

3 管理しよう!

空家の管理

お持ちの建物、あなたは適切に管理していますか?

そもそもどうして
空家の管理が
必要なの?



- 適正な管理をされていない空家は、**早ければ1年で老朽化**することもあります。老朽化した放置空家には**さまざまなリスクやデメリット**があります。
 - ガラスや瓦などの危険物の落下
 - 地震などによる倒壊のおそれ
 - 放火や不審者の侵入 など
- 定期的な点検やメンテナンスを行うことで、上記のようなトラブルを未然に防ぐことができるほか、**建物の資産価値の維持、修繕費の削減につながります。**

実際にこんなことが起きています。

管理されていない空家が火元になり、別の建物にも燃え広がる事態に

約24年間管理不全状態だった空家が不審火により夜間に出火し、当該空家を含めて3棟が全焼、他に1棟がほぼ全焼。さらに、道路を隔てた4棟の火元側の壁1面が焼け焦げるなどの被害をもたらした。



高知県内でも空家から出火した事例があり、決して人ごとではありません。

空家が原因で事故が起きた場合、損害賠償を求められる可能性があります。

- 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)

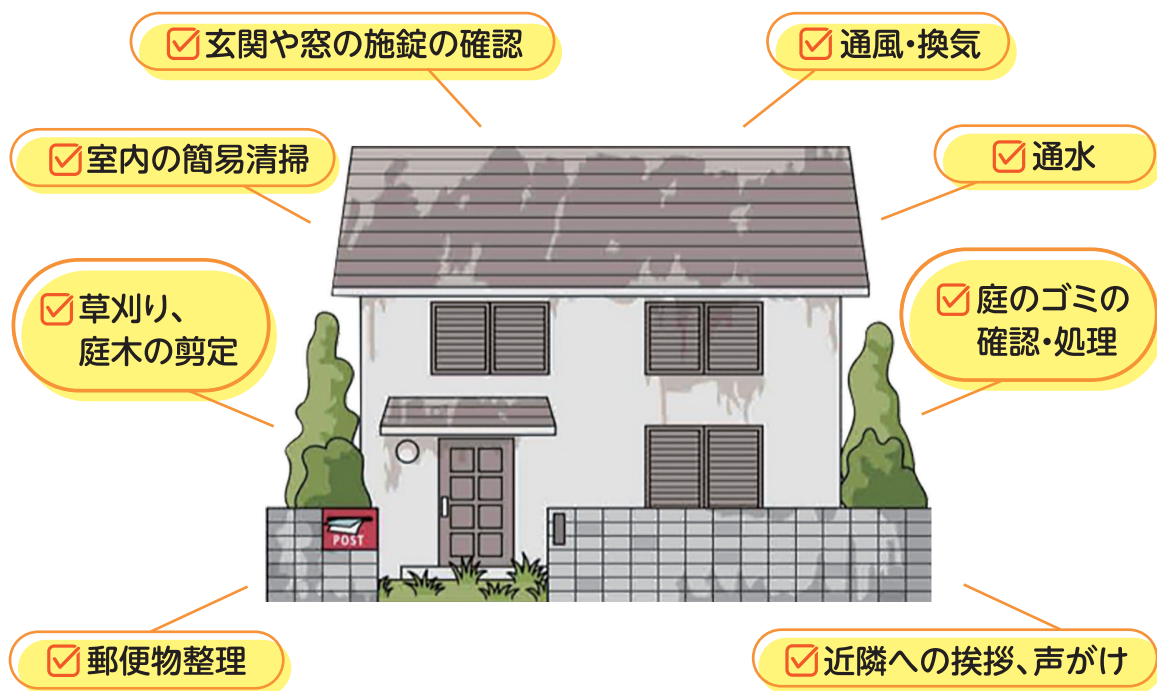
損害額 **2億675万円**※

- 全焼 / 隣家 (敷地面積 50 坪、延床面積 25 坪、築後 20 年)
- 死亡 / 夫婦、8 歳の女儿

※出典：空家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果 (公益財団法人 日本住宅総合センター)

※あくまで想定額であり、実際には過失割合などの要素が加味されます。

空き家の定期チェック



空き家管理サービス

遠方のため頻繁に点検を行うのが難しいなど、定期的に管理するのが難しい方のために、空き家の管理を請け負うサービスを実施している会社もあります。また、シルバー人材センターでも庭木の剪定や除草、清掃などの管理サービスを実施しているところもあります。

管理サービスの一例

- 建物の状態を確認
- 庭木や雑草の状況確認
- 敷地境界線を越えた枝の剪定
- ポストの確認、空き家所有者への転送
- 近隣への挨拶 など

※あくまで一例ですので、詳細はサービス提供会社またはシルバー人材センターにご確認ください。



相談先

- 管理サービスに関すること
各地域のシルバー人材センター一覧▶詳しくはp.26

(依頼できるサービスの一例)郵便物等の確認、庭木の剪定、除草など

※センターによってプランや費用が異なりますのでご注意ください。

また、会員の状況等によっては対応できない場合があります。

🏠 今からできる3つの整理

家の今後を考えるうえで知っておきたい「3つの整理」をご紹介します!

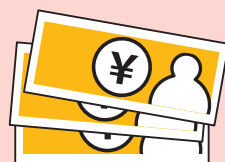
お金の整理

「自分の家はいくらで売れる?」「解体するならいくらかかる?」

「使える補助金はあるの?」

今後の計画を立てるためにも、費用の目算を立てることが大切です。

- 「高知県空き家相談窓口」では、専門家が無料で現地を訪問・調査し、概算見積りを提示のうえ、その物件に応じたご提案を行います。▶詳しくはp.24
- 空き家をリフォーム(移住者に貸す場合など)、解体する場合に活用できる補助金があります。補助制度の有無や金額、要件は市町村によって異なりますので個別にご確認ください。▶詳しくはp.23



行く末の整理

「家の活用・処分方法にはどんなものがある?」

「それぞれのメリット・デメリットは?」

どんな選択肢があるのか十分に把握することが、適切な決断につながります。

- どういった活用・処分方法がよいのか、この冊子をもとにまずはご家族やご近所の方と一緒に話し合ってみてください。▶詳しくはp.15
- 「高知県空き家相談窓口」では、現地調査の結果をもとに、その物件に応じた活用方法を何パターンかご提示します。その提案内容をもとに家族で話し合ってみるのもよいでしょう。
- その他、市町村によっては空き家バンクを設置しているところもありますので、そちらにご相談する方法もあります。▶詳しくはp.23



気持ちの整理

「先祖代々過ごしてきた家を自分の代で終わりにしてしまっているのか……」
「思い出だけでも何か残せないか……」

長年大事にしてきた家と家族の記憶を思い出して整理することは、気持ちの整理につながります。

■ 家を撮影してみましょう

- 大切な思い出を残すために、家の外観や部屋の中、柱の思い出のキズなど、何でも写真に撮ってみましょう。
- 家族との思い出エピソードや、家のお気に入りの場所など、ノートに書き留めてみましょう。



■ 家財を整理してみましょう

- 親の使っていた家財を処分するのは、悲しみもありなかなか手を付けづらいものです。自分で処分するのが難しい場合は、専門業者に任せてみるのもいいでしょう。
- 整理のときには、親の使っていたものを一つ一つ確認しながら、思い出の品や価値のあるものを選んでいきます。ご家族や親戚、故人の友人など思い出を語りながら、形見として譲り受けていくと徐々に気持ちの整理もつくかもしれません。



【家財処分の際はここに注意!】

- 不要な家財等は、住宅のある市町村のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。
- 一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者等しか行えないため、違法な廃品回収業者に処分を依頼しないよう注意が必要です。許可業者かどうかは住宅のある市町村にお問い合わせください。

【家財等の処分に関する補助制度について】

- 家財など残置物の処分費用に対して補助を行っている市町村もあります。▶詳しくは p.23

住んでいるうちから少しずつ整理するのがベストです。

- 遺される人たちの負担にならないように、元気なうちから自分の家財を整理しましょう。思い出のアルバムやビデオテープ等がある場合は、データをデジタル化し、集約して保管する方法もあります。
- 家族と一緒に家財整理をするのもいい方法です。大変なはずの家財整理が、思い出話とともに楽しく進むかもしれません。

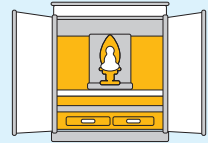
仏壇や神棚はどうしたらいいの？

ご先祖様や亡くなった方を祭る仏壇等は簡単に捨てることができず、処分に悩まれる方が多いですが、正しい手順を踏めば安心して処分することができます。

● 仏壇

宗派や地域によって方法が異なりますが、閉眼法要※を行えば、お寺や仏具店に引き取ってもらったり、粗大ゴミとして処分することが可能な場合があります。菩提寺があれば、まずはそこに相談するのがよいでしょう。

※閉眼法要…… 故人の魂を納める役目を終えさせるための法要です。魂抜きとも呼ばれるもので、これを行うことにより仏壇は木の入れ物へと戻ります。



● 神棚

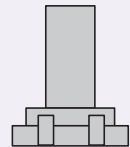
神社によっては、神棚を納め、祈祷の対応をしてもらえます。まずはお近くの神社にご相談ください。



家を処分するとき、敷地内のお墓はどうしたらいいの？

家の敷地内にお墓がある場合、売ったり貸したりする際に困ることがあります。選択肢としては、そのまま置いておき定期的にお墓参りに行く、「改葬（お墓の引っ越し）」を行う、永代供養や散骨によりお墓を閉じるなどの方法があります。まずは親戚とお墓をどうするか話し合ってみましょう。

改葬や墓じまいをする場合は、お寺などの墓地の管理者への連絡、行政への届け出などを行います。また、これらの手続きをまとめて請負う会社もあります。



権利関係がわからない！

トラブルを未然に防ぐためにも、関係者と調整するなど事前に整理しておきましょう。

● 抵当権

残債を確認しましょう。完済していれば、債権者に連絡して抵当権を抹消してもらいましょう。

● 借地権

貸している場合、また借りている場合には、亡くなった後、建物や借地権をどうするかなどそれぞれの所有者と話し合しましょう。

→ 抵当権、借地権は法務局で入手できる登記簿謄本で確認できます。▶ 問合せ先は p.26

● 隣地との境界

隣地住民にも確認し、境界を確定させておきましょう。▶ 問合せ先は p.27