

<マニュアルの目的>

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下、「空家法」という。）に基づき、市町村は空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるとされている（12 条）。そのうえで、管理不全空家等の所有者等に対しては、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告することができるとされている（13 条）。また、特定空家等の所有者等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、代執行することができるとされている。さらに過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、略式代執行ができるとなっている（22 条）。

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

そのため、本マニュアルは、市町村の担当職員が、管理不十分な空家等を確知した際に、法第 13 条の対象となる管理不全空家等及び法第 22 条の対象となる特定空家等に対し、円滑に対応できることを目的に、所有者特定作業を明確化するとともに、市町村等、利害関係人による対応手法について幅広く整理し、空家等の状況に応じて、対応手法を選択できることを目指した。今後運用していくなかで、適宜、更新していくものとする。

平成 30 年 3 月 27 日（策定）  
令和 8 年 2 月 16 日（改訂）  
和歌山県空家等対策推進協議会

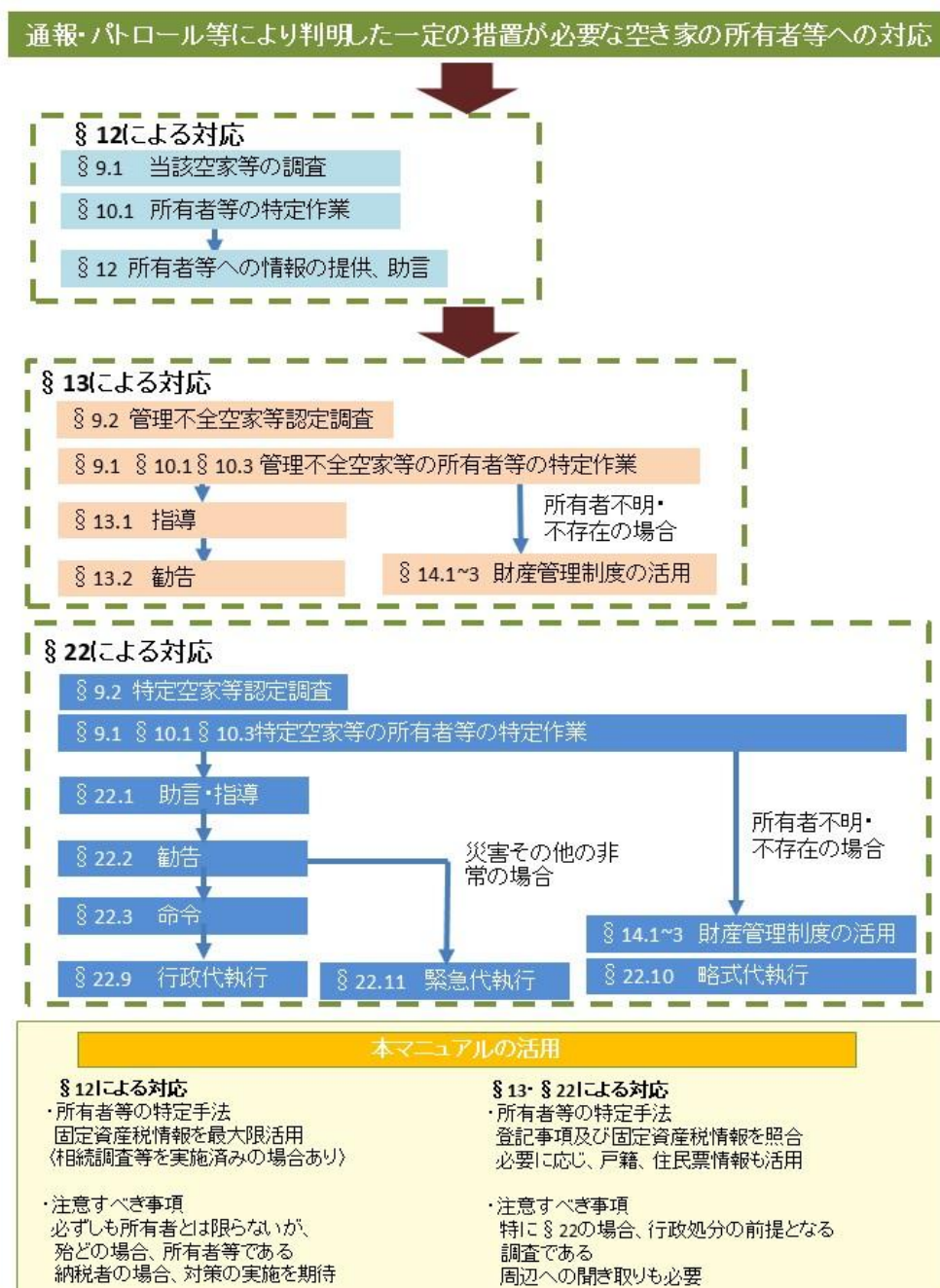
# 本マニュアルの構成等について

本マニュアルは、

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

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

## ■空き家所有者等へのアプローチと本マニュアルの活用



— 目 次 —

<b>第1章 空家等の状態に応じた空家等の所有者等の確知方法</b> .....	6
1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報.....	6
(1) 所有者等の調査フロー図（空家法第12条による対応）.....	7
(2) 行政資料による情報収集とその注意事項.....	8
(3) 所有者の相続人調査とその注意事項.....	8
2. 空家法第13条に基づく指導、勧告（管理不全空家等）及び第22条に基づく 助言・指導、勧告、命令（特定空家等）.....	8
(1) 所有者等の調査フロー図（空家法第13条及び第22条による対応）.....	10
(2) 行政資料による情報収集とその注意事項.....	11
①建物や土地に関する登記簿情報	
②住民票情報	
③戸籍情報	
④（市町村の保有情報）固定資産課税情報、水道事業の契約者、地籍調査票	
⑤（外部機関の保有情報）電気、ガスの供給事業者との契約者情報、 外務省の所在調査、外国籍に関する調査、郵便の転送情報	
⑥その他（医療、介護、生活保護情報など）	
(3) 所有者の相続人調査とその注意事項.....	13
参考）助言又は指導、勧告、命令にあたっての留意すべき事項.....	15
<b>第2章 利害関係人（市町村、近隣住民等）の取るべき対応方法</b> .....	17
1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報.....	18
(1) 対応手法とその注意事項.....	18
2. 空家法第13条に基づく指導、勧告（管理不全空家等）及び第22条に基づく助言・ 指導、勧告、命令（特定空家等）.....	19
(1) 対応手法とその注意事項.....	19
ア. 所有者が行方不明の場合.....	20
（近隣住民等の取るべき対応方法）.....	20
・ 訴訟提起（公示送達による訴訟遂行）	
・ 訴訟提起（特別代理人選任申立てによる訴訟遂行）	
・ 不在者財産管理人の選任申立て	
・ 失踪宣告制度	
（市町村の取るべき対応方法）.....	24

・ 不在者財産管理人の選任申立て	
・ 略式代執行	
イ. 相続人が不存在・全員が相続放棄している場合.....	25
(近隣住民等の取るべき対応方法).....	25
・ 訴訟提起（特別代理人選任申立てによる訴訟遂行）	
・ 相続財産清算人の選任申立て	
(市町村の取るべき対応方法).....	26
・ 相続財産清算人の選任申立て	
・ 略式代執行	
ウ. 所有者が不明・所有者の所在が不明の場合（共有者不明の場合も含む）..	27
(近隣住民等の取るべき対応方法).....	27
・ 所有者不明建物管理命令の申立て	
(市町村の取るべき対応方法).....	28
・ 所有者不明建物管理命令の申立て	
・ 略式代執行	
エ. 所有者による建物の管理が不相当である場合.....	28
(近隣住民等の取るべき対応方法).....	28
・ 管理不全建物管理命令の申立て	
(市町村の取るべき対応方法).....	28
・ 管理不全建物管理命令の申立て	
■ 予納金削減のための方策.....	29
■ 空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表.....	30
<b>第3章 その他.....</b>	<b>31</b>
1. 国補助制度.....	31
(1) 社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）	
(2) 空き家対策総合支援事業補助金	
2. 隣地所有者等に対して対応を促す際に有効な制度（税制など）.....	32
3. 不動産業者等に対して買取を促す取組み.....	32
4. 空き家に残された動産（仏壇など）の取扱い.....	33
<b>第4章 参考資料.....</b>	<b>34</b>
1. 様式一覧.....	34
①所有者特定作業.....	35
②訴訟提起.....	39
③不在者財産管理人.....	45
④失踪宣告.....	49
⑤相続財産清算人.....	51

⑥所有者不明建物管理命令の申立て.....	53
⑦管理不全土地（建物）管理命令の申立て.....	57
2. 参考文献一覧.....	60

## 第1章 空家等の状態に応じた空家等の所有者等の確知方法

「行政指導する空家等（空家法第12条）」、「空家法第12条に基づき指導するも未対応の空家等」及び「管理不全空家等及び特定空家等に認定し行政処分を見据え対応する空家等（空家法第13条及び第22条）」に場合分けした所有者等の確知方法・フローは次のとおりである。

### 1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報

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

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

また、当該所有者等が必要な対策を講じない場合において、空家法第13条に基づく指導、勧告又は第22条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続きに移行せざるを得ない場合には、当該空家等に関する権原の有無を確定させる必要があるため、その所有者等の特定についてより慎重に行う必要がある。詳細は「2. 空家法第13条に基づく指導、勧告（管理不全空家等）及び第22条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）」を参照のこと。

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当た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 （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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

#### ※免税点

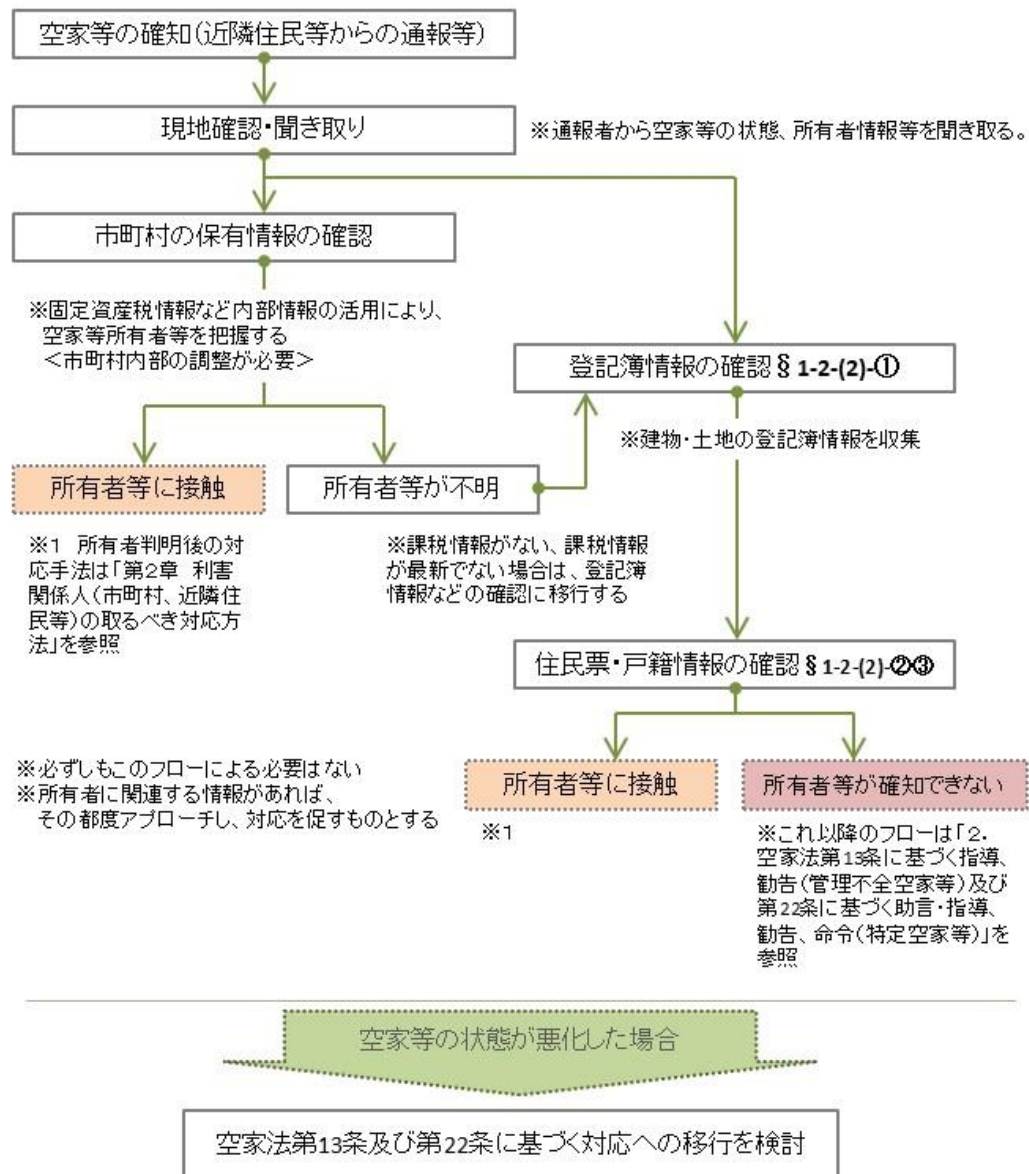
同一人が所有する土地、家屋のそれぞれの課税標準額（税額計算の基礎となる金額）の合計が次の金額に満たない場合、固定資産税・都市計画税の課税されない額

土地：30万円、家屋：20万円

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

(1) 所有者等の調査フロー図（空家法第12条による対応）

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



## (2) 行政資料による情報収集とその注意事項

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

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

※ 平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長、総務省自治行政局地域振興室長通知「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」によると、利用可能な情報は空家法施行のために必要な限度の情報（空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないものについて、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく利用可能である。

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

## (3) 所有者の相続人調査とその注意事項

行政資料による調査の結果、所有者が生存していない場合には、相続人の有無について調査する。詳細は「2. 空家法第 13 条に基づく指導、勧告（管理不全空家等）及び第 22 条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）（3）所有者の相続人調査とその注意事項」を参照のこと。

## 2. 空家法第 13 条に基づく指導、勧告（管理不全空家等）及び第 22 条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）

管理不全空家等及び特定空家等への対応を進めるうえでの、所有者等の確知方法を順にまとめる。「(2) 行政資料による情報収集とその注意事項」、「(3) 所有者の相続人調査とその注意事項」を行い、所有者等を特定したうえで、空家法第 13 条に基づく指導、勧告及び第 22 条に基づく助言、指導など行政指導を行うこととする。所有者等の調査フロー図の注釈に記載しているとおり、必ずしも順を追う必要はないが、助言・指導、勧告、命令を見据え、所有権を確定させるためには、登記簿情報などは確認しておく必要がある。

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

複数の所有者等が存在する場合、空家法第 13 条に基づく指導、勧告及び空家法第 22 条に基づく助言、指導、勧告までは全ての所有者等の確知が終わらずとも行えるが、命令については、相手が勧告の措置内容を履行する権原がない場合※には、空家法第 22 条第 3 項に規定する「正当な理由」を有すると認められるため、注意が必要

である。

※ 民法上の保存行為（民法第 252 条第 5 項）に該当するものであれば、当該措置を履行する権原がある場合がある。空家等を除却する場合には、共有者全員の同意が必要である（民法第 251 条第 1 項）。

保存行為（修繕等、物の現状を維持するための行為）：共有者が単独で実施可能

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

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

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

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

### 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 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。

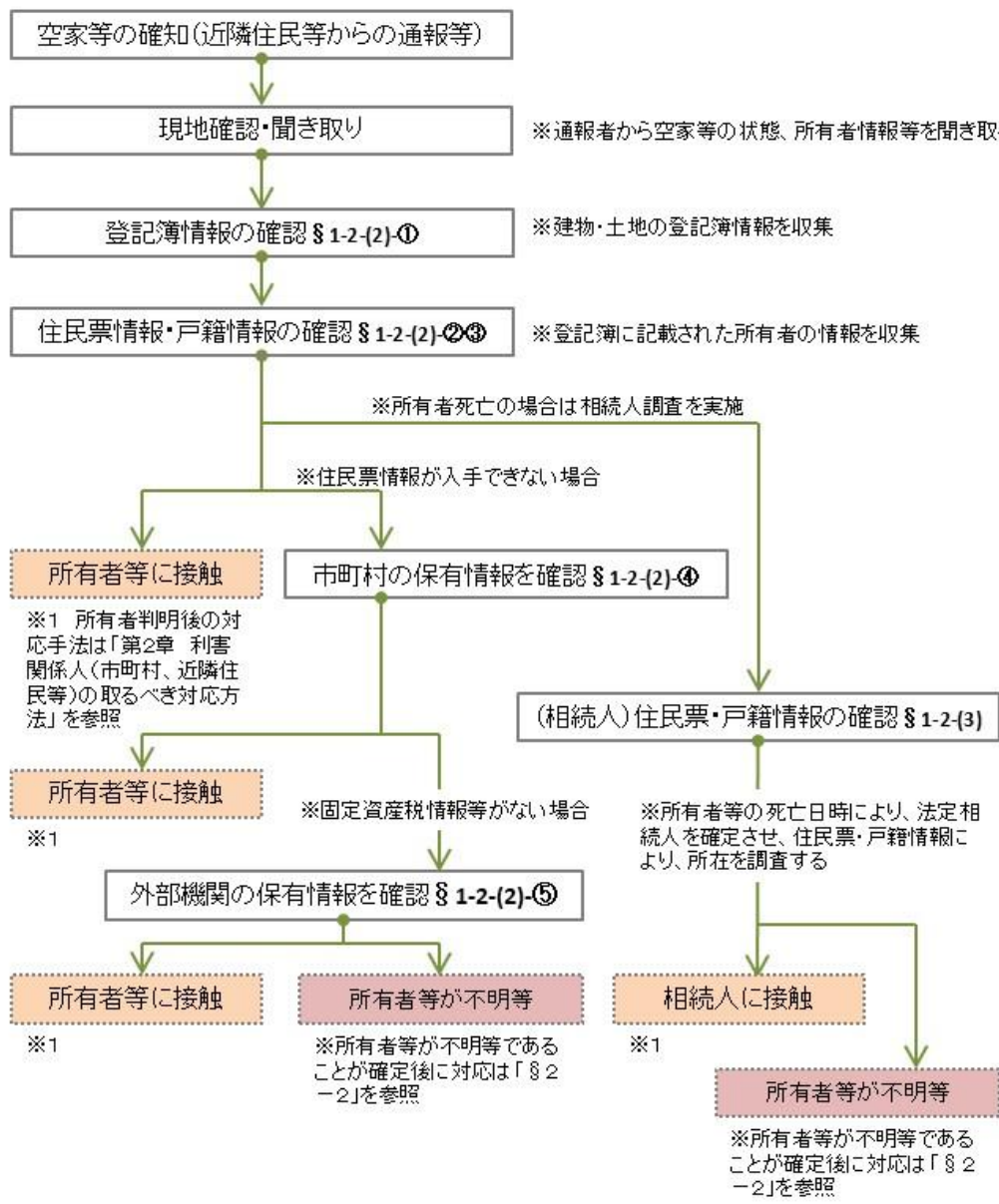
2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

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。

4～17 （略）

(1) 所有者等の調査フロー図（空家法第13条及び第22条による対応）

命令等の行政処分を行うことを見据え、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等の特定フローは下記のとおりである。これらの調査の結果、所有者等が判明しない場合には、空家法第22条第10項に規定される「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」に該当すると考えられる。



※必ずしもこのフローによる必要はないが、命令等を見据え、所有権を確定させるためには、登記簿情報の確認は必須と考えられる。

※なお、以下のような見解もある。

『どの程度の探索をすれば「過失がなくて」といえるかについては、ガイドラインが一応の基準を記述している。住民票情報、戸籍謄本情報、不動産登記簿情報、固定資産税等課税情報、周辺住民への聞き取りなどの方法が基本となる。電気・ガス会社への照会という手もある。市町村は、ガイドラインなどを参考にしつつマニュアルを作成するのが便宜だろう。

2018年に制定された所有者不明土地法2条1項は、「所有者不明土地」の「不明」について、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない」という条件を付している。同法施行令1条が具体的内容を規定しているので、参考にできる。当該特定空家等の状態との関係で、公金を用いての調査をいつまでも時間をかけてしていてもよいものではない。それらのルートについて、どこまで踏み込むのかの見極めが重要になる。

なお、略式代執行後であっても、「その者」が判明すれば費用負担をさせなければならないため、調査がまったく不要となるわけではないが、代執行前ほどの内容・程度は求められない。実質的には、略式代執行をした旨をウェブサイトで広報し、関係者からの情報提供を待つ程度で十分である。法律実施条例のなかで、終了後一定期間、現場で標識の設置をする旨を規定するとよい。』（北村喜宣（著）2025年「空き家問題 解決を支える政策法務－施策展開のための改正法解釈－」第一法規 P134, 135）

## （2）行政資料による情報収集とその注意事項

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

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

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

#### （建物登記の有無）

- ・有→②以降へ
- ・無（表示登記のみの場合含む）→土地登記を確認

#### （土地登記の有無）

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

### ②住民票情報（空家法第10条第1項・第3項・住民基本台帳法第12条の2）

### ③戸籍情報（空家法第10条第1項・第3項・戸籍法第10条の2）

登記簿で確認できた所有者が死亡していた場合には、相続人調査を実施

→「（3）所有者の相続人調査とその注意事項」へ

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

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

**⑤（外部機関の保有情報）電気、ガス供給事業者との契約者情報、外務省の所在調査、外国籍に関する調査、郵便の転送情報（空家法第10条第3項）**

未登記、非課税物件の場合等は、電気、ガスの契約者情報の活用が考えられる。空家法第10条第3項では、「市町村長は、・・・情報の提供を求めることができる」と規定されており、電気、ガス供給事業者に対し、契約者情報の提供を求めることができる。（参考：「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて」（令和5年12月13日付け事務連絡））

日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求めることも可能である。詳細は「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン及びガイドラインの解説」を確認する必要がある。

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

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

**⑥その他（医療、介護、生活保護情報など）（空家法第10条第1項・第3項）**

今後、市町村内で調整が必要であるが、空家等の所有者等は住民票の移動手続きをせずに、福祉施設等に居住している例もあり、場合によっては、福祉部局が持つ情報の活用が考えられる。一方で、福祉施設等への入所が判明しても、認知症等により判断能力が不十分なことがあり、その場合には、親族等に対し、成年後見人の選任等の助言が考えられる。（参考：「空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項に基づく福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報の内部利用について」令和5年3月30日付け事務連絡）

**◆注意すべき事項**

**・建物や土地に関する登記簿情報（登記事項証明書）**

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

事項)が望ましい。

・ **住民票情報（住民票の写し／記載事項証明書）**

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

\*「住民基本台帳法別表第一から別表第六までの 総務省令で定める事務を定める省令の一部を改正する省令」（令和4年総務省令第55号）により市区町村が空家等の所有者等を把握するための調査(法第9条第1項)に関する事務を処理する場合については、住民基本台帳ネットワークシステムから本人確認情報の提供を受けることができるものとされ、他の市町村への公用請求せず住民票情報を入手できることになった。

・ **戸籍情報（戸籍事項証明書／戸籍の附票）**

\*戸籍法の一部を改正する法律（令和6年3月1日施行）に基づき戸籍情報連携システムの利用により他の市町村への公用申請せず戸籍情報を入手できることとなった。

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

・ **固定資産課税情報**

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

**(3) 所有者の相続人調査とその注意事項**

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

**（相続人の有無）**

- ・ 有→相続人の所在を確認
- ・ 無（不明な場合、相続人全員が相続放棄を含む）  
→相続財産清算人選任等の検討

\*法定相続人が相続放棄しているかどうかについては、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」を申請することにより調査が可能（空家法第10条第3項）。

◆注意すべき事項

・相続人の調査

法定相続人の認定に必要な根拠法令としては、

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

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

\*直系尊属

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

\*直系卑属

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

・戸籍情報（除籍事項証明書／改製原戸籍）

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

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

## 参考) 助言又は指導、勧告、命令にあたっての留意すべき事項

### ① 管理不全空家等及び特定空家等であることの認定作業について

和歌山県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準(令和7年2月14日改定)をもとに、空家等の現地確認を行い、管理不全空家等及び特定空家等の認定を行う。技術的な判断に迷う場合は、必要に応じて県(建築住宅課、各振興局建設部)に建築技術職員の派遣を求めるものとする。

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

### ② 求める措置の妥当性について

管理不全空家等及び特定空家等のガイドラインにおいて示されているように、管理不全空家等について指導できる措置の内容は、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等の状態となることを防止するために必要な措置である。例えば、管理指針に即し、管理不全空家等に係る保安上の危険を回避するため、定期的に雨水浸入の痕跡がないか点検し、必要に応じて防腐処理等を行うよう指導する等である。

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

勧告に係る措置を示す際には、当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、管理不全空家等の所有者等に対しては「定期的に屋根ふき材を点検すること」や「点検した結果、問題があれば必要に応じて補修を行うこと」といった概念的な内容ではなく、例えば「東側部分の屋根ふき材の補修を行うこと」等の具体の措置内容を示すべきである。また、特定空家等の所有者等に対しては「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切で

ある。さらに、特定空家等と認定し、指導、勧告、命令を進めていくうえでは、空家法第 22 条に基づく行政指導の段階で求めた措置以上のことを、命令することはできないため、求める措置の内容には十分注意すべきである。

### ③ 証拠記録の整理について

管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、空家法第 13 条の基づき必要な措置を指導、勧告及び第 22 条に基づき必要な措置を助言又は指導、勧告、命令をするにあたり、命令の際には、意見を述べる機会（意見書や意見聴取）を与えていることから、証拠記録の整理を適切に行うべきである。

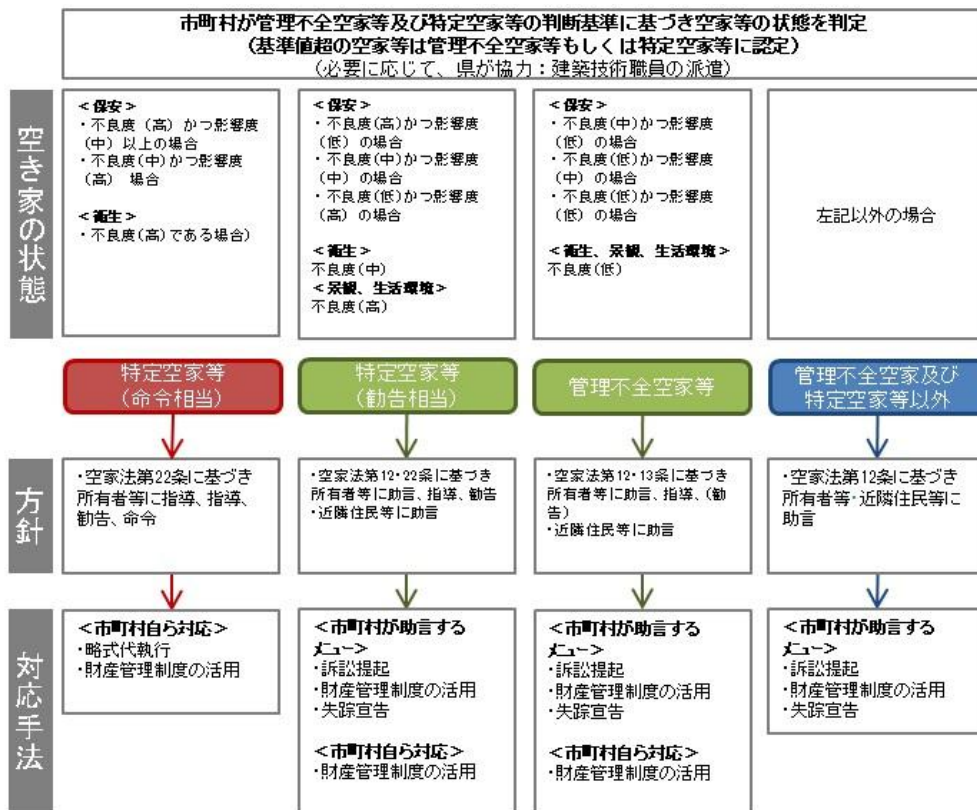
- ・求める措置の妥当性を裏付けるため、対象部分の写真、測定中の写真、数値等を正確に記録する。
- ・現地調査は二人以上で行うことが望ましい。

## 第2章 利害関係人（市町村、近隣住民等）の取るべき対応方法

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

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

所有者不明等の空家等に対し、市町村は、和歌山県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の判定に基づき、下記のとおり対応するものとする。下記フローは参考であり、空家等の状態に応じて、適宜、専門家の助言を得ながら進めるものとする。



### ◆市町村自ら行う各種対応の比較

	措置までに要する期間	市町村の費用負担	費用回収	備考
略式代執行	短い	高	・財産管理制度 ・民事訴訟	・費用回収の可能性が低い ・国費の対象となる
財産管理制度の活用	長い	低～高	・予納金で対応	・財産がある場合には低額で済む場合がある ・国費が活用できる場合がある

### ◆市町村が助言する各種対応の比較

	措置までに要する期間	対応者の費用負担	費用回収	備考
訴訟提起	短い	高	・民事訴訟	・強制執行を見据えて対応
財産管理制度の活用	長い	低～高	・予納金で対応	・財産がある場合には低額で済む場合がある
失踪宣告	長い	低	・手続費用のみ	・相続人による対応が期待できる場合に活用

# 1. 空家法第12条に基づく助言（空家等）・・・参考情報

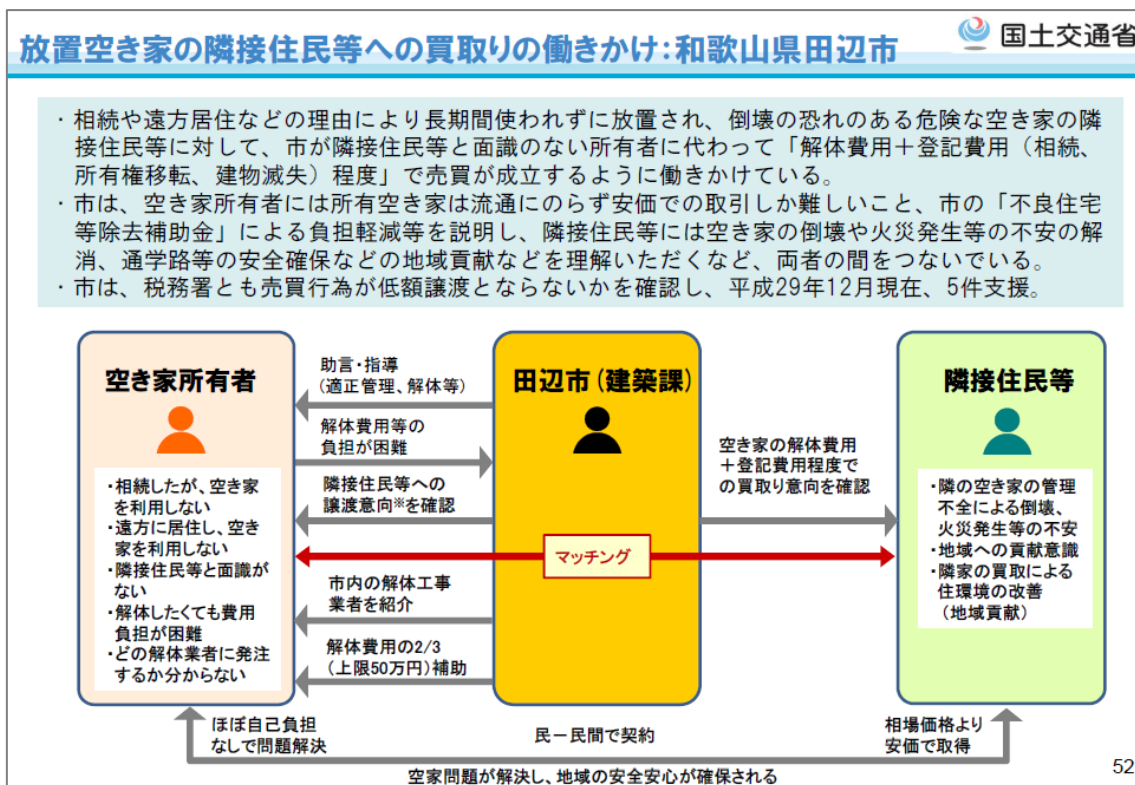
## (1) 対応手法とその注意事項

前掲したフロー図のとおり、市町村は、所有者等が不明な場合で管理不全空家等及び特定空家等に該当しない空家等に対して、隣地所有者、底地所有者、共有者、具体的な計画を持つ購入希望者等（以下、「近隣住民等」という。）に対し、訴訟提起、近隣住民等を利害関係人とした財産管理制度の活用、失踪宣告の手法があることを助言することが考えられる。

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

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

(参考) 田辺市の取組み（国土交通省作成事例集より）



■田辺市不良空家等除却補助金の概要

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

■所有者が市の助成を受けて解体後、隣接住民が跡地を買取った事例（補助事例）



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



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

53

2. 空家法第13条に基づく指導、勧告（管理不全空家等）及び第22条に基づく助言・指導、勧告、命令（特定空家等）

(1) 対応手法とその注意事項

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

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

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

## ア. 所有者が行方不明の場合

### (近隣住民等の取るべき対応方法)

- ・ 訴訟提起（公示送達による訴訟遂行）（民事訴訟法第 110～113 条）

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

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

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

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

#### ※ 裁判所

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

(必要経費)	<u>訴訟提起のための費用</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 収入印紙 訴訟額による (例 訴額 100 万円の場合 1 万円)</li><li>・ 連絡用郵便切手 (和歌山地方裁判所に要確認)</li></ul> <u>強制執行申立てのための費用</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 収入印紙 4,000 円 (申立て) (R8.2 時点 以降の金額も同様)</li><li>・ 収入印紙 300 円 (執行文付与申請)</li><li>・ 収入印紙 150 円 (送達証明申請)</li></ul> <p>* 空家所有者に財産があれば執行に要する費用回収も可能。</p> <u>解体費用</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 約 6.9 万円/坪 (補助事業を実施された市町の実績から)</li></ul>
(要する期間)	<u>訴状の提出 (公示送達)</u> <約 1～2 ヶ月> <u>口頭弁論、原告の請求内容・主張の陳述、証拠の提出</u> <約 1 ヶ月> <u>判決言渡し</u> <約 1 ヶ月> <u>強制執行の申立て</u> <約 1～数ヶ月> <u>強制執行</u>

・ 訴訟提起（特別代理人選任申立てによる訴訟遂行）

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

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

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

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

（必要経費）	<u>申立てに要する費用</u>
	・ 収入印紙 800 円分 ・ 連絡用郵便切手（和歌山家庭裁判所に要確認）
	<u>予納金（和歌山地方裁判所に要確認）</u>
	<u>強制執行申立てのための費用</u>
	・ 収入印紙 4,000 円（申立て） ・ 収入印紙 300 円（執行文付与申請） ・ 収入印紙 150 円（送達証明申請）
	<u>解体費用</u>
	・ 約 6.9 万円／坪（補助事業を実施された市町の実績から）
（要する期間）	<u>特別代理人選任の申立て</u>
	<約 2 週間～ 1 ヶ月>
	<u>特別代理人選任の審判</u>
	<u>訴状の提出</u>
	<約 1 ヶ月>
	<u>口頭弁論、原告の請求内容・主張の陳述、証拠の提出</u>
	<約 1 ヶ月>
	<u>判決言渡し</u>
<約 1 ヶ月>	
	<u>強制執行の申立て</u>
	<約 1～数ヶ月>
	<u>強制執行</u>

・不在者財産管理人の選任申立て（民法第25～29条）

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

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

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

一方、不在者財産管理人は裁判所の許可を得て不在者の財産を処分（例 解体）することが可能である。ただし、権限外許可が厳格である。

（必要経費） 申立てに要する費用

- ・収入印紙 800円分
- ・連絡用郵便切手（和歌山家庭裁判所に要確認）

予納金（和歌山家庭裁判所に要確認）

\*不在者の財産が多い場合や、管理人の候補者が低額の報酬でよいという場合には、予納金の免除、減額が認められる可能性があることから裁判所と調整が必要。

\*所有者不明土地問題研究会の報告書によると、一部の家庭裁判所では、簡易な財産目録の作成や財産の管理を継続することが相当でなくなったときの早期の管理終了を可能とする柔軟な実務運用がされているとのことから、裁判所と要調整。

（要する期間） 不在者財産管理人選任の申立て

<約2週間～1ヶ月>

不在者財産管理人選任の審判

財産目録の提出

<約1～2ヶ月>

権限外行為許可の申立て

<約1～2週間>

権限外行為の許可

権限外行為の遂行

・失踪宣告制度（民法第30～32条）

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

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

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

(必要経費)	<u>申立てに要する費用</u>
	・収入印紙 800円分 ・連絡用郵便切手（和歌山家庭裁判所に要確認）
	<u>宣報公告料</u> 4,816円
(要する期間)	<u>失踪宣告申立て</u>
	<u>事前調査</u>
	<u>公示催告</u>
	< 3ヶ月（普通失踪） >
	<u>失踪宣告の審判</u>
	<u>失踪宣告の審判確定</u>

## (市町村の取るべき対応方法)

- ・ 不在者財産管理人の選任申立て(空家法第 14 条第 1 項) P. 22 のとおり
- ・ 略式代執行 (空家法第 22 条第 10 項)

費用回収できる可能性は低く、回収段階で財産管理制度等の活用が必要になるが、特定空家等の状態を改善(撤去等)までは比較的短期間で終えることが可能である。

過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき (§ 1-2-(1) 所有者等の調査フロー図参照) は、市町村長は略式代執行ができる。

「確知することができない」とは、当該措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに知り得ない場合や、氏名のみ知ることができてもその所在(や連絡先)を知り得ないような場合を想定している。【監修】衆議院議員・元環境大臣 西村 明宏 衆議院議員・元法務大臣 山下 貴司 【編著】自由民主党空き家対策推進議員連盟 2024 年第 2 版第 1 刷【改訂版】空家等対策特別措置法の解説」大成出版社 P149 Q13)

例) 橋本市 (平成 29 年 8 月 11 日~24 日)

(必要経費) 解体工事 約 130 万円

(要する期間) 空家等の確知

空家等所有者等の調査、指導、勧告

<約 2 年 6 ヶ月>

略式代執行の公告

<1 ヶ月>

略式代執行の開始

<0.5 ヶ月>

・ 担当職員 2 名で一日に 2 度現場巡視、写真記録

・ 動産確認

略式代執行の終了

## イ. 相続人が不存在・全員が相続放棄している場合

### (近隣住民等の取るべき対応方法)

- ・ 訴訟提起（特別代理人選任申立てによる訴訟遂行） P. 21 のとおり
- ・ 相続財産清算人の選任申立て（民法第 951～959 条）

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

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

近隣住民等は、本来相続人に対して請求すべき事項を相続財産清算人に要求したり、訴訟を提起することができる。

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

(必要経費)

申立てに要する費用

- ・ 収入印紙 800 円分
- ・ 連絡用郵便切手（和歌山家庭裁判所に要確認）

官報公告料 5,075 円

予納金（和歌山家庭裁判所に要確認）

\* 被相続人の財産が多い場合や、管理人の候補者が低額の報酬でよいという場合には、予納金の免除、減額が認められる可能性があることから裁判所と調整が必要。

(要する期間)

相続財産清算人選任の申立て

< 1 ヶ月程度 >

相続財産清算人選任の審判

相続人搜索の公告

< 6 ヶ月以上 >

相続財産清算人選任の公告

< 2 ヶ月 >

相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告

< 2 ヶ月以上 >

相続人不存在の確定

権限外行為許可の申立て

< 約 1 ～ 2 週間 >

権限外行為の許可

権限外行為の遂行

特別縁故者への相続財産の分与

< 公告期間満了後 3 ヶ月以内 >

**(市町村の取るべき対応方法)**

- ・ 相続財産清算人の選任申立て（空家法第 14 条第 1 項） P. 25 のとおり
- ・ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項） P. 24 のとおり

## ウ. 所有者が不明・所有者の所在が不明の場合（共有者不明の場合も含む）

### （近隣住民等の取るべき対応方法）

- ・所有者不明建物管理命令の申立て（民法第 264 条の 8）

近隣住民等は金銭的な負担は必要で、対応には長い時間を要する可能性が高いものの、「所有者不明建物に売却できる動産がある」場合には、低額で対応できる可能性がある。

裁判所は、近隣住民等からの請求により、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物について、所有者不明建物管理人に管理を命ずることができる。

地方裁判所が所有者不明建物管理人を選任し、この所有者不明建物管理人が財産を管理することになる。マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、所有者不明建物管理命令の申立てをすることはできない。

所有者不明建物管理人は裁判所の許可を得て対象部分を処分（例 解体）することが可能である。

（必要経費）	<u>申立てに要する費用</u> <ul style="list-style-type: none"><li>・収入印紙 1,000 円分</li><li>・連絡用郵便切手 6,150 円分</li><li>・<u>予納金</u>（和歌山地方裁判所に要確認）</li></ul> <u>登記嘱託に必要な登録免許税</u> 申立ての対象となる土地・建物の価格の 1000 分の 4 の金額
（要する期間）	（問題なく進んだ場合、3～5ヶ月） <u>所有者不明建物管理命令の申立て</u> <u>申立ての受理・審理</u> <1ヶ月程度> <u>予納の手續</u> <u>異議届出期間の公告</u> <1か月以上> <u>管理命令、管理人選任</u> <u>権限外行為許可の申立て</u> <約1～2週間> <u>権限外行為の許可</u> <u>権限外行為の遂行</u>

### （市町村の取るべき対応方法）

- ・所有者不明建物管理命令の申立て（空家法第 14 条第 2 項） P. 27 のとおり
- ・略式代執行（空家法第 22 条第 10 項） P. 24 のとおり

## エ. 所有者による建物の管理が不相当である場合

### (近隣住民等の取るべき対応方法)

- ・ 管理不全建物管理命令の申立て（民法第 264 の 14）

近隣住民等は金銭的な負担は必要で、対応には訴訟よりも長い時間を要する可能性が高いものの、「建物を売却できる」場合には、低額で対応できる可能性がある。

裁判所は、利害関係人の利益保護のために、近隣住民等からの請求により、所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、所有者不明建物管理人に管理を命ずることができる。

地方裁判所が管理不全建物管理人を選任し、この管理不全建物管理人が財産を管理することになる。マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、管理不全建物管理命令の申立てをすることはできない。

管理不全建物管理人は裁判所の許可を得て対象部分を処分（例 解体）することが可能である。ただし、所有者の同意がなければならない。

- (必要経費)      申立てに要する費用
- ・ 収入印紙 1,000 円分
  - ・ 連絡用郵便切手 6,150 円分
- 予納金（和歌山地方裁判所に要確認）
- (要する期間)      (問題なく進んだ場合、3～5ヶ月)
- 管理不全建物管理命令の申立て  
申立ての受理・審理  
    <1ヶ月程度>
- 予納の手續  
対象不動産の所有者に対する意見聴取  
管理命令を発令するか判断  
管理命令、管理人選任

### (市町村の取るべき対応方法)

- ・ 管理不全建物管理命令の申立て（空家法第 14 条第 3 項） P. 28 のとおり

## ■ 予納金削減のための方策

予納金は管理費用と管理人報酬の担保。申立て段階で費用を確保できる見込みを疎明できれば、減額や免除の可能性はある

**買受希望者の確保：**買受申込書を提出し、売却可能性と売却額を疎明する

**管理費用の明確化：**解体費用見積書などで、必要な実費を具体的に示す

**管理人候補者の協力：**予納金不要の管理人候補者の承諾書を提出する

(裁判所が候補者推薦を認める場合)

■ 民法家対策において活用可能な財産管理制度 比較表

制度	①	②	③	④	⑤	⑥
根拠条文	不在者財産管理 民法第25条第1項	相続財産清算 民法第952条第1項	所有者不明土地管理 民法第264条の2第1項	所有者不明建物管理 民法第264条の8第1項	管理不全土地管理 民法第264条の9第1項	管理不全建物管理 民法第264条の14第1項
申立人	利害関係人	○	○	○	○	○
	検察官	○	×	×	×	×
処分を命ずることができきる要件	改正空家法	○	—	○	○	○
	所有者不明土地法	○	○	○	○	○
財産の範囲	従来の住所又は居所を去り、財産管理人がいない	・相続人不明 ・相続放棄で相続人無し	対象：土地 ・所有者不明 ・又は、その所在不明	対象：建物 ・所有者不明 ・又は、その所在不明	対象：土地 土地にある動産 ・所有者の管理が不適当	対象：建物 建物にある動産 敷地利用権（借地権等） ・所有者の管理が不適当
	全財産	全財産	・所有者不明土地 ・上記土地にある動産 ・上記処分等で得た財産	・所有者不明建物 ・上記建物にある動産 ・建物の敷地利用権 ・上記処分等で得た財産	・管理不全土地 ・上記土地にある動産 ・上記処分等で得た財産	・管理不全建物 ・上記建物にある動産 ・建物の敷地利用権 ・上記処分等で得た財産
区分所有建物への適用	○	○	—	×	—	×
所有者の属性	自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先	家庭裁判所	家庭裁判所	地方裁判所	地方裁判所	地方裁判所	地方裁判所
	※不在者の住所地・居住地 ・収入印紙800円 ・連絡用の郵便切手 ・予納金	※被相続人の最後の住所地 ・収入印紙800円 ・連絡用の郵便切手 ・管轄広告料5,075円 ・予納金	※所在地 ・収入印紙1,000円/筆 ・郵便切手6,150円 ・予納金	※所在地 ・収入印紙1,000円/筆 ・郵便切手6,150円 ・予納金	※所在地 ・収入印紙1,000円/筆 ・郵便切手6,150円 ・予納金	※所在地 ・収入印紙1,000円/筆 ・郵便切手6,150円 ・予納金
管理人の資格	■資格不要 例) 弁護士、司法書士など	■資格不要 例) 弁護士、司法書士など	■資格不要 例) 事案に応じ 弁護士、司法書士 土地家屋調査士等	■資格不要 例) 事案に応じ 弁護士、司法書士 土地家屋調査士等	■資格不要 例) 事案に応じ 弁護士、司法書士 土地家屋調査士等	■資格不要 例) 事案に応じ 弁護士、司法書士 土地家屋調査士等
	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要
管理人の権限	建物の処分・取壊し・売却	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要
	遺産分割協議	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要	○ ※裁判所の許可必要
管理の終了	■不在者について ・現れたとき ・失踪宣告がされたとき ・死亡が確認されたとき ・財産がなくなるとき	・相続財産がなくなるとき ・売却等の後継余財産国庫へ	売却や賃貸等、所有者不明土地管理命令の目的達成時	売却や賃貸等、所有者不明建物管理命令の目的達成時	ごみの除却や雑草の伐採等、管理人を選任した目的達成時	管理不全状態の解消など、管理人を選任した目的達成時

## 第3章 その他

### 1. 国補助制度

#### (1) 社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）

##### 空き家再生等推進事業

令和7年度当初予算：  
社会資本整備総合交付金等の内数 国土交通省

空家等対策計画が対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、**空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等**に取り組む**地方公共団体**に対して支援する。

#### ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

- 空き家の**除却**  
(不良住宅の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却)
- 空き家の**活用**  
(地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用)
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

##### <補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※略式代執行の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2



#### (2) 空き家対策総合支援事業補助金

##### 空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算：59億円 国土交通省

空家法の空家等対策計画に基づき**市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等**に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

#### ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

##### <空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

##### <空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業  
(行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等)

##### <空き家対策関連事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

##### <空き家対策促進事業>

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

#### ■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

##### <空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)
- 改修工事等支援事業（ハード）  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)

※モデル事業の補助率  
調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

##### <補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

##### 空き家の活用



## 2. 隣地所有者等に対して対応を促す際に有効な制度（税制など）

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

## 3. 不動産業者等に対して買取を促す取組み

令和6年度税制改正は以下のとおりである。

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)	
既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るためのリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、買主による移転登記に課される登録免許税を減額する特例措置を3年間延長する。	
<b>施策の背景</b>	
○買取再販は、 <b>不動産の企画・販売力のある事業者</b> が、既存住宅を一旦取得し、 <b>効率的・効果的にリフォーム</b> を行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。	
○ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、 <b>消費者に安心感を与え、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化</b> に大きく寄与。また、 <b>空き家の有効活用</b> にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。	
目標	2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする。(2018年:12兆円)[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]
<b>要望の結果</b>	
特例措置の内容	宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引下げ。
結果	現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

## 4. 空き家に残された動産の取扱い

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

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

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

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

## **第4章 参考資料**

### 1. 様式一覧

#### ①所有者特定作業

- ・住民票情報の取得（住民基本台帳法第12条の2の規定に基づく公用申請）
- ・戸籍情報の取得（戸籍法第10条の2の規定に基づく公用申請）
- ・登記簿情報の取得（登記手数料令第18条の規定に基づく公用申請）
- ・固定資産課税情報の取得  
（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項）
- ・相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書  
（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項）

#### ②訴訟提起

- ・訴状
- ・執行文の付与等の申立書
- ・送達証明申請書

#### ③不在者財産管理人

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

#### ④失踪宣告

- ・家事審判申立書（失踪宣告）

#### ⑤相続財産清算人

- ・家事審判申立書（相続財産清算人選任）

#### ⑥所有者不明建物管理命令の申立て

- ・所有者不明土地（建物）管理命令申立書

#### ⑦管理不全土地（建物）管理命令の申立て

- ・管理不全土地（建物）管理命令申立書

<参考様式：所有者特定作業>

住民票情報の取得（住民基本台帳法第12条の2の規定に基づく公用申請）

戸籍情報の取得（戸籍法第10条の2の規定に基づく公用申請）

〇〇第 号  
令和 年 月 日

〇〇市長 〇〇 〇〇 様

〇〇市町村長 〇〇 〇〇

戸籍、住民票等の公用交付について(依頼)

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

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

現在に至るまで

〇〇市役所 〇〇市〇〇番地  
担当課  
担当者名  
電話番号

<参考様式：所有者特定作業>

登記簿情報の取得（登記手数料令第18条の規定に基づく公用申請）

<input type="checkbox"/> 閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 地積測量図 <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 登記事項要約書 <input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 14条地図		申請人 ○ ○ 市 ○ ○ 課				印
登記所の表示 和歌山地方務局○○支局		令和 年 月 日 申請						
不動産	種別	郡・市・区	町・村・大字	丁目・字	地番	家屋番号又は所有者名	請求の通数	
	<input type="checkbox"/> 土地							
	<input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地							
	<input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地							
	<input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地							
	<input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地							
	<input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地							
	<input type="checkbox"/> 建物							
	<input type="checkbox"/> 土地							
<input type="checkbox"/> 建物								
請求事項		<input type="checkbox"/> 全部事項						
証 明 書								
上記は		空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項に基づく調査のため、						
<input checked="" type="checkbox"/> 交付 <input type="checkbox"/> 閲覧		を求めるものであることを証明する。						
令和 年 月 日								
		○○市長 ○ ○ ○ ○ 印						
手数料	登記手数料 令第18条	受付		交付				
筆 個 件	枚数	通数		確認印				

<参考様式：所有者特定作業>

固定資産課税情報の取得（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項）

固定資産証明書 無料交付・閲覧申請書(庁内用)

平成 年 月 日

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

下記のとおり無料交付・閲覧します。

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

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

※名番帳は発行できません。

※なお、証明書は上記使用目的以外には使用しません。

上記のとおり証明又は許可してよろしいか

課長	副課長	副課長	班長	主務者
			管理班長	管理担当

<参考様式：所有者特定作業>

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書

(空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項)

(別紙様式3)

1	2	3	T

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

\* 本申請書の太線内及び別紙被相続人等目録の太線内につきそれぞれご記入ください。  
 \* 別紙の被相続人等目録の氏名欄は戸籍等をご確認の上で正確に記入してください(調査はご記入いただいた氏名に基づいて行います。)



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

物 件 目 録

建物の表示

所 在

家屋番号 番

種 類

構 造 造 葺 建

床面積 階  $m^2$

階  $m^2$

上記の建物のうち 階 号室

床面積  $m^2$

一棟の建物の表示

所 在

建物の名称

構 造 造 建

床面積 階  $m^2$

階  $m^2$

専有部分の建物の表示

家屋番号

建物の名称

種 類

構 造 造 建

床面積 階部分  $m^2$

<参考様式：訴訟提起>

執行文の付与等の申立書

執行文の付与等の申立書							
受付印  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">収入印紙</td> <td style="width: 10%;">円</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </table>	収入印紙	円		予納郵便切手	円		申立人（又は法定代理人など）の 署名押印又は記名押印  <div style="text-align: right; padding-right: 20px;">印</div>
収入印紙	円						
予納郵便切手	円						
令和      年      月      日  <div style="text-align: right;">家庭裁判所                      御中</div>							
添付書類	この欄に収入印紙をはる。  <div style="text-align: right;">(はった印紙に押印しないでください。)</div>						
申立  て  の  趣  旨							
下記の執行文（申立ての種類※ 1 2 3 4 5 6 ）の付与等を求める。							
申立  て  の  種  類							
1 執行文の付与(民訴法第26条) 2 事実の到来したことを証してする執行文の付与(民訴法第27条第1項) 3 当事者以外の者を債権者又は債務者とする執行文の付与(民訴法第27条第2項) 4 執行文の再度付与等(民訴法第28条第1項)                      度目 5 執行文の数通付与等(民訴法第28条第1項)                      通 6 民事執行法第174条第2項又は第3項の規定による執行文の付与							
申立  て  の  事  由 (申立ての種類2 から6 までの執行文の付与等を求めるときは、その事由を記載すること。)							

執行文（1／2）

債務名義 の表示	裁 判 所	家庭裁判所			
	事件番号	平成・令和	年	(家 ) 第	号
	事 件 名				
		平成・令和	年	月	日
		※ 1 審判確定	2 調停成立	3 判決確定	4 和解成立
債権者	住 所				
	フリガナ 氏 名				
代理人	住 所				
	フリガナ 氏 名				
債務者	住 所				
	フリガナ 氏 名				
代理人	住 所				
	フリガナ 氏 名				
申 立 て に 関 す る 処 分					
1 付与する。(上記債務名義 項に係る申立ての種類 の執行文等 通)					
2 付与しない。(上記債務名義 項に係る申立ての種類 の執行文等 通)					
令和 年 月 日 裁判所書記官 印					
民事執行規則第19条の通知	令和 年 月 日 裁判所書記官 印				
執行文等の受領	上記の執行文等 通受領しました。				
	令和 年 月 日 (受領者氏名) 印				

※の部分は、該当数字を○で囲んでください。

執行文 (2 / 2)

<参考様式：訴訟提起>

送達証明申請書

収入印紙  
150円  
(消印しない)

事件番号	平成・令和 年 ( ) 第 号	事件
<b>送 達 証 明 申 請 書</b>		
当事者の表示	<input type="checkbox"/> 原告 <input type="checkbox"/> 債権者 <input type="checkbox"/> 申立人	
	<input type="checkbox"/> 被告 <input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> 相手方	
書類の表示 (番号を○で囲む)	1 判 決 2 和 解 調 書 3 第 回口頭弁論調書 ( <input type="checkbox"/> 判決・ <input type="checkbox"/> 少額訴訟判決・ <input type="checkbox"/> 和解・ <input type="checkbox"/> ) 4 和解に代わる決定 5 調 停 調 書 6 調停に代わる決定 7 その他 ( )	
上記当事者間の頭書事件につき上記書類の正本は、 日に 対して、平成・令和 年 月 日に送達されたことを証明願います。  令和 年 月 日  申請人住所  申 請 人 印  簡易裁判所 御中		

貼用印紙 150円	係印	受付印
--------------	----	-----

- ※ 上の太い黒枠内について記入してください。
- ※ 項目を選択する場合には、欄に「レ」を付してください。

<参考様式：不在者財産管理人>  
家事審判申立書(不在者財産管理人選任)

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

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

申 立 て の 趣 旨

不在者の財産管理人を選任するとの審判を求めます。

申 立 て の 理 由

- 1 申立人は、不在者の兄です。
- 2 不在者は、平成〇年〇月〇日職を求めて大阪方面へ出かけて以来音信が途絶えたため、親戚、友人等に照会をしてその行方を探しましたが、今日までその所在は判明しません。
- 3 令和〇年〇月〇日に不在者の父太郎が死亡し、別紙財産目録記載の不動産等につき不在者がその共有持分（6分の1）を取得しました。また、不在者に負債はなく、その他の財産は別紙目録のとおりです。
- 4 このたび、亡太郎の共同相続人間で遺産分割協議をすることになりましたが、不在者は財産管理人を置いていないため、分割協議ができないので、申立ての趣旨のとおり審判を求めます。  
なお、財産管理人として、不在者の叔父（亡太郎の弟）である次の者を選任することを希望します。

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇号

（電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇）

氏名 甲 野 五 郎（昭和〇年〇月〇日生 職業 会社員）

<参考様式：不在者財産管理人>

家事審判申立書(不在者財産管理人権限外行為許可)

受付印   <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">収入印紙</td> <td style="width: 10%;">円</td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td>予納郵便切手</td> <td>円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>予納収入印紙</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </table>	収入印紙	円		予納郵便切手	円		予納収入印紙	円		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> <b>家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可</b> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;">                     (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)  <div style="border: 1px solid black; width: 80%; margin: 5px auto; text-align: center; padding: 5px;"> <b>印紙</b> </div>                     (貼った印紙に押印しないでください。)                      (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。                 </div> </td> </tr> </table>	<b>家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;">                     (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)  <div style="border: 1px solid black; width: 80%; margin: 5px auto; text-align: center; padding: 5px;"> <b>印紙</b> </div>                     (貼った印紙に押印しないでください。)                      (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。                 </div>
収入印紙	円											
予納郵便切手	円											
予納収入印紙	円											
<b>家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人の) 権限外行為許可</b>												
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;">                     (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。)  <div style="border: 1px solid black; width: 80%; margin: 5px auto; text-align: center; padding: 5px;"> <b>印紙</b> </div>                     (貼った印紙に押印しないでください。)                      (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。                 </div>												
準口頭	関連事件番号 平成・令和 年(家 )第 号											
○ ○ 家庭裁判所 御中 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印  甲 野 一 郎 (印)											
添付書類	※ 必要な添付書類を提出していただきます。											
申 立 人	本籍(国籍) (戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。) 都 道 府 県											
	住 所 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○(○○○)○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号 ( 方)											
	連絡先 〒 - 電話 ( ) (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。) ( 方)											
	フリガナ名 コウノ イチロウ 昭和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 氏 名 甲 野 一 郎 (平成 令和 ( ○○ 歳))											
	職 業 会 社 員											
不 在 者	本籍(国籍) (戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。) 都 道 府 県											
	従来の住 所 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ( ) ○○県○○市○○町○丁目○番○号○○コーポ○○○号室 ( 方)											
	連絡先 〒 - 電話 ( ) ( 方)											
	フリガナ名 コウノ ジロウ 昭和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 氏 名 甲 野 二 郎 (平成 令和 ( ○○ 歳))											
	職 業 無 職											

(注) 本枠の中だけ記入してください。

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

## 申 立 て の 趣 旨

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

## 申 立 て の 理 由

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

<参考様式：失踪宣告>

家事審判申立書(失踪宣告)

受付印  <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>収入印紙</td> <td>円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>子納郵便切手</td> <td>円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>子納収入印紙</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </table>	収入印紙	円		子納郵便切手	円		子納収入印紙	円		<b>家事審判申立書 事件名( 失踪宣告 )</b>
収入印紙	円									
子納郵便切手	円									
子納収入印紙	円									
(この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">                     印紙                 </div> (貼った印紙に押印しないでください。) (注意) 登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。										

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

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

添付書類	
------	--

申立人	本籍(国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。) 都道 府県	
	住所	〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号	( ) 方
	連絡先	〒 - 電話 ( )	( ) 方
	フリガナ氏名	コウノハルコ 甲野春子	昭和 平成 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 ( ○○ 歳)
	職業	会社員	
不在者	本籍(国籍)	(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。) 都道 府県 ○○市○○町○丁目○番地	
	最後の住所	〒 - 電話 ( )	( ) 方
	連絡先	〒 - 電話 ( )	( ) 方
	フリガナ氏名	コウノイチロウ 甲野一郎	昭和 平成 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 ( ○○ 歳)
	職業	会社員	

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

申 立 て の 趣 旨

不在者に対し失踪宣告をすとの審判を求める。

申 立 て の 理 由

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

<参考様式：相続財産清算人>

家事審判申立書(相続財産清算人選任)

受付印   収入印紙 円 予納郵便切手 円 予納収入印紙 円	<b>家事審判申立書 事件名(相続財産清算人選任)</b>  (この欄に申立手数料として1件について800円分の収入印紙を貼ってください。) <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 100px;">                     印紙                 </div> (貼った印紙に押印しないでください。) (注意)登記手数料としての収入印紙を納付する場合は、登記手数料としての収入印紙は貼らずにそのまま提出してください。
準口頭	関連事件番号 平成・令和 年(家 )第 号
○○ 家庭裁判所 御中 令和 ○年 ○月 ○日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印  <b>丙 田 杉 男</b> (印)
添付書類	
申立人	(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。) 本籍(国籍) 都道府県 住所 〒○○○-○○○○ 電話 ○○○(○○○)○○○○ <b>○○県○○市○○町○丁目○番○号</b> ( )方 連絡先 〒 - 電話 ( ) (注：住所で確実に連絡ができるときは記入しないでください。) ( )方 フリガナ氏名 <b>ヘイタスギオ</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">昭和</span> ○年 ○月 ○日生 <b>丙 田 杉 男</b> (○○歳) 職業 <b>会社員</b>
被相続人	(戸籍の添付が必要とされていない申立の場合は、記入する必要はありません。) 本籍(国籍) ○○都道府県 ○○市○○町○丁目○番地 最後の住所 〒○○○-○○○○ 電話 ( ) <b>○○県○○市○○町○丁目○番○号</b> ( )方 連絡先 〒 - 電話 ( ) ( )方 フリガナ氏名 <b>コウノタロウ</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">昭和</span> ○年 ○月 ○日生 <b>甲 野 太 郎</b> ( )歳 職業 <b>無職</b>

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

申 立 て の 趣 旨
被相続人の相続財産清算人を選任するとの審判を求めます。

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

(別紙)

財 産 目 録

【土 地】

番号	所 在	地 番	地 目	地 積	備 考
1	〇〇市〇〇町〇丁目	〇番 〇	宅地	平方メートル 150 00	甲野太郎名義 建物1の敷地

財 産 目 録

【建 物】

番号	所 在	家 屋 番 号	種 類	構 造	床 面 積	備 考
1	〇〇市〇〇町〇丁目〇番地	〇番 〇	居宅	木造瓦葺平家 建	平方メートル 90 00	甲野太郎名義 土地1上の建物

財 産 目 録

【現金、預・貯金、株式等】

番号	品 目	単 位	数 量 (金 額)	備 考
1	〇〇銀行定期預金 (番号〇〇〇-〇〇〇〇)		3,104,000円	
2	〇〇銀行普通預金 (番号〇〇〇-〇〇〇〇)		800,123円	
3	〇〇株式会社 株式	50 円	8,000株	
4	現金		4,500円	

<参考様式：所有者不明建物管理命令の申立て>

所有者不明土地（建物）管理命令申立書

## 所有者不明土地（建物）管理命令申立書（汎用）

収入  
印紙  
円

令和〇年〇月〇日

東京地方裁判所 御中

申立人代理人弁護士 ○ ○ ○ ○ ㊟

貼用印紙 円

予納郵券 円

### 第1 当事者の表示

別紙当事者目録記載のとおり

### 第2 申立ての趣旨

別紙物件目録記載の土地（建物）について所有者不明土地（建物）  
管理人による管理を命ずる  
との裁判を求める。

### 第3 申立ての原因（申立てを理由づける事実の記載※理由ごとに資料番号を付す。）

※ 申立ての原因においては、以下の事項について記載してください。

- 1 利害関係を基礎づける具体的事情
- 2 対象土地（建物）が所有者不明土地（建物）に当たることを基礎づ

#### ける事情

別添「所有者・共有者の探索等に関する報告書」のとおり、別紙物件目録記載の（土地・建物・共有持分）について、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない。

### 3 発令の必要性

#### (1) 対象土地（建物）の現状の管理状況

上記のとおり、現在の所有者は不明であり、何らの管理もされていない。現状は、以下のとおり

#### (2) 対象土地（建物）に必要な管理行為の内容

### 4 よって、申立ての趣旨記載の裁判を求める。

#### 添付書類

- 申立書副本（管理人用）
- 委任状（弁護士が代理人となる時）
- 資格証明書（法人が当事者である時）
- 所有者の土地又は建物に係る登記事項証明書
- 固定資産評価証明書
- 建物の敷地利用権を証明する資料（該当する場合）
- 不動産登記法14条1項の地図又は同条4項の地図に準ずる図面の写し
- 土地（建物）の所在地に至るまでの通常の経路及び方法（土地（建物）の住居表示を記載する。）を記載した図面
- （申立人が保有する場合）土地（建物）の現況調査報告書又は評価書
- （登記されていない場合）土地についての不動産登記令2条2号に規定する土地所在図及び同条3号に規定する地積測量図
- （登記されていない場合）建物についての不動産登記令2条5号に規定する建物図面及び同条6号に規定する各階平面図
- 所有者・共有者の探索等に関する報告書

(別紙)

## 当事者目録

〒●●●● - ●●●●●

東京都●●区●●町●丁目●●番●●号

申立人 ●● ●●

〒●●●● - ●●●●●

東京都●●区●●町●丁目●●番●●号 (送達場所)

上記代理人弁護士 ●● ●●

電話番号

FAX番号

住居所不明

(最後の住所) 東京都●●区●●町●丁目●●番●●号

不明所有者 ●● ●●

【※不明者以外の共有者がいる場合】

〒●●●● - ●●●●●

東京都●●区●●町●丁目●●番●●号

共有者 ●● ●●

(別紙)

## 物 件 目 録

(土地)

所 在

地 番

地 目

地 積

共有の場合、持分は以下のとおり

(建物)

所 在

家屋番号

種 類

構 造

床 面 積

共有の場合、持分は以下のとおり

<参考様式：管理不全土地管理命令の申立て  
管理不全建物管理命令の申立て>  
管理不全土地（建物）管理命令申立書

## 管理不全土地（建物）管理命令申立書（汎用）

収入 印紙 円
---------------

令和〇年〇月〇日

東京地方裁判所 御中

申立人代理人弁護士 ○ ○ ○ ○ ㊟

貼用印紙 円

予納郵券 円

### 第1 当事者の表示

別紙当事者等目録記載のとおり

### 第2 申立ての趣旨

別紙物件目録記載の土地（建物）について管理不全土地（建物）  
管理人による管理を命ずる  
との裁判を求める。

### 第3 申立ての原因（申立てを理由づける事実の記載※理由ごとに資料番号を付す。）

※ 申立ての原因においては、以下の事項について記載してください。なお、申立書副本は、所有者に送付いたしますので、ご注意ください。

- 1 利害関係を基礎づける具体的事情
  
- 2 所有者による土地（建物）の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に該当することを基礎づける事情
  
- 3 発令の必要性
  - (1) 権利侵害等の解消のために必要な管理行為の内容
  
  - (2) その他発令の必要性を基礎づける事情
  
- 4 よって、申立ての趣旨記載の裁判を求める。

添付書類

- 申立書副本
- 委任状（弁護士が代理人となる時）
- 資格証明書（法人が当事者である時）
- 所有者の土地又は建物に係る登記事項証明書
- 建物の敷地利用権を証明する資料（該当する場合）
- 不動産登記法第14条1項の地図又は同条4項の地図に準ずる図面の写し
- 土地（建物）の所在地に至るまでの通常の経路及び方法（土地（建物）の住居表示を記載する。）を記載した図面
- （申立人が保有する場合）土地（建物）の現況調査報告書又は評価書
- （登記されていない場合）土地についての不動産登記令第2条第2号に規定する土地所在図及び同条第3号に規定する地積測量図
- （登記されていない場合）建物についての不動産登記令第2条5号に規定する建物図面及び同条6号に規定する各階平面図
- 所有者の土地（建物）について、適切な管理が必要な状況にあることを裏付ける資料

□ごみの除去や雑草の伐採等、管理不全土地（建物）を適切に管理  
するために必要となる費用に関する資料（業者による簡易な見積  
りをした結果等）

（別 紙）

## 当事者等目録

〒●●●● - ●●●●●

東京都●●区●●町●丁目●●番●●号

申立人 ●● ●●

〒●●●● - ●●●●●

東京都●●区●●町●丁目●●番●●号（送達場所）

上記代理人弁護士 ●● ●●

電話番号

FAX番号

〒●●●● - ●●●●●

東京都●●区●●町●丁目●●番●●号

土地（建物）所有者 ●● ●●

## 2. 参考文献一覧

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

  - 第 10 条（空家等所有者等に関する情報の利用等）

  - 第 13 条（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

  - 第 22 条（特定空家等に対する措置）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

- ・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

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712343.pdf#343>

- ・管理不全空家等及び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）

  - 第 1 章 3. 所有者等の特定

  - 第 4 章 7. 過失なく措置を命ぜられる者を確知することができない場合

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712340.pdf#1712340>

- ・空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第 3 項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712326.pdf#6>

- ・「空き家問題 解決を支える政策法務－施策展開のための改正法解釈－」

  - 第一法規 北村喜宣（著）2025 年

- ・【改訂版】空家等対策特別措置法の解説」大成出版社

  - 【監修】衆議院議員・元環境大臣 西村 明宏

  - 衆議院議員・元法務大臣 山下 貴司

  - 【編著】自由民主党空き家対策推進議員連盟 2024 年第 2 版第 1 刷

- ・民法・空家特措法・所有者不明土地特措法改正後の財産管理制度について（近畿住宅政策連絡協議会 令和 7 年度 第 1 回 空き家分科会会議資料）

[https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/019a8v0000035gqj-att/r7\\_3.pdf](https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/019a8v0000035gqj-att/r7_3.pdf)

- ・空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>

・ **空家等対策に係る財産管理制度の活用について**

(近畿住宅政策連絡協議会 令和2年度 第1回 空き家分科会 会議資料)

<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/ol9a8v0000035gqj-att/ol9a8v000003650z.pdf>

<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/ol9a8v0000035gqj-att/ol9a8v0000036510.pdf>

・ **所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索利活用のためのガイドライン**

(令和6年10月 所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会)

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000125.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000125.html)