

## 司法書士による「空き家の相続・不動産登記手続きに関する助言」

### @佐久穂町 R5.2 実施

#### 《概要》

町として対応中の危険空き家 1 件の今後の進め方について助言を貰うため、専門家の派遣を依頼した。具体的事例は次のとおり。

1 棟の建物に対し、縦に区分所有で 2 つあり、1 つは所有者 A 死亡（未婚）、1 つは所有者 B 死亡（相続人 10 人）となっている。土地は横に 2 筆となっており、1 つは所有者 C 生存（高齢）、1 つは所有者 D 死亡（相続人 5 人）となっている。

#### 《主な相談内容及び助言》

##### ○所有者 A の相続人について

- ⇒配偶者と子供はいないが、兄弟姉妹がいると思われるので、その前の戸籍を調べること。
- もし、兄弟姉妹もその子供も死亡しているようであれば、場合によっては相続財産管理人の選任が必要。

##### ○所有者 B の相続について

- ⇒土地は所有者 D に相続登記されている。なぜ建物は相続登記をしなかったのか。
- 解体予定で登記をする必要がなかったのか。知らなくて落としてしまったのか。
- すべて所有者 D に相続されたとは限らない。関係者に確認することも必要。
- ⇒建物の所有権移転登記日が比較的新しいので、所有者が変わった可能性もある。
- コンピュータ化前の登記簿に前所有者の情報があるかも。

##### ○その他

- ⇒相続人へ指導等の通知をする場合は、相続人全員に通知するべき。
- ⇒誰が解体をするにも、相続人の同意は必要。
- ⇒相続財産管理人の選任手続きをする場合は、お金と時間がかかる。
- ⇒本来は建物所有者に指導等を行うが、土地所有者 C と D も建物所有者の相続人である。
- その理由で土地所有者にも指導等を行うことができるのではないか。
- ⇒このままでは通行人に危険である。応急的な対策が必要ではないか。

#### 《今後の対応》

- ・助言に基づき、相続人の再調査を行う。
- ・建物の経過を調べ、相続人全員への周知を行う。
- ・道路管理者とも相談しながら、応急処置を検討する。