

管理できない空き家の活用や処分について知りたい

相談 内容	<p>両親が数年前に死亡して現在空き家となっている住宅がある。私は東京に住んでおり、空き家となった住宅に住むことは今後も考えられない。昭和初期の建築であり、手を入れて他人に貸すにも多額な費用が必要であり、親族の中にもこの住宅に住む者はいない。空き家状態で周辺の皆さんにも迷惑を掛けているのではないかと気が気ではなく、何とかしたい。写真を持参したので、どうしたらよいか具体的にアドバイスをいただきたい。</p> <p>また、解体、売却などの処分を行う場合の業者選定方法をアドバイスいただきたい。なお、土地、建物ともに所有権が亡くなった父の名義となっているが、処分に支障があるかも知りたい。</p>
回答 内容	<p>持参いただいた写真で判断する限り、昭和初期の建築であり、「古民家」といわれる、別の意味で歴史的価値や嗜好的に好まれる需要のある物件ではないと思われます。また、立地条件からも相談の物件を利用して宿泊施設や業務用の施設として利用するには、修繕費用が嵩むことも含め建物自体を売却、賃貸等をするのは難しいと思われます。</p> <p>建物の存続している間の精神的負担を軽減するには住宅の解体が望ましいと考えられます。ただし、更地となった場合には土地の固定資産税が高くなるというリスクは負わなければなりません。敷地規模等の条件にもよりますが、2～4倍となります。このことが危険な空き家の除却が進まない原因でもあるといわれています。</p> <p>まず、地元の宅建業者に物件を見てもらい、活用できるものかを判断していただければいかがでしょうか。その上で、活用、解体に伴う関係の業者を紹介してもらってはいかがでしょうか。また、住宅所在地の市町村においても空き家情報を提供する「空き家バンク」の登録を受け付けている場合がありますので確認してみてください。</p> <p>いずれにせよ、所有権移転が住んでいないとすれば、どのような方法を執るかの判断は、後のトラブル回避のためにも権利を有する親族間で協議し、相続手続きを済ませたうえで結論を出すことが得策といえます。相続手続きについては、できれば地元の司法書士にご相談いただくことが経費節減の上でも望ましいと思われます。地元の司法書士の紹介については長野県司法書士会へ相談ください。</p> <p>なお、宅建業者や建設業、解体業者、司法書士の個別の紹介は行っておりません。空き家相談窓口や関係団体では団体所属の会員名簿を提示いただける場合がありますのでご相談ください。ご要望があれば長野県空き家対策支援協議会の構成団体の関係業者名簿を提示することは可能です。</p>

空き家関係