

# 空き家所有者特定手法マニュアル (案)

神奈川県居住支援協議会  
空き家問題対策分科会  
(平成29年3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	1
1 土地建物の情報から調査	3
(1) 建物登記の有無を確認	3
(2) 土地の登記を確認	3
(3) 課税情報等による調査	3
2 所有者存在を把握	10
(1) 近隣へのヒアリング	10
3 所有者の実態を調査	14
(1) 所有者の生存を確認	14
(2) 所有者、相続人の居住実態を確認	16
4 所有者相続属人が特定できない場合	17
(1) 不在者財産管理人制度	17
(2) 失踪宣告制度	19
(3) 相続財産管理人制度	21
5 所有者特定で困らないために	23
(1) 所有者の死亡時(土地の相続時)に、相続登記の必要性を周知する	23
(2) 土地所有者が常に「相続登記」を意識してもらうための取組	23
空き家予防の考え方(神奈川県司法書士会 空き家問題対策委員会)	24
参考文献・資料一覧	

## はじめに

### 本マニュアルの目的

本マニュアルは、自治体関係者のみならず、空き家事業に取り組む民間事業者が、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、特定手法に係る関連法規を整理し、より確実に実態に合った手法を提示することで、空き家の所有者特定手法の解決につなげることを目的に取りまとめている。

### 本マニュアルの活用方法

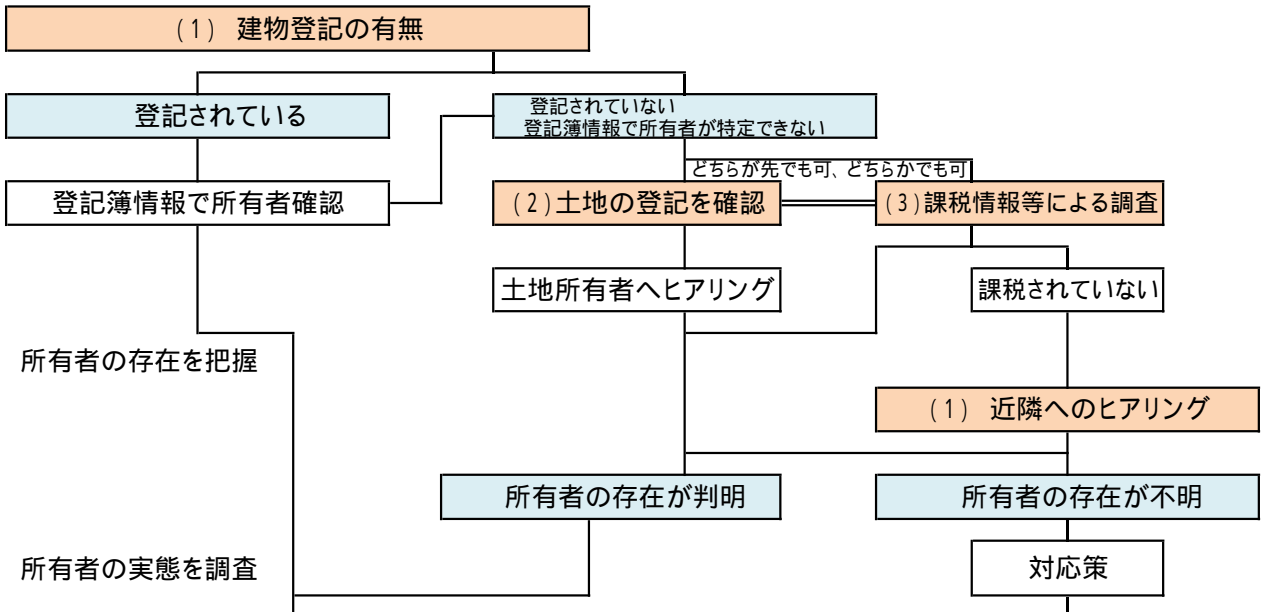
本マニュアルは、一般的な手順に沿ってまとめている。しかし、空き家の所有者特定手法は、調査する主体や目的によって異なるため、必ずしも、本マニュアルの(1)(2)・・・の手順に沿って進めなければならないわけではなく、各調査主体で、その時点で整っている条件において調査可能な項目を起点としたり、その時点で問題となっている場面を起点とするなどして、活用していただきたい。

### 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では、本マニュアル以外に「特定空家等の判断マニュアル」、「空き家内部の動産の処分・管理手法マニュアル」も同時に作成した。これらのマニュアルと併せて活用いただき、空き家利活用、空き家予防の空き家に関する様々な取り組みに役立てていただければ幸いである。

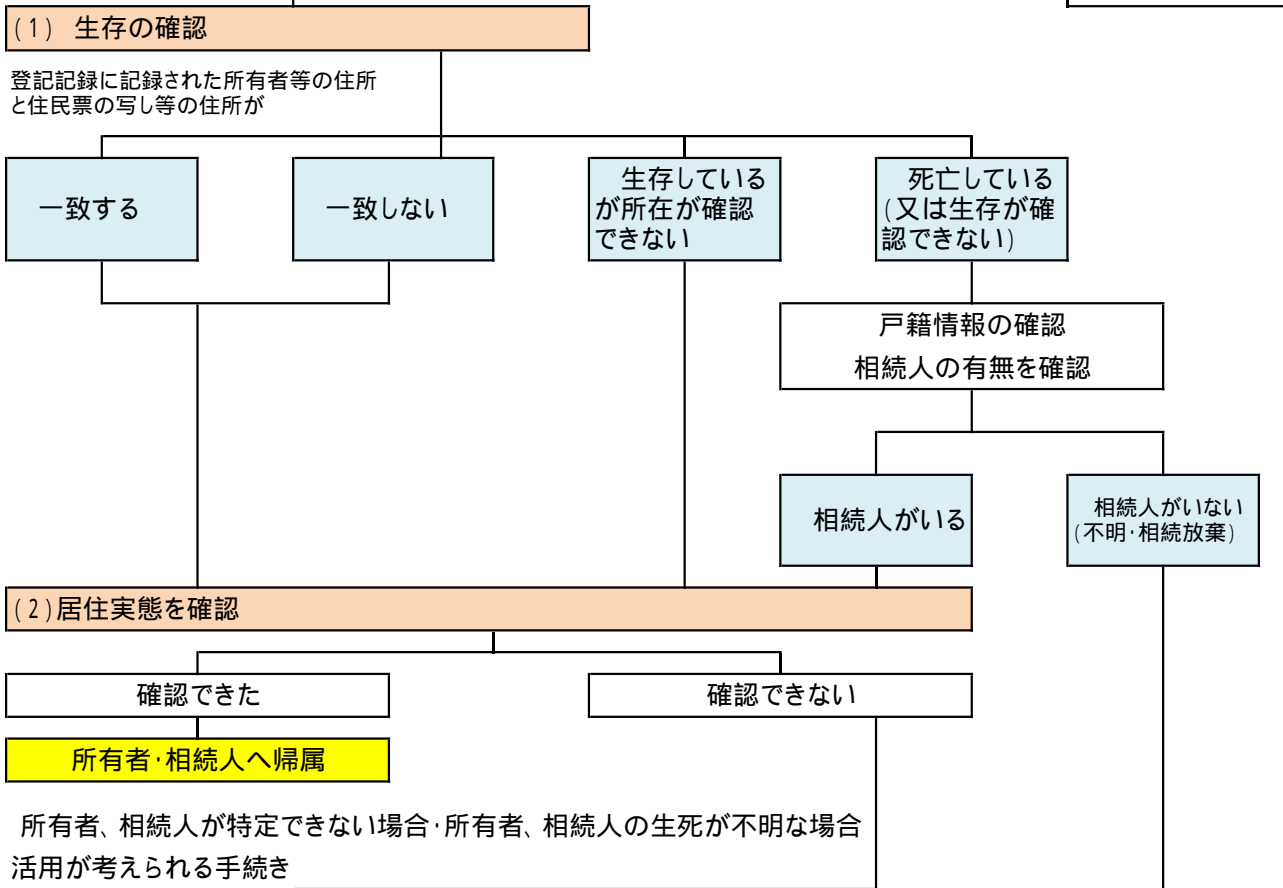
# 空き家所有者特定手法 フローチャート

## 1 土地建物の情報から調査

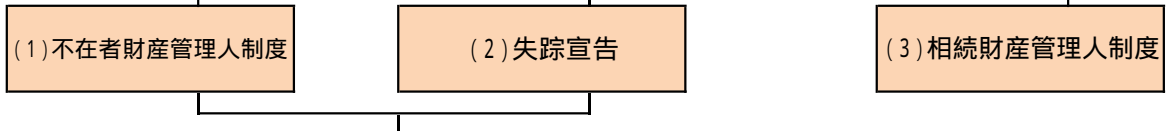


## 2 所有者の存在を把握

## 3 所有者の実態を調査



## 4 所有者、相続人が特定できない場合・所有者、相続人の生死が不明な場合 活用が考えられる手続き





## 1 土地・建物の情報から調査

### (1) 建物登記の有無を確認

対象となっている空き家の建物の登記簿により、建物所有者を特定する。

登記されている場合

登記情報により所有者を特定する。

特定の方法

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

記載の人物が生存しているか又は居住しているかの確認手法は「3」へ。

登記されていない場合、登記情報で所有者が確認できない場合

登記されていない場合や登記が表題登記のみで権利登記がされておらず、所有者が確認できない場合は、土地の登記簿も確認する等、(2)以降の対応を試みる。

### (2) 土地の登記を確認

登記情報により土地所有者を特定し、ヒアリングを行い建物所有者の所在を確認する。

### (3) 課税情報等による調査

水道やガスなどのライフラインの使用状況や履歴から所有者特定を行うほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、同法第10条に基づき、固定資産税の課税情報の内部利用が可能となった。こうした情報を活用して建物所有者の特定を行う。

しかし、固定資産税の課税対象ではない建物や、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や、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ため、近隣住民や土地所有者等へのヒアリングを地道に行うほか、以下の対応を検討する。

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

なお、「建築計画概要書」は、特定行政庁の建築確認の窓口で閲覧することができる。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、それ以前の「建築計画概要書」の閲覧については、各自治体への確認が必要となる。

建築基準法（昭和45年法律第109号）

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
- ・ 付近見取図および配置図

### 神奈川県内の「建築計画概要書」閲覧窓口

建物所在地	管轄する窓口	担当課
横浜市	横浜市役所	建築局 建築指導部 建築情報課
川崎市	川崎市役所	まちづくり局 指導部 建築審査課
相模原市	相模原市役所	まちづくり計画部 建築審査課
横須賀市	横須賀市役所	都市部 開発指導課
藤沢市	藤沢市役所	計画建築部 建築指導課
鎌倉市	鎌倉市役所	都市調整部 建築指導課
厚木市	厚木市役所	まちづくり計画部 建築指導課
平塚市	平塚市役所	まちづくり政策部 開発指導課
小田原市	小田原市役所	都市部 建築指導課
秦野市	秦野市役所	都市部 建築指導課
茅ヶ崎市	茅ヶ崎市役所	都市部 建築指導課
大和市	大和市役所	街づくり計画部 建築指導課
逗子市	神奈川県 横須賀土木事務所	計画建築部 まちづくり・建築指導課
三浦市		
葉山町		
伊勢原市	神奈川県 平塚土木事務所	計画建築部 建築指導課
寒川町		
大磯町		
二宮町		
愛川町	神奈川県 厚木土木事務所	計画建築部 まちづくり・建築指導課
清川村		
海老名市	神奈川県 厚木土木事務所 東部センター	まちづくり・建築指導課
座間市		
綾瀬市		

南足柄市	神奈川県 県西土木事務所	計画建築部 まちづくり・建築指導課
中井町		
大井町		
松田町		
山北町		
開成町		
箱根町		
真鶴町		
湯河原町		

張り紙を貼るなどして、所有者または所有者を知る人物を探す。

各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度等）の活用を検討する（詳細 17 頁以降）。

#### 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。交付請求にあたっては、交付手数料のほか、郵送で受け取る場合は、その送料がかかる。

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。

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、その送料（返信用切手を同封）が必要となる。

オンライン（インターネット）申請

法務局（登記所）等の窓口に出向くことなく、登記・供託オンライン申請システム（<http://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp>）により請求ができる。



## 登記事項証明書交付申請書

情報番号 1110 (記載範囲) 1/1ページ

**不動産用 登記事項証明書 交付申請書**  
**登記簿謄本・抄本**

※ 実印の中に貼着してください

<p>住所 東京都千代田区豊が岡 1-1-1</p> <p>フリガナ 東京都 千代田区 豊が岡 1丁目 1番1号</p> <p>氏名 赤松 太郎</p> <p>所在地・家庭番号は、住所表示番号（ID番号）とは異なりますので、注意してください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>種別</th> <th>都・市・区</th> <th>町・村</th> <th>丁・字・番</th> <th>家庭番号</th> <th>請求 又は所収番 （請求 住所）</th> </tr> <tr> <td>1 <input checked="" type="checkbox"/> 国土物</td> <td>千代田区</td> <td>豊が岡</td> <td>一丁目</td> <td>1番1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 <input type="checkbox"/> 建物</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 <input type="checkbox"/> 土地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 <input type="checkbox"/> 建物</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 <input type="checkbox"/> 土地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 <input type="checkbox"/> 建物</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7 <input type="checkbox"/> 土地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8 <input type="checkbox"/> 建物</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9 <input type="checkbox"/> 財団（公益法人）</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 船舶</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> その他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>申請用紙の記載が必須なものは、以下にも記載してください。他の物件に付ける。          □ 既に効力を有するもの <input type="checkbox"/> 全部（譲渡を含む） □ <input type="checkbox"/> 一部 号</p> <p>前掲事項の□に印をつけ、変更事項を記載してください。</p> <p>用 登記事項証明書・謄本（土地・建物）          専有部分の登記事項証明書・抄本（のり）名 _____  <input type="checkbox"/> ただし、用紙効力を有する部分のみ（譲渡された範囲を指定する)</p> <p><input type="checkbox"/> 一般事項証明書・抄本（他の項目も記載してください）          所有者 _____ に関する部分</p> <p><input type="checkbox"/> 所有権事項証明書（所有権、共有者の地位、共有の持分のみ）  <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 共有権 _____</p> <p><input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿  <input type="checkbox"/> 企業、滅失などによる閉鎖登記簿、記録 年 月 日（閉鎖）</p>	種別	都・市・区	町・村	丁・字・番	家庭番号	請求 又は所収番 （請求 住所）	1 <input checked="" type="checkbox"/> 国土物	千代田区	豊が岡	一丁目	1番1	1	2 <input type="checkbox"/> 建物						3 <input type="checkbox"/> 土地						4 <input type="checkbox"/> 建物						5 <input type="checkbox"/> 土地						6 <input type="checkbox"/> 建物						7 <input type="checkbox"/> 土地						8 <input type="checkbox"/> 建物						9 <input type="checkbox"/> 財団（公益法人）						<input type="checkbox"/> 船舶						<input type="checkbox"/> その他						<p>収入印紙欄</p> <p>収入印紙</p> <p>収入印紙は貼付しない（この欄に記入しない）</p>
種別	都・市・区	町・村	丁・字・番	家庭番号	請求 又は所収番 （請求 住所）																																																																				
1 <input checked="" type="checkbox"/> 国土物	千代田区	豊が岡	一丁目	1番1	1																																																																				
2 <input type="checkbox"/> 建物																																																																									
3 <input type="checkbox"/> 土地																																																																									
4 <input type="checkbox"/> 建物																																																																									
5 <input type="checkbox"/> 土地																																																																									
6 <input type="checkbox"/> 建物																																																																									
7 <input type="checkbox"/> 土地																																																																									
8 <input type="checkbox"/> 建物																																																																									
9 <input type="checkbox"/> 財団（公益法人）																																																																									
<input type="checkbox"/> 船舶																																																																									
<input type="checkbox"/> その他																																																																									

(記載・1)

## 登記・供託オンライン申請システム

( <http://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp> )

The screenshot shows the homepage of the online registration and deposit application system. The header includes the title '登記・供託オンライン申請システム' and '登記ねっと 供託ねっと'. The navigation menu contains links for 'トップページ', '登記・供託オンライン申請システムとは', '登記ねっと', '供託ねっと', 'ダウンロード', 'オンライン申請ご利用の注意', 'FAQ(よくある質問)お問い合わせ', and 'サイトマップ'. The main content area is divided into several sections: 'ログイン' (Login) with buttons for 'かんたん証明書請求' and '処理状況照会', '供託かんたん申請', '利用時間・運転状況' (Usage Time and Operation Status), and 'お知らせ' (Notice) with a list of recent updates from 2019.

## 登記事項証明書

登記事項証明書は、法務局において発行される登記記録に記録された事項を証明した書面のことで、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。

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

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(売買、相続等)

乙 区・・・所有権以外に関する権利に関する事項

抵当権や地上権設定など

登記受付年月日が記載されている。  
(古い場合は、所有権が移転されている可能性もある。)

登記原因(売買、相続等)所有者の住所、氏名はここで確認。  
海外在住の場合も海外の住所が記載される。

表 題 部 (土地の表示)				調製 [年月]	不動産番号 000000000000
地積番号 [年月]	所在 特別区南都町一丁目		地積 [㎡]		
① 地番	② 地目	③ 地積 ㎡	原因及びその日付 [登記の日付]		
101番	宅地	300.00	不詳 (平成20年10月14日)		
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎					
権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎		
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 志 務 五 郎		
権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	抵当権設定	平成20年10月12日 第712号	原因 平成20年10月12日 設定 債権額 金4,000,000円 利息 年2.00%		

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。  
平成21年3月27日  
国庫法務局特別出張所 登記官 法務 八 郎  
\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

登記事項証明書の見本(出典:法務省HP: <http://www.moj.go.jp/content/000001918>)

#### 登記事項証明書と登記簿謄本の違い

登記事務をコンピュータで処理している登記所では、登記事項は磁気ディスクに記録されており、その内容を用紙に印刷し、証明したものが登記事項証明書。

登記事務をコンピュータで処理していない登記所では、登記事項を直接登記用紙に記載しており、その用紙を複写し、証明したものが登記簿謄本。

どちらも証明内容は同じである。

#### 登記事項証明書（登記簿）の内容を確認する際の注意点

##### 表題部

登記事項全部証明書（登記簿の謄本）を取得する際は、交付申請書に土地の場合は「地番」、建物の場合は「家屋番号」を記載して提出する。登記事項証明書は、地番で表示されるので、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。

##### 地番の確認

地番は、ブルーマップ（ゼンリン住宅地図に登記簿上の地番、家屋番号が青文字で記されているもの）を法務局で閲覧（購入も可）して確認する。（ブルーマップは、全ての市町村を網羅しているわけではないので、無い場合は、通常の住宅地図でおおよその地番を確認し、公図と照合して判断することとなる。）

##### 甲区、乙区（権利登記）

権利に関する登記は第三者に対する対抗要件であり、所有権登記名義人等が、対象となる土地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、住民票の住所と異なる場合があるので注意が必要。

#### 土地・建物の登記が解散をした法人であった場合の対応

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。

##### 法人の解散の有無を確認するには

法人の解散の有無については、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いものと考えられる。

## 対応方法

当該法人の種別により設立の根拠となる法律がある。

種別（代表的なもの）	根拠法律
株式会社	会社法（平成 17 年法律第 86 号）
一般社団法人・財団法人	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）
宗教法人	宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）
医療法人	医療法（昭和 23 年法律第 105 号）

また、各法人の根拠法において、各法人に係る設立、解散、清算等について規定されており、解散した法人については、原則として根拠法において規定される清算人制度を活用して、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。

このように清算中の法人について、清算人を一人でも把握することができる場合には、当該清算人を相手に売買契約等を進めていくことになる。一方で、戸籍等の確認により、清算人の全員について、死亡が確認された場合には、裁判所に対し清算人選任の申立てを行う必要がある。

## 2 所有者（または相続人）の存在を把握

### (1) 近隣へのヒアリング

所在する空き家の町内会や自治会および近隣住民へのヒアリングをする。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、まずは所有者の存在を確認する。

所有者の存在が判明した場合

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

所有者の生死を確認するために必要な情報

戸籍事項証明書、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

所有者の所在の確認するために必要な情報

戸籍の附票の写し、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

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

所有者の存在が不明の場合

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

(再掲)

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

なお、「建築計画概要書」は、特定行政庁の建築確認の窓口で閲覧することができる。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、それ以前の「建築計画概要書」の閲覧については、各自治体への確認が必要となる。

建築基準法（昭和45年法律第109号）

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
- ・ 付近見取図および配置図

張り紙を貼るなどして、所有者または所有者を知る人物を探す。

各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度等）の活用を検討する（詳

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、「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。

保存(発行)期間は、住民登録がなくなってから5年間となり、それ以降は履歴自体廃棄され、5年を越えたと交付・発行することができない。

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。

本 籍	群馬県大蔵郡大蔵町大蔵
姓 名	博 博
戸籍簿法 戸籍簿法	昭和31年12月28日 昭和31年12月28日
戸籍に記載されている事項	【姓】 博 【生年月日】昭和29年1月1日 【配偶者区分】 否 【父】 博 博 【母】 博 博 【続柄】 長男
身分事項 出 生	【出生日】昭和29年1月1日 【出生地】(知事)群馬県 【居住日】昭和29年1月1日 【居住人】父
婚 配	【配偶日】昭和29年6月27日 【配偶者姓名】博 博 【配偶戸籍】(知事)群馬県大蔵町大蔵 博 博
戸籍に記載されている事項	【姓】 和子 【生年月日】昭和29年7月13日 【父】 博 博 【母】 博 博 【続柄】 長女
身分事項 戸 籍	【出生日】昭和29年7月13日 【出生地】(知事)群馬県大蔵町大蔵 【居住日】昭和29年7月13日 【居住人】父
親 続	【配偶日】昭和29年6月27日 【配偶者姓名】博 博 【配偶戸籍】(知事)群馬県大蔵町大蔵 博 博

戸籍事項証明書の見本  
(資料提供：大蔵町)

## 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、その戸籍が変遷（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。

改 製 日	平成22年3月28日
本 籍 地	神奈川県中郡大磯町東小磯183番地
氏 名	神奈川 博
附票に記録されている者	【名】 博 【住 所】 神奈川県中郡大磯町東小磯183番地 【住 定 日】 昭和56年2月1日
除 籍	
附票に記録されている者	【名】 和子 【住 所】 神奈川県中郡大磯町東小磯183番地 【住 定 日】 平成56年9月27日 【住 所】 神奈川県平塚市浅間町8番7号 【住 定 日】 平成28年5月30日

死亡等により、戸籍から除かれた。

平成28年5月30日から「平塚市浅間町」に居住していることが分かる。  
その前の住所は「中郡大磯町」だった。

大磯町)

## 戸籍の取り寄せにあたって注意すること

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）』を請求すること。

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こと。

H20.1.1 に横浜日出男さんと婚姻のため、夫の戸籍に入籍（本戸籍から除籍）。

出生	父	母	姓	名	出生	父	母	姓	名	出生	父	母	姓	名	出生	父	母	姓	名
昭和五拾玖年三月拾九日	国府	和子	国府	和子	昭和五拾玖年三月拾九日	国府	花代	国府	花代	昭和五拾八年三月拾日	神奈川	昇	神奈川	昇	昭和五拾八年三月拾日	神奈川	ケイ	神奈川	ケイ
出生	夫	妻	夫	妻	出生	夫	妻	夫	妻	出生	夫	妻	夫	妻	出生	夫	妻	夫	妻
昭和五拾玖年三月拾九日	神奈川	博	神奈川	博	昭和五拾八年三月拾日	神奈川	昇	神奈川	昇	昭和五拾八年三月拾日	神奈川	ケイ	神奈川	ケイ	昭和五拾八年三月拾日	神奈川	ケイ	神奈川	ケイ

父：博  
母：和子 の長女

父：茂  
母：花代 の長女

父：昇  
母：ケイ の長男

戸籍から読み取れる家系図

```

    graph TD
      G1[国府 茂] --- G2[国府 花代]
      G3[神奈川 昇] --- G4[神奈川 ケイ]
      G2 --- P1[和子]
      G4 --- P2[神奈川 博]
      P1 --- P2
      P1 --- H1[横浜 日出男]
      P2 --- H2[花代]
      H1 --- H2
  
```

改製原戸籍見本（資料提供：大磯町）



### 3 所有者の実態を調査

#### (1) 所有者の生存を確認

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

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

登記記録に記載された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致した場合  
居住確認調査を行い、土地建物の所有者の特定に至る。

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

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

ただし、住民票の除票の保存期間は5年間となっているため、この期間を経過している場合には、住民票の除票の写し等の交付を受けられない可能性がある。所有者は生存しているが、所在が確認できない場合

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

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

所有者が死亡している場合

所有者の死亡が確認された場合は、戸籍の表示のある住民票の除票を入手し、本籍地を把握し、戸籍情報を収集し、法定相続人の有無を調査する（調査手法は、10頁参照）。

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

相続人がいるが所在が不明な場合

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

相続人がいない場合、相続放棄されている場合

裁判所による手続き（「相続財産管理人制度」）等の活用を検討する。

被相続人が亡くなった時期で相続人や相続分が異なる

以下のとおり、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（旧民法：家督相続制度の適用）

	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位	第 4 順位
相続人	直系卑属 <sup>( )</sup>	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 <sup>( )</sup>

( ) 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 <sup>( )</sup>

( ) 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。  
 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  
 兄妹姉妹、甥、姪、子の配偶者は含まれない。

## (2) 所有者、相続人の居住実態を確認

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

### 現地調査

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

### 郵便調査

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

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

#### 4 所有者、相続人が特定できない場合

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

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

制度	状況の例
(1) 不在者財産管理人制度	所有者の所在（生死含む）が不明の場合
	所有者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
(2) 失踪宣告制度	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
(3) 相続財産管理人制度	所有者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合

##### (1) 不在者財産管理人制度

###### 概要と効果

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

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

###### 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

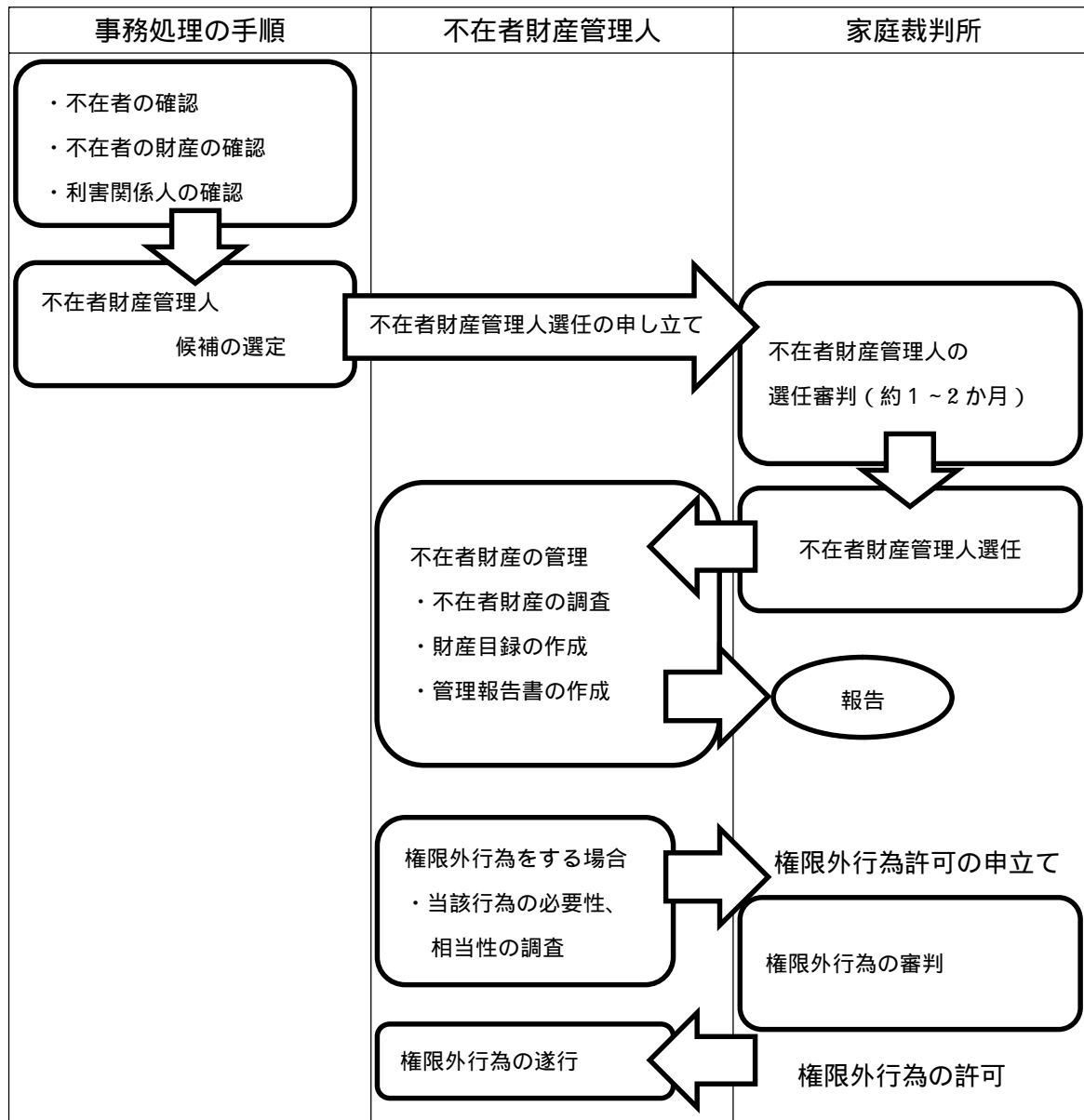
###### 申立先

不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所

不在者財産管理人ができること

不在者の財産の現状を維持するために必要な行為（管理、保存の行為）。  
不在者に代わって、遺産分割や不動産の売却等を行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申立て、許可を得る必要がある。

手続きの流れと期間



## ( 2 ) 失踪宣告制度

### 概要

生死が一定期間不明な者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度。

- ・ 普通失踪・・・生死が7年間明らかでない場合
- ・ 危難失踪・・・戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇し、その危難が去った後、その生死が1年間明らかでない場合

### 申立人

利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者）

### 申立先

不在者の従来住所地又は居所地の家庭裁判所

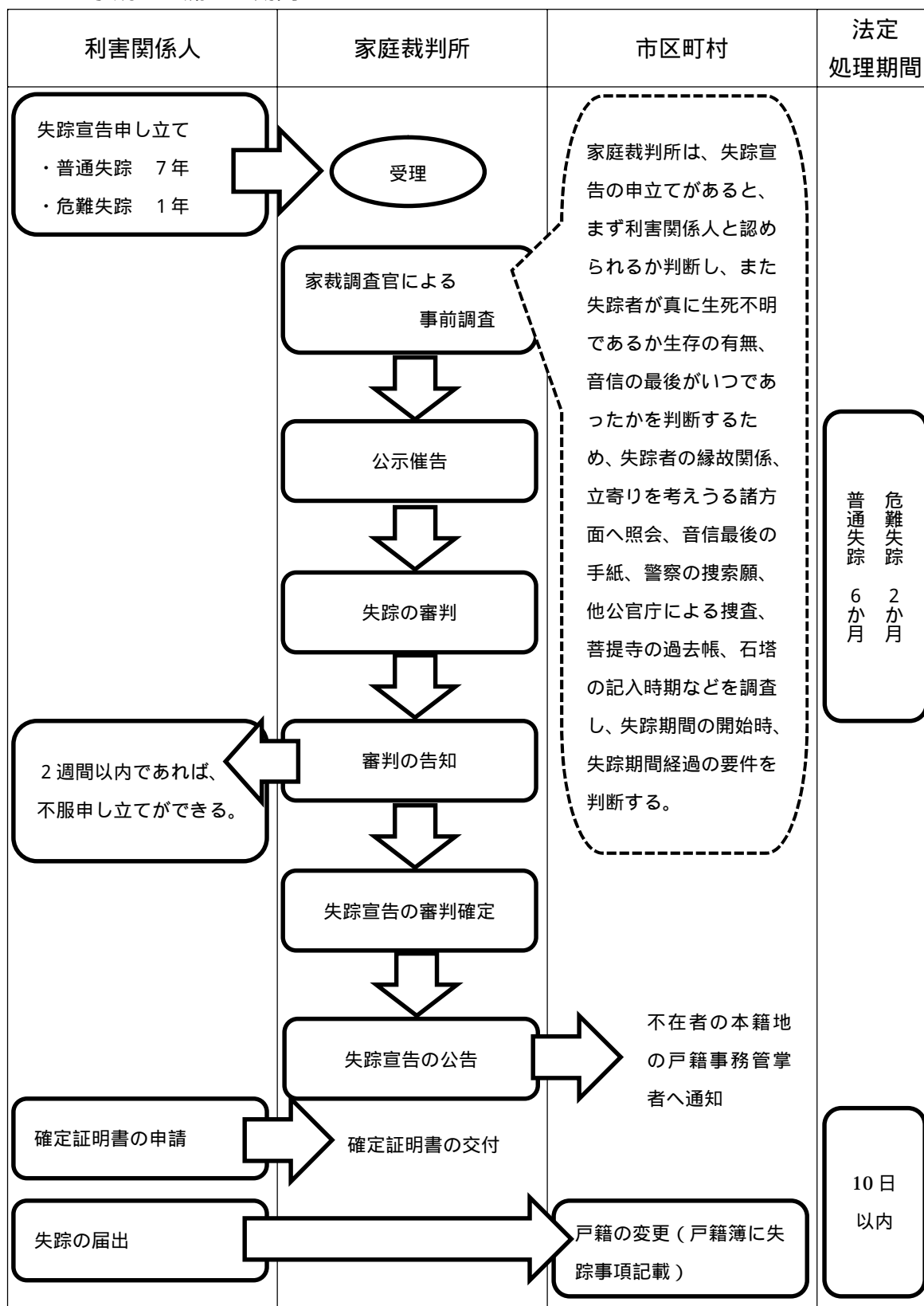
### 失踪宣告の効果

失踪宣告がなされると、死亡とみなされるので、自然人の死亡と同じく、相続が開始される（民法第30条）。

なお失踪宣告は、失踪者の権利能力を奪うものではないので、どこか別の場所で失踪者が生きていた場合、そのものは適法に法律行為をすることができる。失踪宣告を受けた失踪者が生存して戻ってきた場合については、利害関係人か本人が、家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続きを行うこととなる。この取消によって、原則として、従来法律関係は復活する。相続などはなかったことになる。

ただし、当該取り消しの前に本人が生存していることを知らないで関係者がした売却処分などの効力が覆されることはない(民法第32条第1項)。

手続きの流れと期間



### (3) 相続財産管理人制度

#### 概要と効果

相続人の存在、不存在が明らかではないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する。

選任された相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなる。

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

#### 申立人

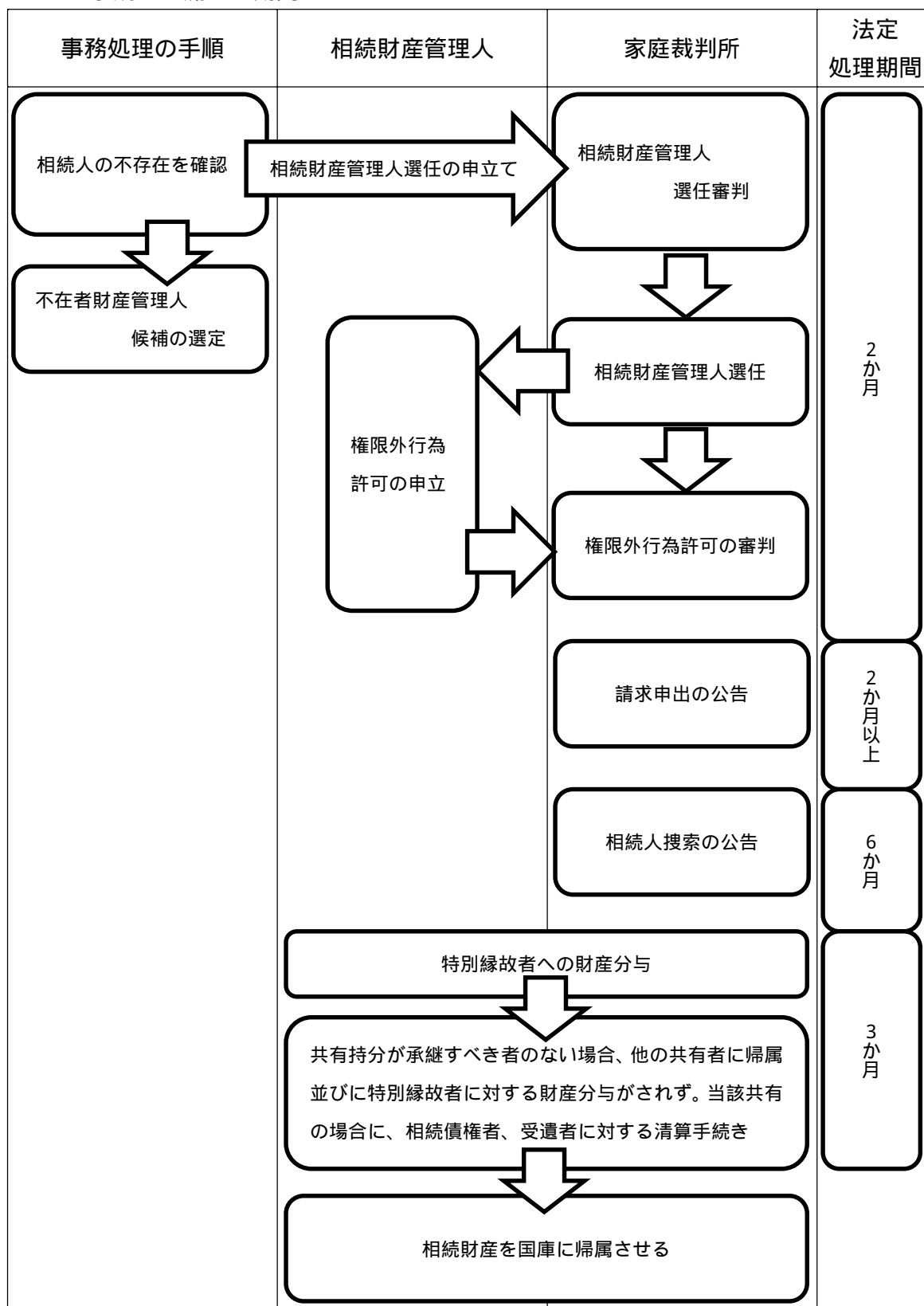
- ・ 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
- ・ 検察官

#### 申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所



手続きの流れと期間



## 5 所有者特定で困らないために（行政ができる対策）

### （1）所有者の死亡時（土地の相続時）に、相続登記の必要性を周知する

死亡届に伴う手続きには、住民票、年金、保険等、各種手続きが必要となることは、ある程度周知されている。しかし、このような手続きに加えて、土地建物を相続した場合には、法務局における相続登記を行う必要があることは周知されておらず、また、義務でもないため、所有者不明の空き家が増加する結果となっている。

こうしたことから、行政窓口では、死亡届提出の際に必要な手続きと併せて、土地建物の相続に係る手続きについても案内する必要があると思われる。

こうした取り組みにより、死亡に伴う保険や年金などの関連手続きと同様に認識されるようになり、相続登記の確実な実施につなげることが可能となる。

### （2）土地所有者が常に「相続登記」を意識してもらうための取組

また、所有者不明の土地建物の発生を予防する方策として、毎年、市町村から送付される「固定資産税納税通知書」等の送付時に、相続登記や各種所有者届出に関するチラシや周知文書を同封したり、封筒への周知コメントの印刷をすることで、所有者に「相続登記」の必要性を意識してもらうような取り組みを地道に行っていく必要がある。

## 空家予防の考え方

神奈川県司法書士会空家問題対策委員会

### 1 空家等予防の考え方の勧め

増え続ける空家等に対して、事前に手を打つことの方が合理的です。

相続等により実家が空家等となり、適時、適切に相続登記、住所変更登記等がされていけば良いのですが、実際は、相続登記は義務ではなく、誰の放置空家だということ都市区町村において登記簿調査、戸籍等による相続人調査、固定資産税の納税者情報調査が必要となり、未相続であれば相続人等による遺産分割等が必要になりますので、かなりの時間がかかります。また、管理不全の放置空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法により市、町、村による指導、助言、勧告、命令、行政代執行等により多くの税金を投入しなければならなくなるからです。

### 2 空家等予防の対応と種類

#### (1) 空家等予防の啓発活動の必要性

広く住民に空家等予防の手法を知ってもらう必要性がありますので一番重要な啓発活動がまず必要になります。

大きく分けて民事的対応と行政的対応と住み替えの促進と税務的対応があります。

#### (2) 民事的対応

成年後見制度の活用・家族信託の活用・遺言の活用・リバースモーゲージの活用による予防が考えられます。

##### 成年後見制度

成年後見制度とは、平成12年4月1日より介護保険と同時にできた制度であり、任意後見と法定後見があります。任意後見は、判断力のある間に、自分で将来自分の面倒を見てもらう人をあらかじめ選任するものです。法定後見は、判断力がなかったり、減退した場合、親族等が家庭裁判所への申し立てにより後見人等を選任してもらう手続きです。

前者については、任意後見契約書の外に死亡した後の家屋等の処分方法の遺言書を作成しておくものです。法定後見についても、判断力のある間に遺言書を作成してもらう方法、判断力が減退し後見人等が選任されていけば、後見人が家庭裁判所に居住用不動産の売却の許可をもらう方法があります。そして遺言とは、簡単にいうと、自分で、築き上げた財産を相続人らに書き残して置く要式行為的単独の意思表示です。その遺言書の中で遺言執行者を選任し、しっかりと財産処分の方法を書き残し、空家を処分する方法を記載しておくことです。

#### リバースモーゲージの活用による空家の予防

自宅を担保に生活資金を借り入れ自分が亡くなれば、担保権者において自宅を売却し返済にあてるものです。

高齢人口の増加で年金が今後不足することが予想されますのでこの制度は予防には、適すると思います。

信託とは、ここでは、家族信託を指します。委託者（例えば父親）が持っている不動産を受託者（例えば長男）に託し信託契約を締結し受託者名義に移転し、受託者（長男）がその財産を管理、活用して収益をあげ、その収益を委託者（例えば父親）に給付するものです。

最終的には、残余財産受益者等に引き渡して、受益者の一生涯にわたる生活の支援、福祉の確保、財産の承継を達するための制度です。

#### （３）行政的な支援事業による空家予防

高齢世帯等の住み替えの支援事業・借主負担DIY型・多世代交流住宅ストック活用進事業・住宅金融支援機構による中古住宅の所得リフォーム推進事業・長期優良住化リフォーム推進事業・補助金・取り壊しの助成金等色々な方法が用意されています。

#### （４）住み替えの促進による空家予防

一般社団法人移住・交流推進機構の取り組みを活用した交流・移住の促進による空き家予防もあります。

また、各自治体が運営している空き家バンクを活用する方法もあります。

#### （５）租税的対応的対応による空家予防

バリアフリー改修工事・省エネ改修工事で申告を要件に固定資産税、所得税の減税の制度や昭和56年以前の建物を売却した場合に直前まで被相続人が住んでいたことを要件に3年以内に売却すれば3000万円の譲渡所得の特別控除の制度があります。

また、3世代同居で調理室・浴室・トイレ・玄関のいずれか2つ以上の増設について、工事費の10%が所得から減額される制度もあります。但し25万円までが限度です。

リフォームローンにより借り入れた場合にも借入金年末残高（1,000万円以下）の2%又は1%が5年間控除されます。但し5年間の上限額は625,000円限度になります。

【参考文献・資料】

- ・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  
(所有者の書味の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会 発行:日本加除出版)
- ・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/minji162.html>)
- ・裁判所 HP ( <http://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」
- ・大磯町
- ・神奈川県司法書士会空き家問題対策委員会