

「空き家」ガイドブック

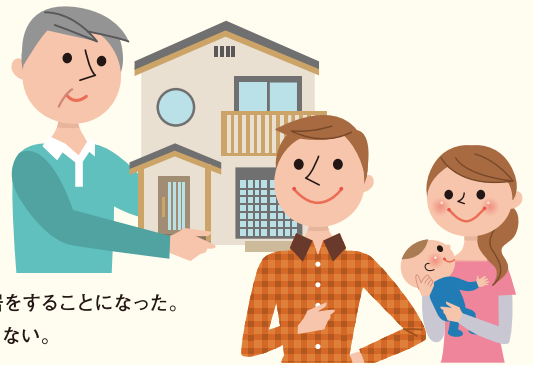
「空き家」の何が問題で、問題にならないようにするにはどうしたらいいのか。
いま現在空き家の所有者ではないという人にも将来的に役立つ情報満載です。

全国的にも問題になっている空き家。しかし、人の住んでいない家の全てが問題なのではありません。問題なのは人が住まなくなり、手入れのされない状況が続くことです。手入れをしないと家の劣化は進み、風で家の一部が飛び散ったり、壊れたりすることもあります。また

ゴミが不法投棄されるなど景観も悪くなり地域全体にも悪影響を及ぼすのです。お手入れを定期的に行えば、その後の管理のコストも下がり、資産価値が下がるのを防ぎます。空き家を積極的に活用していきましょう。

01 様々な事情で「空き家」が増えています

空き家になる事情は実に様々。自分や親が住んでいる家だけでなく、相続の関係で遠い親戚の家の管理者となる可能性もあります。

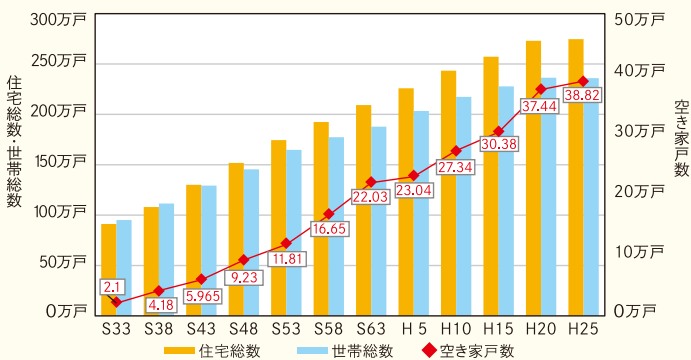


- 親が亡くなり実家が空き家となった。
- 手入れが負担になり戸建てからマンションへ引っ越した。
- 高齢となった両親が子どもの家で同居をすることになった。
- 独り暮らしをしていたが、高齢になり施設に入ることにした。
- 転職になった。戻ってくる時期がわからない。

02 道内でも空き家が増加中

住宅総数が世帯総数を上回っています

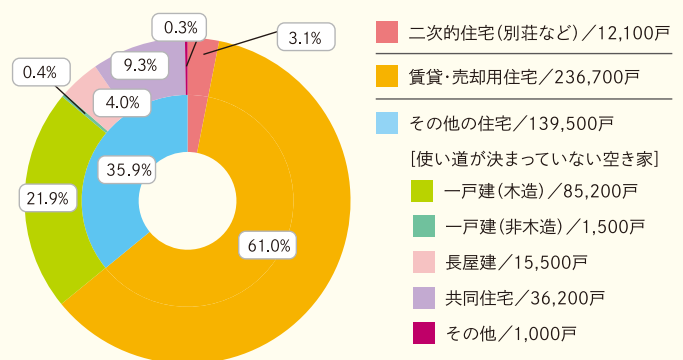
道内における住宅総数・世帯総数・空き家戸数の推移【資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）】



住宅総数が世帯総数を上回り空き家が増加しています。

空き家の約1/3の使い道が未定

道内における空き家の内訳別の建て方【資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）】



使い道の決まっていない空き家のほとんどが戸建て住宅です。

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してみましょう。



03 空き家を適切に管理しないと 様々なリスクが生じます

手入れをしない家は傷みが早く、
隣近所、そして地域一帯にも大きな影響を与えます。
損害賠償の支払いに発展するケースもあります。



建物の劣化による様々なリスク

建物の劣化

- 窓ガラスの割れ
- 内壁のはがれ
- 玄関ドアの損傷
- 外壁の汚れ、破損
- 屋根材の劣化やずれ
- 雨漏りによる天井や床の腐食
- 動物が住みつく
- 湿気などにより土台が腐食する

防災面のリスクが高くなる

- 強風等によって屋根や外壁材などが落下・飛散する
- 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

地域力の低下へ

- 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。

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)
空き家の火災で隣接した築20年の住居が全焼。 74歳と69歳の夫婦が死亡。	空き家の倒壊で隣接した築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。
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
※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	※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	

※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。

平成27年5月「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

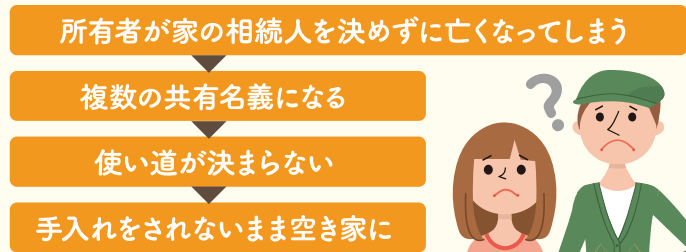
- 倒壊のおそれがある
- 衛生面で有害
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境に影響

空き家の問題が深刻化するのに伴い、所有者などの責任をより明確にし、場合によっては行政の代執行も可能とすることを明記したのがこの法律です。「特定空家等」に指定された空き家は、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(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)。
通常、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が、特定空家等の土地は特例の除外となります。そのため、税金が最大で6倍になる可能性があります。



空き家の増加には相続が大きく関係しています。

家の所有者が相続人を決めずに亡くなると、誰が引き継ぐか相続人の間で話し合いが付かず、共有名義となることがあります。修繕などの保存行為はひとりの判断で行うことができますが、賃貸や改修工事などの管理行為は持ち分の過半を持つ人の同意が必要。さらに売却などの処分行為には全員の同意が必要です。名義人が多いと意見がまとまらず、結果放置される、という事態に陥ってしまいます。



04 空き家を管理しましょう!

空き家になったら、放置せず積極的に管理しましょう。
そうすることで傷みを防ぎ、多額の修繕費の発生を防ぎます。



1. 空き家になったらまずすること

空き家のご近所に挨拶をする

空き家になることを告げ、万一のためにできれば自分の連絡先も伝えておきましょう。定期的に声がけすることで、不法侵入者や不法投棄などの回避にもつながります。ボイラーや太陽熱温水器、浄化槽などがある場合は、業者に相談しましょう。

火災保険に入る

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ります。そのためにも空き家になったらまず火災保険に入ります。将来的に賃貸や売却を考えている場合は、盗難や水漏れに対応した保険にも入っておけば安心です。

不審者の侵入を予防する

死角が増えると不審者が出入りしやすくなり、防犯上も心配です。生け垣などは定期的に手入れをして、家全体の見通しをよくしておきましょう。人感センサー付きライトの設置も不審者の侵入防止に効果があります。

2. 月に1回程度の定期的な点検を

CHECK LIST

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。

- 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に確認



3. 半年に1回はじっくりと点検を

半年に1回は、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、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。



COLUMN

空き家の管理サービスもあります

空き家と現在の住まいが離れていて定期的には訪問できない人は、民間のサービスを利用してはいかがでしょうか？ 外観のチェック、ゴミの不法投棄の有無など家の外側の点検が中心のものから、内部を確認して通気・通水もしてくれるところまでサービス内容は様々です。

05 空き家を活かそう!

家は人が使ってこそ。所有者自身が住むのはもちろん、賃貸や売却などでほかの人に提供する方法もあります。ほかにも地域のコミュニティの場としてなど、用途は様々です。

1 所有者自身が活用する

使い勝手が悪い場合は、建築士などに相談してみましょう。リフォームの内容によっては所得税や固定資産税が軽減される可能性もあります。市町村によっては空き家活用のための補助金制度を設けている場合もあります。

2 賃貸する

将来的には自分で使いたい、という人には「定期借家契約」がおすすめです。期間を限定した契約になるので、自分が使いたい時に確実に使用することができます。リフォームの必要がある場合は、賃料を下げる代わりに、借りる人の負担でリフォームをお任せしてはいかがでしょうか。所有者は初期投資が少なく済み、入居者は安く入居でき思い通りにリフォームすることができます。契約時にどこまでリフォームしていいのか、退去時にどこまで原状回復する必要があるかはしっかりと確認しておきましょう。

3 売却する

売却する場合は不動産業者に相談するのが一般的です。所有する空き家の価値を見極めたい場合は、有料にはなりますが、不動産鑑定士に鑑定してもらう方法もあります。評価額を目安に売却を検討してみるのもいいですね。

空き家 Q&A

Q 空き家の何が問題なのですか。

A 問題は空き家自体ではなく、適切に管理されずに放置されている点です。人に危害を与える恐れもあり、資産活用の点からも望ましくありません。

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。

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を紹介	19支部に設置している相談調査会で対応します。 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-kjk.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 困りごと"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、相談センターに來所いただきます 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1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、執行手続についての協力(書類作成に限る) 契約の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.jp/
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た暮らし情報全般	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。