

「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。

空き家って時々聞くけど、よく分からない
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 相続でもめまします。
- 第 08 条 価値が下がります。

第01条

それも空き家です。



息子が将来帰ってきたときのために置いておいただけだよ

年に数回利用したり、倉庫として利用していても、**普段、住んでいなければ、それは空き家です。**
 空き家にする理由は様々。
 でも、それもこれも空き家です。

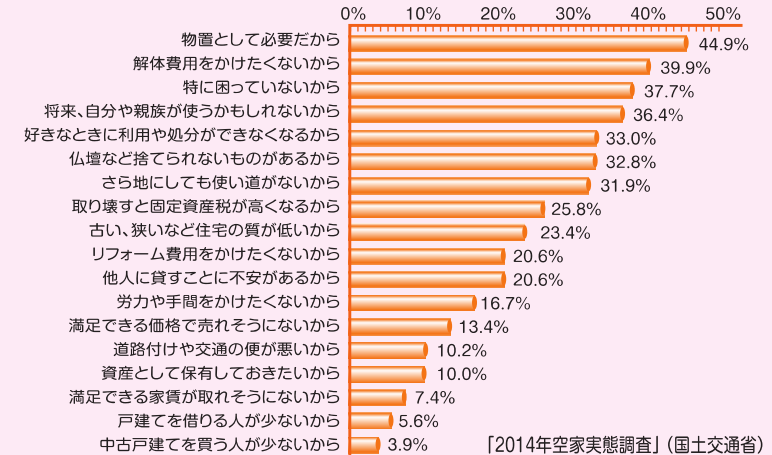
空き家とは

空き家とは、住んでいない家のこと。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。

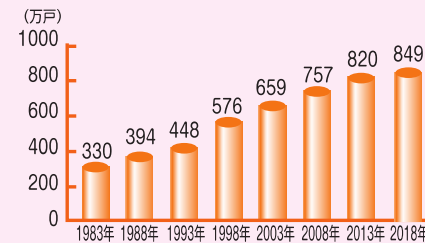
【空き家にしていく理由】



空き家の推移

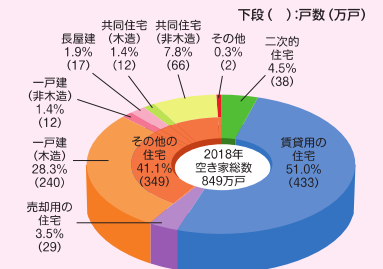
空き家は全国で849万戸。兵庫県内で36万戸。
 直近10年を見ると、全国では実に6分に1戸のペースで増えています。

【全国の空き家数】



【住宅・土地統計調査】(総務省)より集計

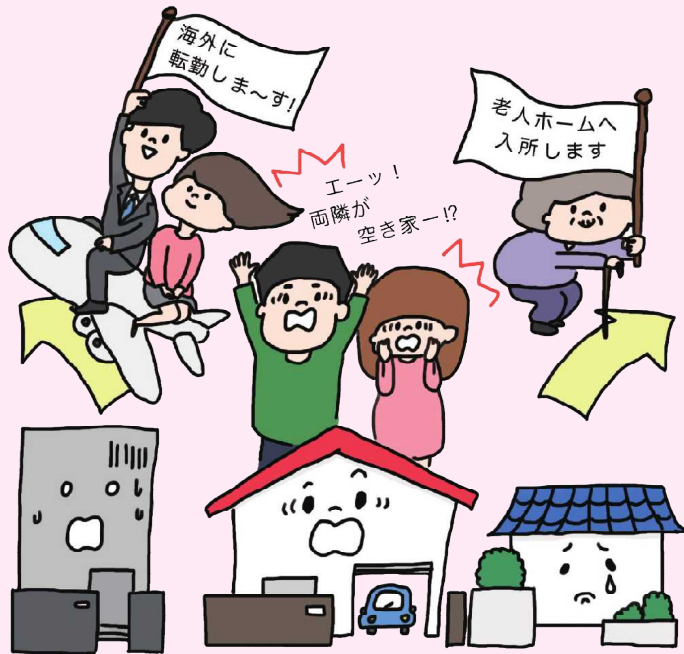
【空き家の種類別内訳】



【2018年住宅・土地統計調査】(総務省)

第02条

身近な問題です。



実家の相続、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。

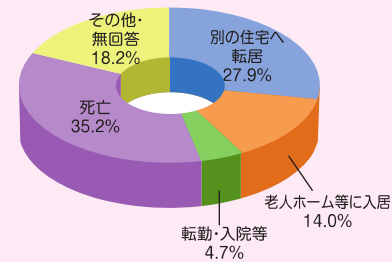
隣の家がある日、空き家になることも。

空き家は意外に身近な問題かもしれません。

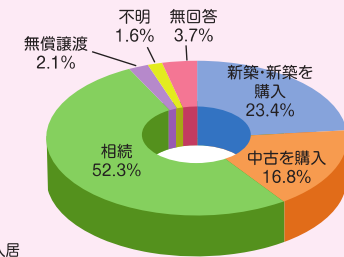
空き家が生じる要因

なぜ空き家になったのか。最も多いのは、最後に住んでいた人が死亡したため(35.2%)。「別の住宅へ転居」(27.9%)、「老人ホーム等に入居」(14.0%)などの理由が続きます。そんな空き家を所有することになった原因の52%が相続によるものです。

【人が住まなくなった理由】



【住宅を取得した経緯】

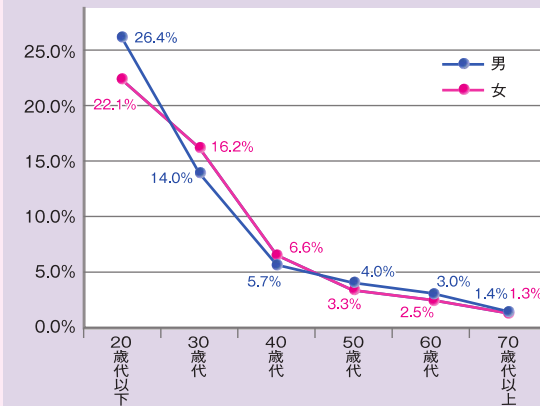


「2014年空家実態調査」(国土交通省)

Uターンの現実

Uターンの多くは20~30歳代で行われ、それ以降の年代ではほとんど期待できません。一方、空き家の所有者は40歳以上がほとんど。将来、子供が空き家を使うなんてことは、あまり起こらないのかもしれない。

【年代別過去5年以内のUターン者の割合】



「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。



👉 住まいは使う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^{（いこずい）}、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、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

第三者が勝手に利用し始めるおそれがあります。

トラブル事例1(空き家に死体遺棄)

2017年5月、県内の空き家になっている2階建て集合住宅で、近隣女性が「不審な男が空き家に出入りしている。」と110番通報。さらにその女性が「2~3日前から変な臭いがしている。」と話したことから、空き家を捜索したところ、性別、身元が不明の遺体が発見された。付近の捜索で容疑者の男が逮捕された。

第04条

迷惑になります。



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は、空き家だけではとどまりません。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

伸びつば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。

トラブル事例2

2018年6月の地震、7月、9月及び10月の豪雨や台風で、空き家が周辺に迷惑を及ぼした。

○大阪府北部地震により、空き家の一部が倒壊し、隣家の外壁を破損



(神戸市内：台風による空き家の倒壊)

○台風の強風により、空き家の

- ・外壁が倒壊し、隣のマンションを破損
- ・屋根材が飛散し、隣家の窓を破損
- ・屋根瓦が隣家敷地内に落下
- ・トタンが飛散し、隣家の倉庫の屋根を破損
- ・道路を塞ぐようにして空き家が倒壊し、通行止めが発生

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しょ。

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を常時適法な状態に維持保全する義務を負う。

●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、周辺の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

などの空き家を「**特定空き等**」と定めています。住まいの劣化が進み、周りに迷惑をかけるようになると、特定空き等に指定され、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) 特定空き家等に対する住宅用地特例の適用除外

特定空き家等に指定され、市町から勧告を受けると、特例から外れ、税額が上がることがあります。

(⇒12ページ「適切に管理されていない空き家への措置」参照)

●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。

(参考) 淡路地域に空き家を所有するAさんの事例

| 種別 | 費用(年間) | 備考 |
|--------|--------|---------------------------------------|
| 固定資産税等 | 6.0万円 | 土地・建物 |
| 光熱水費 | 2.9万円 | 電気: ¥1,000-/月+水道: ¥1,400-/月 |
| 自治会費 | 1.2万円 | 不在者でも徴収されることもある |
| 維持管理費 | 6.9万円 | 交通費: ¥5,500-×6回 草刈り委託: ¥18,000-×2回 |
| 合計 | 17.0万円 | |

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) (公財)日本住宅総合センターが行った試算によると、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 |

第07条

相続でもめます。



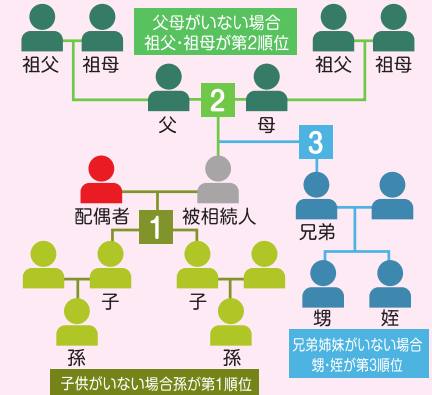
👉 住まいは分割できません。
その管理や処分には所有者の**一定割合の合意**が必要
なため、共有で相続すると、意思決定できず、空き家にな
ったり、管理されにくくなりがち。
処分や管理を巡ってトラブルになることも…。

相続の方法

相続財産（空き家）については、遺言書があれば遺言に従って相続が行われることとなりますが、遺言書がなければ相続人全員で協議（話し合い）をして相続財産の分け方を決めることとなります。法定相続割合が基本とはなりますが、話し合い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とおり。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となります。なお、配偶者はどの順位でも必ず相続人となります。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

法定相続などにより、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となります。

- 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例が多くあります。

相続放棄

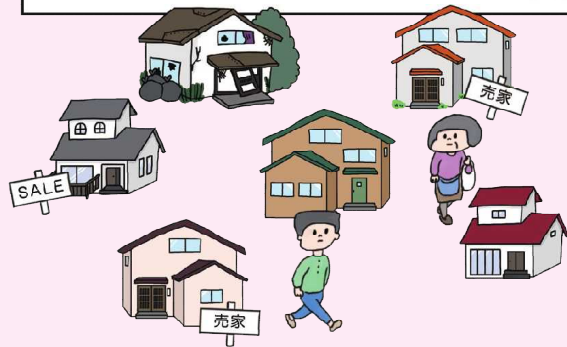
相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債なども含め、全ての財産を相続しないことです。相続人になったと知ってから3箇月以内に家庭裁判所に対し手続を行うことが必要です（民法940条1項）。一方で空き家の相続を放棄しても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残るため（民法940条1項）、引き続き管理していく必要があります。

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:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

第08条

価値が下がります。

住宅の销售价格予測

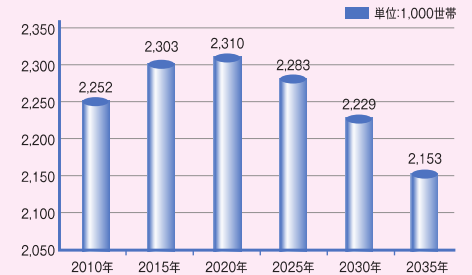


👉 空き家は今後も増える一方、世帯数は減少する見込み。ニーズが減れば、当然、**価値は下がります**。
空き家は必ずしも資産ではなく、お金を払って引き取ってもらう「**負動産**」になるかもしれません。

将来の世帯数

県内の世帯数は減りつづけ、2035年には2015年より15万世帯減少します。住宅の総数が減少しないとすると、15万戸の空き家が発生します。

【兵庫県の一般世帯数の推移】



国立社会保障・人口問題研究所
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2014年4月推計）

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41.4万戸となっており、2018年現在の県内の空き家数約36.0万戸よりも多いです。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。

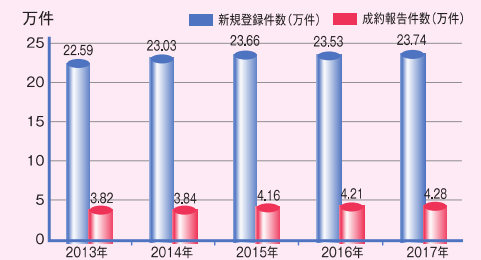
| 項目 | 戸数 |
|----------------|---------|
| 県内の住宅総数 | 268.1万戸 |
| うち持ち家数 | 149.6万戸 |
| うち65歳以上の者のみの世帯 | 41.4万戸 |
| うち空き家数 | 36.0万戸 |

総務省「2018年住宅・土地統計調査」

売り物件新規登録件数と成約数

2013年から2017年までの5年間をみると、売り物件新規登録件数に対して成約報告件数は1/5以下しかありません。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。

【近畿圏の売り物件新規登録数と成約報告件数】



公益財団法人不動産流通推進センター
「指定流通機構の活用状況について」