

【事業名称】 先駆的空き家対策モデル事業

- 【事業の特徴】
- ・町内会での持続可能な空き家調査の試行
 - ・町内会の空き家情報を共有することができるWEBシステムの開発・試行
 - ・所有者の相続、認知症により空き家となる物件について家族や町内会などが受託者となる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討
 - ・行政が申立可能な財産管理制度の利活用の研究
 - ・特定空家等について、一部の者の氏名及び所在が確認できない場合における修繕や除却の実現方法の提示

【取組の経緯（解決すべき課題と現実的に困っている内容）】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(1) 空き家の調査とその結果の整理・活用について	1) 町内会単独では空き家調査は難しい。 2) 空き家の諸問題を解決するスピードが遅い。 3) 空き家調査の困難性	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家が急増する中、町内会単独で空き家調査に取り組まざるを得ない状況があり、持続可能な空き家調査ができるようにする必要がある。 ・各町内会の空き家情報が共有されていないため、問題のある空き家が長年放置されていたり、近隣に危険が迫ったりしている。 ・弁護士業務として、空き家の相談を受け、空き家の所有者調査を行うことがある。行政が空き家の所有者特定に悩んでいる等の報道を目にし、我々が有している空き家調査のノウハウを活用してもらいたい。
(2) 空き家の適正管理・利活用の促進手法について	1) 空き家の所有者が認知症の場合、処分ができない。 2) 身寄りのない所有者の空き家が管理処分できない。	<ul style="list-style-type: none"> ・特に認知症、共有関係の場合には、成年後見制度などの普及済みの制度では解決が困難。 ・身寄りのない所有者の空き家が放置されている。

課題の大分類	課題の小分類	課題の大分類
(3)特定空家となった物件への対応について	特定空家等について、一部の者の氏名及び所在が確認できない	・一部の者の氏名及び所在が確認できないときは、当該特定空家等の修繕や除却を実現するために、確知できた一部の共有者に対して通常の措置命令及び代執行の手続を取ればよいのか、あるいは、略式代執行の手続をとることになるのか、実務上、判断に迷う。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)空き家の調査とその結果の整理・活用について	1)町内会での持続可能な空き家調査の試行 2)町内会の空き家情報を共有することができるWEBシステムの開発・試行 3)マニュアル作成	・町内会単独で持続可能な空き家調査ができるようにするために独自に作成した簡易なチェックシート等を用いて調査した。 ・町内会が保有している空き家情報などを、岡山市と当センターがリアルタイムに情報共有することができるようにする必要があった。そこで、WEBシステム「VH-MAP」を開発し、岡山市とそのWEBシステムの試行と運用についての環境整備を行った。 ・詳細については成果物⑤「空き家の調査手法及び空き家対策に用いることが可能な法制度のマニュアル」参照
(2)空き家の適正管理・利活用の促進手法について	町内会などによる信託を活用した空き家の管理・処分方法の検討	・詳細については成果物④「民事信託を活用した空き家管理」参照
(3)特定空家となった物件への対応について	特定空家等について、一部の者の氏名及び所在が確認できない場合における修繕や除却の実現方法について	・詳細については成果物⑥「所有者が複数の場合（遺産共有を含む『共有』の場合）」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（法14条10項）」の適用について」参照

【成果物】

- ① 空き家チェックシート
- ② 空き家調査結果管理データベースを組み込んだWEBシステム「VH-MAP」
- ③ 認知症に備えた家族を連続受託者とした信託契約書
- ④ 「民事信託を活用した空き家管理」
- ⑤ 「空き家の調査手法及び空き家対策に用いることが可能な法制度のマニュアル」
- ⑥ 「所有者が複数の場合(遺産共有を含む『共有』の場合)」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(法14条10項)」の適用について

【成果物の概要】

成果物①

空き家チェックシート

空き家チェックシート	
調査員	担当書
姓名	会社
住所	役所所在地
調査対象物件	資料がない、ポストが壊れている、草木が繁茂している、カーテン・扉が閉まっている、生草感がない、業者の音あり、近隣の人の情報、町内会からの情報、その他:
調査主体の状況	管理されている、不定期に管理、管理されていない、その他:
物件の状況 (外観から見て分かる外、写真・記録などの物件の状況)	
空家率(空家率グレード判定)	1 2 3 4 5 特 ()
調査者の署名	
コメント	
備考	
(敷地や建物の状況図) 敷地や建物の傾斜など部位を明示して下さい。	
伊原建設 代表	
所有者 (登記簿上)	土地 住所 氏名 建物 住所 氏名

成果物②

WEBシステム「VH-MAP」

・ 個別の管理画面（基本情報）

■ 基本情報詳細画面（上部 基本情報表示部分）

基本情報詳細画面の上部に物件の基本情報が表示されます。

物件番号 33100_00_001

物件表示/非表示 表示

建物種類 一戸建

郵便番号/市区町村/所在地 岡山県 岡山市中区 海地

住居表示

土地 所有者

地積(私道持分含む) ㎡

建物 所有者

建築面積/床面積 延床面積 ㎡

建物階数 地下0階 地上1階

建物構造/部取り 木造

建築時期/増築時期 昭和 年

接道道路の状況 道路方位 南東 幅員 4.0 m 道路種類 市道

法令上の規制等 区域区分 市街化地域 用途地域 1住居

指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 %

現況利用状況 空家

座標値 緯度 経度 地図を表示

登録日 2017/02/06

・ 個別の管理画面（付加情報）

■ 基本情報詳細画面（下部 付加情報表示部分）

基本情報詳細画面の下部に物件の付加情報が表示されます。

付加情報表示欄

物件情報の付加情報 写真・写真情報・地図・周辺地図・インスペクション・建物履歴 などを表示する。

成果物② WEBシステム「VH-MAP」 詳細

・個別の管理画面（基本情報）

■基本情報詳細画面（上部 基本情報表示部分）

基本情報詳細画面の上部に物件の基本情報が表示されます。

VH-MAP

1 閉じる 2 編集

基本情報

3

物件番号	33100_00_001
物件表示/非表示	表示
建物種類	一戸建
都道府県/市区町村/所在地番	岡山県 岡山市中 海吉
住居表示	
土地所有者	
地積（私道持分など）	
建物所有者	
建築面積/延床面積	延床面積
建物階層	地下0階 地上1階
建物構造/間取り	木造
建築時期/増改築時期	昭和
接面道路状況	道路方位 南東 幅員 4.0 m 道路種類 市道
法令上の規制等	区域区分 市街化地域 用途地域 1住居
現況利用状況	指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 %
座標値	緯度 経度
登録日	2017/02/06

4 地図を表示

編集ボタンを押すと
各種情報の更新・
アップロードができる。

・空き家の位置情報表示機能 （地理情報システム）



空き家がマークで表示される



拡大図



ここをクリックすると左の
基本情報が表示される。

成果物③ 成年後見制度では対応できない事案について 実際に民事信託を利用した際の契約書

不動産及び金融資産管理処分に関する信託契約書(案)

委託者 及び受託者 並びに
は次のとおり信託契約を締結する。
(契約の趣旨)

第1条
委託者は、受託者に対し、第2条記載の信託の目的達成のため、第3条記載の財産を信託財産として管理処分することを信託し、受託者はこれを引き受けた（以下、「本契約」または「本件信託」という）。

(信託の目的)

第2条
本件信託の目的は、第3条記載の信託財産の管理・運用・処分を行い、受益者の生活、介護、療養、納税、扶養義務達成等の費用を調達、給付して、不動産の有効活用及び受益者の生涯にわたる幸福な生活を実現することである。

(信託財産)

第3条
本件信託の信託財産は、別紙信託財産目録記載の不動産（以下、「信託不動産」という。）及び本条第2項により追加された財産である。
(2)委託者は、受託者に対する書面による通知によって、有価証券・金銭等の財産を、この信託に追加することができる。
(3)委託者及び受託者は、追加信託契約を行い、不動産をこの信託に追加することができる。

(受託者)

第4条
本信託の当初受託者は とする。
(2)信託法に規定する事由及び本条第3項に定める事由により当初受託者の任務が終了した場合には、 を後継受託者とする。
(3)当初受託者の任務は、次の事由により終了する。
① 当初受託者の辞任。
② 当初受託者の判断能力が、医師の診断書により、
..... 相当とされた場合、
③ 当初受託者の死亡。

成果物⑤ 「空き家の調査手法及び空き家対策に用いることが可能な法制度のマニュアル」

目次	
1	所有者調査の流れと空家法第14条の措置の流れ・・・・・・・・・・ 4頁
2	現地調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6頁
3	登記簿取得・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8頁
4	税情報の利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10頁
5	公共料金情報等の利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11頁
6	建物所有者と考えられる者との面談（建物登記がされていた場合）・・・・ 12頁
7	建物所有者と考えられる者との面談（建物登記がされていなかった場合）・・・・ 14頁
8	相続人調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16頁
9	相続放棄の申述の有無の照会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18頁
10	相続財産管理人・不在者財産管理人・・・・・・・・・・・・・・・・ 19頁
11	成年後見人・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24頁
12	空家法第14条の措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26頁

成果物④ 「民事信託を活用した空き家管理」

目次

第1章 司法書士という職業からみた空き家問題
(1) 空き家となる原因の検討
(2) 空き家原因別の解決策
第2章 民事(家族)信託を活用した空き家管理
(1) 成年後見制度の補完としての活用
(2) 後継者育成としての活用
(3) 共有対策としての活用
(4) 民事信託普及の問題点
第3章 信託手法を参考にした公共的な空き家管理
(1) 公共的な空き家管理の必要性
(2) モデル事例と問題点
(3) その他の問題点と今後の展望

成果物⑥ 「所有者が複数の場合(遺産共有を含む『共有』の場合)」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(法14条10項)」の適用について

「所有者が複数の場合(遺産共有を含む『共有』の場合)」における「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(法14条10項)」の適用について

1 はじめに

特定空家等の所有者の調査を行ったところ、共有(遺産共有を含む。)であることが判明した場合、その共有者全員の氏名及び所在が確認できれば良いが、そのうち一部の者しか確認できなかった場合、修繕、除却等の措置を、どのようにして実現すれば良いのだろうか。

民法の共有に関する規定を踏まえながら、略式代執行の適用の可否について、検討することとする。

2 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(法14条10項)

共有者の一部を確知できない場合の方法として、一番に思い浮かべるのは法14条10項の略式代執行である。

法14条10項は「第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の催告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）」は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。」と定めている。

法14条10項の規定により略式代執行をするための要件は、「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと」であり、分節すると、①「過失がなくて」、②「措置を命ぜられるべき者」を、③「確知することができないとき」である。