

相談事例

ID: 04-02-002

相談タイトル

母親所有の不動産（空き家）の処理について

Q：ご相談内容

市街化調整区域内に存する、母親名義の土地・建物について、母親が特別養護老人ホームに入所してしまい、空き家の状態が続いており、先日、市役所から、外壁の一部が風で飛散しそうなので、管理をしてほしい旨、通知を貰ってしまった。

母の相続人は私と兄の二人で、母名義の土地・建物を利用する予定はなく、また、建っている住宅は60年以上経過し、かなり老朽化していて修理して使うような状態ではない。

母は認知症もあり施設入所となり、不動産の管理をできる状況ではない。このような状況の中で、最も費用がかからず母親名義の土地・建物を処理するにはどのような方法が良いか聞きたい。

A：回答

空き家となっている住宅について、かなり老朽化していて自ら又は貸し出しでの使用は困難であり管理を委託することも費用面で難しいとお考えですので、時期は特定できませんが、建物を解体して処分していくものになると考えます。

市街化調整区域（前橋市内）の土地ですが、市街化区域・調整区域の「線引き」をしたのが、昭和46年3月31日で、それ以前からの宅地の土地であれば一定の集落性のある地域ならば、第三者の方が購入して住宅建設等の土地利用を行うことは可能ですので、不動産業者に媒介に入ってもらい処分することは可能と考えます。

現状では、所有者であるお母様が施設に入ってしまった、意思能力もないとされる状況ですと、土地・建物の処理については、すぐに行うことは難しいと思いますが、今後のことも含め弁護士や司法書士等と相談をして置くのが良いと考えます。