

自治体向けアンケートの結果からみる新たな業務の可能性

第1 はじめに

司法書士総合研究所・業務開発研究部会では、平成26年7月に自治体へ向けて「空き地・空き家問題等への対策」という内容のアンケート調査を行った。このアンケートの内容と結果については、平成26年度司法書士総合研究所研究大会にてすでに報告しているところではあるが、このアンケートの結果から、今後、我々司法書士が関与すべき新たな業務と呼べるものが存在するののかについての検討を試みたのが本稿である。

第2 「空き地・空き家問題」に対する社会的意識の高まり

1. 東日本大震災からの復興

平成23年3月11日に発生した東日本大震災は、未曾有の災害をもたらし、今なお復興の途上にある。この復興の過程において、従前は顕在化することのなかった様々な問題が浮き彫りになった。その問題のひとつとして挙げられるのが「所有者が存在しない（又は特定が困難な）不動産の存在」である。

被災地に居住していた家族の全員が亡くなったことにより被災地の不動産を相続すべき者が存在しなくなった、又は被災で亡くなった者の法定相続人が相続放棄をしたことで相続すべき者がいなくなったなどといった相続人不存在の事例の他にも、何世代も前の名義のまま放置された不動産が存在することによって、新たな防波堤や道路の設置、集団移転などといった災害対策が遅延するといった事態が生じている。

2. 将来の人口減少に向けた対応

少子高齢社会の到来とともに、わが国の人口が減少を続けている。総務省統計局「日本の統計 2014」によれば、日本の総人口は、平成20年の約1億2800万人を頂点として漸次減少しており、平成67年には、平成20年の総人口から約30%減少した約9200万人になると予想されている。

このような人口の減少に伴い、空き家の数も増加している。総務省が発表した「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約」によれば、平成25年10月の空き家数は820万戸と、5年前に比べて63万戸（8.3%）増加しており、空き家率（総住宅数に占める割合）も13.5%と過去最高を記録している。

これら空き家の増加に伴い、管理不十分となった家屋及びその敷地が、防災、衛生、景観等といった面で、地域住民の生活環境に影響を及ぼす例も増えてきており、さらに、今後の人口減少と相まって、地域住民への影響事例も一層増加することが予想されている。

平成26年11月には、増加する空き家への対策として「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が成立し、この問題に取り組む自治体への権限の強化などが図られることになった。自治体においても、空き家等の適正管理に関する条例を設ける数が増加しており、平成26年10月の時点では、401の自治体にて条例が施行されている（国土交通省による都道府県への調査結果、一般社

団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「地方自治体等による取り組み事例」から引用)。

以上のとおり、東日本大震災からの復興や統計調査の結果などを端緒として、空き地・空き家問題が拡大していることが明らかとなり、国や自治体においても法律や条例を設けるなど、この問題に関する社会的意識が高まりを見せている状況にある。

当研究部会が実施したアンケートの結果からも、この問題に関する相談件数、解決件数及び予算額が急激に増加していることが読み取れ、社会的意識の高まりを感じることができる。

第3 問題の解決を阻害する要因

1. 所有者の特定

当研究部会が実施したアンケートの結果によれば、「所有者の特定が困難」を問題の解決に至らない理由として挙げている自治体が85%存在し、また、とくに苦慮した事案としても「所有者（相続人）を特定できない」が22.73%と最も高い割合を占めている。

この結果から、自治体が空き地・空き家問題に取り組む上で、最初に直面し、かつ最も高い壁となっているものが「所有者の特定」であることが読み取れる。

また、調査の時点において、73%の自治体が戸籍等の調査を実施しており、45%の自治体が固定資産課税台帳の確認を行っている。昨年11月に成立した「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の目玉のひとつは、固定資産税の課税等のために利用される所有者に関する情報を空き家問題のために利用することができることであるが、すでに半数近い自治体利用しているにもかかわらず、所有者の特定が困難であることが最も高い割合を占めていることから、所有者の特定に関する法施行後の効果は限定的になる可能性もあるといえる。

2. 問題に対する所有者の認識不足や無理解

アンケートの結果で、問題の解決に至らない理由として2番目（回答があった自治体のうちの82%）に多く挙げられたのが「所有者の認識不足や無理解」である。

若い世代が、地元から離れた場所を生活の本拠とし、地域との連帯感や帰属意識が希薄化することによって、地元にある管理不全に陥った不動産が、地域にどのような影響を与えているかについて認識する機会が失われつつあることもこのような状況を生じさせる原因になっているものと考えられる。

生活の本拠から離れた場所にある利活用の予定のない不動産は、所有者にしてみれば「資産」という認識ではなく、もはや「負担」であるといった見方をすることもできるのである。また、負担という認識であるが故に、問題解決のための積極的な対応（すなわち労力の投入や費用の支出）を期待することも難しいといえる。

3. 共有者間の合意形成が困難

問題の解決に至らない理由として3番目（52%）に多く挙げられたのが「共有者

間の合意形成が困難」である。

合意形成できない理由については、今回のアンケート結果から読み取ることができないが、数次の相続を経た結果により、共有者間が疎遠になってしまった場合や、共有者が不動産を負担と認識していることによって、その負担を引き受ける者が定まらずに管理不全に陥っている場合などがあると推測される。

この問題も、上述した不動産に対する認識が変化してきていることに関連する問題であると考えられる。

4. 所有者の意思確認が困難

問題の解決に至らない理由として4番目（48%）に多く挙げられたのが「高齢等による意思確認の困難」である。

すでに高齢社会に突入している我が国において、今後、この問題がさらに拡大して行くことは明白である。平成25年3月に筑波大学医学医療系教授朝田隆が研究代表となり作成された総合研究報告書「都市部における認知症有病率と認知症の生活機能障害への対応」によれば、全国の65歳以上の高齢者について、推定認知症有病者数は平成22年時点で439万人、平成24年時点で462万人と算出されている。

これに対して、最高裁判所事務総局家庭局「成年後見関係事件の概況、平成24年1月～12月」によれば、平成24年12月末時点における、成年後見制度（成年後見・保佐・補助・任意後見）の利用者数は、合計で16万6289人であることから、成年後見制度を利用していない65歳以上の認知症有病者は、おおむね450万人程度の規模で存在すると推計される。

これら、成年後見制度を利用していない高齢者との意思疎通が阻害要因となり、空き地・空き家問題の解決を困難にしていることは明らかである。

5. 相続人の不存在

また、とくに苦慮した事案として2番目に多く挙げられたのが「相続人の不存在」である。

この結果からも、不動産を相続することになった者の当該不動産に対する認識が、資産ではなく負担になっていることを読み取ることができるといえよう。裁判所が公表している司法統計においても、昭和60年には相続管理人選任等の新受件数が2567件であったものが、平成25年には1万7869件へと急増している（司法統計「第2表 家事審判・調停事件の事件別新受件数 全家庭裁判所」）ことから、このような意識の変化を窺い知ることができる。

すでに述べたとおり、父母が居住する地域とは離れた場所を生活の本拠とする者は、父母が居住する地域で共に生活している者に比べて、その地域に対する帰属意識が低いと考えられるため、このような人々が、相続によって先祖伝来の不動産を受け継ぐ選択に迫られたときにそれを拒否するという選択をする割合が高いのではないかと推測される。

また、解散している法人が所有権登記名義人となっている不動産についても、この問題と類似した問題であるといえる。

なお、本稿では、上記の5つを問題の解決を阻害する要因として掲げたが、当研究部会が自治体に対してアンケートを依頼した時点では、空き家等対策の推進に関する特別措置法が未成立であったため、この法律が運用された後に同様のアンケートを実施したときには、今回とは異なる回答結果になる可能性もあり得ると考えられる。

第4 司法書士の専門性を発揮できる場面

1. 戸籍等の記載内容から相続人を特定

自治体へのアンケート結果においても、司法書士に協力を求めたいものの最上位であったものが「戸籍等の記載内容から相続人を特定」である。すでに述べたとおり、問題の解決を阻害する要因としても「所有者の特定」が最上位に挙げられており、ここに多くの需要があることは明らかである。

また、司法書士は、不動産登記等の通常業務の中で、戸籍等の収集など通じて所有者の特定を数多く手がけており、この業務に対する専門性の高さは、類似する士業の中でも最上位にあるといえる。

したがって、司法書士がその専門性を最も発揮でき、かつ高い効果が見込める場面が「戸籍等の記載内容から相続人を特定すること」であるといえる。

2. 成年後見制度を利用するための援助

自治体へのアンケート結果において、司法書士に協力を求めたいもののうち4番目に挙げられていたものが「後見人選任手続等の協力」である。

市区町村等の自治体は、老人福祉法第32条、知的障害者福祉法第28条、及び精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第51条の11の2の規定に基づき、「その福祉を図るため特に必要があると認めるとき」に成年後見制度における申立人となることが認められている。

このように自治体が後見開始の審判の申立人となる可能性のある事案に遭遇したときに、手続の今後の見通しや予想される問題点等を事前に把握するために、司法書士などの専門職能からの助力を必要としているのではないかと推測される。

すでに述べたとおり、成年後見制度を利用しない認知症有病者が多数存在しており、今後もその数が増加すると予想されていることから、自治体からの協力要請もこれらに比例して増加してゆくと考えられる。司法書士側においても、専門家後見人として実績や経験の活用法のひとつとして、成年後見制度に関する自治体への相談体制の充実を図ることや、成年後見人としての関与を強化するなどといった受け皿作りとその充実が求められているといえる。

3. 財産管理人

自治体へのアンケート結果において、司法書士に協力を求めたいもののうち3番目に挙げられていたものが「土地建物の管理や処分についての協力」である。

問題の解決を阻害する要因でも述べたとおり、相続放棄などによる不動産管理者の不在や、資産としての価値を失った（あるいは著しく価値が低下した）ことにより管

理不全に陥っている不動産などは、自治体においてもその対応に苦慮しているという実情があり、このような膠着状況を打開するために司法書士の協力が求められていると推測される。

これらの不動産を管理すべき者が不在（又は放棄）となっている事例においては、司法書士が専門性を発揮できる場面として、不在者財産管理人、相続財産管理人又は任意財産管理人として選任され、管理不全に陥っている不動産の管理や処分を行うことが考えられる。また、成年後見人に選任されることも同様の意味を有する側面があるといえる。

特に、管理不全となっている不動産の近隣居住者などが、当該不動産の購入を希望している場合においては、その者へ売却する手立てを速やかに講ずることにより、問題の解決に至る可能性が極めて高くなると考えられるため、専門職能が積極的に関与する必要性がより高い事案であるといえる。

また、自治体が管理人選任の申立人になる際に障害となる高額な予納金の額についても、上記のように不動産の購入希望者がすでに存在するような場合であれば、その額を低額に抑えることができるように予め家庭裁判所との協議を行ない、柔軟な運用が可能となるような調整を図っておく必要があるといえる。

4. 相談窓口の開設

自治体へのアンケート結果において、司法書士に協力を求めたいもののうち2番目に挙げられていたものが「この問題に関する相談」である。

ここにいう「相談」の対象者は、自治体と市民の双方を指していると考えられる。これは、司法書士（会）に要望するものをアンケートした結果からも読み取ることができる。

まず、自治体に対する相談窓口の開設を行うことにより、今後、司法書士（会）と自治体との連携が深まることが期待され、個々の自治体が抱えている具体的な問題の把握も容易になると考えられる。言い方を変えると、その自治体における司法書士への要望が明らかになることによって、よりの確な協力や支援が可能になるということである。

また、中長期的には、自治体に対する相談窓口が、管理不全不動産の所有者調査、成年後見人等の選任、財産管理人の選任などといった司法書士業務の受託に繋がるための橋渡しの役割を果たすことになることも期待される。

これに対して、自治体が要望する「市民に対する相談」とは、自治体へ相談に訪れた市民に対する二次的な相談先を意味していると考えられる。つまり、市民から自治体に寄せられる相談のうち、専門家の関与が必要と考えられる案件について、その紹介先としての窓口の設置が求められているということである。

この件については、すでに対応済と認識している司法書士会も多数あると思われるが、自治体から司法書士（会）に要望するものの回答としては最上位となっていたことからすると、さらなる改善の余地があるようにも思われる。

また、市民に対する相談を通じて、管理不全に陥っている不動産がもたらす危険性（例えば、放置した建物について土地の工作物等の所有者責任（民法第717条）が

問われる可能性など)を伝えることによって、管理不全不動産の所有者への注意喚起を促すことなども期待されていると考えられる。

第5 残される問題

これまで述べてきたとおり、自治体が認識している空き地・空き家問題の解決の阻害要因に対して、司法書士が専門性を発揮できる場面があると考えられる一方で、以下に述べるとおり、解決の困難な問題もある。

1. 引受希望者や利用価値のない不動産

空き地・空き家問題において最も解決が困難であると考えられる事案のひとつが引受希望者のない不動産や利用価値の著しく低下した不動産である。管理不全に陥っている不動産であっても利活用の道があれば、それに対する労力や資金の投入も可能となるが、利活用的手段を取り得ない、さらにその不動産を引き受ける者もない場合には、解決への道筋が見出しにくい非常に困難な案件となる。

また、建物の場合は、放置による倒壊の危険性もあるため、近隣へ被害をもたらすおそれが高い場合には、緊急避難的な意味で自治体による代執行が必要となることもあるが、自治体の財源には自ずと限りがあり、また、これら代執行が常態化するようになると、管理不全不動産の所有者の倫理の欠如(すなわち、放置しておけばいずれ自治体が解決してくれるという認識)を招くことも懸念される。

2. 職務上請求書の使用範囲を拡大することに対する懸念

戸籍等の記載内容から相続人を特定することは、司法書士の専門性が最も発揮できる場面であり、自治体からの需要も見込めるところではあるが、戸籍等の収集について、職務上請求書の使用が認められるかについては議論の余地があると考えられる。もちろん、不在者財産管理人や相続財産管理人を選任するなどといった裁判所に提出する書類の作成代理の依頼を受け、その前提として職務上請求書を使用する場合は問題とはならないが、単に所有者や相続人の調査のためといった依頼では、現在は職務上請求書の使用が認められていない。

もし、自治体からの需要に対応することを目的として、職務上請求書の使用範囲を拡大し、所有者調査のために使用できることになると、不正な目的での使用が頻発するのではないかという懸念が生ずる。

個人情報の取り扱いに格段の注意が求められるようになっている昨今、安易な職務上請求書の使用により、専門資格者としての信頼を失うことはあってはならない事態である。したがって、職務上請求書の使用範囲を拡大することを提言するとしても、その範囲は最小限の範囲にとどめるべきであると考えられる。

3. 最終的な解決に至らない事案の蓄積

これまで述べてきた所有者や相続人の調査、成年後見人選任手続等の援助、相続財産管理人や不在者財産管理人の選任及び就任など、司法書士が関与することによって、膠着状態となっていた空き地・空き家の事案が一定の前進を見せることはあり得ると

思われるが、しかし、それでもなお解決までには至らない案件を多数生むことになると考えられる。すなわち、司法書士の関与によって解決までの過程が一段進むにとどまり、その進んだ段階でまた膠着状態になる案件が多数発生するのではないかという懸念である。

改めて述べるまでもなく、自治体の予算は、主に地域住民からの税金によって賄われており、その地域住民に予算投入の効果が実感できないことになれば、自治体と共にその業務を受託した司法書士が、市民からの厳しい批判にさらされることになる。そのため、司法書士が専門職能として関与する場合には、最終的な解決が予想されるものを優先して行うなど、その効果に対する特段の配慮が必要であると考えられる。

第6 まとめ

以上のとおり、自治体へのアンケート結果から、司法書士が関与すべき新たな業務と呼べるものが存在するののかについての検討を行った。

その結果、所有者（又は相続人）の調査、成年後見人選任等の手続の協力、財産管理人の選任や就任、相談窓口の開設などが司法書士がその専門性を発揮できる場面であるとの結論に達した。しかし、これらが新たな業務と呼べるかと言われるといささか疑問が残る。なぜなら、これらの業務は、すでに司法書士が行っている本来業務（又はその付随業務）に過ぎないからである。そのため、この結論は、司法書士業務に対する今後の需要の方向性を示したという方がより正確な表現になるのであろう。

また、利活用の方法も見つからないような資産価値が著しく低下した不動産に対しては、費用対効果の面からも解決に至ることが非常に困難であり、これについては効果的な打開策を示すことができないということも明らかとなった。このような案件については、市民に対する継続的な相談会の開催などを通じて、不動産所有者に対する注意喚起を行うことが我々としての現実的な対応方法であると思われる。

繰り返しとはなるが、今後、自治体に対する相談窓口の開設等により自治体との連携が深まり、業務を受託する案件が増加するような状況が生じた場合であっても、我々は、専門職能として、常に最終的な解決へ導くことを念頭に置き、費用対効果が低いものについては、予め自治体との間で意思の疎通を図っておくなどの配慮が必要であることは言うまでもない。

本稿が、僅かばかりでも司法書士の業務開発の道標となり、空き地・空き家問題の解決が進展することを願って結びとする。

以上

自治体向け「空き地・空き家問題等への対策」に関するアンケート調査結果

【アンケートの目的】

近年、「空き地・空き家問題等への対策」について社会的関心が高まっており、多くの自治体では、この問題に関する条例制定等の施策が実施されている。

その中で、すでに司法書士を活用している例も見受けられるが、一方では、様々な課題に直面し、問題の解決に至らない事案もあるとされる。

そこで、自治体がこの問題に関する施策を実施する際に障害となっている内容などを把握するために、本アンケートを実施した。

【調査の対象】

「空き家条例等を設けている自治体」、「県庁所在地の自治体」及び「人口30万人以上の自治体」を対象とした（合計218団体。うち回答のあった数157）。

【調査の方法】

調査の対象となる自治体にアンケート調査票を郵送し、回答は郵送又は電子メールにて受領した。

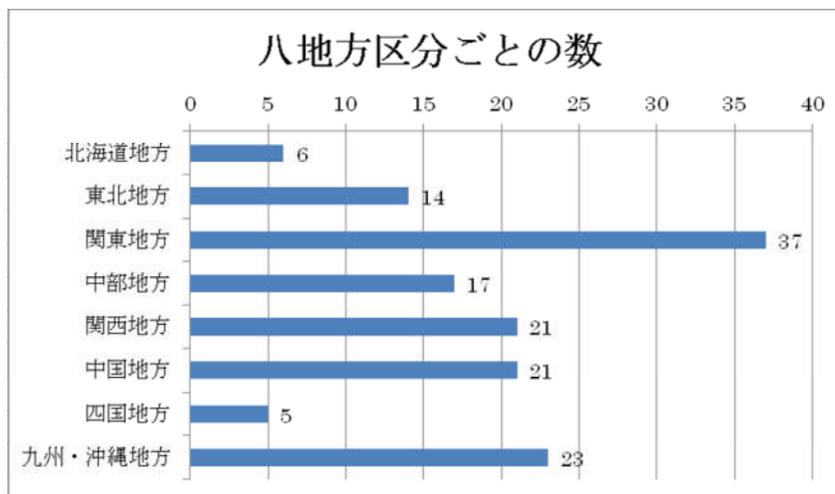
【調査事項】

- ・空き地・空き家問題への対策の名称、対策の目的、事業の内容及び過去の実績等
- ・空き地・空き家問題で相談を受けたもののうち、実施した調査内容
- ・「持ち主調査」で実施した方法
- ・相談の事案で、解決に至らないと考える理由
- ・とくに苦慮した事案（自由回答）
- ・司法書士に協力を求めたいと思うもの（自由回答）
- ・空き地・空き家問題等に関して司法書士（会）に要望するもの（自由回答）

【調査の期間】

平成26年7月10日～7月28日

【問1】自治体における空き地・空き家問題への対策名称、対策の目的、事業の内容及び過去の実績等



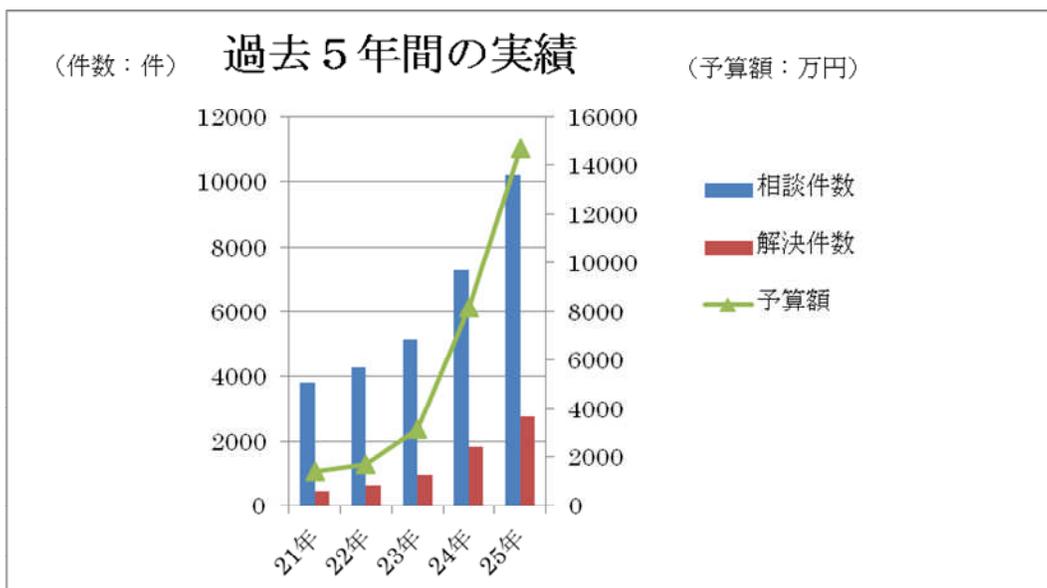
※八地方区分

- ①北海道地方 北海道（1道）
- ②東北地方 青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島（6県）
- ③関東地方 東京、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、神奈川（1都6県）
- ④中部地方 新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜、静岡、愛知（9県）
- ⑤近畿地方 京都、大阪、三重、滋賀、兵庫、奈良、和歌山（2府5県）
- ⑥中国地方 鳥取、島根、岡山、広島、山口（5県）
- ⑦四国地方 徳島、香川、愛媛、高知（4県）
- ⑧九州・沖縄地方 福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、宮崎、鹿児島、沖縄（8県）

空き家・空き地問題への対策としての条例等を設けている自治体を八地方区分に分けて集計した結果が上の棒グラフである。なお、回答のあった157の自治体のうち、5つの自治体では検討中との回答であったが、上記の集計に参入しており、条例等を設けていないと回答した13の自治体については集計から除いている。

なお、条例等を設けていない自治体においても、建築基準法などを根拠として、この問題への対応を行っているとの回答も見られた。

人口が密集した地域を多く抱えている関東地方が最も多くなることは予想されたところではあるが、四国地方が非常に少ない結果となったことは意外であった。



	相談件数（総数）	解決件数（総数）	予算額（総額：万円）
平成21年	3,800	437	1,445.4
平成22年	4,287	645	1,712.8
平成23年	5,166	966	3,152.2
平成24年	7,291	1,815	8,166
平成25年	10,204	2,769	14,727.3

回答があった自治体における過去5年間の相談件数及び解決件数を上の棒グラフで示した。

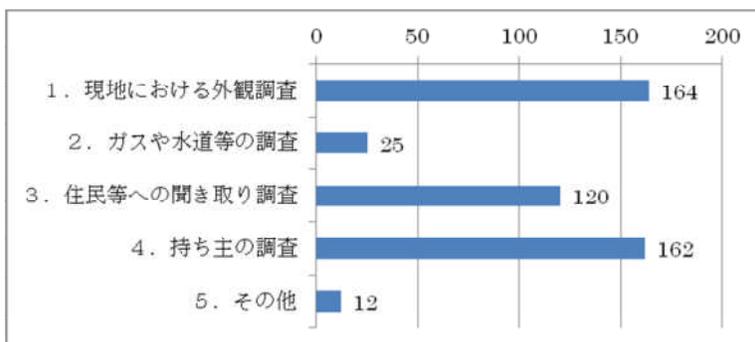
なお、相談件数や解決件数の集計を行っていない自治体や、これまでの総数のみを把握している自治体などがあることから、その数値の正確性にやや問題があるが、相談件数及び解決件数ともに右肩上がり増加していることが読み取れる。

また、空き地・空き家問題への対策にかかる予算額を折れ線グラフで表示した。

これについても、未回答の自治体が数多く見られたが、回答のあった自治体の予算額だけを見ても、相談件数や解決件数と同様に右肩上がり急激に増加していることが読み取れる。

年を追うごとに条例等を制定する自治体が増加しており、この問題に対する積極的な取り組みが行われた結果として、相談件数、解決件数及び予算額が上昇していることがよく分かる内容となっている。

【問2】空き地・空き家問題で相談を受けたもののうち、実施した調査の内容

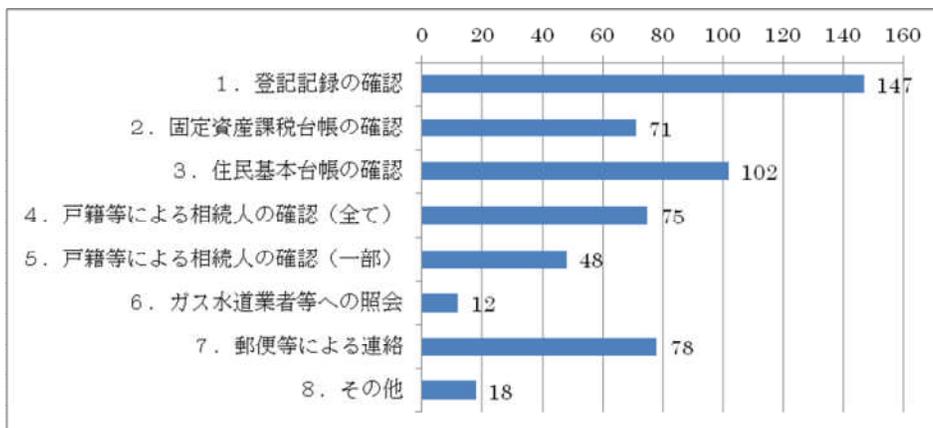


- ・現地における外観調査（104%）
- ・ガスや水道等の利用状況調査（16%）
- ・近隣住民への聞き取り調査（76%）
- ・持ち主の調査（103%）
- ・その他（8%）

※ 空き地・空き家問題への対策として複数の条例等を設けている自治体においては、その条例ごとに調査内容の回答がなされたために、回答数が自治体数を超える結果となっている。

回答のあった157の自治体の全てにおいて「現地における外観調査」及び「持ち主の調査」が実施されている。また、「近隣住民への聞き取り」なども120の自治体（76%）が行っているが、「ガスや水道等の利用状況調査」は25の自治体（16%）にとどまっているとの結果となった。

【問3】持ち主調査で実施した方法



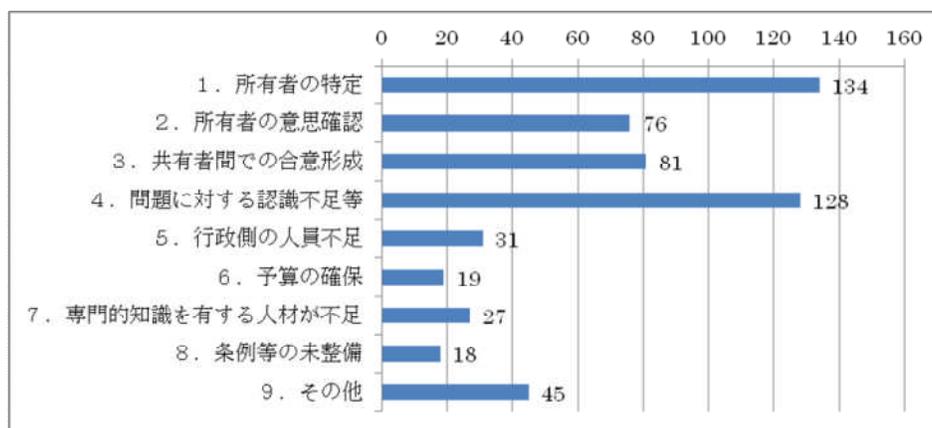
- ・登記記録の確認（94%）
- ・固定資産課税台帳の確認（45%）
- ・住民基本台帳の確認（65%）
- ・戸籍等による相続人の確認（全て）（48%）
- ・戸籍等による相続人の確認（一部）（30%）
- ・ガス・水道業者への利用者情報の照会（8%）
- ・郵便等による本人への連絡（50%）
- ・その他（11%）

持ち主調査のために実施した方法としては、登記記録の確認（94%）が最も多く、順に、戸籍等を利用した相続人の確認（相続人の全部及び一部の合計73%）、住民基本台帳の確認（65%）、郵便等を利用した本人等への連絡（50%）、固定資産課税台帳の確認（45%）、ガス・水道業者への利用者情報の照会（8%）となっている。

なお、戸籍等を利用した相続人の確認の合計割合が個々の割合の合計と一致しない理由は、双方に回答している自治体があり、一部重複しているためである。

情報が公開されている登記記録については、ほとんどの自治体が利用しているという結果となったが、使用目的が限定されている固定資産課税台帳については過半数の自治体が利用していないという結果となった。また、民間業者が保有している情報の入手についてはごく僅かにとどまっているという実態も明らかとなった。

【問4】相談の事案で、解決に至らないと考える理由



- ・所有者の特定が困難（85%）
- ・高齢等による意思確認の困難（48%）
- ・共有者間での合意形成が困難（52%）

- ・問題に対する所有者の認識不足や無理解（８２％）
- ・行政側の人員不足（２０％）
- ・予算の確保が困難（１２％）
- ・専門的知識を有する人材の不足（１７％）
- ・問題に対する条例等が未整備（１１％）
- ・その他（２９％）

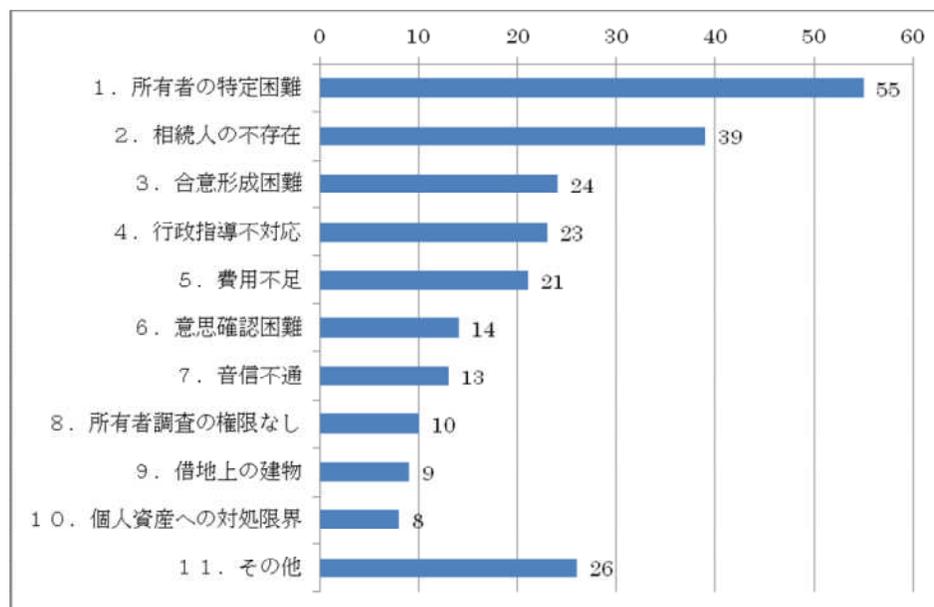
問題の解決に至らない理由としては、所有者の特定が困難（８５％）が最も多く、順に、所有者の認識不足や無理解（８２％）、共有者間の合意形成が困難（５２％）、高齢等による意思確認の困難（４８％）などとなっている。

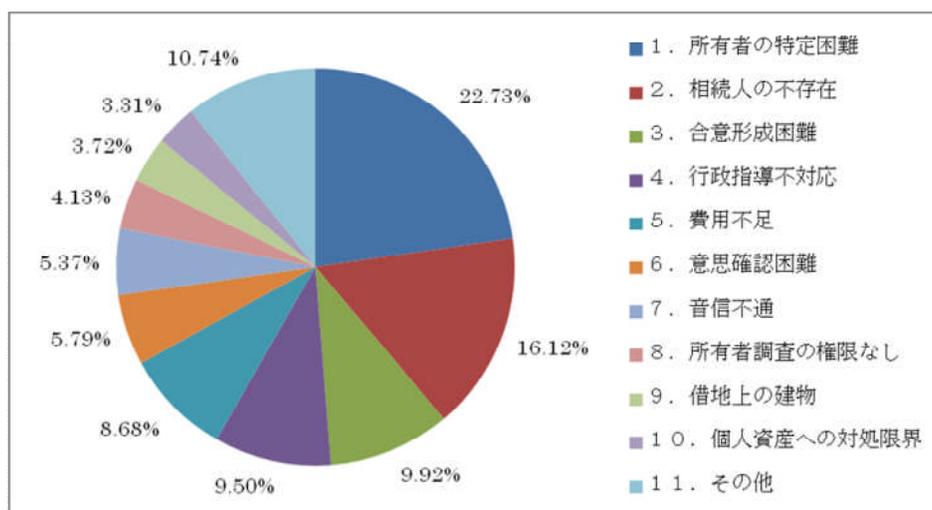
その他の理由としては、解体資金の確保や相続人不存在などが挙げられている。

所有者の特定が困難であることにより解決に至らないと答えた自治体が８割以上となっていることから分かります。空き地・空き家の状態となっている不動産の所有者を捜し出す作業は、解決のための大きな障害になっていることが分かります。

また、所有者が明らかになっている事案であっても、この問題に対する認識不足や無理解、共有者間での合意形成ができないことなど、所有者側の問題が解決への障害になっていることも読み取れる。これは、所有者が遠方に居住していることなどにより、空き地や空き家を利活用する必然性に乏しいことなどといった実情に由来することがその理由として考えられる。

【問５】とくに苦慮した事案（自由回答）





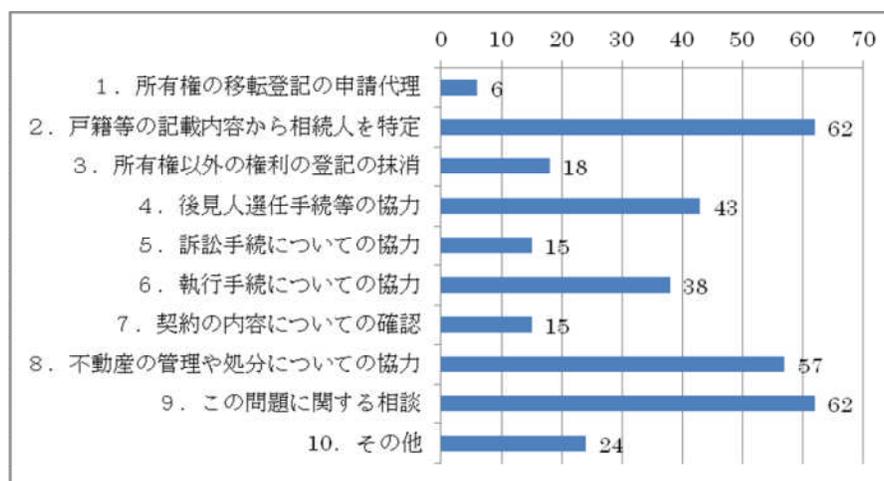
- ・所有者（相続人）を特定できない（22.73%）
- ・相続人の不存在（16.12%）
- ・共有者（相続人）間での合意形成に至らない（9.92%）
- ・行政からの指導に従わない（9.50%）
- ・解体費用等が捻出できない（8.68%）
- ・高齢等による意思確認の困難（5.79%）
- ・郵送等の通知が到達しない（5.37%）
- ・所有者調査をするための権限がない（または根拠が明確でない）（4.13%）
- ・借地上の建物のため地主と借地人との意思の疎通が図れない（3.72%）
- ・行政が個人の資産に対して対処できる限界がある（3.31%）
- ・その他（10.74%）

とくに苦慮した事案として挙げられているもののうち、所有者（相続人）を特定できない及び相続人の不存在の合計が38.85%を占めている。また、問題の解決に至らない理由としても所有者の特定が困難を85%の自治体が回答するなど、これらが問題解決の大きな障害になっていることが読み取れる。

相続人の特定については、数次相続などによって相続関係が複雑化していることにより、戸籍等から誰が相続人であるかを読み取ることが困難な事案も一定割合で存在すると考えられる。

また、相続放棄がなされた物件について、誰が相続財産管理人の選任の申立を行うのか、さらに相続財産管理人が選任されるまでの間は誰が物件の維持管理を行うのかなどについて苦慮しているという回答が見られた。この問題は、個人の資産（行政の資産ではない物件）について、どこまで行政側の予算を使うことができるのかという問題とも絡んで解決が困難な問題となっている。

【問6】 司法書士に協力を求めたいと思うもの



- ・自治体への所有権の移転登記の申請代理（4％）
- ・登記記録や戸籍等の記載内容から相続人を特定（40％）
- ・仮登記や抵当権などの所有権以外の権利の登記の抹消（11％）
- ・意思能力に問題のある方の後見人選任手続等の協力（27％）
- ・土地・建物の明け渡しなどの訴訟手続についての協力（10％）
- ・建物取り壊しなどの執行手続についての協力（24％）
- ・不動産賃貸借などの契約の内容についての確認（10％）
- ・土地建物の管理や処分についての協力（36％）
- ・この問題に関する相談（39％）
- ・その他（15％）

司法書士に協力を求めたいものとしては、登記記録や戸籍等の記載内容から相続人を特定（157の自治体の40％）が最も多く、順に、この問題に関する相談（39％）、土地建物の管理や処分についての協力（36％）、意思能力に問題のある方の後見人選任手続等の協力（27％）、建物取り壊しなどの執行手続についての協力（24％）などが主だったものとなった。

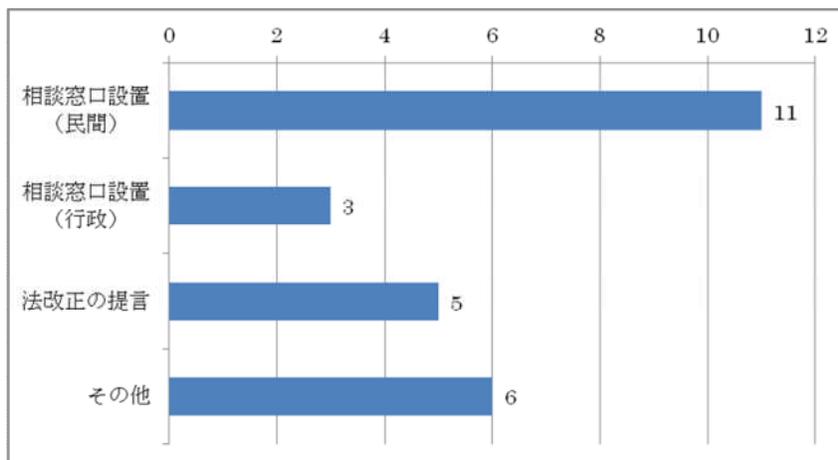
また、仮登記や抵当権などの所有権以外の権利の登記の抹消（11％）、土地建物明け渡しなどの訴訟手続についての協力（10％）、不動産賃貸借などの契約の内容についての確認（10％）、自治体への所有権の移転登記の申請代理（4％）などは、それほど協力を求められていないという結果となった。

解決に至らない理由やとくに苦慮した事案などでも挙げられているとおり、相続人の特定については、司法書士が専門的知識を最も発揮できる場面のひとつであると考えられる。また、行政に対する相談窓口を設置することも、各司法書士会が市民に対する無

料相談窓口を設置していることと同様に検討すべきであるとする。

これに対して、登記手続についての協力要請はそれほど高くないという結果は意外であった。このような結果は、所有者の特定などが行われている過程において登記手続を妨げる問題等も同時に解決されてしまい、登記手続自体はそれほど複雑なものではなくなっているからなのかも知れない。一方では、土地建物の管理や処分についての協力が36%に上っており、この過程で様々な利害関係の調整が行われていると考えられることから、司法書士への協力要請が高くなっていると思われ、これらの調整が完了した事案においては、登記手続はそれほど困難なものではなくなっているのではないかと考えられる。

【問7】 空き地・空き家問題等に関して司法書士（会）に要望するもの



- ・相談窓口の設置（民間向け）
- ・相談窓口の設置（行政向け）
- ・法改正の提言
- ・その他

司法書士（会）への要望については、22の自治体から回答があった。

最も多い要望は、市民から行政に相談が寄せられた際の市民に対する相談窓口を設置してもらいたいというものである。また、少数ながら、行政に対する相談窓口の設置を希望するものもあった。

法改正の提言の具体的な内容としては、罰則付きの権利の登記の義務化、所有者不明の不動産について簡易な方法により所有権の移転を可能とするための法整備や、所有者調査のための情報収集を簡易に行うことができるようにするための法整備、自治体から

の要請により法務局が表示登記を行う義務を生ずるとする法改正、登記費用の軽減化などが挙げられていた。

その他の内容としては、この問題に関係する法令について市民への周知活動を要望するものや、司法書士会においてこの問題に対処した事例の提供を求めるものなどが挙げられていた。

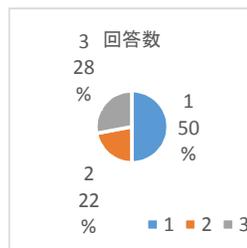
今後は、相談窓口の設置も含め、行政との連携を強化し、情報の共有化等を図ることが必要であると考えられる。

「空き地・空き家問題等への対策」に関するアンケート集計(自治体向け)

★回答数

1. 郵便	109
2. メール	48
3. 無回答	61

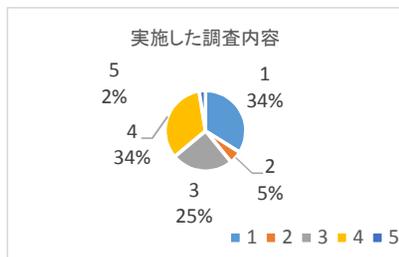
回答数: 218



問3 相談を受けたもののうち、実施した調査内容(複数回答)

1. 現地における外観調査	164
2. ガスや水道等の利用状況の調査	25
3. 近隣住民(自治体含む)などへの聞き取り調査	120
4. 持ち主の調査 → 問4へ	162
5. その他	12

回答数: 483



空き地・空き家に対して調査は行っていない。老朽家屋・樹木・ゴミなど周辺に影響があると思われる物に対して調査を行っている。調査内容は1.3.4

情報提供者への聞き取り調査

登記調査→登記に記載された所有者の本籍地のある住民票→本籍地がある場合は戸籍調査→戸籍の関係者(相続人)の現住所確認のために住民票取り寄せ
※登記上の所有者は現存確認、死亡の場合は相続人調査

条例に基づく立入検査を実施し、関係者に対して必要な指示や指導を行っている(条例の範囲内において)

所有者の親族調査

応急危険度判定

相続放棄、限定承認の申述及び相続財産管理人の有無(家庭裁判所への照会)

現在、空き家等実施調査の内容を検討中

建築確認情報(建物の築年次、構造等)

・建築確認申請の有無、及び違法増築等の有無
・間取り等現況調査

※上記は利活用の視点からの所有者もしくはその子からの「空き家情報バンク」登録の相談を受け実施

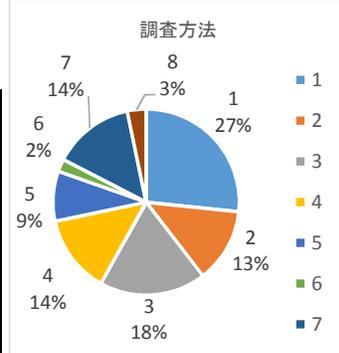
所有者の所在調査、相続人の調査

・地域団体がまちづくり活動として取り組む「空き家調査」について、支援という形で参加
・市内における空き家の状況を把握するとともに、調査方法を確立するため、モデル地区を選定のうえ、調査を実施する予定
・本市上下水道局との連携により、利用状況の調査を実施する方向で調整中

問4 問3で「持ち主の調査」で実施した調査方法(複数回答)

1. 登記記録の確認	147
2. 固定資産課税台帳の確認	71
3. 住民基本台帳の確認	102
4. 戸籍等を利用した相続人の確認(全て)	75
5. 戸籍等を利用した相続人の確認(一部)	48
6. ガス業者や水道業者等に対する利用者情報の照会	12
7. 郵便等を利用した本人(又は関係人)への連絡	78
8. その他	18

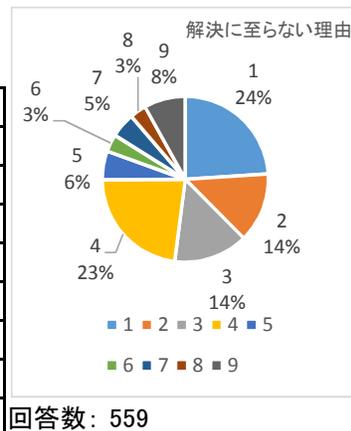
回答数: 551



近隣住民への聞き取り
近隣住民(自治会を含む)などへの聞き取り調査
住民票の確認
直接所有者と面談し、管理方法などの聞き取りを実施している
相続放棄・限定承認の申述の有無の確認(家庭裁判所)
登記記録から市民課へ照会し、現住所を調査。死亡の場合は、相続人の資料提供を依頼
電話による本人(又は関係者)への聞き取り
NTTの電話番号案内(104)
訪問調査…登記簿の住所地(福祉施設)を訪問した(住民基本台帳調査では住所不明であった)
固定資産課税台帳に関しては、当課においても閲覧させてもらえないので、危険な状態にある建築物に関して、当課で用意した通知書を固定資産税担当課より代理郵送を依頼している
現在、相談を受けた課が実施している調査は登記簿記録の確認や近隣居住者への問合せ
地元への聞き取り
・地番参考図、所有者一覧表の確認 ・近隣住民等への聞き取り等
電話番号お知らせサービス(104)による調査
近隣住民からの聞き取り。状況に応じ、聞き取りを基に近傍に居住する家族、親戚等からの聞き取り
・福祉部門から、所有者等の個人情報を取得。(会議認定の状況、施設入所先など) ・建築行政部門から、建築計画概要書の写し取得、空き家の敷地接道状況の確認
関係機関との情報共有
近隣住民などへの聞き取り調査

問5 相談の事案で解決に至らないと考える理由(複数回答)

1. (登記名義人の死亡等の理由により)所有者の特定が困難	134
2. (高齢等の理由により)所有者の意思確認が困難	76
3. 共有者間での対立により合意形成ができない	81
4. 問題に対する所有者の認識不足や無理解	128
5. 行政側の人員不足のために対応ができない	31
6. 予算の確保が困難	19
7. 関係法令等の専門的知識を有する人材が不足	27
8. この問題に関する条例等が定められていない	18
9. その他	45



問2のとおり。解決に至らないと考える理由は1～5
所有者の経済的理由
所有者等の空き家解体撤去費用の負担
・法律(民法)上の問題 → 登記名義人が死亡している場合において、ほとんどの場合、相続手続がされていないため所有者(相続人)の特定が困難な状況 ・所有者及び相続人の金銭的理由
近隣住民への聞き取り調査→住民基本台帳の確認→登記及び固定資産台帳の確認→戸籍等で相続人の確認
・所有者等の市外転出から期間が経過しており所在の特定が困難 ・空き家の維持管理に費用がかかる、空き家を撤去すると固定資産税が上がることなどがあり、所有者等の経済的な理由により対応できない
近隣住居者との民事トラブルの相談窓口となっている
所有者が存在しない物件(相続放棄、相続者がいない等)
所有者の資金不足

<p>①登記から所有者が判明しても死亡の場合は戸籍を取り寄せたいが、それには本籍地記載の住民票が必要</p> <p>②しかし死亡又は転出で5年以上経過した場合は住基データが消去されてしまうので、それ以降の追跡は不可能となる</p> <p>③固定資産税の支払者情報を入手できれば上記は解決可能</p>
<p>①空家の所有者(死亡)に対して、親族等が相続放棄の届出がなされた案件</p> <p>②空家の所有者(親族なし・認知症等のため施設に入居)の入居先が分からず連絡・指導ができない案件</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の金銭的理由(解体費用が坪2～3万円と高額) ・固定資産税(土地)が増加する(解体すると約6倍となる)
<p>関係課において所管する法や条例に基づいた指導・助言等を行っているが、問題によっては法令根拠がなく対応できないこともある</p>
<p>本市では空き家の所有者に対し、解体等に関する指導書等を送付している。この中で指導書を受け取った者が解体できないとして挙げる理由のうち最も多い者が資金不足である。このようなことから本市では危険空き家の解体撤去費用の一部を助成するため、平成26年7月から補助金交付要綱を設置した。具体的には解体撤去費用の1/3を補助するもの(上限30万円)</p>
<p>建物所有者の金銭的負担能力の欠如</p>
<p>相続放棄による相続人の不存在</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の現住所が不明、または連絡するが応答がない ・適切に相続手続がなされないため相続人の数が膨れ上がり、相続権者の確定が困難。または連絡が取れない ・土地の固定資産税の優遇措置がなくなる ・所有者の経済的自由
<ul style="list-style-type: none"> ・(相続放棄等により)所有者がいない状態 ・所有者が経済的に困窮しており対処が困難
<p>解体に係る経費の捻出が困難</p>
<p>所有者に解体や補修の資金がない</p>
<p>所有者の資金不足により解体・管理できない</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・住民票が除票され取得できないため所有者の特定ができない ・相談を受けた市が場を設けたにもかかわらず、相談者が所有者と直接会うことを拒んだことで解決に至らなかった
<ul style="list-style-type: none"> ・建物の登記がないので所有者がわからない ・共有者間での連絡が取れず合意形成ができない ・価値の低い家屋・土地は相続放棄されてしまう ・住宅を解体・撤去すると住宅用地特例が適用できず、固定資産税等が上がる ・建築基準法第43条第1項に規定される接道がない <p>などの理由が考えられる</p>
<p>「公益に著しく反するもの」出ない場合(公益の解釈の問題でもある)、所有者がいてもいなくても「そのまま放置すれば著しく保全上危険」であり、「放置することが著しく公益に反する」と認められれば手続を経て行政代執行ができるが、上記の場合、行政代執行法に移管できないため、解決ができない</p> <p>※本市では条例に代執行の規定があるが、実際に代執行を行うとなった場合は建築基準法に基づく命令から行政代執行法に移管する方法を考えている</p>
<p>所有者の転居先が不明であり改善指導ができない</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・遺産相続での係争 ・法定相続人には別の居住家屋がある場合、金銭的余裕がなく除却できない ・接道がない敷地に建つ建築物の場合除却しても売却できず除却費の回収ができない
<p>あくまでも民と民の話し合いで解決するものであると考えている。条例等に基づき、行政の介入によって解決できる範囲も限られているのが現状である</p>
<p>所有者自身での解決が困難(費用、手続等の面)</p>
<p>所有者が空き家の解体等をしたという意志があっても、所有者本人の資金が不足しているため</p>
<p>相続放棄等による所有者不在の空き地・空き家に関する事案</p>

個人情報保護法により相談者へ所有者の情報(住居地・連絡先)を教えることができない
罰則等が条例で定められていない
特定行政庁による建築基準法の厳格な運用
所有者の資力不足
・所有者死亡の際、遺族が相続放棄したため交渉する相手がいない ・所有者である海外の法人が破産したが清算人等が存在しない
所有者等の資力が十分でない
・市町の条例では戸籍の公用請求に応じてもらえない場合があり、相続人等の追跡が困難 ・費用負担の発生を理由に助言・指導に従わない場合がある
個人で解体するには解体費用が高額であり、町からの補助金も1/2(上限100万円)であるため、個人負担が大きくなかなか問題解決には至らない
・建物に抵当権が設定されており解体が困難 ・所有者の資金不足
所有者に係る対処(解体等)費用の負担
所有者が死亡し、相続人から相続放棄申述受理証明書の写しが提出され、かつ相続財産管理人選任を申し立てる意思ある者がいない
相続が適正に行われていない場合や相続が放棄されている場合
解体費の工面や解体による固定資産税のアップなど経済的な事情により解決に至らない
空き家等バンク制度の所有者等への周知不足(特に市外の所有者等)
法律が定められていないため

問6 相談のうち、とくに苦慮した事案

・相続人がいない空き家の対応 ・相続放棄されている空き家の対応
空き屋処分について親類縁者(相続人)で揉めている
所有者の住居がわからず連絡が取れない
相続人等を特定した結果、相続人全員が相続放棄しており、「自分には責任がない」と弁明されるケースがあった。最終的には、放棄により処分する権利はなくなるが、次の管理者が決まるまで管理する義務が残ることを伝え、理解していただいた結果、相続財産管理人を選任して現在必要な手続を進めている状況であるが、問4と同様、安易に相続放棄ができるという法律上の問題を感じる
・所有者が認知症や精神的な障害を有する場合、空き家を撤去するまでに後見人選任手続きが必要となった ・所有者が死亡し、数日間発見が遅れたことによって、近隣住民から複数件苦情が寄せられたが、DNA鑑定の情報を得られるまで本人確認ができず、警察や他部署に情報提供を求め時間を要した
空き家の関係者で高齢者が多く、措置費用等の面に対応できない場合が多い
・所有者の死亡後、相続放棄等により相続人がおらず、条例に基づく行政指導等が行えない ・所有者の死亡後、相続権を有する者が多数おり合意形成が図れない ・所有者が遠方に住んでおり行政指導に従わない
所有者が存在しない(相続放棄、元々相続者がいない等)場合の対応。これに関しては、現在も問題が解決できずにいる
相談者と空き家所有者間で境界に関するトラブルを抱えていた事例。改善すれば相談者のためとなってしまったため改善を拒否していた
相続人が県外在住者であり、書状を送付しても受取拒否で返送されてしまうため連絡が取れない
・共有物件において、そのうち1者の会社が法人解散しているが、未精算のままになっており、他の共有者が処分できない ・相続者間の意見があわない ・登記上の所有者は死亡しており、相続権者が相続放棄を申述
・相続人が不存在であり、相続財産管理人の選任申立も難しい ・物件に関する対応に苦慮している
・所有者に誠意も資力もなく、改善に応じてもらえない ・相続が複雑で処分ができない

<p>①現存の所有者又は相続人を見つけれられ交渉しても是正に必要な禁制を持ち合わせていない→助成金を要求されても個人資産の処分は出せない(区民の理解は得られない)</p> <p>②相続人の追跡が不能となった場合</p> <p>③倒壊の危険がある老朽空き家を建築分野で対応しているが、この問題の処理について物権や相続等の民事法規に関する実務経験や能力が必要とされる。法律の専門知識を有する職員が建築の部署にはいない</p> <p>④相続調査を担保する法令が成立していない。建築基準法では他人の戸籍や住民票を調査する法的権限を有しない</p>
<p>①空家の所有者(死亡)に対して、親族等が相続放棄の届出がなされ放置されている案件(民法940条1項の説明を検討中)</p> <p>②住居が火災によりその所有者が死亡し、相続を受ける親族が認知症で、保佐人等の選任手続に時間を要している案件</p> <p>③そもそも数十年間、空家となっており、近隣住民も誰が所有しているか不明かつ、未登記などで所有者が判明しない案件</p>
<p>相続人が全て転出しているため、相続人間の対立により合意形成できない</p>
<p>空き家等が未登記で所有者等の特定が困難となっている</p> <p>空き家等の登記名義人が外国人と思われる個人の名義又は経営破綻したと思われる法人の名義となっており、現在の所有者等の特定が困難となっている</p>
<p>所有者の特定が困難(所有に関して放棄など協議中)</p> <p>所有者が遠方にいる</p>
<p>①所有者の経済的な課題・・・高齢者又は生活困窮者で空き地等の管理費用が負担できない</p> <p>②管理者としての意識欠陥・・・空き地等を放置することで第三者に迷惑をかけている意識がない。行政指導に従わない</p> <p>③管理者が不明・・・所有者又は管理者が所在不明。相続放棄が行われており相続人の不存在</p>
<p>相続人不存在</p>
<p>所有者がわからない危険な家屋の苦情がかなりの頻度あるが、市役所としても個人情報等の絡みで断定するのに四苦八苦している。調べる方法とえば、法務局で登記簿謄本等での断定しかできず、そこで調べた住所に通知文を郵送してもほぼ相手方に届かず市役所に舞い戻ってくる</p>
<p>相続人不存在の空き家で、空き家の資産価値がないため、誰も裁判所に予納してまで利害関係人として申し立てない(未解決)</p>
<p>隣家にもたれかかっている危険空き家について相談を受けている。登記記録から所有者の所在を確認したが、その場所には居住しておらず所在不明であり、相続関係にある方も、所有者が死亡していないため相続していないことから、解体等ができない</p>
<p>所有権者が特定できない場合や相続で揉めている場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法定相続人がすでにいない案件 ・土地建物の所有者が異なり話が進まない案件
<p>登記上の所有者が死亡しても変更の手続きがなされてなく、年数が経つにつれ相続人が多数になることにより対応される所有者を特定することが難しい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続放棄をしたは良いが財産管理人が誰だかわからないケースや、親族の誰が放棄していないかが相続者への聞き取りだけでは特定できない ・相続者間で対立しており、お互いの住所等を知らず連絡が取れないケースや、お互いの住所を市が相手に知らせようとしても断られてしまう。また、遺産分割協議等で司法書士への依頼を進めるも無気力で対応してもらえない
<ul style="list-style-type: none"> ・相続放棄をされた物件の相談 ・土地所有者と空き家所有者とのトラブルの相談
<p>いわゆるゴミ屋敷となっている建物が建物所有者の死亡により空き家となった。関係者を調査し連絡を取ったところ、建物所有者の親族は相続放棄しており、建物の所有者・管理者が不在となった。建物は借地の上に建っているため「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき土地所有者へ対応を依頼しているが、ゴミ処分、問題の解決には至っていない</p>
<p>所有者がなく、国庫に帰属すると思われる空き家の対応</p>
<p>所有者が行方不明</p>
<p>土地と家屋の所有者が違っており登記簿上の所有者は両方ともすでに死亡。家屋の所有者については相続人がいない。土地所有者の相続人も高齢かつ登記簿上の所有者の孫である人もいたケース</p>

<p>平成24年6月受理の空き家は相続登記がなされておらず、相続手続が複雑であり、現在までに解体に至っていない。</p> <p>①倒壊の恐れがある空き家の土地は明治時代に登記され、建物は昭和後期に家督相続されているが、土地建物の登記簿上の所有者は死亡しており相続登記はなされていないままであった</p> <p>②空き家には家督相続した者の弟夫婦とその子供が住んでいたが、夫・子供、妻の順に死亡しており子供も独身で子供もおらず相続の権利はない</p> <p>③家督相続した者は既に死亡しており、妻も死亡していたことから空き家の所有者を調査するため戸籍を調査したところ、夫婦には実子がおらず養女を迎えていたことが判明する</p> <p>④養女は養子を迎え結婚したものの子供はおらず養子の夫は既に死亡していたため、養女の所在調査を行い所在が判明し連絡を取るも、痴呆のため司法書士の成年後見人がいることが判明した</p> <p>⑤成年後見人に空き家の件を説明し、養女に相続登記後に解体込みで売却する方向で検討してもらったところ亡き養子の夫の兄弟に相続の持分(8分の1)が発生することが判明した</p> <p>⑥司法書士が泣き養子の夫の兄弟4人から相続放棄してもらい、売却の方向に進んでいたが、養女が死亡したため相続が養女の実妹に生じた</p> <p>⑦実妹は戸籍を4回変えていたことから調査し所在を確認し、連絡するも高齢であり養女が死亡していることも知らず、市から送付した文書も見えていない状況であった</p> <p>⑧現在、実妹へ相続の手続についてお願いをしている</p>
<p>所有者が高齢で施設に入所しており本人は何もできない。また家族状況もわからない</p>
<p>①屋根が落ち、壁が崩れて今にも隣の家に倒壊しそうな空き家があり、大雨が予想されるために急ぎ対応を行った事例</p> <p>②鉄骨3階建てのビルが危険空き家となり、所有者と数度にわたり解体の要請を行っているが、解体費用が高額なため、所有者も対応できない状況にある事例。当該ビルはスクールゾーン横にあるため早急な対応が求められている</p>
<p>所有者の行方不明及び、全相続人の相続放棄による責任者不在。よって、全ての処理手続が停滞するか、意味を消失する</p>
<p>相続人が判明した場合、その該当者が遠隔地におられたり、遠縁であるがため、問題の物件の存在すら認知されていない。寝耳に水的で、関わりたくないとの意見で協力してもらえない</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・隣家への落雪の危険性があっても相隣問題であることから安易に手を出せない ・所有者等連絡先が不明の場合、所有者の同意が取れていない中で部材の飛散防止等何らかの措置をすることができない ・相続人が不存在であるが相続財産管理人選任の申立者がいない。また、裁判所の煩雑な手続や費用負担があるため進まない
<ul style="list-style-type: none"> ・法定相続人がすべて死亡している ・法定相続人がすべて相続放棄している ・外国籍の所有者でその親族が不明 ・空き家に住民票の住所があり所在不明
<p>管理不全な状態にある空き家等の所有者が撤去など状態の是正について消極的</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が除却、改修したくても資金がないため実行できない ・所有者が話を聞く耳を持たない
<p>所有者がお亡くなりになっており、空き家を撤去するのに後見人が関係者から撤去の了承を得る必要があった</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が亡くなり、身寄りがいない(いても遠い親戚)ために適正な管理を指導すべき者がいない ・所有者が特定できても所有者自身の経済的理由により対応がなされない
<ul style="list-style-type: none"> ・表題登記のみや登記簿記載住所に居住実態がない、住民票の法上の保存期間満了により廃棄されている等により、所有者若しくは相続人が特定できない場合がある ・炭鉱住宅(長屋)が各戸登記されているが、上記の理由等により特定が困難な場合や特定後の解体等の合意形成が困難な場合がある ・所有者が遠方にいるため、文書での通知ができても対応していただかず、その他での連絡手段がない
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が死亡しており、相続人が多く、建物の処分等に関する合意が得られにくい ・賃借人が家財等を残したまま行方不明になり、所有者が建物の除却を行えない ・長屋の一部が老朽化した空き家となっている場合、隣家との合意が得られないと除却が進まない

登記記録だけでは所有者が特定できないケースがある
所有者の対応がなされない
<ul style="list-style-type: none"> ・文書を送付しても応答がない所有者や、自分は関係ないと言い張る所有者がいるため問題が進展しない ・相続関係が複雑であったり、所有者や相続人に行為能力がなかったりと対処に時間がかかる
<ul style="list-style-type: none"> ・相続関係者間で協議をお願いするが、不仲で対立により合意形成ができないケース ・所有者が亡くなっており、相続関係者の所在が不明なケース ・所有者又は相続関係者が遠方におられ、文書を送付するが音信不通のケース
相続人が次々と相続分放棄をし、話をする相手がなくなった
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が引きこもりのため、文書送付や訪問による呼びかけに応じず行政指導ができない ・建物登記がない、あるいは登記簿記載の住所地より移転しており住民票や戸籍が見つからず、所有者が特定できないケースが多い ・所有者が外国人のため、戸籍が見つからず現住所を追跡できない ・所有者の相続人が全員死亡又は相続放棄しており、相続人不存在が確定している場合に、隣接家屋の所有者が利害関係人として相続財産管理人選任の申立を検討しているが、密集市街地にあり、前面道路幅員も狭く、唯一の相続財産である土地が売却できる見込みが低いいため、予納金の返還が見込めず、相続財産管理人選任の申立に至っていない
所有者が市外に住んでいる高齢者であり、管理意識の低下、維持管理費等を捻出する資金力がないため、未だに空き家が放置されている
当市の建築指導課においては保安上危険な建築物に対して保安措置に関する通知書を送付しているが、近年その建物が空き家のケースが増えてきている。空き家の場合は、土地建物の登記事項証明を取得しているが、登記名義人の死亡や建物登記がされていないと所有権を特定することができずに通知を出せない場合がある
ひとつのあき地が相続により複数の所有者に分かれてしまい、除草の依頼をしたが全員の理解を得ることができなかった
<ul style="list-style-type: none"> ・相続放棄された物件の取扱いが難しい ・相続財産管理が選べないなど、法的手続に時間がかかる ・所有者が特定できても私有財産のため行政側から手が付けられにくい
身寄りのない居住者が孤独死し、白骨化した状態で発見されたため本人が特定できず、戸籍上は生存している状態になっており、対応策に苦慮した →弁護士に相談し、不在者財産管理人の選任制度で対応する方向で調整中である
所有者が亡くなってから20年間空き家となっている事案で、「管理義務者の特定」に苦労した。この所有者には子供がなく、相続人になり得る人が所有者の配偶者とその父母だが、その方々はすでに亡くなっており、次に相続人になり得る方が亡くなった所有者からみると甥姪だが、戸籍を調べたところ10名の相続人になり得る方がいることがわかった。そこでこの10名を管理義務者として条例に基づき「助言・指導書」を送付した。最初は「なぜ自分が叔母の空き家を管理しなければならないのか」という気持ちから中々理解いただけなかった。話し合いを重ねていく中で、ようやく解体しようという気持ちになってもらったが、最後はやはり解体費が捻出できないという問題にぶつかった。所有者が亡くなってから時間が経過しすぎたため、10名の管理義務者はすべて70代、80代の方々だった。そこで、土地の売却費を解体費に充てるという提案をさせていただき、何とか「解体費＝土地の売却費」で引き受けてくれる業者が見つかり、ようやく解体に至った
建物の登記がないため、土地の登記上の所有者を調査したところ、ある夫婦(以下、所有者夫婦)の共有持分であったが、既にどちらも死亡していた。所有者夫婦には子供がおらず、その両親が全て死亡していたため、所有者夫婦の兄弟姉妹の所在を調査し、建物の所有者・管理者の情報提供を求めたところ、全ての相続人が相続放棄をしていたが、相続財産管理人が選任されておらず、財産の整理がなされていないため、国の所有物にもなっていない。そこで、相続人の一人に対し、相続放棄をしても次に財産の管理を行う者が決定するまでの間は相続人に財産の管理の義務があることを説明したところ、理解を示し、現在も相続人間で協議が行われている
所有者等の正確な特定のため登記簿謄本の写し等が取得できても当該人の現在の住民登録場所が根拠法がないため確認できない。当該居住地への住民票又は除票、戸籍の附票閲覧ができない
<ul style="list-style-type: none"> ・相続人が50人近くに膨れ上がった物件 ・相続人を捜すことに苦慮している

倒壊の危険性がある空き家について、所有者が家屋解体等の費用を工面できないとして、不良状態が長期間継続した
所有者が逝去し、相続人が遠隔地に多数存在する事案において、空き家を撤去するまでに相続の問題や財産処分に関する手続が必要となった
倒壊の危険のある空き家の周辺住民の方から相談をいただいているが、市で何もできないのが現状
<ul style="list-style-type: none"> ・金銭的に空き家の管理・撤去が困難な所有者に対して注意・指導するも効果がなく、勧告や命令、氏名の公表になってもかまわないとのことで改善意思が見られない事案 ・空き家の所有者が死亡して相続人がいない、若しくは相続放棄により現所有者が不明で指導・通知ができない事案
あき地の苦情に関して、指導対象が雑草であるところ、樹木に関する苦情が増加している。樹木に関する苦情について受付の部署が市には存在しないので、当事者間での解決を勧めている
所有者が亡くなり、相続者が決まらず対応に苦慮した
登記簿上の建物所有者が既に死亡しており、現在の相続人の特定ができないため、空き家の安全化対策への指導ができない。また、固定資産課税台帳が〇〇の管理する情報であるため、建物所有者(納税者)等への課税状況に関する情報を得ることができない
問5のように助言・勧告を行っても修繕や除却等を行ってもらえない
<ul style="list-style-type: none"> ・対象のあき地を所有者又は管理者が複数人で所有している場合、所有者又は管理者同士の不仲等により、管理責任の押しつけ合いばかりで、一向に問題を解決する方向の話に至らない ・あき地の所有者又は管理者が、適正管理を怠っているが故に近隣住民等に迷惑がかかっているという状況をそもそも認識していない又は認識しようとしていないケースの案件
<ul style="list-style-type: none"> ・歩道沿いに建っている、ある空き家の外壁の大部分が落下し、消防署でいったん応急措置を行ったものの、いつ状況が悪化、事故が発生してもおかしくないという、緊急性が高い事案が発生したことがあった。事案発生後、まず、建物所有者を調査・特定し、所有者へ適正管理に関する対応を依頼した。しかし、資金面の問題があり、速やかに対応することが難しかったため、緊急性を考慮し、空き家条例に基づく緊急安全措置を実施することを検討することとなった。ただし、緊急安全措置を行っても、あくまでも一時的な危険排除にしかならないため、事故が発生する可能性が残るままとなる ・相続人が空き家等の相続を放棄、または何らかの理由により所有者等の特定が不可能な場合は、所有者へ適正管理の指導等を行うことが不可能なため、空き家等に対して行政が対応のしようがなく、苦慮した事案があった
以上のように、危険度が高い空き家であるにも関わらず、所有者本人の対応力の不足または所有者等の不在等により、危険な状態のままとなっている空き家が存在している
土地所有者と建物所有者が異なる場合で、両者が不仲により相対での合意形成ができず、両者より別々に当市へ相談されるため、通常の業務より大幅に時間を要している事案
管理不全の空き家における除却費用の問題
空き家の所有者が判明せず、適正管理等についての助言等ができないこと
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の身元が不明で相続人もいないため不在者財産管理人を選任する必要となった ・共有者間での対立(疎遠)により話が進まない
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が死亡後、相続人の不存在(相続放棄を含む)により対応者がおらず空き家が放置される ・空き家の部材の飛散防止等、緊急危険回避措置が早急に必要な場合でも所有者の特定に時間を要するため、措置の実施に関する同意をとることができない。また、緊急危険回避措置の実施に関する法的根拠が乏しい
所有者が管理不全を認識しているにもかかわらず措置しない事案や通知や電話連絡しても応答がない事案
<ul style="list-style-type: none"> ・登記上の所有者(故人)の相続人(兄弟)の間に感情的な対立があり、意見調整に時間がかかった ・相続人が身体に障害があつて登記事務ができず、全ての登記を役場が行うこととなり、登記書類等の作成にかなりの手間がかかった
所在者の特定
所有者に精神障害があり、空き家を撤去するために後見人選任手続を進めている

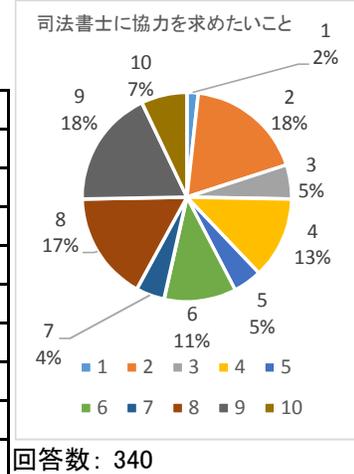
<p>保育施設に隣接した空き家が強風等で屋根及び外装材が飛散する恐れがあり、所有者について調査した結果、所有者、配偶者、所有者の両親が死亡し、所有者の子供全員が家庭裁判所で相続放棄の手続をしていた。調査を続けたところ、所有者の兄弟が1名生存していることが判明し、状況を説明したが所有者の子供全員が相続放棄したことを知らずにいたため、相続の事実を知った日から3ヶ月以内であれば相続放棄できることを伝え、それと並行して、現在保育施設に入所している園児やその関係者が困っていることを何度も伝え、所有者の兄弟に補修工事を実施してもらった</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・所有権放棄されている案件 ・所有者不在案件(家庭裁判所において処理済)
<p>所有者を調べて文書を送付しても相手が除草等の対応をしてもらえなければそれまでである。強制力がない</p>
<p>空き家の所有者関係の方が来られ、財産放棄をしてH25.4.1に認定されたとのことで、そのまま保留になっている</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・入手できる情報が限られており、所有者の住所、連絡先が特定できない ・所有者が特定でき、改善してもらえるように協議しても、所有者の経済的理由から改善の計画が実行できない
<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者の所在地に通知を出したものの、何も連絡等がない場合 ・近隣住民トラブルが原因にある場合 ・管理の行き届かない荒れた空き地・空き家がタヌキ等の野生動物のすみかとなり、近隣へ糞害等の生活環境被害を及ぼしている ・登記上の所有者である法人が既に解散しており、当該法人の経営者(故人)の配偶者に対し、文書送付や自宅訪問を行ったが全く応答がなく、所有者の確認ができなかった ・現所有者が債権の代わりに取得した担保物件で、従前所有者との間に期限のない買い戻し特約が付いていた。従前所有者は建物内部に物品を残したまま居所不明であり、従前所有者の意思確認ができないため現所有者が是正工事の実施に強く難色を示した ・家賃が支払われていながら入居者が長期間不在となった貸家について、貸家の相続人は老朽化したために解体を希望したものの、残存物品の処分や転居について、入居者の意思を確認する方法がなかった
<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の空き家が道路に面しており、通行人への被害が懸念される状態 ・所有者及びその住所は分かっているが、所在不明のため連絡する手段がない
<ul style="list-style-type: none"> ・相続関係人が死亡しており関係者の特定に至らない ・昨今個人情報保護の観点から情報収集が困難である
<ul style="list-style-type: none"> ・老朽貸家が隣家に崩れかかり、高齢の地主に改善を求めたが隣家との境界トラブルを解決しない限り、この件は対応しないとの応答があった ・所有者が死亡しており相続人が相続放棄しているため、指導対象者が不存在で対応できない ・所有者が施設に入居して対応が不能であるため、遠方の家族に成年後見人等の手続を含めた対応を依頼しているが対応してもらえていない
<p>老朽化が著しく倒壊の恐れがある空き家が、相続人等の問題で解決に至らないため、条例に規定していない緊急安全措置を実施しなければならなかったこと</p>
<p>今年4月より条例の運用を始めたところであり、現時点で例示できる苦慮した事案はないが、周辺への危険性が高い建物に対して所有者等による自主的な改善を促す一方で、行政として危険除去のために何ができるのかについて検討を進めている</p>
<p>所有者死亡、相続権者追跡困難、判明しても現場を知らないような方で認識不足から対応してもらえない、又は返信もないこと</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・家族間で相続関係の問題を抱えており解決に至らないケース ・登記簿の情報が古く、所有者調査が進まないケース
<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記がされておらず、再婚等による相続関係が複雑な事例がある ・住民票所在場所に本人が居住しておらず、連絡が取れない
<p>相続者不在や相続放棄等により、責任ある所有者が不在となった案件</p>
<p>親族関係にない所有者が複数存在する案件</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・長屋で複数の所有者がある場合で全ての所有者が判明しない ・土地所有者も代替わりで貸付者を把握していない

<ul style="list-style-type: none"> ・相続人が複数人(20人以上)おり、全国各地にいるため意見が聞けず放置されてしまっている空き家 ・ハチや鳩、ハクビシンが問題となっている空き家において、その空き家だけの問題だけなのか特定できない相談 ・所有者が特定できたものの金銭面で対応が難しい空き家
所有者が金銭的に苦しいことを理由に対応を拒み、なかなか進展しない
利活用を趣旨とした市内の空き家調査の実施を行おうとした場合、その方法が個人情報保護法によって限定されてしまう
近隣住民からの相談(空き地の雑草が生い茂って市道にまで達しており交通に支障を来す)により現地を調査したが、所有者が問題を認識しておらず、逆に不快感を示されトラブルになった
<ul style="list-style-type: none"> ・管理状態が劣悪な建築物で近隣からも撤去の要望が強く、行政としても所有者を指導したいと考えているが、所有者の連絡先が不明で対応できない ・固定資産税情報については目的外使用に当たるため情報提供を受けられず、所有者調査に限界 ・所有者(相続人)には改善の意思はあるが資金不足、体調不良などから行動を起こすことが困難とのこと ・登記上の所有者がすでに死亡し、相続人が複数おり、全ての人に連絡を取り、相続人同士の意思疎通を図ってもらうのが大変
所有者が死亡、相続人が全員相続放棄した。登記の記録がなく、近隣の方も所有者を知らない
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が高齢でかつ認知症を患って施設に入所している。意思疎通は不可能。推定相続人は所有者の姉妹二人。二人とも高齢で入退院を繰り返しており、対応(応対)できる状況ではない。推定相続人の配偶者が代理で対応するが、その方も高齢で当事者意識は薄く、後見人選任の手续に至らない ・法定相続人が全員相続放棄をしている確認 ・法定相続人が全員相続放棄していた場合の予納金の予算取り ・借地、借家の場合の管理責任の所在確認
申出人(近隣者等)に対する行政が関われる限度への理解(行政で解体等の対応をしてくれと言われる)
<ul style="list-style-type: none"> ・未解決に伴う相談者の威力業務妨害(たびたび相談に見えられて長時間同じ事を訴え続ける)→行政の悪口など含めて威圧的の行為が行われる ・相続人に連絡を取るも他の相続人にしろ、私は関係ないと言われる ・会社法人の登記物件で他の会社に分譲された際、未登記物件として分譲され、買収した会社が倒産し、競売に係わっており売れ残っている事例があり、その管理者が誰のものか誰に助言や指導をするべきかわかっていない
空き地に関する苦情・相談の主なものとは雑草の繁茂に係るものである。このため所有者に対し苦情等に行政が指導し、草刈りが実施されても翌年にはまた同じ相談が寄せられることになり、多くが恒常的な問題となってしまう。また、苦情地の中には所有者が相続等により遠隔地に住む者に移ってしまったケースがあるため、所有者の認識不足がどうしても改善されない
所有者不明又は所有者不在者の空き家に関する落雪、倒壊又は破片飛散等による近隣への被害
<ul style="list-style-type: none"> ・所有権者等が全て相続放棄しているため維持管理を求める先がない ・未登記物件であり、実際の所有者が特定できず指導を行えない
空き地空き家の所有者(相続人)を調査したが遠方の住所であり、良好な管理を求める文書を郵送しても何の反応も返ってこないケースが多い
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の調査を行った結果、所在が不明であり指導することができない ・所有者が死亡し相続人の全てが相続放棄されているため指導することが困難になっている ・所有者の死亡後、権利関係の未整理や争いにより早期解決ができない
所有者が認知症で後見人が選任されていなかったため、適正管理の対応を行ってもらうための説得が困難であった
所有者が死亡し、納税管理人が設定されていないため、適正管理を依頼する相手方を特定できない
所有者が既に亡くなっていて、親族に話をしても聞き入れてくれないことが多く苦慮している
調査権限がないため、十分な調査を行うことができない
<ul style="list-style-type: none"> ・改善のための資金がない ・相続問題が快活していないため相続人が決まらない

空き家が老朽化しているため近隣から相談があったものの土地の所有者と家屋の所有者が別であり、空き家の所有者と連絡がつかず、指導ができない
登記上の所有者がすでに死亡している一方で、何代にもわたって相続登記がなされていない結果、 ・所有者の把握が困難である ・仮に所有者の把握ができたとしても、そもそも所有しているという意識に乏しい、共有者間での合意形成が困難である といった問題があり、処分、管理をしてもらうことが難しい。 また、所有者や相続人等を把握するうえで、固定資産税などの税情報は雄高であると思われるが、実際には守秘義務の関係から空き家が著しい管理不全状態にある場合のみ利用できるため、利用することに制約がある
登記名義人の死亡等の理由により所有者の特定が困難

問7 司法書士に協力を求めたいと思うもの(複数回答)

1. 自治体への所有権の移転登記の申請代理	6
2. 登記記録や戸籍等の記載内容から相続人を特定	62
3. 仮登記や抵当権などの所有権以外の権利の登記の抹消	18
4. 意思能力に問題のある方の後見人選任手続等の協力	43
5. 土地建物の明け渡しなどの訴訟手続についての協力	15
6. 建物取り壊しなどの執行手続についての協力	38
7. 不動産賃貸借などの契約の内容についての確認	15
8. 土地建物の管理や処分についての協力	57
9. この問題に関する相談	62
10. その他	24



2について、26年度より地元の司法書士の皆さまに業務委託することとし、現在準備中(来月上旬までには数人の方と委託契約を行う予定)
事案の対応において民法等の関係法令に関する判断を伴う場合の助言
国レベルで空き家対策特別措置法が成立した場合、除却相当の老朽空き家を代執行する可能性がある。相続人調査が不能となった場合や国庫帰属を前提とした民952条の相続財産管理人選任申立について協力をいただきたい。その際、自治体の首長が「利害関係人」として申立できるかがネックである。裁判所への取材ではNOと言われてしまった。 →認知症高齢者の成年後見制度で首長が裁判所に申立するように相続人不明の空き家について、首長が民952条の申立ができるように法整備が必要
被後見人等が所有する土地・建物等について、平素から雑草や竹木の刈り取り及び老朽化しているものがあれば、適正な維持管理をお願いすると共に行政に後見人等の情報を連絡して欲しい
相続財産管理人についての相談
相続放棄物件への協力
検討中
司法書士会や不動産取引などの関係団体との連携強化による空き家問題の解消に向けた取り組みへの協力
所有者に対しての適切なアドバイス
空家は私有財産であり、その適切な管理に必要な事務は、原則所有者自身が行うべきであるため、本市が主体となって上記項目を依頼することはないが、所有者本人から紹介依頼があった場合に、行政として案内できる相談窓口があれば有用であると考え
相続財産管理人の選任に係る協力
現在、庁内において関係課が集まり、空き家問題について具体的な取り組みを検討しており、まだ問題点の整理もできていないため、今後協力などを求めることがあると考えている
相続放棄や海外法人の倒産等、指導する相手がいない場合の助言、協力
平成25年度から「空き家等対策プロジェクトチーム」を設置し、空き家等の現状や課題を抽出し、効果的な空き家等対策について具体的に検討・協議している状況。空き地・空き家問題等への対策について、市としてどこまで関わっていくべきものかも検討中であることから、現段階では未定

今後、取り組みを進めていく中で協力をお願いしたい事項が出てくる可能性があると考えている
空き家等対策審議会への参加
行政代執行を実施する場合における法的手続の協力を求めたい
1～8についても魅力的ではあるが、いずれも費用がかかると見込まれるため、現実的には困難であると考えている
本市では空き家等審議会委員として司法書士に委員を委嘱している
過去1～9の内容について必要とされた案件がない
所有者・近隣者等からの、この問題に関する相談
現在条例を検討中。今後必要に応じて協力を求めていきたいと思っている。内容について、まだ検証していない
様々な事情により、処分したいが、できない所有者等への法律相談
本市としては、「空き家を生じさせないこと」「空き家のまま放置させないこと」が最大にして最良の空き家対策であると考えており、空き家の適正管理の推進はもとより、空き家化の予防、活用・流通の促進、除却後の跡地の活用に至るまで、総合的な対策を進めている。 ついては、被相続人の意思が明確でなかったために空き家になってしまった、流通・活用に供することができなかったということが生じないよう、「生前に意思表示しておくことの大切さ」「相続登記の大切さ」について、引き続き啓発を進めていきたいと考えており、日本司法書士会連合会には、これからも多大なる協力をお願いしたい

問8 司法書士(会)への要望

まずは、相続人を特定する作業からお手伝いいただき、相続人と交渉する上で、登記等に関する諸問題が生じた際には、専門的な立場から様々なお手伝いをしていただきたい
〔農業委員会 農業振興課〕 耕作放棄地の土地について相続登記が終了してなく、誰を指導したらわからない土地が多くある。相続登記を行わない場合に罰則規定を設けるなど検討いただきたい
空き地、空き家等の相続等の権利関係に係る相談を受ける際、問題のある所有者は遠隔地で生活している場合が多く、司法書士会のネットワークの中で、物件所在地と居住地の司法書士が連絡を取り合って相談を受けるような仕組みがあるとありがたい
市民から空き家等の相続登記や相続人調査に関する相談がしばしば寄せられるため、司法書士や弁護士への相談を活用するよう助言しているが、相談窓口の敷居の高さや料金の高額さが問題となって、そのまま放置されるケースが散見される。司法書士への気軽、かつ比較的安価で相談が行える体制作りにご配慮いただければ幸いである
空き地等の所有者の相談窓口の設置を行い、有効活用ができそうな物権については、所有者に対してアドバイスをして欲しい
・貴団体で対処した空き家の事例集の提供 ・市からの相談に乗ってもらいたい(相談窓口の設置等)
・空き家・あき地の管理は所有者等が適切に管理する義務がある旨の周知を図っていただきたい ・耕作放棄地の解消を図るため、相続により農地を所有することとなる場合、農地法の適用を受けるとともに、農地の所有権・賃借権等の権利を有する者は、その適正かつ効率的な利用を確保しなければならない旨の責務が定められていることを周知していただきたい
登記の相続人の特定に関する相談
市民が、あき地・空き家問題に直面したときに、気軽に司法書士に相談等ができる状況や体制を整えていただきたい。行政が対応できる範囲を超える要望がある場合、最終的に民と民の話であるので、弁護士等に相談するよう案内するが、やはり敷居が高いイメージがあるようで、相談できず結果的に解決に至らないことが多い
今後、制度を運用する中で相談させていただく場面が出てくる可能性があると思われるので、その際には協力をお願いしたい
管理不全な空き家に関する近隣からの相談が多い。どこに相談してよいか分からず行政を頼ってくるケースもある。草刈りや防犯対策を行えば解決するケースも多く、民事上の解決のための仲介窓口があるとよい
本市では貴団体に協力いただいて市民相談を実施しているが、空き家についての相続や権利関係の相談があった場合にも相談先となっていただきたい

<p>空き家所有者からの相談窓口</p> <p>今のところ特にないが、未登記物件や所有権移転登記(相続登記含む)の物件があまりにも多すぎるため、登記の適正化を法務局(国)などに要請してほしい。また、家屋登記の所在地と現実の所在地に違う物件もかなりあることから、その適正化も法務局(国)に要請してほしい</p>
<p>【耕作放棄農地問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者または相続人等、当該農地の所有権を有する者が特定できない、もしくはいない農地について、簡単な手続で所有権移転がなされる方法があれば耕作放棄農地の解消になる部部もあると考えている ・また、上記のような農地(実在する所有者等がない)に設定された、その他の権利(抵当権等)の抹消がスムーズにできればよい
<p>法定相続人が全て相続放棄を行った場合に、最後の相続放棄の手続を行った法定相続人は民法940条の条文どおり、自分の財産ではないものの一定の管理をしなければならないものなのか。また、そうであれば相続放棄手続時に法定相続人に対して相続対象である建物が危険家屋となり、倒壊した場合に負傷者や物的な損害が出た場合には、損害賠償の責任を問われる可能性があるなどのアナウンスをしていただきたい</p>
<p>耕作放棄農地や管理放棄森林は、雑草の繁茂、病害虫・鳥獣被害の発生、用排水施設の管理への影響など、周辺地域へ悪影響を及ぼすだけでなく、農地の集約化・効率化を推進していく上での大きな阻害要因になっている。相続を機に管理者が曖昧となり、それに伴って荒廃化していくことも多いことから、農地・森林の相続手続の際において、引き続き、農地法、森林法に基づく農業委員会や市農水振興化への届出が必要である旨案内いただきたい</p>
<p>所有者が登記簿住所に存在しなかったり、表題部のみの場合、不在地主をどのように調査するかという問題で苦慮している。昨今個人情報扱いが厳しくなっているため、住所、地番が一致しないと回答をもらえないので調査に苦慮しており、司法書士が正当な理由、目的がある場合は氏名と登記情報のみで情報を取れるようになるよう法改正の要望を行ってほしい</p>
<p>【管理放棄森林問題】</p> <p>登記簿上の土地共有者が数多くいる場合、不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度を利用しないとすべての所有者や相続人を特定することができないことがある。この制度を知らず所有権移転手続き等をあきらめる場合もあるので、これら手続についての周知や相談できる機会をもっと増やしてほしい</p>
<p>【未登録道路問題】</p> <p>市道認定路線の道路敷地において、市へ所有権移転登記されないまま放置されている未処理用地については、地権者の協力を得て所有権を取得し、道路の維持管理に万全を期さなければならない。未処理用地問題が発生した際は、適正かつ迅速な対応が要求される。問題解決にあたっては、登記に関する様々な権利関係が錯綜する場合があることから、あらゆる問題に円滑に対処し得る体制を整えており、専門的能力を有する司法書士(会)との業務委託契約等により問題解決をいたしたく、今後の検討課題としている</p>
<p>空き家問題等の中には、相続人間の紛争、空き家所有者と周辺住民との対立などで私人間の争いが多くある。そういった問題を法的に紛争解決するような支援(無料法律相談等)があれば、解決するものもあると考える</p>
<p>登記の仕方がわからない等の不安を抱えている人の相談窓口となっていただきたい</p>
<p>未登記道路及び水路は、法定外公共物と一般的に呼ばれている。現在の登記制度では、境界確定が実施され、地積測量図を添付しないと公図に地番をつける表示登記ができない状況にある。また、公図上、法定外公共物には字を跨がる道路や水路も存在する。これら道路や水路の表示登記は事務手続が繁雑になる。しかし、表示登記は財産の保全及び管理上必要不可欠である。そこで、地積測量図等の作成提出がなくても国及び自治体等の要請があれば、法務局が表示登記を行う義務が生じるように働きかけていただきたい。</p> <p>また、相続登記や所有権移転登記等の登記費用の軽減についても合わせて検討いただきたい</p>