

(2) 空き家の権利調整等

視点

- ・権利者の存在と調整 ⇒ 老朽空き家であっても、法律上保護されている誰かの所有権等が必ず存在
空き家の処分・利活用に伴い空き家に付着する権利調整が必須
- ・所有者としての意識 ⇒ 後日、紛争にならないように事前対策、放置空き家にしないための所有者の意識づけ
の必要性

キーワード

**空き家問題の調整は、「空き家」そのものではなく、『人』の対応
空き家といえども誰かの所有権・利害が必ず存在する**

対応策

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| ①空き家の権利者の把握 | → まずは登記簿を確認 |
| ②法的手続による権利者の調整 | → 所有者死亡、行方不明、重度の要介護状態 |
| ③老朽空き家等による被害対応 | → 県司法書士会調停センター、法テラス等専門機関の活用 |
| ④地域に対する所有者の責務等 | → 地域への認知、遺言、エンディングノートの重要性 |

一口メモ

空き家の予防策として、現所有者における地域に対する所有者責任の意識づけが大事！
空き家内の荷物も、動産として所有権が存在し、原則として他人が勝手に処分できない！

①空き家の権利者の
把握

相談例

(相談内容)

地域の空き家を利活用したいが、所有者を知りたい。どうやって調べればよいか？

◆所有者の特定方法

①土地・建物登記簿等の行政情報で調べる。

⇒登記簿は、空き家所在地管轄の法務局でだれでも閲覧可能

⇒固定資産税課税台帳は、個人情報として通常は活用困難(立法措置の動きあり)

②ご近所の方や町内会長、地元精通者、最寄の不動産店等に聞く。

⇒地域により情報把握の程度は千差万別

⇒個人情報の取り扱いとなるため慎重な対応が求められる

③専門家・専門機関に依頼する

⇒司法書士等法曹専門家への依頼による本格的な調査

⇒相続人、抵当権者対応等多数当事者の権利調整の前提としての関係人の調査

⇒専門機関: 神奈川県司法書士会 空家問題対策委員会 代表番号045-641-1372

登記・一般相談(電話相談) 045-641-1348

(月曜～金曜午後1時～午後4時)

②法的手続による 権利者の調整

(相談内容)

相談例

所有者が死亡・不明の場合や、重度の要介護状態等の場合の対応はどのようにすればよいか？

◆所有者が死亡し、相続人が複数発生している場合

- ⇒ 所有権等が存在する以上、まずは地道に所有者や相続人全員を探し、任意交渉する。
- ⇒ 相続人が不明の場合は、裁判所に「相続財産管理人」の選任を申し立てることができる。
選任された相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の財産管理を行うほか、売却等による財産の換価化や債権者等に対する清算を行う。

◆所有者が重度の要介護状態で一人では判断できない状態

- ⇒ 成年後見制度を活用できる。契約行為等判断能力が十分ではない方について、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等が、身の回りに配慮しながら財産の管理や福祉サービス等の契約を行い、ご本人の権利を守り生活を支援する。(管轄裁判所・相談機関等後掲参照)

- ・法定後見制度・・・すでに判断能力が不十分な状態になった方が、財産管理や生活に関わる契約を行うために、家庭裁判所が選んだ成年後見人・保佐人・補助人が必要な支援を行う制度。
- ・任意後見制度・・・自分の判断能力が十分うちに、判断能力が低下したときに備えて、「支援してほしいこと」と「支援をお願いする人」をあらかじめ“契約”で決めておく制度で、法定後見に優先する制度

③老朽空き家等による 被害対応

(相談内容)

相談例

・隣接空き家の屋根が飛んできて自転車が壊れたり、樹木が敷地内に入り込んで害虫や落ち葉による被害を受けているが、裁判以外で対応する方法はあるか？

◆所有者の特定と話し合い

⇒まずは、被害状況の証拠を記録すると共に、所有者を特定し、被害状況と回復方法等を話し合う。

◆専門機関等に依頼する場合

⇒話し合いでの対応が困難な場合は、裁判外紛争処理機関(ADR)等の専門機関を活用する。

・神奈川県司法書士会調停センター 045-641-1553

・「法テラス(日本司法支援センター)」の活用

法テラス神奈川 0503383-5360

法テラス川崎 0503383-5366

法テラス小田原 0503383-5370

④地域に対する所有者の責務等

◆放置空き家にしないための予防策は、所有者の意識にかかっている。

⇒不動産所有者と地域との関わりを見直し、地域に対する自己所有物の管理責任を意識する必要がある。

（飼い犬が他人を噛んだら、飼い主が責任を問われるのと同様に空き家の所有者にも所有者責任があることを自覚する。

⇒エンディングノート作成のすすめ

特に高齢者の財産運営の観点から、空き家（予備軍）の生前贈与や寄付等の処分方法を予め検討し、記録しておく。

⇒遺言の準備

処分方法について遺言する場合は、所定の手続により作成し準備する。



(参考1) 登記簿謄本による所有者の調査フロー一例

登記簿謄本による特定

地番の確定
・公図や住宅地図で特定

登記簿謄本の入手
・建物登記簿謄本
法務局にて入手

建物所有者を特定

建物が未登記の場合
・土地の登記簿を入手し
土地所有者から建物所有者が判明することもある。

様式例・2

表題部 (主である建物の表示)		図数	区画	不動産番号
所在図番号	[全五]			
所在	特別区南郷町一丁目 101番地			[全五]
家屋番号	101番			[全五]
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
住宅	木造かわらぶき2階建	1階	80.00	平成20年11月1日新築
		2階	70.00	[平成20年11月12日]
表題部 (附属建物の表示)		図数	区画	不動産番号
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00	[平成20年11月12日]
所有者	特別区南郷町一丁目5番5号 法務五郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権取得	平成20年11月12日 第806号	所有者 特別区南郷町一丁目5番5号 法務五郎	
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 借付額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南郷町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北郷町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取次店 南郷支店) 共同担保 日保0第2340号	
共同担保目録				
記号及び番号	図第2340号	図数	平成20年11月12日	
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備	
1	特別区南郷町一丁目 101番の土地	1	[全五]	
2	特別区南郷町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[全五]	

* 下線のあるものは異動事項であることを示す。

整理番号 D23534 (2/2) 1/2

神奈川県内の法務局一覧

庁名	不動産登記管轄区域	連絡先
横浜地方法務局(本局)	横浜市中区・西区・南区	〒231-8411横浜市中区北仲通5丁目5-7番地 横浜第2合同庁舎電話: 045(641)7461 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関する問い合わせ...045(641)7468
神奈川出張所	横浜市神奈川区・保土ヶ谷区・鶴見区	〒221-0061横浜市神奈川区七島町1-17 電話: 045(431)5353 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関する問い合わせ... 045(431)6150
金沢出張所	横浜市金沢区・磯子区	〒236-0021横浜市金沢区泥亀二丁目7-1 電話: 045(782)4993 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関する問い合わせ...045(782)5230
青葉出張所	横浜市緑区・青葉区	〒225-0014横浜市青葉区荏田西一丁目9番地12 電話: 045(973)2020 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関する問い合わせ...045(973)2105
戸塚出張所	横浜市戸塚区・泉区	〒244-0003横浜市戸塚区戸塚町2-8-3 電話: 045(871)3912 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...045(871)4140
港北出張所	横浜市港北区・都筑区	〒222-0033横浜市港北区新横浜3-2-4-6 横浜港北地方合同庁舎電話: 45(474)1280 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...045(474)1360
栄出張所	横浜市港南区・栄区	〒247-0007横浜市栄区小菅ヶ谷一丁目6-2 電話: 045(895)3071 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...045(898)0328
旭出張所	横浜市旭区・瀬谷区	〒241-0835横浜市旭区柏町1-1-3-2 電話: 045(365)1300 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...045(365)1561
湘南支局	鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、高座郡(寒川町)	〒251-8523藤沢市辻堂神台二丁目2番3号 電話: 0466(35)4620 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...0466(35)4640
川崎支局	川崎市川崎区・幸区・中原区	〒210-0012川崎市川崎区宮前町1-2-1 川崎法務総合庁舎電話: 044(244)4166 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等の交付に関するお問い合わせ...044(244)4170
麻生出張所	川崎市高津区・宮前区・多摩区・麻生区	〒215-0021川崎市麻生区上麻生一丁目3-1 川崎西合同庁舎電話: 044(955)2222 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等の交付等に関するお問い合わせ...044(955)7588
横須賀支局	横須賀市・逗子市・三浦市・三浦郡葉山町	〒238-8536横須賀市新港町1番地8 横須賀地方合同庁舎電話: 046(825)6511 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...046(825)6528
西湘二宮支局	平塚市、小田原市、秦野市南足柄市中郡(大磯町、二宮町)、足柄上郡(中井町・大井町・松田町・山北町・開成町)足柄下郡(箱根町・真鶴町・湯河原町)	〒259-0123中郡二宮町二宮1-2-4-0番地1 電話: 0463(70)1102 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...0463(70)1125
厚木支局	厚木市、伊勢原市、愛甲郡愛川町・清川村	〒243-0003厚木市寿町三丁目5-1 厚木法務総合庁舎電話: 046(224)3163 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...046(295)2213
大和出張所	大和市、海老名市、座間市、綾瀬市	〒242-0021大和市中中央一丁目5-2-0 電話: 046(261)2645 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...046(261)2728
相模原支局	相模原市	〒252-0236相模原市中央区富士見六丁目10-10 相模原地方合同庁舎電話: 042(753)2110 ※不動産登記事項証明書・地図の写し等に関するお問い合わせ...042(753)2170

(参考2) 成年後見制度を活用する際の横浜家庭裁判所本庁および各支部

裁判所名	所在地・電話	管轄区域
横浜家庭裁判所 本庁	横浜市中区寿町1-2 045-681-4181	横浜市全区、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、大和市、 海老名市、綾瀬市、寒川町
川崎支部	川崎市川崎区富士見1-1-3 044-222-1671	川崎市全区
相模原支部	相模原市富士見6-10-1 042-716-0181	相模原市全区、座間市
横須賀支部	横須賀市田戸台3 046-825-0569	横須賀市、逗子市、三浦市、葉山町
小田原支部	小田原市本町1-7-9 0465-22-6946	平塚市、小田原市、秦野市、厚木市、伊勢原市、南足柄市、 大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、 箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村

(参考3) 成年後見制度の活用支援を行っている団体の相談窓口

裁判所名	電話	内容
横浜弁護士会 みまもりダイヤル	045-211-7720	弁護士による15分間の無料電話相談
神奈川県社会福祉士会	045-314-5500 (専用電話)	貢献活動を行っている社会福祉士による無料相談窓口
(公社)成年後見センター リーガルサポート神奈川県 支部	045-663-9180 (専用電話)	後見活動を行っている司法書士による無料相談窓口
(NPO)神奈川成年後見サ ポートセンター	045-222-8628	後見活動や制度の相談を行う行政書士を紹介
東京地方税理士会 成年後見支援センター	045-315-2070	後見活動を行っている税理士による無料相談窓口