

# 福井県空き家対策マニュアル

[ 第Ⅲ版 ]

令和6年3月 改定

福井県空き家対策協議会

## 福井県空き家対策マニュアルの目的

近年の少子高齢化、人口減少、経済状況の変化等を背景に、適切に維持管理がなされずに老朽化が進行している建築物が増加しており、特に長年利用されず放置された空き家は、適切な維持管理がなされないまま老朽化が進行し、隣接する建築物等、周辺的生活環境に悪影響をおよぼしている事例が多くみられるようになった。

このような中、空き家等の適正管理条例の制定が全国で進み、県内でも9つの市町が条例を制定（平成27年8月現在）し、空き家等の所有者等に対し、個人財産である空き家等の適正管理を求めている。また、空き家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年5月26日に完全施行されたところである。

福井県においては、平成24年度に県と県内市町により構成された空き家対策市町連絡調整会議を設置し、県内全域での空き家実態調査の実施や情報共有等を図ってきたが、平成25年度からは、構成員に関係団体や専門家（弁護士、司法書士）を加え、福井県空き家対策協議会（以下「協議会」という。）に名称を変更するとともに、多岐にわたる空き家問題への対応策について協議・検討を行っている。

今回、県内市町の空き家対策への支援を目的に「福井県空き家対策マニュアル」として、以下の項目についてとりまとめた。

### 【平成25年度】

- 空き家所有者等の特定に関する有効な手段の整理
- 危険な空き家の判断基準の検討

### 【平成26年度】

- 行政代執行による除却の事務手続き
- 法人破産における残存建築物への対応

### 【平成27年度】

○空家等対策の推進に関する特別措置法の施行、基本方針および「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策定に伴う修正

令和5年12月13日には、空き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。以下「改正法」という。）が施行され、同時に『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』（以下「ガイドライン」という。）が国から示されており、本マニュアルはガイドラインと併せて空き家対策の実施の参考とされたい。

なお、本マニュアルの内容は絶対的なものではなく、状況等に応じて様々な方法、手順があり得ることに留意の上で参考とされたい。

今後、本マニュアルは、県内市町が作成する空家等対策計画等を踏まえ、適宜内容の追加、編集等を行うことにより、実務上、より実効性のあるマニュアルに更新していきたいと考えている。

# 目次

## 福井県空き家対策マニュアルの目的

<b>I 空き家所有者等の特定</b>	P I-1
1. 空き家所有者等の特定の手順	P I-1
<b>空き家所有者等特定フロー図</b>	P I-2
2. 空き家所有者等特定の概要	P I-3
<b>A. 行政資料による情報収集</b>	P I-3
住民票情報・・・住民票の写し/記載事項証明書	P I-5
戸籍情報・・・戸籍事項証明書（全部・個人）/戸籍の附票	P I-6
建物や土地に関する登記簿情報・・・登記事項証明書	P I-7
<参考 I-1-1> 個人情報保護に関するいわゆる「過剰反応」に係るQ&A 抜粋 （北海道総務部人事局法制文書課行政情報センター）	P I-9
<参考 I-1-2> 建物に関する登記事項証明書の例	P I-10
<b>B. 所有者の実態調査/相続人調査</b>	P I-11
相続人の調査	P I-13
戸籍情報・・・除籍事項証明書（全部・個人）/改正原戸籍	P I-14
<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	P I-15
<b>C. 所有者・相続人等が特定できない場合の対応</b>	P I-19
不在者財産管理人制度	P I-21
<参考 I-3-1> 裁判所HP記載内容 /不在者財産管理人の選任	P I-23
<参考 I-3-2> 不在者財産管理人制度 フローチャート	P I-25
失踪宣告制度	P I-26
<参考 I-4-1> 裁判所HP記載内容 /失踪宣告	P I-27
<参考 I-4-2> 失踪宣告制度 フローチャート	P I-29
相続財産清算人制度	P I-30
<参考 I-5> 裁判所HP記載内容 /相続財産管理人の選任	P I-32
所有者不明建物管理制度	P I-34
管理不全建物管理制度	P I-36

**Ⅱ 空き家等の「管理不全な状態」の判断基準（例）**

PⅡ-1

＜参考Ⅱ－１＞

県内市町の空き家等の適正管理条例における「管理不全な状態」の規定

PⅡ-1

＜参考Ⅱ－２－１＞

住宅の不良度の判定基準（木造住宅等）

（外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） [国土交通省 住宅局 住環境整備室]

PⅡ-3

＜参考Ⅱ－２－２＞

住宅の不良度の判定基準（木造住宅等）（外観目視により判定できる項目）

（外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） [国土交通省 住宅局 住環境整備室]

PⅡ-4

＜参考Ⅱ－３＞ 住宅地区改良法施行規則

PⅡ-5

＜参考Ⅱ－４＞

木造建築物の応急危険度判定調査表

（被災建築物応急危険度判定マニュアル [一般財団法人 日本建築防災協会] より）

PⅡ-12

**引用・参照文献**

- ・土地所有者情報調査マニュアル [平成24年 国土交通省 土地・建設産業局]
- ・外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） [平成23年12月 国土交通省住宅局]
- ・被災建築物応急危険度判定マニュアル [一般財団法人 日本建築防災協会]

※その他、引用または参照した文献等については、別途引用元または参照元記載

# I 空き家所有者等の特定

## 1. 空き家所有者等の特定の手順

管理不全な空き家の発生には、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、さらに適正な管理がされず放置されるまでには、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者が決まらない等の法律的な理由等、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。

建物を管理不全な状態で放置した結果、建物の倒壊・飛散、屋根雪等の落雪によって、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き家は、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、管理者としての意識が低いことや、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している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。

行政側からのアプローチに際し、所有者の把握には多くの困難が予想されることから、所有者の把握を可能な限り円滑かつ効率的に実施するため、空き家の所有者等の特定に向け、一般的に想定しうる手順を示す。

### <参照条文>

民法（明治29年4月27日法律第89号）

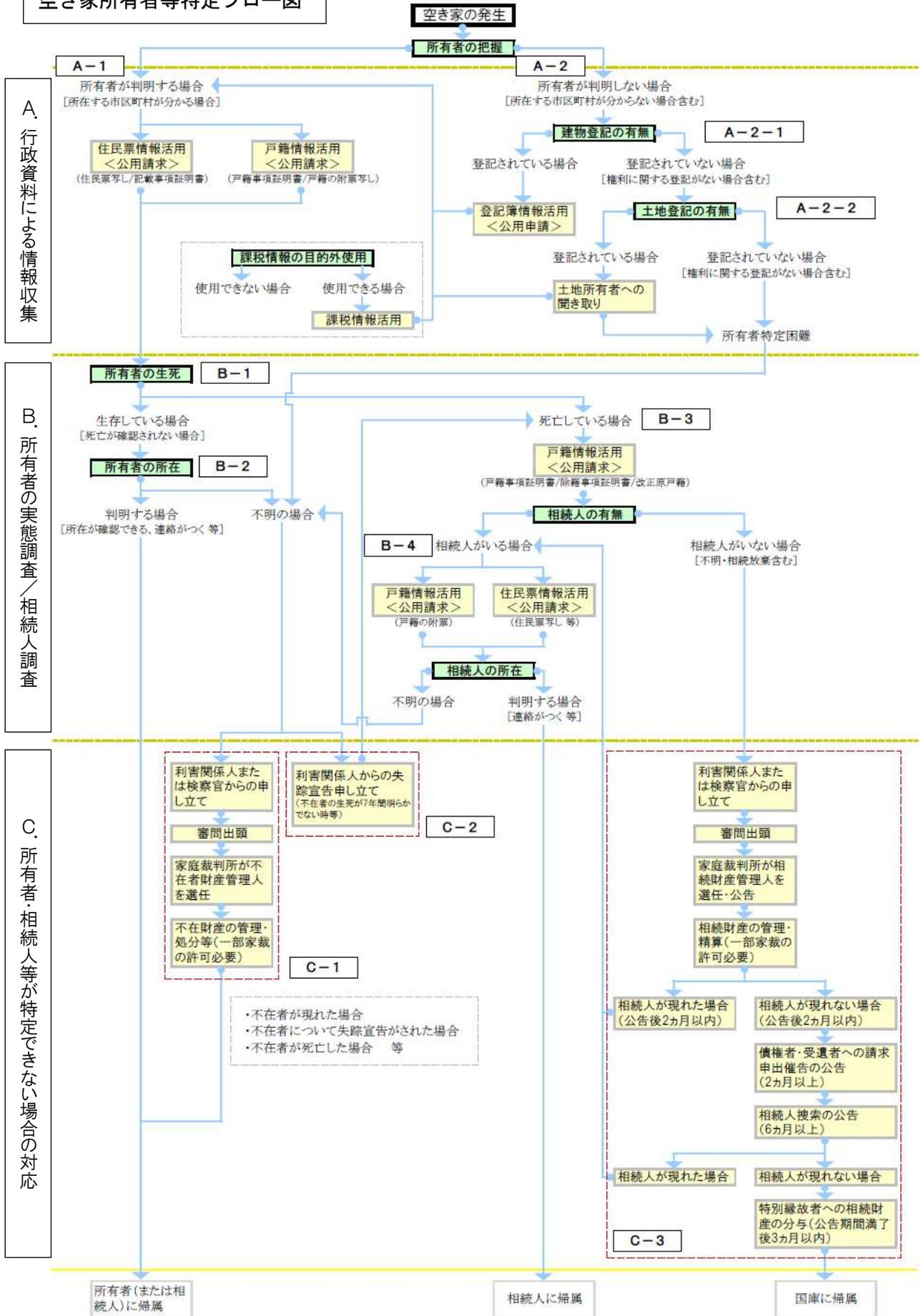
（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第七百七条 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。

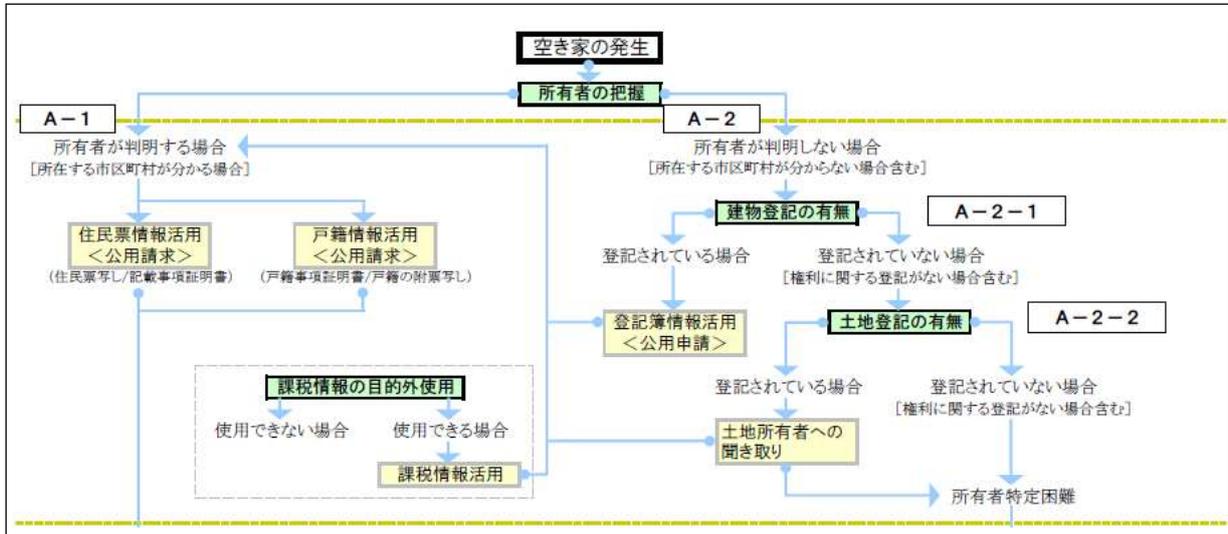
# 空き家所有者等特定フロー図



参照) 国土交通省中国地方整備局建政部 空き家対策意見交換会第2回会議資料

## 2. 空き家所有者等特定の概要

### A. 行政資料による情報収集



自治会長、町内会長およ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。

#### A-1 所有者が判明する場合 → 住民票情報または戸籍情報の収集（公用申請）・活用

聞き取り等により所有者が判明し、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し、所有者の生死および所有者の所在の確認に活用する。

#### ⇒ 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）・活用

聞き取り等により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が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簿情報（登記事項証明書）を公用申請により収集し、所有者の所在の確認に活用する。

**A-2-1 建物登記の有無を確認**

①登記されている場合

→ 登記簿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、建物所有者が登記簿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権利に関する登記がされていない（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

→ 空き家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権利に関する登記がされていない（所有者が確知できない）場合

→ 空き家の管理人選任等の対応を検討 ⇨ **C-1** **C-2** へ

※法第10条により、固定資産税の課税情報の目的外利用が可能となったため、課税情報の活用による建物所有者の特定を図ることも可能である。

## 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）
- ・住民となった年月日（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
- ・個人番号
- ・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）

第十二条の二 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八号の二及び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八号まで、第九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同項に規定する住民票の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）

第十条の二 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簿情報・・・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を公示することであり、登記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、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を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。

※ 登記簿の謄本を取るときは、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。

## (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18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)

第百十九条 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 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概要を記載した書面の交付を請求することができる。

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)

第十八条 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。

<参考 I-1-1> 個人情報保護に関するいわゆる「過剰反応」に係るQ&A 抜粋  
(平成23年2月 北海道総務部人事局法制文書課行政情報センター)

**A 7 : 本人の利益や社会公共の利益になる場合などには、目的外の利用や提供を認める条例などの運用により、可能となります。**

道庁や市町村等の役所には、各種の調査や届出などにより多くの個人情報が集まっています。

個人情報は、人の思想や宗教、身体的特徴、健康状態、家族構成、学歴、職歴、住所、所属団体、財産、所得などいわゆるプライバシーに属すると考えられる情報ですから、道条例では、同じ道庁の中であっても、本来の目的以外で利用することはできないこととされており、大半の市町村の条例でも同様に規定されています。

しかし、道の条例でも、多くの市町村の条例でも、目的外利用の制限を原則としてはいますが、本人の利益や社会公共の利益になる場合など一定の場合には、個人情報を目的外に利用することや、さらには役所以外の第三者に提供することを認めています。

**□目的外利用や第三者への提供の例外(道条例の場合)**

- ・ 法令等の規定に基づくとき。
- ・ 本人の同意があるとき。
- ・ 個人の生命、身体又は財産の安全を守るため緊急かつやむを得ないと認められるとき。
- ・ 道庁内で利用する場合であって、事務の執行に必要な限度で利用し、かつ、利用することについて相当の理由があるとき。
- ・ 国や市町村等に提供する場合であって、当該個人情報の提供を受ける者が、事務の執行に必要な限度で利用し、かつ、利用することについて相当の理由があるとき。
- ・ 以上の場合のほか、専ら統計の作成又は学術研究の目的のために個人情報を提供するとき、本人以外の者に提供することが明らかに本人の利益になるとき、その他個人情報を提供することについて特別の理由があるとき。
- ・ 以上の場合のほか、審査会の意見を聴いた上で、公益上の必要その他相当の理由があると認めるとき。

このように、道の条例であれば、目的外に利用することや道庁外の役所に提供することについて相当の理由があるときや、提供することが明らかに本人の利益になるとき、さらに、情報公開・個人情報保護審査会の意見を聴いた上で公益上の必要その他相当の理由があるときには、個人情報を本来の目的以外に使用したり、第三者に提供することができることとされています。

ただし、このような利用や提供はあくまでも例外的な扱いですから、本人及び第三者の権利利益を不当に侵害することのないようにしなければならないことは言うまでもありません。

**□参考～室蘭市の事例**

情報公開・個人情報保護審査会の答申を得て、空き家・空き地に対する苦情などの対応のため、その所有者等を確認する場合などにおいて、課税情報等のうち所有者等の連絡先の情報のみを利用又は提供する場合には、個人情報を市役所内の複数の課で共有したり、市役所以外の行政機関に提供できるようにしています。

<参考にした資料>

・ 室蘭市情報公開・個人情報保護審査会 答申第1号(平成16年10月1日)

**<補足事項>**

固定資産課税台帳に記載されている事項は、原則として地方税法第22条(秘密えいに関する罪)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できないが、所有者の氏名、住所等の情報であって登記簿に記載されている情報と一致している情報に限っては、一般に公開されている情報であり同条の秘密には該当しないため、例外的に利用することができる。

個人情報の目的外利用になるため、個人情報保護条例等に基づき、適切に取り扱うことが求められる。

<参考 I-1-2> 建物に関する登記事項証明書の例

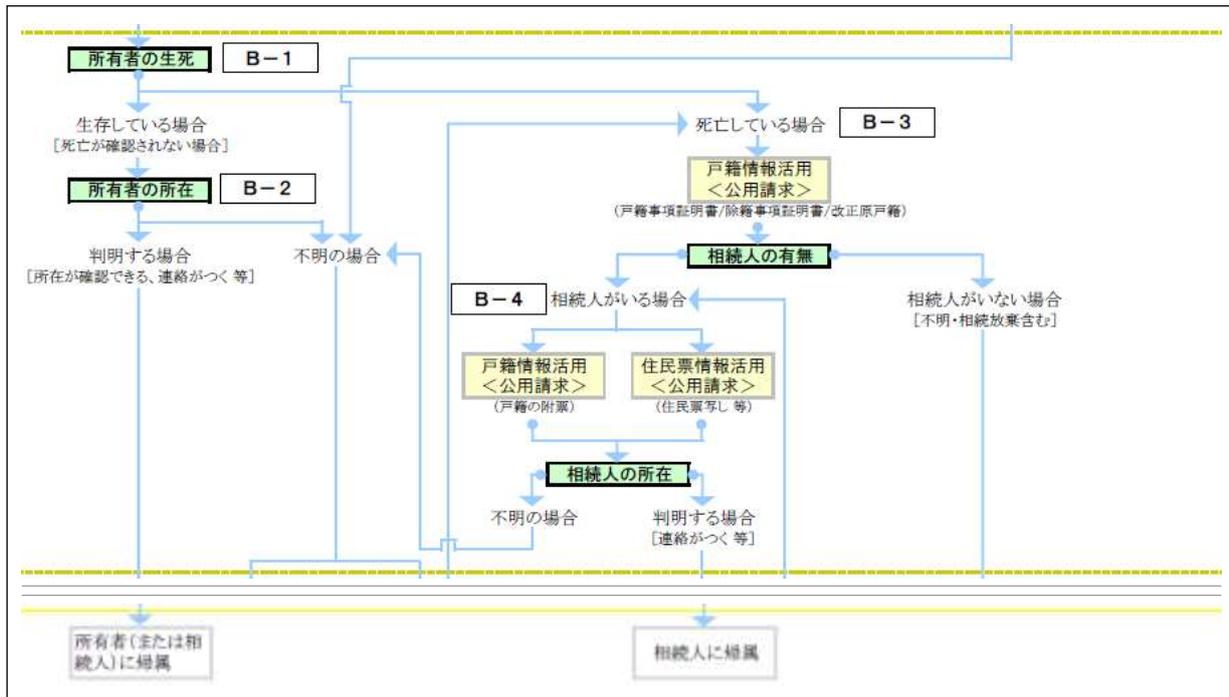
表題部 (主である建物の表示)				調製	不動産番号
東京都特別区南都町一丁目101				[空白]	00000000000000
所在図番号 [空白]					
所在 特別区南都町一丁目 101番地				[空白]	
家屋番号 101番				[空白]	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階	80.00	令和1年5月1日新築 〔令和1年5月7日〕	
		2階	70.00		
表題部 (附属建物の表示)					
符号	①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
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 目録別第2340号		
共同担保目録					
記号及び番号		別第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	[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 D12445 ( 2/3 ) 1/2

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

## B. 所有者の実態調査／相続人調査



A. 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 ⇨ **空き家の適正管理、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 → 空き家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できた場合は、死亡した所有者の戸籍情報（戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改正原戸籍（謄本、抄本））を公用申請により収集し、相続人の有無について調査する。

- 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、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  
→ 相続財産管理人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、財産を現に占有しているときは、相続人または相続財産清算人に対して財産を引き渡すまでの間は、財産を保存しなければならないこと（民法第940条）等説明し、空き家の保存行為を要請する。

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、相続財産管理人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。

#### <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）

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

### 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、改正原戸籍）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  
→ 空き家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  
⇨ **空き家の適正管理、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。

### （相続人および相続人一覧）

概要期間 順位	第一順位	第二順位	第三順位
応急措置法 S22. 5. 3～S22. 12. 31	配偶者 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）/改正原戸籍

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り、従来の除籍謄本、除籍抄本が電算化によって改製されたものである。

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るため、まだコンピュータ化していない自治体有

### （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、除籍簿の保存期間に関しては、「当該年度の翌年から80年とする。」と定められていたが、平成22年6月1日に戸籍法施行規則等の一部を改正する省令が施行され、「除籍簿の保存期間は、当該年度の翌年から150年とする。（戸籍法施行規則第5条第4項）」へと改められた。

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。

**Q1 相続関係の手続で戸籍謄本等が必要なのは、どうしてですか。**

A1 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。

※Q2、Q3掲載省略

**Q4 戸籍謄本等は、実際にどのようにして入手するのですか。**

A4 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よいでしょう。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。

なお、令和6年3月1日以降、戸籍謄本等に関する「広域交付制度」の導入により、戸籍に記載がある本人又はその配偶者、直系尊属（父母、祖父母等）及び直系卑属（子、孫等）の戸籍謄本等※については、最寄りの市町村役場の窓口で取得の手続きができるようになります。その詳細については、市町村役場の窓口でご確認ください。

※父母の戸籍から除籍した後の兄弟姉妹の戸籍謄本等は対象とはなりません。

- 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、定額小為替、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。

**Q5 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がありますか。**

A5 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り込まれています。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、この場合は「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が、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、被相続人の誕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。



**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も触れておきます。

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ましょう。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。

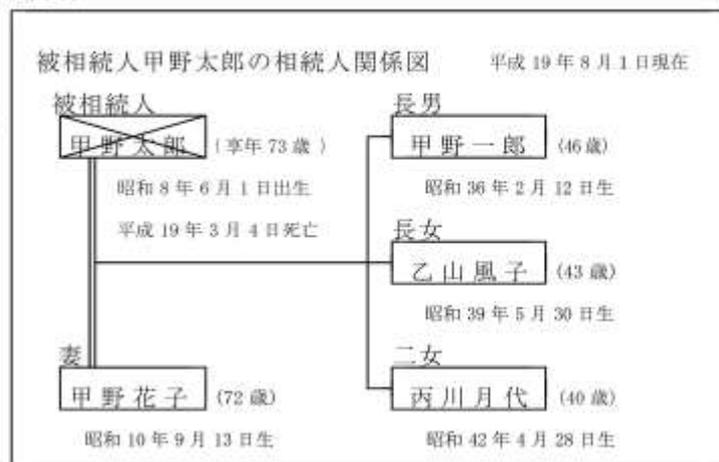
② 入手した戸籍を点検する中で、被相続人の身分事項欄に養子縁組や認知の記載が見られることがあったり、ある戸籍では続柄の途中が抜けていたりする場合があります（例えば、長男と三男の記載はあるのに、二男の記載がないなど）。養子縁組や認知によってさらに戸籍が作られていないか、続柄が抜けているのであれば、いつの段階で除籍されたかなどを調べ、相続人の範囲が確定できるまで、戸籍を集めてください。

以上のポイントを押さえておけば、相続関係手続のための戸籍収集は、基本的に御自身で対応できます。なお、以下の見本のとおりに、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。

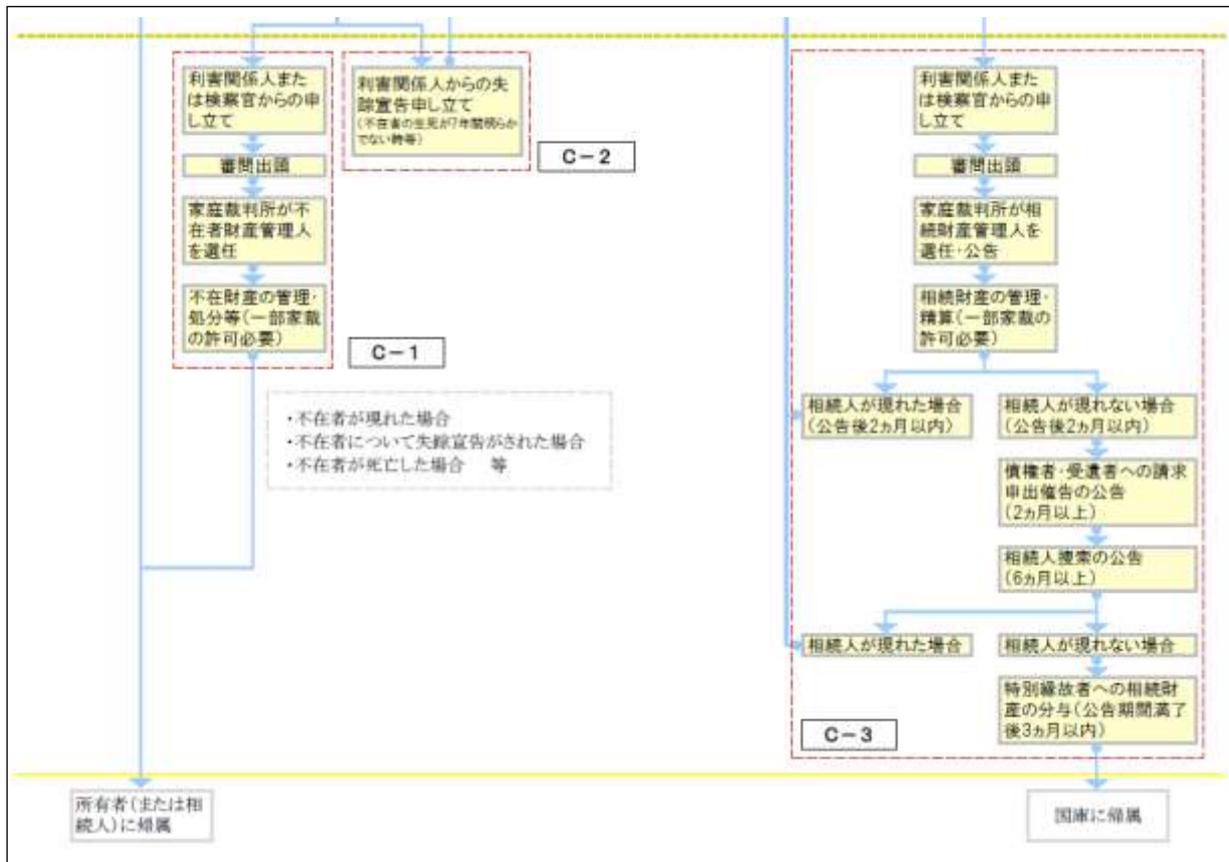
(表2)

戸籍に見られる漢数字の表記例	
※ 下線の文字はよく見られる表記です。	
壹、 <u>壹</u>	(いち)
朔	(ついたち)
弐、 <u>貳</u>	(に)
參、 <u>参</u>	(さん)
拾	(じゅう)
廿	(にじゅう)
卅、 <u>卅</u>	(さんじゅう)

(図4)



## C. 所有者・相続人等が特定できない場合の対応



空き家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、空き家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。

◇空き家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) 不在者財産管理人制度
- (2) 相続財産清算人制度

◇空き家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す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。）

⇒ **空き家の適正管理、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、不在者財産管理人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 相続財産清算制度

**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、相続財産の清算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）による清算人選定の申立て

→ 家庭裁判所より申立人と認められ清算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。）

⇒ **空き家の適正管理、是正等について清算人（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、協議の相手方が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2（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

### 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、利害関係人等は、家庭裁判所に、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申立てを行うことができる。

選任された不在者財産管理人は、不在者のために、不在者の全財産を管理し、財産目録を作り、家庭裁判所に報告を行う。

### 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. 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 1 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 1 項

### 4. 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

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を置かなかったとき

### 5. 財産の範囲

不在者の全財産

※区分所有建物への適用：可能

### 6. 所有者の属性

自然人である場合に限られる

### 7. 申立先

不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所

### 8. 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙 800 円
- ・連絡用の郵便切手
- ・不在者の財産の内容から、不在者財産管理人が不在者の財産を管理するために必要な費用（不在者財産管理人に対する報酬を含む）に不足が出る可能性がある場合には、不在者財産管理人が円滑に事務を行うことができる相当額（予納金）

### 9. 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理人を選任するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される

- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

## 10. 管理人の資格

資格不要※

※通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断される。

弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもある

## 11. 管理人の権限

・保存行為

・利用又は改良を目的とする行為

※建物の処分（取壊し・売却）：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）

※遺産分割協議：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）

## 12. 管理の終了

・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※

・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

※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ではない点に留意

出典) 国土交通省：空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>)

### <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

### <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

<参考 I-3-1> 裁判所 HP 記載内容 / 不在者財産管理人の選任

([https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_05/index.html](https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html))

**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上の「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。）

**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）
- ・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）、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、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。

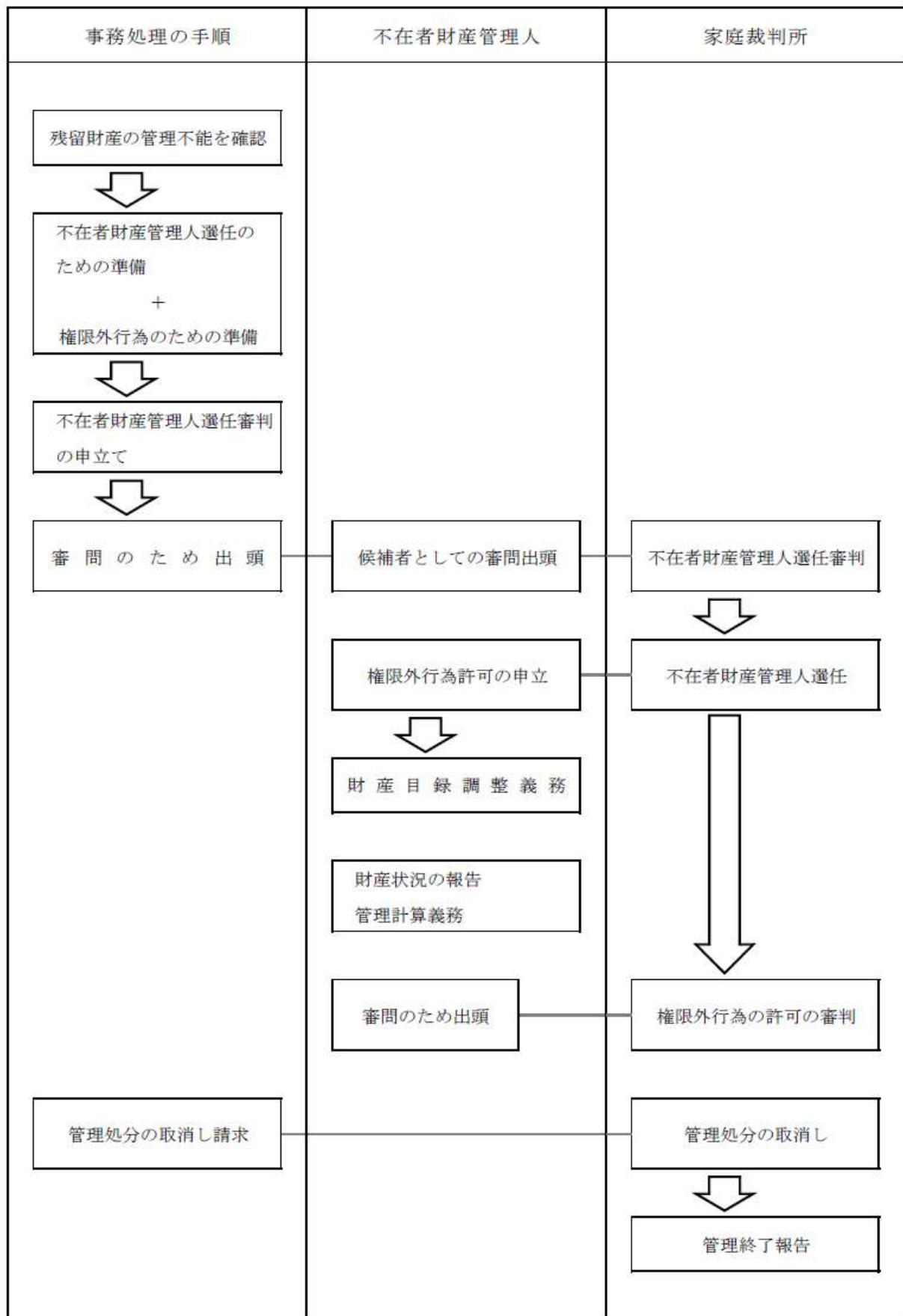
#### ※Q2のAについての補足（平成25年度 北海道町村会条例研究会第3回資料（H26.1.28）より）

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> 不在者財産管理人制度 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

### [目的]

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。

### [内容]

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））

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。

### （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

([https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_06/index.html](https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_06/index.html))

1. 概要

不在者（従来住所地又は居所を去り、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上の「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 4,179 円（失踪に関する届出の催告 2,650 円及び失踪宣告 1,529 円の合計額。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

- ・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。

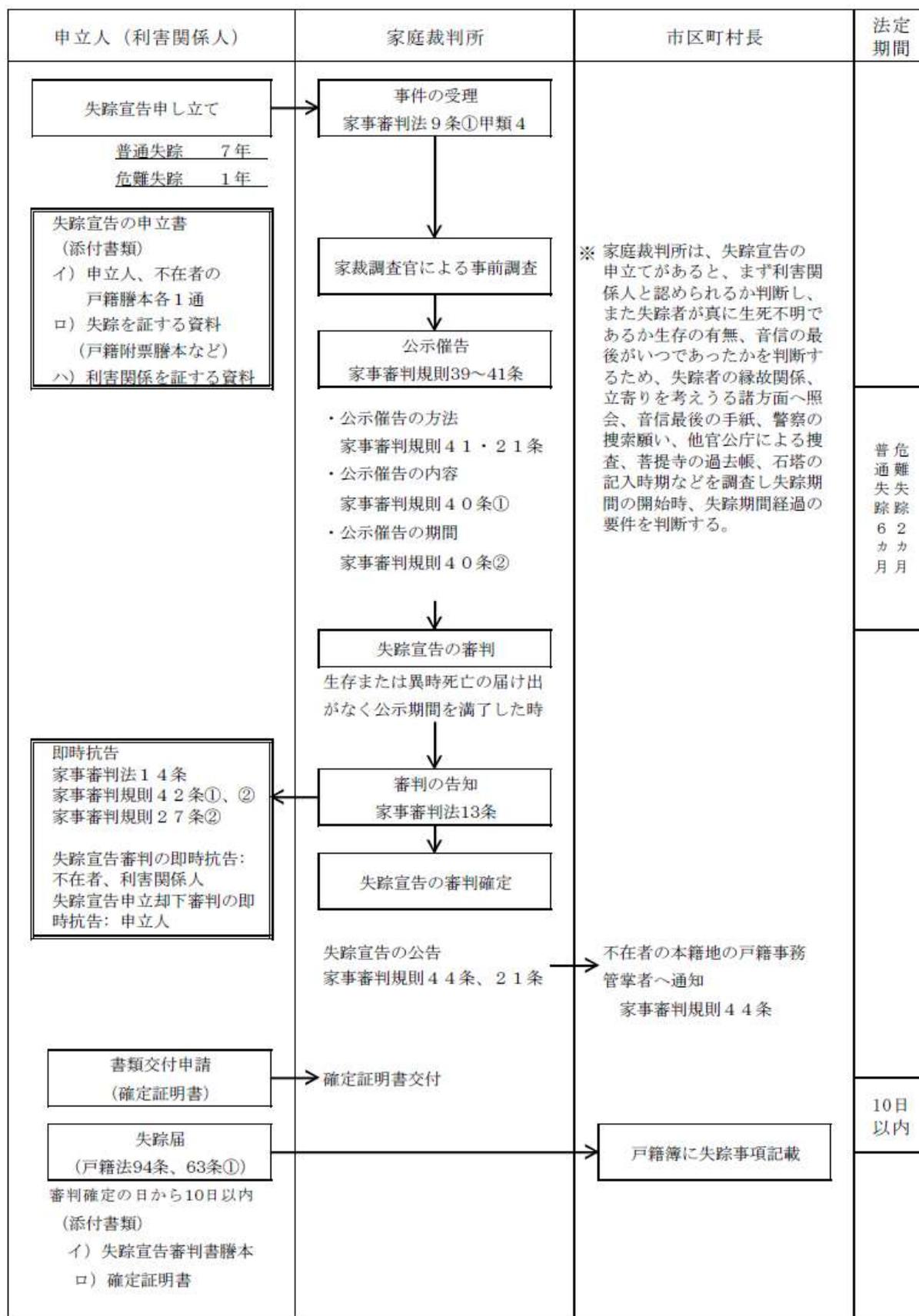
A. 申立人には、戸籍法による届出義務がありますので、審判が確定してから10日以内に、市区町村役場に失踪の届出をしなければなりません。届出には、審判書謄本と確定証明書が必要になりますので、審判をした家庭裁判所に確定証明書の交付の申請（Q5）をしてください。

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)

## 相続財産清算人制度

### 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、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができる。

相続財産清算人は、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になる。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。

### 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. 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 1 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 1 項

### 4. 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

- ・相続人のあることが明らかでないとき

### 5. 財産の範囲

相続財産全部

※区分所有建物への適用：可能

### 6. 所有者の属性

自然人である場合に限られる

### 7. 申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

### 8. 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙 800 円
- ・連絡用の郵便切手
- ・官報公告料 5,075 円
- ・相続財産の内容から、相続財産清算人が相続財産を管理するために必要な費用（相続財産清算人に対する報酬を含む）に不足が出る可能性がある場合には、相続財産清算人が円滑に事務を行うことができる相当額（予納金）

### 9. 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、清算人を選任するか判断

- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

## 10. 管理人の資格

資格不要※

※通常、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断される。  
弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもある

## 11. 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為
  - ※建物の処分（取壊し・売却）：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）
  - ※遺産分割協議：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）

## 12. 管理の終了

- ・相続財産が無くなった場合に手続終了※
  - ※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（民法 959 条）

出典) 国土交通省：国土交通省：空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料  
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>)

## <参考 I-5> 裁判所 HP 記載内容 / 相続財産清算人の選任

([https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_15/index.html](https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html))

### 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、相続財産の清算人を選任します。

相続財産清算人は、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になります。

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もあります。

### 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上の「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 5075 円（家庭裁判所の指示があつてから納めてください。）

※相続財産の内容から、相続財産清算人が相続財産を管理するために必要な費用（相続財産清算人に対する報酬を含む。）に不足が出る可能性がある場合には、相続財産清算人が円滑に事務を行うことができるように、申立人に相当額を予納金として納付していただくことがあります。

### 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

- ・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）
- ・相続財産清算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で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. 相続財産清算人に選任されるために、何か資格は必要なのですか。

A1. 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、相続財産を清算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. 相続財産清算人が選任された後の手続は、どのようになりますか。

A2. 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、相続財産清算人選任の審判をしたときは、相続財産清算人が選任されたことを知らせるための公告及び相続人を捜すための公告を6か月以上の期間を定めて行います。この公告の期間満了までに相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定します。
2. 1の公告があったときは、相続財産清算人は、2か月以上の期間を定めて、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（1の公告の期間満了までに2の公告の期間が満了するように公告します。）。
3. 1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。
4. 必要があれば、随時、相続財産清算人は、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。
5. 相続財産清算人は、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。
6. 5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。

A3. 「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3のとおり、Q2の1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、相続財産清算人等に問い合わせてください。

Q4. 相続財産清算人の報酬は、どのように支払われるのですか。

A4. 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、それを相続財産清算人の報酬にすることがあります。

## 所有者不明建物管理制度

### 1. 概要

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人が地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることで、その建物の管理を行う管理人を選定してもらう制度である。

管理命令の効力は、所有者不明建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

### 2. 申立人

- ・利害関係人

### 3. 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 2 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 5 項

### 4. 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

- ・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建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、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建物の共有持分）について、必要があると認めるとき

### 5. 財産の範囲

- ・所有者不明建物
- ・所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの）
- ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの）
- ・上記の処分等により管理人が得た財産

※区分所有建物への適用：不可

※区分所有建物については、所有者不明建物管理制度が適用されないため（区分所有法 6 条 4 項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、所有者不明建物管理命令の発令をすることはできない

### 6. 所有者の属性

自然人又は法人

### 7. 申立先

- ・所有者不明建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所

### 8. 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙（申立ての対象となる土地等（共有持分の場合はその持分）の筆数 1 筆につき 1,000 円
- ・郵便切手 6,000 円

- ・管理費用（売買や賃貸などの事務手続に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）や管理人報酬のための費用（予納金）

## 9. 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

## 10. 管理人の資格

- ・資格不要※

※事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任される

### 11. 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為
  - ※建物の処分（取壊し・売却）：可能（地方裁判所による権限外行為許可が必要）
  - ※遺産分割協議：不可

### 12. 管理の終了

- ・売却や賃貸等といった、所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、当該命令を取り消す
- ・同建物について、再び手続をする必要が生じた場合には、当該命令を取り消した決定の取消し又は再度の所有者不明建物管理命令申立てが必要（予納金の納付も必要）

出典）国土交通省：空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>)

#### <参照条文>

民法（明治29年4月27日 法律第89号）

（所有者不明建物管理命令）

第264条の8 裁判所は、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建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、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建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

2 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（共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物）にある動産（当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）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（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。））であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

3～5 省略

## 管理不全建物管理制度

### 1. 概要

所有者による管理が不相当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全建物管理命令を申し立てることができる。管理命令の効力は、管理不全建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

### 2. 申立人

利害関係人

### 3. 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 3 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 5 項

### 4. 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき

### 5. 財産の範囲

- ・管理不全建物
- ・管理不全建物にある動産（建物所有者が所有するもの）
- ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの）
- ・上記の処分等により管理人が得た財産

※区分所有建物への適用：不可

※区分所有建物については、管理不全建物管理制度が適用されないため（区分所有法 6 条 4 項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、管理不全建物管理命令の発令をすることはできない

### 6. 所有者の属性

自然人又は法人

### 7. 申立先

管理不全建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所

### 8. 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙（申立ての対象となる土地等（共有持分の場合はその持分）の筆数 1 筆につき 1,000 円
- ・郵便切手 6,000 円
- ・管理費用（管理不全状態の解消に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）や管理人報酬のための費用（予納金）

## 9. 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

## 10. 管理人の資格

資格不要※

※事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任される

## 11. 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為
  - ※建物の処分（取壊し・売却）：可能（地方裁判所による権限外行為許可及び所有者の同意が必要）
  - ※遺産分割協議：不可

## 12. 管理の終了

- ・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、管理不全建物管理人の選任処分を取り消す
- ・同建物について、再び管理不全状態を解消する必要がある場合には、管理不全建物管理人の再度の選任申立てが必要（予納金の納付も必要）

出典) 国土交通省：国土交通省：空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料  
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>)

〈参考 I-6〉 空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>)

	①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有権不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文	民法第25条第1項 ・利害関係人 ・被相続人 可能(第14条第1項) 可能(第42条第1項)	民法第952条第1項 ・利害関係人 ・被相続人 可能(第14条第1項) 可能(第42条第1項)	民法第264条の2第1項 ・利害関係人 可能(第14条第2項) 可能(第42条第5項)	民法第264条の8第1項 ・利害関係人 可能(第14条第2項) 可能(第42条第5項)	民法第264条の9第1項 ・利害関係人 可能(第14条第3項、第4項) 可能(第42条第5項)	民法第264条の14第1項 ・利害関係人 可能(第14条第3項) 可能(第42条第5項)
市町村長による財産管理人の選任要件	「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を置かなくてはならない」という旨の要件 ※民法第265条第1項	「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条	「所有権を知らず、又はその所在を知らず、又は他人が他人の共有に属する土地(土地が他人の共有に属する場合には、共有者を知らず、又はその所在を知らず、又はその所在を知らず)を知ることができず、又はその所在を知らず、又はその所在を知らず」という旨の要件 ※民法第264条の2第1項	「所有権を知らず、又はその所在を知らず、又は他人が他人の共有に属する土地(土地が他人の共有に属する場合には、共有者を知らず、又はその所在を知らず)を知ることができず、又はその所在を知らず、又はその所在を知らず」という旨の要件 ※民法第264条の8第1項	「所有権による土地の管理が不適当であることにより他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があるとき」という旨の要件 ※民法第264条の9第1項	「所有権による建物の管理が不適当であることにより他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があるとき」という旨の要件 ※民法第264条の14第1項
財産の種類	不在者の全財産	相続財産全部	・所有権不明土地 ・所有者不明土地にある動産(建物所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有権不明土地上に所有権不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理の対象とする ※民法第264条の2第1項	・所有権不明建物 ・所有者不明土地にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理の対象とする ※民法第264条の8第1項	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理の対象とする ※民法第264条の9第1項	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の処分等により管理人が得た財産 ※上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用	可能	可能	不可	不可	不可	不可
所有者の属性	自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先	家庭裁判所 (不在者の最後の住所地・居住地)	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)
保存行為及び改良を目的とする行為以外の管理人の権限	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要) 可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	不可	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)
管理の終了	・不在者が死したとき ・不在者について失踪宣告がされるとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなるとき	・相続財産がなくなるとき ・売却等を行った後に残った相続財産が清算されたとき	不可	不可	不可	不可

※参考)1)民法第951条「不在者の財産管理人の選任」(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf)より作成  
2)民法第264条の9第1項「管理不全土地の管理」(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf)より作成  
3)民法第264条の14第1項「管理不全建物の管理」(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf)より作成

## Ⅱ 空き家等の「管理不全な状態」の判断基準（例）

＜参考Ⅱ－１＞ 県内市町の空き家等の適正管理条例における「管理不全な状態」の規定

福井市空き家等の適正管理に関する条例（H25. 3. 26公布 / H30. 4. 1施行）

（情報提供）

第4条 何人も、空き家等が周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態（以下「管理不全状態」という。）にあると認めるときは、市長に対し、情報を提供することができる。

小浜市空き家等の適正管理に関する条例（H29. 10. 1施行）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）～（9）（省略）

（10）管理不全状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。

ア 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

イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 適正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

エ 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

鯖江市空家等の適正管理に関する条例（H30. 12. 28施行）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）管理不全な状態 適切な管理が行われていないことに起因して、次に掲げるいずれかに該当する状態をいう。

ア 建物その他の工作物の倒壊または破損により、人の生命もしくは身体または財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定者の侵入により、火災または犯罪を誘発するおそれがある状態

坂井市空家等の適正管理に関する条例（R5. 12. 18施行）

（空家等の適正管理）

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態にならないよう、常に空家等を適正に管理しなければならない。

（1）建物の老朽化が著しく倒壊のおそれがあること。

（2）自然現象により建築物が飛散すること。

（3）廃棄物の不法投棄場所になること。

（4）病虫害又は悪臭の発生場所になること。

（5）野犬、野良猫その他の鳥獣の住家になること。

（6）不特定者の侵入による火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態になること。

（7）交通の障害になること。

（8）前各号に掲げるもののほか、良好な景観及び快適な居住環境を著しく損なうこと。

#### 永平寺町空き家等の適正管理に関する条例（H27. 4. 1施行）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1）（省略）

（2）管理不全な状態 空き家等が次のいずれかの状態にあることをいう。

ア 空き家等が倒壊し、又は破損するおそれがある危険な状態であって、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定者の侵入により、火災又は犯罪等を誘発するおそれのある状態

ウ 草木等の繁茂又は害虫等の発生並びに廃棄物の不法投棄等により、周囲の生活環境の保全に支障を来すおそれのある状態

#### 南越前町空家等対策の推進に関する条例（H28. 9. 23施行）

（空家等の適切な管理）

第9条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態（以下「管理不全状態」という。）とならないよう、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

（1）特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）となっている状態

（2）建築部材若しくは附属する工作物の脱落、飛散、崩壊等又は立木竹の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態（前号に掲げる状態を除く。）

（3）所有者等以外の者が、正当な理由なく、侵入している状態その他犯罪又は青少年の非行行為の防止上支障が生じている状態（第1号に掲げる状態を除く。）

（4）交通の障害となっている状態（第1号に掲げる状態を除く。）

（5）前各号に掲げるもののほか、周辺において生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがある状態

#### おおい町空家等対策の推進に関する条例（R2. 4. 1施行）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）～（4）（省略）

（5）管理不全状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。

ア 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

イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 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

エ 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Ⅱ-2-1> 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）

（外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）〔国土交通省 住宅局 住環境整備室〕より）

※太字部分が外観目視の判定対象評価項目・内容

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(3)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(4)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20				
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電灯がないもの	20	30
(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10			
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	10	30
		(2)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
(3)水栓の使用法	イ 水栓を共用するもの	10			
ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20				
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
(2)雨水	兩種がないもの	10			
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
(3)台所の使用法	イ 台所を共用するもの	10			
ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20				
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内でないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
(4)便所の使用法	イ 便所を共用するもの	10			
ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20				

備考)1の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

<参考Ⅱ-2-2> 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）（外観目視により判定できる項目）  
 （外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）〔国土交通省 住宅局 住環境整備室〕より）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	
		③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	25 50 100	
2	構造の腐朽又は破損の程度	④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	100
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
			⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		⑧雨水	雨樋がないもの	10	
4	排水設備			30	

備考)一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

<参考Ⅱ-3> 住宅地区改良法施行規則（昭和三十五年六月二十七日建設省令第十号）（抜粋）

第一章 不良住宅の判定及び改良地区の指定

（住宅の不良度の測定方法等）

第一条 住宅地区改良法施行令（以下「令」という。）第一条第一項に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(は)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点）を合算することによって測定する。

- 一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。） 別表第一
- 二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二
- 三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅 別表第三

2 令第一条第二項に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が百以上であることとする。

別表第一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
一	構造一般の程度	(一) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(二) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20	
		(三) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(四) 床	主要な居室の床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(五) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(六) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		三	防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20				
(二) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの			10	
	ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの			20	
(三) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
(四) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの			10	
	ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの			20	
四	電気設備			(一) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの
		(二) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	10	30
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(三) 水栓の使用法	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(二) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(三) 台所の使用法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 便所の位置	便所が戸内でないもの	10	
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(四) 便所の使用法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20	
		備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。			

別表第二 鉄筋コンクリート造の住宅の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
一	構造一般の 程度	(一) 基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	60
		(二) 柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15	
		(三) 柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが〇・四以上〇・六未満のもの	20	
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが〇・四未満のもの	40	
		(四) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五) 増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋外側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六) 床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(七) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
(八) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			

(い)	(ろ)	(は)	(こ)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
二	構造の劣化 又は破損の 程度	(一) 床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(二) 基礎、柱、はり 又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(三) 壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		(五) 屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
三	防火上又は 避難上の構 造の程度	(一) 外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	60
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(二) 防火区画、界壁 等	イ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	15	
			ロ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(三) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	15	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	30	
四	電気設備	(一) 主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
		(二) 共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	10	30
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(三) 水栓の使用法	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(二) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(三) 台所の使用法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 便所の位置	便所が戸内でないもの	10	
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(四) 便所の使用法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20	
備考					
<p>一 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。</p> <p>二 この表において、強度指標Cは、次の数値を表すものとする。</p> $C = (0.3 \times Aw1 + 0.2 \times Aw2 + 0.1 \times Aw3 + 0.07 \times Ac) \div 1200 \times \Sigma Af \times (Fc \div 20)$ <p>Aw1＝一階の耐力壁の断面積の総和（両側柱付）（単位 平方ミリメートル）  Aw2＝一階の耐力壁の断面積の総和（片側柱付）（単位 平方ミリメートル）  Aw3＝一階の耐力壁の断面積の総和（柱なし（壁式等の場合））（単位 平方ミリメートル）  Ac＝一階の独立柱の断面積の総和（単位 平方ミリメートル）  ΣAf＝二階以上の床面積の総和（単位 平方メートル）  Fc＝コンクリート圧縮強度（単位 一平方ミリメートルにつきニュートン）</p>					

別表第三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
一	構造一般の程度	(一) 基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60
			ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15	
			ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
		(二) 耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が六十平方メートルを超える室があるもの	15	
			ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が六十平方メートルを超える室があるもの	30	

(い)	(ろ)	(は)	(こ)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
一	構造一般の 程度	(三) 耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10	
			ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20	
			ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40	
		(四) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五) 増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋外側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六) 床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(七) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
(八) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			
二	構造の劣化 又は破損の 程度	(一) 床（ただし、床組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(二) 基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(三) 壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	

(い)	(ろ)	(は)	(こ)	(ほ)				
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点				
二	構造の劣化 又は破損の 程度	(五) 開口部	イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10				
			ロ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15				
		(六) 屋根（ただし、小屋組が木造の場合にあつては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10				
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15				
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25				
三	(一) 外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	60				
		ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30					
		(二) 防火区画、界壁等	イ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの		15			
			ロ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの		30			
	(三) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	15					
		ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	30					
		四	電気設備		(一) 主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
					(二) 共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30			
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15				
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30				
		(三) 水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10				
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20				
		六	排水設備	(一) 汚水		イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
ロ 汚水の排水設備がないもの	20							
(二) 雨水	イ 雨樋がないもの			10				
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30			
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10				
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20				
		(三) 台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10				
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20				
		八	便所	(一) 便所の有無		便所がないもの又は仮設のもの	30	30
(二) 便所の位置	便所が戸内にないもの			10				
(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの			5				
	ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの			10				
(四) 便所の使用方法	イ 便所を共用するもの			10				
	ロ 便所を十戸以上で共用するもの			20				
備考 一の評価項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。								

＜参考Ⅱ-4＞ 木造建築物の応急危険度判定調査表

(被災建築物応急危険度判定マニュアル [一般財団法人 日本建築防災協会] より)

## 木造建築物の応急危険度判定調査表

※計欄は数字で記入

木

整理番号 \_\_\_\_\_ 調査日時 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 午前・午後 \_\_\_\_\_ 時 調査回数 \_\_\_\_\_ 回目

調査者氏名 (都道府県/No) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ )

**建築物概要**

1 建築物名称 \_\_\_\_\_ 1.1 建築物番号 \_\_\_\_\_

2 建築物所在地 \_\_\_\_\_ 2.1 住宅地図整理番号 \_\_\_\_\_

3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所  
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場  
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 ( \_\_\_\_\_ )

4 構造形式 1.在来軸組構造 2.枠組(壁)工法(ハイパー) 3.プレファブ 4.その他 ( \_\_\_\_\_ )

5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他 ( \_\_\_\_\_ )

6 建築物規模 1階寸法 約<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ m × <sup>b</sup> \_\_\_\_\_ m

建築物番号 \_\_\_\_\_  
 住宅地図整理番号 \_\_\_\_\_  
 3 \_\_\_\_\_  
 4 \_\_\_\_\_  
 5 \_\_\_\_\_ 附  
 a \_\_\_\_\_ m  
 b \_\_\_\_\_ m

**調査** 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)

1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 ( _____ )

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)
④建築物の1階の傾斜	1.1/60以下	2.1/60～1/20	3.1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

① \_\_\_\_\_  
 ② \_\_\_\_\_  
 ③ \_\_\_\_\_  
 ④ \_\_\_\_\_  
 ⑤ \_\_\_\_\_  
 ⑥ \_\_\_\_\_  
 判定 \_\_\_\_\_

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①瓦	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損
②窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
③外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剥離
④外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
⑤看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑦その他 ( _____ )	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランク	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

① \_\_\_\_\_  
 ② \_\_\_\_\_  
 ③ \_\_\_\_\_  
 ④ \_\_\_\_\_  
 ⑤ \_\_\_\_\_  
 ⑥ \_\_\_\_\_  
 ⑦ \_\_\_\_\_  
 判定 \_\_\_\_\_

**総合判定** (調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。)

1. 調査済 (緑)      2. 要注意 (黄)      3. 危険 (赤)

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

総合判定 \_\_\_\_\_

※鉄骨造建築物、鉄筋および鉄骨鉄筋コンクリート造建築物も別途有

## Ⅱ 空き家等の「管理不全な状態」の判断基準（例）

＜参考Ⅱ－１＞ 県内市町の空き家等の適正管理条例における「管理不全な状態」の規定

福井市空き家等の適正管理に関する条例（H25. 3. 26公布 / H30. 4. 1施行）

（情報提供）

第4条 何人も、空き家等が周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態（以下「管理不全状態」という。）にあると認めるときは、市長に対し、情報を提供することができる。

小浜市空き家等の適正管理に関する条例（H29. 10. 1施行）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）～（9）（省略）

（10）管理不全状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。

- ア 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
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 適正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
- エ 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

鯖江市空家等の適正管理に関する条例（H30. 12. 28施行）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）管理不全な状態 適切な管理が行われていないことに起因して、次に掲げるいずれかに該当する状態をいう。

- ア 建物その他の工作物の倒壊または破損により、人の生命もしくは身体または財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- イ 不特定者の侵入により、火災または犯罪を誘発するおそれがある状態

坂井市空家等の適正管理に関する条例（R5. 12. 18施行）

（空家等の適正管理）

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態にならないよう、常に空家等を適正に管理しなければならない。

- （1）建物の老朽化が著しく倒壊のおそれがあること。
- （2）自然現象により建築物が飛散すること。
- （3）廃棄物の不法投棄場所になること。
- （4）病虫害又は悪臭の発生場所になること。
- （5）野犬、野良猫その他の鳥獣の住家になること。
- （6）不特定者の侵入による火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態になること。
- （7）交通の障害になること。
- （8）前各号に掲げるもののほか、良好な景観及び快適な居住環境を著しく損なうこと。

#### 永平寺町空き家等の適正管理に関する条例 (H27. 4. 1施行)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) (省略)

(2) 管理不全状態 空き家等が次のいずれかの状態にあることをいう。

ア 空き家等が倒壊し、又は破損するおそれがある危険な状態であつて、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定者の侵入により、火災又は犯罪等を誘発するおそれのある状態

ウ 草木等の繁茂又は害虫等の発生並びに廃棄物の不法投棄等により、周囲の生活環境の保全に支障を来すおそれのある状態

#### 南越前町空家等対策の推進に関する条例 (H28. 9. 23施行)

(空家等の適切な管理)

第9条 空家等の所有者等は、当該空家等が次の各号のいずれかに該当する状態(以下「管理不全状態」という。)とならないよう、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

(1) 特定空家等(法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。)となっている状態

(2) 建築部材若しくは附属する工作物の脱落、飛散、崩壊等又は立木竹の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態(前号に掲げる状態を除く。)

(3) 所有者等以外の者が、正当な理由なく、侵入している状態その他犯罪又は青少年の非行行為の防止上支障が生じている状態(第1号に掲げる状態を除く。)

(4) 交通の障害となっている状態(第1号に掲げる状態を除く。)

(5) 前各号に掲げるもののほか、周辺において生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがある状態

#### おおい町空家等対策の推進に関する条例 (R2. 4. 1施行)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1)～(4) (省略)

(5) 管理不全状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。

ア 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

イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 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

エ 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Ⅱ-2-1> 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）

（外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）〔国土交通省 住宅局 住環境整備室〕より）

※太字部分が外観目視の判定対象評価項目・内容

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(3)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(4)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20				
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
		(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10			
		ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20		
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10			
		ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20		
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10			
		ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20		

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

<参考Ⅱ-2-2> 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）（外観目視により判定できる項目）  
 （外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）〔国土交通省 住宅局 住環境整備室〕より）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	
		2	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	
ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*		15		
	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*		25		
⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの		15		
	ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの		25		
	ハ 屋根が著しく変形したもの		50		
3	防火上又は避難上の構造の程度		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考)一の評価項目につき当該評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

\* 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

<参考Ⅱ-3> 住宅地区改良法施行規則（昭和三十五年六月二十七日建設省令第十号）（抜粋）

第一章 不良住宅の判定及び改良地区の指定

（住宅の不良度の測定方法等）

第一条 住宅地区改良法施行令（以下「令」という。）第一条第一項に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(は)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点）を合算することによって測定する。

- 一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。） 別表第一
- 二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二
- 三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅 別表第三

2 令第一条第二項に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が百以上であることとする。

別表第一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
一 構造一般の程度	(一) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	(二) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20	
	(三) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
	(四) 床	主要な居室の床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
	(五) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
二 構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
	(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
三 防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
	(二) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
		ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
	(三) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
	(四) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
		ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
四 電気設備	(一) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
	(二) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	10	30
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(三) 水栓の使用状況	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(二) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(三) 台所の使用状況	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 便所の位置	便所が戸内でないもの	10	
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(四) 便所の使用状況	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20	
		備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。			

別表第二 鉄筋コンクリート造の住宅の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
一	構造一般の 程度	(一) 基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	60
		(二) 柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15	
		(三) 柱及び耐力壁の断面積	イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが〇・四以上〇・六未満のもの	20	
			ロ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標Cが〇・四未満のもの	40	
		(四) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五) 増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋外側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六) 床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
(七) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10			
(八) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			

(い)	(ろ)	(は)	(こ)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
二	構造の劣化 又は破損の 程度	(一) 床	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(二) 基礎、柱、はり 又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(三) 壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		(五) 屋根	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
三	防火上又は 避難上の構 造の程度	(一) 外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	60
			ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(二) 防火区画、界壁 等	イ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	15	
			ロ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(三) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	15	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	30	
四	電気設備	(一) 主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
		(二) 共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	10	30
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(三) 水栓の使用状況	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(二) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(三) 台所の使用状況	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 便所の位置	便所が戸内でないもの	10	
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(四) 便所の使用状況	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20	
備考					
一 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					
二 この表において、強度指標Cは、次の数値を表すものとする。					
$C = (0.3 \times Aw1 + 0.2 \times Aw2 + 0.1 \times Aw3 + 0.07 \times Ac) \div 1200 \times \Sigma Af \times (Fc \div 20)$					
Aw1＝一階の耐力壁の断面積の総和（両側柱付）（単位 平方ミリメートル）					
Aw2＝一階の耐力壁の断面積の総和（片側柱付）（単位 平方ミリメートル）					
Aw3＝一階の耐力壁の断面積の総和（柱なし（壁式等の場合））（単位 平方ミリメートル）					
Ac＝一階の独立柱の断面積の総和（単位 平方ミリメートル）					
$\Sigma Af$ ＝二階以上の床面積の総和（単位 平方メートル）					
Fc＝コンクリート圧縮強度（単位 一平方ミリメートルにつきニュートン）					

別表第三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
一	構造一般の程度	(一) 基礎	イ 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60
			ロ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15	
			ハ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
		(二) 耐力壁の配置	イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が六十平方メートルを超える室があるもの	15	
			ロ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が六十平方メートルを超える室があるもの	30	

(い)	(ろ)	(は)	(こ)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点	
一	構造一般の 程度	(三) 耐力壁の構造	イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10	
			ロ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもののうち、二つの要件を満たすもの	20	
			ハ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40	
		(四) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(五) 増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁（屋外側に増築が行われたものに限る。）又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(六) 床	イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			ロ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが四十五センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(七) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
(八) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			
二	構造の劣化 又は破損の 程度	(一) 床（ただし、床組が木造の場合にあっては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			ロ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(二) 基礎、柱、はり又は耐力壁	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			ロ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ハ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			ニ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(三) 壁（耐力壁を除く。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			ロ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ハ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(四) 外壁	イ 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れのあるもの	15	
ロ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25				

(い)	(ろ)	(は)	(こ)	(ほ)			
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高 評点			
二	構造の劣化 又は破損の 程度	(五) 開口部	イ 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10			
			ロ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15			
		(六) 屋根（ただし、小屋組が木造の場合にあつては、別表一の測定基準及び評点を適用するものとする。）	イ 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10			
			ロ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15			
			ハ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25			
三	(一) 外壁、開口部等	イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	60			
		ロ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30				
	(二) 防火区画、界壁等	イ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	15				
		ロ 防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30				
	(三) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	15				
		ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	30				
	四	電気設備	(一) 主要な居室の電燈		主要な居室に電燈がないもの	20	30
			(二) 共用部分の電燈		共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30		
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15			
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30			
		(三) 水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10			
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20			
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30		
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20			
		(二) 雨水	雨樋がないもの	10			
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30		
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10			
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20			
		(三) 台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10			
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20			
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30		
		(二) 便所の位置	便所が戸内にないもの	10			
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5			
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10			
		(四) 便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10			
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20			
		備考 一の評価項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

<参考Ⅱ-4> 木造建築物の応急危険度判定調査表

(被災建築物応急危険度判定マニュアル [一般財団法人 日本建築防災協会] より)

## 木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入

木

整理番号 \_\_\_\_\_ 調査日時 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 午前・午後 \_\_\_\_\_ 時 調査回数 \_\_\_\_\_ 回目

調査者氏名 (都道府県/No) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ )

---

**建築物概要**

1 建築物名称 \_\_\_\_\_ 1.1 建築物番号 \_\_\_\_\_

2 建築物所在地 \_\_\_\_\_ 2.1 住宅地図整理番号 \_\_\_\_\_

3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所  
7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場  
12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他 ( \_\_\_\_\_ )

4 構造形式 1.在来軸組構造 2.枠組(壁)工法(ツーバイフォー) 3.プレファブ 4.その他 ( \_\_\_\_\_ )

5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他 ( \_\_\_\_\_ )

6 建築物規模 1階寸法 約  $a$  m ×  $b$  m

建築物番号 \_\_\_\_\_  
住宅地図整理番号 \_\_\_\_\_  
3 \_\_\_\_\_  
4 \_\_\_\_\_  
5 \_\_\_\_\_ 附  
ア \_\_\_\_\_ m  
イ \_\_\_\_\_ m

調査 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)

1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他 ( _____ )

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)
④建築物の1階の傾斜	1.1/60以下	2.1/60~1/20	3.1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

① \_\_\_\_\_  
② \_\_\_\_\_  
③ \_\_\_\_\_  
④ \_\_\_\_\_  
⑤ \_\_\_\_\_  
⑥ \_\_\_\_\_  
判定 \_\_\_\_\_

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①瓦	1.ほとんど無被害	2.著しいずれ	3.全面的にずれ、破損
②窓枠・窓ガラス	1.ほとんど無被害	2.歪み、ひび割れ	3.落下の危険有り
③外装材 湿式の場合	1.ほとんど無被害	2.部分的なひび割れ、隙間	3.顕著なひび割れ、剥離
④外装材 乾式の場合	1.目地の亀裂程度	2.板に隙間が見られる	3.顕著な目地ずれ、板破壊
⑤看板・機器類	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.落下の危険有り
⑥屋外階段	1.傾斜無し	2.わずかな傾斜	3.明瞭な傾斜
⑦その他 ( _____ )	1.安全	2.要注意	3.危険
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランク	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

① \_\_\_\_\_  
② \_\_\_\_\_  
③ \_\_\_\_\_  
④ \_\_\_\_\_  
⑤ \_\_\_\_\_  
⑥ \_\_\_\_\_  
⑦ \_\_\_\_\_  
判定 \_\_\_\_\_

総合判定 (調査の1で危険と判定された場合は危険、それ以外は調査の2と3の大きい方の危険度で判定する。)

1. 調査済 (緑)      2. 要注意 (黄)      3. 危険 (赤)

コメント (構造躯体等が危険か、落下物等が危険かなどを記入する。)

総合判定 \_\_\_\_\_

コメントは判定ステッカーの注記と同じとする。

※鉄骨造建築物、鉄筋および鉄骨鉄筋コンクリート造建築物も別途有