

第 10 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和 3 年 10 月 28 日 (木)
午後 1 時 30 分から
- ・場 所 長野市役所二庁舎 10 階会議室 202
- ・出席者 (委 員) 寺内委員、中村委員 (県立大)、今村委員、宮野尾委員、勝山委員、本保委員、
中村委員 (解体)、小池委員、伊藤委員、伊熊委員、小林委員、加藤委員 (欠)
(事務局) 前田課長、小林主幹、内山係長、市川主査

□第 10 回 長野市空家等対策協議会

1. 開 会 (事務局 A)

ただ今から「第 10 回長野市空家等対策協議会」を開催いたします。

本日の司会進行を務めます、建築指導課長の前田でございます。よろしくお願い申し上げます。

なお、本日の日程ですが、概ね 15 時 30 分を目途に終了させていただきます。また、本協議会の事務局につきましては、建設部建築指導課空き家対策室が務めさせていただきます。

さて、前回の協議会におきまして、本年度見直しに向け検討している空家等対策計画の素案について、ご意見をいただきました。

本日の協議会では、前回までの協議会でご発言いただいた内容を踏まえ、パブリックコメント実施に向けた計画案として素案を修正いたしましたので、その内容についてご確認いただきたいと思っております。

また、計画の見直しの重要な項目となります、不動産登記法や民法の改正につきまして、国より新たな説明資料が公表されましたので、情報共有ということで議題に上げております。

委員の皆様には、それぞれの専門分野でのお立場から、様々なご意見やご提案などを頂戴したいと存じます。

なお本日は、新型コロナウイルス感染症対策として、対策を講じておりますのでよろしくお願い申し上げます。

2. 会長あいさつ

事務局 A：それでは、本協議会の会長であります寺内委員からご挨拶いただきたいと思っております。

会 長：協議会の会長として、議事の進行を務めさせていただきます。

委員の皆様には、空き家対策の推進にあたり活発なご意見をいただきたいと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

3. 議 事

事務局 A：ありがとうございました。それでは、次第の 3、議事に移ります。

要綱第5第1項により会長が会議の議長となるとしておりますので、以降の議事進行につきましては寺内会長にお任せしたいと存じます。また、議事録作成のため、協議内容の録音をさせていただきますこと、併せましてご了解願います。それでは、寺内会長、よろしく願います。

会 長：それでは、これからは、私が司会を務めさせていただきます。

会議が円滑に進みますよう、皆さまのご協力をお願いします。

始めに、事務局から本日の資料の確認と議事の進行について説明をお願いします。

事務局B：それではまず資料の確認ということで、事前に資料1-1、長野市空家等対策計画（案）と資料1-2、計画（案）の修正内容について、それから資料2として令和3年民法不動産登記法改正相続土地国庫帰属法のポイントということで、国の動向資料をお送りいたしました。お手元に資料1-2の差し替えと、もうひとつ計画（案）の資料編で差し替えがございます。お手元に置いてございますのでよろしくお願いします。

議事の進行でございますが、本日の議事につきましては原則公開となりますが、議題1の計画（案）につきましては、長野市情報公開条例第7条第5号により資料は非公開とさせていただきますので、よろしくお願いします。また、議事録につきましては、事務局で作成し、次回の協議会までに委員の皆様のご確認をいただきたいと存じます、よろしくお願いします。

会 長：ただ今、事務局から説明がありましたように、議事については原則公開となりますが、議題1の計画案の資料は非公開ですので、よろしくお願いします。また、議事録については、事務局が作成し、次回の協議会までに皆さんに内容を確認していただくとのことです。

それでは、次第3「議事」に移ります。

(1)の空家等対策計画（案）について、事務局から説明をお願いします。

事務局B：それでは、これより、議事の説明に入りますが、まず、(1)の「長野市空家等対策計画（案）について」説明させていただきます。

資料1-1の計画案及び資料1-2の協議会の意見を踏まえた空家等対策計画（案）の修正内容について、を合わせてごらんください。

計画案の修正内容で、共通事項として黄色のマーカ一部分とありますが、計画案の1ページ目で2か所、空家等という表記があるように漢字の「空家等」とひらがなの「き」が入る「空き家」の用語を整理しています。

計画の3ページの下に空家等の種類として、カタカナの「ア空家等」がありますが、このページの図の1-3において、この空家等とは特定空家等を含む計画の対象となる建物で、住宅のほか、店舗や倉庫も含まれるほか、付属する看板等の工作物、敷地として土地そのもののほか、立木や土地に定着する物を含んでいるものです。

ひらがなの「き」が入る「空き家」は4ページの「ウ空き家」で定義していますが、共同住宅や長屋の空き住戸部分、公営住宅の空き住戸などは、住宅土地統計調査に準じて空き家と表記するほか、調査やアンケートにおけるものや、空き家バンク、空き家化、などの名詞や制度などを表記しています。

次に、計画の1ページに戻っていただき、本プロジェクトチームなどに関わる部署について「空家等対策関係部署」に統一するほか、句読点の位置を修正しています。以降、赤字部分で修正したものについて、1番から41番に記載していますが、重要な部分だけ説明させていただきます。

修正内容の5番、計画案の5ページ、住宅土地統計調査の図2-1、総住宅数、空き家数及び空き家率の推移で、赤丸部分、前回この図の凡例部分で、総住宅数の色が濃い青色となっております。

ましたが、図と合うように薄い青色に修正しております。

6番、6ページ、図2-2、H30住宅土地統計調査による住宅の種類、戸数ですが、前回の協議会で、居住世帯のある住宅数と居住世帯のない住宅数の合計が、住宅数と一致していないとのご意見がありました。統計を調べたところ、数値はあっていました。

住宅土地統計調査で数値についての注意書きがありましたので次のように赤字部分として追加しています。住宅土地統計調査による、市区町村の数値は、1の位を四捨五入して十の位までを有効数値としているため、総数と内訳の合計は、必ずしも一致しない場合があります。と記載しています。

7番、15ページのまちづくりアンケートの(4)結果の概要ですが、前回は、1行目からの部分が、「この調査は、市民から無作為抽出したもので、空き家の所有者でない者からの回答が95%を占めています。」としていました。この95%を占めるということが、問18の結果の93.8%と一致していませんでしたので、この部分を、約5%が空き家を所有していると回答されています、と修正しています。

10番、20ページ、新たに加えた課題7の解体跡地の利活用の仕組みづくりですが、2行目中ほどからの部分、空家等の解体した跡地の流通させる取組を進める必要があります、を空家等の解体した跡地の活用や流通させる仕組みづくりを進める必要があります、と修正しています。

12番で、本文23ページに、SDGsについてとして、本計画はSDGsの定める17のゴールの目標達成に向け、6つの対策の取組方針に基づき、取組の体系を次のとおり整理します、として、6つの取組方針別にSDGsの取組を入れ、体系表として整理しています。

14番、26ページ、(2)相続関連の問題解決の司法書士会と土地家屋調査士会の取組ですが、まず司法書士会の取組で8行目から「相続・贈与・成年後見人ワンストップ無料相談会」を開催するほか、2021年(令和3年)2月から毎週木曜日に相続に関する無料Web相談を実施しています。「関する」を入れました。

次に、また、長野県土地家屋調査士会の取組では、毎年「全国一斉不動産表示登記無料相談会」を各支部ごとに開催するほか、長野支部独自で奇数月の最終月曜日に定期的に無料相談会を実施しています。「ごと」をひらがな表記にして、長野支部独自でとしています。

15番、27ページで、住宅耐震改修工事の補助について記載していますが、協議会からのご意見により、いつ現在の補助金かをわかるように2021年(令和3年)4月現在と記載しています。以降で同様に19番や28番などで同様に表記しています。

16番、29ページ4-2利活用の促進(1)中古住宅としての市場流通については、1行目タイトルの「既存住宅状況調査」を「既存住宅現況検査・状況調査」に修正し、「不動産関係団体」を「不動産団体」に修正しています。

17番、次の○「あんしん空き家流通促進事業補助金」の周知で、この補助金が、何に対する補助金かわかりづらいというご意見がありましたので、「既存住宅のインスペクションに要する経費及び既存住宅売買瑕疵保険の加入に要する経費に対し行っている「あんしん空き家流通促進事業補助金」について、に修正しています。

20番、35ページの所有者等の特定の具体的な取組としての専門家団体との連携ですが、当初、所有者が不明な空家等の調査について、連携し、所有者等の特定に努める、としていましたが、所有者不明を調べても不明のままなので、相続人の特定が困難な空家等の調査について修正し

ています。

22番、38ページの特定空家等の判断ですが、国の補助制度を活用して小諸市が作成した特定空家等判断基準マニュアルを、本市も採用して特定空家等を判断していましたが、前回の第9回協議会において、国の特定空家等に関する指針改正に伴い、今まで予備軍としていたものを今後特定空家等と判断すること説明し、決定いたしました。

これに伴い、赤字部分「その後、2021年度（令和3年度）の基本指針及び特定空家等に関する指針の改正に伴い、本市の判断基準を改正し、特定空家等の判断を行います。」と判断の方針を追加しています。

23番、40ページの緊急安全措置の検討ですが、これを、緊急時の応急措置等の検討と修正した上で、2行目、中ほどから、指導・勧告等の手順を踏んでいる時間的余裕がない場合に、災害対策基本法に基づく応急措置等を行うための手順の構築を目指す。とし、応急措置等についての注釈を赤字で記述しています。

※災害が発生し、又はまさに発生しようとしているとき、災害対策基本法第62条第1項に基づく災害の拡大を防止するために必要な応急措置、又は同法第64条第2項に基づく応急措置を実施するため緊急の必要があり、応急措置の実施の支障となるものの除去等の必要な措置

24番、41ページの○民法の規定による対応手法についての助言で、「出来る」、「出来ない」の漢字の記述をひらがなに修正しています。

25番、42ページ、(2)空家等を解体・除去するための支援では、○老朽危険空き家解体事業補助金で、現状の補助金の内容を赤字で記述しました。通常補助として、上限50万円、低所得者には、上限20万円までの上乗せがあります。

26番、43ページから44ページにかけて、跡地の活用に新たに、空き家解体跡地利活用事業補助金を記述しています。これは、解体跡地の利活用を促進するための補助金で、今年度まで5件に対し補助金を交付し、交付した補助対象者の中には、東京と松本からの移住者も含まれていません。工事費の2/10、上限100万円の補助金となっています。

30番、47ページ、中山間地域の利活用モデル事業のうち鬼無里地区の住まいの情報ネットワークですが、前回空白だった部分に、旧鬼無里中学校の特別教室用の「鬼土間」で司法書士、空き家対策室、空き家バンクの職員を招いて行った座談会の写真を掲載しています。

32番、49ページからの指標の設定ですが、本文3行目、また、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きいと判断される空家等への取組指標として、「管理不全な空家等の除却等（改善を含む）件数」や「特定空家等の除却（更地化）件数」としています。

(1)の空き家バンクの取組指標の文章を全面修正し次のようにしています。

長野市空き家バンクは、市内への定住の促進及び地域の活性化を図り、空家等の所有者等と市内への定住を希望する者との結び付きの支援するため、2015年度（平成27年度）に開始しました。

2017年度（平成29年度）の空家等所有者への意向調査の中で、空家等所有者が特定できた3,084人に対し、空き家バンクの利用意向を確認する調査を行ったところ、回答があった1,190件中、空き家バンクに「今後登録したい」、「条件によっては登録したい」という登録意向のある回答は396件ありました。空き家バンク事業の実績として、近年では年間50件以上が登録され、累計成約率は60%を超えています。

また、2021年度（令和3年度）からは、空き家バンクの登録から流通までを一連で支援するこ

とにより、登録及び流通を促進しています、としたうえで、空き家バンクの実績を掲載しています。

その後で、総務省の2018年（平成30年）住宅・土地統計調査結果における本市の空き家の状況として、そのまま利活用可能な腐朽破損していない一戸建て空き家のうち、利用予定のないその他の住宅[※]は、前回（2013年（平成25年）調査）調査に比べ1.58倍の7,010戸という結果で、利用可能な空き家が大幅の増加しているものと考えられます、と、7ページの統計情報を掲載しています。

これらの情報を踏まえた上で、50ページの四角枠、長野市空き家バンクの取組指標としていますが、累計登録件数は600件とした上で、累計成約率は現状の成約率を維持するという意味を含めて60%以上を維持としています。

市のスタンスとして、空き家バンクの登録を促進することを最優先とするため、本年度から成約した場合に所有者と移住者双方に成約に必要な費用への補助金を交付したり、本人に代わって、地域の役員などが所有者に空き家バンクに登録した場合の登録代行報酬などの支援を行っております。

空き家バンクの成約率は、表の4-2で令和元年度までは60%前後ですが、令和2年度は、新型コロナウイルスの影響という特殊要因もあり増えていると考えています。

市としては、登録数を増やす取り組みで、成約率が若干下がったとしても成約が増え、人口増につながればよいという考えですが、この60%前後で推移してきた成約率は維持したいと考えており、このような目標となっています。

(2)の危険空家等の取組指標として、51ページの1行目からの文書を修正し、次に、国の特定空家等に関する指針改正に伴い「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等」が明確化され、これらの状態が予見される空家等についても新たに特定空家等に加え、早期に空家法による助言・指導を解する対象となりました。と修正しています。危険空家等への取組指標として、1の管理不全な空家等の改善を含む除却等件数は、過去5年実績の約2倍の250件とし、2の特定空家等の除却・更地化目標を150件としています。

38番、57ページからの資料編ですが、57ページ、58ページで各種関連計画の概要で、現在作成中または延長予定の各種計画の関連項目を記載しています。計画改定中や延長検討中のものはカッコ内で記載しています。

なお、お手元に58ページの差し替えがありますが、現在計画改定中の長野市やまざと振興計画について、計画案としてとりまとまりましたので、その内容を反映して差し替えさせていただきます。

39番、59ページ、長野市空家等対策計画作成協議会、この計画を作るための平成29年度の協議会ですが、委員名簿の表を作り直しています。

40番、61ページ、62ページの長野市空家等対策協議会の委員名簿ですが、こちらも前回から修正しています。団体名・役員名欄がありますがこの、団体名や役員名は委員就任時の団体名、役員名となっておりますのでご了承願います。

41番、65ページ、特定空家等の判断基準ですが、当初、小諸市作成のフローを載せていましたが、長野市におけるフローに差し替えさせていただきました。

なお、計画改正に向けた今後の予定ですが、来週 11 月 2 日の部長会議にてパブリックコメント実施の決定を受け、12 月 1 日から 21 日までパブリックコメントを実施する予定です。

説明は以上となります。よろしく申し上げます。

会 長：ただ今事務局から、(1) 空家等対策計画（案）について説明いただきました。

それでは、事務局からの説明を踏まえ、質問や意見をいただきたいと思います。

では、第一、はじめに（1 ページから 4 ページ）までで質疑がありましたらお願いします。

なければ次に第二、空家等の現状と課題（5 ページから 20 ページ）でございましたらお願いします。

よろしいですか。では次に第三、空家等対策の基本方針（21 ページ）についてご意見、ご質問等ありましたお願いします。

よろしいでしょうか。続きまして第四、空家等対策の取組方針（22 ページから 52 ページ）についてございましたらお願いします。

委員 A：26 ページの、長野県司法書士会と長野県土地家屋調査士の取組のところ、上から 6 行目のところで、全司法書士事務所にて…と書かれているところの、全と司の間がひとマス開いています。

事務局 B：修正しておきます。

委員 B：先ほど小林室長の説明の中で、空き家バンクでマッチングが成功した時の報酬について、金額の記載はありますか。

事務局 B：具体的にはこの計画（案）には入れていないのですが、項目的には入れてあります。28 ページの一番下の、○空き家バンクへの登録の促進のところの 3 行目、「空家等の所有者や移住希望者、地域に対し「空き家バンク登録促進等事業」等の支援策の周知を図ります、という項目は入れであります、具体的にこの項目が「空き家バンク登録促進等事業」だけでなく、他の事業もいろいろ被ってくるので。この部分は省略させていただいております。

委員 B：わかりました。

会 長：ちょっとよろしいですか。47 ページに（再掲）という文字が書かれていますが、ここだけでなく他にも（再掲）と書かれていますが、何を意味するのでしょうか。

事務局 B：これは前に項目が出てくるもので、利活用の取組のところの 31 ページの（10）、ここに出ています。

会 長：これと同じということですか。

事務局 B：若干言い回しを変えているものもあります、同じ意味合いということで（再掲）と記載しております。

会 長：別のところでもう一度書いているということですか。

事務局 B：そうです。利活用の取組を行うのですが、中山間地に特化した取組の中で、中山間地域では、という項目に入れて（再掲）という記載をしております。この場合、どちらかというと中山間地がメインとなっているので（再掲）という記載にしております。

会 長：（再掲）というのはいるのですか。

事務局 B：前に同じ項目を入れているということで、入れさせていただきます。

会 長：意味はわかりますが、このように入れるものなのですね。

事務局 B：入れていますね。他の計画でも入れています。

会 長：他の計画でも入っているのですね。

事務局 B：はい。

会長：よろしいですか。

では続いて第五、空家等対策の推進体制（53 ページから 56 ページ）はいかがでしょうか。よろしいですか。では資料編（57 ページから 67 ページ）はいかがでしょうか。

それでは、(2) の国の動向について説明をお願いします。

事務局B：議題2の国の動向として、9月に法務省民事局から出ました、民法と不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法のポイントについて、空き家対策に関連する部分を情報共有させていただきます。

資料3右下にあるスライド番号で説明しますが次のページの2コマ目1の登記されるようにするための不動産登記制度の見直しでは、相続登記・住所変更登記の申請を義務化したほか相続登記・住所変更登記の手続きが簡素化・合理化されます。

2の土地を手放すための制度として相続土地国庫帰属制度の創設では、相続した土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設されます。

3の土地利用に関連する民法の規律の見直しでは、所有者不明土地管理制度等の創設などにより、土地利用が円滑化されます。法施行は、相続土地国庫帰属法と民法が令和3年4月28日より2年以内、不動産登記法は相続登記義務化関係が3年以内、住所変更登記義務化関係が5年以内となっています。

4コマ目、相続登記の申請義務化と相続人申請登記について。

まず、相続人に対し、不動産取得を知った日から3年以内の登記申請が義務化され、正当な理由なく申請をおこたった場合は、10万円以下の過料となります。下の青枠で、相続人申請登記という新たな登記を設けるようです。これによると、相続人の一人として、申請する場合は、添付書類として自分が被相続人の相続人であることが分かる戸籍を提出することで足りるようです。

7コマ目に遺産分割協議が成立したケースの説明がありますが、相続人申請登記をした場合でも、持ち分の登記はされないため、所有権が確定できたものではなく、遺産分割協議成立後の登記申請の義務期間が延びるとのことです。

6コマ目の3年以内に遺産分割協議が成立しない場合は、相続人申請登記を行うことで、登記の義務は履行できるようです。

10コマ目、相続登記申請の義務化に関する経過措置ですが、法施行前に相続が発生したケースでも登記の申請義務は課せられます。具体的には、施行日か、相続による所有権を知った日のいずれかの遅い日からの3年間は、履行期間となります。

11コマ目、所有不動産記録証明制度ですが、登記官が被相続人の所有権登記名義人として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設します。この証明書交付が可能な範囲は、自分か相続人の場合となるようです。

12コマ目 登記名義人の死亡情報の符号表記について、青枠内、登記官が住基ネットなどから取得した死亡情報に基づいて、登記内容に死亡している符号によって表示する制度を新設します。これにより登記を見れば不動産所有者の登記名義人死亡の事実確認が可能となります。

13コマ目、住所変更登記等の申請義務化と職権登記制度について、右上の緑枠、申請の義務化で、住所変更日から2年以内の申請の義務化で、正当な理由なく申請を怠った場合5万円以下の過料となります。

下の緑枠、他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記で自然人の場合、

- ① として、登記名義人からあらかじめ氏名、住所のほか、生年月日等の検索用情報の提供を受け、
- ② として、法務局で定期的に住基ネットを照会し、住所変更の有無を確認、
- ③ として、法務局が登記名義人に住所変更登記することの確認を行い、了承を得た時に職権で変更登記をし、これにより申請義務は履行済みとなるようです。

16 コマ目、住所変更登記義務化の経過措置ですが、10 コマ目の相続登記同様に、法施行前に住所変更されている場合も申請義務が課せられます。履行期間は、施行日か住所変更した日の遅い日から2年間です。

21 コマ目から 23 コマ目までが、相続土地国庫帰属制度です。

21 コマ目の緑枠部分の制度の説明で、相続又は遺贈により取得した相続人が、土地を国に帰属させる制度となります。管理コストの国への転嫁や管理をおろそかにするモラルハザードが発生する恐れを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件審査をすることになります。

法務大臣の承認を受けた場合で国に帰属する場合は、10年間の土地管理費を負担金として国に納付する必要があります。参考としての10年間の管理経費は、原野の場合20万円、市街地の200㎡の宅地の場合80万円と算定しているようです。国に帰属した土地は、農地や森林は農林水産大臣が、それ以外は財務大臣が普通財産として管理処分することになります。

23 コマ目に、却下要件と不承認要件があります。

却下要件では、建物がある場合、権利や使用が予定されているもの、有害物質で汚染されているもの境界が明らかでない場合や、所有権等や帰属に争いがある土地などです。

不承認要件では、がけ、工作物や車両、樹木などがある場合、地下に除去しなければならないものがある場合などです。

24 コマ目以降が民法改正関係ですが、空き家対策に関連する部分を中心説明します。

28 コマ目に相隣関係規定のうち、越境した竹木の枝の切り取りです。問題の所在で、現行法で枝が境界線を超えると、竹木の所有者に枝を切除させる必要がありますが、改正法では、青枠の部分で、①から③のいずれかの場合は、枝を切り取ることが出来ることとなります。

- ① として、切るように催告しても、相当期間内に切除しない場合
- ② として所有者を知ることが出来ない、または、所在が分からない場合
- ③ で急迫な事情がある場合です。

その下の四角枠内、道路管理者も新たな規則によって、枝を来ることが可能となること。

共有地で一部の所有者が分からない、または、居場所を知らない場合は、②に該当し、催告は不要なこと。①の催告後の相当な期間を、基本的に2週間程度と考えられること。切り取った費用は、所有者に請求できると考えられることなどです。

38 コマ目と 39 コマ目は、新たに創設される所有者不明土地・建物の管理制度です。

現在の不明土地・建物の対応として、所有者は行方不明になっている場合は、不在者財産管理人制度。相続人が途絶えて、現状いない場合や、すべての相続人が相続放棄している場合は、相続財産管理人制度。会社が解散して清算人がいない場合は、会社法による清算人制度などですが、問題の所在として、これらの制度は、人単位で、すべての財産を管理する仕組みなので、土地・建物以外の財産調査や管理が必要となり管理期間の長期化、家庭裁判所への予納金の高額化により負担が大きい状況です。

また、土地の登記が表題登記のみで不明確の場合や、だれの建物かわからない場合などの、土地や建物の所有者が全く特定できない場合は、既存の財産管理制度を利用できないようです。

新設される管理制度では、土地・建物以外の財産調査や管理が不要で、管理期間の短縮化、予納金の負担軽減が出来るほか、所有者が特定できないケースでも対応できるようになります。

この制度の申立権者としての利害関係人は、公共事業などで不動産の取得を希望する者や、不明共有者以外の土地の共有者となります。

なお、所有者不明土地利用円滑化の特措法で、地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、不在者財産の処分命令又は、相続財産の管理人の選任の請求をする、申立権の特例があります。

39 コマ目、所有者不明土地・建物管理制度②です。

発令要件として、調査を尽くしても所有者又はその所在を知ることができないこと、管理状況に照らし、管理人による管理が必要であることです。

管理人の権限・義務等ですが、管理処分権は管理人に専属し、訴訟の場合は管理人が原告又は被告となること、保存や利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、売却や建物取り壊しなどの処分をすることも可能となること、土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、供託をし、その旨を公告することなどとなっています。

40 コマ目から 41 コマ目までは、こちらにも新たに創設される管理不全土地・建物の管理制度です。

現行の民法では、管理不全土地や建物について物権的請求権や不法行為による損害賠償請求権はありますが、所有者に代わって管理者を選任する仕組みはありませんでしたが、それを解消するための仕組みとなります。

下に管理不全土地・建物の例があります。ひび割れや破損が生じている擁壁を放置して、隣地に倒壊の恐れがある場合やごみの不法投棄により、悪臭や害虫の発生により健康被害が生じている場合などです。申立ての利害関係者として、隣接者や被害を受けている方となります。

41 コマ目 管理不全土地・建物の管理制度 2 です。

管理の対象となる財産は、管理不全土地・建物のほか、土地・建物にある動産や管理人が売却などで得た金銭等の財産、建物の場合は、借地権等の敷地利用権に及びますがその他の財産には及びません。

管理人の権限・義務等ですが、保存や利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、これを超える行為も可能となりますが、土地建物の処分や取り壊しには、所有者の同意が必要となります。

また、管理処分権は管理人には専属せず、訴訟の場合も所有者自身が原告又は被告となります。金銭が生じたときは、供託をし、その旨を公告することなどとなっています。

43 コマ目、相続人不存在の相続財産の清算手続きの見直しですが、問題の所在の部分で、現行は、相続人のあることが明らかでない場合の財産の清算手続きにおいて、相続財産管理人の選任の公告が2か月、債権者の請求申し出の公告が2か月、相続人搜索の公告が6か月と最低でも10か月が必要でしたが、改正法では、管理人の選任公告と相続人搜索を統一して同時公告するのと併せて、債権の請求申し出公告を可能とすることで、手続きに期間を短縮しています。また、相続財産の管理人の名称を、相続財産の清算人に改正しています。

44 コマ目、財産管理制度の関するその他の見直しですが、二段目の相続の放棄をした者の管理義務の明確化で、現行では、相続放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならないものの、管理義務継続の発生要件や内容が明らかではありませんでしたが、改正法では、放棄時に現に占有している相続財産は次の相続人又は清算人に財産を引き渡すまでの間、財産を保全しなければならないことを新たに明示しています。

その下の段の、不在者の財産の管理の合理化で、現行は不在者財産管理人の管理又は処分により金銭が生じた場合は、職務を終了することが出来ませんでした。管理人による供託の規則を新設し、適時に職務を終了させることが可能となりました。

45 コマ目からは、遺産分割に関する見直しになりますが、46 コマ目の具体的相続分による遺産分割の時的限界①で、問題の所在として、具体的相続分として遺産分割を求める場合は、時的制限がないため、長期間放置しても遺産分割を希望する相続人に不利益は生じないため、早期に遺産分割を請求するインセンティブが働きにくい状況となり、長期間経過する場合、遺産分割の支障となる恐れがあります。

改正法では、相続開始から10年を経過した場合、具体的相続分ではなく、法定相続分又は指定相続分によるものとなります。ただし、10年を経過した後でも、具体的相続分で合意した場合は、その方法で遺産分割が可能となるようです。

47 コマ目の時的限界の②で、改正法施行日以前に死亡していた場合の遺産分割も新法のルールを採用します。ただし、経過措置として、新法施行時から5年間の猶予期間を設けるようです。

説明は以上となります、よろしくお願ひします。

会 長：ただ今事務局から、(2)の国の動向について、説明いただきました。それでは事務局からの説明を踏まえ、項目ごとに質問やご意見をいただきたいと思ひます。

不動産登記法関係で(1ページから20ページ)までで願ひします。

事務局B：すみません、法務局さんに今の説明で間違っていたり、補足するようなことがあれば願ひしたいと思ひます。

委員C：補足するようなことは特にございません。

会 長：よろしいですか。では続きまして、相続土地国庫帰属法関係(21ページから23ページ)でございますか。

よろしいでしょうか。では次に民法関係(24ページから49ページ)まででございますか。

事務局B：弁護士のお立場でご説明いただきたいのですが、44コマ目の財産管理制度のその他の見直しの中の二段目のところの相続放棄のところになりますが、改正法では、相続放棄の時に現に占有している相続財産は、その財産を保持しなければならないことを明記した、とありますが、現に占有しているという解釈が、どういう場合なのか、というのが少し分かりづらいので、ご説明いただければありがたいと思ひます。

委員D：占有というのは、支配を意味します。例えば、私は今、ペンを手に持っていますが、これは私が占有しているもの、と言えらると思ひます。これは非常にわかり易い例だと思ひますが、他には本日私は車で市役所に来て駐車場に停めています。今、これを触っていませんが、私は車を占有していると言うことができます。通常は触っていたり、自分の持ち物と考えてもらえばいいわけですが、捉え方としては、一般的にはまず名義人から解釈していることが多いと思ひます。例えば車であれば、その車の名義人が自分、かつ所有しているという状況なんでしょうし、ただおそらくこの改正法がしたいことは、「現に」というところの軸足を捉えらると、既に消失してい

るものについては、引き渡す義務から解放される、と解釈していいでしょうし、一方でこの占有しているということについても、名義人である…。これはどういう問題意識なんですか。

事務局B：今までは、相続放棄をした者でも、次の相続人が見つかるまでの間は、保存しなければならない、というものがあつたのですが、現に占有しているという解釈が、例えば両親が実家にいた。でも自分は継ぐ気がなく、別の場所に住んでいて相続放棄をした場合には、そこに住んでいるわけでもないの、放棄をする気で放棄をしたということになる。それは現に占有していない、という状態になるのか。他に親と一緒に住んでいたが、相続の時まではそこに住んでいたが、相続放棄をして出て行った、というような場合、今までそこに住んでいた、というような場合には、どういった解釈になるのか。

委員D：つまり占有の意思がないにも関わらず、占有を認めていいのか、ということになりますかね。

事務局B：そうなります。

委員D：そうですね、この問題はあまり難しく考えていなかったところがあつて、つまり占有の意思があるか無いかに関わらず、支配している概念というものをいっているのではないかと思います。そうすると、先ほどの不動産の例でいうと、自分は住む気がなく、いらないのであるが、しかし支配はできている状態であると思います。なので、不動産を引き渡す義務は生じてくるのであろうと思います。そうしないと、元々の法改正をした趣旨が、やはり遍く財産を引き渡す、というところがあるはずですよ。なので、現に占有というのを、実際に占有者が占有する意思があつて、かつ、支配しているというところまで狭く解釈してしまうと、そこからこぼれてくる可能性がある。そうすると、そもそもの趣旨に戻るのかなど。現に占有という言葉に、私はそれほど気にしていなかったのですが、質問としてもう一度持ち帰りたいと思います。もう一度調べさせてください。

事務局B：本市も相続放棄の案件が溜まってきていて、十数件になるので、できれば少しずつ手を付けたいと思っておりますが、大体は何年も空き家になっていていないと、最初の相続人は現に占有していたかもしれないけれども、その後の相続人まで相続放棄してしまつているので、そういった人とは現に占有しているという状況ではないので、どのように解釈すればいいのか、ということがありました。来年度以降、この協議会でもご意見をいただきたいと思つているので、その辺りはよろしくお願ひします。

委員D：分かりました。

会 長：では49コマまで、よろしいでしょうか。

それでは本日の議事はこれまでとし、議事を降り、進行を事務局にお返しします。

4. その他

事務局A：ありがとうございました。

本日ご説明した、この内容で、先ほどご指摘いただいた点を修正いたしまして、それを基にパブリックコメントを実施して参りたいと考えております。

それでは、その他として、本日取り上げた議題以外のことでも結構ですが、何かご意見、ご感想等ございましたらお願ひいたします。

委員C：本日ご用意いただいたのは、法務省の資料ですが、同じように相続登記に特化したチラシもありますのでご提供いたします。今、お配りしたものは、一般の方向けに相続登記制度につき

まして、わかり易くしたチラシになります。また次回の時に、他の情報があり、ご紹介できるようなことがございましたらご紹介いたします。

事務局A：ありがとうございます。

他にご意見、ご感想等はございますか。

委員E：今日の資料は残しておいた方がよいのでしょうか。

事務局B：本日のものは大丈夫です。

委員E：非公開のものがあるというお話でしたので。

事務局B：個人情報でないので大丈夫です。

事務局A：それでは事務局から何かありますか。

事務局B：ございません。

5. 第11回協議会

事務局A：それでは次第の5といたしまして、第11回協議会の予定について事務局から説明します。

事務局B：はい。次回の協議会ですが、12月にパブリックコメントをいたしまして、その内容についてということでお諮りしたいと思います。

予定でございますが、申し訳ございません、会議室の都合で、委員の皆様にはご連絡してございますが、令和4年1月12日水曜日、時間は本日と同じ午後1時30分より、場所もこの会議室202で開催しますので、よろしく申し上げます。

6 閉会

事務局A：ご案内いたしましたように委員の皆様にはお忙しい中、恐縮とは存じますが、日程調整のほどよろしくお願い申し上げます。長時間に渡るご討議、大変お疲れさまです。

以上をもちまして第10回長野市空家等対策協議会を終了といたします。本日はありがとうございました。

閉会 午後2時40分