

今年（平成 27 年）の 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されました。浜松市では現在この法律における『特定空家等』に指定する判断基準の為の調査を行っているとの事です。この「空家法」において『特定空家等』とは

- 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ない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

にある空家等のことと規定しています。（2 条 2 項）

また『特定空家等』に対しては、除去、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言・勧告・命令が可能であり、さらに行政代執行の方法により強制執行が可能となっています。（14 条）

- ① 助言または指導（著しく危険で、改善がみられない場合）



- ② 勧告（固定資産税等の住宅用地特例解除）



- ③ 命令（命令違反の場合は 50 万円以下の過料）



- ④ 代執行（家屋等の除去、費用請求）

総務省実施の住宅・土地統計調査によると平成 25 年の浜松市の住宅総数 353,600 戸のうち、空家数は 49,200 戸、空家率は 13.9%となっており、平成 20 年の 9.3%より増加してまた全国の空家率 13.5%より高い数値になっています。

さてあなたがもし空家を所有してしまった場合の対策については次号に続きます。

不動産のはなし 2016年 2月号
<空家等対策の推進に関する特別措置法> ②

前号の「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」)の施行のはなしにつづきます。
例えば誰も住む人が居ない実家を相続してしまい、知らずも空家を持つことになってしまった場合、
どうすれば「空家法」による『特定空家等』にならずに済むのでしょうか。

- ① 定期的に建物や庭の管理(修繕・清掃)を行う。(又は業者に管理を依頼する)
- ② 活用する。(建物もしくは更地で)
- ③ 売却する。

概ねこの3つの方法が考えられます。

①は「空家法」の条文をみる限りその空家が、保安上、衛生上等において適切に管理・維持されていけば大丈夫のようです。また最近では遠方でなかなか自分ではそこまで出来ないという方の為に、これらの仕事を代行してくれる業者もいます。

②はつまり貸家にするという事ですが、実は管理し続けるという意味では①と変わりありません。賃料が入ってくるので管理の費用は賄えると思いますが、元々貸家用に建築したものではない建物(実家とか)を賃貸するのは実は思わぬ費用がかかる場合もあるので注意が必要です。また建物を解体し更地で活用(貸地・駐車場)となれば「空家法」とは縁が切れることになりませんが、土地の固定資産税が上がるので注意が必要です。

③が一番シンプルです。たとえ実家とはいえ、これから先全く誰も使う予定が無い事がはっきりしたなら費用をかけて維持し続ける意味が無い=売却と考えるのは私だけでしょうか。

①は自力でも出来ますが、②③は専門の業者(不動産業者)に依頼する方が安心です。是非弊社へご相談下さい。