



我が家のことについて考えよう

～当別町の空き家について～



いま全国的に空き家が増加しています。
当別町でも家の所有者の様々な事情による空き家があります。
では、空き家の何が問題で、所有者はどのような対応をしていかなければならないのでしょうか。
当別町における空き家の現状や課題、空き家の管理などについてお知らせします。

1 どうして空き家になるの？

空き家になる事情は様々あります。また、自分や親が住んでいる家だけではなく、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。

(空き家になる要因)

- 親が亡くなり実家が空き家になった。
- 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。
- 独り暮らしをしていたが、高齢になり施設へ入ることにした。
- 高齢となった両親が子どもの家で同居することになった。
- 転勤になった。戻ってくる時期がわからない。 など



2 当別町でも空き家が多数あります

各町内会長からの聞き取りや、住民の皆さんからの情報提供を集約した結果、町内における空き家数は約70戸前後あると考えられます。

なお、調査の結果、解体・不動産会社へ管理移行が確認されていますが、残りの約7割の空き家は所有者の事情により、空き家状態になっている現状です。

3 空き家の適正管理を行わないと...

住宅は適正な管理を行うことで、快適な居住場所として使用できますが、空き家の状態をそのまま放置すると住宅そのものの劣化をはじめ、隣近所、地域にも大きな影響を与えます。

場合によっては適正な管理を怠った結果、損害賠償の対象となり請求を受ける可能性があります。



犯罪の発生



雑草等による害虫の発生



火災発生
(延焼の可能性)



落雪による道路障害の発生

空き家の放置は様々なリスクが生じる可能性があります...

4 劣化による様々なリスクとは？

(一例)

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

防犯面のリスクが高くなる

- 強風等によって屋根や外壁材が落下・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きる
- 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らず、隣近所や地域全体へ影響を与えます。地域の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る可能性が高まります。

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き、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になります。

さらに、売却などの行為には全員の同意が必要となることから、名義人が多いと意見がまとまらず、その結果、空き家の状態で放置されるという事態に陥ってしまいます。

【空き家になるまでの一例】

所有者が家の相続人を決めずに亡くなってしまふ

複数の共有名義になる

使い道が決まらない

手入れをされないまま空き家に

あの家どうしよう...。
住む予定も無いし...



我が家のことであの家まで
手がまわらない...



5 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！
適正に管理することで痛みを防ぎ、万が一の修繕が発生したときに多額の出費を抑えることができます。



空き家になったらまずやること

【空き家のご近所に挨拶を】

空き家になることを告げ、万が一のためにできれば自分の連絡先を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。



よろしくお願いします



わかりました

【火災保険に入る】

空き家は人が住んでいる家より火災などに対するリスク(危険)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しょう。

将来的に、賃貸や売却を考えている場合には、盗難や水漏れに対応した保険に加入すると安心です。



【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。家の管理はもちろん、庭の手入れや草刈りなども定期的に行うと安心です。

また、夜間の防犯では人感センサー付きのライトの設置も効果があります。



月に1回程度の定期的な点検を

重要!

半年に1回はじっくりと点検を

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

空き家を
チェック
しましょう！



半年に1回は、家の基礎や壁などをじっくりと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確認しておくとう安心です。



空き家の管理を行う民間サービスもあるので、利用を検討してみましょう。
※管理内容、費用など会社によりそれぞれ異なります。

6 空き家を活かそう！！

家は人が使用してはじめて活かされます。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。

そのほか、地域のコミュニティーの場として活用したり、用途は様々です。

所有者自身が活用する

そのまま住むのはもちろん、リフォームを行い、居住性を向上させることも可能です。また、リフォームを行うと減税の対象になることもあるので検討してみましょう。

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知りたい場合は、有料ですが、不動産鑑定士に鑑定してもらう方法もあります。

賃貸する

借家として希望者に賃貸することも可能です。また、将来は自分で住みたいという方は、「定期借家契約」を行えば、借家期間を限定した契約となるので自分が希望する時に住むことができます。

なお、リフォームの必要がある場合は、賃料を下げる代わりに、借主の負担でリフォームを任せても良いでしょう。空き家の所有者は初期投資が少なく済みますし、借主は思い通りにリフォームすることができます。

ただし、契約時にどこまでリフォームしても良いのか、退去時にどこまで現状回復する必要があるのか、事前に決めておかないと、トラブルの原因にもなるので注意が必要です。



7 空き家等の撤去

空き家等の適正な管理責任は所有者にあります。適正な維持管理を怠った結果、近隣住民へ迷惑をかけたり、被害を与えると所有者や管理者は損害賠償を問われる可能性があります。

空き家の活用等を行わない場合は、取り壊すなどの対応で事前に危険性を回避することも検討しましょう。



空き家解体費用(一例)

木造二階建て45坪の場合	
(仮設工事)足場養生、飛散防止シート張り、警備員	約20万円
(解体工事)上屋・基礎解体、内装材手解体、上屋2階手解体など	約60万円
(発生材運搬費)木類、コンクリート・ガラ、ガラス、廃プラスチックなど	約30万円
(発生材処理費) 同上	約40万円
(その他) 重機運搬費、付帯工事など	約20万円
合計	約170万円

※解体費用は、家屋の大きさ・形状・道路状況等の条件により変動します。



空き家に関する色々な疑問が生じると思います。一人で悩まず、相談することを強く勧めます。
最後に、皆さんがよく疑問に思われることについてお知らせします。

Q 空き家の何が問題なの？

A 問題は空き家自体ではなく、適切に管理されず、放置されている点です。
空き家を放置したままでは近隣住民を不安にさせるほか、資産活用の観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管理義務はなくなるの？

A 家庭裁判所で相続放棄の手続きをした場合、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、空き家を管理しなければなりません。この義務を怠り、近隣住民などに被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されることも想定できます。



民法第940条 (相続を放棄した者による管理)

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

Q 行政(役場)に管理してもらうことはできないの？

A 個人の所有物を行政が管理することはありません。あくまでも所有者や管理者が適正に管理を行っていただくこととなります。

Q 所有している空き家をそのままにしておくとうなるの？

A 人が居住する家屋の敷地は、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、そのまま放置された状態が法律の規定に該当する場合は、その特例措置が除外されます。
そのため、所有している空き家を放置しないようお願いします。

【問い合わせ】

当別町住民環境部環境生活課町民生活係
電話23-3209(直通)