を傷めることがあります。スズメバチ、シロアリなども発生します。

結果として、住まいの資産価値は確実に下がり、売却や賃貸が困難になったり、使いたいときに使えなくなるおそれがあります。

その他の問題

●庭への不法投棄

手入れされていない庭には、ゴミのポイ捨てや不法投棄をされるおそれがあります。

●犯罪の発生

不法投棄されたゴミなどへ放火されるおそれがあります。

●不法占拠

空き家と分かれば、第三者が勝手に利用し始めるおそれがあります。

第04条

迷惑になります。



管理されず、放置された空き家は、周りに迷惑をかけます。

瓦や外壁が飛散し、庭木や雑草が伸び、悪臭を放ち、犯罪に利用されるなど。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。

空き家はもはや所有者だけの問題ではありません。

周辺の迷惑となる例

●危険が及ぶ

劣化による外壁はく離などにより、隣家や通行者の通行の妨げになったり、けがをさせる場合があります。また、台風や地震などの災害時には、屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など、いっそう危険性が高まります。さらに、これらが近隣住宅や通行人等に損害を与えると賠償請求を受ける可能性もあります。

●不衛生になる

すみついたネズミや野良猫等の害獣は、空き家だけにはとどまりません。周辺の家にも、ノミやダニ、病原菌などを媒介するなど、衛生上も悪影響を及ぼします。

●景観を損なう

伸びっぱなしの庭木や雑草は、見た目にも好ましくありません。

●その他の迷惑

草木が隣家や道路まで伸びると、通行の妨げになります。空き家にはゴミが不法に投棄されるおそれがあります。また、放火や犯罪者の潜伏など、犯罪の誘発にも繋がりがかねません。

あなたの住まいだけでなく、地域全体の価値を低下させるおそれがあります。

第05条

責任があります。



住まいは個人資産。

だから、維持管理は個人の自由ですか。

いいえ、住まいは適正に管理されないと、周辺に悪影響を与えます。このため、その所有者には、法律で、適切に維持管理する責任が定められています。

建物所有者の管理責任

建築基準法、空家等対策の推進に関する特別措置法、民法では、それぞれ建物の所有者の管理責任が定められています。

必要な維持管理をしない場合、その責任を問われることがあります。

●建築基準法（昭和25年法律第201号）

（維持保全）

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

●空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

●民法（明治29年法律第89号）

（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。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

適切に管理されていない空き家への措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、

①そのまま放置すると、倒壊するなど危険な状態

②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ず景観を損なう状態

④その他生活環境保全のため、放置することが不適切である状態

が認められる空き家を「特定空家等」と定めています。空家等の劣化が進み、周りへ迷惑をかけると、特定空家等に認定され、適切な対応をとるよう、市町から指導や勧告、命令を受けることがあります。

第06条

お金がかかります。



空き家の所有には、様々な費用が必要です。
固定資産税、水道・ガス・電気の基本料金、破損部分の修理など。

さらに劣化が進んだ結果、税金が増えたり、損害を与えた方への賠償金が必要になることもあります。

空き家の所有に必要となる一般的な費用の例

●固定資産税

税額は建物や敷地の固定資産税評価額×1.4%など。ただし、住宅用地については特例があり、固定資産税評価額が6分の1などに減額されています。

なお、空き家になって老朽化しても建物の固定資産税評価額が0円になることはありません。

(参考) 住宅用地特例の適用除外

管理がされておらず、今後も人が住む見込みのない住宅は、特例から外れ、税額が上がることがあります。

●都市計画税

都市計画法による市街化区域内に所在する場合にかかります。税額は固定資産税評価額×0.3%など。

●維持管理費

草刈り、破損箇所の修理、屋根の雪下ろしなど。

●その他

上記の他にも必要に応じて、火災保険や光熱水費、自治会費など。

第三者に危害を加えた場合の賠償金

劣化した建物などが第三者に危害を加えた場合、賠償が必要となるかもしれません（民法709条、710条及び717条）。

(参考) 外壁材等の落下による死亡事故

想定被害モデルの試算によると、外壁材等の落下により、道路を通行中の11歳男児の死亡を想定した場合、総額5,630万円の損害額となります。

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

「2014年度空き家発生による外部不経済の実態と損害額に係る調査」
(公益財団法人 日本住宅総合センター)

第07条

相続で困ります。



実家の住まいを将来どうするのか。

親族の間で話し合わずにいると、相続した後に、住まいの管理や処分が進まず、空き家になるかもしれません。意思決定ができない間に、空き家は劣化していき、さらに、トラブルの解決が難しくなるかもしれません。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、令和5年に民法、令和6年に不動産登記法の改正法が施行されます。

- ・共有名義になった場合：「軽微変更について規律の整備」（新民法252条）
- ・相続登記をしないと…：「相続登記の申請義務化」（新不動産登記法76条の2）
- ・相続放棄：相続放棄時の管理義務から財産保存義務へ改正（新民法940条1項）

詳細は法務省HP

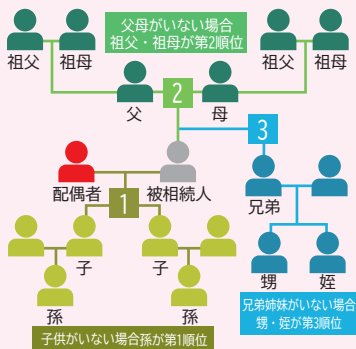


相続の方法

相続財産は、遺言書があれば遺言に従って相続が行われますが、遺言書がなければ、相続人全員で協議をして相続財産の分け方を決めることになります。法定相続割合が基本ですが、協議で自由に決めることができます。

法定相続

法定相続人は右図の通り。被相続人が亡くなった場合、第1順位の方に相続されます。第1順位の方が1人もいない場合、後順位の方が相続人になります。なお、配偶者は必ず相続人になります。また、各順位に応じて相続割合が定められています。



共有名義になった場合

法定相続等により、住まいを共有持分とした場合、行為の内容により共有者の一定割合の合意が必要になります。

- 保存行為（建物のメンテナンス、雑草木伐採など）（民法252条ただし書）
原則として、共有持ち分にかかわらず、共有者が単独で行うことが可能。
- 管理行為（賃貸借契約の解除など）（民法252条本文）
各共有者の持分の価格に従い、その過半数の合意が必要。
- 変更・処分行為（増改築、売却、解体など）（民法251条）
共有者全員の合意が必要。

※共有名義人が死亡した場合、共有持ち分が相続人の数だけ細分化することになり、合意形成はさらに困難になるケースが多くみられます。

相続登記をしないと・・・

相続登記をしないまま、世代が経過すると、相続人の数が増えていきます。こうした空き家を売却、解体するには「相続人全員」の合意を取る必要がありますが、その時には、誰が相続人で、どこに住んでいるのかが不明だったりと、手続きに膨大な時間を要するケースも多くみられます。

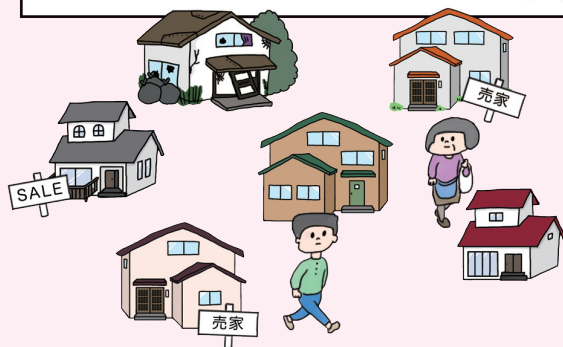
相続放棄

相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債等も含め、全財産を相続しないことです。相続人になったと知ってから3箇月以内に家庭裁判所に対し、手続を行うことが必要です（民法941条1項）。一方で空き家の相続を放棄しても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残るため（民法940条1項）、引き続き管理していく必要があります。なお、空き家は相続人全員が相続放棄した場合も、自動的に国の財産にはなりません。（相談先：53、54ページ「第21条 専門家に頼ろう。」）

第08条

価値が下がります。

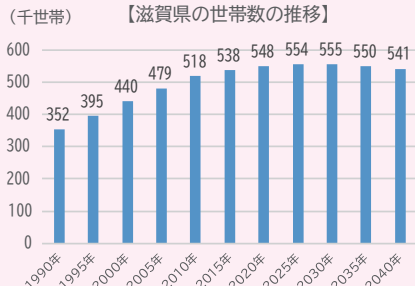
住宅の販売価格予測



❖ 空き家は今後も増える一方、世帯数は減少する見込み。
住まいのニーズが減れば、当然、価値は下がります。
空き家は必ずしも資産ではなく、お金を払って
引き取ってもらう「負動産」になるかもしれません。

将来の世帯数

県内の世帯数は2030年をピークに増加を続ける推計で、その後減少傾向に入ります。2040年には2030年と比べて、約1.4万世帯減少します。住宅総数の増減がなければ、世帯減少分の住宅が空き家になると想定されます。



1990年から2015年：「国勢調査」（総務省）

2020年以降：「2019年日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

高齢者のみが居住する持ち家数

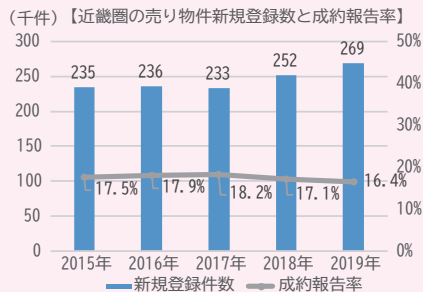
県内の65歳以上の者のみで暮らす持ち家数は約9.4万戸となっており、2018年現在の県内の空き家数の約8.1万戸よりも多いです。団塊の世代が相続期を向かえる時期には、これらの住宅が中古住宅市場に出てくる可能性があります。

項目	戸数
県内の住宅総数	62.6万戸
うち持ち家数	38.9万戸
うち65歳以上の者のみの世帯	9.4万戸
うち空き家数	8.1万戸

「2018年住宅・土地統計調査」（総務省）

【近畿圏】売り物件新規登録件数と成約報告率

2015年から2019年までの5年間をみると、近畿圏内の売り物件新規登録件数に対して、成約報告率は5件に1件未満しかありません。今後、世帯数が減少し、現在の高齢者の持ち家が中古住宅市場に出てくると、さらに売れにくくなるかもしれません。



公益財団法人不動産流通推進センター
「2015年～2019年指定流通機構の活用状況について」