

# 空き家に関する ガイドブック

GUIDE  
BOOK

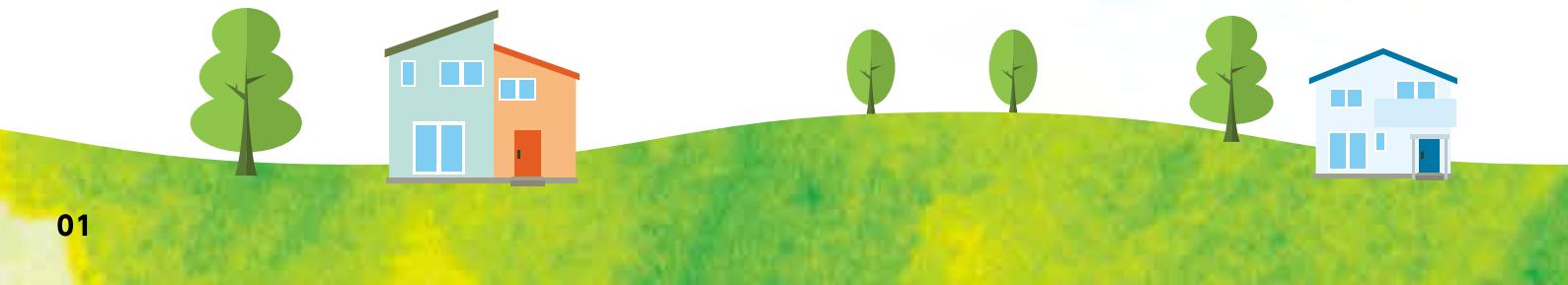


平成29年3月  
福岡県 福津市

# 空き家に潜む危険性



放置された空き家にはいくつもの危険が隠れていて、周りの人にとっては迷惑、脅威となってしまいます。所有者等には適正に管理する責任がありますので、その責任を果たさずに、空き家が原因で他人に損害を与えた場合は、損害賠償請求の対象となります。仮に人命を奪うような被害を与えてしまうと、途方もない賠償を請求されることになります。



# 空き家対策特別措置法の概要

(空家等対策の推進に関する特別措置法)

## 管理不十分な空き家

家自体に危険性があるものほか、環境衛生など周辺の住環境に悪影響を与える。



## 特定空家等に指定

特に危険性が高いなど、近隣の住環境に悪影響を与えているものは、市区町村長の判断で「特定空家等」に指定。



## 行政処分の対象に

所有者等に対し、問題部分の改善について「指導・助言」⇒「勧告」⇒「命令」が発せられ、勧告に至ると「固定資産税の住宅用地の特例除外」、命令に背くと「50万円以下の過料」などのペナルティが課せられます。

最終的には「行政代執行」となります。

### Point.1 管理してある空き家は心配ご無用

空き家になるとすぐに固定資産税が上がり、強制撤去される、そんな無茶なことはありません。周辺に迷惑をかけることなく、きちんと管理されていれば、問題はありません。

### Point.2 「放っておけば役所が壊してくれる」は大損

特定空家等は役所が解体、除却することがありますが、命令に背けば50万円以下の過料が課せられ、解体・除却などにかかった費用は全額所有者等の負担です。支払われない場合は差し押さえなど、強制徴収の対象となります。

### Point.3 法律は全国共通

この法律ができるまでは、市区町村によって取り扱いがバラバラでしたが、法律になったことで、全国、どのまちでも、原則として同じルールが適用されることになりました。



# 空き家になる理由

1位 相続したが他に家がある 37%

2位 賃借人が退去し、そのままになっている 9%

3位 住宅を買い替えたが、売却できていない 4%

4位 施設に入居または長期入院している 4%

(平成27年 福津市空き家実態調査)

上記のデータを見ると、相続を契機として空き家になったという理由が、一番多くなっています。

高度経済成長期頃から、核家族化、少子化が一気に進行し、親の家に子が住まない、住む子がない、そんな家庭が一般的になりました。家主が長期入院したり、亡くなると空き家になってしまう「家余り」の時代といえます。

## 空き家の大半が古家

福津市の調査では、空き家の74%が、建築後30年以上経過したいわゆる「古家」でした。そのうえ、10年以上空き家となっているというケースが一番多く、家の劣化が進み、リフォームするか、建て替えるないと使えない空き家が多くなっています。

住宅需要は、依然として新築志向が強いのが実情ですが、少数派ながらも古民家を改修して住みたいという人もおられますので、空き家になっても「荒らさない」ことがとても重要です。

## 空き家を活かす

空き家のまま所有している理由は、それぞれに事情がありますが、維持管理コストを考えると、最良の解決策は、売却や賃貸など、空き家を活かすことです。

地域によって不動産市況が異なりますが、使う予定がない空き家は「売れるときに売る」「借り手がいるときに貸す」ことをお勧めします。

市区町村によっては、空き家の再生などに取り組んでいる民間団体や自治体もありますので、役所に相談した方が良いでしょう。

## 家財を整理しておく

空き家の多くは、家財が残っていることが多い傾向にあります。家の中がゴミだらけで中に入れない、というケースも少なくありません。

必要なものだけを残し、それ以外のものは各市区町村のルールに従って処分しましょう。最近は「遺品整理屋」のような業者がいますが、一般廃棄物収集運搬の許可を持っていない場合もあり、法外な費用を請求されたり、回収した家財を不法投棄してしまうこともありますので、特にご注意ください。



# 相続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

## 不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。抵当権や差し押さえ、賃借権など、売買の障害となる権利が設定されている場合もありますので、登記は非常に重要です。

## 遺産分割協議

相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることになります。遺産分割協議書によって、その持ち分を放棄することもできます。

ここで注意が必要なことは、「相続放棄」という言葉の誤解です。遺産分割協議で持ち分を放棄したからといって、義務が消えるわけではありません。権利も義務も承継しない相続放棄は、自己のために相続開始を知った時から3か月以内に裁判所での手続きが必要です。

## 突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがない場合、両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ、所得者の兄弟姉妹、兄弟姉妹もいなければ、親の兄弟姉妹などに相続権が渡ります。相続人がみな健在ならまだ話は早いですが、相続権者が亡くなっていると、その子へと相続人が広がっていきます。場合によっては、ある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことがあります。

## 離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子にある、ということが思わぬ問題となることがあります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、相続人を調べる際には特に注意が必要です。

## 登記未済物件は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。

土地は概ね登記はされていますが、何代も相続登記されていないものも少なくありません。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは、戸籍が残っておらず、相続登記をしようにも、相続権を証明することが困難になり、手続きが複雑になることもあります。

## 専門家に相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



# 空き家を処分する

空き家にもいろいろな愛着や思い出がたくさん詰まっています。とは言え、朽ち果てていくのを待つだけでは、周辺住民に迷惑をかけるばかりで、維持管理コストなどを考慮すると、処分せざるを得ない、というのが現実です。

## 空き家を解体する

### 業者選びが肝心

建物を解体する時、ずさんな業者だと、何の養生もせずに破壊、分別もせずに搬出、挙句の果てに不法投棄ということもよくあります。解体時にはどうしても埃や振動、騒音が発生しますので、ご近所迷惑にならないようにすることを心がけましょう。

### 売れるものも

古い木造建物などの場合、現代では入手困難な、とても貴重な材木や建具が使用されていることがあります。長い間、建物を支えてきた独特の風合い、風格が評価され、古材の人気も高まっています。思わぬ高価で買い取ってもらえることもありますので、専門業者に相談した方が良いでしょう。

## 空き家を売却する

### 中古住宅の価値は低い

「木造の建物は耐用年数が30年」などと言われ、中古住宅はとても評価が低いのが実情ですので、ある程度の割り切りが必要です。住宅設備や間取りにも「流行」があり、現代は広すぎる家や駐車スペースがない家などは敬遠されやすい状況となっています。

### 売り家か古家付き売り地か

売り家とするか、古家付き売り地とするか、家は解体して売り地とするか、これは判断に迷うところです。売り家ならば、解体やリフォームの費用負担はありません。古家付き売り地の場合は、土地の価格から解体費相当額が値引きされることがあります。解体して売ると土地の価格はともかく、解体費用を負担しなければなりません。

### 敷地の形状が価格を左右

建築基準法では、原則として、幅4m以上の道路に2m以上接していないと建築できません。その他、現在の法令の規制に合っていない「既存不適格」という家も多々あります。このような敷地は家の建て替えができないことがあります。また、ミニ開発などでよく見られる「旗竿地」や「共有の私道」は、上下水道の引き込み管や進入路などが自己管理となるなど、不利な条件があるため、土地の価格が低くなりがちです。



# もしもの備えを

家の所有者等の高齢化に伴い、心配されるのが認知症です。厚生労働省の発表では2025年には高齢者の5人に1人が認知症を発症する恐れがあると予測しています。

認知症などで意思判断能力を失ってしまうと、契約や預貯金の引き出しなどができなくなってしまいます。家族であっても本人の代理はできませんので、特に注意が必要です。

## 成年後見人制度

### 任意後見人と法定後見人

意思判断能力があるうちに予め後見人を定めておく制度が任意後見人、意思判断能力が衰えた人のために選任されるのが法定後見人です。後見人の任務は、財産管理と身上監護が主で、空き家の管理も後見人の務めになります。

### 後見人が空き家を売却できるのか

例えば、認知症の所有者が、施設などに入所するための費用を捻出するために、後見人が財産を売却することは可能です。あくまでも本人を保護するために必要な場合に限られ、自由に売却できるものではありません。特に居住用の財産を売却する場合は裁判所の許可が必要です。

## 遺言

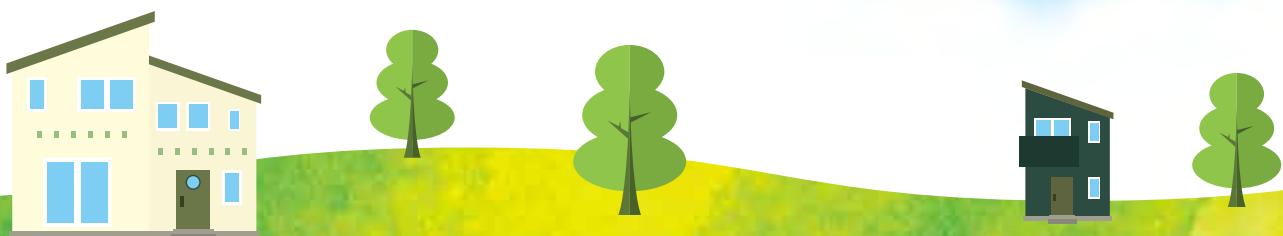
### 相続人を決めておく

自分が死んだ後、誰に、何の財産を相続させるのかを決めるために、最も効力があるのが遺言です。遺言にはいろいろな決まりごとがあり、場合によっては無効になることもありますので、司法書士などに相談して作成した方がよいでしょう。

### 遺言による相続は拒否できる?

遺言書に相続させると書かれても、それを辞退することは可能ですが、そのようなことにならないよう、予め、相続させたい人と話をし、合意しておくことが重要です。

遺言書も、意思判断能力があるうちに作成しておかないと、無効となりますので、特定の人に相続させたい場合は、早めに遺言書を作つおいた方が無難です。



# 空き家と税金

## 住宅用地の特例(固定資産税)

住宅の敷地は、200m<sup>2</sup>までが1/6、それを超える面積分が1/3に課税標準額が軽減されています。「空き家の税金が6倍に」という情報の根源はこれにあります。

空き家であっても、直ちにこの特例から除外されるものではありませんが、本来、住宅のための制度ですので、住宅として使用していない(ほかの用途への変更)場合や解体して更地にした場合は、特例を受けることができなくなります。

## 空き家優遇税制(所得税・住民税)

平成28年から始まった制度で、所有者が亡くなり、空き家となったものを相続した人が3年以内に売却した場合、最大3000万円までの所得控除を受けることができます。条件としては、所有者が亡くなつて以降、誰も住んでいないこと、昭和56年5月末の耐震基準改正前に建築された家で、耐震基準を満たすリフォームがされているか、解体して更地を売却した場合に限ります。詳しくは税務署にお尋ねください。

空き家に関する  
ご相談は

福津市 都市管理課  
TEL.0940-62-5036  
E-mail:toshi@city.fukutsu.lg.jp  
〒811-3217 福岡県福津市中央1丁目1番1号

相続等の  
ご相談は

福岡県司法書士会  
TEL.092-714-3721  
〒810-0073 福岡市中央区舞鶴3丁目2番23号

