

**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。

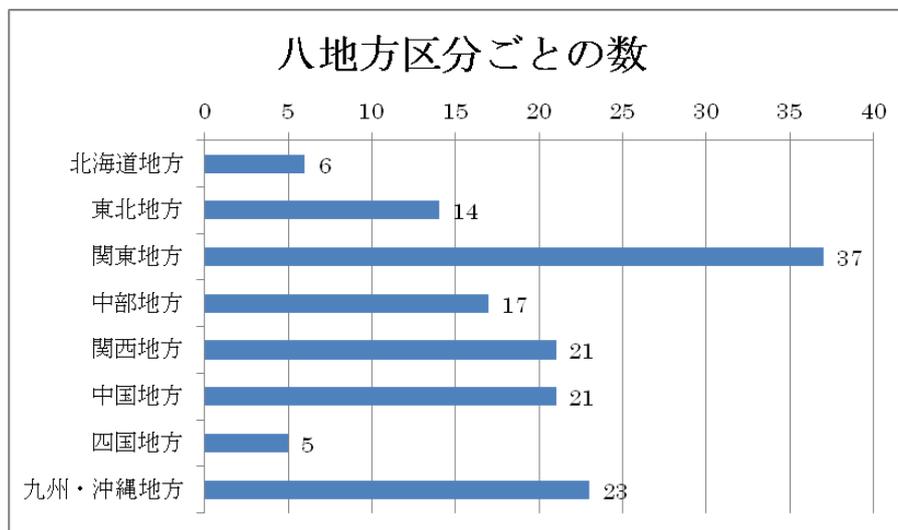
**【調査事項】**

- ・ 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



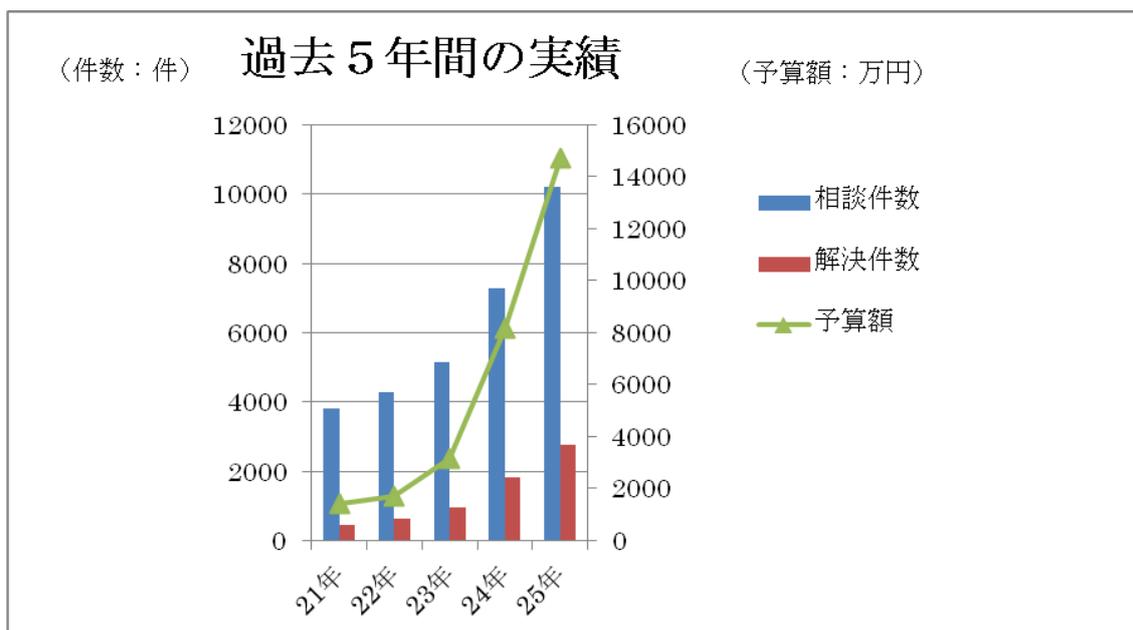
※八地方区分

- 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 8 0 0	4 3 7	1 4 4 5 . 4
平成22年	4 2 8 7	6 4 5	1 7 1 2 . 8
平成23年	5 1 6 6	9 6 6	3 1 5 2 . 2
平成24年	7 2 9 1	1 8 1 5	8 1 6 6
平成25年	1 0 2 0 4	2 7 6 9	1 4 7 2 7 . 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。

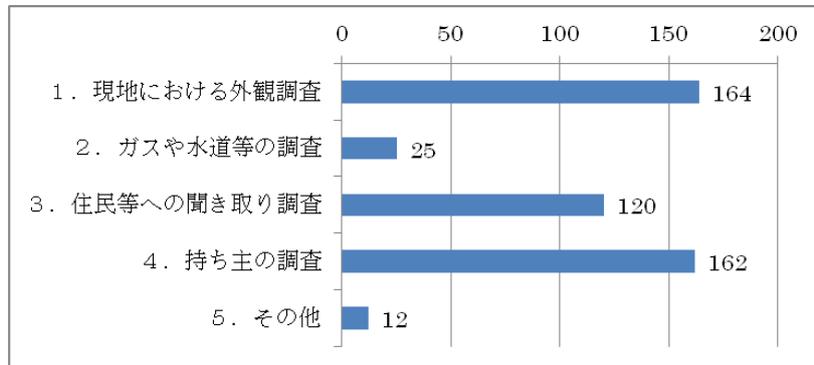
なお、相談件数や解決件数の集計を行っていない自治体や、これまでの総数のみを把握している自治体などがあることから、その数値の正確性にやや問題があるが、相談件数及び解決件数ともに右肩上がりが増加していることが読み取れる。

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

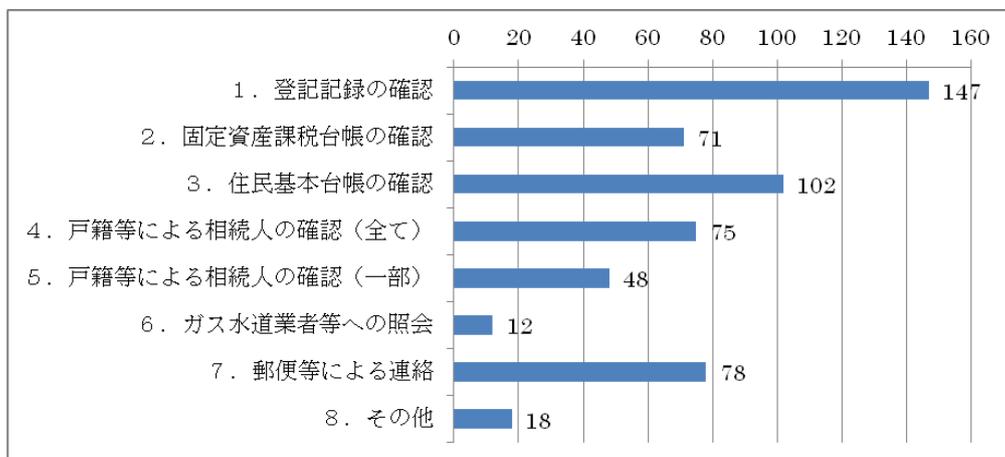


- ・現地における外観調査（104%）
- ・ガスや水道等の利用状況調査（16%）
- ・近隣住民への聞き取り調査（76%）
- ・持ち主の調査（103%）
- ・その他（8%）

※ 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



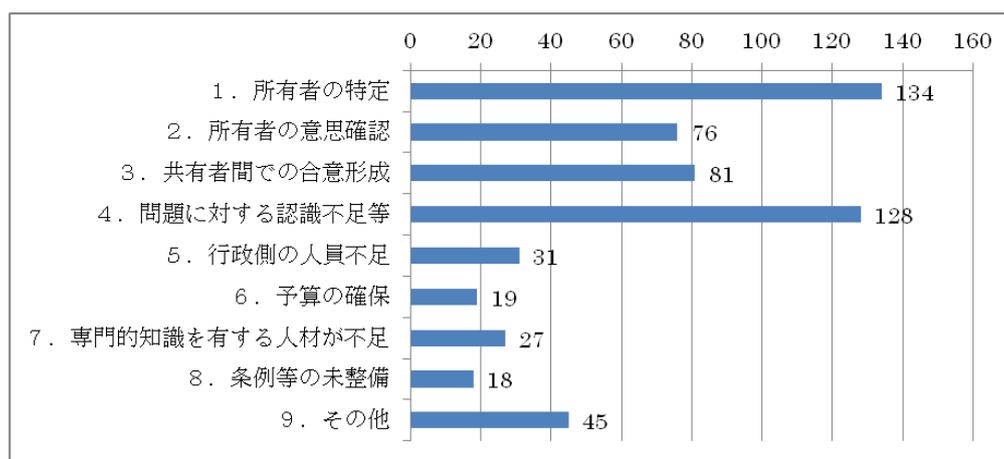
- ・登記記録の確認（94%）
- ・固定資産課税台帳の確認（45%）
- ・住民基本台帳の確認（65%）
- ・戸籍等による相続人の確認（全て）（48%）
- ・戸籍等による相続人の確認（一部）（30%）
- ・ガス・水道業者への利用者情報の照会（8%）
- ・郵便等による本人への連絡（50%）
- ・その他（11%）

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％）

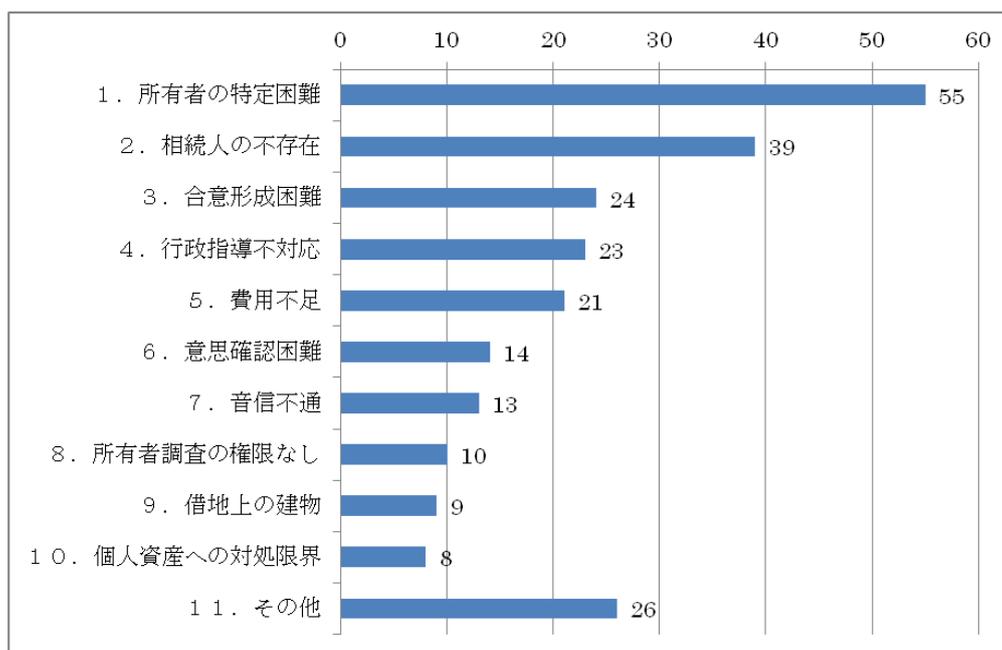
問題の解決に至らない理由としては、所有者の特定が困難（85％）が最も多く、順に、所有者の認識不足や無理解（82％）、共有者間の合意形成が困難（52％）、高齢等による意思確認の困難（48％）などとなっている。

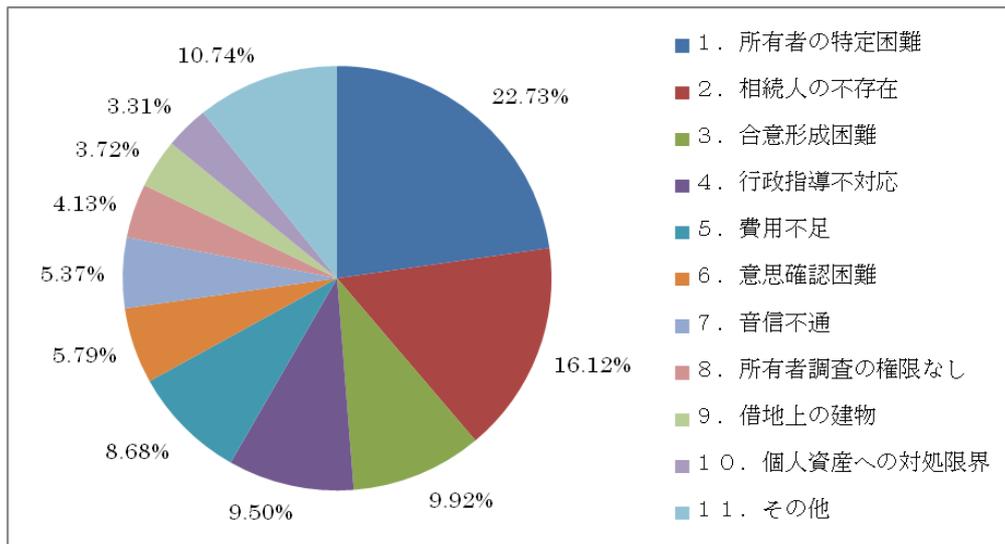
その他の理由としては、解体資金の確保や相続人不存在などが挙げられている。

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）





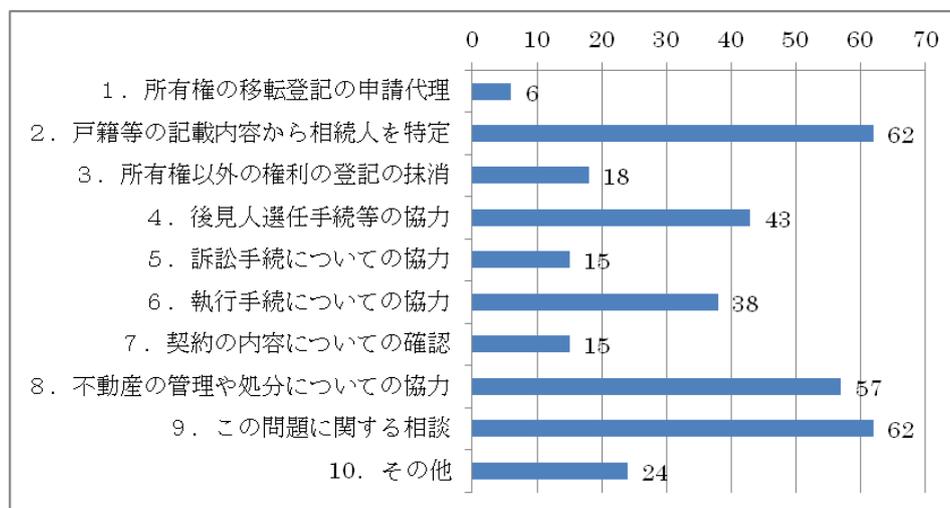
- ・所有者（相続人）を特定できない（22.73%）
- ・相続人の不存在（16.12%）
- ・共有者（相続人）間での合意形成に至らない（9.92%）
- ・行政からの指導に従わない（9.50%）
- ・解体費用等が捻出できない（8.68%）
- ・高齢等による意思確認の困難（5.79%）
- ・郵送等の通知が到達しない（5.37%）
- ・所有者調査をするための権限がない（または根拠が明確でない）（4.13%）
- ・借地上の建物のため地主と借地人との意思の疎通が図れない（3.72%）
- ・行政が個人の資産に対して対処できる限界がある（3.31%）
- ・その他（10.74%）

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。

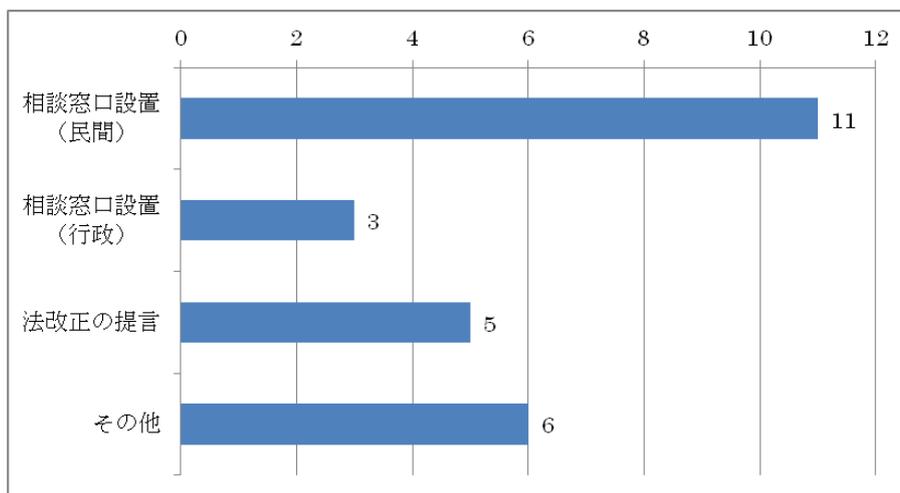
また、仮登記や抵当権などの所有権以外の権利の登記の抹消（11％）、土地建物明け渡しなどの訴訟手続についての協力（10％）、不動産賃貸借などの契約の内容についての確認（10％）、自治体への所有権の移転登記の申請代理（4％）などは、それほど協力を求められていないという結果となった。

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、各単位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。