

平成27年3月28日

空き家等対策の手引き

山形県司法書士会
社会事業部 社会事業委員会

1. 空き家を発生させる原因

(1) 適正管理がされていない

- 原因1 相続問題－相続人不明や相続争い
- 2 高齢者問題－管理能力不足や施設への入所
- 3 費用問題－高額な解体費用や建物取壊しによる土地固定資産税の負担増
- 4 遠方問題－希薄な問題意識と無関心

(2) 流動化可能性がない

- 原因1 接道条件－現在の建築基準では建て替えが困難な土地の存在
- 2 賃貸に対する心理的抵抗
 - 貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか
 - 一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないか
 - 入居者のマナーや家賃滞納の対応が大変なのではないか

2. 空き家を放置するリスク

(1) 土地工作物責任の問題－民法第717条の無過失責任

(2) その他近隣への被害（竹木・雑草、火災）

- 失火責任法（失火の場合には、通常、民法709条の責任を負わないが、重過失があるときには責任を負わなければならない）
- 普通保険約款第2条（保険契約者の故意又は重過失によって生じた損害については、保険金が支払われない）

(3) 不動産価値の低下や費用の増大、換価可能性の低下

(4) 近隣住民からの苦情、行政からの指導

- 条例による是正勧告や命令、氏名の公表、行政代執行（による費用請求）

(5) 相続放棄をしてもただちに管理義務を免れるわけではない。次順位の相続人や他の共同相続人、相続財産管理人等が管理を始めるまで管理義務が継続する。

民法第940条第1項

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産と同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

3. 予防方法

(1) 遺贈（民法964条）

(2) 死因贈与（民法554条）

(3) 信託

→ 例えば、空き家になりそうな建物を信託財産とし、生前は建物所有者が受益者となり住み続け、死後は売却し第三者へ受益させる内容の信託をすることが考えられる。

(4) リバースモーゲージ

→ 自宅を担保に定期的に一定額の融資（もしくは枠内で自由に融資）を受ける方法。生前は自宅に居住できる上、返済が不要である。死後、自宅の売却により一括返済をすることになる。

4. 解決方法

(1) 財産管理人の活用

不在者財産管理人（民法第25条）

申立人：利害関係人又は検察官

例) 遺産分割における共同相続人、債権者・担保権者、不在者の財産の時効取得者、不在者の財産を買収しようとする国・地方公共団体、不在者の債務者等

相続財産管理人（民法第952条）

申立人：利害関係人又は検察官

例) 特別縁故者、債権者・担保権者、時効取得者、被相続人から物権を取得したが登記を経ていない者、相続財産を買収したい国・地方公共団体、事務管理者等

(2) 特別代理人（民事訴訟法第35条）の活用－相続人不存在、かつ、財産管理人なし

民事訴訟法第35条

法定代理人がない場合又は法定代理人が代理権を行うことができない場合において、未成年者又は成年被後見人に対し訴訟行為をしようとする者は、遅滞のため損害を受けるおそれがあることを疎明して、受訴裁判所の裁判長に特別代理人の選任を申し立てることができる。

民訴35条にいう、法定代理人は、訴訟無能力者の法定代理人に限られず、相続財産につき、相続財産管理人が選任されていない場合にも、本条における法定代理人がいない場合に当たる（大決昭和5年6月28日）ので、所有者等が不明の場合に利用できる。

民訴35条「遅滞のために損害をうけるおそれがある場合」とは、具体的には、訴えによる時効中断の必要性がある場合などが挙げられる。

(3) 所有権に基づく妨害予防請求

例えば空き家の外壁が崩れ落ちて、被害が発生する等の事態が発生していなくても、隣家の住民は、自己の建物（あるいは土地）の所有権に基づく妨害予防請求として、将来的に自己の所有権を妨害する危険のある部分を予防するための措置を請求できる。

空き家とは直接関係しない判例ではあるが、隣地の擁壁崩壊の恐れがあるが、その危険が自然力によるものであり、予防工事が双方にとって利益があるときなどは、費用の分担を命じられるケースもある（東京高判昭和58年3月17日）。

(4) 所有権に基づく妨害排除請求

(5) 事務管理（注：債権債務関係の存在を認めた判決は少なく、慎重を要する）

→ ①義務なく②他人のために③事務の管理を始めたものが④事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法で、また本人の意思に従ってすること

(6) 定期借家権の活用（借地借家法第38条）

貸主のメリット：更新制度がない

＝確実に建物の返還を受けることができる

＝立退料の問題が生じない

借主のメリット：定期借家権は借入人の保護が薄いため、賃料、礼金等が比較的安く設定されているケースが多い

問題点：借主に中途解約権がある

5. 空家等対策の推進に関する特別措置法

→ 法概要（別紙1-1）

条文（別紙1-2）

基本指針（別紙1-3）

国土交通省－空家等対策の推進に関する法律関連情報のページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

6. 行政法によるアプローチ（別紙2）

- ・ 建築基準法第8条、第9条、第10条
- ・ 消防法第5条
- ・ 廃棄物処理法第19条の4、第19条の7
- ・ 道路交通法第82条、第83条
- ・ 道路法第44条
- ・ 景観法第70条
- ・ 密集法
- ・ 災害対策基本法

7. 山形県の空き家対策条例制定状況

→ 山形行政評価事務所の調査報告書（別紙3）

8. 各種支援制度（別紙4参照）

（1）空き家の利活用に関する事業

定住促進空き家活用事業（総務省）対象事業者：過疎地域市町村

→ 過疎地域等自立活性化推進交付金交付要綱等を根拠に、基幹的集落に点在する空き家を有効活用して住宅を整備する事業に対し、国が一定割合の補助をする制度。

山形県移住推進空き家利活用支援事業（山形県）

対象事業者：空き家バンク運営市町村

→ 移住希望者が市町村の空き家バンク（空き家紹介制度）を利用して、空き家を購入または賃借し、その空き家を改修した場合に改修費の一定割合を補助する制度。市町村を通しての補助になる。

空き家再生等推進事業（国土交通省）

対象事業者：地方公共団体又は民間（地方公共団体が補助する場合）

→ 小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成9年住宅局長通知）を根拠に、空き家の活用又は除却事業に対し、国が一定割合の補助をする制度。

街なみ環境整備事業（国土交通省）

対象事業者：市町村、法律に基づき組織された市町村を構成員に含む協議会又は都道府県（前2者による事業施行が困難な場合）

→ 街なみ環境整備事業制度要綱を（平成5年住宅局長通知）を根拠に、住宅の修景又は空き家の除却事業に対し、国が一定割合の補助をする制度。

既存建造物活用事業（国土交通省）

対象事業者：地方公共団体又は民間（地方公共団体が補助等する場合）
→ 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年）等を根拠に、既存施設整備に対し、国が一定割合の補助をする制度。都市再生整備計画事業の一つ。

高齢者等の住み替え支援事業（国土交通省）

→ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が主体となり、高齢者等の持家を借上げて子育て世帯等に転貸する仕組みを構築することで、住宅と世帯のミスマッチ（高齢者が広い住宅に少人数で暮らし、子育て世帯が狭い住宅に暮らしている状況）の解消をめざしているところ、その中で、国が基金をつくり、家賃を保証する。

国土交通省－住宅・建築物に関する補助事業の公募のページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000020.html

(2) 空き家の除却等に関する事業

空き家再生等推進事業（国土交通省）

対象事業者：地方公共団体又は民間（地方公共団体が補助する場合）
→ 小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成 9 年住宅局長通知）を根拠に、空き家の活用又は除却事業に対し、国が一定割合の補助をする制度。

老朽危険空き家対策事業（山形市）対象：山形市民

→ 山形市老朽危険空き家対策事業実施要綱を根拠に、山形市に土地建物が寄付されること等を条件に、山形市が危険空き家の除却を行う制度。

雪対策総合交付金（山形県）対象事業者：市町村

→ やむを得ない場合に、空き家の屋根の雪下ろし・排雪に要する費用を補助。

小規模住宅地区等改良事業（国土交通省）

対象事業者：市町村又は地方公共団体（市町村による事業施行が困難な場合）

→ 小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成 9 年）を根拠に、不良住宅の除却等の事業に対し、国が一定割合の補助をする制度。

街なみ環境整備事業（国土交通省）

対象事業者：市町村、法律に基づき組織された市町村を構成員に含む協議会又は都道府県（前 2 者の事業施行が困難な場合）

→ 街なみ環境整備事業制度要綱を（平成 5 年住宅局長通知）を根拠に、住宅の修景又は空き家の除却事業に対し、国が一定割合の補助をする制度。

住宅・建築物安全ストック形成事業（国土交通省）

対象事業者：地方公共団体又は民間（地方公共団体が補助する場合）

→ 住宅・建築物安全ストック形成事業対象要綱（平成 21 年住宅局長通知）等を根拠に、危険空き家の建替え事業等に対し、国が一定割合の補助をする制度。

資料一覧

- 別紙1 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 別紙1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 別紙1-3 空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための
基本的な指針
- 別紙2 各行政法規（抜粋）
- 別紙3 市町村における空き家等に関する条例等の制定状況
（山形県行政評価事務所の調査報告書より抜粋）
- 別紙4 空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）
（国土交通省・総務省）

相談の流れ

