

- 【事業名称】** 法務と連携した所有者特定スピードアップ事業
- 【事業の特徴】**
- ・司法書士会プロジェクトチームと連携して、所有者不明案件の一斉調査
 - ・対応困難案件について司法的解決方法を研究、検討
 - ・法務と連携した所有者特定マニュアルの作成
 - ・空き家に関するガイドブックの作成

【取組の経緯（解決すべき課題と現実的に困っている内容）】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(1)空き家所有者等の特定	①所有者や相続人の特定不能な空き家がある。	・市の調査では所有者（相続人）や家屋情報が不明なものが39件あり、担当職員だけでは住民票等から相続人等の追跡が困難で、相続法規の知識が不十分なため、正確な所有者の特定ができないうえに調査結果の精度が低い。
	②意思判断能力がない所有者に対する司法的解決を検討する。	・特定空き家等に該当する所有者は特定しているが、精神疾患で意思判断能力がないため、法第14条に基づく行政処分を行っても効果が見込めず、手出しできない。
(2)空き家所有者の意識啓発	所有者等への意識啓発が必要である。	・空き家所有者等や空き家周辺住民に誤解が生じ、役所任せになっている。 ・空き家の適正管理、相続や不動産登記の重要性、利活用の促進等、所有者の責任に関する意識を高めることで、放置空き家の抑制を図る必要がある。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)所有者特定等	①法務と連携した所有者特定作業	・福岡県司法書士会と協定を締結し、21名の司法書士によるプロジェクトチーム(PT)により、39件の空き家の所有者特定を行う。 ・空き家対策のための所有者一斉調査を司法書士会と連携し、PT方式で対応するのは全国初。
	②解決困難事案の司法的解決の検討	・意思判断能力がない所有者等の特定空家等への対応策の研究、検討を行った。
	③マニュアル作成	・司法書士会監修のもと、司法書士会と連携した空き家所有者特定事業の事務手順のマニュアルを作成した。 ・司法書士会と連携して一斉調査を行うに当たって留意すべきポイントをまとめた。
(2)所有者の意識啓発	①「空き家に関するガイドブック」作成	・司法書士会監修のもと、空き家の適正管理の必要性、相続等不動産登記の重要性、空き家の利活用、成年後見制度、遺言、税制について簡潔にまとめたガイドブックを作成した。

【成果物】

- ①所有者不明空き家の相続関係図、相続人一覧(非公開)
- ②法務と連携した空き家所有者等特定マニュアル
- ③空き家に関するガイドブック

【成果物の概要①】

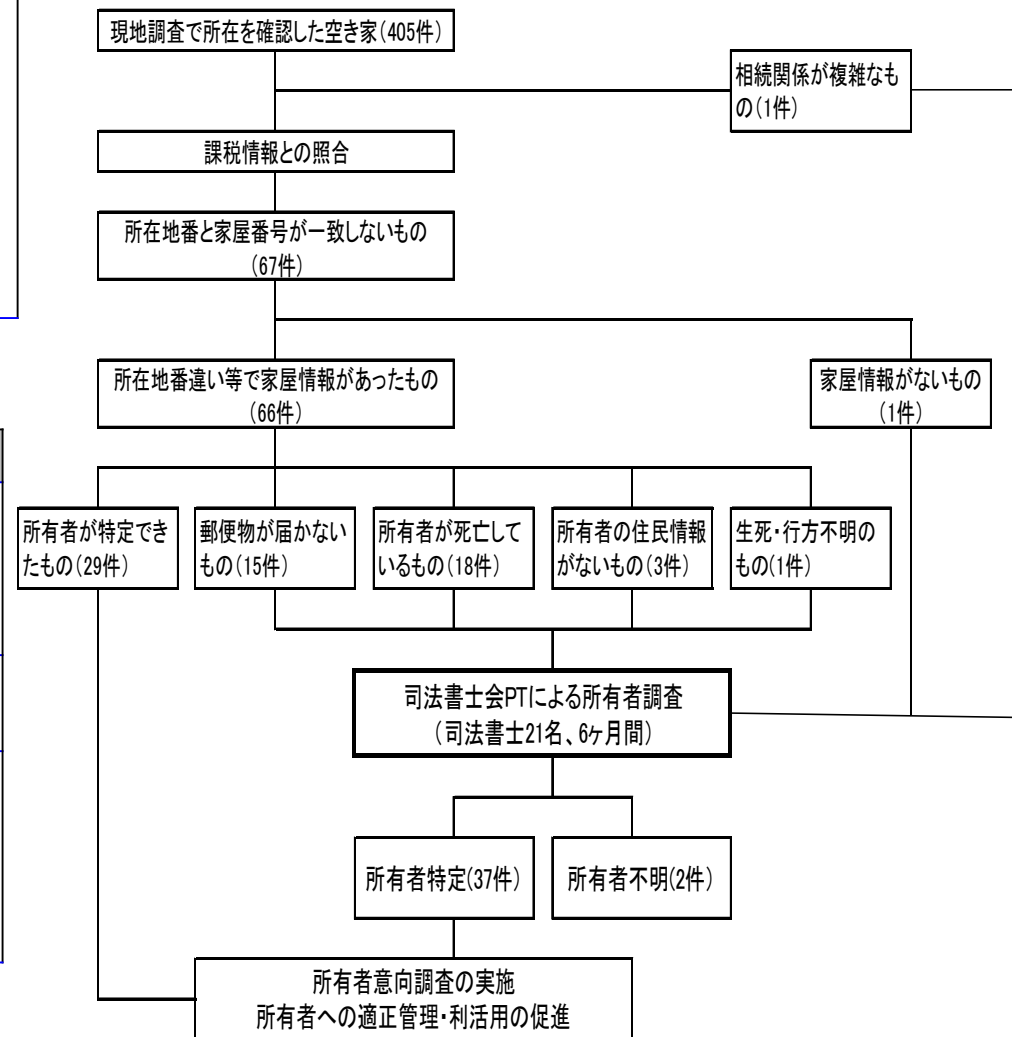
■タイトル 司法書士会PTによる所有者等一斉調査

問題点	具体的な内容
職員が相続人調査を行うと膨大な時間と人件費を要するうえに精度に欠ける。	<ul style="list-style-type: none"> ・専門知識が必要で、市職員の能力では、39件の所有者の一斉調査、特定に何年かかるかわからない。 ・相続関連法規が幾度か改正されており、それらの法的知識がないと正確な相続人の特定ができない。 ・相続人調査で所有者等を誤ると、行政処分が無効になるほか、無用なトラブルのもとになる。



項目	内容
調査対象のリストアップ	・所有者が死亡、所有者とされる人に郵便物が届かない、住民情報や家屋情報がない、などの所有者不明事案をリストアップ。
所有者調査	・PTの調査担当司法書士が所有者の住民票等で所有者（相続人）の所在を調査
相続関係図・相続人一覧表作成	・調査担当司法書士が、相続関係図等を作成、司法書士会内部で三重にチェック、修正点等があれば再調査、更正し、相続人一覧表、根拠となる登記情報、住民票等をセットにして市に納入。

法務と連携した所有者特定スキーム



【成果物の概要②】

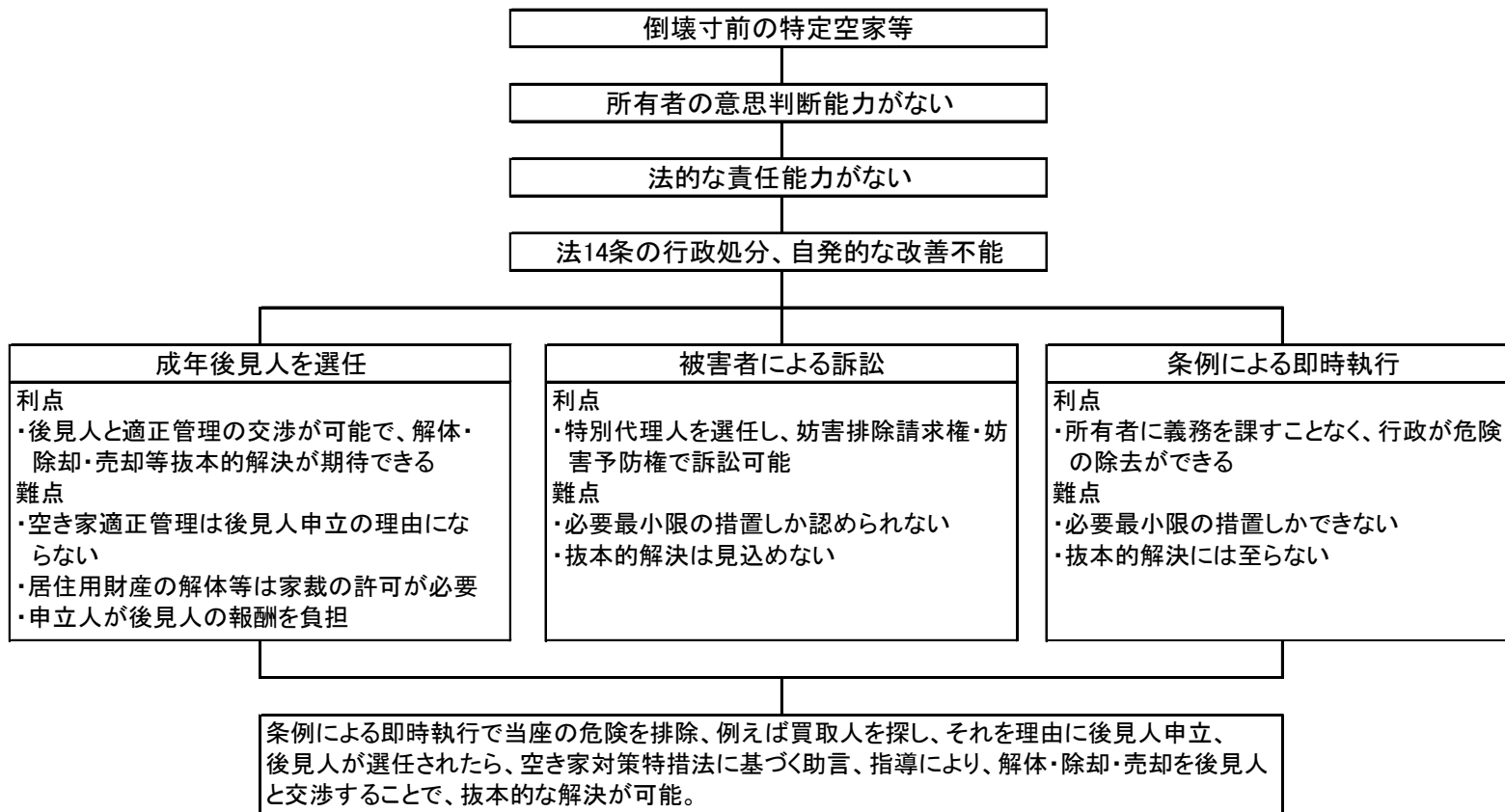
■タイトル 対応困難案件の司法的解決方法の検討

内容

一部倒壊している特定空家等だが、所有者が重度精神疾患で意思判断能力がなく、後見人も定められていないため、略式代執行も行政代執行もできない状態で、どのような司法的解決方法があるかを研究・検討



対応困難案件の司法的解決方法



【成果物の概要③】

■タイトル「法務と連携した空き家所有者特定マニュアル」

<主な内容>

司法書士会と連携して一斉調査を実施する場合に、市区町村が準備すべきこと、実務において生じた問題点や注意点等をまとめた。

目次

1. 空き家所有者特定の基本的な手法
 - (1) 空き家の所在地番の確認
 - (2) 対象家屋番号の確認
 - (3) 課税台帳に記載された「所有者」の注意点
 - (4) 万能ではない課税台帳
 - (5) 未登記や課税の錯誤
 - (6) 空き家の特定
 - (7) 未登記や表題部の登記のみある場合
 - (8) 住民票等による所有者の追跡
2. 司法書士会と連携した所有者特定業務
 - (1) 協定
 - (2) 事務局設置とプロジェクトチーム
 - (3) 調査対象のリストアップと依頼書等の作成
 - (4) 登記情報の確認
 - (5) 住民票等の取得
 - (6) 住民票等交付手数料
 - (7) 事務局の役割
 - (8) 調査実務での課題
 - (9) 求められる成果
- 様式1(依頼書)
- 様式2(委任状)
3. 意思判断能力を喪失している所有者への対応策
 - (1) 成年後見制度を利用する場合
 - (2) 成年後見制度を利用しない場合
 - (3) 条例による対応

<マニュアルの抜粋>

(7) 事務局の役割

本事業のような空家等の所有者等特定の一斉調査の場合、事務局の役割は大きい。事務局は市との事前協議や事案の進捗管理など、市と調査担当司法書士との窓口となり、個別の案件で発生する様々な問題を拾い集め、共有し、事業主体である市と協議を行い課題を解決していく。事務局の果たす機能は以下のとおりである。

- ①市との協議、打合せ
- ②司法書士会内での調査担当司法書士の募集、名簿作成
- ③担当事案の振り分け
- ④調査担当司法書士への説明会の開催
- ⑤調査担当司法書士メーリングリストの開設、運営
- ⑥調査担当司法書士からの質問や発生した問題への対応(市との協議)
- ⑦事件進捗管理
- ⑧調査担当司法書士から提出された成果物のチェック

前述のとおり、本事業においては、全国の市区町村の住民票等所管部署とのやり取りを行うため、それぞれの窓口の運用や対応の違い等で、想定通りに物事が進まないことが多かった。委任状の原本還付や手数料条例の取り扱いの差異が浮き彫りになり、そもそも戸籍等を発行していいのかなどの問い合わせが様々な市区町村から寄せられ、各々の担当司法書士から寄せられた情報を一括で、事務局で引受け、福津市と情報共有、協議のうえ、問題に対応した。

当マニュアルは、所有者の特定作業の手順を示したものではなく、あくまでも司法書士会などの専門家団体と連携して、市区町村レベルでは特定に時間がかかり過ぎる、あるいは特定できないような案件について、調査を行う場合に、どのような手順をとったか、その結果、どんな問題があったか、そのためにどんな工夫をしたかをまとめている。

市のレベルでは「特定不能」と判断するような事例でも特定の可能性はゼロではないことや調査実務で生じた課題、改善点などを挙げているので、同様の事業を検討している団体に利活用していただきたい。

【成果物の概要④】

■タイトル「空き家に関するガイドブック」

＜ガイドブックの主な内容＞

所有者等に空き家を放置しない意識付けを行うために、これまで市で対応した事例や相続や不動産登記のプロである司法書士の経験上、起きやすいトラブル事例などを紹介している。

目次

○空き家に潜む危険性

放置することの危険性や所有者に責任があることを紹介。

○空き家対策特措法の概要

適正に管理すれば問題ないこと、役所任せにすると結果的に損をすること、法律は全国共通であることを紹介。

○空き家になる理由

相続を契機に空き家となることが多く、チャンスがあれば売却・賃貸した方が良く、そのために家財の整理をしておくことなどを紹介。

○相続

不動産登記の重要性、遺産分割協議、遠い親戚の相続人となること、離婚した場合や未登記物件は相続手続きが複雑になること、複雑な場合は専門家に相談した方が良く、良いことを紹介。

○空き家を処分する

解体する場合、売却する場合のポイントを紹介。

○もしもの備え

空き家になる前に、成年後見人制度や遺言により、スムーズな相続の準備をしておくことを紹介。

○空き家と税金

誤解が多い「住宅用地の特例」や意外に知られていない平成28年から創設された空き家売却の優遇税制を紹介。



空き家実態調査でも、空き家発生原因は相続を契機としたものが多く、今後、どうしたらいいか決めかねているという所有者も多かった。相続は、単に親子間だけなら登記も難しくないが、放置されがちなのは、相続人間で協議が進まないものや複雑な相続関係のものが多いため、所有者への注意喚起、他人事ではない意識付けができるような、少し踏み込んだ内容としている。