

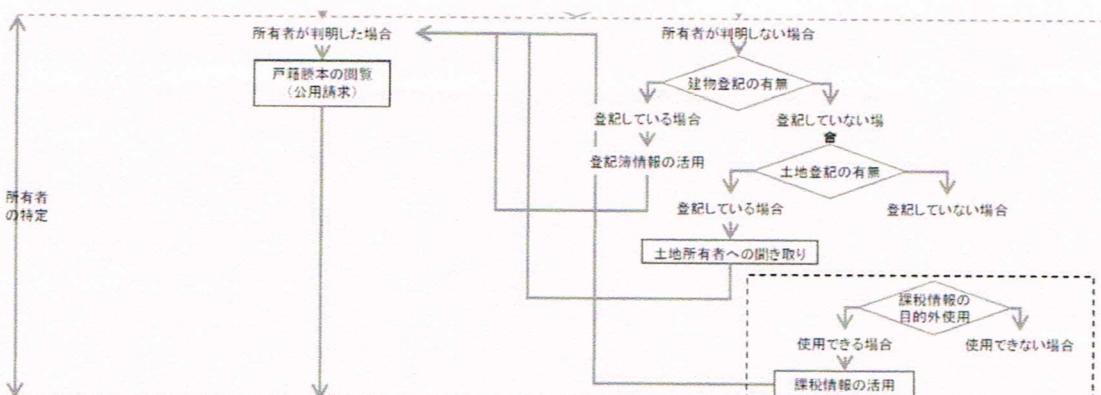
(「空き家の所有者特定フロー」の説明)  
平成 25 年度北海道町村会条例研究会第 3 回資料 (2014.1.28)

空き家自体の特定、危険度把握のための外観調査及び所有者の特定などの空き家調査の手引書としては、空き家調査を実施している先行事例を参考に、調査の検討段階から調査実施までの手順や方法をとりまとめた「地方公共団体における空き家調査の手引き ver.1・平成 24 年 6 月（国土交通省住宅局）」がある。

また、国土交通省中国地方整備局建設部による空き家対策意見交換会の第 2 回会議資料「空き家の所有者特定フロー」では、所有者の特定のための調査を行った上で、所有者の氏名が判明した場合、戸籍謄本（公用請求）を基に、所有者の生死（不明を含む）により所在・相続人の特定を進め、所有者が明らかとなった場合には直接交渉により、不明の場合には管理人選定等の手続き（不在者財産管理人制度、失踪宣告制度及び相続財産管理人制度）により解決する一連の流れについて整理紹介している。

本項は上記所有者特定フローの整理を基に具体手続の検討をするものである。

## (2) 所有者の特定



国土交通省中国地方整備局建設部・空き家対策意見交換会第 2 回会議資料より

建築の際に融資を受けた建物は、抵当権設定のため、ほぼ確実に登記されているが、一方、融資を受けずに建てた建物は、登記されていない場合がある。

このような場合は、土地所有者を調査し、土地所有者に問い合わせることにより建物所有者を追跡する必要がある（もちろん、土地所有者が必ず建物所有者であるとは限らない。）。

上記手引き 26~27p では、空き家（同手引きにおいては「空家」と標記しているが、本項では「空き家」と標記する。）所有者の特定の方法として、住民等への聞き取りにより空き家所有者を特定する方法、データ上で空き家所有者を特定する方法を紹介している。以下一部参照の上、掲載する。

なお、建設課や農業委員会等、用地買収の際のノウハウが参考になる場合があるので、担当職員にアドバイスを受けることも有効である。

### ア 住民等への聞き取りにより空き家所有者を特定

空き家所有者の特定にあたっては、空き家の近隣の住民や自治会等に聞き取る方

法がある。

- 例) ○空き家の近隣に居住する住民への聞き取り
- 空き家の存する自治会への聞き取り
- 共同住宅を調査対象とする場合には、管理会社や管理組合への聞き取り

#### イ データ上で空き家所有者を特定

住民等への聞き取りにより空き家所有者を特定することが難しいと考えられる場合には、登記簿謄本などを用いることを検討。登記簿謄本入手するには、空き家の家屋番号（通常は敷地の地番と同じなので、実務上は地番がキーとなる）を特定する必要がある。

このため、ブルーマップ（ゼンリン住宅地図に登記簿上の地番、家屋番号を青い文字で追記したもの）を法務局で閲覧又は購入し確認することとなる。

ただし、すべての市町村で作成されているわけではない（北海道の町村については作成されていない。）ため、その場合には、通常の住宅地図でおおよその地番を確認し、法務局の公図と照合して判断することとなる（やや困難もだいたいは判明する。）。

家屋番号の見当を付けたら、一般財団法人 民事法務協会の提供する登記情報提供サービス（<http://www1.touki.or.jp/>）を利用できる場合は、当該見当を付けた家屋番号を入力し、登記簿の存在を確認（※1）する。

##### ○地番の特定に用いるデータ

- ・ブルーマップ、宅地地図及び公図

##### ○所有者の特定に用いるデータ

- ・登記簿謄本（建物登記簿謄本・土地登記簿謄本）のうちの所有者情報
- ・固定資産課税台帳（家屋課税台帳、土地課税台帳）のうち所有者情報（利用できるのは登記簿に記載されているものと同じ情報に限る。）

#### 【ポイント】

○空き家候補となった家屋が存する敷地の地番を特定する

○地番をキーとして、公用利用申請で入手可能な建物登記簿謄本を利用することを検討する⇒建物が未登記の場合でも、土地登記簿謄本を用いることで所有者が判明することもある

○この他、固定資産課税台帳（家屋課税台帳）を利用（所有者の氏名、住所等の提供を受けるなど）している事例もある

⇒税務所管課及び個人情報保護関係課との協議、調整が必要。

価格をはじめとする固定資産課税台帳に記載されている事項は原則として地方税法第22条（秘密えいに関する罪）に規定する「秘密」に該当するため、公用であっても税務所管課外に提供することはできない。しかし、例外的に所有者の氏名、住所等の情報であって登記簿に記載されている情報と一致してい

る情報に限っては、これは一般に公開されている情報で同条の「秘密」には該当しないため、利用することができる（※2）。同台帳の情報の提供及び利用に当たってはこの点に十分留意する必要がある。

また、個人情報の目的外利用となるので、個人情報保護条例等に基づき適切に取り扱う必要がある（個人情報保護審査会等への諮問など）。

#### （※1）登記情報提供サービスによる家屋番号の調査

登記情報提供サービスに家屋番号を入力すると、登記されていれば登記情報の取得（有料）が可能となり、登記されていなければエラーが表示される。

なお、エラーが表示された場合、以下の場合が考えられる。

- ① 同じ地番に複数の建物が登記されている。⇒家屋番号に支号（枝番）が付されている。
- ② 同じ家屋番号の建物が複数ある。⇒分筆等の影響により、このような場合がある。敷地の番地を示すことにより、登記簿謄本を取得できることがある。
- ③ 登記簿が電子化されていない。⇒登記簿が電子化されていないと、登記されていても登記情報提供サービスでは検索できない。この場合、変更前の地番に相当する家屋番号により登記されており、地番の変更履歴は、閉鎖登記簿（又は市町村において）で確認が可能。

#### （※2）登記簿上の所有者が既に死亡している場合などでは、固定資産課税台帳には家屋を「現に所有している者」等の登記簿記載の所有者情報とは異なる情報が記載されていることがあるが、これは一般に公開されている情報ではなく、地方税法第22条に規定する「秘密」に該当すると考えられるため、その情報の提供はできない。

##### 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 略

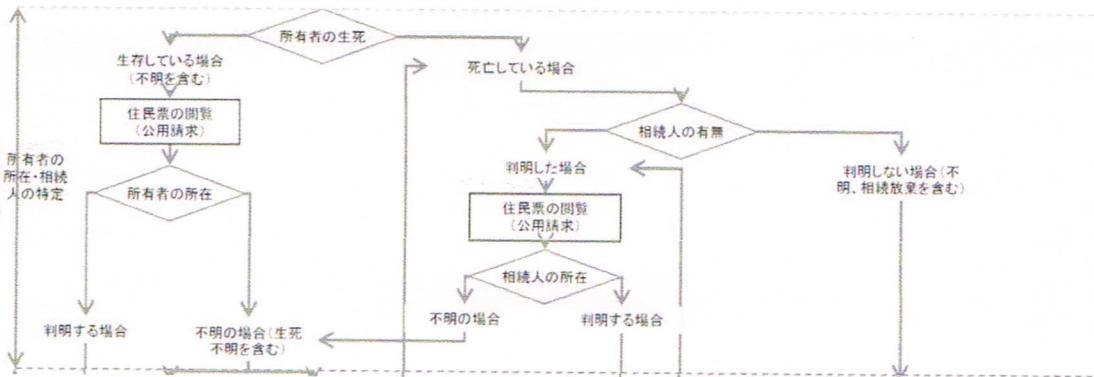
3 前二項の手数料の額は、物価の状況、登記事項証明書の交付に要する実費その他一切の事情を考慮して政令で定める。

4～5 略

##### 登記手数料令

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) 所有者の所在・相続人の特定



国土交通省中国地方整備局建政部・空き家対策意見交換会第2回会議資料より

上記2の(2)で得られた登記簿の所有者情報により、所有者が特定された場合には、当該所有者に接触するため、住民票の閲覧（公用請求（※3））により住所等の情報を確認し、所在確認をすることとなるが、登記名義人が死亡していたり、生存していると考えられる場合でも、転居から長期間を経過していたりする場合は、住民票を取得できなかったり、当該住民票の閲覧によっても所在を特定できない場合がある。

この場合は、住所地と本籍地が同一だと仮定して、戸籍調査をすることも想定されるが、住所地と本籍地が同一ではなかった場合には、生死不明となる場合がある。

これにより、当該所有者が死亡している場合には、相続人の有無を調査し、判明した場合は、前段の手続同様、住民票の閲覧（公用請求）等により、相続人の所在を確認することとなる。

相続人が複数いる場合で、それぞれに連絡が取れる場合は、複数の相続人間で委任契約に基づく相続人の代表者を定めてもらい対応することも検討する（※4）。

（※3）地方公共団体の長が住民票等の交付を申請する場合は、住民基本台帳法第12条の2の規定に基づいて行うこととなるが、「法令で定める事務の遂行のために必要である場合」に請求できることになっている。

この法令の範囲について、「『法令』には、法律、政令、省令、条例のほか、これらで定める事務について定められた地方公共団体の規則や規程も含まれる」（窓口事務質疑応答集（ぎょうせい）541・16p 参照）としている。

（※4）複数相続人が存在している場合、地方税の例では、「相続があった場合においては、各相続人はその相続分によりあん分した額の納稅義務を承継するから、その賦課徵収及び還付に関する書類は、各相続人ごとに送達すべきものである。しかし、相続人のうち一定の者が被相続人に係る債権債務を管理する例が多く、納稅通知書その他書類を代表者に送達することは実情に適し、徴稅上も便利である。そこで、書類を受領する代表者を指定することができることとして、その者に書類を送達することとしている。

相続人による代表者の指定は、指定をする相続人と代表者として指定される相続人との個々の委任契約に基づくものであるから、一部の相続人の代表者となることもできるものである」（地方税法総則逐条解説（地方財務協会）95p）としている。この地方税法第9条の2で定める相続人代表者の指定を参考に、交渉窓口として強制力は無いものの、委任契約に基づく代表者指定を促すことが有効と考えられる。

#### 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13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1号から第12号まで及び第14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。

- (1) 当該請求をする国又は地方公共団体の機関の名称
- (2) 現に請求の任に当たっている者の職名及び氏名
- (3) 当該請求の対象とする者の氏名及び住所
- (4) 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）
- (5) 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4号、第5号、第9号から第12号まで及び第14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。

#### 戸籍法

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。

(1)～(3) 略

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 略

#### 民法

（委任）

第643条 委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

（受任者の注意義務）

第644条 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

#### 地方税法

（相続人からの徴収の手続）

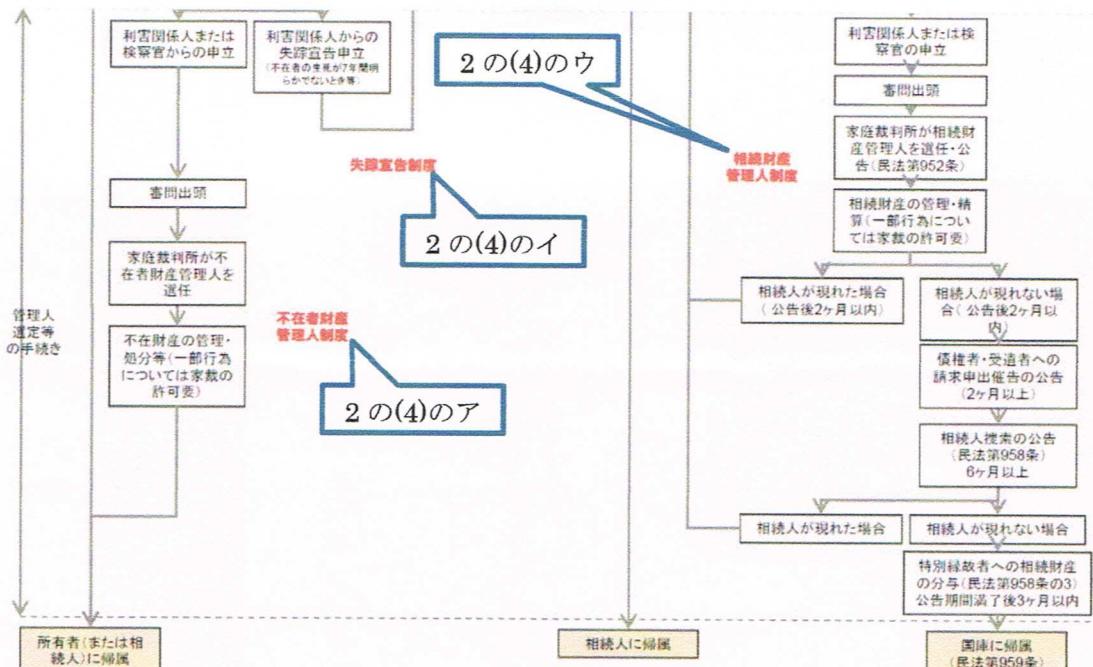
第9条の2 納税者又は特別徴収義務者（以下本章（第13条を除く。）においては、第11条第1項に規定する第二次納税義務者及び第16条第1項第6号に規定する保証人を含むものとする。）につき相続があつた場合におい

て、その相続人が2人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収（滞納処分を除く。）及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。この場合において、その指定をした相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならない。

2 地方団体の長は、前項前段の場合において、すべての相続人又はその相続分のうちに明らかでないものがあり、かつ、相当の期間内に同項後段の届出がないときは、相続人の一人を指定し、その者を同項に規定する代表者とすることができる。この場合において、その指定をした地方団体の長は、その旨を相続人に通知しなければならない。

3~4 略

#### (4) 管理人選定等の手続き



国土交通省中国地方整備局建政部・空き家対策意見交換会第2回会議資料より

#### ア 不在者財産管理人

請求権利者の範囲について、Q&A 家事事件の実務と手続（新日本法規出版）  
1856p では、「利害関係人とは、不在者の財産の管理について、法律上の利害関係を有する者です。単なる友人、知人、隣人は含みませんが、かなり広く解されています。」とし、具体例の一つとして、「不在者の財産を買収しようとする国、地方公共団体」（同 Q&A1856p）を掲げていることから、個別事案において裁判官が判断することにはなるものの、不在者の財産管理人選任の申立人として認められる可能性はあると考える。

なお、不在者財産管理人の選任に当たっては、申立人は、予め希望を述べることができるが、家庭裁判所の裁量により決定される。特に希望を述べない場合は、弁護士、司法書士等が選任されることが多い。また、この不在者財産管理人選任の申立の際には、家庭裁判所から、一定の額（家庭裁判所及び事案により異なる。）の予

納を命じられ、不在者の財産がない又は不足する場合の不在者財産管理人の報酬は、当該予納金から支払われることとなるため、この場合、結果的には、申立人の負担となることに留意。

このほか、不在者が所有する建物の除却については、当該管理人の権限を超えることとなるため、これについて、家庭裁判所の許可を得ることとなることから、申立時点で、申立の目的と不在者の財産状況（申立時点でわかっているもの）を勘案して除却に要する費用相当額についても予納するよう求められると予想される。

#### 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。）を置かなかったときは、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 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。

(1) 保存行為

(2) 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

#### 家事事件手続法

##### （管理人の改任等）

第146条 家庭裁判所は、いつでも、民法第25条第1項の規定により選任し、又は同法第26条の規定により改任した管理人を改任することができる。

##### 2~6 略

## イ 失踪宣告

請求権利者の範囲について、基本法コメントアル（第5版）新条文対照補訂版・民法総則（日本評論社）86pでは、「失踪宣告は、婚姻を解消させ、相続を開始させるという一律で強力な対世的効力をもつものであるから、請求者は単なる利害関係人というだけでは足りず、相当重大な法律上の利害関係を有する者と解すべきであろう。したがって、利害関係人の範囲には、配偶者、法定相続人、親権者、不在者の管理人などがあげられるが、そのほか法人や未帰還者に関する特別措置法（昭和34・3・3 法7号）による厚生労働大臣も含まれる。法定相続関係のない親族、および債権者・債務者そのほか取引の相手方は、不在者の管理人を相手方として債権の取立て・債務の弁済ができるので一般には利害関係ありといえないが、不在者の死亡によって消滅する債務を負担する者、すなわち、終身定期金債務者、恩給債務者たる国などは、利害関係を有する」としている。

このことから、失踪宣告の場合には、空き家等の所有者が7年間行方不明である必要があること、失踪宣告の申立ての行える利害関係人の範囲は、配偶者、法定相続人、親権者などであること、当該利害関係人が失踪宣告による死亡扱いを望むの

かといったことを考えると、不在者財産管理人を申立てる方が実務的であると考える。

民法

(失踪の宣告)

第30条 不在者の生死が7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1年間明らかでないときも、前項と同様とする。

(失踪の宣告の効力)

第31条 前条第1項の規定により失踪の宣告を受けた者は同項の期間が満了した時に、同条第2項の規定により失踪の宣告を受けた者はその危難が去った時に、死亡したものとみなす。

## ウ 相続財産管理人

請求権利者の範囲について、基本法コメントアル(第4版)相続(日本評論社)153pでは、「戸籍上相続人が存在しない場合及び戸籍上の相続人は存在しないが、相続人たる身分が発生するかもしれない者がいる場合(例えば、被相続人に対して認知症訴訟、離婚・離縁無効確認訴訟などの身分関係訴訟が係属している場合)については、『相続人のあることが明らかでないとき』の要件に当たる(後者の場合、これらの判決の確定を待つべきものとし、その間の遺産管理は民法第918条を類推適用するとの説がある。)。

戸籍上の相続人は存在しないが、包括受遺者がいる場合は、『相続人のあることが明らかでないとき』の要件に該当しない(最判平9・9・12 民集51巻8号3887頁)。

以上に反して、戸籍上相続人が存在するが、その相続人が所在不明あるいは生死不明の場合は、『相続人のあることが明らかでないとき』の要件に該当しない(東京高決昭50・1・30判時778号64頁)。これらの場合は、不在者の財産管理制度や失踪宣言(民法第25条以下・第30条以下)による」としている。

また、利害関係人の範囲について、相続・遺言の法律相談(学陽書房)176pでは、「利害関係については比較的広く解されており、相続財産債権者、担保権者、受遺者、特別縁故者のみならず、相続財産について費用を支出した事務管理者、相続財産を買収しようとする国・地方公共団体・各種公団や、被相続人が老人ホームなどで死亡した場合に当該老人ホームなどを管理する福祉事務所長も含まれます(判タ688号275頁参照)」とし、「相続財産が消極財産のみである場合にも、管理人の選任申立は可能」(上記法律相談176p)としている。

なお、この場合の相続財産管理人の選任及び報酬については、上記2の(4)のアを参照のこと。

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。  
(不在者の財産の管理人に関する規定の準用)

第953条 第27条から第29条までの規定は、前条第1項の相続財産の管理人（以下この章において単に「相続財産の管理人」という。）について準用する。

蕨市老朽空き家等の安全管理に関する条例  
(相続財産管理人の選任の申立て)

第7条 市長は、空き家等の相続人のあることが明らかでない場合であって、当該空き家等の相続財産管理人を選任する公益上の必要があると認めるときは、民法（明治29年法律第89号）の定めにより相続財産管理人の選任の申立てを行うことができる。