



## 空き家対策の一層の推進

- ▶ 世帯減少による空き家の増加が懸念される中、住環境を改善し地域の魅力を高めるため、住宅の適切な管理や利活用につながる空き家対策への支援を図られたい。

【提案・要望先】法務省、国土交通省

### 1. 提案・要望内容

#### (1) 所有者による空き家マンション解体にかかる規定整備

- 空き家マンションの自主解体に所有者全員の同意を要しない規定を「空家等対策の推進に関する特別措置法」などで整備

#### (2) 成年後見人制度を活用した空き家対策の推進

- 空き家の所在地と空き家所有者の居住地が異なる場合などにおいても、成年後見の申立てが円滑に行えるような措置を図ること

#### (3) 相続発生時における土地および建物の登記義務化

- 所有者死亡による相続が発生した際の土地および建物の相続登記を不動産登記法で義務化

### 2. 提案・要望の理由

#### (1) 所有者による空き家マンション解体にかかる規定整備

- 空き家となったマンションを自主解体する場合、建替えを前提としないケースが多く、要件とされている所有者全員の同意を得ることが困難なことが課題。
- 市場性が低く買受人を確保できないときもあり、建物・敷地売却しない場合にあっては、所有者全員の同意がなくても解体が行える規定整備が必要。

#### (2) 成年後見人制度を活用した空き家対策の推進

- 空き家所有者に判断能力がない場合には、成年後見制度の活用が有効。
- しかし、空き家の所有者が他の市町村に居住している場合、空き家所在地の市町村長は成年後見の申立てを行えず、制度を活用できない。

#### (3) 相続発生時における土地および建物の登記義務化

- 所有者が死亡した際、土地・建物の相続登記がされずに放置されることで、相続関係者の増加や所有者不明につながり、市町での所有者特定事務が増大。
- 不動産登記法において相続登記を義務化することで、空き家の売買、処分が容易になると考えられる。

## (本県の取組状況と課題)

### (1) 滋賀県内におけるマンション管理の課題

○滋賀県における分譲マンションの状況 (出典：H31.3 実施 市町向けアンケート)

棟数ベース

	建築時期		計
	1981年以前	以降	
管理組合あり	23	425	448
管理組合なし	2	7	9
不明	3	18	21
計	28	450	478

建築時期が古く、管理組合が機能していないマンションが今後、入居者や地域にとって危険なマンションとなる可能性が高い

○マンションの適正管理に向けた基礎セミナーの開催

- ・マンション管理者向けセミナー … 県内2会場で開催。

○野洲市の「美和コーポ」の事例

- ・築47年の空き家マンション
- ・老朽化により外壁落下
- ・区分所有者9名中1名不確知 (実体のない法人)



	自主解体 (民法第251条)	建物・敷地売却 (マンション建替え円滑化法第108条)	建替え (区分所有法62条)
所有者の同意	・共有者全員の同意が必要	持ち分の4/5以上の同意が必要	持ち分の4/5以上の同意が必要
条件		・土地と建物を併せて売却 ・あらかじめ買受人の存在が必要	・解体に加え、建替えが必要



行政代執行による解体の実施

### (2) 成年後見人の活用にかかる課題

○所有者が高齢で、空き家所在地と異なる市町の施設に入所された事例

- ・空き家所在地の市が、居住地の市に対して成年後見の申立てを行うよう依頼するも、施設で福祉の手当てがされていることで居住地の市にとっては十分だと判断され、申立ては必要ないと判断された事例。

### (3) 相続発生時における登記の課題

○所有者・相続関係者の特定が極めて困難な県内の事例

- ・約60年所有権が移転されていない物件で、所有者・配偶者・子が全員死亡。現在100人を超える孫、ひ孫の代まで追跡調査し対応中の物件が存在。
- ・土地と建物の所有者が異なり、建物が未登記の物件。土地所有者等から聞き取りを行うも、建物所有者の所在の把握が困難な物件が存在。

担当：土木交通部住宅課企画係  
TEL 077-528-4235