

事業名称	所有者不明の予防及び財産管理人制度活用による流通促進検討
事業主体名	京丹後市
連携先	京都司法書士会、京丹後市空家等対策協議会
対象地域	京丹後市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・相続未登記による空家等発生事例の収集等を行い、検討結果を基にパンフレット等を作成し周知する。 ・司法書士等と連携し、民法等の法的措置の整理・検討、財産管理制度を活用した空家等の流通化検討等を行う。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・パンフレット（相続登記ガイド）作成 ・相続財産管理制度を活用した流通促進（案）作成
成果の公表先	京丹後市のホームページで公表（PDF版はダウンロード可） http://www.city.kyotango.lg.jp/top/soshiki/kensetsu/toshikeikaku/5/3/7363.html

1. 事業の背景と目的

この事業は、平成29年度に策定した空家等対策計画に示す管理促進及び空家等流通の活性化の取組として、次の2つの事業を実施しました。

(1) 相続登記の周知啓発方法検討について

空家等の所有者等が不明となる事由の一つに、相続登記が行われていないため戸籍や住民票などを調査しても特定できないことが挙げられます。

また、所有者を特定するための調査に相当の手間と時間を要し、空家等対策の迅速な実施の妨げる要因となっています。

これらの事態に至らないようにするためには、相続登記を着実に実施されることが重要でありますので、死亡届の受付の際に未登記による弊害や登記を促すような取組を司法書士と連携し、検討するものです。

(2) 財産管理人制度を活用した空家の流動化の方法検討について

所有者等が死亡し相続権者がいない（配偶者及び卑属並びに兄弟姉妹がおらず尊属が死亡している等）空家等は、管理義務者がいないことから管理されず腐朽が進行すると、略式代執行等の行政措置を行うことや、その後も利用されないものとなる可能性が高くなります。

過疎地で引続き地価が下落する地域では、仮に行政が財産管理人による制度を活用しても、予納金相当の換価を見込むことができず費用回収の困難性があることから費用面で課題があります。

そのため、所有権者が不存在の空家等を流動させるため、司法書士と連携し市が当該情報を公開し利活用する購入者を募り、購入等の担保されたものについて財産管理人制度を活用し流動かする方法等を検討するものです。

これらが実現することにより、新たな所有者等による空家等の除却等や利活用により適正管理等を促進し、略式代執行等の行政負担の軽減等をはじめ空家等対策を推進を図るものです。

図1 所有者不明の予防にかかわる課題とねらい

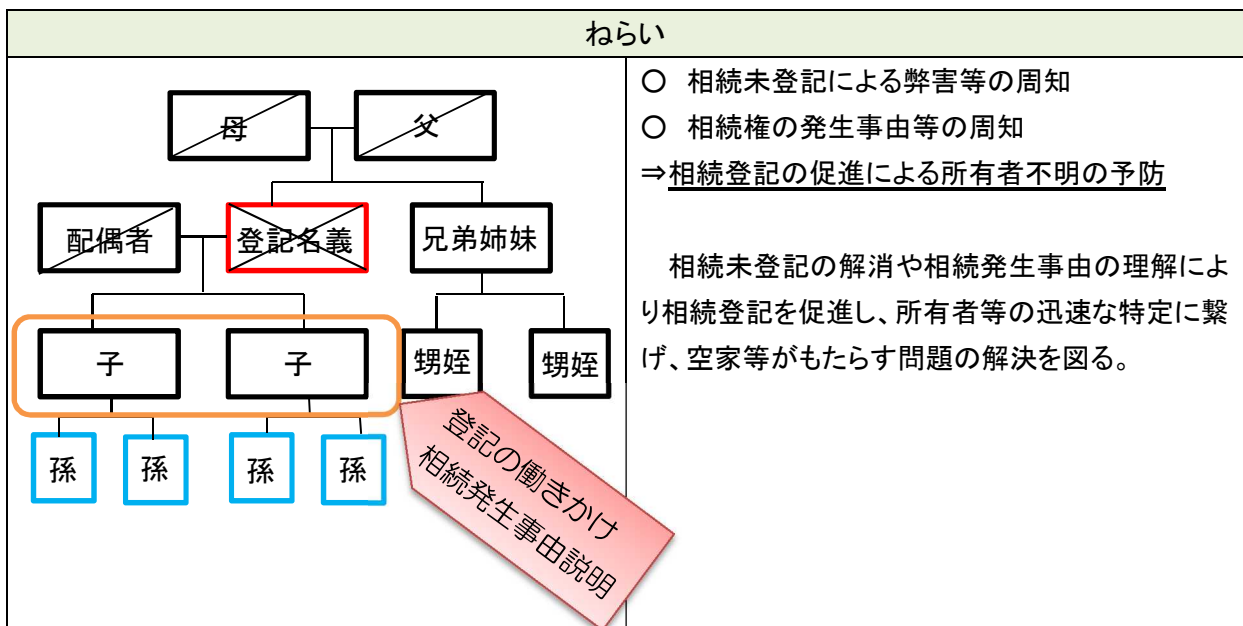
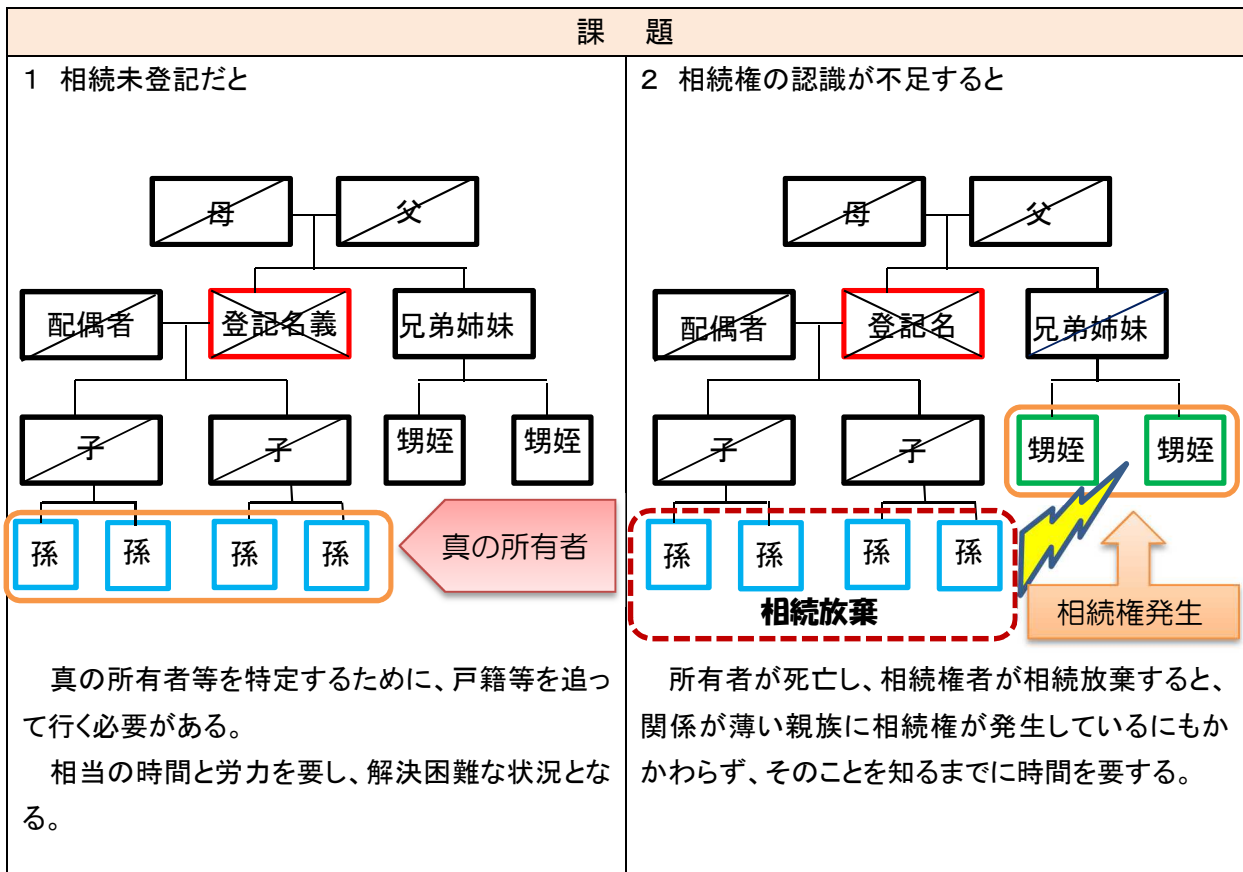


図2 所有者不存在空家等の流通促進にかかわる課題とねらい

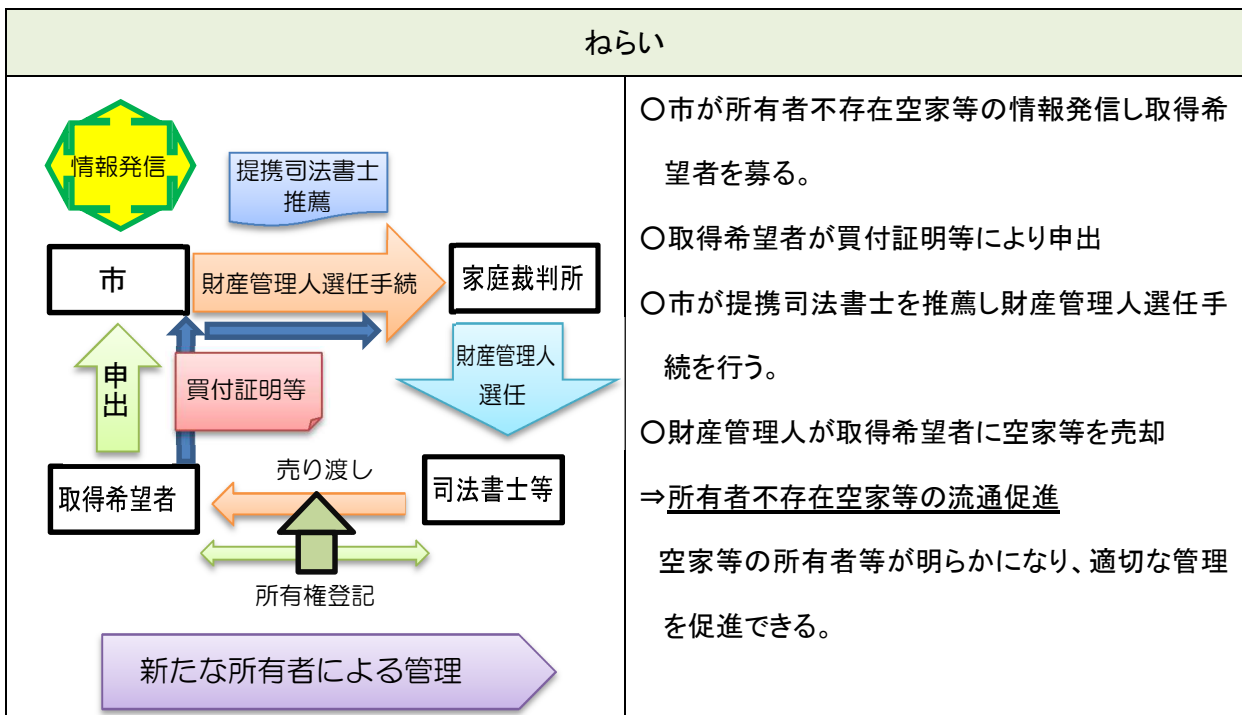
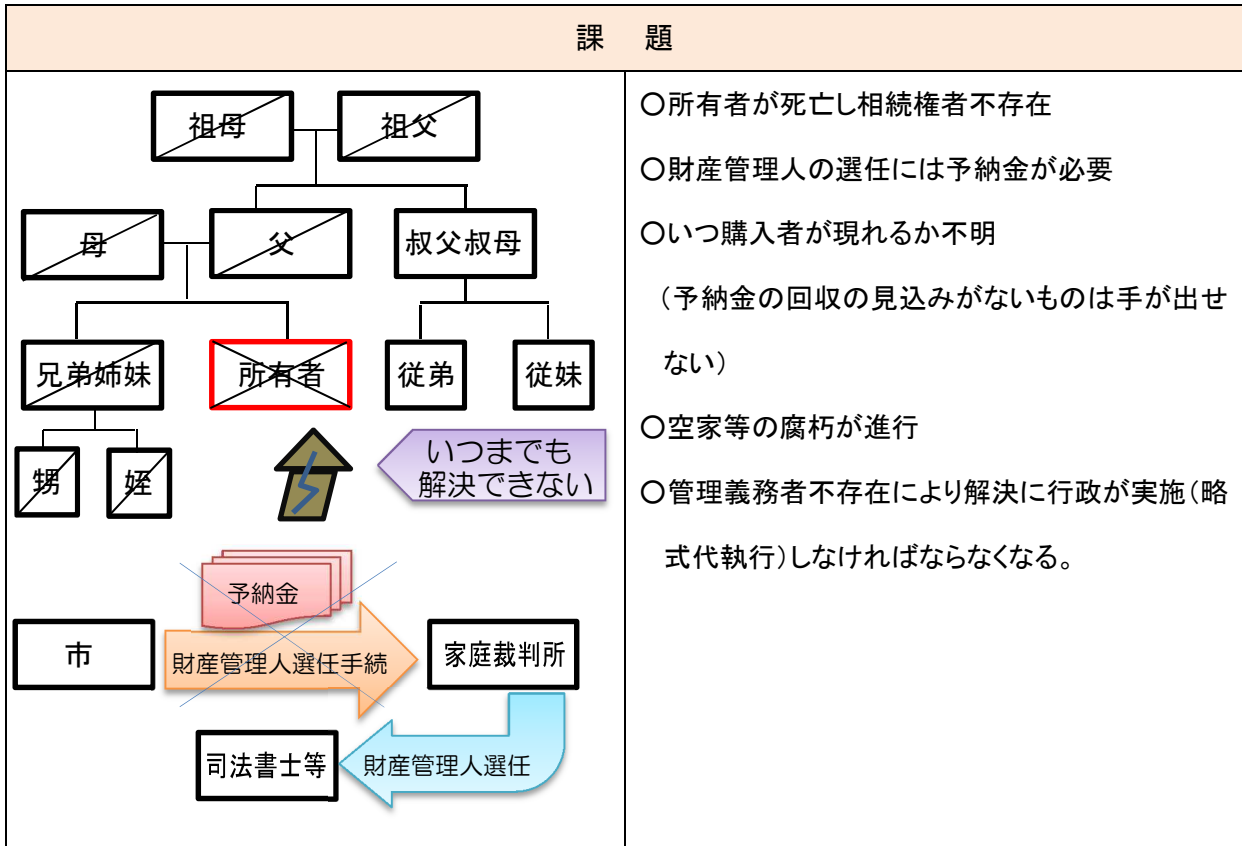


表1 空家等対策計画

京丹後市空家等対策計画（平成29年度～平成32年度）	
第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	
3 管理促進の取組み	
(3) 相続登記の促進	
<p>空家等には、相続による不動産登記がなされず、権利義務の主体となる者を特定することが困難となり、所有者等が不明となるものがあります。</p> <p>そのため、死亡による戸籍の手続の際に相続手続の案内など相続登記等を適切に行うよう促す取組みを検討します。</p>	
第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	
2 空家等流通の活性化	
<p>市は、空家の情報を移住・定住希望者に提供する制度、所有者等への中古住宅流通実態の情報提供や、中古住宅流通の促進方策など検討します。</p>	

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【概要】

①所有者不明の予防

死亡届出手続等での相続登記啓発の取組を検討

②財産管理人制度活用による流通促進

利活用希望者を募り相続財産管理人制度により相続人不存在空家等流通促進の取組を検討

【手順】

事業終了までの間の事業の内容と手順を、次のように進めました。

表2 実施スケジュール

事業項目	細 項 目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
(1)所有者不明の予防	相続未登記に至る事由等の情報収集	—————							
	所有者の未登記による弊害等の事例を周知方法の検討		—————						
	相続権の発生事由等の周知方法の検討		—————						
(2)所有者不在空家等の流通促進	民法等の法的措置がとりうる方法の整理検討	—————							
	財産管理人制度を活用した空家の流動化の方法の検討		—————						
	司法書士等と連携した取組の検討(所有者不存在空家等の特定等)		—————						
検討会	司法書士会検討会の実施(空家研究会)	●	●●	●●	●	●	●	●	
	専門家等による検討実施(空家等対策協議会)			●	●		●		

【検討体制】

①空家研究会

京都司法書士会（以下「司法書士会」という。）と京丹後市（以下「市」という。）が連携しこの事業を推進するため、司法書士会丹後支部の選定されたメンバーと市担当者による「空家研究会」を設置し、事業の実施方法から実施、取組案の検討を行ってきました（9回実施）。

表3 空家研究会実施内容

	実施日・参加者	内 容
第1回	平成29年 8月17日 司法書士4人、市担当1人	・進め方の確認など
第2回	平成29年 9月 8日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット作成方針検討 ・事例収集 ・委託契約内容等調整
第3回	平成29年 9月15日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット構成検討 ・委託様式検討 ・流動化方法検討（関係法令、利害関係者等）
第4回	平成29年10月 3日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット構成内容 ・委託業務の進め方 ・流動化方法検討（法的措置整理、流動化方法検討）
第5回	平成29年10月20日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット構成修正 ・委託初回案件 ・流動化方法検討（法的措置整理、事例）
第6回	平成29年11月16日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット原稿案 ・流動化方法検討（取組案検討）
第7回	平成29年12月18日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット原稿案修正 ・流動化方法検討（取組案整理検討、留意事項等）
第8回	平成29年 1月22日 司法書士4人、市担当1人	・パンフレット内容最終確認 ・流動化方法（取組案整理検討修正）
第9回	平成30年 2月22日 司法書士3人、市担当1人	・流動化方法（試行、取組案最終確認）

表4 空家研究会構成

委 員 等	所 属 等
司法書士	京都司法書士会 丹後支部
司法書士	京都司法書士会 丹後支部
司法書士	京都司法書士会 丹後支部
司法書士	京都司法書士会 丹後支部
市担当者	建設部 都市計画・建築住宅課

図3 空家研究会の様子



②空家対策協議会

司法書士の専門性に加え京丹後市空家等対策協議会（以下「空家対策協議会」という。）を開催（3回）し多面的な検討を行いました。

表5 空家対策協議会実施内容

	実施日・参加者	内 容
第1回	平成29年10月16日 会長、委員8人	・「相続登記促進パンフレット」の作成（案）
第2回	平成29年11月29日 会長、委員8人	・パンフレット原稿案
第3回	平成30年 1月29日 会長、委員9人	・パンフレット最終案 ・流動化方法（取組案の試行）

表6 空家対策協議会構成

委 員 等	所 属 等
会長	市長
委員（地域住民）	市区長連絡協議会
委員（地域住民）	市区長連絡協議会
委員（学識経験者）	京都弁護士会
委員（学識経験者）	京都司法書士会
委員（学識経験者）	京都土地家屋調査士会
委員（学識経験者）	（公財）京都府宅地建物取引業協会
委員（学識経験者）	（一社）京都府建築士会
委員（学識経験者）	立命館大学
委員（関係行政機関）	京都府

(2) 事業の取組詳細

①所有者不明の予防検討事業

i) 相続人不存在及び相続人未登記の追跡調査

空家研究会や空家等対策協議会で内容を検討するにあたり、一定案件での相続人不存在空家等発生数や相続未登記の追跡性を把握するため、司法書士会に委託し戸籍等の調査を行いました。

調査の対象とした空家等は、危険性の高いもので登記情報に記載される所有者が死亡しているものや所在等が不明瞭なものを優先に抽出しました。

表7 戸籍等調査件数

対 象	内 容	件 数
空家等	死亡しているもの	19件
	表題登記のみ	10件
	登記なし（土地の登記のみ）	5件
空家等関連	相続に不存在の関係者	2件

表8 戸籍等調査結果

調査完了数	35件（空家等：33件、空家等関連：2件）		
継続中数	1件		
戸籍等調査通数	946通	平均戸籍等通数	26.3通
相続人不存在数	5件	相続人不存在確率	15.2%
調査所要期間(完分)	2週間～2.5箇月		

請求した戸籍等のなかには、取得することができないものがありました。

表9 戸籍等取得不能事由

事由	備考
保管されていない	除籍謄本（番戸）
保存年限5年が経過したことにより保管していない	戸籍の附票
該当者が見当たらない	除籍謄本
昭和初期の震災による火災によって焼失し保存されていない	除籍謄本

ii) 周知方法の検討

死亡による戸籍等手続の際に相続手続の案内など相続登記等を適切に行うよう促す取組を検討するもので、相続登記促進パンフレットを作成し、配布方法を具体化しました。

パンフレットの内容は、司法書士の専門性に加え空家対策協議会による多面的な検討を行いました。

表 1 0 空家等対策協議会での意見等

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○相続や意思表示できない場合にそなえ、遺言や家族信託などを啓蒙されると良い。○相続登記の放置による所有者のデメリットなど、相続人に危機感を与えることや、市がこれを実施する理由などが伝わるような工夫をされたら良い。○死亡してから、1年半から2年程度放置すると腐朽が進み使用が困難となることの認識を与えることや、相続登記をするメリットや、市の利活用の制度等の紹介など大きな視点があると良い。 |
|---|

また、市の窓口担当に意見聴取し配布方法を検討しています。

表 1 1 窓口担当の意見

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○専門性が高い内容のため、窓口で詳細の問い合わせに対応することが困難なことが想定されます。○相続人の中には管理や利活用する意思のある方がいると考えられ、空家等が腐朽した状態やの所有者責任を強調すると、気分を害する懸念があります。 <p>→空家等対策担当が対応します。</p> |
|--|

所有者等と特定を進めることや、司法書士が日々業務にあたるなか、相続登記がなされない理由等があげられました。

表 1 2 相続登記しない理由等

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○登記に費用がかかること。○土地のみ登記されること。○田畑、山は要らない（どこにあるのか分からない）と思われること。○登記の存在すら知らない（登記記録と現況との不一致）こと。 |
|--|

作成したパンフレットは、死亡手続において固定資産関係の書類と合わせて関係者に手渡しにより配布するよう調整しました。

②相続財産管理人活用による流通促進検討事業

この事業は、予納金等の予算措置なしに行政として財産管理人制度を活用する方法などを検討するもので、取組案をまとめました。内容を検討するために、戸籍等の調査結果を基に、具体の事例を念頭に置き、取組に関係する機関等へのヒアリング等を行いました。関係機関等は、財産管理人に選任され得る司法書士や、空家等の売買等の仲介等を業とする宅地建物取引業者です。そのほか、家庭裁判所に手続や注意事項を確認しました。これらのほか空家等対策協議会（3回）を含め多面的に検討を進めました。

表 1 3 空家等対策協議会での意見等

- この取組では、市の利害関係性や売却許可など裁判官の判断によるものがいくつかある。
- 市の利害関係性については、空家等対策ということで満たすかは现阶段で事例がないため、今後の動向が待たれる。
- 利害関係性として、民法の事務管理が認められるのであれば条例に基づく緊急安全措置を実施することにより要件を満たすのではないか。
- 腐朽が進んだ空家は、無価値やマイナスとなるもので、解決まで進めることが難しいのでは。→土地を含めて対象とすることを検討。

表 1 4 空研究会での検討

- 財産管理人制度では、家屋等の評価が必要。
→宅地建物取引業者から協力を得られるよう検討。
- 略図において取得希望以降は機能するであろう。
- 案件の情報発信が課題ではないか。→HP 等で発信
- 困難事例として、破産登記や担保が抹消されていないものや、仮登記、仮差押、休眠抵当がある。
- 実施には、空家だけではなく被相続人の全ての不動産を把握する必要がある。
- 田・畑などがあると処理の困難性が増す。
- 建物・土地のみなど対象とする案件を限定することを検討すると良い。

宅地建物取引業者（市定住促進空家バンク運営協定業者（5社））に、空家等の査定の協力などの調整を図りました。

表 1 5 宅地建物取引業者（市定住促進空家バンク運営協定業者）調整での意見等

- 空家等査定の協力について
- 各社に一斉に情報提供されると、独自に関係をもっていた案件が他社に知れることとなる。
→個別に、関係性を持つ案件か確認し、了承を得られたものに限定するよう取扱を検討。
 - 2社以上で査定した方が良い。
 - 倒壊が進んでいるような空家等は手間ばかりかかる。
 - 査定を担当した業者が空家等売買を取扱えるような検討をすると良い。
 - 業として仲介すると一定の責任がかかるため義務が伴わないとすると良い。

取組案を実施するためには関係機関等の協力が必要となることから、協議を行い役割や試
行の実施について理解を得ています。

表 1 6 関係機関等とその役割

関係機関等	役割
京都司法書士会	予納金相当額内での相続財産管理人の受託 及び所有権移転等の登記の協力
宅地建物取引業者 市定住促進空家バンク運営協定業者（5社）	空家等不動産の査定、仲介の協力
京丹後市	空家等の情報を発信、活用希望者を募る、相 続財産管理人の申立て

（3）成果

この事業の成果は次のとおりです。

①所有不明の予防

【パンフレットの作成】

次のとおりパンフレットを作成しました。

パンフレットは、死亡手続等のタイミングで該当者（固定資産がある）に配布します。

表 1 7 パンフレットの内容

タイトル：相続登記ガイド
<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記を放置することのデメリット ・空家等の課題 ・相続登記までのフロー（ガイドマップ） ・相続の手続 ・相続登記のすすめ ・登記の手続 ・空家等の所有や管理に関連する手続などのQ・A ・相続登記の手続を委託するために集める資料

図4 パンフレット（抜粋）

相続登記ガイド

財産をしっかりと引継ぎましょう。
まずは、登記、未来につなぐその一歩



目次

相続登記を放置することのデメリット …… P1	相続登記のすすめ …… P4
空家等の課題 …… P1	登記の手続 …… P4
相続登記までのフロー（ガイドマップ） …… P2	空家等の所有や管理に関連する手続などのQ・A …… P5
相続の手続 …… P3	相続登記の手続を委託するために集める資料 …… P6

平成30年2月
京都府 京丹後市

相続登記を放置することのデメリット

デメリット1
権利関係の複雑化

デメリット2
売買や処分等に
時間がかかる

デメリット3
利用に制限がかかる

法的手続きの際、その時の相続人全員の承諾が必要となります。登記されない期間が長く続くと、関係する親族が増え更なる相続が発生し、その関係者が数倍に膨れ上がることになります。建物や土地を賃したい場合でも、一定の相続人の承諾が必要となります。関係者が増えていくと、お互い知らない者同士の話し合いとなり、解決が更に困難になります。登記していないとあとから何倍もの手間と努力、費用がかかることになります。



空家等の課題

空家等が適切に管理されず放置が続くと、倒壊などで安全上著しく危険となる可能性が高まります。また、放置から、樹木の繁茂、動物の住みつき、ゴミなどの不法投棄、周辺の景観を損なうなど、近隣に悪影響を及ぼす可能性があります。空家等の所有者等には、空家等がもたらす問題に自ら対処する管理責任があります。



1

相続登記までのフロー（ガイドマップ）

誰が建物や土地を相続するのか

遺産分割協議



協議書の作成または遺言書の確認

相続の確定



法務局で相続登記手続

名義の変更



司法書士が協力できます

2

空家等の所有や管理に関連する手続などのQ・A

Q 遺言書が出てきたらどうしたらいいの？

A 遺言書が自筆のものであれば、家庭裁判所での検認（封がしてあるものはそのままの状態での）の手続が必要となります。公正証書であれば、検認の手続は不要です。
*公正証書…公証役場で作成する公文書（原本が公証役場で保存されます。）
公証役場は京都府、宇治市、舞鶴市、福知山市にあります。

Q 空家等の所有者が行方知れずで管理処分するにはどうするの？


A 不在者財産管理人を置くか、失踪宣告を申し立てることにより、管理処分ができる場合があります。いずれも、家庭裁判所での手続が必要です。

Q 親族が施設に入所し空家になりました。意思が示せなくなった場合（認知症など）、将来に財産を引き継ぐことやそれまでに管理処分するにはどうしたらいいの？

A 本人の状態に応じて、次の手続などをするにより、財産を引き継ぐことや管理処分ができるようになります。

遺言	本人が意思を示すことができる状態のときに相続人の指定などを文書に残すものです（法定手続：自筆証書、公正証書など）
法定後見（成年後見人）	本人が意思を示すことができない状態にある場合に家庭裁判所が選任するものです（法定手続）
任意後見（契約）	あらかじめ本人が意思を示せない状態になるときのために、後見人を指名する契約です（契約）
家族信託	本人が意思を示すことができる状態のときに家族に財産の管理を信託するものです（法定手続：登記）

本人の状態	意思が示せる	意思が示せない	死亡
遺言	証書作成		効力発揮
法定後見		選任・効力発揮	
任意後見	指名・契約	効力発揮	
家族信託		信託・効力発揮	



5

11

②所有者不存在空家等の流通促進

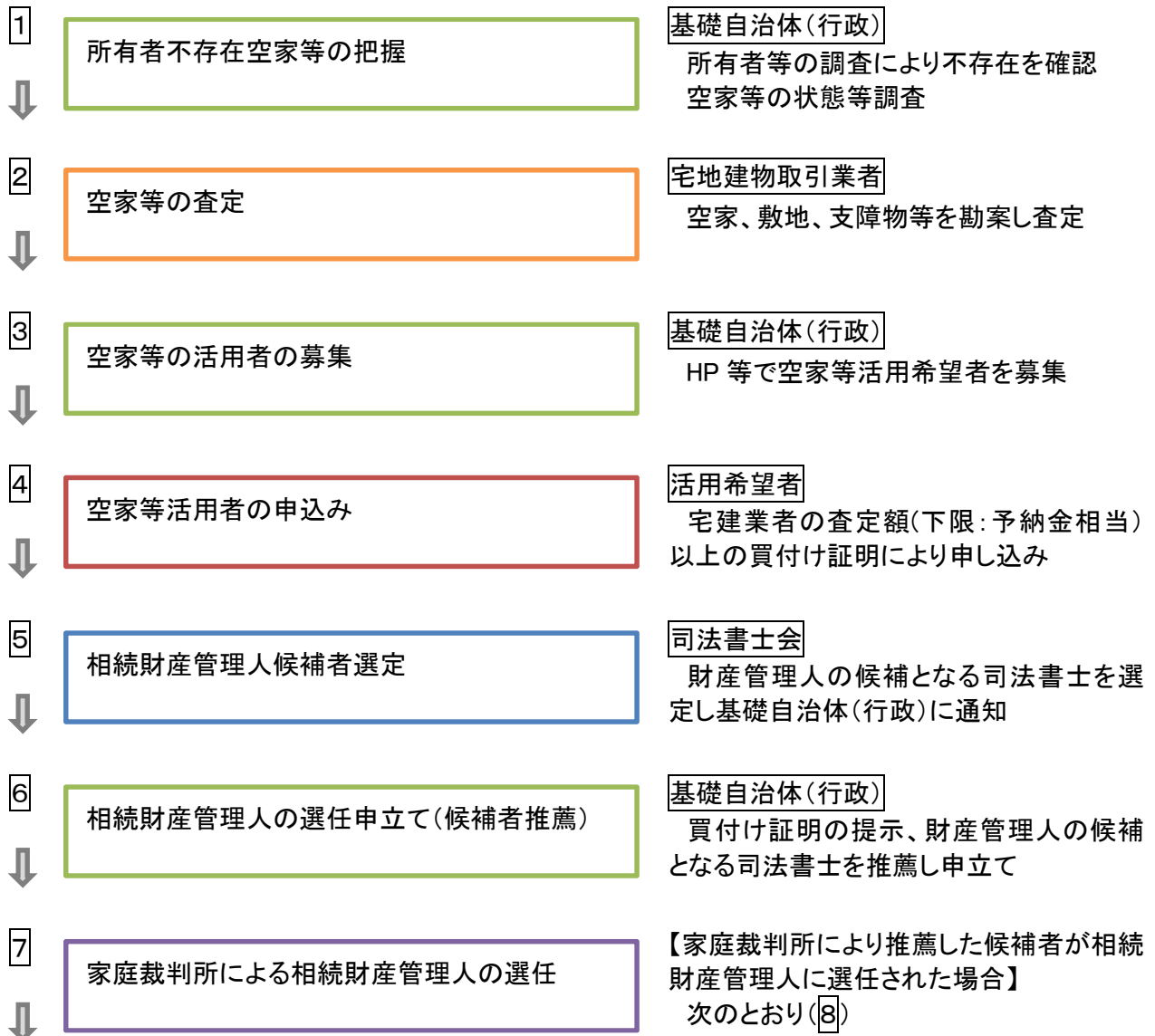
【取組案のまとめ】

空家研究会で、所有者不存在空家等の流通促進の取組案を取りまとめました。
内容については、次のとおりです。

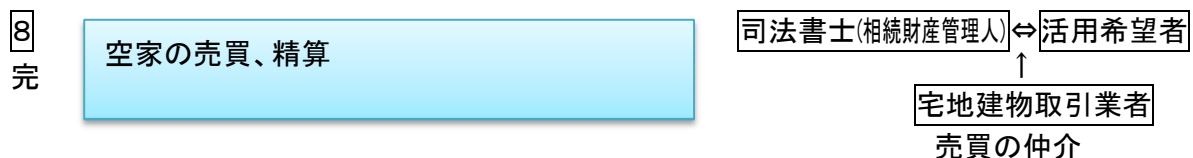
表 1 8 取組案の内容

タイトル：相続財産管理人制度を活用した流通促進（案）	
第1	目的
第2	関係機関等及び役割
	(1) 基礎自治体（行政）
	(2) 司法書士会
	(3) 宅地建物取引業者
第3	定義
第4	実施手順
1	事前調査
	(1) 対象空家等の把握
	(2) 権利関係の把握
	(3) 取扱い該否判断案の作成
2	利活用希望者の募集
	(1) 取扱い該否の判断
	(2) 実勢概算価格調査
	(3) 利活用希望者募集
	(4) 買受予定者の決定
3	相続財産管理人選任申立て
	(1) 相続財産管理人への推薦者選任
	(2) 相続財産管理人申立て
4	相続財産管理人選任
5	家屋等の売買
	(1) 実勢価格調査
	(2) 売買価格の決定
	(3) 売買
6	完了
第5	その他注意を要する事項
	(1) 相続人があることが明らかになった場合
	(2) 買受の確実な履行
	(3) 取組の限界
	様式案

図5 相続財産管理人制度を活用した流通促進（案）フロー



※必ずしも推薦した候補者が選任されるとは限らない(裁判所の判断)



【試行の実施】

この取組試行として、戸籍等の調査により相続人不存在であることが判明した空家等のなかから1件について、市HPに掲載し利活用希望者の募集を開始しました。

図6 試行実施報道発表

報道資料

所有者不存在空家等の購入希望者を募集します

～財産管理人制度活用による所有者不存在空家等の流通促進～

平成30年2月6日
京丹後市役所

京丹後市では、所有者が不存在である空家等の流通促進の取組について、国土交通省の補助事業「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」の採択を受け、京都司法書士会や宅地建物取引業者等と連携して、財産管理人制度を活用した空家等流通促進の取組を試行することとしました。

この度、対象空家1カ所について利活用者を募集することとしましたのでお知らせします。なお、当該募集は本市で初めての取組です。

1 財産管理人制度活用による流通促進事業について

(1) 目的等

相続権者が不存在の空家等は、空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）に基づく助言・指導、勧告及び命令を通知する者がいない状態であることから、所有者等による適切な管理を行うことを求めることができず、利活用されないまま長期間放置され腐朽が進むと、最終的に略式代執行により行政が除却等を行わなければならない状況になる可能性が高くなります。

そのため、民法（明治29年法律第89号）に基づく財産管理人制度を活用し、相続権者が不存在の空家等の流通を図るものです。

(2) 取組内容（※別紙フロー）

相続権者不存在の空家等について、市が情報発信し利活用希望者を募り、購入希望者を得た後、裁判所への相続財産管理人選任の申し立てを行います。相続財産管理人は購入希望者に空家等を売却し、所有者が明らかとなり、適切な管理が期待できます。

この取組は、京都司法書士会及び市定住空家情報バンク運営協定業者（宅地建物取引業者5社）の協力連携により実施します。

2 空家等の利活用者募集について

(1) 募集対象空家等（建物及び土地 相続権者不存在の空家等）

- ア 所在地 京丹後市網野町浅茂川地内
- イ 用途 居宅・工場
- ウ 構造 木造・セメント瓦葺2階建
- エ 床面積 251.58㎡2階 27.41㎡
- オ 土地 面積 287㎡地目 畑（登記記録）

(2) 利活用（買受）希望者の募集

- ア 募集期間
平成30年2月13日（火）～平成30年5月11日（金）
募集期間中に申し込みが無いときは、引き続き、随時募集します。
- イ 応募方法
所定の申込用紙に必要書類を添付の上、都市計画・建築住宅課に提出。
※詳しくは都市計画・建築住宅課まで（電話0772-69-0530）
- ウ 注意事項
 - ・土地及び建物を一括で購入するものであること
 - ・最低価格以上の購入希望金額であること
 - ・買受には裁判所の許可が必要であるため、買受できないことがあること
- エ 最低価格
100万円
- オ 候補者の決定
募集期間中に最高価格を提示した者を候補者とします（同額の場合は抽選）



■お問い合わせ先

京丹後市建設部都市計画・建築住宅課
(TEL0772-69-0530 FAX0772-72-5421)

3. 評価と課題

①所有不明の予防

登記の専門家である司法書士と、司法書士会を通じ研究会を設置し、手続や実際に相続の現場で起こっている空家等をめぐる課題を基に内容を検討することにより、相続登記を促すパンフレットを作成することができました。また、空家等対策協議会で更に議論を深めることにより、多面的な検討し「概要の理解促進及び関係機関等につながることを主眼としたもの」ができました。

所有者不明の取組については、パンフレット配布により司法書士会への問い合わせなど、相続登記に繋がっていくのか、効果等を検証していく必要があると考えます。

②所有者不存在空家等の流通促進

実際に相続財産管理人として選任される司法書士と、実際の実例を基に、家庭裁判所へのヒアリングや、検討を進めるなかで連携することが必要であることが浮かび上がった宅地建物取引業者との協議によって、所有者不存在空家等の流通促進の取組案をまとめることができました。この取組案を検証するために、試行として利活用希望者の募集を行うことができました。

所有者不存在空家等の流通促進の取組案については、裁判所の判断によるものとして「利害関係性」「管理人の選任」「売却許可」など、利活用希望者として買受意思の撤回などの不確実性要素があり、確実な履行が可能な仕組みとして確立することの困難性があります。

4. 今後の展開

今回の事業を京都司法書士会と連携し実施することで、登記や財産管理人制度に係る専門性の理解や連携関係を深化することができたことから、空家等対策を推進するために他の関係機関との連携関係を深め、より多面的に対応できるような体制の構築につなげていきます。

所有者不明の予防については、パンフレットの内容の見直しや他の方法等の検討を含め、今回の取組を検証していくものと考えます。

所有者不存在空家等の流通促進については、今後、事例を重ねながら、司法書士会をはじめ関係機関等と連携し、より良い取組案にしていくものと考えます。

■事業主体概要・担当者名		
設立時期	平成16年4月	
代表者名	市長 三崎政直	
連絡先担当者名	建設部 都市計画・建築住宅課 井上浩一	
連絡先	住所	〒629-3101 京都府京丹後市網野町網野353番地の1
	電話	0772-69-0530
ホームページ	http://www.city.kyotango.lg.jp/	