

空き家問題における土地・建物の所有者不明化に関する
調査研究

2020 年 2 月

国土交通省 国土交通政策研究所

前主任研究官	土屋 依子
研究官	伊藤 夏樹
前主任研究官	上田 章紘
主任研究官	橋本 裕樹

要旨

近年、所有者等の把握が難しい土地の存在が顕在化しており、各省庁は法改正等による対応に乗り出している。増加し続ける空き家においても、その所有者が不明化し管理不全な状態が継続すると、人々が生活する住宅市街地の生活環境に直接的な影響が生じる。

本調査研究は、この問題に着目し、全国アンケートにより所有者不明空き家への自治体の対応状況の実態を把握するとともに、事例調査として担当者へのヒアリング等を行い、所有者の探索等の際に生じる問題点とそれに対応するための自治体の工夫を収集した。

さらに、有識者や自治体職員を交えた研究会での検討を踏まえ、同業務の円滑化に資する知見として整理した。

Abstract

A problem of land with unknown owners had emerged; ministries have started to address it through amendment of acts in recent years. In addition, an increasing number of vacant houses managed insufficiently or abandoned causes worsening of living environment of residential areas.

Focusing on the problem, the research project examined emerging issues in searching and identifying owners as well as efforts by local governments to deal with a problem.

Lastly, a committee of academic specialists and officials from local governments discussed how to improve operation based on actual situations in becoming untraceable of property owners.

目 次

第1章 調査研究の概要	1
第1節 調査研究の背景と目的	1
第2節 本報告書の構成	2
第2章 土地、空き家の所有者不明化に関する問題状況	3
第1節 土地、空き家に係る所有者不明問題の変遷	3
第1項 所有者不明土地問題	3
第2項 空き家対策における所有者不明問題	5
第2節 空き家に係る所有者不明問題の特徴	7
第3章 自治体による所有者不明空き家への対応の実態	11
第1節 アンケート調査	11
第1項 アンケート調査の概要	11
第2項 自治体の体制と取組実態	14
第3項 所有者不明物件の状況	26
第2節 事例調査	34
第1項 所有者不明物件の状況	34
第2項 自治体の体制と取組実態	75
第4章 所有者不明空き家への対応の円滑化に資する知見の整理	83
第1節 所有者不明空き家への対応における問題の所在	83
第2節 追加事例調査	89
第1項 追加調査の概要	89
第2項 得られた知見	141
第3節 所有者探索等の円滑化に向けた検討	143
第4節 所有者不明土地関連法制度に係る補論	148
第5章 得られた知見のとりまとめ	153
第1節 知見の整理	153
第2節 今後の課題	161

第1章 調査研究の概要

第1節 調査研究の背景と目的

近年、空き家対策や震災復興事業の実施過程において、所有者が特定できない、または特定できても連絡がつかない土地（所有者不明土地）の存在が問題となっている。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、公共事業や地域による利活用の阻害など市街地の適正な維持管理上大きな障害となり得る。

一方で、空き家に関しても近年その数が増加しており、所有者が不明化し管理不全な状態が継続すると、人々が生活する住宅市街地の生活環境に直接的な影響が生じる。そこで、本調査研究では、土地に建物等が定着しているという特性を持ち、既に地方自治体（市区町村を指す。以後「自治体」という）の現場で顕在化してきている空き家の問題を取り上げ、所有者不明化の実態を把握するとともに、その取組状況を整理し、自治体による所有者探索や対応措置等を円滑化するための知見を獲得することを目的とする。

第2節 本報告書の構成

前述の目的のため、本報告書では以下の事項について研究結果を報告している。

- ① 土地、空き家の所有者不明化に関する問題状況
- ② 自治体による所有者不明空き家への対応の実態
- ③ 所有者不明空き家への対応の円滑化に資する知見

①については、近年顕在化しつつある所有者不明土地問題と空き家問題について、文献調査により、それぞれの発生状況や国・地方自治体による制度的対応等の変遷を整理したうえで、空き家対策における所有者不明問題の特徴を整理した（第2章）。

②については、全国の自治体における所有者不明の空き家への対応状況を把握するため、アンケート調査を実施した。そのうえで、同調査で得られた所有者探索過程における所有者不明の状況に基づいて事例調査を行い、それぞれの過程で生じている問題とそれに対応した自治体の取組の工夫等を整理した（第3章）。

③では、②を踏まえた追加事例調査を実施するとともに、有識者と自治体職員を交えた研究会を開催し、所有者不明空き家に関する自治体業務の円滑化に資する知見を整理した。また、本調査研究と並行して進められてきた関連法制度の改正状況についても補足している（第4章）。

以上の3点を踏まえ、まとめとして、自治体の取組から得られた知見を「所有者の探索・特定」「対応措置」「体制」それぞれに関して取りまとめた（第5章）。

第2章 土地、空き家の所有者不明化に関する問題状況

第1節 土地、空き家に係る所有者不明問題の変遷

本節では、わが国の自治体における所有者不明問題のアウトラインを把握するため、「土地」と「空き家」の2つの視点から関連情報を収集し、その変遷を整理した。

第1項 所有者不明土地問題

自治体における所有者不明な土地に関する問題については、その発現時期をどの時点に置くべきかは明確ではない。とはいえ、少なくとも公共事業等において用地取得のために任意買収や収用を行うに当たっては、所有者不明の土地も一定程度含まれる可能性があり、例えば、土地収用法において不明裁決の制度が用意されているように、自治体は古くから所有者不明の土地に対峙する立場に置かれてきたといえる。とはいえ、こうした制度の存在はあくまでも特別な事態を想定した例外的な位置づけであり、この問題が大きく取り上げられるまでには至らなかった。

このような状況下において、所有者の不明化に関連する制度的対応がとられたものとして、1991年の地方自治法の一部改正が挙げられる。同改正では、それまで代表者の個人名義又は構成員全員の共有名義として登記されてきた地縁団体等が所有する不動産について、登記名義人の死亡等に伴う権利関係や財産処分に係る諸問題が発生していることから、地縁団体に対し市町村長の認可により法人格（認可地縁団体）を付与し、不動産を団体名義で登記することができることとされた¹。

また、森林や農地については、2000年代になると地球環境保全を目的とした事業（水源保全事業等）や、産業強化・事業採算性向上等のための集約事業（認定農業者への優良農地の集約、森林の集約化施業等）のため、複数の土地（筆）を対象とした面的な利用・管理が志向されるようになり、所有者の把握状況が明らかにされた²。

2009年の農地法改正では、相続等により農地の権利を取得した際の農業委員会への届出が制度化されたほか、所有者不明の遊休農地に関する措置として、都道府県知事の裁定により利用権の設定が可能となった³。また、森林法についても2011年に改正がなされ、森林の所有者になった旨の届出が制度化されたほか、所有者が不明の場合を含む適正な森林施業の確保（路網等の設置のための利用権の設定、要間伐森林の間伐を行政の裁定により施業代行者が実施）のための措置が設けられた。なお、2016年の改正においては、共有林の所有者の一部が不明な場合でも、都道府県知事の裁定により、所在不明者の立木の持分や土地の利用権を確知共有者が取得することが可能となった。

宅地については、1970年代には既に空き地の管理に関連する条例が制定されてきたところであるが、2000年代になると所有者不明の場合の対策を念頭においた条例の制

¹ ただし、認可地縁団体への所有権移転登記には、登記名義人を把握する必要があり、既に相続人多数等により把握が困難な場合には登記が不可能な例が発生した。これを受け、2015年の法改正で、当該団体が特定の条件を満たす場合には、市町村長に対する公告申請と一定の手続きを経ることで登記が可能となった。

² 例えば、全国農業会議所(2005)によれば、相続に伴う不在村者の相続未登記が27%とされ、所有者不明化の進行が把握されている。

³ 2013年の同法改正により、農地中間管理機構が利用権を取得することとなった。

定・改正が見られるようになる。例えば、2007年に「雑草等の除去に関する条例」を全面改正した千葉県市原市では、土地所有者の行方が不明な場合に、市長または市との協議を経て町会等が除草をすることができる旨規定している。

こうした中、所有者不明の土地に焦点があたることとなったのが2011年に発生した東日本大震災の発生である。その復興過程において、被災地域の住宅の高台への集団移転や市街地の土地区画整理といった復興事業を実施する際に所有者不明の土地が障害となり、被災自治体は大きな影響を受けることとなった。また、同時期に「国土資源保全」をテーマに継続的に一連の調査研究を実施してきた東京財団も、所有者不明問題を政策提言の中で取り上げた⁴。こうした動きにより、所有者不明土地は社会的な問題として顕在化することとなった。

この問題への対応に苦慮する自治体を支援するため、2012年に国土交通省は「土地所有者情報調査マニュアル」を策定し、自治体職員が土地所有者情報調査を可能な限り円滑かつ効率的に実施できるよう、その手順や方法、各種関連情報等を整理するとともに、調査過程において想定される課題への対応策を解説している。また、2015年には「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」が設置され、2016年には「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」が策定されるなど、自治体等における所有者不明土地問題への現行法に基づく対応方法等が明確化されてきた。これらのガイドラインでは、宅地・農地・森林など特定の地目に限定した対応を想定しておらず、地目変更も念頭においた事業など、幅広く土地利用における所有者不明問題への対応を念頭においている。

なお、所有者不明土地の実態については、国土交通省による2016年地籍調査における土地所有者等に関する調査結果が参考となる（表2-1-1）。

表 2-1-1 H28 年度地籍調査における土地所有者等^{※1}に関する調査

	地帯別 ^{※2} の調査結果				
	【（）内の数字は調査対象筆数に対する割合、[]内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622, 608	79, 783	98, 775	200, 617	243, 433
① 登記簿上で所在確認	497, 549 (79. 9%)	68, 203 (85. 5%)	81, 610 (82. 6%)	166, 648 (83. 1%)	181, 088 (74. 4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125, 059 (20. 1%)	11, 580 (14. 5%)	17, 165 (17. 4%)	33, 969 (16. 9%)	62, 345 (25. 6%)
要 因					
②-1 所有権移転の未登記(相続)	83, 371 [66. 7%]	5, 152 [44. 5%]	10, 399 [60. 6%]	24, 375 [71. 8%]	43, 445 [69. 7%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	1, 192 [1. 0%]	30 [0. 3%]	198 [1. 2%]	786 [2. 3%]	178 [0. 3%]
②-3 住所変更の未登記	40, 496 [32. 4%]	6, 398 [55. 3%]	6, 568 [38. 3%]	8, 808 [25. 9%]	18, 722 [30. 0%]
③ 最終的に所在不明	2, 526 (0. 41%)	304 (0. 38%)	134 (0. 14%)	689 (0. 34%)	1, 399 (0. 57%)
参考:筆界未定	10, 140 (1. 6%)	2, 014 (2. 5%)	1, 438 (1. 5%)	2, 264 (1. 1%)	4, 424 (1. 8%)

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

出典:国土交通省(2017)

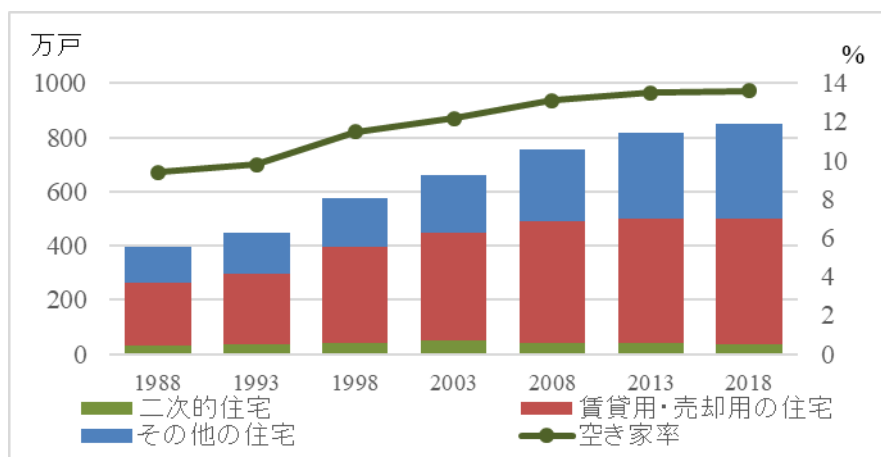
⁴ 東京財団(2012、2013、2014、2016)など。

第2項 空き家対策における所有者不明問題

自治体における所有者不明の空き家の問題についても、所有者不明土地問題同様、その発現時期の特定は困難である。ただし、空き家が周辺環境に及ぼす悪影響を予防・防止するための法的措置は従来から講じられており、例えば、建築基準法では第10条第3項において、「著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合」には、特定行政庁は建築物の除却等必要な措置をとることを命ずることができるとしており、措置を命じられた者が履行しない場合には、行政代執行も可能となっている⁵。なお、「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ず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるとき」（第9条第11項準用）に略式代執行ができるとされ、所有者不明の場合も制度上想定はされている。

さて、住宅・土地統計調査によれば、日本における空き家数は一貫して増加してきているが、近年の大きな特徴として、空き家の種別において「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅である「その他の住宅」（以下、「その他空き家」という）の増加が顕著で、1988年から2018年の30年間で2.65倍と大きく伸びている（図2-1-1）。市場にも乗らず長期にわたり家主が不在となるその他空き家は、十分な管理がされず倒壊等の危険、衛生や景観上の問題等を生じるものもあるため、その増加は問題視される。

実際、こうした空き家の管理不全の問題は、その影響を受ける周辺住民からの苦情等も多く、自治体では、環境保全や防犯、景観関連の条例において空き家も取り扱いつつ適正管理を促してきたが、2010年に埼玉県所沢市が「所沢市空き家等の適切な管理に関する条例」を制定したことをきっかけとして、多くの自治体が同様の条例を制定することとなった。これらの条例では、空き家の適正管理に関する助言・指導から勧告や命令、所有者の公表へと段階的に対応を促す手続きが規定されるのが一般的であるが、危険性の除去等を目的に所有者に代わって自治体が必要な措置を講じる「緊急安全措置」の規定が置かれていることも少なくない。



出典：住宅・土地統計調査より作成

図 2-1-1 空き家率と種類別空き家数の推移

⁵ とはいえ、建築基準法に基づく除却等は少なく、北村ら（2015）p.8 では、「命令発出要件が抽象的で判断が困難、命令の履行が期待できないなど」をその理由として挙げている。

また、所有者不明の場合を想定し、市町村が相続財産管理人の選任の申立てをできると規定する例もみられる⁶。

一方で、こうした条例は、地方税法により固定資産税情報の目的外利用が禁止されているため所有者の探索が難しいこと、所有者が特定できない場合に行う略式代執行は法律による必要があること等、自治体の自主条例による制度であるがゆえの限界も存在していた⁷。

このような状況のもと、2014年に議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）」が成立した。同法は、建物とその敷地を「空家等」と定義し、空家等に対する立入調査、所有者情報としての固定資産税課税情報の利用、特に管理状態の悪い「特定空家等」に対する助言・指導、勧告、命令と、それに従わない場合の代執行（略式代執行を含む）等が盛り込まれたものとなっている。特に固定資産税課税情報の利用が明記された点などは、自治体内での所有者情報の入手を可能にし、探索業務の効率化に資するものであった。

⁶ 蕨市「蕨市老朽空き家等の安全管理に関する条例」第7条。

⁷ 空き家条例の問題点については、北村ら（2015）、角松（2016）に詳しい。

第2節 空き家に係る所有者不明問題の特徴

所有者不明問題について、「土地」との比較から、「空き家」における所有者不明問題の特徴について論点を整理する。なお、空き家については、所有者の探索やその後の対応において、建物とその敷地（土地）を合わせて考える必要性が高いため、空き家に係る「土地・建物」として整理する。

（1）物的な特徴

① 即地性・個別性

災害復旧における土地利用（高台への宅地の移転等）や、森林・農地での所有者不明問題は、一定範囲の土地（筆）を集約したり利用する際に、所有者不明の土地が含まれることによって問題が発生しており、いわば「面的」な取組に内包される問題の発生である。これに対し、空き家の問題は状態の劣化した空き家単体において「点的」に生じるものであり、所有者不明の案件についても、個別の対応が必要となる。

また、農地・森林は、基本的には農地・森林として利用・管理することを前提として制度が用意されているが、空き家の場合は、例えば除却を要する際に、その後の利用用途や管理という課題を抱えるケースも想定される。

② 周辺への影響と多発性

森林・農地の場合でも周辺環境への悪影響は生じるが、空き家については主に人々の生活の場である住宅地に立地するため、所有者が不明になることにより管理不全の状態が長引くと周辺住民に直接影響が及ぶ事態になりやすい。また、住宅地の中に混在しつつ様々な場所に発生するため、予算やマンパワーの問題から全てに対応することはできず、自治体の対応を難しくしている。

③ 建物の存在

空き家は、敷地に建物が定着している点が単なる「土地」と大きく異なる点である。

土地に比べて建物の方が一般的に管理コストが高く、また、管理不全に陥った場合には、保安上の危険性、衛生上の有害性、景観の阻害等の面でも土地の場合（植物の繁茂等）よりも影響が大きいと考えられ⁸、建物そのものの劣化も進むため、所有者不明化した場合に特に不良化しやすい。

また、建物は経年により資産価値が低下するため、所有者不明等により空白期間が生じるとは市場等での取引の可能性を低下させ、その後の措置や処分に影響を及ぼすこととなる。

（2）制度的な特徴

① 登記制度

建物と土地は民法上不動産とされており、相続や登記等に関する制度は共通している。しかし、土地と比較すると、空き家の場合は所有者探索上の困難が多い。

まず、土地は旧土地台帳を引き継いでおり、登記簿における表題部未登記のケース

⁸ 条例による緊急安全措置などはこの要請に対応する手段ともいえる。

は多くないが、建物はそもそも当該建物が登記されていないケース（いわゆる未登記物件）が存在する。また、空き家とその敷地の所有者が異なるケース（借地権等）があり、この場合、所有者探索や建物への措置に際して土地所有者が関係してくることになる。さらに一筆の宅地に複数の家屋が存在している場合には、所有者探索の複雑化が想定される。

② 空家法の存在

土地との比較において、空き家の所有者不明問題に関して制度上特筆すべきはやはり空家法の存在である。特に、同法により固定資産税課税情報の利用が可能とされてきた点は所有者探索の上で非常に重要であった。

以上のような特徴がみられるが、物的な特徴については、主に空き家への対応の必要性や最終的な措置に関連するものであり、制度的な特徴は、主に所有者探索に関連するものである。次章では、この点を踏まえて、空き家対策に関する取組や実施体制、所有者探索や所有者不明物件の実態について調査した自治体アンケートの結果を報告する。

【参考文献】

- ・ 全国農業会議所(2005)「農業委員会における不在村者農地所有の情報把握に関する調査結果」
- ・ 国土交通省(2017)「所有者不明土地の実態把握の状況について」国土審議会土地政策分科会特別部会（第1回）配布資料
<https://www.mlit.go.jp/common/001201304.pdf>（閲覧日：2019年1月6日）
- ・ 北村喜宣、米山秀隆、岡田博史編(2015)『空き家対策の実務』有斐閣
- ・ 角松生史(2016)「空き家条例と空家法 - 「空き家問題」という定義と近隣外部性への焦点化をめぐって」都市政策(164),pp.13-21
- ・ 東京財団（2012）「失われる国土～グローバル時代にふさわしい「土地・水・森」の制度改革を～」
<https://www.tkfd.or.jp/files/product/2011-06.pdf>（閲覧日：2019年1月6日）
- ・ 東京財団（2013）「空洞化・不明化が進む国土にふさわしい強靱化対策を～失われる国土Ⅱ～」
<https://www.tkfd.or.jp/files/product/2012-05.pdf>（閲覧日：2019年1月6日）
- ・ 東京財団（2014）「国土の不明化・死蔵化の危機～失われる国土Ⅲ～」
<https://www.tkfd.or.jp/files/product/2013-06.pdf>（閲覧日：2019年1月6日）
- ・ 東京財団（2016）「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」
<https://www.tkfd.or.jp/files/product/2015-03.pdf>（閲覧日：2019年1月6日）

第3章 自治体による所有者不明空き家への対応の実態

第1節 アンケート調査

第1項 アンケート調査の概要

自治体による空き家問題への対応は、自身による空き家調査や住民からの要請等により開始され、老朽化や倒壊の危険性等何らかの問題を有する空き家が確認された場合には、次段階として所有者調査が実施されることになる。土地や建物の「所有者」が「不明かどうか」は、この所有者調査を実施して初めて明らかにされるものである。そして、自治体は所有者の把握状況に応じ、最終的に必要な措置をとることとなる。

そこで、本調査では、自治体におけるこうした空き家問題への対応過程を通じて、所有者不明の土地・建物の実態把握を行った。具体的には、自治体の空き家施策担当部署を対象としたアンケート調査を実施し、所有者や相続人等の把握が難しい土地・建物の状況、及びそれらへの対応状況、所有者調査の実施状況、具体事例等を収集・把握した。

アンケート調査は、2017年10月に全国の自治体に電子メールにて送信し、1,172団体の回答を得た（回収率：67.3%）。回収状況を地方ブロック別にみると、中国・四国地方は52.5%とやや低いのが、他のブロックでは概ね6割、もしくはそれ以上の回収率である（表3-1-1）。

調査項目は、市区町村の取り組み実態については表3-1-2、物件事例については表3-1-3の通りである。

なお、設問には、上記の空き家対策以外で所有者調査を実施すると考えられるケースとして、「住宅市街地総合整備事業など土地収用法の適用がない『任意事業』の実施を目的とする用地取得」、「管理不全マンションへの対応」を想定し、関連する項目を含めているが、把握できた事例はごく少数であったため、本稿では「戸建て住宅」における、「空き家対策の取組状況」と「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」及び所有者不明物件の事例について報告する。

【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・建物の実態を把握

■調査時期：2017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、各自治体の空き家施策担当部署にメール送付し調査依頼。自治体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%、表3-1-1）

■調査項目：自治体の実態については表3-1-2、物件事例については表3-1-3に示す

表 3-1-1 地方ブロック別、市区・町村別回収数

		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%

表 3-1-2 自治体の取組実態に関する調査項目

①戸建て住宅	
1) <u>空き家対策の取組状況</u>	<u>担当職員数、空き家対策条例の策定状況、空き家の定義</u>
2) <u>空き家の所在把握を目的とした調査の実施状況</u>	<u>調査実績、調査対象、調査範囲、利用情報、空き家戸数</u>
3) <u>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</u>	<u>調査のきっかけ、連携体制（庁内、庁外）、所有者の所在の把握が難しい物件の有無、調査方法、対応手法、物件状況、情報共有範囲</u> 等
4) <u>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</u>	<u>所有者調査の有無、連携体制（庁内、庁外）、所有者の所在の把握が難しい物件の有無、調査方法、対応手法、物件状況</u>
5) <u>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</u>	<u>予防・解消のメリット、取組状況</u>
②マンション	
1) <u>管理不全マンションの把握状況</u>	<u>物件の把握状況、管理不全マンションの定義</u>
2) <u>管理不全マンションの事例</u>	
③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	

※本報告では所有者調査に関連する下線部分について整理した

表 3-1-3 所有者不明物件に関する調査項目

1. 事例の種類	
2. 所有者調査のきっかけ	
3. 所在の把握が困難な状況	
4. 物件情報	
(1) 用途地域	(2) 所在地類型
(3) 接道条件	(4) 建物
5. 周辺環境又は事業への影響	
6. 所有者調査の状況	
(1) 調査の着手・終了時期	
(2) 所有者特定状況	
(3) 所有者等の所在の把握が難しかった最終的な要因	
7. 所有者等の所在の把握が難しかった物件への対応(結末)	

第2項 自治体の体制と取組実態

(1) 空き家対策の取組状況

① 空き家対策の担当職員数

全体（1,172 団体）のうち、専任職員を置いていないと回答した団体が 31.8%あり、専任職員数 1 人以上と回答した自治体は 19.9%であった。

また、専任・兼任共に回答のあった 552 団体については、1～4 人の兼任職員のみで担当しているか、専任職員 1 人に兼任職員 1～2 人の体制が全体の 71.0%を占める。

後述するように、所有者調査における各種探索や所有者不明の場合の対応措置に当たっては専門性が要求される場合も多い。兼任職員やごく少数の専門職員では、技術や情報の共有・引継ぎは難しい場合も想定され、職員体制の弱さが所有者不明空き家への対応力の低下につながる可能性もある。

表 3-1-4 空き家対策担当職員数(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 3-1-5 空き家対策担当職員数:専任・兼任のクロス集計(n=552)

		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

② 空き家対策条例による対応状況

全体（1,172 団体）のうち、空き家対策条例を「策定済」は 33.4%、「策定中」が 4.0%であり、過半数の自治体は空家法のみで対応している。

空き家対策条例を策定している 439 団体のうち、「所有者等の所在の把握が難しい土地・建物」に関連する記述（条文）について「関連記述（条文）がある」のが 8.2%と、少ないながらも存在しており、条文の内容としては、「緊急安全措置（13 件）」や「略式代執行など所有者不明の場合の措置（13 件）」のような所有者不明の事例に対する措置のほか、「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）」のように所有者探索に関する規定となっている。

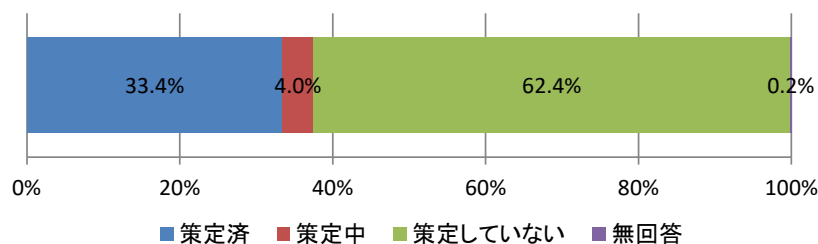


図 3-1-1 空き家対策条例の策定状況 (n=1,172)

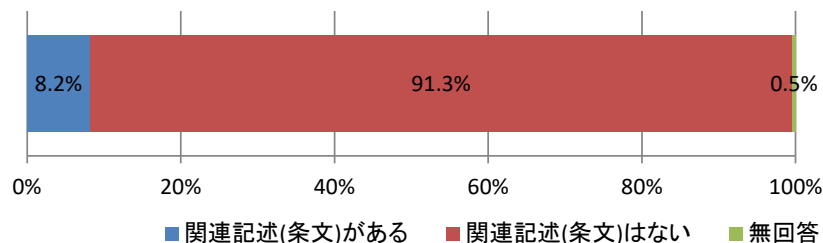


図 3-1-2 条例への「所有者等の把握が難しい土地・建物」に関する記述の有無 (n=439)

表 3-1-6 記述内容の具体的な内容の分類

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の場合の措置	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

(2) 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 所有者調査の実績とそのきっかけ

全体のうち、「所有者調査を実施したことがある」が 84.9%に対し「所有者調査を実施したことがない」は 14.2%であり、多くの自治体で所有者調査が実施されている。

所有者調査の実績がある 995 団体について、所有者調査のきっかけをみると、「住民等からの個別相談・苦情」が 85.5%と高い。所有者調査の多くは、相談・苦情をきっかけとして実施されていることがうかがえる。また、「空家法に基づく実態調査」をきっかけとする所有者調査も約半数で実施されている。

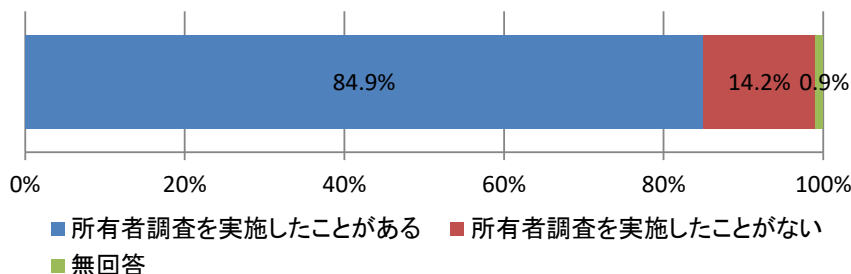


図 3-1-3 所有者調査の実績 (n=1,172¹)

¹ 設問は「所有者調査を実施したことがない」と「所有者調査のきっかけ」に関する選択肢からの複数回答

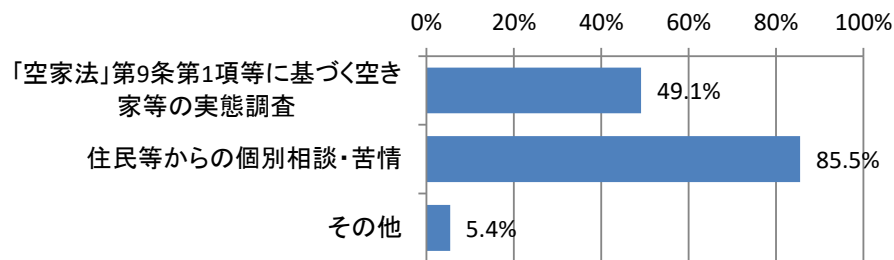


図 3-1-4 所有者調査のきっかけ(MA²、n=995)

② 所有者調査の実施体制

所有者調査の実績がある 995 団体において、調査の実施体制をみると、「空き家対策の担当部署のみ」は 27.3%であり、72.4%と多くの自治体で「他の部署や組織と連携して実施」されていることがわかる。

所有者調査において他との連携がある 841 団体において、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、空家法により固定資産税課税情報の内部利用が可能になったことが影響していると考えられる。また、「税務部署以外の部署との連携」についても 40.4%が行っており、水道事業部署が保有する利用者情報や福祉部局からの高齢居住者等の動向に関する情報も所有者探索の有用な手段となっている。一方で、「部署横断的な組織の設置」は 8.2%にとどまっており自治体としての総合的な体制づくりに至っている自治体は少ない。また、専門性を有する「外部専門家・機関への委託・委嘱」も 6.8%とまだまだ進んでいない。

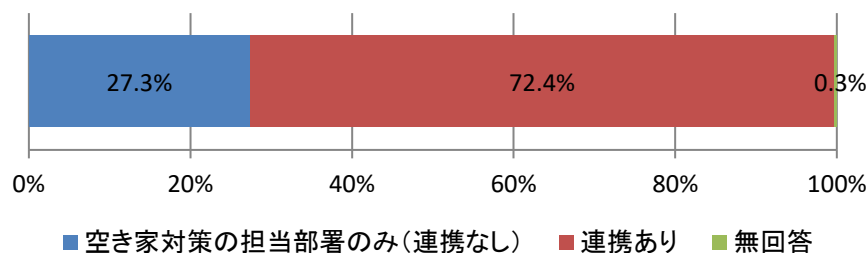


図 3-1-5 所有者調査における連携の有無(n=995³)

形式であったが、「きっかけ」のいずれかに○印があるものを、「所有者調査を実施したことがある」として再集計した。

² 以後、複数回答形式(Multiple answer question)を「MA」と表記する。

³ 設問は「空き家対策の担当部署のみ」と具体的な連携先を複数回答で回答する形式であったが、他の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。

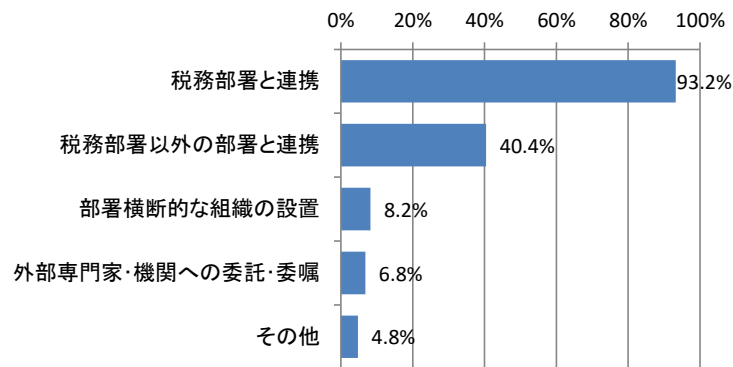


図 3-1-6 所有者調査の連携体制(MA、n=841)

③ 所有者調査における外部との連携体制

所有者調査の実績がある自治体において、「所有者調査を外部との連携（所有者調査ごとの連携）により実施したことがある」のは 21.7%である。63.6%が「外部専門家・機関との連携がない」と回答しており、多くの自治体では、庁内の職員のみで所有者調査を実施している。

外部との連携があるのは 216 団体で、委託・委嘱までは至らなくても情報交換やアドバイス等何らかの形での連携が行われていると推察される。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。

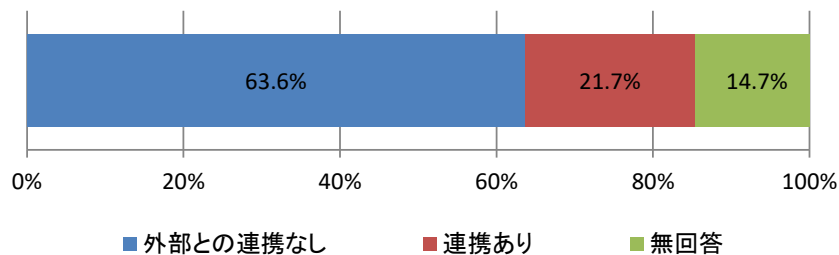


図 3-1-7 外部との連携の有無(n=995⁴)

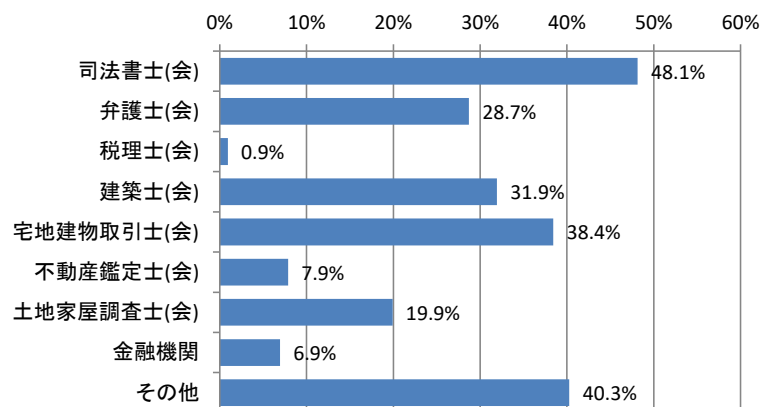


図 3-1-8 具体的な外部連携先(MA、n=216)

⁴ 設問は「外部との連携なし」と「具体的な連携先」を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○印があるものを、「連携あり」として再集計した。

(3) 所有者不明の土地・建物への対応状況

① 所有者不明の土地・建物の確認状況

「所有者等の所在の把握が難しい物件（以下、「所有者不明物件」という）」を確認している自治体は、全体の 60.7%（711 団体）である。これは、所有者調査実績がある 995 団体の 71.5%に当たり、所有者調査を実施した多くの自治体で所有者不明物件が確認されていることになる。

地方ブロック別、市区・町村別に不明物件の確認状況をみると、全てのブロックで「市区」が 70～80%代であるのに対し、「町村」は 30～40%代である。町村部では調査実績がある団体は少なく、調査実績のある「市区」の方がより所有者不明物件を確認しているという傾向がみられる。

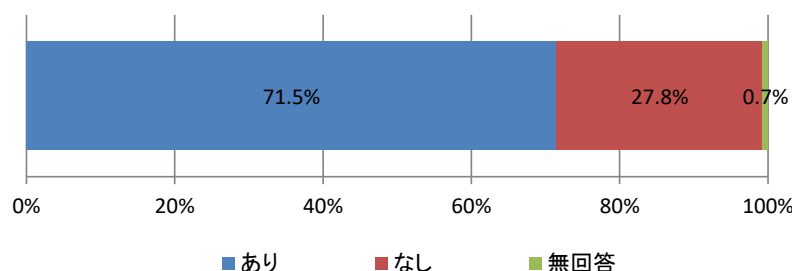


図 3-1-9 所有者等の所在の把握が難しい物件の有無 (n=995)

表 3-1-7 所有者等の所在の把握が難しい物件の有無 (地方ブロック×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
所有者の所在の把握が難しい物件の有無(「あり」と回答した市区町村数)	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
所有者不明物件の把握率	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%

② 所有者の確認に利用した探索手法

(a) 実施実績

所有者不明物件がある 711 団体において、所有者の確認に利用した探索手法をみると、95.1%とほとんどの自治体で「固定資産税課税台帳の確認」が行われている。最も実施頻度の高い手法としても「固定資産税課税台帳の確認」が 53.2%と過半を占める。

とはいえ、他の「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」のいずれの探索手法についても、8割近い市区町村で実施されており、「固定資産税課税台帳の確認」のみに頼らず、他の手法が併用されていることがうかがえる。

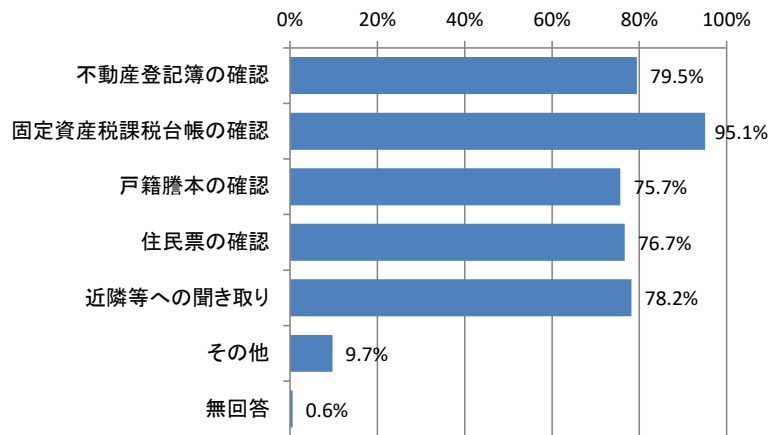


図 3-1-10 実施実績のある探索手法 (MA、n=711)

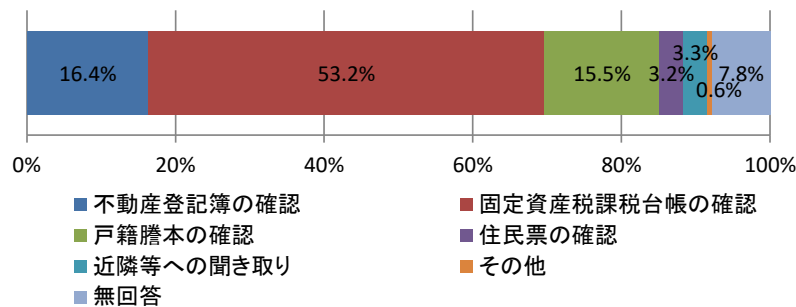


図 3-1-11 最も実施頻度の高い探索手法 (n=665⁵)

(b) 負担や苦勞が多い探索手法

所有者不明物件がある 711 団体において、負担や苦勞が多い調査手法として「戸籍謄本の確認」をあげた市区町村が 62.0%あり、他の調査手法よりやや高い比率となっている。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%と過半を占めており、自治体職員が特に負担に感じていることがうかがえる。

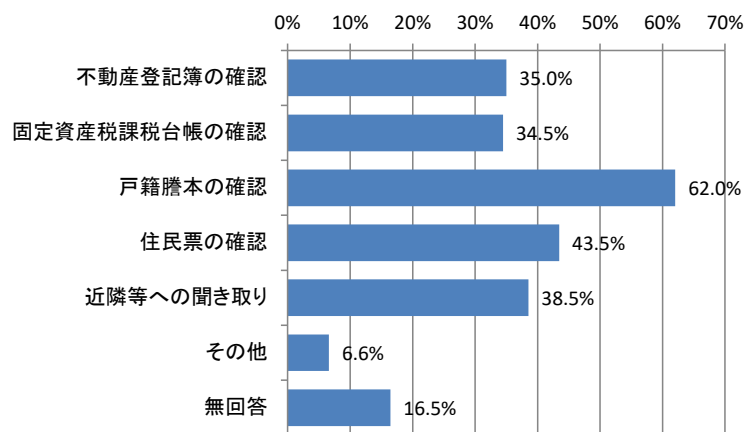


図 3-1-12 負担や苦勞が多い探索手法 (MA、n=711)

⁵ 複数回答のあった自治体のみを集計した。

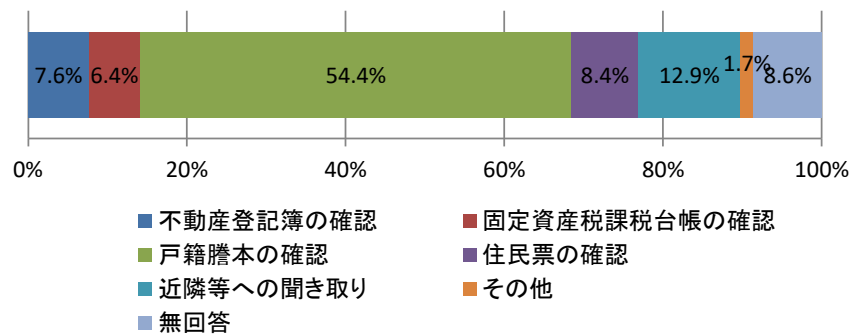


図 3-1-13 最も負担や苦勞が多い探索手法(n=419)

(C) 負担や苦勞が多い理由

本調査では、所有者探索に際して負担や苦勞が生じる具体的な理由を、手法別に把握している。以下に、記述式で得た「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」が多く、所有者の本籍情報の把握など戸籍謄本の取得に係る準備や先方との確認等の諸手続きが負担となっていることがうかがえる。更に手続きが増える「相続人が多数の場合の負担・手間」もこれに類するものといえる。また、得られた情報の確実性やその他諸事情により、本人や相続人を辿るのが容易ではない場合も多いことから、「相続人特定の難しさ」や「転籍や除籍による追跡調査の難しさ」、「家系図の作成などに係る専門的知識や人員の不足」等が挙げられていると考えられる。

表 3-1-8 「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具体的な理由としては、戸籍謄本と同様に「他市区町村への請求時の負担・手間」や「相続人が多い場合の負担・手間」が多く挙げられている。また、住民票や戸籍謄本を利用した所有者探索が不可能になる要因として「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」⁶、

⁶ この問題については、2019年6月の住民基本台帳法施行令の一部改正により、除票、戸籍の附票の除票の保存期間が150年とされた。これにより、既に廃棄された分を除き、問題は解消される。

さらに、住民票から居所情報を得てもそこが空き家であるといった場合もあることから「所有者の居所特定の難しさ」があげられている。

表 3-1-9 「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」、「情報の信憑性や信頼度の低さ」などが挙げられており、公的文書等の記録によらない情報であるが故の問題といえる。また、対人交渉であるため「移動や聞き取りに時間がかかる」、「個人情報やプライバシーへの配慮」「近隣トラブルに巻き込まれるリスク」といった点もあげられている。

表 3-1-10 「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具体的な理由としては、手続きの負担として「登記簿謄本の取得に係る負担」が挙げられている。また、不動産の特定の難しさ、得られる情報の欠落や不正確性といった面で、「未登記物件や相続未登記物件への対応、登記情報の古さ」、「家屋番号・所在地の特定の難しさ」があげられている。

表 3-1-11 「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の確認」に負担や苦勞が多い具体的な理由としては、厳しい守秘義務が課されていることもあってか、同一自治体内であるにも関わらず、手続き面での負担である「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」があげられている。また、「課税標準額が免税点未満で非課税物件の場合」、「所有者死亡、

未相続・未登記の場合」のように、台帳に所有者や相続人の情報が存在しないため、その特定に至らないという状況もうかがえる。

表 3-1-12 「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

以上のように、所有者の探索手法には様々な問題が存在するが、共通していえるのは、主に以下の4点である⁷。

- ・情報の照会手続きに時間や労力等を要するという「情報へのアクセス性」の問題
- ・得られた情報から所有者の特定に至らない「情報の信頼性・不備、不足」の問題
- ・様々な要因による探索の作業量増大に対する「業務量過多・人員不足」の問題
- ・情報に基づく所有者探索に際して要求される「専門性や情報取扱の負担」の問題

③ 所有者不明物件における「所有者不明の状況」

所有者不明物件がある711団体において、所有者不明の状況（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%であった。

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30～40%程度回答されている。このことから、不明物件においては、関係人が複数いる、あるいは、特定できない所有者情報が複数あるなど、複雑なケースも存在していることがうかがえる。

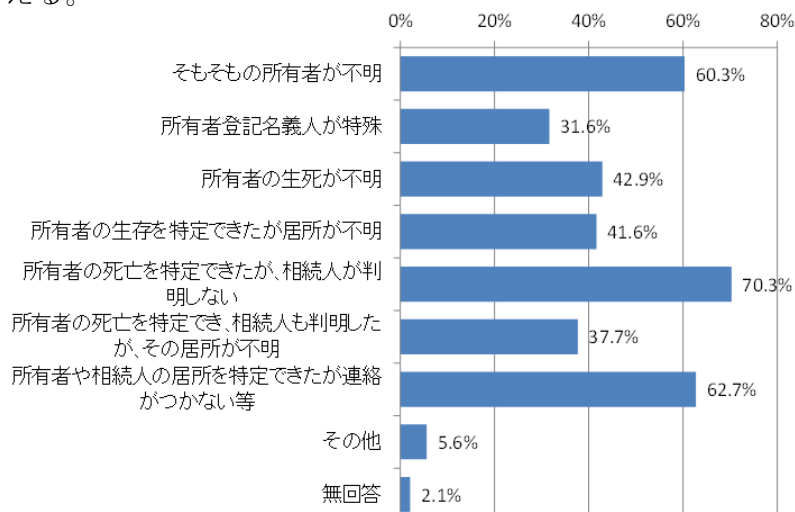


図 3-1-14 所有者不明の状況 (MA、n=711)

⁷ 土屋ほか(2018)においてこの点を論じている。

④ 所有者不明物件への対応措置

所有者不明物件がある 711 団体のうち、79.5%とほとんどの自治体で具体的な対応はとられておらず、対応実績があるのは 12.7%（90 団体）にとどまっている。

具体的な対応措置は、「相続財産管理人選任の申立て」が最も多く 37.8%、次いで「行政代執行⁸」が 20.0%となっている。とはいえ、これらの措置が取られている例はわずかであり、利用しない理由として、これらの手続きを進めるための条件や財源の確保の必要性についての言及がみられた。

なお、「その他」としては、自治体の条例に基づく緊急安全措置が多く挙げられている。

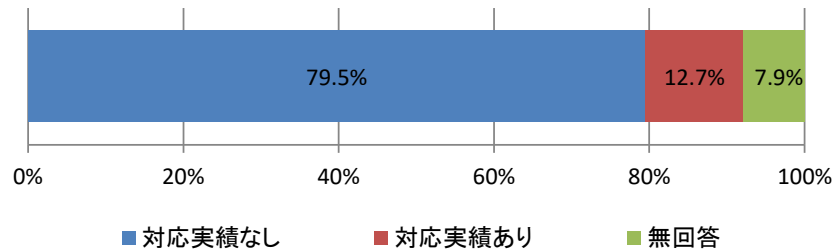


図 3-1-15 対応実績の有無 (n=711)⁹

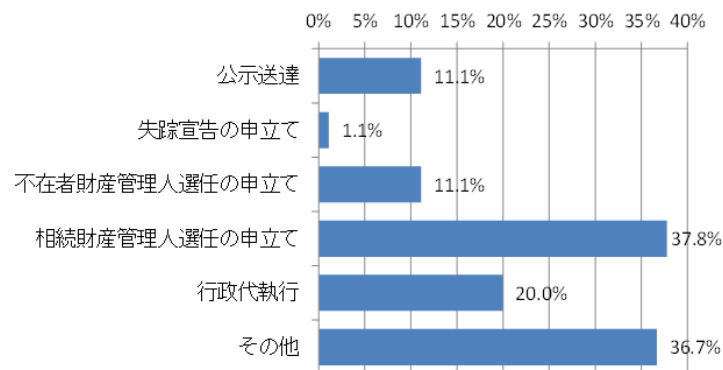


図 3-1-16 実施実績のある対応措置 (MA、n=90)

⑤ 所有者不明の土地・建物の発生予防・解消を目的とした取組の実施状況

(a) 所有者不明の土地・建物の発生予防・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、行政側における「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%と最も高い。

ただし、「建物の解体や更地化による外部不経済の解消」、「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」、「空き家バンクの登録促進」など周辺住民や地域に生じるメリットに関する項目も約 4 割とほぼ同水準である。

⁸ ここでの行政代執行には、財産管理人を選任したうえでの行政代執行と所有者不明のままの略式代執行が含まれる。

⁹ 設問は「対応をとっていない」と、「具体的な対応手法」を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○印があるものを、「対応あり」として再集計した。

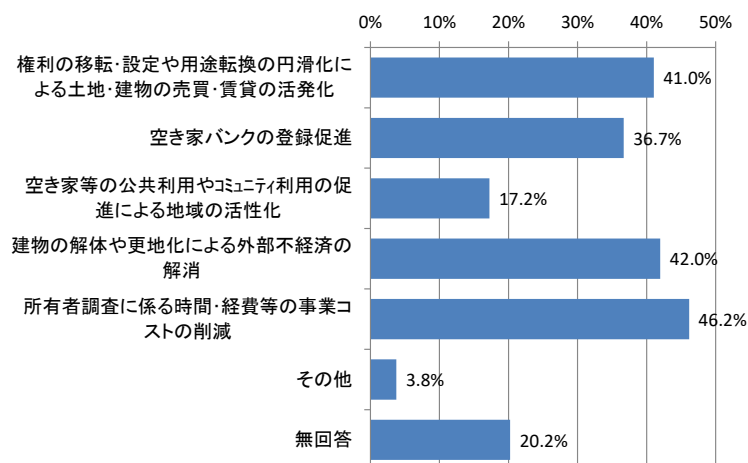


図 3-1-17 所有者不明の土地・建物の発生予防・解消を図るメリット(MA、n=1,172)

(b) 所有者不明の土地・建物の発生予防・解消の取組

所有者不明の土地・建物の予防・解消のための取組を「実施している」自治体は34.8%である。

予防・解消の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みると、「税業務と空き家対策の連携」が76.5%と最も多く、所有者探索での連携の延長線上にあるものと考えられる。次いで「死亡届受理時の相続登記手続の促進」が33.3%と多い。

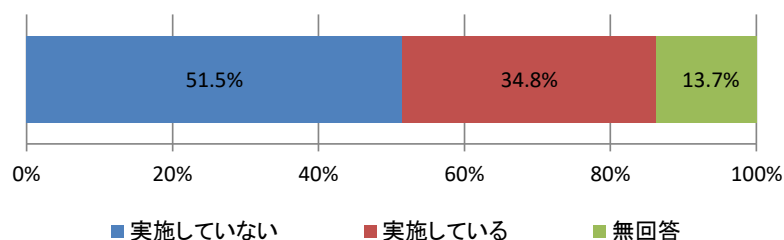


図 3-1-18 所有者不明の土地・建物の発生の予防・解消の取組の有無(n=1,172)¹⁰

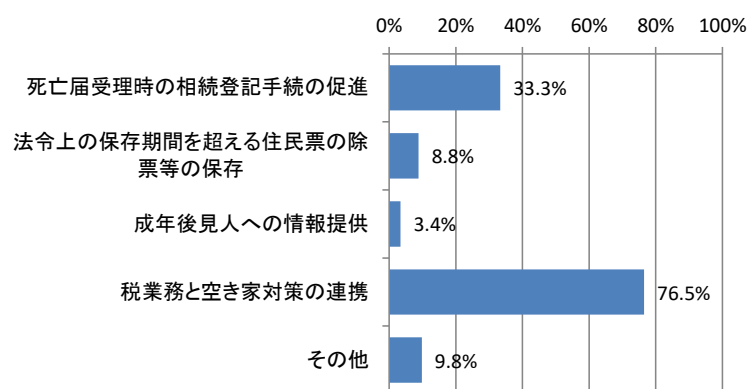


図 3-1-19 有者等の把握が難しい土地・建物の発生の予防・解消の取組内容(MA、n=408)

¹⁰ 設問は「(予防・解消の取り組みを) 実施していない」と、「具体的な取り組み内容」を複数回答で回答する形式であったが、「取り組み内容」のいずれかに○印があるものを、「実施している」として再集計した。

(4) まとめ

① 職員体制について

- ・職員数について回答のあった自治体の多くは専任職員をおいていない。1人から4人の兼任職員のみで担当しているか、専任職員1人に兼任職員1、2人の体制が全体の約7割を占める。特に、市区に比べて町村は兼任職員のみが多い。

② 所有者不明問題の発生・対応状況について

- ・全体の6割の自治体において、所有者不明土地等が確認されており、町村部よりも市区部で所有者不明土地等の把握が進んでいる。所有者調査の実施実績がある自治体でみると、7割で所有者不明土地等が確認されている。
- ・全体の3割強の自治体で空き家対策条例を策定しているが、策定自治体のうち、所有者不明土地等に関連する記述（条文）を設けているのは1割弱にとどまる。記述内容は、緊急安全措置や略式代執行など所有者不明の場合の措置や、所有者調査実施時協力依頼・情報照会、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に関する内容となっている。

③ 所有者を特定するための所有者調査について

- ・所有者調査の実施にあたっては、その8割にあたる自治体が「税務部署と連携」しており、「固定資産税課税情報の内部利用」が進んでいるが、「外部機関・専門家との連携」はほとんど行われていない。
- ・所有者調査の方法は、「不動産登記簿」、「固定資産税課税台帳」、「戸籍謄本」、「住民票」での確認や「近隣等への聞き取り」等であり、いずれも実施が7割以上であることから複数の調査手法が併用されている。
- ・負担や苦勞が多い所有者調査の方法として、6割強の自治体が「戸籍謄本」の確認、3～4割の市区町村が「不動産登記簿」、「固定資産税課税台帳」、「住民票」の確認や「近隣等への聞き取り」と回答している。所有者調査に係る時間・経費等の事業コストの削減、所有者調査の効率的な実施が課題となっている。

④ 所有者不明物件への対応措置について

- ・所有者不明物件が確認されている自治体において、現時点では「相続財産管理人選任の申立て」や「行政代執行」などの対応実績があるのは1割程度である。

第3項 所有者不明物件の状況

(1) 所有者不明物件の実態

① 収集した所有者不明物件（事例）の種別

アンケートでは、①特に周辺環境への影響が大きかった事例、②特に所有者調査で困難を極めた事例、③独自の工夫で所有者等の所在を把握できた事例について、各1件具体例の記載を求めた（該当する種類の事例がない場合は、他の種類の事例の複数回答も可）。これに対する回答事例のうち、事例を課題の面から捉えた①、②がそれぞれ37.0%、50.2%を占めているのに対して、解決事例の紹介である③は5.0%と少数にとどまっており、自治体が苦慮している状況がうかがえる。

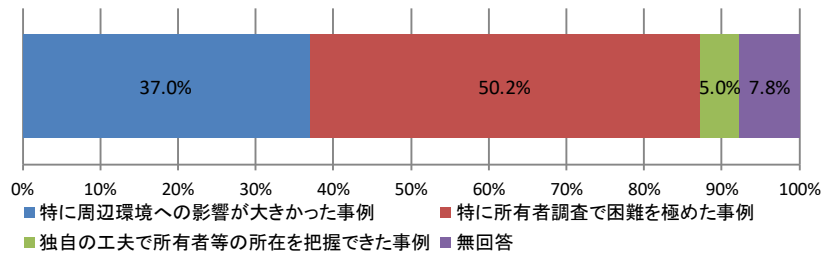


図 3-1-20 事例の種類(n=773)

② 所有者調査に至る経緯

(a) 所有者調査のきっかけ

「住民等からの個別相談・苦情」が84.9%で突出している。前項での同じ質問に対する市区町村としての回答集計と比較すると、相談・苦情の割合が特に高い点は同様だが、空家法や対策条例に基づいた自治体の自発的な取組の占める割合は低く、所有者不明物件はその多くが住民等からの相談・苦情からスタートしていることが分かる。所有者不明物件は管理者が不在の場合が多く、適正な維持管理が困難であることを考慮すれば、この傾向も頷ける。

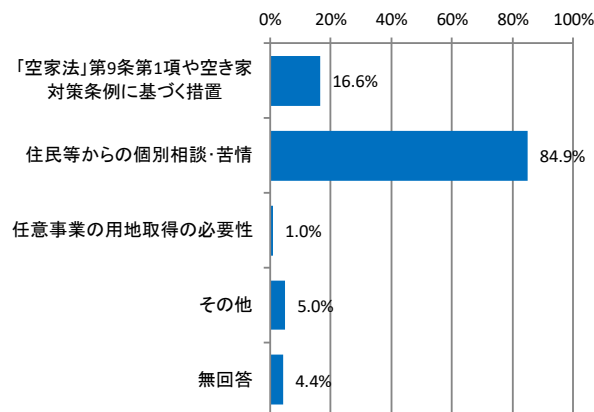


図 3-1-21 所有者調査のきっかけ(MA、n=773)

(b) 周辺環境等への影響

「建物の破損（63.6%）」「建物の倒壊（36.4%）」など保安上の危険に関するものが最も多く、「庭木・雑草の繁茂（53.7%）」「害虫・害獣の発生・増殖（28.6%）」など生活環境保全上の問題がこれに次いでいる。また、これらの結果としての「景観阻害

(35.6%)」も問題となっているほか、「火災・犯罪等の危険 (29.5%)」の指摘も少ない。空家法における特定空家の認定基準に関連する四基準全般にわたっている。

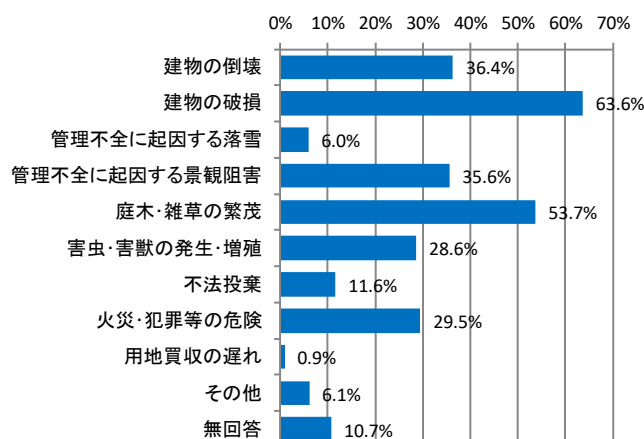


図 3-1-22 周辺環境等への影響(MA、n=773)

③ 土地・建物に関する所有者不明の状況

空き家施策担当部署へのアンケートということもあり、建物所有者に関連する項目、すなわち「建物及び土地の所有者の所在の把握が困難」が 41.3%、「建物所有者の所在の把握が困難」が 33.5%を占めている一方、「土地所有者の所在の把握が困難」は 6.2%と少ない。

これらの状況別に物件に関する所有権の最終登記時期を整理すると、「建物所有者の所在の把握が困難」な場合と「建物及び土地の所有者の所在の把握が困難」な場合の建物・土地の最終登記時期は、それぞれ 1950 年代、1960 年代まで遡るほど多くなっているが、比較的幅広い年代に分散している。建物関連については、登記時期が古い物件で所有者の把握が困難という緩やかな傾向はみられるものの、後述するように所有者調査では様々な要因によって特定まで至らないことが多く、所有権登記の古さが直ちに所有者不明物件に結びついたり、登記の新しい物件ならば所有者把握が容易であったりという訳ではないと考えられる。

なお、「土地所有者の所在の把握が困難」な場合の土地の最終登記は古い年代、特に 1949 年以前が多い。

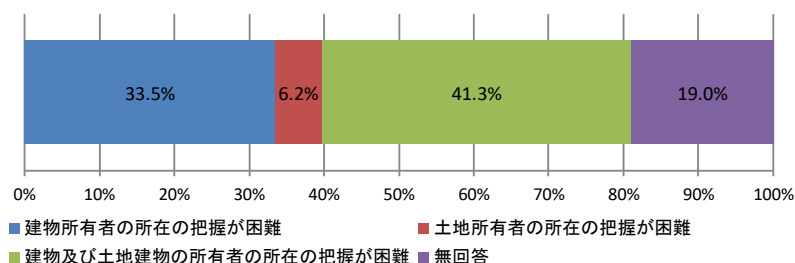


図 3-1-23 所在の把握が困難な状況 (n=773)

表 3-1-13 所有者不明状況別の建物・土地の所有権最終登記年

	建物所有者の 所在把握が困難		土地所有者の 所在把握が困難		建物・土地の所有者の 所在把握が困難			
	建物		土地		建物		土地	
	回答数	回答割合	回答数	回答割合	回答数	回答割合	回答数	回答割合
1949年以前	16	6.2%	10	20.8%	17	5.3%	27	8.5%
1950年代	25	9.7%	3	6.3%	19	6.0%	24	7.5%
1960年代	21	8.1%	6	12.5%	45	14.1%	49	15.4%
1970年代	21	8.1%	2	4.2%	41	12.9%	40	12.5%
1980年代	20	7.7%	3	6.3%	32	10.0%	37	11.6%
1990年代	13	5.0%	3	6.3%	30	9.4%	36	11.3%
2000年代	13	5.0%	5	10.4%	31	9.7%	34	10.7%
2010年以降	9	3.5%	2	4.2%	11	3.4%	11	3.4%
無回答	121	46.7%	14	29.2%	93	29.2%	61	19.1%
合計	259	100.0%	48	100.0%	319	100.0%	319	100.0%

④ 所有者不明物件の立地条件

(a) 空間的特性

「中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）」が 42.0%と最も多く、「郊外の田園集落や農山漁村集落」が 29.6%でこれに次いでおり、住宅密度等の周辺環境は大きく異なるものの、比較的古くから住宅が建設されている地域では都市の内外を問わず所有者不明物件が存在していることがうかがえる。

なお、回答事例の範囲内での傾向ではあるが、既成市街地と郊外の集落部の住宅集積の差を前提にすると、所有者不明物件の発生に関しては後者の方が割合が高いと推測される。

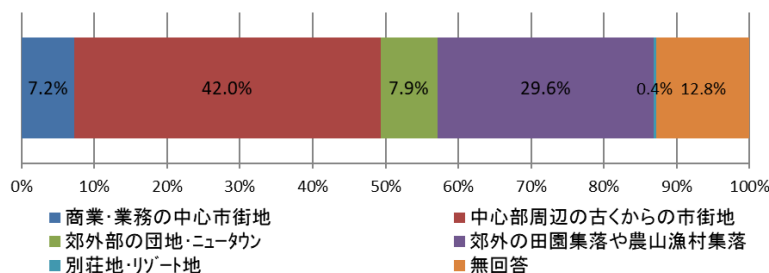


図 3-1-24 所有者不明物件の所在地類型 (n=773)

(b) 土地利用規制

用途地域の指定区域が約半数を占めており、そのうちでも比較的規制が緩い住居系の「第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域」が 19.8%、商業系の「近隣商業地域、商業地域」が 10.7%である。一方、用途地域の指定のない地域でも、非線引きの白地地域が 16.4%、市街化調整区域が 10.0%を占めている。

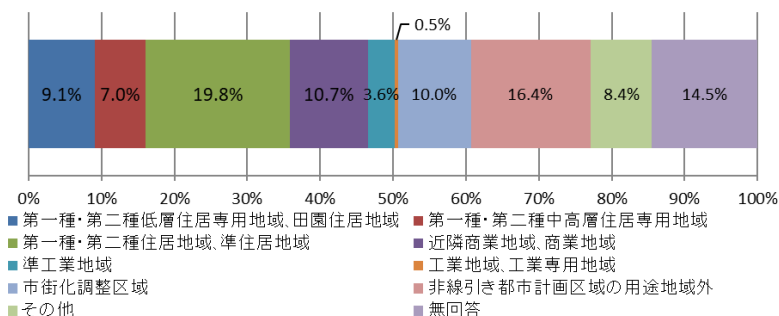


図 3-1-25 所有者不明物件の所在地の用途地域 (n=773)

(2) 所有者調査の状況

① 所有者不明の状況

一般的な所有者調査のプロセスとして、登記簿等での所有者確認を行った後、住民票をはじめとする公的情報等を用いた所有者（所有者死亡時には相続人）の追跡と居所確認を行い、最後に所有者や相続人へ文書等によりアプローチする、という流れが想定される。

アンケートでは「所有者の死亡を特定できたが、相続人（の一部）が判明しない」物件が 30.9%で最も多く、前項での同じ質問に対する自治体としての回答集計との比較では他の選択肢より相対的に高い割合となっている。これに「所有者や相続人の居所を特定できたが連絡がつかない、意思疎通が難しい（21.5%）」、「そもそもの所有者が不明（18.5%）」が次いでいる。やはり所有者死亡後の相続人の特定が最も大きな障害となっているが、他のプロセスでもそれぞれ所有者等の把握が困難な状況が生じており、問題の複雑さがうかがえる。

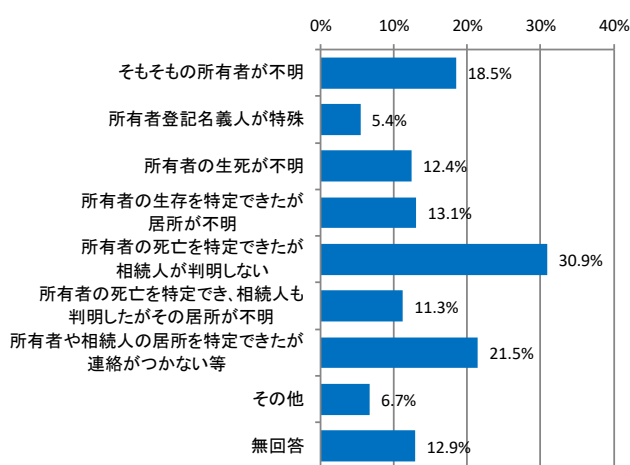


図 3-1-26 所有者不明の状況(MA、n=773)¹¹

② 所有者の特定が難しかった最終的な要因

(a) 「所有者の生存を特定できたが居所が不明」な要因

回答のあった 101 件について、その要因を尋ねたところ、「住民票の宛先に郵送したが、宛先不明で返送されてしまった」が 39.6%と最も多く、次いで「住民票の住所を訪問したが、所有者の住居と特定できなかった」が 26.7%を占めており、住民票で住所を確認できても居所の特定に至らない場合が多いことがうかがえる。

なお、「その他」の内容としては、「住民票が空き家所在地のまま所有者本人の居所不明」が 11 件、「住民票や納税管理人の住所に郵送したが、回答なし（返戻なし）」が 7 件と、住民票等による住所情報の入手後に行き詰まっている例が上位となっている。

¹¹ 「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、戻し集計を行った。

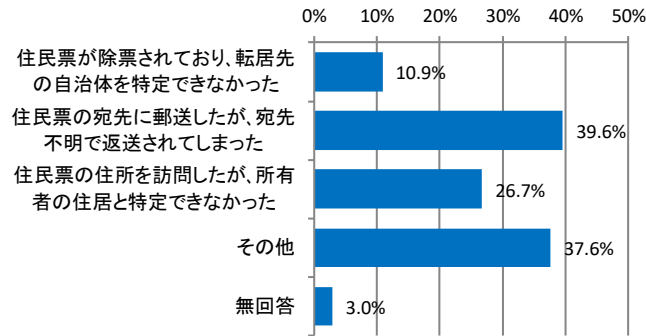


図 3-1-27 「所有者の生存を特定できたが居所が不明」の要因 (MA、n=101)¹²

表 3-1-14 「その他」の具体的な内容の分類

分 類	件 数
住民票が空き家所在地のまま所有者本人の居所不明	11 件
住民票や納税管理人の住所に郵送したが、回答なし(返戻なし)	7 件
戸籍や住民票の移動が多く居所が特定できない	3 件
外国籍で居所の確認ができない	3 件

(b) 「所有者の死亡を特定できたが、相続人(の一部)が判明しない」要因

回答のあった 231 件について、その要因を尋ねたところ、「相続関係が複雑であり、すべての相続人を特定できなかった」と同率 (32.9%) で「すべての相続人が相続放棄してしまっていた」が挙げられているのに加え、「相続人が全くいないことが判明した」も 13.0%を占め、全体の相続関係を把握できなかったというだけでなく、相続人の不存在が特定されたことで所有者不明化しているという事例も少なくない。

なお、「その他」の内容では、「調査中」を除くと「相続人が外国籍のため戸籍が存在しない」、「所有者の住民票除票が保存年限を経過したことによる本籍地の不明」が比較的多い。

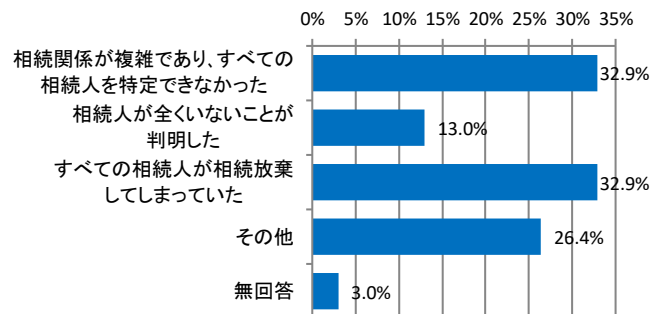


図 3-1-28 「所有者の死亡を特定できたが、相続人(の一部)が判明しない」の要因 (MA、n=231)¹³

¹² 「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、戻し集計を行った。

¹³ 「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、戻し集計を行った。

表 3-1-15 「その他」の具体的な内容の分類

分 類	件 数
調査中	9 件
相続人が外国籍のため戸籍が存在しない	8 件
所有者の住民票除票が保存年限を経過したことによる本籍地の不明	7 件
所有者の兄弟・子供の所在不明	5 件
相続放棄の真偽が不明	5 件
戦災による戸籍焼失	4 件
戸籍の保存年限を経過して戸籍が存在しない	4 件
連絡が取れない相続人がいる	4 件

(c) 「所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その(一部の)居所が不明」な要因

回答のあった 84 件について、その要因を尋ねたところ、「住民票の宛先に郵送したが、宛先不明で返送されてしまった相続人がいる」が 31.0%を占める。次いで「住民票が除票されており、転居先の自治体（住所）を特定できない相続人がいる」が 28.6%となっているが、相続が生じるほど時間が経ってしまっているせいか「所有者」の居所不明の場合と比べると、その割合が高くなっている。

なお、「その他」の内容をみると、「相続人が海外在住」、「相続人の住民票記載の住所が空き家・退去済」の回答が比較的多い。

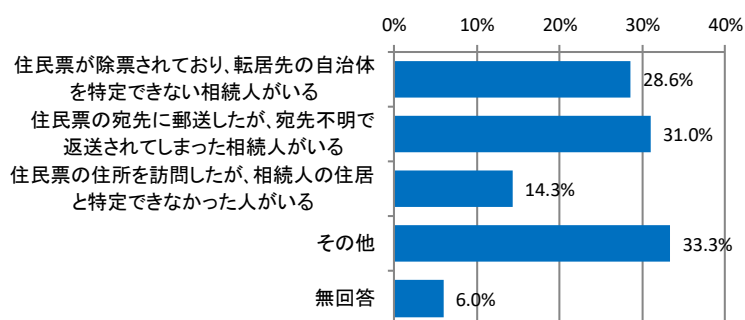


図 3-1-29 「所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その(一部の)居所が不明」の要因
(MA、n=84)¹⁴

表 3-1-16 「その他」の具体的な内容の分類

分 類	件 数
相続人が海外在住	7 件
相続人の住民票記載の住所が空き家・退去済	6 件
戸籍情報から居所を特定できない	3 件
調査中	3 件
回答なし・連絡がつかない	3 件

¹⁴ 「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、戻し集計を行った。

(3) 所有者不明物件への対応措置

「所有者調査を継続中」が49.3%を占めており「所有者を特定し処分等を実施」は8.3%にとどまっている。また「所有者不明のまま行政代執行等により処分（2.3%）」、「不在者財産管理人選任を申し立て、不在財産の管理・処分等を実施（1.3%）」、「相続財産管理人選任を申し立て、相続財産の管理・清算を実施（2.1%）」といった所有者不明に関連する制度の利用もわずかである。前項での同じ質問の場合と同様に、制度利用の条件や財源の確保等の必要性により、こうした措置がとれない状況がうかがえる。

なお、「その他」の内容をみると、「所有者等を特定し、指導・勧告もしくは処分予定」、「相続人等と協議中・連絡待ち」、「所有者等へ対応を依頼中」のように所有者等特定後の手続き段階にあるものが比較的多い。また、建物所有者に加えて土地所有者が主体となって解体する等、自主解決の例もみられる。

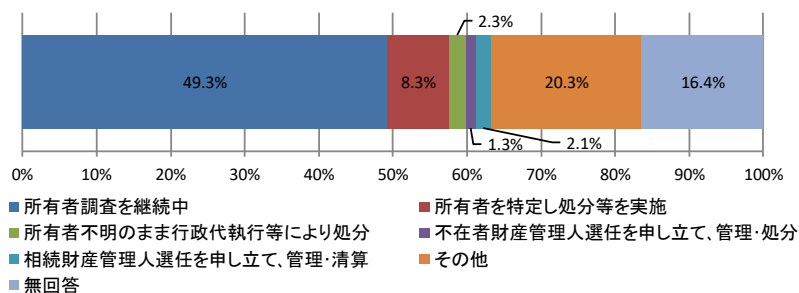


図 3-1-30 所有者不明物件への対応措置 (n=773)

表 3-1-17 「その他」の具体的な内容の分類

分 類	件 数
所有者等を特定し、指導・勧告もしくは処分予定	22 件
相続人等と協議中・連絡待ち	21 件
所有者等へ対応を依頼中	17 件
自治体内で対応検討中(弁護士へ相談、経過観察、等)	15 件
財産管理人の選任申立を検討中・予定	13 件
保留中	11 件
土地所有者による解体・安全対策の実施	11 件
建物所有者等による解体等の対応済	9 件
行政による応急措置や管理の実施	9 件
調査の中断・終了(特定の断念)	5 件
所有者等を特定	4 件
所有者に連絡したが反応なし	4 件
行政代執行により処分の予定・検討中	3 件
公売・競売、空き家バンクへの登録誘導	3 件

(4) まとめ

① 所有者不明物件の特徴

- ・事例が周辺環境や事業に及ぼしている影響としては、「建物の破損」が 6 割強、「庭木・雑草の繁茂」が 5 割強で、保安上の危険と生活環境保全上の問題に関するものが多くを占めており、これに「管理不全に起因する景観阻害」が続いている。
- ・所有者の把握が困難な物件については、「建物及び土地」と「建物」を合わせると 7 割を超えており、建物関連の所有者把握が困難な例が多い。登記時期との関係をみると、建物関連は比較的幅広い年代に分散している。
- ・所在地の空間的な類型では、「中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）」が 4 割強、「郊外の田園集落や農山漁村集落」が約 3 割で、その多くは古くからの住宅地である。

② 所有者調査の状況

- ・物件における所有者不明の状況としては、「所有者の死亡を特定できたが、相続人（の一部）が判明しない」が約 3 割と最も多い。ただし、「所有者や相続人の居所を特定できたが連絡がつかない、意思疎通が難しい」、「そもそもの所有者が不明」もそれぞれ 2 割前後等と、探索プロセスの各段階で所有者特定が困難な状況が生じている。
- ・「所有者の生存を特定できたが居所が不明」な要因は、「住民票の宛先に郵送したが、宛先不明で返送されてしまった」が約 4 割、「住民票の住所を訪問したが、所有者の住居と特定できなかった」が 3 割弱で、住民票で住所を確認できても居所の特定に至らない場合が多い。
- ・「所有者の死亡を特定できたが、相続人（の一部）が判明しない」要因は、「相続関係が複雑であり、すべての相続人を特定できなかった」と「すべての相続人が相続放棄してしまっていた」がともに 3 割強で、相続関係全体を把握できない事例のほか、相続人の放棄等により所有者不明化している事例も多い。
- ・「所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その（一部の）居所が不明」な要因は、「住民票の宛先に郵送したが、宛先不明で返送されてしまった相続人がいる」が 3 割強を占める。これに「住民票が除票されており、転居先の自治体（住所）を特定できない相続人がいる」が 3 割弱で続いており、住民基本台帳法施行令第 34 条第 1 項の保存期間も大きな要因となっている。

③ 所有者不明物件への対応

- ・「所有者調査を継続中」が半数を占めている一方、「所有者を特定し処分等を実施」は 1 割弱にとどまっている。また、所有者特定が困難な場合に利用される行政代執行や財産管理制度等の利用はごくわずかである。

第2節 事例調査

アンケート調査で所有者不明物件として回答が得られた事例から特徴的なものを選定し、各自治体を訪問して担当者に対するヒアリング調査等を行い、物件の実態のほか、所有者調査における探索プロセスと所有者の特定状況、対応措置等の詳細を把握した。合わせて、個別事例に関する内容以外に、体制づくりや取組の工夫等についても広く情報収集した。

本節では、これらの調査内容について報告する。

【調査概要】

■対象：11自治体 ※ 第1項(1)に示す抽出事例を有する自治体

■実施時期：2017年11月～2018年2月

■ヒアリング項目

○個別事例について

○自治体としての取組について

- ・空き家に関する独自施策について
- ・所有者調査及び対応措置について
- ・庁内部署・外部との連携に係る工夫・対応策
- ・所有者調査全体の問題点・課題 等

第1項 所有者不明物件の状況

(1) 事例の抽出

所有者不明物件については、前節までで述べたように、その探索過程において何らかの障害が生じることにより所有者の特定に至らず、または特定されても連絡がつかないといった状況が生じていた。そこで、アンケート設問をもとに、所有者不明の状況を以下の4分類に整理し、24事例を抽出した(表3-2-1)。

① そもそも所有者の特定段階に大きな障害がある事例

建物が登記されていない、登記名義人が法人の場合に解散されている等の事情により、そもそも所有者が不明な場合

② 所有者が死亡している場合に相続人の特定段階に障害がある事例

戸籍等の情報が不足している、相続放棄されている、相続人が多数である等の事情により、相続人が不明な場合

③ 所有者や相続人を特定できたが、その居所の特定段階に障害がある事例

住民票等の情報が不足している等の事情により、所有者や相続人の行方が不明な場合

④ 所有者や相続人の居所を特定できたが、アプローチの段階に障害がある事例

所有者や相続人への通知等に応答がない、認知症である等の事情により相手方の対応がない場合

表 3-2-1 収集事例一覧

事例抽出の視点	事例 番号	自治体名	所有者		対応措置
			土地	建物	
そもそもの所有者の 特定段階に大きな障 害がある事例	1	A市	登記あり (死亡)	未登記 (不明)	不在者財産管理制度の利用
	2	茨城県笠間市	登記あり (死亡)	未登記 (不明)	不在者財産管理制度の利用
	3	B市	登記あり (死亡)	未登記 (不明)	助言・指導
	4	B市	登記あり (死亡)	未登記 (不明)	助言・指導
	5	E市	事例調査は行ったが、自治体の意向により概要は掲載せず		
	6	茨城県石岡市	登記あり (法人)	未登記 (不明)	略式代執行済
	7	群馬県前橋市	登記あり (死亡)	未登記 (不明)	条例に基づく応急措置
	8	京都府京都市	登記あり (清算手続き中の法人)		略式代執行済
所有者が死亡してい る場合に相続人の特 定段階に障害がある 事例	9	群馬県前橋市	登記あり (所有者死亡)		略式代執行済
	10	京都府京都市	登記あり (所有者死亡)		略式代執行済
	11	群馬県前橋市	登記あり (所有者死亡)		略式代執行済 相続財産管理制度の利用
	12	E市	事例調査は行ったが、自治体の意向により概要は掲載せず		
	13	F町	事例調査は行ったが、自治体の意向により概要は掲載せず		
	14	茨城県笠間市	登記あり (多数親族の分割記載)		相続人の一人から解体に向けた取りまとめの申し出あり
	15	D市	登記あり (所有者死亡)		相続人の一人から管理の申し出あり
所有者や相続人を特 定できたが、その居 所の特定段階に障害 がある事例	16	C市	登記あり		調査中
	17	C市	登記あり		調査中
	18	東京都大田区	登記あり (所有者死亡)		不在者財産管理制度の利用
所有者や相続人の居 所を特定できたが、 アプローチの段階に 障害がある事例	19	B市	登記あり (倒産した法人)		助言・指導
	20	京都府京都市	登記あり		条例に基づく命令の実施
	21	群馬県前橋市	登記あり		条例に基づく応急措置
	22	D市	登記あり (所有者死亡)		後見人への管理依頼
	23	京都府京都市	登記あり (所有者死亡)		相続人により売却見込み
	24	E市	事例調査は行ったが、自治体の意向により概要は掲載せず		

(2) 個別事例の概要

① そのままの所有者の特定段階に大きな障害がある事例

事例 1 (A市)

<本事例のポイント>

- ・死亡が確認された土地建物所有者について、相続人を特定。全ての相続人が死亡していると推定されたが、相続人のうち 2 人の戸籍上の記載（死亡）については職権抹消によるものであったため、相続財産管理人の選任の申立てではなく、不在者財産管理人の申立てを行った。
- ・市が利害関係人として不在者財産管理人を申立て、家庭裁判所によって選任された財産管理人により一連の措置が実施される。
- ・家屋を含む土地の売却が成立したことから、市は予納金及び債権の回収を図ることができた。

項目		内容
登記情報	土地	最終登記：1953 年
	建物	未登記
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域
	接道条件	満たしていない
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物倒壊の危険性 ・外壁、庇、屋根等の部材剥落、飛散 ・風により、外壁材等から発生する騒音 ・庭木・雑草の繁殖 ・害虫・害獣の発生、繁殖 ・放火の危険性 ・犯罪等の温床となる危険性
所有者調査	きっかけ	近隣からの通報により、老朽空家を確認。
	調査期間	2006 年の 1 年（事案解決 2014 年）
	主な調査の流れ	○登記簿、課税台帳、戸籍調査 ・登記簿謄本により所有者調査を行い、所在を探したが確認できなかったため、近隣の方々から情報の収集を図った。 ・住まわれていた方の様子、住まい方等、空き家発生に至る事情等を把握し、所有者の死亡を確認

項目	内容
	認。 ・建物崩壊の危険性があるため、建築基準法に基づく違反指導を実施すべく法定相続人の搜索を開始し、他の自治体の協力（戸籍の取得）を得て、相続関係を把握。 ・親族に相続権があったが既に亡くなられており、被相続人の直系卑属も存在しないことから、所有者が不在であることが判明。
対応措置 （予定含む）	・相続人の２人については職権抹消により死亡とされていたため、相続財産管理人の選任が適わないこととなり、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所へ申立てた。 ・不在者財産管理人により、失踪宣言をはじめとする一連の措置が図られた。 ・当該空き家を含む土地の売買が成立し、予納金及び本市の債権は全て回収された。



図 3-2-1 事例写真(対象空き家の処分前後)

出典：当該自治体ご提供

事例 2（笠間市）

<本事例のポイント>

- ・建物玄関の看板情報を手がかりに、特別措置法第 10 条に基づく関係者への聞き取りを粘り強く実施し、建物所有者及び相続人 5 人を特定した。
- ・相続人のうち 1 人が行方不明で、残りの相続人は相続放棄をしているため、行方不明の相続人 1 人を対象に、市が空家法を根拠とする利害関係人として不在者財産管理人選任の申し立てを行った。

項目		内容
登記情報	土地	死亡（最終登記：1960 年）
	建物	未登記
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	接道条件	満たしている（二項道路）
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・屋根や外壁の変形・剥落、建物の倒壊のおそれ ・管理不全に起因する景観阻害 ・庭木・雑草の繁茂 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	住宅密集地に所在し、周辺住民より雑草の繁茂、樹木の枝の越境、トタン屋根の剥落等周辺環境に悪影響を及ぼしているとの情報提供があった。
	調査期間	2012 年～2018 年
	主な調査の流れ	○登記簿・住民票・水道使用状況 ※調査開始時は、課税情報の内部利用ができません。 ○聞き取り ・玄関に掲げられた宗教法人の看板情報を掘り所に、市内に所在する同一宗派の寺院に聞き取り調査を実施し、同宗派の県事務所を紹介された。 ・空家法第 10 条に基づき上記事務所に照会したところ、空家の水道使用者の氏名（宗教名）が、他県の寺院が所蔵していた名簿に残っていたが、本名は確知できなかったため、建物所有者の子供と思われる関係者宅を訪問。

項目	内容
	- 同関係者への訪問の結果、本名を確知し、土地所有者と同一人物であることを確認。また、既に相続放棄済であること、他の相続権利者（4人）の存在を把握。 ○戸籍・住民票・課税情報・相続放棄受理状況 - 照会の結果、相続人5人のうち1人は死亡、1人は相続放棄済であることを確認。外3人のうち2人は初めて相続権があることを知ったが、その後、相続放棄を申請し、受理された。
最終的な対応 （予定含む）	行方不明の相続人について、空家法を根拠とする利害関係人として不在者財産管理人選任の申し立てを行った。



図 3-2-2 事例写真

出典：2017 年 12 月 20 日MURC撮影

事例 3 (B市)

<本事例のポイント>

- ・未登記の建物で、さらに免税点未満のため情報が得られない中、複数の情報を利用することで明治生まれの所有者から現在の法定相続人までたどり着いた。
- ・法定相続人 11 名は管理の意思がなく、その後の調整ができずに管理不全のままとなってしまった。

項目		内容
登記情報	土地	最終登記：2008 年
	建物	未登記
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	1965 年
	建物用途	平屋建て賃貸住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊 ・建物の破損 ・管理不全に起因する景観阻害 ・庭木・雑草の繁茂 ・害虫・害獣の発生・増殖 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	近隣住人からの苦情、相談をきっかけに所有者調査を開始した。
	調査期間	2016 年～調査継続中（2018 年 2 月時点）
	主な調査の流れ	○聞き取り調査 ・通報を受けて、まずは現地に赴いて外観目視調査で建物の状況を確認し、同時に周辺の住民への聞き取り調査を実施。 ○登記簿・課税台帳調査 ・物件は未登記で登記簿は取得できず、課税台帳は免税点未満であったため、所有者情報は明治時代から更新されていなかった。 ○住民基本台帳調査 ・住民基本台帳から明治時代の所有者の住民票は当然ながら取得できなかったが、住所情報から検索をすると、息子の住民票が同住所におかれ

項目	内容
	ていることが判明した。 ・息子も既に死亡していたため、さらに戸籍調査をつづけると、11 人の法定相続人にたどり着いた。
最終的な対応 (予定含む)	法定相続人 11 人に管理の意思はなく（1 人は相続放棄）、調整がついていない。今後特定空家に認定される予定となっており、特定された場合には空家法に基づく指導等を実施していく。



図 3-2-3 事例写真

出典:2018 年 2 月 2 日MURC撮影

事例 4（B市）

<本事例のポイント>

- ・ 空家法 10 条に基づく課税部局からの情報提供により業務効率化が図られた。
- ・ 未登記物件で所有者が死亡しており、相続人は全て相続放棄しているため、相続人不存在となっている。

項目		内容
登記情報	土地	1994 年
	建物	未登記
立地	所在地類型	郊外の田園集落や農山漁村地域
	用途地域	非線引き都市計画区域の用途地域外（白地地域）
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・ 建物の倒壊 ・ 建物の破損 ・ 管理不全に起因する景観阻害 ・ 火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	近隣住人からの苦情、相談をきっかけに所有者調査を開始した。
	調査期間	2015 年～2016 年
	主な調査の流れ	○聞き取り調査 ・ 通報を受けて、まずは現地に赴いて外観目視調査で建物の状況を確認し、同時に周辺の住民への聞き取り調査を実施。 ○登記簿・課税台帳調査 ・ 物件は未登記で登記簿は取得できず、課税台帳を調査すると、相続人不存在のために課税が保留となっていた。 ○相続関係人調査 ・ 空家法 10 条に基づいて、課税部局に情報提供を依頼し、既に課税部局で作成していた相続関係図を入手すると、法定相続人 2 名は両名とも相続放棄していることが判明した。

項目	内容
最終的な対応 (予定含む)	相続放棄した 2 名には管理の意思はなく、その後の調整は進んでいない。白地地域で周辺が田畑であるため、対応の緊急性は低いが、ブロック塀の老朽化等も進んでいるため、注意して経過を見守っていく。

事例 6（石岡市）

＜本事例のポイント＞

- ・家屋の登記情報・固定資産課税台帳情報等がなかったことから、土地所有者からの情報が必要であったが、土地所有者等（国、JR）からも家屋情報を引き出すことができず、略式代執行を実施。

項目		内容
登記情報	土地	鉄道用地（官有地）（最終登記：1999 年）
	建物	未登記
立地	所在地類型	商業・業務の中心市街地
	用途地域	近隣商業地域、商業地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊を起因とする資材の飛散 ・管理不全に起因する景観阻害 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	県道沿いに立地する倒壊空家等で、危険性も非常に高く、長年に亘り苦情があった。
	調査期間	2013 年～2017 年
	主な調査の流れ	○登記簿 ・建物登記なし ○課税情報 ・情報なし ○水道部局・警察・消防 ・有力情報なし ○聞き取り ・有力情報なし
最終的な対応（予定含む）		過失なくして不確知と判断し、公告・告示を行った後に略式代執行



図 3-2-4 事例写真

出典:石岡市ウェブサイト

事例 7（前橋市）

<本事例のポイント>

- ・屋根材の飛散リスク、樹木の繁茂により住民から通報あり、所有者調査を行うも、登記簿上の所有者は死亡、相続人も複数いることが確認され、調査困難と判断し、経過観察。
- ・その後、樹木倒壊リスクが顕在化したため、既の実施していた所有者調査を固定資産税台帳情報も用いて実施、所有者が不明と判断し、市条例に基づく応急措置として伐採。

項目		内容
登記情報	土地	所有者は死亡 (最終登記：昭和 44 年売買による所有権移転)
	建物	未登記
立地	所在地類型	郊外の田園集落や農山漁村集落
	用途地域	市街化調整区域
	接道条件	満たしている（小学校の通学路に隣接）
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊、建物の破損 ・庭木・雑草の繁茂
所有者調査	きっかけ	①住民から放置された空家の屋根材の飛散、樹木の繁茂に関する通報あり。 ②空家の樹木が強風で折れ、落下。小学校通学路の危険になっている旨の通報あり。
	調査期間	①2013 年 9 月～ ②2015 年 11 月～2016 年 3 月
	主 な 調 査 の 流 れ	①〇登記簿調査 ・登記簿上の所有者は既に死亡し、相続人も複数おり、調査は困難と判断し、経過観察。 （空家法施行前のため、課税台帳調査は実施せず） ②〇課税台帳、戸籍調査 ・既の実施していた所有者調査を、相続人も含めて実施し、所有者が不明と判断。
最終的な対応 (予定含む)		・2015 年 11 月、樹木に意図的に薬剤注入した形跡が確認でき、倒木の危険性があることから、2016 年 3 月、当該空家の樹木を市条例に基づく応急措置として伐採。



図 3-2-5 事例写真

出典：前橋市「所有者等の所在の把握が難しい空き家への前橋市の対応について」(2018 年 1 月)

事例 8（京都市）

<本事例のポイント>

- ・清算手続き中の法人が所有している長屋建住宅であり、清算人がすべて死亡し、登記官が職権で法人登記記録を閉鎖していた。所有者不明の案件として略式代執行を実施した。

項目		内容
登記情報	土地	1983 年（所有権移転登記）
	建物	1983 年（所有権移転登記）
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	長屋
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊 ・建物の破損 ・庭木・雑草の繁茂
所有者調査	きっかけ	市民からの通報により現地調査を実施したところ、屋根が崩落し、壁の一部のみが残っており、建物内から樹木が生えている管理不全状態であった。所有者に対して、管理不全状態の解消に向けた指導等を行うため、所有者調査を開始した。
	調査期間	2010 年～2015 年
	主な調査の流れ	○登記簿調査 ・所有者は家庭用品販売等を行う自営業と思われる法人であり、清算手続き中のまま清算人がすべて死亡していたため、登記官が職権で法人登記記録を 2015 年 2 月に閉鎖していた。
最終的な対応（予定含む）		倒壊することにより周辺住民に危害を及ぼすおそれが高いと判断し、2016 年 12 月に建築基準法の規定に基づき「当該所在地内にある全ての建築物（基礎を除く。）を除却すること」を行うべきとして公告を行ったが、措置が講じられないまま期限を迎えた。そのため、所有者不明のまま、2017 年 1 月に略式代執行を実施した。



図 3-2-6 事例写真(代執行着手前(2016 年 11 月の状況)

出典:京都市「【広報資料】著しい管理不全状態にある空き家に係る代執行の終了について」(2017 年 3 月)

② 所有者が死亡している場合に相続人の特定段階に障害がある事例

事例 9（前橋市）

＜本事例のポイント＞

- ・所有者死亡後、未施錠・未管理で放置された空家があり、不審者等が出入りする恐れがあるため、小学校等からの要請に応え、市条例に基づく緊急応急措置を実施した。
- ・その後、屋根のトタン等の飛散リスクが高まったことから、空家法に基づく内部の立入調査、固定資産税情報を利用した所有者調査を行い、相続人等も不明なことから、略式代執行を実施した。

項目		内容
登記情報	土地	所有者は死亡 （最終登記：1999 年相続による所有権移転）
	建物	所有者は死亡 （最終登記：1999 年相続による所有権移転）
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地
	用途地域	商業地域
	接道条件	満たしているが、歩道橋脇の敷地であり車での敷地アクセス困難
建物	建て方	戸建
	築年	不明(昭和 39 年相続による移転登記の記載あり)
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊、建物の破損 ・管理不全に起因する景観阻害 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	①所有者死亡後に未施錠・未管理の建物であったが、近隣で殺人事件が発生した際、犯人潜伏リスクの心配から近隣小学校等から市へ対応要請。 ②その後、家屋の劣化が進み、危険物の飛散等のリスクが増大したこと（に伴う通報）を踏まえ、空家法に基づく調査を実施。
	調査期間	①2014 年 11 月～2015 年 9 月 ②2017 年 10 月～2017 年 12 月
	主な調査の流れ	① ☒ 登記簿調査 ・所有者は死亡しており、相続人等も不明なことから市条例に基づく応急措置を実施。 （空家法施行前のため、課税台帳調査は実施せず）

項目	内容
	- 空家法施行と共に、建物の劣化が進み立入調査等にて「特定空家等」に認定。 ②〇課税台帳、戸籍調査 - 固定資産課税台帳等に係る情報提供を求め回答があり、所有者は既に死亡し相続人は不明であった。 - 登記上所有者の戸籍を取得して家系図を作成し、相続人を調査。 - 十分な調査と精査を尽くしたが、相続人不存在と判断。
最終的な対応 (予定含む)	2017年12月、空家等対策協議会を開催し、略式代執行を行うことを承認し、空家法に基づく公告を実施、2018年2月に略式代執行にとりかかり3月に除却。



図 3-2-7 事例写真

出典:2018年1月22日 MURC 撮影、下段右側の写真のみ前橋市ご提供

事例 10（京都市）

＜本事例のポイント＞

- ・ 外国籍の所有者の死去後、相続人を確知できず、略式代執行を実施した。

項目		内容
登記情報	土地	1989 年
	建物	1989 年
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	準工業地域
	接道条件	満たしていない
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅兼作業場
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・ 建物の倒壊 ・ 建物の破損 ・ 庭木・雑草の繁茂 ・ 不法投棄 ・ 火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	市民からの通報により現地調査を実施したところ、屋根の4分の1以上が崩落するとともに、扉や窓ガラスが破損、建物内から樹木が生えている状態であった。所有者に対して、管理不全状態の解消に向けた指導等を行うため、所有者調査を開始した。
	調査期間	2007 年～2015 年
	主な調査の流れ	○登記簿・住民票調査 ・ 登記上の所有者である外国籍の人物がすでに死去していることが判明した。また、外国に居住していると考えられる相続人の所在を確知できなかった。
最終的な対応（予定含む）		相続人の所在が確知できないまま 2015 年 4 月に建築基準法の規定に基づく略式代執行により建物を解体した。建物解体の様子が報道されたことをきっかけとして、後日、所有者の相続人を名乗る人物が市役所に現れた。パスポートや家屋についての遺言書を所持していたことから、相続人であることが確認できた。相続人は外国に居住し

項目	内容
	ており、通知文書の送付など、代執行費用の回収に向けた対応を継続している。



図 3-2-8 事例写真(代執行着手前(2014 年 11 月の状況))

出典:京都市「【広報資料】管理不全空き家に対する代執行の実施について」(2015 年 4 月)

事例 1 1（前橋市）

<本事例のポイント>

- ・登記簿上の所有者は死亡しており、相続人を特定できずにいたが、台風接近による倒壊の恐れが生じたことから、条例に基づく緊急応急措置を実施した。
- ・その後、空家法施行を踏まえ、固定資産税情報を利用した所有者調査を行い、相続人の死亡または相続放棄により、所有者が不明と判断し、略式代執行を実施している。略式代執行にかかる費用は、後日、相続財産管理人の選任を申立て、全額回収している。

項目		内容
登記情報	土地	所有者は死亡 (最終登記：昭和 50 年贈与による所有権移転)
	建物	所有者は死亡 (最終登記：昭和 50 年贈与による所有権移転)
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種住居地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	築 50 年以上
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊、建物の破損
所有者調査	きっかけ	①住民から放置された空き家の情報を得て、所有者情報を調査。 ②空家法施行を踏まえ、再調査。
	調査期間	①～2013 年 ②2015 年 2 月～2015 年 11 月
	主な調査の流れ	①〇登記簿調査 ・登記簿上の所有者は既に死亡。 (空家法施行前のため、課税台帳調査は実施せず) ②〇課税台帳、戸籍調査 ・既に実施していた所有者調査を、相続人も含めて実施し、相続人の死亡または相続放棄により、所有者が不明と判断。
最終的な対応 (予定含む)		・2016 年 3 月、空家等対策協議会を開催し、略式代執行の実施について妥当との意見を得る。 その後、公告し、2016 年 7 月に略式代執行の実施。

項目	内容
	•2017 年 3 月、略式代執行費用の債権者として、家庭裁判所に相続財産管理人の選任申立て。 •2017 年 12 月、相続財産管理人から撤去費用の全額を回収。



図 3-2-9 事例写真

出典：前橋市「所有者等の所在の把握が難しい空き家への前橋市の対応について」(2018 年 1 月)

事例 14（笠間市）

<本事例のポイント>

- ・建物登記が 26 人に分割記載されており、既に死亡している所有者もいるため、82 回の戸籍照会を経て、相続人を含めた所有者等として 37 人を特定。
- ・37 人全員に指導書を通知し、うち 1 人が、35 人分の解体同意書を取りまとめたものの、残り 2 人と連絡が取れず、停滞している。

項目		内容
登記情報	土地	親族 26 人に分割記載（最終登記：1997 年）
	建物	親族 26 人に分割記載（最終登記：1997 年）
立地	所在地類型	商業・業務の中心市街地
	用途地域	商業地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	1975 年
	建物用途	併用住宅
	構造	非木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・建物の破損 ・管理不全に起因する景観阻害
所有者調査	きっかけ	外壁が破損・落下しているとの情報提供があり、現地調査を行ったところ、観光客の往来等も多い道路に面し、通行人に被害を及ぼす可能性が高かったため所有者等調査を実施。
	調査期間	2016 年～2017 年
	主な調査の流れ	○登記簿・住民票・水道使用状況・課税情報の確認 ・登記簿を確認したところ、建物所有権が 26 人に分割記載。 ○戸籍照会・住民票の確認 ・死亡している所有者もいるため、相続人を把握するべく、戸籍の照会を 82 回実施。 ・相続人を含めた所有者等として 37 人を特定。
最終的な対応（予定含む）		・特定した全員に指導書を通知。 ・1 人が代表となり、35 人分の解体同意書を取りまとめたものの、残り 2 人は戸籍上生存の確認はできているが、通知を送っても回答がなく連絡が取れない。



図 3-2-10 事例写真

出典：笠間市ご提供

事例 15 (D市)

<本事例のポイント>

- ・住宅団地の一角で、草木の繁茂が問題となっており、隣接するアパートの駐車場に大きく越境。家屋も老朽化。連絡が取れていた相続関係者が死亡後、再調査により、複数の法定相続人を特定。土地の換価性が高く、法定相続人の1人が代表として登記手続きを進め、売却する予定。

項目		内容
登記情報	土地	死亡（最終登記：1980年）
	建物	
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	1962年
	建物用途	住宅
	構造	非木造
	階数	1階
周辺環境への影響		・管理不全に起因する景観阻害 ・庭木・雑草の繁茂 ・不法投棄 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	一筆の土地の一部が空き地となり、草木の繁茂が問題となっており、隣接するアパートの駐車場に大きく越境。また、家屋も老朽化がみられ、草や蔦が絡みついている。10年ほど解決に至っていない。これまで連絡が取れていた相続関係者が2015年に死亡し、音信不通となったことから、再調査を実施。
	調査期間	2017年
	主な調査の流れ	○課税情報・登記簿・住民票 ○登記簿・住民票 ・固定資産税情報の照会や、他自治体への戸籍情報等の確認により、所有者に子息はなく、兄弟等法定相続人が13名存在することが判明した。13名中3名と連絡が取れた。
最終的な対応 (予定含む)		・3名のうち1名から土地・家屋の管理を担うとの申し出があった。 ・現在相続登記の手続きが進められており、売却

項目	内容
	に向けた動きが進んでおり、問題の解消の見通しが立っている。



図 3-2-11 事例写真(左:2017 年 5 月 23 日 撮影、右:2017 年 10 月 11 日 撮影)

出典:2018 年 2 月 2 日MURC撮影

③ 所有者や相続人を特定できたが、その居所の特定段階に障害がある事例
事例 16 (C市)

<本事例のポイント>

- ・所有者が失踪し、関係者には接触できたが経済的な理由から管理等の責任を負わせることはできない状況であり、事実上所有者消息不明のままとなっている。

項目		内容
登記情報	土地	最終登記：1990 年
	建物	最終登記：1990 年
立地	所在地類型	郊外の田園集落や農山漁村集落
	用途地域	市街化調整区域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	1972 年
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・庭木・雑草の繁茂 ・害虫・害獣の発生・増殖 ・不法投棄 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	所有者は 2000 年に近隣のスーパーマーケットに駐車した後、急に行方不明となった。その後、敷地の立木や雑草が伸び放題になって、周辺農地の耕作の障害になった。また、建物に不審者が進入するなど、周囲の住民に不安を及ぼした。
	調査期間	2014 年～調査継続中（2018 年 2 月時点）
	主な調査の流れ	<u>○聞き取り調査</u> ・通報、相談した住人等の話を聞くと、所有者はわかっているが行方不明となり忽然と姿を消してしまい、生死も不明のままであることまではわかった。 ・その後、所有者の関係者を調査すると、親にあたる人物（本人は養子）にたどり着いた。しかし、親は経済的に厳しく責任能力はないと判断し、これ以上の関係者がいないことから、本人の消息不明のままとなっている。
最終的な対応 （予定含む）		周辺は畑で対応の緊急性は低く、略式代執行の実施可能性は低い。

事例 17 (C市)

<本事例のポイント>

- ・所有者行方不明のまま放置された工場。生存は事実上確認されているが、自治体では消息不明人の届けができず、また、工場を所有者から借りて使用している人もおり、実態上、空き家対策としての対応が困難となっている。

項目		内容
登記情報	土地	最終登記：1972 年
	建物	最終登記：1972 年
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	1963 年
	建物用途	工場
	構造	非木造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊 ・建物の破損 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	2011 年頃まで操業していたが、その後、操業を中止。近隣住民から屋根が危ないとの苦情があり、また、別のルートで、建材のスレート板の中にアスベストが使われ、一部が細かく砕けているとの情報も入った。
	調査期間	2014 年～調査継続中（2018 年 2 月時点）
	主な調査の流れ	○課税情報・登記情報・住民票の確認 ・建物所有者の住所は特定 ○聞き取り調査 ・郵便物を誰かが取りに来ている他、所有者本人に会っていると公言する人がいるため、生存は事実上、特定。居所が不明で連絡が取れない。 ・車上生活をしているとの情報もあり。
最終的な対応（予定含む）		現在、工場を借りて作業をしている人もおり、空き家としての取り扱いが難しい。



図 3-2-12 事例写真

出典:2018 年 2 月 2 日MURC撮影

事例 18 (大田区)

<本事例のポイント>

- ・所有者調査の結果、所有者の所在がつかめず連絡が全くとれない状況であったため、特定空家等と判定。自治体が利害関係人となって不在者財産管理制度を活用し、建物の解体に至った。

項目		内容
登記情報	土地	最終登記：1980 年
	建物	最終登記：1970 年
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	不明
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・建物の破損 ・管理不全に起因する景観阻害 ・庭木・雑草の繁茂 ・害虫・害獣の発生・増殖
所有者調査	きっかけ	近隣住民、町会から樹木の繁茂、ハクビシン等多数の苦情があったため、所有者調査を開始した。
	調査期間	2014 年～2017 年
	主な調査の流れ	○現地調査 ・住民からの苦情を受けて現地調査を行った。 ○不動産登記情報・固定資産課税台帳・住民票・戸籍謄本等調査 ・不動産登記情報、住民票、固定資産課税台帳、戸籍謄本等を照会したが、土地・建物（一部）の所有者が死亡し、相続人である子どもに移転登記されておらず、子どもの住所は調査対象物件の住所のままであった。
最終的な対応（予定含む）		2016 年 12 月に空家等対策審議会の答申を受け特定空家等と判定し、2017 年 4 月に区が利害関係人として東京家庭裁判所に不在者財産管理人の申立を行い、予納金を納付した（2017 年 11 月に東京家庭裁判所から予納金は返納）。

項目	内容
	2017 年 9 月に裁判所が不在者財産管理人を選任した。 2017 年 11 月に不在者財産管理人が本件空家等の解体工事を実施した。



図 3-2-13 事例写真(左:解体前 右:解体後)

出典:大田区「先駆的！民法の「不在者財産管理人制度」を活用！所有者所在不明の著しく管理不全な空家等を解体！」(2017 年 11 月)

④ 所有者や相続人の居所を特定できたが、アプローチの段階に障害がある事例
事例 19 (B市)

＜本事例のポイント＞

- ・所有者調査の結果、倒産した会社の保有する物件であることが判明した。
- ・商業登記簿から倒産した会社の代表清算人を特定し、空家法に基づく通知を再三出しているが、連絡がつかないままとなっている。

項目		内容
登記情報	土地	最終登記：1993 年
	建物	最終登記：1986 年
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	非線引き都市計画区域の用途地域外（白地地域）
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建（4 棟）
	築年	1973 年
	建物用途	工場・事務所
	構造	鉄骨造
	階数	1 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊 ・建物の破損 ・管理不全に起因する景観阻害 ・庭木・雑草の繁茂 ・害虫・害獣の発生・増殖 ・火災・犯罪等の危険
所有者調査	きっかけ	近隣住人からの苦情、相談をきっかけに所有者調査を開始した。当該建物は屋根の脱落・壁面の剥がれ等の倒壊の危険や、雑草繁茂等が顕著な状態であった。
	調査期間	2015 年～調査継続中（2018 年 2 月時点）
	主な調査の流れ	○聞き取り調査 ・通報を受けて、まずは現地に赴いて外観目視調査で建物の状況を確認し、同時に周辺の住民への聞き取り調査を実施。 ○登記簿・課税台帳調査 ・登記簿と課税台帳情報を取得すると、倒産した会社の所有する物件であること、所有者（倒産した会社）の所在地は東京都新宿区であることが判明し、当該住所に適正管理に関する通知書を送付したが返戻された。

項目	内容
	○商業登記簿調査 - さらに、商業登記簿を取得し、代表清算人を特定して、通知書を送付したが、その後の連絡はなく、4度にわたって再通知を出したが連絡がない。 ○立ち入り調査 2017年9月、特定空家認定に向けて、空家法に基づく立ち入り調査を実施。同月に特定空家の認定を受けた。
最終的な対応 (予定含む)	2017年12月に、代表清算人へ空家法に基づく助言指導の通知を実施したが連絡はなく、今後都内の自宅に訪問する予定である。



図 3-2-14 事例写真

出典:2018年2月2日MURC撮影

事例 20（京都市）

＜本事例のポイント＞

- ・所有者調査により所有者の所在は把握できたが、指導文書に対する反応がないことから市の条例に基づき命令を実施した。

項目		内容
登記情報	土地	1972 年
	建物	1972 年
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	長屋
	築年	昭和 40 年代
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・建物の倒壊 ・建物の破損
所有者調査	きっかけ	市民からの通報により現地調査を実施したところ、外壁のモルタルの過半や屋根の大半が崩落し、瓦が多数落下するなど管理不全状態であった。所有者に対して、管理不全状態の解消に向けた指導等を行うため、所有者調査を開始した。
	調査期間	2014 年～2016 年
	主な調査の流れ	○現地調査 ・現地調査を行い、その後も定期的に巡視していた。 ・空き家所在地宛に条例に基づく指導文書などを送付したところ、受領されていることは確認できたが、所有者からの連絡等はなかった。また、条例に基づき現地に標識を設置したところ、何者かに毀損され、再設置することを繰り返し、計 5 回標識を設置した。
最終的な対応（予定含む）		条例に基づき、「建物の除却又はこれに相当する修繕」の命令を実施した。その後、近隣住民が当該建物及び敷地を購入した。

事例 2 1（前橋市）

＜本事例のポイント＞

- ・ 登記簿上の所有者は 100 歳に近い県外在住者。敷地内の雑草繁茂の適正管理に関する指導書を送付するも反応なし。
- ・ 登記簿上の所有者による対応が見込まれにくいことから、市条例に基づく応急措置としてスズメバチの巣を除去。

項目		内容
登記情報	土地	1910 年代生の所有者 （最終登記：昭和 45 年売買による所有権移転）
	建物	1910 年代生の所有者 （最終登記：昭和 59 年所有権保存）
立地	所在地類型	郊外部の団地・ニュータウン
	用途地域	第二種中高層住宅専用地域
	接道条件	満たしている（小学校の通学路に隣接）
建物	建て方	戸建
	築年	昭和 48 年新築（登記）
	建物用途	住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・ 庭木・雑草の繁茂 ・ 害虫・害獣の発生・増殖（スズメバチ）
所有者調査	きっかけ	近隣住民から、「7 年ほど出入りのない空き家」があると通報。現地確認により、建物に目立った傷みはないが、敷地内の樹木雑草の繁茂を確認。
	調査期間	2016 年 10 月
	主な調査の流れ	①○ <u>登記簿調査</u> ・ 登記簿上の所有者は県外在住の 98 歳。同氏宛に指導書を送付するが反応がない。
最終的な対応（予定含む）		・ 2017 年 9 月、近隣住民からスズメバチの巣があると通報。通学路に面しているため要至急措置。 ・ これまでの経緯を踏まえ、登記簿上の所有者による対応が見込まれにくいことから、市条例に基づく応急措置としてスズメバチの巣を除去。



図 3-2-15 事例写真

出典：前橋市「所有者等の所在の把握が難しい空き家への前橋市の対応について」（2018 年 1 月）

事例 22 (D市)

<本事例のポイント>

- ・人づてに情報収集を続けて相続人の居所を特定したが、相続人との意思疎通が難しいため、後見人に選任された司法書士に対して管理を依頼。

項目		内容
登記情報	土地	死亡（最終登記：1930 年）
	建物	
立地	所在地類型	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	接道条件	満たしている
建物	建て方	戸建
	築年	1980 年
	建物用途	併用住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・庭木・雑草の繁茂
所有者調査	きっかけ	庭木の繁茂について市民から問い合わせを受けて対応
	調査期間	2017 年
	主な調査の流れ	○聞き取り ○登記簿・住民票 ・近隣への聞き取りにより、居住していた相続人の認知能力が低下していたため、民生委員の勧めで施設に入ったことを把握。 ・その後民生委員に問い合わせたところ、その前任者が入所した施設の所在地を把握しており、さらに、成年後見人の選任準備が進められていることが判明し、後見人である司法書士の連絡先を入手。
最終的な対応（予定含む）		・後見人に選任された司法書士に対して管理を依頼



図 3-2-16 事例写真(左:2017 年6月2日 撮影、右:2017 年 12 月6日 撮影)

出典:D市ご提供

事例 2 3（京都市）

<本事例のポイント>

- ・福祉部署との連携により法定相続人の所在を確知でき、物件の売却に向けた協議を進めている。

項目		内容
登記情報	土地	1960 年
	建物	1960 年
立地	所在地類型	商業・業務の中心市街地
	用途地域	近隣商業地域、商業地域
	接道条件	満たしていない
建物	建て方	長屋
	築年	不明
	建物用途	飲食店兼住宅
	構造	木造
	階数	2 階
周辺環境への影響		・害虫・害獣の発生・増殖
所有者調査	きっかけ	市民からの通報により現地調査を実施したところ、害虫や害獣が発生している管理不全状態であった。所有者に対して、管理不全状態の解消に向けた指導等を行うため、所有者調査を開始した。
	調査期間	2016 年～2017 年
	主な調査の流れ	○登記簿・戸籍調査 ・所有者が死亡しており、法定相続人の住民票の住所が調査対象空き家であったため、相続人の所在が確知できなかった。 ○福祉担当部署への照会 ・区役所の福祉担当者経由で地域の民生委員から情報が得られ、相続人が入所している施設を特定することができた。
最終的な対応 （予定含む）		当該物件は商業地に立地し、リノベーションによりカフェなどへの転用が期待できる状況である。相続人は施設に入所しているが、判断能力はあり、当該物件の売却意思があることから、今後の対応について、専門家も交えて相談を重ねている状況である。

(3) まとめ

いずれの事例についても、所有者探索の段階では公的情報の取得や関係者等への聞き取り、その他手掛かりと思われる情報を駆使していたが、「所有者の確認」の段階、所有者が死亡している場合の「相続人の確認」の段階、そして所有者や相続人が把握できた場合でもその「居所の確認」の段階で、それぞれに障害が存在していた。

また、探索が終了した後の対応措置についても、制度面や財政面等の制約があり、実施に当たっては苦慮している状況が伺えた。

① そもそも所有者の特定段階に大きな障害がある事例

建物が未登記の場合、所有者探索の手法として、土地の登記情報を用いて土地所有者を明らかにし、土地所有者からの情報提供を通じて空家所有者を特定することが考えられるが、事例 1 から 4 では、土地所有者が死亡していた。戸籍簿の調査だけでは相続人が特定できない場合には、住所に基づく住民票情報との突合を行ったり、現地の看板といった手がかりや水道契約者の情報、関係者からの聞き取り等の手法も用いながら相続人を特定している。なお、事例 8 は所有者が清算手続き中の法人の例であるが、清算人が全員死亡し登記官が職権で法人登記記録を閉鎖したため、所有者特定に至っていない。

特定後の措置としては、相続人行方不明者がいる場合には不在者財産管理人の申立てがなされている。事例 2 では空家法を根拠に自治体が利害関係人として申し立てている。事例 6 は建物所有者の特定に至らなかったため略式代執行が実施されている。事例 7 では土地所有者が死亡して相続人が複数いることが確認されたが、その後、相続人への所有者調査を経て建物は所有者不明と判断され、条例に基づく応急措置（緊急安全措置）が実施されている。また、事例 8 は登記上の所有者が清算手続き中の法人で、清算人の全員死亡等により所有者を特定できず、略式代執行に至った事例である。

このように、未登記等により建物所有者がそもそも特定できない場合は、土地所有者をたどり、戸籍等の公的情報のほか、関係者への聞き取り等様々な探索が試みられている。とはいえ、土地所有者が特定できても建物所有者を特定することは難しく、一方で、建物を所有しない土地所有者に対して適正管理を求めることは難しい。事例では財産管理制度や略式代執行の利用も見られたが、ヒアリングでは、予納金や除却費用のための予算計上が必要であること、費用回収の困難性やモラルハザードの恐れがあること等により、これらの実施は容易ではないとの意見が出された。また、手続きに関しても、前者は、自治体が利害関係人として管理人の選任申立てができるか、後者は、「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」ことを示せるか、といった手続き上の要件が存在するため、自治体が苦慮している状況が伺えた。

② 所有者が死亡している場合に相続人の特定段階に障害がある事例

事例 9 から 11 の 3 事例は空家法施行前で固定資産税課税情報の利用ができなかったり、所有者が外国籍であったりという事情で相続人が特定できず、または存在しないことが明らかになった例である。いずれの事例も特定空家等に認定されており、近

隣への被害状況等の緊急性に即して略式代執行が実施されている。なお、事例 11 では、代執行費用に係る債権者として相続財産管理制度を利用し、費用回収している。

一方で事例 14 や事例 15 のように相続人が多数の場合は地道な探索を続ける必要がある。なお、これらの事例では、相続人のうちの一人が建物解体や売買に向けたとりまとめを担っている。個人情報保護のため、自治体として相続人の連絡先等の提供はできないという制約はあるものの、こうした人物と協力・連携していくことは問題解決を図るうえで重要である。

③ 所有者や相続人を特定できたが、その居所の特定段階に障害がある事例

所有者等が行方不明となっており適正管理の依頼ができない状況である。事例 16 や事例 17 のように聞き取り等で何らかの情報が得られている場合もあるが、事例 18 のように住民票等の情報が実際の居住実態に結び付かない場合もある。後者では、特定空家等の認定を経て利害関係人の立場から不在者財産管理制度を利用して問題解決を図っている。

④ 所有者や相続人の居所を特定できたが、アプローチの段階に障害がある事例

所有者や相続人の居所が特定できている場合、自治体は通知や標識の設置、訪問等により適正管理の依頼や指導を行っている。回答や何らかの対応がない場合には、助言・指導が行われるほか、必要に応じて緊急安全措置もとられている。

なお、所有者や相続人が高齢者の場合（事例 22、23）には、民生委員や福祉部署への問合せを通じて、本人の入所施設や後見人の連絡先の特定に至っており、自治体内部や関係者との連携が奏功した事例といえる。

第2項 自治体の体制と取組実態

自治体担当者へのヒアリングでは、個別事例に関する内容に加えて、空き家対策全般に関する取組についても聴取した。ここでは、これらの取組の中にみられる各自治体の工夫等について整理する。

(1) 空き家対策の枠組みに関する独自の工夫

空家法と条例を組み合わせた二段構えの対応の規定

空き家対策全体の枠組みに関して、空家法だけでなく条例を組み合わせている事例である。周辺への影響等を踏まえ、最終的に代執行まで用意されている空家法と、緊急安全措置等の比較的簡易な対応策を設けている条例の手続きを使い分けることで、段階的な対応を実現している。

■条例への簡易的な措置の規定（前橋市）

前橋市における特定空家に対する措置の流れは、以下の通りである。まず、市民からの情報提供、自治会からの情報提供、職員によるパトロールによって、空き家情報を把握したのち、職員による現地調査を実施する。空家等に関する危険が切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態の防止のため、「前橋市空家等対策の推進及び空家等の活用促進に関する条例」に基づく「緊急応急措置」が実施される。

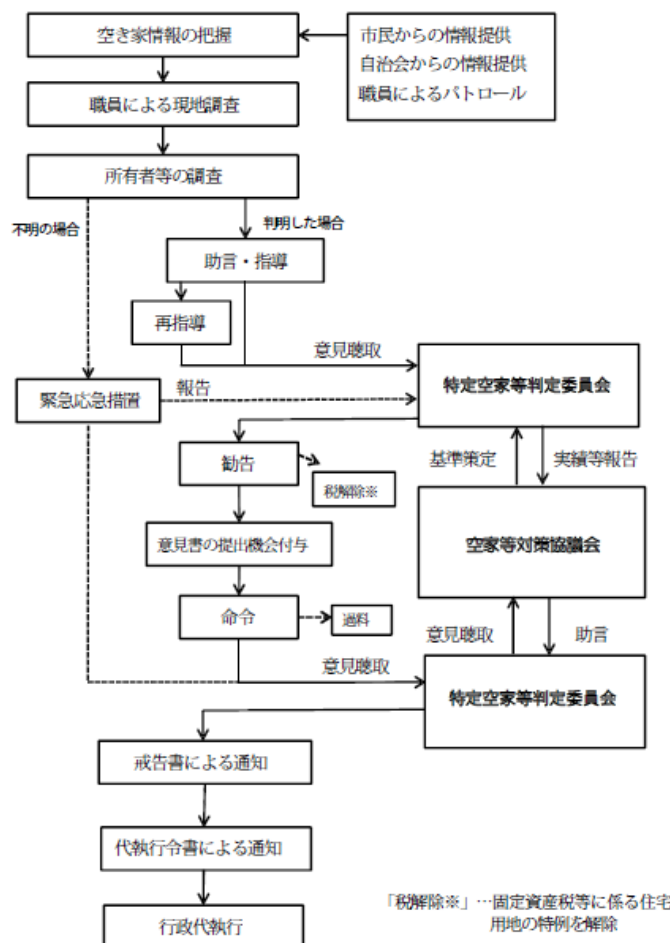
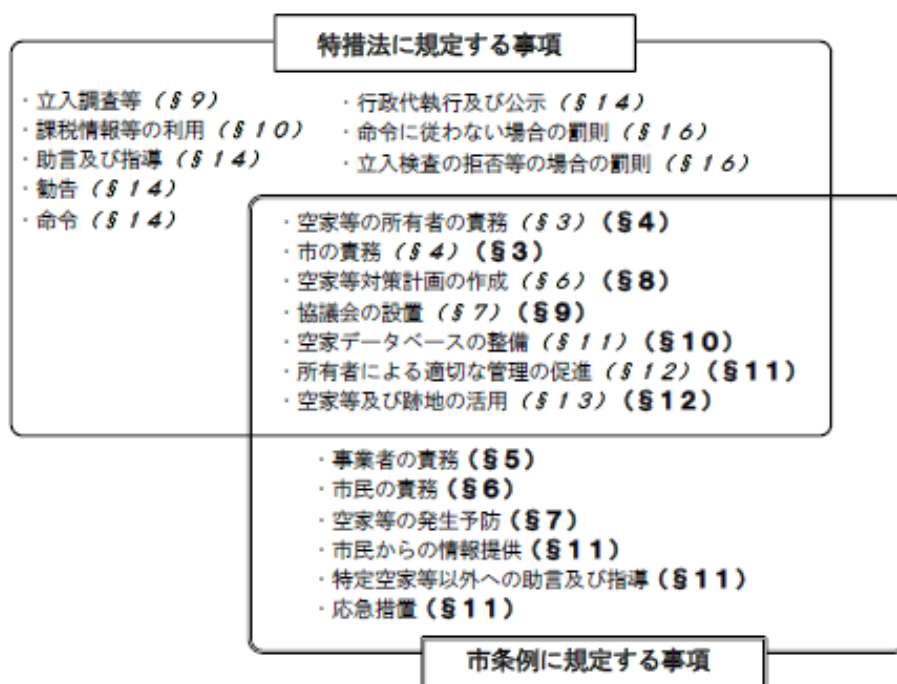


図 3-2-17 前橋市における特定空家等に対する措置のフロー

所有者等が判明した場合は、まず条例に基づく助言・指導が実施されるが、条例による助言・指導を繰り返した後、特定空家等と認められた物件については、空家法に基づく助言・指導が実施される。



[太数字は新条例、斜数字は特措法の条番号を示す]

図 3-2-18 前橋市における空家法と市条例との関係

■根拠の異なる助言・指導等の使い分け（笠間市）

笠間市では、空家法の全面施行を受けて同市の「笠間市空家等対策の推進及び空家等の利活用の促進に関する条例」を全面改正し、特定空家等となるおそれがある空家等に対しては条例に基づく助言・指導を、特定空家等に対しては、空家法に基づく助言・指導、勧告を行っている。

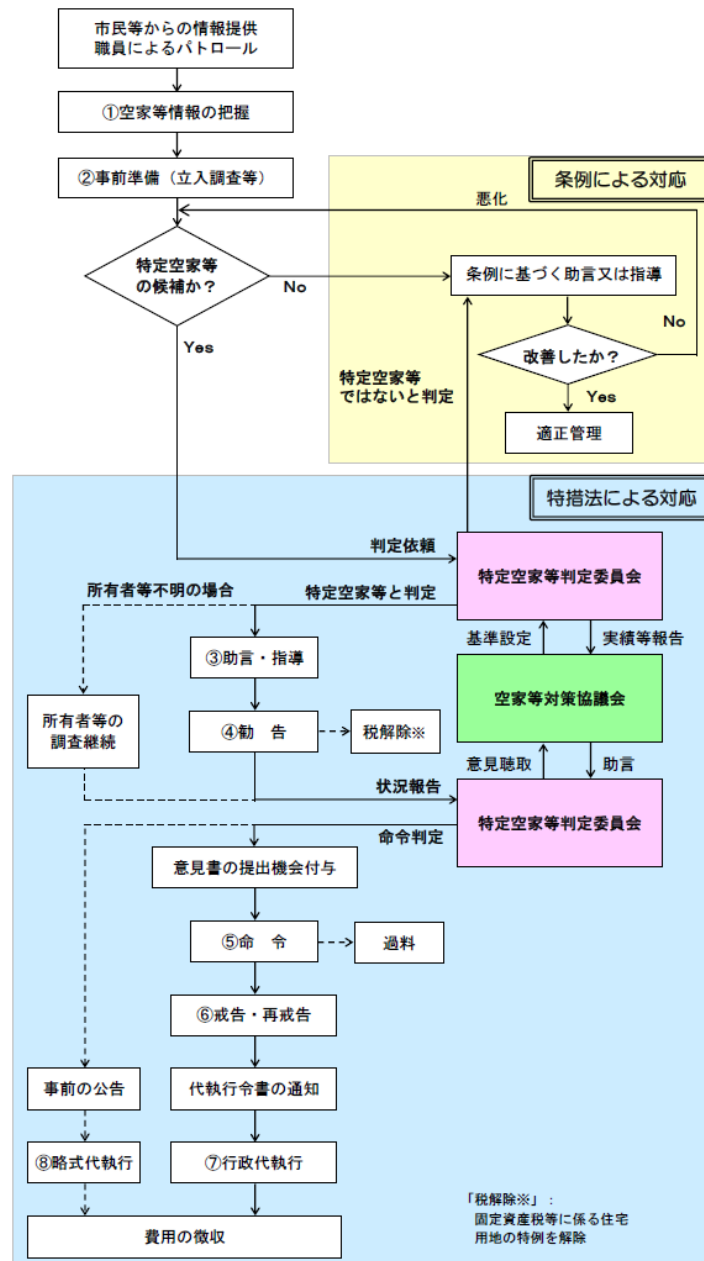


図 3-2-19 笠間市における特定空家等の主な措置手順

(2) 所有者調査に係る工夫

① 所有者調査の対象

空き家に関する住民からの相談・苦情は増加傾向にあり、全ての物件を対象として詳細な所有者調査を実施することは自治体にとって大きな負担となる。こうした負担を軽減するため、立地条件や近隣等への影響度合い、影響の内容等により、所有者調査の実施対象を絞り込む例がみられた。

所有者調査の対象の限定

■市街化区域内かつ主要道路周辺に立地等の条件が揃った物件のみを対象に

- ・市街化区域内、主要道路周辺、隣接地に実害が生じているという3つの条件のいずれかに合致する場合に所有者調査を実施する。

■簡易調査と詳細調査の二段構えによる所有者調査の実施

- ・所有者調査のプロセスが2段階になっており、第1段階では時間をかけずに簡易な所有者調査を実施し、特定空家等としての措置が想定される場合のみ、第2段階として詳細な所有者調査を実施している。

<第1段階調査>

- ・まず近隣住民への聴き取りにより、土地所有者や建物所有者との関係、誰がいつまで住んでいたかといった定性的な情報を取得する。
- ・登記情報については、法務局が近隣にあるため、ほぼ毎日、当該情報を取得する（法務局からは電子データでの提供も可能との案内を得ている）。
- ・この段階において所有者が不明な場合で、危険が生じる可能性がある場合は、条例に基づいて緊急応急措置を実施する（緊急性があれば詳細な調査を経ずに実施）。

<第2段階調査>

- ・土地・建物の所有者の戸籍を取得して家系図を作成し、管理責任を負う者を特定する。相続放棄が認められる場合には、相続放棄・限定承認の申述の有無について、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に照会をかけ、所有者調査を実施する。
- ・個人財産である空き家に対し、どこまで介入することができるかは議論になることが多いため、個人の財産への介入の線引きとして、特定空家等に該当する場合のみを詳細な調査の対象としている（通報物件の全てを詳細に調査することは不可能なため）。これは事務の効率化の一環としての側面も持つ。
- ・いきなり所有者調査を突き詰めるよりも、まずは条例に基づいて所有者等へ連絡を入れることで、相手方の反応に応じて所有者調査を効率的に進められることもある。全てに第2段階の調査を実施するよりも、第1段階の聞き取り等を実施するほうが効果的。

② 所有者調査における探索の工夫

(a) 不動産登記簿の確認

登記簿謄本の取得に係る負担を軽減するための工夫・対応策としては、法務局から四半期ごとに登記事項証明書データを取得したり、他部署による法務局への定期訪問と合わせた効率的な情報収集を行う自治体が見られる。

家屋番号・所在地を特定するための工夫・対応策としては、地番の親番号も含めた登記簿や閉鎖登記簿の取得に取り組む例が見られる。

登記簿謄本の取得に係る負担の軽減

■法務局からのデータ提供

・以前は法務局まで毎回出向く必要があったが、四半期ごとに登記事項証明書のデータを提供してもらい、そのデータを空き家対策のシステムに組み込むことで端末上で閲覧が可能となった。

■他部署による法務局への定期訪問と合わせた効率的な登記情報の入手

・登記情報は法務局に赴いて入手する必要があるが、同じく市の税務担当者も毎週法務局へ赴いて情報入手しているため、所有者・相続人等に関する情報収集とまとめて対応している。

家屋番号・所在地を特定するために必要な工夫

■地番の親番号も含めた登記簿の取得

・登記後に土地が分筆された場合、家屋番号が新しい地番に対応せず、分筆前の地番に紐づいたままであるため、法務局に照会をかけても「家屋なし」と回答されることがある。これを避けるため、地番の親番号にある家屋も含めて登記簿を取得するようにしている（幅広に家屋番号を取得するため、家屋図面がなければ当該物件の特定は困難）。

■閉鎖登記簿の入手

・法務局に赴いて登記情報の閲覧申請を行い、必要に応じて、登記事項証明書、地図等とともに、閉鎖登記簿も入手する。

(b) 固定資産税課税台帳の確認

固定資産税課税台帳の確認の際の工夫としては、内部利用が認められたことを受けて課税情報も閲覧可能な庁内システムを整備する取組がみられる。その際、滞納情報等の地方税法第 22 条の守秘義務に抵触する情報については、パスワード等により閲覧制限をかけている。

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の軽減

■固定資産税課税台帳等を閲覧可能な庁内システムの整備

・税務課の所有する家屋図のシステムの更新の際に、空き家情報のレイヤーを同システムに追加し、家屋ごとの課税情報と空き家情報をシステム上で一元化した。この結果、空き家対策担当者の端末上で課税情報を確認することが可能となった（空き家所有者の確認に関係のない情報はシステム上閲覧できないようになっている）。

■固定資産税課税台帳や住民基本台帳等を閲覧可能な庁内システムの整備

・空家法施行後に、住民基本台帳、固定資産課税台帳等の情報を閲覧できるシステムを整備し、所有者調査では、まずシステム上で税情報を取得する。
・システムの利用によって、未登記物件等であっても概ね所有者を把握することができている。

(c) 住民票の確認

住民票の確認に当たっては、除票等の保存年限を延長することで探索の際に情報の入手可能性を高める取組がみられる¹⁵。

住民票情報の参照可能性の拡大

■除票の保存年限の延長

・数年前から住民票の除票の保存年限の5年を過ぎても取得できるようになり、アクセス性がやや高まった。

(d) 戸籍謄本の確認

戸籍謄本の確認に際しての工夫・対応策として、戸籍の附票及びその除票を請求時に依頼する取組がみられる。また、戸籍謄本や住民票が保存期間を超えている場合には、寺の過去帳等を参考にするとのアイデアも確認された。

家系を追うための情報源の確保

■戸籍の附票及びその除票の入手

・戸籍等を他自治体に請求する際は、繰り返しのやり取りを避けるため、附票及びその除票もあわせて依頼する（「所有者不明の問題で」というと附票等を一式で送ってくれる自治体もある）。なお、戸籍関連情報の提供の可否は自治体ごとの判断・裁量が強いの。

■寺の過去帳の参照

・戸籍謄本や住民票が保存期間を超えてしまい入手できない場合は、寺の過去帳を参考にすることも考えられる。

(e) 近隣等への聞き取り

近隣等への聞き取りは情報の正確性等を踏まえて進める必要があるが、聞き取りの対象者として、自治会役員や民生委員等の地域のキーマンがあげられていた。

地域のキーマンへの聞き取り

■民生委員や自治会役員、古くから住んでいる住民等への聞き取りを行う。

(3) 対応措置に関する工夫

所有者不明物件に関しては、多くの自治体で最終的な措置に至るまでに苦慮していた。財産管理制度や代執行は自治体にとって容易に選択できる手段ではないため、条例による緊急措置等で対応している例も見られた。また、職員数など体制的な制約の中で効率化を図るため、対象に応じて取り得る措置を区分している例が見られた。

¹⁵ 前述のとおり、法改正により保存期間は150年とされた。

物件の性質に応じた措置の区分

■特定空家等を生活環境への影響度や危険性によって2区分

・「空き住宅等対策計画」において、特定空家等を「特定空家等 A」（庭木の繁茂等により生活環境に悪影響を及ぼし、放置することが不適切な状態にあるもの）、「特定空家等 B」（家屋や擁壁等の倒壊の恐れがある状態）に分類し、できるだけ「特定空家 B」の発生を防ぐことを目指す。

■周辺への影響の程度に応じた順位付け

・所有者の把握が難しい物件の多くは山間部に位置しており、倒壊しても周辺への影響が少ない物件が多いため、こうした地域では略式代執行や財産管理制度等は用いない。一方で住宅地における住宅であれば処置の必要性は生じる。

■雑草の繁茂の状況により、指導の根拠を区分

・道路に面する空家など緊急性の高い事案を優先して対応せざるを得ない。
・雑草の繁茂に関する場合は、雑草が1mを超えた場合に条例に基づく指導で対応し、さらに家を覆い尽くすような状態になった場合には、空家法に基づく特定空家等に認定した上で指導を行う。

■雑草の繁茂は応急措置の対象外に

・雑草繁茂の苦情に対しては、基本的に応急措置などは実施していない（一度市で手を入れてしまえば毎年依頼が来てしまう恐れもある）。

(4) 庁内部署・外部との連携に係る工夫

内部の連携としては、税務部署が収集した戸籍謄本やこれに基づき整理された相続関係情報を共有する例がみられた。また、外部連携については、所有者等の特定が難しい案件について司法書士会に委託する自治体もみられる。

内部との連携

■税務部署との戸籍謄本等の共有

・相続が発生した際には、税務部署においても相続調査を実施する必要があるため、空き家に関する戸籍情報等を有している場合があるため、当該部署に照会をかけて、収集した戸籍謄本や相続関係情報を共有してもらうことがある。各部署での調査の重複を避け、効率化を図ることができる。

外部との連携

■所有者等の特定が難しい案件の司法書士会への委託

・最終登記時点が戦前である場合、所有者の戸籍上に子どもがなく夫婦のみ世帯の場合、所有者や相続人の人数が多い場合など、職員による調査が困難な案件については、司法書士会に委託する形で調査を実施している（年間所有者調査実施数 400～500 件のうち 50 件程度）。

【参考文献】

- ・ 土屋依子・伊藤夏樹・山本秀一(2018)「地方自治体における所有者不明の土地・住宅への対応状況と課題:空き家の所有者調査の実態からの考察」都市計画論文集 53(3), pp.1176-1183,公益社団法人日本都市計画学会

第4章 所有者不明空き家への対応の円滑化に資する知見の整理

第1節 所有者不明空き家への対応における問題の所在

前章のアンケート調査及び事例調査により、自治体による所有者不明空き家への対応として、組織体制や庁内外の連携、所有者の探索や物件に対する対応措置等の実態を把握することができた。また、これらの過程で用いられる探索手法や諸制度等の中に、所有者の特定や所有者不明物件の解消を困難にする要因が生じていること、自治体が様々な工夫を通じて問題の解決や業務の円滑化を図っていることも明らかになった。

本章では、こうした知見をさらに収集・整理するため、自治体の所有者不明空き家への対応に関して、所有者不明化に直接的に関連する「所有者の探索・特定」、探索後の所有者不明物件に対する「対応措置」の二つの過程と、これらを支える「体制」の3つの枠組みを設定し、まず本節において、それぞれで用いられる手法と主な問題点を明らかにする。次いで、制度利用の留意点や自治体独自の工夫等を把握するため、この枠組みに基づいて実施した自治体への追加事例調査の結果を次節で報告し、前章で得られた知見を補足する。

枠組みの設定については、「所有者の探索・特定」に関しては、既存の所有者不明土地を対象とした探索・特定マニュアル¹や、アンケート調査における所有者不明の状況に応じた特定困難な要因等をもとに、その過程を①所有者の確認、②所有者の生死の確認、③相続人の特定、④所有者（相続人）の居所の確認の4段階に分類した。

次に、「対応措置」に関しては、アンケート調査や事例調査において比較的利用実績がみられた①財産管理制度、②略式代執行、③緊急安全措置を主な手法として設けた。

最後に、「体制」であるが、所有者探索等に係る時間・経費等のコスト削減に資することを前提に、①所有者調査等の実施体制、②関係部署との情報共有・連携、③外部との連携の3つの視点で分類した。

以下では、これらに関する問題点（所有者の探索・特定に関してはその特定に至らない要因、対応措置に関しては措置の実施上の困難、体制に関しては各視点からの改善点）をまとめた。

(1) 所有者の探索・特定過程での手法と問題点

① 所有者の確認

所有者の確認にあたっては、主に、①建物の登記情報の確認、②固定資産税の課税情報の確認、③近隣への聞き取りの3つの手法が想定される。

¹ 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会（2017）によるガイドライン「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第2版）」（平成29年3月）

アンケート調査によれば、空家法に基づき内部利用が可能な固定資産税の課税情報の利用実績が最も高いが、不動産に関する第一義的な参照先は不動産登記情報であり、同情報の利用が課税情報に次いでいる。また、近隣への聞き取りは、登記簿や台帳といった公的帳簿で所有者が確認できない場合において手がかりを得るための有力な手法であり、事例調査でも多くの自治体が用いている。

なお、近隣への聞き取りは、公的帳簿による調査で所有者不明な場合における補足的調査の位置づけとされることが多く、その実施過程で所有者不明が顕在化することはないため、「所有者の特定に至らない要因」の整理としては対象外とする。

(a) 建物の登記情報の確認

アンケート調査によれば、登記簿の確認の際に負担や苦勞が多い具体的な理由として、「登記簿謄本の取得に係る負担」が最も多く、「未登記物件や相続未登記物件への対応、登記情報の古さ」、「家屋番号・所在地の特定の難しさ」が続いている。

「登記簿謄本の取得に係る負担」は情報へのアクセス性の問題で、以下の公的帳簿の取得に係る全ての手法で指摘されている共通事項である。また、業務量等の体制面に係る問題とも考えられる。そこで、特に登記情報の確認に関しての所有者の特定に至らない主な要因としては、①建物が未登記であったり、相続登記されていないこと、②登記情報に不備・不足や不正確性があることがあげられる。

(b) 固定資産税の課税情報の確認

同じく、固定資産税の課税情報の確認の際に負担や苦勞が多い具体的な理由として、アンケート調査では「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」が最も多く、これに「課税標準額が免税点未満で非課税物件の場合」、「所有者死亡、未相続・未登記の場合」が続いている。固定資産税課税情報の内部利用が可能となったものの、「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」が依然問題として残されていることが窺えるが、この点は、前述のとおりアクセス性と体制面の問題といえる。また、「所有者死亡、未相続・未登記の場合」は、相続人の特定段階での登記情報の確認の問題と考えられるため、この手法における所有者特定に至らない主な要因としては、建物の課税標準額が免税点未満であること、があげられる。

② 所有者の生死の確認

所有者の生死の確認は、所有者の本人情報の探索過程で判明するものであるが、その手法としては主に、①住民票情報の確認、②戸籍情報の確認の2つが想定される。

アンケート調査によれば、所有者探索において負担や苦勞が多い手法として最も割合が高いのは戸籍謄本の確認で、住民票の確認がこれに次いでいることから、この順に沿って問題点を確認する。

(a) 戸籍情報の確認

戸籍情報の確認の際に負担や苦勞が多い具体的な理由として、アンケート調査では「他市区町村への請求時の負担・手間」が最も多く、「相続人特定の難しさ」、「相続人が多数の場合の負担・手間」、「転籍や除籍による追跡調査の負担・手間」が続いている。

「相続人特定の難しさ」「相続人が多数の場合の負担・手間」については、相続人の特定段階における問題であり、「他市区町村への請求時の負担・手間」は前述の共通問題と考えると、所有者の生死を確認できない主な要因としては、転籍や除籍による追跡調査の負担・手間、があげられる。なお、転籍や除籍の場合の追跡調査に必要となる戸籍の附票の除票の保存期間は、住民票の除票の保存年限と同様に 2019 年の政令改正前は 5 年間とされていたため、保存年限経過後に廃棄されている場合には、追跡調査が困難になる。

(b) 住民票情報の確認

アンケート調査によれば、住民票情報の確認の際に負担や苦勞が多い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」が最も多く、「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」、「所有者の居所特定の難しさ」がこれに次いでいる。

「他市区町村への請求時の負担・手間」は共通の問題であり、「所有者の居所特定の難しさ」は所有者（相続人）の居所の確認の段階における問題と考えると、住民票情報を用いた際の所有者の生死を確認できない主な要因としては、住民票の除票の保存年限が経過していること、があげられる。

③ 相続人の特定

相続人の特定にあたっては、主に、①住民票情報の確認、②戸籍情報の確認の 2 つの手法が想定される。

アンケート調査によれば、所有者不明物件を有する自治体では、相続人が判明しない事例が比較的多くみられ、所有者調査の中で最も直面しやすい局面といえる。

相続人を特定できない主な要因としては、アンケート調査にみられるように「相続人が多数の場合の負担・手間」が大きいと推察される。また、「本籍地不明のため戸籍調査ができない」、「家系図の作成などに係る専門的知識や人員の不足」、「古い戸籍の判読が困難」なども問題点として挙げられる。

また、事例調査では、全ての相続権者が相続放棄している事例が多くみられたが、これも相続人の特定を困難（不存在）にする要因ともいえる。

これらを踏まえ、相続人の特定に至らない主な要因としては、①相続人多数の場合に負担や手間が大きくなること、②戸籍の追跡の困難性、③全ての相続権者が相続放棄をしている場合の対応が難しいこと、があげられる。

④ 所有者（相続人）の居所の確認

所有者（相続人）の居所については、本人情報の確認として行われる住民票や戸籍等の情報探索から確認される。本人とその居所が書面上で判明すると、所有者（相続人）の意向を確認するため、通知等を郵送したり、直接現地に訪問したりすることになる。

アンケート調査によると、所有者（相続人）の居所の特定に至らない要因としては、住民票が除票されており、転居先の自治体を特定できなかったケースなどがあげられる。また、居所を特定できたものの、海外在住等で不在であったり空き家となっていたりといった理由で連絡がつかない事例も比較的多い。

(2) 対応措置における問題点

① 財産管理制度

財産管理制度は、所有者が死亡し相続人が存在しない、または相続人全員が相続放棄しているような場合に用いられる「相続財産管理人」と、所有者等の居所が不明で連絡が取れず、戻の見込みも低い場合に用いられる「不在者財産管理人」の二つの制度が存在する。アンケート調査からも明らかなようにこれらの利用実績は非常に少ないが、事例調査からは、主に、自治体が利害関係者として財産管理人の選任申立てが可能かという手続き面の問題や、予納金を用意する必要があるといった費用面の問題が制度活用を難しくする要因として存在することが明らかになった。

② 略式代執行

略式代執行については、実施に至るまでに特定空家等の認定、助言・指導、勧告、命令等の一連の手続きを要するという点を踏まえても、その実施例は多くない。この点については、アンケート調査及び事例調査において、実施要件として「過失がなく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」とされていることによる手続き上の困難性、所有者が不明の建物を破却する場合に費用回収の見込みが立たない点、また、自治体による処分の実績が作られていくことによる所有者のモラルハザードの危惧等が問題点として挙げられている。

③ 緊急安全措置

緊急安全措置は、条例に基づく自治体独自の措置であり、機動的な運用が可能であるため、空き家対策の現場では、比較的簡易な対応手法として少なからず用いられている。ただし、建物の一部の除却や補修等の軽易なものが中心であり、また、略式代執行と同様に費用回収の見込みが立たない点が問題とされる。

(3) 体制上の課題

① 所有者調査等の実施体制

アンケート調査結果によれば、所有者調査を実施した自治体のうち、所有者不明空き家を抱える割合は 7 割に及ぶが、多くの自治体では専任職員を置いておらず、1～4 人の兼任職員のみ、または専任職員 1 人に兼任職員 1～2 人の体制が全体の約 7 割を占めている。特に町村では兼任職員のみの場合が多いなど体制面では十分とはいえない。空き家対策は自治体によって建設・建築、環境、防災、市民、総務など専門性の異なる様々な部署が担当しているが、公的帳簿の照会・請求をはじめとする所有者探索の負担等を減らすためにも、限られた担当職員で所有者調査等の業務を効率的に実施していく体制を構築する必要がある。

② 関係部署による情報共有・連携

所有者調査の実施にあたっては、約 8 割の自治体が税務部署と連携しており、課税情報の内部利用は進んでいる。一方で、税務部署以外との連携は約 4 割にとどまり、また、所有者情報の共有範囲も 6 割強の自治体で空き家対策担当部署・担当のみとなっていることから、自治体内部の情報共有・連携は十分に進んでいるとはいえない。

③ 外部との連携

所有者調査を実施する自治体の 6 割強が、調査の実施にあたって外部と連携しておらず、多くの自治体が所有者調査を庁内の職員のみで進めている。専門家やその所属団体等と連携している自治体も一部に限られており、外部のリソースを十分に活用できているとはいえない。

表 4-1-1 所有者の探索・特定過程で生じる問題

段 階	探索手法	各手法における主な問題
所有者の確認	建物の登記情報の確認	建物が未登記、相続登記されていない
		登記情報の不備・不足、不正確性がある
	固定資産税の課税情報の確認	建物の課税標準額が免税点未満な場合、情報が不足
	近隣への聞き取り	—
所有者の生死の確認	戸籍情報の確認	転籍や除籍による追跡調査の負担・手間が大きい
	住民票情報の確認	住民票の除票の保存年限が経過している
相続人の特定	戸籍情報・住民票情報の確認	相続人多数の場合に負担や手間が大きい
		戸籍の追跡が困難
		全ての相続権者が相続放棄をしている
所有者（相続人）の居所の確認	戸籍情報・住民票情報の確認	戸籍や住民票情報が追跡できず居所が特定できない
	通知、訪問等による確認	居所を確認できたが連絡がつかない（海外・空家等）
※共通	公的帳簿の確認	照会や請求等、情報取得に係る負担や手間が大きい

表 4-1-2 対応措置に係る問題

制 度	問 題
財産管理制度	・自治体が管理人の選任申立てをする利害関係者となれるかの判断が困難 ・管理人の選任に当たり必要な予納金の費用負担が生じる
略式代執行	・執行に至る手続き上の要件を満たすことの判断が困難 ・所有者不明の建物だけを破却する際の費用回収の目的が立たない
緊急安全措置	・費用回収の目的が立たない

表 4-1-3 体制に係る問題

視 点	問 題
所有者調査等の実施体制	・限られた担当職員により所有者調査等の業務を効率的に実施していく必要がある
関係部署との情報共有・連携	・税務部署以外との連携の余地がある ・所有者情報の共有は進んでいない
外部との連携	・専門性等を有する外部人材や団体との連携が進んでいない

第2節 追加事例調査

第1項 追加調査の概要

前節の整理を踏まえ、更に知見を収集するため、所有者調査の効率化等に取り組む自治体等を対象に追加事例調査を実施した。

対象自治体は、アンケート調査において所有者不明物件の事例回答が1件以上ある団体から、以下の基準の少なくとも1つに合致する場合に選定した。特に①については、前節で整理した所有者確認、所有者の生死の確認、相続人の特定、所有者（相続人）の居所の確認の各段階での探索手法における問題点をもとに分類し、第3章の事例調査を補足する形で事例抽出した。ただし、除票の保存年限に関しては空き家対策部署による取組の範囲を超えるため、事例収集上は考慮していない。

また、対応措置等に関しては、③、④の特徴的・先進的な取組の観点から事例を抽出している。

- ① 所有者の探索・特定過程における問題の所在が比較的明確である
- ② 上記の問題点に対応した自治体独自の工夫がある
- ③ 探索後の対応に特徴的な取組や工夫がある
- ④ その他、空き家対策の先進的取組が行われている

【調査概要】

■対象：15自治体（調査した40件のうち、公表可能な30件を記載）

■実施時期：2018年8月～11月

■ヒアリング項目

○個別事例について

- ・ 物件情等
- ・ 所有者調査のきっかけ
- ・ 所有者の探索・特定の流れ
- ・ 探索後の対応 等

○自治体としての取組について

表 4-2-1 追加事例一覧

自治体	事例 番号	概 要	【所有者の探索・特定における問題の所在】					【取組上の工夫等】					
			所有者確認			相続人特定		居所確認	所有者の探索・特定				対 応 措 置 等
			建 物 未登記	建物課 税標準 額免税 点未満	登 記 情 報 の 内 容 が 特 殊	相続人 が多数	全ての 相続権 者が相 続放棄	所有者 の居所 が海外	所有者 の 確 認	所有者 の生死 の 確 認	相続人 の 特定	所有者 等の居 所 確 認	
北海道 旭川市	1	所有者が結婚を繰り返し子が多く、また兄弟も多く相続人多数であったが、家庭裁判所への確認で相続人不存在を確認し、相続財産管理人の選任を申し立てた事例				●	●						○
北海道 室蘭市	2	登記情報から住居表示が変更された建物について、古い住宅地図を使って、当時の住所と所有者名から相続人を特定。相続人により建物の解体が行われた事例			●				○				
	3	外国籍の通称名で登記された人物の居所特定のため、根拠当権者や差押履歴から情報収集を図るも困難を極めた事例			●							○	
	4	所有者の生死・居所ともに不明の管理不全空き家に対し、不在者財産管理人の制度を活用して公売を行い、落札した近隣住民が補助制度を活用して解体した事例											○
G 市	5	司法書士に委託して相続人調査を実施し、相続人不存在が確定したため相続財産管理人を選任、庁内他部署への情報照会によって売却に至った事例									○		○
山形県 鶴岡市	6	外国籍の建物所有者の居所特定に困難を極め、入国管理局への外国人登録原票の写しを請求するも居所特定に至らない事例			●					○			
	7	相続放棄により相続人不存在であることが明らかになった建物を、NPO法人つるおかランド・バンクと連携した相続財産管理制度の利用により解決を目指す事例					●						○
新潟県 十日町市	8	未登記の建物の所有者（相続人）を、固定資産税課税台帳・相続放棄の申述の調査等によって特定し、行政代執行を実施、費用の一部を回収できた事例	●										○
	9	法人解散で除却の対応が見込めず略式代執行に至った事例			●								
	10	特定した相続人に対して交渉を継続し、相続人のうち1名が自主的に解体するに至った事例											○
H 村	11	特定した相続人から相続放棄申述の意向を知り、家庭裁判所に事実確認をした上で、略式代執行によって解決した事例					●				○		○
	12	所有者の現住所訪問で面会できず、通知を残すことで所有者関係者から所有者情報が後日得られ、寄附を受けて解決した事例	●									○	
	13	相続未登記の空き家であったが、特定した固定資産税の納税代表者の協力で相続人間の調整が行われ空き家を除去した事例											○

自治体	事例 番号	概 要	【所有者の探索・特定における問題の所在】					【取組上の工夫等】					
			所有者確認			相続人特定		居所確認	所有者の探索・特定				対 応 措 等
			建 物 未登記	建物課 税標準 額免税 点未満	登 記 情 報 の 内 容 が 特 殊	相続人 が多数	全ての 相続権 者が相 続放棄	所有者 の居所 が海外	所有者 の確認	所有者 の生死 の確認	相続人 の特定	所有者 等の居 所確認	
I 市	14	未登記で課税標準額が免税点未満の建物について、相続人の存在・居所が特定できない事例	●	●									
	15	未登記で課税標準額が免税点未満の建物について、課税台帳から往時の納税者を特定、その相続人が多数により調査に時間を要している事例	●	●		●							
	16	未登記で課税標準額が免税点未満の建物について、所有者の居所が不明の事例	●	●									
J 市	17	共有家屋の一部の所有者の生死・居所が不明のケースにおいて、他方の所有者の関係者及び福祉部局からの情報から所有者の居所を特定できた事例										○	
	18	課税部署による所有者調査で、相続人不存在と判明した事例								○			
三重県 伊賀市	19	交通事故をきっかけに聴き取り調査から所有者を特定、保険会社や警察と協議の上解決に至った事例	●						○				○
	20	土地の二重登記で権利が確定せず所有者特定に至らない事例	●		●								
	21	戸籍に不備があり、関係者と思しき人物にも責任能力が期待できず、所有者特定に至らない事例										○	
京都府 京丹後市	22	所有者の相続人不存在のため、道路改良事業が中断した事例											
	23	司法書士と連携し相続に調査を実施し、相続人不存在の空き家を略式代執行した事例									○		
K 市	24	親族等への聞き取りにより所有者と連絡がついた事例							○				
兵庫県 篠山市	25	建物所有者の生死等が不明な管理不全空き家を略式代執行し、土地共有者に不在者財産管理制度の活用を働きかけた事例											○
	26	休眠会社のみなし解散法人で、取締役の生死・住所を特定し、指導を行った事例			●								○
鳥取県 倉吉市	27	所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その一部の居所が判明せず、失踪宣告の申立てにより対応した事例											○
	28	所有者の生存を確認できたが居所が不明な事例								○			
	29	所有者の死亡を特定できたが、戸籍に載っていない相続人の存在が判明し、調査に時間を要した事例				●					○		
	30	所有者の死亡を特定できたが、戸籍に載っていない相続人の存在が判明し、居所特定後に指導したところ、相続放棄され相続人不存在に至った事例				●	●				○		

(1) 北海道旭川市

所有者が結婚を繰り返し子が多く、また兄弟も多く相続人多数であったが、家庭裁判所への確認で相続人不存在を確認し、相続財産管理人の選任を申し立てた事例

■ 事例の特徴

問題の所在	相続人多数 全ての相続権者が相続放棄
探索の工夫	最終的に相続人不存在のため、相続財産管理人を申し立て

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1997 年（最終登記年） 建物：1978 年（最終登記年）
	立地	準工業地域 （中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地））
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2 階建て） 建 築 年：1957 年
所有者調査のきっかけ		近隣住民から建物倒壊の可能性が高まっているとの通報があり、現地を調査したところ、建物の一部に破損・倒壊が確認された。また、今後の更なる老朽化等による劣化が進み、建物全体が倒壊する危険性があった。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地・建物とも登記名義人は同一で 所有者を特定
	b) 所有者の 生死の確認	②戸籍情報の確認：所有者及びその妻について、死亡後 5 年以上経過し、住民票は保存期間が過ぎていたため、戸籍情報により 所有者及びその妻の死亡を確認
	c) 相続人の 特定	③戸籍情報の確認：所有者は 3～4 回結婚を繰り返し、子供が 7～8 人存在、 相続人の一部の死亡を確認 ④家庭裁判所への照会：生存している残りの子供も 全員相続放棄 していたことを確認 ⑤戸籍情報の確認：第二順位である親も既に死亡していたため、相続が第三順位に移っていることを確認。代襲相続や数次相続が発生し、 法定相続人 30 人余を確認 ⑥戸籍情報の確認： 法定相続人（一部）の死亡を確認 ⑦家庭裁判所への照会： 生存している残りの法定相続人全員が相続放棄していたことを確認

事例の概要		
	d)所有者(相続人)の居所の特定	—
e) 探索後の(解決に向けた)対応	建物の緊急安全措置の費用(約 40 万円)を債権とする利害関係人として、家庭裁判所に相続財産管理人を申立て(予納金は約 50 万円、他に官報公告費用や手数料等をあわせ 100 万円弱)。緊急安全措置における発生部材の搬出費用は、予納金や土地の売却益をもとに財産管理人が手当てする予定であったが、発生材込みで売却されたため、雪解け後、新たな所有者によって処分が行われると思われる。なお、緊急安全措置に要した費用は、土地の売却益から配当される見込みである。	



図 4-2-1 事例写真

出典：旭川市ご提供

(2) 北海道室蘭市①

登記情報から住居表示が変更された建物について、古い住宅地図を使って、当時の住所と所有者名から相続人を特定。相続人により建物の解体が行われた事例。

■事例の特徴

問題の所在	登記情報が特殊（住居表示の変更）
探索の工夫	古い住宅地図から当時の居住者名と変更前住所を確認し、所有者を特定

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：2013 年（最終登記） 建物：1960 年（最終登記）
	立地	第一種住居地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（1 階建て） 建 築 年：不明
所有者調査のきっかけ		平成 24 年 9 月に町会長から相談を受け、現地を調査したところ（建物の破損、管理不全に起因する景観阻害、庭木・雑草の繁茂、害虫・害獣の発生・増殖、不法投棄、火災・犯罪等の危険等の）周辺環境への影響が確認された。
所有者の探索・特定の 流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認： <u>土地・建物で所有者は別</u> ②課税情報の確認： 廃屋として課税対象外で、情報なし ③戸籍情報の確認： 建物登記情報から住所と所有者名で戸籍を請求したが該当者がなく、 <u>建物所有者の氏名・住所不明</u> ④住所情報の確認： 登記住所は住居表示が変更されていたため、古い住宅地図から当時の居住者名を確認し、戸籍から正しい <u>建物所有者の氏名と住所を確認</u>
	b) 所有者の 生死の確認	⑤戸籍情報の確認： ④で確認した住所で改めて戸籍を請求し、 <u>所有者の死亡を確認</u>
	c) 相続人の 特定	⑥戸籍情報の確認： 所有者の戸籍を元に、 <u>法定相続人 4 名（被相続人の子供 3 名と孫 1 名）を確認</u>

事例の概要		
	d)所有者(相続人)の居所の特定	⑦現地調査：法定相続人に指導文書を送付したところ、被相続人の長男が来庁、「被相続人の財産は長女が相続した」との情報から長女の居所を訪問し、事情聴取
e)探索後の(解決に向けた)対応		相続人（長女）によると、被相続人により建物は近所の個人に売却済みとのことであったが、契約書は残されておらず、売却相手の氏名のみを把握していた。建物を売却した当時の住宅地図で売却相手の氏名を確認し、その住所を頼りに戸籍を取得。近隣に住んでいた売却相手の相続人宅を訪問したが、売却の事実は確認できなかった。売買の当事者は既に死亡していることから、登記名義人の相続人（長女）によって建物の解体がおこなわれた。建物が小規模で解体費が30万円程度と少額であったことも、相続人が解体の決断に至った大きな要因である。



図 4-2-2 事例写真

出典：室蘭市ご提供

(3) 北海道室蘭市②

外国籍の通称名で登記された人物の居所特定のため、根抵当権者や差押履歴から情報収集を図るも困難を極めた事例

■事例の特徴

問題の所在	登記情報が特殊（外国籍の通称名）
探索の工夫	所有者の居所特定のため、根抵当権者や差押履歴などから情報を模索

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1957年（最終登記） 建物：1957年（最終登記）
	立地	商業地域
	建物の状況	建物形態：木造店舗・営業施設（2階建て） 建築年：－
所有者調査のきっかけ		古くから廃業していた手打ちのパチンコ屋で、現地を調査したところ（シャッターや建物の破損、管理不全に起因する景観阻害、不法投棄、火災・犯罪の危険等）周辺環境への影響が確認された。
所有者の探索・特定の 流れ	a) 所有者の確認	①登記情報の確認：建物登記名義人は外国籍の人物が通称名で登記、土地所有者は日本人。 土地・建物で所有者は別 ②課税情報の確認：1983年頃から空き家。土地所有者や周辺の人物に名義人について尋ねるが、本人の所在不明。督促状等返戻により公示送達。
	b) 所有者の生死の確認	③住民票情報の確認： 生死不明
	c) 相続人の特定	－
	d) 所有者(相続人)の居所の特定	④遊技場組合への照会： 組合に資料なく把握できない ⑤差押履歴のある北海道空知総合振興局への照会：保存期間経過のため差押に係わる資料なし ⑥根抵当権者の金融機関への照会：不明、現在取引なし
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・建物内部のパチンコ台については、買い取りの意思を示すリサイクル事業者もあるが、所有者の状況から現時点での対応策はない。



図 4-2-3 事例写真

出典：室蘭市ご提供

(4) 北海道室蘭市③

所有者の生死・居所ともに不明の管理不全空き家に対し、不在者財産管理制度を活用して公売を行い、落札した近隣住民が補助制度を活用して解体した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	不在者財産管理制度を活用して公売し、落札した近隣住民が助成制度を活用して空き家を解体

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：2014 年（最終登記） 建物：2014 年（最終登記）
	立地	市街化調整区域（旧住宅地造成事業区域）
	建物の状況	建物形態：軽量鉄骨造戸建て住宅（2階建て） 建 築 年：1975 年
所有者調査のきっかけ		町内会長からの相談により現地を調査したところ（屋根の剥離やバタつき、一部部材の落下など）周辺環境への影響が確認された。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地・建物で所有者は同じ 税の滞納により室蘭市で差し押さえ中 ②戸籍情報の確認：戸籍を取得したところ、配偶者及び子供なし、両親は死亡し、兄弟もいない ③課税情報の確認：差し押さえに至った経緯等を確認、税の督促、催促を行うが連絡なし。2011 年 7 月頃から所在不明
	b) 所有者の 生死の確認	④住民票情報の確認：職権削除で生死不明
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	⑤水道情報の確認：水道の利用は 2011 年 10 月停止 ⑥親戚（市内）への聞き取り：所有者とは音信不通で生死も把握しておらず、不在者と判断

事例の概要	
e) 探索後の(解決に向けた)対応	• 税の滞納処分により不在者財産管理人を選任し公売も可能ではあるが、万が一本人が現れた場合にトラブルとなるため、当初は公売を行う予定はなかった。 • 空き家の屋根の剥離と飛散により、消防が応急処置を行うが、屋根に穴が開いている状態に対応不可。 • このまま放置すれば被害が拡大する恐れがあったため、近隣住民に対し助成制度を活用した解体についての説明と意向を確認。 • 市が不在者財産管理制度を活用して公売を行い、落札した近隣住民が市の助成制度を活用し、平成30年10月末に、解体を行った。

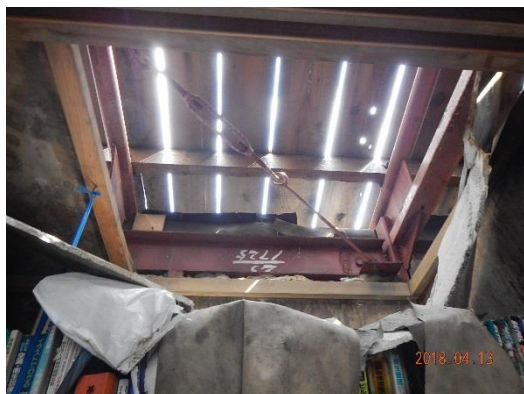


図 4-2-4 事例写真

出典：室蘭市ご提供

(5) G市

司法書士に委託して相続人調査を実施し、相続人不存在が確定したため相続財産管理人を選任、庁内他部署への情報照会によって売却に至った事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	司法書士への外部委託による相続人調査の実施 物件情報の庁内共有による売却見込みの向上

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1987年 建物：1975年
	立地	白地地域の集落の外れ
	建物の状況	建物形態：木造2階建て住宅、畜舎、車庫 建築年：1975年
所有者調査のきっかけ		建物が一部倒壊し危険であると近隣住民より苦情、その後自治会長より対応要望が市に提出された。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の確認	①登記情報の確認：土地、建物は登記されており、土地と建物の所有者は同一であることを確認
	b) 所有者の生死の確認	②住民票情報の確認：所有者は独居で2008年に死亡していることを確認
	c) 相続人の特定	③外部委託による調査：相続人について、司法書士に委託して相続人調査を実施。（委託費用4万円） 調査の結果、相続人不存在を確認
	d) 所有者(相続人)の居所の特定	—
e) 探索後の(解決に向けた)対応		④相続財産管理人申立て：緊急安全措置により、附属建物の一部の解体費用を債権に申立て ⑤相続財産管理人による清算：白地地域で利便性も低い土地であったが、農地関連部署との連携により農業を含め多角的に事業を展開していた経営者に話が通り、競売によって売却された ・予納金100万円と解体費用500万円を予算化

(6) 山形県鶴岡市①

外国籍の建物所有者の居所特定に困難を極め、入国管理局への外国人登録原票の写しを交付請求するも居所特定に至らない事例

■事例の特徴

問題の所在	登記情報が特殊（外国籍の所有者）
探索の工夫	入国管理局への外国人登録原票の写しの交付請求

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1963年（最終登記年） 建物：1963年（最終登記年）
	立地	商業・業務の中心市街地
	建物の状況	建物形態：木造戸建併用住宅（3階） 建築年：1963年
所有者調査のきっかけ		住民等からのアーケード商店街の裏に立地するため飛散物等の危険に対して緊急性が高いと個別相談・苦情があった。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地・建物の登記を確認し、 外国籍の建物所有者を特定 した
	b) 所有者の 生死の確認	②住民票情報の確認：建物所有者は市内から転居していたため、転居先に住民票の公用請求を行ったが住民票はなく、居所の特定はできなかった ③訪問調査：税務職員が転居地に出張徴収に行ったが所在確認が出来なかった ④外国人登録原票の確認：法務省入国管理局出入国管理・出入国調査企画部門に外国人登録原票の写しの交付請求を試みるも、必要な個人情報が整わなかったことから請求出来なかった 所有者の生死・居所不明
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	⑤聞き取り調査：住民情報から関係人を探索して聞き取りを行ったが情報は無かった。

事例の概要	
e) 探索後の(解決に向けた)対応	外壁に落下防止ネットをはるなどの応急措置に留まっている。



図 4-2-5 事例写真

出典：2018年8月16日 MURC 撮影

(7) 山形県鶴岡市②

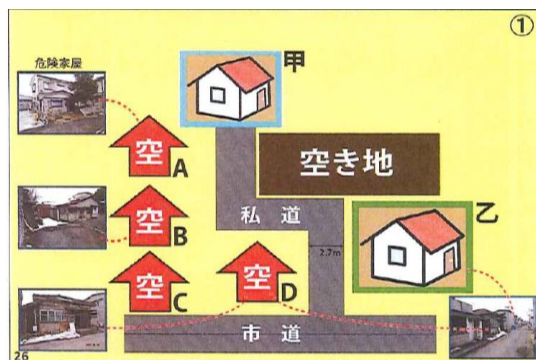
相続放棄により相続人不存在であることが明らかになった建物を、NPO法人つるおかランド・バンクと連携した相続財産管理制度の利用により解決を目指す事例

■事例の特徴

問題の所在	全ての相続権者が相続放棄
探索の工夫	ランド・バンクと連絡した相続財産管理人の選任申立て

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：2004 年（最終登記） 建物：1992 年（最終登記）
	立地	中心市街地
	建物の状況	建物形態：木造居宅2階建 建 築 年：1968 年
所有者調査のきっかけ		2015 年から行われている、NPO法人つるおかランド・バンク（以下、ランド・バンク）の事業の一環で、空き家 B と空き家 D（資料①）をそれぞれの隣地所有者である甲と乙に売却し、現在解体済みとなっている状況から、今回は市道の拡幅工事とクランク型の行き止まり狭隘道路（私道）を隣接する土地と付替え、拡幅した直線道路に整備（資料③）するため、ランド・バンクが隣接する土地を地権者から低価格で購入。しかし購入した土地には第三者が所有する建物が2棟あり、そのうちの1棟（空き家 A）の所有者が亡くなっていた事と、その親族が相続放棄するという意向が判明。権利関係の整理と、解体が可能であれば、隣地所有者甲が買取意向を示していた。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：建物の登記を確認し、建物所有者を特定した。
	b) 所有者の 生死の確認	②隣接する住民への聞き取りにより、所有者の生死と現在の相続人を確認した。
	c) 相続人の 特定	③隣接する住民への聞き取りにより、相続人の所在と連絡先を把握していたため特定に至った。

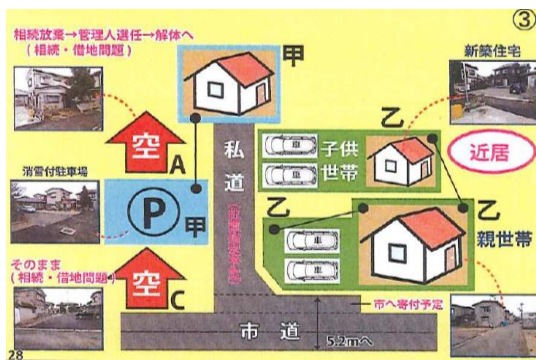
事例の概要		
	d)所有者(相続人)の居所の特定	④隣接する住民への聞き取りにより、相続人の所在と連絡先を把握していたため特定に至った。
e)探索後の(解決に向けた)対応		ランド・バンクの会員である司法書士が相続財産管理人の選任申立てを行い、相続財産管理制度を利用。建物売却手続きを実施し、ランド・バンクが低価格で購入・解体する。その後隣地所有者甲との土地売買契約が成立。



従前の状況



解体前の空き家A (2015年)



事業と実施後の状況



空き家Aの解体後 (2018年)

図 4-2-6 事例等写真等

出典：NPOつるおかランド・バンク資料

(8) 新潟県十日町市①

未登記の建物の所有者（相続人）を、固定資産税課税台帳・相続放棄の申述の調査等によって特定し、行政代執行を実施、費用の一部を回収できた事例

■ 事例の特徴

問題の所在	建物が未登記
探索の工夫	代執行にかかる費用の一部を滞納処分として徴収

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：土地所有者は別 建物：未登記
	立地	郊外の田園集落や農山漁村集落
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建 築 年：1971 年（推定）
所有者調査のきっかけ		・当該空家は白地地域であるが、国道沿いで道路に隣接し、冬季には屋根の雪庇が歩道に覆いかぶさり危険だと通報があった。 ・その後 2015 年 1 月に付属の車庫が積雪により住宅より先に倒壊した。これを受けて、車庫の撤去の必要性和、住宅の国道及び隣家への倒壊など重大な事故を招く恐れが高いことから 2015 年 12 月に特定空家に認定した。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	① 登記情報の確認：物件は未登記物件であった ② 固定資産税課税台帳の確認：課税台帳の確認によって <u>所有者を特定</u>
	b) 所有者の 生死の確認	③ 戸籍の確認：戸籍から <u>所有者は平成 2 年に死亡</u> していることを確認
	c) 相続人の 特定	④ 戸籍の確認：法定相続人の有無を確認 ⑤ 相続放棄の申述の調査：相続放棄の状況を確認して <u>相続人 2 名を特定</u>
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	⑥ 住民票の確認：相続人の一人が当該空き家に以前居住していたが、県外に転居したため空家となったことが判明し、 <u>相続人 2 名の居所を特定</u>

事例の概要	
探索後の(解決に向けた)対応	• その後、2017 年4月 10 日に空家法第 14 条第3項に基づく除却命令を発し、さらに同年5月1日に行政代執行法第3条第1項に基づき戒告したが、履行期限（同年5月31日）までに除却されなかった。このまま放置することは著しく公益に反すると認められるため、行政代執行（同年8月17日から年9月29日）により除却した。 • 相続人2名のうち、市内に居住する相続人の相続分が3/8、市外に居住する相続人の相続分が5/8であり、市内居住者からは代執行費用の滞納処分ということで支払いがなされた。一方、市外居住者は生活保護受給者であり、請求はしているが応じてもらえていない。請求を続けながら生活状況を追跡しているところである。

(9) 新潟県十日町市②

法人解散で除却の対応が見込めず略式代執行に至った事例

■事例の特徴

問題の所在	登記情報が特殊(解散法人)
探索の工夫	—

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1980年（最終登記年） 建物：1980年（最終登記年）
	立地	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	建物の状況	建物形態：木造・非木造店舗・営業施設（旅館、事務所 として複数棟の1階建て及び2階建て） 建 築 年：1969年～1980年
所有者調査のきっかけ		・法人解散した旅館で、2014年に屋根材や壁材等が周囲に飛散し近隣住民の生活を妨げる等市に苦情が入り、管理不全空き家として把握した。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の確認	①法人登記の確認：法人（旅館業）の2002年解散を確認 ※商法第406条ノ3第1項の規定による解散登記
	b) 所有者の生死の確認	—
	c) 相続人の特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所の特定	②役員名簿の閲覧：役員名簿までは見ることができるが、法人が解散しているため、措置を命ぜられるべき者を確知することができなかった。
e) 探索後の(解決に向けた)対応		屋根材や外壁が周囲に飛散し危険であるため2015年に特定空家に認定し、略式代執行を実施した。 法人が解散されている事例は、措置を命ぜられるべき者を確知することができないケースが想定され、費用負担が大きく困っている。

(10) 新潟県十日町市③

特定した相続人に対して交渉を継続し、相続人のうち1名が自主的に解体するに至った事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	居所が特定できた相続人とのやり取りを続け自主管理に至った

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1969年 建物：1972年
	立地	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：1972年
所有者調査のきっかけ		・2014年1月24日に管理不全空家として市で把握、その後、降雪により建物の損傷が進み市道及び隣家への倒壊など重大な事故を招く恐れが高いことから2015年12月4日に特定空家に認定した。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：登記簿情報から所有者を特定
	b) 所有者の 生死の確認	②戸籍の確認：戸籍から所有者は2001年に死亡していることを確認
	c) 相続人の 特定	③戸籍の確認：法定相続人第3順位までの関係を確認 ④相続放棄の申述等の調査：相続放棄の状況を確認して相続人2名を特定
	d) 所有者(相続人)の居所の 特定	⑤住民票の確認：市内在住の相続人1名は居所を特定 ⑥聞き取りによる確認：市内の相続人に、もう1名の相続人は当該空き家に以前居住していたが、行方不明となったと情報を聞き取った。その後、県外で居住しているとの情報を得て住民票を確認し、相続人2名の居所を特定した
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・相続人両名に管理を依頼し、どちらからも合意は得られていなかったが、最終的には市内在住の相続人の子が地域に迷惑をかけないようにという思いから自主的に解体をすることとなった。

事例の概要	
	自主解体の決め手として、行方不明であった相続人が解体できる状況にないことを確認したこと、相続人が対象物件の近隣に住み安定した生活を送っていたことから、自分が住む地域で自分と関係のある物件が周囲に迷惑をかけているという実態を鑑みたことが挙げられる。

(11) H村①

特定した相続人から相続放棄申述の意向を知り、家庭裁判所に事実確認をした上で、略式代執行によって解決した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	家庭裁判所に事実確認をして相続人不存在を特定

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1976年（最終登記） 建物：1971年（最終登記）
	立地	郊外の田園集落や農山漁村集落
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：—
所有者調査のきっかけ		近隣住民から倒壊の危機があるとして苦情のあった空き家であり、現地を調査したところ、その危険性が確認された。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の確認	①登記情報の確認：不動産登記簿にて建物所有者の氏名（登記名義人）を確認
	b) 所有者の生死の確認	②住民票情報の確認：所有者の死亡を確認
	c) 相続人の特定	③戸籍情報での確認：登記名義人には1名の子どもがおり、その子と配偶者の間に2名の子（登記名義人の孫）がいるが、子は既に配偶者と離婚しており、その後に死亡していたことから、登記名義人の孫2名が相続人と特定。
	d) 所有者(相続人)の居所の特定	④戸籍謄本の確認：住所情報を確認し、相続人である孫2名とコンタクトをとることが可能となった。
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・相続人2人とも相続放棄の申述をしている旨の情報が得られたため、家庭裁判所に照会を行い、事実関係が確認できたため、相続人不存在の物件であることが明らかとなった。 ・本件は安全措置を急ぐ必要があったため、空き家対策協議会での審議を経て、略式代執行により空き家を除却

事例の概要	
	している。 ・除却費用には国の補助金を活用しているが、撤去費用の半額程度は自治体の負担になっている。



図 4-2-7 事例写真

出典：当該自治体ご提供

(12) H村②

所有者の現住所訪問で面会できない際、通知を置いてくることで所有者関係者から所有者情報が後日得られ、寄附を受けて解決した事例

■事例の特徴

問題の所在	建物が未登記
探索の工夫	建物所有者の現地調査の際、空き家に関する相談の通知を留置

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：対象地3筆のうち1筆 1976年（最終登記） 2筆 1979年（最終登記） 建物：登記なし
	立地	郊外の田園集落や農山漁村集落
	建物の状況	建物形態：木造戸建併用住宅（1階建て） 建築年：—
所有者調査のきっかけ		・JRの駅前の敷地に存在している空き家であり、雑草等の繁茂により周囲に影響を与えていた。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：不動産登記簿にて、同家屋が「未登記物件」であることを確認。また、土地所有者は近隣にも土地を持つ比較的大きな家（土地を多く所有している家）であることを特定。
	b) 所有者の 生死の確認	—
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	②土地所有者への聞き取り：当該土地所有者の土地に別の人物が家屋を建築し、居住していたことが判明。当該家屋の所有者の現居住地に関する情報を得る。 ③現地調査での確認：現居住地を訪問したが家屋所有者には面会できず。自治体名の通知を置いてきたところ、その家屋所有者の義理の息子から自治体に電話あり。 ④電話での確認：家屋所有者の義理の息子に事情を説明し、家屋所有者（義理の親）に連絡をとってもらう。

事例の概要	
e) 探索後の(解決に向けた)対応	所有者の義理の息子経由で打診したところ、寄附することに関して同意が得られたこと、また、土地所有者も自治体に寄附することに同意が得られたことから、条例に基づく寄附の手続きを行い、自治体に寄附した上で除却処分を行った。なお、寄附にあたっては家屋の登記は行わず、その後に除却処分を行っている。



図 4-2-8 事例写真

出典：当該自治体ご提供

(13) H村③

相続未登記の空き家であったが、特定した固定資産税の納税代表者の協力により、相続人間の調整が行われ空き家を除去した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	固定資産税の納税代表者に連絡後、相続人間の調整

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1948年（最終登記） 建物：1948年（最終登記）
	立地	郊外の田園集落や農山漁村集落
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：—
所有者調査のきっかけ		・地域の観光地区（歴史的な家屋が並ぶ地区）にある空き家で倒壊の危険があった。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の確認	①登記情報の確認：土地・建物の登記名義人を確認。 ②課税情報の確認：固定資産税課税台帳から納税代表者を特定
	b) 所有者の生死の確認	③住民票情報の確認：登記名義人の死亡を確認。相続未登記であることを確認。
	c) 相続人の特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所の特定	—
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・納税代表者に対してコンタクトをとったところ、その本人が相続人間の調整まで行ってもらえた。 ・観光地内の土地であり、駐車場等の利用も可能と見込めたので寄附制度の紹介を行ったところ、寄附制度の選択意向が示されたため、固定資産税の納税代表者が相続人同士の同意を取り付け、相続登記を行った上で、自治体への移転登記を行い、所有権が自治体に帰属した。 ・自治体が空き家を解体・更地化し、現在は新たな用途を検討中。



図 4-2-9 事例写真

出典：当該自治体ご提供

(14) | 市①

未登記で課税標準額が免税点未満の建物について、相続人の存在・居所が特定できない事例

■ 事例の特徴

問題の所在	建物が未登記 建物の課税標準額が免税点未満
探索の工夫	—

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1979年（最終登記） 建物：登記なし
	立地	商業地域（中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地））
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：—
所有者調査のきっかけ		当該空き家は、屋根が破損し、雑草が繁茂している状態で、30年以上空き家となっており、住民等からの相談をきっかけに調査を開始し、特定空家等にも認定している。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地所有者は特定、 建物は未登記 ②課税情報の確認：建物は免税点未満で非課税だが、登記上の土地所有者の名義となっていた
	b) 所有者の 生死の確認	③住民票情報の確認：登記・課税情報から得られた 所有者の死亡を確認
	c) 相続人の 特定	④住民票情報の確認：相続人と思われる宛先に文書を送付したが、宛先不明で返送 ⑤近隣への聞き取り調査：関係者の連絡先を把握したが、連絡は取れない
	d) 所有者(相続人)の居所の 特定	⑥戸籍情報での確認： 相続人等につながる情報は不明
探索後の(解決に向けた)対応		⑦特定空家等に認定しているが、当該空き家への措置について現時点では検討中である。

(15) I市②

未登記で課税標準額が免税点未満の建物について、課税台帳から往時の納税者を特定、その相続人が多数により調査に時間を要している事例

■事例の特徴

問題の所在	建物が未登記 建物の課税標準額が免税点未満 相続人多数
探索の工夫	—

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1964年（最終登記） 建物：登記なし
	立地	近隣商業地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建併用住宅（1階建て） 建築年：—
所有者調査のきっかけ		当該空き家は、屋根が破損、落下し、樹木も繁茂し、住民等からの相談をきっかけに調査を開始し、特定空家等にも認定している。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地所有者は特定、 建物は未登記 ②課税情報の確認：建物は免税点未満で非課税だが、課税時の記録が残っており、 18名の情報が判明 したが、その中には登記上の土地所有者は含まれていない。
	b) 所有者の 生死の確認	③住民票情報の確認：登記・課税情報から得られた 所有者の死亡を確認
	c) 相続人の 特定	④住民票情報、戸籍情報での確認：相続人と思われる人数は数十名にのぼり、全員の把握に時間を要している
	d)所有者(相続人)の居所の 特定	—
探索後の(解決に向けた)対応		・現在調査中。

(16) I市③

未登記で課税標準額が免税点未満の建物について、所有者の居所が不明の事例

■事例の特徴

問題の所在	建物が未登記 建物の課税標準額が免税点未満
探索の工夫	—

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1957年（最終登記） 建物：登記なし
	立地	住居系用途地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（1階建て） 建築年：不明
所有者調査のきっかけ		当該空き家は、住居系用途地域内の接道条件を満たす立地である。建物の状態は特に問題はないが、住民から庭木・雑草の繁茂やブロック塀にひび割れが生じているとの相談があったことから対応が必要となった事例である。現時点では特定空家等には認定していない。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地所有者は特定、 建物は未登記 ②課税情報の確認：建物は免税点未満で非課税だが、課税時の記録が残っており、当時の 所有者の氏名は特定、所在地は当該空き家の住所と判明
	b) 所有者の 生死の確認	③住民票情報、戸籍情報での確認：課税情報から得られた所有者の氏名を探索したが、記録なし 所有者の生死及び所在が不明
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	—
探索後の(解決に向けた)対応		・現在調査中。

(17) J市①

共有家屋の一部の所有者の生死・居所が不明のケースにおいて、他方の所有者の関係者及び福祉部局からの情報から所有者の居所を特定できた事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	福祉部局への情報照会により所有者の現況を把握

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1972 年（最終登記） 建物：1974 年（最終登記）
	立地	市街化調整区域（郊外部の団地・ニュータウン）
	建物の状況	建物形態：木造戸建併用住宅（2階建て） 建 築 年：1972 年
所有者調査のきっかけ		・隣地所有者からの草木の繁茂に関する苦情を受け、所有者調査を実施した。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：1970 年代の建築であり、土地所有者 A、家屋は A と法人 B（当該土地の隣地に家屋を所有する人が経営する会社）の共有名義と判明。 ②課税情報の確認：納税者として土地所有者 A の氏名を特定。
	b) 所有者の 生死の確認	—
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	③公表情報（法人ウェブサイト）の確認： ・登記情報・課税情報の A の住所は当該空き家であり、居所が不明であった。 ・そこで法人 B の会社ウェブサイトから連絡先を特定し、法人 B の代表者に連絡をとった。法人 B の代表者と A は親族ではあるが、長年連絡もとっておらず、居所は不明であった。 ④福祉部局への情報照会 ・法人 B の代表者の家族から、A が市役所の他部署の担

事例の概要		
		当者と一度、現地に訪れたことがあったとの情報が得られた。庁内で確認し、生活保護の手続きに際して現地を確認したことがわかり、現在は路上生活となっていることが把握された。 <u>所有者の居所の状況を確認</u>
e) 探索後の(解決に向けた)対応		- 法人 B の代表者に適正管理を依頼したが、同法人は家屋の所有だけで、庭木の繁茂は関わりがない、ということで協力は得られなかった。 - また、所有者 A との連絡も継続が困難となり、空き家の草木繁茂の問題は解決しないままにある。

(18) J市②

課税部局による所有者調査の結果、相続人不存在と判明した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	課税部局による所有者調査の結果の共有

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1996年（最終登記） 建物：1996年（最終登記）
	立地	市街化調整区域（郊外の田園集落や農山漁村集落）
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（1階建て） 建築年：1996年
所有者調査のきっかけ		・隣地所有者からの苦情があり、現地確認を行った。 ・建物自体はそれほど古くもなく、草の繁茂はしているが、著しく緊急性があるとは確認できなかったが、隣地所有者からの苦情を踏まえ、所有者調査を実施した。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	① 登記情報の確認：登記名義人を確知。 ② 課税情報の確認：納税名義人が登記名義人と同一と確認。
	b) 所有者の 生死の確認	④ （他課による）戸籍情報・住民票情報の確認：しばらくして、固定資産税課税台帳が死亡者課税である（資産税課が戸籍・住民票で相続人を追ったところ相続人不存在ということで調査を終えた）ことが判明。 相続人不存在が判明
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	③ 同者の住所地に適正管理に関する依頼通知を送ったが、未達・返送。 所有者の居所不明
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・相続人不存在であることが判明したため、空き家対策としてはこれ以上の調査は困難と判断。 ・念のための対応として、何かあったときのために通知文を空き家に残していくなど、所有者とコンタクトがと

事例の概要	
	れるための工夫を行っているところ。 • 本件はその後、免税点未満の不動産となっているが、仮に課税対象であれば、自治体の債権処理の一環として、相続人不存在の相続財産管理制度を用いて空き家の処分を進めることも考えられる。

(19) 三重県伊賀市①

交通事故をきっかけに聴き取り調査から所有者を特定、保険会社や警察と協議の上
解決に至った事例

■事例の特徴

問題の所在	建物が未登記
探索の工夫	近隣住民への聞き取り調査の継続により所有者を特定 関係の保険会社の費用負担により家屋を除去

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：昭和30年（最終登記年） 建物：未登記
	立地	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	建物の状況	建物形態：木造戸建（1階建て） 建築年：1986年
所有者調査のきっかけ		・道路沿いの空き家に自動車が突っこむ交通事故が夜発生し、空き家が半壊した。そのまま空き家は半年程度放置されており、近隣の住民より対応の依頼が市に寄せられた。空き家は通学路にも面しており、ガラスの飛散等の危険が見られている。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記簿の確認：空き家は未登記であったため、土地の登記を確認し、土地所有者に指導通知を送付。土地は相続したもので、物件が建っていることも知らないとのことで所有者は特定できなかった ②聞き取り調査：近隣住民に1軒ずつ建物所有者について聞き込みをしていくと、6軒目の方が情報を持っており、 <u>建物の所有者が判明</u> した。
	b) 所有者の 生死の確認	登記簿と課税台帳の確認を行い、聞き取り調査結果と照合した。
	c) 相続人の 特定	
	d) 所有者(相 続人)の居所 の特定	近隣住民の聞き取りした結果、居所が判明し訪問による聞き取り調査を実施し特定に至った。

事例の概要	
e) 探索後の(解決に向けた)対応	•所有者を訪ねると、自分は交通事故の被害者であり、費用は出せないと意見があった。 •そこで、警察に事故を起こした運転手の情報を聞き、運転手を特定、担当の保険会社に連絡を取った。運転手、建物所有者、保険会社、市の4者で協議し、保険会社の費用で対応することとなった。



図 4-2-10 事例写真

出典：伊賀市ご提供

(20) 三重県伊賀市②

土地の二重登記で権利が確定せず所有者特定に至らない事例

■事例の特徴

問題の所在	建物が未登記 登記情報が特殊（錯誤による二重登記）
探索の工夫	—

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：二重登記 明治39年・大正1年（最終登記年） 建物：未登記
	立地	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（1階建て） 建築年：不明
所有者調査のきっかけ		交通事故の事例のすぐそばにある物件で、聴き取り調査の中で対応の要望があった。
所有者の 探索・特定 の流れ	a)所有者の確認	①聞き取り調査：近隣住民に聞き取り調査を実施するも、有力な所有者情報が得られなかった ②登記簿の確認：登記簿を取得すると、建物は未登記で、土地は二重登記されていた。さらに、土地の権利者は6人の共有名義となっている。
	b)所有者の生死の確認	登記簿と課税台帳による確認を行った後、登記簿に記載のあった者の子孫への聞き取りを行った
	c)相続人の特定	戸籍調査
	d)所有者（相続人）の居所の特定	建物の建てられた経緯は不明であり、地元住民への聞き取りから神社敷地であることが判明した
e)探索後の（解決に向けた）対応		・二重登記を解消しなければ、誰に所有権があるのかもわからない状態である。建物は賃貸に出されていたようで残置物が放置されており、かつ、賃貸借契約をせず、貸主との口約束のみで賃貸されていたため、証拠も残っていない。 ・当時のことを知る近隣住民も高齢となり、情報が曖昧

	で信ぴょう性が得られていない。 •二重登記の状態を解消するところから解決していかなければならないが、現状行き詰っている状態である。
--	--



図 4-2-11 事例写真

出典：伊賀市ご提供

(21) 三重県伊賀市③

戸籍に不備があり、関係者と思しき人物にも責任能力が期待できず、所有者特定に至らない事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	指導通知の送付 関係者からの聞き取り

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1990年（最終登記年） 建物：2010年（最終登記年）
	立地	郊外部の団地・ニュータウン
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：1991年
所有者調査のきっかけ		新興団地周辺に位置する物件で、樹木が鬱蒼としていることから、近隣から対応を求められている。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記簿の確認：登記簿を取得し所有者の氏名を確認 ②住民票情報の確認：所有者の氏名から住民基本台帳に記載の本籍地を特定
	b) 所有者の 生死の確認	登記簿と課税台帳による確認と住民票の確認
	c) 相続人の 特定	③戸籍の確認：本籍地に戸籍の公用請求を行い、取り寄せた戸籍に基づいて、所有者の相続人に指導通知を送付。しかし、身に覚えがないと連絡があった。 ・氏名、住所、生年月日等は完全に一致しているものの、戸籍の筆頭者（父親）が異なることを確認、真の所有者は当人に戸籍から成りすましている可能性があることが判明
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	・所有者は当該物件に届く書類を回収していたようで、指導通知を送ると、それを見た所有者が市役所に来訪したが、精神疾患を持っているのか、話が通じず、解決には至らなかった。 ・地域の民生委員が息子の連絡先を知っていたため、やむなく情報提供を受けたが、未だ連絡がついていない

事例の概要	
e) 探索後の(解決に向けた)対応	• 唯一の手がかりとなるのは息子のみの状況で、引き続き調査を継続している。



図 4-2-12 事例写真

出典：伊賀市ご提供

(22) 京都府京丹後市①

所有者の相続人不存在のため、道路改良事業が中断した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	—

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：登記あり（登記年不明）
	立地	都市計画区域内（用途地域指定なし）、過疎地域
	建物の状況	なし
所有者調査のきっかけ		土地収用法に該当する市道改良事業の実施にあたり、事業区域内の土地の所有者調査を実施
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認 土地所有者を確認
	b) 所有者の 生死の確認	②戸籍情報の確認：所在地の市町村へ照会したところ、関東大震災により戸籍が焼失し、その後複製されているが、訂正が数回繰り返されていたことが判明 所有者の死亡を確認
	c) 相続人の 特定	③戸籍情報の確認：身寄りもなく、その父母や祖父母も既に死亡し、 相続人不存在 であることが判明
	d) 所有者(相 続人)の居所 の特定	—
e) 探索後の(解決に向け た)対応		・当該土地を買収することが事実上不能となったため、事業は保留となった。当該土地以外でも、土地の収用が進んでいない部分が数か所発生していることから、設計変更により対応する予定

(23) 京都府京丹後市②

司法書士会と連携し相続に調査を実施し、相続人不存在の空き家を略式代執行した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	司法書士会との連携により所有者調査を実施

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：2005 年（最終登記） 建物：2005 年（最終登記）
	立地	都市計画区域外、過疎地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建 築 年：不明
所有者調査のきっかけ		空き家化して2年で降雪により屋根が崩落し、危険な状態となっていた。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：土地所有者は特定、 建物所有者の氏名を確知
	b) 所有者の 生死の確認	②戸籍情報の確認：所有者である3人きょうだい 全員が死亡と確知
	c) 相続人の 特定	③現地調査での確認：相続権のない近隣在住の親族が建物を管理していることが判明 ④戸籍情報での確認：国のモデル事業として、司法書士会と連携。所有者全員死亡後は、 相続人不存在 。
	d) 所有者(相続人)の居所の 特定	—
e) 探索後の(解決に向けた)対応		⑤相続人不存在であることが確認できたため、略式代執行を実施

(24) K市

親族等への聞き取りにより所有者と連絡がついた事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	関係者への聞き取り調査により所有者に関する情報を収集

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：2007年（最終登記） 建物：2007年（最終登記）
	立地	商業地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：不明
所有者調査のきっかけ		管理不全な空き家として通報があり、適切な管理に向けた情報提供等を行うため、所有者調査を実施
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	① 現地調査での確認：家族、親戚、友人から聞き取りにより、所有者の近況を確認 ② 登記情報の確認：所有者の氏名を確知 ③ 住民票情報の確認：住民票のある市役所等からの情報により、建物所有者が住民票住所とは別の場所に住み、居所が転々としている状況を把握
	b) 所有者の 生死の確認	④ 住民票情報の確認：住民票のある市役所等からの情報により、建物所有者の生存を確知
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相 続人)の居所 の特定	—
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・所有者と面談するに至り、今後の対応について相談中

（２５）兵庫県篠山市①

建物所有者の生死・居所ともに不明な管理不全空き家を略式代執行し、土地共有者に、不在者財産管理制度の活用を働きかけた事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	土地共有者の相続人に、不在者財産管理制度の活用を働きかけ

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1924 年（最終登記） 建物：家屋台帳から登記簿の表題部に移記されたもの
	立地	非線引き都市計画区域の用途地域外（白地地域） （郊外の田園集落や農山漁村集落）
	建物の状況	建物形態：木造戸建併用住宅（2階建て） 建 築 年：—（戦前）
所有者調査のきっかけ		2013 年 2 月に、近隣住民や自治会から、通学路となっている市道に面する木造瓦葺空き家で屋根瓦崩落の危険性があるとのことで、市に対応要請が寄せられ、敷地の共有者（後述の B の相続人）及び借家人の相続人に対して、建築物の管理を要請し、支所でカラーコーンを設置した。当該空き家は、20 年ほど前まで借家として使用されており、賃借人は豆腐屋を営んでいたが、その後退去して放置されていた（借家人の相続人が近隣に居住）。 2016 年 3 月、さらに屋根瓦崩落の危険性が高まっているとの情報提供があり、市による所有者調査を開始。調査開始時点で、隣人が司法書士を通じた調査を実施済みで、土地・建物の所有者 A は生死・行方ともに不明、土地の共有者 B は相続人がいることをほぼ把握済み、相続図も作成していた。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認：建物の表題部所有者は A、土地の所有者は建物所有者 A が持分 1/2、昭和 6 年に死亡している B が持分 1/2 の共有
	b) 所有者の 生死の確認	②課税情報の確認：建物所有者 A の存在は課税部局も把握していたが、生死・居所ともに不明

事例の概要		
		③戸籍情報の確認：建物所有者 A の該当なし ④住民票情報の確認：建物所有者 A の該当なし 建物所有者 A の生死・居所不明
	c) 相続人の特定	土地の持ち分 1/2 を所有していた B の兄の孫 (C) のみが相続人となることを確認 (相続人になりうるものは C の他に 2 名いたが、両名ともに相続放棄) 土地所有者 B の相続人を確知 ①課税情報の確認 ②戸籍情報の確認 ③家事事件事件簿の確認
e) 探索後の (解決に向けた) 対応		・ 2016 年 5 月、屋根瓦が道路に崩落するなど、危険となる恐れが切迫し、条例に基づく緊急安全措置として、屋根瓦を外したり、すれ止めの措置を実施。 ・ 同年 8 月、土地の共有者 B の相続人 C に空家法に基づく指導措置を行ったところ、建築物に対する権原がないため行政指導中止申立があり、その申立を認容。 ・ 2017 年 5 月、屋根瓦の崩落時に、通学中の中学生にぶつかりそうになるなど危険度が切迫してきたため、略式代執行の実施を判断。 ・ 同年 10 月、管理すべきものに対して、措置を行うべき旨及び 12 月 6 日までに措置を行わないときは、略式代執行を実施する旨を公告。 ・ 2018 年 1 月 25 日に、略式代執行宣言を行った。 ・ 除却後跡地の取扱いについて、土地共有者の相続人 C、取得希望者 (隣人) 及び市で協議し、不在者財産管理制度の活用について土地共有者の相続人 C に働きかけ、C が A の不在者財産管理人の選任を申し立てた。 ・ 空き家隣地の居住者に対して、土地は 200 万円で売却され、A (不明者) と B の相続人 C に 100 万円ずつ分配された。市は、A に支払われるべき 100 万円のうち、管理費用 (約 14 万円) を差し引いた約 86 万円を執行費用の一部として徴収した。



図 4-2-13 事例写真

出典：篠山市ご提供

(26) 兵庫県篠山市②

休眠会社のみなし解散法人で、取締役の生死・住所を特定し、指導を行った事例

■事例の特徴

問題の所在	登記情報が特殊（休眠会社のみなし解散法人）
探索の工夫	法定清算人である取締役であった者の生死・住所を特定し、指導

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1986年（最終登記） 建物：1986年（最終登記）
	立地	非線引き都市計画区域の用途地域外（白地地域） （郊外の田園集落や農山漁村集落）
	建物の状況	建物形態：鉄筋コンクリート造戸建店舗・営業施設 （3階以上・道路に面した部分は2階建て） 建 築 年：1972年
所有者調査のきっかけ		谷の狭い斜面に沿って建つ廃業した温泉旅館で、前面道路の管理者から外壁材が道路に落下しているとの情報提供があり、現地を調査したところ、（建物の破損、管理不全に起因する景観阻害）周辺環境への影響が確認された。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①商業登記簿の確認：所有法人は、休眠会社のみなし解散であることを確認 代表取締役・取締役の確知
	b) 所有者の 生死の確認	②住民票情報の確認 ③戸籍情報の確認 代表取締役の死亡、取締役の生死を確知 生存中の取締役については住所を確知
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相 続人)の居所 の特定	④郵送調査：生存している取締役であった者の住所に通知を送付
探索後の(解決に向けた) 対応		・解散法人の場合、会社法上は取締役であった者が法定清算人になるため、取締役であった者に対して指導を行ったものの応答はない。商業登記簿への記載によると、

事例の概要	
	この法人は保養所に関する事業も行っていたようで、廃業旅館を買い取ったものの活用できないまま、事業の休止に至ったものと推測する。 •所有者が法人の場合は、法人財産の範囲でしか法的手段をとることができず、法人に優良な資産がないときは、仮に強制執行を行ったとしても費用を徴収することは困難となる。将来的には公費負担せざるを得ないことが考えられる。



図 4-2-14 事例写真

出典：篠山市ご提供

(27) 鳥取県倉吉市①

所有者の死亡を特定でき、相続人も判明したが、その一部の居所が判明せず、失踪宣告の申立てにより対応した事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	失踪宣告の申立ての活用

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1984年（最終登記） 建物：1984年（最終登記）
	立地	都市計画区域外（郊外の田園集落や農山漁村集落）
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：不明
所有者調査のきっかけ		県内他市町村で発生した住宅の崩落による道路のトラブルを受けて、道路管理者である県が県道のパトロールを実施し、県道沿いの当該空き家が破損し道路側への倒壊の危険があると判明し、市に相談が寄せられた
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の確認	①登記情報の確認 土地・建物所有者を特定
	b) 所有者の生死の確認	②住民票情報の確認 所有者の死亡を把握
	c) 相続人の特定	③戸籍情報での確認：所有者の相続人 A、B（所有者の子）の存在を把握
	d) 所有者（相続人）の居所の特定	④住民票情報の確認：住民票が職権消除となり、相続人 A の所在・生存が不明 ⑤聞き取り調査での確認：相続人 B に確認したところ、相続人 A が 7 年以上行方不明であると判明
e) 探索後の（解決に向けた）対応		・解決を望んでいた相続人 B が応急措置を行っていたため、市からの提案を受けて、失踪宣告の申立てを実施 ・その後、空き家の解体費用の補助も活用し、応急措置を行っていた相続人 B が家屋を解体

(28) 鳥取県倉吉市②

所有者の生存を確認できたが居所が不明な事例

■事例の特徴

問題の所在	—
探索の工夫	関係者への聞き取り調査により所有者に関する情報を収集

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1990 年（最終登記） 建物：1990 年（最終登記）
	立地	中心部周辺の古くからの市街地（既成市街地）第 1 種住居地域
	建物の状況	建物形態：木造長屋住宅（2 階建て） 建 築 年：1969 年
所有者調査のきっかけ		建物は、隣地や道路に建築材料が飛散している状態である。住民からの通報により所有者調査を開始。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認 土地・建物所有者を特定 ②住民票情報の確認：所有者の所在地は当該空き家の住所であり、所有者及びその子ども A、B のうち A が行方不明であると判明
	b) 所有者の 生死の確認	③聞き取り調査での確認：所有者の子ども B から、 所有者が生存している事を把握
	c) 相続人の 特定	—
	d) 所有者(相続人)の居所 の特定	—
探索後の(解決に向けた)対応		・所有者には依然として連絡がつかず、調査は継続中 ・所有者側の窓口となっている子ども B は、A の生存を確認したため失踪宣告による解決はできず、具体的な進展はない

(29) 鳥取県倉吉市③

所有者の死亡を特定できたが、戸籍に載っていない相続人の存在が判明し、調査に時間を要した事例

■事例の特徴

問題の所在	相続人多数
探索の工夫	戸籍調査の対象範囲を広げ、全相続人を特定

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1946年（最終登記） 建物：1948年（最終登記）
	立地	商業・業務の中心市街地 商業地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（1階建て） 建築年：不明
所有者調査のきっかけ		建物の倒壊・破損が発生していると住民から通報があり、所有者調査を開始。
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	①登記情報の確認 建物所有者を特定
	b) 所有者の 生死の確認	②住民票情報の確認 所有者の死亡を確認
	c) 相続人の 特定	③戸籍調査での確認：婚姻を機に新戸籍編製となっており、相続者の妻（亡）、子及び孫の存在を把握 ④戸籍調査での確認：所有者は父の戸籍在籍中に嫡養子として前妻（亡）の戸籍に入籍し、離婚後父の戸籍に復籍していた。その後、再婚し自らが戸主となる戸籍を編成しており、一回目の戸籍調査では前妻の存在を確認できなかった。父親及び前妻の戸籍情報により、前妻との子の存在が判明 全相続人の氏名を特定
	d) 所有者(相続人)の居所の特定	⑤住民票情報の確認：妻子及び前妻の子の居所を特定 全相続人の居所を特定
e) 探索後の(解決に向けた)対応		・所有者の子への指導を行ったものの、他の相続者の存在が判明した。 ・全相続者の特定後に再度指導を行い、現在、当該空き家は解体されている。

(30) 鳥取県倉吉市④

所有者の死亡を特定できたが、戸籍に載っていない相続人の存在が判明し、居所特定後に指導したところ、相続放棄され相続人不存在に至った事例

■事例の特徴

問題の所在	c) 相続人多数 c) 全ての相続権者が相続放棄
探索の工夫	関係者への聞き取り後、戸籍調査の対象範囲を広げ、全相続人を特定

事例の概要		
物件情報・ 周辺環境	不動産登記	土地：1980年（最終登記） 建物：1980年（最終登記）
	立地	商業地域
	建物の状況	建物形態：木造戸建住宅（2階建て） 建築年：年 不明
所有者調査のきっかけ		建物の倒壊・破損が発生していると住民から通報があり、所有者調査を開始
所有者の 探索・特定 の流れ	a) 所有者の 確認	① 登記情報の確認 建物所有者を特定
	b) 所有者の 生死の確認	② 住民票情報の確認 所有者の死亡を確認
	c) 相続人の 特定	③ 戸籍調査での確認：所有者は非嫡出子であり養子に出されていた。所有者の母は死亡し、子もなく、所有者の祖父の戸籍情報でも関係を把握できなかった ④ 聞き取りによる確認：所有者の親類が偶然市役所を訪れた際に聞き取りを行い、概ねの家族関係が判明 ⑤ 戸籍調査での確認：所有者の曾祖父の戸籍情報から、所有者には養子に出された兄（亡）がいることが判明。さらに兄の相続人を特定 全相続人の氏名を特定
	d) 所有者（相続人）の居所の特定	⑥ 住民票での確認：所有者の兄の相続人の連絡先を特定の上指導したところ、相続放棄され、相続人不存在
探索後の（解決に向けた）対応		・当該物件に個人の抵当権が設定され、登記上の抵当権者住所に抵当権者の居住実績がなく、特定に苦慮。

第2項 得られた知見

所有者の探索・特定の各段階及び対応措置等に関して、追加事例調査より得られた知見は以下のとおりである。

(1) 所有者の探索・特定

① 所有者の確認

所有者の確認段階では、建物未登記や建物課税標準額免税点未満などの問題により、登記簿や課税情報で所有者を確認できない場合は、事例 19 や事例 24 のように近隣住民、家族・親戚や友人等の関係者への聞き取りで所有者確認をしている事例が見られた。また、前節で挙げた主要な手法以外にも事例 2 のように古い住宅地図といった情報から所有者を探索し確認するものもあった。

② 所有者の生死の確認

所有者の生死の確認段階では、住民票や戸籍の追跡調査に苦慮しているが、これらの情報の探索のほか、事例 18 では課税部署との情報共有、事例 28 では家族への聞き取りを通じて確認に至っていた。なお、住民票の除票や戸籍の附票の除票の保存年限超過による情報源の喪失という問題については、独自の探索の工夫は確認できなかった。

③ 相続人の特定

相続人の特定段階において、相続人が多数の場合に調査の負担が問題となるが、事例 29 や事例 30 では聞き取りの結果等関連情報を踏まえて戸籍の再調査を行うことで相続の全貌を把握していた。また、体制面と重複するが、事例 5 や事例 23 のように司法書士や司法書士会といった外部専門家を活用して特定している自治体もみられた。

④ 所有者（相続人）の居所の確認

所有者（相続人）の居所の確認段階では、居所が特定できない場合に、聞き取りで得た情報をもとに福祉部局への照会を通じて居住状況が確認できた例（事例 17）がある。なお、事例として掲載できないものの、ガス事業者に契約情報を照会し特定に至った事例もあった。また、居所の特定後に面会できなかった場合には、通知を残したことによって連絡を取ることが出来た事例もみられた（事例 12、21）。

(2) 対応措置

① 財産管理制度

財産管理人の選任の申立て手続きに関しては、緊急安全措置の費用を債権とする利害関係人として申立てを行った事例（事例 1）がみられた。

特殊な例としては、事例 7 のように NPO であるランド・バンクが行う小規模連鎖型

区画再編事業の中で、相続財産管理制度を利用している事例も見られた。

② 略式代執行

略式代執行の費用回収に関して、空き家の除却後、土地の共有者に働きかけ、不明な土地共有者（兼建物所有者）に対する不在者財産管理制度を用いて土地を売却し、不明者分の売却益から代執行費用の一部を回収した事例がある（事例 25）。建物と土地の所有者（共有者）が同一で土地に売却価値があれば、こうした形で費用回収が可能となる場合がある。

関連する事例として、略式代執行ではないが、相続人の対応が得られないまま実施した行政代執行では、その費用を滞納処分により徴収している（事例 8）。

③ 緊急安全措置

前述のとおり、空き家への緊急安全措置に要した費用について、これを債権とする利害関係人として相続財産管理人の選任を申し立て、土地の売却益から回収を図った例がある。

④ その他の方法による管理等

相続人に関して、管理依頼への了承を得られない相続人と交渉を継続した結果、その一人により自主解体に至った事例（事例 10）や、納税代表者の協力により相続人間の調整が行われ、最終的に空き家の解体に至った事例（事例 13）がみられた。

特殊な例としては、不在者財産管理人による公売を経て、落札した近隣住民が市の助成制度を利用して建物を解体した事例（事例 4）がある。

(3) 体制

所有者の探索・特定との重複になるが、庁内関係部署との連携として、課税部署との情報共有によって所有者の生死を確認したり、福祉部局への照会を通じて居住状況を確認した例がみられる。また、相続人の特定に当たって司法書士や司法書士会といった外部専門家を活用している自治体も存在する。

第3節 所有者探索等の円滑化に向けた検討

(1) 「所有者不明空き家に関する研究・交流会」の設置

① 設置目的

所有者探索等の円滑に向けた検討を行うため、下記の目的で「所有者不明空き家に関する研究・交流会」を設置した。

土地に建物が定着しているという所有者不明空き家の特性を前提に、自治体実務担当者及び司法書士・弁護士等の専門家が所有者調査等の取組事例を共有し、それぞれの経験や専門性を踏まえて、所有者不明の発生要因や所有者等の探索・特定手法、その過程で生じる障害事項・対応策（予防的措置含む）等に関する事例研究を行い、業務の効率化に資する知見を得ることを目的とする。

② 委員構成

研究・交流会の委員として、所有者不明化の問題に詳しい自治体実務担当者や専門家を選定した（表 4-3-1）。

表 4-3-1 「所有者不明空き家に関する研究・交流会」委員構成

区分	氏名 (敬称略)	所属・役職	選定理由
学識経験者	岩崎忠	高崎経済大学 地域政策学部 教授	専門は地方自治・地方行政。自治体職員としての実務歴もあり、自治体の空き家対策の検証に関する論文を執筆。相模原市空家等対策協議会会長。
司法書士	上杉直之	誠和司法書士事務所 司法書士	神奈川県居住支援協議会空き家問題対策分科会による空き家所有者特定のためのマニュアル作成の中心的役割を担う。
弁護士	海老原佐江子	葛飾区 総務部 副参事（法規担当） 弁護士	葛飾区の任期付職員として活躍。同区の行政代執行に行政代執行事例についての論文公表。
自治体実務 担当者	礪山浩行	茨城県笠間市 都市建設部まちづくり推進課 空家政策推進室 室長	いち早く空き家対策条例の制定や空き家バンク制度に取り組む。また庁内の情報システム整備により所有者調査全体の効率化を推進。
	早部孝之	群馬県前橋市 都市計画部建築住宅課 副主幹	長年空屋対策に従事し、空家法と市条例の特徴を活かした所有者不明問題の柔軟かつ迅速な対策スキームの構築を推進。
	上村直子	埼玉県蕨市 都市整備部建築課 建築開発指導係長	相続財産管理人選任の申立てを規定した老朽空き家等の安全管理に関する条例を策定。不在者財産管理制度の活用実績あり。

(2) 研究・交流会の開催

研究・交流会は計3回開催した。各回の検討テーマは、①収集した情報等をもとにした業務効率化に資する知見の整理、②所有者調査等の取組担当者による事例の紹介と共有（事例研究）の二つの視点から表4-3-2のとおり設定した。

知見の整理に関しては、第1節でまとめた手法と問題を踏まえ、所有者調査で対応が滞りがちな案件等について意見交換を行った。また、事例研究にあたっては、委員や自治体の実務担当者が所有者調査の状況や実施体制等に関して事例発表を行い、質疑や意見交換を行った。

表 4-3-2 各開催における検討テーマ

	調査研究の整理事項	事例研究の内容
第1回 平成30年 9月12日開催	・空き家に係る所有者の特定・探索フロー ・所有者等の探索で負担や苦勞が多いケースと対応事例 ・所有者等の探索・特定手法、その過程で生じる問題と対応事例	■空き家所有者の特定マニュアル ・神奈川県居住支援協議会「空き家所有者特定手法マニュアル（案）」について
		■事例 ・建物登記が多数に分割記載されている事例 ・未登記ながら対応措置が必要な事例
		■実施体制 ・参加自治体の所有者等の所在の把握が難しい空き家への対応体制について
第2回 平成30年 10月11日開催	・空き家に係る所有者等の探索・特定フロー ・所有者等の探索・特定に係る問題と対応策の整理	■事例 ・相続人の確認が困難な事例 ・相続人の一部が行方不明（失踪宣告）の事例 ・住民票の住所に住んでいない事例
		■事例 ・所有者が外国籍で行方不明な物件に略式代執行を実施した事例 ・清算途上の法人が所有する物件の略式代執行を行った事例
第3回 平成30年 12月20日開催	・所有者等の探索・特定に係る問題と対応策の整理 ・知見の全体的な整理方法 ・空き家に係る所有者等の探索・特定フロー（法人所有の場合）	■実施体制 ・空き家管理システムの運用について

(3) 円滑な対応を可能にするための方策等

研究・交流会において検討された、所有者の探索・特定及び対応措置における対応が滞りがちな場面と、その対応方策について整理した（表 4-3-3）。また、体制面での問題点・課題及び対応方策については表 4-3-5 の通りである。

表 4-3-3 所有者の探索・特定及び対応措置における対応が滞りがちな場面と対応方策

対応過程	対応が滞りがちな場面	対応方策
所有者の確認	所有者が死亡している場合（税務担当部署では、原則として死亡者への課税はできないため、課税情報が利用できない）	■納税通知書の送付先情報の活用 納税通知書の送付先が、所有者ではなく、相続人代表者や納税管理人である場合でも、所有者等を確認する糸口になる可能性がある。実際、海外在住の外国人所有者の知人が納税通知書の送付先であったため、この人物を介して所有者と連絡をとった結果、損壊していた空き家を所有者が改修した事例もある。
	空き家の所有者が解散法人の場合	■空き家の所有者が解散法人の場合の探索・特定フローの提案 法人所有の建物が空き家となっている事案の中には役員等の全員が死亡しており、清算人となる者がいないケースも多いと想定される。このため、管理不全空き家の所有者が解散法人で、かつ役員等が全員死亡している事案を想定したフローも必要。
所有者の生死の確認 ／ 相続人の確認	戸籍情報が入手できない場合	■法務局への附属書類の閲覧申請 法務局に附属書類の閲覧を申請し、登記申請時に添付された可能性のある相続関係説明図や本籍地情報を把握する手法も考えられる。ただし、申請には、利害関係を証明する書面が必要とされるため、所有権登記名義人の親族等の協力が必要となる。
相続人の確認	相続人多数で公用請求や追跡に係る負担や手間が大きい	■弁護士・司法書士への委託（表 4-3-4） 法務省は、空家法に規定された空家等に関する事業を行う際の相続人調査は、戸籍法第 10 条の 2 第 3 項の「受任している事件又は事務に関する業務」に該当するとの見解を示しており、相続人調査を弁護士や司法書士等に依頼しやすい環境が整えられつつある。
所有者（相続人）の居所の確認	文書による通知に回答がない場合	■電話番号案内サービスの利用 電話番号案内サービスを利用して、電話番号を取得して電話による連絡を試みることもある。
財産管理制度	売却見込みが低いと費用回収が難しい	■隣地の所有者との交渉 未接道地の買取を隣地所有者と交渉した例がある。

表 4-3-4 司法書士への業務依頼(例)

依頼の方法	概 要
1. 非常勤嘱託職員として雇用 地方公共団体が非常勤嘱託職員として司法書士を雇用する形式。給与は日給制。 【事例】復興庁（被災市町村） 復興庁では被災市町村の用地取得業務を支援するため、相続人調査等を実施する司法書士を非常勤の一般職国家公務員として採用し、被災市町村に派遣している。	・断続的に発生する相続人調査の都度対応等の業務依頼に適している。 ・直接雇用となるため、相続人調査のほか、専門知識や経験等を活かした空き家対策の推進に関する助言なども柔軟に対応できる。 ・従事頻度としては、司法書士登録を維持する場合は週2日（月9日程度）が上限となる。
2. 庁内で業務委託 地方公共団体の庁舎内にて、相続人調査等を実施する業務を司法書士に委託する形式。対価は日単価・月単価などで定める。 【事例】伊賀市 伊賀市では三重県司法書士会の推薦を受けた司法書士に対して随意契約（県統一価格）で所有者等確知調査業務を委託している。	・外部に業務委託する場合に比べ、職員と同じ空間で作業を行うことができるため、戸籍等の公用請求業務の分担、都度の確認等が円滑に行える。 ・司法書士法上の業務範囲を超えないこと、利益相反がおこらないようにすること、労働基準法の使用従属制が認められないようにする等に留意が必要。 ・従事頻度は司法書士事務所の運営上、行政内部で事務を行う時間は月9日程度が上限となる。
3. 外部業務委託 司法書士会や司法書士個人に対し、相続人調査等を外部委託する形式。対価は調査件数単価などで定める。 【事例】京都市 京都市のまち再生・創造推進室では京都府司法書士会への委託により所有者調査を実施している。会は管理業務のみ行い、会に所属する司法書士が所有者調査を実施する形を採っている。	・司法書士業務としての受託となるため、従事頻度に制限はない。 ・司法書士業務として外部委託する形であるため、集中的に大量の業務を依頼する場合に適する（区域内の空き家所有者調査を幅広く実施する場合等）。 ・特定の司法書士個人を選定することが困難な場合、は各都道府県にある司法書士会に委託し、そこから再委託する方式も採用できる。 ・予め詳細な仕様を定めて契約する必要があるため、状況に応じた柔軟な対応が困難であるほか、業務進捗内容の都度確認は困難。 ・戸籍の請求を職務請求で委託する場合も含める場合、1や2で公用請求を行う場合に比べ、高額になる可能性がある。

表 4-3-5 体制面での問題点・課題及び対応方策

視点	問題点・課題	対応方策
所有者調査等の実施体制	効率的な調査実施体制の構築	■特定空家等の恐れがある空き家に対し調査段階別に効率化 特定空家等となる恐れのある空き家に関し、条例に基づく助言・指導の対象者として所有者を特定する。所有者は、登記情報や課税情報、現地の聞き取り情報を利用し短時間（通常2週間以内）で確認する。 その後、空家法に基づく助言・指導を行う段階では、更に土地・建物の所有者の戸籍を取得して家系図を作成し、調査を深掘りして特定空家等の所有者を特定していく。
	専門性の育成とノウハウの継承	■都道府県等の団体との連携等によるノウハウ獲得・業務スキルの向上 空き家対策の主体となる自治体を県と関係団体が一体となって支援し、市区町村の事務処理支援マニュアル等の整備、専門部会の設置による課題対応の検討、各種講演会・研修の実施、会員間情報共有など、精力的な活動を行っている場合がある。業務スキルアップのため、こうした取組を積極的に活用していくことも効果がある。
関係部署による情報共有	課税情報の内部利用は進んでいるが、所有者情報の共有は進んでいない	■税務部署との情報共有メリットの享受による連携の深度化 税務部署との連携は、お互いに利点があることがわかることで円滑に進められる。
		■空き家情報管理システムの整備・運用による所有者調査の効率的実施 空き家台帳を整備するとともに、現地の調査結果や、登記簿情報、課税情報、住民票・戸籍情報、作成家系図等を紐づけて一元的に記録・管理していくことで効率化を図ることができる。
外部との連携	所有者調査は庁内のみでの実施がほとんどで外部機関との連携は限定的	■司法書士・弁護士等の専門家との連携を通じた専門知識の習得 所有者調査における司法書士や弁護士等の専門家との連携は、調査の効率を高めるだけでなく、所有者調査にかかる専門知識を習得するという点でも重要。
		■法務局との連携による不動産登記簿情報の電子媒体での取得 不動産登記簿情報の電子データを、法務局から定期的に、税務課と連携して交互に入手している。法務局との調整の結果、定期的なデータ取り寄せができるようになったことで、所有者調査業務の大幅な効率化につながっている。
		■警察や消防等の連携による管理不全空き家の早期発見・緊急対応に備えた体制づくり 警察との連携により、特に門扉がないものや窓が割れているなど、警察独自の視点で空き家の危険度を判断して情報提供を受けることができる可能性がある。所有者調査中の物件に緊急的な対応が必要になった場合は、消防組織法や道路法等に基づく緊急対応を実施することもある。

第4節 所有者不明土地関連法制度に係る補論

第2章でも触れた通り、2011年の東日本大震災以降、所有者不明土地問題が顕在化したことを受けて、各省庁で関連する法令の制定や改正等が進められている。当調査研究で扱っているのは空き家であるが、空き家の敷地は「土地」であり、また、建物についても土地と同様に不動産であることから、不動産関連の法改正等の適用を受けることになる。そこで、本節では関連法制度をめぐる状況と、空き家の所有者不明問題への影響について検討する。なお、本調査研究の主な対象地域は住宅が存在する市街地であるため、農地・森林に関する法制度に関してはここでは扱わないものとする。

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）

同法は2018年6月に成立、公布され、段階的に施行されている。

ここでは、所有者探索等に関連する2018年11月の施行分について整理する。同法では所有者不明土地を「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義しており（法第2条第1項）、施行令において、「土地所有者確知必要情報」（土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報）を取得するための方法として、以下を規定している（令第1条）²。

- ① 登記事項証明書の交付請求
- ② 土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者³に対し情報提供を求めること
- ③ ①、②から得られた登記名義人等に関する住民基本台帳、戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等（法人の場合は法人登記簿）を備えると思料される市町村の長等に対し土地所有者確知必要情報の提供を求めること
- ④ 登記名義人等の死亡又は解散が判明した場合に、相続人をはじめ土地所有者と思料される者が記録された戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等を備えると思料される市町村の長等に対し土地所有者確知必要情報提供を求めること
- ⑤ ①から④により判明した土地所有者と思料されるものに対して、書面の送付等の措置をとること

² 物件の所有者の探索（令第6条）、土地等の権利者の探索（令第7条）、土地の関係人の探索（令第8条）についても同様である。

³ 土地の占有者、土地に関する権利者、土地にある物件の所有権者等、通知等の措置の対象者、固定資産税課税台帳・地籍調査票・農地台帳・林地台帳を備えると思料される市町村等の長、個所有者と思料される者が人の場合は親族、法人の場合は代表者や清算人・破産管財人とその住民基本台帳・戸籍簿等を備えると思料される市町村の長

以上のように、同法では、調査対象となる公的書類や情報提供を求める相手方が明確化され、確認方法が示された。このことは、空家法において固定資産税課税情報の目的外利用が示されたことで同情報の内部利用が進んだ点を考慮すると、自治体の所有者探索を促進すると考えられ、また、所有者の確知に必要な手続きの範囲が示されたことは「所有者不明」との判断を示す際の根拠となるため、これらは業務の円滑化に資するものである。

また、所有者探索については、相続登記等がされていないが公共の利益となる事業の円滑な遂行のために所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要がある「特定登記未了土地」が 30 年を超えて相続登記等されていない場合、登記官が探索し、職権で、探索結果の確認に必要な事項を登記に付記できることとされた（法第 40 条第 1 項）。所有権の登記名義人となり得る者が判明した場合には相続登記等の申請を勧告することもできる（同条第 2 項）。登記官による探索等の仕組みが設けられたことは自治体の負担軽減につながるものである。

さらに、探索以外の面でも、財産管理に関する民法の特例として、所有者不明土地の適切な管理のために、自治体等が家庭裁判所に財産管理人の選任の請求をすることができるとされた（法 38 条）。自治体が財産管理人の選任を申立てることの可否については、アンケート等でも自治体の見解や申立てに対する家庭裁判所の対応がまちまちであり、課題とされていた。所有者不明土地に関してはあるが、自治体主導で手続きを進められるため、財産管理制度の利用を後押しするものといえる。

(2) 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

同法は、所有権の登記がない一筆の土地のうち、「表題部所有者不明土地」（不動産登記簿の表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの）について、登記と管理の適正化を図るために必要な措置を講じ、権利関係の明確化とその適正な利用を促進しようとするもので、2019 年 5 月に成立、公布された。

同年 11 月の施行では、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要がある場合に、登記官が職権で所有者等の探索を行うこと（同法第 3 条）、探索のために必要な調査をさせるため所有者等探索委員を設けること（同法第 9 条）、探索の結果を登記に反映させるため、不動産登記法の特例として表題部に必要な事項を登記すること（同法第 15 条）とされた。これらは特定登記未了土地の場合と同様に、登記官が探索を行うことで自治体の負担軽減につながるものといえる⁴。

⁴ なお、探索によっても所有者を特定できなかった表題部所有者不明土地（所有者等特定不能土地）の管理に関しては、同法第 19 条により、裁判所が選任した管理者による管理制度が設けられる（2020 年 11 月施行予定）。

(3) 住民基本台帳法施行令の改正

前述のとおり、住民基本台帳法施行令等の一部を改正する政令が 2019 年 6 月から施行され、住民票の除票または戸籍の附票の除票の保存期間が消除・改製した日から 150 年とされた。

これにより、住民票や戸籍の追跡上の障害の一つが将来的に解消されることとなる。

(4) 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案

中間試案は、2019 年 12 月に法務省法制審議会民法・不動産登記法部会において決定された。法改正には至っていないが、空き家の所有者探索や対応措置等に関連する事項が含まれる。検討されている主な論点については以下のとおりである。

【民法等の見直し】

① 共有制度

- ・「他の共有者を知ることができず、又は、その所在を知ることができないとき」の共有物の管理に関する行為への同意取得の方法としての公告手続き
- ・所有者不明共有者の不動産の共有持分に関する供託による取得

② 財産管理制度

- ・所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度としての土地管理人及び所有者不明建物の管理制度としての建物管理人
- ・相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度、清算手続きの合理化
- ・相続放棄について、放棄時に相続財産を占有している放棄者に対して引き渡しまでの保存義務を課すこと

③ 相隣関係

- ・「隣地所有者を知ることができず、又は、その所在を知ることができない場合」の公告手続きによる隣地の使用や管理措置の請求等

④ 遺産の管理と遺産分割

- ・遺産共有における所在不明相続人の不動産の持分に関する供託による取得
- ・共同相続人が遺産を占有している場合の時効取得

⑤ 土地所有権の放棄

- ・一定の要件を付したうえでの土地所有権の放棄

共有者や相続人、隣人等について、相互を知ることができない場合や所有者不明の場合に、公告や供託の手続きや時効取得等により、行為への同意や持分取得等を実現させることが検討されており、関係者間での調整を通じた問題解決や有効利用につながることを期待される。

財産管理の面では、所有者不明物件への対応措置等としての財産管理制度や自治体が苦慮している相続放棄に関して、新たな管理制度の創設や相続財産管理制度の見直し、相続放棄をした放棄者の管理義務などが検討されている。

土地所有権の放棄制度についても、所有者不明化する前に放棄させることで、適切な管理下に置くことが想定される。

【不動産登記法等の見直し】

① 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

- ・ 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用
- ・ 相続登記の申請の義務付け、相続等に関する登記手続きの簡略化

① 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

- ・ 変更の登記の申請の義務付け
- ・ 登記所における他の公的機関からの変更情報の入手と登記への反映

相続や登記名義人情報の変更について、申請の義務付けや公的機関からの情報入手についての検討がなされている。所有者の探索においては、登記名義人情報の実態との乖離が問題となっているため、こうした仕組みの導入によって情報の更新が図られることが期待される。

【参考文献】

- ・所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会（2017）「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第2版）」

<http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha.guideline.html>

※2019年12月に第3版が公表されている

- ・法務省法制審議会民法・不動産登記法部会（2019）「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」

<http://www.moj.go.jp/content/001312343.pdf>（閲覧日：2019年1月6日）

第5章 得られた知見のとりまとめ

第1節 知見の整理

前節までの自治体へのアンケート調査及び事例調査、有識者等との研究・交流会を踏まえ、「所有者の探索・特定」、探索後の「対応措置」、これらを実施する「体制」の三分野について、得られた知見を整理する。

(1) 所有者の探索・特定

まず、これまでの調査結果に基づき、所有者の探索・特定に関するフロー図を作成した（図 5-1-1）。これをもとに、調査のポイントとなる四つの段階についての主な所有者確認の手法、所有者の特定ができない主な理由及び探索の工夫について記載する。

① 所有者の確認

自治体による所有者の確認手法は、主に建物の登記情報の確認、固定資産税課税情報の確認、近隣への聞き取りの3つである。

所有者が確認できない主な要因として、登記に関しては、建物がそもそも未登記である、移転登記されていない等の登記手続き上の問題のほか、登記名義が解散法人等であるといったものがあげられる。固定資産税の課税情報については、建物の課税標準額が免税点未満である、死亡者課税となっている等の場合がある。また、近隣への聞き取りに関しては、他の情報収集の補完的な位置づけであるが、必要な情報が得られない場合に、誰にどこまで聞き取りすべきなのか、という問題がある。

【探索の工夫】

自治体による探索の工夫例としては、以下が得られた。

- ・建物の登記に関しては、地番と紐づいていない場合があるため、近隣も含めて登記情報を取得したうえで精査する。
- ・建物の登記情報から所有者が確認できない場合、土地の登記情報から土地所有者経由でたどる。
- ・登記情報が不正確な場合、旧公図の写し、古い住宅地図・航空写真等の関連情報も併用する。
- ・固定資産税課税台帳上の所有者が死亡している場合、登記名義人ではない相続代表者であっても連絡して確認する。

（類例として、納税通知書の送付先の人物を通じた外国人所有者との連絡例がある）

- ・町内会等の関係者や古くから居住している住民、民生委員への聞き取りをする。
- ・上記で手掛かりがない場合でも、空き家の看板や表札等の現地調査で得られた情報を利用して探索する。

② 所有者の生死の確認

自治体が所有者の生存確認をする手法は主に住民票情報と戸籍情報の確認である。

所有者の生死が確認できない主な要因としては、住民票の除票・戸籍の附表の除票の保存年限が経過している場合等がある。

【探索の工夫】

自治体による探索の工夫例及び研究会の意見交換から、以下が得られた。

所有者等の探索・特定フロー

個人所有空き家

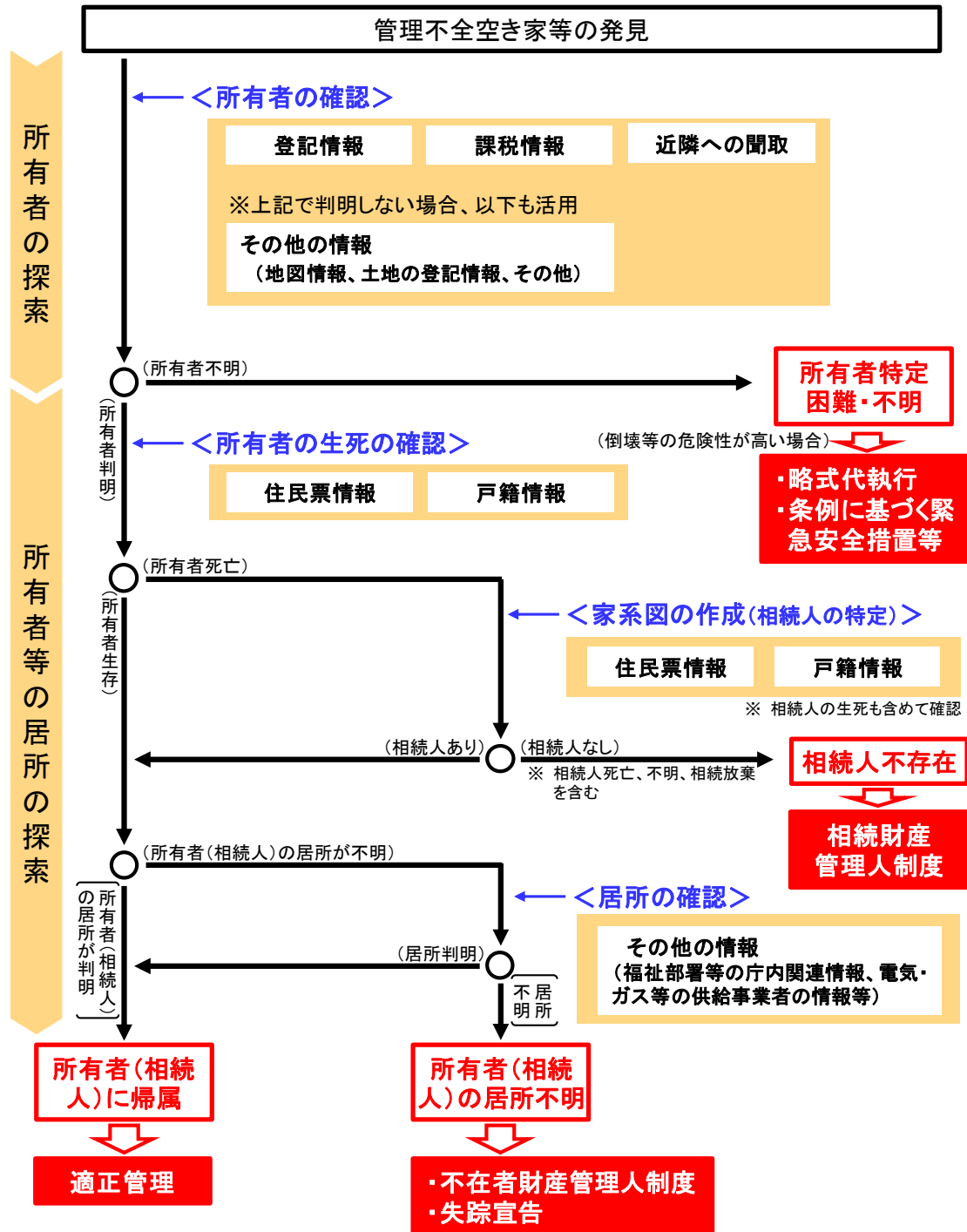


図 5-1-1 所有者等の探索・特定フロー

- ・他自治体に公用請求を行って転籍や除籍後の調査を行う場合には、元の戸籍の除票を添付して対象者を明確にしたうえで依頼し、手戻りを防ぐ。
- ・戸籍情報が入手できない場合、法務局に附属書類の閲覧を申請し、登記申請時に添付された可能性のある相続関係説明図や本籍地情報を把握する手法も考えられる。（利害関係を証明する書面が必要なため、所有権登記名義人の親族等の協力が必要）
- ・必要に応じて、空家法第10条第1項に基づき、庁内関連部署が保有する情報の内部利用を図る。
- ・公的情報で確認できない場合には、所有者の家族・親戚・友人への照会により、所有者の生存を確認する。

③ 相続人の特定

自治体が相続人の特定をする手法は主に住民票情報と戸籍情報の確認である。

相続人が特定できない主な要因としては、相続人多数で公用請求や追跡に係る負担や手間が大きい、全ての相続権者が相続放棄をしている等がある。

【探索の工夫】

自治体による探索の工夫例及び研究会の意見交換から、以下が得られた。

- ・危険度に応じて探索の程度を変える（危険度の低い物件は登記情報と課税情報の確認をまず行い、危険度の高い物件であれば家系図まで作成する）など、対応の必要性によって調査手順や実施体制を工夫する。
- ・戸籍情報が入手できない場合に法務局に附属書類の閲覧を申請する（再掲）。
- ・相続人が、相続放棄等を主張した場合、その申述の有無を家庭裁判所に照会する。
- ・所有者や相続人の人数が多い場合は、司法書士等に委託する。

④ 所有者(相続人)の居所の確認

自治体が所有者や相続人の居所を確認する手法は主に住民票や戸籍等による情報である。

居所が確認できない主な要因としては、住民票の住所が空き家所在地のままである等により通知の発送や現地訪問しても居住していない、海外に在住、等がある。

【探索の工夫】

自治体による探索の工夫例及び研究会の意見交換から、以下が得られた。

- ・空家法第10条第1項により水道部局、福祉部局等の庁内関連部署がもつ情報を内部利用する。
- ・空家法第10条第3項によりガス供給事業者から情報を確認する。
- ・居所確認後は、所有者との面会・先方からの連絡の確度を高めるため、警告等ではない「連絡が取りたい」といった内容の通知文書を投函する、現地に通知を残す、定期的に通知を送る等の工夫を行う。
- ・文書による通知に応答がない場合、電話番号案内サービスを利用して、電話番号を取得し、電話による連絡を試みる。

なお、所有者等の探索について、法人の探索フローについても有識者の協力を得て作成した。

(参考)所有者等の探索・特定フロー(案)

解散法人^{*1}が所有する空き家

^{*1}: 特例有限会社については、解散法人でない場合も含む(以下同じ)。

法人は、各法人の根拠法(会社法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、宗教法人法、医療法等)において、その設立、解散、清算等が規定される。解散した法人は、原則として各根拠法において規定される清算人制度を活用して、解散後に存続する財産について清算することとされている。法人所有の建物が空き家となっている事案の中には、役員等(取締役又は社員をいう。以下同じ)の全員が死亡しており、清算人となる者がいないケースも多いと想定される。このため、管理不全空き家の所有者が解散法人で、かつ役員等が全員死亡している事案を想定したフローを作成した。

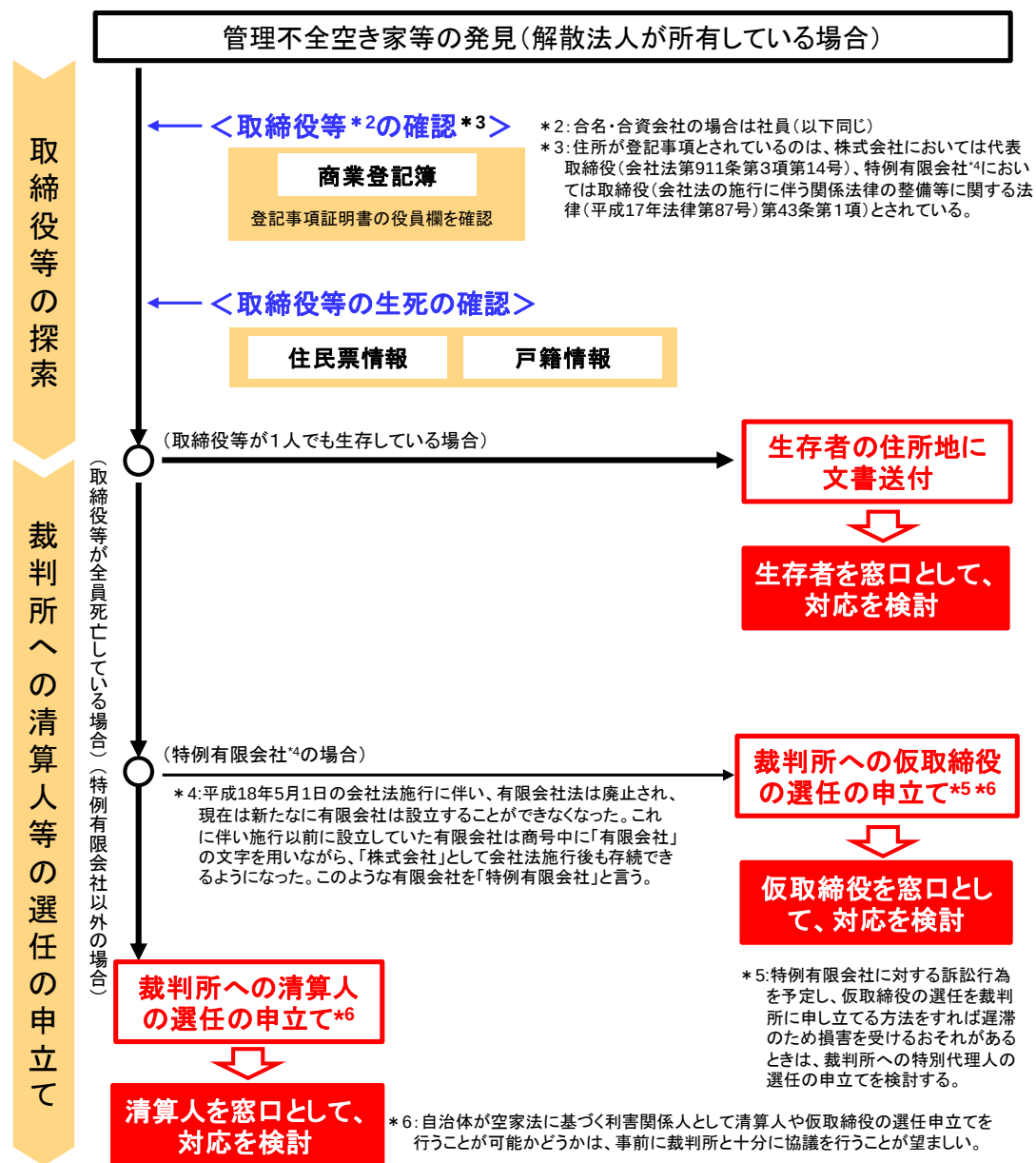


図 5-1-2 所有者等の探索・特定フロー(解散法人の場合)

(2) 対応措置

探索後、所有者が不明なことが判明した場合でも、物件の状況に応じて自治体は何らかの対応をとる必要があるため、主な制度について、その利用が求められる場面と収集した事例から得られた留意点を記載する。

① 財産管理制度

所有者不明物件について、所有者が死亡し、相続人が存在しない、又は相続人全員が相続放棄をしている場合には相続財産管理人、所有者等の居所が不明で連絡が取れず、戻る見込みが低い場合には不在者財産管理人をそれぞれ選任することになる。

【制度利用の際の留意点】

・申立て手続き

自治体が財産管理人の申立てをするためには利害関係人となる必要があるが、租税を滞納している場合のほか、条例に基づく緊急安全措置や略式代執行の費用を債権とする場合も事例がある。なお、空家法に基づく特定空家等の認定等をもって利害関係人として認められる例もみられる。

空き家の除却を目的とした財産管理制度の利用においては、①略式代執行を実施した後、その債権者として財産管理人の選任申立てを実施する場合と②特定空家等の認定等を理由に利害関係者として財産管理人の選任申立てを行い、その後管理人が空き家を解体する場合の2つの方法が考えらる。②の場合は後に失踪者が現われるというリスクを回避できる一方で、家庭裁判所により空き家解体が許可されないというリスクが生じる。

・費用と回収

財産管理人の選任申立ての際には、予納金として数十万円から百万円程度が必要となるため、予算措置が必要となる。自治体によっては、近隣への危険度合いや売却可能性等の観点から対象物件を選定し、活用による将来的な固定資産税の徴収可能性といったメリットを提示して予算要求している例もある。

また、費用回収に関しては、売却見込みが低い土地の場合に隣接地主等に土地の売買交渉をすることで費用回収を進めた例もみられる。

なお、検察官が申し立てする場合には予納金は不要なため、この手続きを利用している自治体もある。

② 略式代執行

所有者不明物件について、倒壊等の危険性が高いなど、外部不経済の影響が大きい場合、略式代執行が必要になることがある。

【制度利用の際の留意点】

・所有者の確知のための取組

略式代執行を行うための要件として、「過失がなく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」とされており、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、課税情報等を活用して、出来る限り所有者を特定する必要がある。この点について、手続き的な正統性を確保するため、独自の基準等を定めた調査フローや実施基準、委員会等での検討スキーム等を設けている自治体がある。

- ・費用回収

略式代執行では費用回収が困難な場合が多いが、財産管理制度を用いて費用を回収する取組みも見られる（略式代執行の費用を債権として財産管理人の選任申立てをし、その後、土地売却での売却益から費用回収）。

③ 緊急安全措置

危険性の高い空き家については、早急な措置が求められる場合もあり、空家法以外の制度として、自治体による空き家条例での緊急安全措置があげられる。

【制度利用の際の留意点】

- ・費用回収

規定上は、所有者等の費用負担により措置を行う旨や、所有者等の同意を得ることを前提として措置に要した費用を所有者等に請求する旨定めている例があるが、所有者不明の場合には特に問題となる。緊急安全措置の費用を債権として財産管理制度により回収を図った例がある。

④ 適正管理の促進

相続人等が特定されても、相続放棄等により、適正管理への協力が得られない場合もあり、そうした場合に自治体として対応が必要となることがある。

【留意点】

- ・相続人等の協力

協力的な相続人や納税代表者が相続人間の調整を行った事例がある。

- ・土地所有者や近隣住民等の協力

土地所有者や近隣住民等の協力による管理不全空き家の解決例。

- 所有者からの無償譲渡等費用負担の軽減を前提に、近隣住民や対象空家等のある町内会等による解体を自治体が双方に働きかけ
- NPO が区画再編事業を行う中で、相続放棄により相続人不存在となった物件について相続財産管理人の申立てを実施

(3) 体制

アンケートによれば、専任職員を置いている自治体は少なく、多くが兼任職員中心に業務を進めている。このため、所有者調査等について、効率的な実施体制を構築する必要がある。

① 所有者調査等の実施体制

少ない人員で調査等を効率的に行うこと、また、事案に関する専門性が求められる。

【体制づくりの工夫】

自治体による体制づくりの工夫例及び研究会の意見交換から、以下が得られた。

- ・立地条件や近隣への影響度合い等により、所有者調査の対象物件を選定する（調査の効率化）。（表 5-1-1）
- ・都道府県等による講演会・研修への参加などにより、所有者調査のノウハウを獲得する（担当職員の業務スキルの向上）
- ・所有者調査に関するノウハウや知見を有する人材を採用する
（例）嘱託職員として司法書士を置いている

表 5-1-1 所有者調査における対象物件選定の考え方

事例の分類	調査方法
特定空家等とそれ以外の空き家で区分 (条例に基づき対応)	・空家法に基づく「特定空家等」となるおそれのある空き家に関し、条例に基づく助言・指導の対象者として所有者を特定していく。 ・登記情報や課税情報、現地の聞き取り情報を元にして所有者を短時間（通常2週間以内）で特定。 ※課税情報は、所有者特定が簡易なものの場合は短時間で収集が可能で、複雑な所有者の場合は数か月に及ぶ場合もある。 ・条例に基づき、空き家が管理不全な状態で、市民への危険が切迫し所有者が特定できないとき、必要最低限な措置を講じる緊急応急措置を行う場合がある。 ・空家特措法に基づく助言・指導を行うため、更に土地・建物の所有者の戸籍を取得して家系図を作成し、調査を深掘りして「特定空家等」の所有者を特定していく。
特定空家等とそれ以外の空き家で区分	・特定空家等以外の空き家は、固定資産税台帳の照会のみ留める。 ・特定空家等は、措置の対象者、管理責任者を定める必要があるため、詳細な調査を実施する。
	・特定空家等以外の空き家は、登記簿調査、固定資産税課税台帳調査、住民基本台帳・戸籍調査までに留める。 ・特定空家等には、措置の間、所有者の確定に向けた作業を継続して実施。
危険度判定を使用	・空き家の危険度を5段階で判定し、各段階に応じて実施。 ・危険度の低い段階では、念のため戸籍等から所有者情報を把握し、危険度が高まると、未然に特定空家化を防ぐことを目的に所有者もしくは納税義務者等、連絡を取ることができる関係者の情報まで取得する。最終的に、特定空家等として措置が必要となった場合には、相続人等も含めて全体を調査する。特に戸籍情報は不動であり、将来にかけて過去の情報が変わることはないため、前倒しで調べておくことが有効である。
	・苦情があった物件を中心に所有者調査を実施するが、空き家の危険度調査で危険度が高かったものは苦情を待たずに先行して所有者調査を実施する。
立地条件を考慮	・市街化区域内、主要道路周辺、隣接地に実害が生じているという条件のいずれかに合致しているものに関して調査を実施。
	・山間部の空き家等は倒壊しても大きな問題にならない物件も多いため、積極的な対応はしないこととしている。

② 関係部署との情報共有・連携

空き家法により税情報の内部利用は進んでいるが、それ以外の部分では自治体内部での情報の共有や連携は進んでいない。ただし、一部の自治体では先進的な取組もみられる。

【体制づくりの工夫】

自治体による体制づくりの工夫例としては、以下が得られた。

- ・ 空き家の情報や、所有者調査の結果を税務部署に提供する。
- ・ 空き家の予防的観点から、関係部署の通知等に相乗りする。
- ・ 空き家台帳について、庁内の関連システムを整備し、システム上で登記簿情報、課税情報、住民票・戸籍情報、作成家系図等を紐づけて一元的に記録・管理する。

③ 外部との連携

アンケートによれば、所有者探索で外部機関等との連携は非常に限定的であった。

【体制づくりの工夫】

自治体による体制づくりの工夫例や研究会の意見交換から、以下が得られた。

- ・ 司法書士会や弁護士会等が実施している相談会や講師派遣等の利用により専門知識の獲得を図る。
- ・ 不動産登記簿情報の電子データを、法務局から定期的に税務課と交代で入手する。
- ・ 管理不全空き家の早期発見・緊急対応のため、警察や消防との連携体制を整える。
- ・ 自治会等に空き家調査や見守りを依頼し、管理不全空き家の発生予防を図る。

第2節 今後の課題

前節では本調査研究で収集した様々な知見を整理した。

所有者の探索・特定に係る工夫等については、担当者が実際に調査を進める際に利用できるノウハウとして有用なものが多いと考えられる。本報告を公表し、これらが現場レベルで共有されることは、所有者探索等の円滑化に少なからず寄与するものと考えている。

一方で、探索後の対応や体制づくりについては、先進的な例がみられたものの、自治体としての政策的な位置づけや組織の考え方まで踏み込んだ検討が必要になる場合も少なくない。空き家の増加、不動産の所有者不明化に対しては、法制度での対応もみられるところではあるが、現在の社会情勢下ではこの傾向は容易に是正できるものではない。地域に一番近く、所有者不明空き家の問題を直接的に感じている自治体において総合的な対応を検討する際に、本調査事例等が活用されることを期待したい。

また、本調査は市区町村等の基礎自治体による施策の相互参照を意図したものであったが、アンケート調査において自治体の規模により取組に差が生じていることが明らかになった。規模の小さい町村は予算やマンパワーの面で制約があるということもあるが、その立地条件から外部専門家等の利用が難しいとも考えられる¹。この状況を踏まえ、現在一部の都道府県で行われているような研修等のほか、専門家リストの作成、専門家の派遣や仲介といったものも含め、広域での支援体制を設けることも考えられる。

なお、本研究は所有者不明空き家の探索や対応措置等についての調査であるが、地域レベル、自治体レベルでの空き家の増加（空き地等も含めた都市のスポンジ化）の状況を考えると、個別の空き家の除却による危険等の除去のみにとどまらず、空き家や除却跡地の適正管理の在り方、まちづくりの方向性といった議論にも結びつく論点といえる。この点については、今後の研究課題としたい。

¹ 研究・交流会委員の岩崎教授より指摘