

特集

空き家の管理は万全ですか？

空き家は所有者に管理責任があります

人口減少、核家族化、産業構造の変化などにより、空き家が全国的に増加しています。なかには適切に管理されず、防災、衛生、景観の問題や、中心市街地の空洞化など、住民生活や地域経済に深刻な影響を与えているものもあります。

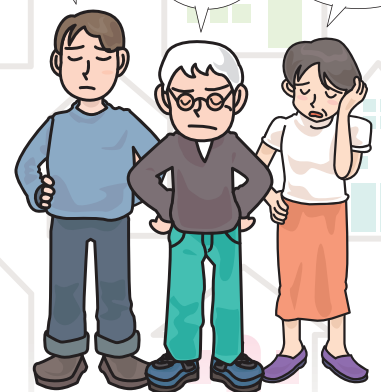
空き家の所有者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、建物を適法な状態で維持管理しなくてはならず、また、他人に損害を生じたときの賠償責任が定められるなど、自らの責任で空き家を適切に管理する義務があります。

今回は、さまざまな観点から空き家問題の解決法を探ってみました。

空き家を有効に活用したいなあ

相続もなかなかめんどうだ

解体するにもお金がね…



助成金を利用し、空き家を解体

空き家を放置していると、さまざまな問題が起る可能性があります。ありますが、解体するにも、けっこうお金がかかるものです。そこで活用したいのが《助成金》です。



山岡 康美さん

常に修理が必要、というほどではありませんでした。

ところが、去年の台風のときに屋根が飛んでしまい、急ぎよブルーシートで覆う事態になりました。その際、市に、空き家解体の助成金があることを教えてもらい、解体へ向けて、助成金利用の手続きをすることにしました。というのも、この家は車や歩行者がよく通る道に面していたので、壁などが崩れたら、ご近所に大変な迷惑をかけてしまうと思ったからです。

解体は去年の暮れに行い、室内の片付けから解体、更地にするまで、かなりの費用がかかりましたので、助成金が助けとなりました。土地は現在も父の所有ですが、欲しい人がいれば売ってもいいと思っています。



解体前



解体後

市からの助成金を利用して解体した家は、もともとは父の家で、父が別の家に引っ越したあとは、叔父が住んでいましたが、その叔父も3年前に亡くなり、空き家になりました。大正の終わりごろに建てられた古い家ではありましたが、柱や梁はしっかりしていて、

岡谷市空き家等対策計画を策定しました

「岡谷市空き家等対策計画」は、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進し、住民の生命、身体または財産の保護および生活環境の確保を図るとともに、空き家等を有効活用し、地域の活性化や人口増加に結び付けることを目的に策定しました。



空き家所有のコストとリスク

〈メンテナンス〉

人が住まなくなった家には、さまざまな問題が発生します。住んでいれば小さな破損もすぐに気づきますが、空き家では知らない間に破損が広がり、いずれ莫大な修繕費がかかります。そうなる前にこまめなメンテナンスが必要です。

〈時間・労力・交通費〉

こまめなメンテナンスのためには、空き家の状況を定期的に確認しなければなりません。その時間や労力、遠方にある場合は交通費も負担になります。自分で確認できない場合は、シルバー人材センターの空き家見回り業務などの活用も効果的です。

- シルバー人材センター空き家管理サポート事業(8,000円)
所有者に代わって年4回空き家を見回りし、報告書を送ります。

〈リスク〉

メンテナンスを怠ると、建物の劣化により屋根の飛散や、壁の倒壊など、周辺に危険を及ぼすおそれがあります。万が一、これらにより人や隣家、車などに被害を与えてしまうと、損害賠償を請求される場合があります。そのほかにも、防火・防犯や景観への影響、不動産価値の低下など、適正な管理がされていない空き家は、周辺にさまざまな迷惑をかけます。

ちなみに、空き家の解体費用は、立地条件や建物の規模により異なりますが、平成29年度に市の「老朽危険空き家対策補助金」を活用した空き家の解体では、平均で坪あたり約44,000円でした。

岡谷市老朽危険空き家対策補助金

老朽化して、倒壊または建築材などの飛散のおそれのある、危険な空き家の解体工事費用を助成します。対象は、下記の全ての条件を満たす空き家です。

1. 1年以上使用されていない戸建て、2分の1以上が住居であること。
2. 住宅地区改良法に規定する不良住宅と同等の空き家であること。※市が不良住宅の判定をします。
3. 倒壊すれば隣接道路、隣地へ悪影響を及ぼすおそれがあるもの
4. 個人が所有する空き家であること。
5. 所有権以外の権利が設定されていないこと。または他の権利者が解体の同意をしていること。

補助額…解体費用の2分の1以内で上限20万円

補助件数…年間5件

空き家の解体と固定資産税

空き家を解体すると固定資産税が上がるんじゃないの？…そんな声もきかれますが、実際の例を参考に考えてみましょう。

空き家と土地には、それぞれ「固定資産税と都市計画税」(以下「固定資産税等」)がかかっています。

〈土地の固定資産税等〉

土地に住宅が建っていると、「住宅用地の特例」により200㎡までは固定資産税は6分の1、都市計画税は3分の1まで軽減されています。空き家を解体すると、土地は非住宅用地として扱われるため「住宅用地の特例」はなくなり、固定資産税評価額の7割が課税標準額の上限になります。

〈空き家(住宅)の固定資産税等〉

空き家にも固定資産税等がかかっています。これは、建物の規模、構造、建築年などにより税額が決められます。当然、空き家を解体すると、空き家にかかっていた固定資産税等はなくなります。

【市内の住宅で試算】

- ◆築70年・約130㎡の木造2階建て・土地：約120㎡
固定資産税等…土地9,100円+住宅16,000円=約25,000円
住宅解体後の土地だけの固定資産税等…約34,000円
差額…約9,000円増

モデル例では、空き家を解体すると年間で約9,000円固定資産税等が上がりました。しかし、空き家を所有している間は、管理のための費用や責任も所有者にかかるのです。

※立地条件、住宅の建築年、規模などによりさまざまなケースが考えられます。

毎年4月に送られてくる、固定資産税・都市計画税納税通知書を見れば、どなたでも概ねの試算ができます。

【住宅として利用している

面積200㎡未満の土地と住宅での試算方法】

●住宅(空き家)がある場合

- 土地 ①固定相当税額=評価額×1/6×1.4%
②都計相等税額=評価額×1/3×0.2%
- 家屋 ③固定相当税額 ④都計相当税額
固定資産税と都市計画税の額は①～④の合計です。

●住宅(空き家)を解体した場合

- 土地 ①固定相当税額=評価額×0.7×1.4%
②都計相当税額=評価額×0.7×0.2%
- 固定資産税と都市計画税の額は①～②の合計です。

空き家の所有者は、きちんと管理して次の活用に備えるか、利用の予定がなければ解体して、管理コストの軽減とリスクをなくし、土地活用を考えましょう。

相続してから譲渡を検討

相続登記が済んでいないと、空き家を売ったり、貸したり、解体も困難に。時間が経ってしまった相続で苦労してしまうことも。



清水 光男さん・清子さん
(北杜市在住)

長い間、空き家となっているのは、十数年前に亡くなった独身の叔母の家です。その家の近隣から衛生面などで苦情が来ていると、岡谷市から連絡がありました。このことは、相続権を持つ二十数名全員に市より伝えられましたが、そのなかで叔母が亡くなったことを正確に知っていたのはわたしだけでしたので、わたしが相続せざるをえませんでした。いとこや、亡くなつたといこの配偶者、その子どもなど、叔母やわたしと面識のない人も含め、全員から分割協議書への署名をとりつけ、現在、登記の手続き中です。また、市から業者を紹介してもらい、空き家内外の片付けをしました。叔母の家は築50年以上、道路に接していないため、法律上、建て直しができませんが、リフォームは可能ですので、欲しい人に差し上げたいと思います。

空き家と相続

相続登記は相続人全員の同意が必要です。相続人が親子や兄弟、夫婦など近親者であれば比較的容易ですが、いとこや、いとこの子などが相続人になると、遠くに住んでいる面識のない人に説明しなければならぬなど、手続きが大変になります。相続人が近親者のうちに、速やかな相続登記が必要です。



空き家の有効活用

地域の魅力や空き家の使い方などを考える機会として、岡谷市初の「空き家見学会」を3月18日に開催。空き家のリノベーションに興味がある、空き家に住みたい、お店を開きたい、まちのおもしろいところを発見したい、そんなみなさんと空き家めぐりをしながら新たな活用を考えました。

考え方次第で、

さまざまな使い方が可能

見学会は岡谷市、岡谷商工会議所、建築士、不動産業者などで構成される「空きな未来プロジェクト」が主催。「元の使われ方や既存概念にとらわれず、考え方を変えるといういろいろな使い方ができるのが、こういう建物の良いところ。ぜひ想像力を働かせてみてください」と、主催者からの提案もありました。



空き店舗内部を見学



見学後の意見交換



資料を見て検討中

参加者の感想

(東京在住のご夫婦)

長野県への移住を検討中です。銀座NAGANOでチラシを見て「岡谷市には行ったことがないから、行ってみよう」と思い、参加しました。ほかの市町村の空き家見学会にも参加したことがあります。が、今回のように店舗物件が多い見学会は初めてで、珍しいと思いました。

空き家・特定住宅用地情報バンク

市内の空き家や、空き家を除却した土地を「売りたい」・「貸したい」…所有者から寄せられた情報を、広く発信しています。物件の詳細は、市ホームページで「空き家バンク登録物件一覧」と検索してご覧ください。

〈登録できる空き家〉

1. 個人の居住を目的として建築され、現在空き家になっている住宅
2. 建物除却後1年未満の土地で、居住を目的とした建物を建築できるもの

空き家バンク活用推進奨励金

空き家バンク登録物件の売買・賃貸の契約が成立した場合、空き家登録者に50,000円の登録奨励金を交付します。

空き家バンク 物件紹介



- 所在地…神明町三丁目
- 売却金額…936万円
- 建築構造…木造平屋建て
- 面積…土地：175.20㎡
建物：97.58㎡
- 間取り…5K
- 築年…昭和39年



- 所在地…本町二丁目
- 売却金額…1,800万円
- 建築構造…木造2階建て
- 面積…土地：660㎡
建物1階：131.66㎡
建物2階：48.02㎡
- 間取り…6SLDK
- 築年…昭和56年



- 所在地…長地小萩一丁目
- 売却金額…1,200万円
- 建築構造…木造平屋建て
- 面積…土地：347㎡
建物：109.59㎡
- 間取り…5K
- 築年…昭和55年



- 所在地…川岸東四丁目
- 売却金額…200万円
- 建築構造…木造2階建て
- 面積…土地：176.64㎡
建物1階：70.90㎡
建物2階：37.71㎡
- 間取り…4K
- 築年…昭和51年



- 所在地…長地梨久保二丁目
- 売却金額…1,080万円
- 建築構造…木造2階建て
- 面積…土地：277.38㎡
建物1階：58.33㎡
建物2階：26.49㎡
- 間取り…4DK
- 築年…昭和45年



- 所在地…湊五丁目
- 売却金額…667万円
- 建築構造…木造2階建て
- 面積…土地：244.95㎡
建物1階：102.6㎡
建物2階：36.4㎡
- 間取り…5DK
- 築年…昭和49年



- 所在地…長地小萩三丁目
- 売却金額…750万円
- 建築構造…木造2階建て
- 面積…土地：189.98㎡
建物1階：57.85㎡
建物2階：34.58㎡
- 間取り…4K
- 築年…昭和37年

★見学もできます。気になる物件がありましたら、お問い合わせください。

条件に合う空き家を見つけたいね！

※間取りの数字は部屋数
K：キッチン(台所) D：ダイニング(食事室)
L：リビング(居間) S：サービスルーム(納戸)



問合せ●都市計画課(内線1375)