

# 空き家の放置により降りかかる問題



空き家は劣化が早く、放置により維持管理費や改修費が増大します。



空き家は劣化が早く、

放置により維持管理費や改修費が増大します。



## ！ 勧告・命令の対象に

勧告で 固定資産税等が約4倍にも  
命令で 所有者の氏名・住所の公表も  
命令違反で 50万円以下の過料も

空家法及び空家条例（※）では、空き家の所有者・管理者に対し、適正管理の義務を課すとともに、その義務を怠り、空き家が法及び条例に規定される「特定空き家等」となった場合には、段階に応じて、市長が改善のための指導・勧告・命令等を行うこととされています。

法に基づく「特定空き家等」として勧告を受けたことにより当該空き家の敷地に係る住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等の額が大幅に上昇します。税額の上昇率については、条件により異なります。

法及び条例による命令を受けた場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、所有者の氏名や住所が公表されることがあります。

（※）空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法  
空家条例：京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例

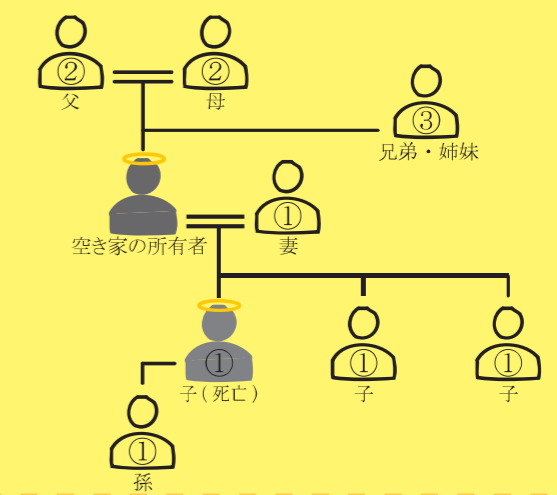
## ！ 相続問題

相続登記をせず放置し、相続が何度も繰り返されると、  
共有者の関係が遠縁に  
所有者の数が膨大になる可能性も

共有者の数が膨大になってしまうと、共有者の同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がっていきます。

### 基本的な法定相続の順番

- ①第1順位：配偶者と子  
(子が既に亡くなっている場合は孫<直系卑属>)  
↓ 子がないとき
- ②第2順位：配偶者と直系尊属  
↓ 両親・祖父母ともに亡くなっているとき
- ③第3順位：配偶者と兄弟・姉妹



## ！ 近隣住民等への加害

ケース1 外壁材等の落下による死亡事故（想定）

人身損害額 5,630万円

ケース2 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

物件損害等額 1,500万円

人身損害額 1億9,360万円

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等が怪我をした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

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」より  
[ケース1] 外壁材等が、道路を通行していた11歳の男児（小学6年生）に当たり、死亡した場合の試算。（内訳：死亡逸失利益3400万円、慰謝料2100万円、葬儀費用130万円）

[ケース2] 空き家が倒壊したことにより、隣地家屋が全壊し、居住者（夫婦、8歳の女儿）が死亡した場合の試算。（内訳：[物件損害等]住宅900万円、家財280万円、倒壊家屋の解体・処分320万円 [人身損害]死亡逸失利益1億1740万円、慰謝料7100万円、葬儀費用520万円）

※ 上記は経済的損失額の試算例です。実際の損害賠償請求額ではありません。

