空き家所有者特定手法マニュアル
（案）

神奈川県住宅計画課
（監修）神奈川県居住支援協議会
空き家問題対策分科会

（令和８年７月版）

目次

はじめに

空き家所有者特定手法フローチャートの概要　1

STEP１：調査フローチャート　2

解説

①登記情報の取得方法について　3

②登記上の所有者の調査について　5

③空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条の調査について　7

④建築計画概要書の閲覧制度・近隣へのヒアリング等　8

⑤住民票・除票・戸籍の附票からの調査　10

⑥郵送・訪問で連絡　15

STEP２：状況別対応チャート　16

対応

A：不在者財産管理制度　17

B：相続財産清算制度　19

C：所有者不明土地・建物管理制度　21

D：所在等不明共有者の持分の取得・譲渡　24

E：成年後見制度　25

F：管理不全土地・建物管理制度　26

G：所在等不明共有者がいる場合の変更・管理　28

H：失踪宣告制度　29

I：清算人選任の申し立て　30

空き家予防について～司法書士の視点から～
（神奈川県司法書士会相続推進空家対策委員会）　31

参考文献・資料一覧　33

はじめに

Ⅰ　本マニュアルの目的

本マニュアルは、自治体関係者及び空き家事業に取り組む民間事業者を対象に、空き家調査において特に時間を要する所有者特定について、関連法規と特定手法を整理し、実態に即した確実な手法を示すことで、所有者特定の円滑化を図ることを目的とする。

Ⅱ　本マニュアルの活用方法

本マニュアルは一般的な手順に沿って作成しているが、空き家の所有者特定は調査主体や目的によって方法が異なる。

そのため、本マニュアルの手順に必ず従う必要はなく、各調査主体が置かれている状況に応じて、調査可能な項目や課題となっている場面を起点として活用されたい。

Ⅲ　その他マニュアルと併せて活用

神奈川県居住支援協議会及び神奈川県では、本マニュアルのほかに「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)」や「空き家の内部動産の処分・管理手法マニュアル(案)」等を作成している。

これらと併せて活用し、空き家の利活用や予防など、空き家対策の推進に役立てていただきたい。

空き家所有者特定手法フローチャートの概要

本マニュアルは次の２段階のチャートで構成される。

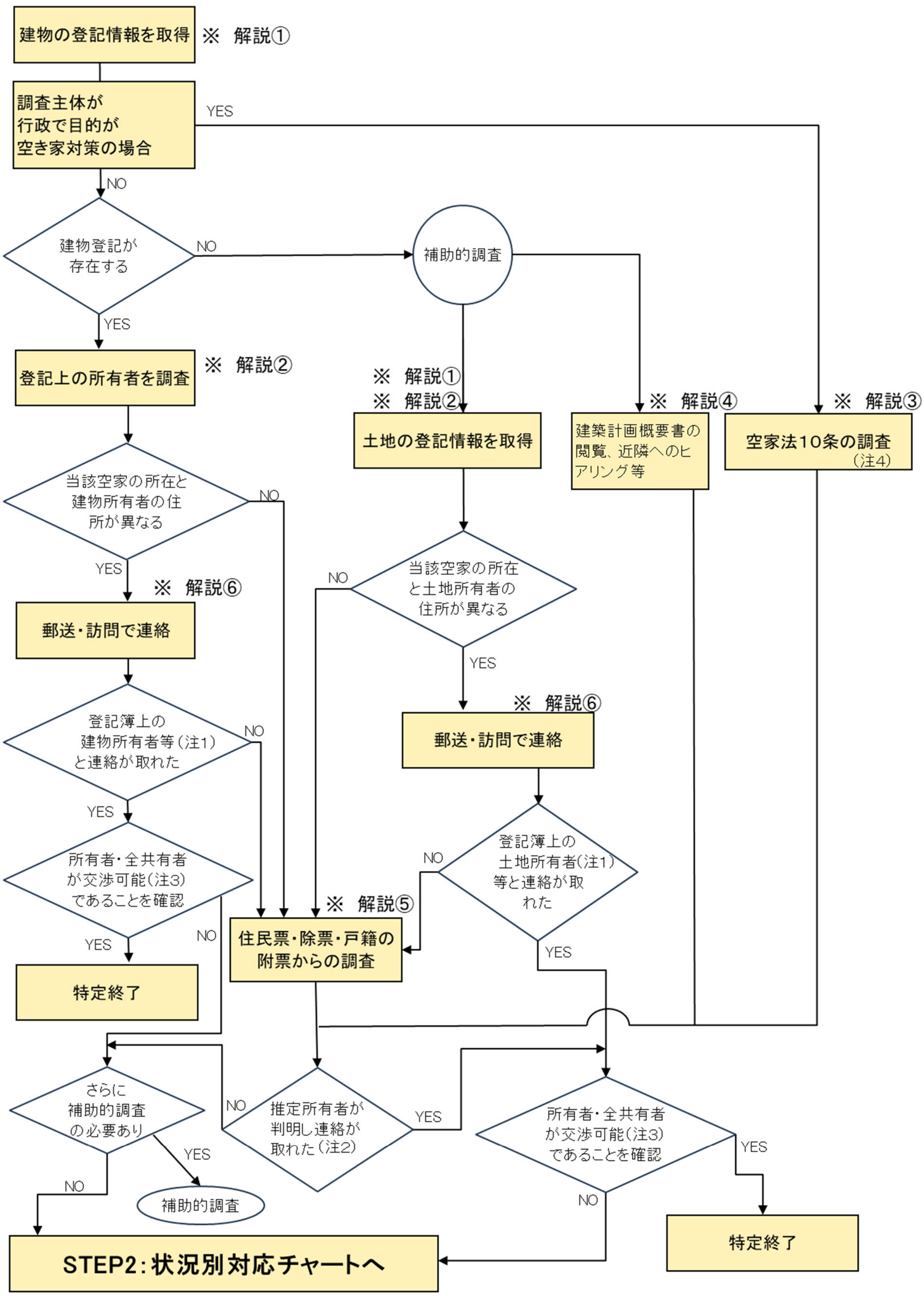
① STEP１：調査フローチャート

所有者特定のための情報源を提示し、参照すべき箇所と注意点、基本的な手順を提供する。

② STEP２：状況別対応チャート

「STEP１：調査フローチャート」の段階で解決に至らない個別の事案について、ケース別に対応策を提示する。

STEP1：調査フローチャート



（注1） 登記簿上の（建物・土地）所有者等：：本人、親族、相続人、後見人等（共有の場合そのうちの一人でもよい）
（注2） 推定所有者：：上記の登記簿上の所有者等に加え、推定相続人、未登記の所有者、土地賃借人等
（注3） 交渉可能 ：：対象者に連絡が取れ、対象者が未成年者、成年被後見人、被保佐人等、制限行為能力者でない状態
（注4） 空家法 ：：空家等対策の推進に関する特別措置法

STEP１：調査フローチャート解説

解説①登記情報の取得方法について

■登記情報取得の際の注意事項

登記事項全部証明書（登記簿の謄本）を取得する際は、土地の場合は「地番」、建物の場合は「家屋番号」を用いて検索する。登記事項証明書は地番で表示され、住居表示（いわゆる住所）では目的の登記事項証明書を取得することができないため、正しい地番を確認してから謄本等の請求を行う必要がある。

※住居表示（いわゆる住所）から地番を確認する方法

①法務局窓口・電話で問合せ
②登記情報提供サービス内「地番検索サービス」で検索
③法務局備付けブルーマップを閲覧

※ブルーマップとは「住所」から不動産登記の「地番」が簡単に分かるようにした地図帳で『住宅地図』の上に、登記所備付けの「公図」の内容を重ねあわせて印刷したものである。その内容が青色で印刷されているためブルーマップと称されている。

■登記情報提供サービスの利用（クレジット決済）

インターネットで PDF ファイルの登記情報を取得することができる（登記情報毎の取得時に費用発生)。

登記事項証明書とは異なり、証明文や公印等は付加されないが簡便に取得できるため、調査段階では時間の短縮が図れる。（https://www1.touki.or.jp/gateway.html）

また、調査主体が行政である場合で「登記情報連携システム」の利用が可能であれば、これを活用することが効率的な場合もある。

■登記事項証明書の交付請求

登記事項証明書の交付請求の方法は、以下の３通りがある。

※請求にあたっては交付手数料及び郵送で受け取る場合は、その送料がかかる。

①法務局（登記所）へ交付申請書を提出

法務局（登記所）へ直接出向き、手数料を納付し申請する。

②法務局（登記所）へ郵送で交付申請書を提出

手数料分の印紙を貼付した交付申請書を法務局（登記所）へ郵送し申請ができる。

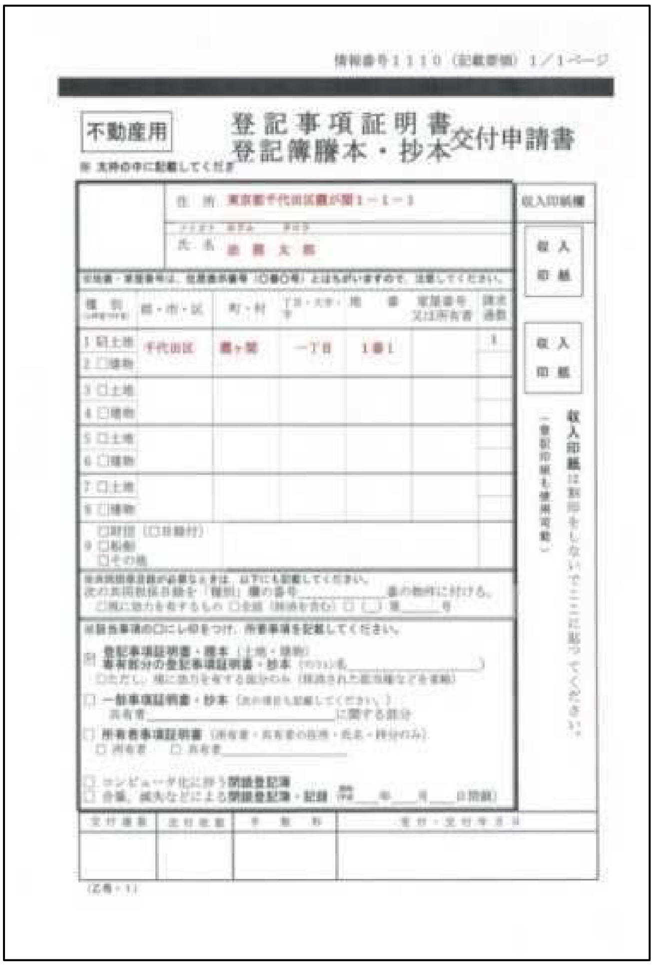
登記事項証明書を郵送で受け取る場合は返信用切手を同封。

③オンライン（インターネット）申請

インターネットを利用し登記・供託オンライン申請システム（http://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp）により請求が可能。

◆登記情報提供サービス

◆登記事項証明書交付申請書



不動産用

登記事項証明書 登記簿謄本・抄本 交付申請書

種別	郡・市・区	町・村	丁目・大字・字	地番	家屋番号又は所有者	請求通数
1 ☑土地	千代田区	霞ヶ関	一丁目	1番1		1
2 □建物						
3 □土地						
4 □建物						
5 □土地						
6 □建物						
7 □土地						
8 □建物						

収入印紙欄

収入印紙

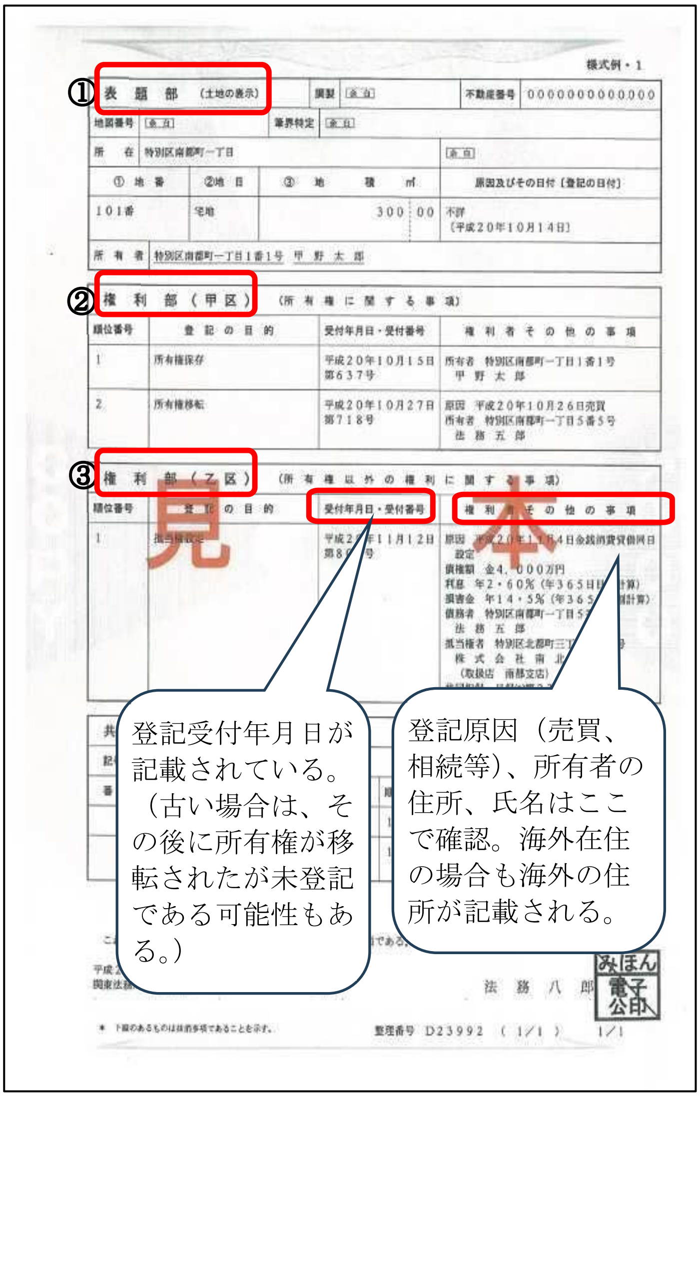
解説②登記上の所有者の調査について

■所有者の確認

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

■登記事項証明書・登記情報提供サービスで取得したPDFファイルの登記情報について

登記事項証明書は、法務局において発行される登記記録に記録された事項を証明した書面のことで、従来の登記簿謄本、登記簿抄本が電算化によって改製されたものである。登記簿謄本のことを「登記事項全部証明書」、抄本のことを「登記事項一部証明書」という。記載されている内容は、土地、建物ともに「表題部」「甲区」「乙区」から構成されており、それぞれ以下の事項が記載されている。登記情報提供サービスで取得する PDF ファイルの内容も同様。



①表題部…当該不動産の物理的概要
（土地）：所在、地番、地目、地積等
（建物）：所在地、家屋番号、種類、構造、床面積等

②甲区　…所有権に関する事項
所有者の住所・氏名・取得年月日・取得原因

※所有権登記名義人等は、対象となる不動産の真の所有者と異なる場合がある。また、登記記録に記録されている所有権登記名義人等の住所が変更されておらず、現在の住所と異なる場合がある。

③乙区　…所有権以外の権利に関する事項
抵当権や地上権設定など

登記事項証明書の見本（出典：法務省 HP）
https://www.moj.go.jp/content/001309855.pdf

■土地・建物の登記が解散をした法人であった場合

法人名義で登記されている土地建物であって、当該法人がすでに解散している場合には、所有権移転等の手続が困難になる場合がある。 法人の解散の有無について当該法人の登記を確認する。

なお、取締役等について長らく変更登記がされていない場合などは法人としての活動が停止されている可能性が高く、株式会社や一般社団法人又は一般財団法人については、法務局による「みなし解散」の登記がされる場合がある。株式会社については最後の登記から 12 年を経過しているもの、一般社団法人又は一般財団法人については最後の登記から５年を経過しているものについて、法務大臣による官報公告を行い２か月以内に「まだ事業を廃止していない」旨の届出や役員変更等の登記の申請がない限り、みなし解散の登記がされることとなり清算法人となる。

解散した法人については、清算人に対して交渉を行うこととなる。

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

解説③空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条の調査について

■課税情報等による調査　※市町村長など行政のみが利用可能な手段

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）による調査

- 空家法第 10 条第１項及び第２項に基づき、固定資産税の課税情報の内部利用が可能。
- 空家法第 10 条第３項に基づき、所有者等の把握に関し必要な情報として、市町村が保有する福祉部局等所管の介護保険等の情報を提供するよう他の市町村長から求めがあった場合、法の施行のために必要な限度において地方公務員法（昭和 25 年法律第 261 号）第 34 条の守秘義務に抵触することなく情報提供することが可能。
- 空家法第 10 条第３項に基づき、空家等に工作物を設置している者などに対して必要な情報を求めることができることから、その情報を活用して建物所有者の特定を行う。

※固定資産税の課税対象ではない建物、免税点未満等のため長期にわたって課税されていない場合、納税者が死亡または所在不明で相続人代表者や納税管理人の届出が無い場合には、課税情報によっても調査することは不可能となる。

解説④建築計画概要書の閲覧制度・近隣へのヒアリング等

■近隣へのヒアリング等

空き家の所在する町内会や自治会及び近隣住民等へのヒアリングを実施する。個人情報保護により聞き取りは困難かと思われるが、地域の民生児童委員等からも情報収集を試み、張り紙を貼るなどして、所有者または所有者を調査する人物を探す。

■「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第 93 条の２）」の活用

○建築基準法

第 93 条の２（書類の閲覧）　特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第 12 条第１項及び第３項の規定による報告に関する書類のうち、当該処分若しくは報告に係る建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるものについては、国土交通省令で定めるところにより、閲覧の請求があった場合には、これを閲覧させなければならない。

※「建築計画概要書」の内容

・建築主等の概要

（建築主の氏名・住所、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名・住所等）

・建築物及びその敷地に関する事項

・付近見取図及び配置図

※「建築計画概要書」は、特定行政庁の建築確認の窓口で閲覧することができる。閲覧に供される期間について、当該建築物が滅失し、又は除却するまでと定められたのが平成 11 年５月であるため、それより前の「建築計画概要書」の閲覧については、次頁担当課への確認が必要となる。

■神奈川県内の「建築計画概要書」閲覧窓口

<table>
<tr><th>建物所在地</th><th>管轄する窓口</th><th>担当課</th></tr>
<tr><td>横浜市</td><td>横浜市役所</td><td>建築局 建築指導部 情報相談課
※令和４年９月１日から web 閲覧が可能</td></tr>
<tr><td>川崎市</td><td>川崎市役所</td><td>まちづくり局 指導部 建築管理課
※令和８年３月 16 日から web 閲覧が可能</td></tr>
<tr><td>相模原市</td><td>相模原市役所</td><td>まちづくり計画部　建築審査課</td></tr>
<tr><td>横須賀市</td><td>横須賀市役所</td><td>都市部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>藤沢市</td><td>藤沢市役所</td><td>計画建築部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>鎌倉市</td><td>鎌倉市役所</td><td>都市調整部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>厚木市</td><td>厚木市役所</td><td>都市みらい部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>平塚市</td><td>平塚市役所</td><td>まちづくり政策部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>小田原市</td><td>小田原市役所</td><td>都市部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>秦野市</td><td>秦野市役所</td><td>都市部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>茅ヶ崎市</td><td>茅ヶ崎市役所</td><td>都市部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>大和市</td><td>大和市役所</td><td>まちづくり部 建築指導課</td></tr>
<tr><td>逗子市</td><td rowspan="3">神奈川県
横須賀土木事務所</td><td rowspan="3">計画建築部 まちづくり・建築指導課
※令和６年 10 月１日から県所管区域全域が閲覧可能</td></tr>
<tr><td>三浦市</td></tr>
<tr><td>葉山町</td></tr>
<tr><td>伊勢原市</td><td rowspan="4">神奈川県
平塚土木事務所</td><td rowspan="4">計画建築部 建築指導課
※令和６年 10 月１日から県所管区域全域が閲覧可能</td></tr>
<tr><td>寒川町</td></tr>
<tr><td>大磯町</td></tr>
<tr><td>二宮町</td></tr>
<tr><td>愛川町</td><td rowspan="2">神奈川県
厚木土木事務所</td><td rowspan="2">計画建築部 まちづくり・建築指導課
※令和６年 10 月１日から県所管区域全域が閲覧可能</td></tr>
<tr><td>清川村</td></tr>
<tr><td>海老名市</td><td rowspan="3">神奈川県
厚木土木事務所
東部センター</td><td rowspan="3">まちづくり・建築指導課
※令和６年 10 月１日から県所管区域全域が閲覧可能</td></tr>
<tr><td>座間市</td></tr>
<tr><td>綾瀬市</td></tr>
<tr><td>南足柄市</td><td rowspan="9">神奈川県
県西土木事務所</td><td rowspan="9">計画建築部 まちづくり・建築指導課
※令和６年 10 月１日から県所管区域全域が閲覧可能</td></tr>
<tr><td>中井町</td></tr>
<tr><td>大井町</td></tr>
<tr><td>松田町</td></tr>
<tr><td>山北町</td></tr>
<tr><td>開成町</td></tr>
<tr><td>箱根町</td></tr>
<tr><td>真鶴町</td></tr>
<tr><td>湯河原町</td></tr>
</table>

解説⑤住民票・除票・戸籍の附票からの調査

登記記録の調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記記録に記載された住所に実際に住んでいるか、転出したか、死亡していないかを、住民票の写しや戸籍の附票の写しを取り、その記載事項により確認する。請求をした対象者が転出又は死亡している場合には、住民票はすでに消除されているため、住民票の写し等の交付がされない。その場合は、「住民票の除票の写し」等を入手することにより、対象者の転出先又は死亡の状況を確認する。

所有者の生存が確認できたが、転出先が判明しなかった場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、住所の履歴を辿って特定する。

所有者の死亡が確認された場合は、戸籍の表示のある住民票の除票を入手し、本籍地を把握し、戸籍情報を収集し、法定相続人の有無を調査する。法定相続人が特定できた場合は、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、現住所を特定する。

■住民票の写し

住民票の写しは、住民基本台帳の記載事項を写したもので、「世帯全部（全員）」のものと「世帯の一部」のものがある。住民票の写しは原則として「世帯主の氏名、続柄、本籍、筆頭者、備考等」の記載が省略されているため、調査するために必要な事項は、申請時に『省略しない（記載する）』として申請する必要がある。

■住民票記載事項証明書

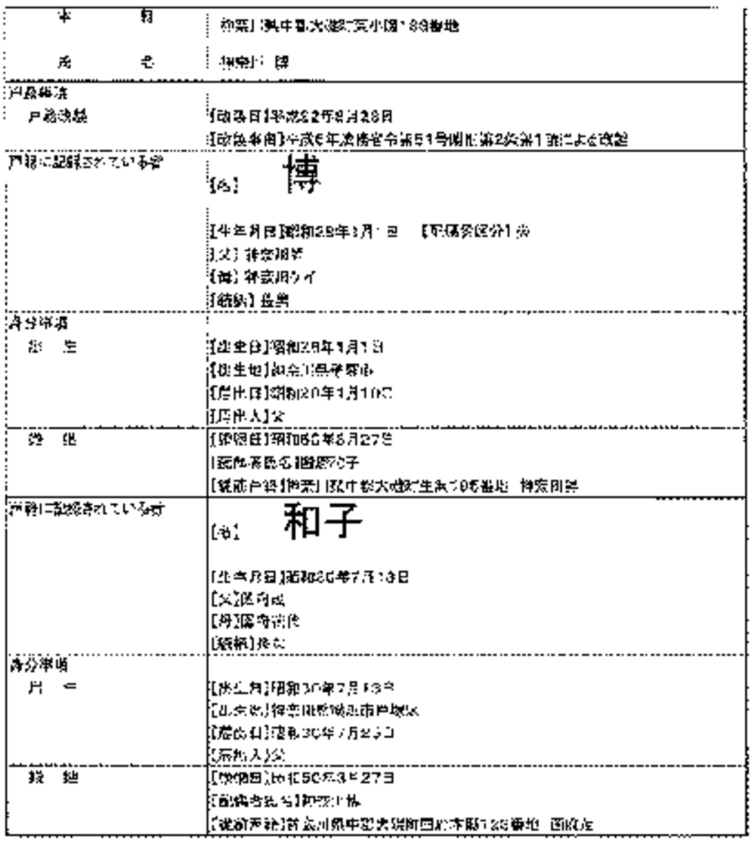
住民票記載事項証明書は、住民票の記載事項のうち、申請者が必要な項目のみを抜粋し、その事項が住民票記載のものと相違ないことを証明するものである。

■住民票の除票

住民票の除票は、今まで住民登録があった市町村から、転居したり、死亡したことによって住民登録が抹消されたことを証明するものである。元の住所地・死亡時の住所地で作成されるもので、記載事項は、住民票に記載されている事項のほかに、転出の場合には転出先の住所と異動年月日、死亡の場合には死亡年月日が記載される。令和元年６月 19 日以前は、住民票の除票の保存期間は５年間となっていたため、この期間を経過している場合の住民票の除票の写し等については交付することができない場合が多い。（住民基本台帳法施行令の一部改正により、令和元年６月 20 日以降は 150 年保存に延長となった。）

■戸籍事項証明書

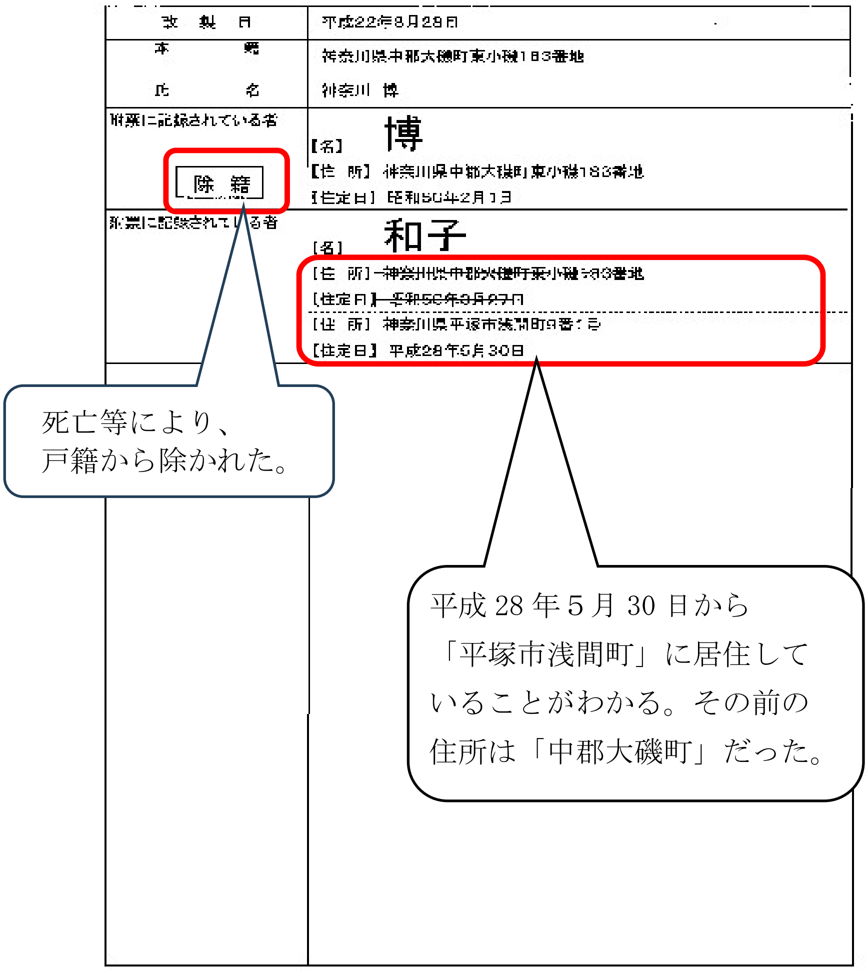
戸籍事項証明書は、戸籍に記載されている方の身分関係（出生・結婚・死亡等)、親族関係について証明するものであり、戸籍に記載されている方全員について証明する「戸籍全部事項証明」や、一部の人だけを抜粋して証明する「戸籍個人事項証明」等がある。



戸籍事項証明書の見本
（資料提供：大磯町）

■戸籍の附票

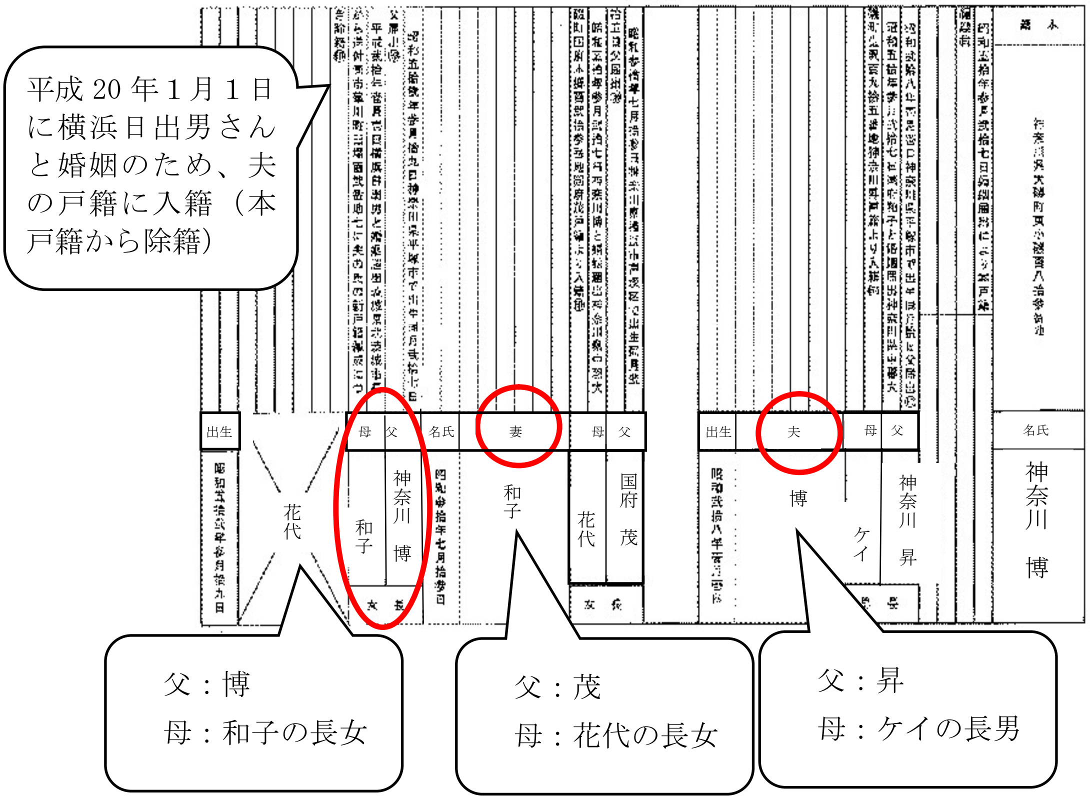
戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が編製または戸籍に入籍されてから現在に至る（またはその戸籍から除籍される）までの在籍者の住所の履歴が記録されている。



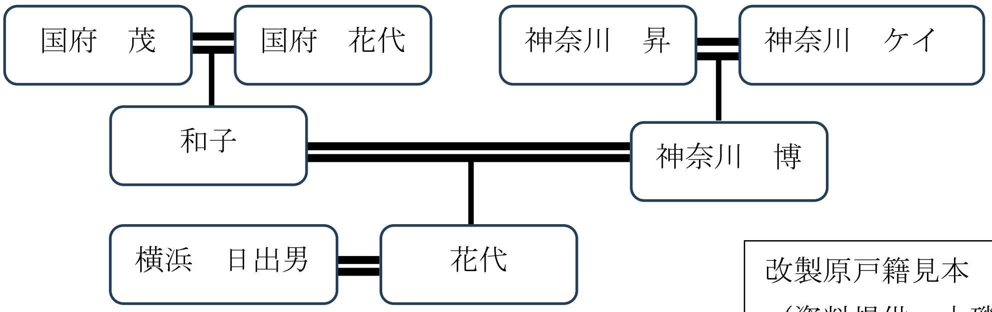
戸籍の附票見本
（資料提供：大磯町）

■戸籍の取り寄せにあたっての注意

戸籍は戸籍法の改正等により、何度も改製されている。取り寄せた戸籍に「昭和32年法務省令第27号により改製」との記載がある場合は、必ず、元の戸籍『改製原戸籍（かいせいげんこせき）』を請求する。なお、平成６年以降、戸籍が電子化され、自治体によっては改製がかかっている場合がある。この場合も、必ず『改製原戸籍』を請求しなければ、相続人調査が進まないこととなるので注意する。



戸籍から読み取れる家系図



改製原戸籍見本
（資料提供：大磯町）

■被相続人が亡くなった時期による相続人や相続分の違い

民法はその時代により相続人や相続分が異なるので、被相続人が亡くなった時期に十分留意して調査を行う必要がある。

○昭和 22 年５月２日以前に亡くなっている場合

・戸主が亡くなっている場合は、原則長男が相続する。（旧民法：家督相続制度）

・戸主以外が亡くなっている場合（旧民法：遺産相続制度）

	第１順位	第２順位	第３順位	第４順位
相続人	直系卑属(※)	配偶者	直系尊属	戸主
相続分	1/1	1/1	1/1	1/1

（※）子と孫がある場合は、近親である子が優先し、子が複数ある場合は同順位で共同して相続する。同一家族、男女の別、実子養子の別、嫡出・非嫡出の別は差別されない。但し、非嫡出子の相続分は、嫡出子（継子を含む）の相続分の 1/2 である。（旧民法第 1004 条）

○昭和 22 年５月３日～同 22 年 12 月 31 日の間に死亡した場合（応急措置法）

	第１順位	第２順位	第３順位
相続人と相続分	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(※)

（※）兄弟姉妹の直系卑属には、代襲相続権は無い。

○昭和 23 年１月１日～同 55 年 12 月 31 日の間に死亡した場合（新民法）

	第１順位	第２順位	第３順位
相続人と相続分	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(※)

（※）兄弟姉妹の直系卑属も代襲相続人となり、且つ制限なし。

○昭和 56 年１月１日以降に死亡した場合（現行）

	第１順位	第２順位	第３順位
相続人と相続分	配偶者　1/2 直系卑属　1/2	配偶者　2/3 直系尊属　1/3	配偶者　3/4 兄弟姉妹　1/4

平成 25 年９月５日以後に開始した相続は嫡出子・非嫡出子の相続分は同等。

・「直系尊属」・・・自分より世代が前の者で、直通する系統の親族のこと。（例：父母、祖父母、養父母など）。叔父、叔母、配偶者の父母・祖父母は含まない。

・「直系卑属」・・・自分より後の世代の者で、直通する系統の親族のこと。（子、孫、養子など）。兄弟姉妹、甥、姪、子の配偶者は含まれない。

解説⑥郵送・訪問で連絡

■不動産の所有者の氏名や住所が書面上判明した場合の調査

①訪問・現地調査

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

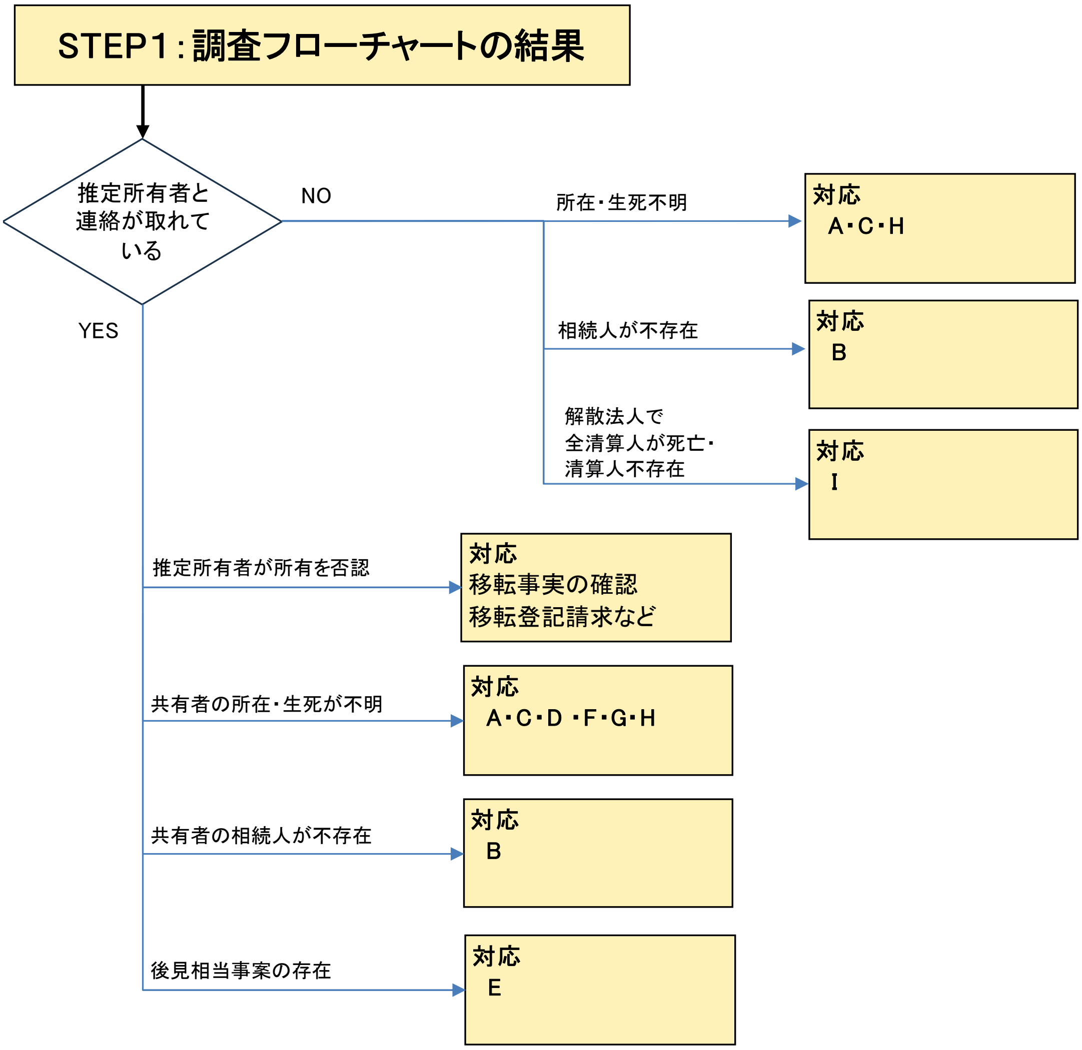
②郵便調査

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

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

STEP2：状況別対応チャート

チャートの目的：**STEP１**で単有の場合の所有者、共有の場合の共有者全員、が判明し
交渉可能であることが確認できた場合以外の対応方法を整理する



A：不在者財産管理制度

B：相続財産清算制度

C：所有者不明土地・建物管理制度

D：所在等不明共有者の持分の取得・譲渡

E：成年後見制度

F：（管理目的につき）
管理不全土地・建物管理制度

G：（管理目的につき）
所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

H：失踪宣告制度

I：清算人選任の申し立て

STEP２：状況別対応チャート解説

対応Ａ　：不在者財産管理制度

１．概要

　不在者財産管理制度は、財産の所有者が行方不明等の理由により自ら財産を管理できない場合に、家庭裁判所が選任した管理人が本人に代わって財産の管理を行う制度である（民法第 25 条第１項）。

　長期間所在が分からない所有者の不動産については、適切な管理や処分ができず、空き家の放置や土地管理不全の原因となることがある。このような場合、利害関係人又は検察官の申立てにより家庭裁判所が不在者財産管理人を選任する。

　選任された管理人は、家庭裁判所の監督の下で財産の保存・管理を行い、必要に応じて裁判所の許可を得ることで、不動産の売却や契約締結等の法律行為を行うことができる。

　本制度は、所有者不明状態にある不動産の適正管理や利活用を可能にし、空き家・所有者不明土地問題への対応手段の一つとして活用されている。

２．申立人

・利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）
・検察官
・市町村長（空家法第 14 条第１項に該当する場合）

３．申立先

　不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所

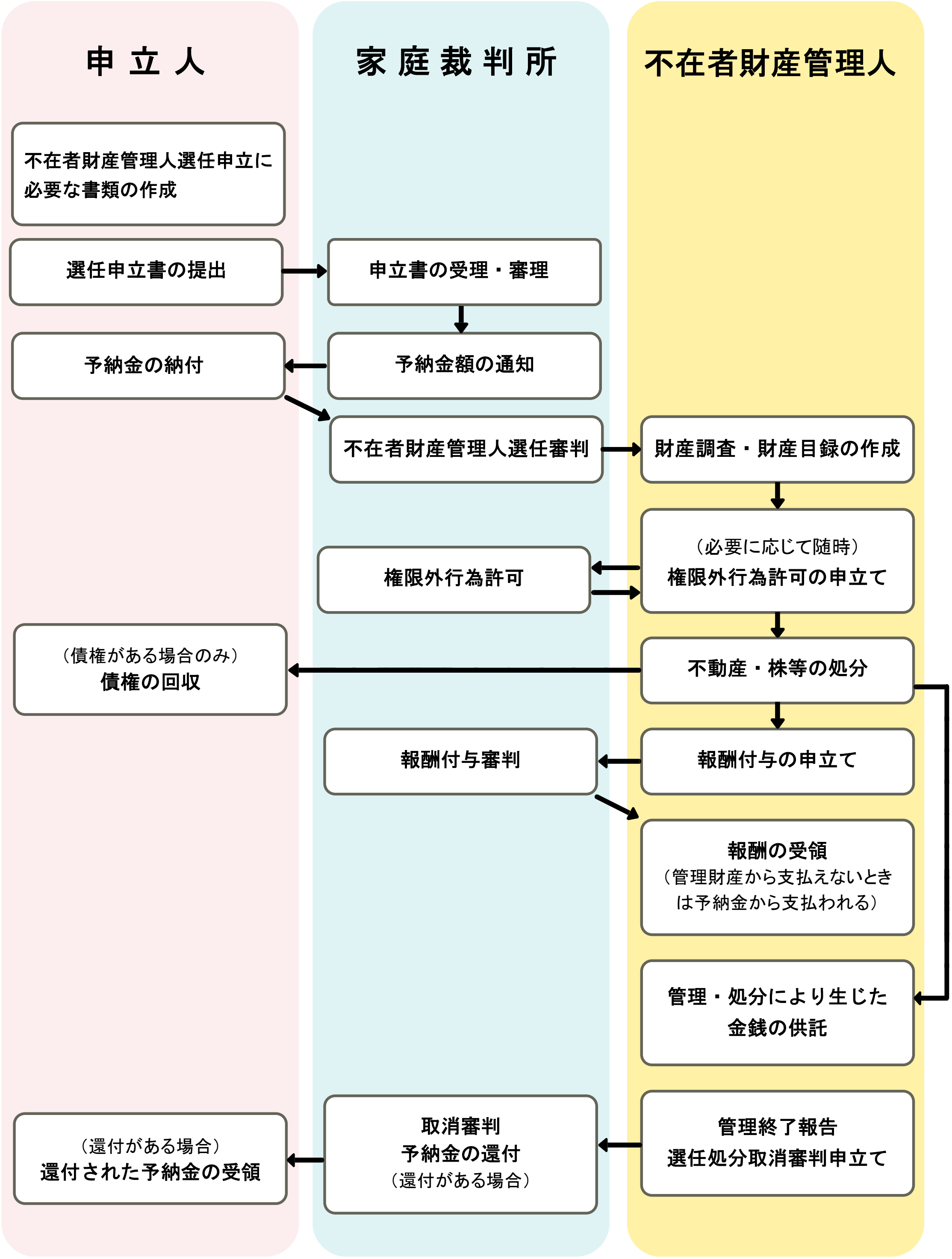
４．管理人による管理の対象となる財産

　不在者の全財産

５．不在者財産管理人の権限

・不在者の全財産につき、家庭裁判所の監督の下、財産の保存及び管理を行う。
・裁判所の許可を得て、遺産分割協議、不動産の売却、賃貸借契約の締結、解体等の法律行為を行うことができる。

A　不在者財産管理人
選任及び選任後の手続きの流れ



対応Ｂ：相続財産清算制度

１．概要

相続財産清算制度は、亡くなった人に相続人がいない、または相続人が全員相続放棄した場合に、家庭裁判所が選任した清算人が亡くなった人の財産を管理・整理し、最終的に清算する制度である（民法第 952 条第１項)。

旧制度の「相続財産管理制度」が、民法改正により名称変更及び手続が整理されたものである。

相続人が不存在のまま不動産や財産が放置されると、管理不全や権利関係の不明確化を招き、空き家問題や地域利用の支障となるおそれがある。そこで、家庭裁判所が選任した相続財産清算人が、被相続人の財産を管理し、債務の弁済や財産の換価を行い、最終的に残余財産を国庫へ帰属させることで、財産関係を確定させる。

２．申立人

・利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者等）
・検察官
・市町村長（空家法第 14 条第１項に該当する場合）

３．申立先

被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所

４．清算人による管理・清算の対象となる財産

被相続人の全財産

５．相続財産清算人の業務

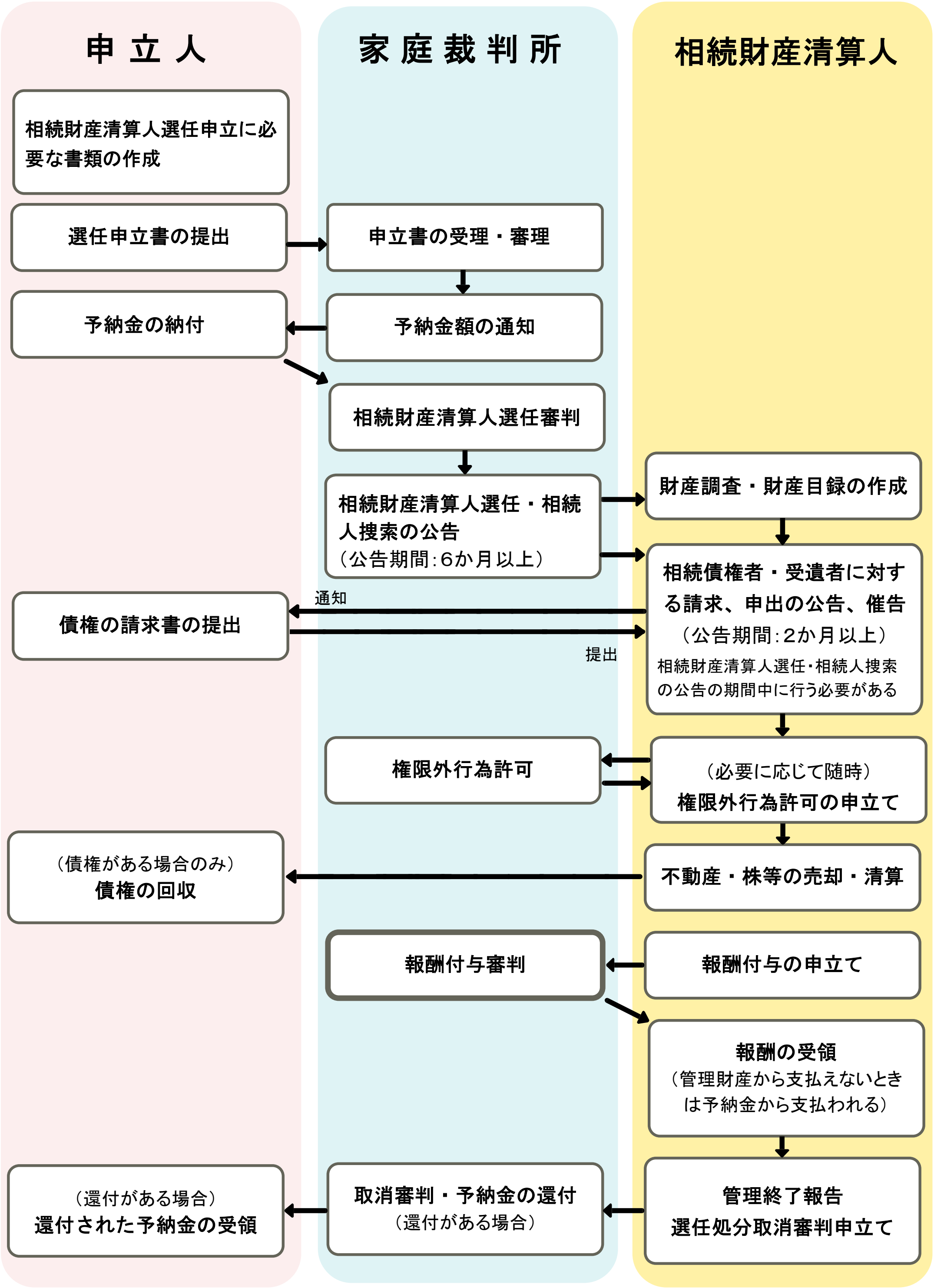
家庭裁判所の監督のもとで次の業務を行う。

・相続財産の調査・管理
・債権者への支払い（借金等の清算）
・相続人の捜索（公告）
・残余財産の処理

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

※最終的に残った財産は国庫に帰属する。

B 相続財産清算人
選任及び選任後の手続きの流れ



対応Ｃ：所有者不明土地・建物管理制度

（令和３年民法改正により新設、令和５年４月施行）

１．概要

所有者不明土地・建物管理制度は、所有者の所在が分からない、又は所有者を特定することが困難な土地や建物について、裁判所が選任した管理人により適切な管理・利用を可能とし、地域社会への支障を解消することを目的とする制度である（民法第 264 条の２第１項及び同法第 264 条の８第１項）。

所有者不明不動産は、管理が行われないまま放置されることで、防災・防犯上の危険や生活環境の悪化を招くだけでなく、公共事業や土地利用の妨げとなる場合がある。本制度は、所有者を直ちに特定できない場合であっても、問題となっている土地・建物のみを対象として迅速に管理体制を確保し、不動産の保存・利活用を進めることを可能とする。

所有者探索の限界により停滞していた不動産管理を前に進めることができる点が最大の特徴である。

２．申立人

・利害関係人（近隣所有者、共有者、事業者など）

※公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者、購入計画に具体性があり土地建物の利用に利害が認められる民間の購入希望者等も申立人となり得る。

・市町村長（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 42 条第２項及び第５項並びに空家法第 14 条第２項に該当する場合）

３．申立先

対象不動産の所在地を管轄する地方裁判所

４．管理人による管理の対象となる財産

・対象となる所有者不明土地・建物

・対象土地・建物にある所有者の動産

・管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）

・建物の場合はその敷地利用権（借地権等）

※ その他の財産には及ばない。

5．管理人の権限

　裁判所の許可を得て次の行為を行うことができる。

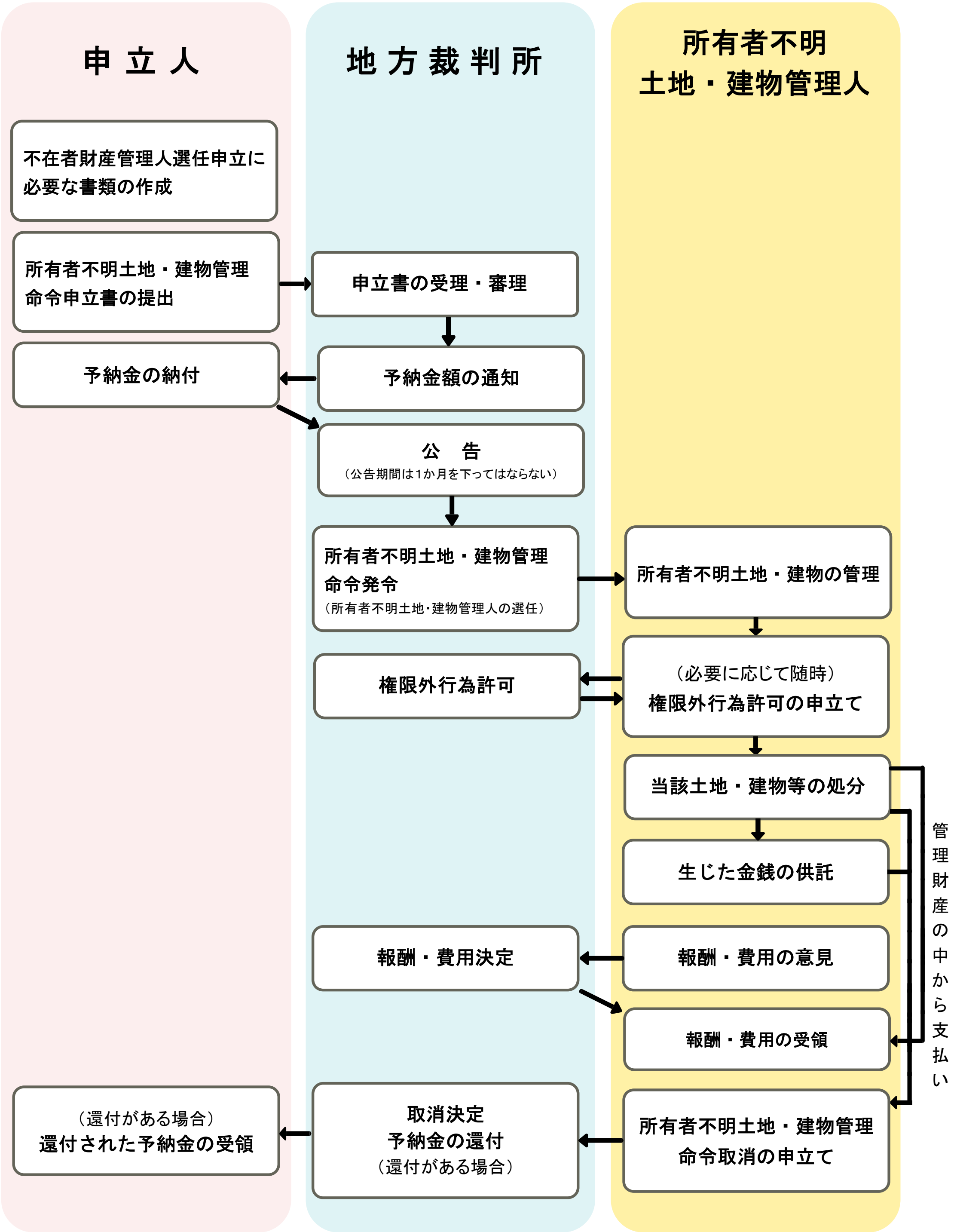
・土地・建物の保存・管理
・修繕や草木の除去等の管理行為
・利用契約の締結
・売却等の処分行為（裁判所許可が必要）

6．利用される主な場面（実務例）

・相続登記未了により所有者の所在が不明の場合
・空き家が長期間放置されている場合
・管理不全により近隣被害が生じている場合
・公共事業や地域利用の支障となっている場合

7．マンション等の区分所有建物については、「所有者不明建物管理制度」は適用されないが（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第６条第４項）、令和７年の法改正（令和８年４月１日施行）により、「所有者不明専有部分管理制度」が創設されている（利害関係人による請求の場合は、区分所有法第 46 条の２第１項、都道府県知事等による請求の場合は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第５条の２の２第１項）。

C 所有者不明土地・建物管理人 選任及び選任後の手続きの流れ



対応Ｄ：所在等不明共有者の持分の取得・譲渡

（令和３年民法改正により新設、令和５年４月施行）

１．概要

共有不動産において、共有者の一部が所在不明などにより意思確認ができない場合に、裁判所の関与により、その共有持分を取得又は第三者へ譲渡できる制度である（民法第 262 条の２及び第 262 条の３）。共有不動産は、本来、共有者全員の同意がなければ売却や大きな変更ができない。

しかし、相続の繰り返し等により共有者の一部が行方不明となると、不動産の管理・処分ができず、空き家や所有者不明土地の発生原因となっていた。

本制度は、このような共有関係の停滞を解消することを目的としている。

２．申立人

対象不動産の他の共有者

３．申立先

対象不動産の所在地を管轄する地方裁判所

４．利用される主な場面（実務例）

・相続により共有者が多数となり、一部と連絡が取れない場合
・空き家を売却したいが共有者の所在等が不明のため、同意が得られない場合
・管理不全不動産の共有関係解消を図りたい場合

※所在等不明共有者の持分が、共同相続人間で遺産分割をすべき相続財産に属する場合は、相続開始から 10 年経過していることが必要。

対応Ｅ：成年後見制度

１．概要

成年後見制度は認知症、知的障害、精神障害などにより判断能力が不十分となった人について、家庭裁判所が選任した後見人等が本人を代理・支援し、財産管理や契約手続を行う制度である（民法第 17 条、第 843 条)。

本制度は、判断能力低下後でも法的に有効な財産管理や契約を可能にする制度であり、空き家の放置や財産管理不能状態を防ぐ重要な仕組みである。

一方で、後見開始後は本人の財産処分に一定の制約が生じるため、早期の制度選択や専門家への相談が重要となる。

法定成年後見と任意成年後見の２種類がある。

２．法定後見制度

⑴本人の判断能力によってさらに補助、保佐、後見に分けられる。

家庭裁判所が本人の状況を確認した上で、後見人・保佐人・補助人を選任する。

⑵申立人：本人、配偶者、四親等内の親族、自治体など

⑶申立先：本人の住所地を管轄する家庭裁判所

３．任意後見制度

本人の判断能力が不十分になったときに、本人があらかじめ結んでおいた任意後見契約にしたがって任意後見人が本人を援助する制度。

家庭裁判所が任意後見監督人を選任したときから、その契約の効力が生じる。

４．後見人等による主な支援内容

後見人等は、本人に代わり又は本人を補助して次の行為を行う。

・預貯金や不動産の管理、介護・福祉サービス契約の手続

・相続手続や登記申請

・不動産の管理・処分（※裁判所の許可が必要な場合あり）

５．利用される主な場面（実務例）

・認知症により不動産の売却ができない場合

・空き家の管理や処分が必要な場合

・相続手続を進める必要がある場合

・財産管理に不安がある高齢者の支援

対応Ｆ：管理不全土地・建物管理制度

（令和３年民法改正により新設、令和５年４月施行）

１．概要

管理不全土地・建物管理制度は、所有者は判明しているものの、適切な管理が行われていない土地や建物について、裁判所が選任した管理人に管理を行わせる制度である（民法第 264 条の９第１項及び第 264 条の 14 第１項）。

本制度は、所有者が管理を行わない又は行えない場合に、第三者による適切な管理を可能とし、地域への悪影響を防止することを目的とする。行政による指導だけでは改善が困難なケースにおいて、法的手段として活用が期待されている。

なお、管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。

２．申立人

・利害関係人

・市町村長（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 42 条第３項から第５項並びに空家法第 14 条第３項に該当する場合）

３．申立先

対象不動産の所在地を管轄する地方裁判所

４．管理人による管理の対象となる財産

・対象となる管理不全土地・建物

・対象土地・建物にある所有者の動産

・管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）

・建物の場合はその敷地利用権（借地権等）

※ その他の財産には及ばない。

５．管理人の権限

・土地・建物の保存・管理

・修繕や草木の除去等の管理行為

・利用契約の締結

６．利用される主な場面（実務例）

・所有者が管理を行わず、空き家や空き地が放置されている場合
・建物の老朽化や敷地の荒廃により、周辺環境に悪影響が生じるおそれがある場合
・所有者は判明しているが、適切な管理が行われていない場合
・行政指導等を行っても管理が改善されない場合

７．マンション等の区分所有建物については、「管理不全建物管理制度」は適用されないが（区分所有法第６条第４項)、令和７年の法改正（令和８年４月１日施行）により、「管理不全専有部分管理制度」及び「管理不全共用部分管理制度」が創設されている（利害関係人による請求の場合は区分所有法第 46 条の８第１項及び第 46 条の 13 第１項、都道府県知事等による請求の場合は、マンション管理適正化法第５条の２の２第２項及び第３項)。

８．市区町村申立てによる管理不全土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きについては「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」24 頁参照。
URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf

対応G：所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

（令和３年民法改正により新設、令和５年４月施行）

１．概要

共有不動産は、原則として共有者全員の同意がなければ変更行為（売却・解体など）を行うことができない。しかし、共有者の一部が所在不明で意思確認ができない場合、不動産の管理や活用が進まなくなる問題があった。

民法 251 条第２項、民法 252 条第２項１号は、このような場合に、裁判所の関与により、所在等不明共有者の同意がなくても一定の変更・管理を可能とする制度である。

所在等不明共有者が共有持分を失うことになる行為（抵当権の設定等）には、利用不可であるが、持分取得制度（共有持分の取得・譲渡）とは異なり、所有関係を変更せずに共有不動産の管理・変更を可能にする点が特徴である。

２．申立人

共有者

３．申立先

対象不動産の所在地を管轄する地方裁判所

対応Ｈ：失踪宣告制度

１．概要

長期間生死が不明となっている人について、家庭裁判所が法律上「死亡したもの」とみなす決定を行う制度である。これにより、相続などの法律関係を確定させることができる（民法第 30 条)。失踪宣告には次の２種類がある。

・普通失踪

行方不明となってから７年間生死が不明な場合に申立てが可能。

・特別失踪（危難失踪）

災害・事故・戦争など生命の危険を伴う状況で行方不明となり、その危難が去ってから１年間生死が不明な場合に申立てが可能。

失踪宣告は、単なる財産管理制度ではなく、法律上の死亡を確定させる強い効果を持つ制度である。そのため、不在者財産管理制度のような一時的な財産管理とは目的が異なり、相続手続を進める必要がある場合に利用される。

２．申立人

利害関係人（相続人、配偶者、債権者※、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者など）

※具体的な事情に応じて家庭裁判所が個別に判断する。

３．申立先

不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所

４．効果

失踪宣告が確定すると、対象者は法律上、普通失踪は失踪期間満了時、特別失踪は危難が去った時に死亡したものとみなされる。その結果、相続が開始し、不動産の名義変更（相続登記）や財産の分配・処分が可能になる。

対応Ⅰ：清算人選任の申し立て

１．概要

　空家の所有者が法人であり、その法人が解散しているにもかかわらず清算人が存在しない場合には、利害関係人は清算人の選任を申し立てることができる（会社法第 478 条第２項)。

　清算人がいない状態では法人の財産管理や処分ができないためである。

裁判所が相当と認めた場合には清算人が選任され、当該清算人が空家の管理及び処分等の清算事務を行うこととなる。

２．申立人

　利害関係人（債権者、株主、残余財産の分配を受ける者、自治体等）

　※市町村長は、地方税の滞納などがあった場合には、利害関係人として申立てを行うことができる場合がある。

３．申立先

　法人の本店所在地を管轄する地方裁判所

４．清算人の権限

・法人の財産の管理・保存
・債権の取立て
・債務の弁済
・残余財産がある場合はその分配
・清算の目的の範囲内での必要な行為（不動産の管理・売却等）

※空家が法人財産に含まれる場合、管理・修繕・賃貸・売却等の処分行為を行うことができる。

空き家予防について　～司法書士の視点から～

神奈川県司法書士会相続推進空家対策委員会

１．空き家対策が必要とされる背景

近年、人口減少や高齢化、相続件数の増加を背景に、適切に管理されない空き家が全国的に増加し、社会問題となっている。

社会的には、空き家の放置は防災・防犯上の危険、景観の悪化、不法投棄の誘発、周辺不動産価値の低下などを招き、地域環境に大きな影響を及ぼす。また、所有者不明となった不動産は、公共事業や災害復旧の支障となり、行政運営にも影響を与える。空き家問題は個人の問題にとどまらず、地域社会全体の課題となっている。

一方、個人的観点においても空き家問題は相続により誰もが直面し得る問題である。相続登記が行われないまま世代交代が続くと権利関係が複雑化し、管理や売却が困難になる。その結果、固定資産税や維持管理費の負担、近隣トラブルへの対応責任など相続人に経済的・心理的負担をもたらす。

司法書士の実務においても、相続人間の調整困難や所有者不明、遠方管理の問題に関する相談が増加しており、空き家問題は「発生後の対応」よりも「予防」が極めて重要となっている。

２．不動産登記制度における法改正

空き家問題の根本原因の一つは、「登記簿上の所有者情報が更新されないこと」である。この課題に対応するため、近年、不動産登記制度は大きく改正された。

⑴相続登記の義務化（令和６年４月施行）

相続により不動産を取得した者は、取得を知った日から３年以内に相続登記を申請する義務を負うこととなった。これにより相続未登記不動産の発生防止が期待されている。

⑵住所・氏名変更登記の義務化（令和８年４月施行）

不動産所有者は住所又は氏名の変更後２年以内に登記申請を行う義務を負うこととなった。

また住民基本台帳と連携したスマート変更登記の導入により、所有者所在不明化の防止が図られる。

⑶所有不動産記録証明制度（令和８年２月施行）

特定の人物名義の不動産を一覧的に把握できる制度であり、相続財産調査の効率化及び手続の迅速化が期待されている。

これらの制度改正は、登記を社会インフラとして機能させることにより空き家の発生を予防することを目的としており、登記実務の役割はますます重要となっている。

３．空き家予防対策

空き家問題は、相続・登記・家族関係が複合的に関わる課題であり、発生後の対処よりも「予防」が最も重要である。

⑴行政及び専門家による予防対策

空き家予防の基本は、「所有者を明確にし、管理責任を継続させること」である。行政による空家対策と、司法書士・弁護士等の専門職による法的支援が連携することで、早期対応が可能となる。相続開始後の迅速な権利整理、生前からの財産管理支援、制度周知が重要である。

⑵個人による予防対策

個人による予防対策としては以下の制度がある。

行政及び専門職が周知し利用促進することにより空き家予防につながる。

① 民事制度の活用（成年後見制度・遺言・民事信託）

判断能力の低下に備える制度として、成年後見制度（法定後見・任意後見）がある。これにより、本人に代わって財産管理を行い、不動産の適切な管理や処分が可能となる。また、遺言書の作成は相続人間の紛争を防ぎ、空き家の発生予防に有効である。さらに、民事信託（家族信託）を活用すれば、将来の管理・承継方法を柔軟に設計することも可能である。

② 家族で早めの相談・終活

空き家問題の多くは「話し合い不足」から生じる。生前のうちに家族で不動産の扱いを話し合い、エンディングノート等を活用して意思を整理しておくことが重要である。

③ 専門家への早期相談

相続及び登記に関する問題は時間経過により複雑化する。司法書士など専門家へ早期に相談することで、適切な制度選択が可能となり、将来の負担軽減につながる。

④ 空き家バンクの活用

自治体が運営する空き家バンクを活用し、売却又は賃貸による利活用を促進することで、空き家の長期放置を防止することができる。

【参考文献・資料一覧】

・所有者の所在の把握が難しい土地に関する検索・利活用のためのガイドライン
（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 日本加除出版）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001993805.pdf
令和８年４月第４版

・地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年６月国土交通省住宅局作成）
https://www.mlit.go.jp/common/001125954.pdf

・空き家対策に関する実態調査（平成31年１月22日総務省）
https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/hyouka_190122.html
（2 空き家の所有者等の特定）
https://www.soumu.go.jp/main_content/000595207.pdf
（II-2 空き家の所有者等の特定）
https://www.soumu.go.jp/main_content/000595216.pdf

・福井県空き家対策マニュアル（福井県空き家対策協議会）

・相続登記の実務（日本司法書士連合会・司法書士中央研修所）

・法務省 HP(http://www.moj.go.jp/MINJI/index.html)

・裁判所 HP（https://www.courts.go.jp/）

・仙台家庭裁判所 HP（http://www.courts.go.jp/sendai/）
「相続関係手続における戸籍の入手方法 Q&A」

・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）（令和５年12月13日最終改正：国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712338.pdf