

未登記の空き家に係る 不動産登記法の表題部記載事項等に 相当する固定資産税情報の 調査権限の付与

令和元年7月
岐阜県羽島市

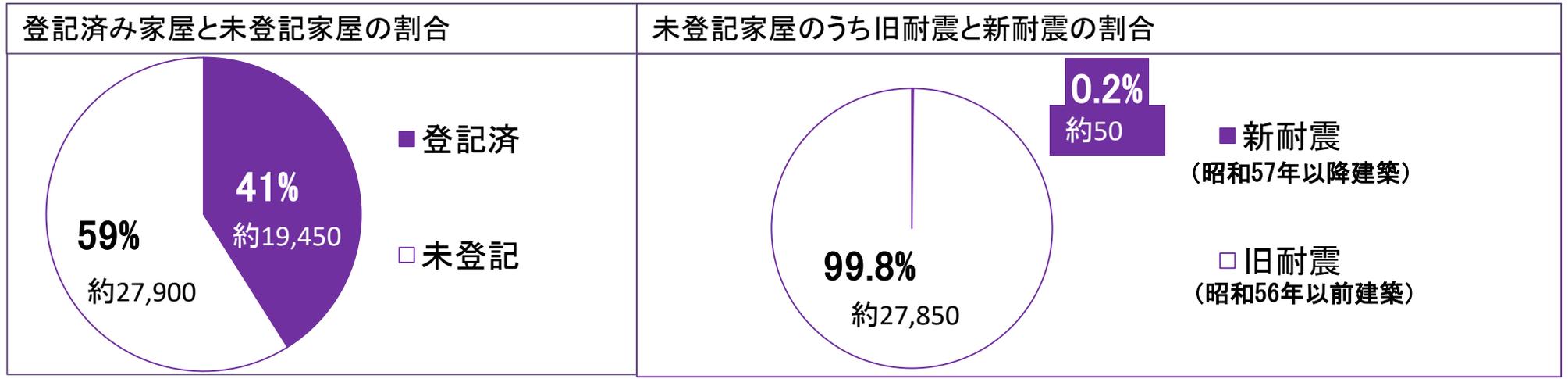
重点番号20：未登記空き家に係る不動産登記法上の表題部記載事項に相当する固定資産税情報の内部利用を可能とする見直し（羽島市）

特定空家等に至らない予備軍への適正管理の助言・指導をしているが、**未登記**の空き家の種類、構造、面積、建築年等や価格、課税の特例の適否等が分からないままに所有者と相談を行っても、解体や利活用の具体的な提案等が難しいため、助言・指導がスムーズに進まない。

未登記の建物が多い

- 建物の表題登記は所有者の義務(不動産登記法第47条第1項違反:10万円以下の過料)
- 近年、建築される建物は、融資の関係で多くが表題登記されている。

羽島市における固定資産税課税台帳(家屋)の状況(総数約47,350棟)



特定空家等に至らない予備軍への適正管理の助言・指導をしているが、未登記の空き家の種類、構造、面積、建築年等や価格、課税の特例の適否等が分からないままに所有者と相談を行っても、解体や利活用の具体的な提案等が難しいため、助言・指導がスムーズに進まない。

空き家の属性を把握するには

- 特定空家等に対する措置のために必要な限度において、立ち入り調査が可能(空家法第9条)
 - ・ 特定空家等に至りそうな空家等でないと立入調査が出来ない。
 - ・ 立入調査では、建築年はわからない。
- 固定資産税納税通知書が所有者の手元にあれば円滑な相談が可能
 - ・ 全ての所有者に送付されているわけではない。
- 所有者の同意を得ることで課税情報の閲覧が可能
 - ・ 必ずしも同意書を入手できるとは限らない。

羽島市の取組

特定空家等に至らない空き家に対し、自主的に実施している助言・指導時に、所有者等から空家等の「固定資産税情報提供の同意」と、解決を専門家とともに考えていくために、空家等対策に関する協定先NPOへの「情報提供同意」を併せて依頼している。返答率は1割に満たず、解決への道のりは険しい。

空家等の情報提供同意書 平成 年 月 日

あて先 羽島市長

I 所有者 千 _____
 住所 _____
(フリガナ) _____
 氏名 _____
 電話 _____ ファクス _____
 携帯電話 _____

III 空家等の詳細

同意者の権利関係	建物の所有者 ・ 土地の所有者 ・ その他 ()	
空き家等の所在地	羽島市	町 _____
空き家等の状況	連絡先以外の固定資産税課税情報(用途・構造・建築年・面積・課税標準の特例の適否・評価額・家屋平面図など)の取得について同意します。 ※同意いただければ下記に署名をお願いします。	
	所有者 _____	
	用途	住宅・その他 ()
	構造	木造・その他 () (階建) 瓦 ・ スレート ・ コンクリート ・ 銅板
	土地面積	m ² (地目: 宅地・雑種地・)
	延床面積	1階 m ² 2階 m ² 計 m ² 間取り (例: 3LDK など)
建築時期	(大正・昭和・平成) 年 月 頃	
その他		
空き家になった時期	(昭和・平成) 年 月 頃	
現状の問題点 (例 相続でもめている) (例 長屋造り)	問題点等 _____	

II 空家等について下記の相談を希望します。(複数可)
 ①現状のまま賃貸希望 ②現状のまま売却希望 ③管理を希望 ④解体のみを希望
 ⑤解体後、更地にして売却希望 ⑥修繕後、賃貸・売却を希望 ⑦修繕のみを希望
 ⑧相続等の相談をしたい ※⑥⑦の内容() 相談にあたり、羽島市と空家対策協定を締結している NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネットに情報提供することに同意します。 ※同意いただければ下記に署名をお願いします。

所有者 _____

※提供していただいた個人情報は、本相談業務の目的以外には利用いたしません。

特定空家等に至らない予備軍への適正管理の助言・指導をしているが、未登記の空き家の種類、構造、面積、建築年等や価格、課税の特例の適否等が分からないままに所有者と相談を行っても、解体や利活用の**具体的な提案**等が難しいため、助言・指導がスムーズに進まない。

早期に具体的な提案を

●これまでの相談実施状況から、相談者に手間を掛けさせると相談をしようとした当初の気持ちが冷めてしまうため、一番気持ちが盛り上がっている初回相談時に的確なヒアリングと解決の方向性や方法を示すことが重要であると感じる。

空き家の属性を把握していないことに対して、所有者からは「市役所は一本であり、情報を把握しているべき」との声がある。

1. 種類

→種類が分かれば、住宅として課税の特例の対象となるか確認できる。

2. 建築年

→建築年が分かれば、耐震性能の有無を把握でき、利活用を勧めることができる。

3. 床面積、構造

→床面積、構造が分かれば概算で解体費を回答でき、除却の検討を促すことができる。

特定空家等に至らない予備軍への適正管理の助言・指導をしているが、未登記の空き家の種類、構造、面積、建築年等や価格、課税の特例の適否等が分からないままに所有者と相談を行っても、解体や利活用の**具体的な提案**等が難しいため、助言・指導がスムーズに進まない。

早期に具体的な提案を

4. 課税地目

→課税地目が分かれば、複数の土地にまたがるケースや、広大な土地において空き家の敷地の範囲について確定することができる。

5. 価格

→価格が分かれば、売却時の目安や相続税額を把握でき、流通を促すことができる。

6. 課税の特例

→住宅用地特例の適否が分かれば、解体後に税額が上がるのかを回答できる。

7. 家屋平面図

→登記されていない家屋の位置や大きさを把握でき、対象とする空き家の範囲や所有状況を限定することができる。

不動産登記法にて義務付けられている表題登記を、所有者が申請していない事実を鑑み、当市の空家等対策条例の制定過程で所有者情報以外の情報利用について条文を盛り込むことを検討したが、空家法に違反するため不採用となった。

廃案となった空家条例の条文

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第9条 市長は、法第10条第1項に定める情報のほか、固定資産課税台帳に記載された空家等の種類、構造、建築年、面積、課税地目、評価額及び課税の特例に関する情報及び家屋平面図については、法及びこの条例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利用し、又は職員等に利用させることができる。

不採用となった経緯

空家等対策推進協議会の弁護士、市顧問弁護士の見解

空家法の規定では固定資産課税情報のうち「所有者等に関するものについて」が内部利用できるようになった。この条文を見る限りでは、条例で、「所有者等に関する情報以外の固定資産課税情報」を内部利用できるように制定することは可能である。

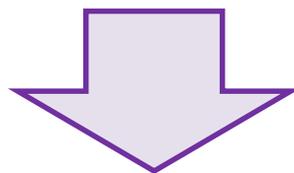
ところが、「平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号」により、固定資産税課税情報のうち内部利用が可能な情報は、「空家等の所有者(納税義務者)又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。」と明記され、「所有者等に関する情報以外の固定資産税課税情報」を内部利用することを立法の過程で排除したことが確認できるため、これを条例で定めることは、空家法に違反することとなる。

求める措置

固定資産税の課税情報のうち、未登記空き家の不動産登記法の表題部記載事項(種類、構造、建築年、面積等)並びに課税地目、評価額、課税の特例に関する情報及び家屋平面図等の調査権限を与えて欲しい。

当市税務部局の意見

所有者である納税義務者へワンストップ対応できることから、納税義務者の利益となる理由で、内部利用を可能とすることに賛成で、提案の実現に是非協力したい。



改正による効果

特定空家等に至らない予備軍の所有者への助言・指導を円滑に行うことが可能となり、空家等の適正管理及び流通、利活用の促進に繋がる。

「特定空家等に対する代執行時の動産の取扱いの明確化」について

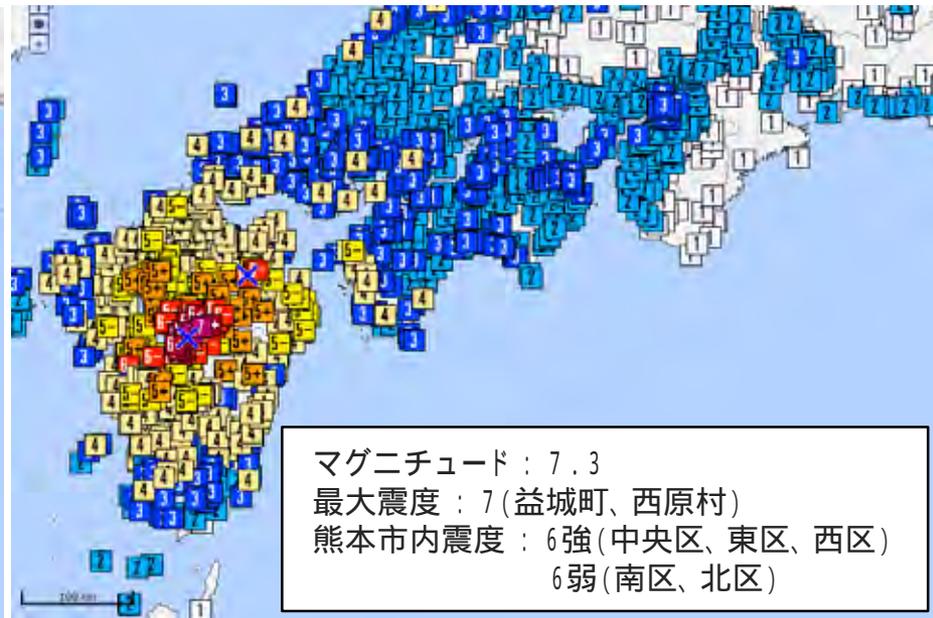
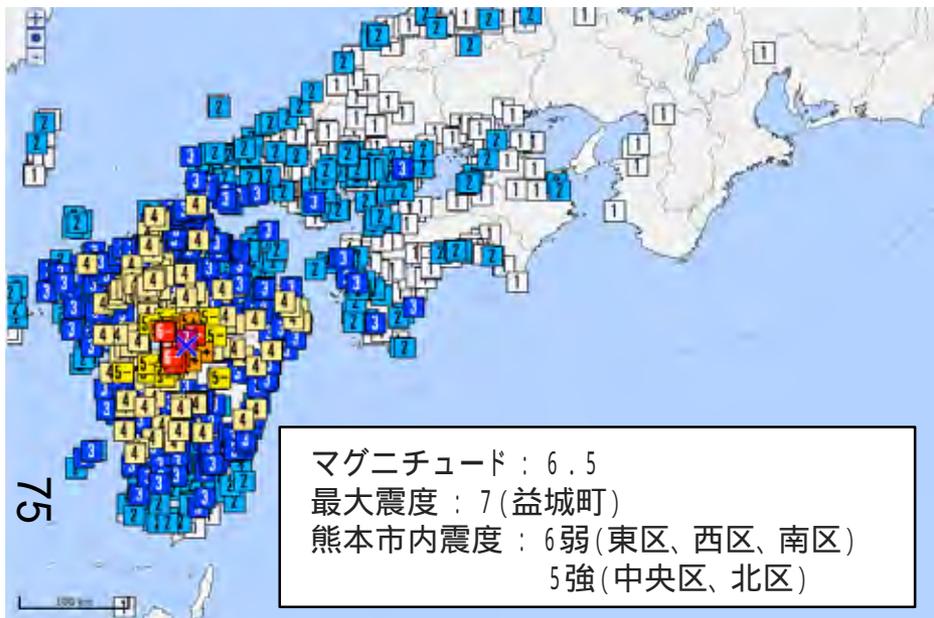


令和元年7月17日
熊本市

1. 平成28年熊本地震の概要

前震 (2016年4月14日 21:26)

本震 (2016年4月16日 1:25)



- × 震央
- | | | | | | | | | | |
|---|-----|----|------|----|------|----|------|----|------|
| 7 | 震度7 | 6+ | 震度6強 | 6- | 震度6弱 | 5+ | 震度5強 | 5- | 震度5弱 |
| 4 | 震度4 | 3 | 震度3 | 2 | 震度2 | 1 | 震度1 | | |

(出典) 気象庁ホームページ



2. 2016年(平成28年)熊本地震住家被害状況

住家被害(1)災証明書交付件数)

全壊	5,766件
大規模半壊	8,967件
半壊	38,945件
一部損壊	82,716件



被災家屋の解体撤去

完了件数 13,241件

内訳 公費解体 10,078件

自費解体 3,163件

(自費解体については償還件数)

令和元年5月31日現在(熊本市内)

3. 熊本市空家等実態調査

調査期間

2018年(平成30年)7月～2018年(平成30年)11月

調査の概要

水道が使用されていない家屋を空家等候補とし、また、水道を使用していない地域(井戸水等を使用)や建物もあるため、世帯主が存在しない家屋についても空家等候補とし、総数約22,700件を道路からの外観目視により現地調査を実施。空家等の老朽度のランク分けを行った。

Aランク:目立った損傷は認められない。(修繕不要)

Bランク:危険な損傷は認められない。(軽微な修繕が必要)

Cランク:部分的に危険な損傷は認められる。(大規模修繕が必要)

Dランク:建築物全体に危険な損傷があり、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる。

Eランク:建築物全体の危険な損傷が著しく倒壊の危険性があると思われる。

調査の対象:市内全域の公営建築物及び共同住宅(全空室は除く)を除く
全ての建築物

調査範囲:市内全域

4. 熊本市空家等実態調査結果

市全体の空家等数

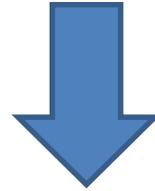
	損傷無  危険					合計
	A	B	C	D	E	
居住誘導区域内	1,417	349	116	20	22	1,924
居住誘導区域外	1,301	309	101	26	37	1,774
市全体	2,718	658	217	46	59	3,698

都市計画区域ごとの空家等数

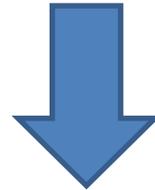
	損傷無  危険					合計
	A	B	C	D	E	
市街化区域	2,386	551	166	29	30	3,162
市街化調整区域・都市計 画区域外	332	107	51	17	29	536
市全体	2,718	658	217	46	59	3,698

5. 実態調査後の対応

D、Eランクの空家が調査時点で 105件存在



空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく、管理不全な特定空家等に関する手続きの運用強化



所有者責任に基づく所有者による適正管理(除却を含む)が大原則であるが、所有者不明等で危険が切迫している場合は、代執行による対応も検討

6. 略式代執行

実施期間

2019年(平成31年)3月4日～2019年3月12日

略式代執行の概要

所有者不明の建築物について、建物の2階部分が傾斜しており、このまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険であると判断されたことから、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく略式代執行により建物等の除却を実施

- ・用途
一戸建て住宅
- ・構造
木造2階建て
- ・規模(登記面積)
1階 36.36m²、2階 10.90m²



7. 動産の取扱い

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）6．（5）

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）7．（3）

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

8. 今回の略式代執行に伴う動産の取扱い

今回の動産の取扱い方針

- 保管対象動産
現に使用が可能なものについては保管
- 保管場所
市の施設（行政用途廃止）の1室に保管
- 保管期間
未定（今後検討）
- 処分方法
未定（今後検討）



9. 動産の取扱いについての課題

動産に関する統一的な取扱いが明確に規定されていない。

法務部局と協議するも規定がないため、明確な結論がでない。

- ・代執行時破棄するか保管するかの判断が困難
(疑義があるものは保管の判断)
- ・保管期間の判断が困難
(慎重を期すため長期化)
- ・保管期間経過後、動産を処分する場合、所有者に属する財産を市に処分する権限があるのか不明確

10. 熊本市の提案

代執行時の動産の取扱いについて、保管期間及び保管期間経過後の処分権限を空家等対策の推進に関する特別措置法に明記する。

【効果】

- ・代執行を行うにあたり、法的な根拠が明確になることで、後に損害賠償等の訴えがあった場合も、明確に適法性を主張することができる。
- ・動産の取扱いの明確化により、代執行時の動産を適正に管理することができる。