空き地空き家予防における司法書士の人材活用の可能性に関する研究

Stady on possibility of utilizing human resources of judicial scrivener about prevention of vacant land and house

長野　博一*
Hirokazu Nagano*

In recent years, in Japan, the problem of unoccupied houses due to the declining population and declining birthrate and aging population has been widely addressed. By enforcement of "special measures law about promotion of measures such as unoccupied houses" in 2014, administration, NPO, inhabitants organization work on this unoccupied house problem in city planning and town development, but are systematically removed and utilized It can be seen that it is difficult to say that the is being planned. On the other hand, as a profession dealing with real estate registration, judicial scriveners and others have a lot of knowledge about land for these issues, but in the approach to unidentified land, issues such as simply not being able to proceed It is also a situation in which there are a lot of people. Based on these circumstances, this paper organizes the situation based on a survey of the judicial scrivener's degree of interest in town development and measures for vacant houses, and whether or not they want to put it into practice. The problem was clarified.

Keywords: Judicial Scrivener, Third-Party, Vacant Land, Vacant House, Prevention
司法書士，第三者，空き地，空き家，予防

１　はじめに

わが国では，人口減少・少子高齢化の進行と共に，都市の縮退・コンパクト化に関する議論が盛んに行なわれ，同時にそれに関する問題が進行している．中でも，空き地空き家に関する諸問題が深刻さを増しており，今後も空き地空き家の増加がさらに進行した場合，インフラ利用の効率低下と共に，行政の財政に負荷を与え，結果的に地域住民の生活に悪影響を及ぼすことも懸念される．

わが国の空き家に関する諸問題については,「空家対策特別措置法（2015 年 5 月施行）」において，固定資産税の優遇処置をなくすなど税制上の措置の設定，特定空き家に認定された場合は解体に向けて進むことが可能（強制執行の出来る規定）となった点等，これまでにない法的枠組みが設定されたものの, 所有者不明の場合に対応しきれない点, 新築着工に歯止めが掛からない等の問題が指摘されてきた. このような抜本的な解決に繋がっているとは言い難い状況を踏まえ,「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年 6 月 6 日成立、6 月 13 日公布、11 月 15 日一部施行）」により，公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）に関する規定や, 道路や公園, 文化施設などの公益目的に限って利用することを可能にする規定（都道府県知事の判断で最長 10 年間の「利用権」を設定することができる）が盛り込まれた．これらは，法的な枠組みにより可能となる「活用」に関する規定であるが, 空き地空き家に関しては利活用に関する取り組みが各種行なわれているものの，発生「予防」の観点から取り組む事例はまだ少なく，ソフト面へのアプローチは十分とは言えない.

一方，行政と士業らが連携して取り組む事例も徐々に増えはじめており，京都市[1] や船橋市[2] をはじめ各地で「おしかけ講座」や「協働型プロジェクト」として展開され始めている．しかしながら，いずれも法的枠組みの中での各主体による「業務」という側面が強く，市民側と共にまちづくり的動きから空き家・空き地に対しアプローチするような事例は見られず, 空き地空き家問題の実務においては, 社会的ネットワークとしての人材活用や地域における利害関係などの課題に対し，いまだ不十分な状況であることが懸念される.

そこで本研究では，土地・建物の登記を主たる業務とする司法書士らの人材活用に着目し，空き地空き家やまちづくりに対する問題意識を明らかにする事を目的とする．司法書士が空き地空き家問題及びその対策を進めるためのまちづくり的活動に，第三者として関わる方策を模索することは，集約型の都市構造へ上手に誘導を図ろうとする施策に対し，士業や地域人材などの連携による人的なネットワークの強化に繋がる好機と考えることもできる.

２　既往研究等整理と本研究の位置づけ

(1)　既往研究の概況と本研究の論点

空き家問題については，実務・研究共に多くの現場と論考があり，既存空き家ストックの発生メカニズムや空き家の利活用・運用に関する論考が各種展開されている．これらは，直接的に量をどのように抑制させるか，或いは発生パターン分析の中で抑制策となり得る施策は何か，といった論点や，活用方法についての試み・デザイン，運用に関する制度理論などに集約される.

例えば，空き家の発生要因と分布について示した研究[3)4)5)]，水道利用状況データの閉栓期間を基に空き家発生状況を表した研究[6)], 空き家の管理不全に関する要因[7)] など, より実態に近づくための優れた論考は各種見受けられる.

*正会員　福島大学 経済経営学類（Fukushima University）

また，都市全体の中で起こる問題の一因として取り上げられている論考では，先の既往研究のほかに，都市のスポンジ化を建物開発，滅失，空き家の三要素と捉え，定量的に示すと共に都市整備の方向性を示した研究[8]，特定地域における過去から現在までの空き家・空き地の変化を高齢化率・空き家率等から状況整理した研究[9] などがあり，発生メカニズムや全容を掴む手法として参考にできる文献は多数存在している．

一方，坂本・横張[10] は，住宅需要に影響する立地的特性の中で「開発年代・開発手法・駅からの距離・道路幅員」の 4 つが，特に空き家・空閑地の発生動態と関係していると想定した定量評価を行ない，立地的特性以外の「経済的特性・社会的特性」といった要因を考慮することが必要である点を述べている．さらに，空き家対策に対する公的補助が限定的である点を踏まえ，問題から進展へ転換させるためには「近隣における社会的関係に依拠する必要があり，自治会や地域 NPO 等の主体に対する活動支援策が重要」になる点を論じている．これは，実務上の課題を的確に捉えた論点であり，新築着工に歯止めが掛からず既存住宅ストックが増加する状況下において，制度設計や活用に向けられた視点の転換を図り，予防（空き家を増やさない）のためには社会的関係（関係する人材同士の繋がりや，第三者に関わってもらうなど）のなかで取り組む方策が必要である点を示唆していると考えられる．

したがって，本研究では社会的関係の中でも第三者の関わりに着目し，不動産登記をはじめ遺言作成等の生活法規全般を専門とする司法書士の人的ネットワーク（本研究では，第三者として地域へ関わることができる司法書士及び司法書士同士の繋がりや，他仕業との連携を示す言葉として用いる[(1)] が，地域の中でどのような効果をもたらすか，基礎的意識調査から状況を把握し，可能性を探ることをテーマとして設定した．社会的関係において，町の身近な法律家である司法書士が，第三者的に空き地空き家予備軍となり得る所有者・地権者等の地域と接触し，コミュニケーションが図られる事で，早期に予防に向けた合意形成が図られる可能性は十分にあり得るからである．一方で，司法書士をはじめとした「士業」を人材としてまちづくり等へ活用する，或いは人材として活躍している状況を扱った既往研究はみられなかった．したがって，人的ネットワーク等による空き地空き家抑制方法は，現在のところ明らかになっていない．

(2) 空き家問題の整理と本研究の位置づけ

上記で整理したとおり，発生メカニズムや管理・活用等についての学術論考は多数みられるものの，人的ネットワークに関する論旨や第三者が地域へ関わり空き家を予防するための論点などは整理されていない状況を踏まえ，本研究では図-1 に示す領域に分類し，第 2 象限に着眼点を置くこととした．

第 1 象限は，公的な側面における面的対応方策として，都市計画のマスタープランや立地適正化計画等含め，行政施策の主要な視点を整理した領域である．次に第 4 象限は，同じく公的な側面における個別事業的領域として，特措法等に絡む点的対応方策を整理した．一方，第 3 象限は，主に利活用に関する領域として，空き店舗の活用や民泊などの個別の利活用に関する視点，民間主体の個別的取り組みを整理し，第 2 象限はまちづくり領域として，人的ネットワークや予防的観点，各主体による連携であるエリアマネジメントやトランジション・マネジメントといったマルチステークホルダーによる連携が必要となる領域を示した．人材を活用する，さらには人材が地域へ入り込むことで持続的な活動へ転換することを目指す領域となり，空き地や空き家という個人所有である不動産を地域の力と情報を駆使し，人々の活動により対応しようとする領域であるため，本研究では「まちづくり領域」として設定した．本研究においては，社会的関係を取り上げるため，実務および既往研究がさかんに進められている第 1・3・4 象限における各種論点を参考にしつつ，第 2 象限へのアプローチを図ることとした．

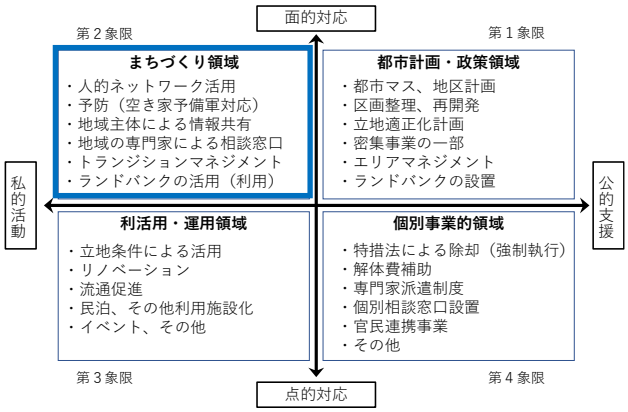

図-1 空き地空き家対策における状況整理

3 司法書士の活動概要と取り組み事例

司法書士会は各都府県に 1 つと北海道に 4 つ，合計 50 会あり，日本司法書士会連合会は、全国 50 の司法書士会を会員（2020 年 4 月現在 : 22,724 名）とする組織となっている．なお，司法書士法第 57 条，ならびに第 73 条により，司法書士は司法書士会に入会することなしにその業務を行うことはできないこととなっている．

一方，青年の部として全国青年司法書士協議会（2020 年 1 月現在 : 約 2,490 名）では，身近な法務を多岐にわたる領域で展開しており，より市民に近い存在として活動しており，若手を対象として全国研修会，使命を共有する場としての大会等を年に複数回開催するなど，社会問題に対し積極的な取り組みを展開している．

司法書士は，空き地空き家問題等がさかんに展開される以前から，各地で問題提起を含めた活動を行なっており，法律的側面だけでなく，行政相談と共に市民相談なども積極的に進めている．

(1) 司法書士が業務として関わる空き地空き家対策

空家対策特別措置法の一環として，自治体から司法書士に協力を求める場合, 次に示す内容を行なうことができる.

① 所有者の調査

既に所有者が亡くなっている場合に，相続人を調べる必要があるため，司法書士は登記情報や戸籍から相続人を調査する.

② 協議会への参加

空家等対策計画の策定・協議会の設置について，司法書士も登記や相続のエキスパートの観点から参画して助言することができる.

③ 相続人の後見など

相続人調査の結果，該当者が認知症などで施設に入っていた場合には後見制度の利用，該当者が行方不明の場合には不在者財産管理人の選任や就任ができる.

これらは，法に基づき業務として実施できる内容を示している．このほかに，まちづくり領域における活動を個別に行なう団体（例えば埼玉司法書士会などがある）[2]や司法書士個人も各地で活発な取り組みを進めている.

(2) 全国空き家問題 110 番（電話相談）

日本司法書士連合会が平成 27 年 8 月に実施した「全国空き家問題 110 番」において，1 日で 377 件もの電話相談があり，延べ 393 件の個別相談事項があった（表-1）.

表-1 空き家 110 番の実施状況

相談内容	相談件数
処分型 （処分可能と思われる空き家についてその処分方法や手続きに関する相談）	１４７件
処分困難型 （処分したいが相手を見つけるのが不可能と思われる空き家に関する相談）	７５件
管理困難型 （処分するつもりはないが、管理をするのが困難な空き家に関する相談）	３３件
近隣空き家 （近隣住民からの相談）	４４件
その他 （相続や空き家法等の制度に関する情報提供その他の相談）	９４件
計	３９３件

※参考文献 11)に一部加筆・修正して作成

これらの相談内容においては，処分したい・処分したくてもできない，といった相談が多く，流通市場が活性化しなければ解決に繋がらないケースが実態として浮彫となった．さらに，相続放棄の場合は，相続人から外れることで預貯金などの財産を相続できないことから，空き家・空き地等を放置してしまう実態も明らかとなった．一方で，複数の相続人がいる場合，所有者不明という難題も発生し，手が付けられないケースも多いことが判明している.

このように，都市側から発生メカニズムを追うだけでは迫れない，権利問題上の実態が根深い状況下においては，法改正による強制力強化，市街地をコントロールする手法と共に，社会的関係を考慮した人的ネットワークの構築と現場への介入が必要であり，実務レベルで事例を積み上げることが求められる.

４ 司法書士への意識調査

前章までの状況を踏まえ、司法書士に対し空き家問題やまちづくりへの関心度，重要度等を抽出するための基礎的意識調査を実施した.

調査対象は平成 29 年 9 月 16 日に開催された全国青年司法書士協議会・全国研修大会（広島）の分科会（不動産登記・法務研究会が主催する「空き家問題・所有者不明問題」セッションに参加した約 190 名）参加者とし，研修や研究発表, 基調講演などにおいて専門家からレクチャーを受け，さらに社会的課題に関する研修を受けた後に，その意識について回答していただいた.

なお，上記不動産登記・法務研究会では、直近 2 か年において，研鑽を積んだ司法書士による研修会，まちづくりの専門家を招いての勉強会，都市計画の専門家を招いてのシンポジウムを続けて実施しており，これら研究会やシンポジウムへ参加している参加者の約 10%が全国研修会にも参加している．日ごろからまちづくりの活動領域への関心が高く，現場での実践的な活動方法，地域との関わり方などのレクチャーを望む声が上記不動産登記・法務研究会へ寄せられていたことも，全国研修大会での題材のきっかけとなっている[3].

(1)調査結果の概要

調査結果の概要を図-2 に示す．配布部数約 190 部，回収部数 92 部（回収率：約 50%）であった[4]．年代別では 30 代・40 代が合わせて 70%以上と最も多く，圧倒的に男性からの回答数が多い結果となった．これは，司法書士登録者（男性 18,675 人・約 82%，女性 4,067 人・約 18%，2020 年 4 月現在）の内訳からも見て取れるが，平成 29 年度の司法書士試験の合格者 629 名のうち男性は 479 名（76.2%）、女性は 150 名（23.8%）であり，例年概ね同様の結果[12]となっていることも影響しているが，年々女性の合格者・資格登録者は増加傾向にある．運営状況としては，自営が 67.4%と最も高く，司法書士としての実稼働期間が 10 年未満である方々が多いことが示された．よって，被験者の大半は，国家資格を取得した後，早期段階で自分の事務所を構え，稼働していることが明らかとなった．さらに，司法書士になる以前は会社員であった方が約 50%であり，そのうちのほとんどのケースで法律とは関係のない職種からの転職を図った方たちであることがわかった．ある程度社会で経験を積んだ後に国家資格である司法書士として業務を行なっていると共に，自ら開業するというバイタリティーがあることも伺える.

また，まちづくり及び空き地空き家問題への興味・関心度はいずれも高い結果となった点については，このままこ

れまでの業務だけでよいのか，地域と関わることが自らの業務の幅を広げる一助になるのではないか，という心理に依るところである点も，研修後に個別に数名の司法書士へ実施した簡易的なヒアリングからも意見を得ることができた．司法書士としての業務への不安感や，地域へ関わる能力を有しているかなどの心理面，自分一人ではなく仲間となる連携先などとの関わり方といった，ネットワークづくりへの関心度も垣間見ることができた．

個人属性集計一覧（N＝９２）						
①年代						
20代	30代	40代	50代	60代	未回答	
10.9%	40.2%	33.7%	6.5%	2.2%	6.5%	
②性別						
男	女	未回答				
80.4%	16.3%	3.3%				
③事務所運営等						
自営	共同運営	社員	その他	未回答		
67.4%	12.0%	13.0%	2.2%	5.4%		
④司法書士としての実稼働期間						
5年未満	5~10年	11～15年	16～20年	21～25年	25年以上	未回答
47.8%	31.5%	10.9%	4.3%	1.1%	4.3%	8.7%
⑤司法書士より以前の仕事						
あり	なし	未回答				
55.4%	29.3%	15.2%	※約半数が会社員			
⑥加入エリア						
北海道	東北	関東	中部	北陸	近畿	
7.6%	6.5%	23.9%	7.6%	5.4%	7.6%	
中国	四国	九州	沖縄	不明		
17.4%	1.1%	14.1%	2.2%	6.5%		
⑦まちづくりへの関心			⑧空き家問題への関心			
あり	なし	未回答	あり	なし	未回答	
82.6%	12.0%	5.4%	94.6%	1.1%	4.3%	

図-2　空き家・まちづくりへの意識調査結果概要

(2) 重要度・関心事に関する意識量の定量化

まちづくり・空き家問題への関心事項（重要度）について，5 段階（1~5 点）による設問 10 項目に対し回答いただいた．（表-2）

なお，表-2 に示す項目の中で，コミュニティデザイン，ファシリテーター，第三者に関する基本的概要は研修の中で専門家らにより十分にレクチャーを受けた後に回答をしていただいている．

表-2 に示す 10 項目について，評価得点による相関行列の検証を行った結果，そのまま 10 項目を用いて主成分分析により指標を集約化した．なお，主成分分析には多変量解析プログラム「 Excel 統計（2018 年度）」を使用した．

「地域連携型」の関わり方として，

・司法書士が一人の住民として地域活動へ参加をする
・第三者として住民参加へ入り込む
・司法書士として地域のコーディネーターとなる，
・司法書士がファシリテーターとしてまちづくりへ参画
・埼玉司法書士会のように専門家として行政と積極的に連携する

という項目設定をし，誰かと組むことを前提とした連携業務への関心度を抽出した．

「個人業務型」の関わり方としては，

・所有者不明土地問題への取り組みを個人の業務として実施するか
・行政向けまたは個人向けの相談窓口を開くか
・情報媒体の作成を自ら行なうか
・空き地や空き家を所有しているが関心が低い所有者へ個別にアプローチを図るか

という項目設定をし，これまでの司法書士業務の範疇にて，個別に実施することへの関心度を抽出した．

なお，分析にあたっては，回答結果を標準化したデータを用いた．その結果，表-3 に示すように 3 つの主成分に集約でき，主成分負荷量により，それぞれ次のような解釈が可能である．

表-2　まちづくり・空き家問題への関心と関わり方

分類	対応項目
地域連携型	司法書士が１住民として地域活動に参加
	司法書士が第三者として住民参加する
	司法書士がｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰのｺﾐｭﾆﾃｨﾃﾞｻﾞｲﾝ
	司法書士がﾌｧｼﾘﾃｰﾀｰのまちづくり会議
	司法書士が専門家として行政と連携
個人業務型	所有者不明問題への取り組み
	司法書士による行政向けの相談窓口等
	司法書士による市民向けの相談窓口等
	空き家の便利帳等の媒体の作成・配布
	無関心な空き家所有者への意識啓発

表-3　まちづくり・空き家問題に関する主成分分析結果

	固有ベクトル			主成分負荷量		
変　数	主成分1	主成分2	主成分3	主成分1	主成分2	主成分3
司法書士が１住民として地域活動に参加	0.3108	0.0621	-0.0637	0.6382	0.0824	-0.0647
司法書士が第三者として住民参加する	0.3691	-0.2190	0.3337	0.7578	-0.2904	0.3389
司法書士がｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰのｺﾐｭﾆﾃｨﾃﾞｻﾞｲﾝ	0.3297	-0.4193	0.2374	0.6769	-0.5559	0.2411
司法書士がﾌｧｼﾘﾃｰﾀｰのまちづくり会議	0.3572	-0.3578	0.2611	0.7334	-0.4744	0.2652
司法書士が専門家として行政と連携	0.3237	0.2678	0.1373	0.6646	0.3551	0.1395
所有者不明問題への取り組み	0.2528	0.4722	0.1686	0.5190	0.6260	0.1713
司法書士による行政向けの相談窓口等	0.3168	0.3703	-0.1988	0.6504	0.4909	-0.2019
司法書士による市民向けの相談窓口等	0.3097	0.3709	0.0627	0.6359	0.4917	0.0637
空き家の便利帳等の媒体の作成・配布	0.2736	-0.1563	-0.7034	0.5617	-0.2072	-0.7145
無関心な空き家所有者への意識啓発	0.3016	-0.2250	-0.4178	0.6192	-0.2984	-0.4244
固有値	4.215	1.758	1.032	※マイナス(ー)の値を網掛け		
寄与率	42.15%	17.58%	10.32%	※主成分の導出には統計解析アドインソフトであるエクセル統計を使用		
累積寄与率	42.15%	59.73%	70.05%			

① 第 1 主成分

第 1 主成分の寄与率は 42.15%となり，主成分負荷量の値から各変数との相関をみると，第 1 主成分が，司法書士が第三者として住民参加する（まちづくりへの関与と取れる），

ファシリテーターを自ら務めまちづくりを進める事への変数割合のいずれも高いことがわかる．これらは，まちづくりへの関心度合の高さをうかがわせるだけでなく，自からファシリテーターとして参画し，コーディネーター役をも務めたい（司法書士がコーディネーターのコミュニティデザインの変数が次いで高いことから）という意識の表れと取れるため，第 1 主成分は「まちづくりに関わる意欲」を表す主成分と解釈するのが適当であろう．

② 第 2 主成分

第 2 主成分の寄与率は 17.58%となり，コミュニティデザインやファシリテーターの変数が負の相関が高く表れており，業務経験のない事柄に対するイメージが影響を与えていると考えられる．一方で所有者不明土地問題への取り組みや行政・市民相談窓口の変数に対して，正の相関が高く表れているため，「これまでの業務としての経験」を表す主成分と解釈することができる．やはり，実際に実務的に取り組んだ経験がない事柄に対し，専門家として研鑽を積んだ事柄に経験としての自信が表れていることからも，この結果については妥当な解釈といえよう．

③ 第 3 主成分

第 3 主成分の寄与率は 10.32%となり，累積寄与率が 70%となる．正の相関を示す変数は，第三者としての参画やコミュニティデザインなど，まちづくりへの関わりに対してであり，負の相関を示す変数は，空き家の便利帳等の媒体の作成・配布，無関心な空き家所有者への意識啓発が高く示されている．この意味としては，実際に「やってみたいか否か」を表す主成分と意味づけることができる．今後，どのようにして自分達が地域へ関わってゆくべきか，通常の司法書士業務とその範疇だけではなく，やはりまちづくりへ関わることへの期待の表れとして捉えることが妥当であろう．

(3) 基礎的意識調査のまとめ

主成分分析の結果，司法書士らのまちづくり・空き家問題への関わり方については，関心度合が高い結果を示すことで明らかにしたが，「日ごろから経験のある業務または取り組みか」，「実際にやってみたいという意欲があるか」，といった意識量を表現することができた．しかしながら，実務現場において，取り組むための状況になっていない点や，事例が少なく，連携先の自治体も少ないことから，その取り組みを評価できるステージには達していない．したがって，実体験を踏まえた後，再度同様の調査を行ない，実施前後の意識の変化を追う必要がある．また，本稿では 5 段階尺度の変数を用いた主成分分析までに留まっているため，変数間の一対比較による重要度の割り振りや，他のシチュエーションや具体的事案に際した分析方法の開発など，多くの課題も残されている．また，被験者のうち 70%以上が 30 代・40 代で経験年数が 10 年前後，かつ空き家問題等への関心が高く，まちづくりに関わりたい意識のある，云わば意識的に高い（意欲的な）司法書士からの回答で占められていた点も踏まえ，できる限りバラツキの得られる調査を実施することが求められる．都道府県ごとに形成される司法書士会などとも連携し，調査を実施することが求められる．

しかしながら，これまで空き家・空き地問題等に対して精力的に取り組んできた司法書士の意識量を示せた事は，今後第三者的な役割を果たす可能性を見出すことに繋がる視点となるため，人材としての活用方法を含め，活躍できるフィールドを増やすための取り組みが必要である．

5 司法書士会の取り組み状況と今後の展望

上記にも記したが，埼玉司法書士会では，4 つの総合相談センター（浦和・越谷・県北・西部）による無料相談，15 支部体制を設置しており，空き地空き家について相談できる司法書士の名簿まで公表している．

このように，人材として身近な存在である点を PR することで，相談業務が増えることは重要ではあるが，高い水準で相談内容に対する適切な伴走ができるか，さらには人的なネットワークを形成することが可能か，司法書士会としての考え方と方向性を見出すことも必要である．

他方で，covid-19 のような強い感染力を有したウイルス蔓延によるまちづくりの停滞に対して，現時点では対面による支援等がかなわない現状も伺える．このような状況下において，コミュニケーションツールである電話による無料相談窓口などは，アナログ対応でありながらも，高齢者にとっては効果的な側面を有することが想定される．最新のツールやアプリを使いこなすことはできなくとも，各家庭にある固定電話・携帯電話等を用いることで，相互通行としてのコミュニケーションを図ることが可能だからである．空き地空き家の所有者の大半は高齢者でもあり，高齢者への支援として，司法書士がケマネージャーや生活支援コーディネーターらと連携することは，地方自治体が実施するバリアフリー施策やユニバーサルデザインによるソフト施策としての一面とも取れるため，人的ネットワークを早期に組み込むことの重要性が改めて浮き彫りとなったと考えることができよう．

6 まとめと今後の課題

本研究では，空き家問題に対する予防的観点を見出し，第三者として司法書士がキーマンになることを仮説的に捉え，取り組みに対する社会的位置づけ，基礎的意識調査による重要度の評価を行なった．その結果，司法書士が空き家対策型まちづくりに対し高い意識を持ち合わせている点，関わろうとする意欲，実際に取り組みたいという意識を抽出することができた．

社会的関係を強力的に構築するためには，司法書士自らがまちづくりに参画するためのスキルを身に着ける必要があり，本来業務と並行して新たな業務モデルを模索するタイミングにきていることも，考えられる．特に，これまで「依頼待ち」の姿勢で業務にあたってきた司法書士が，積極的に自ら空き地空き家事業等へ関わろうとする意欲，不

動産登記のプロフェッショナルとしてまちづくりへ参画しようとする意識は、今後の地域づくり・まちづくり領域への新たな展開として期待できるものである．石田[13]は，空き家・空き地を含めた不動産は「社会インフラ」であり，放置されれば地域を遮断・分断すると共に、近隣住民の住環境低下をもたらす要因となり得るため,「予防的観点を踏まえ増やさない工夫が必要である」ことを提言している．これは，2 章で整理したとおり，人的ネットワークの強化や，社会的関係性の中でのコミュニティ形成に向けた視点と言える．

今後の課題として，本研究では，全国研修大会に参加した比較的経験年数の浅い若手司法書士の意識を抽出したが,元々空き家問題やまちづくりへの関心と意欲が高い集団への調査となったため, できる限り年代を幅広く取れるよう，都道府県単位の司法書士会と連携し，調査を実施することが求められる．一方で，空き家問題やまちづくりへの関心や意欲がある司法書士らへ調査を行なうことで、通常業務への課題意識や，地域への関わり方への不安要素など，新たに調査を行なうことで明らかにできる要素がある点も，課題として認識することができた．したがって，各地域において，幅広い年代，均等な男女比，均等なサンプル配分となるよう，改めて定量的分析・評価を行なう必要性がある．また，ケーススタディ的に空き家対策事業や司法書士が参画するタウンミーティングなど，実務レベルでの事例検証を行なうことが必要である．

【謝辞】

本論文の作成にあたり，調査にご協力いただきました全国青年司法書士協議会の皆様，全国研修大会実行委員の皆様，並びに同協議会不動産登記・法務研究委員会の皆様に，この場をお借りしまして深く御礼申し上げます．

【補注】

(1) 本研究では，人材育成・人材活用の視点から，関係する人材同士の繋がりや，第三者に関わってもらうことを「社会的関係」として取り扱い，第三者として地域へ関わることができる人材として，司法書士及び司法書士同士の繋がり，他の仕業との連携を示す言葉として,「人的ネットワーク」と捉え，用語として定義し用いている．

(2) 例えば，埼玉司法書士会では，特別研究委員会を設け，独自に自治体へアプローチをかける，さらには国土交通省の実践モデル事業の採択を受けた活動を展開するなど，意欲的に活動している．また，学識経験者と共同で調査を実施し，データの信頼性を得たり，専門家による研修を設定するなど，積極的に活動の幅を広げている．一方で，行政との連携も積極的に行ない，空き家予備軍となる高齢者へのアプローチなども検討しいてる．

(3)全国研修大会に参加する司法書士は，全国青年司法書士協議会加盟者の中でも資格取得後の年数の浅い司法書士がほとんどであり，それぞれの関心事について，元々の知識や意欲が高い方々で構成されている．今回調査を実施した分科会：不動産登記・法務研究委委員会では，日ごろからまちづくりの活動領域への関心が高く，現場での実践的な活動方法，地域との関わり方などのレクチャーを望む司法書士が多数参加をしている．ただし，今回の空き家空き地への対応に対する研修内容が，ベーシックな部分を紹介する一般的な知識取得がメインとなっていたため，既に知識として習得している方々の参加が多い当該分科会研修では，まちづくりへの関心度は 82.6%（図-2）と, 研修後のアンケートにて 100%の関心度を得るまでには至らなかった．しかしながら，意欲的に研修会へ参加し，研鑽を積もうと前向きな司法書士が多数存在することを改めて確認でき，さらに実践的な情報を得ようと活動的な人材が多数いることも確認できた．

(4)アンケート調査の回収率が 50%程度に留まった理由として，対象となる分科会以外に 10 以上の分科会による研修会場が設置されており，各会場でも同様に研修後のアンケート調査等を実施していることから，調査への協力意識の低下を招いたことは否定できない．

【参考文献】

1) 都市：おしかけ講座，京都市, http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000167926.html
2) 船橋市：市民協働モデル事業「空き家諸問題ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾄ事業」, 船橋市 http://www.city.funabashi.lg.jp/kurashi/chiiki/002/p038290.html
3) 中西正彦・鈴木章裕・中井検裕. (2004)「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究」都市計画論文集 39 (3), 631-636
4) 三宅亮太朗・小泉秀樹・大方潤一郎. (2012)「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究」都市計画論文集, 47(3), 493-498.
5) 片山直紀・海道清信・村上心・前田幸栄. (2006)「空き地・空き家実態からみた郊外住宅団地の持続可能性についての考察」都市住宅学, 2006(55), 70-75.
6) 馬場弘樹・樋野公宏：管理不全空き家の特性と地区レベルでの管理傾向－川口市空き家実態調査の分析，pp108-111，都市計画報告集/No.16，2017.
7) 氏原岳人・ 阿部宏史・村田直輝・鷲尾直紘：地方都市における都市スポンジ化の実証的研究－建物開発・滅失・空き家状況の視点から－，pp 62-72，土木学会論文集 D3/72 巻 1 号．2016.
8) 山下伸・森本章倫：地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究, pp. 932-937, 都市計画論文集/50 巻 3 号, 2015.
9) 伊藤伸一・海道清信：郊外戸建住宅団地における空き家・空き地及び居住者構成の変容-岐阜県可児市を対象として, pp999-1004，都市計画論文集/48 巻 3 号，2013.
10) 坂本慧介・横張真：地方中核都市における空き家・空閑地の発生動態，pp854-859，都市計画論文集/51 巻 3 号, 2016.
11) REPORT「全国空き家問題 110 番」, 月報司法書士/No.523, 2015.
12) 日本司法書士会連合会 web：会員数他データ集特集ページ https://www.shiho-shoshi.or.jp/association/release/rengokai-data/
13) 石田光廣：不動産余剰時代の幕開けと司法書士の役割, pp34-42, 市民と法/No.94 特集「空き家対応と司法書士実務」，2015.