



◇所有者所在不明の空き家 世田谷区、民法規定で解体

世田谷区は、民法の仕組みを使って所有者の所在不明の空き家を解体したと発表した。区内では空き家対策特別措置法による行政代執行で空き家を取り壊す事例が葛飾区や品川区などで出ているが、民法規定では都内初である。民法第 25 条に規定されている「不在者財産管理人」という仕組みを活用し、管理人が建物解体・敷地の売却などを一括して行うため、別途手続きが必要な略式代執行に比べて迅速に行えるメリットがある。この規定を活用するため、区は利害関係人として東京家裁に管理人選出を申し立て、弁護士を不在者財産管理人に選んでいる。

◇練馬区に空き家対策条例 応急措置可能に 10 月施行目指す

練馬区では古くなり倒壊の危険がある空き家について、災害時等に行政による応急措置を可能にする独自条例を制定する。「ゴミ屋敷」対策も条例に盛り込み、今年 10 月の全面施行を目指す。空き家対策での特別措置法では、除去・修繕命令もできるが、手続きが長期にわたり、災害などの緊急時には対応が難しく、踏み込んだ応急措置を施すには条例が必要になる。条例施行により危険が予想される場合、壁や屋根の一部を除去するなどの措置を講じる。練馬区の実態調査では空き家が 1500 棟あり、約 30 棟あるゴミ屋敷の調査や助言・指導も可能になる。

◇杉並区、空き家活用支援 改修で助成 西京信金とも連携

杉並区は、低所得者や障害者を持つ世帯など、住宅の確保に配慮が必要な人に賃貸できるように、空き家を改修する個人・企業・NPO に助成するモデル事業を始める。最大 450 万円を給付し、空き家の活用と住宅確保が課題の区民に対して住居の提供を担う。不動産オーナーなどを対象に 8 月より募集を始め、5 年以上賃貸することなどを条件に助成をする。また事業期間が長いほど給付額が増える仕組みとした。2017 年度は 2 物件への助成を予定している。改修資金向けの低利融資の仕組みも西京信用金庫(東京・新宿)と連携し用意する。

◇法制審が試案 遺産分割から住居を除き、贈与の場合は配偶者に配慮

法制審議会の部会は 7 月 18 日に遺産分割の規定を見直す試案をまとめた。試案は、婚姻期間が 20 年以上の夫婦の一方が死亡した場合、配偶者に贈与された住居は遺産分割の対象にせず、それ以外の遺産を相続人で分け合う内容。現行制度では、居住用の土地・建物は遺産分割の対象になる。試案では、配偶者は住み慣れた住居を離れる必要がないだけでなく、他の財産の配分が増えて生活が安定する。法務省では 8 月上旬から約 1 カ月半、パブリックコメント(意見公募)を実施し、年内にも要綱案を取りまとめ、来年の通常国会で民法改正案の提出を目指す。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 77)

[相談者] 売買の媒介をする業者

[内 容] 売主が、買主の残代金支払は、指定口座への振込にしてほしいとしている。

[考え方] 残代金の支払を振込とした場合、引渡しは振込確認(着金確認)後となる。他銀行間での振込の場合、着金確認までに 2~3 営業日を要することもあるので、買主には引渡予定日前の事前振込を要請せざるを得ない。事前振込は、引渡の保証が無い状態での支払となるので、媒介業者が推奨する方法ではない。標準契約書が定める支払い方法が「現金又は預金小切手」として「振込」としない理由はこれらによる。「預金小切手(預手)」は、発行依頼者(買主)が、預手を発行する銀行に現金・振替等で額面の金額を支払い、銀行が「自分自身を振出人」、「自分自身を支払人」として発行する小切手で、当座預金口座の有無や当座預金残高に関係が無い場合、不渡りの可能性が極めて低い有価証券として商取引では現金と同等に扱われる。なお、預手も、盗難・紛失時のリスク回避策として、普通の小切手と同様に「線引き小切手」とすることができる。預手の発行には手数料(税込 540 円~864 円程度)が必要。預手の受領者(売主)は、預手を自らの銀行口座に入金(一般的には手数料無料)するが、現金として引き出すには 2~3 営業日を要することもある。売主が受領する残代金を直ちに第三者へ支払うことを予定しているときには、買主の残代金の現金化と売主の支払・送金手続等を考慮し、「買主の預金口座のある銀行」での手続きを設定する。

◇「TRA フォーラム 21」のご案内

下記日程にて「TRA フォーラム 21」を開催致しますので、受講を希望される方は予めスケジュールをご確認願います。なお、開催のご案内については開催日の約 1 ヶ月前に FAX にて送付させていただきますので別途ご確認願います(第 4 回は既にご案内済みです)。

	開催日時/テーマ	講 師
第 4 回	9 月 14 日(木)/15 日(金)13:00~17:00	日建学院 専任講師 宮崎 晋也 氏
	宅建試験 重要テーマ確認で速攻 10 点 UP	
第 5 回	10 月 6 日(金)15:00~17:00	税理士法人 UAP 公認会計士 後 宏治 氏
	家族信託と既存制度(仮)	
第 6 回	11 月 7 日(火)13:00~17:00	日建学院 専任講師
	マンション管理士 模擬試験&解説	
第 7 回	11 月 8 日(水)13:00~17:00	日建学院 専任講師
	管理業務主任者 模擬試験&解説	
第 8 回	11 月 13 日(月)15:00~16:30	株式会社百戦錬磨 代表取締役 上山 康博 氏
	民泊ビジネス成功の秘訣(仮)	