Ⅰ　空き家所有者の特定編

１．空き家所有者等の特定の重要性

適切に管理されていない空き家は、月日の経過とともに、劣化が進み、防災、防犯、衛生、景観、生活環境などの面で問題を生じ、周辺に迷惑をかける存在となりうる。

このような空き家は、所有者等の不適切な管理によって発生することから、助言・指導等を行うために、所有者等を特定することが特に重要といえる。

建物を管理不全な状態で放置し、建物の倒壊、瓦の飛散や外壁の落下などにより、近隣住民や通行人に怪我を負わせた場合には、民法の規定では、所有者等（相続人）が賠償責任を負うケースも想定され、所有者等を特定し、事前策を講じていくことが重要である。

■空き家発生による外部不経済の損害額の試算

「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」（日本住宅総合センター）によると、空き家の倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故が発生した場合の被害想定額を２億円強と試算している。

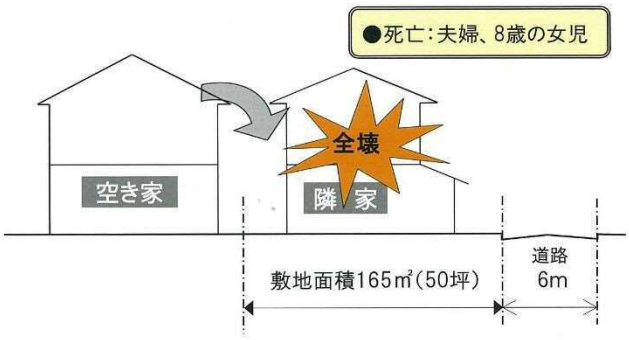
	損害区分	損害額（万円）
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合　計①＋②		20,860

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における（損出額の合理的な計算方法について）」（平成23年4月27日）や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」（平成23年8月19日）、「建設施工単価(H24年1月)」（(一財)経済調査会）等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準－実務運用と解説－(平成24年2月23日改訂)」（(財)日弁連交通事故相談センター）等に基づき、独自に試算

試算の前提とした被害モデル



○所在地　　：東京都（郊外）
○敷地面積　：165 ㎡（50 坪）
○延床面積　：83 ㎡（25 坪）
○建築時期　：平成 4 年（築後 20 年）
○居住世帯　：世帯主：40 歳、年収 600 万円
　　妻　　：36 歳主婦
　　子供　：8 歳の女児（小学 3 年生）

＜参照条文＞

民法（明治 29 年 4 月 27 日 法律第 89 号）

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

２ 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

３ 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

２．所有者情報の調査方法

所有者情報の調査方法は、調査をする主体、調査の目的、対象となる建物の状況などによって異なるが、一般的な流れを以下に示す。（次ページ図中の丸囲み番号は、以下の丸囲み番号と対応している）

（１）所有者情報の調査方法の手順

①課税台帳等から納税者を把握する

課税台帳から納税者を把握し、所有権登記名義人又は表題部所有者（以下「所有権登記名義人等」という。）把握の手がかりとする。

②登記簿から所有権登記名義人等を把握する

調査対象となる登記記録に記録された所有権登記名義人等を把握する。

③住民票の写し等により、当該所有権登記名義人等の生存及び現在の住所を確認する

その所有権登記名義人等について住民票の写し又は住民票記載事項証明書（以下「住民票の写し等」という。）を入手して、当該所有権登記名義人等の生存及び現在の住所を公簿上で確認する。

④居住確認

ここまでで、公簿上の所有権登記名義人等の生存と現在の住所が判明した場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

⑤住民票の除票の写しを入手し、状況を把握する

所有権登記名義人等が転出又は死亡しているため、住民票が消除されていて、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を入手することにより、その状況を把握する。

⑥戸籍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、本籍地の市町村から戸籍の附票の写しを入手する

⑤において転出先が判明しなかった場合には、戸籍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、次にこの本籍地の市町村から戸籍の附票※の写しを入手する。

※ 住所の「移転履歴」を記録した書類で、本籍地の役所でのみ交付を受けられる。

⑦所有権登記名義人等の生存と現在の住所が判明した場合

⑥の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

⑧戸籍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、戸籍の調査により所有権登記名義人等の法定相続人を探索する。法定相続人を特定した上で、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手する

⑤により所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、戸籍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、戸籍の調査により所有権登記名義人等の法定相続人を探索する。法定相続人を特定した上で、当該法定相続の戸籍の附票の写しを入手する。

⑨法定相続人の現在の住所が公簿上で確認できた場合

⑧の調査により法定相続人の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

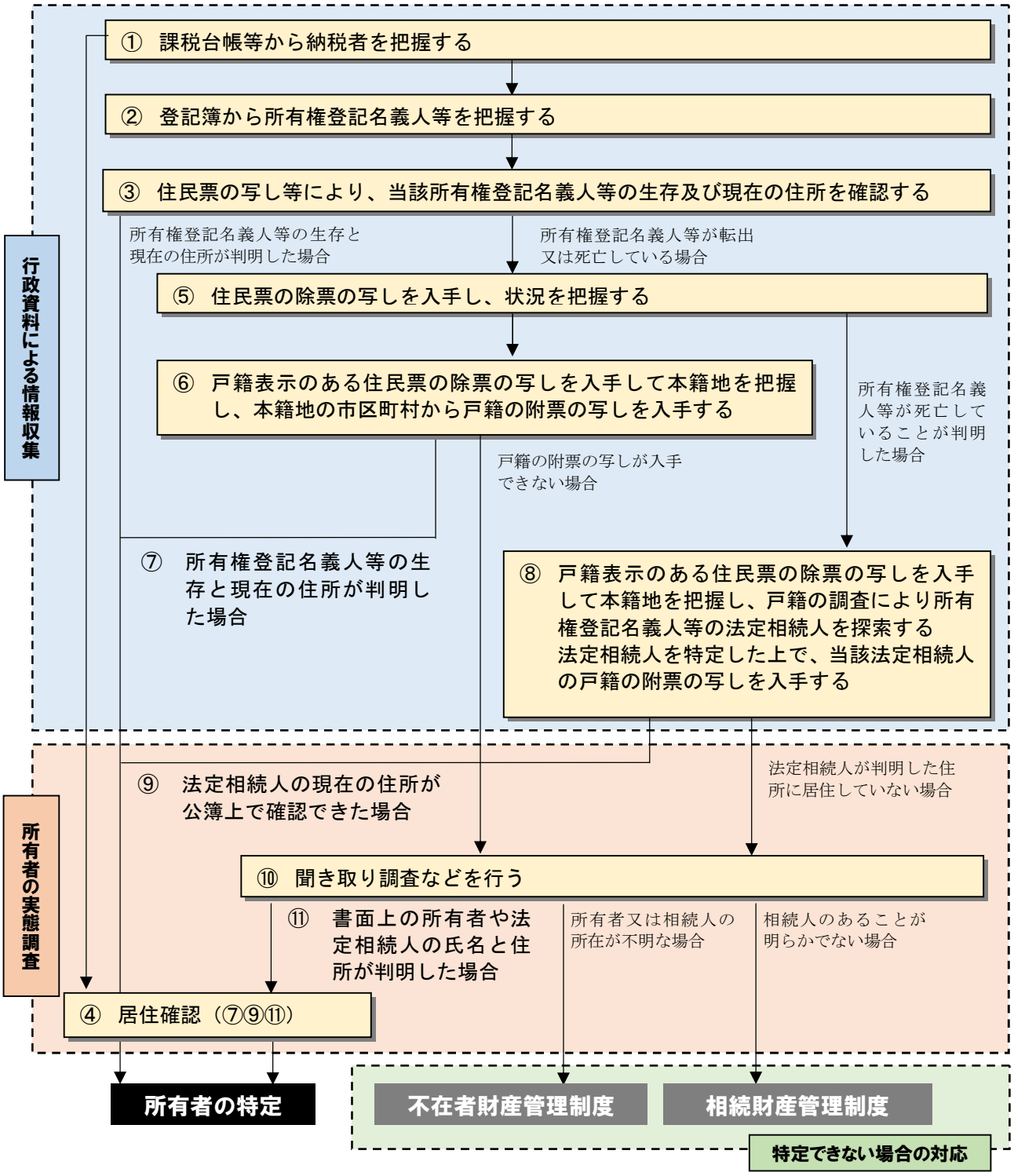
⑩聞き取り調査などを行う

登記記録に記録された所有権登記名義人等の住所に住民票及び住民票の除票が存在しない場合や戸籍の附票の写しが入手できない場合、当該所有権登記名義人等や法定相続人が⑥又は⑧の調査により判明した住所に居住していない場合は、聞き取り調査などの調査を行う。利用できる所有者情報が少ない場合は、聞き取り調査を中心に行うこともあり得る。

⑪書面上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合

書面上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合には、居住確認を経て、建物所有者を特定する。

■所有者情報の調査方法の手順



■所有者情報の調査に係る留意点

	留意点	様式例
① 課税台帳等	・ 固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上で有力な手段であることから、空家特措法施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。 ・ 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※については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第 10 条第１項に基づき内部で利用することが可能。 ※例えば、各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報 **【空家特措法第 10 条第１項】**	
② 登記簿情報による所有権登記名義人等の把握（共通）	・ 不動産登記簿には、土地登記簿と建物登記簿があり、土地、建物ともに「表題部」「甲区」「乙区」から成り立っている。 ・ 表題部には、土地については所在、地番、地目、地積等が、建物については所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積等が記載されている。表題部にする登記は、土地家屋調査士の業務範囲である。 ・ （甲区）には所有権に関する事項が、（乙区） については所有権以外の権利に関する事項が記載されている。甲区・乙区にする登記は、司法書士の業務範囲である。 所有者の欄（甲区）に住所・氏名が記載されているが、申請時の住所であるため、現在の住所とは限らない。 ・ 表題部に所有者欄に氏名のみ（住所なし）登記されているケースもある。 ・ 登記されている土地や建物に付されている権利についても確認する。（抵当権のほか、借地権、地上権、通行権など） ・ 所有権登記名義人等の住所は、必ずしも住民票の住所が記録されているわけではない。 ※昭和 32 年以前は住所の証明が不要だったため、本籍地や居所で記録されている場合がある。この場合、登記簿上の住所を本籍地と仮定して交付申請を行うことも一つの方法。 **【登記手数料令第 19 条】**	登記事項証明書
（建物）	・ 登記簿情報として、既に滅失している建物が残っていると思われる場合は、現在の建物と登記簿情報の照合確認する必要がある。 ・ 建物については、未登記のケースもある。	（建物）
（土地）	・ 土地の登記簿情報から、土地の相続人を確定させることで建物所有者を特定できる場合もある。 ・ 土地と建物の所有者が一致しない場合は、どのような権限でその土地に建物が建っているか調べることで、建物所有者を特定する方法がある。	（土地）
③ 住民票の写し等による所有権登記名義人等の生存及び現在の住所確認	・ 住民票の写しは、住民票（住民基本台帳）の記載事項を専用紙（紙媒体）に写したもので、世帯全員のもの（住民票謄本）と世帯員の一部のもの（住民票抄本）の２種類がある。 ・ 住民票の写し、記載事項証明書又は戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍の附票の写し）を公用申請により収集し、所有者の生存及び所在の確認に活用する。 **【住民基本台帳法第 12 条の２第１項】**	住民票（世帯）（個人）

	留意点	様式例
④　居住確認（⑦⑨⑪） （共通） （現地調査）	・　現地調査と郵便調査の２種類あるが、現地調査を行う方がその後円滑に進める上で有効。	
	・　書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、門扉、玄関等の状況から長期間放置されているような状況であれば、その状況を写真撮影しておくことで、家庭裁判所に対し不在者財産管理人の選任を申し立てる場合等、対象者が不在であることを証明するものとして提出書類の一部となり得る。	
（郵便調査）	・　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、文書で本人と連絡を取りたい旨等、当たり障りのないものとする必要がある。 ・　配達状況の確認ができる方法（簡易書留等、）や受取人を本人に限定できる方法（本人限定受取）の活用が考えられる。 ・　郵便物のあて先に該当が無く、返送された場合は、その郵便物を保管しておくことで、家庭裁判所に対し不在者財産管理人の選任を申し立てる場合等、対象者が不在であることを証明するものとして提出書類の一部となり得る。	
⑤　住民票の除票の写し	・　住民票の除票の保存期間は、消除された日から５年間とされているが、５年間を超えた除票が保存されていることもある。 なお、その写しの交付は、市町村により取り扱いが異なる。 **【住民基本台帳法第 12 条の２第１項】**	
⑥　戸籍の附票の写し	・　戸籍の附票とは、本籍地の市町村において、戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が編製されてから（又はその戸籍に入籍してから）現在に至るまで（又はその戸籍から除籍されるまで）の在籍者の住所の履歴が記録されている。 戸籍の附票の除票の保存期間は、消除された日から５年間とされているが、５年間を超えた除票が保存されていることもある。 その写しの交付は、市町村により取り扱いが異なる。 **【住民基本台帳法第 20 条第２項】**	戸籍全部事項証明書
⑧　戸籍の調査による法定相続人の探索	・　所有者が死亡して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、改正原戸籍（謄本、抄本））を公用申請により収集し、相続人の有無について調査する。 ・　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をもとに、相続人の戸籍情報（戸籍の附票）を公用申請により収集・活用し、相続人の所在について調査する。 ・　法定相続人が複数存在し、遺産分割協議が整っていない場合、全ての法定相続人について、住民票等の調査による現在の住所の把握と居住確認を行う必要がある。 ・　相続放棄をしていたり、遺言書が作成されていたりすれば、調査対象の人数が減る可能性があるため、相続放棄申述受理証明書などで法定手続きがとられているかを確認する。 **【戸籍法第 10 条の２第２項】**	
⑩　聞き取り調査	・　土地・建物の情報から建物所有者を調査していくことに加え、周辺住民等に聞き取りを行なうことで、従前居住者や所有者等の情報を得ることができる場合もある。	

以上のように、空き家所有者等を特定するためには、建物や土地に関する登記事項証明書などを収集し、建物所有者（必要に応じて土地所有者）の住所や氏名等、必要な情報の確認・整理が極めて重要である。

なお、建物等に関する登記事項証明書は、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、建物等の所有者や抵当権の有無等の権利関係を調査するために必要な資料である。

■登記事項証明書に記載されている内容

表示の登記 **（表題部）**	建物の物理的概要（所在、地番、家屋番号、構造、床面積等） 土地の物理的概要（所在、地番、地目、地積等）
権利の登記 **（甲区、乙区）**	所有権に関する事項（所有者の住所、氏名等）や所有権以外の権利に関する事項

次ページ以降に、所有者情報の調査に係る公文書及び公用請求様式等を例示している。

（参考）所有者情報の調査に係る公文書及び公用請求様式等

①登記事項証明書（建物・土地）

＜概要等＞

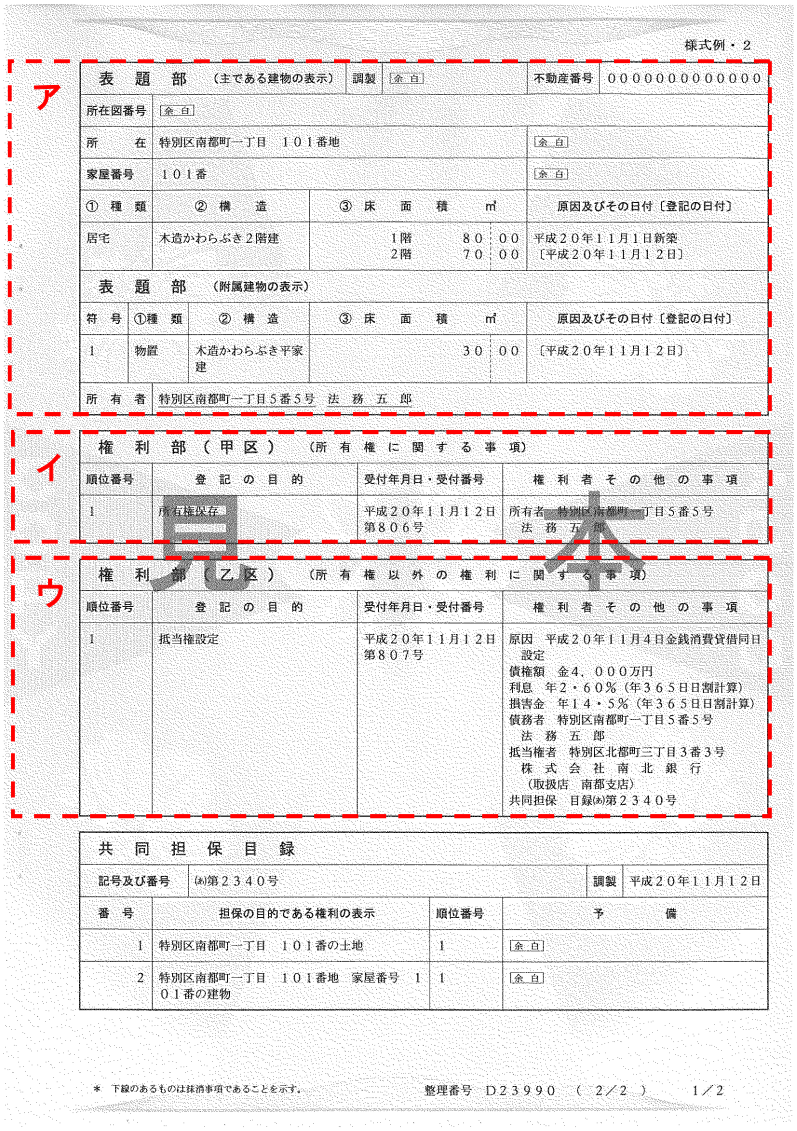
・建物と土地それぞれについて、法務局において登記された事項を証明する書類で、「表題部」「権利部（甲区）」「権利部（乙区）」などで構成される。

・相続等による譲渡に伴い、所有者等の変更が生じた場合であっても、変更申請をする義務はないため、現在の所有者が登記されていないことも多い。

＜見方のポイント＞

〇権利部（甲区）を参照し、所有権登記名義人の氏名、住所について確認する。

■建物に関する登記事項証明書（見本）



様式例・2

ア

表題部（主である建物の表示）	調製	余白	不動産番号	0000000000000
所在図番号	余白			
所在	特別区南都町一丁目　101番地		余白	
家屋番号	101番		余白	

①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	木造かわらぶき2階建	1階　80：00 2階　70：00	平成20年11月1日新築 〔平成20年11月12日〕

表題部（附属建物の表示）

符号	①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造かわらぶき平家建	30：00	〔平成20年11月12日〕

所有者	特別区南都町一丁目5番5号　法務五郎

イ

権利部（甲区）（所有権に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者　特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

ウ

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年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・60％（年365日日割計算） 損害金　年14・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(あ)第2340号

見本

共同担保目録

記号及び番号	(あ)第2340号	調製	平成20年11月12日

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

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。　整理番号　D23990　（2／2）　1／2

ア　表題部

所在、家屋番号、種類（建物の用途）、構造（木造・鉄骨造等の構造と階数）床面積など、不動産の物理的概要が記録される。

※表題部にする登記を「表示に関する登記」という。表示に関する登記の申請手続を行う専門家としては、土地家屋調査士がある。

イ　権利部（甲区）

所有者の住所・氏名・取得年月日・所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かる。
所有権が移転している場合、その原因（売買・相続など）や、所有者の住所と氏名が記載される。

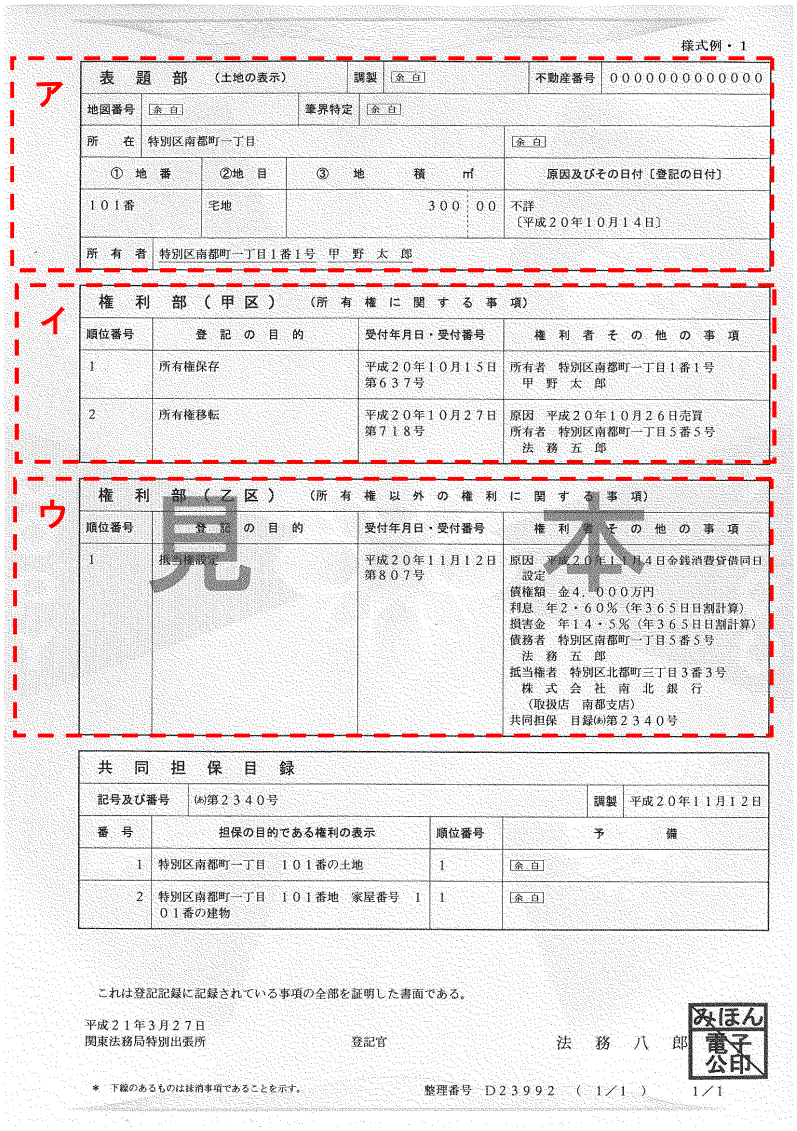
ウ　権利部（乙区）

抵当権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録される。

※甲区・乙区にする登記を「権利に関する登記」という。権利に関する登記を行う専門家としては、司法書士がある。

出典：登記事項証明書（建物）見本
法務局 HP　http://www.moj.go.jp/content/000001918.pdf
所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用の為のガイドライン
／平成 28 年 3 月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

■土地に関する登記事項証明書（見本）



様式例・1

ア

表　題　部　（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	0000000000000
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				

イ

権　利　部（甲区）　（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者　特別区南都町一丁目1番1号 甲　野　太　郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因　平成20年10月26日売買 所有者　特別区南都町一丁目5番5号 法　務　五　郎

ウ

権　利　部（乙区）　（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年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・60％（年365日日割計算） 損害金　年14・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㈱第2340号

見本

共　同　担　保　目　録			
記号及び番号	㈱第2340号	調製	平成20年11月12日
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録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所　　登記官　　法　務　八　郎　みほん 電子公印

＊　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

ア　表題部

所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など、不動産の物理的概要が記録される。

※表題部にする登記を「表示に関する登記」という。表示に関する登記の申請手続を行う専門家としては、土地家屋調査士がある。

イ　権利部（甲区）

所有者の住所・氏名・取得年月日・所有権の取得原因（売買、相続など）など、所有権に関する事項が記録され、過去から現在に至るまでの所有者が分かる。
所有権が移転している場合、その原因（売買・相続など）や、所有者の住所と氏名が記載される。

ウ　権利部（乙区）

抵当権設定・地上権設定など所有権以外の権利に関する事項が記録される。

※甲区・乙区にする登記を「権利に関する登記」という。権利に関する登記を行う専門家としては、司法書士がある。

出典：登記事項証明書（土地）見本
法務局 HP　http://www.moj.go.jp/content/000001919.pdf
所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用の為のガイドライン
／平成 28 年 3 月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

②住民票

＜概要等＞

・市町村が作成する個々の住民に関する記録（帳票）で、世帯ごとに編成した住民基本台帳として管理されている。住民票には、住民基本台帳法第７条に基づき以下の事項が記載される。

＜見方のポイント＞

〇所有権登記名義人等が個人である場合、登記された住所に実際住んでいるか、転出又は死亡していないか等を住民票の記載事項により確認する。

〇所有権登記名義人等が転出又は死亡している場合、住民票の写し等は交付されないので、住民票の除票の写し等により確認する。

・氏名・出生の年月日・男女の別
・世帯主、世帯主でない者については世帯主の氏名及び世帯主との続柄
・戸籍表示（本籍及び筆頭者）・住民となった年月日（その市町村に住み始めた日）
・住所及び一の市町村の区域内において新たに住所を変更した者については、その住所を定めた年月日及び従前の住所
・新たに市町村の区域内に住所を定めた者については、その住所を定めた旨の届出の年月日
・個人番号
・選挙人名簿に登録された者についてはその旨
・国民健康保険・後期高齢者医療・介護保険・国民年金・児童手当・米穀配給に関する事項
・住民票コード
・その他政令で定める事項

■世帯連記様式の住民票（世帯全員分）（見本）（鹿児島市の例）

住 民 票

鹿児島県鹿児島市　　1／1

住 所	山下町11番1号 ○○アパート101号
世帯主	鹿児島 太郎

1	氏 名	鹿児島 太郎							
	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	男	続 柄	世帯主		個人番号	省略
	住民年月日	平成○年○月○日 転入	住定年月日	平成○年○月○日	住定届出日	平成○年○月○		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所	鹿児島県鹿児島市××1丁目1番1号 △△マンション501号							転居
	備 考								
2	氏 名	鹿児島 花子							
	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	女	続 柄	妻		個人番号	省略
	住民年月日	平成○年○月○日 転入	住定年月日	平成○年○月○日	住定届出日	平成○年○月○		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所	鹿児島県鹿児島市××1丁目1番1号 △△マンション501号							転居
	備 考								
3	氏 名	鹿児島 さくら							
	生年月日	平成○○年○○月○日	性別	女	続 柄	子		個人番号	省略
	住民年月日	平成○○年○○月○日 出生	住定年月日	平成○○年○○月○日	住定届出日	平成○○年○○月○日		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所								
	備 考								
4	氏 名	鹿児島 次郎							
	生年月日	平成○○年○月○日	性別	男	続 柄	世帯主		個人番号	省略
	住民年月日	平成○○年○月○日 出生	住定年月日	平成○○年○月○日	住定届出日	平成○○年○月○日		住民票コード	省略
	本 籍	：鹿児島県鹿児島市○○町1番地							
	筆頭者	：鹿児島 太郎							
	前住所								
	備 考								

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成○○年○○月○○日

鹿児島市長　○○ ○○　印

出典：鹿児島市ＨＰ　https://www.city.kagoshima.lg.jp/shimin/shiminbunka/shimin/documents/setairennkisetaizenninn.pdf

■世帯連記様式の住民票（個人分）（見本）（鹿児島市の例）

住　民　票

鹿児島県鹿児島市　　1／1

住　所	山下町11番1号 ○○アパート101号
世帯主	鹿児島　太郎

1	氏　名	鹿児島　太郎							
	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	男	続　柄	世帯主		個人番号	省略
	住民年月日	平成○年○月○日　転入	住定年月日	平成○年○月○日	住定届出日	平成○年○月○		住民票コード	省略
	本　籍　：鹿児島県鹿児島市○○町1番地 筆頭者：鹿児島　太郎								
	前住所	鹿児島県鹿児島市××1丁目1番1号　△△マンション501号							転居
	備　考								
2	氏　名	＊＊以下余白＊＊							
	生年月日		性別		続　柄			個人番号	
	住民年月日		住定年月日		住定届出日			住民票コード	
	前住所								
	備　考								
3	氏　名								
	生年月日		性別		続　柄			個人番号	
	住民年月日		住定年月日		住定届出日			住民票コード	
	前住所								
	備　考								
4	氏　名								
	生年月日		性別		続　柄			個人番号	
	住民年月日		住定年月日		住定届出日			住民票コード	
	前住所								
	備　考								

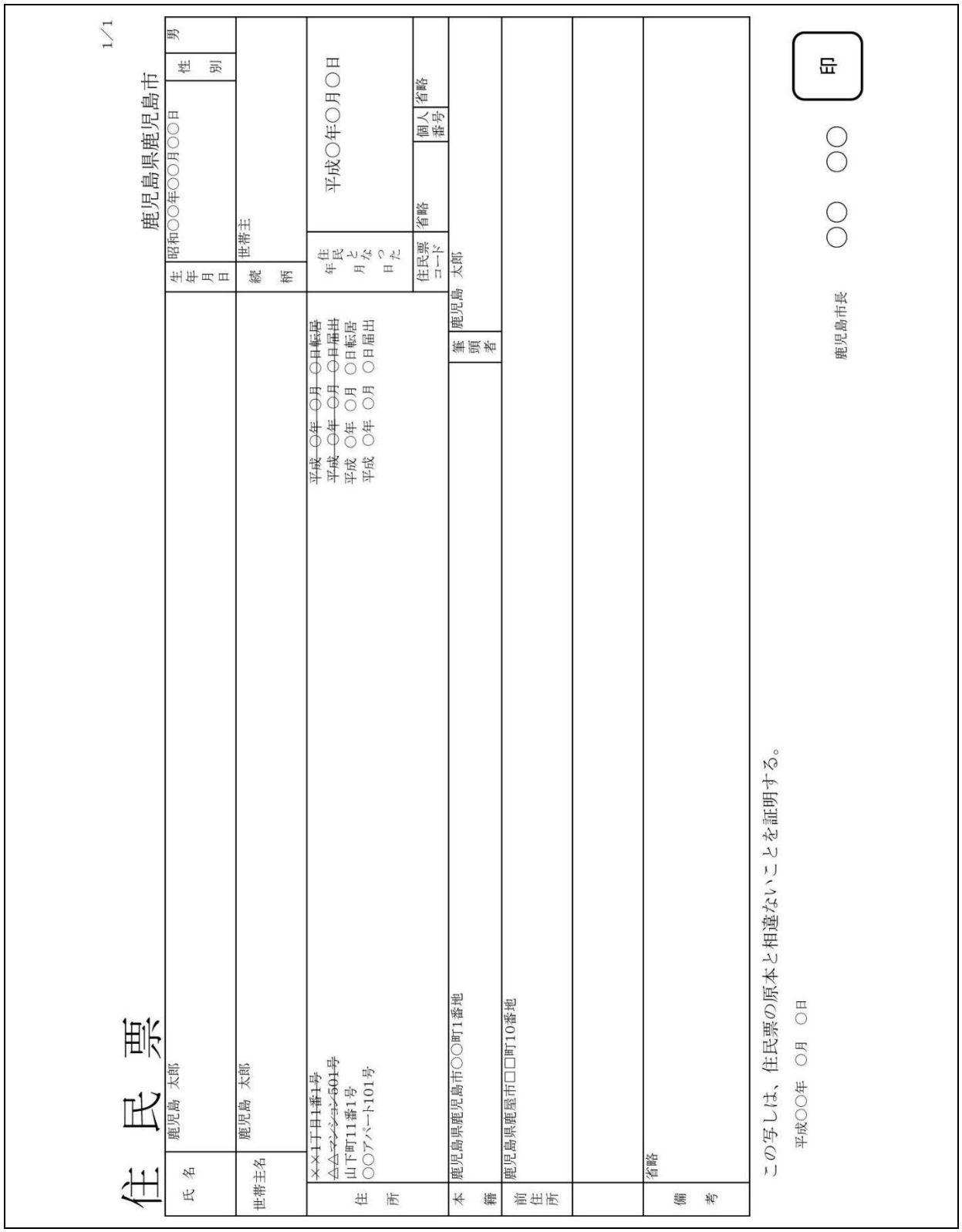
この写しは、住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成○○年○○月○○日

鹿児島市長　○○　○○　印

出典：鹿児島市ＨＰ　https://www.city.kagoshima.lg.jp/shimin/shiminbunka/shimin/documents/setairennkikojinn.pdf

■個人票様式の住民票（見本）（鹿児島市の例）



1／1

住民票

鹿児島県鹿児島市

氏名	鹿児島　太郎	生年月日	昭和○○年○○月○○日	性別	男
世帯主名	鹿児島　太郎	続柄	世帯主		
住所	××1丁目1番1号 △△マンション501号 山下町11番1号 ○○アパート101号	住民となった年月日	平成○年○月○日 平成○年○月○日 平成○年○月○日 平成○年○月○日	住民票コード	省略
本籍	鹿児島県鹿児島市○○町1番地	筆頭者	鹿児島　太郎	個人番号	省略
前住所	鹿児島県鹿屋市□□町10番地				
備考	省略				

この写しは、住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成○○年　○月　○日

鹿児島市長　○○　○○　印

出典：鹿児島市ＨＰ　https://www.city.kagoshima.lg.jp/shimin/shiminbunka/shimin/documents/kojinnhyou2.pdf

③住民票の除票

＜概要等＞

・住民の転出や死亡などの理由により消除された住民票を「住民票の除票」という。住民票の除票は死亡時の住所地あるいは転出元の住所地で保存される。住民票の除票には、住民票の記載内容と住民票の消除の理由のほかに、以下の事項が記載される。

・転出の場合：転出先の住所、転出年月日 ・死亡の場合：死亡年月日

・住民票の除票の保存期間は、消除された日から５年間とされており、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、市町村により取扱いが異なるので、市町村の担当課に確認することが必要となる。

＜見方のポイント＞

○所有権登記名義人等が転出又は死亡している場合、住民票の写し等は交付されないので、住民票の除票の写し等により所有権登記名義人等の転出又は死亡を確認する。

④戸籍の附票

＜概要等＞

・戸籍の附票は、戸籍に記載されている者全員の住所が記載されている公簿であり、転出や転居をした場合には、住所の履歴を把握することが可能である。婚姻や転籍などで新戸籍が編製されると、新しい戸籍の附票に記録されることとなるので、新しい戸籍の附票の写しの交付が必要となる。戸籍の附票は本籍地の市町村が管理を行う。

＜見方のポイント＞

○所有権登記名義人の住所の履歴を把握することができる。

○所有者登記名義人が死亡している場合は、法定相続人を探索・特定したうえで、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、所有者の特定に向けた調査を行う。

●戸籍の附票の除票

＜概要等＞

・戸籍に記載されている者全員が除籍になると、戸籍の附票全体も消除される（消除された戸籍の附票を戸籍の附票の除票という。）。戸籍の附票の除票の保存期間は、消除された日から５年間となっており、５年を超えた戸籍の附票の除票の保存やその写しの交付については、市町村により取扱いが異なるので、で、市町村の担当課に確認することが必要となる。

・なお、戸籍の附票の改製（戸籍の附票に記載されている事項を新たな戸籍の附票に移記し、古い戸籍の附票を消除することをいう。）が行われている場合もあるので、改製前の戸籍の附票の写しの交付が必要となる。

●戸籍謄本（戸籍全部事項証明書）

＜概要等＞

・出生や死亡の事実、親子関係や、婚姻関係などの身分関係を登録・公証する公文書が戸籍である。戸籍は夫婦及びこれと氏を同じくする子を単位として編製され、「本籍」「戸籍の筆頭者の氏名」、その戸籍に記載されている人全員の「名」「生年月日」「父母の氏名と続柄」と「出生事項」「婚姻事項」などの身分上重要な事項が時間的順序に従って記載されている。戸籍に記載されている全ての事項を証明するのが戸籍謄本又は戸籍全部事項証明書である。（戸籍が紙で編製されている場合には「戸籍謄本」、電算化されている場合には「戸籍全部事項証明書」と言う。）戸籍に記載されている一部の事項のみを証明するものが「戸籍抄本」（紙で編製されている場合）ないしは、「戸籍一部事項証明書」（電算化されている場合）である。

・平成６年法律 67 号により、戸籍事務の電算化が進められ、それに伴い戸籍の改製が行われている。電算化の時点で婚姻や死亡などにより除籍されている人については改製後の戸籍に移記されない。また、離婚や離縁などの事項が移記されない場合があることに留意する。

■戸籍全部事項証明書の一部（見本）

（6の1）　全部事項証明

本　　籍 氏　　名	東京都千代田区平河町一丁目１０番地 甲野　義太郎
戸籍事項 戸籍編製 転　　籍	 【編製日】平成４年１月１０日 【転籍日】平成５年３月６日 【従前の記録】 【本籍】東京都千代田区平河町一丁目４番地
戸籍に記録されている者	 【名】義太郎 【生年月日】昭和４０年６月２１日　【配偶者区分】夫 【父】甲野幸雄 【母】甲野松子 【続柄】長男
身分事項 出　　生	 【出生日】昭和４０年６月２１日 【出生地】東京都千代田区 【届出日】昭和４０年６月２５日 【届出人】父
婚　　姻	【婚姻日】平成４年１月１０日 【配偶者氏名】乙野梅子 【従前戸籍】東京都千代田区平河町一丁目４番地　甲野幸雄
養子縁組	【縁組日】平成３３年１月１７日 【共同縁組者】妻 【養子氏名】乙川英助 【送付を受けた日】平成３３年１月２０日 【受理者】大阪市北区長
認　　知	【認知日】平成３５年１月７日 【認知した子の氏名】丙山信夫 【認知した子の戸籍】千葉市中央区千葉港５番地　丙山竹子
戸籍に記録されている者	 【名】梅子 【生年月日】昭和４１年１月８日　【配偶者区分】妻 【父】乙野忠治 【母】乙野春子 【続柄】長女
身分事項 出　　生	 【出生日】昭和４１年１月８日

発行番号０００００１　　以下次頁

出典：戸籍の全部事項証明書のひな形（戸籍法施行規則付録第２４号）
法務局 HP　http://www.moj.go.jp/content/000116686.pdf

●除籍謄本（除籍事項証明書）

＜概要等＞

・戸籍に記載された者全員が、死亡、婚姻、離婚、養子縁組、分籍、転籍等の理由により戸籍から除かれた場合には、その戸籍は除籍簿として保存される。除籍謄本（除籍事項証明書）とは、除籍に記載されている事項について証明するものである。除籍に記載されている全ての事項について証明するものを除籍全部事項証明書又は除籍謄本、一部の事項だけを抜き出して証明するものを除籍一部事項証明書又は除籍抄本という。(紙により編製されているものが除籍謄本・除籍抄本であり、電算化されているものが除籍全部事項証明書・除籍一部事項証明書である。)

●改製原戸籍

＜概要等＞

・改製原戸籍とは、戸籍を改製したことにより除籍となった戸籍のことをいう。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、戸籍法の改正により戸籍の改製が数回行われており、最近では、平成６年法律第 67 号により、戸籍の電算化とコンピュータによる事務処理が開始され、全国的に戸籍の改製が進められている。旧来の和紙によって編製されてきた戸籍は「改製原戸籍」と呼ばれる除籍として取り扱われる。なお、改製後の戸籍には、改製以前に死亡、婚姻等で除籍された人については移記されない。

・従来、除籍簿の保存期間は、保存期間開始年度の翌年から 80 年と定められていたが、平成 22 年６月１日の戸籍法施行規則の改正により、「除籍簿の保存期間は、保存期間開始年度の翌年から 150 年(戸籍法施行規則第５条第４項)」へ改められた。しかし、既に保存期間 80 年を経過したことによって廃棄された除籍簿については収集できないことに留意する。

⑤相続放棄申述の有無の照会

＜概要等＞

・相続放棄・限定承認の申述の有無の照会及び同申述がないことの証明申請は、相続債権者、徴税官署、共同相続人等の利害関係人が家庭裁判所に対して、特定の相続につき特定の相続人が申述期間に相続放棄・限定承認の申述をしているか否かを照会し、申述がない場合にその旨の証明書の交付を求めるものである。

■公用請求の書式例（見本）

平成　　年　　月　　日

殿

㊞

戸籍謄本・住民票等の交付について

請求機関の名称・所在地	
代理請求者	
当該事務の種類	
根拠となる法令の条項	

標記の件について、空家等の所有者等に指導文書を送付するため、下記の書類が必要ですので交付方をお願いします。（現住所、前住所及び相続関係等のわかるもの）

必要者名	本籍地又は住所	戸籍謄本	戸籍抄本	除籍謄本	戸籍附票	住民票	改正原戸籍	備考

［担　当］
［電　話］

登記所の表示　鹿児島地方法務局　　平成　年　月　日 申請

申請人	

上記は公務のため、登記事項証明書、閉鎖謄本・抄本、登記事項要約書、閲覧、地図等の閲覧、地図等の写しを申請する者に相違ないことを証明する。

○○市長　○○　○○

種別（○をつける）	市	町	丁目	地番	家屋番号又は所有者	請求通数	備考
1 土地・建物							
2 土地・建物							
3 土地・建物							
4 土地・建物							
5 土地・建物							
6 土地・建物							
7 土地・建物							
8 土地・建物							
9 土地・建物							
10 土地・建物							

請求事項	（理　由）

不動産用	☐ 登記事項証明書	☐ 全部事項　☐ 現在事項
		☐ 区分建物全部事項（マンション名　　）
		☐ 区分建物現在事項（マンション名　　）
	☐ 種別欄番号の丸印には共同担保目録をつける	☐ 何区何番事項 { ☐ 年 月 日 第 号 甲区 番、乙区 番 / ☐ 共有者 持分について }
		☐ 所有者・共有者事項（住所・氏名）
		☐ 閉鎖事項（　年　月　日 閉鎖）
	☐ 閉鎖謄本・抄本	☐ コンピュータ化に伴う閉鎖謄本・抄本
		☐ 合筆、滅失等による閉鎖謄本・抄本　（　年　月　日 閉鎖）
	☐ 登記事項要約書	
	☐ 閲覧	☐ 閉鎖登記簿（コンピュータ化に伴う閉鎖）
		☐ 閉鎖登記簿（合筆、滅失等による閉鎖）　（　年　月　日 閉鎖）
		☐ 申請書添付書類　（　年　月　日 受付第　号）
		☐ 利害関係
地図等の写し閲覧用	☐ 閲覧	☐ 地図・公図
		{ ☐ 現在のもの　（地図番号№　） / ☐ 閉鎖　（閉鎖年月日　年　月　日） }
		☐ 地積測量図・土地所在図
	☐ 写し	{ ☐ 最新のもの / ☐ 年 月 日登記のもの / ☐ 除却　（除却年月日　年　月　日） }
		☐ 建物図面・各階平面図
		{ ☐ 最新のもの / ☐ 年 月 日登記のもの / ☐ 除却　（除却年月日　年　月　日） }
		☐ その他の図面　（　）

会社法人用	商号・名称（会社等の名前）	①全部事項証明書（謄本	②一部事項証明書（抄本	④コンピュータ化以前の閉鎖登記簿の謄抄本
		☐ 履歴事項証明書	☐ 履歴事項証明書	☐ コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿謄本
		☐ 現在事項証明書	☐ 現在事項証明書	☐ 閉鎖謄本（　年　月　日閉鎖）
	本店・事務所（会社等の住所）	☐ 閉鎖事項証明書	☐ 閉鎖事項証明書	☐ 閉鎖役員（　年　月　日閉鎖）
		③ ☐ 代表者事項証明書		☐ その他
		☐ 2名以上の代表者の一部（　）の証明		

交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付		確認印
		登記手数料令第19条該当		平成　年　月　日	

（参考）法令の適用時期に係る法定相続人の範囲

現在、相続人の追跡調査を行う上で、法定相続人の認定に必要な根拠法としては、以下３つの法律がある。

①旧民法（明治 31 年６月 21 日 法律第９号）
②日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律、いわゆる応急措置法
（昭和 22 年５月３日から同年 12 月 31 日まで）
③新民法（昭和 23 年１月１日から）

それぞれの法の主な内容については、①の旧民法では、戸主の地位とその有する権利義務を、嫡出長男子に単独承継される「家督相続」と、戸主以外の家族の死亡によってその有する財産上の地位を、最近親の直系卑属に平等に共同相続させる「遺産相続」に大別されていた。

②の応急措置法では、「個人の尊厳」と「両性の本質的平等」に立脚して全面的に改正する必要が生じたことで、応急的に改正されたものであり、それまでの旧民法における家督相続の規定を不適用とし、相続順位及び相続分も新たに規定された。

③の新民法では、応急措置法で不適用とされた家督相続を廃止し、配偶者相続権の強化、均等相続制の確立等大きな変革が行われた。

昭和 37 年に民法が一部改正（昭和 37 年７月１日施行）されたが、第１順位の相続人は改正前は直系卑属とされていたため、孫の相続について解釈上問題があった。そこで、この改正で第１順位の相続人は「子」であるとされ、その結果、孫以下の直系卑属は、自己固有の相続権を失い、子を代襲して相続し得るにすぎないものとなった。

その後、昭和 55 年５月 17 日法律第 51 号（昭和 56 年１月１日施行）の改正では、配偶者の相続分の引き上げを目的とした、法定相続分の改定等がなされている。

■現行民法（昭和 56 年 1 月 1 日以降）における法定相続人の範囲

法定相続人の範囲は、被相続人の死亡の日を基準として、民法等の法令の規定に従って、決定され、相続開始時期により異なる。

現行民法下（昭和 56 年 1 月 1 日以降）においては、

① 配偶者（被相続人の妻又は夫）がいる場合は、配偶者は常に法定相続人

② 第一順位は子（子が被相続人より先に死亡している場合は孫など直系卑属）

③ 第二順位は父母（父母の両方が被相続人より先に死亡している場合は、祖父母など直系尊属）

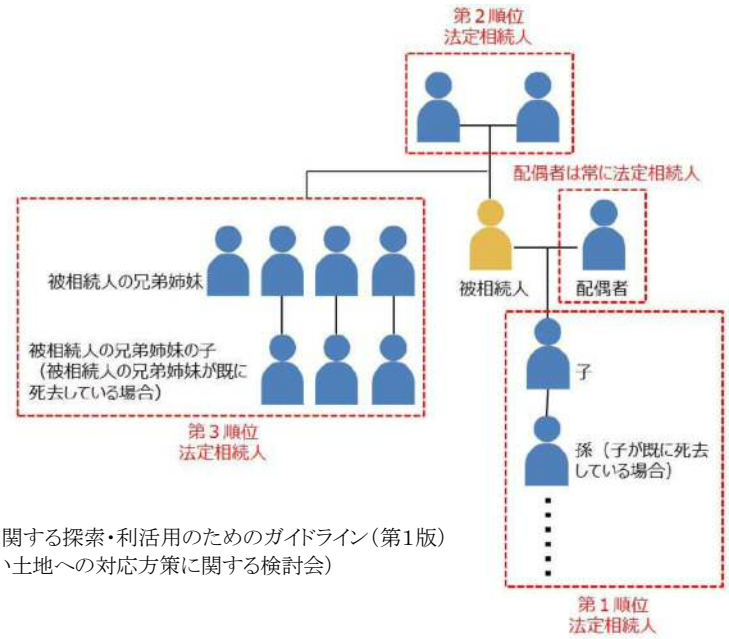
④ 第三順位は兄弟姉妹（兄弟姉妹が被相続人より先に死亡している場合はその兄弟姉妹の子）

となり、法定相続人の調査対象範囲は、「被相続人の兄弟姉妹の子」までとする。

なお、違う順位の法定相続人は同時に法定相続人にはなることはできず、例えば、第二順位の父母が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がない場合（被相続人より先に直系卑属全員が死亡している場合も含む）に限られ、第三順位の兄弟姉妹が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がなく、被相続人の直系尊属がより先に死亡している場合に限られる。

■法定相続人の範囲

順位	対象
第 1 順位	配偶者 ：1/2 子 ：1/2
第 2 順位	配偶者 ：2/3 直系尊属：1/3
第 3 順位	配偶者 ：3/4 兄弟姉妹：1/4



（出典：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（第1版）
平成 28 年3月　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）

■法定相続範囲の改正経緯（概要）

順位 / 適用期間	第一順位		第二順位		第三順位	
応急措置法 S22.5.3～S22.12.31	配偶者 直系卑属	1／3 2／3	配偶者 直系尊属	1／2 1／2	配偶者 兄弟姉妹	2／3 1／3
新民法 S23.1.1～S37.6.30	配偶者 直系卑属	1／3 2／3	配偶者 直系尊属	1／2 1／2	配偶者 兄弟姉妹	2／3 1／3
新民法 S37.7.1～S55.12.31	配偶者 子	1／3 2／3	配偶者 直系尊属	1／2 1／2	配偶者 兄弟姉妹	2／3 1／3
新民法 S56.1.1～	配偶者 子	1／2 1／2	配偶者 直系尊属	2／3 1／3	配偶者 兄弟姉妹	3／4 1／4

○直系尊属：父母・祖父母など自分より前の世代の者で、直通する系統の親族のこと（養父母も含む）である。叔父・叔母、配偶者の父母・祖父母は含まれない。

○直系卑属：子・孫など自分より後の世代の者で、直通する系統の親族のこと（養子も含む）である。兄弟・姉妹、甥・姪、子の配偶者は含まれない。

■相続放棄した場合の管理責任

民法第 940 条第 1 項との関係（平成 27 年 12 月 25 日付、国交省・総務省文書（抜粋））

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」とされている。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。）を負うこととなる。

一方、空家法第 3 条においては、「空家等の所有者又は「管理者」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」と規定されていることから、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る。

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、空家法第３条の「管理者」に含まれるものと考えられる。

また、「（相続）放棄者による管理行為は民法第 130 条の範囲に限られ、処分行為は含まれていない」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、まず空家法第３条の努力義務を負うこととなるが、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空家法上負うことはないと考えられる。

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」が空家法第 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」に空家法第 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）と考えられる。また、「必要な措置」を行う権原がないことは空家法第 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る。

（参考）所有者の所在の把握が難しい場合の対応等

所有者が生存しているがその行方が判明しない場合や、所有者の生死すら判明しない場合、また所有者の死亡は判明したがその相続人のあることが明らかでない等、所有者を確定することができない場合のほか、相続人が極めて多数存在する場合などに活用できる制度については、以下のようなものが挙げられる。

これらの制度について、行政が利害関係人として主体となるケース（公共事業の土地取得の場合や、税の滞納がある場合など）は限定的であると考えられるが、例えば、特定空家等の処分等を行う意思がありながら、その権限を有しない所有者等（不在者と共に建築物の共同相続人となっている者や、所有者が確定できない建築物の敷地の所有者などが考えられる）がいる場合に対応策として情報提供することなどが考えられる。

しかしながら、権利関係や関係者同士の人間関係、歴史的な経緯など、個別の事案ごとに考慮するべき観点は多種多様であることから、いずれの方策が最適かは事案ごとに検討する必要があるため、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効であることも合わせて教示することが望ましい。

■所有者の所在の把握が難しい場合の対応

制度	状況の例
不在者財産管理制度	所有者の所在が不明の場合（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
相続財産管理制度	所有者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合
失踪宣告制度	所有者の生死が 7 年間明らかでない場合等
訴訟等	所有権確認等の判決を得るなどして登記をすることができる場合

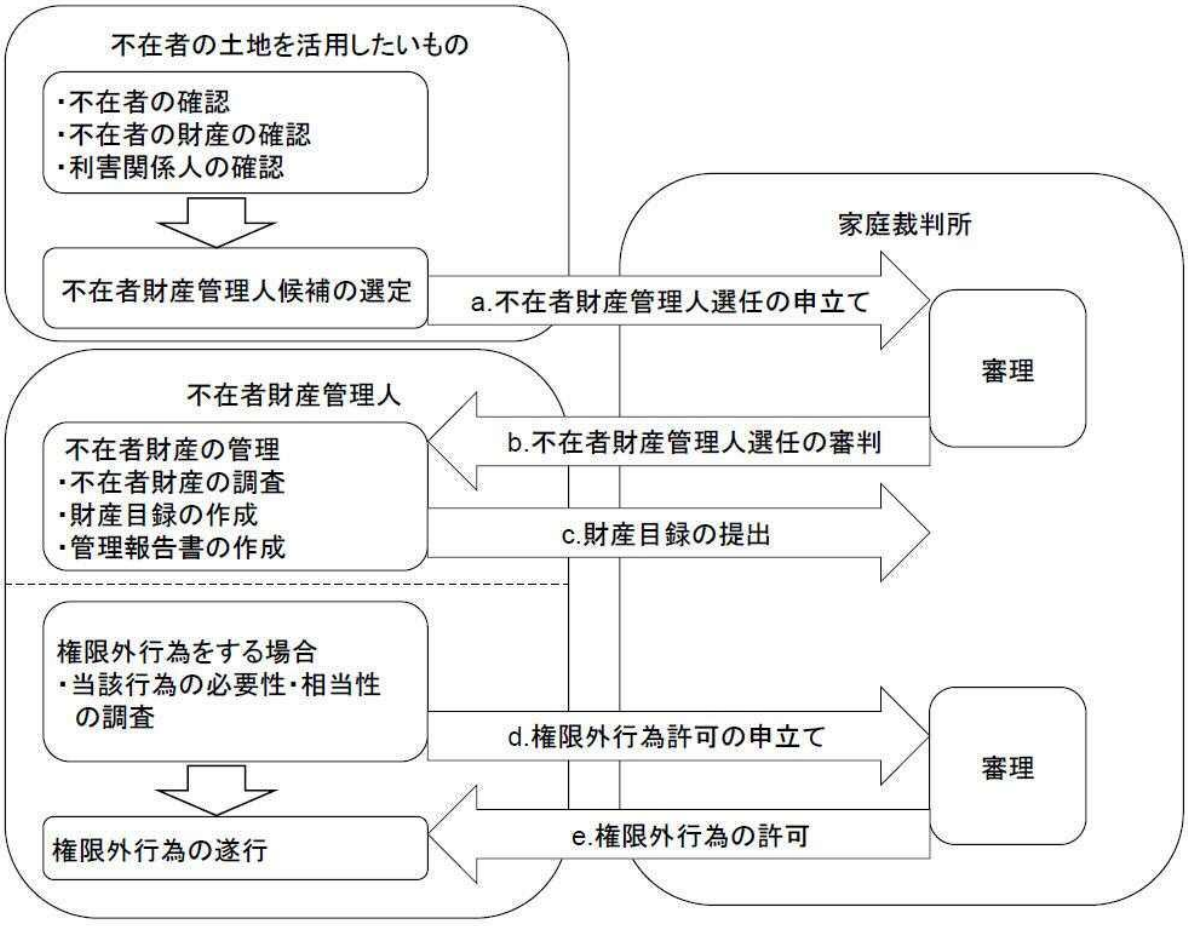
①不在者財産管理制度

家庭裁判所の一般的監督の下で行方不明者の財産を管理する制度（民法第 25 条から第 29 条）で、財産を管理する不在者財産管理人は、利害関係人や検察官の申立てに基づき家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督の下で不在者の財産の管理及び保存を行う。

不在者財産管理人には、その選任申立てに当たって候補者とされた者（利害関係のない不在者の親族等）が選任されたり、適当な候補者がいない場合は、弁護士、司法書士などの第三者が不在者財産管理人として選任される。なお、不在者と直接的な利害関係がある者は、不在者の財産管理を適切に行うことができないおそれがあるため選任されない可能性が高くなる。

制度の対象となる行方不明者は、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）とされ、例えば長期の家出人や音信不通となった者で、親戚、友人等に照会して行方を捜したものの、その所在が判明しない者などが挙げられる。必ずしも不在者が生死不明であることを要しないが、生死不明であっても死亡が証明されるか失踪宣告の審判が確定するまでは、不在者に当たると解釈されている。なお、所有者が不在者であっても、親権者などの法定代理人や不在者が置いた財産管理人がいる場合には不在者財産管理制度の利用は認められない。

■不在者管理制度活用の流れ



（出典：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（第1版）　平成 28 年3月
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）

利害関係人又は検察官の申立て（a）により、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所で不在者財産管理人が選任される。

利害関係人には、不在者と共に共同相続人となっている者や不在者の債権者、不在者の財産を時効取得した者、不在者の財産の共有者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されている。

家庭裁判所は、申立てに基づいて、「不在者」であること等についての審理を行った上で、不在者財産管理人を選任（b）する。不在者財産管理人は、不在者の財産を調査した上で、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し（c）、その後は、不在者の財産を管理・保存するとともに、家庭裁判所に対して定期的に不在者の財産状況を報告する。

②相続財産管理制度

所有者等が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申立てにより相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般的監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・清算させるとともに、出現する可能性のある相続人を捜索し、最終的には国庫に帰属させる制度（民法第 951 条から第 959 条）で、適用することができるのは「相続人のあることが明らかでないとき」、すなわち相続人の存否が不明な場合であり、戸籍上相続人が一人でも存在する場合は該当しない。

また、相続人が行方不明、生死不明の場合にも相続財産管理制度は活用できず（民法第 951 条）、その場合には、不在者財産管理制度又は失踪宣告の活用を検討することになる。

なお、既に死亡している被相続人の財産の相続人全員が相続放棄をした結果、相続する者がいなくなった場合は、相続財産管理制度が適用される。

利害関係人又は検察官により、既に死亡した書類上の土地所有者（被相続人）の住所地を管轄する家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを行う。

利害関係人は相続財産の帰属について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈されている。

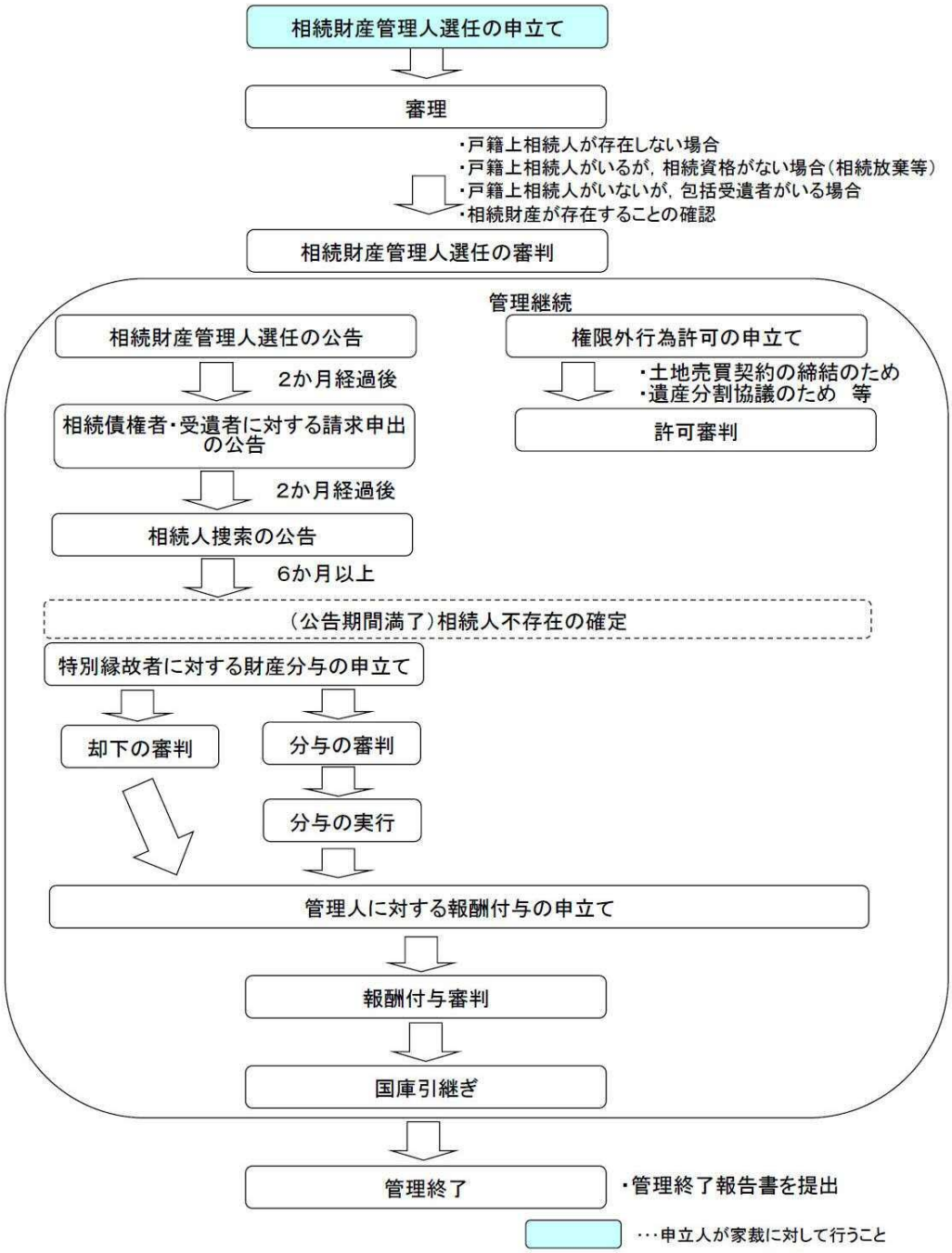
家庭裁判所は、申立てに基づいて、「相続人のあることが明らかでない」こと等についての審理を行った上で、相続財産管理人を選任し、その旨の公告を行う。

相続財産管理人選任の公告より２か月以内に相続人のあることが明らかにならなかったきは、相続財産管理人は、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を行う。請求申出の公告期間満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、相続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捜索の公告を行い、その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する。

相続財産管理人は、相続財産を調査した上で、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し、その後は相続財産の管理を行い家庭裁判所に対し定期的に財産状況を報告する。ここで相続財産管理人は、民法第 951 条により相続財産を法人として扱い、相続債権者への弁済などの清算をした後に、最終的には相続財産を国庫へ帰属させ

ることになる。その間、相続財産管理人は必要に応じて家庭裁判所から権限外行為許可を得て、不動産の売却処分等を行うことができる。

■相続人不在の場合の手続きの流れ



（出典: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（第1版）　平成 28 年3月
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）

③失踪宣告制度

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。

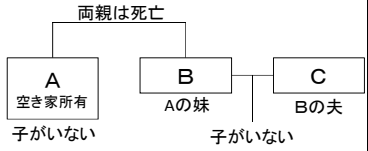
失踪宣告とは、生死不明の者に対して、法律上死亡したものとみなす効果を生じさせる制度である。

■失踪宣告制度の概要

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）
申立先	不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所
費用･必要書類等	収入印紙 800 円分、連絡用の郵便切手 申立書 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））等の添付資料

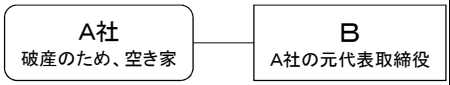
（参考）自治体の法律相談事例

Q1	所有者不明と判断するには、何親等まで調査が必要か？（管理責任の発生する範囲）
A1	相続の範囲を踏まえると、所有者不明と判断するための調査は３親等程度までは必要。

Q2	・　Ａが死亡した場合、Ｂに空き家の管理責任が発生するか？ ・　Ａ及びＢが死亡した場合、Ｃに管理責任が発生するか？ 
A2	管理責任は相続の範囲・対象と同様となる。このため、ＢがＡより先に亡くなればＣが管理責任を負うことはないが、ＢがＡより後に亡くなるとＣに管理責任が生じてくる。

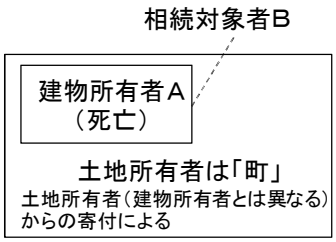
Q3	所有者Ａ（既に死亡）には、3 人の子供がいるが、子供達は全て相続放棄をしている。相続財産管理人は選任されていない。 ・　このような空き家にどう対応すればよいか？
A3	まずは、相続人に「相続放棄申述受理証明書」の提出を求め、本当に相続放棄がされているかを確認することが必要となる。(相続放棄の手続きは、被相続人の死後 3 ヶ月が手続き期間だが、例外的に 3 ヶ月を超えても受け付けられることがある。) また、相続放棄により相続したことを別の相続人が知るまでは注意義務は残る（民法 940 条第 1 項）ほか、別の相続人に責任を問うこともできないため、相続放棄したことを速やかに別の相続人に伝えることを勧めることが必要となる。 なお、民法 940 条第 1 項は相続を放棄した者が財産を目減りさせて財産管理人に迷惑をかけないための保全の規定であり、第三者との関係を規定した条文ではない。また、民事であり、行政が判断するものではない。このため、民法 940 条第 1 項の規定を根拠に管理責任を求めることは困難である。 相続放棄においては相続財産管理人を選任することとなっており、民法 940 条第 1 項はそれまでの引継ぎのためにある条文である。相続放棄においては速やかに相続財産管理人を立てるように対処するのが基本である。 【民法 940 条第 1 項】 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。

Q4	土地と建物の所有者が異なっており、建物所有者Ａは、生活困窮を理由に空き家を解体できず、仮に代執行が行われても支払能力がない。 土地所有者ＢはＡより約 20 年間借地代を受け取っておらず､自らＡの所有する建物を解体する意思はない。 なお、建物への課税については、平成 10 年以降、減免措置がとられている。 ・ このような空き家にどう対応すればよいか？
A4	土地所有者は建物に権利を持っていないため、土地所有者に借地上にある建物の解体費用負担を求めることは難しい。（権利者間での解決を促す。）

Q5	・ 元代表取締役ＢにＡ社の所有する空き家の管理責任は発生するか？ ・ Ａ社が破産手続き中の場合、破産管財人に空き家の改善要請は可能か？ ・ 破産手続きの中で空き家を競売にかけたが、購入者がなかった場合、管理責任はどこにあるか？ 
A5	法人が破産した時点で管理責任は破産管財人へ移る。（元代表取締役は管理責任を負わない。） 破産管財人は善管注意義務を負っており、改善要請は可能だが、それに従う義務はない。そもそも破産管財人の役割は破産した法人の財産を少しでも高く処分し、債務に充てることであることから、改善要請への対応は財産の価値が上がるかによって変わると考えられる。 財産に価値がないと判断されれば、放棄ということも考えられ、結果的に略式代執行で対応せざるを得ないケースもあると思われる。（競売で処分できなかった場合も同様）

Q6	所有者Ａは生存しているが、認知症で施設に入所している。 ・ 親族Ｂが空き家を解体することは可能か？
A6	相続の権利関係者全員の書面等による同意が必要となる。一部の関係人のみの同意で行動すると相続の際にトラブルとなることもあるので、注意を要する。 認知症発症時の早い段階で成年後見人が対応することを定めておくことが望ましい。

Q7	家屋名義人Ａは既に死亡（妻とは離婚、長男Ｂが県外に在住）。 Ｂへ空き家の適正管理を依頼する文書を送ったが、Ｂは「相続放棄をしており、また金融機関の根抵当権が設定されているため、金融機関と協議して欲しい」旨を伝えてきた。 相続放棄受理証明書の送付を依頼するが、返事がなく、また、固定資産税の滞納が 3 年分ある。 ・　金融機関と協議すべきか？ ・　今後の対応はどうすべきか？ ・　行政を利害関係人として、相続財産管理人制度を活用し、国庫帰属とすべきか？
A7	空き家に対する除却等の措置を実施する場合は、抵当権を有する金融機関等に事前に情報提供することが望ましい。 税金の滞納があるので、行政が利害関係人として相続財産管理人を申し立てることは可能ではあるが、予納金等も必要となるので慎重な対応が求められる。なお、国庫に帰属できるのは実質、金銭のみであることに留意が必要である（制度上は不動産でも良いが、裁判所がそれを認めることは考えにくい。）。 相続放棄については、「相続放棄・限定承認の申述の有無の照会及び同申述がないことの証明申請」を裁判所に提出することで確認できる。 相続放棄している場合は略式代執行、相続放棄していない場合は行政代執行も考えられる。

Q8	土地は寄付を受け、公共用地となっているが、家屋名義人はＡとなっている（Ａは死亡）。 相続対象者Ｂに指導書を送付するが、解体する意思はない。 ・　行政は、土地の所有者なので、名義人のいない家屋（相続人はいる。）を相続対象者の了解を得ずに解体してよいか。また、今後の対応をどのようにすればよいか？ 
A8	明渡しの裁判、若しくは、特定空家等の要件にあたるのであれば空家特措法に基づく手続きを選択することが考えられる。 Ｂに明渡し裁判の可能性があることと、今同意されれば公費で解体する意思があることを伝えて、Ｂが裁判による執行費用負担を避けることにより、建物除去同意書と家屋内動産を委ねる旨の合意文書を交わすことが望ましい。

Q9	**ＪＲの線路沿いに倒壊の恐れがある空き家があり、所有者も除却の意思はあるものの、費用面から除却できていない。** **また、行政としては、危険な空き家として認識しているものの、特定空家等としての判断を含め、空家特措法に基づく対応を行っていない。** **・　この空き家が倒壊して事故が生じた場合、行政の不作為となるのか？**
A9	行政として、危険な空き家として認識しているのであれば、空家特措法に基づく手続きを進めていく義務はあると考えられるが、行政がきちんと法に基づく手続きを進めていくべき話と空き家の倒壊等の事故により損害が生じた場合の話は完全にリンクするものではない。 所有者等が費用の工面が出来るかどうか分からない中､放っておくのはリスクが高いので、特定空家等としての判断によらず可能な手続き（空家特措法第 12 条に基づく情報提供・助言など）として進めておくことが考えられる。

Q10	**危険な空き家に対し、コーン設置や注意喚起等の安全措置を実施しており、今後は飛散防止の網等も設置した方が良いのではないかとも考えている。** **・　所有者が分かっており、了解を得て実施するが、行政としてどこまで踏み込んで良いものか？**
A10	了解があれば、行政による対応が可能である。 所有者等の同意が得られない場合や所有者等が判明しない場合は、市町村の空き家条例の中に「緊急安全措置」を位置づけ、行政として緊急時の対応が出来るようにしておく方法が考えられる。 ただし、所有権に対する制約があるので、緊急対応とはいえ、要件は十分に検討したほうが良い。

Q11	**地域住民等からの建物所有者へ連絡先を教えて欲しい又は連絡の仲介をして欲しいという依頼がある。** **・　どのように対応すればよいか？**
A11	一般の方へ提示できる所有者の情報は、一般の入手も可能な登記簿謄本の情報に限定される。 弁護士は、職務として所有者情報を取得することができるため、依頼するという方法はあるが､弁護士による所有者との交渉を前提とした場合に限られる。(単なる連絡先の取得だけでは、弁護士の職務とならない。) 地域住民等と所有者の連絡先交換の取り次ぎ対応を行っている自治体の事例はある。