

空き家を放っておくとどうなるの？



みなさん、こんにちは。
 わしは、あきやん博士じゃ。日々、京都の空き家対策のために活動してあるんじゃ。
 さて、みなさんは、**放置された空き家**や、**長期化した空き家**がどんな問題を引き起こすか知ってるか？わしと一緒に見てみよう！

空き家のまま放置すると /

リスク1 建物の劣化が進みます！



リスク2

防災面・防犯面の リスクUP!

- 強風等による屋根や外壁材等の落下・飛散事故
- 老朽化による倒壊事故
- 放火等による火災
- 不審者の侵入や不法滞在
- ごみの放置や投棄

ご近所にもこんな影響が!!

- × 防災性・防犯性が低下します。
- × 景観に悪影響を及ぼします。
- × 空き家の増加を誘発します。

このように、放置された空き家や長期化した空き家は、様々な問題を引き起こすことになるんじゃ。
 では、次は、なぜ空き家が放置されるのかについて見てみよう。



空き家と相続の深い関係って？

アンケート^{※1}によれば、「相続」をきっかけとして、空き家所有者になったと答えた人が44%にのぼっています。高齢の親が亡くなり、実家を相続することになったというような場合です。

また、空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わっています。
 (一例)

家を誰に譲るのか決めないまま、所有者が亡くなってしまふ



家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話し合いがうまくいかない



権利を分割し、共有名義にする



相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義の人達に相談し、行為に応じた同意^{※2}を得なければなりません。名義人が10人、20人とたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売れることも貸すこともできないまま、**長期間放置されることになりかねません**。その結果、**老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことにつながります**。

※1 消費者(空き家所有者、空き家利用意向者)アンケート結果概要/株式会社価値総合研究所

※2 修繕などの保存行為は、持分に関わらず共有者1人で実施可能、改修工事などの管理行為は、持分の過半数の同意が必要、除却や売却、賃貸等の処分行為は、全員の同意が必要

空き家化の予防のススメ

建物をどのように引き継ぐかを決めておかなければ、後々のトラブルにつながる場合があることをお分かりいただけたかな。
 では、そのようなトラブルを防ぐために具体的に何をすれば良いかを見てみよう。
 これが空き家にしないための取組、すなわち**空き家化の予防**になるのじゃ。
 本市は特に空き家化の予防にしっかりと取り組んでもらいたい**空き家子備軍**[※]と言われる人達が多いんじゃ。
 みんな、しっかり勉強しておくれ。

※65歳以上の持ち家単身世帯



STEP 1 現在の登記を確認しよう

相続登記[※]がされず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。
 まず、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、**将来のトラブルを防ぐため**にも、きちんと登記を済ませておきましょう。

※**相続登記**：相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことをいいます。



STEP 2 遺言書を書いておこう

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されますので、きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかということを明確にしておきましょう。

遺言書には、**遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」と、公証人が法律に定められた方式に従って作成する「公正証書遺言」**等があります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがありますので、司法書士さん等の専門家に相談しましょう。

いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、相続する人達に、自らの意思を遺しておく**エンディングノート**[※]等を作成することから始めても良いでしょう。

※**エンディングノート**：一般的には、高齢者が人生の終末期に備えて自分自身の希望を書き留めておくノートのことをいいます。



STEP 3 専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士さん、司法書士さん、税理士さん等、専門家に相談しましょう。

それぞれ、無料相談会をされているので、上手に活用しましょう！

連絡先は裏面参照

コラム

意外と知らない**相続**の話

基本的な相続の順番は、右図のようになります。
 遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。同順位の相続人間の相続の割合は、受け取る権利のある人がどのくらいいるかで変わってきます。
 遺産分割協議等の手続を経ないままに相続が何度も繰り返されると、1つの建物を**100人ないしは200人で共有する事態**も生じかねません。
 なお、遺言があった場合は遺言書の内容が最優先されます。

基本的な相続順

