

維持管理の良い空き家と放置空き家 ～空き家相談より～

新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が普及し、先月の最終週には全国的に飲食店の営業自粛が解除され、明るい兆しが見えてきました。しかし、これから冬を迎えるにあたり、インフルエンザの流行も気になります。引き続き、手洗いうがい、マスクの着用を励行して参りたいと思います。

さて、今月のトピックスは、空き家相談からみる「維持管理の良い空き家と放置空き家」の事例についてご紹介いたします。

先日、大阪府内在住のA様より、下記のご相談を受けました。

私（A様）の住まいの両隣が空き家になっています。

右隣のBさんは約4～5年前に亡くなり空き家になりましたが、首都圏在住の息子さんが、近い将来に帰阪の為、いつでも居住出来るようにと、室内や建物周りの清掃、郵便物の転送等を空き家管理業者に依頼されています。建物の不具合箇所は適宜、修繕されて、庭木もきれいに剪定されている上、定期的に人の出入りがある事に安心してはいます。

一方、左隣のCさんは、右隣のBさんと同じ頃に亡くなられてから、建物や庭が放置されています。

建物は段々と汚くなり、朽ち続ける様子を毎日見るのは心理的に辛い上、周辺の景観が悪化し、不動産価値が下がるのではないかと心配です。庭は雑草が繁茂し、野良猫が棲みつき、防犯・防災面で不安です。思い切って市役所に相談した所、Cさんの相続人全員が相続放棄をしたと聞きました。Cさんの土地・建物を購入するつもりはありませんが、隣人として何か出来る事がないかと思い相談しました。

ご相談の回答です。まず、建物の権利者でないと第三者は手を出す事が出来ません。

空き家相談に精通した司法書士曰く、「相続放棄物件の対応として、相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立て、その選任された管理人に話をする方法があります。しかし、申立人になるには何等かの権利関係が必要となる為、隣人というだけでは簡単に申立人にはなれません。また、債権者が競売を申し立てて競売に参加して買主になるという方法がありますが、隣人に対する債権がなければ競売を申し立てする事が出来ず、どうしようもありません。」との事でした。

右隣のBさんのように、「建物をきちんと維持管理して、いつでも住める状態にしておく」と、空き家になっても早く活用ができ、防犯・防災面において所有者もご近所の方も安心でき、エリアの価値向上にも貢献します。大切にされている建物は、隣人やまちからも愛される良い事例です。

空き家だけに限らず、居住中も日頃の維持管理・メンテナンスは必須です。住まいで気になる点があれば、「点検登録店」にご相談される事をお勧めします。また、「住まいの記録」は、今後、建物の価値を判断する重要な書類になります。点検や修繕、リフォームの記録は、「登録住宅いえかるてWEB」に保存し、ご活用ください。

以上（文責Y）

●11月のひとことコラム

今年も残り2ヶ月となりました。気になるのが年末の大掃除です。余裕をもって年始を迎える為にも今から計画を立てられる事をお勧めします。また、お掃除が楽しくなるアイデア商品がたくさん出ています。今からネット検索や百円均一ショップ等で情報収集するのも楽しいです。

<賛助会員様の情報提供>

<https://kitoiro.com/> 無垢の木に様々な色や柄を特殊塗装「kitoiro」- ㈱ウッドワン
<https://www.jfd-gr.co.jp/> 地盤調査・改良工事のエキスパート- ㈱JFD エンジニアリング

- ※ 維持保全計画、点検の実施についてのご質問、ご不明の点は、事務局までお問合せください。
- ※ 「登録住宅いえかるて」については、ホームページをご覧ください。<http://www.holsc.or.jp/iekarute/>
- ※ 「登録住宅いえかるて」WEBの「住宅所有者ID」をお忘れの方や不明の方、ご質問や資料をご希望の方、「担当の点検登録店」がご不明の方は、info@holsc.or.jp へメールをお願い致します。
- ※ センターのホームページ、Facebook も是非ご覧ください。
 - ホームページ「お住まいの方へ」 <https://www.holsc.or.jp/owner/>
 - Facebook <https://www.facebook.com/一般社団法人-住宅長期支援センター-265533456815676/>
 - Facebook 住まいのマネージメント 交流グループ www.facebook.com/groups/1412432715801145/
- ※ このメールマガジンをご希望、又は不要の場合は、info@holsc.or.jp へご連絡をお願い致します。