

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

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、

■
空き家となった実家を、隣の人が購入したいと言っている。亡くなった祖父名義なのでどうしたらよいか。

■
親が入院した。退院の見込みはなく、実家が空き家になっている。今後管理や取壊しに費用がかかるが、どうすればよいか。

■
空き家を相続した。売却して金銭に変えたいが、他の相続人が応じてくれない。このままでは管理不全となり不安である。

■
20年前に両親が亡くなり実家は兄と二人で相続した。5年前から空き家となって市役所から取り壊すよう勧告されている。兄とは音信不通の状態だが、これからどうすればよいか。

■
9年前から隣家が空き家で管理放棄されている。倒壊等で自宅に危害が及びそうな状況なので、市に対応を依頼した。自分も所有者と連絡をとっているがお金がないと言って何もしてくれない。

これらはいずれも司法書士に寄せられた相談の事例です。

報道などでも大きく取り上げられ、よく耳にするようになった「空き家問題」。

この対策は私たちの日常生活、

そして地域社会の将来にとって重要な課題となっています。

この冊子を読んで、

空き家問題解決と空き家発生の予防について一緒に考えてみませんか。

司法書士
アクセスブック

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すか？	2
1 空き家の現状	4
空き家が発生する原因	5
2 空き家の所有と管理について考えてみよう	6
登記をしていますか	7
管理をしていますか	8
活用を考えてみませんか	9
3 空き家対策に関する法律を知ろう	10
所有者等の責務と市町村の役割	11
「特定空家」への対応	12
所有者不明土地問題について	13
4 司法書士が支援する空き家対策	14
相続登記手續の専門家として	15
裁判手續の専門家として	16
財産管理の専門家として	17
全国の司法書士会一覧	18

空き家の現状

総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」(平成27年2月26日公表)によると、全国の住宅総数(6063万戸)のうち空き家の総数は約820万戸で、空き家率は13.5%と過去最高に達しています。

このうち別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約318万戸と過去20年間で約2倍に増加しており、今後もさらに増加することが予想されています。

空き家の増加は、防災(建物倒壊や放火)・防犯(不法侵入)・衛生(虫害や動物の侵入)・景観(樹木の越境や落ち葉の飛散)等、地域住民の生活環境に多くの深刻な影響をもたらしています。

空き家が発生する原因

空き家発生背景としては、高度経済成長期以降に進められてきた持ち家政策等による住宅の供給が、少子高齢化・人口減少社会を迎えて過剰となっていること、社会ニーズの変化、建物の老朽化などがあるとされています。

また、空き家となっていた住宅の取得原因は「相続」が半数以上を占めていることから、建物を相続したものの利用する予定がなく、解体費用は負担したくないといった事情や、売却や賃貸による活用に向けたマッチングがうまくできていないことも、空き家発生の主な原因として考えられます。



国土交通省「平成26年空家実態調査」から

空き家の所有者の居住地からの距離は、車・電車などで1時間以内が67%を占める一方で、1時間超の遠隔地は26.7%となっています。

また、空き家にしておく理由としては、「物置として必要」(44.9%)に次いで「解体費用をかけたくない」(39.9%)が2位になっています。

空き家の所有と管理について 考えてみよう



登記をしていますか

空き家の管理や利活用をするにあたり重要となるのは、登記によって空き家の所有者を確認できるかどうかです。

不動産登記は、不動産の現況と権利関係を記録して公示する制度ですが、相続や譲渡によって所有者が変わったにもかかわらず登記手続をせずに長期間放置していると、いざ空き家を利活用や処分しようとするときに、相続人調査だけで手間と費用がかかったり、当事者と連絡がとれない、あるいは協力が得られないなどにより、現在の所有者へ登記名義を変えるのに困難を伴うことがあります。

また、登記をしてないと所有者であることの意識が薄れ、管理が不十分になり、空き家問題に発展することもあります。

不動産登記は速やかに行うことが肝要です。

空き家管理度チェック（登記）

あなたの空き家が当てはまるかどうかチェックをしてみましょう

- 建物及び土地の現況の登記をしていますか。
建物を新築した時、附属建物を新築した時などは表示の登記手続を行いましょ。
- 権利の登記をしていますか。
相続したとき、遺贈を受けたとき、贈与を受けたとき、売買をしたときなどは権利の登記手続を行いましょ。

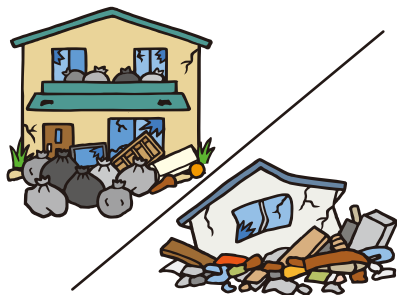
管理をしていますか

人が住んでいない建物は劣化が早く進みます。

財産である建物をこれからも利用したり、他人に譲渡したりすることができるよう、定期的に空き家の状況を点検し、補修や清掃を行いましょう。

管理が不十分であると、建物内部や敷地内のゴミの放置、建物の腐朽・破損の進行や樹木・雑草の繁茂などの空き家問題に発展することもあります。

また、老朽化した建物をそのままにしておくと、建物の倒壊や屋根の崩落などによって他人にけがを負わせたりする可能性があり、所有者が損害賠償責任を負うなどのリスクが生じます。



空き家管理度チェック（管理）

あなたの空き家が当てはまるかどうかチェックをしてみましょう

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 施錠確認 | <input type="checkbox"/> 郵便物の確認 | <input type="checkbox"/> メーター確認 |
| <input type="checkbox"/> 草取り | <input type="checkbox"/> 清掃 | <input type="checkbox"/> 換気 |
| <input type="checkbox"/> 破損状況の確認 | <input type="checkbox"/> 固定資産税の納付 | |

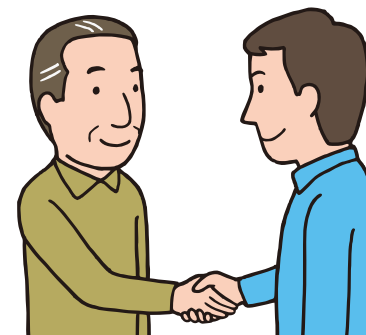
※管理の時間がない方や遠方に空き家を所有している方は
管理を業者に委託することも検討されてはいかがでしょうか。

活用を考えてみませんか

空き家を有効活用することも検討しましょう。

多くの自治体では、いわゆる「空き家バンク」を設置して、貸し手（売り手）と借り手（買い手）とのマッチングを行う取組みが進められています。

さらに、国土交通省では、各自治体の空き家等情報の集約化を図った「全国版空き家・空き地バンク」を構築し、移住・定住を希望する人などが、全国どこからでも空き家の情報へアクセスできるようにしています。



空き家の流通を図るための減税制度 （空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）

被相続人の居住用だった家屋（空き家）を相続した相続人が、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋又は取壊し後の更地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高3000万円を特別控除するという「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除」があります。この控除の適用を受けるには、家屋の建築年月日、被相続人の居住、売却時期などの要件が定められています。また、確定申告が必要です。詳細につきましては、国税局及び国土交通省のホームページなどを参考にしてください。

空き家対策に関する法律を知ろう

近隣住民や通行人などの生命、身体、財産等に損害を与える危険性が高い空き家については、これまで、建築基準法、消防法、道路法等の各種法令や各自治体の条例に基づいて対応してきました。

しかし、増加する空き家への対策を強化する必要があることから、新たに「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家対策特別措置法」という。)」が制定され、平成27年5月に完全施行されるに至りました。

この法律において「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、おおむね年間を通して建築物の使用実績がないことがその基準の一つとされています。

所有者等の責務と市町村の役割

空家対策特別措置法では、空き家の管理責任は、所有者(相続人)又は管理者にあるとし、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努めることが明記されています。

一方で、地域の安全確保や活性化の観点から、市町村にも空き家問題の解消に向けて主体的な役割を果たすことが求められています。

具体的には、

- 空き家対策に関する協議会の設置
- 相談体制の整備
- 空き家の実態把握と所有者の特定
- 空き家に関するデータベースの整備
- 「空家対策計画」の作成
- 空き家及びその跡地の活用の促進

などです。

また、空家対策特別措置法では、市町村は、空き家の調査に必要な範囲で、空き家への立ち入り調査を行うことができるとされています。

「特定空家」への対応

空き家のうち次のいずれかにあると認められるものを「特定空家」といいます。

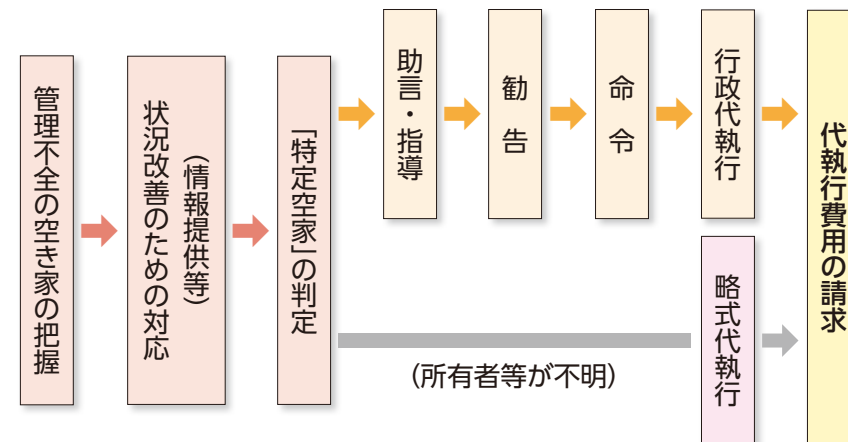
- そのまま放置すれば倒壊等著しく
保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく
衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく
景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために
放置することが不適切である状態

「特定空家」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市町村長はその所有者等に対し、空き家の除却、修繕、立木竹の伐採などを行うよう助言・指導、勧告、命令を行うことができます。

また、上記命令によっても所有者等による改善がされない場合は、市町村が所有者等に代わって空き家の除却、修繕、立木竹の伐採などを行うことができます。

なお、このために市町村が支出した費用は、本来空き家の除却等を行うべき所有者等の負担となります。

「特定空家」除却等の手続の流れ



所有者不明土地問題について

空き家が管理不全となっている場合、その敷地についても同様に管理や処分が困難となっていることが多いと思われます。また、建物が建っていない土地についても、少子高齢化・人口減少に伴う土地利用ニーズの低下などを背景に、相続を契機として、所有者の把握が困難となった土地が増えており、公共事業における用地取得の障害となっているなどの問題が生じています。

問題解消に向けて、現在「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」による対策が進められるとともに、相続登記の制度や土地所有権のあり方そのものについても検討が行われています。

空き家、所有者不明土地いずれにしても、相続発生のタイミングが予防及び解決のポイントであるといえます。

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

相続登記手続

の専門家として

司法書士は、相続登記が未了の空き家について、登記情報の読取り、権利関係の把握、戸籍謄本の取得等による法定相続人の調査、遺産分割協議書の作成から相続登記申請手続の代理まで、一貫して行うことができます。



裁判手続

の専門家として

空き家の管理・処分を行う前提として、家庭裁判所の手続を必要とする場合があります。司法書士は裁判所に提出する書類を作成し、その支援を行うことができます。

例えば、

- 相続の遺産分割協議がまとまらない場合

→ 遺産分割調停申立

- 所有者(相続人)が認知症などで判断ができない場合

→ 成年後見申立

- 所有者(相続人)の所在が不明の場合

→ 不在者財産管理人選任申立

- 相続人がいない場合

→ 相続財産管理人選任申立

財産管理

の専門家として

司法書士は、家庭裁判所の選任又は当事者からの依頼により、成年後見人や不在者財産管理人、相続財産管理人その他の管理人に就任しています。

これら財産管理人制度の活用は、今後の空き家問題解決促進のカギと言えます。



その他にも、司法書士は自治体における「空家対策基本計画」の策定や実施に際して、協議会の構成員として参画したり、自治体と空き家対策の協定を締結して空き家問題の相談会や相続人調査の対応にあたるなど、地域とともにある専門家として空き家問題の解決に寄与しています。

空き家のことで「困ったな」と思ったらお近くの司法書士へご相談ください。

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	231-0023	横浜市中区山下町223番地1 NU関内ビル4階	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	名古屋市熱田区新尾頭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	福井市下馬二丁目314番地 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6階	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



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)

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

2019.3



司法書士事務所
ともえみ

住所:〒530-0001

大阪市北区梅田1-11-4 大阪駅前第4ビル12F

TEL: 0120-976-328 (9時~19時受付)