

## 空家等対策と適正管理

### 1 空き家の問題点

空き家であることは、単にそれだけでは問題になりません。空き家が問題になるのは、その管理が適正になされず放置された場合です。一般的に、空き家をそのまま放置することで、以下の問題があるとされています。



#### ①建物の劣化

人が暮らしていない住まいは修繕が行われないため、劣化が進みます。



#### ②景観の悪化

雑草などの繁殖で周囲の街並み・景観を乱します。



#### ③防犯面のリスクの増大

不審者の不法侵入や粗大ごみの不法投棄、放火などによる火災を招きやすくなります。



#### ④防災面でのリスクの増大

地震などで倒壊して避難路を塞ぐなど、防災上の問題を生じやすくなります。

### 法律による処罰の対象

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」が施行され、放置すれば保安上危険・衛生上有害・景観に悪影響を与える空き家（いわゆる「特定空き家等」）について、市長は所有者等に対して除却や修繕、立木竹の伐採等の措置に関する助言・指導、勧告、命令、行政代執行が可能となっています。

併せて、措置の対象となった特定空き家等は固定資産税および都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されます。また、所有者等が命令に従わなかった場合は50万円以下の罰金が科せられます。

### 2 空き家を生じさせないために

～空き家問題を生じさせないためにできること～

#### ① 適正管理

##### 周囲とのコミュニケーション

空き家になることが判明したら、周辺住民にその旨を伝えましょう。緊急時に備えて、連絡先などを伝えておきましょう。建物の管理などを定期的に行う際に併せて、近隣へ声掛けをし、日々の様子や周辺の状況などを確認しておく、不法投棄や不審者の侵入などへのリスク回避にもつながります。



##### 火災保険への加入

空き家は人が住んでいる家屋と比較し、火災や風災、盗難などのリスクが高くなります。定期的な管理と併せて火災保険に加入しておきましょう。



##### 不審者侵入リスクの軽減

塀や柵、生垣などは定期的に入れをして、見通しを良くし、死角が無いようにしましょう。また、家の周囲に足がかりになるようなものが無いようにすることも大切です。また、人を感知して点灯する照明器具（人感センサー付きライト）などの設置も不審者侵入を防ぐ一つの手段です。



##### 定期的な点検・管理

月に1回程度は簡易な点検と手入れをしましょう。また、大雨や台風、地震の後などは必ず点検を行いましょう。点検の結果、補修や木の選定などが必要な場合には、適宜業者などに依頼し適切な管理をしましょう。



## ②適正な相続による空き家化の予防

「相続」に起因して空き家を所有するケースが比較的多く、遠方のために目が届かず、長期間放置され周辺住民から苦情が寄せられることもあります。また、相続により空き家が「共有名義」となると、売却や賃貸に出そうとしても、共有名義人の同意が必要となり、同意を得ることができなければ売却や賃貸ができず、結果として空き家がそのままになってしまうのです。

### 相続登記を忘れずに

空き家を相続した場合、必ず済ませておきたい手続きが相続登記です。相続登記をしないことによるデメリットは次のとおりです。

賃貸・売却	所有者が明確でないため、賃貸や売却ができなくなります。
土地・建物を担保にした融資	リフォームや修繕・建て替えを行おうとして、金融機関から融資を受ける際に、土地・建物を担保にすることができなくなります。
手続きの煩雑化	当事者に所在不明の方がいる場合など、すぐに登記を含めた相続の手続きをすることができず相続分を確定することが困難となります。相続が複数回重なると、誰が相続人となるのか、その調査だけで相当の時間がかかり、相続登記の手続き費用や手数料が高額となるケースもあります。

### 遺言書の作成

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されるため、遺言書により誰に不動産を相続するかを明確にすることで、空き家の売却や賃貸などの判断を容易にすることが可能です。

遺言書には自ら作成する「自筆証書遺言」と公証人が法律に定められた方式に従って作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがあるため、司法書士などにご相談ください。

### 専門家への相談

「相続」に関しては、名義変更や税、相続人同士での意見の相違など、様々な課題が山積していることもあります。それぞれの無いように応じて、弁護士、司法書士、税理士などの専門家にご相談いただき、空き家が「負動産」とならないようにしましょう。

## ③空き家にしないためには

空き家にしないために、売却・賃貸などの利活用を検討しましょう。



### 売却

空き家を売却することで、次の所有者に活用してもらうことができます。建物が老朽化しているために売却できない場合には、解体費用を不動産会社が負担することを前提に費用分を差し引いた額で売却するケースなども想定できます。また、建物・土地の価値が不明な場合は、不動産鑑定士に費用はかかりますが、鑑定評価をしてもらうよう相談することもできます。不動産の売却には、専門的な知識が求められるため、不動産会社に仲介に入ってもらうのが一般的です。

### 賃貸

空き家を賃貸することで、そのまま住居として利用することができます。契約・管理方法は主に以下の2通りです。

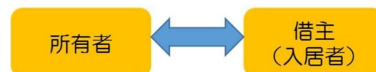
#### 借主（入居者）と直接

##### メリット

- ◆賃料が全て所有者に入る

##### デメリット

- ◆条件などを所有者自らが決定し、契約しなければならない。
- ◆入居者の募集や家賃の徴収などの管理業務を自分でしなければならない。



#### 不動産事業者が仲介・管理する

##### メリット

- ◆契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収などの管理業務を一切任せられる。

##### デメリット

- ◆仲介手数料、管理委託料などの費用がかかる

