

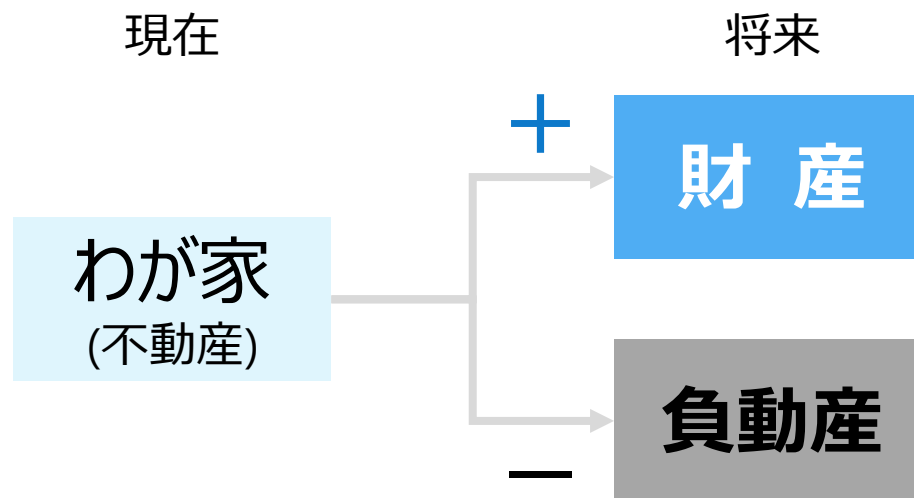
災害・犯罪リスクから 考える空き家問題

千葉科学大学 藤本一雄



本講座の趣旨

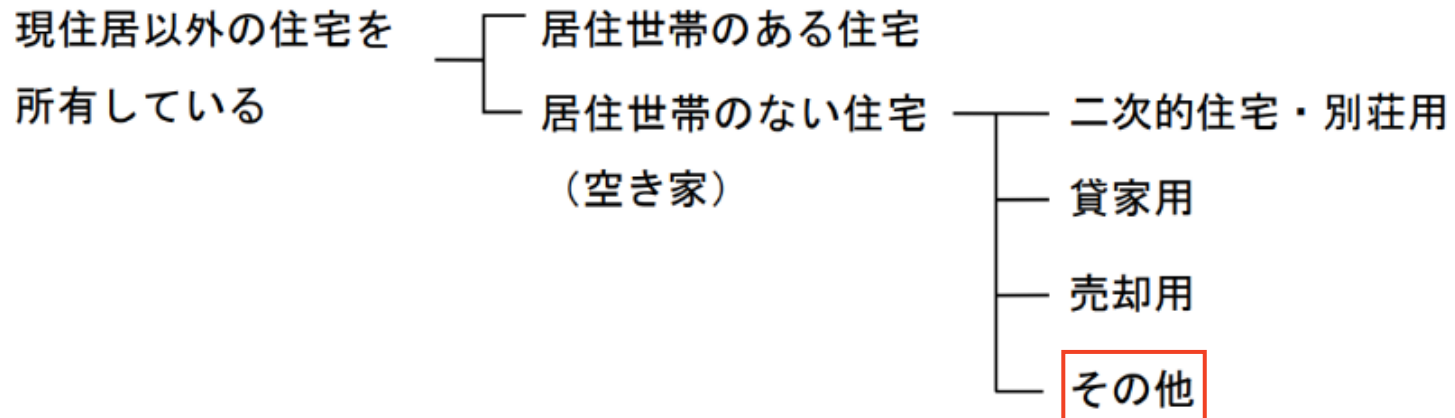
- 大切な「わが家」を、財産として残すつもりが、負の遺産(負動産)として残してしまっは一大事です。



- 空き家問題の現状、空家等対策特別措置法、空き家をもたらす災害・犯罪リスク、空き家の利活用(除却、管理、賃貸、売却)、空き家発生の予防などについて概説します。

空き家の種類

「二次的住宅」、「賃貸用又は売却用の住宅」は、今後人が住む可能性があるが、「**その他の住宅**」は、住み手が見つからないまま**放置されてしまう可能性が高い**



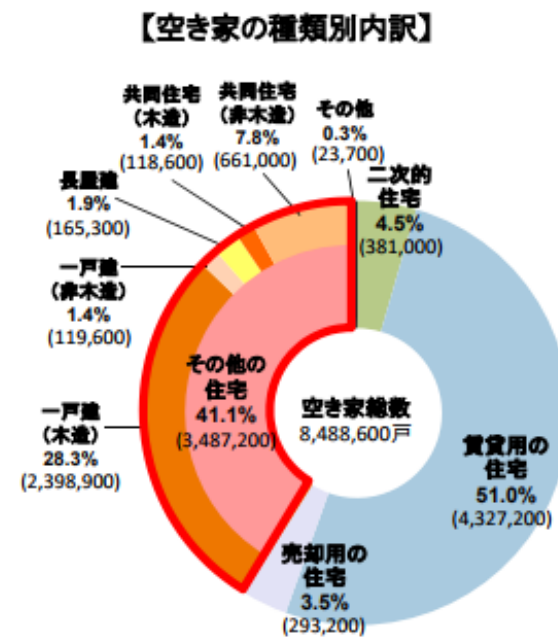
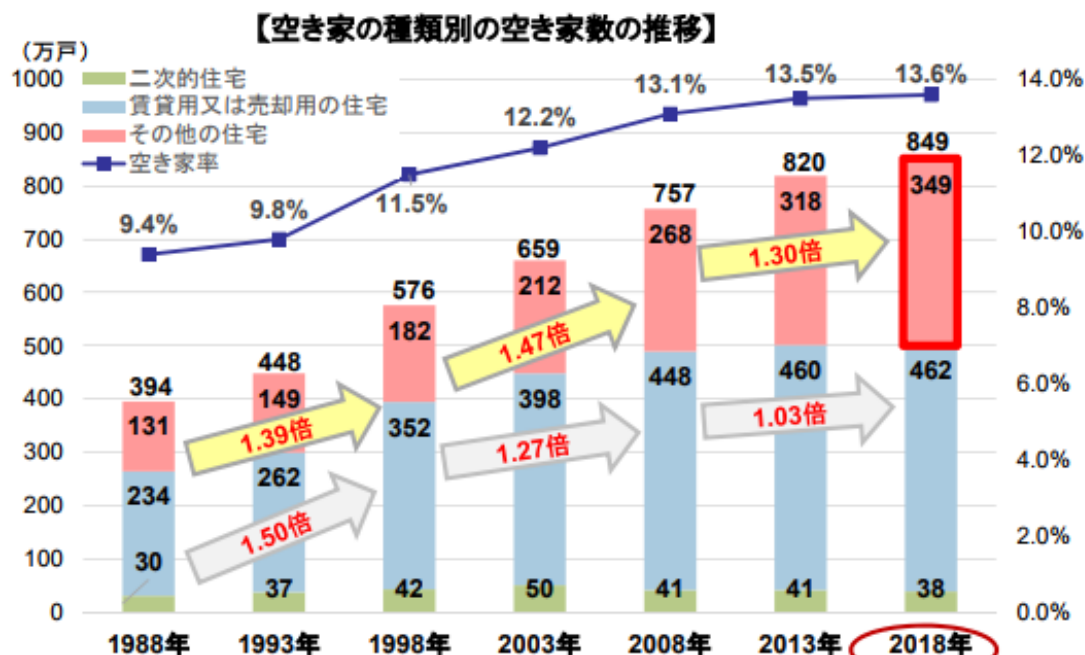
居住世帯のない住宅(空き家)

二次的住宅	週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘や、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅
賃貸用住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	人が住んでいない住宅(転勤や入院など、何らかの理由によって長期不在になっている住宅や、取り壊すことになっている住宅)

空き家の現状

空き家の現状-推移と種類別内訳(住宅・土地統計調査)

- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅(349万戸)**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅(349万戸)のうち、**一戸建(木造)**が最も多い(240万戸)。



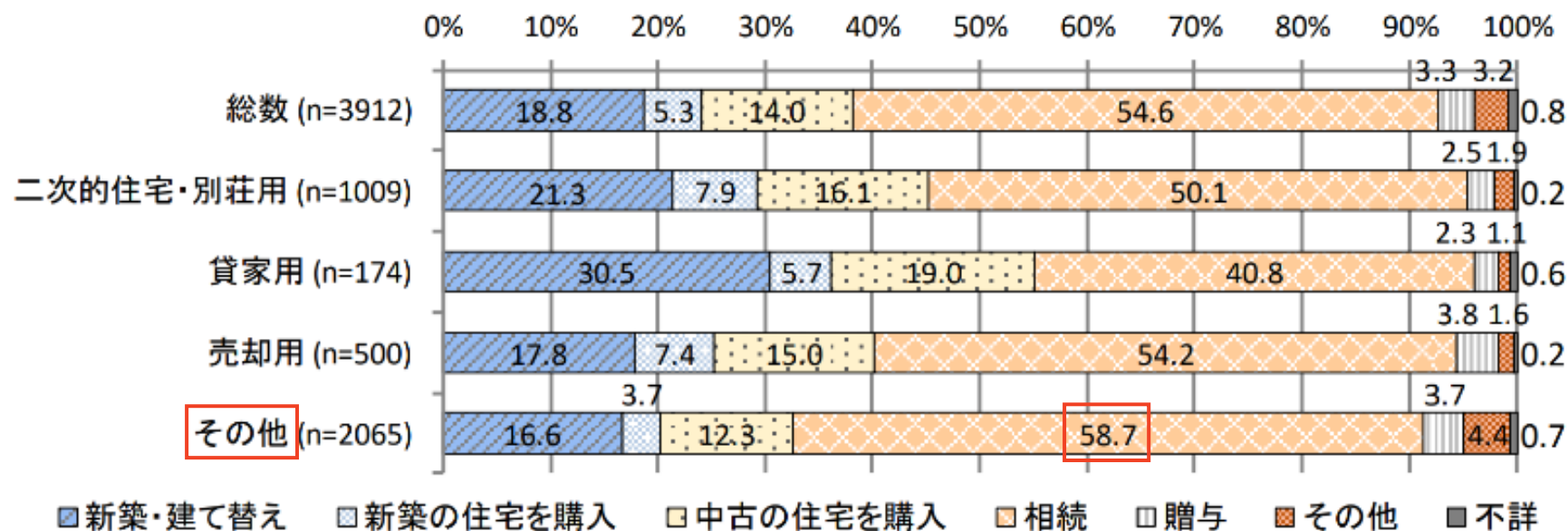
【出典】:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えるなどのために取り壊すことになっている住宅など

空き家の取得方法

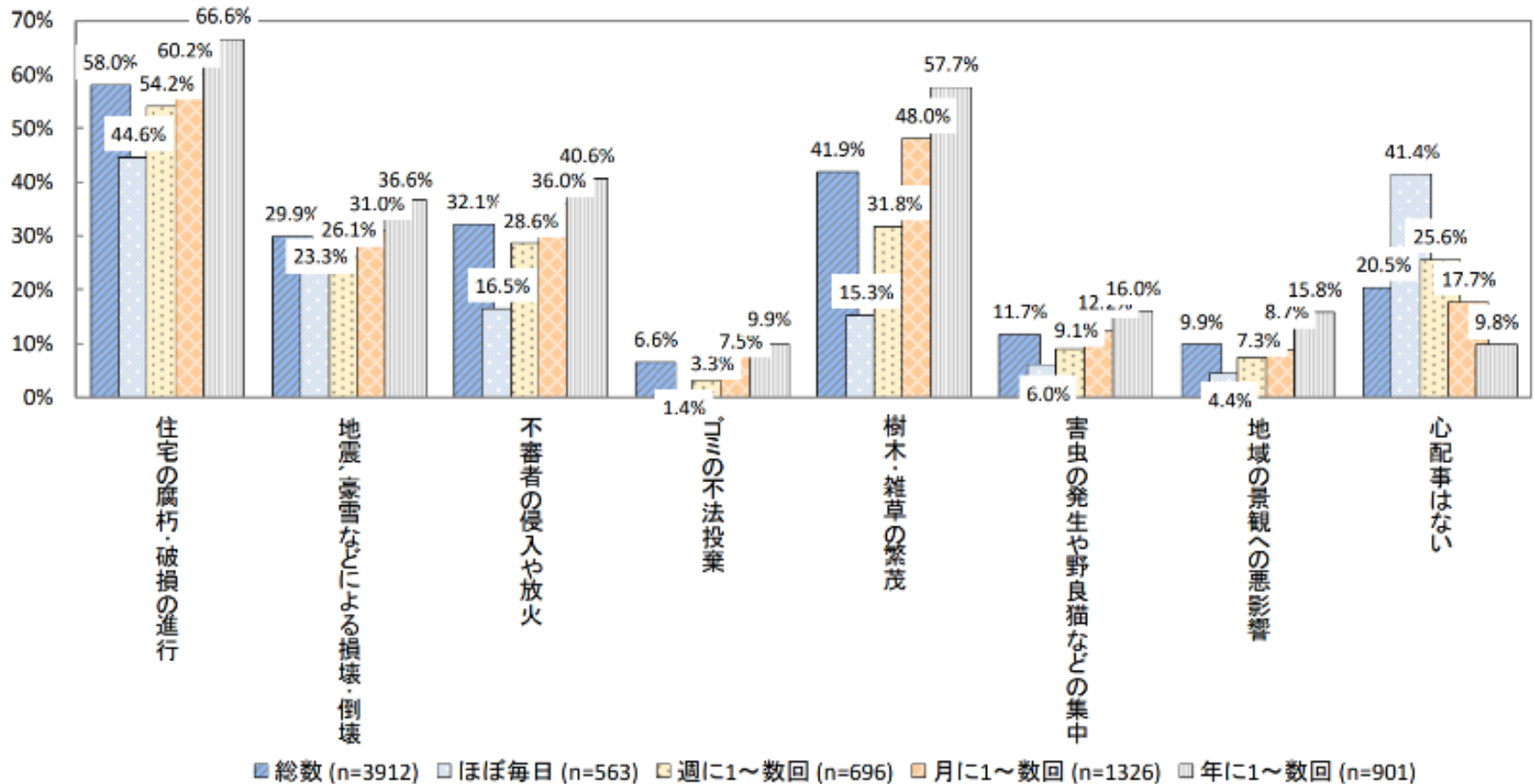
「その他の住宅」の約6割は「相続」によって取得



国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

管理面での心配事

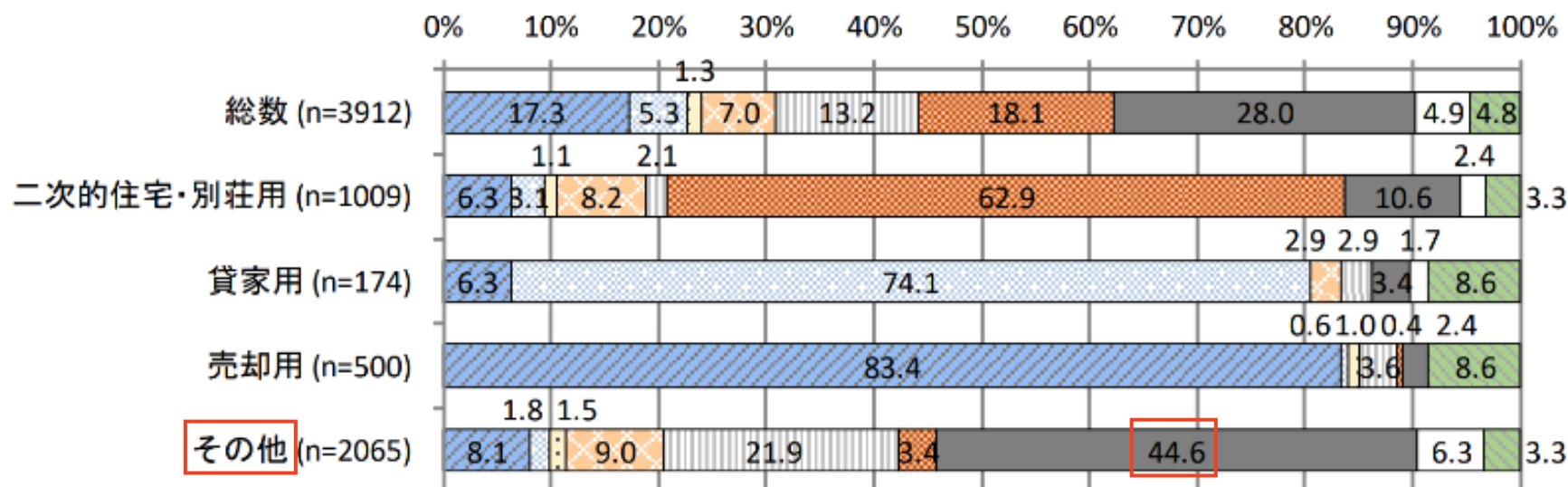
「住宅の腐朽・破損の進行」、「樹木・雑草の繁茂」を心配している



国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

今後の利用意向




「空き家にしておく」が約4割を占める



- 売却
- 寄付・贈与
- 取り壊す
- 空き家にしておく(物置を含む)
- 不詳
- 賃貸
- 住む(リフォームまたは建て替えて住む場合を含む)
- セカンドハウスなどとして利用
- 不明

国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

空き家が増えている原因

原因	内容
01 高齢化による転居 	高齢になった所有者が、老人ホームなどの介護施設や高齢者住宅に移り住み、その自宅で暮らす子どももない場合、それまで暮らしていた住宅が空き家となる
02 所有者の死亡 	所有者が亡くなると、その人が所有していた土地や建物は子どもなどが相続する。しかし、子どもにそれぞれの自宅や家庭がある場合、相続した家はそのまま放置され、空き家となる
03 固定資産税等の影響 	建物がある土地は固定資産税などが優遇されるのに対して、建物を解体して更地にすると固定資産税など金額が数倍に膨れあがるため、建物が放置されて空き家となる。

住宅用地の課税標準の特例

住宅なし	固定資産税	都市計画税
更地	減額なし	減額なし



住宅あり	固定資産税	都市計画税
住宅用地 (200㎡まで)	評価額の 1/6に減額	評価額の 1/3に減額
住宅用地 (200㎡を超える部分)	評価額の 1/3に減額	評価額の 2/3に減額

※神戸市は、2021年度から、すべての空き家に対する税制優遇を廃止

空家等対策特別措置法

- 2013年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要。



空家等対策の推進に関する特別措置法

(略称：空家等対策特別措置法) 施行:2015年5月

空家等
に対する施策

特定空家等
に対する施策

空家等と特定空家等の違い

空家等

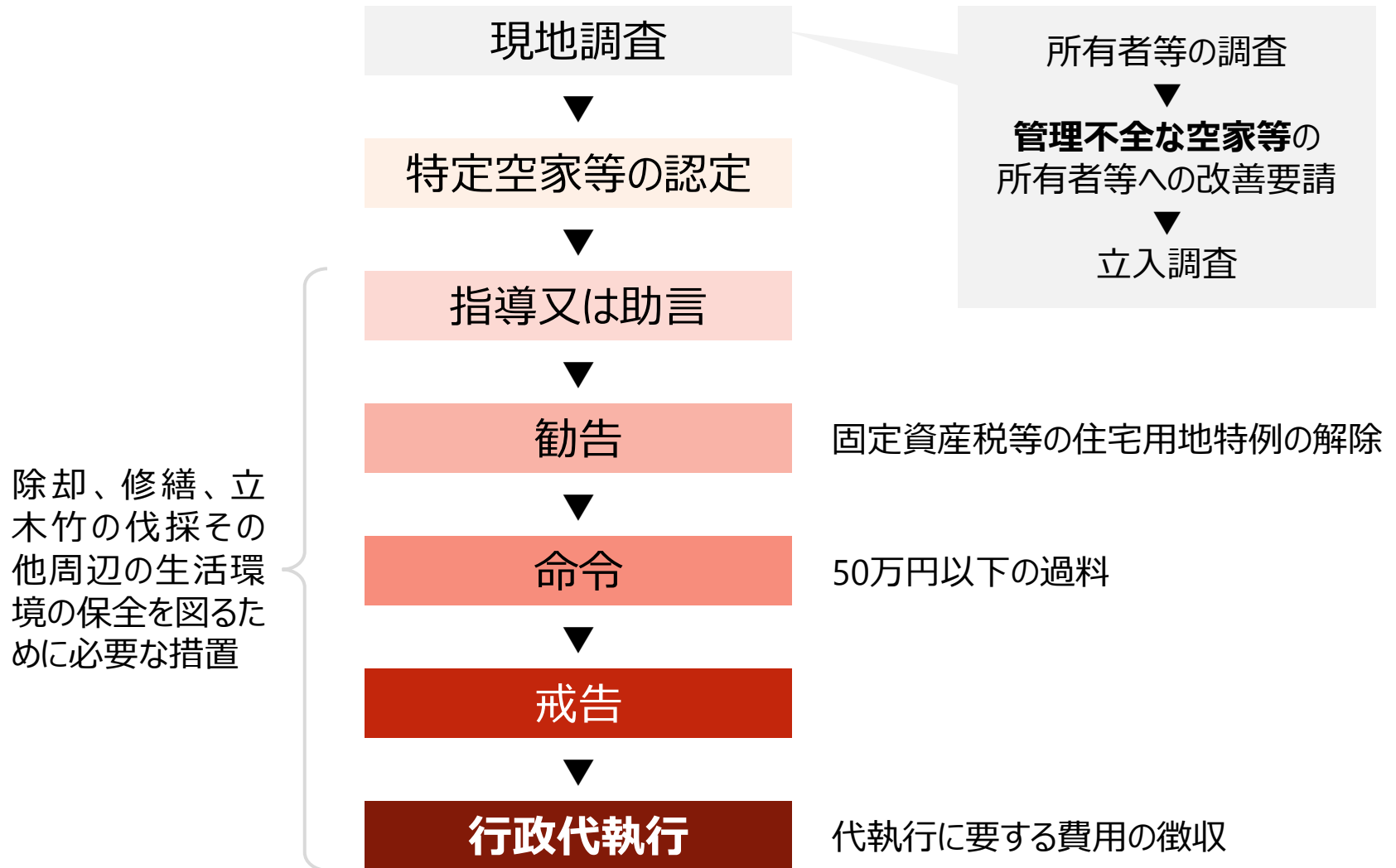
- 建築物又はこれに附属する工作物であって**居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの**及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。
- ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)

特定空家等

- ① 倒壊等著しく**保安**上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく**衛生**上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく**景観**を損なっている状態
 - 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
- にある**空家等**をいう。(2条2項)

「ごみ屋敷」とは人が住んでいるにもかかわらず適正な管理がなされていない建物等をさすため、「空き家」とは区別されます。(鈴木庸夫・田中良弘 2020)

特定空家等に対する措置



管理不全の空家の除却等の状況

特定空家等に指定された物件の6割(1.7万物件)は現存したまま

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)



行政代執行の事例

空家法に基づく行政代執行事例：千葉県柏市

- ・平成15年頃、法人事業者が業務縮小により移転、以降管理不全な状態が継続。その後、東日本大震災発生を受け、市の巡回や近隣住民の相談をきっかけとして、外壁材及び屋根材一部の崩落を確認。
- ・市は所有者に対し、再三にわたり建物の除却を働きかけたが、経済的な事情を理由に改善に至らず。
- ・敷地は、JR常磐線や通学・通勤路に面し、この状態を放置することは、公益に反するとともに周辺に対する緊急性が極めて高いと判断したことから、平成29年4月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和46年9月（登記年月日）
	構造・面積等	・鉄骨造3階建て （敷地面積：23㎡ 延床面積：約38.5㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一の法人が土地及び建物を所有 （土地及び建物に抵当権等の設定あり）
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築等の技術職職員5名が調査
	特定空家等の認定	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成23年から十数回指導 ・平成28年4月26日：指導文通知
	勧告	・平成28年10月27日
	命令	・平成29年2月1日（戒告：2月10日）
	代執行	・同年4月20日 （指導文通知～代執行まで計3回所有者面談実施）
	撤去工事完了	・同年6月30日（延べ約70日）
	解体等工事費用	・約1,040万円
費用回収方法	・差押え（予定）	



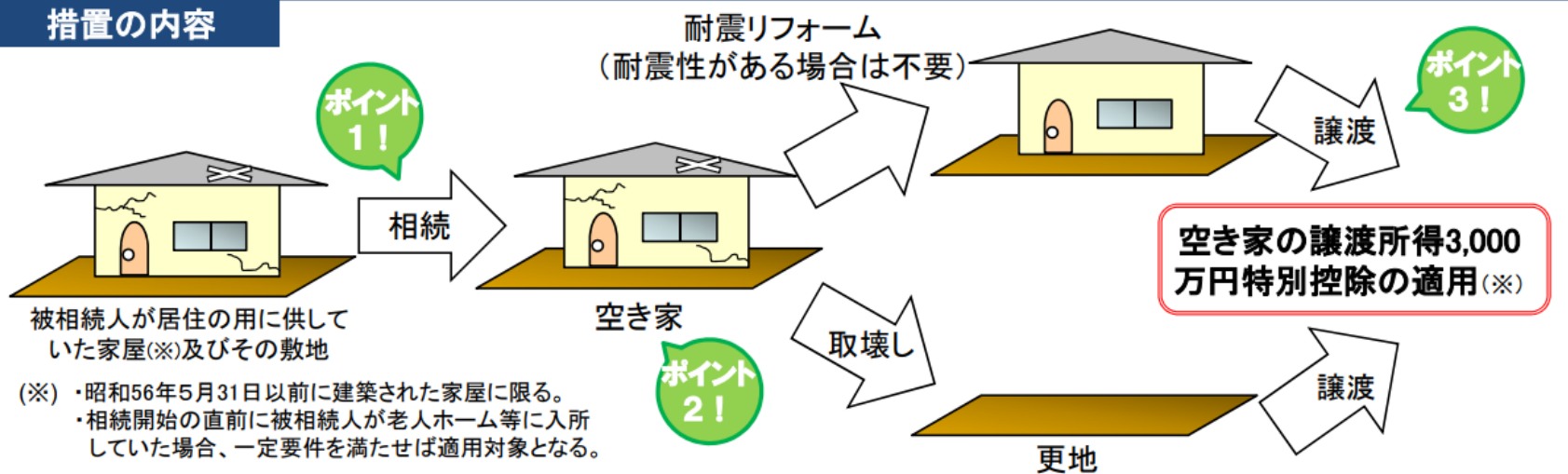
▲窓ガラスや外壁材、屋根材の一部が崩落

空き家の発生を抑制するための特例措置 千葉科学大学 CHIBA INSTITUTE OF SCIENCE

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除) 国土交通省

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

措置の内容



- (※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
 ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入室していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$$

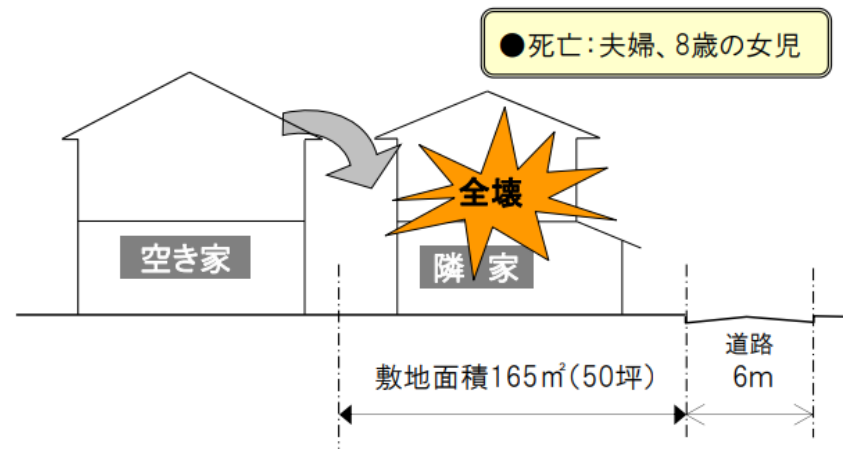
空き家のコスト(1)

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その2)

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

	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

【試算の前提とした被害モデル】



- 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)

【試算方法】

- ・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算
- ・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

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

空き家のコスト(2)

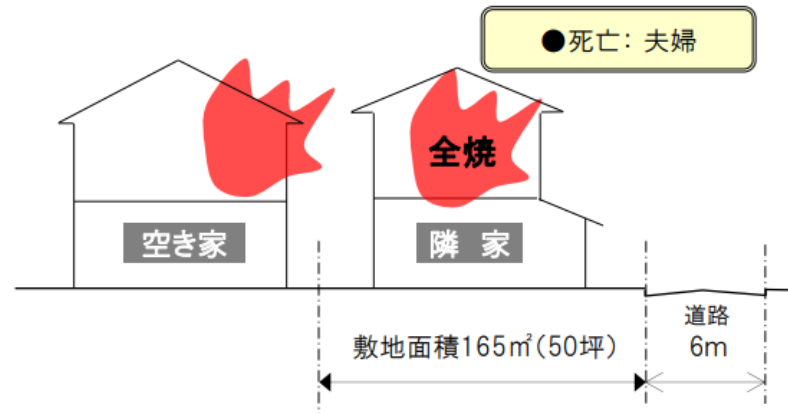
空き家を所有することにより、所有者・相続人が維持管理、修繕、税負担、損害賠償などのコストを負担

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その1)

■火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)

損害区分		損害額(万円)
物件 損害 等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の 解体・処分	135
	小計①	1,315
人身 損害	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
合計①+②		6,375

【試算の前提とした被害モデル】



- 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: 74歳(無職)
妻 : 69歳(無職)
- ※夫婦の何れも国民年金を40年完納

【試算方法】

- ・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」((一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算
- ・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

空き家に関連するリスク

防災		<ul style="list-style-type: none">■ 放火・火災の発生■ 空家の倒壊、建物部材の飛散・落下
防犯		<ul style="list-style-type: none">■ 犯罪の発生・誘発■ 不審者の不法滞在
衛生		<ul style="list-style-type: none">■ 害虫や害獣の発生■ ゴミの不法投棄
景観		<ul style="list-style-type: none">■ 良好な景観の悪化
その他		<ul style="list-style-type: none">■ 雑草の繁茂、樹枝の越境、落ち葉の飛散

家屋の被災リスク

大阪府

- 2018年6月の大阪北部地震で、高槻・枚方・島本の3市町で損壊した空き家の約6割が、空家対策特別措置法に基づく調査で事前で把握できていなかったことがわかった。
- 空き家の把握に漏れがあると、所有者に建物の補修を促すなどの安全対策が取れず、災害時に倒壊を招いたり、撤去に手間取ったりする恐れがある。

熊本県熊本市

- 2016年4月の熊本地震で被災した空き家(木造2階建て)2棟が、2017年5月に倒壊し、がれきが近くの市道を塞いだ。
- 空き家はいずれも全壊と判定され、今月中に公費解体される予定だった。
- 市に寄せられている空き家に関する相談は約800件で、うち倒壊などの危険性が高い空き家についての相談は50件にのぼる。

被災家屋の放置リスク(1)

島根県太田市

- 2018年4月の島根県西部地震により、2018年度に空き家調査を行ったところ、2016年度の約2.6倍に増加。
- 市都市計画課は、「地震前は所有者が年に数回訪れて管理していたため、調査で空き家と見なされなかった建物が被災し、修繕を断念して空き家となったケースが多かったのではないかと分析。

広島県坂町

- 「平成30年7月豪雨」により、町内の空き家は283戸あり、そのうち69戸が土砂崩れなどで被災。
- 解体費用を公費でまかなうには所有者の同意が必要であるが、所有者と連絡が取れないケースがある。
- また、被災者の中には「隣に土砂がたまった空き家があって不安」との理由で、自宅の再建に踏み出せていないケースも出ている。

被災家屋の放置リスク(2)

岡山県倉敷市

- 「平成30年7月豪雨」により、同市真備町では、一人暮らしの女性が亡くなり、無人となった家(窓ガラスは壊れ、屋根にごみが引っかかったまま)が残る。
- 亡くなった女性の長男(61)は、「住む予定はないが、**更地にすると固定資産税があがってしまう**。壊すかどうかは、もう少し考えたい」と話している。

大阪府大阪市

- 2018年9月の台風21号で被災した**空き家が2か月以上も放置**されている。戦後まもなく建てられた木造2階建てのカメラ店で、数年前に閉店し、その後は無人。
- 市は、所有者側と連絡を取って撤去を求めている。
- 大阪市には今年7～9月、空き家に関する市民からの通報が407件に上った(前年同期の5倍超)。
- 多くが**6月の大阪北部地震**や**9月の台風21号**で被災し、**放置**されているケースとみられる。

放火のリスク

東京都世田谷区

- 警視庁は、2022年1月、区内の大学2年(20)を邸宅侵入容疑で逮捕。
- 容疑者は、昨年11月午前3時40分頃、自宅近くの2階建ての**空き家に侵入し、床に火をつけて1階部分を焼いた疑い。**

京都府宇治市

- 宇治市内で住宅や倉庫計7棟が全半焼し、奈良県桜井市の無職〇〇容疑者(22)を逮捕。
- 午後4頃、**空き家に放火して焼損させた疑い。**

広島県広島市

- 2021年6月、同市南区で、空き家から出火して、隣接する集合住宅に延焼し、**女性(69)が死亡。**
- 県警は放火の疑いもあるとみて出火原因などを調べる。

岡山県真庭市

- 2020年12月、〇〇容疑者(37)が親族と所有する木造2階建ての**空き家に放火し、全焼させた疑い。**
- 空き家に火災保険をかけるなど不審点があることから、警察は**保険金目当て**の可能性を調べている。

焼損家屋の放置リスク

青森県外ヶ浜町

- 2018年12月、木造2階建て住宅など5棟が全焼。
- がれきの撤去費は個人が負担することになっているが、今回の火災では全焼した5棟のうち2棟が空き家で、うち1棟の所有者が分からず、手が付けられない状態。
- 同町総務課の担当者は、「住民がいれば出火に早く気付く面もあると思う。火災以外にも、屋根の雪が落ちるなど空き家には危険性がたくさんある」と話す。

岐阜県各務原市

- 市は2020年6月、空き家1棟の撤去工事を始めた。
- 空き家は軽量鉄骨造り2階建て、1970年に建てられ、2017年に全焼火災に見舞われ、鉄骨部分がむき出しのまま残っていた。
- 市は「特定空き家」に認定し、所有者に対し、解体を依頼してきたが、応じなかったため、行政代執行で更地にすることにした。
- 工事費126万5000円は所有者に請求する。

福岡県

- 県内を中心に空き家で窃盗を繰り返したとして、住居不定無職の〇〇(33)を、窃盗、邸宅侵入などの容疑で逮捕。
- 2018年11月～2019年6月、北九州市や大牟田市などで、空き家8軒に侵入し、現金や金の延べ棒(約450万円相当)、金庫などを盗むなどした。
- 被告は、**住民が生前整理しないままで亡くなって空き家になるケースが増えている**という報道を知り、犯行を思い立ったと供述。

熊本県

- 県内で、空き家を狙った窃盗が多発している。
- 窃盗グループの男たちは、「**地図アプリ**を活用して、雑草が生い茂ったり、昼間でも雨戸が閉まっている家を探した」と供述。
- また、「空き家は家人と直接会う恐れがなく、時間をかけることができる」とも供述。
- 逮捕された男は、家屋解体の仕事に携わったことがあり、**空き家にも貴金属など換金できるものがあることを知っていた**という。

犯罪の拠点リスク

福岡県太宰府市

- 2020年4月、同市内の空き家で大麻草約120株を密売目的で栽培したとして、佐賀県鳥栖市の飲食店店長〇〇被告(40)を逮捕。

東京都江戸川区

- 15～19歳の少年7人は、2020年12月深夜、千葉県柏市の商業施設駐車場で、大麻を売ると偽って呼び出した少年(18)を車に乗せて江戸川区の空き家に連れ込み、約10時間監禁した疑い。

福島県郡山市

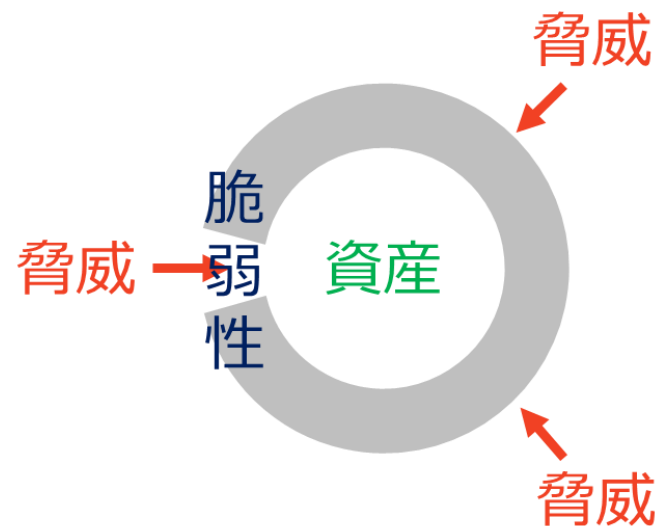
- 横浜市の無職〇〇被告(55)をわいせつ誘拐や強制わいせつなどの容疑で再逮捕。
- 〇〇被告は、2021年7月午後3時半頃、郡山市内の路上で小学生の女兒に声をかけて空き家に連れ込み、体を触るなどのわいせつな行為をした疑い。

リスクの3要素

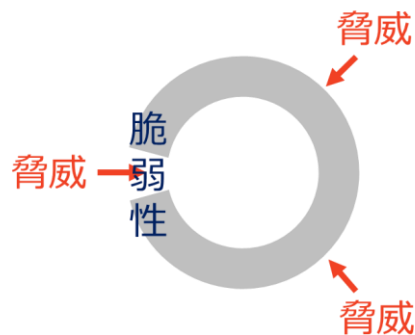
リスクを減らすには、「脆弱性」を取り除くことが有効

• リスクは、「資産」「脅威」「脆弱性」の3つの要素がそろったときに生じる。

※ これらの要素の1つでも欠ければ、リスクは生じない。



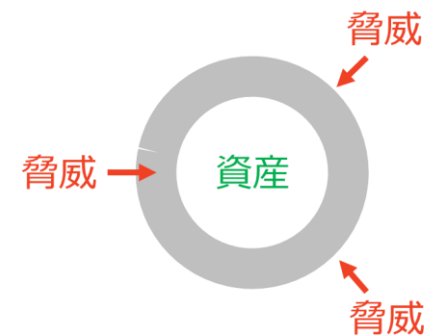
資産なし



脅威なし

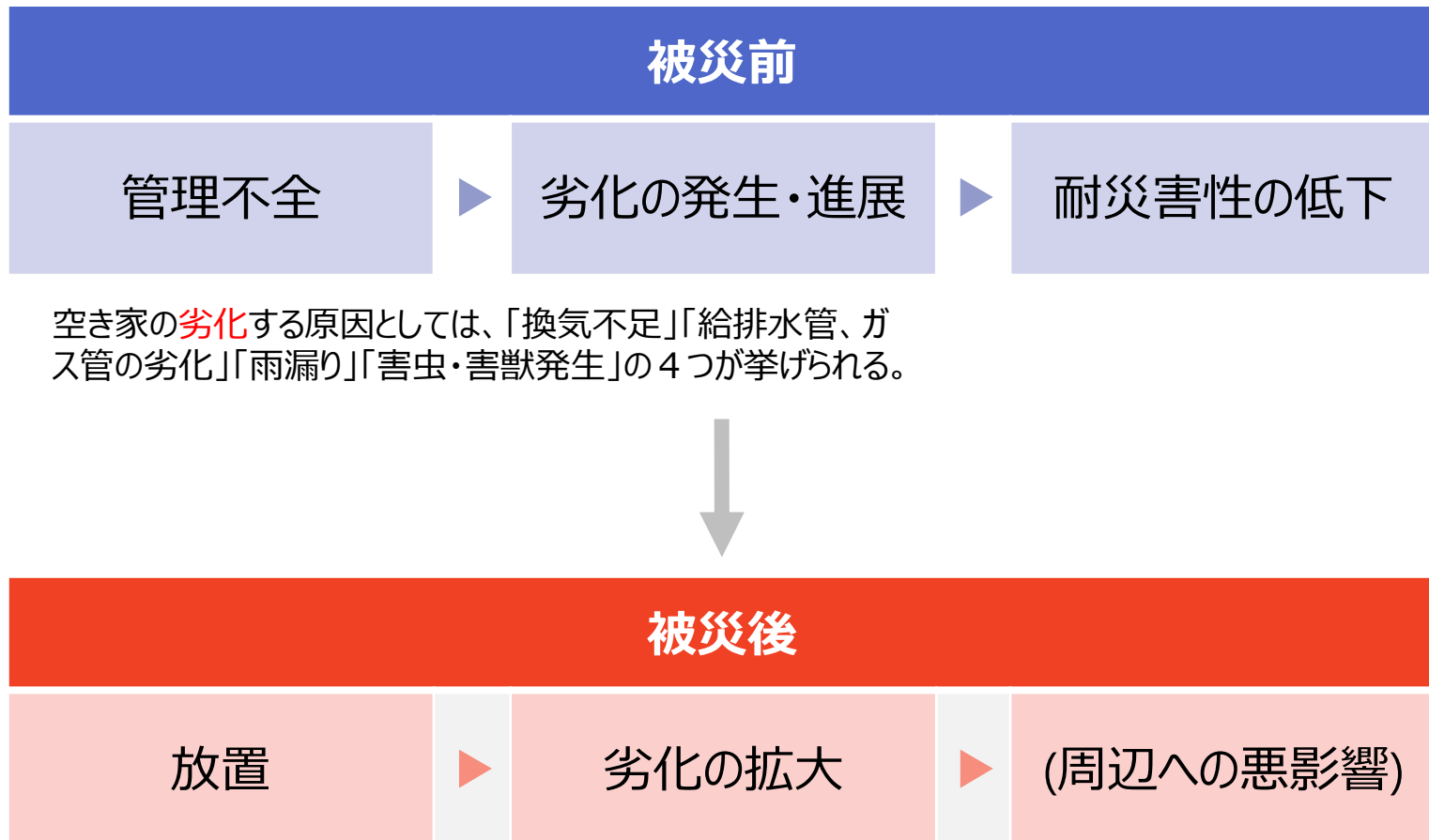


脆弱性なし



災害に対する空き家の脆弱性

- ・空き家は、管理不全により劣化が進み、耐災害性が低下
- ・被災すると、修繕されずに放置され、さらに劣化が拡大



犯罪に対する空き家の脆弱性

空き家は、監視性・領域性ともに低いため、犯罪リスクに対して脆弱

- 「犯罪が起こりやすい場所は、犯罪が成功しそうな場所であり、そこに共通する要素が、低い領域性(入りやすい場所)と低い監視性(見えにくい場所)である」(小宮信夫 2015)

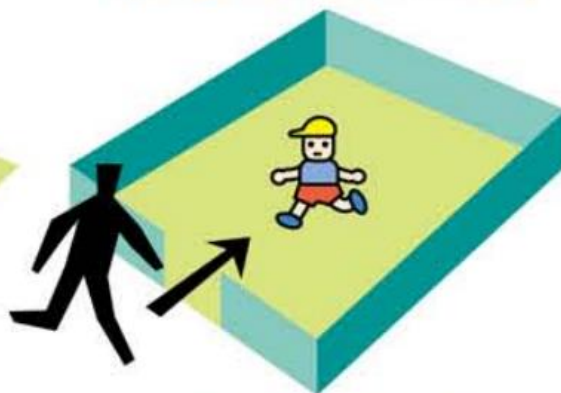
《領域性が低い場所》



〔入りやすい〕

空き家は、所有者が不在のため入りやすい

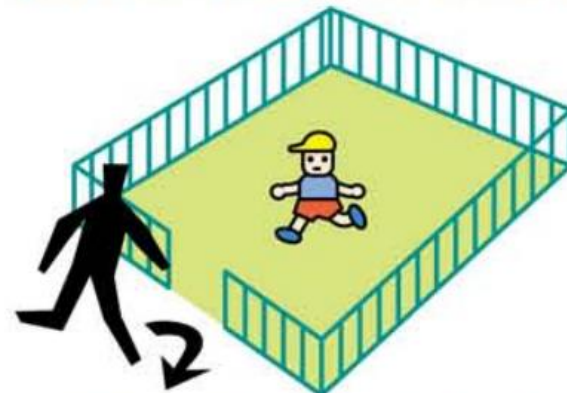
《監視性が低い場所》



〔見えにくい〕

空き家は、侵入してしまえば周囲から見えにくい

《領域性・監視性が高い場所》



〔入りにくく見えやすい〕

東京都『地域安全マップ作製指導マニュアル』より

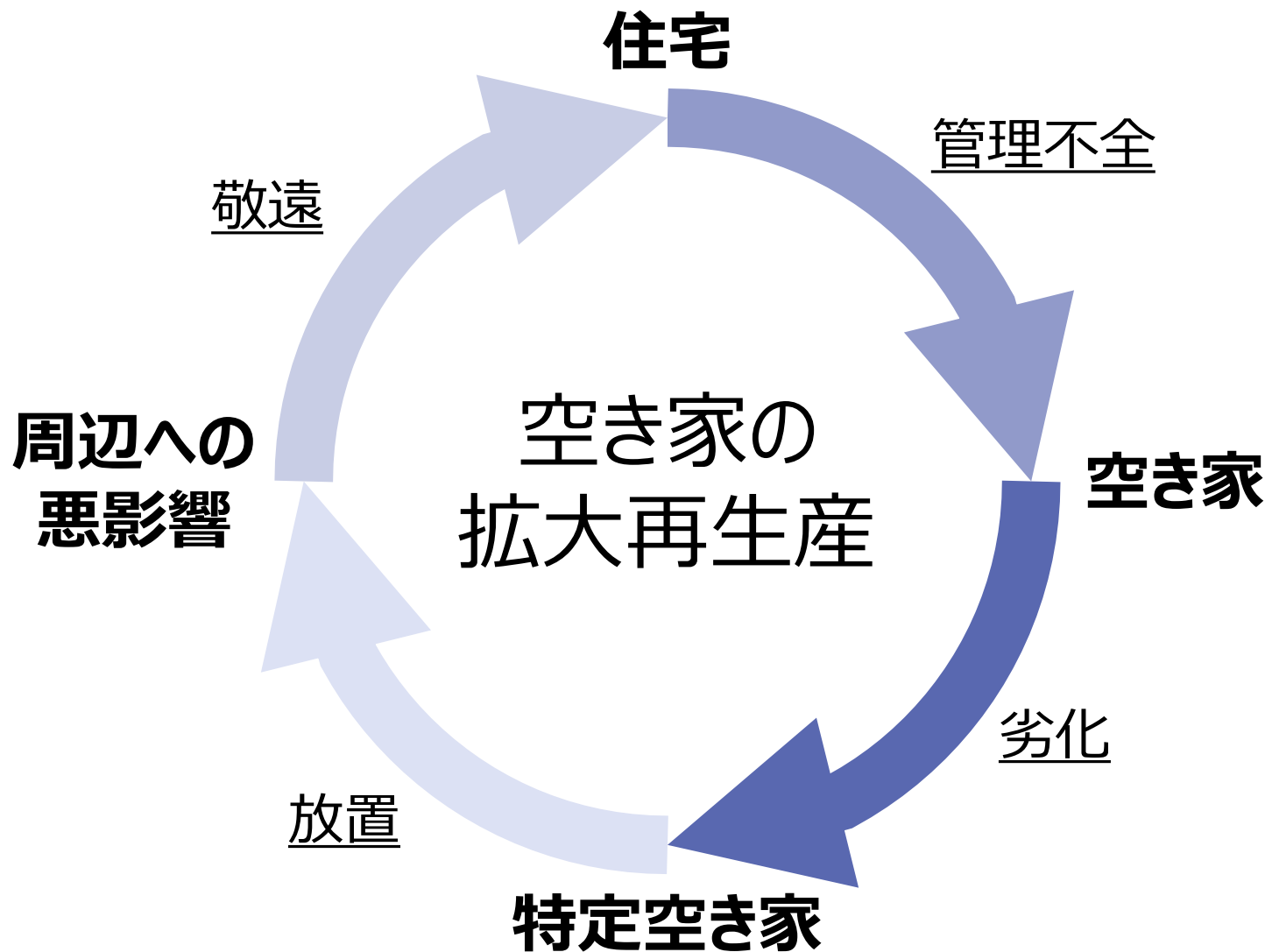
割れ窓理論

- 1枚の割られた窓ガラスをそのままにしていると、さらに割られる窓ガラスが増え、いずれ街全体が荒廃してしまうという、アメリカの犯罪学者ジョージ・ケリング博士が提唱した理論。
- かつて犯罪が多発していたニューヨーク市で、1994年以降、当時のジュリアーニ市長が、この「割れ窓理論」を実践。割れ窓の修理や落書きなど軽微な犯罪の取締りを強化した結果、犯罪が大幅に減少。

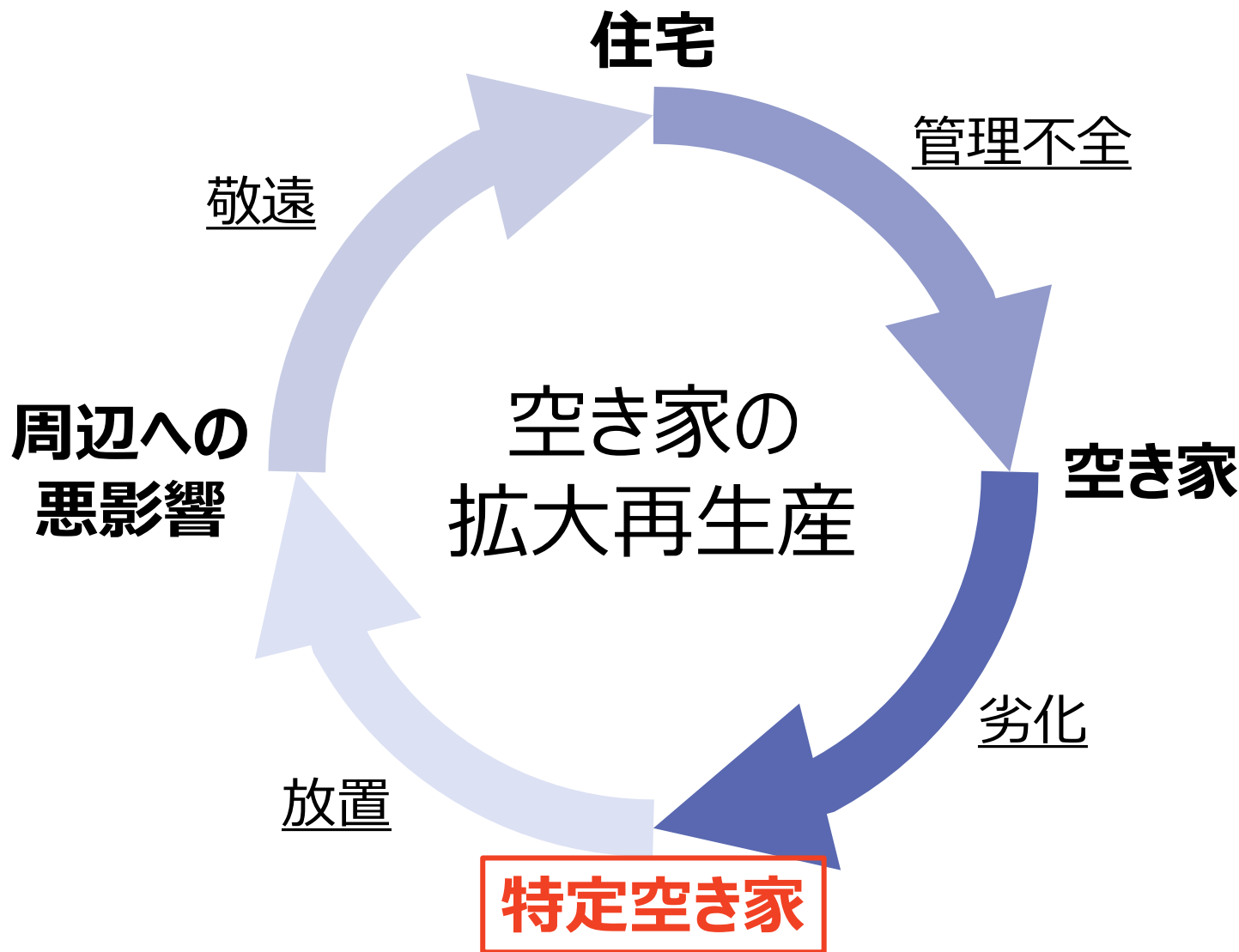
窓ガラス ▶ 割れ窓 ▶ 軽犯罪 ▶ 重大犯罪

〔 住宅 ▶ 空き家 ▶ 特定
空き家 ▶ 犯罪
災害 〕

空き家の負の連鎖



空き家の負の連鎖



空き家の除却

構造	坪単価	解体費用の目安	
		30坪	50坪
木造	3万～5万円/坪	90万～150万円	150万～250万円
鉄骨造	4万～6万円/坪	120万～180万円	200万～300万円
RC造	6万～8万円/坪	180万～240万円	300万～400万円

空き家の除却補助金

野田市危険空家除却工事等助成金

- 特定空家等の適切な管理に必要な費用の一部を助成
- 除却費の半額(上限50万円)

佐倉市中古住宅解体新築補助事業

- 中古住宅を購入し解体し、解体後、新築、居住をする方に、解体費用の一部を補助
- 解体に係る経費の1/2以内 (上限30万円)

大多喜町空き家家財道具等撤去費補助金

- 空き家の家財道具等を撤去する費用の一部を補助
- 家財道具等の撤去に要する経費の1/2以内(上限20万円)

相続土地国庫帰属制度

開始：2023年4月27日(予定)

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。
- ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件

通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壤汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

- 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200m)約80万円

手続きイメージ

1 承認申請



【申請権者】

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

2 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



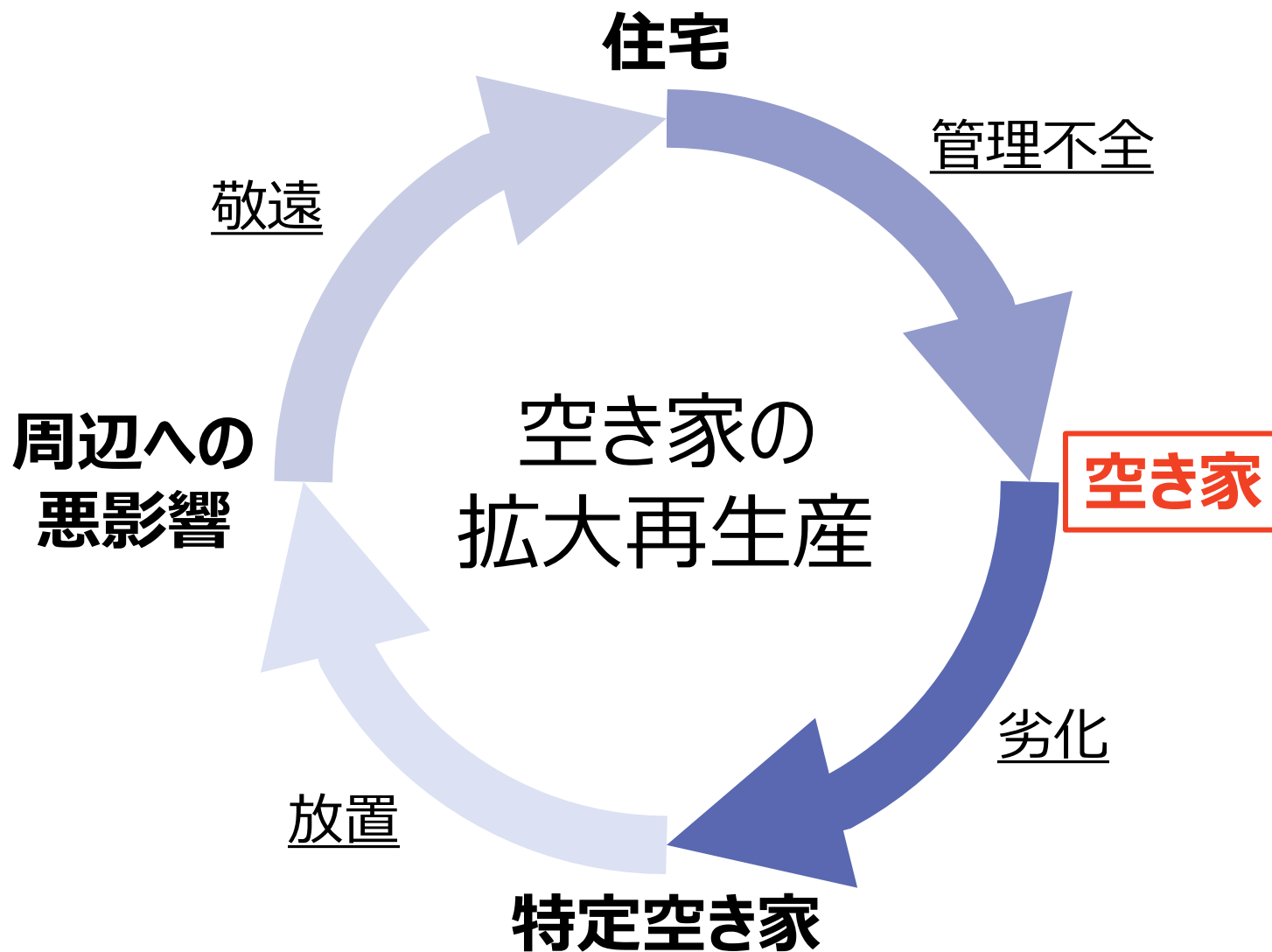
- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

3 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付



4 国庫帰属

空き家の負の連鎖



- 管理・・・空き家管理事業に参入するのは、不動産業者を中心に、警備会社、清掃業、建設業、リフォーム業、シルバー人材センターなど(西山・他 2017)

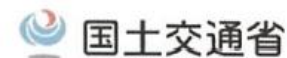
- ・実施主体 銚子市シルバー人材センター
- ・費用 ふるさと納税10,000円
(直接申込で3,000円でも実施可能)
- ・内容 空家等の目視確認(作業内容2時間以内)
 1. 独自チェックシートによる依頼物件の確認
 2. 隣接地への樹木・雑草の繁茂状況の確認
 3. 報告書、写真の送付

※付帯として、追加で伐採や除草の依頼があれば見積もり後実施可能。

- 保険・・・万が一、火災や自然災害が起きた際に経済的なダメージが大きい。たとえば火災が起きた場合、建て替えには数千万という費用がかかる。また、燃え残った家の解体費やゴミを処理するための費用は数百万円。保険会社の提供するサービス・商品によっては、空き家でも火災保険に加入することが可能。ただし、保険料は住宅物件よりもやや割高。

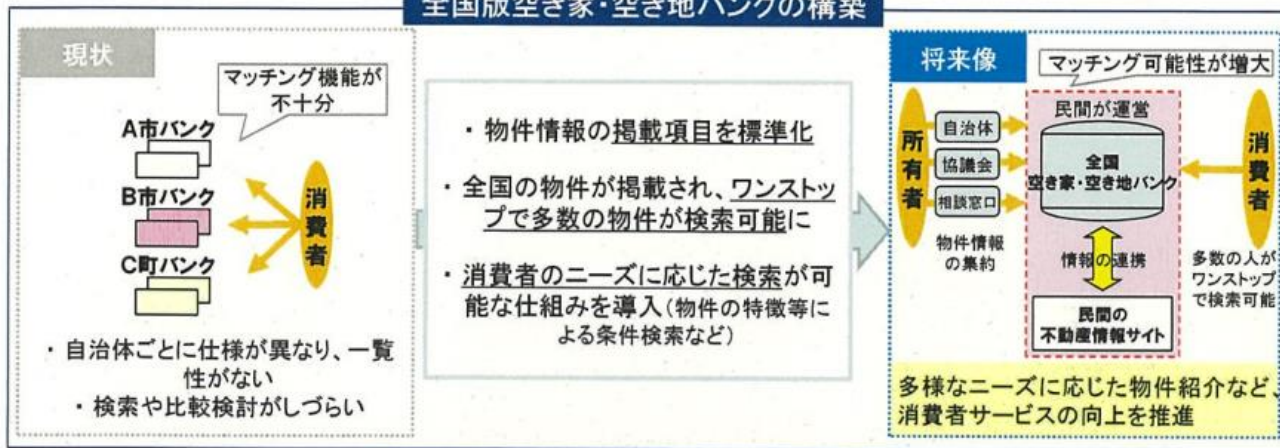
空き家の賃貸・売却(空き家バンク)

空き家・空き地等の流通の活性化の推進



- ・ 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進。**
- ・ 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

全国版空き家・空き地バンクの構築



施策の効果

○空き家・空き店舗の再生



移住者に売却・賃貸

○新たな消費・投資の喚起

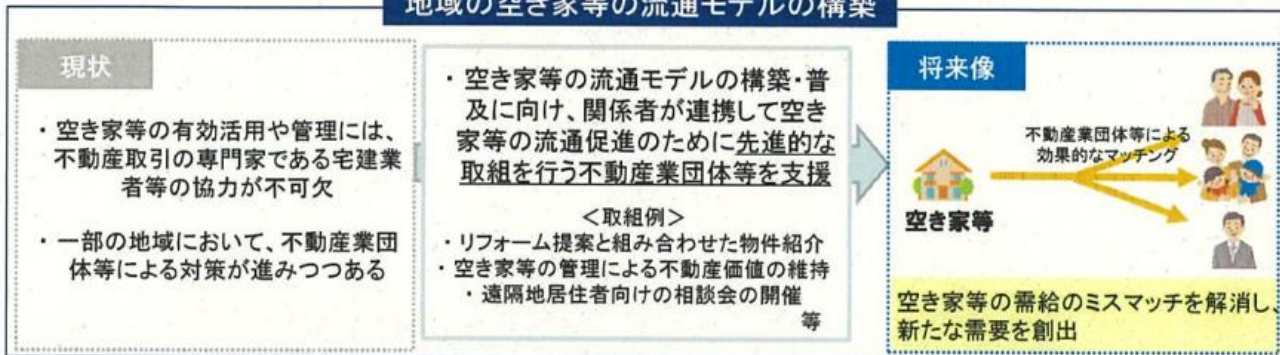


起業等の場として提供

など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

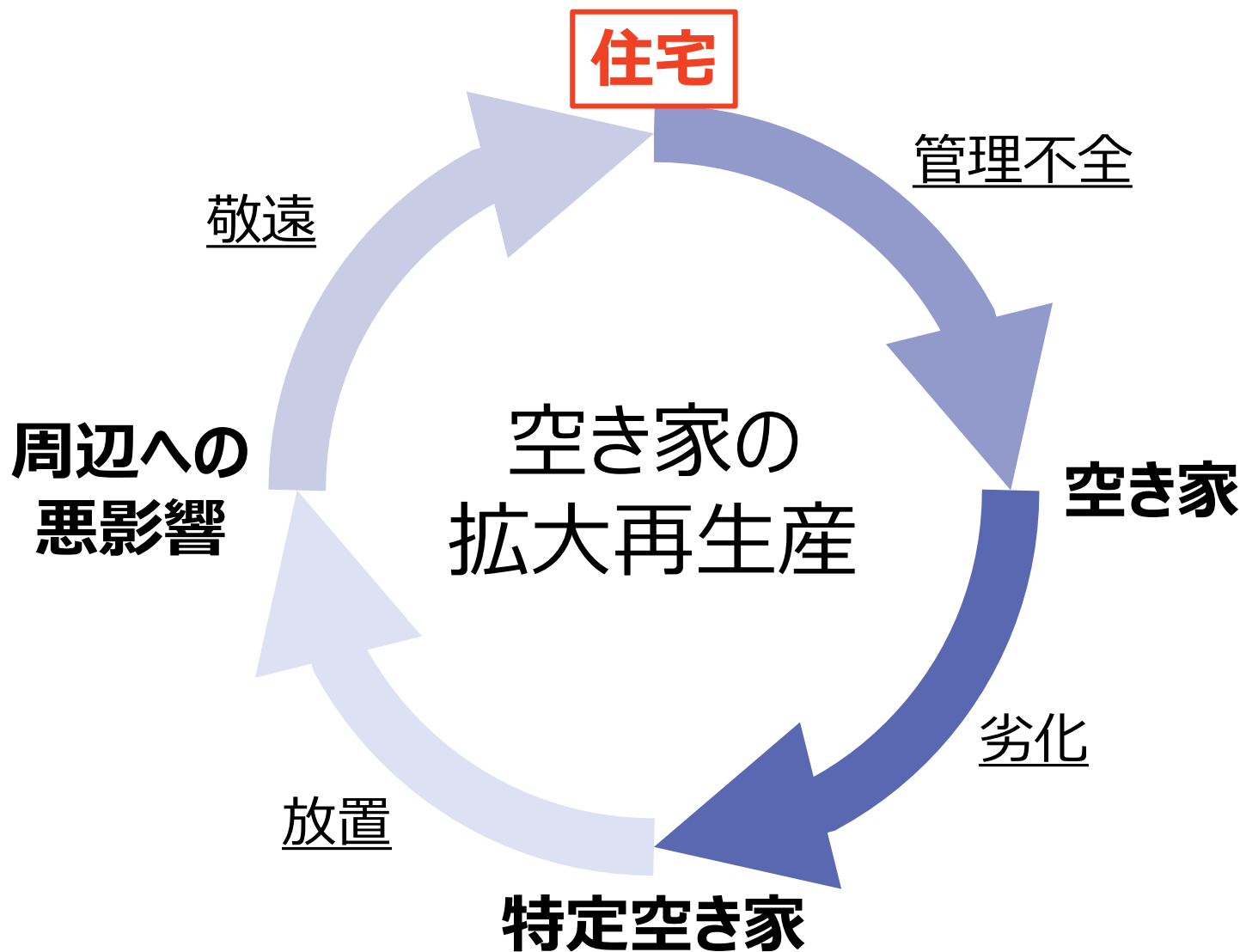
地域の空き家等の流通モデルの構築



空き家のリフォーム補助金

市町村名	補助・助成事業名
木更津市	木更津市空家リフォーム助成事業
野田市	空家改修工事助成金
茂原市	茂原市空き家バンク登録物件リフォーム補助金
佐倉市	空き家バンク賃貸登録物件リフォーム補助
君津市	君津市戸建て中古住宅取得補助事業
富津市	富津市空家バンクリフォーム補助金
八街市	八街市空き家リフォーム工事補助金
印西市	印西市空き家リフォーム工事補助金
栄町	栄町空き家バンク登録リフォーム補助金
神崎町	神崎町住宅リフォーム補助金事業
芝山町	住宅リフォーム補助事業
長柄町	空き家改修費補助金

空き家の負の連鎖



空き家の危機とは？



空き家の問題は、全域的、進行型、拡散型の危機

自然災害	感染症
東日本大震災 (死者・不明約1.9万人)	新型コロナウイルス (死者約3.1万人)
局所的	全域的
突発型	進行型
単発型	拡散(増殖)型

「心配すべきはシステム的な影響、つまり発生した場合に複数の人々に影響を及ぼしかねない物事なのだ。…何らかの**増殖的**なプロセス(世界的流行)によって10億人がエボラ出血熱で死ぬ確率はゼロではない(ナシーム・ニコラス・タレブ 2019)」

空き家のリスクマネジメント

新型コロナウイルスへの対応から教訓を学び、
空き家問題に対して**リスクマネジメント(予防)**の視点でも取り組む

	危機管理 (応急対応) 	リスクマネジメント (予防対策) 
新型コロナ	感染したときどうするか？ ▼ 陽性者の隔離 患者への治療	感染しないためにどうするか？ ▼ 全国民への ワクチン接種
空き家	空き家になったときどうするか？ ▼ 所有者への対応(適正管理、流通・活用、除却など)	空き家にしないためにどうするか？ ▼ 全国民(所有者、相続人)への意識啓発

空き家の予防策(1)

所有者(高齢の親)と相続人(子)での話し合いでは遅い場合も？

- パンフレット
- 広報誌・ホームページ
- 講演会、おしかけ講座
- 個別相談会
- 住まいのエンディングノート
- 固定資産税納税通知書 など

西岡の安全・安心なまちづくりのために！
空き家対策セミナー&個別相談会 始めます。

いまから対策を！

こんな方、ぜひご参加ください

近い将来、住まいが空家になりそうだ。
売りたい、貸したい
査定してほしい

相続や税金について知りたい！ 空家の管理はどうしたらいい？

空家を何かで活用したい！

日時 令和元年10月28日(月) 13:30~17:00
会場 ミラバ(未来場) 豊平区西岡3条9丁目3-5 西岡観光第2ビル2階

損する空家
損ない空家

～空き家を予防のための23箇条～

ひょうご住まいづくり協議会

本書の読み方

あなたに読んで欲しいページはここ！

あなたの状況・お考え	あなたに読んでほしいページ
・空き家なんて自分には関係ない。 ・空き家になっても何も問題はない。	→I. 空き家を知ろう。……1～9ページ 空き家とは？空き家の何が問題か？ 空き家を避る最近のあれこれ。
・いずれ実家を相続するけど、まだ対応の予定はない。	→II. 備えよう。……19ページ 空き家を所有しても困らないため、 すぐにでもしたい備えあれこれ。
・相続した実家にいずれ帰る予定だ。 ・空き家をどうしたらよいかまだ迷っている。	→III. 管理しよう。……35ページ きちんと管理していれば大丈夫。 管理の方法あれこれ。
・空き家はあるが、おそらく今後使わないだろう。	→IV. 手放そう。……47ページ 使わない空き家は持っているも無駄。 売却や解体のための方法あれこれ。
・近所に空き家があり同かたしたい。	→V. 地域を守ろう。……53ページ 隣が空き家になることも。 地域を守る方法あれこれ。
・空き家をどうしたらいいか相談したい。 ・専門的なアドバイスが欲しい。	→VI. 頼ろう。……59ページ 頼れる専門家、行政など相談窓口 あれこれ。

マゼット

2022 総発行

私と住まいのエンディングノート

名前

広報はちおうじ 良好な住環境の未来への継承のために

11.1
2021年
11月号

空家問題特集号

■豊平区中野通西岡住宅センター ☎043-429-7366 ☎043-429-3616

自宅や実家の未来のこと 家族で話し合おう

空き家の主な原因は相続や借入れ
事柄において売却した空き家管理費では、空き家になった原因は「誰かが入居しなかった」として、住んでいた人が老人ホームの施設へ入居したといった身に起こりうることも、合わせて4冊以上を含めて発行します。

そのほか、「売却・活用等の方針が決まらない」、「家族の管理が難しい」といった問題で毎年お話しし、手入れや活用の方針を、所有者等が元気なうちに、家族・親類とよく話し合ってもらい、

住まいを空き家にしたために
自宅や実家が、空き家になることを予防するには、住人がいなくなってしまう前にその住宅をどうするか、事前に今後の見通しを立て、具体的に準備をしておくことが効果的です。

「誰か引き継ぐのか」、「どのように管理するか」、「誰が何をやるか」といった準備が済むと、問題の発生を予防し、空き家や活用の方針を、所有者等が元気なうちに、家族・親類とよく話し合ってもらい、

空き家の予防策(2)

空き家で悩まないための親子会議

実家について
話し合ってみませんか？

**実家の空き家で
悩まないための、親子会議。**



当センターには、親がもともと住んでいた自宅、つまり実家が空き家になってしまった事でお困りの方からのご相談を多くいただきます。実家を相続した後に、その実家を『親はどうして欲しいのか』、『子はどうしたいのか』といった“親子間での意思伝達の不十分さ”が、空き家化の要因の一つとなっています。

実家を空き家にしないために

当センターでは「親子会議」の開催を皆様に推奨しています。家族・親族全員を集めて話し合う機会を作り、いざという時に実家をどうしてほしいのか、親が子にしっかりと想いと考えを伝え、子の意見も聞いた上で方針を決めておくと、相続と活用がスムーズとなり、実家が空き家化するのを防ぐことにつながります。

(NPO法人 空家・空地管理センター)

空き家の予防策(3)

わが家の将来について、所有者(親)と相続人(高校生、大学生の子)による話し合い(リスクコミュニケーション)を！

親子会議で話し合うテーマとは？

実家の現状

不動産登記の内容や土地の境界線、修繕が必要な箇所など、実家に関する情報を共有しておきます。相続の際に思わぬトラブルになってしまう事もあるので、しっかり確認することが必要です。

親（所有者）の想い

実家を誰に相続するのか、相続後どうしてほしいのかなど率直に伝えましょう。親の想いを伝えないまま相続しなければならない状態になってしまうと、子どもたちは空き家となった実家の片づけや解体、売却に必要以上の罪悪感を抱いてしまい、活用に踏み切れず苦しんでしまうケースが多くあります。

子の想い

子が実家を相続する場合、自身が住んだり、人に貸したりで残したいのか、維持は大変だから売却して手放したいのか等、子なりの想いや考えを伝えましょう。

(NPO法人 空家・空地管理センター)

まとめ

- 空き家は、管理不全→劣化の発生・進展→耐災害性の低下により、**災害のリスク**が高い
- 空き家は、「入りやすい場所」かつ「見えにく場所」であるため、**犯罪のリスク**が高い
- 空き家が災害・犯罪に見舞われると、**修繕されずに放置**される可能性が高く、放置された空き家(群)は、周辺住宅の**空き家化を助長**する
- このため、管理不全の空き家を減らしていくことが、災害・犯罪に強いまちづくりにつながる

- 管理不全の空き家を予防するには、わが家の今後(将来)について家族間での**話し合い(リスクコミュニケーション)**を行う
 - ✓ 短期：**所有者(高齢の親)**と相続人(子)での話し合い
 - ✓ 長期：所有者(親)と**相続人(高校生・大学生の子)**での話し合い