

## 第1回 空き家相談会（直轄地区居住支援協議会設立準備会主催）

日 時：令和2年8月27日（木） 13：00～17：00

会 場：小竹町役場1階会議室 101, 102

相談員：藤岡弁護士・轟木司法書士

同 席：そーしゃる・おふいす

相談件数：15件

新型コロナウイルス感染防止対策：受付時の相談者の検温・手指消毒・入室者入れ替えの際の都度消毒・飛沫防止のためのアクリル板の設置・マスク

物件の所在地	相談の概要	対 応
直方市	他界した両親の自宅が20年空き家の状態。処分したくて不動産店にも相談したが、駐車場がないためかとりあっていただけでない。相続手続き未了だが円満に相続登記はできる。築年数約50年	有効活用できないか一度現地確認する。
直方市	S43年建築。母親名義の建物について、遺産分割で別の相続人が調停を申し立てたが不調。こちらで解体してよいものか。	他相続人へ同意書を送付することを提案
直方市	隣家の空き家に困っている。(雑草など)以前は不動産業者が管理しており貸家になっていたが退去後は全く管理されていない。所有者に連絡をとりたい。	以前仲介に入っていた不動産店へ連絡し、所有者へ連絡してもらうか、登記簿を取得する。
小竹町	現在一人暮らし。大阪在住の子供と同居予定で今の家が空き家になってしまうため売却したい。	複数の不動産店を紹介
宮若市	隣家の空き家に苦慮している。(雑草・シロアリなど)所有者不明。無断で木を伐採してもよいか。	宮若市の空き家相談窓口(宮若市建築都市課建築都市係)へつなぐ。
直方市	知人が所有する建物についての相談。管理を任されて	所有者の同意を得て支払える範囲で修繕。

	<p>いるが建物の老朽化著しく倒壊しそう。建物の所有者の親族とは連絡のやり取りはしているが関わりを拒否している。土地は別に所有者があり、その方からは、退去する際は解体してほしいと言われている。取り急ぎ修繕を要する箇所があるが本人の年金少なく預貯金もほとんどない。</p>	<p>亡くなったあとについては、単なる知人で責任もないため相続人に引き継ぐのが妥当。</p>
直方市	<p>相談者の母親名義の家が空き家になっている。遺言書には田畑は弟で自宅の土地建物は相談者へ遺贈することになっている。現在母親は認知症で判断能力低下。 自宅を売却できるか。また売却した場合に遺言書の効力はどうなるか。母親が亡くなるまで放置した場合に土地建物の価値は下がる可能性もある。</p>	<p>売却する場合にどれくらいになるのか、不動産店を通して情報収集をまず試してみようか。 母親に認知症があるため売却するには後見人をつける必要がある。</p>
直方市	<p>旧旅館の建物がそのままになっている。3階建てでエレベーターがついていない。鉄筋造りの建物。隣が文化財の建物で隣接しており傷つける可能性があり壊せない。有効利用（福祉的活用）の方法ないか。 8年前まで営業していた。6畳が6部屋。 2階大広間（20畳）1、3階（20畳、15畳、20畳）の部屋数がある。</p>	<p>①セーフティネット住宅への登録はどうか ②後日、そーしゃるから連絡して詳細を聞いて、福祉的利用を模索する。</p>
直方市	<p>実家が空き家になっている。維持費がかさむので売却したい。買取りを希望している。10年位は住んでいない。その間、手入れはしている。築年数は古い（昭和55年建築）95㎡</p>	<p>①売却の条件を下げる ②空き家バンクの登録のいずれかが考えられる。</p>

	取り付け道路が狭いのがネックになっている。	
宮若市	<p>両親が他界し子どもたちも戻る予定はない。</p> <p>来年、引き払う予定。昨年12月まで住んでいた。土地は借地（複数の地主が存在している）</p> <p>解体費用も相当必要である。地代は払っていない。①更地にするときに地主の了解が必要か。</p>	<p>①固定資産税だけを支払い続け放置する。しかし、リスクも伴う。次世代へ負債を残す。</p> <p>②解体して更地にして、そのままにしておく。地主への連絡は現実的に無理。</p> <p>③他人の土地を所有する。しかし、住むことを前提とする。</p> <p>②が現実的であると考える。</p>
直方市	<p>平成17年に母がなくなり、それ以来空き家になっている。姉妹2人、養女1人が相続人だが相続手続きは行っていない。不動産の名義は父親。2374-2地番の土地の所有者が不明。</p>	<p>①売る場合は名義の変更が必要。相続登記。</p> <p>話し合いでどう分けるかを決める。通常は、一人に決めることが多い。それから、売却を行う。</p> <p>②その場で調べたところ、2374-2の所有者は祖母（父方の母）の名義と判明。父の兄弟との協議が必要。当該土地を除いて売却も可能。</p> <p>売却の際は税金のことも調べてすることが肝要。</p> <p>手続きだけなら司法書士で可能だが、相続</p>

		を調整する場合は弁護士に依頼することも一つの解決策。
直方市	<p>8月3日に母親が亡くなった。その家が空き家（母親名義）になった。空き家の状況を知りたい、相続（子どもは相談者と兄の子2人）のことも。</p> <p>住む人はいないので処分をどうしたらよいか。兄の子の一人は徳島に住んでいて、「放棄しようかな」という発言もあった。</p> <p>相続費用は？</p>	<p>①相続が先決事項であろう 相談主に名義を変えて、その後対応を考える。 相続放棄は裁判所に申し出なければならない。</p> <p>②処分は売るか、貸すかの2択 相場から1割から2割下げれば一般的に売れる。</p> <p>③司法書士の値段はそれぞれで決める。 登録免許税＝固定資産税の1000分の4 戸籍取得費用（1万円弱） 100,000円～150,000円程度が相場だろう</p>
小竹町	<p>母親が13年前に亡くなった。空き家（一戸建て）になっている。屋根も落ちている。地主は不明。組長に土地代と組費を持参している。炭鉱の土地か？だれも住む人はいない。空き家に誰かが入った形跡がある。家財は片づけた。居住権を拒否したい？固定資産税もかかっていない。</p>	<p>①今の状態で居住権を拒否することはできない。自動的に相続している。まず、所有者は誰かを確定すること。（相続は死亡で自然に発生する。） 万が一（事故、火災等）のことを考えると空き家を解体するしか方法はない。</p>
小竹町	<p>自家の横の家が空き家になっている。庭、畑があり竹や草木が伸び放題。瓦も老朽化して飛んでくる。管理</p>	<p>①自治体に相談する。自治体から所有者に</p>

	をどうしたらよいのか。	指導、勧告をしてもらう。 ②司法書士か弁護士に依頼し相続人調査をする。
宮若市	築150年ほど。跡を継ぐものが居ないので有効活用できないか。空き家バンクに登録はしている。	①売却するのであれば複数の不動産に相談してはどうか。地元の不動産が良いのではないか。 ②子どもに相続して売却するか、売却して相続するかは、税金等が絡むことなので考慮が必要。 ③建物の名義変更は、贈与にあたるので、贈与税がかかる。適正価格で売却する。 ④子どもと話し合うことも必要ではないか。
<p>今回コロナ禍ということでもあり、万全の感染防止対策を行い開催した。結果、定員を超える予約があり一部お断りをせざる得ないということもあった。全体としては、所有者不明のまま長年放置されている近隣の空き家に苦慮している事例であったり、死亡した両親の家を売却したいが相続手続きがなされていないなどの事例、また相続した空き家を有効活用してほしいとの相談もあった。弁護士・司法書士等で今後の具体的な対応についてご提案ができた。有効活用を希望する物件についても今後現地確認するなど速やかに対応していきたい。</p>		