

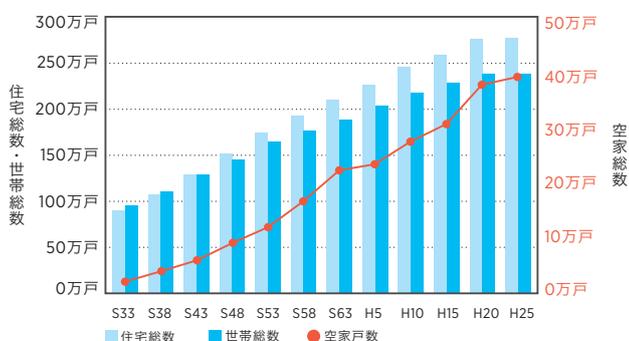
# 増える空家とさまざまな背景

全国的に空家が増加の一途を辿っています。

北海道にいたっては世帯総数より住宅総数の方が上回り、  
使い道の決まっていない戸建の空家が増加しています。

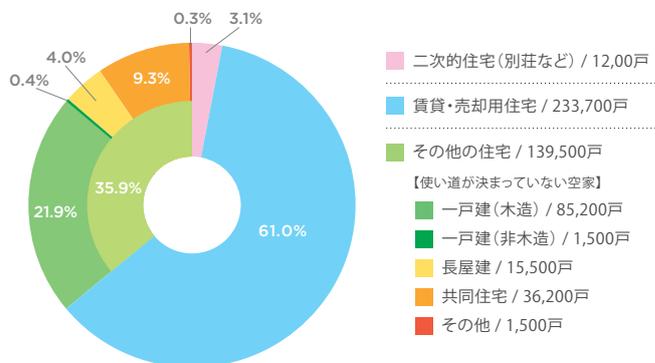
道内における住宅総数・世帯総数・空家戸数の推移

【資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）】



道内における空家の内訳別の建て方

【資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）】



## 空家が増える背景

- 戸建に住んでいるが冬季の除雪が大変。  
家を売ってマンションに住み替える。
- 転勤になった。遠方なのでなかなか頻繁に  
戻ってきて管理することができない。
- 両親が亡くなり実家を相続したが、すでに  
家を所有して住む予定がない。
- 高齢になったため施設へ入居することになった。
- 子供と同居することになった。

## 空家に関するお悩み

- 空家の「適正な管理」の方法がわからない。
- なかなか定期的に管理をすることが難しい。
- 修理・修繕が必要なのは分かっているが、  
費用を捻出することが難しい。
- 冬場の雪の管理で手間や費用がかかるのが大変。

# 特定空家とは？厳しくなる管理責任

さまざまな社会情勢・時代変遷を経て増え続けている空家の中には、適切な管理がなく放置されているケースが増加しています。それらの空家は周辺地域へ衛生・防災・景観上の深刻な影響を及ぼしており、損害賠償問題や法的紛争などのトラブルに発展する事も少なくありません。

国はさらなる問題深刻化を懸念し、危険な空家の増加を食い止めるべく、平成26年に「空家対策特別措置法」を制定。それに伴い市町村は空家状況調査をより強化しており、ガイドラインに基づいて著しく状態が好ましくない空家を『特定空家』として指定します。

特定空家に指定されると、税制面の優遇措置が適用されなくなったり、行政処分や罰則を科される可能性も高くなるなど、空家所有者にとってはとても大きなデメリットとなります。空家所有者の管理責任をより厳しく追及し、処分や活用を促す法令となりました。

## 罰則

「空家対策特別措置法」では適正管理をしない所有者に対して、市町村が助言・指導・勧告といった行政指導、そして勧告をしても改善されなかった場合は命令を出すことができるようになりました。

最も厳しい行政処分に相当する命令を受けても所有者の対応がない場合は、50万円以下の罰金が科されます。また命令を受けた空家に改善が見られない場合、行政が所有者の代わりに撤去・解体などの対応をし、発生した費用は所有者に請求されます。

特定空家に指定されるには相応に放置すると危険だと判断される状態にありますので、行政からの連絡があった時点で早めに対応するようにしましょう。

空家の調査



特定空家に指定



助言・指導



勧告

住宅用地特例対象から除外



命令

違反した場合50万円以下の過料



行政代執行

実際にどのような状態だと「特定空家」に指定されるのでしょうか。

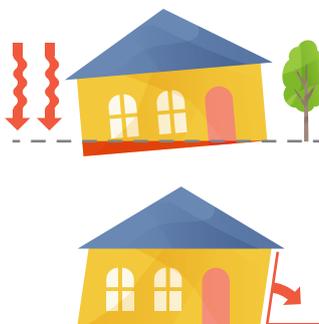
「特定空家等に関する措置」のガイドラインを基に調査項目の例を用い、  
具体的にご説明します。

## CASE 1 放置すれば倒壊など著しく保安上危険となる恐れのある状態

### ● 建築物が倒壊する恐れがある。

#### 1 著しい傾斜

- 基礎に不同沈下あり。
- 柱が傾斜している。



[参考の考え方]

1/20 超の傾きが認められる場合。平家以外で2階のみが傾いている場合も同様の数値で取り扱うこともある。

※財団法人日本建築防災協会全国被災建築物応急危険度判定協議会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」より

### ● 建築物の構造耐力上、主要な部分の損傷がある。

#### 1 基礎・土台

- 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形、破損。
- 土台が腐食、蟻害により大きな断面欠損発生。
- 基礎と土台に大きなズレが発生している。



#### 2 柱、梁、筋交い、柱と梁の接合など

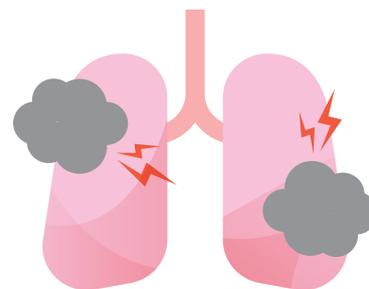
- 柱、梁、筋交いが腐食、変形している。
- 柱と梁にズレが生じている。



## CASE ② 放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態

- 建築物または設備などの破損などが原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

- ① アスベスト(石綿)などが飛散し暴露する可能性が高い状況。
- ② 浄化槽などの放置・破損などによる汚物の流出や臭気の発生がある。
- ③ 排水の流出などによる臭気の発生がある。



[アスベスト(石綿)]

吸引してしまうと肺がんなどの健康被害を受ける可能性があります。



[浄化槽の破損]

浄化槽などの破損は異臭だけでなく害虫や害獣の発生にもつながります。

- ゴミなどの放置、不法投棄が原因で以下の状態にある。

- ① ゴミなどの放置、不法投棄により・・・
  - 臭気の発生。
  - 多数のネズミ、ハエ、蚊などが発生これらにより地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



[害虫・害獣の発生]

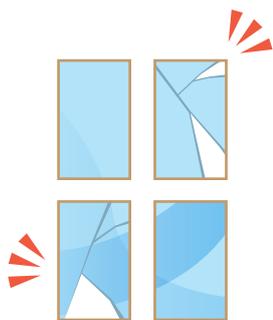
不法投棄されたゴミを放置すると、臭気で発生した害虫・害獣を目的に他の害虫・害獣を連鎖的に集めてしまいます。早めの対処が肝要です。

**CASE 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状態

- 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

例) 建築物または考察物の形態や意匠などが著しく適合しない。

- その他、さまざまな状態によって周囲の景観と著しく不調和な状態。



**窓ガラスなどの割れ**

- 屋根・外壁などが汚物や落書きなどで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

外観が荒れていると不法投棄を誘発するなど、状態がさらに悪化してしまう恐れがあります。



**ゴミの投棄**

- 敷地内にゴミなどが散乱、山積みそのまま放置されている。

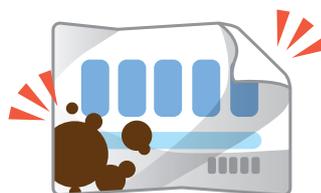
ゴミの放置は更なる不法投棄につながります。なるべく早く片付ける必要があります。



**植物**

- 立木などが建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

ツタが建物に絡まってしまうと、外壁や雨樋などを痛める原因になります。



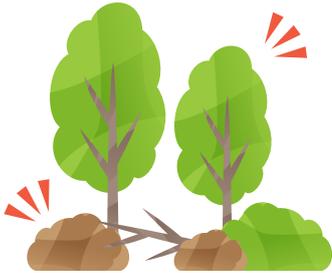
**看板の破損**

- 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。

看板が破損していると景観を損ねるだけでなく落下の危険性もあるため、撤去など早急な対応が必要です。

CASE 4 その他周辺の生活環境保全のために放置することが不適切である状態

● 立木が原因で以下の状態にある。



- 立木の腐朽、倒壊、枝折れなどが生じ、近隣の道路や家屋の敷地などに枝葉が大量に散らばっている。
- 立木の枝葉が近隣の道路などにはみ出し、歩行者などの通行を妨げている。

近隣住民からの声で一番多いのが、立木や草に関することです。トラブルにならないようにしっかりとした管理が必要です。

● その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態にある。



鳴き声

- 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

動物が空家に住みつき繁殖すると、動物同士の争いも起きやすくなり鳴き声も大きくなります。



糞尿

- 動物の糞尿その他汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

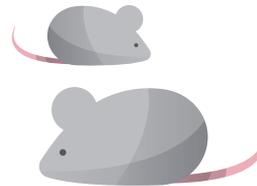
動物は建物内でも構わずに糞尿をするため、それが原因で老朽化が進むことがあります。



羽

- 敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

大量の毛が散乱していると景観悪化や悪臭の原因にもなります。



ネズミなど

- 多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミなどが発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

空家は害獣の恰好の住処になります。病気を媒介していることも多いため早急な対応が必要です。



近隣家屋への影響



- 住みついた動物が周辺の土地や家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- シロアリが大量に発生、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

害虫・害獣の中でも、特にシロアリは近隣住宅にも大きな被害を与える可能性があるため注意が必要です。

# 特定空家のリスク

所有者のみならず、周辺地域にもリスクになりうる特定空家。  
実際にどのようなリスクが伴うのでしょうか。

## リスク ① 建物の劣化に伴う資産価値下落

使わなくなった建物は急速に老朽化が進みます。  
老朽化は建物の資産価値に影響し、相場を下回る価額となる可能性もあります。

窓ガラスの割れ

屋根材の劣化やズレ

内壁の剥がれ

雨漏りによる  
天井や床の腐食

玄関ドアの損傷

動物が住みつく

外壁の汚れ・破損

湿気による土台腐食

## リスク ② 建物劣化に伴う事故・二次災害の誘発

天候や季節により近隣住民へ危険が及んだり、衛生上有害となる可能性が考えられます。また防犯・防災面でも好ましくありません。不法侵入などにより、犯罪の温床となる可能性も考えられます。

ゴミが投棄・  
放置される

積雪などにより  
倒壊事故が起こる

放火などにより  
火災が起こる

不動産所有者には工作物責任と言って所有物を適正に管理する義務があります（民法 第717条）。義務を怠り第三者への実害に及んだ場合、損害賠償問題に発展するケースも少なくありません。「個人の問題」「一軒の問題」と考えずに、しっかりと手入れ・管理を行いましょう。



強風などにより  
屋根や外壁材などが  
落下・飛散する

敷地外まで伸びた  
雑草や屋根からの落雪で  
近隣に迷惑をかける

不審者が侵入したり  
不法滞在する

### リスク ③ 固定資産税の特例対象外

土地、戸建には固定資産税がかかりますが、住宅が建っている土地は「住宅用地の特例」という軽減措置があり、固定資産税は最大1/6、都市計画税は最大1/3に軽減されています。

使用しない空家でも取り壊さずに残していることが多いのはこのためです。もし所有の空家が特定空家に指定されると、この「住宅用地の特例」対象から外れ、固定

資産税は最大6倍、都市計画税は最大3倍になる可能性があります。

ただし特定空家に指定されても、原因となっている状態を改善する事で特定空家の指定が解除されますので、税制面においても空家の危険性を取り除きしっかり管理することが肝要だといえます。

### リスク ④ 有効活用されないリスク

本来なら居住しない場合であっても、賃貸住宅やマンションなどに活用することで収入源となりますし、管理が難しいようなら不動産業者へ依頼して売却する事で現金化する事もできます。

空家を放置しても固定資産税はかかりますし、前述の通り税制優遇が受けられず、割高な納税をしなければならない可能性もあります。

空家のままにしておく方の中に「思い入れのあるお家だから」と仰る方も少なからずおられます。

確かに大切なお家を他の方に貸したり譲ったりする事は大変心苦しいですね。

しかし空家のまま放置する事は、お家のためにも所有者や近隣住民のためにもならず、デメリットが伴います。

管理運用するのは大変な事ではありますが、負の財産にしまわれない為にもご自身に合った活用方法を模索する必要があります。

## MEMO

---

---

---

---

---

---

---

---

# 特定空家に指定されない為の対策

今後住む予定がない空家であっても、所有者は適切に管理を続ける必要があります。いずれ売却したりお住まいになる事も想定し、資産価値低下を防ぎ安全かつ衛生的に保持していく事が大切です。

## 所有者自身が管理する

空家となった場合、ほとんどの方が最初にご自身で管理をします。相続等で突然空家の管理をしなくてはならなくなってしまった場合、「どのように管理したらよいかわからない」というお声も比較的多く伺います。こちらでは基本的な管理の方法、定期的に行う事などをご紹介します。

## 基本的な作業

- 貴重品や荷物の搬出  
空家へは不審者や泥棒の侵入の可能性があります。万が一、泥棒が入ったことを考えて貴重品は運び出しておきましょう。
- 郵便受けの確認  
郵便受けにチラシ等が溜まっていると「人の出入りが少ない空家」として空巣、不法侵入者に狙われやすくなり、防犯上好ましくありません。場所にもよりますが戸建なら月1回程度訪問し郵便受けの確認、整理をおすすめします。
- 水抜き  
貯水タンクや水道管に水が貯まっていると、冬に凍結して破裂する可能性があります。水抜きは単に水抜き栓を閉めるだけでは不十分で複数の工程がある事から、可能であれば専門の業者に依頼する事をお勧めします。
- 台風で備えて庭のものを整理  
庭に置いてある物置や物干し竿、鉢植えなどを撤去しておきましょう。簡単に撤去できない場合は、紐で括るなどの対策を講じましょう。

## 定期的に行うこと

月に1度程度の頻度で、空家の風通しや清掃などを行いましょう。

一般的な作業内容と流れをご紹介します。

### ● ご近所への挨拶

作業の前には、周辺住人へ空家の持ち主であることを伝え、挨拶をしましょう。ご近所の方と顔見知りになり連絡先を渡しておけると、万が一トラブルがあった場合などもスムーズに対応できます。

### ● 換気・風通し

空家が傷む一番の原因は湿気によるカビです。まずは家のドアや窓を開けて室内に風を通し、換気をおこないましょう。靴箱やタンスなどが残っている場合は、それらのドアも開けると良いでしょう。

### ● 水通し

下水道は長期間使っていないと水道管が乾いて悪臭の原因となる場合があります。水道が通っている場合は5分ほど水を流しましょう。水道の契約を停めている場合は、ペットボトルに水を入れて持参し、その水を流すと良いでしょう。

### ● 室内・家の周りのごみ拾い 草むしりなどの清掃

空家の清掃や確認に行くときには、こんな道具を持っていきましょう。

○ほうき ○ちりとり ○ゴミ袋 ○雑巾 ○バケツ ○スリッパ  
○軍手 ○マスク ○掃除用の水(水道が通っていない場合)

室内の掃除は、電気が通っているなら掃除機で、電気を止めている場合はほうきを使って掃き掃除をしましょう。動物や鳥のフンが散乱していないかも確認してください。

家の周りのごみ拾い、庭の草むしりも大事です。自分の家のそばだけでなく、周辺エリアまで確認するようにしましょう。雪が降る地域では、冬には除雪や屋根の雪下ろしなども必要です。

### ● 内装、外装、屋根などに 劣化や損傷がないか確認

雨漏りがないか、外壁の屋根、雨どいにひびや損傷がないかを家の中、外からぐるりと目視で確認しましょう。ひびや損傷は建物の劣化につながるので、早めに整理してください。

### ● 施錠を確認して終了

清掃や確認を終えたら、全ての窓やドアを閉めて、施錠を確認して終了します。

## 台風や大雨の後には確認を

老朽化した建物は、台風や大雨で損壊することがあります。

天候が落ち着いて危険が去った後には、必ず空家の様子を見に来るようにしましょう。

- **服装** 自分で管理を行う場合は汚れても良い、動きやすい格好で行いましょう。夏の時期に行う際は、ハチなどの害虫との遭遇も考えられるため、長袖・長ズボンを着用し、なるべく作業のしやすい日中に行い、日が暮れるまでには作業を終えることをおすすめします。
- **持ち物** 当日は敷地内のゴミを処理するため、ゴミ袋を用意しましょう。また、汚れないように軍手やスリッパ、電気を止めている場合は、懐中電灯を忘れずに持参してください。

## あると便利な掃除道具

○ほうき（掃除機）    ○はたき    ○雑巾（モップ）    ○お掃除洗剤    など

## 定期的に管理を行うために用意するもの

- **カメラ** 雨漏り、ひび割れ、破損、腐敗など気になる箇所は毎回同じ角度から撮影し、進行の状態を見比べる必要があります。
- **チェックシート／ペン** 事前にどの箇所を確認するかチェックリストがあると便利です。



# 空家売却もご検討を

自分で管理が大変な空家は売却してしまうのもひとつの方法です。

売却して手放してしまえば管理の手間や費用がかからないのはもちろん、固定資産税の負担もなくなります。

## 北章宅建は空家売却をサポート

所有者様のご状況や所有不動産の状況により、「仲介」と「買取」とをご提案することができます。

### 仲介とは

不動産会社が物件を買ってくれる人を探します

仲介は住みたい人が直接買うので、売却価格は買取よりも高くなります。北章宅建が、売却活動を行って買ってくれる人を探します。

現在、購入検討者85%以上の問合せはインターネットからです。チラシは勿論、インターネットでも広告費用を重点配分しています。

SUUMO ネット、アットホーム、不動産連合隊、ハウスタウンに重複掲載する会社は後志、空知管内では唯一弊社のみ。石狩管内でもごく少数です。



### 買取とは

不動産会社があなたの物件を買い取ります

買取は仲介よりも手間と時間がかかりません。

仲介の場合、物件を売り出し、広告を行い、お客様を募り、交渉があり、契約を行い、引渡しをする、この一連の営業サイクルがあります。いつまでに売れるかという保証も市場次第の部分もあり大体の予測は可能ですが、確定的ではありません。

当社ご希望の場合、仲介と同時で買取のご提案可能です。「手取り金額でのご提案」、「不要なお荷物はそのまま」、「売却後の保証も一切不要」、「直接買取なので仲介料は不要」の分かりやすい内容となっています。



建物の資産価値は時間の経過とともに低下しますので、売却の可能性があるなら少しでも早く検討するのがよいでしょう。また相続した空家を相続から3年を経過する12月31日までに売却した場合は、売却益に対する税金の優遇措置もあります。ご相談はいつでも無料で承りますので、お気軽にお声がけ下さい。

## 不動産売却相談

<https://hokusho-fudousan.jp/consultation/>

WEBサイトで詳しく見る ▶



# 北章宅建ができること

不動産売却のご提案について、  
私たちは「4つのお約束」をいたします。



不動産価格査定は、  
ご事情を問わず全て無料で承ります。

一戸建てからマンションへの住替え、相続  
問題、住宅ローンのご返済について、ご家  
庭の事情により手放さなければならないな  
ど、すべて無料でご相談を承ります。



今すぐではないお話でも、  
いつでもお気軽にご相談いただけます。

今すぐというわけではない、将来的なお話  
でも構いません。不動産売却に関する疑問  
や不安など、お客様にとって必要な時にい  
つでもご相談・ご依頼ください。



お客様にとって最善と考えられる  
ご提案に心配りをいたします。

もし担当者がその場でのご提案に悩む場  
合は一旦持ち帰らせていただき、お客様に  
とって最善と考えられるご提案を次回のお  
打ち合わせまでに必ずご用意いたします。



ご希望の場合、  
仲介と買取の両面で価格査定を行います。

ご希望の場合、当社では不動産仲介と買  
取の両面での価格査定を行います。お客  
様はよりご希望に近い方をお選びくださ  
い。買取の場合は、「不要なお荷物はその  
まま」で、お客様にとって分かりやすい手  
取金額で提案させていただきます。

※物件により直接買取ができない場合もございます。

# 広い活動エリアと 豊富な実績。

イエステーション北章宅建は、数多くのさまざまな不動産査定・売却の実績がございます。主な活動エリアとして道央地方、石狩・空知・後志（札幌市、石狩市、小樽市、余市町、江別市、岩見沢市、滝川市、美唄市）と周辺地域を拠点に、数々の売主様と買主様の仲介・買取をさせていただきました。

不動産売却のご依頼の前に、仲介成約実績やエリア店舗情報を確認してからお問い合わせいただいても構いません。当社はおお客様の満足いく形でお手伝いさせていただきます。

※活動エリアについての詳細は各店・各担当者へ直接お問い合わせください。



## イエステーション北章宅建 店舗一覧

店舗は随時新規展開して参りますので、最新情報は当社オフィシャルWEBサイトにてご確認ください。

### 札幌手稲店

011-688-8625

札幌市手稲区前田  
5条12丁目13-30  
ノルテビル 2F

### 札幌北店

011-374-8202

札幌市北区北32条  
西5丁目3-27  
レガート北32 1F

### 小樽店

0134-64-1317

小樽市花園2丁目6-7  
プラムビル 3F

### 小樽駅前店

0134-64-5476

小樽市稲穂  
3丁目8-7

### 石狩店

0133-77-5870

石狩市花川南  
1条4丁目250  
オカムラビル

### 江別店

011-391-5800

江別市野幌町  
50-5

### 岩見沢店

0126-38-4110

岩見沢市5条東8丁目  
1-33

### 後志店

0135-48-5251

余市郡余市町大川町  
4丁目64-1

### 滝川店

0125-28-8801

滝川市栄町4丁目  
4-29

### 美唄店

0125-35-7520

美唄市大通西1条北  
2丁目1-28

<https://hokusho-fudousan.jp/shop/>

WEBサイトで詳しく見る ▶



# Q & A コーナー

空家に関する疑問・質問にお答えします！

**Q** 自分で月に一回通っているけど、これって空家じゃないよね？

**A** 国の定めたガイドラインでの空家とは「建物が1年間にわたって使われていないこと」と定められており、人の出入りや水道・ガス・電気の使用状況を目安として自治体が判断することとされています。しかし、実際にどの程度の頻度であれば空家だと判断されないという明確な基準はありません。気になる方は一度自治体へ相談されることをお勧めします。

**Q** 空家でも加入できる火災保険ってあるの？

**A** 商品によっては空家でも火災保険に加入することが出来ます。ただ、通常の住宅用の火災保険に比べると保険料が高額になる傾向にあります。

**Q** 兄弟（共有者）と仲が悪いため、自分たちだけでどうにかしたい

**A** 空家の所有者が複数いる場合、管理や活用には共有者の同意が必要となるケースがほとんどです。不仲であってもしっかりと話し合うことが大切です。

**Q** 自治体に寄付できないの？

**A** 自治体は使用目的が明確ではない不動産の寄付は受け付けません。残念ながら空家を寄付するというのはあまり現実的な解決方法ではありません。

**Q** 空家に家財がいっぱい！整理ってどのくらいの費用がかかるの？

**A** 費用は空家の立地や家財の量、作業の進め方によって大きく変わってきます。複数社に見積もりを依頼し、信頼できる業者へ作業を依頼しましょう。

**Q** 自治体から通知文書が来た！これって対応しなきゃいけないの？

**A** 自治体からの通知文章には、必ず対応して下さい。放置していると自治体から改善する意思がないと判断されてしまうおそれがありますので、まずは自治体の担当者へ連絡をしましょう。