

< 空き家のままにしておくリスク >

1 草木の繁茂

人が住宅に居住しなくなると、まず庭の手入れをしなくなることから、草木等の植物が繁茂し、更に、それが原因で害虫や害獣が発生するほか、不法投棄や落書き等により、景観に悪影響を与え近隣住民に迷惑をかけてしまうことになります。

また、草木の伐採やゴミの処分等に余計な経費がかかってしまいます。



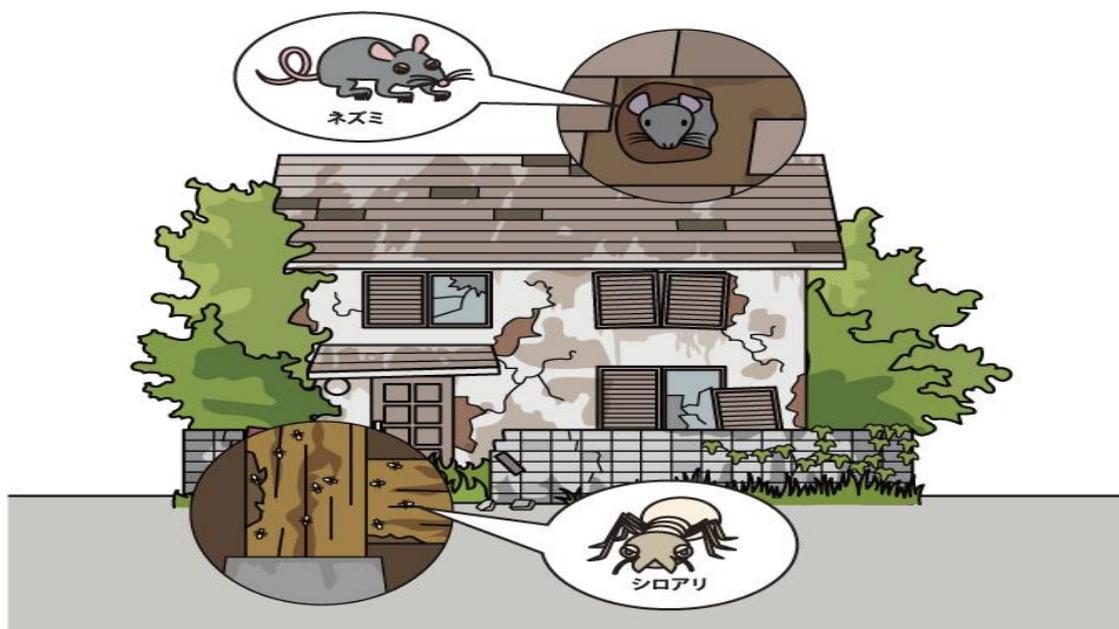
2 防犯上の問題

空き家等で発生する犯罪の中で発生率が最も高い放火や簡単に建物内に侵入できることから様々な犯罪に利用される可能性があり、周辺住民に多大なる迷惑をかけることになります。



3 経年に伴う住宅の老朽化

人が居住していない状態のままで長期間経過すると、外壁や屋根なども老朽化し、そこから雨漏りや白アリ・ネズミ等によって構造の部分の柱や梁を食害し、非常に危険な状態になってしまいます。



4 老朽化して構造自体が脆弱になった住宅の危険性

老朽化した住宅は構造自体が脆弱になっているため、台風や地震等の自然災害や土台が腐敗したことが原因で簡単に倒壊してしまう危険性があるとともに、建物の倒壊や屋根等の落下又は飛散、塀の倒壊などにより周辺の建物や人を巻き込んでしまった場合には損害賠償を請求される可能性もあります。



5 住宅の資産価値が減少

放置し続けて老朽化した空き家は、再利用が難しく、リフォーム等のコストが掛かりすぎるなどの理由で買い取りをためらう不動産事業者も多くなって来ています。

建物付きで売却できたとしても安価で、解体して更地で利活用した方が良い場合が多く見られます。

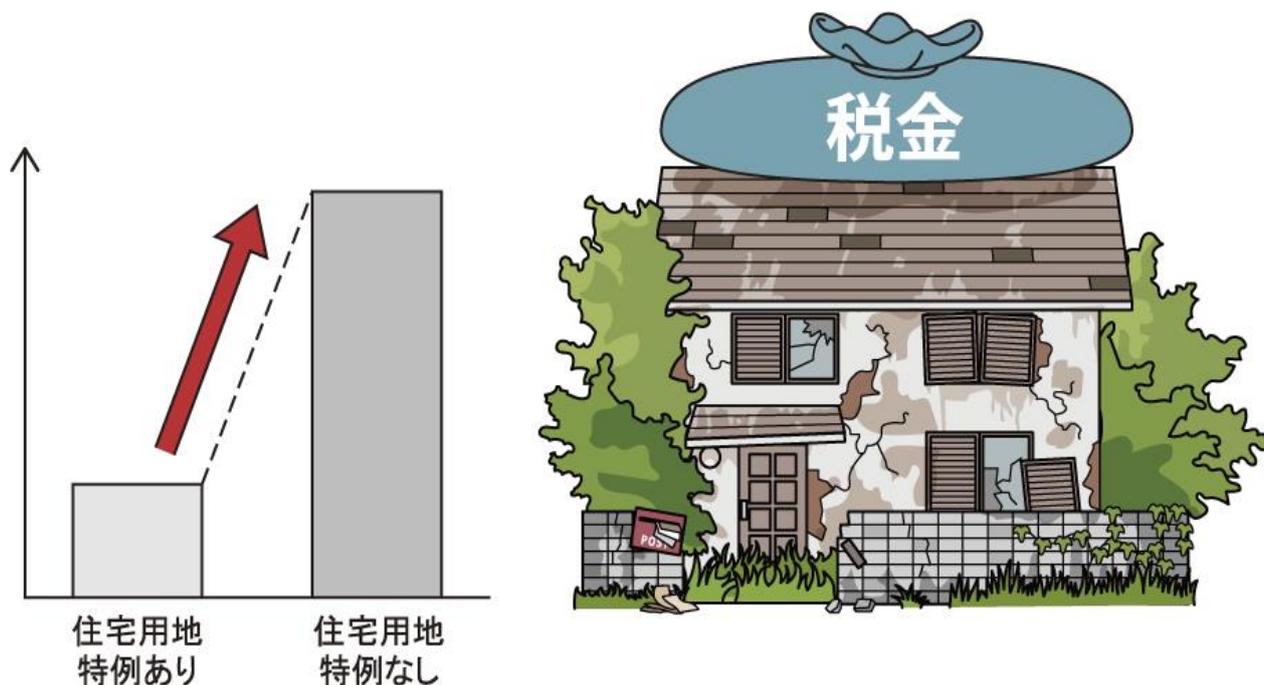
このように、空き家を放置すると資産価値が段々と減少していきませんが、処分する際には逆に段々と費用は増大していきますので、早い段階での対応が必要です。



6 空き家の税金

空き家に居住していなくても、その土地と建物を所有している以上は固定資産税として認定され、固定資産税だけは払い続ける義務があります。

更に、「特定空家等」に認定され、勧告を受けた場合には、「住宅用地に対する課税標準の特例」が受けられなくなり、今までの約4～6倍の税金が課せられることとなります。



7 空き家の有効活用

空き家は放置していれば出費がかさむだけですが、有効活用をすれば利益を生み出すことができます。

ただし、空き家のリフォーム等による初期費用がかかってしまうため、二の足を踏んでしまう方も多いと思います。

それでも活用しないまま放置し続ければ、税金や空き家の管理費等の経費がかかるだけで、利益を得ることはできません。

なお、日立市では、空き家の利活用を促進するため、空き家の解体やリフォームを行う場合の補助金制度を創設し、所有者等の経済的負担の軽減を図っている一方で、長期間放置したことにより危険な空き家として「特定空家等」に認定された空き家の所有者等は、補助対象から除外しております。



8 相続放棄をしても空き家の管理義務は残る

民法第 940 条に、「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」と定められているため、引き渡すまで相続を放棄した財産（空き家も含む）の管理義務は残ります。

所有者の死去による相続



9 自治体から指導や改善命令等について

「空き家対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)が成立したことにより、自治体は特定空家等への立ち入り調査やその所有者等に指導や改善命令を出すことができるようになりました。

特定空家等の所有者は、自治体からの指導や改善命令の措置を取らなかった場合には、固定資産税の優遇を受けられなくなる金銭面での負担や命令違反に対する過料、また最終的には行政代執行による空き家の強制解体が行われ、代執行にかかった費用については所有者等から徴収します。

なお、支払わない場合は、国税滞納処分の例により財産の差し押さえなども行います。

