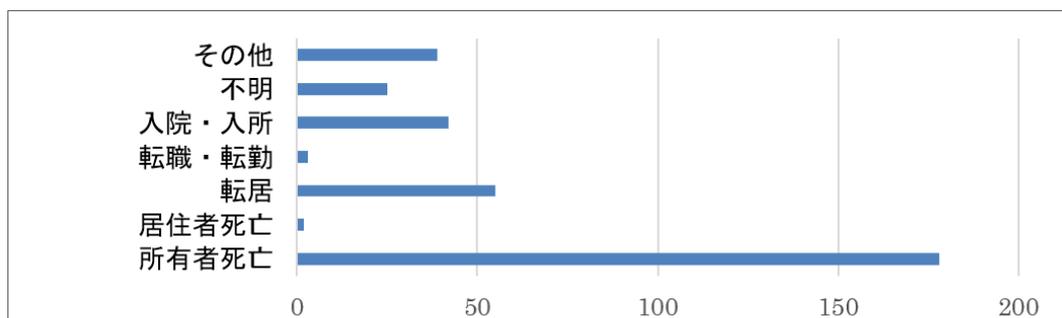


<b>事業名称</b>	<b>空き家率の高い地域における空き家に関する相談事業</b>
<b>事業主体名</b>	日本司法書士会連合会
<b>連携先</b>	愛媛県松山市、高知県高知市、徳島県鳴門市、香川県三豊市、岡山県岡山市、広島県福山市
<b>対象地域</b>	愛媛県、高知県、徳島県、香川県、岡山県、広島県
<b>事業の特徴</b>	空き家発生率の高い瀬戸内地方につき、各地の共通点や独自の空き家対策の取り組みについて、調査を行う
<b>成果</b>	空き家率の高い地域における空き家に関する相談事業実施報告書 空き家相談会 相談事例Q & A
<b>成果の公表先</b>	<a href="http://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/kikan/39811/">http://www.shiho-shoshi.or.jp/activity/kikan/39811/</a>

## 1. 事業の背景と目的

### (1) 背景

国土交通省が実施した平成26年空家実態調査では、住宅を取得した経緯として「相続」が過半数を占め、また、人が住まなくなった理由として「死亡した」「別の住宅へ転居」「老人ホーム等の施設に入居」の順と報告している。また、日本司法書士会連合会が平成27年8月23日に実施した「全国空き家問題110番」における空き家になった原因でも、下記のとおり「所有者死亡」が過半数を占め、以下「転居」「入院・入所」の順となっている。



(出典) 日本司法書士会連合会「全国空き家問題110番」

このように空き家の主な発生原因である「相続」に関連する法的問題の解決及びこれらを未然に対応することは空き家の発生防止に効果的であることは明らかである。そのためには、自治体と専門家が連携の上、空き家の所有者等に対して有益な情報を適時に提供し、所有者等が自ら解決をしていくことが望まれる。

### (2) 本事業の目的

そこで、既発生空き家の解消、今後予想される空き家予備軍に対する不安の解消、及び自治体と専門家との連携モデルを提示するため、高い空き家発生率が地域全体として広範囲に及んでいる瀬戸内地方において、相続発生前後における法的対応の調査・収集、相談事例の収集、所有者情報の外部提供の意向調査、自治体と専門家の連携モデルの構築の検討を行うこととした。

そのためには、現地に赴き、直接空き家所有者等から相談を受け、また相談会実施地における自治体の空き家対策部署からの情報収集等を行うこととした。

具体的な事業項目としては、以下の4点とした。

①空き家に対する相続発生前後における法的対応

空き家を取得する原因として最も多い相続に対応するため、具体的相談を通じた相続発生前後の法的対応の調査・収集する。

②管理不十分な空き家の発生を抑制するための法的対応

実際の空き家相談及び回答を収集し、具体的な対応策を他の自治体へ提供する。

③空き家所有者情報の外部提供の意向調査

国土交通省が策定した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」について、実際の空き家相談の場において、空き家の売却や賃貸、リフォーム解体、相続登記の問題、境界の問題、その他法律問題等の解決など、どのような提供情報を希望しているかの調査・収集を行う。

④自治体と専門家との連携モデル

空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備モデルを提示する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

①事業工程表

交付決定（8月25日）から事業終了の間の事業の内容と手順を、以下のとおり進めた。

表1 事業実施工程表

■事業実施工程表		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
事業報告	細項目							
空き家発生率の高い瀬戸内資料における空き家問題 相談会開催	相談会開催の自治体等の事前打ち合わせ		■					
	相談会開催地域の選定		■	■	■			
	相談会開催の準備		■	■	■			
	司法書士会との相談会開催の打合せ準備(周知)		■	■	■			
	司法書士会の相談会の実施				■	■		
相談事例マニュアル	相談会の相談内容の集計					■	■	
	相談会の相談内容の調査・分析						■	■
	相談会開催の自治体等との打合せ						■	■
	相談事例Q&Aの検討・作成						■	■

②取組体制

空き家相談会を通じて具体的な相談及び司法書士による法的回答（必要とされる対応の回答例）を収集し、相談事例Q&Aを作成するため、瀬戸内地方の各司法書士会と連携して、相談事業を実施した。

### (2) 事業の取組詳細

①相談票の策定

日本司法相書士会連合会が平成27年8月23日に実施した「全国空き家問題110番」において用いた相談票を、前記(2)に記載のとおり、空き家に対する相続発生前後における法的対



## ②相談会会場及び日程

相談会場は、空き家率の高い地域（広島県、岡山県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県）から各1会場を選定した。具体的な選定方法は、各県より、積極的に空き家対策に取り組む自治体や相談会の実施を希望する自治体について複数の候補の挙げてもらい、その中から選定した。自治体から、この相談事業へ期待する内容は、相談会実施後の地元司法書士会との連携や、相談内容とその対応についての情報提供等であった。

なお、相談会を開催する自治体の空き家対策事業に対する情報収集については、相談会の開催前と相談会の終了後に行なった。

相談会の開催日程は、次のとおりである。

### <広島県福山市>

日時：平成29年12月 2日（土）午前10時30分から午後4時まで

場所：福山市男女共同参画センター（イコールふくやま）

相談体制：司法書士7名

### <岡山県岡山市>

日時：平成29年12月 8日（金）午前10時から午後4時まで

場所：岡山市役所1F多目的ホール

相談体制：司法書士7名

### <香川県三豊市>

日時：平成29年11月25日（土）午前10時から午後4時まで

場所：三豊市豊中町芙蓉文化の里館（豊中町図書館）音楽室

相談体制：司法書士5名

### <徳島県鳴門市>

日時：平成29年11月25日（土）午前10時から午後4時まで

場所：鳴門市健康福祉交流センター 中会議室

相談体制：司法書士7名

### <高知県高知市>

日時：平成29年11月25日（土）午前11時から午後4時まで

場所：タウンモビリティステーションふくねこ

相談体制：司法書士5名

### <愛媛県松山市>

日時：平成29年11月25日（土）午前10時から午後4時まで

場所：フジグラン松山 5Fギャラリー

相談体制：司法書士5名

先駆的空き家対策モデル事業 空き家率の高い地域の空き家問題相談 自治体の空き家対策一覧

2018.2.27

	広島県福山市	岡山県岡山市	香川県三豊市	徳島県鳴門市	高知県高知市	愛媛県松山市
人口	470,747人 (2017年11月末現在)	721,608人 (H30.1.1現在)	63,885人 (H30.2.1現在)	56,543人 (H30.1末現在)	337,180 (H27)	512,479人 (H26.12.31時点) ※(松山市の人口動態)より(本市H P記載あり)
空き家の 件数	空き物件数(A) 28,600戸※ その他の住宅(B) 12,080戸※ 外観目視調査(C) 4,466棟(2015年 度(平成27年度)福山市調査)	8,660棟 (H27年度美観の実態調査)	1,998戸 (H28年度調査)	1,442戸 (H27年度 実態調査)	5,864戸	44,660戸 ※総務省統計局(H25年住宅・土地 統計調査より)
空き家率	(A) 13.8%※ (B) 5.8%※ (C) 2.9%(分母は「平成27年度 固定資産税課税要調査」)	15.7% (H25住宅・土地統計調査)	統計方式によって算出が変動し ざるためH28年度調査については市で は公表していない。統計調査では空き 家数3,940戸、空き家率14.7%	5.8% (H27年度 実態調査)	5.1%(実態調査より)	空き家総戸数/住宅総戸数 44,660/271,010=16.5% ※総務省統計局(H25年住宅・土地 統計調査より)
空き家対 策として 行っている 事業	相談支援 保護事業(広島県宅地建物 取引業協会との協賛事業) 相談人調査業務(広島司法書士会 との協賛事業)	・空家適正管理支援事業(診断・リフォー ム・除却の補助制度) ・空き家情報バンク ・管理不全な空き家の指導業務	市広報紙・ホームページによる広報、老 朽危険空き家除却支援事業、空き家バ ンク、空き家相談窓口	・除却支援事業(補助金) ・空き家バンク など	老朽住宅除却事業、空き家の所有 者が行う老朽住宅の除却に補助	「松山市わか家のリフォーム応援事 項」
市民からの 相談窓口 について (相談内 容)	・通報系：老朽危険、雑草繁茂、通 行障害、害虫他 ・相談系：不動産取引、相続、バンク	・岡山市空家等総合相談窓口を案内に設 置しています。	市役所建築課での相談窓口	・近所の空き家が適正に管理されておら ず、迷惑している ・空き家を解体するにあたって補助を受け たい ・相続でもめていて処分できない ・土地と建物が別の所有となっており、相 手の連絡先がわからない ・空き家を解体したいが、区分所有の長屋 となっており、ほかの所有者の連絡先がわ からない など	担当課を窓口とした、近隣住民から の不適切管理の空き家に対する苦 情相談対応及び空き家所有者から の管理・除却に関する相談対応	
相談件数 (1年間)	2015年度 158件(通報138(老朽67 繁茂26他)相談3(相談他)) 2016年度 102件(通報102(老朽56 繁茂14他)相談11(不動産取引9他)) 2017年度 76件(通報75(繁茂35老 朽28他)相談1(不動産取引)・現時 点)	1,101件(H26年度)	H26年度 33件 H28年度(H30.1.31現在) 50件 ※空き家バンク含まず	H26年度 2件 H27年度 8件 H28年度 57件 H25年度 16件 H24年度 10件 H23年度 5件	昨年度、建築指導課にて約80件	H27年から開始し、毎年年間160件 を超える相談対応を実施
空き家に關 する補助 制度	福山市空家等地域活用支援事業補 助(2017年度創設) 福山市空家除却支援事業補助 (2017年度創設)	・空き家診断補助 ・空き家リフォーム補助 ・空家除却補助 ・空き家リフォーム補助(地域活性化) ・空家除却補助(地域活性化)	老朽危険空き家除却支援事業 空き家バンク	老朽住宅除却事業、空き家の所有 者が行う老朽住宅の除却に補助	現在検討中	
空き家に關 するデータ ベースの有 無。データ ベースの所 有者情報 の有無	エクセルデータ(所有者情報を含む) と社員とGISで一括管理	データベースはありますが、複数の台帳 があり、一元管理はしていません。デー タベースに所有者情報を登録しています。 なお、H30年度に空家管理システムを構 築し、データベースの一元化を図る予定で す。	データベース有 所有者情報有	データベース有 所有者情報有	データベース有 所有者情報有	本市が実施した空き家実態調査に 伴う空き家所在地をGISシステムに て管理。 また、相談空き家の所在地、所有 者、法定相続人情報、対応履歴等を 台帳管理

※平成25年住宅・土地統計調査

表3 自治体の空き家対策一覧

### ③広報

相談会チラシ相談会チラシを作成し、10,000枚を配布した。

誰に相談すればいいのか…

# 空き家問題

## 無料相談会開催

- 空き家を相続したが登記は…
- 認知症の相続人がいて遺産分割協議ができないまま空き家になっている
- 相続人がいない空き家はどうすれば…

秘密厳守 予約不要

司法書士がお応えします

<p>平成29年11月25日(土)</p> <p>香川県三豊市 10:00~18:00</p> <p>豊中町美善文化の里館(豊中町図書館)</p> <p>香川県三豊市豊中町美善1-1-1</p> <p>お問い合わせ先 香川司法書士会 087-821-5701</p>	<p>高知県高知市 11:00~18:00</p> <p>タウンモビリティステーションふくねこ</p> <p>高知市坂の宮町1丁目1番2号</p> <p>お問い合わせ先 高知司法書士会 088-825-3131</p>
<p>徳島県鳴門市 10:00~18:00</p> <p>健康福祉交流センター 中会議室</p> <p>鳴門市鳴門町南町2-2-2</p> <p>お問い合わせ先 徳島司法書士会 088-822-1865</p>	<p>愛媛県松山市 10:00~18:00</p> <p>フジグラン松山 5Fギャラリー</p> <p>松山市丸の内1丁目1番1号2階</p> <p>お問い合わせ先 愛媛司法書士会 089-941-8085</p>
<p>平成29年12月2日(土)</p> <p>広島県福山市 10:20~18:00</p> <p>男女共同参画センター(イコールふくやま)</p> <p>福山市西町1丁目1番1号エフビル7F2号</p> <p>お問い合わせ先 広島司法書士会 082-221-5345</p>	<p>平成29年12月8日(金)</p> <p>岡山県岡山市 10:00~18:00</p> <p>岡山市役所1階 多目的ホール</p> <p>岡山市北区大町1丁目1番1号</p> <p>お問い合わせ先 岡山司法書士会 086-226-0470</p>

お問い合わせ先 日本司法書士会連合会 ☎03-3359-4171

写真1 空き家問題無料相談会チラシ

#### i) 自治体との連携

自治体のホームページに相談会案内を掲載してもらった。  
自治体のそれぞれの窓口に相談会チラシを配置した。

#### ii) 各司法書士会との連携

相談会開催地の司法書士会支部や周辺司法書士事務所に相談会チラシを配布した。

#### iii) マスコミの活用

各地の地方新聞に相談会の告知の広報を展開し、松山会場及び岡山会場ではテレビに告知・報道がなされた。

#### 【掲載紙及び掲載日一覧】

高知会場	高知新聞	11月23日及び11月24日
松山会場	愛媛新聞	11月24日
三豊会場	四国新聞	11月25日
鳴門会場	徳島新聞	11月24日
福山会場	中国新聞	11月30日
岡山会場	山陽新聞	12月7日

#### iv) 三豊市において、各戸に備え付けられた行政無線を通じて、相談会開催の広報を行われた。

#### ④相談結果の分類について

空き家については、売却、賃貸、寄付等処分をしたいという要望が多いと想定されたので、それを考慮して、あらかじめ以下の5種類の分類を用意して相談に望んだ。

①	活用品	処分が可能と思われる空き家についてその処分方法と手続きに関する相談
②	活用困難型	処分したいが、相手方を見つけるのが不可能と思われる空き家に関する相談
③	管理困難型	処分するつもりはないが、管理をするのが困難な空き家に関する相談
④	近隣空き家型	近隣住民からの苦情相談
⑤	情報提供型	相続や空家法等の制度に関する情報提供その他の相談

#### ⑤自治体の空き家対策部署からの情報収集

相談会実施地における自治体の空き家対策部署から会場設定前と相談会終了後（空き家に関するデータベースの有無、データベースの所有者情報の有無）に情報収集を行なった。

#### ⑥分析

前記（2）本事業の目的①～④のため、空き家に関する相談事業実施報告書を作成し、調査分析を行った。また、空き家相談会相談事例Q&Aを検討・作成した。

### （3）成果

#### ①相談結果の分析

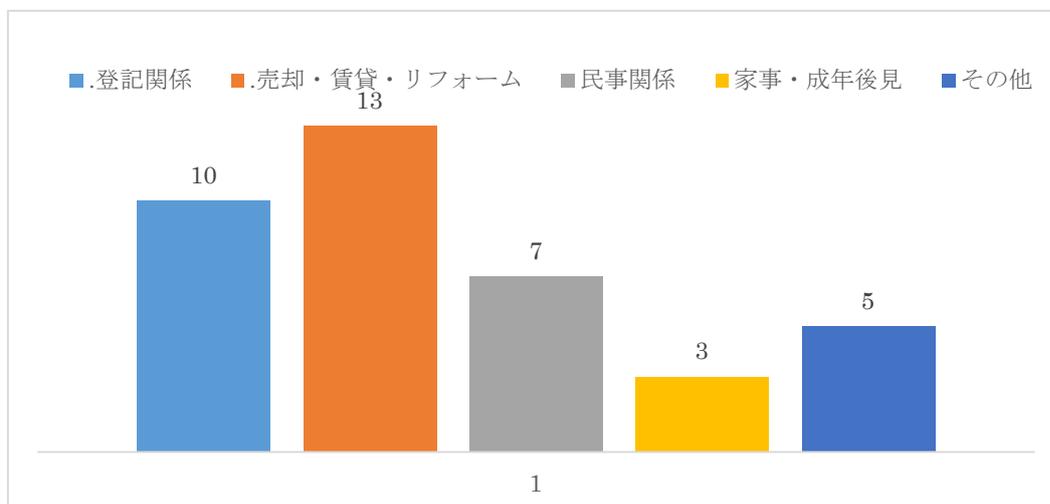
相談者の内訳は以下のとおりである。

	福山市	岡山市	三豊市	鳴門市	高知市	松山市	計
女性	2	2	1	0	1	4	10
男性	3	3	2	0	2	3	13
計	5	5	3	0	3	7	23

相談会の相談票を分析し、相談の内容に応じて分類した。

#### i) 相談の概要について

相談内容は、主に登記関係、売却・賃貸・リフォーム、民事関係、家事・成年後見であった。



相談概要	件数
ア) 登記関係	10
イ) 売却・賃貸・リフォーム	13
ウ) 民事関係	7
エ) 家事・成年後見	3
オ) その他	5

#### ア) 登記関係

登記に関する相談については、圧倒的に相続に関する内容に相談が集中している。これは、既に発生している相続について、未相続登記の物件がとにかく多いかを物語っている。内容によっては、遺産分割協議がまとまらず、そのための対応策に関する相談もあった。また、将来発生する相続によって相談者自身が、空き家問題の当事者になることへの不安から相談会に来所している場合もあり、問題に対する関心が高いことから、確実に相続登記をしてもらうように導いていくアプローチが必要である。

#### イ) 売却・賃貸・リフォーム

空き家についての処分は、売却に関する相談が一番多い結果となった。核家族化が進んだ今日においては、相談者自身が何らかの形で、居住用不動産を所有又は居住用不動産に居住しており、これ以上の別の建物管理は望んでおらず、手放したいという意向が現れている。また、建物解体費用の捻出に苦慮していることも、売却の相談件数が高かった要因であろう。

#### ウ) 民事関係

都市部、地方を問わず、近年、隣接の建物も空き家となっている場合が存在するが、今回の相談においても相隣関係の空き家に対する相談が最も多い結果となった。この相談の内容は、二つに大別できる。一つは相談者が空き家となっている建物の所有者もしくは、その相続人である場合である。この場合は、近所からの苦情に対して、対応に苦慮していることが多い。二つ目は、相談者が住んでいる隣地に空き家が存在している場合である。この場合は、当該建物の管理に関する内容並びにその所有者の所在に関する内容が多かった。

#### エ) 家事・成年後見

ウ) とも関連するが、相談者が空き家となっている建物名義人の相続人である場合、近所からの苦情に対応するために、自身の責任を軽減するべく、相続放棄の可否についての相談があった。また、空き家所有者は、すでに高齢で、かつ判断能力が著しく低下していることから、成年後見制度に関する相談も2件あった。

#### オ) その他

イ) の売却と関係するが、相談者は、今後も継続して建物を管理していくことを望んでおらず、建物を解体したいという希望が多かった。一方、解体費用の捻出に苦慮していることから、それが補助助成制度の相談件数に表れたものと見ることが出来る。

## ii) 相談者と空き家の関係について

相談者と空き家との関係については、所有者本人が17%、所有者の親族が35%、所有者の相続人が35%と、空き家の所有者が死亡しているケースが全体の30%を超えている。

## iii) 空き家の状態について

空き家の存在する地域としては市街化地域が最も多く、また、空き家の形態は木造平家建または木造2階建がほとんどである。さらに、延べ床面積は200平方メートル以下が約70%を占めている。

## iv) 空き家になってからの年数

空き家になってからの年数は、10年未満が全体の半数を占め、また将来空き家になることを憂慮する相談もあり、空き家問題は、急速的かつ今日的な課題であることがうかがえる。

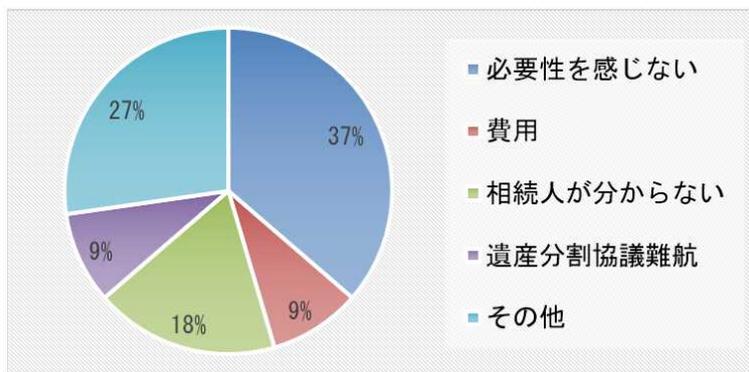
さらに、空き家の敷地に建物を再建築して利活用しようと考えている相談者が8名おり、利活用に関する何らかの助成援助策が講じられることが望ましい。

## v) 空き家になった原因

建物の名義人が死亡し、同居の配偶者や家族も死亡又は転居、入院したため、空き家となった事例が多い。

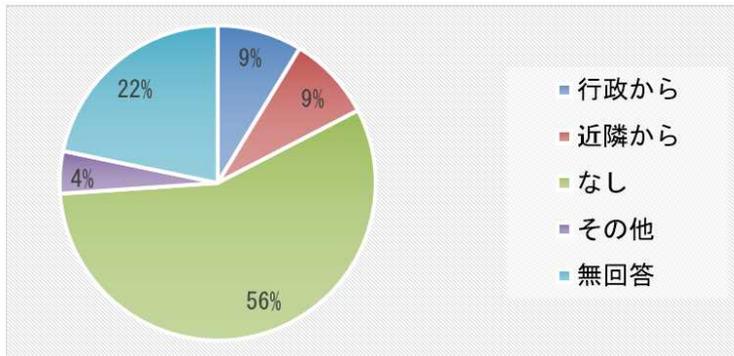
## vi) 相続登記をしていない理由

「相続登記の必要性を感じない」が37%と最も多く、「相続人が分からない」18%と続く。利活用の前提として相続登記が必要にもかかわらず非積極的、放置している傾向が見て取れる。



vii) これまでの対応について

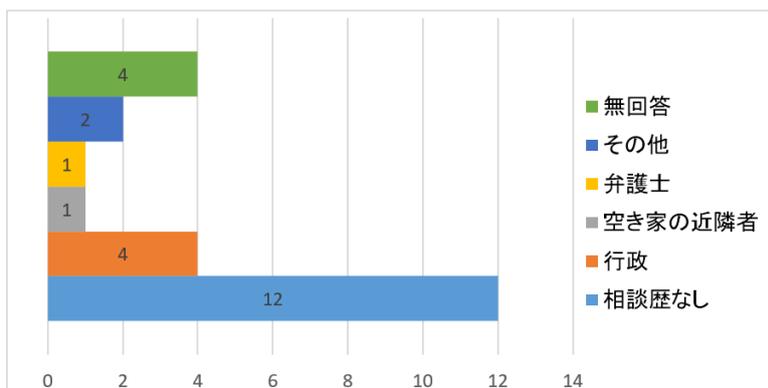
行政から苦情が来た9%、近隣から来たものが同じく9%と、これらは特定空家かそれに準じたレベルの空き家と推測される。苦情無しは56%、その他4%、無回答22%となるが、時間経過とともに苦情が来るレベルへの遷移が懸念される。



viii) これまでの相談先

圧倒的に相談歴なしが多い。ただ、今回アンケートに回答をしているため、問題が無いという認識で相談をしていなかったということではなく、相談先が不明、もしくは相談をするのに障害があったからと思われる。通常の相談であれば、まず考えられることは、相談先が良くわからないという原因が考えられる。空き家についての問題は、古くて新しい問題であり困っている方もこれまで一般的に言われてきた法律問題とは違うのでどこに相談をしたらよいのかわからないということがいえると思われる。また、問題解決には、行政、法律関係、業者、近隣自治会など、関係者が多いためどこに行ったら一番適切であるかを判別することも難しいと思われる。

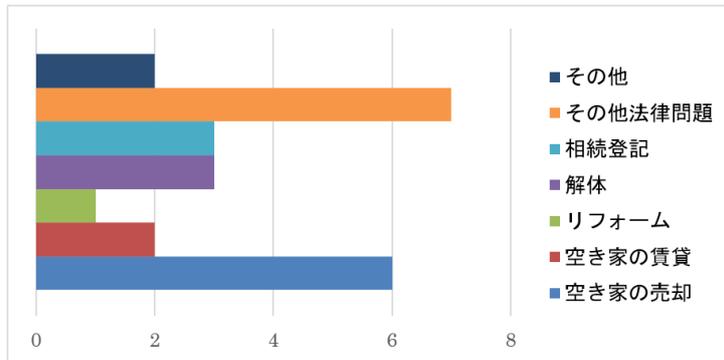
今回の事業を行った中でアンケートに出てきたわけではないが、実際の相談会の中での意見として、「空き家」といわれると相談がしにくいという声もあった。地方であればあるほど近隣との結びつきが強く「空き家」というキーワードを出して相談するという事は精神的なハードルが高いのかもしれない。



### ix) 相談会で希望する情報提供の内容

空き家所有者情報の提供先としては、空き家の利活用の視点から、空き家の売却や賃貸、リフォーム解体等の民間事業者が考えられるが、現実の相談会においてどのような情報提供を希望しているかを探った。なお、現実には事業者等への提供はせず、意向調査として行っている。

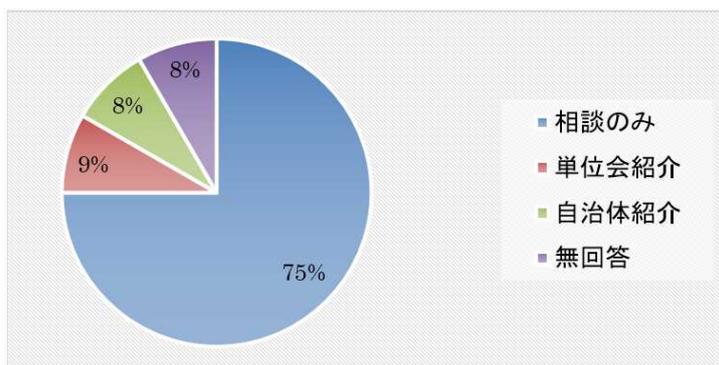
意向調査の結果、その他法律問題 7 件（遺産分割 4、相隣問題 2、相続放棄 1）、空き家の売却 6 件、相続登記と解体が 3 件と続いており、利活用の前提問題について情報提供を一定数望んでいることが明らかとなった。今後の情報提供先として司法書士等の検討が求められる。



### x) 相談会後の自治体等への引継ぎの有無

「相談概要」及び「今後、各種専門家へ提供してよい情報（意向調査）」の結果からも、今回の相談会のみでは解決に至っていない事案が多く含まれている一方で相談のみで終了してしまった事案がほとんどであった。これにより、1回の相談会開催では、空き家問題の解決の難しさが明らかとなった。

空家特措法第 11 条では、市町村は空家等に関するデータベースの整備に努めるものとする、とされており、相談会によって明らかとなった「空き家・敷地の情報」「所有者の情報」「相談内容」等を同データベースに蓄積・整備し、継続して相談会情報を提供することで空き家問題の解決が図ることが望まれる。



### xi) 相談結果について

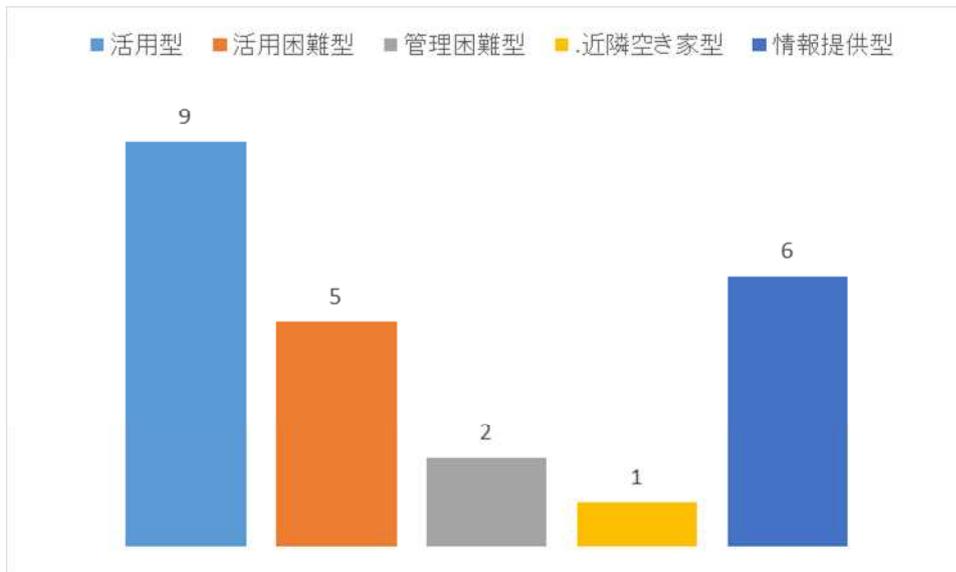
相談結果は 5 類型に分類した。

売却や賃貸、取り壊しなどによって、何らかの形で活用を検討したものが合わせて 14 件（活用品 9 件、活用困難型 5 件）と、全体の過半数を占めた。この中には、売却を希望しながら買い手がみつからないなどの事情により、活用困難型とされたケースが 5 件あった。また、活用品とされる案件の中にも、今後実際に買い手がつかないなどの理由から、活用困難型に移行する物件

もあると考えられる。このため、今回の相談対象となった空き家のうち、現実に利活用される物件がどれだけあるのかは、不透明な部分が残されている。

管理困難であるものと、近隣の空き家で現在の所有者が不明なものが計3件あった。これらは、将来的に特定空家化する公算が大きいものであり、早い段階での対応が求められる。特に所有者不明の空き家については、自治体との連携が欠かせない。すでに特定空家と認定されたものについては、財産管理人制度などを活用して、速やかな除却対応も必要になると思われる。

その他の相談としては、相続に関するものが1件、空家特措法に関するものが1件、将来の管理処分に関するものが1件、借地関係に関するものが2件、その他1件となっている。将来の管理処分に関する問題は、放置すると上述の将来の特定空家化への懸念が生じてくる。また、我が国では建物とその敷地の所有者が異なるケースが少なくなく、この問題への対処も、今後の重要な課題となるだろう。



## ②相談事例Q & Aの作成

空き家相談に対してQ & Aとして相談概要にまとめたので、数例紹介する。

〈Q & Aの内容〉

- NO. 1 【相続】
- NO. 2 【相続】
- NO. 3 【相続】
- NO. 4 【相続、贈与】
- NO. 5 【相続、売却、補助助成制度】
- NO. 6 【相続、売却】
- NO. 7 【遺産分割調停】
- NO. 8 【売買、法定後見】
- NO. 9 【売却、空家特措法、補助助成制度】
- NO. 10 【売却、寄付】
- NO. 11 【売却、賃貸】
- NO. 12 【売却、賃貸、相隣、相続放棄】
- NO. 13 【解体】
- NO. 14 【借地】
- NO. 15 【相隣】
- NO. 16 【任意後見】

### NO. 2 【相続】

Q

亡き父が所有していた実家の土地建物を弟が相続したが、先日その弟も死亡した。弟は別の地域に住まいを構えており、十分な管理をすることなく長年にわたって空き家状態が続いていたため相当朽廃していると思われる。可能であれば売却したいが、実家付近には知人もなくどのようにしたらいいかわからない。なお、弟の相続人は妻と子2人である。

A

弟の相続人らが近隣の不動産業者などから紹介を受けるなどして空き家付近の不動産業者に依頼することにより売却することも可能かと思われる。売却に際しては相続人名義に所有権移転登記をしておく必要があるので、相続人全員で遺産分割協議のうえ、登記手続きを終えておくべきであろう。

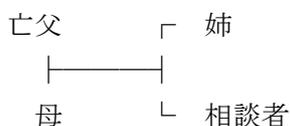
老朽化した地上建物を取り壊したほうが売却しやすいとは思いますが、地上建物を残したままでも価額を下げることで早期の売買に至る可能性もある。

万一、老朽化した建物が原因で事故等が発生した場合には、土地の工作物等の占有者及び所有者の責任（民法第717条）を問われる可能性もあるので、建物の現状を確認したうえ早目に行動を起こすべきと思われる。なお、特定空家等と認定された場合には、敷地に対する固定資産税等が住宅用地 に関する特例の対象から除外されることとなる。

## NO. 5 【相続、売却、補助助成制度】

Q

父が先立ち、現在は母名義で母が居住している土地建物について、将来母が亡くなり空き家となったときの相続手続と、土地建物の処分の方法について知りたい。なお、相続関係は以下のとおりである。



A

相談者の母が亡くなった場合の相続人は、相談者と相談者の姉である。相続人間で、この土地建物をどちらが相続するか遺産分割協議が必要となる。

遺産分割協議では、土地建物を処分してその代金を分け合うということを決めることも可能である。その場合には、土地建物の名義は相談者と相談者の姉の共有名義にすることも考えられる。

建物が老朽化している場合は、これを取壊し更地にして売却しなければならないということもある。市町村によっては、取壊し費用を助成する制度を設けているところもあるので、市町村の窓口で確認してはどうか。

## NO. 7 【遺産分割調停】

Q

相続財産について、相続人間で遺産分割協議がまとまらず、専門家に相談したいと考えており、その費用について知りたい。

A

遺産分割協議が成立していない相続財産は、相続人全員が法定相続分の割合で共有している状態（遺産共有状態）にあるが、分割について相続人間で協議がまとまらない場合には、家庭裁判所の調停手続や審判手続により分割方法を定めることになる。

相続人がこの手続を利用するための申立書類の作成は司法書士に依頼することができ、代理人として交渉を含む手続全般を依頼する場合は弁護士に相談することになる。

なお、報酬については、依頼する専門家から基準や算定方法についての説明を受けたうえで、依頼者との合意により決定することになる。

## NO. 8 【売買、法定後見】

**Q**

5年前に母が認知症のため施設に入所し、母名義の自宅が空き家となっている。相談者が月に一回訪問して管理しているが、母が生存中に売却するか、亡くなってから相続して建物を民泊等の賃貸物件として活用したいと考えているが注意する点はあるか。

**A**

空き家の管理、処分については所有者の判断によってなされる必要があり、認知症のため施設入所している状態ではその判断が困難であると思われる。この場合、成年後見制度を利用し、成年後見開始等の審判を受けて管理、処分を検討していくことになるが、処分するには理由が必要である。なお、居住用不動産の処分には、家庭裁判所の居住用不動産処分の許可の申立てが必要となる。

また、民泊については、騒音やゴミ等の様々な問題発生したことから、平成28年6月15日に「住宅宿泊事業法」が施行され、全国の自治体においても独自の条例等により、地域・設備・宿泊日数等について規制を行っているため慎重な検討が必要である。

## NO. 10 【売却、寄付】

**Q**

遠方に居住している親族が所有している住宅を長年管理しているが、高齢となり十分なことが出来なくなってきた。所有者及びその親族らもこれら住宅にこだわりはなく、手放すことも考えているが不便な地域であり、近隣にも空き家が多く、無償であっても引き取り手がいないのが現実である。

近くの寺に寄付したいと考えるがいかがなものか。

これら住宅の所有権の放棄はできるのか。また、所有者が死亡した後、相続人の全員が相続放棄をした場合はどうなるのか。

**A**

相手方との合意でお寺に寄付することは可能であるが、その場合、所有者側に譲渡所得税が課せられることがある。税金面については税理士等に相談し、十分に理解したうえで寄付すべきである。

所有権の放棄については、民法第239条2項に、「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」と規定されているが、現時点では国が不動産を引き取ってくれることは難しい。

また、相続人全員が相続放棄をした場合には、必要に応じ相続財産管理人選任の申立てがなされ、家庭裁判所から選任された相続財産管理人が空き家を含めた財産の処分を行なう。なお、相続人らは相続財産管理人に財産を引き継ぐという責任を負う。

## NO.12【売却、賃貸、相隣、相続放棄】

### Q

- ① 配偶者が相続した祖母の自宅が空き家になって5年になる。敷地内の樹木や雑草が繁茂し、近所や行政から指摘を受けた。改善するにも費用がかかりすぎるため十分に対応できない。少しずつ改善をしているが、十分に対応できない。  
また、敷地への道路が狭く、空き家の解体に重機が入ることができず困難な状況であり、不動産業者に敷地の売却を検討してもらっているが、買主が現れない。
- ② また、自分の実家も現在は父親が住んでいるが、相続人が自分しかおらず、将来的に空き家となり、不要となることが予想される。

### A

- ① 空家等の所有者等は自ら周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める義務がある。  
この空き家とその敷地は不要であることから、空き家バンクの活用が考えられるが、管理が不十分な状態では空家バンクへの登録も困難が予想される。従って、管理を継続することが必要である。接道が不十分な場合、近隣者への売却の打診も考えられるが、解体が前提となる可能性もある。
- ② 父親と相談し、将来、空き家となった場合の処置の検討を始めることが考えられる。現時点における売却の可能性の調査、遺言（必要とする人への遺贈）の活用等も考えられる。  
なお、相続放棄は相続放棄後も相続の放棄をした者による管理責任（民法第940条）の問題もあり注意を要する。

### 3. 評価と課題

相談会の実施において、メディアを活用する等、積極的な広報を行ったが、当初の段階で予想していた相談件数が低調に終わった。これは、都市部への人口移動等、空き家における所有者等やその関係者が、空き家の周辺地域に居住していないことが多く、結果として周辺に迷惑が生じているが、当事者としては現実問題として不都合があまり生じていないことが考えられる。

また、会場自治体と司法書士会の連携は、概ね良好な状況であり、今後の相談会のスタイルとして相談者に負担の少ない電話相談の併用も考えられる。

今回の相談会のみでは解決に至っていない事案が多く含まれている一方で、相談のみで終了してしまった相談がほとんどであった。これらの空き家所有者等に相談会の開催等の「必要な人への必要な情報が繰り返し届く制度」の構築を目指すことが必要である。例えば、空き家所有関係者の住所地等に関するデータベースの精度を上げ、相談状況、所有者等の対応状況の記録が積み上げていくことが考えられる。

#### ①空き家に対する相続発生前後における法的対応

空き家となった原因の約半数が相続を占める一方で、相談の段階で約30%が被相続人名義のままであった。また、相続登記の必要性を感じない割合も36%存在した。空き家の利活用の前提として相続登記が必要なことの認識が十分でないことから、今後も継続して相続登記促進の広報に努めることが求められる。

#### ②管理不十分な空き家の発生を抑制するための法的対応

今回の相談結果からも明らかのように、空き家に関する法的問題は登記関係、民事関係、家事・成年後見等、多種に及ぶ。法的解決方法と以下のような司法書士のできることを説明したが、相談で終了したものがほとんどであった。

- ・相続人探索と相続登記の受託
- ・不在者財産管理人、相続財産管理人、成年後見人への就任
- ・遺産分割協議書作成、遺言作成支援、遺言執行者等財産管理業務
- ・裁判所提出書類作成、簡易裁判所における訴訟代理業務
- ・相続相談会

#### ③空き家の利活用における前提情報の提供

市区町村が空き家所有者情報を民間事業者等の外部に提供するに当たり、空き家所有者情報の提供として、相続登記、その他法律問題といった利活用の前提問題の情報提供を一定数望んでいることが明らかとなった。今後は、空き家所有者情報の外部提供先として、空き家の売却や賃貸、リフォーム解体等の民間事業者のみならず、相続登記、法律問題について司法書士との連携も考えられる。

#### ④自治体と専門家との連携モデル

今回の相談会を実施した自治体の空き家対策部署からの相談窓口、相談件数の情報収集を行なったところ、いずれの市でも相談窓口を設置し、一定数の相談を受けている。しかしながら、今回の相談では圧倒的に相談歴なしが多いこと、そして相談のみで終了した事件がほとんどであり、1回の相談会では空き家問題の解決の難しいことが明らかとなった。

空家特措法第11条では、市町村は空家等に関するデータベースの整備に努めるものとする、

とされており、相談会によって明らかとなった「空き家・敷地の情報」「所有者の情報」「相談内容」等を同データベースに蓄積・整備し、継続して相談会情報を提供することで空き家問題の解決が図ることが望まれる。

なお、相談会を行うにつき、日本司法書士会連合会は各司法書士会に対して、全国から集ってきた空き家問題に関する情報の提供に努め、各司法書士会は各自治体と協定を結ぶ等連携を高めていく必要がある。

#### 4. 今後の展開

これまで空き家の法的問題に対する想定事例集を作成してきたが、今回の相談事業をモデルに現実の相談に対する事例収集を重ね、自治体との連携を通して空き家問題への解決へ資する予定である。また、相談件数が低調で、かつ継続相談へと繋がらなかったことより単発の相談会による空き家問題の解決は難しいことも明らかとなった。今後は自治体とともに空き家所有者等に相談会の開催等の「必要な人への必要な情報が繰り返し届く制度」の構築を目指していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和42年12月		
代表者名	今川 嘉典		
連絡先担当者名	峯田 文雄		
連絡先	住所	〒160-0003	東京都新宿区四谷本塩町4番37号
	電話	03-3359-4171	
ホームページ	<a href="http://www.shiho-shoshi.or.jp/">http://www.shiho-shoshi.or.jp/</a>		