

## 空き家をそのまま放置した場合にどのような問題が生ずるか

相談 内容	<p>両親が住んでいた住宅があるが父が死亡、母が最近病気になって入院してしまい、回復の見込みがない。この住宅には私も住むつもりはなく、きょうだいや親せきも住む者はいない。全員遠くに住んでおり管理することも大変で放置している状態にある。このまま放置するとどのような問題が発生するのか知りたい。その内容を確認した上で空き家の処分などを検討したいと考えている。</p>
回答 内容	<p>年々増え続ける空き家と、空き家に関する様々な社会問題に対応するため「空き家対策の推進に関する特別措置法」が平成 26 年 11 月 27 日に公布、平成 27 年 2 月 26 日（一部 5 月 26 日）に施行されています。</p> <p>空き家になりますと、管理が行き届かなくなることから、老朽化した建物による周辺への事故発生、景観の阻害、犯罪の温床などの問題が生じます。</p> <p>空き家については、この法律により所有者又は管理者は適切な管理に努めなければならないとされています。</p> <p>この法律では、著しく危険、有害である空き家については市町村が判断して「特定空き家」として、市町村長が所有者または管理者に対して除却や修繕などの命令ができ、従わない場合は市町村が所有者等に代わって除却などをする行政代執行が可能とされています。なお、行政代執行は議会議決が必要であり、除却費用は所有者等に請求されることとなります。</p> <p>空き家のままの状態にしておくには、まず適正な管理を行っていただくことが必要です。自ら管理できないとすれば空き家を管理する業者もありますので web 上から探してみてください。また、活用する方法としては市町村によっては「空き家バンク」に登録又は宅地建物取引業協会又は不動産協会加入業者に仲介を依頼して売買や賃貸の相手を探す方法があります。この場合、必要なリフォーム等を行うことも考えられます。</p> <p>空き家を利用しないとすれば、解体して更地にして、その後土地を売買する方法があります。この場合、更地にすると税制の優遇措置がなくなり、土地の固定資産税が高くなることを承知されたうえで判断してください。</p> <p>こうした空き家の活用や解体については、費用負担や税負担などが発生することとなり、誰が負担するようになるかが問題となります。また、売買や賃貸についてはその収入を誰が得るのかも問題となり、所有者が誰でこれから誰が所有するかを権利者（相続者）間で十分協議することが必要です。特に財産価値のある土地に関しては後の親族間のトラブルの原因となります。</p> <p>なお、具体的な相続などの相談は、司法書士や弁護士、あるいは手続きについては行政書士に相談されることをお勧めします。</p>