

Ⅱ 所有者等調査方法 マニュアル

所有者調査方法検討WG

1. 空家等所有者等に関する現状と課題

空家等の発生には、一般的に所有者の死亡のほか、入院、高齢等による施設入所、転勤等による遠隔地居住等様々な要因があり、さらに適正に管理がされていない空家等には、解体費用が工面できない等の経済的な理由や権利関係が複雑で相続人が決まらない等の法律的な理由などの所有者の抱える複雑な状況が生じているものと考えられる。

建物を適正に管理せず放置した結果、建物の倒壊・飛散等によって、他人に損害を与えた場合には、所有者・管理者・相続人が賠償責任を負うことになることから、個人の所有財産である空家等は、基本的には所有者自らの責任において適切に維持管理しなければならないが、所有者としての意識が低いことや、所有者としての意識があっても、遠方にいる、仕事が多忙である等、定期的な管理が難しい所有者もいることから、行政側からのアプローチが必要な場面が多いのが現状である。

《参考条文》

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

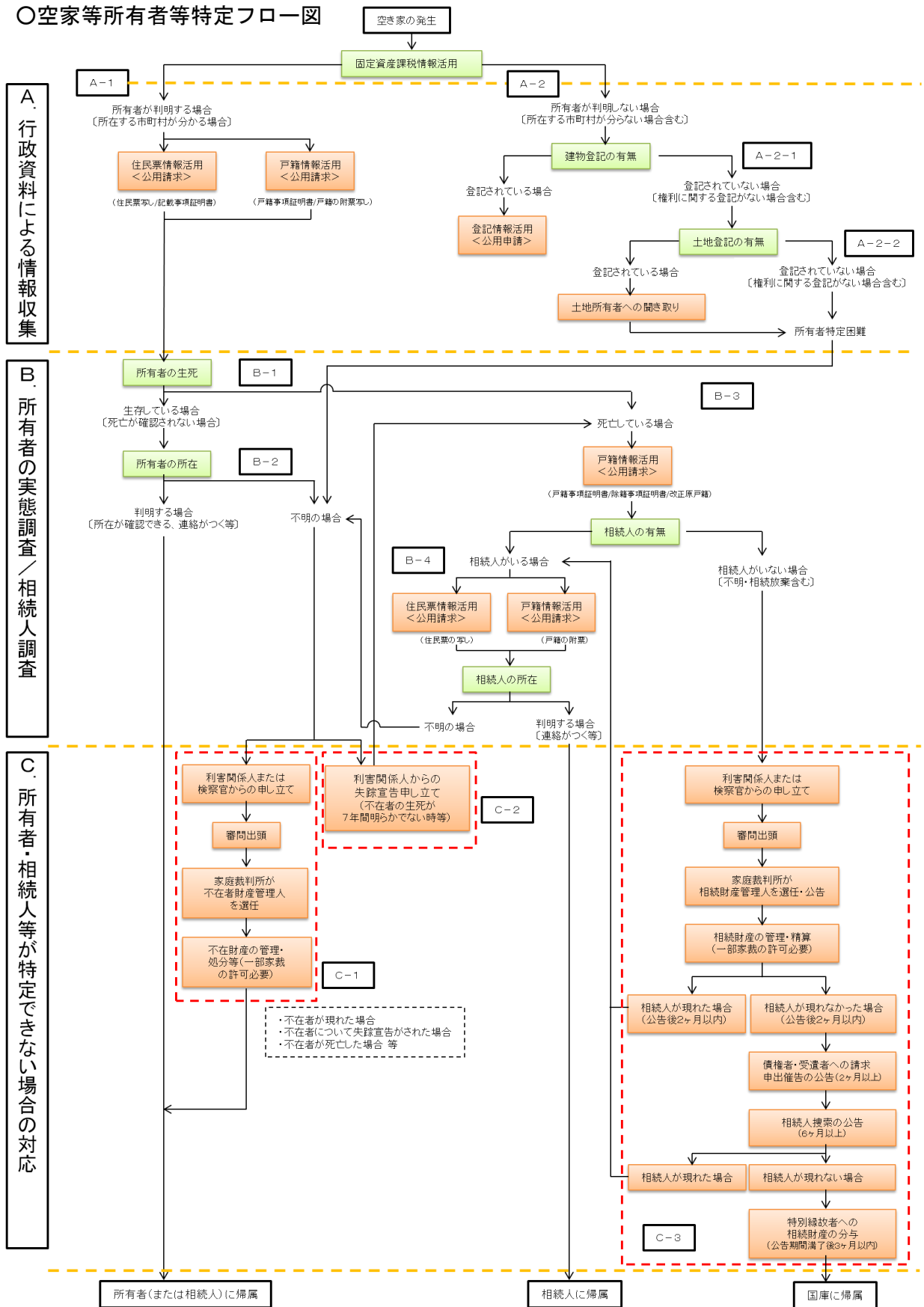
（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

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

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

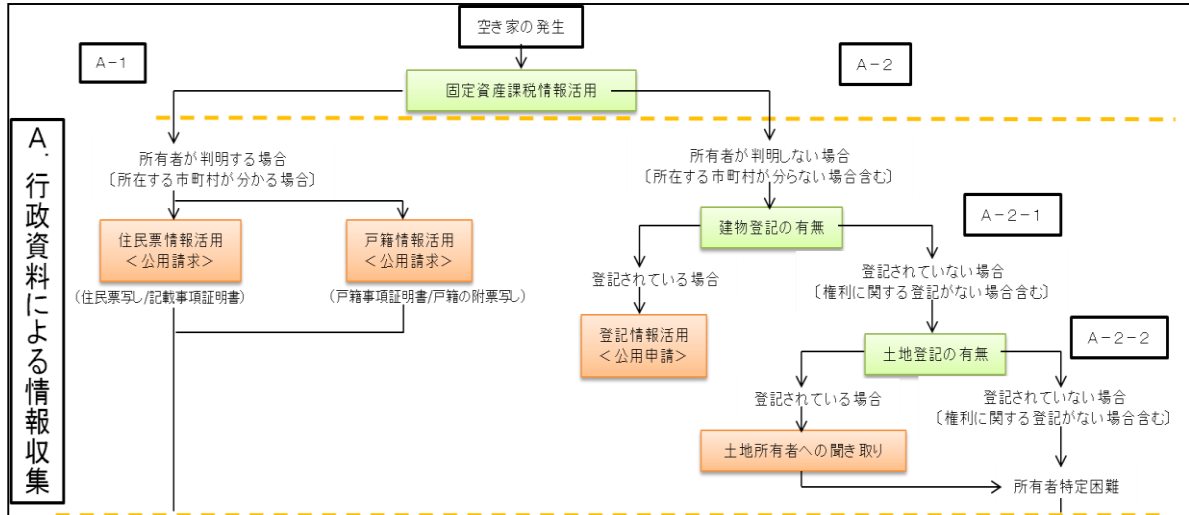
3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

○空家等所有者等特定フロー図



2. 空家等所有者等特定の手順

(1) 行政資料による情報収集



空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日 法律第127号）第10条の規定に基づき、市区町村が保有する情報を、「空家等」の所有者等を特定するために必要な限度で利用することができる。また、他の地方自治体の長、その他の者に対して必要な情報の提供を求めることができる。

<参照条文>

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日 法律第127号）

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10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 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。

これにより固定資産課税台帳から空家等の所有者（納税義務者）又は納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号を把握することが可能となる。

固定資産課税台帳に記載がない場合は、自治会長、町内会長及び近隣者への聞き取り、インターネットや電話帳等の活用による同姓同名者の検索等により所有者の特定を試み、所有者が判明する場合と所有者が判明しない場合におけるその後の対応策を以下の通り示す。

※固定資産課税台帳に記載はあるものの、免税点未満で課税されていない場合は、情報が古い場合もあり、精査が必要。

A-1所有者が判明する場合 → 住民票情報又は戸籍情報の収集（公用申請）

所有者が判明し、かつ所有者の所在する市区町村が分かる場合は、住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）または戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍の附票の写し）を公用申請により収集する。

転出先が不明な場合は、本籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地の市区町村から戸籍の附票の写しを入手する。

⇒**B-1**へ

所有者の生死の確認：戸籍事項証明書、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書
所有者の所在の確認：戸籍の附票の写し、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

A-2所有者が判明しない場合 → 登記情報の収集（公用申請）所有者が判明しない場合または所有者は判明するものの、所有者の所在する市区町村が分からない場合は、建物や土地に関する登記情報（登記事項証明書）を公用申請により収集する。

A-2-1 建物登記の有無を確認

①登記されている場合

→ 登記情報の活用による建物所有者の特定 **A-1** へ

※**A-1** においては、建物所有者が登記情報における住所地に居住しているか否か、生存しているか否か等について確認する。

②登記されていない場合または登記が表示に関する登記のみで所有者欄で所有者の特定ができない（所有者が確知できない）場合 **A-2-2** へ

A-2-2 土地登記の有無を確認

①登記されている場合

⇒ 土地所有者への聞き取りによる建物所有者の特定 **A-1** へ

※**A-1** における確認は、**A-2-1** ①に同じ

⇒ 土地所有者への聞き取りによる建物所有者の特定が困難な場合

→ 空家等の管理人選任等の対応を検討 **C-1** **C-2** へ

②登記されていない場合または登記が表示に関する登記のみで所有者欄で所有者の特定ができない（所有者が確知できない）場合

→ 空家等の管理人選任等の対応を検討 **C-1** **C-2** へ

住民票情報・・・住民票の写し/記載事項証明書

住民票の写しは、住民票（住民基本台帳）の記載事項を専用紙（紙媒体）に写したもので、世帯全員のもの（住民票謄本）と世帯員の一部のもの（住民票抄本）の2種類がある。

住民票の写しには、原則として「世帯主の氏名、続柄、本籍、筆頭者、備考等」の記載は省略されているため、記載が必要な項目を確認した上で、交付の申請にあたっては省略事項の記載について申請する必要がある。

住民票記載事項証明書は、住民票の記載事項のうち一部（または全部）を抜粋し、その事項が住民票記載のものと相違ない旨を証明するもので、「住所、氏名、性別、生年月日」等を証明するのが一般的である。

○住民票

日本において市区町村で作成される個々の住民に関する記録（帳票）で、住民票を世帯ごとに編成し作成したものが住民基本台帳である。

個々の住民について、その住民の住所、氏名、生年月日、性別など住民基本台帳法（昭和42年7月25日 法律第81号）第7条で決められた以下の事項が記載される。

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

（公用申請による取得）

住民基本台帳法（昭和42年7月25日 法律第81号）第12条の2の規定に基づき、対象者が住民登録している市区町村役場への公用申請により交付を受けることができる。

<参照条文>

住民基本台帳法（昭和42年7月25日 法律第81号）

（国又は地方公共団体の機関の請求による住民票の写し等の交付）

第12条の2 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、当該市町村が備える住民基本台帳に記録されている者に係る住民票の写しで第七条第十三号に掲げる事項の記載を省略したもの又は住民票記載

事項証明書で同条第一号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項に関するものの交付を請求することができる。

- 2 前項の規定による請求は、総務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならない。
 - 一 当該請求をする国又は地方公共団体の機関の名称
 - 二 現に請求の任に当たっている者の職名及び氏名
 - 三 当該請求の対象とする者の氏名及び住所
 - 四 請求事由（当該請求が犯罪捜査に関するものその他特別の事情により請求事由を明らかにすることが事務の性質上困難であるものにあつては、法令で定める事務の遂行のために必要である旨及びその根拠となる法令の名称）
 - 五 前各号に掲げるもののほか、総務省令で定める事項
- 3 第一項の規定による請求をする場合において、現に請求の任に当たっている者は、市町村長に対し、国又は地方公共団体の機関の職員であることを示す書類を提示する方法その他の総務省令で定める方法により、当該請求の任に当たっている者が本人であることを明らかにしなければならない。
- 4 市町村長は、特別の請求がない限り、第一項に規定する住民票の写しの交付の請求があつたときは、第七条第四号、第五号、第九号から第十二号まで及び第十四号に掲げる事項の全部又は一部の記載を省略した写しを交付することができる。
- 5 第一項の規定による請求をしようとする国又は地方公共団体の機関は、郵便その他の総務省令で定める方法により、同項に規定する住民票の写し又は住民票記載事項証明書の送付を求めることができる。

戸籍情報・・・戸籍事項証明書（全部・個人）/戸籍の附票

戸籍事項証明書は、戸籍に記載されている方の身分関係（出生・結婚・死亡等）、親族関係について証明するものであり、戸籍に記載されている方全員について証明するものとしての戸籍全部事項証明書や、一部の人だけを抜きだして証明するものとしての戸籍個人事項証明書等があり、従来の戸籍謄本、戸籍抄本が電算化によって改製されたものである。

戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において、戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が編製されてから（またはその戸籍に入籍してから）現在に至るまで（またはその戸籍から除籍されるまで）の在籍者の住所の履歴が記録されている。

○戸籍

「日本国民の身分関係、親族関係を登録、公証する唯一の公文書」であり、現行の戸籍は夫婦およびこれと氏を同じくする子を単位として編製されていて、「本籍」「戸籍の筆頭者の氏名」、その戸籍に記載されている人全員の「氏名」「生年月日」「父母の氏名と続柄」とそれぞれの人に関する「出生事項」「婚姻事項」などの身分上重要な事項が時間的順序に従って記載されている。

また、上記のような身分関係の公証機能のほか、戸籍には日本国籍を有する者しか入籍しないため国籍を公証する機能も備えている。

（公用申請による取得）

戸籍法（昭和22年12月22日 法律第224号）第10条の2の規定に基づき、本籍地の市区町村役場への公用申請により交付を受けることができる。

<参照条文>

戸籍法（昭和22年12月22日 法律第224号）

（第三者による戸籍謄本等の交付請求）

第10条の2 前条第一項に規定する者以外の者は、次の各号に掲げる場合に限り、戸籍謄本等の交付の請求をすることができる。この場合において、当該請求をする者は、それぞれ当該各号に定める事項を明らかにしてこれをしなければならない。

一 ～三 省略

2 前項の規定にかかわらず、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。この場合において、当該請求の任に当たる権限を有する職員は、その官職、当該事務の種類及び根拠となる法令の条項並びに戸籍の記載事項の利用の目的を明らかにしてこれをしなければならない。

3～6 省略

建物や土地に関する登記情報・・・登記事項証明書

登記の目的のひとつは、不動産に関する権利関係を公示することであり、登記記録に記録されている事項は、第三者に対して権利を主張できるため、建物の所有者等を探索するにあたって最も基礎的な資料となる。そのため、建物や土地に関する登記事項証明書等を収集して、建物所有者（所有権に関する事項欄記載の所有者）の住所や氏名等必要な情報の確認・整理が必要となる。

建物等に関する登記事項証明書等とは、法務局において発行される登記記録に記録された事項を証明した書面のことで、従来の登記簿謄本、登記簿抄本が電算化によって改製されたものである。

なお、記載されている内容としては、表示の登記（表題部）においては建物の物理的概要（所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積等）や土地の物理的概要（所在、地番、地目、地積等）、権利の登記（甲区、乙区）においては所有権に関する事項（所有者の住所、氏名等）や所有権以外の権利に関する事項等であり、対象地の建物等の所有者や、抵当権の有無等の権利関係を調査するために必要な資料となる。

なお、登記事項証明書は登記されている全部または一部の事項を証明するものであり、建物等所有者の住所および氏名のみの調査を目的とするのであれば、登記事項証明書に代わる書類として、登記事項要約書でも対応できるものと考えられるが、登記事項要約書は現在有効な権利だけが記載され、過去の権利の発生・移転・消滅の履歴は判らず、権利の発生原因（売買等）も省略されているため、その調査目的に合わせた書類を請求する必要がある。

○不動産登記

不動産登記とは、大切な財産である不動産（土地と建物）の物理的状況（所在、面積等）と権利関係（所有者の住所氏名、担保権の有無・内容等）を、法務局（登記所）の管理する帳簿（登記簿）に記載し一般に公開することにより、不動産取引の安全と円滑を図る制度

○不動産登記簿

不動産登記簿には、土地登記簿と建物登記簿があり、土地、建物ともに「表題部」「甲区」「乙区」から成り立っている。

（表題部） 不動産の物理的概要 土地／所在、地番、地目、地積等
建物／所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積等

表題部にする登記を表示に関する登記といい、土地家屋調査士の業務範囲である。

（甲区） 所有権に関する事項／
所有者の住所・氏名・取得年月日・取得原因（売買、相続などによる所有権移転）
（乙区） 所有権以外の権利に関する事項／抵当権設定・地上権設定など

甲区・乙区にする登記を権利に関する登記といい、司法書士の業務範囲である。

権利に関する登記は、不動産の権利関係を公示するためのもので、第三者に対する対

抗力（登記した権利を主張できる）があり、私的な権利の公示、保護を目的としている。権利に関する登記は、するかしないかの判断は自由意思に委ねられており、原則として、登記する義務はない。

登記簿の謄本のことを登記事項全部証明書、抄本のことを登記事項一部証明書という。※登記事項証明書を請求するときは、交付申請書に土地であれば地番、建物であれば家屋番号を記載して提出（一戸建ての場合、地番と家屋番号は基本的には同じもの。）する。

住居表示（いわゆる住所）と地番が同じこともあるが違うことのほうが多く、違う場合には必ず地番を記載しなければならず、住居表示では目的の登記簿を探し出すことができないため、正しい地番を確認してから謄本などの請求を行う必要がある。

地番は、ブルーマップ（ゼンリン住宅地図に登記簿上の地番、家屋番号を青い文字で追記したもの）を法務局で閲覧するかまたは購入し確認することとなるが、全ての市区町村で作成されているとは限らないため、その場合には、通常の住宅地図でおおよその地番を確認し、法務局の公図と照合して判断することとなる。

また、所轄する法務局の登記事項証明書発行部署において、住居表示から地番を検索する電話照会に応じている。

（公用申請による取得）

自治体が建物や土地に関する登記事項証明書等の交付を受ける場合は、登記手数料令（昭和24年5月31日 政令第140号）第19条の規定に基づき、管轄法務局への公用申請により交付を受けることができる。

<参照条文>

不動産登記法（平成16年6月18日 法律第123号）

（登記事項証明書の交付等）

第119条 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。

2 省略

3 前二項の手数料の額は、物価の状況、登記事項証明書の交付に要する実費その他一切の事情を考慮して政令で定める。

4～5 省略

登記手数料令（昭和24年5月31日 政令第140号）

（免除）

第19条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料（第二条第六項から第八項まで、第三条（同条第六項を第十条第三項において準用する場合を含む。）、第四条、第七条、第九条及び第十条第二項に規定する手数料を除く。）を納めることを要しない。

（不動産登記情報及び地図情報の電子データによる提供について）

市区町村長が、空家等対策の推進に関する特別措置法」第10条第3項に基づき、法務局長に対して空家等の不動産登記情報（及び地図情報）の提供を求める場合には、電子データにより提供を受けることができる。

1 電子データの提供方法

(1) 電子データ提供依頼書の提出

不動産登記情報が必要な場合は「登記情報の電子データの提供依頼書」（別紙1）を、地図情報が必要な場合は「地図情報の電子データの提供依頼書」（別紙2）を、それぞれ不動産の管轄登記所に提出する（請求は、個々の不動産を特定することなく、地番区域（例：大字〇〇）をもってすることが可能である。）。

各依頼書を提出する際は、提供される電子データを格納する記録媒体（CD-R、USBメモリ等）及び提供される電子データ保護のためのパスワード（英数字混在で、不規則かつ12桁以上の文字列）も提出する必要がある。

(2) 電子データの作成及び提供

登記所において、提供依頼のあった電子データを登記情報システム等から抽出し、市区町村から依頼書の提出を受けた際に提出されているパスワードを用いて圧縮した上で、記録媒体に格納する（データの作成に要する日数は依頼のあった筆個数により異なる。）。

その後、依頼書を提出した登記所において、市区町村に対して電子データを格納した記録媒体を交付する。

(3) 電子データの記録内容等

不動産登記情報については、登記事項要約書の記載事項が記録される。

また、一部の外字が番号（文字コード）として表示されるが、当該外字はビットマップファイルが添付されているので、確認が可能である。

《登記事項要約書の記載事項》

- ①不動産の表示に関する事項（所在、地番、地目、地積、家屋番号、種類、構造、床面積など）
- ②現在の所有者の住所、氏名及び申請書受付の年月日、受付番号
- ③甲区（所有権に関する事項欄）、乙区（所有権以外の権利に関する事項欄）のうち、現在効力を有しているものの主な登記事項

2 電子データの提供形式

(1) 不動産登記情報の形式

「CSVファイル」（項目をカンマで区切ったデータ）で提供されることから、エクセルデータに変換が可能である。

(2) 地図情報の形式

ア 地図情報

地図XML形式（地番単位ではなく、大字または小字単位での提供も可）

イ 土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図

XML形式又はT I F F形式

(別紙1)

登記情報の電子データの提供依頼書

福岡法務局長 宛て

〇 〇 市町村長

何 某



下記のとおり、登記情報の電子データによる提供を依頼します。
なお、依頼に当たり、提供を受ける情報が個人情報を含む機密情報であることを踏まえ、次のことを確約します。

- ① CSVファイル記録媒体の扱い等に十分に留意し、情報の流出事案等を発生させないこと
- ② 本提供によって得られた情報については、〇〇市町村の個人情報保護条例等に基づき、当職が適切に判断して取り扱うこと

記

- 1 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令
空家等の所有者等の把握に関する調査（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項）のため
- 2 依頼する物件の表示
〇〇市町村〇〇町〇〇番〇, 〇〇番〇, ……
(又は、「別紙のとおり」と記載して、別紙物件目録を添付)

(予定受取人)

〇 〇 市町村 〇 〇 課

役 職 名 何 某

連絡先電話番号 〇〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

受領確認（データ記録媒体受領時に記載します。）

受領日：平成 年 月 日 署名又は押印： _____

【法務局使用欄】

受 領 (登記官)	審 査 (首席登記官)	確 認 (登録簿システム課長)	パスワード設定 (登記官)	交 付 (登記官)
(年月日) H _____	(年月日) H _____	(年月日) H _____	(年月日) H _____	(年月日) H _____
(押印)	(押印)	(押印)	(押印)	(押印)

(別紙2)

地図情報の電子データの提供依頼書

福岡法務局長 宛て

〇 〇 市町村長

何 某



下記のとおり、地図情報の電子データによる提供を依頼します。
なお、依頼に当たり、提供を受ける情報が個人情報を含む機密情報であることを踏まえ、次のことを確約します。

- ① データ記録媒体の扱い等に十分に留意し、情報の流出事案等を発生させないこと
- ② 本提供によって得られた情報については、〇〇市町村の個人情報保護条例等に基づき、当職が適切に判断して取り扱うこと

記

- 1 使用目的及び提供依頼に係る根拠法令
空家等の所有者等の把握に関する調査（空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項）のため

- 2 依頼する物件の表示

〇〇市町村〇〇町〇〇番〇, 〇〇番〇, . . .

(又は、「別紙のとおり」と記載して、別紙物件目録を添付)

(予定受取人)

〇 〇 市町村 〇 〇 課

役 職 名 何 某

連絡先電話番号 〇〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

受領確認（データ記録媒体受領時に記載します。）

受領日：平成 年 月 日 署名又は押印： _____

【法務局使用欄】

受 領 (登記官)	審 査 (首席登記官)	確 認 (登記簿システム管理)	ハ「ソフト」設定 (登記官)	交 付 (登記官)
(年月日) H	(年月日) H	(年月日) H	(年月日) H	(年月日) H
(押印)	(押印)	(押印)	(押印)	(押印)

<参考 I-1-1> 建物に関する登記事項証明書の例

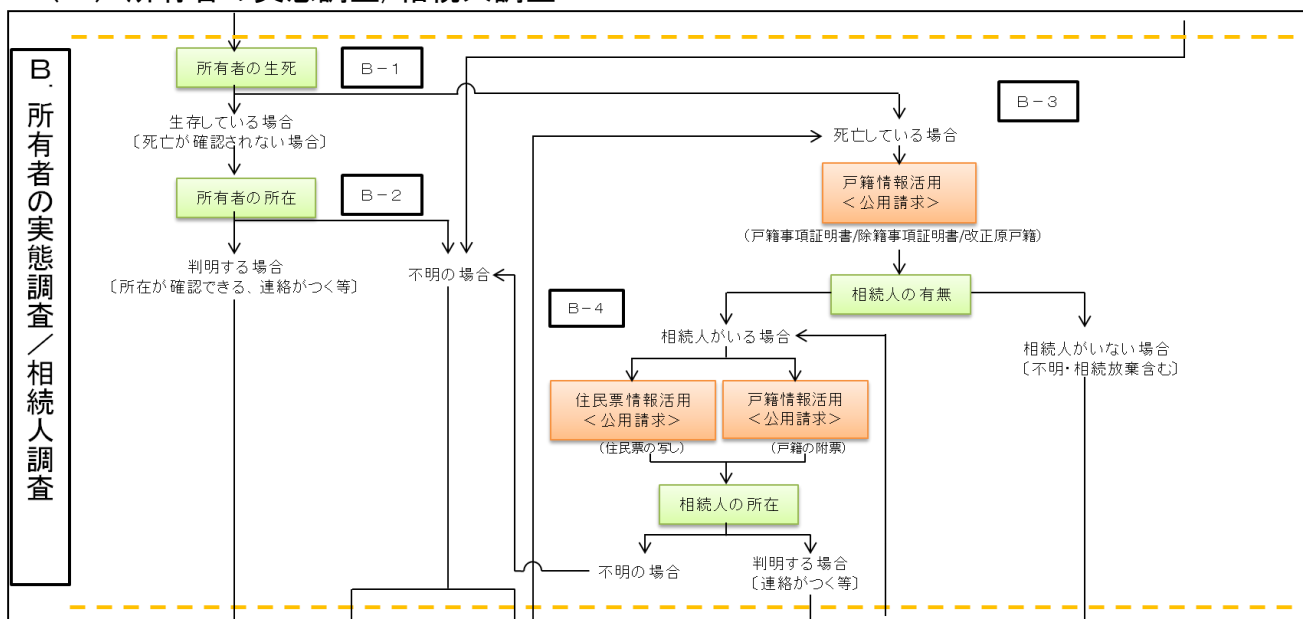
様式例・2

表題部 (主である建物の表示)		調製	[空白]	不動産番号	0000000000000
所在図番号	[空白]				
所在	特別区南都町一丁目 101番地			[空白]	
家屋番号	101番			[空白]	
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	平成20年11月1日新築	
		2階	70.00	【平成20年11月12日】	
表題部 (附属建物の表示)					
符号	①種類	②構造	③床面積 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	【平成20年11月12日】	
所有者	特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎				
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日日割計算) 損害金 年14.5% (年365日日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(案)第2340号		
共同担保目録					
記号及び番号	(案)第2340号			調製	平成20年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備		
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[空白]		
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[空白]		

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

出典) 法務省HP (<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji162.html>)

(2) 所有者の実態調査/相続人調査



「1. 行政資料による情報収集」の結果に基づき、所有者の生死および所有者の所在、相続人の特定について調査を行う。

B-1 所有者の生死の確認

A-1 において収集した住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）または戸籍情報（戸籍事項証明書）を活用し、所有者の生死について調査する。

①所有者が生存している場合または住民票情報や戸籍情報から所有者の死亡が確認できず死亡も推定されない場合 → 所有者の所在の確認 **B-2** へ

②所有者が死亡している場合

→ 戸籍情報の活用による相続人の特定 **B-3** へ

B-2 所有者の所在の確認

B-1 に引き続き、**A-1** において収集した住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）または戸籍情報（戸籍の附票）を活用し、所有者の所在について調査する。

①所有者の所在が判明し、かつ所在が確認できるまたは所有者と連絡がつく等の場合

⇒ **空家等の適正管理、是正等に関して所有者へのアプローチ**

②所有者の所在が不明の場合

→ 空家等の管理人選任等の対応を検討 **C-1** **C-2** へ

B-3 相続人の有無の確認

B-1 において所有者が死亡していることが確認された場合は、死亡した所有者の戸籍情報（戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改製原戸籍（謄本、抄本））を公用申請により収集し、相続人の有無について調査する。

①相続人がいることが確認できた場合 → 相続人の所在の確認 **B-4** へ

②相続人がいないことが確認できた場合または相続人全員の相続放棄により相続する

者がいない場合

→ 相続財産管理制度による相続財産管理人の選定 **C-3** へ

<補足事項>

②において、相続人全員が相続放棄している場合は、相続人へ相続放棄の手続きがなされているかを管轄の家庭裁判所へ確認し、手続きがなされていない場合は必要に応じて是正等指導する。なお、法的に相続放棄がされていた場合であっても、相続財産管理人が選定されていない場合は、従前の法定相続人が不測の事態が発生した場合に責任を負わなければならない可能性があること（民法第940条）等説明し、空家等の適正管理、是正等について協力を要請する。

相続人がいないことが確認できた場合や上記協力を得られなかった場合は、建物等の担保等関係権利者の有無について確認し、関係権利者がいる場合は、相続財産管理制度の説明を行った上で、選任の申立ての意思について確認する。

※相続放棄の有無についての照会について（福岡家庭裁判所HP：

http://www.courts.go.jp/fukuoka/saiban/tetuzuki_katei/omonamousitatesyo/)

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（相続の放棄をした者による管理）

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。

2 省略

B-4 相続人の所在の確認

B-3 において相続人がいることが確認できた場合は、死亡した所有者の戸籍情報（戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改製原戸籍）をもとに、相続人の戸籍情報（戸籍の附票）を公用申請により収集・活用し、相続人の所在について調査する。

①相続人の所在が不明な場合

→ 空家等の管理人選任等の対応を検討 **C-1** **C-2** へ

②相続人の所在が判明する場合、かつ相続人と連絡がつく等の場合

⇒ **空家等の適正管理、是正等に関して相続人へのアプローチ**

※上記②において相続人が複数いる場合で、相続人の代表者指定届の提出がなされている場合は、代表者を協議の窓口とすることで事務の省略化が図られることが考えられる。

相続人の調査

現在、相続人の追跡調査を行う上で、法定相続人の認定に必要な根拠法としては、

①旧民法（明治31年6月21日 法律第9号）

②日本国憲法の施行に伴う民法の応急的措置に関する法律、いわゆる応急措置法

(昭和22年5月3日から同年12月31日まで)

③新民法 (昭和23年1月1日から)

の3つの法律がある。

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

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

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

昭和37年に民法が一部改正(昭和37年7月1日施行)されたが、第1順位の相続人は改正前は直系卑属とされていたため、孫の相続について解釈上問題があった。

そこで、この改正で第1順位の相続人は「子」とされ、その結果、孫以下の直系卑属は、自己固有の相続権を失い、子を代襲して相続し得るにすぎないものとなった。

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

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

このように、民法はその時代により相続人および相続分に違いがあることから、所有者の死亡による相続人の調査にあつては、慎重かつ的確に行うことが望まれる。

○直系尊属

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

○直系卑属

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

戸籍情報・・・除籍事項証明書（全部・個人）/改製原戸籍

除籍とは、1つの戸籍に記載された構成員全員が死亡、婚姻、離婚、養子縁組、分籍、転籍等の理由により除かれる戸籍をいい、戸籍は除籍簿として保存される。この場合、構成員全員が除かれてはじめて除籍となるため、一人でも構成員が在籍しているときは戸籍ということになる。

除籍事項証明書は、除籍に記載されている方の過去の身分関係(出生・結婚・死亡等)、親族関係について証明するものであり、除籍に記載されている方全員について証明するものとしての除籍全部事項証明書や、一部の人だけを抜きだして証明するものとしての除籍個人事項証明書等がある。電子化以前の紙により編製されているものが、除籍謄本、除籍抄本である。

改製原戸籍とは、明治時代の初めに全国統一の戸籍が生まれてから現在までに行われた何度かの戸籍法の改正により、既にある戸籍を新しく改製し直したことにより除籍となったそれまでの戸籍のことをいう。

新しく改製された戸籍には、それまでの戸籍の中で死亡、婚姻、離婚等の理由により既に除かれている方は記載されない。

（改製後の戸籍に記載されない改製前の戸籍の内容（例））

- ・戸籍の改製以前に死亡、婚姻、離婚等によって戸籍から除かれたこと
- ・戸籍の改製以前に離婚、養子縁組をしたこと
- ・戸籍の改製以前に誰かを認知したこと、養子にしたこと
- ・戸籍の改製以前に帰化をしたこと 等

<戸籍法改正に伴う主な改製原戸籍>

○昭和改製原戸籍（昭和32年の法務省令による改製）

それまでの戸籍は「家」を一つの単位として構成されており、孫、甥、姪なども含めた一族全員が同じ戸籍に記載されていたが、戦後の憲法改正に伴い、「夫婦と同氏の子」を単位として構成する現行の戸籍に改められた。

○平成改製原戸籍（平成6年の法務省令による改製（戸籍のコンピュータ化））

明治5年の戸籍法施行より、戸籍は和紙に手書きもしくはタイプライターにて記録・管理されてきたが、平成6年より、戸籍事務を電算化（コンピュータで処理）することができるようになり、電算化を行った市区町村では従前管理されていた戸籍は画像化され保管されることになった。

※改製作業は自治体ごとに行われており、平成28年12月現在で、全国の99.7%以上（九州は100%）の市区町村で戸籍のコンピュータ化が実施されている。

（公用申請による取得）

戸籍法（昭和22年12月22日 法律第224号）第10条の2の規定に基づき、本籍地の市区町村役場への公用申請により交付を受けることができる。

（除籍簿の保存期間）

これまで、除籍簿の保存期間は、除籍となってから80年間であったが、平均寿命の推移等から、相続手続等のために除籍の保存期間の伸長が求められ、平成22年の戸籍法施行規則の改正により、保存期間が150年に伸長された（戸籍法施行規則第5条第4項）。

しかしながら、既に保存期間 80 年を経過したことによって廃棄された除籍簿については収集が不可能であるため、除籍謄本等除籍に関する情報の収集においては問題となる可能性がある。

<参考 I - 2> 仙台家庭裁判所 HP 掲載内容／相続関係手続における戸籍の入手方法 Q&A 抜粋

(http://www.courts.go.jp/sendai/saiban/kasai_syosiki/)

Q 1 相続関係の手続きで戸籍謄本等が必要なのは、どうしてですか。

A 1 遺産分割の調停や審判手続、遺言書の検認手続、相続放棄の申述手続等では、相続人と被相続人との関係を客観的な資料から明らかにする必要があるため、戸籍謄本等の提出をお願いしています。

相続人については、現在の戸籍謄本が必要であり、被相続人については、出生時から死亡時までの連続した戸籍（戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍謄本等）のすべてが必要です。

Q 4 戸籍謄本等は、実際にどのようにして入手するのですか。

A 4 戸籍謄本等は、一番新しい戸籍（被相続人の死亡事実が記載されている戸籍）からより古い戸籍へと順番に入手するのが通例です。①本籍地の市町村役場の窓口で直接入手できますし、②郵便での申請も可能です。申請書類や手数料は各自治体で異なりますので、事前に本籍地の市町村役場に電話で照会するか、ホームページを参照して、申請の仕方を確認しておくといでしょう。戸籍謄本等の申請書の様式は各自治体で異なりますが、内容はほぼ共通です。各自治体のホームページから請求書の書式をダウンロードできる場合もありますので、それを印刷して使うのもよいでしょう。

①本籍地の市町村役場の窓口で直接申請する場合には、相続手続のために使うことを伝え、その役場にある被相続人記載の戸籍謄本等すべてが入手できるよう依頼すると手間が省けます。

②郵便で申請する場合には、申請書、手額小為替、返信切手を貼った返信用封筒、身分証明書のコピーを同封するのが一般的です。ただ、申請先の役場に必要戸籍が何通保存されているかは実際に調べないと分かりませんし、納付する定額小為替の額も変わってきますので、一度の申請で必要な戸籍謄本等をすべて入手できるとは限らず、何度か郵便でやりとりすることも考えられます。手続を急がれる方は、注意が必要です。

Q 5 入手した戸籍が連続しているかどうかを確認するポイントはありますか。

A 5 被相続人の出生時から死亡時までの戸籍が連続しているかどうかの確認方法は、新しい戸籍の作成日と一つ前の戸籍の最終有効日が一致していることに注目することです。

以下、平成6年式及び昭和23年式戸籍を例に、戸籍が連続しているかどうかの確認方法を説明します。

戸籍がいつ作られたかは戸籍事項欄を見ると分かります。新しく戸籍が作られるきっかけには、

- ア 法律によって戸籍のスタイルが変更された場合（戸籍には改製と記載）
- イ 婚姻や離婚、養子縁組等の身分変動があった場合（戸籍には編製と記載）
- ウ ほかの市町村から本籍を移した場合（戸籍には転籍と記載）

などがあります。戸籍は一生のうちに何度か改製や編製等を経て、作り替えられています。

- ① 戸籍事項欄に改製という表記がある場合（上記ア）、改製日に注目します。一つ前の戸籍を請求すると改製原戸籍（改製日直前まで有効であった戸籍）と書かれた戸籍が入手できます。ここには、いつ改製で消除されたか、つまりこの戸籍がいつまで有効であったかの情報が盛られています。

通常は、改製日と消除日は一致しています。日付が一致していれば、戸籍が連続していることを確認できたこととなります。（昭和23年式戸籍の戸籍事項欄には「改製による編製」という表記が見られることもありますが、この場合「改製」の記載に注目してください。）

- ② 戸籍事項欄に編製あるいは転籍という表記がある場合には（上記イ、ウ）、編製日や転籍日を確認します。一つ前の戸籍では、被相続人の身分事項欄を見ましょう。欄の最後に「新戸籍編製による除籍」という記載があれば、除籍された日を確認します。一方、一つ前の戸籍が除籍謄本の場合には、戸籍事項欄を見ると除籍日を探せるはずです。新戸籍の編製日と一つ前の戸籍の除籍日とが一致すれば、戸籍は連続していると言えます。

なお、昭和23年式より旧式の戸籍では、戸籍事項欄と身分事項欄が分かれておらず、戸籍事項欄が戸主の身分事項欄にまとめて記載されていますので、注意が必要です。

このように戸籍のつながりに留意して、より古い戸籍へとたどっていきます。

最終的に、被相続人の出生日より以前に戸籍が作られたことが日付で確認できれば、被相続人の出生から死亡までの連続した戸籍はそろったこととなります。

Q 6 Q 5で解説した戸籍のたどり方を具体例で説明してください。

A 6 Q 5では、被相続人の出生時から死亡時までの連続した戸籍謄本等すべてを収集する場合、以下のア～エのプロセスをたどることを説明しました。

Q7 相続人が多数いる場合の戸籍収集で留意すべきことはありますか。

A7 これまでのQ&Aでは、被相続人の出生時から死亡時までの戸籍のたどり方を中心に説明しました。

では、被相続人に子がおらず、父母、祖父母も既に亡くなっていて、兄弟姉妹やおい・めいが生存しているなど、相続人の人数が多くなりそうな場合の戸籍収集の留意点に触れておきます。

① 相続人が多くいると予想される場合には、戸籍収集の範囲も広がる可能性が高くなり、より旧式の戸籍をたどって相続人の範囲を確定する作業が出てくると思われます。その過程で判読が難しい記載も見られるかもしれませんが、基本的に戸籍のつながりは、改製・編製や消除・除籍の日付に注目することで確認できますので、ほかの記載に惑わされないようにしてください。ただし、昭和23年式以前の戸籍では、年月日の表記に独特の漢数字が使われていることもあります。下の表2を参照してください。

② 入手した戸籍を点検する中で、被相続人の身分事項欄に養子縁組や認知の記載が見られることがあったり、ある戸籍では続柄の途中が抜けていたりする場合があるかもしれません（例えば、長男と三男の記載はあるのに、二男の記載がないなど。）養子縁組や認知によってさらに戸籍が作られていないか、続柄が抜けているのであれば、いつの段階で除籍されたかなどを調べ、相続人の範囲が確定できるまで、戸籍を集めてください。

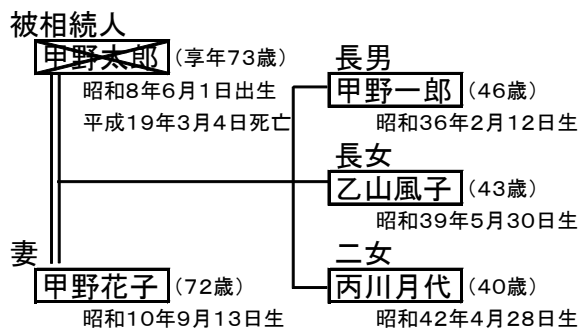
以上のポイントを押さえていけば、相続関係手続のための戸籍収集は、基本にご自身で対応できます。なお、以下の見本のとおり、被相続人を中心とする「相続人関係図」（図4）を作成すると、収集の効率が上がり、その後の裁判所の手続等でも関係図を活用できますので、作成をお勧めします。

（表2）

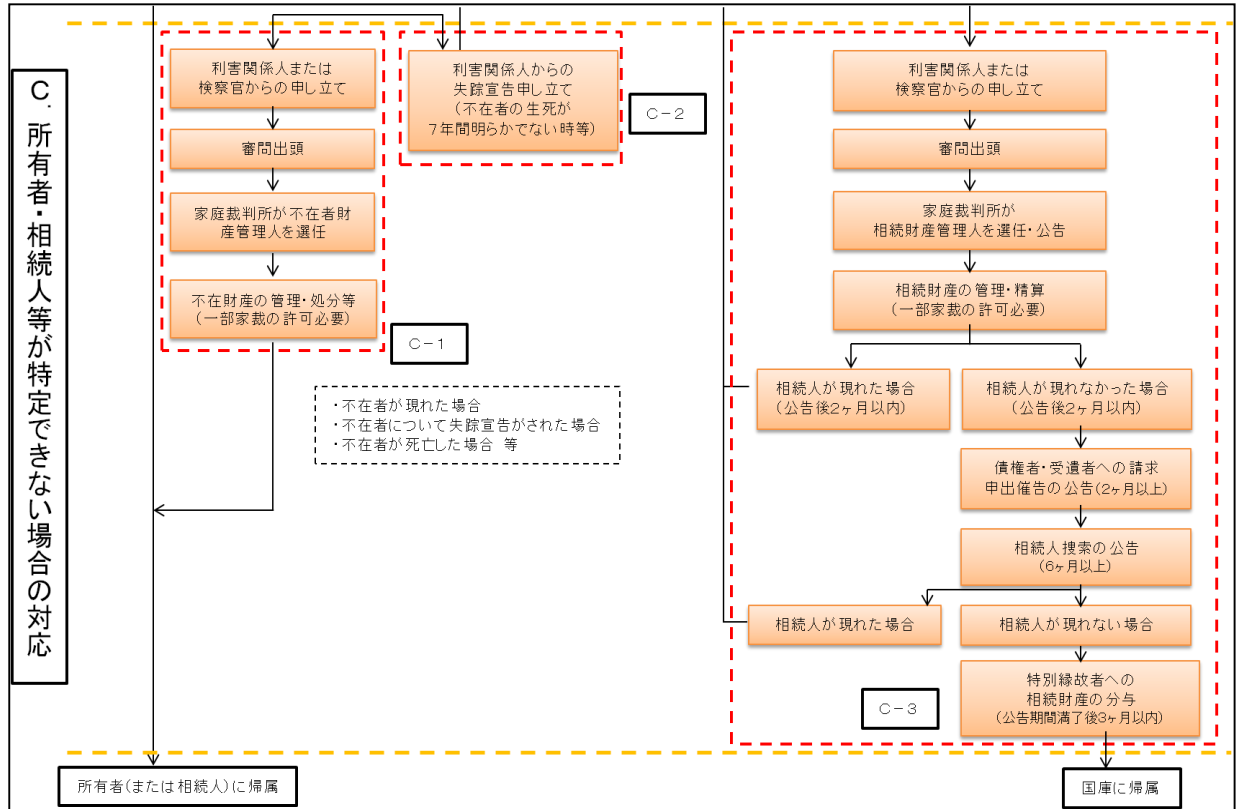
戸籍に見られる漢数字の表記例 ※囲み文字はよく見られる表記です。			
壹	、	壺	(いち)
朔	、	貳	(ついたち)
式	、	参	(に)
参	、	参	(さん)
拾			(じゅう)
廿			(にじゅう)
卅	、	卅	(さんじゅう)

（図4）

被相続人甲野太郎の相続人関係図（平成19年8月1日現在）



(3) 所有者・相続人等が特定できない場合の対応



空家等の近隣周辺への聞き取り調査等を実施し、その後住民票情報、戸籍情報、建物等の登記簿情報について収集、活用および追跡調査を実施した結果、

- ・所有者に関する情報がなく、所有者の特定が極めて困難な場合
 - ・所有者が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明または相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合
 - ・所有者が生存していることは判明したものの、所有者の所在が不明な場合
- 等、所有者や法定相続人にたどり着かない場合がある。

このような場合、空家等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用について検討する余地がある。

◇空家等所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度

- ①不在者財産管理制度
- ②相続財産管理制度

◇空家等所有者等の所在が不明な場合に、その所在不明者を法律上死亡した者とみなしまたは戸籍上死亡したものとする制度（これにより、相続を開始させ、相続人を新たな権利者とする）

- ③失踪宣告制度

C-1 不在者財産管理制度

B-2 において所有者の所在が不明の場合または B-4 において相続人の所在が不明の場合は、不在財産の管理人選定に向け検討し、必要に応じて手続きを行う。
状況に応じた適当な利害関係人（不在者の配偶者、相続人等）による管理人選定の申立て

→ 家庭裁判所より申立人と認められ管理人が選任された場合

（不在者財産管理人が管理不全状態の是正を業務として行うことになる。）

空家等の適正管理、是正等について管理人（不在者の代理）へのアプローチ

※その後不在者が現れた場合は不在者に、不在者について失踪宣告がされた場合や不在者が死亡した場合には不在者の相続人に財産が引き継がれる。

C-2 失踪宣告制度

B-2 において所有者の所在が不明の場合または B-4 において相続人の所在が不明の場合は、失踪宣告の申立てに向け検討し、必要に応じて手続きを行う。

失踪宣告審判が確定された場合 B-3 へ

※失踪宣告の要件や申立人の範囲が非常に限定的であること等踏まえた場合、不在者財産管理制度の活用による対応の方が実務的であると考えられる。

C-3 相続財産管理制度

B-3 において相続人がいないことが確認できた場合、相続人が不明な場合または相続人全員の相続放棄により相続する者がいない場合は、相続財産の管理人選定に向け手続きを行う。

状況に応じた適当な利害関係人（被相続人の債権者、特別縁故者等）による管理人選定の申立て

→ 家庭裁判所より申立人と認められ管理人が選任された場合

（相続財産管理人が管理不全状態の是正を業務として行うことになる。）

空家等の適正管理、是正等について管理人（相続財産法人の代理）へのアプローチ

※相続人不存在確定日後、特別縁故者から3か月以内に分与請求がなく、あるいは申し出がなされても、なお残余財産がある場合には、その財産は国庫に帰属する。

（民法第959条）

なお、民法第239条の規定によるものも含め、国庫への帰属は大変ハードルが高いと考えられる。（仮に国庫への帰属のための協議をする場合には、協議の相手方か誰であるかや国庫に引き継ぐことが適当な状況にあるか等について弁護士、司法書士等の専門家への事前相談が必要）

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（残余財産の国庫への帰属）

第959条 前条の規定により処分されなかつた相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第956条第2項の規定を準用する。 ※前条…第958条の3（特別縁故者に対する相続財産の分与）

（無主物の帰属）

第239条 所有者のない動産は、所有の意思をもって占有することによって、その所有権を取得する。

2 所有者のない不動産は、国庫に帰属する。

【不在者財産管理制度】

[概要]

この制度は、所有者が不明である場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度である。

不在者とは、住所又は居所を去って、容易に帰ってくる見込みのない人をいう。生きている場合だけでなく、亡くなっている可能性がある場合も含む。

不在者財産管理人の選任申立をする目的としては、不在者の財産の保全（現状維持）を図る場合のほか、遺産分割協議をするにあたって相続人中に不在者がいる場合、不在者に相続放棄させる必要がある場合、不在者との共有不動産を売却する場合などがある。

不在者財産管理人は、不在者の財産を保全するのが本来業務であるが、遺産分割協議、相続放棄、不動産の売却などをするときには、不在者財産管理人から家庭裁判所へ「不在者財産管理人の権限外行為許可の申立」をおこなうことで、不在者に代わって、財産の処分、売却等を行うことができるとされている。これによって、不在者の財産が、権利の行使もされず、散逸するままとなる不都合な状況が回避されることになる。

なお、不在者財産管理人の申立にはその報酬分として、裁判所に納める予納金が必要な場合があり、不在者の財産が不足する場合は申立人の負担になることがある。

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（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（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）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。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 省略

（不在者財産管理人選任の要件）

- ①不在者が財産管理できないこと。
- ②利害関係人または検察官からの申立てがあること。
- ③管理の実益のある財産の存在すること。ただし、既存債務の履行のため（例えば、すでに売買がなされた不動産について所有権移転登記手続履行の方法として）管理人を選任する場合もあり、必ずしも積極財産の存在を要件とするものではない。

(申立人の範囲(利害関係人または検察官))

利害関係人とは、不在者の債権者や推定相続人等法律上正当な利害関係を有するものをいい、単に事実上の関係を有するに過ぎないもの(単なる友人や隣人等)は含まない。

利害関係人にあたりとされた主要な実例として、不在者の配偶者、子、父母、兄弟姉妹等、債権者、担保権者、債務者、不在者財産につき買収を計画している国・地方公共団体・独立行政法人等、時効により不在者財産の所有権を取得したと主張する者、不在者財産の共有者、保管者、福祉事務所長等が挙げられる。

不在者財産管理人の申立てについては、不在者の親族等に申立てをするよう依頼する場合のほか、市町村が利害関係者として自ら家庭裁判所に申し立てることも十分ありうると考えられる。(市町村が利害関係人と認められるかについては、申立ての理由・目的によるため、弁護士、司法書士等の専門家との事前相談が必要)

(不在者財産管理人のできること)

①保存行為

②物または権利の性質を変えない範囲内において、その利用または改良を目的とする行為

これらの権限を超える行為を行おうとする場合、あらかじめ家庭裁判所の許可を得ることが必要(民法第28条、第103条)。

例えば、外部不経済をおよぼしているような空家等を市町村が買い取り、建物の除却および跡地活用等図るような場合、不在者の財産である建物および土地の売却は、保存行為等には当たらないため、不在者財産管理人の権限を超える行為として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および土地を取得することになる。

<参照条文>

民法(明治29年4月27日 法律第89号)

(管理人の権限)

第28条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

(権限の定めのない代理人の権限)

第103条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

一 保存行為

二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(許可が必要な行為の例) 不動産の売却、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、債務の履行 等

<参考 I - 3 - 1> 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/)

1. 概要

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、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、財産管理人選任等の処分を行うことができます。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、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ます。

2. 申立人

- ・ 利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）
- ・ 検察官

3. 申立先

不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所

4. 申立てに必要な費用

- ・ 収入印紙800円分
- ・ 連絡用の郵便切手（申立てされる家庭裁判所へ確認してください。なお、各裁判所のウェブサイト「裁判手続を利用する方へ」中に掲載されている場合もあります。）

5. 申立てに必要な書類

(1) 申立書（6の書式及び記載例をご利用ください。）

(2) 標準的な申立添付書類

- ・ 不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）
- ・ 不在者の戸籍附票
- ・ 財産管理人候補者の住民票又は戸籍附票
- ・ 不在の事実を証する資料
- ・ 不在者の財産に関する資料（不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類（通帳写し、残高証明書等）等）
- ・ 利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書）、賃貸借契約書写し、金銭消費貸借契約書写し等）

※同じ書類は1通で足りません。

※もし、申立前に入手が不可能な戸籍等がある場合は、その戸籍等は、申立後に追加提出することでも差し支えありません。

※審理のために必要な場合は、追加書類の提出をお願いすることがあります。

6. 申立書の書式及び記載例 ※掲載省略

7. 手続の内容に関する説明

Q1. 「不在」であることに関して、家庭裁判所はどのような審理をするのですか。

A. 家庭裁判所は、申立書や所在不明となった事実を裏付ける資料を確認した上で、申立人から事情を聴いたり、不在者の親族に照会したりします。

Q2. 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いるようです。場合によっては、弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもあります。

Q3. 財産管理人は、どのような職務を行うのですか。

A. 主な職務は、不在者のために、財産を管理し、財産目録を作り、家庭裁判所に報告することです。最初の職務は、不在者の財産を調査して、財産目録や管理報告書を作成し、家庭裁判所に提出することです。その後も、家庭裁判所から定期的に不在者の財産状況の報告を求められることがあります。

財産管理人が本人の財産を不正に費消した場合などには、財産管理人を解任されるほか、損害賠償請求を受けるなど民事上の責任を問われたり、業務上横領などの罪で刑事責任を問われたりすることもあります。

Q4. 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、どのような手続が必要になるのですか。

A. 「権限外行為許可」という手続が必要となります。財産管理人は、民法103条に定められた権限を持っていますが、それは主に財産を保存することです。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超えていますので、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。

Q5. 財産管理人には報酬が支払われるのですか。

A. 財産管理人から請求があった場合、家庭裁判所の判断により、不在者の財産から支払われることとなります。

Q6. 財産管理人の職務は、いつまで続くことになるのですか。

A. 不在者が現れたとき、不在者について失踪宣告がされたとき、不在者が死亡したことが確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき等まで、財産管理人の職務は続くこととなります。申立てのきっかけとなった当初の目的（例えば、遺産分割など）を果たしたら終わりというものではありません。

不在者が現れたときには不在者であった者に、不在者について失踪宣告がされたり不在者が死亡したときは不在者の相続人に、それぞれ財産を引き継ぐこととなります。

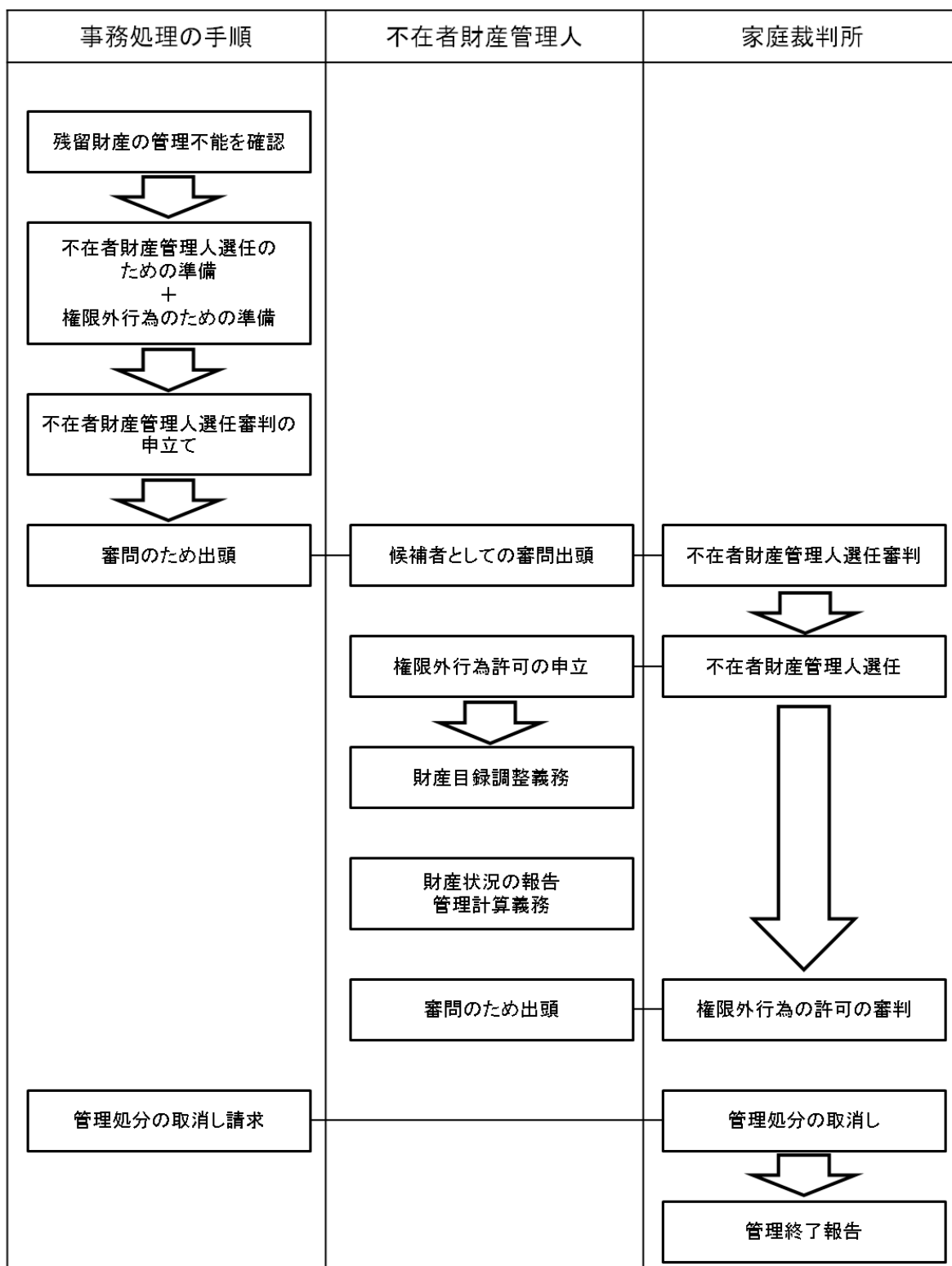
※Q2のA1についての補足（平成25年度 北海道町村会条例研究会第3回資料（H26.1.28）より）

申立人は選任にあたってはあらかじめ希望を述べるができるが、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は、弁護士、司法書士等が選任されるケースが多い。

また、この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又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。

このほか、不在者が所有する建物の除却については、当該管理人の権限を超えることとなるため、これについて、家庭裁判所の許可を得ることとなることから、申立時点で、申立の目的と不在者の財産状況（申立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る。

<参考 I - 3 - 2> 不在者財産管理制度 フローチャート



出典) 九州地方建設局用地部「多数相続・多数墳墓等事務処理の手引き」(1996)

【失踪宣告制度】

[概要]

生死が一定期間不明な場合に、この生死不明の者（不在者）を法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度が「失踪宣告制度」で、この失踪宣告により、不在者は、法律上死亡したものとみなされ、相続が開始されるため、以後、相続人を特定し、手続を進めることが可能となる。

人の生死が一定期間不明のとき、その不在者との間に利害関係を有する者は、相手方が長期にわたり不在のため、権利の行使や義務の履行等に支障が生じることになる。このため民法では、利害関係人の請求により、家庭裁判所がその不在者を死亡したものとみなす失踪宣告制度が定められており、失踪の種類としては「普通失踪」と「危難失踪（特別失踪）」の2種類が存在する。（普通失踪宣告に必要な生死不明の期間は7年間）

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（失踪宣告）

第30条 不在者の生死が七年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。

2 戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者の生死が、それぞれ、戦争が止んだ後、船舶が沈没した後又はその他の危難が去った後一年間明らかでないときも、前項と同様とする。

（失踪宣告の要件）

家庭裁判所が失踪宣告をするには、以下の要件をみたす必要がある。

普通失踪

ある者の生死が7年間不明である場合（「不在者の生死が不明になった地点」から「7年間」の失踪期間があること）に、利害関係人が請求することで、裁判所が失踪を宣告する。特別失踪にあたらぬ場合はこの普通失踪となる。

危難失踪（特別失踪）

戦地にいった者や沈没船の乗組員等、生命の危難に遭遇した者の生死が、それら危難が去ったあと1年間不明である場合に、利害関係人が請求することで、裁判所が失踪を宣告する。

（申立人の範囲（利害関係人））

失踪宣告の場合における利害関係人とは、失踪宣告を求める相当重大な法律上の利害関係を有する者をいい、単なる利害関係人というわけでは足りず、一般には、不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人等が挙げられる。

さらに、空家等の所有者が7年間行方不明である必要があること、当該利害関係人が失踪宣告による死亡扱いを望むのかといったことを考えると、不在者財産管理人を申立

てる方が実務的であると考えられる。

(失踪宣告の効果)

失踪宣告の審判が確定すると、不在者は失踪者になり死亡したものとみなされるので、失踪者を中心とする身分的および財産的法律関係について、例えば婚姻の解消、相続の開始およびその他死亡を要件とする法律効果の全てが同時に発生することとなる。

なお、失踪宣告は、失踪者本人の権利能力を奪うものではないことから、たまたま失踪者が他の土地で生活している場合や、元の住所に帰したときは、有効に新しい法律関係を形成することができ、失踪宣告の効力は及ばない。

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（失踪の宣告の効力）

第31条 前条第一項の規定により失踪の宣告を受けた者は同項の期間が満了した時に、同条第二項の規定により失踪の宣告を受けた者はその危難が去った時に、死亡したものとみなす。

<参考 I - 4 - 1> 裁判所HP記載内容 / 失踪宣告

(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_06/)

1. 概要

不在者（従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者）につき、その生死が7年間明らかでないとき（普通失踪）、又は戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇しその危難が去った後その生死が1年間明らかでないとき（危難失踪）は、家庭裁判所は、申立てにより、失踪宣告をすることができます。

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

2. 申立人

利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについての法律上の利害関係を有する者）

3. 申立先

不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所

4. 申立てに必要な費用

- ・収入印紙800円分
- ・連絡用の郵便切手（申立てされる家庭裁判所へ確認してください。なお、各裁判所のウェブサイトの「裁判手続を利用する方へ」中に掲載されている場合もあります。）
- ・官報公告料4,298円（失踪に関する届出の催告2,725円及び失踪宣告1,573円の合計額。裁判所の指示があってから納めてください。）

5. 申立てに必要な書類

(1) 申立書 (6の書式及び記載例をご利用ください。)

(2) 標準的な申立添付書類

- ・ 不在者の戸籍謄本 (全部事項証明書)
- ・ 不在者の戸籍附票
- ・ 失踪を証する資料
- ・ 申立人の利害関係を証する資料 (親族関係であれば戸籍謄本 (全部事項証明書))

※同じ書類は1通で足りません。

※もし、申立前に入手が不可能な戸籍等がある場合は、その戸籍等は、申立後に追加提出することでも差し支えありません。

※審理のために必要な場合は、追加書類の提出をお願いすることがあります。

6. 申立書の書式及び記載例 ※掲載省略

7. 手続の内容に関する説明

Q1. 失踪宣告がされると、どうなるのですか。

A. 不在者の生死が不明になってから7年間の満了したとき (危難失踪の場合は、危難が去ったとき) に死亡したものとみなされ、不在者 (失踪者) についての相続が開始されます。また、仮に不在者が婚姻をしていれば、死亡とみなされることにより、婚姻関係が解消します。

Q2. 行方不明の配偶者と離婚したいのですが、配偶者について失踪宣告の申立てをすればよいのですか。

A. 配偶者を死亡したものとみなすのではなく、配偶者と離婚したいという場合には、行方不明の配偶者を被告とする離婚訴訟の手続を利用する必要があります。

Q3. 申立てをした後は、どのような手続が行われるのですか。

A. 多くの場合、申立人や不在者の親族などに対し、家庭裁判所調査官による調査が行われます。その後、裁判所が定めた期間内 (3か月以上。危難失踪の場合は1か月以上) に、不在者は生存の届出をするように、不在者の生存を知っている人はその届出をするように官報や裁判所の掲示板で催告をして、その期間内に届出などがなかったときに失踪の宣告がされます。

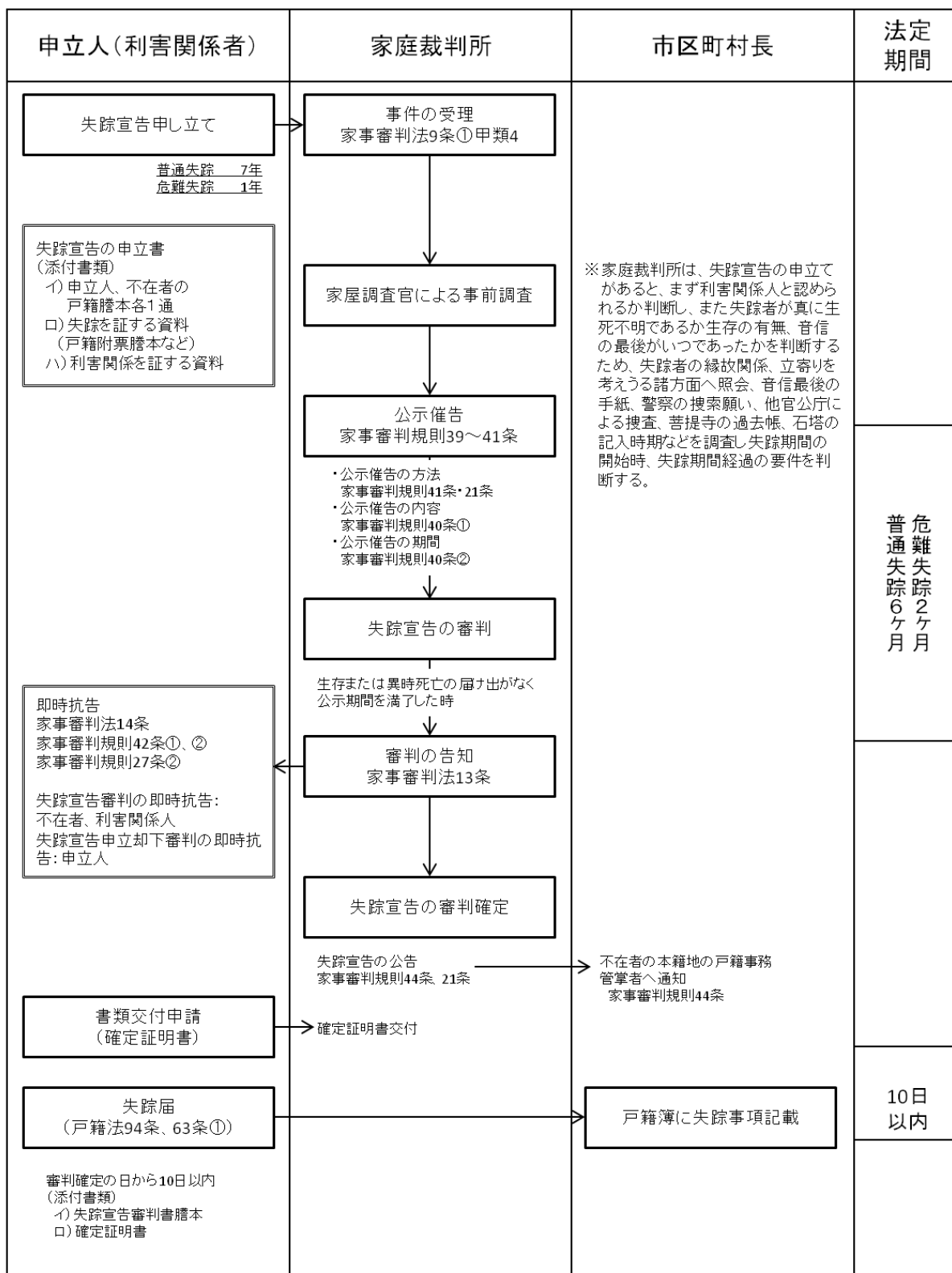
Q4. 失踪が宣告されたときは、どのような手続をすればよいのですか。

A. 申立人には、戸籍法による届出義務がありますので、審判が確定してから10日以内に、市区町村役場に失踪の届出をしなければなりません。届出には、審判書謄本と確定証明書が必要になりますので、審判をした家庭裁判所に確定証明書の交付の申請 (Q5) をしてください。届出は、不在者の本籍地又は申立人の住所地の役場にしなければなりません。届出にあたっては、戸籍謄本などの提出を求められることがありますので、詳しくは届出する役場にお問い合わせください。

Q5. 確定証明書は、どのように申請するのですか。

A. 家庭裁判所に備付けの申請用紙がありますので、申請用紙に必要事項を記入し、150円分の収入印紙、郵送の場合には返信用の切手を添えて、審判をした家庭裁判所に申請してください。

<参考 I - 4 - 2> 失踪宣告制度 フローチャート



出典) 九州地方建設局用地部「多数相続・多数墳墓等事務処理の手引き」(1996)

【相続財産管理制度】

[概要]

この制度は、所有者が既に死亡し、相続人が全くいない場合や相続人全員が相続放棄した場合に、利害関係人等からの申し立てにより、家庭裁判所が財産管理人を選任し、その相続財産の管理、清算を目的とした制度である。ただし、相続人が行方不明であったり生死不明であるだけでは、この手続の対象にはならない。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

相続財産管理制度では、相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合も含まれる。）には、相続財産を当然に法人とする（相続財産自体が、管理と清算等を目的とする一種の財団法人となって、独立の権利義務の帰属主体となるという趣旨）ことによって（民法第951条）、法律上の帰属主体を創設し、その管理を相続財産管理人に委ね（民法第952条）、この相続財産管理人が、相続財産法人の法定代理人として、相続財産の管理と清算（民法第957条）を行うこととしている。

この相続財産管理人の選任は、利害関係人または検察官が家庭裁判所に請求することによって行われ、このようにして選任された相続財産管理人は、財産を管理、保存等するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不動産の売却等を行うことができる。一方、家庭裁判所は、相続人をさがすため、期間を定めて公告を行い（民法第958条）、期間内に相続人が現れなければ、相続人不存在が確定する（民法第958条の2）。

なお、相続財産管理人の申立にはその報酬分として、裁判所に納める予納金が必要な場合があり、相続財産が不足する場合は申立人の負担になることがある。

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（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。

（相続財産の管理人の選任）

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、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

（相続財産管理開始の要件）

- ①相続が開始したこと。
- ②相続人のあることが明らかでないこと。
- ③相続財産が存在すること。

（申立人の範囲（利害関係人又は検察官））

利害関係人または検察官の申立てによって家庭裁判所が相続財産の管理人を選任し、相続人の出現を促す捜索の意味も含めて、遅滞なくその旨を公告する（民法第952条）。

利害関係人とは、相続財産につき法律上なんらかの利害関係を有する相続債権者または受遺者をいうが、特別縁故者としての相続財産分与審判の申立人（民法第958条の3第1項）、相続財産について権利を取得しようとする者や市町村が利害関係者として自ら家庭裁判所に申し立てることも十分ありうると考えられる。（市町村が利害関係人と認められるかについては、申立ての理由・目的によるため、弁護士、司法書士等の専門家との事前相談が必要）

○受遺者

受遺者とは、遺言により遺産を取得した者をいい、相続による場合は含まない。

受遺者は相続の場合と同様に欠格事由がないことが必要となる。

また、受遺者は、遺産の取得（遺贈）を放棄することもできる。

○特別縁故者

被相続人と生活を一にする、その介護にあたる等によりその被相続人に特別の功績があったもの等をいう。被相続人に相続人がない場合、家庭裁判所は特別縁故者に被相続人の財産を分与することができる。

（相続財産管理人のできること）

- ①保存行為
- ②物または権利の性質を変えない範囲内において、その利用または改良を目的とする行為

これらの権限を超える行為を行おうとする場合、あらかじめ家庭裁判所の許可を得ることが必要（民法第28条、第103条）。

例えば、外部不経済をおよぼしているような空家等を市区町村が買い取り、建物の除却および跡地活用等図るような場合、相続財産に属する建物および土地の売却は、保存行為等には当たらないため、相続財産管理人の権限を超える行為として家庭裁判所の許可を得た上で、市区町村は相続財産管理人と売買契約を結び、相続財産管理人から建物および土地を取得することになる。

<参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（管理人の権限）

第28条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判

所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。
(権限の定めのない代理人の権限)

第103条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

一 保存行為

二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(許可が必要な行為の例) 不動産の売却、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

<参考 I - 5 - 1> 裁判所 HP 記載内容 / 相続財産管理人の選任

(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/)

1. 概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合があります。

2. 申立人

- ・ 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
- ・ 検察官

3. 申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

4. 申立てに必要な費用

- ・ 収入印紙800円分
- ・ 連絡用の郵便切手（申立てされる家庭裁判所へ確認してください。なお、各裁判所のウェブサイト「裁判手続を利用する方へ」中に掲載されている場合もあります。）
- ・ 官報公告料3,775円（裁判所の指示があつてから納めてください。）

5. 申立てに必要な書類

(1) 申立書（6の書式及び記載例をご利用ください。）

(2) 標準的な申立添付書類

- ・ 被相続人の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本
- ・ 被相続人の父母の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本
- ・ 被相続人の子（及びその代襲者）で死亡している方がいらっしゃる場合、その子（及びその代

襲者)の出生時から死亡時までのすべての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本

- ・被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本
- ・被相続人の兄弟姉妹で死亡している方がいらっしゃる場合、その兄弟姉妹の出生時から死亡時までのすべての戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本
- ・代襲者としてのおいめいで死亡している方がいらっしゃる場合、そのおい又はめいの死亡の記載がある戸籍(除籍、改製原戸籍)謄本
- ・被相続人の住民票除票又は戸籍附票
- ・財産を証する資料(不動産登記事項証明書(未登記の場合は固定資産評価証明書)、預貯金及び有価証券の残高が分かる書類(通帳写し、残高証明書等)等)
- ・利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料(戸籍謄本(全部事項証明書)、金銭消費貸借契約書写し等)
- ・財産管理人の候補者がある場合にはその住民票又は戸籍附票

※同じ書類は1通で足りません。

※もし、申立前に入手が不可能な戸籍等がある場合は、その戸籍等は申立後に追加提出することも差し支えありません。

※戸籍等の謄本は、戸籍等の全部事項証明書という名称で呼ばれる場合があります。

※審理のために必要な場合は、追加書類の提出をお願いすることがあります。

6. 申立書の書式及び記載例 ※掲載省略

7. 手続の内容に関する説明

Q1. 財産管理人に選任されるために、何か資格は必要なのですか。

A. 資格は必要ありませんが、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人を選びます。弁護士、司法書士等の専門職が選ばれることもあります。

Q2. 財産管理人が選任された後の手続は、どのようになりますか。

A. 一般的な手続の流れは次のとおりです。途中で相続財産が無くなった場合はそこで手続は終了します。

1. 家庭裁判所は、相続財産管理人選任の審判をしたときは、相続財産管理人が選任されたことを知らせるための公告をします。

2. 1の公告から2か月が経過してから、財産管理人は、相続財産の債権者・受遺者を確認するための公告をします。

3. 2の公告から2か月が経過してから、家庭裁判所は、財産管理人の申立てにより、相続人を捜すため、6か月以上の期間を定めて公告をします。期間満了までに相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定します。

4. 3の公告の期間満了後、3か月以内に特別縁故者に対する相続財産分与の申立て(Q3)がされることがあります。

5. 必要があれば、随時、財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、被相続人の不動産や株を売

却し、金銭に換えることもできます。

6. 財産管理人は、法律にしたがって債権者や受遺者への支払をしたり、特別縁故者に対する相続財産分与の審判にしたがって特別縁故者に相続財産を分与するための手続をします。

7. 6の支払等をして、相続財産が残った場合は、相続財産を国庫に引き継いで手続が終了します。

Q3. 被相続人と長い間同居していたり、療養看護に努めていたなど被相続人と特別の縁故があった人に対して、相続財産が分与されることがあると聞いたのですがどのような手続が必要になるのですか。

A. 「特別縁故者に対する相続財産分与」という審判手続が必要になります。申立てができる期間は、Q2の4のとおり、Q2の3の公告の期間満了後、3か月以内と決められていますので、官報を確認したり、相続財産管理人等に問い合わせてください。

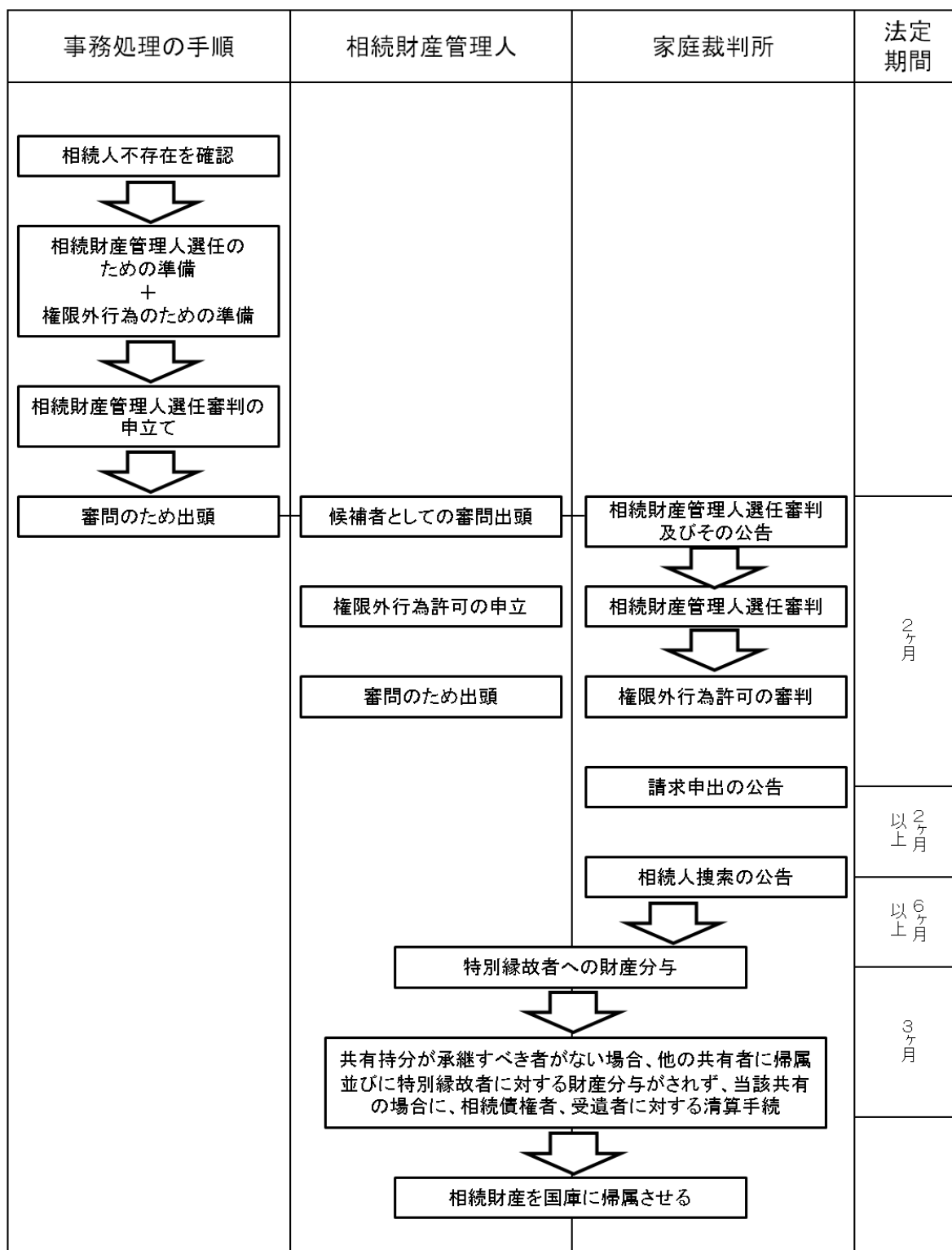
なお、分与をするかどうかや分与する額は、裁判官が、特別縁故者が被相続人と長い間同居していたり、療養看護に努めていたなどの事情を考慮して判断します。

Q4. 財産管理人の報酬は、どのように支払われるのですか。

A. 相続財産から支払われます。ただし、相続財産が少なくて報酬が支払えないと見込まれるときは、申立人から報酬相当額を家庭裁判所に納めてもらい、それを財産管理人の報酬にすることがあります。

また、財産管理人の報酬は、自由に支払を受けることはできません。家庭裁判所に「報酬付与」の審判の申立てをして、認められた場合に、認められた金額を受け取ることになります。

<参考 I - 5 - 2> 相続財産管理制度 フローチャート



出典) 九州地方建設局用地部「多数相続・多数墳墓等事務処理の手引き」(1996)

3 空家等の状況別の所有者情報調査の方法と空家等所有者が把握

できなかった場合の解決方法

「(1) 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない空家等」、「(2) 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している空家等」の状況の把握や解決方法などについて紹介します。

(1) 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない空家等

①空家等の状況

所有者情報を調査した結果、相続により所有権登記名義人等とは異なる所有者が存在することが判明する場合があります。例えば、登記事項証明書では、表題部の登記の日付又は権利部の受付年月日が古く、所有権登記名義人等の住民票の写し等を取得したところ、所有権登記名義人等が死亡しており、これに伴い相続が発生していることが判明することがあります。相続が発生することにより、当該空家等は原則的に相続人らの共有物になります。

②相続人を特定することができなかった場合の解決方法

調査の結果、共有者である相続人の所在が不明である場合には不在者財産管理制度の活用を、そもそも所有者であった所有権登記名義人等に相続人が全くいない場合や相続人全員が相続放棄した場合には相続財産管理制度の活用を検討します。

(2) 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している空家等

①空家等の状況

登記記録に記録された住所が外国である場合のほか、登記記録に記録された住所から外国に転出等しているものの、登記記録が変更されていない場合には、所有権登記名義人等又はその相続人について、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の(除票の)写しを確認することによって、外国居住者であることが判明する場合があります。

なお、住民票の除票の写し等や戸籍の附票の(除票の)写しには、海外の住所までの記載が求められていないこともあり、国又は地域の名称までの記載にとどまることもあります。また、住民票の除票や戸籍の附票の除票の保存期間は消除された日から5年間であることから、保存期間満了後は所有者が居住する国又は地域も把握することができない場合や、終戦前に本土から転出し、終戦後に戸籍を持ち帰っていない場合もあります。こうした場合には、登記記録上の住所地において近隣住民等への聞き取り調査を行います。

②調査方法

所有権登記名義人等又はその相続人が外国に在住していると判明した場合、

- ・まずは親族や知人に対する聞き取りを行います。
- ・次に当該国に日本人会・県人会（※）等の組織があれば都道府県の国際課等を通じて照会を行います。
- ・また、外務省の「所在調査」を活用することも考えられますが、対象者の国籍が日本国籍のままで生存が見込まれること、3親等以内の親族や官公署等しか利用できないことに留意が必要です。

○所在調査

所在調査とは、外務省が実施するもので、海外に在住する日本国籍を有する邦人の所在について、管轄在外公館にて把握できる資料を中心に調査する制度です。3親等以内の親族、裁判所、官公署、弁護士会からの依頼に限って実施されます。また、国（あるいは地域）を限定して実施されるため、被調査人の所在する国や地域を特定する資料があり、親族間において長きにわたり連絡がとれない状況が続き、その所在を親族間で確認できない場合に限られます。

（外務省ウェブサイト 所在調査について）

<http://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/todoke/shozai/>

（※）「福岡県人会」について

福岡県人会への問い合わせ先及び照会方法については、以下のとおりとなります。

①問い合わせ先

○担当部署：企画・地域振興部 国際政策課 交流推進係

○連絡先：092-643-3201

②照会方法

○照会に必要な書類：特に定めなし

○その他：個人を特定するために、個人に関する情報をなるべく多く上記問い合わせ先へ提供してください。

③所有者を特定することができなかった場合の解決方法

所有者が不在者である場合には、不在者財産管理制度の活用を検討します。なお、不在者財産管理人選任の申立て後に、家庭裁判所から資料の追加提出を求められるほか、家庭裁判所において必要な調査（家族や入国管理局への照会などが考えられます。）を行うこともあります。

4. 所有者探索や制度活用に係る費用や補助制度について

ここでは、1から3で紹介した所有者の探索や制度活用に当たり参考となる

- (1) 専門家に依頼できる業務内容
- (2) 所有者の探索や制度活用等に必要な費用
- (3) 所有者の探索等に活用できる補助制度

について紹介します。

なお、専門家へ業務委託する際の詳細な手続、必要となる書類等、及び報酬金額等は、実際の事業内容や状況により大きく変動するため、詳細については実際の業務に応じて事前に依頼する専門家等へ確認する必要があります。

(1) 専門家に依頼できる業務内容について

1 から 3 で紹介した所有者の探索や制度活用に当たっては、各種の専門家の協力を得ながら業務を進めることで、効率的に事業を進捗させることが可能となります。以下に示す各士業等については、受託できる業務に重複もあり、場合によってはいずれの専門家に相談するべきか、判断しづらいことがあります。

このため、以下ではそれぞれの士業等に依頼できる主な業務について紹介します。

①弁護士

- ・財産管理制度に関する相談・申立て手続の代行業務
- ・財産管理人としての業務
- ・その他法律問題全般に関する相談・手続等（訴訟手続等）
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認

②司法書士

- ・権利に関する登記手続の代理業務
- ・財産管理制度に関する相談・申立書の作成業務
- ・財産管理人としての業務
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認

③土地家屋調査士

- ・表示に関する登記手続の代理業務（土地の分筆登記等）
- ・土地の境界に関する業務
（土地の境界の調査・測量、筆界特定制度の申請代理業務）

④行政書士

- ・権利義務・事実証明に関する書類（親族・相続関係図、遺産分割協議書等）の作成業務
- ・上記業務に伴う、所有権登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認

⑤不動産鑑定士

- ・不動産の鑑定評価業務
- ・不動産の利用や取引等に関する相談業務

(2) 所有者の探索や制度活用等に必要な費用について

所有者の探索や制度活用等に必要な費用について、以下のとおり紹介します。

①財産管理制度の活用に係る費用

跡地の活用等を行うべく不在者財産管理制度や相続財産管理制度を活用する場合、家庭裁判所への申立てにより財産管理人の選任を受けて、その財産管理人との間で必要な契約等を行うこととなります。一連の手続については、司法書士等の専門家の助言を受けるか、専門家に委託して実施することが一般的です。ここではその際に要する費用についてまとめました。

(a) 財産管理制度の申立手数料

家庭裁判所への財産管理制度の申立ての費用は印紙代（一件あたり 800 円）、連絡用の郵便切手（必要額は申立てを行う家庭裁判所へ確認）が必要です。

(b) 財産管理制度の官報公告料（相続財産管理制度の場合のみ）

相続財産管理制度においては、「相続人がいない」ことの確認のため、相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告及び相続人搜索の公告を行います。その際の官報公告料として 3,775 円が必要です。

(c) 財産管理制度の予納金（財産管理人報酬）

財産管理人の報酬は管理財産を処分した中から支払われますが、管理する財産が少なく報酬を捻出できないと見込まれるときには、申立人は報酬の相当額を予納金としてあらかじめ家庭裁判所に納めることが求められます。予納金の金額については申立てを行った家庭裁判所の指示に従って納めることとなります。

管理する財産により金額は異なりますが、家庭裁判所や財産管理人との調整により予納金が不要となった事例や、用地買収の対象となる財産の価値が低くても、不在者が持つ他の財産により予納金が不要となった事例があります。

(d) 財産管理制度における権限外行為許可の申請手数料

土地の活用を進めるため所有権の移転などをする場合は、家庭裁判所へ権限外行為許可を受ける必要があります。そのための申立手数料としての印紙代（一件あたり 800 円）、連絡用の郵便切手（必要額は申立てを行う家庭裁判所へ確認）が必要です。

②専門家に業務委託する際の報酬（参考金額）

(a) 弁護士

弁護士費用の金額は、主に「弁護士報酬（着手金・報酬金方式、時間制報酬方式等による）」のほか「実費」等がかかりますが、弁護士会が定める一般的な報酬基準はなく、個々の弁護士が設定する報酬基準に従って、事案ごとに弁護士が依頼者との契約によって定めることになっています。

また、弁護士費用は、事件の種類、手数の多寡及び事案の複雑さ等によって異なるため、詳しくは依頼する弁護士に事前に御確認ください。

(b) 司法書士

司法書士報酬の金額は、業務ごとに依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本司法書士会連合会では、司法書士に業務を依頼する場合に参考に資するため、全国の司法書士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています（2013年（平成25年）2月実施）。

このアンケートは、司法書士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合や、当該事業での所有権移転登記の前提となる登記がされていない場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されるほか、取引立会いの報酬、日当及び交通費等が発生することもあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する司法書士等に確認してください。また、ここで示した金額には登録免許税等のほか、所有者探索のため申請する登記事項証明書等に交付手数料は含みません。

・所有権移転登記—1 売買

売買を原因とする土地1筆及び建物1棟（固定資産評価額の合計1000万円）の所有権移転登記手続の代理業務を受任し、登記原因証明情報（売買契約書等）の作成及び登記申請の代理をした場合。

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
九州地区	24,925 円	41,934 円	87,611 円

・所有権移転登記—2 相続

相続を原因とする土地1筆及び建物1棟（固定資産評価額の合計1000万円）の所有権移転登記手続の代理業務を受任し、戸籍謄本等5通の交付請求、登記原因証明情報（遺産分割協議書及び相続関係説明図）の作成及び登記申請の代理をした場合。

※法定相続人は3名で、うち1名が遺産分割協議により単独相続した場合

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
九州地区	36,732 円	55,089 円	83,274 円

・所有権移転登記—3 名義人住所変更登記

土地1筆及び建物1棟に登記されている所有者の住所変更登記手続の代理業務を受任し、住民票の写し1通の交付請求及び登記申請の代理をした場合。

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
九州地区	7,192 円	11,944 円	28,889 円

(c) 土地家屋調査士

土地家屋調査士報酬額は、業務ごとに各土地家屋調査士と依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本土地家屋調査士連合会では、土地家屋調査士に業務を依頼する場合に参考に資するため、全国の土地家屋調査士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています(2013年(平成25年)2月実施)。

このアンケートは、土地家屋調査士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されることがあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する土地家屋調査士等に確認してください。また、ここで示した金額には登録免許税等のほか、所有者探索のため申請する登記事項証明書等に交付手数料は含みません。

・土地地目変更登記

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
全国	28,900 円	44,507 円	65,239 円
九州地区	29,990 円	44,100 円	62,629 円

・土地分筆登記(提出済み地籍測量図がある場合)

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
全国	110,297 円	237,967 円	383,934 円
九州地区	124,785 円	236,121 円	383,861 円

・土地分筆登記（測量資料等がない場合）

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
全国	227,841 円	470,306 円	793,189 円
九州地区	231,789 円	428,459 円	681,284 円

・土地分筆登記（地籍更正登記を伴う場合）

	低額者 10%の平均	全体の平均値	高額者 10%の平均
全国	319,201 円	736,140 円	1,223,433 円
九州地区	319,831 円	709,085 円	1,112,958 円

(d) 行政書士

行政書士報酬額は、業務ごとに各行政書士と依頼者との契約によって決定されており、具体的な基準はありませんが、日本行政書士連合会では、行政書士に業務を依頼する場合に参考に資するため、全国の行政書士に対してアンケートを実施し、その結果を公表しています（2011年（平成22年）実施）。

このアンケートは、行政書士が受任する頻度の高い一般的な依頼内容を想定しているため、所有者探索において特別な調査が必要となった場合などは、それぞれの状況に応じて基本的な報酬が加算されることがあります。ここで掲載する報酬金額等はあくまでも参考にとどめ、実際の業務における報酬等の詳細については、事前に依頼する行政書士等に確認してください。

・遺産分割協議書の作成

回答者	2万円 ～ 4万円 未満	4万円 ～ 6万円 未満	6万円 ～ 8万円 未満	8万円 ～ 10万円 未満	10万円 ～ 20万円 未満	20万円 ～ 30万円 未満	30万円 以上	平均	最値	最大値	最頻値	
477	83	148	138	22	10	54	9	13	59,388	1,000	2,068,730	50,000
100.0%	17.4%	31.0%	28.9%	4.6%	2.1%	11.3%	1.9%	2.7%				82件

・相続人及相続財産の調査

回答者	2万円 ～ 4万円 未満	4万円 ～ 6万円 未満	6万円 ～ 8万円 未満	8万円 ～ 10万円 未満	10万円 ～ 20万円 未満	20万円 ～ 30万円 未満	30万円 以上	平均	最値	最大値	最頻値	
302	42	93	86	12	11	41	9	8	64,358	2,500	735,000	50,000
100.0%	13.9%	30.8%	28.5%	4.0%	3.6%	13.6%	3.0%	2.6%				45件

(e) 不動産鑑定士

不動産の鑑定評価に係る報酬の金額は、業務ごとに対象不動産の種類・規模・等により依頼者との契約によって決定されます。

(3) 所有者の探索等に活用できる補助制度について

所有者の探索等に活用できる補助制度について、以下のとおり紹介します。

◆社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業〔空き家等所有者特定費〕）◆

空家等の所有者が不明な場合、その特定のために要する交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託料等について、助成を行うものです。

◇補助対象費：不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等を合計した額

◇補助率：補助対象費の1/2

◇補助要綱等：・社会資本整備総合交付金

第6. 一〔基幹事業〕. ⑮地域住宅計画に基づく事業

・住宅地区改良事業等対象要綱 第4. 4. (4)

・小規模住宅地区等改良事業制度要綱 第12. 2. 五

◇その他：当交付金と別枠の「空き家対策総合支援事業」においても、同様の補助制度があります。ただし、空家等対策計画の策定や民間との連携等の要件があります。