埼玉司法書士会　新春対談 2024

さいたま市 × 埼玉司法書士会

「所有者不明土地問題」解決を目指して

近年、社会問題となっている「所有者不明土地」。高齢化社会が進むにつれ、より深刻になることが想定される。その解決の一助とするべく、今年の4月1日から相続登記の申請義務化が始まる。2024年の新春を迎え、さいたま市と司法書士会の連携状況や市民の相談ニーズへの対応について、清水勇人さいたま市長と柴由之埼玉司法書士会長が語り合った。

（司会・関根正昌埼玉新聞社代表取締役社長）

◆相続登記の申請義務化と市民への周知

関根　あけましておめでとうございます。本年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。登記の専門家である埼玉司法書士会とさいたま市との連携の状況をお聞かせください。

柴会長　あけましておめでとうございます。当会（埼玉司法書士会）では、さいたま市の各区で行われる市民相談において司法書士の登記・法律相談を実施しています。相続登記の義務化等に伴って、相談ニーズの増加が想定されることから、当会では、さいたま市をはじめとする市町村や法務局といった市民が訪れる相談窓口との連携を深め、相続登記の促進を図って行く考えです。

清水市長　あけましておめでとうございます。まず、埼玉司法書士会の皆様には、日頃から法律の専門家として、多くの市民が抱える多岐にわたる法律上の課題に対し、市民相談を実施していただいていることに感謝申し上げます。

また、「災害時における被災者等相談の実施に関する協定」を締結するなど、有事の際にも市民生活に対する支援体制を整えていただき、市として、大変心強く思っております。

おくやみ窓口にて効果的に

しみず　はやと　1962（昭和37）年生まれ、埼玉県出身。日本大学法学部政治経済学科卒。2003年から埼玉県議会議員。2009年5月にさいたま市長就任。趣味はスポーツ観戦、読書、散歩（見沼田んぼ周辺が特に好き）、ジョギング（第2回、第4回、第5回さいたま国際マラソン完走）、茶道。好きな言葉は、「素志貫徹（成功の要諦は、成功するまで続けるところにある）」。

市民相談では、相続や登記に関する相談予約が最も多いところです。特に相続に関する法律や手続き等は一般的に馴染みが薄く、複雑なことから、法律家の皆様の的確な助言や支援が特に必要なものと考えております。

関根　相続登記義務化がされた経緯などをお聞かせください。

柴会長　相続登記義務化のきっかけとなったのは、所有者不明土地問題です。近年、土地の所有者が死亡してもその相続登記がされていないことが発端となって、登記簿では現在の所有者が判明も連絡がつかないといった、いわゆる所有者不明土地の存在が問題となっています。そのため、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みとして相続登記の申請をすることが義務づけられました。

本年4月1日から、相続が開始したら、原則として3年以内にその相続登記の申請手続をしなくてはならなくなります。当会では、さいたま地方法務局と連携し、広報・啓発を進めております。そして市民の身近な窓口である市町村にも、相続登記を促すリーフレットを配布していただく等の連携も模索しています。

清水市長　相続登記の義務化は、市民にとって大きな影響があると思っています。本市としても、市民の皆様に法改正による相続登記の義務化に気づいていただき、適切な手続きを行えるよう情報提供していくことが重要と考えています。

本市では、「おくやみ窓口」を全10区役所に設置しております。これは、区役所内の死亡時の主な手続きを一体的に行う窓口で、死亡届をお受けする際に、この窓口のガイドブックを配布しております。このガイドブックと併せて、埼玉司法書士会のリーフレット等を配布できれば、効果的だと思います。本市としても、埼玉司法書士会と連携し、市民が相続登記の義務化に適切に対応できるよう、積極的に周知していきます。

◆空き家問題と新たな財産管理制度

関根　空き家問題についても、相続登記の未了がネックとなっていると聞きますが？

柴会長　先ほど、所有者不明土地のお話をしましたが、管理が適切にされていない空き家の原因にも、「相続登記の未了」ということが多くみられます。相続登記がされていないため所有者の特定ができなかったり、また所有者が認知症等の理由で本人が対応することが難しいケース、相続人がいない等、法的な知見を必要とする場合も少なくありません。当会では、協定を締結するなどして、市町村と連携してこれらに取り組んでいます。

清水市長　さいたま市では、管理不全な空き家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法や、さいたま市空き家等の適正管理に関する条例に基づき、所有者等に対して、指導等を行い、適正管理を依頼しているところです。

しかし、空き家の所有者が亡くなり相続人がいない、所有者が行方不明など、空き家の所有者に適正管理の指導を行うことができず、対応に苦慮することもあります。そこで本市は、こういった困難なケースでも解決に導くため、平成30年9月に、埼玉司法書士会と空き家等対策の推進に関する協定を締結させていただき、解決が困難なケースへの助言や財産管理人等の選任申立て等について、ご協力をいただいております。この連携のおかげで、これまで対応に苦慮していた案件が解決に向け進展しているケースが出てきています。

また、民法の成年後見人制度の活用は、今後、高齢化社会が進展し、認知症高齢者の増加や空き家問題が顕在化することが考えられる中で、大変有効であると考えています。

本市としても、埼玉司法書士会と連携を深め、各制度内容について広く市民へ周知し、それぞれの立場の市民が、活用できる制度を適切に利用することで、管理不全空き家の解消や、空き家の発生予防に繋げられるようにしていきたいと考えています。

関根　昨年から、始まった所有者不明土地・建物に対応した新たな財産管理制度について教えていただけますか。

柴会長　所有者に変わって財産管理をする制度がいくつかあります。相続財産清算人と不在者財産管理人という制度、認知症高齢者など本人の判断能力が低下した場合の成年後見制度がありました。

これらに加えて、昨年4月1日から新たな財産管理制度が創設されました。これまでの人単位（その人の財産全部を管理する財産管理人を置く）であった財産管理制度と異なり、「不動産（土地・建物）の単位」で財産管理をする制度で、その管理等が問題となっている個々の不動産ごとに財産管理人を定めて管理を行わせることが可能となりました。新たな財産管理人の候補者については、当会では研修等を通してその養成や裁判所への推薦名簿の整備を進めています。さいたま市との協定の中で、新たな財産管理制度を活用する場面も出てくると思います。

◆将来に備えて、いま準備できること

関根　結びに、所有者不明土地、空き家問題の解決の端緒の一つとして、相続登記を円滑にできるようにすることが大事ということですが、その備えとしてできることはありますか。

柴会長　当会では、さいたま地方法務局と共同でエンディングノートを作りました。これを活用していただき、自分が認知症になった場合の対応や相続が開始した場合にどのように財産等を引継いでもらうかなど、自分の考えや希望をまとめておくといった心構えが大切であり、これらを啓発するセミナーの開催等を企画しています。エンディングノートには不動産を含め、ご自身の財産や、亡くなった後にどのようにしてもらいたいか、身の回りの方への想いを記入することができるようにしています。次の世代に自分の遺志を伝えることで、空き家や管理不全土地の発生予防にもなると取り組んでいます。エンディングノートに記入するだけでは法的な効果はないので、いわゆる終活を考える道しるべとして使っていただき、必要に応じて遺言書も作成し、円滑な相続ができるよう備えていただくのがベストと思います。

エンディングノート活用を

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（公社）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）」。

清水市長　現在、本市の人口は増加傾向にありますが、令和12年頃をピークに減少に転じることが予想されています。高齢化社会の進展に伴う高齢者世帯や相続問題が増加し、空き家問題はさらに大きくなるでしょう。本市の実情から、将来を見据えた「空き家等の発生予防」の取り組みは、大変重要なものであり、重点的に取り組んでいるところです。

埼玉司法書士会で作成されているエンディングノートを活用することは、将来の備えとして必要なことであり、本市で取り組む空き家の発生予防にもつながると思います。

本市と埼玉司法書士会が、エンディングノート活用の周知や、作成に必要な相続等に係る正しい情報を、セミナーなどを通し発信していくことは、今後、益々求められます。普及啓発活動をはじめ、様々な協働について継続してまいりたいと考えております。本日はありがとうございました。

関根　新年にあたり、さいたま市と埼玉司法書士会のさらなる発展を期待します。本日は貴重なお時間をありがとうございました。

令和6年4月1日スタート　相続登記が義務化されます　不動産を相続したら、登記手続を

令和6年2月17日（土）「遺言・相続登記」セミナー&相談会

主催　さいたま地方法務局
埼玉司法書士会
埼玉土地家屋調査士会

法務局職員による セミナー　開催時間 13:00～13:30（さいたま会場のみ14時～、15時～も開催）

埼玉司法書士会ホームページ▼　無料・予約制

司法書士・土地家屋調査士による 面談相談　開催時間 13:30～16:00

県内5ヶ所（さいたま・川越・熊谷・所沢・久喜）の法務局にて開催。
さいたま ☎048-851-1000（ガイダンス 2→3）　川越 ☎049-243-3824（ガイダンス 2）
熊　谷 ☎048-524-8805（ガイダンス 3）　所沢 ☎04-2992-2677（ガイダンス 2）
久　喜 ☎0480-21-0215（ガイダンス 4）

司法書士による Web相談　開催時間 10:00～16:00
右のQRコード・埼玉司法書士会のHPよりお申込み下さい。
予約専用ホームページ▼　無料・予約制

司法書士による 全国一斉電話相談　受付時間 10:00～16:00
0120-339-279（そうぞくつなぐ）（当日のみ通話可）（後援 法務省・総務省）

埼玉司法書士会　〒330-0063 さいたま市浦和区高砂三丁目16番58号　TEL048－863－7861