

平成 29 年度

空家等対策支援専門家派遣事業事例集



長野県PRキャラクター「アルクマ」  
©長野県アルクマ

長野県 建設部 建築住宅課

2018年3月

# 目 次

File00	小諸市主催で「空き家に関する相談会」を実施	・・・P1
File01	所有者がいない空き家への対応相談事例	・・・P2
File02	古民家をゲストハウスに利用する事例	・・・P3
File03	古民家の処分又は活用を判断するために相談を実施した事例	・・・P4
File04	古民家を活用してゲストハウスにする事例（第2弾）	・・・P5
File05	代表がいなくなった空き寺院を活用するための相談	・・・P6
File06	村内空き家の方針を検討するために見積りを実施しました	・・・P7
File07	村内空き家の所有権確認と方針を検討するための相談	・・・P8
File08	大町市主催のイベントに専門家からのアドバイスを依頼	・・・P9
File09	続・村内空き家の所有権確認と方針を検討するための相談	・・・P10
File10	「空き家も資源！まちの資源見学会」参加者にアドバイスを依頼	・・・P11
File11	様々な権利が設定されている空き家を解体するための相談	・・・P12
File12	空き家の処分方法を検討するため解体費、土地代について相談	・・・P13
File13	市主催のセミナーで講師及びパネラーとして専門家が参加	・・・P14

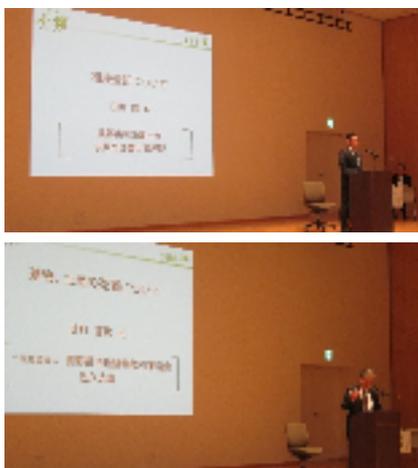
## 小諸市に専門家（司法書士、宅地建物取引士）を派遣しました！ ～小諸市主催で「空き家に関する相談会」を実施～

### ●相談会概要

小諸市の方を対象とした、相続登記（司法書士）、建物・土地の売買（宅建士）、空き家等の制度（小諸市）について講演を行った後に、各専門家5名が個別に空き家の相談（予約制）に応じるというスタイルで実施されました。

### ●実施状況

#### 【講演会】



- 相続人の確認等の相続登記の基本となる事項から、登記をしないことで起こる問題について
  - 不動産売買の方法、媒介契約の仕組み、売り主の義務とトラブルの防止方法等の不動産売買に係る仕組みについて
  - 空き家バンク、空き家対策特別措置法について
- ※各専門家から、かみ砕いた説明があり、初心者にも分かりやすい内容でした

#### 講演会が終わった後は・・・【個別相談会】

予約いただいた空き家に悩む方々が、事前に登記簿等の資料を用意し、プライバシーが確保できる個室にて、所有する空き家等について、十分に時間を確保（1時間）して専門家が相談を受けました

飛込みでいらした方についても、専門家や小諸市の職員が話を聞いたり、相談に乗ったりしながら対応されていました



※空き家に関する講演会と個別の相談会を同時開催することで、多くの方が参加して、空き家について考える良い機会になっているようでした

## 木島平村に専門家（司法書士）を派遣しました！

### ～所有者がいない空き家への対応相談事例～

#### ●相談内容

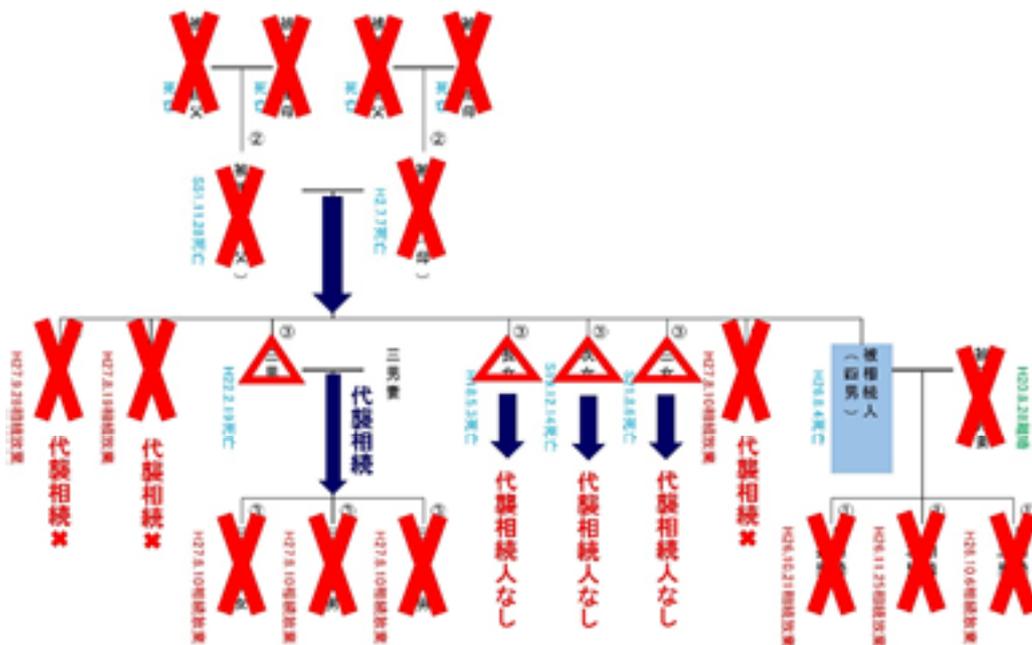
相続人全てが死亡又は相続放棄をしていると判断される空き家への対応

解散し、清算が終了していない法人が所有する空き家への対応

(※相続財産管理人制度の利用等について)

#### ●相談状況

##### 【所有者がいない空き家について】



- ・ 民法第 940 条の相続放棄者の管理責任は、建物の管理責任まで負わない
- ・ 相続人は相続順位第 3 位まで確認が必要。ただし、遺言状があった場合には第 3 者に相続権がある可能性があるため、公証人役場で確認のこと
- ・ 相続財産管理人制度は全ての財産の処分見込みが立たないと、引き受ける者はいない（処分できないと管理し続けることになってしまう）

##### 【解散法人が所有する空き家について】（清算人の権利・責任等について）

- ・ 清算人は、財産・債務等を清算するために選任するため、空き家の撤去や修繕工事まで行う責任は負わない
- ・ 清算人がいない場合、一物件に対してスポット的に業務に充てることも可能
- ・ 代表清算人がいれば、他の清算人に諮ることなく財産の処分等が可能

## 飯島町に専門家（建築士）を派遣しました！ ～古民家をゲストハウスに利用する事例～

### ●相談内容

大正時代築の土間付古民家（蔵付属）を、借主の共住スペース兼ゲストハウスに改修するために、建築士からデザイン、費用、法規制等のアドバイス  
工事にあたっては建設会社併用で、DIY 改修を希望

### ●相談状況



建築士に現況写真、間取り図を見ていただきながら、ゲストハウスのイメージを相談者から伝えていきます  
相談者から古民家の雰囲気を残した情緒あるゲストハウスにしたいとの要望

現地を確認し、イメージを共有  
建築士の視点から建物の老朽度や水回りの状況等を確認  
解体が必要な部分や手を入れなければ使えない部分等を相談者に伝えます



現地を確認後、建築士の視点から建物の利用方法をアドバイスすると、相談者からも様々な意見が出て、議論が白熱  
さらに意見交換を行い、建物の利用方法を話し合います

※次回、改修プランのアドバイスをいただきます。

## 豊丘村に専門家（建築士、宅建士、解体業者）を派遣しました！ ～古民家の処分又は活用を判断するために相談を実施した事例～

### ●相談内容

明治時代築と言われている古民家（蔵、農業用倉庫付属）を、何とか処分したいと所有者が村役場に相談した案件。村でも同様の古民家が村内に点在しているため、ケーススタディとして活用の有無、解体費用、土地の販売価格等について、各分野の専門家のアドバイスをお願いしました。

### ●相談状況



#### 【建築士のアドバイス】

現地を確認しながら、建物の活用が可能かどうかのアドバイスをいただく  
母屋は、耐震性の検討が必要だが、水廻りを改修すれば十分に住める状態ではないかとのこと。

#### 【宅地建物取引士のアドバイス】

現地の宅地及び農地について、概算の価格査定を依頼  
概ねの取引価格を把握し、解体費用に土地処分費を充てることのできるかの基礎資料とします。



#### 【解体工事業者のアドバイス】

建物毎の解体費用について、見積り依頼  
建築士のアドバイスを元に解体した方が良いものと残せる建物別に解体費を試算して今後の検討材料とさせていただきました。



## 飯島町に専門家（建築士）を派遣しました！ ～古民家を活用してゲストハウスにする事例（第2弾）～

### ●相談内容

大正時代築の土間付古民家（蔵付属）を、借主の居住スペース兼ゲストハウスに改修するために、建築士からデザイン、費用、法規制等のアドバイス  
工事にあたっては建設会社併用で、DIY改修を希望

### ●相談状況



前回の現場確認を受けて、建築士からゲストハウスに改修した場合の建物利用の参考プランの提案をいただき、建築基準法やその他法令についての課題等について、アドバイスをいただきました。

解体が必要な部分や手を入れる部分等を相談者に伝えながら、参考プランの説明を受けます。

ゲストハウス部分を 100 m<sup>2</sup>未満に抑えれば、建築基準法上の基準にも適合できることが確認できました。

また、大雑把な金額ではありますが、水廻りの改修費用や構造上危険な部分の解体費用の想定を相談者に伝え、概算の改修費を試算しました



「プラン作成」や「設備投資金額算定」の参考資料に  
していただき、今回の派遣  
で空き家が素敵なゲストハ  
ウスになる助けになればと  
思います。

## 長野市に専門家（司法書士）を派遣しました！ ～代表がいなくなった空き寺院を活用するための相談～

### ●相談内容

Q<sub>1</sub>「宗教法人が使用していた空き寺院から市道に瓦が落下する危険があり、所有者を特定したうえで、落下防止措置等を実施したい。」

Q<sub>2</sub>「立地条件が良いので空き家のままにせず、活用したいが方法はあるか。」

### ●相談状況



今回の相談は、1回目を実施し、3週間後に2回目を実施せず、集めた資料で相談を行い、その結果を受けて必要な資料を集め、各方面に確認

- ・土地謄本の表題部所有者欄には「〇〇町共有」と記載されており、保存登記について法務局に相談したところ、表題部登記がされた当時の〇〇町住民全ての相続人の持ち分にするしかないと考えられること
- ・宗教法人にも法人登記が存在し、法務局で確認することができる。  
その中には、財産処分等に関する定めを記載する欄が存在する。
- ・宗教法人の財産処分の権限は、通常は代表役員（役員は通常3名）にある
- ・代表役員が死亡等でいない場合には、権限は本山に移り、継続又は解散を判断
- ・県内宗教法人の許認可は、長野県私学・高等教育課で確認可能

### 【今後の方針について】

- ・屋根に穴が開いており、構造体の痛みを確認するため「立入調査」を検討
- ・必要があれば、雪が降る前に屋根にブルーシートを掛ける保全措置を略式代執行で行なうことを検討
- ・不在者財産管理人の選任等の必要な手続きを取り、土地を活用したい

**南相木村に専門家（解体工事業者）を派遣しました！  
～村内空き家の方針を検討するために見積りを実施しました～**

**●相談内容**

様々な理由により活用ができない空き家（3軒）について、解体方法や費用について、解体工事業者の方にアドバイスをお願いしました。

村内には同様の古民家があり、解体費用等のケーススタディとするために、見積りを依頼しました。

**●相談状況**

**【空き家①】**



建物の寸法を当たり、  
現場確認をします  
土地活用の事業計画の  
参考にするため、見積  
りを使用します

**【空き家②】**



建物の中に残存物があ  
ると手作業での搬出に  
なるため、意外に処分  
費用が掛かります  
片付は大切です

**【空き家③】**



人が住まなくなると、  
雨漏り等の発見が遅れ  
て、家があつという間  
に傷みます  
天井が抜けていました

## 飯島町・中川村に専門家（司法書士）を派遣しました！ ～村内空き家の所有権確認と方針を検討するための相談～

### 【飯島町】

#### ●相談内容

Q<sub>1</sub> 「空き家所有者の死亡時に住民票が遠隔地（県外）にあり手続きが困難」

Q<sub>2</sub> 「空き家相続人に郵送等により管理依頼を行っているが返答がない」

#### ●相談状況

基本的には死亡時住民票所在地の裁判所で各種申立等の手続きを行うが、「移送」という手続きをとれば、最寄りの裁判所に管轄を変更できる。

通常、相続人となったことを知った時から3か月以内に相続放棄の申述をしなければならぬため、通知によって相続放棄できない可能性もある。



### 【中川村】

#### ●相談内容

Q<sub>1</sub> 「中古住宅購入の際に、保存登記を行わなかった空き家の所有権は？」

Q<sub>2</sub> 「婚姻、養子縁組が複数回行われており、誰が相続人か判断ができない」

Q<sub>3</sub> 「相続関係が複雑すぎて、誰が相続人か判断ができない」

#### ●相談状況

売買契約書があれば、保存登記ができる可能性が高いので相続人を特定できる。  
基本的に、生家の親族には相続が発生する。また、養子に入ると離縁の手続きを行わない限り、相続が発生する。



被相続人や相続順位上位の者から順番に、生まれた時から死亡した時までの戸籍を確認しないと、最終的な相続人は確定できない。

※中川村の案件については、更に資料を揃えてアドバイスをいただきます。

## 大町市に専門家（建築士、宅地建物取引士）を派遣しました！ ～大町市主催のイベントに専門家からのアドバイスを依頼～

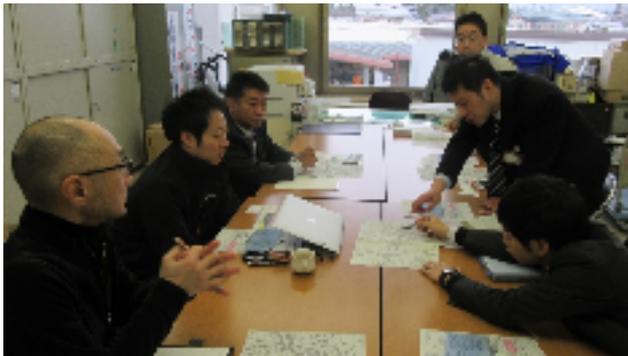
### ●相談内容

平成30年2月11日（日）開催予定の「空き家も資源！まちの資源見学会」※の見学対象空き家の建築的な可能性、周辺環境や不動産の取引状況等について、専門家（建築士、宅地建物取引士）にアドバイスをお願いしました。

また、見学会当日も専門家の見地から空き家の活用方法等について、参加者に提案いただくために協力を依頼しました。

※信濃大町市街地の歴史・文化に触れながら、空き家・空き店舗の「空き資源」を見てまわるイベント

### ●相談状況



イベントの趣旨や目的、見学対象空き家の所在地等について、信州大学と大町市の担当者から説明地域住民と専門家がチームとなって、参加者を迎え入れる態勢を構築し、地元の皆さんと移住や空き

家活用等に興味のある方、みんなで「場の使い方」や「使われ方」の話をする交流の機会にしたいとのこと



打合せの後は、見学会の対象となる空き家の中に実際に入り、建築的な価値、周辺不動産の状況等について専門家からアドバイスをいただきました

当日は、リノベーションされた「空き資源」にも立ち寄ります

※「空き家も資源！まちの資源見学会」当日も専門家を派遣します。

## 中川村に専門家（司法書士）を派遣しました！ ～続・村内空き家の所有権確認と方針を検討するための相談～

### ●相談内容

Q<sub>1</sub> 「相続人は相続放棄をしたと言っているが、どの様に確認すればよいか？」

Q<sub>2</sub> 「亡くなった空き家所有者の世話をしてきた甥の息子（相続権はない）には、空き家に対する権利が何かしら発生しないのか？」

Q<sub>3</sub> 「相続人を特定する際の戸籍は何歳までさかのぼって確認するのか？」

### ●相談状況

A<sub>1</sub> 原則的には、家庭裁判所が発行する相続放棄が受理された証明書を確認家庭裁判所に申述をし、受理されないと正式に相続放棄はできないことを理解していないこともあるので確認は必要



A<sub>2</sub> 状況によっては甥の息子さんも特別縁故者として申立を行えば、相続財産管理人の精算後に相続人がいなかった場合に、権利を主張できる可能性がある。また、被相続人の通帳等を預かっているので、適正に財産処分を行うために、相続財産管理人の選任の申立を行える利害関係人になれる可能性もある。

A<sub>3</sub> 原則的には、生まれてから亡くなるまでの戸籍の確認により親族関係を確認する必要がある



### ●今後の対応

相続人に適正管理のお願いを送付し、相続財産があることを認識してもらう活用できる空き家なので、相続人の協力を得て何とか流通に載せていきたい

## 大町市に専門家（建築士、宅地建物取引士）を派遣しました！ ～「空き家も資源！まちの資源見学会」参加者にアドバイスを依頼～

### ●実施状況



信州大学と大町市の担当の方から「まちの資源見学会」の概要や目的についてレクチャーを受け、主催者と参加者で意識共有をして、信濃大町駅を出発して、いざ「まち歩き」開始。

地元自治会の方を案内人に、観光では訪れないような場所や生活に密着した地元の人ならではの話を聞きながら、ディープな信濃大町市街地を見学・体験しました。



実際に3件の空き資源（空き家）の中に入り、可能性や魅力について考えを話し合います。ときには、空き資源の前で足を止めて、信州大学の担当の方が、その魅力やポテンシャルについて熱く語る場面もありました。

### ●参加者みんなで「振り返り」

まち歩き参加者みんなで「場の使い方」や「使われ方」の話をする場を設定。

「空いた瞬間が空き家の「匂」」、「地元の人が案内すると、移住者が地域に触れる機会になる」、「地元、専門家、移住者が一体となって取り組む機会」等の様々な意見が交わされました。



## 飯田市に専門家（司法書士）を派遣しました！ ～様々な権利が設定されている空き家を解体するための相談～

### ●相談内容

- Q<sub>1</sub> 「相続人は20年以上前に亡くなった所有者の長男だと、次男・三男は主張しているが、実際の相続人は誰になるのか？」
- Q<sub>2</sub> 「土地や建物登記簿の乙欄に、債務による根抵当権等の様々な権利が設定されているが解体するにはどのような問題が生じるか？」
- Q<sub>3</sub> 「解散した法人の根抵当権が設定されているがどうなるのか？」

### ●相談状況

A<sub>1</sub> 原則的には、家庭裁判所に相続放棄の申述をしていないのであれば、相続人は所有者の息子3人であり、1/3ずつの持ち分所有のような状態

相続人となったことを知った時から3か月以内に相続放棄の申述をしなければならぬため、特殊な事情がない限りは兄弟3人が相続人で、相続放棄もできない

A<sub>2</sub> 建物に価値がないとしても、登記簿の乙区に権利設定がされている以上、一方的に解体することは出来ないため、権利設定をひとつずつ抹消していく。

建物の解体の際には、権利抹消の登記まで行う必要はなく、抹消登記を行えるだけの書類を揃えれば、建物滅失登記を行うことができる。

A<sub>3</sub> 清算が終了していたとしても、代表清算人に問い合わせを行い、根抵当権抹消の依頼は可能。少なくとも残債が無ければ、承諾書は作成してくれるはず。

### ●今後の対応

相続人に適正な管理を行うようお願いし、解体を目指していく。



## 飯島町に専門家（宅建士、解体業者）を派遣しました！ ～空き家の処分方法を検討するため解体費、土地代について相談～

### ●相談内容

所有者不明、相続人が管理を行っていない管理不全空き家について、今後の対応方針を検討する基礎資料とするために、建物解体費用及び土地の販売価格について、各分野の専門家にアドバイスをお願いしました。



### ●相談状況



#### 【宅地建物取引士のアドバイス】

現地を確認しながら、宅地及び農地について、概算の価格査定を依頼  
概ねの取引価格を把握し、解体費用に土地処分費を充てることのできるかの基礎資料とします。

#### 【解体工事業者のアドバイス】

建物毎の解体費用について、見積依頼  
敷地内に活用できそうな建物と活用は  
難しそうだが古民家を使いたい人には  
魅力的な建物があったため、建物別に  
解体費を試算して今後の検討材料とさ  
せていただきます。



空き家内に家具等の生活用品が多い場合には、残存物の処分費が建物解体費を上回ることもあるそうですので、活用又は解体するにしても空き家の整理をしておくことが大切かもしれません。

## 大町市に専門家（司法書士、宅建士、建築士）を派遣しました！ ～市主催のセミナーで講師及びパネラーとして専門家が参加～

### ●派遣内容

平成 29 年度成果報告・空き家活用セミナー「空き家は、地域に何をもちたらずのか」※にて、空き家がある又は所有することによって何が起きるのかを、専門家の立場から住民の皆様に向けてアドバイスしていただきました。

※大町市・信州大学定住促進共同研究「大町市街地における空き不動産活用モデル調査研究事業」の成果報告会と、市民に空き家について考える機会とするためのセミナーを併せて実施するもの

### ●イベント状況

#### 【東京大学 新 特任助教】

大町市街地も様々な人の営みや想いがあり、現在の街並みが形成されている。このまちなみを継承していきたいとの熱い言葉からセミナーが開催されました。



#### 【司法書士のアドバイス】

所有権保存登記を行うことは非常に重要。  
登記がない不動産の売買は一切できない。  
相続は相続人の意思に関係なく、被相続人の死亡で自動的に起る。逃れられない。



#### 【宅地建物取引士のアドバイス】

活用できる空き家なら築 40 年以上たっても需要はある。既存住宅希望者は、築年数よりも、価格を重視する傾向がある。



#### 【建築士からのアドバイス】

築年数が古い建物には、新建材の建物にはない、使い込むことによって醸成される味わいがあり時間と共に魅力的になる



- 参加者から、「空き家にしないために所有者が元気なうちに地域にできることは？」との質問が飛び出し、専門家が思いのたけを語っていただきました!!