

# 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物への対応に関する アンケート調査結果について(中間報告)

平成 30 年 4 月 国土交通省国土交通政策研究所

近年、空き家対策や震災復興事業の実施過程において、不動産登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地等（所有者不明土地等）の存在が問題化している。これらは少子高齢化・人口減少が進む中で今後さらなる増加が見込まれるが、不作為による外部不経済の発生、公共事業や地域での利活用の阻害など住宅市街地の適正な維持管理上大きな障害となり得る。

そこで当研究所では、既に住宅市街地において顕在化している空き家問題を通じて所有者不明土地等が及ぼす影響を明らかにすべく、平成 29 年度にその実態把握に取り組んだ。本調査はその一環として平成 29 年 10 月に全国市区町村の空き家施策担当部署を対象に実施したもので、1,172 自治体（回収率 67.3%）より回答を得たものである。

(掲載 URL [http://www.mlit.go.jp/pri/shiryou/sonota/fumei\\_questionnaire.pdf](http://www.mlit.go.jp/pri/shiryou/sonota/fumei_questionnaire.pdf))

## 調査概要

■調査名：所有者等の所在の把握が難しい土地・建物への対応に関するアンケート調査

■調査目的：

住宅市街地において顕在化している空き家や管理不全マンションの問題を通じて所有者不明土地等の実態を把握すること

■調査時期：平成 29 年 10 月 2 日（月）～10 月 20 日（金）

■調査対象：全市区町村 1,741 団体

■調査方法：

地方整備局等から都道府県等を通じ各市区町村の空き家施策担当部署に調査票をメール送付し依頼。市区町村が記入した回答票を国土交通政策研究所宛にメール提出。

■回収数：

1,172 団体（回収率：67.3%）

地方ブロック別・市区・町村別の回収状況は以下のとおり

		北海道	東北	関東	中部	近畿	中国・四国	九州・沖縄	総計
全市区町村数	市区	86	26	203	178	111	92	118	814
	町村	226	68	113	167	87	110	156	927
	総計	312	94	316	345	198	202	274	1,741
回答市区町村数	市区	60	18	159	149	60	56	90	592
	町村	142	40	81	122	55	50	90	580
	総計	202	58	240	271	115	106	180	1,172
回答率	市区	69.8%	69.2%	78.3%	83.7%	54.1%	60.9%	76.3%	72.7%
	町村	62.8%	58.8%	71.7%	73.1%	63.2%	45.5%	57.7%	62.6%
	総計	64.7%	61.7%	75.9%	78.6%	58.1%	52.5%	65.7%	67.3%

■調査項目：以下のとおり（右端は掲載ページ）

<b>○ 戸建て住宅</b>	
1. 空き家対策の取組状況 .....	3
(1) 空き家対策の担当職員数	
(2) 空き家対策条例の策定状況	
(3) 空き家の定義や対象	
2. 空き家の所在把握を目的とした調査の実施状況 .....	7
(1) 空き家調査の実施実績	
(2) 空き家調査の調査対象	
(3) 空き家調査の調査範囲	
(4) 空き家の特定に利用する情報	
(5) 戸建て住宅の空き家戸数	
3. 住民からの相談・苦情や空家法に基づく措置を目的とした所有者調査の実施状況 .....	10
(1) 所有者調査のきっかけ	
(2) 所有者調査の連携体制	
(3) 外部との連携状況	
(4) 所有者等の所在の把握が難しい物件の有無	
(5) 所有者等の所在の把握が難しい物件の確認に利用した調査手法	
(6) 所有者等の所在の把握が難しい物件への対応手法	
(7) 所有者等の所在の把握が難しい物件の状況	
(8) 所有者情報の共有範囲	
4. 任意事業の用地取得などを目的とした所有者調査の実施状況 .....	22
(1) 任意事業における所有者調査の有無	
(2) 所有者調査の連携体制	
(3) 外部との連携状況	
(4) 所有者等の所在の把握が難しい物件の確認に利用した調査手法	
(5) 所有者等の所在の把握が難しい物件への対応手法	
(6) 所有者等の所在の把握が難しい物件の状況	
5. 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の発生予防・解消を目的とした取組の実施状況 ...	30
(1) 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消を図るメリット	
(2) 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消の取組	
<b>○ マンション ※以下未掲載</b>	
1. 管理不全マンションの把握状況	
(1) 管理不全マンションの把握状況	
(2) 管理不全マンションの定義	
2. 管理不全マンションの事例	
<b>○ 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物に対する意見等</b>	

※本調査では、中間報告として「戸建て住宅」に関する集計結果を報告する

## 1. 空き家対策の取組状況

### (1) 空き家対策の担当職員数

空き家対策担当職員数をみると、専任職員数は「0人」が31.8%で最も多く、平均では0.8人となっている。また兼任職員数は「1人」と「2人」を合わせると6割を占めており、平均では2.4人となっている。(表1)

専任職員数及び兼任職員数双方に回答のあった552団体について両者の関係性をみると、専任職員数が「0人」かつ兼任職員数が「2人」の場合が22.6%で最も多い。次いで、専任職員数「0人」かつ兼任職員数「1人」、専任職員数「0人」かつ兼任職員数「3人」の順となっている。(表2)

表1 空き家対策の担当職員数(n=1,172)

	専任		兼任	
	回答数	回答割合	回答数	回答割合
0人	373	31.8%	45	3.8%
1人	112	9.6%	345	29.4%
2人	58	4.9%	361	30.8%
3人	35	3.0%	183	15.6%
4人	9	0.8%	81	6.9%
5人	7	0.6%	32	2.7%
6人	4	0.3%	31	2.6%
7人	2	0.2%	7	0.6%
8人	3	0.3%	10	0.9%
9人	1	0.1%	7	0.6%
10人以上	2	0.2%	13	1.1%
無回答	566	48.3%	57	4.9%
合計	1,172	100.0%	1,172	100.0%
平均	0.8	-	2.4	-

表2 空き家対策の担当職員数(専任・兼任のクロス集計、n=552)<sup>1</sup>

		兼任の数										
		0人	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人以上
専任の数	0人	21	82	125	72	32	11	12	4	6	4	4
	1人	2	52	29	9	1	2	2	0	0	0	1
	2人	10	12	7	2	5	3	3	0	0	1	0
	3人	9	10	3	2	0	0	0	0	0	0	1
	4人	1	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0
	5人以上	1	0	3	1	1	0	0	1	0	0	1

		兼任の数										
		0人	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人以上
専任の数	0人	3.8%	14.9%	22.6%	13.0%	5.8%	2.0%	2.2%	0.7%	1.1%	0.7%	0.7%
	1人	0.4%	9.4%	5.3%	1.6%	0.2%	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
	2人	1.8%	2.2%	1.3%	0.4%	0.9%	0.5%	0.5%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%
	3人	1.6%	1.8%	0.5%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
	4人	0.2%	0.2%	0.4%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	5人以上	0.2%	0.0%	0.5%	0.2%	0.2%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.2%

<sup>1</sup> 橙色セルは10%以上、黄色セルは5%以上

## (2) 空き家対策条例の策定状況

空き家対策条例を「策定済」の市区町村は 33.4%、「策定中」は 4.0%で両者を合わせると全体の 4 割弱を占めている。(図 1)

空き家対策条例を「策定済」または「策定中」の 439 団体のうち、「所有者等の所在の把握が難しい土地・建物」について「関連記述(条文)がある」のは 8.2%である。(図 2)

関連記述の内容は、「緊急安全代行措置」や「略式代執行など所有者不明の場合の措置」に関する記述が各 13 件、「所有者調査実施時の関係者への協力依頼や情報照会」が 8 件、「固定資産税課税情報の利用」「相続財産管理人の選任申し立て」が各 5 件と、法定の手法やその補完手法等を規定することで手続きの円滑化を図っている。(表 3)

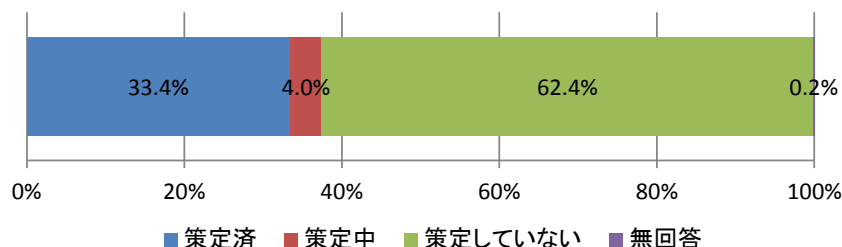


図 1 空き家対策条例の策定状況(SA、n=1,172)

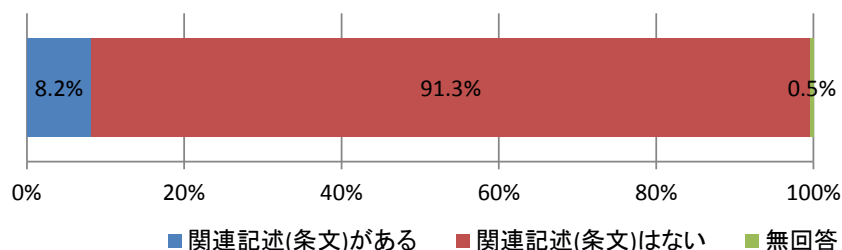


図 2 条例への所有者等の所在の把握が難しい土地・建物に関連する記述(条文)の有無(SA、n=439)

表 3 具体的な記述内容の分類

分類	件数(重複含む)
緊急安全代行措置	13 件
略式代執行など所有者不明な場合の措置	13 件
所有者調査実施時の関係者への協力依頼や情報照会	8 件
固定資産税課税情報の利用	5 件
相続財産管理人及び不在者財産管理人の選任申し立て	5 件

### (3) 空き家の定義や対象

#### ① 空き家の定義方法

空き家の定義方法についてみると、「空き家対策条例で定義している」が 25.9%、「空家等対策計画で定義している」が 18.7%、「その他の方法で定義している」が 5.3%と、5 割の市区町村が何らかの形で空き家を定義している。(図 3)

なお、「その他の方法」の内訳では、「空き家実態調査における定義」が 30 件、「危険空家等除却補助金交付に係る要綱・規則等で定義」が 13 件、「空き家バンク設置要綱で定義」が 9 件と、具体の事業に関連づける形での定義が上位を占めている。(表 4)

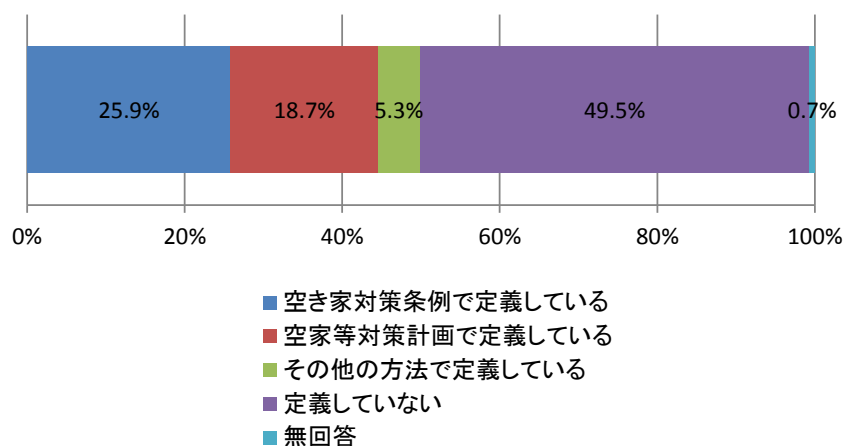


図 3 空き家の定義方法(SA、n=1,172)<sup>2</sup>

表 4 「その他の方法で定義している」の具体的内容

分類	件数
空き家実態調査における定義	30 件
危険空家等除却補助金交付に係る要綱・規則等で定義	13 件
空き家バンク設置要綱で定義	9 件
策定予定の空家等対策計画で定義予定	5 件

<sup>2</sup> 「その他」の自由回答内容から、他の選択肢に該当すると判断した回答は、戻し集計を行っている。

## ② 定義された空き家の対象

空き家を「定義している」と回答した 584 団体について、空き家の対象とされる建物のタイプ・用途をみると「戸建ての専用住宅」が 81.7%、「戸建ての併用住宅」が 75.9%と、戸建て住宅は多くの市区町村で対象とされている。これに次ぐのが「すべて空き住戸となった共同住宅」、「店舗・営業施設」、「倉庫」で 6 割前後である。なお、「すべて空き住戸となった共同住宅」と比べて「共同住宅の空き住戸」は 24.8%と低い。これは空家法の定義が影響していると考えられる。(図 4)

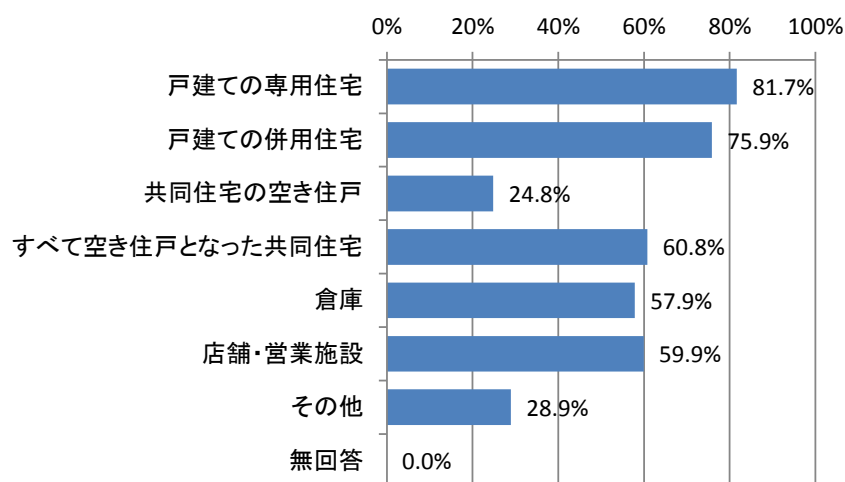


図 4 定義された空き家の対象 (MA、n=584)

## 2. 空き家の所在把握を目的とした調査の実施状況

### (1) 空き家調査の実施実績

空き家調査を「実施済」または「実施中」が合わせて 86.2%と大勢を占めており、広く実施されている。(図 5)

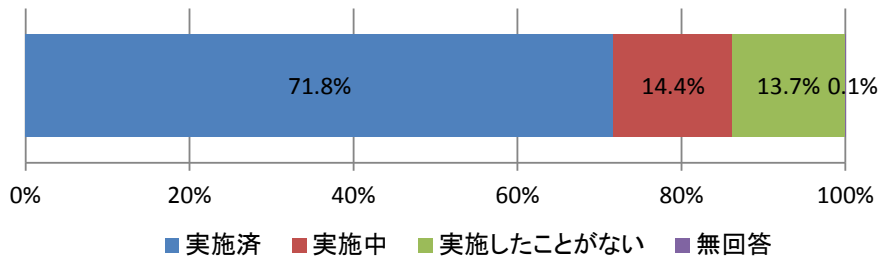


図 5 空き家調査の実施実績 (SA、n=1,172)

### (2) 空き家調査の調査対象

空き家調査を実施済または実施中の 1,010 団体における調査対象をみると、「戸建ての専用住宅」が 97.3%と、ほぼ全ての市区町村で調査対象とされている。「戸建ての併用住宅」も 79.3%と高い一方、他の建物タイプ・用途は 5 割以下で、空き家調査が戸建て住宅を中心に行われていることがうかがえる。(図 6)

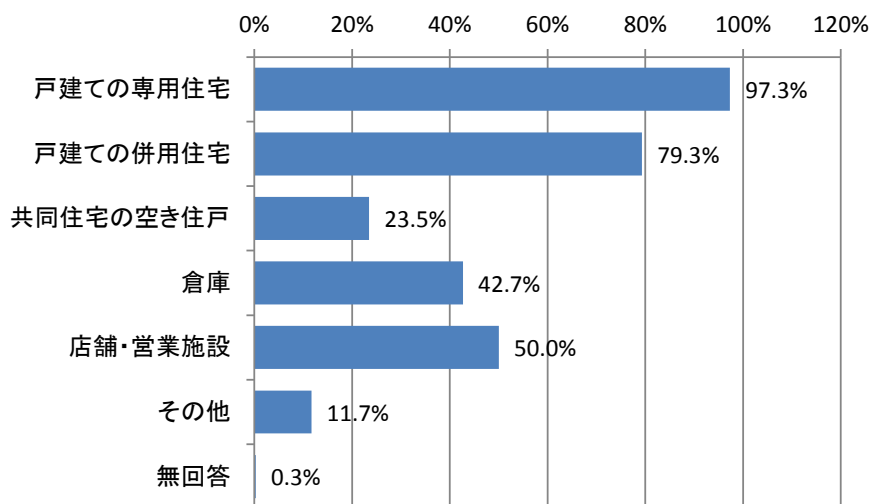


図 6 空き家調査の調査対象 (MA、n=1,010)

### (3) 空き家調査の調査範囲

空き家調査を実施済または実施中の 1,010 団体における調査の対象範囲は、「行政区域全体」が 93.3%を占めている。(図 7)

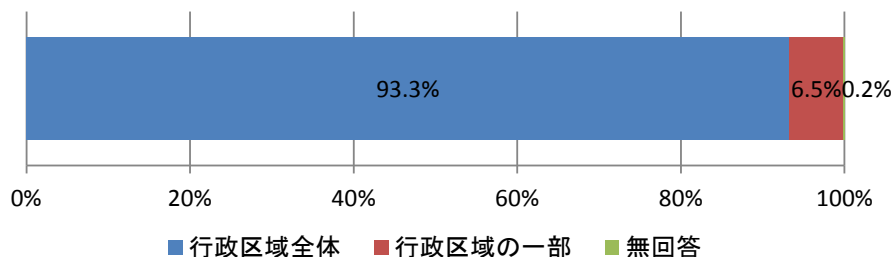


図 7 空き家調査の調査範囲(SA、n=1,010)

### (4) 空き家の特定に利用する情報

空き家調査を実施済の 841 団体において、空き家の特定に利用する情報は「住民からの情報提供」が 75.0%で突出している。次いで 52.4%が自治体内部での入手が可能な「水道情報」を利用しており、「不動産登記情報」、「住民票の記載情報」まで行っているのは 3 割程度となっている。(図 8)

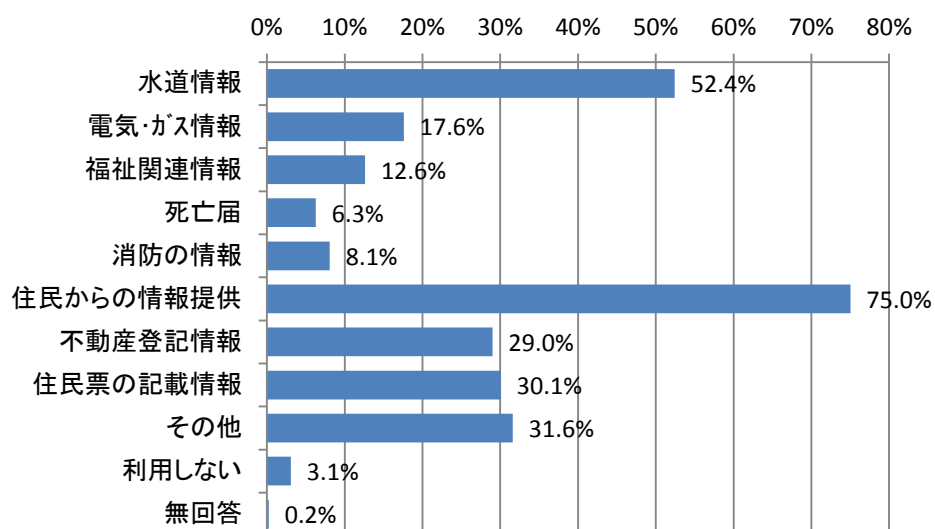


図 8 空き家の特定に利用する情報(MA、n=841)



### (5) 戸建て住宅の空き家戸数

空き家調査を実施済の 841 団体のうち、戸建て空き家の戸数が「100 戸以上 500 戸未満」が 45.3%となっており、「500 戸以上 1,000 戸未満」が 18.4%で続いている。(表 5)

表 5 戸建て住宅の空き家戸数 (n=841)

戸数区分	回答数	回答割合
100戸未満	92	10.9%
100戸以上500戸未満	381	45.3%
500戸以上1000戸未満	155	18.4%
1000戸以上2000戸未満	110	13.1%
2000戸以上3000戸未満	35	4.2%
3000戸以上4000戸未満	8	1.0%
4000戸以上5000戸未満	7	0.8%
5000戸以上10000戸未満	11	1.3%
10000戸以上	3	0.4%
無回答	39	4.6%
合計	841	100.0%
平均	793.9	-

### 3. 住民からの相談・苦情や空家法に基づく措置を目的とした所有者調査の実施状況

#### (1) 所有者調査のきっかけ

何らかのきっかけで所有者調査をしたことがある市区町村が全体の 84.9%を占めているのに対し、「所有者調査を実施したことがない」のは 14.2%であり、多くの市区町村で所有者調査が行われていることが分かる。(図 9)

所有者調査の実績がある 995 団体について、そのきっかけをみると「住民等からの個別相談・苦情」が 85.5%と高く、多くの市区町村では住民側からの働きかけを受けて調査が行われていることがうかがえる。一方で、「空家法第 9 条第 1 項や空き家対策条例に基づく空き家等の実態調査」による調査も 5 割弱の団体で実施されている。(図 10)

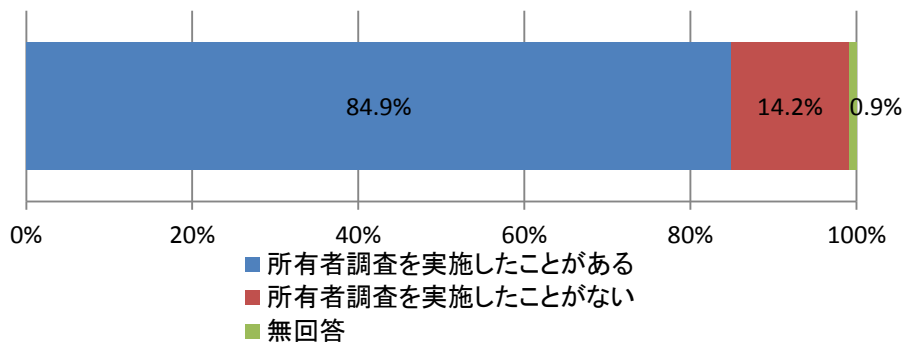


図 9 所有者調査の実績(n=1,172)<sup>3</sup>

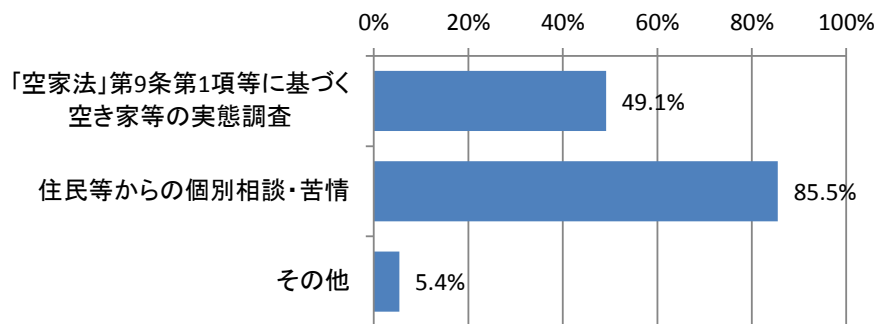


図 10 所有者調査のきっかけ(MA、n=995)

<sup>3</sup> 設問では所有者調査のきっかけと「所有者調査をしたことがない」という選択肢から複数回答で回答する形式であったが、きっかけに関する選択肢のいずれかに○印があるものを「所有者調査をしたことがある」として再集計した。

## (2) 所有者調査の連携体制

所有者調査の実績がある 995 団体について調査の体制をみると、「空き家対策の担当部署のみ」は 15.2%であり、84.5%と多くの場合、他部署等との連携のもとに実施されていることが分かる。(図 11)

このうち、他部署等と連携して調査している 841 団体の具体的な連携先をみると、「税務部署と連携」が 93.2%と非常に多く、市区町村のほとんどが空き家対策において税務部署との連携により所有者調査を実施している。一方で、「外部専門家・機関への委託・委嘱」は 6.8%に過ぎない。(図 12)

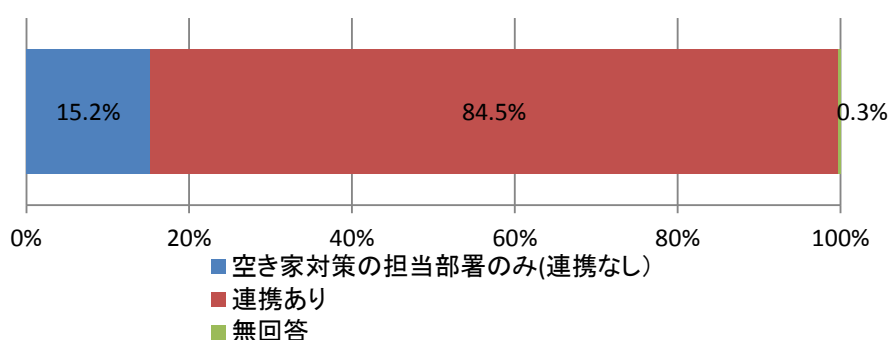


図 11 所有者調査の体制 (n=995)<sup>4</sup>

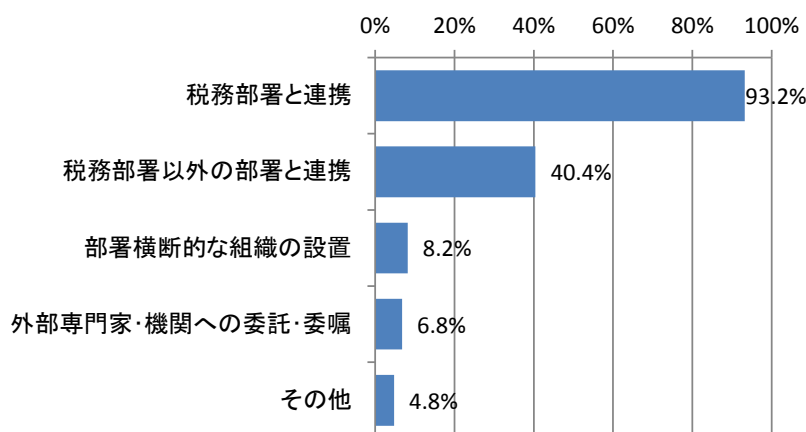


図 12 所有者調査の連携体制 (MA、n=841)

<sup>4</sup> 設問は「空き家対策の担当部署のみ」と具体的な連携先の選択肢から複数回答で回答する形式であったが、連携先のいずれかに○印があったものを「連携あり」として再集計した。

### (3) 外部との連携状況

所有者調査の実績がある995団体について、調査に際しての外部との連携状況をみると、外部との連携があるのは21.7%であり、税務部署をはじめとする行政内部の連携に比べて対外的な連携は広がっていない。(図13)

外部との連携がある216団体について、主な連携先をみると「司法書士[会] (48.1%)」、「宅地建物取引士[会] (38.4%)」、「建築士[会] (31.9%)」、「弁護士[会] (28.7%)」となっている。(図14)

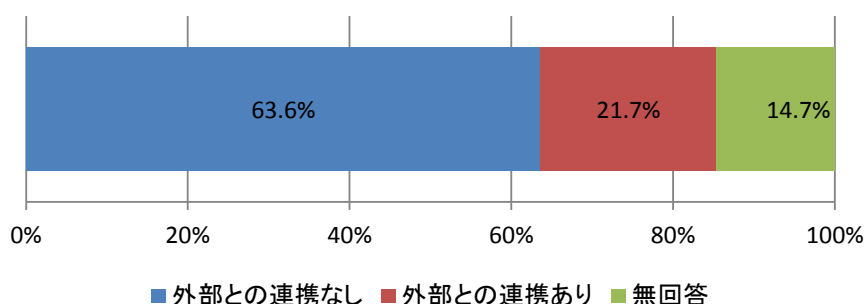


図13 外部との連携の有無(n=995)<sup>5</sup>

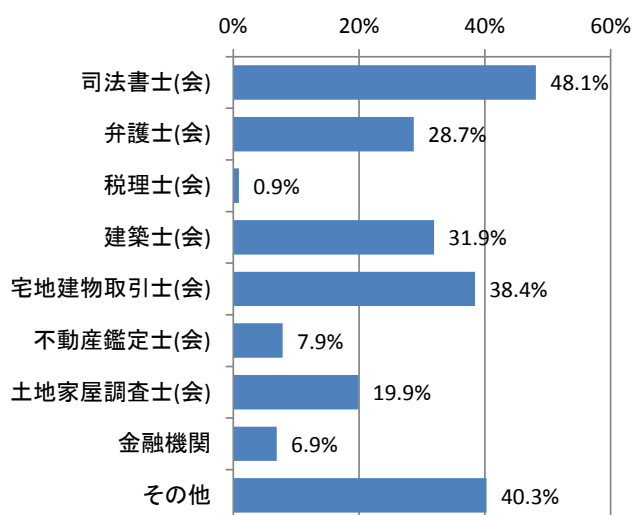


図14 外部との連携状況(MA、n=216)

<sup>5</sup> 設問は、外部との連携「なし」と具体的な連携先の選択肢から複数回答で回答する形式であったが、連携先のいずれかに○印があったものを「連携あり」として再集計した。

#### (4) 所有者等の所在の把握が難しい物件の有無

所有者調査の実績がある 995 団体のうち 71.5%で、所有者の所在の把握が難しい物件（以下、不明物件という）が確認されている。（図 15）

これは、回答のあった全市区町村（1,172 団体）の 60.7%に当たる。同様に、地方ブロック別、市区・町村別に不明物件の把握状況をみると、全てのブロックで「市区」が 70%台～80%台となっているのに対して、「町村」は 30%台～40%台であり、「市区」の方が、「町村」よりも不明物件を把握しているという傾向がみられる。（表 6）

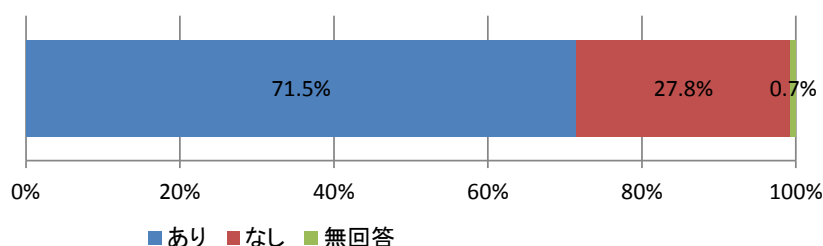


図 15 所有者の所在の把握が難しい物件の有無 (SA、n=995)

表 6 所有者の所在の把握が難しい物件の有無 (地方ブロック別×市区・町村別)

		北海道	東北	関東	中部	近畿	中国・四国	九州・沖縄	総計
回答市区町村数	市区	60	18	159	149	60	56	90	592
	町村	142	40	81	122	55	50	90	580
	総計	202	58	240	271	115	106	180	1,172
不明物件「あり」の市区町村数	市区	46	14	128	120	49	48	69	474
	町村	63	14	35	50	26	20	29	237
	総計	109	28	163	170	75	68	98	711
不明物件「あり」の市区町村割合	市区	76.7%	77.8%	80.5%	80.5%	81.7%	85.7%	76.7%	80.1%
	町村	44.4%	35.0%	43.2%	41.0%	47.3%	40.0%	32.2%	40.9%
	総計	54.0%	48.3%	67.9%	62.7%	65.2%	64.2%	54.4%	60.7%

## (5) 所有者等の所在の把握が難しい物件の確認に利用した調査手法

### ① 実施実績

不明物件が確認されている 711 団体において、所有者の確認に利用した調査手法をみると、そのほとんどで「固定資産税課税台帳の確認 (95.1%)」が行われている。また、「不動産登記簿の確認」、「近隣等への聞き取り」、「住民票の確認」、「戸籍謄本の確認」のいずれの手法についても 8 割近くで実施されており、「固定資産税課税台帳の確認」と他の調査手法が併用されていることがうかがえる。(図 16)

なお、最も実施頻度の高い調査手法としても「固定資産税課税台帳の確認」が 53.2%と過半数を占めている。(図 17)

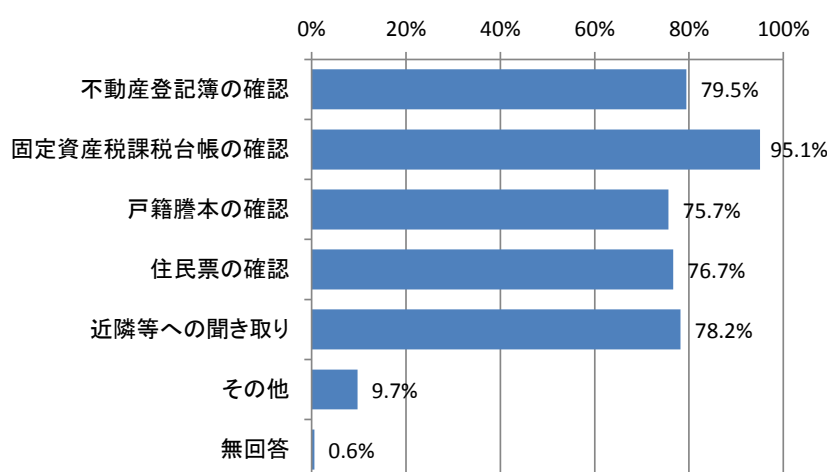


図 16 実施実績のある調査手法(MA、n=711)

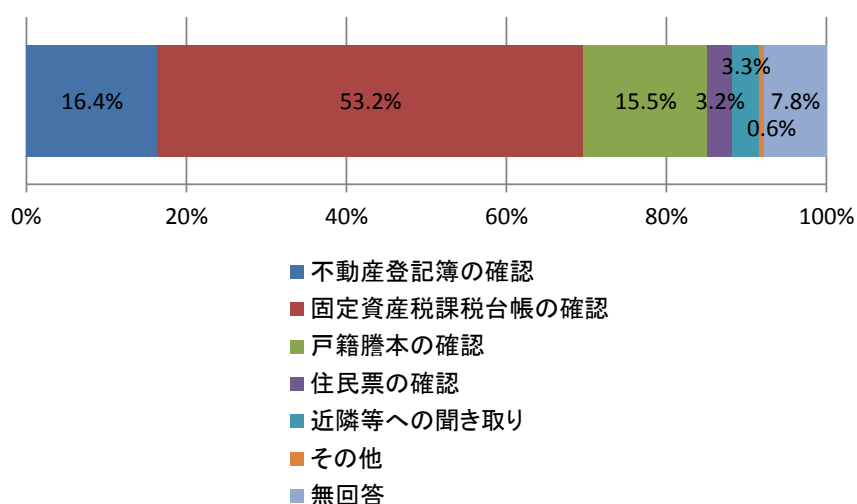


図 17 最も実施頻度の高い調査手法(SA、n=665)<sup>6</sup>

<sup>6</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

## ② 負担や苦勞が多い調査手法

不明物件が確認されている 711 団体のうち、62.0%が「戸籍謄本の確認」を負担や苦勞が多い調査手法としてあげており、「住民票の確認」など他の手法に比べてやや高い比率となっている。(図 18)

また、最も負担や苦勞が多い調査手法としても「戸籍謄本の確認」が 54.4%と過半数を占める。(図 19)

これらの手続きでは、後述するように請求に係る負担や手間が主な理由としてあげられており、こうした負担は円滑な調査を進めるうえで課題となっている。

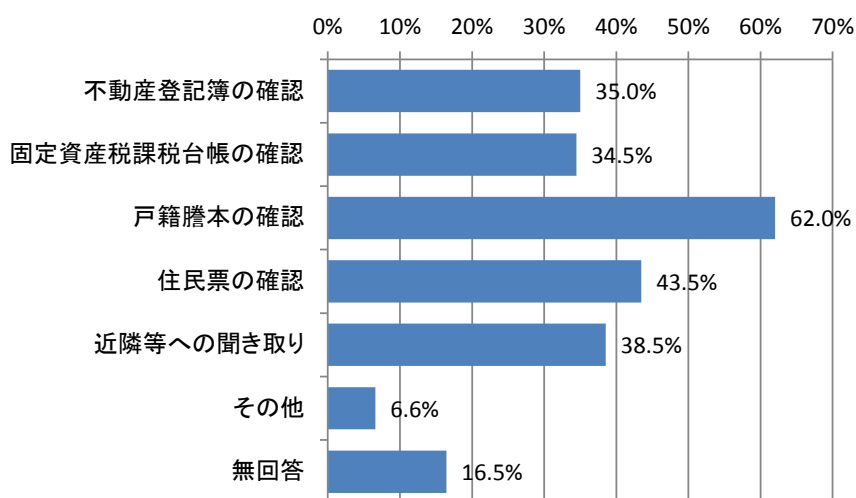


図 18 負担や苦勞が多い調査手法(MA、n=711)

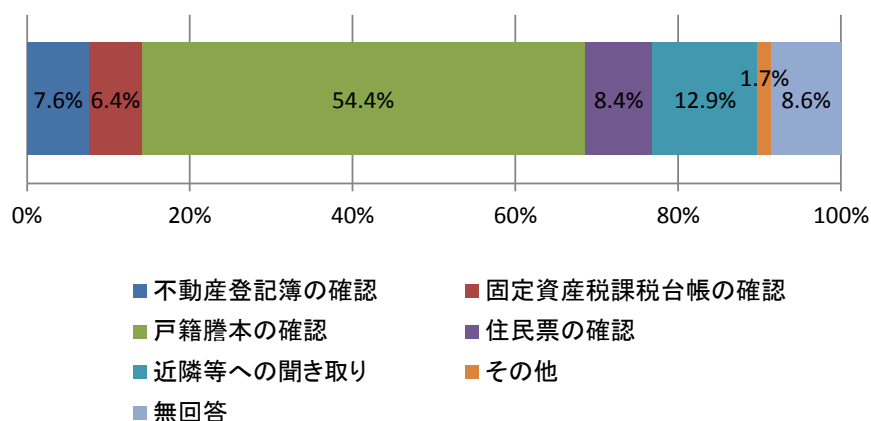


図 19 最も負担や苦勞が多い調査手法(SA、n=419)<sup>7</sup>

<sup>7</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

### ③ 負担や苦勞が多い理由

本調査では、所有者調査に際して負担や苦勞が多いと感じる具体的な理由を、調査手法別に把握している。以下に、記述式で得た主な「負担や苦勞が多い理由」を整理・分類する。

#### <戸籍謄本の確認>

戸籍謄本の確認に負担や苦勞が多いと感じる具体的な理由としては、「他市区町村への請求時の負担・手間（157件）」が特に多くあげられている。次いで「相続人特定の難しさ（74件）」、「相続人が多数の場合の負担・手間(69件)」などが続いている。(表7)

表7 「戸籍謄本の確認」に負担や苦勞が多い理由

分類	件数
他市区町村への請求時の負担・手間	157件
相続人特定の難しさ	74件
相続人が多数の場合の負担・手間	69件
転籍や除籍による追跡調査の難しさ	38件
本籍地不明のため戸籍調査ができない	21件
家系図の作成などに係る専門的知識や人員の不足	13件
古い戸籍の判読が困難	12件
本籍地を特定しても居所不明な場合	7件

#### <住民票の確認>

住民票の確認に負担や苦勞が多いと感じる具体的な理由としては、「他市区町村への請求時の負担・手間（50件）」が最も多く、次いで「除票等の保存年限（5年）を経過した場合に住民票の確認ができない（34件）」、「所有者の居所特定の難しさ（31件）」などがあげられている。(表8)

表8 「住民票の確認」に負担や苦勞が多い理由

分類	件数
他市区町村への請求時の負担・手間	50件
除票等の保存年限(5年)を経過した場合に住民票の確認ができない	34件
所有者の居所特定の難しさ	31件
相続人が多い場合の負担・手間	17件
事務手続きの負担や手間	13件



### <近隣等への聞き取り>

近隣等への聞き取りに負担や苦勞が多いと感じる具体的な理由としては、「時間の経過等に伴う有益な情報の不足(57件)」が最も多く、次いで「移動や聞き取りに時間がかかる(39件)」、「情報の信憑性や信頼度の低さ(28件)」などがあげられている。(表9)

表9 「近隣等への聞き取り」に負担や苦勞が多い理由

分類	件数
時間の経過等に伴う有益な情報の不足	57件
移動や聞き取りに時間がかかる	39件
情報の信憑性や信頼度の低さ	28件
個人情報やプライバシーへの配慮	17件
近隣トラブル等に巻き込まれるリスク	12件

### <不動産登記簿の確認>

不動産登記簿の確認に負担や苦勞が多いと感じる具体的な理由としては、「登記簿謄本の取得に係る負担(63件)」が最も多く、次いで「未登記物件や相続未登記物件への対応、登記情報の古さ(49件)」があげられている。また、「家屋番号・所在地の特定の難しさ(9件)」もあげられている。(表10)

表10 「不動産登記簿の確認」に負担や苦勞が多い理由

分類	件数
登記簿謄本の取得に係る負担	63件
未登記物件や相続未登記物件への対応、登記情報の古さ	49件
家屋番号・所在地の特定の難しさ	9件

### <固定資産税課税台帳の確認>

固定資産税課税台帳に負担や苦勞が多いと感じる具体的な理由としては、「照会手続きや個人情報の取扱等に係る職員の負担と手間(29件)」が最も多く、次いで「課税標準額が免税点未満で非課税物件の場合(24件)」、「所有者死亡、未相続・未登記の場合(19件)」などがあげられている。(表11)

表11 「固定資産税課税台帳の確認」に負担や苦勞が多い理由

分類	件数
照会手続きや個人情報の取扱等に係る職員の負担と手間	29件
課税標準額が免税点未満で非課税物件の場合	24件
所有者死亡、未相続・未登記の場合	19件
納税義務者特定後の連絡不通・情報不足	10件
固定資産の地番と不動産登記簿の地番の錯誤	6件

## (6) 所有者等の所在の把握が難しい物件への対応手法

### ① 実施実績

不明物件が確認されている 711 団体のうち、79.5%とほとんどの市区町村で具体的な対応は取られておらず、対応実績があるのは 12.7%に止まっている。(図 20)

また、対応実績のある 90 団体における対応手法としては、「相続財産管理人選任の申立て」が 37.8%と最も多く、次いで「行政代執行」が 20.0%となっている。(図 21)

なお、最も実施頻度の高い対応手法としては、「行政代執行 (35.7%)」と「相続財産管理人選任の申立て (28.6%)」が多い。(図 22)

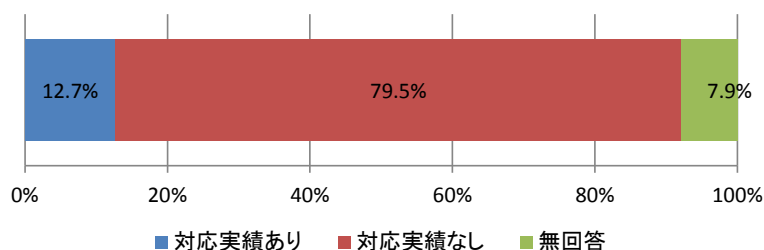


図 20 対応の実績(n=711)<sup>8</sup>

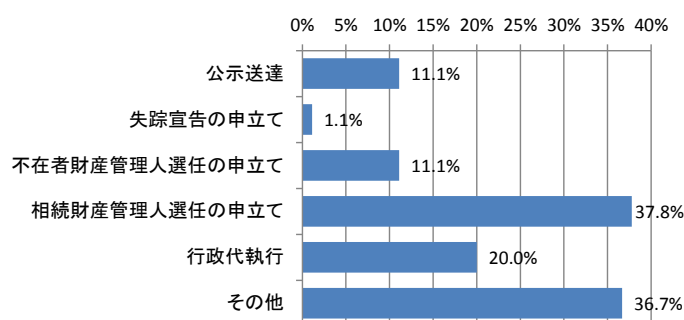


図 21 実施実績のある対応手法(MA、n=90)

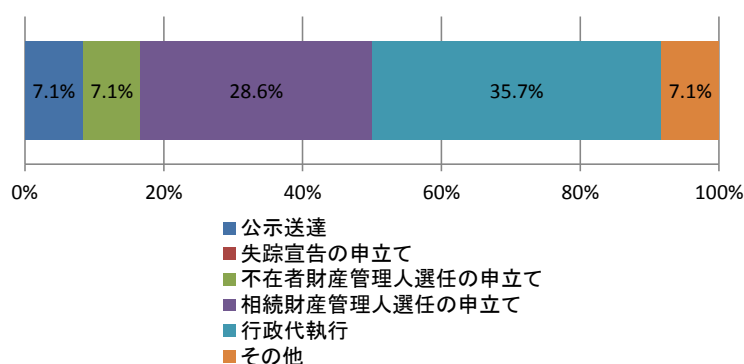


図 22 最も実施頻度の高い対応手法(SA、n=14)<sup>9</sup>

<sup>8</sup> 設問は、具体的な対応手法の選択肢と「上記のような手法はとっていない」から複数回答で回答する形式であったが、対応手法のいずれかに○印があったものを「対応実績あり」として再集計した。

<sup>9</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

## ② 負担や苦勞が多い対応手法

不明物件への対応実績がある 90 団体について、負担や苦勞が多いと感じる対応手法としては、「相続財産管理人選任の申立て」が 32.2%で最も多く、次いで「行政代執行」が 22.2%となっている。(図 23)

なお、最も負担や苦勞が多いと感じる対応手法としても、「相続財産管理人選任の申立て(30.8%)」が多くあげられており、「行政代執行(22.2%)」が続いている。(図 24)

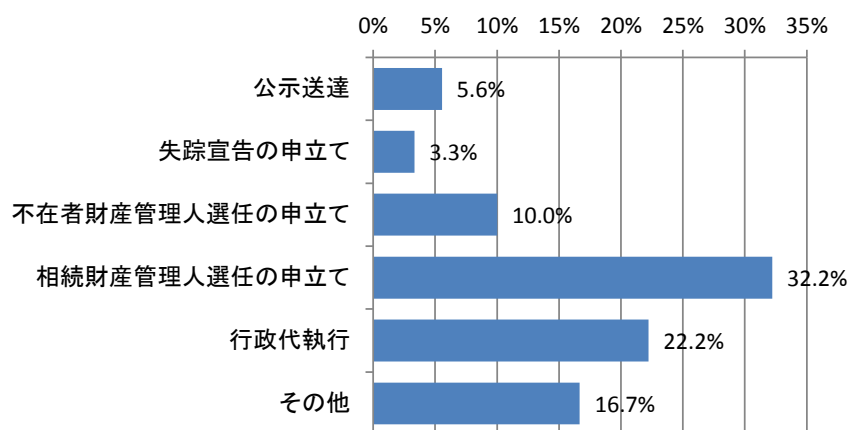


図 23 負担や苦勞が多い対応手法 (MA、n=90)

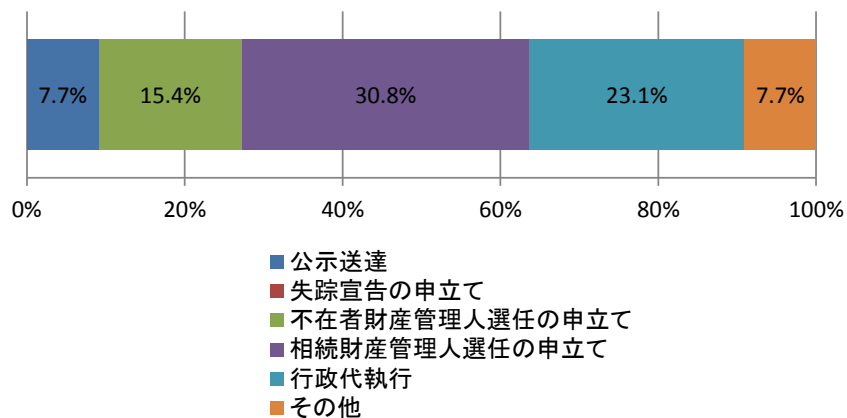


図 24 最も負担や苦勞が多い対応手法 (SA、n=13)<sup>10</sup>

<sup>10</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

### (7) 所有者等の所在の把握が難しい物件の状況

不明物件が確認されている 711 団体について、その状況（特定できない情報の内容等）をみると、「所有者の死亡を特定できたが、相続人が判明しない」が最も多く 70.3%、次いで「所有者や相続人の居所を特定できたが連絡がつかない等」が 62.7%、「そもそもの所有者が不明」が 60.3%である。そのほか、「所有者の生死が不明」、「所有者の生存を特定できたが居所が不明」、「所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その居所が不明」もそれぞれ 4 割前後回答されており、所有者や相続人の特定に関してだけでなく居所の把握や連絡に関する困難な状況が多いことが分かる。（図 25）

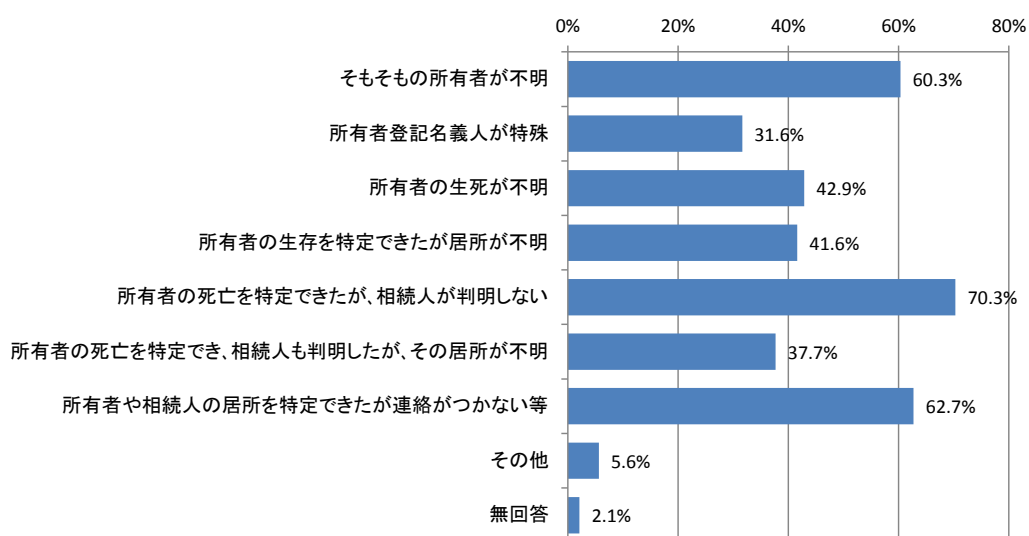


図 25 所有者等の所在の把握が難しい物件の状況 (MA、n=711)

## (8) 所有者情報の共有範囲

不明物件が確認されている 711 団体について、所有者情報の共有の有無をみると、66.1%が「空き家対策の担当部署・担当のみ」で、共有しているのは 32.6%である。(図 26)

また、所有者情報を共有している 232 団体について、「庁内関連部署」との共有は 96.6%に上る一方で、「外部関係者等」との共有は 9.9%に過ぎない。(図 27)

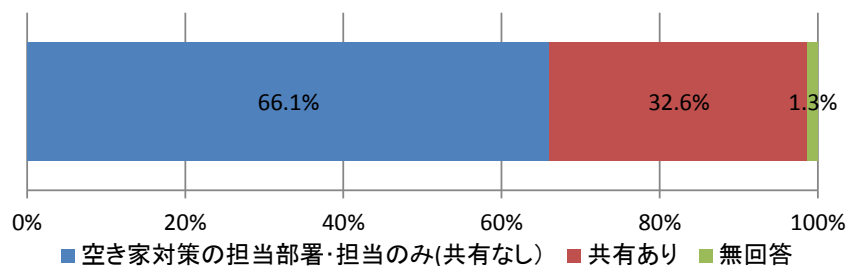


図 26 所有者情報の共有の有無(n=711)<sup>11</sup>

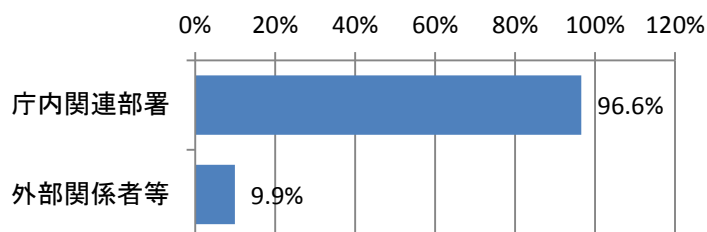


図 27 所有者情報の共有先(MA、n=232)

<sup>11</sup> 設問は「空き家対策の担当部署・担当のみ」と庁内・外部等連携先の選択肢から複数回答で回答する形式であったが、連携先のいずれかに○印があったものを「共有あり」として再集計した。

#### 4. 任意事業の用地取得などを目的とした所有者調査の実施状況

##### (1) 任意事業における所有者調査の有無

全ての市区町村のうち、任意事業（住宅市街地総合整備事業など土地収用法が適用されない事業）の用地取得等のための所有者調査を実施したことがあると回答したのは6.3%と少ない。（図28）

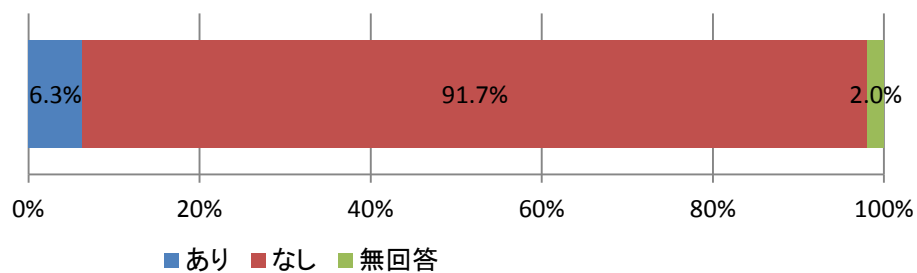


図28 任意事業の有無(SA、n=1,172)

## (2) 所有者調査の連携体制

任意事業における所有者調査の実績のある 74 団体について、調査の連携体制をみると、「事業担当部署のみ」は 31.1%であり、64.9%と三分の二近くが他部署や外部との連携のもとに実施していることが分かる。(図 29)

このうち、他部署等と連携して調査している 48 団体の具体的な連携先をみると、「税務部署と連携」が 68.8%で、「住民からの苦情・相談や空家法に基づく措置を目的とした所有者調査」ほどではないものの、その多くが税務部署との連携により所有者調査を実施している。なお、「部署横断的な組織の設置」は 2.1% (1 団体のみ) であった。(図 30)

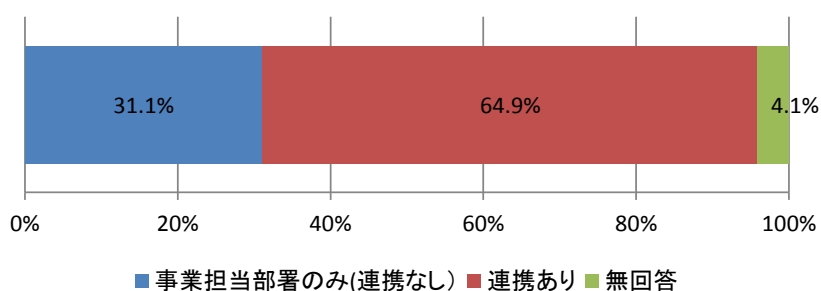


図 29 所有者調査の連携の有無 (MA、n=74)<sup>12</sup>

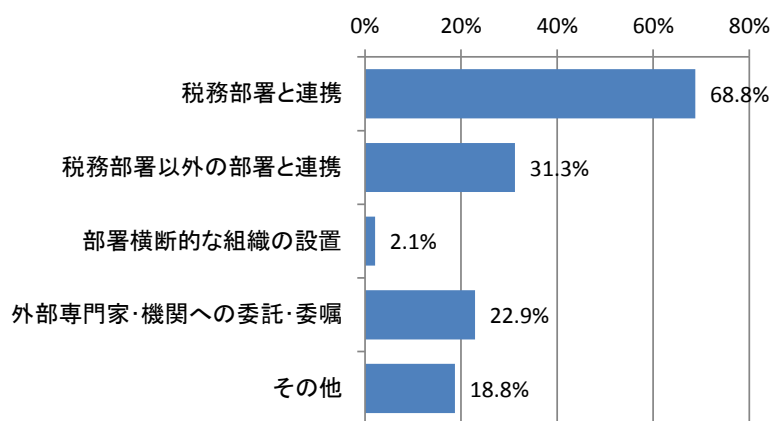


図 30 所有者調査の連携体制 (MA、n=48)

<sup>12</sup> 設問は「事業担当部署のみ」と具体的な連携先の選択肢から複数回答で回答する形式であったが、連携先のいずれかに○印があったものを「連携あり」として再集計した。

### (3) 外部との連携状況

任意事業における所有者調査の実績のある74団体について、調査に際しての外部との連携状況をみると、外部との連携があるのは25.7%であり、行政内部の連携に比べて対外的な連携は広がっていない。(図31)

外部との連携がある19団体における主な連携先は「司法書士[会] (52.6%)」、「土地家屋調査士[会] (26.3%)」などである。(図32)

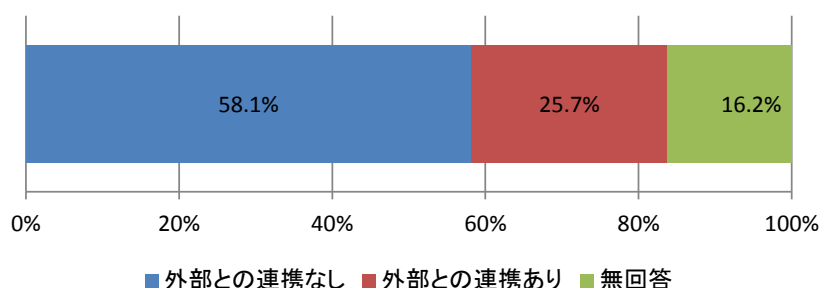


図31 外部との連携の有無(MA、n=74)

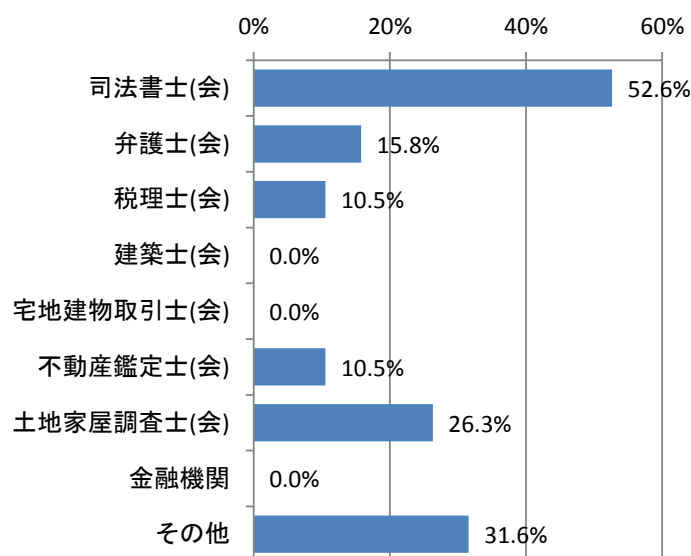


図32 外部との連携状況(MA、n=19)



#### (4) 所有者等の所在の把握が難しい物件の確認に利用した調査手法

##### ① 実施実績

任意事業における所有者調査の実績のある74団体について、所有者の確認に利用した調査手法をみると、「不動産登記簿の確認」が71.6%で最も多く、これに「戸籍謄本の確認(64.9%)」、「住民票の確認(59.5%)」が続く。「固定資産税課税台帳の確認(52.7%)」は、「住民からの苦情・相談や空家法に基づく措置を目的とした所有者調査」での実績に比べて大分少なく、空き家施策担当部署以外での課税情報の利用はそれほど進んでいないことがうかがえる。(図33)

なお、最も実施頻度の高い調査手法についても「不動産登記簿の確認」が40.4%、「戸籍謄本の確認」が28.8%と高いが、「住民票の確認」は1.9%(1団体のみ)と低い。(図34)

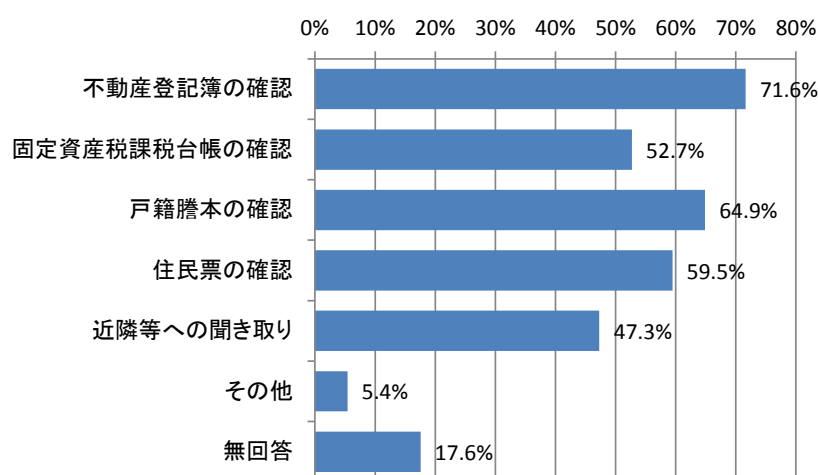


図33 実施実績のある調査手法(MA、n=74)

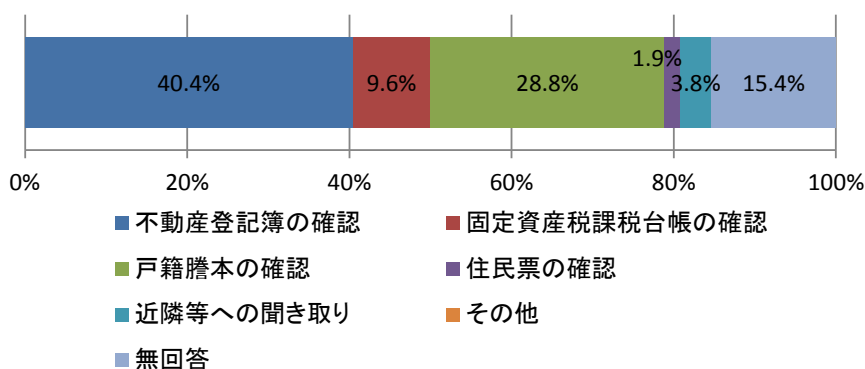


図34 最も実施頻度の高い調査手法(SA、n=52)

## ② 負担や苦勞が多い調査手法

任意事業における所有者調査の実績のある 74 団体のうち、44.6%が「戸籍謄本の確認」を負担や苦勞が多い調査手法としてあげており、「住民票の確認」等の他の手法に比べてやや高い比率となっている。(図 35)

また、最も負担や苦勞が多い調査手法としても「戸籍謄本の確認」が 65.1%を占める。(図 36)

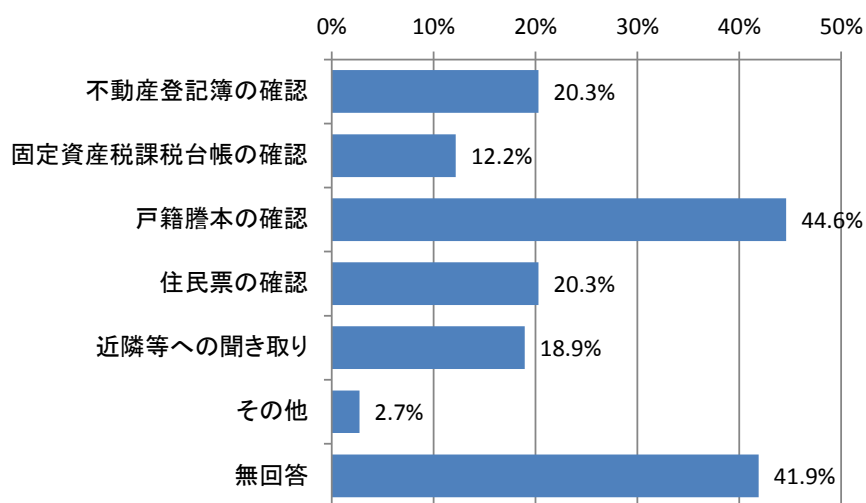


図 35 負担や苦勞が多い調査手法 (MA、n=74)

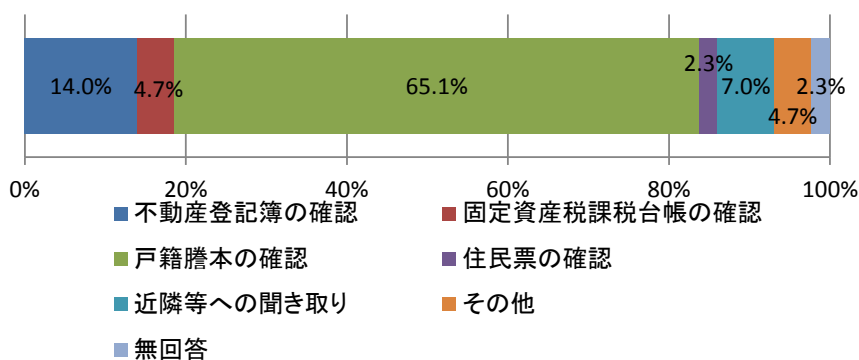


図 36 最も負担や苦勞が多い調査手法 (SA、n=43)<sup>13</sup>

<sup>13</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

## (5) 所有者等の所在の把握が難しい物件への対応手法

### ① 実施実績

任意事業における所有者調査の実績のある74団体のうち、56.8%と過半数の市区町村で具体的な対応は取られておらず、対応実績があるのは14.9%に止まっている。(図37)

対応実績のある11団体における対応手法としては、「不在者財産管理人選任の申立て」が72.7%である。(図38)

なお、最も実施頻度の高い対応手法としては、「公示送達」と「相続財産管理人選任の申立て」があげられている。(図39)

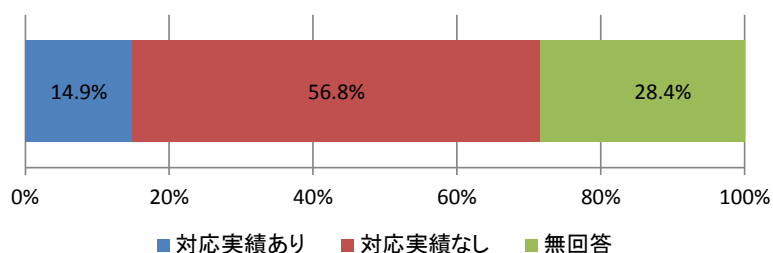


図37 対応の実績(n=74)<sup>14</sup>

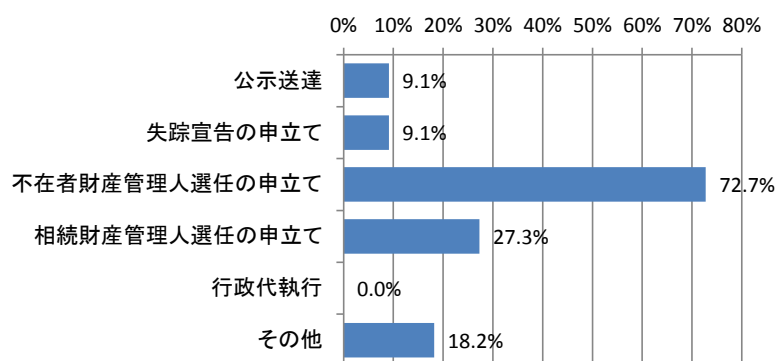


図38 実施実績のある対応手法(MA、n=11)

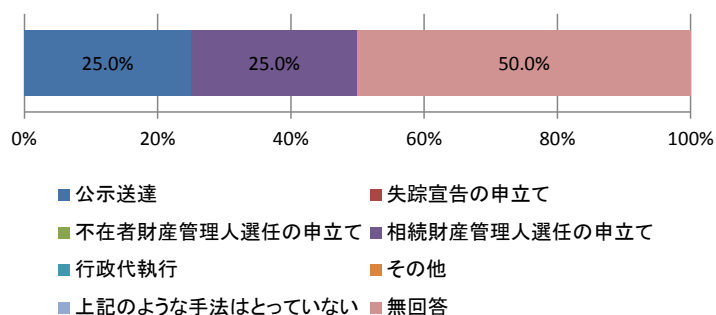


図39 最も実施頻度の高い手法(SA、n=4)<sup>15</sup>

<sup>14</sup> 設問は、具体的な対応手法の選択肢と「上記のような手法はとっていない」から複数回答で回答する形式であったが、対応手法のいずれかに○印があったものを「対応実績あり」として再集計した。

<sup>15</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

## ② 負担や苦勞が多い対応手法

不明物件への対応実績のある 11 団体について、負担や苦勞が多いと感じる対応手法としては、「不在者財産管理人選任の申立て」が 63.6%、次いで「相続財産管理人選任の申立て」が 27.3%となっている。(図 40)

なお、最も負担や苦勞が多いと感じる対応手法としては、「不在者財産管理人選任の申立て」と「相続財産管理人選任の申立て」があげられている。(図 41)

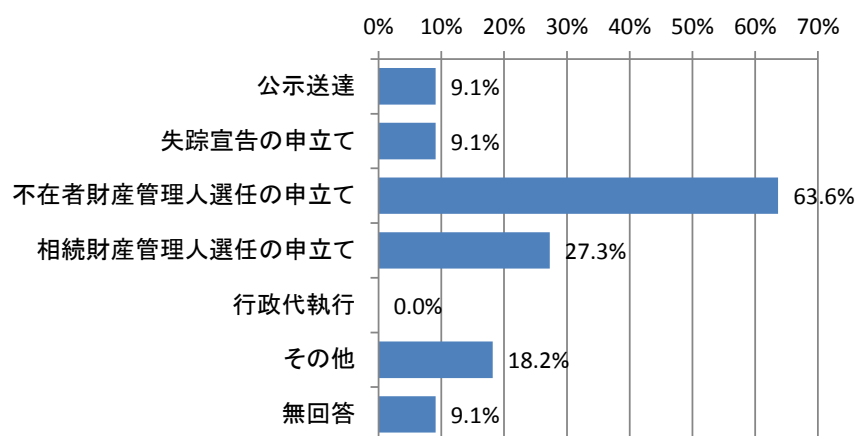


図 40 負担や苦勞が多い対応手法 (MA、n=11)

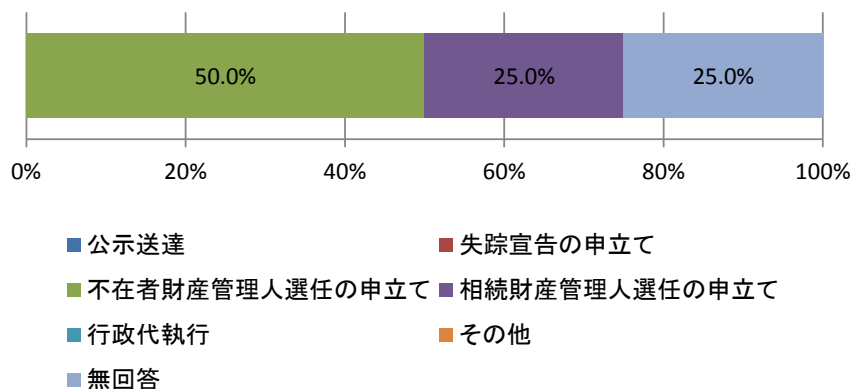


図 41 最も負担や苦勞が多い対応手法 (SA、n=4)<sup>16</sup>

<sup>16</sup> 複数回答のあった市区町村のみを集計

## (6) 所有者等の所在の把握が難しい物件の状況

任意事業における所有者調査の実績のある 74 団体について、その状況をみると、「所有者や相続人の居所を特定できたが連絡がつかない等」が最も多く 47.3%、次いで「所有者の死亡を特定できたが、相続人が判明しない」が 32.4%、「所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その居所が不明」が 29.7%である。「住民からの苦情・相談や空家法に基づく措置を目的とした所有者調査」の状況と比べると所有者の特定や相続人の追跡等をはじめ全体的に困難を抱えている割合は少ないものの、居所の確定や連絡の段階で困難な状況が多いことがうかがえる。(図 42)

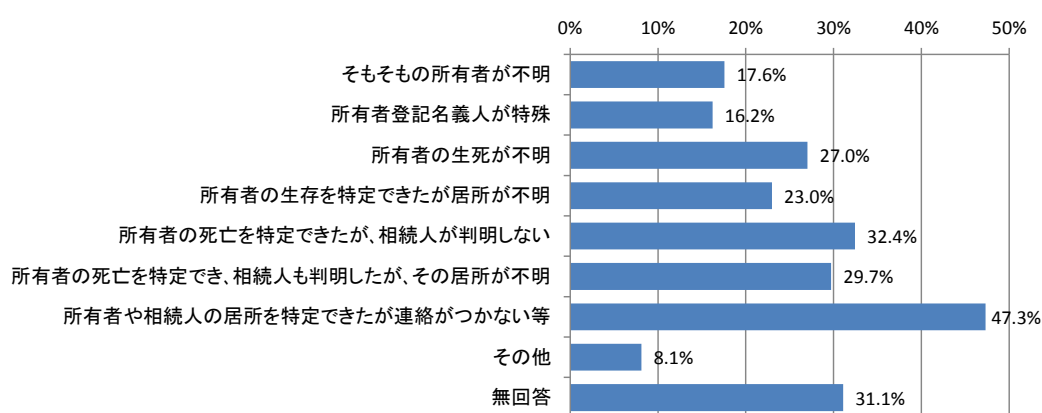


図 42 所有者等の所在の把握が難しい物件の状況 (MA、n=74)

## 5. 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の発生予防・解消を目的とした取組の実施状況

### (1) 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消を図るメリット

所有者不明等の土地・建物の発生を予防・解消するメリットとしては、行政に直接関わる「所有者調査に係る時間・経費等の事業コストの削減」が46.2%と最も多くあげられている。ただし、「建物の解体や更地化による外部不経済の解消（42.0%）」、「権利の移転・設定や用途転換の円滑化による土地・建物の売買・賃貸の活発化（41.0%）」など公共的なメリットに関する項目も4割強であり、具体施策である「空き家バンクの登録促進（36.7%）」もほぼ同水準である。（図43）

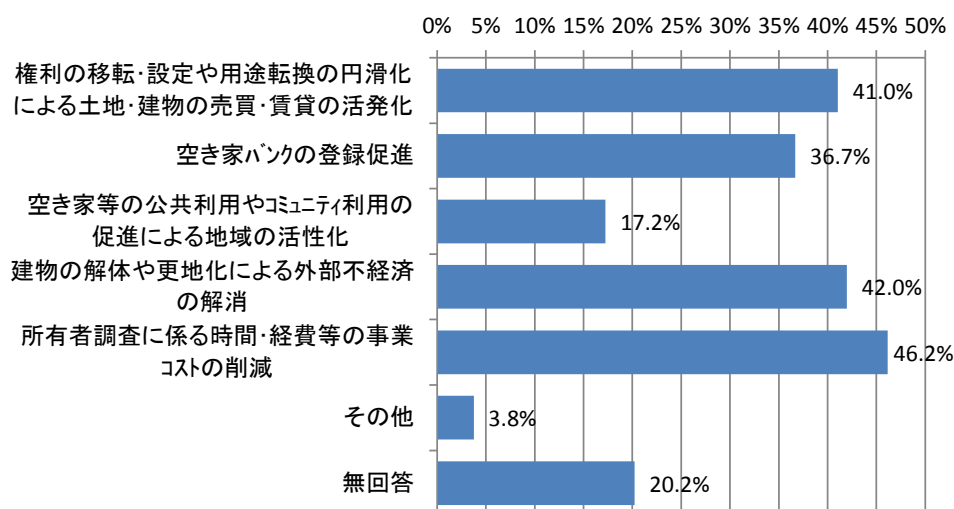


図43 所有者等の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消を図るメリット(MA、n=1,172)

## (2) 所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消の取組

市区町村で所有者不明等の土地・建物の予防・解消を目的とした取組を「実施している」のは34.8%である。(図44)

これら予防・解消に向けた取組を実施している408団体について、具体的な取組内容を見ると、「税業務と空き家対策の連携」が76.5%と特に多く、「死亡届受理時の相続登記手続の促進」が33.3%で続くが、「法令上の保存期間を超える住民票の除票等の保存」や「青年後見人への情報提供」は1割未満に止まっている。(図45)

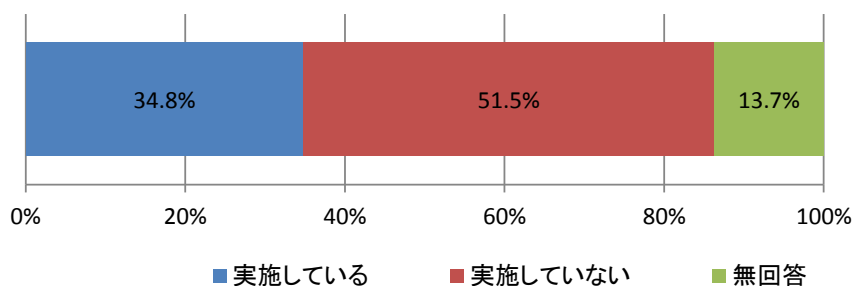


図44 所有者等の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消の取組の有無(MA、n=1,172)

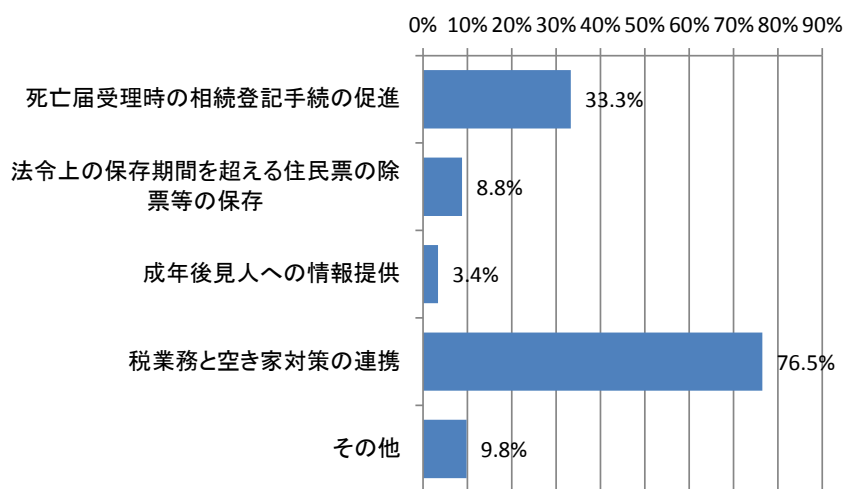


図45 所有者等の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消の取組内容(MA、n=408)