

令和7年度空き家等対策支援専門家派遣事業

困難事例空き家の対応に関する司法書士相談（令和7年5月27日実施）

【相談事例①】

建物の西側が県道、南側が市道に面しているホテルだった物件について、所有者は死亡しており、所有者の子どもは相続放棄をしている。

坂を上った高地にあり、建物の状態も悪く、民間の債権回収会社の根抵当権もついているため、買い手がいないと思われる。

【助言】

- 1、死亡した所有者の名寄帳をとる。
- 2、相続人全員の調査を完了させる（税務課に完了しているか確認）。現在税務課で所有している相続放棄申述書のコピーをもらう。
- 3、債権回収会社に残債があるか確認するための文書を出す。
- 4、不動産業者に解体の見積や買い手が付きそうか聞く。
- 5、所有者本人に預貯金があったか子どもたちに確認。→あれば差し押さえを検討。
- 6、解体工事について債権会社に正式な承諾書をもらう。
- 7、解体の承諾が得られたら特定空家に指定して、略式代執行する（解体工事に着手する）。

以上の調査や手続きを進めていくよう助言をいただきました。

【相談事例②】

平成28年から苦情、相談発生。前面道路が通学路になっており、車の通行量も多い。空家の屋根が崩落しそうになっており、市外の空家所有者へ改善の通知をしたり、数回訪問したが対応されず何年も放置されている。

【助言】

何も対応しないと、管理不全空家に指定され、住宅用地特例が解除され固定資産税が上がることを説明又は配達証明で通知する。そうならないように修繕をお願いしているという市役所側の意図を分かるように説明し、売却等検討するように所有者に助言する。

特例が解除されて固定資産税が上がったことで滞納した場合、今の自宅が自己所有なら、自宅と預貯金を差し押さえる。

不動産業者に解体したら売れるか、売却金額がどのくらいになりそうかを聞いておいて、情報提供する。買いたいと思っている人がいれば登記簿は取れるのでその人に直接話に行ってもらおうということも手段のひとつである。

【相談事例③】

前面道路が通学路、幹線道路となっており、倒壊したら多大な影響が出るため、修繕や解体を依頼していたが、返事が無く対応してもらえない。他県の所有者の家へ話をするために訪問したが、追い返されたり、面会できなかつたりと、直接話が出来ず、課長とショートメールでのやり取りのみで具体的な話ができていない。所有者の子どもにも協力依頼の通知を出したが返事は無かった。未だ解決しない。

【助言】

相談事例②と同様に、管理不全空家、特定空家に指定されると被る不利益については説明しておく。本人もどうしていいか分からない可能性もあるので、ただ対処するようにという言い方ではなく、伴走するという姿勢をみせると話を聞いてくれるようになるかもしれない。丁寧に根気強く説明、説得していく。