事　業　名　称	所有者等不在空家等対策促進事業
事業主体名	三重県　伊賀市
連　　携　　先	三重県司法書士会、財務省東海財務局津財務事務所、津家庭裁判所伊賀支部、厚生労働省伊賀労働基準監督署、伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結団体
対　象　地　域	伊賀市
事業の特徴	・司法書士登録を保持したまま、行政内部で所有者確知調査を行う業務委託契約モデルの確立 ・所有者等確知調査で判明した相続人不在空家等を、空き家バンク制度と財産管理制度を使い流通・処分する手法の検証
成　　果	・空家等対策業務委託契約書、仕様書、業務取扱指示書 ・相続財産管理制度を活用した空き家バンク制度の提案
成果の公表先	伊賀市ホームページで公表（ＰＤＦ版はダウンロード可） https://www.city.iga.lg.jp/

１．事業の背景と目的

空家法施行以後、空家等対策計画策定時には2，459棟(表1)あった空家等のうち、老朽危険空家等と判定した空家等の調査を進め、228棟(表2)を特定空家等と認定し、これまで318件の行政指導及び処分(表2)を行い、一定の改善は図れています。一方で、相続登記が行われず(図1)、法定相続人が20人を超えるケースも増加しており、被相続人や対象建築物を知らない法定相続人が指導を受けた後に相続放棄(図2)を行うケースが増加傾向にあります。

そのため、適正管理が行われず、経年劣化が進むことが懸念され、周辺地域の安寧が脅かされる可能性があります。

こうした相続人不存在のおそれのある空家等の対処として、一般的には、行政代執行法による「略式代執行」や民法に定める「相続財産管理制度」を利用する必要がある一方で、「略式代執行」を行うには、行政の財政的負担が大きく、また、執行費用を回収する見込みが少ない中、略式代執行を行う必要性や予算執行に伴う住民への理解を求めるなど行政としての課題があります。

また、「相続財産管理制度」を行うには、裁判所への申立時に予納金が40～60万円が必要となり、相続財産管理人選任後、当該空家等を売却できない場合、そのままの状態で国庫に帰属することになり、改善されないまま、空家法に基づく指導もできない状態となり、問題を先送りにすることに繋がる懸念があり、周辺地域や近隣住民などにとって根本的な解決に至らない場合があります。

表１　空家等の推移

平成２８年５月	平成２８年度末	平成29年12月末
２，４９５棟	２，４０１棟	２，０６５棟

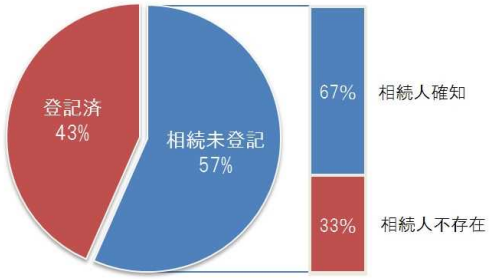
表２　特定空家等判定棟数

	平成２８年度末	平成29年12月末
調査棟数	１９１棟	７７棟
判定数（指導対象）	１５５棟	７３棟

表３　行政指導及び処分件数

	平成２８年度末	平成29年12月末
助言・指導	１４２件	１６８件
勧告	７件	１件
措置命令	０件	１件

図１　不動産登記の状況及び相続人不在数
円グラフ N=53　棒グラフ N=30
（平成２８年度末現在）



そうした中、将来予想される空き家の増加と人口減少に伴う地域課題も深刻化している中で、これらの課題に取り組むため、伊賀流空き家バンク制度と財産管理制度を活用した新たな処分・流通手法の検証を行い、新たな空き家バンク制度の仕組みを提案します。

また、円滑に財産管理制度に移行するためには、相続人に漏れの無い所有者等確知調査が必要となることから、司法書士会と連携し、個人情報の漏洩を防ぐことを目的に、司法書士登録を保持したまま行政内部で業務を行うための業務委託契約モデルを確立することで、相続人不在であることの証明を行うための証拠書類の整備を行うことを目的とします。

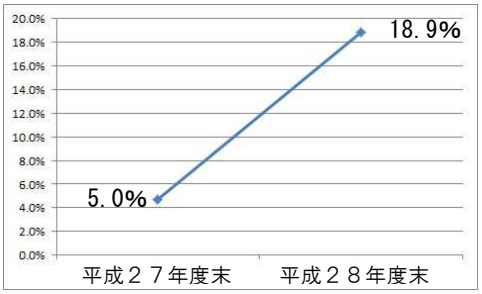


図２　相続人不在数の増加割合
H28.3 N=106　　H29.3 N=53
（平成２８年度末現在）

(1) 三重県司法書士会と伊賀市の関係

伊賀市では、空き家所有者等が抱える諸問題を解決するための取組みの一環として、「伊賀市空家等対策に関する協定書」を平成28年7月21日に締結し、合わせて、各協定締結7団体と連携を図るために「伊賀市空家等対策推進包括連携協定」を平成28年8月30日に締結を行い、空き家所有者へのワンストップサポート支援体制を構築し、行政と専門団体が共同して相談者の諸問題の解決に取り組んでいます。

写真１　包括連携協定調印式

左から、三重県司法書士会、三重県建築士事務所協会、三重県宅地建物取引業協会、伊賀市長、全日本不動産協会三重県本部、三重県不動産鑑定士協会、三重県土地家屋調査士会、三重県建設業協会

三重県司法書士会とは、「不動産取引の促進」、「相談会の開催」、「空き家化予防啓発」、「権利関係の整理」、「空き家活用促進」、「空き家跡地活用促進」、「情報共有」、「講演会の開催」に関る事業を共同で行い、関係を強化しています。

そうした関係から、先駆的空き家対策モデル事業実施にあたり全面的な支援を得て事業を行いました。

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

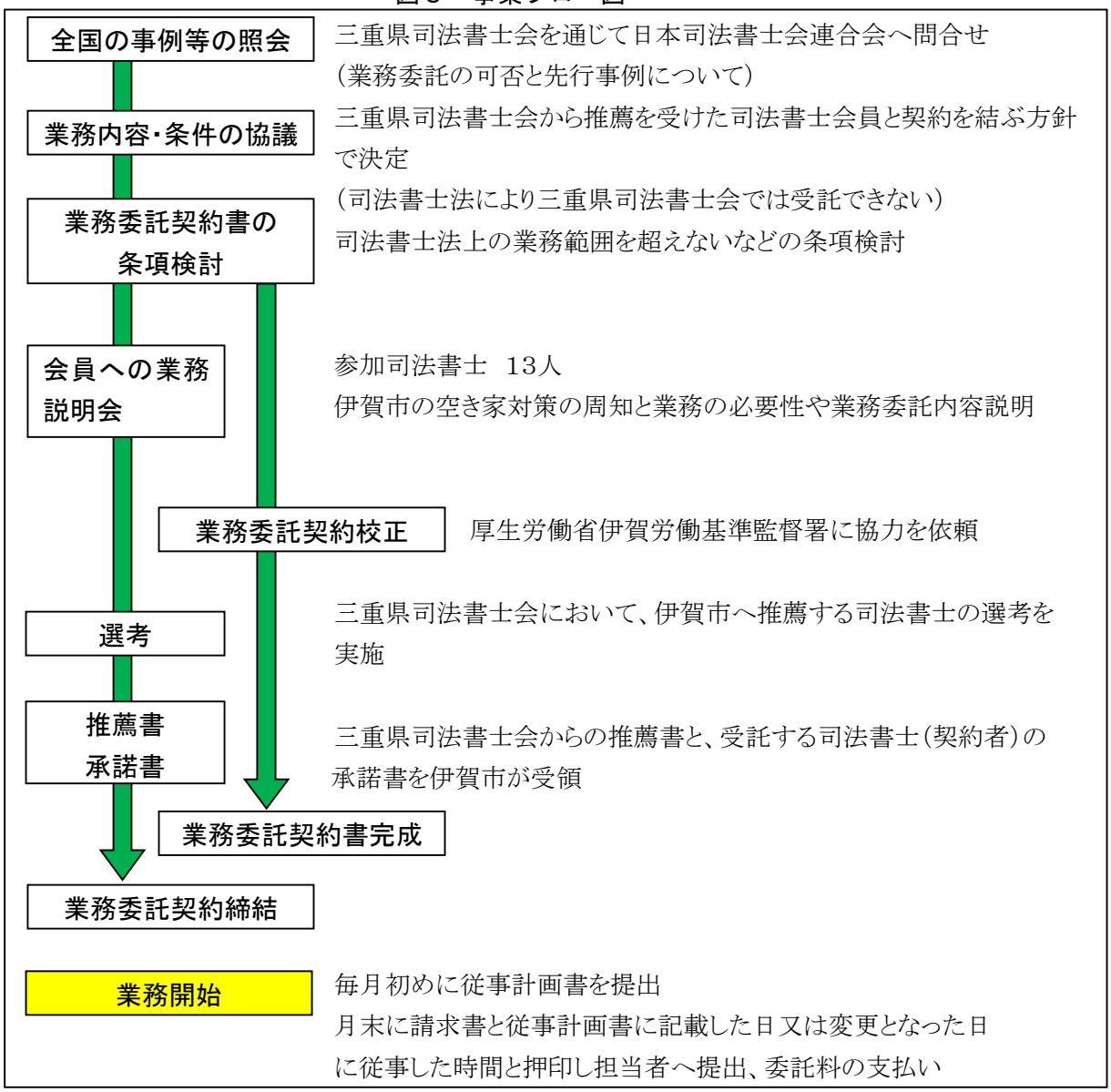
交付決定（8月25日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を以下のように進めました。

表4　事業スケジュール

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
所有者及び法定相続人調査を司法書士会と連携するための業務委託モデルの確立	①三重県司法書士会との業務委託契約内容検討・協議	―							
	②労働基準監督署との業務委託契約の検討会	●	●●●						
	③三重県司法書士会会員からの業務受託者の調整と従事仕様書検討	―	―						
	④所有者等確知調査業務委託契約、業務開始			―	―	―	―	―	
専門機関・団体との連携	①空き家バンク制度と財産管理制度を活用した制度検証	―							
	②検証結果を踏まえた専門団体・機関との連携スキームを検討			●	●	●	●	●	
権限外行為許可を活用し、不動産の売却処分を前提とした新たな空き家バンク制度の創設を検討	①空き家バンク制度と財産管理制度を融合した制度の検証		―	―	―	―			
	②（仮称）相続人不在空き家バンク制度の提案							―	

1）業務開始までの流れ

図３　事業フロー図



（2）事業の取組詳細

1）所有者等不存在空き家の相続人等特定の業務委託契約の検討と特定調査

①司法書士会との業務委託契約書の検討

ⅰ）全国の業務委託事例等の収集（日本司法書士会連合会への照会）

全国の司法書士が行政内部で業務を行った事例等の収集を行うため、三重県司法書士会を通じて、日本司法書士会連合会へ問い合わせを行いました。

ⅱ）業務内容・条件の協議

業務内容及び条件の協議を行う前段階の協議として、三重県司法書士会は個別の業務を受託することができないことから、業務委託については、「伊賀市空家等対策に関する協定書（表5）」第3条第5号に基づき、同協定第6条1項に基づき、三重県司法書士会の会員の中から司法書士を選任し、伊賀市へ推薦を行い、地方自治法施行令第167条の2第2号（表6）を適用し随意契約とすることで業務委託を行うこととしました。

表5 伊賀市空家等対策に関する協定書(抜粋)

(連携事業)
第3条 甲及び乙は、この協定の目的を達成するため、相互に連携・協力し、次の各号に掲げる事業を行なう。
(5) 空家等の権利関係の整理事業
※(1)～(4)、(6)～(8)省略

(乙が行う業務)
第6条 乙は、第3条の事業の実施にあたって、甲の依頼があったときは、乙の会員の中から司法書士を選任し、甲に紹介するものとする。

表6 地方自治法施行令(抜粋)

第167条の2(随意契約)
2. 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

次の段階として、行政内部での従事するための業務日数、個人情報保護の観点や漏洩防止など、従事中の取り決めについての条件や、業務内容、委託条件、委任事務について検討し、その結果を「業務委託仕様書(以下「仕様書」)」にまとめることとしました。

業務内容の協議結果としては、行政内部での週2日程度の従事、個人情報保護の観点や漏洩など、従事中の取り決めについての条件を定め、「相談業務」、「空き家所有者確知調査」、「財産管理制度の支援」の3点を業務内容としました。

委託条件として、「司法書士資格」、「従事計画書」、「月間従事時間」、「従事時間中の委託者の権限」、「業務委託料支払い方法」、「個人情報保護と漏洩の防止」、「業務取扱指示書を定める」の8点を委託条件としました。

また、委任事務として、「空家法第10条に基づく立入調査員証を付与」、「調査・捜査権の濫用防止」、「委託期間満了後、立入調査員証を返却」の3点を委任事務としました。

これに付随して、委託条件とした、業務取扱指示書について協議を行い、従事時間中の規範について協議を行い、従事時間内の司法書士章と立入調査員証の着用や、貸与備品の貸し出しと保管のルール、事務用品が不足した場合の貸与方法、私物を持ち込まないこと、業務計画書提出と従事記録などについて協議を行い業務内容について協議を行いました。

ⅲ)業務委託契約書の条項検討

業務委託契約書(以下「契約書」)の条項は、伊賀市の役務の提供にかかる業務委託契約書のフォーマットをベースにし、条項の検討を行い、三重県司法書士会から推薦を受けた司法書士と委託料や支払い期日、委託期間などの調整を行い、業務報告や損害の負担の取り決めや、契約の解除要件などの協議を行い条項の検討を行いました。

ⅳ)業務委託契約の校正(厚生労働省伊賀労働基準監督署へ協力依頼)

労働契約と業務委託契約の違いについて、厚生労働省伊賀労働基準監督署(以下「労働基準監督署」)に確認を行い、「労働契約(雇用契約)は民法623条により雇われるものが雇い主に

対して労務に従うことを約束し、雇い主がその対価として報酬を支払うことを約束することによって成立する契約」と確認を行いました。

また、「業務委託契約は民法643条、656条により一事業者として特定の仕事を処理することを目的として行われる契約で、労務の提供による対価として報酬が支払われるものではない」とされていることを確認を行いました。

ここで、「労務に対し従うことを約束（使用従属性）」が、労働契約か業務委託契約かの大きな違いであることが分かり、行政内部で従事する形態をとるための重要なポイントとなりました。

形式上は請負のようなかたちをとっていても、その実態において使用従属関係が認められるときは、労働関係であり、労働者であることになるため、こうした使用従属性と、労働契約か業務委託契約かの境界について精査を行い、契約書や仕様書、指示書に反映させる必要があることがわかりました。

また、「個人情報保護、流出の観点から行政執務室内での業務を行うことは可能」、「勤務時間は、原則、労働時間に縛りをかけることは雇用と同じになるため縛りを設けてはいけない」、「業務委託の業務日数には縛りが無い」、「受託した司法書士が行政窓口などで相談を受ける場合は、職員が同席しない。ただし、同席しても、相談内容を分けることで同席は可能」、「従事する事務所の所属長からの指示は使用従属関係があるとみなされる」といった意見等を参考に、業務委託契約書と業務委託仕様書、業務委託指示書の作成を行いました。

＜使用従属性が認められる判断＞

- **仕事着の着用、業務従事の指示等に対する諾否の自由があるか**
- **業務の遂行方法及び内容に指揮命令が及んでいないか**
- **勤務場所・勤務時間が拘束されていないか**
- **報酬の労務対償性※1がないか**
- **機械器具が行政負担によって用意されていないか**
- **報酬の額が一般従業員と同一でないか**
- **専属性※2がないか**
- **就業規則・服務規律の適用がされていないか**
- **退職金制度、福利厚生制度の適用を受けていないか**

※1報酬が仕事の成果ではなく働いたことそのものに対するものである場合や、報酬が時間給や日給によって定められている場合
※2勤務した会社の仕事しかない場合

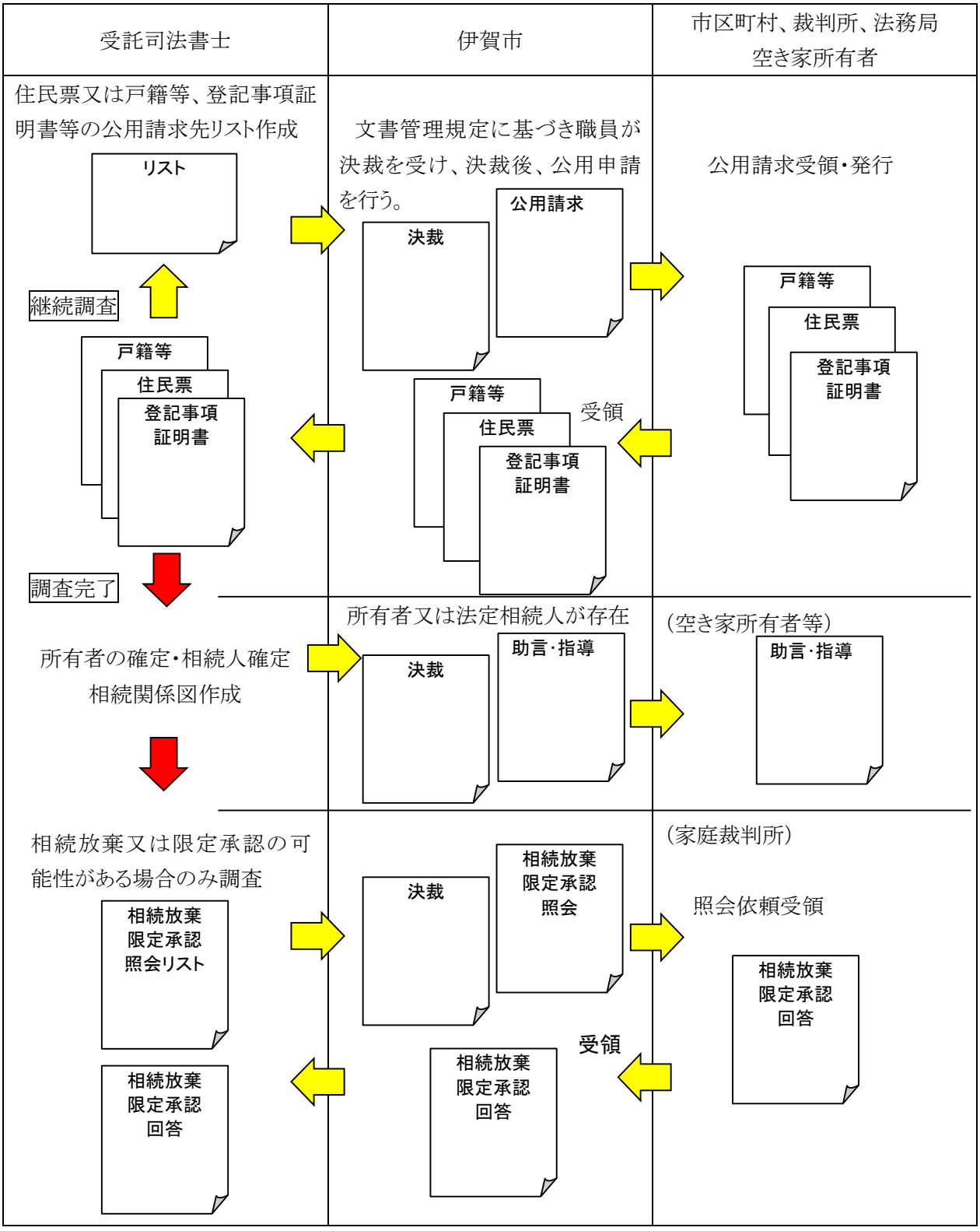
②相続人等特定調査

102件の特定空家等の所有者等確知調査並びに業務委託契約期間中に通報のあった空家等の所有者等確知調査を対象に調査を実施しました。

空家等管理システムに登録されている空家等の所在地番が正確ではない（住宅地図地番を一部で使用）ことがあるので、住宅地図と公図（法務局）や地番図（課税課）と見比べて、所在地を確認するといった手順で確認を行いました。

相続人等特定調査の図4の流れで業務委託を行い、それ以外の業務では、「空き家所有者や相続人から空き家に関する法務相談」や「財産管理制度準備業務」、「先駆的空き家対策モデル事業全般に係る事務の支援（成果報告書作成支援）」、「財産管理制度申立て並びに権限外行為許可手続き支援」、「裁判所や財務局との調整支援」を行いました。

図4　所有者等確知調査の事務フロー



2）相続人等の特定及び財産管理制度活用に係る専門機関・団体との連携

当該モデル事業の採択を受け、下記の専門機関及び団体と連携を図り取組みを進めました。

- 三重県司法書士会　　業務委託関係※1及び財産管理制度関係※2
- 財務省東海財務局津財務事務所　　財産管理制度関係、情報交換
- 津家庭裁判所伊賀支部　　財産管理制度関係
- 厚生労働省伊賀労働基準監督署　　業務委託関係

➢ 伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結団体　財産管理制度関係

※1業務委託関係　司法書士が行政内部で執務するための業務委託契約モデル確立
※2財産管理制度関係　財産管理制度を活用した空き家バンク制度の検証

3）空き家バンク活用による財産管理制度の活用促進策（新たな空き家バンク制度）の検討

①財産管理制度活用に関する検討

ⅰ）相続財産管理制度における権限外行為の許可

家庭裁判所により選任された相続財産管理人が、相続財産の売却処分を行う必要がある場合には、相続財産管理人が、家庭裁判所へ権限外行為の許可の申立を行い、許可を得て処分行為等（売却処分、訴訟行為）が可能となります。

相続財産管理制度上、財産管理人が権限外行為許可を担当裁判官に申立てを行い、許可を得た当該不動産の売却を行うことができ、権限外行為の許可の申立てを行うタイミングが法律上明記されていないことから、津家庭裁判所伊賀支部（以下「家庭裁判所」）に確認を行う必要があります。

ⅱ）相続財産管理制度における競売

無主物のおそれとなった不動産を、相続財産管理制度を活用して競売が行われた場合、公告される方法は、官報や申し立てられた裁判所での閲覧、又は最高裁判所から委託を受けた通信事業者が運営を行う、不動産競売物権情報サイトがインターネット上にあり閲覧ができます。

競売物件を購入するためには、開札日時までに保証金を当該裁判所に納め、入札手続を済ませる必要があり、最高価買受人が決まった後、売却許可決定確定の日から1か月程度の期間内に落札価格から保証金を差し引いた額を納める必要があります。一方で、落札者がいない場合は、開札日の翌日から5日間程度の期間内で買い受けることもできます。

しかし、公告され閲覧開始から開札日までの期間はおよそ1ヶ月程度と短く、買い手が付くか否かは相続財産管理制度に申立てを行わないことには結果が分からず、申し立て手続開始から相続人不存在の確定されるまで、10 ヶ月以上を要し、競売を行うには 1 ヶ月程度を要することから、最終、残余財産を国庫に帰属するまでの期間を相当要することとなり、当該不動産に係る問題が解決するか先行きが見えません。

検討を行った結果、裁判所に予納金を収める市区町村の財政的な負担と相当な時間を要することが課題となることから、無主物のおそれの期間を利用し、権限外行為の許可を活用し、購入者をマッチングする仕組みを検討し、イメージ化を行うこととしました。

不動産競売物件情報サイト　アドレス http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/

ⅲ）利害関係人

利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈され、空家法に基づき、特定空家等の対処として、財産管理制度を活用した取り組みも全国の市区町村で取り組まれています。

空家法に基づき市区町村は調査権限が与えられ、行政内部の情報や電気、水道、ガスなどの利用者情報、近隣住民などの聞き取り調査が可能となり、所有者や法定相続人の把握が可能と

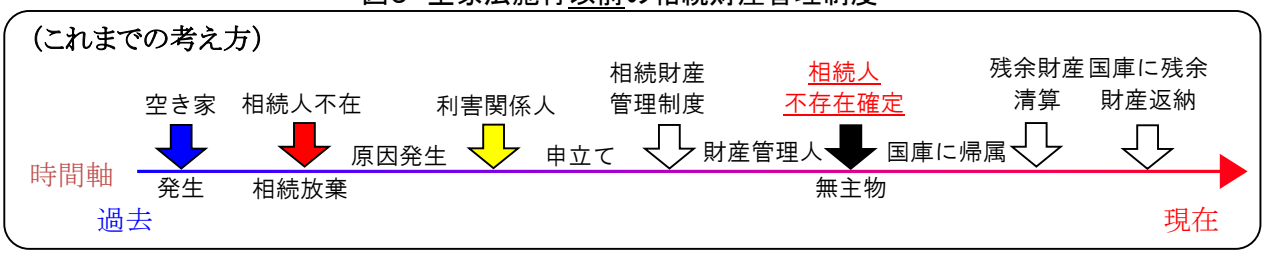
なり、空家法に基づく措置などが可能となったことで、これまで、市区町村の空き家対策担当部署が財産管理制度を利用した件数は107件（81市区町村、平成29年10月1日時点）で、市区町村の空き家担当部署が財産管理制度の利害関係人になりえることが証明されています。

しかし、空き家バンク制度を活用し中古不動産の流通やそれに伴う移住・定住対策を行うこと基本として取り組む場合に利害関係人になり得るのか、家庭裁判所に確認を行う必要があります。

②無主物と確定される間の管理主体の取扱い

空家法施行以前と以降の相続財産管理制度の整理を行う必要があり、空家法施行以前では、利害関係人である、最終相続人が行う財産処分や検察、私債権者や強制（非強制）徴収公債権者（金融機関や税徴収・保険徴収部署）などが行う債権回収などに相続財産管理制度が使われてきました。

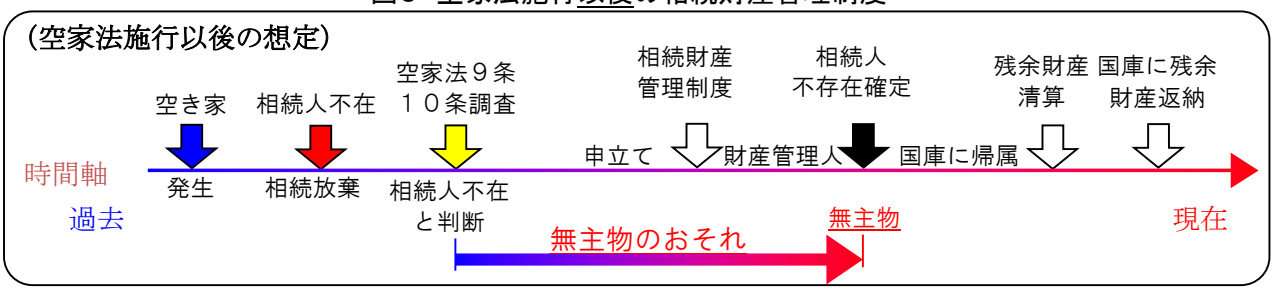
図5　空家法施行以前の相続財産管理制度



しかし、空家法施行以後では、空家等の対処を行う市町村が利害関係人に含まれ、最終相続人の財産処分や債権回収の必要が無い（行わない）空家等に対して相続財産管理制度の申立てを行うことが可能であると過去の事例からも伺えます。

空家法による所有者等確知調査で、相続人不存在と市区町村が判断した空家等は、一般的に「相続人不在空家等」と称されていますが、裁判官の相続人不存在の確定が無い状態では、あくまで推測の範囲を超えず、「無主物のおそれがある空家等（以下「無主物のおそれ」）」といった状態にあります。

図6　空家法施行以後の相続財産管理制度



無主物のおそれがある状態から相続財産管理制度による相続人不存在確定までの間は、所有者、管理者がおらず、空家法に定める行政指導又は行政処分の措置を行う対象者が居ない状態となり、「無主物のおそれ」から「無主物」となるまでの期間が長期化するほど、経年劣化が進み、略式代執行に至る割合が増大し、合わせて行政の負担も増大することになり、悪循環に陥ることになります。

こうした「無主物のおそれ」の期間の課題を検証するため、財務省東海財務局津財務事務所（以下「財務事務所」）に協力を依頼し検証を行いました。

③伊賀流空き家バンク制度の検討

無主物のおそれとなった特定空家等を空き家バンク制度と財産管理制度を活用し、移住・定住を目的に制度化を図り流通を図る取り組みは前例が無く、これまでは、個別の特定空家等に対して相続財産管理制度を活用した取り組みでしたが、増え続ける無主物のおそれのある空家等を円滑に流通させる手法を構築するため、当初、伊賀流空き家バンク制度以外で「(仮称)所有者不在空き家バンク制度」として検討を始めました。

関係機関・団体等との協議を行なう中で、「現行の空き家バンク制度以外にもうひとつの空き家バンク制度をつくることは、利用者にとって分かりづらい。」や、「これまで伊賀流空き家バンクとして、独自性を出し、他の市町村との差別化を図ってきたこともあり、現行の伊賀流空き家バンク制度に統一するほうが良い。」といった意見があり、協議の結果、現行の伊賀流空き家バンク制度に付加することで決まりました。

現行の空き家バンク制度へ付加するための課題として話し合われた結果については、主に次の4点について検証を行う方向で取り組みを進めることになりました。

- 民法239条第2項(無主物の帰属)に定める「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」の無主物の解釈
- 空家等と市町村が判定し、所有者及び相続人が不在であることが定かである場合、民法952条1項に定める利害関係人として市町村は認められるか否か
- 相続財産管理制度の権限外行為許可を活用し期間短縮は可能か検証が必要
- 予納金を事前に収める市町村の財政的な負担の軽減

以上の4点以外では、「相続財産管理人選任の申立てを行う際に、市に対して相続財産管理人の候補者を推薦することにより、制度活用を円滑に進めてはどうか」との司法書士会からの提案もありましたが、家庭裁判所から「その候補者が選任されるかどうかは裁判官の判断に委ねられる」いった意見がありました。

また、「所有者等確知調査後、無主物のおそれとなった際、将来、無主物となることが予想される不動産の情報を共有してはどうか」との財務事務所からの提案もありました。

これらの意見や提案をもとに、伊賀流空き家バンク制度の下に、無主物のおそれのある空き家のバンク制度をイメージ化を図りました。

イメージ化を行うため、競売及び権限外行為の許可【3)ⅰ)①参照】の流れについて検討を行いました。

(3)成果

1)所有者等不在空家等の相続人等特定の業務委託契約の検討と特定調査

①司法書士会との業務委託契約書

全国の司法書士が行政内部で業務を行った事例等の収集を行うため、三重県司法書士会を通じて、日本司法書士会連合会へ問い合わせを行った結果は次のとおり。

表7 先駆事例

	1例目	2例目
職種	非常勤の一般職国家公務員	同左
任期	1年	1年6ヶ月

勤務	週5日（月～金）	週2（月9日程度）
勤務時間	7 時間 45 分	同左
司法書士登録	抹消	保持

司法書士が行政内部で業務委託を受け執務することは一般的ではなく、逆に司法書士法上の受託義務（司法書士法第21条）との関係で、行政内部で週4～5日勤務で常勤する場合は、司法書士登録を抹消するべきといった考えが一般的であることが判りました。

また、全国司法書士連合会から、「委託契約の場合、司法書士として業務委託契約を受ける以上、司法書士法上の業務範囲を超えてはならないこと」、「利益相反がおこらないように十分に留意すること」、「行政の職務室内での業務委託を受ける場合、労働基準法の使用従属性が認められないように留意すること」、「完成した業務委託契約書を日本司法書士会連合会に送付すること」の4点について意見等をいただき、契約書や意見書、指示書に反映を行いました。

完成し、実際に締結した契約書並びに仕様書は次のとおりです。

図7　業務委託契約書と業務委託仕様書

伊賀市空家等対策業務委託契約書

委託者　伊賀市長　岡本　栄（以下「甲」という。）と、三重県司法書士会との協定に基づき推薦をうけた　受託者　司法書士　○○○○（以下「乙」という。）との間において、甲が行う空家等対策業務に関して次のとおり委託契約を締結す

（委託業務）
第１条　甲が乙に対し委託する業務（以下「本業務」という。）は、甲の空き
業務及び「先駆的空き家対策モデル事業（国土交通省平成 29 年 7 月 21 日
に対して付随する空き家等所有者並びに相続人及び特別縁故者等関係人（
き家所有者等」という。）の確知調査及び捜索業務並びに相続財産管理制度
て付随する業務とする。
（委託料）
第２条　本業務の委託料は、年額○，○○○，○○○円とする。
（委託料の支払い）
第３条　乙は月額２００，０００円を毎月翌月の 10 日までに甲に請求し、甲
らの請求後 30 日以内に乙に支払うものとする。
（委託期間）
第４条　本業務の期間は、平成○年○月○日から平成○年○月○日までとす
（履行業務）
第５条　乙は、自己の事情により業務の遂行を拒否することはできない。
（秘密の保持）
第６条　乙は、本業務遂行上知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。
についても甲の承認を受けないで第三者に閲覧させてはならない。
（権利義務譲渡の禁止）
第７条　乙は、本業務を受託し、この契約から生じる一切の権利義務を第三
し、若しくは継承させ、または権利を担保に供してはならない。ただし、甲
による承諾を受けたときはこの限りでない。
（機器及び物品の貸与）
第８条　甲は、業務に必要な機器及び物品については、乙に貸与するものと
（施設等の使用）
第９条　乙は、業務遂行上使用する甲の敷地及び施設並びに備品等（以下「
という。）を善良に取扱うとともに、異常のある場合は、速やかに甲に報告
のとする。
（遵守事項等）
第１０条　乙は、本業務を空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年

127 号）及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則に基づき適正に行うとともに、関係法令等を遵守するものとす

伊賀市空家等対策業務委託仕様書

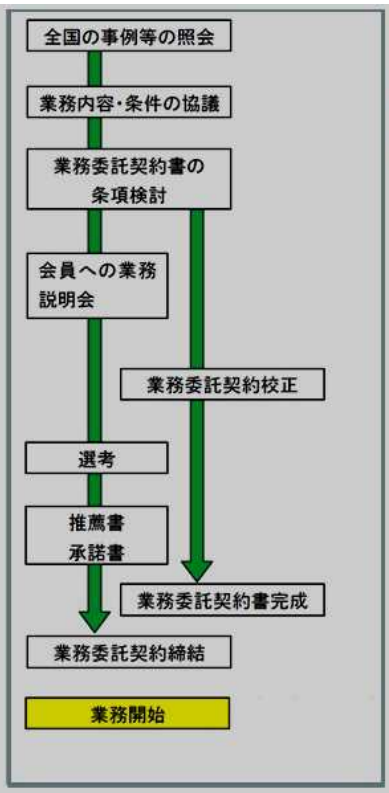
１．件　名　伊賀市空家等対策業務委託
２．場　所　伊賀市上野丸之内 116 番地　人権生活環境部市民生活課　空き家対策係内
３．期　間　平成○年○月○日から平成○年○月○日
４．業務内容
（１）空き家対策業務及びそれに係る相談業務
（２）「先駆的空き家対策モデル事業（国土交通省平成 29 年 7 月 21 日採択）」に対して付随する空き家等所有者並びに相続人及び特別縁故者等関係人（以下「空き家所有者等」という。）の確知調査及び捜索業務
（３）財産管理制度に対して付随する業務
５．委託条件
（１）三重県司法書士会から推薦を受けた司法書士であること。
（２）受託司法書士（以下「従事者」という。）は、司法書士資格を有するものであること。
（３）従事者が司法書士事務所を営み、又は報酬を受ける者である場合、伊賀市の許可を受けたものであること。
（４）従事者は、月末までに翌月の従事計画書を伊賀市に提出すること。
（５）従事者の月間従事時間は 60 時間以上 67.5 時間以内とする。ただし、60 時間を満たない場合又は 67.5 時間を超過した場合は翌月に調整を行うものとする。
（６）従事者の業務可能時間は、市民生活課長の意見を聞き定めること。
（７）業務委託料は、契約金額を等分し月払いとする。
（８）業務上知り得た情報又は個人情報は第三者に漏洩してはならない。
（９）その他遵守すべき事項及び詳細指示事項については、伊賀市が別途定める「伊賀市空家等対策業務取扱指示書」によるものとする。
６．委任事務
（１）従事者には、委託期間内に限り、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条に基づく立入調査員証を付与する。
（２）空家等の判定又は確知調査以外での調査・捜査権の濫用はしてはならない。
（３）委託期間満了後、立入調査員証を市民生活課長に返却すること。

②相続人特定調査

業務委託を行うことで、円滑に所有者等確知調査が進み、相続人不存在のおそれのある空家等と判断していた1棟について、相続人がいることが判り、措置指導を行うことができました。

業務委託結果については、次のとおりとなります

図8　取り組みの流れと成果



抵当権設定登記あり	14 件（12%）	未登記建物件数	36 件（31%）
相続発生件数	39 件（33%）		

登記してからの経過年	件数	登記してからの経過年	件数
平成 20～29 年（1～10 年内）	26 件（22%）	昭和 54～63 年（30 年超）	18 件（15%）
平成 10～19 年（11～20 年内）	19 件（16%）	昭和 44～53 年（40 年超）	19 件（16%）
平成 1～9 年（21～30 年内）	12 件（10%）	昭和 43 年以前（50 年超）	24 件（21%）

調査棟数			１１８棟
空き家対策係担当者からの法務相談			５３件
空き家所有者や相続人から空き家に関する法務相談			４件
不動産登記情報及び法務局に備えられた公図等による空き家の所在の確認並びに登記情報による空き家及びその敷地の所有者（登記名義人）の確認業務			４３０件
所有者等の確知調査	固定資産税賦課情報の取得		１１９件
	住民票及び戸籍等公用請求	市内	４１３件
		市外	３３８件
相続関係図の作成			３６件
財産管理制度準備業務	住民票及び戸籍等公用請求	市内	５７件
		市外	１１３件
先駆的空き家対策モデル事業全般に係る事務の支援（成果報告書作成支援）			業務委託結果報告
財産管理制度申立て並びに権限外行為許可手続き支援			現地確認調査　８件
裁判所や財務局との調整支援			財務局 11/17　1/9 裁判所 12/22　12/27　2/14

ⅰ）空家等の所在地番と登記

業務委託の成果と課題は、全体の課題として、空家等の所在地番の確認が課題として挙げられました。市街地や住宅地の公図はほぼ整備されていますが、山村部の公図は国土調査が進んでいない地域も多く作成の精度が低い（いわゆるダンゴ図）ため、所在地番の確認が困難な場合がありましたが、課税課の航空写真と合成された地番図が非常に有用でした。

また、建物及びその敷地の登記事項証明書を取得した際、直近の日付で相続や売買による所有権移転登記がなされている場合は、既に改善されている可能性もあります。指導を行う前に再度現地確認を行う必要があり、金融機関等の抵当権設定登記がある場合は、競売手続きに入ることも予測する必要があります。

「登記してからの経過年の件数」では、「登記上 30 年超動きの無い空家等」は 52%と半数を占め、相続が発生している可能性が高く、関係親族も放置している状態が想定されます。ただし、10 年内に登記が行われている割合が 22%と意外と高いことが分かりました。その内の多くは相続登記がされたもので、相続人としても空家等があることを認識しながら、「処置方法が分からない」、「処分することを決めきれない」という状態で放置している可能性が考えられます。この時点で空き家相談や、空き家バンクの活用を促して流通を図る等のサポートができれば効果があると考えられます。

ⅱ）抵当権設定登記

抵当権設定登記では、金融機関の「抵当権設定登記」が12%有り、事実上、債務完済で抹消登記がされていない可能性も考えられ、一方で、抵当権設定登記件数の14件のうち1件が、滞納しているケースであり、この場合、抵当権実行による競売手続きや任意売却を促す等、担保権者としての権利行使を積極的に行うよう関与することで一定の解決が図れる可能性があります。

更に1件については、担保権者により、相続財産管理制度を使い、競売手続きに取り掛かっている案件もありました。

ⅲ）未登記建物

未登記建物件数では、「未登記建物」が全体の31％あり、3棟に 1 棟は未登記建物があることが分かりました。しかし、今回の調査で建物登記簿はあるが、過去に登記した建物は建替えられ、現状と建物登記簿が異なるといった状態があり、これらの未登記建物を合わせると更に多くなり、所有者等の特定がより困難になる要因となっています。

また、調査を行った建築物の中で、建物登記簿があったとしても、現状と一致するとは限らず、既に取り壊されて存在しない建物の登記だけが残っている場合等があります。

ⅳ）固定資産税課税情報の照会

課税台帳上の所有者及び納税管理人の住所、氏名が確認でき、未登記建物も登録されていることがあり、相続が発生している場合、納税管理人を確認することができ、非常に有用です。

ただし、名寄帳情報は提供を受けることができないため、所有者等の委任状が必要となり、取得が困難な状況があります。

未登記建物で課税台帳にも登録がない空家等が相当数あることが分り、記載があったとしても、免税点未満の土地建物に関しては、所有者・納税管理人の更新が行われていないことが多い（特に山村部）状況です。また所有者・納税管理人として登録されていても正確でない場合があります。また、免税点未満であっても、所有者や納税管理人等の把握が求められます。

ⅴ）所有者等の戸籍等または住民票を公用請求

登記事項証明書や課税情報で得た空家等及び敷地の所有者の住所及び氏名をもとに戸籍等の公用請求を行い、生存している場合は、現在の戸籍謄本及び附票の公用請求を行い、死亡している場合は、出生から死亡までの除籍・原戸籍等の公用請求を行いました。

公用請求を行った、上記住所地が本籍地と相違する場合は、住民票又は除票（本籍地記載あり）の交付の請求を行っています。

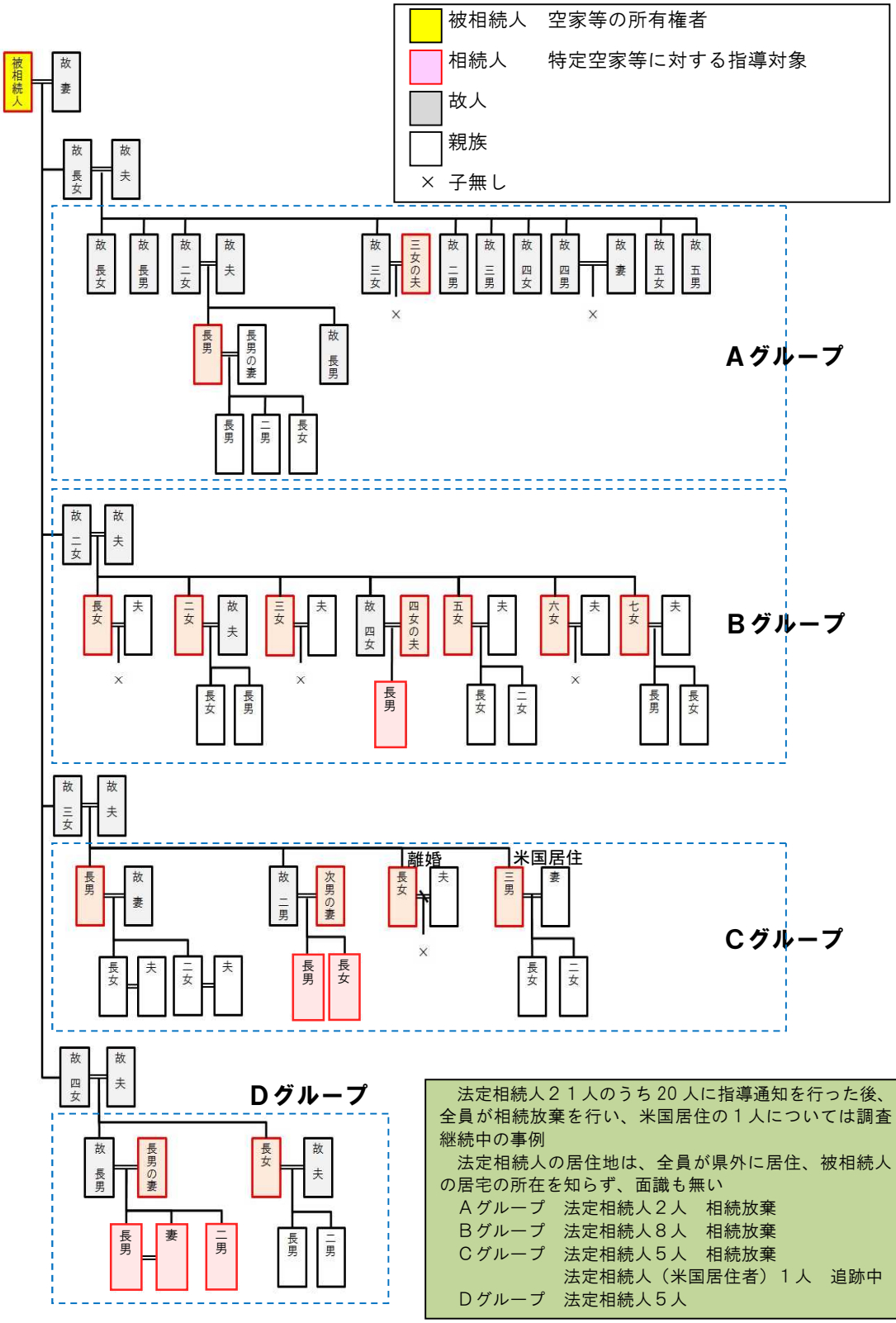
登記簿上又は課税台帳上の所有者の住所が本籍地とも現在住所地とも相違する場合、除票を取得できればよいが、除票の保存期間（最低５年）が経過し既に廃棄されている場合があり、それ以上追跡できないことがありました。そのため、不在者財産管理制度、又は、略式代執行の利用の検討を行う必要があります。

ⅵ）相続人調査

前項ⅴ）で所有者の戸籍および、死亡していた相続人の戸籍等を取得し、相続関係図の作成を行いました。

図 9 のように、C グループの相続人が海外居住の場合、外務省が実施する所在調査等を活用する必要があります。また、被相続人が外国籍（2 件）の方がいることから、その相続は被相続人の本国法によることになります。親族の情報は、法務省が保管している外国人登録原票の写しの交付をうけることで調査できますが、公用請求の手続方法について、今後、照会が必要となります。

図９　相続相関図の実例



法定相続人２１人のうち 20 人に指導通知を行った後、全員が相続放棄を行い、米国居住の１人については調査継続中の事例

法定相続人の居住地は、全員が県外に居住、被相続人の居宅の所在を知らず、面識も無い

Ａグループ　法定相続人２人　相続放棄

Ｂグループ　法定相続人８人　相続放棄

Ｃグループ　法定相続人５人　相続放棄

法定相続人（米国居住者）１人　追跡中

Ｄグループ　法定相続人５人

vii）会社等法人の場合

所有者が会社等法人の場合、法務局にて法人登記事項証明書を取得する必要があります。

法人の所在地、代表者の氏名住所が判明するが、法人が破産又は実態上活動を停止している場合や、代表者が死亡又は行方不明の場合、指導のあて先が問題となります。また、代表者の地位は相続されないことから、清算人選任申立てを検討する必要があります。

viii）助言又は指導を行う上での課題

- 所有者・相続人が居所不明の場合、住民票上の住所が判明しても居所が別にあり、指導書が届かない場合があります。他の親族等からの聴き取りや不在者財産管理人制度の検討する必要があります。
- 相続人全員に指導を行った結果、相続放棄手続きをするケースが非常に多く、子が全員放棄した場合、親又は兄弟姉妹に相続権が生じるので、更なる相続調査が必要となっています。兄弟姉妹に指導を行っても同様に相続放棄をするケースが多く、結果、相続人不存在案件となっています。また、裁判所にて資料の保管期間が過ぎた相続放棄案件の確認については、相続放棄した本人の所持する証明書に頼らざる得ない状態にあります。
- 所有者又は相続人の意思判断能力がない場合、成年後見人等が選任されていない場合があり、指導後に発覚し、その効力に疑問が生じるケースが見受けられます。ガイドラインに関するパブリックコメントの募集の結果における、国土交通省及び総務省の考え方では「所有者が認知症等の場合でも、成年後見人の選定を空家法上必須としていない」としています。また、未成年者の場合は親権者宛に助言又は指導を行う必要があります。
- 未登記建物について、未登記建物の所有者確定は容易ではなく、当該建物を建築した人が最初の所有者となりますが、その後、別人に譲渡されている案件もあり、この点を公的書類で確認することができません。
- 敷地所有者と建物所有者の関係は、一般的には、敷地所有者が当該建物を建築し所有している可能性が最も高く、建物登記が成されていない場合は、敷地所有者に助言又は指導を行うことが効果的であるが、空家法では、建物所有者に限られています。そのため、敷地所有者として、建物所有者と借地契約関係にある場合は、空家等の適正管理を求め、未払い賃料の請求、場合によっては契約解除及び建物収去土地明渡請求（訴訟を含む）を行うなど、敷地所有者等への助言を行うことが有効であると考えます。

  また、建物所有者と借地契約関係にない（勝手に使っている、不法占有）場合、所有権に基づく妨害排除請求、不法行為による損害賠償請求（訴訟を含む）をすることなが考えられます。

ix）相続財産管理制度の申立てを行うための書類等の整備

司法書士会及び業務委託受託司法書士と連携し、申立書の作成から、戸籍（除籍、改正原戸籍）謄本等、利害関係を証する資料の整備を行います。

ただし、相続財産管理制度の申立手続を円滑に進めるために、「被相続人の財産等を証する資料」を収集するため、空家法10条で「被相続人の財産等調査」が行えることができれば、相続財産管理制度の申し立てと同時に、権限外行為の許可の申し立てを行うことも可能となり、より期間を短縮することができます。しかし、こうした前例が無く、相続人不存在の確定をどうするのかといった課題が残ります。

ｘ）婚姻関係にない男女間の子の調査（非摘出子）

婚姻関係にない男女間の子であっても、父親の認知によって相続人になることができ、これらの「認知された子」は、戸籍等に記載され、父親に「認知されない子」は、戸籍に記載されないことから、近隣住民への聞き込みとその結果を公文書（証拠書類）として残す必要がありますが、婚姻関係にない男女間の子の調査は困難を極めます。

2）相続人等の特定及び財産管理制度活用に係る専門機関・団体との連携

関係機関・団体と連携を図った成果として、専門的な見地で具体的なアドバイス等を得られ、継続して協力を得られることとなった。

- 司法書士会と連携を図ったことで、詳細な所有者等確知調査が可能（業務委託）
- 無主物のおそれのある空家等となった時点での財務事務所との連携（財務事務所）
- 相続財産管理制度申し立て前に事前相談を行い連携を図る（家庭裁判所）
- 相続財産管理人の推薦（司法書士会）

3）空き家バンク活用による相続財産管理制度の活用促進策（新たな空き家バンク制度）の検討

ⅰ）民法239条第2項（無主物の帰属）に定める「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」の無主物の解釈

民法239条第2項では、無主物の帰属について定義されていますが、「無主物」と確定するためには、相続財産管理制度申立を行い、担当裁判官が「相続人不存在の確定」を行う必要があります。「無主物」と確定された後、残余財産については、民法 959 条に基づき、国庫に帰属すると、財務事務所から回答がありました。

ⅱ）空き家対策担当部署は利害関係人になりえるか

空家法を根拠として、市区町村が利害関係人として申立を行う前例ができつつあるなか、利害関係人となりえる可能性は高くなったものの、津家庭裁判所伊賀支部の見解では、「民法951条第1項に定める利害関係人に該当するかどうかは、申立人が提出する相続財産との利害関係を証する資料に基づいて、担当裁判官が判断すること。」と回答がありました。

空家法では、市区町村は空家等の適正管理の促進などの義務があり、また、地域住民などの安全などを確保するための措置指導を行う義務があります。そのため、空家法に基づき、利害関係人となるように、相続財産管理制度の申立書に根拠を明示し裁判官の判断を仰ぐ必要があります。

ⅲ）相続財産管理制度の権限外行為許可を活用し期間短縮は可能か

この権限外行為許可の申立てのタイミングは特に定められておらず、相続財産管理制度申立て後、いつでも申立てが可能であると解釈できます。一般的には、「相続人不存在の確定」を行った後に権限外行為の許可の申立てが行われています。

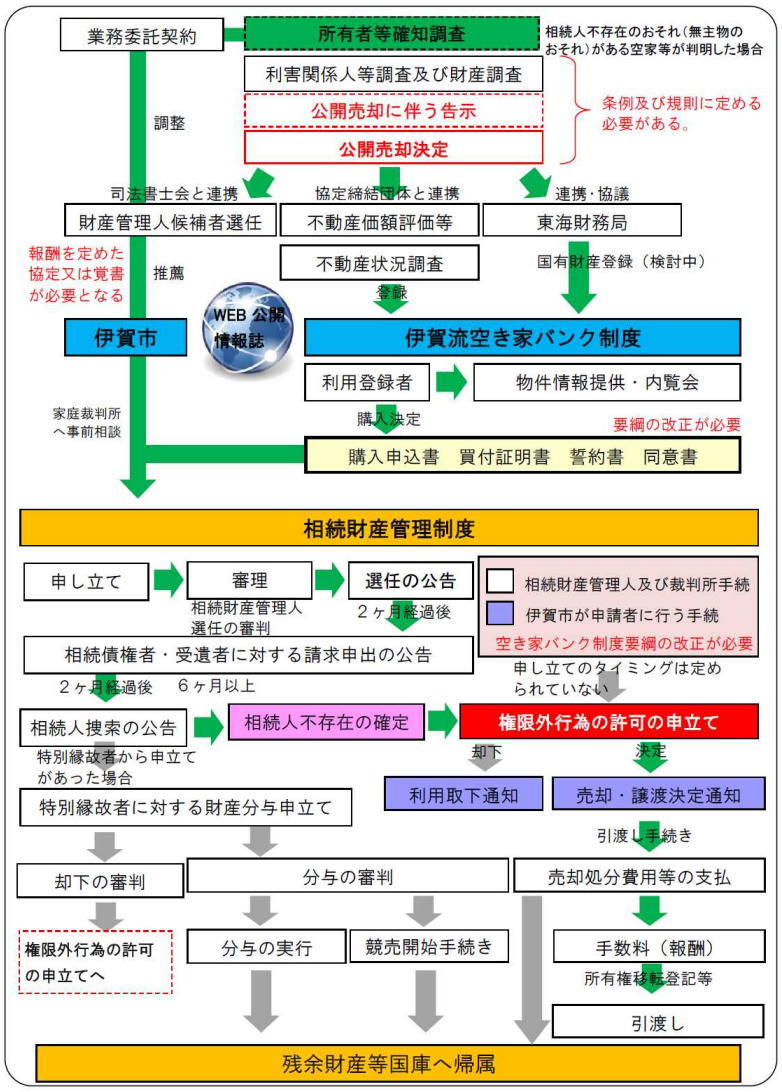
そこで、相続財産管理制度の権限外行為の許可の申立てを行う場合、空家法10条に基づく所有者等確知調査の結果が、相続人不存在であることが戸籍等関係書類で明らかであり、当該、無主物のおそれのある不動産の査定を、空き家バンク登録不動産事業者と連携し、不動産査定価額を算出し算出根拠を作成し、購入希望者から買付証明書を取得している場合で、それらの書類を裁判所に資料として提出することで、権限外行為許可の申立てから許可までには概ね1～2ヶ月かかり、家庭裁判所の見解では、1～2週間程度で判断が可能であるとの回答がありました。。

ⅳ）予納金を事前に収める市町村の財政的な負担の軽減

家庭裁判所へ確認したところ、予納金を事前に収める市町村の財政的な負担を軽減する方法については、財産管理人報酬を含む管理費用を確保するため、申立人に相当額の予納金の納付を求めることがありますが、相続財産の売却が予想され、売却対価により報酬の原資が見込まれる事案については、担当裁判官の判断により、予納金を不要とし、あるいはその額を一般的な事件より小額とするといった取扱いをすることはあり得ると考えられ、申立てをする前に、裁判所に事情をご説明することで財政的な負担の軽減が図れることが可能性があります。

ⅴ）財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度の可能性

図10　新しい空き家バンク制度のイメージ



これまでの検証と連携機関及び団体の意見等を踏まえ、財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度の可能性を検証した結果、図10のとおりとなりました。

ポイントとして、無主物のおそれのある空家等を、空き家バンク制度などで公開を行うために、確知調査後、公開を行う前に、公開売却に伴う公示を行い、非嫡出子の相続人や特別縁故者といった対象者の捜索を行う必要があります。

法的な制限や制約については、引き続き検証を行う必要があります。

また、相続財産管理制度を申し立てた後、権限外行為の許可申立ての決定又は却下による空き家バンクの利用可否については、利用取下通知又は、売却・譲渡決定通知を、購入希望者へ通知することで、財産管理人と購入希望者による手続が開始されるといった流れのイメージとなっています。

3. 評価と課題

（1）所有者等不在空家等の相続人等特定の業務委託契約の検討と特定調査

業務委託契約モデルにより、司法書士登録を有したまま、業務委託事業を行政内部で従事でき、この取り組みは、司法書士会から日本司法書士会連合会に問い合わせをした結果、全国で初めての取組みであることがわかりました。

また、司法書士会と業務協定や包括連携協定により早くから連携が図られていたことと、日本司法書士会連合会のご協力と司法書士会の会員の方々のご理解を得ながら進められたこともあり、円滑に進められたことが大きな成果となりました。

しかし、一般的には、司法書士事務所の運営上、行政内部で事務を行っている時間は月9日と限られてはいるものの、従事している間は、司法書士の事務所で受託している他の業務ができなく、事務所での電話対応や依頼者との面談に制約がかかることで、司法書士の負担が増大します。

そのため、庁内で業務委託を受けることができる司法書士が限られていることが課題となります。

1）外部業務委託と庁内で業務委託の費用対比結果

➢ 外部業務委託を行った場合

司法書士へ依頼を行った場合の費用、取得手数料 2,500 円、住民票や戸籍は実費（住民票 300 円、戸籍 450 円、除籍 750 円）として計算

住民票及び戸籍取得数921件（住民票302件、戸籍316件、除籍303件）

外部委託を行った場合は、2，762，550円の費用が発生

➢ 庁内で業務委託を行った場合

業務委託単価　月額200，000円　契約期間10月～3月（6ヶ月）

年間業務委託契約額　1，200，000円

外部業務委託と庁内で業務委託の比較した場合、庁内で業務委託を行う場合は2分の1以下の額で調査が可能と判明し費用対効果は大きいことがわかりました。

（2）相続人等の特定及び財産管理制度活用に係る専門機関・団体との連携

司法書士会とは、個別協定並びに包括連携協定を結んでいるため、相互協力し、契約書・仕様書・指示書の作成が円滑に行え、司法書士会会員への業務説明会の共同開催、司法書士の選任から推薦まで短期間で大きな成果をあげることができました。また、業務委託についても、受託司法書士の専門的な見地から円滑に所有者等の確知が進み、相続人調査から相続関係図の作成に至るまで信頼性の高い詳細な調査を実現することができ、裁判所への提出書類の精査が行えた。

当初、弁護士への業務委託を念頭に当該モデル事業を進めていたが、司法書士会との調整の中で、財産管理人名簿に司法書士が登録し、相続財産管理制度のすべての面でサポートができることが分かったため、弁護士への業務委託を行わずに業務委託の業務範囲で対応が図れることとなりました。

また、財務省東海財務局津財務事務所と当該モデル事業により連携が図れたことで、相続財産管理制度申立て以前に、「所有者等不存在のおそれのある空家等」と判明した際の連携の提案や情報の共有及び相続財産管理制度と平行して当該空家等に隣接している場合の国有地の同時売却などの今後の検証課題等の提案もあり、今後の連携についても継続することとなりました。

3）空き家バンク活用による相続財産管理制度の活用促進策（新たな空き家バンク制度）の検討

②新しい空き家バンクのイメージ

これまでの「伊賀流空き家バンク」に無主物のおそれの空家等の流通手法を付加するまでに、未検証となっている「空家等の適正管理条例の検討」、「空き家バンク制度要綱の検討」が挙げられ、今後、公開するための法律面での課題をクリアできるかなどの検証を行う必要があります。

イメージ図が完成したことで条例及び要綱の検討が進むことが想定され、伊賀流空き家バンク制度として「無主物のおそれのある空家等」の発生抑制と、移住・定住対策の促進が図られることが期待されます。

ⅰ）空家等の適性管理条例の検討

・「所有者等不存在のおそれのある空家等」の定義
・所有者等確知調査実施後、所有者及び相続人、特別縁故者が不存在の場合の手続を明記
・「所有者等不存在のおそれのある空家等」の処分方法（略式代執行、相続財産管理制度等）
・告示による「所有者等不存在のおそれのある空家等」の手続と告示期間
・告示中に、所有者及び相続人、特別縁故者が現れた場合の手続
・告示後に、所有者及び相続人、特別縁故者が現れなかった場合の手続

ⅱ）空き家バンク制度要綱の検討

・空家等適正管理条例で、所有者及び相続人、特別縁故者が現れなかった「所有者等不存在のおそれのある空家等」の定義
・相続財産管理制度の定義
・「所有者等不存在のおそれのある空家等」の購入申込方法・手続・利用規定
・相続財産管理制度申立て中における購入拒否した場合の財産管理人への報酬支払誓約及び、売却処分費用等の支払並びに財産管理人報酬支払誓約
・相続財産管理制度申立て中における相続人及び特別縁故者からの申立てがあった場合、及び権限外行為の許可申立て取下げ同意
・相続財産管理制度の権限外行為審理決定があった場合の決定

ⅲ）司法書士会との協定又は覚書

・財産管理人候補者選任
・財産管理人推薦
・財産管理人報酬額（成約報酬及び購入拒否に係る報酬単価）

4. 今後の展開

司法書士登録を行ったまま業務に従事していることで、相談に訪れた空き家所有者へ安心感を与え、また、法務的な難しい案件があった場合、専門家が傍にいることで、常時相談できる体制が確保できます。

空き家対策を進めるうえで、専門機関との連携は重要であり、今後は、宮城県復興局の非常勤国家公務員として司法書士登録を保有したまま、職員として従事した前例もあり、非常勤嘱託職員として雇用を行います。

財務省東海財務局津財務事務所と、「所有者等不存在のおそれのある空家等」の情報共有を図り、伊賀流空き家バンク制度との連携を視野に協議を継続します。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期			
代表者名		三重県伊賀市長　岡本　栄	
連絡先担当者名		三重県伊賀市人権生活環境部　市民生活課　空き家対策係長　豊味　崇	
連絡先	住所	〒518-8501	三重県伊賀市上野丸之内 116
	電話	0595-22-9676	
ホームページ		https://www.city.iga.lg.jp/	