

## 第86回 空き家問題をめぐる 各種法令とその対応

全国で社会問題となっている空き家。災害による倒壊等で周囲に危険を及ぼしかねないほか、治安面においても不安要素となりうる存在だ。問題解消に向け、着々と法整備が進められている。

### 1 はじめに

「空き家問題」という言葉がメディアに取って上げられるようになってから、かなりの年月が経ちました。

### 2 空き家問題をめぐる法令

まず、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が2014年11月に公布され、翌年の2月から施行されています。

### 3 空き家問題への対応

この法律によると、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に不適切である状態、の4つのいずれかに該当すると認められる空き家は、市町村によって「特定空家」に指定されます。

特定空家に指定された空き家の所有者は、行政の指導に沿って管理、修繕を行うよう義務づけられ、それを怠ると50万円以下の過料を科せられる場合があります。

また、特定空家には、改正不動産登記法の施行によって相続登記が義務化され、不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に関し、登記の申請をしなければなりません。正当な理由なく相続登記を怠ると10万円以下の過料を科される場合があります。

その他の建物を将来的に空き家にしないよう努めること、これが何よりも重要です。そのためにも、自ら又は親の世代が亡くなる前後に親族に譲り渡すのか、それとも第三者に売却するのか、などについて、ライフプランと併せて検討しておくことが望ましいでしょう。

とはいえ、結果として住む人がいなくなってしまう場合や、売却手続きが進まない場合もあり得ます。そんなときは、利活用へと舵を切るのも一手です。従来ながらの賃貸のほか、民泊やシェアハウス、各種施設への転用など、近年では様々な活用方法が考案、実践されています。

いまや、空き家問題は誰にとっても他人事ではありません。各種士業やファイナンシャルプランナー、不動産業者などの各種専門家のアドバイスを踏まえ、話を聞いてもらいながら、「家の終活」についても考えていくことが必要な時代になりつつあるといえます。

空き家は、少子高齢化や人口移動などの影響を受け、今も増加の一途をたどっており、治安や衛生等の面で周辺地域に悪影響をもたらすおそれが懸念されています。そのため、近年では空き家問題の解消を目指して、様々な新法の制定や既存の法令の改正が行われています。

特定空家に指定された空き家の所有者は、行政の指導に沿って管理、修繕を行うよう義務づけられ、それを怠ると50万円以下の過料を科せられる場合があります。

また、特定空家には、改正不動産登記法の施行によって相続登記が義務化され、不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に関し、登記の申請をしなければなりません。正当な理由なく相続登記を怠ると10万円以下の過料を科される場合があります。

その他の建物を将来的に空き家にしないよう努めること、これが何よりも重要です。そのためにも、自ら又は親の世代が亡くなる前後に親族に譲り渡すのか、それとも第三者に売却するのか、などについて、ライフプランと併せて検討しておくことが望ましいでしょう。

とはいえ、結果として住む人がいなくなってしまう場合や、売却手続きが進まない場合もあり得ます。そんなときは、利活用へと舵を切るのも一手です。従来ながらの賃貸のほか、民泊やシェアハウス、各種施設への転用など、近年では様々な活用方法が考案、実践されています。

### 今月の筆者

#### ●プロフィール

中央大学法学部卒業後、経営コンサルティング会社、司法書士法人勤務等を経て、2016年1月に司法書士事務所を開業。都内で不動産・会社登記手続きに従事する傍ら、「旅する司法書士」として全国各地を回りつつ、地方創生に携わる人たちとの連携にも意欲的に取り組んでいる。



塩足 昌弘  
司法書士  
塩足司法書士事務所

### コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
http://www.fudosan-pro.biz/