

司法書士会における所有者不明土地問題に対するこれまでの対応と
今後の取り組みについて

ー官民タッグで未来につなぐ相続登記推進プロジェクトー

広島司法書士会
会長 湯澤 俊樹

はじめに

わが国では、不動産に関する権利の登記は、私的自治の原則により、その登記申請を行うかどうかについて権利関係者の自由な判断に任されている。しかし、その判断は相続登記を長年放置することの問題点等、的確な情報に基づいてなされなければならないだろう。

多様化、国際化が進む中、相続登記を長年放置したことが原因で、相続人にさらに相続が発生して、相続人が数十人や百人以上の多数となり、一部の相続人と連絡がとれなかったり、外国人が相続関係者になって日本の法律だけの問題ではなくなったりする（法の適用に関する通則法）等、困難化した相続登記申請案件は数多く存在する。

不動産登記制度に深く関わる司法書士は、こうした問題が発生する可能性を良く理解し実際に経験もしているのであるから、広く国民に相続登記の早期励行を積極的に促していくことが期待されよう。

そこで、全国の司法書士会では、毎年2月を「相続登記はお済みですか月間」と定めて、30年以上、相続登記申請の早期励行に向けて広報活動を行ってきた。

この「相続登記はお済みですか」という呼びかけは、司法書士業務の「現場からの声」であり、「司法書士として伝えなければならないこと」と考えている。

一方、東日本大震災からの復興に関連して、相続登記未了の不動産が数多く存在していることが明らかとなり、そのことが災害復興事業や緊急な防災事業を遅らせる原因となっている。つまりは、一つ一つの「相続登記をしない」という判断が積み重なり、いつの間にか災害からの復興復旧事業がなかなか進まないような社会状況ができあがってしまっている。

また、相続登記が放置されることで、所有者等が不明な空き家を生み、深刻な空き家問題としても、防災、衛生、景観等の地域環境や近隣トラブルを深刻化させる一因となって、社会的に大きな影響を及ぼしている。

こうした現実に関心する社会が直面しているのである。

そこで、平成27年10月4日、不動産登記制度に深く関わっている広島法務局と広島司法書士会がタッグを組んで「未来につなぐ相続登記推進プロジェクト」をスタートさせた。

「土地や建物の登記の名義を亡くなった方のままにしていると、自分や子孫、また地域にとっても、様々な問題が起こる原因となってしまいます。そうした問題の発生を防ぎ、安心な状態で未来につないでいくために、早く相続登記の申請をしましょう。」と、相続登記の必要性・重要性を県内各地で講演会や相談会等を行って粘り強く訴え続ける取り組みが、「未来につなぐ相続登記推進プロジェクト」である。

第1 未来につなぐ相続登記推進プロジェクト

1 活動実績

- (1) 日 時：平成27年10月4日（日）①10：00～②14：00～
場 所：広島市中区（JMS アステールプラザ）
参加者：約50名（①②合計）
- (2) 日 時：平成28年1月25日（月）13：30～
場 所：呉市（つばき会館）
参加者：約120名
- (3) 日 時：平成28年3月17日（木）13：30～
場 所：安芸高田市（クリスタルアージョ）
参加者：約110名
- (4) 日 時：平成28年7月28日（木）13：30～
場 所：廿日市市（はつかいち文化ホールさくらびあ）
参加者：講演会74名、相談会応募者15組
- (5) 日 時：平成28年8月12日（金）10：00～
場 所：広島市（広島合同庁舎大会議室）
参加者：講演会120名、相談会応募者29組、相続登記塾25名
共催：広島県土地家屋調査士会 後援：中国税理士会
- (6) 日 時：平成29年2月27日（月）13：30～
場 所：広島市（広島合同庁舎大会議室）
参加者：講演会146名、相談会応募者42組、相続登記塾26名
共催：広島県土地家屋調査士会
- (7) 日 時：平成29年7月25日（火）13：00～
場 所：北広島町（北広島町千代田中央公民館）
参加者：講演会38名、相談会応募者8組
- (8) 日 時：平成29年8月4日（金）13：00～
場 所：三次市（みよしまちづくりセンター）
参加者：講演会84名、相談会応募者25組
- (9) 日 時：平成29年8月14日（月）13：00～
場 所：広島市（広島合同庁舎大会議室）

- 参加者：講演会 81名、相談会応募者 25組、相続登記塾 29名
共催：広島県土地家屋調査士会 後援：中国税理士会
- (10) 日 時：平成30年1月16日（火）13：00～
場 所：竹原市（たけはら美術館1階文化創造ホール）
参加者：講演会 48名、相談会応募者 13組
- (11) 日 時：平成30年2月5日（月）13：00～
場 所：広島市（広島合同庁舎大会議室）
参加者：講演会 172名、相談会応募者 52組、相続登記塾 45名
法定相続情報証明制度説明会 172名
共催：広島公証人会、広島県土地家屋調査士会
- (12) 日 時：平成30年8月15日（水）13：00～16：30
場 所：福山市（まなびの館ローズコム（福山市生涯学習プラザ））
参加者：講演会 54名、相談会応募者 7組、相続登記塾 10名
その他：相続・遺言相談センターふくやま開設式を同時開催
- (13) 日 時：平成30年12月13日（木）相談会 10：00～
講演会 13：00～
場 所：東広島市（芸術文化ホールくらら）
参加者：講演会 69名、相談会 17件
その他：空き家活用術として、谷村仰仕先生（呉工業高等専門学校）にご講演いただいた。
参加者に日司連作成小冊子「よくわかる相続」を無料進呈
- (14) 日 時：平成31年3月14日（木）相談会 10：00～
講演会 13：00～
場 所：広島市（BIGFRONTひろしま5階）
参加者：講演会 99名、相談会応募者 25組、相続登記塾 10名
その他：参加者に日司連作成小冊子「よくわかる相続」を無料進呈

※ 以上、これまで合計14回開催し、延べ1161名の県民が講演会を聴講

- (15) 日 時：令和元年8月8日（木）相談会 10：00～12：00
相談会 15：00～16：30
講演会 13：00～14：40
相続登記塾 15：00～16：30
場 所：広島司法書士会館
定 員：120名（先着順）
その他：参加者に日司連作成小冊子「よくわかる相続」を無料進呈

第2 市町に対する名寄帳等への非課税不動産の登載要請

司法書士が相続登記の依頼を受けた際、相続人が被相続人名義の不動産全てを把握していない場合や、一部を失念している場合が少なくない。そのため、多くの場合、市町から発行される固定資産名寄帳や固定資産課税台帳（以下「名寄帳等」という。）を確認し、被相続人名義の不動産を把握している。しかし、一部市町によっては、公衆用道路、用悪水路、保安林、墓地、がけ地等の非課税不動産が名寄帳等に登載されていないため、本来相続登記すべき被相続人名義の不動産が手続の対象から漏れてしまう事例が多数生じている。

これにより相続登記が長年放置され、災害復旧など公共の目的のため土地の収用が必要となった時にその手続を困難化させる要因となっている。

そこで、当会では、県内各市町に対し非課税不動産の一覧データの管理や開示に関するアンケート調査【資料1】を行い、また「相続手続の一次的解決」、「無用な紛争の防止」、「不動産の利活用」を目的として、名寄帳等へ非課税不動産を登載することを要望【資料2】している。

第3 空き家対策事業

平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が完全施行され、空き家等に関する問題について全国的に官民挙げての取り組みが始まっている。空き家等に関する問題の解決に向けては、司法書士の専門性や経験が有用となる場面が数多くあり、今後より一層、この問題の解決に司法書士が広く活用される事を念頭に行政との連携を深めてきた。

1 市町等との連携

(1) 協定等の締結

平成27年9月	広島県と空き家活用に取り組む市町等への実践的アドバイス等に関する協定を締結
平成27年9月	<u>広島県の空き家活用検討事業として設置された「空き家活用推進チーム」の構成員として参加</u> 市町による活用可能な空き家の掘り起こしや空き家バンクへの登録を図るとともに、定住者のニーズに応じた空き家活用策の検討支援を行う。
平成27年9月	<u>空き家対策支援員派遣プロジェクトチームの設置</u> 空き家対策を実施するうえで生じる地域ごとの課題に対応できる司法書士を各市町に割当て、相談体制を整備。
平成29年1月10日	福山市と空き家対策事業に関する協定を締結
平成29年8月22日	広島市と空き家対策事業に関する協定を締結
平成29年9月1日	北広島町と空き家対策事業に関する協定を締結

平成29年11月10日	安芸高田市と空き家対策事業に関する協定を締結
平成30年1月14日	空き家問題市民公開シンポジウムを開催（共催：呉市） 考えよう。「うまれた空き家」「うまれる空き家」
平成30年4月1日	尾道市と空き家対策事業に関する協定を締結
平成30年7月17日	三原市と空き家対策事業（所有者特定業務）に関する業務委託契約を締結
平成30年8月22日	三次市と空き家対策事業に関する協定を締結
平成30年12月25日	府中市と空き家対策事業に関する協定を締結
平成31年4月1日	廿日市市と空き家対策事業に関する協定を締結

(2) 空き家特措法上の空き家協議会等の構成員派遣

- ①廿日市市
- ②江田島市
- ③呉市
- ④尾道市
- ⑤府中市
- ⑥大竹市
- ⑦海田町
- ⑧安芸太田町
- ⑨北広島町

2 シンポジウム・相談会の実施

(1) 内 容：「空き家問題110番」

日 時：平成27年11月3日（火・祝）10：00～16：00

場 所：広島司法書士会館 1階相談センター

相談件数：27件

(2) 内 容：「空き家問題110番」

日 時：平成29年7月30日 10：00～16：00

場 所：広島司法書士会館 1階相談センター

相談件数：11件

(3) 内 容：「空き家問題110番」

日 時：平成30年10月14日 10：00～16：00

場 所：広島司法書士会館 1階相談センター

相談件数：18件

(4) 市民公開シンポジウム

平成30年 1月14日 13時～16時 場所：くれ絆ホール

参加者：約130名

タイトル：考えよう。「うまれた空き家」「うまれる空き家」

- 第1部 地域自走型の空き家対策の取り組み
講師：菅谷幸弘氏（六原まちづくり委員会）
- 第2部 空き家問題のイロハ講座
講師：寺川徹氏（六原まちづくり委員会）
- 第3部 パネルディスカッション
パネリスト 菅谷幸弘氏・寺川徹氏（六原まちづくり委員会）
光井周平氏（呉工業高等専門学校准教授）
呉市・江田島市（空き家担当者）
- 進行役 湯澤俊樹

第4 ため池所有者（管理者）の特定

平成30年7月豪雨災害により、ため池が決壊し、下流の住民に甚大な被害が及んだ。また、農業人口の減少や高齢化で日常的な管理が不十分なため池が全国的に増えていることから、所有者や行政によるため池の管理を強化するため、農業用ため池の管理及び保全に関する法律が令和元年7月1日に施行された。

ため池の維持・保全には、利用者・管理者・所有者（以下「管理者等」という）がその責務を認識したうえで適正な管理が実行されることが必要だが、土地資産価値の低下や経済的な要因などから相続未登記の増加や不在地主の増加などにより、ため池台帳からでは管理者等が不明となっているケースが報告されている。

そこで、当会では、市町におけるため池所有者の相続人調査実施について、相続登記における司法書士の専門性や経験を活用いただくべく、市町との連携を検討している。

1 市町との連携

東広島市との農業用ため池の管理に係るため池調査業務に関する協定締結を協議中

さいごに

少子超高齢化社会の進展や大都市への人口集中により地方から人が減り地価の下落が続く中、所有者の居所や生死が直ちに判明しない、所謂「所有者不明」の土地等が災害復旧や耕作放棄地の解消、空き家対策、死亡者課税の解消、未登記道路の解消、森林の適正管理などさまざまな施策を進める上で支障となる事例が報告されている。

このように各方面で問題となる所有者不明の問題は、共通項として相続登記未了があると思われる。そこで当会は、相続登記推進の立場から、今後も行政と連携を図るなど、所有者不明の問題に積極的に取り組んでいきたい。

広司発第 27-342 号
平成 27 年 11 月 9 日

広島市長
松井 一實 様

広島司法書士会
会長 高尾 昌二

非課税不動産に関するアンケートの実施について（お願い）

拝啓

深秋の候、平素は当会の活動にご理解とご協力を賜り、ありがとうございます。

さて、司法書士は、相続人からの依頼により、被相続人名義の不動産について相続登記手続を業務として行っておりますところ、相続登記手続受任時において、被相続人名義の不動産を相続人が正確に把握していることはほとんどなく、多くが市町より発行される固定資産税課税台帳登録事項証明書等をもとに被相続人名義の不動産を確認しています。

この場合、仮に、被相続人名義の不動産の中に、私道や墓地、保安林や法面等固定資産税が課せられていない不動産（以下「非課税不動産」といいます。）が含まれている場合には、固定資産税課税台帳登録事項証明書には記載されていないため、相続人は、非課税不動産の存在を知ることができず、同不動産は相続登記未了のまま残ってしまいます。

事後に判明した非課税不動産について相続登記手続をするためには、改めて相続人全員でその非課税不動産についての遺産分割協議等を行わなければなりません。場合によっては協議の成立が困難なこともあり、相続人にとって大きな損失となります。

そればかりでなく、市町において、災害復興事業等のために用地の取得を行おうとしても、相続登記が未了であると、望ましい不動産利用の実現が遅れる要因となり、結果的に、災害復興事業等の妨げになることもあります。

現在、広島県内の市町においては、非課税不動産が記載された名寄帳等の交付につき、取扱いが区々であり、中には交付されない自治体もあります。

つきましては、この度、「相続手続の一次的解決」、「無用な紛争の防止」、「不動産の利活用」を目的として、広島県内全市町に対し、別紙アンケートを実施することとしました。

この取り組みの趣旨をご理解いただき、ご協力の程よろしくお願いいたします。

なお、別紙アンケートに対するご回答につきましては、まことに勝手ながら 11月20日（金）までにお願いいたします。また、公益的観点より、当会ホームページ上等に公開することも検討しておりますので、ご了承ください。

敬具

平成 28 年 6 月 22 日

呉市長 小村 和年 殿

(担当課 財務部資産税課 御中)

広島司法書士会呉支部

支部長 本谷 徹

非課税不動産の固定資産課税台帳への登録についての要望書

拝啓

平素は、当支部の活動にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

当支部は、貴庁に対しまして、次のとおり要望させていただきますので、ご検討の程よろしくお願いいたします。

私たち司法書士は、相続人からの依頼により、被相続人名義の不動産について、相続人への所有権移転登記手続等の相続登記手続（以下、「相続登記」という。）を業務として行っております。相続人が司法書士に相続登記を依頼した場合において、相続人が被相続人名義の不動産をもれなく正確に把握していることはほとんどなく、多くの場合が市町から発行・通知される固定資産税名寄帳や固定資産税納税通知書、固定資産税課税台帳登録事項証明書（以下、「評価証明書等」という。）をもとに被相続人名義の不動産を確認しているのが現状です。

しかしながら、貴庁におかれましては、被相続人名義の不動産の中に私道や墓地、保安林、法面等固定資産税が課せられていない不動産（以下、「非課税不動産」という。）が含まれている場合、それらの不動産は評価証明書等に記載されていないため、相続人及び受任した司法書士は、被相続人名義の非課税不動産の存在を知ることができず、結果として、非課税不動産は相続登記未了のまま放置されてしまいます（とりわけ、川尻、下蒲刈、蒲刈、

倉橋のいわゆる旧合併町で国土調査を実施している地域において、当該調査が行われた際に現況が公衆用道路等非課税地目である土地の地目を公衆用道路等非課税地目に変更された結果、評価証明書等に登載されない土地が散見されます。)

そうすると、後日、非課税不動産の存在が判明した場合には、改めて相続人全員でその非課税不動産の帰属について遺産分割協議等を行わなければならない、経年による相続人の増加・所在不明、相続登記手続きに要する費用対効果等の兼ね合いで、場合によっては当該協議等を行うこと自体が困難なケースもあり、相続人にとって大きな負担・損失となっております。

また、市町において、災害復興事業等のために用地の取得及び一時的な賃貸借等（以下、「用地取得等」という。）を行おうとしても、相続登記が未了であると、用地取得等の前にまず用地所有者の相続人の調査を行い、その後、相続人間の意見調整等も行わなければならない。それは、迅速な復興事業の進行を妨げ、時には復興事業計画そのものの変更を余儀なくされる要因となることも考えられます。

さらに、今や全国的、とりわけ住民の高齢化が進んだ市町において喫緊の課題となっております、適切な管理が行われていない建物等が防災・衛生・景観・治安等の地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすとされるいわゆる「空き家問題」におきましても、相続登記未了不動産の数が減少することでその解決に向けて一定の効果があるのではないかとの指摘もあるようです。

確かに、非課税不動産は、課税対象ではないため、市町の課税管理の問題からも評価証明書等に登載する必要はない、非課税不動産として物件情報は管理するが所有者情報とリンクさせる必要はないとの考えもあると思います。

しかしながら、この点、広島司法書士会が平成27年11月に広島県内各市町に対し実施したアンケートの結果によりますと、現在県内のほとんどの市町におきまして、非課税不動産を課税不動産とともに評価証明書等へ登録

しているとのことであります。ちなみに、広島県内23の市町に対し上記アンケートを実施したところ、「登録している」が18、「登録していない」が3、「今は登録していないが今後登録していく予定である」が2、という結果でした。

よって、貴庁におかれましても、以上の理由を踏まえ、相続登記手続の一回的解決、無用な紛争の防止、用地取得等災害復興事業の円滑な実施、空き家問題の抜本的な解消に向けての取り組みの一環として、是非とも非課税不動産につき課税不動産とともに評価証明書等へご登録・ご登載くださいますようお願い申し上げます。

なお、本件に対するご回答、お問合せにつきましては、当職事務所（本谷司法書士事務所、電話0823-69-4371、住所〒737-0125 呉市広本町二丁目7番3-101号）までお願い致します。

敬具