

宅地等における所有者等の所在の把握が 難しい土地・建物に関する調査研究 (中間報告)

平成30年5月30日

国土交通政策研究所

主任研究官 土屋 依子

研究官 伊藤 夏樹

1. 研究の背景・目的
2. 29年度調査の実施内容
3. アンケート調査の実施概要
4. アンケート調査項目
5. 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
6. 所有者不明事例について
7. 今後の調査研究予定

1. 研究の背景・目的

研究の背景

- 近年、空き家対策や震災復興事業の実施過程において、所有者不明の土地・建物等の存在が問題化している。
- これらは少子高齢化・人口減少が進む中で今後さらなる増加が見込まれ、住宅市街地の適正な維持管理上大きな障害となり得る。

研究の目的

- 本調査研究は、既に住宅市街地において顕在化している空き家問題を通じて、所有者不明の土地・建物等の及ぼす影響を明らかにすることを目的とする。

研究期間

- 平成29-30年度の2ヵ年

29年度研究内容

実態把握のための地方自治体
アンケート調査を実施

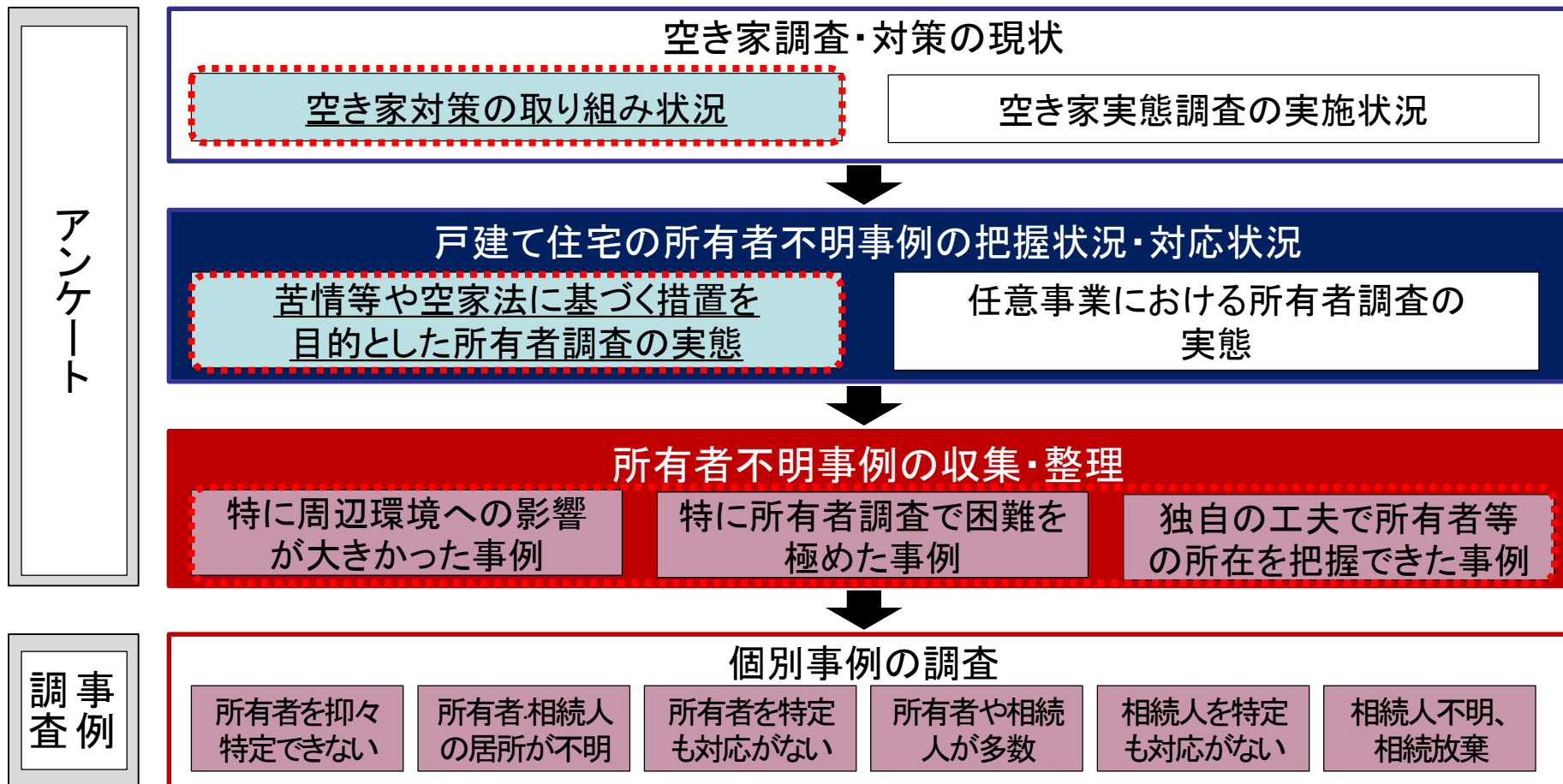
2. 29年度調査の実施内容(全体構成)

※本日の報告内容

地方自治体を対象としたアンケート調査の結果報告

- 空き家対策の取り組み状況
- 所有者不明の土地・建物等に対する調査と対応の実態
- 所有者不明事例の実態

地方自治体への事例調査の結果紹介(一部)



3. アンケート調査の実施概要

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:平成29年10月2日(月)～10月20日(金)

■調査対象:全市区町村1,741団体

■調査方法:

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

■回収数:1,172団体(回収率:67.3%)

⇒所有者不明事例 773件

4. アンケート調査項目

①戸建て住宅を対象とした所有者調査と対応

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

- 所有者調査のきっかけ
- 所有者不明物件の有無
- 調査方法(実績・負担)

- 対応手法
- 所在の把握が困難な状況
- 連携体制(庁内、庁外)
- 情報共有範囲 等

②所有者不明事例

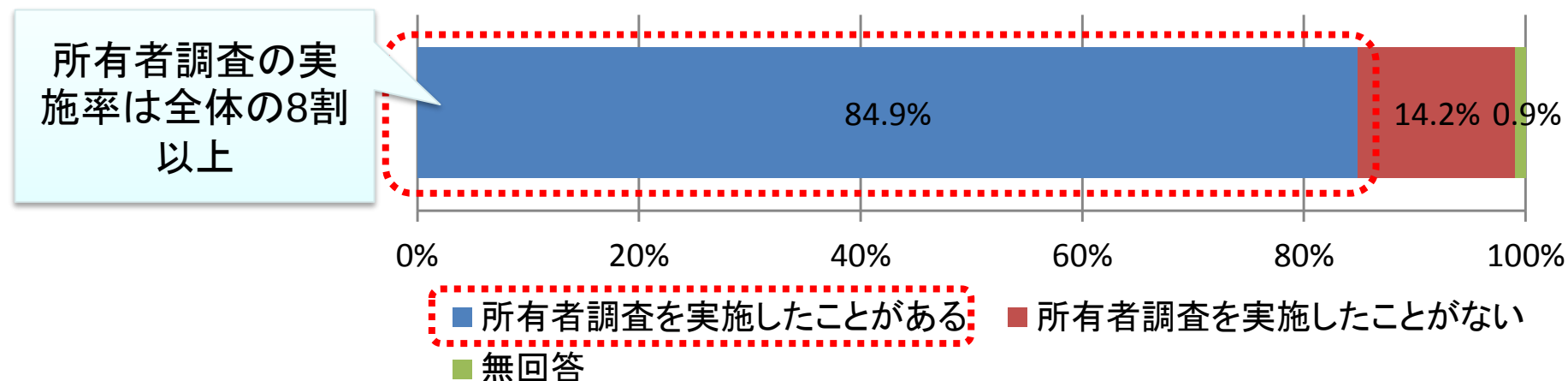
- 事例の種類
- 所有者調査のきっかけ
- 所在の把握が困難な状況、
- 建物・土地の最終登記時期
- 物件情報

- 周辺環境又は事業への影響
- 不明物件への対応
- 所有者調査の状況
- 所有者等の所在の把握が難しかった最終的な要因

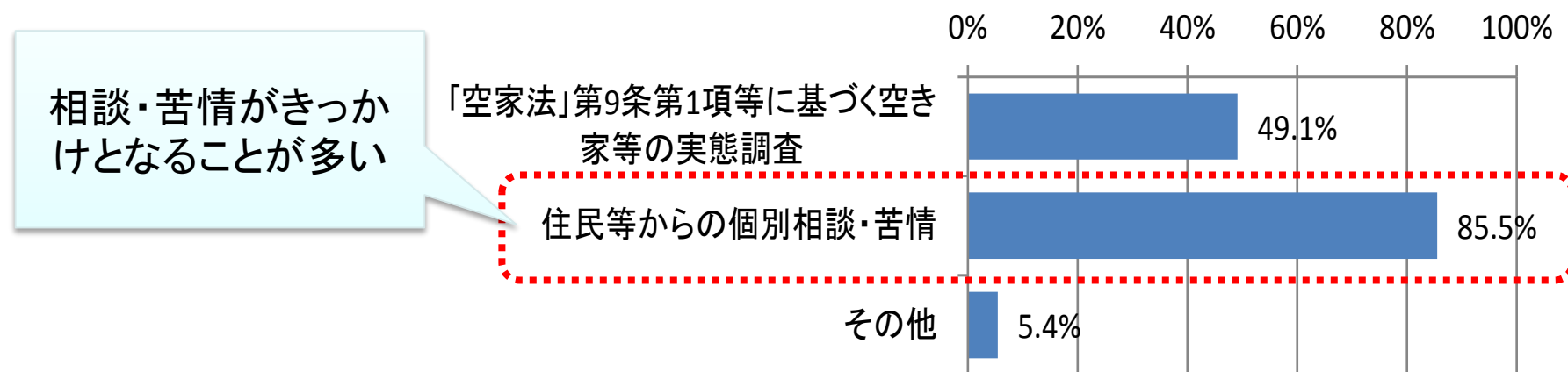
5. 住民からの相談・苦情や空家法に基づく措置を目的とした所有者調査の実施状況

①所有者調査の実績とそのきっかけ

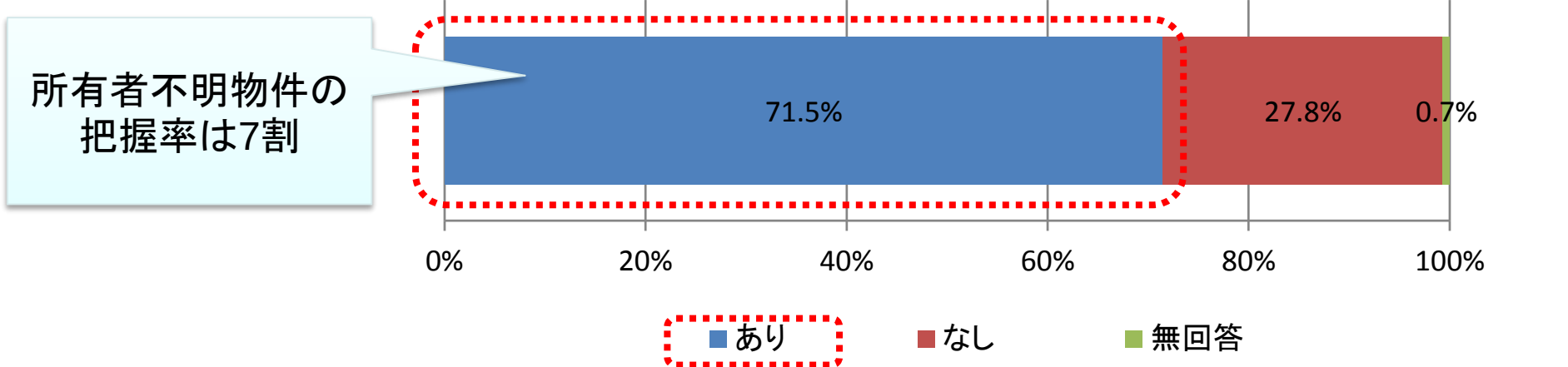
所有者調査の実績 (n=1,172)



所有者調査のきっかけ (複数回答、n=995)



所有者等の所在の把握が難しい物件の有無 (n=995)



同上 (地方ブロック別 × 市区・町村別)

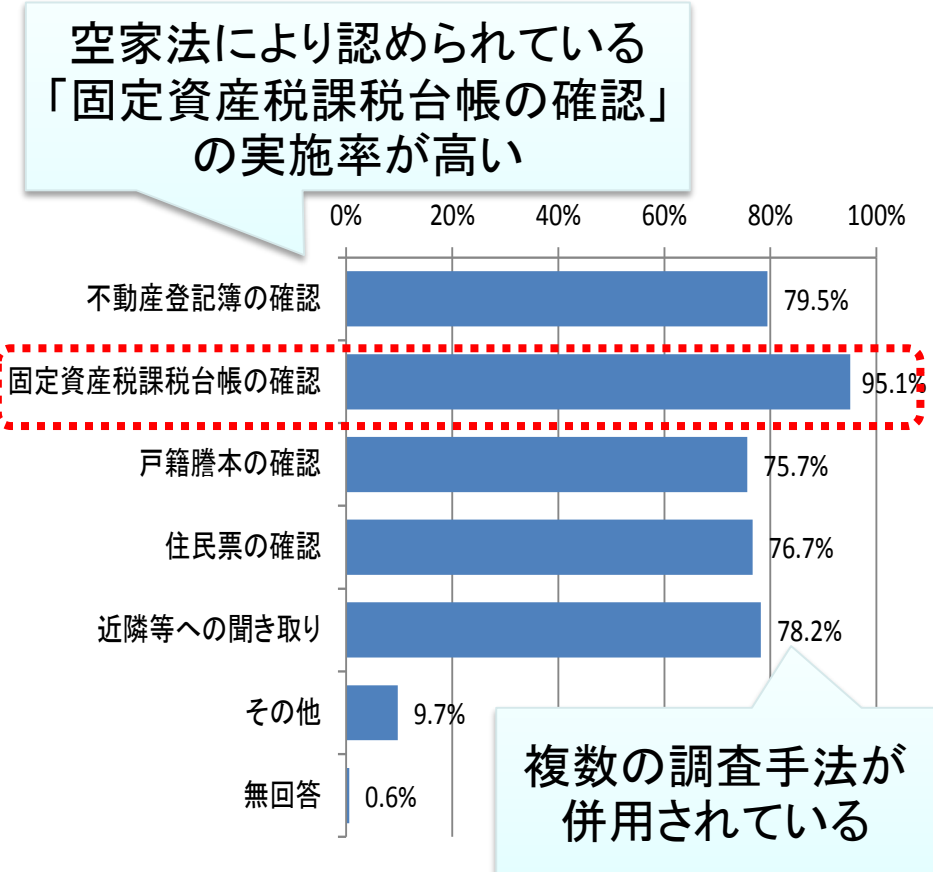
市区部で把握率が高い(8割)

		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%

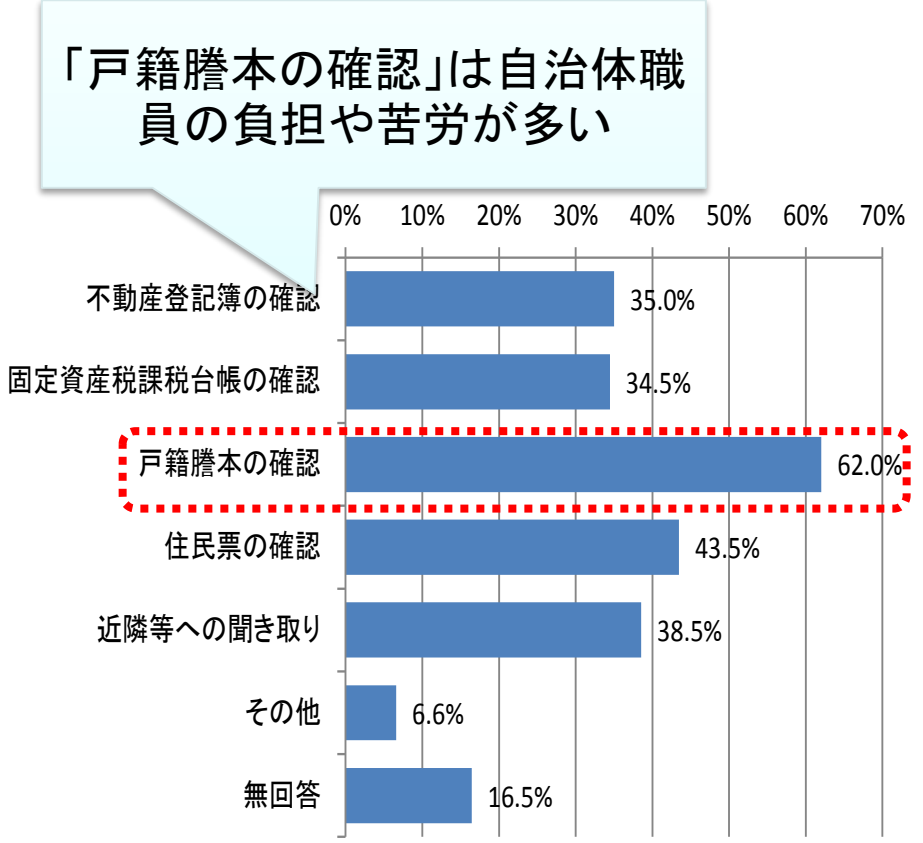
地方ブロック別では把握率の差異なし

③所有者調査の方法(以下、不明物件がある団体)

実施実績のある調査手法(複数回答,n=711)



負担や苦勞が多い調査手法(同左)



- 具体的には…
- ・ 他市区町村への請求時の負担・手間が大きい
 - ・ 相続人特定の難しい
 - ・ 相続人が多数の場合の負担・手間が大きい
 - ・ 転籍や除籍による追跡調査の難しい など

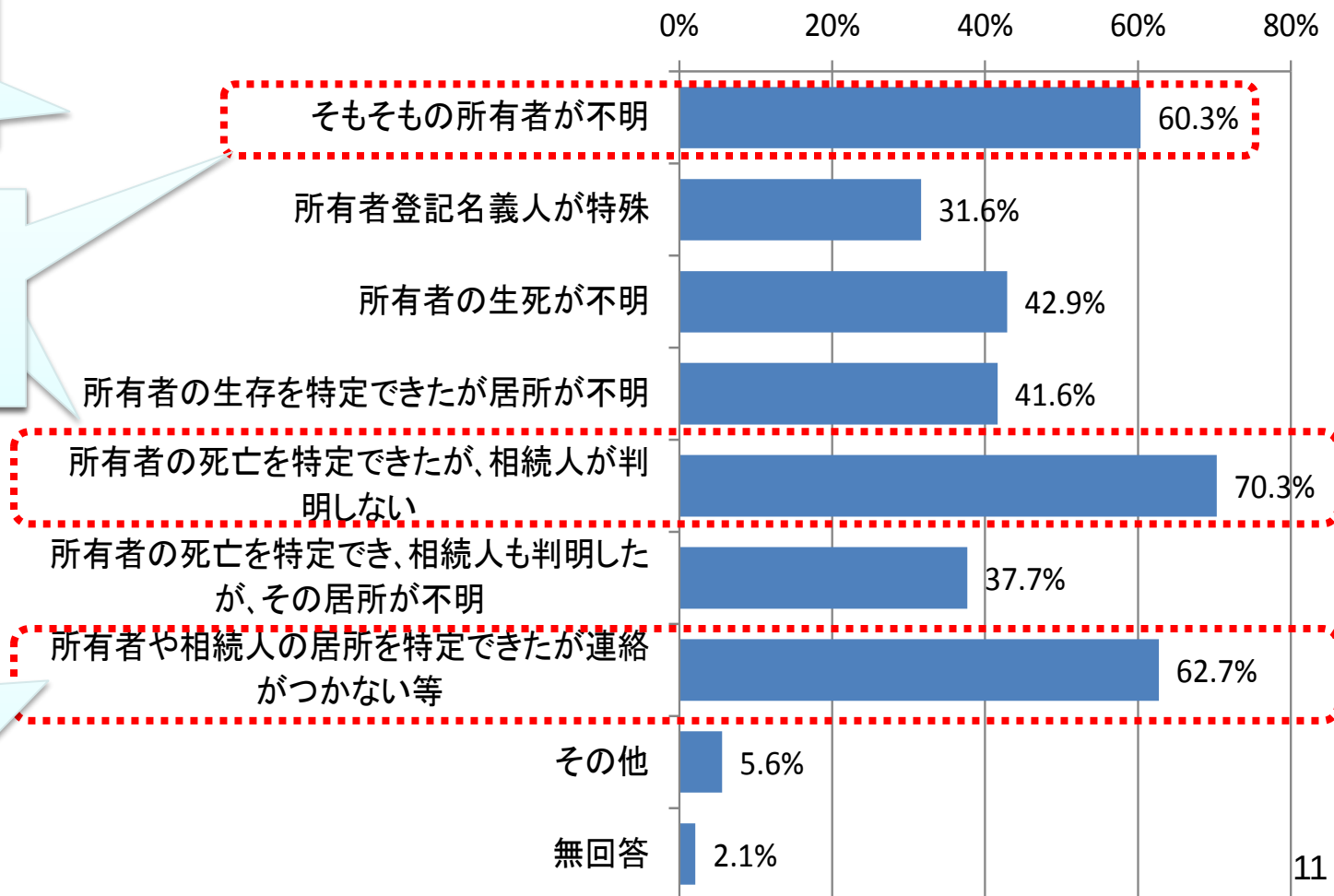
④所有者等の所在の把握が難しい物件の状況

所有者不明物件の状況（複数回答,n=711）

「所有者」が特定できない状況は多様

「所有者」や「相続人」がそもそも特定できない場合が多い

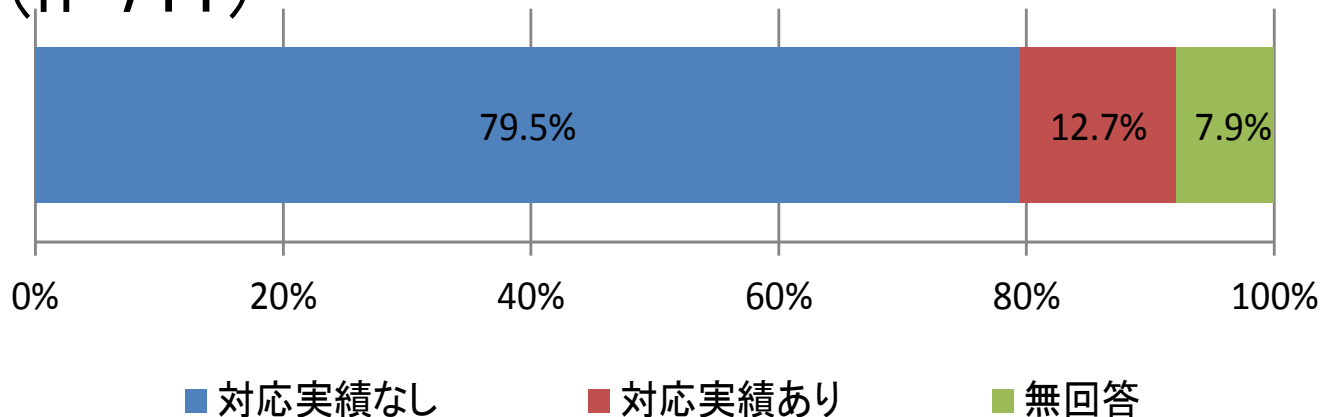
居所を特定できても連絡がつかない場合も多い



⑤所有者不明物件への対応実績

対応実績の有無 (n=711)

不明物件がある自治体のうち、対応実績があるのは1割



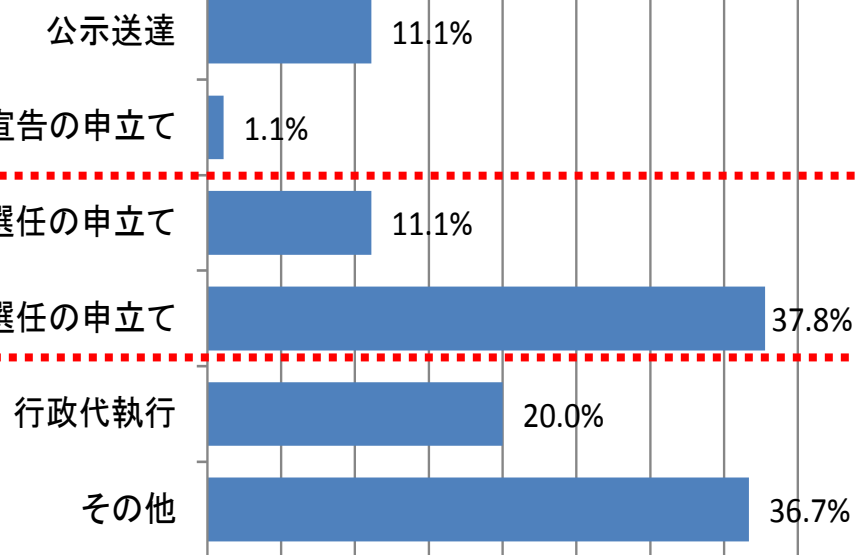
実施実績のある対応手法 (複数回答、n=90)

対応過程
の手続き

対応実績

「財産管理人選任の
申立て」が多い
「行政代執行」は2割

0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35% 40%



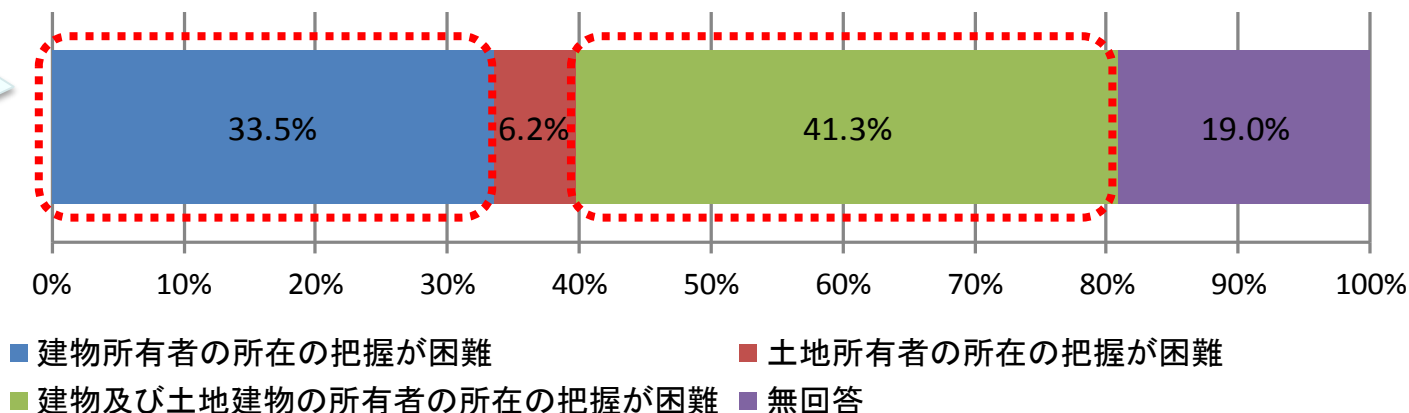
※その他は「緊急安全代行措置」など

6. 所有者不明事例について

①所有者等の所在の把握が難しい土地・建物の状況

所有者等の所在の把握が困難な状況 (n=773)

建物、建物+土地の
把握困難が7割以上



同上（建物・土地の最終登記時期）

建物、建物+土地の
所有者は広い年代
にわたり把握困難だ
が、古いほどより困
難になる

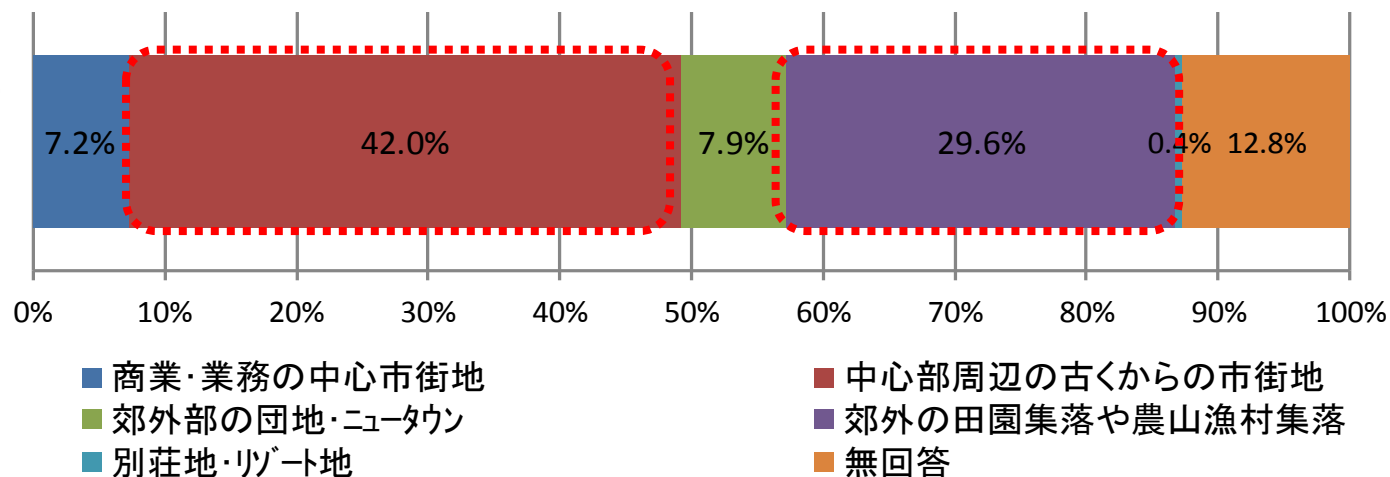
土地の所有者のみ
把握困難なのは
1949年以前が多い

	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%

②所有者等の所在の把握が難しい物件情報

所在地の類型 (n=773)

中心部周辺の市街地と、田園・農山漁村集落など古くからの地域に多い



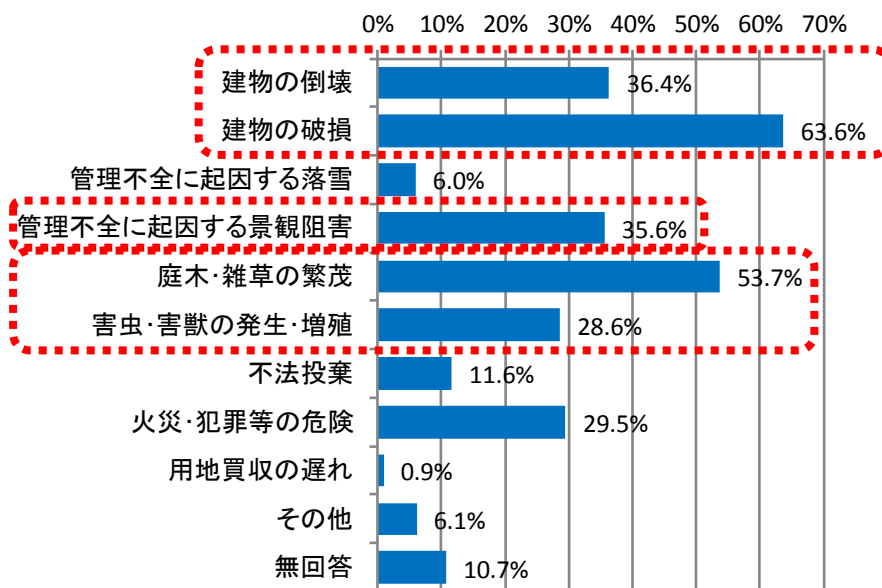
周辺環境又は事業への影響

(複数回答、n=773)

建物の破損、倒壊など「保安上の危険」が最も多い

「景観阻害」

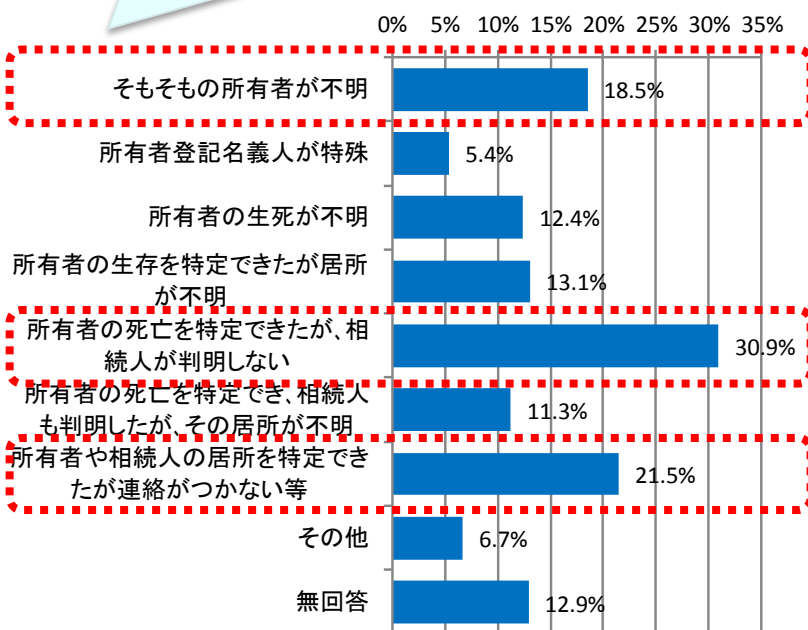
庭木・雑草、害虫・害獣など「生活環境の保全」上の問題も多い



③所有者調査の状況

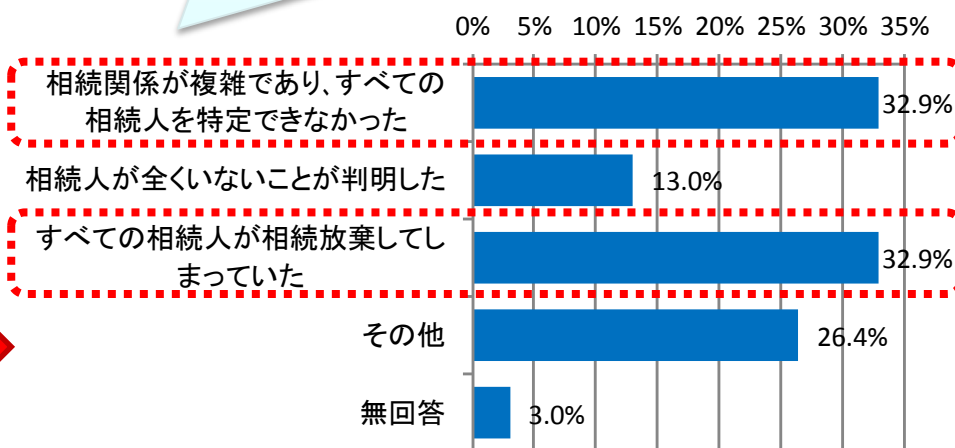
所有者が特定困難な状況 (複数回答、n=773)

所有者の死亡を特定できたが相続人が判明しない場合が最も多い(3割強)。相続人等に連絡がつかない場合が2割強、未登記等により所有者が不明な場合が2割弱



相続人が把握困難な理由 (n=231)

相続関係の複雑さによる特定困難と並び、全ての相続人が相続放棄してしまっていた場合が3割強



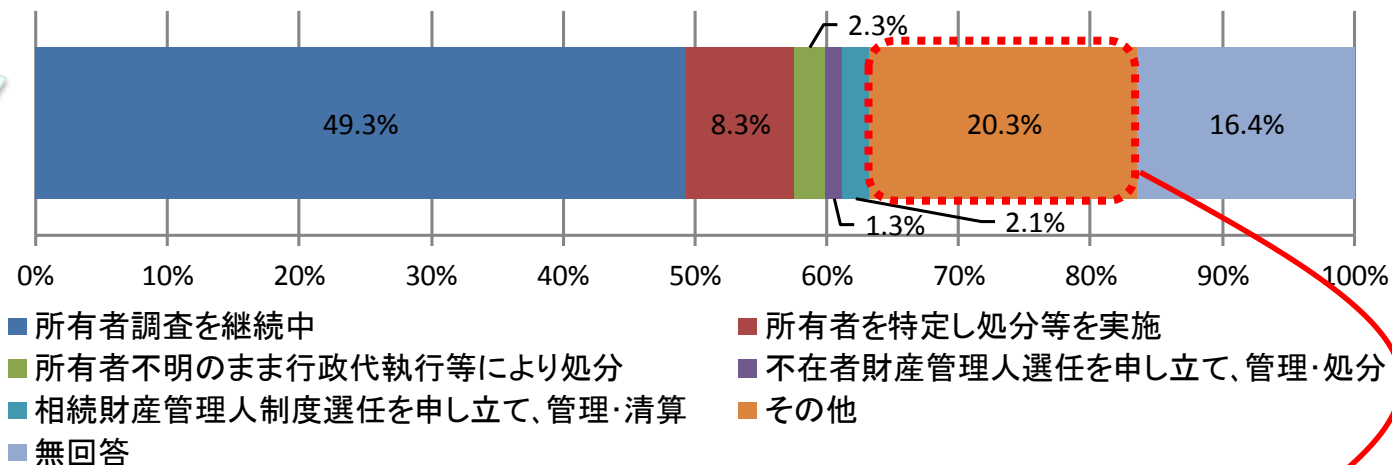
主な「その他」の分類		件数
調査中		9件
相続人が外国籍のため戸籍が存在せず		8件
所有者の住民票除票の保存年限経過により本籍地不明		7件

④所有者調査の結末

所有者等の所在の把握が難しかった物件への対応

(n=773)

- ・調査継続中が半数
- ・所有者を特定し処分は1割未満
- ・代執行や財産管理人制度等「所有者不明」での処分実施は併せて5.7%



所有者等を特定後、処分等に向け対応を継続中(8.3%)

少数ながら土地所有者による建物解体や寄付、周辺住民等による管理等の事例も

所有者
特定済

何らか
の解決

主な「その他」の分類		件数
所有者 特定済	所有者を特定し、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（弁護士相談、経過観察等）	15件
何らか の解決	財産管理人の選任申立てを検討・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

7. 今後の調査研究予定

- アンケート結果と追加事例調査を基にした所有者不明物件の発生要因や対応時の障害の詳細分析
 - 地方自治体による所有者不明物件への対応状況の整理と円滑化の検討
- 等

【29年度調査結果に関する公表資料】

■ PRI Review 68号(2018年春季)

宅地等における所有者等の所在の把握が難しい土地・建物に関する調査研究(中間報告)～市区町村の空き家対策部署に対するアンケート調査結果の速報http://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2018/68_3.pdf

■ アンケート調査の基礎集計結果

http://www.mlit.go.jp/pri/shiryoku/sonota/fumei_questionnaire.pdf