長野市空家等対策協議会委員名簿

令和４年８月１日現在（敬称略）

協議会名		長野市空家等対策協議会
法令根拠		空家等対策の推進に関する特別措置法第7条 及び長野市空家等対策協議会要綱
任　　務		「長野市空家等対策計画」に基づき、空家等に関する施策を推進するにあたり、協議会を設立し、幅広い分野で専門的な視点から意見等の聴取を行う。
委員数及び任期		委員15名以内　任期24ヶ月（Ｒ４．８．１ ～Ｒ６．７．31）

	分　野	氏　　名		団　体　名
1	学識経験者	教 授	寺 内　美紀子	国立大学法人信州大学工学部
2	学識経験者	准教授	中 村　稔 彦	公立大学法人長野県立大学グローバルマネジメント学部
3	法務	弁護士	飯 平　藍 子	長野県弁護士会長野在住会
4	法務	理 事	田 幸　佑 介	長野県司法書士会長野支部
5	建築	副支部長	勝 山　敏 雄	公益社団法人長野県建築士会ながの支部
6	建築	理事 （北信支部長）	中 村　浩 二	協同組合長野県解体工事業協会
7	不動産	支部理事	大 内　一 之	長野県土地家屋調査士会長野支部
8	不動産	副支部長	小 池　一 夫	公益社団法人長野県宅地建物取引業協会長野支部
9	行政	次席登記官	山 崎　憲 一	長野地方法務局
10	市長		荻 原　健 司	市長
11	行政		安 塚　譲 治	長野市環境部長
12	行政		横 田　典 久	長野市建設部長

長野市空家等対策協議会要綱

（趣旨）

第１　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「法」という。）第６条第１項に規定による空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）の実施等に当たり必要な事項を協議するため、法第７条第１項の規定に基づき長野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（協議事項）

第２　協議会は、次の各号に掲げる事項を協議するものとする。

(1) 空家等対策計画の実施及び変更に関すること。

(2) 法第２条第２項に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(3) その他空家等に関する施策の推進に必要と認められること。

（組織）

第３　協議会は、15人以内で組織する。

２　委員は、市長及び次に掲げる者とする。

(1) 学識経験者並びに行政、法務、建築及び不動産の分野から選出された者

(2) その他市長が必要と認める者

３　委員の任期は２年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第４　協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定めるものとする。

２　会長は、協議会の会務を総理し、協議会を代表する。

３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第５　協議会は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

２　会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を協議会に出席させ、説明又は意見を求めることができる。

（守秘義務）

第６　委員及び会議に出席を求められた者は、協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（庶務）

第７　協議会の庶務は、建設部建築指導課が行う。

（補則）

第８　この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

附　則

この要綱は、平成30年４月19日から施行する。

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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）

第三条 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）

第四条 市町村は、第六条第一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）

第五条 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 次条第一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

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）

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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）

第七条 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 前二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）

第八条 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）

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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　第二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）

第十一条　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（周辺の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。以下第十三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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　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の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の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　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五日以内に、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った場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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　第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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　第三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とき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条　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）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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（概要）

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行）

背　景

○ 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
○ 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定　義

○「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条1項）

○「特定空家等」とは、
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
にある空家等をいう。（2条2項）

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）
・都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

○ 空家等についての情報収集

・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）
・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（※）

・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行５年経過後の施行状況及び市町村要望を踏まえ、基本指針・ガイドラインを改正するとともに実施上参考となる事例集を公表。

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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
（最終改正　令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）

目次

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
1　本基本指針の背景
2　実施体制の整備
3　空家等の実態把握
4　空家等に関するデータベースの整備等
5　空家等対策計画の作成
6　空家等及びその跡地の活用の促進
7　特定空家等に対する措置の促進
8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二　空家等対策計画に関する事項
1　効果的な空家等対策計画の作成の推進
2　空家等対策計画に定める事項
3　空家等対策計画の公表等

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
1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
2　空家等に対する他法令による諸規制等
3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

１　本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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２条第１項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、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深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、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して、平成２６年１１月２７日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成２７年５月２６日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（１）空家等の現状

平成３０年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年９月３０日公表）によると、全国の総住宅数は 6,240 万戸となっている一方、総世帯数は 5,400 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は 849 万戸であり、これが全国の総住宅数に

占める割合は13.6%となっている。また居住目的のない空き家※2の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第６条第１項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※3、協議会（法第７条第１項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※4とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※１　住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※２　「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

※３　令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※４　令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、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。」（法第３条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第８４号）第６条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第２条から第５条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵（かん）養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等

の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第４条においては市町村の責務として「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。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第９条第１項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第９条第２項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第１４条に基づく特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第６条第４項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第６条第４項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第８条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第１２条に基づく情報提供・助言又は法第１４条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第１５条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第１４条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による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（「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（平成２７年５月２６日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデ

ータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

２　実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（１）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、１（２）③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（２）協議会の組織

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を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（法第７条第２項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書

士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、１市町村に１つの協議会を設置するほか、例えば１つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して１つの協議会を設置したりすることも可能である。

（３）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第１２条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

３　空家等の実態把握

（１）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資

料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第２条第１項において「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第９条第１項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第１１条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第２条第２項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、（３）で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）、戸籍法（昭和２２年法律第２２４号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第１０条第３項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第２２条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関

するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第１０条第１項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第２項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第１０条第１項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第１４条第１０項に規定する「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とき」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

４　空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第１１条に基づき「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。」とされている。３（１）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、８（２）で述べるとおり固定資産税等の住宅用

地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第１１条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

５　空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第６条第１項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④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、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第２項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二２で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵（かん）養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

６　空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第１３条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）、景観法（平成１６年法律第１１０号）、消防法（昭和２３年法律第１８６号）、旅館業法（昭和２３年法律第１３８号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘（あい）な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

７　特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第２条第２項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措

置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第９条第２項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第１４条第１項から第３項まで）とともに、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期限内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、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第９項）。この他、法第１４条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第４項から第８項まで並びに同条第１０項及び第１１項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第１０項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治２９年法律第８９号）第２５条第１項の不在者財産管理人又は同法第９５２条第１項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第９条第２項に基づく立入調査及び法第１４条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第１４条第１４項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

８　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（１）財政上の措置

法第１５条第１項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば一１（２）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（２）税制上の措置

法第１５条第２項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成２６年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成２７年１１月２０日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約７５％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成２５年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成２７年６月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約６０％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成２６年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成２８年４月１日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和５６年５月３１日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住

用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成２８年４月１日から令和５年１２月３１日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後３年を経過する日の属する年の１２月３１日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が１億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後３年を経過する日の属する年の１２月３１日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が１億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第３５条第３項から第１０項まで及び第１３項。なお、個人住民税については地方税法附則第３４条第２項及び第５項並びに第３５条第２項及び第６項）。また、令和元年度（平成３１年度）税制改正により、平成３１年４月１日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第３４９条の３の２及び第７０２条の３に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を６分の１（２００㎡以下の部分の敷地）又は３分の１（２００㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を３分の１（２００㎡以下の部分の敷地）又は３分の２（２００㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※　固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の７割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第１４条第２項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土

地を除くこととされている（地方税法第３４９条の３の２第１項等）。なお、一７で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第１４条第２項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二　空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第６条第２項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一３（１）及び（２）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

１　効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

２　空家等対策計画に定める事項

（１）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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き

店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進するべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

（２）計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

（３）空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第９条第１項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

（４）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

一１（２）①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵（かん）養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

（５）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一６で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘（あい）な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

（６）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

（７）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

一２（３）で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

（８）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよ

う、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

（９）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）から（８）までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

３　空家等対策計画の公表等

法第６条第３項において、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

１　空家等の所有者等の意識の涵（かん）養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

２　空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和２７年法律第１８０号）、災害対策基本法（昭和３６年法律第２２３号）、災害救助法（昭和２２年法律第１１８号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第６２条第１項及び第６４条第２項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関

係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一２（１）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

３　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする２で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

（１）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば１で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵（かん）養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一８（２）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一２（３）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（２）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

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【概要】

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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景

（1）空家等の現状

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等

②市町村の役割

・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等

③都道府県の役割

・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等

④国の役割

・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備

（1）市町村内の関係部局による連携体制

（2）協議会の組織

（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握

（1）市町村内の空家等の所在等の把握

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進

・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

（2）税制上の措置

・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項

（1）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

・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等

（2）計画期間

・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等

（3）空家等の調査に関する事項

・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等

（4）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

（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

（7）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

（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等

（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

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

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

【目次】

はじめに
第１章　空家等に対する対応
１．法に定義される空家等及び特定空家等
２．具体の事案に対する措置の検討
（１）特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
（２）行政の関与の要否の判断
（３）他の法令等に基づく諸制度との関係
３．所有者等の特定
（１）所有者等の特定に係る調査方法等
（２）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
（３）所有者等の所在を特定できない場合等の措置
（４）具体的な調査方法等に係る留意事項
第２章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
（１）特定空家等の判断の参考となる基準
（２）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
第３章　特定空家等に対する措置
１．適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
２．「特定空家等に対する措置」の事前準備
（１）立入調査（法第９条第２項～第５項）
（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
（３）特定空家等に関係する権利者との調整
３．特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第１項）
（１）特定空家等の所有者等への告知
（２）措置の内容等の検討
４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 14 条第２項）
（１）勧告の実施
（２）関係部局への情報提供
５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第３項～第８項）
（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第４項）
（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第５項）
（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第６項～第８項）
（４）命令の実施
（５）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る公示（法第 14 条第 11 項・第 12 項）
６．特定空家等に係る代執行（法第 14 条第９項）
（１）実体的要件の明確化
（２）手続的要件（行政代執行法第３条～第６条）
（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）
（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）
（５）動産等の取扱い
（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）
７．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場合（法第 14 条第 10 項）
（１）「過失がなくて」「確知することができない」場合
（２）事前の公告（法第 14 条第 10 項）
（３）動産等の取扱い
（４）費用の徴収
８．必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
〔別紙５〕所有者等の特定に係る調査手順の例

［参考様式１］～［参考様式８］

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された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「法」という。）においては、空家等（法第２条第１項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第４条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第５条第１項に基づく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（平成 27 年２月 26 日付け総務省・国土交通省告示第１号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、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（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第１項及び第２項に基づく特定空家等に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成５年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第３条第３項により市町村が行う行政指導については同法第４章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第１章　空家等に対する対応

１．法に定義される空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一３（１）に示すとおりである。特定空家等は、この空家等のうち、法第２条第２項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

(ｲ) 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
(ﾛ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
(ﾊ) 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
(ﾆ) 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

特定空家等のうち(ｲ)又は(ﾛ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第 14 条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針一３（１）のとおり、法第２条第１項の「建築物」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

２．具体の事案に対する措置の検討

（１）特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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（法第 14 条第１項）、勧告（同条第２項）及び命令（同条第３項）することができるとともに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第９項）。

また、市町村長は、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ときは、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（同条第 10 項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 14 条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急

措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

また、１．のとおり、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となることが予見される空家等については幅広く特定空家等に該当するものと判断し、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階から、法第 14 条に基づく助言又は指導を行い、改善がなされない場合には勧告を行った上で、必要に応じて命令等の実施を検討することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第 14 条第２項に基づき、市町村長が当該特定空家等の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の３の２第１項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

なお、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

３．所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第１項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第２項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第３項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。

（１）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- 必要に応じて実施する居住確認調査
- 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所へ

の相続放棄等の申述の有無の確認等）
が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙５〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。

また、空家等について、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

（２）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（１）の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第 10 条第３項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、法第 10 条第３項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

（３）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（１）及び（２）の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行を行うことができる。そのほか、所有者等が自然人であるときは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第１項又は第 952 条第１項に基づく財産管理制度を活用して、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを

行った上で、市町村が、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人又は相続財産管理人を名宛人として法第 14 条に基づく措置（同条第９項に基づく行政代執行を含む。）を行うことも考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当しない場合であっても、不在者財産管理人又は相続財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、許可を得て、当該空家等の売却処分・無償譲渡等の処分行為等を行うことが可能な場合がある。

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第 14 条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。また、当該空家等の敷地が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第２条第１項に規定する所有者不明土地に該当し、その適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、同法第 38 条に基づき市町村長は不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成 17 年法律第 86 号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

（４）具体的な調査方法等に係る留意事項

法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「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」（平成 27 年２月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

また、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 29 年総務省告示 167 号）の解説」（令和２年３月１日総務省）を参考にされたい。

第２章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第１章１．の(ｲ)～(ﾆ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、特定空家等は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記（１）を参考に特定空家等と認められる空家等に関し、下記（２）に示す事項を勘

案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第７条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

（１）特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第１章１．の(ｲ)～(ﾆ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙１〕～〔別紙４〕に示す。

なお、第１章１．の(ｲ)又は(ﾛ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第１章１．の(ｲ)～(ﾆ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。

（２）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

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

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。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

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。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第３章　特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（法第 14 条第１項）及び勧告（同条第２項）、不利益処分である命令（同条第３項）、代執行（同条第９項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第 10 項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第３章（不利益処分。ただし、同法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第 14 条第 13 項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章５．を参照）。

１．適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第 14 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第９条第２項に基づく立入調査や法第 14 条第１項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 14 条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

２．「特定空家等に対する措置」の事前準備

（１）立入調査（法第９条第２項～第５項）

市町村長は、法第 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（法第９条第２項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる

空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第１項から第３項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、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（法第９条第３項本文）。この「５日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、１．により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることが期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第９条第３項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式１）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（法第９条第４項）。

ハ 留意事項

(ｲ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第２項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

(ﾛ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第14条第１項から第３項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第９条第５項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第９条第１項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針一４に示すとおり、特定空家等については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 14 条第２項に基づき勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、空家等施策担当部局から常に特定空家等に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

（３）特定空家等に関係する権利者との調整

法第 14 条に基づき特定空家等に対する措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく特定空家等に対する措置は、客観的事情により判断される特定空家等に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる特定空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命

令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と特定空家等の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

３．特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第１項）

法に基づく特定空家等の措置は、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

（１）特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該助言又は指導の内容及びその事由
- 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、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の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されたい（法第 14 条第１項括弧書き）。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第７条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 14 条第２項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第 14 条第１項に基づき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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第２項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- 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、市町村長は命令を行う可能性があること
- 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式２）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家

等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに特定空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に特定空家等が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該特定空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ　相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ　勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

(ｲ)　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。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式２）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※1に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※１　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）などが挙げられる。

(ﾛ) 措置の内容は、周辺の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得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

（２）関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、２（２）に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第３項～第８項）

市町村長は、上記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（法第 14 条第３項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ　特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、４（１）イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

ニ 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第３章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第４項から第８項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体の内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利

も保障されている（法第 14 条第５項）。

（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第４項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式３）を交付しなければならない。記載する事項は、

- 命じようとする措置の内容及びその事由
- 意見書の提出先
- 意見書の提出期限

とされている（法第 14 条第４項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第４項に示す通知事項のほか、当該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が請求できること（同条第５項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第２項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、４（１）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第４項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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とされている（法第 14 条第４項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第１項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第５項）

命令に係る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とされている（法第 14 条第５項）。この「５日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、（１）ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第３項に基づく命令をすることができる。

（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第６項～第８項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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（法第 14 条第６項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の３日前までに、

- 命じようとする措置
- 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第 14 条第７項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の３日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「３日」の期間の計算については（２）と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、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（法第 14 条第８項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

（４）命令の実施

（１）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から５日以内に（２）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第３項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式４）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式４）において、

・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令[※1]に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第２条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第 82 条第１項の規定に基づき、

・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
・ 不服申立てをすべき行政庁
・ 不服申立てをすることができる期間

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 条）第８条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第 46 条第１項の規定に基づき、

・ 当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
・ 当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項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こととなる（法第 16 条第１項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（５）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る公示（法第 14 条

第 11 項・第 12 項）

市町村長は、法第 14 条第３項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式５）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第 14 条第 11 項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成２７年総務省・国土交通省令第１号）本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

６．特定空家等に係る代執行（法第 14 条第９項）

（１）実体的要件の明確化

法第 14 条第９項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第２条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- 当該特定空家等による周辺の生活環境等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こと

の２つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（２）手続的要件（行政代執行法第３条～第６条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第３条第１項）

代執行をなすには、

- 相当の履行期限を定め、
- その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式６）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、５（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 82 条第１項及び行政事件訴訟法第 46 条第１項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督

促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、５．ニを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第３条第２項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式７）をもって、

- 代執行をなすべき時期
- 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、５（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 82 条第１項及び行政事件訴訟法第 46 条第１項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

(ｲ) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

(ﾛ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式８）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（５）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式６）又は代執行令書（参考様式７）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令※1に従って適切に処理すべき旨
- 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※1に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令※2や裁判例※3も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※２　遺失物法（平成18年法律第73号）第７条第４項、河川法（昭和39年法律第167号）第75条第６項、都市公園法（昭和31年法律第79号）第27条第６項、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第８条第３項などが挙げられる。

※３　さいたま地裁平成16年３月17日

（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- 実際に要した費用の額
- その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第５条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例※4による強制徴収が認められ（行政代執行法第６条第１項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第２項）。

※4　納税の告知（国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 36 条第 1 項）、督促（同法第 37 条第 1 項）、財産の差押え（国税徴収法(昭和 34 年法律第 147 号)第 47 条）、差押財産の公売等による換価（同法第 89 条以下、第 94 条以下）、換価代金の配当（同法第 128 条以下）の手順。

７．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場合（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第３項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、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とき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため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（いわゆる略式代執行。同条第 10 項）。

法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行は、同条第３項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

- 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
- その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第 14 条第 10 項）を経た上で、法第 14 条第９項と同様である。

（１）　「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第１章３．（１）及び（２）の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第 14 条第 10 項の「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」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者

等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が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の程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（２） 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- 当該措置を行うべき旨
- その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を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。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも１回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から２週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法第 98 条及び民事訴訟法（平成８年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第３項）。

（３）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第 14 条第 10 項）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨
- 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※1 に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、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、他法令※2 や裁判例※3 も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人（民法第 25 条第１項）又は相続財産管理人（民法

第 952 条第 1 項）が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（４）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第４号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の２第３号）。

８．必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（１）建築物の倒壊等

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。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（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。）。 (b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「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	

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(ｲ) 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。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】
(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている
※「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)
・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある
※「特殊建築物等定期調査業務基準」(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)
(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている
・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある

(ﾛ) 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、腐朽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。

調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

【参考となる考え方】
(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。
(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。

（２）屋根、外壁等の脱落、飛散等

(ｲ) 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。

調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。

【参考となる考え方】
(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。
(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。

(ﾛ) 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。

調査項目の例	・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

【参考となる考え方】
(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。

㈩ 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。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

【参考となる考え方】
(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。

㈫ 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。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。

【参考となる考え方】
(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。

㈬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。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

【参考となる考え方】
(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。

２．擁壁の状態

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。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

【参考となる考え方】
　擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙２〕　「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

【状態の例】
(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】
(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・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。

状態の例	・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。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

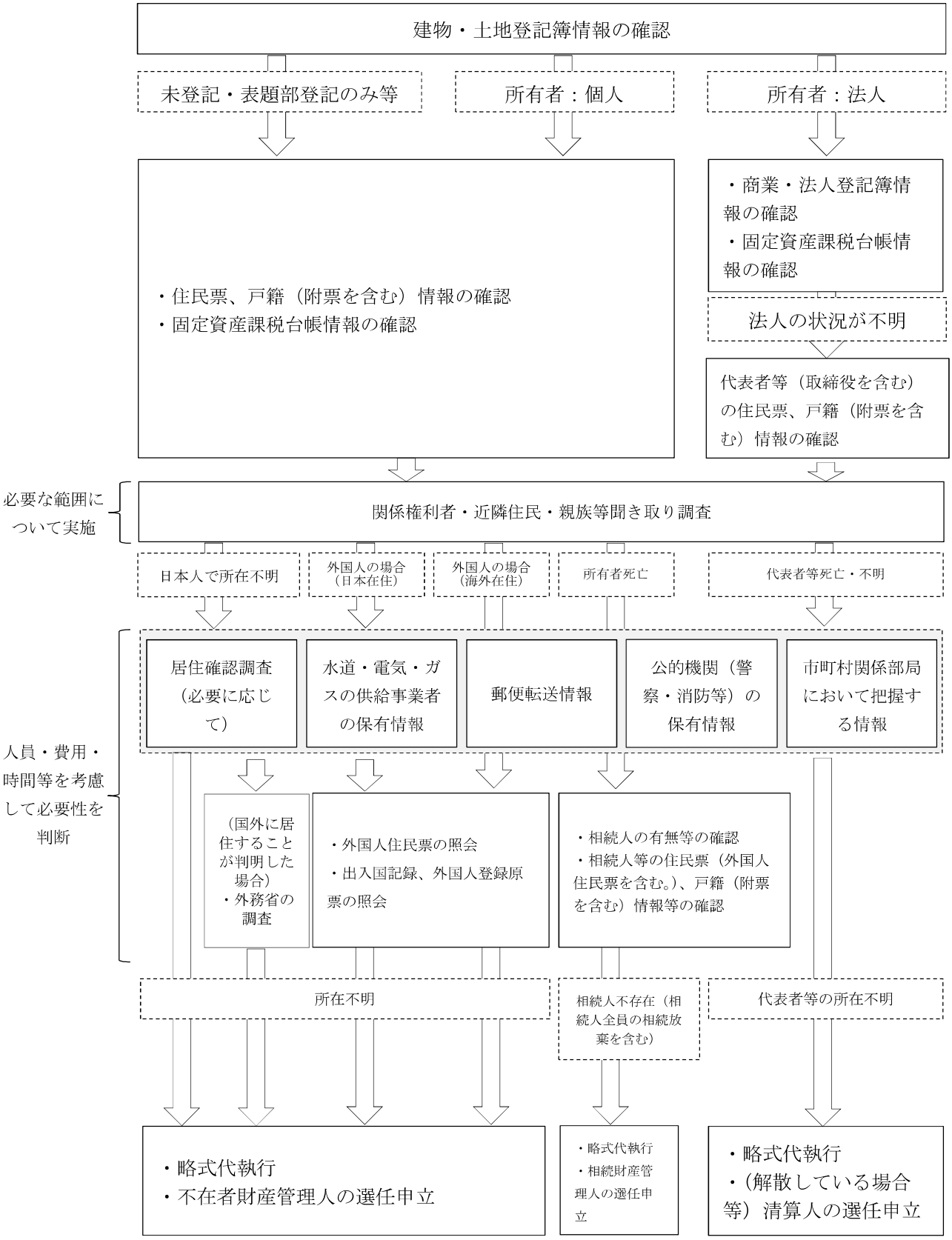
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・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。

〔別紙５〕所有者等の特定に係る調査手順の例



〔参考様式１　：　第９条第４項　立入調査員証〕

（表面）

○○第○○号

立入調査員証

刻印

（写真）

所　　属
職　　名
氏　　名
生年月日　　年　　月　　日

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第２項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年　　月　　日　発行（　　年　　月　　日まで有効）

○○市長　○○　○○　印

（裏面）

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）（抜粋）

第９条　（略）

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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔参考様式２　：　第 14 条第２項　勧告書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

勧　　告　　書

貴殿の所有する下記空家等は、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。以下「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第１４条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○ ○○

２．勧告に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．勧告に至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
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
②そのまま放置すれば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てい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
のいずれに該当するか具体的に記載）

４．勧告の責任者　　○○市○○部○○課長　　○○ ○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　○年○月○日

・ 上記５の期限までに上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・ 上記５の期限までに正当な理由がなくて上記２の措置をとらなかった場合は、法第１４条第３項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
・上記１の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

〔参考様式３　：　第 14 条第４項　命令に係る事前の通知書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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。以下「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第１４条第３項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第１４条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、〇〇市長に対し、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旨、申し添えます。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　〇〇市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号　　〇〇　〇〇

２．命じようとする措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※勧告書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
〇〇市〇〇部〇〇課長　宛
送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

５．意見書の提出期限　　〇年〇月〇日

・　上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。

〔参考様式４　：　第 14 条第３項　命令書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

命　令　書

貴殿の所有する下記空家等は、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。以下「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第１４条第３項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　〇〇市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号　　〇〇　〇〇

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令に係る事前の通知書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．命令の責任者　〇〇市〇〇部〇〇課長　〇〇　〇〇
連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

５．措置の期限　　〇年〇月〇日

・上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・ 本命令に違反した場合は、法第１６条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。
・ 上記５の期限までに上記２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期限までに完了する見込みがないときは、法第１４条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

・　この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・　また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式５　：　第 14 条第 11 項　標識〕

標　　識

下記特定空家等の所有者は、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。以下「法」という。）第１４条第３項の規定に基づき措置をとることを、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等

所在地　　〇〇市××町×丁目×番地×号

用　途　　住宅

２．措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．命令の責任者　〇〇市〇〇部〇〇課長　〇〇　〇〇

連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

５．措置の期限　　〇年〇月〇日

〔参考様式６　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行　戒告書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

戒　　告　　書

貴殿に対し〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を〇年〇月〇日までに履行しないときは、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）第１４条第９項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．特定空家等
⑴ 所在地　〇〇市××町×丁目×番地×号
⑵ 用　途　住宅
⑶ 構　造　木造２階建
⑷ 規　模　建築面積　約　６０㎡
　　延べ床面積　約１００㎡
⑸ 所有者の住所及び氏名
　　〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号　〇〇 〇〇

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

・　この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・　また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式７　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行　代執行令書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

代執行令書

〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を〇年〇月〇日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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１４条第９項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第２項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により戒告した措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※戒告書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

２．代執行の対象となる特定空家等
〇〇市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約１００㎡

３．代執行の時期
〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

４．執行責任者
〇〇市〇〇部〇〇課長　〇〇 〇〇

５．代執行に要する費用の概算見積額
約 〇，〇〇〇，〇〇〇円

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式８　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行　執行責任者証〕

（表面）

執行責任者証

○○第○○号

○○部○○課長　○○○○

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

○年○月○日

○○市長

○○○○　　印

記

１．代執行をなすべき事項

代執行令書（○年○月○日付け○○第○○号）記載の○○市××町×丁目×番地×号の建築物の除却

２．代執行をなすべき時期

○年○月○日から○年○月○日までの間

（裏面）

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）（抜粋）

第 14 条　（以上略）

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。

10～15　（略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第４条

代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

R3.6.30 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

（1）特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

（2）行政関与の要否の判断

（3）他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

（1）所有者等の特定に係る調査方法等

（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（4）具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）に示す事項を勘案して、総合的に判断。

（1）特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

（2）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

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

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

②悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2.「特定空家等に対する措置」の事前準備

（1）立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

（3）特定空家等に関係する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

（1）特定空家等の所有者等への告知

（2）措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

（1）勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

（2）関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

（1）所有者等への事前の通知

（2）所有者等による公開による意見聴取の請求

（3）公開による意見の聴取

（4）命令の実施

・命令は書面で行う。

（5）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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

（1）実体的要件の明確化

（2）手続的要件

（3）非常の場合又は危険切迫の場合

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示

（5）動産等の取扱い

（6）費用の徴収

7. 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場合

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

（2）事前の公告

（3）動産等の取扱い

（4）費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕〔別紙２〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態　等

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している　・土台が腐朽又は破損している　等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている　等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している　・屋根ふき材が剥落している

・外壁の仕上材料が剥落等している　・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれなはないものの、損傷・変形している状態　等

2．擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　等

〔別紙２〕そのまま放置すれば著しく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。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

・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影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙３〕～〔別紙５〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合してい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てい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。 等

（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。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙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

（1）立木が原因で、以下の状態にある。

・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。 等

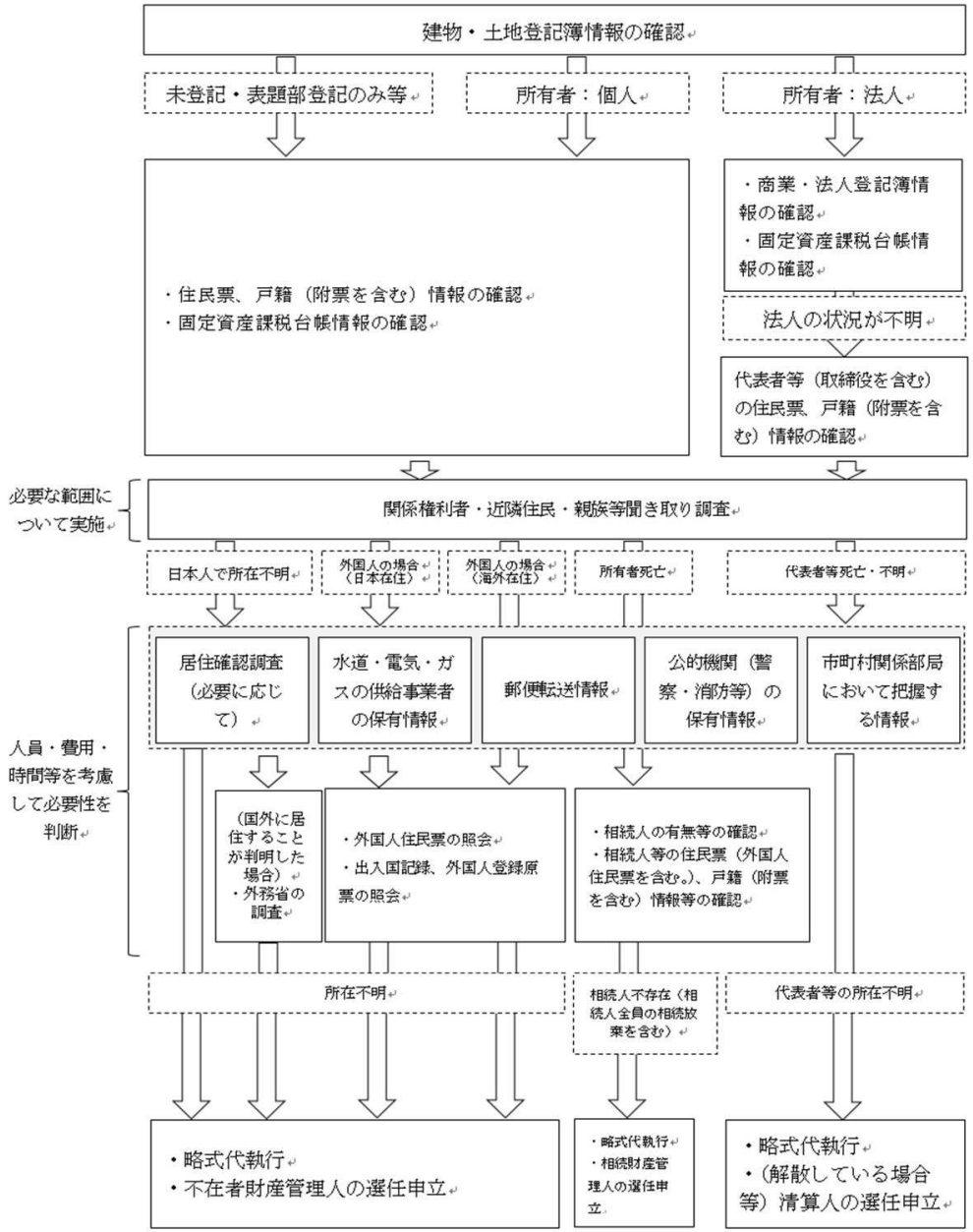
（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・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。
・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。 等

（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・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。 等

〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例



令和4年６月版

令和３年民法･不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント

【目次】

１　民法等一部改正法･相続土地国庫帰属法の概要・・・・・・・・・・・・・・・1

２　不動産登記法の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

３　相続土地国庫帰属法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21

４　民法等の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

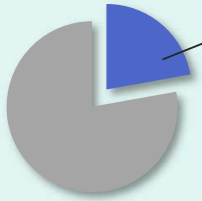
課題

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地（※）が発生

※　所有者不明土地とは・・・

①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



所有者不明土地の割合（R2国交省調査）　24 %

原因

相続登記の未了	住所変更登記の未了
63%	33%

背景

○ 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない

○ 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下

○ 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加

問題点

○ 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）

○ 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い

○ 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難

⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害

⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生　など

広場等としての利用が困難となっている例（出典：国交省）

➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

政府方針

○　所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R4.5.27 関係閣僚会議決定）

「令和５年以降の施行に向けて、新制度の内容や遺産分割の重要性、令和４年度から拡充された相続登記の免税措置等について国民に十分かつ丁寧な周知を図るとともに、政省令等事項や具体の運用を速やかに定める。」

○ 骨太の方針2022（R4.6.7 閣議決定）

「空き家等の利活用や基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。」

両法律の概要

■**民法等の一部を改正する法律**（民法等一部改正法）
■**相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律**（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化　など

▶ **発生予防**

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ **発生予防**

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- 所有者不明土地管理制度等の創設
- 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- 長期間経過後の遺産分割の見直し　など

▶ **土地利用の円滑化**

施行日等

1 3 **民法等一部改正法**：原則として公布（R3.4.28）後２年以内の政令で定める日（**R5.4.1**）
＊ 1 のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後３年以内の政令で定める日（**R6.4.1**）、住所変更登記義務化関係の改正については公布後５年以内の政令で定める日（政令は未制定）

2 **相続土地国庫帰属法**：公布（R3.4.28）後２年以内の政令で定める日（**R5.4.27**）

【検討の経過】

2019年2月		12月	2020年1月～3月	2021年2月	3月	4月
法制審議会へ諮問	民法・不動産登記法部会における調査審議開始	中間試案取りまとめ	パブリック･コメント提出意見数 249件（個人 143件、団体 106件）	法制審議会要綱決定	**法案提出**	**成立・公布**

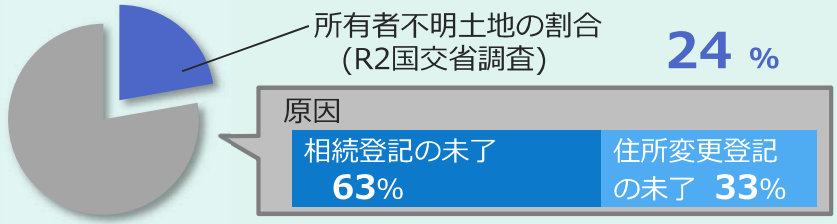
不動産登記法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

所有者不明土地（※）の主要な発生原因は、
相続登記の未了や住所変更登記等の未了とされている

■**民法等の一部を改正する法律**（R3.4.21成立、4.28公布）
所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、**不動産登記法を改正**

※　所有者不明土地とは・・・
①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地
➡公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



主な改正項目

1　相続登記の未了への対応

○　**相続登記の申請の義務化** ……4~10
・　正当な理由のない申請漏れは１０万円以下の過料の罰則の対象

○　**申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入**
・　簡易な義務履行手段として、**相続人申告登記**を新設 ……4
※　あわせて相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
・　登記漏れを防止する観点から、**所有不動産記録証明制度**を新設…11

○　**所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設**…12

2　住所変更登記等の未了への対応

○　**住所変更登記等の申請の義務化** ……13
・　正当な理由のない申請漏れは５万円以下の過料の罰則の対象

○　**実効性確保のための環境整備策の導入**
・　登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、**職権的に住所変更登記等**をする新たな仕組みを導入 …13~16

3　その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

○　所有権の登記の登記事項に関する規定の新設（法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加)…15、17
○　形骸化した登記（登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記）の抹消手続の簡略化 …… 18~19
○　ＤＶ被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設 ……20
○　登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化 ……20

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1 施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない

② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

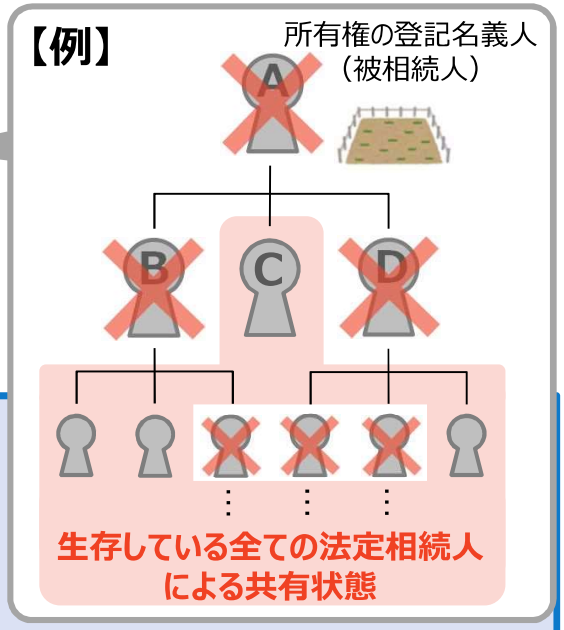
○ 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から３年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。**【新第76条の2】

○ 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、１０万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

○ 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる

○ 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける【新第76条の3】

○ **①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を**申請義務の履行期間内（３年以内）に登記官に対して**申し出ることで、申請義務を履行したものとみなす**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）

➡ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記

⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に

▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）

▶ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が**不要**

➡ 添付書面としては、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）

相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）①

R6.4.1 施行

相続登記の申請義務の詳細なルール

○ **基本的義務**【新第76条の２第１項】

相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から３年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。

○ **遺産分割成立時の追加的義務**【新第76条の２第２項、新第76条の３第４項等】

遺産分割がされた場合には、実際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であること（※）から、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている**。

（※）相続発生後は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を共有した状態となるため、財産の処分が難しくなる（相続人全員の同意が必要）

ケース別にルールの内容を整理すると・・・

【相続人がすべき登記申請の内容】

＊ 経過措置についてはP10参照

○ ３年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- ▶ まずは、３年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から３年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

○ ３年以内に遺産分割が成立したケース

- ▶ ３年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶ それが難しい場合等においては、３年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から３年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

○ 遺言書があったケース

- ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から３年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

基本的なルールのイメージ図についてはP6以下参照

相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）②

＜３年以内に遺産分割が成立しなかったケース＞

死亡
（相続開始）

甲
A B C

遺産分割が成立

A B C

不動産は相続人Ａが取得することで合意

法的な状態

ＡＢＣが法定相続分の割合で共有

相続開始時に遡ってＡの単独所有

相続により不動産を取得したことを具体的に認識

㋐認識後３年以内に登記申請をする義務

＊ 期間は相続人ごとに個別に計算

新設 相続人申告登記

・申出を受けて登記官が職権で登記（単独申出可・申請より簡易）
・持分は登記されない

＊ 法定相続分での相続登記によることも可

＊ 第三者が代位申請したケースは義務履行があったとみなされる

＜３年経過後に遺産分割が成立した場合＞

㋑遺産分割成立から３年以内に登記申請をする義務

A

遺産分割の内容を踏まえた所有権の移転の登記

【相続人の一部の者が相続放棄をした場合】

その者は、初めから相続人とならなかったものとみなされる（他の相続人は、その者を除いた上で算定される法定相続分に応じて権利を取得することになる）

➡ 他の相続人は、当該相続放棄を知った日から３年以内に相続放棄後の割合による相続登記の申請義務を負う。

相続開始
ＡＢＣが法定相続分の割合で共有

➡

Ｃの相続放棄
相続開始時に遡ってＣを除いた法定相続分の割合で共有

A B **Ｃの相続放棄を知った日から３年以内に登記申請をする義務**

相続人申告登記による履行可

➡

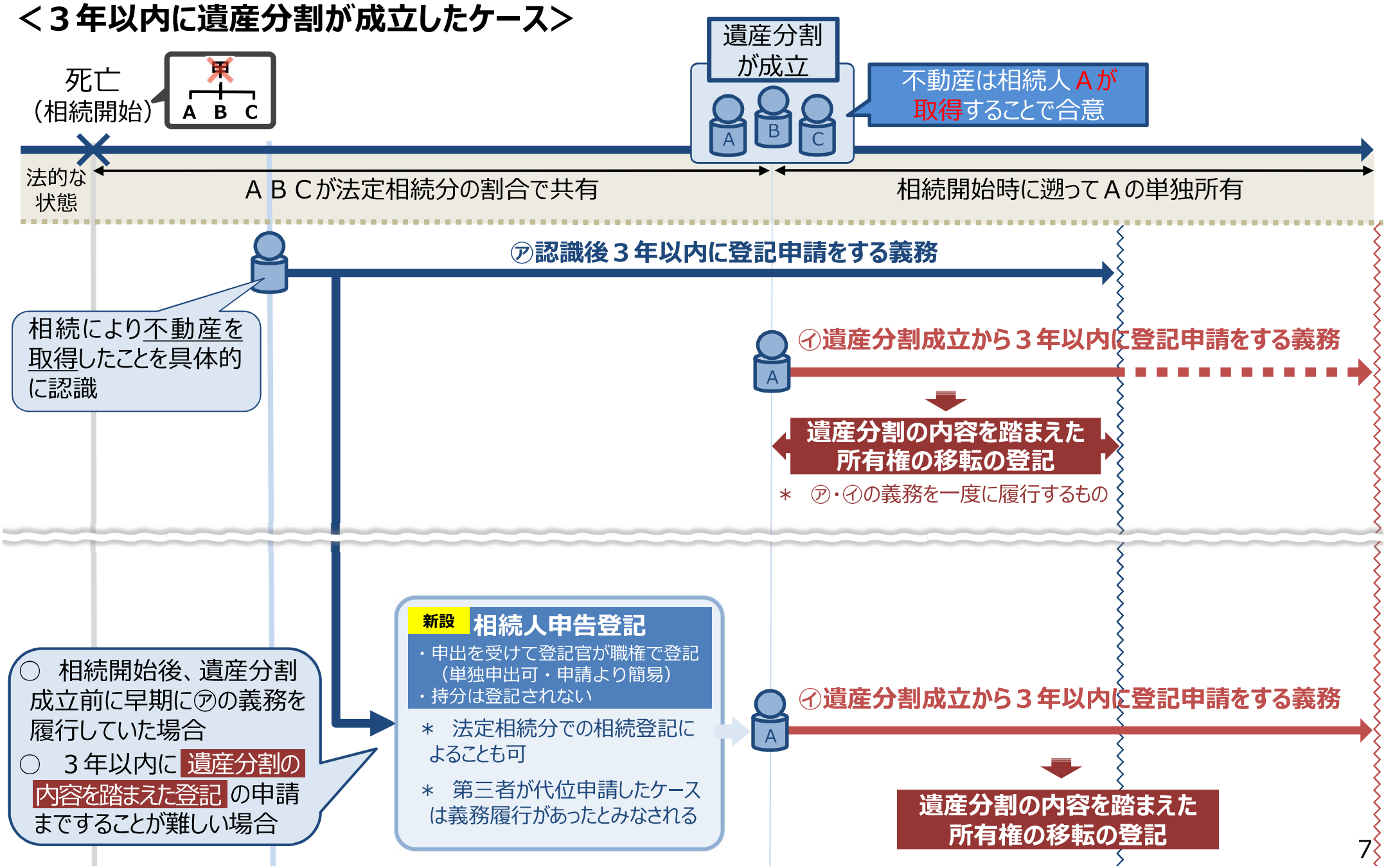
遺産分割が成立した場合
相続開始時に遡ってＡの単独所有

A **遺産分割成立から３年以内に登記申請をする義務**

遺産分割の登記

相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）③

＜３年以内に遺産分割が成立したケース＞



相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）④

＜遺言書があったケース＞

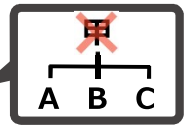
【遺言書の記載内容の例】

「不動産をＡに遺贈する」　＝　相続人に対する遺贈
【新第76条の２第1項後段】

「不動産をＡに相続させる」　＝　特定財産承継遺言
【新第76条の２第1項前段】

いずれの場合も、相続人Ａは、遺言により不動産を取得したことを知った日から３年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請をする義務を負う

死亡
（相続開始）



法的な状態

相続開始時からＡの単独所有

遺言により不動産を取得したことを具体的に認識

A

３年以内に登記申請をする義務

遺言の内容を踏まえた所有権の移転の登記

又は

新設 **相続人申告登記**

＊　遺言発見前に相続人申告登記がされていれば、重ねて相続人申告登記等をする必要はない

R5.4.1 施行

単独申請可（※）

（※）改正法により、特定財産承継遺言、相続人に対する遺贈のいずれによるものかを問わず、その所有権の移転の登記は単独申請可能とされた【新第63条第3項】

相続登記の申請の義務化と過料について

R6.4.1
施行

○ 過料とは

- 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
- 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。

➡ 今回の不動産登記法改正では、**「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には１０万円以下の過料の適用対象となる** 【新第164条第1項】

過料の要件・手続など

○ 個別の事情によっては、登記申請義務の履行期間内（３年以内）に必要な登記の申請をすることが難しいことも想定されることから、登記申請を怠ったことについて「正当な理由」がない場合に限って過料に処することとする

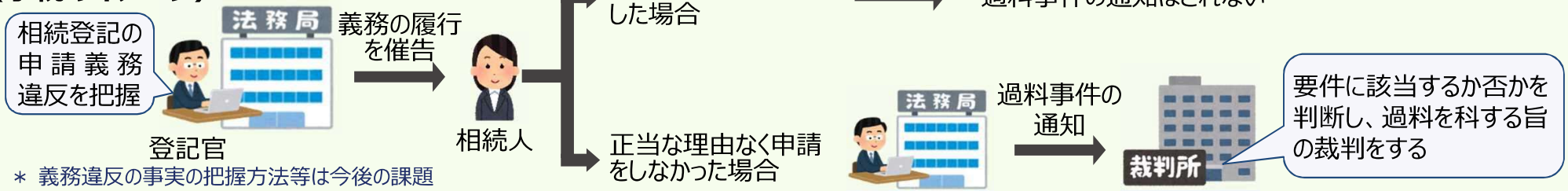
▶ 個別事情を丁寧に酌む運用を行うため、**「正当な理由」の具体的な類型については、通達等であらかじめ明確化**する予定

【「正当な理由」があると考えられる例】

①数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、②遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース　など

▶ 過料を科する際の具体的な手続についても、事前に義務の履行を催告することとするなど、**公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定**する予定（履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしないこととする）

（手続のイメージ）



＊ 義務違反の事実の把握方法等は今後の課題

相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

（基本的なルール）

○ **施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。**

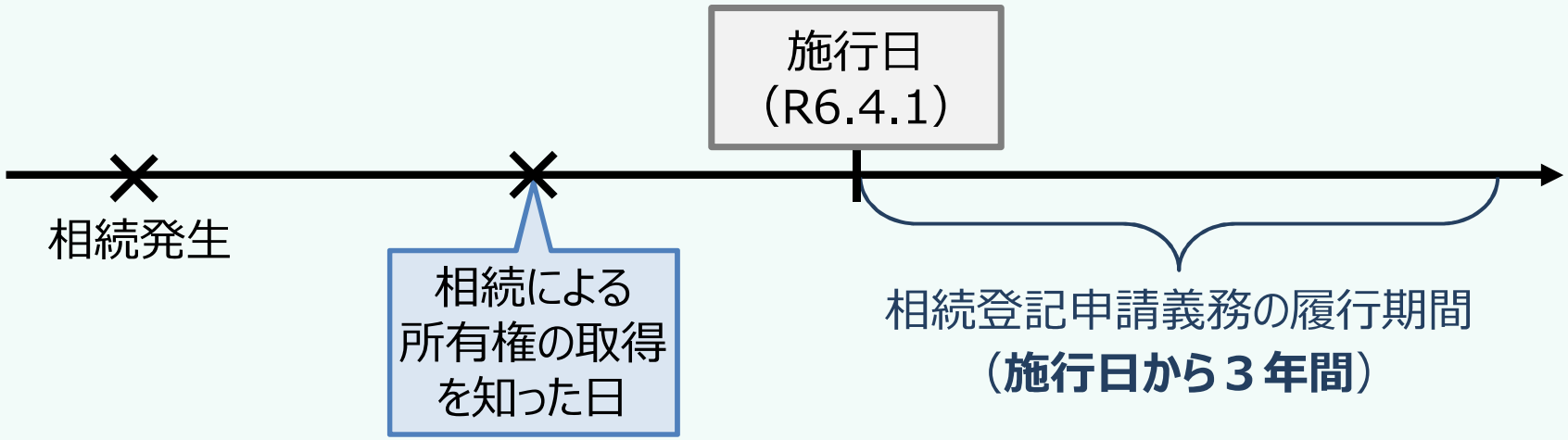
○ 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮

➡ 具体的には、**施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（３年間）がスタート**する。

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1 施行

＜施行日前に相続が発生していたケース＞ 【改正法附則第5条第6項】



所有不動産記録証明制度について

公布後５年以内施行

【現状】

○　現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない。

○　その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握しきれず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されている。

所有不動産記録証明制度

相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、**登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人**（※）**として記録されている不動産**（そのような不動産がない場合には、その旨。以下同じ。）**を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設**　【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定

【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

○　ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしている。

- ▶　**何人も、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について本証明書の交付請求が可能**
- ▶　**相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能**

＊　証明書の交付請求先となる登記所については法務大臣が指定する予定。手数料の額等については政令等で定める予定。

所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

公布後５年以内施行

【現状】

○　現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。

○　もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。

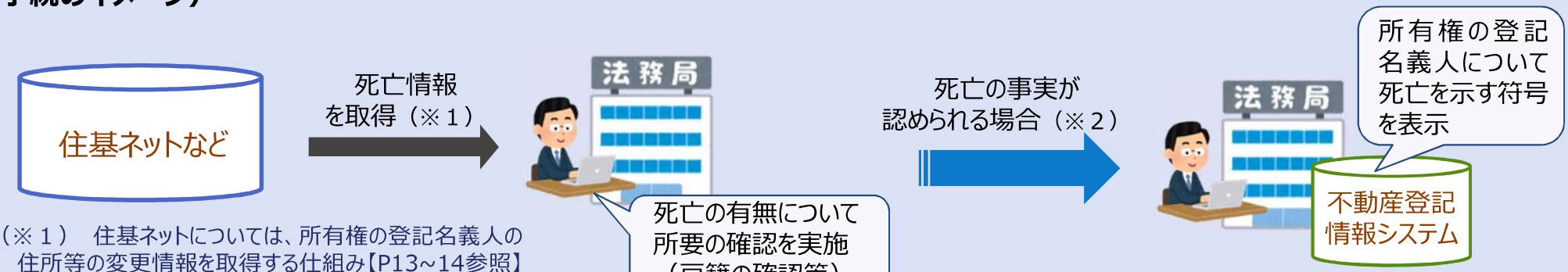
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

死亡情報についての符号の表示

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が他の公的機関**（住基ネットなど）**から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設**【新第76条の4】

⇒　登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

（手続のイメージ）



（※１）　住基ネットについては、所有権の登記名義人の住所等の変更情報を取得する仕組み【P13~14参照】の中で、死亡情報も取得することが可能であるため、この仕組みを活用することを想定

（※２）条文上は「権利能力を有しないこと」とされているが、差し当たり、法務省令で必要性の高い自然人を対象とすることとする予定

住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

公布後５年以内施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと

② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

＊ 経過措置についてはP16参照

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から２年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の5】

○ 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、５万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定 【P9参照】

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入【新第76条の6】

自然人の場合

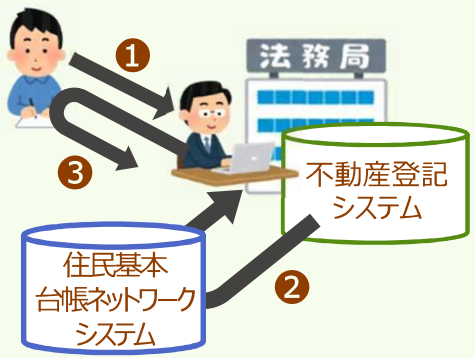
住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

❶ 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく

❷ 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認する

❸ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする

⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



法人の場合

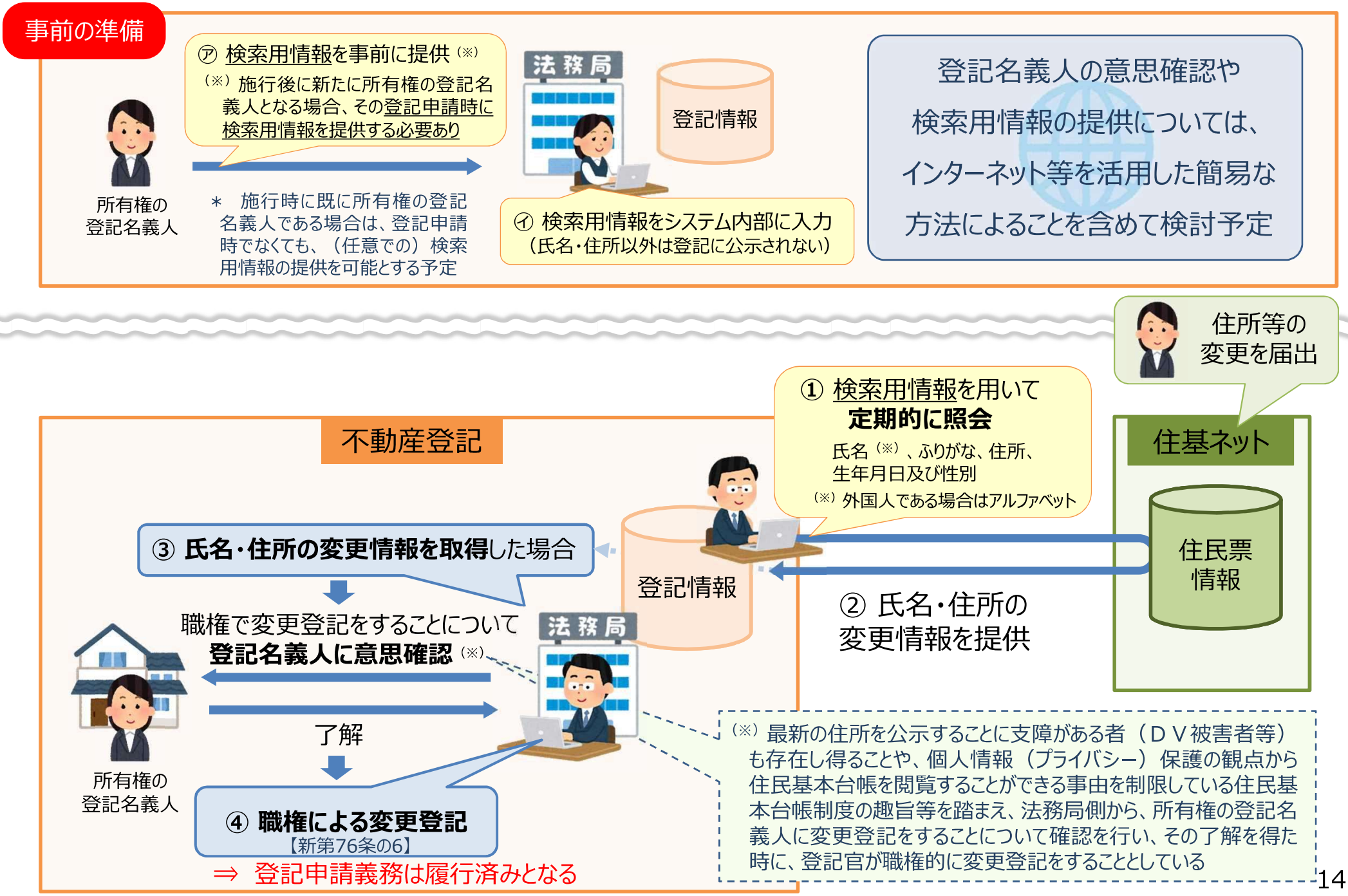
❶ 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定

❷ 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

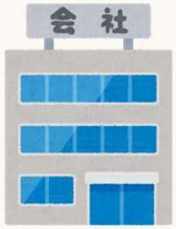
手続イメージはP14以下参照

職権による住所変更登記等の手続イメージ（自然人の場合）



職権による住所変更登記等の手続イメージ（法人の場合）

不動産登記



所有権の
登記名義人

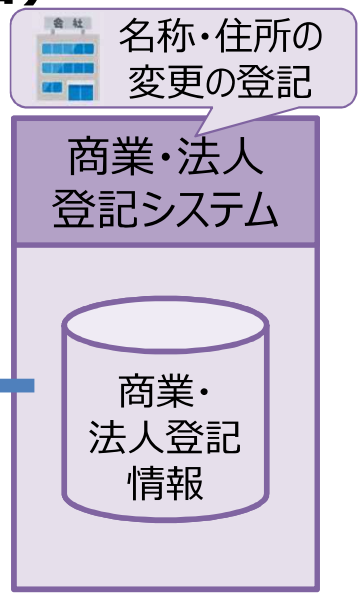
② 職権による変更登記
【新第76条の6】

⇒ 登記申請義務は
履行済みとなる

※ 職権で変更登記をすること
について**登記名義人に意思**
確認はしない

① 名称・住所の
変更情報を提供

※ 省内のシステム連携による
対応が可能であるため、
定期的な照会は不要



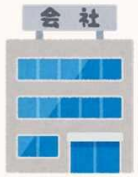
商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

R6.4.1
施行

会社法人等番号を登記事項化

改正法では、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号を登記事項とすることとしている。【新第73条の2第1項第1号】



所有権の
登記名義人

㋐ 会社法人等番号の登記申請
施行後に新たに所有権の登記名義人となる場合、その登記申請時に会社法人等番号も登記事項として申請（※）

※ 施行前に既に所有権の登記名義人となっている法人については、登記官が職権で会社法人等番号を登記することを予定（具体的には、法人から申出をしてもらい、登記官が職権で登記する流れを想定）

㋑ 会社法人等番号を登記

住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

（基本的なルール）

○ **施行日前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。**

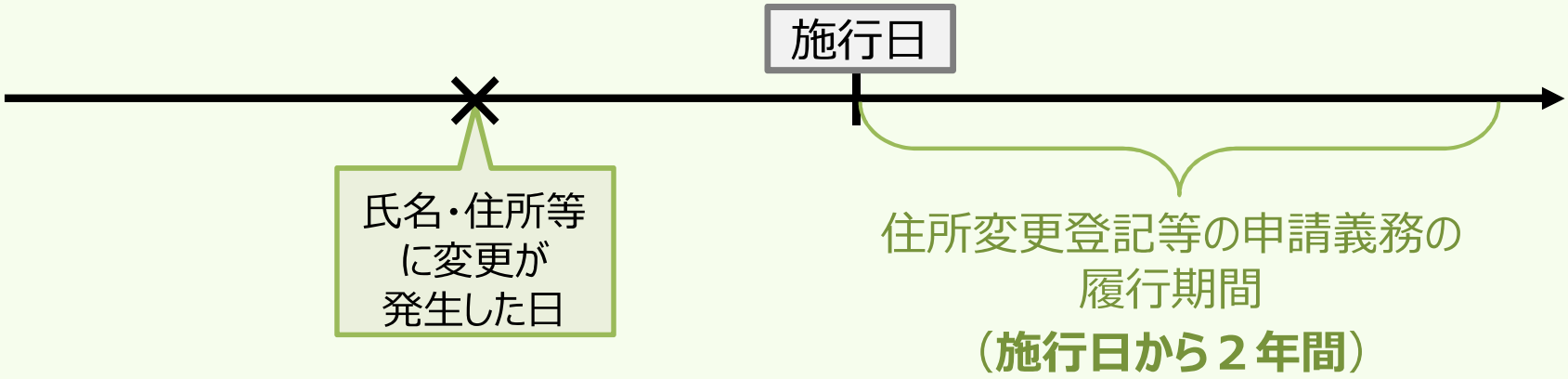
○ 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮

➡ 具体的には、**施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（２年間）がスタート**する。

住所変更登記等の申請の義務化関係

公布後５年以内施行

＜施行日前に住所等変更が発生していたケース＞ 【改正法附則第5条第7項】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正①

外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

R6.4.1
施行

【現状】

○　近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある。

○　こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかないが、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている。

➡ **所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、**住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、**円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要**

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする
（具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する）

【新第73条の2第1項第2号】

※　国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）

※　この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定

その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正②

形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・②

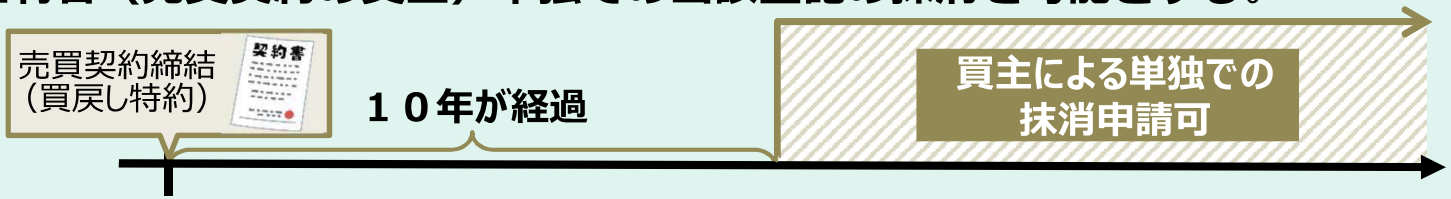
R5.4.1 施行

【現状】 ○ 所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが少なからず存在するとの指摘がある

○ 現行不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情がある

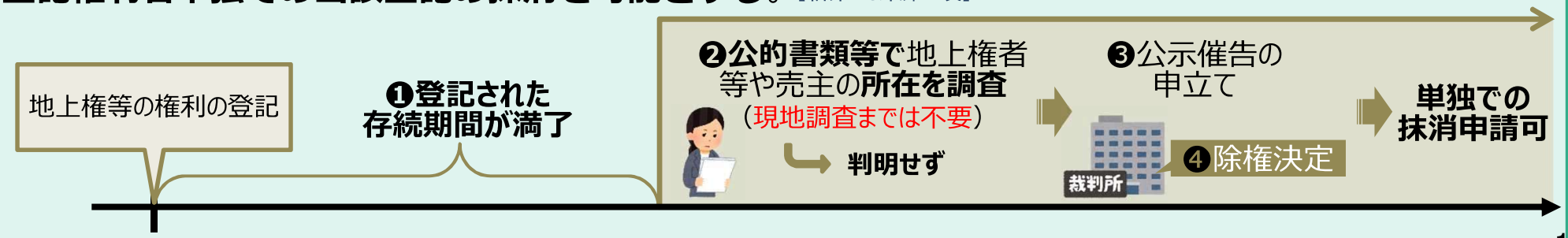
➡ **より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要**

① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その**買戻しの特約がされた売買契約の日から１０年を経過**したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、**登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする。**【新第69条の2】



※ 登記された買戻しの期間が１０年より短い場合で、その期間を満了したときは、②の方法によることが可能

② **登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記**について、現行不動産登記法所定の調査よりも**負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする。**【新第70条第2項】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正③

形骸化した登記の抹消手続の簡略化③

R5.4.1 施行

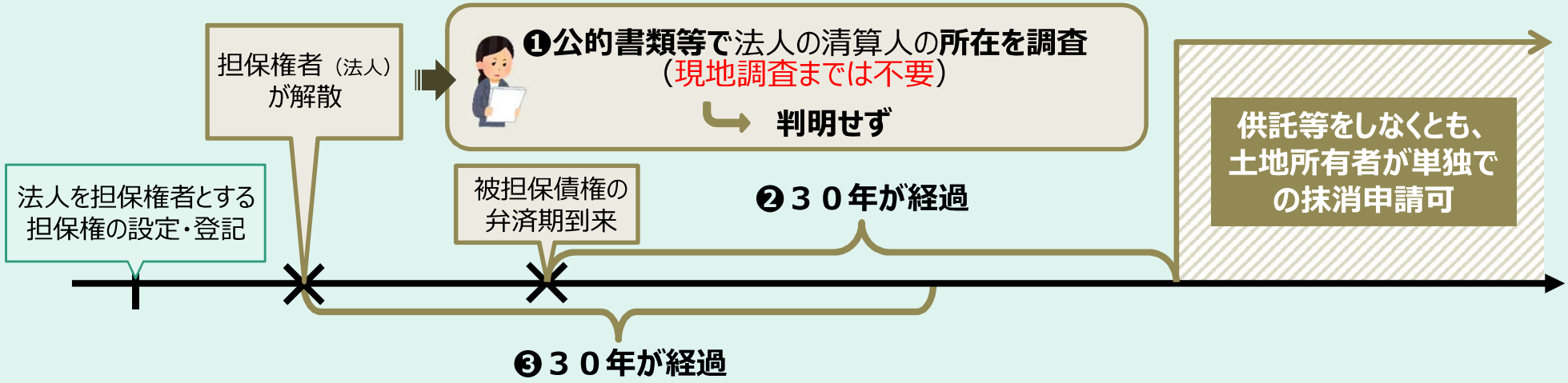
【現状】

○　被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となる

○　現行不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から２０年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想される

➡ **より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要**

③　**解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記について清算人の所在が判明しない**ために抹消の申請をすることができない場合において、**法人の解散後３０年が経過し、かつ、被担保債権の弁済期から３０年を経過**したときは、供託等をしなくとも、**登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することができる。**【新第70条の2】



その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正④

ＤＶ被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

R6.4.1 施行

【現状】 ○ 現行法上、登記事項証明書等の交付請求により、誰でも登記名義人等の氏名・住所を知ることが可能

○ 第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるＤＶ被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記をすることも認めたり、住所の閲覧を特別に制限する取扱いなどがされている

ＤＶ被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、現在の取扱いについて必要な見直しをした上で、ＤＶ被害者等の保護のための措置を法制化

【新第119条第6項】

○ 対象者

ＤＶ防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を想定

⇒ 具体的な範囲は今後省令で規定

申出

対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に<u>現住所に代わる事項</u>を記載

委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、あるいは法務局の住所などを想定

登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

【現状】

○ 現行法上、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされているが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確でない

○ 近時においては、プライバシーへの配慮の要請が強まり、登記簿の附属書類に含まれる個々の書類の性質・内容ごとに閲覧の可否をそれぞれ検討すべきものが増えている

登記簿の附属書類の閲覧の基準を合理化

R5.4.1 施行

【新第121条】

○ 「利害関係」との要件を「正当な理由」に変更

⇒ 閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断する

○ 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については当然に閲覧は可能

※ 「正当な理由」の内容は通達等で明確化することを予定

例えば、①過去に行われた分筆の登記の際の隣地との筆界等の確認の方法等について確認しようとするケース、②不動産を購入しようとしている者が登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとするケースなどを想定

相続土地国庫帰属制度①（概要）

R5.4.27 施行

背景

① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。

② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

★土地問題に関する国民の意識調査（出典：平成３０年度版土地白書）

土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う　約４２％

★令和２年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に帰属させる制度の利用を希望する世帯　約２０％

制度の概要

○ 所有者不明土地の発生を抑制するため、**相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人**が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度を創設。

○ **管理コストの国への転嫁**や土地の管理をおろそかにする**モラルハザードが発生するおそれ**を考慮して、**一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定**し、**法務大臣が要件審査**をする（新法２Ⅲ、５Ⅰ）。

○ 要件審査を経て法務大臣の**承認**を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）を納付する（新法10Ⅰ）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

○ 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**する。

- 主に農用地として利用されている土地
- 主に森林として利用されている土地

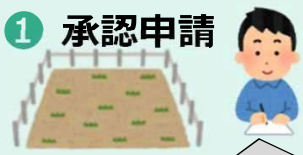
→ **農林水産大臣**が管理・処分（新法12Ⅰ）

- それ以外の土地

→ **財務大臣**が管理・処分（国有財産法６）

手続の流れ

❶ **承認申請**



申請手数料を納付

❷ 法務大臣（法務局）の**要件審査・承認**

- 実地調査権限あり
- 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

❸ 申請者が**負担金を納付**

❹ **国 庫 帰 属**

相続土地国庫帰属制度②（申請権者）

申請権者　**相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等**（新法２Ⅰ、Ⅱ）

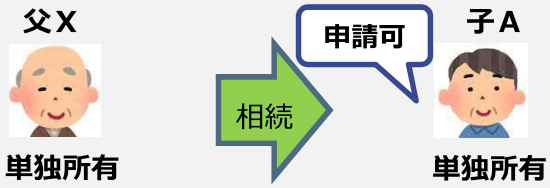
・単独所有の土地　→　相続等により土地の全部又は一部を取得した者（具体例①、②）
・共有に属する土地　→　相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者（具体例③、④）
　ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可（具体例⑤）

具体例

単独所有

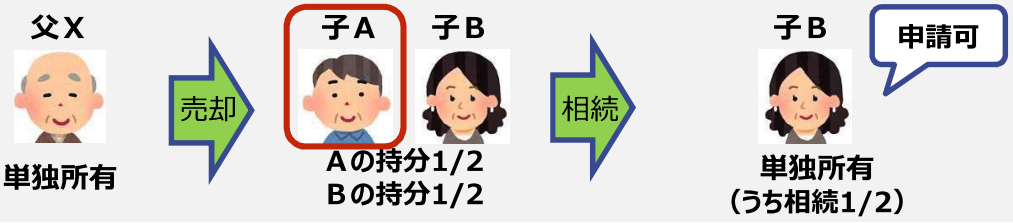
① 相続等により所有権の全部を取得した所有者

父Ｘから子Ａが相続により土地を取得



② 相続等により所有権の一部を取得した者

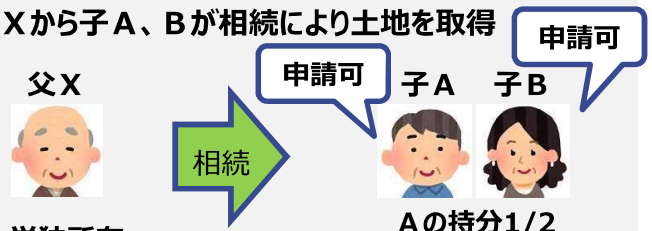
父Ｘから子Ａ・子Ｂが購入し、子Ｂが子Ａの持分を相続により取得



共有

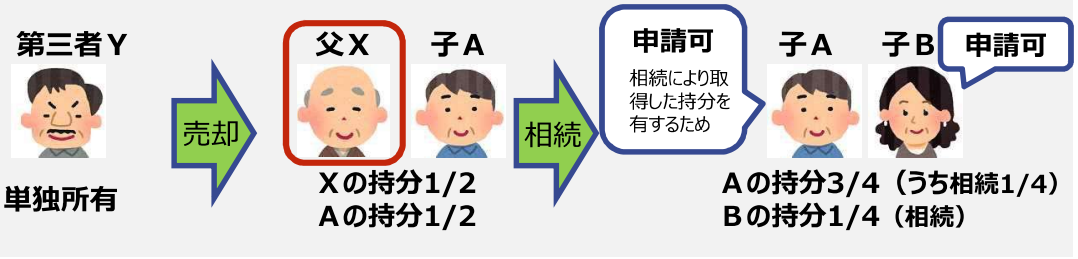
③ 相続等により共有持分の全部を取得した共有者

父Ｘから子Ａ、Ｂが相続により土地を取得



④ 相続等により共有持分の一部を取得した共有者

第三者Ｙから父Ｘ、子Ａが購入し、父Xの持分を子Ａ、Ｂが相続により取得



⑤ 相続等以外の原因により共有持分を取得した共有者

第三者Ｙから父Ｘ、法人Zが土地を購入し、父Xの持分を子Ａが相続により取得

相続土地国庫帰属制度③（土地の要件）

基本的考え方

土地の管理コストの国への不当な転嫁やモラルハザードの発生を防止する必要

「通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地」に該当しないことを国庫帰属の要件として求め、法令で具体的に類型化

要件

◎ **却下要件**（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（新法２Ⅲ）。

1 建物の存する土地
2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
3 通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地
4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（新法４Ⅰ②）。

◎ **不承認要件**（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（新法５Ⅰ）。

1 崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地として政令で定めるもの
5 上記のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地として政令で定めるもの

これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（新法５Ⅰ）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

R5.4.1
施行

問題の所在

・調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は所在が不明な場合には、土地の円滑な利用や管理が困難
・所有者不明土地問題を契機に、現行民法の規律が現代の社会経済情勢にそぐわないことが顕在化

相隣関係の見直し

1．隣地使用権 …… 25
2．ライフラインの設備の設置・使用権 …… 26
3．越境した竹木の枝の切取り …… 28

共有の見直し

○ **共有物の利用促進**

4．共有物の変更・管理に関する見直し …… 29
5．共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化 …… 30
6．共有物を使用する共有者がいる場合のルール …… 31
7．賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理 …… 32
8．所在等不明共有者がいる場合の変更・管理 …… 33
9．共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分 …… 34

○ **共有関係の解消促進**

10．裁判による共有物分割 …… 35
11．所在等不明共有者の不動産の持分の取得 …… 36
12．所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡 …… 37

財産管理制度の見直し

○ **土地・建物の管理制度の創設**

13．所有者不明土地・建物管理制度 …… 38
14．管理不全土地・建物管理制度 …… 40
15．財産管理制度の相互関係 …… 42

○ **既存の財産管理制度の見直し**

16．相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し …… 43
17．財産管理制度に関するその他の見直し …… 44

相続制度（遺産分割）の見直し

18．遺産分割に関する見直し …… 45
19．具体的相続分による遺産分割の時的限界 …… 46
20．遺産共有と通常共有が併存している場合の特則 …… 48
21．不明相続人の不動産の持分取得・譲渡 …… 49

隣地使用権

問題の所在

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（現民法209Ⅰ本文）。

← 1. 「隣地の使用を請求することができる」の具体的意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難

2. 障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうかが不明確で、土地の利用・処分を阻害

改正法

1.隣地使用権の内容に関する規律の整備

○ 土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用する**権利を有する**旨を明確化（新民法209Ⅰ）

- 隣地を使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて実際に使用している者がおらず、隣地の使用を妨害しようとする者もいないケースでは、土地の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地を使用できると考えられる。

○ **隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益**への配慮

- 隣地使用の日時・場所・方法は、隣地所有者及び隣地使用者のために損害が最も少ないものを選ばなければならない（新民法209Ⅱ）。
- 隣地使用に際しての通知に関するルールを整備（新民法209Ⅲ）

2.隣地使用が認められる目的を拡充・明確化

(1) 障壁、建物**その他の工作物の**築造、**収去**、修繕

(2) **境界標の調査・境界に関する測量**

(3) 新民法233Ⅲによる**越境した枝の切取り**（新民法209Ⅰ）

（→P28の１参照）

隣地所有者及び隣地使用者への通知

【原則】

隣地使用に際しては、あらかじめ（※）、その目的、日時、場所及び方法を隣地所有者に（隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは隣地使用者にも）通知しなければならない。

※ 隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が準備をするに足りる合理的な期間を置く必要（事案によるが、緊急性がない場合は通常は２週間程度）。

【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

例 ・急迫の事情がある場合（建物の外壁が剥落する危険があるときなど）

・隣地所有者が不特定又は所在不明である場合（現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき）

⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することで足り、公示による意思表示（民法98）により通知する必要はない。

ライフラインの設備の設置・使用権①

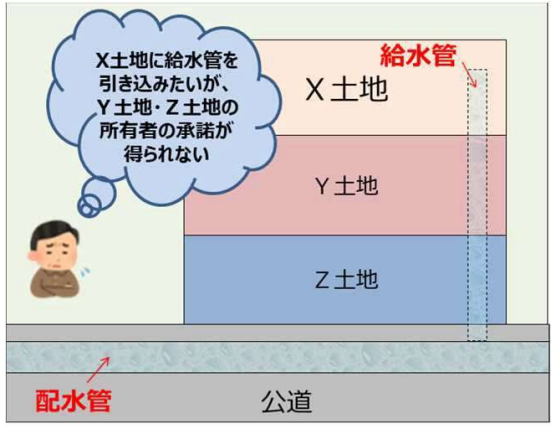
問題の所在

○　他人の土地や設備（導管等）を使用しなければ各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、解釈上、現行の相隣関係規定等の類推適用により、他人の土地への設備の設置や他人の設備の使用をすることができると解されている。

← 1．明文の規定がないため、設備の設置・使用に応じてもらえないときや、所有者が所在不明であるときなどには、対応が困難

2．権利を行使する際の事前の通知の要否などのルールが不明確

3．土地・設備の使用に伴う償金の支払義務の有無などのルールが不明確で、不当な承諾料を求められるケースも



改正法

1.ライフラインの設備の設置・使用権に関する規律の整備

⑴ 設備設置権（他の土地にライフラインの設備を設置する権利）の明確化

他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、**他の土地に設備を設置する権利**を有することを明文化（新民法213の２Ⅰ）

※「その他これらに類する継続的給付」には、電話・インターネット等の電気通信が含まれる。

※　隣接していない土地についても、必要な範囲内で設備を設置することが可能（例：上図の「Z土地」での給水管の設置）。

※　土地の分割・一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備設置可（新民法213の３）

⑵ 設備使用権（他人が所有するライフラインの設備を使用する権利）の明確化

他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、**他人の所有する設備を使用する権利**を有することを明文化（新民法213の２Ⅰ）

⑶ 場所・方法の限定

設備の設置・使用の場所・方法は、他の土地及び他人の設備のために**損害が最も少ないもの**に限定（新民法213の２Ⅱ）

※　設備設置等の方法が複数ある場合(例：上図の「Y・Z土地」にも接続可能な給水管が既に設置されている場合）も、最も損害が少ない方法を選択。

※　設備を設置する場合には、公道に通ずる私道や公道に至るための通行権（民法210）の対象部分があれば、通常はその部分を選択。

○　設備設置・使用権がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているため、例えば、設備設置・使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。

○　他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、他の土地が空き地になっており、実際に使用している者がおらず、かつ、設備の設置等が妨害されるおそれもない場合には、裁判を経なくても適法に設備の設置等を行うことができると考えられる。

○　設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、隣地使用権の規律（Ｐ25の１）が準用される（新民法213の２Ⅳ・Ⅴ）。

ライフラインの設備の設置・使用権②

2. 事前通知の規律の整備

○　他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、**あらかじめ**（㋐）、その目的、場所及び方法を**他の土地・設備の所有者**（㋑）**に通知**（㋒）しなければならない（新民法213の２Ⅲ）。

㋐ 通知の相手方が、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用権の行使に対する準備をするに足りる合理的な期間を置く必要（事案によるが、２週間～１か月程度）。

㋑ 他の土地に設備を設置する場合に、他の土地に所有者とは別の使用者（賃借人等）がいるときは使用者にも通知する必要（新民法213の２Ⅲ）。
他人の設備に所有者とは別の使用者がいたとしても、通知は法律上は求められていないが、使用者への影響も考慮し、事実上通知することが望ましい。

㋒ 通知の相手方が不特定又は所在不明である場合にも、例外なく通知が必要（簡易裁判所の公示による意思表示（民法98）を活用）。

※　設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、当該使用についても併せて通知（新民法213の２Ⅳ、209Ⅲ）

3. 償金・費用負担の規律の整備

⑴ 他の土地への設備設置権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に次の損害が生じた場合には、**償金**を支払う必要。

①　設備設置工事のために**一時的に他の土地を使用**する際に、当該土地の所有者・使用者に生じた損害（新民法213の２Ⅳ、209Ⅳ）

⇒ 償金は**一括払い**　　（例）他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害

②　設備の設置により土地が**継続的に使用することができなくなる**ことによって他の土地に生じた損害（新民法213の２Ⅴ）

⇒ 償金は**１年ごとの定期払**が可能　（例）給水管等の設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害

※ 償金の支払を要する「損害」は、①については実損害であり、②については設備設置部分の使用料相当額である。事案ごとの判断ではあるが、導管などの設備を地下に設置し、地上の利用自体は制限しないケースでは、損害が認められないことがあると考えられる。他の土地の所有者等から設備の設置を承諾することに対するいわゆる承諾料を求められても、応ずる義務はない。

※ 土地の分割又は一部譲渡に伴い、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備の設置しなければならない場合には、②の償金を支払うことを要しない（新民法213の３Ⅰ後段・Ⅱ）。

⑵ 他人が所有する設備の使用権

①　土地の所有者は、その設備の**使用開始の際**に損害が生じた場合に、**償金**を支払う必要。

⇒ 償金は**一括払い**（新民法213の２Ⅵ）　　（例）設備の接続工事の際に一時的に設備を使用停止したことに伴って生じた損害

②　土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、**設備の修繕・維持等の費用**を負担（新民法213の２Ⅶ）

越境した竹木の枝の切取り

問題の所在

○　土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法233）。

← 1．竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、**竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重**

2．竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、**変更行為として共有者全員の同意が必要**と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法

1.土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、**枝を自ら切り取ることができる**こととする（新民法233Ⅲ）。

① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

② 竹木の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とき

③ 急迫の事情があるとき

※　道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。

※　①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部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には、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。

※　①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には２週間程度と考えられる。

※　越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

2.竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる。**（新民法233Ⅱ）

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

共有物の変更・管理に関する見直し

現行法における共有物の変更・管理のルール

○　各共有者は、持分に応じて共有物を使用することができる（現民法249）が、共有者相互の関係を調整するため、民法には、次のルールが定められている。

①　共有物に変更を加える（農地→宅地など）には、共有者全員の同意を要する（現民法251）。

②　管理に関する事項（使用する共有者の決定など）は、各共有者の持分の過半数で決する（現民法252本文）。

③　保存行為（補修など）は、各共有者が単独ですることができる（現民法252ただし書）。

○　このルールは、相続によって遺産に属する財産が相続人に共有されている場合（遺産共有）にも適用される。

見直しの契機としての所有者不明土地問題

○　相続未登記状態にある土地について戸籍等を調査した結果、数次相続により**相続人が多数**に上ることや**相続人の一部の所在等が不明**となっていることが判明することがある。

→変更・管理に必要な同意を取り付けることが困難で、**土地の利用に支障**を来す

→対処方法として共有関係の解消（共有物分割訴訟など）があるが、**手続上の負担**は軽くない

○　現行民法制定後120年以上の間の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていたり、共有者間の人的関係が希薄化したりして、**共有者間で決定を得ることが困難**になることも。

○　これらの問題は、相続された土地に限らず、**共有物一般に発生し得る**ため、共有関係を解消しないままであっても、共有物の円滑な利用を可能にすることが重要となる。

⇒ 民法の共有物の変更・管理の規定を、社会経済情勢の変化に合わせて合理的なものに改正する必要

改正の概要

- 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（新民法251、252→P30）
- 共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化（新民法249、252→P31）
- 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化（新民法252Ⅱ→P32）
- 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化（新民法251Ⅱ、252Ⅱ→P33）
- 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備（新民法251、252の２→P34）
- 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備（新民法898Ⅱ→P34）

共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

問題の所在

1. 現行法上は、共有物に**軽微な変更**を加える場合であっても、変更行為として共有者**全員の同意が必要**（現民法251）と扱わざるを得ず、円滑な利用・管理を阻害
2. **賃借権等**の使用収益権の設定は、基本的に持分の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されており、**長期間かどうかの判断基準が明確でなく**、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得ないため、円滑な利用を阻害

改正法

1. 軽微変更についての規律の整備

○ 共有物に変更を加える行為であっても、**形状又は効用の著しい変更を伴わないもの**（軽微変更）については、**持分の過半数で決定することができる**。

（新民法251Ⅰ、252Ⅰ）

※ 「形状の変更」とは、その外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいう。具体的事案によるが、例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、基本的に共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられる。

〔改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理〕

管理（最広義）の種類		根拠条文	同意要件
変更（軽微以外）		民251Ⅰ	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	民251Ⅰ・252Ⅰ	持分の過半数
	管理（狭義）	民252Ⅰ	
保存		民252Ⅴ	共有者単独

2. 短期賃借権等の設定についての規律の整備

○ 以下の〔〕内の期間を超えない**短期の賃借権等の設定**は、**持分の過半数で決定**することができる（新民法252Ⅳ）。

(1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等 〔10年〕
(2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 〔５年〕
(3) 建物の賃借権等 〔３年〕
(4) 動産の賃借権等 〔６か月〕

※ **借地借家法の適用のある賃借権**の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、基本的に共有者全員の同意がなければ無効。
ただし、一時使用目的（借地借家法25、40）や存続期間が３年以内の定期建物賃貸借（借地借家法38Ⅰ）については、持分の過半数の決定により可能であるが、契約において、更新がないことなど所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要。

共有物を使用する共有者がいる場合のルール

問題の所在

1. 共有物を使用する共有者がいる場合に、**その共有者の同意がなくても、持分の過半数で共有物の管理に関する事項を決定できるかは明確でない。**→無断で共有物を使用している共有者がいる場合には、他の共有者が共有物を使用することは事実上困難
2. 各共有者はその持分に応じて共有物を使用することができるが（現民法249）、**共有物を使用する共有者は、他の共有者との関係でどのような義務を負うのか明確ではなく**、共有者間における無用な紛争を惹起するおそれ

改正法

1. 管理に関する事項の決定方法

○ 共有物を使用する共有者がある場合でも、**持分の過半数で管理に関する事項を決定することができる**（新民法252Ⅰ後段）。

→共有者間の定めがないまま共有物を使用する共有者の同意なく、持分の過半数でそれ以外の共有者に使用させる旨を決定することも当然に可能。

※ 配偶者居住権が成立している場合には、他の共有者は、持分の過半数により使用者を決定しても、別途消滅の要件を満たさない限り配偶者居住権は存続し（民法1032Ⅳ、1038Ⅲ参照）、配偶者居住権を消滅させることはできない。また、共有者間の決定に基づき第三者に短期の賃借権等を設定している場合に、持分の過半数で当該賃貸借契約等の解約を決定したとしても、別途解除等の消滅の要件を満たさない限り賃借権等は存続する。

○ 管理に関する事項の決定が、**共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響（※）を及ぼすべきときは、その共有者の承諾を得なければならない**（新民法252Ⅲ）。

※「特別の影響」とは、対象となる共有物の性質に応じて、決定の変更等をする必要性と、その変更等によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較して、共有物を使用する共有者に受忍すべき程度を超えて不利益を生じさせることをいい、その有無は、具体的事案に応じて判断される。

例：Ａ、Ｂ及びＣが各３分の１の持分で建物を共有している場合において、過半数の決定に基づいてＡが当該建物を住居として使用しているが、Ａが他に住居を探すのが容易ではなく、Ｂが他の建物を利用することも可能であるにもかかわらず、Ｂ及びＣの賛成によって、Bに当該建物を事務所として使用させる旨を決定するケース

2. 共有物を使用する共有者の義務

・共有物を使用する共有者は、他の共有者に対し、**自己の持分を超える使用の対価を償還する義務**を負う。ただし、共有者間で無償とするなどの別段の合意がある場合には、その合意に従う。（新民法249Ⅱ）

・共有者は、**善良な管理者の注意**をもって、共有物の使用をしなければならない。（新民法249Ⅲ）

賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

問題の所在

○　社会経済活動の広域化、国際化等の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が共有物から遠く離れて居住・活動していることや共有者間の人的関係が希薄化することが増加

→　**共有物の管理に関心を持たず、連絡をとっても明確な返答をしない共有者がいる場合には、共有物の管理が困難に**

改正法

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P30参照

○　賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、**裁判所の決定**を得て、**その共有者以外の共有者の持分の過半数**により、管理に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ②）。

※　**変更行為**や賛否を明らかにしない**共有者が共有持分を失うことになる行為**（抵当権の設定等）には、利用**不可**。

※　賛否を明らかにしない共有者の持分が、他の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が賛否を明らかにしない場合であっても、利用可能。

手続の流れ

※　賛否を明らかにしない共有者に加えて所在等不明共有者がいるときは、この手続と併せて別の手続（P33）もとることで、それ以外の共有者の決定で管理をすることが可能

・裁判所が対象共有者に対して賛否明示期間内に賛否を明らかにすべき旨を通知
・賛否を明らかにした共有者がいる場合には、裁判所は、その共有者については認容決定ができない（後の共有者間の決定においてその共有者を排除することができない）

事前の催告 → **申立て・証拠提出** → **1か月以上の賛否明示期間・通知** → **他の共有者の同意で管理をすることができる旨の決定** → **共有者間での決定**

共有者が、他の共有者（複数でも可）に対し、相当の期間（通常は2週間程度）を定め、決定しようとする管理事項を示した上で、賛否を明らかにすべき旨を催告

※　催告の方法に法律上制限はないが、裁判で証明する観点から、書面等で行って証拠化しておくことも重要

- **管轄裁判所**
  共有物の所在地の地方裁判所
- **賛否不明の証明**
  事前催告に対して対象共有者が賛否を明らかにしないことの証明が必要
- **対象行為の特定**
  決定しようとする管理事項を特定する必要

例）A、B、C、D、E共有（持分各５分の１）の砂利道につき、A・Ｂがアスファルト舗装をすること（軽微変更＝管理）について他の共有者に事前催告をしたが、D・Eは賛否を明らかにせず、Ｃは反対した場合には、裁判所の決定を得た上で、AとＢは、アスファルト舗装をすることができる（Ａ、Ｂ、Ｃの持分の過半数である３分の２の決定）。

所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

問題の所在

○ **所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいる場合には、その所在等不明共有者の同意を得ることができず、共有物に**変更**を加えることについて、共有者**全員の同意を得ることができない。**

○ **管理**に関する事項についても、所在等不明共有者以外の共有者の持分が過半数に及ばないケースなどでは、**決定ができない**。

改正法

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P30参照

所在等不明共有者がいる場合には、**裁判所の決定**を得て、

① **所在等不明共有者以外の共有者全員の同意**により、共有物に**変更**を加えることができる（新民法251Ⅱ）。

② **所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数**により、**管理**に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ①）。

※ 所在等不明共有者が**共有持分を失うことになる行為**（抵当権の設定等）には、利用**不可**。

※ 所在等不明共有者の持分が、所在等不明共有者以外の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が所在不明の場合であっても、利用可能。

手続の流れ

申立て・証拠提出 → １か月以上の異議届出期間・公告の実施 → 他の共有者の同意で変更・管理をすることができる旨の決定 → 共有者間での意思決定

【管轄裁判所】

共有物の所在地の地方裁判所

【所在等不明の証明】

例えば、不動産の場合には、裁判所に対し、登記簿上共有者の氏名等や所在が不明であるだけではなく、住民票調査など必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明であることを証明することが必要

【対象行為の特定】

加えようとしている変更や、決定しようとする管理事項を特定して申立てをする必要

例１　A、B、C、D、E共有の土地につき、必要な調査を尽くしてもC、D、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、建物所有目的で土地を賃貸すること（変更）ができる（A・Bの全員同意）。

例２　A、B、C、D、E共有（持分各５分の１）の建物につき、必要な調査を尽くしてもD、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、賃借期間３年以下の定期建物賃貸借をすること（管理）ができる（A、B、Cの持分の過半数である３分の２の決定）。

共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分

共有物の管理者

問題の所在

○ 共有物に管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用。

○ 現行民法には管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が判然としない。

改正法

① **選任・解任**は、共有物の管理のルールに従い、**共有者の持分の過半数**で決定（P30参照）。共有者以外を管理者とすることも可能。

② 管理者は、**管理**に関する行為（軽微変更を含む）をすることができる。軽微でない変更を加えるには、共有者全員の同意を得なければならない。

※ 所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることが可能

③ 管理者は、**共有者が共有物の管理に関する事項を決定**した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。（新民法252Ⅰ、252の２）

※ 違反すると共有者に対して効力を生じないが、善意（決定に反することを知らない）の第三者には無効を対抗することができない。

（活用例） 共有物の使用者が決定していないケースで、管理者が第三者に賃貸したりするなどして使用方法を決定
共有者が使用する共有者を決定していたのに、管理者が決定に反して第三者に賃貸した場合には、前記③の※により善意者を保護

共有の規定と遺産共有持分

問題の所在

共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めているが、相続により発生した遺産共有では、①法定相続分・指定相続分と、②具体的相続分（P45参照）のいずれが基準となるのか不明確

改正法

遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、**法定相続分（相続分の指定があるケースは、指定相続分）**により算定した持分を**基準**とすることを明記（新民法898Ⅱ）

（例） 遺産として土地があり、A、B、Cが相続人（法定相続分各３分の１）であるケースでは、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意により決定することが可能

裁判による共有物分割

問題の所在

○　現行民法上、裁判による共有物の分割方法として、**現物分割**と**競売分割**が挙げられており、裁判所はまず現物分割の可否について検討した上で、現物分割が困難な場合に競売分割を命ずることができるとされている（現民法258Ⅱ）。

○　判例では、共有物を共有者のうちの一人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格を金銭で支払わせる、いわゆる**賠償分割**（全面的価格賠償）をすることも許容されている（最判平成８年10月31日民集50巻９号2563頁）。

← 1．賠償分割についての**明文の規定がない**ため、分割方法の検討順序に関する当事者の**予測可能性**が確保されていない。

2．賠償分割を行う際には、実務上、現物取得者の支払を確保するために、裁判所が現物取得者に対して取得持分に相当する金銭の支払を命ずるなどの措置が講じられているが、**明文の根拠規定がなく運用の安定性を欠く**。

現物分割：共有物を共有持分割合に応じて物理的に分ける方法
競売分割：共有物を競売により第三者に売却し、売却代金を共有持分割合に応じて共有者で分ける方法
賠償分割：共有物を共有者の一人（又は複数）の所有にし、共有物を取得した者が他の共有者に代償金を支払う方法

改正法

1. 賠償分割に関する規律の整備

○　裁判による共有物分割の方法として、**賠償分割**（「共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法」）が可能であることを**明文化**（新民法258Ⅱ）

○　(1)現物分割・賠償分割のいずれもできない場合、又は(2)分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがある場合（現物分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがあり、賠償分割もできない場合）に、競売分割を行うこととして、**検討順序を明確化**（新民法258Ⅲ）

2. 給付命令に関する規律の整備

裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の**給付を命ずることができることを明文化**（新民法258Ⅳ）

※　賠償金取得者が同時履行の抗弁を主張しない場合であっても、共有物分割訴訟の非訟事件的性格（形式的形成訴訟）から、裁判所の裁量で引換給付を命ずることも可能

※　この他に、共有物の分割について共有者間で協議をすることができない場合（例：共有者の一部が不特定・所在不明である場合）においても、裁判による共有物分割をすることができることを明確化（新民法258Ⅰ）

所在等不明共有者の不動産の持分の取得

問題の所在

【現行法で共有者が他の共有者の持分を取得する方法】
① 裁判所の判決による共有物分割
② 共有者全員の協議（合意）による共有物分割
③ 他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける

○ 共有者が所在不明のケースでは、①**判決による共有物分割**は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、**手続上の負担**は小さくない。

○ ②**合意による共有物分割**、③**任意譲渡**は、不在者財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、**管理人の報酬等に要する費用負担**が問題となる。

○ 共有者の**氏名等が不特定のケース**は、現行法では対応不可

改正法

共有者は、**裁判所の決定**を得て、**所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる**（新民法262の２）。

・ 所在不明共有者は、持分を取得した共有者に対する**時価相当額請求権**を取得（実際には、供託金から支払を受ける。差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能）

・ **遺産共有**のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、利用不可（新民法262の２Ⅲ）→P49参照

【所在等不明の意味】
申立人において、登記簿のほかに、住民票等の調査など必要な調査をし、裁判所において、その所在等が不明であると認められることが必要

【申立人以外の共有者の扱い】
申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。他方で、希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得

手続の流れ

申立て 証拠提出 → **異議届出期間等の公告・登記簿上の共有者への通知** → **3か月以上の異議届出期間等の経過** → **時価相当額の金銭の供託** → **取得の裁判**

【管轄裁判所】
不動産の所在地の地方裁判所

【所在等不明共有者の異議】
所在等不明共有者が異議の届出をして所在等が判明すれば、裁判の申立ては却下。異議届出期間経過後であっても裁判前であれば届出が可能

【申立人以外の共有者の異議】
異議届出期間満了前に、共有物分割の訴えが提起され、かつ、異議の届出があれば、その訴訟が優先し、持分取得の裁判の申立ては却下

【供託命令】
具体的な金額は裁判所が決定

【供託金に関する消滅時効】
申立人が持分を取得し、所在等不明共有者が現れないまま供託金還付請求権が消滅時効にかかった場合には、供託金は確定的に国庫に帰属

【持分の取得時期】
申立人が持分を取得するのは、裁判の確定時

所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

問題の所在

○　不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、**所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいると、**不動産全体を売却**することは**不可能**

○　共有物分割や持分取得制度（→P36）により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは**迂遠**であり、手間や費用を要する。

改正法

○　**裁判所の決定**によって、**申立てをした共有者に**、所在等不明共有者の不動産の持分を**譲渡する権限を付与**する制度を創設（新民法262の３）

○　譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを**停止条件**とするものであり、**不動産全体を特定の第三者に譲渡するケース**でのみ行使可能（一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができない）

○　所在等不明共有者の持分は、**直接、譲渡の相手方に移転**（申立てをした共有者がいったん取得するものではない）

※　所在不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する**不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権**を取得（実際には供託金から支払を受ける。実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能）

※　**遺産共有**のケースでは、**相続開始から10年を経過**しなければ、利用不可（新民法262の3Ⅱ）→P49参照

※　不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時（即時抗告期間の経過などにより裁判が確定した時）から原則２か月以内（裁判所が伸長することは可能）にしなければならない。

手続の流れ

（例）土地の共有者Ａ、Ｂ、ＣのうちＣが所在不明である場合に、Ａの申立てにより土地全体を第三者に売却するケース

Ａによる申立て・証拠提出 → **３か月以上の異議届出期間・公告の実施** → **時価相当額を持分に応じて按分した額の供託** → **Ｃ持分の譲渡権限をＡに付与する裁判** → **Ａ・Ｂ→第三者 土地全体を売却**

・管轄裁判所は不動産の所在地の地方裁判所
・所在等不明の証明が必要

時価の算定にあたっては、第三者に売却する際に見込まれる売却額等を考慮

誰に、いくらで譲渡するかは、所在等不明共有者以外の共有者の判断による

所有者不明土地・建物管理制度①

現行法での所有者不明土地・建物の管理

○　土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。

○　公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、現行法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されている。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）
従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】　（現民法952Ⅰ）
自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）
法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→　**財産管理が非効率に**なりがちになり、申立人等の**利用者にとっても負担大**。

・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→　**所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物のみに特化して管理を行う**所有者不明土地管理制度**及び**所有者不明建物管理制度**を創設（新民法264の2～264の8）

⇒　**土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。
・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒　**所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

○　管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の２Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※　所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

○　所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の２Ⅰ、264の８Ⅰ）。

※　**地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ）。

【利害関係人に当たり得る者の例】
○公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
○共有地における不明共有者以外の共有者

所有者不明土地・建物管理制度②

発令要件等

○　調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができない**こと
○　管理状況等に照らし管理人による管理の**必要性**があること

※　処分の是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
※　区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【所有者の調査方法の例】
○登記名義人が自然人である場合
…登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
○登記名義人が法人である場合
…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
○所有者が法人でない社団である場合
…代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。
※事案に応じて現地調査が求められる。

管理人の権限・義務等

○　対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告**又は**被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
○　管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分**（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。
※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
○　管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
○　管理人は、**所有者不明土地等(予納金を含む)から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける(費用・報酬は所有者の負担)。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
○　土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、XⅥ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出
- 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- 利害関係人が申立て
- 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

異議届出期間の公告
- 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告

管理命令の発令・管理人の選任
- 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令
- 管理人としてふさわしい者（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）を事案に応じて選任
- 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示

管理人による管理

職務の終了（管理命令の取消）
- 売却代金は管理人が供託・公告
- 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し
- 管理命令の登記を抹消

管理不全土地・建物管理制度①

管理不全土地・建物への対応

○　所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
○　このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

問題の所在

現行民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応
しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒**管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

申立権者・発令要件等

○　管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
※　**市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。

○　**所有者による土地又は建物の管理が不適当**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
※　所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【管理不全土地・建物の例】
○ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
○ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

【利害関係人に当たり得る者の例】
○倒壊のおそれが生じている隣地所有者
○被害を受けている者

管理不全土地・建物管理制度②

管理人による管理の対象となる財産

○　管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。

※　管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

管理人の権限・義務等

○　管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。

○　**土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。

※　動産の処分については所有者の同意は不要。　（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）

【管理人が行う管理行為の例】
○ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
○ゴミの撤去、害虫の駆除

○　管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、**所有者自身**が原告又は被告となる。

○管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）　。

○　管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）　（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。

○　金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出 → **所有者の陳述の聴取** → **管理命令の発令・管理人の選任** → **管理人による管理** → **職務の終了（管理命令の取消）**

申立て・証拠提出
- 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- 利害関係人が申立て
- 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

所有者の陳述の聴取
- 原則として、所有者の陳述聴取が必要
- ただし、これにより申立ての目的を達することができない事情があるとき（例：緊急に修繕措置を施す必要があるケース）は不要

管理命令の発令・管理人の選任
- 管理命令は、所有者に告知され、所有者等の利害関係人は即時抗告可（非訟法56Ⅰ、91Ⅷ①、91Ⅹ）
- 共有の土地・建物であっても、共有持分単位ではなく、土地・建物を対象として発令
- 管理人として、弁護士、司法書士等のふさわしい者を事案に応じて選任

※　管理命令についての登記はされない

職務の終了（管理命令の取消）
- 売却代金は必要に応じて管理人が供託・公告
- 管理不全状態が解消するなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し

財産管理制度の相互関係

○　土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。

○　どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。（※１）

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	―	―	―	―	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	―	○	○	裁判所の許可	×
管理不全土地管理制度	個々の管理不全土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	―	○（※２）	―	―	所有者の同意 ＋ 裁判所の許可	×

（※１）表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者がない旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる（新表題部所有者不明土地法32Ⅰ）。

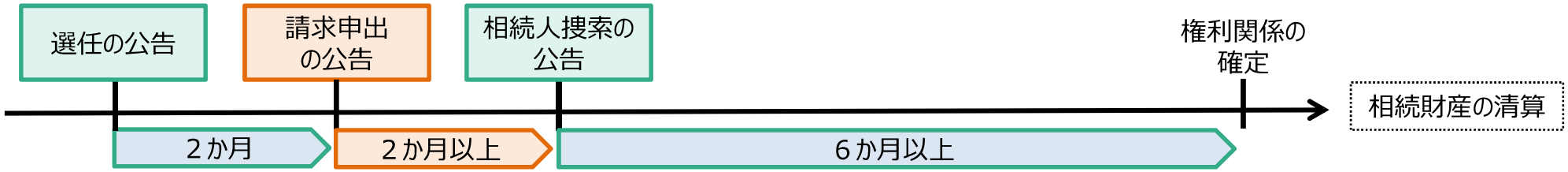
（※２）管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている（新非訟法91Ⅲ①）。

相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し

問題の所在

現行民法では、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清算手続において、①相続財産管理人の選任の公告、②相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告、③相続人捜索の公告を、順に行うこととしているが、それぞれの公告手続を同時にすることができない結果、権利関係の確定に最低でも10か月間を要する。

→ 相続財産の**清算に要する期間が長期化**し、必要以上に手続が重くなっている。

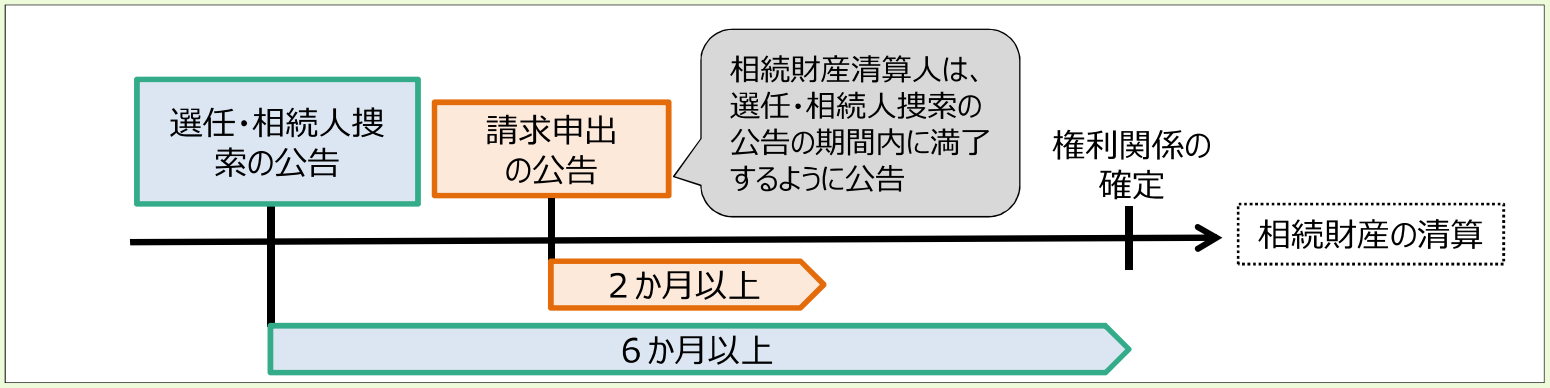


改正法

○ **選任の公告と相続人捜索の公告を統合して一つの公告で同時に行う**とともに、**これと並行して**、相続債権者等に対する**請求の申出をすべき旨の公告**を行うことを可能にする。（新民法952Ⅱ、957Ⅰ）

⇒ **権利関係の確定に最低必要な期間を合計６か月へと短縮**。

○ あわせて、その職務の内容に照らして、相続人のあることが明らかでない場合における「相続財産の管理人」の**名称を「相続財産の清算人」**に改正。



経過措置

施行日（R5.4.1）前に現民法952Ⅰにより相続財産管理人の選任がされた場合には、公告手続等は、なお従前の例による（附則4Ⅳ）。

→ 新法・旧法のいずれが適用されるかは、**選任時が基準**

財産管理制度に関するその他の見直し

相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し

問題の所在

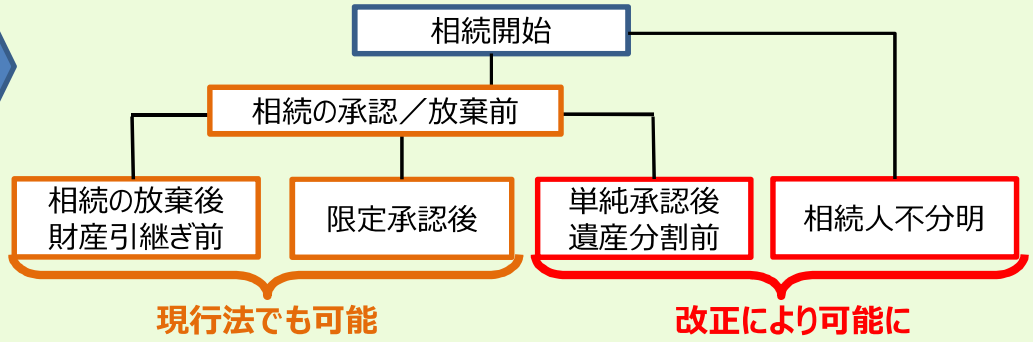
○　現行民法は、相続財産が相続人によって管理されないケースに対応するために、家庭裁判所が、相続財産の管理人を選任するなど相続財産の保存に必要な処分をすることができる仕組みを相続の段階ごとに設けている。

- 相続人が相続の承認又は放棄をするまで（現民法918Ⅱ）
- 限定承認がされた後（現民法926Ⅱ）
- 相続の放棄後次順位者への引継ぎ前（現民法940Ⅱ）

○　しかし、**共同相続人による遺産共有状態**であるケースや、**相続人のあることが明らかでない**ケースについては、**規定がなく**、相続財産の保存に必要な処分ができない。

改正法

○　相続が開始すれば、相続の段階にかかわらず、いつでも、家庭裁判所は、相続財産の管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分をすることができるとの**包括的な制度に改正**（新民法897の2）。



相続の放棄をした者の管理義務の明確化

問題の所在

○　現行民法上、相続の放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならないとされている（現民法940Ⅰ）。

○　しかし、管理継続義務の**発生要件や内容が明らかでない**ため、相続の放棄をしたのに過剰な負担を強いられるケースも。

改正法

○　相続の**放棄の時**に**現に占有**している相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を**引き渡すまでの間**、その**財産を保存**しなければならないことを明記（新民法940Ⅰ）。

不在者の財産の管理の合理化

問題の所在

○　不在者財産管理人による管理、処分等により**金銭が生じた場合に、職務を終了できず、管理が長期化**。

改正法

○　不在者財産管理人による**供託の規律を新設**（新家事法146の2）。供託をしたときは**公告**をする必要。

→　**適時に職務を終了させること**が可能に。

※　相続財産の保存に必要な処分により選任された相続財産管理人についても、同様に、供託の規律を新設

遺産分割に関する見直し

遺産共有関係の解消の必要性

○　相続が開始して、相続人が複数いると、遺産（相続財産）に属する土地や建物、動産、預金などの財産は、原則として相続人により共有（**遺産共有**）される（現民法898参照）。

・　遺産共有関係にあると、各相続人の持分権が**互いに制約し合う関係**に立ち、遺産の管理に支障を来す事態が生ずる。

・　遺産分割がされないまま相続が繰り返されて**多数の相続人による遺産共有関係**となると、遺産の管理・処分が困難になる。このような状態の下で相続人の一部が所在不明になり、所有者不明土地が生ずることも少なくない。

➢　遺産共有関係は、本来、**遺産分割により速やかに解消されるべき**暫定的なもの

➢　遺産分割による遺産共有関係の解消は、**所有者不明土地の発生予防**の観点からも重要

改正の概要

・　具体的相続分による遺産分割に時的限界を設けることによる遺産共有関係の解消の促進・円滑化（新民法904の３→P46）

・　相続開始後長期間が経過し、通常共有持分と遺産共有持分が併存する場合の分割方法の合理化（新民法258の２→P48）

・　相続開始後長期間が経過し、相続人の所在等が不明な場合の不動産の遺産共有持分の取得方法等の合理化（新民法262の２、262の３→P49）

遺産分割　遺産共有の解消方法（民法906以下）
・遺産分割協議(合意)又は家庭裁判所の遺産分割審判・調停による。
・遺産分割の基準は、法定相続分又は指定相続分ではなく、具体的相続分の割合による。

法定相続分　民法であらかじめ定められている画一的な割合　ex.配偶者と子(2人)が相続人…配偶者1/2、子1/4ずつ
指定相続分　遺言により被相続人等が指定した割合

具体的相続分　法定相続分・指定相続分を事案ごとに下記の方法で修正して算出する割合
○個々の相続人の具体的相続分　＝（①みなし相続財産の価額（相続財産の価額＋特別受益の総額－寄与分の総額）×②法定相続分又は指定相続分）－③個々の相続人の特別受益（生前贈与等）の価額＋④個々の相続人の寄与分の価額
○具体的相続分の割合（具体的相続分率）
＝　各相続人の具体的相続分の価額の総額を分母とし、各相続人の具体的相続分の価額を分子とする割合

具体的相続分による遺産分割の時的限界①

問題の所在

○　具体的相続分の割合による遺産分割を求めることについては、**時的制限がなく**、長期間放置をしていても具体的相続分の割合による遺産分割を希望する相続人に**不利益が生じない**。

→相続人が早期に遺産分割の請求をすることについて**インセンティブが働きにくい**。

○　相続開始後遺産分割がないまま長期間が経過すると、生前贈与や寄与分に関する**書証等が散逸**し、関係者の記憶も薄れる。

→長期間が経過すると、具体的相続分の算定が困難になり、**遺産分割の支障となるおそれ**がある。

改正法

【原則】

相続開始（被相続人の死亡）時から**10年を経過した後**にする遺産分割は、**具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）**による。（新民法904の３）

【例外】（引き続き具体的相続分により分割）

①　10年経過前に、相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき

②　10年の期間満了前６か月以内に、遺産分割請求をすることができないやむを得ない事由（※）が相続人にあった場合において、当該事由消滅時から６か月経過前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき

※　被相続人が遭難して死亡していたが、その事実が確認できず、遺産分割請求をすることができなかったなど。

10年経過後の法律関係

○分割方法は遺産分割

10年経過により分割基準は法定相続分等となるが、分割方法は基本的に**遺産分割**であって、共有物分割ではない。

【分割基準以外の遺産分割の特徴】
- 裁判手続は**家庭裁判所**の管轄
- 遺産全体の**一括分割**が可能
- 遺産の種類・性質、各相続人の状況等の**一切の事情を考慮**して分配（民法906）
- **配偶者居住権**の設定も可能

○具体的相続分による遺産分割の合意は可能

10年が経過し、法定相続分等による分割を求めることができるにもかかわらず、**相続人全員が具体的相続分による遺産分割をすることに合意**したケースでは、**具体的相続分による遺産分割が可能**

⇒ ○　具体的相続分による分割を求める相続人に早期の遺産分割請求を促す効果を期待

○　具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な割合である法定相続分を基準として円滑に分割を行うことが可能になる

具体的相続分による遺産分割の時的限界②（経過措置）

改正法の施行日前に相続が開始した場合の遺産分割の取扱い

○ **改正法の施行日（R5.4.1）前に被相続人が死亡した場合の遺産分割**についても、**新法**のルールを適用（改正法附則３）

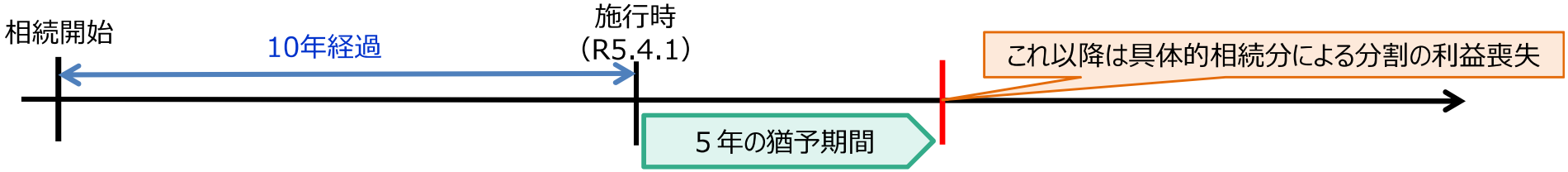
○ ただし、経過措置により、**少なくとも施行時から５年の猶予期間**を設ける。

【相続開始時から10年を経過していても、具体的相続分により分割する場合】

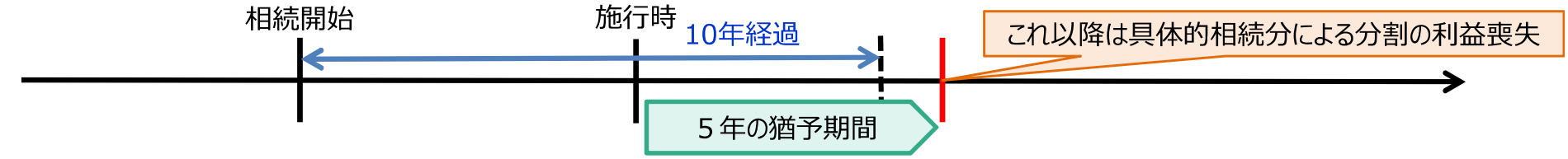
① 相続開始時から10年経過時又は改正法施行時から５年経過時のいずれか遅い時までに、相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき

② 相続開始時からの10年の期間（相続開始時からの10年の期間の満了後に改正法施行時からの５年の期間が満了する場合には、改正法施行時からの５年の期間）満了前６か月以内に、遺産分割請求をすることができないやむを得ない事由が相続人にあった場合に、当該事由消滅時から６か月経過前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき。

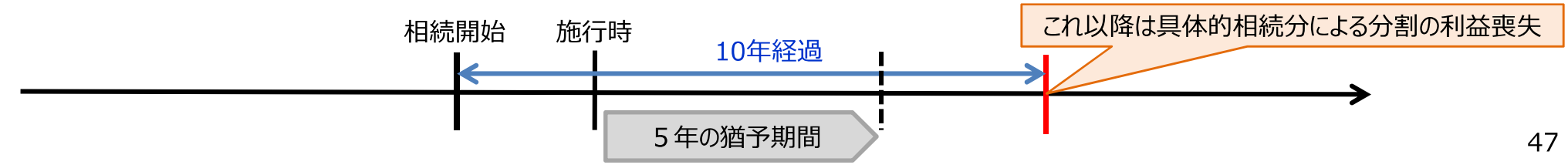
（A） 施行時に相続開始から既に１０年が経過しているケース･･･施行時から５年の経過時が基準



（B） 相続開始時から10年を経過する時が施行時から５年を経過する時よりも前に来るケース････施行時から５年の経過時が基準



（C） 相続開始時から10年を経過する時が施行時から５年を経過する時よりも後に来るケース･･･相続開始時から10年の経過時が基準



遺産共有と通常共有が併存している場合の特則

問題の所在　（設例）土地共有者Ａ・ＢのうちＢが死亡し、ＣとＤが相続をしたケース→通常共有持分（Ａ）と遺産共有持分（Ｃ・Ｄ）が併存

○　現行法では、遺産共有と通常共有が併存する共有関係を裁判で解消するには、通常共有持分と遺産共有持分との間の解消は共有物分割手続で、遺産共有持分間の解消は遺産分割手続で、別個に実施しなければならず、一元的処理を可能とする必要がある。

（隘路）　遺産分割には固有の利点（具体的相続分の割合による分割の利益、遺産全体の一括分割が可能など）があり、相続人に**遺産分割をする機会を保障する必要**

⇒　**遺産分割の機会が確保**され、かつ、**具体的相続分を考慮する必要がない**状態であれば、共有物分割手続による**一元的処理も可能**

改正法

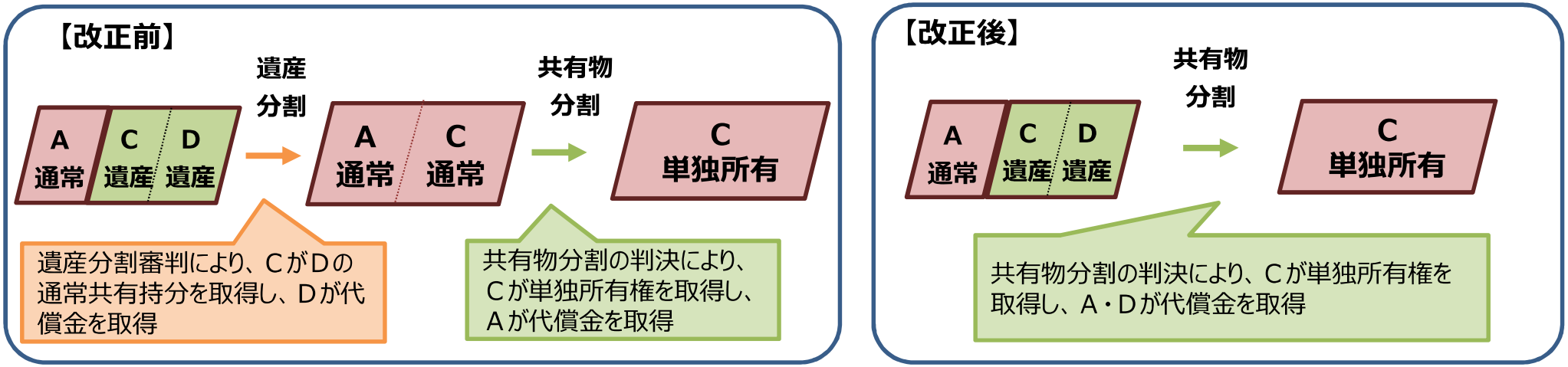
○　遺産共有と通常共有が併存する場合において、**相続開始時から10年を経過**したときは、**遺産共有関係の解消も**地方裁判所等の**共有物分割訴訟において実施することを可能とする**（不動産に限らず、共有物一般が対象）（新民法258の２Ⅱ、Ⅲ）

※　共有物分割をする際の遺産共有持分の解消は、具体的相続分ではなく法定相続分又は指定相続分が基準（新民法898Ⅱ）
ただし、被告である相続人が遺産共有の解消を共有物分割において実施することに**異議申出をしたときは、不可**

※　異議申出は、①遺産分割請求がされていることを前提に、②相続人が共有物分割訴訟の請求があったとの通知（＝訴状の送達）を受けた日から２か月以内にする必要

※　10年経過前や異議申出があったケースでは、現行法と同じく、別個に手続をとる必要

上記の設例で、Ｃが土地の全部を取得するための手続



不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

問題の所在

相続により不動産が遺産共有状態となったが**相続人の中に所在等が不明な者がいるケース**でも、所在等不明相続人との不動産の共有関係を解消するため、その持分の取得・譲渡（新民法262の２、262の3）を可能とする必要

（隘路１）遺産分割には固有の利点（具体的相続分の割合による分割の利益、不動産に限らない遺産全体の一括分割が可能など）があり、相続人に**遺産分割をする機会を保障する必要**

（隘路２）持分取得・譲渡制度の利用の前提となる供託金の額を**具体的相続分を基に算定することは困難**

⇒ 相続開始時から10年の期間があれば、**遺産分割の機会**は保障されている。

⇒ 相続開始時から10年が経過すれば、遺産分割の基準は原則として法定相続分等となることから、供託金の額も**法定相続分等を基に算定**することが可能になる（遺産分割請求ができないやむを得ない事由がある場合については、異議の届出の仕組み等で対応）。

改正法

共有者（相続人を含む。）は、**相続開始時から10年を経過**したときに限り、持分取得・譲渡制度により、所在等不明相続人との共有関係を解消することができる。

① 共有者は、**裁判所の決定**を得て、所在等不明相続人（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を、その価額に相当する額の金銭の供託をした上で、**取得**することができる（新民法262の２Ⅲ）

② 共有者は、**裁判所の決定**を得て、所在等不明相続人以外の共有者全員により、所在等不明相続人の不動産の持分を含む不動産の全体を、所在等不明相続人の持分の価額に相当する額の金銭の供託をした上で、**譲渡**することができる（新民法262の３Ⅱ）

※ 異議届出期間満了前に家庭裁判所に**遺産分割の請求がされ、異議の届出**があれば、**遺産分割手続が優先**され、持分取得の裁判の申立ては却下
（例）相続人が、やむを得ない事由があることを理由に、具体的相続分による遺産の分割を求めて遺産分割の請求を行い、異議の届出をしたケースなど

※ 共有者が取得する所在等不明相続人の不動産の持分の割合、**所在等不明相続人に対して支払うべき対価（供託金の額）**は、具体的相続分ではなく、**法定相続分又は指定相続分を基準**とする（新民法898Ⅱ）。

※ 相続開始時から10年が経過する前でも、所在等不明相続人の土地・建物の持分につき、**所有者不明土地・建物管理人**を選任することは可能

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律

（令和4年法律第38号）　＜予算関連法＞

令和4年4月27日成立
同年5月 9日公布
《公布後6月以内施行》

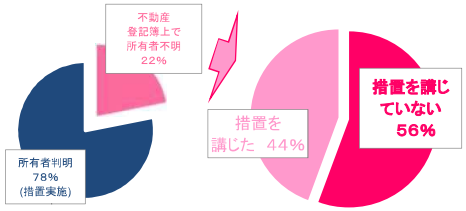
背景・必要性

○ 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。
今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。
※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

所有者不明土地法　附則（平成30年制定時）
2　政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

住民から市町村に苦情のあった
管理不全土地への対応状況
（令和元年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。）



概要

1．利用の円滑化の促進

① 地域福利増進事業の対象事業の拡充
・現行の広場や公民館等に加え、備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加

備蓄倉庫

② 地域福利増進事業の事業期間の延長 等
・購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長
・事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮

③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大
・損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続（収用委員会の審理手続を省略）の対象として適用

建築物のイメージ

2．災害等の発生防止に向けた管理の適正化

① 勧告・命令・代執行制度
・引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設

豪雨の度に土砂崩れが多発

② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例
・引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与

③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化
・上記の勧告等の準備のため、土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供を可能とする措置を導入

高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

3．所有者不明土地対策の推進体制の強化

① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度　*※予算関連*
・市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能

② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
・市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定
・推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

③ 国土交通省職員の派遣の要請
・市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、国土交通省職員の派遣の要請が可能

【目標・効果】
① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数：施行後5年間で累計75件（R3.11時点で申請1件）
② 所有者不明土地対策計画の作成数　：施行後5年間で累計150件
③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数 ： 施行後5年間で累計75団体