

空き家法の改正

空き家法とは、正式名称「空家等対策の推進に関する特別措置法」といい、空き家の定義、空き家所有者の責務、空き家および特定空き家の対応方法などを定めた法律です。

2018年住宅・土地統計調査(総務省)によれば、全国で「居住目的のない空き家」が349万戸あるとされ、この20年で約1.9倍に増加しています。

平成26年に制定された空き家法では、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家(特定空き家)への対応を中心に制度的措置が定められています。

今後も居住目的のない空き家が増加する見込みがある中、特定空き家になってからの対応では限界があることから、令和5年12月13日に空き家法の一部を改正する法律が施行され、所有者責務の強化や管理不全空き家が新設されました。

管理不全空き家イメージ▼



ここが変わる 改正のポイント!!

○所有者責務の強化

▶所有する空き家が周囲に悪影響を及ぼさないよう適切に管理する義務に加え、国や自治体の施策に協力する努力義務が追加され、「所有者の責務」が強化されました。

○管理不全空き家の新設

- ▶管理不全空き家とは、建物の一部が欠損しているなど、適切に管理されていない空き家のことです。
- ▶放置すれば特定空き家(周囲に著しい悪影響を及ぼす)になるおそれのある管理不全空き家は行政から「指導」されます。指導されてもなお状態が改善しない場合には「勧告」を受けます。
- ▶勧告を受けたときは、住宅用地に対する固定資産税などの課税標準の特例が適用されなくなります。

特定空き家に加えて管理不全空き家も指導・勧告の対象に

空き家の発生!



管理不全空き家

窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態。



特定空き家

そのまま放置すると倒壊などの恐れがある状態。



勧告を受けると固定資産税などの軽減措置の対象外

特集 考えよう、「住まいの未来」

団 都市計画課建築班 ☎22-9166

住み慣れた、たくさんの思い出が詰まった「住まいの未来」を考えたことがありますか。

自分の家だけは関係ない話?いいえ、どの家も空き家予備軍になる可能性があります。もし自分が「空き家」を所有したらどうしますか。住まいは個人の財産であり、所有者が適切に維持管理を行う責任があります。

ぜひ、この機会に家族を含め「住まいの未来」を考えてみましょう。

空き家の増加と家族構成の変化

全国には約849万戸の空き家があるとされ、平戸市では令和3年度に実施した空家等実態調査において1千677戸の推定空き家があるとされています。空き家の取得理由として最も多いのが相続であり、全体の半数以上を占めています。このことから分かるように、そもそも家や土地は、親から子へ、そして孫へと先祖代々受け継がれてきたものであります。

日本における世帯構造に占める核家族率は、1960年代に急激に上昇し、1975年の約64%を頂点に、以後約6割で推移しています。

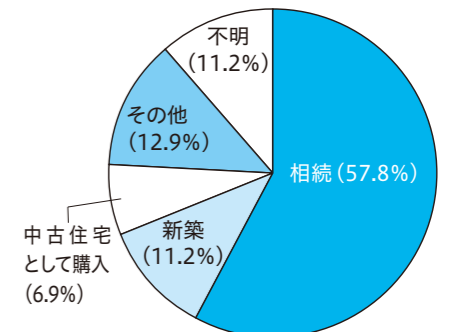
国民生活基礎調査(厚生労働省)の世帯構造によれば、1989年には「夫婦のみ」が約16%、「夫婦と子」が約39.3%、「ひとり親家庭」が約5%でした。その後2022年には「夫婦のみ」が約24.5%、「夫婦と子」が約25.8%、「ひとり親家庭」が約6.8%となり、世帯構造に占める核家族率は安定して推移していますが、その内訳とされる世帯類型に変化がみられ、「夫婦のみ」と「ひとり親家庭」世帯が増加する半面、「夫婦と子」世帯は年々減少している傾向にあります。

どんな世帯でも空き家予備軍

- ひとり暮らし → ○年後に空き家化
- 夫婦のみ → ○年後に空き家化
- 夫婦と子ども → 子どもが帰ってこなければ空き家化
- 2世帯分離 → 親世帯がいなくなると空き家化
- 3世代・2世代家族 → 家の跡継ぎがいなくなると空き家化

出典：(一社)全国空き家アドバイザー協議会じゃぼら10月号

空き家となった建物の取得理由



平戸市空家等実態調査(令和3年度実施)

空き家にならない家づくり

平戸市では、新たな空き家の発生を未然に防ぐ取り組みとして、(一社)空き家アドバイザー協議会長崎県平戸支部主催(平戸市後援)による「～実家を空き家にしないために～人の終活・家の終活セミナー」を11月16日に開催しました。(一社)住教育推進機構福岡支部の山城京子さんの講演や、グループワークを通して家の終活について考えました。



Interview



(一社)住教育推進機構
福岡支部長
やましろ けいこ
山城 京子 さん

1世代で1軒の家を建てる時代になり、実家が空き家になるケースが増えています。同時に核家族化が進み、家について家族で話す機会も減っています。

空き家問題と聞くと、大変なイメージがあると思いますが、日ごろから家に愛着を持ち、家族と話したり、考えたりすることで、実は「空き家予防」に繋がります。家を見る意識を持つと、綺麗に保ったり、傷みの早期発見ができたり、長く価値のある家にもなります。子どもたちもそのような暮らしの中で、家を大切に

し、この家に長く住みたい、この家に戻りたいという心を養うことでしよう。

空き家法の改正は、空き家の発生を抑制する面で強化されたと思います。改正をきっかけに、我が家について考え、「空き家になる前に」未来を見据える意識が高まってほしいと思います。

まずは住教育セミナーで情報を収集し、我が家の課題を知る。知ると、できることから進めていくことができます。

ぜひ、セミナーを機に、我が家や地域の未来について話し合ってみてください。

空き家問題を考えましょう

平戸市では、空き家対策に関する情報を発信しています。新たな空き家の発生を未然に防ぐには、空き家について知ること・学ぶことが重要です。

空き家問題は他人事でなく、自分事です。一人ひとりが空き家に対する意識を高めることで、地域における空き家の発生を抑制しましょう。

平戸市空き家
ページはこちら▼

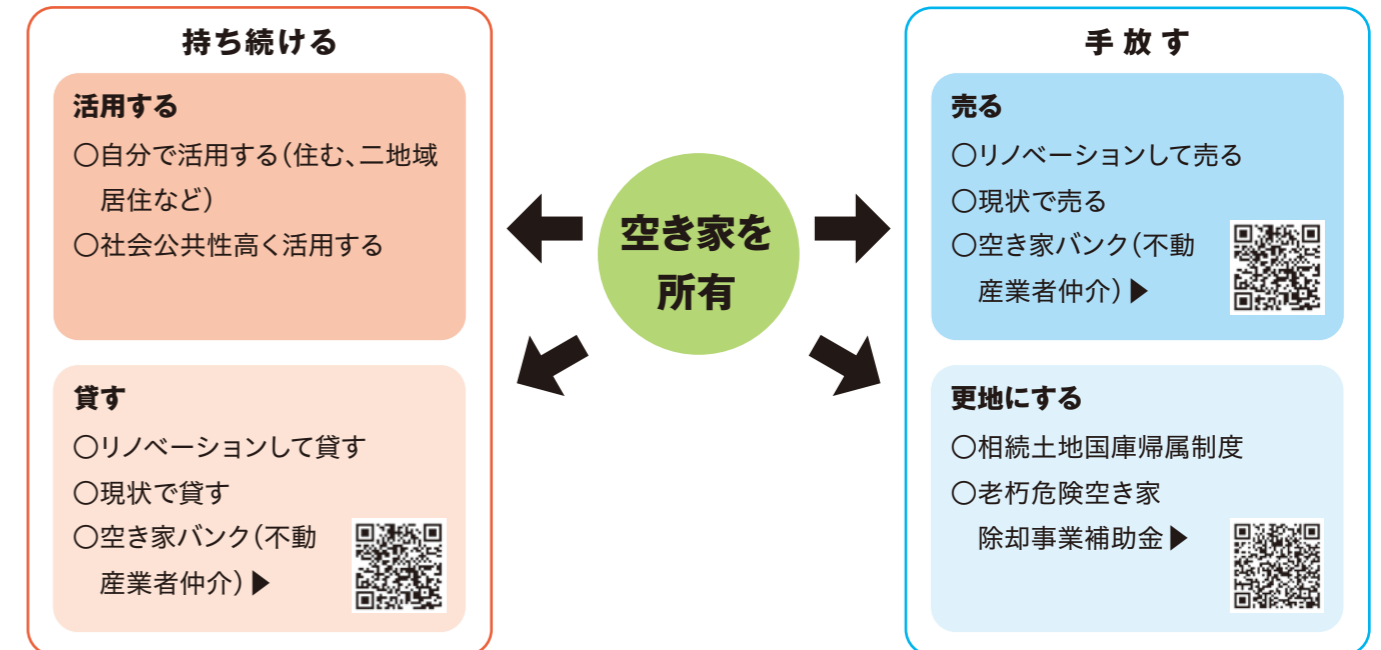


空き家を所有したら

空き家を所有する前に、できるだけ早く「住まいの未来」を考えておくことが重要です。

その時の選択肢となるのが、「持ち続ける」、「手放す」の二つであり、判断基準となるのは、将来使う予定があるかどうかです。将来使う予定がないのであれば、空き家を所有し管理を続けるコストを考えると、たとえ安くしか売れないとしても手放した方がいいこともあります。自身の家や親から相続した場合を含めて、早めに考えましょう。

空き家(実家など)を所有してからの主な流れ



出典:(一社)全国空き家アドバイザー協議会じゃぼとら10月号

相続土地国庫帰属制度のポイント

- 相続などにより取得した土地を、所有者からの申請で、所有権を国に移転することができます。
- 申請先は、土地の所在地を管轄する法務局・地方法務局の本局となります。
- 帰属させることができる土地については、建物が無いことなど、法令で定める要件を満たす必要があります。
- 本制度の活用には、負担金の納付などの一定の費用負担が必要です。

法務省ホームページはこちら▼



相続登記の義務化

令和6年4月から、「相続登記(名義変更)」が義務化されます。

- ①相続(遺言も含む)によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をする必要があります。
 - ②遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をする必要があります。
- ※正当な理由なく義務に違反した場合は、10万円以下の過料(行政上のペナルティ)の適用対象となります。詳しくは、法務省ホームページをご確認ください。

法務省ホームページはこちら▼



Check! 住所や氏名の変更の登記申請については、令和8年4月から義務化されます。