

他人事ではない

# 空き家の話

今お住まいの家が空き家になると…

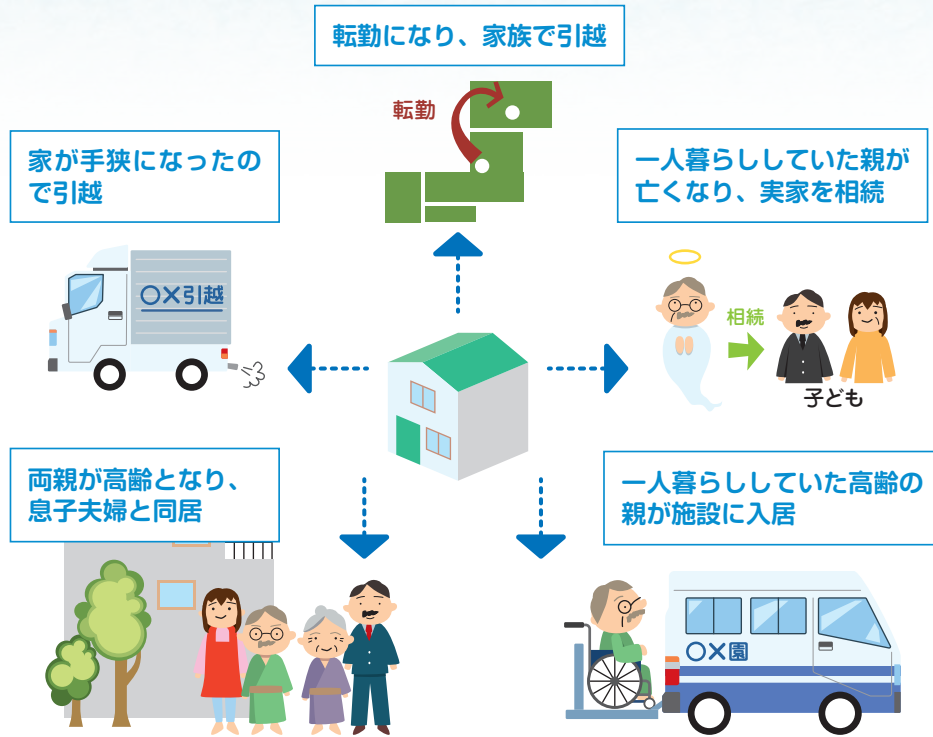
将来、子どもたちが  
住む予定のないこの家。  
…どうしよう  
かしら？

何年もそのままに  
しているこの家。  
…どうしよう？

新潟市

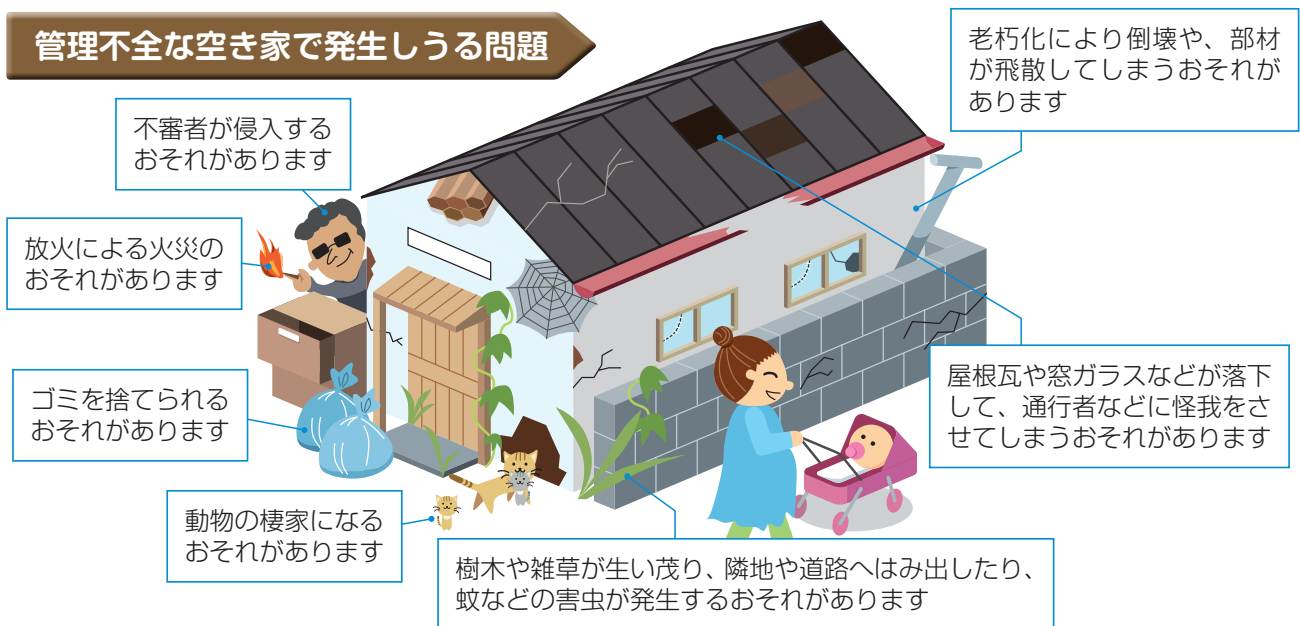
# 空き家となる理由

様々な理由で誰もが空き家の所有者（管理者）になる可能性があります。



# 空き家を放置した場合の問題と責任

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。



# 想定事故例と損害額

空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害を発生させた場合、空き家所有者は、その責任を定めた民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります）。

【ケース①】倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算

死亡：夫婦、8歳の女儿の場合

- 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歳の女儿（小学3年生）

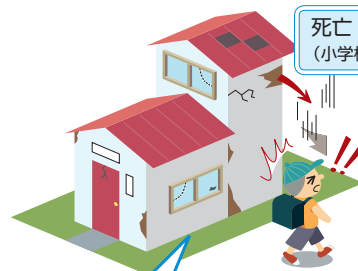


|        | 損害区分      | 損害額      | 損害区分 | 損害額    |          |
|--------|-----------|----------|------|--------|----------|
| 物件損害等  | 住宅        | 900万円    | 人身害等 | 死亡逸失利益 | 11,740万円 |
|        | 家財        | 280万円    |      | 慰謝料    | 7,100万円  |
|        | 倒壊家屋の解体処分 | 320万円    |      | 葬儀費用   | 520万円    |
|        | 小計①       | 1,500万円  |      | 小計②    | 19,360万円 |
| 合計 ①+② |           | 20,860万円 |      |        |          |

約2億1千万円の損害額

【ケース②】外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

死亡：11歳の男児（小学校6年生）の場合



|      | 損害区分   | 損害額     |
|------|--------|---------|
| 人身害等 | 死亡逸失利益 | 3,400万円 |
|      | 慰謝料    | 2,100万円 |
|      | 葬儀費用   | 130万円   |
|      | 合計     | 5,630万円 |

約5千600万円の損害額

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結果」  
※上記試算は、各種基準や実態調査に基づき、同センターが独自に試算

## コラム 空き家の現状

「平成25年住宅・土地統計調査（総務省）」によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率<sup>(※1)</sup>は13.5%と過去最高になり、年々増加しています。

新潟市の空き家数は約4.4万戸であり、空き家率は12.0%と全国や新潟県と比較して低い状況にありますが、平成20年の調査に比べて、「その他の空き家<sup>(※2)</sup>」の数は大きく増加しています。

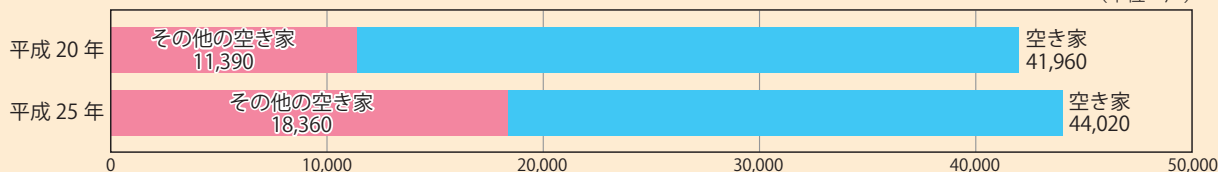
全国・新潟県・新潟市の住宅と空き家の状況（平成25年）

（単位：戸）

|            | 全国           | 新潟県           | 新潟市          |
|------------|--------------|---------------|--------------|
| 住宅総数       | 約6,063万      | 約97.2万        | 約36.6万       |
| 空き家（率）     | 約820万（13.5%） | 約13.2万（13.6%） | 約4.4万（12.0%） |
| その他の空き家（率） | 約318万（5.3%）  | 約7.0万（7.2%）   | 約1.8万（5.0%）  |

新潟市の空き家の推移

（単位：戸）



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

※1 空き家率：空き家数/住宅総数の割合

※2 その他の空き家：売却用や賃貸用、別荘用を除いた空き家

# 住まいの引き継ぎ方を考える

住まいが空き家となって放置される理由は様々ありますが、多数の相続人が存在、複雑な権利関係などにより、話し合いがうまくいかず、空き家の管理・処分について相続人同士で意思決定できないことや、管理者意識が希薄化してしまうことがあります。

相続の方法が決まらず、空き家の管理不全が原因で問題が発生した場合、全ての相続人にその責任が及ぶこととなります（空き家を相続した最初の世代で問題解決ができない場合、その次の世代に問題を先送りすることになり、さらに解決が難しくなります）。

空き家になる前に、住まいの引き継ぎ方や、誰が管理するかなどを考えておくことは、空き家放置の予防になります。

## ポイント1 現在の登記の確認を行う

空き家には、相続登記がなされず、亡くなった方など、以前の所有者の名義のままとなっていることがあります。土地・建物の登記が現在の所有者になっているかを確認し、必要な登記手続きを行うとともに、将来の相続により発生する権利関係を確認しておきましょう（相続登記が適切になされないまま新たな相続が発生すると、権利関係が複雑になり、手続きに多くの時間や費用がかかってしまうおそれがあります）。

## ポイント2 専門家に相談する

相続に関しては、相続人同士の権利問題の解決や、名義変更手続きなどが必要となります。それぞれの悩みに応じて、弁護士、司法書士、行政書士などの専門家に相談しましょう。

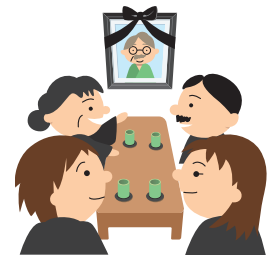
また、所有者がご健在のうちに、遺言書を作成することで、誰に不動産を引き継いでほしいかを明確にすることができます。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがありますので、専門家に相談しましょう。



各種相談窓口 裏表紙

## ポイント3 相続登記を行う

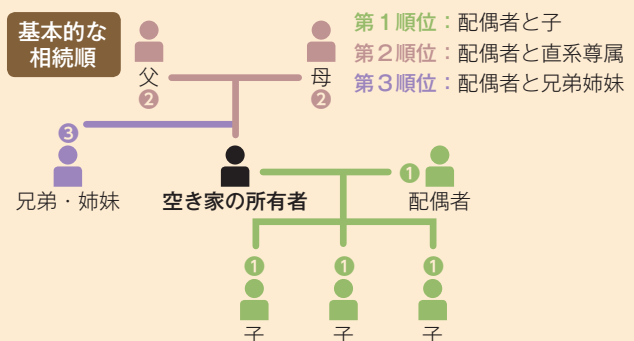
相続が発生したら、将来の問題発生を防ぐためにも、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するか話し合い（遺産分割協議）、相続内容が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。



## コラム 知っていますか？ 相続の話

基本的な相続の順番は、右図のようになります。（法定相続）

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。



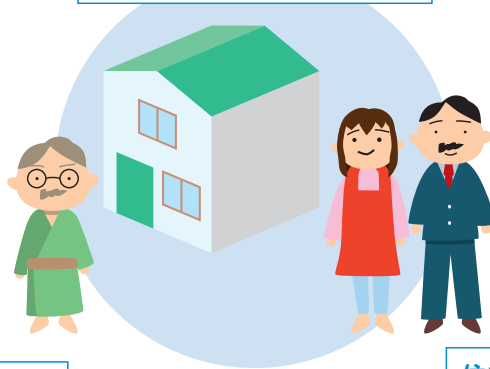
# 空き家活用の方法

住まいは人が住まなくなると、急速に老朽化が進んでいきます。できるだけ早く使用することで老朽化を防ぎ、有効に活用することができます。所有者ご自身で空き家を使用する予定がない場合、売却や賃貸などについて不動産や建築などの専門家に相談しましょう。

各種相談窓口 裏表紙

## ●●●●● 空き家の活用事例 ●●●●●

住まいを子どもや親族が使う



住まいを売却・賃貸する



住まいを解体・撤去して  
土地を売却・賃貸する



### コラム 空き家を地域の資源として活用した事例

空き家は、様々なかたちで有効に活用されれば、地域にとっても貴重な資源となります。空き家を改修して「地域の茶の間」として活用した事例や、空き家を除却した跡地を地域のコミュニティ農園として活用した事例があります。

市では、地域による空き家の活用を支援する事業を実施しています。



地域の茶の間（北区）



コミュニティ農園（中央区）

# 空き家の管理の方法


空き家を放置すると、ご近所や地域の大きな問題に発展する可能性があります。周辺に迷惑をかけないためにも、定期的に状況を点検し、メンテナンスを行うことで、適切な状態を維持することが大切です。

また、地元自治会や町内会、近隣の方などに連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応できるようにしておく、地域の安心にもつながります。

遠方に住んでいる、高齢であるなどの理由により、所有者ご自身で空き家を管理することが難しい場合は、民間の管理代行サービスの利用を検討されてはいかがでしょうか。庭木の剪定や除草などの作業をお願いすることもできます。

各種相談窓口 裏表紙

## ✓ セルフチェックシート ～空き家を適正に管理されていますか？～



- 屋根
  - ・屋根材の異状（ズレ、割れ、ハガレ など）
  - ・アンテナの異状（傾き、倒れ、垂れ下がり など）
- 軒裏
  - ・軒天材の異状（シミ、ハガレ、浮き など）
- 雨とい
  - ・水漏れ、ハズレ、割れ、落下 など
- 窓、ドア
  - ・ガラスの割れ、施錠、ヒビ、開閉の不具合、落書き など
- バルコニー、ベランダ
  - ・床材・手すりの異状（腐朽、たわみ、サビ、ぐらつき など）
- 外壁
  - ・外壁材の異状（穴、浮き、ハガレ、ヒビ など）
- 土台・基礎
  - ・基礎、土台の異状（ヒビ、割れ、腐朽 など）
- 家のなか
  - ・雨漏り（天井や床に湿ったシミができている など）
  - ・床の傾き
  - ・カビの大量発生
  - ・ドアなどの開閉の不具合
  - ・壁紙が波を打っている
- 家のまわり
  - ・塀の異状（傾き、割れ、ヒビ など）
  - ・雑草・樹木の繁茂
  - ・衛生害虫等の発生（ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリ など）
  - ・ゴミなどの不法投棄

## 空家特措法の概要

全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月26日、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」が完全施行されました。

この法律には、「所有者等の責務」として、所有者や管理者が空き家の適切な管理に努めることや、管理不全が原因で周辺に著しい影響を及ぼしている「特定空家等」に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等の措置を実施することができることなどが定められています。

また、「勧告」の対象となった「特定空家等」の土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。さらに、命令に違反した場合には、50万円以下の過料を科されます。

「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる空き家を言います。

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- 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

### コラム 空き家所有者が把握しておくべき民法の規定

#### ■ 竹木の越境

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。

**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。



#### ■ 工作物責任

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。

**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。

# 空き家に関する相談窓口一覧

## 不動産の売買、賃貸

- 公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
tel **025-247-1177**  
(要予約(平日9:00~17:00)、無料相談:毎月第2、4木曜日)
- 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部  
tel **025-385-7719**  
(平日9:00~17:00)

## 土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量

- 新潟県土地家屋調査士会  
tel **025-378-5005**  
(要予約、平日8:30~17:00)

## 管 理 (庭木の剪定、除草、見回り、掃除など)

- 公益社団法人 新潟市シルバー人材センター  
tel **025-241-3541**  
(平日8:30~17:15)

## 建物の改修

- 新潟地域住宅相談協議会  
tel **025-266-6650**  
(要予約(平日8:30~17:00)、相談日:毎月第3火曜日、  
※見積りは立会が必要)

## 相続など、権利義務関係書類作成

- 新潟県行政書士会  
tel **025-255-5225**  
(要予約、無料相談、平日9:00~17:00)
- 新潟市役所行政書士相談 広聴相談課 市民相談室  
tel **025-226-1025**  
(要予約、30分無料相談 ※新潟市民が対象)

## 法律上の問題、債務 (権利関係の整理)

- 新潟県弁護士会  
tel **025-222-5533**  
(要予約、平日9:00~17:00)
- 法テラス新潟 (日本司法支援センター)  
tel **050-3383-5420**  
(要予約、30分無料相談)
- 新潟市役所弁護士相談 (要予約、30分無料相談 ※新潟市民が対象)  
▶広聴相談課 市民相談室  
tel **025-226-1025**  
▶北区 さわやかセンター  
tel **025-386-0745**

## 利活用に関する相談

- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部  
tel **025-245-6771**  
(10:00~19:00、木曜休)
- 一般社団法人 新潟県建築士会  
tel **025-378-5666**  
(平日9:00~17:00)
- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会  
tel **025-265-4748**  
(平日9:00~17:00)

## 庭木の管理 (剪定、伐採など)

- 一般社団法人 新潟市造園建設業協会  
tel **025-282-4456**  
(業者の紹介、平日8:30~17:00)

## 建物の解体

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会  
tel **025-245-7673**  
(業者の紹介・現地調査・見積り・施工、平日9:00~17:00)

## 登記、成年後見、相続など

- 新潟県司法書士会 (司法書士総合相談センター)  
電話無料相談  
tel **025-240-7867**  
(相談時間:平日10:00~12:00、13:00~16:00)  
面談無料相談  
tel **025-244-5121**  
(要予約(平日9:00~17:00)、面談時間:毎週水曜日13:30~16:00)
- 新潟市役所司法書士相談 広聴相談課 市民相談室  
tel **025-226-1025**  
(要予約、30分無料相談 ※新潟市民が対象)

- ▶東区 区民生活課  
tel **025-250-2235**
- ▶江南区 区民生活課  
tel **025-382-4203**
- ▶秋葉区 区民生活課  
tel **0250-25-5674**
- ▶南区 区民生活課  
tel **025-372-6105**
- ▶西区 区民生活課  
tel **025-264-7211**
- ▶西蒲区 区民生活課  
tel **0256-72-8317**

新潟市では、各団体と協定を結んで、空き家対策に取り組んでいます。