



一般社団法人管理権不明不動産対策公共センター



(一社) 管理権不明不動産対策公共センターは、平成29年10月20日、創立総会を行い、同年12月22日、設立登記手続を行いました。これから、管理権不明不動産について、個々のケース解決のために活動する行政や司法に対し、民間の立場で、支援を行い、また、広くこの問題について広報活動を通して、立法的な提案も行うことを目指します。

(法人の目的)

この法人は、いわゆる「空き家」等の管理権不明の建物、所在が不明ないし相続登記未了の土地など広く「所有者・管理者不明」の土地建物が急増していることに鑑み、これら、管理権不明不動産が地域社会の安全や取引において、深刻な問題を生じさせている実態について、弁護士、土地家屋調査士など隣接法律専門職、建築士及び社会福祉士らの専門家が協力することにより、行政を含む地域社会に対し、より正確な情報を提供し、立法手続による解決や個々のケースにおける解決手続の整備・普及に関わることによって解消させ、もって地域社会や取引の安全・安心を確保向上させること、を目的としています。

(管理権不明不動産とは)

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）2条の「空家等」・・・（2条1項）建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。
- ② 同法2条2項の「特定空家等」・・・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる「空家等」。
- ③ 公共工事用であれ、民間の開発などであれ、それらの対象不動産について、相続登記がなされていないため、相続人の一部が住所不明、生死不明のほか、外国に移住して国籍関係で不明など、複雑な権利関係にある不動産。

換言すれば、解決のため、相続財産管理人、不在者管理人、（特別）清算人（以下、「公的財産管理人と略す」）を家庭裁判所が選任して、管理する必要性の高い不動産。

- ④ 独居老人、ひきこもり状態の方々が利用されているが、福祉的にアプローチするためにも、利用者の法的権利の確認を行う必要のある不動産。
- ⑤ これらに準じる不動産。

（当センターの事業）

- （１）民法・不動産登記法における所有権放棄、相続法制及び共有法制にかかる立法や法改正のための研究及び啓発
- （２）空き家対策法制についての研究及び啓発
- （３）公的財産管理人の改任・監督手続の改善普及のための研究及び啓発
- （４）管理権不明不動産についての無料相談やカンファレンスの設営実施及び解決のための専門家及び諸機関の紹介
- （５）公的財産管理人育成のためのセミナー等の実施
- （６）山口県土地家屋調査士会が設置する「財産管理人支援センター」との連携
- （７）公的財産管理人就任のための司法機関との連携
- （８）その他、各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業

（専門家集団としての一般社団が必要な背景事情）

A この問題の発生した原因・・・法制度からの理解・・・

- （１）相続法制の欠陥（バグ）
 - ① 相続登記ないし遺産分割について強制装置がない。
例えば、相続税法における申告義務期間と不履行へのペナルティと比較されたい。
 - ② 相続（遺産）共有と通常共有制度の分離・・・ルール及び解決の場の分離
 - ③ 民法第249、251、252条の曖昧さ
- （２）所有権法制の問題
所有権放棄と登記制度の不合致。
共有物の処理方法の不明瞭。・・・上記（１）③と異なり、マンション法はようやく整備されつつある。
- （３）これら法制度の不備により、「不動産価格の下落による『負』動産化」、「都市と農山村の分離隔絶」といった困難な社会事象が処理できないといえる。より広くは、家族の問題、つまり「介護の社会化」を必要とした社会現象が原因であることは、いうまでもないだろう。

（注１）山口県では、山林部に公図がない、といった他県にはない問題がある。

これは東北の大震災で地図自体が機能を失ったといった事象と同じである

（注２）福祉の現場における「ゴミ屋敷」、「ひきこもり」、「独居老人・孤独死」という事象と共通している事象である。

（注３）固定資産税徴収の現場においても、困難事例が増えていると承知しているが、共通の原因であろう。

B しかし、空き家法といった公法的アプローチは、行政手続として、かなり異例である上、本来、私人側が金銭等の負担をして処理すべきものであることは、明白です。

従って、当センターとしては、①代執行等は補充的に使われるべきであり、②監査や住民監査制度の観点からすれば、効率よく、行政のコストが回収されるべきと考える。行政の担当者からすると、発生したコストの回収は、「債権の管理の怠り」との非難を蒙らないように対処する必要があります。

C 介護保険・社会福祉との連携

- ・ゴミ屋敷
- ・とじこもり、引きこもり
- ・独居（孤独）死

このような言葉に係る事象の背景には、家族関係の崩壊があり、介護保険や社会福祉の諸サービスを提供するためにも居住空間の権限の確認や利用権の確保が、必要不可欠です。このような事象については、平成28年制定の成年後見制度利用促進法や同法に基づく平成29年3月の内閣府の成年後見制度利用促進基本計画（法12条1項）及びこれらに基づく、山口県、県内市町で作られる計画の重要な柱になっていることに留意して下さい。

以上、行政は、「コストをそもそも発生させない」ことが眼目の一つであり、「私人の処理を私人側から進める」、「対象者への支援を私法により進める」という観点や具体的手法を持つ必要があります。

元々、管理権不明不動産の事案が行政に持ち込まれるのは、近隣の住民、自治会からの困りごと相談として、行政に解決依頼がなされることが中心ですが、行政（公共団体自体）にとっても、用地買収上、困難ケースが増えているし、民間事業の取引においても、同じような課題が存在しています。

連絡先：一般社団法人管理権不明不動産対策公共センター

電話：083-923-5240

：山口県土地家屋調査士会事務局

電話：083-922-5975