

行政版

空き家相談士ちゃんぺら（改訂版）

国土交通省 令和２年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業
—遠隔地に向けての「オンライン空き家塾」推進事業—

令和３年２月

特定非営利活動法人

岐阜空き家・相続共生ネット

はじめに

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業に関わり 2 年が経過しました。当事業では担い手を行政窓口の担当者と位置づけ事業を行ってきました。昨年度（平成元年）事業では NP0 相談員（民間人）が行政窓口の席を置き行政側の立場に立ち、共に相談業務に当たったことで、今まで見えてこなかった行政側の対応の難しさ（苦慮）や民間との隙間が分かってきました。今年度事業では連携行政を増やし、中核市から人口 3 万以下の町からも協力を得て苦慮している部分の詳細リサーチをすることにより隙間を埋めることのできる本冊子を作成しました。複数の担当者が業務分担のできるところとそうでないところを同じレベルで議論しても始まりません。専門家集団である民間がどのような形で規模や目的も違う行政と連携すべきかを「空家等対策の推進に関する特別措置法」を念頭に、今一度入口に立って考えてみました。行政窓口での空き家相談は空き家所有者に出口を示すものではありません。所有者への選択肢を示す入口の相談であり、出口対策の専門家を紹介する又は対応させて業務をすることが出来ません。そんな面倒なことをせずに直接専門家が対応すればいいのではないかととなります。しかし所有者は「誰に」「何を」聞いていいのか皆目分からず、相続を受けた個人の家（その他の空き家）の今後について不安を持ちながら、やっぱり信頼度の厚い行政窓口を頼ることになります。岐阜県が対応する相談窓口では「総合相談員」が対応をしていますが、そこに行政担当は介在しません。「総合相談」での行政窓口担当者の役割は重要です。空き家に対する入口業務での幅広い知識と所有者等を引き付け丁寧に伴走できる力が必要になってきます。本冊子が行政窓口「相談業務」での「ちゃんぺら」や民間事業者が行政連携を勧めるための参考資料になれば幸いに思います。

令和 3 年 2 月

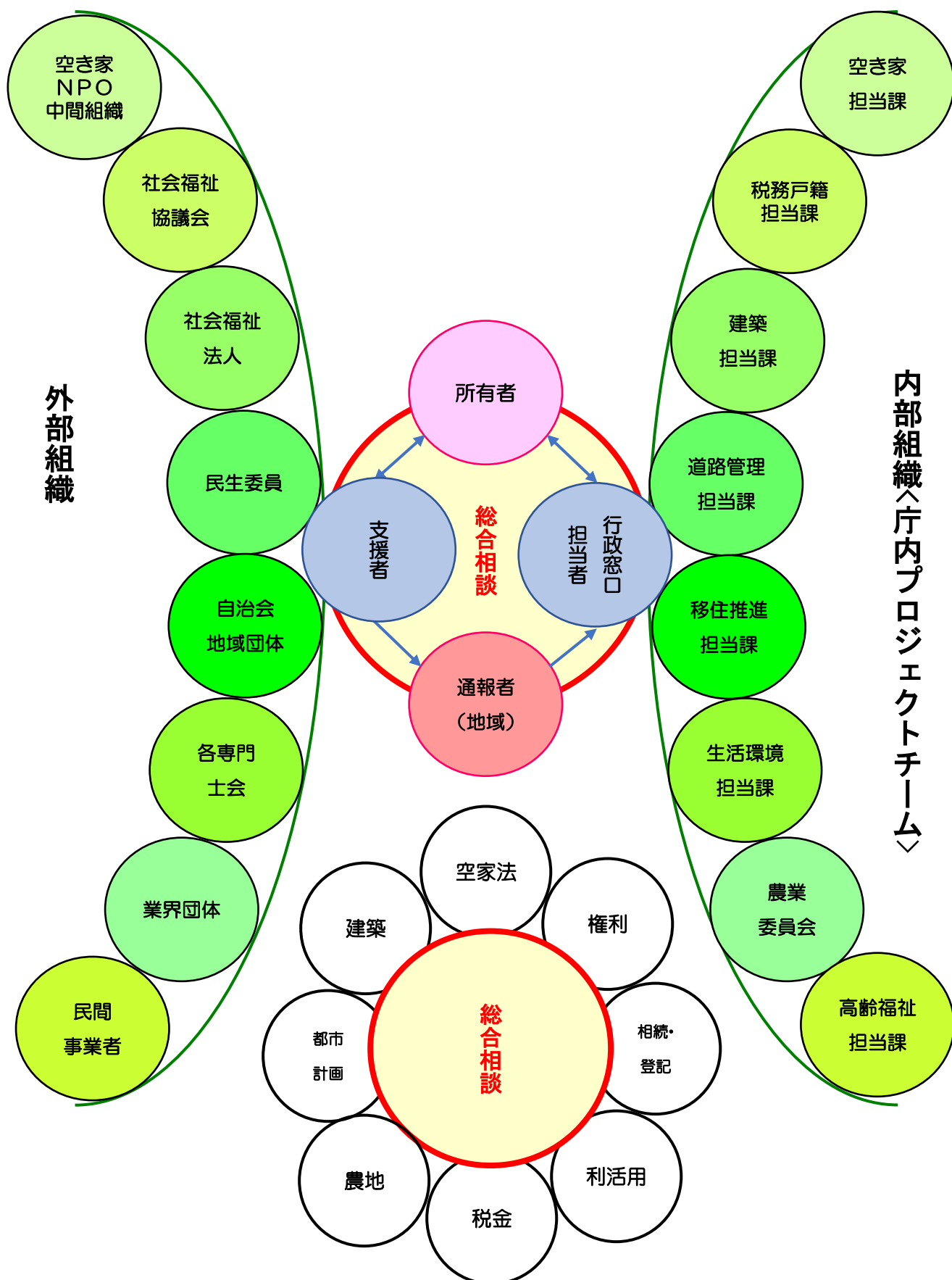
特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
理事長 名和泰典

目 次

1. 窓口相談支援体制編	2
1) 内部組織	4
資料：ファーストコンタクト問診票(改訂版)	
総合相談会内容確認書(報告書)	
2) 外部組織	9
資料：空き家相談の用語解説と調査事項	
専門家業務（空き家関連）一覧	
2. 空き家相談対応編	
1) 空き家相談基本対応編	12
2) 総合相談事例	18
3) 市町村アンケートQ & A	32
3. 空家等関連法編	
1) 国土交通省提供資料	48
2) 空家等対策の推進に関する特別措置法・用語解説	49
3) 空き家対策関連法(条文名)	63
4. 別添 空き家相談・資料編	65

■日本の法体系・条例と他法令		
■空き家の管理		■空き家の区分
■空家等対策の推進に関する特別措置法・概要図		
■行政関与判断基準		■空き家総合窓口対応(行政)
■特定空家等に対する措置・苦情・通報・利活用（フローチャート図）		
■都市計画区域（地域・地区、日本の国土の区分・空き家分布）		
■建築基準法（概要図・建築物の分類・工事種別・確認申請）		
■道と道路		■建築接道要件
■土地・建物の登記事項証明書・公図		■建物調査
■親族系統図		■法定相続人
		■不動産の価格
■相続放棄関連図		■農地法
		■行政窓口提出書類

1. 窓口相談支援体制編



■行政の空き家担当窓口対応

1. 行政の空き家担当窓口での「空き家相談」とは何か？

- ①空家特措法に沿った指導（特定空家等）
- ②空き家の適正管理・利活用対応（特定空家等を除く）
- ③空き家の苦情受付・予防対応（通報物件・空き家予備軍）

2. 行政空き家担当窓口求められる「空き家相談」とは

- ①総合的な空き家相談（入口相談）
- ②専門家（専門士・専門職）に引き継ぐ体制（出口相談にむけて）
- ③行政の空き家相談範囲（関与）を明確にした対応（空家等対策計画）

● 総合相談と専門相談の違い

	相談員	対応
総合相談（入口相談）	空き家相談士 （行政・民間）	相談者の幅広い悩みを聞き、方向性を探る。 ➡ 選択肢の提供、専門家への道筋をつける
専門相談（出口相談）	専門士業	相談者の専門的な解決を業務として行う。

● 空き家相談士と専門士業の違い

	長所	短所
空き家相談士 （民間認定資格）	・ 空き家の幅広い知識を持っている ・ 専門士の業務に精通していて、空き家相談者と専門士とのコーディネート役を担うことができる ・ 相談者目線で話を聞ける ・ フットワークが良い	・ 空き家相談士としての立ち位置がない ・ 空き家相談士（民間）のビジネスモデルが確立していない ・ 空き家相談士の能力にばらつきがある。
専門士業 （専門家）	・ 的確な依頼次第では、専門分野での正確な仕事が期待できる ・ 相談者の信頼感が得やすい ・ 専門家をコーディネートできれば大きな力になる ・ 個々に高い能力を持った専門家が多い	・ スピード感に欠ける ・ 空き家問題への関心がない人が多い ・ 多くが個人事業主 日々に業務に追われていて、忙しい ・ 法律による士業の規制があり、融通性に欠ける ・ 連携が不得意

● 総合相談員の役割

①正確な情報収集	（聞き取り）（幅広い知識）（信頼感）
②総合的な判断	（問題・課題の整理）（選択肢の提供）
③適正な専門家への見極め	（方向性）（何を誰に依頼）（スピード感）

1) 内部組織

担当組織名	調査等できること	対応メモ
空き家 () 課	・ 空家等対策計画にもとづいた調査、指導 ・ 空家等対策計画（空家等対策協議会・特定空家等） ・ 空き家バンクの運営 ・ 総合相談窓口（相談・通報・苦情）	
税務・戸籍 () 課	・ 空き家所有者の住民票、戸籍調査 ・ 死亡届提出時の所有不動産不動産について誘導啓発 ・ 固定資産台帳記載の納税義務者の住所・氏名・連絡先 ・ 未登記建物確認（本人確認要）	
建築・都市計画 () 課	・ 空き家（建築物）種類（1号から4号）確認 ・ 建築物の法的確認（違法・既存不適格） ・ 都市計画に係る調査（市街化・市街化調整・用途地域・開発規制等）	
道路管理 () 課	・ 建築基準法の道路確認又は接道の種類 ・ 公道、私道の確認、私道の管理者、囲繞地確認 ・ 過去の道路管理状況	
移住推進 () 課	・ 空き家バンクによる移住者への物件紹介 ・ 移住体験住宅の紹介や体験住宅管理状況	
生活環境 () 課	・ 空き家敷地内の不法投棄 ・ 動産（いわゆる家庭ごみ）の処分について	
農業委員会 農業政策 () 課	・ 農地付き空き家の基準「別段の面積」について ・ 相続農地調査（賃貸借・放棄地） ・ 空き家に棲みつく小動物の処理について	
高齢福祉 () 課	・ 施設入居時の居宅管理⇒空き家化による管理不全防止や予命期から死後対策啓発について	
防災・消防 () 課	・ 災害時の避難経路、一時避難所 ⇒管理不全空き家倒壊防止 ・ 空き地、空き家の火災防止啓発	
自治会・まちづくり協議会（外部）	・ 地域住民からの管理不全空き家の通報、空き家予備軍調査、地域での啓発セミナー開催 ・ 防災と連動した空き家対策	
教育委員会	・ 児童通学路、通学集合場所の確認、危険な遊び場としての空き家対応	

〇〇〇〇様

〇〇〇〇様

総合相談会内容確認書 (報告書)

相談者	
行政担当者	
相談員	

令和〇〇年〇〇月〇〇日

NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネット

■ファーストコンタクト問診票⇒相談記録⇒相談者（相談結果報告）

受付日付	受付番号	受付担当者	関与
令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日	○○ 1	○○町○○課 ○○	☐ 無 ☐ 12 条 ☐ 14 条

<相談問診>

1 相談者 A

氏 名	○○ ○○（ひらがな）
住所	○○県○○市○○町○○
連絡先	<自宅>○○○-○○○-○○○○○ <携帯>○○○-○○○○○-○○○○○

相談者 B

氏 名	○○ ○○（ひらがな）
住所	○○県○○市○○町○○
連絡先	<自宅>○○○-○○○-○○○○○ <携帯>○○○-○○○○○-○○○○○

2 相談者と空き家所有者の関係

☐ 本人 ☐ 相続人 ☐ 親族（子） ☐ 共有者 ☐ 地主 ☐ その他（ ）
--

3 空き家の名義人 住所 氏名

建 物	岐阜県○○郡○○町○○ ○○ ○○（ひらがな）
土 地	☐ 同上

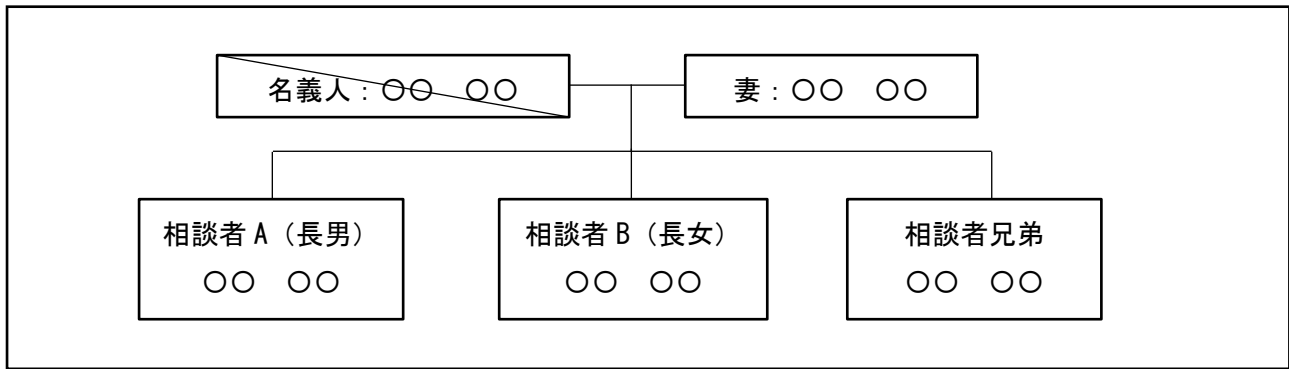
4 空き家の明細

所在・番地	岐阜県○○郡○○町○○
構造	☐ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ RC 造 ☐ その他
階数	☐ 平家建 ☐ 2 階建 ☐ 3 階建 ☐ （2 階建ての小屋有）階建
床面積	1 階○㎡ ・ 2 階○㎡ ・ 3 階 ○㎡ 延床：○㎡ 付属： ○㎡
土地の所在・地番	岐阜県○○郡○○町○○
土地の面積	○○○・○㎡
地 目	☐ 宅地 ☐ 農地 ☐ その他（ ）
道路状況	☐ 公道（道路幅 4 m以上 未満 m） ☐ 私道 ☐ 位置指定道路 ☐ 法第 4 2 条第 2 項道路 ☐ 不明 ☐ 無道路地

5 空き家の状況

空き家になった理由	☐ 転居 ☐ 施設入居 ☐ 入院 ☐ 所有者死亡 ☐ その他（ ）
空き家の年数等	○年○カ月 築年 昭和○○年
室内の状況	家財等 ☐ 無 ☐ 有り ☐ 家財 ☐ 家電 ☐ 仏壇 ☐ 書籍 ☐ その他（ ）
建物等の状況	☐ 損傷無し ☐ 一部損傷 ☐ 雨漏り ☐ シロアリ ☐ 樹木繁茂 ☐ 全体的に損傷 ☐ わからない ☐ その他（ ）
ライフライン	☐ 上水 ☐ 下水 ☐ 電気 ☐ ガス ☐ 浄化槽 ☐ NTT
空き家管理状況	☐ 定期（年・月 回） ☐ 不定期（年 回） ☐ 管理していない
苦情の有無	☐ 無 ☐ 有り（ ☐ 隣地 ☐ 自治会 内容： ）

6 相続関係図



<相談記録>

7 相談内容（相談会：令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日 ○ 時 相談者：A、B、C）

相談内容	具体的内容
☐ 予防	①○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
☐ 整理、片付	②○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
☐ 解体	③○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
☐ 売却、賃貸	
☐ 相続	
☐ 後見	
☐ その他	

8 相談内容の課題

相談内容の課題	専門家名・専門職種（士・業種）
①○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	①司法書士
②○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	②解体業者
③○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	③不動産業者（宅建士）

9 調査項目

調査事項	収集情報	担当課
不動産登記事項	☐ 土地 ☐ 建物 ☐ 公図 ☐ 測量図 ☐ 建物図面	法務局
固定資産税関係	☐ 納税義務者証明書 ☐ 通知証明書 ☐ 課税証明書 ☐ 名寄せ	
道路関係	☐ 公道確認 ☐ 私道 ☐ 道路幅 ☐ 水路幅 ☐ 建基法道路確認	
地域調査	☐ 市街化区域 ☐ 調整区域 ☐ 用途地域 ☐ 計画道路 ☐ 建物制限	
農地法手続き	☐ 農地転用手続 ☐ 経営農地筆別票	
農用地区域調査	☐ 農業振興地域 ☐ 青地 ☐ 白地	
上下水道	☐ 名義変更手続き ☐ 廃止手続き	
添付資料	☐ 土地調査 ☐ 建物調査 ☐ 地図 ☐ 写真	

10 添付（調査書類）

◇土地調査（登記簿）

岐阜県〇〇郡〇〇町〇〇	宅地	〇〇〇・〇㎡		所有者：〇〇 〇〇
	宅地	㎡		所有者：
	宅地	㎡		所有者：
	宅地	㎡		所有者：

◇建物調査（登記簿）

〇〇番〇	居宅	木造瓦 2 階	1 階 〇〇〇㎡ 2 階 〇〇㎡	所有者：〇〇 〇〇
			㎡	所有者：
			㎡	所有者：

◇地図（公図）



◇住宅地図



◇上空現地写真

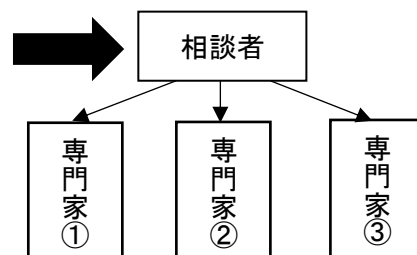


◇空き家写真



◆ ・相談員：〇〇〇〇 ・現地委調査：〇〇〇〇 （所属：NPO 岐阜空き家・相続共生ネット）

作成資料	担当	記入項目
ファーストコンタクト問診票	行政	1・2・3・4・5・6・7
相談記録から作成	相談員・調査員	7・8・9・10



2) 外部組織

組織・士名	内容	協力内容
NPO など 中間団体	行政（非営利・公平性）と民間（非政府・収益性）の中間に立ち（自発性）両者をつなぐ役目や行政窓口支援	行政と協定活動 ⇒総合相談・調査
・弁護士	・裁判での訴訟対応の専門家。空き家に関する行政が関われない相隣関係や相続財産管理人、行政代執行実施時の監修等	・相続放棄・所有者不明土地など家裁関連
・司法書士	・主に法務局の手続きの専門家。不動産の売買・相続などの権利に関する登記（甲・乙欄）が業務。	・相続登記・後見・信託・所有者探索関連
・土地家屋調査士	・主に法務局の手続きの専門家。不動産等の用地確定を基に表示・滅失・土地の分合筆など表示登記（表題部）が業務。	・未登記・建物滅失・無接道・狭隘道路関連
・行政書士	・行政機関に提出する書類作成（届出・申請・許可）が業務。	・行政内部組織関連
・不動産鑑定士	・不動産価格の鑑定を行う業務。	・地価調査・路線価
・建築士	・建築物の設計や監理など建築手続き関連業務。	・住宅利活用推進関連
・宅地建物取引士	・不動産の賃貸・売買など媒介業務が主な業務。空き家バンクを活用した流通化コーディネイト役	・既存住宅流通促進や空家対策全般
◇ 業界団体 （岐阜県）	弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会 建築士会・税理士会・不動産鑑定士協会 ⇒専門士（専門家）団体	・専門相談の窓口として役割⇒何ができる専門家（業務開示）
	宅地建物取引業協会・全日本不動産協会・空き家管理業協会 不動産コンサルティング協会・シロアリ対策協会 土木建築解体事業協同組合 ⇒不動産・解体・小動物駆除団体	・流通化の専門窓口としての機能⇒空き家専門窓口の開設や流通化に向けての支援
	住宅供給公社・住宅金融支援機構 ⇒公営住宅・融資制度団体	・流通過程での金融支援体制⇒見える化
社会福祉（協）	社会福祉活動を推進することを目的とした、営利を目的としない民間組織。様々な福祉サービスの展開や、地域の福祉活動の拠点としての役割や、地域のさまざまな社会資源とのネットワークがある。	・行政と連携した高齢者等向け空き家相談会やセミナー開催や予命期・死後対策
民生委員	社会福祉を目的とした事業者等に等と連携し、その事業や活動を支援する。	・孤独死防止や既存住宅の管理情報収集
社会福祉（法人）	社会福祉を目的とした事業所や施設の運営。 住宅セイフティネット制度の普及。	・高齢者、障害者支援住宅の開設や支援
地域・自治会	地域の空き家情報管理や、行政と連携した管理不全空き家通報システム、予備軍対策セミナー参加啓発。	・空き家情報提供と地域活性化支援
民間業者	片付け（一般廃棄物処理）、解体（産業廃棄物処理）、遺品整理、買い取りリフォーム賃貸、民泊、農地付き空き家・地域支援ハウス・移住者斡旋業務。	・空き家対策の啓発支援、地域総合相談員育成

■専門家業務（空き家関連）一覧

専門家の業務一覧	弁護士	司法書士	行政書士	土地家屋調査士	宅建士	建築士
空き家に関する訴訟・法律相談	◎	●				
相続財産管理人等の申立の代理	◎					
相続財産管理人等候補者	○	○				
不在者財産管理人候補者	○	○				
後見人選任等の申立の書類作成	○	○				
後見人等候補者	○	○	○			
相続登記の申請書作成・手続代理	△	○				
遺産分割協議書作成	○	○	○			
建物表題登記、建物滅失登記 土地の分合筆登記等				◎		
境界確認（土地の測量）				○		
不動産の売買、賃貸の仲介					◎	
不動産の調査（空き家の売買・賃貸）	△	△	△	△	○	△
建物状況調査（インスペクション）						◎
業務に付随する相続人調査	△	△	△	△		

※◎：唯一士業が行う業務 ○：複数の士業が行う業務 △：業務は出来るがその専門ではない

×：出来ない業務（委任状要） ●：法務大臣の認定を受けた司法書士については、簡易裁判所における訴額 140 万円以下の訴訟等の代理及びこれらに関する相談ができる

・ 弁護士	裁判等での訴訟対応の専門家。相隣関係、相続財産管理人、行政代執行監修
・ 司法書士	主に法務局における手続きの専門家。不動産の権利に関する登記
・ 行政書士	行政機関に提出する書類作成（届出・申請・許可）業務
・ 土地家屋調査士	土地測量・確定に基づく分合筆登記、建物調査、建物表題登記業務
・ 宅地建物取引士	不動産の調査・価格査定、売買・賃貸の仲介、買取販売などを行う業務
・ 建築士	建物状況調査（インスペクション）、建築物の設計・管理業務
・ 不動産鑑定士	不動産価格の鑑定業務、公示・相続税路線価・固定資産税評価算定
・ 税理士	贈与税、相続税、不動産の譲渡税等の申告書作成及び申請代理業務

■空き家相談の用語解説と調査事項

●不動産登記情報 空き家の状況を正確に把握する為、公示されている情報を収集する。

土地登記事項証明書	土地の所在 地番、地目（用途）、面積、所有者の変遷履歴、担保差押等が表示されている。
建物登記事項証明書	建物の所在、家屋番号、種類（用途）、構造、面積 築年月日、所有者の変遷履歴、担保、差押等が表示されている。

公図	土地の位置、形状、道路状況の確認できる地図で、市町村の税務課にも備えている。住宅地と公図で、位置の特定、道路幅が、推定され、現地調査には、不可欠である。
測量図	道路の買収等で、土地を分筆した場合に、備えられる。土地の正確な形が掲載されている。正確な間口、奥行きが幅が記載されているものもある。売却する場合、境界確認が必要となるため、測量図があると新たに測量をする事なく売却する事ができる場合がある。
建物図面	所有者の申請により、登記した建物について、備え付けられている。土地の敷地と建物の関係が明らかになる。
閉鎖登記簿 謄本	登記簿のコンピューター化等により閉鎖された登記簿の写し。現在の登記事項証明書に記載されていない古い登記事項調査の為、取得する。

●固定資産税情報等

納税義務者証明書 (登録事項証明書)	未登記建物の状況、所有者の住所、氏名の確認に利用する。(委任状要、有料)
評価通知書	相続登記等登記の登録免許税の計算に使用、法務局に提出用(委任状要、無料)
課税証明書 (公課金証明書)	固定資産税額を確認する為に利用。市町村によっては、評価額等も記載されている。(委任状要、有料)
名寄せ	空き家所有者の全部の不動産資産が掲載されている為、固定資産税が課税されていない不動産まで確認できる。未登記物件の確認(委任状要、有料)
道路関係情報	私道、公道の確認及び道路、水路の幅員確認。市町村の道路管理課等で道路台帳にて、私道、公道の確認及び公道の場合、台帳で道路、水路幅員を確認する。 私道の場合、登記事項証明書を取得し、所有者を確認する。共有の場合、共有者全員の住所氏名が確認できる。市町村の建築指導課、都市計画課等で、建築基準法上の道路扱いの有無及び根拠の法律を確認する。
地域調査	利活用する場合の行政手続き(建築確認、建築許可、開発許可等)、今後利用可能な用途、面積を検討するために必要。
農地法手続き・ 農業区域調査	空き家の敷地が、登記地目が農地の場合、農地転用申請の有無の確認をする必要がある。又、空き家と周辺の農地を一体で利活用を検討する場合、経営農地筆別票(委任状要)を取得し、農地の小作権の有無等を確認するとともに地域調査により移住希望者が取得可能か検討する必要がある。
上下水道情報	今後利活用する場合、上下水道の整備状況の確認、建物解体後の下水道の廃止を検討する為、調査が必要となる。

2. 空き家相談対応編

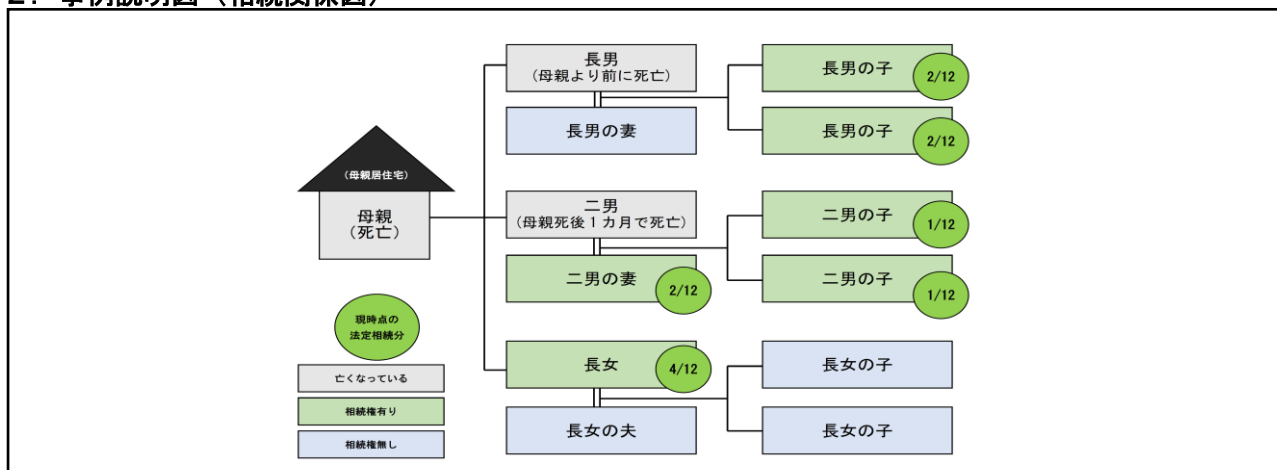
1) 空き家相談基本対応編（相続）

1. 事例説明（概要）

一人で住んでいた母親が死亡した。母親には、3人の子（長男・二男・長女）がいるが、いずれも独立した生計を営んでおり、当該住宅（未登記）に住む予定の者はいない。長男は母親より以前に死去しており次男も母親死後1カ月で死去している。空き家になった住宅をそのままにしてはおけないので、どうしたらよいか分からないと長女から空き家相談窓口相談があった。

⇒相続が発生し実家が空き家になったが、すでに2人の子供がなくなっており、妻や孫にまで相続権が発生している。多数の相続人が関係図から読み取れる。（下図相続関係図参照）

2. 事例説明図（相続関係図）



3. 相談事例の課題整理（問題の仕分け「何を」）

①相続人の確定 ②遺産分割協議の作成 ③相続登記

⇒一連業務は相続人もしくは代理人（専門家）が行う業務であり行政が関与すべきではないが、上記2の事例程度であれば、具体的に相続人が誰になるか？ということが判断出来る程度の知識は求められます。

④未登記建物の表示登記 ⑤相続税の申告

⇒建物が未登記であれば表示登記の義務など今後の活用（自己使用含む）や適正な管理、相続税の確認などの聞取りが出来れば良いと思います。

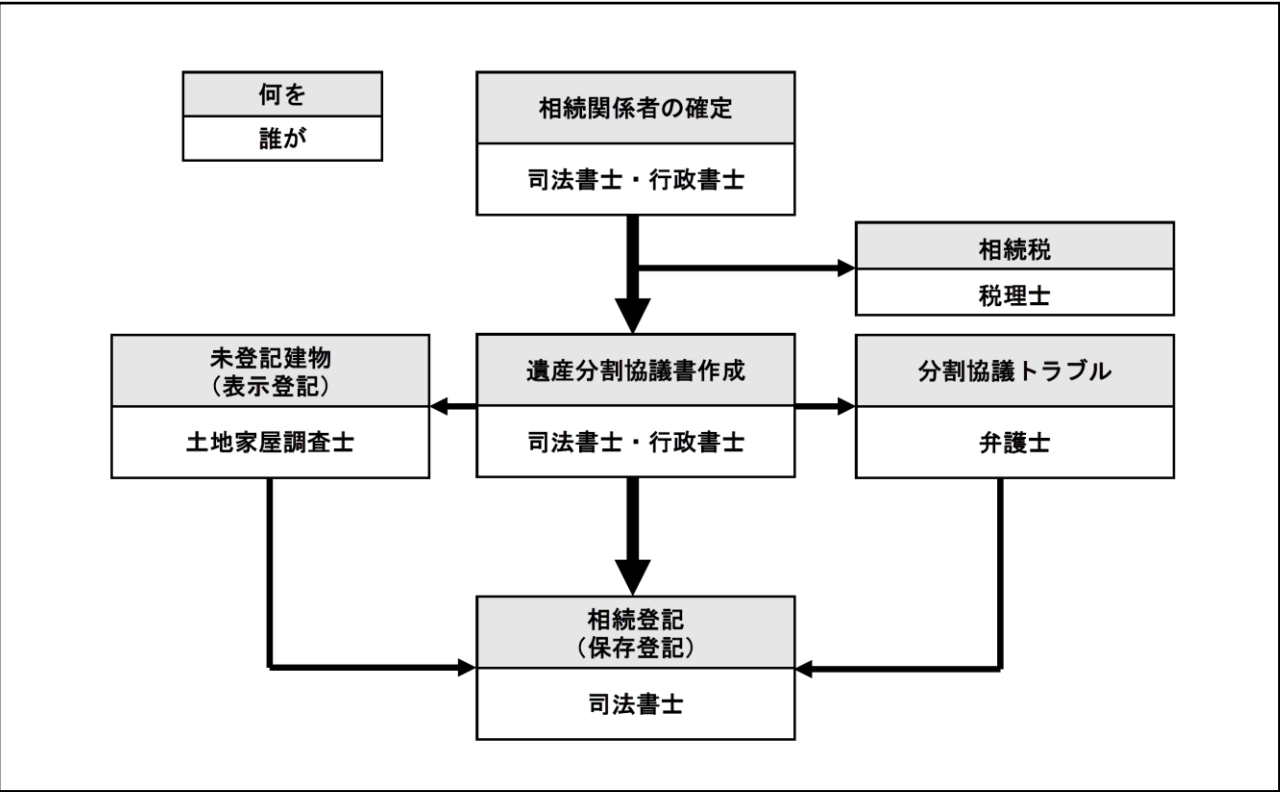
⑥遺産分割協議でのトラブル

⇒親族間でのトラブルの介入や仲介には注意が必要です。トラブル話は注意深く聞く必要があり内容について安易なコメントは避け、専門家に依頼するよう勧めるのが良いと思われます。

⑦相続放棄について（民法 938 条）

⇒一部の専門家が不要な「空き家」の相続放棄を進める動きはありますが、相続放棄を勧めるのは控えるべきでしょう。また、仮に相続放棄をしても、一定の管理責任は残ることを理解してもらいましょう。

4. 基本的な手続き(処理)の流れ



5. 行政がすべきアドバイス

	根拠法	依頼（通知）・アドバイス	専門家へ依頼
1	民法 896 条	相続人の権利義務承継	司法書士・行政書士
2	不動産登記法第 47 条	未登記建物の表示登記義務	土地家屋調査士
3	空家法 3 条	適正な管理依頼	所有者等
4	相続税法 27 条	相続税の申告義務	税理士

6. 専門家が行うべきこと（「誰が」「何を」）

	「誰が」専門家・業	「何を」士業・業としておこなうこと
1	司法書士・行政書士	相続関係者の確定
2	司法書士・行政書士	遺産分割協議書作成
3	司法書士	相続登記（保存登記）
4	弁護士	遺産分割トラブル相談・解決、遺産分割協議書作成
5	土地家屋調査士	建物表題部登記（表示登記）
6	税理士	相続税の申告

■空き家相談基本対応編（解体）

1. 事例説明（概要）

両親が住んでいた実家の住宅が空き家となった。

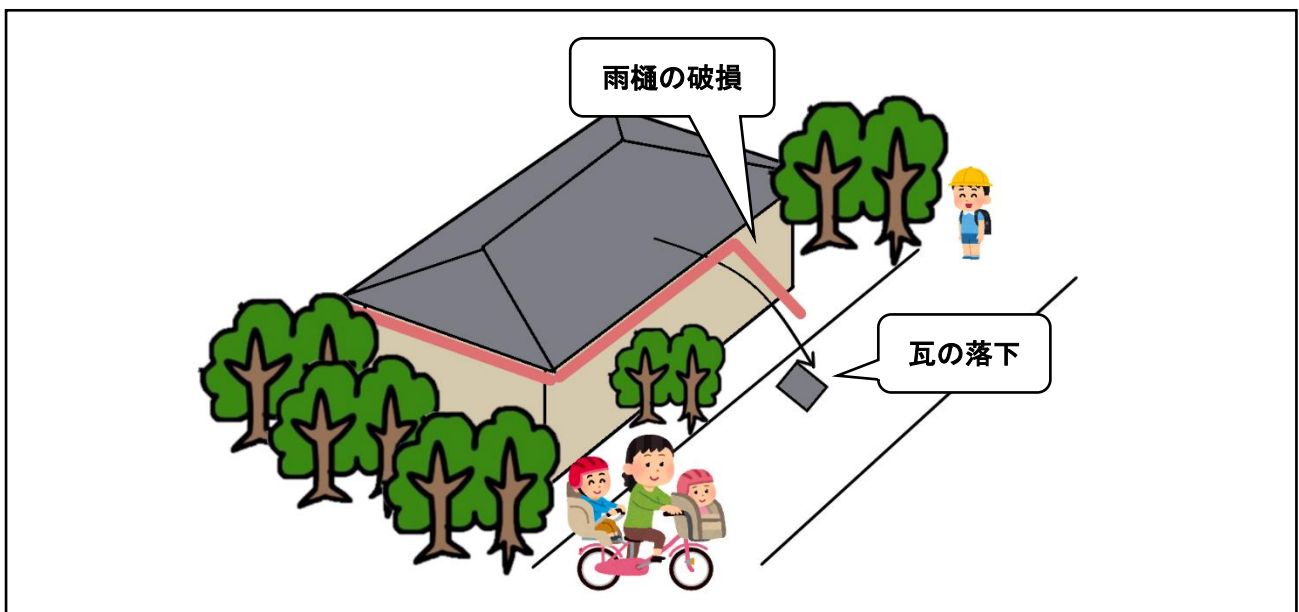
近くに住む長男が相続したが、両親・兄弟・姉妹の生活用品等の物置・倉庫としていた。

当初は、法事などで行き来していたが、最近は実家に寄らなくなり、放置状態にあった。

その折、行政より屋根瓦が落下して道路に落ちている、樋も破損していると連絡を受け、駆け付け応急処置した。先々が心配となり取り壊す決心をした。今後どうすればいいか知りたい。

⇒放置された空き家の通報や苦情は今後更に増えてくるものと思われる。民間と連携した素早い対応（関与が求められる）。

2. 事例説明図



3. 相談事例の課題整理（問題の仕分け「何を」）

①解体工事の見積徴収

⇒近年解体工事費は高騰しており適切な業者選定や相見積徴収は重要である。

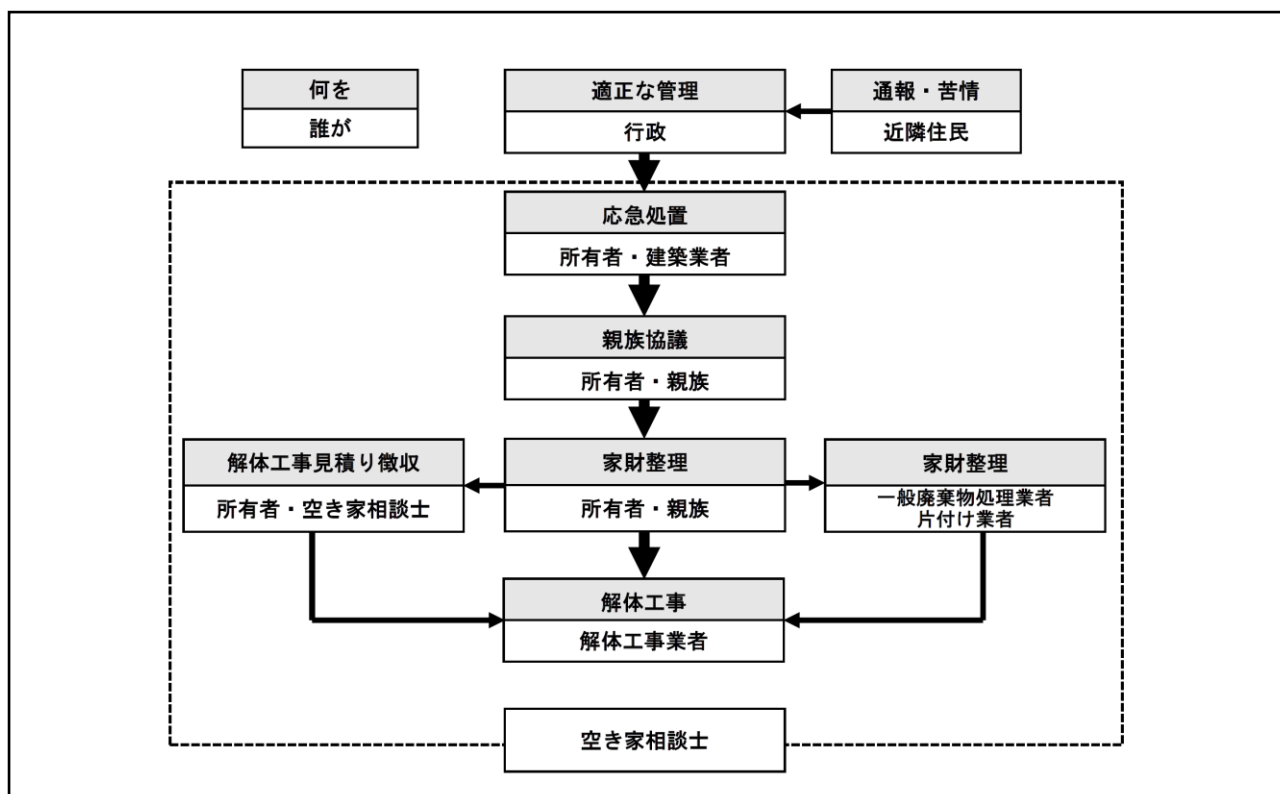
②家財の片付け・整理

⇒空き家には元住人が残した、大量の家財が山積しています。片付け（遺品整理）は手間に時間を取られ整理が進まないこともあり、どこかで適切なアドバイス（リサイクル処理など応援）など解体工事が完了するまで（又は解体後の売却）の伴走も必要です。相談から伴走までフォロー出来る仕組み作りの構築も今後の課題です。

③適正な管理の継続と支援（通学路上に建つ老朽空き家）

⇒解体工事費が高額で捻出が出来ない。そのまま空き家の放置が始まり、危険度が増す事が考えられます。補助金などあらゆる手立てを使い支援（関与）することが必要です。

4. 基本的な手続き(処理)の流れ



5. 行政がすべきアドバイス

	根拠法	依頼（通知）・アドバイス	専門家へ依頼
1	空家法 3 条 12 条 民法 717 条	適正な管理依頼 工作物責任	所有者・建築業者 所有者・管理者
2	廃棄物処理法	家財・ゴミ処理	一般廃棄物処理業者
3	空家法 12 条	解体工事の注意事項（情報提供）	解体工事業団体
4	空き家条例 道路法 42 条	緊急措置（バリケード・注意看板） 交通の支障	行政 行政（道理管理）

6. 専門家が行うべきこと（「誰が」「何を」）

	「誰が」専門家・業	「何を」士業・業としておこなうこと
1	かたづけ業者/遺品整理業者（遺品整理士）	家財整理（遺品整理含む）
2	一般廃棄専門業者（指定業者）	家庭ごみ処理（家財、什器、寝具、書籍）
3	僧侶・神官	仏壇魂抜き・神棚神儀
4	建物解体業者	建物の解体見積もり・解体工事
5	空き家相談士（総合相談員）	複数所有者間の調整から家財整理、神仏師匠、解体工事の見積徴収コンサルティング

■空き家相談基本対応編（売買）

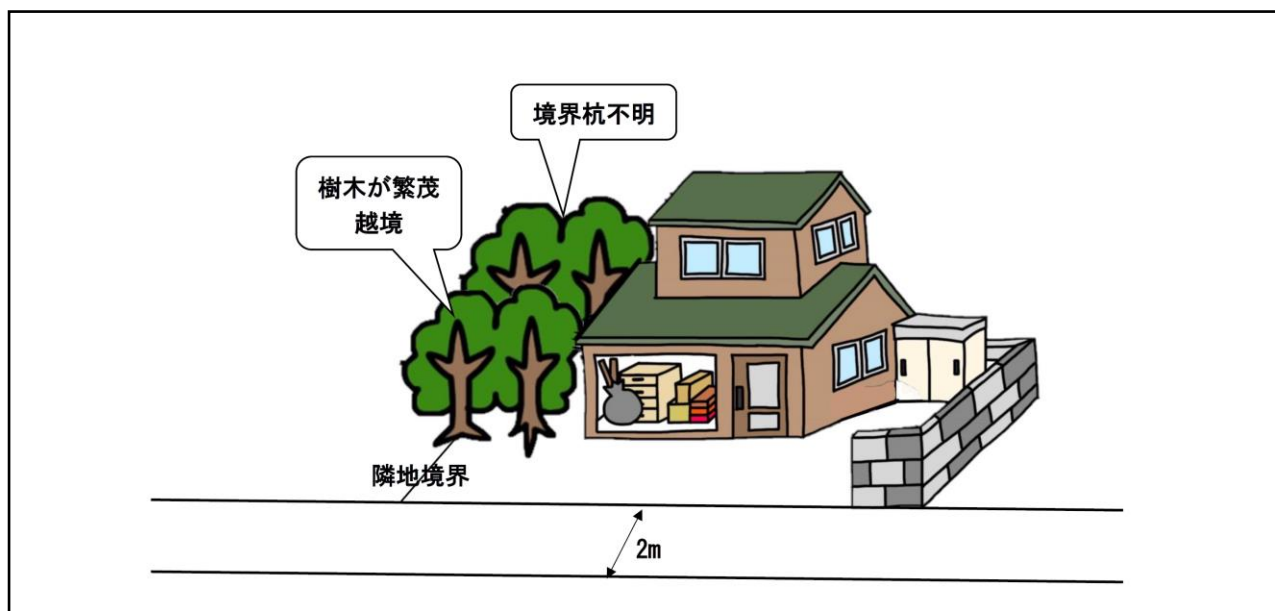
1. 事例説明（概要）

親から相続した空き家があるが、使わないので売却したいと思っている。

家の中には、住んでいたままの状態の家財・荷物が残っている。敷地内の立木が繁茂しており一部が隣地へ越境している。隣地との境界杭が見当たらず、測量図もない。道路幅が狭く（2m）公道か私道かもわからない。遠隔地に居住しておりすぐに動けない。どうしたら良いのか、教えてほしい。

⇒単純な不動産売買物件だが、いくつかの問題を抱えており、空き家に精通した宅地建物取引士が中心となり処理を進めていくことが求められる。

2. 事例説明図



3. 相談事例の課題整理（問題の仕分け「何を」）

①物件調査 ②価格査定 ③媒介契約 ④物件売り出し ⑤建物状況調査（インスペクション）

⇒上記①から④は宅地建物取引士（不動産業者）が業として行う基本事項。

⇒民法改正により売主責任は「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」に変更されました。

それにより売主防御のための「建物状況調査」の要請が高まっています。

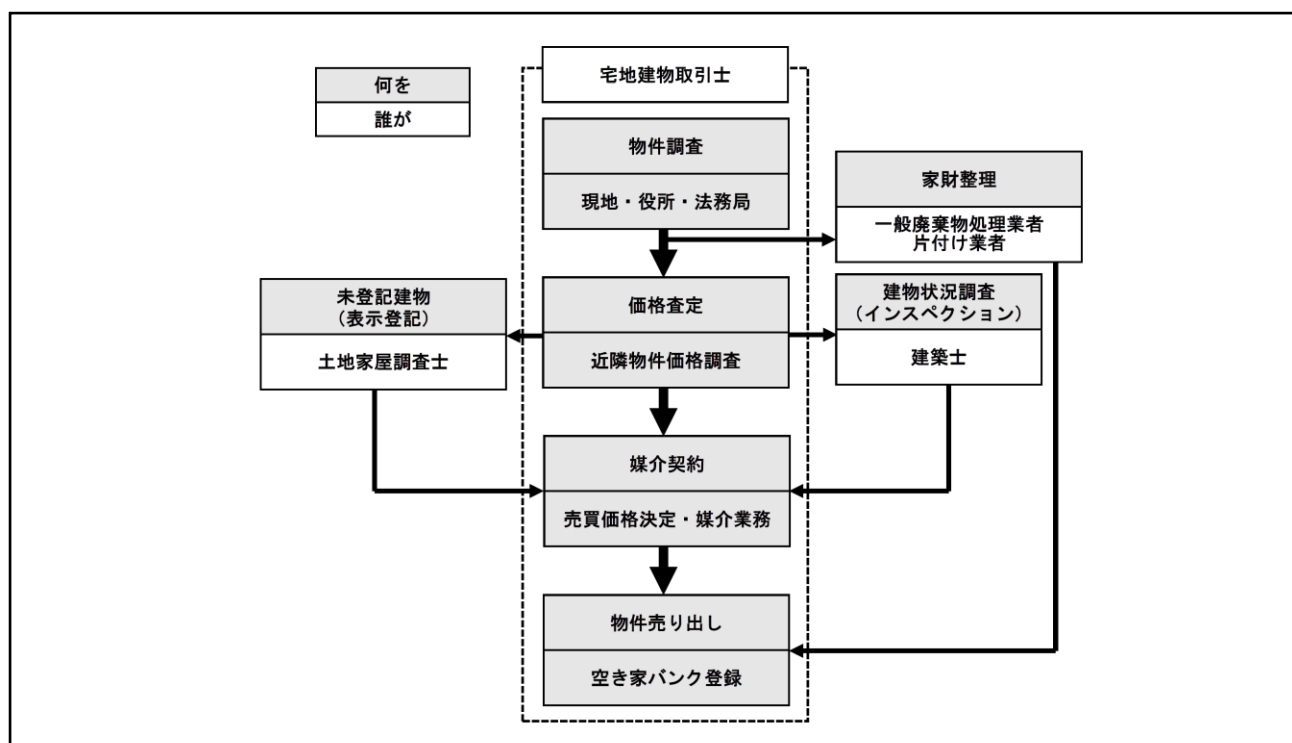
⑥越境物処理や境界杭の設置

⇒不動産業者は物件の引き渡し前までに、越境物の処理（立木の撤去や枝の伐採）や不明な境界杭の設置の完了を補助しなければなりません。

⑦不動産媒介業務に行政が関与することはありませんが、隣地との相隣関係では

⇒空き家の立木の繁茂（適正な管理義務）について隣地や地域自治会より苦情や通報があれば、空き家の所有者に対して「適正管理の依頼」をすることになります。

4. 基本的な手続き(処理)の流れ



5. 行政がすべきアドバイス

	根拠法	依頼（通知）・アドバイス	専門家へ依頼
1	建築基準法 42 条	接道義務（道路調査）	宅地建物取引士
2	民法 233 条	立木の越境・飛散	所有者・造園業者
3	廃棄物処理法	家財・ゴミ処理	一般廃棄物処理業者
4	売買契約書の境界明示義務	境界杭の確認 境界杭の設置	所有者 土地家屋調査士
5	空家法 3 条	適正な管理依頼	所有者

6. 専門家が行うべきこと（「誰が」「何を」）

	「誰が」専門家・業	「何を」士業・業としておこなうこと
1	かたづけ業者/遺品整理業者（遺品整理士）	家財整理（遺品整理含む）
2	一般廃棄専門業者（指定業者）	家庭ごみ処理（家財、什器、寝具、書籍）
3	僧侶・神官	仏壇魂抜き・神棚神儀
4	土地家屋調査士	土地の境界確定
5	建築士	建物状況調査（インスペクション）
6	弁護士	相隣関係のトラブル相談・解決
7	宅地建物取引士	物件調査、価格査定、媒介業務

2) 総合相談事例

全般・予防・管理・活用・除却	
関与・終活・相隣関係・遠隔地・相続・解体・売却・賃貸借・流通不可 管理不全・その他(災害・空家法等)	
5区分	事例:
仕分け	
関連法令	空き家法等
行政組織	空き家・戸籍・税務・建築・福祉・防災・環境・市民協働他
専門家・業	
対処方法	...
参考例	弁護士・司法書士・建築士・社会福祉士・宅建士・行政書士他

予防	未婚で一人住まい、将来は施設に入りたい
仕分け	終活
関連法令	民法・建築基準法・宅地建物取引業法
行政組織等	高齢福祉・空き家
専門家・業	社会福祉士・行政書士・司法書士・宅地建物取引士
アドバイス	予防段階での関与はできないので、ヒアリング(相談)のなかで、相続人予定者、 親族 の住所、氏名等確認しておく事で対処し、施設入所後の現住まいが将来放置空き家化を防止する対策を検討。 意思能力 低下時の代理人等(後見人又は受託者)を選任できるように、 任意後見契約 、 民事信託 制度の利用を考えてみる。将来賃貸や売却を視野に入れた不動産の調査ができればよい。

親族	民法は、本人と血のつながりのある者(血族)や配偶者及び配偶者と血のつながりのある者又は血族の配偶者(姻族)で一定の範囲の者(血族は6親等、姻族は3親等)を親族と定め(民法725条)ている。また、親族の内一定の範囲にある者について相互扶け合い義務(民法730条)や扶養義務(民法877条②)を定めている。
意思能力	「自分が何をやっているのか」ということと、「その結果としてどうなるのか」ということを認識できる能力ということです。意思能力の無い者の法律行為は、そもそも法律行為としての要件(＝意思能力があること)を充たしていませんから、当然にして無効とされています。
任意後見契約	成年後見制度は、本人の判断能力が衰えた後に一定の者の請求を受けて裁判所が法定後見人等を選任するのに対して、本人の判断能力が十分ある間に、将来能力が衰えた場合に備えて、予め本人の信頼する者と本人に代わりに行って欲しい事項を契約(任意後見契約)しておくもので、これにより契約をした者を任意後見人という。

民事信託	委託者（預ける人）が、受託者（預かる人）に財産を預け運用してもらい、その利益を受益者（利益を受ける人）が得る仕組みを信託という。信託銀行等、事業者が行う信託は、商事信託というのに対し、個人が行う信託を民事信託という。
------	--

予防	わが家のかたづけ、その後の処理について
仕分け	終活
関連法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）
行政組織等	環境・福祉・空き家
専門家・業	一般廃棄物処理業者・整理業者・産業廃棄物処理業者（解体業者）
アドバイス	わが家のかたづけ（不要物を処理）を行い、その後の不動産処理（賃貸や売買又は解体）が出来る状態にする。動産（家財）・・・家庭ごみ（一般廃棄物）と不動産（建物等工作物）・・・事業ごみ（産業廃棄物）の区分処理を進める。

予防	将来子どもに迷惑をかけないように準備をしたい
仕分け	終活
関連法	民法
行政組織等	福祉
専門家・業	行政書士・司法書士・社会福祉士
アドバイス	健康期から判断能力が衰える余命期の 資産凍結 、死後事務、 遺産分割 から相続登記まで、対応できる終活（ 遺言 、任意後見契約、民事信託）を提案していく。 る人（判断能力）と物（不動産等）を同時に考えて行く。子どもへの想いや終活について エンディングノート にまとめてみるのも良い。

資産凍結	脳の老化、病気が原因で、一般的に必要な判断能力が衰え、自己の意思を他者に明確に伝えられない事により、自己の財産を、自分の判断で利用、処分できない状況。（法律行為ができない。）
遺産分割協議	相続人に間で、亡くなった人（被相続人）の財産をだれが取得（遺産分割）するかを決める話し合いの事。遺産分割協議書は、その話し合いの結果を記述した書面。
遺言	人は、自らの死後その財産の処分先や処分方法を指定することができ、そのような意思の表示方法が遺言である。遺言は本人の死後その真意を確認することができないので、法律により自筆証書(民法 968 条)、公正証書(民法 969 条)など方式が厳格に定められており、当該方式に反する場合は遺言と認められないことがある。
エンディングノート	自己の最後の日に向けて、身内、友人、知人に対し、葬儀の方式、財産処分の方法、ペットの行先等を記録し、また、生前のお付き合いに対する感謝の言葉を記述した書面。遺言の付言の役目として使うこともある。

予防	死亡届提出時の対応
仕分け	関与・相続
関連法	民法・不動産登記法
行政組織等	空き家・戸籍・税務
専門家・業	司法書士・税理士
アドバイス	死亡届提出時に被相続人の住居が空き家化する可能性がある場合、戸籍担当部署から空き家担当部署への誘導をはかり、（戸籍担当部署の死亡手続き等から空き家担当窓口の誘導策が有効）総合相談へつなげ相続登記等の確認や相続税の申告漏れが疑われる場合は税務相談が必要。この段階での素早いファーストコンタクトが重要。

ファーストコンタクト	家族等が亡くなると必要な手続きが必要になります。死亡届や固定資産税の納税義務者の変更、介護保険証の返還など各部署に立ち寄ることになります。その際に「空き家（誰も住まない、使っていない）の連絡」項目を設け、空家等の関係者との接触をはかり、今後に繋げることは極めて重要です。
------------	---

予防	空き家予備軍対策
仕分け	終活
関連法	民法 任意後見契約に関する法律
行政組織等	福祉
専門家・業	司法書士・行政書士
アドバイス	空家等の予防措置は空家法の範疇ではない。将来空き家にさせない対策は必要ですが、福祉部門や外部の専門家を交えて、慎重に余命期から 死後事務 までの将来設計を組むことが好ましい。

死後事務	委任者（本人）が第三者（個人、法人を含む。）に対し、亡くなった後の諸手続、葬儀、納骨、埋葬に関する事務等（死後事務）についての代理権を付与して、死後事務を委任する契約を死後事務委任契約という。任意項後見契約とセットで利用されることもある。
------	---

管理	近隣住民からのクレーム
仕分け	関与・相隣関係
関連法	空家法 3・4・9 条・空家条例・民法 233 条 1・2 項・道路法 43 条、47 条、71 条 建築基準法 10 条 3 項・消防法 3 条・廃棄物処理法 19 条 4 項
行政組織等	空き家・環境・建築・防災
専門家・業	地域自治会（連携・情報収集）
アドバイス	所有者等が努力義務を果たしているか、空家等や所有者と近隣住民との関係性や相談（苦情）の経緯・事情などを調査し、市町村の関与の判断をする。また、空家法では緊急措置が定められていないため、条例など制定し、緊急措置の対応ができることが必要です。

管理	空き家の適切な管理行為とは
仕分け	管理
関連法	空家法 1・3・12 条・民法 709・719 条・道路法 43 条、47 条、71 条・建築基準法 10 条 3 項・消防法 3 条・廃棄物処理法 19 条 4 項
行政組織等	空き家・環境・建築・防災
専門家・業	空き家管理業団体
アドバイス	空き家が管理不全の状態にならないよう又地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう管理すること。 外部不経済対策・防災・衛生、景観対策・所有者責任。

外部不経済	主に経済学で使われる専門用語の一つで、市場で行われている経済活動とは別の場所で何らかの不利益が発生し、個人や法人に悪影響を与えることを言います。 外部不経済の分かりやすい例を挙げると、公害があります。
-------	---

管理	遠方に居住のため自身で管理がむずかしい
仕分け	管理
関連法	空家法 1・3・6 条
行政組織等	市民協働・空き家
専門家・業	空き家管理業団体・宅地建物取引士
アドバイス	空き家の適切な管理について、疑問点、悩みなど聞き取り意向を探っていく。方向性が決まれば、それに対応できる専門相談（専門家・専門職）に引き継いでゆく。遠方の居住者に対しては電話相談などの方法により相手方の負担をやわらげることが必要。

管理	空き家を解体したいが隣も空き家である
仕分け	管理・除却
関連法	空家法 12 条
行政組織等	建築
専門家・業	法務局(調査)・行政書士・司法書士・地域自治会
アドバイス	隣地と同時に解体した方が工事し易くなり、解体費用が安くなる場合が多い。隣地所有者を調査し、同時解体の同意を得るように協議をする。近隣調査にて所有者が判明することもある。この場合の行政側が隣地の調査をすることの可否は「隣地空き家に関与すべきかどうか」の判断をする必要がある。情報提供という形で関与することも考えられる。

除却	老朽空き家を解体したいが単独除却困難
仕分け	解体・管理不全
関連法	空家法 12 条
行政組織等	建築・防災
専門家・業	宅地建物取引士・解体業

アドバイス	単独除去困難の理由（狭小道路、隣家をもたれ掛かっている、敷地一杯に建っている、重機が入らない等）を整理し、その対策を練る。（手壊しが出来るか、隣地同時解体等）解体費が高額になることが予想されるため、隣接地や周辺の調査が必要となる。
-------	---

管理	行政から管理について文書が来たどうすればいいか
仕分け	関与・管理不全
関連法	空家法 3・4・12 条
行政組織等	建築・防災
専門家・業	宅地建物取引士・空き家 NPO
アドバイス	空き家を今後どうして行くつもりなのかを適正管理を前提として、所有者が決めることが必要。利用されるつもりがあるのか、又なければ除却もしくは売却の判断を促していく。管理・除却・売却の判断材料が欲しい場合は総合相談を利用する。

除却	空き家解体後の固定資産税の上昇について
仕分け	解体・その他（固定資産税）
関連法	空家法 2・3・条 地方税法 349 条の 3 の 2
行政組織等	税務・空き家
専門家・業	税理士
アドバイス	「空き家を解体すると固定資産税が 6 倍になる」この言葉が消費者（所有者等）に蔓延しています。住宅用地に対する 固定資産税等の軽減措置 がなく約 4 倍に上がる。固定資産税の課税方法は複雑で、ほとんどの納税者が通知書を理解できていません。市町村の固定資産税担当窓口で確認するか、納税通知書を持参の上相談会に来てもらう。

固定資産税等の軽減措置	住宅が建っている土地は、200 m ² までは固定資産税・都市計画税がそれぞれ 1/6・1/3 に軽減される。200 m ² を超える部分はそれぞれ 1/3・2/3 に軽減される。
-------------	--

全般	空き家購入や改修、解体に関して何か支援はないか
仕分け	関与・活用
関連法	空家法 12 条
行政組織等	建築・防災・空き家
専門家・業	建築士・宅地建物取引士
アドバイス	空き家にかかわる支援制度は各市町村により多様な制度が準備されている。制度を使うためには、何をするため支援が必要かを確認し①補助内容②補助額③要件について適合するかなど、相談者からの聞き取りや必要書類等必要となる。

除却	空き家を解体したい。業者の紹介は出来ないか？
仕分け	関与・解体
関連法	廃棄物処理法
行政組織等	空き家
専門家・業	解体業・建築士・宅地建物取引士
アドバイス	行政窓口での業者の紹介は出来ません。〇〇県解体事業協同組合などの連携団体の紹介。 解体工事費用は住宅の構造・規模・環境により単価が異なります。複数業者より見積もり を取得されることや、内容について精査を専門家に相談することも必要です。

活用	空き家を売却したいが、不動産業者に断られた
仕分け	流通不可
関連法	都市計画法・建築基準法・道路法
行政組織等	空き家
専門家・業	宅地建物取引士・空き家 NPO
アドバイス	何故断られたのか（原因）を聞き取りする。一般的に再建築不可・狭隘道路・赤道進入 通路（法定外道路）・変形狭小地など流通市場に乗りにくいものや低額低廉物件は不動 産業者から断られる傾向にある。原因を確認し、手続きに関する書類と手間と時間をか けていかないと流通化できない。市町村の空き家バンクの活用を進める。

狭隘道路 （きょうあい どうろ）	主に幅員 4m 未満の 2 項道路を指す。国土交通省の補助事業（狭あい道路整備等促進事 業）では、建築基準法第 42 条第 2 項・第 3 項の指定を受けた道路（2 項道路・3 項道 路）、未指定の通路などを狭あい道路としている。
-------------------------------	---

除却	空き家を売却したいが、接道がない
仕分け	流通不可・解体
関連法	建築基準法・道路法
行政組織等	建築・道路管理
専門家・業	宅地建物取引士・空き家 NPO
アドバイス	再建築が可能になる方法を考える。（隣地や私道を買収して延長敷地にする。建築基準 法第 43 条 2 項 2 号（旧ただし書）を使う等。）隣地に低額で売却する。空家等を個では なく隣地や周辺を面でとらえ状況を判断し、今後の対応を考える。4 号建物として、そ のままで大規模修繕・模様替えなどを行い賃貸物件として利用する方法もある。

建築基準法第 43 条 2 項 2 号	通路に接する全ての土地を通路中心から 2 m セットバックすること により、通路幅員 4 m を確保した敷地に建てる建築物、その他の国土 交通省で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全 上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得る。
----------------------------	---

活用	空き家を売却したいが、レッドゾーンにあり売却できない
仕分け	関与
関連法	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
行政組織等	建築・空き家
専門家・業	宅地建物取引士・空き家 NPO
アドバイス	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）でも建築可能（建築構造制限等有）なので、それに見合った価格設定（余分にかかる建築費用を差し引く等）にする。更地での活用（駐車場・資材置き場）も考えてみる。

土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域であり、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。
------------	--

活用	空き家を売却したいが、相続人が不明（相続人の一人が行方不明）
仕分け	関与
関連法	戸籍法第10条の2第3項、民法第28条、家事審判法第9条1項甲類3号
行政組織等	戸籍・税務・空き家
専門家・業	行政書士、司法書士、弁護士、家庭裁判所
アドバイス	行政書士に、遺産分割協議書の作成もしくは、司法書士に、相続登記を前提に、不明相続人の戸籍の収集をお願いする。もし、居場所が確認出来ない場合は、不在者財産管理人の選任の申立てを、弁護士もしくは、司法書士に依頼して、管轄の家庭裁判所に行き、その後、家庭裁判所の許可をえて、不在者財産管理人を含めた遺産分割協議を行い、空き家の所有者を決定する。

不在者財産管理人	財産を所有する人が、住所、居所から去り、帰宅が見込めない状況で、その財産を管理する人がいない場合、利害関係者が、家庭裁判所に申立てする事により、裁判所が管理者を選任する制度。
----------	---

流通	認知症の親が所有する空き家を売却したい
仕分け	流通不可
関連法	民法 7・11・15 条
行政組織等	福祉
専門家・業	弁護士・司法書士・宅地建物取引士
アドバイス	成年後見制度を利用するには家庭裁判所に当事者（本人）の診断書及び本人情報シート（福祉関係者記入）を付け申立てをする。 家庭裁判所にて書類審査・本人調査をへて補助・保佐・後見の決定がされる。居住用資産の売却には裁判所の許可が必要である。

成年後見制度	認知症等の病気により判断能力が衰えた本人に代わって、財産管理の管理、医療契約、介護契約、不動産取引などの法律行為の代理をするための制度が、法定後見制度で、本人の残存能力を裁判所が判断し、成年後見人、補佐人、補助人のいずれかを選任する。(民 7、11、15) 未成年者に対しても一定の場合(民法 838 条)には未成年後見人をたてる場合もある。
--------	---

活用	相続した空き家を解体売却・リフォーム売却したい
仕分け	関与
関連法	被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例
行政組織等	都市計画
専門家・業	税理士・宅地建物取引士
アドバイス	相続した空き家の売却で利益が出た場合、一定の条件を満たしていれば「相続空き家の譲渡所得 3000 万円特別控除」が適用され税金が安くなります。この制度を利用するには適用要件をクリアする必要があります。※国税庁の HP を参照

流通	農地付き空き家の売買
仕分け	売却
関連法	農地法・建築基準法・土地改良法・宅地建物取引業法
行政組織等	農業委員会
専門家・業	行政書士・司法書士・宅地建物取引士
アドバイス	事前に内部組織の部局にて「別段の面積」の設定し、条件内容を確認の上、農業委員会へ書類提出、審査を受ける。認可申請が下りれば「農地付き空き家」として売買可能。

別段の面積	空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を行い、移住希望者を呼び込んでいる自治体が増えています。農地の権利取得には農業委員会の許可が必要ですが、そういった自治体では、許可要件のうち下限面積要件について、新規就農を促進する観点から、空き家に付随する農地に「別段の面積」を設定する取組が行われています。
-------	--

活用	直接売買取引したいが
仕分け	売却
関連法	民法・宅地建物取引士
行政組織等	空き家
専門家・業	宅地建物取引士・弁護士・司法書士
アドバイス	2020. 4. 1 からの民法改正により、売買契約に関し新設された「契約不適合責任」が売主に求められる。売買契約書の内容と取引物（不動産）の完全一致が求められる。 特に、空き家バンク情報記載内容と売主側の実質内容が異なる場合、買主とのトラブル回避のため、専門家に事前に相談し安全な取引をお願いします。

契約不適合責任	契約をした動機、目的、契約締結に至る経緯等が明確化され、契約書と適合しない事柄が発生した場合は、責任を負わなければならない。
---------	--

活用	借地の空き家を売却したい
仕分け	賃貸借・売却
関連法	借地法・借地借家法
行政組織等	空き家
専門家・業	弁護士・宅地建物取引士
アドバイス	建物が利活用可能な物であれば、最低限のリフォームをして売りに出す。借地の所有者に購入してもらう話をする。 (権利調整が必要) 更地変換も選択肢。

権利調整	借地借家の権利調整を考える場合、旧法の「借地法・借家法」又は新法の「借地借家法」なのかにより、その課題と対応は大きく異なります。少子高齢社会の到来により土地の底地権や借地権の売却依頼が増加し、貸地（底地）の整理を行っておきたいという要望は多くなる傾向がある。
------	---

活用	借家の残置物処理 佳山
仕分け	賃貸借
関連法	民法 民事訴訟法第 271 条
行政組織等	空き家
専門家・業	総合相談➡司法書士・弁護士 一般廃棄物処理業者
アドバイス	原則は、退去時に、解決すべきであるが、退去後、残置物が見つかった場合は、賃貸契約書の条文に、賃貸人の処理権限がないか確認する。ない場合は、賃借人（死亡の場合は相続人）と協議を行い、協議が決裂した場合は、賃貸契約の債務不履行（原状回復義務違反）で、法的処理を検討する。 内容証明郵便 の発送→簡易裁判所への訴え提起等が考えられる。

内容証明郵便	取引の相手方に対する意思表示は郵便や電話で行った場合に、その事実関係について相手方と争いになると、立証が困難となる（言った、言わない）ので、郵便物の特殊な取扱として内容証明郵便制度がある。差出人は所定の様式で文書を三通作成（内二通は複写）し、一通を相手方に送付し、郵便局と差出人が各一通を保管することで、通知内容や通知日の立証が容易にできる。
--------	---

活用	市街化調整区域に建つ空き家の売買
仕分け	売却・流通不可
関連法	都市計画法・建築基準法・不動産登記法
行政組織等	建築

専門家・業	法務局(調査)・宅地建物取引士
アドバイス	①直系血族で農家住宅の場合、農家を引き継ぐならば譲渡を受けられ、住宅再建築が可能。②土地登記簿を取得して表題部の地目が「宅地」となった年月日が現都市計画法の指定日以前の日付であれば「旧既存宅地」として売却が可能。

旧既存宅地	都市計画の線引き時点に、市街化調整区域内で既に宅地になっていた土地で（200 ㎡以下も可）、分筆する場合は 200 ㎡以上（残地も 200 ㎡以上必要）であれば住宅を建築することが出来る。
-------	--

活用	空き家が既存不適格建築物である
仕分け	その他
関連法	建築基準法・道路法
行政組織等	建築
専門家・業	建築士・宅地建物取引士
アドバイス	既存不適格建築物は違法建築物ではないので利活用可能であり、そのまま売却、賃貸、リフォームして利用等が出来る。再建築する場合は、現在の法律に適合した建物しか建てられない。

既存不適格建築物	建築した時点の法律には適合している建築物で、その後法律が変わったために、現在の法律には適合しなくなった建築物。
違法建築物	建築した時点の法律にも、現在の法律にも適合していない建築物。

流通・活用⑬	未登記建物（空き家）の調査	※建物調査参照
仕分け	その他	
関連法	不動産登記法第 47 条	地方税法第 20 条の 10 第 382 条の 3
行政組織等	税務	
専門家・業	法務局(調査)・土地家屋調査士	
アドバイス	建物は登記義務があるが、登記がない未登記)、所在が誤って登記されている場合、所有者の相続登記が行われていない場合等、さまざまな原因で、登記事項証明書が取得できない事があるが、税務課の納税通知義務者証明書（登録事項証明書）もしくは、名寄せ台帳により確認ができる場合がある。土地家屋調査士に、家屋調査及び登記を依頼する。	

名寄せ台帳	所有しているすべての不動産について、一覧形式で表示されている書面のことです。不動産の所有者本人及び相続人が、市町村の固定資産税窓口で取得できるものです。
-------	--

活用	共同長屋（棟続き）の空き家処理
仕分け	相隣関係・解体
関連法	民法・建築基準法
行政組織等	空き家
専門家・業	宅地建物取引士
アドバイス	共同長屋は屋根・壁等が共有になっているので、解体する場合は隣家の承諾が必要になる。できれば、一緒に解体する話をする事が好ましい。解体費用も一緒のほうが安くなる場合が多いし、売却する場合も一緒のほうが売りやすい場合が多い。

共同長屋	長屋とは共用する部分を持たないものをいいます。複数の住戸が水平方向に連なり、壁や屋根を共有する物。各戸の玄関が直接接道など外界に接しており独立している。
------	--

活用	購入を希望する空き家の所有者と連絡を取りたい
仕分け	関与・相隣関係
関連法	個人情報保護法・地方税法 22 条
行政組織等	空き家
専門家・業	行政書士・司法書士
アドバイス	ご自身または専門家に登記事項証明書を取得してもらい住所・氏名を調査する方法（別紙苦情・通報フローチャート図参照）や近隣聞き込み調査で知りえる場合もある。行政が知りえる所有者情報を教えることはできない。

全般	空き家を売却したいがどこに相談。不動産業者の紹介
仕分け	売却
関連法	民法・宅地建物取引業法
行政組織等	空き家
専門家・業	宅地建物取引業者
アドバイス	空き家（不動産）の売却は、直接買主と契約（相対契約）と不動産業者と媒介契約（手数料を払い依頼）を交し媒介業務（仲介業務）を依頼する方法がある。民法改正により契約者の責任が強く求められる事になり、不動産業者を通し安全な取引が期待される。

媒介業務	消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割。宅地建物取引業の免許（国交大臣・知事）を取得者が依頼者と媒介契約を締結し、報酬を得ることができる。
------	---

管理	緊急な危険空き家情報の対応
仕分け	管理不全
関連法	空家法 12 条・空家条例・道路法・建築基準法・廃棄物処理法
行政組織等	空き家・建築
専門家・業	建築業者
アドバイス	空家法には即時執行の定めがないため、同法を根拠に緊急措置を講ずることはできません。したがって各自治体の対応として、あらかじめ空家条例等を制定し、即時執行の規定を定めることが考えられる。（緊急措置を認める内容）適正な管理依頼文書の送付を行い早期の対応をお願いする。

管理	老朽空き家から瓦が落下しそう等
仕分け	管理不全
関連法	空家法 12 条・民法 717 条・道路法・建築基準法
行政組織等	建築・防災
専門家・業	建築業者
アドバイス	通学路等の公道に落下の恐れがある場合には、所有者等への緊急措置が求められる。土地の工作物の管理に不備があると、占有者や所有者が責任を負う（ 工作物責任 ）。

工作物責任	土地の工作物の瑕疵（かし）によって他人に損害を与えた場合に、工作物の占有者・所有者が負う賠償責任をいう（民法第 717 条）。
--------------	---

管理	隣地空き家の草木が繁茂、越境している。落ち葉がおちてくる等
仕分け	関与・相隣関係
関連法	空家法 12 条・民法 209・233 条 1.2 項 空家条例
行政組織等	空き家・環境
専門家・業	弁護士
アドバイス	隣地住民は空き家所有者に対し枝の切除を請求（民法 233 条 1 項）でき、空き家所有者が応じない場合は訴訟を提起することが考えられます。他方根については、空家等所有者の承諾を得ることなく隣地住民が切り取ることができます。（民法 233 条 2 項）基本的に民と民の問題に行政は関与しません。個別事案により行政の関与を判断し、所有者の方には「情報の提供」にて連絡をする。

失火責任法	明治 32 年に定められた、失火者の責任に関して規定した法律です。賃貸物件に住んでいて自分が火元になって延焼した場合、延焼した先への損害賠償責任については失火責任法の適用で賠償責任を負いません。しかし、大家さんへの損害賠償は必要となります。
--------------	--

管理	借地上の朽廃した空き家の処理（底地所有者）
仕分け	関与・解体
関連法	空家法 3・10・12 条 借地法 個人情報保護条例
行政組織等	戸籍・税務・建築
専門家・業	弁護士・解体業者
アドバイス	空家の底地所有者からの求めに応じて、空き家所有者の住所等の情報開示は認められていません。通常は「本人の同意」を要件としています。空家法 12 条により、所有者等へは、行政側から情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとあり、なお「所有者等」には底地所有者も含まれており努力義務が課されている。

管理	自治会からの空き家の苦情
仕分け	相隣関係・管理不全
関連法	空家法 3・10・12 条 個人情報保護条例
行政組織等	市民協働・空き家
専門家・業	地域自治会
アドバイス	自治会（依頼者）からの適正管理依頼は空家法による「所有者等」には該当しない。空家等の情報として、関与の判断をする。防災・防犯・生活環境等において地域自治会とのつながりは重要であり、個人情報保護等の理解を地域自治会には周知する。

管理不全⑥	台風等災害時対応
仕分け	その他(災害)
関連法	空家法 民法 200・414・415 条 廃棄物処理法 22 条
行政組織等	環境・防災・空き家
専門家・業	専門業者（一般廃棄物取扱業者）
アドバイス	天災（災害）による被害は緊急措置の対象外として検討。「災害廃棄物」とした対応する。自力救済の禁止が前提であり、自分で勝手に処分したり移動したりしてはいけない。私有地に落ちているものは動かさない。空家法の適切な管理の指導において、被害状況を伝える。（写真とともに通知し、適正管理の依頼）

全般	相続放棄空き家対応
仕分け	関与・管理不全
関連法	民法 939・940 条 空家法 10 条・12 条・14 条 建築基準法
行政組織等	税務・戸籍・建築
専門家・業	弁護士・司法書士・行政書士
アドバイス	相続放棄者、他相続人の調査。空家法上の区分（特定空き等に該当しない・特定空き等に該当）調査の実施。相続放棄者への助言「相続人は、相続放棄をしたとしても、民法 940

	条により不動産については一定の管理責任を負うものと解されている。空家法3条の「管理者」に該当し、努力義務を負うとされているが、異なる解釈がある。 相続放棄者の管理義務は、その後に相続人になる者に対する義務で、地域住民などの第三者に対する義務はないとの解釈。管理に関し、努力義務はあるが、市町村長からの助言、指導、又は勧告に従う理由はない。
--	---

相続放棄	相続人が被相続人の権利や義務を一切受け継がないこと。相続放棄をするには相続人が、家庭裁判所に被相続人が亡くなったこと及び法律上相続人となった事実を知った時から3か月以内に、その旨を申述しなければならない。受理されると「相続放棄受理通知書」が発行される。
-------------	---

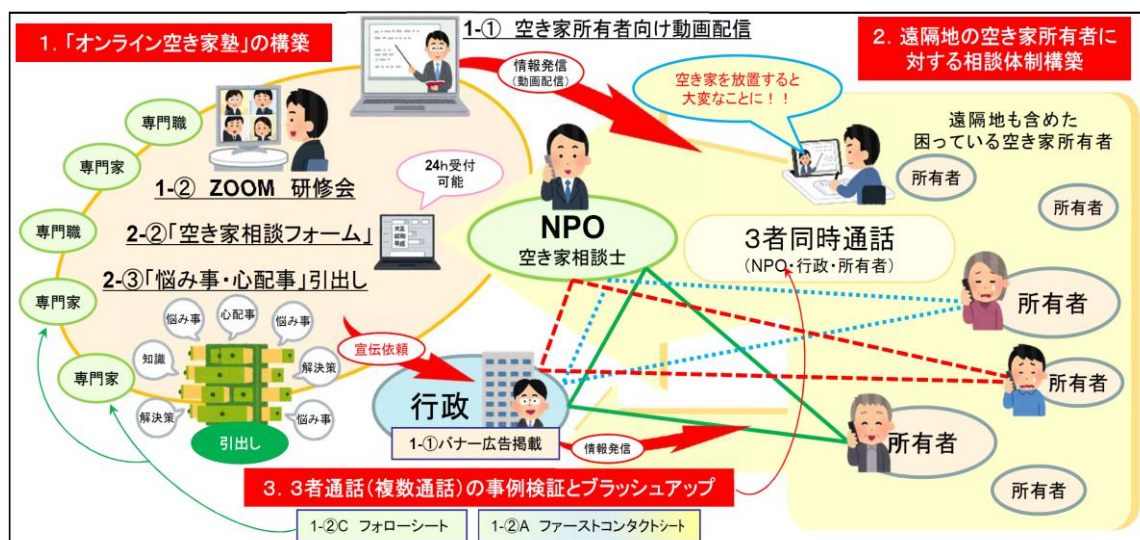
管理	所有者不明土地対応
仕分け	関与・相続・管理不全
関連法	民法 940 条 空家法 戸籍法第 10 条の 2 第 3 項 所有者不明土地法第 2 条第 3 8 条
行政組織等	税務・戸籍・建築・所有者不明土地法の担当部署
専門家・業	土地家屋調査士 家庭裁判所
アドバイス	土地境界の確認のため、土地家屋調査士に依頼して隣地所有者を調査し、住民票等請求により、居所を確認する事ができる。所有者不明土地法により地方公共団体の長等が、公共の利益となる事業の目的の為、法務局に対し、一定の期間相続登記がされていない土地の相続人調査を請求して、法定相続人情報等を登記に反映させる事ができる。又、地方公共団体の長等が、家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能になり、所有者不明土地を10年間の利用権の設定等により、有効利用をすることもできる。

地域福利増進事業	所有者が不明な土地を、公共性のある事業に利用する為の手続きが規定されており、地方公共団体、NPO、自治会、民間事業者が事業の主体者になる事ができ、都道府県知事が公益性等の確認、利用権の設定を行なう。
-----------------	--

3) 市町村アンケートQ & A

Q	空き家の所有者からどのような内容の相談が寄せられるのか、事例や統計等を教えていただきたい
A	当 NPO が行政から窓口相談業務を委託事業として、令和元年から昨年 12 月までに受けた相談内容をグラフ化したものです。394 件相談の内 青の賃貸売却に関する相談が約 31% オレンジの解体に関するもの 22% グレー登記に関するものが 12% 以下空き家全般、家財処理、税金、認知症、活用、その他となっています。 グラフには色分け項目ごとに問題になるキーワードを示してみました。 例えば賃貸売却では「売れない、売却価格、売りだし方法、業者選定」・・・などが上がっています。このキーワードが専門家につないでいく仕分け項目になります。 総合相談結果 相談件数 394 件 ■ 賃貸・売却 ■ 解体 ■ 登記 ■ 空き家全般 ■ 家財処理 ■ 税金 ■ 認知症 ■ 活用 ■ その他
Q	遠方に居住する空き家所有者とのアプローチ方法は。
A	令和 2 年度 度事業の概要を参照してください 遠方居住者への対応：①アプローチ ②相談 ③出口戦略 を考え事業をスタート 概要図では中央下行政 1-①バナー—広告掲載 1-①行政 HP バナーからの導入し情報の発信をします。中央の上 では 1-① 空き家所有者向け動画配信を行うため NPO のホームページ上に「オンライン空き家塾」を設けました。 遠隔地の所有者さんと相談をする体制・・・3 者同時通話体制を整え相談を開始しました。複数の通話が可能で、行政担当も相談の中に入ってもらい遠方の各地居住に居住する所有者さんと相談員が複数で会話できる相談体制も整えました。コロナ禍の中、非接触による相談体制や、ZOOM による研修会も事業の一つです。 遠隔地の空き家相談というのは、岐阜にいる私が、東京都に住む方が岐阜県に所有する空き家の相談を受けることができるのか、ということがポイントになります。不動産業者さんは家を売ることができます。建築業者はリフォームや増改築、新築ができます。解体業者は建物を

取り壊すことができます。しかし、空き家の問題はそこに至るまで解きほぐしていかなければならないことがたくさんあり、それは、全国共通です。この「仕分け」の作業を受け持つのが総合相談の役割の一つであって、こういった役割を担う相談窓口の存在を行政に知ってもらい継続していくことが大切だと考えています。なぜなら、遠隔地で居住する空き家所有者に固定資産税の納税通知書を送ったり、空き家に関する助言、指導を行ったりする際に紹介する、問題解決のためのツールにできます。



Q これまでに相談されたケースにおける**困難事例とその事例**に対するアプローチは。

A 事例「道路幅 4m ない町道に、敷地の通路部で道幅 1.8 が接道し、奥行約 21m 先に敷地と藁ぶき屋根・瓦屋根等 3 棟が存在していた。地元・近隣の不動産業者は 建築基準法道路要件が無い関係から取引不可で取合ってもらえず。半壊状態の 2 棟から藁・茅等が飛散し近隣住民の苦情が多く、所有者も追詰められ涙ながらの行政相談にあった。この相談中に行政から要請を受け、駆け付け相談に加わり、不動産コンサルティング手法で、提案型コンサルを試みることにした。」

1. 空き家当該地の進入通路約 21m の道幅約 1.8m を広くする検討
2. 東側隣地の所有者 (高齢なおばあ様) への提案型コンサル
 - ①通路境に雑種の垣根があり、垣根を除去してサッパリさせ、垣根部分 の土地を分筆して、西側の庭園・垣根の南北位置に交換する。
 - ②新しい境界に、空き家側にアルミフェンスを設置する。
 - ③3 石積み土台の水神様が傾いていて、カタカタ動くので、コンクリートの土台にし、金具で止める事で、お祭り・お世話をし易くする。
 - ④空き家当該地と東隣地を官民境界立合い測量する。そのことで東隣地の所有者様の登記面積は、正確な面積が判ることになる。
4. 東隣地者の所有者様と息子様に納得・了解を得て提案コンサル実施。
5. 水神様の仮所・本帰の祝詞奏上儀式的対応と測量による旧所有地の登記簿面積が約 85m² も増えていることに大いに喜んで頂いた。
6. 空き家当該地は、道路部垣根が除去され解体車両が入り、解体整地され町外者の住宅計画者に

	譲渡する事ができた。 資料A 資料B
--	---

Q	隣の空き家所有者との連絡を取りたい等 相隣関係にかかわる相談 について。
A	隣地同士が連絡を取ることは支援はすべきではない。しかし、空家措置法 12 条に基づき、空家等の適正な管理を促進するため、空家等の所有者に対して情報提供や助言など必要な援助をすることは求められる。 そのため、空家等の隣地から相談があった場合は、空家等の実態把握に必要な事実を聴取し、適正な管理を促進するために必要があると認められた場合は、空家等の所有者に対し、必要な援助をしていくことになる。特定空家等に該当する可能性が認められた場合は、その手続きを進めることになる。空家等の適正管理以外の相隣関係に関する相談に関しては、法律相談など専門家への相談を勧めるべきであり、見解を述べることは控えるべきである。
Q	危険な空家等の増加に関して、相続関係の問題も大きな要因を占めていると思われ、司法書士等への報酬の支払いができない個人も多くいると考えられます。そこで、 無償で簡単なアドバイス をして頂けるところがあればご教授願います。
A	各行政が行う、司法書士、弁護士の無料相談、各業界団体（弁護士会、司法書士会、行政書士会等）の行う、無料相談、登記手続きに関する、各法務局の不動産登記手続きで相談が可能です。法務局は常設で、電話での予約後、電話相談もしくは、面前での相談が可能です。司法書士会に電話いただくと、近くの司法書士を紹介していただけます。
Q	特定空家等の所有者への指導にあたり、補助金の申請を促しているところで、複数の所有者が関与しており、そのうちの若干名が 高齢又は障がい者 である場合、申請書類等の書類作成に手間取るケースがあります。その対処方法やポイントをご教授願いたい。
A	当事者が多数の場合は、重要な事項を書面にて関係者に送付し、内容を理解いただき、高齢者、障がい者の方には、郵送にての申請書の返信いただくかもしくは、信頼できる方への委任状を交付いただき、手続きを簡略化する事で、対応する事ができると考えます。

Q	特定空家等の認定 のあり方について：特定空家等は市長の認定行為によるものなのか、それとも立入調査や外部有識者との協議会等により特定空家相当と認められた後、所有者に助言・指導を送ることが特定空家の認定に相当するのか。
A	「特定空家等」とは空家特措法 2 条 2 項に「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的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。その状態にある空家等に対して同法 14 条に措置が定められている。所有者等に「特定空家等」の通知は必要とされておらず、認定後の必要措置を進めていく事が法に定めている。

Q	空家特措法第 14 条第 10 項の規定において、「 過失なくて 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」としているが、「 確知することができない とき」とは、どの程度であるか。
A	自治体が空家法 10 条に基づき例えば住民票、戸籍謄本等、不動産登記簿、固定資産課税情報などを利用し、空家法 9 条に基づく調査を尽くした結果、所在が不明な状況。国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」の採択された川口市の事業成果「所有者不明・相続財産の空家対応マニュアル」 特定空家等ガイドライン（国土交通省）：「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、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

Q	相続財産管理人及び不在者財産管理人制度 について、空き家対策の一環として市町村が利害関係人となり、空き家等の売買・除却等を目的とした申請は可能か。
A	固定資産税などの債権を有している場合は、可能である。 債権を有していない場合、特定空家等であれば、空家措置法 14 条に基づく特定空家等に対する措置をとるための名宛人を定めるという意味で利害関係が認められることはありうると考える。もっとも、事案によっては、裁判所が必要なしと判断することもありうる。相当な預金相続財産に存在しており、それを用いて適正な管理を行うことが可能である、除却が可能であるといった場合や、除却せずに売却することが可能である（すでに買主が決まっている）といった場合であれば、必要性が認められるのではないかと考えられる。不在者財産管理人については、適正な管理の必要性に限られ、除却や売却を目的とするのは認められないのではないかと考えられる。

Q	倒壊の危険がある空き家の隣人の方から連絡があり、所有者 A を調べたところすでに亡くなっていたが、配偶者（（以下 B）生活保護者）は生きていた。しかし、固定資産税等を調べていた過程で相続放棄をしていることが分かった。そのため、民法を調べたところ民法 940 条 1 項を元に A さんへ現在どのような状況なのか通知を出した。ところが、B さんは「なぜ、相続放棄をしているのに来るのか」と言ってきた。精神的にも不安定となり、説明しても受け入れてくれない状況になった。A さんの相続がどこまで放棄されているのか調べようと思っていたが、裁判所に聞いたところ空き家のことについては、本人でないと教えられないということだったので、今後どのように進めるべきなのかわからない状況になっている。（法務局で登記等を調べ、無登記であった）
A	1. 民法 940 条 1 項は、相続放棄者の管理義務について次のように定めています。「相続放棄をした者は、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」。このように、相続放棄者は、相続放棄をしたことで空家について直ちに何の責任も負わなくなるということではなく、「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」、相続財産を管理する義務を負うこととされています。 2. この民法 940 条に規定された管理義務の内容と空家法との関係については、次の異なる 2 つの解釈の仕方が考えられます。第 1 に、相続放棄者は、民法 940 条により相続財産である空家を管理する義務を負うが、この義務は後に相続人となる者等に対する義務であり、地域住民などの第三者に対する義務ではないとの解釈が考えられます。この解釈によれば、相続放棄者は、空家法 3 条の「管理者」には該当するため努力義務を負うものの、相続人ではない市町村長からの助言・指導又は勧告に従う理由はないということになります（見解 1）。 第 2 に、相続放棄者は、民法 940 条により相続財産である空家を管理する義務を負い、この義務は地域住民などの第三者に対しても負うとの解釈が考えられます。この解釈によれば、相続放棄者は、空家法 3 条の「管理者」に該当するため努力義務を負い、さらに空家法 12 条の援助はもとより、同法 14 条の助言・指導・勧告・命令の対象ともなります（見解 2）。なお、この解釈は、相続放棄者一般が空家の管理義務を負うのか、現実には空家を管理している相続放棄者が空家の管理義務を負うのかについて、さらに分かれうるものと考えています。 ➡国土交通省住宅局住宅総合整備課及び総務省地域創造グループ地域振興室は、平成 27 年 12 月 25 日付け事務連絡において、前者の見解 1 に立つことを明らかにしています。このように、相続放棄者の管理義務の内容をどのように捉えるかについては複数の見解が考えられますが、いずれの見解によっても、相続放棄者は空家法 3 条の「管理者」に該当し、同条記載の努力義務を負うことができます。 ➡相続放棄後に管理責任が問題となるのは、古い家屋（空き家）です。 このような家屋は財産的価値が無いか、むしろ建物取壊し費用が発生して負動産になってしまうような財産です。家屋がある土地が売れる土地であればその売却代金で家屋を取壊す等の方法により処理する方法もある。そもそも売却可能な土地であれば相続放棄を検討しないはずですから、それは解決方法にならない。「私は相続放棄したから知らない。」「お金もないし管理もできな

	い」「遠方の家屋を管理することなんてできない」このような負の財産（負動産）の処理は相続放棄では逃げ切れない現実があります。廃墟で倒壊寸前の空き家を放置しておくことで近隣に何らかの被害を与えてしまった場合には、管理義務を負う相続人が損害賠償責任を負うことはありえるのではないかと。管理を継続したくないのであれば、裁判所に相続財産管理人の選任申立てを行い、その管理人に相続財産を引き継ぐことで管理義務を免れることができますが、その場合に選任申立て費用を申立人が支払わなければいけなくなる。・民法第940条義務を負う「最後に相続を放棄した者」も、空家法第3条の「管理者」に含まれるものと考えられます。また、「（相続）放棄者による管理行為は民法第103条の範囲に限られ、処分行為は含まれていない」（『新版注釈民法（27）』P635）とされており、民法第940条義務は基本的に相続人間のものであり、例えば相続財産の近隣住民など第三者一般に対する義務ではないことから、民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」は、まず空家法第3条の努力義務を負うこととなりますが、民法第940条義務はあくまで「相続人間のものであり、第三者一般に対する義務ではない」ことから、「最後に相続を放棄した者」については、そのような民法第940条第1項により義務付けられた範囲以上の努力義務を空家法上負うことはないと考えられます。 3. 家庭裁判所への相続放棄の確認：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ます。 （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です。 （照会申請書）家庭裁判所に書式の記載があります。 （添付書類）基本的には以下の2点です。詳細は各家庭裁判所にお尋ねください。 （1）被相続人の最後の住所地の住民票の除票（本籍地の表示のあるもの） （2）利害関係の存在を裏付ける資料（空家法10条3項に基づく照会であることを示す必要があります）
--	---

Q	空き家を賃貸で貸す場合、 所有者が負担する費用 はどのようなものがあるのか。
A	土地・建物の固定資産税・都市計画税、火災保険、主要構造部・雨漏りに関する部分・給排水等の不具合に関する修繕費用等があります又冷暖房機付きの場合の故障修理費、入居者入れ替えの場合の内装リフォーム代等がかかります。

Q	建物火災の物件は空き家として判断できるのか？ 住民が住んでいた住宅が火事で全焼し、取り壊しをしないまま放置してある建物の取り扱は空き家として取り扱えるのかが分かりません。
A	・建築物の定義は様々で、火災によって屋根、柱あるいは壁が焼け落ちているような場合は建築基準法上建築物にも該当しなくなるし、建物としての登記もできないものと思われます。空き家特措法の場合の定義は確定してはいないようですが、火災後まだ、柱・梁等が残っている場合に空き家とみなし、特措法を適用している行政も見受けられます。また、次のような見解も見受けられるので、場合によっては空き家法の対象として例えば略式代執行の対象になりうる場合もあるのではないかと考えられます。▶愛知県「あいち空き家管理・活用情報」において、市町村の担

	当者向け資料から「建築物の定義」：倒壊が進み、家屋の要件を満たさなくなったことから課税されなくなった建物は、固定資産台帳にないため、未登記の場合、どこからも情報提供を受けることができない。このばあい、特措法に規定する空家等とはみなさず、廃棄物が放置されているとみなしてよいのか。建築物で、老朽化のため倒壊等したものも、建築物に該当し、「空家等」になり得ます。また「家屋の要件を満たさなくなったことから固定資産税を課税されなくなった建物」であったとしても、空家法第2条第1項の要件を満たす限りは、「空家等」に該当し得ます。
--	---

Q	相続登記未済の空き家を空き家バンクへ(賃貸借物件として)登録していいのか、それとも賃貸借契約でも相続は全て終わってから登録すべきなのか。
A	取引の当事者が不明確な状態での登録は、すべきでないと考えます。 相続登記完了後に、登記事項証明書等を提出していただき、現在の所有者を確認して登録される事をお勧めします。遺言書、遺産分割書（相続人全員の印鑑証明書付き）がある場合は、戸籍及びその写しを提出していただき、登録する事も考えられますが、契約までには、登記を完了する事が必要となります。

Q	空き家の敷地内にある草木が繁茂してる、空き家の屋根瓦が落ちているにも関わらず、管理や修繕対応をしない空き家所有者がいます。〇〇町としては、空き家の管理、修繕、除却を依頼しており、空き家の除却に関しては、複数の業者を紹介しておりますが、業者へ見積りや相談をさせていただいていない状態です。そのため、町で3社ほど空き家の除却見積りを取得して、空き家所有者へ空き家を除却してもらうように勧めることはできますか。斡旋に当たるのでしょうか。
A	業者から見積りを取得し、勧めることは紹介ではなく斡旋ではないかと考えます。除却には高額な費用が必要です。見積りの取り方や見方にアドバイスをすることにとどめてはいかがでしょうか。 仲介＞斡旋＞紹介

Q	所有者（死亡）の兄弟姉妹または姻族が相談する場合にどこまで踏み込んで話していますか（話せますか）。
A	ファーストコンタクト問診票にて空家等の所有者かどうかの確認、その親族であれば続柄の確認をする。相続が発生している場合は遺言等の有無や法定相続人の確認を行う。相続の分割協議には関与しない。相談者から依頼があれば司法書士などの専門家に依頼することを進める。

Q	空き家バンクの HP 等を多くの人たちに見てもらい、関心等を持ってもらうためには、どのような情報発信をすれば効果的か。
A	空き家バンクでの情報発信は決められた情報（不動産の情報）に限られる。地域情報、空き家関連補助金情報（移住支援情報含む）、相談会や窓口などは別サイトに表示し KeyWord 検索できるようなサイト作成を作成されてはいかがですか。

Q	危険な空家等の所有者より、相続や相続登記等に関する制度が複雑であり、費用の算出も難しい。金額や手続き等を見直すことを国が検討する予定があるのか知りたい。
---	--

A	所有者の方が、上記無料相談会等に参加いただければ、相続手続き、費用に関して説明していただけたと思います。 土地に関しては、所有者不明土地に関する法律、民法、不動産登記法に関し現在改正の手続きが進行中です。土地の所有権放棄制度、相続登記の義務化等が、相続放棄した場合の管理義務の明確化、隣地関係の改正等が検討されています。
---	--

Q	空き家所有者（相続人）の居所が不明（住民票から追えない）のため指導できない また、住民票が保存期間経過により取得できず、本籍地が空き家所有地と異なる。
A	所有者の住民票が転出や死亡等により消除されて取得できない場合は、本籍地の記載された住民票の除票を取得して本籍地を確認し、本籍地の市町村から戸籍の附票を入手する。なお、令和元年6月20日、住民基本台帳法施行令の一部が改正され、住民票の除票・戸籍の附票の除票の保存期間が150年間に延長されたが、改正前の保存期間は5年間とされているため、保存期間の経過により、住民票の除票・戸籍の附票の除票が入手できない場合は、周辺住民に聞き取り調査を行うことも必要となる。 昭和32年以前は、登記申請の際に住所の証明が不要であったため、本籍地や居所で登記されている場合がある。この場合は、登記簿上の住所を本籍地と仮定して交付申請を行うことも一つの方法である。また、登記簿や閉鎖登記簿に住所変更の事項が登記されている場合は、その前住所等を本籍地と仮定して交付申請を行うことも考えられる。 * 戸籍の附票とは、本籍地において戸籍の原本と一緒に保存している書類で、その戸籍ができた時から除籍されるまでの戸籍に記載されている方の住所の履歴を記録したもの。その除票とは、転籍・死亡等により戸籍内の全ての方が消除された附票のこと。 * 平成22年6月1日、戸籍法施行規則の一部改正により、除籍簿・改製原戸籍とも保存期間は150年に変更されている。

Q	空き家所有者に対して適正管理を依頼したが、返答がない。
A	憲法29条財産権は、これを侵してはならない。適正な管理？をしていればとやかく言われることはない。しかし管理は一時的な対処策であり空き家の解消(出口)にはつながらない。管理の先には出口が見えてこないといけない。行政からの「適正管理」についての文書通知（所有者が理解できない）何をすればいいのか・・・出口が見えてこないのではありませんか？文書通知について：所有者は2通りの反応がある。（1）「なんでしたか？」積極的な反応 （2）ビビリしり込みする消極反応。 ⇒消極反応者に対する逃げ場を作る。 ①無料相談窓口紹介：話を聞く場 ②対策専門家作業リスト情報提供する（協会・団体の連絡先） 空き家を管理してくれる業界（〇〇県空き家管理業協会・シルバー人材センター等）を紹介して、管理を促す。 空き家相談に、時間軸の概念を取り入れると、応急処置がとても大切になります。しかし、出口を考えない応急処置は、時として諸刃の剣になりかねません。応急処置で終わってしまう恐れが

	あります。「その場しのぎ」です。恒久的な対策である出口戦略にするためにも、入口から出口を見据えたサポートすることが必要になってきます。行政サイドは特定空家等から脱出させることが目標ですが、所有者の利益はそれだけではありません。ケースバイケースですが、所有者の利益を考える民間の相談窓口への誘導（逃げ道）が抜本的な問題解決につながることもあるでしょう。
--	---

Q	代執行によらず、行政が 緊急的に行った措置 の空き家所有者に対する費用の回収。
A	請求する法的根拠としては、民法 697 条の事務管理に基づく費用償還請求権が考えられますが、行政の活動の根拠として私人間の関係を整理する事務管理 制度を用いるのは難しいと考えられている。行政が代執行によらずに緊急的に行った措置は、比例原則に照らして必要最小限の対応を講ずることは条理上可能であり、違法とは評価されないとはいえ、その費用の支払義務を所有者に負わせるのは難しい。条例の制定が必要である。

Q	放置された神社や寺などの 本山の管理責任 についてどの程度のものか。
A	各神社、寺院に法人格がある場合は、原則的には、法人登記の代表役員に管理をお願いする事になる為、代表役員が、退任、死亡している場合は、法人の規則に従い、代表役員を選任する必要があります。規則等が不明の場合、所轄庁（各都道府県又は、文部科学省の宗教法人担当窓口）に確認ください。本山が、その神社、寺院を包括する立場のある場合等を除いて、管理の責任を請求するのは難しいと思われます。（宗教法人法第5条、第18条、第20条を参照ください。）

Q	空き家所有者に対して適正管理を依頼したが、経済状況を理由に対処しない。 ・所有者、権利者にお金がなく、対応できない。 ・地域の声が大きい、特定空家等には至らない状態であり、所有者にも能力がない場合の案件の解決が困難であると感じています。
A	1. 空き家所有者の表面的な理由に囚われていませんか。所有者本人の気持ち・本心・本音は、第三者の空き家総合相談を不動産業者でなく、「人」と「物」の総合相談を実施することで、一つの本人に合う解決策を出してあげる。 2. 解体も、樹木の繁茂も、根こそぎ解決・完全解決を求めていますか？ 最低限の本人に合う方法を提案することも必要です。 3. 空き家所有者が、建物をどのように利用するやり方がわからない人が多いと思います。まず、不動産業者等に相談していただき、賃貸、売却の方向性を、判断していただく事が必要と思われます。 4. 「お金がない」と理由をつけて尻込みをしている可能性も排除できない。空家法や工作物責任など管理責任を粘り強く説明し、前に進む姿勢を支援する。 5. 特定空家等に該当しない空家等についても、3条が規定する「空家等」の適切な管理について第一義的な責任を負うのは所有者等であり、所有者が適切に管理するのが本来のあり方です。空家特措法 12 条関与では、放置すると「特定空家」化が進むおそれがある空き家に対しての情報提供や必要な援助、助言、対策をすることにより、流通化できる可能性のあるものを民間の力

	を借りて解決をしていく努力が必要ではないかと考えます。点として捉える空き家（個別）を隣地や近隣など線から面への展開や不動産価値を見出すコンサルティングマスター資格者などに相談する。
--	--

Q	特定空家等の登記簿上の所有者が死亡しており、 韓国籍 であるため相続関係も不明となっている。
A	日本人に関しては、戸籍法、住民基本台帳法等（国内法）の規定により、戸籍、住民票等、相続に関する書類を、各市町村は、公用請求、各士業は職務請求できますが、韓国の戸籍制度は、廃止されており、新たに施行された、家族関係登録法により、個人別家族関係登録制度が創設され、請求者の範囲が、本人、配偶者、兄弟姉妹等に限定されており、日本の行政、各士業は請求できない状況です。各国の法律により、相続人の範囲、相続分、相続手続きが相違しており、今後、空き家問題を考える際、外国人の所有する空き家の法整備が必要となると考えます。 参考図書「涉外不動産登記の法律と実務」司法書士・行政書士 山北英仁【著】

Q	空き家壁面に スズメバチの巣 ができるも、所有者が特定できないため対応に苦慮した。
A	・鳥獣害等の被害については行政内部で担当仕分け（行政専門分野）する必要あり。窓口を一本化することは住民（所有者等）にとってメリットがある。空家等に関する通報や苦情をすべて空き家担当が処理することではない。

Q	解体にかかる費用よりも 資産価値 が低く、所有者が生活困窮者の場合に解体できずにそのままになるケースがあるが、そういった時にどのようにアドバイスするかに困っている。所有者に空き家の売却意思はあるが、買い手がつかない、または抵当権があり売却できない。
A	1. 解体費用が資産価値を上回る場合の対処方法 （1）子供や親族に相談して、解体費用を負担してもらう。（そのままだと相続人がやがて負担することになる。先延ばしするほど、不動産価格の下落、解体費用の値上がり等で、負担が大きくなる恐れがある。） （2）銀行の解体ローン等を紹介して、一時的に負担を軽くした上で更地にして売却し易いようにする。（更地にしたほうが売却し易い場合が多い。） （3）市町村の解体補助金等の検討もする。 2. 物件に抵当権等が設定されている場合の対処方法 （1）抵当権者に連絡をして、抹消出来ないかどうかの交渉をする。場合によっては時効になっている場合や、少額で抹消してくれる場合もある。あるいは、金利を払いすぎており、お金が戻って来る場合も考えられる。 （2）自分で交渉出来ない場合は、司法書士等に依頼する。

Q	空き家や空き家 除却後の敷地 について、手放したいが不動産屋に相談しても買い手がつかず困っているとの相談が寄せられたことがあるが、市でも回答に困ってしまった。
---	--

A	1. 空き家の NPO や、空き家問題に取り組んでいる不動産業者に相談する。 (売却するための、色々なアイデアを持っている場合がある。) 2. 市町村の空き家バンクに登録する。 3. 隣地所有者に買ってもらう交渉をする。 4. 隣地も空き家の場合、共同で売却することを提案する。 5. 親戚や友人に買ってもらう交渉をする。 6. 家がまだ使える場合は、収益物件を探している顧客に、採算が取れる金額 を設定して売却する。 7. 売却することを目的として、利益をあげる事を考えないように、所有者を 説得する。(低価格に設定すれば、売却する可能性大である。)
---	---

Q	空き家の所有者が死亡後、相続登記がされないままのもので、何世代にも渡るため、相続関係を確認することが大変複雑で困難な状態の案件があります。相続関係図作成及び注意するポイントについてご教授願いたい。 ・相続人調査において、専門的な知識が求められるため、調査が難航している。(戸籍では相続人が追えても) 相続権がうつっているか等の判断ができない。)
A	行政内部には、戸籍に詳しい、戸籍課、道路の買収等のため、相続手続きを経験した方が、多く見えます。まず、その方に相談いただき、難しい場合は、弁護士、司法書士、行政書士に相談される事をお勧めします。死亡された時期により、相続人の範囲が相違しますので、一度に説明図を作成する事は、専門家でも難しいので、まずは、現在の戸籍収集の状況を、作図いただき、被相続人との続柄、生年月日、死亡されている場合は、死亡日、被相続人の子供は、年長者順に記載に上から下へ、孫は、横(右)に記載していただければ、わかりやすいと思います。

Q	・建物所有者と底地の所有者が異なる物件について、建物所有者が居所不明のため土地所有者が土地の利活用できない。 ・土地と建物の所有者が異なる場合の責任の所在。(建物所有者不在の場合) ・借地にある所有者が不明な空き家について、土地所有者は「自身に責任が生じるのであれば対応を考える」と言っている。土地所有者に責任が生じるケースは少ないと考えるが、どのようなケースであれば土地所有者に責任が生じるのか。 また、土地所有者が建物の取り壊しを行う場合、不在者財産管理人を利用するなどの方法があると思われるが、建物の所有者の特定作業の手間や申し立てに費用がかかるためハードルが高いと感じる。行政としてどこまで介入してサポートが出来るのか苦慮している。最終的に行政代執行を行った場合、市はその費用を土地から回収することが見込めず、土地所有者は更地となり新たな土地活用が出来るため利益が生じるが、土地所有者から何かしらの費用負担を求めることができるのか。
A	1. 土地所有者が土地上にある他人の所有する空き家について法的責任が発生することはない。土地所有者には他人の所有する建物を管理処分する権原がないため、責任を負わせるとなると不可能を強いることになるからである。

	2. 略式代執行を行った場合に、土地所有者に費用負担を求める法的根拠はない。反射的利益を受ける土地所有者に道義的な意味合いで負担をお願いするくらいしかできない。その他に、土地所有者に対してのアプローチとしては、土地の利活用を勧めて、民事訴訟・民事執行手続により土地の返還を受ける方法を検討していただくことが考えられる。手続費用の面で困難が予想されるが、土地の利活用による効果との兼ね合いになるとと思われる。
--	--

Q	建物登記において、相続が完全にされていなかったり、現存しない建物の登記が残っているケースがある。現在の所有者も建物の存在がわからない場合もあり、空き家バンクへの登録のハードルになることがある。
A	固定資産税の課税及び登記の状況から区別した場合、資料のように区分する事ができます。 (参考資料 建物の調査 参照) ◆相続手続きが未了の場合 ② 相続登記を行う。 ⑥ 納税義務者の変更手続きを行う。(税務課)又は、建物表題登記を行う。 ◆現存しない建物がのこっている場合 ③すでに建物全部が解体されている建物は、建物滅失登記を申請行う。 ⑤一部取り壊しの場合 建物変更登記を行う。 ◆建物の所在がわからない ④ 登記されている建物のなかには、現在の土地の地番と建物の所在が相違している場合があります。 旧家屋台帳より移行している為、不正確のもの、誤っているもの、土地の分筆、土地改良、住居表示、区画整理により、建物の所在が変更になった建物等があります。 建物の所在変更又は更正登記が必要です。(末尾の参考図参照) ⑤ 登記情報と課税情報の相違している建物(例;増築部分が未登記)建物の変更登記が必要です。 ⑦⑧ 現地には建物があるが、登記簿無し、課税なしの建物があります。その場合は、所有者の特定する為、土地の所有者等のヒヤリングを行い、特定する必要があります。無許可(違法)建物については、空き家バンクの登録は、慎重にお願いします。 ⑨ 登録の際は、附属の施設として掲載する事になるので、所有者は明確にする必要があります。建物の調査には、まず、土地、建物の登記簿、土地の公図、建物図面等を交付請求していただき、公図、税務課の家屋課税台帳の附属地図と住宅地図で建物の位置、配置等の確認し、家屋課税台帳と、建物の登記簿の、構造、面積、築年月日、種類(用途)を比較し、同一の建物かどうか確認します。又、現地での確認が必要です。

Q	倒壊の危険がある空き家で、建物登記と課税情報が無く所有者の特定が困難である。土地所有者は以前に建物に住んでいた方と土地の賃貸契約をしていたと言っているが、契約書等の証拠書類が無く建物所有者として認定できない。今後どのようにして所有者を特定すれば良いか聞きたい。
---	---

A	質問が、空き家である建物の登記をしたいが、所有者の特定ができず困っているということであれば、建物登記には、建築確認書、検査済証、固定資産税の納税証明書、建築業者の証明書等が必要になってきます。ただ、質問の趣旨は、空き家問題を解決するための交渉相手が、土地所有者から口頭で誰であると聞いてはいるが、契約書等が見当たらないので、書面で、借地人＝空き家の所有者を確認できないため、空き家問題を解決するための相手方を特定できないので困っているとのことと理解すれば、土地賃貸借契約書が見つからないまでも、土地所有者が土地を貸していた相手(＝空き家所有者)を特定できているのですから、当該相手の住民票や戸籍から、借地権者＝空き家の所有者であったであろう者の調査は可能かと思います。当該調査の結果、空き家所有者(あるいはその相続人)に対して事情を聴取することは可能で、聴取に対して当該者が空き家所有者(あるいはその相続人)であると判明すれば、当該者に対して空き家の取壊し等の対応を要請することは可能かと思います。もし当該者が、相続の放棄あるいは遺産分割等で空き家の所有者ではないということであれば、事情を伺って更に相続人等空き家の所有者を調査する必要があると思われます。そこまでの調査をしてなお空き家の所有者を確知出来ず、空家法に基づく要件が整えば略式代執行による除却の検討をすべきと思われます。なお、空家法の基本指針によれば、近隣住民等への聞き取り調査も空き家所有者等に関する情報を把握する手段の一つとしていますので、事情聴取した相手が冒頭にご説明したような空き家の所有権を証明する書類を保有していないからというだけで所有者を確知出来なかったとするのは、相当慎重な検討が必要と思われます。
---	---

Q	相続・贈与に関する相談を受けた事例で、父親が介護施設に入所して空き家になった住宅について、2人の兄妹に生前贈与をした場合と相続をした場合にどちらがスムーズに所有権の移転ができるのか
A	1. 贈与する際は、贈与税、不動産取得税、登録免許税が課税の対象です。 2. 相続には、相続税、登録免許税の課税対象となっています。 税金のみを比較した場合、贈与のほうが、税金の負担が多いです。贈与税を軽減する制度として、暦年贈与、相続時精算課税制度利用が考えられますが、詳細は、税理士の方もしくは、管轄税務署にご相談ください。介護施設に入所されている方の場合、贈与するには、判断能があるのかを検討しなければなりません。後見人等の選任が必要な場合は、贈与は難しいと思われます。

Q	危険な状態の空き家があり、所有者は死亡しており、その相続権者が多数の事例がある。結婚はしたが子はおらず、妻も死亡した為、親や兄弟へと広がりますが、その人も死亡し、その子へと広がっている。所有者を知らない人も多く、皆、無関心で困っている。相続登記されないまま長年放置され、相続人同士がお互いの氏名や所在を全く把握していないケースが多く、市が間に入って調整するにも限界があり、対応に苦慮している。
A	死亡した所有者の相続人については、戸籍を丹念に調べていけば、相続人が認識しているか否かに拘わらず、現在の相続人が誰かについては相当程度まで公共団体で調査が可能と考えます。この調査権能については、空家法第10条、同基本指針一、3、(3)で、市町村長による戸籍謄本等の利用が想定されています。

	調査に当たっては相続に関する知識が不可欠であり、公共団体内において相続に詳しい職員あるいは弁護士、司法書士、行政書士のような専門家の助言を求めて行うのが現実的であると考えます。なお、相続関係は戸籍だけでは分からない相続放棄や有効な遺言によって、相続関係が変わることもあり得ますので、判明した相続人から事情を聴取するに当たっては、相続放棄や遺言についても可能な範囲で聞き出せるよう心がける必要があります。相続人が分かっても、当該相続人が無関心で、相続人が相続の事実すら知らないことも多々有り、また、知ったとしても係わりたくないとの対応をする方もあると思われれます。これら無関心な方については、法律上当該空き家の持分を相続しているのであり、相続人として空き家の維持管理に責任を持たざるを得ず、万一管理が不十分なため第三者に損害が発生したような場合は所有者として損害賠償等の責任を持たざるを得ないこともあり得る事等を丁寧に説明し協力を得られるよう説得していくしかないと考えます。場合によっては相続手続きを行い、当該空き家の売却等により、経済的利益が生まれることもあります。このような場合は過度な期待を持たれるとそれがトラブルの元にもなりうるので、慎重な対応が必要なのですが、相続手続きの動機となり得る側面もあるので適切なアドバイスを心がけたい。相続人間の持分については、相続人間で遺産分割協議をしていただく必要があります、公共団体がこの協議に直接加わることはできないでしょうが、相続人は全員が前述の責任を有していることを説明して、当該空き家について、取壊し、売却、賃貸、自ら利用などの方向性がでるような協議が進むよう助言していくことを心がけたいと考えます。
--	--

Q	・破産した法人（登記簿閉鎖）が所有する空き家への対応について 概要：2階建て工場 延べ床面積 1118.28㎡ 土地所有者は法人とは別法人が所有していた空き家（工場）の破損や落雪の影響で近隣住民に被害が及ぶおそれが生じている。被害が及ぶと想定されるのは両隣二軒。隣家には自己防衛するよう助言するにとどまっている。略式代執行を行うほど公共性が高いとは言えず、財産管理人制度等の申し立てを行ったとしても売却は困難な立地状況にある。土地所有者は解体費用すべての負担は難しいが、一部は負担すると話している。よい打開策が見いだせない状況が続いている。 ・同じく相続人がついていた空き家について、同じような状況にある場合、周辺住民はその被害を受忍せざるを得ない状況が続くものと考えられる。今後財産管理人制度の申し立てを検討したいが、本市の場合、市が財産管理人制度の申し立てを行ったとしても売却に至る可能性が低いことが想定されるため、財政部局の理解が得られない可能性が高いと思われる。
A	1. 破産した法人の破産手続きが継続中の場合は、破産管財人に、指導する。破産手続きが廃止又は終了している場合、管轄裁判所に会社の清算人を選任の申立を行い、選任後、清算人に対し、指導するべきと思います。申立費用は弁護士に相談ください。法人が解散もしくは、みなし解散の場合、所有者不明との判断に基づき、略式代執行を行った事例があります。（瑞浪市、新潟県十日町市、神戸市） 2. 相続人がついていた空き家の件 法律的には、略式代執行するか、相続財産管理人を選任し、処理する事しか選択の余地はなく、いかにその空き家を利活用するか考えるしかないのでは。

Q	先進事例等はいく目にするが、弊市では実現が難しい。 失敗事例 やどうにもできない事例、苦労したこと等の情報があれば留意することが出来るのでご教授願いたい。
A	・田舎の村落内の宅地 250 坪と老朽建物(20 坪・60 坪) 2 棟が隣家に倒れ掛かる状態で、周辺樹木繁茂し、進入路・歩く道もなく、他人地を通る状態であった。負の物件を引受ける近隣者もなく、太陽光業者に検討させたが日影悪く不可に終わり、所有者に隣家に寄りかかる 20 坪の現地引倒ししかないと伝えた。 ・物件共有者 5 名、市街化調整区域内土地(一部農地)約 300 坪、老朽建物 4 棟をある引受け事業者に土地代＝解体費条件で了解を得た、しかし、意に反し、買手が付いたことで手許金を要求して没となる。相続の共有は空き家解決の足かせとなっている例が多い。

Q	・自治体で、空き家に関する苦情を受けた場合どこまで踏み入れるべきなのか ・工場、製材所などの場合は、どのように通知をすると効果的なのか
A	1. 空き家に対する苦情は列挙項目、現地確認して、所有者と現況写真確認し、修復対応か、樹木刈込か、悪臭原因撤去か、悪さ加減を理解してもらい、その対応の具体者(専門家)を紹介する。(総合相談) 2. 地域住民からの苦情や通報を法律に照らして行政がどのような「関与」をしていくべきか。苦情の原因は何か? 適用法律は何か? 関与の方法: ①関与しない②12 条関与(特定空家等以外)③14 条関与(特定空家等)を参考に対処してください。

Q	・どこまで行政が空き家対策として関与すべきか迷っている。空き家削減対策(問題のない空き家も含む)に取り組むと、市民に適正な管理啓発をしていくにあたり、取り組みに比例して苦情や対策費も 膨れ、民業も圧迫することに繋がりがねないと考えられる。逆に、受身の対策のみでは、苦情は減るが、空き家候補は増え、将来的には空き家が増える可能性があると考えられる。行政は、どの程度空き家対策をするべきと思われるかご教授願いたい。 ・苦情や相談内容が多岐にわたり、市だけでは対応(予算関係も含めて)が困難になってきています。個別案件につき、空き家相談の専門家の方に間に入って頂き、国や県に関与してもらえるようなシステム等はないでしょうか。
A	行政と民間の役割分担が大切だと思います。「行政にしかできないこと」や「行政が関わることによって高い効果が発揮できること」から対応していく。苦情を受けるのは行政でしかできません。一方、助言や指導ができるのも行政です。その次には勧告や命令が控えています。言い方が正しいかどうか分かりませんが、行政は武器を持っておられるようなもので、指導の対象になっている空き家所有者とは利益相反の関係にならざるを得ません。だからこそ、個別案件に関しても、ホワイトナイトではありませんが、所有者等をサポートする第三者が介在することによって、問題解決が促進されると考えています。行政ならではの制約もあるでしょう。例えば、問題解決のサポートは、金額の多寡は別にして「業」でもありますから、行政が「業」と関わりを持ち誘導することに問題が生じないとは限りません。リスクを考えると行動も慎重にならざるを得ません。「総合相談」⇒「専門家」や「専門事業者」への流れと上手く連携し、利用されることが大切です。

Q	・行政と NPO 等が共同により構築する空き家相談窓口の整備のプロセス。また、その際に苦労された点等 ・空き家相談について、相談業務に関して専門家と協定を締結し、連携して取り組んでいるような良い事例が他自治体であれば、取り組みや協定の内容について教えていただきたいです。 ・今後の参考に、どのような連携をされたか事例を教えてください。
A	1. 行政との協働事業におけるの難関は目的（空き家の解消）は同じでも立ち位置（行政 VS 民間 ➡ 非営利 VS 営利）が違ことです。此处での非営利とは企業ではない組織を示し、NPO は儲けてもいいが利益を（NPO の目的）に使わなければならない（全額投資）。対して VS 非政府とは利益を求め事業を展開する企業（民間・団体）である。 ・公平性とはみんな（住民）のために ・自発性とはやりたい、やりたくない ・収益性とは儲かる、もうからないなどを、判断材料としています。 行政と企業（民間）は大きく食い違うところがあり、この隙間を埋めていかないと「行政連携」が進まないことになる。 2. 行政が不動産業界をどのように見ているのか？ 利益を求められてもこまる。連携の公平性を保ちたい。連携に不安もある。 地方の行政窓口では、不動産業者に対し、何か距離感を感じているように思えます。 不動産業界のみならず、全ての専門家・専門業者にあてはまることだと思います。 しかし空き家問題を解決に結びつけるには「不動産の総合的な知識」+「空家法等の理解」+「ボランティア」の気持ちが必要です。不動産業界にはたくさんの「宅地建物取引士」という不動産の専門家がいるのになぜ、行政と「連携」スムーズな連携ができないのか、しないのかを見極める必要があります。 ・収益（ビジネス）を求める前に・・・信頼関係 ・前向きな自発性（やりたい）・・・知識・知恵 ・住民のための（公平性）・・・課題解決 以上の考えをもとに、行政との連携を構築していかないと、相手は受け入れてくれません。「行政連携」とは非常に抽象的な言葉です。NPO を立ち上げ一番苦労したことは信頼関係の構築です。何を持つの信頼関係か？知識や知恵があっても行政を通じた信頼関係がなくては課題の解決（住民サービス）につながらないからです。 ➡そこで登場したのが対策での入口相談「空き家総合相談」体制です。 総合相談体制は相談者向けの住民サービスと同時に、行政側から見ればどのような関与が望ましいかを判断する目安にもなっています。「空き家相談士」なる資格や団体も作り普及しつつ、NPO では国（国土交通省）の空き家対策事業にも挑戦・参入し、空き家対策の先頭を走る気概を持ち活動をしています。活動が広がりつつあるも NPO としての悩みもあります。安定的な活動資金が不足しています。現在はなんとか行政からの委託事業（相談業務・バンク管理業務・広報等へ執筆など）で食いつないでいるのが現状です。協働事業と委託事業は中身が違います。バランスも必要。今後は空き家対策としての行政とのバランスの取れた協働事業を構築していく必要があります。これが出来て初めて「連携」といえるのではないのでしょうか。

3. 空き家等関連法編

1) 国土交通省提供資料

国土交通省ホームページ抜粋

『法律』

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

『政令』

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令
（平成27年2月20日政令第50号）

『省令』

- 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4月22日総務省・国土交通省令第1号）

『告示』

- 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 総務省告示・国土交通省告示第1号）〔平成31年4月1日改正〕

●空家等の所有者等に関する情報の利用等（第10条関係）

- 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について
- 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

●特定空家等に対する措置（第14条関係）

- 「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）

●財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係）

- 空き家再生等推進事業（平成20年度～）
- 空き家対策総合支援事業（平成28年度～）
- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（平成30年度～）
- 先駆的空き家対策モデル事業（平成28～29年度）
- 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業（平成29年度）
- 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（平成27年度税制改正）
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）（平成28年度税制改正）

※ ■ 国土交通省 ホームページ参照 <http://www.mlit.go.jp/>

2) 空家等対策の推進に関する特別措置法・用語解説

第一条（目的）

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。

第二条（定義）

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。

○用語等解説

適切な管理：①外部不経済対策②防災、衛生、景観対策③所有者責任の観点。特定空家等の状態にならないよう又地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように管理すること。

- ・ 保護：地域住民の生命・身体・財産
- ・ 保全：地域住民の生活環境
- ・ 促進：空家等の活用

火災後まだ、柱・梁等が残っている場合に空き家とみなし、空き家特措法を適用している行政も見受けられます。

建築物（建基法第2条1号）：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付属する門又は塀等やネオン看板など建築物の付属する工作物。

空家等：建築物又はこれに付属する工作物のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態」でありその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。

常態：概ね年間を通して建築物の使用実態がないことが一つの基準。

建物の使用実態：①居住者がおらず、人の出入りもない状態が長期間継続している家屋②倉庫であっても長期間人の出入りもなく、管理行為がされていない。

又管理がされていないゴミ屋敷でも「居住その他の使用」、「概ね月1回以上利用」している又は「盆・暮れに利用」されているものは「空家等」に該当しない。

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。

①建築物倒壊の恐れ：著しい傾斜、構造耐力上主要な部分の損傷、屋根・外壁・看板・ベランダ・給湯設備等の脱落・飛散の恐れ①擁壁が老朽化して倒壊のおそれ：亀裂・ズレが発生、水の流失

②建物本体の問題：吹付石綿が飛散・防露する危険、浄化槽等の破損による汚物の流失、臭気の発生②ゴミ等の放置・不法投棄：臭気の発生、害虫・害獣の発生

③既存の景観ルールに著しく不適合：景観法にもとづく制限に著しく適合していない③周囲の景観と著しく不調和：立木等の繁茂、ゴミの散乱、屋根・外壁の落書き、看板の汚損、窓ガラスの破損

④立木等の問題：道路等への枝・葉のはみだし、散乱④動物等の問題：鳴き声による騒音、糞尿による臭気の発生、害虫・害獣の近隣への侵入④その他の問題：不施錠による治安悪化、敷地土の流失

集合住宅：一部でも現に使用している者がある住戸ある限り「空家等」に該当しない。個人が居住する戸建て住宅が対象で、長屋やアパート・マンション等の共同住宅は対象外。

特定空家等：「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）により各市町村が判断する。

同法では、行政が是正の対象とする空家等を「特定空家等」としています。同法適用件を4点示している。

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著しく衛生上有害となる恐れのある状態。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。これらの要件に該当する場合は、自治体の判断で、その空き家等を「特定空家等」と認定し、是正のための措置（同法14条）を行うことができる。

空家特措法ができるまで、空き家という建築を巡る住民同士の近隣トラブルは、民事上の問題であって、行政は介入すべきではないとする「民事不介入の原則」の考えが主流であった。同法3条では、空き家の所有者に対して空き家の適切な管理についての責務を明示する一方で、同法4条で行政対策での空き家に対する必要な措置をとることの責務が明確された。

第三条（空家等の所有者等の責務）

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。

国土交通省のガイドラインでは

「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なのかどうか、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。」

適切な管理に努める：空き家等が私有財産である以上、その管理は所有者等の自由であるのが原則である。所有者等といえども、その管理を怠ってその周囲の生活環境に悪影響（外部不経済）を及ぼすことまで許されることではない。本条は空家等の所有者等に対して、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理すべき努力義務を課すものである。空家等がもたらす問題を解消する責任は、第一義的には、空家等の所有者等にあるとの立場を明確にした。なお、努力義務に違反したとしてもそれだけで法的責任が生じることはない。努力義務を怠った結果、空家等が特定空家等であると認められる場合には立入調査（9条2項）、さらには是正措置（法第14条）さらには空家等の管理不全が原因で他人に損害を与えた場合には、民法上の工作物責任（民法第717条）など他の関係法令により法的責任が問われることになる。

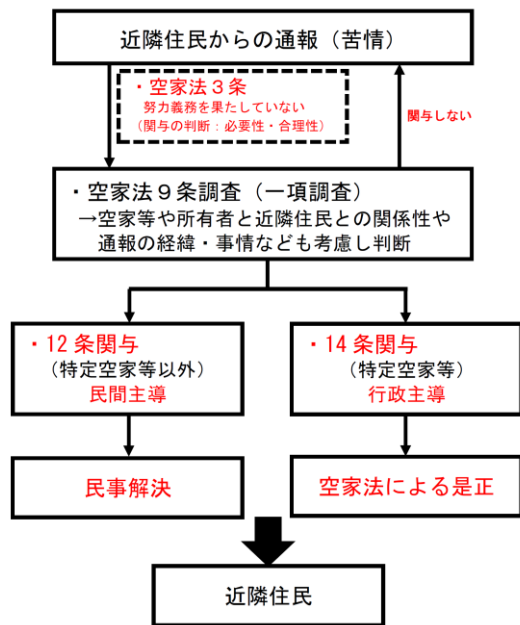
第四条（市町村の責務）

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。

市町村の責務：第3条が規定するように、「空き家」の管理について第一義的な責任を負うのは所有者等ですが、所有者等が責任を果たさず、これにより周辺の住環境に悪影響を出してしまう場合には、民・民の問題として近隣住民が「空家等」の所有者に対してして裁判を起こすことは制度としては可能です。しかし、訴訟には一定の時間や、勝訴したとしても費用の回収が容易ではないなど実効性に欠けるなど不明確です。

空き家に関する問題は、一個人では解決が困難であることから、個別の空き家の状態を把握することが可能な立場にある市町村は、空き家に対して関わり合いを持つ意義があります。市町村に空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めるべき旨の責務規定を置き、市町村が空家等対策について主体的な役割を果たすべき旨を明らかにした。

空家等対策計画



市町村の役割：市町村は、空家等対策計画（6条）を作成し、協議会（7条）を設置するとともに立ち入り調査（9条）や固定資産情報を利用する（10条）などして空き家に関する情報を収集し、これを前提に、必要に応じて助言・指導、勧告、命令といった各種の措置（14条）をとるとともに、他方で「空き家等」を積極的に活用するよう取り組んでいくこと（13条）とされている。

行政手続法第36条の3

何人も、法令に違反する事実がある場合において、その是正のためされるべき処分又は行政指導がされていないと思料するときは、当該処分をする権限を有する行政庁又は当該行政指導をする権限を有する行政機関に対し、その旨を申し出て、当該処分又は行政指導をすることを求めることができる。

第五条（基本指針）

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。

- ①空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- ②次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- ③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

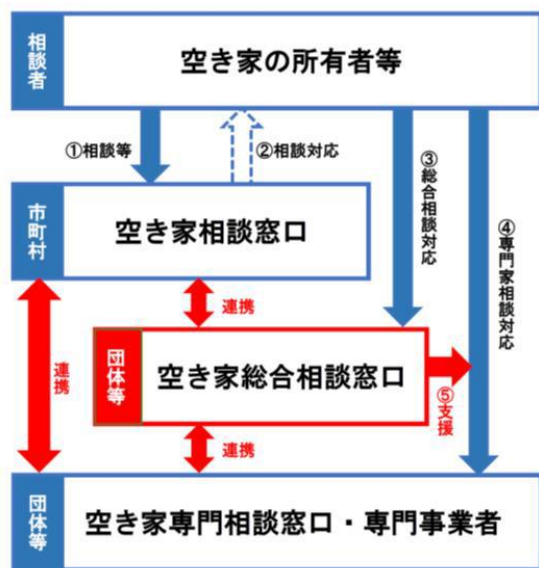
3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ

基本指針：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を定める旨が規定されてる。

【「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号）】

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。	
第六条（空家等対策計画）	
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。	<u>空家等対策計画</u>：市町村内に存在する空き家一つ一つに対する個別的な対応についても、所有者の問題、第三者に対して及ぶ危害の状況、除却の程度及び活用など手段についてまちまちであり、その件数も増えることも予想され、空き家が問題を生じさせている中でこれに対処する市町村の体制に限界がある現状を踏まえると、それぞれ地域の即した形で取り組むことが考えられ、適切な管理の重要性及び管理不全などの諸問題について広く住民に周知するという観点から、こうした方針を記載した空家等対策計画の策定が望まれる。又各市町村における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関する各部署が「空家特措法」をよく理解し空家等に関する対策を共有し分野横断的に連携できる計画を作成することが重要である。 <u>対象とする空家等</u>：空き家の適正管理の推進や流通・活用の促進、管理不全な空き家への対応に加え空き家の増加を抑制するため今後空き家になる可能性の高い居住中の建物所有者等（空き家予備軍）についても空き家予防の観点から対象とすべきである。
①空家等に関する対策の<u>対象とする</u>地区及び対象とする<u>空家等</u>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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項 ⑥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 ⑦住民等からの<u>空家等に関する相談への対応</u>に関する事項	<u>空家等に関する相談への対応</u>：住民等から各市町村に寄せられる空家等の相談内容として空家等の

総合相談窓口



所有者等の相続、管理、活用、除却、再利用の方針の関するものから、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。そのような多義にわたる各種相談に市町村はできる限り迅速に回答できることが求められる。

苦情：周辺住民や自治会からの苦情や台風などの災害時の対応についても相談業務の一部として関連部署との役割分担ができる組織・体制を図る。

実施体制：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・確認作業、特定空家等に対する立ち入り調査又は措置の取組や空家等の所有者等や住民からの相談（苦情含む）をうける体制の整備を図ることが求められる。空家等対策に係る部署、空家等対策協議会、外部専門家などの連携なども考慮する。

⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項

⑨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。

情報の提供、技術的な助言その他必要な援助：市町村窓口においては建築士が存在しないところもあり、規模・人員等の不足が避けられない。空家等対策の情報共有への支援、特定空家等に該当するか否か技術的な助言の提供、協議会への参画、構成員の仲介又はあっせん、住民からの空家等に関する相談体制の整備への支援などが考えられる。

第七条（協議会）

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。

協議会を組織する：空家等対策計画の作成及び変更に関する協議に加え「実施に関する協議」についても行うことができる。したがって協議の中心は市町村長が特定空家等に対する措置を講じようとする際の①該当するか否かの判断②立ち入り調査の方針③特定空家等に対する措置の方針などにならざるを得ないが、苦情対応からはじまる適正管理、利活用、空き家にならないための予防対策についても議論が必要である。協議会を役割ごとの分科会などに分離して協議を敏速に、かつ効果的に進めることも必要です。

協議会の法的な性格：地方自治法第138条の4第3項でいうところの付属機関であり、市町村に法的な拘束力を伴うものではなく、市町村長に対して行われる答申というものにあたる。

第八条（都道府県による援助）

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。

市町村相互間の連絡調整：空き家は市町村境を超えて広く分布しており対策においても圏域ごとの対策や調整が必要であると思われる。又行政職員は数年ごとに定期移動がある為、行政担当者の顔合わせを含めた担当者研修会（毎年春先開催）などの実施も求められる。

第九条（立入調査等）

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。

立入調査：①当該物件が、特定空家等の要件を満足するかどうか、写真等の記録をとる。②周囲の状況を把握し、当該物件の与える影響の大きさを調査する。③季節によって状態が異なることがあり得ることに留意する必要がある。（豪雨・台風・積雪）

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。

第十条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

必要な調査（一項調査）：市町村が不動産登記簿情報や住民票情報を取り寄せる（いわゆる「公用請求」）ための根拠規定となる。市町村長の任意の調査を行う権限を規定したもの。空家等の敷地内等への立ち入りは想定していない。空家等の所有者等や自治会、近隣住民に対する任意の聞き取り調査、敷地外からの外観調査なども含まれる。

立ち入り調査（二項以下調査）：特定空家等の可能性がある建築物に対しては、特定空家等に該当するか否か、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行う必要がある。また、特定空家等に対する適正な是正措置を判断するにあたっては、建築物の外観のみならず、内部構造や朽廃の状況等を詳しく調査する視野が不可欠である。

建築基準法第12条第7項ただし書：・・・「住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾をえなければならない。」と規定し、居住以外の建築物等と異なり、居住への立ち入り検査の場合にその「居住者」の承諾を必要としている。同上3項において通知手続きが定められており、立入の現場において空家等の所有者等の承諾がなくても立入調査を実施できる。

地方税法22条（秘密漏えい罪）：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所有者に関する情報には、不動産登記簿情報に加え、税務部署の調査等により不動産登記簿情報には記載されていない所有者等の氏名、住所の情報が存在することもある。しかしこのような個人情報

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。

第十一条（空家等に関するデータベースの整備等）

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。

第十二条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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。

地方税法 22 条により目的外利用が禁止されており、空家等対策に利用することが出来なかった。

内部で利用：固定資産課税情報等の情報の内部利用は

①地方税法第 22 条に定める秘密漏えい罪にあらず

②個人情報保護条例等との関係においては、目的外利用の例外事由に相当する法令事務の遂行のための行為であると位置付けられる。

【平成 27 年 2 月 26 日付け（国住備第 943 号）国土交通省住宅局住宅総合整備課長・（総行地大 25 号）総務省自治行政局地域振興室長通知】

その他の者：水道・ガス・電気等の供給事業者等も含まれる。市町村長は、水道・ガス・電気等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かについても照会することができる。

データベースの整備：「空家等」の所在地、現況、所有者等の氏名、措置の内容に加え、措置後の経過、措置まで至らない程度の所有者等との交渉、相談、電話の記録など履歴として残しておくべきです。市町村の内部部署間で常時情報共有できる map によるデータベース化が望ましいでしょう。

「空家等」には建物のみならず、その「敷地」も含む。（2 条 1 項）ため同条における「所有者等」には底地所有者も含まれる。また、特定空家等に該当しない空家等への「指導」「勧告」・緊急措置・軽微な措置は行えない。

情報の提供、助言：特定空家等に該当しない空家等についても、3 条が規定する「空家等」の適切な管理について第一義的な責任を負うのは所有者等であり、所有者が適切に管理するのが本来のあり方です。しかし、所有者が適切に管理しようと思

第十三条（空家等及び空家等の跡地の活用等） 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。 第十四条（特定空家等に対する措置） 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<u>助言又は指導</u>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	っても、どのように管理すればよいかわからないという場合や、今後の空き家の終活を含めた活用について方向が定まらず、時間とともに空き家の劣化が進んでしまう事例が見受けられます。市町村が、市政だよりや広報を通じて、あるいは転出届や死亡届の際の窓口連携にて情報提供やファーストコンタクトを図る必要があります。 <u>その他の必要な援助</u>：外部援助者のよるセミナーや定期相談会の開催を視野に入れ「空き家の総合窓口」や「近隣住民の向けの窓口（苦情窓口）」を併設して情報収集することも必要です。 <u>活用等</u>：空家等やその除却後に空き地となった跡地の中には、そのまま放置するよりも地域資源として活用を図っていく方が適当なものがある。そのような地域資源としての空家等や除却後のその跡地を市町村が地域活性化策や過疎地域における定住推進策の一環として<u>利活用</u>を図っていく観点から、そのための情報提供等の必要な対策を講ずるよう努めることを規定した。 <u>利活用</u>：①所有者自ら仕事場や倉庫として自己使用する②空家等を売却する③空家等を賃貸するなど手法により新たな価値を見出すこと。 <u>空き家バンク</u>：空家等の情報を登録・集積し広く発信することにより空家等を求める第三者に情報を提供するネットを使った流通化の仕組み。 <u>特定空家等に対する措置</u>：空家特措法に基づく措置の内容を規定したものです。「特定空家等」の状態に至ってしまった「空家等」の関すものであり、危険な状態を解消するためのものです。助言・指導→勧告→命令という3段階のプロセスを経て、改善が見られない場合は、代執行等による最終手段を取る仕組みになっています。代執行を行うためには、この3段階のプロセスを省略することはできません。 <u>助言又は指導</u>：「特定空家等」に至っていない「空家等」の所有者等に対する助言は12条に基づき行うものです。これに対して、本条が規定するのは
--	---

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

「特定空家等」の所有者等に対して行う助言・指導でありその法的な性質は行政指導であって、これにより所有者等に何等かの義務を生じさせるものではありません。

助言・指導の対象となるのは「特定空家等」の所有者等です。所有者等が複数いる共有の場合については、その全員に対して助言・指導を行うことになります。

助言・指導の内容（必要な措置）、至った経緯（①その建築物が「特定空家等」②現状の状態③周辺の生活環境への悪影響）を伝え、所有者等において、何をすればよいかわかるように具体的に表示します。

また助言・指導後改善が見られない場合は、勧告を行う可能性があること、勧告により住宅用地特例から除外されること等を伝えます。

住宅用地特例（地方税法 349 条の 3 の 2）：

土地に対する固定資産税が課税される年の 1 月 1 日（賦課期日）において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減されています。

特例の内容（価格に特例率を乗じて、本則課税標準額を算出します。）

・小規模住宅用地（住宅やアパート等の敷地で 2 0 0 平方メートル以下の部分）固定資産税：価格×1／6、都市計画税：価格×1／3

・一般住宅用地（住宅やアパート等の敷地で 2 0 0 平方メートルを超える部分）固定資産税：価格×1／3、都市計画税：価格×2／3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×2 0 0 平方メートル以下の部分が小規模住宅用地となります。

勧告：勧告は、助言・指導を行っても改善が見られない場合に行うことができるものです。その法的性質は行政指導と位置づけられており、これにより所有者等に何らかの義務が発生する訳ではありません。

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、<u>過失がなく</u>その措置を命ぜられるべき者を<u>確知することができない</u>とき（過失がなく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。	せん。 勧告の要件となるのは①同条1項による助言・指導を行ったこと②当該「特定空家等」の状態が改善されないと認められること。対象となるのは、助言・指導を受けた者です。所有者等が複数いる場合については その全員に対する勧告を行います。勧告の内容（必要な措置）は助言・指導をしたものの、いまだに改善が見られない事を伝えたくて「特定空家等」の状態を改善するための具体的な方法を示し、措置の期限（相当の猶予期限）を明記します。 <u>命令</u>：勧告を発出して相当期間が経過しても、所有者等が勧告に関わる措置をとらなかった場合には、命令を出すことができます。この命令は行政処分であり、これにより所有者等は命令にかかる措置を行うべき法律上の義務を負うことになります。 命令の要件となるのは①勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に係る措置を取らなかったこと、②特に必要があると認められたことです。①の「正当な理由」について、ガイドラインは「<u>所有者等有する権原をこえた措置を内容とする勧告がなされた場合等</u>を想定」していると記載している。<u>所有者等有する権原をこえた措置を内容とする勧告がなされた場合等</u>：権限をこえた措置を内容とする勧告は適切ではありません。ガイドラインは「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』とならないと解される。」としている。「特定空家等」が生じてしまう原因の一つには金銭的な事情がある場合が多いものの、第三者に損害を与える恐れのある「特定空家等」の所有者においては、その損害発生の防止は単に所有権に内在する当然の義務に過ぎず、金銭的な事情は、所有者の権原を超えるものとはいえません。 ②の必要性について、ガイドラインは「<u>比例原則</u>を確認的に規定したもの」としており、「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みとめられる」としています。助言・
--	--

第十五条（財政上の措置及び税制上の措置等）

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。

第十六条（過料）

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。

指導、勧告がおこなわれ、かつ改善が見られないような場合には、必要性を肯定することができる。命令の対象となるのは、勧告を受けた所有者等です。所有者等が複数いる場合については、勧告を受けた所有者等のうち「正当な理由」のない措置を行う「権原があるもの」に対して命令を行います。例えば、A、B 及び C という所有者等があり、このうち勧告に係る措置を行う権原があるにも関わらず、正当な理由なく、これを行わないものが A 及び B である場合には、A 及び B に対して各別に書面を郵送して命令を行うことになります。基本的に内容は、勧告と異なることはありません。勧告と同様「相当の猶予期間」を付す必要があります。

比例原則：達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益との間に均衡を要求する原則

【雀を撃つのに大砲を使ってはならないという】

行政代執行：所有者等が命令を受けてもなお自主的に改善しない場合に、地方自治体が所有者等に代わって特定空家等の危険性を除去するための措置。本項は**行政代執行法 2 条**の特則です。代執行を行う際の要件については、本項が行政代執行に優先することになります。代執行を執り行う手続きについては**行政大執行法 3 条以下**が適用されます。

行政代執行法 2 条：法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく**公益に反する**と認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。これまでは公益判断が難しいところであったが、「特定空家等」の定義より、

第十四条 10 項

「過失なくして」

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。(ガイドライン)

法 10 条に基づき住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記情報、固定資産課税情報などを利用し、法 9 条に基づく調査を尽くす。(現地聞き取り要)

「確知することができない」

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知りえても所在を確知しえない場合。(ガイドライン)

- ①所有者そのものが分からない
- ②…氏名は判明しているが、その所在や連絡先がわからない。
- ③…相続人が相続放棄している
- ④…法人で、その法人が解散等により存在しない
- ⑤…複数存在し、その内幾人かは確知できているが、それらの者だけでは命じるべき措置を行う権限がないとき
- ⑥土地所有者が確知できているが、建物所有者が①から⑤までのいずれかに該当するとき

特定空家等を放置することが著しく公益に反すると解され、本項において、命令に従わない場合は、行政代執行を行うことが可能となった。

行政大執行法 3 条：前条の規定による処分（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、予め文書で戒告しなければならない。

○2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、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及び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。

○3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する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。

略式代執行：所有者を特定できない、または調査によって所有者と連絡が取れない場合にこの略式代執行となる。所有者は特定できないが、倒壊等で周辺環境に危険が生じる恐れがある場合は、“略式”代執行で解体等の作業を行うということになります。

3) 空き家対策関連法

◇空き家条例等（市町村毎に異なる）

条令・規則名
●〇〇市美しいまちづくり条例 平成〇〇年 3 月 28 日 条例第〇〇号
●〇〇市空き家等対策の推進に関する条例 平成〇〇年 12 月 22 日 条例第〇〇号
●〇〇市空き家等対策の推進に関する規則（抄） 平成〇〇年 3 月 29 日 規則第〇〇号
●〇〇市個人情報保護条例（抄） 平成〇〇年 12 月 25 日 条例第〇〇号

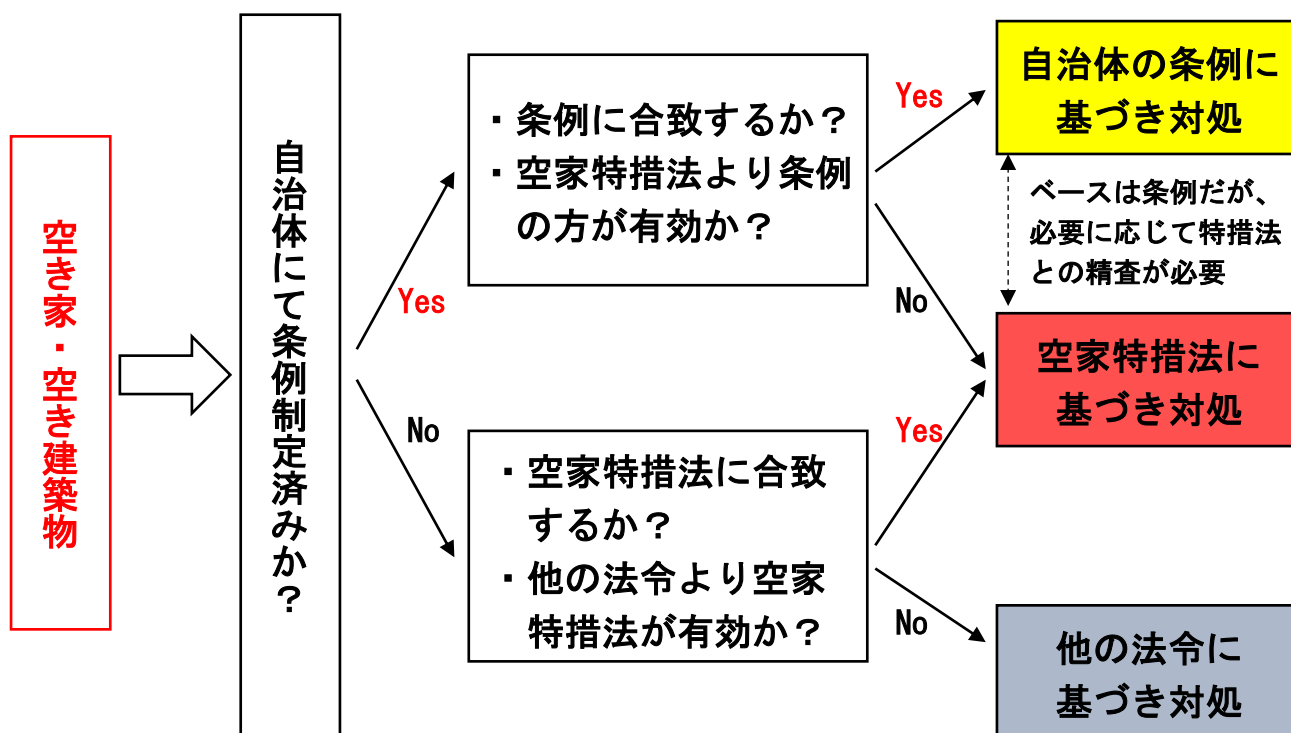
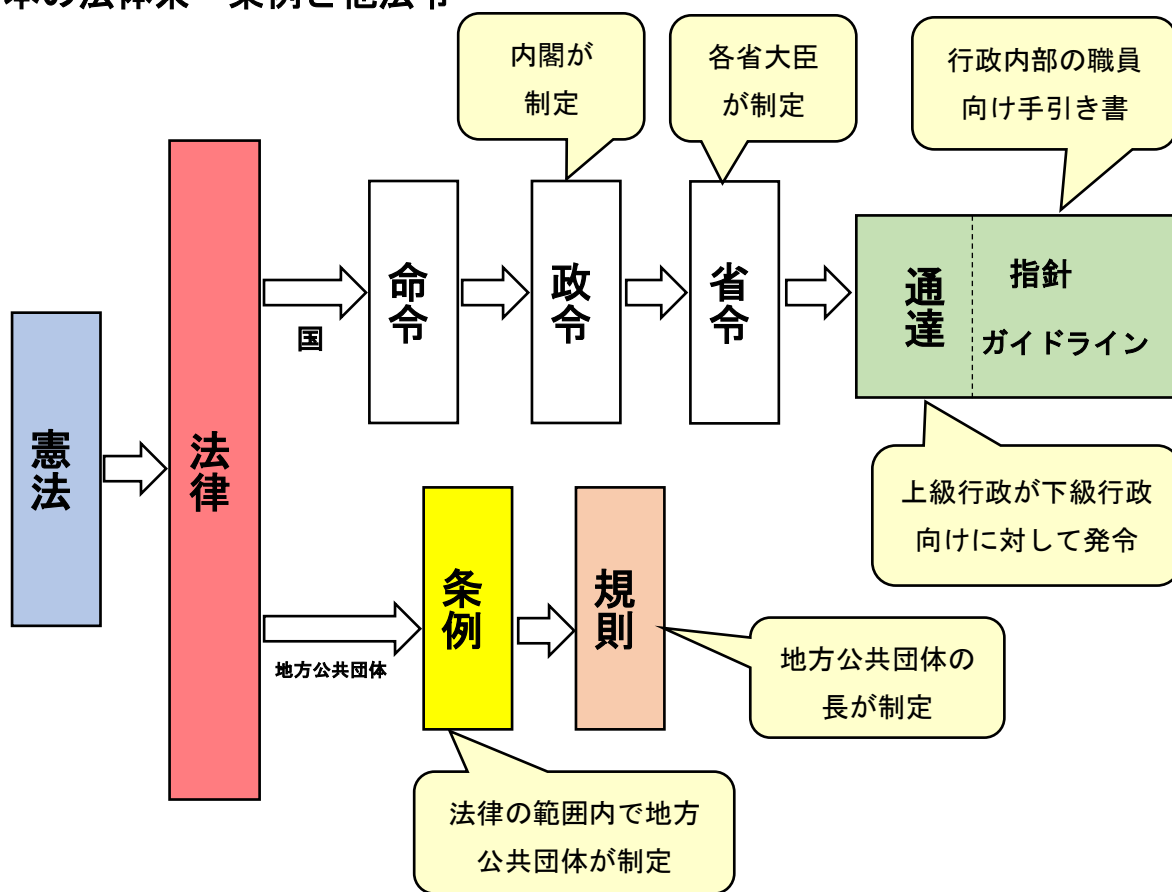
◇空き家関係法

法律名
●日本国憲法（抄） 昭和 21 年憲法
●民法（抄） 明治 29 年法律第 89 号
●失火の関する法律 明治 32 年法律第 40 号
●家事審判法 昭和 22 年 12 月 6 日法律 152 号
●行政手続法（抄） 平成 5 年法律第 88 号
●地方自治法（抄） 昭和 22 年法律第 67 号
●地方自治法施行令（抄） 昭和 22 年 5 月 3 日政令第 16 号
●地方税法（抄） 昭和 25 年法律第 226 号
●地方税法等の一部を改正する法律 平成 27 年法律第 2 号
●地方公務員法（抄） 昭和 25 年法律第 261 号
●戸籍法（抄） 昭和 22 年法律第 224 号
●住民基本台帳法施行令（抄） 昭和 42 年 9 月 11 日政令第 292 号

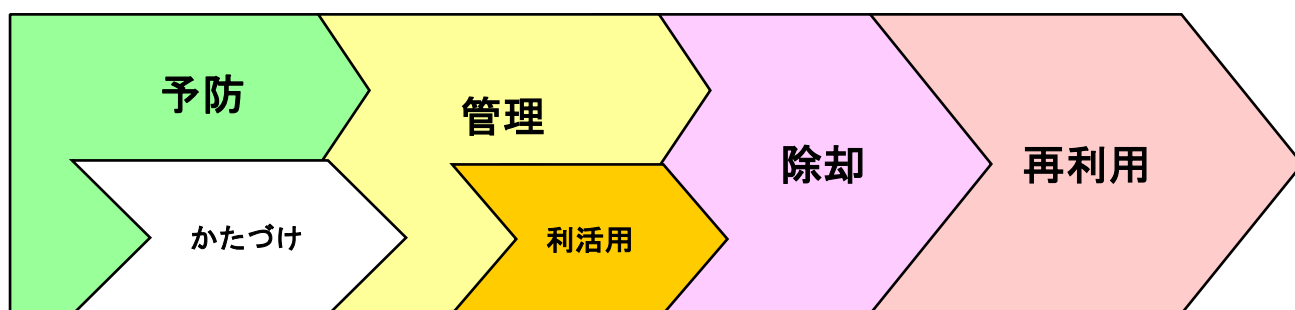
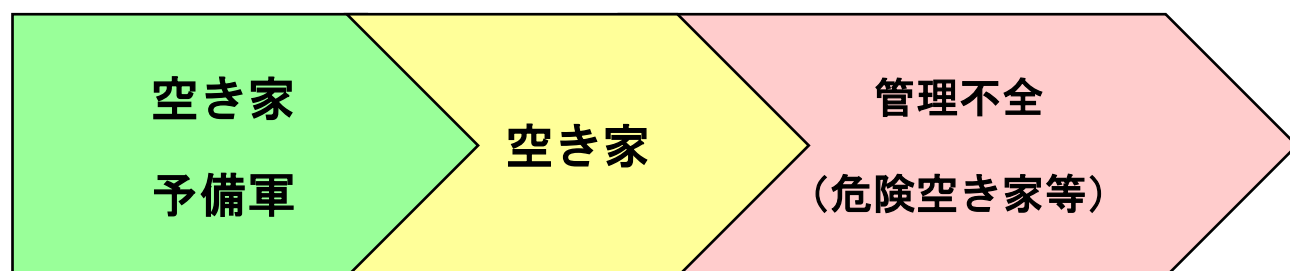
●消防法（抄） 昭和 23 年法律第 186 号
●災害対策基本法（抄） 昭和 36 年法律第 223 号
●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（抄） 平成 12 年法律第 57 号
●廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抄） 昭和 45 年法律第 137 号
●建築基準法（抄） 昭和 25 年法律第 201 号
●道路法（抄） 昭和 27 年法律第 180 号
●道路交通法（抄） 昭和 35 年法律第 105 号
●都市計画法（抄） 昭和 43 年法律第 100 号
●行政代執行法 昭和 23 年法律第 43 号
●農地法（抄） 昭和 27 年法律第 229 号
●任意後見契約に関する法律（抄） 平成 11 年法律第 150 号
●民泊新法（住宅宿泊事業法）（抄） 平成 29 年法律第 65 号
●不動産登記法（抄） 平成 16 年法律第 123 号
●登記手数料令（抄） 昭和 24 年政令第 140 号
●借地法（抄） 大正 10 年 4 月 8 日法律大 49 号/平成 3 年 10 月 4 日廃止
●借地借家法（抄） 平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号
●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 49 号
●鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律 平成 14 年法律第 88 号
●宅地建物取引業法（抄） 昭和 27 年法律第 176 号

4. 別添 空き家相談・資料編

■日本の法体系・条例と他法令



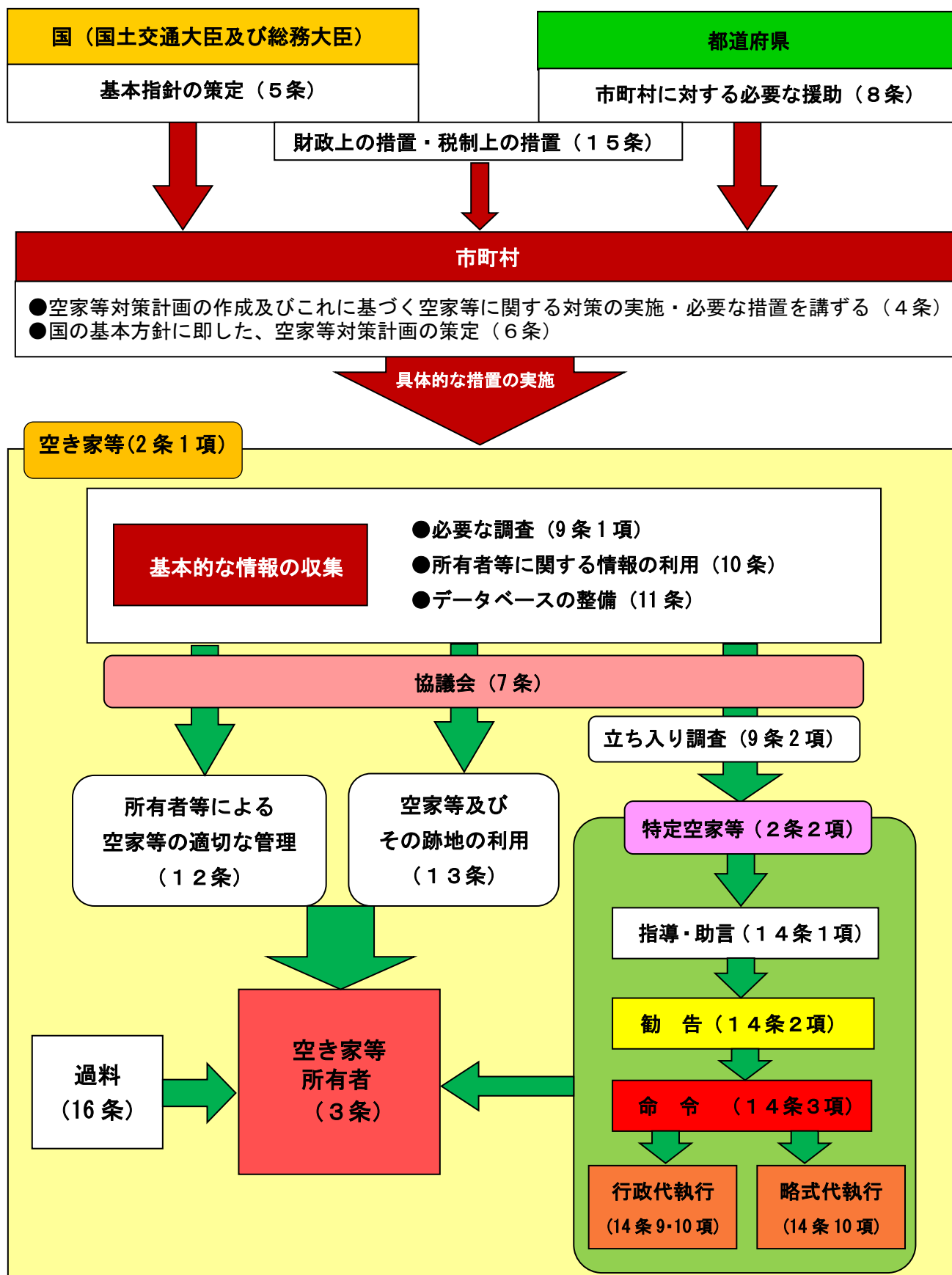
■空き家の管理



■空き家の区分

・ 空家等 (空家特措法)	①特定空家等・ ・ 市町村が空家特措法により認定 ②特定空家等以外の空家等
・ 空き家 (国土交通省)	①二次的住宅 週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘 ②賃貸・売却用の住宅（流通化している） 新築・既存を問わず、賃貸・売却用の為に空き家になっている ③その他の住宅（流通化していない） 上記（①・②）以外に人が住んでいない住宅。転勤・入院など長期不在、解体予定、相続した実家など

■空家等対策の推進に関する特別措置法・概要図



■行政関与判断基準

空家法(目的)		空家等の事例	関与無	12 条	14 条	調査等
保 護	地域住民の 生命・身体・財産 が守られているか	・建物等の倒壊のおそれ ➡傾斜・主要構造部損傷・屋根 ・外壁・看板の脱落・飛散 ・擁壁の老朽化(流水・ひび割れ)	◎	○/△	●	現地
	地域住民の 生活環境 が守られているか	・ゴミ等の放置、不法投棄 ➡臭気・害虫・鳥害・獣害の発生 (鳴騒音・糞尿・近隣進入) ・景観ルール不適合 ➡不調和・落書き・汚損・割損 ・通学路、主要道 ・立木の繁茂、飛散、越境 ・治安の悪化(不施錠・火災)	◎	○/△	●	現地 内部
	空家等 活用 が出来ている	・建築基準 ➡不接道、違反建築、旧耐震、 老朽化進行 ・権利関係 ➡未相続、未登記、所有者不明 相続放棄、低価値、除却	○	○/△	●	現地 内部 相談

※ ◎：守られている/出来ている ○：守られる可能性有/出来る可能性有
 △：守られる可能性低/出来る可能性低 ●：守られていない/出来ていない
 ・**現地**：現地 9 条 1 項調査 ・**内部**：行政等組織 ・**相談**：総合相談

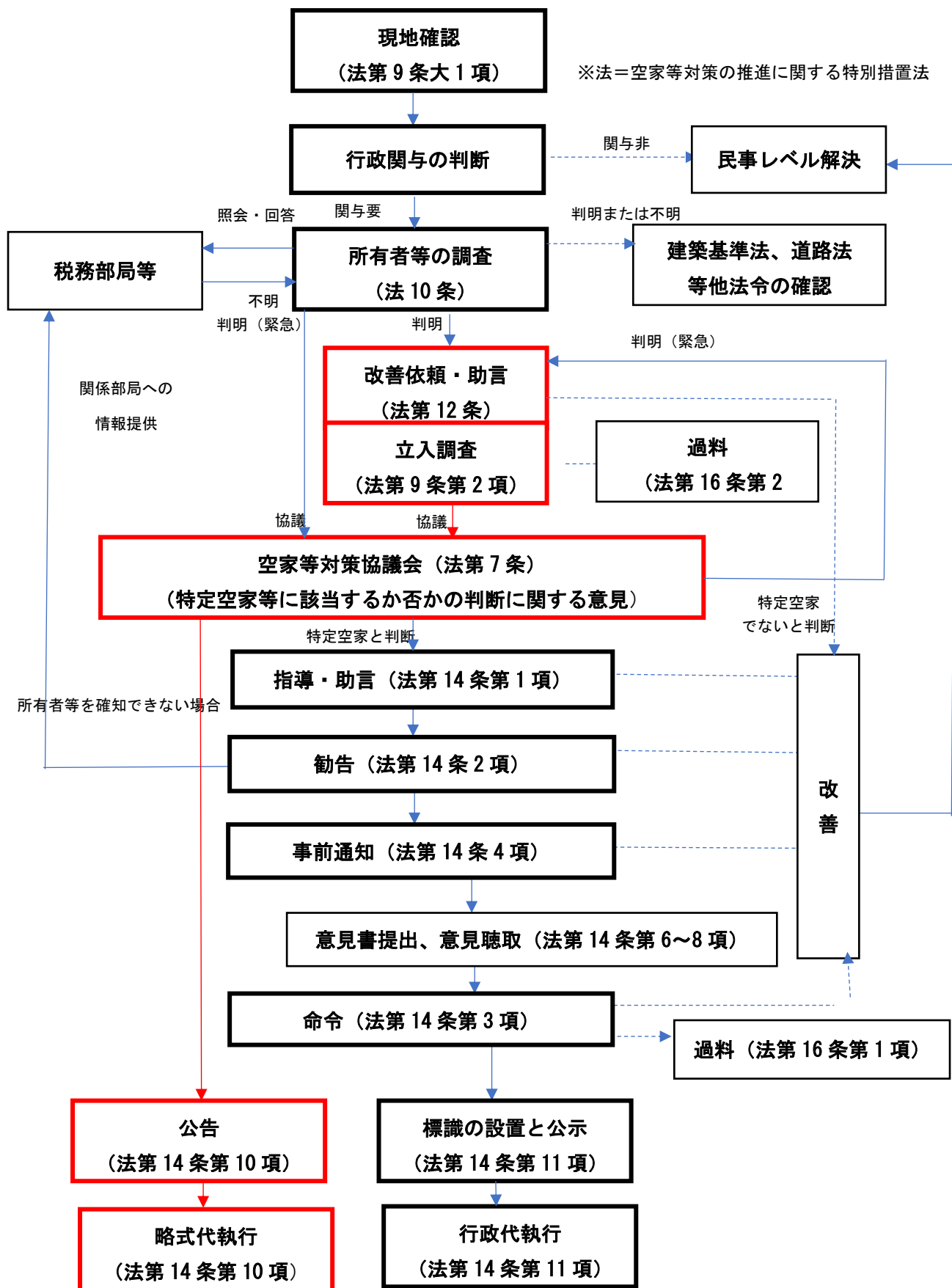
■空き家総合窓口対応(行政)

	関与しない	12条関与	14条関与
関与根拠	・ 空家等対策計画(法6条) ・ 法2条(空家等の定義) ・ 法3条(所有者、管理者の責務) ・ 法12・13条(適正管理・利活用) ・ 法に基づく条例など(適正管理)	・ 空家等対策計画(法6条) ・ 法3条(所有者、管理者の責務) ・ 法9条1項調査 ・ 法12・13条(適正管理・利活用) ・ 法に基づく条例(緊急措置) ・ 民法697条(事務管理)	・ 空家等対策計画(法6条) ・ 法9条2項調査 ・ 法14条(特定空家等) ・ 建築基準法・道路法・廃棄物処理法 ・ 行政大執行法2条
関与方法	・ 空き家バンクへの登録(流通市場) ・ 所有者の目的に応じて専門家が対応 ・ 空き家対策情報提供(広報・戸籍係) ・ 固定資産税納税通知・セミナー・相談会 ・ 専門家相談窓口の紹介(NPOや団体)	・ 空き家対策情報提供(各種制度・セミナー・個別相談会) ・ 地域自治会連携 ・ 法7条協議会等による助言(何をどうする) ・ 案件問題点の整理・出口対応(総合相談)	・ 法7条協議会等による判定後 首長⇒14条措置 ・ 法7条協議会等による指導内容決定
関与者	・ 民間事業者: 宅地建物取引士・建築士・弁護士・司法書士・行政書士等⇒空き家専門相談	・ 行政窓口 ・ 空き家NPO(専門家集団) ・ 不動産コンサルティングマスター ・ 業界団体(専門家チーム)	・ 行政窓口 ・ 民間連携(除却) ・ 民間連携専門家(代執行)
関与判断	・ 行政側の対応・関与基準マニュアル ・ 空き家相談窓口にて仕分け⇒総合相談員からのアドバイス	・ 行政側の対応・関与基準マニュアル ・ 空き家総合相談(総合相談員: 空き家相談士) 内容参考	・ 庁内空き家対策チーム ・ 法7条協議会が市町村へ答申(特定空家等)

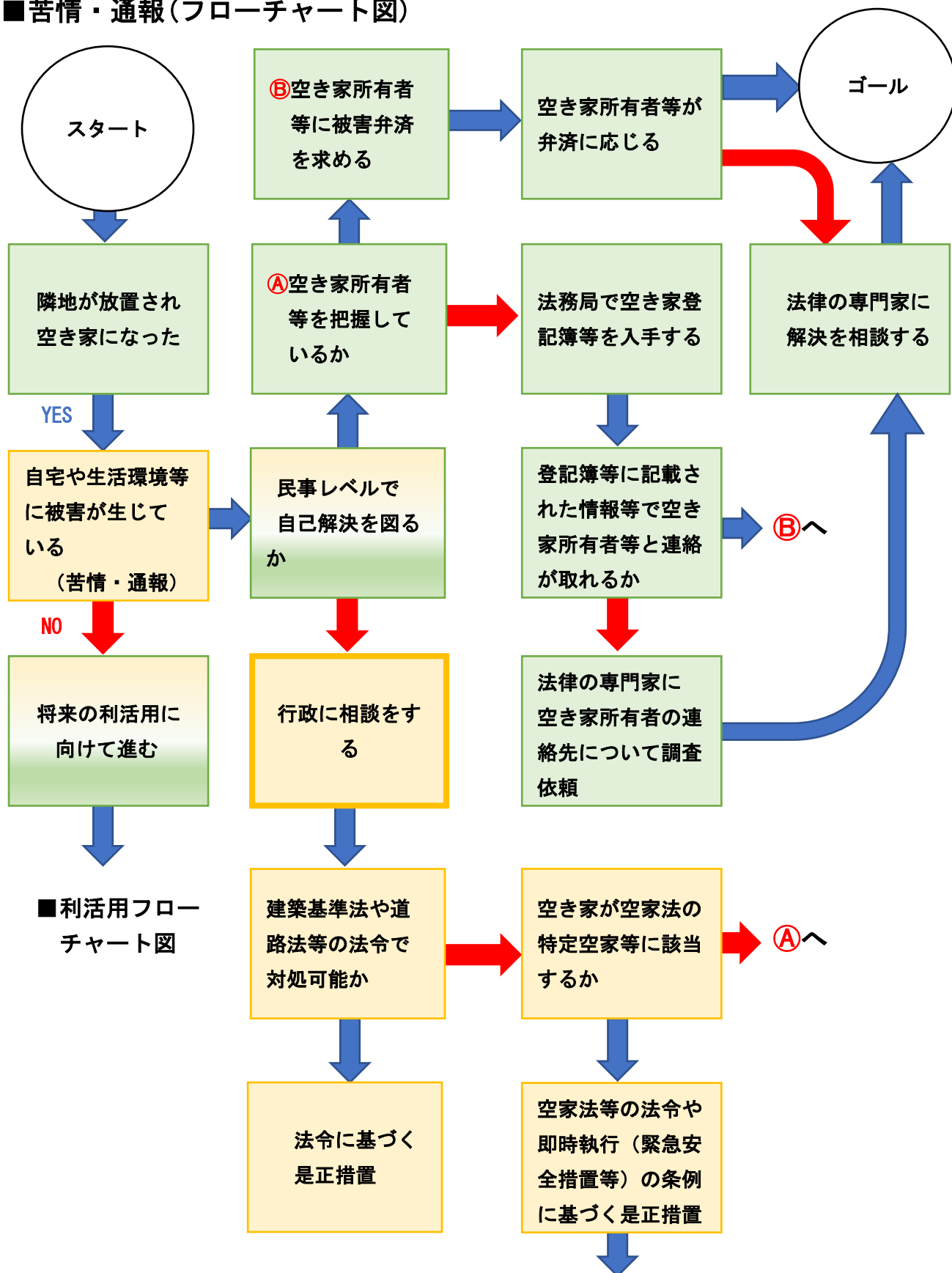
※不動産コンサルティングマスター: 不動産の流動化・証券化の進展など不動産関連業務は高度化・複雑化しており不動産の有効活用や投資等について高い専門知識と、豊富な経験に基づいたコンサルティングが求められるようになってきています。このようなニーズに的確に応えることのできる専門家。(国土交通大臣登録事業: 不動産鑑定士・宅地建物取引士・一級建築士有資格者)

※法とは「空き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(フローチャート図)



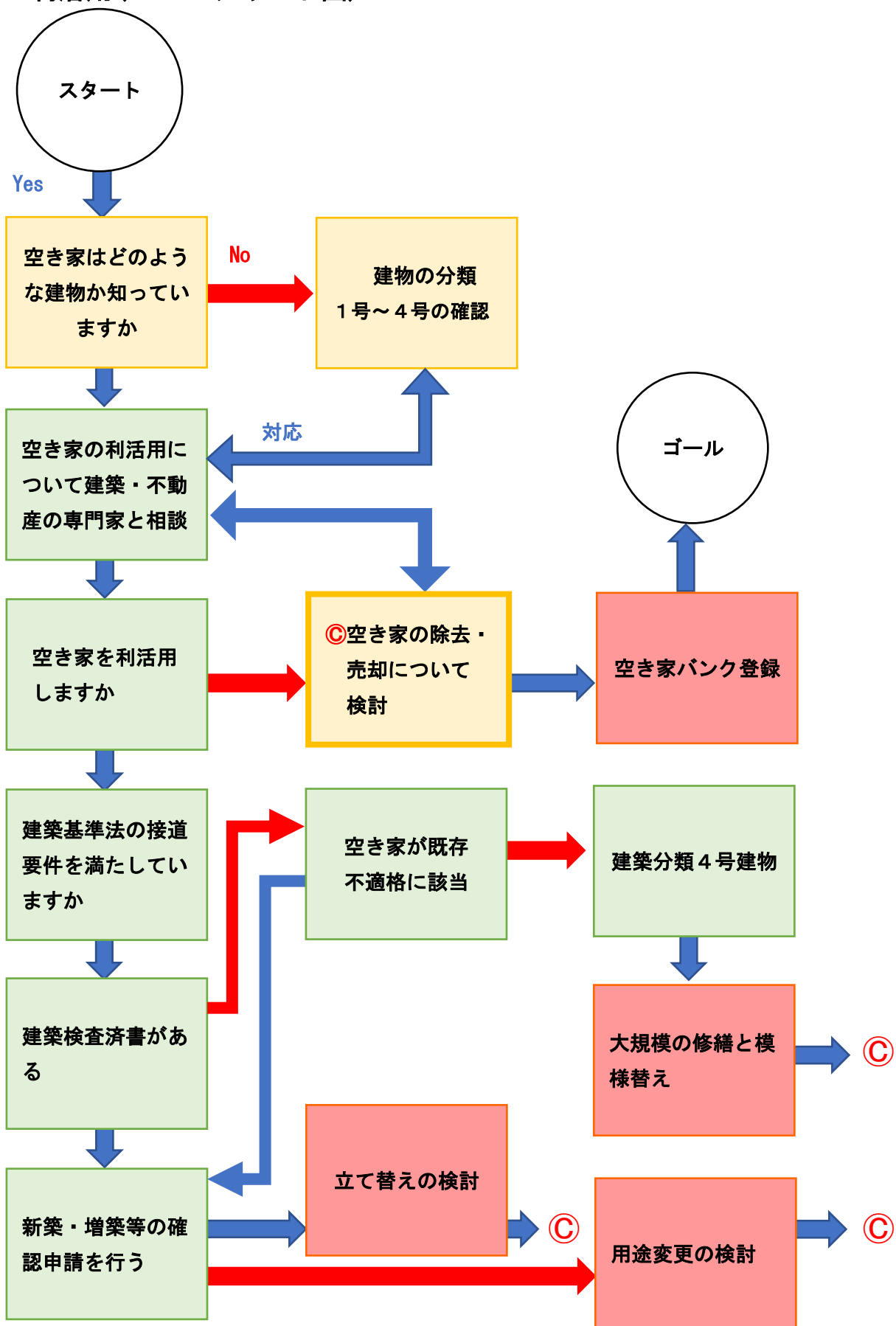
■ 苦情・通報(フローチャート図)



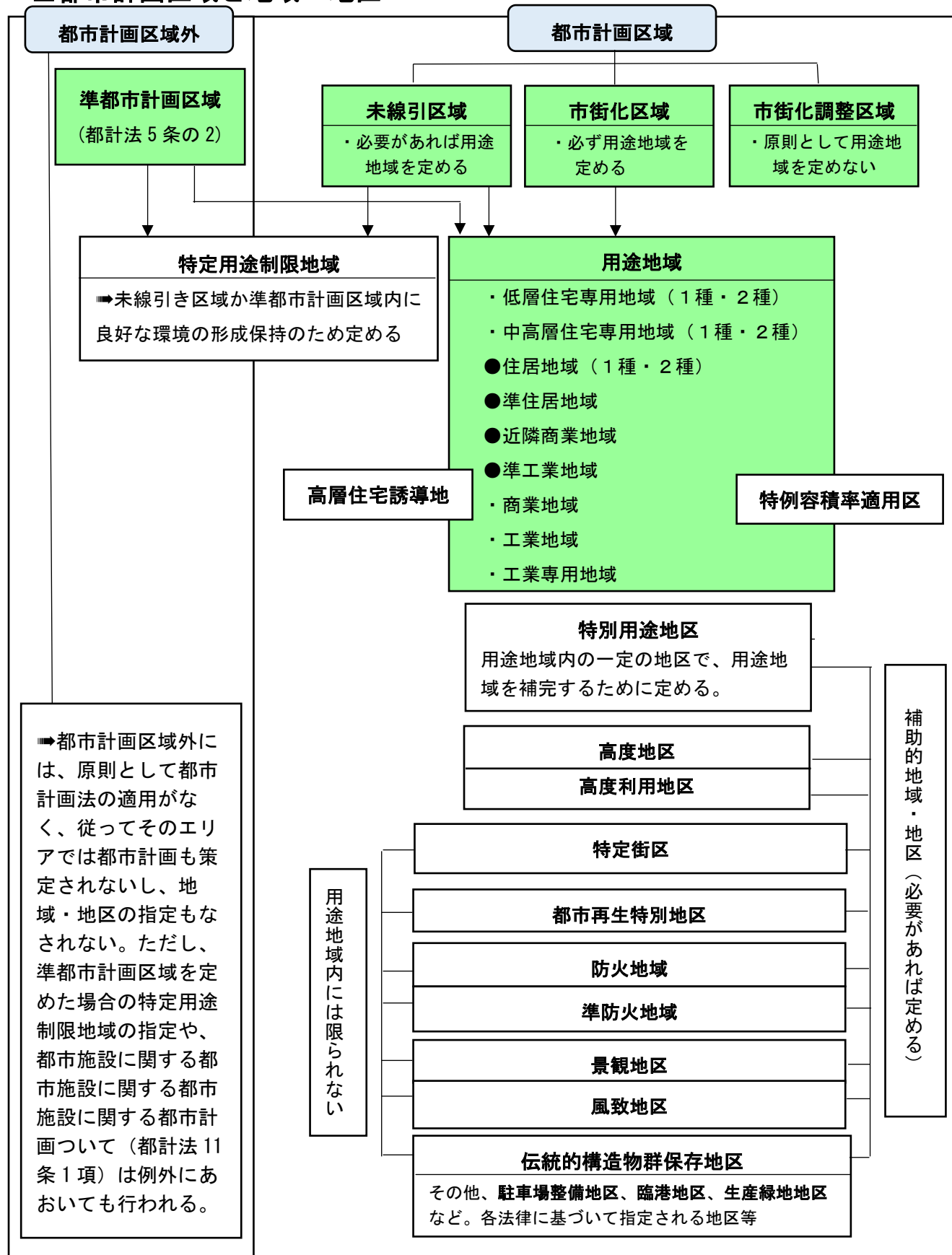
■ 利活用フロー
チャート図

■ 特定空家等に対する措置フローチャート図

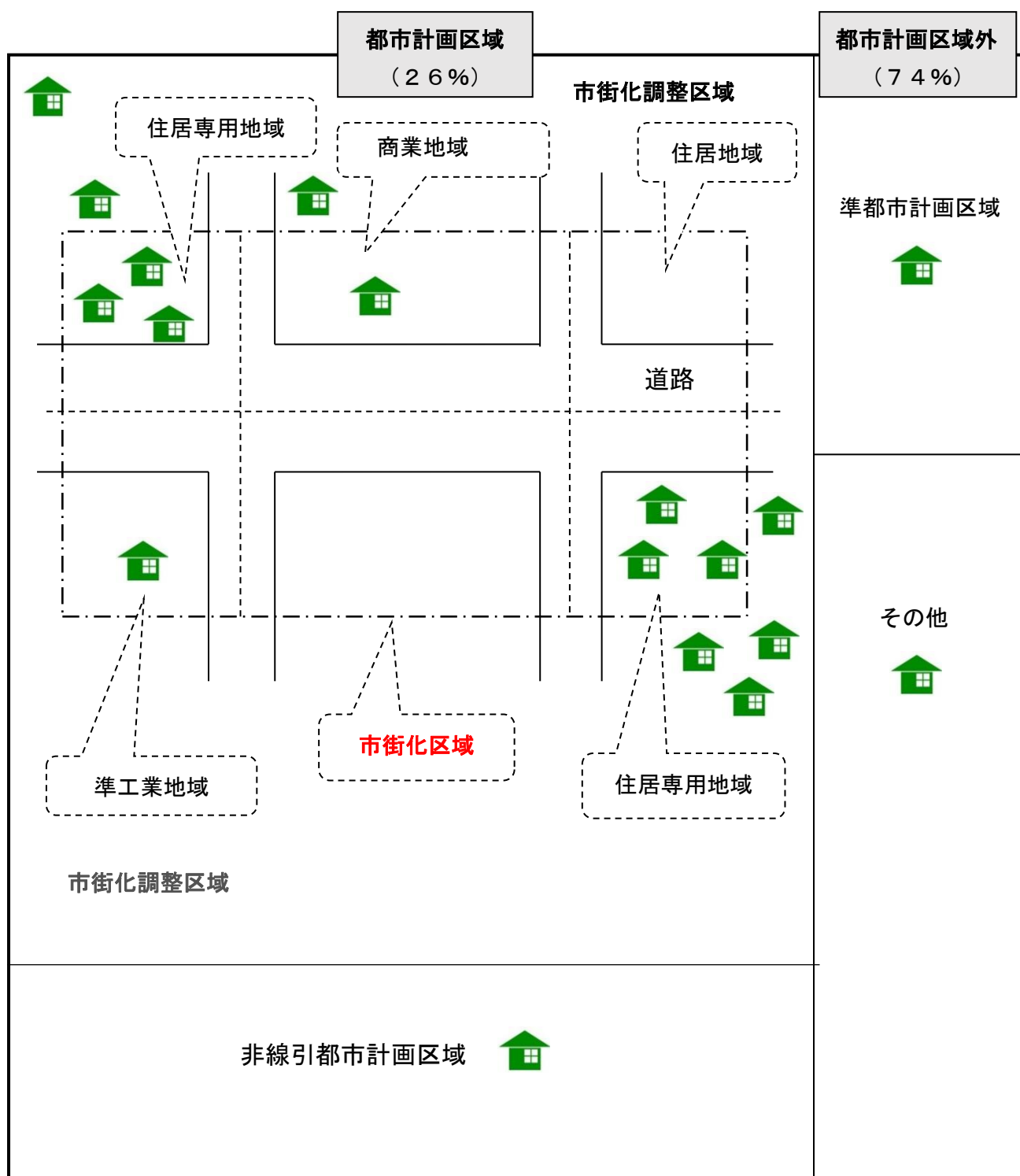
■ 利活用（フローチャート図）



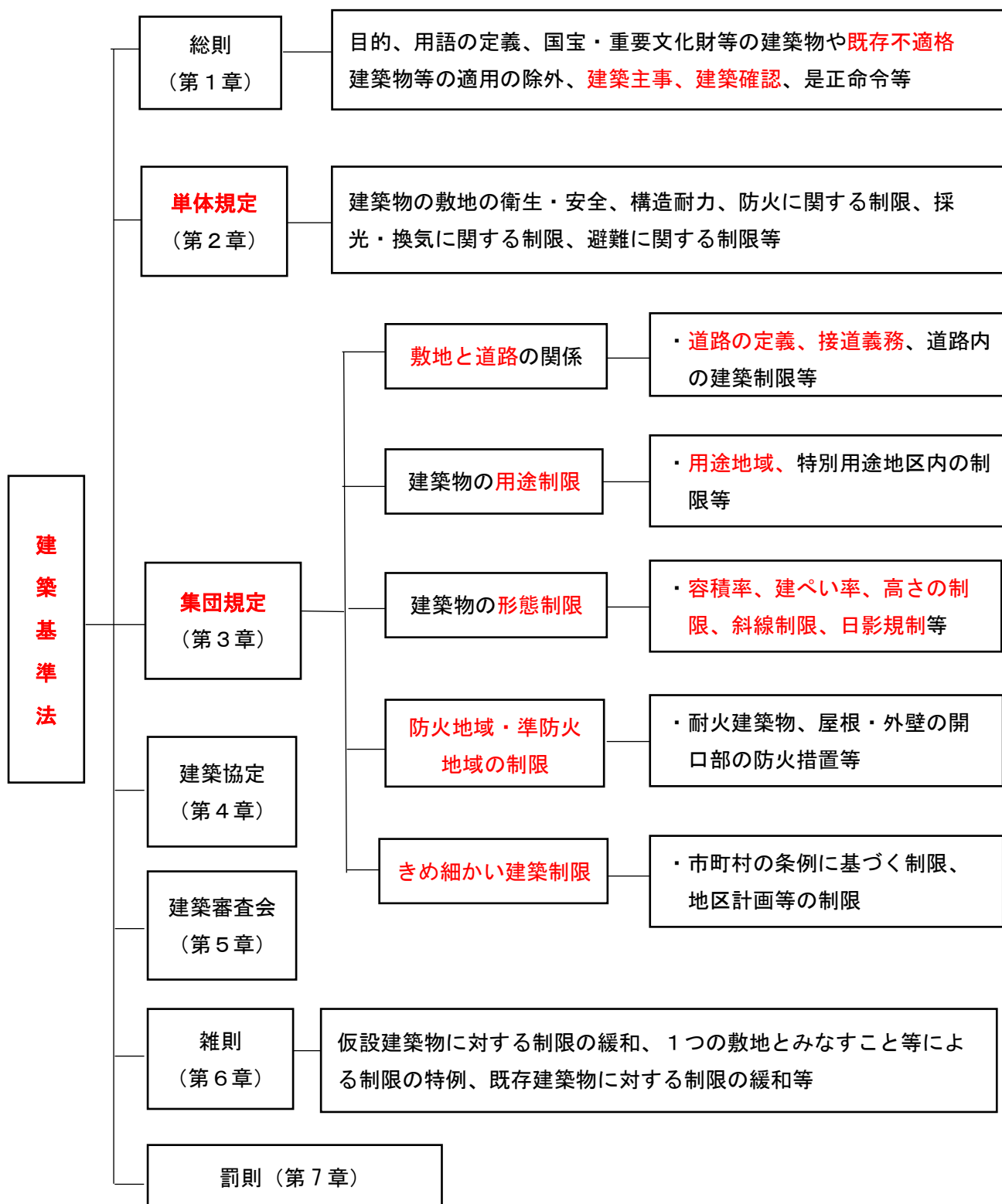
■都市計画区域と地域・地区



■日本の国土の区分と都市計画・空き家分布



■建築基準法概要



※1 **単体規定**：建築物そのものの安全性を確保する規定（**全国で適用**）

※2 **集団規定**：都市計画区域における人口・産業の集中に伴う生活環境や都市機能の低下を防止するための基準（68条の9の規定を除き**都市計画区域及び準都市計画内にのみ適用**）

■建築物の分類（建築基準法）

	用語・構造	規模	条文
1号建築物	特殊建築物	その用途の床面積＞100㎡ ※階数・構造問わず	法6条1項1号
2号建築物	木造	階数≥3、延べ面積＞500㎡、 高さ＞13m、又は軒高＞9m	法6条1項2号
3号建築物	木造以外	階数≥2 又は延べ面積＞200㎡	法6条1項3号
4号建築物	(1)～(3)以外の すべての建築物	概ね その他の空き家 が該当	法6条1項4号

■建築物の分類と建築確認申請との関係

適用区域	建築の分類	工事種別		
		建築 新築・増築 改築・移転	大規模の 修繕・模様替	用途変更 200㎡を超える
全国	1号建築物	申請必要	申請必要	申請必要
	2号建築物	申請必要	申請必要	申請不要
	3号建築物	申請必要	申請必要	申請不要
都市計画区域 準都市計画区域 知事指定区域	4号建築物	申請必要	申請不要	申請不要

※ 建築確認申請が不要でも、法に適合するよう維持・管理が必要です

◇工事種別

工事種別	用語説明
新築	更地に新しく建築物を建てること
増築	建物の床面積を大きくすること
改築	古い建物を壊して、新しい建物を建てること
大規模修繕	同じ材料を用いて元の状態に復元し、建築当初の価値を回復させること
大規模模様替	建築物の材料や仕様を替えて、建築当初の価値の低下を防ぐこと
用途変更	現在の建物の使いみちを、別の使いみちに変える手続きのこと

■道と道路

道：道とは古来より自然発生的に生じた「人や車などが往来するための所」（広辞林）

→建築基準法には道という用語は定義されていません。道から道路が出来た。

道路：建築基準法第 42 条に規定

特定行政庁が指定した区域においては 6 m 以上とされています。その詳細については 1 項 1 号から 5 号までに規定されています。（①から⑤）また、法 42 条には、「法の適用及び都市計画区域に指定される以前から存在した 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものについては建築基準法の道路とみなします」（⑥以下）

◇建築基準法が定める接道要件を満たす道路

	道の呼称	公道・私道	建築基準法	根拠法等
①	1 号道路（道路法の道路）	公道・私道	建築基準法 42-1-1	道路法による 4 m 以上の道路
②	2 号道路（開発道路）	私道・公道	建築基準法 42-1-2	都市計画法、土地区画整理法他
③	3 号道路（既存道路）	私道	建築基準法 42-1-3	都市計画法等
④	4 号道路（計画道路）	公道	建築基準法 42-1-4	道路法、都市計画法他
⑤	5 号道路（位置指定道路）	私道	建築基準法 42-1-5	民間の築造 地目：公衆用道路
⑥	2 項道路（みなし道路）	公道・私道	建築基準法 42-2	4 m 未満
⑦	3 項道路	公道	建築基準法 42-3	2 項道路の例外
⑧	4 項道路	公道	建築基準法 42-4	6m 区域指定 4m 以上
⑨	5 項道路	公道	建築基準法 42-5	6m 区域指定 4m 未満
⑩	6 項道路	公道・私道	建築基準法 42-6	1.8m 未満の 2 項道路

◇道路交通法の道路

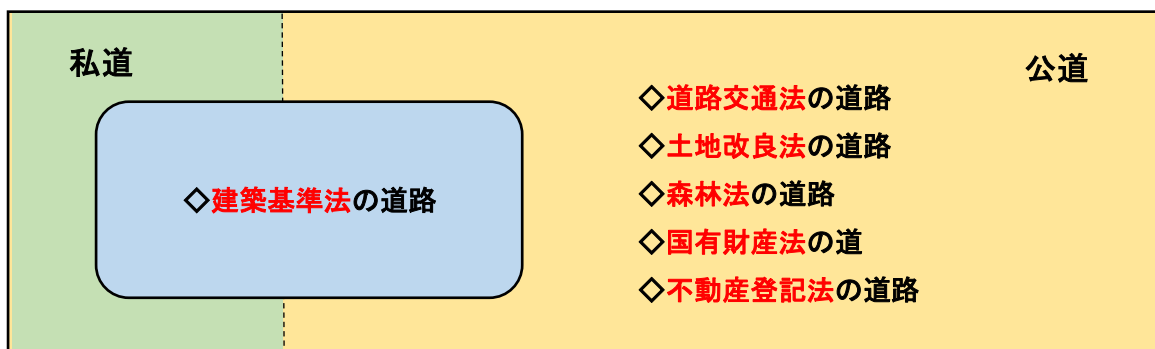
	道路交通法「道路」	道路等の種類	根拠法
1	道路法の道路（公道）	高速道路・国道・県道・市町村道	道路交通法 2-1・3
2	自動車道	専用自動車道・専用以外の道路	道路運送法 2-8
3	一般交通の用に供するその他の場所	農道・林道・赤道・河川道・私道	

◇土地改良法の道路：農道：農業用道路 農免道路：農林水産省が整備 ◇森林法の道路：林道

◇国有財産法：里道（赤道） ◇不動産登記法：公衆用道路（不動産登記簿上の地目）

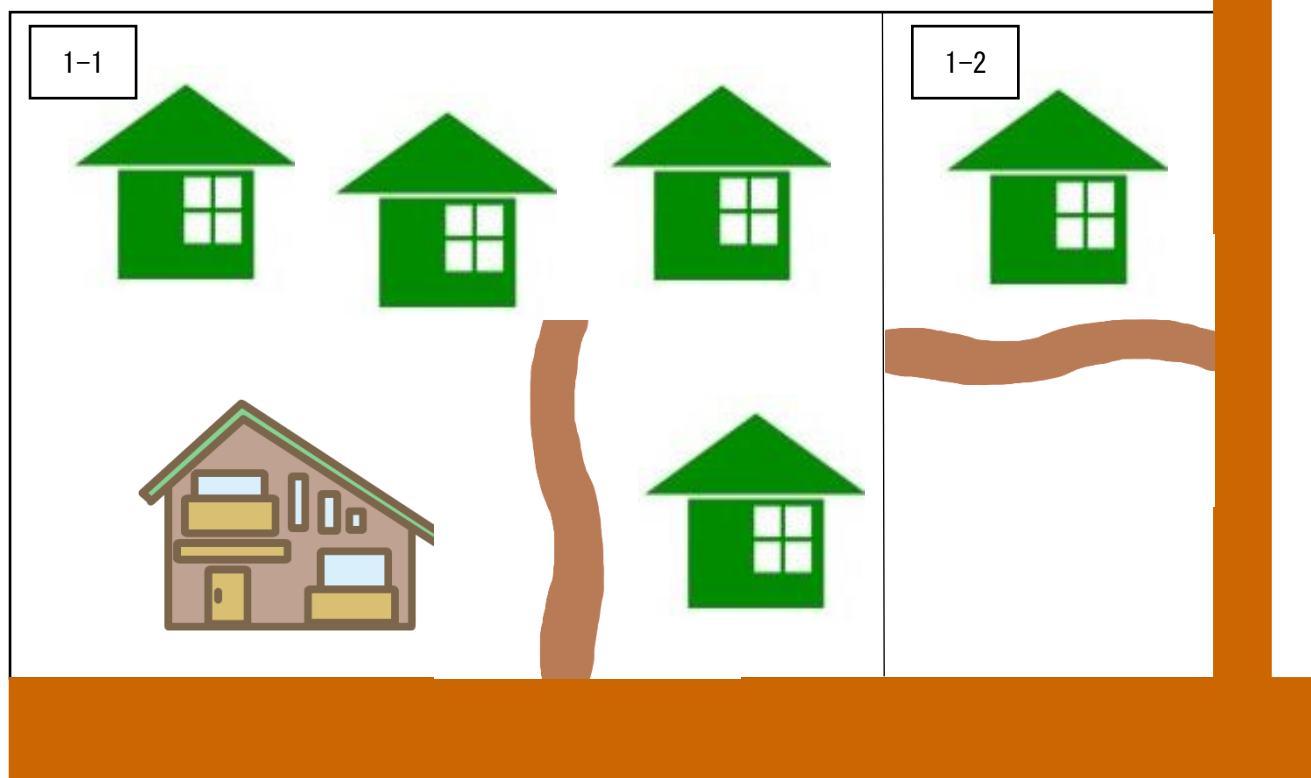
◇公道と私道

建築基準法上は、公道と私道の区別や定義が存在しません。個人や法人などの民間で管理されている私道も建築基準法の道路として扱うことが出来ます。

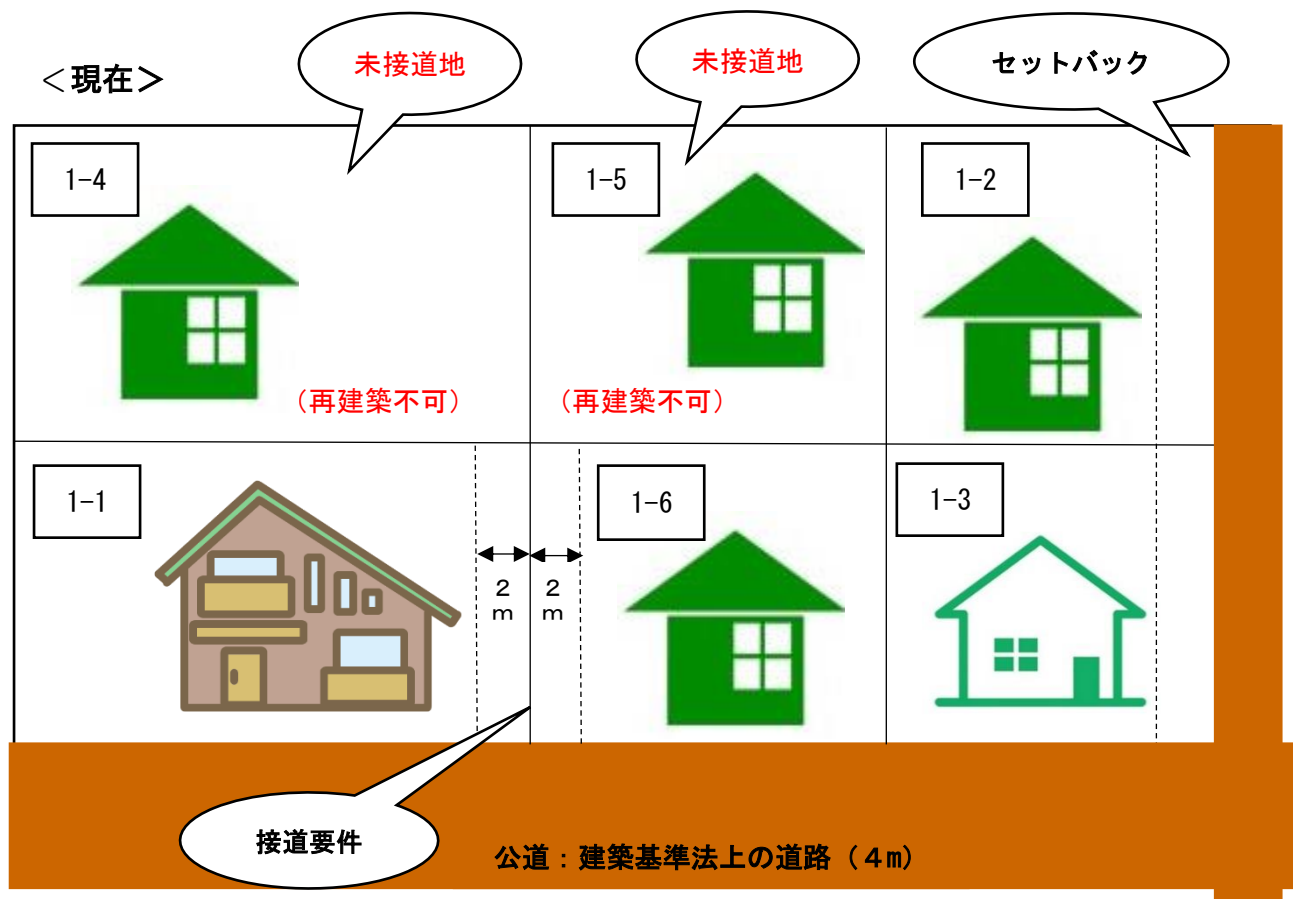


■建築接道要件

<50 年前>



<現在>



■土地の登記事項証明書（全部事項証明書）

全部事項証明書（土地）

表 題 部 （土地の表示） 1		調製	余白	不動産番号	123456789 2
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	〇〇市〇〇町〇〇 3			余白	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付[登記の日付]	
〇〇番〇 4	宅地 5	6	123	45	7

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 8	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇〇年〇月〇日売買 所有者 〇〇市〇〇町〇〇〇〇 〇〇〇〇

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 9	抵当権設定	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇〇年〇月〇日金銭消費貸借同日設定 債権額 金〇〇〇〇万円 利息〇〇〇、ただし、平成〇〇年〇月〇日から 年4・00%（ただし、月額計算。月末満の期間は年356日日割計算） 損害金 年14・5%（年365日日割計算） 債務者 〇〇市〇〇町〇〇〇〇 〇〇〇〇 抵当権者 〇〇市〇〇町〇〇〇〇 あきや銀行 共同担保 目録 第〇〇〇〇号

共同担保目録			
記号及び番号	（は）第〇〇〇〇号 10	調製	平成〇〇年〇月〇日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1 11	〇〇市〇〇町〇〇〇〇番〇 家屋番号 〇〇番〇の建物	1	余白
2	〇〇市〇〇町〇〇〇〇番〇の土地	2	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。

令和〇年〇月〇日

岐阜地方法務局

登記官

〇〇〇〇

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 D 1 2 3 4 5 （1/1） 1/1

（１）表題部

- ①土地の表示登記 ②土地の不動産番号（不動産番号から個々の不動産を特定できます。）
- ③土地の所在 ④土地の地番 ⑤土地の地目
- ⑥土地の地積（地目が『宅地』及び『鉱泉地』、地積が10㎡未満のものは小数点以下2位まで表示されます。）
- ⑦分筆や合筆、地目変更等（行われた登記の原因及びその日付が表示されます。）

（２）権利部（甲区）

- ⑧誰から誰が、どのようにして所有者になったかなど、所有権移転の履歴が表示されます。現在の所有者や、過去の所有者の住所と氏名がわかります。

（３）権利部（乙区）

- ⑨所有権以外の権利に関する事項が表示されます。抵当権の場合は、いつ誰から借金をしたのか、いくら借りたかなどがわかります。

（４）共同担保目録

- ⑩共同担保目録の記号及び番号です。
- ⑪共同担保になっている不動産（土地・建物）がわかります。

表示登記（表題登記）は、不動産（土地・建物）で一番最初に行う登記です。

建物で一番最初に行う登記は、『建物表題登記』、

土地で一番最初に行う登記は、『土地表題登記』、

これらの登記が行われると、不動産（土地・建物）の登記記録の『表題部』が作成され、次に権利登記（権利に関する登記）の1つである所有権保存登記を行うことで、登記記録の『権利部（甲区）』が作成されます。

表示登記は、原則として所有者に表示登記の申請義務が課されています。

土地が新たに生じたら、無くなったら（滅失）、地積や地目の変更があったら、その不動産の所有者は、1ヶ月以内に表示に関する登記をしなければなりません。守らないと10万円以下の過料となるとされています。

しかし、日本中に、表示の登記がされていない土地や建物が数え切れないほどあるのが現状です。

ですので、現状として、表示登記をしないという選択肢もあります。

法律では、表示登記は所有者が自分で行うことが原則となっています。自分で表示登記ができない場合は、代理人に依頼し、代理人が行います。

表示登記は、土地家屋調査士だけが業務としてできる登記なのです。

登記記録は、「表題部」と「権利部」に分かれており、さらに権利部が「甲区」と「乙区」に分かれており、登記記録は最大で表題部・権利部甲区・権利部乙区の3つで構成されています。

さらに、権利部乙区にある抵当権（根抵当権）にある債権の担保になっている他の不動産が掲載された共同担保目録があります。

■建物の登記事項証明書（全部事項証明書）

全部事項証明書（建物） 1

表 題 部		(主である建物の表示) 1 調製		余白	不動産番号	123456789 2
所在図番号	余白					
所在	〇〇市〇〇町〇〇〇〇番地〇 3				余白	
家屋番号	〇〇番〇 4				余白	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付[登記の日付]		
5 居宅	6 木造かわらぶき 2 階建	7 1 階	〇〇	〇〇	平成〇〇年〇月〇日新築	
		2 階	〇〇	〇〇	[平成〇〇年〇月〇日] 8	
所有者	〇〇市〇〇町〇〇〇〇番地〇 〇〇〇〇 9					
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		
10 1	所有権保存	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇〇号		所有者 〇〇市〇〇町〇〇〇〇番〇 〇〇〇〇		
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		
11 1	抵当権設定	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇〇号		原因 平成〇〇年〇月〇日保証委託契約に 基づく求償債権平成〇〇年〇月〇日設定 債権額 金〇〇〇〇万円 損害金 年 1 4 % (年 3 6 5 日割計算) 債務者 〇〇県〇〇市〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 抵当権者 〇〇県〇〇市〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 共同担保 〇〇〇〇〇〇		
共同担保目録						
記号及び番号	(た) 第 1234 号 12		調製	平成〇〇年〇月〇日		
番号	担保の目的である権利の表示		順位番号	予備		
13 1	〇〇市〇〇町〇〇〇〇番〇 家屋番号 〇〇番〇の建物		1	余白		
2	〇〇市〇〇町〇〇〇〇番〇の土地		2	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。

令和〇年〇月〇日

岐阜地方法務局

登記官

〇〇〇〇

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 D 1 2 3 4 5 (1/1) 1/1

(1) 表題部

- ①建物の表示登記 ②建物の不動産番号（不動産番号から個々の不動産を特定できます。）
- ③建物の所在 ④建物の家屋番号 ⑤建物の種類 ⑥建物の構造 ⑦建物の各階の床面積
- ⑧新築や増築、取り壊し等（行われた登記の原因及びその日付が記載されます。）
- ⑨表題部の所有者（建物表題登記を行うと、この欄に所有者が記載され、保存登記を行うと『権利部（甲区）』に所有者が記載され、この欄は抹消されて、下線が引かれます。）

(2) 権利部（甲区）

- ⑩誰から誰が、どのようにして所有者になったかなど、所有権移転の履歴が表示されます。現在の所有者や、過去の所有者の住所と氏名がわかります。

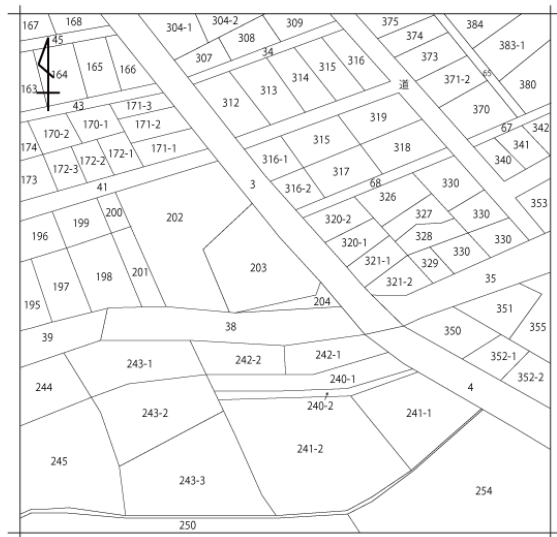
(3) 権利部（乙区）

- ⑪所有権以外の権利に関する事項が表示されます。抵当権の場合は、いつ誰から借金をしたのか、いくら借りたかなどがわかります。

(4) 共同担保目録

- ⑫共同担保目録の記号及び番号です。
- ⑬共同担保になっている不動産（土地・建物）がわかります。

■ 公図



（注）地図に準ずる図面は、土地の図面を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部	所在					地番	203 番	
縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳別添地図
補記事項								

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成30年5月24日
名古屋法律事務所津島支局
登記官

申請番号： 23
(1/1)

登記太郎 印

公図には、所在、地番、縮尺、精度区分、座標系番号又は記号、分類、種類などがあり、わかるものはそこに記載されていますが、ない、わからないものは記載がありません。

一番下には、発行日の記載があり、法務局の登記官の名前が記載され、この公図の内容を証明しています。

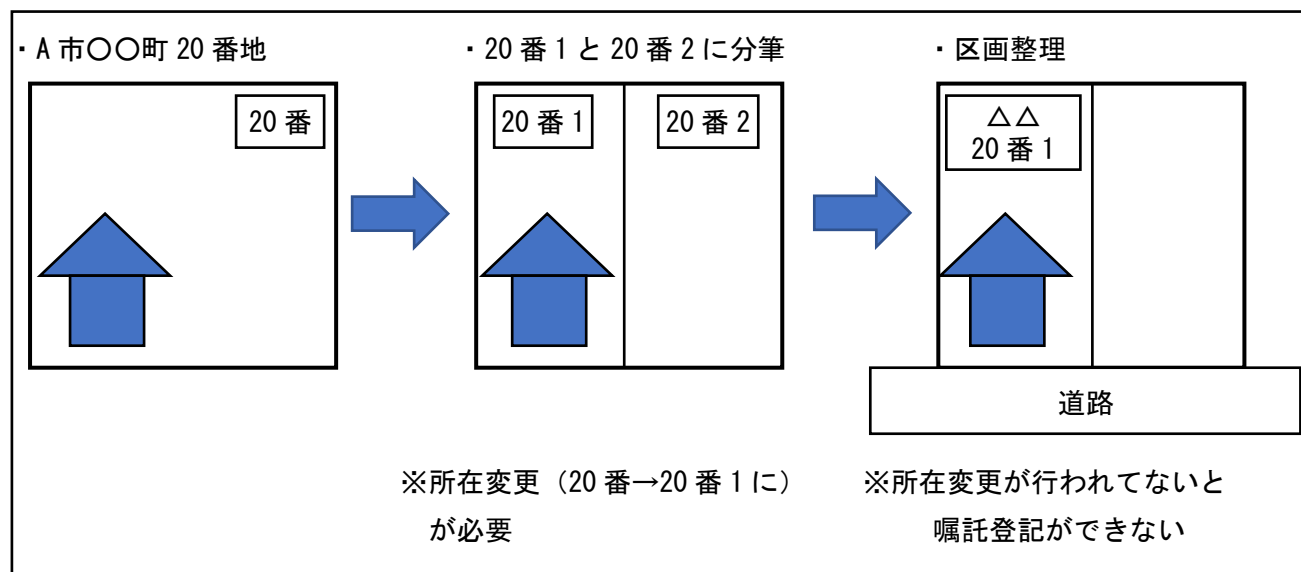
公図と呼ばれるものは、「地図」（法14条地図）と「地図に準ずる図面」の2種類に大きく分かります。精度の高い低いが大きな違いです。

■建物調査

	調査項目	建物 有・無	登記 有・無	課税 有・無	チェックポイント
登記されている	①保存登記されている	○	○	○	表題部のみ建物 保存(甲区欄)のある建物
	②相続登記がされていない	○	○	○	相続登記が未了
	③すでに解体されている	×	○	×	建物滅失登記が未了
	④建物の所在が違う	○	○	○	所在変更(誤りがある場合有)
	⑤増築が行われ種類、面積、構造が違う	○	○	○	建物変更登記が未了
未登記 (登記されていない)	⑥課税されているが登記がない	○	×	○	所有者が相続・売買等で変更されていない 現地の建物と符号しない部分有
	⑦建築許可不要建物(面積狭小) 無許可(違法)建物	○	×	△	課税漏れの可能性有
	⑧課税額が基準以下(非課税)	○	×	×	納税義務者の手続き漏れの可能性大
	⑨建物とみなさない物置等	○	×	×	動産扱い(課税・登記対象外)

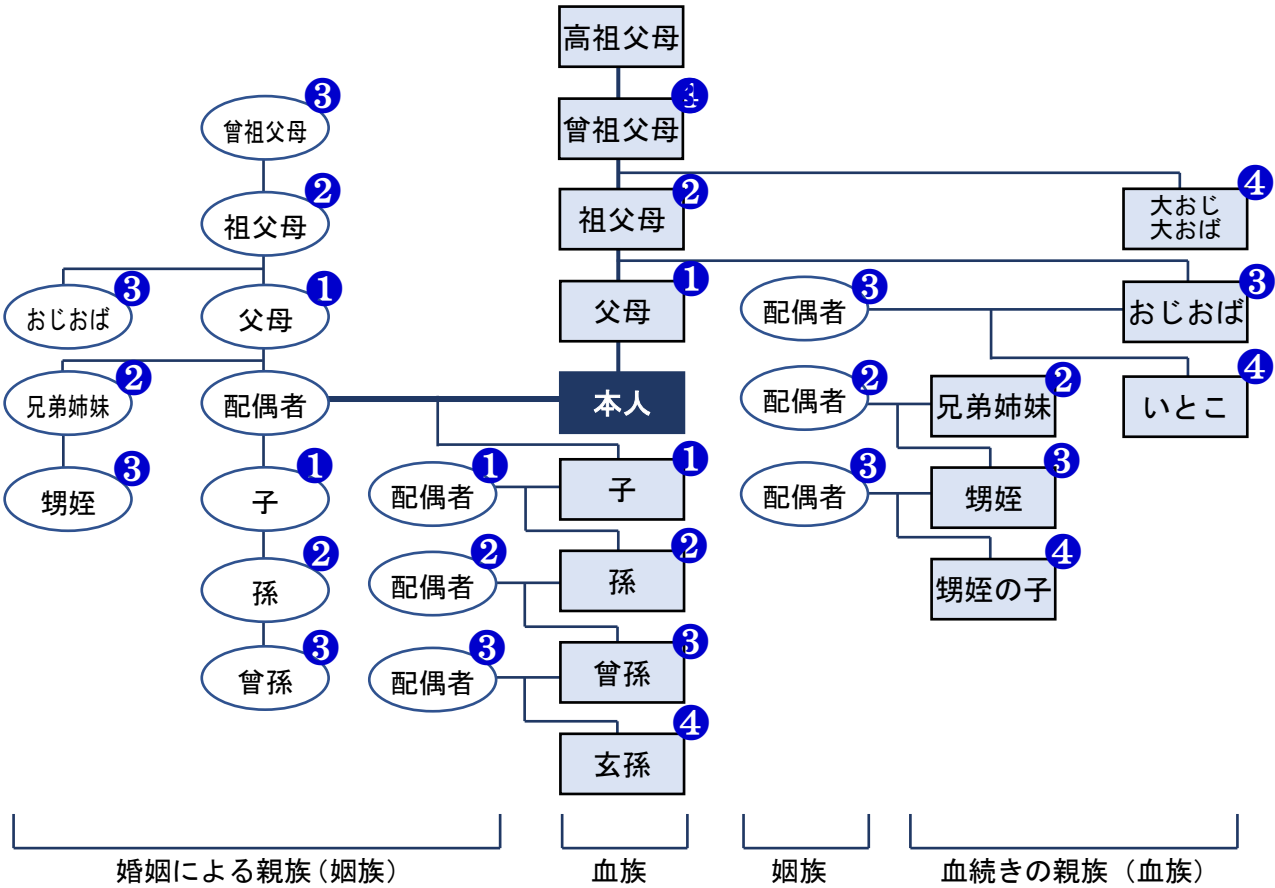
※課税されていない建物は、所有者の特定をするため土地の所有者等のヒアリングをする必要がある。
未登記建物には借地権の保護が及ばない場合がある。土地を利用する根拠、賃貸契約、地上権の設定、使用貸借の確認が必要。

④建物所在が違う事例

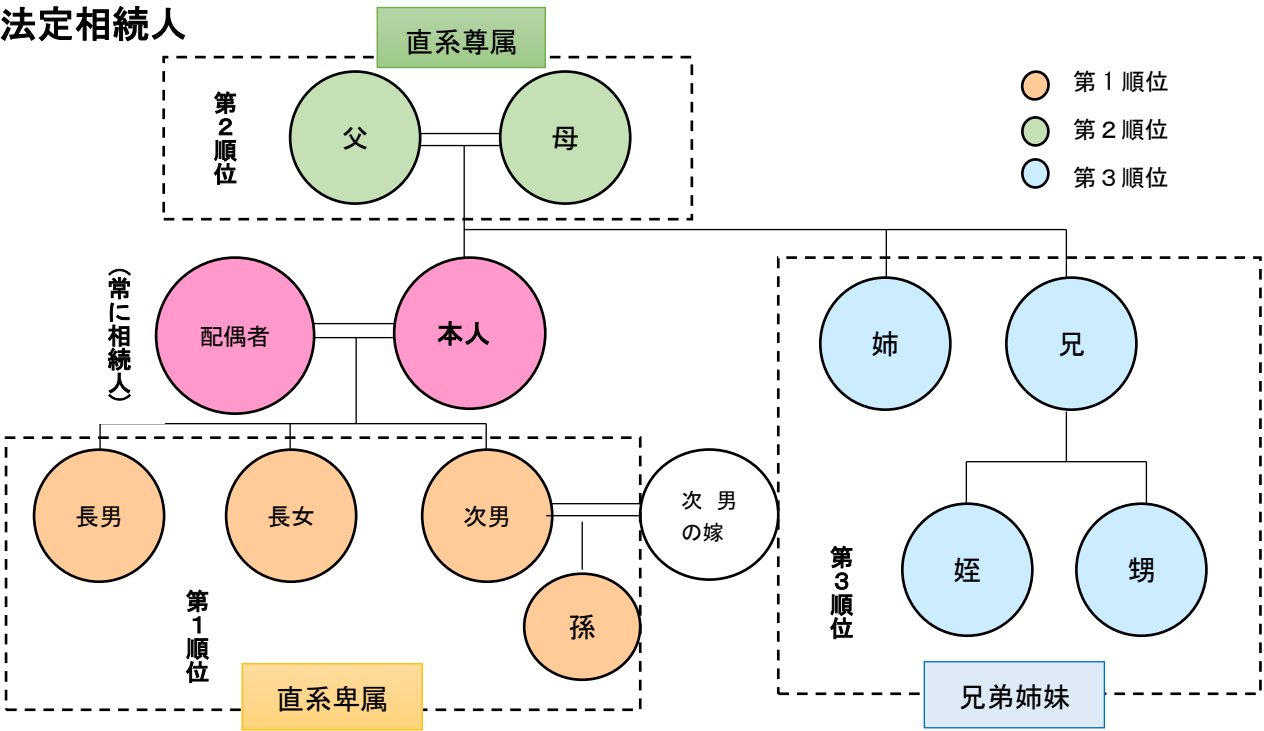


親族系統図

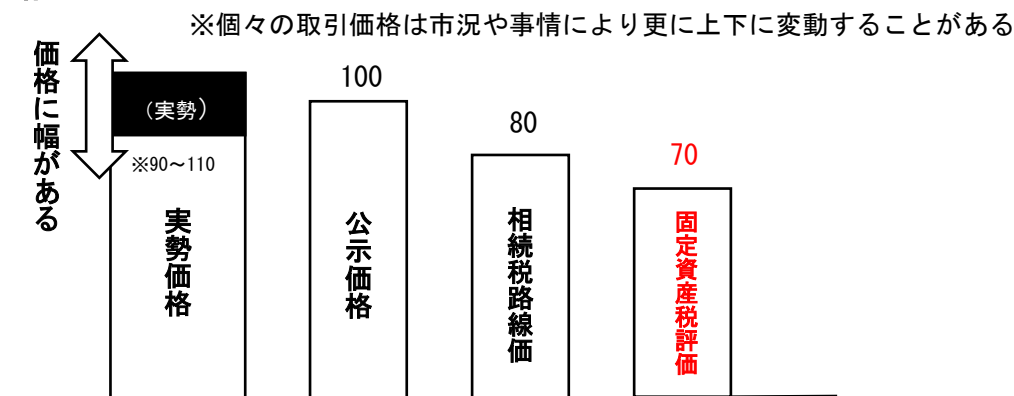
※下記の数字は、本人からみた親等数を表します。
 [親族の範囲＝6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族（民法 725 条）]



法定相続人



■不動産の価格



◇一物四価

価格の種類	公示価格	基準地価格	相続税路線価	固定資産税評価額
評価目的	土地の取引の指標、公共事業用地の取得価格査定、不動産鑑定等の基準等	土地取引規制の価格審査、公共事業用地の買収価格の算定の基準等	相続、遺贈又は贈与の財産の相続税及び贈与税の財産の評価	固定資産税・都市計画税、登録免許税等の基準
評価主体	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村（東京都23区は東京都）
価格基準日	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年（3年ごと） 毎年1月1日
公表時期	毎年3月	毎年9月	毎年7月	基準年の4月
調査地点等	都市計画区域 全国約26,000地点	都市計画区域、一部都市計画区域外 全国約22,000地点	全国路線価地区 路線のないところは倍率方式	課税対象土地・家屋の全て

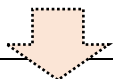
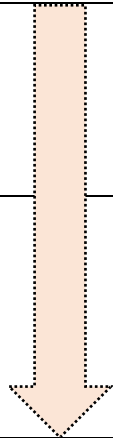
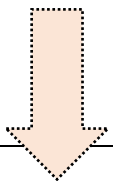
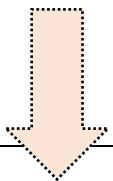
◇固定資産税課税明細書

令和〇年度 課税明細書(土地・家屋)

所有者					通知書番号		100200	
所在・地番または仮換地名					価 格		備 考	
土地	登記地目	登記地積㎡	固定前年度課税標準額円	住宅用地区分	固定資産税	固定資産税	固定資産税	固定資産税
	課税地目	課税地積㎡	都計前年度課税標準額円	市街化区分	本則課税標準額円	課税標準額円	軽減税額円	相当税額円
家屋	種類	登記床面積㎡	家屋番号		都市計画税	都市計画税	都市計画税	都市計画税
	構造	課税床面積㎡	建築年階層数	市街化区分	本則課税標準額円	課税標準額円	軽減税額円	相当税額円
〇〇市△△町□丁目100番地					6000000			
土地	宅地	20000		住宅用地	1000000	1000000		14000
	宅地	20000		1	2000000	2000000		6000
〇〇市△△町□丁目100番地					4000000			
家屋	居住専用住宅				4000000	4000000		56000
	木造	15000	S61 地上2階	1	4000000	4000000		12000

※税率 固定資産税 1.4/100 都市計画税 0.3/100

■相続放棄関連図

相続放棄をした者	相続財産法人	空き家等の維持管理	利害関係人・特別縁故者・検察官	相続財産管理人
相続開始から 3 か月以内に家庭裁判所に相続放棄の申述書 を提出。 (民 938 条) 	相続財産を継ぐ人がいない場合に法人化 (相続人全員が相続放棄)	相続財産管理人が選任されるまで 相続放棄をした者が行う 。 (民 940 条) 	特別縁故者：内縁の妻や夫、事実上の養子、療養看護をしてきた人等。	
他の相続人に通知		管理義務の程度：自己の物と同一の管理義務 	相続財産管理人の選任の申立てを行い、予納金を裁判所に支払う。裁判所からの追納有。	予納金：相続財産管理人への報酬
		相続財産管理人が管理 		相続財産法人を換価して利害関係人への清算や特別縁故者への財産分与を行う。
	相続財産法人の消滅			余剰部分を国庫に帰属

■農地法

	市街化区域	市街化調整区域・未線引き
農地法 3 条：農地の 売買	許可申請	許可申請
農地法 4 条：農地以外に転用	届出	許可申請
農地法 5 条：農地以外に転用・売買	届出	許可申請

※担当窓口は各市町村の農業委員会

■行政窓口提出書類

届出	登録	免許・許可
役所に提出	役所が登録簿（帳簿）に記載	役所が審査
出生・死亡届 国土法の届出 農地法 5 条の届出 (市街化区域の農地)	宅建士の登録 自動車の登録 (ナンバープレート) 相談員の登録	宅建業の免許 自動車運転免許 都計法の開発許可 農地法 3 条の許可

※許可：法令で禁止されている行為 VS 認可：役所の同意を得るための行為