

法律の専門家に伺う

空き家は“予防”が肝心

将来空き家になりそうな場合にやっておくべきことや、空き家問題を解決するために必要なことなどを、「結城市空家等対策協議会」委員の小澤崇さん（司法書士）に伺いました。



家の将来は“元気なうち”に考える

空き家を放置するリスクとしては、やはり「相続問題」が大きいと思います。家の所有者には管理責任や固定資産税の負担義務などが生じますので、相続放棄されるケースが増えています。その場合には、相続人がだれもいなくなってしまい放置されがちです。また、処分には相続人全員の同意が必要となります。よって権利関係が複雑で相続人が多数にのぼる場合には、合意形成が難しくなり、打つ手がなくなってしまうケースもあります。

空き家対策は、「予防」の視点で考えることが肝心です。住む人や引き継ぐ人がいなければ、どのような家でも空き家になってしまいます。そうならないよう、まずは家族で家の将来を話し合ってみてください。もし、将来だれも住む予定がなければ売却も一つの方法ですが、地域によってはすぐに売却できない場合もありますので、不動産会社をはじめ、

建築士、司法書士、行政書士などの専門家に相談されるといいでしょう。

また、建物や土地の所有者を確認しておくことも必要です。「親の名義だと思っていた家が、実際には祖父母名義のままだった」というケースもあり、その場合の相続登記（不動産名義を相続した人に変更する手続き）には多くの時間と手間がかかります。

特に、高齢者の一人暮らしや高齢者夫婦で暮らしている家は、将来的に空き家になる可能性が高いといわれています。判断能力が低下する前に話し合っておくことで、安心した暮らしにもつながりますし、この相続登記は令和6年4月から義務化されますので、まだ“元気なうち”に権利関係を把握しておくといいでしょう。

空き家の所有者はあくまで個人ですが、空き家問題を解決するには、地域一体で取り組む必要があります。もし、管理状況が著しく悪い空き家などを見かけたら、市にご連絡ください。

CHECK!! 空き家予防につながる3つのポイント

- ①建物をだれに引き継ぐかなど、家族で話し合っておく。
- ②現在の登記を確認しておく。（未相続の場合は売買などの処分に支障が出る可能性あり）
- ③早めに専門家に相談する。（不動産会社、建築士、司法書士、行政書士など）

それでも空き家になりそう・なってしまったら？

今後、空き家を所有する可能性があったり、すでに空き家を所有している場合は、早めに建物の管理・処分方法を決め、定期的に維持管理をしていくことが大切です。以下の3つの方法を基本に、専門家への相談などを通じて、維持管理方法を決めていきましょう。

- ①近所の迷惑にならないよう、適正な維持管理をしていく。
- ②賃貸や売買をして、利活用する。
- ③老朽化により維持管理や利活用が難しい場合は、解体する。

自身で管理する場合のポイント

人が住まなくなった家はすぐに老朽化が進み、利活用が難しくなってしまいます。適正な維持管理によって老朽化を遅らせることができ、修繕費などの費用の削減にもつながります。

自身で空き家を管理する場合は、以下のポイントに注意しましょう。

重要

通風・換気

湿気は建物が傷む主な原因です。窓だけでなく収納やクローゼットも開放し、湿気を逃がしましょう。（毎月1時間以上を目安）

重要

雑草・立木のせん定

近隣トラブルの一番の原因です。雑草や立木が伸びすぎないように管理しましょう。

建物の外観確認

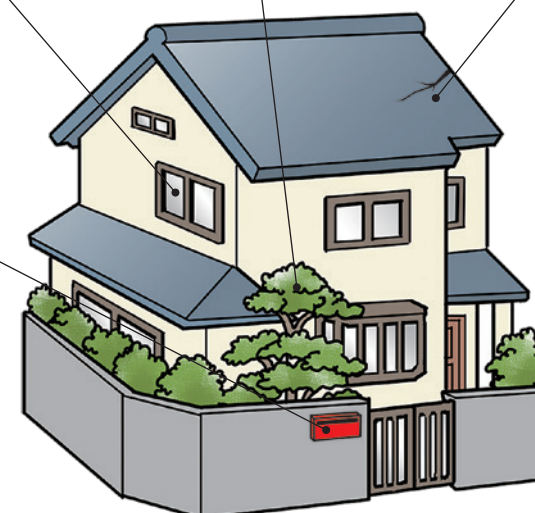
屋根が傷んでないか、外壁にひび割れがないかなどを確認しましょう。地震や台風などで損傷が拡大することもあります。

郵便物の整理

管理状態が一目で分かるため、空き巣に狙われやすくなります。郵便物は溜めないようにしましょう。

清掃

ゴミや落ち葉の散乱も近隣トラブルの原因になります。定期的に清掃をしましょう。



空き家に関する相談窓口

☎ 市生活環境課 環境保全係
TEL 34-0410

登記などに関する相談窓口 「司法書士総合相談センター茨城」 （電話相談）

○費用：無料
○日時：毎週火曜 午後4時～午後6時
○TEL：029-212-4500
029-212-4515
029-306-6004