

相続人多数の空家等への対応について【検討】

◇はじめに

登記名義人の死亡に伴う相続登記がされていない場合、戸籍等から法定相続人を調査することとなるが、登記情報が古かったり、複雑なものになると法定相続人が20名を超えるものも出てくる。空家法の制定により固定資産税の課税台帳を内部利用することが可能となったが、記載されている納税義務者は納税に関しての相続人代表者であり、納税通知書の送付先でしかなく所有権を認めるものではない。そのため空家法14条に基づく行政処分を行う際には、より正確性が求められ、所有者特定のヒントにはなるが戸籍等の追跡調査は不可欠である。

◇実務上の課題

相続人多数の空家等は長期間 管理不全で放置されている場合が多く、特定空家等として周辺居住環境を著しく害しているおそれがある。戸籍等調査により多数の法定相続人が把握でき、相続人全員に指導文書を通しても次のような課題がある。

① 相続人が他の相続人を把握していない

遠い親族関係にあると、ほとんど面識もなく所在地・連絡先が判らない。

市で調査した所有者等情報は内部利用に限られる。

突然、行った事もない土地建物の相続人と言われても困惑する。(相続放棄してしまう。)

② 主導的に改善措置を行う相続人が現れない

築年数が長く老朽化が著しいと課税標準額が免税点となり、非課税になっている場合には当事者である意識が薄れているか全くないため、依然として放置されてしまう。

③ 建物除却及び土地を処分しようとしても、権利者全員の同意を取ることが困難

登記や売却を進めるにしても、改めて相続人は、全相続人を自分で一から調査しなければならない。

⇒ 結果として、指導・勧告・命令を行っても長期間にわたり改善措置が行われず、最終的に行政代執行により建物除却しても、費用回収に苦勞すると考えられる。解体跡地は空き地として利活用されないまま雑草等の繁茂による別の問題が発生してしまう。

◇課題解決のための対処案 【たたき台】

(1) 相続人情報の提供同意書を指導文書に同封する

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を準用する。

- ・提供情報の内容→ 氏名、連絡先、利活用の意向、被相続人との続柄 など
- ・情報の提供先→ 他の相続人全員、宅地建物取引業者、(仮)財産管理コーディネーター等

(2) 相続放棄の教示

相続人であることを知った日から3か月以内に手続きしてもらうことで、相続人を絞り込む。

(3) 主体的に対処する相続人に助言

最後に対象空き家に居住していた者の直系卑属、又は法定相続分の一番多い者に対して重点的に助言をする。

- ・他の相続人から除却、土地処分に関して委任。

専門家への手続き経費、解体工事費の負担と土地売却益の優先的取得。