

令和4年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和4年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和5年1月31日 (火)
開 催 場 所	災害対策室 (区役所南館4階)
出 席 者	16名 (欠席1名)
委 員	<p>国立大学法人筑波大学システム情報系社会工学域(都市計画)准教授 藤井 さやか (会長)</p> <p>東洋大学理工学部建築学科准教授 大澤 昭彦 (副会長)</p> <p>大東文化大学社会学部社会学科准教授 飯塚 裕介</p> <p>公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 小山 紀男</p> <p>公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修</p> <p>板橋法曹会 佐藤 充裕</p> <p>一般社団法人東京都建築士事務所協会 板橋支部 押川 照三</p> <p>公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵</p> <p>板橋区町会連合会 副会長 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 佐藤 良一</p> <p>警視庁 志村警察署 生活安全課長 本橋 幸雄</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 豊永 裕充</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 小林 真裕</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 菊池 眞紀夫</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 山田 ひでき</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 小野田 みか</p> <p>板橋区都市整備部長 内池 政人</p>

事務局	<p>建築安全課長 吉田 亘</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 鈴木 弘一</p>
会議の公開 (傍聴)	部分公開 (部分傍聴できる)
傍聴者数	1名
会議次第	<p>1 開 会</p> <p>2 報告事項 民事基本法制の一部改正による板橋区の取組への影響等について</p> <p>3 協議事項 (1) 個別案件の認定について (2) 特定空家等に対する勧告について</p> <p>4 閉 会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 特定認定の予定物件資料 (概要版) ・【資料2】 民事基本法制の一部改正による板橋区の取組への影響等について ・【資料3】 特定認定の予定物件資料 ・【資料4】 特定空家等に対する勧告について ・参考資料 令和4年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録
	※会議次第の2を除き省略
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和4年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めさせていただきます。</p> <p>本日は、委員数17名のところ出席委員数が16名でございます。東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則第4条第2項の規定に基づき、協議会が成立していることをご報告させていただきます。</p>

会議概要

会 長

次第に沿って進行してまいります。

まずは、次第の「2 報告事項」の「民事基本法制の一部改正による板橋区の取組への影響等について」になります。事務局よりご説明をお願いします。

事務局

国の民事基本法制の見直しは、令和3年度の協議会でも、法改正の一部概要をご紹介しました。その後、ガイドブックなどが発行されて、詳しい内容が明らかになってきましたので、区の老朽建築物等対策への影響等が想定される項目について、あらためてご紹介いたします。お手元の資料2をご覧ください。資料は3部構成になっています。資料2-1「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」は7ページ構成、資料2-2「所有者不明土地ガイドブック」が49ページと奥付（おくづけ）、最後に資料2-3「所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）」が両面印刷のA4・1枚となっています。

それでは、資料2-1「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」から、ご説明します。こちらは、法務省のホームページに令和4年11月28日付けで掲載されているものです。

1ページ目をご覧ください。所有者不明土地等の発生予防と、利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制の見直しが行われることになり、令和3年に「民法等の一部を改正する法律」と、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布されました。主な内容としては、発生予防につなげる「登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し」、利用の

会議概要	<p>円滑化につなげる「土地・建物等の利用に関する民法の見直し」、同じく発生予防につなげる「土地を手放すための制度の創設」の3つがあります。</p> <p>2ページ目をご覧ください。そもそも所有者不明土地とは不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地をいいます。右上のグラフのとおり、発生原因の63%は相続登記の未了、33%が住所変更登記の未了であるとされています。背景としては、相続登記の申請が義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ないことや、遺産分割をせずに相続が繰り返されて共有者が増加したことなどが考えられています。その結果、管理者が明確でないために、管理されずに放置されることが多く、共有者が多く一部が所在不明の場合には、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、管理・利用に必要な合意形成も困難となるなどの問題が発生しています。</p> <p>3ページ目をご覧ください。これを受けて、相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策が必要であるとして、①相続登記の申請の義務化と②登記名義人の死亡等の事実の公示が導入されます。①の相続登記の申請義務化については、来年、令和6年4月1日の施行となります。不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられ、正当な理由のない申請漏れには過料の罰則があります。</p> <p>また、申請義務の実効性を確保するための方策が4つ示されていますが、その中から2点をご紹介します。</p>
------	--

会議概要	<p>一つ目は、同じく令和6年4月1日に施行される相続人申告登記の新設です。合意形成が困難な場合など、登記の手続き的な負担を軽減するため、相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることによって、申請義務の履行手段のひとつとなります。</p> <p>二つ目は、令和8年4月までに施行される所有不動産記録証明制度の新設です。特定の者が名義人となっている不動産の一覧が、証明書として発行されるようになります。</p> <p>4ページ目をご覧ください。現在、住所変更登記も義務ではなく、引越し等のたびに登記するのに負担を感じ、放置されがちですが、住所等変更登記の申請義務化も令和8年4月までには施行されます。所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請をすることが義務付けられ、正当な理由のない申請漏れには過料の罰則があります。</p> <p>相続登記と住所等変更登記が義務化されることで、土地や建物所有者の所有意識の希薄化が改善され、適切に管理されていない老朽建築物等の所有者の特定に要する時間・手続などの負担軽減や早期把握にもつながるなど、区の業務にも良い効果が期待されます。</p> <p>5ページ目をご覧ください。相続等により取得した土地所有権を、国庫に帰属させるための制度が創設され、今年、令和5年4月27日に施行されます。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おそれを考慮して、基本的には、建物や工作物など管理又は処分を阻害するものの一切</p>
------	---

会議概要	<p>がなく、土壌汚染・埋設物・危険な崖もなく、さらに権利関係にも争いがない土地が対象で、10年分の土地管理費相当額の負担金を納付することなどが要件となっており、法務大臣が要件の審査を実施します。</p> <p>続いて、資料2-2 所有者不明土地ガイドブックから、ご説明します。</p> <p>こちらは、国土交通省が令和4年3月付けで掲載しているものです。法務省のホームページから見することもできます。目次をご覧ください。内容は、はじめに所有者不明土地に関する概要、民事基本法制の見直しの内容と続き、26ページからはQ&A、最後に関係法令の参考条文となります。</p> <p>13・14ページをご覧ください。先程ご説明した相続登記の申請の義務化が13ページの①に、合意形成が困難な場合などに、申請義務の履行手段の一つとして新設される、相続人申告登記が14ページの②となります。これまでの通常の相続登記は、共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、相続人申告登記では各々が単独で申告することができる、より簡易な仕組みとなります。</p> <p>15ページをご覧ください。③の所有不動産記録証明制度は、特定の被相続人が登記簿上の所有者となっている、不動産の一覧を証明書として発行する制度です。これにより、相続発生の際に登記が必要となる不動産の全容が把握しやすくなり、相続登記の申請にあたっての手続的負担の軽減と登記漏れの防止にもつながります。</p> <p>また、登記官が職権で行う新たな制度が2つ、令和8年4月までに施行されま</p>
------	--

会議概要	<p>す。15ページの、④所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示と、17ページの、⑥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す。④の死亡情報についての符号の表示ですが、これまでは登記名義人が死亡しても、申請に基づいて相続登記等がされない限り、その事実は不動産登記簿に公示されず、登記記録からは死亡の有無を確認することができませんでした。</p> <p>そこで、登記官が他の公的機関・住基ネットなどから死亡情報を取得した場合には、職権でその事実を不動産登記に符号によって表示するとされています。⑥の職権による住所等の変更登記は、同じく登記官が住基ネットなどから取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組みですが、個人の場合には本人の了解があるときに限られ、その点は今後の拡充が期待されます。</p> <p>次に23ページをご覧ください。民法その他の改正により、今年、令和5年4月1日から施行される共有制度の見直しについて示されています。これは、共有物の利用や共有関係の解消をやすくするルールで、土地や建物が共有の場合、軽微な変更を加える場合でも、変更行為として共有者全員の同意が必要と扱わざるを得ず、所有者が不明な共有物の円滑な利用・管理を阻害していました。</p> <p>そこで、利用の円滑化や共有関係の解消をやすくするための、新たな仕組みが整備されました。</p> <p>ここで、資料2-3「所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）」をご覧ください。</p> <p>こちらは、法務省のホームページに令和4年7月14日付けで掲載されている</p>
------	---

<p>会 議 概 要</p>	<p>ものです。先程ご説明した共有制度の新たな取組の関連となります。一番上の表が改正前民法のルールで、保存・管理・変更に分かれ、補修工事等を行う場合には、共有の規定等の解釈が必ずしも明確ではなく、事実上、共有者全員の同意を得る運用がされていたため、支障が生じていました。</p> <p>そこで、管理の範囲の拡大・明確化や、賛否や所在等が不明な共有者がいる場合の仕組みが見直され、二番目の表の改正民法のルールのとおり、保存と軽微以外の変更は変わりませんが、管理の中に軽微な変更も含まれることが明記されました。</p> <p>裏面の下の図、対処例の右側の赤枠で囲まれた部分のように、改正前民法では全員同意が必要とされていた、共同所有型の私道における、舗装の新設や樹木の伐採が、共有者の持ち分の過半数で決することができるようになります。具体的な内容としては、砂利道へのアスファルト舗装、樹木を全て伐採するなどが可能となります。</p> <p>これまでも区に相談の多い問題であった、所在が不明な共有者がいることなどを理由に、問題解消のための対応ができなかった老朽建築物等も、共有物の管理の範囲の見直しで、何らかの改善策が図られるのではと、良い影響となることを期待しています。</p> <p>再び資料2-2 所有者不明土地ガイドブックに戻って、Q&Aの部分から、ご説明します。</p> <p>27ページをご覧ください。Q4のとおり、相続登記の申請義務化について、正当な理由がないのに違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となり</p>
----------------	---

<p>会 議 概 要</p>	<p>ます。以前ご紹介した際は、詳しい内容が不明であった「正当な理由」については、被相続人の死亡後、遺産分割協議をしないうちに相続人が死亡してしまうなど、相続人が極めて多数に上るため、必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合、遺言の有効性や遺産の範囲などが争われている場合、申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合、などであることがわかりました。</p> <p>30ページをご覧ください。Q9のとおり、住所等の変更登記の申請義務化について、正当な理由がないのに違反した場合は5万円以下の過料の適用対象となります。こちらについては正当な理由の記載はありませんが、申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合は該当するのではないかと推測しています。</p> <p>最後にもう一つの新たなルールをご紹介します。この、資料2-2の24ページをご覧ください。長期間経過後の遺産分割の新たなルールの導入です。今年、令和5年4月1日から施行されます。遺産分割の際には、法律で定められた相続分・法定相続分等を基礎とし、個別の事情を考慮した具体的相続分を算定するのが一般的ですが、いつまでにとこのような制限がなく、長期間が経過することで、生前贈与の書証の散逸や関係者の記憶が薄れるなどによって具体的相続分の算定が困難になり、遺産分割の支障となるおそれがありました。</p> <p>そこで、被相続人の死亡から10年を経過した後の遺産分割は、原則として、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こととするルールが</p>
----------------	--

<p>会 議 概 要</p>	<p>設けられました。これにより、相続人が具体的相続分による遺産分割を求める場合、基本的に、10年が経過する前に遺産分割の請求をすることが必要となります。</p> <p>本日のご紹介は以上となりますが、国の新たなルールや仕組みを含めた制度の内容などが、所有者や相続人等に周知されることで、徐々にではあると思いますが、板橋区の業務へも良い効果が表れると期待しています。</p> <p>また、そのためには、我々の業務の中でも周知を行う必要があると考えています。危険度Aや危険度Bの建物所有者等をはじめ、適切な管理や啓発の文書を送付するなどの機会を捉えた周知を行います。国の民事基本法制の見直しによる制度も、建物ごとの事情や内容により対応が多岐にわたるため、ケースに応じた周知を図っていきたいと考えています。ご説明は以上です。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>ありがとうございました。ただいまのご説明に、ご質問やご意見などがある方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p><u>委 員</u></p> <p>登記を行う手続の簡素化とは具体的にどのように進められているのですか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>資料2-1の3ページをご覧ください。簡素化に向けては、相続人申告登記が新設されるほか、登記手続の費用負担の軽減策が既に施行されていますが、どれ位簡素化されるのかという点については、把握しきれていない状況です。</p> <p><u>委 員</u></p>
----------------	--

<p>会 議 概 要</p>	<p>補足で説明します。まず相続人申告登記には、正式な登記の効力はなく、相続発生的事实を登記簿に記載する程度のもので、通常の相続登記は、自分たち以外に相続人がいないことを証明するため、被相続人が生まれてから亡くなるまでの戸籍謄本等を必要とするなど、その他に相続人がいないことを証明するのに大変な労力となります。</p> <p>相続人申告登記は、自分が相続人であることを証明するだけなので、被相続人が亡くなった事実と、自分が相続人であるという事実が把握できる戸籍謄本等のみを準備すれば良いので、手続が簡単になっているほか、正式な登記ではないので登録免許税はかからない予定です。</p> <p>また、令和4年4月から、課税価額が100万円以下の全国の土地を対象に、相続による所有権移転登記の登録免許税が非課税となるなど費用の軽減がされているほか、震災や戦災・保存期間満了などで戸籍謄本等が焼失・廃棄されている場合などの相続手続きの簡素化も図られています。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>これまでも、登記に記載された方の所在や、相続人と思われる方の所在などの確認作業が、老朽化した空き家所有者への対応に入る前の段階で、かなり時間や手間を要していたので、国の制度改正でその作業がスムーズになり、本来の解消に向けた早めの行動がとれるようになればと思います。</p> <p><u>委 員</u></p> <p>登記名義人の死亡情報についての符号の表示と職権による住所等の変更登記は、住基ネットへの接続が必要なので令和8年4月までの施行となっています。</p> <p>また、職権で住所等の変更登記をする仕組みですが、個人の場合に本人の了解</p>
----------------	--

<p>会議概要</p>	<p>があるときに限られるとしているのは、DV被害にあわれている方等の住所変更等を、勝手に職権ではないという仕組みとなっているからです。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>それでは、よろしいでしょうか。次第の「2 報告事項」の「民事基本法制の一部改正による板橋区の取組への影響等について」は以上とさせていただきます。</p>
<p>所管課</p>	<p>都市整備部建築安全課老朽建築物対策係 （電話3579-2574）</p>