



🏠 様々な事情で空き家が増えています

空き家になる事情は実に様々。自分や親が住んでいる家だけでなく、相続の関係で遠い親戚の家の管理者となる可能性もあります。

空き家発生要因

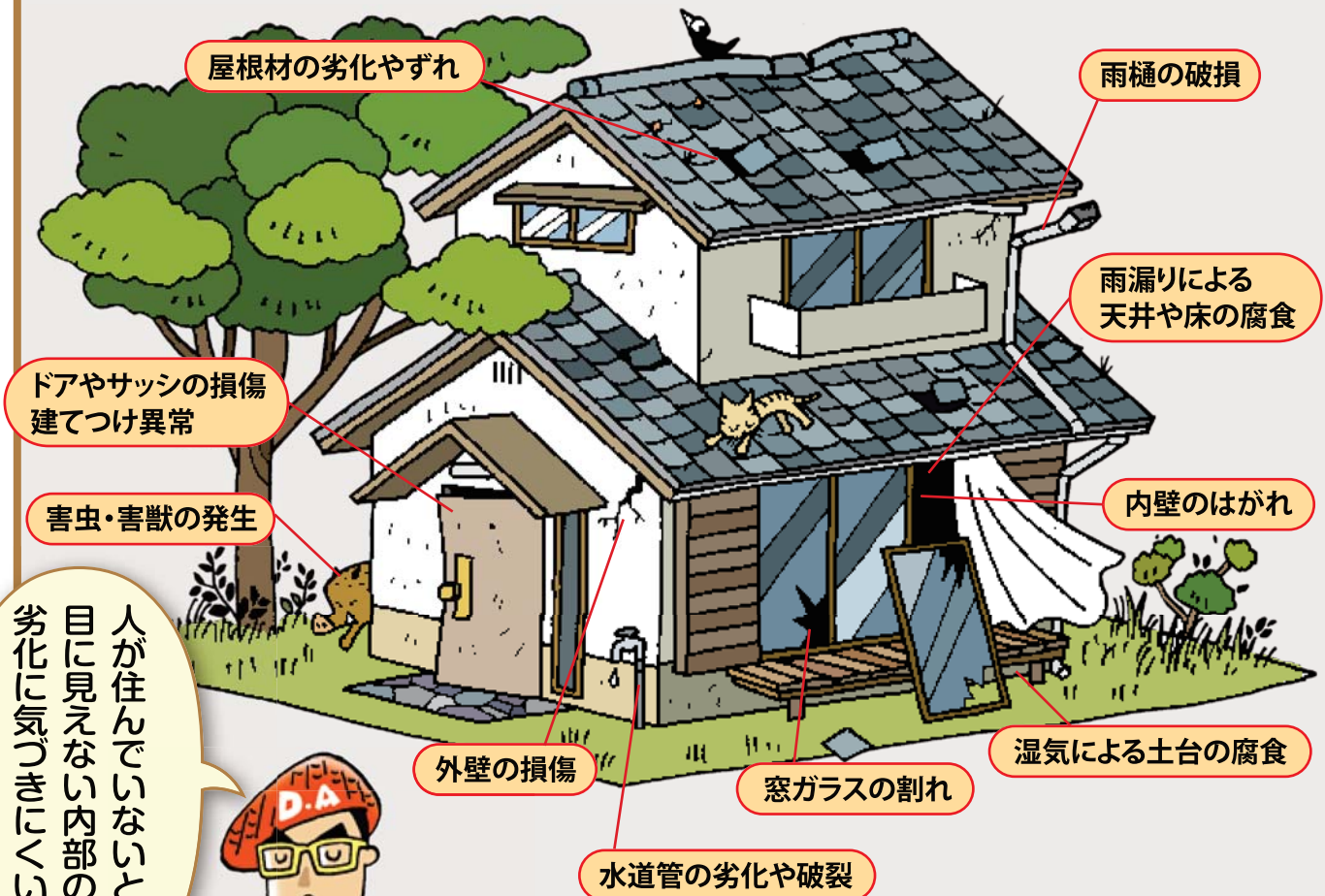
- 親が亡くなり実家が空き家になった
- 独り暮らしをしていたが、高齢になり施設に入ることになった
- 転勤になり、戻ってくる時期がわからない
- 高齢となった両親が子どもの家で同居することになった

など…

🏠 なぜ空き家がいけないの？ ⚠️ 4つのリスク

⚠️ リスク 1 建物の劣化

人が住まなくなった家は、急速に劣化していきます。数年に1回見ているから大丈夫と思っ
ていても、目に見えない部分から劣化することもあります。



人が住んでいないと
目に見えない内部の
劣化に気づきにくいんだ





空き家の放置が地域の問題に!?

⚠️ リスク 2 周囲への影響

空き家を放置すると、老朽化による倒壊、台風や強風による屋根や外壁の飛散など、周囲への危険性が増大するだけでなく、景観への悪影響や防犯・防災力の低下など、地域力の低下につながる恐れがあります。



台風や強風による
屋根や外壁の飛散



老朽化による倒壊



ゴミの不法投棄



樹木・雑草の繁茂



放火などによる火災



不審者の侵入



悪臭の発生
害虫・害獣の住処に

実際にこんな苦情が寄せられています

例 ①

隣の空き家敷地の樹木・雑草が生い茂り、越境しており困っている。



例 ②

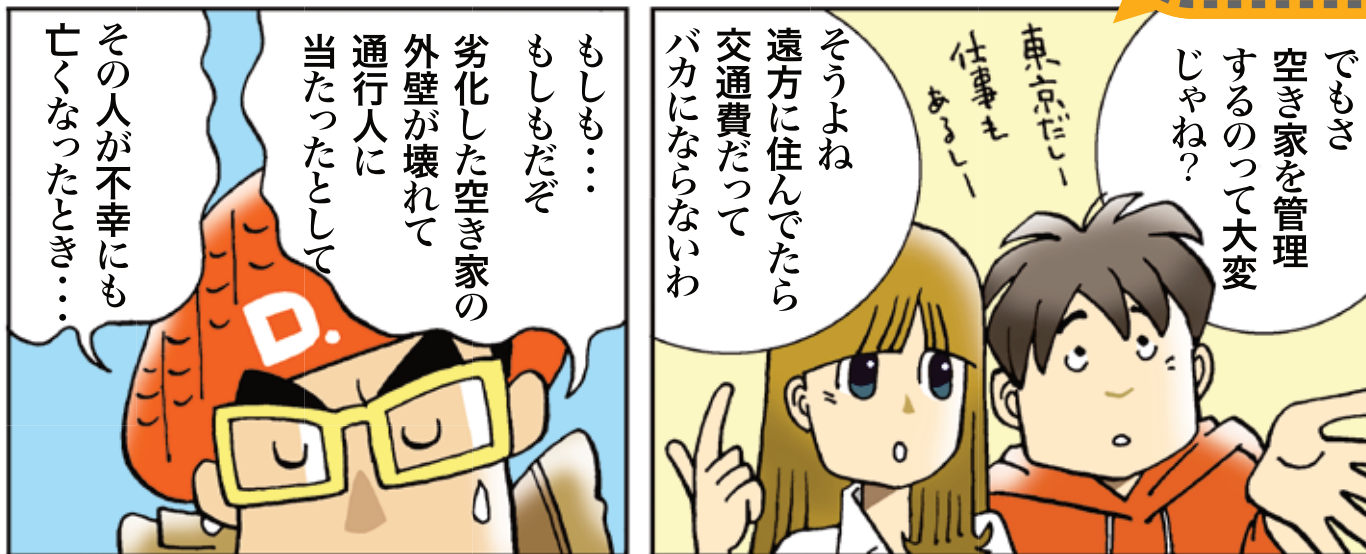
道路沿いの空き家で、屋根瓦が道路に落下し歩行者や通行車両に危険を及ぼしており困っている。



空き家を
管理することは
所有者の
責務なんだ!

空き家を適正に管理しないことにより近隣住民に被害を与えた場合、所有者は損害賠償責任を負う可能性があります。

⇒詳しくは **9ページ**



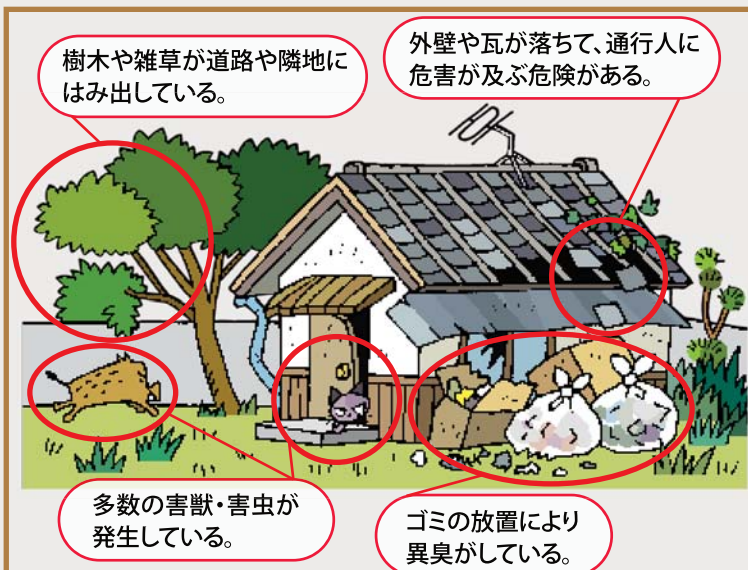
空家家を放置し続けると思わぬ費用負担に!

⚠️ リスク 3 費用負担のリスク

空家家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空家家の所有者等の責任として、損害賠償を負う可能性があります。

また、適切な管理が行われていない空家家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」という法律に基づいて『**特定空家等**』に判断され「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行うことが可能となっています。

勧告されると税制優遇措置を受けることが出来なくなったり、代執行の費用は所有者負担となります。



市町により「特定空家等」と判断

- ①助言・指導 空家家の除却、修繕、樹木の伐採などの助言又は指導がなされます。
- ②勧告 助言・指導に応じない場合は勧告がなされます。勧告された場合は、**固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。**
- ③命令 勧告にも応じない場合は、空家家の除却などの命令がなされます。
- ④代執行 命令にも応じない場合は、**行政代執行により空家家の除却などが行われ、その費用は所有者に請求されます。**

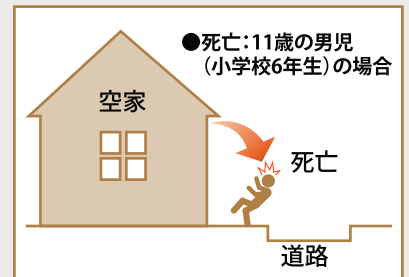
**特定空家等と判断され
勧告を受けると
固定資産税が
最大6倍に!**

**行政代執行
されると…
費用負担は
所有者に!**

損害賠償の支払いに発展する場合

●外壁材等落下による死亡の事故(想定)

空家家の外壁等が劣化により落下し、通行人に当たって死亡した場合



損害区分	損害額(万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

出典: H24 公益財団法人日本住宅センター

**損害賠償
5,630万円**





4つめ 相続のリスク



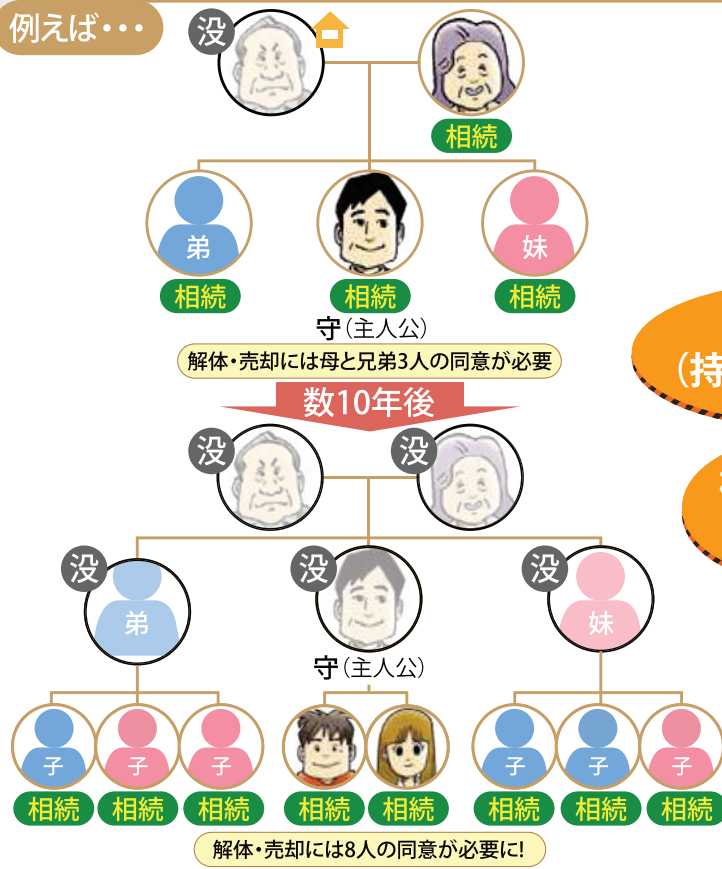
🏠 相続人が100人!? 危険な空き家を壊せない!

⚠️ リスク 4 相続のリスク

なぜ、相続による問題が発生するの?

空き家がきちんと相続されていて持ち主(所有者)が明確であれば、持ち主の判断で処分・売却などが可能です。しかし、複数で相続している空き家は、相続人全員の同意がないと処分や売却ができないのです。

例えば...



この図のように相続人が増えていき、やがて「相続人が100人」なんてことにもなりかねません。

その結果...

相続人(持ち主)が不明

相続人同士の確執

相続人が認知症

相続人の一人が行方不明

などで
同意が得られず
空き家を放置して
しまうことに...

そして...

管理責任は相続人全員にあり、

⚠️ **リスク 1 2 3**

を負う可能性があります。

相続放棄すれば
管理責任を負わないと
勘違いしている人が
多いので注意が必要だ



たとえ相続放棄していても...

相続放棄をすれば相続財産について何の責任も負わないと思われがちですが、そうではありません。

民法第940条の規定で、自分の財産ではないものの一定の管理をしなければならないことになっており、倒壊により負傷者や物的な損害が出た場合には、損害賠償の責任を負う可能性があります。

民法第940条

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない