

日高川町空家等対策計画

令和2年3月

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等の現状

- 1. 和歌山県の空家等の現状 2
- 2. 空家等における課題 2

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 3
- 2. 計画期間 4
- 3. 対象地区 4
- 4. 対象とする空家等の種類 4
- 5. 空家等の調査
 - (1) 空家等調査方法 5
 - (2) 実態調査 5
 - (3) 空家等情報のデータベース化 5
 - (4) 所有者等が特定できない場合 6
- 6. 空家等の適切な管理の促進
 - (1) 所有者等の意識の涵養 6
 - (2) 相談体制の整備等 7
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進
 - (1) 地域住民からの要望による活用 7
 - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 7
 - (3) 補助金の活用促進 8
 - (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討 8
 - (5) 関係法令等の遵守 8
 - (6) 公的空き建築物の適正管理 8
- 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応
 - (1) 措置の方針 8
 - (2) 措置の実施 9
 - (3) 税制上の措置 9
 - (4) その他の対応 10
- 9. 空家等対策の実施体制
 - (1) 庁内の組織体制及び役割 10
 - (2) 関係機関等との連携 10
- 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応 11

1 1. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	・ ・ ・ ・ ・ 1 1
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	・ ・ ・ ・ ・ 1 1
(3) 他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・ 1 1
(4) 計画の変更	・ ・ ・ ・ ・ 1 1

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 和歌山県特定空家等の判断基準
3. 和歌山県所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本町においても、今後、空家は増加すると考えられる。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また和歌山県は、この法施行に併せて「和歌山県空家等対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成28年12月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「日高川町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては日高川町長期総合計画、日高川町まち・ひと・しごと創生総合戦略、過疎自立促進計画等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

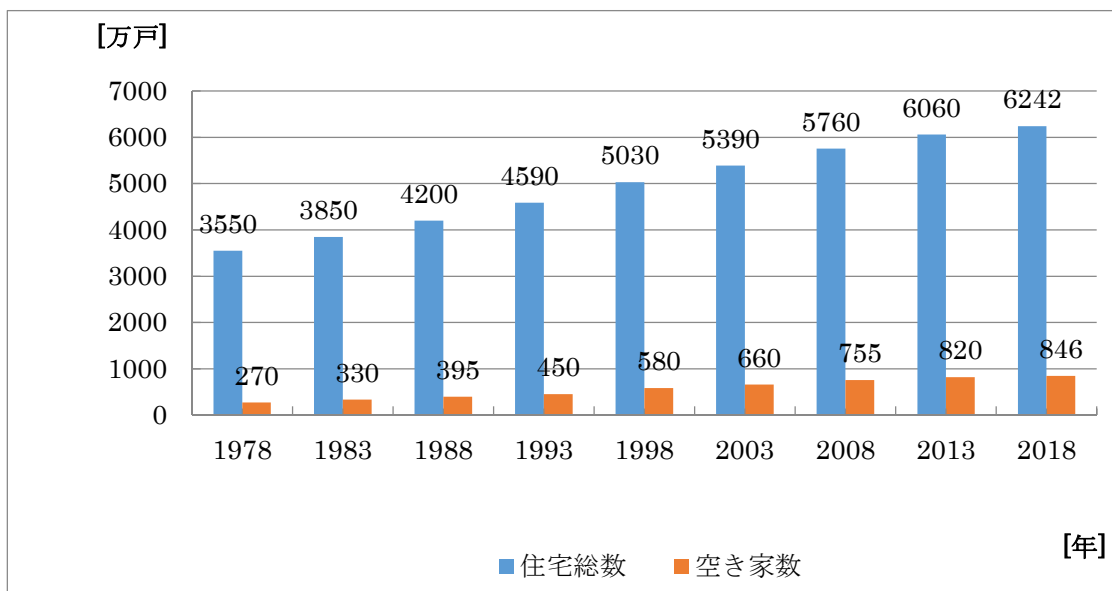
第2章 空家等の現状

1. 和歌山県の空家等の現状

空家の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けている。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成30年の空家数は全国で846万戸、空家率は13.6%と過去最高であった。また、昭和48年の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は5倍近くになり、空家率も2.5倍程度になっている（下表参照）。



【空家率の推移（%）】

	H5年	H10年	H15年	H20年	H25年	H30
全国	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
和歌山県	12.7	14.5	17.5	17.9	18.1	20.3

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2. 空家等における課題

- (1) 空家を適切に管理していない、また活用する意向がないなど、空家に関する問題意識が低い所有者が多い。

- (2) 適切に相続・登記されていない空家の場合、情報提供や所有者への指導等の対応が困難になっている。
- (3) 老朽化した空家は、地震等による建物の倒壊や火災等防災上の問題のほか、不特定者の侵入による防犯上の問題、草木の繁茂やゴミ、害虫・害獣による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼしている。
- (4) 特に危険な空家については、危険箇所の補修又は除去を行い、早急に周辺の安全を確保することが求められる。
- (5) 除去後の空家の跡地について適切な維持管理を怠ると草木の繁茂等により周辺環境に衛生上の問題が発生する。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した県下の相談体制を活用する。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和2年度から令和6年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は日高川町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅、併用住宅、法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び統廃合により空き建築物となった町の公共施設とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

法第2条第2項

○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

区長による調査、住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定する。

(2) 実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、適時行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総務課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）

⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（４）所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i. 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ii. 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録。

参考)和歌山県 所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル
平成30年3月27日和歌山県空家等対策推進協議会策定

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

（１）所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
 - ・わかやま空き家バンク
 - ・空き家解体の廃棄物処理費補助事業補助金
 - ・空き家改修支援事業補助金
 - ・指名業者等の情報
- など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■ 空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供する。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

○ 空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「空き家解体の廃棄物処理費補助事業補助金」や「空き家改修支援事業補助金」、「住宅の耐震改修補助」その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

(6) 公的空き建築物の適正管理

統廃合により空き建築物となっている公共施設については、利用可能な施設については地域活性化のために活用し、老朽化により再利用が難しい施設については適切に除却を行い、跡地を地域防災における用地などの地域資源として活用する。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「和歌山県特定空家等の判断基準」に基づき、町長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

(2) 措置の実施

①助言・指導

町長は、8 (1) ②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

参考)和歌山県特定空家等の判断基準

令和2年2月3日和歌山県空家等対策推進協議会策定

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
総務課 企画政策課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・措置及び対処の実施・空家等及び跡地の活用促進・関係機関との連絡、調整・その他の施策全般
住民課	環境美化に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等
総務課	災害対策及び災害時の応急措置等
建設課	道路交通安全確保等
教育課	<ul style="list-style-type: none">・通学路の安全確保・その他児童及び生徒の危険防止
税務課	<ul style="list-style-type: none">・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を総務課・企画政策課へ提供・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■ 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■ 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■ 建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■ 警察

危険回避のための対応等

■日高広域消防

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総務課・企画政策課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和6年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・不良住宅等の除却を30戸行う
- ・空家等及びその跡地の活用を5戸行う

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家の情報に関し必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 和歌山県特定空家等の判断基準
3. 和歌山県所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとする

るときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- 二 計画期間

- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する

情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第三章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
(財政上の措置及び税制上の措置等)
- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。
(過料)
- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下

の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令（政令第50号）

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）附則第1項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成27年2月26日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年5月26日とする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（国交省・総務省令第1号）

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

和歌山県 特定空家等の判断基準

本基準は空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項及び同ガイドラインにおいて、示された特定空家等に関する判断を行う際に用いる基準です。
この基準を、必要に応じて補足する内容を付加し、市町村が特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

凡 例

ガイドラインの考え方

判定基準

参考としている考え方

目 次

I	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	・・・ 2
II	そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	・・・ 9
	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	・・・ 9
	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	・・・ 9

特定空家等の判定票

平成 29 年 2 月 8 日策定
令和 2 年 2 月 3 日改訂
和歌山県空家等対策推進協議会

特定空家等について、ガイドラインで示された4つの状態の判断を行ううえで、評点が100点を超えた空家等を不良度が高いと判定するが、可能な限りすべての項目について、調査を行うことが望ましい。

なお、特定空家等には4つの状態が定義されているが、1つの状態で特定空家等に該当した場合においても、すべての状態について調査するものとする。

I 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合

一見して危険と判断される場合の取り扱い

一見して危険と判断される空き家については、倒壊、飛散する可能性が高いことから調査者の安全性を考慮し、判定票1(1)の「全体(1)～(3)」をCランクで評点100点とし、それ以降の調査を省略することができるものとする。

ただし、措置を行ううえで、「空き家の現状把握」「悪影響が及ぶ範囲」「切迫性」等について、把握しておく必要があるため、安全を確保した状態で、可能な限り調査を行うものとする。

(具体例)



熊本地震の被災家屋（西原村）

(1) 建築物の過半が崩壊した事例

《状況》

- ・一階部分が崩壊。
- ・二階の屋根にも被害が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却



熊本地震の被災家屋（西原村）

(3) 建築物が大きく傾斜した事例

《状況》

- ・一階部分に著しい傾斜が確認できる。

《考えられる措置》

- ・建築物全体の除却
- ・詳細な調査を行ったうえで、建て起こしによる補修

(1) 【調査項目】 建築物の崩壊・落階の有無

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(2) 【調査項目】 基礎の不同沈下

- Aランク：なし又は軽微
- Bランク：著しい床、屋根の
落ち込み、浮き上がり
- Cランク：小屋組の破壊、
床全体の沈下



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

地盤の沈下や構造骨組の部分的あるいは全体的な損傷により、屋根、小屋、土台等が上下方向に一様でない変形をしている状況を判断します。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

(3) 【調査項目】 柱の傾斜

- Aランク：1/60 以下
- Bランク：1/60～1/20
- Cランク：1/20 超



(参考)

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

下げ振り $h=1,200\text{mm}$ の場合

Aランク	Bランク	Cランク
$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(基礎及び土台)

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

(4) 【調査項目】基礎の破損又は変形

Aランク：損傷率 15%未満

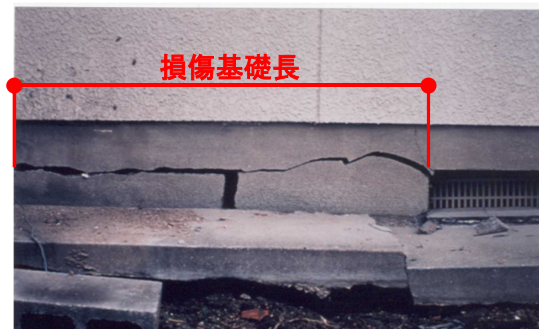
(軽微)

Bランク：損傷率 15%以上 65%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率 65%以上

(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷基礎長 () m・個 / 外周基礎長 () m・個 = () %

- ・基礎の損傷：幅0.3mm以上のひび割れ、剥落、破断、局部破壊、基礎の傾斜、移動など。
- ・損傷長さ：上記1ヵ所あたり損傷長さ1mとする。1m以内に損傷が集中する場合は、ひび割れ等が確認できる長さに1mを加算した長さとする。
- ・損傷基礎長は上記の損傷長さの合計とする。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(5) 【調査項目】土台の腐朽又は破損

Aランク：ごく一部の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%未満)

Bランク：一部の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10~30%)

Cランク：複数箇所の断面欠損

(部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

【腐朽材の定義】

土台・柱にあってはその断面積の5分の1以上、梁にあってはその断面積の10分の1以上の腐朽又は折れの生じている断面をもつ材とする。

なお、白アリの侵食を生じている断面をもつこれらの材料は、腐朽割合に関わらず腐朽材とみなす。

(腐朽率) = 腐朽材(土台)の延長 / 外壁土台の延長

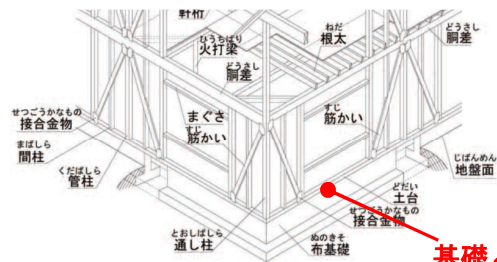
※「公立学校建物の耐力度調査の実施について」(平成14年3月27日、13文科初第1111号、文部科学省初等中等教育局長)

(6) 【調査項目】基礎と土台にずれ

Aランク：なし

Bランク：部分的なずれが発生

Cランク：過半にずれが発生



基礎と土台のずれ

(7) 【調査項目】柱・はり、筋かいの腐朽、破損又は変形

(断面欠損による判断)

Aランク：ごく一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10%未満)

Bランク：一部の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね10~30%)

Cランク：複数箇所の断面欠損(部材延長(本数)の腐朽率：概ね30%以上)

(損傷率による判断)

Aランク：損傷率10%未満

(軽微)

Bランク：損傷率10%以上60%未満

(小破・中破)

Cランク：損傷率60%以上

(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

(断面欠損による判断) 土台の場合と同様

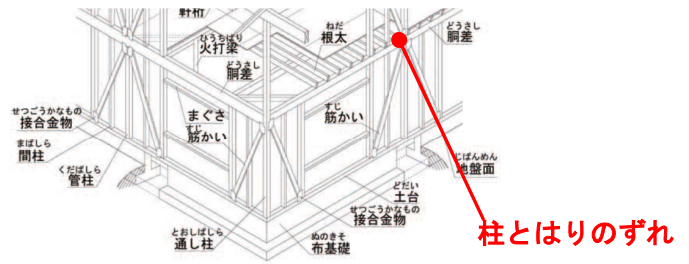
(損傷率による判断) 損傷柱 () 本 / 1階柱本数 () 本 = () %

・柱の損傷：傾斜1/20以上、柱が移動している、割れが柱長さの1/3以上、断面積の1/3が欠損、折損(折れ)など。

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(8) 【調査項目】柱とはりのずれ

- Aランク：なし
- Bランク：部分的なずれが発生
- Cランク：過半にずれが発生



2. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(屋根ふき材、ひさし又は軒)

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

(外壁)

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

(看板、給湯設備、屋上水槽等)

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

(屋外階段又はバルコニー)

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(門又は塀)

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(9) 【調査項目】屋根の変形、屋根ふき材の剥落、軒の裏板、たる木等の腐朽、軒のたれ下がり、雨樋のたれ下がり

- Aランク：損傷率 15%未満
(軽微)
- Bランク：損傷率 15%以上 65%未満
(小破・中破)
- Cランク：損傷率 65%以上
(大破・破壊)



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷屋根面積 () m² / 屋根面積 () m² = () %

- ・屋根の損傷：屋根材のずれ、破損、はがれ、落下など。
- ・損傷屋根面積：屋根材が覆っていた面積

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)

(10) 【調査項目】 壁体の損傷、外壁仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出、
外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き

- Aランク：損傷率 15%未満
(軽微)
Bランク：損傷率 15%以上 65%未満
(小破・中破)
Cランク：損傷率 65%以上
(大破・破壊)

損傷壁



出典 被災建築物応急危険度判定マニュアル

(参考)

損傷壁面積 () m² / 外壁面積 () m² = () %

- ・仕上材の損傷：仕上材の剥落、浮き、ひび割れ、ずれ、脱落など
- ・損傷壁面積：階別高さ×損傷部分の水平長さ
- ・外壁一面の損傷面積が60%以上の場合、その一面は100%損傷とする

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課 / 財団法人日本建築防災協会)

(11) 【調査項目】 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無

(12) 【調査項目】 看板仕上材料の剥落、看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒・破損・脱落・支持部分の腐食

- Aランク：剥落、腐食などなし Bランク：剥落、腐食など発生
(落下の危険性が低い) Cランク：剥落、腐食など発生
(落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準(2008年改訂版)

レベル2 看板の底板に腐食が発生している。
(直下には、1階の屋根がある。)

※ 屋根がない場合はレベル3となる

レベル3 看板の支持金具(ボルト・ナット等)
に著しい腐食が発生している。

(13) 【調査項目】屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落、傾斜

Aランク：剥落、腐食などなし Bランク：剥落、腐食など発生 Cランク：剥落、腐食など発生
(落下の危険性が低い) (落下の危険性が高い)



出典 特殊建築物等定期調査業務基準（2008年改訂版）

レベル2 部分的にサビ等の腐食がみられる。
(支持部材には深刻な損傷がない)



出典 建築士会インスペクター要請講座テキスト

レベル3 支持部材に生じているひび割れ又は劣化に構造上問題となるものがある。

(14) 【調査項目】門、塀のひび割れ、破損、傾斜

Aランク：ひび割れ、破損などなし
Bランク：ひび割れ、破損など発生
(倒壊の危険性が低い)
Cランク：ひび割れ、破損など発生
(倒壊の危険性が高い)



出典 (一財) 消防科学総合センター

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある場合

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

(15)～(17) 【調査項目】擁壁表面への水がしみ出し、流出の有無
水抜き穴の詰まり、設置の有無
ひび割れの有無

評点の合計が100点以上で影響度が高い空家等を特定空家等と認定する。
100点に満たない場合でも、影響度が高く、Cランク判定があるものについては、特定空家等と認定する。

Ⅱ 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」

Ⅱ 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

Ⅱ 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

以下、ガイドラインで示された3つの状態については、当該状態か否かを判断したうえで、影響度及び切迫性を評価する。

- ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ② 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(2))

「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、影響度が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 前面道路の通行量の多い(観光地、商店街、道路認定している道路など)
- ② 前面道路が通学路、避難路に指定されている
- ③ 特定空家等と周辺建築物との距離が近接している
- ④ 狭小な敷地で、住宅密集地に位置している
- ⑤ 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している
- ⑥ 実際に悪影響を受けている近隣住民等からの情報提供がある
- ⑦ その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

影響度が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 影響度が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

「特定空家等」が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

(国特定空家等ガイドライン第2章(3))

危険等の切迫性が高い場合については、次のような項目が考えられる。

- ① 気象状況(台風、積雪など)の影響を受ける地域である
- ② ねずみ、ハエなど動物・害虫等が増殖している
- ③ 悪臭が増している
- ④ 立木が電線等に接触している
- ⑤ 落書きが新たな落書きを誘発している
- ⑥ その他、早急に対処しなければならない事態

切迫性が高いと判断する場合については、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとする。

※ 切迫性が低い場合は「基礎点×1」高い場合は「基礎点×2」とする。

「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

評点の合計が100点以上の空き家を特定空家等と認定する。

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。

各市町村が定める要件を妨げるものではありません。

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1 特定空家等の判定

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

項目	箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点×0,0.5,1.0)	
建築物	建築物の著しい傾斜	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし <input type="checkbox"/>	部分的崩落等 <input type="checkbox"/>	過半の崩落等 <input type="checkbox"/>		
		(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	100	なし <input type="checkbox"/>		床全体の沈下 <input type="checkbox"/>		
		(3) 柱の傾斜	100	1/60以下 <input type="checkbox"/>	1/60~1/20 <input type="checkbox"/>	1/20超 <input type="checkbox"/>		
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(6) 基礎と土台のずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無	50	10%未満 <input type="checkbox"/>	10~30% <input type="checkbox"/>	30%超 <input type="checkbox"/>	
			(8) 柱とはりのずれ	50	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根露き材、ひさし又は軒	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>	
			外壁等	(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	15%未満 <input type="checkbox"/>	15~65% <input type="checkbox"/>	65%超 <input type="checkbox"/>
		(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無		20	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>	
			屋外階段又はバルコニー	(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性低) <input type="checkbox"/>	あり(落下危険性高) <input type="checkbox"/>
		門又は塀	(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	部分的 <input type="checkbox"/>	過半 <input type="checkbox"/>	
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のみ出し・流出の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	湿り <input type="checkbox"/>	流出 <input type="checkbox"/>		
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 <input type="checkbox"/>	詰まり <input type="checkbox"/>	設置無 <input type="checkbox"/>		
		(17) ひび割れ等の有無	10	なし <input type="checkbox"/>	使用限界 <input type="checkbox"/>	損傷限界 <input type="checkbox"/>		
合計(基礎点合計=510点)								

・地域住民の生命等に危害を与えるおそれのある状態が確認できる場合はそれぞれCランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度の判定
		100点未満	不良度(高) <input type="checkbox"/> 不良度(低) <input type="checkbox"/>

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	階数	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
			2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>
(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	階数	2階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>
		2階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>
(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離)(L= m)	階数	3階建以上	L>概ね10m <input type="checkbox"/>	概ね6m≦L≦概ね10m <input type="checkbox"/>	L<概ね6m <input type="checkbox"/>
		3階建以内	L>概ね5m <input type="checkbox"/>	概ね3m≦L≦概ね5m <input type="checkbox"/>	L<概ね3m <input type="checkbox"/>

*適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
	隣地側離れ(中)	影響度(低) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
	隣地側離れ(小)	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(中) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>
		影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>	影響度(高) <input type="checkbox"/>

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	影響度(高)(中)		特定空家等の判定	
			影響度(低)		該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
		不良度(低)	影響度(高)(中)	判定にCランクがあるもの※	該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>
			影響度(低)	その他	非該当 <input type="checkbox"/>	非該当 <input type="checkbox"/>

※ 擁壁(15)~(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	<input type="checkbox"/>					
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=170点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている	50	<input type="checkbox"/>			
	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	<input type="checkbox"/>			
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	<input type="checkbox"/>			
合計(基礎点合計=400点)						

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

(4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

項目	判断内容	基礎点 (A)		影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30	<input type="checkbox"/>					
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	25	<input type="checkbox"/>					
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	<input type="checkbox"/>					
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	<input type="checkbox"/>					
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	<input type="checkbox"/>					
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	<input type="checkbox"/>					
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	30	<input type="checkbox"/>					
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	<input type="checkbox"/>					
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	50	<input type="checkbox"/>					
合計(基礎点合計=340点)								

不良度の判定結果		判定合計値	不良度の判定
		100点以上	不良度(高) <input type="checkbox"/>
		100点未満	不良度(低) <input type="checkbox"/>

特定空家等の判定結果		判定区分	特定空家等の判定	
		不良度(高)	該当 <input type="checkbox"/>	
		不良度(低)		非該当 <input type="checkbox"/>

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

・個別要因等により判断した項目がある場合は、コメント欄に記載する

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

和歌山県 所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル

<マニュアルの目的>

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下、「空家法」という。）に基づき、市町村は空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるとされている（12 条）。そのうえで、特定空家等の所有者等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、代執行することができる（14 条）とされている。さらに過失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場合は、略式代執行ができるとなっている（14 条）。

これらの行政指導、行政処分を行うには、所有者等の特定作業が必須であるものの、相続登記がされていない等の理由により、その作業に要する負担が大きくなっている。また、空家法に基づく代執行は全国的にも実績が増えてきているものの、代執行に向け整理すべき事項は多岐にわたるとともに、費用回収できていない事例が多い。

そのため、本マニュアルは、市町村の担当職員が、管理不十分な空家等を確知した際に、法第 14 条の対象となる特定空家等に対し、円滑に対応できることを目的に、所有者特定作業を明確化するとともに、市町村等、利害関係人による対応手法について幅広く整理し、空家等の状況に応じて、対応手法を選択できることを目指した。今後運用していくなかで、適宜、更新していくものとする。

平成 30 年 3 月 27 日
和歌山県空家等対策推進協議会

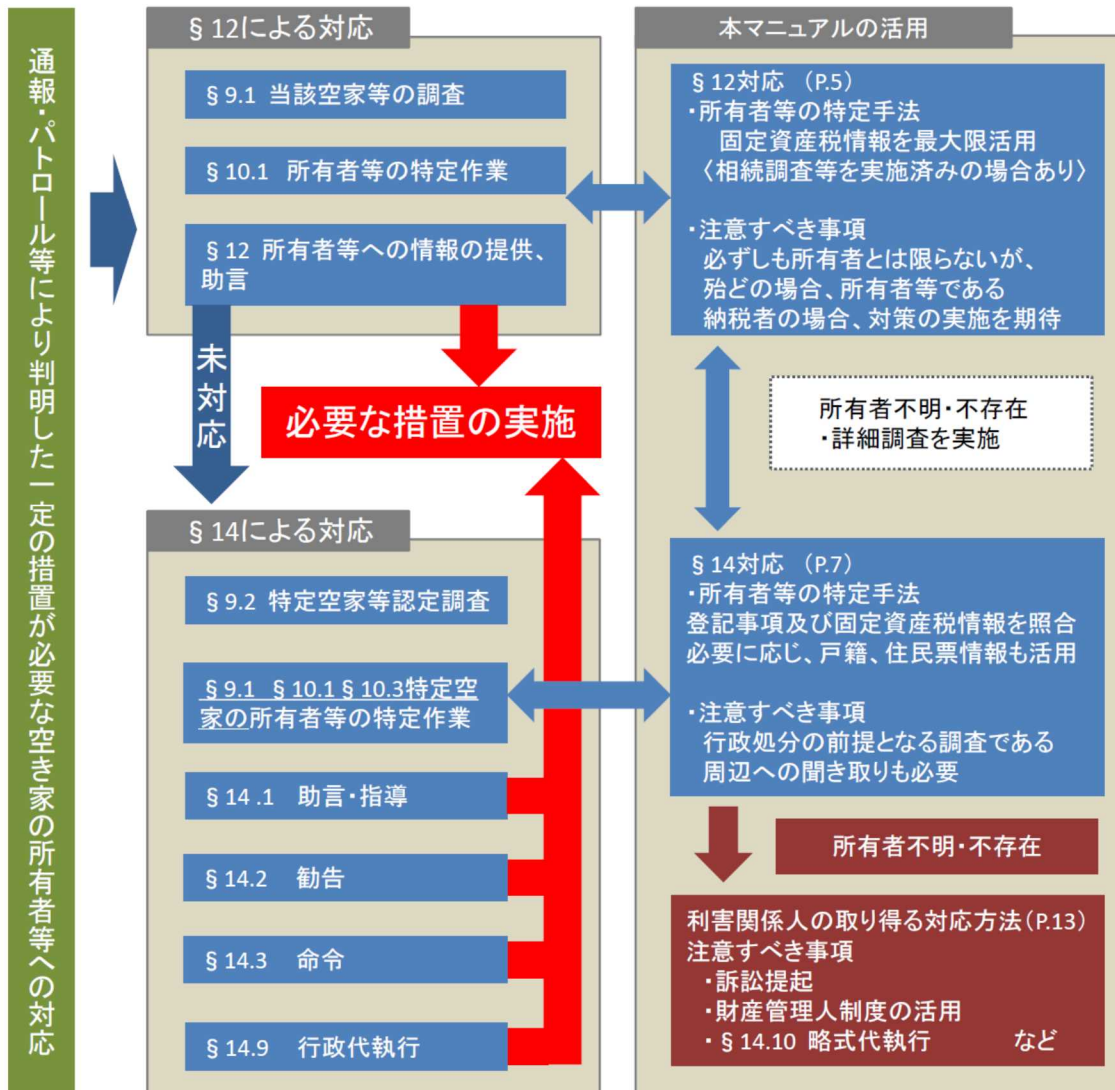
本マニュアルの構成等について

本マニュアルは、

- ・通報やパトロール等により判明した適正管理等を助言する必要がある**空き家の所有者等へのアプローチとその対応について整理**
- ・所有者等の特定の方法及び**特定できない場合の行政のとりべき手法等を整理**

本マニュアルを活用することにより、所有者等の有無に関わらず特定空家等への対応を円滑に実施することを期待

■ 空き家所有者等へのアプローチと本マニュアルの活用について



— 目 次 —

第1章 空家等の状態に応じた空家等の所有者等の確知方法

1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報.....	5
(1) 所有者等の調査フロー図.....	6
(2) 行政資料による情報収集とその注意事項.....	6
(3) 所有者の相続人調査とその注意事項.....	7
2. 空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）.....	7
(1) 所有者等の調査フロー図.....	8
(2) 行政資料による情報収集とその注意事項.....	9
①建物や土地に関する登記簿情報	
②住民票情報	
③戸籍情報	
④（市町村の保有情報）固定資産課税情報、水道事業の契約者、地籍調査票	
⑤（外部機関の保有情報）電気、ガスの供給事業者との契約者情報	
⑥その他	
(3) 所有者の相続人調査とその注意事項.....	10
参考）助言又は指導、勧告、命令にあたっての留意すべき事項.....	12

第2章 利害関係人（市町村、隣地所有者等）の取るべき対応方法

1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報.....	13
(1) 対応手法とその注意事項.....	14
2. 空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）.....	14
(1) 対応手法とその注意事項.....	15
ア. 所有者が行方不明の場合.....	15
（近隣住民等：隣地所有者・底地所有者）.....	15
・訴訟提起（公示送達による訴訟遂行）	
・訴訟提起（特別代理人選任申立てによる訴訟遂行）	
・不在者財産管理人の選任申立て	
・失踪宣告制度	
（市町村）.....	18
・不在者財産管理人の選任申立て	
・略式代執行	
イ. 相続人が不存在・全員が相続放棄している場合.....	19
（近隣住民等：隣地所有者・底地所有者）.....	19

- ・ 訴訟提起（特別代理人選任申立てによる訴訟遂行）
- ・ 相続財産管理人の選任申立て
（市町村）..... 20
- ・ 相続財産管理人の選任申立て
- ・ 略式代執行

第3章 その他

1. 国補助制度..... 21
 - （1）社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）
 - （2）空き家対策総合支援事業補助金
2. 隣地所有者等に対して対応を促す際に有効な制度（税制など）..... 23
3. 不動産業者等に対して買取を促す取組み..... 23
4. 空き家に残された動産（仏壇など）の取扱い..... 23
5. 市町村の取組み、関係団体等との連携（別添 相談体制にかかる資料）..... 24

第4章 参考資料

1. 様式一覧..... 25
 - ①所有者特定作業..... 26
 - ②訴訟提起..... 30
 - ③不在者財産管理人..... 35
 - ④失踪宣告..... 39
 - ⑤相続財産管理人..... 41
2. 参考文献一覧..... 43

第1章 空家等の状態に応じた空家等の所有者等の確知方法

「行政指導する空家等（空家法第12条）」か「空家法第12条に基づき指導するも未対応の空家等」及び「特定空家等に認定し行政処分を見据え対応する空家等（空家法第14条）」かに場合分けした所有者等の確知方法・フローは次のとおりである。

1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報

空家等の所有者等への対応を進めるうえでの、所有者等の確知方法を順にまとめる。空家法第12条に基づく助言等を行う場合は、空家法第10条に基づき、利用できる情報を活用し、所有者等に限定せず迅速に対応をしてくれる者の特定を行うことが求められる。本マニュアル作成にあたり、専門部会所属の市町（助言等の実績が多い自治体）の取組みからいえることは、登記簿情報や住民票情報よりも、固定資産税情報を活用した場合に、対応をしてくれる者に迅速にたどり着きやすいということである。相続登記がなされておらず登記簿上の所有者が死亡している場合においては、特に、固定資産税を納付してくれている者が、空家等の管理を行っている（所有者または管理者である）場合が多いと考えられる。

ただし、税情報も絶対ではなく、免税点※以下等により課税されず、納税義務者への通知が行われていない場合には、情報が最新でない場合があるため、注意が必要である。

また、当該所有者等が必要な対策を講じない場合において、空家法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続きに移行せざるを得ない場合には、当該空家等に関する権原の有無を確定させる必要があるため、その所有者等の特定についてより慎重に行う必要がある。詳細は「2. 空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）」を参照のこと。

<参照条文> 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 （略）

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

※免税点

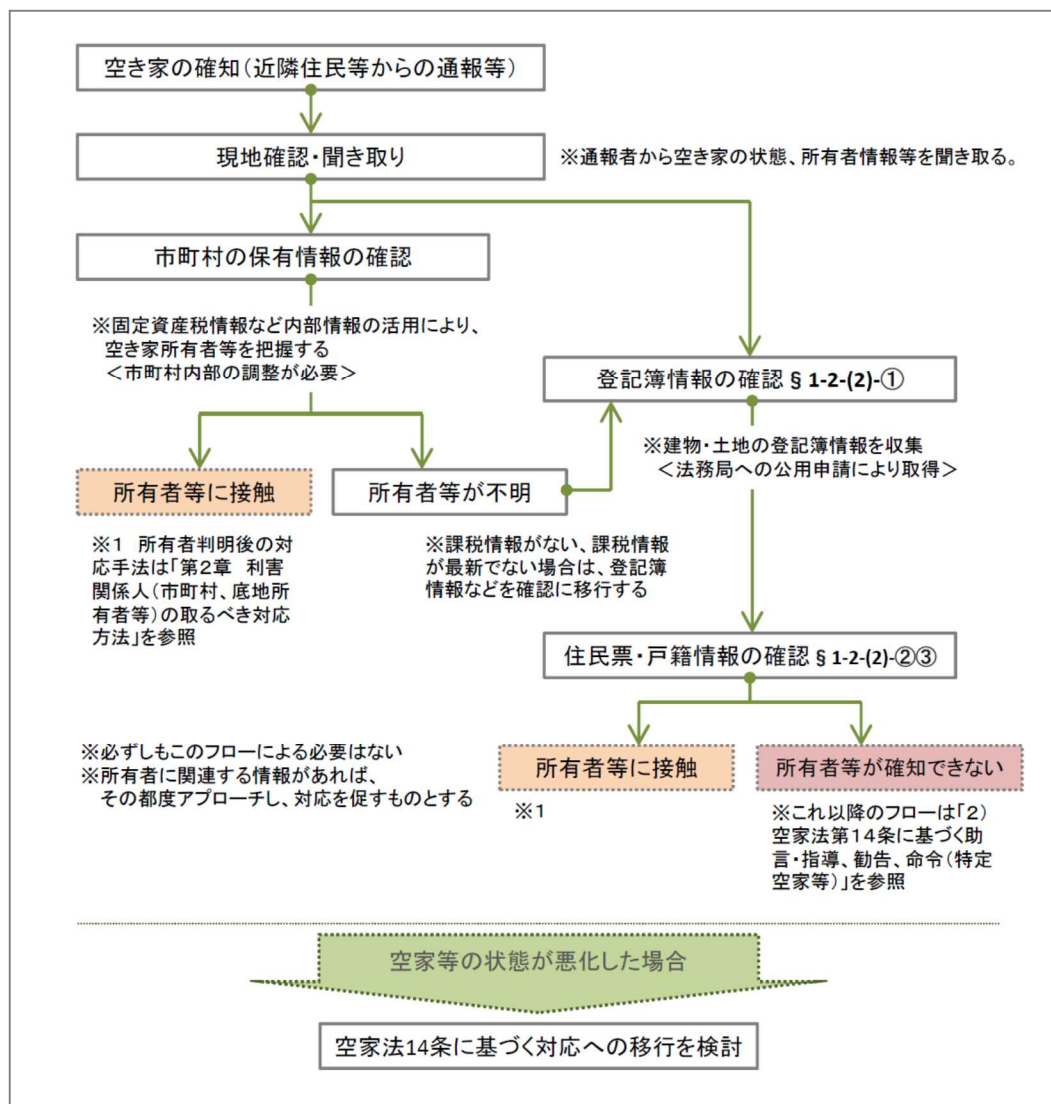
同一人が所有する土地、家屋のそれぞれの課税標準額（税額計算の基礎となる金額）の合計が次の金額に満たない場合、固定資産税・都市計画税の課税されない額

土地：30万円、家屋：20万円

（県内市町村のなかには、地方税法第351条ただし書きの規定により免税点を上記金額より低く設定している場合がある）

(1) 所有者等の調査フロー図（空家法第12条による対応）

所有者等を確定させられなくとも、空き家への対応をしてくれる者の特定フローは下記のとおりである。対応者が現れた時点で、以降の調査は不要と考えられる。



(2) 行政資料による情報収集とその注意事項

空家法第12条による対応に際し、所有者等を確知するためには、空家法第10条第1項に基づき、行政情報の内部利用を行うことが有効であると考えられる。その方法の一つである固定資産税情報の活用を円滑に行うためには、事前に国土交通省等の通知※を参考に、税務部局と照会の方法を調整しておく必要がある。

また、空家法第10条により、固定資産税情報等の空家法施行のための利用及び関係する地方公共団体等に情報の提供を求めることが認められているが、情報が個人情報である場合には、空き家対策以外の目的に利用しないように留意すべきであることは当然のことである。

※ 平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号国土交通省住宅局住宅総合整備課長、総務省自治行政局地域振興室長通知「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」によると、利用可能な情報は空家法施行のために必要な限度の情報（空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称

並びに住所及び電話番号)のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないものについて、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく利用可能である。

不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく利用可能である。

(3) 所有者の相続人調査とその注意事項

行政資料による調査の結果、所有者が生存していない場合には、相続人の有無について調査する。詳細は「2. 空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令(特定空家等) (3) 所有者の相続人調査とその注意事項」を参照のこと。

2. 空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令(特定空家等)

特定空家等への対応を進めるうえでの、所有者等の確知方法を順にまとめる。「(2) 行政資料による情報収集」、「(3) 所有者の相続人調査」を行い、所有者等を特定したうえで、空家法第14条に基づく助言、指導など行政指導を行うこととする。所有者等の調査フロー図の注釈に記載しているとおり、必ずしも順を追う必要はないが、助言・指導、勧告、命令を見据え、所有権を確定させるためには、登記簿情報などは確認しておく必要がある。

なお、複数の所有者等が存在する場合には、確知できた所有者等から順に助言等を行うことが考えられる。所有者等のうち、ひとりが自主的に改善を行うことや、ひとりをつきかけに他の所有者等確知が進むことも期待できるため、所有者等の確知作業と並行して対応を進めるものとする。

複数の所有者等が存在する場合、空家法第14条に基づく、助言、指導、勧告までは全ての所有者等の確知が終わらずとも行えるが、命令については、相手が勧告の措置内容を履行する権原がない場合※には、空家法第14条第3項に規定する「正当な理由」を有すると認められるため、注意が必要である。

※ 民法上の保存行為(民法第252条ただし書き)に該当するものであれば、当該措置を履行する権原がある場合がある。空家等を除却する場合には、共有者全員の同意が必要である(民法第251条)。

保存行為(修繕等、物の現状を維持するための行為): 共有者が単独で実施可能

管理(建物の模様替え等、物の性質を変えず利用等する行為): 共有者の持分価格に従い、その過半数で決定

変更(建物の取り壊しなど、物の性質を変える行為): 共有者全員の同意で実施可能

<参照条文> 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

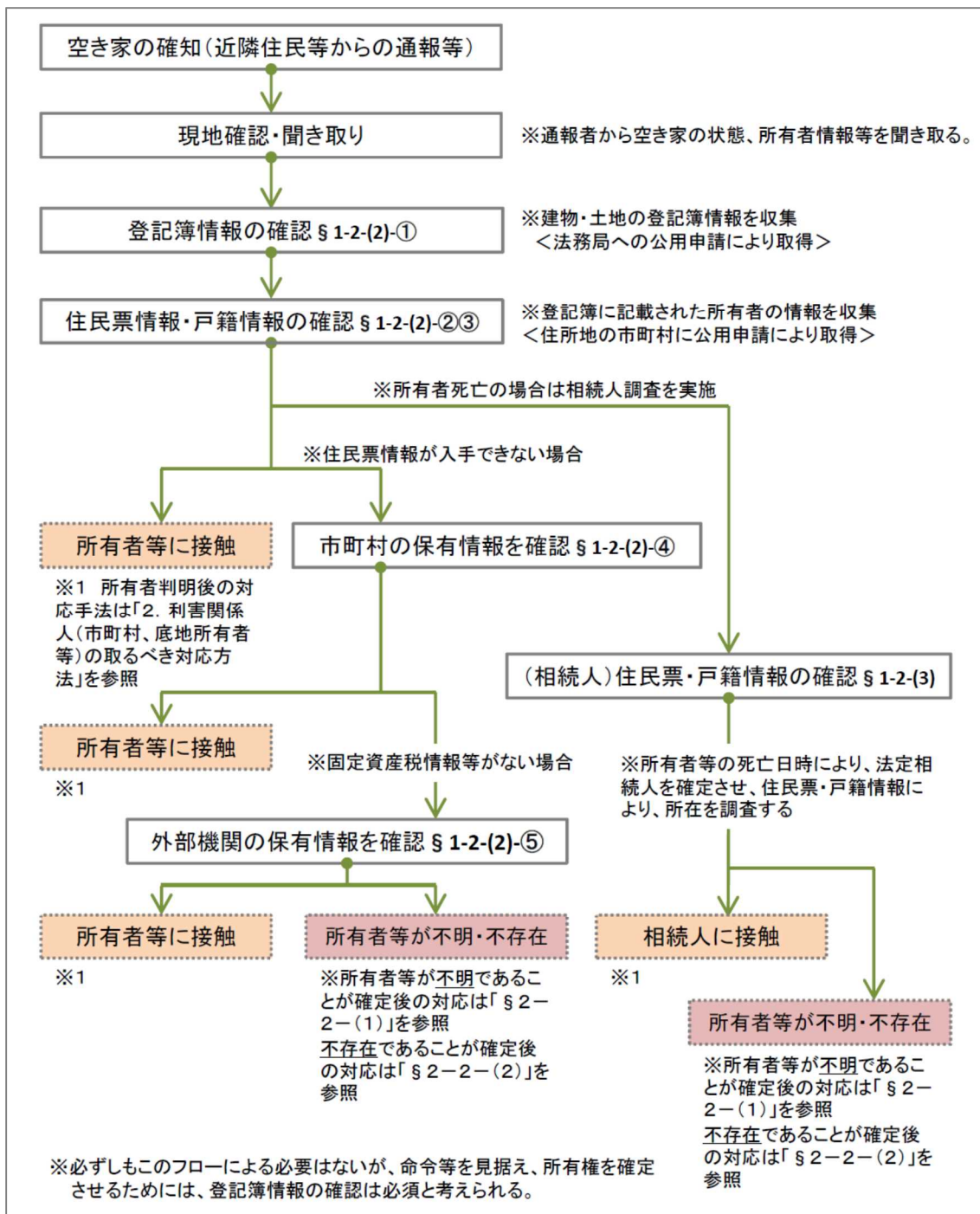
2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4~15 (略)

(1) 所有者等の調査フロー図（空家法第14条による対応）

命令等の行政処分を行うことを見据え、特定空家等の所有者等の特定フローは下記のとおりである。これらの調査の結果、所有者等が判明しない場合には、空家法第14条第10項に規定される「過失なく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」に該当すると考えられる。



※なお、以下のような見解もある。

「空家法の実施においては、相続人をひたすら探索することが目的なのではない。重要なのは、特定空家等が発生させている種々の外部性への対応である。したがって、行政がその存在を把握して特定空家等と認定をした物件に関しては、探索にかかる期間に、たとえば2か月というように制約を設けるべきであろう。命ずべき相手方を過失なく確知できない場合には、空家法14条10項にもとづく略式

代執行が可能となるが、前述の通り、ガイドラインは、「少なくとも、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、法第10条に基づく固定資産課税情報等を活用することが必要としている。これは、行政だけでも調査可能である。しかし、略式代執行の違法性が事後的に訴訟で争われた場合、裁判所が、これだけの調査をもって十分と評価するかどうかは定かではない。念のためという観点からは、期間を区切って司法書士に探索を依頼するという契約の締結もありえるだろう、「過失なく確知できない」という判断に説得力が一層生まれる。また、略式代執行費用の徴収を考えると、実施後に、一定期間を限っての調査継続をすることが適切ではないだろうか。マニュアルを整備しておくのが望ましい」北村喜宣「空き家問題解決のための政策法務」（第一法規、2018年）P255～256

（２）行政資料による情報収集とその注意事項

市町村の空き家対策担当者は、通報等により現地確認を行うことになるが、その際、自治会長や近隣者などへの聞き取りなどを行い、所有者の情報収集に努めるものとする。そのうえで、下記の順により行政資料を収集する。

①建物や土地に関する登記簿情報（空家法第10条第1項・第3項・不動産登記法第119条）

登記に記録されている事項は第三者に対して権利を主張しているため、空家の所有者等を調査するうえで、最も基本的な資料になる。空家等の所有者等に対し、助言等を行ううえでは、登記事項証明書などを取得し建物登記を確認すれば問題ないが、後々の命令・代執行等を見据えると、土地登記も同時に取得しておくことが望ましい。空家法の空家等には空き家の建つ敷地（以下、底地という。）が含まれていることと、跡地に利用価値がある場合には、市町村が対応せずとも進む場合もあり、市町村が対応する場合においても、「財産管理人を選任する」か、「代執行する」かなど対応手法について検討する際、建物所有者と土地所有者を把握しておく必要があるからである。

（建物登記の有無）

- ・有→②以降へ
- ・無（表示登記のみの場合含む）→土地登記を確認

（土地登記の有無）

- ・有→土地所有者に聞き取り
- ・無（表示登記のみの場合含む）→④～⑥の確認、財産管理人選任等の検討

②住民票情報（空家法第10条第1項・第3項・住民基本台帳法第12条の2）

③戸籍情報（空家法第10条第1項・第3項・戸籍法第10条の2）

登記簿で確認できた所有者が死亡していた場合には、相続人調査を実施

→「（３）所有者の相続人調査」へ

④（市町村の保有情報）固定資産課税、水道事業の契約者、地籍調査票（空家法第10条第1項）

住民票情報が保存期限を経過し、収集できない場合は、固定資産課税情報等の活用が考えられる。利用できる情報の範囲は固定資産税情報にかかる通知のとおり、空家法施行のために必要な限度として、氏名又は名称並びに住所及び電話番号と考えられる。

⑤(外部機関の保有情報)電気、ガス供給事業者との契約者情報(空家法第10条第3項)

未登記、非課税物件の場合等は、電気、ガスの契約者情報の活用が考えられる。空家法第10条第3項では、「市町村長は、・・・情報の提供を求めることができる」と規定されており、電気、ガス供給事業者に対し、契約者情報の提供を求めることができるが、県内の市町が照会したところ、個人情報保護の観点から断られたケースがあり、活用できる可能性が低いと思われる。

⑥その他(医療、介護、生活保護情報など)(空家法第10条第1項・第3項)

今後、市町村内で調整が必要であるが、空家等の所有者は住民票の移動手続きをせずに、福祉施設等に居住している例もあり、場合によっては、福祉部局が持つ情報の活用が考えられる。一方で、福祉施設等への入所が判明しても、認知症等により判断能力が不十分なことがあり、その場合には、親族等に対し、成年後見人の選任等の助言が考えられる。

◆注意すべき事項

・建物や土地に関する登記簿情報(登記事項証明書)

*登記事項証明書に代わる書類として、登記事項要約書(認証文や作成年月日などは記載されない)でも対応できる場合もあるが、登記事項要約書は現在有効な権利だけが記載されており、過去の権利の発生・移転・消滅の履歴は判らず、権利の発生原因(売買等)も省略されていることから、所在不明の際の対応などにおいては登記事項証明書(全部事項)が望ましい。

*登記手数料令(昭和24年5月31日 政令第140号)第19条の規定に基づき、管轄法務局への公用申請により交付を受けることができる。

・住民票情報(住民票の写し/記載事項証明書)

*住民票の写しには、原則として「世帯主の氏名、続柄、本籍、筆頭者、備考等」の記載は省略されているため、交付の申請にあたっては、必要に応じ、省略事項の記載について申請する必要がある。

*住民基本台帳法(昭和42年7月25日 法律第81号)第12条の2の規定に基づき、対象者が住民登録をしている市区町村役場に公用申請による交付を受けることができる。

・戸籍情報(戸籍事項証明書/戸籍の附票)

*戸籍法(昭和22年12月22日 法律第224号)第10条の2の規定に基づき、本籍地の市区町村役場へ公用申請により交付を受けることができる。

*戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において、戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が編製されてから現在に至るまでの在籍者の住所の履歴が記録されている。

・固定資産課税情報

*納税通知書の送付先は、相続人代表者や納税管理人であることがあり、所有権を認めるものではないため、注意が必要である。

(3)所有者の相続人調査とその注意事項

行政資料による調査の結果、所有者が生存していない場合には、相続人の有無について調査する。具体的には、死亡した所有者の戸籍情報(戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改正原戸籍(謄本、抄本))を公用申請により収集し、相続人の有無について調査する。

(相続人の有無)

- ・有→相続人の所在を確認
 - ・無（不明な場合、相続人全員が相続放棄を含む）→財産管理人選任等の検討
- *法定相続人が相続放棄しているかどうかについては、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」を申請することにより調査が可能（空家法第10条第3項）。

◆注意すべき事項

・相続人の調査

法定相続人の認定に必要な根拠法令としては、

- ①旧民法（明治31年6月21日 法律第9号）
- ②日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律、いわゆる応急措置法（昭和22年5月3日から同年12月31日まで）
- ③新民法（昭和23年1月1日から）

順位	第一順位	第二順位	第三順位
適用期間			
旧民法 S22. 5. 2 以前	(被相続人が戸主の場合) 家督相続制度 ※ (被相続人が戸主以外の場合) 遺産相続 (直系卑属→配偶者→直系尊属→戸主)		
応急措置法 S22. 5. 3~S22. 12. 31	配偶者 1/3 直系卑属 2/3	配偶者 1/2 直系尊属 1/2	配偶者 2/3 兄弟姉妹 1/3
新民法 S23. 1. 1~S37. 6. 30	配偶者 1/3 直系卑属 2/3	配偶者 1/2 直系尊属 1/2	配偶者 2/3 兄弟姉妹 1/3
新民法 S37. 7. 1~S55. 12. 31	配偶者 1/3 子 2/3	配偶者 1/2 直系尊属 1/2	配偶者 2/3 兄弟姉妹 1/3
新民法 S56. 1. 1~	配偶者 1/2 子 1/2	配偶者 2/3 直系尊属 1/3	配偶者 3/4 兄弟姉妹 1/4

*直系尊属

父母・祖父母など自分より前の世代の者で、直通する系統の親族のこと（養父母も含む）。
叔父・叔母、配偶者の父母・祖父母は含まれない。

*直系卑属

子・孫など自分より後の世代の者で、直通する系統の親族のこと（養子も含む）。兄弟・姉妹、甥・姪、子の配偶者は含まれない。

・戸籍情報（除籍事項証明書／改製原戸籍）

*除籍とは、1つの戸籍に記載された構成員全員が死亡、婚姻、離婚、養子縁組、分籍、転籍等の理由により除かれる戸籍をいい、戸籍は除籍簿として保存される。この場合、構成員全員が除かれてはじめて除籍となるため、一人でも構成員が在籍しているときは戸籍となる。

*改製原戸籍とは、戸籍法の改正により、すでにある戸籍を新しく改製し直したことにより除籍になったそれまでの戸籍のことをいう。新しく改製された戸籍には、それまでの戸籍の中で死亡、婚姻、離婚等の理由により既に除かれている方は記載されない。

参考) 助言又は指導、勧告、命令にあたっての留意すべき事項

① 特定空家等であることについての認定作業について

和歌山県特定空家等の判断基準（平成 29 年 2 月 8 日策定）をもとに、空家等の現地確認を行い、特定空家等の認定を行う。技術的な判断に迷う場合は、必要に応じて県（建築住宅課、各振興局建設部）に建築技術職員の派遣を求めるものとする。

なお、法第 9 条に基づく立入調査を行う際には、原則として 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知すること、立入調査員証を携帯することに留意する。

② 求める措置の妥当性について

特定空家等のガイドラインにおいて示されているように、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置であるが、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意する必要がある。

また、当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側 2 階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば 2 階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成される事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

さらに、特定空家等と認定し、指導、勧告、命令を進めていくうえでは、空家法第 14 条に基づく行政指導の段階で求めた措置以上のことを、命令することはできないため、求める措置の内容には十分注意すべきである。

③ 証拠記録の整理について

特定空家等の所有者等に対し、空家法第 14 条に基づき必要な措置を助言又は指導、勧告、命令をするにあたり、命令の際には、意見を述べる機会（意見書や意見聴取）を与えていることから、証拠記録の整理を適切に行うべきである。

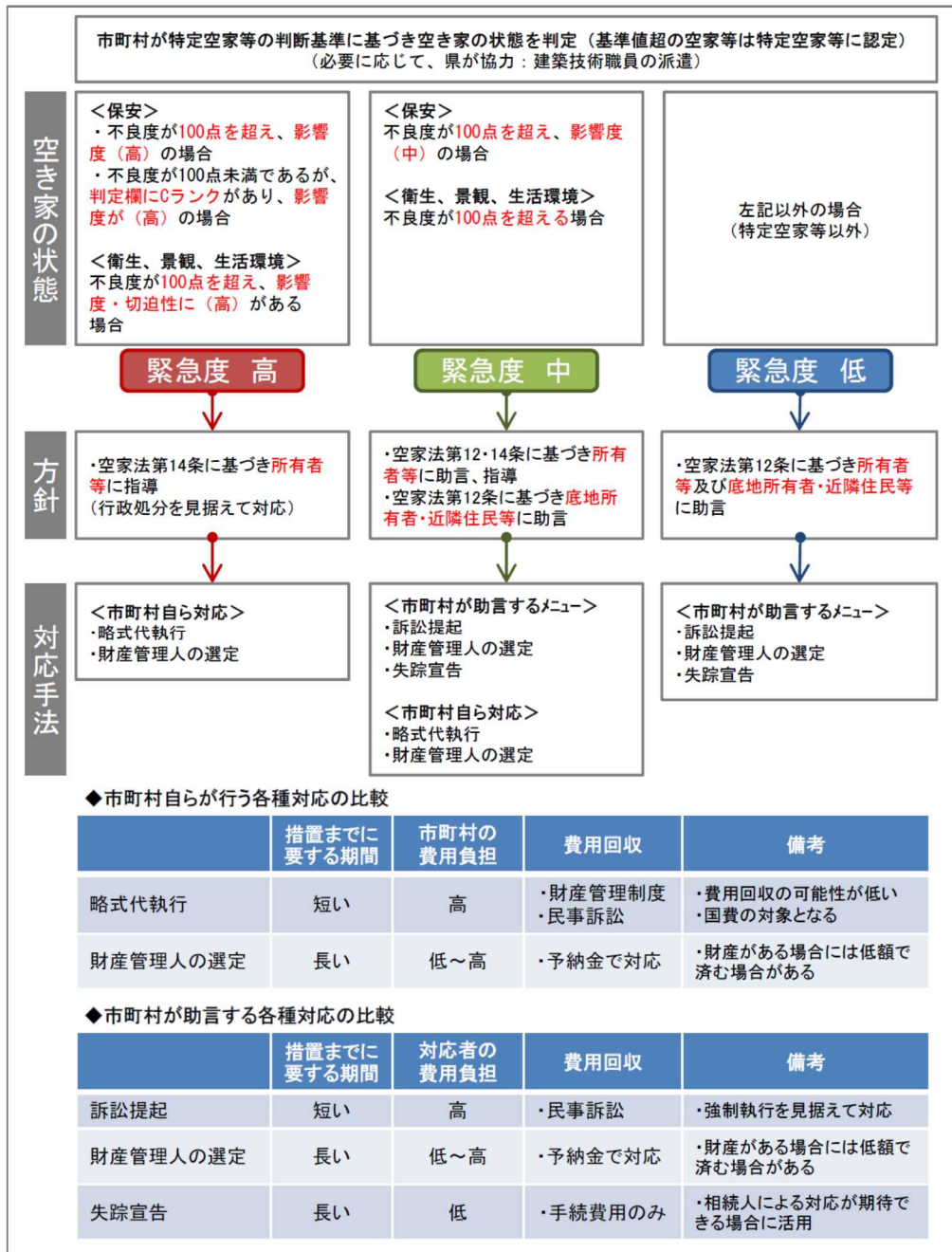
- ・ 求める措置の妥当性を裏付けるため、対象部分の写真、測定中の写真、数値等を正確に記録する。
- ・ 現地調査は二人以上で行うことが望ましい。

第2章 利害関係人（市町村、底地所有者等）の取るべき対応方法

通報等により、空家等を確認した市町村は現地調査を行い、当該空家等への対応が必要と判断した場合、第一義的には所有者等が対応すべきものであるため、所有者等に対し、対応を促すことを原則とする。

本マニュアルで対象とする所有者等が所在不明等により、所有者等による対応が期待できない場合において、通行人等へ危険が切迫している場合には、所有者等以外の利害関係人（市町村等）による対応を検討するものとする。

所有者不明等の空家等に対し、市町村は、和歌山県特定空家等の判断基準の判定に基づき、空き家の状態を対応が必要な緊急度により分類し、下記のとおり対応するものとする。下記フローは参考であり、空き家の状態に応じて、適宜、専門家の助言を得ながら進めるものとする。



1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報

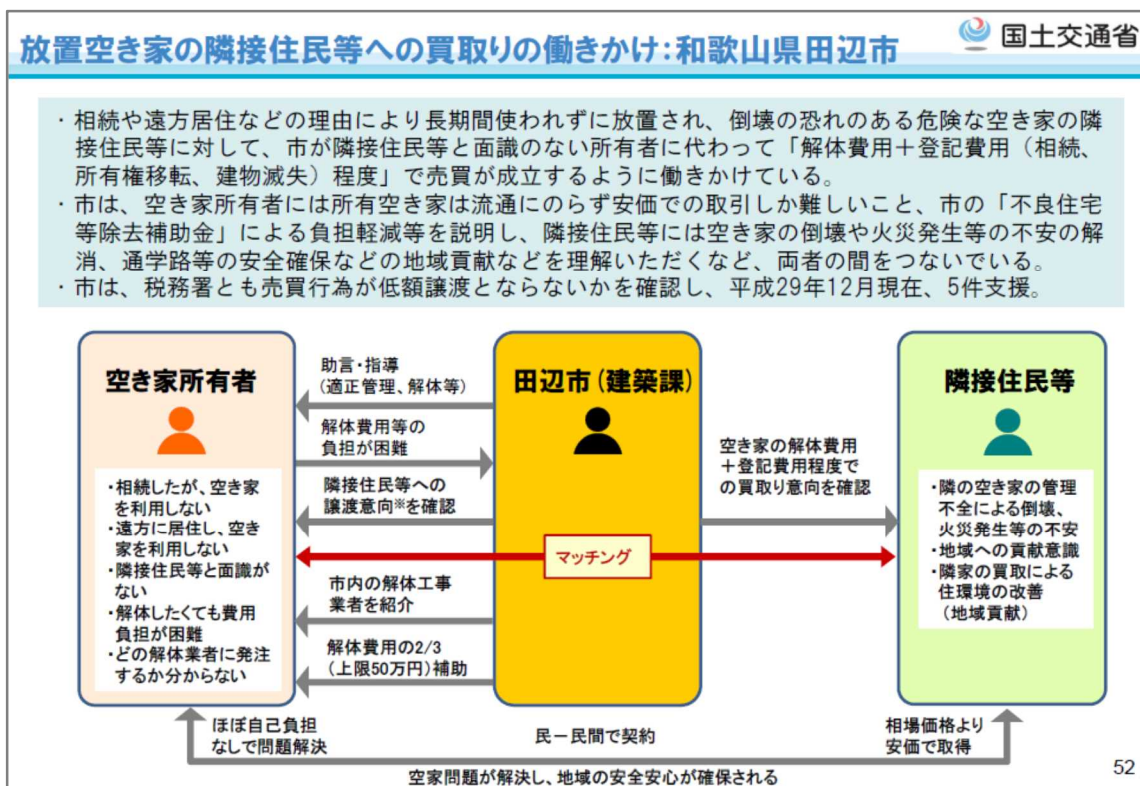
(1) 対応手法とその注意事項

前掲したフロー図のとおり、対応緊急度が低く、特定空家等に該当しない空家等に対して、市町村は、所有者等が不明な場合には、底地所有者や近隣住民に対し、前頁のフローのとおり、市町村として対応すべき空家等の状態にない場合は、訴訟提起、財産管理人の選定、失踪宣告の手法があることを伝えることが考えられる。

しかしながら、いずれの手法も時間的、金銭的な負担を伴うことから、底地所有者等からは市町村による対応を求められる場合が想定されるが、その際には、特定空家等の判断基準に基づき、優先順位を付けたうえで対応すべき空家等に対しては対応しており、当該空家等は現時点では市町村が対応する空家等には該当しない旨、丁寧に説明すべきである。

所有者等が判明している事例ではあるものの、県内の市町村の中には、空き家所有者に対し、除却等を助言する際、近隣住民の声を聞き取り、跡地購入の意向がある場合においては、所有者と購入希望者の間に入り、解体費用の相場や登記手続き等を助言することにより、問題の解決を促している取組みもある。所有者等が存在しない、あるいは不明の場合には、財産管理人を選定し、これらの手続きを進めることが考えられる。

(参考) 田辺市の取組み（国土交通省作成事例集より）



■田辺市不良空家等除却補助金の概要

補助対象建物	・概ね1年以上空家となっており、補助金交付要綱に掲げる評定項目の評点が100点以上の倒壊の恐れのある危険な状態にある建物
対象者	・空家の所有者、空家の所有者の相続人又は空家の所有者の同意が得られた者
対象工事	・空家の除却工事 ※動産の移転及び処分費用等は除く
助成額	・除却費用の2/3（上限50万円）
実績	・平成29年12月現在：11件 （平成29年度の予算額：500万円）

■所有者が市の助成を受けて解体後、隣接住民が跡地を買取った事例（補助事例）



解体前

- ・ 建築年月不明
- ・ 木造平屋建
- ・ 延床面積：約25.5㎡
- ・ 敷地面積：約43.0㎡



解体後（買取り後）

- ・ 解体費用：約59万円
- ・ 相続登記費：約9万円
- ・ 所有権移転登記費用：約10万円
- ・ 雑費：約1万円
- ・ 市の助成額：約35万円
- ・ 売買契約額：約39万円

53

2. 空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）

(1) 対応手法とその注意事項

前掲したフロー図のとおり、市町村は特定空家等の状態、対応緊急度、必要経費、要する期間等を考慮したうえで、対応手法を選択するものとする。近隣住民等に対し、対応を求める場合には、適宜、和歌山県空家等対策推進協議会が整備する相談体制を活用し、相談員や相談会を案内することにより、地域住民が対応にかかる手続きや費用等を把握し、対策を進めやすいように促すものとする。

以下、所有者等が行方不明や相続人不存在等の場合における、注意事項や費用・期間の目安を示す。あくまで目安であるため、案件により異なることに要注意。

なお、訴訟や財産管理人の手続き等を弁護士や司法書士（法務大臣の認定を受けた司法書士については、簡易裁判所における訴額140万円以下の訴訟等の代理が可能）に依頼することも考えられるが、その場合の報酬は示していない。

ア. 所有者が行方不明の場合

(近隣住民等：底地所有者・隣地所有者)

- ・ 訴訟提起（公示送達による訴訟遂行）（民事訴訟法第111条）

近隣住民等が妨害予防請求や建物収去土地明渡請求等を求め、訴訟手続きに要する費用や対策費用（解体等）を負担する金銭的な余裕があるのであれば、比較的短期間に特定空家等の状態を改善（撤去等）できる可能性がある。

空家等の所有者（裁判の名宛人）は判明しているもののその所在が不明であるため、通常の手続きにより送達することができないとして、空家等への必要な措置を行うよう空家等の所在する裁判所※に公示送達を申し立てることができる。

判決を取得すれば、判決に記載された空家所有者のすべき措置を相手に代わって行うこともできる。（代替執行：民事執行法第 171 条）

底地所有者については、建物収去土地明渡請求を行い、請求が認められ、空家所有者が建物撤去を行わない場合には、代替執行が可能である。

※ 裁判所

訴訟の目的の価格（その訴えにおいて原告が求める判決によって受ける権利を経済的に計ったもの）による【140 万円以下・・・簡易裁判所 140 万円超・・・地方裁判所】

- (必要経費) 訴訟提起のための費用
- ・収入印紙 訴訟額による
(例 訴額 100 万円の場合 1 万円)
 - ・連絡用郵便切手 (和歌山地方裁判所に要確認)
- 強制執行申立てのための費用
- ・収入印紙 300 円 (執行文付与申請)
 - ・収入印紙 150 円 (送達証明申請)
- * 空家所有者に財産があれば執行に要する費用回収も可能。
- 解体費用
- ・約 4.4 万円/坪 (補助事業を実施された市町の実績から)
- (要する期間) 訴状の提出(公示送達)
- <約 1～2 ヶ月>
- 口頭弁論、原告の請求内容・主張の陳述、証拠の提出
- <約 1 ヶ月>
- 判決言渡し
- <約 1 ヶ月>
- 強制執行の申立て
- <約 1～数ヶ月>
- 強制執行

・不在者財産管理人の選任申立て（民法第 25～29 条）

近隣住民等は訴訟同様、金銭的な負担は必要で、対応には訴訟よりも長い時間を要する可能性が高いものの、「行方不明の空家等の所有者に財産がある」、あるいは「跡地を売却できる」場合には、低額で対応できる可能性がある。

不在者の財産保護や利害関係人の利益保護のために家庭裁判所が不在者財産管理人を選任し、この不在者財産管理人が財産を管理することになる。

隣地所有者等は、本来不在者に対して請求すべき事項を不在者財産管理人に要求したり、訴訟を提起することができる。

一方、不在者財産管理人は裁判所の許可を得て不在者の財産を処分（例 解体）

することが可能である。

- (必要経費) 申立てに要する費用
- ・収入印紙 800 円分
 - ・連絡用郵便切手 (和歌山家庭裁判所に要確認)
- 予納金 (和歌山家庭裁判所に要確認)
- * 不在者の財産が多い場合や、管理人の候補者が低額の報酬でよいという場合には、予納金の免除、減額が認められる可能性があることから裁判所と調整が必要。
 - * 所有者不明土地問題研究会の報告書によると、一部の家庭裁判所では、簡易な財産目録の作成や財産の管理を継続することが相当でなくなったときの早期の管理終了を可能とする柔軟な実務運用がされているとのことから、裁判所と要調整。
- (要する期間) 不在者財産管理人選任の申立て
<約2週間～1ヶ月>
- 不在者財産管理人選任の審判
財産目録の提出
<約1～2ヶ月>
- 権限外行為許可の申立て
<約1～2週間>
- 権限外行為の許可
権限外行為の遂行

・失踪宣告制度 (民法第30～32条)

相続人となるべき人が判明しており、対応してもらえる場合は、低額で対応できるが、対応には訴訟よりも長い時間を要する可能性が高いうえ、これまで放置されてきた空家等に対し、活用できる事例はそれほど多くないと考えられる。

空家等所有者の生死が不明の場合には、利害関係人は家庭裁判所に対して、失踪宣告の請求ができる。

不在者の生存が証明された最後の時から7年間その生死が明らかでない場合などが対象となる。不在者が死亡したと擬制された結果、相続手続きが始まり、結果、相続人が空家等への措置を行うことになる。

- (必要経費) 申立てに要する費用
- ・収入印紙 800 円分
 - ・連絡用郵便切手 (和歌山家庭裁判所に要確認)
- 官報公告料 3,775 円×2件
- (要する期間) 失踪宣告申立て
事前調査

公示催告

< 3ヶ月（普通失踪） >

失踪宣告の審判

失踪宣告の審判確定

(市町村)

- ・ 不在者財産管理人の選任申立て 前述のとおり
- ・ 略式代執行（空家法第14条第10項）

緊急度が高い場合には、市町村による略式代執行の実施が考えられる。費用回収できる可能性は低く、回収段階で財産管理制度等の活用が必要になるが、特定空家等の状態を改善（撤去等）までは比較的短期間で終わることが可能。

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（§1-2-(1)所有者等の調査フロー図参照）は、市町村長は略式代執行ができる。

登記簿上の所有者等が死亡しており、複数の相続人がいる場合に、その一部について行方不明者がいる場合、相続人の把握作業を行い、確知できた相続人（＝所有者等）全員に対して、助言または指導、勧告を行うこととする。命令は、勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合にしかできないため、確知できた相続人だけでは措置をとる権原が無い場合、略式代執行措置を講ずることが考えられる。

例) 橋本市（平成29年8月11日～24日）

（必要経費） 解体工事 約130万円

（要する期間） 空き家の確知

空き家所有者等の調査、指導、勧告

<約2年6ヶ月>

略式代執行の公告

<1ヶ月>

略式代執行の開始

<0.5ヶ月>

・ 担当職員2名で一日に2度現場巡視、写真記録

・ 動産確認

略式代執行の終了

イ. 相続人が不存在・全員が相続放棄している場合

(近隣住民等：底地所有者・隣地所有者)

- ・訴訟提起（特別代理人選任申立による訴訟遂行）

近隣住民等が妨害予防請求や建物収去土地明渡請求等を求め、訴訟手続きに要する費用や対策費用（解体等）を負担する金銭的な余裕があるのであれば、比較的短期間に特定空家等の状態を改善（撤去等）できる可能性がある。所有者不明の場合と異なり、特別代理人選任のための期間を要する。

財産管理人が選任されていない場合、遅滞のため損害を受けるおそれがあることを疎明して、特別代理人の選任を求めて妨害予防請求訴訟を提起することができる。

判決を取得すれば、判決に記載された特別代理人のすべき措置を相手に代わって行うこともできる。（代替執行）

底地所有者については、建物収去土地明渡請求を行い、請求が認められ、空家所有者が建物撤去を行わない場合には、代替執行が可能である。

(必要経費)	<u>申立てに要する費用</u> <ul style="list-style-type: none">・収入印紙 500 円分・連絡用郵便切手（和歌山家庭裁判所に要確認） <u>予納金</u> （和歌山地方裁判所に要確認） <u>強制執行申立てのための費用</u> <ul style="list-style-type: none">・収入印紙 300 円（執行文付与申請）・収入印紙 150 円（送達証明申請） <u>解体費用</u> <ul style="list-style-type: none">・約 4.4 万／坪（補助事業を実施された市町の実績から）
(要する期間)	<u>特別代理人選任の申立て</u> ＜約 2 週間～1 ヶ月＞ <u>特別代理人選任の審判</u> <u>訴状の提出</u> ＜約 1 ヶ月＞ <u>口頭弁論、原告の請求内容・主張の陳述、証拠の提出</u> ＜約 1 ヶ月＞ <u>判決言渡し</u> ＜約 1 ヶ月＞ <u>強制執行の申立て</u> ＜約 1～数ヶ月＞ <u>強制執行</u>

・ 相続財産管理人の選任申立て（民法第 951～959 条）

近隣住民等は訴訟同様、金銭的な負担は必要で、対応には訴訟よりも長い時間を要する可能性が高いものの、「死亡した空家等の所有者に財産がある」、あるいは「跡地を売却できる」場合には、低額で対応できる可能性がある。

相続財産保護や利害関係人の利益保護のために家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、この相続財産管理人が財産を管理することになる。

隣地所有者等は、本来相続人に対して請求すべき事項を相続財産管理人に要求したり、訴訟を提起することができる。

相続財産管理人は裁判所の許可を得て被相続人の財産を処分（例 解体）することが可能である。

- (必要経費) 申立てに要する費用
- ・ 収入印紙 800 円分
 - ・ 連絡用郵便切手 (和歌山家庭裁判所に要確認)
- 官報公告料 3,775 円
- 予納金 (和歌山家庭裁判所に要確認)
- * 被相続人の財産が多い場合や、管理人の候補者が低額の報酬でよいという場合には、予納金の免除、減額が認められる可能性があることから裁判所と調整が必要。
- (要する期間) 相続財産管理人選任の申立て
< 1 ヶ月程度 >
- 相続財産管理人選任の審判
相続財産管理人選任の公告
< 2 ヶ月 >
- 相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告
< 2 ヶ月 >
- 相続人搜索の公告
< 6 ヶ月以上 >
- 相続人不存在の確定
権限外行為許可の申立て
< 約 1 ～ 2 週間 >
- 権限外行為の許可
権限外行為の遂行
特別縁故者への相続財産の分与
< 公告期間満了後 3 ヶ月以内 >

(市町村)

- ・ 相続財産管理人の選任申立て 前述のとおり
- ・ 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項） 前述のとおり

第3章 その他

1. 国補助制度

(1) 社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・空き家の実態把握
(例: 空き家数の調査) など

事業主体・補助率	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



Before



After

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before



After

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

(2) 空き家対策総合支援事業補助金

空き家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある など

補助対象事業 【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例: 周辺建物の外観整備) など

事業主体・補助率	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



Before



After

空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before



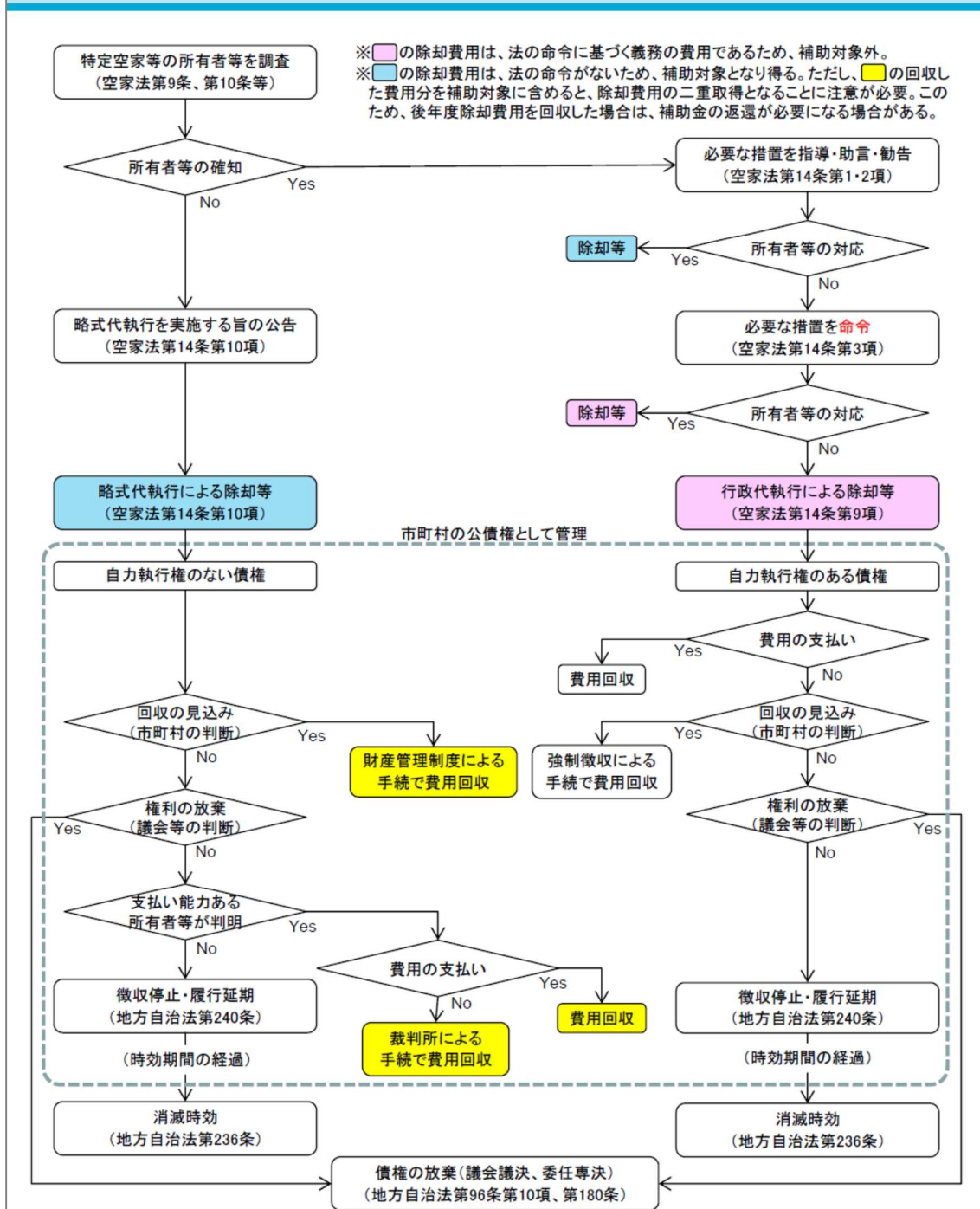
After

居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※略式代執行に係る除却費用は国費の対象となる（下表、国土交通省作成資料）。

空家法の代執行に関する特定空家等の除却費用



2. 隣地所有者等に対して対応を促す際に有効な制度（税制など）

「§ 2-1-（1）対応手法とその注意事項」に参考事例として、記載している田辺市の取組みなどが参考になる。今後も県が継続して事例を収集し、市町村に情報共有するものとする。

3. 不動産業者等に対して買取を促す取組み

平成 30 年度税制改正は以下のとおりである。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充(登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度の創設など、既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて取組をスタート。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。

【登録免許税(買主)】 税率を一般住宅特例より引き下げ

【不動産取得税(事業者)】 築年数に応じ、一定額を減額

リフォーム工事(一定の質の向上)*

売主 → 事業者 → 買主

売主: 不動産取得税、登録免許税

事業者: 不動産取得税、登録免許税

買主: 不動産取得税、登録免許税

住宅: 築年月日に応じ、一定額を減額
(最大36万円) (~H31.3.31)

住宅: 所有権移転登記: 0.1%
(本則2%、一般住宅特例0.3%)
(H28.4.1~H30.3.31)【延長】

※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

【登録免許税(買主)】 現行の措置を2年間(平成30年4月1日~平成32年3月31日)延長する。

【不動産取得税(事業者)】 一定の場合^{※1}に特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額^{※2})する。

※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合
※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額

4. 空き家に残された動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

県が景観支障防止条例に基づき那智勝浦町の廃墟を代執行により撤去した際には、義務者に動産の引き取り・廃棄の意思がなかったため、引き取りに要する期間(保管場所の確保、運送の手配)を考慮し、3ヶ月の期間を設定し保管することとした。この間に引き取りがなかったため、県は事務管理の義務を免れるとして、処分を行った。

また、公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応については、平成 29 年 1 月 25 日付け国住備第 105 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知において、方針が示されており、参考になる。その中では、相続人が明らかでない場合の事業主体による残置物の移動、保管等について、何点か留意点が示されているので、主

なものを列記する。

- ・財産権を侵害しないように留意しつつ、適切に移動を行うこと。
- ・保管すべきものと廃棄すべきものとに分別し、移動費用及び保管費用の低減を図ること。先進的な事業主体の例は以下のとおり。
 - * 一身専属的なもの（位牌、遺影、遺骨等）及び換価価値が見込まれるもの（新品と同程度の電化製品、家具等）については、倉庫に保管
 - * 食品、衣類、その他生活用品で換価価値が見込まれないものについては廃棄処分
 - * 法令により個人の所持が禁じられているもの（銃刀、麻薬等）については、所管の警察署長へ届出
- ・保管場所については、入居者の募集を行っていない公営住宅の空室等の活用等により、保管費用の低減に努めること。移動の際の注意点は以下のとおり。
 - * 複数の職員により、残置物に関する目録を作成、写真撮影等を行い、残置物の分別等の記録を残しておくことが望ましい。
 - * 残置物のうち一身専属的なものの判断をより適切に行うため、当該単身入居者の事情等を知る自治会役員等の立会いのもので行うことが望ましい。

5. 市町村の取組み、関係団体等との連携（別添 相談体制にかかる資料）

第4章 参考資料

1. 様式一覧

①所有者特定作業

- ・住民票情報の取得（住民基本台帳法第12条の2の規定に基づく公用申請）
- ・戸籍情報の取得（戸籍法第10条の2の規定に基づく公用申請）
- ・登記簿情報の取得（登記手数料令第19条の規定に基づく公用申請）
- ・固定資産課税情報の取得
（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項）
- ・相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書
（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項）

②訴訟提起

- ・訴状
- ・執行文付与申請書
- ・送達証明申請書

③不在者財産管理人

- ・家事審判申立書(不在者財産管理人選任)
- ・家事審判申立書(不在者財産管理人権限外行為許可)

④失踪宣告

- ・家事審判申立書(失踪宣告)

⑤相続財産管理人

- ・家事審判申立書(相続財産管理人選任)

<参考様式：所有者特定作業>

住民票情報の取得（住民基本台帳法第12条の2の規定に基づく公用申請）

戸籍情報の取得（戸籍法第10条の2の規定に基づく公用申請）

〇〇第 号
平成 年 月 日

〇〇市長 〇〇 〇〇 様

〇〇市町村長 〇〇 〇〇

戸籍、住民票等の公用交付について(依頼)

特定空家等の是正指導を業務上行う必要がありますので、次のとおり無料交付をお願いします

必要とする者の事項	本籍地							
	筆頭者							
	住所							
	必要な人の氏名			生年月日	M・T・S・H	年	月	日
	必要書類及び通数	戸籍	謄本 (全部事項)	1通	住民票 (本籍及び続柄を省略する(しない))	全部	1通	
		除籍	抄本 (個人事項)		戸籍の附票	全部		
	原戸籍 (昭和・平成)				一部			
抄本・一部のときは、必要な人の名前								
使用目的及び根拠法令等を記入して、必要とする者についての補足説明		空家等の所有者調査のため (空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項及び第3項)						

現在に至るまで

〇〇市役所 〇〇市〇〇番地
担当課
担当者名
電話番号

<参考様式：所有者特定作業>

登記簿情報の取得（登記手数料令第19条の規定に基づく公用申請）

<input type="checkbox"/> 閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 地積測量図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 登記事項要約書 <input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 14条地図		申請人 田 辺 市 建築課				印
登記所 の表示	和歌山地方方法務局田辺支局			平成 年 月 日 申請				
不 動 産	種別	郡・市・区	町・村・大字	丁目・字	地番	家屋番号又 は所有者名	請求の 通数	
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建物							
	請求事項		<input type="checkbox"/> 全部事項					
証 明 書 上記は 空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項に基づく調査のため、 <input checked="" type="checkbox"/> 交 付 <input type="checkbox"/> 閲 覧 を求めるものであることを証明する。 平成 年 月 日 ○○市町村長 ○○ ○○ 印								
手数料	登記手数料 令第19条			受付	交付			
筆 個 件	枚数			通数	確認印			

<参考様式：所有者特定作業>

固定資産課税情報の取得（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項）

固定資産証明書 無料交付・閲覧申請書(庁内用)

平成 年 月 日

所属課		課長		印
担当者				
使用目的	空家等の所有者(納税義務者)調査のため (空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項及び第3項)			

下記のとおり無料交付・閲覧します。

証明の種類			閲覧の種類		不動産による指定				納税義務者による指定	
評価	課税	登載	地番図 台帳	航空 写真	土地	家屋	所在地	地番	氏名・名称	住所
通	通	通								
通	通	通								
通	通	通								
通	通	通								
通	通	通								

※送付先、納税管理人、成年後見人及び破産管財人があれば、備考欄へ記載をお願いします。

※名寄帳は発行できません。

※なお、証明書は上記使用目的以外には使用しません。

上記のとおり証明又は許可してよろしいか

課長	副課長	副課長	班長	主務者
			管理班長	管理担当

<参考様式：所有者特定作業>

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書

(空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項)

(別紙様式3)

1	2	3	T

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書	
受付印	平成 年 月 日 静岡家庭裁判所 御中 住所 照会者 印 電話 () 担当 ()
添付書類	1 被相続人の住民票の除票(本籍地が表示されているもの) 通 2 照会者の資格証書類 通 (戸籍謄本・住民票・商業登記簿謄本・資格証明書) 3 相続関係図 通 4 利害関係の存在を証する書面 通 () 5 委任状 通 6 郵券貼付済み返信用封筒 通 7 その他 () 通
被相続人の表示	別紙目録記載のとおり
照会対象者の表示	別紙目録記載のとおり
別紙目録記載の被相続人の相続に関し、別紙目録記載の照会対象者から貴庁に対して、 ※1 { <input type="checkbox"/> 同被相続人の死亡日(昭和・平成 年 月 日) } <input type="checkbox"/> 先順位者の放棄が受理された日 から ※2 { <input type="checkbox"/> 3箇月 (被相続人の死亡日が平成 年以前の場合) } <input type="checkbox"/> 申請日まで (被相続人の死亡日が平成 年以降の場合) } の間に、相続放棄または限定承認の申述がなされているか否かについて、調査し回答してください。 [* ※1及び※2にそれぞれチェックを入れてください。]	
照会を求め る理由	<input type="checkbox"/> 不動産競売手続に必要なため <input type="checkbox"/> 訴訟を提起するため <input type="checkbox"/> 承継執行文の付与を受けるのに必要なため <input type="checkbox"/> その他裁判所に提出するため () <input type="checkbox"/> その他 ()

* 本申請書の太線内及び別紙被相続人等目録の太線内につきそれぞれご記入ください。

* 別紙の被相続人等目録の氏名欄は戸籍等をご確認の上で正確に記入してください(調査はご記入いただいた氏名に基づいて行います。)

<p>請求の趣旨</p>	<p>1 被告は、原告に対して、別紙物件目録記載の建物を明け渡せ。</p> <p><input type="checkbox"/>被告は、原告に対して、$\left\{ \begin{array}{l} \square \text{平成} \quad \text{年} \quad \text{月} \quad \text{日} \\ \square \text{訴状送達の日} \end{array} \right\}$から明渡済みまで 1か月金 円の割合による金員を支払え。</p> <p>2 訴訟費用は、被告の負担とする。</p> <p>との判決を求めます。</p>
<p>紛争の要点 (請求の原因)</p>	<p>1 賃貸借契約の内容</p> <p>原告は、被告に対し、別紙物件目録記載の建物を次のとおり賃貸し、これを引き渡した。</p> <p>(1) 契約日 平成 年 月 日</p> <p>(2) 賃貸期間 <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 定めなし</p> <p>(3) 賃料 1か月金 円 (平成 年 月 日から1か月金 円)</p> <p>(4) 特約</p> <p>2 催告 <input type="checkbox"/>あり (平成 年 月 日)</p> <p>3 契約の解除 <input type="checkbox"/>平成 年 月 日 <input type="checkbox"/>本訴状をもって契約を解除する。</p> <p>4 契約解除の理由</p> <p><input type="checkbox"/>賃料不払(平成 年 月分から か月分)</p> <p><input type="checkbox"/>無断譲渡・転貸</p> <p><input type="checkbox"/>無断増改築</p> <p><input type="checkbox"/>その他</p> <p>その他の参考事項</p>
<p>添付書類</p>	<p><input type="checkbox"/>固定資産課税台帳登録証明書 <input type="checkbox"/>登記簿謄本又は登記事項証明書</p> <p><input type="checkbox"/>契約書 <input type="checkbox"/>内容証明郵便 <input type="checkbox"/>配達証明書</p> <p><input type="checkbox"/></p>

物 件 目 録

建物の表示

所 在

家屋番号 番

種 類

構 造 造 葺 建

床面積 階 m²

階 m²

上記の建物のうち 階 号室

床面積 m²

一棟の建物の表示

所 在

建物の名称

構 造 造 建

床面積 階 m²

階 m²

専有部分の建物の表示

家屋番号

建物の名称

種 類

構 造 造 建

床面積 階部分 m²

<参考様式：訴訟提起>

執行文付与申請書

収入印紙
300円
(消印しない)

事件番号	平成 年 () 第 号	事件
執 行 文 付 与 申 請 書		
債権者 ()	住所：〒 - 氏名：	
債務者 ()	住所：〒 - 氏名：	
書類の表示 (番号を○で囲む)	1 判 決 2 和 解 調 書 3 第 回口頭弁論調書 (<input type="checkbox"/> 判決・ <input type="checkbox"/> 和解・ <input type="checkbox"/> ()) 4 和 解 に 代 わ る 決 定 5 調 停 調 書 6 調 停 に 代 わ る 決 定 7 その他 ()	
上記事件につき、上記書類の正本に執行文を付与されたく申し立てます。 平成 年 月 日 申請人(債権者)住所 申請人(債権者) 印 簡易裁判所 御中		

貼用印紙 300円

係印

受付印

※ 上の太い黒枠内について記入してください。

※ 項目を選択する場合には、□欄に「レ」を付してください。

<参考様式：訴訟提起>

送達証明申請書

収入印紙
150円
(消印しない)

事件番号	平成 年 () 第 号	事件
送 達 証 明 申 請 書		
当事者の表示	<input type="checkbox"/> 原 告 <input type="checkbox"/> 債権者 <input type="checkbox"/> 申立人	
	<input type="checkbox"/> 被 告 <input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> 相手方	
書類の表示 (番号を○で囲む)	1 判 決 2 和 解 調 書 3 第 回 口 頭 弁 論 調 書 (<input type="checkbox"/> 判決・ <input type="checkbox"/> 少額訴訟判決・ <input type="checkbox"/> 和解・ <input type="checkbox"/> その他 ()) 4 和 解 に 代 わ る 決 定 5 調 停 調 書 6 調 停 に 代 わ る 決 定 7 その他 ()	
上記当事者間の頭書事件につき上記書類の正本は、 年に 対して平成 年 月 日に送達されたことを証明願います。 平成 年 月 日 申請人住所 申請人 印 簡易裁判所 御中		
	貼用印紙 150円	係印 受付印

※ 上の太い黒枠内について記入してください。

※ 項目を選択する場合には、□欄に「レ」を付してください。

<参考様式：不在者財産管理人>

家事審判申立書(不在者財産管理人選任)

<p style="text-align: right;">受付印</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">収入印紙</td> <td style="width: 50%;">円</td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> </tr> </table>	収入印紙	円	予納郵便切手	円	予納収入印紙	円	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人選任)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="font-size: small;">(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)</p> <div style="border: 1px solid blue; width: 50px; height: 50px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 50px;">印紙</div> <p style="font-size: small; text-align: right;">(貼った印紙に押印しないでください。)</p> <p style="font-size: x-small;">(注意)登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。</p> </div>
収入印紙	円						
予納郵便切手	円						
予納収入印紙	円						
準口頭	関連事件番号 平成 年(家)第 号						
<p style="text-align: center;">○ ○ 家庭裁判所 御中</p> <p>平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日</p>	<p style="text-align: center;">申立人 (又は法定代理人など) の記名押印</p> <p style="text-align: center; font-size: large; font-weight: bold;">甲 野 一 郎</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-left: 10px;">印</div>						
添付書類							
<p style="font-size: large; font-weight: bold;">申立人</p>	<p style="font-size: x-small;">(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。)</p> <p>本籍(国籍) 都道府県</p> <p>住所 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○(○○)○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号 (方)</p> <p>連絡先 〒 - 電話 () (注:住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。)</p> <p>フリガナ氏名 コウノイチロウ 大正昭和 甲野一郎 平成 (○○歳)</p> <p>職業 会社員</p>						
<p style="font-size: large; font-weight: bold;">不在者</p>	<p style="font-size: x-small;">(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。)</p> <p>本籍(国籍) 都道府県 ○○市○○町○丁目○番地</p> <p>最後の住所 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号○○コーポ○○号室 (方)</p> <p>連絡先 〒 - 電話 () (方)</p> <p>フリガナ氏名 コウノジロウ 大正昭和 甲野二郎 平成 (○○歳)</p> <p>職業 無職</p>						

(注) 太枠の中だけ記入してください。

※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
別表第一(1/2)

申 立 て の 趣 旨

不在者の財産管理人を選任するとの審判を求めます。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、不在者の兄です。
- 2 不在者は、平成〇年〇月〇日職を求めて大阪方面へ出かけて以来音信が途絶えたため、親戚、友人等に照会をしてその行方を探しましたが、今日までその所在は判明しません。
- 3 平成〇年〇月〇日に不在者の父太郎が死亡し、別紙財産目録記載の不動産等につき不在者がその共有持分（6分の1）を取得しました。また、不在者に負債はなく、その他の財産は別紙目録のとおりです。
- 4 このたび、亡太郎の共同相続人間で遺産分割協議をすることになりましたが、不在者は財産管理人を置いていないため、分割協議ができないので、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。
なお、財産管理人として、不在者の叔父（亡太郎の弟）である次の者を選任することを希望します。

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇号

(電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)

氏名 甲 野 五 郎 (昭和〇年〇月〇日生 職業 会社員)

<参考様式：不在者財産管理人>

家事審判申立書(不在者財産管理人権限外行為許可)

受付印	家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可						
<table border="1"> <tr> <td>収入印紙</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> </tr> </table>	収入印紙	円	予納郵便切手	円	予納収入印紙	円	<p>(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">印紙</div> <p>(貼った印紙に押印しないでください。) (注意)登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。</p>
収入印紙	円						
予納郵便切手	円						
予納収入印紙	円						

準口頭	関連事件番号 平成 年(家)第 号
-----	--------------------

○ ○ 家庭裁判所 御中 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印	甲 野 一 郎 (印)
-----------------------------------	-----------------------------	--------------------

添付書類	※ 必要な添付書類を提出していただきます。
------	-----------------------

申 立 人	本籍(国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。) 都道 府県
	住所	〒 〇〇〇 - 〇〇〇〇 電話 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇号 (方)
	連絡先	〒 - 電話 () (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。) (方)
	フリガナ氏名	コウノイチロウ 甲 野 一 郎 大正昭和平成 〇 年 〇 月 〇 日生 (〇〇 歳)
	職業	会社員
※ 不 在 者	本籍(国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立ての場合は、記入する必要はありません。) 都道 府県
	最後の住所	〒 〇〇〇 - 〇〇〇〇 電話 () 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号〇〇コーポ〇〇〇号室 (方)
	連絡先	〒 - 電話 () (方)
	フリガナ氏名	コウノジロウ 甲 野 二 郎 大正昭和平成 〇 年 〇 月 〇 日生 (〇〇 歳)
	職業	無職

(注) 太枠の中だけ記入してください。

※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
別表第一(1/2)

申 立 て の 趣 旨

財産管理人である申立人が、不在者甲野二郎所有の別紙物件目録記載の不動産を、〇〇県〇市町〇番〇号株式会社〇〇不動産に対して、別紙売買契約書（案）のとおり売却することを許可する旨の審判を求めます。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、不在者甲野二郎の財産管理人です。
- 2 不在者甲野二郎は、別紙物件目録記載の不動産を所有しているものの、他にめぼしい財産はなく、公租公課の支払に窮している状態です。また、当該不動産には、現在誰も住んでおらず、朽ち果てており、賃貸により収益を得ることも期待できません。
- 3 そこで、別紙物件目録記載の不動産を売却し、公租公課の負担を無くしたいと考えております。
- 4 よって、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。

<参考様式：失踪宣告>

家事審判申立書(失踪宣告)

受付印	家事審判申立書 事件名(失踪宣告)
収入印紙 円	(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 80px; margin: 0 auto;">印紙</div> (貼った印紙に押印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。
予納郵便切手 円	
予納収入印紙 円	

準口頭	関連事件番号 平成 年(家)第 号
-----	--------------------

<input type="radio"/> <input type="radio"/> 家庭裁判所 御中 平成 <input type="radio"/> 年 <input type="radio"/> 月 <input type="radio"/> 日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印	甲 野 春 子 印
---	-----------------------------	--

添付書類	
------	--

申立人	本籍(国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立での場合は、記入する必要はありません。)	
	住所	〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> 電話 <input type="text"/> (<input type="text"/>) <input type="text"/>	
	連絡先	〒 - 電話 ()	(注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。)
	フリガナ氏名	コウノハルコ 甲野春子	大正昭和 平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日生 (<input type="text"/> 歳)
	職業	会社員	
不在者	本籍(国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立での場合は、記入する必要はありません。)	
	最後の住所	〒 - 電話 ()	申立人の住所と同じ
	連絡先	〒 - 電話 ()	
	フリガナ氏名	コウノイチロウ 甲野一郎	大正昭和 平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日生 (<input type="text"/> 歳)
	職業	会社員	

(注) 太枠の中だけ記入してください。
 ※の部分は、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
 別表第一 (1 / 2)

申 立 て の 趣 旨

不在者に対し失踪宣告をすとの審判を求める。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、不在者の妻です。
- 2 不在者は、平成〇年〇月〇日朝平常どおり出勤し、同日夜8時ころ社用で帰宅が遅れる旨の電話連絡はありましたが、帰宅しませんでした。
申立人は、警察に捜索願いをするとともに、親戚、知人、友人に照会して不在者の行方を捜しましたが、その所在は今日まで判明しません。
- 3 不在者が行方不明となって8年以上も経過し、その生死が不明であり、また、不在者が申立人の下に帰来する見込みもありませんので、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。

<参考様式：相続財産管理人>

家事審判申立書(相続財産管理人選任)

<p style="text-align: center;">受付印</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">収入印紙</td> <td style="width: 10%;">円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </table>	収入印紙	円		予納郵便切手	円		予納収入印紙	円		<p style="text-align: center; font-weight: bold;">家事審判申立書 事件名(相続財産管理人選任)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="font-size: small;">(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 80px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 80px;">印紙</div> <p style="font-size: small;">(貼った印紙に押印しないでください。)</p> <p style="font-size: x-small;">(注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。</p> </div>
収入印紙	円									
予納郵便切手	円									
予納収入印紙	円									
<p>準口頭</p>	<p>関連事件番号 平成 年(家)第 号</p>									
<p style="text-align: center;">○ ○ 家庭裁判所 御中 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日</p>	<p style="text-align: center;">申立人 (又は法定代理人など) の記名押印</p> <p style="text-align: center; font-size: large; font-weight: bold;">丙 田 杉 男</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">印</div>									
<p>添付書類</p>										
申立人	<p>(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。)</p> <p>本籍(国籍) 都 道 府 県</p> <hr/> <p>住所 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○番○号 (方)</p> <hr/> <p>連絡先 〒 - 電話 () (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。)</p> <hr/> <p>フリガナ氏名 ヘ イ タ ス ギ オ 丙 田 杉 男 大正昭和平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 (○○ 歳)</p> <hr/> <p>職業 会 社 員</p>									
被相続人	<p>(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。)</p> <p>本籍(国籍) ○○ 都 道 府 県 ○○市○○町○丁目○番地</p> <hr/> <p>最後の住所 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 () ○○県○○市○○町○丁目○番○号 (方)</p> <hr/> <p>連絡先 〒 - 電話 () (方)</p> <hr/> <p>フリガナ氏名 コ ウ ノ タ ロ ウ 甲 野 太 郎 大正昭和平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 (歳)</p> <hr/> <p>職業 無 職</p>									

(注) 太枠の中だけ記入してください。

※の部分、申立人、法定代理人、成年被後見人となるべき者、不在者、共同相続人、被相続人等の区別を記入してください。
別表第一(1/2)

申 立 て の 趣 旨

被相続人の相続財産管理人を選任するとの審判を求めます。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、被相続人の近所に居住する被相続人の亡妻の弟にあたる者ですが、昭和〇〇年ころから、妻に先立たれ一人暮らしの被相続人の身の回りの世話をし、被相続人所有の別添遺産目録中の不動産を事実上管理してきました。
- 2 被相続人は、平成〇年〇月〇日に死亡し、相続が開始しましたが、相続人のあることが明らかではなく、また、遺言の存否も不明なので、申立人が管理する不動産を引き継ぐことができません。このような状況にありますので、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。

遺 産 目 録 (□特別受益目録)

【土 地】

番号	所 在	地 番	地 目	地 積	備 考
1	〇〇市〇〇町〇丁目	番 〇 …… 〇	宅地	平方メートル 150 …… 00	建物1の敷地

遺 産 目 録 (□特別受益目録)

【建 物】

番号	所 在	家 屋 番 号	種 類	構 造	床 面 積	備 考
1	〇〇市〇〇町〇丁目〇番地	〇〇	居宅	木造瓦葺平家建	平方メートル 90 …… 00	土地1上の建物

遺 産 目 録 (□特別受益目録)

【現金, 預・貯金, 株式等】

番号	品 目	単 位	数 量 (金 額)	備 考
1	現金		54,000円	被相続人の雑貨購入のため預かったもの 申立人保管
	その余は不明			

2. 参考文献一覧

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

 - 第 10 条（空家等所有者等に関する情報の利用等）

 - 第 14 条（特定空家等に対する措置）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

- ・特定空家等に対するガイドライン

 - 第 1 章 3. 所有者等の特定

 - 第 3 章 7. 過失なく措置を命ぜられる者を確知することができない場合

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

- ・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

 - （平成 29 年 3 月 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）

http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha_guideline.html

- ・国土審議会土地政策分科会特別部会中間とりまとめ

 - （平成29年12月 国土審議会土地政策分科会特別部会）

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/totikensangyo02_sg_000121.html

- ・所有者不明土地問題研究会最終報告

 - （平成29年12月13日 所有者不明土地問題研究会）

<http://www.kok.or.jp/project/fumei.html>

- ・福井県空き家対策マニュアル（平成 27 年 8 月 福井県空き家対策協議会）

 - I 空き家所有者等の特定

<https://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kenchikujuutakuka/akiyamanyuaru2.html>

- ・所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル（平成 29 年 3 月 埼玉県川口市）

<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/36050037/36050037.html>

- ・法務と連携した空き家所有者等特定マニュアル（平成 29 年 3 月 福岡県福津市）

<http://www.city.fukutsu.lg.jp/kenkou/toshi/akiya.php>

- ・相続人調査マニュアル（平成 29 年 3 月 長野県小諸市）

<http://www.city.komoro.lg.jp/doc/2017022400082/>