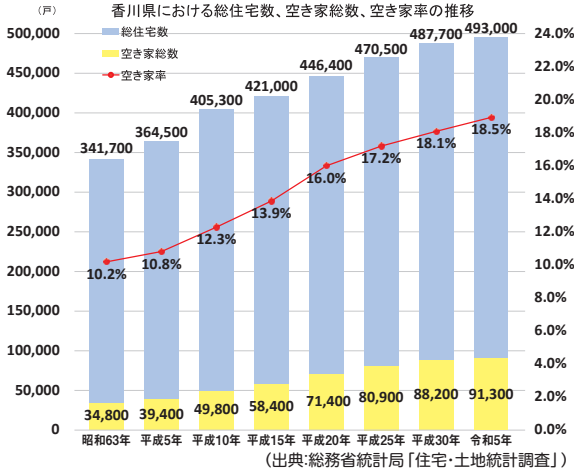


1 空き家放置の問題点

香川県の空き家の現状

香川県の空き家数

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、香川県内の空き家は年々増え続けており、令和5年10月1日時点（速報値）で、空き家総数は約9万1千戸となっています。総住宅数に占める空き家の割合は（空き家率）は18.5%（全国は13.8%）となっており、これは全国で10番目に高い水準です。

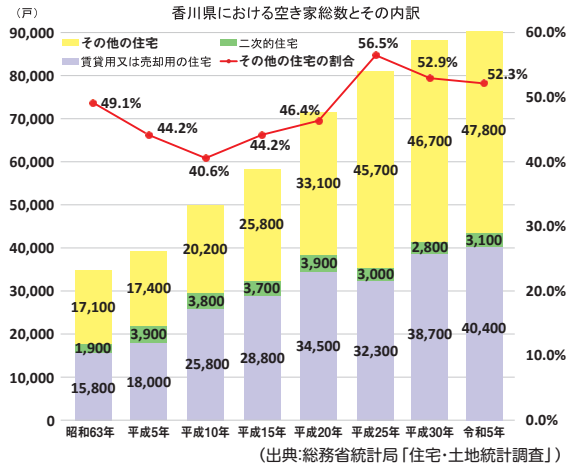


空き家率の高い都道府県

和歌山県	21.2%
徳島県	21.2%
山梨県	20.5%
鹿児島県	20.4%
高知県	20.3%
長野県	20.0%
愛媛県	19.8%
山口県	19.4%
大分県	19.1%
香川県	18.5%

空き家の種類と「その他の住宅」

総務省の住宅・土地統計調査では、空き家をその状態によって4つに分類しています。そのうち、「その他の住宅」とは、別荘などとしての一時利用もされず、賃貸や売却の方向性も定まっていない空き家で、将来的に管理不全な状態に陥る可能性のある空き家です。香川県の総住宅数に占める「その他の住宅」の割合は9.7%となっており、全国で12番目に高い水準（全国平均は5.9%）となっています。さらに空き家総数の内訳でみると52.3%が「その他の住宅」となっています。



1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A

3

空き家はなぜ問題か？

最近ではテレビ番組等でも空き家問題がクローズアップされています。しかし、空き家を所有すること自体は特に問題ではありません。放置され、管理されなくなった空き家が多くなるのが問題なのです。では、空き家が放置されるとどのような問題があるのでしょうか？

空き家放置の問題点

■建物の劣化

- ・雨漏りにより天井・床等が腐朽する
- ・樹木や雑草が繁茂し、隣地や道路に越境する
- ・野良犬や野良猫の棲家になる

■防災性・防犯性の低下

- ・老朽化による建物の倒壊
- ・強風等による屋根や外壁等の落下・飛散
- ・放火等による火災の発生
- ・不法侵入、不法滞在
- ・ゴミや危険物の放置・投棄

■地域活力の低下

- ・景観への悪影響
- ・地域の防災性、防犯性の低下
- ・上記理由により空き家が増えやすくなる悪循環



ハイリスクな損害賠償

空き家の管理不全により近隣住民が怪我をした場合、空き家所有者等は民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）により損害賠償責任を負う可能性があります。

●試算ケース（劣化した空き家から瓦が落下し通行人（11歳男児）が死亡）



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

(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」)

1 空き家放置の問題点

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

4 空き家と税金の関係

5 空き家の利活用

6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A

空家等対策の推進に関する特別措置法

1 空き家放置の問題点

平成27年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」といいます）」が完全施行されました。この法律では、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のある状態等であると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

また、令和5年12月に改正空家法が施行され、特定空家等になるおそれのある空家が「管理不全空家」として定義され、市町長による指導・勧告の対象となりました。市町長から勧告を受けた特定空家等や管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1／6等に減額）を解除されます。

2 適切な空き家管理

「管理不全空家」

「管理不全空家」とは、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家のことをいいます。



3 空き家と相続の関係

「特定空家等」

特定空家等とは以下の状態のことをいいます。

- 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のある状態
- 2.そのまま放置すれば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てい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

4 空き家と税金の関係

空家法に基づく行政処分

空家法第14条では、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却等の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができると規定されています。

5 空き家の活用

■空家法に基づく行政処分の流れ



6 空き家に関する各種支援制度

7 Q & A