

12月一般質問答弁書

Q 行政として個人財産管理の在り方を促す取組をすべきでは？

質問1回目

現在、全国的に所有者不明または、相続未登記の土地及び住宅の問題が大きく取り上げられている。九州よりも広い面積が所有者不明。これは今年6月末、元総務相の増田寛也氏を座長とする「所有者不明土地問題研究会」によって発表されました。

当町におきましても所有者が不明・相続未登記である土地・家屋等がある。この問題は、個人の問題であると共に行政にとっても大きな関係があり、一概に個人の問題として放置する事は出来ないと考えている。

1回目の質問を致します。

現在、当町には所有者が不明・相続未登記の土地・家屋等がどのくらい存在しているのかを伺う。

答弁者 （総務課長補佐 寺村 光志）

所有者が不明あるいは相続未登記の土地及び家屋数につきましては、本町では調査を行ったことがないため、正確な数字は把握できておりません。

そのため、固定資産税事務からの推計値となりますが、まず土地につきましては、登記上の所有者と納税義務者が一致していない土地は、少なくとも所有者が不明あるいは相続未登記の土地と類推できます。この筆数は1,237筆であり、平成29年度固定資産税の概要調査によりますと、本町の土地の総筆数は17,488筆でありますので、その割合は約7%となります。

次に家屋についてであります。本町の家屋の総棟数は概要調査によりますと3,217棟となっておりますが、家屋にはそもそも登記自体を行っていない物件が相当数あると思われ、また、この概要調査には登記及び未登記の区別がありません。そのため、ご質問にあります所有者が不明あるいは相続未登記の家屋棟数についての数字は把握できておりません。

質問 2 回目

現に死亡届を受理し、その後親族が固定資産等の税金を支払っているという事例が非常に多く見受けられる。他方、近年では放置された土地から雑草等が町道にはみ出し、通行の妨げに成ったり、民間の間で紛争まで起きうる事例までが見受けられる。(先月、地域振興課長も現地を確認)

何よりも住民が不安な事はこれからの時期、宅地等に放置された雑草が枯れ、火事に発展する事です。約 4 年位前から、地域振興課より、解る範囲で地権者に財産管理のお願いをして頂いておりますが、一向に改善されておられません。

一方で、このような問題に対処する自治体の悩みも深い。平成 27 年に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（空き家特措法）」が施行されたことで、助言、指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるようになった。空き家の倒壊によって近隣住民に被害が及ぶ場合など、所有者が不明の場合でも「略式代執行」を行うことができる。しかし、この場合、撤去費用は自治体の持ち出しとなるため、「放置しておけば自治体が処分してくれる」というモラルハザードを誘発する可能性もあるので十分な検討が必要となる。この様な状況を行政はどう受け止めているか見解を伺う。

答弁者 （総務課長補佐 寺村 光志）

相続登記がなされていないがために、所有者あるいは管理者が不明であり、連絡がとれない土地及び家屋が増加しており、今後も高齢化の進展や都会への人口流出により、益々増加すると思われます。それに伴い、荒廃した土地、倒壊の恐れのある家屋も増加しており、公衆衛生、景観美化等の生活環境に悪影響を与え、防災、防犯においても多くの問題点が生じてきております。

また、税務事務におきましても、このような資産が増加しますと、適正な課税、徴収事務に支障を来し、結果として滞納額増加につながるのではないかと危惧しております。

議員のご指摘の国の特別措置法に基づく「略式代執行」や「行政代執行」という手段もありますが、調査や手続きに多くの時間を要することから、本町のような小規模自治体では人的、時間的あるいは財政的な制約があるため、現実的な解決手段ではないと考えております。

そのため、まずは住民の皆様には相続登記をはじめ適正な登記を行っていただけるよう周知するなどの対応が必要であると考えております。

質問 3 回目

資産価値や利用価値のなくなった土地が、登記されなかったり（相続未登記）、相続放棄されたりすることで所有者が不明になっているという。そして所有者不明・相続未登記の土地・家屋があることによって、倒壊寸前の空き家を処分できない、公共事業を行うことができない、さらに災害被害地域での復興の妨げになるといった問題が起きているのが現実である。この問題は、個人の問題ではあるものの行政としてもリンクしてくる事は想定できうる話です。

そこで京都府 精華町の取組を紹介したいと思います。
精華町では、死亡届を総合窓口課で受け付けて関係課に連絡し、必要な諸手続きをまとめた案内資料を相続人に送付。届け人が来庁した際に、固定資産税係が総合窓口へ出向いて、法務局で相続手続きが必要になることを説明、必要な書類も手渡している。この様な取り組みによって大幅な改善につながったと報道もされております。

又、国土交通省も精華町の事例を評価し、お手元の資料のような取り組みを自治体の方に紹介も行っております。

ただし、民法（不動産登記法）現行の法律では、「任意」と成って居る為に強制はできません。しかしながら、個人・行政にとって総合的に感があるとメリットのある内容と考えます。

当町におきましても長期的な取り組みとして、死亡届を受理する際、親族等に相続登記をして頂くように促すべきではと考えますが見解を伺う。

答弁者 （総務課長補佐 寺村 光志）

本町におきましても、公共事業を進めていく上で、用地買収のため土地、家屋の所有者の確認が当然必要となりますが、相続登記ができていない所有者不明の土地、家屋が買収予定地にありますと公共事業の実施に大きな影響を及ぼしますし、事業の大幅変更や、やむなく中止になった事例もあると聞いており

ます。ご指摘のとおり現行制度では、相続登記は義務でなく、あくまでも任意であるため、住民の皆様には土地、家屋の保有や管理についての意識を高めていただき、相続登記を行っていただくことが重要であると考えておりました。

本町では死亡届の提出があった場合、窓口であります住民福祉課で「諸手続きについて」のチラシを配布しており、その中で相続資産がある場合は総務課固定資産税係で手続きを行うように案内しております。総務課では口頭で相続登記を促す説明をしておりますが、精華町のような丁寧、親切な案内までは至っておりません。

今後、総合窓口課の設置までは難しいと思いますが、土地所有者等の死亡に関する届出、手続きに関しましては、改善すべき点が多くあると思いますのでご紹介のありました精華町の取組や国土交通省の例示を参考にさせていただき、届出人の負担が過大にならないように配慮しながら、関係各課と連携をとり所有者不明の土地、家屋を増加させないように取り組んでいきたいと思っております。