

「一級建築士・行政書士」だから解決できる空家問題



建築士



行政書士

令和5年9月

一級建築士・行政書士・インスペクター

大塚住人

I、問題点

不動産（中古住宅）に関する問題

- ・高齢化（子供が独立し、持て余す、ミスマッチ）
- ・認知症等で処分（売買）することが出来ない
- ・孤独死（相続財産管理人、国庫に帰属できれば良いが、価値の無い建物が有ったり、敷地境界が確定していなければ、公も引き取らない）遺品整理、特殊清掃、家屋解体
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法が施行（全国の空き家約820万戸）



分割協議に関する問題

- ・財産の分割割合が決まらない
- ・相続人が不明
- ・財産が基礎控除額（3000万円+600万円×相続人数）を超える場合
- ・身よりが無い
- ・健康上の不安がある（認知症等）
- ・令和6年4月1日から相続登記義務化（罰則有り）



隔週で無料相談実施中

II 対策、解決方法

- ・財産の処分方法を「遺言書」で作成（遺言執行者の予定）
- ・推定相続人の把握（法定相続証明）
- ・不動産のインスペクション（資金調達、流動性を上げる、補助金等の申請）
- ・生前贈与（非課税枠）の提案
- ・リフォーム減税（贈与税の非課税措置）
- ・令和5年4月より相続土地国庫帰属制度スタート

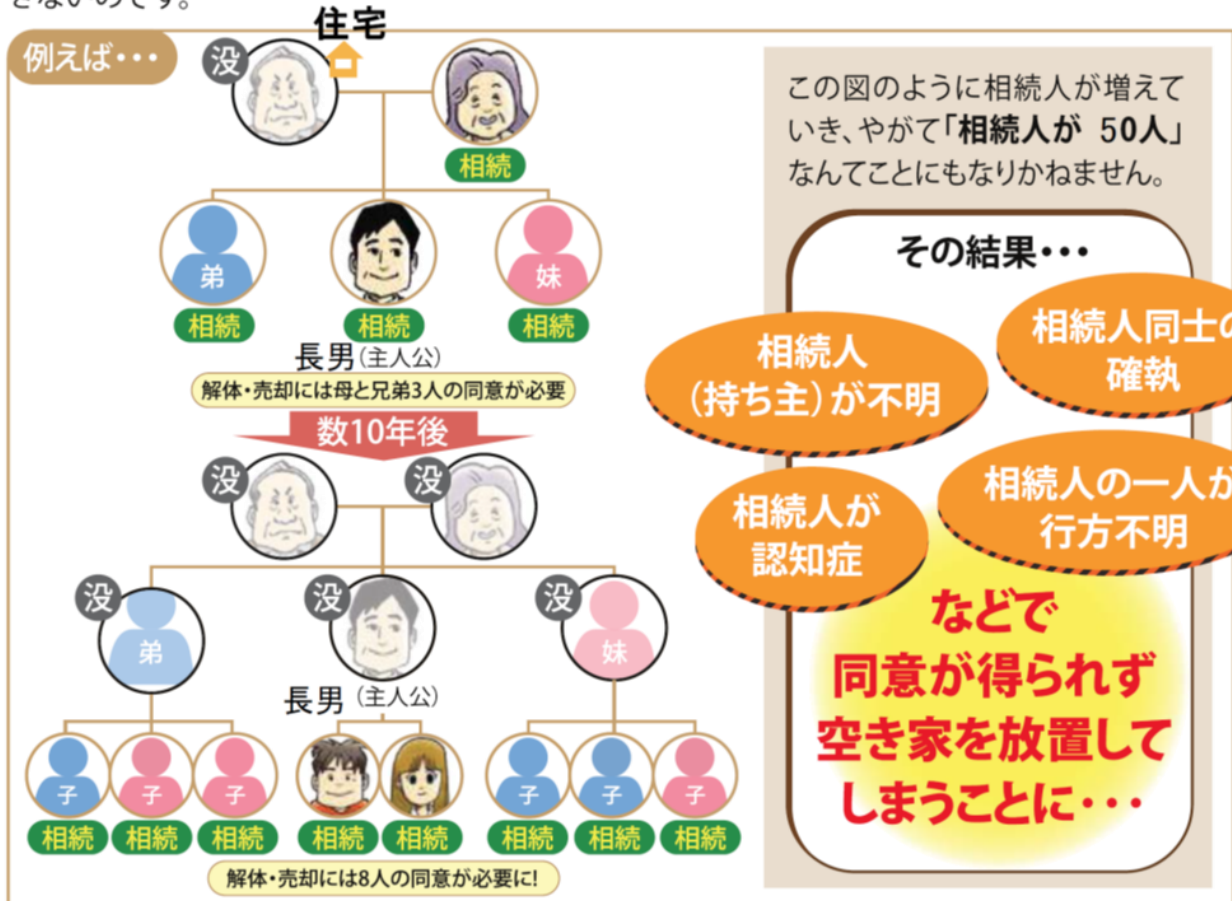
詳しくは
ホームページへ



相続を放置した場合のリスク

なぜ、相続による問題が発生するの？

空き家がきちんと相続されていて持ち主（所有者）が明確であれば、持ち主の判断で処分・売却などが可能です。しかし、複数で相続している空き家は、相続人全員の同意がないと処分や売却ができないのです。



そして...

管理責任は相続人全員にあり、

リスク

を負う可能性があります。

相続放棄をすれば
管理責任を負わないと
勘違いしている人が多いので
注意が必要です

たとえ相続放棄していても...

相続放棄をすれば相続財産について何の責任も負わないと思われがちですが、そうではありません。

民法第940条の規定で、自分の財産ではないものの一定の管理をしなければならないことになっており、倒壊により負傷者や物的な損害が出た場合には、損害賠償の責任を負う可能性があります。

民法第940条

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない