

相続した自宅の老朽・腐朽が進み

建替えに必要な接道もなく 売却できない

- 建物概要 木造2階戸建て住宅
- 相談者 建物・土地の相続人のうちの一人

1 相談内容

- ① 義母の死後、一時的に居住していたが老朽化が進み転居、以後空き家になった。空き家になり数年が経ち、隣家にもたれ掛かっていることから、市役所から通知が届いたが、何から手を付けて良いかわからない。
- ② 建替えに必要な接道のない家、建物の激しい傷み、大量に残された家財、建物未登記、資金問題等、課題が多く、土地を売却したいが地元の不動産業者は相談に乗ってくれない。
家財整理、修理、解体等の費用がどれくらい必要か分からず不安、どうしたら良いか相談に乗って欲しい。

2 当協会の対応

- ① 上記の相談電話を頂き、まず家財の整理や解体工事の見積もりが必要な為、相談員及び当協会の会員である家財整理業者と解体業者で現地調査(無料)と面談を実施
- ② 現地調査と面談で判明したこと
 - ・土地は登記されていたが、相続登記が未登記。また建物は未登記。
 - ・建物の老朽化が激しく、屋根は抜け落ち、隣家にもたれ掛かっている、倒壊のおそれがある危険な状態。
 - ・建物内は、家財や不要物が大量にあり、足の踏み場もない状態。
 - ・敷地の前面通路は狭小な私道で建て替えは出来ず、また前面通路との高低差が2m以上ある。
 - ・当初、相続人は3人であったが、相続人の死亡により代襲相続が発生し、7人となっていた。
 - ・7人の相続人に居住する意思はなく、管理費や解体費の分担等について負担できないとの声で意見がまとまらない。
- ③ 上記を受けて、相談を正式に受託
- ④ 現状で売却・引き取り先を探したが、接道条件が整わず引き取り業者が現れなかった。
- ⑤ 建物に至る私道は狭小であり、当該建物敷地も道路面との高低差が大きく、解体業者への見積もり結果も想定より高額であった。

3 解決に向けての提案内容

- 建物が隣家へ倒壊しかねない危険な状況であったため、相談者側でできることをまず進めることを提案
- ・相続発生後時間が経過し代襲相続が起こり、相続人が増えたことにより遺産

分割協議が必要。

- ・隣家に損害を与えた場合、補償が必要になる可能性もあることから、解体費用については相続人全員で負担することを提案。併せて、自治体の除却費補助の活用を提案。
- ・当協会は引続き条件に合う解体業者等を探し、費用の抑制につながる方法を模索。
- ・解体費用を抑えるために相続人自ら近隣住民に解体工事の説明を行うことを提案。

4 提案に対しての動き／結果

- ・当初豊中市からの建物維持管理の通知を受けた相続人Aさんが主に対応していたが、他の相続人は消極的で、Aさん一人が悩まれている状況。
- ・相談責任者が相続人全員と数回話し合いを重ね「相続発生後ずいぶん時間も経過し、相続放棄が出来ない」ことを説明し「相続人で解決するしかない」ことと併せて、「このまま放置をすると、近隣や通行者からの損害賠償が発生したり、子供・孫へと関係者が広がり、より解決が困難になること」を説明し、「自分事」として取り組んでもらうよう話し合いを重ね4ヶ月を過ぎる頃から、解決に向けて取り組んで頂けるようになった。
- ・遺産分割協議書の作成、相続登記に着手。
- ・近隣への説明も相談者が行い、解体費用の抑制につながった。
- ・当協会でも土地の譲渡先を探し、数か月後に空き家問題に理解のある事業者へ譲渡することの目途がついた。
- ・解体費の除却費補助については、相談責任者とAさんが市役所に出向いて手続きを行った。
- ・これを機会に各課題が動き出し、相談から約1年で解決に至った。



5 解決に至った当協会の取組み内容

このケースは①遺産分割協議書作成②登記③除却費の補助金申請④家財廃棄⑤解体除去⑥売却先探し⑦近隣への説明と協力依頼 といった、解決に至るまでの過程が多岐に渡るため解決担当責任者を一人決め、各分野の会員とチームを組み、連携のもと一つ一つの課題をクリアし、解決に至りました。

尚、当協会の空き家相談は、情報の提供と進捗の調整を行い、実務である遺産分割協議書の作成、相続登記、家財整理、建物の解体、土地の譲渡等については、事業に必要な資格・許認可を持つ事業者が担当・実行いたしました。

6 Aさんの話

最初、市役所から通知が届いたときは、建物の状況を把握していたものの、建築業者や法律家の知り合いもおらず、どうしてよいかわからず、途方に暮れていたところ、市役所の建築安全課から、プロデュース協会を紹介していただき、相談をかけたところ、親身に相談いただき助かりました。

何をしていくのか、費用はどれくらい必要なのかを丁寧に説明いただき、専門家の紹介もあり順次、進めていくことができました。親族の話し合いの場にも参加いただき、解決に向けての話を詳しく丁寧に話をしていただきました。

建物が解体され、更地になった時には、ようやく胸をなでおろすことができ、ほっとしました。

プロデュース協会、建築安全課のみなさんに感謝申し上げます。ありがとうございました。