

# 空家ハンドブック

～空家のこと考えてみませんか？～



扶桑町

## 目 次



- ・ 空家問題について . . . . . 1
- ・ 空家のリスクって何があるの? . . . . . 1
- ・ 空家を予防しましょう . . . . . 4
- ・ 空家を所有することになったら? . . . . . 5
- ・ 空家の管理ってどうすればいいの? . . . . . 6
- ・ 空家の活用するには? . . . . . 8
- ・ 空家の相談窓口 . . . . . 10



## 空家問題について



近年、地域における人口減少や高齢化、核家族化、既存の住宅・建築物の老朽化などを背景に、空家等が増加傾向にあり、全国的に空家等の問題が顕在化しています。

扶桑町でも空家問題は身近なことになっており、町民みんなでその対応について考え、対処していくことが強く求められます。なぜ、この空家問題を身近なこととして捉える必要があるのでしょうか。それは、「自分の隣の家が空家になったら危険で迷惑だから」という理由だけではありません。誰もが空家の所有者（管理責任者）になる可能性があるからなのです！！

## 空家のリスクって何があるの？



空家を放置しておく大変なことになります！！

建物は、普通に住んでいても年月とともに傷んでいきますが、人が住まなくなった建物は、その進行の度合いが早く、特に内部の傷みはどんどん進んでいきます。管理不全により、不動産価値の低下だけでなく、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたします。

### 【地域のリスク】



- ・ 強風等による建物部材の落下・飛散
- ・ 老朽化による建物の一部倒壊、地震時の全壊
- ・ 不審者の侵入、住みつき
- ・ 放火、その他犯罪の現場になる恐れ
- ・ ゴミの不法投棄
- ・ 害虫の発生による環境悪化
- ・ 景観への影響

### 【所有者のリスク】



- ・ 維持管理コストの増大
- ・ 修繕コストが増大し、活用に向けた障害となる
- ・ 空家が原因で事故が発生した場合、損害賠償を請求される恐れがある
- ・ 税負担が増加する場合がある
- ・ 地域（住民）感情を悪化させる

## 空家の維持管理は所有者に責任があります！

空家は個人の財産であり、所有者が適切に維持管理をする責任があります。空家が適切に管理されず、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす場合は、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、特定空家等として、市町村の指導・勧告等の対象になる可能性があります。

### 特定空家等の判断基準

特定空家等は、空家特措法第2条第2項において次のように定義されています。

- ア. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- イ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ. 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
- エ. 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


### 特定空家等に対して

特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地の確認（外観や聞き取り調査）を行うとともに、所有者等の調査を行います。

所有者等に対して、法律に基づく助言や指導を行います。

改善が進まない場合には、勧告を行います。

「勧告」されると、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合、特例の対象から除外されます。

 **固定資産税等の額が上がります。**



### 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

### 住宅用地の軽減措置特例

	固定資産税	都市計画税
更地	減額なし	減額なし
住宅用地 200 m <sup>2</sup> まで	1 / 6 まで減額	1 / 3 まで減額
住宅用地 200 m <sup>2</sup> を越える部分	1 / 3 まで減額	2 / 3 まで減額

※都市計画税・・・扶桑町内の市街化区域内にある土地及び家屋が対象。

## こんなリスクもあるの！？ 損害賠償！？



空家の管理が不十分で、そのことが原因で周囲の人や物に危害が及んだ場合、空家の所有者は、民法上の損害賠償責任を負う可能性が高いのです。以下は、その試算事例です。

### 事例1 倒壊による家屋の全壊・死亡事故(想定)

損害区分	損害額(万円)	
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計①+②	20,860	

**【試算方法】**  
 ・物件損害は国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」(「一財」経済調査会)等に基づき、独自に試算  
 ・人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(H24年2月23日改訂)」(「財」日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

**【試算の前提とした被害モデル】**  
 ●死亡:夫婦、8歳の女兒

○所在地:東京都  
 ○敷地面積:165㎡(50坪)  
 ○延べ床面積:83㎡(25坪)  
 ○建築時期:平成4年(築後20年)  
 ○居住世帯:世帯主…40歳・年収600万円  
 妻…36歳主婦  
 子供…8歳女兒(小学3年生)

---

### 事例2 外壁等の落下による死亡事故(想定)

**【試算の前提とした被害モデル】**  
 ●死亡:11歳男児(小学6年生)

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

**【試算方法】**  
 ・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(H24年2月23日改訂)」(「財」日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

### 事例3 シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

**【試算の前提とした被害モデル】**

損害区分	損害額(万円)	
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8

○シロアリ被害:1階の60%(15坪)が被害  
 駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施  
 ○ネズミ被害:空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害  
 ○雑草繁茂:自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

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」

## 空家を予防しましょう



建物を空家にしないことが、空家問題の最も効果的な対処法ですが、少なくとも負の遺産にならないよう予防することが重要です。建物が誰かにきちんと引き継がれていく事が大切です。建物が引き継がれて行くには、相続や売買を通じて所有権が移転し、新たな所有者が適切に建物を管理・活用していく事が重要です。そのためには、土地や建物がきちんと登記されている事が重要です。未登記の場合は、問題が発生して複雑化する危険性をはらんでいます。登記の内容は法務局で確認することが出来ます。問題になる前にしっかりと整理しておきましょう。

空家の所有者となる大きなきっかけに相続があり、空家が放置される原因としても相続が大きく関わっています。相続によって、空家を取得する所有者が多く、さらに建物の所有権が共有名義になることがあります。この場合、建物を修繕することは誰かの判断で行うことが出来ますが、建物を賃貸したり必要な改築をするときは所有権の過半を有する人の同意が必要になります。さらに、売却するには、全員の同意が必要です。名義人が多くなるほど同意が得られにくくなり、建物が現状のまま放置され、老朽化や損傷が進行します。

「とりあえず.. そのまま放置」が一番危険！！



まずは、今住んでいる家を

将来どうするのか家族と話合いましょう。



## 空家を所有することになったら？



空家を取得した経緯については、約半数が相続によるものであり、それ以外でも転勤や同居、施設への入居等により、これまで自分が住んでいた住宅が空家となるなど、誰もが空家の所有者になる可能性があります。

相続により空家を所有することになったら

長期間利用されていない空家には、子が親から相続してそのままの場合があります。相続人が遠方居住で管理が行き届かない、兄弟で相続するといった相続人が複数人いるなど、空家を所有しているという当事者意識が薄いことも空家が長期間放置される一因となっています。権利関係を整理し、誰が所有してどのように管理すべきなのかといったことについて、明確にしておくことが大事です。

### 【登記の確認】

登記簿上、現在の所有者が誰になっているか確認しましょう。そのまま放置し、新たな相続が発生すると権利関係が複雑化し、整理するのに多大な労力・時間がかかります。

### 【遺言書の作成】

遺言書を作成し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておけば、もめごととも少なく手続きもスムーズに進みます。遺言書には、自ら作成する「自筆証書遺言」と公証人が作成する「公正証書遺言」等があり、遺言を有効にするためにはルールや手続きがありますので、弁護士や司法書士等の専門家に相談しましょう。

### 【相続した際には相続登記を行う】

相続が発生した際には、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するのかを話し合い、相続が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。

所有している家は、家族はもちろん地域にとっても大切な財産です。次世代に継承できるよう、空家の管理・活用について、きちんと話し合しましょう。

## 空家の管理ってどうすればいいの？



空家は住居に比べて建物の傷みの進行が早く、定期的に点検し、建物の状況に応じて劣化部分の改修等を行う必要があります。また、人が出入りし、適正に管理することで、不法侵入や不法投棄などの抑制にもつながります。

### 定期的な空家の点検・管理

空家の適正管理チェック表などを利用し、定期的に空家の点検・管理をしましょう。空家の点検・管理を行う際には、空家の近隣の住民の方に、ご挨拶とともに建物が空家であることや、自分が所有者であることを知らせ、空家に異変が生じたときのために連絡先を伝えておくことが大切です。

### 家財や荷物の整理・処分

空家を賃貸する場合や、将来的に売却・解体などをお考えの場合、空家の中にある家財や荷物を整理しなければなりません。

家財などの整理や処分には、労力と時間、費用がかかることを念頭におき、計画的に整理・処分を進めていきましょう。自力で実行することが困難な方は、民間の家財整理専門業者等を活用することも一つの方法です。

### 自身での管理が困難な場合は？

空家の管理には、多くの労力を必要とします。特に雑草や樹木の管理は、夏場は特に成長が早く、土地の境界をはみ出したり、害虫が発生し周辺住民に迷惑をかけてしまいます。住まいが遠方の場合や体の調子が悪い方など自身で管理が困難な方は民間の業者や扶桑町シルバー人材センターを活用しましょう。

## 空き家の適正管理でお困りの方

愛知県宅地建物  
取引業協会

- 【業務内容】 売買、管理、解体、空き家バンク登録、税金・法律関係
- 【電話番号】 052-522-2567
- 【受付時間】 平日午前9時～正午、午後1時～5時

扶桑町シルバー  
人材センター

- 【業務内容】 庭木の剪定・雑草等の除草作業
- 【電話番号】 0587-93-3252
- 平日午前8時30分～午後5時15分



# 空家の適正管理チェックシート



## 参考

確認項目		確認内容	チェック
内部 管理	①	通風換気	すべての窓・収納扉の開放、換気扇の運転
	②	通水	各蛇口の通水、各排水口に水を流す（防臭、防虫）
	③	清掃	室内の簡単な清掃
外部 管理	④	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理
	⑤	敷地内清掃	落ち葉やごみの掃除
	⑥	庭木の剪定、除草	庭木の剪定・消毒、枝やツルの剪定、除草清掃
点検	⑦	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないか
	⑧	建物の傷み	屋根の瓦などのズレ・落下
			外壁の仕上げ材のはずれ・割れ
			基礎のひび割れ・破損
			雨どいのはずれ・割れ
			ベランダのサビ・ひび割れ
			エアコン室外機架台のサビ・はずれ
			アンテナの傾き・はずれ
		塀・門・フェンスの傾きひび割れ	
⑨	設備の傷み	水漏れなどがないか	

※空家を管理するための参考にお使いください。

# 空家を活用するには？



空家を利活用（賃貸・売買）しましょう！

空家は所有するだけで、固定資産税の支払い、適正管理、取り壊し等、すべての費用が所有者の負担となってしまいますが「賃貸」や「売買」によって得られる賃貸料や売却益で、所有者の負担軽減になります。

利活用（賃貸、売買）するには、不動産会社または「扶桑町空き家バンク」を活用する方法があります。

## 「扶桑町空き家バンク」について

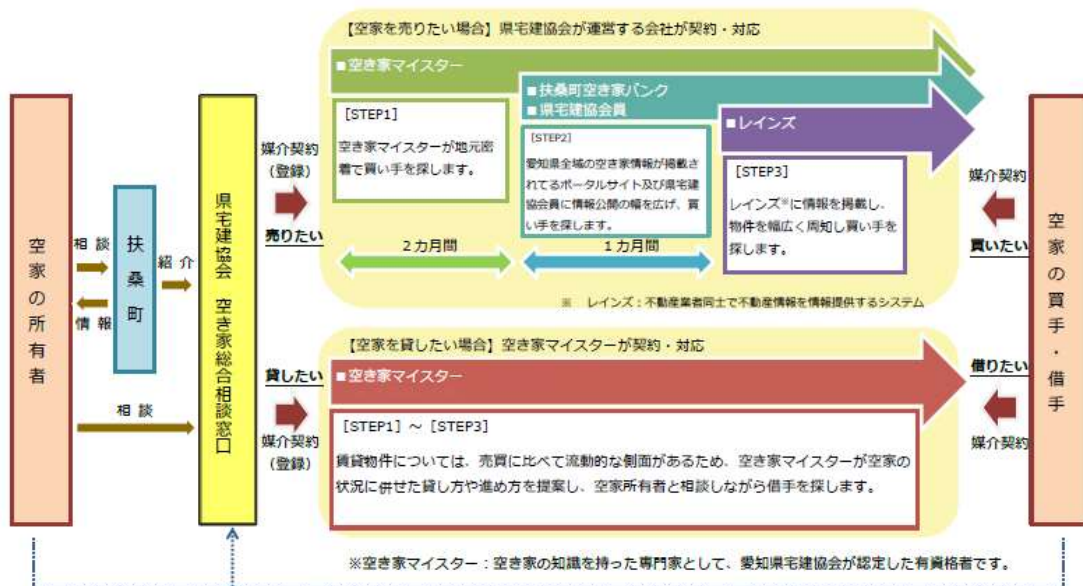
空家バンクとは、賃貸・売却を希望する空家の情報を、空家を利用したい人に紹介する仕組みです。

「扶桑町空き家バンク」は、愛知県宅建業協会が運営を行っています。

「扶桑町空き家バンク」の特徴は、3ステップで空家を必要としている人を探すことにあります。ホームページに物件を掲載するだけでなく、宅建業者が専門の知識を活かし、空家を必要としている人を探すことで、早期により多くの利活用につなげることができます。

### ● 空家バンクのイメージ

県建協会の空家バンクの特徴は、3ステップで空家を必要としている人を探すことにあります。ホームページに物件を掲載するだけでなく、宅建業者が専門家の知識を活かし、空家を必要としている人を探すことで、より多くの利活用につなげる仕組みを検討しています。



愛知県宅建協会の空き家総合相談窓口（052-522-2567）は、契約後の相談・アフターフォローまでサポートします。

詳しくは、町ホームページより「扶桑町空き家バンク」までアクセスしていただくか、愛知県宅建業協会の「空き家総合相談窓口」(052-522-2567)までお問合わせください。

あなたの空き家利活用しませんか？

## まずは登録、空き家バンク!!

空き家バンクは、空き家を売りたい人、貸したい人が、登録申請した物件情報をホームページで、空き家を買いたい人、借りたい人に情報発信する制度です。

空き家総合相談窓口(052-522-2567)までお問い合わせください。



## 空家の相談窓口



### 「空き家総合相談窓口」について

扶桑町は、空家等の適正管理の促進に向けて令和元年5月27日に(公社)愛知県宅地建物取引業協会と「扶桑町における空き家等対策に関する協定」を締結しました。

この協定に基づき、空家の売買、空家の管理、空家の解体、住宅診断、税金や法律関係の相談など、空家の所有者やそのご親族等の方から空家に関わる総合的な相談を電話で受け付ける無料相談窓口（通話料は相談者負担）が利用できます。個別具体的なご相談や専門家の派遣等を要するご相談については、関係行政窓口及び連携する専門有識者団体の相談窓口へお取次ぎ致します。

まずは、お気軽にご相談下さい！！

受付時間 平日午前9時から正午、午後1時から5時

（土日祝及び愛知県宅建業協会の休業日を除く）

電話番号 **052-522-2567**（空き家総合相談窓口専用ダイヤル）

※なお、相談から発生する実務を伴う個別のご依頼（利活用するにあたり、仲介に伴う契約業務、登記名義の変更など）については、別途通常費用が発生します。

扶桑町役場 都市政策課 0587-93-1111（内線574）