

令和3年10月19日 旭川会場
令和3年10月26日 室蘭会場
令和3年11月10日 網走会場
令和3年11月24日 札幌会場

北海道行政書士会の空家及び所有者不明土地問題等に関する取組みについて

北海道行政書士会
空家等対策委員会

1. 行政書士の業務	… 2
2. 行政書士の法定業務（独占業務、非独占業務、共管業務）、法定外業務および行政書士ができない業務	… 3
3. 北海道行政書士会について	… 5
4. 北海道行政書士会業務部と空家等対策委員会の紹介	… 5
5. 空家等対策委員会設立経緯	… 5
6. 空家等対策委員会の活動方針および主な活動実績	… 6
7. 各県の行政書士会と自治体の連携事例	… 6
8. 空き家、所有者不明土地等の管理不全不動産を作らないための予防策	… 7
9. 夕張市の無料相談会の事例（不動産売却や相続等、頻出の相談について）	… 11
10. 令和3年度の活動実績及び予定	… 15

1. 行政書士の業務

他人の依頼を受け報酬を得て、以下の（１）および（２）の業務を行うことを業とする。

（１）申請書等各種書類の作成

①官公署に提出する書類の作成

許認可申請、届出書など

②権利義務に関する書類の作成

契約書、相続書類など

③事実証明に関する書類の作成

各種証明書、財務諸表など

ただし、上記の書類の作成であっても、その業務を行うことが他の法律で制限されているものについては、業務を行うことはできない。

（２）代理等

①行政書士が作成することができる書類を官公署に提出する手続きについての代理

②聴聞又は弁明の機会付与手続きの代理

行政庁の処分における聴聞、弁明に対する手続き

③行政庁に対する不服申立ての手続きについての代理等

ただし、特定行政書士に限る

④上記（１）の規定により行政書士が作成できる契約その他に関する書類を代理人として作成すること。

⑤上記（１）の規定により行政書士が作成できる書類作成の相談対応。

2. 行政書士の法定業務（独占業務、非独占業務、共管業務）、法定外業務および行政書士
 ができない業務

法定区分	独占区分	内容	
1. 法定業務	独占業務	原則上記（1）の業務 行政書士以外の者が業として行った場合、処罰の対象となる。	
	非独占業務	原則上記（2）の業務	
	主な共管業務	弁護士	非紛争的な契約書・協議書類作成
		司法書士	法務大臣あて帰化許可申請書作成
弁理士		著作権ライセンス契約書作成	
2. 法定外業務	<ul style="list-style-type: none"> ・公正証書・自筆証書遺言原案作成 ・法定後見人・任意後見人受任 ・財産管理等委任契約等受任 他 		
3. 行政書士ができない主な業務（他士業独占業務）	弁護士独占業務	「法律事件」である訴訟・調停に関し代理人として書類を作成すること	
	司法書士独占業務	「裁判所」提出書類、「検察庁」提出書類、法務局・地方法務局あての提出書類	
	税理士独占業務	一部の税目を除く「租税」に関し、申告書等の「税務書類」の作成	
	社会保険労務士独占業務	労働・社会保険諸法令に基づく申請・届出書、審査請求書等や帳簿書類の作成	
	弁理士独占業務	特許庁への出願書類・異議申し立て等経済産業大臣への裁定請求	

【行政書士の主な業務の具体例】

建設・土木関係	民事
<ul style="list-style-type: none"> ●建設業許可申請 ●経営状況分析申請 ●経営規模等評価申請（経審） 	<ul style="list-style-type: none"> ●各種契約書（売買・贈与・死後事務委任等）の作成 ●<u>（推定）相続関係説明図作成</u> ●<u>各種遺言原案作成</u> ●<u>遺産分割協議書作成</u>
運輸・自動車関係	国際業務
<ul style="list-style-type: none"> ●車庫証明 ●自動車登録申請（車の名義変更他） ●一般貨物自動車運送事業経営許可申請（青ナンバートラックの申請） ●一般旅客自動車運送事業経営許可申請（バス・タクシーの申請） ●貨物軽自動車運送事業経営届出（軽ナンバーの申請） ●特殊車両通行許可申請 	<ul style="list-style-type: none"> ●帰化許可申請 ●永住許可申請 ●パスポート（一般旅券）発給申請 ●外国人の招聘関連 ●国際結婚関係
	法人設立他
その他営業許可	農地・森林
<ul style="list-style-type: none"> ●宅地建物取引業 ●風俗営業、飲食店営業 ●古物商、各種リサイクル業 ●産業廃棄物処理業 	<ul style="list-style-type: none"> ●<u>農地法の規定による許可申請・届出</u> ●<u>現況証明願</u> ●<u>森林法の規定による許可申請・届出</u> ●<u>国土利用計画法土地売買届</u>
経営	知的財産権
<ul style="list-style-type: none"> ●会計・記帳代行 ●決算書類の作成 ●公庫等金融機関に対する融資申請支援 ●各種議事録の作成 ●事業承継 	<ul style="list-style-type: none"> ●著作部物の保護利用のための法的コンサルティング ●著作物の譲渡・委託・利用許諾などの契約書の作成及び見直し ●著作権等登録申請

※太字・アンダーラインの業務が空き家・所有者不明土地問題に関する業務。

3. 北海道行政書士会について

所在地 札幌市中央区北1条西10丁目1番6 北海道行政書士会館
会員数 1,903名（個人1,876・法人27）（令和3年6月末現在）
支部 全道12支部
（札幌、函館、小樽、空知、旭川、網走、室蘭、苫小牧、日高、十勝、釧路、根室）
関連団体 一般社団法人 北海道成年後見支援センター

4. 北海道行政書士会業務部と空家等対策委員会の紹介

（1）業務部の主な事業

行政書士の主要業務についての情報収集、調査研究、情報提供及びパンフレット等の企画制作。その他当会中央研修所と共同して研修の企画及び業務資料の作成。

（2）業務部内専門委員会

- ①空家等対策委員会（委員長および委員6名で構成）
- ②建設業相談員対応委員会（委員長および委員9名で構成）
- ③外国人サポートセンター（センター長および運営委員6名で構成）

5. 空家等対策委員会設立経緯

近年、適切な管理が行われていない所有者不明等の空き家、空き地が全国に多数存在。治安や景観の悪化、防災の低下や良好な街並みの維持に支障をきたすことが多く、社会問題化 ➡ 北海道行政書士会として、この問題に積極的に取り組む方針を打ち出す。

平成29年 7月 「空き家、空き地」等に関するワーキンググループを立ち上げ。
北海道空き家等対策連絡会議で、同ワーキンググループ立ち上げと空き家及び空き地等の有効利用による定住・移住の促進や街並みの活性化等の取り組みを発表。

平成29年12月 夕張市と「夕張市における空き家等対策に関する協定書」を締結。

平成30年 3月 より一層の幅広い活動のため、空き家等対策ワーキンググループを空き家等対策委員会に改組（後に現在の空家等対策委員会に名称を変更）。

6. 空家等対策委員会の活動方針および主な活動実績

市町村及び関連する関係団体と連携強化を図りながら以下の活動を行う。

- (1) 市町村と緊密な連携のもと、所有者名義人等や相続人の確認及び探索等を行う。
- (2) 空き家・空き地等の推定相続人あるいは所有者本人より事前整理の相談がある場合は市町村と連携して解決に当たる。
- (3) 市町村と連携して空き家・空き地を利活用した街並み形成に寄与する。
- (4) 市町村と連携した無料相談会に取組、空き家・空き地等の発生防止に努め、発生した場合は市町村と連携して解決に当たる。

(5) 主な活動実績

- ①平成29年12月21日 夕張市と「夕張市における空き家等対策に関する協定書」締結
- ②令和元年8月29日 公益社団法人全日本不動産協会北海道本部との間で「空家等対策に関する協定書」締結
- ③令和2年10月8日～令和2年11月11日
令和2年度北海道所有者不明土地連携協議会講習会に講師派遣
- ④令和3年7月29日 釧路市と「空き家等の対策に関する協定書」締結

市町村を核とし、空き家、空き地に関する相談を売買、賃貸など利活用につなげる体制を確立。

7. 各県の行政書士会と自治体の連携事例

(1) 福岡県行政書士会及び宮崎県行政書士会

農業委員会の所掌する業務のうち、所有者の把握が難しい農地の権利調査を行い、それに基づく相続関係図の作成を内容とする業務委託契約を締結する。

(2) 新潟県行政書士会

保有林造成に係る地上権契約の再延長を目的とした所有権調査を内容とする業務委託契約を締結する。

(3) 静岡県行政書士会

道路内民有地について、当該道路を管理する行政庁への所有権移転を目的として、当該土地についての権利調査、相続関係図の作成及び土地贈与申出書の作成を内容とする業務委託契約を締結する。

(4) 島根県行政書士会

集落の入会地を登記するため、土地の所有権登記を目的とする認可地縁団体設立の申請を行政書士が行い、設立後は司法書士に依頼して同団体を所有権者とする登記申請。

(5) 兵庫県行政書士会

町で縁故所有地の処分を進めており、a. 地縁団体を設立し、集落名義にする、b. 町に返還する、c. 今のまま町名義の縁故所有地として利用する、のうちいずれかを選択することになった。この際、行政書士は書類作成及び、設立総会の運営、認可地縁団体の設立等を行った。

8. 空き家、所有者不明土地等の管理不全不動産を作らないための予防策

自治体による無料相談会の開催の勧め（相続等発生前に事案を把握して対処等）

自治体がかかわることで、空き家や空地进行を住民の望む地域の資源として有効活用するという視点からの提案が可能となる。当会が運営をバックアップ。

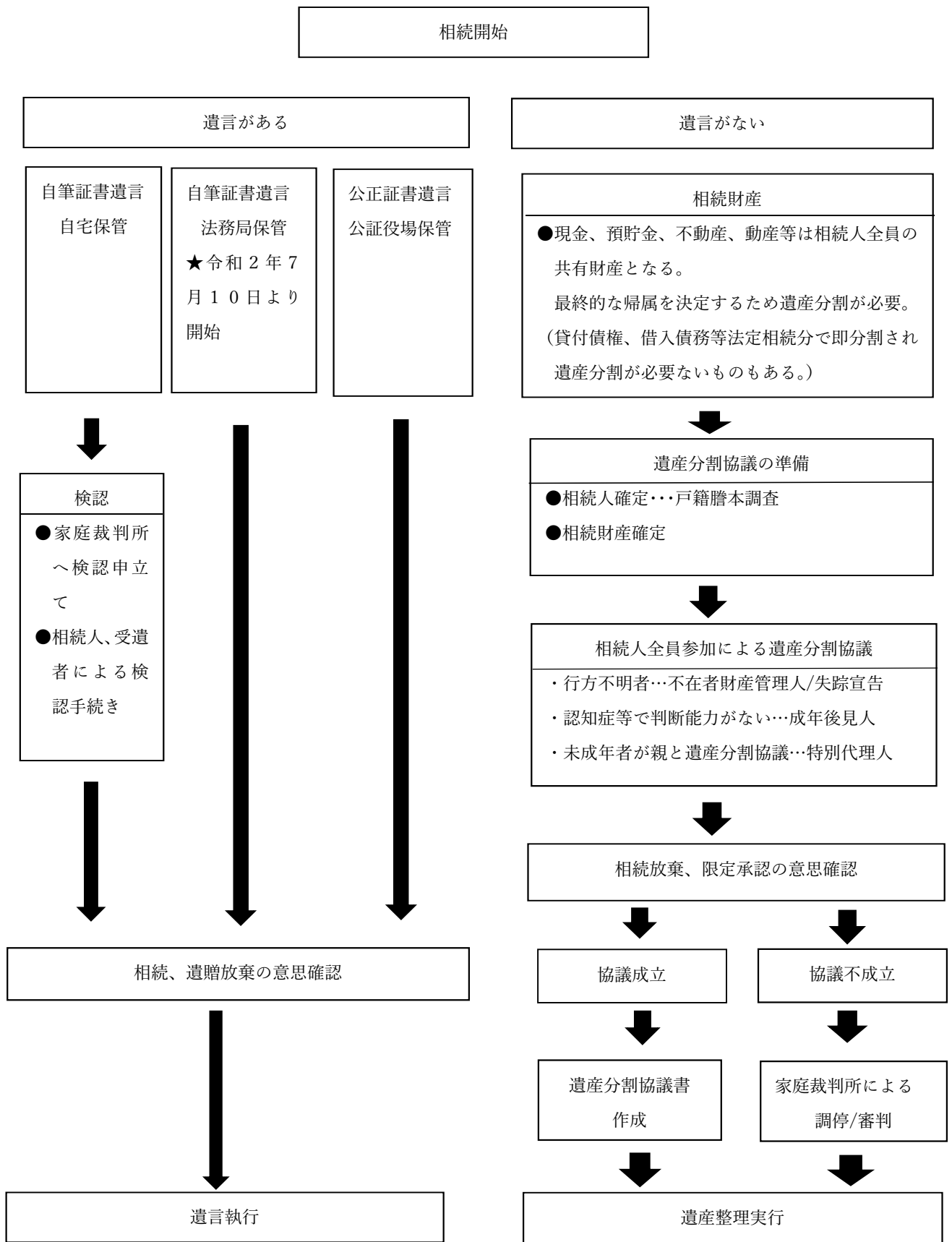
対象者	対応策
<ul style="list-style-type: none">・ 現在持ち家に自分一人で住んでいる・ 今は親が住んでいるが、亡くなったあとは誰も住む人がいない・ 子と同居、施設入居等により、空き家になった	<ul style="list-style-type: none">・ 相続発生前に、事案を把握して対処・ 遺言、死因贈与契約、家族信託契約などを提案
<ul style="list-style-type: none">・ 相続した空き家がある	<ul style="list-style-type: none">・ 遺産分割協議書作成・ 売買、賃貸のマッチング支援・ 有効活用の提案等

(ご参考1)「遺言と遺産分割協議、遺言の探索」

遺言が無ければ、被相続人の土地、建物は相続発生時に法定相続人の共有財産となる。土地、建物の所有権の最終的な帰属を決定するためには、法定相続人全員で遺産分割協議を行う必要がある。遺産分割協議の後に遺言が見つかった場合、遺言と相違する部分は原則として遺言が優先される。

したがって、相続発生後、遺産分割協議に先立ち遺言の有無を確認する。遺言は、公正証書遺言と自筆証書遺言に大別される。公正証書遺言の有無は、公証役場に照会する。自筆証書遺言は、机、たんす、仏壇や金庫、貸金庫等を探す。

なお、令和2年7月10日より、法務局による自筆証書遺言の保管制度が開始しており、それ以降は遺言者がこの制度を利用している場合もあるので、必ず法務局に対しても遺言書保管事実証明書の交付請求を行い、保管の有無を確認する。



(ご参考2)「成年後見制度」

成年後見制度は、精神上的の障がい（認知症、知的障がい、精神障がいなど）のため、法律行為を行う判断力が不十分な方を援助、保護する目的で、法律に定められた制度。成年後見制度には大きく分けて「法定後見制度」と「任意後見制度」がある。

相続が発生した土地・建物について遺産分割協議をする、あるいは、相続人共有のまま売却または賃貸するとき、相続人の中に判断能力が不十分な方がいれば、その相続人のために後見人が必要。

法定後見制度は、すでに判断能力が低下している場合に、家庭裁判所に後見人の選任を申し立てる。親族を後見人候補者として申し立てることは可能であるが、その通りになるとは限らない。被後見人の財産から家庭裁判所が決定した額の報酬を後見人へ支払う。

判断能力が十分なうちに、自分が信用できる親族等（任意後見人）と後見に関する契約を結ぶ制度が、任意後見制度。本人が十分な判断能力を有する時に、あらかじめ任意後見人となる方や将来その方に委任する事務の内容等を公証人が作成する公正証書による契約で定めておくが、契約後すぐに後見が始まるのではなく、判断能力が低下した時に、家庭裁判所へ任意後見監督人の選任を申し立て、任意後見監督人が選任された時から開始する。任意後見人への報酬額は契約の中で任意に決められる。任意後見監督人の報酬額は、家庭裁判所が決定する。

遺言とあわせ、「なつてからの法定後見」より「なる前の任意後見」を検討。

種別	支援者	判断能力の程度	後見人等選任方法
法定後見制度 すでに判断能力が低下している場合	後見→後見人	判断能力がほとんどない	後見人等は家庭裁判所が選任する。
	保佐→保佐人	判断能力が著しく低下している	
	補助→補助人	判断能力が低下している	
任意後見制度 現在は、判断能力が十分にあるが、将来低下した場合に備える。	任意後見人 任意後見監督人	上記、後見、保佐、補助のいずれの段階からでも可能	任意後見人は、委任者が選任。 任意後見監督人は、家庭裁判所が選任。

9. 夕張市の無料相談会の事例（不動産売却や相続等、頻出の相談について）

（1）金融機関、不動産業界団体との協力について

北洋銀行は、従来から独自に地方自治体の空き家対策や地方創生を支援。関係者で協議の結果、本年の夕張市「空き家等に関する無料相談会」は以下の各団体が連携して開催することに決定。

開催日：令和2年9月18日（金）及び19日（土）

開催地：夕張市および札幌市

主催：夕張市

共催：北海道行政書士会

後援：全日本不動産協会、北洋銀行

参加：（札幌会場） 株式会社ネクステップ（生前・遺品整理）

日本管理センター株式会社（サブリース）

* 地元で継続的に開催することで、町内会・自治会等の会員である地域住民（キパーソン）との連携強化を図る。

* 札幌圏在住の空き家等所有者へアプローチ。

・ 北洋銀行の協力により、札幌市中心部において土曜日に開催。

・ 固定資産税納税通知書に相談会案内を同封。

（2）当麻町の参加

当麻町と北洋銀行があらたに「地方創生に関する連携協定」を締結。上記夕張市の相談会・札幌開催時に当麻町の「空き家対策相談会」を合わせて開催し、同町に協力することを関係者が合意。

（3）相談会当日の来場者数他

来場者数 9月18日 夕張会場 5組

9月19日 札幌会場 16組（夕張市8組、当麻町8組）

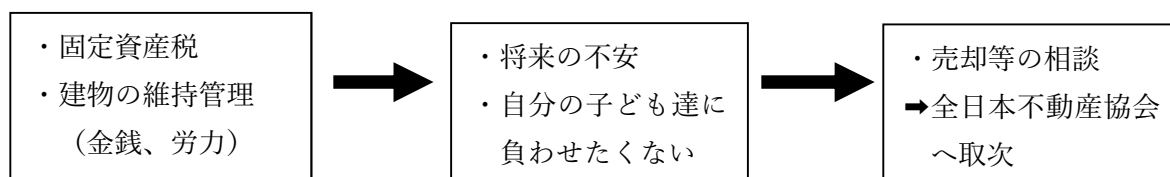
NHKの取材あり、当日ニュース放映。

電話相談 3件

（4）相談の共通点

● 親が住まなくなった空き家がある。

● 空き家を相続した。



(5) 個別の相談内容

【相続手続き関係】

相談内容	回答/対応
1. 土地、建物の相続手続きを行わなかった場合、罰則はあるか。	(回答) 罰則はない。しかし、権利関係を明確にするため早めに手続きをした方が良い。また、相続人が認知症などで判断能力を喪失すると遺産分割協議ができなくなるので注意が必要。 注：令和6年までに罰則付義務化の予定。 (対応) 行政書士など専門家へ相談。
2. 相続人の中に行方不明の人がいる。	(回答) 不在者財産管理人制度を説明。 (対応) 行政書士など専門家へ相談。
3. 存命中の母親名義の空き家がある。母親の気持ちを考えると、存命中は売却しにくい。空き家を相続する場合の注意点は何か。	(回答) 一つの方法として、遺言書を作成してもらい、対象不動産を相続する人を明確にしておくことが考えられる。 (対応) 行政書士など専門家へ相談。
4. 空き家を相続放棄できるか。	(回答) 空き家だけを相続放棄することはできない。預貯金などすべての財産を放棄することになる。 (対応) 行政書士など専門家へ相談。
5. 相続手続きが未了。相続人が多数いる。売却にあたり相続人の確定はどのように行えばよいか。	(回答) 登記簿謄本上の所有者の戸籍をたどって相続人を確定する。相続人が多いとかなり大変な作業になる。 (対応) 行政書士など専門家へ相談

【税金関係】

相談内容	回答/対応
<p>1. 相続手続が未了で父親の名義のままになっている。固定資産税の納税通知書は自分(息子)に来ている。このままの状態自分が亡くなったら自分の子供に納税通知書が届くのか。</p>	<p>(回答) 不動産の相続登記がされなくても、役所が相続を認識すれば、相続人を特定し、相続人あてに納税通知書を送付することになる。</p> <p>(対応) 相続人が複数いる場合、誰に送付するか等は役所へ確認。</p>
<p>2. 建物を解体し更地にした場合、土地の固定資産税の額は増えるか。</p>	<p>(回答) 一般的には更地にすると固定資産税の額は増える。どの位増えるかは役所に確認。土地の分が増えても建物分は無くなるのでその点を考慮する。</p> <p>(対応) 役所へ確認。</p>
<p>3. 固定資産税を土地、建物で物納できるか。</p>	<p>(回答) 固定資産税の物納は認められないのではないかと。</p> <p>(対応) 役所へ確認。</p>
<p>4. 相続税は課税されるか。相続税対策はどうすればよいか。</p>	<p>(回答) 相続財産が、3千万円＋法定相続人数×6百万円を超えると相続税が課税される。</p> <p>(対応) 相続財産のリストアップを行う。税理士へ相談。</p>

【売買関係、その他】

相談内容	回答/対応
1. 相続した土地が畑である。売却可能か。	<p>(回答) 農地法の届出または許可が必要。</p> <p>(対応) 農業委員会へ確認。</p>
2. 市に土地、建物を寄付することはできるか。	<p>(回答) 夕張市では寄付を受け付けていない。</p> <p>注：他の自治体は要確認。</p> <p>(対応) 役所へ確認。</p>
3. 市から建物の解体費用の補助はあるか。	<p>(回答) 夕張市には補助制度がある。参考資料をお渡し。</p> <p>注：補助の制度は各自治体によって異なるため、都度確認が必要。</p> <p>(対応) 役所へ確認。</p>

【夕張会場】



【札幌会場】



10. 令和3年度の活動実績及び予定（令和3年9月30日時点）

（1）活動実績

- 令和3年 7月 2日 栗山町合同空き家無料相談会（栗山町、当会、全日本不動産協会が参加）
- 令和3年 7月 3日 由仁町にてセミナー「空き家の現状・利活用・相続・処分について」及び空き家無料相談会（共に北海道行政書士会空地支部対応）
- 令和3年 7月29日 釧路市と「空き家等の対策に関する協定書」締結
- 令和3年 9月 9日 夕張市長及び栗山町長表敬訪問と意見交換

（2）予定

- 令和3年10月30日 札幌開催の7自治体合同無料相談会（札幌市、北見市、深川市、岩内町、当別町、当麻町、美幌町が参加） 実施予定
- 令和3年11月18日 北海道空き家等対策連絡会議 参加予定

※ なお、以下の予定は北海道の緊急事態宣言等の影響により、やむなく中止となりました。

夕張無料相談会

令和3年6月10日延期、同年9月9日中止

札幌合同無料相談会（夕張市、栗山町、由仁町との合同開催）

令和3年6月19日延期、同年9月18日中止

以上