

所有者の所在の把握が難しい  
空き家への対応マニュアル

千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会

平成30年3月

# 目 次

はじめに.....	1
本書の構成について.....	1
<b>1 空き家所有者の特定の手順.....</b>	<b>2</b>
<b>2 財産管理人制度等の活用.....</b>	<b>3</b>
2-1 相続財産管理人制度.....	5
2-2 不在者財産管理人制度.....	12
2-3 略式代執行の検討.....	16
2-4 失踪宣告制度.....	17
<b>3 空き家所有者の特定方法の概要.....</b>	<b>21</b>
3-1 建物・土地登記.....	21
3-2 固定資産税情報等の内部利用.....	25
3-3 公共料金情報等の利用.....	26
3-4 近隣等の聞き取り調査.....	27
3-5 所有者の特定困難と判断した場合.....	28
<b>4 空き家所有者の状況別の対応.....</b>	<b>29</b>
4-1 所有者の生死の確認.....	29
4-2 所有者の所在の確認.....	29
4-3 相続人の有無の確認.....	29
4-4 相続人の所在の確認.....	30
<b>5 今後の所有者特定に向けて行政ができること.....</b>	<b>31</b>
<b>6 対応上のポイント.....</b>	<b>33</b>

<b>7 参考様式</b> .....	36
参考様式1 相続放棄の有無に関する照会申請書.....	36
参考様式2 相続財産管理人選任申立書.....	38
参考様式3 相続財産管理人選任申立書記載例.....	43
参考様式4 不在者財産管理人選任申立書.....	45
参考様式5 不在者財産管理人選任申立書記載例.....	46
参考様式6 失踪宣告申立書.....	47
参考様式7 失踪宣告申立書記載例.....	48
参考様式8 登記事項証明書申請書(公用請求).....	50
参考様式9 固定資産税課税情報照会書.....	51
参考様式10 その他の情報照会書.....	52
参考様式11 公共料金等情報等の利用における依頼書(電力会社の例).....	53
参考様式12 水道使用状況等の提供について(県水道局の例).....	54
参考様式13 (市町村内)住民票等交付依頼書.....	55
参考様式14 (市町村外)住民票等交付依頼書.....	56
参考様式15 登記情報の電子データの提供依頼書.....	57
参考様式16 地図情報の電子データの提供依頼書.....	59
<b>8 参考資料</b> .....	61
参考資料1 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(平成27年2月26日付 国住備第943号、総行地第25号).....	61
参考資料2 成年後見制度について.....	63
参考資料3 建物・土地の登記が解散をした法人であった場合.....	66
参考資料4 所有者やその相続人が外国に在住している場合.....	66
参考資料5 相続放棄者に対する指導等について.....	67
参考資料6 専門家への委託について.....	68
<b>9 用語解説</b> .....	73
<b>10 参考文献</b> .....	79

## はじめに

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という)が施行され、市町村において、各地域の状況に応じ、空き家対策を進めているところであるが、所有者の所在の把握が難しい空き家への対応については、相続人が存在しないなどを理由に、空き家を管理する者が把握できず、空き家の状況をお知らせする通知もできないなど、市町村においても特に対応に苦慮しているところである。

そういった空き家への対応としては、略式代執行や財産管理人制度(不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度)の活用が期待される場所であるが、略式代執行については、費用の回収が一般的に見込めないこと等を理由に、実施に踏み込めない市町村が多いのが現状である。また財産管理人制度についても、予納金が必要なことや、市町村担当者が家庭裁判所等における事務手続きに不慣れなこともあり、活用実績が増えていない。

そこで本検討では、財産管理人制度などを活用する上で市町村担当者が把握すべき事務の流れを取りまとめることで、今後の活用促進、については所有者の所在の把握が難しい空き家への対応促進へ繋げることを目的とする。

なお、本マニュアルの検討にあたっては、千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会のオブザーバーである千葉司法書士会にも御協力頂いた。

## 本書の構成について

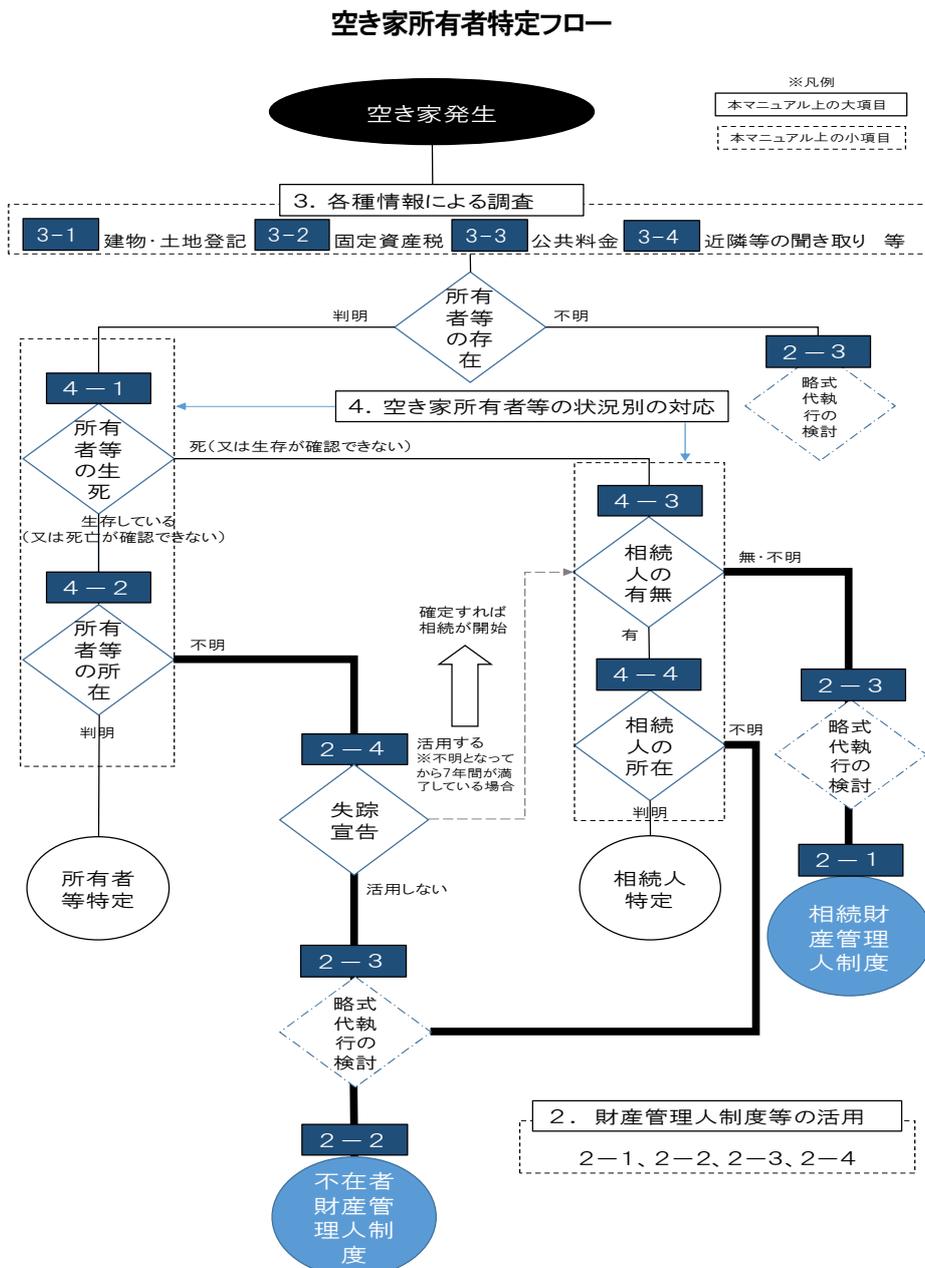
本書では、前半に、市町村において馴染みの少ない財産管理人制度等の説明を行う。後半では、その制度を活用する前に必要な所有者特定の調査について説明する。

# 1 空き家所有者の特定の手順

適正な管理がなされていない空き家については、所有者や相続人の死亡等により、当該所有者等の所在が分からないことが想定される。

市町村としてその所有者を把握するには、法第 10 条第 1 項に基づく固定資産税情報の内部利用のほか、同じく法第 10 条第 3 項に基づく不動産登記簿情報・住民票情報・戸籍謄本情報を取得するために関係機関に公用請求すること、さらには電気・ガス・水道等の供給事業者から契約者情報等を取得することが考えられる。

空き家の所有者の特定に関し、一般的に想定される手順を示す。



## 2 財産管理人制度等の活用

登記情報や税情報、住民票情報等による調査を実施した結果、所有者の生死・所在が不明な場合や、相続人がいない若しくは放棄が確認された場合などについては、空き家の管理人の選任などに向け、以下のような諸制度の活用について検討する。

○空き家所有者の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度

●P5 2-1 相続財産管理人制度

●P12 2-2 不在者財産管理人制度

○空き家所有者の所在等が不明な場合に、その所在不明者を法律上死亡した者とみなすまたは戸籍上死亡したものとする制度(これにより、相続を開始させ、相続人を新たな権利者とする)

●P17 2-4 失踪宣告制度

### 【相続財産管理人制度と不在者財産管理人制度の主な違い】

制度活用の状況もそれぞれ異なるが、対象となる空き家によって、それぞれ最終的な活用方針が異なることから、権限外行為(P9【相続財産管理人のできること】参照)の判断条件等も念頭に入れておくことが重要である。

大きな違いは、所有者の生死が明確であるかどうかが挙げられる。

制度	状況の例	活用方針(※)	権限外行為(処分行為)の判断
相続財産管理人	災害や保存年度を過ぎたこと等により戸籍が消失し、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	不動産を換価・処分することを念頭	売却価格が相当であるか (詳細はP16「2-3 略式代執行の検討」)
不在者	所有者の所在が不明な場合(生死が不明の場合も含む) 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	換価せずに不動産のまま管理していくことが原則	不在者の財産保護や利害関係人の利益保護になるか

(※)市町村が不在者財産管理人制度を活用する場合、空き家を換価せずに不動産のまま管理していくことは困難なため、権限外行為を申し立てることにより、空き家の売却等を行うことが想定される。権限外行為の申立てを財産管理人に行ってもらう際には、権限外行為が、不在者の財産保護と考えられるかを事前に整理することが重要である。

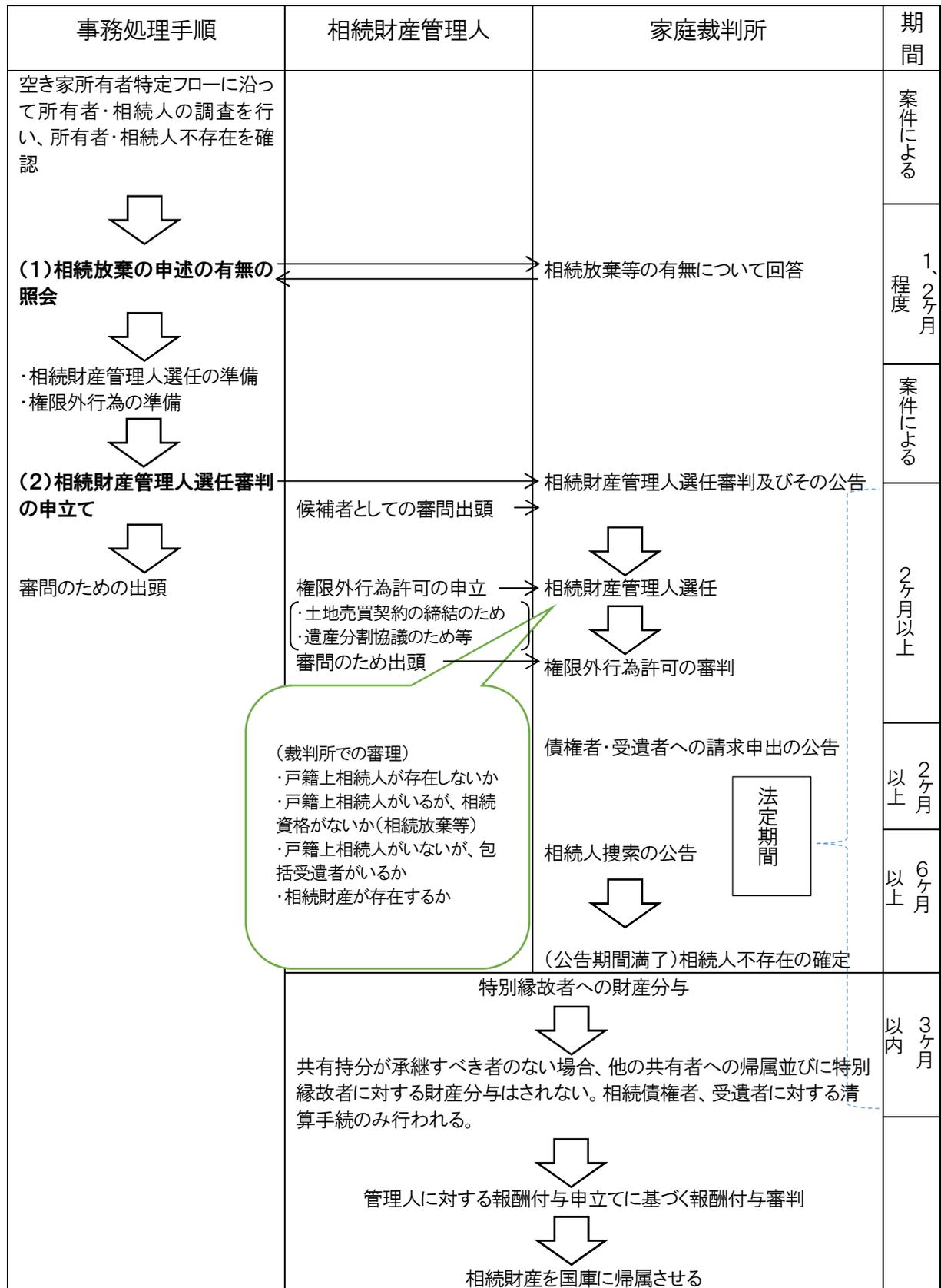
【考え方の例】

利害関係人の利益保護:空き家(もしくは解体後の土地)を売却することで、略式代執行の費用を回収する。

不在者の財産保護:対象が特定空家等の場合、建物としての資産価値が通常ないことに加え、現状のまま放置することで、地域住民等の第三者に損害を与え、損害賠償義務を負うリスクがあるため、売却することは不在者の利益と考える。

## 2-1 相続財産管理人制度(民法第951条から第959条)

【相続財産管理人制度の手続フロー】※太字は本マニュアルの項目を示す



## (1) 相続放棄の申述の有無の照会について

先のフローにもあるように、相続財産管理人制度の活用に先立ち、相続人から登記名義人の相続を放棄しているといわれた場合、相続放棄(限定承認含む。以下同じ)の申述の有無を家庭裁判所に対して照会を行う。仮に相続放棄無と回答があった場合には、再度相続人に対し、空き家の適正管理等について働きかける。

なお、相続放棄の申述は、民法により自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に行わなければならないと定められている。

### ア 目的

相続放棄により、相続人ではなくなっているかの確認

### イ 照会先

被相続人の最後の住所地(死亡時の住所地)を管轄する家庭裁判所

### ウ 照会できる者

相続人、利害関係人(債権者等)

### エ 照会方法

必要書類を添付の上、照会書を家庭裁判所に提出。

### ●P36【参考様式1 相続放棄の有無に関する照会申請書】

### オ 手数料

不要(返信用封筒の切手代などは必要)

### カ 添付書類

#### 【相続人が申請する場合】

(ア) 被相続人の住民票の除票(本籍地が表示されているもの)(※1)

被相続人の死亡の事実と最後の住所地を確認するための書類

(イ) 照会者と被相続人の発行から3か月以内の戸籍謄本(照会者と被相続人との関係がわかる戸籍謄本)(※1)

なお、提出された戸籍謄本だけでは照会者と被相続人との関係がわからない場合には、その関係がわかる戸籍謄本及び除籍謄本が別途必要

(ウ) 照会者の住民票(本籍地が表示されているもの)(※1)

照会者の住所地を確認するために必要となる書類

(エ) 委任状(代理人に委任する場合のみ)

本申請において代理人になれるのは弁護士のみ。

(オ) 返信用封筒と返信用切手

(カ) 以上のほか、相続関係図の提出協力を求められる。

### 【被相続人に対する利害関係人(債権者等)が申請する場合】

(ア) 被相続人の住民票の除票(本籍地が表示されているもの)(※1)

(イ) 照会者の資格を証明する書類(※1)

[個人の場合] 照会者(個人)の住民票

[法人の場合] 商業登記簿謄本または資格証明書

(ウ) 利害関係の存在を証明する書面(コピー)

裁判所HPでは「被相続人との利害関係を疎明する資料として、金銭消費貸借契約書、訴状、競売申立書、競売開始決定、債務名義等の各写し、担保権が記載された不動産登記簿謄本、その他債権の存在を証する書面などを求められる。なお、被相続人の住所地につき同書面上の住所地と上記1の住民票上の住所地とが異なっている場合は、「被相続人の戸籍の附票」等を別途ご提出してもらい、住所が変更になっている事実を疎明してもらう場合がある。」と記載がある。

(エ) 委任状(代理人に委任する場合のみ)

本申請において代理人となれるのは弁護士だけだが、照会者が法人の場合には申請会社の社員を代理人とすることができる。この場合には代表者印のある社員証明書の提出が必要となる。

(オ) 返信用封筒と返信用切手

(カ) 以上のほか、相続関係図の提出協力を求められる。

※ 上記書類は原則として必要となる。ただし、例外的にその他の書面の提出を求められることがある。

※1 戸籍謄本や住民票等については原本還付が可能。希望する場合は、原本とコピーの両方を提出すること。  
(引用:裁判所HP記載内容/相続放棄の申述の有無の照会)

なお、県内の市町村では、空き家対策における所有者特定の事務として、相続放棄の申述の有無の照会をする場合に、照会申請書と目録、返信用封筒・切手のみで可とされた事例がある。照会にあたっては、事前に管轄する家庭裁判所の支部に問い合わせをすること。

## (2) 相続財産管理人選任審判の申立て

### ア 概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(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。

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債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になる。

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。

イ 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

ウ 申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

エ 申立てに必要な費用

- ・ 収入印紙800円分
- ・ 連絡用の郵便切手(申立てされる家庭裁判所へ確認すること)
- ・ 官報公告料3775円(家庭裁判所の指示があってから納めること)

オ 申立てに必要な書類

(ア) 申立書

●P38【参考様式2 相続財産管理人選任申立書】、【参考様式3 // 記載例】

(イ) 標準的な申立添付書類(※1)

- ・ 被相続人の出生時から死亡時までのすべての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本(※2、※3)
- ・ 被相続人の父母の出生時から死亡時までのすべての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本(※2、※3)
- ・ 被相続人の子(及びその代襲者)で死亡している者がいる場合、その子(及びその代襲者)の出生時から死亡時までのすべての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本(※2、※3)
- ・ 被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本(※2、※3)
- ・ 被相続人の兄弟姉妹で死亡している者がいる場合、その兄弟姉妹の出生時から死亡時までのすべての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本(※2、※3)
- ・ 代襲者としてのおいめいで死亡している者がいる場合、そのおい又はめいの死亡の記載がある戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本(※2、※3)
- ・ 被相続人の住民票除票又は戸籍附票(※2)
- ・ 財産を証する資料(不動産登記事項証明書(未登記の場合は固定資産評価証明書)、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類(通帳写し、残高証明書等)等)
- ・ 利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料(戸籍謄本(全部事項証明書)、金銭消費貸借契約書写し等)(※2、※3、※4)
- ・ 財産管理人の候補者がある場合にはその住民票又は戸籍附票(※2)

※1 同じ書類は1通で足りるが、審理のために必要な場合は、追加書類の提出を求められることがある。

※2 もし、申立前に入手が不可能な戸籍等がある場合は、その戸籍等は申立後に追加提出することも可。

※3 戸籍等の謄本は、戸籍等の全部事項証明書という名称で呼ばれる場合がある。

※4 県内の市町村では、空き家対策として申立てを行う場合、利害関係を証する資料として、「法文の写し」を求められた事例がある。申立てにあたっては、事前に管轄する家庭裁判所の支部に問い合わせをすること。

(引用:裁判所HP記載内容/相続財産管理人の選任)

#### 【相続財産管理開始の要件】

- ア 相続が開始したこと。
- イ 相続人のあることが明らかでないこと。
- ウ 相続財産が存在すること。

#### 【相続財産管理人のできること】

ア 保存行為(財産の価値を現状の状態で維持するための行為)

イ 物または権利の性質を変えない範囲内において、その利用または改良を目的とする行為

管理行為

これらの権限を越える行為を行おうとする場合、あらかじめ家庭裁判所の許可を得ることが必要となる。

例えば、空き家を市町村が買い取り、跡地活用等を図るような場合、相続財産に属する建物および土地の売却は、保存行為等には当たらないため、相続財産管理人の権限を越える行為(権限外行為)として家庭裁判所の許可を得た上で、市町村は相続財産管理人と売買契約を結び、相続財産管理人から建物および土地を取得することになる。

(許可が必要な場合の例)不動産の売却、相続の放棄、遺産分割協議の成立 等 ⇒処分行為

(許可が不要な場合の例)建物等の修繕、債務の履行 等

#### 【市町村が利害関係人となる場合について】

市町村が利害関係人として認められる場合としては、固定資産税が滞納になっており、被相続人に対する債権を有している場合が想定できる。また、県内の事例では、法が施行されたことを理由に、市町村が空き家対策に取り組む上で申立てする場合には、利害関係人となると判断された事例もあるため、申立てにあたっては、事前に管轄の家庭裁判所に確認が必要となる。

#### 【利用する際の注意点】

ア 先のフローに示したとおり、相続財産管理人の申立てにかかる法定期間だけで、1年以上かかるケースが想定されるため、市町村で制度活用するにあたっては、予算取り等の際に、そのことを念頭に置いて検討することが必要となる。

## イ 予納金について

(ア) 相続財産の管理費用や財産管理人の報酬は、相続財産の中から支弁するのが原則となる。したがって、多額の流動資産(高額の前金等)があつて、当該財産から管理費用や財産管理人の報酬を支弁できる場合は、予納金は不要となる。

(イ) 相続財産からこれらの費用の支弁が見込めない場合は、申立人が予納金を支払う必要がある。

千葉家庭裁判所では、財産管理人候補者が付いていない場合は、原則として、予納金を概ね100万円(官報公告や切手代は別途)と設定している(平成29年10月時点)。予納金の金額は管轄の家庭裁判所の運用やその事案により異なるため、申立て前に問い合わせることが必要である。

なお、管理人候補者と調整がついている場合は、その調整された金額になる可能性が高くなる。

ウ 隣地所有者等が不動産の購入を希望する場合は、買主候補者になってもらうことにより、財産管理人選任後、空き家を早期に効果的に売却できる可能性があるため、事前に調査しておくことも重要である。

## 【相続財産管理人制度についてよくある質問】

### Q1 財産管理人に選任されるために、何か資格は必要なのですか。

A 資格は必要ありませんが、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人を選びます。弁護士、司法書士等の専門職が選ばれることもあります。

### Q2 財産管理人が選任された後の手続は、どのようになりますか。

A 一般的な手続の流れは次のとおりです。途中で相続財産が無くなった場合はそこで手続は終了します。

- 1 家庭裁判所は、相続財産管理人選任の審判をしたときは、相続財産管理人が選任されたことを知らせるための公告をします。
- 2 1の公告から2か月が経過してから、財産管理人は、相続財産の債権者・受遺者を確認するための公告をします。
- 3 2の公告から2か月が経過してから、家庭裁判所は、財産管理人の申立てにより、相続人を捜すため、6か月以上の期間を定めて公告をします。期間満了までに相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定します。
- 4 3の公告の期間満了後、3か月以内に特別縁故者に対する相続財産分与の申立て(Q3)がされることがあります。
- 5 必要があれば、随時、財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、被相続人の不動産や株を売却し、金銭に換えることもできます。
- 6 財産管理人は、法律にしたがって債権者や受遺者への支払をしたり、特別縁故者に対する相続財産分与の審判にしたがって特別縁故者に相続財産を分与するための手続をします。
- 7 6の支払等をして、相続財産が残った場合は、相続財産を国庫に引き継いで手続が終了します。

### Q3 被相続人と長い間同居していたり、療養看護に努めていたなど被相続人と特別の縁故があった人

に対して、相続財産が分与されることがあると聞いたのですがどのような手続が必要になるのですか。

A 「特別縁故者に対する相続財産分与」という審判手続が必要になります。申立てができる期間は、Q2の4のとおり、Q2の3の公告の期間満了後、3か月以内と決められていますので、官報を確認したり、相続財産管理人等に問い合わせてください。

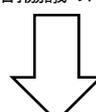
**Q4 財産管理人の報酬は、どのように支払われるのですか。**

A 相続財産から支払われます。ただし、相続財産が少なく報酬が支払えないと見込まれるときは、申立人から報酬相当額を家庭裁判所に納めてもらい、それを財産管理人の報酬にすることがあります。

(引用:裁判所HP記載内容／相続財産管理人の選任)

## 2-2 不在者財産管理人制度(民法第25条から第29条)

【不在者財産管理人制度の手続フロー】※太字は本マニュアルの項目を示す

事務処理手順	不在者財産管理人	家庭裁判所	期間
残留財産の管理不能を確認  ・不在者財産管理人選任のための準備 ・権限外行為のための準備 			案件による
<b>(1)不在者財産管理人選任審判の申立て</b>  審問のための出頭	候補者としての審問出頭 →	不在者財産管理人選任審判 	申立てから選任まで約1~2ヶ月
	不在者財産の管理 (不在者財産の調査 ・財産目録の作成 ・管理報告書の作成) 権限外行為許可の申立 (土地売買契約の締結のため ・遺産分割協議のため等)	不在者財産管理人選任 	案件による
	 審問のため出頭	権限外行為許可の審判	
管理処分取り消し請求	→	管理処分取り消し  管理終了報告	

### (1) 不在者財産管理人選任審判の申立て

#### ア 概要

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)に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、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ことができる。

#### イ 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

ウ 申立先

不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所

エ 申立てに必要な費用

・ 収入印紙800円分

・ 連絡用の郵便切手(申立てされる家庭裁判所へ確認すること)

オ 申立てに必要な書類(※1)

(ア) 申立書

☛P45【参考様式4 不在者財産管理人選任申立書】、【参考様式5 // 記載例】

(イ) 標準的な申立添付書類

・ 不在者の戸籍謄本(全部事項証明書)(※2、※3)

・ 不在者の戸籍附票(※2)

・ 財産管理人候補者の住民票又は戸籍附票(※2)

・ 不在の事実を証する資料

・ 不在者の財産に関する資料(不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類(通帳写し、残高証明書等)等)

・ 利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料(戸籍謄本(全部事項証明書)、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等)(※2、※3、※4)

※1 同じ書類は1通で足りるが、審理のために必要な場合は、追加書類の提出を求められることがある。

※2 もし、申立前に入手が不可能な戸籍等がある場合は、その戸籍等は申立後に追加提出することでも可。

※3 戸籍等の謄本は、戸籍等の全部事項証明書という名称で呼ばれる場合がある。

※4 県内の市町村では、空き家対策として申立てを行う場合、利害関係を証する資料として、「法文の写し」を求められた事例がある。申立てにあたっては、事前に管轄する家庭裁判所の支部に問い合わせをすること。

(引用:裁判所HP記載内容/不在者財産管理人の選任)

**【不在者財産管理人選任の要件】**

ア 不在者が財産管理できないこと。

イ 利害関係人または検察官からの申立てがあること。

ウ 管理の実益のある財産が存在すること。

### 【不在者財産管理人のできること】

ア 保存行為(財産の価値を現状の状態で維持するための行為)

イ 物または権利の性質を変えない範囲内において、その利用または改良を目的とする行為

管理行為

これらの権限を越える行為を行おうとする場合、あらかじめ家庭裁判所の許可を得ることが必要となる。

(許可が必要な場合の例)不動産の売却、相続の放棄、遺産分割協議の成立 等 ⇒処分行為

(許可が不要な場合の例)建物等の修繕、債務の履行 等

### 【市町村が利害関係人となる場合について】

市町村が利害関係人として認められる場合としては、固定資産税が滞納になっており、被相続人に対する債権を有している場合が想定できる。また、県内外において、略式代執行を行った際の解体費を債権として申し立てた事例や、特定空家等と判断された空家等に対し、措置を講じる責務があることを根拠として申し立てた事例もある。申立てにあたっては、事前に管轄の家庭裁判所に確認が必要となる。

### 【利用する際の注意点】

ア 制度活用後に、不在者が現れた場合は不在者に、不在者について失踪宣告がされた場合や不在者が死亡した場合には不在者の相続人に財産が引き継がれる。

イ 予納金について

(ア) 不在者財産の管理費用や財産管理人の報酬は、不在者の財産の中から支弁するのが原則となる。したがって、多額の流動資産(高額の前金等)があつて、当該財産から管理費用や財産管理人の報酬を支弁できる場合は、予納金は不要となる。

(イ) 他方で、不在者の財産からこれらの費用の支弁が見込めない場合は、申立人が予納金を支払う必要がある。千葉家庭裁判所では、財産管理人候補者が付いていない場合は、原則として、予納金を概ね100万円(官報公告や切手代は別途)と設定している(平成29年10月時点)。予納金の金額は管轄の家庭裁判所の運用やその事案により異なるため、申立て前に問い合わせることが必要である。

なお、管理人候補者と調整がついている場合は、その調整された金額になる可能性が高くなる。

### 【不在者財産管理人制度のよくある質問】

**Q1 「不在」であることに関して、家庭裁判所はどのような審理をするのですか。**

A 家庭裁判所は、申立書や所在不明となった事実を裏付ける資料を確認した上で、申立人から事情を聴いたり、不在者の親族に照会したりします。

**Q2 財産管理人になるには、どのような資格が必要ですか。**

A 資格は必要ありませんが、財産管理人は、不在者の財産を管理するために選ばれるものですので、職務を適切に行えることが必要です。通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断されているようです。場合によっては、弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもあります。

**Q3 財産管理人は、どのような職務を行うのですか。**

A 主な職務は、不在者のために、財産を管理し、財産目録を作り、家庭裁判所に報告することです。最初の職務は、不在者の財産を調査して、財産目録や管理報告書を作成し、家庭裁判所に提出することです。その後も、家庭裁判所から定期的に不在者の財産状況の報告を求められることがあります。

財産管理人が本人の財産を不正に消費した場合などには、財産管理人を解任されるほか、損害賠償請求を受けるなど民事上の責任を問われたり、業務上横領などの罪で刑事責任を問われたりすることもあります。

**Q4 財産管理人が、不在者に代わって遺産分割協議をする場合や、不在者の財産を処分する必要がある場合、どのような手続が必要になるのですか。**

A 「権限外行為許可」という手続が必要となります。財産管理人は、民法103条に定められた権限を持っていますが、それは主に財産を保存することです。遺産分割協議をしたり、不在者の財産を処分する行為は、財産管理人の権限を超えていますので、このような行為が必要な場合は、別に家庭裁判所の許可が必要となります。

**Q5 財産管理人には報酬が支払われるのですか。**

A 財産管理人から請求があった場合、家庭裁判所の判断により、不在者の財産から支払われることとなります。

**Q6 財産管理人の職務は、いつまで続くことになるのですか。**

A 不在者が現れたとき、不在者について失踪宣告がされたとき、不在者が死亡したことが確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき等まで、財産管理人の職務は続くこととなります。申立てのきっかけとなった当初の目的(例えば、遺産分割など)を果たしたら終わりというものではありません。

不在者が現れたときには不在者であった者に、不在者について失踪宣告がされたり不在者が死亡したときは不在者の相続人に、それぞれ財産を引き継ぐこととなります。

(引用:裁判所HP記載内容/不在者財産管理人の選任)

### 2-3 略式代執行の検討

「はじめに」でもふれたように所有者の所在の把握が難しい空き家への対応については、財産管理人制度の活用のほか、略式代執行に進むことも考えられる。どちらを選択するかは判断は、主に費用と緊急性の面から考えることとなる。

まず費用面については、略式代執行の対象となる特定空家等は所有者等を確知することができない特殊な状態のものであるため、例えば不動産としての価値がほぼ無いものや、不動産に関連付けられる複数の債務が残存するものなど、売却することで債権が十分に回収できないものもある。このような状況を考慮し、財産管理人制度を活用するか否かを個別の事案に即して市町村で判断する必要がある。

- ・上記のような売却することで債権が十分に回収できない空き家で財産管理人制度を活用しようとした場合、
- ・財産管理人の報酬等を負担するために予納金を収める。
- ・管理人で修繕や除却費用が捻出できない場合に代執行の費用も負担しなければいけない。

(市町村としては、代執行の費用を財産管理人に対して請求することが考えられるが、支払えるだけの相続等の財産がない場合には、市町村は代執行費用を回収することが出来ない。)

といった出費の可能性はある。

したがって、空き家の売却可能性の有無及び程度等に鑑みて費用対効果を検証し、空き家が売却困難であり財産管理人制度の活用では費用が掛かりすぎるが見込まれる場合には、当初から略式代執行を行う方が費用面においてメリットがあるといえる。

次に緊急性の面については、財産管理人制度は、先にも述べたとおり、手続きに数ヶ月以上の日数がかかるため、例えば倒壊等の可能性がある特定空家等に対しては、たとえ売却可能性が高い立地等を有している場合でも、危険な状態のまま、財産管理人制度を活用することは難しいと考えられる。仮に特定空家等の倒壊等により第三者が損害を受けた場合、行政庁が著しく公益に反する危険な状態を把握していたにもかかわらず、法や条例に基づく権限を果たさなかったとして国家賠償法による賠償責任を問われる可能性もある。

そのような場合には、例えば略式代執行により、危険な部分の除去等を行い、まず安全性を確保したうえで、その除去費等を債権として、財産管理人制度の申立てを行うことも考えられる。

## 2-4 失踪宣告制度(民法30条から第32条)

【失踪宣告制度の手続フロー】※太字は本マニュアルの項目を示す

申立人 (利害関係人)	家庭裁判所	市区町村長	法定 期間
<p><b>(1)失踪宣告申し立て</b>            ・普通失踪 7年            ・危難失踪 1年</p> <p>失踪宣告の申立書</p> <p>【添付書類】</p> <p>イ)申立人、不在者の戸籍謄本各1通</p> <p>ロ)失踪を証する資料(戸籍附票謄本など)</p> <p>2週間以内であれば、不服申し立てができる。</p> <p>書類交付申請(確定証明書)</p> <p>失踪届(戸籍法94条、63条)</p> <p>・審判確定の日から10日以内</p> <p>【添付書類】</p> <p>イ)失踪宣告審判書謄本</p> <p>ロ)確定証明書</p>	<p>事件の受理</p> <p>↓</p> <p>家裁調査官による事前調査</p> <p>↓</p> <p>公示催告</p> <p>↓</p> <p>失踪宣告の審判            ・生存または異時死亡の届出がなく公示期間を満了した時</p> <p>↓</p> <p>審判の告知</p> <p>↓</p> <p>失踪宣告の審判確定</p> <p>↓</p> <p>失踪宣告の公告</p> <p>↓</p> <p>確定証明書交付</p> <p>↓</p> <p>戸籍の変更(戸籍簿に失踪事項記載)</p>	<p>【確認項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利害関係人と認められるか</li> <li>・失踪者が真に生死不明であるか生存の有無</li> <li>・音信の最後がいつであったか</li> </ul> <p>【調査方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・失踪者の縁故関係</li> <li>・立ち寄りを考える諸方面へ照会</li> <li>・音信最後の手紙</li> <li>・警察の捜索願い</li> <li>・他官公庁による捜査</li> <li>・菩提寺の過去帳</li> </ul> <p>不在者の本籍地の戸籍事務管掌者へ通知</p> <p>戸籍の変更(戸籍簿に失踪事項記載)</p>	<p>普通失踪 6ヶ月</p> <p>危難失踪 2ヶ月</p> <p>10日以内</p>

## (1) 失踪宣告申し立て

※法に基づく対応として活用した事例等については、現時点では把握していないため、今後の全国の動向等を踏まえ、必要に応じて制度活用を検討されたい。

### ア 概要

不在者(従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者)につき、その生死が7年間明らかでないとき(普通失踪)、又は戦争、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年間明らかでないとき(危難失踪)は、家庭裁判所は、申立てにより、失踪宣告をすることができる。

失踪宣告とは、生死不明の者に対して、法律上死亡したものとみなす効果を生じさせる制度である。

### イ 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の法律上の利害関係を有する者)

### ウ 申立先

不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所

### エ 申立てに必要な費用

- ・ 収入印紙800円分
- ・ 連絡用の郵便切手(申立てされる家庭裁判所へ確認すること。)
- ・ 官報公告料4298円(失踪に関する届出の催告2725円及び失踪宣告1573円の合計額。裁判所の指示があつてから納めること。)

### オ 申立てに必要な書類

#### (ア) 申立書

☛P47【参考様式6 失踪宣告申立書】【参考様式7 // 記載例】

#### (イ) 標準的な申立添付書類

- ・ 不在者の戸籍謄本(全部事項証明書)
- ・ 不在者の戸籍附票
- ・ 失踪を証する資料
- ・ 申立人の利害関係を証する資料(親族関係であれば戸籍謄本(全部事項証明書))

※ 同じ書類は1通で足りる。

※ もし、申立前に入手が不可能な戸籍等がある場合は、その戸籍等は、申立後に追加提出することも可。

※ 審理のために必要な場合は、追加書類の提出をお願いすることがある。

(引用:裁判所HP記載内容/失踪宣告)

## 【失踪宣告の要件】

家庭裁判所が失踪宣告をするには、以下の要件を満たす必要がある。

### 普通失踪

ある者の生死が7年間不明である場合(「不在者の生死が不明になった地点」から「7年間」の失踪期間があること)に、利害関係人者請求することで、裁判所が失踪を宣告する。特別失踪に当たらない場合は、この普通失踪となる。

### 危難失踪(特別失踪)

戦地にいった者や沈没船の乗組員等、生命の危難に遭遇した者の生死が、それら危難が去ったあと1年間不明である場合に、利害関係人が請求することで、裁判所が失踪を宣告する。

## 【失踪宣告の効果】

失踪宣告の審判が確定すると、不在者は失踪者になり死亡したものとみなされるので、失踪者を中心とする身分的及び財産的法律関係について、例えば婚姻の解消、相続の開始およびその他死亡を要件とする法律効果の全てが同時に発生することとなる。

## 【利用上の注意点】

失踪宣告は、失踪者本人の権利能力を奪うものではないことから、たまたま失踪者が他の土地で生活している場合や、元の住所に帰したときは、有効に新しい法律関係を形成することができ、失踪宣告の効力は及ばない。その場合は利害関係人か本人が、家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続を行うこととなる。

ただし、当該取消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)

## 【失踪宣告制度についてよくある質問】

### Q1 失踪宣告がされると、どうなるのですか。

A 不在者の生死が不明になってから7年間の満了したとき(危難失踪の場合は、危難が去ったとき)に死亡したものとみなされ、不在者(失踪者)についての相続が開始されます。また、仮に不在者が婚姻をしていれば、死亡とみなされることにより、婚姻関係が解消します。

### Q2 申立てをした後は、どのような手続が行われるのですか。

A 多くの場合、申立人や不在者の親族などに対し、家庭裁判所調査官による調査が行われます。その後、判

所が定めた期間内(3ヶ月以上。危難失踪の場合は1ヶ月以上)に、不在者は生存の届出をするように、不在者の生存を知っている人はその届出をするように官報や裁判所の掲示板で催告をして、その期間内に届出などがなかったときに失踪の宣告がされます。

**Q3 失踪が宣告されたときは、どのような手続をすればよいのですか。**

A 申立人には、戸籍法による届出義務がありますので、審判が確定してから10日以内に、市区町村役場に失踪の届出をしなければなりません。届出には、審判書謄本と確定証明書が必要になりますので、審判をした家庭裁判所に確定証明書の交付の申請をしてください。

届出は、不在者の本籍地又は申立人の住所地の役場にしなければなりません。届出にあたっては、戸籍謄本などの提出を求められることがありますので、詳しくは届出する役場にお問い合わせください。

**Q4 確定証明書は、どのように申請するのですか。**

A 家庭裁判所に備付けの申請用紙がありますので、申請用紙に必要事項を記入し、150円分の収入印紙、郵送の場合には返信用の切手を添えて、審判をした家庭裁判所に申請してください。

(引用:裁判所HP記載内容/失踪宣告)

### 3 空き家所有者の特定方法の概要

本章では、空き家所有者の特定方法について、順序立ててその概要を説明する。なお、実務の上では本章の記載順によらず、個別の案件に応じて、効率的に所有者の特定が進められる収集手段を選択いただきたい。（例えば、本章では建物・土地登記を確認し、所有者を特定できない場合に固定資産税情報の内部利用という順序で記載しているが、その逆、もしくは同時に取得を進める等が考えられる。）

#### 3-1 建物・土地登記

##### (1)建物登記

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。なお、登記簿は、公用請求により取得する。

☛P50【参考様式8 登記事項証明書申請書(公用請求)】

☛P33 <対応上のポイント① 登記に関する情報の電子データ提供について>

<特定方法>

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。

☛P24 登記事項証明書の見本

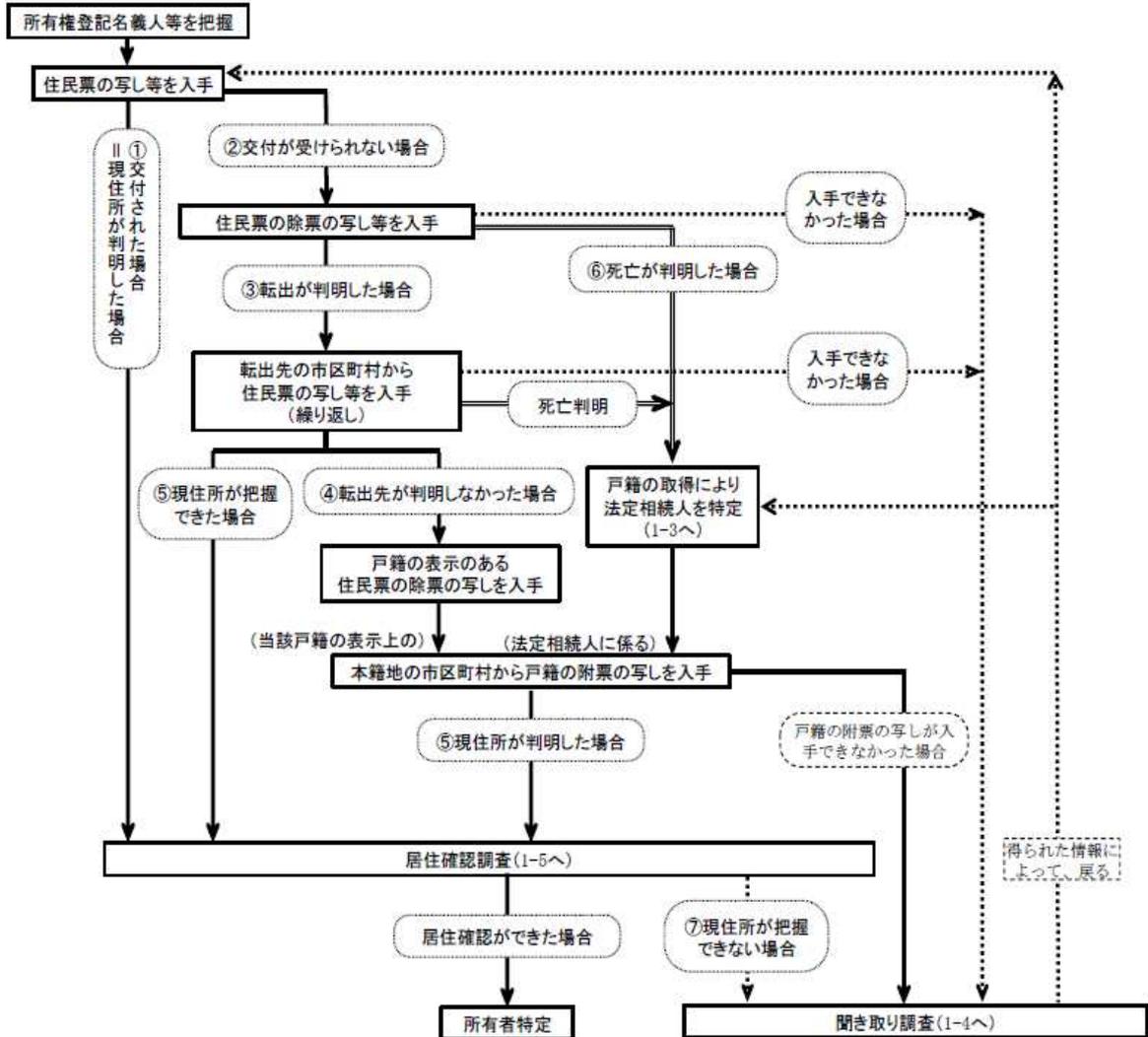
☛P33 <対応上のポイント② 登記事項証明書(登記簿)の内容を確認する際の注意点>

ア 登記されている場合

登記情報により所有者を特定し、住民票情報や戸籍情報を取得し、建物所有者が登記簿情報における住所地に居住しているか否か、生存しているか否かについて確認する。

☛P34 <対応上のポイント③ 登記と住民票の写し等の住所が一致する場合と異なる場合>

登記により把握した情報を基に所有者を特定する、具体的なフローを下記に示す。



住民票の写し等や戸籍の附票の写しによる所有者特定フロー

(引用: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)

イ 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。

(2) 土地登記

ア 登記されている場合

登記簿情報により土地所有者を特定し、判明した場合は、土地所有者に対し聞き取りを行い建物所有者の所在を確認する。

(ア) 聞き取りにより建物所有者の特定ができた場合、住民票情報や戸籍情報を公用請求により取得し、所有

者の生死及び所在の確認を行う。

(イ) 聞き取りによる建物所有者の特定が困難な場合、固定資産税情報等の内部利用と併せて、公共料金情報等の利用などを検討する。それでもなお、特定が困難な場合には、不在者財産管理人制度等の制度活用を検討する。

- ☛P25 3-2 固定資産税情報等の内部利用
- ☛P26 3-3 公共料金情報等の利用
- ☛P27 3-4 近隣等の聞き取り調査
- ☛P28 3-5 所有者の特定困難と判断した場合

イ 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

土地の所有者も特定できない場合は、「ア 土地登記されている場合」の(イ)同様、検討を行う。

<b>表題部</b> (土地の表示)		調製	[余白]	不動産番号	00000000000000
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	特別区南都町一丁目			[余白]	
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				

<b>権利部 (甲区)</b> (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 法務五郎

<b>権利部 (乙区)</b> (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11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.00% (年365日日割計算) 損害金 年1.5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(ホ)第2340号

登記受付年月日が記載されている。最新の受付年月日が古い場合は所有権が移転されている可能性にも留意が必要

<b>共同担保目録</b>			
記号及び番号	(ホ)第2340号	登記原因(売買・相続等)、所有者住所・氏名が記載されている。	調製
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[余白]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[余白]

これは登記記録に記載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  
関東法務局特別出張所

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

### 3-2 固定資産税情報等の内部利用

法第10条第1項により、市町村長は、空き家の所有者把握など法施行のために必要な限度において、市町村が保有する固定資産税の課税のための情報及びその他の事務のために利用する目的で保有する情報を内部利用することが可能となった。

- P61 【参考資料1 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(H27 2 26国住備第943号、総行地第25号)】

#### (1) 固定資産税の課税のための情報

納税義務者となっている者は、当該建築物等を所有しているか、所有していない場合(登記の表題部所有者と納税義務者の氏名が一致しない場合)も何らかの権利を有している可能性が高いため、納税義務者に連絡を取り、調査対象地の所有の有無、所有者の氏名・所在・連絡先等の聞き取りを行うことが考えられる。

ただし、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困難となる。

なお、外部に情報を出さないよう注意することはもちろんのこと、所得の状況や、市町税の滞納状況、生活保護の受給の有無など、空き家の所有者の経済事情について調査の対象とすることは、法の施行のために必要な限度のものではないと考えられるため注意が必要である。●P51 【参考様式9 固定資産税課税情報照会書】

固定資産税情報の確認項目等		
目的	空き家及び敷地所有者の調査	
調査項目	建物	所有者の氏名、住所
		現況床面積
		構造等
		その他
	土地	所有者の氏名、住所
		現況地積
		現況地目
		その他
注意事項	得られた情報は内部での利用にとどめる	

#### ア 空き家所有者が特定できる場合

固定資産税情報をもとに、空き家所有者の特定ができる場合には、住民票情報や戸籍情報を公用請求により

取得し、所有者の生死及び所在の確認を行う。

#### イ 空き家所有者が特定できない場合

固定資産税情報を確認しても、所有者の情報や納税義務者からの情報が得られない場合、もしくは課税対象となっていない場合は、公共料金情報等の利用を検討する。

### (2)その他の事務のために利用する目的で保有する情報

市町村において、様々な目的で所有者等に関する情報を固定資産税情報とは別に保有している場合があり、その種類は多岐に渡る。以下にその一例を挙げる。●P52【参考様式10 その他の情報照会書】

特定できる場合と特定できない場合の対応については、(1)の場合による。

その他の事務のために利用する目的で保有する情報の利用例		
照会先	対象者	照会事項
債権徴収所管部署	滞納者	住所、連絡先、親族等関係者に関する情報
国民健康保険所管部署	国保加入者	住所、連絡先
介護保険所管部署	介護保険 サービス利用者	住所、連絡先、入居施設先、担当ケアマネージャー、 親族等関係者に関する情報
生活保護所管部署	生活保護受給者	住所、連絡先、入居施設先、担当ケースワーカー、親 族等関係者に関する情報
防災所管部署	り災証明申請者	住所、連絡先、り災証明送付先

### 3-3 公共料金情報等の利用

法第10条第3項により、法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やその他の者に対し、空き家の所有者に関する情報の提供を求めるとされた。ただし、相手方が提供を拒む場合は、提供を強制することまではできず、個人情報等を理由に情報の提供を拒まれる事例が報告されている。

なお、県内市町村の事例では、例えば松戸市において、県の水道局と情報提供の協定を結び、閉栓情報などのデータを活用している事例がある。

●P53【参考様式11 公共料金等情報等の利用における依頼書(電力会社の例)】

●P54【参考様式12 水道使用状況等の提供について(県水道局の例)】

公共料金情報等の利用例		
種別	照会先	照会事項
水道料金	水道局	・契約締結日、契約期間 ・各設備(水道、電気、ガス、電話、インターネット)が使用可能な状態にあるか、使用可能であった期間 ・料金滞納の有無、滞納額、滞納時期
電気料金	電力会社	
ガス料金	ガス会社	
電話料金	電話会社	
インターネット料金	プロバイダ会社	
郵便物転送先	日本郵便株式会社	郵便物の転送届提出の有無

#### ア 空き家所有者が特定できる場合

公共料金情報をもとに、空き家所有者の特定ができる場合には、住民票情報や戸籍情報を公用請求により取得し、所有者の生死及び所在の確認を行う。

#### イ 空き家所有者が特定できない場合

不在者財産管理人制度等や略式代執行について検討する。

なお、公共料金情報のほか、建築確認台帳、農地台帳、森林簿、保安林台帳、林地所有者台帳等に記載されている情報や、国土利用計画法に基づく土地売買届出情報、地籍調査により得られた情報、農地・林地所有者の届出情報などに有効な情報が含まれる場合もあるため、事業対象となる場所に応じ、法令や個人情報保護条例の定める範囲内で参照することを検討する。

### 3-4 近隣等の聞き取り調査

所在する空き家の町内会や自治会および近隣住民へ聞き取り調査をする。まずは、町内会長など集落代表者や民生児童委員など、地域に詳しい人に対して聞き取りを行うと効率的である。また、法定相続人や関係者等を確認する場合は、寺院の保有する過去帳を閲覧することも有効である。

その際、業務上知り得た個人情報を第三者に話さないのはもちろんのこと、調査の目的や調査結果の利用方法を明確にし、聞き取り関係者に不信感を抱かせないよう配慮する必要がある。

聞き取り調査等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公用請求により取得し、所有者の生死及び所在の確認を行う。

■P55【参考様式13（市町村内）住民票等交付依頼書】、【参考様式14（市町村外）〃】

- P34 <対応上のポイント④ 戸籍の取り寄せにあたって注意すること>

なお、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。

- P63【参考資料2 成年後見制度について】

### 3-5 所有者の特定困難と判断した場合

聞き取り調査や登記情報・固定資産税情報等、住民票情報や戸籍情報等を確認しても、空き家の所有者が判明しない場合または判明するものの所有者の所在が分からない場合は、所有者の特定が困難として、不在者財産管理人制度等の活用や略式代執行の実施について、検討を行う。

- P12 2-2 不在者財産管理人制度
- P16 2-3 略式代執行の検討
- P17 2-4 失踪宣告制度

## 4 空き家所有者の状況別の対応

### 4-1 所有者の生死の確認(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)

収集した住民票情報(住民票の写し、記載事項証明書)または戸籍情報(戸籍事項証明書)を活用し、所有者の生死について調査する。

(1)所有者が生存している場合または住民票情報や戸籍情報から所有者の死亡が確認されない場合

☛4-2 所有者の所在の確認

(2)所有者が死亡している場合

☛4-3 相続人の有無の確認

### 4-2 所有者の所在の確認(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)

4-1に引き続き、収集した住民票情報(住民票の写し、記載事項証明書)または戸籍情報(戸籍の附票)を活用し、所有者の所在について調査する。なお、転出等により住民票が削除されていて、住民票の写し等が交付されない場合には、住民票の除票の写し(保存期間5年間)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ことになるが、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。

(1)所有者の所在が判明しかつ所在が確認できる、または所有者と連絡がつく場合は、空き家の適正管理や利活用等について助言・指導等を行っていく。

(2)所有者の所在が不明な場合、略式代執行や不在者財産管理人制度等の制度活用を検討する。

☛P12 2-2 不在者財産管理人制度

☛P16 2-3 略式代執行の検討

☛P17 2-4 失踪宣告制度

### 4-3 相続人の有無の確認

4-1において所有者が死亡していることが確認できた場合は、戸籍の表示のある住民票の除票を入手し、本籍地を把握した上で、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、改製原戸籍(謄本、抄本))を公用請求により収集し、相続人の有無について調査する。なお相続放棄した人であっても、対象となっている空き家に関し、何らかの情報を持っている場合もあるため(例えば空き家の鍵を所有しているなど)、適宜連絡が取れる状態にしておくことが望ましい。

(1)相続人がいることが確認できた場合

☛P30 4-4 相続人の所在の確認

(2)相続人がいない、又は相続人全員が相続放棄した場合

☛P5 2-1 相続財産管理人制度

☛P16 2-3 略式代執行の検討

#### 4-4 相続人の所在の確認

4-3において相続人がいることが確認できた場合は、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、改製原戸籍)をもとに、相続人の戸籍情報(戸籍の附票)を公用請求により収集し、現住所を特定し、居住確認を行うなど、相続人の所在について調査する。

(1)相続人の所在が不明な場合

☛P12 2-2 不在者財産管理人制度

☛P16 2-3 略式代執行の検討

☛P17 2-4 失踪宣告制度

(2)相続人の所在が判明しかつ所在が確認できる、または相続人と連絡がつく場合は、空き家の適正管理や利活用等について助言・指導等を行っていく。

☛P34 <対応上のポイント⑤ 所有者、相続人の居住実態を確認>

## 5 今後の所有者特定に向けて行政ができること

### (1) 相続登記に関する意識啓発

相続登記の未了は、所有者の所在の把握が難しい空き家が増加する要因の一つとなっていることから、まずは相続登記を促進することが、今後の所有者特定における解決策の一つになると考えられる。

そのためには、相続登記をすぐした場合のメリット及び相続登記をしないで放っておくデメリットについて、まずは、市町村担当職員が認識し、住民に広く意識啓発を図ることが重要となる。周知に関する方法としては、以下のよう  
な例が挙げられる。

- ・死亡届提出の際に必要な手続きと併せて、相続登記に関する手続きも案内をする。
- ・「固定資産税納税通知書」の送付時に、相続登記に関するチラシ等を同封する。

#### 【すぐに相続登記をした場合のメリット】

不動産についての権利関係が明確になり、相続した不動産を売却しようとしたときに、すぐに売却の手続きをすることが出来る。また、不動産を担保に入れて住宅ローンを組むことが出来る。(引用:法務省HP)

#### 【相続登記をしないで放っておくデメリット】

当事者に所在不明の方などがいる場合、すぐに登記を含めた相続の手続きをすることができず、相続分を確定することが困難となる。さらに、相続が2回以上重なると、誰が相続人となるのか、その調査だけで相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となってしまう。相続の手続に時間がかかると、相続した不動産を売りたいと思ったときに、すぐに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがある。(引用:法務省HP)

### (2) 関係団体の相談窓口への案内

所有者の特定や不動産登記に関することについては、各種関係団体において無料の相談対応等を実施している。複雑な相続が絡み、市町村において適切なアドバイスが難しい場合には、そのような相談窓口を案内することが有効になる。以下に相談先の例を示す。

団体名	千葉司法書士会		
名称	無料法律相談		
所在地	千葉市美浜区幸町2丁目2番1号千葉司法書士会館		
電話番号	代表:043-246-2666		
FAX 番号	043-247-3998		
HP	<a href="http://chiba.shihoshoshikai.or.jp">http://chiba.shihoshoshikai.or.jp</a>		
事前予約	必要	相談内容等	
対応時間	予約・問合せ対応時間 日祝除く9時～17時	空き家の相続、登記等に関する事 【面談相談】 ・そのほか県内各地で随時実施。最新の予定は、HPで確認もしくは電話で問い合わせ。	
対応曜日	【面談相談】 毎週土曜 10時～12時、13時～15時(祝日・年末年始・夏季休業除く)	【電話相談(予約不要)】 相談専用:0120-971-438(県外からは不通) 毎週月・水:14時～17時 毎週土:10時～12時、13時～15時 ・一回の相談は20分程度。 ・すでに弁護士、司法書士に依頼しているものや、訴訟中のものは対象外。	
対応方法	対面、電話	窓口費用	無料

団体名	千葉地方法務局		
名称	不動産登記申請に関する相談		
所在地	千葉市中央区中央港1丁目11番3号(本局)		
電話番号	043-302-1312(本局)		
FAX 番号	-		
HP	<a href="http://houmukyoku.moj.go.jp/chiba/soudanyoyaku.html">http://houmukyoku.moj.go.jp/chiba/soudanyoyaku.html</a>		
事前予約	必要	相談内容等	
対応時間	9時から16時30分	相続登記などの不動産登記の申請に関する事	
対応曜日	平日		
対応方法	対面	窓口費用	無料
備考	最寄りの法務局の電話番号・取扱曜日・時間はHPで確認可能。 登記相談予約は取扱曜日・時間を各登記所で要確認。		

関係団体の相談窓口(空き家相談対応マニュアル 千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会)

## 6 対応上のポイント

### <対応上のポイント① 登記に関する情報の電子データ提供について>

登記に関する情報の公用請求をする場合、通常の紙で提供してもらう方法の他、電子データでの提供を法務局に求めることも可能である。電子データの申請に当たっては、以下に例示したメリットデメリットを考慮の上、申請する法務局の支部に確認すること。

☛P57【参考様式15 登記情報の電子データの提供依頼書】

☛P59【参考様式16 地図情報の電子データの提供依頼書】

#### 【メリット】

- ・町単位などの広い範囲を一括請求できる。
- ・紙情報を転記する必要がないので、手間が省ける。

#### 【デメリット】

- ・申請する地番の数が少ない場合、紙で申請したほうが早い場合もある。

### <対応上のポイント② 登記事項証明書(登記簿)の内容を確認する際の注意点>

#### (1)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。

#### ア 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。なお、山林など居住地から離れた場所では、ブルーマップに収録されていない場合がある。そのような場所で、森林簿等の関連台帳での地番確認もできない場合などは、対象地近くの土地について、公図や登記所備付地図を請求し、その図面に示された隣接地番を順番にたどっていくことで、対象地番を確認する方法もある。

#### イ 甲区、乙区(権利登記)

所有権に関する登記は第三者に対する対抗要件であるので、登記記録に記録された所有者(所有権登記名義人等)が現在の所有者でない場合も多い。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。

### ＜対応上のポイント③ 登記と住民票の写し等の住所が一致する場合と異なる場合＞

登記情報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。そして、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。

#### (1)登記記録に記載された所有者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。その後は、空き家の適正管理や利活用等について助言・指導等を行っていく。

#### (2)登記記録に記載された所有者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、住民票の写しの交付がされない。その場合は、住民票の除票の写し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。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。

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。5年を超えた除票の保存やその写し等の交付については、市区町村により取扱いが異なるため、市区町村の担当課に確認することが必要である。

### ＜対応上のポイント④ 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、何度も改製され古い部分が略されている。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、元の戸籍『改製原戸籍(かいせいはいらこせき)』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。

☛P73【用語解説:改製原戸籍】

### ＜対応上のポイント⑤ 所有者、相続人の居住実態を確認＞

土地建物の所有者やその相続人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。居住確認には現地調査と郵便調査の2パターンがあるが、いずれの場合も主に以下の内容を調査する。

- ・所有者本人か(氏名、生年月日など)
- ・現在の住所での居住に間違いはないか
- ・連絡が取れる電話番号等
- ・連絡が取れる時間帯
- ・他の権利者の有無
- ・他の権利者がある場合の、その者の住所、氏名、連絡先等

### **(1) 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。

### **(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することが可能となる。

## 7 参考様式

### 【参考様式1 相続放棄の有無に関する照会申請書】

--	--	--	--	--

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	平成 年 月 日 〇〇家庭裁判所 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 相關関係図 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（昭和・平成 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、相続放棄又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"/> 承継執行分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（ ）

(注) 本申請書の太線内、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。）

相続人(申述人)等目録

被相続人			最後の住所		
			フリガナ	死亡年月日	
			氏名		
1	相続人	申述人	住所	続柄	
			氏名	整理番号	平成 年(家)第 号
				受理日	平成 年 月 日
2	相続人	申述人	住所	続柄	
			氏名	整理番号	平成 年(家)第 号
				受理日	平成 年 月 日
3	相続人	申述人	住所	続柄	
			氏名	整理番号	平成 年(家)第 号
				受理日	平成 年 月 日
4	相続人	申述人	住所	続柄	
			氏名	整理番号	平成 年(家)第 号
				受理日	平成 年 月 日
5	相続人	申述人	住所	続柄	
			氏名	整理番号	平成 年(家)第 号
				受理日	平成 年 月 日
6	相続人	申述人	住所	続柄	
			氏名	整理番号	平成 年(家)第 号
				受理日	平成 年 月 日

【参考様式2 相続財産管理人選任申立書】

受付印	<b>家事審判申立書 事件名（相続財産管理人選任）</b>
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。) 印紙 (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。
予納郵便切手 円	
予納収入印紙 円	

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

家庭裁判所 御中	申立人(又は法定代理人など)の記名押印	④
平成 年 月 日		

添付書類	
------	--

申立人	本籍(国籍)	都道府県
	住所	〒 ( ) 電話 ( ) (方)
	連絡先	〒 (方) 電話 ( )
	フリガナ氏名	大正 昭和 年 月 日生 平成 ( ) 歳
	職業	
※被相続人	本籍(国籍)	都道府県
	最後の住所	〒 ( ) 電話 ( ) (方)
	連絡先	〒 ( ) 電話 ( ) (方)
	フリガナ氏名	明治 大正 昭和 年 月 日生 平成 ( ) 歳
	職業	

(注) 太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。  
 相続財産管理人(1/2)

申 立 て の 趣 旨

被相続人の相続財産の管理人を選任する審判を求める。

申 立 て の 理 由

申立ての

趣 旨

- ※ 1 相続債権者                      2 相続財産の分与を請求する者  
3 特定受遺者                      3 その他

申立の理由

(備 考)

※ あてはまる番号を○でかこむ。



遺 産 目 録 (建 物)

番号	所在	家屋 番号	種類	構造	床面積		備考
					平方メートル		

(注) 建物1個ごとに番号を付けて下さい。

遺 産 目 録 (預貯金, 現金, 株券等)

番号	品 目	単 位	数 量 (金 額)	備 考

【参考様式3 相続財産管理人選任申立書記載例】

受付印	<b>家事審判申立書 事件名(相続財産管理人選任)</b>						
<table border="1"> <tr> <td>収入印紙</td> <td>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	<p>(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。)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 100px;">印紙</div> <p>(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。</p>
収入印紙	円						
予納郵便切手	円						
予納収入印紙	円						

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

○ ○ 家庭裁判所 御中 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日	申立人 (又は法定代理人など) の記名押印	丙 田 杉 男	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での場合は、記入する必要はありません。)	
	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。)
	フリガナ氏名	ヘ イ タ ス キ オ 丙 田 杉 男	大正 昭和 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 ( ○○ 歳)
	職業	会 社 員	
被相続人	本籍(国籍)	(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。)	
	最後の住所	〒 ○○○ - ○○○○	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 タ ロ ウ 甲 野 太 郎	大正 昭和 平成 ○ 年 ○ 月 ○ 日生 ( 歳)
	職業	無 職	

(注) 太枠の中だけ記入してください。  
※の部分には、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、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、昭和〇〇年ころから、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、平成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。

### 遺 産 目 録 (□特別受益目録)

#### 【土 地】

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

### 遺 産 目 録 (□特別受益目録)

#### 【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	〇〇	居宅	木造瓦葺平家建	平方メートル 90 : 00	土地1上の建物

### 遺 産 目 録 (□特別受益目録)

#### 【現金, 預・貯金, 株式等】

番号	品 目	単 位	数 量 (金 額)	備 考
1	現金		54,000円	被相続人の雑貨購入のため預かったもの 申立人保管
	その余は不明			

【参考様式4 不在者財産管理人選任申立書】※目録等は省略

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（不在者財産管理人選任）</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。）			
印紙 （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 年（家 ）第	号
家庭裁判所 御中		申立人（又は法定代理人など）の記名押印	㊟
添付書類			
申立人	本籍 （国籍）		都道 府県
	住所	〒	電話（ ） （ 方）
	連絡先	〒 （ 方）	電話（ ）
	フリガナ 氏名		大正 昭和 年 月 日生 平成（ ）歳
	職業		
※不在者	本籍 （国籍）		都道 府県
	最後の住所	〒	（ 方）
	連絡先	〒	（ 方）
	フリガナ 氏名		明治 大正 昭和 年 月 日生 平成（ ）歳
	職業		

（注） 太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。

【参考様式5 不在者財産管理人選任申立書記載例】

<p style="text-align: center;">受付印</p> <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	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">家事審判申立書 事件名(不在者財産管理人選任)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="font-size: small;">(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。)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 80px; margin: 0 auto; text-align: center; line-height: 80px;">印紙</div> <p style="font-size: small;">(貼った印紙に押印しないでください。)</p> <p style="font-size: x-small;">(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。</p> </div>					
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="width: 10%;">準口頭</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">関連事件番号</td> <td style="width: 10%;">平成</td> <td style="width: 10%;">年(家)</td> <td style="width: 10%;">第</td> <td style="width: 10%;">号</td> </tr> </table>		準口頭		関連事件番号	平成	年(家)	第	号				
準口頭		関連事件番号	平成	年(家)	第	号						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;"> <input type="radio"/> <input type="radio"/> 家庭裁判所 御中 平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日             </td> <td style="width: 20%; text-align: center;">                 申立人  <small>(又は法定代理人など) の記名押印</small> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;">                 甲 野 一 郎 <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">印</span> </td> </tr> </table>		<input type="radio"/> <input type="radio"/> 家庭裁判所 御中 平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日	申立人 <small>(又は法定代理人など) の記名押印</small>	甲 野 一 郎 <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">印</span>								
<input type="radio"/> <input type="radio"/> 家庭裁判所 御中 平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日	申立人 <small>(又は法定代理人など) の記名押印</small>	甲 野 一 郎 <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">印</span>										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">添付書類</td> <td style="width: 80%;"></td> </tr> </table>		添付書類										
添付書類												
申立人	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">本籍(国籍)</td> <td style="width: 90%;">(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</td> </tr> <tr> <td>住所</td> <td>〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 電話 <input type="text"/> ( <input type="text"/> ) <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 県 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号</td> </tr> <tr> <td>連絡先</td> <td>〒 - 電話 ( ) <small>(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。)</small></td> </tr> <tr> <td>フリガナ氏名</td> <td>コウノ イチロウ 甲 野 一 郎 <span style="float: right; font-size: x-small;">大正昭和平成 年 月 日生 ( 歳)</span></td> </tr> <tr> <td>職業</td> <td>会 社 員</td> </tr> </table>	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	〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 電話 <input type="text"/> ( <input type="text"/> ) <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 県 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号	連絡先	〒 - 電話 ( ) <small>(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。)</small>	フリガナ氏名	コウノ イチロウ 甲 野 一 郎 <span style="float: right; font-size: x-small;">大正昭和平成 年 月 日生 ( 歳)</span>	職業	会 社 員	
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	〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 電話 <input type="text"/> ( <input type="text"/> ) <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 県 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号											
連絡先	〒 - 電話 ( ) <small>(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。)</small>											
フリガナ氏名	コウノ イチロウ 甲 野 一 郎 <span style="float: right; font-size: x-small;">大正昭和平成 年 月 日生 ( 歳)</span>											
職業	会 社 員											
不在者	※	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">本籍(国籍)</td> <td style="width: 90%;">(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</td> </tr> <tr> <td>最後の住所</td> <td>〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 電話 ( ) <input type="text"/> 県 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号 <input type="text"/> コーポ <input type="text"/> 号室</td> </tr> <tr> <td>連絡先</td> <td>〒 - 電話 ( )</td> </tr> <tr> <td>フリガナ氏名</td> <td>コウノ ジロウ 甲 野 二 郎 <span style="float: right; font-size: x-small;">大正昭和平成 年 月 日生 ( 歳)</span></td> </tr> <tr> <td>職業</td> <td>無 職</td> </tr> </table>	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	最後の住所	〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 電話 ( ) <input type="text"/> 県 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号 <input type="text"/> コーポ <input type="text"/> 号室	連絡先	〒 - 電話 ( )	フリガナ氏名	コウノ ジロウ 甲 野 二 郎 <span style="float: right; font-size: x-small;">大正昭和平成 年 月 日生 ( 歳)</span>	職業	無 職
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											
最後の住所	〒 <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 電話 ( ) <input type="text"/> 県 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号 <input type="text"/> コーポ <input type="text"/> 号室											
連絡先	〒 - 電話 ( )											
フリガナ氏名	コウノ ジロウ 甲 野 二 郎 <span style="float: right; font-size: x-small;">大正昭和平成 年 月 日生 ( 歳)</span>											
職業	無 職											

(注) 太枠の中だけ記入してください。

※の部分には、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。

【参考様式6 失踪宣告申立書】※目録等は省略

受付印   収入印紙 円 予納郵便切手 円	<b>家事審判申立書 事件名（失踪宣告）</b>
（この欄に収入印紙をはる。）    （貼った印紙に押印しないでください。）	

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

家庭裁判所 御中 平成 年 月 日	申立人（又は代理人 など）の署名押印又 は記名押印	㊟
-------------------------	---------------------------------	---

添付書類	
------	--

申立人	本籍	都道府県	
	住所	〒	電話（ ） （ 方）
	連絡先	〒 （ 方）	電話（ ）
	フリガナ氏名		大正 昭和 年 月 日生 平成
	職業		
不在者	本籍	都道府県	
	最後の住所	〒	（ 方）
	連絡先	〒	（ 方）
	フリガナ氏名		明治 大正 昭和 年 月 日生 平成
	死亡当時の職業		

（注） 太枠の中だけ記入してください。

【参考様式7 失踪宣告申立書記載例】

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;">家事審判申立書 事件名( <b>失踪宣告</b> )</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                 (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; 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。             </div>	家事審判申立書 事件名( <b>失踪宣告</b> )
収入印紙	円							
予納郵便切手	円							
予納収入印紙	円							
家事審判申立書 事件名( <b>失踪宣告</b> )								
準口頭		関連事件番号 平成 年(家 )第 号						
○ ○ 家庭裁判所 御中 平成 ○ 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) 住 所 連絡先 フリガナ氏名 職 業	(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。) 都 道 府 県 〒 ○○○ - ○○○○ 電話 ○○○ (○○○) ○○○○ ○○県○○市○○町○丁目○○番○○号 〒 - 電話 ( ) 方 (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 コウノハルコ 甲 野 春 子 <span style="float: right;">大正昭和平成 ○年○月○日生 (○○歳)</span> 会 社 員						
不在者	本籍(国籍) 最後の住所 連絡先 フリガナ氏名 職 業	(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。) ○○ 都 道 府 県 ○○市○○町○丁目○番地 〒 - 電話 ( ) 方 申立人の住所と同じ 〒 - 電話 ( ) 方 ( ) 方 コウノイチロウ 甲 野 一 郎 <span style="float: right;">大正昭和平成 ○年○月○日生 (○○歳)</span> 会 社 員						

(注) 太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

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8 登記事項証明書申請書(公用請求)】※様式は申請する支部に事前確認すること

第〇〇号

平成〇〇年〇月〇日

千葉地方法務局〇〇支部長 様

〇〇市長 〇〇 〇〇

登記事項証明書の発行について (依頼)

このことについて、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「法」という。)第10条第3項に基づき下記の内容に係る登記事項証明書について、平成〇年〇月〇日(〇)までに発行して下さるよう依頼します。

記

- |          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 1 種別     | 土地・建物                             |
| 2 該当地名地番 | 千葉県〇〇市〇〇町〇番〇号                     |
| 2 発行部数   | 1部                                |
| 3 手数料    | 登記手数料令第19条により納付せず                 |
| 4 使用目的   | 法第3条に係る事実確認にあたり、現所有者等の氏名の確認が必要なため |

5 送付先 〒〇〇〇-〇〇〇〇

千葉県〇〇市〇〇町〇番〇号

〇〇市〇〇課

(担当 〇〇)

TEL : 〇〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

空家等対策の推進に関する特別措置法  
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)  
第10条

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

【参考様式9 固定資産税課税情報照会書】

第〇〇号

平成〇〇年〇月〇日

〇〇課長 様

〇〇課長 〇〇 〇〇

固定資産税課税情報について（照会）

標記の件について、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項に基づき下記のとおり固定資産税情報に関する照会をしますので、ご回答いただきますようお願いいたします。

記

対象物件	種別	土地 ・ 家屋			
	所在地（地番）				
	所有者氏名				
	所有者住所				
	土地	地目	面積		
	家屋	家屋番号	種類	構造	床面積
提供を希望する情報	固定資産税課税上の対象物件所有者、納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号				
備考	1 本照会により得た情報は、空家等対策の目的の範囲において、庁内で内部利用することがあります。				

空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、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。

（担当） 〇〇課〇〇班 〇〇

内線：〇〇〇〇

【参考様式10 その他の情報照会書】

第〇〇号  
平成〇〇年〇月〇日

〇〇課長 様

〇〇課長

※介護保険被保険者に関する情報提供について（依頼）

このことについて、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条第1項に基づき、下記のとおり照会いたしますので、ご回答をお願いいたします。

記

1 対象者

- (1) 氏名
- (2) 住所
- (3) 生年月日

2 必要とする情報

- ・本人の所在地（施設入所の場合は施設名・住所）、電話番号

3 根拠法令（抜粋）

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。

※タイトル・対象者に関する情報・必要とする情報は照会先に応じて適宜変更すること

（担当） 〇〇課〇〇班 〇〇

内線：〇〇〇〇

【参考様式11 公共料金等情報等の利用における依頼書(電力会社の例)】

第〇〇号

平成〇〇年〇月〇日

〇〇電力株式会社 御中

〇〇市長 〇〇 〇〇

電気供給契約に関する調査依頼 (依頼)

日頃より、当市行政に対し、ご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、このたび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「法」という。）に基づく施策の実施にあたり、下記物件の所有者等を調査しております。

つきましては、法第10条第3項に基づき、下記のとおり照会をしますので、ご回答いただきますようお願いいたします。

なお、提供いただいた情報については、法の施行のための利用以外には使用しません。

記

- 1 物件表示 〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇号所在の建物
- 2 照会事項
  - (1) 上記物件に関する電気供給契約締結の有無
  - (2) (1) において締結があった場合の、支払義務者の氏名又は名称並びに住所及び電話番号
- 3 使用目的 法第3条に係る事実確認にあたり、所有者等の確認が必要なため

空家等対策の推進に関する特別措置法  
(空家等の所有者等の責務)

第3条

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(担当)

郵便番号

千葉県〇〇市〇〇町〇番〇号

〇〇課〇〇班 〇〇 〇〇

電話：

Mail：

【参考様式12 水道使用状況等の提供について(県水道局の例)】

第〇〇号

平成〇〇年〇月〇日

千葉県 水道局長 〇〇 〇〇 様

〇〇市長 〇〇 〇〇

水道使用状況等の提供について (依頼)

このことについて、本市では空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第9条の規定に基づき、市内の空家等を調査しておりますが、下記1の所在地の物件が空家等に該当するかどうか確認するため、水道に係る情報が必要となっております。

つきましては、法第10条第3項の規定に基づき、貴機関が保有する水道に係る情報のうち、下記2の内容について情報提供いただけるようお願いします。

記

1 調査物件の所在地 (住居表示)

〇〇市〇〇〇〇

(又は 別紙のとおり)

2 提供いただきたい内容

空家等対策の推進に関する特別措置法  
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)  
第10条

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(担当)

郵便番号

千葉県〇〇市〇〇町〇番〇号

〇〇課〇〇班 〇〇 〇〇

電話：

Mail：

【参考様式13（市町村内）住民票等交付依頼書】

第〇〇号

平成〇〇年〇月〇日

〇〇課長 様

〇〇課長

住民票の写し等の交付について（依頼）

空家等の所有者等を把握するため、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項に基づき下記のとおり文書を交付していただきますようお願いいたします。

記

対象者	住所	
	本籍地	
	氏名	( 年 月 日生)
発行を依頼するもの	<input type="checkbox"/> 住民票の写し（世帯票） <input type="checkbox"/> 住民票の除票の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の（全部・個人）事項証明書 <input type="checkbox"/> 除籍の（全部・個人）事項証明書 <input type="checkbox"/> 改製原戸籍謄本の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の附票の写し	

空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10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、その保有に当たつ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。

（担当） 〇〇課〇〇班 〇〇

内線：〇〇〇〇

【参考様式14（市町村外）住民票等交付依頼書】

第〇〇号

平成〇〇年〇月〇日

〇〇市〇〇課長 様

〇〇市〇〇課長 〇〇 〇〇

住民票の写し等の交付について（依頼）

標記の件について、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項に基づき下記のとおり文書を交付していただきますようお願いいたします。

記

対象者	住所	
	本籍地	
	氏名	( 年 月 日生)
発行を依頼するもの	<input type="checkbox"/> 住民票の写し（世帯票） <input type="checkbox"/> 住民票の除票の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の（全部・個人）事項証明書 <input type="checkbox"/> 除籍の（全部・個人）事項証明書 <input type="checkbox"/> 改製原戸籍謄本の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の附票の写し	

空家等対策の推進に関する特別措置法  
 （空家等の所有者等に関する情報の利用等）  
 第10条  
 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（担当）  
 郵便番号  
 千葉県〇〇市〇〇町〇番〇号  
 〇〇課〇〇班 〇〇 〇〇  
 電話：  
 Mail：

【参考様式15 登記情報の電子データの提供依頼書】

登記情報の電子データの提供依頼書

〇〇（地方）法務局長 宛て

〇〇都道府県知事（〇〇市町村長）

何 某 印

下記のとおり、登記情報の電子データによる提供を依頼します。

なお、依頼に当たり、提供を受ける情報が個人情報を含む機密情報であることを踏まえ、次のことを確約します。

- CSVファイルの扱い等に十分に留意し、情報の流出事案等を発生させません。
- 本提供によって得られた情報については、〇〇都道府県（〇〇市町村）の個人情報保護条例等に基づき、当職が適切に判断して取り扱います。

1 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令

（注）使用目的及び提供依頼に係る根拠法令を具体的に記載してください。

2 依頼する物件の表示

3 希望する外字の編集方法

- 外字を文字コードに置き換えて編集し、当該文字コードのビットマップ画像を添付する方法
- 外字を代替文字（■）に置き換えて編集する方法

担当者（予定受取人）

〇〇都道府県（市町村） 〇 〇 課  
 役 職 名 何 某  
 連絡先電話番号  
 メールアドレス

受領確認（データ量が大きい等の事情により外部電磁的記録媒体で受領する場合、受領時に記載します。）

受領日： 年 月 日 署名又は押印：

（法務局使用欄）

受領・本人確認	審査	出力	削除（出力後）	提供		削除（提供後）
(年月日) (担当者)	(年月日) (担当者)	(年月日)  (担当者)	(年月日)  (担当者)	(年月日)  (担当者)	(メールの場合) <input type="checkbox"/> ファイル送信 <input type="checkbox"/> パスワード伝達 (窓口の場合) <input type="checkbox"/> 外部電磁的記録媒体手交 <input type="checkbox"/> パスワード伝達	(年月日)  (担当者)

整理番号：

支援登記所名（支援登記所により作業した場合に記入）：

(留意事項)

使用目的及び提供依頼に係る根拠法令の記載について

使用目的及び提供依頼に係る根拠法令の記載については、以下の例のように、具体的な使用目的を記載するとともに、提供依頼に係る根拠法令を括弧書きで記載するものとする。

例1：国土調査の事前調査のため（土地基本法第17条，国土調査法第3条，地籍調査作業規程準則第16条等に基づく依頼）

例2：森林法第5条に規定する地域森林計画の作成に必要な情報収集のため（森林法第191条の2第2項に基づく依頼）

【参考様式16 地図情報の電子データの提供依頼書】

地図情報の電子データの提供依頼書

〇〇（地方）法務局長 宛て

〇〇都道府県知事（〇〇市町村長）

何 某 印

下記のとおり、地図情報の電子データによる提供を依頼します。

なお、依頼に当たり、提供を受ける情報が個人情報を含む機密情報であることを踏まえ、次のことを確約します。

- データの扱い等に十分に留意し、情報の流出事案等を発生させません。
- 本提供によって得られた情報については、〇〇都道府県（〇〇市町村）の個人情報保護条例等に基づき、当職が適切に判断して取り扱います。

記

1 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令

(注) 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令を具体的に記載してください。

2 依頼する物件の表示

〇〇県〇〇市〇〇町の地図

3 依頼するデータの形式

- 法務省地図データファイルフォーマット（法務省FM）
- 地図XML

担当者（予定受取人）

〇〇都道府県（市町村） 〇 〇 課  
 役 職 名 何 某  
 連絡先電話番号  
 メールアドレス

受領確認（データ量が大きい等の事情により外部電磁的記録媒体で受領する場合、受領時に記載します。）

受領日： 年 月 日 署名又は押印：

(法務局使用欄)

受領・本人確認	審査	出力	削除 (出力後)	提供		削除 (提供後)
(年月日) (担当者)	(年月日) (担当者)	(年月日) (担当者)	(年月日) (担当者)	(年月日) (担当者)	(メールの場合) <input type="checkbox"/> ファイル送信 <input type="checkbox"/> パスワード伝達 (窓口の場合) <input type="checkbox"/> 外部電磁的記録媒体手交 <input type="checkbox"/> パスワード伝達	(年月日) (担当者)

DB識別番号：

予約日時：

支援登記所名（支援登記所により作業した場合に記入）：

(留意事項)

- 1 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令の記載について  
使用目的及び提供依頼に係る根拠法令の記載については、以下の例のように、具体的な使用目的を記載するとともに、提供依頼に係る根拠法令を括弧書きで記載するものとする。  
例1：国土調査の事前調査のため（土地基本法第17条、国土調査法第3条、地籍調査作業規程準則第16条等に基づく依頼）  
例2：農地法第52条の3第2項に基づく農地に関する地図の作成及び公表の基礎データとして活用するため（農地法第51条の2第2項に基づく依頼）
  
- 2 「国土調査の事前調査」のためにデータ提供を行う場合には、項番3の次に、以下の事項を記載するものとする。
  - 4 確認事項
    - 認証を受けた地籍調査の成果の写しを登記所に送付する際に、不足する情報の入力や情報の修正を行った上で、地籍フォーマット2000形式又は地図XML形式により、地籍図の電子データを送付します。
    - 上記地籍図の電子データを送付する際には、管轄登記所において地籍図の電子データを活用することができるよう、当該登記所と十分な事前調整等を行います。
  
- 3 「換地を伴う土地改良事業に関する土地等の調査」又は「土地区画整理事業の施行の準備若しくは施行」のためにデータ提供を行う場合には、項番3の次に、以下の事項を記載するものとする。
  - 4 確認事項
    - 換地処分の登記申請の際には、所在図と併せて当該所在図の電子データを提供します。
    - 上記所在図の電子データを提供する際には、管轄登記所において所在図の電子データを活用することができるよう、当該登記所と十分な事前調整等を行います。

## 8 参考資料

### 参考資料1 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

国 住 備 第943号  
総 行 地 第25号  
平成27年2月26日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長  
(公印省略)

総務省自治行政局地域振興室長  
(公印省略)

#### 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

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を盛り込んだ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「法」という。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う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の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

#### 記

##### 1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関

する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、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といった事項に限られる。）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（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）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、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、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、利用することが可能である。

## 2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

## 3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

## 4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとされているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

## 参考資料2 成年後見制度について

### (1) 制度の概要

空き家の何らかの利活用を促すにしても、特定空家等を除却するよう指導するにしても、所有者が何らかの契約を締結しなければならない場面が想定される。しかし、重度の認知症を患っている方などは有効な意思表示が行えず、事理弁識能力を欠く状況にあるといえる。そういった場合には、家庭裁判所に対し後見開始の審判を申し立て、選任された成年後見人が所有者に代わって契約等の法律行為を行うことができる。

なお、同制度については、市町村長による申立てが可能な場合がある。

### (2) 市町村長による申立て

市町村長は、認知症高齢者(65 歳以上)、知的障害者、精神障害者について、「福祉を図るために特に必要があると認めるとき」は、法定後見開始の申立てをすることができる。

申し立てることができる旨は、老人福祉法 32 条、知的障害者福祉法 28 条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律 51 条の 11 の 2 にそれぞれ定められている。

この市町村長による申立件数は年々増加しており、身寄りのいない認知症高齢者などを保護するという福祉の観点から、今後も積極的な活用が望まれる。

#### 【成年後見制度(法定後見制度)の概要(引用法務省HP)】

	後見	補佐	補助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる人	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官など 市町村長(注1)		
成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)の同意が必要な行為	—	民法 13 条 1 項所定の行為(注2)(注3)(注4)	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法第 13 条第 1 項所定の行為の一部)(注1)(注2)(注4)
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為	同上(注2)(注3)(注4)	同上(注2)(注4)

成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(注1)	同左(注1)
制度を利用した場合の資格などの制限	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど(注5)	医師、税理士等の資格や会社役員、公務員等の地位を失うなど	—

- (注1) 本人以外の者の請求により、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になります。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じです。
- (注2) 民法 13 条 1 項では、借金、訴訟行為、相続に承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられています。
- (注3) 家庭裁判所の審判により、民法 13 条 1 項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲を広げることができます。
- (注4) 日常生活に関する行為は除かれます。
- (注5) 公職選挙法の改正により、選挙権の制限はなくなります。

【成年後見制度利用にかかる費用について(引用:法務省HP)】

○法定後見開始の審判の申立てに必要な費用について

	後見	補佐	補助
申立手数料(収入印紙)	800 円	800 円(注6)	800 円(注7)
登記手数料(収入印紙)	2,600 円	2,600 円	2,600 円
その他	連絡用の郵便切手(注8)、鑑定料(注9)		

(注6)保佐人に代理権を付与する審判又は保佐人の同意を得ることを要する行為を追加する審判の申立てをするには、申立てごとに別途、収入印紙 800 円が必要になります。

(注7)補助開始の審判をするには、補助人に同意権又は代理権を付与する審判を同時にしなければなりません。これらの申立てそれぞれにつき収入印紙 800 円が必要になります。

(注8)申立てをされる家庭裁判所にご確認ください。

(注9)後見と補佐では、必要なときには、本人の判断能力の程度を医学的に十分確認するために、医師による鑑定を行いますので、鑑定料が必要になります。鑑定料は個々の事案によって異なりますが、ほとんどの場合、10 万円以下となっています。

(注10)申立てをするには、戸籍謄本、登記事項証明書、診断書などの書類が必要です。これらを手入するための費用も別途かかります。(申し立てに必要な書類については、申立てをされる家庭裁判所をご確認ください。)

(注11)資力に乏しい方については、日本司法支援センター(愛称「法テラス」)が行う民事法律扶助による援助(申請代理人費用の立替えなど)を受けることができる場合があります。詳しくは法テラスの相談窓口(TEL0570-078374)へお電話ください。また法定後見制度を利用する際に必要な経費を助成している市町村もあります。詳しくは各市町村の窓口へお問い合わせください。

○任意後見契約公正証書の作成に必要な費用について

公正証書作成の基本手数料	11,000 円
登記嘱託手数料	1,400 円
登記所に納付する印紙代	2,600 円
その他	本人らに交付する正本等の証書代、登記嘱託書郵送用の切手代など

### 参考資料3 建物・土地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。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している可能性が高いと考えられる。なお、法人の解散の有無については、当該法人の登記で確認できる。

#### (1)対応方法

法人については、以下に示す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。

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)

このように清算中の法人について、清算人(※1)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(※2)を行う必要がある。

(※1)解散した後の会社の代表者をいう。清算人は、会社の登記事項で確認可能。なお、清算人の地位は一身専属的なものであり相続されず、清算人の相続人は解散した法人について何らの権利義務を負わない。

(※2)申立ては解散した法人の本店や主たる事務所の住所地を管轄する地方裁判所に対して行い、不動産の任意売却が見込まれる場合の申立て予納金は、20 万円～50 万円の事例がある(ウェブサイト記載)。

### 参考資料4 所有者やその相続人が外国に在住している場合

登記等を調べた結果、所有者やその相続人が外国に在住していると判明した場合、以下の手順で確認をとる。

- (1)親族や知人、その他関係者に対する聞き取り調査
- (2)固定資産税等の納税管理人(選任している場合)に対する法第 10 条第 1 項に基づく照会
- (3)当該国の日本人会・県人会等への照会(都道府県の国際課等を経由。会が組織されていない場合もある。)
- (4)外務省の「所在調査」を活用(事前に下記HPで注意点を確認する)
- (5)上記(1)～(4)を試みて連絡が取れない場合は、不在者財産管理人の申立てを検討する。

## <所在調査>

概要:海外に在住する日本国籍を有する邦人の所在について、管轄在外公館にて把握できる資料を中心に調査する、外務省が実施する制度。

依頼人:3親等以内の親族、裁判所、官公署、弁護士会に限る。

(外務省HP 所在調査について)<http://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/todoke/syozai/>

## 参考資料5 相続放棄者に対する指導等について

相続放棄した人であっても、民法第940条に基づく管理責任があることを伝え、適正管理の協力を求める。

### 民法940条

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

なお、相続放棄者への指導等については、国のQAで下記のとおり示されている。

**Q:特定空家等と判断される建物所有者の全ての相続人が相続を放棄していたとしても、相続財産管理人が選任されていない場合は、当該相続を最後に放棄した者を所有者等とみなして、当該特定空家等に対する措置の助言・勧告を講じたり、当該措置を命じたりすることは可能か。**

A:民法第940条第1項により、相続放棄者は「その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない」とされています。したがって、例えば相続人が5人いるケースにおいて、4人が相続放棄した後最後に相続を放棄した者は、他に相続人となる者がいなくなることから、相続財産管理人が選任されるまでの間、民法第940条第1項に基づく財産管理義務(以下「民法第940条義務」という。)を負うこととなります。

一方、法第3条においては、「空家等の所有者又は「管理者」は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているところ、この「管理者」の中には空家等を事実上管理している者(例えば、空家等の管理代行サービスを所有者から引き受けている法人など)を広く包含するものと解されています。

したがって、民法第940条義務を負う「最後に相続を放棄した者」も、法第3条の「管理者」に含まれるものと考えられます。

また、「(相続)放棄者による管理行為は民法第103条の範囲に限られ、処分行為は含まれていない」(『新版注釈民法(27)』P635)とされており、民法第940条義務は基本的に相続人間のものであり、例えば相続財産の近隣住民など第三者一般に対する義務ではないことから、民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放

棄した者」は、まず法第3条の努力義務を負うこととなりますが、民法第940条義務はあくまで「相続人間のものであり、第三者一般に対する義務ではない」ことから、「最後に相続を放棄した者」については、そのような民法第940条第1項により義務付けられた範囲以上の努力義務を法上負うことはないと考えられます。

以上の整理に従えば、仮に民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」が法第14条第1項に基づく助言又は指導や同条第2項に基づく勧告を市町村長から受けたとしても、そもそも当該「最後に相続を放棄した者」には第三者一般との関係で民法第940条義務を負っているわけではないことから、当該「最後に相続を放棄した者」に法第14条第1項又は第2項に基づく「必要な措置」を行う権原はない(すなわち、当該「最後に相続を放棄した者」は市町村長による助言・指導又は勧告の名宛人にはなるものの、必要な措置を講ずる権原がないことから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない)と考えられます。また、「必要な措置」を行う権原がないことは法第14条第3項の「正当な理由」に該当することから、そのような者に対して市町村長は当該必要な措置を命ずることはできないと考えられます。(H27.12.25 国情報提供:「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関する御質問について)

<参考>民法第103条(権限の定めのない代理人の権限)

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。

- 一 保存行為
- 二 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

#### 参考資料6 専門家への委託について(引用: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)

所有者の探索や制度活用にあたっては、各種の専門家の協力を得ながら業務を進めることで、効率的に事業を進捗させることが可能となります。以下に示す各土業等については、受託できる業務に重複もあり、場合によってはいずれの専門家に相談するべきか、判断しづらいことがあります。

このため、以下では、それぞれの土業等に依頼できる主な業務について紹介します。

##### (1)弁護士

- ・財産管理制度に関する相談・申立て手続の代理業務
- ・財産管理人としての業務
- ・その他法律問題全般に関する相談・手続等(訴訟手続等)
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認

##### (2)司法書士

- ・権利に関する登記手続の代理業務

- ・財産管理制度に関する相談・申立書の作成業務
- ・財産管理人としての業務
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認

### (3) 土地家屋調査士

- ・表示に関する登記手続の代理業務(土地の分筆登記等)
- ・土地の境界に関する業務(土地境界の調査・測量、筆界特定制度の申請代理業務)

### (4) 行政書士

- ・権利義務・事実証明に関する書類(親族・相続関係図、遺産分割協議書等)の作成業務
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認

### (5) 不動産鑑定士

- ・不動産の鑑定評価業務
- ・不動産の利用や取引等に関する相談業務

### (6) 補償コンサルタント

- ・公共事業に必要な土地の取得等に関連する業務

## 専門家に業務委託する際の報酬(参考金額)

### (a) 弁護士

弁護士費用の金額は、主に「弁護士報酬(着手金・報酬金方式、時間制報酬方式等による)」のほか「実費」等がかかりますが、弁護士会が定める一般的な報酬基準はなく、個々の弁護士が設定する報酬基準に従って、事案ごとに弁護士が依頼者との契約によって定めることになっています。また、弁護士費用は、事件の種類、手数の多寡、事案の複雑さ等によって異なるため、詳しくは依頼する弁護士に事前に御確認ください。

### (b) 司法書士

司法書士報酬の金額は、業務ごとに依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本司法書士会連合会では、司法書士に業務を依頼する場合の参考に資するため、全国の司法書士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています(2013年(平成25年)2月実施)。このアンケートは、司法書士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合や、当該事業での所有権移転登記の前提となる登記がされていない場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されるほか、取引立会いの報酬、日当、交通費等が発生することもあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する司法書士等に確認してください。また、ここで示した金額には登録免許税等のほか、所有者探索のため申請する登記事

項証明書等の交付手数料は含みません。

#### 所有権移転登記－1 売買

売買を原因とする土地1筆及び建物1棟(固定資産評価額の合計1000万円)の所有権移転登記手続の代理業務を受任し、登記原因証明情報(売買契約書等)の作成及び登記申請の代理をした場合。

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	26,025 円	<b>44,417 円</b>	80,267 円

#### 所有権移転登記－2 相続

相続を原因とする土地1筆及び建物1棟(固定資産評価額の合計1000万円)の所有権移転登記手続の代理業務を受任し、戸籍謄本等5通の交付請求、登記原因証明情報(遺産分割協議書及び相続関係説明図)の作成及び登記申請の代理をした場合。

※法定相続人は3名で、うち1名が遺産分割協議により単独相続した場合

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	31,646 円	<b>59,210 円</b>	105,515 円

#### 所有権移転登記－3 名義人住所変更登記

土地1筆及び建物1棟に登記されている所有者の住所変更登記手続の代理業務を受任し、住民票の写し1通の交付請求及び登記申請の代理をした場合。

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	7,749 円	<b>11,323 円</b>	18,802 円

【以上の表の地区は次の通り区分されています】

関東地区 東京都、群馬県、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、静岡県

#### (c)土地家屋調査士

土地家屋調査士報酬額は、業務ごとに各土地家屋調査士と依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本土地家屋調査士会連合会では、土地家屋調査士に業務を依頼する場合の参考に資するため、全国の土地家屋調査士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています(2013年(平成25年)8月実施)。このアンケートは、土地家屋調査士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されることがあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する土地家屋調査士等に確認してください。また、ここで示した金額には登録免許税等のほか、登記事項証明書等の交付手数料は含みません。

土地地目変更登記

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	29,750 円	<b>45,570 円</b>	65,618 円

土地分筆登記(提出済み地積測量図がある場合)

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	124,713 円	<b>251,188 円</b>	391,454 円

土地分筆登記(測量資料等がない場合)

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	237,508 円	<b>495,980 円</b>	814,221 円

土地分筆登記(地積更正登記を伴う場合)

	低額者10%の平均	全体の平均値	高額者10%の平均
関東地区	328,122 円	<b>779,890 円</b>	1,271,550 円

【以上の表の地区は次の通り区分されています】

関東地区 東京都、群馬県、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、静岡県

(d) 行政書士

行政書士報酬額は、業務ごとに各行政書士と依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本行政書士会連合会では、行政書士に業務を依頼する場合の参考に資するため、全国の行政書士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています(2010年(平成22年)実施)。このアンケートは、行政書士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されることがあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する行政書士等に確認してください。

遺産分割協議書の作成

2万円 未満	2万円 ～4万 円未満	4万円 ～6万 円未満	6万円 ～8万 円未満	8万円 ～10万 円未満	10万円 ～20万 円未満	20万円 ～30万 円未満	30万円 以上	平均
17.4%	31.0%	28.9%	4.6%	2.1%	11.3%	1.9%	2.7%	<b>59,388</b>

相続人及び相続財産の調査

2万円 未満	2万円 ～4万 円未満	4万円 ～6万 円未満	6万円 ～8万 円未満	8万円 ～10万 円未満	10万円 ～20万 円未満	20万円 ～30万 円未満	30万円 以上	平均
13.9%	30.8%	28.5%	4.0%	3.6%	13.6%	3.0%	2.6%	<b>64,358</b>

(e) 不動産鑑定士

不動産の鑑定評価に係る報酬の金額は、業務ごとに対象不動産の種類・規模等により依頼者との契約によって決定されます。

## 9 用語解説

### <あ行>

#### ■遺贈(包括遺贈・特定遺贈)

遺言により、法定相続人以外の特定の者に財産を与えることをいう。そのうち、与える割合を指定するものを「包括遺贈」、与える財産を指定するものを「特定遺贈」という。

### <か行>

#### ■改製原戸籍

明治時代の初めに全国統一の戸籍が生まれてから現在までに行われた何度かの戸籍法の改正により、既にある戸籍を新しく改製し直したことにより除籍と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。

#### 【改正後の戸籍に記載されない改製前の戸籍の内容例】

- ・戸籍の改製以前に死亡、婚姻、離婚等によって戸籍から除かれたこと
- ・戸籍の改製以前に離婚、養子離縁をしたこと
- ・戸籍の改製以前に誰かを認知したこと、養子にしたこと
- ・戸籍の改製以前に帰化をしたこと

#### 【戸籍法改正に伴う主な改製原戸籍】

##### ○昭和改製原戸籍(昭和 32 年の法務省令による改製)

それまでの戸籍は「家」を一つの単位として構成されており、孫、甥、姪、なども含めた一族全員が同じ戸籍に記載されていたが、戦後の憲法改正に伴い、「夫婦と同氏の子」を単位として構成する現行の戸籍に改められた。

##### ○平成改製原戸籍(平成 6 年の法務省令による改製(戸籍のコンピューター化))

明治 5 年の戸籍法施行より、戸籍は和紙に手書きもしくはタイプライターにて記録・管理されてきたが、平成 6 年より、戸籍事務を電算化(コンピュータで処理)することができるようになり、電算化を行った市区町村では従前管理されていた戸籍は画像化され保管されることになった。

#### ■過去帳

寺で、檀家(だんか)・信徒の死者の俗名・法名・死亡年月日・年齢などを記入しておく帳簿。鬼籍(きせき)、点鬼簿(てんきぼ)、鬼簿、冥帳などともいう。

## ■公用請求

住民票の写し、記載事項証明書、戸籍事項証明書、戸籍の附票、登記事項証明書等については、それぞれ下記のとおり公用申請により交付を受けることができる。

交付書類	申請先	根拠法
住民票の写し、記載事項証明書	所有者が住民登録している 市区町村	住民基本台帳法第 12 条の 2
戸籍事項証明書、戸籍の附票	所有者の本籍地の市区町 村	戸籍法第 10 条の 2
登記事項証明書	管轄の法務局	登記手数料令第 19 条

## ■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」等があり、従来の戸籍謄本、戸籍抄本が電算化によって改製されたものである。

## ■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。

## <さ行>

### ■受遺者

遺言(遺贈)により遺産を取得した者をいい、相続による場合は含まない。また、相続の場合と同様に欠格事由がないことが必要となる。なお、受遺者は、遺産の取得(遺贈)を放棄することもできる。

### ■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(または全部)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、世帯全員のもの(住民票謄本)と世帯の一部のもの(住民票抄本)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、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年を越えると交付・発行することができない。

## ■除籍事項証明書(全部・個人)

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いうことになる。

除籍事項証明書は、除籍に記載されている方の過去の身分関係(出産・結婚・死亡等)、親族関係について証明するものであり、除籍に記載されている方全員について証明するものとしての除籍全部事項証明書や、一部の人だけを抜き出して証明するものとしての除籍個人事項証明書等があり、従来の除籍謄本、除籍抄本が電算化によって改製されたものである。

## ■除籍簿の保存期間

これまで、除籍簿の保存期間に関しては、「当該年度の翌年から 80 年とする。」と定められていたが、平成 22 年 6 月 1 日に戸籍法施行規則等の一部を改正する省令が施行され、「除籍簿の保存期間は、当該年度の翌年から 150 年とする。(戸籍法施行規則第 5 条第 4 項)」へと改められた。よって、改製する以前に 80 年を経過した除籍簿については、収集が困難となる。

## ■相続人の対象

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(※)	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(婚姻関係にある男女間の子か否か)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)

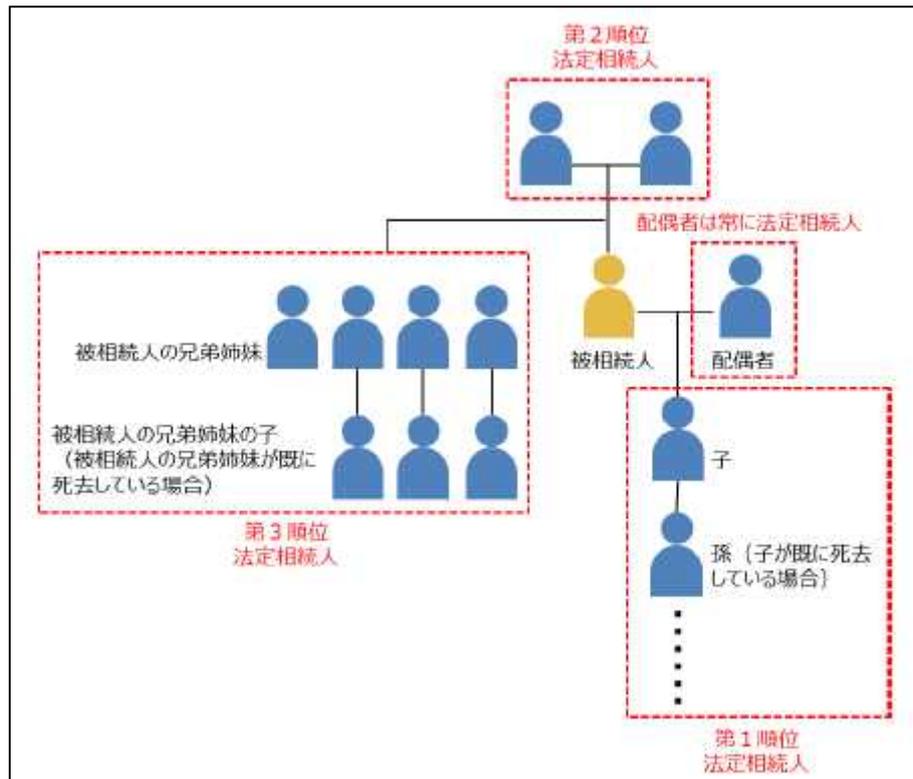
	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
相続人と相続分	配偶者 1/3 直系卑属 2/3	配偶者 1/2 直系尊属 1/2	配偶者 2/3 兄弟姉妹 1/3(※)

(※)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



現行民法の相続人(引用: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)

○法定相続人:法律で定められた相続の権利を有する人

「直系尊属」…父母、祖父母、曾祖父母などを指す。直系尊属が相続人になれるのは、被相続人に子も孫もないケースのみ。親等の近い者が優先的に相続人になる。なお、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、養子などを指す。先妻の子も後妻の子も身分は同じとなる。なお、兄弟姉妹、甥、姪、子の配偶者は含まれない。

「代襲相続」…被相続人よりも前に子が亡くなっていた場合、孫がその子に代わって相続人になる。また、子が生存していても孫が相続人になるときがある。例えば、子が相続欠格とされたり、相続人から排除された場合など。

「兄弟姉妹」…被相続人に子も孫も直系尊属もない場合、その人の兄弟姉妹が相続権を持つ。被相続人よりも前に兄弟姉妹が亡くなっていた場合には、甥姪がその兄弟姉妹に代わって相続人になる。なお、兄弟姉妹に代わって相続人になれるには甥姪までである。

○法定相続人以外:上記法定相続人のほかに、以下の者も遺産を受け継ぐことができる。

「受遺者」…遺言によって財産の受取人として指名された者。

「特別縁故者」…法定相続人にも受遺者にも該当する人がいないとき、家庭裁判所に被相続人と特別の縁故があったことを申し立て、それを認められた者。

## <た行>

### ■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。【P24: 登記事項証明書の見本】

#### 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(売買、相続等)

#### ③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

### ※登記事項証明書と登記簿謄本の違い(どちらも証明内容は同じ)

登記事項証明書：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

登記簿謄本：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

### ■特別縁故者

被相続人と生活を共にする、その介護にあたる等によりその被相続人に特別の功績があったもの等をいう。被相続人に相続人がない場合、家庭裁判所は特別縁故者に被相続人の財産を分与することができる。

## 10 参考文献(順不同)

- 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(2016)『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』日本加除出版
  
- 日本司法書士会連合会編著(2017)『Q&A空き家に関する法律相談』日本加除出版
  
- 空家問題対策プロジェクトチーム、川口市(2017)『所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル～財産管理人制度の利用の手引き～』
  
- NPO法人兵庫空き家相談センター(2017)『相続財産管理人等の活用および活用すべき事例集』
  
- (一社)岡山住まいと暮らしの相談センター 理事 弁護士 小林裕彦(2017)『空き家に係る法的処理マニュアル(空家所有者調査と財産管理制度の利用)』
  
- 神奈川県居住支援協議会空き家問題対策分科会(2017)『空き家所有者特定手法マニュアル(案)』
  
- 特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ(2017)『中山間地域の市町村における相続放棄・所有者不明等空き家 管理・運用マニュアル』
  
- 福井県(2015)『福井県空き家対策マニュアル第Ⅱ版 修正版』
  
- 山形県(2015)『やまがたの空き家対策の手引き』