

○建築基準法第 10 条（保安上危険な建築物等に対する措置）

特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐敗その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる場合においては、当該建築物又は敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

⑤問題のある空き家等への対策

市町村長は、**特定空家等**の所有者等に対し、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をとるよう「助言・指導」、そして「勧告」、「命令」、「代執行」をすることが可能となっている。

所有者等が「命令」に違反した場合、50 万円以下の過料に処される。

⇒「第 4 - 5 特定空家等に対する行政措置の流れ」参照のこと。

○空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条（特定空家等に対する措置） ※H27.5.26 施行
ただし、「助言・指導」と「勧告」において、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、建築物の除却は除く。

空家等 = 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【**おおむね 1 年以上、建築物等の使用実績がないこと**】及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

特定空家等 = 次のような状態にある空き家等を特定空家等という。

- イ) 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
- ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ) 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
- ニ) 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

参考資料：「空き家の管理・活用術」（大分県企画振興部編）

3. 空き家の管理が適正に行われていない理由

総務省山形行政評価事務所において、空き家の管理が適正に行われていない理由について調査しているため、その内容を紹介する。（表 11・12 参照）

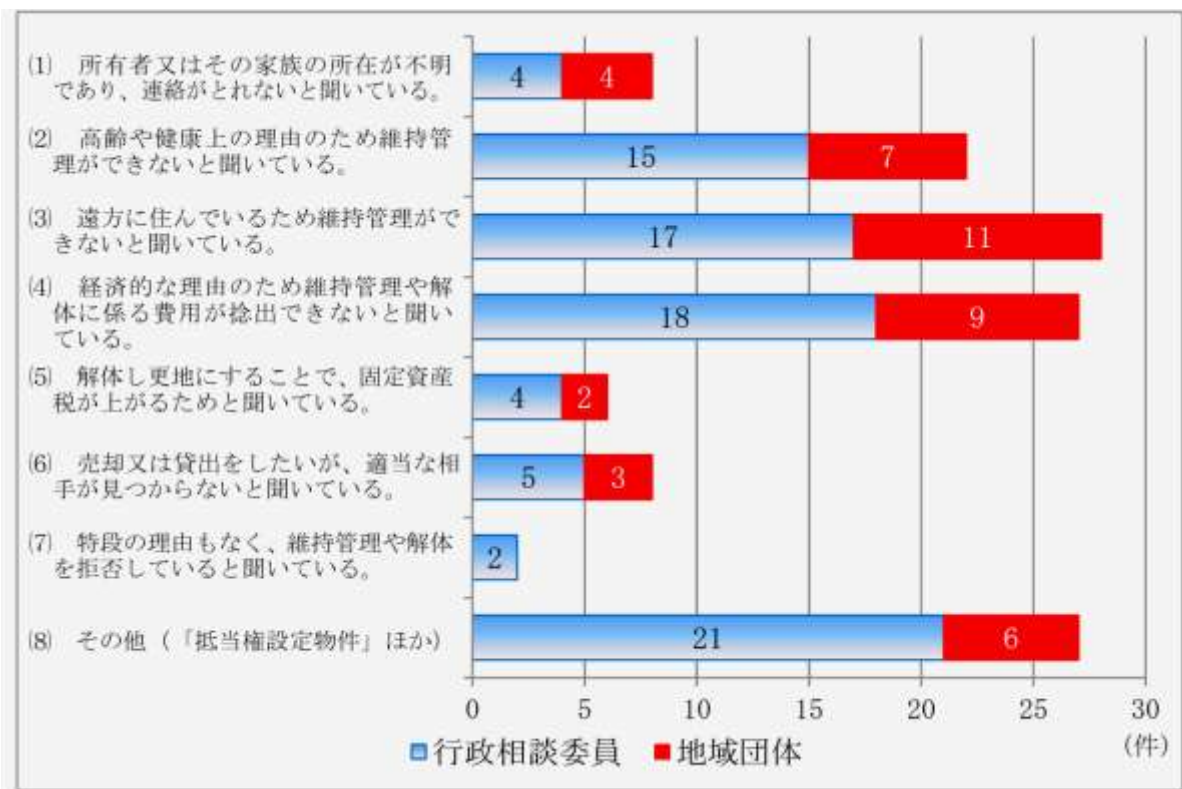
①所有者等が特定されている場合

所有者等は特定されているが、適正な管理が行われていない理由については、「遠方に住んでいるため維持管理ができないと聞いている」、「経済的な理由のため維持管や解体に係る費用が捻出できないと聞いている」、「高齢や健康上の理由のため維持管理ができないと聞いている」などの回答が多くなっている。

②所有者等が特定されていない場合

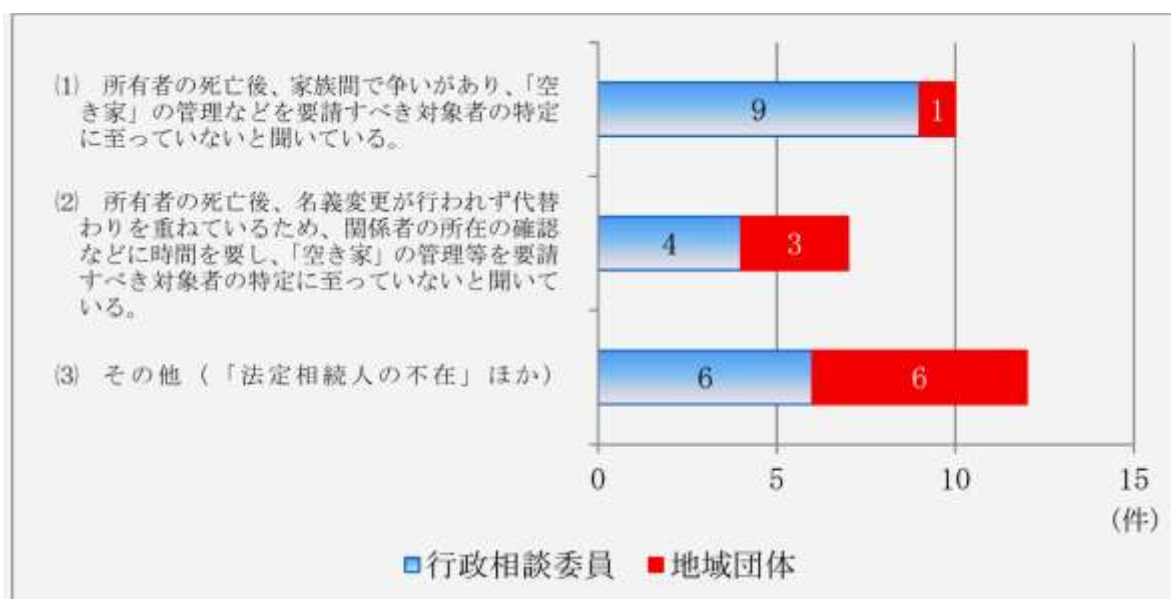
相続により空き家を管理すべき所有者等の特定に至っていない場合など、空き家の相続発生に伴うものが多い。

表 11 所有者等は特定されているが空き家の管理が適正に行われていない理由
(複数回答可)



出典:「空き家の適正管理に関する調査」の結果(総務省山形行政評価事務所)

表 12 所有者等は特定されていないが空き家の管理が適正に行われていない理由
(複数回答可)



出典:「空き家の適正管理に関する調査」の結果(総務省山形行政評価事務所)

4. 空き家の住宅用地特例について

(1) 従前の固定資産税等の住宅用地特例について

固定資産税及び都市計画税は、住宅用地について課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて次表のとおり算出されます。

●住宅用地における課税標準の特例率

| 区 分 | | 固定資産税 | 都市計画税 |
|---------|----------------------|--------|--------|
| 小規模住宅用地 | 住宅用地で1住居につき200㎡までの部分 | 価格×1/6 | 価格×1/3 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 価格×1/3 | 価格×2/3 |

※倒壊の恐れなどが顕著な空き家は、税制優遇措置の対象から除外する方針で検討されています。(平成26年11月、政府発表)

※空き家を取り壊し更地にすると、住宅用地でなくなることから、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象とならなくなり、土地部分の税金は増加します。一方で、家屋にかかる固定資産税等は、取り壊せば翌年度から課税されなくなります。市町村から通知されている課税明細書等を確認し、税金面での得失を検討しましょう。

※都市計画税については原則として市街化区域内において課税されます。

コラム（土地の固定資産税等の比較）

固定資産税率 1.40%、都市計画税率 0.30%の場合の例

1: 市街化区域外の住宅用地の場合（固定資産税のみで都市計画税が課税されない）

（土地の面積 400㎡、評価額の単価 5,000円/㎡）

●建物有り【固定資産税】 6,980円

●建物無し【固定資産税】 28,000円

2: 都市部（市街化区域内）の住宅用地の場合（固定資産税と都市計画税が課税）

（土地の面積 250㎡、評価額の単価 20,000円/㎡）

●建物有り【固定資産税】 13,900円 / 【都市計画税】 5,900円 / 合計 19,800円

●建物無し【固定資産税】 70,000円 / 【都市計画税】 15,000円 / 合計 85,000円

出典：「空き家の管理・活用術」（大分県企画振興部編）

（注）市町村によっては、上記に関わらず、空き家に関する固定資産税等の特例措置を設けている場合がある。

(2) 特定空き家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の廃止について

空き家の全国的な増加が懸念される中、空き家の適正管理・除却を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、空き家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずるものとされた。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地特例の対象から除外する措置を講ずることとされ【H26.12.30・2015年度与党税制改正大綱決定】、次の措置を内容とする地方税法改正案が国会で審議されている。

「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）」の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

※ 特定空家等＝13ページの2-⑤に記載

図10 管理が不十分な空き家（イメージ）



市街地にある老朽危険空き家
(鶴岡市・H26.11)

【コラム（農地・森林の相続）】

農地・森林を相続したら「土地届け」 ⇒表13参照

⇒届出、土地活用意思表示、登記の三つをお願いします。

○農地の相続

農地を相続した場合は、農地の所在する市町村の農業委員会に届出が必要です。

○農地の売買・賃貸

農地を売買または賃貸するためには、原則として農業委員会の許可が必要です。この許可を受けていない売買等は無効です。

このほかに農業経営強化基盤促進法に基づく農用地利用集積計画を利用する方法があります。

○農業委員会との相談

相談した方が地元を離れていて、自分では手入れができない場合に、農地の管理についてのご相談や地元で借り手を探すなどのお手伝いをします。

○森林の相続・売買等の届出 ⇒表14参照

森林の相続、売買等により森林の所有者が変更された場合、届出が必要です。

表 13 農地・森林を相続したら土地届け

農地・森林を相続したら /

土地届け

相続したら「土地届け」、届け出、土地活用意思表示、登記の3つをおねがいします。

届け出 法律の改正により、農地・森林[※]を相続された方は、届け出ることが新たに義務づけられました。

土地を相続した場合、従来より、固定資産税の名義変更のための届け出(代表者指定届など)が必要でしたが、これに加えて、農地については、平成21年12月以降、森林[※]については、平成24年4月以降、届け出が義務づけられました。なお、農地・森林の届出をしない場合は、罰則(10万円以下の過料)を科されることもあります。

相続した土地のある市町村の

| | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------|
| } | 農地 は農業委員会または農業担当課 | } | に、届け出をおねがいします。 |
| | 森林 は林業担当課 税 は税務担当課 | | |

届け出については、お近くの行政書士にもご相談できます。
[※]森林については、相続に限らず売買、贈与などにより、新たに森林の土地の所有者となった場合に届け出が義務づけられました。

土地活用意思表示 誰かに売りたい、管理を任せたいという意志のある方は、教えてください。

すぐに買い手や借り手が見つからない場合もありますが、今、「誰かに売りたい」「誰かに管理を任せたい」という意思表示をしておくと、後々その機会が訪れるかもしれません。詳しくは農業、林業を担当している課などにお問い合わせください。

(農地については、「売買賃借をあっせんする仕組み」や「買手と借り手の間に公的機関が入る仕組み」があります。また、「公的機関に買付けを委任する仕組み」もあります。森林については、「売買をあっせんする仕組み」や「管理委託を受ける仕組み」があります。)

「売りたい」「管理を任せたい」という方は

| | | | |
|---|--------------------------|---|------------|
| } | 農地 は農業委員会または農業担当課 | } | に、ご相談ください。 |
| | 森林 は最寄りの森林組合 | | |

登記 あなたのため、子孫のため、地域のために、相続登記をしてください。

土地の登記をしておく ▶ ●今利用していない土地でも、急に誰かに渡す必要がでてくるかもしれません。そんなときスムーズに、引き渡すことができます。
 ●将来、あなたの子どもや孫に、トラブルなく、キチンと土地を引き継ぐことができます。

相続登記手続きとは、土地所有者の名義を変更することです。登記については、法務局に申請してください。また、お近くの行政書士にもご相談できます。

もしかしたら!? あなたも農地・森林を相続しているかも知れません。

気づかないうちに、農地や森林を相続している場合もあります。下で1つでも当てはまるものがあつた方は、相続財産に農地、森林が含まれている可能性があります。市町村から固定資産税の名寄せ帳を取り寄せるなどして、相続財産を確認してみてください。

- 遺品のなかに、農地や森林の権利書や固定資産税の納付書はありませんか。
- 亡くなった方やその先代が、農山村に住んでいませんでしたか。あるいは一時的に住んでいたことがありませんか。
- 相続財産のなかに、農山村の宅地が含まれていませんか。
- 相続財産のなかに、農山村に位置する金融機関の預貯金がありませんか。

○本パンフレットを現時点でご活用いただける場合でも以下にご留意願います。
 ・本パンフレットで呼称している「土地届け」の用語は市町村窓口に浸透したものではありません。
 ・「土地届け」の窓口は手続きの種類、市町村の体制により異なっております。

出典：農林水産省「土地届け」パンフレットから

表 14 森林所有者届出制度

森林の土地を取得したとき届出が必要です

新しい制度が平成24年4月からスタート

詳しくは、所有者となった土地がある市役所・町村役場や、都道府県庁又は出先機関の林務担当までお問い合わせください。

Q なぜ新たな届出制度ができたのですか？

- A** 森林の所有者が分からないと、
- ① 行政が森林所有者に対して助言等ができない
 - ② 事業者が間伐等をする場合に所有者に働きかけて森林を集約し効率を上げられない

ことから、森林の土地の所有者の把握を進めるため、森林法改正により設けられました。

なお、この届出により、森林の土地の所有権の帰属が確定されるものではありません。



適切に森林整備を推進！

Q どのような場合に届出が必要なのですか？

- A** 個人か法人かによらず、売買契約のほか、相続、贈与、法人の合併などにより、森林^{※1}の土地を新たに取得した場合に、事後の届出として森林の土地の所有者届出が必要です。面積の基準はありませんので、面積が小さくても届出の対象となります。ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出^{※2}を提出した場合には、森林の土地の所有者届出は不要です。

※1 都道府県が作成する地域森林計画の対象となっている森林です。登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態となっている場合には、届出の対象となる可能性が高いのでご注意ください。

※2 国土利用計画法に基づき、次の面積以上の土地の売買契約をしたときは事後届出が必要です。
市街化区域:2,000m² その他の都市計画区域:5,000m² 都市計画区域外:10,000m²

Q どのように届出を行うのですか？

- A** 所有者となった日から90日以内に、取得した土地がある市町村の長に届出を行います。相続の場合、財産分割がされていない場合でも、相続開始の日から90日以内に、法定相続人の共有物として届出をする必要があります。



届出書の提出



市役所・役場

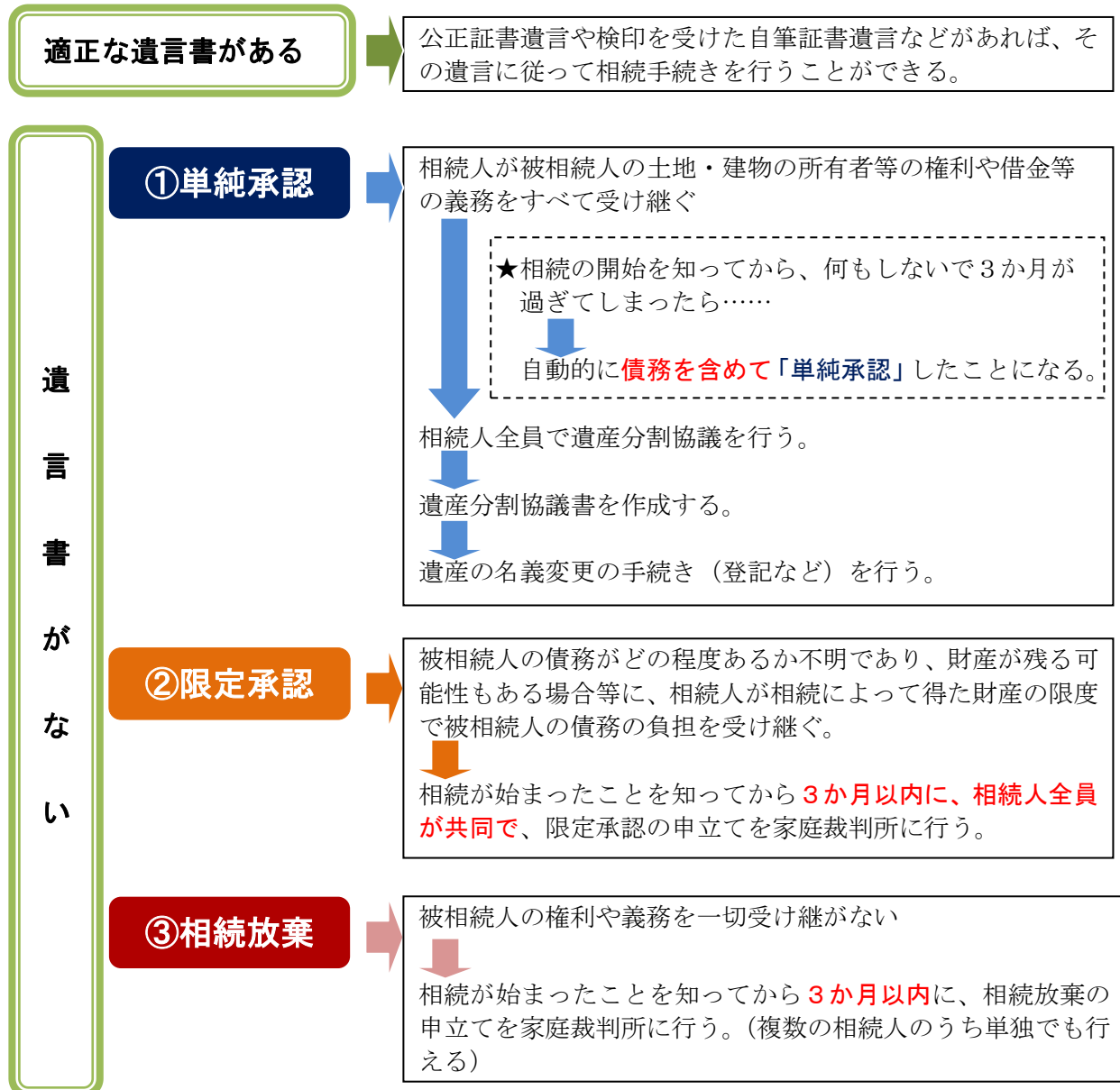
出典：農林水産省「森林所有者届出制度」パンフレットから

第4. 空き家の所有者特定と除却の進め方について

1. 空き家の相続について

(1) 相続のスケジュール

相続が開始した場合、相続人は次の三つのうちいずれかを選択できます。



(2) 相続の基本

① 相続財産の取扱い

相続の対象となる遺産は、動産（預貯金・有価証券等）、不動産（土地・建物（空き家を含む））などといったプラスの遺産ばかりではありません。被相続人の借金などマイナスの資産も対象となります。

相続開始を知ってから3か月を過ぎると、「**単純承認**」したものとされ、借金や債務を一切含めた遺産を引き継がなければなりません。

プラスの財産とマイナス財産を比較して、プラスかマイナスか不明の場合、または借金が多いと予想される場合は「**限定承認**」、マイナスがかなり多ければ「**相続放棄**」することもできます。

② 法定相続人とは

法定相続人とは、法律で定められた相続の権利を有する人で、被相続人（故人）の配偶者・子（直系卑属）・直系尊属・兄弟姉妹に大きく分けられます。

イ) 配偶者

…常に相続人となります。

ロ) 子（直系卑属）

…被相続人に子がいれば第1順位で相続人になります。婚姻関係にある男女間の子（嫡出子）も、婚姻関係にない男女間の子（非嫡出子）も同等の相続権があります。先妻の子も後妻の子も身分は同じです。

・養子…養子も実子と同様に相続人になります。養子は実親の相続人にもなります。（特別養子の場合を除く一原則として6歳未満の子を養子とするもので、実親より養親による養育が子の利益になる場合に認められる養子縁組）

・代襲相続…被相続人よりも前に子が亡くなっていた場合、孫がその子に代わって相続人になります。

また、子が生存していても孫が相続人になるときがあります。例えば、子が相続欠格とされたり、相続人から排除された場合などです。

・認知…婚姻関係のない男女間の子であっても、父親の認知によって相続人となります。

ハ) 直系尊属

…父母、祖父母、曾祖父母などを指します。直系尊属が相続人になれるのは、被相続人に子も孫もないケースのみです。親等の近い者が優先的に相続人になります。

ニ) 兄弟姉妹

…被相続人に子も孫も直系尊属もない場合、その人の兄弟姉妹が相続権を持ちます。被相続人よりも前に兄弟姉妹がなくなっていた場合には、甥姪がその兄弟姉妹に代わって相続人になります。なお、兄弟姉妹に代わって相続人になれるのは甥姪までです。

③ 法定相続人以外とは

上記②の法定相続人のほかに、遺産を受け継ぐことができるは次のとおりです。

イ) 受遺者

…遺言によって財産の受取人として指名された者。

ロ) **特別縁故者**

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

④ 相続人が行方不明などの場合

相続人の中に行方不明の人や、生死すらわからない人がいる場合、遺産分割協議や空き家の除却処分を進めようにも法的権利の整理ができないという困ったこととなります。

本書では、次項以降で、空き家の所有者の特定の流れについて説明します。

⑤ 相続順位と相続分について

イ) 相続人が配偶者と子（1人）の場合

⇒全遺産を配偶者 1/2、子 1/2 の割合で相続する。

子が複数いるときは、この 1/2 を均等に分割する。仮に子が 3 人いる場合
子 1 人当たりの相続分は全財産の $1/2 \times 1/3 = 1/6$ になります。

配偶者がいなければ（死亡・離婚等）、子のみが全遺産を相続します。

ロ) 被相続人に子がない場合

⇒全遺産を配偶者 2/3、直系尊属 1/3 の割合で相続する。

配偶者がいなければ、直系尊属が全遺産を相続します。

ハ) 被相続人に子も直系尊属もない場合

⇒全遺産を配偶者 3/4、兄弟姉妹 1/4 の割合で相続する。

兄弟姉妹の相続分は原則として均等に分けます。ただし、父母の一方が異なる場合の兄弟姉妹の相続分は、父母双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の 1/2 となります。

配偶者がいなければ、兄弟姉妹が全遺産を相続します。

(3) 空き家の相続放棄について

相続放棄すれば、相続財産について何も責任を負わないというわけではありません。

民法第 940 条

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

上記の規定があり、自分の財産ではないものの一定の管理をしなければならなくなっています。倒壊によって負傷者や物的な損害が発生した場合、損害賠償の責任を問われる可能性があります。

また、相続放棄した者には、空き家の管理義務があるとして、文書による通知や解体撤去の要請がなされる可能性があります。

(4) 共有名義の空き家の管理・活用・処分について

相続財産になった空き家を兄弟姉妹間で共有しているケースがあります。空き家の修繕などの管理は**保存行為**として、持ち分にかかわらず共有者の一人で行うことができますが、空き家を賃貸したり、改修工事をして価値を高めたりするような管理は**管理行為**として持ち分の過半数の同意が、建物を除却・売却する**処分行為**では全員の合意が必要です。

● 空き家の管理・活用・処分に関する権限の有無

| 区分 | 同意する権限者 | | 空き家の管理・活用・処分 (○の場合実施可能) | | |
|------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | | | 管理、補修、 植栽の手入れ | 建物の 賃貸、改修 | 建物の売却、 解体、除却 |
| 単 独 所 有 | 所有者 | | ○ | ○ | ○ |
| | 上記の代理人または後見人 | | ○ | ○ | ○ |
| 共 有 等 | 共有者の一人 または共同相 続人の一人 | 持ち分（相続分） が過半数 | ○ | ○ | × (全員合意の ときのみ○) |
| | | 持ち分（相続分） が過半数でない | ○ | × (過半の共有者が 合意すれば○) | × (全員合意の ときのみ○) |

(平成 25 年度空き家管理等基盤強化推進事業 (一社) 全国不動産コンサルティング協会 報告書より要約)

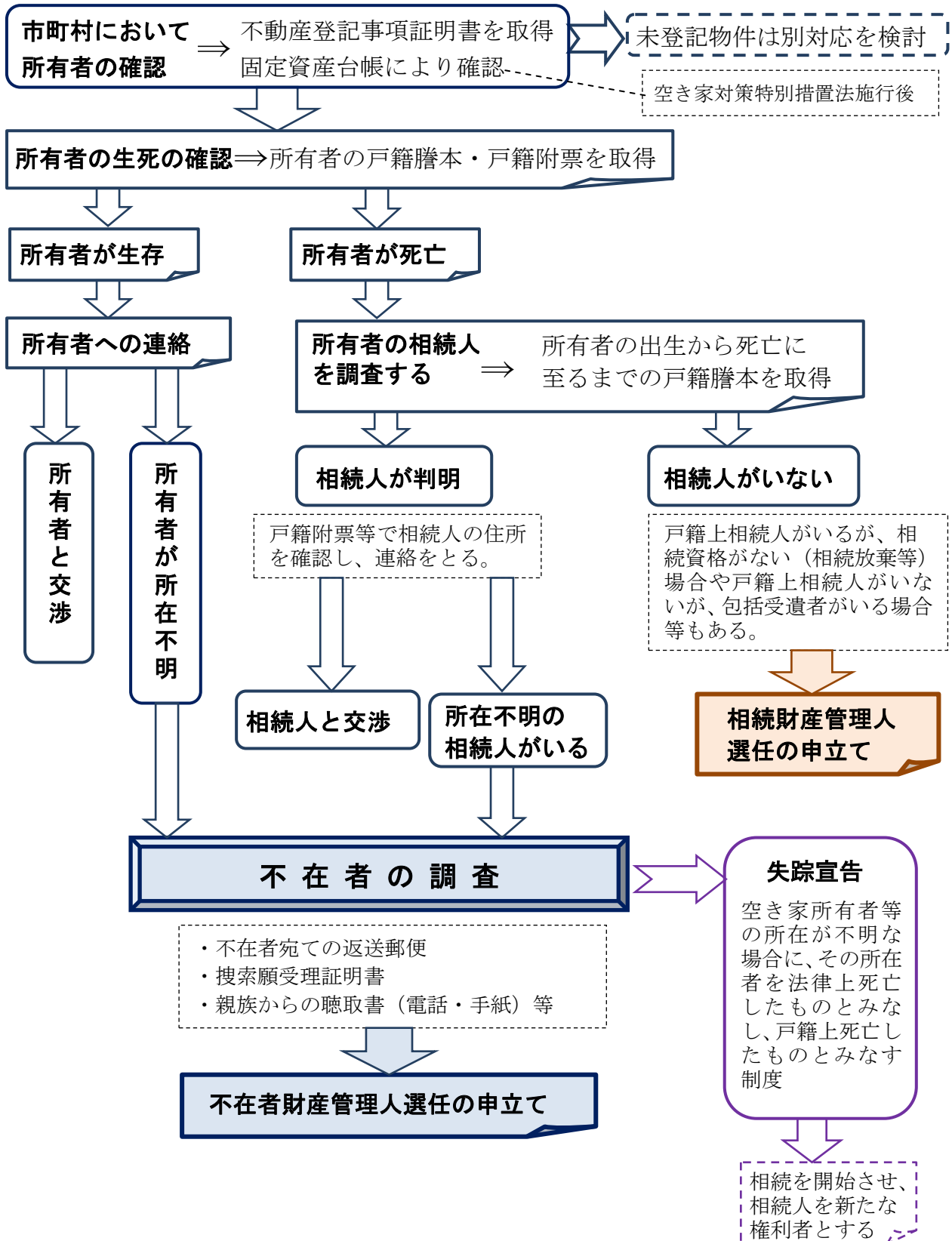
通常、建物の状態の確認や清掃、補修、植栽の手入れなどの空き家の管理は、基本的に民法の「**保存行為**（財産の現状を維持する行為）」です。

改修によって財産の価値を高めたり、建物を賃貸したりすることは「**管理行為**（性質を変えない範囲内においての利用又は改良）」に該当します。また、空き家の解体・除却や売却等は「**処分行為**（権利の移動、現状または性質の変更）」です。

出典：「空き家の管理・活用術」（大分県企画振興部編）より

2. 空き家の所有者を確認する流れ

市町村において、空き家の所有者を確認していく場合の作業の流れを示します。



3. 空き家の所有者不在の手続きの流れ

[不在者財産管理制度手続きの流れ]

(1) 概要

不在者（従来の住所又は居所を去り容易に戻る見込みない者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人の選任等の処分をすることができる（民法第25条以下）。

(2) 申立人

- ・ 検察官及び利害関係人（不在者の配偶者、相続人、債権者など）
※市町村も不在者との間に用地買収の計画がある、税金の滞納、損害賠償請求権があるような場合申立てできる。

(3) 管轄

- ・ 不在者の最後に確認された住所地を管轄する家庭裁判所が管轄となる。

(4) 効果

- ・ 不在者財産管理人は財産を管理、保存（修繕）、利用（賃貸）することができる。
- ・ 不在者財産管理人は家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

不在者財産管理人選任の申立て

(5) 申立てに必要な費用…収入印紙 800 円、連絡用の郵便切手

(6) 申立てに必要な書類（標準的な場合）

- ①申立書 ②不在者の戸籍謄本（全部事項証明書） ③不在者の戸籍附票 ④財産管理人候補者住民票又は戸籍附票 ⑤不在の事実を証する資料 ⑥不在者の財産に関する資料⑦申立人の利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書））など
※以上の書類を準備することが困難なため、司法書士等に依頼する場合が多い。

予納金の納付

不在者財産がほとんどないような場合に、管理費用にあてるため、家庭裁判所で事情を斟酌して通知する額を予納する。

審理⇒関係官署に対する調査、親族や財産管理人候補者への照会
(申立て前に照会がない場合)

審判⇒不在者財産管理人の選任（弁護士、司法書士等）

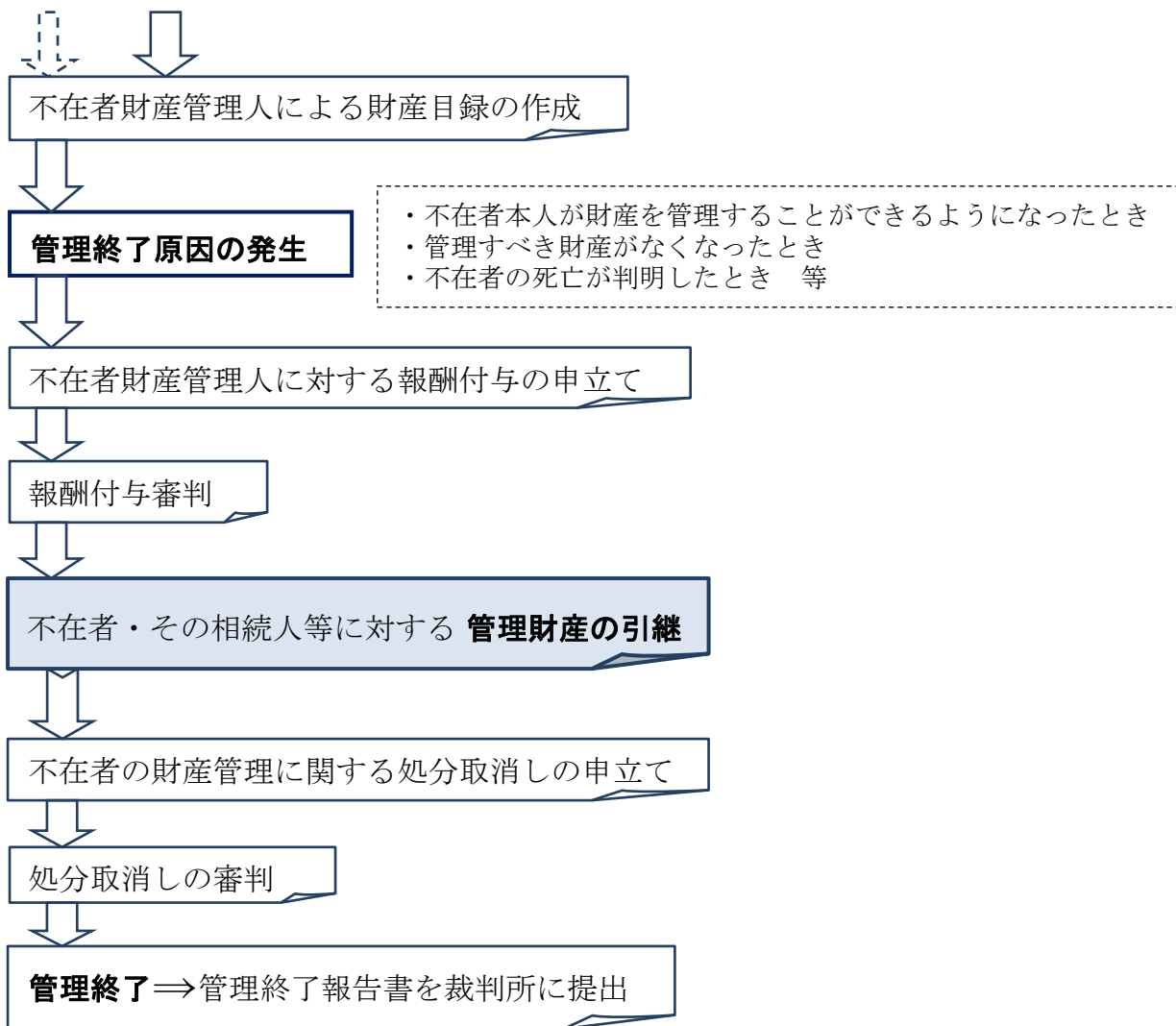
権限外行為許可の申立て

許可審判

不在者財産の管理・保存を超える行為は、別に裁判所の許可が必要です。

許可必要な行為：建物の解体、土地売買契約締結、相続の放棄、遺産分割協議など

許可不要な行為：建物の修繕や賃貸、債務の履行



(7) 補足説明

Q 1. 市町村は申立人になれますか。

A. 不在者財産につき用地買収を計画しているとか、税金を滞納しているとか、損害賠償請求権があるなど、債権債務がある利害関係人である必要があると考えられますので、専門家にご相談ください。

Q 2. 財産管理人になるには、どのような資格が必要ですか。

A. 資格は必要ありませんが、財産管理人は、不在者の財産を管理するために選ばれるものですので、職務を適切に行えることが必要です。

通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断されて選任されているようです。申立人は選任にあたっては、あらかじめ希望を述べることができますが、家庭裁判所の裁量により決定され、特に希望を述べない場合には、弁護士・司法書士などの専門職の方が選任されるようです。

Q 3. 予納制度について教えてください。

A. 不在者財産管理人選任の申立の際には、家庭裁判所から一定の額（家庭裁判所及び事案により異なる。）の予納を命じられ、不在者の財産がない、または不足する場合の不在者財産管理人の報酬は、当該予納金から支払われることとなるため、この場合、結果的には申立人の負担となることに留意してください。

なお、次問のとおり、不在者所有の建物の除却についても、申立時点で申立ての目的と不在者の財産の状況（申立ての時点でわかっているもの）を勘案して除却に要する費用相当額についても予納するよう求められると予想されます。

実例では、市街地では50万円ぐらいですが、山間地では150万円ぐらいとなる場合もあるようです。

Q 4 予納金について、どのような場合に民事法律扶助制度を利用できますか。

A. 申立人が個人の場合で、不在者財産管理人選任申立を弁護士・司法書士に依頼したいが、申立人の収入や資産が乏しい場合、民事法律扶助制度を利用する方法があります。

民事法律扶助制度は、経済的にお困りの方を対象に、弁護士・司法書士費用を立替える制度です。申立にかかる予納金も審査のうえ、50万円を限度にお建て替えできる場合もあります。

利用に際しては、日本司法支援センター山形地方事務所（法テラス山形）へお問い合わせください。

〒990-0042 山形市七日町2-7-10 NANA BEANS 8F TEL 050-3383-5544

Q 5. 不在者財産管理人が、不在者に代わって遺産分割協議をする場合や、不在者の財産を処分する必要がある場合、どのような手続きが必要になりますか。

A. ① 「権限外行為許可」という手続きが必要になります。遺産分割協議をしたり、不在者の財産を処分する行為は、財産管理人の権限を越えていますので、このような行為が必要な場合は、別に家庭裁判所の許可が必要となります。

（許可が必要な行為の例）不動産の売却、建物の解体、相続の放棄、遺産分割協議の成立 等

（許可が不要な行為の例）建物等の修繕、建物等の賃貸、債務の履行 等

② このため、不在者財産管理に係る空き家を市町村が買い取り、建物の除却及び跡地活用等を図るような場合、不在者の財産である建物及び土地の売却は、家庭裁判所の許可を得た上で、市町村は不在者財産管理人と売買契約を結び、不在者財産管理人から建物及び土地を取得することになります。

《参考文献》 裁判所HP 記載内容／不在者財産管理人の選任

(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/)