

## 1 2 所有者不明不動産の発生を防止し、有効活用していくための制度改正等

安心安全で活力ある地域づくりに向け、本市が取り組んでいる空き家対策や林業の大規模集約化を実効性あるものとするためには、所有者不明不動産の発生防止・有効活用が不可欠です。また、全国的に、固定資産税の賦課徴収をはじめ、災害復旧や防災事業を進めるうえでも課題となっており、抜本的な制度改正が必要であることから、次のとおり求めます。

### 提案・要望事項

- (1) 空き家など所有者不明不動産の活用促進のための市町村への財産管理人選任申立権の付与等
- (2) 森林法における所有者不明森林の整備手続の簡素化及び主伐許可に係る権限の市町村への付与
- (3) 抜本的な対策としての、所有者の迅速な特定に向けた不動産名義変更手続の義務化及び罰則の制定

(法務省，林野庁，国土交通省)

## (1) 空き家など所有者不明不動産の活用促進のための市町村への財産管理人選任申立権の付与等

### 現状・課題

- 所有者不明の空き家は放置され、空家特措法で規定される「特定空家等」になる蓋然性が高い
- 所有者不明空き家の活用・除却の促進には、**財産管理人制度の活用が有効**（相続財産管理人、不在者財産管理人）
- しかし、市町村は、対象の空き家に関して債権を有するなど利害関係人として認められなければ、**財産管理人の選任の申立てができない**
- 所有者不明の特定空家等は、再建築できない敷地に存するといった理由から不動産の評価額が低い場合もあり、財産管理人の申立てに必要な予納金について、**空き家・敷地の売却代金から回収することを見込めない**

### 要望

- 所有者不明の特定空家等について、**市町村を財産管理人選任の申立てが可能な利害関係人として明確に位置づけることが必要!**
- 財産管理人の申立人の費用負担を軽減する**財政支援制度の創設が必要!**

## (2) 森林法における所有者不明森林の整備手続の簡素化及び主伐許可に係る権限の市町村への付与

### 現状・課題

- 伐期を超えた森林が多くを占めているため、主伐による森林資源の循環利用を行う必要がある
- 現在の木材価格で収益を確保するため、大規模集約化による低コスト林業を実施する必要がある
- ⇒ 特に京都市では、民有林率が高く、所有規模も小規模零細である。そのため、大規模集約化に当たっては、多くの所有者から同意を得る必要があり、**所有者不明森林の存在が大きな課題**

- 現行の国の制度（森林法）
  - ① 要間伐森林制度（H24～）
  - ② 森林施業のための土地を継続使用する制度（H24～）
  - ③ 共有林の持分移転の裁定制度（H29～）
- ⇒ いずれも手続が複雑であり、特に①②については、制度開始から5年が経過しているものの、活用事例はない

### 要望

所有者不明森林における

- **整備手続の簡素化に関する権限付与が必要**
- **主伐許可に関する権限付与が必要**

## (3) 抜本的な対策としての、所有者の迅速な特定に向けた不動産名義変更手続の義務化及び罰則の制定

### 現状・課題

- 不動産の名義変更に伴う登記申請は任意であるため、相続登記が放置されるケースがあり、所有者不明の不動産が発生  
《空き家対策における現状》本市が通報を受けた空き家の約4割は、所有者が登記名義人と異なる

### 要望

不動産所有者の変更があった場合の**登記申請の義務化及び罰則の制定が必要!**