

市内にお住まい・お勤めすべての皆様へ

## 空き家が社会問題になっています

つくばみらい市区長会

松本 譲二

市内にお住まい・お勤めの皆様におかれましては、ご健勝にお過ごしのこととお喜び申し上げます。

現在、適切な管理が行われていない空き家において犯罪、災害、衛生、景観等、安全安心に向けた生活環境に深刻な影響を与えております。

◎ 空き家がこれほど問題となるには、主に4つの理由があります。

### 1 【犯罪問題】

空き家は犯罪を招く。空き家の増加は治安の悪化を招く。

### 2 【災害問題】

空き家は防災面でも問題が多い。

管理が適切に行われていない空き家では、倒壊や崩落などにより、隣家に被害が生じ、高額な損害賠償を請求されるケースが増加しています。

### 3 【衛生問題】

空き家は衛生面で多大な悪影響をもたらす。

野良犬、野良猫が住みつき、その糞尿による悪臭などが生じる可能性があります。

### 4 【風景・景観問題】

管理されていない空き家が原因で地区の風景・景観が悪化。

適切に管理されていないと建物自体の痛みが激しくなり、周辺の景観が損なわれます。

◎ 地域の皆様へのお願い

今後も空き家件数は増加傾向にあると想定されております。

安全で安心して生活できる環境の構築に向け、ご近所に空き家と思われる住宅がありましたら、市役所へ情報の提供をお願いいたします。

### ◎ 【所有者の皆様へ：空き家の3つの対策とオススメ】

#### 1 売却する 2 賃貸する 3 管理する

(空き家バンクとは：空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、市HP上などで公開し、本市への移住・定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度をいう。)

※ 3つの対策の中で、一番確実なのが「売却」です。

2024年（令和6年）4月より、相続登記の義務化が施行されます。

（報道より一部抜粋）

#### 【空家の現状】

日本全国で「空き家」問題がクローズアップされて久しい。総務省の『平成30年住宅・土地統計調査』によれば、1998年に約576万戸だった空き家の総数は2018年の20年で約849万戸。約1.5倍となるまでに増えているという。空き家率は13.6%と過去最高を記録した。

元々、相続で取得した不動産の相続登記はいままでは任意でした。今後は「相続の開始および所有権を取得したと知った日から3年以内」の登記申請が必要となります。

正当な理由なく登録申請を怠った場合、10万円以下の過料（国や公共団体が国民に課す金銭納付命令のことで、行政上の罰のこと）を科される可能性があります。

#### 【相続登記が義務化された背景の一部】

相続登記とは相続により不動産を取得した時に、不動産名義を被相続人から相続人へ不動産名義を変更する一連の手続きのことです。この相続登記は、いまままで登記するかしないかは任意であり、その判断は相続人の判断に委ねられていました。

その結果、相続した不動産が利用価値の低い場合など、相続人が固定資産税の負担を回避したり、土地管理の煩わしさをきらい相続登記せずそのまま相続して放置するケースが全国で多発してしまいました。

こうした深刻な状況を受け、国は2020年に土地基本法を改正、土地所有者の責務を明確にしました。

#### 【空家が増えている理由】

少子高齢化が進み、総世帯数も減少、住宅に対するニーズが減少しているにもかかわらず、新築が建てられる「家あまり」の状態が空き家増加の要因の一つになっている。

さらに、もともとの住人である親から独立した子ども世代は都市部など別の場所に住居を構えているケースも多い。核家族化で子どもの数自体が少ない中、実家を継ぐものがいなければもはや「空き家」にならざるを得ないのだ。

相続後の負担を考え、あえて更地にせず、住宅がそのままになっていることも多い。住宅を解体して更地にすると「建物がある土地」よりも土地にかかる固定資産税が上がってしまうことや、解体自体に費用負担があるためだ。加えて親から実家を相続したものの、遠方に暮らす子ども世代がこまめなメンテナンスを行うのは物理的にも難しい面がある等。