

# 空き家問題における土地・建物等の 所有者不明化に関する調査研究業務

令和元年5月29日

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

1. 研究の背景・目的
2. 調査研究の内容
3. ヒアリング調査結果
  - 主な事例の一覧
  - 事例紹介(北海道室蘭市、群馬県前橋市、東京都日野市)
4. まとめ
  - 探索の工夫
  - 体制の工夫(関係部署による情報共有、外部専門家との連携)
5. ノウハウ集(構成・目次)

# 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・建物等の課題を明らかにするとともに、自治体による所有者探索や利活用の円滑化に資する知見を収集することを目的とする。

## 29年度研究内容

地方自治体アンケート調査により、不明空き家の実態を把握・問題状況を整理



## 30年度研究内容

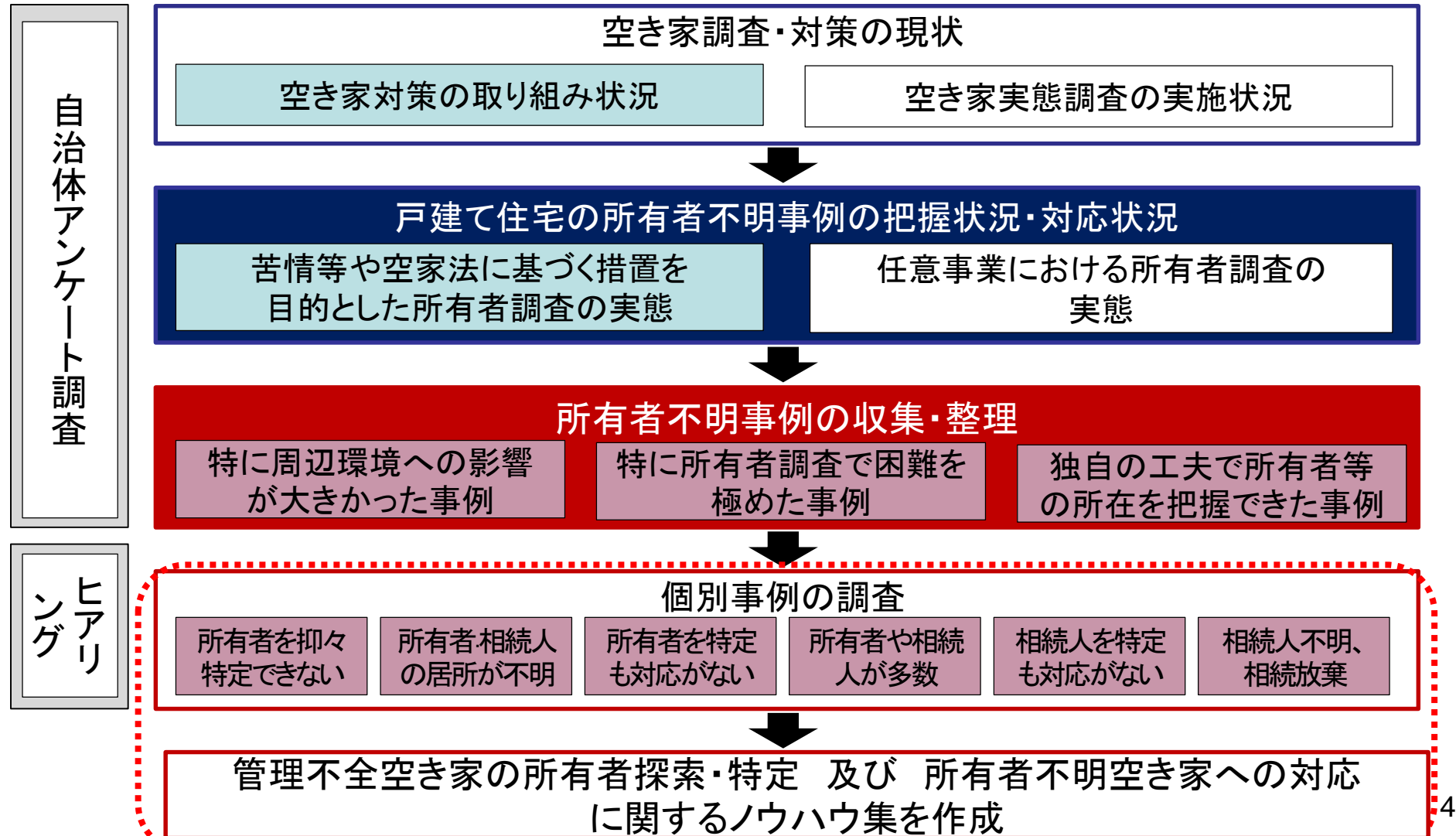
事例調査(ヒアリング)により、所有者の探索・特定過程での工夫や対応実態を把握

## 2. 調査研究の内容

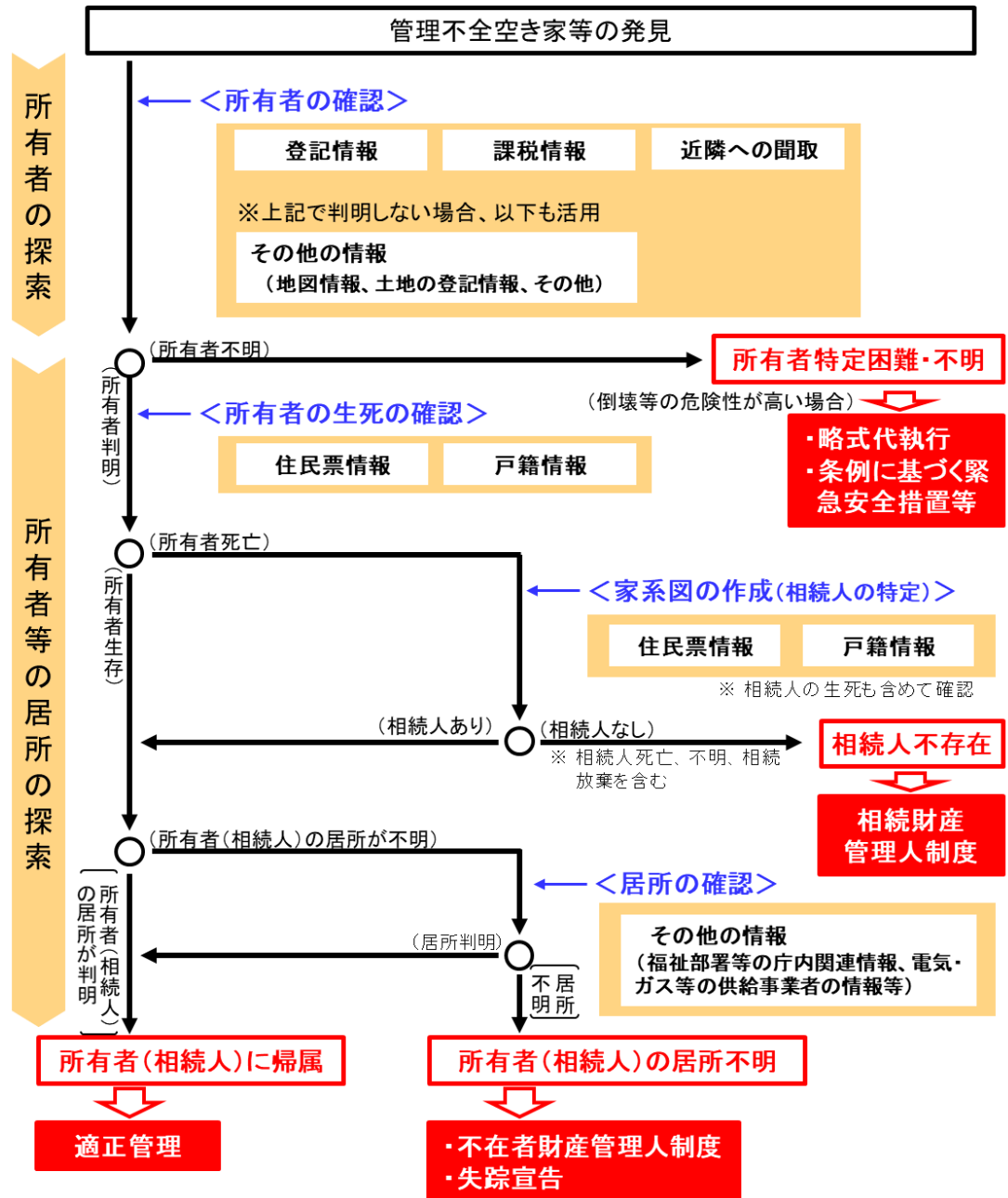
### ※本日の報告内容

地方自治体を対象としたヒアリング調査の結果報告

- 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



# ①所有者探索・特定フロー(個人住宅の場合)



段階	確認方法	探索が困難となる主な要因
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
		登記情報の錯誤・登記情報が特殊
	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
	近隣への聞き取り	—
所有者の生死の確認	戸籍情報・住民票情報の確認	他市区町村への請求時の負担・手間
		「住民票」及び「戸籍の附票」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
所有者（相続人）の居所の確認	その他情報の確認	戸籍情報や住民票情報では居所が確認できない
		居所を確認できたものの連絡がつかない（海外居住など）

視点	問題点・課題 (自治体アンケート調査結果より)
所有者調査の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・限られた担当職員によって、調査を効率的に実施していく体制を構築する必要がある</li> </ul>
関係部署による情報共有	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者情報の共有は十分に進んでいない</li> <li>・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</li> </ul>
外部との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査の実施にあたって、外部と連携しておらず、多くの市区町村が、所有者調査を内部で進めている</li> <li>・登記簿謄本の取得に係る負担</li> </ul>

## ④ヒアリング(事例調査)対象選定の視点

- < 1 > 所有者の探索・特定過程における障害の発生要因が比較的明確
  - a) 所有者の確認
    - ・建物未登記
    - ・建物課税標準額免税点未満
    - ・登記情報が特殊
  - b) 相続人の特定
    - ・相続人多数
    - ・全ての相続権者が相続放棄
  - c) 所有者(相続人)の居所の特定
    - ・所有者の居所が海外
- < 2 > 上記の障害事項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がある
- < 4 > 空き家対策の先進的取組が行われている



## ⑤ヒアリング調査の実施概要

### 調査概要

#### ■ヒアリング項目・内容:

- 空き家の物件情報・周辺環境
- 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(解決に向けた)対応

所有者不明空き家の所有者探索と対応の“ノウハウ”を抽出

#### ■調査時期:

平成29年10月～1月、平成30年8月～11月

#### ■調査方法:

自治体空き家担当者を訪問し、インタビューを実施

#### ■実施件数:

平成29年 11自治体24事例

平成30年 15自治体40事例

### 3. ヒアリング調査結果(主な事例の一覧)

事例番号	自治体	概要
(1)	北海道室蘭市	【探索】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。【対応】相続人により建物の解体が行われた事例
(2)		【対応】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
(3)	山形県鶴岡市	【対応】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人制度の利用により解決を目指す事例
(4)	茨城県笠間市	【探索】未登記で水道契約者が宗教名の建物について、同宗派の事務所への情報収集などを経て本人確知し、【対応】相続人不存在と判明、不在者財産管理制度を活用した事例
(5)		【探索】多数の所有権者の分割記載で登記されている建物で、相続人多数・一部の相続人の居所を特定できなかったが、【対応】相続人の1人がとりまとめを実施する事例
(6)	群馬県前橋市	【対応】所有者調査の結果、相続人不存在と判断し、略式代執行を実施。後日、相続財産管理人の選任を申立て、除去費用全額を回収できた事例
(7)	A市	【探索】住所情報から住民票を逆引きし、登録されていた人物の戸籍情報から所有者や相続人に到達した事例
(8)	東京都日野市	【探索】民生委員など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、【対応】後見人に選任された司法書士に対して管理を依頼した事例
(9)	B市	【探索】交通事故をきっかけに聴き取り調査から所有者を特定、【対応】保険会社や警察と協議の上解決に至った事例
(10)	京都府京都市	【探索】清算手続き中の法人名義の長屋建住宅であり、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たため、【対応】所有者不明のまま略式代執行を実施した事例
(11)		【探索】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事例
(12)	C市	【探索】親族等への聞き取りにより所有者と連絡がついた事例
(13)	兵庫県篠山市	【対応】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

## ■事例の概要

問題の所在	所有者の所在不明
探索の工夫	-
対応(結果)	不在者財産管理制度の活用

## ■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	近隣住民(町内会長)からの相談

### ■現地写真(対応前)



### ■現地写真(対応後)



## ■所有者の探索・特定の流れ

a)所有者の確認	<p>①登記情報の確認: 土地・建物で同じ所有者が判明、<b>税の滞納により室蘭市で差し押さえ中</b></p> <p>②戸籍情報の確認: 戸籍情報により、<b>配偶者、子ども、兄弟はなく、両親は死亡したことが判明</b></p> <p>③課税情報の確認: 差し押さえの経緯等を確認、税の督促、催促を行うが連絡なく、<b>所在不明</b></p>
b)所有者の生死の確認	<p>④住民票情報の確認:職権削除で生死不明</p>
c)相続人の特定	<p>—</p>
d)所有者(相続人)の居所の特定	<p>⑤水道情報の確認:<b>水道の利用は平成23年10月停止</b></p> <p>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</p>

## ■探索後の(解決に向けた)対応

- 税の滞納処分により、市が**不在者財産管理人制度を活用して公売**
- 落札した**近隣住民が市の「空き家解体」助成制度を活用し、空き家を除却**

## ■事例の概要

問題の所在	建物未登記
探索の工夫	
対応(結果)	相続財産管理人制度を利用して略式代執行費用を回収

## ■物件情報・周辺環境

不動産登記	土地:1975年(最終登記 贈与により所有権移転) 建物:1975年(最終登記 贈与により所有権移転)
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(平家建) 建築年:不明
所有者調査のきっかけ	近隣住民からの相談

## ■現地写真(対応前)



## ■現地写真(対応後)





## ②事例(8)群馬県前橋市

### ■所有者の探索・特定の流れ

a)所有者の確認	<p>①登記情報の確認: 土地所有者は判明、同住所の建物登記情報がなく建物所有者は不明</p> <p>②課税情報の確認: (空家法施行前)納税通知書の送付先の情報からは建物所有者を特定できず</p> <p>③課税情報の確認: (空家法施行後)納税通知先所有者は相続人で相続放棄、建物所有者は既に死亡、複数の相続人の存在が判明</p>
b)所有者の生死の確認	<p>④戸籍の確認: 建物所有者の戸籍情報を取得し、所有者の死亡を確認</p>
c)相続人の特定	<p>⑤戸籍の確認: 建物の相続人の戸籍情報から、家系図を作成</p> <p>⑥家庭裁判所への申請により、相続放棄申述情報を取得</p> <p>⑦家系図との照合により、十分な調査と精査を尽くし、相続人不存在と判断</p>
d)所有者(相続人)の居所の特定	<p>⑤戸籍の確認: 建物の相続人の居所を確認</p>

### ■探索後の(解決に向けた)対応

- 周辺住民へ危険な空き家へ講じるべき措置を説明、近隣住民の買い取り意向を把握
- 空家等対策協議会で略式代執行を行うことの承認を受け、空家法に基づく公告を実施、略式代執行により除却
- 略式代執行費用を債権として、市が相続財産管理人選任を申し立て、土地が売却された後に相続財産管理人から債権を回収

## ■事例の概要

問題の所在	—
探索の工夫	福祉関係者から相続人の施設入所先を把握
対応(結果)	成年後見人に選任された司法書士に空き家管理を依頼

## ■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	第一種低層住居専用地域 (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:木造戸建併用住宅(2階建て) 建築年:1980年
所有者調査のきっかけ	市民から庭木の繁茂について問い合わせ

## ■現地写真(対応前)



## ■現地写真(対応後)



## ■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: <b>建物所有者を確知</b>
b)所有者の生死の確認	②聞き取り調査での確認: 近隣住民から所有者の <b>死亡と、相続人の存在を確認</b>
c)相続人の特定	—
d)所有者(相続人)の居所の特定	②聞き取り調査での確認: 近隣住民から、 <b>相続人の施設入所と、認知能力の低下</b> との情報を入手 ③聞き取り調査での確認: 民生委員からの助言を受け、 <b>福祉部局への照会</b> により、相続人の入所する施設名と、相続人の成年後見人の選任準備が進められているとの情報を入手 ④聞き取り調査での確認: 福祉部局と本人同意の下で後見人である司法書士の連絡先を開示 <b>後見人の連絡先を確知</b>

## ■探索後の(解決に向けた)対応

- ・後見人に選任された司法書士に対して管理を依頼



# 4. まとめ ①探索の工夫

段階	内容・工夫
所有者の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の登記情報から確認できない場合、土地の登記情報から土地所有者経由でたどる</li> <li>登記情報が古い場合は地図情報等を併用する</li> <li>固定資産税課税台帳上の所有者が死亡している場合、相続代表者に連絡し確認する</li> <li>町内会等の関係者や古くから住んでいる住民への聞き取りをする</li> <li>空き家の看板や表札等から情報をたどる 等</li> </ul>
所有者の生死の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>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依頼する</li> <li>庁内関連部署が保有する情報の内部利用により、所有者の生死を把握する</li> <li>所有者の家族・親戚等関係者の照会により、所有者の生存を確認する</li> </ul>
相続人の特定	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続人の特定に時間がかかる場合、危険度の高い物件を優先して家系図を作成するなど、調査手順や実施体制を工夫する</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
所有者(相続人)の居所の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁内関連情報の内部利用により、施設入所や生活保護者等の情報を入手する</li> <li>電気・ガス等の供給事業者に依頼し、契約者情報等を確認する</li> <li>居所確認後は、所有者(相続人)との面会や先方からの連絡の確度を高めるための工夫(現場写真同封や、定期的な連絡の依頼等)を行う</li> </ul>

## 4. まとめ ②体制の工夫：関係部署による情報共有

方法	具体的内容
<p>税務部署との情報共有・連携の深度化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 税務部署が所有する<b>戸籍情報</b>や<b>相続関係図</b>についても<b>提供を受ける</b></li> <li>• 税務部署と共同で<b>法務局から登記簿情報</b>を入手する</li> <li>• 管理不全空き家の<b>予防的取り組みの促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>固定資産税納税通知書</b>に<b>空き家に関する問題に関する文書</b>を同封</li> <li>➤ <b>納税通知書送付封筒</b>に<b>空き家・空地の管理を促す文言</b>を印刷</li> </ul> </li> </ul>
<p>福祉部局等との連携による情報等の共有</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高齢者の<b>施設入居情報</b>、<b>生活保護情報</b>を入手して<b>正確かつ最新の情報を把握</b></li> <li>• 認知症等により<b>判断能力が不十分な場合には</b>、<b>親族等に対し、成年後見人の選任等を助言</b></li> </ul>
<p>上記以外の関係部署等との情報共有</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>終活セミナー</b>で<b>相続手続に関して周知</b></li> <li>• <b>死亡届の受付時</b>に<b>相続手続に関する周知文書</b>を提供</li> <li>• 相続登記に関する<b>パンフレット</b>を配布</li> </ul>
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現地の調査結果や、<b>登記簿情報</b>、<b>課税情報</b>、<b>住民票</b>・<b>戸籍情報</b>、<b>作成家系図</b>等を紐づけて<b>一元的に記録・管理</b></li> <li>• 家屋ごとの<b>課税情報</b>と<b>空き家情報</b>を<b>システム上で一元化・職員利用</b></li> </ul>

■ 司法書士との連携の例

方法	具体的内容
非常勤嘱託職員として雇用	<p>地方公共団体が<b>非常勤嘱託職員として司法書士を雇用</b>する</p> <p>【事例】復興庁(被災市町村)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>復興庁では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、派遣</li> </ul>
庁内で業務委託	<p>地方公共団体の<b>庁舎内にて</b>、相続人調査等を実施する<b>業務を司法書士に委託</b>する</p> <p>【事例】伊賀市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、所有者調査業務を委託している</li> </ul>
外部業務委託	<p>司法書士会や司法書士個人に対し、<b>相続人調査等を外部委託</b>する</p> <p>【事例】京都市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

# 5. ノウハウ集(構成・目次)

## I. はじめに

1. 本書の目的
2. 本書の特徴と使い方

## II. 所有者の探索・特定フロー

## III. 所有者等の探索・特定編

1. 所有者の確認
  - 1-1. 所有者の確認方法
  - 1-2. 所有者が確認できない主な要因
  - 1-3. 探索の工夫
2. 所有者の生死の確認
  - 2-1. 所有者の生死の確認方法
  - 2-2. 所有者の生死が確認できない主な要因
  - 2-3. 探索の工夫
3. 相続人の特定
  - 3-1. 相続人の特定方法
  - 3-2. 相続人が特定できない主な要因
  - 3-3. 探索の工夫
4. 所有者(相続人)の居所の確認
  - 4-1. 所有者(相続人)の居所の確認方法
  - 4-2. 所有者(相続人)の居所を確認できない主な要因
  - 4-3. 探索の工夫

## IV. 探索後の対応編

1. 財産管理人制度
  - 1-1. 財産管理人制度の概要
  - 1-2. 財産管理人制度の活用が求められる場面
  - 1-3. 制度活用の留意点
2. 失踪宣告
  - 2-1. 失踪宣告制度の概要
  - 2-2. 失踪宣告制度の活用が求められる場面
3. 略式代執行
  - 3-1. 略式代執行の概要
  - 3-2. 略式代執行の活用が求められる場面
  - 3-3. 制度活用の留意点
4. 倒壊等の危険性の高い空き家への措置
  - 4-1. 空き家に対する応急措置として想定される空家法以外の制度の概要
  - 4-2. 空家法以外の規定による措置を行う上での留意点
5. 適正管理の促進
  - 5-1. 適正管理の促進が求められる場面
  - 5-2. 適正管理を促進するうえでの工夫

## V. 体制編

1. 所有者調査等の実施体制
  - 1-1. 現状と課題
  - 1-2. 所有者調査等の実施体制に係る工夫
2. 関係部署による情報共有
  - 2-1. 現状と課題
  - 2-2. 関係部署による情報共有の工夫
3. 外部との連携
  - 3-1. 現状と課題
  - 3-2. 外部との連携の工夫

2か年の調査成果として  
公表予定

## VI. 事例編