

空家の

所有者・管理者

のみなさまへ



空家の適正な管理は所有者・管理者の責務です。

大田区では、平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行後、「大田区空家等対策計画」を策定し、空家対策に取り組んでいます。

空家を放置した場合の問題と責任

空家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空家を適切に管理する責任があります。空家を適切に管理せずに放置すると、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。

管理不全な空家で発生しうる問題

空家の管理、
してますか？



空家所有者は、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

想定事故例 外壁材等の落下による死亡事故

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

壁材等落下 約5千600万円の損害額!

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡

想定事故例 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故

損害区分	損害額 (万円)
物件 住宅	900
家財	280
焼失家屋の解体・処分	135
小計①	1,315
人身 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

隣家延焼

●死亡：夫婦

約6千375万円の損害額!

敷地面積 165㎡(50坪) 道路 6m

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」※上記試算は、各種基準等に基づき、同センターが独自に試算

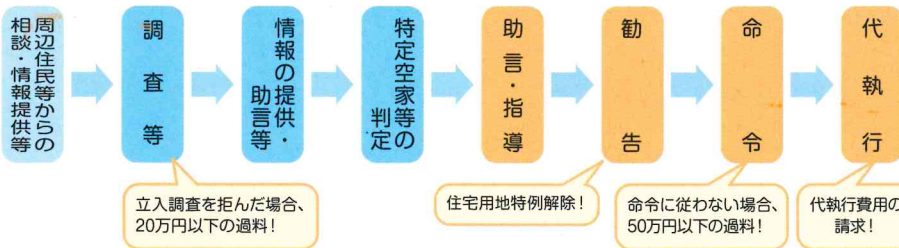
知っていますか？ 空家の法律

空家を放置したままだと、特定空家等と判定される可能性があります。

空家等対策の推進に関する特別措置法について

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、空家対策が本格化しました。適正に管理されず地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家は「特定空家等」と判定され、行政から法律に基づき必要な措置を講じるよう求められています。必要な措置を講じず、行政が代執行により必要な措置を講じた場合は、代執行に要した費用を行政から請求されます。また、この法律には、過料の規定も設けられており、50万円以下、20万円以下の過料に処せられることもあります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置の流れ



特定空家等の「管理不全状態」とは、以下のような状態をいいます。



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がある



②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある



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



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

Point1 国定資産税等の特例適用外

税額が高くなる（約3～4倍）ことがあります。適切な管理が行われていない空家に対して、特定空家等と判定され、行政から「勧告」されると、土地の固定資産税と都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外されます。

Point2 維持管理費用の増大

空家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空家を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用が掛かってしまうことがあります。

- 実家が空家になったら
- 持っている家に住まなくなったら
- 住む予定のない住宅を相続したら

1 適正に管理する

- (1) 空家も定期的なメンテナンスが必要です。雨漏り等が発生したまま放置すると、構造部材が腐って急激に劣化し、倒壊につながることもあります。
- (2) 入院や老人ホーム等への入所など、長期不在となる場合は、空家管理サービスを利用するなど、空家を適切に管理しましょう。地元の町会やご近所と連絡先を確認し、異常があった際に連絡を取れるようにしておくことも有効です。
- (3) 家の相続をスムーズに行えるように、相続方法や遺言等について話し合っておくことをおすすめします。相続問題でお困りの方は、弁護士等に相談しましょう。（※空家総合相談会をご利用ください）

2 売る・貸す・活用する

人が住まない住宅は傷みが早いです。長持ちさせるためにも、人に住んでもらうことも考えましょう。空家を相続した日から3年目の年の12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を控除する特例措置を受けられることがあります。適用条件等は税務署に相談しましょう。また、区が実施する空家等地域貢献活用事業により、空家を地域のための活動の場として利用する方法もあります。

3 解体する

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。解体後の空地は駐車場や家庭菜園にするなど、活用の可能性は様々あります。不動産業者や建築士等に相談しましょう。（※空家総合相談会をご利用ください）

空家でお困りの方へ！ 空家総合相談会

区は、建築、法律、不動産、福祉の各専門家が空家に関するさまざまな相談に応じる空家総合相談会を毎月第2木曜日に開催しています。

事前予約制（電話予約可能）

〈相談内容〉

- 空家のリフォーム、解体、利活用
- 空家の売買や賃貸
- 空家の相続
- 近隣の空家でお困り 等

〈ご相談方法〉

空家総合相談窓口（☎03-5744-1348）への事前予約制（1組30分程度）
※予約に空きがあれば当日受付もできます！

TEL 03-5744-1301
FAX 03-5744-1558

大田区 まちづくり推進部
建築調整課 空家対策担当