# あまたの大切な空き家というなうできますか?

# 管理編



## 苫 小 牧 市



## あなたが空き家の所有者になったら。

空き家の所有者(管理者)になる理由は様々あります。

相続が大きな要因ですが、それ以外にも両親との同居、一人暮らしの高齢の親の施設入所、 家族を伴う転勤等、思いがけない理由で、突然空き家の所有者(管理者)になることがあります。

空き家は放置すると、老朽化が進み所有者(管理者)だけではなく、近所の方や地域の大きな 問題になることがあります。

一度、そういった事態に陥ってしまうと、所有者(管理者)自身の自助努力だけでは、元の状 態に戻すことが難しくなる可能性もあります。

空き家は個人の財産です。管理不全な状態を放置し、第3者に人的・物的損害を与えた場合、法 的な責任を問われることもありますので、日頃から定期的な管理を行うことが大切になってきます。

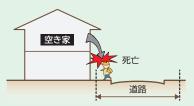


## ! 損害賠償を請求される 場合があります



空家等による民法上の損害賠償額は、非常に高額にな るケースも想定されるため、空家等の所有者は、他人に 危険を及ぼさないよう、しっかりと管理を行う必要があ ります。

#### 【外壁材の落下等による損害例】



	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		

資料:「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く (公社) 日本住宅総合センター試算例

## 納付税額が高くなる

### 場合があります

「特定空家等」になり「勧告」を受けると、 固定資産税等の住宅用地特例の対象から 除外されます。

※以下、現行の住宅用地特例の内容(課税標準額とは、 税額を算出する基礎となる価格のことです)

	200㎡	200㎡超部分
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

#### ▶ 税額が高くなります!

#### 特定空家等とは・・・

そのまま放置すれば、保安上の危険性や衛 生上有害となるおそれがあり、景観の著しい 毀損、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にある と認められる空き家のことをいいます。



#### 問題のある空き家にしないために

空き家の問題は所有者だけではなく、ご近所や地域の大きな問題に発展することもあります。 地域住民に迷惑をかけないためにも、空き家の所有者になった際には、まず次のことに取組み ましょう。

#### ステップ1) ご近所にあいさつをする。

ご近所に空き家になることを告げ、できれば、緊急の場合に備えて自分の連絡先も伝えておきましょう。空き家になった後も建物の管理と併せて定期的にお声がけすることで、不法侵入者や不法投棄等のリスク回避にも繋がります。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。

#### ステップ2 火災保険に加入する。

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、火災保険に加入しましょう。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。

#### ステップ3 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。塀や柵などは定期的に 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。



## 空き家所有者が把握しておくべき民法の規定

#### ■枝の越境

枝が越境したとき、所有者は隣地側から切除を要求されることがあります。また、根の越境では所有者の同意を得ずに隣地側で切り取ることができます。

枝の越境は隣地の所有権侵害に該当し、実際に損害を与えた場合はその損害賠償請求の訴訟、損害を与えていなくても所有権侵害を取り除く請求(妨害排除請求)の訴訟を起こされる可能性があります。

**民法第233条** 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。



#### ■損害賠償責任

空き家になった当初は問題がなくても、老朽化して問題が出てきたのに放置して他人へ損害を与えた、もしくは修繕が不十分で損害を与えた場合は、損害賠償責任が発生します。

民法第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。



#### 空き家の資産価値を維持するために

空き家になったら、放置せずに積極的に管理しましょう。簡単にできる点検でもこまめに行うだけで、傷みを防ぐことができます。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。

# 管理しよう!

空き家の適正な管理の方法とは?

- 1 所有者の方もしくは管理者の方が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。
- **2** 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。
- 3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、 迅速に対応できるようになっている。

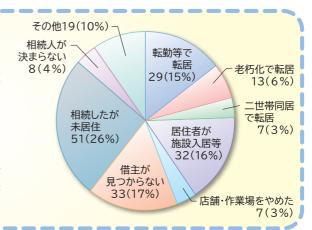




## 空き家になった理由

苫小牧市が平成29年度(2017年度)に空き家の所有者を対象に行ったアンケート結果では、空き家となった理由として「相続したが未居住」が最も高く26%を占めています。

次いで借主が見つからない、居住者の施設入所、転勤等で転居となっており、さまざまな理由で空き家になっていることが分かります。



### 苫小牧市の空き家の現状について

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は約820万戸と過去最高を更新し、年々その数は増加しています。



苫小牧市では平成29年に市内全域の空き家の 実態調査を行い、空き家総数は1,082件との結果が得られました。苫小牧市の特徴として、西部地域に空き家が多く 東部地域に空き家が少ないという傾向が確認できました。

	空家等数			空家等数			空 家 等 数	
地域区分	件数	市全体に占める割合	地域区分	件 数	市全体に占める割合	地域区分	件数	市全体に 占める割合
西部西地域	204	18.9%	中央部中地域	182	16.8%	東部東地域	104	9.6%
西部東地域	282	26.1%	中央部東地域	137	12.7%	苫 東 地 域	4	0.4%
中央部西地域	141	13.0%	東部西地域	28	2.5%	苫小牧市全体	1,082	100.0%

(出展: 苫小牧市空家等対策計画)

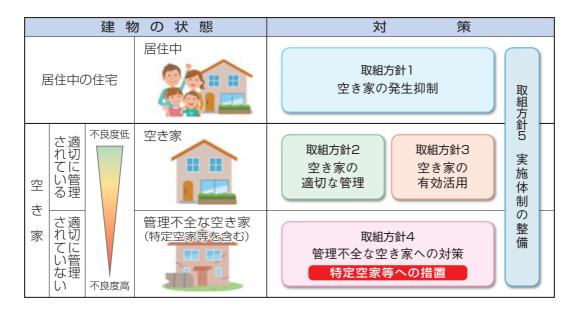


#### 苫小牧市空家等対策計画を策定しました

苫小牧市は空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的として「苫小牧市空家等対策計画」を平成31年3月に策定しました。

#### 5つの取組方針について。

苫小牧市空家等対策計画では「空き家の発生抑制」、「空き家の適切な管理」、「空き家の有効活用」、「管理不全な空き家への対策」、「実施体制の整備」を取組の柱として定め、建物の状態に応じた対策を進め、空き家を発生させない、これ以上増加させない、管理不全の空き家を発生させない環境づくりを進めていくことを念頭に計画を実施していきたいと考えております。



## 空き家に関する相談窓口のご案内

空き家に関する問題は、多岐にわたっており、それぞれの問題に応じた相談先に相談することが解決への第一歩になります。

苫小牧市では下記の不動産関係団体及び法務関係団体と協定を締結し、相互に連携・協力しております。お困りのことがございましたら、下記連絡先までお気軽にご相談ください。

### 空き家全般に関すること

苫小牧市 市民生活部 市民生活課

問合せは こちら 0144-32-6303

月~金曜日(年末年始、祝日除く) 8:45~17:15

#### 相続登記の手続きに関すること

札幌法務局 苫小牧支局

問合せは こちら 0144-34-7403

月~金曜日(年末年始、祝日除く) 8:30~17:15

#### 空き家の賃貸・売買等の不動産に関すること

(公社)北海道宅地建物取引業協会 苫小牧支部

問合せは こちら 0144-33-9383

月~金曜日(年末年始、祝日除く) 9:00~17:00 (公社) 全日本不動産協会 北海道本部

問合せは こちら 011-232-0550

月~金曜日(年末年始、祝日除く) 9:00~17:30

(特非) 空き家・廃屋対策ネットワーク

問合せは こちら 0144-84-1525

月~金曜日(年末年始、祝日除く) 9:00~17:00

#### 相続登記、財産管理、成年後見人などの法律に関すること

札幌司法書士会 空き家相談ダイヤル

問合せは こちら 011-211-8763

月・水・金曜日(年末年始、祝日、お盆期間を除く)

13:00~16:00

