

令和8年7月7日

国土交通省住宅局住宅総合整備課 御中

日本司法書士会連合会  
会長 小澤 吉徳

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の変更案に関する意見

当連合会は、標記について、次のとおり意見を申し述べる。

P5

## 2 実施体制の整備

(略)

(1)～(3) (略)

### (4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第二十三条第一項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第二十四条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。

### 【意見】

変更案に賛成する。その上で、支援法人の指定及び運用に当たっては、支援法人が市町村長から指定を受けることにより、相談者から一定の公的信頼を受ける立場に置かれることを踏まえ、以下の点を指針又は手引き等において明確化されたい。

1. 老朽化、立地条件、権利関係の複雑さ、相続登記未了等により市場流通や民間事業としての対応が困難な空家についても、必要な相談支援及び関係機関への接続が行われるよう運用を確保すること。

2. 支援法人が相談対応、普及啓発、所有者等の探索、関係事業者又は専門職への紹介等を行う場合には、中立性・公正性、利益相反の防止、紹介先選定の透明性、費用の明示、個人情報の適正な取扱い及び苦情への対応の体制を備えること。

#### 【理由】

空家等管理活用支援法人制度は、市町村における人員及び専門的知見の不足を補い、空家等の所有者等や活用希望者に対する相談対応、普及啓発、所有者等の探索等を進める上で重要な制度である。

もともと、空家等の中には、老朽化が進んでいるもの、立地条件により市場流通が困難なもの、相続登記未了、相続人多数、共有関係の複雑化等により権利関係の整理を要するものなど、民間事業として直ちに利活用又は流通につながりにくいものが少なくない。支援法人制度が、市場性の高い空家のみを対象とする運用となれば、真に行政的支援を必要とする空家を取り残されるおそれがあり、現実にそういった事例も散見される。

また、支援法人は、市町村長から指定を受けることにより、相談者から一定の公的な信頼を受ける立場に置かれる。そのため、相談後に解体、売却、賃貸、管理、修繕等の具体的な契約につながる場面において、紹介先が固定化されたり、費用負担の説明が不十分であったり、紹介先との経済的利害関係が不透明である場合には、制度そのものに対する信頼を損なうおそれがある。

したがって、支援法人の指定及び運用に当たっては、単に相談窓口を設置できるかどうかだけでなく、中立性・公正性、利益相反の防止、紹介先選定の透明性、費用の明示及び説明、個人情報の管理及び苦情への対応の体制を備えているかを確認することが重要である。

P9

なお、上記による情報の共有・管理においては、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要があるほか、法第十条第一項に基づき把握された空家等の所有者等に関する情報については、この法律の施行のために必要な限度において内部で利用することができることに留意が必要である。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。

#### 【意見】

空家等の所有者等に関する情報について、内部利用のほか、民間事業者等に対しても、積極的に提供いただきたい。

### 【理由】

空き家の活用や適正管理を進める上では、民間事業者等との連携が不可欠である。

空家等の所有者等に関する情報を民間事業者等に提供している市町村は、全国的に広がりを見せ、その取組を効果的かつ円滑に進めるため、先進的な取組や独自の工夫が図られている。しかし、市町村の空き家担当部局が保有する空き家の所有者等に関する情報が個人情報に該当する場合、当該情報を民間事業者等に提供するに当たっては、個人情報保護法の規律に従う必要があり、空き家所有者の同意の取得など、複数の段階を経る必要がある。

空き家の中には、未登記のもの、登記はされているが相続登記がされていないものが多数あり、市町村が空き家所有者を特定する上での課題となっている。各都道府県の司法書士会は、市町村と、空き家対策に関する連携の「協定」を多数締結し、主に相続人調査を行ってきた。

相続人調査後に、空き家の適正管理について通知を受けた相続人は、自分以外の相続人の情報を当然に知ることはできない。相続人が複数いる場合は、全員から情報提供の同意を取得することが原則であり、一部の者のみ同意を得られた場合、当該共有者の氏名や連絡先は提供可能であるが、同意を得られていない他の者の氏名や連絡先は、本人の同意がない以上、提供不可と考えられている。

早期の解決を求めるのであれば、相続関係の情報提供は必要不可欠であり、支援法人に指定されていない団体であっても、空き家対策に協力し、様々な問題に対応できる地域の民間事業者の団体等（例えば司法書士会、弁護士会など）に情報提供を行うことのできる仕組みを整える必要があると考える。

P10

なお、当該努力義務の対象とは別に、近年、高齢者のみが居住する持ち家住宅が増加し、今後、大量に発生することが見込まれる相続等をきっかけに空家等が増加することが見込まれており、こうした空家等になることが予見される住宅についてもデータベース化に取り組むことも考えられる。

### 【意見】

変更案に賛成する。

### 【理由】

空き家の活用や適正管理を円滑に進める上では、空き家となる可能性の高い住宅の早期把握が必要である。老朽化等に伴い活用が困難な状態に陥る前に、可能な限り早期に空き家となる可能性の高い住宅を把握することが、空き家の発生抑止にとって重要となる。

所有者のライフステージの変化を捉え、空き家となる可能性の高い住宅を早期に把握する方法として、住宅所有者の福祉施設への入所時又は相続発生時といった、人が住まなくなるタイミングを捉えて、当該住宅の情報を把握する取組を実施するべきである。

また、空き家の所有者情報を、専門家に提供し、空き家所有者が判断能力のあるうちから、認知症の発症や相続に備えた所有する住宅の手续や空き家の適正管理を行い、民事信託又は遺言等で活用の意向を明確にしておくように普及啓発を図ることが、空き家の発生を抑制するためには重要であると考えられる。

P13

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1・2 (略)

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等  
(略)

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1 で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一  
9(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家  
等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空  
家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。  
また、令和六年四月一日から不動産の相続登記の申請が義務化されたことに伴い、空  
家等の権利義務関係が明らかになっていくことが期待されるため、当該制度をはじ  
めとする相続空き家に係る関連制度の周知が図られるよう、市民部局等と連携する  
ことが重要である。

#### 【意見】

変更案に賛成する。その上で、相続登記の申請義務化をはじめとする手続の周知にとどまらず、相続開始前から空家等の発生を抑止するための備えについても、併せて周知啓発を図るべきである。

## 【理由】

相続登記の申請義務化は、空家等の権利義務関係を明らかにし、所有者等に対する連絡、管理の促進、利活用又は処分に向けた働きかけを行うための前提となる重要な制度である。そのため、国民が制度の内容、申請義務の期限、過料の可能性等を正しく理解できるよう、分かりやすい周知を継続的に行う必要がある。

もともと、相続登記がなされ、権利義務関係が明らかになったとしても、それだけで直ちに空家等の管理、処分又は活用が円滑に進むとは限らない。相続開始後に初めて空家等への対応を検討する場合、相続人間の意見の不一致、相続人の所在把握、遠方居住による管理の困難等により、早期の解決が困難となることが少なくない。

司法書士は、これまで相続登記、遺言、成年後見、民事信託等に関する相談及び手続に日常的に関与し、相続に伴う不動産の承継や権利関係の整理について、国民に身近な立場から実務を担ってきた。このような実務の蓄積からも、空家等の問題については、相続開始後の手続を周知するだけでなく、相続開始前の所有者の判断能力が十分な段階から、将来の管理、利用、処分、承継等の方針を確認し、必要に応じて民事信託、生前贈与、遺言、任意後見等の法的手段を講じることが重要であると考えられる。

したがって、当該部分においては、相続登記の申請義務化の確実な周知を基礎としつつ、相続開始前から備えることの重要性を明らかにし、国民が早い段階から相談し、具体的な対策につなげられるよう、周知啓発及び相談体制の整備を進めるべきである。