

司法書士からみた 所有者不明土地・空き家問題

埼玉司法書士会
企画広報部長
吉田 健



不動産に關与する司法書士の業務は、多くの場合、「登記」と「訴訟」に關する業務に分別される。登記業務においては、相続人が土地を売却したい時に依頼されるケースがほとんどで、所有者不明

土地に關わることはほとんどない。裁判關係の業務においては、「所有者が不明」「相続人の一人が行方不明」「相続人が放棄」「管理者の判断能力が低下」など、さまざまなケースがあり、それぞれ個別に対応していかなければならない。

所有者の所在が登記簿等からは不明な場合、所有者の探索から行っていく。その結果として、「所有者不明」という場合が想定され、財産管理人の選任申立書の作成等を通じて関わっていくこととなる。この場合、申立人と申立ての費用、予納金（50万～100万円）が問題となってくる。相続人の一人が行方不明の場合も同じで、探索から行わなければならない。その後行方不明者の失踪宣告、財産管理人選任の申立書の作成

等の業務が発生する。

また、不動産所有者の相続人から「相続放棄をしたい」と相談されることもよくある。その場合、相続放棄後の不動産の管理義務についてが課題となってくる。相続財産管理人の選任申立をし、選任された者が不動産を処分、現金化して国庫帰属してもらうなどの対応を行わなければならない。

さらには、所有者の探索の結果、所有者は判明したが、認知症等で所有者の判断能力が低下している場合もある。後見開始の審判の申立書の作成等、後見人等の選任手続に關わっているが、困難案件となる場合もあり、後見人等の担い手の問題も発生している。空き家の所有者が不明なため略式代執行したものの、依然所有者が見つからない場合、解体費用は自治体が負担しなければならないという問題が発生することもある。

現状、司法書士業務においては、事後的な個別対応が多いのが実情であるが、今後は事前の予防や多角的な対応が必要。「空き家の管理に關する情報共有」「遺言作成の提案」「相続手続の支援」「専門家による相談窓口の設置」など、現在、司法書士が個別に行っている活動を、地域が主体になって行っていくことが求められる。

Profile 吉田 健 Ken YOSHIDA

●司法書士、埼玉司法書士会。1974年埼玉県生まれ。2003年行政書士登録。2005年司法書士登録。
2009年埼玉司法書士会理事に就任。2011年埼玉司法書士会常任理事（現職）。