Hello Hello Garden

vol.141 R7.4
公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

～MENU～

１－７頁　日野市職員へのインタビューを実施
８頁　　令和6年度第3回研修会開催報告

日野市職員へのインタビューを実施！

令和6年12月27日、日野市HPに「都内初！改正民法による所有者不明土地・建物管理命令を活用し空き家を解消」という記事が掲載されました。その内容は、日野市が、所有者不明となっている空き家及びその土地について、新制度を利用して処分するに至ったというものです。当協会は当該不動産の所有者調査の段階で関与していた縁もあり、令和7年2月6日、石川理事長以下4名で日野市役所に赴き、担当職員である佐々木大斗様にインタビューをしてきました。次頁以下、その内容をご紹介します。（「協」とあるのは当協会、「ひ」とあるのは日野市佐々木様のご発言です。）

佐々木様　　石川理事長

～公嘱協会に入会しませんか？～

http://www.tokyo-koshoku.or.jp/procedure/　←入会案内

公益社団法人 東京公共嘱託登記司法書士協会
事務局TEL 03-3359-3345

発行　企画広報委員会　委員長/古川俊一　委員/宮下浩江　委員/安部みゆき

協　最初に日野市で本件の空き家の存在を把握したのはいつ頃でしょうか？
ひ　以前から防災の部署等が認識していたと思いますが、正式に対応を開始したのは、平成27年に日野市に空き家の専門部署ができたときです。その後、本格的に所有者等の調査を開始しました。
協　対象の空き家は、調査開始当時、どのような状態だったのでしょうか？
ひ　直ちに倒壊の危険がある状態では無く、特定空き家とまでは言えませんでしたが、庭木が繁茂し、軒裏の板が外れ、窓枠も脱落しそうな状態で外観は相当傷んでいました。
協　空き家は、築何年くらいの建物だったのでしょうか？
ひ　昭和47年築で、建築後50年以上経過していました。
協　放置されてから、おおよそどのくらい経過していたのでしょうか？
ひ　平成元年に所有者が死亡し、約３０年近く放置されていた状況だと思います。
協　近隣の住宅等の立地の状況は、どのような状況でしょうか？
ひ　南北に隣接している住宅があり、東が道路、西は空き地ですが、直ぐ近くに住宅がある状況です。
協　近隣の方からも何とかして欲しいとの話はありましたか？
ひ　近所の方から日野市に対して情報提供がありましたし、放置されてからの状況もお聞きしました。
協　平成27年に日野市が対応を開始し、令和５年６月１３日に日野市長から所有者不明土地・建物管理命令（以下「所有者不明管」）の申立てをされたという経緯ですが、申立てまでに日野市ではどのような対応を行ってきましたか？
ひ　最初は税金の部署で対応していましたが、平成27年に空き家対策の部署が立ち上がった際に登記簿上の所有者の相続人調査を行いました。過去の資料などから登記名義人を市で調査した結果、法定相続人と推定される方が80名を超えるということが把握でき、公嘱協会に依頼して、更に調査を進めた結果、最終的に、当時判明した相続人と想定される方は108名となりましたが、最終的に登記名義人の特定には至りませんでした。相続人の調査と併せて、空き家対策の協力不動産会社に見積を依頼する等、部署内部で調整を進めていました。
協　法定相続人が存在する可能性があるという点から相続財産清算人（以下「清算人」）は利用できず、不在者財産管理人（以下「不在管」）か所有者不明管を検討されたかと思いますが、最終的に所有者不明管の利用を選択された理由は何だったのでしょうか？
ひ　従来からあった不在管の制度は、管理財産が無くなるまで管理が終了しない制度ですが、改正民法で所有者不明管が創設され、法務局の供託で管理が終了する制度ができたので、これを利用すべきと考えました。部署内部で、不在管か所有者不明管の選択に関し、議論はありましたが、政策的にも新しい制度を利用すべきとの意見や、予納金が低廉である点を考慮して所有者不明管を選択しました。

協　日野市の所有者不明管の申立ては都内初、全国でも６番目という事で反響は大きかったと思いますが？
ひ　かなり大きく、他の自治体から電話を含めて２０件近い問い合わせが有り、管理人が選任された時点で新聞社３社、手続完了時も新聞社３社の取材がありました。
協　動画のニュースでも取り上げられていましたよね？
ひ　はい、社会的にも注目度が高いと考えています。
協　従来の「人に着目」した財産管理制度は、家裁管轄でしたが、所有者不明管は、初めて地裁管轄となりました。裁判所の対応はどうでしたか？
ひ　最初の申立時の書記官に懇切丁寧に対応して頂き、スムーズに進められました。ただ、裁判所も新しい制度で不慣れなところもあると思いますし、裁判官次第で厳しい対応になるケースもあるかもしれません。
協　裁判所のHPに記載されている必要書類以外で、提出を要求されたものはありましたか？
ひ　登録免許税の計算のために評価証明書の提出を要求されました。日野市では内部決裁を済ませて提出することができましたが、自治体によっては、個人情報の関係で、部署間での情報開示が困難な場合もあると聞いています。
協　同じ役所内でも、困難なのでしょうか？
ひ　情報開示の根拠付けに苦慮する点があります。ただ、裁判所側は、提出できなければ致し方が無いとの対応のようで、裁判所によっても取り扱いが違うようです。統一していただければ助かるのですが。
協　申立時に提出された現況調査報告書は、どのくらいのボリューム感だったでしょうか？写真も掲載しましたか？
ひ　今まで経験してきた不在管の申立の時と同じような形式で作成しました。ボリュームはA４一枚で、その中で経緯の説明と写真を掲載しました。併せて、今回は参考資料として、不動産業者の参考見積も提出したのですが、見積額が評価額より低額である理由について、裁判所から説明を求められました。前面道路の持分が無い点や、容積違反、敷地のセットバックが必要な点、家屋がかなり老朽化している点などを説明したところ、書面での提出を求められました。最終的には参考見積を出した業者では無く、隣地の方が購入したので、申立時に参考見積を提出すべきか疑問もありますが、その結果、裁判所への予納金額が低額で済んだと認識しており、参考見積を出すメリットがあったと考えています。
協　予納金の額はいくらだったのでしょうか？
ひ　30万円です。不在管50万、清算人100万という相場を考えると低額で済んだという感覚があります。
協　申立てから予納金の納付まで２ヶ月弱くらいの期間でしょうか？
ひ　その程度です。その間に、先ほどの追加資料の提出などの対応をしました。

協　登録免許税は、予納金に含まれていませんよね？
ひ　含まれていないです。
協　別の自治体から所有者不明管を利用したいとの相談を受けているのですが、登録免許税の支出に抵抗があるとの意見があります。日野市では、どの様な議論がありましたか？
ひ　実は申立ての時点では、登録免許税がかかると認識していませんでした。登録免許税の課税の有無について管轄裁判所に質問したのですが、判断ができず、最高裁から法務省に照会をかけたようです。その結果、令和５年7月30日に登録免許税を課税するとの回答で運用が定まったと記憶しています。
　登録免許税は、自治体が自己のために行う登記であれば非課税ですので、本件も公共の目的であり、「自己のための登記」と主張しましたが、結果は変わりませんでした。最終的に、申立人が供託金から登録免許税分を取り戻せるか法務局に相談しましたが、市で滞納処分をしないと取り戻せないとの回答でした。
　法務省の資料を見ても登録免許税を所有者が負担すべきかが曖昧で、市で滞納処分を行うにしても死亡している所有者への処分は難しいというのが現状の判断です。
　登録免許税が課税される点はかなり課題になる部分だと思いますので、今後、改善してほしい点の一つです。
協　管理人の選任までは、どのくらいの期間がかかりましたか？
ひ　申立てから4か月程度です。その中に、官報公告期間も含まれています。
協　管理人に選任されたのは弁護士でしょうか？
ひ　立川市の弁護士が選任されました。
協　管理人の候補者の推薦は行いましたか？
ひ　申立時にチャレンジしたのですが、裁判所から推薦は出さないように言われました。
協　弁護士も初めての事案だったと思いますが、手続きはスムーズに進みましたか？
ひ　清算人の経験もある弁護士で、スムーズに進んだと思います。選任されて翌月の11月上旬に管理人と打ち合わせをして、実際に購入した隣地の方との売買契約は12月末と聞いているので、かなりスピード感があった印象です。その間に裁判所の許可も得ているはずですので。
協　実際は隣地の方が購入されたとのことですが、管理人の方で入札や見積合わせのようなことはしたかご存知ですか？
ひ　参考見積を出した不動産業者と実際に買われた隣地の方、２者のみの比較しかしていないのではないかと思います。隣地の方は、道路の利用権があったので、不動産業者よりも高い金額を提示できたのだと思います。参考見積よりも高い金額だったため、スムーズに売却が許可されたのだと思います。
協　売却の許可申立から許可が出るまで1～2週間くらいでしょうか？
ひ　その位の期間だと思います。もしかしたら、日野市が理由書を出したので通常よりも早く許可が出たのかもしれません。

協　被後見人所有物件を後見人が売買するときの流れを考えると、売買契約案の段階で許可の申立をして、実際の許可は年明けだった可能性もありますね？
ひ　そうかもしれません。実際の所有権移転は令和６年3月8日でした。
協　売却後、令和６年６月に空き家が取壊しになったとのことですが、土地と建物併せての売却だったのでしょうか？
ひ　土地と建物併せて、現況有姿での引き渡しという条件での売却でした。
協　対象の土地は、どれくらいの広さでしょうか？
ひ　約20坪です。
協　土地と建物併せて売却したのもスムーズに進んだ一因でしょうか？
ひ　そうだと思います。もしも、土地・建物を個別に売却するとなると、利益相反になると管理人から指摘がありました。
協　空き家があった場所は、現在どのような状況でしょうか？
ひ　新築の建物が建っています。購入者の名前の表札がかかっています。
協　令和６年12月に予納金が返還されたそうですが、その差額分は？
ひ　差額分は官報公告料です。因みに令和６年６月１０日に管理人報酬の決定があり、市にも通知がありました。残額が供託され、予納金は、ほぼ全額取り戻せました。管理人報酬決定後に、管理人が供託の公告をして、管理命令の取消、予納金の返還といった流れですが、報酬の決定から予納金の返還まで約半年かかりました。
協　申立てから売却まで9か月程度でしたが、予納金の返還まで、そこから更に9か月かかったということになりますね？
ひ　長かった印象ですが、無事に解決して良かったです。
協　令和６年12月27日にプレスリリースを出されていますが、市民から空き家に関する相談は増えましたか？
ひ　プレスリリースをきっかけに、市民からの問い合わせが増えた印象は無いですね。
協　所有者不明管は新しい制度なので、他の自治体でも利用すべきか悩んでいると聞いたりしますが、日野市では反対論はありませんでしたか？
ひ　日野市では部長課長を含めて一切反対が無かったです。今までも財産管理制度を利用していたので抵抗は無く、放置しても状況が改善しませんから、速やかに対処すべきとの内部の合意形成がありました。決定的な理由としては、新しい制度を利用してみたいとの考えからです。
協　空き家問題の解消のために、今後も所有者不明管を利用したいですか？
ひ　使っていきたいですが、案件によっては、不在管や清算人を使う場合もあります。現在は、清算人選任申立てを検討している案件があります。
協　利用できる選択肢が増えたということですね？
ひ　そうですね。所有者不明管は、法人が所有者である場合や共有の場合に利用できるところが良いと思います。

そして、不在管や清算人に比較すると、早く終結できるのはメリットだと思いますね。選択肢が増え、今回の申立てによって判断基準が作れたのが良かったと思います。利用する制度は、案件に応じて総合的に判断して選択していきたいと思っています。

協　所有者不明管を選んだ場合、空き家に預金通帳などが有った場合（財産があった場合）等の検討はされましたか？

ひ　今回は、空き家の中に何もない状態だと分かっていましたが、もしも財産が出てきた場合は所有者不明管では対応ができませんね。

協　そのような場合は、不在管の選任を申し立てるということも考えられますが、裁判所との相談になるのかもしれませんね。

ひ　最終的にはそうなるのかもしれませんが、誰が不在管選任を申立てるのか難しいのではないでしょうか。

協　先ほど清算人の申立を検討している案件があるとのお話が出ましたが、所有者不明管を使わないのは登録免許税の関係でしょうか？

ひ　登録免許税の問題もありますが、固定資産税の滞納分の取扱いにも問題があると考えています。所有者不明管の固定資産税の支払い権限の有無について裁判所で判断が分かれていると聞いています。別の自治体からの情報では、現年度分も回収できないとのことでした。また、過年度分は、供託金に対する滞納処分で取り戻すことになりますが、滞納処分は死亡者には行えず、過年度分が取り戻せないといった問題もあります。現在対応中の案件は、数十万円の固定資産税の滞納があり、所有者不明管だと対応できないため、清算人を検討しています。所有者不明管の場合でも、登録免許税や固定資産税滞納分を供託金から取り戻せる運用にしてほしいと思います。

協　ある自治体から以下のようなお話がありました。

「法定相続人全員が相続放棄している状況で、清算人の申立を検討しているのですが、当該自治体が対応すべき財産以外の財産にも、税金を投入する可能性が支障となっており、他の制度を検討したところ、日野市の事案を見つけた」。同様の議論は日野市でもありましたか？

ひ　清算人は「人に着目」した財産管理制度なので、日野市でもその議論はあります。日野市が申立てしなくても、他の自治体が対応するということも考えられますし。名寄帳を調査してみる等の対策も考えられますが、現状では、議論が深まってはいません。

協　所有者不明管では、その点の解決策になると考えらますか？

ひ　その点に着目すれば、解決策になるとは思いますが、売却が困難な物件が含まれている状況では利用しづらい面もあると思っています。また、物件数が増えれば、その分、登録免許税が増えてしまう点も考慮が必要だと思います。

協　売却の見込みが立っているか否かが重要な点なのですね？
ひ　おっしゃるとおりです。今回は売却の目途が立っていたので申立てができましたが、目途が立たなければ、利用するのはかなり厳しいのではないかと思います。特に、地方では、その問題が顕在化するかもしれません。
協　お話をお聞きしてきて、所有者不明管を利用する上での注意点としては、評価証明書の提出、登録免許税の課税、固定資産税の滞納が有る場合の滞納処分の取扱い、管理対象物件の売却可能性の有無とまとめることができると思いますが、それら以外にも思い当たることはありますか？
ひ　それら以外は今思い付きませんが、ご指摘の点が改善すれば、もっと利用しやすい制度になると思います。特に登録免許税が課税される点は注意が必要だと他の自治体にも伝えていますが、その改善だけでも、かなり利用しやすくなると考えています。
協　日野市は空き家問題の解消に注力されている印象ですが、現状、空き家の個数の推移はどのような状況でしょうか？
ひ　住宅土地統計調査上では増えていますが、現場感覚では、市として対応すべき空き家は減少傾向にあると感じています。
協　日野市にも空き家の協議会がありましたよね？
ひ　はい。協力不動産業者から5社無料で見積が取れる制度が好評です。年間20件近く問い合わせをいただいており、半分程度売却できていると思います。現状、市内の空き家は７00件弱くらいと思いますが、様々な手続きを実施して、引き続き、空き家の利活用や売却を進めていきたいと考えています。
協　本日は、長い時間ありがとうございました。
ひ　ありがとうございました。

（日野市役所にて）

令和6年度第3回研修会開催報告

『戸籍の読み方～相続人申告登記についての話も交えて～』

令和7年3月5日、上記研修が開催され、戸籍の歴史的背景から憲法、民法との関連性そして実際の戸籍を読み解くポイントまで、幅広い内容となりました。

151名（内Zoom126名）が参加し、「講師の説明や資料が分かりやすい」「これからの実務に役立つ」と大好評でした！

戸籍の奥深さを実感し、次回を期待する声も多く聞かれましたので、次年度以降の研修会企画に参考にさせていただきます。

坂本龍治先生ありがとうございました！！

編集後記

長い冬も終わりを告げ、今年も桜の季節となりました。

さて、今回は令和5年4月1日に施行された所有者不明土地・建物管理制度を実際に活用し、空き家問題を解決した日野市のインタビューを中心にお送りしました。当初はダイジェスト版の掲載予定でしたが、インタビュー内容が素晴らしく、思い切って全文を掲載しました。日野市のＨＰに時系列が掲載されていますので、併せてご参照ください。ご感想をお待ちしておりま～す！！

U

公嘱協会に初めて入会される方は初年度の月会費が半額になります
4月ご入会の場合は翌年3月までの12か月間が半額
5月ご入会の場合は翌年3月までの11か月間が半額
6月ご入会の場合は翌年3月までの10か月間が半額
というように初年度末までの会費が半額の対象です

～公嘱協会に入会しませんか？～

http://www.tokyo-koshoku.or.jp/procedure/ ←入会案内

公益社団法人 東京公共嘱託登記司法書士協会

事務局TEL 03-3359-3345

発行　企画広報委員会　委員長/古川俊一　委員/宮下浩江　委員/安部みゆき