

空き家 Q&A

Q 空き家の相続を放棄したら
空き家の管理義務はなくなりますか。

A 家庭裁判所で相続放棄の手続きをされた場合、原則として管理義務はなくなります。ただし、新たに相続人となった者が管理を始めるまでは、管理義務があります。この義務を怠り、周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

Q 空き家の管理は
所有者の自由なのでは？

A 建物の倒壊等で被害を及ぼした場合、民法の規定で建物の所有者は損害賠償など管理責任を問われます。私有財産ですが周辺への悪影響は許されません。

道庁の相談窓口

北海道建設部住宅局 建築指導課
TEL:011-204-5576(直通) FAX:011-232-0147
E-mail:kensetsu.kenshi1@pref.hokkaido.lg.jp

市町村の相談窓口

以下の道のホームページに一覧を掲載していますのでご覧ください。
http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyataisaku.htm

空き家に関する疑問にお答えします

団体	相談内容	電話対応可能な時間	訪問(住所)対応可能な時間
一般社団法人 北海道建築士事務所協会	建物診断、リフォーム工事、耐震診断、耐震改修などの相談と現地調査に係る建築士事務所の紹介	19支部に設置している相談調査会に対応します。 19支部の所在地、電話番号等は当協会のホームページに掲載しています。 http://do-kj.or.jp/contents/cat/shibu	
一般財団法人 北海道建築指導センター	住宅の計画・設計・施工、リフォームなどについて、一級建築士の資格を持つ相談員が主に技術に関する助言や解決方法の提案 法的なトラブルは、弁護士による助言(月2回、面談のみ) 特定の専門分野に係わる相談は、それらを所管する団体や機関を案内	011-222-6070 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	札幌市中央区北3条西3丁目1番地札幌北三条ビル8階 【一般相談】電話相談と同じ(ただし、訪問は要予約) 【法律相談】毎月第二、四火曜日 13:00~16:00、要予約
北海道 住宅リフォーム推進協議会	住宅リフォーム事業者の情報提供 住宅リフォームに関する情報提供(既存冊子の提供) 構成団体の情報提供窓口の案内 既存住宅の現況調査の実施資格者(インスペクター)の情報提供	011-251-2794 平日 9:00~16:00 (事務局:一般社団法人 北海道建築技術協会)	札幌市中央区大通西5丁目11大五ビル2階 平日 9:00~16:00
公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部	宅建業法上の相談等(建築等の専門的知識を有するものについては、対応は難しいです。)	011-232-0550 平日 10:00~16:00	札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階 平日 10:00~16:00
公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会	不動産取引全般 ※但し、回答・助言等は、あくまでも相談内容から考えられる一般論としての見解・参考情報であり、断定的な判断・結論等をお伝えするものではありません。 また、個別の物件や業者の照会には応じられません。	011-641-8931	札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館1階
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	不動産(土地・建物)の価値判断・建物老朽化の判断 取壊費用の概算額算定	011-222-8145 平日(祝日、年末年始、夏季休業を除く) 9:30~16:00(休憩12:00~13:00)	—
札幌土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	011-271-4593	—
旭川土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表題変更登記並びに滅失登記に関するもの	0166-22-5530 平日 10:00~16:00	—
函館土地家屋調査士会	建物についての表示に関する登記。 (建物表題登記、建物表題変更登記、建物滅失登記 等) 建物敷地(土地)についての表示に関する登記及び境界問題全般。 (土地境界測量、土地地目変更登記、土地地積更正登記 等)	0138-23-7026 平日 9:00~17:00	—
釧路土地家屋調査士会	境界問題全般、土地・建物の表題登記及び表示変更登記並びに滅失登記に関するもの	0154-41-3463 平日 9:00~16:00	—
札幌司法書士会	登記手続きに関する相談、裁判手続きに関する相談 相続・遺言に関する相談、会社・法人に関する相談、その他の法律相談	法律相談センター相談予約 011-272-9035 「りごと」ほっとライン 011-211-1585 平日 13:00~16:00	札幌市中央区大通西13丁目中菱ビル札幌司法書士会 面談相談は、事前予約の上、相談センターに来所いただきます 平日 13:00~20:00 土曜日 10:00~13:00
旭川司法書士会	相続人調査、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任、 相続放棄成年後見人選任等	相談センターでの面談 (予約番号)0166-51-7837 予約受付 平日 9:00~17:00	相談センターでの面談(要予約) 旭川市1条通8丁目108番地フィール旭川7階 火曜日・木曜日 17:00~19:00
函館司法書士会	相続登記手続全般 不在者財産管理人、相続財産管理人選任申立等の家事事件	0138-27-2345 平日 9:00~16:00	函館市千歳町21番13号 平日 9:00~16:00
釧路司法書士会	戸籍等の記載内容から相続人を特定、相談窓口の設置 不動産の管理や処分についての協力、後見人選任手続等の協力 所有権の移転登記の申請代理、所有権以外の権利の登記の抹消 訴訟手続についての協力、執行手続等についての協力(書類作成に限る) 契約内容についての確認、相続財産管理人・ 不在者財産管理人の選任申立または管理人への就任等	0800-800-3946 (フリーダイヤル) 平日 9:00~17:00	左記連絡先にお問い合わせがあれば個別に対応 (近隣の司法書士を紹介します) ホームページ上のお問い合わせフォーム http://kusiro-s.jpn.org/
北海道行政書士会	行政書士の職務上、可能な範囲での相続・法人の清算等に関する相談 行政書士の職務上、可能な範囲での所有者の特定に関する相談 所有者が判明した場合の空き家の活用方法に関する相談 (地域コミュニティビジネスの支援や民泊等に活用する場合の 許認可に関する相談)	011-221-1221 平日 9:00~17:00	札幌市中央区北1条西10丁目1-6北海道行政書士会館 平日 9:00~17:00
北海道税理士会	税に関する相談	011-621-7101 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制	札幌市中央区北3条西20丁目2-28 北海道税理士会館3階 毎週水曜日(土・日・祝、お盆、年末年始を除く) 13:00~16:00 予約制
NPO法人 住んでみたい北海道推進会議	北海道へ移住するに当たっての暮らし情報全般	011-251-1055 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00	札幌市中央区北1条西7丁目1番地プレスト1・7ビル4階 平日(土・日・祝、年末年始は休み) 9:00~12:00 13:00~17:00
株式会社北洋銀行	空き家および移住・定住に 関連する資金調達のご相談 等	最寄の各営業店で承ります	最寄の各営業店で承ります
株式会社北海道銀行	移住や空き家関連ローンの紹介 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」の紹介	011-233-1122 (住宅ローンプラザ大通) 平日 9:00~17:00	—

空き家の除却(解体)や改修(リフォーム)などには、市町村によって助成を受けられる場合があります。空き家が所在する市町村へご相談ください。

「空き家」ガイドブック

管理編

空き家になったら、積極的に点検を行いましょう。
放置すると家は荒れ、修繕のためにより費用がかかります。損害賠償を負担しなければならなくなる可能性もあります。

01 空き家になったら定期的な点検を!

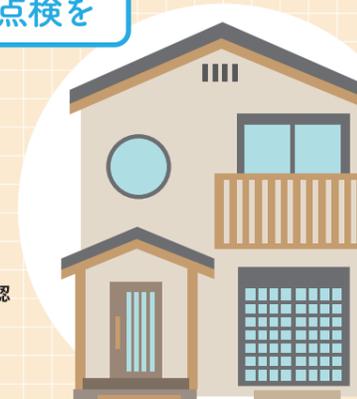
法律では、空き家の所有者などは、適切な管理を行う責任があると定められています。
相続などで空き家を管理することになった場合は、月に1回程度、定期的に点検を行いましょう。

相続を放棄しても
すぐに管理責任は
なくなるので
注意が必要です!

月に1回程度の定期的な点検を

CHECK LIST

- 屋根・軒裏・外壁等が浮いたり
はがれたりしていないか確認
- 1時間ほどすべての窓、収納扉を
開放し換気扇を運転する
- 玄関や窓の立て付けの異常がないか確認
- ポストの中身の整理
- 給水・排水の不具合がないか、
詰まりや臭いがないか確認



- 雨漏り、カビがないか確認
- 床が浮いたりはがれたり、傾きがないかなど確認
- 室内を簡単に掃除
- 玄関周り、敷地内を簡単に掃除
- 防臭・防虫のため1分ほど各蛇口を開き、
排水口に水を流す
- 庭の草木が近隣に迷惑になっていないか
確認し草刈りや庭木の手入れをする
- 冬は除雪。
屋根からの落雪で
近隣に迷惑を
かけないよう確認



特に大雨や地震のあとは雨漏り・水漏れがないか、建物の傷みがないかを必ず確認しましょう。

管理者になったらまずすること

空き家のご近所に
挨拶をする

火災保険に入る

不審者の侵入を
予防する

ご近所に定期的に声掛けをすることで、不法侵入や不法投棄などの回避にもつながります。できれば自分の連絡先も伝えておきましょう。空き家は人が住んでいる家よりも火災などに対するリスクが高くなるので、火災保険に入っておくと安心です。人感センサー付きライトは不審者の侵入防止に効果があります。

半年に1回はじっくりと点検を

半年に1回は、月に1回の点検に加えて家の基礎や壁などをじっくりチェックしましょう。特に雨漏りは早めに対処することが必要です。バルコニーやアンテナなど家の外回りにあるものは、強風や大雨で飛ばされないよう支持金具が腐食していないかなどの確認もしておくと安心です。



空き家情報バンクを活用しよう!

www.hokkaido-akiya.com/

北海道空き家情報バンク

平成28年4月に北海道内の空き家を検索できるサイトがオープンしました。所在地から検索ができるのはもちろん、「山・川・森のある暮らし」「温泉のある暮らし」など希望するライフスタイルや、「学校が近い」「医療施設が充実」など住環境を重視しての検索も可能。ほかの地域

からの移住を考えている人向けには空き家の情報だけでなく、移住情報や仕事情報も充実しており、空き家の活用を全面的にバックアップしています。独自の空き家バンクを運営している市町村もありますので住みたい場所が決まっている場合は、その市町村にも問い合わせてみましょう。



02 空き家を放置すると 様々なリスクがあります。

空き家の放置は、建物が劣化するのはもちろん地域力の低下にまで発展するリスクがあります。一軒だけの問題と思わずに手入れを定期的に行いましょう。



リスク1 建物の劣化



①窓ガラスの割れ

⑤屋根材の劣化やずれ

②内壁のはがれ

⑥雨漏りによる天井や床の腐食

③玄関ドアの損傷

⑦動物が住みつく

④外壁の汚れ、破損

⑧湿気による土台腐食

リスク2 事故・二次災害を誘発

- 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散する
- 敷地外にまで伸びた雑草や屋根からの落雪で近隣に迷惑をかける
- 積雪等によって倒壊事故が起こる
- 放火等によって火災が起こる
- 不審者が侵入したり不法滞在する
- ゴミが投棄されたり放置される

地域力の低下にもつながります。

- 景観に悪影響を与える
- 地域の防災性・防犯性が低下する
- 地域に空き家が増えやすくなる

「空き家の放置」→「治安の悪化」→「世帯数の減少」→「空き家が増えやすくなる」…と空き家の放置は一軒だけの問題に留まりません。地域に世帯数が減ると町内会活動に支障が出るなどさらに地域の活力が失われ、店舗や病院など生活上必要な施設の維持も難しくなっていきます。



リスク3 損害賠償の支払いに発展するケース(試算)

出典：(公財)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」(平成25年)

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)	倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)	外壁材等の落下による死亡事故(想定)																																																		
東京都郊外の空き家に隣接した築20年の住居が全焼。74歳と69歳の夫婦が死亡。	東京都郊外の空き家に隣接した築20年の家屋が全壊。40歳、36歳の夫婦と8歳の女兒が死亡。	空き家から外壁材が落下。下にいた小学6年生の男児が死亡。																																																		
<table border="1"> <tr><th colspan="2">物件損害等</th></tr> <tr><td>住宅</td><td>900</td></tr> <tr><td>家財</td><td>280</td></tr> <tr><td>焼失家屋の解体・処分</td><td>135</td></tr> <tr><td>小計①</td><td>1,315</td></tr> <tr><th colspan="2">人身損害</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>800</td></tr> <tr><td>慰謝料</td><td>4,000</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>260</td></tr> <tr><td>小計②</td><td>5,060</td></tr> </table>	物件損害等		住宅	900	家財	280	焼失家屋の解体・処分	135	小計①	1,315	人身損害		死亡逸失利益	800	慰謝料	4,000	葬儀費用	260	小計②	5,060	<table border="1"> <tr><th colspan="2">物件損害等</th></tr> <tr><td>住宅</td><td>900</td></tr> <tr><td>家財</td><td>280</td></tr> <tr><td>倒壊家屋の解体・処分</td><td>320</td></tr> <tr><td>小計①</td><td>1,500</td></tr> <tr><th colspan="2">人身損害</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>11,740</td></tr> <tr><td>慰謝料</td><td>7,100</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>520</td></tr> <tr><td>小計②</td><td>19,360</td></tr> </table>	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	<table border="1"> <tr><th colspan="2">人身損害</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>3,400</td></tr> <tr><td>慰謝料</td><td>2,100</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>130</td></tr> <tr><td>合計</td><td>5,630</td></tr> </table>	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
物件損害等																																																				
住宅	900																																																			
家財	280																																																			
焼失家屋の解体・処分	135																																																			
小計①	1,315																																																			
人身損害																																																				
死亡逸失利益	800																																																			
慰謝料	4,000																																																			
葬儀費用	260																																																			
小計②	5,060																																																			
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																																																			
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																																																			
損害賠償金 …………… 6,375万円	損害賠償金 …………… 2億860万円	損害賠償金 …………… 5,630万円																																																		
<small>※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「損失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「廃棄物処理費の算出基準、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—(平成24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</small>	<small>※試算方法 ◎「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24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</small>	<small>※試算方法 ◎「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24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</small>																																																		

※金額についてはあくまでも試算であり、状況により異なります。

リスク4 固定資産税等が最大で6倍に

空き家の問題が深刻化するのに伴い、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。「特定空家等」となった空き家は、市町村が管理者に対して、撤去や修繕などを勧告、命令ができる権限が付与され、場合によっては行政代執行による撤去なども可能になりました(ただし、行政代執行による撤去などを行った場合、その費用は所有者に請求されます)。

特定空家等

- 倒壊のおそれがある
- 衛生面で有害
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境に影響

住宅の建つ土地には、固定資産税が6分の1に軽減されるなど特例措置があります。しかし、特別措置法に基づく措置の勧告の対象となった特定空家等の土地は、特例の除外となります。そのため、税金は最大で6倍になる可能性があります。逆に所有者が自分で住むためにリフォームをした場合は、所得税や固定資産税の軽減措置があります(詳細は活用編)。



COLUMN

相続と空き家の深い関係

親や兄弟など身近な親族からの相続のほか、場合によってはほとんど顔を見たこともないような親族の家を管理する立場になってしまうことがあります。誰に家を譲るのか決めないまま所有者が亡くなった場合です。こうしたケースでは多くの相続人が誕生します。家はお金などと異なり、簡単には分割できません。相続した家の修繕など保存行為は、持ち分に関係なく実施可能ですが、賃貸に出すなどの管理行為は持ち分の過半を持つ人の同意が必要です。さらに売却などの処分行為は、名義人全員の同意が必要です。そのため、せっかく相続した家が放置空き家となることが多いのです。相続してから3ヶ月以内であれば、権利を放棄することもできます。遺された家が長期間放置されることのないよう四十九日など法要に合わせて、相続人全員で話し合う機会を設けましょう。

