



2023
あなたの家を
空き家にし
ないために

「家」と くらしの 未来

「家」とくらしの未来

2023 あなたの家を空き家にし
ないために

 東京都行政書士会
空家対策特別委員会

 東京都行政書士会
空家対策特別委員会

令和4年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

「空き家対策」広報誌の 発刊にあたって

東京都行政書士会では、平成28年4月に空家対策特別委員会を設置し、同委員会と市民相談センターが協力し、毎日一般都民から電話による無料相談を開始しました。

その後、同年6月に東京都と「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」を締結し、対応してまいりました。さらに、平成30年度には、東京都の「空き家利活用等普及啓発・相談事業」の事業者に選定され、空き家に関するセミナー・フォーラムの開催、相談会の実施等、実績が評価され、令和4年度も選定されました。

さらに、令和3年度からは、同委員会において、空き家問題相談員制度を創設し、「空き家問題は行政書士に相談しよう」という気運がより一層高まってまいりました。

空き家問題は様々な課題を包含する複合問題であり、例えば、空き家において事業を営んでいる場合には、許認可申請、届出、事業承継など、様々な行政書士業務が関係してまいります。

この問題解決のためには、空き家問題相談員をはじめ、それぞれの専門分野の先生方の連携が必要となります。私たち行政書士がコーディネーター役となり、解決させていただくことを目指しております。

この度、空き家問題に最適な本誌が改訂・発刊されるにあたり、空き家対策担当田崎専務理事、津田委員長、鈴木副委員長、河口副委員長をはじめ、空家対策特別委員会の役員の皆様、そして本誌発刊にご協力いただきました皆様のご尽力に心から感謝申し上げます、発刊の言葉といたします。

令和5年1月

東京都行政書士会
会長 宮本 重則

目次

- ご挨拶
東京都行政書士会会長 宮本 重則 01
- 施行後7年を経過した空家法
上智大学法学部教授 北村 喜宣 03 ~ 07
- 空き家対策と住宅市場の未来
大阪経済法科大学経済学部教授 米山 秀隆 08 ~ 12
- 空き家をめぐるケーススタディ
困難事例から解決に向けてのポイント紹介
東京都行政書士会空家対策特別委員会委員 13 ~ 40
- 空き家にしない効果的な事前対策
東京都行政書士会空家対策特別委員会委員長 津田 陽一 41 ~ 42
- 行政書士はあなたの街の法律家 43 ~ 44
- 空き家対策広報誌『「家」とくらしの未来』改定にあたって
東京都行政書士会専務理事 田崎 敏男 45

施行後7年を経過した空家法

上智大学法学部教授 北村 喜宣

① 2010～2014年の自治体状況

「空家対策の推進に関する特別措置法」（空家法）は、2014年11月に、議員提案の法律として成立した。多くの法律が内閣提出によっているにもかかわらず、なぜ空家法は議員提案だったのだろうか。

空家法以前には、市町村において、多くの空き家対策条例が制定されていた。空き家条例ブームといえるような勢いであったが、そのきっかけとなったのは、2010年7月の所沢市条例の制定であった。

空き家といえども建築物である。建築物に関する行政を所管するのは国土交通省であるが、同省は「新たな法律などは不要」という立場であった。というのも、すでにある建築基準法を使えば、老朽危険空き家の除却は可能だったからである。

しかし、現実にはそうはいかなかった。建築基準法の権限は、特定行政庁という組織を持つ都道府県や市区に与えられている。ところが、担当者は、この行使にきわめて後ろ向き

だった。そこで、対応に迫られていた市町村は、独自に空き家条例を制定するほかなかったのである。

2009年夏には、「6軒に1軒が空き家」という住宅・土地統計調査の結果が公表されていた。そこに、空き家対策に特化した所沢市条例が制定されたため、一気に「空き家条例ブーム」が発生したのである。

そうしたなかで、「法律が必要ではないか」という声があがったが、国土交通省は消極的だったため、法律による対応の必要性を感じた自治体が国会議員に働きかけ、法案をまとめさせた。空家法には、こんな前史がある。

② 空家法の仕組み

空家法の仕組みは単純である。概ね1年以上使用がない建築物とその敷地を「空家等」とする。そのなかで、著しく保安上危険のおそれありなどの状態にあるものを「特定空家等」とする。そして、特定空家等

に関して、適切な措置を求めるのである。

特定空家等には、所有者等がわかっている場合とそうでない場合がある。わかっている場合には、空家法14条1～3項にもとづき、「助言・指導⇒勧告⇒命令」という措置が段階的になされる。求められるのは、大半が「除却」である。特定空家等になるような建築物は、もはや「V字回復」ができない状態のものがほとんどだからである。命令されても履行されない場合、危険な状態が放置される。そこで、空家法14条9項は、緩和代執行といって、命令内容を行政が代わって実施することを可能にしている。要するに、行政が解体業者に委託して除却してもらい、要した費用を、命令をした所有者等に請求するのである。

所有者等判明事案ばかりではない。何しろ長年放置されていた空き家である。住民票や戸籍などを使って調べてはみるものの、どうしても所有者等が見つからないこともある。その場合には、「助言・指導⇒勧告⇒命令」をする対象がない。しかし、危険度においては、所有者等がわかっている事案と異ならない。そこで、空家法14条10項は、こうした場合には、略式代執行といって、行政がいきなり除却の代執行

ができると規定した。

③ 施行の状況

国土交通省と総務省は、年に2度、空家法の実施状況の調査をして、その結果を公表している。「国土交通省+空家法」で、ネット検索してみよう。最新の情報は、2022年3月31日現在のものである。

空家法の実施が義務づけられているのは、市町村と東京23区であるから、全国には1,741の空家法行政がある。空家法が施行された2015年5月以降、7年の実績は、(P05)の通りである。

この数字が多いのか少ないのか、にわかに判断は難しい。一番右の「合計」のカッコ内の数字が、それぞれの措置を経験した自治体の数である。たとえば、空家法14条1項にもとづく助言・指導なら、773自治体において実績がある。もっとも、分母は1,741であるから、44.4%にすぎない。

それでは、残りの市町村には、著しく保安上危険な空き家はないのだろうか。特定空家等が「ゼロ」というところも多いから、数字の上ではそのようにいえる。しかし、現実には、そうした対象物があっても、

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	合計
助言・指導 (14条1項)	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (135)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告 (14条2項)	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令 (14条3項)	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
緩和代執行 (14条9項)	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行 (14条10項)	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)

【出典】2022年8月10日に発表された国土交通省・総務省資料より筆者作成。

【註】合計カッコ内の数字は、各措置をした市町村数であるため、各年度の数字の合計値ではない。

行政の予算や人員の不足のため、空家法を実施できないでいる自治体が少なからずある。社会貢献としての専門家のサポートが求められるところである。

特徴的なのは、緩和代執行が103自治体で140件、略式代執行が206自治体で342件となっている。両方の実績があるところが36あるため、全体としては、273の自治体で実施されている。全体の15.7%なので、「少ない」と思われるかもしれない。しかし、「代執行などまずやらない」というのが通常の行政である点を考えれば、この数字は「驚異的」である。除却代執行には、塀の撤去から鉄筋コンクリート建築物の解体までいろいろな事案がある。実施した自治体の人口をみると、4件の緩和代執行をした秋田県上小阿仁村は、約2,700人である。事業規模でいえば、アスベスト建材

使用の3階建てマンションを解体した滋賀県野洲市は、約1.8億円を要した。それぞれにおいて、著しく保安上危険な状態を解消して「地域住民の生命、健康又は財産を保護する」という空家法1条に規定される目的の実現が目指されている。

4 担当行政の姿勢が示唆すること

私は、空家法実施の全国調査をしている。アンケート回答票を分析していると、市町村でそれを担当する行政の実情がみえてくる。

空家法のもとで具体的な対応をしようとするれば、特定空家等に認定する必要がある。

そこで、空家法担当者に対して、「特定空家等の認定をすれば空家法を適用せざるをえないからなる

1. 大いに そう考える	2. ある程度は そう考える	3. どちらとも いえない	4. どちらかといえば そう考えない	5. まったく そう考えない	合計
12	84	82	43	39	260
4.80%	33.6%	32.8%	17.2%	15.6%	100.0%

べく認定は避けたい。」という認識についてどう考えるかという質問回答状況は、以下の通りである。

「3」については、「本当は2だけど、それを選択するのはカッコ悪い」という組織判断が反映しているものがあると推測される。先に、空家法14条1項にもとづく助言・指導であっても、その実績は全体の3分の1の市町村にしかないと確認した。半分以上が「引いている」のではないか。それぞれに異なるだろうが、空家法を使わない事情はいろいろなようである。

そうした状況は、空家法に照らせば「不適切」と評価されるかもしれない。空家法は、1,741の市町村すべてに対して事務の実施を義務づけているからである。

しかし、考えてみれば、空き家対策のようなきわめて地域特性の強い政策課題について、国が法律によって「突撃!」と命令するのが適切であるとも思われない。法律を制定するとしても、それを実施するかどうかは、住民との議論を踏まえた

うえで、市町村が条例で決定できるとすればよかったのである。

5 するかしないかの裁量

実は、私は、議員提出法案の準備作業において、こうした仕組みをアドバイスしていたのであるが、実現しなかった。議員提出法案をまとめた国会議員たちは、たとえば、空家法14条1項は「助言又は指導をすることができる。」と規定されているから、するかしないかの裁量は行政にあると主張したという。それなりの理由があれば、空家法を実施しない自由もあるという趣旨だろうか。

それはそれでひとつの整理であるが、外形的に、市町村には、空家法から逃げる道はない。あるいは、空家法6条にもとづく空家等対策計画のなかで、「当分の間、空家法は実施しない」と規定するのは可能かもしれない。

⑥ 課題と感じられていること

空家法が施行されて7年が経過した。法律を武器に老朽危険空き家に立ち向かうと、改めて、この問題の難しさが実感される。行政法を専攻する私が難題と認識しているのは、次のような課題である。

第1は、長屋である。屋根や外壁を共有する区分所有状態の3軒長屋の1つが非居住であり、劣化が激しく屋根や外壁が崩落しているでしょう。問題なのはこの部分だけである。そこで、その屋根や外壁の除却を求めたいが、指導・勧告・命令は、共有者であるほかの2軒の居住者に対しても行わなければならない。しかし、彼らはその部分に対して自分の責任があるとは感じていない。実務的には、当該部分の居住者のみに対応しているが、法的にはどう考えるべきだろうか。

第2は、意思能力の十全性に疑いのある所有者等への対応である。被相続人の死亡により相続それ自体は発生していて、単独の所有者等になっている場合がある。成年後見人が付けられていれば、行政は同人とのやり取りをするが、そうでないときに問題になる。空家法上の対応をしようとしても、要領をえない。助言・指導はいいとして

も、勧告や命令となると、直接の法律効果が発生するために、受領能力がない人に対してやっても無効となるのである。相手が不明ならば略式代執行ができるが、相手は目の前にいる。法的にはどう考えるべきだろうか。

⑦ 2023年に予定される法改正

空家法は、2023年通常国会での改正が予定されているようにみえる。空家法実施を通じて認識されてきた課題に対応する改正になるはずである。

事務の実施を全市町村に義務づけた以上、その実情に応じて空家法が実施できるようにするのが、国会の責任である。8年の実施経験を踏まえる、初めての改正の内容に注目したい。

上智大学法学部教授 北村 喜宣

専門は、環境法、行政法。地方自治体のコンサルティング実践を進める。主な著書に『環境法[第2版]』(有斐閣)、『分権政策法務の実践』(有斐閣)、『自治力の闘魂』(公職研)、『空き家問題解決を進める政策法務』(第一法規)

空き家対策と住宅市場の未来

大阪経済法科大学経済学部教授 米山 秀隆

● 今後も増え続ける空き家

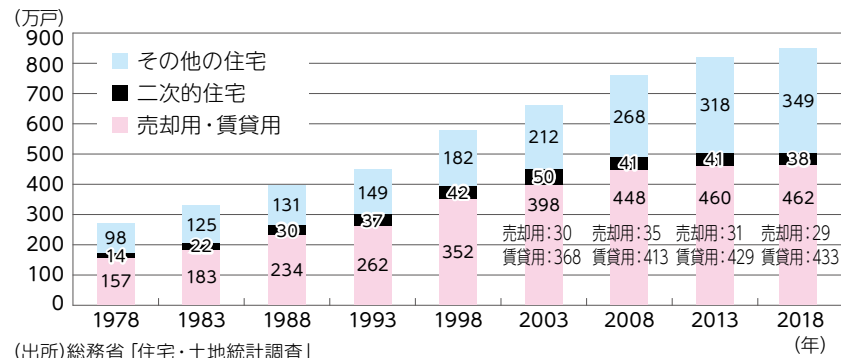
日本の空き家は戦後一貫して増加を続け、2018年時点で849万戸(図表1)、空き家率は13.6%に達した。空き家率の国際比較は、統計上の空き家の定義の違いにより厳密には難しいが、筆者の研究グループが行った調査では、イギリスやドイツ、フランスでは2~8%程度であった(図表2)。日本の空き家率は上昇し続けてきたのに対し、欧米先進国の空き家率は、景気の良し悪しなどによって循環的に上下に変動しているに過ぎない。もちろん、どの国でも衰退地域で空き家率が上昇する例はあるが、日本のように全国的に

空き家が増えている例はない。

日本の空き家率は、先行きも上昇を続けていく可能性が高い。都道府県別に、高齢化率と問題空き家(総務省「住宅・土地統計調査」のその他空き家)の全住宅に対する比率との関係を見ると、高齢化率が高いほど問題空き家の比率が高い(図表3)。今後、高齢化率が高まっていくにつれ、問題空き家の比率が上昇していくことは確実である。

こうした日本と欧米における空き家事情の違いの背景には、次のような点がある。まず、欧米のまちづくりでは総じて、市街地とそれ以外の線引きが明確で、どこでも住宅を建てられるというわけではない。そして、

図表1 空き家数の推移



建てられる区域の中で、長持ちする住宅を建てて長く使い継いでおり、購入するのは普通、中古住宅である。欧米の住宅市場では、全住宅取引のうち中古の割合が70~90%程度を占めるのに対し、日本ではその比率は14.5% (2018年) に過ぎない。

また、日本の住宅寿命は短く、取り壊された住宅が取り壊された時

点で何年経過していたか(滅失住宅の平均築後経過年数)を見ると、日本の32.1年に対し、アメリカ66.6年、イギリス80.6年となっている(図表2)。

日本では、戦後、高度成長期の住宅不足に対応するためまち(市街地)を広げ、新築を大量に造ってきたが、一転して人口、世帯が減少に

向かうようになると、条件の悪い地域から引き継ぎ手がなく、空き家が増えるようになっていく。従来は短期間で建て替えることが前提で住宅寿命が長くないという事情もある。空き家を増やさない根本策としては、広がりすぎた市街地を縮減するとともに、新築を減らし中古市場を拡充していくことが必須である。

年2~3割に達している。空き家バンクを設置したものの、開店休業状態のものが多いことを示している。

そうした中で、実績が出ている空き家バンクは、所有者による自発的な登録を待つだけでなく、不動産業者やNPO、地域の協力員などと連携して、積極的に物件情報を収集している。さらに、空き家バンクを見て問い合わせがあった場合、物件案内はもちろんのこと、生活面や仕事面など様々な相談にも応じたり、先に移住した人と引き合わせたりするなどきめ細かな対応をしている。自治体職員だけでは対応しきれないため、NPOや住民とも連携をしている。空き家バンクの成約件数が最も多い自治体は長野県佐久市で、2008年度のスタートからこれまでの成約件数は400件以上にのぼる。

空き家は地域のコミュニティスペースなどに改修して利用するケースも多い。しかし問題は、こうしたスペースに対する需要は限られ、活用策としては限定的にならざるを得ないことである。本来は、いったん建てられた住宅は、子どもなどが引き継がない場合は、中古住宅として市場に流通させ、住宅として再利用されることが望ましい。

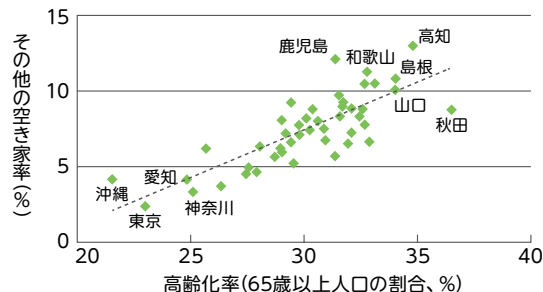
これについては、戸建ての空き家を手放したいという人が増えたこと

図表2 各国の空き家率と空き家対策

	人口動態	空き家率			滅失住宅平均築後経過年数	中古比率	空き家対策① : 個別対策	空き家対策② : エリア再生策
		全体	二次的住宅除く	その他				
日本	減少	13.6% (2018)	13.0%	5.6%	32.1年 (2013)	14.5% (2018)	問題空き家の除却(空家法)、使える空き家活用(空き家バンク)	コンパクトシティ政策との連動
アメリカ	増加	12.7% (2017)		5.4%	66.6年 (2009)	81.0% (2018)	-	ランドバンク、コミュニティランドトラスト
ドイツ	近年増加		4.4% (2011)		-	-	維持管理は義務、修繕・近代化命令、取り壊し命令	都市改造、社会都市
フランス	増加		8.3% (2016)		-	69.8% (2018)	空き家課税(空き家を市場に戻す) ほか	空き家リサイクル、1ユーロ住宅
イギリス	増加		2.2% (2016)		80.6年 (2007)	85.9% (2018)	空き家課税(空き家を市場に戻す) ほか	1ポンド住宅
韓国	減少へ	6.7% (2016)			-	-	問題空き家の除却	密集地の整備事業

(出所)米山秀隆編著『世界の空き家対策』学芸出版社、国土交通省資料により作成
(注)空き家で「その他」に分類されるものについては、図表3参照

図表3 高齢化率とその他の空き家率(2018年)



(出所)総務省「住宅・土地統計調査」、「人口推計」
(注)その他の空き家とは、空き家のうち、売却用、賃貸用、二次的住宅以外の空き家。例えば、相続後に住まず、放置しているようなもので、他の区分と比べ管理が不十分になりがちと考えられる。

● 空き家利活用の取り組み

空き家の利活用については、人口減少で悩む地方の自治体などが、早くから空き家バンクの設置を中心に進めてきた。空き家バンクとは、自治体が空き家の登録を募り、ウェブ上で物件情報を公開するなどして、購入者や賃借人を探すというものである。空き家バンクを設けている自治体は、検討中も含めれば、全国で1000前後に達する。

しかし、空き家バンクへの物件登録、成約実績には自治体によって差が大きい。市町村が開設した空き家バンクでは、開設以来の累計成約件数が10件未満にとどまるものが半数となっていた(移住・交流推進機構調べ、2014年)。

さらに、その後の調査で各年度(15~17年度)の成約件数を見ると、成約件数が0件という空き家バンクが毎

図表4 流山市の住み替え支援制度



(出所)流山市

に目をつけ、地方を中心にそれを買い取ってリフォームして再販するビジネスが活発化している。空き家を数百万円で買い取り、数百万円で改修し、新築の半値以下で再販するといったビジネスモデルである。

近年は、自治体が住宅の循環を支援する例も出ている。千葉県流山市では、市が公表する支援チーム（不動産業者、設計業者、建設業者で一つのチームを組織し、市に登録）に、売却希望者（シニア層など）、購入希望者（子育て層など）がワンストップで相談できる体制を整えた（図表4）。

この仕組みは、市が窓口となることで、ビジネスを支援するものである。地方の自治体が設置する空き家バンクとは異なる、都市型の流通促進策といえ、東京都も類似の仕組みを導入した。

● 面としての空き家対策へ

空き家対策が様々な形で進んでいるのはもちろん望ましいが、その難点は、個別の問題空き家への対処やまだ使える空き家の再生など「点としての対応」に終始していることである。しかし今後は、まちの縮減を図りながら、まちづくり全体の中で空き家問題に対処していくという「面としての対応」を進めていく必要がある。すなわち、空き家対策とコンパクトシティ政策の連動である。

この点で注目されるのが、埼玉県毛呂山町の立地適正化計画（2017年2月策定）である。設定した居住誘導区域への人口誘導目標を設定するとともに、地価と空き家率の目標も設定している。毛呂山町は、本来開発を抑制すべき市街化調整区域内の

開発が進んでまちが郊外に広がり、後追いで都市基盤整備を迫られる一方、空き家率が埼玉県内で一番高くなるなど問題が深刻化していた。この計画により、居住誘導区域外の開発は抑制し、空き家については居住誘導区域内では活用するが、それ以外では除却を進めていく。

広げすぎたまちをたたんでいって、その範囲内で使える空き家は再利用し、また、新築する場合は長持ちするものを造り、そこに住む場合に普通買うのは中古という市場に変えていけば、空き家は増えないことになる。これは、欧米先進国型の住宅市場に変えていくということにほかならない。まちをたたむということに関しては、近年は防災上危険とされるエリアからの撤退も必要と考えられるようになっていく。

空き家の除却、再利用を進めていったとしても、住宅市場の構造が変わらないままでは空き家増加に歯止めはかからず、空き家対策はいつまでたってももぐらたたきのようになってしまう。したがって、そもそも空き家が発生しにくい住宅市場に変えていく必要がある。

こうした市場が変わっていくことの意味を、消費者の側からいけば次のようになる。立地や性能的に問題ない住宅が普通になり、住宅を取得

してもいったん取得した物件に縛られることなく、その後の生活の変化に応じて、売りたい時に確実に売れる物件、すなわち価値を保ち続ける物件を取得できるようになる。

一方、所有はするもののそれがゴールではなく、それが次のライフステージに応じた住まいに移るための足がかりとなるよう、所有した物件のその後の市場価値に重きを置くという考え方に消費者が変わっていけば、逆にそれが住宅市場の変化を促していくことになる。

今はまだ難しいが、住宅市場の将来像としては、筆者はこのような姿を描いている。コロナ禍で働き方が多様化する中、住まいに対する考え方も、新築一辺倒ではなく、より多様になっていくことを期待したい。

大阪経済法科大学経済学部教授 米山 秀隆

専門は住宅・土地政策、日本経済。富士通総研等を経て、2020年9月から現職。主な著書に、『捨てられる土地と家』（ウェッジ）、『縮小まちづくり』（時事通信社）、『限界マンション』（日本経済新聞出版社）、『空き家急増の真実』（日本経済新聞出版社）

空き家をめぐる ケーススタディ

「親の家を相続したけれど、老朽化しているから住めない。貸せない。空き家のままで困っている。」また「夫婦で暮らすこの家も、子供たちはそれぞれ独立して持ち家があるから、自分たちが住まなくなったら、空き家になる」という不安を感じている方は、多いと思います。

30代40代の子育て期の思い出がぎっしり詰まった実家も、その後50年経ち相続する頃には、それなりに老朽化しています。

家・土地という不動産は、一家の大きな財産ですが、それをどう有効活用していくか。「財産を遺すのだから、あとは好きにしてくれ。」という時代ではなくなりました。次の世代にあなたはどんな「家」を伝えますか。

東京都行政書士会は、空き家の発生予防のためのセミナーや講演会活動と共に、現に空き家を相続して、処分や賃貸などの利活用について、お悩みの空き家所有者の相談にのる専門職のワンストップ相談事業者として活動しています。

空き家をめぐる事情は一軒一軒異なります。それぞれの家族の抱える個別事情を汲み取り、各人の思いに寄り添った解決策と空き家のない豊かな地域づくりへの参考となるケースをご紹介します。

CASE 01	空き家を放置すると地域住民の大迷惑に!	15
CASE 02	祖父から孫への代襲相続はどうするの?	17
CASE 03	母とその成年後見人の私が共有している空き家を売却したい。	19
CASE 04	空き家になった賃貸アパートの相続を「代償分割」により解決!	21
CASE 05	共有名義の家を売却したいが共有者が売却に反対している。	23
column _01	「デジタル遺品」を考える	24
CASE 06	費用負担少なく、実家をリフォームして賃貸するには?	25
CASE 07	借地上の三軒長屋の1室を相続。狭小物件でも諦めず解決に。	27
CASE 08	接道要件を満たしていない空き家を売却できますか?	29
CASE 09	隣地境界が不明な空き家は どうしたらいいの?	30
CASE 10	マンション所有者が施設に入所、管理費等負担が増えるばかり。	31
column _02	空き家バンクに登録しよう!	33
column _03	外国人と暮らすダイバーシティ 外国人に住まいを貸すときの心構え	34
CASE 11	私一人に実家の空き家管理が! 母に遺言書を残して欲しいが…。	35
CASE 12	地方に実家がある私。親や家のこと、空き家予備軍にならないために。	37
column _04	「家」とは誰のものか	39

空き家を放置すると 地域住民の大迷惑に！

相談内容

私は実家で一人暮らしをしています。隣家が空き家になって数年。立木は繁茂し、築年数が40年以上の木造住宅も傾いている様子です。

異常気象が多発している昨今、台風や大雨、地震の時には我が家に被害が及びそうです。

補修や解体の対応を求めて直接空き家の所有者に連絡を取ろうとしましたが、どなたが所有者なのか判然としません。

財産の管理に関して住民に適正管理を働きかけることのハードルが高いとのことでした。



現状の課題

雑草や立木の繁茂や傾いた家の敷地には、ゴミの放置や野良猫の住み着きが始まり、防犯上も衛生上も心配な状態です。自治会でも地域の景観を損なう状態を問題視しており、相談者と共に役所に相談をしています。

役所からは、所有者を探し出したけれど所有者の死亡後も名義は死亡者のままで、推定相続人とも連絡がとれなかったと回答されました。役所では、空き家という私有

解決策

空家等対策特別措置法※（以下、特措法という）において、周辺の住環境を守るために衛生上・保安上は放置できないと自治体の長が判断した建物を「特定空家等」といいます。

役所では特定空家化した空き家に対してのみ、所有者に対する働きかけを行っていることが現状だそうです。相談者や自治会と共に役所に対して、この空き家が特措法の定義する特定空家に該当するか判断するよう、また、該当するならば特措法に基づき、「助言・指導」をしてもらう旨の要望書を提出して働きかけました。

今回は役所で推定相続人を探し出せなかったため、行政書士・司法書士が協力して相続人を探し当て

ました。

役所からは推定相続人に現状を説明し、指導がなされました。

結果、当該空き家の推定相続人は、遺産分割協議を経て空き家の相続が完了したことから、当事者意識が芽生え、空き家の適正管理に積極的になったそうです。

近く、庭木の伐採と空き家の倒壊や屋根の飛散を防ぐ工事が施されるとのことです。所有者は、ご近所へ迷惑が掛からないよう定期的な見回り点検を行う業者との契約を締結されました。

※空家等対策特別措置法
一定条件に該当した空き家を役所が立ち入り調査や指導・勧告・最終的には強制的に解体を代執行できるとした法律（平成26年成立）

解決プロセス

- 1 自治会、地域住民と共に課題を共有。
- 2 役所に対して、特措法の適用を打診。
- 3 役所からの「助言・指導」。
- 4 所有者の自発的な問題解消。

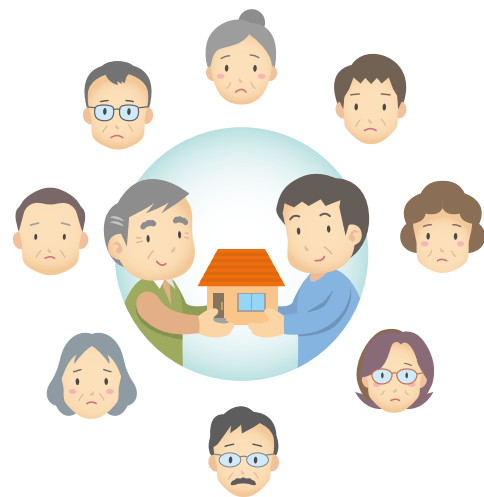
提案のポイント

- 迷惑を被っている感情を、いったん脇に置くよう提案。
- 直接所有者にクレームを告げるのではなく行政書士に、まずは相談するよう提案。
- 要望を整理して、自治体に対応を求める。

祖父から孫への 代襲相続はどうするの？

相談内容

私は、父方の祖父名義の土地・建物を管理しています（父は祖父より前に亡くなっています）。この建物をリフォームして余生をこの家で暮らしたいと思っていますが、相続手続きはまだしていません。父の兄弟とは疎遠で、亡くなっている者もいます。将来、私に何かあったときに子供たちに迷惑をかけたくないので、この際きちんとしておきたいです。



現状の課題

亡くなった祖父の相続手続きを行うことが最優先となります。この場合、祖父の相続人全員により遺産分割協議を行い、全員が実印を押印した遺産分割協議書を作成しないと名義変更の登記をすることができません。ここでいう全員とは相続人全員すなわち相談者の父の兄弟姉妹が亡くなっている場合には、その子供が代襲相続人として相続人となります。

したがって相続人の数が増えるわけで、当然に遺産分割協議書に

実印を押印する者も増えることとなります。

相続人が増えると人によっていろいろな意見が出てくる可能性もあり、相談者の思うように進まないケースもありえます。

「代襲相続」とは？

相続人となるべき人が被相続人より先に死亡している場合に相続人の子が代わりに相続人となることです。

解決策

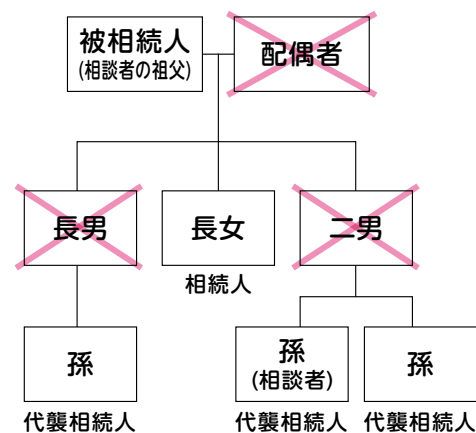
このケースは対象となる祖父名義の土地・建物の権利関係をはっきりすることが必要です。全員の合意で相談者に名義変更ができれば問題はありますが、複数の相続人の共有となれば、家のリフォームをするにも原則として共有者全員の同意が必要となります。土地や建物に関しては、関わる者が多いと話し合いがまとまらないことも考えられるため共有名義はよほどの事情がある場合を除きお勧めしません。

相続手続きに関して、相続税の

課税対象（特例を適用して相続税の適用除外となる場合を含む）の場合、被相続人の死亡を知った日の翌日から10ヶ月以内に相続税の申告及び納付が必要になりますが、相続税対象外の場合は、いつまでという相続手続きの期限がないため、今回のケースのようなことは多々発生しています。

相続登記の義務化が、令和6年4月1日から施行されます。相続が発生したら、速やかに名義変更を行うことを意識しましょう。

祖父の相続関係図



解決プロセス

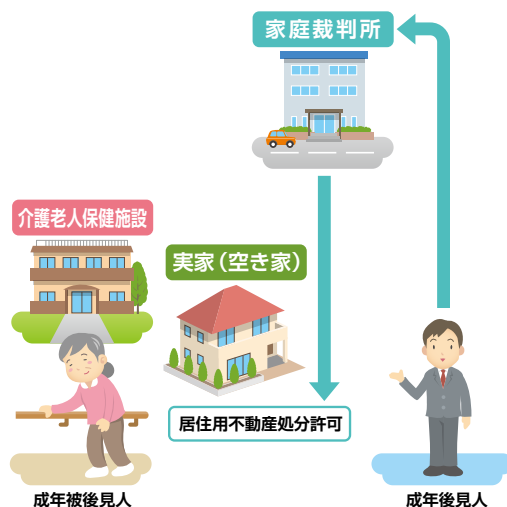
- 1 相続人調査及び相続人確定。
- 2 遺産分割協議書の作成及び署名押印。（印鑑証明書の取得）
- 3 不動産名義変更の登記を実施。
- 4 相談者の名義になった後にリフォーム着手。

母とその成年後見人の私が 共有している空き家を売却したい。

相談内容

私は、認知症を発症している母の成年後見人です。実家での一人暮らしが困難となった母が妹宅へ同居するに際して成年後見人に就任したもので、現在実家が空き家となっています。妹の介護負担を考えるといずれ母を施設入所させるしかないと考えていますが、年金加入期間が足りない母は、ほぼ無収入です。

そこで、実家を取り壊して、母、妹及び私の共有状態となっている敷地の売却代金を施設入所費用に充てたいと思います。



現状の課題

家庭裁判所の後見センターにも照会しつつ状況を整理していくと、次の課題が浮かび上がりました。

①母の意思に基づく不動産売却についての委任条項が契約書上で明示された任意後見ならばともかく、法定後見では母の元居住場所売却には事前に家庭裁判所の居住用不動産の処分許可を得ておかないと損害賠償や売却の無効という問題を生じること

②売却には代金の分配という母と成年後見人である相談者との利益相反行為を伴うため、居住用不動産処分許可を得る前提として母について特別代理人を選任するか、相談者は後見人を辞任し専門職後見人を就任させなければならないこと

③当該許可の申し立てには複数の宅建業者による相見積りを出さなければならないこと

解決策

相談者は会社から転勤を命じられているので、それを理由として後見人を辞任し、後任に専門職後見人の選任を申し立ててもらうことにしました。その後、後任の専門職後見人が複数の宅建業者からの見積りを添付し、居住用不動産処分許可を申し立て、許可を得てから約1年、ようやくご実家に買い手が付きました。決済が完了し、お母様も当面の生活費及び施設入所費用を確保できたようで何よりです。

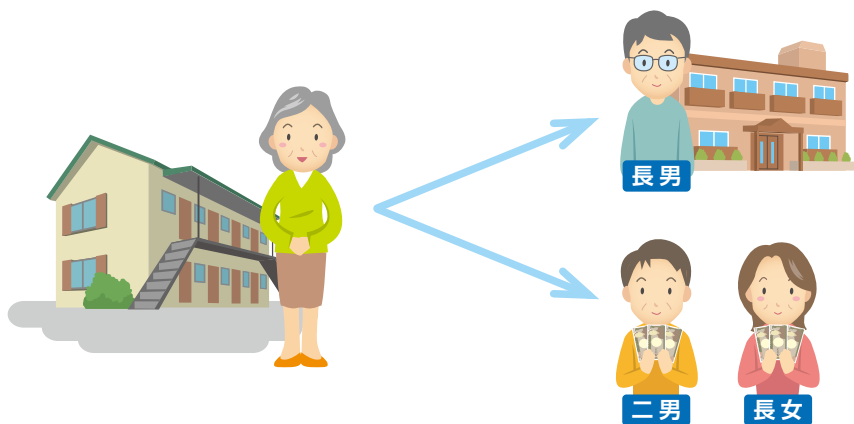
専門職後見人に抵抗感をもつ人も多いのですが、親族が行うには負担が大きい手続きを、職務上の義務として淡々と遂行していけることは、専門職後見人のメリットでしょう。



提案のポイント

- 法定後見では居住用不動産処分許可なき処分行為は絶対的無効。
- 親族後見では専門職後見よりも利益相反が問題となりやすい。
- とはいえ、親族後見人の辞任にも正当理由は必要。

空き家になった賃貸アパートの 相続を「代償分割」により解決!



相談内容

母はアパートを所有し長年居住していましたが、2年前に死亡し、そのアパートはすべて空き家(8室)となりました。

今後どうすればいいか相談したいのですが…。

「代償分割」とは？

遺産分割の方法として、現物を特定の者が取得し、その取得者は他の相続人にその具体的相続分に応じた金銭を支払う方法。

現状の課題

相談者は長男です。都内にあるそのアパートに隣接したところに持家があり、二男、長女ともそれぞれ別に持家があります。尚、相続人は兄弟3人です。

このアパートは築47年経過しており、傷みが激しくこのままでは借り手はありません。取り敢えず共有名義にしておいて皆でお金を出し合いリフォームして賃貸するか、新築の賃貸住宅を建てるか、もしくは現状のままで売却し相続するか意見が纏まらず、そのことが原因で兄弟間の関係が気まずい状態となっています。

解決策

相談者である長男にここに至る詳しい経緯を伺うと、どうやら二男、長女は結論としては現金が欲しいようです。

長男は公務員を定年退職してそれなりに蓄えがあることも確認できましたので、母所有のアパート(土地・家屋)は共有名義にした場合のリスクを考慮し長男単独名義にして、『代償分割』によって二男、長女に現金を渡して遺産分割し、いずれ長男の子供の名義でローンを組みワンルームマンションに建て替えたかどうかと提案しました。

当初から金銭面でなかなか折り合いがつかず時間がかかりましたが

二男、長女ともそれぞれ受け入れ無事解決に至りました。

その後、建替えの実現に向け区役所で調査を開始し、同地域が不燃化特区に指定されており老朽木造建築物の除却は全額助成の対象であること、かつ耐火・準耐火建築物の建築設計費及び工事監理費に一定の助成が適用され経費削減に繋がりと、熟慮を重ねた末、丸2年の歳月を要して念願のワンルームマンション(6室)の完成に至りました。

まずは信頼できる行政書士等の専門家に相談することが問題解決の近道ではないかと思えます。

解決プロセス

- 1 相続人の話をじっくり聞く → 相続人それぞれの希望を正確に把握。
- 2 将来の建替え・売却時に合意形成が課題とならないよう、共有名義にはせず、単独の所有となるような方法を考える。

提案のポイント

- 長男以外の相続人の希望である現金での受領を叶える代償分割を提案。
- 長男以外の相続人が満足する金額に至るまで根気強く交渉を続ける。
- 建替えに関して、助成金などの活用を提案し資金の負担軽減を図る。

共有名義の家を売却したいが 共有者が売却に反対している。

相談内容

数年前に親の家を私と兄弟姉妹の数人で相続し、共有名義で登記をしました。

現在は、その家に誰も住んでいないうえ維持管理の負担が厳しいの

で売却したいと思っています。

ところが、共有者の一人が売却に反対しています。どうすれば良いでしょうか？

解決策

共有者に一人でも売却に反対している人がいる場合、共有している不動産の全体を売却することはできません。

売却に賛成の共有者のみでその持分を売却することもできますが、買い手が見つかる可能性は低いと考えられます。ただし、不動産業者のなかには共有持分を専門としている買取業者もあるようです。

まずは、売却賛成者の共有持分を売却反対者に買い取ってもらうか、売却反対者の共有持分を売却賛成者の

誰かが買い取ることについて、共有者全員で話し合いが必要です。

共有者全員での協議がまとまらない場合は、共有物分割の調停または共有物分割請求訴訟を起こすことにならざるを得ません。

その際は、弁護士等の専門家とよく相談をして方針を定める必要がありますが、大切なことは、調停や訴訟に踏み切る前に、売却に反対している共有者に対して、現状維持のデメリットと売却のメリットを根気強く説明することです。

提案のポイント

- 共有持分のみの処分は困難。
- 現状維持のデメリットを根気強く説明。

「デジタル遺品」を考える

あなたの死後、自分のPCやスマホなどのデジタル機器がどうなるか、考えたことはありますか？「絶対に見られたくない」「写真や動画などの思い出は家族に残したい」など、思いはさまざまでしょう。

デジタル機器の財産的価値は不動産とは比ぶべくもなく、相続の話とさえもつばら不動産や預貯金のことばかりで話題にもなりません、当然相続の対象です。それらは「デジタル遺品」と呼ばれ、ご遺族の悩みの種となることがあるのです。

【アカウント情報等】

- ・SNSやブログのアカウント
- ・HPのレンタルサーバ、ドメイン情報

【セキュリティ関連】

- ・クレジットカード情報
- ・ネットバンキングのログイン情報
- ・ネット証券の口座情報

【個人情報関連】

- ・メール、写真、動画

【利用サービス】

- ・ダウンロードした音楽、映画など
- ・購入した電子書籍
- ・有料オンラインゲーム、有料アプリ

【法律の問題】

- ・「プライベートなものを勝手に見ていいのか？」
- ・「そもそもロックを解除していいのか？」

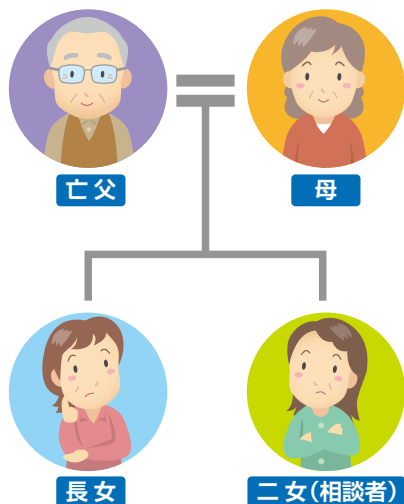


デジタル機器を処分するに先立ち、いろいろと考えることが出てきます。もっとも、ご家族はあなたがどのようなサービスを利用していたかご存知ない場合もあるでしょう。アクセスしないままにしまうと、トラブルとなるリスクもあります。

「デジタル遺品」が残されたご家族の負担にならないための対策としては、パスワード等の必要事項をまとめておき、万が一のときにはそれをもとに契約解除などの対応が可能ないようにしておくことがお勧めです。また、家族に「見られたくないデータ」と「残したいデータ」を分けておくともよいでしょう。ただ、専門的な知識が必要かもしれません。手っ取り早いのは、「見られたくないデータ」を消去することです。

費用負担少なく、実家を リフォームして賃貸するには？

親族関係図



相談内容

私の実家は、昭和40年代に母名義の敷地に父が建物を建てた家です。父が亡くなり、母は私の近くのマンションに引っ越し、空き家になりました。母の生活用品は運び出しましたが、家財・不用品はほとんどそのままです。しばらくは親族が利用したり、姉と交代で管理をしておりましたが負担になってきました。空き巣に入られたこともあり、防犯上や近隣への迷惑などを考えると今後どのようにしたらよいのでしょうか？

利用する予定はないのですが、このまま放置するのは忍びないです。

現状の課題

人気の私鉄沿線駅徒歩10分圏内に立地している建物は、築古で旧耐震基準ですが、躯体はしっかりしています。ただ、建物の表題登記・所有権保存登記がされておらず、建物内には家具・家財・不用品がそのまま放置されています。相談者の母親は判断能力があるけれど高齢だそうです。

相談者のご両親が大切にしてきた土地・建物には思い入れがあり、できるだけ自己負担とリスクの少ない方法を検討したいそうです。

可能であれば土地・建物を保有し続けたいが、維持管理の負担や防犯上の心配などの負担から解放されたい。また、母は高齢なので、手続きなどで母に負担をかけたくないという意向です。

解決策

利活用をするには建物の名義変更が必要です。まず、建物は長女と二女の共有名義で建物の表題登記・所有権保存登記をしました。また、公的助成金等を活用し耐震診断・耐震工事を施しました。

資金面では不動産業者がリフォーム工事代を立替、管理委託契約と賃貸借契約をし、賃料の中から、リフォーム工事代金を返済することにしました。家賃の利益から固定資産税等の所有者の負担経費分が手元に残るようにし、家を手放さずに所有者の負担を軽減するに至りました。賃貸借契約



にはトラブルがつきもの。信用のある業者、地元で地道に営業している業者を選択し、契約内容と履行の厳重な確認が必要でしょう。

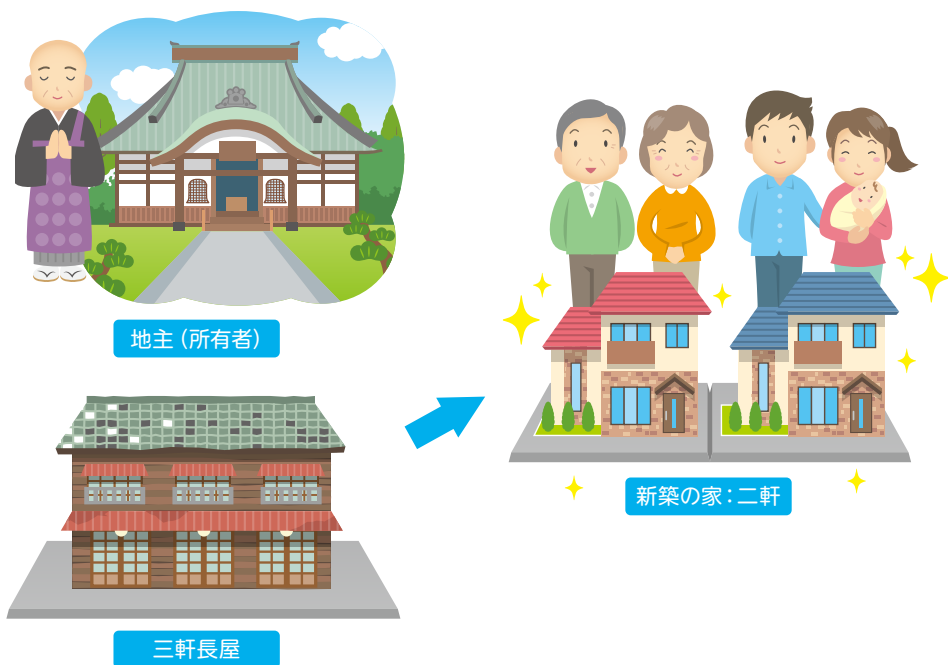
解決プロセス

- 1 建物名義は家族の合意で長女と二女の共有名義とする。
- 2 耐震診断・耐震工事をする。(公的助成金等の活用)
- 3 不動産業者が工事費等を一旦負担し、工事完了後賃貸借契約。
- 4 不動産業者は入居者を募集し、賃貸経営(定期借家契約)をする。
- 5 固定資産税等の負担は賃料で賄う。

提案のポイント

- ご家族の家への思い入れを大切にする。
- 家族間での丁寧な話し合いをする。
- 誠意をもって、きめ細やかな対応をする業者を選定する。
- 長期的な視点で計画を立てる。
- 利回り等の数字ではなく、所有者のこだわり・価値観を重視する。

借地上の三軒長屋の1室を相続。 狭小物件でも諦めず解決に。



相談内容

借地上の古家を独身の弟から相続したが、台風の日、屋根の一部がはがれ飛んで、近隣から苦情が来るようになりました。解体してお寺さんに土地を返すにも、85歳の私は歩くことも困難で一人で解体業者と交渉することもできません。

どうしたらよいのでしょうか？

現状の課題

- ①昭和24年築の古家で傾き始めており、弟亡き後10年以上放置し人が住める状態ではありません。
- ②土地は借地で、家は隣と壁がつながっている三軒長屋の形状です。相続した1室は30㎡弱の狭小物件です。
- ③地主のお寺さんは、仮に古家を解体して土地を返却されても、狭小な土地でメリットはないとのことでした。

解決策

土地は幸い高台の角地で住宅地として人気のある場所で、借地でも売却のできる土地でした。そこで、建売業者に査定してもらおうと、敷地が約30坪あり三軒まとめてであれば二軒の家が建つので、それなりの金額が出せるとのことでした。そこで、相談された行政書士は隣の住人を調べました。隣の住人は既に施設に入っており、家に帰る可能性がないこと、娘さんたちはその家に住む予定はないことなどがわかりました。

また、その先の隣は人が住んでおらず、倉庫として使用されていました。

そこで、それぞれに売却の意思がないか、確認したところ、建売業者が出した価格なら売却してもよいとのこと。土地の所有者であるお寺さんの住職に事情を話し相談すると、快く借地の売却を承諾してくれました。

登場人物が多だけに意思を統一し実行するまでに2年を要しましたが、専門家が間に入ってまとまりました。

解体費を出しても充分お釣りが得ることができ、建物管理の心配もなくなり、相談者からはあきらめずに相談してよかったと感謝の言葉をいただきました。

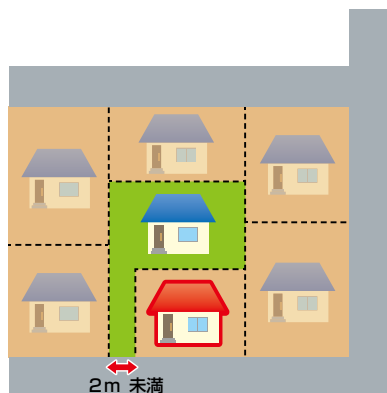
提案のポイント

- それぞれの当事者に直接会い、丁寧に話を聞く。
- 売却が可能とわかったら、査定してもらう。
- それぞれの当事者の意思統一をはかる。
この際、あせらず時間をかけ、それぞれの希望を最大限聞くことを心がける。

接道要件を満たしていない 空き家を売却できますか？

相談内容

父から相続した実家を売却したいと思い、不動産会社に相談しました。すると「この物件は接道要件を満たしておらず、いわゆる再建築不可物件なので、売るのは難しい。」と言われました。どうしたらよいでしょうか？



解決策

相談者は相場より低い売買価格も覚悟していたので、良好な関係である隣家への売却を提案しました。隣家は旗竿地価格で購入でき、購入後は敷地全てが接道要件を満たす土地となりました。実家の建物は隣家が当分物置代わりに利用すること、解体費用の負担がない分、安い金額で売買契約を締結し引き渡しも無事完了しました。

現状の課題

再建築不可の理由は、敷地が接道要件（4m以上の道路に2m以上接する）を満たさない、いわゆる旗竿地であるためです。このような物件は、原則建築確認が下りず住宅ローンも利用できないので購入者が限られます。

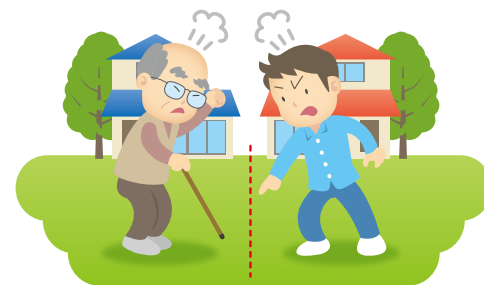
提案のポイント

- 物件の事情を理解している隣家への売却は後々クレームになることが少ない。
- 不動産取引は専門性を要するので、安全・円満・円滑な取引のためには、信頼できる宅建業者を活用する。

隣地境界が不明な空き家は どうしたらいいの？

相談内容

私の母が祖父から相続した家の売却を考えています。隣地との境界に古い塀があり、祖父は「うちで建てた塀」と話していましたが、隣地の方には「塀は境界に設置されており、共有のものだ」と言われました。測量図等の書類も見つからず、売却するにはどうしたらよいのでしょうか？



解決策

隣接する全員の立会いのもと、測量士が測量を行い境界を確定。全員が署名押印した「境界確認書」を互いに保管し、塀の権利関係や今後の保守・管理・修繕の負担を確認しました。宅建業者とは、測量・建物解体・塀撤去費用を考慮した金額で売買契約を締結し、新たに敷地を購入する業者が、境界線上にある塀を建物の解体時に一緒に撤去し、建物新築時にこちら側の敷地内に新たに設置することとなりました。

現状の課題

相談者側も隣地も所有者が変わり、境界標が見つからず正確な境界が不明です。塀の補修や管理責任もどちらが負うのか不明のままです。

提案のポイント

- 合意内容・確定内容等は必ず書面にして保管し、お互いの承継者に引継ぐ。
- 相手側の測量士・不動産会社等のプロと交渉する時は、こちらも専門的な実務家にアドバイスを求める。

マンション所有者が施設に入所、 管理費等負担が増えるばかり。



相談内容

母親が施設入所し、居住していたマンションが空き家となっ
ています。入所施設の費用や所有マンシ
ョンの管理費、修繕積立金及び公共
料金を毎月支払わねばならず、母親
の所有現金等資産が減る一方で、負
担だけが増えています。長期間施設
に入所すると経済的負担が増すば
かりです。さらに今後、母が死亡し
た時に備えてどのような対策を取っ
ておくべきか、教えて欲しいです。

現状の課題

兄弟三人共に母の住まいや入所
施設より遠いところに離れて住ん
でおり動ける人がおらず、売却、賃
貸をするにも方法、手順が不明。将
来母が死亡した時に備えて、生前
取るべき方法が不明。

解決策

まず、施設に入所している母親が
今後自宅に帰ることができるかどう
か確認します。このまま施設に入所
するなら、費用負担を減らすため、
売却、賃貸等何らかの処分を考える
べきです。物件所在自治体の「空き
家バンク」に登録するか、または物
件所在地の地元不動産業者の団体
(宅建協会、全日不動産協会) から
業者を紹介してもらいます。また、マ
ンションの管理組合に相談して、管
理組合で集会室や娯楽室等に利用
するため買い取り、借りる可能性が
あるか聞いてみます。

売却、賃貸する場合ペットを飼う
ことが可能か、転貸できるか、事務所
としての使用制限があるか等管理規
約に記載してある条件の内容を確認
する必要があり、これらは不動産業
者に依頼し調査してもらうことも可
能です。売却や賃貸する場合売買価
格、賃料、仲介手数料や税金がどれ
くらいか不動産業者や税理士に相談
して確認することが大事です。

今後の対応策として相続発生後
直ちに処分できるよう誰に相続させ
るか遺言書を作成しておくことを
お勧めします。

解決プロセス

- 1 不動産業者に管理組合への問い合わせを依頼する。
- 2 物件所在自治体に「空き家バンク」の有無を確認し登録する。
- 3 今後の対応策として所有者である母親に誰に相続させるか遺言書を作成してもらう。
- 4 母親が自宅マンションの処分を希望している場合は、不動産業者等に相談し、売却もしくは賃貸する。

提案のポイント

- 空き室になったら、できるだけ早く対応策を家族で協議し、決定する。
- 今後の対策として、母親に判断能力があれば、意向を確認して任意後見契約締結と遺言書を作成しておく。
- わからないことや疑問点は、すぐに行政書士等専門家に相談し確認する。

空き家バンクに登録しよう!

もし、ご自分の実家が空き家になってしまったら、と考えたことはありませんか? 都内の立地の良い場所ならば、売却や賃貸、利活用の可能性もあるでしょう。しかし、実家が地方の場合は、思い出深い住まいの対応は遅々として進まないのではないのでしょうか。使用しない住居は傷みも激しく、老朽化に拍車がかかってしまいます。

一方コロナ禍で働き方に変化が起こり、住まいに関しても新しい選択が生まれています。都会を離れ地方に移住する暮らしを選ぶことができる時代になりました。

では、どのような手段で自分の希望に沿う地方や住まいを探すことができるのでしょうか?

国土交通省は、各自治体に設置されているものの、活用実績の少なかった空き家バンクの空き家等情報の標準化・集約化を図るために、「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援し、民間の2事業者を選定して平成30年よりサイトの本格運



用を始めました。サイト内ではその地域の特徴を紹介し、各自治体で支援している仕事・子育て・結婚・出産・住まい購入などに対する補助金や助成金が紹介され、まだまだ物件数は少ないですが、古民家で暮らす、温泉が好き、お試し移住体験等と目的に応じた検索も可能です。

空き家だった実家が、新しい暮らしの場所として蘇ることはとても望ましいことです。ずっと手を付けずに放置している実家を、多様化する新しいライフスタイルを求めて住まいを探している方のために、思い切って空き家バンクに登録してみるのも一案ではないでしょうか?

外国人^{※1}と暮らすダイバーシティ 外国人に住まいを貸すときの心構え

外国人に住まいを貸す時、どんな問題が起こり得るのでしょうか。一番大きな問題は、やはり言語です。コミュニケーションが上手に取れず、文化の違いから、生活習慣のルールが理解できないため、トラブルが発生しがちです。パーティー好きの外国人が夜遅くまで大声で騒いだり、ゴミ出しのルールを守らなかったりとご近所トラブルの原因になります。他にも、勝手に友達が何人も住み始めて賃借人が変わったり、DIY好きで許可なく部屋を大改造してしまったりなど、日本人では想像できない事態が発生します。

このようなことを回避するには、まずオーナーが外国人としっかり面談し人となりをよく確認すること、また賃貸借契約を結ぶときに重要事項を外国人がきちんと理解するまで、「やさしい日本語^{※2}」で何回でも繰り返し説明することが不可欠です。国土交通省の「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」



の14か国語に翻訳されている書式を活用するのも効果的です。さらに連絡の取れるしっかりした連帯保証人や保証会社をつけ、期間更新できない定期借家契約を検討することも一案です。

これからの日本は、国籍、宗教、民族、文化等の違う外国人を受け入れて、多文化共生社会を実現していかななくてはなりません。真のダイバーシティを作るためには、外国人に限らず相互理解を深める交流の場を持ち、違いを受け入れる環境を整備して覚悟をもって取り組んでいく努力が必要です。

※1 過去3カ月を超えて在留し、住民基本台帳に登録している外国人

※2 日本語に不慣れな外国人にもわかりやすくした日本語

私一人に実家の空き家管理が！ 母に遺言書を残して欲しいが…。

相談内容

私は二人姉妹の二女です。10年前に父が亡くなり、遺産は母がすべて相続しました。遺産には実家（土地・建物）も含まれており、相続した母名義に登記済みです。姉も私も結婚し実家を出たため3年前から母はそこで一人暮らしをしていましたが、1年前に病を患い入院してしまいました。今のところ退院の見込みはなく、もし退院したとしても施設に入所する予定です。

母が入院してから実家は空き家状態となっているわけですが、その管理は近くに住む私が事実上一人で行っていきます。姉は遠方に住んでいて仕方がない面もありますが、私だけが負担を抱えるのは不公平な気がして…。

何かよい方法はないでしょうか？



現状の課題

実家を今後どのようにしていくのか、家族でよく話し合うことが重要です。方向性としては、①現状のままにしておく、②姉妹のいずれかが住む、③売却する、④賃貸するなどが考えられます。そして、相談者の不公平感を解消する手立てはないか検討します。

解決策

実家を今後どのようにしていきたいか考えましょう。現状のままにしておくのであれば、相談者が管理を続けるのか。もし、相談者が実家の管理を続ける場合、実家は相談者に相続させるのも一つの考え方です。また、売却する場合は、そのままの状態売却するのか、建物をリフォームして売却するのか、建物を解体し更地にして売却するのか。売却や賃貸などは、収支のシミュレーションも併せて行うことが大切です。

そして、相談者の不公平感を解消する手立てとして、介護や空き家の管理等でより負担を負った者に配慮

する内容の遺言書をお母様が作成することも解決策の一つです。ちなみに、遺言書には種類があり、公証役場で作成する公正証書遺言と自ら作成する自筆証書遺言がありますが、自筆証書遺言のデメリットであった紛失や隠匿等を防止する自筆証書遺言書保管制度が令和2年7月から始まりました。

実家に関しては、お母様と姉妹でよく相談し、必要でしたら専門家に相談しましょう。また、遺言書に関しても、専門家の客観的なアドバイスでよりバランスの取れた内容が作成できます。

提案のポイント

- 母、姉と相談者で、実家をどのようにするか方向性をじっくり話し合う。(現状のまま？ 住む？ 売却する？ 賃貸する？)
- 判断材料として、信頼できる不動産業者に、売買価格の査定や、リフォームして賃貸した場合のシミュレーションなどをしてもらう。
- 相続時の姉妹のトラブルを避けるためにも、母親が遺言を残しておくことが望ましい。

公正証書遺言

形式	遺言者が内容を口述し公証人が作成する。 証人が二人以上必要。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家と作成するため内容に不備がない。 ・原本は公証役場に保管するため、紛失や隠匿等の心配がない。 ・家庭裁判所の検認が不要。
手数料	遺言書に記載する財産の価額に応じて一定額を支払う。

自筆証書遺言書保管制度

概要	申請すれば法務局で自筆証書遺言書の保管等をしてもらえる。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・遺言書が形式的に無効となることを防止できる。 ・遺言書の紛失や隠匿等を防止できる。 ・遺言書の存在の把握が容易となる。 ・遺言書の検認が不要となる。
保管の手数料	一件につき3,900円

地方に実家がある私。親や家のこと、空き家予備軍にならないために。



相談内容

私は、二人姉妹の妹です。地方に住む両親は今は健在ですが、姉妹ともども東京で結婚して実家を継ぐ者はいません。

将来実家はしたらよいでしょうか？ また、位牌やお墓はどうすればよいでしょうか？

現状の課題

今後の一番の課題は実家をどうするかということです。今は両親が健在で生活拠点となっている実家ですが、両親が亡くなったり、介護が必要になり施設へ入所することになれば、空き家となります。

今後、施設入所の費用や入院費用が必要になったときに賃貸もしくは売却といった話になる可能性もあります。両親が健在な現時点で、いざという時のために実家をどうするのかを姉妹でよく相談して両親に伝えておく必要があります。

解決策

地方の空き家は活用をするにしても、売却するにしてもなかなか思うようにできないのが実情です。このケースの場合、実家を継ぐ者はいないとのことで、空き家になることが目に見えています。今のうちからお正月などに帰省した時に、一緒に「エンディングノート」を書いてみるとか「終活」について思い切ってご両親と相談してみることをお勧めします。

また、両親の施設入所の費用を捻出するために実家を処分せざるを得ない状況になることや成年後見制度を利用することも考えておかなければなりません。事前に公正証書を作成して意思能力がなくなったときに発効する任意後見制度もありますが、遠方に住んでいる場合は子供といえども後見人等に就任

するのは難しいので、可能であれば近くにいる親戚に前もって話してお願しておくことも必要です。

実家や墓をどうして欲しいのか話し合い、両親には遺言書を作成してもらうことも必要です。公正証書で作成してもよいですし、自筆遺言証書を法務局で保管する制度も始まっています。

お墓の承継者がいない場合は、墓じまい（霊園やお寺へ使用権をかえすこと）をして改葬（他の場所に遺骨を移す）するか、お寺に永代供養をお願いすることになります。が手続きは煩雑です。位牌を持っていけない場合は、菩提寺の住職にお願いして供養してもらうこともできます。

解決プロセス

- 1 両親の健康状態（介護が必要であればその状況）を把握しておく。
- 2 両親の近所に親戚がいれば、その人たちとのコミュニケーションを取っておく。
- 3 姉妹で実家やお墓をどうするかを相談しておく。
- 4 「終活」に向けてエンディングノートや遺言書を両親に作成してもらう。

「家」とは誰のものか

2020年初頭から世界を揺るがして来た新型コロナウイルスが、漸く落ち着きを見せてきました。この2年、ウイルスが世界を席卷した危機に社会はどのように対応してきたのでしょうか。職場はリモートワークに、教育現場でもIT機器によるタブレット教育の試みが図られ、デジタルトランスフォーメーションが各分野に進もうとしています。では人間同士の接触交流の基礎である家族の集まる「家」はどうなるのでしょうか？ 経済や情報はデジタル化しても「人間が集まる」リアルでの家の意味が問い直されます。

不動産である「家」は日本人にとってかけがえのない財産です。明治22年(1889年)制定の明治憲法27条で国民に「所有権」が認められ、その後明治29年(1896年)制定の民法86条で土地及びその定着物(家など)は不動産とすると規定されました。そして不動産登記法により土地と家屋は国に公証された私有財産となったのです。

その後、第二次世界大戦を経て、戦後の復興と経済発展の中で、国は持ち家政策を勧め、「戸建て持ち家」を構えることが庶民の夢とされてきました。企業戦士の夫と専業主婦の妻、子供二人のモデル家族構成が、長く国の税制や社会福祉施策の基本となってきました。

しかし戦後75年が経ち、明らかに社会は変貌しました。少子高齢社会の日本では、1億2千万人の国民の4人に一人が、65歳以上の高齢者です。今後数十年は亡くなる人が多くなり、家や土地の相続が多数発生します。戦後の新民法の下で、子供たちは均等相続となり、遺産分割協議で様々な齟齬が生じてきています。

家族が暮らしてきた不動産である財物としての「家」の継承の在り方が、まさに問われているのです。

また、「家」はそこで暮らす家族構成員の心の拠り所であり、個人を支え保護する社会環境でもあります。

乳幼児から高齢者までが集い文

化を継承するコミュニティです。

それ故、「家」は文化的な意味でアイデンティティーの基盤であるという個人的側面と同時に、日本の伝統文化継承の社会基盤であるという二面性をもっているのです。安全かつ美的に整備された良き地域環境も要請されるのです。

21世紀に入り、「家」を構成する家族集団の在り方も、多様化しました。法定婚夫婦と血族実子家族だけではなく、事実婚の家族や、再婚してそれぞれの連れ子で構成する家族、またシングルマザーと子供だけの家族、LGBTの人たちが作る家族など、多様な人格の結びつきによる助け合いの共同集団が、ひとつの家で暮らし、地域社会にも溶け込んでいく例が増えていきます。さらに、日本で働く外国人が多数集住する地域では彼らの異文化・異生活習慣を尊重しながらも、日本の従来地域社会と調和する新しい複合文化の社会を作り出す努力が求められます。人々が安心して生活し、新たな活力を得て再生する場としての「家」の100年後の「くらし」を見据えた市民文化の創生が求められています。

喫緊の課題としては、高齢者世帯と単身者世帯の著しい増加です。

住まない、使わない家は放置され、相続登記を経ない土地の多くが所有者不明土地として放棄されているのが今日の状況です。

日本は、大化の改新後の飛鳥・奈良時代の律令制で公地公民制(646年)がスタートして以来、土地は国のものでした。その後、様々な変遷を経て、明治に憲法、民法が制定されて、私人に土地の私有が認められたのです。しかし真に、個人の不動産に個人の所有権が明記されて約130年。土地建物に国民の手が届くようになったのは戦後の持ち家政策による僅か70年足らずなのです。

相続人不存在、また所有者不明土地などの不動産の管理問題がクローズアップされていますが、せっかく獲得した国民の不動産所有権を、血族相続人に限らず、多様化する家族集団や社会集団の責任ある管理権者に引き継ぎ、市民の知恵で新たな利活用の道を開く工夫が、今私たち市民に求められています。



空き家にしない効果的な事前対策

東京都行政書士会空家対策特別委員会委員長 津田 陽一

空き家になって売買、賃貸等処分しようにもなかなかスムーズにことが運ばず悩むことがないよう、事前予防の効果的な対策をお話します。

1 まずどうして空き家になるか、その原因は大きく分けて2つあります。

case① 所有者が高齢で判断能力を喪失し自宅で生活できなくなり、施設入所や子供と同居するため転居し不在のため。

case② 所有者が死亡し相続が発生したが、相続人間で遺産分割協議が合意できず、複数人の共有状態で誰が住むか、売却等処分するか未定のため。

2 効果的な事前対策には、どのようなものがあるでしょうか。

case① の事前対策

所有者に判断能力があるうちに、遺言書を作成すると共に任意後見契約を締結しておくことが事前対策として効果的です。

遺言書を作成し、所有者である両親が死亡した場合、誰が相続し所有者になるか定め記載しておけば、空き家になることを防ぐことができます。

遺言書としては、自筆証書遺言、公正証書遺言の作成が一般的ですが、遺言書の文案をどうするか、公証役場に提出する書類を収集するのが面倒とか困った場合には、我々行政書士にご相談ください。

自筆証書遺言の法律要件や必要書類である戸籍謄本、登記事項証明書等の調査、収集、公正証書遺言作成のサポートもいたします。

また、所有者が判断能力を失い自身で売却等処分ができない場合に備えて、身近な家族や親戚もしくは行政書士等の専門家と任意後見契約を締結しておくことです。任意後見契約を締結すると、後見人に売却等の処分(契約)をしてもらうことができます。

case② の事前対策

case①と同様遺言書を作成しておくことが、効果的な事前対策となります。ただし、建物及び建物所在土地の相続人が、相続後の使用、売却等の処分がスムーズにできるように数人の相続人に相続させる共有名義での相続ではなく、一人の相続人にすべて相続させる単独相続として遺言書に記載しておくことです。単独相続であれば、相続人自身が住まいとして使用するか、売却等処分をするかの決定が早く「空き家」になることを防ぐ可能性が高くなります。

以上のように事前に遺言書の作成、任意後見契約を締結しておくことが「空き家」にしない効果的な事前予防対策です。

3 遺言書作成については「仲の良いうちの家族に限って相続で揉めることはない」として作成しなくてよいとお考えの方がいるかもしれませんが、家庭環境が変化しますと予期しないことが発生する可能性がありますので、死後も憂いを残さないためにも作成することをお勧めします。

任意後見契約は日頃なかなか馴染みのない言葉で、すぐ理解できない方も多くおられるかもしれませんが、契約内容や作成の仕方について詳しく知りたい方は行政書士等専門家にご相談ください。

人生100年時代と言われて久しいですが、長生きしても、せっかく所有者ご自身が購入し、長年住んだ建物を「空き家」として放置しますと「負動産」として資産価値が減少してしまいます。

最終的には費用を負担して建物の「解体」処分をすることになりますから、ぜひ「空き家にしないための事前対策」をしておくことをお勧めいたします。

空家対策特別委員会の活動紹介



行政書士はあなたの街の法律家

こんな時は行政書士にご相談ください!

■ 遺言・相続

自筆証書遺言・公正証書遺言の作成相談、サポート、遺産分割協議書、法定相続情報一覧図等の作成



■ 成年後見

法定後見申立支援、任意後見契約書の作成相談、支援、成年後見人等の受任



■ 契約書作成・クーリングオフ・内容証明

不動産売買・賃貸借契約書、クーリングオフ通知書、内容証明郵便の作成など



■ 運輸・交通

車庫証明、運送業経営許可・届出、出張封印、名義変更など



■ 各種営業許可

建設業・宅地建物取引業・産業廃棄物処理業・風俗営業・飲食店営業・民泊・倉庫業・古物商など



■ 外国人在留資格

在留資格更新・変更、永住許可、国際結婚、招へい、帰化など



■ 会社設立・各種法人設立

株式会社・合同会社・一般社団、財団法人・NPO法人・医療法人など



■ 各種補助金申請

国、地方公共団体、民間団体への補助金申請書類、実績報告書の作成など



行政書士は、権利義務、事実証明に関する書類作成や行政への許認可手続の専門家です。遺言書の作成、相続手続のご相談、また法人設立や補助金申請など空き家の利活用に向けて多方面からサポートします。

かかりつけ行政書士に相談しよう!

行政書士は、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士、社会保険労務士、宅地建物取引士などの他の専門士業の皆様とネットワークを組んで対応いたします。

行政書士はあなたの身近な相談相手です。お気軽にご相談ください。



空き家に関するご相談は、東京都行政書士会へ

東京都行政書士会 ☎ 03-5489-2411

空家問題サポートセンター 受付時間 12:30~16:30 (土・日・祝日を除く)

URL : <https://www.tokyo-gyosei.or.jp/conference/index.html>

E-mail : jimukyoku@tokyo-gyosei.com



空き家対策広報誌『「家」とくらしの未来』 改定にあたって

現在都内に約80万戸の空き家が存在するといわれ、空き家の減少と介護施設等への転用や賃貸借や民泊等への利活用をできないかが課題となっています。

東京都行政書士会では、平成28年4月に空き家対策特別委員会を設置して市民相談センターでの電話無料相談を開始し、同年6月に東京都と「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」を締結し対応してきました。平成30年度より「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」の業者に選定され、令和4年度も選定をいただき、都内各所でセミナー・フォーラムの開催と個別の相談会を実施し、空き家問題で悩む都民に向き合っています。さらに、毎日の電話相談と全支部が行う区市町村役所での相談でも担当役員が悩む方に向き合い相談を重ねてきました。解決事例にもありますが、地方の実家が両親の相続等により売却やリフォーム、賃貸借など利活用の促進を願い、相談者に寄り添い対応しています。支部を含む役員各位に心から御礼申し上げます。

昭和の高度経済成長時代に建築された住宅が、高齢化の進展で一つの役目を終え、空き家になる事例が多数発生して次世代社会に大きな問題を提起していると感じます。空き家は様々な課題を包含する複合問題であり、解決のためには、多くの専門家の連携協力とコーディネーター役が必須であり、その役目は行政書士が最適と考えます。

「空き家で悩む都民」に最適な本誌が改定されることを心から喜び、大いに活用されることを願っています。執筆と編集にあたった先生方、役員各位に心から感謝申し上げます。改定版発刊の言葉といたします。

東京都行政書士会
空き家対策担当 専務理事 田崎 敏男

「家」とくらしの未来

2023 あなたの家を空き家にしないために

令和5年1月 第3刷発行

本誌アドレス <https://www.tokyo-gyosei.or.jp/>

発行人 東京都行政書士会
会長 宮本 重則

〒153-0042 東京都目黒区青葉台3-1-6
TEL: 03-3477-2881 FAX: 03-3463-0669

東京都行政書士会空き家対策特別委員会委員

執筆者	石井 則子	石田 裕子
	河口 良伍	佐々木 由美子
	鈴木 俊行	津田 陽一
	戸田 光昭	長谷川 直子
	谷治 博史	(50音順)

初版執筆者	青木 直彦	小島 晴美
		(50音順)

改訂編集者	石田 裕子	長谷川 直子
		(50音順)

印刷・編集協力 株式会社ウイズPT

令和4年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の一環として発行しています。

本冊子掲載のイラスト、図の無断複製・転写・借用などは著作権法上の例外を除き禁じます。

非売品