

3 維持管理について

Q 1 空家の維持管理とはどのようなことをすればよいのかわかりません

Q 2 空家の所有者が認知症で代わりに維持管理をしたい

Q 3 遠方に住んでいて空家の維持管理が負担になっている

Q 4 維持管理をしないで放置していたらどうなりますか？

Q 5 法定相続人ではあるが、遺産分割協議が済んでいないので維持管理の責任はないですか？

Q 6 相続放棄をすれば空家の維持管理の責任もなくなりますか？

Q 1 空家の維持管理とはどのようなことをすればよいのかわかりません

- A 1
- ・ 家中の窓を開けて風を通す。
 - ・ すべての水回りの蛇口を開いて排水管に水を流す。
 - ・ 漏電等の心配がないかコンセント回り等の清掃、安全確認をする。
 - ・ ポストの中身を回収する。又は、ポストを塞ぐ。
 - ・ 庭木等が繁茂しないよう剪定する。
 - ・ 雨漏り等がないか確認する。
 - ・ 近隣の方へのご挨拶や連絡先を伝える 等

[【目次に戻る】](#)

Q 2 空家の所有者が認知症で代わりに維持管理をしたい

A 2 所有者がご高齢や体調不良等の理由により維持管理ができない場合ご家族やご親族等の関係者の方が引き続き維持管理をしていただくようお願いします。有料で維持管理サービスを提供している事業者も多く存在します。

また、[成年後見人等](#)の選任もご検討ください。

成年後見人については法律分野、福祉分野の協定団体をご案内します。

- ・ 東京司法書士会 大田支部 03-5700-5700
- ・ 社会福祉法人 大田区社会福祉協議会 おおた成年後見センター 03-3736-2022

維持管理サービスについては下記の協定団体をご案内します。

- ・ NPO 法人 空家・空地管理センター 0120-336-366

[【目次に戻る】](#)

Q 3 遠方に住んでいて空家の維持管理が負担になっている

A 3 大田区の協定団体をご案内します。

維持管理や樹木の伐採を有料で依頼することができます。

- ・維持管理全般は、NPO 法人 空家・空地管理センター 0120-336-366
- ・樹木の伐採等は、大田造園協会(藤東造園建設(株)) 03-3766-2321

また、空家になっている期間が長いほど維持管理費用は増加する傾向があるため、早めに売却するという方法もあります。

[【目次に戻る】](#)

Q 4 維持管理をしないで放置していたらどうなりますか？

A 4 建物の老朽化や植物の繁茂等により、防災や防犯、衛生面の問題が発生する恐れがあります。

さらに、近隣等への人的、物的被害が及んだ場合は賠償責任が生じます。

また、[空家の特別措置法](#)では、適切な維持管理に努めるよう、所有者等の責任が定められています。

本法に定められた「[管理不全空家等](#)」や「[特定空家等](#)」に判定されると、所有者等に対する指導、勧告の措置が取られ、それでも改善が見られない場合は、住宅用地としてこれまで適用されていた減税措置が解除され、固定資産税等が増額する恐れがあります。

さらに、「[特定空家等](#)」に判定され、改善のための必要な措置を講ずるよう命令されたにも関わらず行わなかった場合は、区が強制的に解体等を行い、かかった費用は所有者等から徴収いたします。

適切な維持管理をお願いします。

[【目次に戻る】](#)

Q 5 法定相続人ではあるが、[遺産分割協議](#)が済んでいないので維持管理の責任はないですか？

A 5 空家を相続する場合、相続が開始してから空家の[遺産分割協議](#)が決まるまでの間、法定相続人の全員に管理責任があります。責任に割合はありません。所有者が決まるまでは適切な維持管理をお願いします。

[【目次に戻る】](#)

Q 6 相続放棄をすれば空家の維持管理の責任もなくなりますか？

A 6 相続放棄をしても[民法 940 条](#)に基づき、相続放棄時に事実上の支配や管理をしていた人には管理責任が残る場合があります。詳しくは法律の専門家にご相談ください。

法律分野の協定団体をご案内します。

- ・東京司法書士会 大田支部 03-5700-5700
- ・東京弁護士会 03-3581-2235

[【目次に戻る】](#)

○用語集

【成年後見人等】

「成年後見制度」に基づいて、認知症や知的障害などによって判断能力が不十分な人の代わりに法律行為を行う人のこと。具体的には、契約の締結や解除、財産の管理を本人の代わりに行います。

(等とは、保佐人、補助人を含むという意味)

【空家の特別措置法】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」という空家に関する施策を推進するための法律です。

本法では、空家の適正管理が義務付けられています。状態の悪い空家を「管理不全空家等」や「特定空家等」に判定する規定や、「特定空家等」に対する命令違反による罰金等が定められています。

【管理不全空家等】

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある状態にあると認められる空家

(等とは、植物、設置物他、敷地内の地面に定着しているものを含むという意味)

【特定空家等】

現に以下の状態にあると認められる空家

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(等とは、植物、設置物他、敷地内の地面に定着しているものを含むという意味)

【遺産分割協議】

被相続人の遺産をどのように分割するか、相続人全員（原則）で話し合うこと。協議に基づいて遺産分割協議書を作成します。

【民法 940 条(第 1 項)】

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同様の注意をもって、その財産を保存しなければならない。