

空家等対策特別措置法の改正法が 実務に与える影響

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
 弁護士 白井 潤一
 弁護士 小野 渡

令和5年6月14日、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布され、公布から6カ月以内に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「改正法」、あるいは「改正空家等対策特別措置法」といいます。）が施行されることとなりました。

平成26年11月27日に公布された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「現行法」といいます。）は、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に特定空家に対する措置の規定も含めて完全施行となりましたが、そこから約8年が経過して今回の法改正に至りました。

この8年間においては、現行法に基づく基本指針、ガイドラインが策定され、各地方自治体において空家等対策推進計画の策定やその実行がなされ、空家対策に対する国、地方自治体の体制は整ってきたといえます。

特に、特定空家に対する措置については、助言・指導、勧告、命令から代執行に至るまで実績が積みあがってきており、各地方自治体が外部不経済の大きい空家に対してどのような対応が取れるかが明確になったものと思えます。

このような現行法による対応がなされてきた一方で、空家の数は依然増加を続けており、特に居住目的のない空家は20年間（1998年と2018年の住宅土地統計調査）で約1.9倍とい

う高い増加率になっています。

また、空家の所有者の高齢化も進んでおり、管理が十分でない空家への対処の必要性が今後より高まっていくことが危惧される中で、所有者の責務を強化し、国、自治体への施策に協力する努力義務を規定し、特定空家になる前の段階の管理不全空家に対しても指導・勧告がなされる規定等追加された改正法が制定されるに至りました。

空家の所有者や、今後相続によって空家を取得することが予想される方にとっては、改正法によって従前よりもより早期に空家に対する管理の徹底、あるいは売却、賃貸等による活用を図ることが求められることとなります。

本稿においては、改正法を念頭において、主に空家の所有者が気を付けるべきポイントをQ&A方式で解説いたします。

Q1 親が亡くなり、親が一人で住んでいた家を相続により取得しました。既に自分は別の家を購入しているため、相続した家に今後住むなど自分で利用する予定はなく、また古い家で借り手もなかなか付かないような状況なので空家となっていますが、遠方のためなかなか状況を見に行くこともできません。結果として、親が亡くなって以降にも対処しておらずそのままにしています。何か問題に

なることはありますでしょうか。

A 1 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下では改正法に基づいて記載します。）においては、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地は「空家等」に該当することになります（同法第2条1項）。

そして、空家等の所有者又は管理者は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないとされています（同法第5条）。

空家等に該当する物件を所有している場合であっても、改正法が示すとおり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理ができていれば、特に不利益になることは生じないものと思われませんが、ご質問のように遠方のために何も管理ができていないと、徐々に家やその敷地の状態は悪化していき、空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等（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又は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にあると認められる空家等をいう。同法第2条2項）に該当することになってしまう可能性があります。

空家等の状態から状況が悪化し、特定空家等に該当すると、市町村長から、当該特定空家等に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を受けることがあります（同法第22条1項）。

その助言や指導に従って改善すれば問題あ

りませんが、もし特定空家等の状態を改善させない場合は、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告を受けることがあります（同条2項）。この勧告を受け、且つ勧告に対する必要な措置が講じられないまま1月1日を迎えると、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることになり、固定資産税等がそれまでの約6倍になってしまいますので注意が必要です。

それでも特定空家等の状態が改善されない場合は、勧告に係る措置を命ぜられ（同法第22条3項）、命令にも従わない場合は行政代執行で空家が除却されることがあります（同条9項）。この代執行に掛かる費用は、所有者から徴収されることとなります（同条12項）。

また、令和5年の改正空家等対策特別措置法において、特定空家等化を未然に防止するために、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家（管理不全空家等）について、市長村長が空家等の所有者等に対して国が定める管理指針に即した措置を取るよう指導をし、指導に従わない場合は勧告をすることができるという規定が新設され（同法第13条）、この勧告を受けた場合もやはり固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなりました。

今回の法改正前は、特定空家等に該当しなければ固定資産税等の特例解除や代執行を受けるといった不利益は生じませんでした。特定空家等になるおそれのある管理不全空家等についても指導、勧告の対象になり、固定資産税等の特例解除という不利益を受ける可能性があります。そのため、特定空家等になる前の段階の管理不全空家等の状態にもならないよう、所有者としては今まで以上に適切な管理をすることが求められることとなったといえます。

自分自身で管理ができない場合には、専門

の管理業者に委託する等して適切な管理がなされるよう対応をすることが必要になりますし、今後自身で使用する見込みがないようであれば早期に売却することも一つの選択肢として検討するのが適切と考えます。

Q2 親が住んでいた家を兄弟と一緒に相続しましたが、誰も住む人がおらず空家になっています。私としては売却をしたいのですが、共有者である兄弟は自分たちが生まれ育った思い入れのある家なので出来れば売りたいと言っていて、どうにもできない状況です。兄弟を説得して売却するように持っていきたいと思いますが、空家を売却するメリット、そのままにしておくデメリットはどのようなものがありますでしょうか。

A2 空家を売却するメリットとしては、遺産分割が円滑に進みやすくなることが挙げられます。空家を売却して現金化すれば、その現金は相続人間で平等に分割することができますし、他の不動産を代償分割（相続人の一部に不動産を取得させ、不動産を取得した相続人が他の相続人に代償金を支払う遺産分割方法）する際の調整金としても利用することができます。

なお、現行法上、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋（昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたもの）を相続した相続人が、当該家屋・土地を譲渡した場合には、一定の要件のもと、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円が特別控除されます（これを「空家の譲渡特例」といいます）。

しかし、空家の譲渡特例を受けるためには、譲渡前に売主が家屋を除却するか、家屋に耐震改修の工事を実施する必要がある、これが

同特例の利用の妨げとなることがありました。そこで、令和5年度の税法改正で、空家の譲渡特例の適用期限が4年間（令和9年12月31日まで）に延長されるとともに、除却又は耐震改修の要件が、譲渡日の所属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却が済んでいる場合にも満たされるように緩和されました。これにより、譲渡年の翌年2月15日までに買主側が空家を除却又は耐震改修すれば、空家の譲渡特例を受けることが可能になり、必ずしも売主側で除却等を行わなくてもよくなりました。

以上が相続に際して空家を売却するメリットについての説明となりますが、逆にそのままにしておくデメリットとしては、まず、空家を所持し続ける限り、維持・管理の費用がかかってしまうことが挙げられます。

具体的には、空家を維持するためには、固定資産税や都市計画税等の税金の支払いが必要になりますし、また清掃費や建物の維持修繕費、植栽の剪定費用等の管理コストも継続的にかかってしまいます。特に、空家等が特定空家等（A1で解説したとおり、令和5年の改正空家等対策特別措置法は、特定空家等に該当することのないよう防止するために必要な具体的な措置について勧告を受けた管理不全空家等も含みます）に該当してしまうと、固定資産税等の住宅用地特例が解除されてしまい、固定資産税等が約6倍に膨れ上がってしまう可能性があります（詳細はA1の回答をご参照ください）。

また、他のデメリットとして、空家の老朽化により近隣住民に被害が生じるリスクが高まることも挙げられます。例えば、劣化したブロック塀が倒壊した場合や屋根が飛んでしまった場合に、近隣住民の自宅が損傷したり、住民が怪我をしたりしたとき、空家の所有者は、土地工作物責任（民法第717条第1項）

に基づく高額な損害賠償責任を負うこととなります。すなわち、土地工作物責任（損害賠償責任）を第一次的に負担するのは占有者ですが（同項本文）、ご質問のように空家に誰も住んでおらず、占有者が存在しない状況では、専ら所有者がその責任を負わざるを得ません（同項ただし書）。本件ご質問における所有者とは、相続人の皆さん各々となり、当該空家に自身が住んでいないことは損害賠償責任を負わない理由にはなりませんのでご注意が必要です。

空家をご家族で相続し、引き続き維持する場合、上記メリット・デメリットがありますので、これらを踏まえて、他の相続人の方とご検討、ご相談されるのが望ましいと考えます。

Q3 古い空家を所有していますが、接道義務を満たさないため、建替えや売却が出来ずにいます。このような接道義務を満たさない空家を活用する方法はどのようなものがありますでしょうか。

A3 接道義務とは、建築物の敷地が道路（建築基準法上の道路をいい、原則として幅員が4メートル以上求められます）に2メートル以上接しなければならぬというルールです（建築基準法第43条第1項柱書）。空家の敷地が接道義務の要件を満たさない場合、原則として建替えや改築をすることはできません。

このような接道義務を満たさない空家の活用方法としては、大きく分けて、①接道義務を満たすようにする、②建替えや改築をせずに活用する、③接道義務の例外要件を満たすようにする、という3つの選択肢が考えられます。

①接道義務を満たすようにする

単独の敷地では接道義務を満たさなくても、隣接地と一体化すれば接道義務を解消で

きる場合があります。そこで、隣接地の全部または一部を取得し、接道義務を満たしたうえで、空家の建替えや売却をするという方法が考えられます。また、隣接地も接道義務を満たしていないような場合は、その隣地所有者が接道義務を解消するために、あなたの空家と敷地を買い取ってくれる可能性があります。

②建築確認を要する建替えや改築をせずに活用する

接道義務を満たさず、建築確認を要する建て替えや改築ができないことを前提に、空家を賃貸して収益を得るという方法も考えられます。しかしながら、ご質問のような古い空家のままですと、借り手が見つからないことが多いため、建築確認を要しない範囲でリフォームをすることも一つの選択肢ですが、大規模なリフォームになると建築確認が必要になってしまう場合がありますので、専門家に相談しながら検討をするのが適切でしょう。

③接道義務の例外要件を満たすようにする

敷地が接道義務を満たしていない場合でも、敷地の周囲に広い空地がある等の要件を満たし、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められ、建築審査会の同意を得て都道府県知事あるいは市町村長から許可された建築物については、例外的に建て替えや改築等が可能です（建築基準法第43条第2項第2号、同法施行規則第10の3第4項）。

また、令和5年の改正空家等対策特別措置法により、市区町村が空家等活用促進区域を定めることができるようになり（同法第7条第3項）、空家等活用促進区域では、前面に接する道が幅員4メートル未満でも、安全確保策を前提に、建替えや改築が可能となる認定を受けることができます（同条第5項及び第6項）。

そのためこれらの許可や認定を受けること

により、建て替えや改築を行い、空家の利用を進めることも一つの手段となります。

以上のとおり、接道義務を満たさないからといって、現状維持しか方法がなく、空家の活用が実際上不可能になるというわけではありません。空家の活用を諦めて放置するのではなく、接道義務の例外要件にあたらぬのか等を積極的に自治体の窓口相談されるなど、主体的な対応が望まれます。

Q 4 隣の家に住んでいたお年寄りが亡くなり、空家になっていて、草木が繁茂して自宅の敷地に越境してきています。お子さんやご家族はいなかったようなので、誰に対応を求めて良いかわかりませんが、どのような対応をすれば良いでしょうか。

A 4 不動産の所有者が亡くなった場合、当該不動産の所有権は、預貯金等の他の財産とともに、相続人に承継されることになるのが原則ですので、空家の所有者がお亡くなりになった際には、空家所有者の相続人に対し、草木の剪定等を求めることになります。

これに対し、お亡くなりになった方に相続人がいない場合には、お亡くなりになった方の権利義務（不動産の所有権等）を承継する人がいないことになります。

お亡くなりになった方に相続人がいない場合、相続財産を法人として扱い（民法第951条）、お亡くなりになった方の取引の相手方（例えば当該不動産を借りていた賃借人）等の利害関係人または検察官の請求により、家庭裁判所が相続財産清算人¹を選任し（同法第952条）、当該相続財産清算人が、債権者に対して債務を弁済したり、お亡くなりになった方の相続財産の処分を行ったりするなどの

清算業務を進めることとなります。

そこで、お亡くなりになった建物所有者に相続人がおらず空家となり、建物の管理がなされない結果、草木が越境してくる場合には、これまでは上記民法の手續に従い、空家の隣地住民自身が家庭裁判所宛に相続財産清算人（令和5年3月末以前は相続財産管理人）の選任の申立てを行い、実際に相続財産清算人を選任してもらい、当該相続財産清算人との間で草木の剪定について話を進める必要がありました。

当該相続財産清算人の選任による方法は効果があるものの、空家の隣地住民自身が家庭裁判所に対して申立てを行わなければならないと、申立手續という手間がかかる上に、手續費用を負担しなければならないというデメリットがあります。

そこで、令和5年の改正空家等対策特別措置法において、市町村長は空家等につき、適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、相続財産清算人の選任の請求をすることができるという制度を新たに設け（同法第14条1項）、隣地所有者の負担を軽減する施策を講じました。また、同法改正は、これまでは利害関係人の請求が必要とされた、地方裁判所による所有者不明建物管理人や管理不全土地管理人あるいは管理不全建物管理人による管理を命じる処分についても、市区町村長が地方裁判所に対し請求することができることと改め、隣地所有者の負担を軽くしています（同法第14条2項、3項）。

このように、令和5年の改正空家等対策特別措置法により、空家の隣地所有者（実際に被害を受ける利害関係人）ではなく、市区町村長による請求が可能となっています。そこ

1 従前「相続財産管理人」とされていましたが、令和5年4月1日施行の民法改正により、「相続財産清算人」と改められました（選任期間が短くなるなどの変更もあります）。

で、ご質問のようにお亡くなりになった建物所有者に相続人がおらず空家となり、建物の管理がなされない結果、草木が越境してくる場合には、隣地住民は自ら家庭裁判所宛に相続財産清算人の選任の申立てをする必要はなく、市区町村に対し、「相続財産清算人を選任するよう、また空家の状況によっては管理不全土地管理人あるいは管理不全建物管理人による管理を命じる処分をするよう、市町村長が裁判所宛に請求する手続きを進めてください」と要請することとなります。

したがって、ご質問者においては、まずは市区町村の窓口にご相談に行かれ、市区町村長による裁判所手続きをお願いすることが重要と考えます。

Q5 空家を所有していますが、管理できずにそのまましていたところ、空家が所在する自治体から特定空家等に当たるために適切な対応をするよう助言、指導を受けました。しばらくそのまま所有したいと思いますが、いずれは売却をしたいと思っているのでできる限り補修の費用はかけたくないのですが、どのように対応すれば良いでしょうか。

A5 A1でご説明した通り、空家等対策の推進に関する特別措置法においては、「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又は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的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であると認められる空家等」を特定空家等と定めて(同法第2条2項)、周辺に被害や影響を与えることのないよう特に嚴重な対応が求められています。

①助言又は指導：空家等の状態から状況が悪化し、特定空家等に該当すると、市区町村長

から、当該特定空家等に関して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を受けることがあります(同法第22条1項)。

②勧告：市区町村長からの①の助言や指導に従い改善が進めば問題ありませんが、もし特定空家等の状態が改善されない場合、市区町村長から、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告を受けることがあります(同条2項)。なお、当該勧告を受け、且つ勧告に対する必要な措置が講じられないまま1月1日を迎えると、固定資産税等の住宅用地特例が解除され、固定資産税等が増額されることになる点は、既にご説明した通りです。

③命令：②の勧告を受けてもなお、正当な理由なく特定空家等の状態が改善されない場合(勧告に係る措置をとらなかった場合)で、特に必要があると認めるときは、市区町村長から、勧告に係る措置を命ぜられることがあります(同条3項)。当該命令に従わず違反した場合には50万円以下の過料に処せられることとなりますので、即時の対応が必要となります(同法第30条)

④代執行：③の必要な措置が命じられた場合において、当該措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、市区町村長により、行政代執行の方法で空家が除却されることがあります(同条9項)。当該代執行に掛かる費用は、最終的に所有者が負担することは前述のとおりです(同条12項)。

以上のとおり手続が進むことから、特定空家等に該当し、市区町村長から助言、指導を受けた場合には直ちに改善する必要がありますが、ご質問のように、まずはできる限りコ

ストを抑えた改善方法に留めておきたいという考えも十分理解できます。

この点、令和5年の改正空家等対策特別措置法において、支援法人制度を新たに設け、支援法人を通じた具体的な空家等の管理、活用を図る施策が採用されています。具体的には、市区町村長が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、支援業務※を適正かつ確実に行うことができると認められる法人を、空家等管理活用支援法人として指定し、空家等の所有者による適切な管理や活用の支援が進むことを目指しています。

※支援業務：空家等の所有者等に対し、空家等の管理や活用方法に関する情報提供又は相談、その他必要な援助を行うこと、委託に基づき定期的な空家等の状態の確認、改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業、事務を行うこと、委託に基づき空家等の所有者等の探索を行うこと等

そこで、市区町村長から助言、指導を受けた特定空家等の所有者においては、支援法人に対し、空家等の管理や活用、修繕方法等を含め、助言や指導に対する対策に関する相談を行い、支援法人のアドバイスを得ながら、勧告を受けることがないよう適切な対策を進めていただくことが重要となります。また、自身で頻繁に特定空家等の状況を確認することができない場合には、支援法人による定期的な確認を依頼するなどの方法も有効となりますので、ご検討いただければと思います。

以上