

法ナビ

第6号

埼玉司法書士会情報誌2018

特集▶ 災害時の法律知識

災害時に備えておこう

災害時のお金・住まい・支払いのお話

災害時にも司法書士に相談しよう

◦司法書士会の取組

◦話題のニュースから

～まちづくりの観点から

空き家問題をとらえる～

◦司法書士と～く

◦埼玉よもやま話

◦司法書士会からのご案内

◦相談の現場から

災害時に備えておこう

東日本大震災の発生以降、災害への備えに関する意識は一時高まりましたが、最近では関心が薄れつつあります。しかしながら、災害発生時において行政の救助、公的支援による生活再建に限界があることは東日本大震災でも明らかになりました。災害への備えを「自分ごと」と捉えて、あらかじめ準備しておくことが必要です。

そこで、本号では、災害時に備えてあらかじめ知っておきたい法律知識を特集します。



災害大国日本

地震

日本列島は4つのプレート上に所在するという特殊な場所にあります。国土面積は世界の地表面積の0.25%にすぎませんが、全世界のマグニチュード(以下M)6.0以上の地震の約20%は日本で発生し、建物倒壊等の被害をもたらします。

台風

日本では、夏から秋にかけて台風のシーズンを迎えます。年間発生個数は、1981年～2010年の30年で平均25.6個、そのうち11個程度が日本に接近し、2.7個が上陸しました。台風は、強風による建築物の破損、大雨などによる浸水・洪水等の被害をもたらします。

土砂災害

日本では過去10年で年間平均1,180件もの土砂災害が発生しています。その内容は土石流、地滑り、がけ崩れですが、局所的な被害となるため、日頃からの情報収集や危険を察知した場合の早めの避難が重要となります。

大雪

日本は実は世界でも有数の大雪大国だと言われています。豪雪地帯での大雪は勿論のことですが、関東圏で雪が降ると交通機関が麻痺してしまいます。平成26年2月14日の大雪では、住宅のカーポートや農業用ハウスが倒壊する等の被害をもたらしました。

※このほか、火山や津波などの被害も多く見受けられます

■埼玉県内の想定される自然災害■

国土交通省によると平成18年～25年までの土砂災害(土石流、地滑り、がけ崩れ)の発生件数は21件で全国最少ですが、局地的な異常気象が発生している今日では、いつ災害が発生するか分かりません。

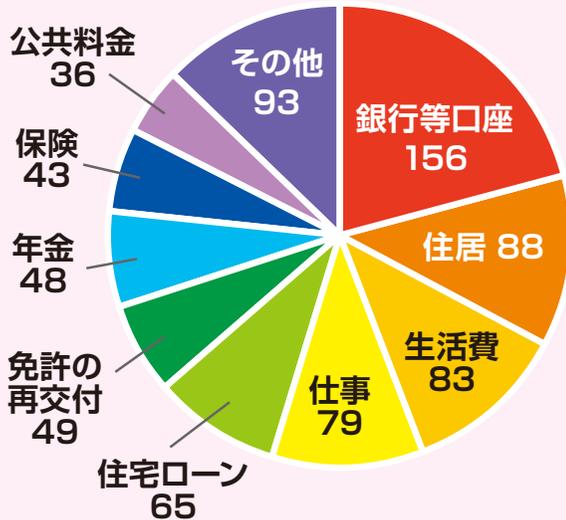
また地震については、熊本地震M7.3に匹敵するM7クラスのもので、南関東全域において今後30年以内に発生する確率は70%と言われています。災害に備えておくことに越したことはありません。

災害が発生すると何が困るのか？

～さいたまスーパーアリーナでの相談から～

埼玉司法書士会では、東日本大震災発生時に震災支援ネットワーク埼玉と連携して、さいたまスーパーアリーナでの相談会に相談員を派遣しました。平成23年3月19日から31日までの相談結果によれば、預金に関する相談が多く、次いで住居や生活費に関する相談が多く寄せられました。

●相談の傾向



●知っておきたい基礎知識

～避難直後の相談例～

●権利証、登記識別情報

不動産の権利者(所有者)であることを証明する権利証、登記識別情報ですが、これらは再発行されることがない書類です。そのため日頃からの管理が大切ですが、お手元がないからといって登記の手続きが進められないものではありません。地震等で倒壊しそうな家屋に入り、探し出すといったことはせず、まずは登記の専門家である司法書士に相談してください。

●預金通帳

暗証番号が分かればどこでもおろせるキャッシュカードを紛失してしまったり、通帳と印鑑を持って預金のある金融機関の窓口でおろさなくてはなりません。避難場所の近く取引先の金融機関がなかったらどうしましょう。また、通帳も印鑑もない場合にはどうするのか?このような場合には、本人確認が取れば一定の金額までの払戻しを受けることが可能となっています。まずは、近くにある金融機関に相談すると良いでしょう。

あらかじめ準備できることは？

～自助・共助・公助の視点から～

●自助～自分でできること～

災害への対応は自ら行う、まずは防災意識を持つことが必要です。自分の命は自分で守る、自分のことは自分で助ける・なんとかする、ということができるよう、緊急避難グッズや非常食の準備、家具の転倒防止対策や住宅の耐震補強などいろいろと備えておくことが大切です。

●共助～地域で準備すること～

町内会や自治会などの小さな地域コミュニティ単位で、防災としての助け合い体制を構築して、災害発生時に実際に助け合うことができるようにしておくことも重要です。

実際に、阪神・淡路大震災では、地震によって倒壊した建物から救出され生き延びることができた人の約8割が、家族や近所の住民等によって救出されています。

町内会や自治会などで「自主防災組織」を結成して、自らが参加して、あらかじめ備えておくことが大切です。

●公助～行政が行うこと～

国民の生命・財産の安全を図ることは、行政の役割です。

災害発生時には、救助活動、避難所開設、救援物資の支給、仮設住宅の建設などを行います。また、災害に備えるため、避難所の指定、公園などの一時避難場所の整備、建物の耐震化工事に対する助成金の支給、災害情報の周知・徹底など、色々な取り組みが行われています。

自らが必要な情報提供や助成を受けて、災害時の被害を軽減することが大切です。

阪神・淡路大震災や東日本大震災のような大規模広域災害時における「公的な支援(公助)の限界」が明らかになるとともに、自助・共助による「ソフトパワー」が重要なものとなってきています。

ミニコラム ～地震保険では建物の全額は保障されない～

建物の火災保険とセットで入れる地震保険ですが、火災保険が建物の実際の金額や再調達価格を基準として補償額を設定しているのに対して、地震保険はその30%～50%の補償額となっています。この違いは、火災保険は「補償の対象が受けた被害を元に戻すための保険」であるのに対し、地震保険は「地震等による被災者の生活の安定に役立つことを目的とする保険」であるという違いからです。地震保険は火災保険にプラスして加入する保険ですので、保険料の負担感がどうしても出てきてしまいますが、いつ、どこで起こるか分からない大震災。火災保険との違いをよく理解して、あらかじめの備えとしての保険加入を検討することも必要なのではないでしょうか。

災害時のお金・住まい・支払いのお話

■ (まずは) り災証明書の取得から

「り災証明書」は、風水害、地震等の自然災害により、所有する家屋等が被害を受けた場合に被害の程度や原因等を証明するものです。

被災者には、り災証明書で証明された被害の程度に応じて、被災者再建支援金や義援金等が支給されます。そのため生活再建のためにまずはこの証明書の取得が必要です。

また、保険金、見舞金の請求や所得税の確定申告をする際、その他仮設住宅への入居、応急修理制度の利用をするために必要な場合があります。

■ (お金) 被災者生活再建支援金制度

自然災害により居住する住宅が全壊するなど、生活基盤に著しい被害を受けた世帯に対して支援金が支給されます。住宅の被害程度に応じて支給する基礎支援金と、住宅の再建方法に応じて支給する加算支援金で構成されます。なお、基礎支援金については使途の制限はありません。支給額は「り災証明書」の被害認定の程度によって決まっています。

■ (お金) 災害弔慰金・災害障害見舞金

自然災害により死亡された方のご遺族に対して、災害弔慰金が支払われます。災害を直接の原因とした場合だけでなく、災害がきっかけとなり、ショックや避難生活の疲労、持病の悪化などの間接的な原因で亡くなった場合も対象となります。また、自然災害による負傷、疾病により精神又は身体に著しい障害が出た場合には、災害障害見舞金が支払われます。

■ (住まい) 仮設住宅

災害のため住宅が滅失した被災者は、応急的に避難所に避難することとなりますが、避難所は、災害直後における混乱時に避難しなければならない方を、一時的に受け入れるためのものですから、その期間も短期間に限定されます。つまり、仮設住宅とはこれら住宅が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない方に対し、住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るものです。仮設住宅には建設型の応急建設住宅と民間住宅を借り上げる応急借上げ住宅の二種類があります。

ワンポイントメモ

災害時の対応については、過去の災害発生以降、様々な見直しが図られ現在に至っています。仮設住宅についても、東日本大震災においては、被災者が多数いるほか、資材高騰や断熱性能の寒冷地対応のため、以前設定された建設費用では収まらないという問題が発生しました。そのため、内閣府は、平成29年4月1日に仮設住宅の設置費用基準等の見直しを実施し、今までは建設型仮設については標準面積を29.7㎡としていたものを廃止して地域の実情や世帯構成に応じて変えられるようにしました。また、建設費用についても、実際のコストに併せて総額が決められるようになっています。

■ (住まい) 住宅の応急修理

住宅の応急修理とは、災害のため住宅が半壊、半焼の被害を受け、そのままでは居住できない場合であって、応急的に修理すれば居住可能となり、仮設住宅を利用しない場合に、自治体が業者に委託して最低限の修繕を行う制度です。なお、本格的な修繕を行う場合には、住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」を利用すれば、国から利子の一部が補助される制度があります。

■ (支払) 公共料金等の支払いについて

災害時でも公共料金や携帯電話代等の支払期日は来てしまいます。各種の税金や電気・ガス・水道・NHKの受信料等の公共料金、そして携帯電話代等については、被災したことによる支払いの猶予や減免が受けられる場合があります。災害発生時に支払いに困ったらまずは各種窓口に相談しましょう。

■ (支払) 住宅ローンの減免について

自然災害の発生によって、住宅ローン等の借り入れの返済が困難になる場合があります。なお、一定の条件を満たす場合には、「自然災害債務整理ガイドライン」を利用すれば、ローンの減額・免除を受けることができます。ローンの支払いに困った場合には、まずは金融機関の窓口に相談してください。

ミニコラム～住宅の被害の認定が違う!?!～



被災地での相談にあたる場合によく出てくるのが、「住宅の被害認定が違うのですがおかしくないですか?」という相談です。地震の発生時には、まず応急危険度判定が行われ、建物の外側に判定結果が掲示されます。区分としては、危険(赤)・要注意(黄色)・調査済(緑)の三種類です。この調査は、建物の立入りの危険度を外観からの目視で調査する制度で、被害の実態に沿って判断する「り災証明書」の制度とは目的も判断材料も異なります。だから、認定が違うという事態が出てくるのです。判断の違いは支援金等の金額にも直結するので、お困りなのは分かるのですが。相談を受けている側としては。。。





災害時にも 司法書士に相談しよう

暮らしに身近な相談相手である司法書士は、災害時にも皆様のお役に立ちます。日常業務のネットワークを活かしつつ、司法書士の専門業務はもちろんのこと、様々な相談ごとについて、適切な専門家に繋いでいきます。埼玉司法書士会では、災害時に向けた相談体制の整備を進めています。

■ 県内市町村との災害協定の締結

埼玉司法書士会では、平成27年4月から県内市町村との「災害時の法律相談に関する協定」の締結を進めており、現在、35市町及び埼玉県と災害協定を締結し、平常時から災害発生を想定した打合せを実施しております。平成29年8月28日には、災害協定を締結した行政機関との災害協定連絡会議を開催し、東日本大震災発生当時の福島県司法書士会会長で、現在、日本司法書士会連合会で市民救援委員会委員長を務めている高橋文郎氏に、東日本大震災発生時の自治体との連携の問題点をお話いただき、その後に行政機関との意見交換を実施しました。このような定期的な意見交換を続けていくことにより、災害発生時に円滑な相談活動ができるようあらかじめの準備を進めているところです。

■ 市民救援基金～災害時の法律相談の費用は？

法律相談というイメージをお持ちの方も多いと思います。

災害時の法律相談については心配無用です。日本司法書士会連合会では、災害により司法書士の法的サービスを受けることが困難な被災者を支援するための基金として、「日司連市民救援基金」を設置しています。

東日本大震災や熊本地震でも活用され、無料法律相談や電話相談の実施、司法書士が常駐して相談等を受ける災害復興支援事務所の設置等がなされています。

■ 東日本大震災の被災地への相談員の派遣

埼玉司法書士会では、東日本大震災の発生以降、被災3県に相談員の派遣を行っております。発生直後の平成23年には宮城県司法書士会の相談センターに、平成24年以降は岩手県陸前高田市に設置された陸前高田相談センターに相談員を派遣しました。陸前高田相談センターには、現在でも隔月で相談員を派遣しており、陸前高田市及び大船渡市の仮設住宅における巡回相談活動を実施しています。被災地の状況は様変わりしています。しかしながら、未だ仮設住宅で生活をしないではいけないうる方々が存在しています。司法書士は、暮らしに身近な法律家として被災地でも相談者に寄り添う相談活動を実施しています。

司法書士が答える 災害時に想定される 法律相談 Q & A



Q

隣の家のブロック塀が倒れそうな場合どうしたらよいのでしょうか？
隣の家の方も災害で被害を受けていると思います。

A

ブロック塀が倒壊の恐れがあるということであれば、隣地の所有者に対してその取壊し等の措置を求めていくことは可能です。まずは、隣地の方とお話をして今後の対応を検討していくことが必要ではないでしょうか。仮に、隣地の方の避難先が不明等で連絡ができないような場合には、ご自身で取壊しを行い、その費用を請求するという事も考えられます。

Q

私は、大規模なマンションに住んでいます。
地震で建替えが必要となった場合はどうしたらよいのでしょうか？

A

一定の大規模災害の場合には、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の賛成で建物を再建することが可能です。決議に賛成しなかった人には買取請求権が認められます。費用の負担については、建替えの方式によって異なりますので実際の決議の際の資料を確認してください。

Q

地震が発生し、避難を余儀なくされました。このような場合、私が住んでいた賃貸アパートの契約はどうなりますか？家賃は支払わなくてはいけないのでしょうか？

A

避難指示や避難勧告が出ている場合など、客観的な状況からアパートを使用できない場合には、家賃の支払い義務は生じないものと考えられます。アパートの契約については、アパートが使用できる状況にあるのかどうかで判断することになります。

Q

私の勤めていた工場が部品の供給を受けられなくなり、操業が休止となってしまいました。
休業の間の給料は支払ってもらうことはできないのでしょうか？

A

「原材料が調達できないための休業」については、原則として「使用者の責めに帰すべき事由による休業」に該当するものと考えられるので、給料の全額ではないですが、一定割合の休業手当（60パーセント）が支払われることとなります。

Q

相続放棄を検討しているのですが、親族の死亡からもうすぐ3か月が経過してしまいそうです。
亡くなった方の財産関係を調べているのですが、今も避難している状態のためなかなか準備が進みません。どうしたら良いのでしょうか？

A

家庭裁判所に申立てをすれば3か月以内とされている熟慮期間を延長することが可能です。また、大規模災害の場合には3か月の期間が延長される場合もありますので、家庭裁判所や法律相談等でまずは相談してみてください。

相談の現場から

～賃貸住宅トラブル編～

埼玉司法書士会では、毎月第1・第3水曜日午後6時から8時まで、賃貸トラブルに関し、無料の電話相談を実施しております。また平成29年4月には埼玉弁護士会との共催による「敷金（賃貸住宅）トラブル110番」を開催し、多くの方から様々なご相談が寄せられました。

主な相談例



退去時の原状回復について

アパートから引っ越すときに、大家が「原状回復費用として敷金はすべてルームクリーニングに使った」と言って敷金を返してくれない。クリーニングの明細を見せてほしいと頼んでも応じてくれない。



突然の立ち退き要求

アパートの大家が亡くなり、長男が相続した。その長男から相続対策のためにアパートを売却したいから出て行ってくれと言われてたけれど応じなければいけないのか。立ち退き料はもらえるのか。



借主の行方不明

老朽化したアパートを立て替えたいが、数年前から借主が家財道具を残していなくなってしまった。保証人とも連絡がとれない。仲介業者に何とかしてほしいと頼んでも、他人の物は勝手に処分できないと言われて困っている。



家主の変更

家主が破産し、新しく競落した人が家主となったので、その人に家賃を払い続けた。部屋を出るときに敷金を返してもらおうと思ったら、返す義務はない、前の家主に請求しろと言われた。

昨今の厳しい経済状況や、高度情報化による権利意識の高まりにともない、賃貸住宅にまつわるトラブルは後を絶たず、国民生活センターには毎年1万3千から1万5千件の相談が寄せられています。このような中で、トラブルの未然防止と円滑な解決のために、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表しており、当事者である貸主・借主だけでなく、それを媒介する仲介業者にもこのガイドラインが有効に活用されています。

ワンポイントアドバイス



1.トラブルを未然に防ぐ

入居するときに、よく契約書の中身を確認しましょう。鍵の交換費用、退去時のクリーニング費用は誰が負担するのか。また、新築の場合を除き、損耗箇所を写真に撮っておくなど、建物の状況を確認しておくことも大切です。

2.トラブルになってしまったら…

納得できないことがあれば、きちんと主張しましょう。当事者でどうしても解決できなければ最終的には裁判により解決を図ることになります。裁判というと長期間かかるイメージがありますが、訴額が60万円以下であれば少額訴訟という原則1回の期日で終了する手続きを選択することも可能です。また、ケースによっては裁判にしない方法で紛争を解決するために、埼玉司法書士会調停センターなどの裁判外紛争処理制度（ADR）を利用することもできます。行政の相談窓口や国民生活センターなどでも苦情処理・相談が実施されています。

国民生活センター 賃貸住宅の敷金、ならびに原状回復トラブル

HP:http://www.kokusen.go.jp/soudan_topics/data/chintai.html

東京都都市整備局 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

HP:http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-juutaku.htm

国土交通省 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

HP:http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

司法書士と〜く



埼玉司法書士会 司法書士 矢島治臣

少子高齢社会と言われて久しい昨今ですが、そのためもあってか、相続をめぐる相談が増えてきています。

人が亡くなった場合（相続が発生するといえます）、その方が土地や建物を持っておられれば名義替えの手続きをしておくことが大切です。そのためにはどうすればよいのかというと、まず誰が相続人なのかを確定する必要があります。そのためにはどうすればよいのかというと、亡くなられた方の出生から死亡までの戸籍をすべて集めなくてはなりません。そのためには……というわけで、名義替えの手続きとともに私たち司法書士が依頼を受ける場面になってきます。

戸籍を集めて読んでいくことは神経を使う作業ですが、やりがいもあります。事務所でひとり戸籍を読んでいると、その人の人生そのものが浮かび上がってくるように身が引き締まる思いが致します。とはいえ、「あれ、お話で伺っていたより兄弟が一人多いぞ？」などということもたまにあったりなかったり。そういう場合に再度依頼者の方にお聞きすると「実は長年連絡をとっていない兄弟がいて、その人を抜きに手続きをしてもらうわけにはいきませんか？」という相談になることがあります。そういう

わけにはいきません。その方にも相続権があるので、なんとかその方も合わせて手続きをする必要があります。人間の心の問題に深く踏み入るところですから、相続される皆さんにとっても気を遣うことが多くなってくるかと思えます。

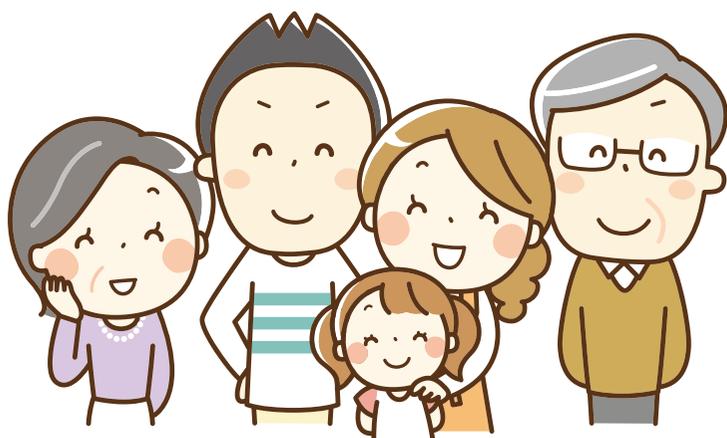
では、ご自身の大切な財産を相続人の方にスムーズに手渡すにはどうすればよいのでしょうか。具体的な事案に応じて解決策を依頼者の方と一緒に考えるのですが、一般的には、遺言作成をおすすめすることが多いです。

遺言はいつでもご自身で書くことができ（自筆証書遺言といいます）、法律に定められた形式を守っていればそれでも有効です。ただし形式を間違えるとか、あるいは遺言書をうっかり失くしてしまうとか、そういった危険も生じます。そこで「公正証書遺言」というものを作ることが考えられます。

公正証書遺言は公証役場で作ることができます。証人2人以上の立会いのもと、遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授することにより、公証人がこれを筆記し、間違いのないことを遺言者と証人が確認することで遺言が出来上がります。ではどんなメリットがあるのかですが、検認という手続きが不要な点、紛失や改ざんのリスクが極めて低

い点などをあげることができます。ちなみに「一度書いたら二度と内容を変更できないの？」ということはなく、遺言はいつでも撤回したり、新しい内容を書いたりすることができるのでご安心ください。

ご相談をお聞きしていつも伺うのは「相続人に無用の苦勞をかけたくない」ということです。トラブル回避のためにも、お近くの司法書士にご相談ください。



まちづくりの観点から 空き家問題をとらえる

菅原麻衣子(東洋大学准教授)



「みなさんは、将来、マイホームが欲しいですか？」大学の講義の中で、建築を学ぶ20代前半の若者たちにこのように問いかけてみました。その回答は、およそ3分の2の学生が、「出来ることなら新築一戸建てが良い」と願っているものでした。さらには「自分で自分の家を設計できたら…」という夢を持っている学生もいました。自分の学んできた専門的知識・技術を自分の将来の住まいに生かしたいとするその志は頼もしいものですが、一方で日本の現実には、空き家が増え続けています。家が余りに余っている状態です。それでも新しい家を、自分の家を建てたいと求める若者たちがいます。

国として5年ごとに行っている住宅・土地統計調査の結果から、実際の数値を見てみましょう。総住宅数は、昭和38年の2109万戸から平成25年には6063万戸へと、約3倍弱に増えました。そして同様に空き家も増え続けているのです。空き家数と空き家率の推移は、昭和38年時点では52万戸・2.5%であったのが、平成25年では820万戸・13.5%にのぼり、約15倍の増加です。これはつまり、「約7戸のうち1戸が空き家である」という指摘もあります。

このうちの約半分を占めるのは賃貸住宅ですが、中でも問題が大きいのが、4分の1強を占める約220万戸の木造の一戸建てです。

持ち家であるがゆえ、一戸建ての空き家は個人や家の私有財産であり、他者が非常に介入しにくいものです。しかしながら、空き家は個人や家の問題にとどま

らず、周辺地域にも悪影響を及ぼしかねません。空き家であつてもちゃんと管理がなされていけば良いのですが、人が住んでいない建物は、みるみる傷んでいきます。瓦屋根が落ち、窓ガラスが割れ、壁が朽ち果て、獣が住みつき、家屋が傾き、倒壊の危険に至ることもあります。また、景観や治安の悪化をも引き起こしかねません。つまり、個人や家に加えて、地域の重要な問題でもあるのです。

また、この空き家問題は都市部の場合と、都市郊外や農村部では異なる特徴もみられます。都市部では、その立地から不動産としての価値が保たれやすく、建て替えによる更新や、人口の高齢化に対応した小規模多機能ホーム等の福祉機能に転用されるといったこともみられます。近年は不動産会社による空き家管理サービスも広まりつつあり、例えば、庭の草取り、郵便物の転送、室内の通風・通水や清掃等、お金を払えば管理を代行してくれます。

一方で、都市郊外や農村部では人口減少や少子高齢化といった社会状況から、不動産ではなく、負動産と表現されるほど、問題が深刻化している地域がみられます。まちとしての魅力がなければ、人口減少や高齢化が進むばかりで、地価が下がり、中古住宅や土地の売却が期待できない状況になってしまいます。こうなると、最初は空き家が点々としていただけなのに、徐々にあちこちに見られるようになり、ひいては空き家ばかりの地域を生み出しかねません。

特に農村部では代々受け継いできた土地であり、立派な母屋や離れ、さらには蔵があったりすると、これを売ろうとするのは自分の代で家を絶やすことになり、相当の決心が必要になります。また家屋や土地の問題だけでなく、農地の問題も付随してきます。それでも、もう子ども世帯が実家を継ぐことはないからといって仮に売却を決心したとしても、不動産の名義変更が長年行われていなかった場合などは特に大変です。相続人の数が膨れ上がっており、複雑な権利関係からそう簡単には登記できません。お近くの司法書士さんに相談したとしても、「実質不可能です」という回答もあり得るのが現実です。

このような空き家問題の解決策の一つとして、空き家活用を促し、地域の活性化につながる取り組みが各地でなされています。空き家を地域のまちづくり団体に貸して地域のための施設として利用したり、自治体では空き家バンクを設けたり、移住者のための住宅として再整備したりする取り組みがみられます。余り続ける住宅ストックをなんとか適正に管理し、運用していく必要があるのです。

ただし、活用するにも空き家の状態によって、それにかかる労力やコストが大幅に異なってきます。家屋の構造強度や耐震性に問題はないか、設備関連でも特に台所やトイレといった水回りについて老朽化が進んでいないか、荷物や私物の片づけはなされているか、倉庫代わりになっていないか等、状態によってはコストの面も含めて空き家活用にすぐにでも取り掛かれる

物件もあれば、相当なコストをかけて改修をしないと活用には至らない、そもそもそれだけのコストをかけるべき物件かといった状況に陥ることもあります。

そして、実際に貸すとなった場合には、その貸す側の心理として、家の中をあまり見られたくないといったプライバシーの観点や、神棚や仏壇が残っている、下手に何かされては困る、そして見知らぬ他人に貸すことは地域に迷惑をかけることもありうるといった心配事があるこれ出てきてしまいます。また地域の人口減少を食い止めるべく、各地で移住者を呼び込む動きが強くなっていますが、この移住者の住宅確保として空き家を充てようとしても、家主としては、この移住者が本当に地域に根付いてくれるのか、信頼できるのかといった不安や疑念から、家を貸すことに躊躇してしまうことも往々にしてあります。ここを円滑に進めていくためには、やはり信頼のおける仲介役がとて重要になってきます。この仲介役が、地域によって、まちづくり団体であったり、民間業者であったり、行政であったりに期待される役割といえます。

実際に、行政による空き家バンクにおいて、空き家の需要と供給のバランスがマッチしている自治体はごく一部に限られており、多くの自治体では供給ばかりが進みます。その厳しい状況の中でも契約成立に至る物件を見ると、中古住宅というよりは古民家といった風格をもった物件であることがままた見かけられます。ここに、その住宅のホンモノの価値というものが試されているようにさえ思えます。

特に戦後の日本の住宅は一世代限りのものとして、約30年程度の寿命で使い捨てられていくという住宅市場です。そして、それらが放置されつつあるわけです。また、どれだけ丁寧に維持管理や補修・改修がなされてきたかによっても、住宅の価値が変わってきます。

深刻化する空き家問題に対し、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成27年2月に施行し、自治体においても空き家条例を制定しているところがありますが、皆さんがお住まいの市町村はどのような対策が取られているでしょうか。そして、いま目の前の空き家をどうするかという問題に加えて、これからさらに増え続けるであろう空き家をどうするか、そもそも増やさない手立てはないのかといった「予防」の観点もとても重要になります。

これにはやはり家主さんの意識や行動にかかっていますし、国土交通省による空き家関連調査の中でも、空き家が発生する一番のきっかけは「親からの相続が必要になった時」とあります。親・子世帯間で話し合い、地域のまちづくり団体が空き家問題を扱っているとすれば、地域の問題として相談することも出来るかもしれません。子どもたちや孫世代といった将来にツケを回さないためにも何らか対処しようとしたもの、ややこしい制度や手続きに目がくらみそうになりましたら、お近くの司法書士さん等、専門職の方にぜひご相談してみてくださいいかがでしょうか。



関東一の祇園をご存知ですか？

埼玉司法書士会 司法書士 上松隆行

皆さまは関東一の祇園と聞いてどのお祭を連想するでしょうか？はい、「うちわ祭」と答えたあなたはきっと私と同じ熊谷市民ですね(^^)

日本人はお祭が大好きです。埼玉県の各地でもたくさんのお祭があります。中でも一番広く知られているのはやはり秩父夜祭でしょうか。秩父夜祭は、秩父神社の例祭（毎年12月3日が大祭で大変賑わいます）で、日本三大曳山祭（京都祇園祭、飛騨高山祭）の一つと数えられています。江戸時代の寛文年間から300年余も続く歴史のあるお祭で、ユネスコ無形文化遺産にも登録されています。曳き回しの山車は「動く陽明門」と形容されるほど豪華絢爛で重要有形民俗文化財にも指定されています。一見の価値がありますね。

さて、秩父夜祭が日本三大曳山祭なら、熊谷うちわ祭は関東一の祇園なのです。同じ埼玉県民でも県北以外の方々にうちわ祭について尋ねると、行ったことはおろか聞いたこともないと言われることもあって、生粋の熊谷市民である私は軽くショックを受けることもしばしばですが、うちわ祭は昔から、そしてこれからも関東一の祇園であると信じています(^^)

そのうちわ祭ですが、熊谷市の八坂神社の祭礼で毎年7月20日から22日にかけて行われています。ただし、初日は露店もなく、祭らしい雰囲気も薄いのでお出かけするには2日目、3日目が良いです。うちわ祭の名称の由来ですが、夏の祭礼で配布されていたうちわを原点として、明治35年頃より料亭「泉州桜」の主人がうちわを配布したことにあと語り継がれているようです。そして現在も、うちわ祭の期間中には、そのシンボルとも言える青地にうちわ祭と大書きされたうちわが各所で配布されています。うちわ祭の最大の見せ場は、3日目の夜の叩き合いです。夕刻6時から歩行者天国となった国道17号線を巡行している山車・屋台が出遭うと叩き合いが始まり、叩き合いの度に山車・屋台が合流し、やがて東と西からそれぞれ合流してきた山車・屋台の全てが夜のお祭り広場に集結します。夜の街にライトアップされた総勢12台の山車・屋台が扇形に並んで叩き合いを繰り広げる様は大迫力で壮観です。はっきり言って、カッコいいのです！そして、夜空に響き渡るお囃子と歓声は熱気に溢れ、その場に居合わせた人々の気持ちを高揚させます。

熊谷は県北最大の都市ではありますが、浦和や大宮などと比べると、普段の街中は静かです。しかし、このうちわ祭と8月の花火大会の日は、どこからこんなに集まったんだと思うくらい人、人、人で熊谷に人が溢れかえります。女性は浴衣を着ている人が多くとても艶やかです。是非皆さまも、熊谷夏の風物詩、関東一の祇園うちわ祭に行ってみてはいかがでしょうか？



桜町区の屋台



空き家問題に向けた取り組み

埼玉司法書士会では、市民の安心・安全な生活を守るため、空き家問題に行政と連携して円滑に対応できるよう、県内市町村と空き家対策に関する協定の締結に向けた取り組みを実施しております。

近年、空き家問題がクローズアップされています。一定数の空き家は以前からありましたが、留守宅や空き家について近所の方や近くの親類に見守りをお願いするなどしていたため、空き家の管理が大きな社会的な問題となることはありませんでした。しかし、近所づきあいが希薄となり、核家族化が進んでいる昨今では、地域での空き家の管理ができない状態にあります。そのため、管理されずに放置される空き家が増えつつあり、近隣からのクレームが多発し、社会問題となる事態となっています。また、住所変更登記や相続登記がされないため、不動産登記簿上の所有者への通知等が届かず、所有者の所在がわからない空き家も増えています。仮に判明したとしても、認知症高齢者等で所有者自身では判断できない場合もあります。

このような中、県内では所沢市が全国に先駆けて、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を目的に、空き家条例を平成22年7月に制定しました。また、平成27年には適正に管理されていない空き家への対応と利用可能な空き等の活用を柱とした「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空き家特措法という。）」が制定され、空き家問題について、全国的に取り組みされるようになりました。

空き家特措法では、空き家等について、市町村長が法律で規定する限度において調査を行うことができるようになり、その結果、一定の要件に当てはまる空き家については特定空き家と認定し、所有者に対して取壊しや修繕、樹木の伐採等を求めていくことができるようになりました。

埼玉司法書士会では、空き家特措法の成立以前の平成25年度より空き家問題への対応の検討に入り、昨年度までには、空き家問題に関し、司法書士が行政と連携できるメニュー作りを行い、円滑に連携できるよう空き家対策に関する協定を県内3市町と締結しました。また、毎

月第1・第3金曜日の午後6時～8時まで「空き家トラブル110番」を実施し、昨年度は18件、本年度に入ってから15件の相談を受けています。

今後は、司法書士ができることの検討と広報を行ってまいります。市町村が行う空き家調査への協力、住所変更や相続登記がなされていない建物に対する登記のお手伝い、認知症等で判断能力が劣る方の成年後見業務等を受託することにより、管理不全な空き家が適切に管理・除却されるようになる体制づくりを行ってまいります。また、活用可能な空き家等について司法書士の関与モデルの検討も併せて行っていく予定です。

少子高齢化時代を迎え、不動産は優良な資産であるという考え方は一部では通用しなくなっています。埼玉司法書士会では、司法書士ができることの検討をすることはもちろんのこと、不動産登記の専門家として、様々な提言等も行っていくことを予定しております。



空き家トラブル 110番について

毎月第1・第3金曜日 午後6時～8時
電話 048-838-1889

(相談例)

- ・夫の遺産分割協議が整わず継いでくれる子どもがおらず不安だ。
- ・隣の空き家が適正に管理されていないのでどうしたらよいか。
- ・10年以上前に亡くなった方の相続人として空き家の管理を求められている。相続放棄したいがどうしたらよいか？

司法書士会からのご案内

県内市町村で司法書士による相談会開催中!



★今後の相談会等のご案内★

※さいたま市の会場につきましては、予約制とし、かつ、さいたま市在住の方に限りご相談の受付をさせていただきます。ご了承ください。
※その他詳細(予約の要否等)については、各市区町村役場にお尋ねください。

相談場所	相談日時
さいたま市中央区役所	毎月第4水曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市桜区役所	毎月第2木曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市浦和区役所	毎月第3火曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市南区役所	毎月第1木曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市緑区役所	毎月第3木曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
戸田市役所	毎週木曜日 午前10時~12時(*予約制)
蕨市役所	毎月第1・3木曜日 午後1時~4時(*予約制)
さいたま市西区役所	毎月第4木曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市北区役所	毎月第2月曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市大宮区役所	毎月第4金曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市見沼区役所	毎月第2水曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
さいたま市岩槻区役所	毎月第2火曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制)
鴻巣市役所	毎月第2・3木曜日 午後1時~4時(*予約制)
北本市役所	毎週金曜日 午後1時30分~4時20分(*予約制)
上尾市役所	毎月第1水曜日 午後1時~3時30分(*予約制)
桶川市役所	毎月第2木曜日 午後1時~4時(*予約制)
伊奈町役場	偶数月の第3水曜日 午後1時~3時(*予約制)
川口市役所	毎月第2・3水曜日 午後1時30分~4時(*予約制)
川口市 キュボ・ラ	毎月第1・3水曜日 午後6時~8時30分 (*予約制・10組まで 埼玉司法書士会川口支部(080-6743-0100)で受付)
新座市役所	毎月第2金曜日 午後1時~4時30分
富士見市役所	毎月第1・3火曜日 午前10時~12時(*予約制)
志木市役所	例年10月に1日限り 午前10時~12時、午後1時~3時
久喜市役所	毎月第1水曜日 午後1時~4時
市民プラザさぞ	毎月原則第1金曜日 午後1時30分~4時 (6・12月は午前10時~午後3時)
羽生市役所	毎月第1水曜日 午後1時~4時
蓮田市中央公民館	毎月第2水曜日 午後1時30分~3時30分(*予約制)
騎西総合支所	4・7・1月第2金曜日 午前9時30分~11時30分 10月第2木曜日 午前9時30分~11時30分
北川辺文化・学習センター	5・8・11・2月第2木曜日 午前9時30分~11時30分
大利根総合支所	6月第3木曜日 午前10時~午後3時 9月第2木曜日 午前9時30分~11時30分 12月第2木曜日 午前10時~午後3時 3月第2木曜日 午前9時30分~11時30分
幸手市役所	毎月第3木曜日 午後1時~4時
白岡市はびすしらおか	毎月第3木曜日 午後1時30分~4時30分(*予約制) *問合せ 048-764-2318(担当:竹林)

相談場所	相談日時
熊谷市役所	【登記相談】毎月第2月曜日(12月を除く) 午前10時~12時、午後1時~4時
本庄市役所	【法律相談】午後1時~4時 (*予約制) 1・3・4・6・7・9・10・12月 第3・4水曜日 2・5・8・11月 第4水曜日
東松山市役所	奇数月第3金曜日 午前10時~午後3時(*予約制)
小川町役場	【多重債務・成年後見・相続登記等相談】 偶数月の第3金曜日 午後1時~3時
川越市役所	毎月第3木曜日 午前10時~午後4時(*予約制)
ふじみ野市役所	第1・3・5金曜日 午前9時30分~11時30分(*予約制)
ふじみ野市役所 大井総合支所	第2・4金曜日 午前9時30分~11時30分(*予約制)
川島町役場	偶数月第3水曜日 午前10時~12時(*予約制)
三芳町役場	毎月第3火曜日 午前10時~12時(*予約制)
所沢市役所	毎月第1・3・5木曜日 午後1時~4時
入間市役所	毎月第1・3火曜日 午後1時~3時40分(*予約制)
狭山市役所	毎月第2火曜日 午後1時~4時
飯能市総合福祉センター	毎月第3水曜日 午後10時~午後3時
坂戸市役所	原則毎月第1火曜日【法律相談】午前10時~12時 【登記相談】午後1時~3時(*予約制)
越生町役場	毎月5日(土・日・祝の場合は翌日) 午前10時~12時 (*予約制)
鶴ヶ島市役所	毎月第2木曜日 午前9時~12時(*予約制)
越谷市中央市民会館	毎月第1水曜日 午前9時~12時 (休祝日の場合は、第2又は第3水曜日)
草加市役所	毎月第1木曜日、第3金曜日 午前9時~12時(*予約制)
高砂コミュニティセンター	毎月第3木曜日(8月を除く) 午後1時30分~3時30分(*予約制、[くらしの法律総合相談]内)
草加市物産・観光情報センター	毎月第2金曜日 午後5時~7時(8月を除く)*問合せ 048-920-5415(担当:竹村)
三郷市青少年ホーム	毎月第3火曜日 午後1時~4時(*予約制)
八潮市役所	毎月原則第3木曜日 午後1時~4時 ※5・10月は総合相談(会場は八潮メセナ)
春日部市役所 本庁	毎月第3水曜日 午後1時~4時(*予約制)
春日部市役所 庄和総合支所	毎月第1水曜日 午後1時~4時(*予約制)
秩父市役所	毎月第3水曜日 午後1時~3時
長瀬町役場	奇数月第3金曜日 午後1時~3時
皆野町役場	偶数月第2金曜日 午後1時~3時
小鹿野町役場	偶数月第3水曜日 午後1時~3時
横瀬町役場	奇数月第3木曜日 午後1時~3時

❖ 出張法律相談会の開催

埼玉司法書士会司法書士総合相談センターでは、常設の相談センターのほかに、出張法律相談会を開催しております。不動産の名義変更や会社の設立をはじめ、相続、遺言、債務整理、裁判、成年後見に関することなど、お気軽にご相談ください。ご相談をご希望の方は、予約が必要です。総合相談センター（048-838-7472）までご連絡ください。

会場・日程（平成30年1月～3月）

伊奈町コミュニティーセンター	1月11日（木）・2月 8日（木）午後1時30分～4時30分 ※3月以降も開催予定ですが、詳細等は予約時に御確認ください。
深谷市男女共同参画推進センター（L・フォルテ）	1月18日（木）・2月15日（木）午後1時30分～4時30分 ※3月以降も開催予定ですが、詳細等は予約時に御確認ください。
寄居町中央公民館	1月16日（火）・2月20日（火）・3月20日（火） 午後1時30分～4時30分
吉川市民交流センターおあしす	1月21日（日）・2月18日（日）午後1時30分～4時30分 ※3月以降も開催予定ですが、詳細等は予約時にご確認ください。
日高市文化体育館「ひだかアリーナ」	1月17日（水）・2月 7日（水）午後1時30分～4時30分 ※3月は開催いたしません。4月以降は予約時に御確認ください。
鳩山町ふれあいセンター	1月17日（水）・2月21日（水）・3月22日（水） 午後1時30分～4時30分

❖ 高齢者・障がい者のための成年後見無料相談会及び講演会

公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート埼玉支部との共催で「高齢者・障がい者のための成年後見無料相談会及び講演会」を開催します。ご相談をご希望の方は、事前に電話予約のうえ、会場へお越しください。講演会又は相談会のみ参加も可能です。

ご予約は埼玉司法書士会事務局（048-863-7861）までお願いいたします。

【開催日時】 平成30年1月20日（土）

【会場と時間】

★大宮会場 大宮ソニックシティ
講演会 9時30分～10時45分
相談会 11時00分～16時00分

★熊谷会場 熊谷市立商工会館
講演会 9時30分～10時45分
相談会 11時00分～16時00分

★川越会場 ウェスタ川越
講演会 9時30分～10時45分
相談会 11時00分～16時00分

★越谷会場 埼玉司法書士会越谷総合相談センター（越谷市役所そば）
相談会 11時00分～16時00分

★電話相談 048-872-8055（11時～16時 当日のみ通話可能）

❖ 遺言・相続無料相談会～遺言・相続の疑問にお答えします～

遺言や相続のしくみを正しく理解していただくため、遺言・相続無料相談会を開催いたします。ご相談は予約制です。ご予約は埼玉司法書士会事務局（048-863-7861）までお願いいたします。

【開催日時】 平成30年2月24日（土）10時～16時

【会場】 ★大宮会場 大宮ソニックシティ8階
804・805

★熊谷会場 熊谷市立商工会館 3階3号室
★川越会場 ウェスタ川越 会議室第1

★越谷会場 埼玉司法書士会越谷総合相談センター
（越谷市役所そば）

★電話相談 048-872-8055
（当日のみ通話可能）

法Navi - 6号 -

平成30年1月発行 定価 100円

発行人 埼玉司法書士会

〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂3丁目16番58号

TEL: 048-863-7861

本紙へのご意見・ご感想等は
埼玉司法書士会までお寄せください。

表紙撮影 司法書士 吉岡淳一
デザイン・印刷 株式会社エース広告

編集後記

法ナビ第6号、いかがでしたでしょうか。今回は、『災害』を特集してみました。近年、災害に対する意識が高まってきたとはいえ、どこか他人事のように思えてしまうこともあるかと思います。皆さんはいかがですか？ きてからでは遅い、日ごろの備えが大切になってきます。この機会にもう一度見直してみたいかがでしょうか。 (H.O)

無料電話相談



☎ 048-838-1889

月曜日 午後1時から4時まで

「クレジット・サラ金相談」

火曜日 午後1時から4時まで

「成年後見相談」

毎月第1・第3水曜日 午後6時から8時まで

「賃貸トラブル相談」

毎月第2・第4水曜日 午後6時から8時まで

「労働トラブル相談」

木曜日 午後1時から4時まで

「一般法律相談・少額裁判相談」

金曜日 午後1時から4時まで

「登記相談」

毎月第1・第3金曜日 午後6時から8時まで

「空き家トラブル110番」

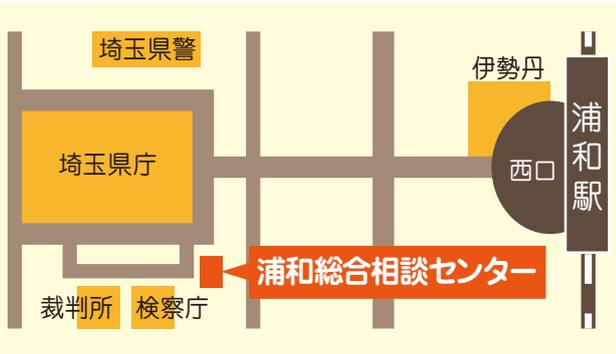
「暮らしの法律家」司法書士があなたの力になります！

埼玉司法書士会総合相談センター

完全予約制・相談無料 ☎ 048-838-7472

予約の受付は平日午前10時から午後4時まで(全センター共通の番号です。)

浦和総合相談センター



さいたま市浦和区高砂3丁目16番58号
埼玉司法書士会館108号室・106号室(埼玉県庁そば、司法書士会館内)

越谷総合相談センター



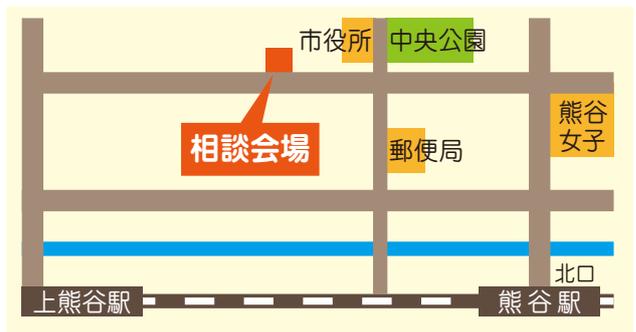
越谷市越ヶ谷2丁目8番22号 エースビル越ヶ谷2階(越谷市役所そば)

西部総合相談センター (会場:ウェスタ川越)



川越市新宿町1丁目17番地17(川越駅 徒歩5分)

県北総合相談センター (会場:熊谷市立商工会館)



熊谷市宮町2丁目39番地(熊谷市役所そば)

※祝祭日・年末年始・8月13日～15日を除く。

※平成30年1月現在。