

令和7年度
下関市包括外部監査結果報告書
「空地・空家対策に係る事務の執行について」

令和8年3月
下関市包括外部監査人
弁護士 山元 浩

目 次

第1章	包括外部監査の概要	1
第2章	下関市の空地・空家及び所有者不明土地の現状	7
第3章	不動産の所有者やその所在場所、境界が分からないことが 少なくないのはなぜか	15
第1	すべての不動産について登記簿があるわけではない。	17
第2	登記簿は所在・地番から検索するが住居表示と 登記簿の所在・地番が一致していないことがほとんどである。	18
第3	登記簿は入手できても登記簿から所有者が 分からない場合がある。	20
第4	登記簿には表題部だけあり、権利部がない不動産がある。	21
第5	資産税課の保有する不動産に関する情報と不動産登記の関係	25
第6	土地の位置及び境界の把握も全ての不動産について できているわけではない。	26
第4章	空家等対策特措法・所有者不明土地特措法・民法改正の 下関市における運用状況	32
第1	空家等対策特措法の下関市における運用状況	32
第2	所有者不明土地特措法の下関市における運用状況	54
第3	民法等の一部を改正する法律の下関市における運用状況	63
第5章	本監査において参照した法令まとめ	74
第6章	下関市で策定された街づくりの計画及びプランについて	79
第7章	下関市が実施している空家及び空地に関する 事務（施策）について	94
第8章	指摘・意見・所見	111

凡例

略語及び表記

- 民法（明治29年法律第89条）→民法
- 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）
→空家等対策特措法
- 所有者不明土地の利用の円滑化などに関する特別措置法（平成30年法律第49号）→所有者不明土地特措法
- 地方自治法（昭和22年法律第67号）
→地方自治法
- 地方税法（昭和25年法律第226号）
→地方税法
- 空き地→空地と表記し、法令や引用文献において「空き地」と表記されている場合は空き地と表記した。
- 空き家→空家と表記し、法令や引用文献において「空き家」と表記されている場合は空き家と表記した。

第1章 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件及び外部監査の対象期間

(1) 外部監査のテーマ

空地・空家対策に係る事務の執行について

(2) 外部監査の対象期間

原則として、令和3年度から令和6年度 ただし、必要に応じて他年度。

3 事件を選定した理由及び主な監査の視点

(1) 事件を選定した理由

監査人は下関市の中心であるJR下関駅のすぐ近くで法律事務所を運営している。下関駅前の国道に面した地域はビルが立ち並び、「活気のある街」との感じがあるが、道1本内陸側に入ればその様相は一変し、住民の方には失礼だが空家が密集している地域や、老朽化し崩壊しそうな空家と居住者のおられる家が密着して混在している地域がある。

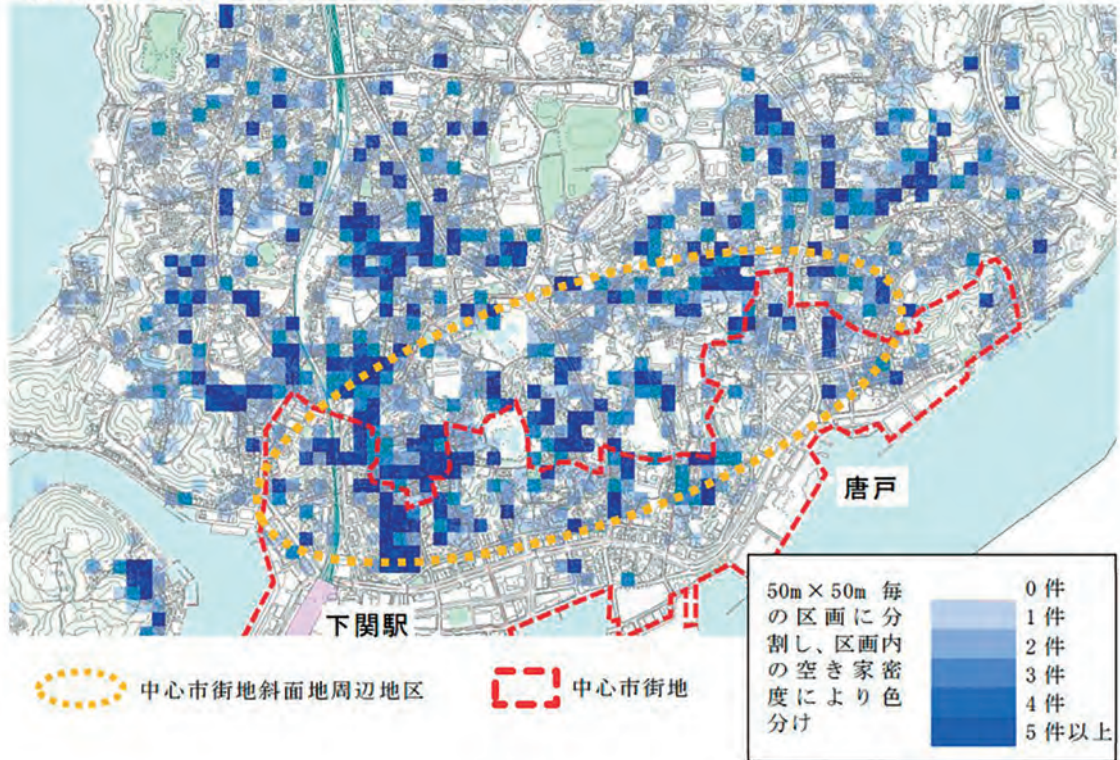
公道から家まで入る道が全くなく、居住者は、他人の家の軒先を通行している家屋すら存在している。下関駅にごく近い場所の住宅密集地について監査人が撮影したものであるが、写真のとおり奥の家に入る道は人が1人やっと通行できる軒下の通路以外にはない。



2021年3月に策定された下関市空家等対策計画でも次のとおり下関駅周辺の中心市街地に空家が密集しているとされている。

下関市空家等対策計画10頁

(中心市街地斜面地周辺地区の空家分布密度)



空家・空地については全国的にも問題とされ、近時多くの立法がなされてきているところであるので、下関市でも対策についてどのような事務が行われているのか監査したいと考えた。

なお、空地については、所有者不明土地特措法が制定されている。空地と所有者不明土地は概念として同一ではないが、所有者不明土地は空地であることが多いと考えられるので、所有者不明土地対策に係る事務の執行についても検討した。

(2) 監査の視点

ア 財務に関する事務の執行に関する監査

包括外部監査人が行う監査は、包括外部監査対象団体の「財務に関する事務の執行」と包括外部監査対象団体の「経営に係る事業の管理」に関する監査である（地方自治法第252条の37第1項）。

財務に関する事務の執行とは地方自治法第9章財務に定められている事務の執行であるので下関市における財務に定められている事務を対象とした。

イ 適法性監査

行政は、法律による行政の原理に従って運営されなければならない。したがって、法律・条例に違反した行政作用、法律・条例上の根拠なく住民の権利を制約する作用をしてはならない。このことは、財務執行にも当てはまる。

そのため、包括外部監査人による監査の基本は、財務執行の合規性・適法性についての適法性監査であると考えられる。

地方公共団体が何らかの財政的負担を伴う行為を行うときは、その費用負担行為を行う法令上の根拠が必ず必要である。明確な根拠があるのか、重要なチェックポイントとして検討した。

適法性監査をする場合、基準となるのは、法令、条例、予算及び規則そのほかの規程並びに訓令や要綱及び個別の職務命令、条理などの法規範である。

ウ 3E監査

包括外部監査においては監査の目的について地方自治法第252条の27、第2項において地方自治法第2条第14項及び第15項の規定の趣旨を達成するためとされている。地方自治法第2条第14項「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努める

とともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」、同条第15項「地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。」と定められている。また、地方財政法第8条は、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」とも規定している。

これらの規定の存在からも、経済性・効率性・有効性の観点からの監査、いわゆる3E監査も必要となる。

経済性・効率性・有効性を考えるにあたり、まず、令和3年度から令和7年度として下関市空家対策基本計画が策定されており、監査期間はこの計画の実施中であるので、本計画の基本的な考え方に適合しているかをまず検討した。

本計画において基本的な考え方として次のとおり定められている（本計画15頁）

「第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。」

「しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本市が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することを空家等対策の基本的な考え方とします。」

また、空家等対策特措法に関して発出されている「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針・平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（最終改正令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）にも次のとおり述べられている。

「増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付

加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっている。」

空家に関する事務については、空家等の個別に問題を解決するのみでなく、その事務が公共の福祉の増進や地域の活性化につながっているかという観点で経済性・効率性・有効性を検討した。

エ 下関市の人口増加を図る政策や人口減少を防止する政策はすべて一面空地・空家の対策でもあり得るものであるが、市の政策の大半はそのようなものであるので、原則として空地・空家の直接の減少につながるものを監査の対象とした。

ただし、事務の目的が空地・空家の対策であるものには限定しなかった。例えば危険地域の家屋の除去であっても、空家の直接的な減少につながるものであるから監査の対象とした。

オ 指摘、意見、所見

監査において結論を次のように分類して述べることとした。

①指摘 是非とも是正が必要と評価される事項

法令、条例、規則等に反していて違法と判断される事項や、違法であるものに限らず、妥当性に問題があり、是非とも是正が必要と判断した事項である。

②意見 是正が望ましいと評価される事項

妥当性に問題があり、是正が望ましいと判断した事項である。

③所見 監査した際、気づいた事項について所見として述べた。これは特に改善を求めるものではなく、気づきである。

4 外部監査の対象機関

行政目的が空家・空地の対策である事務のみに限定せず、空家・空地の対策ともなり得る事務を所管している部署を対象とした。

総合政策部共創イノベーション課（下関市リノベーションまちづくりプランの所管）、産業振興部産業振興課（下関中心市街地にぎわいプラン所管）、建設部住宅政策課（下関市空家等対策基本計画所管）、都市整備部都市計画課、都市整備部市街地開発課、農林水産部農業振興課、環境部環境政策課、財政部資産税課等

5 外部監査の実施期間

令和7年4月1日から令和8年3月31日まで

6 監査従事者の資格及び氏名

包括外部監査人	弁護士	山元 浩
監査補助者	弁護士	藤村亮平
	弁護士	石田美祢
	弁護士	薄井健太
	税理士	中尾英紀
	税理士	稲田敏徳
	司法書士	米谷瑞樹

7 利害関係

特になし

第2章 下関市の空地・空家及び所有者不明土地の現状

1 所有者が不明であるということと空地または空家であることの相違と関係

空地・空家対策の直接的な立法として空家等対策特措法と所有者不明土地特措法が施行されている。空家等対策特措法は空家を対象として立法されているのに対し、所有者不明土地特措法は空地を対象として立法されているのではなく、所有者が分からない土地を対象に立法されている。空地でも所有者が判明している土地は所有者不明土地特措法の対象ではない。空地の多くは所有者が不明であると考えられるので、空地と所有者不明土地は一致していることが多いが、監査人としては所有者不明土地特措法の対象ではない所有者の判明している空地の問題も検討した。

2 所有者不明土地及び空地について

下関市としては所有者不明土地も空地も実態調査していないとのことであった。

空地については国土交通省の土地基本調査においては「現在、利用されておらず、将来も利用する（される）見込みが立っていない土地。未着工の建設予定地を含む。」とされている。

下関市においては下関市環境保全条例（平成17年条例第358号）で環境保全の観点からの施策があるが、特に予算は使用していないとのことであった。

平成30年土地白書(国土交通省)114頁には次のとおり記載されている。
以下引用

(平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査)

平成28年度に地籍調査を実施した1,130地区（563市区町村）の622,608筆について土地所有者等に関して調査したところ、不動産登記簿で土地所有者等の所在が確認できない土地は20.1%となっており、これが所有者不明土地の外縁と考えられる。地帯別にみると、林地が最も高く25.6%となっており、都市部（DID地区）でも14.5%となっていた。

一方、地籍調査の実施主体である地方公共団体が、これらの土地について、登記名義人の戸籍・住民票等による調査、聞き取り調査等の追跡調査を行った結果、最終的に土地所有者等の所在が不明である土地は全体の0.41%となっており、これが最狭義の所有者不明土地と考えられる（図表3-1-1）。

引用終わり

なお、DID地区とは人口集中地区ということで、統計局のホームページによると「国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区があ

図表 3-1-1 平成 28 年度地籍調査における土地所有者等に関する調査

	地帯別※の調査結果				
	【 () 内の数字は調査対象筆数に対する割合、 [] 内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合 】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
① 登記簿上で所在確認	497,549 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)
②-1 所有権移転の未登記 (相続)	83,371 [66.7%]	5,152 [44.5%]	10,399 [60.6%]	24,375 [71.8%]	43,445 [69.7%]
②-2 所有権移転の未登記 (売買・交換等)	1,192 [1.0%]	30 [0.3%]	198 [1.2%]	786 [2.3%]	178 [0.3%]
②-3 住所変更の未登記	40,496 [32.4%]	6,398 [55.3%]	6,568 [38.3%]	8,808 [25.9%]	18,722 [30.0%]
③ 最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)
参考：筆界未定	10,140 (1.6%)	2,014 (2.5%)	1,438 (1.5%)	2,264 (1.1%)	4,424 (1.8%)

資料：国土交通省「平成 28 年度地籍調査における土地所有等に関する調査」

注：調査地区には、様々な地帯 (DID、宅地、農地、林地) が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

る場合は調査区 (以下「基本単位区等」という。) を基礎単位として、1) 原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有するこの地域」とされている。

登記簿では土地所有者が確認できない土地が 20.1% あるとされている。

報道されたところでは、登記簿では所有者が確認できない土地の面積では、約 410 万 ha に相当 (参考：九州の土地面積：368 万 ha) とされている。徹底的に調査すれば所有者は分かることが多いが、登記簿からだけでは所有者が分からない土地が非常に多いということで、この報告が元となって所有者不明土地特措法が整備されている。

所有者が判明している空地がどれだけあるかということについては総務省統計局が 5 年に 1 度実施している住宅・土地統計調査が参考になると考えた。令和 5 年の住宅・土地統計調査の第 252-1 表は「現住居の所有の関係 (2 区分)、現住居の敷地以外に所有する宅地などの利用現況 (13 区分) 別現住居の敷地以外の宅地などを所有する主世帯数、所有件数及び 1 件当たり所有面積 <乙> - 全国」というものであるが、ここでは全国の世帯数と「現住居の敷地以外の宅地などの所有件数」及び所有土地 1 件あたりの面積が調査されている。現住居の敷地以外の宅地などについてさらに「利用していない (空き地)」の統計がある。252-2 表は各都道府県及び 21 大都市のものである。

「利用していない（空き地）」は所有者に対して利用しているか否か調査しているのであるから、所有者の判明している空き地が調査されているものと考えた。

252-1の表は全国、252-2の表は山口県である。それぞれ元の表から「利用していない土地」の項目のみを抜粋して一つの表にしてみた。その他（原野）の項目も空地である可能性が高いので、項目として掲載した。令和5年の調査であるが、「現住居の敷地以外の宅地などを所有している主世帯数」、つまり、居住敷地とは別に土地を所有している世帯が全国では446万7000世帯、土地の件数としては710万4000件であるのに対し、利用していない土地が83万件であるので、所有者の判明している土地でもその11.7%が利用されていないという調査結果であると考え。また、山口県では居住敷地とは別に土地を所有している世帯が6万5000世帯、土地の件数としては10万件であるのに対し、利用していない土地が1万5000件であるので、所有者の判明している土地でもその15%が利用されていないという調査結果であると考え。

令和5年住宅・土地統計調査 土地集計

第252-1表 現住居の所有の関係(2区分)、現住居の敷地以外に所有する宅地などの利用現況(13区分)別現住居の敷地以外の宅地などを所有する主世帯数、所有件数及び1件当たり所有面積<乙>-全国

表章項目	現住居の敷地以外の宅地などを所有している主世帯数	現住居の敷地以外の宅地などの所有件数	現住居の敷地以外に所有する宅地などの1件当たり所有面積	
事項名	現住居の所有の関係	現住居の所有の関係	現住居の所有の関係	
項目名	0_ 総数	0_ 総数	0_ 総数	
(表章単位)	(世帯)	(件)	(㎡)	
地域区分	現住居の敷地以外に所有する宅地などの利用現況			
00000_ 全国	0_ 総数	4,467,000	7,104,000	660
00000_ 全国	13_ 利用していない(空き地)	719,000	830,000	593
00000_ 全国	2_ その他(原野など)	237,000	317,000	2,110

第252-2表 現住居の所有の関係(2区分)、現住居の敷地以外に所有する宅地などの利用現況(6区分)別現住居の敷地以外の宅地などを所有する主世帯数、所有件数及び1件当たり所有面積<乙>-全国、都道府県、21大都市

35000_ 山口県	0_ 総数	65,000	100,000	671
35000_ 山口県	13_ 利用していない(空き地)	13,000	15,000	402
35000_ 山口県	2_ その他(原野など)	4,000	7,000	2,481

3 空家について

(1) 下関市空家等対策計画 2 頁に総務省住宅・土地統計調査の結果が示されている。それによると平成 30 年は空家が 2 万 6 2 3 0 戸で、そのうち管理不適切空家が 8 7 7 0 戸とされている。総務省住宅・土地統計調査の該当表を印刷できるよう整形のみして本項目の末尾に添付した。令和 5 年度のものもあったので、これも添付した。総務省のデータでは腐朽・破損ありとされたものを下関市は管理不適切空家の件数としている。

令和 5 年には空家が 2 万 6 4 9 0 戸、腐朽・破損ありの空家が 6 2 9 0 戸であり、管理不適切空家が 2 4 8 0 戸減少している。

(2) 同計画書 5 頁に下関市が作成している管理不適切空家等台帳のデータが示されているが管理不適切空家は平成 30 年度で未解決数は 6 5 0 戸とされている。

(3) 同計画書 7 頁には下関市として行った空家実態調査の結果が示されているが市内全域で空家数は令和元年度 9 0 9 4 戸とされている。下関市が実際に空家の実地調査を行ったことは重要である。

(4) 総務省のデータでは平成 30 年は空家が 2 万 6 2 3 0 戸であるのに対し、下関市の調査では令和元年で 9 0 9 4 戸である。あまりに相違が大きいのでこの原因について確認したが、その大きな原因は、長屋及び共同住宅の空家の数え方の問題であると考えられた。これについて、総務省は住宅を次のように定義している。

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。

そのうえで一つ以上の居住室、専用の炊事用流し、専用のトイレ、専用の出入り口を備えていれば、住宅としている。

つまり、長屋及び共同住宅については総務省の調査では各居住スペースごとに 1 戸と数えているのである。

これに対して下関市は共同住宅等については一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り、「空家等」には該当しないものとして調査している。

この考え方も正しい。空家等対策特措法第 2 条において「この法律において「空家等」とは、建築物又はこれ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」とされており、共同住宅は一棟全体で一つの「建築物等」であり、その建築物等が一部でも使用

されている以上、「空家等」とは言えないからである。

ただ、総務省のデータと下関市のデータが空家数において2.5倍、「腐朽・破損あり」の空家が6倍近く相違していることについてさらに検討した。

(5)空家数については、総務省のデータでは平成30年の総数が2万6230戸であるのに対し、1戸建てである空家は1万1980戸である。下関市の令和元年の調査では9094戸であるので、差は2886戸である。総務省の調査は標本調査であるのに対し下関市のものは実数調査であるが、総務省は推定値が人口10人以上30万人未満の場合、誤差率は1.8%としているので、この差の原因は統計の専門家ではない監査人らには良く分からない。

(6)総務省のデータで腐朽・破損ありとされている空家が管理不適切空家等台帳の管理不適切空家等に該当するか否か不明な面があるが、下関市の管理不適切空家等数のうち未解決なものは平成30年において650件である。これに対して総務省のデータでは腐朽・破損ありの空家は8770戸で、そのうち1戸建は4170戸である。1戸建でも約6倍の開きがある。この差の原因は下関市の管理不適切空家は情報提供を受けたものであるのに対し、総務省のデータは推計ではあるが客観的なものだからであると考えられる。

平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計
 第35-2表 空き家の種類（4区分）、腐朽・破損の有無（2区分）、
 建て方（2区分）、構造（2区分）別空き家数—全国，都道府県，市区町村

地域区分—全国・ 都道府県・市区 町村	腐朽・破 損の有無	住宅の建て方	建物の構造	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数	
				空き家の 種類	空き家の 種類	空き家の 種類	空き家の 種類	空き家の 種類	
				0_総数	1_二 次 的住宅	2_賃 貸 用の住宅	3_売 却 用の住宅	4_そ の 他の住宅	
				(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	
35201_ 下関市	0_ 総数	00_ 総数	0_ 総数	26,230	240	11,860	590	13,540	
		11_ 一戸建	0_ 総数	11,980	140	600	490	10,760	
			1_ 木造	11,050	80	530	430	10,000	
			2_ 非木造	940	60	60	60	750	
		20_ 長屋建・ 共同住宅・そ の他	0_ 総数	14,250	100	11,270	110	2,780	
			1_ 木造	2,550	30	1,580	—	940	
			2_ 非木造	11,700	70	9,690	110	1,840	
		1_ 腐朽・ 破損あり	00_ 総数	0_ 総数	8,770	80	3,960	200	4,520
			11_ 一戸建	0_ 総数	4,170	20	210	170	3,770
	1_ 木造			3,710	20	200	140	3,350	
	2_ 非木造			460	—	20	30	420	
	20_ 長屋建・ 共同住宅・そ の他		0_ 総数	4,600	60	3,750	40	750	
			1_ 木造	1,070	30	660	—	370	
			2_ 非木造	3,530	30	3,090	40	370	
	2_ 腐朽・ 破損なし		00_ 総数	0_ 総数	17,470	160	7,900	390	9,020
			11_ 一戸建	0_ 総数	7,810	120	380	320	6,980
		1_ 木造		7,340	60	340	290	6,650	
		2_ 非木造		470	60	50	30	330	
		20_ 長屋建・ 共同住宅・そ の他	0_ 総数	9,660	30	7,520	70	2,040	
			1_ 木造	1,480	—	910	—	570	
			2_ 非木造	8,170	30	6,600	70	1,470	

令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第34-2表 空き家の種類(4区分)、腐朽・破損の有無(2区分)、建て方(2区分)、構造(2区分)別空き家数ー全国、都道府県、市区町村

			表章項目	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数
			事項名	空き家の種類	空き家の種類	空き家の種類	空き家の種類	空き家の種類
			項目名	0_総数	1_賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2_賃貸用の空き家	3_売却用の空き家	4_二次的住宅
			(表章単位)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)
地域区分	腐朽・破損の有無	住宅の建て方	建物の構造					

35201_下関市	0_総数	0_総数	0_総数	26,490	15,150	10,100	1,020	220	
		2_一戸建	0_総数	13,530	11,990	460	1,000	90	
			1_木造	12,930	11,520	420	900	90	
			2_非木造	600	470	40	90	—	
		3_長屋建・共同住宅・その他	0_総数	12,960	3,160	9,640	20	130	
			1_木造	2,640	1,450	1,160	20	—	
			2_非木造	10,320	1,710	8,480	—	130	
		1_腐朽・破損あり	0_総数	0_総数	6,290	3,590	2,260	330	110
			2_一戸建	0_総数	3,420	2,930	100	330	50
	1_木造			3,340	2,910	100	280	50	
	2_非木造			80	20	—	50	—	
	3_長屋建・共同住宅・その他		0_総数	2,870	660	2,160	—	50	
			1_木造	820	350	470	—	—	
			2_非木造	2,050	310	1,690	—	50	
	2_腐朽・破損なし		0_総数	0_総数	20,200	11,560	7,840	690	110
			2_一戸建	0_総数	10,110	9,050	360	660	30
		1_木造		9,580	8,610	320	620	30	
		2_非木造		520	440	40	40	—	
		3_長屋建・共同住宅・その他	0_総数	10,090	2,500	7,480	20	80	
			1_木造	1,830	1,110	700	20	—	
			2_非木造	8,260	1,400	6,790	—	80	

第3章 不動産の所有者やその所在場所、境界が分からないことが少なくないのはなぜか

空地・空家のために災害の復旧が妨げられたり、国土の利用が妨げられる原因の一つが、復旧等の妨げとなっている不動産の所有者が不明であったり、その境界が不明であることにある。不動産については登記制度があるのになぜそういう事態が発生するのか検討しておく。登記制度の基礎知識は下関市の空地・空家に関する事務の法的な観点での監査に不可欠であると考えるためである。

不動産の情報は不動産の登記に関する情報として法務局が把握している。また税務部局が固定資産に関する税を徴収するために把握している。下関市の固定資産税に関する税務部局は財政部資産税課であるので以下、資産税課と表記することもある。

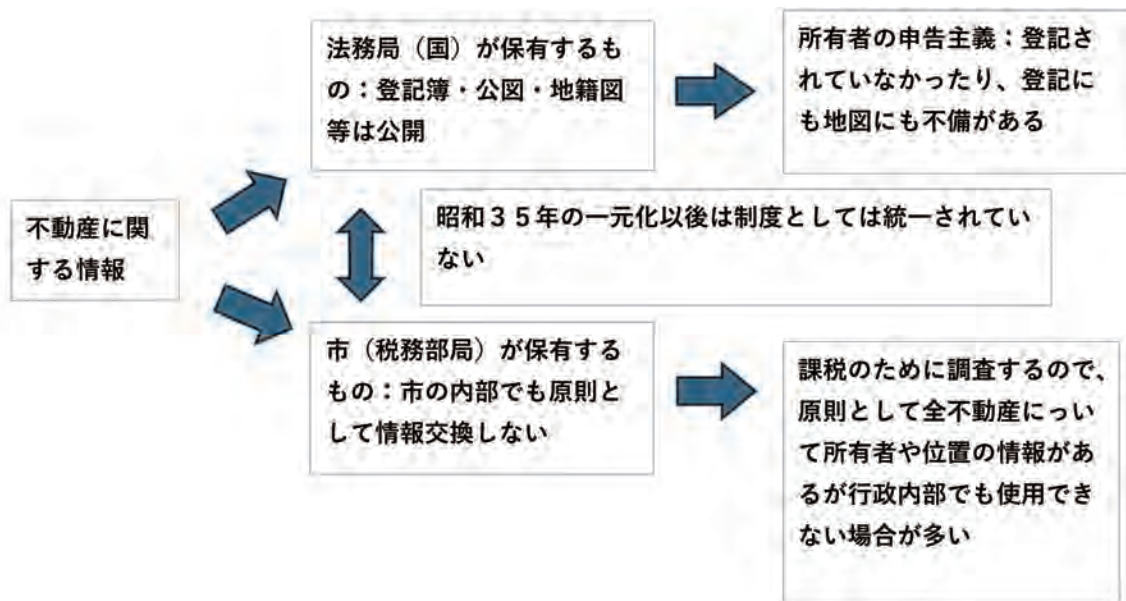
この二つの情報は別々に存在しており、制度的に統一されているわけではない。

また、不動産の情報は所有者が申請してはじめて法務局が取得するものであると申請されないと法務局に情報がないことがある。これに対し固定資産に関する税務の情報は課税が目的であるので原則として税務部局は全て把握しているが、課税の際の納税通知書には非課税の不動産は記載されない。

税務部局が把握しておらず、かつ法務局も把握していない不動産も存在する。

本項目末尾に登記事項証明書の例を添付する。法務局にある登記事項のデータやそれを印刷した登記事項証明書は通称「登記簿」と呼ばれているので、以下これを「登記簿」と表記する。

法務局と税務部局の不動産情報の把握の関係を簡単に図示すると次のとおりである。



第1 すべての不動産について登記簿があるわけではない。

不動産の登記は所有者が自分で法務局に申請して作成されるものとされており、法務局が職権で作成するものではないため、所有者が登記しないとそもそも登記簿のない不動産がある。登記簿があっても、売買や相続で所有者が変更した際に、所有者が登記申請手続きをしなければ誰が所有者か登記されない。

不動産登記は法務局が管轄しているが、明治時代に不動産登記法（現行は平成16年法律第123号、制定時は明治31年法律第24号）が制定され、その後数度の改正を経てきたが、当初から現在まで不動産の取引の安全と円滑に資することが目的（不動産登記法第1条）とされている。要するに不動産登記制度は所有者等の私的な権利を守るための制度であって、原則的には公益目的の制度ではないとされてきた。

そのため法制度としては、基本的に登記申請は権利であって義務ではないと考えられてきた。所有者不明不動産の増加のため、国土の適切な利用が妨げられ、天災後の復興が困難になる等の事象が認識され、登記についてある程度義務化する法改正が進んでいる。市民にも登記手続きを怠れば、知らないうちに不動産の権利を喪失してしまうことがあるとの情報は提供していく必要がある。

以下、登記されない原因について述べる。

- 1 そもそも申請しなければ登記がされないことを知らない人もおられるようである。不動産登記法第36条第1項には「新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない」とされ、同法第47条第1項には「新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない」とされており、土地および建物を取得したときには表題登記が義務づけられている。登記簿には表題登記と権利部があるが、もともと表題登記だけは義務づけられていた。その申請義務を怠ったときは、同法第164条により、10万円以下の過料に処するとされている。

しかし、過料は行政罰であって、処されても前科にはならないうえ、登記簿を作成しない状態で放置されていたことを理由に過料が科されたという例はまず聞いたことがない（今後どう運用されるかは分からない）。登記手続きには費用がかかるためあえて未登記のまま放置する場合もある。

- 2 自己資金で自宅等を建築した場合、建物の保存登記をしない場合がある。建物の建築資金や増築資金を金融機関から融資を受ける場合は、その建

物に抵当権を設定するため登記しなければ融資が受けられないので登記簿が作成される。しかし、建築後、増築やリフォームなどの改築を行った場合は、自己資金で増改築工事を行う場合は、工務店などからの登記手続の案内がある場合は少なく、増築部分が未登記のままの状態になることがある。この場合、一棟の建物の中で登記されている部分と未登記部分が混在することがある。

3 国有地の払い下げを受けたが登記をしていない場合がある。

ア 既に自己の敷地として利用していた土地のなかに、国有地（いわゆる法定外公共物（道路法や河川法の適用を受けない土地や河川などで、地番の付されていない未登記の公共物））が含まれていて、当該土地を機能していない道や水路として、用途廃止の申請をすることで払い下げを受ける場合がある。

イ 法定外公共物は、平成12年に施行された「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成11年法律第87号・いわゆる「地方分権一括法」である）第113条により、国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第5条第1項が改正され、市町村に譲与され、市町村が財産管理や用途管理を行うようになった。その結果市町村がこれを払い下げできるようになった。

ウ 国有地の払い下げを受ける買受人と市町村との売買契約が締結され、売却手続が完了すると、市町村から売り払いの証明書が買受人に交付される。

エ この売り払い証明書をもって、買受人の申請により、払い下げを受けた土地に表題部を作成するための土地表題登記がなされる。

オ しかし、この土地表題登記も払い下げを受けた者が申請しなければ登記されないのので、申請を怠ると、実質は買受人の所有する土地でありながら地番の付されない未登記の土地として存在することになった。

第2 登記簿は所在・地番から検索するが住居表示と登記簿の所在・地番が一致していないことがほとんどである。

登記簿は登記の本籍・氏名とも言うべき所在・地番から検索しているが、この所在・地番とその不動産に郵便を送るために使用している住居表示は多くの不動産で一致していない。住居表示ではその住所の不動産の登記簿は直ちには取得できないのである。

例えば監査人の事務所のあるビルの住居表示は「下関市竹崎町4丁目4番2号」なのであるが、登記上の所在は「下関市竹崎町4丁目」地番は「506番11」である。私の事務所への郵便は「下関市竹崎町4丁目4

番 2 号」と記載しなければ配達されない。「下関市竹崎町 4 丁目 5 0 6 番 1 1」と記載しても郵便局員が個人的に私宛ての郵便と認識すれば別として、当然には配達はされない。

このように土地でも建物でも登記簿上の所在・地番は住居表示、つまり郵便を送付する際に宛名としている住所と一致していないことが通常である。より厳密に言うと建物には住居表示が付されているが、土地にはそもそも住居表示は付されていないので、建物が建っていないければその土地の住所は登記の所在・地番そのものであるが、建物のない土地に郵便を送ることはまずないので、建物のない土地の登記上の所在が意識されることはない。

住居表示は、住居表示に関する法律（昭和 3 7 年法律第 1 1 9 号）に基づいて市町村が実施している。これは「住居」、すなわち建物を表示する制度であって「土地」を表示する制度ではない。また、そもそも法令で法務局の不動産の所在・地番と住居表示を統一することとはされていない。

昭和 3 7 年以降各市町村において住居表示に関する法律に基づいて住居表示を実施した。不動産登記と住居表示の統一が図られなかったため、登記簿の所在の表示と住居表示は町名と丁目までは一致していることが多いが、地番は一致していないのがむしろ普通ということになってしまった。

住居表示の内、「～〇丁目」までの部分は法令施行後適宜整備されている。例えば、「糸米」といった古風な地名が「ゆうひが丘」等と変更されるケースは多々ある。法令で定まっているわけではないが、法務局はこのような変更に合わせて町名等は事実上変更しているので「所在」は住居表示と一致していることが多いが（全部ではないようである）、地番は法務局は原則として変更しないのでこちらは一致していないことが多い。その結果、今でも法務局に「下関市竹崎町 4 丁目 4 番 2 号」で登記簿を請求しても入手できない。「下関市竹崎町 5 0 6 番 1 1」としなければ入手できないのである。

このようなことのため、法務局で不動産の登記簿を取得することは必ずしも簡単ではない場合がある。

逆に町名の前に「大字」が付く地域では、住居表示の制度が実施されていない場合がほとんどのため、建物が建っている底地の地番がそのまま住居表示上の住所となっているので、郵便も登記簿の地番あてで着くことになる。こういうところでは登記簿の所在・地番と住居表示は一致していることがある。

民間企業が住居表示と登記簿の表示を対比した住宅地図を作成しているので、相当手がかりが得られるようになっているが「正しい」とはされていない。

第3 登記簿は入手できても登記簿から所有者が分からない場合がある。

1 相続等で所有権が移転しているのに、相続の所有権移転登記がされていない場合がある。令和3年の改正不動産登記法により相続登記は義務づけられた（令和6年4月1日施行）が、それまでは相続登記をする義務がなかったのである。令和7年4月4日の法務大臣の記者会見によると、相続登記の件数は、改正法成立前の令和2年度においては、約114万件だったが、その後順調に増加し、令和5年度には150万件を超える状況となり、令和6年度は、12月末までの9か月間で約120万件ということで、前年度同期比で約9%増加しているということである。監査人の経験でも昭和30年代以前という古い時期に最後に相続登記がされて以後、相続登記も含めて移転登記をされていない不動産を見ることが少なくない。昭和30年代以前等の昔の所有者の氏名と住所が記載された不動産について、おそらくその所有者については現在までに相続が開始していると推測されるので、その相続人を探索して現在の所有者を発見するのは容易なことではない。最後に所有権を移転した年度が明治や大正である登記簿すら目にする可能性がある。

2 登記に記載されている所有者の住所は、昭和42年に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）が成立する前は、住民票が存在していないので、所有者の自己申告で記載されていたようである。所有者の住所には公的な根拠がなかった。その後、住民票上の住所が記載されるようになったが、住所が変更しても住民票の移転とその登記は制度としては連動していないので、所有者が自分で変更申請しないと、登記簿上の住所に連絡しても連絡が付かないこととなる。そして、所有者を調査しようとする者が、所有者の住民票を取ろうとしても、転居すれば、通常住民票については移転の届出をするので、住民票は削除又は改正され、もとの住民票は除票とされる。除票には移転先の住所が記載されるがこれは5年間しか保管されなかったもので、5年を超えて住所の変更の登記がなされなかった場合、移転先の住所の調査が難しくなってしまう、登記簿上の所有者の現住所も生死も分からなくなっていた。住民票の移転をする際に、所有不動産の住所変更登記もしなければならぬと認識している人はそれほど多くないようである。これに対しては令和元年6月20日から、住民基本台帳法の一部が改正され、住民票の除票及び戸籍の附票の除票を現行の5年間から150年間保存するように延長された。ただし、すでに保存期間を経過してしまっているもの（平成26年6月19日以前に削除または改製したもの）については保存されない。

このような問題の発生を防止するため、不動産登記法が改正され住所・

氏名変更登記が義務化されている（令和8年4月1日施行）。

また、法務局のホームページによると「スマート変更登記」ということで、住所の変更登記をする際に一定の手続をすれば、その後は住民票の住所変更をすれば登記簿の住所変更も連動してされるようになるそうである。

第4 登記簿には表題部だけあり、権利部がない不動産がある。

なぜそういうことが発生しているのか整理すると次のとおりである。

1 旧土地台帳と不動産登記簿との一元化における不備

明治維新で地租改正が行われ、土地に対しては地租という税金が課されることとなった。地租は明治政府にとって重要な財源で、課税対象となる土地とその所有者を正確に把握するため、土地の測量を行い、その面積を調査し、地券台帳と地図が作成された。その後地券台帳は土地台帳となり、地図は土地台帳附属地図となり、これは税務部局が保管・管理した。

このように法務局には申請主義であるので、全ての土地が登記されているわけではないのに対し、税務部局には課税のため基本的には全ての土地が記帳されることとなった。ただし、課税されない土地については台帳は作成されていない。

また、その土地の表示は、明治期のその土地の場所の表示であった。現在の住居表示とは違うことは先に述べたとおりである。

戦後、税制改正により地租は固定資産税として市町村に移管され、土地台帳及び土地台帳附属地図は登記所（法務局）に移管された。

固定資産税の課税のために税務部局は課税対象である不動産を調査して台帳に記載するよう努力するのであるが、法務局の登記の側は申請主義であるので、課税台帳と登記は現在でも必ずしも一致しない。

昭和35年4月、不動産登記法が改正され、土地台帳と登記簿が一元化され、土地台帳が登記簿表題部となった。その後、登記簿の表題部と資産税課の課税台帳の不動産の表示は一致している。住居表示と登記簿の所在・地番が一致していないのである。

また、登記は財産取引の安全性を高める手段であるので公開されているが、課税台帳は税金の捕捉手段であり、重要な個人情報であるため、その利用は制限されている。空家等対策特措法や所有者不明土地特措法で行政内部での利用が認められる場合があることになった。これは極めて重要な改正であるので各法律のところで述べる。

(1) 旧土地台帳と不動産登記簿の一元化に至る歴史的経緯

明治20年 登記法（明治19年法律第1号）の施行

* 権利に関する登記がなされるようになったが申請主義だった。

- 明治22年 土地台帳規則（明治22年勅令第39号）
- *課税台帳として土地台帳を調整
- 明治32年 不動産登記法の施行（明治32年法律第24号）
- *1不動産1登記用紙として登記簿の備え付け
- 昭和6年 地租法制定（昭和6年法律第28号）
- *税務署に土地台帳を備え付ける
- 昭和15年 家屋税法制定（昭和15年法律第108号）
- *税務署に家屋台帳を備え付け、家屋番号を登録させる
- 昭和17年 不動産登記法改正（昭和17年法律第66号）
- *家屋税法制定に伴い、建物に家屋番号を付し登記することを開始
つまり昭和17年までは家屋については登記はされていなかった。
- 昭和25年 土地台帳法等の一部改正（昭和25年法律第227号）
- *台帳事務が税務署から登記所に移管された
- 昭和26年 不動産登記法の一部改正（昭和26年法律第150号）
- *登記簿のバインダー化実施
- 昭和35年 不動産登記法の改正（昭和35年法律第14号）
- *昭和35年4月、不動産登記法が改正され、土地台帳と登記簿が合体され、時点の土地台帳が登記簿の表題部となった。つまり登記簿表題部は明治初期の地名や地番を引き継いだのである。
 - *表示に関する登記制度の創設により登記簿・台帳の一元化作業開始（表題部の改製・新設開始）
 - *未登記の不動産については表題部の新設
 - *土地台帳法・家屋台帳法の廃止
 - *昭和45年一元化作業完了

(2) 未登記の不動産で台帳に登録されているものについては、昭和35年の不動産登記法改正で表題部を新設したが、権利部は新設されないため、表題部のみの登記簿が存在することとなった。このように不動産登記簿と台帳の一元化で表題部だけのものであっても登記簿は存在するようになったが、表題部は不動産の特定をするものなので、これには権利者が記載されていない場合がある。

不動産登記簿と台帳の一元化作業のなかで、「登記簿・台帳の一元化実施要領」（昭和35年4月1日民事甲第685号民事局長通達等）では、「未登記の土地について、所有者の氏名のみで住所が漏れている場合は、そのまま氏名だけを移記する。また、所有者欄に「大字何」又は、単に「共有者」と記載されている場合も、そのままの表示で移記する。」とされた。

そのため、以下のような、いわゆる「変則型登記」といわれる土地が発

生する原因となった。

「変則型登記」の種類

a 【氏名のみの土地】

氏名が記録されているものの、住所が記録されていない土地

b 【記名共有地】

「A他何名」というふうにAの住所や他の共有者の住所氏名の記録がない土地

c 【字持地（あざもちち）】

「大字A」、「字A」のように集落名などの表示のみが記録されている土地
こういった作業が、昨今問題視されている所有者不明土地の発生原因の一つと考えられており、上記のような土地は、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）第2条第1項により「表題部所有者不明土地」と定義されている。

2 表題部しかなく、しかもそこからは所有者が分からない登記簿の問題の解決のため表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）が制定された。

表 題 部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在	特別区南都町一丁目			除 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				

上記は登記簿のうち、表題部部分を拡大したものである。正常なものはこのように所有者欄に住所と氏名がある。これがあれば仮に権利部がなくても特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎が所有している土地であったと推測できるので、そこから調査することは可能である。

ところがここに住所がなく前項のaのように「甲野太郎」としか記載がないものがある。bのように「甲野太郎外〇名」とだけ書かれているものがある。cのように「大字A」等集落名が記載されているものがある。aのように「甲野太郎」との記載しかないものは監査人も実際に何度も見て驚いたことがある。これではどこの甲野太郎さんか分からないので所有者は調査できない。b、cのようなものはもはや調査の手がかりすらない。

このような土地については、個人や地方自治体で解決することは困難である。これはいくら私有財産でも法務局が解決するしかないし、解決しなければ国土の利用や災害の際、大変な障害になるので法務局が解決するべ

きであると考えられ、表題部不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律において次のような制度が整えられた。法務局が職権で探索を行うということで画期的な制度である。

- ア 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける（令和元年11月22日施行）（第3条～第14条、第17条・第18条）
 - ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与する（各種台帳情報の提供の求め等）
 - ・所有者等探索委員制度（必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度）を創設
- イ 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける（令和元年11月22日施行）（第15条・第16条）
 - ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備
- ウ 探索の結果、所有者を特定することができなかつた土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する（令和2年11月1日施行）（第19条～第30条）
 - ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかつた土地について、新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

（以上表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づく解消の概要（法務省民事局）より）
- エ このように登記簿に表題部しかなく、表題部では所有者が分からない土地があつた場合、法務局が職権で所有者を探索するという制度ができたのであるが、どこから探索するかという優先順位について、法務局が発出した法務省民二第253号令和元年10月17日法務局長殿・地方法務局長殿宛て法務省民事局長発出の文書によると、次のとおりとされている。下関市にも関係すると考えられる部分は次のとおりである。**問題を発見し、法務局に要望する必要がある。**

各法務局又は地方法務局は、当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ、下記1の要素を考慮した上、下記2の基準に従い、所有者等の探索の対象となる地域を選定するものとする

1の考慮すべき要素について

(i)土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件

ア 地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。

イ 今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。

ウ 地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地

の調査に関する計画を策定している地域であること。

エ 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。

(ii)分布状況

字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域であること。

2 優先度判定の基準

1 (i)の要素については、アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。

1 (i)の要素に基づいて判定した結果、優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には、(ii)の要素に基づき表題部所有者不明土地の多い地域から順に選定するものとする。

下関市としてもまちづくり計画を立てている地域に、登記簿に表題部がなく、しかもその土地の所有者が分からない土地がある場合は、法務局に所有者の探索を求めることができ、その場合は優先順位があるということを認識しておくべきであろう。

第5 資産税課の保有する不動産に関する情報と不動産登記の関係

登記は私権の問題で基本的に申請主義であるので、登記されていない不動産が存在することは既に述べたとおりである。

これに対して固定資産税等不動産に関する税は財政の基盤であるし、不当に課税を免れさせることは許されないので課税対象である不動産については登記簿がなくても原則として全て課税しなければならない。税務部局は職権で不動産を特定し、把握している。

次のような原則で課税されている。

- (1)登記がある不動産については登記簿に従って課税する。ただし、相続等で現在の所有者が登記されていない不動産については資産税課で調査して相続人に課税する。相続人が相続登記手続を行わなくても資産税課は相続人等を把握している。
- (2)登記がない不動産について土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳を地方自治体（資産税課）が職権で整備して課税することとされている（地方税法第343条第1項及び第2項）。

下関市の資産税課に確認したところ、航空写真等も照合して新築された家屋等を把握して課税しているとのことである。しかし、資産税課が把握しても法務局で登記されるものではない。

また、税務情報は特別な法令がなければ同じ行政内部でも他の目的では

利用できなかったのであるが、空家等対策特措法及び所有者不明土地特措法で所有者の住所・氏名については情報の利用が拡大されている。これは同法の検討のところで述べる。

(3)法務局には登記がなく、資産税課には課税台帳もないという不動産も存在する。

第6 土地の位置及び境界の把握も全ての不動産についてできているわけではない。

1 法務局には地図及び建物所在図が備え付けられている(不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項)が、その第4項で、「地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる」とされている。この第14条第1項の地図とは、昭和26年に国土調査法(昭和26年法律第180号)が制定され、土地の測量をし、地籍図を作成することとされたのであるが、これに基づいて作成されたものが不動産登記法第14条第1項の地図であり、地籍図と呼ばれている。

地籍図が作成されるまでの間は不動産登記法第14条第4項により税務部局が保有していた土地台帳の附属地図が法務局で提供されている。通称公図と言われている。公図の例も本項目末尾に添付するが所在が記載してあり線が引かれているだけで、その土地のランドマークのような目印が記載されているわけではないので、公図からはその土地に建物があったとしても住居表示は分からない。ただ、現在民間の地図会社と法務局が協力して住居表示のある住宅地図に登記上の所在・地番を書きこんだ参考図を作成している。これを見ればある不動産の登記簿上の所在・地番と住居表示の関係について見当を付けることができるが、法的に権威をもって確定できているものではない。

2 地籍図については、測量技術の進歩にともない、光波測量が普及した1980年頃からは基準となる点から南北、東西にそれぞれ距離を測って位置を特定しているので、この頃より後に作成された地籍図については測量の専門家に相談すれば地籍図が示している土地の位置や境界は分かるようになっている。火災等で付近の住宅が全て燃えてしまうこともある。大規模災害で土砂に埋まることもある。

このような地籍図があれば不動産の位置は復元できる可能性が高いので、地籍図作成作業の早期実施が望まれているところであるが、土地基本法等の一部を改正する法律(令和2年法律第12号)で国土調査法等が改正され、地籍調査の迅速化がすすめられている。

3 建物図面について

例は本項目末尾に添付する。

建物を建築し、あるいは未登記建物を取得したときは表題登記をしなければならない（不動産登記法第47条第1項）ことは既に述べたとおりで、その際このような建物と土地の所在の関係を示す図面を添付しなければならない。建物の敷地の所在・地番の確認が正確に記載されていれば、最初に述べた住居表示と不動産登記の所在・地番の関係も正確に分かっていくことと思うが、建物図面があっても絶対に正確とは限らない。これに対し似た言葉で「建物所在図」があり、これは登記申請において必ず付けなければならないものではない。そのため、建物所在図はない場合も多い。


土地登記簿例

東京都特別区南都町一丁目101		全部事項証明書		(土地)
表題部 (土地の表示)		調製	[余白]	
地図番号		筆界特定		不動産番号
[余白]		[余白]		0000000000000
所在			特別区南都町一丁目	
[余白]			[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				
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	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎	
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7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日割計算) 損害金 年14.5% (年365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(a)第2340号	
共同担保目録				
記号及び番号	(a)第2340号		調製	令和1年5月7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]	



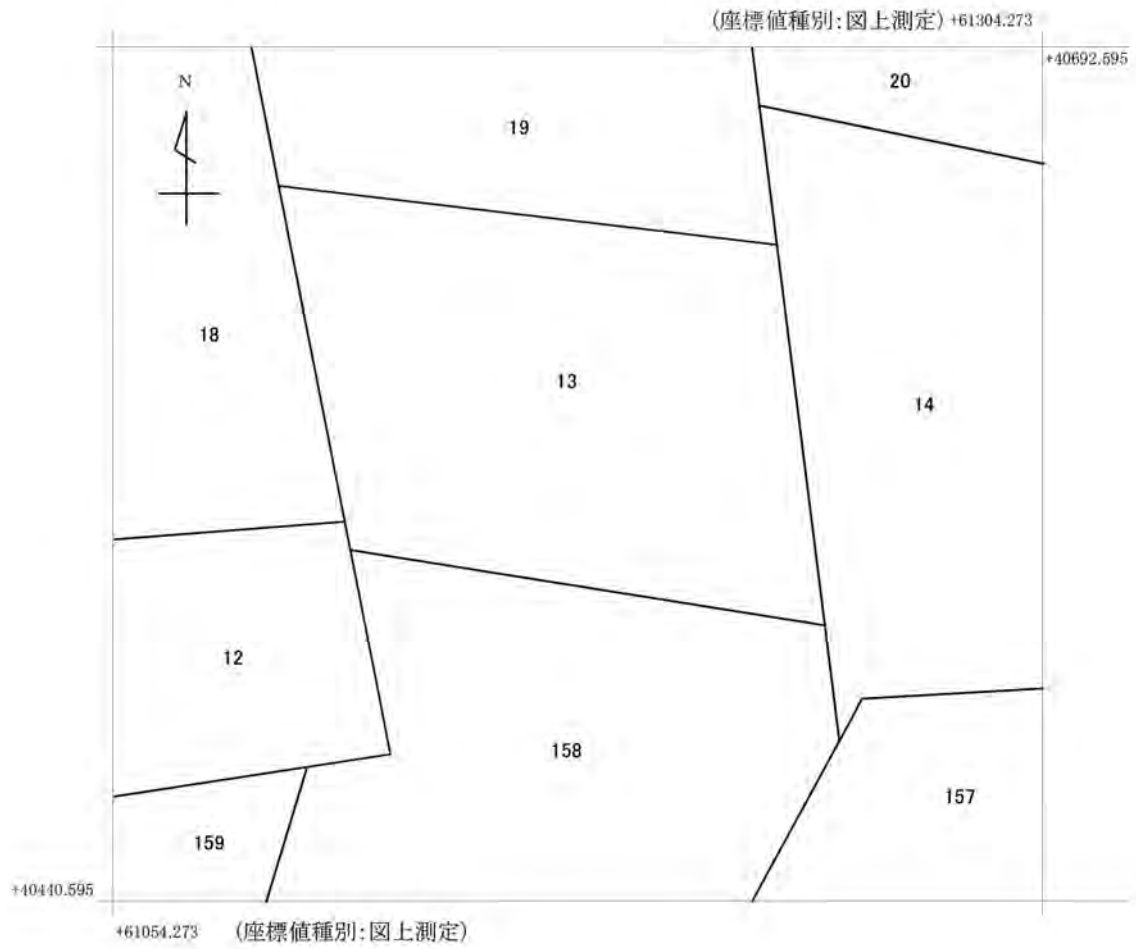
建物登記簿例

東京都特別区南都町一丁目101			全部事項証明書		(建物)	
表題部 (主である建物の表示)		調製	[余白]		不動産番号	00000000000000
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 m ²		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	令和1年5月1日新築	
		2階	70	00	〔令和1年5月7日〕	
表題部 (附属建物の表示)						
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²		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	〔令和1年5月7日〕
所有者	特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎					
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)						
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項			
1	所有権保存	令和1年5月7日 第805号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)						
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項			
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7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(ホ)第2340号			
共同担保目録						
記号及び番号	(ホ)第2340号			調製	令和1年5月7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 D12445 (2/3) 1/2

公図例



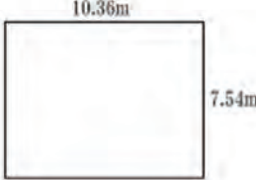
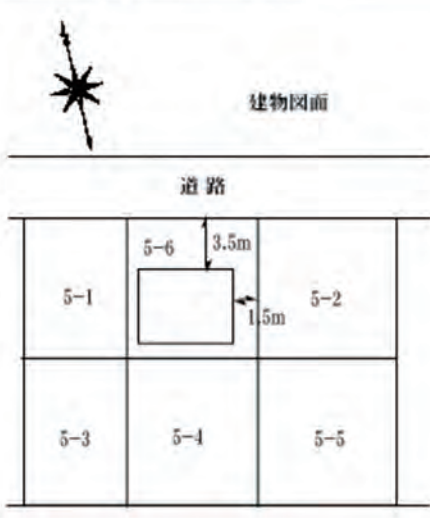
請求部分	所在	何市区郡何町村大字何字何				地番	13番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成○年○月○日			備付年月日(原因)	平成○年○月○日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

平成 年 月 日
 法務局 出張所
 登記官

電子
 公印

建物図面

各階平面図		サンプル	家屋番号	5番6	建物図面		
			建物の所在	盛岡市甲町字乙5番地6			
<p>各階平面図</p> <div style="text-align: center;">  <p>10.36m 7.54m</p> </div> <p>求積 $10.36\text{m} \times 7.54\text{m} = 78.1144\text{m}^2$ 床面積 78.11m^2</p>			<p>建物図面</p> <div style="text-align: center;">  <p>道路</p> <p>5-1 5-6 5-2 3.5m 1.5m 5-3 5-4 5-5</p> </div>				
作成者	盛岡市甲町字丁148番地 土地調査士 法務測大 印 家屋 (平成〇年〇月〇日作成)	縮尺	1/250	申請人	新地久美子	縮尺	1/500
サンプル							

第4章 空家等対策特措法・所有者不明土地特措法・民法改正の下関市における運用状況

第1 空家等対策特措法の下関市における運用状況

空家等対策特措法が2015年(平成27年)5月26日に施行された。さらに空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)が2023年(令和5年)12月13日に施行され、空家等対策がさらに強化された。これを令和5年改正と略する。空家対策としては最も基本的な法令である。

空家等対策特措法は地方自治体や首長に空家等対策特措法のとおり実施することを義務づけるものではないので実施していないからといって違法ではないが、国は空家対策の重要性を強く感じて対策できるよう法令を作っているのであるから、本市が空家等対策特措法にどのように取り組んでいるかは極めて重要な検討すべき事項である。

なお本市の関係条例等は次のとおりである。

- 下関市空家等対策の推進に関する条例(平成27年条例第47号)
- 下関市空家等対策の推進に関する規則(平成27年規則第47号)

次の指針等が公表されている。

- 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号
(最終改正令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号・本項では本指針を「告示3号指針」と略して引用する)
- 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について(国住備第943号 総行地第25号
平成27年2月26日 国土交通省住宅局住宅総合整備課長 総務省自治行政局地域振興室長)
- 空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン(令和5年12月
国土交通省住宅局)

1 下関市の空家等対策特措法の実施状況

	法	下関市の実施状況
第一章	総則	
第一条	(目的)	略
第二条	(定義)	略
第三条	(国の責務)	略
	(地方公共団体の責務)	
第四条	市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。	実施している
第五条	(空家等の所有者等の責務)	略
	(基本指針)	
第六条	国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。	下関市の責務ではない
	(空家等対策計画)	
第七条	市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。	令和3年から7年の計画を策定済み
3	前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。	空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は定めていない
	(協議会)	

第八条	市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。	協議会を設置している
第二章	空家等の調査	
	(立入調査等)	
第九条	市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。	立入調査は実施したことがある
	(空家等の所有者等に関する情報の利用等)	
第十条	市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。	各種情報を利用している
	(空家等に関するデータベースの整備等)	
第十一条	市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。	空家等のデータベースは作成している
第三章	空家等の適切な管理に係る措置	
	(所有者等による空家等の適切な管理の促進)	
第十二条	市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。	実施している

	(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)	
第十三条	市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。	令和5年改正で新設実施したことがある
2	市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。	令和5年改正で新設実施したことがない
	(空家等の管理に関する民法の特例)	
第十四条	市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。	令和5年改正で新設実施したことがある。第7章で申請事例について検討する
2	市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。	令和5年改正で新設 手続をしたことはない
3	市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。	令和5年改正で新設 手続をしたことはない

第四章	空家等の活用に係る措置	
	(空家等及び空家等の跡地の活用等)	
第十五条	市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。	実施している
	(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)	
第十六条	空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。	令和5年改正で新設 空家等活用促進区域の指定をしていないので実施していない
2	計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。	令和5年改正で新設 空家等活用促進区域の指定をしていないので実施していない
第十七条	(建築基準法の特例)	令和5年改正で新設 略
第十八条	(空家等の活用の促進についての配慮)	令和5年改正で新設 略
第十九条	(地方住宅供給公社の業務の特例)	令和5年改正で新設 略
第二十条	(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)	令和5年改正で新設 略
第二十一条	(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)	令和5年改正で新設 略
第五章	特定空家等に対する措置	

第二十二條	市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。	令和5年改正前第14条 実施したことがある
2	市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。	令和5年改正前第14条 実施したことがある
3	市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。	令和5年改正前第14条 実施したことがある。
4	市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。	令和5年改正前第14条 実施したことがある
5	前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。	令和5年改正前第14条 請求を受けていない
6	市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。	令和5年改正前第14条 5項の請求を受けていない

7	市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。	令和5年改正前第14条 実施したことがない
8	第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。	令和5年改正前第14条 5項の請求を受けていない
9	市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。	令和5年改正前第14条 実施したことがない
10	第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。	令和5年改正前第14条 実施したことがある

11	市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。	令和5年改正で新設実施したことがない
12	前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。	令和5年改正で新設実施したことがない
13	市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。	令和5年改正前第14条実施したことがある
14	前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。	令和5年改正前第14条実施したことがある
第六章	空家等管理活用支援法人	支援法人を指定していない。略
第七章	雑則	
第二十九条		
	国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。	令和5年改正前第15条 下関市としては実施していない

2 空家等対策特措法の補足説明

(1)第一章 総則（第一条—第八条）

ア 第2条（定義）：空家等対策特措法では1棟の建物全部が空家となった場合に空家と定義しており、マンションのような区分建物についてはそのうち1室が空家となっても空家ということにならない。

1 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれ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（括弧内略）をいう。ただし、以下略

*第2章の空家の実態調査のところでも述べたが、法律では空家は一つの建物を単位として定義しているので、例えば10室あるアパートの9室が空き室でもこの建物は空家としては数えられない。これに対し総務省住宅・土地統計調査は一つの建物の各室があいていれば空家として数えているので、下関市が実施した実態調査と相違がある。

キーワードとしての特定空家

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

*特定空家等又は管理不全空家等については空家等対策特措法第13条・第22条で特別な扱いが認められている。

イ 行政の責務及び所有者等の責務（第3条から第5条まで）

令和5年改正で空家の解決は所有者個人だけの問題ではなく、国や地方公共団体の責務も規定された。

告示3号指針は次のように述べている。

「増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、**地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。**」

このような観点から従来、所有者等が適切な管理に努めるとされていたものが、令和5年改正において国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力する努力義務が課された（空家等対策特措法第5条）。また国には空家等に関する施策を総合的に策定・実施する責務があり、地方公共団体の取り組みについて支援するよう努力することとされた（空家等対策特措法第3条）うえ、市町村は空家計画を定めて実施

するよう努めることとされていたが、さらに都道府県にも援助するように努めることとされた（空家等対策特措法第4条）。

令和5年改正で市民の義務・行政の責務が強化されている。

ウ 空家等対策計画の策定（空家等対策特措法第7条）

本市においても令和3年度から令和7年度までを計画期間として空家等対策計画が定められている。計画期間中であるので本市の計画が適正・適法に実施されているかは今回監査した。空家等対策計画に盛り込める内容は令和5年改正で強化されているが、現在の本市の空家等対策計画が定められたのは令和5年改正前であるので、改正の内容を本市の空家等対策計画が取り込んでいないのは当然のことである。今後の計画の策定において考慮されることと考える。

(2)第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

ア 空家等対策特措法第9条

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

告示3号指針の例示は次のとおりである。

(ア)法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報（不動産登記法）

第3章で通称「登記簿」と表記している。これについては不動産登記法第119条に「何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。」とされている。商業登記簿も商業登記法（昭和38年法律第125号）第10条第1項も同様である。市町村も当然これを取得できる。

(イ)市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報（住民基本台帳法（昭和42年法律第81号））

住民基本台帳法が平成18年に改正され、誰でも閲覧できるという制度は廃止されている。住民基本台帳法第11条に「国又は地方公共団体の機関は、法令で定める事務の遂行のために必要である場合には、市町村長に対し、」（住民基本台帳に記載された情報のうちの一定のもの）の請求ができるとされているが、空家等対策特措法第9条はまさに法令で定める事項に該当するので、情報の提供を求めることができる。

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台

帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、最新の住所の探索を行うことが可能となったとのことである。

(ウ) 戸籍謄本等（戸籍法（昭和22年法律第224号））

戸籍法第10条の2第2項に「国又は地方公共団体の機関は、法令の定める事務を遂行するために必要がある場合には、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。」とされているが空家の所有者の調査はまさに法令に定める事務である。

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法が改正され、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となったとのことである。

イ 空家等対策特措法第10条(空家等の所有者等に関する情報の利用等)
*非常に重要な規定である。市等行政機関は個人情報保有にあたって、保有目的を定めなければならない、定められた目的以外に使用できない個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）（第61条、第69条）。これは個人情報の保護のうえで重要な原則である。しかし、空家等対策特措法において次のとおり定められ、個人情報等を特定された目的以外に内部で利用できることとした。

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、（当市には関係ないので省略）

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。（アンダーライン及び強調は当職が付加したものである）

（説明）

告示第3号指針に例示されている内部での情報提供例は次のとおりである。

（ア）固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報

であって氏名その他の空家等の所有者等に関するもの

空家等対策特措法制定以前は、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。

しかしながら、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は不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、空家等対策特措法第10条第1項により、この法律の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た。

国住備第943号 総行地第25号 平成27年2月26日「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」が発出されているが、次に抜粋する。

「1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法^{*}（^{*}=空家等対策特措法である・監査人）第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法^{*}の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法^{*}に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。」

- (イ)固定資産税課税台帳と不動産登記の関係については第3章に整理したところである。資産税課は次のようにして建物の現況を把握しているとのことである。
- a 所有者変更、分筆合筆等の登記情報については、地方税法第382条の規定による登記所からの通知をもとに、把握している。
 - b 新築、解体については、主に建築確認申請及び除却届により把握している。

- c 空家を把握する立場にはないが、構造上住宅と認められない状況を確認している。実績は、2～3年に1件程度である。

(ウ) その他の事務のために利用する目的で保有する情報

市が「その他の事務のために利用する目的で保有する」情報も内部で利用できる。

空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、空家等対策特措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である。

市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、法の施行のために必要な限度において空家等施策担当部局に提供することが可能である。

(空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン（令和5年12月 国土交通省・住宅局））

ウ 令和5年改正法において第10条第3項に情報提供を求めることができる場合に「空家等に工作物を設置している者その他の者に対して」が加わった。空家の所有者等以外の者に情報提供を求めることができることで、告示第3号指針の例示は次のとおりであるが、空家の使用者を把握する上では非常に有効である。

- a 電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めることも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。

電気やガスが供給されていれば、その事業者に誰と契約しているか情報提供を求めることができるのであるから、これは居住者の把握において極めて有効である。

- b 「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めること等も可能である(告示第3号指針)。居住者が転居した場合、郵便の転送届をしていれば、転送先の調査が可能であるというのであるから、これも居住者の把握において極めて有効である。

エ 空家等対策特措法第11条

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

空家等対策特措法は市町村に対して単に管理不適切空家に関するデータベースのみの整備を求めているのではない。例外的に建築物の販売、又は賃貸の事業を行う者がそのために所有し、適切に管理しているものについてはデータベースを整備する必要がないと規定しているだけで、その他全空家等についてデータベースの整備をするよう求めている。

告示第3号指針は次のとおり述べている。

「市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。」

「このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」

これに対し、下関市空家等対策の推進に関する規則（平成27年規則第47号・最終改正令和7年規則第60号）第2条には次のとおり定められている。

(情報提供)

第2条 市民等は、条例第3条の規定により、管理不適切空家等に係る情報を提供するときは、管理不適切空家等情報提供書(様式第1号)を市長に提出する方法その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

2 市長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、当該情報の提供を受けた管理不適切空家等に関し、管理不適切空家等管理台帳(様式第2号)を作成するものとする。

つまり、下関市は空家のデータベースは作成しておらず、管理不適切との情報提供があった管理不適切空家の台帳のみ作成している。

下関市の管理不適切台帳は空家等対策特措法の求めるデータベースとは異なっている。

下関市空家等対策基本計画には令和元年に実際に網羅的な空家の調査をしたとされており、当時約600万円の予算を使用して空家のデータを把握している。空家等対策特措法に定める空家のデータベースを作成するための基礎資料は取得されているのである。

告示第3号は空家等に関するデータベースの整備等について次のとおり述べている。

「市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク(空家等情報を提供するサービス)の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」

「また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。」のでそのような場合は管理不全空家又は特定空家等に該当するものだけのデータベースでもやむを得ないとはされている。しかし、下関市においては既に調査ができていたのでデータベース化することが困難な事情は見当たらなかった。

下関市の管理不適切台帳は空家等対策特措法第11条の求めるものに足りない。空家のデータベースを作成しなければせっかく前条で情報を集めることができても、それを集約できない。また、どこにどんな空家があるか把握しておかなければ、適切な空家対策をすることは難しい。しかも、既に述べたとおり下関市空家等対策計画を策定した際、600万円の予算をかけて空家の調査をして、基礎となるデータは作成している。これをなぜデータベース化しなかったのか理解できない。下関市空家等対策の推進に関する規則を改正し、管理不適切空家に限定せず、データベースを作成するべきである。この点は指摘で述べる。

(3) 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）

令和5年改正によって本章が新設されるとともに第13条と第14条が新設され市町村長に管理不全空家等の所有者に対していくつかの権限が付与された。管理不全空家に対して対応が可能となった。

ア 空家等対策特措法第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

＊これは令和5年改正前からあった

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

イ 空家等対策特措法第13条（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）・新設された（要旨）

そのまま放置すれば特定空家に該当する可能性がある建物については必要な措置を取るよう指導し、解決しない場合は勧告することができる。

勧告されれば、住居の状態は特定空家と同様であるので地方税法第349条の3の2第1項及び第702条の3によりなされている固定資産税等の住宅用地の特例措置による税の軽減が除外される。

下関市の資産税課からの回答によると平成30年度から令和6年度までで16件の住宅用地特例の適用除外がなされている。

ウ 空家等対策特措法第14条（空家等の管理に関する民法の特例）（要旨）
下関市ではこの制度を利用しようと検討したことがあるので第7章において検討する。

1 令和5年の改正で市町村長に対し、空家の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、不在者の財産処分命令（民法第25条第1項）の請求又は相続財産の清算人の選任の請求（同法第

952条第1項) 権が明示的に認められた。

この請求権の意味は民法のところで説明するが、所有者や相続人が明らかでない空家についてその処分をするための請求権を市町村長に認めたものであるが、従来も解釈では市町村長に申立権があると考えられていた。

今回確認したところ、下関市は空家問題の解決のため相続財産清算人の選任の請求をしたことがあるとのことであった。

2 令和5年の改正で市町村長に対し空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、所有者不明建物の管理命令(民法第264条の8第1項)の請求権が明示的に認められた。

3 令和5年の改正で、市町村長に対し、管理不全空家等又は特定空家等について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、管理不全土地管理命令(民法第264条の9第1項)又は管理不全建物管理命令(同法第264条の14第1項)の規定による命令の請求権を付与した。

この請求権も民法のところで説明する。

(4) 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)

令和5年改正によって本章が新設されるとともに第16条から第21条が新設された。

ア 空家等対策特措法第15条(空家等及び空家等の跡地の活用等)

(要旨) 令和5年改正前から存在する規定である

市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努める。

市町村は民間も含めた諸方面に空家や跡地に関する情報の提供ができるということで、下関市でも空家バンクが創設され情報提供がされている。

告示第3号指針は次のように述べている。民間とも協力し様々な活用方法を工夫することが期待されている。

「空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。また、空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用することも考えられる。

空家等を有効に活用するため、例えば、活用可能な空家等又はその跡

地の情報について、その所有者の同意を得た上で、都道府県又は市町村の設置する空き家バンクや宅地建物取引業者等による周知・発信を通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。」

「さらに、空家等の跡地については、(中略)例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用することも考えられる。」

「このような空家等及びその跡地の活用に当たっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことが効果的であると考えられる。」

イ 第16条から第21条まで(令和5年改正で新設)

令和5年改正において、空家等対策計画において、一定の区域について空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができることとされた(第7条第3項以下)。これを定めることで所有者や県・国に計画について要請をすることができ、建築基準法の特例も定められている。

下関市では現在、令和3年から令和7年までの空家等対策計画の実施中であり、本改正前であり、特にこのような計画は策定されていない。

(5)第五章 特定空家等に対する措置(第二十二條)

令和5年改正によって本章が新設され従来第14条であったものが第22条に繰り下げられ同条第10項が改正され、第11項と第12項が新設された。

ア 空家等対策特措法第22条

*空家等対策特措法第13条以下は一般的な空家に関する規定であるが、第22条は特定空家(空家等対策特措法第2条第2項)に該当することとなった場合の規定である。命令・代執行は下関市では実施実績があるので、第7章において検討する。

第1項 特定空家の所有者又は管理者に対して助言・指導できる

↓

第2項 勧告=所有者等に対して必要な措置をとることを勧告することができる

→勧告されれば地方税法第349条の3の2第1項及び第702条の3による固定資産税等の住宅用地の特例措置による税の軽減が除外される。

(注)第13条のところでも述べたが下関市の資産税課によると平成27年の空家等対策特措法施行以後16件の住宅用地特例の適用除外がなされているとのことである。

↓

第3項 命令＝その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

↓

第4項から第9項 命令を受けるものに対する適正手続の保障がある

↓

代執行できる＝命令に対して、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき

第10項 命令対象者を確知することができないときでも執行可能

第11項（令和5年新設）

災害その他非常の場合における手続が定められた

(6)第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）

令和5年改正において、市町村長は第24条に掲げる空家等の所有者等に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談等を行う特定非営利法人等について空家等管理活用支援法人を指定できることとした。まだ当市では指定されていない。

(7)第七章 雑則（第二十九条）

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

これは令和5年改正前からある規定である。

(8)税制面からの空家の処分・管理の促進

税制上の優遇により、相続した空家の早期処理を促している。

また、居住用建物についてそれが使用されなくなり、居住の用に用いられないこととなった場合、敷地の固定資産税等を軽減する優遇措置をやることで空家の円滑な処分や除去を促そうとしている。法第11条に基づく空家のデータベースを作成しその情報を資産税課と個人情報保護法に違反しない範囲で共用すればこれら措置が円滑にできる可能性がある。

ア 税制上の優遇 譲渡所得税の控除

被相続人居住用家屋及びその敷地を相続により取得した個人がその不動産を譲渡した場合の譲渡所得税の特別控除の適用がある。

次の要件を満たす相続後の売却時の譲渡所得税について3000万円の特別控除をし、譲渡を促すこととしている。

(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第35条第3項から第11項まで及び第14項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項。さらに特例がある。)

- ①被相続人のみが居住していた古い家屋であること
 - 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)であること
 - 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること
 - 当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと
- ②当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等であること
- ③平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に譲渡(当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合であること
- ④当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超えないこと。

イ 優遇の廃止 管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)の廃止

- ①人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。

住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減するという趣旨である。

- ②そうすると管理不全空家等及び特定空家等については、空家等対策特措法に基づく勧告等の措置の対象となるものであり、その適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題である。また、管理不全空家及び特定空家の敷地については、住宅用地特例による税の減額の本来の趣旨からも外れると考えられる。
- ③以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象とされている宅地について空家等対策特措法第13条第2項又は第22条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等又は特定空家等の敷地の用に供されている土地は除き、通常の税負担に戻すこととされている。本規定による適用除外は同法施行以後16件であるとの回答があった。
- ④なお、管理不全空家又は特定空家でなくても総務省自治税務局から次の場合には住宅特例の適用はなされないものとの解釈が示されている。総税固第42号 平成27年5月26日 総務省自治税務局固定資産税課長「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」によると、総務省から地方自治法第245条の4（技術的な助言）に基づくものとして各道府県の総務部長に対し「賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものである」との文書が発出されている。このとおりの認定がなされれば、住宅特例の適用はなされない。

資産税課によると本解釈による住宅特例の適用をやめることは次のとおり行われているとのことである。

「当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にあるときに、住宅用地特例の除外を行った実績はあります。事務処理手順としましては、所有者からの申し出等に基づき調査を行い、賦課期日時点の状況を踏まえ、課税の変更を行い、納税通知書にて通知を行っています。」
「構造上住宅と認められない状況を確認しており、「居住していないこと」の把握ではありません。

実績につきましては、2～3年に1件程度です。」

第8章にまとめて指摘するが、下関市の空家の実態調査と比較するとあまりに実績が少ないのではないかと。また、総務省は「構造上住宅と認

められない場合」のみでなく「使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」も住宅には該当しないとしている。資産税課の見解は総務省の見解と比較していささか狭いのではないか。

このように空家の実態によっては固定資産税等の軽減が除外されるので、告示第3号に言うとおりに「したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。」と考えられる。

第2 所有者不明土地特措法の下関市における運用状況

所有者不明土地特措法が2018年（平成30年）に制定され、2018年（平成30年）11月15日に一部施行され、2019年（令和元年）6月1日に全面施行された。さらに令和4年法律第38号で改正され、令和4年11月1日に施行されている。以下、本項においては所有者不明土地特措法を単に「本法」と略する。

第2章でも述べたが、空家等対策特措法は所有者が不明であるか否かにかかわらず空家を対象とする法律であるが、本法は所有者不明土地を対象とする法律であるから空地を対象とする法律とはされていない。

しかし、所有者不明の土地のうち、本法第2条第2項に定める次の空地については「特定所有者不明土地」とされ、特別な扱いがなされている。

第1項：「所有者不明土地」とは相当な努力により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない土地である。

探索における相当な努力の内容は、政令である所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成30年政令第308号）に定められているが所有者不明土地であることを把握するためには次のようなことをしなければならない。

- 一 当該土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 二 当該土地を現に占有する者等、当該土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報を保有すると考えられる者に対して所有者の氏名等の情報の提供をもとめること。
- 三 登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人等が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿等を請求すること。
- 四 登記名義人等が死亡していれば戸籍簿等の情報、法人が解散等していれば所定の情報を請求すること。
- 五 前各号の措置により判明した当該土地の所有者と思料される者に対して、当該土地の所有者を特定するための書面の送付等を行うこと。

第2項：「特定所有者不明土地」

所有者不明土地のうち、「空地」（現に建築物等が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地）である。

第4項：「特定登記未了土地」

相続登記がなされていない土地の一部である。

本法の概要は次の4点である。

- ①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み（本法第3章・第1節及び第2節・第6条から第37条まで）

地域福利増進事業の実施（第1節・第6条から第26条まで）
土地収用法の特例（第2節・第27条から第37条まで）

②所有者不明土地を適正に管理する仕組み（第3章・第3節及び第4節・
第38条から第42条まで）
管理適正化の代執行等（第3節・第38条から第41条まで）
民法の財産管理制度の特例（第4節・第42条）

③所有者の探索を合理化する仕組み（第4章第1節・第43条・第2節
第44条）

④所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

この4点につき、下関市の取り組みについて確認したところ、下関市では本法については、現時点では実施していないとのことであった。

1 ①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み（第3章・第1節及び第2
節・第6条から第37条まで）

(1)地域福利増進事業の実施（第3章第1節・第6条から第26条まで）

本制度については、国土交通省作成の地域福利増進事業のガイドラインにはポイントとして次のような説明がなされている。対象土地は特定所有者不明土地である。

○地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地（＝所有者不明土地）を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度です。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間（一部事業については20年間）を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とします。

○地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができます。その地域外の方でも実施することができます。

○使用権の対象となる土地は、使われていない所有者不明土地であって、現に建築物が存在しない土地か、小規模な物置等や朽廃した空き家等のみが存在している土地（＝特定所有者不明土地）に限られますが、事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うことができます。

○所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合には、都道府県知事の裁定により、地域福利増進事業の事業者が、その空き家等の所有権を

取得して、所有者不明土地の利用のために除却することができます。

- 事業の実施に当たっては、まず、土地の所有者の探索を行います。地域福利増進事業の実施の準備のためであれば、所有者不明土地特措法で新しく認められた効果的な探索手法をとることができます。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができます。
- 必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金（＝土地の使用の対価）の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請します。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効です。
- 裁定を受けることができれば、裁定の内容に従って補償金を供託することで、所有者不明土地の使用権や、朽廃した空き家等の所有権を取得することができます。事業終了後は、不明所有者のために、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して（原状回復して）返す必要があります。
- 使用に当たって必要となる費用としては、所有者探索の費用、専門家に業務を委託する費用、裁定申請の手数料、供託する補償金、原状回復の費用等が想定されます。
- 使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能です。

（２）土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）の特例（第２節・本法２７条から第３７条まで）

これも対象は特定所有者不明土地である。

法律で限定列挙されている対象事業について、都道府県知事が特定所有者不明土地の収用を裁定した場合、土地収用法の特例を定めている。

つまり、通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施しているが、所有者不明土地特措法では審理手続を省略、裁決を一本化して土地収用を迅速化・効率化して、事業主体が土地の所有権を取得できることとした。

２ ②所有者不明土地を適正に管理する仕組み（第３章・第３節及び第４節・第３８条から第４２条まで）

- （１）管理適正化の代執行等（第３節・所有者不明土地の管理の適正化のための措置・第３８条から第４１条まで・令和４年法律第３８号で新設され令和４年１１月１日に施行されている。）

ア 管理不全所有者不明土地の確知所有者に対する勧告権（第38条）

市町村長は、所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる「管理不全所有者不明土地」による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認める場合には、その必要の限度において、当該管理不全所有者不明土地の確知所有者に対し、期限を定めて、当該事態の発生を防止のために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。とされている。

イ 確知所有者に対する災害等防止措置命令権（第39条）

確知所有者が本法第38条第1項の場合で、災害防止措置に係る勧告に従わない場合は、当該確知所有者に対しては災害防止措置命令が発出できる。

災害とは「管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること」である。

ウ 災害防止措置については確知所有者に限らず、所有者不明土地の所有者の負担で代執行し、その費用を負担させることができる（第40条）。また、立入調査もできる（第41条）。

(2) 民法の財産管理制度の特例（第4節・第42条）

空家等対策特措法と対比すると次のとおりである。

国・県等にも権限がある場合があり、また、隣接土地に対しても民法の適用ができる場合があるが、逆に「特に必要があると認めるとき」や適用できる事態を限定する等民法の財産管理制度を利用できる場合が限定されている。

	空家等対策特措法		所有者不明土地特措法	相違点
第十四条	市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。	第四十二条	国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次項及び第五項並びに次条第二項及び第五項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。	実施主体は空家等対策特措法は市町村長であるのに対し所有者不明土地特措法は市町村長のみでなく国または県等も含む地方公共団体の長＝国の行政機関の長等である
2	市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。	2	国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の二第一項の規定による命令の請求をすることができる。	民法第264条の2は所有者不明土地の管理命令で、第264条の8は所有者不明建物の管理命令である。いずれもその適切な管理のために特に必要があるときと要件が厳格化されている。
3	市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。	3	市町村長は、管理不全所有者不明土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項の規定による命令の請求をすることができる	所有者不明土地特措法においては権限は市町村長であるが管理不全所有者不明土地に限定し、さらに「次に定める事態」として適用できる事態を限定している。

				また民法第264条の14の規定の建物管理命令請求は第5項で可能としている。
		4	市町村長は、管理不全隣接土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第一項の規定による命令の請求をすることができる。	所有者不明土地特措法第38条第2項に管理不全隣接土地の定義が定められている。管理不全所有者不明土地だけではなく、その隣接土地に対しても民法の適用を求めることができる。
		5	国の行政機関の長等は、第二項（市町村長にあっては、前第三項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第264条の8第一項又は第264条の14第一項の規定による命令の請求をすることができる。	

3 ③所有者の探索を合理化する仕組み

(1) 本法第4章・土地の所有者の効果的な探索のための特別の措置・第1節・土地所有者等関連情報の利用及び提供（第43条）

以下の説明は国土交通省のホームページからそのまま引用した。ただし、「注」は監査人が書きこんだ。

以下の場合に土地所有者等（※1）を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報（※2）の利用・提供（(i)～(iii)）が可能。（第43条）

- ・地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため
- ・管理不全所有者不明土地の管理適正化の勧告のため（注・第38条第1項である）
- ・裁判所への管理命令等の請求のため

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者等から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。（請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。）
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

- ・省令では、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。（省令第54条・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則（平成30年国土交通省令第83号））

（注）非常に重要な情報として固定資産課税台帳等の税務情報があるが、国土交通省の「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン ～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～（第3版再補訂）」には次のように説明されている。

「登記等に記録された氏名や住所をもとに住民票の写し等を請求して調査しても、その所有者情報が合致しないときなどで、固定資産課税台帳の記載事項について情報提供を受けることが可能な場合は、固定資産課税台帳との突合を行い、登記記録の地番から該当者の納税通知書送付先住所を調査し、その住民票の写し等の交付を申請する方法が考えられます。

また、登記記録の表題部所有者と納税義務者の氏名が一致しない場合には、固定資産課税台帳に記載のある納税義務者に連絡を取り、調査対象地の所有の有無、所有者の氏名・所在等の聞き取りを行うことが考えられます。ただし、この場合、納税義務者が所有者と必ずしも一致しない可能性があることに留意する必要があります。

なお、固定資産課税台帳に記載されている事項のうち、課税庁の調査により知り得た情報は、原則として地方税法第22条（秘密漏えいに関する罪）に規定する秘密に該当するため、公用であっても税務所管課外への提供はされませんが、農地法や森林法のように個別の法令により土地所有者届出義務及び行政機関の情報提供請求権が規定されている場合などは、行政機関への提供ができる場合があります」

(2) 本法第44条は長期間相続登記がなされていない土地の登記の特例である。

4 ④所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

(1) 令和4年改正で市町村は所有者不明土地対策計画を作成できることとなった（本法第45条）。

(2) 同時に所有者不明土地対策協議会も組織できることとなった（本法第46条）。

(3) 同時に所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定もできることとなった（本法第47条以下）

5 所有者不明土地については、空家と違って所有者不明の状態にあるか否かは土地を見ただけでは分からない。特定の土地について法務局で登記事項証明書を取得してそこに所有者が記載されているか確認し、次にその所有者にその住所で連絡が付くか等調査しないと所有者不明土地であるか分からないのである。

空家が外観から空家であるか概ね分かるのと比べると、ある土地が所有者不明土地であるか把握するには最低限登記簿の調査が必要であるので、所有者不明土地であることの把握は空家より難しい。

そうすると特定の土地について問題が発生した際に、所有者不明土地特措法の適用を検討するという受動的なものにならざるを得ない。第7章に整理したが、下関市でも特に積極的な調査等を行われていない。

令和6年1月に国土交通省 不動産・建設経済局が「所有者不明土地対策計画作成の手引き」を公表しているが、取り組み方針として（1）適切に管理されず周辺に悪影響を与えている低未利用土地の管理の適正

化、(2) 中心市街地にある低未利用土地の利活用の促進等をモデルとして示している。低未利用土地という客観的に状態が判定できる土地に取り組むという案を示している。

所有者不明土地であるか否かは、一定の調査をしないと分からないので、どこから調査するか方針を決める必要はあるが、災害等緊急の対応が必要になってから調査しては対応が遅れてしまうので、着手の優先順位から検討する必要がある。

第3 民法等の一部を改正する法律の下関市における運用状況

民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号・以下「令和3年法律第24号改正」とする）において①の不動産登記制度の見直し及び②の民法の制度見直しがなされ、さらに③のとおり新しい制度が創設された。

- ①登記がなされるようにするための不動産登記制度の見直し（不動産登記法改正・令和6年4月1日施行・住所変更登記の申請の義務化については令和8年4月1日施行・一部は令和8年2月2日施行）
- ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し（民法改正・令和5年4月1日施行）
 - a 財産管理制度の見直し
所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設
 - b 共有制度の見直し
共有者不明の共有物の利用の円滑化
 - c 相隣関係規定の見直し
ライフラインの設備設置権等の規律の整備
 - d 相続制度の見直し
長期間経過後の遺産分割の見直し
- ③土地を手放すための制度の創設（相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）の制定・令和5年4月27日施行）・第5章で述べる。

1 立法理由

所有者不明土地の増加は深刻である。

前章で不動産の管理・使用を妨げている法的要因について述べたが、国土交通省は、平成28年度（2016年度）に地籍調査を実施した1,130地区（558市区町村）における土地所有者等の調査結果を集計し、全国の拡大推計の結果でも、所有者不明率は2割とし、次のように発表している（出典・国土交通省・所有者不明土地の実態把握の状況について）。

■全国の所有者不明率は20.3%

●地目別でも概ね同様の傾向。

（左：サンプル調査結果 右：拡大推計結果）

宅地：17.4% ➡ 14.0%

農地：16.9% ➡ 18.5%

林地：25.6% ➡ 25.7%

■所有者不明の土地面積では、約410万haに相当

(参考：九州の土地面積：368万ha)

なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人（土地所有者）の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

あくまでも推計ではあるが九州の土地面積以上の面積の土地が所有者不明であるということから、極めて深刻な問題である。

また、「所有者不明土地ガイドブック～迷子の土地を出さないために！～」(令和4年3月 国土交通省)には「所有者不明土地は、公共事業や復旧・復興事業を円滑に進める上での妨げとなるほか、所有者不明土地が空き地として長い間放置されると、雑草の繁茂やゴミの投棄など管理不全の状態となり、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあります。」とされている。

- 2 ①不動産登記制度の見直し・相続登記の義務化・住所変更登記の義務化
令和3年法第24号改正で、相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）・住所変更登記の義務化（令和8年4月1日）が行われた。

所有者である甲が死亡した時相続登記がなされなければ、その時点で甲の相続人であるABCが相続人となり、そのまま放置されて、ABCが死亡するとその相続人が相続してしまい、さらにその相続人が相続するとなると相続人の人数が増加してしまううえ、相続人間に全く交流がなくなってしまうため、相続人を確定することが困難となるし、相続人が確定できても遺産分割の協議をすることが困難となる。相続が登記簿から所有者が分からない所有者不明土地の発生の大きな原因であることから、相続登記が義務化された。遺産分割まで終了しなくても、誰が相続人であるかは登記するよう義務付けられた。

所有者の住所が変更した時に住所変更の登記をしないと、所有者の登記があっても所有者に連絡が付かない。そこで住所変更登記も義務化されることとなった。登記については所有者の権利であると考えられていたことは前章で述べたとおりであるが、所有者不明土地の増加対策として、所有者の責務が強化された。

- 3 ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し・a財産管理制度の見直し・土地・建物管理制度等の創設（令和5年4月1日施行）

下関市でもこの制度は利用可能である。下関市において実際に利用を試みたことがあり、相続財産清算人の選任手続をしていることが確認できた。第7章の下関の施策の該当箇所を検討する。

ア 土地・建物管理制度等の創設・概要

(ア)民法第2編物権・第3章第4節に「所有者不明土地建物管理命令及び所有者不明建物管理命令」との節が新設され民法第264条の2から第264条の8までが新設された。

(イ)民法第2編物権・第3章第5節に「管理不全土地建物管理命令及び管理不全建物管理命令」が新設され民法第264条の9から第264条の14までが新設された。

キーワードは「所有者不明」と「管理不全」である。所有者不明であっても誰かが管理していることはあるし、所有者が明らかでも管理されていない場合がある。

イ 従前の制度は次の2つであった。これは現在でも存続している。

(ア)第1編総則 第2章人 第5節 不在者の財産の管理及び失踪の宣告
ここに次のとおり定められている。不在者財産管理人という制度である。
(不在者の財産の管理)

第25条 従来の住所又は居所を去った者がその財産の管理人を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。(以下略)

登記上の所有者である者の所在が分からない場合、家庭裁判所に対して管理人の選任を求めることができ、家庭裁判所の許可を受ければ、不動産を売却することができる。

この管理人に選任されてしまうと、不在者の全ての財産を管理してしまうこととなるため、管理人の権限や責任が広範囲すぎるという問題がある。最終的には失踪宣告によって不在者について相続を開始させて相続人に引き継ぐことになるのであるが、不在者について管理人を選任するような費用をどこから捻出するのかという問題もある。

(イ)第5編相続 第6章相続人の不存在

ここに次のとおり定められている。相続財産清算人選任制度である。

(相続財産法人の成立)

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の清算人の選任)

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

相続人が明らかでない場合は、従来は相続財産「管理人」が選任できることとされていたが、相続財産「清算人」と名称が改められた。

やや手続が簡略化されたが、登記簿上の所有者の生死が不明である場合に利用できる手続が不在者財産管理人制度で、死亡は明確であるが相続人が分からない場合が相続財産清算人である。

不在者財産管理人と同様で、所有者の全財産を清算しなければならないので、権限や責任が広範囲すぎるし、最終的に財産を国庫帰属させて終了できるが、これも費用の捻出が困難である。

令和3年法第24号改正で、権限を保存に限定した相続財産管理人の制度が設けられている（民法第897条の2）。

ウ 新設された土地・建物管理制度（その1）所有者不明土地・建物管理制度

（ア）概要

所有者不明土地管理命令（民法第264条の2から第264条の7）

所有者不明建物管理命令（民法第264条の8）

いずれも所有者不明土地または建物の管理人による管理を命じる処分を地方裁判所に求めることができる。不在者の財産管理人や相続財産清算人の選任は家庭裁判所に求めるのに対し、管理命令は地方裁判所に申立てることとなる。

（イ）要件

①所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない

会社等の法人以外の人（自然人）については不動産登記簿上及び住民票上の住所に居住しているかどうかの調査であり、戸籍の調査が一般的とされている。

②利害関係人が請求すること

利害関係人とは一般的にはその土地、建物が適切に管理されないことにより不利益を被る隣接地所有者、一部の共有者が不明な場合の他の共有者等が想定されている。公園や公衆用トイレといった公共用物の底地の所有者が不明であり、自治体において取得する場合は典型例と考えられる。また、自治体の管理する道路に隣接する土地にある所有者不明建物が倒壊する危険がある場合も利害関係が認められるものと思われる。

なお、自治体と利害関係が無いとしても、後述する所有者不明特措法の改正により、一定の場合に市町村長が管理人の選任を裁判所に請求できる民法の特例が制度化されている。

③必要があると認められるとき

そもそも誰も管理していない時点及び利害関係人による請求であることで基本的に必要性が認められるという考えもあることから、実務上それほど問題となるものではないと思われる。むしろ、上記所有者不明特措法に基づく市町村長の申し立ての際に要件となる「適切な管理のため特に必要があると認めるとき」と必要性の要件が加重されていることが実務上重要と思われる。

(ウ)管理命令の効果・管理人の権限

管理命令の対象となった土地（民法第264条の3）建物（同法第264条の8第5項で所有者不明土地の規定を準用）の保存行為及び性質を変えない範囲でその利用または改良を目的とする行為を行うことができ、裁判所の許可を得れば売却等の処分もできる。

第264条の8の第2項に「所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物にある動産（*注*限定がある）及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利（*注*限定がある）に及ぶ。」とされている。規定の括弧内を省略しているが、建物内に家財道具等の動産がある場合も管理命令権限が及ぶ場合があることとされているので適用できれば強い権限である。

(エ)空地、空家の所有者が死亡し相続人もいない場合、所有者不明土地・建物の管理制度と相続財産清算人制度の関係はどうなっているか。

所有者不明土地・建物の管理人の請求と相続財産清算人選任の申し立ては、要件が重なることもあり、その場合はどちらを申し立ててもよいとされている。

ただし、管轄については管理制度は地方裁判所であるのに対し、清算人制度は家庭裁判所であり、大きく相違している。

相続財産清算人については相続財産が十分でない場合に管理人の報酬等をあらかじめ予納しなければならないが、その費用がケースバイケースであるが最低でも数十万円かかること、公告期間が短くなったとはいえ手続きが長期化すること、相続財産全体を管理する必要があるため、ピンポイントに問題となる不動産だけ処分することが難しいこと、等があげられる。

そのため、ピンポイントに特定の不動産を処分、管理する必要がある場合には、これまで述べてきた所有者不明土地・建物管理制度等を活用するほうが適している面もある。所有者不明土地・建物管理制度等と相

続財産清算人・不在者財産管理人制度は前者は「不動産」単位で管理人を選任するのに対し、後者は「人」単位で清算人又は管理人を選任するという点に違いがある。例えば、対象となる不動産が複数人により共有されておりそれに伴い複数の不明者がいるような場合であったり、対象としたい不動産は一つだけであるが、それ以外にも相続財産には複数の不動産があり、それらの処分も含めると時間がかかると見込まれる場合には、「不動産」単位で管理人を選任する所有者不明土地・建物管理制度のほうが迅速に進む可能性がある。売却した場合、その売却代金は費用を回収した後、本来の所有者のために供託することとなる。

他方で、所有者不明土地・建物管理制度は令和5年4月1日に施行されたばかりであり、十分な事例集積等もできていないことから、従来の相続財産清算人制度のほうが見通しは立ちやすいという側面もある。

エ 新設された土地・建物管理制度（その2）管理不全土地・建物管理制度

(ア)概要

土地・建物の所有者及びその所在が明らかな場合であっても、当該所有者による管理が不適切で危険な状態になり、周辺環境に悪影響を及ぼす事態が発生し対応が必要な場合がある。改正前民法では、個別の案件毎に所有権に基づく妨害排除請求権や妨害予防請求権の行使、不法行為に基づく損害賠償請求権の行使による対応による解決が図られていたが、前者については継続的な侵害行為や請求権行使後に生じる新たな問題に対応できないこと、後者については事後的な解決でしかなく、相手の資力によっては回収すら困難であることから十分な対応策とは言えなかった。そこで、令和3年法第24号改正により、管理不全土地・建物管理制度が制度化された（民法第264条の9から民法第264条の14まで）。

なお、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第6条第4項に「民法第二百六十四条の八及び第二百六十四条の十四の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。」と定められているので、マンションの専有部分（つまり各部屋）や共有部分には適用されない。

同法が改正され、令和8年4月1日より、所有者不明専有部分、管理不全専有部分について管理人を選任できるようになる。

(イ)要件

①管理が不相当であること。

この要件が所有者の権利関係との対立が生じうるものと思われる。典型

例としては、所有者が自宅建物や敷地内にゴミをため込み、いわゆるゴミ屋敷となってゴミがあふれ自治体の管理する道路にも散乱しているケースが考えられる。所有者としては自分なりに適切に管理しており不適當ではないと弁明がされることが想定されるが、単に所有者が現に使用、管理し、権原があるだけでは足りず、客観的にその土地・建物の利用状況を踏まえて判断されることとなると考えられる。

②他人の権利等が侵害され又は侵害されるおそれがあること。

管理人が介入することは所有者に権利の制限を課すことから、その介入を正当化できるだけの要件が必要となる。例えば、権利侵害の程度が低いケース、先ほどのゴミ屋敷や多頭飼育崩壊のケースでも、周囲に住宅や通行人がほとんどおらず周辺環境に及ぼす影響があまり考えられない場合には権利侵害の程度が低いと判断される可能性がある。

③因果関係

管理が不適當であることと現在の侵害状態の継続との間に因果関係があれば足りるとされており、実務上はそれほど問題にならないと思われる。

④必要があると認められること

他人の権利侵害が生じている時点で必要性は一般的に認められるものと思われる。ただし、前述の所有者不明土地・建物と異なり、現に管理不全土地・建物に所有者が居住している場合には問題が生じうる。例えば、仮に管理命令が発せられても所有者による妨害が予想され、管理人による実効的な管理ができないことが当初から想定される場合には必要性が否定される可能性がある。その場合には、先んじて所有者の妨害行為に対する対応（妨害排除請求権の行使等）を検討する必要がある。

⑤利害関係人による請求

一般論としては所有者が土地・建物を管理しないことにより権利又は法律上の利益が侵害され、侵害されるおそれがある者を指す。先ほどのゴミ屋敷から自治体の管理する道路にゴミが散乱しているケースでは、自治体の道路管理権が侵害されていることから利害関係があることになるとと思われる。

(ウ)管理命令の効果・管理人の権限

管理命令の対象となった土地（民法第264条の10）建物（同法第264条の14第4項で管理不全土地の規定を準用）の保存行為及び性

質を変えない範囲でその利用または改良を目的とする行為を行うことができ、裁判所の許可を得れば処分もできる。

令和5年4月1日に施行された制度であり、監査人は、相続財産清算人選任の申立をするか所有者不明土地管理命令の申立をするか検討したことはあるが、こちらの管理不全土地または建物の管理人の選任は検討すらしたことがない。管理不全土地又は建物については、所有者不明の場合と異なり、場合によっては住民がいる可能性もあり、相当な抵抗も予測される場所である。

4 ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し・b 共有制度に関する民法の規定の見直し

所在等不明共有持分取得制度、所在等不明共有持分譲渡権限付与制度共有者の中に所在が分からない者、又は特定することができない者がいる場合、共有物の管理、処分ができない事態が生じる。この事態に対応するため、これまで述べてきた所有者不明土地・建物管理制度、不在者財産管理制度を利用することもできるが、共有者自身が共有物の管理、処分を望む場合には、より簡易な手続きとして、令和3年法第24号改正により所在等不明共有者の持分取得制度（民法第262条の2）、所在等不明共有持分譲渡権限付与制度（民法第262条の3）が制度化された。この規定は「不動産」が対象なので土地も建物も対象となる。

(1) 所在等不明共有持分取得制度（民法第262条の2）

不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、所在等不明共有者の持分を取得させる旨の裁判をすることができることとされた。

例えば甲乙丙3人の共有に属する土地又は建物について共有者である甲の相続人が不明であったり、所在が分からない場合、先に述べた所有者不明土地・建物管理制度、不在者財産管理制度を利用することもできるが、そのような制度を利用せずに乙も丙も甲の共有持分を自分に取得させるよう裁判所に請求できることとなった。乙と丙の両名が取得を希望する場合の調整も定められている。共有関係が長期間継続すると、相続等で共有者が増加していくため、共有関係の解決手段として有効である。

(2) 所在等不明共有持分譲渡権限付与制度（民法第262条の3）

不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、

共有者の請求により、その共有者に、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

例えば甲乙丙3人の共有に属する土地又は建物について共有者である甲の相続人が不明であったり、所在が分からない場合、先に述べた所有者不明土地・建物管理制度、不在者財産管理制度を利用することもできるが、そのような制度を利用せずに、乙が「丙も乙に共有持分を譲渡するならば」という条件を付して相続人が不明等である甲の共有持分を乙に譲渡するとの権限を裁判所に付与してもらう制度である。丙が乙に持分を譲渡してくれた場合に限られるが、乙に共有持分を集めて共有関係が解消できる。

5 ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し・c 民法の相隣関係規定の見直し

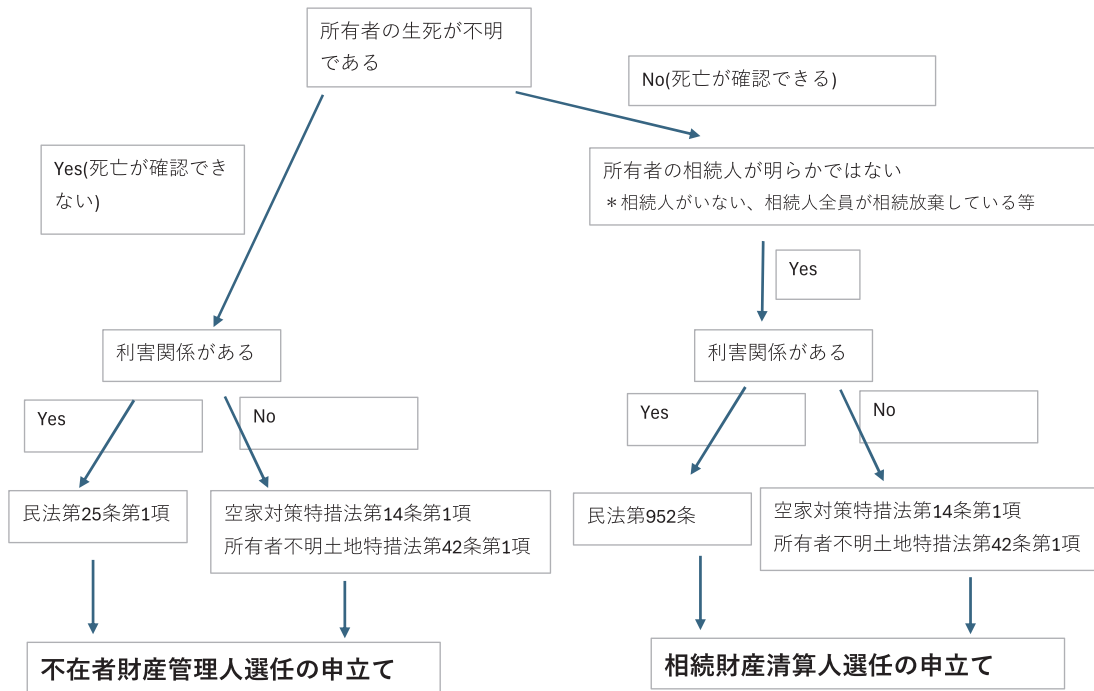
民法第2編 物権 第3章 所有権 第1節 所有権の限界 第2款 相隣関係という規定があり、隣地との関係を定めているが、第209条が改正され、一定の範囲及び要件のもとに隣地の使用権が認められた。また、ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害していたことから第213条の2及び3が新設され、ライフラインの設置のための隣地使用が容易になった。また、第233条が改正され、隣地から竹木の枝や根が伸びてきたときの処理も容易になっている。隣地の所有者と連絡がつかない場合等に隣地を使用して自分の所有地の利用を図ることができるような措置がなされている。これについては市の所有する土地と隣地の関係で適用の余地はある。

6 ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し・d 相続制度の見直し

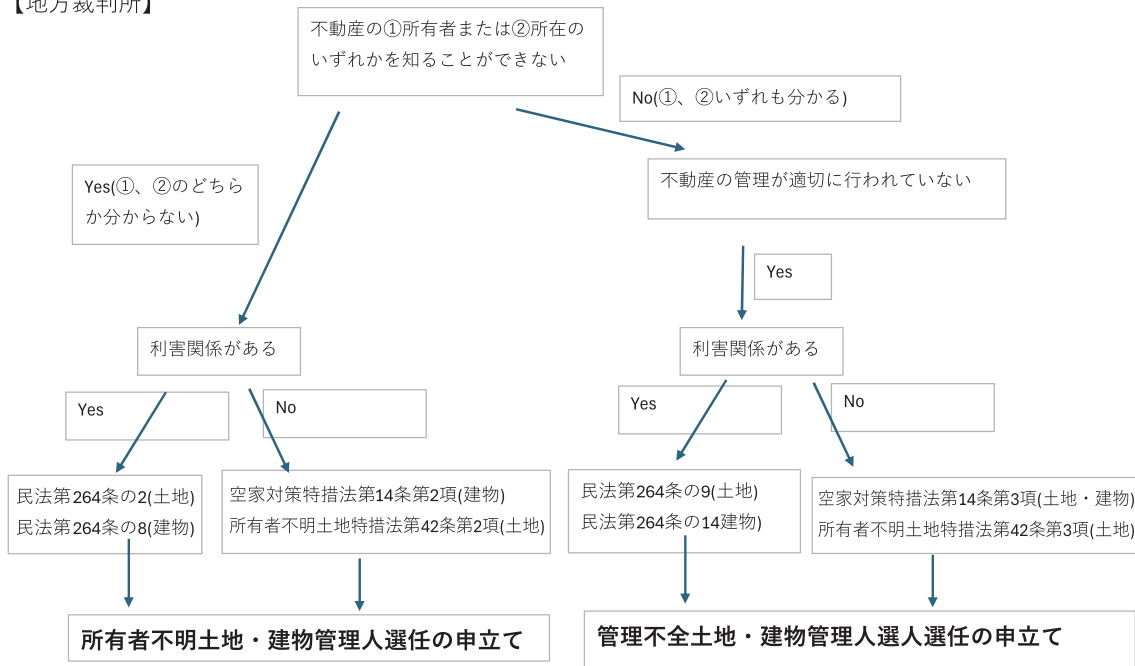
相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みが創設された（民法第904条の3等）。

7 手続のまとめ

【家庭裁判所】



【地方裁判所】



第5章 本監査において参照した法令まとめ

1 令和2年法律第12号土地基本法等の一部を改正する法律で改正された法律

一部を除き令和2年4月1日から施行

(1) 土地基本法（平成元年法律第84号）

本法は土地に関する制度と土地政策の基本となる法律であるが、平成元年のバブル期の地価高騰等を背景に地価対策を図ることを主眼に作られた法律である。ところが、現在では、人口減少、高齢化、都市部等への人口移動等のため、土地所有者意識が希薄化し、適正な利用・管理が期待できない管理不全土地が全国的に増加している。平成30年に所有者不明土地特措法が制定されたが、土地基本法を見直し、基本理念や基本的な方向性を見直しが図られた。土地の適正な管理の視点が明確化され、土地所有者の責任が明確化された（第6条・新設）。

（土地所有者等の責務）

第六条 土地所有者等は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

2 土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。

3 土地所有者等は、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。

(2) 国土調査法（昭和26年法律第180号）

国土交通省・地籍調査のWebサイトには次のように紹介されている。

「令和2年、地籍調査の円滑化・迅速化を図るため、国土調査法等が改正され、これに基づき、新たな調査手続きの活用や地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進する第7次国土調査事業十箇年計画が定められました。この第7次国土調査事業十箇年計画策定等を踏まえ、都市部官民境界基本調査及び山村境界基本調査は、令和2年度から「効率的な手法導入推進基本調査」となりました。「効率的な手法導入推進基本調査」は、国が地籍調査の円滑化・迅速化に資する先進的・効率的な手法を活用して地籍調査に役立つ基礎的な情報を整備し、当該手法の適用事例・技術的課題への対応方法等を蓄積・普及させることで、市町村等における効率的な地籍調査手法の導入推進を図るものです。

現在、効率的な手法導入推進基本調査では、山村部、農村部においては

航空レーザ測量（固定機、回転翼機、無人航空機（UAV））による地籍調査を実施、都市部においては、MMS（車載写真レーザ測量システム）等を活用した測量により街区境界調査を実施し、効率的な地籍調査手法を推進しています。」

(3) 国土調査促進特別措置法（昭和37年法律第143号）

国土調査は、地籍調査関係、土地分類調査関係及び水調査関係の3つに大きく分けることができる。国土調査の迅速化、効率化がうたわれている。

(4) 不動産登記法（平成16年法律第123号）が土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）で改正され令和2年12月29日施行された。

地方公共団体は対象区域内の所有権登記名義人のうちいずれかの同意を得れば筆界特定の申請ができることとされた。

(5) 地方自治法 省略

2 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

第4章第1項参照

3 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）

第4章第2項参照

4 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）

第3章参照

5 不動産登記法（平成16年法律第123号）・第1項（4）とは別に令和3年法律第24号で改正がなされている。

* 相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

* 住所・氏名変更登記の義務化（令和8年4月1日施行）

第3章及び第4章第3項参照

6 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

法務省のホームページには次のとおり述べられている。

「*相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。」

「*このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。」

*相続土地国庫帰属制度は、令和5年4月27日から開始している。

法務省のホームページによると令和7年11月30日現在の申請件数総数は4,712件で地目別では

田・畑	： 1,813件
宅地	： 1,646件
山林	： 735件
その他	： 518件

であり、帰属件数（令和7年11月30日現在）は総数2,240件で種目別では

宅地	： 821件
農用地	： 725件
森林	： 137件
その他	： 557件

とのことである。

実施後わずか2年半であるから多いと言わざるを得ない。国庫帰属している不動産にはこの他に相続人が不存在の場合もある。財務省理財局が、令和7年6月17日に「相続土地国庫帰属制度等に係る現状と課題」を発表している。

財務省としては受領した不動産の処分に困っているようなので、これも感想であるが市としては財務省と連絡を取り、情報交換をして、下関の街づくり計画の策定に際し、活用可能な不動産として把握しておくことも考えられる。

7 民法・令和3年法律第24号改正

第4章第3項参照

8 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）が改正され（平成26年8月施行）、立地適正化計画の策定が可能となった

国交省ホームページには次のように述べられている。

「我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営が可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。」

下関市立地適正化計画が策定されている。第6章に述べる。

9 その他の法令 選定にあたっては、「まちづくり関係法と登記先例」（五十嵐徹・日本加除出版2025年3月19日初版発行）、「自治体のための所有者不明土地対策マニュアル」（株式会社中央経済社2024年3月1日 第1版第1刷発行）を参照した。

(1) まちづくり3法

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）

本法に基づき下関市都市計画マスタープランが策定されている。第6章で述べる。

イ 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）

下関市でも中心市街地活性化基本計画が策定されていたが、平成27年3月31日で計画が終了している。第6章で述べる。

ウ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）

(2) 国土形成計画法（昭和25年法律第205号）

(3) 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

(4) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）

(5) 土地改良法（昭和24年法律第195号）

(6) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務設備の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）

下関市は地方拠点都市ではない

(7) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）

(8) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）

- (9) 景観法 (平成16年法律第110号)
- (10) 文化財保護法 (昭和25年法律第214号)
- (11) 流通業務市街地の整備に関する法律 (昭和41年法律第110号)
- (12) 都市緑地法 (昭和48年法律第72号)
- (13) 建築基準法 (昭和25年法律第201号)
- (14) 駐車場法 (昭和32年法律第106号)
- (15) 公有地の拡大の推進に関する法律 (昭和47年法律第66号)
- (16) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (平成20年法律第87号)

第6章 下関市で策定された街づくりの計画及びプランについて

下関市では街づくりの計画やプラン等が策定されている。計画では経済の活性化等が目的である。計画が適切に実行されれば、空地・空家の活用が進むはずである。空地・空家に関する事務を監査するうえでは、街づくりの計画等と空家・空地に関する事務が矛盾しないか確認する必要があると考え、街づくりの計画等を確認した。

計画等と空家・空地に関する事務に矛盾はないが、街づくりの計画等は空家が多数存在する地域を対象としていることが次のとおり確認できた。

NO1に引用した下関市空家等対策計画9頁「実態調査による空家分布密度」がある。空家計画策定にあたり、下関市内全域の空家を実際に調査して作成したものである。特にJR下関駅周辺の空家分布密度が高いことが分かる。

NO3に下関市都市計画マスタープラン18頁の下関市の空き家分布図を引用した。本図はNO1の空家計画策定にあたってなされた調査をもとに下関市の空家の分布を図示したものである。

NO3に下関市都市計画マスタープラン47頁の将来都市構造図を引用したが、都市拠点や地域拠点について、NO1の空家の分布密度及びNO3の分布図と対比すると、将来の都市構造として都市拠点や地域拠点として想定されている地域と、空家が多く分布している地域とが重複している。

NO4に下関市立地適正化計画37頁及び45頁の居住誘導区域と都市機能誘導区域の図を引用したが、この計画における各地域も、空家分布密度が高く、空家が多く分布している地域が重複している。

NO5に下関市中心市街地活性化基本計画2頁、47頁の下関市の中心市街地の位置図を引用したが、中心市街地と空家分布密度が高く、空家が多く分布している地域が重複している。そして45頁の中心市街地としてゾーニングされている地域と空家が多く分布している地域は重複している。このことが原因かは明らかではないが、下関市中心市街地活性化基本計画は平成27年以降策定されていない。

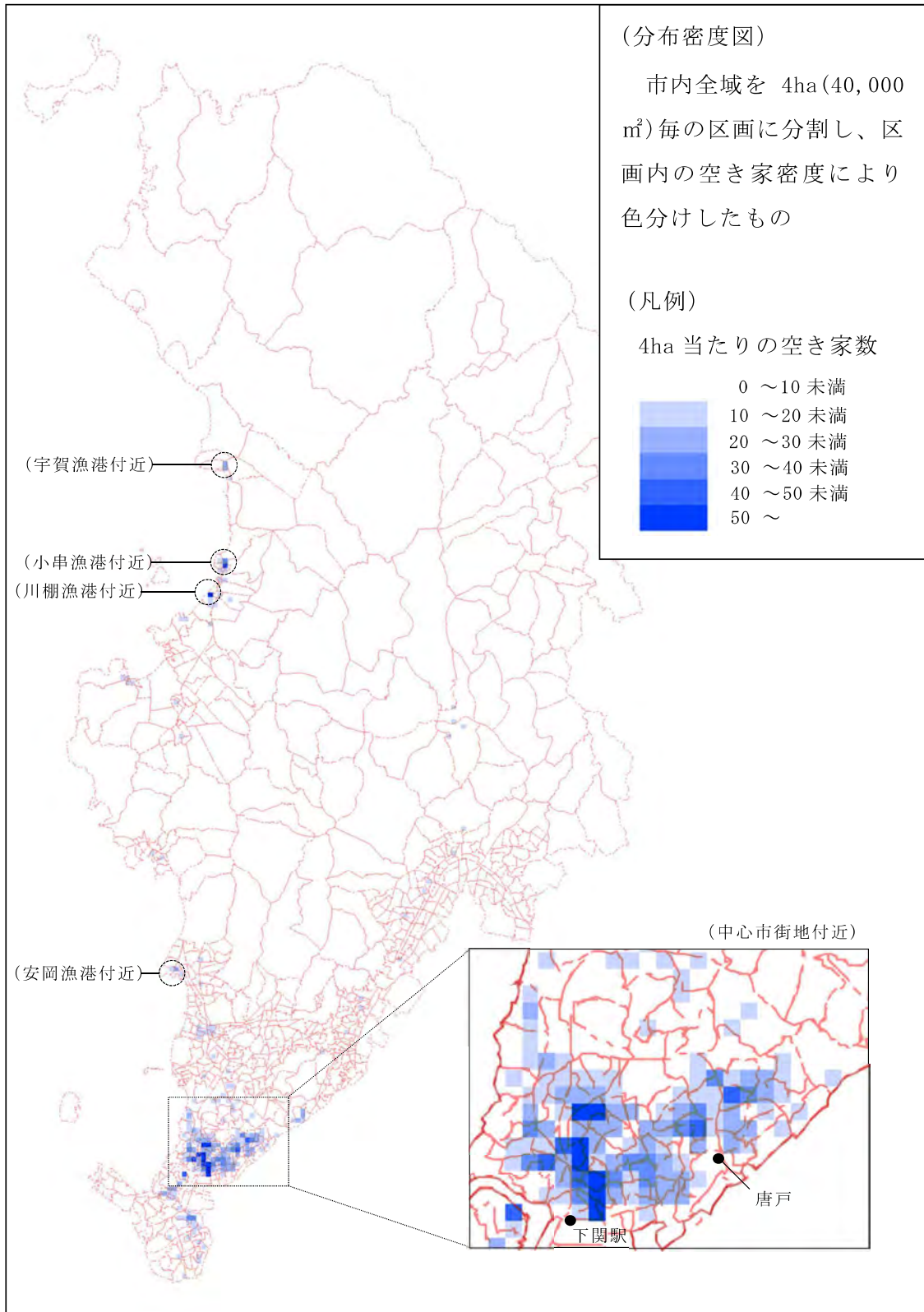
空家密度が高く、空家が多く分布している地域が街づくり計画等の対象地域であるということは、街づくりによって空家・空地問題を解決するというよりも、空家・空地の解決こそ街づくりの出発点であることを示しているのではないかと考える。

①	計画名	下関市空家等対策計画
②	根拠法	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条
③	計画の推移	令和3年3月策定
④	始期 / 終期	始期 令和3年度 終期 令和7年度
⑤	計画の内容 (計画より引用)	<p>○下関市の上位計画である第2次下関市総合計画の下に空家等対策計画を位置付ける。</p> <p>○本市における取組方針（p24）</p> <p>*本市の人口は今後も減少することが推計されているので今後ますます空き家が増加し、それに伴い周辺の生活環境に悪影響を与える空き家が発生する可能性も高くなることが想定される。</p> <p>*このような状況においては、住環境悪化の防止及び住宅ストック数の適切な調整といった観点から、空き家の解体を推進する施策が基本となると考えられる。</p> <p>*しかしながら、状態の悪くない空き家については改修する、使用目的のない空き家については流通を促進する等、空き家の活用促進を併せて行っていく必要がある。</p> <p>*また、そもそも空き家にしない、管理不適切空家等にしないといった予防の観点からの施策も必要となる。</p> <p>*総花的に実施するのではなく、その効果を見極め、効率的に実施する観点が必要である。本市では空き家の状態や状況に応じた対策を効率的、効果的に実施することを空家等対策の取組方針とする。</p> <p>*実態調査による空家の分布密度は次頁に引用した</p>
⑥	備考	「安全確保」「地域活性化」「所有者支援」の三本柱で構成されている

*本計画の31頁には「本市では、前節の各調査の結果のほか、空家等対策特措法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。」とある。これは監査時点では実施されていない。

下関市空家等対策計画 9 頁 実態調査による空家分布密度

(実態調査による空き家分布密度)



①	計画名	第2次下関総合計画・後期基本計画
②	根拠法	地方自治法第96条第2項の規定による議会の議決すべき事件を定める条例（平成24年3月7日条例第3号）で市議会の議決事件とされている
③	計画の推移	令和2年3月 策定
④	始期 / 終期	始期 令和2年度（2020年） 終期 令和6年度（2024年） 5年間
⑤	計画の位置付け	下関市の将来像を描き、各分野の施策を体系的に整理した最上位計画である
	計画の内容	【重点取り組み方針】
		*市民一人ひとりが輝く「ひとづくり」
		*活力・にぎわい「しごとづくり」
		*優しさ・安心「まちづくり」
	空家等に関する部分	第4章 美しく潤いのある自然やまちなみと人が共生するまち
		第4節 住環境の整備
2項(1)空き家等の活用、適切な管理の推進		
		空き家の増加により地域の活力が失われることから、中古住宅市場の流通促進や利活用の促進に取り組むとともに、住宅・空き家問題への意識啓発を図ります。また、管理が不適切な空家等は、周辺地域に悪影響を与えることから、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者等に対し適切な管理を促します。
⑥	備考	令和7年度から令和16年度までとする第3次下関総合計画がすでに実施されている。

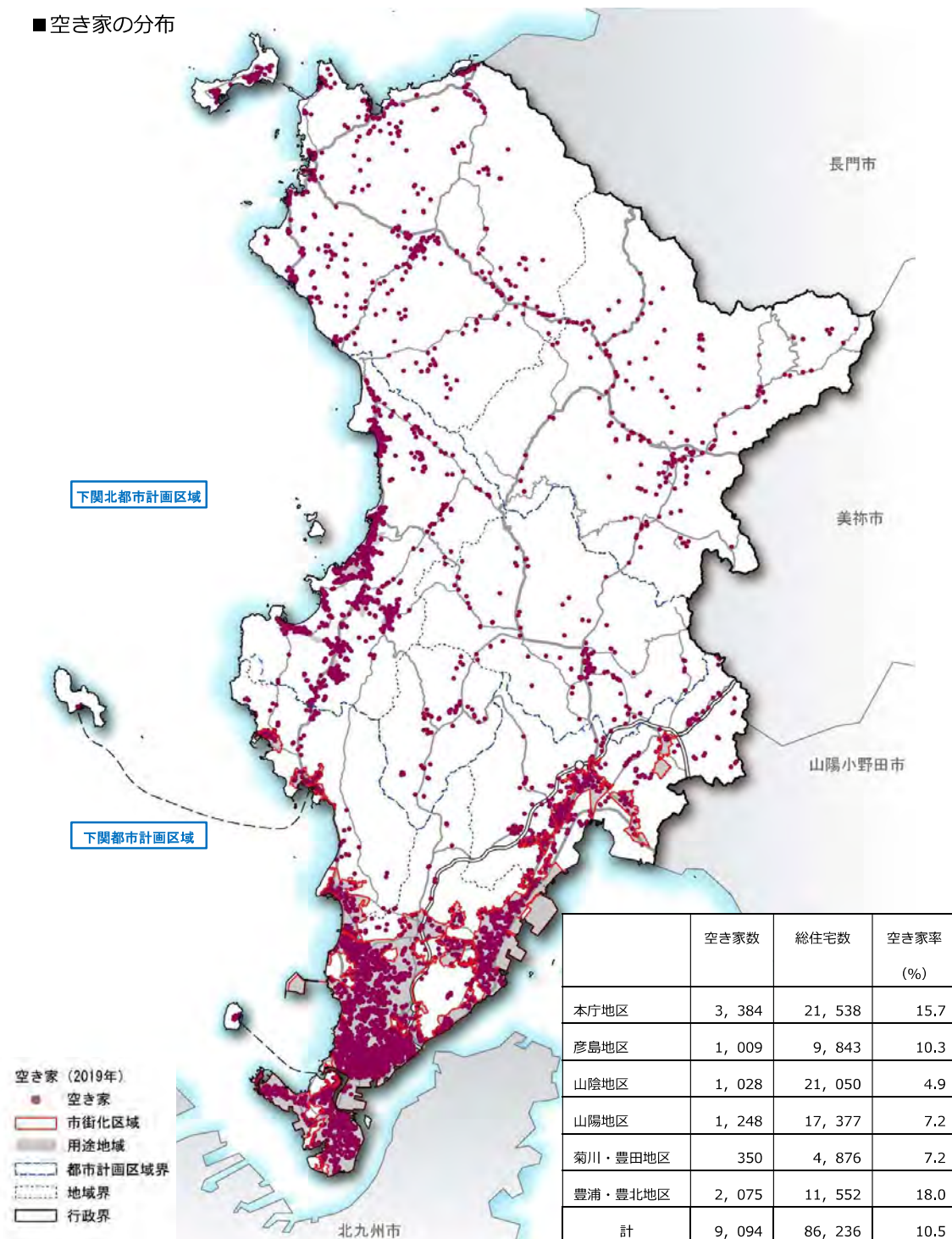
NO 3

①	計画名	下関市都市計画マスタープラン
②	根拠法	都市計画法(昭和43年法律第100号)第18条の2「市町村の都市計画に関する基本方針」
③	計画の推移	令和4年3月策定
④	始期 / 終期	目標年次をおおむね20年後としている
⑤	計画の位置付け	都市計画法に基づいて定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である。
	都市づくりにおける重要課題(市街地整備に関する課題)・p 35	<p>J R 下関駅周辺や J R 新下関駅周辺については、人口減少や少子高齢化による都市機能の空洞化や活力低下に対応するため、商業や業務、交流施設等の適正な配置と機能の集積を図り、既存商店街などの活性化と回遊性の確保を進めるとともに、都市型サービス産業のニーズに合ったオフィスの建設等を促進する必要がある。</p> <p>老朽建築物が多い密集市街地においては、防災対策などの住環境の改善を図り良好な市街地形成を促進する必要がある。</p>
⑥	備考	<p>密集市街地に老朽建物が多いことが述べられている。本プランに掲載されている空家の密集状況の図と本プランに掲載されているプランの対象区域図を次に掲載する。空家が多数ある地域(18頁)と将来都市構造図(47頁)の将来の都市拠点が重なっている。なお、空家の分布図はNO1の下関市空家等対策計画9頁の空家等分布密度の調査と同一の資料から作成されている。</p>

3) 空き家

本市の空き家数は、令和元年（2019年）に実施した空き家実態調査において、総住宅数が86,236戸に対して、空き家数が9,094戸（空き家率10.5%）となっています。

■ 空き家の分布



資料：空き家実態調査（2019年）

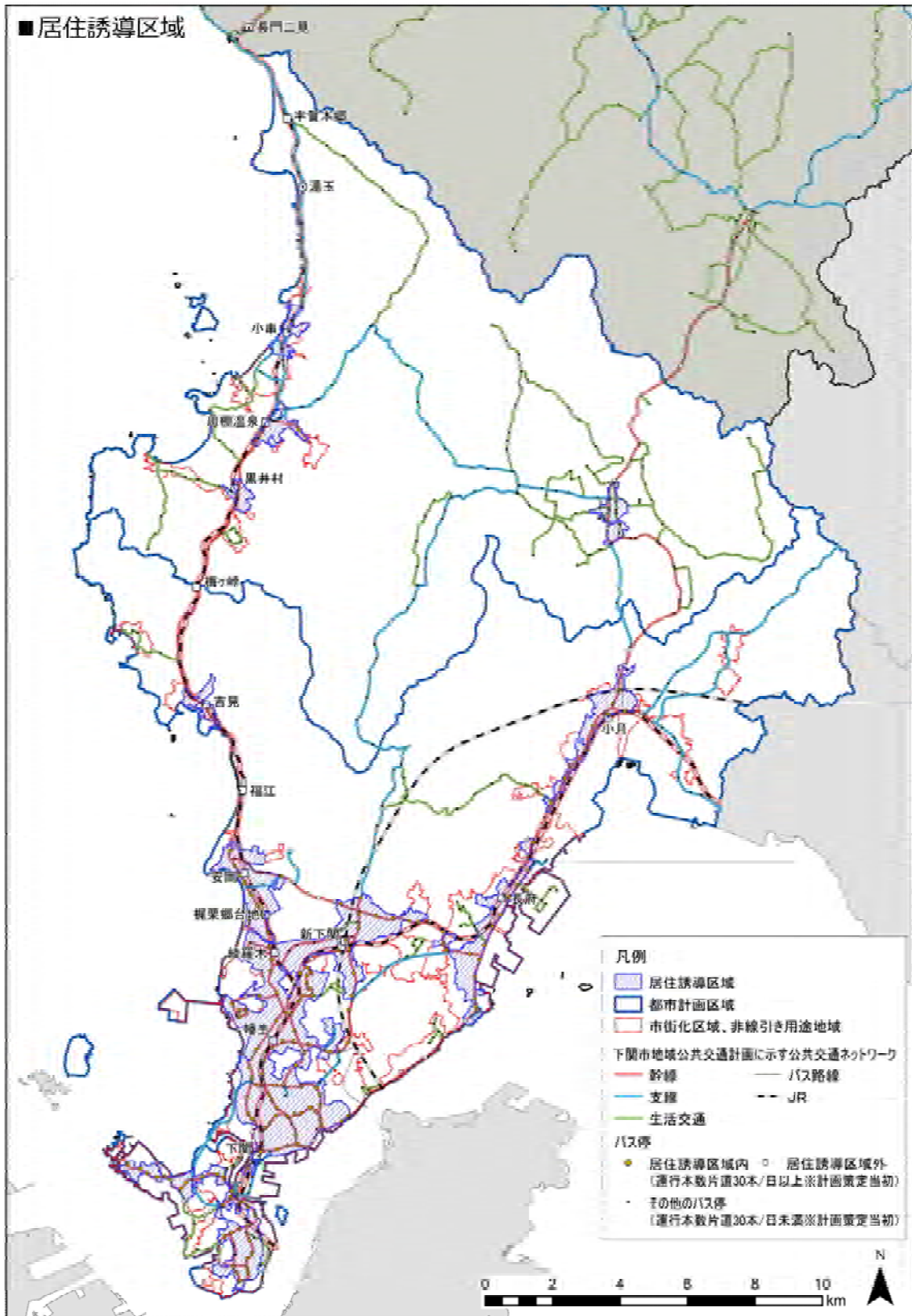
(3) 将来都市構造

基本的考え方を踏まえ、都市と自然との共生を図りながら、市民の安全で暮らしやすい生活を支え、多様な交流や活力を生み出し、都市の魅力を高めるための将来都市構造の構築を目指します。

■ 将来都市構造図



①	計画名	下関市立地適正化計画
②	根拠法	都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条
③	計画の推移	令和2(2020)年1月 当初策定 令和7(2025)年6月 改定
④	始期/終期	令和22(2040)年を目指す
⑤	計画の位置づけ	都市再生特別措置法第82条に基づき、「下関市都市計画マスタープラン」の一部とみなされる
	計画の内容	都市づくりの基本理念 安全・安心で持続可能な都市づくりを目指し、地域ごとにコンパクトで快適に暮らせる土地利用を図る
		①居住誘導区域の設定 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域のこと
⑥	備考	②都市機能誘導区域の設定 都市機能誘導区域とは、商業、医療・福祉施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能を都市の中心拠点等に誘導・集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと
⑥	備考	各区域の地図は次頁以下のとおり。下関市立地適正化計画37頁の居住誘導区域と下関市立地適正化計画45頁の都市機能誘導区域を下関市空家等対策計画9頁の図及び下関市都市計画マスタープラン18頁の図を比較すると、空家が多く分布している地域とこれらの区域が重なっている。

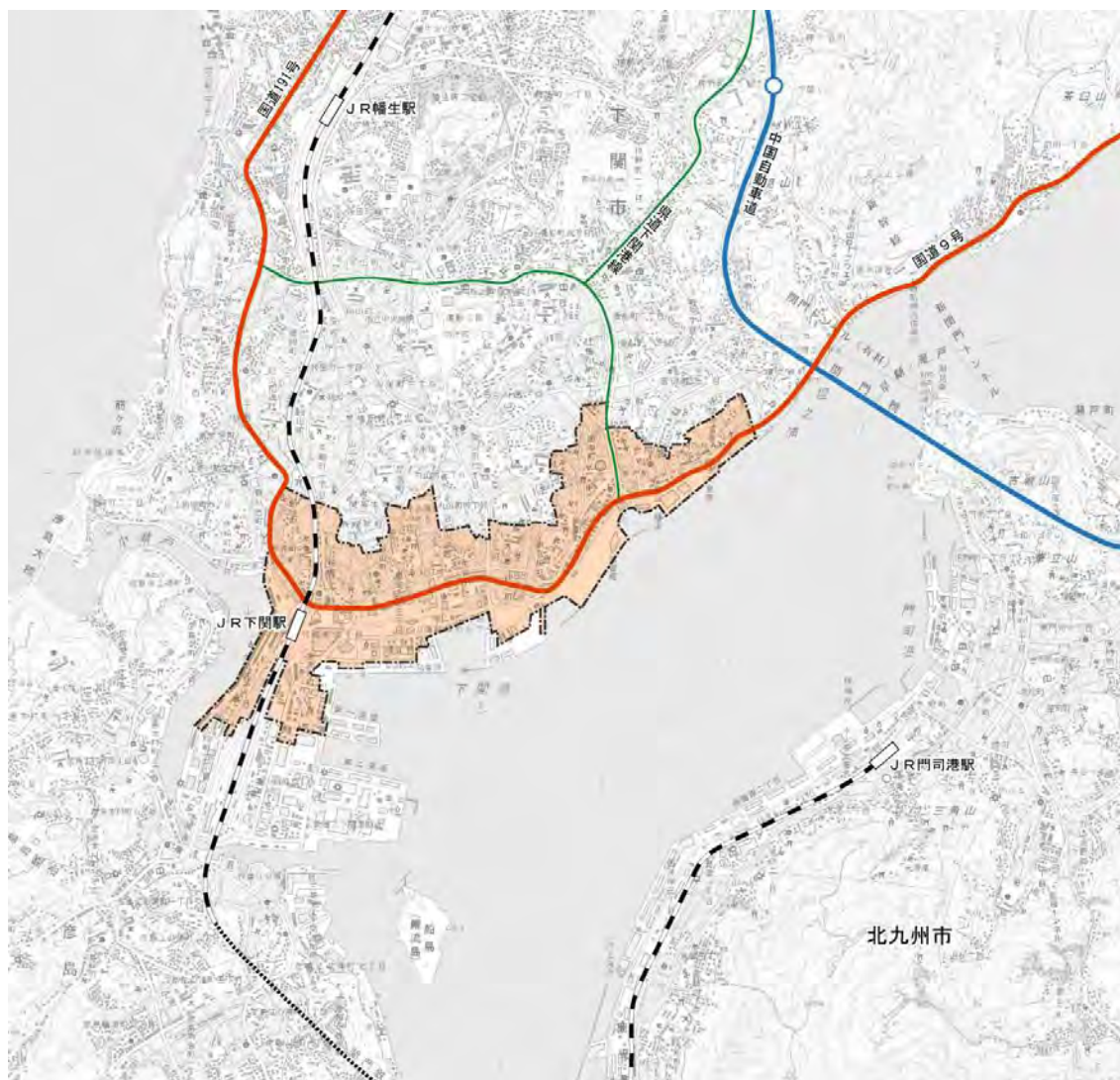


NO 5

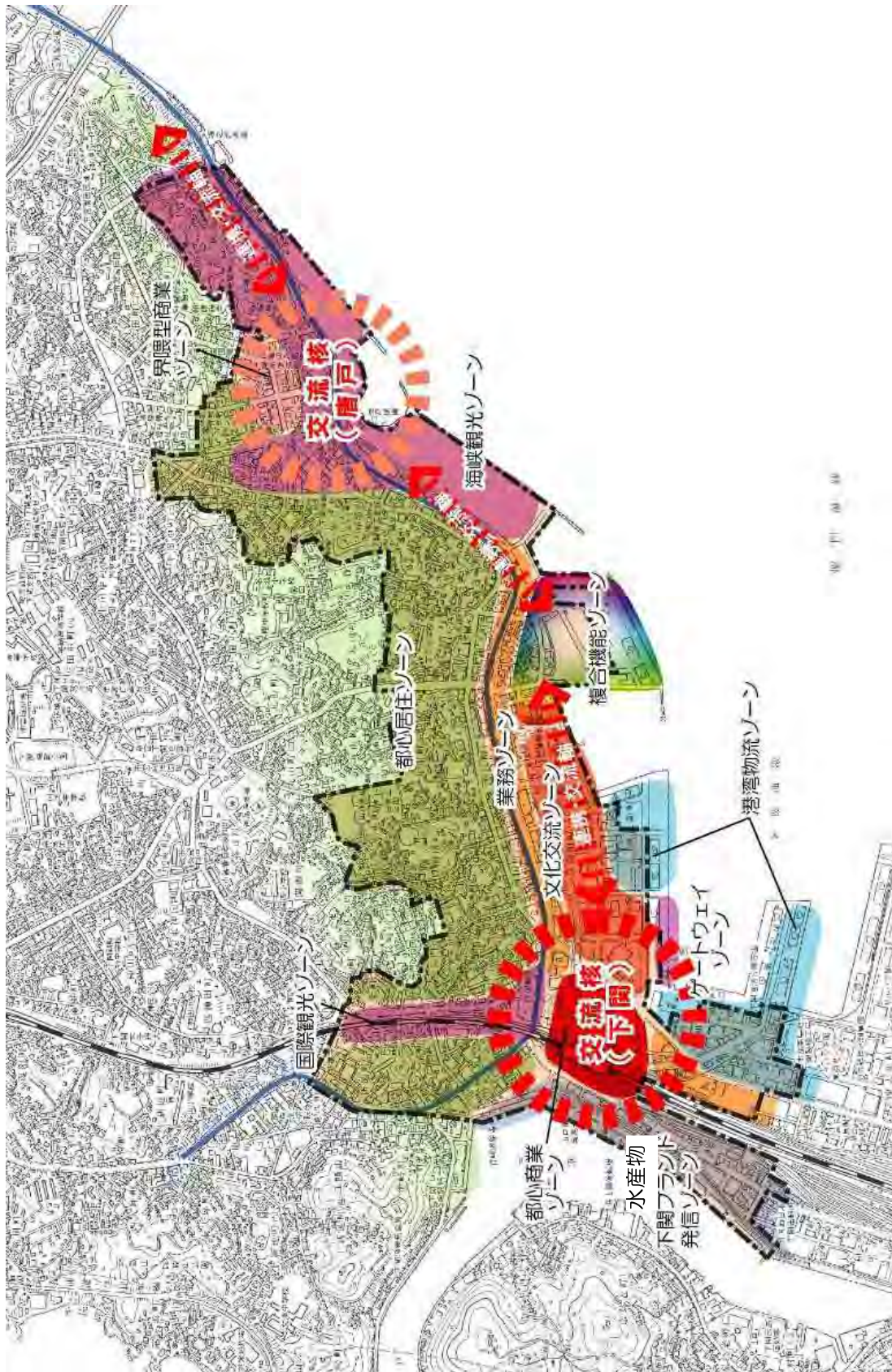
①	計画名	下関市中心市街地活性化基本計画
②	根拠法	中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）
③	計画の推移	平成 21 年 12 月 7 日 認定
④	始期 / 終期 *計画は終了している	始期 平成 21 年 12 月 7 日（認定日） 終期 平成 27 年 3 月 31 日（平成 26 年度末）
⑤	本計画策定の意義	本市を取り巻く社会経済情勢の変化に的確に対応し、持続的に繁栄していくためのものであり、行政・経済はもとより教育・文化・福祉等、高次な都市機能・都市基盤を備え、市民や来街者の様々な活動の舞台となる本市の中心市街地において、その担うべき役割を再構築し、真に中心市街地活性化に資する施策や事業を総合的かつ一体的に展開していくため、本計画を策定する
	中心市街地の活性化に関するコンセプト	「海峡の街・動く街」を中心市街地活性化の統一コンセプトとする 中心市街地の位置・ゾーニングについては次頁以下に引用する。
⑥	備考	法に基づく中心市街地活性化計画の策定は平成 27 年以降なされず、下関市独自の「下関市中心市街地にぎわいプラン」が令和元年（2019 年）に策定され、現在は第 6 版まで改訂



▲位置図



▲中心市街地の位置



▲ 中心市街地のゾーニング

①	計画名	下関市中心市街地にぎわいプラン
②	根拠法	国の認定を受けない市の単独計画
③	プランの推移	令和6年12月改訂第6版策定
④	経緯	<p>令和2年8月・中心市街地活性化基本計画策定のための中心市街地活性化協議会の一時休止</p> <p>平成30年1月・国の認定を目指す方向性は持ちながら中心市街地活性化協議会の議論を継続することが重要であるとの認識のもと、当面、ソフト事業を中心とした計画を市単独で策定するため、市長と経済界トップが、施策立案につなげる場として、「下関市の中心市街地の活性化に係る官民連携会議」、通称「下関にぎわい会議」を設置</p>
⑤	中心市街地活性化基本計画の総括	交通結節点の強化が図られるなど一定の成果があがり、計画における指標も概ね目標を達成したところであるが、商店街では空き店舗の解消には至っておらず、居住人口は減少が続くなど、中心市街地の求心力が低下しつつある
	基本方針	前計画（国認定計画）の事業効果を確認・検証するため、一定の連続性が必要と考えられることから、前計画の区域及び基本方針を踏襲する。
⑥	備考	区域等は中心市街地活性化基本計画と変更はない

第7章 下関市が実施している空家及び空地に関する事務（施策）について

1 第1章第3項の事件を選定した理由及び主な監査の視点として述べたとおり、下関市空家等対策計画の基本的な考え方である「地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずる」に従っているかという観点を一つの基準とし、法令・プラン・提言との整合性も監査の視点とした。また、施策については、下関市が直接的に空家・空地対策事業として行っているもののみでなく、広く下関市が行っている活性化に関する施策のうち、事実上空家及び空地の活用が可能となると考えられるものも空家・空地に関する事務として監査の対象とした。

2 空家データベースの作成がされていない。

第4章第1項（2）のキでも述べたが、令和元年に空家等対策計画を策定した際、下関市全域にわたって空家の調査をした。

各空家を住所及び緯度・経度で特定し、各戸毎に以下の現状区分のとおりその家屋の状況が表示されている一覧表が作成されている。

- A：電気メータが動いていない
- B：近隣住民からの情報
- C：外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
- D：建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある
- E：郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている
- F：集合住宅の管理人等からの情報
- G：雨戸を締め切っている
- H：上記以外、客観的に空き家と判断できる状況がある

下関市空家等対策計画にも「本市では、前節の各調査の結果のほか、空家等対策特措法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。」と記載されているが、監査した時点ではデータベースは作成されていなかった。計画に従っても、その必要性においても作成されるべきであるので指摘事項として述べる。

データベースに記載されれば効率的に相互の情報を活用できるが、逆にデータベースがなければ施策の効果の判定も容易ではない。

3 下関市空家等対策計画に基づく事務（施策）

建設部住宅政策課が所管しており10事業ある。

番号1は全体をまとめたもので1-①から⑩までが具体的な事業である。

各事業について指摘または意見その他気づきがある場合は欄外に記載することとし、意見等がない場合は何も記載していない。

番号	1
所管	建設部住宅政策課
事業名	空家等対策計画の実行
事業の内容	空家等対策計画の実行としての事業
予算	R3 : 27,014,000 円 R4 : 28,876,000 円 R5 : 23,421,000 円 R6 : 23,777,000 円
実績（金額又は件数）	R3 : 23,447,933 円 R4 : 27,651,099 円 R5 : 21,502,699 円 R6 : 14,376,994 円
根拠資料・備考	事業1－①から⑥まで全部

番号	1 - ①
所管	建設部住宅政策課
事業名	広報・相談窓口設置
事業の内容	広報についてはリーフレットを固定資産税 納税通知に同封 相談については相談窓口設置及び空き家対 策説明会・個別無料相談会を実施
予算	
実績（金額又は件数）	相談会実施回数 R3 : 2 回 R4 : 4 回 R5 : 1 回 R6 : 1 回
根拠資料・備考	課からの回答

意見 空家に関する相談について、空家データベースが作成されればそれに情報を統合するべきである。

番号	1 - ②
所管	建設部住宅政策課
事業名	空き家居住促進改修事業（補助金）
事業の内容	空き家住宅に対する省エネルギー化改修及びバリアフリー化改修を行う。 最大 60 万円 重点対象地区上乘せ 20 万円
予算	R3：2,400 千円 R4：2,400 千円 R5：2,400 千円 R6：実施なし
実績（金額又は件数）	R3：4 件：2,299 千円 R4：5 件：2,400 千円 R5：6 件：2,400 千円 R6：実施なし
根拠資料・備考	下関市空き家居住促進改修補助金交付要綱

*改修後居住していることを確認している。

番号	1 - ③
所管	建設部住宅政策課
事業名	空き家管理・流通促進支援事業（補助金）
事業の内容	空き家の外観調査、内部換気を管理業者に依頼し、宅地建物取引業者と協議を行い、空き家の利活用を図る。 管理費用の 1/2 外観調査を含む管理・最大 2 千円／月 内部換気を含む管理・最大 5 千円／月
予算	R3：480 千円 R4：480 千円 R5：480 千円 R6：480 千円
実績（金額又は件数）	R3：11 件：329 千円 R4：15 件：463 千円 R5：17 件：346 千円 R6：13 件：238 千円
根拠資料・備考	下関市空き家管理・流通促進支援事業補助金交付要綱

意見 要綱によると補助の対象期間は、同一の空家について、連続した12か月を限度とされている。使用している金額は少ないが、空家のデータベースに記載しておかないと、効果が分からない。

番号	1 - ④
所管	建設部住宅政策課
事業名	法・条例に基づく助言・指導
事業の内容	
予算	
実績（金額又は件数）	R3：106件 R4：173件 R5：120件 R6：205件
根拠資料・備考	課からの回答

意見 空家の実態把握に有用だと考えられるので、空家のデータベースを作成した場合には本情報は記載するべきである。

番号	1 - ⑤
所管	建設部住宅政策課
事業名	危険家屋除却推進事業（補助金）
事業の内容	危険空き家の解体の支援 危険家屋の解体費用の1/2 上限40万円 重点対象地区は60万円
予算	R3：14,000千円 R4：14,000千円 R5：14,000千円 R6：10,000千円
実績（金額又は件数）	R3：35件：14,000千円 R4：35件：14,000千円 R5：31件：12,970千円 R6：25件：9,597千円
根拠資料・備考	下関市危険家屋除却推進事業補助金交付要綱

番号	1 - ⑥
所管	建設部住宅政策課
事業名	空き家等跡地活用促進事業（補助金）
事業の内容	居住誘導区域における跡地活用につながる以下に該当する空き家の解体に要する解体費用 隣地統合 空き家の跡地を隣接する土地と統合するもの 住宅新築 空き家の跡地に住宅を新築するもの 空地創出 跡地活用の促進につながる空地进行を創出するもの 解体費用の 1/2 最大 30 万円
予算	R3 : 5,500 千円 R4 : 3,500 千円 R5 : 3,500 千円 R6 : 実施なし
実績（金額又は件数）	R3 : 10 件 : 2,417 千円 R4 : 15 件 : 3,400 千円 R5 : 14 件 : 3,300 千円 R6 : 実施なし
根拠資料・備考	下関市空家等跡地活用促進事業補助金交付要綱

* 居住誘導区域とは都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 81 条第 1 項の規定により市が作成する下関市立地適正化計画に定める都市の居住者の居住を誘導すべき区域をいうとされている。第 6 章の No. 4 に区域の地図を添付している。

番号	1 - ⑦
所管	建設部住宅政策課
事業名	財産管理制度活用事業
事業の内容	所有者不明と判断された空き家に対して、裁判所に申し立てを行うもの。
予算	R6 : 1,006 千円 ※ R6 のみの事業
実績（金額又は件数）	R6 : 604 千円 ※ R6 のみの事業
根拠資料・備考	実施に関する記録を確認した

実際の手続事案について記録を検討した。個人が識別されないよう、個人情報削除して事案を記載する。

ア 対象は一戸建ての住宅である。平成20年代に居住していた住民が亡くなり空家となっていたが、平成年代に近隣住民から家屋老朽化、立木が隣地にはみ出しているとの通報を受けた。その時点で空家管理台帳に登載された。亡くなった住民の相続人は相続開始時に全員死亡しており相続人がいないことが判明した。

その後も近隣住民からの問い合わせがあり、現地確認等を行っていたが、令和5年になり、近隣住民から空家の床下の換気ファンが回り続けており、電気が流れていることが不安だという問い合わせがあった。電力会社に問い合わせたところ、亡くなった住民名義の預金口座から引き落としがされ続けていたことが発覚した。

* 電力会社への問い合わせが可能である。令和5年改正法において第10条第3項に情報提供を求めることができる場合に「空家等に工作物を設置している者その他の者に対して」が加わった。

イ 所有者不明土地・建物管理人選任の申立て

下関市は、令和6年に山口地方裁判所下関支部に所有者不明土地・建物管理人選任の申立てをした。下関市は所有者不明土地・建物と利害関係は無かったが、周辺の衛生環境に悪影響があり、適切な管理のため特に必要があるとして、土地について所有者不明土地特措法第42条第2項及び民法第264条の2第1項、建物について所有者不明土地特措法第42条第5項及び民法第264条の8第1項に基づき、申立てを行った。

ウ 相続財産清算人選任の申立てへの変更

その後、地方裁判所との協議により、相続財産清算人選任の申立てへと方針変更がされ、事件も地方裁判所から家庭裁判所に移送された。予納金は60万円と設定され、相続財産清算人が選任された。

なお、予納金についてはいったん支出されたものの、被相続人に多額の遺産があることが判明したことから最終的に還付される可能性が高い。

エ 所有者不明土地・建物管理人選任の申立てと相続財産清算人選任の申立ての比較・本件では下関市が行った相続財産清算人選任手続の方が適切である。

所有者不明土地・建物管理制度は地方裁判所において「特定の不動産」の管理人を選任し、樹木の伐採等だけの管理をすることもあるし、不動産を売却することもできるという制度である。

所有者不明土地・建物管理人選任の申立てで処理できるのは特定の不動産だけであり、所有者の遺産全部を処理する制度ではない。本件では建物の老朽化による危険の除去が目的であるから、危険な不動産の処理だけで良いという意味で、この制度では除却の費用について遺産を利用できないのではないかという問題がある。市が除却費用を立替えて、空地としてこれを売却して、売却代金から回収することとなる。売却できない場合に費用を回収できない危険性がある。

これに対し、相続財産清算人制度を利用すれば、管轄は家庭裁判所であるが、不動産以外の遺産も併せて清算し、不動産を売却しても良いし、空地にして不動産は最終的に国庫帰属させることができる。その場合、建物の除却費用は遺産から拠出できるので、市には全く負担がない。柔軟な財産の処理が可能である。相続財産清算人が遺産を利用して空家を除却することも可能である。本件のように不動産の他に相応の遺産がある場合には、相続財産清算人制度の利用の方が適切で、下関市の処理は適切であると考えられる。これは成功例であると考えるので、両制度の利用についてはノウハウの蓄積を考えていただきたい。ちなみに最高裁判所事務総局家庭局の「財産管理人等選任事件の新受件数及び管理継続中の件数の調査結果」によると令和6年1月から12月までで相続財産清算人選任の申立件数は7252件で、うち国又は地方公共団体からの申立は985件であるとのことである。

番号	1 - ⑧
所管	建設部住宅政策課
事業名	行政代執行
事業の内容	空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第10項に基づく（略式）代執行を行うもの。
予算	R3 : 3,770 千円 R4 : 7,000 千円 R5 : 実施なし R6 : 833 千円
実績（金額又は件数）	R3 : 3,729 千円 R4 : 3,513 千円 R5 : 実施なし R6 : 0 円
根拠資料・備考	実施に関する記録を確認した

市長によって2件実施されている。実際の手続事案について記録を検討した。これも個人が識別されないよう、個人情報削除し、さらに両事案に共通する部分が多いので抽象化して記載する。

- ア 両事案とも、建物の所有者の相続人はすべて相続放棄しており、措置を命じられるべき者を下関市として知ることができない。
- イ 敷地は借地であるため、土地所有者に借地上の建物を除却させることもできないし、除却費用を土地所有者に負担させることもできない。
- ウ 行政が公費を投じて代執行を行うことは空家所有者のモラルハザードを招く危険があるということも十分検討している。1件は平成20年代に、1件は令和に入ってから特定空家に認定し、土地所有者にも相当な指導を実施したが、土地所有者は建物所有者に対して土地の明け渡しの請求をしないことから、危険の切迫性に鑑みて代執行を実施したことが確認できた。
- エ 土地の所有者も借地人が賃料を支払わず、家を放置してしまったのであるから、被害者であるとは考えるが、一般的には土地の所有者がその権利に基づいて借地上の建物を法的手続で撤去し、その費用も回収できないというリスクを負担している。空家所有者のみならず土地所有者の側にモラルハザードを招く危険がないのか疑問に感じたが、もっとも、このような事態が生じるのは法的にやむを得ないことなので、意見等は述べない。法的には大変困難な手続が行われているので、これもノウハウの蓄積がなされるべきであると考ええる。
- オ ただし、1件は解体・補修工事が随意契約として実施されており、これについては意見を述べる（第8章参照）。

番号	1 - ⑨
所管	建設部住宅政策課
事業名	空き家バンク
事業の内容	下関の魅力を盛り込んだ住宅情報を多角的に発信し、空き家の新たな利活用を生じさせることで、市内全域での定住人口の増加と住宅市場の流通促進を図り、もって地域の魅力を活かした賑わいのあるまちづくりを推進するもの。
予算	R3 : 0 円 R4 : 0 円 R5 : 0 円 R6 : 3,000,000 円
実績（金額又は件数）	R3 : 0 円 R4 : 0 円 R5 : 0 円 R6 : 2,997,500 円
根拠資料・備考	下関市空き家バンク事業実施要綱

番号	1 - ⑩
所管	建設部住宅政策課
事業名	空き家DIY リフォーム人材育成事業 (補助金)
事業の内容	市内の空き家を使ったDIY リフォームのワークショップを市民を対象に行い、DIY リフォームによる空き家の利活用の促進に必要な人材の育成に取り組むもの。 1 回目：補助対象経費の総額から収入額を控除した額：最大 40 万円 2 回目、3 回目：補助対象経費の総額から収入額を控除した額に 1/2 を乗じた額：最大 20 万円
予算	R5 : 400 千円 R6 : 200 千円 ※ R 5 から事業開始
実績（金額又は件数）	R5 : 363 千円 R6 : 105 千円 ※ R5 から事業開始
根拠資料・備考	下関市空き家DIY リフォーム人材育成補助金交付要綱

4 下関市の活性化を図れば、人口の減少を防止し、あるいは増加を図ることができるので、空家・空地の対策ともなる。また、危険家屋の除却等は空家・空地の対策でもある。空家・空地対策を直接の目的としていない事務であっても空家・空地に関する事務と関連が深いと考えられる以下のものも併せて検討した。

(1) 建設部住宅政策課の所管する事務

番号	2
所管	建設部住宅政策課
事業名	土砂災害特別警戒区域等内における住宅等の移転等補助金
事業の内容	①レッドゾーンの住宅の除却に要する費用及び市内の安全な場所に移転(新築等)の際の借入金の利子に相当する費用(移転事業) ②レッドゾーン内の土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していない建築物を安全(建築基準法施行令の基準に合致)にする土砂災害対策改修工事に要する費用(改修事業)を補助する。
予算	R3 : 975 千円 R4 : 実施なし R5 : 実施なし R6 : 772 千円
実績(金額又は件数)	R3 : 975 千円 R4 : 実施なし R5 : 実施なし R6 : 実施なし ※令和6年度については、予算を確保したものの、申請者が取下げたため、実績なし
根拠資料・備考	下関市土砂災害特別警戒区域等内における住宅等の移転等補助金交付要綱

* 土砂災害特別警戒区域は、土砂災害警戒区域等における土砂災害等防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)に基づき山口県が指定している

番号	2-①
所管	建設部住宅政策課
事業名	移住者向け住宅購入支援事業
事業の内容	<p>本市への移住者が市内で住宅の建築又は購入する場合、その費用の一部を補助するもの。上限100万円で、補助額30万円に次の額を加算。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中学生以下の子が1人 30万円加算 ・中学生以下の子が2人以降 1人につき20万円加算 ・三世帯同居・近居の場合 30万円加算 ・居住誘導区域の場合 20万円加算
予算	<p>R3 : 20,000,000 円 R4 : 20,000,000 円 R5 : 20,000,000 円 R6 : 20,000,000 円</p>
実績（金額又は件数）	<p>R3 : 18,700,000 円 R4 : 15,400,000 円 R5 : 16,150,000 円 R6 : 16,890,000 円</p>
根拠資料・備考	下関市移住者向け住宅購入支援事業補助金交付要綱

*居住誘導区域にかかわる施策は番号1-⑥にもある。第6章のNo. 4に区域の地図を添付している。

(2) 都市整備部市街地開発課の所管する事務

番号	3
所管	都市整備部市街地開発課
事業名	下関市密集市街地環境整備事業
事業の内容	H30 年度に防災・環境整備の観点から現況調査を行い、重点整備地区を決定した。重点整備地区内において寄附を受けた老朽建物を除去し、防災空地として整備を行い、防災性の向上と良好な住環境の形成を目指す
予算	R3 : 13,065,300 円 R4 : 12,454,200 円 R5 : 8,050,000 円 R6 : 14,700,000 円
実績 (金額又は件数)	R3 : 2 件 : 10,662,300 円 R4 : 1 件 : 10,626,000 円 R5 : 1 件 : 7,873,800 円 R6 : 2 件 : 12,003,200 円
根拠資料・備考	下関市密集市街地環境整備事業実施要綱

*要綱によると、下関市が国の支援を受けて行う密集住宅市街地の居住環境の改善及び防災性の向上を図ることを目的とした事業である。重点整備地区は要綱の別表 1 に定められているが JR 下関駅の近くであり、下関市の中心市街地と相当程度重複している重要な地域である。

記録を確認したところ、寄附採納を受けながらそのまま撤去せず所有しているケースがある。これについては第 8 章に指摘として述べる。

(3) 都市整備部都市計画課の所管する事務

番号	4
所管	都市整備部都市計画課
事業名	下関市道路拡幅まちなみ更新事業(補助金)
事業の内容	道路を広げるために支障となる塀や門等の移設をすることについて助成する。新しく道路となった土地は寄附していただく
予算	R5 : 3,000,000 円 R6 : 3,000,000 円
実績 (金額又は件数)	R5 : 0 件 R6 : 0 件
根拠資料・備考	下関市道路拡幅まちなみ更新補助金交付要綱

(4) 総合政策部共創イノベーション課の所管する事務

番号	5-①
所管	総合政策部共創イノベーション課
事業名	移住支援金
事業の内容	山口県と連携して、東京圏（東京23区）から下関市に移住した方に、2人以上の世帯の場合100万円（18歳未満1人につき100万円加算）、単身の場合60万円の移住支援金を支給する。
予算	R3 : 2,200,000 円 R4 : 4,200,000 円 R5 : 5,500,000 円 R6 : 10,200,000 円
実績 (金額又は件数)	R3 : 2,200,000 円 R4 : 3,500,000 円 R5 : 4,200,000 円 R6 : 10,200,000 円
根拠資料・備考	下関市移住支援事業補助金交付要綱

番号	5-②
所管	総合政策部共創イノベーション課
事業名	下関市やまぐち創生テレワーク移住支援事業補助金
事業の内容	山口県と連携して、東京圏(東京23区を除く)、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、広島県及び福岡県から下関市へテレワーク移住した方に、2人以上の世帯の場合50万円(18歳未満1人につき50万円加算)、単身の場合30万円の移住支援金を支給する。
予算	R3:0円 R4:0円 R5:0円 R6:1,800,000円
実績(金額又は件数)	R3:0円 R4:0円 R5:0円 R6:0円
根拠資料・備考	やまぐち創生テレワーク移住支援事業補助金交付要綱

番号	5-③
所管	総合政策部共創イノベーション課
事業名	下関市暮らしサポート補助金
事業の内容	相談窓口などを通じて移住してきた子育て・若者世代の支援として、最長2年間の家賃支援を実施するもの。 ・世帯主が39歳以下の世帯：月額家賃の1/2、上限1万円 ・中学生以下のこどもがいる子育て世帯：月額家賃の1/2、上限2万円
予算	R3:0円 R4:0円 R5:0円 R6:6,000,000円
実績(金額又は件数)	R3:0円 R4:0円 R5:0円 R6:660,000円
根拠資料・備考	下関暮らしサポート補助金交付要綱

番号	5-④
所管	総合政策部共創イノベーション課
事業名	下関市結婚新生活支援補助金
事業の内容	婚姻に伴う新生活を経済的に支援し、地域における少子化対策を強化するため、新婚世帯に対し、予算の範囲内で、住居費、引越費用及びリフォーム費用の一部を補助する。
予算	R3：0円 R4：0円 R5：0円 R6：6,000,000円
実績（金額又は件数）	R3：0円 R4：0円 R5：0円 R6：3,647,000円
根拠資料・備考	下関市結婚新生活支援補助金交付要綱

番号	5-⑤
所管	総合政策部共創イノベーション課
事業名	定住奨励金
事業の内容	転入前1年以内または転入後1年以内に自ら居住するための住宅を新築、購入、増築または賃借し、豊浦、豊田及び豊北総合支所管内並びに蓋井島及び六連島に6ヶ月以上継続して居住した場合に、1世帯につき10万円を支給する。
予算	R3：900,000円 R4：1,300,000円 R5：2,500,000円 R6：2,500,000円
実績（金額又は件数）	R3：900,000円 R4：1,300,000円 R5：2,500,000円 R6：2,500,000円
根拠資料・備考	下関市人口定住促進対策事業実施要綱

(5) 産業振興部産業振興課の所管する事務

番号	6
所管	産業振興部産業振興課
事業名	空き物件活用ビジネス支援事業
事業の内容	<p>空き店舗や空き家を賃借、所有または管理し、自ら事業を行おうとする者等に対し、店舗改装費の一部を補助することにより、空き物件の解消、円滑な事業展開を支援する。</p> <p>また、商店街に出店する場合又は特定創業支援等事業修了者の場合は補助額を増額することで、商店街での開業、開業後の事業継続の促進を図る。</p> <p>補助対象者、補助内容、補助率、補助限度額は次のとおり。</p> <p>R3 賃借人 家賃 1/3、10万円 改装 1/6、10万円</p> <p>R4 賃借人 家賃 1/3、20万円 改装 3/4、150万円</p> <p>R5 賃借人、所有者、管理者 家賃 1/3、20万円 改装 1/2、100万円</p> <p>R6 R5 と同一内容</p> <p>R7 賃借人、所有者、管理者 改装 1/2、100万円</p> <p>※ R7 年度から家賃補助終了</p> <p>※ R7 年度から商店街出店者又は特定創業支援等事業修了者の場合は120万円に増額</p>
予算	<p>R3 : 3,768,000円</p> <p>R4 : 45,500,000円</p> <p>R5 : 24,500,000円</p> <p>R6 : 24,500,000円</p>
実績（金額又は件数）	<p>R3 : 1,412,628円</p> <p>R4 : 35,878,033円</p> <p>R5 : 21,887,598円</p> <p>R6 : 22,103,720円</p>
根拠資料・備考	下関市空き物件活用ビジネス支援事業費補助金交付要綱

意見 空家データベースを作成したら、それに記載して情報を統合するべきである。そうすれば効果判定にもつながるものである。

(6) 農林水産振興部農業振興課の行う事務

番号	7
所管	農林水産振興部農業振興課
事業名	新たな農業経営者等育成実践モデル事業
事業の内容	人口減少が著しい農村地域において、遊休農地等を活用し、農業生産を行う農業法人等に対して、移住就農者を受け入れ、効率的な生産活動に取り組むために必要な支援を行い、新たな農業経営の実践を行う移住就農者の育成・確保を図るもの。 (家賃支援 R5: 3人、R6: 2人)
予算	R3: 0円 R4: 0円 R5: 11,500,000円 R6: 9,600,000円
実績(金額又は件数)	R3: R4: R5: 3,312,000円 R6: 225,000円
根拠資料・備考	下関市新たな農業経営者等育成実践モデル事業(事務所開設支援)補助金交付要綱 下関市新たな農業経営者等育成実践モデル事業(移住就農者支援)補助金交付要綱

- 5 空地あるいは所有者不明土地については次のような取り組みを行っている。
所有者不明の土地について、地域のための事業に利用できる制度があることをホームページで紹介し、事業に関する相談を受けている(都市整備部都市計画課)。

第8章 指摘・意見・所見

指摘2件 意見3件 所見3件である。

第1 指摘

1 建設部住宅政策課

空家等対策特措法第11条の求める空家のデータベースの作成を目標とし、少なくとも下関市空家等対策計画において計画したデータベースを作成すべきである。

下関市空家等対策の推進に関する規則（平成27年6月25日・規則第47号）等関係規定を改正し、管理不適切空家に限定せず、データベースを作成すべきである。

下関市が作成している管理不適切台帳では空家等対策特措法第11条の求めるものに足りないことは第4章第1項に述べたとおりである。

下関市空家等対策計画にも「本市では、前節の各調査の結果のほか、空家等対策特別措置法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。」と記載されている（同計画31頁）。同計画の「前節の各調査の結果」には「1 所在調査」とあり、概ね5年ごと又は適宜に実施予定として空家の所在地等を調査することとされ、この調査結果はデータベースに含まれるべきものとされている。従って、管理不適切台帳は下関市空家等対策計画に定めたデータベースには足りない。

相談事業等により集まる空家に関する情報は管理不適切空家に限られない。また、どこにどんな空家があるか把握しておかなければ、適切な空家対策をすることは難しいうえ、施策の効果判定も難しい。

下関市空家等対策計画を策定した際、令和元年に約600万円の予算をかけて空家の調査をして、基礎となるデータは作成していることは確認した。これを空家のデータベースとして整備し、空家の解消、発生を記載していくならば、それほど費用もかからないが、時間を空けてしまえば、再度全部調査しなおすことになるのではないかと。早急に関係規定を整備し、少なくとも下関市空家等対策計画に定めた空家のデータベースを作成すべきである。

2 都市整備部市街地開発課

第7章の第4項（2）の番号3 下関市密集市街地環境整備事業について市街地開発課からの説明によれば、令和7年3月31日時点で寄付採納を受けながら除却未了の物件が16件認められた。そして、老朽建物の除却は、予算の制約上年1、2件にとどまり（令和3年：2件、令和4年：1件、令和5年：1件、令和6年：2件）、今後、当該老朽建物の除却が

完了するまで単純計算で8から16年かかることが見込まれる状況であり、市が老朽建物を長期間所有し続ける危険性がある状況であることが認められた。

寄付採納の対象となる老朽建物は、躯体部分が朽ち果てるなどしているものもあり、倒壊等により他人に損害が生じる危険性がある。他人に損害が生じた場合、国家賠償法第2条により不測の損害賠償請求を受けるおそれがあることは否定できない。

今後、建物除却の予算措置が可能であることのバランスを取り、老朽建物を長期間所有しないように運用を改めるべきである。

第2 意見

1 財政部資産税課

資産税課は地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づく固定資産税等の住宅用地特例の適用除外について、建設部住宅政策課の保有する空家の実態調査の情報を活用し、課税対象宅地上にある住宅の実態を把握できるデータベースが整備されたならば、市は固定資産税等の住宅用地特例制度の趣旨に照らし、適正課税が実施できるよう条例等を整備すべきである。なお、本意見については、是非とも是正すべきという意味では指摘事項とするべきかと考えたが、条例の整備等も必要であるし、是正に際してはさらに相当な検討も必要と考えられるので、是正が望ましいものとして意見とした。

(1)総務省から地方自治法第245条の4（技術的な助言）に基づくものとして各道府県の総務部長に対し平成27年5月26日付 総税固第42号 総務省自治税務局固定資産税課長名で発出されている文書「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」（以下単に「42号文書」とする）においては、「賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものである」と記載されている（アンダーライン部分は監査人が強調のため付したものである）。

このような状態の家屋については、住宅用地特例の適用対象から除外され、通常の課税がされるはずである。

宅地についての固定資産税の課税の特例は、住宅用家屋の敷地については、200㎡までの面積（小規模住宅用地）に対する固定資産税評価

額を6分の1に軽減された課税標準を基に税額計算がされるというものである(200㎡を超える部分は3分の1となる)。この特例が適用されている限り、敷地所有者としては居住に必要な管理を怠ったままでも軽減された納税額を支払い続けることができ、費用をかけて撤去等の処分を実施しようという動機付けが働きにくいいため、空家が危険な状態になってすら放置されることがあることは容易に想像できる。もちろん、住宅政策課において適時に空家等対策特措法に定める管理不全空家又は特定空家として勧告すれば、住宅用地特例の適用対象から除外される。しかし、資産税課として住宅政策課がこのような措置をすることを待つ必要はないはずである。また特定空家とは「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」(空家等対策特措法第2条第2項)であって、公衆に害悪が生じている状態であるのに対し、住宅用地特例の適用をして税額を軽減しているのは「居住」のためであるから、その対象の範囲は同一ではない。保安上危険がなくても、居住の用に供する可能性がないのなら、固定資産税等は軽減されるべきではない。

(2) 資産税課に対して住宅用地特例の除外の制度運用状況について照会したところ、次のような回答があった。

「当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にあるときに、住宅用地特例の除外を行った実績はあります。事務処理手順としましては、所有者からの申し出等に基づき調査を行い、賦課期日時点の状況を踏まえ、課税の変更を行い、納税通知書にて通知を行っています。」

「構造上住宅と認められない状況確認しており、「居住していないこと」の把握ではありません。」

実績につきましては、2～3年に1件程度です。」

前項の42号文書でも、構造上住宅とは認められない状態にあるときのみ住宅用地特例適用対象から除外をすとの限定はしてはいない。住宅の状態と住宅用地特例適用対象から除外の関係については図のとおりである。

A:構造上住宅とは認められない

○建物には課税されない

軽減の適用対象から除外

1. 定着性…基礎があり、土地に定着しているか
2. 外気遮風性…「屋根」があり「三方向以上の周壁」があるか
3. 用途性…居住・作業・貯蔵などの用途に供し得る状態であるか

B:特定空家等又はその前段階：空家等対策特措法第13条の勧告があった場合

○建物には課税される可能性がある

軽減の適用対象から除外

特定空家等とは：空家等対策特措法第2条第2項

- 1.そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 2.著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 3.適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 4.その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

C:4 2号文書 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

○建物には課税される可能性がある

意見
軽減の適用対象から除外するための条例等を整備すべき

(3) 下関市空家等対策計画の策定に際し、令和元年に下関市が実際に調査したところ、調査時点で空家は9094戸であった（下関市空家等対策計画7頁）。これらの空地のうち、腐朽・破損のある空家は3952戸と記録されている。

この調査の結果を監査人が検証したところ、この調査は市内全域に対して実際に行うという現地確認が実施されており、各空家を住所及び緯度・経度で特定し、各戸毎に以下の現状区分のとおりその家屋の状況が表示されている一覧表が作成され、ゼンリンの住宅地図にもその位置を示した形で整理されていた。このデータは公開されていないが、下関市役所内部では活用されている（第6章で検討したNO3下関市都市計画マスタープランでも本データが使用されている）。

○空家の現地確認内容区分

- A：電気メータが動いていない
- B：近隣住民からの情報
- C：外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
- D：建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある
- E：郵便受けに大量に郵便物のチラシ等がたまっている
- F：集合住宅の管理人等からの情報
- G：雨戸を閉め切っている
- H：上記以外、客観的に空き家と判断できる状況がある

監査人がデータを元に分析したところ、C：外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）のものが5660件ある。つまり、5660件については「廃屋風」というのであるから、既に構造上住宅と認められない可能性がある。さらにそのなかから、G：雨戸を閉め切っているを除くと4645件である。つまり、廃屋風であるのに雨戸を締め切っていないということは、構造上住居と認め難い可能性が高いか、又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合に該当する可能性が高いのではないか。それが令和元年時点で実際に調査したところ4645件も存在しているということである。

これに対し資産税課によると固定資産税等の住宅用地特例の適用除外が2～3年に1件程度であるということであった。

資産税課に確認したところ、別図C部分の建物については、住宅用地特例が適用されて税額が軽減されたままで、住宅用地特例の適用を除外していないとのことであった。

その理由について聴取したところ、42号文書については、その認定

基準が明確でなく、また、土地所有者に対する不利益変更であるにもかかわらず、所有者に対して取るべき手続が明確でないため、審査請求等の不服申立てがされた場合、その効力が維持されない危険性があるとのことであった。確かに、空家等対策特措法において特定空家あるいは管理不適切空家として勧告する場合は、行政内で相応の手続が定められており、それと対比すれば単に所管課の認定のみで住宅用地特例の適用対象からの除外をしてしまうことは今のままでは困難であるとの考えも相応の合理性がある。しかしながら、例えば京都市では次のような取組みをして適用対象からの除外をしているとのことである。

ア 「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」等基準を定めている。

イ 「京都市固定資産税等住宅用地認定基準」及び内規も定められている。

ウ 住宅用地特例の対象から除外する前には、空き家対策部局において税務部局に共有した空き家の所有者に対し、管理不全状態の速やかな解消と賦課期日までに管理不全状態が改善されない場合は住宅用地特例の対象から除外する可能性があることを通知する。

エ また、税務部局においても、住宅用地特例の対象から除外する前に、居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる空き家の所有者に対して、住宅用地特例の対象から除外する旨を通知する。

基準を定め、例えば事前に通知して改善されない場合は適用対象から除外する等の準則を定める必要がある。

(4) 下関市はその中心街に相当数の空家が存在しているので、特定空家あるいは管理不全空家として勧告がなされるのを待つのではなく、居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる居宅の敷地を、適切に住宅用地特例の適用対象から除外できるよう条例・規則等を整備すべきである。

2 建設部住宅政策課

空家データベースの作成をするべきであるとの指摘とも関係するが、データベースを作成した場合、次の情報はデータベースに記録すべきである。

第7章第3項 番号1-① 相談内容は相談者の了解を得てデータベースに記録すべきである。

第7章第3項 番号1-③ 空家の管理状況は外観調査の結果と共にデータベースに記録すべきである。

第7章第3項 番号1-④ 法・条例に基づく指導をしたときは相談者の了解を得てその内容をデータベースに記録すべきである。相談の効果判定にもつながるものである。

第7章第4項 (5) 番号6 空き物件活用ビジネスを支援した場合、データベースに記録して情報を統合すべきである。そうすれば効果判定にもつながるものである。

3 建設部住宅政策課

第7章第3項、番号1-⑧ 令和3年度略式代執行について解体工事が随意契約で行われている。

令和3年度に行われた特定空家等解体工事（解体及び隣接家屋の外壁補修、333万7400円）が随意契約により行われていた。随意契約の理由として「競争入札に付することが不利と認められるとき（地方自治法施行令第167条の2第1項6号）」として「前工事に引き続き施工される工事で、前工事の施工業者に施工させた場合は、工期の短縮、経費の節減、安全・円滑かつ適切な施工が確保できる等有利と認められるとき（下関市随意契約ガイドライン）」との記載があり、対象建物については2度にわたる応急対応工事が行われていることが認められた。

しかしながら、残地物の崩落・飛散等による被害を防止するための応急対応（ネット設置等）は必ずしも解体の前提になるような工事でもないことに加え、応急対応を行った施工業者に施工させることにより、どの程度の工期の短縮や経費の節減ができるのか不明であった。なお、令和4年度に行われていた特定空家等解体工事は一般競争入札が行われ、複数の入札があったことが確認されている。

地方自治体の契約は一般競争入札によるのが原則であり、随意契約は例外的であることに鑑みると（地方自治法第234条）、随意契約が許容される理由については、より具体的に検討され記録に残すべきである。

第3 所見

包括外部監査人として監査において気づいたことがあったので所見として述べる。これは是正を求めるというものではなく、参考として感想を述べるものである。

1 下関市全体に対して

第5章第6項において相続人不存在や相続財産国庫帰属制度によって国庫に帰属している不動産が相当数あることを述べた。これらは確実に空家・

空地である。財務省と協議し、これら不動産の情報を把握して、空地・空家対策に活用することを考えていただきたい。

2 下関市全体に対して

第6章でも述べたが、下関市の街づくりの計画を策定する場合、その対象地域に空家や所有者不明土地がどの程度あるのか調査し、その対策も併せて検討する必要があると感じざるを得なかった。

3 下関市全体に対して

第7章第3項1-⑦、財産管理活用事業として行われた相続財産清算人の選任及び1-⑧の代執行については、住宅政策課としては大変に貴重な経験である。

特に1-⑦については市に財政的負担なく空家が処理できた大変な成功例であると考えられるので、このノウハウを整理して、今後も活用できるようにしていただきたいと感じた。ちなみに、最高裁判所事務総局家庭局によると令和6年1月から12月までで相続財産清算人選任の申立件数は7252件で、うち国又は地方公共団体からの申立は985件であるとのことである。

1-⑧についても大変貴重な経験であるが、下関市としては費用の回収ができていない。これもノウハウが蓄積されるべきことと感じた。

