



# 損害賠償に発展する場合があります！

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

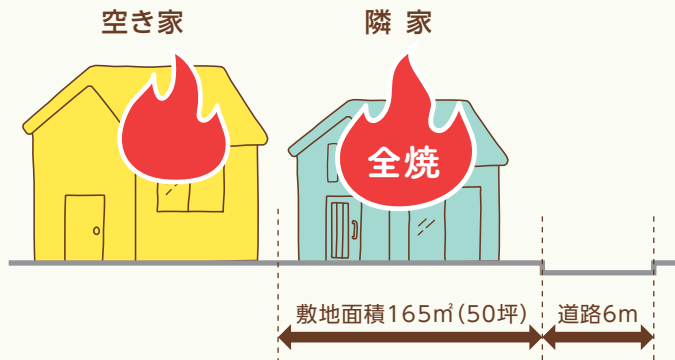
第三者に人的な被害をもたらした場合、賠償額が数千万から数億円と非常に高額になるケースも想定されます。これは解体費用(一般的な木造戸建住宅であれば150万から300万円程度)を大幅に上回る金額です。

## ケース1 火災による隣接家屋の全焼と夫婦の死亡事故の場合

空き家の火災により隣接家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合など、第三者への人的な被害により6,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル ●死亡:夫婦

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害	死亡逸失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
	合計①+②	6,375



○所在地:東京都(郊外) ○敷地面積:165m<sup>2</sup>(50坪)  
 ○延べ床面積:83m<sup>2</sup>(25坪) ○建築時期:平成4年(築後20年)  
 ○居住世帯:世帯主74歳(無職)、妻69歳(無職)  
 ※夫婦の何れも国民年金を40年完納

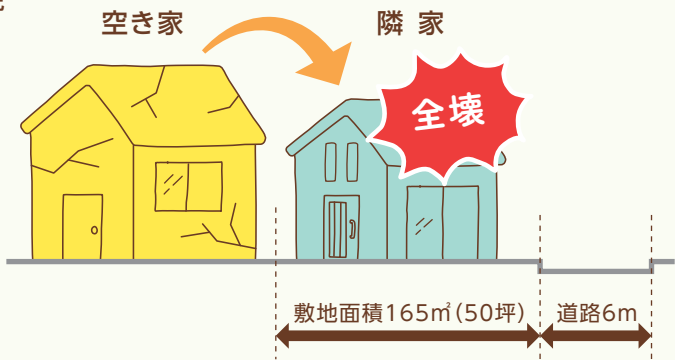
出典:公益財団法人 日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査(平成24年度)」より

## ケース2 倒壊による隣接家屋の全壊と夫婦・女児の死亡事故の場合

空き家の倒壊により隣接家屋の全壊や死亡事故をもたらした場合など、第三者への人的な被害により2億円以上の損害額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル ●死亡:夫婦、8歳の女児(小学3年生)

	損害区分	損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合計①+②	20,860



○所在地:東京都(郊外) ○敷地面積:165m<sup>2</sup>(50坪)  
 ○延べ床面積:83m<sup>2</sup>(25坪) ○建築時期:平成4年(築後20年)  
 ○居住世帯:世帯主:40歳、年収600万円、妻:36歳主婦  
 子供:8歳の女児(小学3年生)

出典:公益財団法人 日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査(平成24年度)」より

- ① 空き家の問題点
- ② 所有者の責務
- ③ 予防と備え
- ④ 空き家の登記
- ⑤ 空き家の管理
- ⑥ 空き家の活用
- ⑦ 広島市も応援
- ⑧ よくある質問と相談窓口

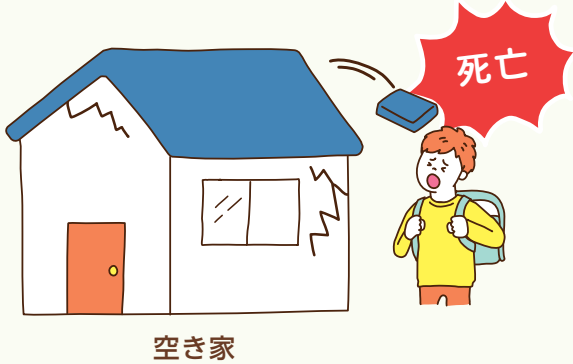
### ケース3 外壁材等の落下による男児の死亡事故の場合

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合など、第三者への人的な被害により5,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル

●死亡：11歳の男児（小学6年生）

	損害区分	損害額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630



出典：公益財団法人 日本住宅総合センター  
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より

### ケース4 シロアリ・ネズミ被害をもたらした場合

空き家に発生したシロアリや棲みついたネズミにより隣家に被害をもたらした場合など、24万円程度の損害額になるという試算が出ています。

これが隣近所の複数の家屋に広がると損害額は更に大きくなります。

試算の前提とした被害モデル

- シロアリ被害：1階の60%（15坪）が被害。駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂：自治会が空き家敷地内（25坪）草刈り2回分を代替

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



出典：公益財団法人 日本住宅総合センター  
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より



知らなかったじゃ  
済まされない...



このようなケースにならないために、空き家の活用や処分を早めにご家族で話し合っておきましょう。

空き家になる前から  
考えてみるとね



## 空き家の発生を予防しましょう！

### → 空き家にしないために必要なこと

- 所有物件が今後どの様に使われるかをイメージする
  - 予想される事態(空き家が発生するタイミング)に合わせて、それぞれ適切な利用方法を早めに検討しておく
- まずご自身、ご親族などが所有する家について、5・10年後の使われ方を考えてみましょう。

### → 空き家が発生するタイミング



#### CHECK

### これらのタイミングを考慮して早めの備えをしておくことが大切！

基本的なことが決まっていないと、家族や親族に更に負担をかけることになってしまいます。空き家になる前の対応をスムーズに行えるように、家の今後について話し合っておくことも一つの方法です。

どうするか決まっていると、早くから行動できるので、維持管理の手間や費用の負担が軽減されるといったメリットがあります。



空き家への備えて何したらいいん？



# 空き家になる前に備えをしましょう！

## → 住まいの終活のすすめ

住まいの終活とは、現在居住している住まいの所有者やこれを将来相続していく人が、住まいに関する様々な情報を整理・共有し、住まいをどうしていくのかを事前に考え、決めておくことです。安心して次の所有者などへ引き継ぐための準備をしましょう！

### 住まいや自身に関する情報の整理

- ・断捨離や不用品の処分
- ・エンディングノート<sup>※</sup>の作成
- ・住宅の基礎資料の整理  
(登記事項証明書、検査済証、購入時の契約関係書類など)
- ・建物の状況や土地の境界の確認
- ・遺言書や財産目録の検討 など

### 住まいの今後の選択を考える

情報を整理・確認した住まいなどの状況から今後の選択について考える

#### 【選択肢の例】

- ・相続人が自ら居住
- ・賃貸 ・売却
- ・解体して土地を売却 など



役立つ制度を  
チェック！

賃貸→P.12  
売却→P.14

## → 相続手続きのすすめ

相続は空き家に関わる様々な問題の中でもとりわけ重要です。登記などの相続手続きをきちんとしておかないと、いざ活用しようとしたときにとても困ります。ここでは相続手続きを進めるうえで、どのようなステップがあるのかをご紹介します。



### 事前準備 (空き家の所有者)

#### ① 遺言書の作成

自分で書く(自筆証書遺言)か公証役場で公正証書遺言を作成する。(必要に応じて、行政書士、司法書士、弁護士、公証人などの専門家に相談)

#### ② 遺言書の場所を明確にする

- ・作成した遺言書の場所を推定相続人に確実に伝えておく。(自分で書いた遺言(自筆証書遺言)は法務局に保管をすることも可能)
- ・公正証書遺言の場合は、相続開始後(遺言者の死亡後)、公証役場で確認できることを伝える。



### 相続の手続き (空き家を受け継ぐ人)

#### ① 遺言書の有無の確認

公正証書遺言の場合は、公証役場に原本が保管されているので、相続人が謄本を請求することができる。

#### ② 相続人同士の話し合い

法定相続人同士での話し合いを行い、引き継ぐ場合・売却する場合などケース毎に必要な手続きを確認する。

#### ③ 各種手続きの実施

話し合いの結果に基づき各種手続きを実施する。手続き自体を専門家に依頼することも可能。

### ※エンディングノートとは？



MEMO

自分の思いや残された人々に伝えたいことなどを書き記すノートのことです。遺言書のように書式が決まっていないので好きなように書けます。専用のノートも販売されていますが、普通の大学ノートでも十分です。「自分のこと」、「家族・親族・友人のこと」、「資産のこと」、「介護・医療のこと」、「葬儀・お墓のこと」、「遺言・相続のこと」などを書き記しておく、もしもの時に役立つでしょう。(法的効力はありません。)