

地方公共団体の空き家対策の取組事例2

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例 ……P3
2. 条例等に基づく長屋(一部空き家)及び緊急安全措置事例 ……P27
3. 財産管理制度の活用事例 ……P35
4. 空き家対策の先進的な取組事例 ……P52

地方公共団体等における空き家対策の取組事例について、国土交通省にて聞き取り調査等を行い、その結果をとりまとめたものを情報提供するものです。

■事例選定の考え方

- ・市町村規模、地域特定、措置対象、措置内容、措置の場面など、複数の選定軸を設定して類型化し、内容に偏りがないように選定した。
- ・地域バランスを考慮して選定した。
- ・過去に公開したものと同様のものは選定しない。
- ・所管地方公共団体から公開の承諾が得られたものを選定した。

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例

■ 執行事例の概要

●: 借地事例、●: 財産管理制度の活用事例

	都道府県	市区町村	措置の対象物					特定空家等の物理的状態				
			住宅	非住宅	門、塀等の 工作物	立木等	その他 (擁壁等)	著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切	
行政代執行	北海道	旭川市	●アパート						●			
	埼玉県	坂戸市		●物置			●		●			●
	千葉県	柏市		●事務所					●			
	新潟県	十日町市	●						●			
	山口県	周南市	●						●			
略式代執行	千葉県	香取市	●店舗・事務所						●			
		〃		●ブロック塀					●			
		香取市	●店舗併用						●			
	東京都	台東区	●					●残置物	●	●		
		町田市			●トタン塀	●	●アンテナ等	●				●
	新潟県	十日町市		●元旅館 (解散法人)				●				
	富山県	上市町	●			●		●		●	●	
	岐阜県	瑞浪市		●社宅兼倉庫 (解散法人)				●				●
	滋賀県	東近江市									●	●
		東近江市									●	●
	兵庫県	神戸市	●(解散法人)						●			
	鳥取県	鳥取市		●附属鳥舎					●			
	福岡県	宗像市	●						●			
宗像市		●						●				

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例

(1) 行政代執行事例

所在地	措置対象	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状态			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景阻 観害	生活環 境保全 の放置 不適切
北海道 旭川市	アパート	<ul style="list-style-type: none"> ・ S54年建築の木造2階建てのアパート ・ 積雪により屋根の一部が崩落 ・ 老朽化による建物の倒壊のおそれ 	H29.12	●			
埼玉県 坂戸市	物置・ 越境立木 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ S20年建築の木造2階建ての物置 ・ 屋根ふき材が剥落、飛散するおそれ ・ 立木等が隣地及び前面道路に越境 	H30.1	●			●
千葉県 柏市	事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・ S46年建築の鉄骨造3階建ての事務所 (業務縮小後に移転、以降管理不全) ・ 外壁及び屋根の一部が崩落 	H29.4	●			
新潟県 十日町市	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ S43年建築の木造2階建ての住宅 ・ 積雪により屋根の一部が崩落 ・ 積雪による建物の倒壊のおそれ 	H29.1	●			
山口県 周南市	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳の木造平屋建ての住宅 ・ 長年にわたり管理不全状態が継続し、 生活道路に面する外壁の一部が崩落 ・ 屋根瓦も落下のおそれ 	H29.11	●			

空家法に基づく行政代執行事例①：北海道旭川市

- ・平成20年頃、外壁が剥落しているなど管理不全状態の空き家があると近隣住民から通報を受ける。
- ・市は所有者に対し、継続的に建物の解体等その他保安上必要な措置を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置。平成29年3月に積雪により屋根の一部が崩落した。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、敷地の前面道路の通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が極めて高いとして、平成29年12月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和54年12月（登記年月日）
	構造・面積等	・木造2階建て（登記面積：約207㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一者が土地及び建物を所有
代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築の技術職員4名が調査
	特定空き家等の該当判断	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成20年から継続的に指導 ・平成27年10月9日：指導書を通知
	勧告	・平成27年12月2日（1回目） 平成29年2月2日（2回目）
	命令	・平成29年8月25日（戒告：10月11日）
	代執行	同年12月4日
	除却工事完了	・平成29年12月25日（延べ約18日）
	除却費用	・約410万円
	費用回収方法	・差押えとその公売（予定）



代執行前



代執行後

空家法に基づく行政代執行事例②:埼玉県坂戸市

- ・平成25年に近隣住民から草木の繁茂について、平成26年に通学路に面する物置の屋根ふき材が剥落する危険があるとの通報があり、市は所有者に対し助言・指導、勧告、命令及び条例に基づく命令違反者の氏名公表を行ってきたが、所有者は改善措置をとらず保安上危険な状態を放置。
- ・敷地は通学路に面し、放置すると通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が高いため、市は平成30年1月に、物置の屋根ふき材の剥落及び飛散防止措置(メッシュシート掛け)と越境立木等の剪定の行政代執行を実施。

物件概要	建築年(物置)	・昭和20年(月日不詳)
	構造・面積等	・木造2階建(延床面積:46.18㎡)
	状態	・屋根ふき材の剥落と飛散のおそれ
	土地等の所有者	・同一者が土地及び建物を所有
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報、固定資産税等
	立入調査	・審査会委員3名及び職員にて調査
	特定空家等の該当判断	・市空き家等対策審査会の意見を踏まえ、市長が認定
	自力解決の指導等	・平成25年から複数回行政指導 ・平成28年11月17日:助言・指導
	勧告	・平成29年2月6日
	命令	・同年5月1日(戒告:12月1日) ※市条例に基づく命令違反者等の氏名公表(同年11月21日)
	代執行年月日	・平成30年1月30日開始 ・同年1月31日完了(延べ約2日)
	飛散防止等費用	・約65万円
	費用回収方法	・所有者に請求(3月5日納付命令書送付)



代執行前



代執行後

空家法に基づく行政代執行事例③：千葉県柏市

- ・平成15年頃、法人事業者が業務縮小により移転、以降管理不全な状態が継続。その後、東日本大震災発生を受け、市の巡回や近隣住民の相談をきっかけとして、外壁材及び屋根材一部の崩落を確認。
- ・市は所有者に対し、再三にわたり建物の除却を働きかけたが、経済的な事情を理由に改善に至らず。
- ・敷地は、JR常磐線や通学・通勤路に面し、この状態を放置することは、公益に反するとともに周辺に対する緊急性が極めて高いと判断したことから、平成29年4月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和46年9月（登記年月日）
	構造・面積等	・鉄骨造3階建て （敷地面積：23㎡ 延床面積：約38.5㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一の法人が土地及び建物を所有 （土地及び建物に抵当権等の設定あり）
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築等の技術職職員5名が調査
	特定空家等の該当判断	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成23年から十数回指導 ・平成28年4月26日：指導文通知
	勧告	・平成28年10月27日
	命令	・平成29年2月1日（戒告：2月10日）
	代執行	・同年4月20日 （指導文通知～代執行まで計3回所有者面談実施）
	除却工事完了	・同年6月30日（延べ約70日）
除却費用	・約1,040万円	
費用回収方法	・差押え・公売により執行費用の一部回収	



▲窓ガラスや外壁材、屋根材の一部が崩落

▲除却後の跡地には仮囲い及び防草シートを張る

空家法に基づく行政代執行事例④：新潟県十日町市

- ・平成25年以降、近隣住民から冬期の落雪や積雪による倒壊危険性の通報があり、市は県外在住の所有者に雪下し等の適正管理を指導してきたが、管理不全状態が継続し平成27年1月に屋根の一部が崩落。
- ・平成27年10月に所有者死亡。その後、居住地の抵当権者が相続財産管理人を申立てる。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、市道の通行人や隣家に危害を及ぼす危険性が高いと判断し、市は平成29年1月に相続財産管理人を義務者とする建物除去の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和43年12月30日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（登記面積：約135㎡）
	状態	・積雪による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・亡父名義（法定相続人複数）
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報、固定資産税等
	立入調査	・建築士有資格職員1名を含む2名で調査
	特定空家等の該当判断	・建築士有資格職員、担当職員の2名で現地調査を実施し認定
	自力解決の指導等	・平成25年から複数回行政指導 ・平成28年11月16日：助言・指導
	勧告	・平成28年12月 1日
	命令	・ 同年12月22日（戒告：12月26日）
	代執行	・平成29年 1月11日
	除却工事完了	・ 同年 4月14日（延べ約100日）
	除却費用	・約270万円
費用回収方法	・強制債権として他の土地を差押え、公売手続き中	



空家法に基づく行政代執行事例⑤: 山口県周南市

- ・ 相続後、10年以上空き家の状態が続いており、近年、管理不全状態が継続し、道路に面する外壁材の一部が崩落し屋根瓦も落下のおそれがあるなど、建物の劣化が進行。平成29年4月26日に地元自治会が市に安全対策を要望。
- ・ 市は所有者に対し、再三にわたって改善を働きかけたが、改善される見込みがなく、このまま放置することは公益に反するとともに、空き家が面する生活道路の通行人に危害を及ぼすことが確実であるとして、平成29年11月17日に建物の一部の除却及び補修の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造平屋建て・69.42㎡（登記面積）
	状態	・ 老朽化による外壁や屋根材が崩落
	土地等の所有者	・ 土地・建物は同一者
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿、戸籍
	立入調査	・ 建築士有資格職員2名を含む5名で調査
	特定空き家等の該当判断	・ 空き家等審議会の意見を踏まえ、市長が認定
	自力解決の指導等	・ 平成28年10月18日：助言・指導 ・ 平成28年12月9日：助言・指導
	勧告	・ 平成29年1月30日
	命令	・ 同年6月14日 （緊急性が高く戒告等は省略）
	代執行	・ 同年11月17日
	除却等工事完了	・ 同年12月27日（延べ約40日）
	除却等費用	・ 約220万円
	費用回収方法	・ 所有者に請求（平成30年1月5日納付命令書送付）



代執行前



代執行後

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例

(2) 略式代執行事例

所在地	措置対象	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状态			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
千葉県 香取市	空き店舗 ビル	<ul style="list-style-type: none"> ・ S45年建築のRC造4階建ての店舗ビル ・ 附属屋の倒壊と倒壊した屋上塔屋の部材飛散のおそれ、玄関ドアガラスの破損 	H29. 2	●			
千葉県 香取市	敷地内の ブロック 塀	<ul style="list-style-type: none"> ・ S51年建築の住宅の敷地内の隣地境界線側のブロック塀が傾斜 	H29. 2	●			
千葉県 香取市	火災による被災後の店舗併用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ S54年建築の木造2建ての店舗併用住宅 ・ H17年に火事による被災（被災後、放置） ・ 延焼した屋根材や外壁材の一部が飛散及び外壁の一部が傾斜 	H29. 5	●			
東京都 台東区	住宅、 敷地及び 建物内の 残置物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳の木造2階建ての住宅 ・ 老朽化により建物全体が著しく傾斜し、建物倒壊のおそれ ・ 敷地及び建物内の放置ゴミへの害虫の発生と放火による出火のおそれ 	H30. 1	●	●		

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例

所在地	措置対象	措置対象特定空家等の概要	年月	措置対象			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
東京都 町田市	敷地内の 立木、ト タン板塀	・ 前面道路側に越境する立木と傾斜する トタン板塀、落下のおそれのあるアン テナ及び軒樋	H29. 10	●			●
新潟県 十日町市	廃業後の 旅館	・ S44年～55年建築の木造及びR C造等と の混構造。平屋及び2階建て3棟、附属 建物2棟の旅館 ・ 積雪により木造棟の屋根の一部が崩落	H29. 8	●			
富山県 上市町	住宅及び 敷地内の 雑草、立 木	・ 明治元年建築の木造平屋建の住宅 ・ 屋根及び外壁の一部が崩落 ・ 前面水路や隣地側に立木と雑草が越境	H28. 10	●		●	●
岐阜県 瑞浪市	製陶工場 の社宅兼 物置	・ 建築年不詳（明治40年と昭和40年頃建築） の木造2階建ての社宅兼倉庫2棟 ・ 屋根材及び外壁材の一部の崩落や建物 の倒壊のおそれ	H30. 2	●			●
滋賀県 東近江市	敷地内の 雑草、立 木	・ 繁茂した雑草と前面道路や隣地に越境 する立木（蚊やムカデ等の害虫発生）	H28. 11			●	●

1. 空家法に基づく行政代執行及び略式代執行事例

所在地	措置対象	措置対象特定空家等の概要	年月	措置対象			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
滋賀県 東近江市	敷地内の 雑草、立 木	・ 雑草の繁茂と前面道路や隣地に越境する立木（屋根材の一部が破損・飛散、窓ガラスの一部が破損）	H29. 7	●		●	●
兵庫県 神戸市	住宅	・ S40年建築の木造2階建ての住宅（会社法の規定により所有法人はみなし解散） ・ 外壁の一部が崩落するとともに、隣接マンションに倒れかかる	H30. 2	●			
鳥取県 鳥取市	住宅附属 鶏舎	・ 建築年不明の木造平屋建ての住宅附属鶏舎 ・ 屋根及び外壁の一部が崩落	H28. 11	●			
福岡県 宗像市	住宅	・ S42年建築の木造2階建ての住宅 ・ 建物が隣地側に傾斜 ・ 2階のベランダが前面道路側に落下	H28. 10	●			
福岡県 宗像市	住宅	・ S46年建築の木造2階建ての住宅 ・ 屋根と外壁の一部が崩落	H29. 2	●			

空家法に基づく略式代執行事例①:千葉県香取市-1

- ・ 空き店舗ビルの附属屋の倒壊と倒壊した屋上塔屋の部材飛散のおそれ、破損した玄関ドアガラスについて、平成26年1月に隣接ビル管理会社から市に通報。自治会や近隣住民からも毎年、対処要望
- ・ 市は固定資産税情報により所有者の出国を確認。外国人住民登録制度以前に出国しており、住民票に該当なしのため居所が把握できず、所有者が確知できないと判断。
- ・ 附属屋の倒壊等の危険が切迫し、このまま放置すると通学路である前面道路の通行人や隣家に影響が及ぶことは不可避なため、平成29年2月に附属屋や屋上塔屋部の撤去などの略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和45年（建築物）
	構造・面積	・ RC造4階建て（延床面積：約650㎡）
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税情報、住民票
	特定空家等の該当判断	・ 平成28年8月：担当職員2名が現地調査し、担当課内で判断
	所有者の確知	・ 平成26年1月：固定資産税情報、住民票により、所有者は出国・住民票該当なしのため、確知できないと判断
	公告	・ 平成29年1月11日（期日：2月24日）
	略式代執行	・ 同年2月28日
	撤去等工事完了	・ 同年同日（延べ約1日）
	撤去等費用	・ 約120万円（主に撤去材の処分費要）
費用回収方法	・ 財産管理制度（不在者）の活用	



【屋上塔屋】



【附属屋（木造）】



執行前

執行後

空家法に基づく略式代執行事例②：千葉県香取市-2

- ・ 空き家敷地内の隣地境界線側のブロック塀が傾斜し、平成27年12月に近隣住民が市に対処要望。
- ・ 市は固定資産税情報、戸籍調査により所有者の死亡と相続人(1名)を確認。家庭裁判所に照会後、「相続放棄申述あり、相続財産管理人の選任なし」との回答があり、所有者が確知できないと判断。
- ・ このまま放置するとブロック塀の倒壊は不可避であり、隣家に影響が及ぶことは確実であるとして平成29年2月にブロック塀の一部撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和51年（建築物/未登記）
	ブロック塀の状態	・ 高さ：約1.8m、延長：約4.3m ・ 傾斜し、倒壊のおそれあり
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税情報、戸籍調査
	特定空き家等の該当判断	・ 平成28年8月：担当職員2名が現地調査し、担当課内で判断
	所有者の確知	・ 平成28年9月：固定資産税情報、戸籍調査により所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成29年1月11日（期日：2月24日）
	略式代執行	・ 同年2月28日
	撤去工事完了	・ 同年同日（延べ約半日）
	撤去費用	・ 約20万円
費用回収方法	・ 財産管理制度の活用	



執行前



執行後

空家法に基づく略式代執行事例③：千葉県香取市-3

- ・平成17年に店舗併用住宅が火事により被災後、放置され、屋根材や外壁材の一部が飛散及び外壁の一部が傾斜。平成28年3月に近隣住民から市に通報が入る。
- ・市は固定資産税情報と戸籍調査により所有者の死亡と相続人(15名)を確認。家庭裁判所に照会後、「相続放棄申述あり、相続財産管理人の選任なし」との回答があり、所有者が確知できないと判断
- ・このまま放置すると建築物の倒壊は不可避であり、前面道路(国道)の通行人や隣家に影響が及ぶことは確実であるとして、平成29年5月に建築物の除却(基礎は除く)の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和54年
	構造・面積	・木造2階建て(延床面積：約145㎡)
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・固定資産税情報、住民票
	特定空家等の該当判断	・平成28年8月：担当職員2名が現地調査し、担当課内で判断
	所有者の確知	・平成29年4月：固定資産税情報、戸籍調査、裁判所照会により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成29年1月25日(期日：3月10日)
	略式代執行	・同年5月19日
	除却工事完了	・同年7月15日(延べ約6日)
	除却費用	・約300万円
	費用回収方法	・財産管理制度の活用



執行前



執行後

空家法に基づく略式代執行事例④：東京都台東区

- ・平成24年11月に、近隣住民から老朽化等により傾斜した建物があると区に通報が入る。
- ・区は登記簿（未登記）、固定資産税情報（該当なし）、土地所有者（借地契約なし）や近隣住民への聞き取り調査を行ったが、建物所有者を確知できないと判断。
- ・建物全体の傾斜が著しく、このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、隣接建物に被害拡大のおそれがあるなど保安上危険であり、また敷地及び建物内のごみ等による害虫の発生など衛生上有害なだけでなく、放火による出火や延焼拡大のおそれがあるなど防災上危険であるため、区は平成30年1月に、建物の解体（基礎を除く）と敷地内残置物撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不詳（未登記）
	構造・面積等	・ 木造2階建て（延床面積：約40㎡）
	土地等の所有者	・ 土地と建物の所有者は異なる（借地契約なし）
略式代執行に至るまでの経緯	特定空家等の該当判断	・ 空家等対策審議会の意見を踏まえ、区長が認定
	所有者の確知	・ 登記簿や固定資産税情報、土地所有者や近隣住民等への聞き取り調査により、所有者を確知できないと判断
	公告	・ 平成29年11月9日（期日：12月21日）
	略式代執行	・ 平成30年1月24日
	解体工事完了	同年1月30日（延べ約6日）
	解体等費用	・ 約150万円
	費用回収方法	・ 所有者不明のため回収見込みなし


 略式
代執行前

 略式
代執行後

空家法に基づく略式代執行事例⑤:東京都町田市

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後約2年間管理不全状態が継続し、前面道路側に立木が越境し、トタン塀も傾斜。平成28年7月に周辺住民が市に立木の伐採等を要望。
- ・市は、固定資産税の税情報や戸籍調査により、法定相続人が不在であることを確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・敷地は通学路に面しており、このまま放置すると通行人や周辺住民に危害を及ぼすことは確実であり、対応の緊急性が極めて高いとして、市は平成29年10月に、①空家等のアンテナ及び軒樋の撤去 ②都道沿いのトタン板塀の撤去、③都道及び市道沿いの立木の伐採の略式代執行を実施。

物件概要	敷地面積	・約120㎡
	状態	・道路への立木の越境、トタン板の傾斜、アンテナ及び軒樋の落下等のおそれ
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一（相続人なし）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報、戸籍謄本
	特定空家等の該当判断	・町田市特定空家等対策審議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・法定相続人が不在であるため、所有者が確知できないと判断
	公告	・平成29年9月6日（期日：10月9日）
	略式代執行	・同年10月18日（同日工事完了）
	撤去等費用	・約30万円
	費用回収方法	・財産管理制度の活用



略式
代執行前

築年：建物2棟のうち1棟は昭和31年1棟は昭和56年に建築



略式
代執行後

空家法に基づく略式行政代執行事例⑥：新潟県十日町市

- ・市街地内に立地する元旅館で、所有者である法人は平成14年12月に解散。その後、平成26年1月に近隣住民から市に雪の重みで木造棟の屋根の一部が崩落したと通報があった。
- ・市は閉鎖登記簿により法人解散を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、敷地は北越急行ほくほく線の高架や通勤・通学路に面することから、対応の緊急性が極めて高いと判断し、平成29年8月に建築物の除却（基礎は除く）の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和44年～昭和55年（全5棟）
	構造・面積等	・ 木造及びRC造等との混構造、平屋及び2階建て3棟及び付属建物2棟 （延床面積：約633.1㎡）
	土地所有者	・ 建物と別の者が所有（借地）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 不動産登記簿
	特定空家等の該当判断	・ 国のガイドラインに基づく市の判断基準に照らし、建築士有資格職員、担当職員の2名で現地調査を実施し認定
	所有者の確知	・ 閉鎖登記簿により法人解散を確認
	公告	・ 平成29年4月10日（期日：4月24日）
	略式代執行	・ 同年8月17日
	除却工事完了	・ 同年10月20日（延べ93日）
	除却費用	・ 約1,040万円



空家法に基づく略式行政代執行事例⑦：富山県上市町

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後約6年間管理不全状態が継続し、屋根と外壁の一部が崩落するとともに、前面水路や隣地側に立木や雑草が越境。平成28年1月に土地所有者が町に対処を要望。
- ・町は、相続人全員（2名）の相続放棄を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、隣家など周辺に危害を及ぼすことが確実であり、緊急性が高いとして、平成28年10月に建築物の除去と立木の伐採の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 明治元年（登記なし）
	構造・面積等	・ 木造平屋建て（延床面積：約118㎡）
	土地所有者	・ 建物とは別の者が所有（借地） （敷地面積：約350㎡）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 固定資産税の税情報、戸籍謄本
	特定空家等の該当判断	・ 現地調査結果を踏まえ、町長が認定
	所有者の確知	・ 平成28年7月：相続放棄申述受理証明書により相続人全員の相続放棄を確認し、所有者を確知できないと判断
	公告	・ 平成28年8月29日（期日：9月30日）
	略式代執行	・ 同年10月24日
	除去工事完了	・ 同年11月30日（延べ37日）
	除去等費用	・ 約135万円
	費用回収方法	・ 所有者不存在のため除去費用は未回収だが、土地所有者から土地の寄附を受け除雪機械等置き場として活用


 略式
代執行前

 略式
代執行後

空家法に基づく略式行政代執行事例⑧：岐阜県瑞浪市

- ・元製陶会社の所有する社宅兼倉庫で、所有者である法人は平成16年6月に解散。その後、管理不全状態が継続し、平成24年度に、地元自治会から市道及び通学路に面する建物3棟のうち、築年数の古い2棟に倒壊の危険があると通報を受けた。
- ・市は閉鎖登記簿により法人の解散を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・敷地は市道及び通学路に面しており、このまま放置すると通行人や通行車両に危害が及ぶことは確実であるとして、市は平成30年2月に建築物の除却と建物内残置物の撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不明（明治40年頃と昭和5年頃）
	構造・面積等	・ 木造2階建ての社宅兼倉庫2棟 （延床面積：245㎡と91㎡）
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一法人
略式代執行に至るまでの経緯	立入調査	・ 都市計画課の職員3名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・ 閉鎖登記簿により法人解散を確認
	公告	・ 平成29年11月28日（期限：12月11日）
	略式代執行	・ 平成30年2月1日（代執行宣言）
	除却等工事完了	・ 同年3月16日（代執行終了宣言）
	除却等費用	・ 約600万円
	費用回収方法	・ 解散法人のため請求先がおらず、土地も抵当権者の債権額が多く、費用回収は困難



略式代執行前

※積雪等により屋根や庇瓦の一部が破損し、落下



略式代執行後

空家法に基づく略式代執行事例⑨：滋賀県東近江市-1

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後約4年間管理不全状態が継続し、草木が繁茂、蚊やムカデ等の害虫が発生。平成27年6月に自治会が市に繁茂した雑草や樹木の除去を要望。
- ・市は建物の相続人全員の相続放棄を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・既に周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、対応の緊急性が高いとして、市は平成28年11月に敷地内の草木等の除去の略式代執行を実施。

物件概要	敷地面積	・ 約345㎡（建物2棟は戦前に建築）
	状態	・ 草木の繁茂、害虫の発生
	土地等の所有者	・ 土地・建物は相続人4名が所有（該当建物・建物の相続人は3名）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・ 関連4課の職員4名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・ 平成28年5月：相続放棄申述受理証明書により全員の相続放棄を確認し、所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成28年9月30日（期日：10月31日）
	略式代執行	・ 同年11月1日
	除去工事完了	・ 同年11月2日（延べ約2日）
	除去費用	・ 約35万円
	費用回収方法	・ 財産管理制度の活用



略式代執行前



略式代執行後

空家法に基づく略式代執行事例⑩：滋賀県東近江市-2

- ・所有者が死亡後に空き家となり、以降、約9年間管理不全状態が継続。草木が繁茂し、立木の枝等が前面道路及び隣地にはみ出し、平成27年6月に自治会が市に繁茂した雑草や樹木の除去を要望。
- ・市は死亡所有者は兄弟もなく独身で、両親も死亡していることから、所有者が確知できないと判断。
- ・立木の枝が前面道路にはみ出すとともに、破損したガラスから不審者が侵入するなど、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、対応の緊急性が高いとして、市は平成29年7月に敷地内の草木等の除去と破損した窓の最低限の補修等の略式代執行を実施。

物件概要	敷地面積	・ 約196㎡（建物は昭和51年に建築）
	状態	・ 草木の繁茂、立木の越境 ・ 窓ガラスの破損、屋根材の飛散
	土地等の所有者	・ 土地・建物の所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿謄本、戸籍情報
	立入調査	・ 関連4課の職員4名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が認定
	所有者の確知	・ 平成28年5月：相続放棄申述受理証明書により相続人の相続放棄を確認。所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成29年6月26日（期日：7月7日）
	略式代執行	・ 同年7月14日
	除去等工事完了	・ 同年7月18日（延べ約2日）
	除去等の費用	・ 約18万円
	費用回収方法	・ 財産管理制度の活用を検討


 略式
代執行前

 略式
代執行後

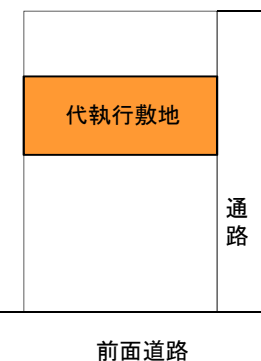
空家法に基づく略式代執行事例⑪:兵庫県神戸市

- ・平成21年に、市に倒壊のおそれのある空家があるとの通報が入る。
- ・市は所有者法人に指導を継続したが、改善されなかった。平成27年に会社法第472条第1項の規定により法人が解散（休眠会社のみなし解散）し、所有者が確知できないと判断。
- ・平成29年10月の台風により空家の外壁が隣接マンションに倒れかかるなど、地域住民に著しい危険が切迫し、放置できないとして、市は平成30年2月に建物除却（基礎は除く）の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和40年
	構造・面積等	・木造2階建て（延床面積：約26㎡）
	土地等の所有者	・土地・建物は同一法人が所有
略式代執行に至るまでの経緯	特定空家等の該当判断	・市長が認定
	所有者の確知	・法人登記簿により法人解散を確認
	公告	・平成29年11月24日 （期日：12月7日）
	略式代執行	・平成30年2月26日
	除却工事完了	・同年3月13日（延べ約17日）
	除却費用	・約160万円
	費用回収方法	・所有者法人が解散しているため回収は容易ではない


 略式
代執行前


略式代執行後



空家法に基づく略式代執行事例⑫：鳥取県鳥取市

- ・ 住居附属鶏舎が空き家になったため放置され、屋根や外壁等が崩れかかっているとして、平成26年2月に近隣住民が市に相談。
- ・ 市は課税情報等により所有者の所在を確認したが、判明せず、所有者が確知できないと判断。
- ・ このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、倒壊すれば市道を閉鎖し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高いとして、平成28年11月末に建築物の除去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 不明
	構造・面積等	・ 木造平屋建て（延床面積：約74㎡）
	状態	・ 屋根及び外壁の一部が崩落 ・ 老朽化による倒壊のおそれあり
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 戸籍情報、固定資産税の税情報等
	立入調査	・ 建築士有資格職員2名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、市長が認定
	所有者の確知	・ 所有者の連絡先不明により、所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成28年10月3日（期日：11月21日）
	略式代執行	・ 同年11月29日
	除去工事完了	・ 同年12月5日（延べ約7日）
	除去費用	・ 約80万円（跡地囲障費用含む） ※建築物の除却、動産の搬出・保管
	費用回収方法	・ 所有者の所在確認後に請求予定


 略式
代執行前

 略式
代執行後

空家法に基づく略式代執行事例⑬：福岡県宗像市-1

- ・所有者死亡後に空き家となり、約20年間管理不全状態が継続した結果、建物が隣家側に傾斜し、自治会から市に建物傾斜の改善要望が寄せられた。その後も老朽化が進み、2階のベランダが前面道路側に落下したことから、市は条例に基づく緊急的措置として空き家全体をネットで覆う。
- ・市は相続人（13名）全員の相続放棄を確認し、所有者等を確知できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、隣家や通行人など周辺に危害を及ぼすことが確実であり、緊急性が高いとして、平成28年10月に建物の解体・撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和42年10月
	構造・面積等	・ 木造2建て(延床面積：約79㎡)
	状態	・ ベランダ及び外壁の一部が崩落
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・ 地域安全係の職員3名が調査
	特定空家等の該当判断	・ 外観目視による家屋の損傷度合い等の点数評価をもとに課内で認定
	所有者の確知	・ 平成28年6月相続放棄申述受理証明書により相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できなと判断
	公告	・ 平成28年8月22日(期日：9月22日)
	略式代執行	・ 同年10月14日
	解体等工事完了	・ 同年10月31日(延べ約11日)
	解体等の費用	・ 約184万円(周辺家屋事前調査費を含む)
費用回収方法	・ 財産管理制度の活用	



略式代執行前

- ・ 敷地面積：約81㎡
- ・ 幅員2mの2項道路に接道



略式代執行後

空家法に基づく略式代執行事例⑭：福岡県宗像市-2

- ・所有者死亡後に空き家となり、約3年間管理不全状態が継続し、屋根と外壁の一部が崩落。自治会から市に建物崩落の改善提案書が寄せられ、市は立入調査を実施し、特定空家等と認定。
- ・市は戸籍情報により相続人がいないことを確認し、所有者等を確認できないと判断。
- ・このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、近接する隣家など周辺に危害を及ぼすことが確実であり、緊急性が高いとして、平成29年2月に建物の解体・撤去の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和46年10月
	構造・面積等	・木造・2建て(延床面積：約192㎡)
	状態	・屋根及び外壁の一部が崩落
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・地域安全係の職員3名が調査
	特定空家等の該当判断	・外観目視による家屋の損傷度合い等の点数評価をもとに課内で認定
	所有者の確認	・平成28年7月 戸籍情報により、相続人全員の死亡を確認し、所有者が確認できないと判断
	公告	・平成28年11月11日(期日：12月9日)
	略式代執行	・平成29年2月27日
	解体等工事完了	・同年3月27日(延べ約20日)
	解体等の費用	・約440万円 (周辺家屋事前調査費等を含む)
費用回収方法	・財産管理制度の活用	



略式代執行前

- ・敷地面積：約192㎡
- ・路地状敷地で接道長2m未満の旗竿敷地



略式代執行後

2. 条例等に基づく長屋等及び緊急安全措置の執行事例

(1) 長屋の一部空き家の措置事例

所在地	措置対象	措置対象の概要	措置の内容等		
			措置の内容	年月	費用 (万円)
京都府 京都市	長屋の 妻住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不明^{※1}の3軒長屋の妻住戸 木造・2階建て+物置（増築） ・ 道路に面する外壁の一部を残して屋根及び外壁が崩落 ・ 空家等の状態は著しく保安上危険な状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第9条第11項に基づく略式代執行を実施 	H29. 1	約440万円
兵庫県 尼崎市	長屋の 妻住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ S2年建築の4軒長屋の妻住戸^{※2} 木造・2階建て ・ 屋根と外壁の一部が崩落。投機ゴミによる火災の危険と異臭の発生 ・ 空家等の状態は著しく保安上危険及び著しく衛生上有害な状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 尼崎市危険空家等対策に関する条例第8条第2項に基づく勧告を実施 ・ 所有者は、市の勧告後に土地・建物を不動産業者に売却。建築物は同業者が除却 	H28. 2	不動産の購入者が自主解体

※1: 航空写真により戦前建物と推定

※2: 尼崎市危険空家等対策に関する条例第2条第1項(1)法定外空家等

建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を構すべきことを命ずることができないものをいう。

- ・平成22年に、近隣住民から3軒長屋の妻側の空き家に関する通報があり、市は現地調査を実施し管理不全状態であることを確認。所有者調査の結果、清算手続き中の法人が所有者であることが判明。
- ・その後、継続的に現場巡査を実施するとともに、法人の清算人に通知書を送付し、対応を求めていたが、清算手続きが終了しないまま2名の清算人が死亡。平成27年2月に法務局の登記官が職権で登記記録を閉鎖したため所有者法人は消滅しているに等しく、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると建築物の倒壊は不可避であり、近隣に危害を及ぼすことは確実であるとして、市は建築基準法（第9条第11項）に基づき建築物の除却の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・不明（航空写真により戦前建物と推定）
	建築物の構造等	・木造・2階建+物置（登記面積：建築物約50.6㎡、物置約13.2㎡）
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一法人（敷地面積：約74.2㎡）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記事項証明書
	空き家の判定	・平成26年4月（条例に基づく著しい管理不全状態の判定）
	隣接住戸所有者への対応	・戸境壁の補修等に関する覚書の取付
	公告	・平成28年12月26日（期日：1月26日）
	略式代執行	・平成29年1月31日
	撤去工事完了	・同年3月17日
	除却工事費用	・約440万円
	苦勞した点	・共有壁を介する除却工事となるため、通常より工事管理に注意を要した



代執行前

※南側道路（2項道路）に面する外壁の一部を残して屋根、外壁が崩落



代執行後

条例に基づく長屋(一部空き家)の勧告事例:兵庫県尼崎市

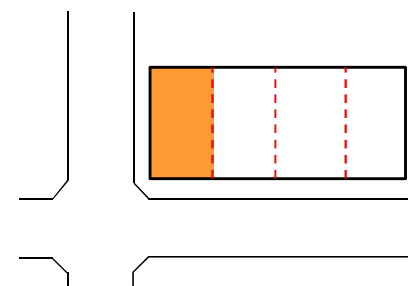
- ・平成27年に、4軒長屋の妻側の空き家の屋根と外壁の一部が崩落し、近隣住民や町会が市に苦情・要望。市は所有者に対し建築物の改修を再三働きかけてきたが、経済的理由により危険状態を放置。
- ・このまま放置すると建築物が倒壊することは不可避であり、近隣に危害を及ぼすことは確実であるとして、市は危険空家等対策に関する条例に基づき所有者に建築物の保安上必要な措置を勧告。
- ・所有者は、市の勧告後に土地・建物を不動産業者に売却し、建築物は同業者が除却。

物件概要	建築年	・昭和2年
	建築物の構造等	・4軒長屋の妻側住戸 ・木造2階建(登記延べ床面積:約64㎡)
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一 (敷地面積:約42㎡)
勧告に至るまでの経緯等	所有者の特定方法	・固定資産税課税情報、登記簿、住民票、近隣住民聞き取り
	危険空家等の判定	・現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、平成27年4月に市が判定
	自力解決の指導	・平成27年～平成28年まで十数回指導
	助言・指導	・平成27年12月4日
	勧告	・平成28年2月1日(期日:3月31日)
	事前命令通知	同年8月23日 (意見書の提出期限:8月31日)
勧告後の所有者の対応	・所有者は土地・建物を不動産業者に売却。建物は不動産業者が除却	



除却前

※南側の屋根と外壁の一部が崩落。不法投棄ゴミによる火災の危険と異臭が発生



除却後、民一民の話し合いにより戸境壁を補修



除却後

2. 条例等に基づく長屋等及び緊急安全措置の執行事例

(2) 条例に基づく緊急安全措置の執行事例

所在地	措置対象	措置対象の概要	条例	年月	措置費用 (万円)
山梨県 中央市	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不明の木造2階建ての住宅 ・ 建物が傾斜、土壁の崩落、トタン屋根の剥落など、腐朽が著しい状態 	空家等対策の推進に関する条例第6条に基づく「緊急安全措置」	H29. 8	約90
福岡県 福津市	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不明の木造草葺平屋建ての住宅 ・ 建物倒壊により、屋根や外壁の多くが道路上に散乱。散乱した外壁材等を敷地内に戻し、危険を緊急的に除去 ・ 敷地内に残る建物も隣家の駐車場に倒れかかり、倒壊を免れている状態 	空き家等の適正管理に関する条例第8条に基づく「緊急的な危険回避の措置」	H29. 8	約117

条例に基づく緊急安全措置の執行事例①：山梨県中央市

- ・ 登記名義人の死亡後、相続協議がなされず、最後の居住者が死亡してから約30年が経過。
- ・ 建物の傾斜、土壁の崩落、トタン屋根の剥落など腐朽が著しく、早急に相続関係者に対応を促す必要があったが、相続関係者多数により直ちに相続関係者全員を把握することが困難。
- ・ このまま放置すると倒壊の危険性が極めて高く、加えて東側は県道、北側は市道に面し、周辺に対する影響が大きいことから、市の空家等対策の推進に関する条例第6条に基づく「緊急安全措置」の必要があると判断し、台風の到来前の平成29年8月に空家等の取壊し等を実施。

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造2階建て
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの苦情
	所有者の特定	・ 固定資産税情報、戸籍情報、近隣住民への聞き込み等
	緊急安全措置の意思決定	・ 空家等対策審議会の意見を踏まえ市長が意思決定
	所有者の確知	・ 戸籍調査中であるが、直ちに相続関係者全員を確知することが困難と判断
	公告	・ 平成29年7月14日（期日：7月27日）
	措置の執行	・ 同年8月1日 ・ 空家等の取壊しと廃材等の現地保管
	取壊し工事完了	・ 同年8月7日（延べ7日）
	取壊し費用	・ 約90万円



措置前

※著しく腐朽し、倒壊等の危険性が極めて高い状態



措置後

※取り壊し後の廃材等はブルーシートを設置して現地に保管

(参考)山梨県中央市の適用条例(抜粋)

条例の名称	緊急安全措置に係る条項 (抜粋)
中央市空家等 対策の推進に 関する条例	<p>(緊急安全措置)</p> <p>第6条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認めるときは、原則としてあらかじめ当該空家等の所有者等の同意を得て、これを防止するために必要な最小限度の措置を講じることができる。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、市長は前項に規定する措置を講じる際に、当該空家等の所有者等を確知できない等やむを得ない理由により同意を得ることができないときは、当該措置の内容等について公告することをもってこれに代えることができる。</p> <p>3 市長は、第1項に規定する措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収するものとする。ただし、特別な事由があると認めるときは、この限りでない。</p>

条例に基づく緊急安全措置の執行事例②：福岡県福津市

- ・ 空き家を相続した所有者は、長年、精神疾患により入院しているため、約30年以上管理不全状態が継続。平成29年6月に突然、建物が倒壊し、屋根や外壁の多くが通学路である前面道路上に散乱。道路管理者である市は、道路上に飛散した外壁材等を敷地内に戻すなど、危険を緊急的に除去。
- ・ 市は、敷地内に残る建物も隣家の駐車場に倒れかかり、倒壊を免れている状態であり、放置すると隣家及び地域住民に対して危害が及ぶおそれがあるなど、対応の緊急性が極めて高いと判断し、空家等の適正管理に関する条例第8条に基づき、平成29年8月に空家等の全部を解体・除却。

物件概要	建築年	・ 不明（江戸時代）
	構造・面積等	・ 木造草葺平屋建て（面積：約117㎡）
	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
緊急安全措置に至る経緯	きっかけ	・ 屋根材飛散で通行中の車両に衝突しかけたとの通報（H24.4）
	所有者の特定	・ 不動産登記情報、戸籍情報等により父母や兄弟姉妹等を確認したが何れも不存在
	所有者の財産管理の可能性	・ 診断書入手、所有者による財産管理能力はなしという診断
	措置の執行	・ 平成29年8月8日 ・ 空家等の取壊しと廃材等の搬出
	取壊し工事完了	・ 同年8月24日（延べ10日）
	取壊し費用	・ 約117万円
	費用回収方法	・ 回収は困難



倒壊時



措置後

措置前



(参考)福岡県福津市の適用条例(抜粋)

条例の名称	緊急安全措置に係る条項 (抜粋)
福津市空家等の適正管理に関する条例	<p>(緊急的な危険回避の措置)</p> <p>第8条 市長は、空家等が適正管理されず放置されたことにより、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、当該空家等の状況に応じて、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を講ずることができる。</p>

3. 財産管理制度の活用事例

(1) 市区町村による相続財産管理人の選任の申立事例①

※相続財産管理人を「財産管理人」と略す

市区町村	相続放棄	申立理由 (市区町村が利害関係人となる理由)	申立書の作成主体	予納金の額 (万円)	財産管理人	債権額 (万円)	申立書の提出日	現時点の進捗状況
山形県酒田市	2名	・ 滞納税 ・ 樹木の除却等の応急措置費用の回収	職員 (自前)	約50	弁護士	約11	H23. 12	・ 予納金は還付 ・ 債権も回収済み (H25. 7)
千葉県松戸市	5名	・ 相続人不存在により空家法の措置手続きを進められない ※滞納税等の債権なし	職員 (自前)	約100	弁護士	—	H28. 9	・ 財産管理人による不動産の任意売却済み ・ 残債整理中
滋賀県東近江市	3名	・ 空家法に基づく略式代執行費用の回収	職員 (自前)	約80	弁護士	約35	H28. 12	・ 財産管理人による不動産の任意売却手続き中
兵庫県神戸市	0名 (相続人不存在)	・ 建築基準法に基づく略式代執行費用 ・ 固定資産税の滞納の回収	職員 (自前)	なし (官報掲載料のみ)	弁護士	約260 +約16	H28. 3	・ 債権全額回収済み (H28. 11)

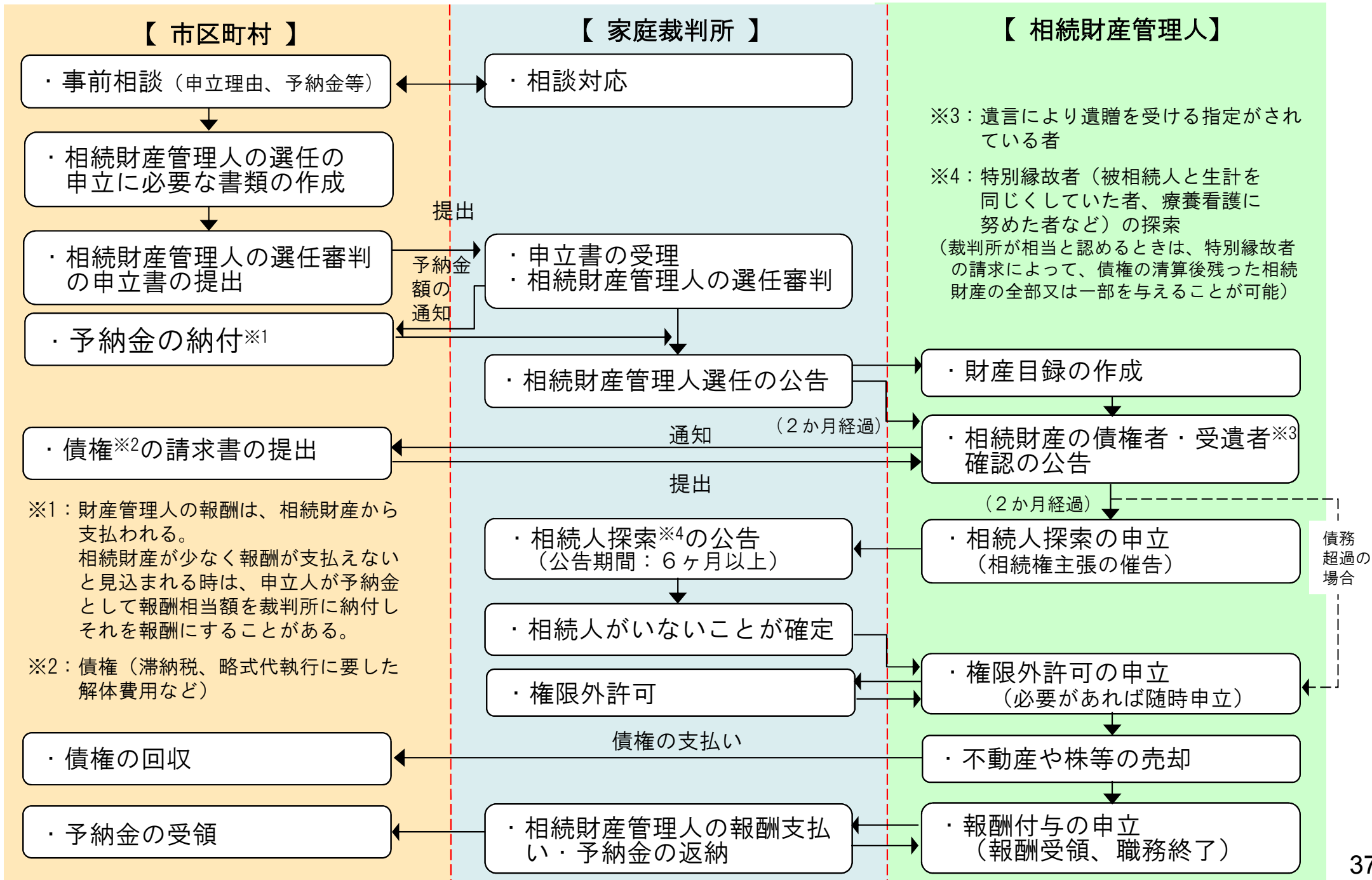
3. 財産管理制度の活用事例

(1) 市区町村による相続財産管理人の選任の申立事例②

※相続財産管理人を「財産管理人」と略す

市区町村	相続放棄	申立理由 (市区町村が利害関係人となる理由)	申立書の作成主体	予納金の額 (万円)	財産管理人	債権額 (万円)	申立書の提出日	現時点の進捗状況
福岡県宗像市	3名	・滞納税の回収	職員 (自前)	約45	司法書士	約1	H29.5	<ul style="list-style-type: none"> ・予納金の全額返納済 (H29.12) ・債権回収は無し
福岡県宗像市	13名	・空家法に基づく略式代執行費用の回収	職員 (自前)	約55	司法書士	約184	H29.6	<ul style="list-style-type: none"> ・財産管理人が裁判所の許可を得て、任意売却予定

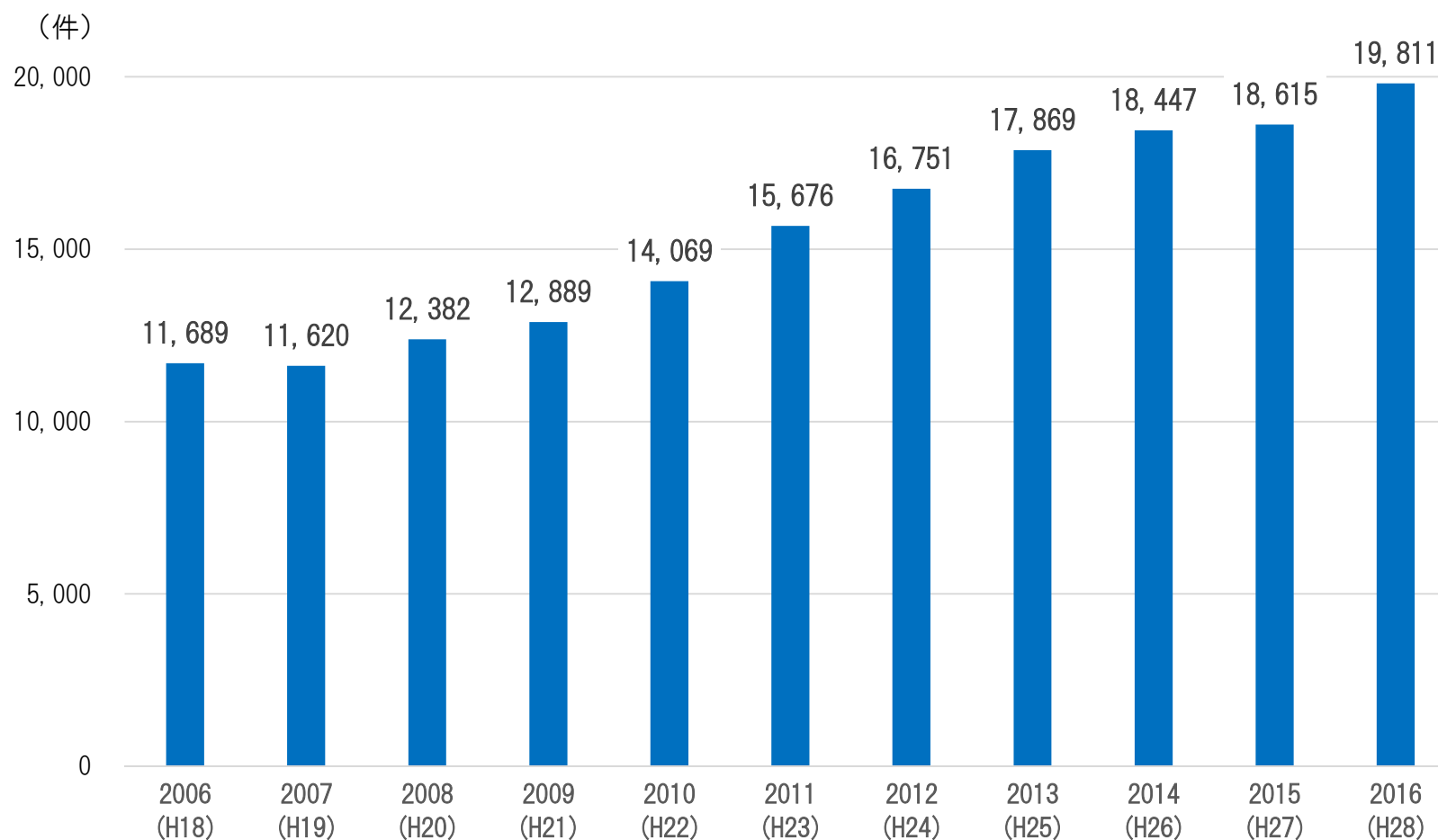
相続財産管理人の選任及び選任後の手続き(例)



【参考】相続財産管理人の選任数の推移

- ・平成28年の全国の家裁裁判所における相続財産管理人の選任数の合計は、19,811件で平成18年の約1.7倍に増加（年平均約810件増加）。
- ・家裁裁判所別に見ると、東京が最も多く2,349件で、次いで大阪（1,355件）、横浜（1,159件）さいたま（1,007件）、千葉（990件）、神戸（970件）の順に多い。

■全家庭裁判所の相続財産管理人の選任数の推移



資料：最高裁判所「司法統計年表」より

【参考】財産管理人の選任数及び相続放棄申述受理件数の推移

■全家庭裁判所の相続財産管理人の選任数、相続放棄申述受理件数の推移

年	相続財産管理人選任数 (相続人不明分) ①	相続放棄申述 受理件数* ¹ ②	特別縁故者* ² への 財産分与件数③	①/② (%)	③/① (%)
2006 (H18)	11,689	149,510	868	7.8	7.4
2007 (H19)	11,620	150,049	932	7.7	8.0
2008 (H20)	12,382	148,526	913	8.3	7.4
2009 (H21)	12,883	156,419	952	8.2	7.4
2010 (H22)	14,069	160,293	935	8.8	6.6
2011 (H23)	15,676	166,463	1,010	9.4	6.4
2012 (H24)	16,751	169,300	1,128	9.9	6.7
2013 (H25)	17,869	172,936	1,097	10.3	6.1
2014 (H26)	18,447	182,089	1,136	10.1	6.2
2015 (H27)	18,615	189,296	1,043	9.8	5.6
2016 (H28)	19,811	197,656	1,068	10.0	5.4

※1：相続放棄は相続人が個別に行えるため、例えば相続人が複数いる場合は申述受理件数が複数となるなど、申述受理件数が所有者不存在の土地等とは必ずしも一致しない。このため、①の相続財産管理人の選任数が相続放棄の土地等に近いとして掲載した。

※2：特別縁故者とは、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者などであり、家庭裁判所の相続人を探索するための公告期間内に相続人である権利を主張する者がいなかった場合、裁判所が相当と認めるときは、特別縁故者の請求（公告期間満了後3ヶ月以内）によって、その者に清算後残った相続財産の全部又は一部を与えることが可能

資料：最高裁判所「司法統計年表」

相続財産管理人の選任の申立事例①:山形県酒田市

- ・ 相続人の存在・不存在が明らかでない（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、山形家庭裁判所酒田支部へ相続財産管理人の選任を申立。
- ・ 市は予納金約50万円を納付後、裁判所は平成24年2月に相続財産管理人（弁護士）を選任。
- ・ 相続財産管理人が裁判所の許可を得て、不動産（土地、建物）を任意売却（売買契約日に移転登記手続き）。平成25年7月に裁判所から市に予納金還付。

担当部署	・ まちづくり推進課 地域づくり係
申立理由	・ 債権（税未納金約8.2万円＋倒壊家屋部材の除却費約2.4万円）の回収
相続（放棄）人	・ 2名
申立書の作成	・ 職員（自前）
予納金	・ 約50万円（予算措置）
申立日	・ 平成23年12月20日
相続財産管理人の選任	・ 平成24年2月7日（公告） ・ 弁護士
現在の進捗状況	・ 平成24年6月に不動産を任意売却により処分。平成25年7月に裁判所から市に予納金還付
苦労した点	・ 相続人の特定と相続放棄の確認 ・ 検察官、弁護士、近隣住民との事前協議、庁内での合意形成



申立前

- ・ 建築年月不明
- ・ 木造2階建
- ・ 延床面積
：約99.6㎡
- ・ 敷地面積
：約213.9㎡


 申立後
(除却)

相続財産管理人の選任の申立事例②:千葉県松戸市

- ・市は、所有者死亡により空き家状態が継続し、雑草繁茂や害虫等の発生により近隣住民から苦情が寄せられていた管理不全空き家について、相続人不存在により空家法の措置手続きが進められないことを理由として、平成28年9月に千葉家庭裁判所松戸支部に相続財産管理人の選任を申立。
- ・市は予納金約100万円を納付後、裁判所は同年12月に相続財産管理人（弁護士）の選任を公告。
- ・相続財産管理人により土地及び建物の任意売却済み。

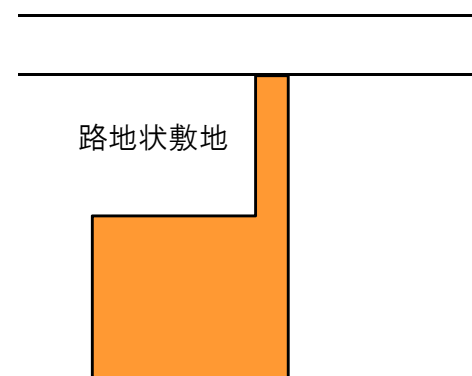
担当部署	・住宅政策課 空家活用推進室
申立理由	・相続人不存在により空家法の措置手続きが進められない
相続（放棄）人	・5名
申立書の作成	・職員（自前）
予納金	・約100万円（予算措置）
申立日	・平成28年9月14日
相続財産管理人の選任	・平成29年1月24日（公告） ・弁護士
現在の進捗状況	・平成30年2月：土地及び建物の任意売却済み。残債整理中
苦労した点	・相続人特定のための被相続人の戸籍謄本の入手や相続人関係図の作成に時間と労力を要した ・任意売却に向けた取組み（隣接住民等への働きかけや相続財産管理人への宅建協会の紹介等）



申立前

- ・建築年・構造
：昭和48年
木造2階建
- ・延床面積
：約59㎡
- ・敷地面積
：約73㎡

※特定空家等に相当する案件



相続財産管理人の選任の申立事例③:滋賀県東近江市

- ・市は、平成28年11月に実施した空家法第14条第10項に基づく略式代執行費用（約35万円）の債権者として、平成28年12月に大津家庭裁判所彦根支部に相続財産管理人の選任を申立。
- ・市が予納金約80万円を納付後、裁判所は、平成29年1月に相続財産管理人（弁護士）を選任。
- ・市は同年5月に相続財産管理人に対して債権の請求書を提出。現在、相続財産管理人が市内不動産業者を通じて不動産処分の手続き中。

担当部署	・ 総務部総務課
申立理由	・ 債権（略式代執行費用約35万円）の回収
相続放棄人	・ 3名（相続人不存在）
申立書の作成	・ 職員（自前）
予納金	・ 約80万円（予算措置）
申立日	・ 平成28年12月20日
相続財産管理人の選任	・ 平成29年2月15日（公告） ・ 弁護士（市が申立時に推薦）
現在の進捗状況	・ 相続財産管理人が不動産処分手続き中
苦労した点	・ 相続人の特定と相続放棄の確認、相続財産管理人申立書類等の作成に時間と手間を要した



略式代執行前

- ・ 敷地面積：約345㎡（登記上）
- ・ 戦前の建物
- ・ 延床面積：約116㎡（2棟の合計）



略式代執行後

相続財産管理人の選任の申立事例④:兵庫県神戸市

- ・市は、平成26年12月に実施した建築基準法第9条第11項に基づく略式代執行費用と固定資産税の債権者として、税部門と連携して平成28年3月に神戸家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立。
- ・裁判所は、市の調査で被相続人は一定額の預貯金が判明していること、底地も売却可能であることから、予納金を官報掲載料に止める特別扱いとし、同年4月に相続財産管理人（弁護士）を選任。
- ・相続財産管理人は選任後に財産整理を進め、平成28年11月に市に債権を全額支払。

担当部署	・ 建築指導部安全対策課
申立理由	・ 債権（代執行費用約260万円、固定資産税約16万円）の回収
相続放棄人	・ 0名（相続人不存在）
申立書の作成	・ 職員（自前）
予納金	・ 0.4万円（家事予納金）
申立日	・ 平成28年3月1日
相続財産管理人の選任	・ 平成28年4月25日（公告） ・ 弁護士
現在の進捗状況	・ 平成28年11月16日：相続財産管理人から市の債権全額支払済
苦労した点	・ 初の相続財産管理人の選任申立であったため、手続上の事務に時間と手間を要した


 略式
代執行前

- ・ 築年数不明
- ・ 木造2階建
- ・ 延床面積
：約20㎡
（登記上）
- ・ 敷地面積
：約68㎡
（登記上）


 略式
代執行後

相続財産管理人の選任の申立事例⑤:福岡県宗像市-1

- ・ 相続人不存在（所有者死亡、相続人全員が相続放棄）により管理不全状態となっている老朽危険空き家について、市が利害関係人（市税未納による債権者）となり、平成29年5月に福岡家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立てる。
- ・ 市が予納金約45万円を納付後、裁判所は同年6月に相続財産管理人（司法書士）の選任を公告。
- ・ 相続財産管理人は、裁判所の許可を得て不動産（土地、建物）を任意売却。

担当部署	・ 地域安全課 地域安全係
申立理由	・ 債権（税未納金約1.3万円）の回収
相続（放棄）人	・ 3名
申立書の作成	・ 職員（自前）
予納金	・ 約45万円（予算措置）
申立日	・ 平成29年5月9日
相続財産管理人の選任	・ 平成29年6月29日（公告） ・ 司法書士
現在の進捗状況	・ 平成29年12月19日：裁判所から予納金の全額返納済 （ただし、債権の回収は無し）
苦労した点・工夫点	・ 相続人の特定と相続放棄の確認に時間と労力を要した ・ 屋根の一部が崩落するなど対応の緊急性が高く、裁判所に相続財産管理人による任意売却等の権外許可手続きを急ぐように依頼した



申立前

- ・ 建築年・構造
：昭和38年
木造2階建
- ・ 延床面積
：約83㎡
- ・ 敷地面積
：約204㎡



買取者による建物除却後

- ・ 近隣住民が土地・建物を買取る。
建物は自費で解体

相続財産管理人の選任の申立事例⑥：福岡県宗像市-2

- ・市は、平成28年10月に実施した空家法第14条第10項に基づく略式代執行費用の債権者として、平成29年6月に福岡家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立てる。申立前に県司法書士会に相続財産管理人の候補者リストの提供を依頼し、候補者リストから相続財産管理人を選び、申立書に推薦。
- ・市が予納金約55万円を納付後、裁判所は同年8月に市が推薦した相続財産管理人の選任を公告。
- ・12月に相続財産管理人による債権者・受遺者の確認の公告期限を終え、今後、相続財産管理人が裁判所から権限外許可を得た上で不動産を任意売却し、売却費から債権を回収予定。

担当部署	・ 地域安全課 地域安全係
申立理由	・ 債権（略式代執行費用約184万円）の回収
相続（放棄）人	・ 13名
申立書の作成	・ 職員（自前）
予納金	・ 約55万円（予算措置）
申立日	・ 平成29年6月23日
相続財産管理人の選任	・ 同年8月10日（公告） ・ 司法書士（申立時に市が推薦）
現在の進捗状況	・ 相続財産管理人が裁判所の許可を得て任意売却予定（売却先探索中）
苦労した点	・ 相続人の特定と相続人が複数のため、相続放棄の確認に時間と労力を要した ・ 任意売却に向けた隣接住民等への働きかけなど



略式
代執行前

- ・ 建築年・構造
：昭和42年
木造2階建
- ・ 延床面積
：約79㎡
- ・ 敷地面積
：約81㎡



略式
代執行後

(2) 市区町村による不在者財産管理人の選任の申立事例

※不在者財産管理人を「財産管理人」と略す

市区町村	申立理由 (市区町村が利害関係人となる理由)	申立書の作成主体	予納金の額 (万円)	不在者財産管理人	債権額 (万円)	申立書の提出日	現時点の進捗状況
東京都大田区	・ 申立対象が特定空家等であり、区には公益の保護を目的とした公法上の権利義務がある	弁護士 (委託)	20	弁護士	なし	H29. 4	・ H29. 11裁判所から予納金の返納済み ・ 建物の解体工事終了
東京都世田谷区	・ 申立対象が特定空家等であり、区は空家法第4条の「市町村の責務」と、略式代執行の公告実施の面で利害関係にある	弁護士 (委託)	27	弁護士	なし	H29. 4	・ 財産管理人が建物を解体し、不動産の任意売却手続き中

不在者財産管理人の選任の申立事例①:東京都大田区

- ・ 区は、所有者の所在不明により管理不全状態が継続し、近隣住民から保安上危険な状態や樹木繁茂等の苦情が長年あった空き家について、特定空家等と判定。区は公益の保護を目的とした公法上の権利義務があることを理由に、平成29年4月に東京家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立。
- ・ 区が予納金20万円を納付後、裁判所は同年9月に不在者財産管理人（弁護士）を選任。
- ・ 不在者財産管理人は選任後に財産整理を進め、特定空家等の解体除却について裁判所の許可を得て同年10月～11月に建物を解体し、保安上危険な状態等を解消。11月に裁判所から予納金が区に返納。

担当部署	・ まちづくり推進部建築調整課
所有者の確知方法	・ 固定資産税情報、住民票、近隣住民への聞き取り等により確知できないと判断
申立理由	・ 所有者の所在不明の特定空家等（公益の保護を目的とした公法上の権利義務）
申立書の作成	・ 弁護士（委託）
予納金	・ 20万円
申立日	・ 平成29年4月27日
不在者財産管理人の選任	・ 平成29年9月21日 ・ 弁護士（区推薦弁護士とは異なる）
現在の進捗状況	・ 特定空家等は解体除却 ・ 平成29年11月1日に裁判所から区に予納金全額返納
苦労した点	・ 裁判所が区を利害関係人として審判するまでの調整に時間と労力を要した



申立前

- ・ 建築年不明
- ・ 木造2階建
- ・ 延床面積
：約112㎡
- ・ 敷地面積
：約232㎡



申立後

- ・ 解体費用は所在不明所有者の財産から不在者財産管理人が支払う

不在者財産管理人の選任の申立事例②:東京都世田谷区

- ・所有者の所在不明により管理不全状態が継続し、屋根の一部の崩落や外壁材等の飛散により危険であるとして、近隣住民から苦情があった空き家について、区は平成27年12月に特定空家等と認定。
- ・区は、空家法第4条「市町村の責務」があることと、同法第14条第10項の略式代執行の公告の実施により利害関係にあるとして、平成29年4月に東京家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立。
- ・区が予納金27万円を納付後、裁判所は同年6月に不在者財産管理人（弁護士）を選任。
- ・不在者財産管理人は選任後に財産整理を進め、特定空家等の解体除却について裁判所の許可を得て同年7月に建物を解体し、保安上危険な状態等を解消。

担当部署	・ 防災街づくり担当部建築安全課
所有者の 確知方法	・ 固定資産税情報、住民票、近隣住民への 聞取り等により確知できないと判断
申立理由	・ 特定空家等であり、空家法第4条の 市町村の責務があること、同法第 14条第10項に基づく公告の実施
申立書の作成	・ 弁護士（委託）
予納金	・ 27万円（建物解体費用のみ）
申立日	・ 平成29年4月3日
不在者財産管 理人の選任	・ 平成29年6月8日 ・ 弁護士（区推薦弁護士）
現在の進捗状 況	・ 財産管理人による特定空家等の解 体除却後、不動産の任意売却予定
苦労した点	・ 前例がなく、申立手続き等で不明 な点が多く苦労した



申立前

- ・ 建築年不明
- ・ 木造平屋建て
- ・ 延床面積
：約25㎡
- ・ 敷地面積
：約74㎡



申立後

- ・ 予納金は、土地の売却がなされた場合、不在者財産管理人より返納される予定

3. 財産管理制度の活用事例

(3) 検察官による相続財産管理人の選任の申立事例

※相続財産管理人を「財産管理人」と略す

市区町村	検察官が財産管理人選任の申立を受理した理由	他の債権の有無	相続財産管理人	市区町村から検察官への通知日*	検察官から裁判所への申立書の提出日	現時点の進捗状況
東京都武蔵野市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の所有者は死亡、法定相続人も不存在のため ・ 市に債権がないため、利害関係人ではないため 	なし	弁護士	H29. 3. 2	H29. 3. 10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 財産管理人による不動産の任意売却中
三重県名張市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の所有者は死亡、法定相続人も不存在のため ・ 市に債権がなく、利害関係人ではないため ・ 建物の状態は比較的良好で、特定空家等の認定までには時間がかかり、近隣への迷惑が継続しかねない 	なし	弁護士	H28. 11. 1	H28. 11. 10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産（土地・建物）の売却済

*：家事事件手続法第48条に基づく検察官へ通知

- ・所有者が死亡後に空き家となり、その後数年間管理不全状態が継続し、平成28年6月に近隣住民から市に敷地内の雑草繁茂や樹木の越境に関する苦情が寄せられる。
- ・市は、税情報や戸籍調査により法定相続人が不在であることを確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・市は、東京地方検察庁立川支部に事前相談・協議するとともに、相続人不存在等の必要証拠書類を準備し、平成29年3月に検察官に非訴事件手続法第41条に基づく相続人不存在の通知を行う。
- ・検察官は、3月に東京家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立てる。

担当部署	・都市整備部住宅対策課
所有者の 確知方法	・固定資産税情報、住民票、除票等により確知できないと判断
必要証拠書類の作成	・市職員（自前）
検察官への通知日・理由	・平成29年3月2日 ・相続人不存在、市に債権なし （特定空家等の認定はしていない）
裁判所への申立日	・平成29年3月10日
裁判所が選任した財産管理人	・平成29年4月14日（公告） ・弁護士
検察官との調整など苦労した点	・相談した事務官により、「検察官による選任申立て」に関する考え方が異なることから、家庭裁判所への申立て要件の確認など、調整に苦慮した
現在の進捗状況	・相続財産管理人による雑草等の刈取り済み ・不動産の任意売却手続き中

- ・平成27年11月に所有者が死亡後、空き家となり、敷地内に雑草が繁茂するなど管理不全状態が継続。平成28年4月に近隣住民から市に管理不全の相談が寄せられる。
- ・市は、税情報や戸籍調査により法定相続人の不存在を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・市は、津地方検察庁に事前相談・協議の上、財産目録や相続人不存在等の必要証拠書類を準備し、平成28年11月に検察官に対し家事事件手続法第48条に基づく通報を行う。
- ・検察官は、平成28年11月に津家庭裁判所伊賀支部に財産管理人の選任を申立てる。

担当部署	・ 都市整備部営繕住宅室
所有者の確知方法	・ 固定資産税情報、住民票、除票等により確知できないと判断
必要証拠書類の作成	・ 市職員（自前）
検察官への通知日・理由	・ 平成28年11月1日 ・ 相続人不存在、市に債権なし （特定空家等の認定はしていない）
裁判所への申立日	・ 平成28年11月10日
裁判所が選任した財産管理人	・ 平成29年1月4日（公告） ・ 弁護士
検察官との調整など苦労した点	・ 県内で検察官による申立実績がなかったため、市が利害関係人になれないことの説明や添付資料の作成など、検察官との協議に時間を要した
現在の進捗状況	・ 不動産（土地・建物）の売却済

対象空き家

- ・ 平成6年建築
- ・ 木造2階建
- ・ 延床面積 : 約138.4㎡
- ・ 敷地面積 : 約199.5㎡
- ・ 立地条件 : 計画住宅地内

4. 空家対策の先進的な取組事例

(1) 空き家化予防・増加抑制の取組事例

	取組主体	取組の概要
終活セミナーの開催	岐阜県羽島市	<ul style="list-style-type: none"> 将来の空家等の増加抑制に向けて、高齢者単独世帯や相続予定者などの空き家所有者等を対象とした「わが家の終活セミナー」を開催するなど、市民の啓発に取組む。

(2) 空き家等の活用支援事例

	取組主体	取組の概要
地域貢献型の空き家活用	東京都世田谷区	<ul style="list-style-type: none"> 区内にある空き家等（空き家、空き室、空き部屋）を地域資源と捉え、空き家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設し、地域貢献活用意向のある空き家等所有者と活用団体とのマッチングに取組む。
そのままでは市場での流通が難しい空き家の活用支援	山形県酒田市	<ul style="list-style-type: none"> 遠方に居住し、空き家内部の荷物が片付けられない等の事情のある空き家を移住希望者に紹介し、空き家内部の不用品の処分や不備箇所の修繕等は賃借人が行うことを条件に双方のマッチングに取組む。
	京都府南丹市	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクの所有者登録と利用登録とのミスマッチ対策として、行政区や地域団体による空き家の掘り起こしや家財道具撤去等の掃除支援、市による写真アルバム作成等の「空き家流動対策事業」に取組む。

- ・ 羽島市は、平成28年7月策定の空家等対策計画の施策の柱の一つに「将来の空家等の増加の抑制」を位置づけ、市民への啓発手段として、高齢者単独世帯や相続予定者などの空家予備軍を含めた空き家所有者等を対象とした『わが家の終活』を計画に明記。平成29年度にセミナーを計2回開催。
- ・ セミナーは、NPO岐阜空き家共生ネット等と連携し、市職員や司法書士等が講師となって、住まいの終活の必要性、家族・相続予定者等の選択肢、相続者等が居住する場合の留意点、住宅を処分する場合の留意点、住まいのエンディングノートなどを説明。
- ・ 併せて「わが家の終活パンフレット」を作成し、市公式ウェブサイトに掲載。

■ わが家の終活セミナー（説明概要）

住まいの終活とは

あらかじめ自分が住まいをどうしたいか

- ・ 受贈者の意向を事前に確認
- ・ いざというときに処分（換価）

エンディングノートとは

もしものことがあった時のために家族等に伝えておきたいことをまとめておくノート

不動産

住んでほしい
譲りたい（だれ）
売却してもよい（いつ）

予め用意することが望ましい書類等

- ・ 建物関係の契約書
- ・ 保険契約書
- ・ 土地、建物の権利証
- ・ 税金関係書類
- ・ 重要事項説明書
- ・ 竣工段階の設計図書
- ・ 融資関係書類
- ・ など

■ わが家の終活パンフレット（抜粋）

「空き家」放置していませんか?

空き家とは 家主の不在が長期化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。

空き家を放置するとこんな**危険**が!

- 壊れた家が放置されると、倒壊の恐れがあります。
- 放置された建物は、近隣の建物や敷地を汚す恐れがあります。
- 空き家を放置すると、近隣の住民の生活に支障をきたす恐れがあります。
- 空き家を放置すると、近隣の住民の安全に危険を及ぼす恐れがあります。

「空き家対策の推進に関する特別措置法」による「空き家対策特別措置法」が施行され、空き家の解消が促進されています。

わが家の終活を考えましょう

「終活」とは、「人生の終わりのための活動」の時、人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

この準備ができていないと、大切な財産を適切に活用できず、後悔することになります。準備ができていないと、大切な財産を適切に活用できず、後悔することになります。

今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。

もしもの備えをしましょう

成年後見人制度

任意後見人と法定後見人

任意後見人とは、任意で選ばれる後見人です。任意後見人は、本人の意思に基づいて、本人の財産を管理し、本人の利益のために活動することができます。

法定後見人とは、裁判所が選ばれる後見人です。法定後見人は、本人の利益のために、本人の財産を管理し、本人の利益のために活動することができます。

任意後見人と法定後見人の違い

- 任意後見人: 本人の意思に基づいて選ばれる。任意で辞任できる。
- 法定後見人: 裁判所が選ばれる。辞任には裁判所の許可が必要。

遺言

遺言とは、遺言者が死亡したとき、その遺言に基づいて、その遺言者の財産を処分することを意思表示することです。

遺言による相続は、遺言者の意思に基づいて行われます。遺言者の意思に基づいて行われます。

空家等の相続

空家等になった住宅を取得した理由

- 相続した.....52.3%
- 贈与した.....23.4%
- 中古住宅を購入した.....16.8%

不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利関係を明確にするための重要な制度です。登記がされていないと、権利関係が不明確になり、トラブルの原因となります。

登記未済物件は非常に厄介

登記がされていない物件は、権利関係が不明確になり、トラブルの原因となります。登記がされていない物件は、権利関係が不明確になり、トラブルの原因となります。

相続放棄＝おわりではない

相続放棄をしたとしても、相続放棄をした人以外の相続人は、相続財産を相続することができます。相続放棄をした人以外の相続人は、相続財産を相続することができます。

名簿はなるべく単独名簿に

単独名簿は、相続関係が明確になり、トラブルの原因を減らすことができます。単独名簿は、相続関係が明確になり、トラブルの原因を減らすことができます。

突然降ってくる相続問題

突然降ってくる相続問題は、相続関係が不明確になり、トラブルの原因となります。突然降ってくる相続問題は、相続関係が不明確になり、トラブルの原因となります。

離婚した人は要注意

離婚した人は、相続関係が不明確になり、トラブルの原因となります。離婚した人は、相続関係が不明確になり、トラブルの原因となります。

専門家に相談を

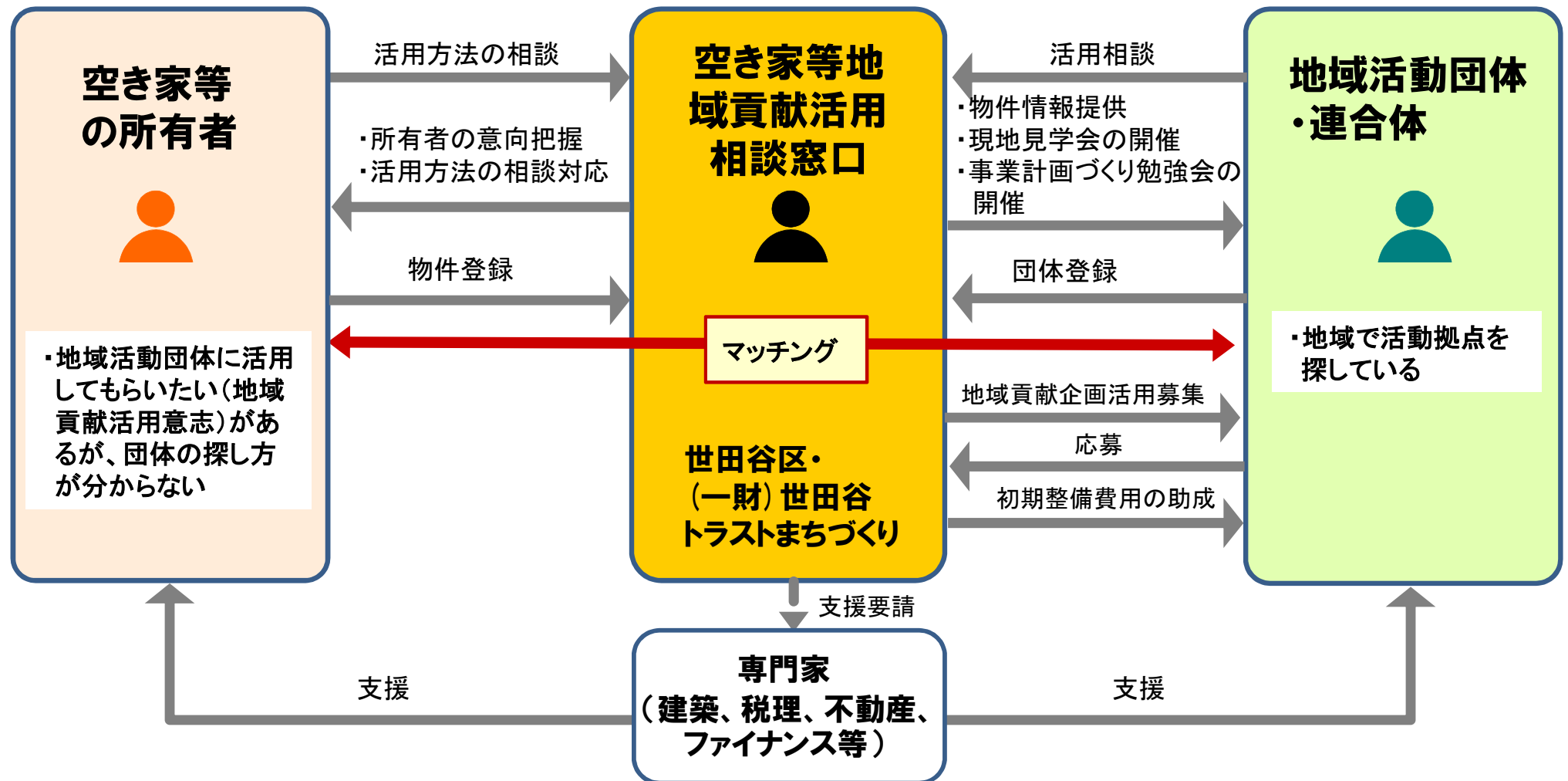
特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



【終活セミナーの様子】

地域貢献型の空き家活用の取組①: 東京都世田谷区1

- ・ 区は、区内にある空き家等（空き家、空き室、空き部屋）を地域資源と捉え、空き家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を平成25年7月に開設（窓口業務は(一財)世田谷トラストまちづくりが担う）
- ・ 相談窓口では、地域貢献活用意向のある空き家等所有者と活用団体とのマッチングに取組み、平成29年12月末現在、12件の地域貢献型の空き家活用を実現している。
- ・ 区は、地域活動団体が自ら探した物件、若しくは相談窓口を介したマッチング物件で行おうとしている「地域貢献活用企画」を募集・選定し、企画実現のための初期整備費用を助成している。



地域貢献型の空き家活用の取組①: 東京都世田谷区2

■ 地域貢献型の空き家等活用 (例)

活用空き家等	活用方法	活用団体
<ul style="list-style-type: none"> ・木造2階建て共同住宅 ・1階部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者デイサービス ・地域の寄り合い所 	社会福祉法人
<ul style="list-style-type: none"> ・木造2階建て住宅 ・1階部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区おでかけひろば事業 ・高齢者サロン 	任意団体
<ul style="list-style-type: none"> ・木造2階建て住宅 ・1,2階の一部 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間学童保育 ・空いた時間はスペース貸出し 	NPO法人
<ul style="list-style-type: none"> ・木造2階建て住宅 ・1階の一部 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティスペース (シェアキッチン、ワーキングスペース、音楽会等の貸出し) 	任意団体
<ul style="list-style-type: none"> ・木造2階建て住宅 ・1階部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティカフェ ・コミュニティガーデンクラブの実施 	任意団体



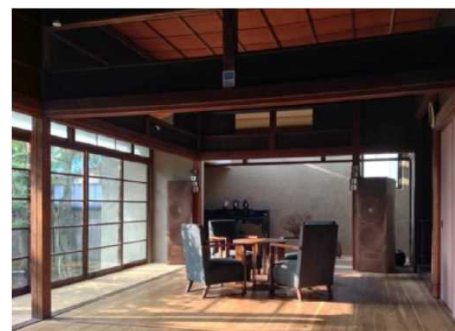
高齢者デイサービス



おでかけひろば事業



民間学童保育



コミュニティスペース



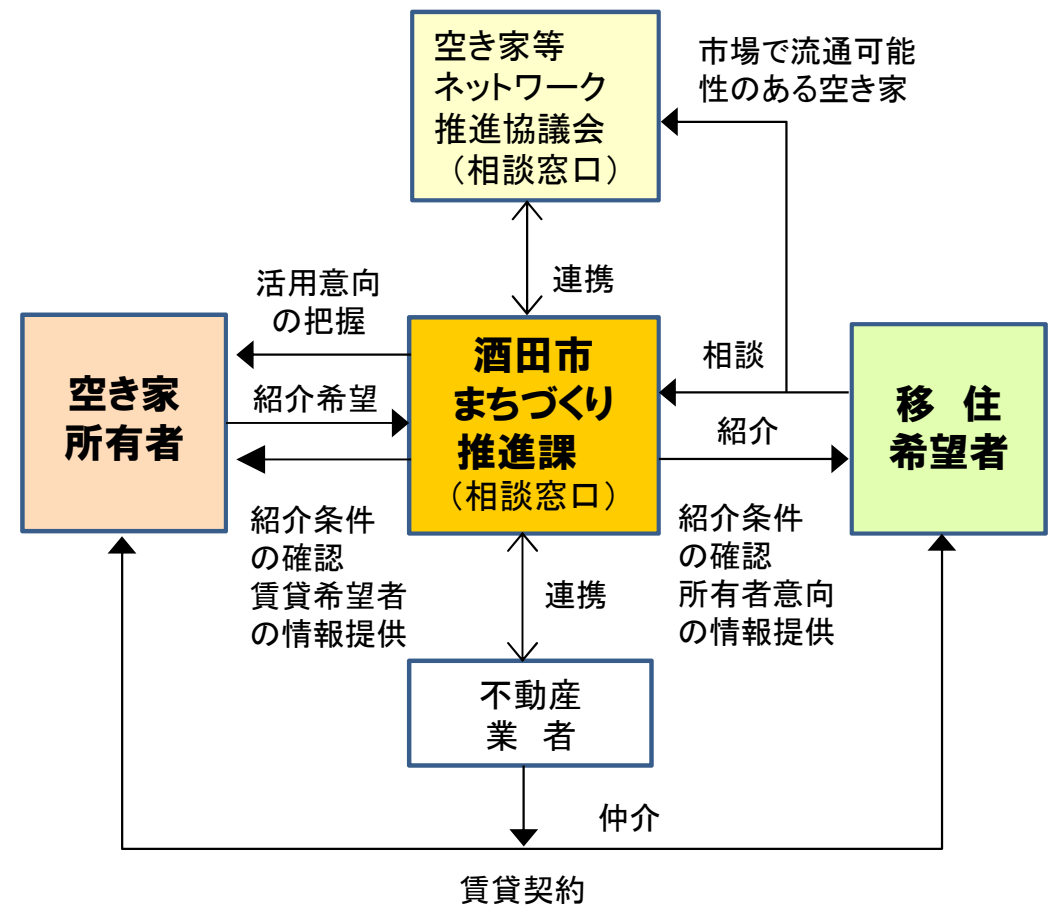
コミュニティカフェ

- ・市は、固定資産税納税通知書に同封している意向調査票や窓口相談により把握した『遠方に居住するなどして、内部の荷物が片付けられない等の事情のある空き家』を、平成27年度から移住希望者に紹介している。
- ・紹介の取組と併せて、移住政策と連携した「空き家改修費・取得費補助制度」も創設。
- ・空き家所有者と移住希望者とのマッチング実績は累計で10件となり、定住人口の維持・確保や地域の活性化等に一定の効果を挙げている。

■内部の荷物が片付けられない等の事情のある空き家の移住希望者への紹介取組の概要

紹介する際の条件	①賃借料は1.5万円前後、敷金・礼金なし ②空き家内の不要物は賃借人が処分 ③リフォーム・イノベーションは賃借人の自由（原状回復は不要） ④不備箇所の修繕も賃借人が行う ⑤トラブル防止のため、不動産業者を介して賃貸借契約を締結
実績	・平成27年度：3件 ・平成28年度：6件 ・平成29年度：1件
空き家所有者の所在地	・市内：2件 ・県内他市：1件 ・県外：7件

■移住希望者への紹介の流れ



- ・南丹市は、空き家バンクの所有者登録と利用登録とのミスマッチ（平成29年3月末現在：所有者登録数26件、利用登録数：143件）の要因として、登録を働きかける主体と所有者との信頼関係、空き家内の家財道具等の存在、思い出が残る空き家を手放せない等の感情面などの課題を確認。
- ・市は空き家を資源として定住促進及び地域振興に活用するために、平成29年度から所有者等にとって信頼のある行政区や地域団体による空き家の掘り起こしや家財道具撤去等の掃除支援、市による写真アルバム等の思い出保存の3事業を柱とした「空き家流動対策事業」に取り組む。

■南丹市空き家流通促進事業の概要

（実績は平成29年度末現在）

事業項目	事業主体	事業内容	対象経費	実績
①空き家掘り起こし事業	行政区又は地域団体※	・事業主体の働きかけにより、所有者等が空き家バンクへの登録に同意し、空き家バンクに新規登録した場合、その活動に対する報奨金を支給	・新規登録1物件につき3万円支給	15件
		・上記の働きかけにより空き家バンクに登録された空き家が新規に活用された場合、その活動に対する報奨金を支給	・新規活用物件につき2万円支給	9件
②空き家掃除お助け事業	行政区又は地域団体※	・空き家バンクに登録された空き家又は新規活用が見込まれる空き家について、事業主体が所有者等の同意を得たうえで、空き家の家財道具撤去等の作業を行う場合、作業経費の一部を補助	・作業で生じる廃棄物処分費（バケツト代）の全額補助 ・上限20万円/件	9件
③空き家思い出事業	市	・空き家バンクに登録した所有者等が当該空き家の思い出を残すための写真アルバムを市が制作し、所有者等に贈呈 ※A4サイズ・両面カラー印刷・6ページで、合計8カットを上限	・写真アルバムの制作及び贈呈に要する経費を市が負担	1件

※地域団体：行政区等により構成され、地域に根ざした活動を行う団体で、地域の実情に精通し、移住者の受け入れや移住後の支援まで丁寧に行える体制を整備している等の団体

4. 空家対策の先進的な取組事例

(3) 空き家の除却及び跡地の活用支援事例

	取組主体	取組の概要
所得制限付き空き家除却等の補助制度	秋田県鹿角市 新潟県上越市 兵庫県神戸市 和歌山県海南市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経済的な理由により、所有者の自主解体・除却が難しい空き家がそのまま放置される可能性が高いことから、所得要件付きの空き家除却等補助に取組む。 ・ 補助対象とする所得要件は市によって異なる。
空き家所有者や隣地居住者等の双方への除却費補助制度と不動産買取り等の働きかけ	北海道室蘭市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等による自主的対応が困難な特定空家等について、所有者からの無償譲渡を前提に、近隣住民や対象空家等のある町内会等が解体することを、市が近隣住民等と所有者双方へ働きかけている。
	和歌山県田辺市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続や遠方居住等の理由により長期間使われずに放置され、倒壊の恐れのある危険な空き家の隣接住民等に対して、市が隣接住民等と面識のない所有者に代わって「解体費用＋登記費用（相続、所有権移転、建物滅失）程度」で売買が成立するように働きかけている。

4. 空家対策の先進的な取組事例

(3) 空き家の除却及び跡地の活用支援事例

	取組主体	取組の概要
まちづくりとの連携による空き家の除却及び除却跡地の活用促進	山形県鶴岡市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 接道条件を満たす管理不全空き家（不良住宅）の寄付を市が受け、解体・整地を進め、解体跡地を若者世帯や移住者に対し住宅用地として供給する「中心市街地居住促進事業」に取り組む。
	NPOつるおかランド・バンク	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家と狭あい道路を一体の問題として捉え、空き家の除却、跡地の隣地等への売却、跡地購入者等の協力による道路用地の確保などのコーディネートに取り組む。 <p>※鶴岡市は、ランド・バンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）を市の中心市街地活性化や密集市街地の住環境整備施策の柱と位置づけ、NPOつるおかランド・バンクと連携しながら中心市街地内の空き家等の活用や住環境整備を推進</p>

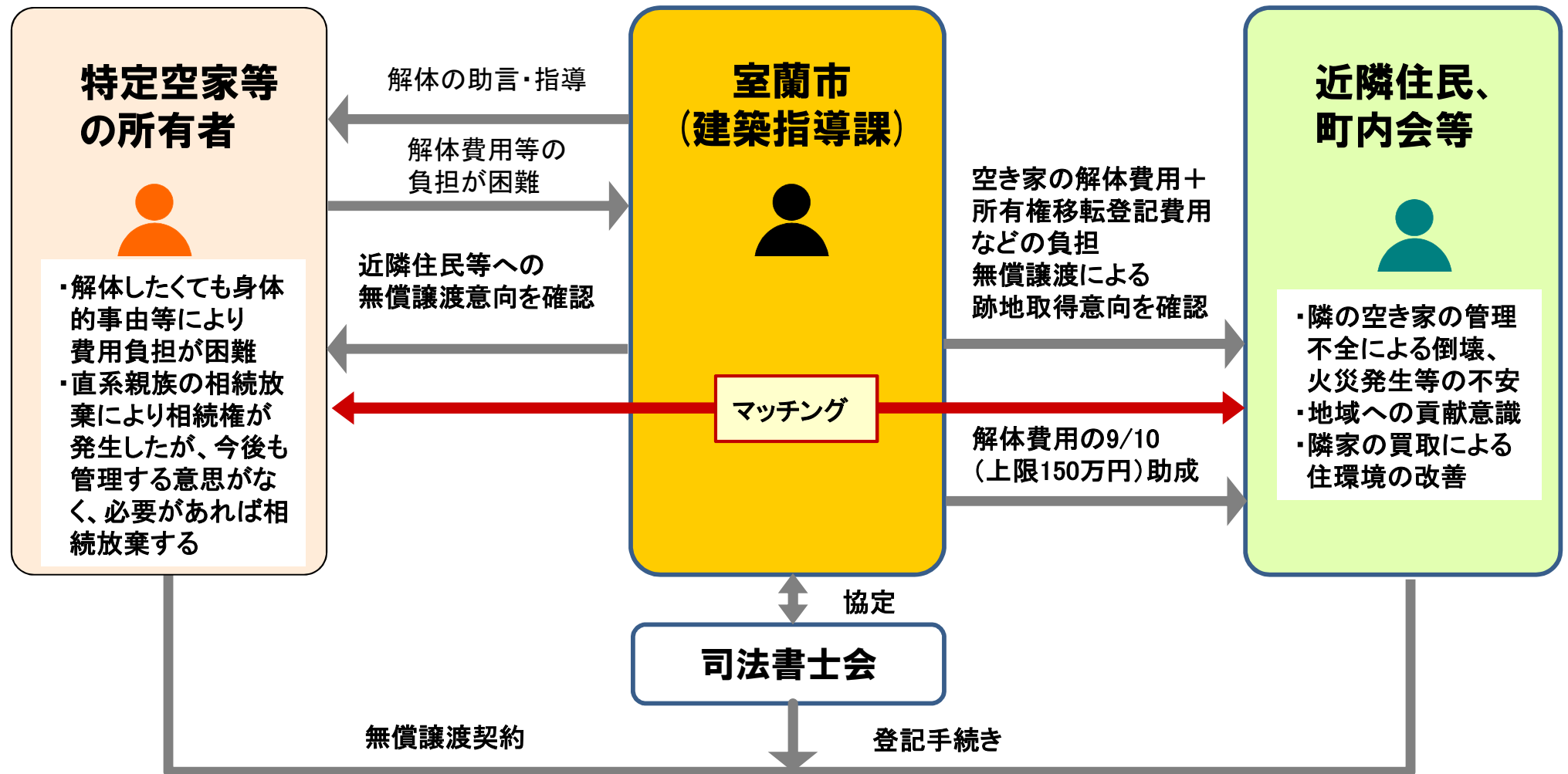
所得要件付きの空き家除却費補助制度

	秋田県鹿角市	新潟県上越市	兵庫県神戸市	和歌山県海南市
	危険老朽空き家除却費補助金 交付要綱 (H25.4.1)	空き家等及び特定空き家等除 却費補助金交付要綱 (H28.10.1創設 H29.4.1見直し)	老朽危険空家対策に係る技術 的援助等実施要綱 【解体除却補助制度】(H25.7.1)	老朽危険空家除却工事補助事 業 (H28.4.1)
対 象 建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に存する ・個人所有のもの ・建て替え、土地の譲渡を目的としないこと ・実態調査で危険度、緊急度が最も高いランクと判定 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等又は特定空き家等であること ・3親等内の人の建て替えを目的に除却する建物ではないこと など 	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告相当の老朽危険家屋 	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空家の認定を受けた建築物 ・居住しなくなってから1年以上経過している市内の建築物 ・居住用、又は延べ面積の1/2以上が居住用の建築物
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・市税に滞納がなく、登記事項証明書等に所有者として記載されている者、相続人 ・主たる生計維持者の前年の所得額が460万円未満※1 ・共有の場合は除却に関する全員同意が得られているなど 	<ul style="list-style-type: none"> ・登記事項証明書に所有者として記載されている者、相続人 ・市税を滞納していない ・市税所得割が非課税の世帯※2又は世帯全員の合計所得が月額21.4万円を超えない世帯の人 など 注)所得要件は特定空き家等のみ	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告相当老朽危険家屋等の所有者等 ・条例の指導・助言・勧告に従って解体除却する者 ・所得金額が900万円以下 ・法人でない など 	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽空家の所有者、相続人 ・H28年中の世帯員全員の所得金額の合計が月額21.4万円を超えない（公営住宅入居資格者収入基準の計算方法による） ・市税を滞納している世帯員がない など
補 助 金 額	<ul style="list-style-type: none"> ・解体・撤去処分に要した工事費の1/2以内、上限50万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体・運搬・処分に要する経費の1/2、上限50万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体・除却工事に要する経費の1/2かつ60万円以内 	<ul style="list-style-type: none"> ・除却(解体、撤去)工事費の2/3、上限60万円
対 象 工 事	<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去業者に請け負わせる老朽危険空き家の全てを除却する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体工事及び廃材等の収集運搬やその処分費 ・建設業法第21条第1項の登録を受けた者に請け負わせるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・条例の指導・助言・勧告に従って勧告相当老朽危険家屋等を解体除却する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空家の全てを除却する工事(工作物の除去や動産の移転、処分は対象外) ・建設業法の許可、建設リサイクル法の登録業者が施工する工事 など
補 助 実 績	<ul style="list-style-type: none"> ・H25～28年度の4年間:7件 ・H29年度:3件 	<ul style="list-style-type: none"> ・H28.10月～H29.3月末:2件 ・H29年度:4件 	<ul style="list-style-type: none"> ・H25～28年度の4年間:16件 ・H29年度:5件 	<ul style="list-style-type: none"> ・H28年度:5件 ・H29年度:12件

※1:医療福祉費支給制度(マル福)の所得制限の緩和基準に準じる額

※2:前年中の所得が1人世帯の場合35万円、扶養家族がいる場合(本人+扶養家族の人数)×35万円+32万円

- ・市は、所有者自らによる解体等が困難なケースが増えていることから、特に危険等の切迫性が高いと市が認め、所有者等による自主的対応が困難な特定空家等を、所有者からの無償譲渡を前提に近隣住民や法人等又は、対象空家等が所在する町内会及び自治会が解体することを、近隣住民等と所有者双方に働きかける取組を平成29年度から始める。
- ・市は、近隣住民等が解体する場合の解体費用の9/10（上限150万円）を補助する「老朽空家等活用支援助成事業」を創設し、平成29年10月末現在、3件の申請を受付。



■室蘭市 老朽空家等活用支援助成事業の概要

対象 特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等のうち、特に危険等の切迫性が高いと市が認める空家等 ・ 公売又は無償譲渡により土地とあわせて取得した空家等
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象空家等から直線距離がおおむね1km以内に居住する者・法人等又は対象空家等が所在する町内会及び自治会 ・ 近隣住民等の安全・安心な居住環境の確保を目的とし、対象空家等を解体する者（解体後は10年間営利目的の使用及び住宅の再建築は不可） ・ 室蘭市内に居住している者 ・ 工事は年度内に完了
対象工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家およびその敷地内に附属する工作物（門、塀、樹木等）の解体 ・ 市内業者により実施される解体工事
助成額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解体費用の9/10（上限150万円） ※消費税は除く
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成30年3月末現在：3件 （累計の助成額：約305万円）

■助成事例（隣接住民が、無償で譲り受け解体する）



解体前

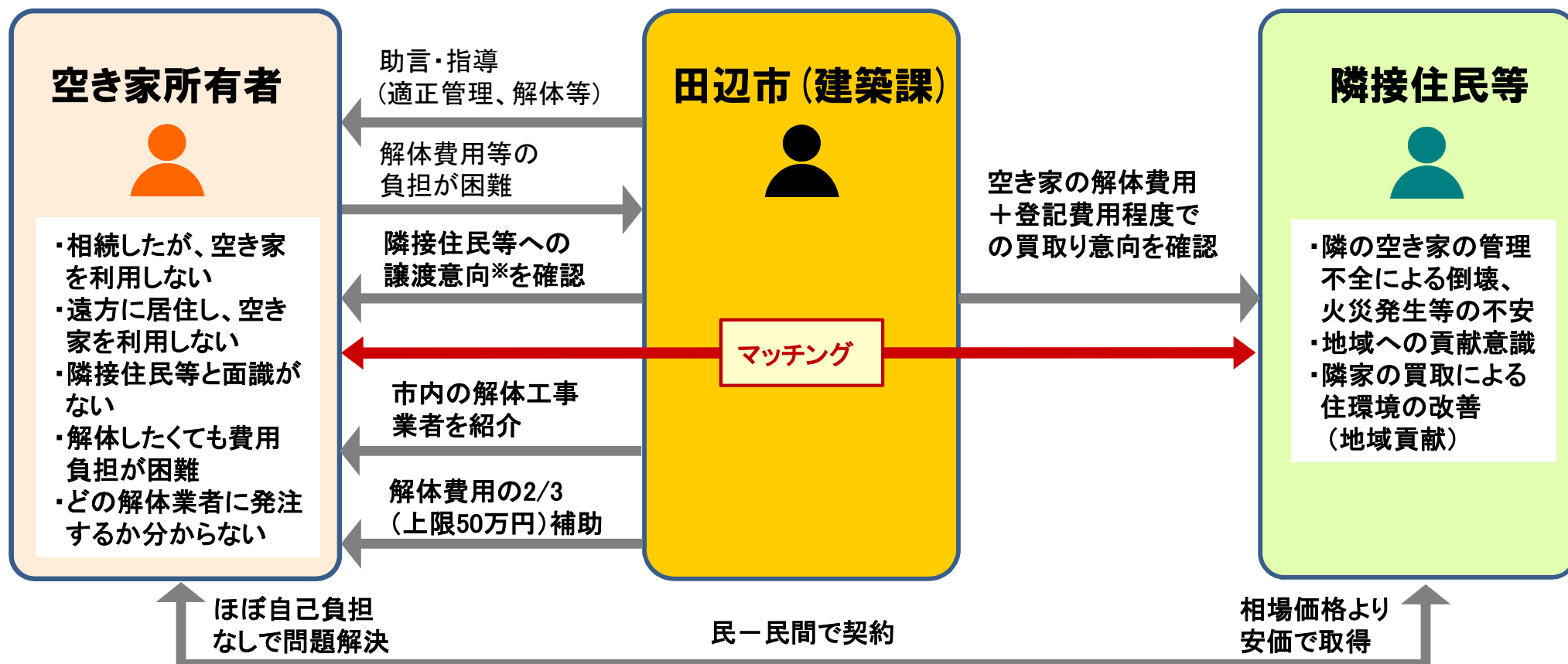
- ・ 建築年月不明
- ・ 木造平屋建
- ・ 延床面積：約31㎡
- ・ 敷地面積：約130㎡



解体・譲渡後

放置空き家の隣接住民等への買取りの働きかけ:和歌山県田辺市

- ・相続や遠方居住などの理由により長期間使われずに放置され、倒壊の恐れのある危険な空き家の隣接住民等に対して、市が隣接住民等と面識のない所有者に代わって「解体費用+登記費用（相続、所有権移転、建物滅失）程度」で売買が成立するように働きかけている。
- ・市は、空き家所有者には所有空き家は流通にのらず安価での取引しか難しいこと、市の「不良住宅等除去補助金」による負担軽減等を説明し、隣接住民等には空き家の倒壊や火災発生等の不安の解消、通学路等の安全確保などの地域貢献などを理解いただくなど、両者の間をつないでいる。
- ・市は、税務署とも売買行為が低額譲渡とならないかを確認し、平成29年度末現在、7件支援。



空家問題が解決し、地域の安全安心が確保される

■ 田辺市不良空家等除却補助金の概要

補助対象建物	<ul style="list-style-type: none"> 概ね1年以上空家となっており、補助金交付要綱に掲げる評定項目の評点が100点以上の倒壊の恐れのある危険な状態にある建物
対象者	<ul style="list-style-type: none"> 空家の所有者、空家の所有者の相続人又は空家の所有者の同意が得られた者
対象工事	<ul style="list-style-type: none"> 空家の除却工事 ※動産の移転及び処分費用等は除く
助成額	<ul style="list-style-type: none"> 除却費用の2/3（上限50万円）
実績	<ul style="list-style-type: none"> 11件（平成30年3月末現在）

■ 所有者が市の助成を受けて解体後、隣接住民が跡地を買取った事例（補助事例）



解体前

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



解体後
(買取り後)

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

- ・市は、平成26年度から中心市街地の区域内にある長年にわたって使用されず、適正に管理されていない不良住宅(空き家)について、市が寄付を受け解体・整地を進め、解体跡地を若者世帯や移住者に対し住宅用地として供給する「中心市街地居住促進事業」を進めている。
- ・平成29年9月末現在、寄付実績は累計で4件(6棟)、計1世帯が跡地を購入し、市内・外から住み替えるなど、中心市街地の居住促進に一定の効果を挙げている。

■中心市街地居住促進事業の概要

対象	土地	・道路に接し、再建築可能な土地
	不良住宅	<ul style="list-style-type: none"> ①木造又は軽量鉄骨造の建築物 ②市に建物及び土地を寄付できる ③建物及び土地に賃借権が設定されていない ④寄付後に維持管理に支障を来たすおそれがない ⑤寄付後に災害防止等の措置が不要 ⑥建物及び土地の所有者が市税を完納
	区域	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画対象区域及びその近接区域 ・平成27年度実施空き家実態調査において空き家率が上昇した中心市街地区域
実績		<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度：2件(2棟) ・平成27年度：1件(3棟) ・平成28年度：1件(1棟) ・平成29年度：0件



寄付前

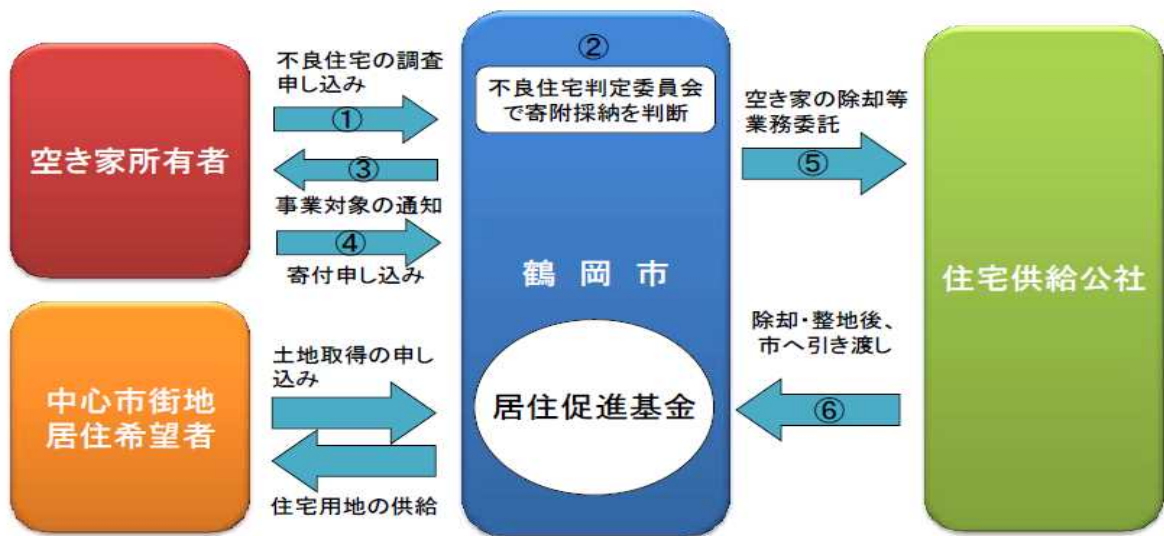
- ・建築年月
：S9年
- ・木造2階建
- ・延床面積
：約123.08㎡
- ・敷地面積
：約146.66㎡



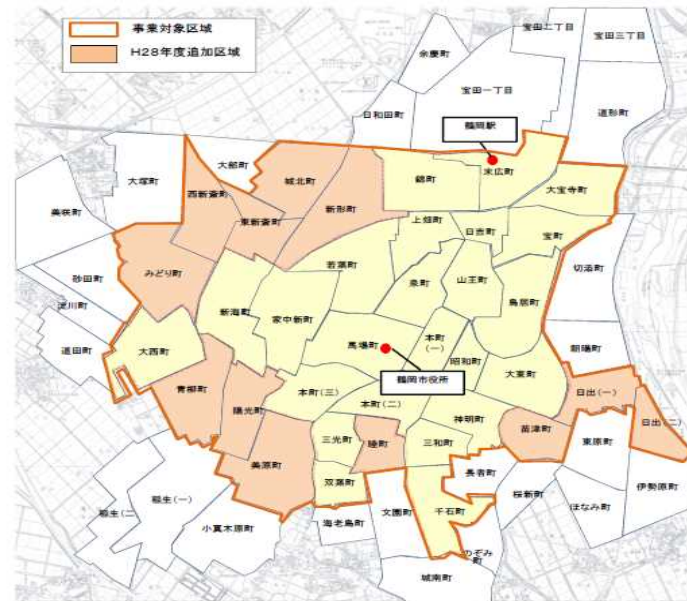
解体・整地

- ・購入者：
移住希望者
- ※隣接空き地と併せて購入

■ 中心市街地居住促進事業のフロー図

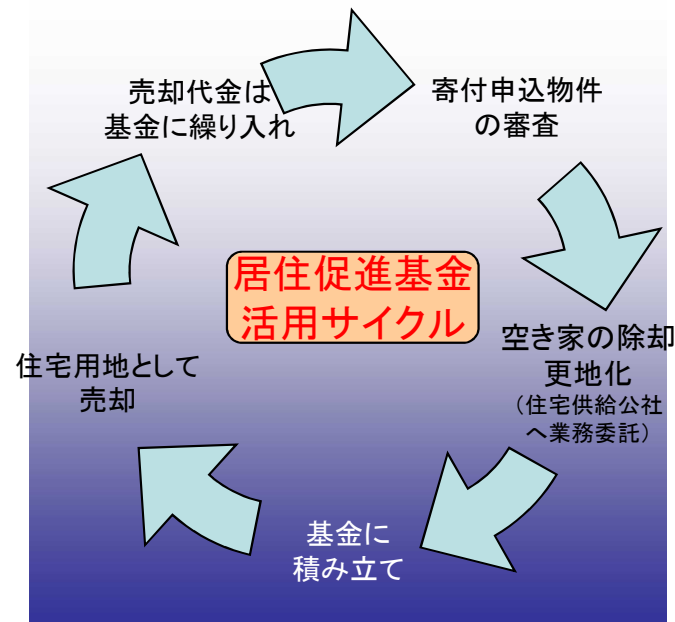


■ 中心市街地居住促進事業の対象区域



■ 中心市街地居住促進事業の居住促進基金概要

居住促進基金	
目的	鶴岡市の中心市街地の空き家、空き地を基金化、集約化し、狭小宅地や狭あい道路を解消すると共に中心市街地への居住希望者へ土地の供給及び集合住宅の建設等良好な住環境の促進を図り、中心市街地への居住を推進する
対象地域	中心市街地活性化基本計画区域及び周辺町内会
事業主体	鶴岡市
財源	寄付採納する土地、土地の売却益、基金運用利子
助成対象	中心市街地へ居住を希望する、子育て世帯、若年世帯(世帯主30代から40代)及び移住世帯(市外から転入)へ安価で基金所有地を提供 点在する空き家、空き地を集約化し集合住宅を建設する際の建設費補助



■ 鶴岡市とNPOつるおかランド・バンクとの連携による空き家・空き地対策の体系

鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例（平成25年4月 施行）

空き家の有効活用

老朽空き家の適正管理

相談⇒実態調査⇒（応急措置）
⇒指導⇒立入調査⇒勧告⇒命令
⇒公表⇒代執行、過料

空き家の適正管理

中古住宅の活用・流動化

中心市街地の宅地の流動化

老朽空き家の解体・撤去

遠隔地の所有者・管理者

空き家委託管理

空き家
バンク

空き家
ジョバ・ゼヨソ

【密集住宅地】
狭小な敷地・住宅
狭隘道路

小規模連鎖型
区画再編事業
（ランド・バンク事業）

居住促進基金事業

土地建物(老朽)

↓（寄付）
鶴岡市

↓（空き家等除却業務委託）
県住宅供給公社

↓
基金化（鶴岡市）

↓（中心市街地居住希望者）
売却（基金化）

NPOつるおかランド・バンク
（H25.1認可）

宅建協会、建設業協会、司法書士会、行政書士会、建築士会等の宅地・建物に関する関係団体メンバーにより構成

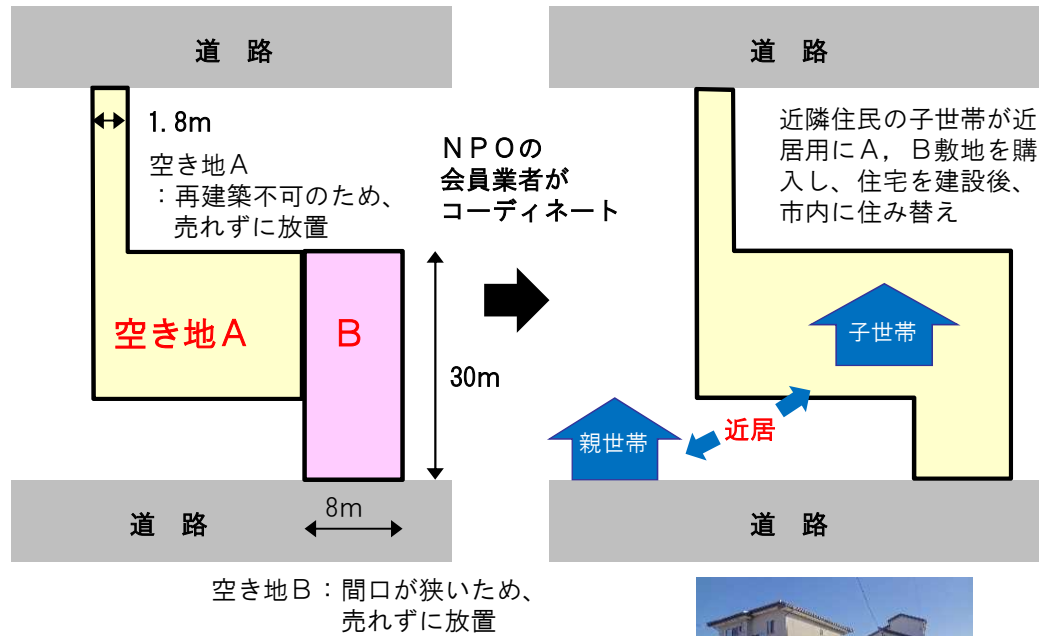
中心市街地の居住促進

- ・ NPOつるおかランド・バンク※は、中心市街地等で増加する空き家・空き地と狭あい道路を一体の問題として捉え、空き家の除却、跡地の隣地等への売却、隣地の空き家の買取り、跡地購入予定者等の協力による道路用地の確保などのコーディネートを行い、狭あい道路の拡幅やコミュニティ空間の整備、敷地の拡大や駐車場の確保、近居等の住宅用地の確保などの近隣住民のニーズに応えるランド・バンク事業（小規模連鎖型の区画再編事業）を推進。
- ・ 平成25年1月22日の法人認証から累計8件の空き家・空き地の活用をコーディネート。
- ・ 鶴岡市は、ランド・バンク事業を市の中心市街地活性化や密集市街地の住環境整備施策の柱と位置づけ、つるおかランド・バンクと連携しながら中心市街地内の空き家等の活用や住環境整備を推進。

■老朽空き家の除却・跡地の道路拡幅・雪捨て場の活用事例



■無接道囲繞地と間口狭小空き地の一体活用による近居の実現事例



【空き地B】住宅建設後

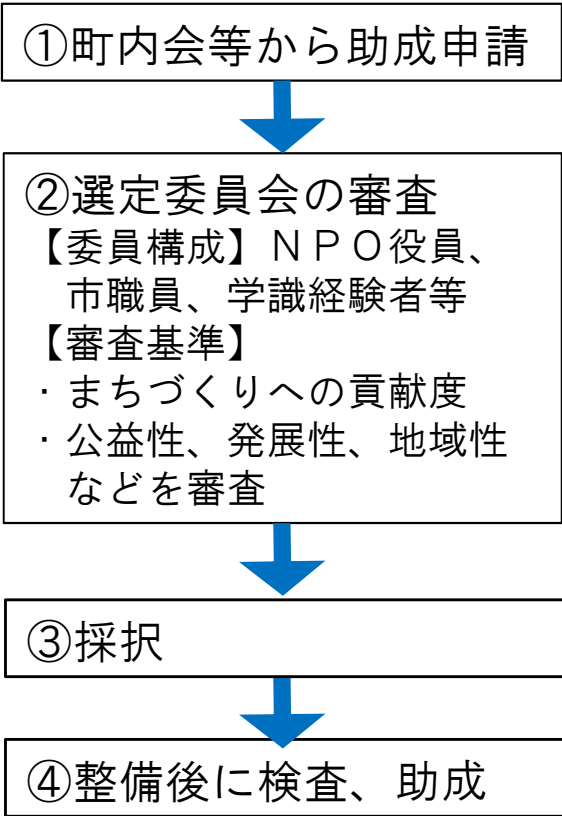
※協力参加専門家等：山形県宅建業協会鶴岡、県建築士会鶴岡・田川支部、建設業、解体業、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、荘内銀行ふるさと振興部
協力学術研究機関・行政機関：首都大学東京都市建築コース、NPO鶴岡城下町トラスト、鶴岡市
会員数：64名（平成29年11月末現在）

- ・ NPOつるおかランドバンクは、平成24年度に3,000万円（拠出元：（一財）民都機構、市、市民・企業等）の「つるおかランド・バンクファンド」基金を造成。
- ・ 基金により、空き家率の高い市内の密集市街地と沿岸住宅地内の自治会、町内会等を対象として、空き家や空き地を活用した「地域コミュニティ機能向上整備」と「地域活性化促進」事業に助成。

■ つるおかランド・バンクファンド助成事業の概要

助成対象者		<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定区域内の36町内会・自治会内で①～③の助成事業を行う個人（市民、転入者）、団体（市内の法人、町内会の自治組織、市内のまちづくり団体等） ①中心市街地活性化基本計画区域 ②上記に隣接する空き家20戸以上かつ空き家率が5%以上の町内会 ③沿岸部の密集住宅地で空き家20戸以上かつ空き家率が5%以上の町内会 		
(1) 地域コミュニティ機能向上整備助成	①地域コミュニティ施設整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家を、住民や高齢者の交流・活動拠点、賑わいづくりのまちづくり商店等にコンバージョンする建替え・改修費を助成 	【助成額】 上限100万円 補助率5/10	【実績】 4件
	②私道等整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 城下町武家町の伝統的な街区内の通り抜け道路の築造や行き止り通路の拡幅など、私道の築造及び拡幅整備費を助成 	上限100万円 補助率7/10	6件
	③町内会等空き地活用整備支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会等が空き地を活用し、通常はコミュニティガーデン、多目的広場等として利用し、冬季は狭隘道路から排雪される雪捨て場として多機能に利用する場合の整備費を助成 	上限100万円 補助率8/10	-
(2) 地域活性化促進助成（ランド・バンクコーディネート活動支援）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利が錯綜する空き家の解体、敷地再編、低廉売却が避けられず労力と時間を費やしてしまう調整に関わる宅建業者・司法書士・土地家屋調査士等を対象に少なくなってしまう法定手数料を補う助成 	上限30万円 補助率8/10	14件

■ 採択事業の選定方法



■ 私道等拡幅整備事例

- ・ 従前 : 敷地約173㎡、築年不明の空き家。前面市道1.8～2.2mの狭隘道路
- ・ 助成内容 : 建物解体後、敷地の一部約30㎡を市に寄付、狭隘道路を拡幅・整備
- ・ 助成額 : 100万円

従前



従後



■ 学生向けシェアハウス改修事例

- ・ 従前 : 敷地約99㎡、築約58年の空き家（木造平屋約71㎡）
空き家暦2年
- ・ 助成内容 : 改修し、学生向けシェアハウスへ整備
- ・ 助成額 : 64.5万円

