

＜特別対談＞

さいたま地方法務局 × 埼玉司法書士会

「所有者不明土地問題」解決に向けて

近年、土地の所有者が死亡した後も長期間にわたり相続登記がされない事例が急増し、公共事業における迅速な用地取得などに支障をきたしている。いわゆる「所有者不明土地問題」の解決に向けて、2022年に制度150周年を迎える司法書士は相続登記の専門家として、相続人調査等を進めている。今回、柴由之・埼玉司法書士会会長と渡辺富雄・さいたま地方法務局長が所有者不明土地問題の現状とその対応について語り合った。

■司法書士会と法務局の連携意義

柴会長 さいたま地方法務局には、日頃より大変お世話になっております。また、この度はこのような対談の機会をいただきありがとうございます。

埼玉司法書士会とさいたま地方法務局とは、日頃から登記事務の円滑な遂行のための協議を行っているほか、近年では、所有者不明土地問題への対応のため、「未来につながる相続登記」をスローガンに相続登記の促進と周知活動を連携して行っています。

渡辺局長 対談にお招きいただきありがとうございます。

所有者不明土地問題は、東日本大震災の復興事業の過程で土地の相続登記が未了なため、登記簿からは土地所有者を特定することができないなどの理由で用地買収が進まず、復興事業の大きな足かせとなり、クロゾアアップされました。国としても各種の法律を制定して、その対応を進めているところですが、

柴会長 2011年の東日本大震災の復興支援等では、東北3県に当会からも相談員を派遣してきました。中には震災以前の相続について相続登記がされていない事例もあり、これらの相談が寄せられた中に相続人が多数で、相続について話し合いをするのも難しいという事例もありました。

■相続登記未了の原因

渡辺局長 相続登記未了の原因を考えると主に、①バブル経済がはじけたことで不動産の値上がり

を期待する人が減少したこと、②少子高齢化により必要な土地や建物が増加したこと、③農業や林業の後継者不足、④都市部への人口集中による地方都市の資産価値低下などが挙げられます。これを背景に、登記によるメリットよりデメリットの方が大きいと判断されるケースが増えてきているのだと思います。

柴会長 実際の相続の相談の中でも「預金や現金は相続するけど、不動産は欲しくない」という方が増えています。また、相続人間がもめていて協議がまとまらず、このため相続登記をすることができないケースもあり、司法書士が遺産分割調停申立書を作成して本人をサポートし、調停手続を経て相続登記ができる場合もあります。



埼玉司法書士会会長

柴 由之

しば よしゆき 1954(昭和29)年生まれ、熊谷市出身。熊谷高、早稲田大学法学部卒。1993(平成5)年司法書士登録し個人事務所を開業。2005(平成17)年同会理事、09年成年後見センター・リーガルサポート埼玉支部長(3期)。2015年副会長(2期)、2019年から会長。趣味はタケノコ堀り。座右の銘は「過ちすな、心して降りよ。(徒然草)」。

法務局と連携、課題解決目指す(柴会長)

「法定相続情報一覧図」の写しを作成・確認して、相続人に必要な通数を無料で交付するというものができ、相続登記をすることができないケースもあり、司法書士が遺産分割調停申立書を作成して本人をサポートし、調停手続を経て相続登記ができる場合もあります。

渡辺局長 相続手続は、相続登記の申請手続だけではなく金融機関等における預金の払戻手続や保険金請求手続もあります。各種の手続を同時並行で行うことが難しかったため、不動産を売却する必要がある場合などは相続登記がされないまま放置されてしまう傾向もあったと考えられます。

■相続手続を容易にするには

渡辺局長 法務局では、2017(平成29)年から法定相続情報証明制度を開始しました。この制度は、相続人の申出により、登記官が確認の上、「法定相続情報一覧図」の写しを作成・確認して、相続人に必要な通数を無料で交付するというものができ、相続登記をすることができないケースもあり、司法書士が遺産分割調停申立書を作成して本人をサポートし、調停手続を経て相続登記ができる場合もあります。

柴会長 相続する財産が不動産のほか預金口座も複数あるという相続は、かなりあると思います。法定相続情報証明制度を利用すれば、戸籍謄本の代わりに法定相続人を証明することができ、また、金融機関の手続が楽になりました。相続人の方にとってはたいへん便利で、制度であると考えます。

■法務局における長期相続登記未了土地の調査

渡辺局長 長期相続登記未了土地の調査については、相続人調査については、協力しています。

法定相続情報証明制度に期待(渡辺局長)



さいたま地方法務局長

渡辺 富雄

わたなべ とみお 1961(昭和36)年生まれ、静岡県出身。東洋大学法学部卒業後、1985(昭和60)年静岡地方法務局に入局。法務省訟務局、法務省大臣官房秘書課、法務省大臣官房施設課を経て、2017(平成29)年松江地方法務局長、2018年静岡地方法務局長、2020(令和2)年4月さいたま地方法務局長。趣味はバンド演奏(ギター)、座右の銘は「一期一会」。

埼玉県では、「公益団法人埼玉県公共嘱託登記司法書士協会」が競争入札で落札し、作業を受託して、その社員である当会の会員司法書士がその調査に当たっております。協会は公共事業に伴う用地取得にかかる嘱託登記を業務として行っている法人ですが、相続人調査を必要とする嘱託登記も多数、手掛けてきていたため、解消作業を受託することになりました。

■空き家対策

柴会長 埼玉司法書士会では、空き家対策についても市町村に協力する形で取り組んでいます。高齢者の施設入所や、独り住みの所有者が亡くなるなどして、空き家になり、そのまま放置される状態が続いて、周辺に危険や周囲に悪影響を与えるなど社会問題化しています。危険な状態となる空き家の半数は相続登記が未了であるという調査結果もあります。空き家対策を進めるには、空き家の所有者が誰であるか、所有者が亡くなった後の死後長期間にわたり相続登記がされていない土地である旨などをその所有権の登記に付記すること、また、当該法定相続人に対して、相続登記等の申請を促すことにより、

柴会長 長期相続登記未了土地の調査については、相続人調査については、協力しています。

渡辺局長 法務局としても空き家対策については、国の機関として密接な連携が求められていると考えています。2016(平成28)年4月1日付けで「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部が改正され、市町村が組織する協議会の構成員の具体例として「法務局職員」が追加されました。協議会の構成員として司法書士や土地家屋調査士と法務局との連携・協力を行いたいと考えています。

柴会長 空き家問題については、相続登記の促進だけでは解決できない側面があります。そもそも、管理不全となる空き家が発生することや抑制する必要がある、その空き家を活用する仕組みを作ることも望まれます。空き家の利活用をするにしても遺産分割協議や相続登記手続を円滑に進めるための知識を身につけておくのも重要です。当会では、埼玉県空き家対策連絡協議会の構成員となり、同会議が企画する「相続おしらせ講座」に講師を派遣しその知識の普及に力を入れています。

■今後の取り組み

渡辺局長 所有者不明土地等の対策の推進については、お話しさせていただいた制度等のほか、①更なる相続登記の促進に向けた広報、②自筆証書遺言書保管制度の周知、③表題部所有者不明土地解消作業に取り組み、④また法制審議会の民法・不動産登記法部会において、相続登記の義務化等の検討がされている。これらの中でも、2020(令和2)年7月10日から開始した「自筆証書遺言書保管制度」について説明させていただくと、遺言には、公証人が関与する公正証書遺言と遺言者本人が作成する自筆証書遺言があり、また、これまで、自筆証書遺言の場合、遺言者本人の死亡後、遺言書が相続人等に発見されることにより、一部の相続人等により改ざんされる等の問題がありました。そこでこれを解消するために、法務局が自筆証書遺言書を保管する制度が創設さ

れました。この制度により、法務局において遺言書を長期間適正に管理することができ、また、家庭裁判所の検認(※注)が不要となります。

柴会長 相続登記の促進を図るために、遺言書を活用することもその方法であり、これらを含めて当会としても全力でその対応をしていく必要を感じています。法制審議会でも相続登記の義務化等が検討されており、法改正が実現した場合には、相続登記がさらにクロゾアアップされると思います。相続登記は司法書士の重要な業務のひとつでもあります。これから、「相続登記」といえば司法書士を合言葉に国民の間に相続登記の必要性を広くアピールして相続登記の促進を図れるよう、当会では「相続登記相談センター」を設置することを予定しています。

昨年、「法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もって自由かつ公正な社会の形成に寄与する」と司法書士の使命を規定した改正司法書士法が施行されました。この国民の信頼や社会の期待に応える意味でも法務局とも連携しての所有者不明土地問題の解消作業や市町村が行う空き家対策のプロジェクトに協力し、司法書士の使命を果たせるよう努力してまいりたいと考えています。本日はありがとうございます。

(※注) 遺言書の保管者が相続開始後遺言を提出した遺言書について家庭裁判所がその存在及び内容を確認する手続

進だけでは解決できない側面があります。そもそも、管理不全となる空き家が発生することや抑制する必要がある、その空き家を活用する仕組みを作ることも望まれます。空き家の利活用をするにしても遺産分割協議や相続登記手続を円滑に進めるための知識を身につけておくのも重要です。当会では、埼玉県空き家対策連絡協議会の構成員となり、同会議が企画する「相続おしらせ講座」に講師を派遣しその知識の普及に力を入れています。

■今後の取り組み

渡辺局長 所有者不明土地等の対策の推進については、お話しさせていただいた制度等のほか、①更なる相続登記の促進に向けた広報、②自筆証書遺言書保管制度の周知、③表題部所有者不明土地解消作業に取り組み、④また法制審議会の民法・不動産登記法部会において、相続登記の義務化等の検討がされている。これらの中でも、2020(令和2)年7月10日から開始した「自筆証書遺言書保管制度」について説明させていただくと、遺言には、公証人が関与する公正証書遺言と遺言者本人が作成する自筆証書遺言があり、また、これまで、自筆証書遺言の場合、遺言者本人の死亡後、遺言書が相続人等に発見されることにより、一部の相続人等により改ざんされる等の問題がありました。そこでこれを解消するために、法務局が自筆証書遺言書を保管する制度が創設さ



お互いの飛躍を誓い合う渡辺富雄・さいたま地方法務局長(右)と柴由之・埼玉司法書士会会長＝さいたま市中央区のさいたま地方法務局局長室にて対談

進だけでは解決できない側面があります。そもそも、管理不全となる空き家が発生することや抑制する必要がある、その空き家を活用する仕組みを作ることも望まれます。空き家の利活用をするにしても遺産分割協議や相続登記手続を円滑に進めるための知識を身につけておくのも重要です。当会では、埼玉県空き家対策連絡協議会の構成員となり、同会議が企画する「相続おしらせ講座」に講師を派遣しその知識の普及に力を入れています。

■今後の取り組み

昨年、「法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もって自由かつ公正な社会の形成に寄与する」と司法書士の使命を規定した改正司法書士法が施行されました。この国民の信頼や社会の期待に応える意味でも法務局とも連携しての所有者不明土地問題の解消作業や市町村が行う空き家対策のプロジェクトに協力し、司法書士の使命を果たせるよう努力してまいりたいと考えています。本日はありがとうございます。

未来につなぐ相続登記 司法書士 は登記の専門家です。

遺言・相続無料電話相談会

2月20日(土) 10時～16時 開催

☎048-872-8055 (予約不要・当日のみ通話可)

相続登記相談センター

3月1日(月)～開設

問合せ・相談の予約 ☎0120-13-7832 (平日10時～16時)

埼玉司法書士会 問合せ ☎048-863-7861 <https://www.saitama-shihoshoshi.or.jp/>

認知症の相続人がいても遺産分割協議はできるの?

不動産の名義の書換えについて相談したい!

自分の財産の行方を自分で決めたいけど遺言を残せばいいの?

法子くん 埼玉司法書士会公式キャラクター

預けて安心! 自筆証書遺言書保管制度

手続には 予約 が必要です。

インターネットまたは電話での予約が可能です。

法務局手続案内予約サービス専用ページ <https://www.legal-ab.moj.go.jp/houmu.home-t/>

遺言書の保管申請には手数料 3,900円 が かかります。

あなたの大切な遺言書を守ります

遺言書(ほかんガル)

さいたま地方法務局管内の遺言書保管所

本局供託課	Tel. 048-851-1000	川越支局	Tel. 049-243-3824
熊谷支局	Tel. 048-524-8805	秩父支局	Tel. 0494-22-0827
所沢支局	Tel. 04-2992-2677	東松山支局	Tel. 0493-22-0379
越谷支局	Tel. 048-966-1321	久喜支局	Tel. 0480-21-0215

さいたま地方法務局

※遺言書の保管申請は、遺言者の住所地、本籍地、遺言者が所有する不動産の所在地を管轄する保管所に申請することが可能です。(詳しくは法務省のホームページへ) http://www.moj.go.jp/MINJI/minji03_00051.html