

司法の窓

faro ファーロ

東京司法書士会広報誌

2015
Spring
Vol.38

空 大き 家 問 題 に し な い！

STORY

アラフィフA子さん ある日の考察

「When We Were Children」

連載エッセイ

舞台裏の瞑想

松村 武

「敗者の行方」

私のお気に入り

「頭が良くて人懐っこい、
かわいい子犬たち。」

トーキョー

でくてく散歩

「日比谷」

「空き家問題」に対しても、司法書士ができること

空き家問題は年々深刻化してきていますが、その中でも司法書士にできることがあります。市民の皆さんに寄り添うことを常としている司法書士ならではの視点で、解決策を探つていきます。

「今」求められること、 やさしいこと

当然のことながら、空き家は私有財産です。よってその管理は所有者が行いますが、昨今、「人口減少・少子高齢化による管理者減少」「所有者の高齢化による認知症などの増加」「所有者の現住所が遠方で十分な管理ができなくなる」といった状況が進み、所有者が管理をしていない「管理不全状態の空き家」が増加しています。よって、これらの空き家を適正に管理し、行政・専門家が一体となつて所有者を支えるシステム作りが急務です。そこで、今、システム作りをする段階で、いろいろ

な自治体の担当者、政治家団体、官公庁との意見交換や勉強会などに参加する司法書士が増えています。

また、本来司法書士は、不動産登記の専門家であるため、空き家問題には大いにお役に立てるはずです。例えば、次のように手伝いをすることができます。

●保存登記

所有権登記のない不動産に、所有者が誰であるかを公示する登記ができます(所有権保存登記をすれば、権利関係を明確にできるので、安心です)。

※所有権保存登記前に土地家屋調査士による建物測量、建物表題登記が必要な場合あり。

●相続登記

所有者が亡くなった場合、相続人に名義を変更する登記が必要です(長年放置をしておくと、相続人が亡くなる場合があり、必要書類をそろえるのも困難になることがあるので、迅速な登記が望ましい)。

●任意財産管理人

所有者と財産管理契約を締結し(任意財産管理人)、所有者の代理人として財産管理はもちろん、空き家を適正に管理することができます。また所有者が亡くなつたあと、遺産分割や不動産の売却管理のお手伝いもできます。

●成年後見人

認知症など、判断能力が著しく低下した所有者の成年後見人に選任されると、所有者に代わり空き家を管理し、第三者との間で賃貸借契約を締結することができます。

●裁判外和解交渉・民事訴訟 (金銭要求・明け渡し請求など)

140万円以内の空き家問題の紛争(空き家の撤去などによるトラブルなど)に対し、依頼者の代理人として相手方と交渉したり、簡易裁判所での訴訟活動ができます。

空き家について裁判での判決後、裁判所に提出する空き家を競売するための手続き書類を作成できます。

●空き家売買の際のお手伝い

例えば、空き家バンクの活用により、司法書士が登記や法律上のアドバイスでお手伝いできます。

その他、所有者が分かっている場合でも、生前ににおける遺言書の作成や、相続の際の登記、空き家の信託の提案など、さまざまな場面で司法書士にお手伝いできます。

重要になる、所有権調査

空き家には所有者が誰かわからないものもあります。しかし、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されたため、自治体の長は自ら、あるいは委任された者は所有者把握のために必要な調査ができるようになりました。これには百種類の調査が必要となることが少なくありません。これこそ司法書士が最も得意とするところ。司法書士の重要な役目となつていいくはずです。

▶まとめ

空き家問題は、行政だけ、あるいは特定の専門家が解決できる問題ではありません。日ごろから社会貢献活動やプロボノ活動に積極的な司法書士をはじめ、多様な専門家の協力と地域との連携が不可欠です。業種や公民の枠を超えて、みんなで前向きに話し合っていけば必ず解決できます。まずは、いろいろな立場の人が空き家問題に向合うことです。そうすることで新しい絆が生まれ、多くの問題点を共有できます。問題が多岐にわたっているため、解決は簡単ではないかもしれません、「みんな」で取り組むことで納得感のある対応策がきっと見つかるでしょう。

社会のニーズに合わせ市民に選択肢を提案して問題の交通整理役を司法書士が担っていくことができれば……。まずは町に出て、町を知り、これからも司法書士ができること、やらなければならないことを提案していきます。

「こんなことでも相談していいんだ」と多くの方々に思っていただけるように、活動していきます。

空き家対策、2つの視点

空き家予防と空き家活用です。

予防のためには、その背景にある「核家庭化・高齢化の進行」に伴い難しい相続手

放置」への対策が急務です。また活用を進めるためには、「賃貸物件化する活用」「財産管理委任契約による任意財産管理」「民事信託を設定して信託受益権化することによる活用」などを根気よく提案していくしかありません。

今後、空き家対策におけるさまざまな法律が制定されるかもしれません、制定さ

れる前にいろいろな意見を積極的に出していくことも司法書士の使命です。

提案と同時に重要なのは、市民への啓発です。例えば、相続時の登記や遺言書がいかに重要で有効であるか、あるいは子孫のためになるか、そして空き家は個人の問題ではなく町や社会の問題としてどうやっていかないと解決できないということを、地道に訴えていくしかありません。

市民に寄り添う法の専門家である司法書士が「一緒に住みよい町づくりをしていきましょう」と声を出し、多くの人々の意識を変えてもらうことから始めていくと、空き家問題を解決する糸口になるのではないかでしょうか。

