
空き家をお持ちの方へ（よくある質問）

全国的に少子高齢化や人口減少の進行など、社会情勢の変化等に伴い、空き家が増加傾向にあります。太田市でも、空き家に関する相談が年々増えてきています。ここでは、空き家の所有者の方から空き家問題に関して寄せられる代表的な質問をご紹介します。

〈目次〉

Q 1	空き家の何が問題なのですか・・・・・・・・・・・・・・・・	1
Q 2	所有者等にはどのような責任があるのですか・・・・・・・・	1
《参考》	損害賠償を請求される場合があります・・・・・・・・	1
Q 3	自分で空き家の管理ができない場合はどうしたらよいでしょうか・・・・・・・・	2
Q 4	空き家を相続しましたが、住む予定はありません。どうしたらよいでしょうか・・・・・・・・	2
Q 5	相続を放棄すれば、管理義務も責任も問われないのですか・・・・・・・・	2
Q 6	住宅を解体すると固定資産税はどれくらい高くなるのですか・・・・・・・・	2 3
Q 7	老朽化した空き家は市がなんとかしてくれるのですか・・・・・・・・	3
Q 8	勧告や命令をうけるとどうなりますか・・・・・・・・	3
《参考》	特定空家等について・・・・・・・・	3

Q1 空き家の何が問題なのですか？

A1：空き家がすべて問題ということではありません。適正に管理されず放置されていると、どんどん老朽化が進行し、屋根や壁が崩れ、周囲に危険が及び、人に危害を与える恐れもあります。また、不審者の侵入や放火、ごみの投棄など治安も悪くなる恐れがあります。

Q2 所有者等にはどのような責任があるのですか？

A2：たとえ空き家であっても、所有者等は建物や敷地を適切に管理する責任があります。もしも、倒壊や建築部材の飛散、落下などにより近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者等は損害賠償など管理責任を問われることになります。

管理不全状態が将来的な負担増につながりますので、放置せずに適正な管理を心がけるとともに、利活用を検討しましょう。

【参考】損害賠償を請求される場合があります

倒壊や火災で、
隣接家屋が全壊・死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約2億円

※夫婦、こどもの計3人が死亡



外壁材等の落下により
道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約6千万円

※こども1人が死亡



【参考】日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

○民法

第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

○建築基準法

第8条（維持保全）

1 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

Q3 自分で空き家の管理ができない場合はどうしたらよいのでしょうか？

A3：自分で空き家の管理ができない場合は、有料になりますが、民間の空き家管理サービス業者に依頼すれば、所有者に代わって空き家の点検をしてくれますので、一度ご相談ください。

Q4 空き家を相続しましたが、住む予定はありません。どうしたらいいのでしょうか？

A4：放置しておくとなかなか問題を引き起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。空き家になって間もない建物は、放置された空き家に比べ傷みも少ないので、ご自身で使う予定がない場合は、早めに賃貸や売却等も検討されてはいかがでしょうか。太田市では空き家バンクの制度もありますので、ぜひお問い合わせください。

○空き家バンク制度とは・・・

空き家バンク制度とは、空き家となっている建物や今後空き家となる予定の建物の所有者等から提供された情報を集約し、その建物をこれから利用・活用したいと希望する人等に物件情報を提供する制度です。

【お問い合わせ先】

太田市役所 まちづくり推進課 空家対策係

・電話番号：0276（47）1843

・ホームページ

<https://www.city.ota.gunma.jp/page/1150.html> 〈ホームページ QR コード〉 ⇒



Q5 相続を放棄すれば、管理義務も責任も問われないのですか？

A5：民法が改正され、改正前は相続放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、相続財産の管理を継続しなければならないとされていましたが、改正により「相続の放棄の時に現に占有している相続財産につき」「相続人に対して当該財産を引き渡すまでの間」「その財産を自己の財産におけるのと同一の注意をもって保存しなければならない」となりました。相続の放棄の時に現に相続財産に属する財産を現に占有していなければ、保存義務を問われることはなくなります。

○民法（令和5年4月施行予定）

第940条（相続を放棄した者による管理）

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

Q6 住宅を解体すると固定資産税はどれくらい高くなるのですか？

A6：土地や建物を所有している人には、毎年固定資産税を負担していただいています。税額は、土地及び建物の課税標準額の1.4%の額です。

住宅が建っている土地の課税標準額は、住宅用地特例により200平方メートルまでは評価額の6分の1に、200平方メートルを超える部分については3分の1に軽減する措置がとられています。(特例が受けられるものは住宅の床面積の10倍が限度です。)住宅を取り壊したときはこの特例措置がなくなりますが、非住宅用地の課税標準額は、負担調整措置により評価額の約70%となります。また、住宅を取り壊すことにより建物の固定資産税はなくなります。土地の評価額が低い場合などは、建物を解体することにより税額が低くなる場合もあります。

Q7 老朽化した空き家は市がなんとかしてくれるのですか？

A7：空き家の管理責任は、所有者等に 있습니다。市は空き家が適正に管理されていない場合、所有者等に適切な管理を行うよう促していきます。

なお「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、そのまま放置すれば倒壊するおそれがあるなど、一定の基準に合致した管理不全の空き家を「特定空家等」に認定する場合があります。空き家の除却など周辺の生活環境の保全を図ることが必要と認められる場合には、市が所有者等に対して、法に基づく「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行うことができます。

Q8 勧告や命令を受けるとどうなりますか？

A8：空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告を受けた場合には、固定資産税等の住宅用地の特例(軽減)から除外される場合があります。また、命令に違反した場合には、50万円以下の過料を科されます。さらに近隣周辺等への悪影響が解消されない場合、市によって強制撤去(行政代執行)をすることがあり、その費用は所有者等に負担していただくことになります。

参考

《特定空家等について》

空き家等を放置すると「特定空家等」に認定される可能性があります。

- ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 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
- ・ 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

これらを総合的に判断し、条例等によって「特定空家等」と認定された場合、その所有者に対し、助言、指導、勧告、命令、代執行の措置が行われます。

《特定空家等のプロセス》

