

「住宅」が約433万戸、「売却用の住宅」が約29万戸、別荘などの「二次的住宅」が約38万戸、「その他住宅」が約349万戸です。このうち、問題となっているのは、転勤や入院など、何らかの理由によって長期不在になっている住宅や、使用目的がなく、空き家として所有している住宅である「その他住宅」です。

本来、空き家の管理は所有者が責任をもって行うべきものですが、さまざまな理由で放置されているのが現状です。将来、あなたも空き家を所有する可能性があります。現在所有している方も、そうでない方も早めの空き家対策をしましょう。

空き家とは、国土交通省の「空き家対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」で「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と定義されています。

空き家の割合は年々増えている状況で、総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、空き家率は13.6パーセントと過去最高となっており、昭和38年から常に増加し続けている状況です。これは、戸数にすると約846万戸で、かなり多いことが分かります。

空き家の内訳として、「賃貸用の住



他人事ではない!?

空き家問題

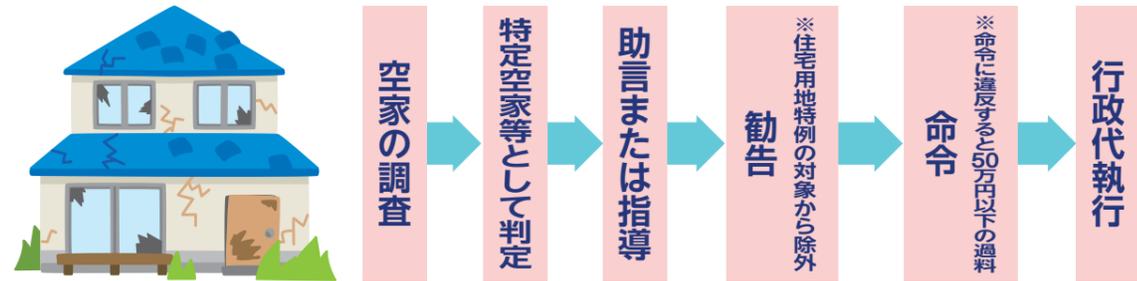
固定資産税が最大6倍!

「特定空き家等」とは?

平成27年に施行された「空き家対策の推進に関する特別措置法」により、「特定空き家等」として判定された後に、市から改善の勧告を受けると、住宅用地の課税標準特例措置の対象から外れ、固定資産税の特例措置が適用されなくなります。固定資産税額は、おおそ更地の状態と同等の**最大6倍**となる場合があります。さらに市からの命令に応じずに違反となった場合、最大50万円以下の過料が科せられてしまいます。

特定空き家等の定義

- 倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われず、著しく景観を損なっている状態
- 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態



(出所) 国土交通省「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を基に作成

空き家が増えている背景

少子高齢化・相続問題

核家族化・少子高齢化が進む中、家を所有する方が亡くなる、または老人ホームなどの高齢者施設に入所することで、その家に戻ってくる方がいない、もしくは必要とする方がいないという状況により空き家が増えています。

また、相続も空き家と深く関わっています。「令和元年空き家所有者実態調査」(国土交通省)によると、空き家を取得した理由の約50パーセントが相続によるものです。いざ所有しても遠方に住んでいるため管理ができない、または売却をしようとしても、その前提となる相続登記の遺産分割協議で揉めてしまい、結果的にそのまま放置されてしまっています。

固定資産税対策のため

固定資産税には「土地に住宅が建っていると、住宅1戸につき土地の面積200平方メートルまでの分について6分の1に減額される」という特例があります。そのため、家を解体して更地にするとその優遇がなくなることから、とりあえずそのままにしている方が多いことも空き家問題の原因の1つです。

しかし、平成27年に施行された「空き家対策の推進に関する特別措置法」により、「特定空き家等」として判定され、自治体から勧告を受けると、上記特例の適用を受けられなくなりました。詳細は3ページをご覧ください。

世帯数の増加以上に住宅数が増加

特に日本人は、中古住宅より新築住宅を好む傾向があると言われています。世帯数以上に新築の住宅数が増加しています。逆に捉えると、将来空き家になる可能性を持った家も増え続けているのです。

空き家の問題

- 立木や雑草の繁茂による隣地や道路への越境
- 動物の侵入、棲みつき
- 建物の老朽化による倒壊
- 不審火などによる火災の発生
- 強風や地震による屋根、外壁などの落下、飛散
- 不法侵入、不法滞在
- ごみなどの投棄



5,000万円の損害賠償!?

空き家の管理責任は所有者にあり、相続が発生した空き家は相続人に管理責任があります。空き家の管理不全が原因で第三者に被害を与えた場合は、空き家所有者は、民法による損害賠償責任を負う可能性があります。

例 劣化した空き家の瓦が通行人に当たり死亡した場合

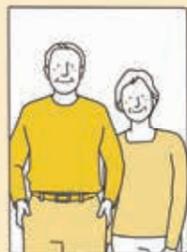
※11歳男児を想定して試算

人身事故	損害区分	損害額
	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

(出典) 公益社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」

所有・管理の方へ

- 空き家などが周辺に悪影響を及ぼさないように管理を徹底してください。
- 利活用・売却・解体することも検討しましょう。



市民の方へ

- 市内に管理不全な空き家がありましたら市に情報提供してください。
- ▶ 問い合わせ 建築開発課 (空き家等総合相談窓口) ☎ 550-1551

