

空き家の近隣にお住まいの方からの御相談	
よくある質問	回答
<p>1</p> <p>【管理】</p> <p>隣家に管理不全な状態の空き家があるがどうしたら良いでしょうか。</p>	<p>空き家は、所有者（又は管理者等）の許可なく勝手に措置を行うことはできず、適切に管理する責任は所有者等にあります。</p> <p>所有者等と連絡を取り合える関係性にある場合は、空き家コミュニケーションとして、連絡を試みてください。</p> <p>所有者等の連絡先が不明の場合は、市の建築宅地課（047-401-4675）に御相談ください。</p> <p>市では、所有者等を調査のうえ特定し、現地を確認し、適正管理を促す文書の送付することにより、現地の状況を伝え、改善について助言を行います。</p> <p>相談者へは、その後の対応について可能な範囲で申出者に状況をお伝えします。</p>
<p>2</p> <p>【予防】</p> <p>隣人は、高齢の一人暮らしで、将来空き家になるのではないかと心配している。このような場合は、どうすれば良いでしょうか。</p>	<p>所有者の方と直接又は自治会等を通じて、空き家コミュニケーションを行い、突然の入院など、もしもに備え、維持管理が継続されるよう緊急連絡先等を聞いておくようにしましょう。</p>

3	<p>【管理】</p> <p>空き家の所有者が不明のため、調べて連絡をとってみたいが、どうすれば良いでしょうか。</p>	<p>法務局で「登記事項証明書」（登記簿）の交付や閲覧をすることで、所有者の住所と名前を確認することができます。</p> <p>また、登記所が保有する登記情報については、インターネットを使用してパソコンの画面上で確認できる有料サービスもあります。</p> <p>記載された住所地が、当該空き家となっても、郵便局の転送サービスを利用している場合もありますので、まずは手紙を送付してみてください。</p> <p>その結果、連絡が取れない場合は、弁護士や司法書士が調査できる場合がありますので、相談してみてください。</p> <p>なお、市の建築宅地課（047-401-4675）に御相談いただければ、所有者等を特定し、現地を確認のうえ、適正管理を促す文書の送付し、状況を伝え、改善について助言を行っています。</p>
4	<p>【管理】</p> <p>隣の空き家から竹木の枝等が境界線から越境してきて迷惑している。枝を切除して良いでしょうか。</p>	<p>竹木の枝等が境界線を超える場合については、民事（相隣関係）の問題となり、市で伐採・除草をすることができず、民法に基づき所有者に枝等を切除するよう依頼することとなります。</p> <p>なお、木の根が敷地内に越境している場合は、越境部分について、所有者の許可がなくとも切り取ることができます。</p> <p>※令和5年4月1日、民法改正により、催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相</p>

		<p>当の期間内に切除しない場合や、竹木の所有者やその所在を知ることができない場合は、越境された土地の所有者は切除することができるようになりました。</p>
5	<p>【管理】 空き家に動物が棲みついている、巣を作っているがどうすれば良いでしょうか。</p>	<p>鳥獣保護法により、所有者であっても許可なく駆除や捕獲はできません。そのような状態にならないよう、所有者に対策をしてもらうことが肝要です。</p> <p>なお、このような事態に至った場合には、所有者は千葉県害虫防除共同組合に連絡し、防除を行うこととなります。</p> <p>【千葉県害虫防除協同組合】 043-221-0064</p>
6	<p>【管理】 空き家に不法侵入者がいるが、どうすれば良いでしょうか。</p>	<p>不法侵入者が居る間に、急ぎ警察へ通報ください。</p>
7	<p>【管理】 空き家の所有者に管理を依頼してもらえない又は所有者がどこにいったか分からない。隣人として取り得る手段はあるでしょうか。</p>	<p>空き家により、何らかの被害のある隣人におかれましては、利害関係人として家庭裁判所へ財産管理人制度を申し立てることができます。</p> <p>財産管理人制度には、民法第25条から第29条までに規定する不在者財産管理人制度、民法第951条から第959条までに規定する相続財産管理人制度の2種類があります。</p> <p>前者は「管理・清算」、後者は「管理・保全」が目的となります。</p>

		<p>ただし、いずれの制度も未登記の場合には制度利用はできませんので、まずは、お近くの弁護士へ御相談ください。</p>
8	<p>【管理】 空き家の所有者が亡くなっている場合、管理は誰が行うのでしょうか。</p>	<p>所有者が亡くなった場合、相続人が管理する責任を負います。</p> <p>相続人が分からない場合は、空き家コミュニケーションとしてお近くの弁護士や司法書士に相談してみてください。調査できる場合があります。</p> <p>なお、市に御相談いただければ、所有者等を特定し、現地を確認のうえ、適正管理を促す文書の送付し、状況を伝え、改善について助言を行っています。</p>
9	<p>【管理】 空き家の所有者が亡くなり、相続人が存在しない場合は、どうなるのでしょうか。</p>	<p>民法第940条に規定された相続の放棄をした者による管理義務の内容と、空家法との関係については、国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成27年12月25日付け事務連絡において、「相続放棄者は、民法第940条により相続財産である空家を管理する義務を負うが、この義務は後に相続人となる者等に対する義務であり、地域住民などの第三者に対する義務ではない」との解釈がなされています。</p> <p>この解釈によれば、相続放棄者は、空家法第3条の「管理者」には該当するため努力義務は負うものの、相続人ではない市町村長からの助言・指導又は勧告には従う理由はないということになりますが、周辺住</p>

		<p>民に悪影響を及ぼすような空家等となっている場合には、最後の放棄者へ適正管理を行って頂くようを依頼します。</p>
10	<p>【管理】 隣家の空き家の所有者の連絡先を教えてください。</p>	<p>市は、個人情報保護の観点から、空き家コミュニケーションであっても、不動産の所有者の氏名・連絡先をお伝えすることは出来ません。</p> <p>但し、本人の同意を得た場合には、お伝えすることが可能ですので、まずは、市へ空家に関する悩みごとを含めて御相談ください。</p>
11	<p>【管理】 所有者不明の隣の空き地等を買いたい場合はどうしたらいいか。</p>	<p>購入を希望する隣地について、所有者が特定できない又は所在が判明しない場合、相続財産管理人や不在者財産管理人の選任を裁判所に申し立てる手法が考えられますので、弁護士等にご相談ください。</p>