

空家の適切な管理・活用について

空家の所有者には管理責任があります！

空家を放置し続けると様々な問題が生じ、周辺に危害を加えると、所有者は管理責任を問われます。

●空家が放置される主な要因 (下記の要因等により、空家が老朽化し、様々な問題が生じます。)

①所有者(名義人)の死亡

空家の所有者(名義人)が死亡し、相続人が複数存在する場合、処分等(売却等)の意思統一が困難となることがあります。そのため、空家が放置されているケースが多くあります。

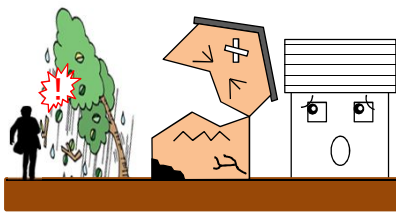
②所有者(管理者)が不在

所有者が転勤等により遠方にいる場合や高齢化等により施設に入所している場合など、所有者(管理者)が不在になることで管理が疎かになることがあり、空家が放置されているケースが多くあります。

●空家放置により生じる問題 (※下記は一例であり、その他様々な問題があります。)

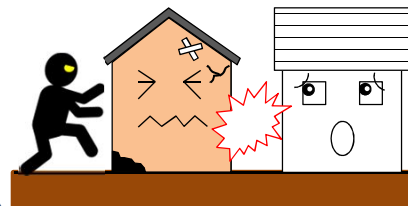
家・樹木等が倒壊

(通行人・隣家への被害)



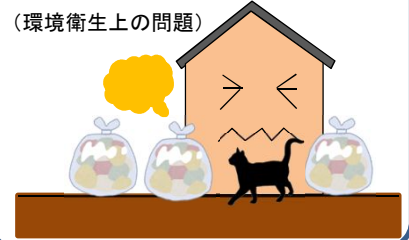
不審者等の侵入

(放火等による火災・未成年の非行の温床等)



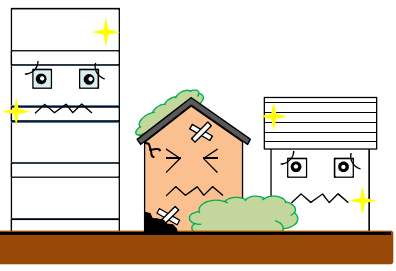
不法投棄のゴミやネコの糞尿等により悪臭や害虫等が発生 草木の繁茂

(環境衛生上の問題)



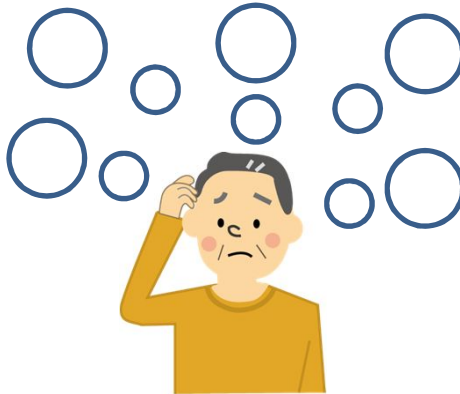
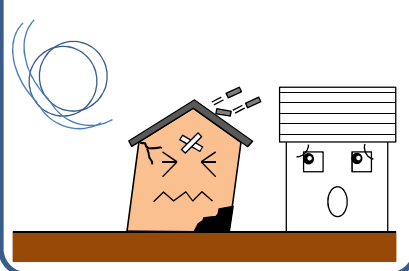
景観への悪影響

(周囲の景観への悪影響)



建材(瓦等)の飛散

(隣家への被害)



※空家の所有者の管理責任とは？

建物が倒壊する、瓦が落下するなどして、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などの管理責任を問われます。(民法717条)

管理責任等を問われる前に、「適切な管理をしましょう！」



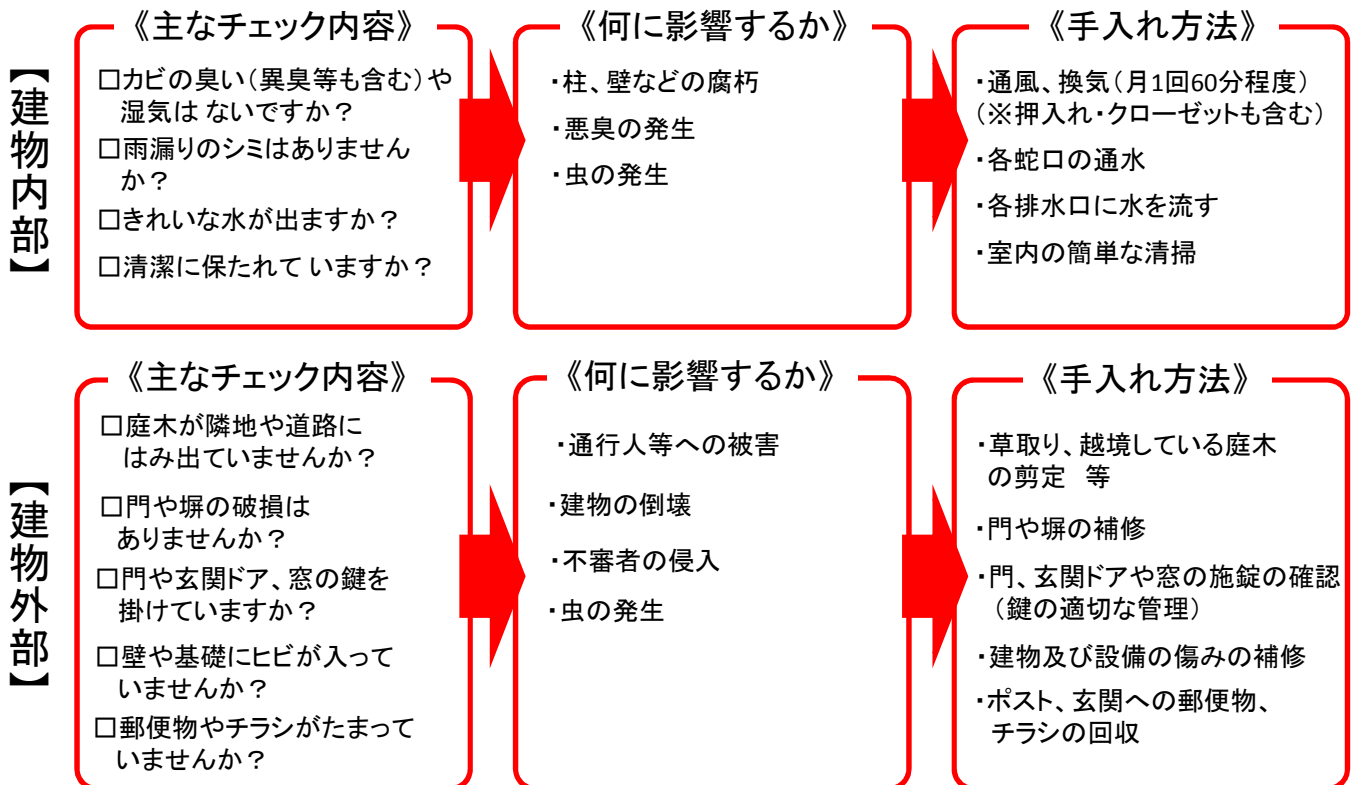
適切な管理をしましょう！

空家として所有する場合でも、いずれは活用する(自分又は親族等が住む、賃貸・売却する等)ときのために、適切な管理が必要です。

●空家自体の管理と手入れの方法

ご自身で空家を管理する際の主なチェック内容を確認しましょう。

(※記載されているチェック内容は一部であり、その他にもチェックする箇所があります。)



●空家所有者(名義人)の相続等について

所有者(名義人)が死亡していたり、判断能力を失ってしまっている場合には、家を売却、贈与、解体などの処分をしたくてもできません。

○相続について

所有者(名義人)が死亡している場合には、相続人全員の協議による名義変更をする必要がありますが、放置しておくとも相続人が増えて手続きが困難になりますので、早めの手続きが必要です。生前に遺言を残しておく、相続人全員による協議が不要となり、名義変更が行いやすくなります。

○成年後見制度

所有者(名義人)が認知症等により判断能力が衰退又は喪失している場合、売却等の処分ができません。家庭裁判所に成年後見人等の選任を申し立てる必要があります。

※上記内容のご相談については、弁護士や司法書士等の専門家へご相談ください。