

空き家のこと。知っていますか？

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成 27 年 5 月に完全施行されました。



特別措置法で定義する
「空家等」とは

日常的に居住やその他の使用がなされていない建物や建物の附属する門・塀、工作物およびその敷地の一体をいいます。

放置された「空き家」は・・・

- ▼建物の傷みが早く、屋根や外壁が落下・飛散する、倒壊・崩壊の危険性がある
- ▼雑草が繁茂、木の枝が越境、落ち葉が飛散する
- ▼蚊・ハエ・シロアリ等の害虫の発生やのら猫が住みつく原因に
- ▼ゴミの放置、落書き、不法投棄が起こる
- ▼不審者の侵入や放火、犯罪誘発のおそれがある



今にも崩れそうなボロボロの「空き家」になると・・・



特別措置法で定義する
「特定空家等」とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- 適切な管理が行われないうちにより著しく景観を損なっている状態
- 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な状態

行政は、空き家の所有者等がその責任を果たさず、これにより周辺の住環境に悪影響が出てしまうような空き家を「特定空家等」に判定し、必要に応じて「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の措置を行うことになります。

「特定空家等」と判断されて、勧告を受けると・・・

○ リスク 2 固定資産税の住宅特例の適用除外

通常、住宅が建っている土地には、固定資産税が軽減されるなどの特例が受けられます。ところが、「特定空家等」となり、「勧告」を受けた空き家は特例が受けられなくなり、**固定資産税の税額が約 4 倍程度上昇**する可能性があります。

「特定空家等」をさらに放置し続けると・・・

○ リスク 3 行政代執行

「勧告」を受けてからも、さらに空き家を放置し続けた場合、強制的な解体等の改善命令が下ります。また、命令に違反すると、最大 50 万円の過料が課せられます。そして行政代執行により、行政が代替的に改善策を実施することになれば、その**費用はすべて所有者等に請求**されることになります。

空き家所有者等の管理責任

空き家の所有者または管理者には、空き家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理する義務があります。

○ リスク 1 損害賠償責任

放置した空き家の屋根や外壁の一部が落下したり、塀や木が倒れたりするなどして、隣家や通行人に被害を及ぼした場合、**所有者等は、損害賠償の責任を負う**ことになります。

損害賠償金額の試算

(想定事故例)

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故	倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故	外壁材等の落下による死亡事故
空き家の火災で、築 20 年の隣家が全焼し、74 歳と 69 歳の夫婦が死亡	空き家が全壊し、築 20 年の隣家に住む 40 歳と 36 歳夫婦と 8 歳女兒が死亡	空き家から外壁材が落下し、通りかかった小学 6 年生の男児が死亡
損害額 6,375 万円	損害額 2 億 860 万円	損害額 5,630 万円

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」



管理不全な空家にならないために・・・

「保つ・防ぐ・使う」安全・安心からくらし・地域魅力の向上へ

保つ

空き家になったら定期的に点検しましょう



誰も住まなくなった家は、放置してしまうと想像以上のスピードで劣化し、他人に迷惑をかけることになるため、定期的な維持管理が必要です。

- 基礎・土台・柱・はりの腐朽、破損、変形
- 外壁のはがれ、ずれ、破損
- 屋根のずれ、割れ・軒裏のはがれ
- 雨どいの水漏れ、割れ、はずれ、詰まり
- 窓・ドアのガラス割れ、傾き、開閉の不具合
- バルコニー・ベランダの腐食、破損、傾き
- 家のまわり（塀のひび割れ・傾き、ごみの不法投棄・臭い、害虫の発生、雑草・樹木の繁茂）
- 家の中（雨漏り、カビ・害虫発生、床の傾き）

- 空き家の管理は、管理会社等に委託することも可能です。

● 地域と関わりを持とう！

空き家を自分で管理すると決めた場合は、何か問題があったときにすぐに対応ができるよう、ご近所や地域に連絡先を伝えましょう。

● 遺言・信託を活用しよう！

相続登記を先送りにすると、相続人の数が増え、話し合いがまとまらなくなることもあります。遺言書を有効に活用することで、家を引き継ぐ人を明確にできます。相続登記をしておけば、建替えや売却がスムーズにできます。また遺言以外にも、信託という方法もあります。

● 空き家になる前に考えよう！

空き家は所有しているだけで税金はもちろん、維持管理にもお金がかかります。誰も住まなくなると、想像以上のスピードで劣化し、他人に迷惑をかけることとなります。空き家になりそうとわかった時点で、対策を考えましょう。

管理不全な空き家を減らし
安全なまちへ

防ぐ

使う

活用可能なストックから効果的な利活用を

● 「売る」

迷ったら、早く売ってしまうのが最善です。築年数が短いほど、また良い状態を維持しているほど高く、円滑に売ることができます。一定の要件を満たせば、「空き家を譲渡したときの譲渡所得の3,000万円特別控除」の適用を受けることができます。

● 「貸す」

空き家を貸家として人に住んでもらうことで、建物の老朽化や衛生面・環境面の悪化を防ぎます。将来的に自分で使いたい場合には、定期借家契約もあります。

● 「活用する」

空き家は有効に活用すれば、地域にとっての貴重な資源となります。リフォームやリノベーションによる新たな用途への転換も含めて、本市の居住魅力を高める取り組みを応援します。



【相談窓口】 東大阪市 建築指導室 空家対策課 TEL 06-4309-3244

空き家を売りたい

雑草・樹木の伐採を頼みたい

空き家を貸したい

相続登記について知りたい

空き家を解体したい

相続・権利関係について考えたい

空き家の修繕を考えたい

建物の安全性・リフォームについて聞きたい

放っておけない「**空き家**」のこと、**相談**してください。
東大阪市内に空き家を所有・管理されている方へ、専門家の相談窓口を紹介します。
お気軽に市役所、**空家対策課**までご相談ください。