

# わが国の空き家の現況・対策と空き家に関するリスク

専門職 熊沢 由弘

## 目次

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| 1. はじめに           | 4. 空き家に関するリスク |
| 2. わが国の空き家の現況     | 5. おわりに       |
| 3. 空き家対策の現状と今後の対応 |               |

## 1. はじめに

近年、わが国の住宅における空き家は増加傾向にあり、空き家対策の必要性に触れる報道が増えている。政府の経済財政政策の基本方針を示す「経済財政運営と改革の基本方針」（骨太方針）においては、2015年～2022年まで毎年、空き家対策に関する記載がなされている。その内容は各年で若干異なるものの、概ね以下枠内の要旨に整理できると考える。最重要課題は「空き家の有効活用」である。

- |   |
|---|
| <p>① 若者・子育て世帯の負担軽減や住宅セーフティーネット充実の観点から、空き家を適切に管理・利活用し、既存（中古）住宅の流通・リフォーム市場を活性化する。</p> <p>② 地方創生の観点から、地方移住、二地域居住・多拠点居住、関係人口の拡大を促進するため、空き家を活用する。</p> <p>③ 前掲①②を促進するため、官民連携による空き家対策（例：空き家の活用・管理・除却に伴う各種公的支援の拡充、全国版空き家バンク構築など）を後押しする。</p> |
|---|

空き家の有効活用を促進するうえで問題となるのが、「相当程度の腐朽・破損がある、周辺居住環境に悪影響を及ぼしているなど適

正な管理が行われておらず、有効活用が難しい状態の空き家（以下、本稿においてこれらに該当する空き家を「管理不全の空き家」と総称する。）の存在である。2021年3月に閣議決定した新たな「住生活基本計画（全国計画）<sup>1</sup>」（計画期間2021～2030年度）においては、設定目標の一つに「空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的促進」を掲げ、目標達成のために「空き家の適切な管理促進とともに、周辺居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却」と「立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の促進」に取り組むとしている。

本稿では空き家の現況と主に管理不全の空き家への対策を中心に整理を行う。また、空き家の所有に伴うリスクについて、保険・共済（以下、「保険等」と表記する。）による補償・保障（以下、「補償」と表記する。）の観点から考察を行う。

## 2. わが国の空き家の現況

### (1) 空き家全体の概況

住宅と居住世帯の状況等を把握し、現状と推移を明らかにするために、総務省が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」の直近（2018年実施）の調査結果<sup>2</sup>から、空き家全体の概況について記載する。

1 住生活基本法に基づいて策定する国民の住生活の安定の確保・向上の促進に関する基本計画（以下URL参照）。  
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001392092.pdf>

2 「平成30年住宅・土地統計調査」の調査対象は、約370万住戸・世帯（2018年10月1日時点の状況）。調査結果（以下URL参照）は、住生活基本計画や土地利用計画などの諸施策の企画・立案・評価等の基礎資料として利用される。  
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

住宅ストック数は約6,240万戸であり、総世帯数約5,400万を約16%上回っている。住宅ストック数から総世帯数を差し引いた数値は、調査を重ねるごとに拡大傾向（供給過剰）にある。空き家数（居住世帯のない住宅のうち、建築中の住宅などを除く。）は、以下（図表1）に記載のとおり849万戸であり、この20年（1998年の576万戸との比較）で約1.47倍に増加、空き家率（住宅ストック数に占める空き家数の割合）も13.6%と増加傾向にある。全体的には高齢化・過疎化が進んでいる県や別荘の多い県で空き家率が高い傾向にある<sup>3</sup>。

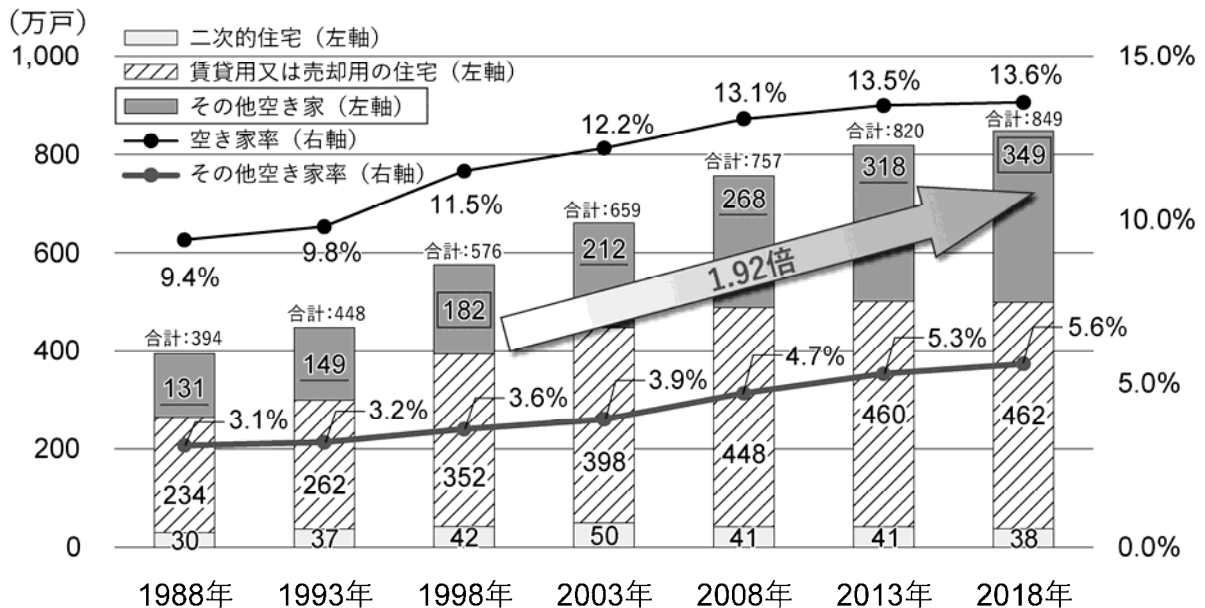
住宅・土地統計調査では、空き家を4種に区分しており、区分ごとの戸数・占率は、「①二次的住宅（別荘・たまに寝泊まりする人がいるセ

カンドハウスなど）：38万戸（4.5%）（うち、別荘は26.1万戸）」、「②賃貸用：432.7万戸（51.0%）」、「③売却用：29.3万戸（3.5%）」（図表1）では②と③を合算した462万戸（54.4%）を掲載、①～③以外の「④その他の空き家（転勤・入院などで居住世帯が長期不在、物置として使用、建て替えのため取り壊す予定、利用目的はなく放置など）：349万戸（41.1%）」となっている。

## (2) 空き家の実態・傾向等

2018年実施の住宅・土地統計調査において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯の一部を対象に、国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査」<sup>4</sup>の結果から、空き家の取得経緯・

(図表1) 空き家数の推移（総数・区分別）



(出典) 「住宅・土地統計調査」(総務省)。当図表は、第1回空き家対策小委員会(令和4年10月25日開催)の資料3「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」(国土交通省住宅局)(以下URL参照)のp.2に掲載されたものを転用し、筆者加工。<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>

3 空き家率が高い上位5県は、順に「①山梨県：21.3%、②和歌山県：20.3%、③長野県：19.5%、④徳島県：19.4%、⑤高知県：18.9%」となっている(山梨県・長野県は別荘が多い)。

4 空き家の利用状況・管理実態などを把握し、空き家に関する基本的施策の検討等に資する基礎資料を得ることを目的に実施した調査(調査対象者数：12,151人、有効回答数：5,791)。

(概要とポイント) <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001378475.pdf>

(集計結果報告書) <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf>

利用状況・管理実態等の把握に資する情報を以下（図表2）に記載する。

ポイントとしては、「相続により空き家を取得するケースが過半」、「建築年の古い物件が長期間にわたり空き家状態」、「腐朽・破損がある空き家が過半」、「大半は所有者自らが管理、低頻度の管理物件が4分の1」、「半数近くの所有者が今後も空き家のまま利用する意向」等が挙げられる。

### (3) 「その他の空き家」の概況

空き家対策の主な対象は、利用目的が未定である物件を含み、腐朽・破損がある物件が100.6万戸と推計（2018年の住宅・土地統計調査に

よる統計値。その他の空き家の28.8%）されること等から、相当数が管理不全の空き家およびその予備軍に該当する前掲(1)の「④その他の空き家」である。傾向として約7割（240万戸）が木造一戸建てである。

その他の空き家は（図表1）のとおり、この20年（1998年との比較）で約1.92倍と空き家総数を上回るペースで増え続けており、その他の空き家率（住宅ストック数に占めるその他の空き家数の割合）も5.6%と増加傾向にある。その他の空き家率は、西日本を中心に過疎化・高齢化が進む県で高い傾向にあるが、その他の空き家率が低い都市部（住宅密集地域を多く抱える都市部は、管理不全の空き家による近隣への悪

（図表2）空き家の主な実態・傾向

項目	調査結果の概要等
①取得経緯等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家になった理由は、「別の住宅への転居（41.9%）」と「居住者の死亡（40.1%）」で8割を超える。</li> <li>・所有者が空き家を取得した経緯は、「相続」が過半（54.6%）を占める。なお、空き家を取得した際に「登記・名義変更のいずれも行っていない」ケースは15.3%もある。</li> </ul>
②築年数・空き家年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築年の古い物件が多く、昭和55年以前（＝昭和56年の建築基準改正による耐震基準強化前）に建築された物件が約7割（69.1%）を占める。</li> <li>・居住世帯のない状態にある期間は、「20年以上」が最も多く約2割（20.9%）を占める。</li> </ul>
③腐朽・破損の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・腐朽・破損がある物件が過半（54.8%）を占める。さらに屋根の変形・柱の傾きや住宅全体に腐朽・破損など（以下、「大規模な腐朽・破損」と表記する。）がある物件が2割強（23.2%）もある。</li> <li>・空き家の区分別では、貸家用の約4割（42.5%）・売却用の約6割（61.6%）に腐朽・破損がある。大規模な腐朽・破損がある物件は、貸家用8.6%・売却用22.2%である。</li> </ul>
④管理者・管理実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主な管理者は、「所有者・所有者と同居の親族」が約8割（77.3%）を占め、「別居の親族」を加えると約9割（88.1%）となる。所有者が費用を負担して「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」に管理を委託するケースはわずか3.5%にとどまる。</li> <li>・適正管理が推定される管理頻度の物件は約7割（ほぼ毎日：15.5%、週に1～数回：19.1%、月1～数回：36.4%）、管理頻度が低い物件は約4分の1（年に1～数回：24.7%）。</li> </ul>
⑤今後の利用意向等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後5年程度の利用意向は、「空き家にしておく：28.0%」が最も多く、「セカンドハウスなどとして利用：18.1%」と併せると、半数近く（計46.1%）が空き家のまま利用する意向である。「売却」は17.3%、「取り壊す」は13.2%にとどまる。</li> <li>・空き家にしておく理由（複数回答）の上位は、「物置として必要：60.3%」が最も多く、以下「解体費用をかけたくない：46.9%」、「さら地にしても使い道がない：36.7%」、「好きなときに利用や処分ができなくなる：33.8%」と続き、自己都合による理由が占める。</li> </ul>

（注）「令和元年空き家所有者実態調査」の結果をもとに、筆者が注目した点を任意に抜粋・加筆して作成。

影響が出やすい。)でも戸数は多く、全国的な課題といえる<sup>5</sup>。直近のトレンドによると、2030年には470万戸程度に増加すると推計されており、政府は簡単な手入れによる空き家の利用(50万戸)や管理不全の空き家の除却等(20万戸)を通じて、2030年時点で400万戸程度に抑えることを目指している。

#### (4) 空き家が増加する背景・要因等

管理不全の空き家を中心に、空き家数の増加には様々な背景・要因があるが、以下3点による影響が大きいのではないかと考える。

##### ① 人口減少・世帯構成の変化と需給ギャップ

わが国は2008年をピークに人口減少に転じたものの、住宅ストック数は増加し続けている。また、核家族化や単身世帯の増加が進むことにより、複数世代・世帯が同居するような既存の住宅はニーズに合致せず、親の死亡などを契機に空き家のまま放置されやすくなる。

なお、人口減少下でも増加してきた総世帯数は、2023年以降減少に転じると推計されており、今後、空き家数の増加に拍車がかかることが懸念されている。

##### ② 住宅利用者の新築志向

空き家数抑制のためには、政府が掲げる既存住宅市場の活性化が不可欠となるが、わが国の住宅購入者の強い新築志向が阻害要因となっている<sup>6</sup>。2018年の全住宅流通量に占め

る既存住宅の流通シェアは14.5%にとどまり、欧米先進国(アメリカ:81.0%、イギリス(イングランドのみ):85.9%、フランス:69.8%)と比較すると極めて低い水準にある。

なお、空き家の過半数を占める賃貸・売却用の物件でも、(図表2)③のとおり腐朽・破損がある物件が多いことから、既存住宅市場の活性化につながりにくく、賃貸・売却先が決まらないまま管理不全の空き家の予備軍となることが懸念されている。

##### ③ 所有者の責任・義務に関する制度面の課題

わが国では、住宅を所有することに伴う住宅の維持・管理に対する制度面の規制が緩やかであることから、空き家についても所有者の権利意識が強く、責任・義務の意識が希薄であることが指摘されている。また、税制度(例:空き家を解体してさら地にすると固定資産税の優遇措置が不適用)や不動産登記(登記が任意であるため相続などを機に所有者不明物件となり、市区町村による対策が講じにくくなる。)などの問題が、空き家の有効活用や除却につながりにくい現状に影響を及ぼしている。

### 3. 空き家対策の現状と今後の対応

#### (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)の制定

##### ① 法制定の背景

空き家対策の主体である市区町村においては、2010年以降、主に管理不全の空き家の所有者による適正管理や市区町村長による緊

5 「その他の空き家率」が10%を超えている県は6県(10年前はゼロ、5年前は3県)あり、率の高い順に「①高知県:12.7%、②鹿児島県:11.9%、③和歌山県:11.2%、④島根県:10.5%、⑤徳島県:10.3%、⑥愛媛県:10.2%」となっている。「その他の空き家数」が14万戸以上ある県は7都道府県あり、数が多い順に「①大阪府:約20.9万戸、②東京都:約18.0万戸、③北海道:約15.7万戸、④兵庫県:約15.1万戸、⑤神奈川県:約14.7万戸、⑥千葉県:約14.4万戸、⑦愛知県:約14.2万戸」となっている。

なお、住む予定のある一時的な空き家など、適正に管理されているその他の空き家もあり、その他の空き家のすべてに対策が必要ということではない点に留意する必要がある。

6 2015年に内閣府が実施した「住生活に関する世論調査」における、住宅購入とした場合の希望は、「新築一戸建て:63.0%、新築マンション:10.0%」(7割強)に対し、「中古一戸建て:6.1%、中古マンション:3.8%」(約1割)となっている(以下URL参照、p.4掲載)。 <https://survey.gov-online.go.jp/h27/h27-juuseikatsu/gairyaku.pdf>

急安全措置の執行などを規定した「空き家条例」を制定する動き（2010年7月制定の埼玉県所沢市による条例が最初とされている。）が全国的に広がった。こうした動向を踏まえ、国全体として空き家対策全般への取組みを強化するために、「空家法」が制定（2014年11月公布、2015年2月（一部は5月）施行）された。

## ② 「特定空家等」への対応強化

空家法では、空き家の利活用に関連する制度（例：市区町村による空家等のデータベース整備の努力義務）も規定されているが、特に注目されたのは、倒壊の危険があるなど周辺環境に悪影響を及ぼす空き家を「特定空家等<sup>(補注)</sup>」と定義し、従来は市区町村長が所有者に対して適正な管理や処分の要請を行うにとどまっていた物件について、空家法に基づく行政指導・処分を可能としたことである。具体的

は、特定空家等について、除却・修繕・庭木の伐採等の対応（以下、「除却・修繕等」と表記する。）を、以下（**図表3**）の段階に応じて行う。また、これらの取組みを促進できるよう、市区町村には空き家の所有者を特定するための調査（例：固定資産税情報の利用）や空き家への立入調査の権限が付与されている。

特定空家等の所有者が確認できる場合は、（**図表3**）ア～エの順で措置がなされ、措置が進む際には相当の猶予期間を設ける等、所有者の対応を促す配慮がなされている。

なお、アの助言・指導の措置前に市区町村が所有者に要請（条例に基づく要請を含む）を行い、その時点で速やかに所有者が対応するケースも多く、把握された特定空家等のすべてに空家法に基づく措置がなされるわけではない。

（図表3）特定空家等に対する措置区分（空家法第14条）と市区町村による措置状況

措置	措置の内容等	措置状況 <sup>(注)</sup>
ア. 助言・指導	所有者に対して自発的に除却・修繕等の対応をとるよう求める。強制力はない。	30,785件 (773)
イ. 勧告	助言・指導後も未対応の場合に、所有者に対して重ねて対応を求める。強制力はないが、所有者の対応を促すため、 <b>勧告がなされると当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税の住宅用地特例（優遇措置）<sup>*</sup>の対象から除外され、実質増税となる。</b> ※ 敷地に適用する固定資産税について、住宅（空き家を含む）がある場合は、固定資産税の課税標準を、「小規模住宅用地（200㎡以下の部分）」は1/6に、「一般住宅用地（200㎡を超える部分）」は1/3に減額する特例。	2,382件 (376)
ウ. 命令	勧告後も未対応の場合に、所有者に対して除却・修繕等の必要な対応を命令する。 <b>所有者が命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられる。</b>	294件 (153)
エ. 行政代執行	命令が履行されないまたは履行状況が十分ではない場合、行政代執行法に従い、 <b>市区町村長が空き家等の除却・修繕等を行う。行政代執行の費用は空き家等の所有者負担となる（費用確保のため所有者財産の差し押さえ等を行うこともある。）。</b>	140件 (103)
オ. 略式代執行	<b>【特定空家等の所有者が不明の場合】</b> 空家法に従い、市区町村長が空き家等の除却・修繕等を行う。略式代執行の費用は市区町村負担となるが、市区町村は不在者財産管理人制度（民法第25～第29条）を利用して、土地を取得・売却して費用に充当することができる。	342件 (206)

（注）「措置状況」欄の件数は、空家法が施行された2015年以降2021年度までの措置件数の累計値であり、（ ）内の数値は当該措置対応を行った市区町村の数である。これらの数値は、国土交通省と総務省が行った空家法の施行状況等に関する調査結果（2022年3月31日時点、調査対象1,741市区町村）による。本稿では、（図表1）の出典に記載の第1回空き家対策小委員会・資料3のp.15の掲載内容を引用している。

(補注) 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また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」と認められる空き家等をいう(空家法第2条第2項)。本稿における「管理不全の空き家」のうち、除却・修繕等の対応の緊急度が高い物件が該当する。

(2) 市区町村による空き家対策の成果

空家法の施行後、市区町村が把握した特定空家等を含めた管理不全の空き家は、累計で49.9万戸、その内訳は特定空家等が4.0万戸、それ以外の管理不全の空き家が45.9万戸である。このうち、所有者不明の空き家が4.7万戸ある。

49.9万戸の管理不全の空き家について、市区町村の取組み(前掲<sup>1)</sup>の空家法の措置および空き家条例等に基づく市区町村独自の取組み。以下同じ。)により、除却・修繕等が行われ、適切な管理・利活用につながった結果を、現状の取組成果の一例として、以下枠内に整理する<sup>7</sup>。

- ① 市区町村の取組みにより除却・修繕等がなされた管理不全の空き家は、142,528戸(28.6%)、内訳は特定空家等が19,599戸、それ以外の管理不全の空き家が122,929戸<sup>\*</sup>。
- ② 除却・修繕等が行われないまま現存する管理不全の空き家は、25.5万戸(51.1%)と推計、内訳は特定空家等が2.0万戸、それ以外の管理不全の空き家が23.5万戸<sup>\*</sup>。

※ ①②記載の数値に含まれないそれ以外の管理不全の空き家(10.1万戸(20.2%))は、軽微な管理不全のため市区町村がその後の状況把握を行っていない、所有者等が市区町村の取組みによらず自ら除却・修繕等を行った等である。

- ③ 特定空家等の除却・修繕等は、「助言・指導の措置前：8,628戸(44.0%)」と「助言・指導後、勧告に至る前：9,738戸(49.7%)」の段階(図表3)イの固定資産税の住宅用地特例除外の前段階)で対応されるケースが多数(計93.7%)。

これらの成果から、空家法の施行により広く空き家対策に注目が集まるとともに、政府による市区町村の取組みを後押しする財政支援<sup>8</sup>や相続した老朽化空き家を速やかに譲渡した際の税制面の優遇措置の適用<sup>9</sup>などの施策により、所有者の早期対応につながった等

7 (図表3)の(注)記載の空家法の施行状況等に関する調査結果として、(図表1)の出典に記載の第1回空き家対策小委員会・資料3のp.17の掲載内容を引用している。なお、市区町村が把握した49.9万戸は、本文2(3)記載の「その他の空き家」で腐朽・破損がある100.6万戸のうち、除却・修繕等が必要な物件を中心に、それ以外に二次的住宅や賃貸・売却用の空き家を一定数含んだ戸数と推察する。

8 政府は「空き家対策総合支援事業」(事業期間：2016～2025年度)として、空家法を活用し、空き家の除却・修繕等や有効活用に取り組む市区町村に対して財政支援を行っている。当支援を活用し、市区町村では所定の要件を満たした空き家の解体・撤去等の費用を所有者に助成する等の取組みを行っているケースもある。

なお、NPO法人空家・空地管理センターによれば、木造住宅の解体費用の目安は1坪当たり4万円(建物の立地・規模・構造により大きく異なる)である(以下URL参照)。平均的な30坪の木造住宅では120万円程度となり、浄化槽の解体(別途50～80万円必要)・ブロック塀の解体・庭木の撤去などがあると追加で費用がかかる。

<https://www.akiya-akichi.or.jp/use/patterns/scrap/expensive/>(最終確認日：2023年5月15日)

9 老朽化した空き家等(=昭和56年5月31日以前の建築基準法改正前に建築された家屋とその敷地)を相続した場合の対策として、相続人が相続日から3年経過する日が属する年の12月末までに所定の要件(例：家屋の耐震化または家屋の除却等)を満たしたうえで、当該家屋・敷地を譲渡(譲渡価格1億円以下に限る)した場合に、当該家屋・土地の譲渡価格から3,000万円を特別控除する。2016年4月～2023年12月末までの優遇措置であり、2016年度～2021年度末までの累計値で50,743件、983市区町村の活用実績がある。

の影響・効果はあると考える。

なお、市区町村が把握した49.9万戸の管理不全の空き家については減少しているが、今後、新たに管理不全の空き家に該当する物件は増え続けると想定されており、空き家の有効活用や適正な管理に資するさらなる対策が必要となっている。

### (3) 今後の空き家対策

#### ① 空家法の改正

前掲(1)(2)のとおり、特定空家等を中心に管理不全の空き家への対策は着実に進んではいるものの、2023年2月公表の空家対策小委員会による「最終とりまとめ」<sup>10</sup>においては、今後も空き家の増加が見込まれるなかで、空

き家対策のさらなる強化は不可欠であり、「発生抑制」、「活用促進」、「適切な管理・除却の促進」、「NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進」の視点での対策が求められた。

これらを踏まえ、特定空家等の除却・修繕等の更なる促進に加え、特定空家等に該当する前の早い段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するため、2023年3月に「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案」が閣議決定された（本稿執筆時点で、当法律案は第211回通常国会で審議中。会期中の成立が見込まれている。）。主な改正予定内容は以下（図表4）に記載のとおり、現行空家法の運用面の課題解消にも資するものである。

（図表4）空家法の主な改正予定内容（概要）

項目	改正予定内容の概要
ア. 所有者の責務強化	所有者に対して、現行の適切な管理の努力義務に加え、新たに国・自治体の施策に協力する努力義務を追加。
イ. 空き家等の活用拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の早期活用のため、市区町村が「空家等活用促進区域」および「空家等活用促進指針」を定めた場合に、促進区域内での住宅以外への用途変更や建替え等に伴う規制を緩和。</li> <li>・市区町村長は、連携して空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人・社団法人等を、「空家等管理活用支援法人」に指定。</li> </ul>
ウ. 空き家等の管理の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがあると認める空き家等を「管理不全空家等」とし、所有者に対して防止措置をとるよう「指導」。指導後も改善がなされない場合は、具体的措置を「勧告」。</li> <li>・勧告を受けた「管理不全空家等」の敷地は、固定資産税の住宅用地特例（優遇措置）の対象から除外（特例の内容は、(図表3)イの「措置の内容欄」記載の※参照）。</li> </ul>
エ. 特定空家等の除却・修繕等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市区町村長に特定空家等の所有者に対する報告徴収権を付与し、勧告の手続きを円滑化。</li> <li>・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るとまがないときの「緊急代執行制度」を創設。</li> <li>・所有者不明時の略式代執行・緊急代執行の費用徴収を円滑化（確定判決なしで徴収）。</li> <li>・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与し、相続放棄された空家等（特定空家等+管理不全空家等）の管理・処分に対応。</li> </ul>

（注）「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案」（令和5年3月3日）（以下URL参照）の掲載内容をもとに筆者作成。[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000160.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000160.html)

10 「社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ～今後の空き家対策のあり方について～」（2023年2月）。以下URLより、概要・本文・参考データ集の閲覧が可能。  
[https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02\\_sg\\_000208.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000208.html)

## ② 所有者不明空き家への対策等

市区町村が空き家対策を進めるうえで、空き家およびその敷地の所有者が不明であることが障害となることがある。所有者不明の主な原因として、相続登記が義務ではなく、相続等で空き家・敷地を取得した際に登記・名義変更を行わないケース（図表2）①参照）が指摘されている。

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化を目的に、2021年4月公布の「民法等の一部を改正する法律」により、2024年4月1日から相続登記が義務化され、不動産を取得した相続人はその取得を知った日から3年以内に相続登記申請を行わなければならない<sup>11</sup>。同時に住所等変更の義務化も施行され、所有権の登記名義人は、住所の変更日から2年以内に住所変更登記申請を行わなければならない。法施行前に発生した相続と住所変更にも適用され、正当な理由なく違反した場合は過料の対象となる。

## 4. 空き家に関するリスク

相続などを契機に新たに空き家の所有者となった場合、空き家（収容家財を含む）が火災や自然災害等により被害を受ける財産リスクと、空き家の管理に伴う損害賠償責任リスク（例：屋根瓦が落ちて通行人がケガをした、庭木の枝が折れて隣家の屋根を破損した等）への備えが必要になると考える。本稿においては、保険等の補償対象となるリスクについて、空き家の所有者を中心に、補足的に補償提供者（保険会社・共済団体）の立場から考察する。

## (1) 空き家の所有者が抱えるリスク

### ① 保険等の加入にあたっての留意点

空き家を除却する等の方針が決まっていなければ、火災や自然災害等を補償する保険等（住宅火災保険・地震保険やJAの建物更生共済など。以下、「火災保険等」と表記する。）や個人賠償責任保険等への加入によりリスクに備えることが妥当であるが、すべての空き家がこれらの保険等に加入できるわけではないことに留意する必要がある。

個人所有の別荘（家財が備えられ一時的に住居として使用）や一時的に空き家となっている住宅（例：賃借人募集中や転勤・長期入院などに伴う一時的な居住者不在）は、住宅物件として火災保険等に加入できるのが通例である。しかしながら、一時的な空き家ではない物件（例：家財が撤去され所有者等が住む予定がない、賃貸・売却用の手続きもせずに放置したまま）は、火災保険等に加入できないか、加入できる場合でも一般物件の扱いとなる等の制約（一般物件は住宅物件よりも高額な保険料負担となり、居住用建物と生活用動産のみを保険の目的とする地震保険には加入できない。）を受けることがある。また、個別の空き家ごとの判断になるが、個人賠償責任保険等もこれらに準じた取扱い（加入できないまたは一般物件として施設賠償責任保険に加入）が想定される。

### ② 保険等に加入できない場合のリスク

前掲①の一時的な空き家ではない物件に加え、空き家に限ったことではないが、「大規模な腐朽・破損があり、火災や自然災害等による被害や住宅の管理に伴う賠償責任を負う事故が発生しやすい物件」は、保険等に加入

11 遺産分割が未成立の状況であっても相続登記または相続人申告登記（登記簿上の所有者に相続が開始したこと、自らがその相続人であることを申し出る制度）が必要となる。なお、法改正全体の概要・ポイントは、以下URLで紹介している「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」（法務省民事局）を参照。  
[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00499.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00499.html)



できないケースが考えられる。大規模な腐朽・破損がある空き家は財産的価値が低く、保険等に加入する必要性は低いかもしれないが、賠償責任リスクに備える必要はあろう。

一般的に空き家は老朽化による漏電や不審火による火災リスクが高いといわれている。わが国では「失火責任法」により、隣家に類焼した場合でも重大な過失がない限り損害賠償責任は負わず、重大な過失とされた判例は限定されている<sup>12</sup>。しかしながら、例えば「大規模な腐朽・破損に加え、可燃物が敷地内に放置され、不審者が出入りできる状況にある等を理由に、市区町村長が空家法に基づく特定空家等と判断し、除却の勧告や命令の措置がなされている状況下において火災が発生し、隣家に類焼した場合」などは、重大な過失と判断されても違和感はないのではないか。この場合、賠償責任保険等の補償対象となる可能性はあるものの、当事例のような空き家では賠償責任保険等への加入は難しいと考える。

このように保険等に加入できない状態の空き家を所有するリスクは極めて大きく、リスク回避のためには、速やかに修繕を行うか、除却する必要があると考える<sup>13</sup>。

## (2) 補償提供側のリスク

(図表2)②に記載のとおり、空き家には築年数の古い物件が多いことから、火災や自然災害等による損害が発生しやすい傾向にあ

る。損害保険会社によっては、住宅向けの火災保険において築年数に応じた保険料率設定や保険料割引の適用を行っている。

火災保険の約款には、保険契約者・被保険者の「損害防止義務(事故発生を知った場合は、損害の発生・拡大の防止に努める。)」が規定されているが、空き家は人が居住している場合よりも事故発生の把握・認識が遅れがちなケースが想定され、損害が拡大しやすい可能性がある(例：台風により雨漏りが発生した際に、応急処置が速やかになされず、水濡れによる被害が拡大)。また、住宅物件の多くは新価(再取得価額)まで補償される契約が多いが、利用目的が明確ではない空き家の場合、再建築をする必要性が乏しく、モラル面での懸念もある。

仮に人が居住している物件と比較した空き家のリスク程度の差異が明らかになったとしても、火災保険等の契約数全体に占める空き家の数は限定的と考えられ、火災保険等の収支への影響は軽微であるかもしれない。しかしながら、近年の空き家数・空き家率の増加傾向は、補償提供を行う側にとっても好ましくない傾向といえるのではないかと考える。

近年、損害保険会社や共済団体は、防災・減災の観点から様々な取り組みを行っている(JA共済では2023年4月から「あんしんくらしプロジェクト」の展開を開始)。例えば、空き家を所有することに伴うリスク対応としての保険等による備えに加え、空き家を有効活用するための市区町村の空き家対策(個別の助成制度

12 重過失と認定されたケースとしては、「ガスコンロにてんぷら油の入った鍋をかけ、中火程度にして台所を離れたため、加熱したてんぷら油に引火し、火災となる(東京地裁昭和57年3月29日判決)」、「寝たばこの火災リスクを十分に認識しながら、対応策をとらず、漫然と喫煙を続けて火災となる(東京地裁平成2年10月29日判決)」など、故意に近い注意欠如によるものである。

13 空き家の管理を受託する事業者が、受託条件に「委託者による火災保険への加入」(以下①のURL参照)や「管理対象となる空き家に著しい破損等がないこと」(以下②のURL参照)等を設定している。保険等に加入できない状態の空き家は、その管理を外部委託することすら難しい。

① NPO法人空家・空地管理センター <https://www.akiya-akichi.or.jp/insurance-faq/> (最終確認日：2023年5月15日)

② 日本空き家サポート <https://xn--w8jvl3b6d9gz83xm5o0mc223e.jp/portal/how/> (最終確認日：2023年5月15日)

