

# 遊休不動産の現状と課題

---

平成28年4月26日  
土地・建設産業局

1. 空き家・空き地の状況と将来見通し .....P 1
2. 空き家の有効活用に向けた取り組みの現状と課題 .....P13
3. 遊休化した隣地の有効活用について .....P24
4. 不動産の行政への寄付の受入れについて .....P29
5. 所有者の所在の把握が難しい土地について .....P35

# 1. 空き家・空き地の状況と将来見通し

# 空き家ストックの増加

- 空き家数は大幅に増加し約820万戸。特に、別荘、賃貸用・売却用住宅等を除いた「その他の住宅」の空き家が急増
- 「その他の住宅（約320万戸）」のうち利活用が有望なストック数は、耐震性、腐朽・破損、立地の状況を踏まえて推計をしたところ、全国で約48万戸（社会資本整備審議会住宅宅地分科会）
- 利活用が望めない残りの約272万戸の空き家が除却された場合、空き地化する可能性が高く、有効活用や適正な管理が課題

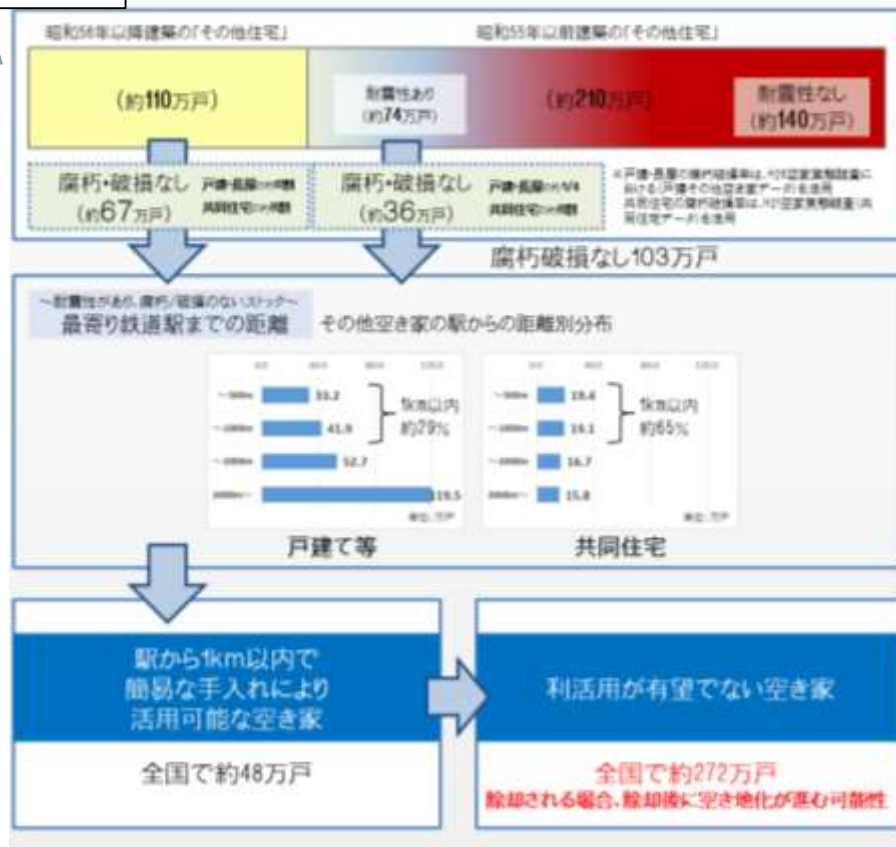
種類別空き家数の推移



総数  
約820万戸

その他の住宅  
約320万戸

利活用が有望でない空き家の増加による空き地化の懸念



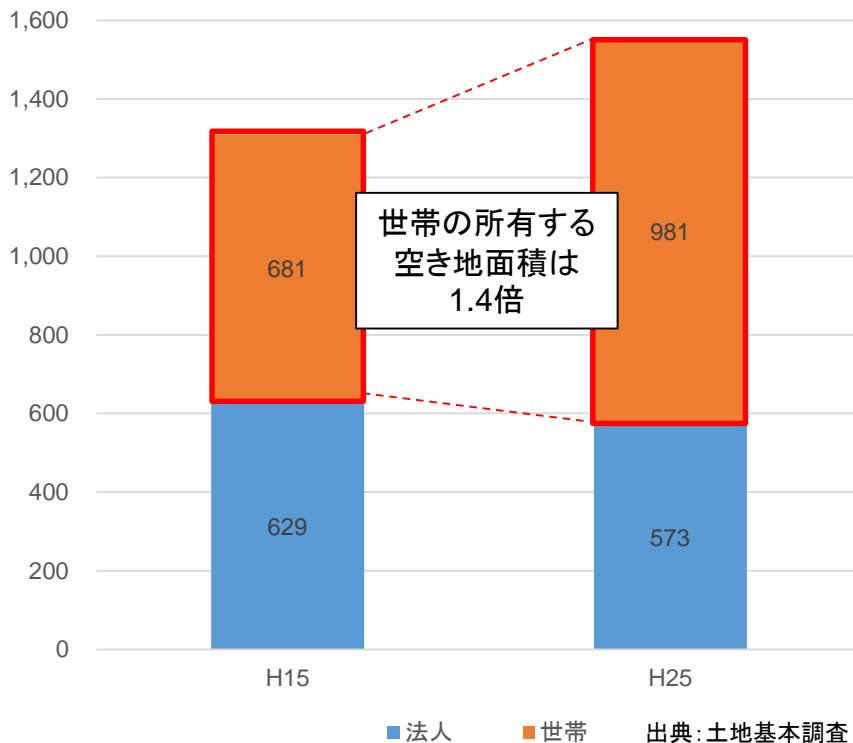
[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）  
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き地ストックの増加

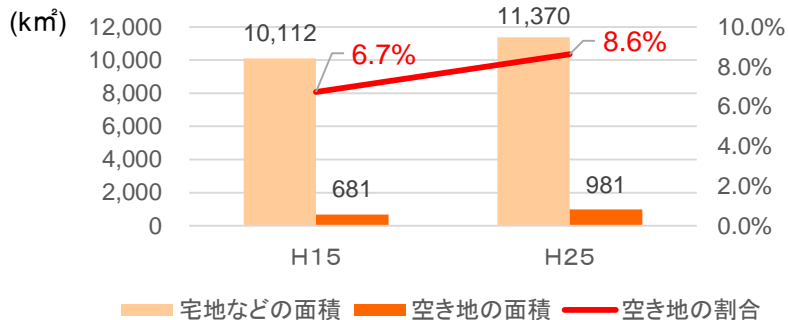
- 法人・世帯が所有する空き地面積は、平成25年に1,554km<sup>2</sup>となり、平成15年からの10年間で244km<sup>2</sup>増加
- 世帯所有の空き地面積は300km<sup>2</sup>増加し、10年間で約1.4倍

## 法人・世帯が所有する空き地の面積の推移

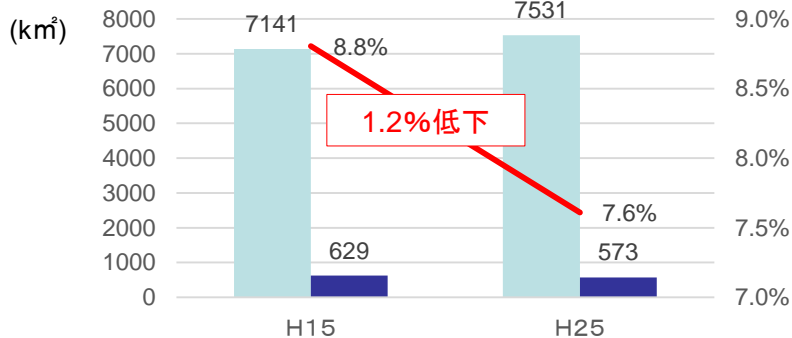


## (参考) 法人・世帯が所有する宅地など（農地・林地などを除いた土地）の面積の推移と空き地面積の割合の変化

### <世帯>



### <法人>



### 【空き地の定義】

- 世帯：特に利用していない土地で、原野、荒れ地・池沼などを含む
- 法人：特に利用していない土地で、未着工の建設予定地を含む

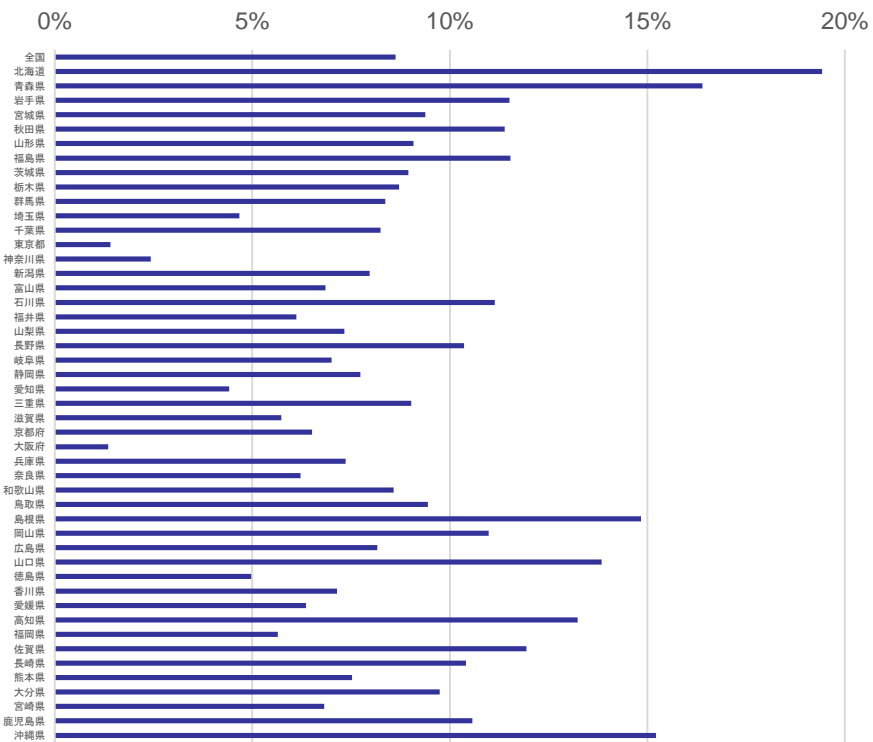
### 【宅地などの定義】

- 世帯：住宅用地、事業用地、原野、荒れ地、池沼などの農地・林地以外の土地
- 法人：農地、林地、鉄道・送配電等用地以外の土地

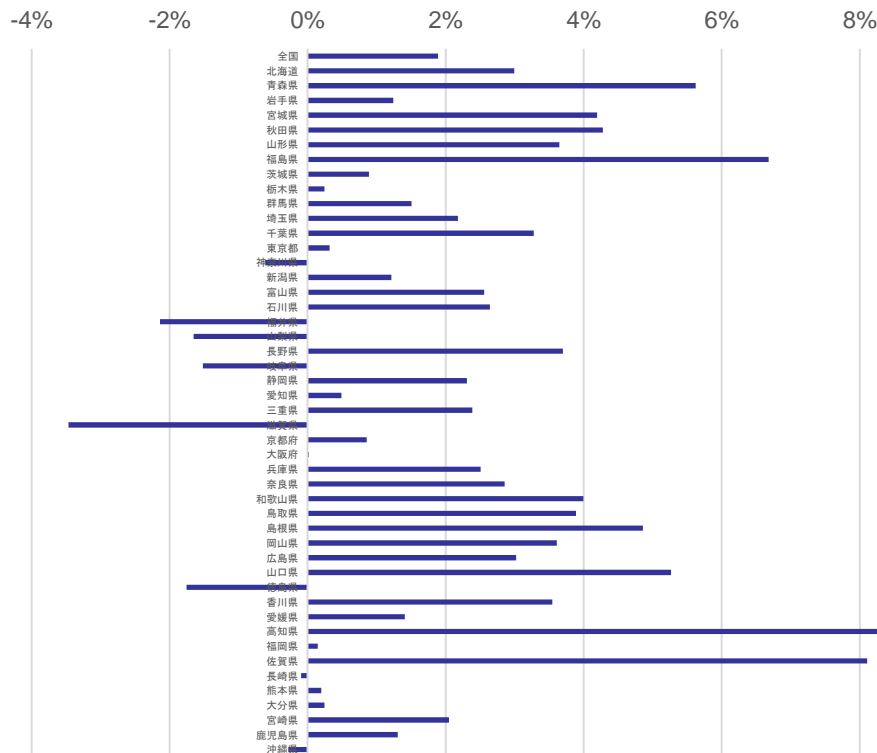
# 空き地の状況(世帯)

○大都市圏に比べ、地方圏の空き地の割合が高く、増加傾向。規模としては100~300㎡が最多

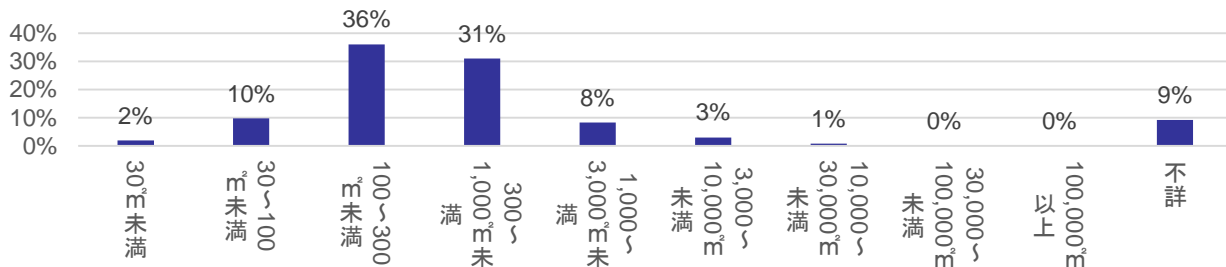
世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合(平成25年度)



世帯の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化(平成15年→25年)



空き地の規模分布(全国)



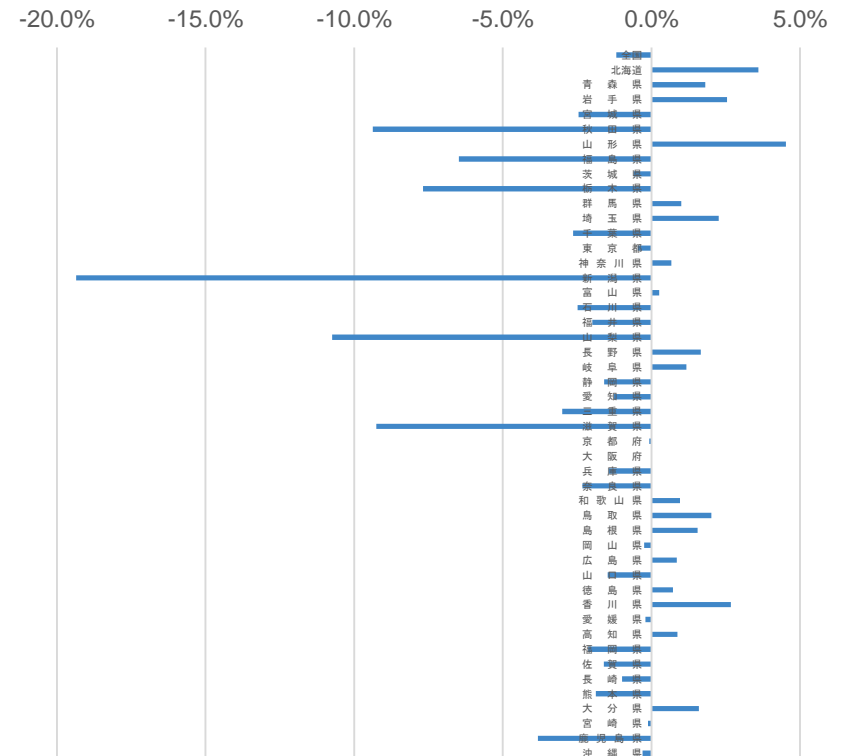
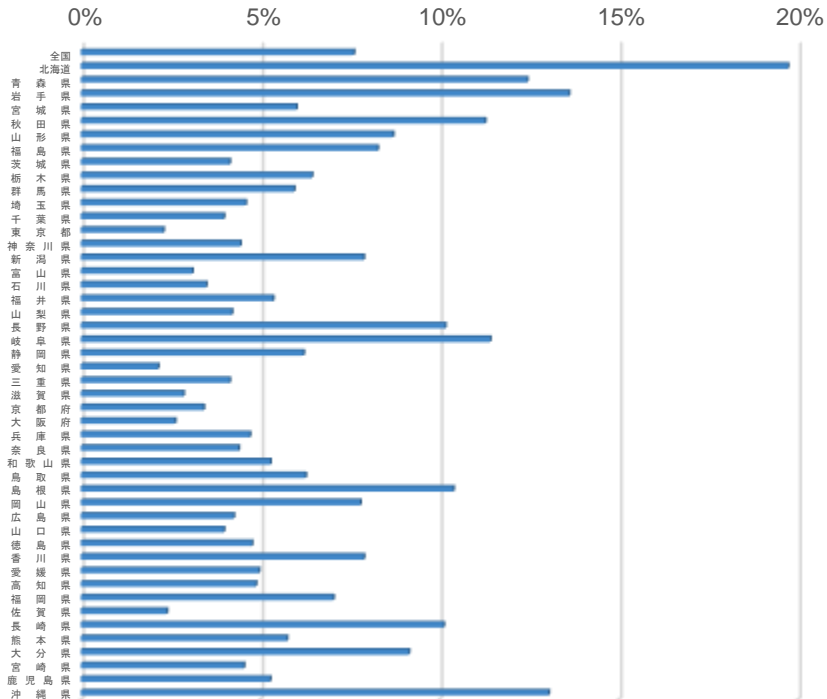
出典:土地基本調査(国土交通省)

# 空き地の状況(法人)

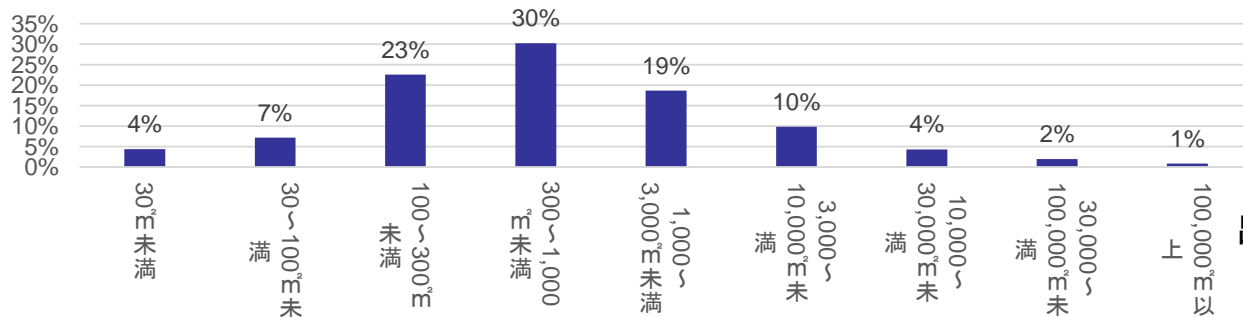
○世帯と異なり、法人の所有する空き地は減少傾向。規模としては300～1000㎡が最多

法人の所有する宅地等に占める空き地面積の割合（平成25年）

法人の所有する宅地等に占める空き地面積の割合の変化（平成15年→25年）



空き地の規模分布(全国)

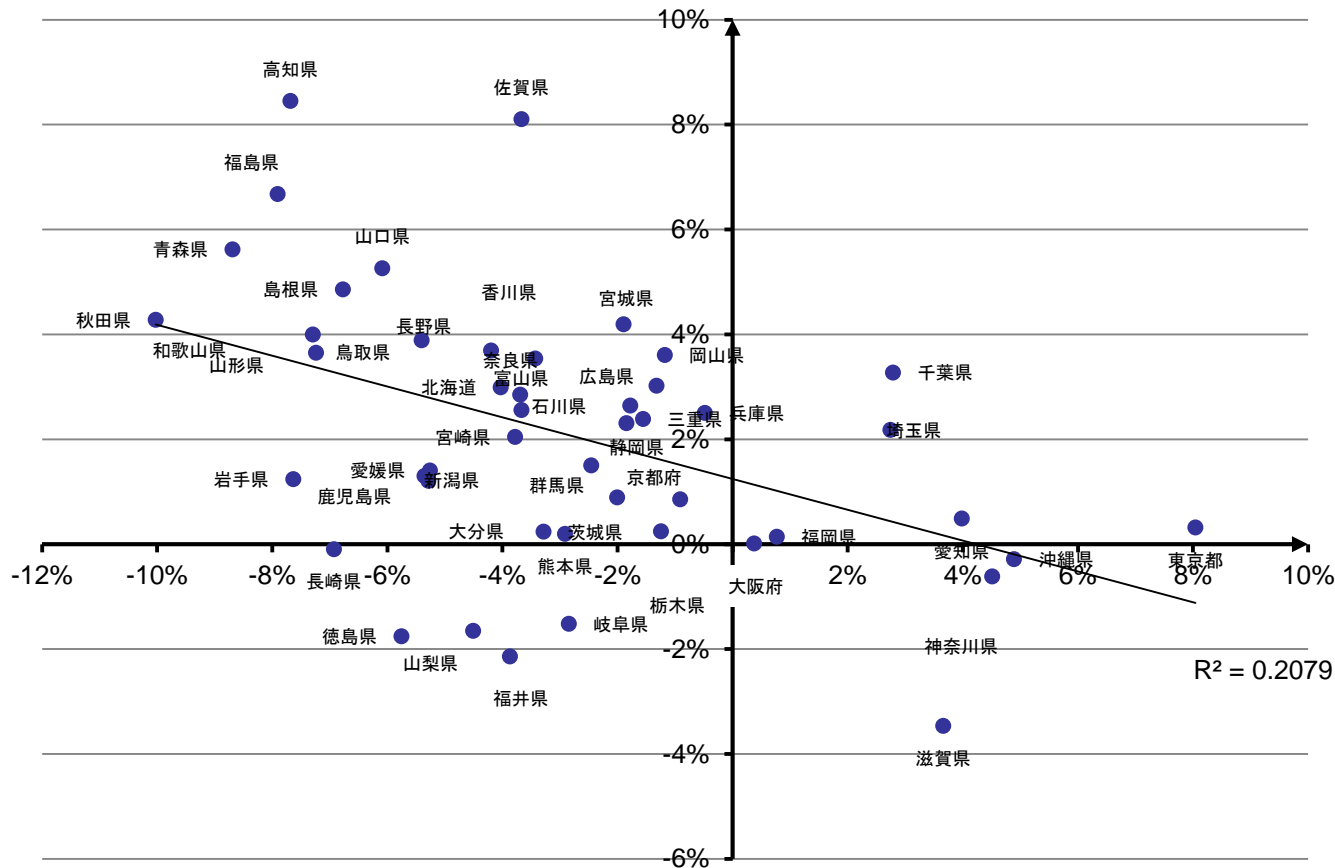


出典：土地基本調査(国土交通省)

# 人口減少と空き地面積割合の増加との相関関係

○人口減少と空き地面積割合の増加には相関が見られる。

平成15年から25年にかけての世帯の所有する宅地等に占める空き地面積割合の増加率(%)



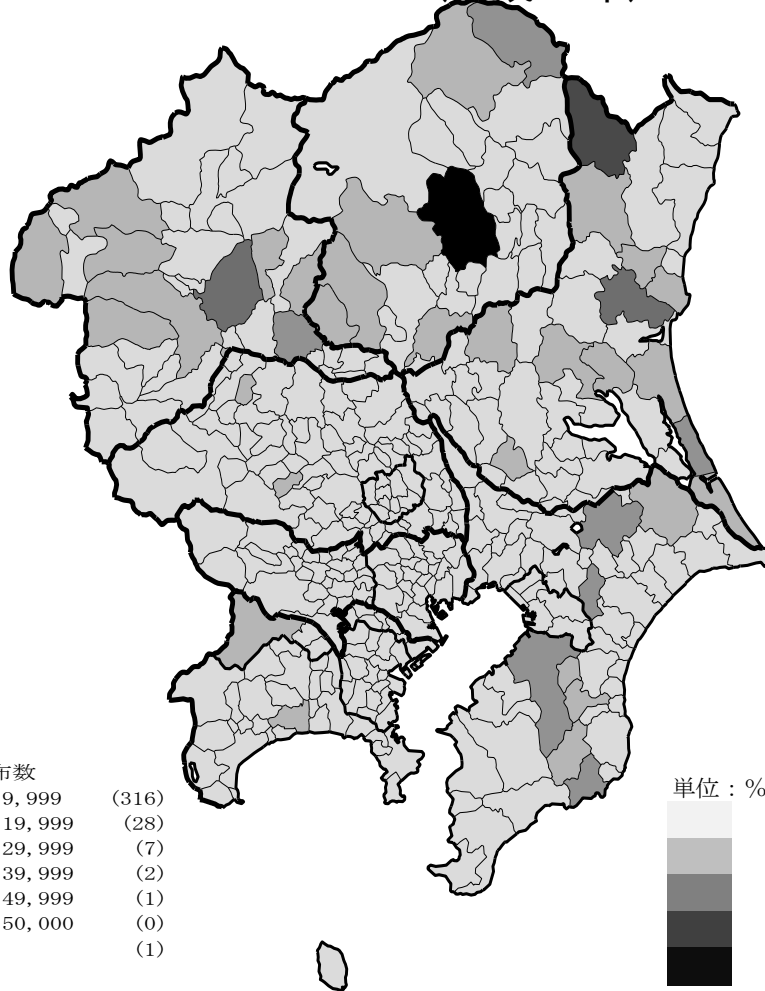
出典:土地基本調査、人口推計(総務省統計局)より  
国土交通省作成



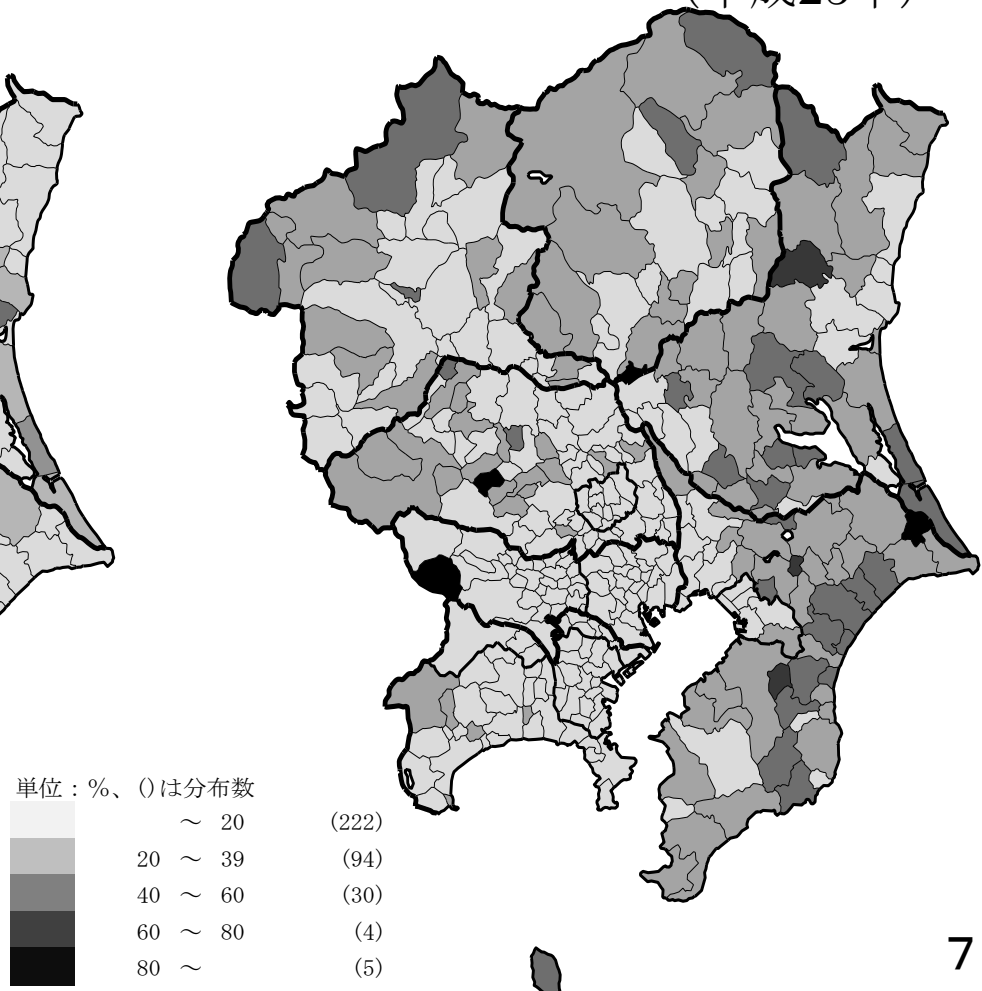
# 空き地の状況(世帯・首都圏)

○市町村別の空き地面積の総量は、北関東及び千葉県の一部の市町村で多くなっている。  
 ○世帯の所有する宅地(現住居の敷地以外に限る。)に占める空き地の件数の割合は、各県の中でも縁辺部で高くなっている。

市町村別の空き地面積(単位:m<sup>2</sup>)(世帯)  
(平成25年)



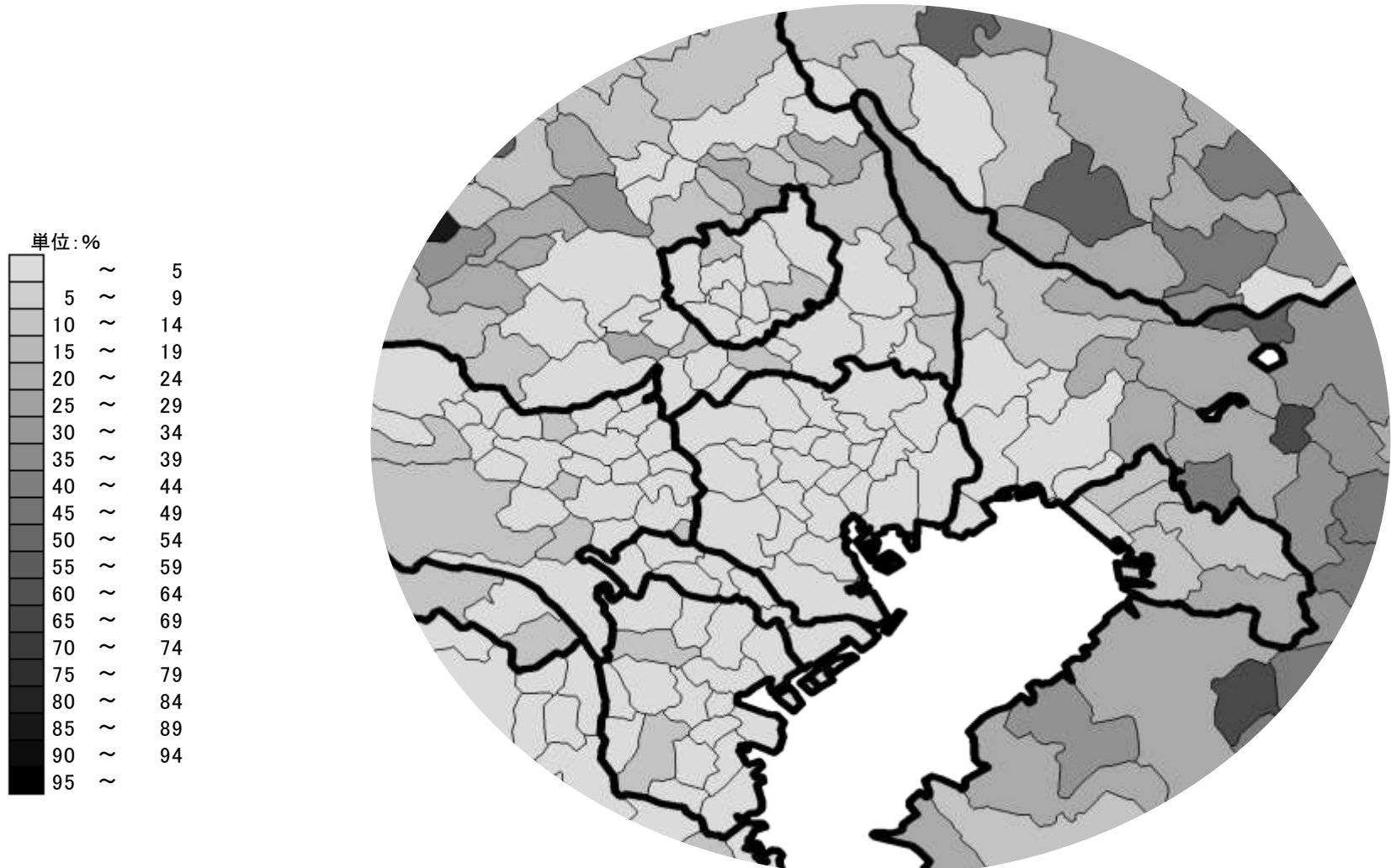
市町村別の空き地件数率(単位:%)(世帯)  
(平成25年)



# 空き地の状況(世帯・都心から50キロ圏内)

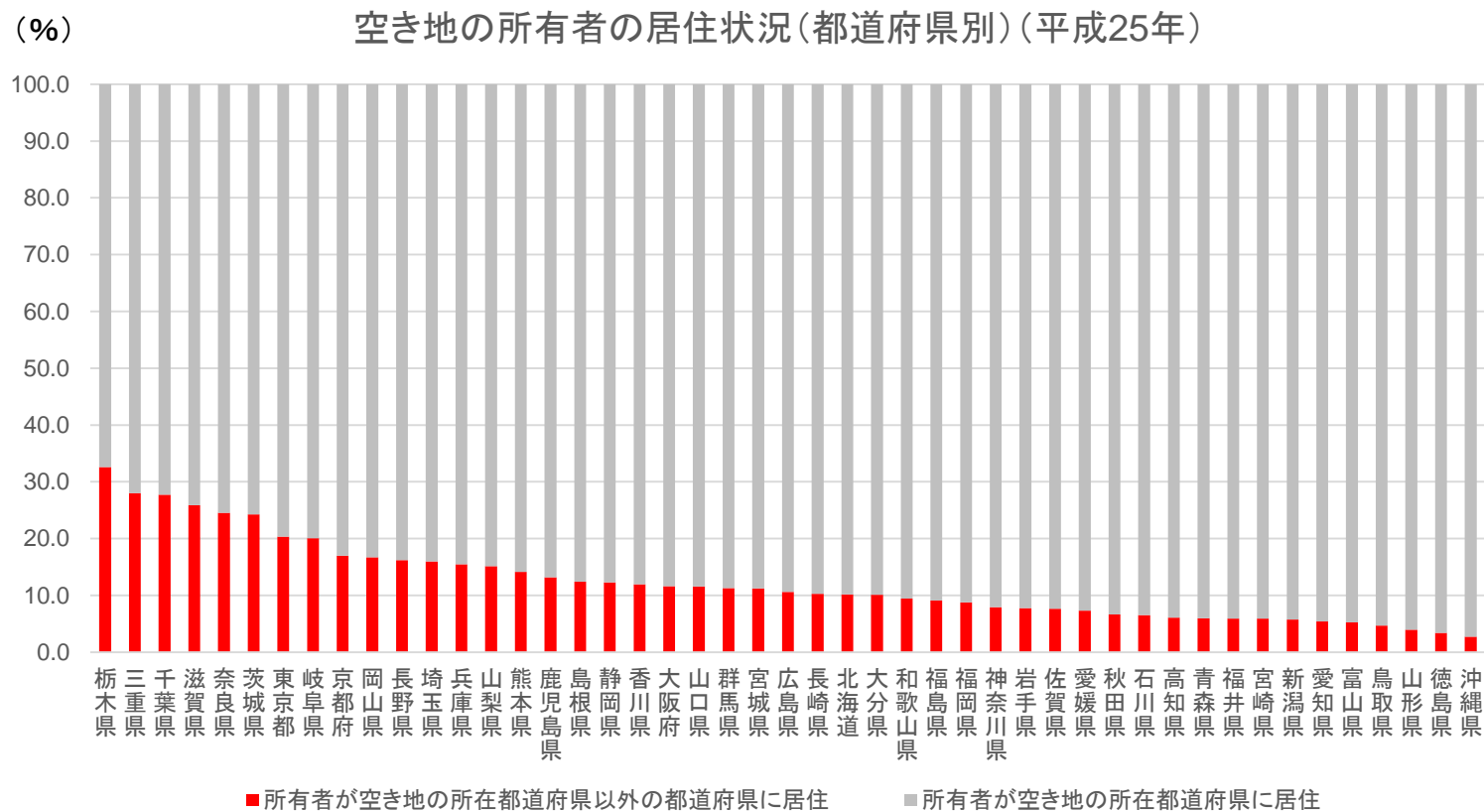
○世帯の所有する宅地(現住居の敷地以外に限る。)に占める空き地の件数の割合は、都心から50キロ圏内でも郊外部で高くなっている。

市町村別の空き地件数率(単位:%)(世帯)(平成25年)



# 世帯の保有する空き地の所有者の所在地

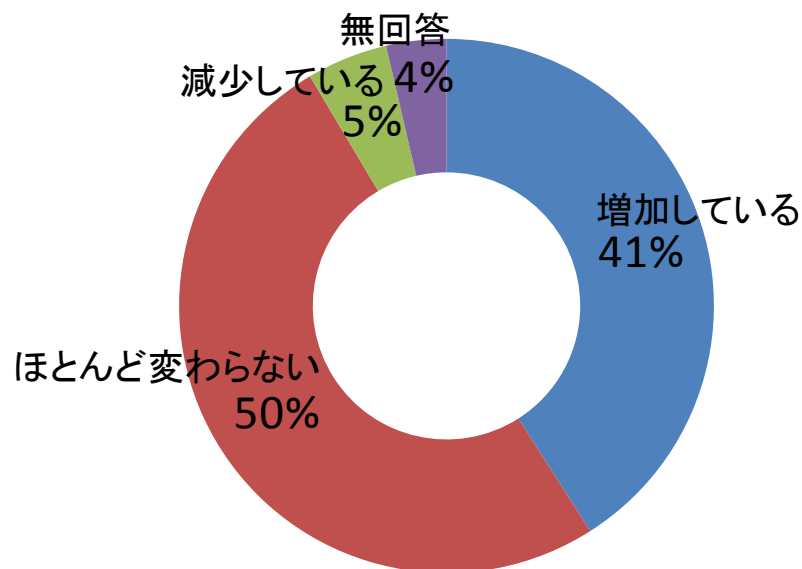
○他の都道府県に居住している空き地等の所有者は一定割合存在(管理が容易でない土地の存在を示唆)



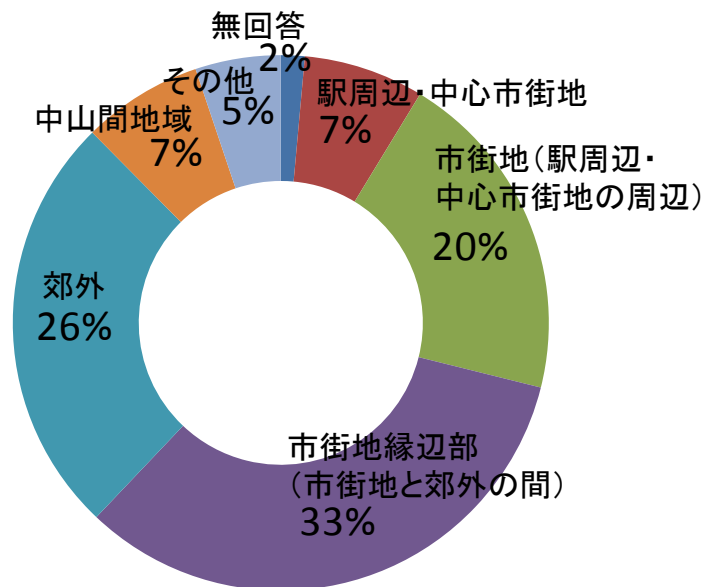
# 管理水準の低下した空き地の増減と発生地域

○全国の市区町村の4割では管理水準の低下した空き地が10年前と比べ増加しており、地域別にみると「市街地縁辺部」、「郊外」、「駅周辺・中心市街地の周辺市街地」の順に多い。

管理水準が低下した空き地の件数の10年前との比較



管理水準が低下した空き地の発生地域



※平成24年国土交通省土地・建設産業局アンケート

全国の市区町村(1,742団体)を対象に実施(平成24年10月)。回収率71%

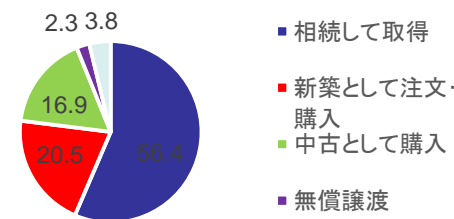
# 相続に伴う不動産の遊休化について

- 年間の相続財産規模は、各種調査機関による推計によると、幅があるものの概ね50兆円程度（うち4割程度が不動産）
- 団塊世代の持ち家率は約8割、団塊ジュニア世代の持ち家率は6割程度。相続を契機に空き家となることが多いこと、被相続人と相続人が異なる県に居住しているケースが多いことを踏まえると、今後も相続に伴う遊休不動産が大量発生する可能性。

## 各種調査機関による相続資産規模の推計

調査機関	相続資産規模	推計年
野村資本市場研究所	50兆円	2008
フィデリティ退職・投資教育研究所	40～50兆円程度（うち土地は47.4%をしめると推計）	2009
日本総合研究所	37兆円（うち土地は13.8兆円、土地を除く固定資産は3.6兆円）	2012

## 個人住宅が空き家となった理由



出典：平成26年空き家実態調査

## 家計主の年齢別の持ち家率（平成25年）

家計主の年齢階級	総数 ※1 (A)	主世帯		同居・住宅以外の建物に居住する世帯 (D)	持ち家率 (B/A)
		持ち家 (B)	借家 (C)		
普通世帯総数 ※2	52,298,000	32,165,800	18,518,900	195,900	62%
25歳未満	1,540,600	51,700	1,480,000	1,900	3%
25～29歳	1,923,200	217,300	1,689,600	6,100	11%
30～34歳	2,654,300	760,900	1,863,900	15,400	29%
35～39歳	3,562,300	1,638,200	1,886,900	23,700	46%
40～44歳	4,261,000	2,379,200	1,837,200	31,300	56%
45～49歳	4,094,500	2,564,600	1,494,300	26,500	63%
50～54歳	4,147,900	2,855,500	1,262,900	20,700	69%
55～59歳	4,299,200	3,177,700	1,100,800	14,700	74%
60～64歳	5,420,700	4,199,700	1,200,600	12,500	77%
65～69歳	5,007,700	3,989,200	1,003,100	8,500	80%
70～74歳	4,351,600	3,492,100	842,600	8,800	80%
75歳以上	7,334,700	5,976,200	1,319,200	21,400	81%

※1 所有の関係「不詳」を含む。  
 ※2 家計主の年齢「不詳」を含む。

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

## 親子間相続における被相続人の都道府県別人数と県内相続比率（単位：人、%）

都道府県	回答数	県内相続比率	都道府県	回答数	県内相続比率	都道府県	回答数	県内相続比率	都道府県	回答数	県内相続比率
宮崎県	18	44.4	福島県	49	63.3	秋田県	23	69.6	山形県	35	74.3
佐賀県	22	45.5	鹿児島県	47	63.8	埼玉県	171	69.6	長野県	72	75.0
山口県	71	50.7	徳島県	28	64.3	愛媛県	53	69.8	奈良県	70	75.7
栃木県	53	50.9	京都府	140	65.0	香川県	40	70.0	福井県	29	75.9
岩手県	31	51.6	山梨県	27	66.7	東京都	507	71.2	鳥取県	25	76.0
高知県	23	52.2	滋賀県	39	66.7	兵庫県	252	71.8	石川県	41	78.0
茨城県	63	52.4	熊本県	45	66.7	和歌山県	29	72.4	宮城県	69	79.7
長崎県	38	55.3	千葉県	173	67.1	大阪府	378	73.0	愛知県	350	80.6
島根県	24	58.3	岡山県	79	67.1	広島県	100	73.0	北海道	224	81.3
大分県	27	59.3	静岡県	133	68.4	岐阜県	86	73.3	青森県	34	85.3
富山県	46	60.9	新潟県	90	68.9	神奈川県	311	73.6	沖縄県	9	88.9
群馬県	57	63.2	三重県	82	69.5	福岡県	144	73.6			

（注）県内相続比率とは、被相続人の居住地と相続人の居住地が同じ場合の人数比率。表は、同率の昇順で並べてある。

相続人の過半数が他県に住んでいる県も

出生率は昭和50年に2を下回る

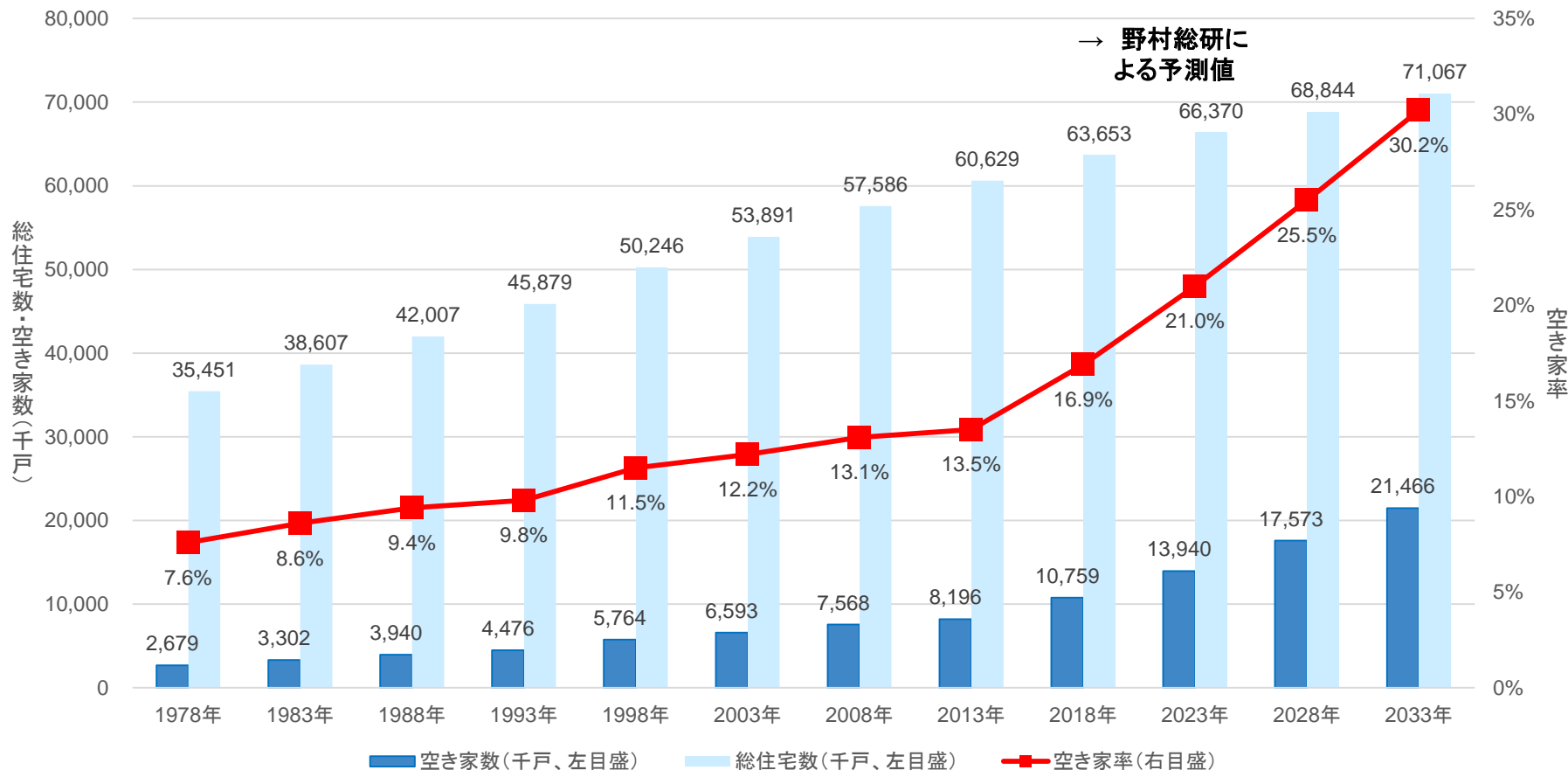
団塊ジュニア世代

団塊世代

出典：「日本の相続と投資の実態」フィデリティ退職・投資教育研究所（平成24年）

# 空き家の増加の将来予測

- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



出典)実績値は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」  
 予測値は株式会社野村総合研究所

## 2. 空き家の有効活用に向けた取り組み の現状と課題

# 住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)の概要 ① 国土交通省

○平成28年3月に閣議決定された住生活基本計画では、「現状と今後10年の課題」として、「世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】」と記載

## 新たな住生活基本計画

住生活基本法制定  
平成18年6月

住生活基本計画(全国計画)

平成18年9月策定

【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画(全国計画)

平成23年3月策定

【計画期間】平成23年度～32年度

## 現状と今後10年の課題

### (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

### (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

### (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

### (4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

### (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

### (6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

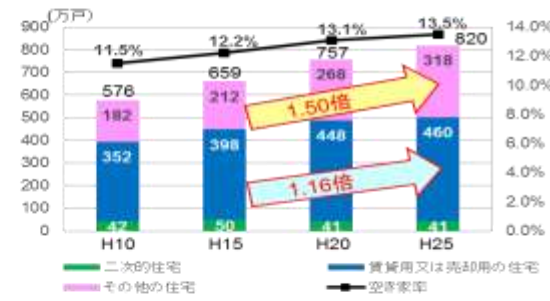
- ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



首都圏：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

【空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

## 【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

①  
居住者  
からの視点

②  
住宅ストック  
からの視点

③  
産業・地域  
からの視点



○住生活基本計画では、目標として「急増する空き家の活用・除却の推進」が掲げられ、空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進、利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実等を基本的な施策として位置付け

## ②住宅ストックからの視点

### 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入で「ペーパ」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

#### (基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
  - ① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
  - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上
  - ③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
  - ④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
  - ⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成



### 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

#### (基本的な施策)

- (1) 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施
  - ① 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生
  - ② 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
  - ③ 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定



### 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

#### (基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 古民家等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- (5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進



○「急増する空き家の活用・除却の推進」の成果指標として「その他空き家」数を平成37年に400万戸に抑えるなどと設定

## 成果指標一覧

(☆)は新規

### 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ①子育て世帯\*における誘導居住面積水準達成率  
 【全国】 42% (H25) → 50% (H37)  
 【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37)

※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

### 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.1% (H26) → 4% (H37)
- ③(☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合  
77% (H26) → 90% (H37)
- ④(☆) 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化  
0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)
- ⑤建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率  
平成28~37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
- ⑥高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率  
41% (H25) → 75% (H37)

### 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ⑦最低居住面積水準未達率  
4.2% (H25) → 早期に解消
- (再掲) 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化
  - (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

### 目標4 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- ⑧既存住宅流通の市場規模  
4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)
- ⑨(☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合  
5% (H26) → 20% (H37)
- ⑩新築住宅における認定長期優良住宅の割合  
11.3% (H26) → 20% (H37)

### 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ⑪耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率  
18% (H25) → おおむね解消 (H37)
- ⑫リフォームの市場規模  
7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
- ⑬省エネ基準を充たす住宅ストックの割合  
6% (H25) → 20% (H37)
- ⑭(☆) マンションの建替え等の件数(S50からの累計)  
約250件 (H26) → 約500件 (H37)
- ⑮25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合  
46% (H25) → 70% (H37)

### 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ⑯(☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合  
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ⑰(☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数  
318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)

### 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (再掲) 既存住宅流通の市場規模
- (再掲) リフォームの市場規模

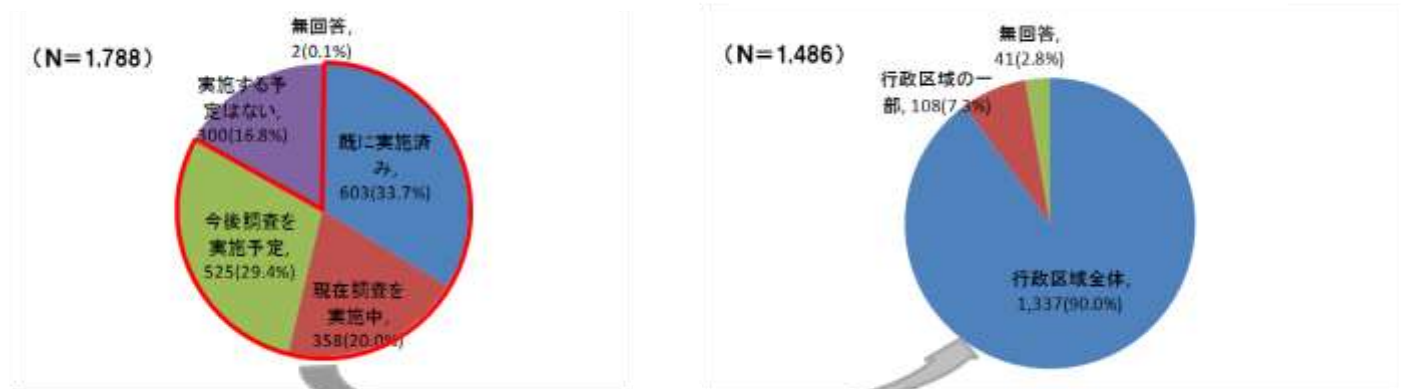
### 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ⑱地震時等に著しく危険な密集市街地の面積  
約4,450ha(速報) (H27) → おおむね解消 (H32)
- (再掲) 都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化
  - (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
  - (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数(市区町村数)  
458団体 (H26) → 約700団体 (H32)
  - (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率  
16% (H26) → 20% (H32)
  - (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練(机上訓練、情報伝達訓練等)を実施した市区町村の割合  
【洪水】 - (H26) → 100% (H32)  
【内水】 - (H26) → 100% (H32)  
【津波】 0% (H26) → 100% (H32)  
【高潮】 - (H26) → 100% (H32)
  - (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市区町村の割合  
約33% (H26) → 約100% (H32)
  - (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数  
148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)

# 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行状況

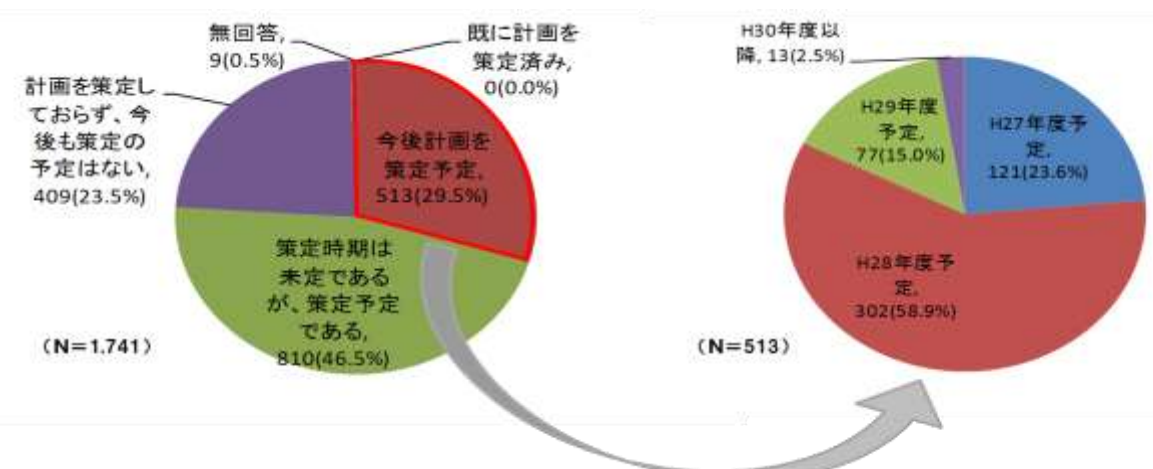
○「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に全面施行。  
 ○8割以上の自治体で空家等に関する実態調査の実施を予定しており、約3割の自治体で空家等対策計画の策定を予定（時期未定を含めれば7割以上が策定を予定）。

## ○空家等に関する実態調査の実施状況



※「実施する予定はない」以外の回答をした1,486自治体のうち、97.2%にあたる1,445自治体が回答

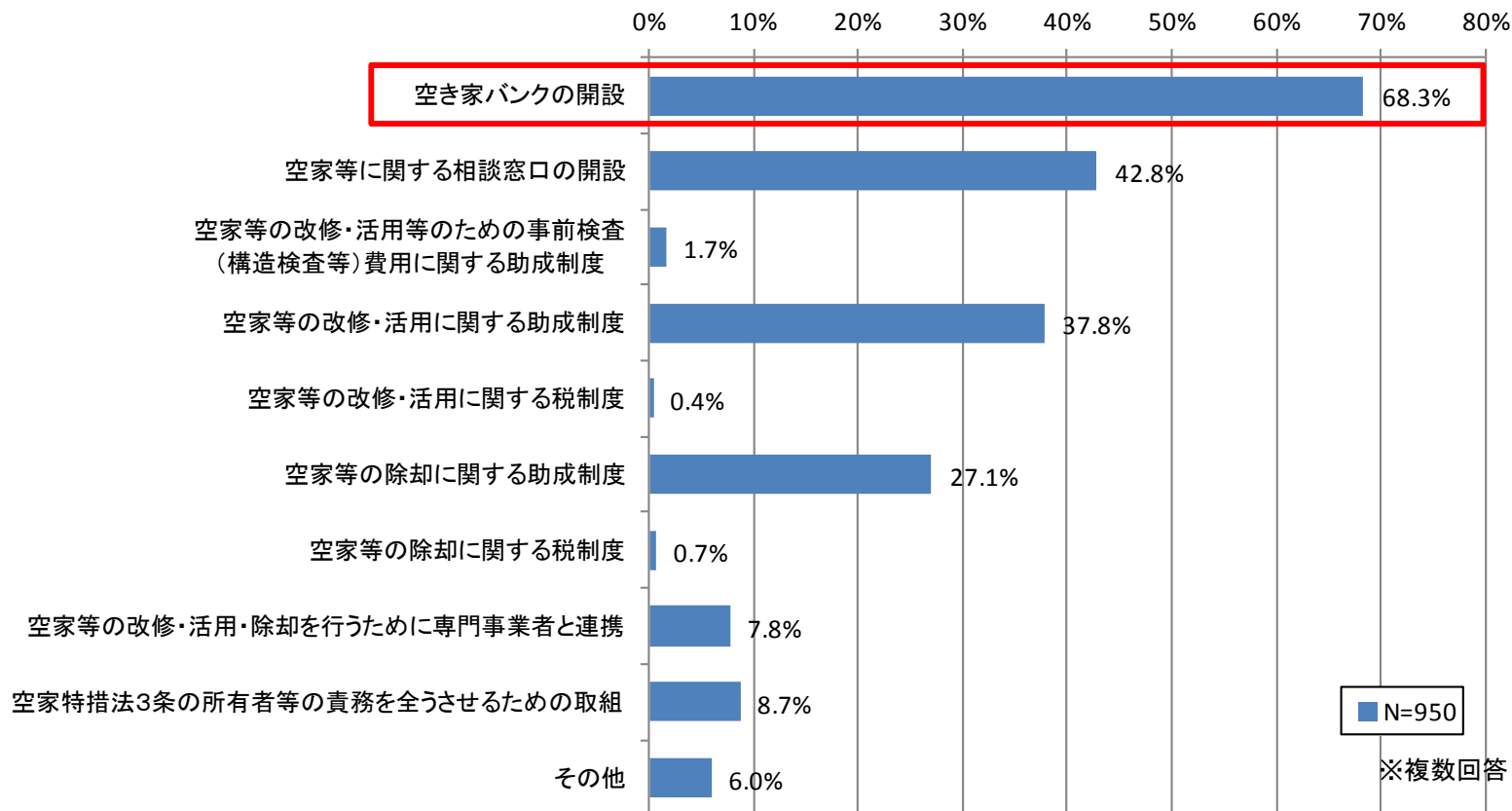
## ○「空家等対策計画」の策定状況



※平成27年10月1日時点

○空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組みとして、空き家バンクの開設が最も多く、次いで空き家等に関する相談窓口の開設、空き家等の改修・活用に関する助成制度等が多い。

空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取り組み

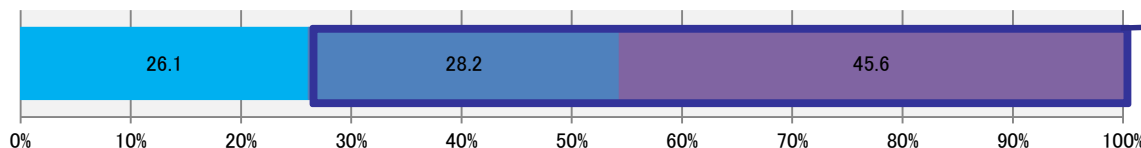


※平成27年10月1日現在

# 空き家バンク等に対する国民の認識

- 空き家バンク等の認知度は高くはなく(「聞いたことがない」・「どのようなものか知らない」が7割以上)、認知度向上が課題。
- 空き家バンク等の活用意向は、「利用したい」との回答と同程度の「利用にあたって不安がある」との回答。不安との回答の内訳を見ると、「取引の流れがよく分からない(18.4%)」、「契約後のアフターサービスが充実していない(10%)」、「物件オーナーと直接交渉しなければならないものが多い(8.8%)」となっている。

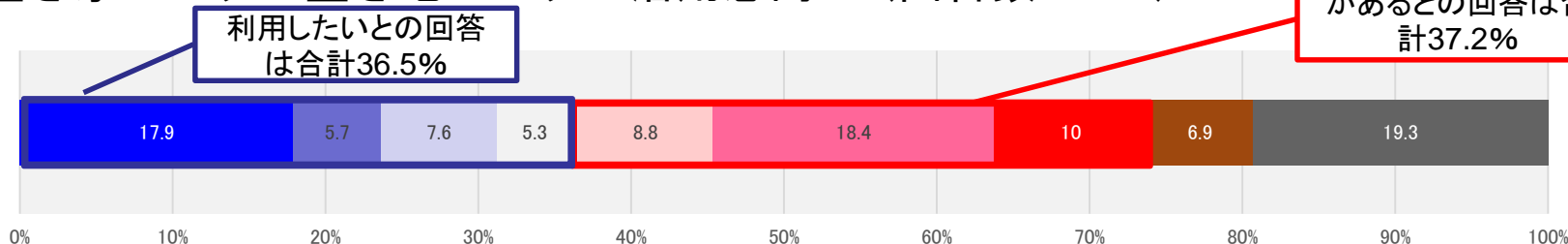
## 空き家バンク・空き地バンクの認知度 (回答数：1604)



「聞いたことがない」・  
「どのようなものか知らない」が7割以上

■ 知っている ■ 名前だけは聞いたことがあるが、どのようなものか知らない ■ 聞いたことがない

## 空き家バンク・空き地バンクの活用意向※ (回答数：419)



利用したいとの回答  
は合計36.5%

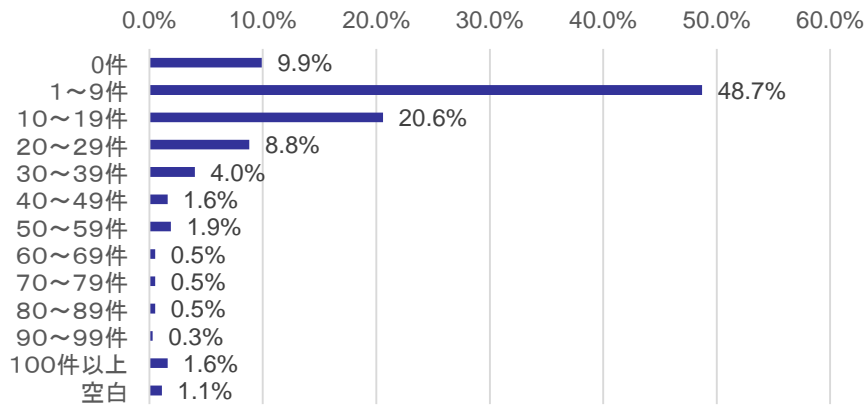
利用にあたって不安  
があるとの回答は合  
計37.2%

- 自治体によっては補助金等の優遇措置が受けられるから、利用したい
- 登録されている物件には価格が低いものがあり、積極的に利用したい
- 周辺環境や生活環境等の情報も入手しやすいから、積極的に利用したい
- 民間にはないような情報も登録されていることがあるから、利用したい
- 物件オーナーと直接交渉しなければならないものが多いから不安である
- 利用した取引の流れがよくわからないため、不安である
- 契約後のアフターサービスが充実していないから、不安である
- その他
- わからない

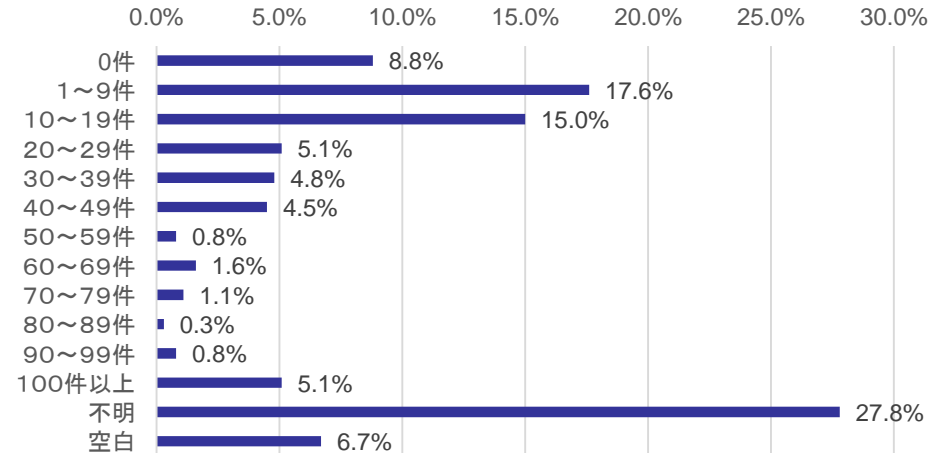
※空き家バンク・空き地バンクを知っている方に追加質問した結果  
出典：国土交通省調べ(平成27年度実施)

○空き家バンクの登録・問い合わせ・成約件数をみると、利用が低調なものが多いが、利用が多いものもある

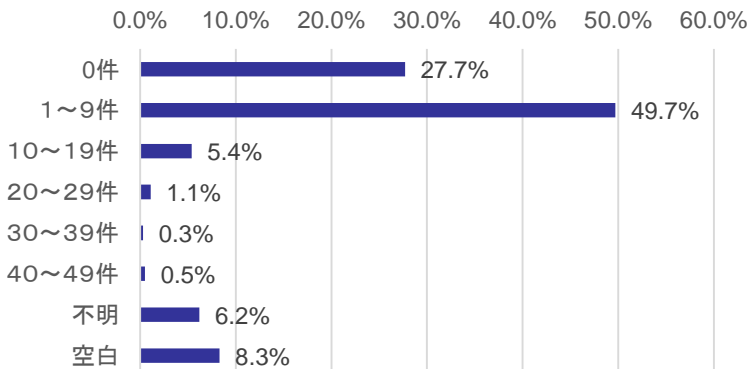
空き家バンクへの登録件数(賃貸・売買向け)  
平成26年1月時点 回答数:374市町村



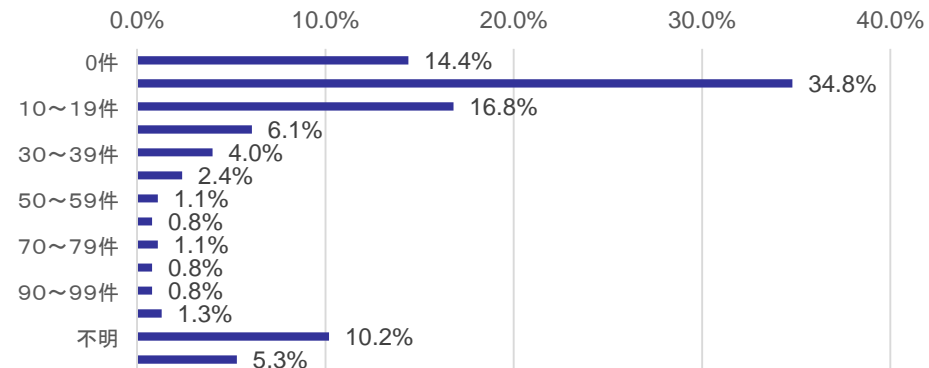
空き家バンクへの問い合わせ件数  
平成24年度 回答数:374市町村



平成24年度の成約件数 回答数:374市町村



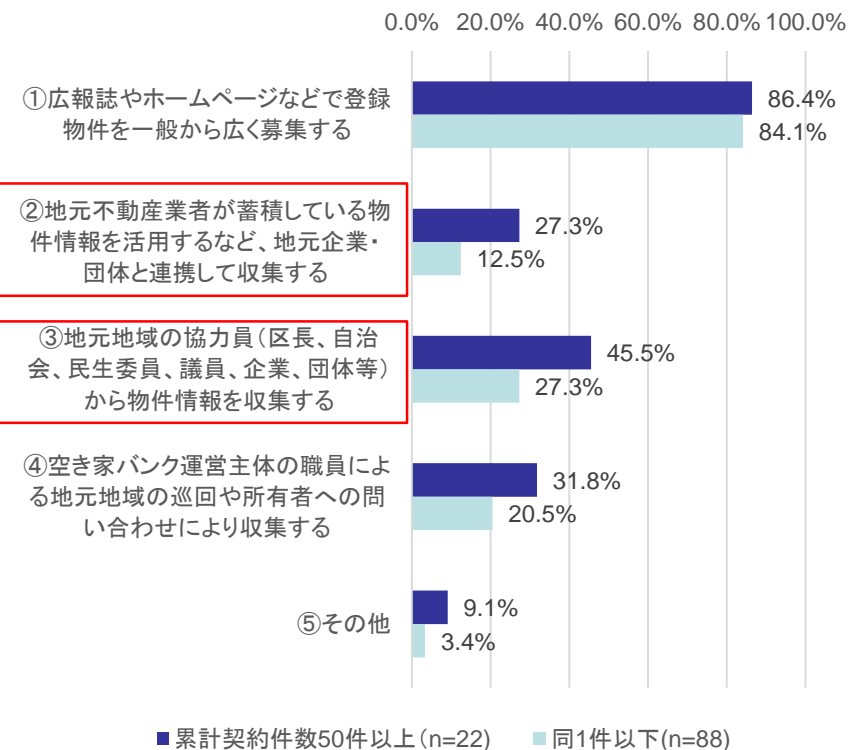
空き家バンク開設以来平成26年1月までの累計の成約件数  
回答数:374市町村



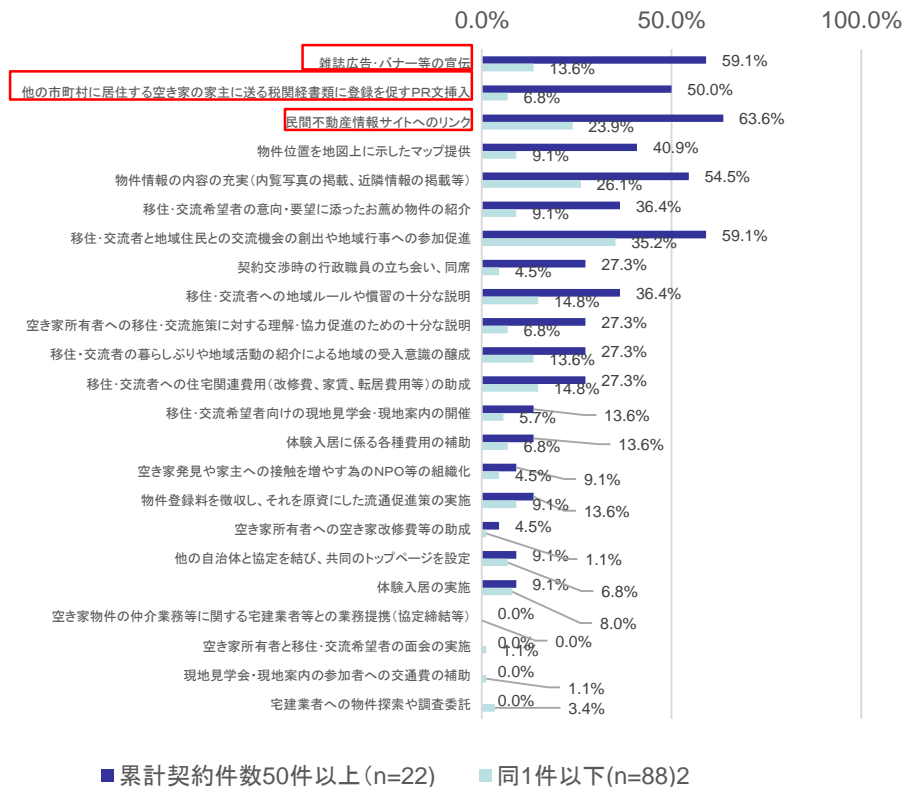
# 空き家バンクの運営上の課題・取り組み

- 契約実績の多寡別に登録物件の収集方法の違いについて見ると、不動産業者や地元地域の協力員との連携の有無で大きな差がある。
- 契約実績の多寡別に空き家バンクの利用促進に向けた取り組みについて見ると、民間不動産情報サイトへのリンク、他の市町村に居住する空き家の家主に送る税関係書類に登録を促すPR文挿入等、家主や不動産業者への働きかけの有無で差がある。

空き家バンクに登録する物件の収集方法  
(平成25年)

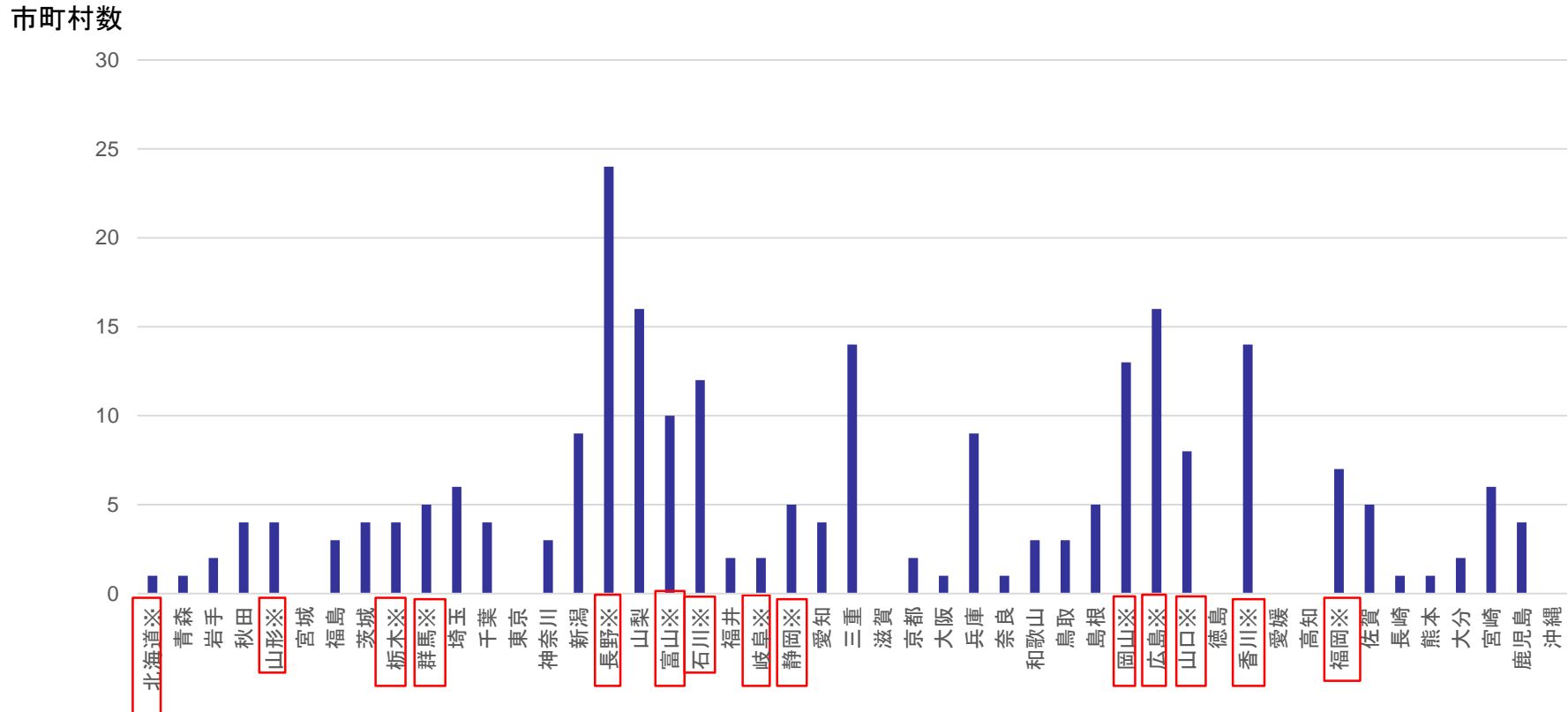


空き家バンクの利用促進活用に向けて行っている取り組み  
(平成25年)



○宅地建物取引業団体と空き家対策に関する連携協定の締結状況については、都道府県や市町村ごとに差が見られる。

宅地建物取引業団体と連携協定を締結している都道府県と市町村数



注) 全国宅地建物取引業協会連合会及び全日本不動産協会に対し、空き家バンクに関する自治体との協定の締結状況を調査(平成27年9月実施)。調査の結果「協定を締結している」と回答があった数(団体の重複は除いている)。

注) 都道府県に※がついているものは、全国宅地建物取引業協会連合会もしくは全日本不動産協会から「協定を締結している」との回答があった都道府県を示す。



# 島根県江津市の取組み（移住促進のための空き家活用事業）

- 過疎化・高齢化の進展により空き家が増え続けるなか、空き家を地域資源として捉え、定住促進や地域の活性化につなげる取組を実施。
- 行政、宅建業者・建設業者、地域コミュニティ・NPOがそれぞれの機能を活かし役割分担することで空き家の活用を円滑に実施。

## ■ 多様な主体の連携による空き家の活用の流れ

### STEP1 空き家の調査登録

（対応者） **市が中心となり実施**

- ・空き家所有者の賃貸・売却などの意向確認や条件整理

### STEP2 定住相談と情報提供

（対応者） **市とNPOや宅地建物取引業者等が連携し実施**

- ・情報提供・・・空き家バンク(インターネット)
- ・空き家見学・紹介・・・市職員と宅建主任者が実施
- ・無料職業紹介・・・ワークステーション江津の開設

### STEP3 空き家の賃貸・売買契約

（対応者） **宅地建物取引業者が実施**

- ・売却の場合の宅建業者は公募選定で決定。
- ・空き家所有者又は入居希望者には、事前に業者が仲介することを説明しておく
- ・家賃設定の低い空き家の場合、業者によっては仲介業務を敬遠される。こうした空き家は修繕が発生するので、宅建業と建設業を兼業する業者に仲介業務を依頼する等の工夫をする



※売買が成立した空き家の例



※田舎暮らしツアーの実施の様子

## 【参考】 江津市の空き家バンクの実績

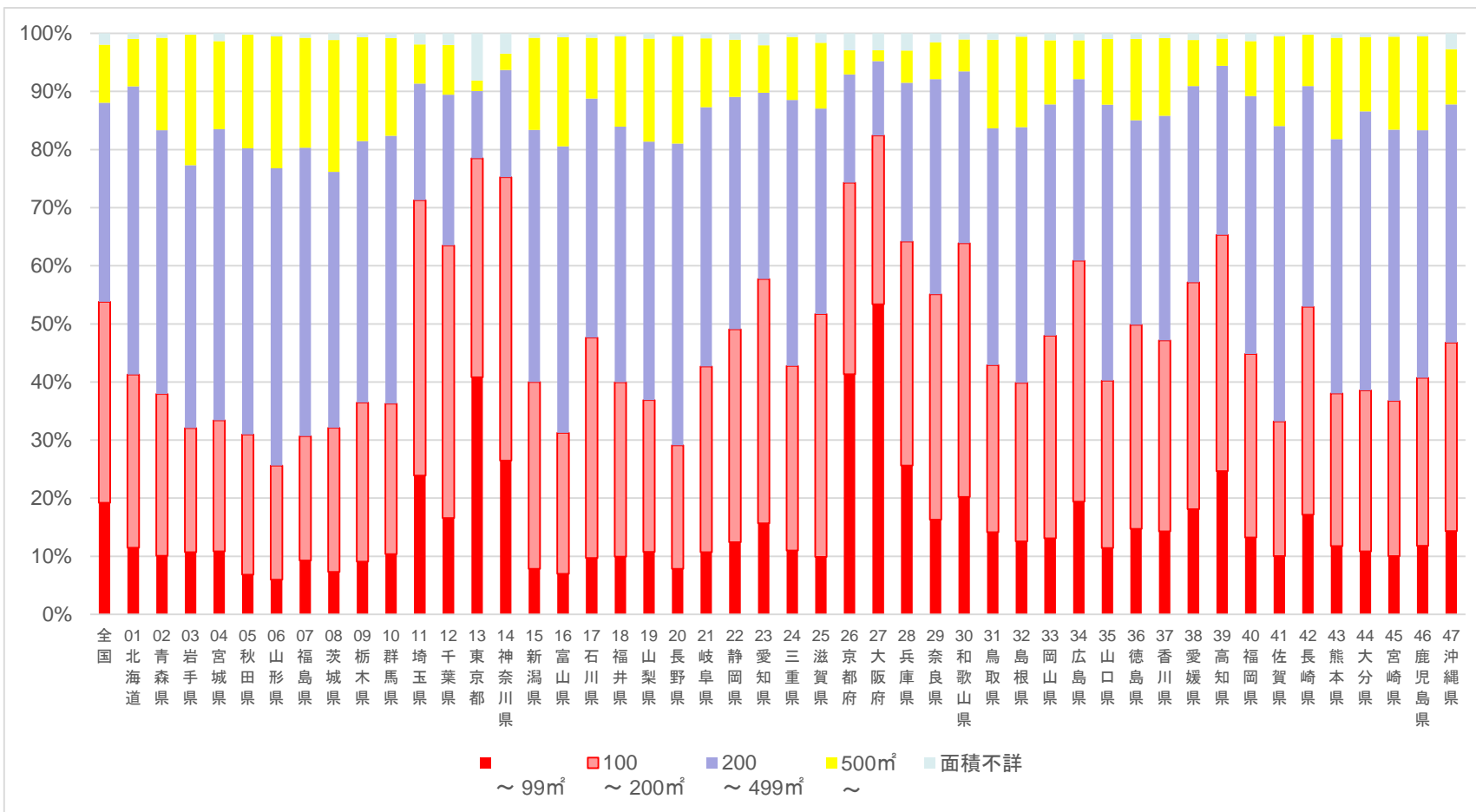
年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	合計
登録物件	20	24	24	33	29	38	42	39	30	279
活用件数	10	9	13	18	13	20	16	8	7	114
入居者数	12	19	34	45	45	46	34	19	20	274

### **3. 遊休化した隣地の有効活用について**

# 狭小住宅地の状況

○敷地面積が100㎡未満の狭小戸建て住宅地が、大阪府では53%、京都府や東京都では41%を占めるなど、大都市部を中心に高い割合であるが、全国的にも一定の割合で存在

一戸建・長屋建の住宅の敷地面積別割合(H25年度・課税対象筆ベース)



○隣地取引は、個人間の取引の比率が高く、101～200㎡、次いで50～100㎡の隣地を購入するものが多い。  
 ○都道府県別に見ると、山形県や和歌山県では不動産取引に占める隣地取引の比率が高く、東京都や大阪府等で隣地取引件数が多い。

## 隣地取引の取引主体

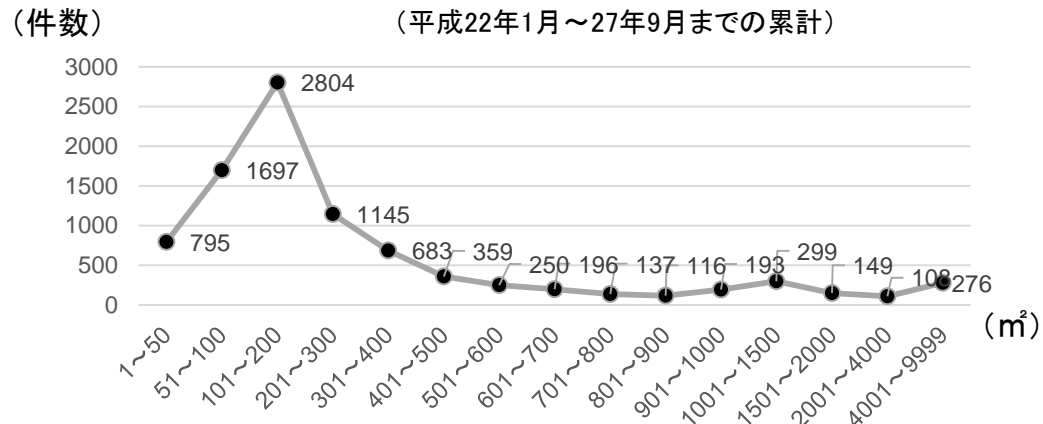
(平成22年1月～27年9月までの累計)

	個人	民間法人	地方公共団体	国等
買主	72%	27%	1%	0%
売り主	75%	22%	2%	1%

不動産取引状況調査(アンケート)より  
国土交通省作成

## 隣地取引の状況(購入された土地の面積別)

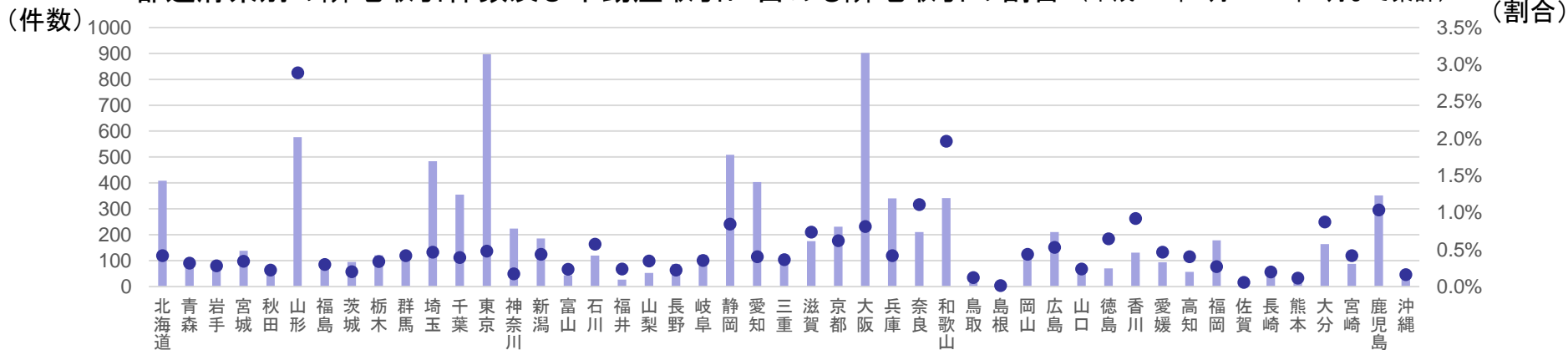
(平成22年1月～27年9月までの累計)



不動産取引状況調査より国土交通省作成

## 都道府県別の隣地取引件数及び不動産取引に占める隣地取引の割合

(平成22年1月～27年9月まで累計)



● 不動産取引に占める隣地取引の割合

■ 隣地取引の件数

不動産取引状況調査より国土交通省作成

# 隣地取引の効果と課題

○隣接地を一体的に利用することにより、実現可能な容積率の増加や敷地外への避難環境改善といった敷地条件の改善、防災性の向上といった敷地外を含めた環境改善を図ることができるが、隣接地売買には需給のミスマッチが存在

## 首都圏近郊の狭小宅地の現状の例

- ・都心から50キロ圏内で、駅チカと立地条件に恵まれているが老朽化した建物が目立つ。
- ・狭小住宅が建ち並び、建替も困難な状況。



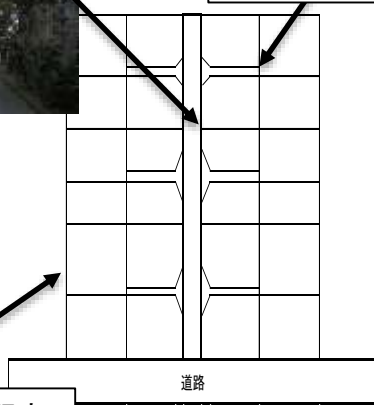
道路は建築基準法第43条第1項に基づく「ただし書き許可空地」。複数の個人が所有し、所有関係は混乱

間口2m未満の敷地を4件が通路として活用



行き止まり路幅は4m未満

敷地面積は10坪程度



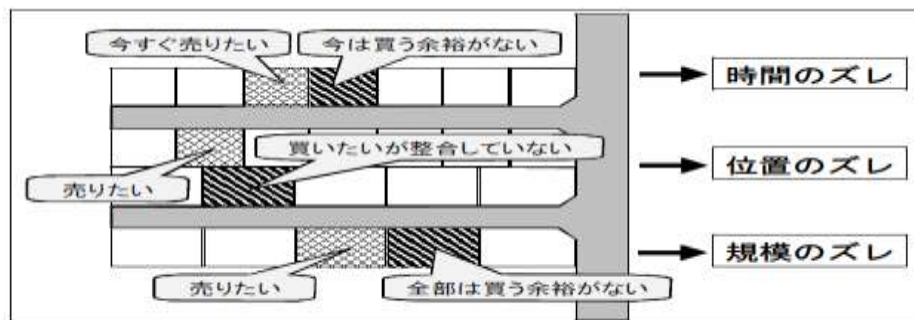
## 埼玉県毛呂山町での取り組み事例

- ・私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地では、敷地の区画が狭小(60~80㎡)のため、住宅地で空き地・空き家が生じた場合には、地元不動産業者が先ず隣地の居住者等に働きかけ。
- ・隣地取得による敷地の拡大が多数みられる。



隣地を取得した例

## 隣接地売買における敷地の需要と供給のミスマッチ



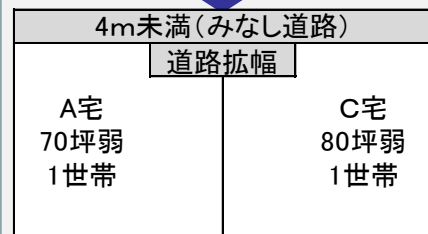
# ランド・バンク事業(NPO法人つるおかランド・バンク)

- 山形県鶴岡市のNPO法人つるおかランド・バンクは、不動産に関する様々な団体等から構成されており、平成23年からの社会実験を経て、25年1月からランド・バンク事業を実施(これまで5件実績)
- ランド・バンク事業は、所有者の寄付等の意向を踏まえ、跡地を隣家や第三者に低額で売却するとともに道路用地を整備することで、空き家だけでなく狭少な宅地・狭あい道路の解消を図るもの

## ランド・バンク事業のイメージ

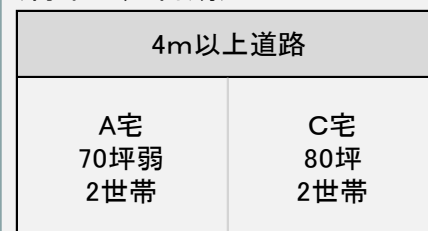


①NPOがB宅の空き家解体と再編をコーディネート



②B宅が隣接するA・C宅に土地を低価格で売却(解体費等に充当)  
→旧B宅の前面道路の拡幅(狭隘道路一部解消)

(将来の建替期)



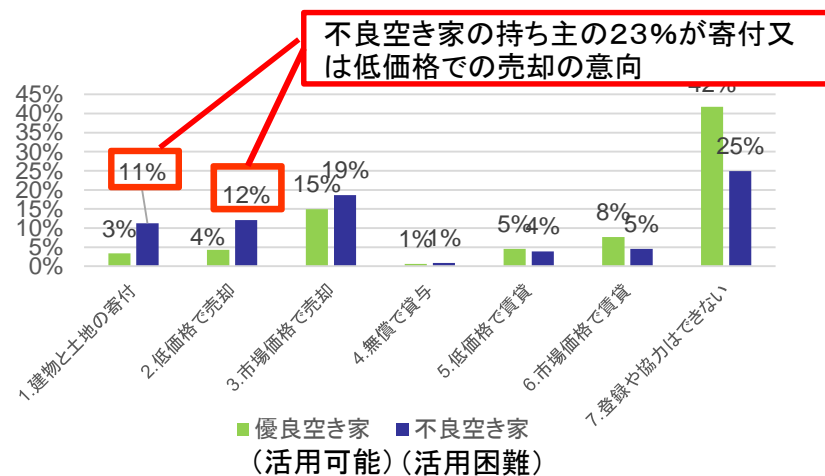
③A・C宅の建替え(二世帯住居も可能に)  
→前面道路の拡幅(狭隘道路解消)

鶴岡市資料より作成

## 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク

- ・宅地建物取引業協会(仲介・取引)
- ・建設業協会(建築・解体)
- ・建築士会(設計・インスペクション)
- ・司法書士(登記)・行政書士会(相続)
- ・地元金融機関(金融)等

図 ランドバンク事業への協力意向



出典:平成23年度鶴岡市空き家所有者等アンケート調査

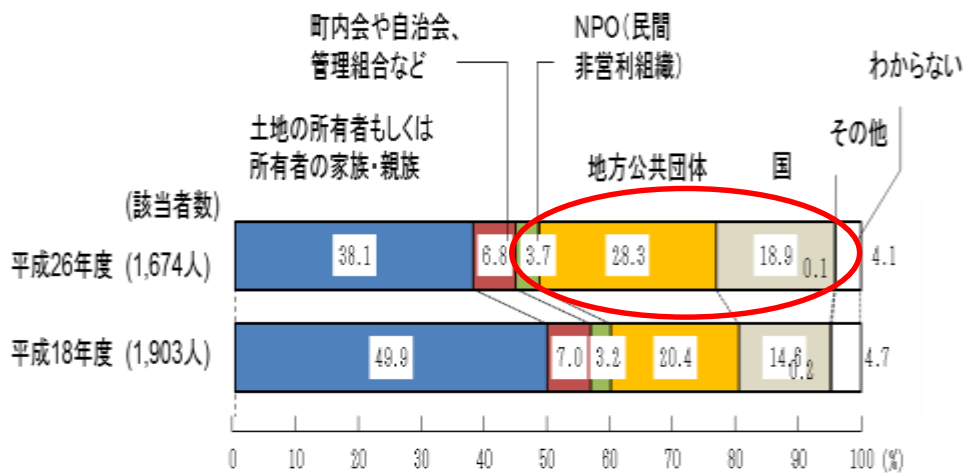
## 4. 不動産の行政への寄付の 受入れについて

# 国民の土地に対する意識

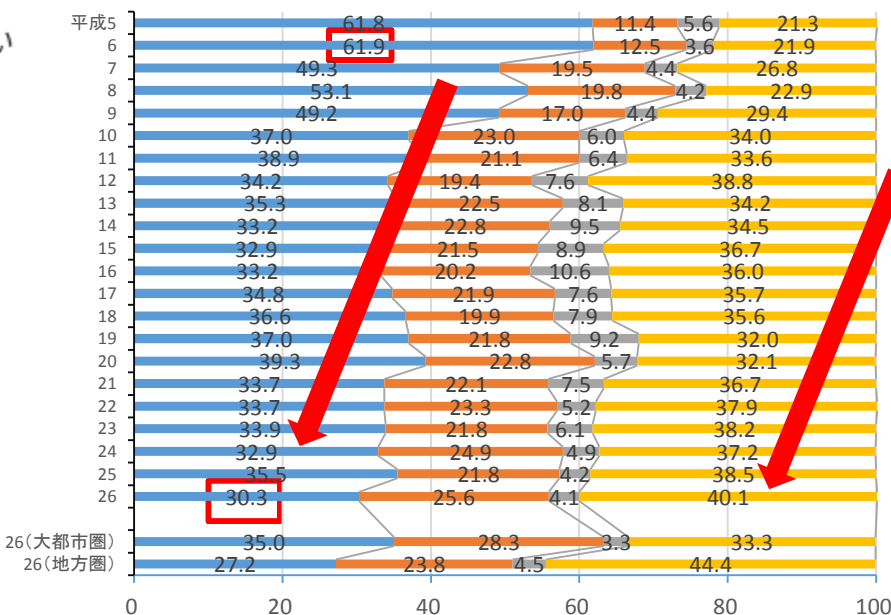
- 10年程前と比べ、未利用地を責任を持って管理すべき者は「地方公共団体・国」と考える者が増加している
- 「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と答えた人の割合は平成5年度調査においては6割を超えていたが、平成26年度調査においては、調査開始以来最低となる30.3%に低下。大都市圏よりも地方圏では「そう思う」と回答した割合が低くなっている。

未利用地を誰が責任持って管理すべきか

土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



(年度) ■ そう思う ■ どちらともいえない ■ わからない ■ そうは思わない



出典：土地問題に対する国民の意識調査(国土交通省)



# 不動産の寄付を受けることについての国の考え方

- ・国が国以外の方から土地等の寄附を受けることは、強制、行政措置の公正への疑惑等の弊害を伴うことがあるため、閣議決定(昭和23年1月30日)によって原則として抑制している。
- ・しかし、前述の制限に反しないような寄附の申出があった場合、土地、建物については、国有財産法第14条及び同法施行令第9条の規定により、各省各庁が国の行政目的に供するために取得しようとする場合は、財務大臣と協議の上、取得手続をすることとなる。
- ・行政目的で使用する予定のない土地等の寄附を受けることには合理性がなく、これを受け入れることはできないと思われる。

【参照】財務省HP

## 参考

### 国有財産法

第14条 次に掲げる場合においては、当該国有財産を所管する各省各庁の長は、財務大臣に協議しなければならない。ただし、前条の規定により国会の議決を経なければならない場合又は政令で定める場合に該当するときは、この限りでない。

一 行政財産とする目的で土地又は建物を取得しようとするとき

### 国有財産法施行令

第9条 各省各庁の長は、法第十四条第一号の規定により財務大臣に協議しようとするときは、次に掲げる事項を記載した協議書に必要な図面その他の関係書類及び、寄附又は交換の場合においては、願書又は承諾書を添付して、財務大臣に送付しなければならない。

○市町村は、公的利用が見込めない場合のほか、権利関係に問題のある土地や維持管理が負担となる場合については土地の寄付を受け取らない傾向がある。

「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」(東京財団)より引用

## ○土地の寄付を受け取る場合

- ・公的利用が見込める場合  
(365自治体中343自治体、94%)

※ほかに、「自治体がすでに所有する土地の隣接地であり、取得することで有利になる場合」、「更地で、除雪などで活用できる場合」、「文化的価値又は公共性があると判断された物件」といった回答も。

## ○土地の寄付を受け取らない場合

- ・公的利用が見込めない場合(266自治体、63%)
- ・個人の都合による場合(39自治体、9%)
- ・権利関係に問題がある場合(37自治体、9%)
- ・維持管理が負担となる場合(34自治体、8%)
- ・原則として寄付を受け取らない(50自治体、12%)

図 土地の寄付の申し出を受けた市町村及び寄付を受けた市町村の件数別の数と割合(年間)

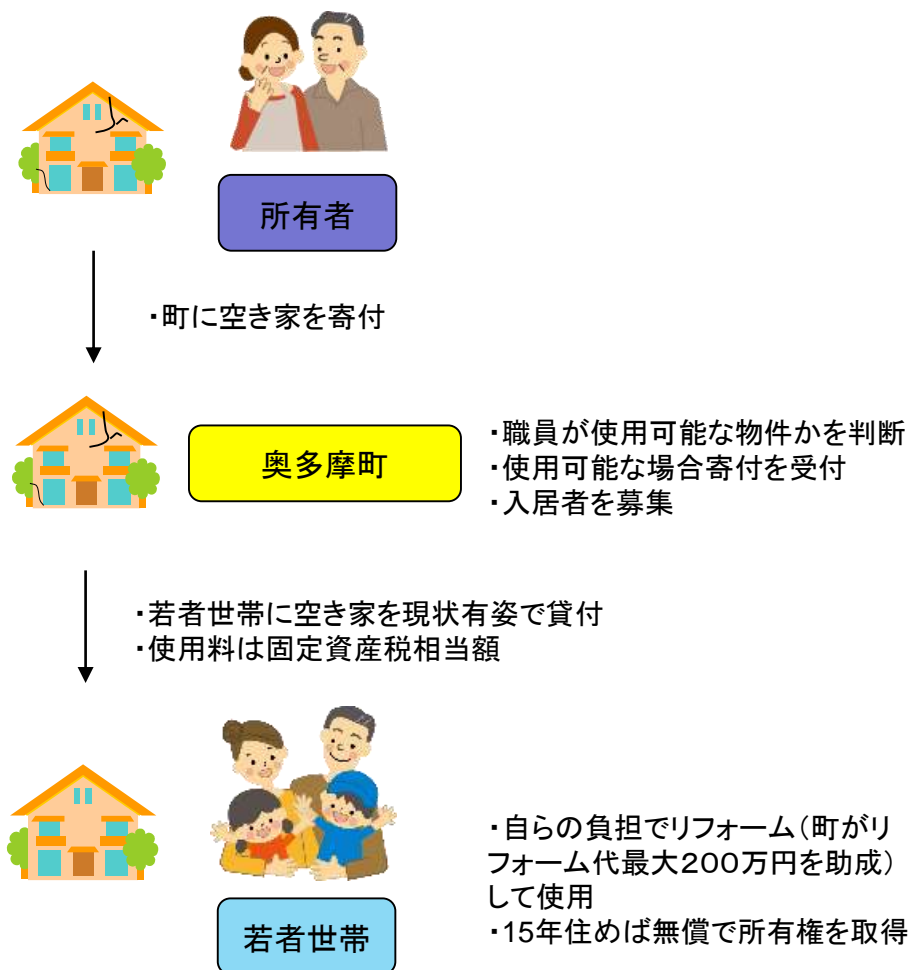
件数	0件	1～5件	6～10件	11～20件	21件～
寄付の申し出を受けた市町村の件数別の数と割合	38 8%	304 61%	86 17%	42 8%	25 5%
実際に寄付を受けた市町村の数と件数別の数と割合	220 56%	125 34%	27 7%	14 4%	-

年間1～5件の申し出を受ける市町村が最も多く、全く受け取らない市町村が最も多い

### 【概要】

- ・所有者から町が空き家の寄付を受けて若者世帯に入居してもらう、空き家を利用した定住促進・人口増に向けた施策
- ・若者世帯は固定資産税相当額で使用でき、15年住めば町から無償で所有権が譲渡される

### <事業のイメージ>



### <いなか暮らし支援住宅>



### 【取り組み状況等】

- ・平成26年度より開始しこれまでの実績は2件
- ・対象者は40歳以下の夫婦または50歳以下で子供がいる世帯
- ・1件目は仮申込72名、本申込24名があった
- ・町内に空き家は444軒。うち32件が寄付の意向あり
- ・奥多摩町は民間の宅建業者がおらず、第3セクターの奥多摩総合開発株式会社が協力している

### 【概要】

老朽危険空き家について、地域の防災、防犯などのために、下記の条件にすべて当てはまるものの解体を行い、公共空間を確保

### 条件

- 1.対象区域内にあるもの
- 2.所有者から土地と建物を長崎市へ寄附又は無償譲渡されること
- 3.解体後の土地の日常の維持管理を、地元の住民がおこなうこと
- 4.木造建築物又は軽量鉄骨造建築物であること
- 5.土地と建物に、物権又は賃借権が設定されていないこと
- 6.急傾斜地、土砂流出危険区域等で維持管理に支障がなく、寄附等後に災害防止等の措置が必要でないこと
- 7.土地と建物の所有者が市税を完納していること

### 手順

- ①申込者（所有者または相続人）⇒②まちづくり推進室受付⇒③現地調査⇒④地元意向調査⇒⑤申込者申請書提出⇒⑥判定⇒⑦申込者へ通知⇒⑧解体⇒⑨整地⇒⑩地元利用・管理

### 実施例

【実施前】



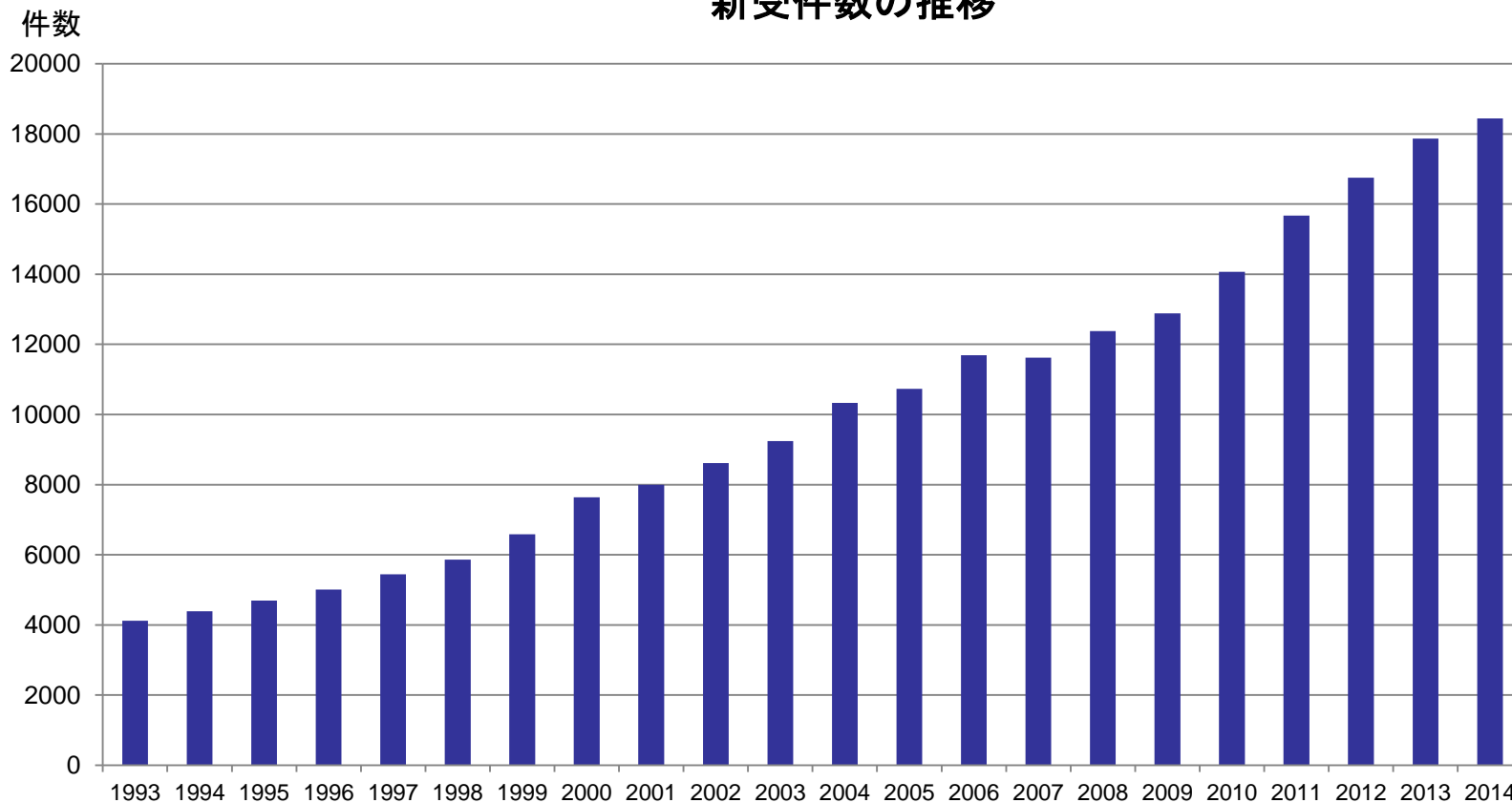
【実施後】



# 所有者の所在の把握が難しい土地について

○相続人不分明の場合の財産管理人選任等の新受件数は増加傾向にある。

## 相続人不分明の場合の相続財産管理人選任等の 新受件数の推移



(注)相続人不分明の場合の財産管理人選任とは、相続人のあることが明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産の管理人を選任する等の手続き

出典：最高裁判所「司法統計年報」

# 所有者の所在の把握が難しい土地の概況②

- 東京財団が基礎自治体を実施したアンケートによると、「所有者不明化」による問題が63%の自治体で発生しており、年間20件以上問題が発生している自治体もある。
- 「所有者不明化」による問題は「固定資産税の徴収が難しくなった」、「老朽化した空き家の危険家屋化」、「土地が放置され、荒廃が進んだ」などが多い。

図 「所有者不明化」による問題発生の有無  
回答のあった市町村数：888

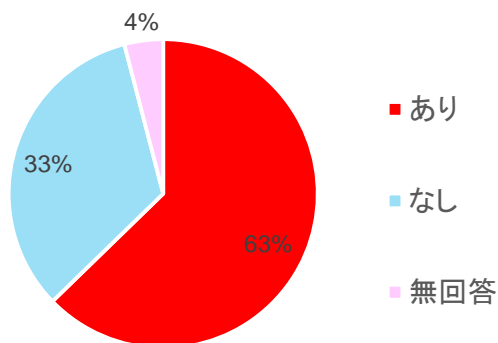


図 「所有者不明化」による具体的な問題点

所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答  
※重複回答可

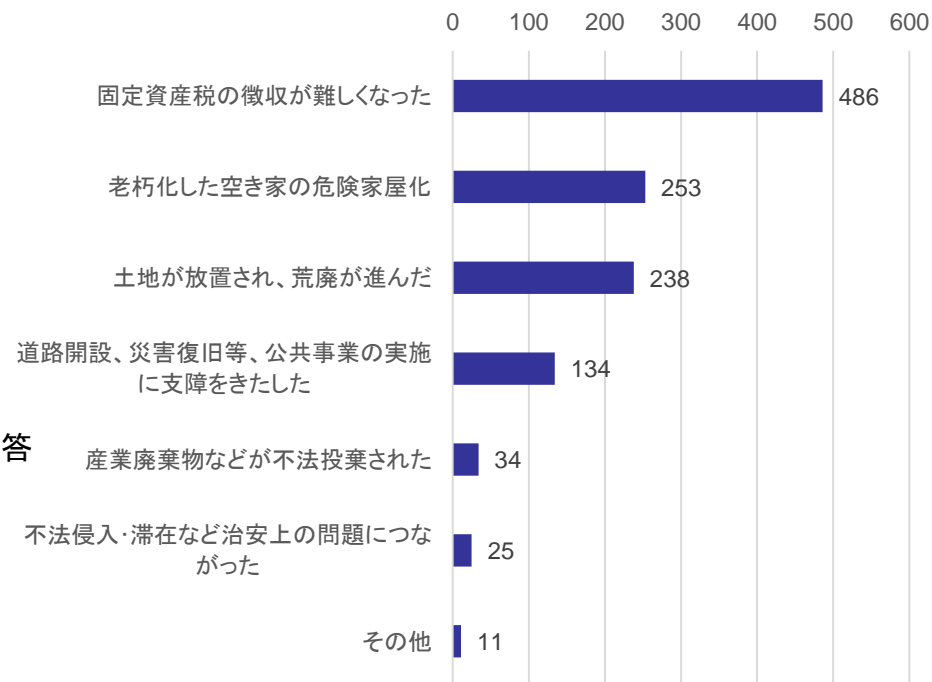
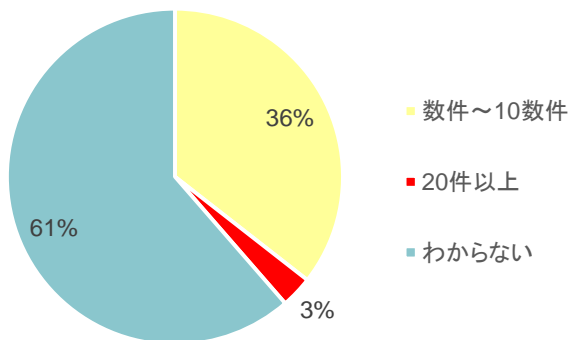


図 「所有者不明化」による問題発生件数(年間)  
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答



出典：「土地の「所有者不明化」～自治体アンケートが示す問題の実態～」（東京財団）

# 所有者の所在の把握が難しい土地の概況③

- 放棄された宅地の問題が広がりつつあり、市町村が空き家の実態を調査することにより、顕在化することがある。
- 「空き家対策特別措置法」に基づく固定資産税課税情報等との照合により、所有者が判明するケースもあれば、判明しないケースもある。

## 秋田県大仙市

- ・空き家の実態調査により、市内に951件の空き家が存在し、そのうち258棟が所有者を確認できず(平成18年7月)
- ・空き家特措法に基づき、固定資産税台帳と突合することにより、所有者の所在の把握が難しい空き家はほぼ解消(所有者死亡により相続人等を特定出来ないケースは存在。)(現在)

## 埼玉県所沢市

- ・平成22年10月に「空き家条例」が制定された後、市民等からの空き家相談により、約600件の空き家について指導・助言等を行い、約80%の解決率となっている。
  - ・所有者の把握が難しい空き家については、固定資産税台帳の突合等により、平成27年3月末現在で、所有者の把握ができていない空き家は5件となっている。
- ※当該空き家は「危険空き家」ではないため、対応は検討中

## 神奈川県横須賀市

- 平成24年10月 市民から苦情→所有者等を搜索するが不明
- 平成27年 7月 固定資産税課税情報の取得  
→所有者等を確知できないものと判断
- 平成27年11月 空き家特措法に基づく公告を経て、略式代執行に基づく解体工事完了

代執行前



代執行後



出典：  
横須賀市HP



「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」において、昨年4月より8回の検討を重ね、最終とりまとめ、ガイドラインを策定・公表。(委員長 山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授)

- 背景
    - ①土地の資産価値に対する強い意識 → 土地の保有・管理に対する関心の低下、負担感
    - ②伝統的な地縁・血縁社会の中での土地所有 → 先祖伝来の土地への関心の低下
  - 相続登記等が行われなままの土地が存在
  - 公共事業などで土地利用ニーズが生じると、問題が顕在化し、現場での対応は喫緊の課題
- 土地登記等の実務専門家(司法書士等)の団体、地方公共団体、法務省ほか関係府省等により、
- ①現場の課題を丁寧に把握、②実践的な方策を検討、
  - ③施策分野横断的な、また関係機関が連携する取組を検討。

所有者の所在の把握が難しい土地とは：  
不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

## 現状の整理と対策の方向性：

### 1. 多様な状況に応じた所有者探索や土地の利活用策に係るノウハウの横展開

・特に市区町村で、探索に係るノウハウや人手の不足の問題

【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦勞した点（上位5項目）〔複数回答〕 n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	101
住民票の写し等の交付が認められなかった	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

注)平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する調査によるアンケート調査を一部改変(速報値) (国土交通省国土政策局)

・地方公共団体において、財産管理制度の活用が国と比較すると低位  
・認可地縁団体の登記の特例等、近年措置された制度の周知、活用が必要

【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数 <sup>注1</sup>	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体 <sup>注2</sup>	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注)1 契約済み及び契約に至っていない件数  
注)2 平成25年度に全国9地区用地対策連絡(協議)会加盟事業者のうち、任意の地方公共団体88団体(都道府県39、市町村等49)に実態調査を実施(国土交通省)

### 2. 所有者とその所在の明確化

・相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない

【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注) 居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している2,121名を対象に、「不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・農協への組合員変更の届出、市町村資産税部局への相続人代表指定届出」について、届出の状況についてインターネットアンケートを実施(調査期間平成23年8月～9月) 森林法に基づく届出は、調査時点では施行前のため、届出の状況には含まれない  
出典：平成23年度都市と農村の連携による持続可能な国土管理の推進に関する調査報告書(平成24年3月国土交通省国土政策局)

対策の方向性: **1. 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの横展開**

**①所有者探索の円滑化**      **②関連制度活用のための環境整備**

**2. 所有者とその所在の明確化**

対策:

**ガイドラインの策定**

- 所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- 所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介
- 財産管理制度や認可地縁団体の登記の特例等、関連する既存制度の活用
- 市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用
- 制度活用等についての豊富な事例

現場の実務で活用されるガイドラインを目指し、事例の追加、現場での利用状況を踏まえた継続的な見直しを行う

**相続登記等の促進**

- 法務局と司法書士会が連携して、市区町村に対する、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組についての働きかけ
- 地籍調査説明会等の土地への関心が高まる各種機会を活用した働きかけ

**円滑な探索のための環境整備**

- 保存期間を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用  
(市区町村の判断によること、個人情報等の長期の保存となることに十分留意)
- 戸籍の職務上請求の活用による事務負担の軽減

**関連制度活用のためのサポート体制の構築**

- 弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会、不動産鑑定士協会連合会による所有者の探索や関連制度の活用に関する相談窓口の設置
- 司法書士会での財産管理人の候補者リストの作成

**事例:きめ細やかな案内により届出が増加**

京都府精華町では、土地所有者への死亡時の各種届出の案内を総合窓口で一元化するなど、きめ細やかな案内を行うことで届出件数が増加。

農地法に基づく届出件数の変化:

(実施前) 2~3件/年  
⇒(実施後) 20件/年

今後に向けて:

**① 上記改善策の取組状況についてフォローアップし、引き続き更なる改善を図る**

**② さらに社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度についての長期的な視点からの政策論が必要**

## 市町村等の現場の実務で活用されるガイドラインを策定

- ①所有者探索の基本は、登記情報、住民票の写し等、戸籍、聞き取り調査  
⇒第1章 一般的な所有者情報の調査方法を整理(探索の手順をフローチャート等でわかりやすく提示)
  - ②必要な探索を尽くしても所有者又はその所在が判明しなかった場合には、土地の利活用のための制度を活用  
⇒第2章 個別制度の詳細(不在者財産管理制度、相続財産管理制度、訴訟等、土地収用法に基づく不明裁決制度、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例 等)
  - ③①による探索、②の制度の活用を基本としつつ、当該土地の状況、当該土地を利用する主体及び事業の内容ごとに探索方法や解決方法は異なる。  
⇒第3章 土地の状況別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法  
第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法
  - ④東日本大震災の被災地における、所有者の所在の把握が難しい土地の取得の加速化の取組は、運用改善により対応したものも多いことから、平時における用地取得等の参考にもなる。  
⇒第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組
  - ⑤費用、補助制度、相談窓口等、円滑な探索や制度活用のための基礎的情報の整理  
⇒第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について
  - ⑥所有者情報に関連する市区町村の担当部局を中心に取組まれることが望ましい対策の整理  
⇒第7章 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組(死亡届時のきめ細かな案内、土地への関心が高まる機会を活用した相続登記に係る普及啓発、所有者情報の円滑な活用 等)
- ★解決事例について、豊富に掲載 (事例集)

## 第1章 一般的な所有者情報の調査方法

- 1-1 登記情報の確認
- 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
- 1-3 戸籍の取得
- 1-4 聞き取り調査
- 1-5 居住確認調査
- 1-6 その他

## 第2章 個別制度の詳細

- 2-1 不在者財産管理制度
- 2-2 相続財産管理制度
- 2-3 失踪宣告制度
- 2-4 訴訟等
- 2-5 土地収用法に基づく不明裁判制度
- 2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

## 第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地
- 3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地
- 3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地
- 3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地の場合
- 3-5 町内会又は部落会が所有権登記名義人等とする登記がされている土地
- 3-6 記名共有地
- 3-7 共有惣代地
- 3-8 字持地
- 3-9 表題部のみ登記がされている土地
- 3-10 未登記の土地

## 第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 4-1 社会資本整備
- 4-2 農用地活用
- 4-3 土地改良
- 4-4 森林整備・路網整備等
- 4-5 地籍調査
- 4-6 地縁団体が行う共有財産管理
- 4-7 その他の民間で行う公益性の高い事業

## 第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組

- 5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組
- 5-2 財産管理制度の活用
- 5-3 土地収用制度の活用

## 第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

- 6-1 専門家に依頼できる業務内容について
- 6-2 費用について
- 6-3 補助制度について
- 6-4 相談窓口について

## 第7章 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組

- 7-1 相続登記と所有者届出の促進
- 7-2 情報の共有
- 7-3 地籍調査結果の登記への反映等
- 7-4 所有者届出制度の概要(参考)

## 巻末資料 事例集

○相続人不存在又は所有者の所在が不明の土地は、相続財産管理制度や不在者財産管理制度によって選任された財産管理人※との契約により、管理・利用・取得(別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。)することが可能。※資格要件はないが、弁護士、司法書士等の専門職が選ばれる場合が一般的。

## ①相続財産管理制度

### <適用>

- ・相続人のあることが明らかでないとき  
(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)
- ・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地(被相続人の住所地)等を管轄する家庭裁判所に申立て

### <一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任・その公告(①)
- ・①から2か月経過後、財産管理人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告(②)
- ・②の公告期間満了後、なお相続人があることが明らかでないときは、財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が6か月以上の期間を定めて相続人搜索の公告(③)
- ・③で定めた相続人搜索の公告期間満了時まで、相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定
- ・財産管理人は、被相続人の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、被相続人の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が相続財産である株、不動産等の売却を行うことができる。
- ・財産管理人は、相続債権者等に対して被相続人の債務を弁済するなど所定の事務処理をし、残った財産を国庫に帰属させる。  
(特別縁故者に相続財産の分与がなされる場合もある)

[民法第951条～第959条]

## ②不在者財産管理制度

### <適用>

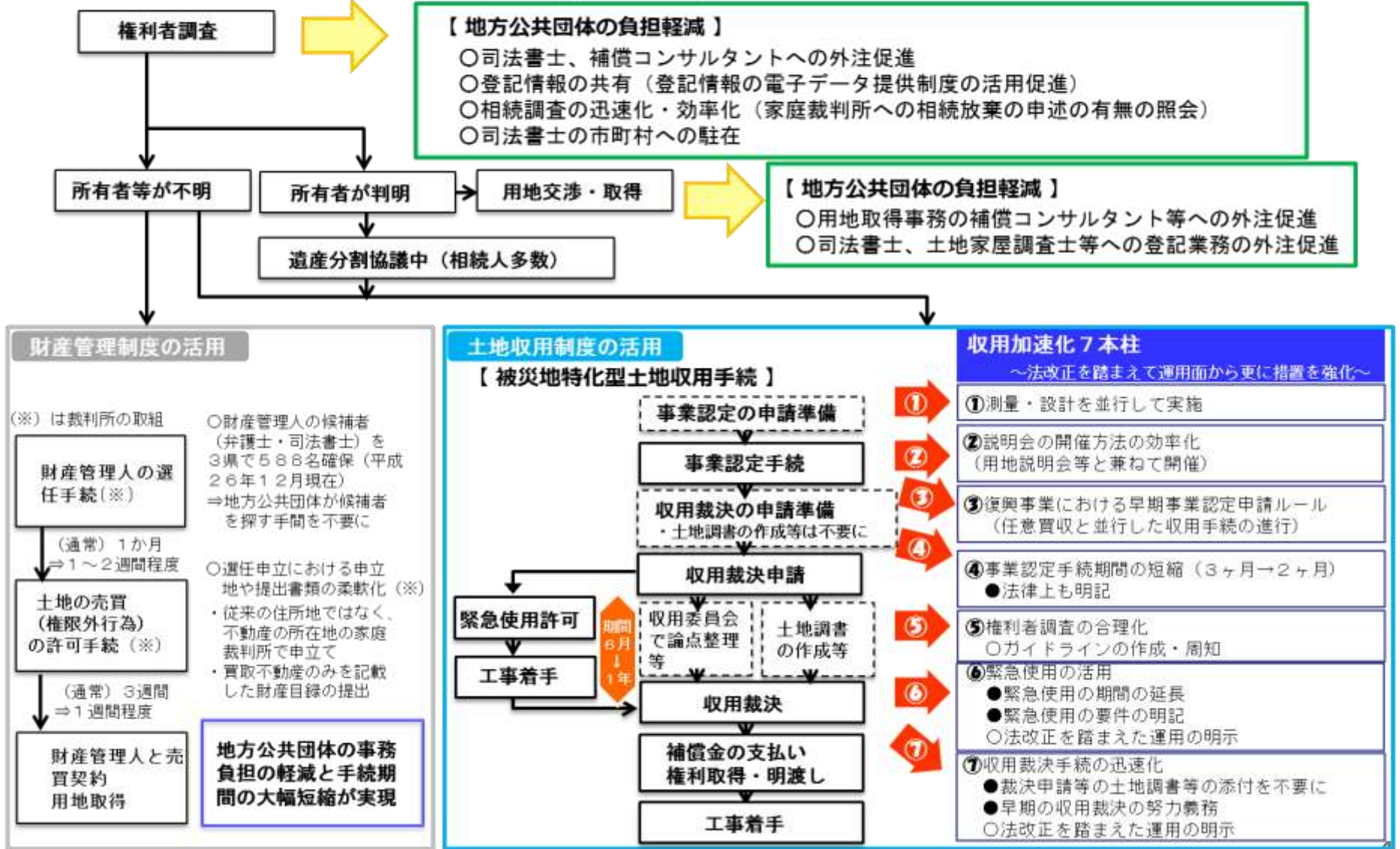
- ・従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合
- ・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て

### <一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任
- ・財産管理人は、不在者の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、不在者の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が不在者の財産である株、不動産等の売却を行うことができる。

[民法第25条～第29条]

○東日本大震災の被災地においては、所有者の所在の把握が難しい土地の取得の加速化を図るため、以下のとおり、様々な特別措置等が講じられた。



# 東日本大震災特区法の特例措置について

## I 東日本大震災特区法における復興整備事業の円滑化のための土地に関する特例(概要)

### 背景

- 境界の明確化が困難な土地が多数発生
- 行方不明者や避難先が把握できない  
遠方への避難者も多数発生



復興整備事業の  
妨げになるおそれ

### 課題

#### 土地境界の明確化

##### 地籍調査の実施者

津波浸水区域の9割で実施済  
しかし、仙台市の進捗率3割  
(若林区荒浜、宮城野区蒲生は未実施)  
宮古市の進捗率3割

◆ 地方公共団体等に限定

##### 筆界特定制度の申請者

所有者が所在不明の場合は困難

◆ 所有者に限定

#### 事業のための測量、調査

土地への立入り、試掘等が必要

◆ 土地の所有者・占有者の  
了解が必要

国(国土交通省)による  
地籍調査の代行を可能に

事業の実施主体による  
筆界特定の申請を可能に

市町村の許可等の手続を経て、  
土地への立入り等を可能に

※加えて、官民境界の国直轄調査を実施(予算措置)

### 効果

- 土地の境界の明確化により、用地取得が進展
- 所有者が所在不明の場合を含め、測量、調査が可能に

復興整備事業の円滑化に寄与