

空き家の適切な管理は所有者の責務です！

全国的に適切な管理をされず、放置されて老朽化した空き家が増加する中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法律」という。)が完全施行されました。

この法律において、空き家の管理は所有者・管理者の責務となっています。

この責務を怠ると、空き家が法律に基づく「特定空家等」となる場合があり、様々なリスクを負うことになります。

➔ 「特定空家等」とは、以下のような状態にある空き家をいいます。

① そのまま放置すれば **倒壊等著しく保安上危険** となるおそれのある状態



参照: 内閣府『災害に係る住家の被害認定基準運用指針』

② そのまま放置すれば **著しく衛生上有害** となる恐れのある状態



参照: 国土交通省『地方公共団体の空き家対策の取組事例(東京都板橋区)』

③ 適切な管理が行われていないことにより **著しく景観を損なっている** 状態



参照: 国土交通省『地方公共団体の空き家対策の取組事例(新潟県見附市)』

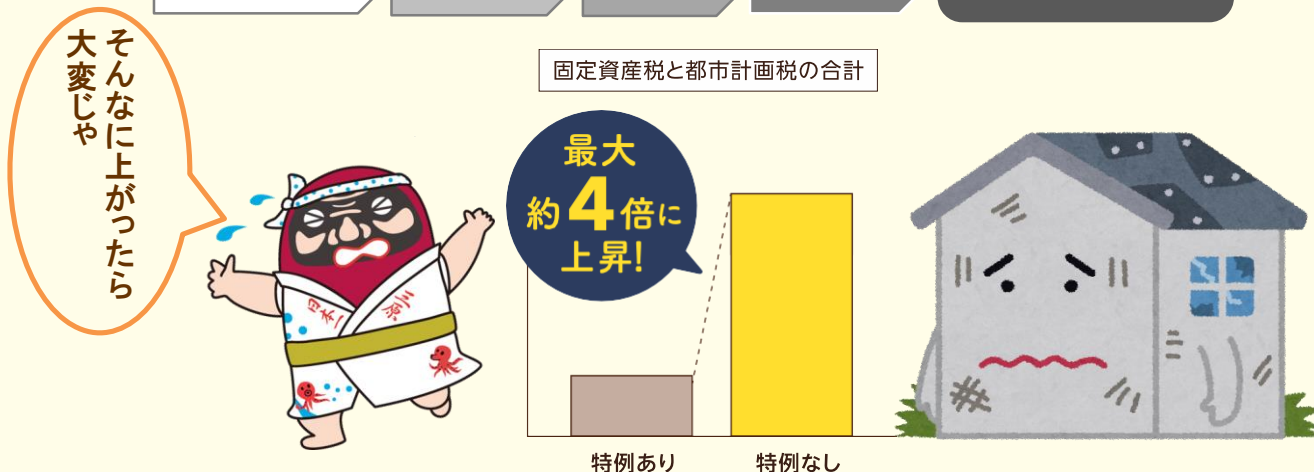
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために **放置すること** が不適切である状態



参照: 国土交通省『地方公共団体の空き家対策の取組事例(北海道室蘭市)』

➔ 空き家をそのまま放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇します。

行政から「特定空家等」として、助言・指導を受けた後も **そのまま放置** すると、勧告や命令を受けることとなり、敷地の住宅用地特例が解除され、**固定資産税と都市計画税の額が大幅に上昇**します！



損害賠償や税額倍増のリスクにつながります

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

第三者に被害をもたらした場合、解体費用(一般的な木造戸建住宅であれば100~200万円程度)を上回る高額の賠償金が必要となる場合があります。

ケース1 倒壊

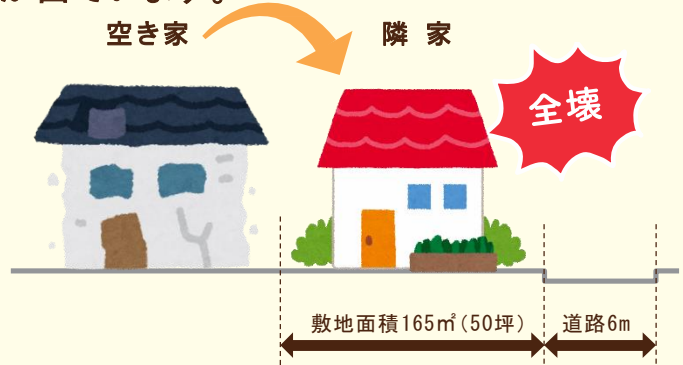
空き家の倒壊により隣接家屋の全壊や死亡事故をもたらした場合、**2億円以上の損害額**になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル

●死亡: 夫婦、8歳の女兒
(小学3年生)

	損害区分	損害額 (万円)
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
	合計①+②	20,860

出典: 公益財団法人 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」より



○所在地: 東京都(郊外) ○敷地面積: 165㎡(50坪)
○延べ床面積: 83㎡(25坪) ○建築時期: 平成4年(築後20年)
○居住世帯: 世帯主: 40歳、年収600万円、妻: 36歳主婦
子供: 8歳の女兒(小学3年生)

ケース2 外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、**5,000万円以上の損害額**になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル

●死亡: 11歳の男児(小学6年生)

	損害区分	損害額 (万円)
人身傷害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典: 公益財団法人 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」より



➡ **空き家を放置したままにすると、活用や売却も難しくなっていきます。**

家は人が住まないことで傷みの進行が早くなるため、人への売却も難しくなっていきます。また、空き家の期間が長くなると活用するために改修工事が必要になり、それまでの管理費も含めて費用負担は大きくなります。

