



# 沖縄県特定空家等所有者特定マニュアル

---



# 目 次

---

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>■ はじめに</b> .....             | <b>1</b>  |
| (1) マニュアルの目的 .....              | 1         |
| (2) マニュアルの活用方法 .....            | 1         |
| <b>1 空家等所有者特定のおえ方とフロー</b> ..... | <b>2</b>  |
| (1) 所有者特定に向けた基本的なおえ方 .....      | 2         |
| (2) 所有者特定の手順（フローチャート） .....     | 3         |
| <b>2 所有者特定マニュアル</b> .....       | <b>4</b>  |
| (1) 行政が保有する情報による所有者の特定 .....    | 4         |
| (2) 所有者・相続人の存在確認 .....          | 11        |
| (3) 所有者・相続人の実態把握 .....          | 16        |
| (4) 所有者・相続人が特定できない場合の対応 .....   | 19        |
| <b>3 参考資料</b> .....             | <b>27</b> |
| (1) 所有者特定で困らないための対策 .....       | 27        |



# はじめに

## (1) マニュアルの目的

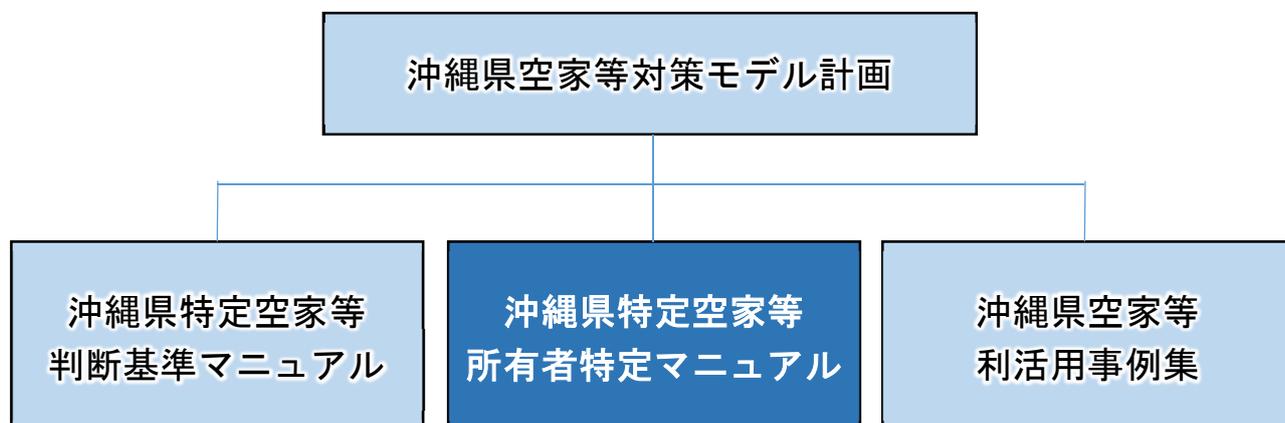
平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等対策法」という。）が全面施行され、空家等に関する所有者等や市町村の責務が明確にされた。

本マニュアルは、市町村担当者や空家等事業に取り組む民間事業者が、空家等調査において、特に時間を要する所有者特定について、基本的な手順を示すことにより、空家等の所有者特定の解決につなげることを目的としている。

## (2) マニュアルの活用方法

本マニュアルは、一般的な手順に沿ってまとめている。しかし、空家等の所有者特定手法は、調査する主体や目的によって異なるため、必ずしも、本マニュアルの手順に沿って進めなければならないわけでない。各調査主体において、その時点で整っている条件のもと、調査可能な項目を起点としたり、その時点で問題となっている場面を起点とするなど、個々の状況を踏まえて本マニュアルを活用していただきたい。

沖縄県では、本マニュアル以外に「沖縄県空家等対策モデル計画」、「沖縄県特定空家等判断基準マニュアル」、「沖縄県空家等利活用事例集」も同時に作成した。これらのマニュアル等と併せて活用いただき、空家等の利活用、発生の予防や適正管理の推進など、空家等に関する様々な取り組みに役立てていただければ幸いである。





# 1 空家等所有者特定の考え方とフロー

## (1) 所有者特定に向けた基本的な考え方

空家等は、一般的に所有者の死亡のほか、入院や高齢等による施設入所、転勤等による遠隔地への居住など様々な要因によって管理が十分に行われなくなることがあり、さらに、適正な管理がされず放置されるまでには、解体費用が工面できないなどの経済的な理由や、権利関係が複雑で相続者が決まらないなどの法律的な理由など、所有者の抱える複雑な状況が生じているものと考えられる。

建物が管理不全な状態で放置された結果、建物の倒壊・飛散等によって、他人に損害を与えた場合には、所有者・管理者・相続人が賠償責任を負うことになるため、個人の所有財産である空家等は、基本的には所有者自らの責任において適切に維持管理しなければならない。しかし、所有者としての意識が低いことや、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している所有者もいることから、行政からの対策が必要になることも多いのが現状である。

行政からの対策を講じるに際し、所有者の把握には多くの困難が予想されることから、所有者の把握を円滑かつ効率的に実施するため、空家等の所有者等の特定に向けて一般的に想定しうる手順を示す。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (空家等の所有者等の責務)

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

##### (市町村の責務)

第4条 市町村は、第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。

### 関連条文

#### <民法>

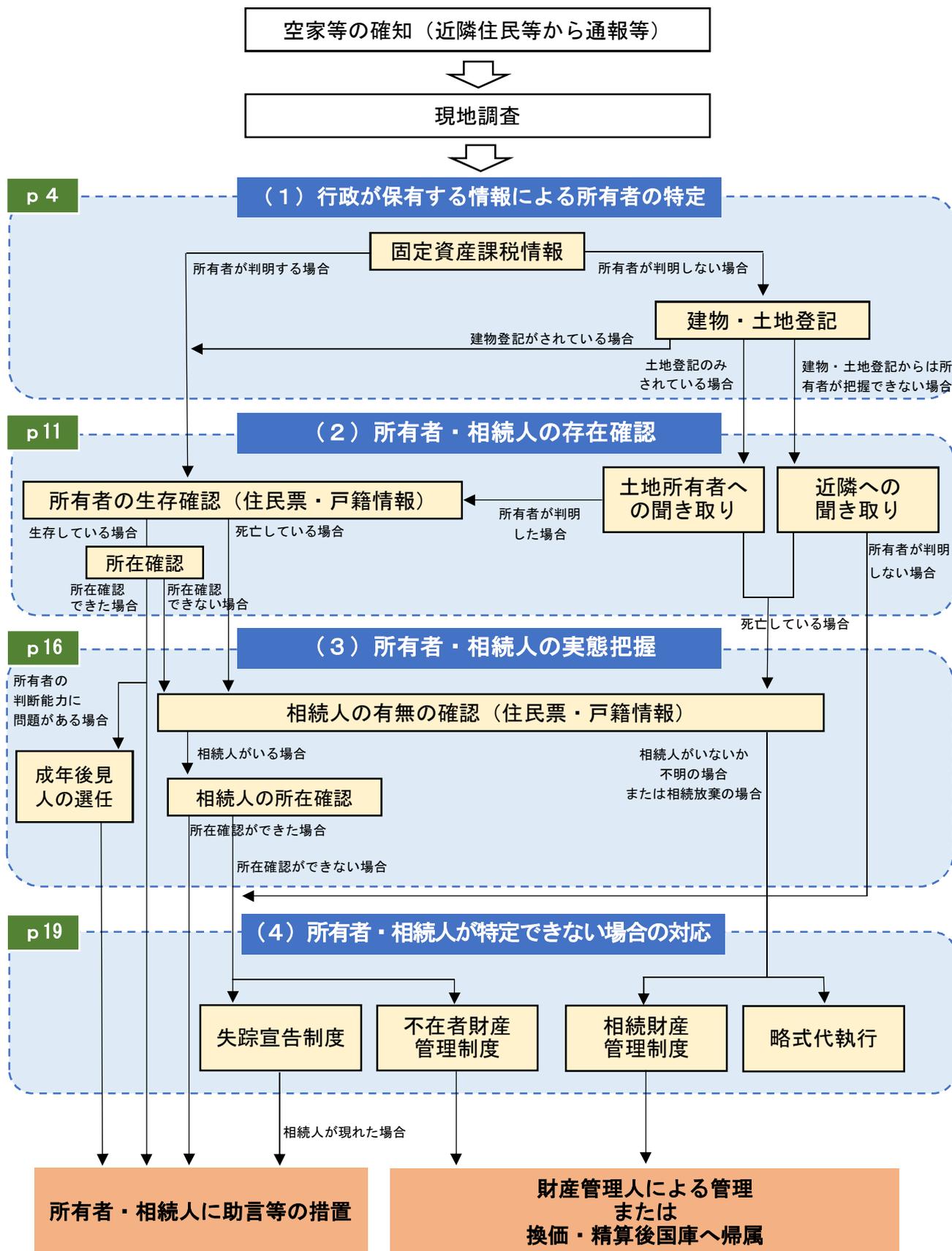
##### (土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

## (2) 所有者特定の手順 (フローチャート)



A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題



## 2 所有者特定マニュアル

### (1) 行政が保有する情報による所有者の特定

空家等対策法第 10 条の規定に基づき、市町村が保有する情報を空家等の所有者等を特定するために必要な限度で利用することができる。また、他の地方自治体の長、その他の者に対して必要な情報を求めることができる。

#### 関連条文 <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

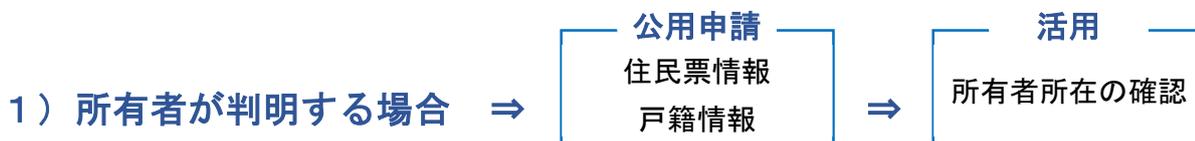
- 第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

これにより、土地建物登記情報・課税情報等から空家等の所有者（納税義務者）や納税管理人を把握することが可能となる。

土地建物登記情報・課税情報等から把握できない場合には、自治会長・町内会長、近隣への聞き取りのほか、インターネットや電話帳等の活用による同姓同名者の検索等により、所有者の特定を試みる必要がある。

## ① 「固定資産課税情報」を確認

固定資産課税台帳から空家等の所有者（納税義務者）又は納税管理人の「氏名又は名称」、「住所」、「電話番号」を把握する。



所有者が判明し、かつ所有者の所在する市区町村が分かる場合は、住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）又は戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍の附票の写し）を公用申請により収集し、所有者の生死および所有者の所在の確認に活用する。

⇒ [p11 「①「住民票・戸籍情報」を確認」へ](#)

## 2) 所有者が判明しない場合 ⇒ 「登記情報の収集・活用」

所有者が判明しない場合又は所有者は判明するものの所有者が所在する市区町村が分からない場合は、建物や土地に関する登記情報（登記事項証明書）を公用申請により収集し、所有者の所在の確認に活用する。

なお、登記情報の収集に当たっては、管轄登記所に対し、電子データでの提供を求めることが可能であるので、収集する件数が多数となる場合には、当該登記所に相談する。

⇒ [p 6 「②「建物登記・土地登記情報」を確認」へ](#)





## ② 「建物登記・土地登記情報」を確認

### 1) 建物登記の確認

対象となっている空家等の建物の登記簿により、建物所有者を特定する。

#### ⇒ 登記されている場合

登記事項証明書等を取得し、登記情報により所有者を特定する。

##### ≪特定の方法≫

登記情報の「表題部」に記載されている『所有者』欄又は、「甲区」に記載されている『権利者その他の事項』欄の所有者住所・氏名を確認する。

⇒ p 7 「登記事項証明書」を参照

#### ⇒ 登記されていない場合、登記情報で所有者が確認できない場合

建物の登記がされていない場合や登記されている情報では所有者が直ちに確認できない場合は、土地の登記簿も確認する等、以降の対応を試みる。

### 2) 土地登記の確認

#### ⇒ 登記されている場合

登記情報により土地所有者を特定し、土地所有者への聞き取りを行い、建物所有者を特定する。

土地所有者への聞き取りによる建物所有者の特定が困難な場合は、失踪宣告制度や不在者財産管理制度等の活用を検討する。

#### ⇒ 登記情報で所有者が確認できない場合

土地の登記情報では所有者を確認できない場合は、失踪宣告制度や不在者財産管理制度等の活用を検討する。



■登記事項証明書

登記事項証明書は、法務局において発行される登記記録に記録された事項を証明した書類のことで、従来の登記簿謄本、登記簿抄本が電算化によって改製されたものである。登記簿謄本のことを「登録事項全部証明書」、抄本のことを「登録事項一部証明書」という。

様式例・1

|                           |                              |                      |   |
|---------------------------|------------------------------|----------------------|---|
| 表題部 (土地の表示)               |                              | 調製 [余白]              | 不動産番号 00000000000000  |
| 地図番号 [余白]                 | 筆界特定 [余白]                    |                      |   |
| 所在 特別区南都町一丁目              |                              | [余白]                 |   |
| ① 地番                      | ② 地目                         | ③ 地積 m <sup>2</sup>  | 原因及びその日付〔登記の日付〕   |
| 101番                      | 宅地                           | 300.00               | 不詳<br>〔平成20年10月14日〕   |
| 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎    |                              |                      |   |
| 権利部 (甲区) (所有権に関する事項)      |                              |                      |   |
| 順位番号                      | 登記の目的                        | 受付年月日・受付番号           | 権利者その他の事項   |
| 1                         | 所有権保存                        | 平成20年10月15日<br>第637号 | 所有者 特別区南都町一丁目1番1号<br>甲野太郎   |
| 2                         | 所有権移転                        | 平成20年10月27日<br>第718号 | 原因 平成20年10月26日売買<br>所有者 特別区南都町一丁目5番5号<br>法務五郎   |
| 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項) |                              |                      |   |
| 順位番号                      | 登記の目的                        | 受付年月日・受付番号           | 権利者その他の事項   |
| 1                         | 抵当権設定                        | 平成20年11月12日<br>第807号 | 原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同口<br>設定<br>債権額 金4,000万円<br>利息 年2・60% (年365日割計算)<br>損害金 年14・5% (年365日割計算)<br>借務者 特別区南都町一丁目5番5号<br>法務五郎<br>抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号<br>株式会社南北銀行<br>(取扱店 南都支店)<br>共同担保 目録②第2340号 |
| 共同担保目録                    |                              |                      |   |
| 記号及び番号                    | (※)第2340号                    | 調製                   | 平成20年11月12日   |
| 番号                        | 担保の目的である権利の表示                | 順位番号                 | 予備  |
| 1                         | 特別区南都町一丁目 101番の土地            | 1                    | [余白]  |
| 2                         | 特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物 | 1                    | [余白]  |

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日  
法務局 出張所 登記官 法務八郎

みほん  
電子  
公印

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

**表題部**  
当該不動産の物理的概要を記載。  
(土地) 所在、地番、地目、地積等  
(建物) 所在地、家屋番号、種類、構造、床面積等

**甲区**  
所有権に関する事項を記載。  
所有者の住所・氏名・取得年月日・取得原因(売買、相続等)

**乙区**  
所有権以外に関する権利に関する事項を記載。  
抵当権や地上権設定など

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

資料：法務省HP



## ■広い範囲で登記事項を確認したい場合

建物又は土地の所有者等を広い範囲で把握し、空家等の所有者等を確認する必要がある場合には、登記事項証明書の請求に代えて、「登記情報の電子データの提供依頼書」に基づき、対象の土地又は建物を管轄する法務局に対し、登記事項をCSVデータで提供するよう依頼することができる。なお、法務局から提供を受けたCSVデータを登記事項として確認するためには、データの変換作業が必要となる。また、法務局に備え付けている地図についても、同様の依頼をすることで、地図のデータをXML形式で取得することができる。

**登記情報の電子データの提供依頼書**

那覇地方法務局長 宛て

〇〇市町村長 何 某 印

下記のとおり、登記情報の電子データによる提供を依頼します。  
 なお、依頼に当たり、提供を受ける情報が個人情報を含む機密情報であることを踏まえ、次のことを確約します。

CSVファイルの扱い等に十分に留意し、情報の流出事案等を発生させません。  
 本提供によって得られた情報については、〇〇市町村の個人情報保護条例等に基づき、当職が適切に判断して取り扱います。

記

1 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令  
 空家等の所有者等を把握する必要があるため（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項に基づく依頼）

2 依頼する物件の表示  
 沖縄県〇〇市〇〇字〇〇100番から200番までの土地  
 同土地上の建物

3 希望する外字の編集方法  
 外字を文字コードに置き換えて編集し、当該文字コードのビットマップ画像を添付する方法  
 外字を代替文字（■）に置き換えて編集する方法

担当者（予定受取人）  
 〇〇市町村 〇 〇 課  
 役 職 名 何 某

連絡先電話番号  
 メールアドレス

受領確認（データ量が大きい等の事情により外部電磁的記録媒体で受領する場合、受領時に記載します。）  
 受領日： 年 月 日 署名又は押印：

---

(法務局使用欄)

| 受領・本人確認            | 審査                 | 出力                 | 削除(出力後)            | 提供   | 削除(提供後)            |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|--------------------|
| (年月日)<br><br>(担当者) | (年月日)<br><br>(担当者) | (年月日)<br><br>(担当者) | (年月日)<br><br>(担当者) | (年月日)<br><br>(担当者)   | (年月日)<br><br>(担当者) |
|                    |                    |                    |                    | (メールの場合)<br><input type="checkbox"/> ファイル送信<br><input type="checkbox"/> パスワード伝達<br>(窓口の場合)<br><input type="checkbox"/> 外部電磁的記録媒体手交<br><input type="checkbox"/> パスワード伝達 |                    |

整理番号：  
 支援登記所名：

**関連条文** <不動産登記法>

**(登記事項証明書の交付等)**

- 第119条 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。
- 2 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面の交付を請求することができる。
- 3 前二項の手数料の額は、物価の状況、登記事項証明書の交付に要する実費その他一切の事情を考慮して政令で定める。
- 4 第一項及び第二項の手数料の納付は、収入印紙をもってしなければならない。ただし、法務省令で定める方法で登記事項証明書の交付を請求するときは、法務省令で定めるところにより、現金をもってすることができる。
- 5 第1項の交付の請求は、法務省令で定める場合を除き、請求に係る不動産の所在地を管轄する登記所以外の登記所の登記官に対してもすることができる。

国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料が免除される。

**関連条文** <登記手数料令>

**(免除)**

第19条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第2条第6項から第8項まで、第3条（同条第6項を第10条第3項において準用する場合を含む。）、第4条、第7条、第9条及び第10条第2項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。



### ③ その他の方法による確認

固定資産課税情報や登記情報で特定が困難な場合は、水道やガスなどのライフラインの使用状況や履歴から所有者特定を試みるほか、近隣住民や土地所有者等への聞き取りを地道に行うなど、以下の対応を検討する。

#### 1) 建築計画概要書の閲覧

「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第93条の2）」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげる。

なお、「建築計画概要書」は、特定行政庁\*の建築確認の窓口で閲覧することができる。

※那覇市、浦添市、沖縄市、宜野湾市、うるま市は建築確認の窓口で閲覧可能。

その他市町村は各土木事務所で閲覧可能。

#### 2) 張り紙などによる周知

張り紙を貼るなどして、所有者又は所有者を知る人物を探す。

#### 3) 住宅地図の活用

住宅地図に記載されている情報から所有者を探す。古い住宅地図には、居住者情報が記載されている場合もある。

#### 4) その他制度の活用

各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度 等）の活用を検討する。

⇒ p21「不在者財産管理制度」を参照 ⇒ p24「相続財産管理制度」を参照

■ 特定行政庁所管区域図



## (2) 所有者・相続人の存在確認

### ① 「住民票・戸籍情報」を確認

住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）又は戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍の附票の写し）を公用申請により収集し、所有者を特定する。

#### 1) 住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）

住民票の写しは、住民票（住民基本台帳）の記載事項を専用紙（紙媒体）に写したもので、世帯全員のもの（住民票謄本）と世帯員の一部のもの（住民票抄本）の2種類がある。

住民票の写しには、原則として「世帯主の氏名、続柄、本籍、筆頭者、備考等」の記載は省略されているため、記載が必要な項目を確認した上で、交付の申請にあたっては省略事項の記載について申請する必要がある。

住民票記載事項証明書は、住民票の記載事項のうち一部（又は全部）を抜粋し、その事項が住民票記載のものと相違ない旨を証明するもので、「住所、氏名、性別、生年月日」等を証明するのが一般的である。

#### 関連条文 <住民基本台帳法>

##### （国又は地方公共団体の機関の請求による住民票の写し等の交付）

- 第12条の2 国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、当該市町村が備える住民基本台帳に記録されている者に係る住民票の写しで第7条第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は住民票記載事項証明書で同条第一号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項に関するものの交付を請求することができる。
- 2 前項の規定による請求は、総務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならない。
- 一 当該請求をする国又は地方公共団体の機関の名称
  - 二 現に請求の任に当たっている者の職名及び氏名
  - 三 当該請求の対象とする者の氏名及び住所
  - 四 請求事由（当該請求が犯罪捜査に関するものその他特別の事情により請求事由を明らかにすることが事務の性質上困難であるものにあつては、法令で定める事務の遂行のために必要である旨及びその根拠となる法令の名称）
  - 五 前各号に掲げるもののほか、総務省令で定める事項
- 3 第1項の規定による請求をする場合において、現に請求の任に当たっている者は、市町村長に対し、国又は地方公共団体の機関の職員であることを示す書類を提示する方法その他の総務省令で定める方法により、当該請求の任に当たっている者が本人であることを明らかにしなければならない。
- 4 市町村長は、特別の請求がない限り、第1項に規定する住民票の写しの交付の請求があつたと



きは、第7条第四号、第五号、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項の全部又は一部の記載を省略した写しを交付することができる。

- 5 第1項の規定による請求をしようとする国又は地方公共団体の機関は、郵便その他の総務省令で定める方法により、同項に規定する住民票の写し又は住民票記載事項証明書の送付を求めることができる。

## 2) 戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍の附票の写し）

戸籍事項証明書は、戸籍に記載されている方の身分関係（出生・結婚・死亡等）、親族関係について証明するものであり、戸籍に記載されている方全員について証明するものとしての戸籍全部事項証明書や、一部の人だけを抜きだして証明するものとしての戸籍個人事項証明書等があり、従来の戸籍謄本、戸籍抄本が電算化によって改製されたものである。

戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において、戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が編製されてから（又はその戸籍に入籍してから）現在に至るまで（又はその戸籍から除籍されるまで）の在籍者の住所の履歴が記録されている。



### 関連条文

### <戸籍法>

#### （第三者による戸籍謄本等の交付請求）

第10条の2 前条第1項に規定する者以外の者は、次の各号に掲げる場合に限り、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、それぞれ当該各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。

- 一 自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために戸籍の記載事項を確認する必要がある場合 権利又は義務の発生原因及び内容並びに当該権利を行使し、又は当該義務を履行するために戸籍の記載事項の確認を必要とする理由
- 二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある場合 戸籍謄本等を提出すべき国又は地方公共団体の機関及び当該機関への提出を必要とする理由
- 三 前二号に掲げる場合のほか、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合 戸籍の記載事項の利用の目的及び方法並びにその利用を必要とする事由

2 前項の規定にかかわらず、国又は地方公共団体の機関は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求の任に当たる権限を有する職員は、その官職、当該事務の種類及び根拠となる法令の条項並びに戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

3～6 省略

## ② 所有者の生存確認

登記記録の調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記記録に記載された住所に実際に住んでいるか（又は転出、死亡していないか）などを、住民票の写しや戸籍の附票の写しを取り、その記載事項により確認する。

登記記録に記載された住所と住民票の写し等の住所が一致した場合は、居住確認（現地調査や郵便による調査）を行い、所有者を特定する。

### 1) 登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致した場合

居住確認調査を行い、建物の所有者の特定に至る。

### 2) 登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致しない場合、又は所有者等に係る住民票の写し等の交付が受けられない場合

請求をした対象者が転出又は死亡している場合には、住民票はすでに消除されているため、住民票の写し等の交付がされない。その場合は、「住民票の除票の写し」等を入手することにより、対象者の転出又は死亡の状況を確認するとともに、転出していた場合は転出先の住所の確認を行うとともに、居住確認を行う。

ただし、住民票の除票の保存期間は5年間となっているため、この期間を経過している場合には、住民票の除票の写し等の交付を受けられない可能性がある。

### 3) 所有者は生存しているが、所在が確認できない場合

所有者の生存が確認できれば、住民票の除票の写しにより転出先の住所から住民票の写し等を取得して確認するが、転出先が判明しなかった場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、住所の履歴を辿って特定する。

しかし、生存が確認できても所在が不明な場合は、裁判所による手続き（「失踪宣告制度」⇒ [p 19～20 参照] や「不在者財産管理制度」⇒ [p 21～23 参照]）の活用を検討する。

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題



### ③ 所在・居住実態を確認

---

建物の所有者の氏名や住所が書面上判明し、その者が書面上生存している場合は、所有者特定のための居住確認調査を行う。

#### 1) 現地調査

現地調査の結果、書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、例えば、表札には対象者と同一の氏名があるものの、長期間空き家の状態にある場合などは、その状況を写真に撮影し記録すると良い。この記録は、その後の家庭裁判所への不在者財産管理人の選任申立ての時などに、対象者が不在である証明として提出書類の一部に活用することが可能となる。

#### 2) 郵便調査

簡易書留や「レターパックプラス」等の配達状況が確認でき、かつ手渡しによる受取が可能な方法により、郵便物を発送して居住を確認することができる。送付する文書は、確認したい対象者以外の同居人等が郵便物の開封や文面の確認を行うことが想定されるため、“連絡を取りたい”旨などの当たり障りのない文面とするよう留意が必要である。

また、書面上の住所に居住の実態が確認できず、郵便物が返送された場合は、その郵便物を保管しておき、その後の家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立てる場合などに、対象者が不在であることを証明する書類として活用することが可能となる。

## ④ 土地所有者・近隣への聞き取り

所在する空家等の土地所有者のほか、自治会や町内会、近隣住民へ聞き取りを行う。個人情報保護により聞き取りは困難かと思われるが、地域の民生児童委員等からも情報収集を試み、まずは所有者の存在を確認する。

### 1) 所有者の存在が判明した場合

聞き取りにより所有者の存在が判明し、所有者の住所が分かる場合は、住民票情報や戸籍情報を収集し、所有者の生死及び所在の確認を行う。

なお、所有者に判断能力が無く、成年後見制度等を利用している場合は、所有者の成年後見人等の連絡先を把握しておくことが重要である。

#### 《特定の方法》 (p11~12 参照)

|                        |   |
|------------------------|---|
| ◇所有者の「生死」を確認するために必要な情報 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸籍事項証明書</li> <li>・住民票の写し</li> <li>・住民票記載事項証明書</li> </ul>  |
| ◇所有者の「所在」を確認するために必要な情報 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸籍の附票の写し</li> <li>・住民票の写し</li> <li>・住民票記載事項証明書</li> </ul> |

### 2) 所有者の存在が不明の場合

聞き取りにより所有者の存在が判明しない場合、また所有者の所在が不明な場合は、以下の対応を検討する。

#### 《再掲 (p10 参照)》

- 1) 建築計画概要書の閲覧
- 2) 張り紙などによる周知
- 3) 住宅地図の活用
- 4) その他制度の活用

A

空家等  
対策  
モデル  
計画

B

特定  
空家等  
判断  
基準  
マニ  
ュアル

C

所有  
者特  
定  
マニ  
ュアル

D

利  
活  
用  
事  
例  
集

E

空家  
対策  
に係  
る課  
題



## (3) 所有者・相続人の実態把握

### ① 所有者の判断能力に問題がある場合

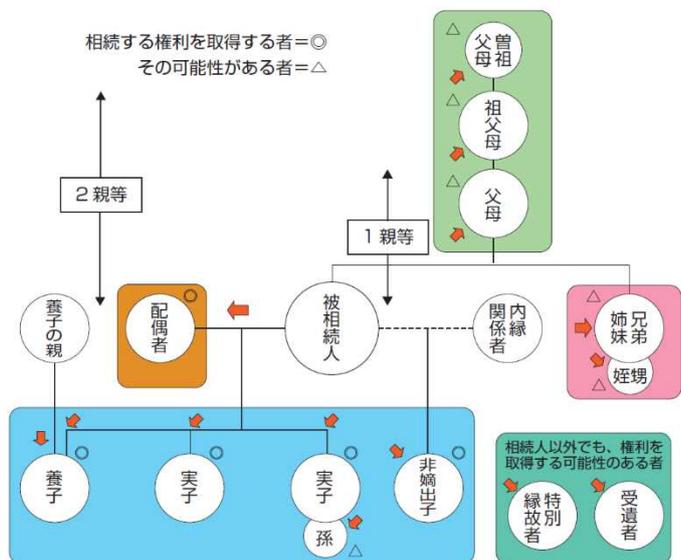
所有者が認知症等により判断能力が不十分な場合、親族等に対し、成年後見人の選任等の助言が考えられる。

### ② 所有者が死亡または所在が確認できない場合

所有者の死亡が確認された場合は、戸籍の表示のある住民票の除票を入手し、本籍地を把握し、戸籍情報を収集し、法定相続人の有無を調査する。

法定相続人が特定できた場合は、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、現住所を特定し、居住確認調査を行う。

法定相続人の範囲としては、配偶者は常に相続人となり、配偶者以外の方は、次の順序で配偶者と一緒に相続人になる。



資料 司法書士アクセスブック「よくわかる相続」(日本司法書士会連合会)より抜粋

|             |  |
|-------------|--|
| <b>第1順位</b> | 被相続人の子。子が既に死亡しているときは、その子の直系卑属(子や孫など)。子も孫もいるときは、被相続人により近い世代である子を優先する。                               |
| <b>第2順位</b> | 被相続人の直系尊属(父母や祖父母など)。父母も祖父母もいるときは、被相続人により近い世代である父母を優先する。  |
| <b>第3順位</b> | 被相続人の兄弟姉妹。その兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その子(姪甥)が相続人となる。   |
| <b>その他</b>  | 受遺者(遺言によって財産の受取人として指名された者)<br>特別縁故者(法定相続人にも受遺者にも該当する人がいないとき、家庭裁判所に被相続人と特別の縁故があったことを申し立て、それを認められた者) |

### 1) 相続人がいるが所在が不明な場合

⇒ p 19~23 参照

申立人が裁判所による手続き(「失踪宣告制度」や「不在者財産管理制度」)の活用を検討する。

## 2) 相続人がいない場合、相続放棄されている場合 ⇒ p.24~25 参照

相続人が相続放棄したか申立人が裁判所による手続き（「相続財産管理制度」）等の活用を検討する。

### 関連条文 <民法>

#### （相続の放棄をした者による管理）

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 省略

## 3) 法定相続人が相続放棄をしているかどうかの確認

法定相続人が相続放棄をしているかどうかは、空家等対策法10条3項を根拠として、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」を行うことにより調査することができる。

|           |  |
|-----------|--|
| 手続きをする裁判所 | 被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所  |
| 照会できる方    | 相続人、被相続人に対する利害関係人（債権者等）  |
| 照会手数料     | 無料   |
| 照会に必要な書類  | 照会申請書及び被相続人等目録   |
| 添付書類      | 1) 被相続人の最後の住所地の住民票の除票（本籍地表示のあるもの）<br>2) 利害関係の存在を証明する資料（空家対策法10条3項に基づく照会であることを示す）<br>3) 照会者の資格を証明する書類（個人の場合：住民票、法人の場合：商業登記簿謄本又は資格証明書） |

| 家庭裁判所 管轄区域一覧   |   |
|----------------|---|
| 那覇地方・家庭裁判所     | 那覇市，浦添市，糸満市，豊見城市，南城市，南風原町，与那原町，粟国村，渡名喜村，久米島町，渡嘉敷村，座間味村，南大東村，北大東村，八重瀬町，西原町 |
| 那覇地方・家庭裁判所名護支部 | 名護市，国頭村，大宜味村，東村，今帰仁村，本部町，恩納村，宜野座村，金武町，伊江村，伊是名村，伊平屋村                       |
| 那覇地方・家庭裁判所沖縄支部 | 沖縄市，宜野湾市，うるま市<br>読谷村，嘉手納町，北谷町，北中城村，中城村                                    |
| 那覇地方・家庭裁判所平良支部 | 宮古島市，多良間村   |
| 那覇地方・家庭裁判所石垣支部 | 石垣市，竹富町，与那国町  |



## 関連条文

### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

#### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条

1～2省略

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

## ③ 相続人の所在確認

相続人の氏名や住所が書面上判明し、その者が書面上生存している場合は、相続人特定のための居住確認調査を行う。

⇒ **p14「所在・居住実態を確認」を参照**

## (4) 所有者・相続人が特定できない場合の対応

書面による調査、現地での調査、聞き取り等による調査等、あらゆる調査を行っても、所有者又は相続人の生存、その行方が判明しない場合は、以下の制度を所有者特定の一つの手段として、活用することが考えられる。

ただし、当該空家等に係る権利関係や地域との関係、費用対効果の問題等、事案により丁寧に対応しなければならないため、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効である。

### ① 失踪宣告制度

生死が一定期間不明な場合に、この生死不明の者（不在者）を法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度が「失踪宣告制度」である。この失踪宣告により不在者は、法律上死亡したものとみなされ、相続が開始されるため、以後、相続人を特定し、手続きを進めることが可能となる。

**普通失踪**・・・生死が7年間明らかでない場合

**危難失踪**・・・戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇し、その危難が去った後、その生死が1年間明らかでない場合

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>申立人</b>       | ・利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者）   |
| <b>申立先</b>       | ・不在者の従来住所地又は居所地の家庭裁判所   |
| <b>失踪宣告の効果</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・失踪宣告がなされると、死亡とみなされるので、自然人の死亡と同じく、相続が開始される（民法第30条）。</li> <li>・なお、失踪宣告は、失踪者の権利能力を奪うものではないので、どこか別の場所で失踪者が生きていた場合、そのものは適法に法律行為をすることができる。失踪宣告を受けた失踪者が生存して戻ってきた場合については、利害関係人か本人が、家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続きを行うこととなる。この取消によって、原則、従来法律関係は復活し、相続などはなかったことになる。ただし、当該取消の前に本人が生存していることを知らないで関係者がした売却処分などの効力が覆されることはない(民法第32条第1項)。</li> </ul> |
| <b>申立てに必要な費用</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・収入印紙800円分</li> <li>・連絡用の郵便切手</li> <li>・官報公告料4,179円</li> </ul>   |
| <b>申立てに必要な書類</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 申立書</li> <li>(2) 標準的な申立添付書類                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）</li> <li>・不在者の戸籍附票</li> <li>・失踪を証する資料</li> <li>・申立人の利害関係を証する資料（親族関係であれば戸籍謄本（全部事項証明書））</li> </ul> </li> </ul>   |

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題



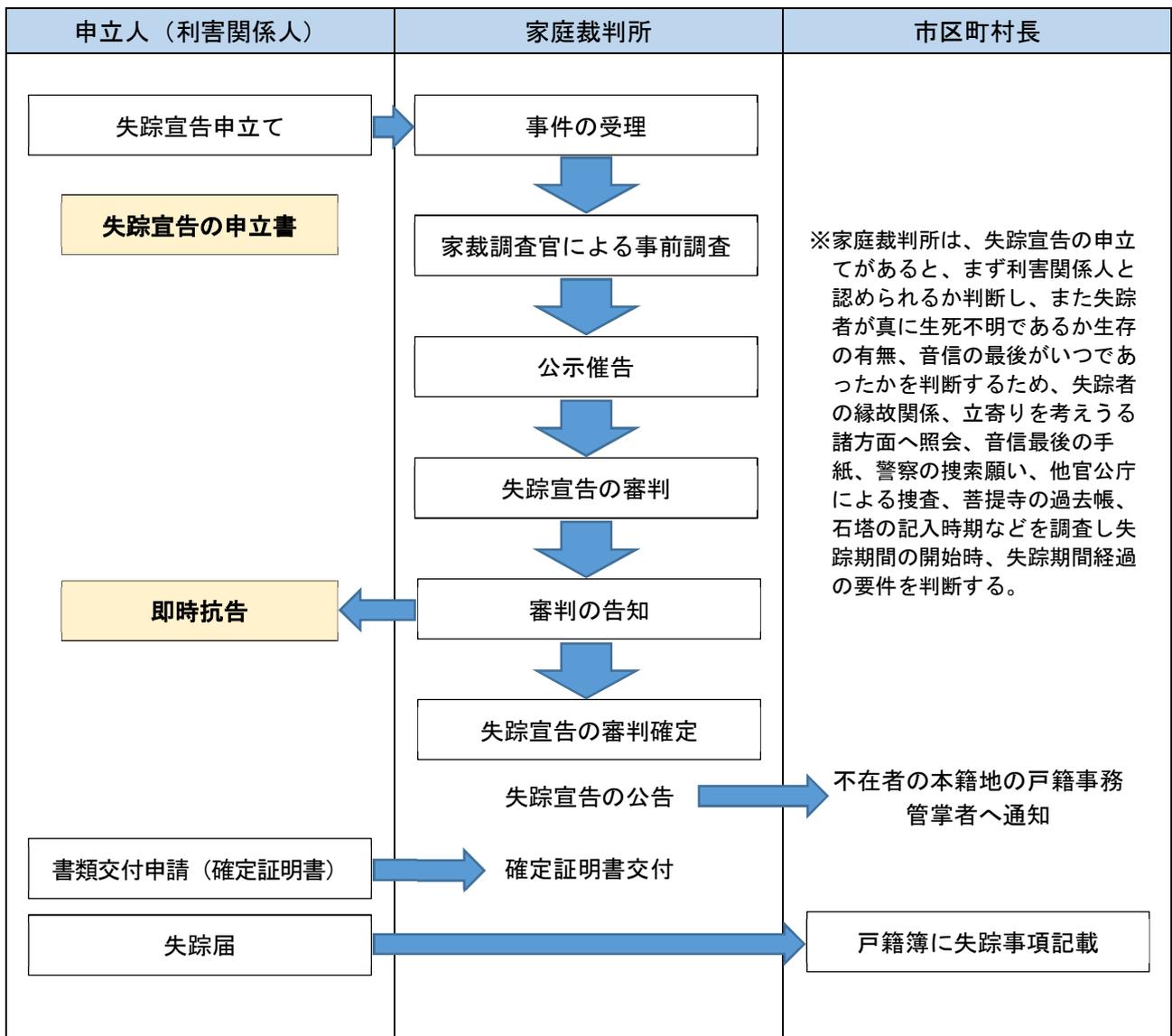
**関連条文** <民法>

**(失踪宣告)**

第30条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。

2 戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、それぞれ、戦争が止んだ後、船舶が沈没した後又はその他の危難が去った後一年間明らかでないときも、前項と同様とする。

**■失踪宣告制度の手続きの流れ**



資料：九州地方建設局用地部「多数相続・多数墳墓等事務処理の手引き（1996年）」より作成

## ② 不在者財産管理制度

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立人の申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行う事ができる。

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>申立人</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）<br/>※市町村は略式代執行を行う場合に申立人となることができる。</li> <li>・ 検察官</li> </ul>   |
| <b>申立先</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所</li> </ul>  |
| <b>不在者財産管理人ができること</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不在者の財産の現状を維持するために必要な行為（管理、保存の行為）。</li> <li>・ 不在者に代わって、遺産分割や不動産の売却等を行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申立て、許可を得る必要がある。</li> </ul>  |
| <b>申立てに必要な費用</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収入印紙 800 円分</li> <li>・ 連絡用の郵便切手</li> <li>・ 予納金</li> </ul>   |
| <b>申立てに必要な書類</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 申立書</li> <li>(2) 標準的な申立添付書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）</li> <li>・ 不在者の戸籍附票</li> <li>・ 財産管理人候補者の住民票又は戸籍附票</li> <li>・ 不在の事実を証する資料</li> <li>・ 不在者の財産に関する資料（不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳写し、残高証明書等）等）</li> <li>・ 利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等）</li> </ul> </li> </ul> |



## 関連条文 <民法>

### (不在者の財産の管理)

第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 省略

### (管理人の権限)

第28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

### (権限の定めのない代理人の権限)

第103条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

- 一 保存行為
- 二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

### (残余財産の国庫への帰属)

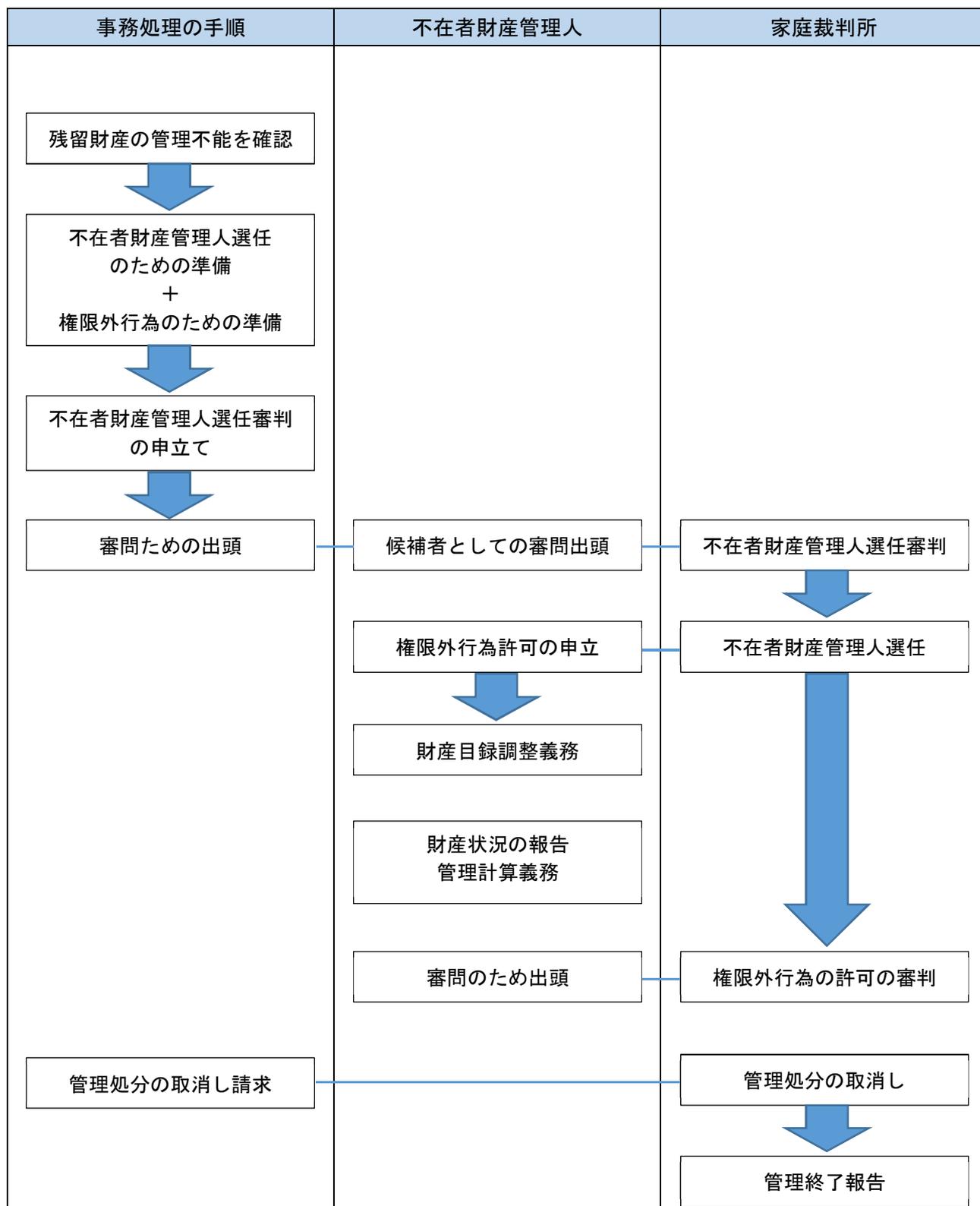
第959条 前条の規定により処分されなかつた相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第956条第二項の規定を準用する。

### (無主物の帰属)

第239条 所有者のない動産は、所有の意思をもって占有することによって、その所有権を取得する。

2 所有者のない不動産は、国庫に帰属する。

■不在者財産管理制度の手続きの流れ



資料：九州地方建設局用地部「多数相続・多数墳墓等事務処理の手引き（1996年）」より作成

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題



### ③ 相続財産管理制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する。選任された相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなる。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>申立人</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>・利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）<br/>※市町村は略式代執行を行う場合に申立人となることができる。</li><li>・検察官</li></ul>  |
| <b>申立先</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>・被相続人（空家所有者）の最後の住所地の家庭裁判所</li></ul>  |
| <b>申立てに必要な費用</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>・収入印紙 800 円分</li><li>・連絡用の郵便切手</li><li>・官報公告料 3,775 円</li><li>・予納金</li></ul>   |
| <b>申立てに必要な書類</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 申立書</li><li>(2) 標準的な申立添付書類<ul style="list-style-type: none"><li>・被相続人の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本</li><li>・被相続人の父母の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本</li><li>・被相続人の子（及びその代襲者）で死亡している方がいる場合、その子（及びその代襲者）の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本</li><li>・被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本</li><li>・被相続人の兄弟姉妹で死亡している方がいる場合、その兄弟姉妹の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本</li><li>・代襲者としてのおい・めいで死亡している方がいる場合、そのおい又はめいの死亡の記載がある戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本</li><li>・被相続人の住民票除票又は戸籍附票</li><li>・財産を証する資料（不動産登記事項証明書（未登記の場合は固定資産評価証明書）、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳写し、残高証明書等）等）</li><li>・利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、金銭消費貸借契約書写し等）</li><li>・財産管理人の候補者がある場合にはその住民票又は戸籍附票</li></ul></li></ul> |

関連条文 <民法>

(相続財産法人の成立)

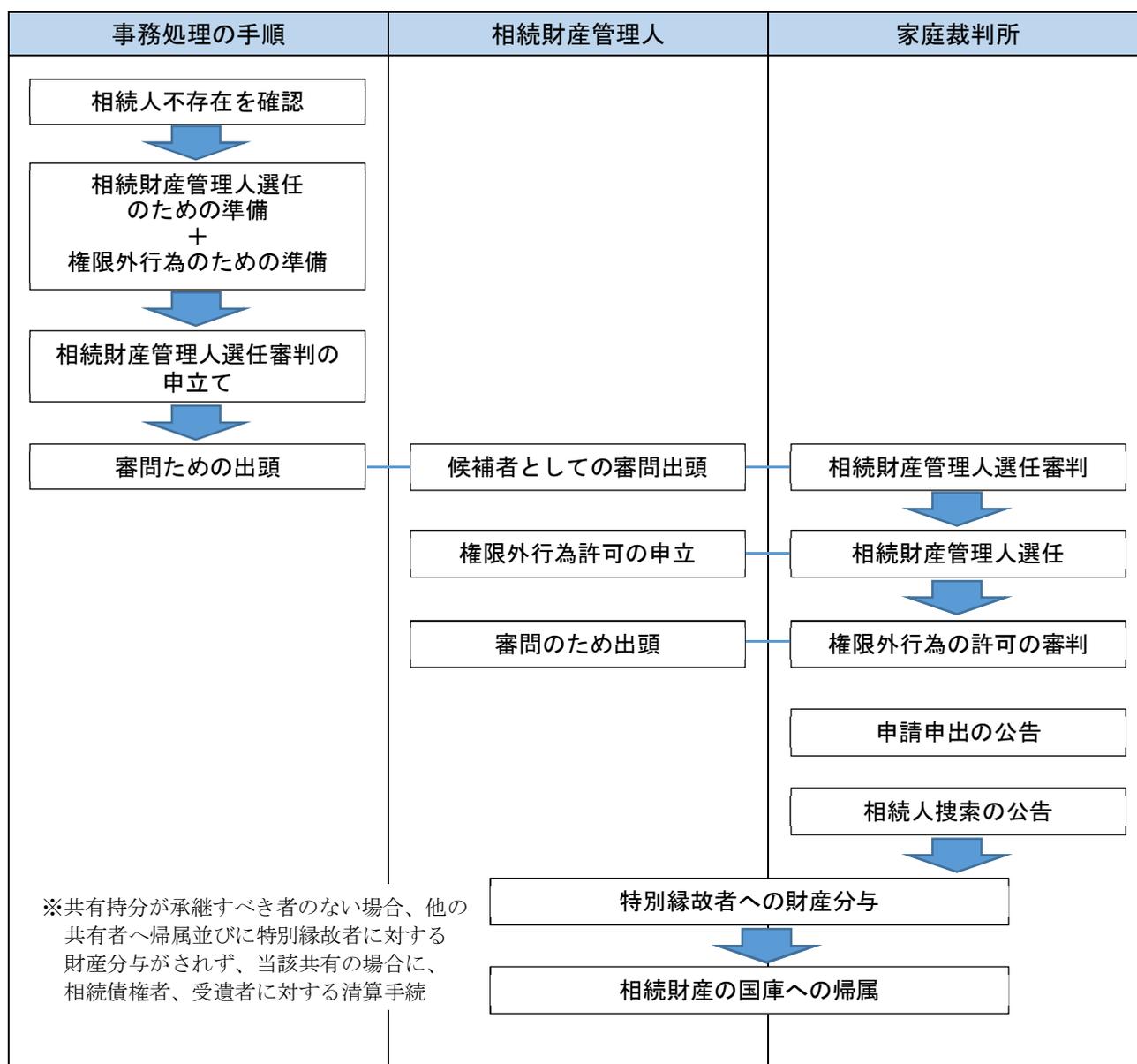
第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の管理人の選任)

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

■相続財産管理制度の手続きの流れ



資料：九州地方建設局用地部「多数相続・多数墳墓等事務処理の手引き（1996年）」より作成



## ④ 略式代執行

調査によって所有者が特定できない場合、また連絡が取れない場合において、そのまま放置すれば倒壊等保安上の危険がある状態や著しく衛生上有害となるおそれのある状態である空家においては、空家等対策法 14 条 10 項に基づき市町村による略式代執行が実施できる。

### 関連条文

#### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

##### (特定空家等に対する措置)

- 第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。
- 4～9 省略
- 10 第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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 1 項の助言若しくは指導又は第 2 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11～15 省略



## 3 参考資料

### (1) 所有者特定で困らないための対策

所有者特定は、空家等調査において特に時間や労力を要する作業の一つであるが、所有者特定で困らないために、行政ができる事前の対策として、以下の取組が考えられる。

#### ① 相続登記の必要性に関する周知啓発

一般的に、土地建物を相続した場合には法務局で相続登記を行う必要があることはあまり周知されておらず、義務でもないため、所有者不明の空き家が増加する要因となっている。

このため、行政窓口において、死亡届を提出する際に必要となる手続きと併せて、土地建物の相続に係る手続きについても案内するなど、相続登記についても認識を深めていけるよう、継続的な周知啓発を行うことが重要である。

また、市町村が毎年送付している「固定資産税納税通知書」に、相続登記や各種所有者届出に関する案内を同封し、所有者に「相続登記」の必要性を意識付けていくことも有効である。

#### 相続登記の相談窓口

【那覇地方法務局】

電話：098-854-7952

(来所の際は電話予約を)

【沖縄県司法書士会】

電話：098-867-3577

【司法書士総合相談センター】

電話：098-867-3577

#### 相続登記の促進（法定相続情報証明制度）

##### 【相続登記がされていない問題について】

相続登記が放置されているため、所有者の把握が困難となり、まちづくりのための公共事業が進まないなどのいわゆる所有者不明土地問題は全国に広がっており、社会的関心を集めています。また、相続登記未了は、適切な管理がされていない空き家の増加の要因の一つとの指摘もあるため、法務局においては、相続登記の促進に向けて、各種取組を行っています。

##### 相続登記とは

- ・不動産の所有者（登記名義人）が死亡した際に行う所有権の移転の登記のことです。
- ・法定の相続分による場合、遺言に基づく場合、遺産分割協議に基づく場合などがあります。

具体的な方策の一つとして ...



##### 【法定相続情報証明制度】

相続人が、戸籍関係書類等とともに法定相続情報を記載した一覧図を法務局に提出すると、その記載内容を登記官が確認して対外的に証明するという制度です。

本制度を利用する相続人に、相続登記のメリットや放置することのデメリットを登記官が説明することなどを通じ、相続登記の申請を促していきます。また、相続登記の申請の際の手続的負担の軽減及び民間も含めた様々な相続手続の重複をなくすことができ、社会全体のコストの削減も期待できるものです。



## ② 各分野の専門家との連携

所有者特定等にあたっては、各種の専門家の協力を得ながら業務を進めることで、効率的に事業を進捗させることが期待される。各士業等の専門家に依頼できる主な業務内容を整理する。

|         |  |
|---------|--|
| 弁護士     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理制度に関する相談・申立て手続の代行業務</li> <li>・財産管理人としての業務</li> <li>・その他法律全般に関する相談・手続等（訴訟手続等）</li> <li>・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認</li> </ul> |
| 司法書士    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利に関する登記手続の代理業務</li> <li>・財産管理制度に関する相談・申立書の作成業務</li> <li>・財産管理人としての業務</li> <li>・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認</li> </ul>            |
| 土地家屋調査士 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・表示に関する登記手続の代理業務（土地の分筆登記等）</li> <li>・土地の境界に関する業務（土地の境界の調査・測量、筆界特定制度の申請代理業務）</li> </ul>  |
| 行政書士    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利業務・事実証明に関する書類（親族・相続関係図、遺産分割協議書等）の作成業務</li> <li>・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認</li> </ul>  |
| 不動産鑑定士  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の鑑定評価業務</li> <li>・不動産の利用や取引等に関する相談業務</li> </ul>   |

## ③ 補助制度等の活用

所有者特定等に活用できる補助制度等について、以下に整理する。

### 空家対策総合支援事業

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

#### 補助対象市区町村

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

など

#### 補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

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

※空き家の活用・除却において所有者特定を行うことができる。

など

#### 事業活用イメージ

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援



法定の「協議会」など民間事業者等と連携

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等



## 空き家再生等推進事業

### 空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

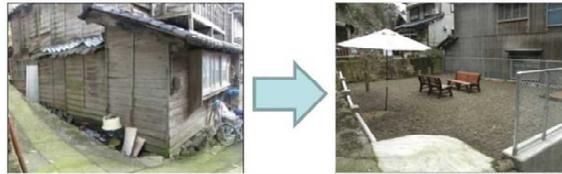
#### 対象地域

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- ▶ 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

#### 対象施設

- ▶ **不良住宅**
  - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの(空き家かどうかにかかわらず対象)
- ▶ **空き家住宅**
  - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- ▶ **空き建築物**
  - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画  
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画  
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画  
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

#### 助成対象費用

- ▶ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用  
 (「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。  
 (注) 空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- ▶ **不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用**  
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

| 事業主体                                      | 地方公共団体 | 民間(例)※6 |
|---|--------|---------|
| 負担割合<br>(除却等に要する費用は<br>□が<br>交付対象限<br>度額) | 国費     | 国費      |
|   | 地方公共団体 | 地方公共団体  |
|   | 地方公共団体 | 民間      |
|   | 2/5    | 2/5     |
|   | 2/5    | 2/5     |
|   | 1/5    | 1/5     |

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

### 空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

#### 対象地域

- ▶ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- ▶ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域(居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。)

#### 対象施設

- ▶ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

#### 事業内容

- ▶ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画  
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画  
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画  
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】 町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】 長居住宅を交流・展示施設として活用

#### 助成対象費用

- ▶ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用  
 空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等
- ▶ **空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用**  
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- ▶ 空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

| 事業主体                        | 地方公共団体 | 民間(例)※5※6 |
|-----------------------------|--------|-----------|
| 負担割合<br>(□が<br>交付対象<br>限度額) | 国費     | 国費        |
|                             | 地方公共団体 | 地方公共団体    |
|                             | 地方公共団体 | 民間        |
|                             | 1/2    | 1/3       |
|                             | 1/2    | 1/3       |
|                             |        | 1/3       |

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額  
 ※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

