



埼玉司法書士会 新春対談 2022

「土地所有者不明問題」で連携強化

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少なからず支障をきたしている。いわゆる「所有者不明土地」問題解決に向けて、2022年には制度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。新春を迎え、柴由之・埼玉司法書士会会長と国土交通省関東地方整備局用地部の森田真弘部長が、所有者不明土地問題や司法書士と国交省の連携を展望した。

市町村を支援する協議会を設置 (森田部長)

もりた まさひろ
1968(昭和43)年生まれ、富山県出身。東京大学文学部社会科学科卒業後、1992(平成4)年建設省(現・国土交通省)に入省。国土交通省土地・水資源局総務課公共用地室長、阪神高速道路株式会社営業部長、総務省情報流通行政局郵政行政部信書便事業課長等を経て2020(令和2)年7月関東地方整備局用地部長。趣味はドライブ。



国土交通省 関東地方整備局用地部長

森田 真弘氏

埼玉司法書士会会長

柴 由之

日頃のノウハウ生かし調査進行 (柴会長)

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。趣味はタケノコ掘り。座右の銘は「過ちすな、心して降りよ。(徒然草)」。

柴 新年おめでとうござい
森田 本日は、対談にお招きいただきありがとうございます。

■司法書士の歴史

柴 まず司法書士のルーツを御紹介させていただきます。1872年(明治5)年の司法職務定制(太政官無号達)で代書人の職制が定められたことにさかのぼります。「各人民ノ訴状ヲ調成シテ其詞訟ノ遺漏ナカラム」と訴状作成が業務とされたことに始まり、登記制度が発足して裁判所が登記事務を扱うことになったことに伴い、登記手続も担うようになりまし

た。このようにして不動産や会社等の登記手続や裁判書類の作成を業務として、代書人、司法代書人、司法書士と名称を改め、その歴史を刻んできました。平成の時代になり、後見事務・財産管理業務や簡易裁判所における訴訟代理等の業務が加わりました。また、当

会では調停センターを設置して、その中で司法書士が手続実施者として法務省の認証を受け、裁判外紛争解決手続(ADR手続)の法的サービスを提供しています。さらに、当会では県や市町村と協定を締結して空き家対策や災害時の被災者の法的支援体制の整備に取り

組んでいるほか、長期相続登記未了土地の解消や所有者不明土地の所有者探索等問題でも法務局等と連携し、専門家として関わっています。このような司法書士の役割が認められ、2019(令和元)年6月6日成立した司法書士法の一部を改正する法律で「司法書士は、この法律の定めるところによりその業務と

登記、供託、訴訟その他の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ことを使命とする。」との使命規定が設けられました。

■所有者不明土地

森田 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市への人口移動を背景とした地方に所在する相続した土地に対する所有意識の希薄化などにより、所有者不明土地が全国的に増加しています。

関東地方整備局は、関東甲信エリアを管轄し、河川

や道路、国営公園、官庁官

籍といった社会資本の整備

とあわせ、災害時には被災

自治体に緊急災害対策派遣

隊を派遣するなど、国民の

生命と財産を守る役割を担

っています。私も用地部

では、所管事業に必要な用

地取得を担当していますが、

事業対象となる土地の所有

者から土地を売却してい

た場合、所有者の特定た

めに多大なコストを要して

おり、円滑な事業推進への

支障となっています。

所有者の探索に多大な時

間、費用、労力を要するケ

ースが年々増加する一方、

2018(平成30)年6月

に成立した所有者不明土地

法(所有者不明土地の利用

の円滑化等に関する特別措

置法)が施行されるまでは、

固定資産課税台帳情報など

の有益な所有者情報にアク

セスできず、地元精通者や

近隣住民等への聞き取り調

査など、現在では効果が得

られる見込みが少なくなっ

ている調査に時間と労力を

費やしていました。所有者

不明土地を円滑に取得する

仕組みとして、そのほかに

も土地収用法の特例や財産

管理人制度の特例が設けら

れ、所有者不明土地に使用

権を設定して地域住民のた

めのポケットパークや直売

所などを設置する地域福利

増進事業も創設されました。

このように様々な対策が講

じられましたが、そもそも

所有者不明土地が発生させ

ない仕組みが重要で

派遣してきました。中には

数代にわたって相続登記が

されていない事例相続人が

多数で、遺産分割などの話

し合いをするのも難しいと

いう事例もありました。

今回の法律改正によって、

所有権の登記名義人につき

相続が発生した場合、原則

として、相続人には3年以

内に相続の登記を申請しな

ければならないという義務

が課せられます。期限内に

相続の登記を申請するに

は、出生から死亡までの戸籍事

項証明書等の取得を始め、

相続人による遺産分割協議

など様々な手続があり、市

民にとって負担になること

が想定されます。当会では、

従前から遺言・相続相談会

の開催等を通じて相続登記

の促進をPRしてきました。

これに加え、「相続登記相

談センター」を設置して、

「相続登記は司法書士へ」

の標語の下、市民のために

相談体制を整えました。是非、活用していただけるこ

とを期待しています。

■国土交通省・法務省との連携

森田 国土交通省では所有者不明土地法の成立と関係閣僚会議決定の基本方針を受け、全国10ブロックに地方整備局を中心とする連携協議会を設置し、関係機関の連携を強化することも所有者不明問題に取り組む市町村など地方公共団体を支援しています。

関東ブロックでも「関東地区所有者不明土地等に関する連携協議会」が2019(平成31)年2月に設立

され、同じ会員として東京

法務局及び関東甲信地区の

都・県・政令市と、また協

力会員である関東ブロック

司法書士協議会他、6つの

士業団体とも連携を取って

支援活動に取り組んでいる

ところです。

この連携協議会の活動で

は、市町村などを対象に連

続実務セミナーという講演

会を開催したり、当局職員

が各都県へ赴き、所有者不

明土地問題等の相談会や用

地補償に関する講習会を開

催したりしていますが、会

長が先ほどおっしゃった昨

年4月の民法等の一部改正

についても、所有者不明土

地に関連する改正内容を連

続実務セミナーで東京法務

局から講演いただいたと

ことです。

埼玉司法書士会とさいたま

地方法務局にわかれては、

この所有者不明土地問題の

解消作業について連携して

取り組んでいるとお伺いし

ていますが。

柴 所有者不明土地法に

は、相続登記等未了土地に

関する不動産登記法の特例

が定められ、「登記官は、

起業者その他の公共の利益

となる事業を実施しよう

とする区域の土地について

その登記名義人の死亡後10

年以上30年以内の政令で定

める期間を超えて相続登記

等がされていないときは、

当該土地の所有者となる者

を探索して職権で長期相続

登記未了の土地である旨を

付記登記し、その所有者と

なる者に相続登記等の申請

を勧告することができる。

(条文要約)」の特例に基

づいて、法務局では、長期

相続登記等未了土地解消作

業を行っています。この作

業に伴う相続人調査につい

て、公益社団法人埼玉県公

共嘱託登記司法書士協会が

作業を受託して、その社員

である当会の会員(司法書

士)が調査に当たってい

ます。同協会は、公共事業

に伴う用地取得にかかる嘱

託登記を行うことを目的と

する法人ですが、相続人調

査を必要とする嘱託登記を

複数、手掛けてきたノウハウ

を活かして受託することに

なりました。そのほか法務

局が行う所有者等の探索作

業にも「表題部所有者不明

土地の登記及び管理の適正

化に関する法律」の所有者

探索委員として、司法書士

が積極的に関与しています。

森田 今年は所有者不明

土地法施行後、3年経過に

伴う見直しの時期に当たり、

所有者不明土地対策の拡充

について国土審議会土地政

策分科会企画部会で議論さ

れているところです。

具体的には、先に申し上

げた地域福利増進事業の適

用範囲に、地域の災害対策

に役立つ施設や再生可能エ

ネルギー発電設備を追加し、

民間事業者が主体となる事

業については現行10年の使

用権設定の上限期間を20年

まで延長することや、管理

不全状態の所有者不明土地

に対して災害等の発生を防

止するため、市町村長によ

る行政措置を可能とするこ

となどが検討されています。

これらの見直しにより、

今後、連携協議会も法の見

直しを踏まえた市町村に対

する運用支援など、よりき

め細やかな連携や対応を進

めていく必要があると思わ

れます。

森田 ほかに、地域福

利増進事業の対象にできる

所有者不明土地は、現行で

は更地か物置などの簡易建

築物のある土地と限られて

いますが、損傷の著しい空

き家が建っている土地も対

象にすることが検討されて

いるようです。土地につい

て所有者がわからないこと

も重大な問題ですが、同じ

ように所有者がわからない

空き家も社会問題化してい

ますね。

柴 空き家が適切に管理

されず、防災、衛生、景観

など、地域住民の生活環境

に深刻な影響を及ぼすなど

重大な問題を惹き起こして

いることもあります。司法

書士は、毛呂山町や川口市

などから空き家やその所有

者等調査の業務を受託して

具体的に調査を行ったほか、

日常業務を通じて相続人が

不在の場合の相続財産管理

人や行方不明の場合の不在

所有者の財産管理人の選任申

立書類作成、空き家の所有

者等が高齢者の場合の成年

後見制度を利用するための

後見等開始申立書類作成や、

その後の後見事務を行って

います。当会は個々の司法

書士の活動とは別に行政機

関と空き家等対策に関する

協定を締結して、市町村の

空き家対策に協力するなど

連携を進めています。また、

埼玉県空き家対策連絡会議

の構成員として、埼玉県が

主催する「相続おしかけ講

座」に講師を派遣してい

ます。この講座は、市民に

対して将来空き家にならない

ようにするために、どのよ

うな準備をしておけばよい

かという予防を促すもので、

市役所からの派遣依頼のほか、

集合所へも派遣することも

あります。また、各市町の

依頼により、会員を各市町

の空家等対策協議会の委員

に推薦もしています。

最後になりますが、所有

者不明土地等の問題のみな

らず、空き家問題など社会

問題化している課題を解決

するため、法務局・国土交

通省を始めとして官民が協

力して立ち向かう必要があ

ると考えます。当会として

も積極的に取り組む決意で

あることを申し述べさせて

いただきます。本日は対談

にお越しいただき誠にあり

がとうございました。

相続登記は司法書士へ

放っておくと… 売却したり、担保に入れるなどの 処分ができない 相続人の死亡で関係者が多くない 協議が難しくなる などの問題が…

埼玉司法書士会

埼玉司法書士会

検索

総合相談センターは 無料 で御利用いただけます！

司法書士による面談相談

相談 無料

埼玉司法書士会 総合相談センター

予約電話番号 受付時間 平日10時~16時 048-838-7472

浦和総合相談センター (埼玉県庁そば)

さいたま市浦和区高砂三丁目16番58号 埼玉司法書士会108号室

越谷総合相談センター (越谷市役所そば)

越谷市越ヶ谷2丁目8番24号森田ビル202号室

県北総合相談センター (熊谷市役所そば)

【会場：熊谷市立商工会館】熊谷市宮町2丁目39番地