

司法書士アクセスブック

放っておけない 空き家の話

日本司法書士会連合会

〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4番37号

TEL.03-3359-4171 (代表)

<http://www.shiho-shoshi.or.jp/>

2018.09

日本司法書士会連合会



あなたは、空き家のことで
困ったことはありませんか？



たとえば、

- ① 隣の空き家が所有者も分からず放置され
たままで物騒だ…
- ② 空き家を相続したけど古くて売れないし
取り壊す費用もかかりそうだ…
- ③ 相続人に認知症の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…

最近、このような空き家に関する相談が多く寄せられるよう
になりました。

そこで、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成27
年2月26日施行)を作って、空き家対策に向けて本格的に動き出
しました。

このアクセスブックは、上記の法律の内容をわかりやすく解説す
るとともに、空き家対策についての理解を深めていただくために作
成されたものです。

放っておけない 空き家の話

もくじ

あなたは、空き家のことで 困ったことはありませんか？	2
空き家の増加と背景・問題	4～5
空き家とは	6～7
相談事例	8～9
何が変わるのか？	10～11
司法書士が支援する空き家対策	12～13
全国の司法書士会一覧	14～15

空き家の増加と 背景・問題



「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)によると、全国の総住宅数6063万戸のうち空き家は820万戸で、空き家率は13.5%と過去最高に達しています。今や7~8軒のうち1軒が空き家ということになります。そのなかでも、定期的な管理がされていないとされる一戸建ての空き家が毎年10万戸程度増加しているとみられます。

人口減少、住宅の老朽化、社会ニーズの変化、産業構造の変化などが空き家増加の背景といわれていますが、空き家が増加することで住宅の適切な管理が低下するおそれもあり、地域社会へ深刻な影響を及ぼしています。そこで、400を超える自治体では空き家に関する条例を制定し問題解決に乗り出しましたが(平成26年10月現在)、限界もあり、国策として対応が求められ、ついに「空家等対策の推進に関する特別措置法」が作られるに至ったのです。

空き家を放置すると どんな問題が起こる?

- ✔ 防災性の低下(建物倒壊、放火による延焼)
- ✔ 防犯性の低下(不法侵入、犯罪に用いられる等)
- ✔ 不法投棄(ごみ、危険物等)
- ✔ 衛生上の悪化(悪臭や虫害の影響、動物の侵入等)
- ✔ 景観の悪化(落書き、樹木の越境、落ち葉の飛散等)

このような問題への対応が求められています

空き家を放置すると どんなリスクがあるの?

- ✔ 前述の問題から生まれた被害に対する賠償責任
- ✔ 固定資産税やマンションの管理費等の負担
- ✔ 補修などの維持費の負担
- ✔ 建物解体費用の負担



空き家とは

「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、適切な管理が行われていない「空家等」が生活環境に及ぼす影響から地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、「空家等」の活用を促進するため、それらに必要な事項を定めることにより、「空家等」に関する施策を推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することがこの法律の目的です。

この法律で、「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」をいいます。

ただし、国や地方公共団体が所有又は管理するものは除かれます。

- ✔ 「建築物」には、一般的な建物(門や塀を含む)のほか、屋根のない野球場や競技場のスタンド、地下街や高架鉄道内の店舗なども含まれます。
- ✔ 「これに附属する工作物」には、ネオン看板などの工作物が該当します。
- ✔ 居住その他の使用がなされていないことが「常態である」とは、その状態が長期間にわたって継続していることを意味しますが、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことが一つの基準となると考えられています。使用実態の有無については、市町村長による立入調査等によって判断されることになります。

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

① 著しく保安上危険となるおそれがある状態

- 例 部材の破損や不同沈下により、建築物に著しい傾斜がある場合

② 著しく衛生上有害となるおそれがある状態

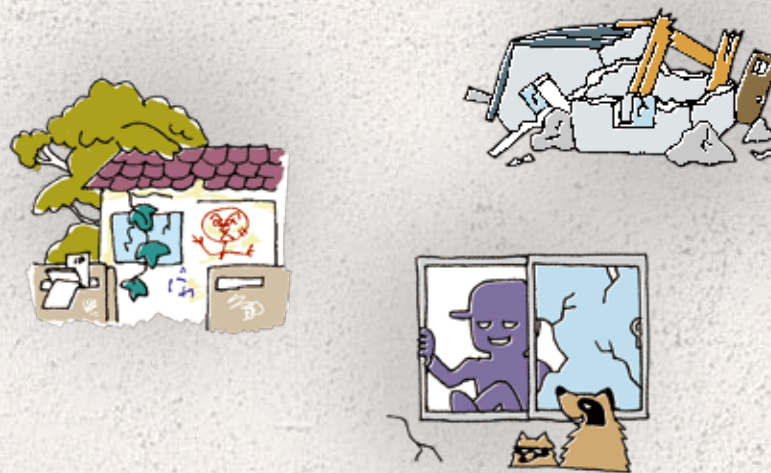
- 例 ゴミの放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている場合

③ 著しく景観を損なっている状態

- 例 景観法に基づく景観計画に定める制限に著しく適合しない状態となっている場合

④ 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

- 例 立木の枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者の通行を妨げている場合





相談事例



日本司法書士会連合会では、平成27年8月23日に「全国空き家問題110番」という電話相談会を実施したところ、実に377件もの相談が全国から寄せられました。

ここでは、その相談事例を紹介します。

case

実家の隣地の所有者から売却を持ちかけられている。亡くなった祖父名義なのでどうしたらよいか。

相続登記

case

実家の親が入院し、退院の見込みなく空き家になっている。現在管理はしているが、今後メンテナンス・取り壊しに費用がかかるので、どうすればよいか。

財産管理



case

空き家を相続した。売却して金銭に変えたいが、他の相続人が応じない。このままでは管理が不十分となり、不安である。

遺産分割調停

case

遠方にいる親族が施設に入所して空き家になった。どうしたらよいか。

成年後見・財産管理

case

20年前に両親が亡くなり、兄と実家を相続した。5年前から空き家になっている。兄とは音信不通であり、行政から空き家を取り壊すよう勧告され、実家の現状を知った。これからどうすればよいか。

不在者財産管理人

case

9年前から隣家が空き家となっている。管理放棄されていて倒壊等で自宅に危害が加えられそうな状況となっている。市に対して対応してくれるように要望し、自分自身も連絡を取っているが、お金がないと言って何もしてくれないような状況が続いている。

妨害排除請求訴訟



何が変わるのか？



① 空き家の持ち主の責任が重くなる！

これまでも空き家の持ち主には、空き家で事故などがあつた場合の責任がありましたが、今後は「空家等」の持ち主には、適切な管理をする責務が法に明記されることになりました。

② 行政も関与できることに！

これまでは行政は個人の所有物については、原則口を出せなかったのですが、今後は「特定空家等」の持ち主に対し、行政が修繕・撤去の指導・勧告・命令ができるようになり、もし命令に従わず放置した場合、行政が強制的に撤去し、後にその費用を持ち主に請求することもできるようになりました。

③ 空き家にしておくことが得じゃなくなる！

これまでは土地の上に、どんなボロボロの空き家でも、住宅が建っていることにより固定資産税などの軽減措置が受けられましたが、今後「特定空家等」は、場合によっては軽減措置の対象外となります。

つ・ま・り…

持ち主としては、

「ボロ家で使い道がないけど、税金も安くなるし解体もお金がかかるし、放置しておこう」



では済まなくなり、

「ボロ家を放置すると、行政から指導や命令を受け、従わないと、税金が高くなったり、最悪の場合解体費用を請求されることもある。何とかしておかないと子の代まで迷惑をかけることになるかもしれない」

ということをお頭にに入れておかなくてはならなくなりました。





司法書士が支援する 空き家対策

空き家対策のために司法書士ができること

① 相続登記手続き

司法書士は、**相続登記**が未了のままになっている空き家の相続登記手続きを適切に完了させます。

空き家問題に関する相談の中で、所有者が死亡したまま今まで相続できずにいたというのが60%以上ありました。相続登記がされないまま放置され続けると、さらに相続が発生するなどして相続関係がますます複雑化しかねません。

そのようなとき司法書士は、**相続人の調査**や**遺産分割協議書の作成**など、相続登記手続きに必要な書類の作成から相続登記の完了までを責任をもって行います。

また、相続人の中に認知症の人がいるなどして遺産分割協議ができない状況にある場合は、認知症の人のために家庭裁判所に対する**成年後見**申立て書類を作成するほか、必要に応じて成年後見人への就任もいたします。

② 財産管理手続き

司法書士は、所有者不在や不明の空き家に対する法的管理手続きを支援します。

所有者が不明だったり、相続人がいないまま空き家の放置が進むと、建物の倒壊や火災等の危険により防災性が低下し、不審者の侵入等により防犯性も低下していくばかりか、不法投棄、衛生上の悪化、風景・景観の悪化にも繋がる可能性があります。

そのようなとき司法書士は、所有者となる相続人がいない場合は**相続財産管理人**の選任手続きのために、所有者が行方不明の場合は**不在者財産管理人**の選任手続きのためにそれぞれ裁判所に対する申立て書類の作成をするなどして空き家の管理手続きを支援いたします。



司法書士は、相続登記手続き、財産管理手続きの専門家です。

全国の司法書士会一覧



会 名	郵便番号	住 所	電話番号
札幌司法書士会	060-0042	札幌市中央区大通西13-4	011-281-3505
函館司法書士会	040-0033	函館市千歳町21-13 桐朋会館内	0138-27-0726
旭川司法書士会	070-0901	旭川市花咲町4	0166-51-9058
釧路司法書士会	085-0833	釧路市宮本1-2-4	0154-41-8332
宮城県司法書士会	980-0821	仙台市青葉区春日町8-1	022-263-6755
福島県司法書士会	960-8022	福島市新浜町6-28	024-534-7502
山形県司法書士会	990-0021	山形市小白川町1-16-26	023-623-7054
岩手県司法書士会	020-0015	盛岡市本町通2-12-18	019-622-3372
秋田県司法書士会	010-0951	秋田市山王6-3-4	018-824-0187
青森県司法書士会	030-0861	青森市長島3-5-16	017-776-8398
東京司法書士会	160-0003	新宿区四谷本塩町4-37 司法書士会館2F	03-3353-9191
神奈川県司法書士会	231-0024	横浜市中区吉浜町1	045-641-1372
埼玉司法書士会	330-0063	さいたま市浦和区高砂3-16-58	048-863-7861
千葉司法書士会	261-0001	千葉市美浜区幸町2-2-1	043-246-2666
茨城司法書士会	310-0063	水戸市五軒町1-3-16	029-225-0111
栃木県司法書士会	320-0848	宇都宮市幸町1-4	028-614-1122
群馬司法書士会	371-0023	前橋市本町1-5-4	027-224-7763
静岡県司法書士会	422-8062	静岡市駿河区稲川1-1-1	054-289-3700
山梨県司法書士会	400-0024	甲府市北口1-6-7	055-253-6900
長野県司法書士会	380-0872	長野市妻科399	026-232-7492
新潟県司法書士会	950-0911	新潟市中央区笹口1-11-15	025-244-5121
愛知県司法書士会	456-0018	名古屋市中区新尾頭1-12-3	052-683-6683
三重県司法書士会	514-0036	津市丸之内養正町17-17	059-224-5171
岐阜県司法書士会	500-8114	岐阜市金竜町5-10-1	058-246-1568
福井県司法書士会	918-8112	福井市下馬2-314 司調合同会館	0776-43-0601

会 名	郵便番号	住 所	電話番号
石川県司法書士会	921-8013	金沢市新神田4-10-18	076-291-7070
富山県司法書士会	930-0008	富山市神通本町1-3-16 エスポワール神通3F	076-431-9332
大阪司法書士会	540-0019	大阪市中央区和泉町1-1-6	06-6941-5351
京都司法書士会	604-0973	京都市中京区柳馬場通夷川上ル五丁目232番地の1	075-241-2666
兵庫県司法書士会	650-0017	神戸市中央区楠町2-2-3	078-341-6554
奈良県司法書士会	630-8325	奈良市西木辻町320-5	0742-22-6677
滋賀県司法書士会	520-0056	大津市末広町7-5 滋賀県司調会館2F	077-525-1093
和歌山県司法書士会	640-8145	和歌山市岡山丁24番地	073-422-0568
広島司法書士会	730-0012	広島市中区上八丁堀6-69	082-221-5345
山口県司法書士会	753-0048	山口市駅通り2-9-15	083-924-5220
岡山県司法書士会	700-0023	岡山市北区駅前町2-2-12	086-226-0470
鳥取県司法書士会	680-0022	鳥取市西町1-314-1	0857-24-7013
島根県司法書士会	690-0884	松江市南田町26	0852-24-1402
香川県司法書士会	760-0022	高松市西内町10-17	087-821-5701
徳島県司法書士会	770-0808	徳島市南前川町4-41	088-622-1865
高知県司法書士会	780-0928	高知市越前町2-6-25	088-825-3131
愛媛県司法書士会	790-0062	松山市南江戸1-4-14	089-941-8065
福岡県司法書士会	810-0073	福岡市中央区舞鶴3-2-23	092-714-3721
佐賀県司法書士会	840-0843	佐賀市川原町2-36	0952-29-0626
長崎県司法書士会	850-0874	長崎市魚の町3-33 長崎県建設総合会館本館6F	095-823-4777
大分県司法書士会	870-0045	大分市城崎町2-3-10	097-532-7579
熊本県司法書士会	862-0971	熊本市中央区大江4-4-34	096-364-2889
鹿児島県司法書士会	890-0064	鹿児島市鴨池新町1-3 司調センタービル3F	099-256-0335
宮崎県司法書士会	880-0803	宮崎市旭1-8-39-1	0985-28-8538
沖縄県司法書士会	900-0006	那覇市おもろまち4-16-33	098-867-3526