

参考 7 空家等対策Q & A

空家等対策の推進に関する特別措置法

第1条「目的」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
目的	-	「市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。」と規定していますが、「地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに」の「保護する」とは、市町村が所有者等ではなく、市町村が手だてを講じると言うことでしょうか。この場合、個人の財産に手を加えることになることから根拠法令と解釈はどのようになりますか。	空家法等は「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体、又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、・・・市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること」を目的とする。」法律であり（空家法第1条）、「特定空家等」に該当する建築物等から「地域住民の生命、身体又は財産を保護する」のは市町村の役割となります。なお、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の根拠規定は空家法第14条となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
目的	防犯	「防犯」の観点については、空家法には規定されていないものの、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている項目であり市民からの相談事例もあるため、何らかの形で当指針のなかで言及していただきたい。	今回の基本指針は空家法5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法第1条の目的の範囲内で定めることとなりますので、法第1条の目的として「防犯」の観点が含まれていない以上、本基本指針の中で「防犯」の観点について何らかの記述をすることは困難です。 （なお、「防犯」については、本法の制定過程において、空き家対策として何らかの措置を講ずるよりは、直截に警察等によって不審者や不良少年に対応する方が適当であることから、本法の目的規定には掲げていないとの議論が制定者間であったと聞いておりますが、各地方公共団体の条例等において、空き家対策の目的として掲げることは妨げておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
目的	防犯	警察との連携、情報提供も記載が必要では。	空家法第1条の法目的には「防犯」の観点が記載されていないことから、御指摘の点は基本指針本文では記述しておりません。なお、協議会の構成員として警察職員にも加わっていただく形で警察との連携体制を構築することが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第2条「定義」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
「空家等」の定義	使用実態	「『居住その他の使用がなされていない』ことが『常態である』とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準になる」について、1年のうち、お盆と正月の時期にそれぞれ2・3日程度の使用（親戚等が集まり、宿泊する等）する場合は、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」に該当するとの理解でよいのか。	御指摘のような場合には、建築物等の使用実績が「お盆と正月の時期にそれぞれ2・3日程度」存在することから、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」建築物等には該当しないと考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	使用実態	「居住その他の使用がなされていないこと」とあるが、居住がない場合に倉庫等として、年に数回出入りがあるような使用実績の場合に、空き家（空き建築物）と判断してもよろしいか。	御指摘のような「年に数回出入り」をするなどして「倉庫」等としての使用実績がある建築物等については、「空家等」には該当しないものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	使用実態	年間を通じて数日間のみ別荘や物置として使用している（と主張される）ケースなど、本法の適用対	「空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準について空家法第14条第14項の規定によるガイド	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		象となる空家等に該当するかどうかの判断をする上で、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」という空家等の定義に係る部分の判断基準についても、参考となる基準等において想定される具体的なケースを列挙した形で示されるのか。	ラインでお示ししておりませんが、本指針一3（1）の記述を参考にしてください。	な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
「空家等」の定義	使用実態	空家等の定義のうち、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」についてどのような基準で認定するのかを明確にガイドラインにおいて示してほしい。特に、地方税法でいう「人の居住の用に供する」と認められない家屋の敷地との違いの考え方を示してほしい。	「空家等」に該当するかどうかを判断する際に参考となる基準（考え方）については、本指針一3（1）の記述を参考にさせていただきたいと考えますが、これ以上の記述を空家法第14条第14項の規定によるガイドラインの中ではお示ししておりません。なお、「人の居住の用に供する」家屋であるか否かは、地方税法第349条の3の2の要件を満たす家屋であるか否かによります。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	使用実態	年1、2回の利用（利用とは倉庫等）を自称された場合にはどうするか。 建築物等の状態から通常であれば利用していないとみられる場合（外形的損壊や管理放棄の外観等）にはどうするか。 例えば、地元から「あれは空家、危険、対処必要」と情報提供があり、所有者を特定し空家の管理の話をしたところ「年に1、2回は利用している」と言われたという場合には、その時点で「空家」ではないから老朽化が激しくてもなにもできないとなるのか、自称だけでなく利用の事実を確認する必要があるのか。 （今後、全国で空家等対策計画が策定され特定空家認定が始まってくると、特定空家とされ1/6課税を外されるのを逃れるために、このような主張をされる可能性はあるのでは。これを現行刑法上、罪に問うには詐欺罪であろうが現実には不可能であろう。この「法の抜け穴」のような部分はどうか。）	2つめの質問について、「空家等」であるか否かは客観的事実を基に確認することが必要と考えられます。ただし、所有者も客観的事実により御指摘のような主張をしてきた場合、最終的には裁判に委ねられると考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
「空家等」の定義	使用実態	「年間を通じて建築物等の使用実績がない」とあるが、「年間を通じて使用実績がある」とはどの程度の状態を指すか。概ね月1回以上利用か、あるいは盆・暮れの利用でもあてはまるか。 倉庫（ストックルーム、農機具庫等を含む）として、意図を持って使用している場合は、「空家等」には該当しないことになるのか。 また、上記の年に数回の利用や倉庫として利用している建物が「空家等」でないとは判断された場合、仮に当該建物が生活環境の保全を図るために放置することが不適切と認められるものであっても、特定空家等にはならないと解釈するのか。	「年間を通じて建築物等の使用実績がない」とは「建築物等が1年間全く使用されていない」ことを意味しておりますので、御指摘のような「概ね月1回以上利用している」又は「盆・暮れに利用している」建築物等は空家法第2条第1項の「空家等」には該当しません。 また、倉庫として使用するなど建築物等として現に意図をもって使用していれば、当該建築物等は「空家等」には該当しません。このように「空家等」に該当しない建築物等については、例えば当該建築物等がその周辺的生活環境に悪影響を与えている場合であっても、「特定空家等」には該当しないこととなります。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	使用実態	「概ね年間を通して」とは、1年以上使用実績がないことを想定しているのか。「空家等」の判断は、最も争点になりやすい点であるため、もっと詳細に空家の判断基準を示していただきたい。	「概ね年間を通して」とは「概ね1年間を通じて」ということを意味しております。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	使用実態	「例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準」については、年間は長期間の目安という趣旨か。1年間では長すぎないか。	空家法第2条第1項の「常態である」と言えるか否かを判断する際の一つの考え方として「概ね1年間を通して建築物等の使用実績がない」ことが挙げられる、という趣旨です。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	使用実態	「例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となる」とある。空家等の判断基準である「使用がされていないことが常態である」の解釈として、使用実績がない期間について	「空家等」の要件である、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、具体的には「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態」をいい、その判断基準の具体例の一つとして「概ね年間を通し	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		は概ね1年間以上であることを示したのか。	て(=1年間)建築物等の使用実績がないこと」を本文で記述致しました。	答(第一弾)【国土交通省、総務省】	
「空家等」の定義	使用実態	建物は使用されていないが、その敷地は「使用」されている場合(例えば駐車場を使用等)空家特措法上の「空家」に該当するのかわかりたい。	建築物が居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、該当します。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
「空家等」の定義	使用実態	使用実績について、明らかに廃棄物と思われる物品が詰め込まれているだけの倉庫に類する空家等の事案において、所有者等から財物や資材保管庫により使用中の主張がなされる場合があるため、使用実績や空家等の中においてある物の有価性の判断について、一定の指標を示すべき。	例えば、周辺住民が倉庫でないと考えている建築物等が、実際には倉庫として使用しているという事態があり得ることから、空家等の所有者等の主張を把握することも重要となります。また、空家等の所有者等の主張を勘案する上では、個別の空家等の現況に応じてその正当性を判断する必要があることから、建築物等の使用実績について一定の指標を一律にお示しすることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	使用実態	「・・・1つの基準となると考えられる。」の後ろに「なお、例えば戸建住宅において当該住宅の所有者である居住者が死亡し、居住その他の使用がなされていない状態になってから間もないが、当該住宅に係る相続が放棄されるなど、今後適正な管理が行われないことが確実と見込まれる場合は、「常態である」と解して差し支えない。」と追加していただきたい。 (理由) 今後適正な管理が行われないことが確実と見込まれる場合であっても、居住その他の使用がなされていない状態になってから間もないことをもって空家等から除外することは、結果として1年間の放置を推奨することになり、著しく不合理であるため。 なお、今後適正な管理が行われないことが確実かどうかの判断にあたっては、協議会を活用することも考えられる。	建築物等が「居住その他の使用がなされていないことが常態である」と言えるか否かについては、個々の空家等の現況に応じてその判断は様々ではなく異なることから、国が現在の指針以上にその具体的な基準について定めることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	「空家」との違い	「空家」と「空家等」を使い分けている理由について、ご教示願いたい。(他の文書でも使い分けが見受けられるので、その趣旨についても併せてご教示いただきたい。)	「空家」と「空家等」で意味内容はほぼ同一であるものの、空家法第2条第1項の「空家等」を引用する形で用いる場合には「空家」と記述し、それ以外の場合には「空家」と記述することとしております(例えば、空家に係る譲渡所得の特別控除の特例は空家法第2条第1項の「空家等」を引用する形で平成28年度税制改正の大綱等においては記述されておらず、そのような場合には「空家」と記述しております)。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
「空家等」の定義	「空家」との違い	住宅・土地統計調査(総務省)の定義(共同住宅等の空き室などは含む。空き店舗、空き事務所、空き倉庫などは含まない。)と同じか。同じであれば、その旨を記載していただきたい。)	法第2条第1項の「空家等」と住宅・土地統計調査における「空き家」とは定義が異なります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	「空家等」の判断基準	「空家等」の「建築物等」の定義を全国一律の基準となるよう、ガイドライン等において具体的かつ実務上運用可能な判断基準等を示していただきたい。(法の適用となる前提条件であるため、個別具体の事例を交えて示していただきたい。(すでに基本方針に盛り込んでいただきたい事項として送付しております。)	「空家等」の定義やその判断要素等につきましては、p7. 32行目～p8. 27行目の中でお示ししておりますが、「空家等」に該当するかどうかの具体的な判断方法は、個々の事案ごとに様々ではなく異なることから、本指針においてはある程度一般的な基準として考えられる判断要素を列挙しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	「建築物」の定義	「空家等」の定義において、建築物とは建築基準法の建築物と同義としているが、火災により屋根が焼失し、柱又は壁のみの状態となっているものや、老朽により屋根が脱落し、柱又は壁のみの状態となっているものが、周囲の生活環境を著しく悪化させている状況がある。かつては建築物であったものが、屋根が無い等により現状において建築物に該当しないものは法の対象とならないのか。	法第2条第1項の「建築物」は、御指摘のとおり建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義ですが、本基本指針において建築基準法上の「建築物」の定義をより詳細に引用する観点から、「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、・・・」と傍線部を追加し、解釈を明確化いたしました。 御指摘の「屋根がない等により現状において建築物に該当しないもの」については、建築基準法上、建築物に該	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			当するかどうかは、同法が、建築物に関する最低の基準を定めて国民の生命等の保護を図るという目的に基づき、工事中や建築後においても基準への適合を求めている趣旨を勘案して判断すべきものですので、建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由によりなくなつた場合や工事途中で放棄された場合に建築物でなくなり同法の対象外となるとは解しておりません。		
「空家等」の定義	「建築物」の定義	倒壊が進み、家屋の用件を満たさなくなったことから課税されなくなった建物は、固定資産税台帳にないため、未登記の場合、どこから情報提供を受けることができない。この場合、特措法に規定する空家とはみなさず、廃棄物が放置されているとみなしてよいのか。	建築物で、老朽化のため倒壊等したものも、建築物に該当し、「空家等」になり得ます。また、「家屋の要件を満たさなくなったことから固定資産税を課税されなくなった建物」であったとしても、空家法第2条第1項の要件を満たす限りは、「空家等」に該当し得ます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
「空家等」の定義	「建築物」の定義	「「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。」は、門又は塀以外としているのか。建築基準法第2条1項と同義とするなら門又は塀も建築物ではないのか。	御指摘のとおり、「これに附属する工作物」とは門又は塀以外で建築物に附属する工作物を意味しております。なお、基本指針本文で記載しておりますとおり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するものに附属する門又は塀は、建築基準法第2条第1項の「建築物」に該当します。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	「敷地」の定義	「立木その他の土地に定着するもの」について、例示してほしい。（特に雑草を含むことを）	例えば建築物には附属していないが当該建築物の敷地内に存する門や塀、御指摘の雑草等が含まれると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	住宅以外の取扱い	「空家等」の定義が示されており、「建築物又はこれに附属する・・・」の建築物は、建築基準法第2条1項と同義とされているが、店舗、工場など住宅以外の建築物が対象になるのか。	法第2条第1項の「空家等」には、「使用がなされていないことが常態である」建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地であれば幅広く該当することから、店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	店舗の取扱い	「居住その他がなされていないこと」の説明で、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないことは、営業という言葉から店舗など商業的な物件も含まれるのか。空き家問題に含まれないではないのか。	「常態である」の解釈については、一3（1）の記述内容を参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	長屋・共同住宅の取扱い	長屋や共同住宅の一部の住戸が空家等となっている場合は、空家法の対象外という解釈でよいのか。長屋や共同住宅の全ての住戸が空き家となれば、「空家等」となり空家法の対象となる解釈でよいのか。	御指摘のとおり、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	複数建築物の取扱い	同一敷地内に空家と使用されている建築物が存在する場合の扱いについて 通常空家等はその敷地を含むとしていますが、同一敷地内に空家と使用されている建築物が存在する場合、どの様に扱うべきか。（※部分的に空家等として扱った場合「その敷地」の範囲が不明となる（行政で決めることも出来ない）。）	同一敷地内で複数の建物が存在する場合、その内、法に基づき「空家等」の定義を満たすものについては、「空家等」と判断することとなりますが、その敷地の範囲については、少なくとも勧告の際には固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）に基づき、その使用状況等から個別に判断することとなりますが、具体的には個別案件ごとに固定資産税担当部局と相談のうえ判断することが望ましいと考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
「空家等」の定義	空き地の取扱い	跡地については、草木の繁茂等の問題が生じるが、建築物が無いいため、活用の促進のみの対象となり、適切な管理の促進等の対象とはならないのか。	除却等した空家等の跡地については、跡地そのものは「空家等」には含まれないと考えられることから、法第3条に基づき空家等の所有者等の努力義務とされている適切な管理の対象ではありませんが、御指摘のとおり、法第13条に基づく活用等の対象となるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
「空家等」の定義	空き地の取扱い	少子高齢化と相まって、東日本大震災の地震被害等により住宅等が倒壊、解体処理している。多くが更地化され、その跡地が手つかずの状態であることから、周辺住民から土地所有者に対する雑草処理（行政指導）の苦情が来ている。抜本的な対策が必要と思うが、所有者が第一義的に対応すべ	空家法は適切な管理がなされていない空家等について対策を講ずることを目的としていることから、東日本大震災の地震被害等により更地となった住宅等の跡地の取扱いは、空家法の対象外です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		き事案であり、具体的な、国・県・市・土地所有者の役割分担を示してほしい。			
「空家等」の定義	他法令との関係	法2条「空家等」は居住その他の使用がなされていないことが常態であるものとされている。さらに、指針p8、Q & A p20より、建築物等が概ね1年間全く使用されていないことを意味する。そのように解すると、「年に1、2回利用している」は「空家」ではないと考えられる。 では、この状態の建築物等が過度の老朽化により危険度の高いものであった場合どうするか。空家でないなら特定空家にもなりえない。法により対処できない。	1つ目の質問について、空家法により対処できないのであれば、建築基準法等により対処することが考えられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
「空家等」の定義	他法令との関係	Q & A p37にある市街化調整区域内における空家の利活用及び除去における問題について、今後の検討の参考とするとあったが、現在はどのような状況か。経過報告を求む。	最後の質問については、今後発生する事例等も踏まえながら検討していくため、現時点で報告できることはありません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
「空家等」の定義	他法令との関係	「これに附属する工作物」として「ネオン看板」を例示しているが、看板については屋外広告物法による除却等の措置も可能なため、屋外広告物法その他工作物に係わる他法令との関係を整理したうえで、工作物の例示だけではなく、管理者が不明確で放置されている工作物をどう定義づけるか示していただきたい。	「空家等」に該当する工作物がその周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、当該工作物は「特定空家等」と認められるものと考えられますが、その際空家法第14条に基づく措置を市町村長が講ずることとするか、又は屋外広告物法第7条に基づく措置を都道府県知事が講ずることとするか（又はその両者）については、当該市町村長及び都道府県知事の御判断及び協議次第だと考えます。なお、「空家等」の定義は空家法第2条第1項により定められておりますので、御指摘の「管理者が不明確で放置されている工作物」について空家法上の定義を設けることはできません。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
「空家等」の定義	条例との関係	条例で「低利用建築物」と定義して指導等ができるようにすることはアリなのか。 このような条例はFAQ p19から考えると合憲であるのか、違憲であるのか。	3つ目の「低利用建築物」に関する質問については、いわゆる横出し条例として、条例における指導等を行うことは可能ですが、空家法に基づく助言・指導等を行うためには、同法第2条第2項に規定される「特定空家等」である必要があります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

第3条「空家等の所有者等の責務」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の所有者等の責務	所有者等の責務	空家法第3条の解釈について、「空家等の所有者へ適切な管理に努めるものとする」としており、努力事項であるように読める。一方、第3条見出しは「空家等の所有者等の責務」と書かれ、管理が義務であるようにも読める。義務なのか努力事項なのか。また、指針案p2（2）①に用いられている「責任」はどちらの意味で書いているのか。法令と統一した文言を使っているのか。	空家法第3条は空家等の所有者等に対し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理の努力義務を課しているが、そのような努力義務を果たすことを、法第3条において空家等の所有者等の「責務」としてしております。なお、一（2）①で用いられている「責任」は、空家等の所有者等がその適切な管理の努力義務を第一義的には果たす責務があることを意味しております。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等の責務	所有者等の責務	第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応するとあるが、管理人が別にあるなどのケースがあり、その場合の所有者と管理人の責任の比重はどのようにするのか。	御指摘の点については、個々の事案ごとに一律ではなく異なることから、一律にその基準をお示しすることは困難です。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等の責務	所有者等の責務	民法第717条の規定から管理放棄された空家等の場合、空家等が所在する土地の所有者が事実上占有する状態となり、土地の所有者に管理責任が発生するとの法解釈があるが、法第3条の所有者等には、この解釈を適用して土地の所有者も含まれると解してよいのか。	空家法第3条の「所有者等」とは「空家等」の「所有者等」を意味しており、また「空家等」とは同法第2条第1項において「建築物又はこれに附属する工作物であって・・・及びその敷地」とされていることから、御指摘のとおり、同法第3条の「所有者等」とは「空家等」に該当する建築物等の敷地の所有者も含まれます。	「空家等」に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

第4条「市町村の責務」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
市町村の責務	その他	市町村の役割として、最初に「関係内部部局間の連携、協議会…の組織…に着手」とあり、次に「必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、」とあるが、法第4条の「市町村の責務」の規定では、「空家等対策計画の作成…」の方を努力義務としていことから、協議会の組織より、空家等対策計画の策定するかどうかの判断から着手すべきではないか。	空家法第7条の協議会は「空家等対策計画の作成…に関する協議を行う」ことを目的としており、空家等対策計画の原案の段階から作成過程に関与する組織であり、また協議会も各市町村における空家等対策を担う組織の一部であることから、空家等対策計画の作成の可否を判断する前に、空家等対策を担う組織のあり方を検討する一環として協議会の設置の可否を検討する方が重要と考え、本文を記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
市町村の責務	その他	「空家等及びその跡地の活用方策についても合わせて検討する。」とあるが、行政が私人の所有物である空家等やその跡地について、活用方策を検討するののか。また、全ての空き家の利活用を検討する必要があるかのようにも読み取れるが、あくまで利活用の方策を検討するよう努めるべきという趣旨か。	御指摘の箇所は、空家等及びその跡地に関する情報の提供や、これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする（空家法第13条）という趣旨であり、どの範囲の空家等やその跡地に対して、どのような方策を行うこととするかは地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
市町村の責務	市町村連携	「空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。」の趣旨いかな。「地方公共団体間の事務の共同処理の仕組み」については、「広域連携」としてもいいのではないか。また、具体のイメージが分からないので、具体例を並記すべき。	市町村が空家等対策を行う上では、必要に応じて、地方自治法第252条の14に基づく普通地方公共団体間における事務の委託や、同法第252条の16の2に基づく普通地方公共団体間における事務の代替執行など、ある地方公共団体の空家等対策に係る事務を別の地方公共団体が法的に又は事実行為として処理する仕組みを活用できることを記述しております。（従いまして、2以上の地方公共団体が広域に連携して空家等対策に係る事務を処理することも考えられます。） 例えば、建築部局を有しないために建築職職員が不在である市町村で、都道府県や他の市町村から建築職職員の派遣を受けられなかったり、建築職職員を協議会の構成員とできなかったりした市町村が、「特定空家等」の判断基準の作成を都道府県や他の市町村に対して、地方自治法に基づく事務委託や事務の代替執行等の仕組みを活用することにより依頼することが考えられますが、当該仕組みはそのような事例に限られることなく、各市町村が必要に応じて活用できるものであることから、本指針においては具体例を示さず、総論のみ記述することといたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
市町村の責務	市町村連携	「事務の委託」とは、例えば実態調査を民間事業者へ業務委託することか。又は、他自治体へ委託することか。仮に事務そのものを他自治体（当該地域を包含しない自治体や広域連合等）へ委託するとした場合、p2「①基本的な考え方」の下から4行目にある「住民に最も身近な行政主体」とる市町村が一義的な役割を担うとの方針と実質的に矛盾しないか。	御指摘の「事務の委託」は、地方自治法に基づく地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みとしての「事務の委託」を想定しており、したがって他自治体（具体的には他の市町村又は都道府県）への委託を想定しております。これは、例えば建築部局を有しないために建築職職員が不在である、又は建築行政に関するノウハウを蓄積していない市町村が、都道府県や他の市町村から建築職職員の派遣を受けられなかったり、建築職職員を協議会の構成員とできなかったりした場合、「特定空家等」の判断基準の作成を建築部局を有する都道府県又は市町村に地方自治法の「事務の委託」規定に基づき求めることが考えられるため記述しておりますが、市町村における空家等対策に関する事務の全てを他自治体に委託することは想定しておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
市町村の責務	市町村連携	「代替執行等」とは、例えば近隣市間で一部事務組合を設置し、又は既存の一部事務組合等へ「共同処理」をさせることか。なおこの場合、法第10条に規定する税情報の利用方法として、「内部で利用」との規定に齟齬を生じないか。	御指摘の点は、地方自治法に基づく地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みとしての「事務の代替執行」等を想定しており、したがって他自治体（具体的には他の市町村又は都道府県）による事務の代替執行等を想定しております。なお、ご指摘のとおり、空家法第10条に基づく情報の内部利用は、あくまで市町村の内部における情報の利用を想定していることから、代替執行先での情報の利用は同条に基づく内部利用には該当しません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
市町村の責務	市町村連携	「地方公共団体間の」とあるが、本項目は「市町村の役割」であり、他都市との連携となると市町村単独では困難な対応となるので、次項の③の役割に記載すべきと考える。	御指摘のとおり、都道府県と連携することも考えられますが、空家法における空家等対策の主たる役割は市町村が担うこととされていることを踏まえ、②の中に記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
市町村の責務	他法令との関係	空家法に基づく市の責務と建築基準法第10条に基づく特定行政庁の責務との関係は。	この法律に基づく空家等又は特定空家等が建築基準法第10条に基づく措置の対象となることが想定されますが、そのような場合に空家法に基づく措置を講ずるか、又は建築基準法第10条に基づく措置を講ずるか（又はその両方）については最終的には各市町村及び特定行政庁の判断によるべきところであることから、各市町村と特定行政庁とで緊密に連携を取る必要があると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第5条「基本方針」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
基本指針	国の役割	現在抱えている問題として、相続放棄により特定の相続人がおらず、管理義務もなされない物件が存在している。 国庫帰属の手続きも複雑であり、かつ地方都市であれば国庫帰属がなされていない現状が問題であると考ええる。 国として国庫帰属を受け入れないことが、特定空家の発生につながる部分もあると思われ、国庫帰属の受入を柔軟にするなどの体制整備が必要であると考え、国の役割としての記載を考慮いただけないか。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	国の役割	空家等の発生等の抑制は、市町村や都道府県単位での取組みのみではなく、宅地や住宅供給量の総量規制など国における大きな方針がなければ不可能であることから、国としての発生抑制に向けた方針の記述があるべき。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	国の役割	「国の役割」に、次の内容を加えていただきたい。 ○相続登記の義務化 ○相続制度の改正 ・相続財産のうち、不動産を放棄する場合は、将来必要となるであろう措置費用(解体など)に充てるため、放棄する者の経済事情に応じて、供託などの方法により、一定の負担を求める(相続人が確定した時には返還する) ・最後の所有権保存登記から、一定期間(例えば20年)経過した空き家等については、所有者不存在とみなす ○老朽危険家屋が存在する土地所有者の責任の明確化	今回の基本指針は法5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、他法に基づく制度の改正等を含む御指摘の点を国の役割として追記することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
基本指針	国の役割	「所有者等の意識の向上や理解増進を図る取組みを進めること」とあるが、空家問題については今や全国的な問題であることから、国が主体となって国民の意識が向上するよう啓発やその他の取組みをしていただきたい。	御指摘を踏まえ、p5.16行目に「国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、・・・」と下線部分を追加致しました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
基本指針	国の役割	この指針では、市町村による空き家の活用や管理不全な空き家への措置が主な施策となっているが、空き家対策を総合的に考えた場合、まずは、空き家を発生させないということが重要である。 それには、新築住宅の供給が主となっている現状から、中古住宅の価値を高め、住宅としての流通を活性化させる方向へシフトしていくなどの住宅政策を、国がリードしていくことが必要と考える。 ここでの「国の役割」は、市町村の支援がメインだが、総合的な空き	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		家対策の中で位置づけられる、上記のような役割についても記述すべき。			
基本指針	国の役割	本案では、市町村への取組みについて交付税上の支援を行うことが例示されているが、国による直接的な取組みについて記述が無い。 基本指針中に国において実施する取組み（例えば、国土交通省においてリフォームに対する住宅エコポイントの復活を検討するなど）を明示し、その記述に基づき、国・都道府県及び市町村が連携して取組む姿を市町村計画に盛り込む（引用する）ことができるよう配慮すべき。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	国の役割	国は平成25年住宅・土地統計調査結果等を踏まえながら、空家等の現状・課題について、全国的に深刻な問題となっていることを積極的に周知している。総務省並びに国土交通省においても各種事例（地方公共団体における片内連携体制の例）、取組事例等を地方自治体向けに発信しているが、総務省と国土交通省における省内外の連携体制について、全く情報が無い。 「市町村に苦情処理をさせて、必要ならば都道府県がアドバイスをし、カネが必要なら国が出す」と読めるが、市町村に仕事をさせるためだけの指針では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することは、不可能である。	今回の基本指針の公表に合わせて、各市町村が空家等対策を実施する上で参考となる国の関連施策を「空家等対策に係る関連施策等」の形で取りまとめましたので、本基本指針とともにそちらも併せて参照頂きたいと思えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
基本指針	国の役割	今後円滑な空家等対策を積極的に進めるために、どのように実施していくのか？ ・国の説明会の開催や、今後の国の支援イメージ（スケジュール等含む） ・市町村計画策定の促進と策定状況の把握等	各市町村における空家等対策のための体制整備、空家等対策計画の作成等の時期については、地域の実情に応じて一様ではなく異なることから、国から統一的なスケジュール等をお示すことは困難です。なお、空家法、本基本指針、ガイドライン等の内容につきましては、今後、国主催の説明会を開催させていただく予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	国の役割	課税情報が活用できることになったのは、大きな前進と受け止めていますが、国や都道府県における支援においては、法的側面での支援も期待されており、例えば、空家対策事例に対するマニュアルやQ & Aなどが示されれば非常に有効で期待されるところだと思いますのでよろしくご配慮をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、基本指針（案）の照会の際に各地方公共団体より寄せられました御質問及び御意見について今回、全ての地方公共団体と共有させていただきました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
基本指針	条例との関係	現在自治体で定めている独自条例を統一（法律実施条例）するためのモデル条例などを示す予定はないのか。	各市町村における空家等に関する対策の内容は、地域の実情に応じて一様ではなく異なることから、空家法に基づく統一的なモデル条例を定める予定はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	条例との関係	市町村としては、この法律を運用していくために必要な協議会の設置や立入り証の様式など様々な点について条例化していくことが必要ではないかと考えている。全国一律で空き家等の対策を進めるうえでは標準的な条例分の例示をしていただく足並みを揃えた対応（内容や開始時期）が可能と思われる。ぜひ、参考でもよいので、標準条例案の例示をお願いしたい。	空家法を適用するに際しては、空き家条例等の策定は前提要件となっており、空家法を直接適用していただくことが可能です。また、空き家条例の内容は、地域の実情に応じて一様ではなく異なることから、国から統一的な標準条例案をお示すことは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	その他	災害により空家等が被災した場合の対応について言及すべきではないか。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、災害時であるか否かを問わず、法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	その他	p2で考察しているとおり、国全体では総住宅数が総世帯数を上回っていることから、「空家等をそもそも発生させない」施策として、たとえば、除却した戸数以上の住宅	住宅の戸数に総量規制を設けるべきか否かにつきましては、本基本指針に記載すべき事項の範囲を超えるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		建設を認めないといった総量規制についても念頭に置くことが必要ではないか。		答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
基本指針	その他	空家の増加は新築住宅の供給過多という構造的問題に起因するところが大いと考ええるため、以下の文言を追記する。 併せて、現在の住宅市場の新築住宅偏重を是正すべく住宅供給体制の抜本的見直しを行う。具体的には中古住宅市場の活性化を図るべく、住宅インスペクター制度の導入や新築住宅にのみ適用されている優遇制度の見直しなどを行う。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	その他	基本方針に記載されている内容の殆どが対症療法的なものと思われるが、法の目的にある「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進」するためには、空家等そのものを少なくする方策を基本方針の前段で記載した上で、特定空家等への対策を導くべきではないか。	御指摘の「空家等そのものを少なくする方策」については、本指針三（その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項）の中で、いくつかの観点から記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	その他	空家等対策計画の作成及び実態調査等、各地方公共団体へ必要な技術支援を講じていただくとともに、先進事例等の情報提供等対策が円滑に進むよう御配慮いただきたい。	空家等対策計画の作成及び空家等の実態把握調査は、法の施行を受け、今後各市町村において行われることとなると承知しておりますので、それらの事例につきましても、国としても情報収集してまいります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
基本指針	その他	本指針（案）は、地方における空家等対策を中心として策定されていると推察するが、高齢社会の進展とともに、都市部においても空家は増加しており、都市部における空家法の取扱い、事例等（必要性）についても、本指針の中で具体例を示されたい。 少子高齢社会の進展は、さらに一人暮らし高齢者を増加させる要因ともなり、空家を生み出す背景ともなっている。こうした実情を踏まえ、国においては高齢社会に対応した共同型住まい環境の整備に一層の施策を講ぜられることを要望する。	空家法は地方、都市部を問わず全国的に適用されるものであり、同法第5条に基づく指針についても同様であることから、都市部における法の取扱いや空家等対策の必要性を殊更に記述してはおりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
基本指針	その他	「空家等対策計画を作成し、行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその活用方策についても併せて検討する。」とあるが、人口減少下においては既存集落の消滅も想定される中、単に空家及びその跡地の活用方策を検討するだけでなく、縮小整理する方向も明示すべきではないか。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような人口減少下における既存集落を縮小整理する方向性について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
基本指針	その他	空き家問題の本質は「少子高齢化対策」であり、新築偏重の住宅市場を優良な中古住宅ストックの循環促進に変える「ストック形成の方向性転換」と考えられるため、それらの視点を含めていただきたい。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘の点を追記することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第6条「空家等対策計画」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等対策計画	その他	空き家対策計画を法に位置づける時にどのような議論があったのか。主な、内容を教えていただきたい。	例えば、国、都道府県、市町村のうち、いずれが空家等対策に主たる役割を果たすべきかを考えた場合、住民に最も身近で個別の空家等の状況を把握する立場にあるのが市町村であると考えられることから、空家等対策計画の作成主体は市町村とするべきであるとの議論が制定者間であったものと聞いております。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等対策計画	種類	「どのような種類の建築物」とあるが、これはどういった建築物をさしているのか。	御指摘を踏まえ、「空家等の種類」の例示を本文に追加致しました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
				答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
空家等対策計画	種類	対象とする「空家等の種類」は、データベースの対象としない建物を販売、賃貸する事業者等が所有・管理する空家等も対象とすることは可能か。また、空き店舗、空き事務所、空き倉庫などが空家法の対象外となった場合、これらは、空家等対策計画において対象することはできないか。対象とできるのであれば、その旨を記載していただきたい。	前段については可能です。また、後段の御指摘を踏まえ、「空家等の種類」の例示を本文に追加致しました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	地区	「なお、～（中略）～考えられる。」について、基本的には市町村の区域全体を対象とすることが望ましいという趣旨か。	各市町村の実情に応じて、必要な範囲で、空家等対策計画の対象区域を設定することで差し支えありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	地区	「空家等対策の対象地区」について、空家等対策計画を作成するにあたり、空家等対策の重点対象地区を定めた場合、空家等が計画に位置付けた地区の内か外かで、国等の財政上の支援に影響が出るということはあるか。	現時点では、御指摘のように空家等対策計画内に空家等対策の重点対象地区を定めている場合に、その地区の内と外とで国による財政上の支援措置の内容に違いを設けている例は承知しておりません。 なお、平成 30 年度以降は、空き家再生等推進事業における空き家住宅又は空き家建物の除去に係る費用の助成スキームを活用する上では、空家等対策計画の作成が前提条件となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	地区	「空家等対策の対象地区」や 28 行目にある「重点対象地区」を定め、空家等対策計画に記載することは、地域ぐるみでの対策等が必要といった趣旨からのものと理解するが、その地区への様々な影響が懸念されるため、指針に記載することは相応しくないのではないのか。	空家法第 6 条第 1 項に基づき空家等対策計画を策定する場合には、「空家等に関する対策の対象とする地区」を定める必要はあります（同条第 2 項第 1 号）が、「重点対象地区」を定めるか否かは地域の実情に応じ、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	地区	「重点対象地区」については、空家等対策を重点地区だけでなく全域で進めようとする場合は、定めなくても問題ないと考えてよろしいか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	地区	「特に、～（中略）～考えられる。」について、重点対象地域を定めることが望ましいという趣旨か。また、重点対象地域とはどのような基準の想定であるのか。 例えば、市町村全体として考えてもよいのか、又は明らかに山林等で居住地外は区域外とすべきなのか。 対象地区について想定される例示を示すことができないか。	各市町村における空家等の実態把握調査の結果、一部の地域に空家等が集中してみられる場合には、そのような地域を重点対象地域として定め、空家等対策を重点的に推進することを計画に示すことが考えられます。 御指摘のとおり市町村全体を対象とすることも可能ですが、どのように重点対象地域を定めるか否かは、地域の実情に応じ、各市町村において判断頂くところとなります。 なお、本基本指針の中で、例えば「各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている」地区を例示しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	地区	空家等対策計画で「対策の対象とする地区」を決めた場合、それ以外の地区の空家について、個別的に法適用をしていくのか。	空家法の適用に当たり、その内容の如何に関わらず、空家等対策計画の作成を前提要件とする規定はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	地区	空家等の対策については、これまで密集市街地に係る整備計画や不燃化特区事業などの支援事業がある。こういった事業計画区域と空家法の計画区域が重なる場合の考え方などの指針を示して頂きたい。	御指摘のような事業計画区域と空家等対策計画の中で定める空家等対策の対象地区とはその趣旨・目的を異にするものですので、それらの区域・地区が重なっている区域については、当該区域・地区を対象とする法律や予算支援事業等がいずれも適用されることとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	計画期間	「②計画期間」については、どの程度の期間を定めるのがよいのか（定期的な見直しは何年毎にやればよいのか）。	計画期間について、どの程度の期間とするか（また何年毎に見直しをするか）は地域の実情に応じて、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところですが、計画期間を定めるに当たり	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			参考となる事項は二二（二）に記述しております。	答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
空家等対策計画	計画期間	「住宅・土地に関する調査の実施年」とは、固定資産税の評価替え毎（3年間）と考えているのか。（※例えば、空家等の状況で6年間も想定できるのか。） 「住宅・土地に関する調査の実施年」とは住宅・土地統計調査の実施年を主に想定しているのだと思いますが、人口15,000以上の市町村しか公表されていないので、当該調査は、市町村によっては使えないと考える。	御指摘の「住宅・土地に関する調査の実施年」とは、国が行う住宅・土地統計調査や固定資産税の評価替えを実施する年に限らず、例えば各市町村において定期的に行われている既存の住宅・土地に関する調査を行う年も含まれますので、具体的な期間を想定しているわけではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	できる規定	「計画を策定することが望ましい」とあるが、定めなくとも空家法に基づく措置は可能なのか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	できる規定	「必要に応じ」については、調査をした上で空家等に対する対策を計画的に実施するという趣旨と思われそうですが、「必要に応じ」の具体的な事例をご教示願います。	御指摘の箇所は、空家法第6条の空家等対策計画の作成は各市町村の裁量に委ねられている（「できる規定」）ことをお示しするために、「必要に応じ」と記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	できる規定	空家法第6条第1項の空家等対策計画については、できる規定である。そのため、該当箇所では、「必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い」となっていると思われるがこの「必要に応じ」とは、どのような場合が想定されるのか。	御指摘の「必要に応じ」とは、例えば市町村が空家等の調査を実施しようとするときや、特定空家等に対して必要な措置を講じようとするときに、それらを行う上での基本的な考え方を示す場合が考えられ、空家等対策を行う上での基本的な考え方を地域内で共有し、同時に対策を計画的に実行していく上で、空家等対策計画を策定することは有益であると考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	計画に定める事項	「空家等対策計画」の公表の範囲に、「特定空家等」に関する内容も含まれるのかお示しいただきたい。 （指針に馴染まなければ、ガイドライン又は指針の解説書に入れていただきたい。）	空家等対策計画に定めるべき事項としては、特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項（法第6条第2項第6号）も含まれることから、当該事項についても公表の対象となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	計画に定める事項	「法第6条第1項～定めるものとする」については、①～⑨の項目に関して全て定めなければならないという趣旨か。①～⑨の項目で必要であると判断したものだけを市町村で定めるものという趣旨か。どちらになるのか。	空家等対策計画を定める場合には、法第6条第2項の規定により、①～⑨の全ての項目について同計画に記載する必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	計画に定める事項	空家等対策計画に定める事項は（1）～（9）の事項は必須という趣旨か？ 空家等対策計画に定める事項以外に居住形態のある建築物に関する事項を設けても支障ないか？	御指摘のとおり、空家等対策計画を定める場合には、法第6条第2項各号に掲げる事項を記載する必要があります。なお、それらを記載した上で、御指摘のような「居住形態のある建築物に関する事項」について同計画の中で触れていただくことは妨げられません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	計画の位置づけ	空家の調査、活用に関しては、住生活基本法に基づく住宅マスタープランに一定の定めのあるところであるが、空家等対策計画について当該プランの一部修正というかたちで作成、あるいは、特定空家等に関する定めを当該プランとは別に定め、もって空家等対策計画とすることは可能であるか。	空家等対策計画を定める場合には、法第6条第2項各号に掲げる事項を記載する必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	計画の位置づけ	当市では住生活基本計画の改訂を予定しているが、調査の内容や目標値の一部が空家等対策計画を作成するために必要と思われる内容と一致している。住生活基本計画を包括的な計画として、内1章を空家等対策とするなどし、これを法の空家等対策計画とすることは問題ないか。	法第6条第2項各号に規定する事項が定められていれば、その体裁に関わらず「空家等対策計画」として位置づけることができます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等対策計画	計画の位置づけ	上位計画との整合については、気にせずに策定しても良いか。（上位計画があるとすれば、何が考えられるか。）	空家等対策計画は、法第6条第1項の規定により「基本指針に即して」定めることができるものとされており、本法においては、同指針以外に	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			別の各種計画との整合性を図るべき旨の規定はありません。	答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
空家等対策計画	計画のメリット	空家等対策計画を作成しない場合、法律に基づく行為ができない事項はあるのか。例えば、法第15条には「空家等対策計画に基づく」との記述がある。	空家法に基づく行為の中で、空家等対策計画の作成が前提となっているものはありません。また、空家法第15条には「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため」の国等の支援の責務を定めたものであり、その他の支援を禁じるものではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	計画のメリット	空家等対策計画を作成する場合のメリットと作成しない場合のデメリットをご教授願いたい。	法律の規定ではありませんが、空き家再生等推進事業による空き家の除却については、平成30年度以降、空家等対策計画の策定が前提要件となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	計画のメリット	市町村の「空家等対策計画」の策定を促進するため、市町村が「空家等対策計画」を策定する場合としない場合のメリット・デメリットを明示すべき。	空家等対策計画の策定は法律上必須ではありませんが、各市町村における「空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する」に当たり、住民に対してその基本的な方針等を示すものであり、地域の実情に即して可能な範囲で策定する方が望ましいと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	モデル計画	空家等に関する対策に関する基本的な指針について、例示を示していただきたい。	御指摘の点は二2（1）の中で、どのような事項の記載が考えられるかを具体例とともにお示ししております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	モデル計画	「空家等対策計画」については、市町村の計画策定を促進するために、空家等対策計画のひな形を示してほしい。	「空家等対策計画」を策定する際に参考となる事項を二の中でお示しましたので、それらを御参照頂き、同計画を作成していただきたいと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	モデル計画	市町村が作成する予定の「空家等対策計画」に関するモデル計画を示す予定はあるか。	空家等対策計画の内容は、地域の実情に応じて様々ではなく異なることから、国として一律にモデル計画を示す予定はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	周知方法	空家所在地から遠隔地に所有者が居住している場合や、空家が遠隔地を含む複数の所有者の共有になっている場合などのケースでは、各市町村が作成した空家等対策計画が公表されたとしても所有者に十分周知されないことが想定される。こうした空家の「不在所有者」に対する空家等対策計画の周知や所有者の意識向上等をどのように図るのかについても言及すべきではないか。	御指摘のような空家等の所在地から遠隔地に所有者等が居住している場合や、空家等が遠隔地を含む複数の所有者の共有になっている場合などのケースを想定し、本基本指針の二3において、例えば空家等対策計画を策定する際に「単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表する」などの手段について記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	周知方法	市のHPに掲載するのは有効な公表と言えるのか。市のHPを見ようとする人しか見ない。見ようとしにくい人にも日常生活を送る上で概ねの人の目に触れるところへの掲載を（実例を踏まえて）検討するのも必要かと思う。	本文で記述している「インターネットを用いての公表」は市町村による公表手段の具体例の一つであり、御指摘のとおり、各市町村において「日常生活を送る上で概ねの人の目に触れるところへの掲載」を検討していただくことが望ましいと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	その他	「～的確に～目標を設定する」については、推計調査による目標設定のことか。実態調査による目標設定のことか。現在までの通報、実績における目標設定のことか。どれにあたるのか。また、どのような目標（目標値）が想定されるか例示願う。	御指摘の部分は「空家等対策計画」の中に各市町村における空家等対策を講ずる上での「目標」を（定性的に又は定量的に）設定することを記述しております。 定量的な目標を設定することが困難な場合には、例えば「特定空家等について、その改善を図る」、「空き家バンクを設け、インターネットで広報する」、「相談会を開催して、空家等の利活用を促す」といった定性的な目標を記載することが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	その他	市町村の役割 計画の項目を選択して検討する、あるいは計画を策定しないなど地域の実態等に応じた自治体の対応こそ必要であると考え。現状に即した対応が行えるよう、計画における裁量等を考慮してもらいたい。	空家等対策計画の作成が空家法第6条第1項により市町村の裁量に委ねられていることを前提としております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等対策計画	その他	田舎から都会に移り住まれ、父母の代で住人がいなくなると言う物件があちこちに目立つようになってきました。当町としても今後、「空家等」から「特定空家等」になった場合の対策も含めて検討していかなければなりません。防災・衛生・景観等となると、総務課・住民課・建設課など各課にわたるとともに、財政上・税制上の措置と税務課なども含めて対応が必要と思われるので、ある程度の空家等対策計画の策定にも調整に時間を要します。策定についての猶予期間等、タイムスケジュール的なものを示していただけますか？	空家等対策計画の策定については、市町村のご判断によるものであるため、猶予期間、タイムスケジュールといったものはございません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等対策計画	その他	文中に『法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成』とあるが、策定する時期は決まっているのか。	空家等対策計画を定める時期は、定められていません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等対策計画	その他	空家等対策計画は国から承認を得る必要があるのか。	その必要はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等対策計画	その他	空家等の実態や、空家等に対する施策の展開は、それぞれの市町村においても異なる。基本的な指針に基づくにしても、各市町村の特殊性を考慮する必要がある。	御指摘のとおり、空家等の実態把握や空家等施策を講ずるに当たりましては、本基本指針の記述を参照していただきながら、各市町村の実情に応じてそれらを行っていただくことが重要だと考えております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第7条「協議会」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
協議会	構成員	「協議会」について、市町村長の代理はOKとのことですが、臨時の代理ではなく、たとえば副市長や部長を代理としてずっと専任することは可能ですか。また、極端な話として市町村長以外のメンバーを外部の方を入れず全て市の関係各課の職員で構成しても差し支えないですか。	市町村長を構成員とした上で、協議会の運営要領等において、代理人として副市長や部長を任命することは可能ですし、ずっと代理人が出席し続けることは妨げられておりません。市町村長以外のメンバーは、市町村長が認める者であれば誰でも可能であり、その構成については市町村のご判断に委ねられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
協議会	構成員	協議会において市長の参加は必須であるが、市長を議事・採決に加わらない構成員とすることは可能か。 （質問の意図）当市において空家等対策協議会は、特定空家等への該当について協議事項とすることを検討している。ただし特措法によると特定空家に対する一連の措置を行うのは市長であるため、協議会における特定空家への該当に係る協議に市長が加わることは公平を欠くおそれがある。そのため、市長は当該空家が特定空家に該当するかを協議会に諮問する立場として、常時協議会に参加することとしたい。	法第7条第3項より、協議会の運営に関する事項は協議会が定めることとなっていることから、御指摘のように、案件によっては議事・採決に加わらないような運用も可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
協議会	構成員	市町村長を協議会に入れる意図は。	市町村は協議会の設置権者である（空家法第7条第1項）ことから、設置権者の長として市町村長が協議会の構成員とされているものと考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	構成員	協議会の長についての説明がないが、長の選出は任意でよいということか（市町村長が必須の構成員となる場合、市町村長が長となるのが自然の流れになると考えられる。その場合協議会	空家法第7条では、協議会の長について特段の規定はなく、また同条第3項で「協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。」とされていることから、協議会の構成員のうちどの者を協議会の長とするかは当該協議会において決定頂くものと考えます。な	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		に柔軟な対応や開催が難しくなる と考える)。	お、市町村長は協議会の必須の構成員 です。		
協議会	構成員	「市町村長（特別区の区長を含 む。）」については、協議会設置要 綱等において市町村長の代理者を 任命することは可能か。	協議会を設置した場合、空家法第7 条第2項の規定により市町村長は構成 員となる必要があるため、あくまで市 町村長を構成員とした上で、空家法第 7条第3項に基づく協議会の運営要領 等において、市町村長が他の公務や病 気等によりやむを得ず出席できない場 合に副市長等が市町村長の代理者とし て出席する旨を規定する等の必要があ ります。	「空家等に関する施策 を総合的かつ計画的に 実施するための基本的 な指針」に対する御質問 及びご意見に対する回 答（第一弾及び第二弾） の一部修正について【国 土交通省、総務省】	150612
協議会	構成員	協議会の組織(構成員)について 法では、協議会の構成員は第7 条第3項に「協議会は、市町村長 （特別区の区長を含む。以下同 じ。）のほか～その他の市町村長が 必要と認める者をもって構成す る。」と明記されているが、協議会 は市町村長が構成員となることが 前提の協議会という解釈でよい か。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策 を総合的かつ計画的に 実施するための基本的 な指針」に対する御質問 及びご意見に対する回 答（第一弾）【国土交通 省、総務省】	150413
協議会	構成員	「市町村の議会の議員」につい て 他の構成員については専門的な 有資格者など空家等対策に密接に 関わる者が列記されているが、議 員はどのような役割を担うことを 想定しているのか。	「市町村の議会の議員」には、例え ば各市町村における各地域ごとのニ ーズを把握し、当該ニーズを空家等施 策に立法政策の観点から反映させる役 割を果たしていただくことが考えられ ます。	「空家等に関する施策 を総合的かつ計画的に 実施するための基本的 な指針」に対する御質問 及びご意見に対する回 答（第一弾）【国土交通 省、総務省】	150413
協議会	構成員	「協議会の構成員として、具体 的には弁護士……が考えられる」 について、当町に専門職がいない 場合は、都道府県に援助を求める 事が出来ると解釈してよろしい か。	御指摘のとおりです。（なお、都道 府県の役割の具体例として、基本指 針でも「協議会の構成員を仲介又はあ げせんする」という役割を明示いたし ました。）	「空家等に関する施策 を総合的かつ計画的に 実施するための基本的 な指針」に対する御質問 及びご意見に対する回 答（第一弾）【国土交通 省、総務省】	150413
協議会	構成員	「行政書士」が取扱う業務は、相 続に関する業務などで「司法書士」 に比べ職域に制限があるため、行 政書士のみができる許認可手続き などを中心に扱っていると推測され るが、協議会の構成員として新た に追加された理由如何。また、 「法務局職員」については、指針 の中での不動産登記簿情報の利用 などにおける法務局との関係が記 述されているが、協議会の構成員 とすることで、どのような意見を いただくことを想定しているのか。	「行政書士」は、複雑な相続に絡む 空家等の所有者調査をはじめ、空家 等及びその跡地の管理、利用等に関 して必要とされる行政機関への申 請業務等を通じ、空家等及びその跡 地の適切な管理や利用の促進等に 関連した関係法令の諸手続に係る 知見や空家等に関する地域住民か らの相談対応、他業種との連携関 係の構築といった空家等対策に関 する実務面からの多様な知見を提 供することのできる者であること から、協議会の構成員として例示 することに考えております。また、 国の機関である法務局の登記官が 協議会の構成員として参画すること により、御指摘のとおり空家等対 策における不動産登記簿情報の利 用等のあり方に関する意見に加え 、登記官の有する専門的な知見を 活用して、建物性の判断、所有者 の調査（相続が発生している場合 の相続人の調査を含む。）の方法に ついての意見、登記の必要性の判 断、必要となる登記手続に関する 助言を頂くことのほか、協議会の 構成員として同様に例示されてい る司法書士や土地家屋調査士と 法務局との連携・協力が容易にな ることから、「法務局職員」を協 議会の構成員として例示すること としました。	基本指針の一部改正案 に対する地方公共団体 からの御質問・御意見に ついて【国土交通省・総 務省】	160404
協議会	構成員	「社会福祉士の資格を有して地 域の福祉に携わる者」は地域の福 祉に携わる者であることが重要で あり、社会福祉士以外にも介護福 祉士等他の資格者も居ることから 社会福祉士に限定せず「地域の福 祉に携わる者」としてはどうか。	例えば「精神保健福祉士」や「介 護福祉士」など、「地域の福祉に携 わる者」としての立場から空家等 対策に関わる者が御指摘のとおり 想定されることから、御意見を踏 まえ、「社会福祉士『等』」の資格 を有して地域の福祉に携わる者」と させていただきます。	基本指針の一部改正案 に対する地方公共団体 からの御質問・御意見に ついて【国土交通省・総 務省】	160404
協議会	構成員	「郷土史研究家」については、ど のような意見をもらうことを想定 しているのか。	例えば、空家等の中には各市町村 における歴史的建造物も含まれる ところ、そのような建造物の利活 用方策や保存方策について郷土史 研究家の御意見を頂くことが考え られます。	「空家等に関する施策 を総合的かつ計画的に 実施するための基本的 な指針」に対する御質問 及びご意見に対する回 答（第二弾）【国土交通 省、総務省】	150526
協議会	構成員	「道路管理者等公物管理者」と は何か。	道路法第18条第1項の「道路管 理者」、河川法第7条の「河川管 理者」など個別法に基づき公物を 管理する者を指します。	「空家等に関する施策 を総合的かつ計画的に 実施するための基本的 な指針」に対する御質問	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
				及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
協議会	構成員	あくまで本指針は「参考」として挙げているものと記憶しているが、ここまで具体例を詳しくする意図を教えてください。	御指摘のとおり、協議会の構成員として列挙されている者はいずれも例示にすぎませんが、空家等対策との関連性の大きい者を列挙することで、各市町村において実際に協議会を組織するに当たりその構成員を選定する際の目安とすることができるよう、協議会の構成員をできる限り具体的に列挙しております。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
協議会	構成員	協議会の構成員は、地方公務員法第3条第3項で規定する特別職として委嘱した者でなければならぬか。	空家法第7条の協議会の設置に当たって、仮に協議会が附属機関と位置付けられる場合には、地方自治法第138条の4第3項に基づく条例を要します（行実昭32.12.13自丁行発212）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾及び第二弾）の一部修正について【国土交通省、総務省】	150612
協議会	構成員	空家法第7条第2項に示されている協議会の構成員が列記されているが、必須の条件か？また、最低構成人数及び必ず構成員にしなければならない職種（市町村長を除く）はあるのか。 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革を推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成25年法律第44号）」の施行において、例えば「地方青少年問題協議会法（昭和28年法律第83号）」などの一部法改正があったところであるが、この協議会の構成員としてはこの法律の影響ないとの趣旨か。 また、協議会に必ず含めるべき構成員があるのか。市町村独自で市町村の議会の議員や郷土史研究家を除くなどの判断は可能か。	法第7条第2項で示されている協議会の構成員は、市町村長は必須ですが、残りの者については全て例示であり、最低構成人数や必ず構成員のような規制はなく、市町村長の御判断でどのような構成員とするかを定めることができます。（従いまして、市町村の議会の議員や郷土史研究家を構成員から除外することも妨げておりません。） 御指摘の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成25年法律第44号）」による影響はございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	構成員	市町村が組織する協議会の構成員の中に、都道府県空家対策担当部局の職員を加えてもらいたい。建築部局の存在しない市町村に都道府県建築職員を構成員として位置付けるだけでなく、空家対策担当部局の職員を構成員として入れてもらうことにより、国からの情報が迅速、的確に伝わり、他の市町村の情報も得やすい。さらに、国、都道府県の積極的なかわりを明確にすることができる。	基本指針内で協議会の構成員として例示されている者は法第7条第2項の中で列挙されている者を中心に記載していることから、原案どおりとさせていただきますが、御指摘の「空家対策担当部局の職員」も「市町村長が認める者」に含まれ得ることから、協議会の構成員にはなり得ます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	構成員	特定空家等の判断が自治体の責任としてある点から、協議会の性格はかなり「付随機関」に近いものと考えています。しかし、その場合立法機関である市議会議員がメンバーとしてあげられていることに違和感を覚えますが、なぜ市議が列挙されているのか。その狙いの解説をお願いします。今後協議会委員を選定していく過程で「なぜ議員をはずしたのか」という説明をする必要がでてくると思われる。また、人数、与野党のバランス等も想定があればお示しください。	御質問及び御意見に対する回答（第一弾）（平成27年4月13日付け）14ページにも記載があるとおり、「市町村の議会の議員」には、例えば各市町村における各地域ごとのニーズを把握し、当該ニーズを空家等施策に立法政策の観点から反映させる役割を果たしていただくことが考えられます。なお、人数、与野党のバランス等については、各地方公共団体の実情に合わせて御判断ください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
協議会	複数の協議会	「1つの市町村が複数の協議会を設置」については、具体的にはどのようなことを想定して複数設置が記載されているのか。	例えば、本指針一2（2）の中でお示ししている空家法第7条の協議会の活用事例の項目ごとに1つずつ協議会を設置することを想定しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	共同の協議会	「協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。」ことについて、自治体ごと又は複数の自治体で協議会を設置するところがあるが、県内において統一した見解・判断により空き家や特	空家法第7条においては、協議会の組織は市町村による専権事項とされていることから、都道府県が空家法第7条に基づく協議会を組織することはできません。しかしながら、御指摘のような点に鑑み、例えば都道府県の職員や市町村の外部に存在する大学の大学教授等を協議会の構成員とすることは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		定空き家に対応する必要があると思われることから、県において協議会を設置することも含めた内容に修正すべき。 【補足】 (p4 ③都道府県の役割)において、市町村相互間の連絡調整、空家等対策の情報共有への支援、特定空家等の該当判断への技術的助言及び関係資格団体との連携支援などがあり、p5の協議会の構成員の想定の中において、市町村内での構成が困難な部分もあり、市町村の外部に依頼して構成しなければならないため、県において設置することも必要。 (例)大学教授は、大学がない市町村は、外部に依頼しなければならず、また、大学教授が重複し掛け持つことも想定される。			
協議会	共同の協議会	「複数の市町村が共同して」とあるが、その場合は各市町村長や議員それぞれを委嘱しなければならないのか。	複数の市町村が共同して空家法第7条の協議会を設置する場合、当該複数の市町村を構成する各市町村長については協議会の構成員となる必要がありますが、当該各市町村の議会の議員を構成員とするか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
協議会	共同の協議会	「複数の市町村が共同して1つの協議会を設置」については、協議会の構成員の首長や議会議員については、それぞれから選出する必要があるのか。	御指摘のように「複数の市町村が共同して1つの協議会を設置」する場合、少なくとも当該複数の市町村長については構成員とする必要はあります(空家法第6条第2項)が、当該複数の市町村の各議会の議員を構成員とするか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
協議会	共同の協議会	「複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能」とあり、極論としては県内全市町村共同で1つの協議会を設置することも可能と考えるが、都道府県が法第8条に基づき県内市町村相互間の意見交換の場として設置する協議会等は法第7条に基づく協議会でないと解してよろしいか。	御指摘のとおり、仮に県内市町村相互間の意見交換の場としての協議会を設置したとしても、空家法第7条の協議会を設置したことにはなりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
協議会	共同の協議会	「複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能」とあるが、都道府県単位で協議会を設置することはできるのか。この場合、県が設置する協議会に、管内市町村が構成員として参画することができるのか。	各都道府県の管内の全市町村が合意すれば、都道府県単位で空家法第7条の協議会を設置することは妨げられません。なお、都道府県は空家法第7条の協議会の設置権限がないことから、県が空家法第7条の協議会を設置することはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
協議会	共同の協議会	協議会設置においては市町村レベルではなく、県レベルでの設置が望ましいと考えるが御所見をお伺いしたい。	空家法第7条においては、協議会の組織は市町村による専権事項とされていることから、都道府県が空家法に基づく協議会を組織することはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
協議会	共同の協議会	協議会と空家等対策計画(以下、「計画」という。)の関係性について、基本的には1市町村、1協議会、1計画になると想定されるが、仮に複数の市町村が共同して1つの協議会を設置する場合、計画についても共同で1計画になると考えるのか、各市町村ごとに計画を作成すると考えるのか、どちらか。もし、複数の市町村が共同して1計画を作成する場合、特に計画を作成する上での協議会の運営にかかるガイドラインを示していただきたいが、その予定はあるか。	たとえ複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したとしても、法第6条第1項においては、空家等対策計画は単一市町村が「その区域内で」空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として定めることができる旨規定していることから、空家等対策計画はあくまで各市町村ごとに作成することとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
協議会	特定空家等の判断	『協議会は「特定空家等」に該当するか否かを判断するわけではなく、各市町村に属するもの』とあるが、協議会が判断するのではないのか？ →明確に「特定空家等」に該当するか否かは市町村が判断する、という記述は基本指針にはありません	基本指針F A Q集 p5/32 2段目における質問・回答のとおりです。 「特定空家等」に該当するか否かについては・・・市区町村が判断することとなります 当該判断を行うに当たって協議を行うための場として・・・「協議会」を活用することが可能です	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		んが、あくまで協議会は、協議を行う場であるため、このような回答をされているという理解でよろしいか？			
協議会	特定空家の判断	「空家等が特定空家等に該当するか否かの判断」については、市町村が特定空家等を認定し、協議会が判断という趣旨か。特定空家等と判断する際に、必ず協議会の承認がなければならないのか。（協議会の承認が必要となれば事務的な負担が増えるのと、手続きに時間がかかり所有者等への指導・命令等の通知が遅延し、早急な対応が困難になる。）	「特定空家等」に該当するか否かについては御指摘のとおり市町村が判断することとなりますが、当該判断を行うに当たって協議を行うための場として法第7条に基づく「協議会」を活用することが可能です。 御指摘の部分は協議会の活用事例を例示した部分であり、特定空家等か否かを判断する際に協議会における協議を経なければならないわけではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	特定空家の判断	協議会の設置についての例が示されているが、例えば法に基づく協議会を設置し、その内部あるいは外局のような形で「特定空家等」についての諮問機関として、専門部会を設置することも可能であるか。	各市町村の御判断で、法第7条の協議会を設置した上で、その協議会の内部に専門部会等を設置し、同部会等でp6. 37 行目以降の①や③といった協議の場として活用することは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	特定空家の判断	空家等が特定空家等に該当するか否かの判断は市町村長が行い、責任を負うべき。「協議会」は特定空家等に該当するか否かの判断方針について協議を行うとすべきではないか。また、「協議会」を氏名の公表を伴う命令や代執行の判断をゆだねる機関の場として活用できるのか。	「特定空家等」に該当するか否かの判断や「特定空家等」に対する措置は各市町村（長）が行うものであり、協議会はあくまでその判断に際して「協議を行うための場」として活用することを想定しております（本指針本文でもその旨記載しております）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	特定空家の判断	空家法第7条において、市町村は空家等対策計画の作成等にあたり協議会を組織することができる、とされている。基本指針（案）においては、この協議会の役割が、法に規定されている計画の作成及び変更だけでなく、実施の一環としての、特定空家に該当するかの判断や調査方針、措置方針に關しての協議を行う場とすることも考えられるとされている。しかし、今後、市町村において、法令に基づく措置を講じていく場合、法の内容から判断して、この協議会における協議が前提ではないと考えているが、そのように解してよいのか。	御指摘のとおり、法に基づく措置（例えば法第14条に基づく「特定空家等」に対する措置）は協議会における協議を前提としておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	特定空家の判断	法第7条第1項の協議会について、「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会」とあるが、空家等対策計画の策定予定がない市町村において、特定空家等の判断に係る協議等を当該協議会で行うことは可能か。	空家法第7条の協議会は空家等対策計画の作成・変更・実施に関する協議を行うため組織することができるものです。空家等対策計画の策定予定がない場合は組織する必要性が乏しいと考えます。なお、特定空家等の判断に係る協議等を行う組織を設けるか否かについては、市町村においてご判断下さい。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
協議会	計画との関係	「市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができる」とあるが、空家等対策計画を定める場合は、必ず協議会が必要という趣旨か。それとも、あくまでも「できる規定」という趣旨か。	空家等対策計画を定める場合に空家法第7条の協議会を設置するか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	計画との関係	協議会での実施事項として「空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行う」とあるが、計画の作成及び変更を行う場合には必ず協議会を組織し、その中で協議をする必要があるのか。 また、既に空家等対策に関する計画等を作成している場合、法第6条に基づく空家等対策計画として有効であるか。	空家等対策計画の作成又は変更に当たり、空家法第7条の協議会による協議を実施するか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。また、御指摘のような既に各市町村において作成している空き家対策に関する計画が、空家法第6条に定める事項を満たすものであれば、当該計画を空家法第6条に基づき空家等対策計画とすることは妨げられません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	計画との関係	空家等対策計画は、協議会で作成したものでない、活用できないのか	また、空家等対策計画の策定に際し、協議会の協議を経ることは必須ではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
協議会	審議会等	協議会は「できる」規定になっているが、協議会を組織せず、審議会等、法定の協議会でない組織を作成する場合についても指針で示して欲しい。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難であり、仮に空家等対策に関与する、空家法第7条の協議会ではない組織を設置するのであれば、どのような組織とするかは地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	審議会等	「協議会の組織」について、現在、識見者等で「審議会」（H26.7.1～任期2年）を、法律で規定されたほぼ同様の構成員で構成しているが、不足の構成員を加え、「協議会」へ変更しても可能か。	御指摘のように、既に空家等対策に係る独自の審議会を設置されている場合、当該審議会を法第7条の協議会として活用していただくことは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	審議会等	空家法第7条の協議会設置に代わって、関係市町村において地方自治法第252条の2の規定の協議会設置は可能か。	地方自治法第252条の2第1項の規定に基づき、市町村が空家等対策計画の作成及び変更並びに実施を共同して管理し及び執行し、若しくはそれらの管理及び執行について連絡調整を図り、又は広域にわたる総合的な計画を共同して作成するため、協議により規約を定め、当該市町村の協議会を設けることは、当該市町村のご判断次第で可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	審議会等	条例設置済市町村の一部は、市長を構成員としていない「審議会」を設置し、対策を講じている例が見受けられるが、従前の「審議会」に法で規定する協議会の機能を持たせることは事案として考えられるか。	従前から設置されている空家等対策に関連する審議会を、市町村長を構成員に加えた上で法第7条の「協議会」としてそのまま活用していただくことは可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	個人情報取扱い	併せて、協議会（p7. 6～7行目に、複数市町村が共同して1つの協議会を設置する場合も含む）においてこれら情報に基づき様々な検討を行うことが必要となることから、その場合の個人情報の取り扱いについても記述されたい。	後段については、御指摘を踏まえ、p7. 2～4行目に「また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。」との記述を追加いたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	条例との関係	協議会を設置する場合は、別に条例で定める必要はあるか。	協議会を附属機関とした場合、協議会の構成員の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に規定する特別職の地方公務員となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾及び第二弾）の一部修正について【国土交通省、総務省】	150612
協議会	その他	空家法第7条の協議会の設立期限はあるか。	空家法第7条の協議会の設立期限はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	その他	基本的な指針で定める空家等対策の体制を整備するために、今現在想定している国及び地方公共団体がどのようなスケジュール（国及び都道府県はいつまでに市町村への支援体制を整え、市町村は、いつまでに計画の作成や窓口の整備など体制を整える必要があるのか）を提示した方が足並みが揃いやすく、また混乱が少ないのではないか。	各市町村における空家等対策のための体制整備、空家等対策計画の作成等の時期については、地域の実情に応じて一様ではなく異なることから、国から統一的なスケジュールをお示することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
協議会	その他	「また、～可能である」については、例えば「特定空家等を選定する協議会」等、何かに特化した協議会を設置してもよいのか。 また、その場合の考え方について示していただきたい。	空家法第7条の協議会はあくまで「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため」に設置されるものですので、それら協議を行わずに例えば「特定空家等に該当するか否かを判断するに当たっての協議をする」ことに特化した協議会を設置する場合には、当該協議会は同法第7条に基づくものではなく、事実行為として設置された協議会という整理になると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
協議会	他法令との関係	「協議会」は地方自治法第138条の4第3項の附属機関に該当するのか。	空家法第7条の「協議会」が地方自治法第138条の4第4項の「附属機関」に該当するか否かについては、各市町	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的	150612

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		関連して ・当法律に基づく附属機関という位置づけでいいのか。 ・附属機関に該当するならば、「特定空家等」に該当するか否かの判断に対し異議のある者は、協議会に不眠申し立てを行うことになると考えていいのか。	村における協議会の構成員や機能等に応じて御判断いただくこととなります。 また、同法第7条の「協議会」は「特定空家等」に該当するか否かを判断するわけではなく、それはあくまで各市町村に属する事務であることから、「特定空家等」に該当するか否かの判断に対して異議のある者は、その判断を行った各市町村に対して異議申立てを行うこととなります。	な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾及び第二弾）の一部修正について【国土交通省、総務省】	
協議会	他法令との関係	「協議会の構成員」の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に規定する「特別職の地方公務員」であって、地方自治法第203条の2第1項及び第3項の規定に基づき、条例で定めるところにより報酬を支給すべきものと解してよいのか。	空家法第7条の協議会の設置に当たって、仮に協議会が地方自治法第138条の4第4項の附属機関として位置付けられる場合には、協議会の構成員の身分は、地方公務員法第3条第3項第3号に規定する特別職の地方公務員となります。 また、この場合、協議会の構成員に対しては、地方自治法第203条の2第1項及び第4項の規定に基づき、条例で定めるところにより報酬を支給することとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾及び第二弾）の一部修正について【国土交通省、総務省】	150612

第8条「都道府県による援助」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
都道府県による援助	建築部局	「建築部局の存在しない市町村」の「建築部局」とは何を指すのか（建築指導部局、建築主事、市営住宅等の建築管轄部局、建築職など）。 特定行政庁ではない市において、例えば、建築部局は公共建築物を所管している部局である場合がある。当該部局では、特定空家等に該当するか否かの判断は難しい。よって、都道府県の技術的な助言は必要。 また、建築職がいるが部局のない場合も考えられるので、「（技術職などの職員がいない市町村で）特定空家等の判断が困難な市町村」としてはどうか。	「建築部局」とは、具体的には建築主事の有無にかかわらず建築物の安全対策に取り組む部局を意味しております。そのような「建築部局」の存在しない市町村については、基本指針本文でお示ししたような支援（技術的な助言等）を都道府県から受けることは可能です。 また、御指摘のような「建築職はいるが部局のない」場合も「建築部局の存在しない」場合に該当するものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
都道府県による援助	技術的な助言等	「建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している県内市町村相互間の意見交換の場を設けるといった対応が考えられる。」について、特定空家等の判断ができないと勧告すらできない状況であるが、都会部・中山間部・積雪部等の地域特性を勘案した特定空家等の技術的な助言を頂けるという趣旨か、また、地域単位で「特定空家等判定委員会」などを設けて判断するという趣旨か。	御指摘の箇所における「技術的な助言の提供」とは、例えば空家等が「特定空家等」に該当するか否かの判断に際して、当該空家等の属する地域の特性等を踏まえた助言を提供することが考えられ、また「県内市町村相互間の意見交換の場を設ける」とは、同じ都道府県内の各市町村における「特定空家等」の判断基準の内容や運用等について、当該市町村が互いに意見交換できる場を設けることが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
都道府県による援助	技術的な助言等	「建築部局の存在しない市町村に対しては、・・・県の建築職員を派遣し、・・・専門的な技術サポートが受けられる体制」とあるが、町に対応できる職員がいない場合は、全面的なサポートで業務を実施することは可能か。建築職職員限定か。	御指摘のような場合に、どのような範囲の職員等による専門技術的なサポートを受けられるようにするかについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各都道府県において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
都道府県による援助	技術的な助言等	「専門技術的なサポート」とは、どのようなサポートを想定しているのか。	例えば「特定空家等」に該当するか否かの判断基準を策定する際に都道府県から助言を頂くことなどを想定しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
都道府県による援助	技術的な助言等	建築部局の存在しない市町村（特定行政庁ではない市町村と思置する）への職員の派遣等について記述されているが、特定行政庁たる市町村も、専門知識を持つ職員は限られている中、建築確認業務等に煩雑されている。また、当然	御指摘の部分は「特に」建築部局の存在しない市町村について記述している箇所ですが、建築部局の存在しない市町村に限定しての事項として記述しておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		に事務職員（主事）では技術的な業務はカバーできない。 都道府県の技術職員の派遣や研修会の開催（ガイドライン研修など）等、全ての市町村が技術的なサポートを受けられるよう示すべき。			
都道府県による援助	他法令との関係	空家等の適正な管理の義務付けに関しては、建築基準法の改正で指導の対象となるべき建築物の定義化や運用ガイドラインの提示で解決できたのではないか。建築基準法の改正で解決が図れなかったことへの説明をすべきではないか。 法の条文中、元々は建築基準法上、建築行政を主となって担うべき都道府県や特定行政庁の責務について、記載がない理由はなぜか。	空家法は建築基準法と異なり、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」建築物等（すなわち「空家等」であること）を前提として、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることに対応するための法規制を置くこと（空家法第1条参照）、また特定行政庁ではなく、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村を空家等対策の主体として位置付けること（空家法第4条参照）を基本的な考え方とすることが、議員立法である空家法の制定者意図としてあったと聞いております。なお、都道府県（知事）については、同法第8条に基づく市町村への援助に関する努力義務や、同法第15条に基づく市町村による空家等対策に必要な財政上又は税制上の措置を講ずる義務が課せられております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
都道府県による援助	他法令との関係	措置法で定義している「空家等」には、一般の住宅のみならず店舗等も含まれ、また、その空家等の規模は問わないと解釈する。 これまで、大型店舗等（店舗ビル、ホテル等）は、県等が建築基準法に基づく指導等を行ってきた。 指針（案）では、県の役割に直接的な所有者等への指導等が含まれていないが、現在建築基準法に基づき県が指導等を行っている対象建築物の空家は、県が直接指導すべきと考えるので明記願いたい。	空家法第5条第1項に基づき定めたものであり、あくまで空家法第1条の目的の範囲内で定めたものです。従いまして、空家法の対象となる「空家等」又は「特定空家等」の中には、建築基準法に基づき特定行政庁である県が指導等を行っているものも含まれるものの、それは空家法に基づく助言又は指導とは異なるものであり、本基本指針に建築基準法に基づく指導等の観点からの記述を追記することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
都道府県による援助	他法令との関係	宅建業者等の指導、監督権は県にあるため、県の役割を強くして頂きたい。	御指摘の点につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
都道府県による援助	その他	「法第8条において・・・必要な援助を行うよう努めなければならない・・・」となっているが、解体については、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第21条に基づき、解体工事業を営む場合には、土木工事業、建築工事業又はとび・土工事業の3業種のいずれかの建設業許可を受けている者を除き、都道府県へ届出することになっている。当県の場合は、その登録業者の確認は県担当課へ出向いて閲覧となっている。地域の安全の確保の観点から、所有者等が業者を選定できるようウェブサイト等で公表できるように定めることができないか。	御指摘の点につきましては、各都道府県に提案すべき事項だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
都道府県による援助	その他	「建築部局の存在しない市町村」における対応が記載されているが、組織体制や派遣等について国の支援（費用を含む）は具体的にあるのか？	御指摘の点については、例えば空家等の所有者に対する相談体制を整備するための費用を支援する制度として空き家管理等基盤強化推進事業があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

第9条「立入調査等」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の実態把握	実施主体	「空家等の調査を実際に行う主体名」とあるが、「主体」とはどのような団体や組織などを想定しているのかご教示いただきたい。	例えば、各市町村において空家等の調査を委託する団体（会社等）などを想定しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	調査対象	「市町村が～重要である」については、把握するものに関してはp2.6行目のその他の住宅のみでないのか。	法第9条第1項に基づき、各市町村において行う空家等の実態把握のための調査において、どこまでの空家等を調査対象とするかは、地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村が判断頂くところとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	調査対象	適切に管理されている「空家等」についてまで実態調査を行い、所有者確認を実施することは必要性が薄く、多額の費用を要することから適切ではないと考えており、調査対象を特定空家等及びその予備軍など実態把握の必要性の高いものに絞ることを容認する記述をお願いしたい。	「空家等」の実態調査を行うに当たり、どの範囲で実施するかについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	調査の時期	「法に基づく・・・」について、勧告対象の特定空き家は固定資産税の特例措置の対象から除外するとなっています。また、p15.35～p16.2行目によれば、区域全体の空き家等の調査を行うことは求められていない、順次調査を行っていく方法も考えられるとなっています。しかし、市内全域の特定空き家を同時期に調査しなければ、同じ特定空き家でも除外となる時期が変わってしまい、税の公平性が失われると思われるのですが、このことについての考えを聞かせてください。	空家等の調査の範囲につきましては、各市町村の実状と対策を担う部局の体制や財政状況等に応じ、その御判断に委ねられており、法において市町村全域における調査を必須とされているものではありません。しかしながら、御指摘のとおり、「特定空家等」に該当し固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される時期が、空家等の調査時期により異なることを懸念するのであれば、調査範囲を当初から各市町村の全域とすることも一つの考え方となるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	調査の頻度	「空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査」とあるが、空家等の状況は、日々変化することが想定されます。調査の頻度については、どの程度の期間を想定しているのか。	空家法第9条第1項に基づく空家等の実態調査をどの範囲で、どの程度の頻度で行うか等については、地域の実情に応じ、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	対象地区	法第9条第1項の調査は、市町村の定める計画に基づくことなく、広範な区域を対象として実施することが可能であることを基本指針にて示されていると解してよいのかご教示願いたい。	御指摘のとおり、法第9条第1項の調査は、空家等対策計画の作成を前提とするのではなく、また調査範囲についても、地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	空き物件の扱い	実態調査において目視では判断できない賃貸、販売目的の空き家等をどのような手法で判断するのか、具体的にご教示いただきたい。	法第11条に基づくデータベースの対象から除外されている「空き物件」については、例えば当該「空き物件」を「販売し、又は賃貸する事業を行う者」に対する聞き取り調査を行うことにより判断することが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	空き物件の扱い	他都市も同様と考えるが、売買や賃貸市場に出ていないものをどのような手法で捕捉する事を考えておられるのかご教示願いたい。	御指摘の点は地域の実情に応じて示示ではなく異なることから、一律にお示しすることは困難ですが、各市町村における財政状況や空家等の実態調査に対応可能な体制の状況を踏まえ、例えば土地家屋調査士等の協力を得つつ、各市町村の区域内の建築物等を訪問し、その使用実態を把握することが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	現地調査	空き家の実態調査を行うにあたり、「空家」かどうかを判断するために、特措法第9条に第1項に基づき、空き家の敷地内に入って、人の有無、洗濯物の有無、郵便受けの状態、電気使用の有無を確認したり、窓ガラス、外壁、屋根、門塀、樹木等の状態を確認することは可能でしょうか。 また、空き家の管理状況の写真をとることは可能でしょうか。	特措法第9条に第1項に基づく調査には、原則、立入調査まで含まれていません。 ただし、社会通念上相当と認められる範囲（空き家かどうか確認するために、呼び鈴を押す、郵便受けの状態を確認する、外観の状況を確認する等）であれば、第1項の調査に当たるものと考えられます。また、写真を撮ることも可能と考えられます。 ※20150526 質問回答（第二弾）のp22/60の上から2段目及び6月10日説明会時の質疑応答より	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の実態把握	現地調査	第2条の「～使用がなされていないことが常態であるもの～」について 1年以上使用されていないことを客観的に立証する方法はどのような方法があるか。	法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが考えられます。（基本指針p8. 8行目以降参照）	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の実態把握	近隣の聞き取り調査	近隣住民の意見も聞き取り調査するところがあるが、所有者との意見の相違が合った場合の具体値がないと各事業主体も決めづらいため、周辺への悪影響の目安（基準値）を示して欲しい。	ガイドラインにおいて、「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等をお示しする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	近隣の聞き取り調査	聞き取り調査等について、建築物等の外観調査の目的のため敷地に対する立入り調査も含まれるよう示していただきたい。	空家法第9条第1項に基づく「調査」には立入調査までは含まれていないことから、御指摘のような記述をすることはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	近隣の聞き取り調査	近隣住民等への聞き取り調査については、法第10条第3項を根拠としてよいのか。	御指摘の調査は空家法第9条第1項に基づく調査の一環として行うものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	所有者等意向把握	所有者等の意向を把握することは、所有者特定や調査業務に膨大な時間と作業が必要となり現職員等だけでは対応ができません。また、意見聴取を行うことは行政の過剰な介入と考える。	空家法第9条第1項に基づく、各市町村において行う空家等の実態把握のための調査における（空家等の所有者等の意向調査を含めた）調査対象の範囲については、地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。また、空家等の所有者等の聞き取り調査については、当該所有者等の同意がある限りは過剰な介入とは言えないと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	所有者等意向把握	所有者の主張は所有者の主観的な考えによるものとなるが、客観的な判断材料として扱ってよいのか。所有者により感覚が異なり、公平な判断ができないため、削除すべき。	御指摘のとおり、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張を考慮しつつ、それを当該建築物等が「空家等」に該当するか否かを客観的に判断するための材料とする、という意味です。例えば、店舗として使用していないように考えられ、また当該店舗の周辺住民もそのように考えている建築物等が、実際には住宅として使用しているという事態があり得ます。このため、空家等の所有者等の主張を把握することも重要となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	所有者等意向把握	当該所有者等に対して…聞き取り調査を行なう…とあり、調査は各市区町村で行なうが、調査相手が空家等が存する市区町村にないケースがあることが予想される。その場合、手紙や電話により調査を行なう事は可能か？また、全国的な取り組みになるので、調査相手が存する市区町村に調査を委任する方法は可能か？	御指摘のように、空家等の所有者等が当該空家等の存する市町村にいない場合には、手紙や電話により当該所有者等と連絡を取ることで、所有者等が所在する市区町村に協力を求めることは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	計画との関係	具体的な事務フローについて、市町村により若干異なると思うが、基本的なフローとして次のとおり考えて良いか。 ①実施体制の整備（協議会の組織化等） ②空家等の実態把握 ③空家等に関するデータベースの整備等 ④空家等対策計画の作成（⑤条例の制定 ※指針には記載なし。） ⑥空家等対策計画の実施	御指摘のとおり、空家等対策のための事務の進め方につきましては、地域の実情に応じて一様ではなく異なることから、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えますが、御指摘のような進め方も一つの考え方だと思います。なお、空家条例等を制定しなくても、空家法の直接適用は可能である点に御留意下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	計画との関係	「その際、～（中略）～望ましい。」について 実態把握を実施してから計画を策定することが望ましいという趣旨か。	御指摘のとおりです。なお、法第9条第1項の調査は、空家等対策計画の作成を前提とするものではなく、また調査範囲についても、地域の実情に応じて	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の実態把握	計画との関係	p13に「各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定する」とあるが、これは、空家等対策計画策定の前に空家の実態把握をしておくべきことを示したものと考えてよいのか。 p14には空家等対策計画に定める事項の一つとして「(3)空家等の調査に関する事項」の説明がある。この空家等の調査とp13の空家等の実態把握は同義と考えてよいのか。同義であれば、また、p13の解釈が上記のとおりであれば、空家等対策計画に空家等の調査に関する事項で定めるのは、計画策定前に調査した内容の異動や達成状況の評価のための調査等についてのもので解釈してよいのか。	じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。 p13の「空家等の実態把握」とp14の「空家等の調査」とは同義ですが、各市町村が空家等対策計画を定めるに当たっては空家等対策の目標を同計画内で明示することが望ましく、またそのためには予め空家等の実態把握を行うことが望ましいことから、本文では「各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定する」ことが望ましい旨記述致しました。なお、法第9条第1項の調査は、空家等対策計画の作成を前提とするものではなく、また調査範囲についても、地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。 仮に、同計画を定める前に空家等の実態把握調査を完了した市町村においては、「(3)空家等の調査に関する事項」としては、既に行った調査の内容及び方法を記載すれば足りると思いますが、それらの記載に加え、御指摘のような「計画策定前に調査した内容との異動」や「達成状況の評価のための調査等」についても記載頂ければ、計画の内容としてより望ましいものになると考えます。	答（第一弾）【国土交通省、総務省】 「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	計画との関係	まず法第9条第1項の調査を通じて空家等の所在や所有者等の特定を行うことの重要性が示されている。また、p14の5行目においては、空家等対策計画策定において、空家等の所在や分布状況を踏まえた空家等対策の対象地区や重点地区の設定の必要性が示されている。一方で、法においては、空家等対策計画に定める事項として、「(3)空家等の調査に関する事項」が掲げられており、調査の対象地区や期間、調査内容を計画に記載することとされている。そこで、基本指針案で重要性を示されている調査については、計画を定めたうえで実施すべきものであるのか、あるいは計画を定めるうえで必要な基礎調査として事前に実施すべきものであるのか、調査の位置づけについてご教示願いたい。	法第9条第1項に基づく調査は、空家等対策計画を策定するための事前の基礎調査として行うことも、また空家等対策計画内にその調査内容や方法等を記述した上で行うことも、いずれも考えられるところです。仮に前者を選んだ場合、同計画の記載事項のうち「(3)空家等の調査に関する事項」としては、既に行った調査の内容及び方法、見直しの方針等を記載すれば足りると思いますが、それらの記載に加え、例えば「計画策定前に調査した内容と今後行おうとする調査との異動」や「達成状況の評価のための調査等」について記載することが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	計画との関係	実態調査を行ったうえで空家等対策計画を策定するのが望ましいのはわかるが、実態調査には膨大な時間と労力が必要であり、空家等対策計画の策定に時間を要し、ひいては早急な空家法による措置に支障をきたす。空家等対策計画の当初策定にあたり、実態調査は必須なのか。	空家等の実態調査が空家等対策計画の策定の前提要件ではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	国勢調査の調査記録	空き家等の実態把握について詳細な実態調査を行うに当たり調査員・指導員の確保が困難であることから、予備調査情報として平成27年度実施が予定されている総務局の国勢調査の調査記録（地図上で空き家と思われる建物の位置を記載しているもの）を空き家等の実態把握のため参照できるように体制整備をして頂きたい。	御指摘を踏まえ、p7.29～31行目の記述に「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の・・・」と傍線部を追加工し、国勢調査の調査結果についても活用できることを確認的に記述いたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	国勢調査の調査記録	空家調査のため、国勢調査の要図の提供を受けることは可能か。	統計法上、国勢調査の結果については用途が限定されていることから、同調査の調査区要図の提供を受けることはできません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の実態把握	国勢調査の調査記録	質疑の中に『国勢調査の調査記録（地図上で空き家と思われる建物の位置を記載しているもの）』とあるが、結局この情報は活用できるのか。	調査記録（調査区要図）については用途が限定されていることから、同調査の調査区要図の提供を受けることはできません。 （本件については総務省に改めて確認を求めているが回答が得られていない状況である。）	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の実態把握	国勢調査の調査記録	国勢調査の情報の空家調査への活用についてはQ & Aではなく文書によってだされることはないか？	現段階においては特に予定はありません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の実態把握	住宅・土地統計調査	5年に1度の住宅・土地統計調査において把握された空家の位置等の情報を市町村へ提供することも検討願いたい。	統計調査の個別調査票を確認する必要がある情報の活用については、統計法等において規定されており、統計に関する法令の範囲内で活用いただくことが可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	住宅・土地統計調査	「その他の住宅」の戸数と割合が記載されているが、これが特定空家等なのだという言い回しに取れるが、それでいいのか。	御指摘の「その他の住宅」は、住宅・土地統計調査上の定義ですので、空家法第2条第2項の「特定空家等」とは切り離して御理解下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	住宅・土地統計調査	※3の「たまたに」※4の「長期」◎具体的な目安(基準値)を示していただきたい。	御指摘の箇所は住宅・土地統計調査における定義をそのまま記述したものであり、具体的な数値基準をお示しすることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	その他の調査関係	調査内容として「一環として」とあるが、このレベルで実態調査を行わなければならないのか。既に独自の調査基準で調査をし、独自のシステムでデータベース化している市町村は再度、本基準で調査ならびにシステムを再構築しなければならないのか。	空家法第9条第1項に基づく調査は「できる規定」であり、当該調査を行うか否かにつきましては地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	その他	税務部局が空家調査で把握された情報を課税情報として利用することは可能か。	各市町村の空家等対策部局が行った空家法第9条第1項に基づく空家等の実態把握調査の結果を関係部局間で共有した後、当該情報を参考に課税部局が空家等の所有者等の税務調査を行うこととするか否かについては、各市町村の個人情報保護条例等の規定に従った当該税務部局の御判断によることになります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	その他	「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。」 p8. 38 行目「空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。…」 法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である」 市町村が効果的な空家等対策を講じることを目的として空家の総量や実態把握に加え、第9条第1項に基づき所有者等の意向調査をすることが「重要」と指針案に記載しているが、管理不全による問題が発生した空家については、これらの内容の調査を実施することが必要と思われるが、適正に管理されている空家の所有者等に対して第9条第1項を根拠として、今後の活用や除却等の意向確認への協力が得られるとは考えにくく、これらの実態把握自体の必要性についても疑問がある。すべての空家等の実態把握と所有者等の意向調査が総論としては必要であるということとは認めるが、「重要」という表現で指針に記載されると実務上対応せざるを得なくなるため、「考えられる」という程度の表現にとどめるべき。	空家法第9条第1項に基づき各市町村が「空家等」の実態調査を行うに当たっては、その区域内の全ての「空家等」を調査対象とする必要はなく、具体的にどの範囲で調査を実施するかについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	その他	本基本方針では、国による法の運用(解釈)についての記述を期待	「空家等」の実態調査を行うに当たり、どの範囲で実施するかについては、	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		している。空家等の実態調査については、どの市町村も苦慮しているところ、居住実態の把握方法として、一つの基準を「・・・考えられる」との記述は不適当であると思われる。明確な基準を示した上で、「実態に即し例外とすることも可能」などの記述をすべきである。	最終的には地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えため、基本指針では御判断の基準を示しております。	実施するための基本的な指針に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
空家等の実態把握	その他	「各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。」とあるが、所有者等を特定するためには、公簿等の閲覧（戸籍や住民票の請求）等が必要であり、近隣に害を及ぼしていない（適正管理されている）空き家等の所有者等を調査することは、プライバシーの侵害（職権の過大行使）にあたると考える。したがって、所有者等を特定するための調査は「特定空家等」に限定すべきではないか。	空家法第9条第1項に基づき、市町村長は、当該市町村の区域内にある「空家等」の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査を行うことができることとされており、「特定空家等」に限らず、「空家等」全般についてその所有者等を特定するための調査を行うことができることとされております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の実態把握	その他	「また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」について、市町村がこの常態を直接把握するには人件費・委託料などの莫大な費用が発生し現実的ではない。そこで、「また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられるが、市町村がこのような状況を把握することはコスト面を含め実務上困難であることから、空き家等の常態を把握できる自治会組織と連携を図ることも必要である。」等と修正すべきである。	「空家等」に該当するかどうかの判断は最終的には市町村が行っていただく必要がありますが、その判断のために必要な情報についてまで市町村が全てを直接収集することを求めているものではないです。御指摘のとおり、地域の建築物等の常態を把握するに当たって、自治会組織と連携を図っていただくことも、当然可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の実態把握	その他	「空家等の所在及び状態の実態把握…を行うことが重要である」とあるが、空家法第9条第1項や法第11条では「できる」「努める」規定となっている。空家等の実態把握は重要事項→必須事項と同等ととらえるのか。	空家等の実態把握のための調査（空家法第9条第1項）は市町村の裁量事項であり、また空家等のデータベースの整備等（空家法第11条）は市町村の努力義務事項ですが、空家等対策を進める上で空家等の実態把握は重要な事務であることから、本基本指針においては「重要である」旨記載しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	調査主体	法第9条第2項の立入調査について、「当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる」とあるが、市町村職員と共に調査業務を委託された業者が立ち入り調査を行うことは可能と解釈して支障ないか。	空家法第9条第1項の調査を委託された業者に、法第9条第2項に基づき、立入調査を委任すれば可能と考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
立入調査等	調査主体	「特定空家等」への立入調査に当たる職員はどの部局の職員を想定しているのか。	基本的には各市町村の空家等対策部局を想定しておりますが、具体的にその部局の職員を空家法第9条第2項の立入調査の担当とするかにつきましては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
立入調査	調査主体	「「特定空家等」に該当するか否かを判断する」については、ガイドラインで基準をお示しされるとのことだが、「特定空家等に該当」される物件調査については、第三者機関において実施させることも可能と考えてよいのか。 また、空家法の施行の際には国又は各都道府県は同機関を認定していただけているのか。	「特定空家等」に該当すると考えられる空家等の調査を外部の第三者機関に委ねることは可能ですが、「特定空家等」に該当するか否かの判断はあくまで各市町村において行う必要があります。なお、上記第三者機関の認定については、空家法に何ら規定がないことから、国又は都道府県がその認定を行うことはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	強制力	「「特定空家等」に対して立入調査をさせることができる」については、建築物内（屋内）への立入調査という趣旨か。	法第14条第1項から第3項までの規定の施行のために必要であり、また鍵を壊すなど空家等を破壊するような実力の行使を伴っていないければ、空家	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			等の屋内に立ち入って調査することも可能だと考えます。	答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
立入調査等	強制力	ここでは、特定空家等を把握するための手段として、立入調査ができる旨記載されているが、この立入調査を行うことによって、後の勧告や命令、代執行につながる初期段階の重要な調査であると推測される。しかしながら、一般的に空家となっている物件は所有者が近隣に居住しておらず、本人不在のまま調査を行うことになり、施錠されている建物にどのようにして立ち入るのか課題が残る。場合によっては一部建物を損壊して立入ることも予想され、強制力がどこまで及ぶのか明確にしていきたい。 また、代執行した場合にかかる費用負担について、基本的には本人負担が原則であると思うが、本人が費用の支払いを拒否している場合の財産の差し押さえ等の強制力についてはどのようになるのか。	法第9条第2項の調査は、過料による間接強制（法第16条第2項）が規定されているのみで、相手方への物理的強制力を用いて立入調査を行うことまでを認めているものではないことから、施錠されている空家等に対して、その一部を損壊してまで立入調査を行うことはできません。 なお、法第9条第2項に基づく空家等への立入調査に当たっての具体的な手続や、法第14条第9項又は第10項に基づき市町村長が特定空家等に対して代執行を行った場合の費用の徴収方法等については、ガイドラインにおいて何らかの記載をする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	強制力	立ち入りを拒否された場合でも強制的に立ち入ることも可能か。	法第9条第2項の規定に基づく立入調査を拒否された場合には、強制的に立ち入ることはできないと考えますが、立入調査を拒否した空家等の所有者等には20万円以下の過料が課せられることとなります（法第16条第2項）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	計画との関係	空家等対策計画に定める「空家等の調査に関する事項」は、「法第9条第1項に基づき」行う調査であるとしているが、法第9条第2項から第5項に規定されている立入調査については記載しなくてよいのか。	御指摘の立入調査は空家法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において実施する調査であり、立入調査が必要な空家等の存在を予見して計画的に実施する調査ではないことから、空家等対策計画に定める「空家等の調査に関する事項」としては空家法第9条第1項に基づく調査を前提としております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	特定空家等の判断との関係	「特定空家等」に対して立入調査を必要に応じて…とあるが、「特定空家」の判断をする際にも、敷地内への立入が必要になることが想定されるが、この場合の対応はどうすればよいのか。	法第14条第1項から第3項までの規定を施行するためには「特定空家等」に該当しているか否かの判断が必要となることから、当該建築物等が「特定空家等」に該当するか否かを判断するために、法第9条第2項の規定に基づき、調査対象の空家等の屋内に立ち入って調査することは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	身分証明書	「法第9条第2項に基づき市町村職員又はその委任した者に～立入調査をさせることができる。」とあるが立入調査させる際の身分証明書は規則で定められるのか。各市町村が独自で作成してよいのか。	法第9条第2項に基づく立入調査を行う際の身分証明書の例については、ガイドラインにおいて記載する予定ですが、それとは異なる独自の身分証明書を各市町村において作成しても構いません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	通知	空家等対策の推進に関する特別措置法の第9条第3項に、市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。と明記されています。 本町では、実態調査において、町で制定している条例で対応しているため、現在、立ち入る5日前までに、当該空家等の所有者等に対して、通知を行っていません。そのことについて問題はありますか。	条例は、法令に違反しない限りにおいて（地方自治法第14条第1項）制定することができ、条例が国の法令に違反するかどうかは、両者の趣旨、目的、内容及び効果を比較し、両者の間に矛盾抵触があるかどうかによって判断するものとされています。空家法との矛盾抵触を検討するに当たって、既存条例のうち、空家法とその目的を同一にする部分については、①同種の措置を規定した空家法の部分がナショナルミニマムを定めたものであってもこれに抵触しない限度で「地方の実情に応じて別段の規制を施すことを容認する」趣旨である場合は、その限度において当該条例の規定は有効であり、②同種の措置を規定した空家法の該当部分が「全国一律に同一内容を規制する」趣旨でこれに抵触する場合又は上記ナショナルミニマムに抵触する場合には、当該条例の規定は無効となります。 法第9条第3項において、「その5日前までに」と規定されていることから、法に基づいた措置を行うための立入調査であるならば、必ず「5日前までに」通知する必要があります。ただし、法第9条第3項の措置ではなく、条例に基づく措置を行うための実態調査を当	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			該条例により行おうとする場合には、当該条例の定めるルールにより行うことは可能です。		
立入調査等	通知	空家法では、原則として、立入調査を行う5日前までに空家等の所有者等に通知しなければならないとされている。しかしながら、多くの市町村で策定している空き家条例には、立入調査に係る事前通知規定は設けられていない。このことは、所有者等の権利保障の観点から、最低限踏むべき手続きが満たされていないとして、空き家条例の規定が無効となるのか。	条例の条文を見てみないと分かりませんが、特定空家等の所有者等の権利保障の観点から、通知なしで立入調査を行うとしている規定は無効となると考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
立入調査等	通知	立入調査について、法第9条第3項では5日前までに所有者等に通知となっているが、必ず5日前までに通知は必要か。(所有者等に口頭等により承認が得られた場合はこの規定によらなくてもよいのか。)	法第9条第3項により「所有者等に対し通知することが困難である」場合以外は必ず5日前までの通知が必要となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
立入調査等	費用負担	「地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を随時行いつつ、」とあるが、調査費用等の補填はあるのか。	空家等対策計画の策定等に必要ない調査であれば「空き家再生等推進事業」の対象となりますが、空家法第9条第2項に基づく立入調査に係る費用に対する支援は現段階ではございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
立入調査等	その他	立入った影響により廃屋が倒壊した場合及び事故が発生した場合の対応は。	後段について、空家等の倒壊の程度や事故の内容によりますが、原因がどのようなものであるかにより対応は異なってくるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
立入調査等	その他	「空家等」になるか判断できない場合でも、空家法第9～11条の規定が適用できるように明確に示していただきたい。(基本方針(案)では「概ね年間を通じて」とあるが、実態調査時などでは、そこまでの判断ができないため。)	空家法第9条第1項の調査は「空家等」に該当するか否かを判断するために実施することが可能ですが、同法第9条第2項の立入調査や同法第10条及び第11条の規定はすべて「空家等」であることを前提とするものであることから、「空家等」であるか判断できない建築物等についてまで同法第9条第2項の立入調査や同法第10条及び第11条の対象とすることはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413

第10条「空家等の所有者等に関する情報の利用等」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者等に関する情報	「所有者または管理者(以下「所有者等」という。)」について、相続人は含まれるのか。また、含まれる場合の取り扱いはいずれになるのか。	相続財産である空家等の相続人は、当該空家等の「所有者」及び「管理者」のいずれにもなり得ます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者等に関する情報	「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報」について、納税管理人に関する情報も含まれると解釈してよいのか。	必要な場合における納税管理人に関する情報も含まれます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者等に関する情報	所有者が高齢等で施設に入所し、空き家の管理が対応困難な場合又は相続放棄物件の場合の対応について、基本的な考え方を記載していただきたい。 また、この場合、所有者は死亡していないが、親族の情報を把握し、対応を求めることは可能か。	「所有者が高齢等で施設に入所し、空き家の管理が対応困難な場合」については、所有者が特定されている以上、まずは当該所有者の意向を確認しつつ、その「空家等」にどのような措置を講じるべきかを決定することとなると考えます。 また、今回の基本指針はあくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなることから、民法等の定める相続放棄物件について考え方を記載することは困難です。 なお、戸籍謄本等を利用することにより、空家等の所有者の親族に関する情報を把握することは可能ですが、空家等の所有者が生存している以上、第一義的には当該所有者に空家等の適切	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			な管理を求めることとなるものと考えます。		
空家等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報」とは、「現に所有するもの」、「納税管理人」、「送り先」、「納税通知書の送達状況」、「固定資産税の納付状況」も含まれるのか。	空家法第10条第1項及び第2項に基づき、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を内部利用等するに当たり、どのような範囲の情報を内部利用等できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	「空家等の所有者等に関する情報」の提供とは、空家が未登記家屋である場合のみでなく、登記主義人が死亡しており「現に所有する者」として相続人を課税台帳に登録している場合は、その相続人の情報を提供してしまっても差支えないという解釈でよいのか。	空家等が未登記家屋である場合やその登記主義人が死亡している場合で、固定資産課税台帳に納税義務者として記載されている者が例えば当該空家等の所有者等の相続人である場合、当該相続人の氏名、住所、電話番号などの情報を空家法第10条第1項等に基づき市町村が内部利用等することは可能です。なお、具体的にどのような範囲の情報を内部利用等できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報」は、空家の敷地の情報も含まれると解釈してよいのか。	御指摘のとおりと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	建物及びこれに付属する工作物が撤去された跡地について不適切な状況である場合、この指導等を行う際に同法の趣旨に準じて固定資産税課税台帳上の空地所有者情報を内部利用することは可能か。	従いまして、御指摘のような、建築物等が撤去された跡地について、空家法第10条に基づき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を市町村長が内部利用することはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	法第10条第1項により、「この法律の施行のために必要な限度において、固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができます。」と規定されています。この法律は、空家等対策の推進に関する特別措置法であり、あえて「この法律の施行のために必要な限度において」とは、空家等の調査以外を規制していることと考えてよろしいか御教示下さい。	御指摘のとおり、空家法第10条第1項における「この法律の施行のために必要な限度において」の「この法律」とは「空家等対策の推進に関する特別措置法」を指しており、また「この法律の施行のために必要な限度において」とは「同法に定められている調査等を行うために必要な限度において」という意味です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者に関する情報を空家等対策のために市町村で内部で利用することができる」について、「内部利用できる情報は税務部門が保有する所有者に関する情報のうち、あくまで固定資産税課税台帳の記載事項に限られる」という趣旨か。 必要な限度において、徴収部門の情報(財産調査結果)も得ることは可能か、ご教示願う。 法第10条第1項では「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、内部利用できる」と定められている。空家等の所有者等が適正に管理を行うことができるかどうかを見極めるためには、経済的な事情等も把握する必要があると考える。	空家法第10条第1項及び第2項に基づき、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を内部利用等するに当たり、どのような範囲の情報を内部利用等できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。 また、上記通知と同内容の通知が、総務省自治税務局固定資産税課長より各都道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あてに発出されております（平成27年2月26日付け総税固第15号）。 なお、空家法第10条第1項に基づき情報を内部利用するためには、当該情報が「氏名その他の空家等の所有者等	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		また、情報を漏えいした場合は、地方公務員法第34条に抵触すると考えてよいのか。税情報の漏えいであるにも関わらず、地方公務員法のみの罰則であるとすれば、地方公務員法よりさらに重い罪を課す地方税法第22条との整合性がとれないこととなる。 さらに、税務部局に対して国等から当該事務処理について何らかの通達等が行われるのか。	に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであるため、御指摘の「空家等の所有者等の経済的な事情」について内部利用の対象とするとは、法律の施行のために必要な限度のものではないと考えます。		
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として固定資産課税台帳に記載された個人情報や市町村内部で利用できるとしているが、空家法第10条第1項には、固定資産の課税その他の事務とある。その他の事務とは、具体的に何を想定しているのか。自治事務及び法定受託事務であると解釈していいのか。	御指摘を踏まえ、空家法第10条第1項に基づき内部利用可能な情報のうち、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以外に想定される情報の具体例を明示する観点から、基本指針のー3（3）に「なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。」との記述を追加いたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	空家法第10条「その他の事務のために利用する目的で保有する情報」の、「その他」の具体例を示していただきたい。 例えば、建築計画概要書、建築確認申請書など。市町村長が保有する情報を活用できる規定から、建築部局のない市町村は、建築確認申請書の情報は活用できないという整理となるのか。	例えば戸籍の付票が具体例として考えられます。なお、御指摘の建築計画概要書や建築確認申請書なども、空家法第10条の「その他の事務のために利用する目的で保有する情報」には含まれますが、建築部局のない市町村がそれらの情報の活用を希望する場合には、同条第3項に基づき、当該市町村を管轄する都道府県に対し、それら情報の提供を求めることとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	固定資産課税台帳に記載された事項のうち、具体的にどのような事項が「空家等の所有者等に関する情報」に該当するか。 法第10条第1項により内部で利用することができる情報の範囲に、登録上の所有者等の氏名、住所の他に住所と異なる書類の送付先情報や納税管理人に関する情報、物件の評価額も含まれるか。	空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を内部利用するに当たり、どのような範囲の情報を内部利用できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	第10条第3項の規定にある関係する地方公共団体の長その他の者との不動産登記簿情報以外の情報のやりとりについて明記していただきたい。（登記情報、住民情報、課税情報以外にどのような情報が内部利用でき、また、他の自治体へ申請する場合どのように申請するのか） また、情報活用（p9等）について、法では台帳に限定していないため、関係する資料全般を含む表現とすべきではないか。	御指摘を踏まえ、p10、7～13行目を追加し、「固定資産税の課税その他の事務のために利用される目的で保有する情報は固定資産課税台帳に記載された情報に限っていないことを、具体例とともに示しました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	所有者特定のために、他市町の固定資産税情報を利用することは可能か。	空家法第10条第1項の「内部で利用」とは、固定資産課税情報等を保有する市町村の内部機関における当該情報の利用をいうので、他市町の固定資産課税情報を利用することはできないと考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	第10条「市町村長は、・・・この法律の施行のために必要な限度において・・・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」 第9条「市町村長は、・・・その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。」 上記下線部は、例えば、住民税課税滞納情報、住所特例生活保護	空家法第9条第1項に基づく調査は、「空家等に関しこの法律の施行のために必要」であることから、御指摘のような「住民税課税滞納情報」や「生活保護受給の有無」など空家等の所有者等の経済事情について調査の対象とすることは法律の施行のために必要な限度のものではないと考えます。なお、御指摘の「住所特例」については、「空家等に関しこの法律の施行のために必要」であることを各市町村が説明	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		情報等も含まれるという趣旨でよろしいか。	することができれば、調査の対象に含まれると考えます。 また、空家法第 10 条第 1 項に基づき情報を内部利用するためには、当該情報が「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであるため、御指摘の「住民税課税滞納情報」や「生活保護受給の有無」など空家等の所有者等の経済事情について内部利用の対象とすることは法律の施行のために必要な限度のものではないと考えます。 なお、御指摘の「住所地特例」については、「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村が説明することができれば、内部利用の対象に含まれると考えます。		
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	空家法第 10 条第 3 項について「関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き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」とあるが、情報の範囲について、ご教示ください。※居所だけでなく、生活保護受給の有無など、経済事情等を調査することは可能か。	空家等の所有者等の「把握に関し必要な情報」を、この法律の施行のために必要がある限りにおいて提供を求めることができることから、御指摘のような「生活保護受給の有無」など空家等の所有者等の経済事情について空家法第 10 条第 3 項に基づき情報の提供を求めることは困難だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	市が有する内部情報を内部利用するにあたり、 ①いわゆる市民税課が扱う所得に関する情報 ②保険担当課が扱う、国民健康保険に関する情報の 2 点について、除外されるものなのか。	内部利用できる情報は、法第 10 条より「・・・氏名その他の空家等の所有者等に関するものについて・・・必要な限度において・・・内部で利用することができる。」とあり、あくまで空家等の所有者等の把握に関し必要な情報のみとなります。 ①及び②の情報が、「所有者等の把握に関し必要な情報」に該当するかどうか、についてご判断いただくことになります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	固定資産税台帳等の情報で所有者の居所がつかめない場合、市民税等の情報を使用することはできないのでしょうか。	空家法第 10 条第 1 項に基づき情報を内部利用するためには、当該情報が「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村において説明する必要があります。御指摘の「市民税情報」について内部利用の対象とすることは法律の施行のために必要な限度のものではないと考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部利用できる情報	空家法第 10 条では、「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」と記述されており、固定資産税情報の他に、例えば、福祉部局が保有する施設入所の情報、水道部局が保有する契約者の情報等も含まれると本市としては解釈しているが、それでよいのか。 なお、「福祉部局が保有する施設入所の情報」について、「施設」としては介護老人保健施設、特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）などを想定しており、「情報」としては高齢福祉・介護部門が保有している介護保険料給付のデータにおける空家等所有者等の入所先の情報などを想定している。空家等の所有者が長期の施設入所等により所在がわからない場合、上記の情報を利用することにより所有者と接触できる可能性があると考ええる。 また、自治体によっては個人情報保護条例等により個人情報の目的外利用を制限されていることが考えられることから、固定資産税情報以外の情報の取扱いについても、利用できる、利用できないも含めて説明を記述すべき。	空家法第 10 条第 1 項に基づき情報を内部利用するためには、当該情報が「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村において説明する必要があります。御指摘の「水道部局が保有する契約者の情報」については、p8. 9～10 行目にあるとおり、「電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か」を当該建築物等が「空家等」であるかを判断するための考慮要素の例示としてお示ししていることから、内部利用の対象とすることが可能だと考えます。 一方、「福祉部局が保有する施設入所の情報」については、意図する施設が例えば介護老人保健施設、特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）とのことですが、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報以外の多様な情報が含まれていることから、「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村が説明することができれば、内部利用の対象に含まれると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部で利用できる情報	第 10 条の効力について 現実にある空き家のケースで近隣の方から「ここの所有者はどこかの老人ホームに何年も前からずっと入っている」という情報が得られました。その調査のため係課に尋ねたりすることは第 10 条では不可でしょうか。やはり諦めることしかないのでしょうか。同じような質問で申し訳ありませんが「ここまで情報がつかめているのに…」という事例が今後もあると思いますので。	空家法第 10 条第 1 項に基づき情報を内部利用するためには、当該情報が「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村において説明する必要があります。御指摘の老人ホームの入居先（仮に当該入居先を空家等の所有者等の住所地としている場合には住民票で確認可能）については、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報とは必ずしも言えず、したがって「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」とは言えないことから、空家法第 10 条第 1 項に基づき内部利用できる情報には当たらないと考えております。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	不動産簿登記情報	「市町村長へ求めることができる」については、法務局で取得できる建物登記簿謄本に記載のある情報という趣旨か。また、電子データでの提供は可能か。	御指摘のとおりであり、また当該情報を電子データによる提供を求めることも可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	不動産簿登記情報	「必要な不動産登記簿情報」とは、登記簿謄本（全部事項証明書）だけでなく、当該不動産に関して法務局が所有する申請書や届出書等の全ての書類と理解してよいのか。	法務局が所有する情報のうち、「空家等の所有者等の把握に関し必要な情報」（空家法第 10 条第 3 項）を指しており、具体的には登記事項証明書、登記事項要約書、地図などを指しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	不動産簿登記情報	空家等の所有者等に関する情報を把握する手段」として、不動産登記情報が記載されております。特別措置法の制定により、窓口での登記事項証明の発行は、公的目的として費用負担を伴わず行えると考えてよろしいのでしょうか。 また、登記情報の電子媒体サービスは、利用者としての登録が必要であり、有料となりますが、こちらも費用負担を伴わず利用できるようになると考えればよろしいのでしょうか。所有者を確認するために、財政的な負担が大きくなることは、空き家対策を積極的に進める上で大きな障害と考えます。	御指摘のように、市町村から登記事項証明書を公用請求により、文書又は電子媒体で法務局に請求する場合、いずれも無料で請求を行うことが可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	不動産簿登記情報	不動産登記簿情報の利用は、空家法第 10 条第 3 項の規定により、法務局にて取り寄せることができると解される。この場合において、公用の交付であるため交付にかかわる手数料は、もちろん免除であると解してよいのか。	御指摘のとおり、不動産登記簿情報の提供を各市町村から法務局に求める場合においては、その提供に係る手数料は不要となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	不動産簿登記情報	「法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報」について、建物の登記簿で相続手続きがされていないため、建物の所有者を特定することが困難なことが多数あるため、相続手続きが確実に行われるための対策をお願いしたい。	御指摘の点は民法に関わるものであり、その改正の要否は法務省にて検討していただく必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	住民票	空家調査のため住民実態調査（住民基本台帳法第 34 条調査）結果の提供を受けることは可能か。	空家法第 10 条第 1 項に基づき情報を内部利用するためには、当該情報が「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものです。御指摘の「住民実態調査」については、「氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」であり、かつ、「この法律の施行のために必要な限度において」内部利用するものであることを各市町村が説明することができれば、内部利用の対象に含まれると考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	住民票	「市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報を利用することが考えられる」とあるが、利用するにあたっての手続きは空家法による請求か。また、既存の場合であればどのような手続きとなるのか。	住民票情報の利用に当たっては、住民基本台帳法に基づき同情報の提供を依頼することとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	住民票	「住民票」は、個人情報として問題ないのか。	御指摘のとおり、住民票は個人情報の一つだと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
する情報の利用等				実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
空家等に関する情報の利用等	住民票	「所有者等の住民票情報」の「等」とは調査物件の抵当権者等の権利者も含むと解してよろしいか。	所有者等の「等」とは、法第3条で定義されているとおり、空家等の「管理者」を指しており、空家等の抵当権者等がその「管理者」であれば、御指摘のとおりと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	戸籍情報	固定資産税の納税管理人情報から所有者・管理者を調べることを予定しているが、免税点以下の物件の場合は納税管理人を調べていない場合があるので、所有者や相続人を特定するため戸籍等の閲覧や交付に係る法整備をお願いしたい。	空家等の所有者等を特定するために戸籍謄本等を活用することは、現行戸籍法に基づき可能です（一3（3）の記述を参照してください）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	戸籍情報	空家法第10条第3項に基づく市町村長の情報提供依頼について、空き家の権利者特定作業には、戸籍情報の調査が必須となることから、当該条文は、戸籍法第10条の2第2項に掲げる「法令の定める事務」及び「当該事務の種類及び根拠となる法令の条項」に該当するか？ 該当する場合、指針にその旨記載があれば、戸籍情報を照会・対応する全国の各市町村窓口において、無用の混乱が避けられ円滑な調査の実施が可能となるので、追記願いたい。	御指摘のとおり、空家法第10条第3項は当該条文は、戸籍法第10条の2第2項に掲げる「法令の定める事務」及び「当該事務の種類及び根拠となる法令の条項」に該当します。 また、御指摘を踏まえ、「空家等」の所有者等の特定を行うための手段として、p9. 17行目以下の例示に「戸籍謄本等」を追加いたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	戸籍情報	不動産登記簿は、一度登記しそのまま住民票を移動したままになっていることもままあることを想定すると、本籍地の調査及び戸籍の附票で現在居住している住所を特定することができる。その部分まで空家法は想定しているのか。	御指摘のとおり、戸籍の附票についても、必要に応じて既存法の範囲内で空家等対策にご活用いただくことは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	戸籍情報	戸籍情報を利用し、相続権のある親族について情報を把握してもよいのか。	空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を住民基本台帳法や戸籍法といった既存法等に基づき提供を求めることが可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	内部での利用	「空家等対策のために市町村の内部で利用することができる」の「内部で利用」について、保有する情報に基づき、法第14条第1項の特定空家等の所有者等への「助言又は指導」を行うこと及び同条第11項の「第3項に基づく命令をされた場合の標識等の設置」等は、情報の「内部利用」とみなしてよいのか？	空家法第10条に基づく情報の内部利用はあくまで「市町村の内部」での利用であり、御指摘の事務については、内部利用には該当しません。 なお、内部利用により把握した情報の活用については、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部での利用	「必要な限度」はどの程度を想定しているのか。ガイドラインを作成するのか、または、市町村の判断となるのか。また、個人情報保護との観点はどうの様に考えているのか。 「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村内の内部で利用することができる」について、特定空家等に対する指導等だけではなく、適正に管理されている空家等の今後の処置の意向確認や空家等に関する意識啓発のために固定資産税課税台帳の情報を利用することが可能であるという解釈で問題ないか。	空家法第10条第1項及び第2項に基づき内部利用等した、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を活用するに当たり、どのような範囲で活用できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	内部での利用	空家等の所有者等に空家バンク等の周知、登録促進等のために、固定資産税情報の内部流用は可能なのか。ガイドラインに関する質問、	内部利用により知り得た情報を、そのまま空き家バンク等に登録することはできません。（p38 最下段の回答）が、法第10条に基づいて得た情報を基	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		意見等に対する回答の第2弾 p26 最下段の回答と p38 最下段の回答が一致しないのではないかな。	に、空家等の所有者本人等に対して空家バンク等の周知や登録促進のために周知し利活用を促すことは可能（p26 最下段の回答）と考えます。		
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部での利用	空家家の実態調査で、現地調査や固定資産税情報や水道開栓情報等で空家家を特定した後に、所有者へのアンケート調査を行う予定。その項目として、空家家バンクへの登録意向なども調査できたらと思っている。 質疑応答第二弾 p38/p60 の一番下の項目をみると、空家家バンク登録促進のために固定資産税情報の内部利用はできないと考えるとあるが差し支えないかな。	内部利用により知り得た情報を、そのまま空家家バンク等に登録することはできません（第二段 p38 最下段の回答）。 ただし、法第10条に基づき得た情報を基に、空家等の所有者等に対して空家家バンク等の周知することは可能（第二段 p26 最下段の回答）と考えます。 ※20150706 特措法説明会（中部）質問・回答 No.2_3 と同回答	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部での利用	固定資産税台帳の活用は「法律の施行のために必要な限度において」とあるが、法第2条第2項の特定空家等に限らず利活用可能な広義の空家（法第2条1項の「空家等」）も適用可能か。 可能な場合、これら税情報を利用して所有者へ空家の利活用（空家家バンク制度の周知等）を促す内容の通知を行うことが可能か。 また税務担当課からではなく空家等対策担当課からの直接の通知は可能か。	前段については御指摘のとおり、空家法第10条第1項に基づく固定資産課税情報等の内部利用は、「空家等」の所有者等に関するものについて適用可能です。 また後段については、空家法第10条に基づき得た情報を基に、空家等対策担当課が空家等の所有者等に対して、その利活用を促す旨の通知を行うことは可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部での利用	空家家バンク登録促進のために固定資産税情報が利用できると判断したが、その件について一般の方にもわかりやすい記載をしていたらけると助かる。	空家家バンクへの登録促進を目的とした空家法第10条に基づく固定資産課税情報等の内部利用はできないものと考えます。 なお、同条に基づき把握した情報の活用にあたり留意すべき事項につきましては、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））の3を御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部での利用	空家法第10条第1項は、所有者等に関する情報を内部利用できることを定めているが、市町村の個人情報保護条例に基づき例外的に目的外利用が認められる事例については、外部（例えば警察、広域消防等）と共有することは可能か。	氏名その他の空家等の所有者等に関する情報のうち、御指摘のような個人情報保護条例に基づき例外的に目的外利用が認められるものについては、空家等対策部局が警察や消防等と当該情報を共有することは可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	内部での利用	「この法律の施行のために必要な限度において」、固定資産税課税台帳の情報の利用ができるとされているが、一方でp18においては、同法のみならず建築基準法、消防法、道路法等の適用及び空家の所在、所有者情報について関係部署間で共有を図るべき旨が記載されている。これは空家特措法に基づき取得した所有者情報については、各自治体で定める個人情報に関する運用等を定めた条例等に基づき、建築基準法、消防法、道路法等による空家に対する指導のために共有することを認めないものではないという理解でよろしいかな。	空家法第9条第1項に基づく空家等の実態調査の結果把握した空家等の所有者情報を各市町村の関係部局間で共有することが望ましいですが、その際、各地方公共団体で定める個人情報保護条例等の規定内容を踏まえる必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	委託業者の利用	法第10条第3項に基づき、地方法務局に不動産登記情報等の提供を求めた場合、当該情報を元に委託業者が空家等の所有者を確定するための作業を行うことは可能か。	空家法第10条第3項に基づき、地方法務局に不動産登記情報等の提供を求めた場合、当該情報を元に委託業者が空家等の所有者を確定するための作業を行うことは可能と考えます。	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	委託業者の利用	また、法第10条第1項については「内部で利用」と規定されており、ガイドラインに関する考え方の11の中で「委託された業者が法第11条のデータベースの作成目的で空家等の所有者等に関する情報の提供を受けることは可能」と示されたが、これは当該情報に基づき「空家等の所有者を確定する」作業は市町村で行った後、確定した所有者の氏名等のみを業者に提供しても可能ということなのか、「データベースの作成目的」の中に所	委託された業者は、空家等対策部局から、所有者の確定の作業のために、当該空家等対策部局が空家法第10条第1項に基づき内部利用した情報を基に当該部局において整理した情報の提供を受けることは可能と考えます。	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等に関する情報の利用等	委託者の情報利用	有者の確定作業も含まれていると解釈するのか、どちらか。			
空家等に関する情報の利用等	委託者の情報利用	本項記載の情報把握については、データベースの作成やその後の活用方策等を考えると、市町村が自ら実施することは考えにくく、市町村から委託された業者が対応することが必要となる。法務局、住民票担当課、固定資産税担当課からの情報提供が円滑に実施されるためにも、「市町村から委託された業者が調査する場合も同様」である旨の記述を追加されたい。	前段については、空家法第10条はあくまで「市町村長（特別区の区長を含む。）」にのみ認められた措置であり、御指摘の「市町村から委託された業者」に対して税務当局が内部利用をさせることはできません。なお、「市町村から委託された業者」が、空家等対策部局から空家法第11条のデータベースの作成目的で空家等の所有者等に関する情報の提供を受けることは可能と考えますが、その際、当該情報の提供を行う市町村においては、委託予定の業者に対して、その契約の中で、個人情報である空家等の所有者等に関する情報の守秘義務を課す必要があると考えます。なお、民間事業者への業務委託を行う際には、情報の他用途利用の禁止、委託業務の再委託の禁止を徹底することなどにより、情報の厳正な取扱いが確保されるよう、十分御留意下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	委託者の情報利用	基本指針一3（1）（2）の空家等の所在及び所有者特定・意向把握などの調査においては、市町村から外部団体への委託で調査が実施されることも考えられる。例えば固定資産税台帳の所有者情報を調査受託者に提供し、実地調査や所有者へのアンケート発送を行うなどのことが想定されるが、このような場合も「市町村の内部で利用」とみなせるかご教示いただきたい。	固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報を空家法第10条第1項に基づき内部利用できるのは、あくまで各市町村の（空家等に関する施策を担当している）「内部部局」のみであり、空家等の所在等を把握するための調査委託先に内部利用をさせることはできません。なお、当該調査委託先が、空家等対策部局から、例えば空家法第11条のデータベースの作成目的で空家等の所有者等に関する情報の提供を受けることは可能と考えますが、その際、当該情報の提供を行う市町村においては、調査委託先の業者に対して、その契約の中で、個人情報である空家等の所有者等に関する情報の守秘義務を課す必要があると考えます。なお、民間事業者への業務委託を行う際には、情報の他用途利用の禁止、委託業務の再委託の禁止を徹底することなどにより、情報の厳正な取扱いが確保されるよう、十分御留意下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	市町村以外の情報の利用	固定資産税課税台帳の記載情報の利用について、「市町村の内部で」とあるが、市町村が組織する協議会において利用することは支障が無いと解して良いか。（複数市町村で共同設置する場合や県が設置した協議会を市町村が活用する場合も同様か。）	前段については、空家法第10条はあくまで「市町村長（特別区の区長を含む。）」にのみ認められた措置であり、空家法第7条の協議会に対して税務当局が内部利用をさせることはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	市町村以外の情報の利用	法第10条で、市町村長による課税情報の内部利用が認められるが、一部事務組合（消防）が特定空家等に利用することは認められるか。 ※以下、例のようなケースが考えられる。 例1）突風により屋根・外壁等が飛散した場合に所有者と連絡をとるため 例2）危険物の保管が不適切とおもわれる所有者に対し、行政指導を行うため	法第10条はあくまで「市町村長（特別区の区長を含む。）」にのみ認められた措置であり、一部事務組合が固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報を内部利用することはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	個人情報の保護	酷い状況で放置されている空家について、市議会で質問にあげられている動きがあり、また市は空家として把握している空家について、地元町内会や住民から議員をといた問合せも来ています。このように市、県、国会議員に対し、空家の是非及びその所有者、市の対応等について説明することは問題ありでしょうか。（所有者の同意は得られていないとします）	空家等の所在地や所有者名といった個人情報に関する内容を外部に伝えることは個人情報保護法上できませんが、一般論として、空き家の是非や空き家施策に対する市の対応方針について市、県、国会議員等に対し説明することは十分考えられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等に関する情報の利用等	個人情報の保護	個人情報の保護について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の中では、固定資産税の課税情報を内部で利用できる、とされているが、該当箇所にある「個人情報」はデータベースの情報全体を	なお、個人情報である氏名その他の空家等の所有者等に関する情報の取扱いについては、個人情報保護法のほか、各市町村における個人情報保護条例の内容に御留意頂く必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		指しているものか、また、その保護にあたっては従来の行政機関ごとの個人情報保護条例に基づいて保護すれば充分であるか、示していただきたい。		答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	他部署（電気、ガス、水道、課税）への照会はいくまで「空家等」についての調査ということであるから、「空家等」ではないものを含んだ情報の照会、あるいはその方法は望ましくない。との解釈でよいのか。 （ある程度特定して照会すれば、水道も問題ないのか。）	御指摘のとおりですが、あくまで法第10条に基づく「空家等」の所有者等に関する情報の内部利用については、「この法律の施行のために必要な限度」において行うものとされており、 なお、空家等の所有者等に関する情報として所在地が明らかになっており、その所在地が空家家であるかどうか確認するために、水道情報を内部利用することは可能です。	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	国土交通省住宅局は、平成24年に「地方公共団体における空家調査の手引」を発行し、その中で空家家の特定の方法として、①水道使用情報等のデータにより空家候補の抽出、②地域住民からの情報提供による空家候補の抽出、③現地調査による空家の特定と明示されている。 本市はこの手引を参考に水道使用情報のデータにて空家候補の抽出を行ったが、説明会では水道使用情報の使用は望ましくはないとの見解が出された。このような見解は、従来からの国交省のスタンスと異なるものである。 空家特措法の施行に伴い、情報の取り扱いに関する考え方に変化はあるかもしれないが、これまでに経緯を踏まえ、水道使用情報のデータ利用を否定する見解を示さないようにお願いしたい。	個々の調査において、得られた結果に対し「空家等」であることの確認を得るために水道使用情報等を利用することは十分考えられます。 一方、空家家かどうかを問わず、ただ水道の閉栓データだけを基に「空家等」として所有者を特定するような調査は、「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」内部利用するものとは言えないと考えられます。	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	当市では、平成26年度都市計画基礎調査の空家家調査結果を法第11条の空家等に関するデータベースの基礎としている。この空家家調査は水栓情報等を利用した机上調査を元に現地調査を行い、使用中と判断されたものを除いた、空家家または不明の2種類についてのデータベースである。今回、法の調査に水栓情報を利用するのは望ましくないとの指摘があったが、当市の現状は、別の事業で行われた調査結果を利用し、法の空家データベースとするものであり、空家法による調査に水栓情報を使用したものではないため、特に問題なく使用してよいと考えてよいのか。別途、法に合わせた調査を行うほうが望ましいか。	当該別の事業で行われた調査結果を、その他の法律で他の目的に利用してはいけないと規定されていなければ、その結果を基に法第11条に基づくデータベースを作成するために使用することは可能です。	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	「情報の提供」には法人も含まれるのか。	空家法第10条第3項の「その他の者」の中には、電気、ガス等の供給事業者等法人も含まれます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	「～建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるかどうか、～」とあり、本方針の記載は「個人住宅への人の出入りの有無や」電気、ガス、水道の使用状況"を市町村（若しくは市町村から委託を受けた業者）に調査する権限があるとの前提に立っているが、実務上は、これらの調査の実施にあたっては当該個人からの苦情や電気、ガス、水道会社の情報隠匿等により調査実施ができない状況も発生する。このため、これら調査を実施するためにも、国において関係機関・団体等（警察、電気、ガス、水道会社）との調整・協議を行った上で、当該関係機関・団体等から全国に対して協力等依頼通知を発出されたい。	御指摘を踏まえ、空家等の調査に当たり、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるかどうかを調べる際に関係事業者の協力が得やすくなるよう、p8の(3)に「また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるかどうかの情報の提供を求めることが可能である。」との記述を追加いたしました。 なお、法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処せられることとなります（法第16条第2項）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	「電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か」の判断について、現地での確認を行うことを想定すると、使用停止を確認した場合、いつから停止しているのかを東京電力等に照会する必要もでてきます。あるいは、現地での確認が困難であれば、使用状況について、同じように東京電力等に照会をかけることとなります。いずれの場合も個人情報のため、回答がある可能性が低いと思われます。このことについての考えを聞かせてください。	御指摘を踏まえ、基本指針のp9. 28～30行目を追加することにより、法第10条第3項に基づき、御指摘のように例えば電気の使用状況について、東京電力等供給事業者に情報の提供を求めることが可能である旨明記致しました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	「…「データベース」化すべき空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。」とされています。今回の特別措置法の条文上は、自社で所有する物件のほか、所有者より仲介依頼を受けている不動産事業者が、データベースを作成する市町村に、その情報を提供することを義務づける項目が見当たりません。今後、どのように情報の提供を求めれば良いのか、見解をお教え願います。	各市町村（長）が、この法律の施行のために必要な範囲内で、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報については、空家法第10条第3項に基づき、宅地建物取引業者等に当該情報の提供を求めることができます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	民間事業者等への情報提供の依頼	空家法第10条第3項について「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」とあるが、その他の者の範囲について、ご教示ください。※空家等に金融機関等の抵当権などが設定されている場合、金融機関等に事情を確認することは可能か。	「その他の者」の中には国、電気、ガス等の供給事業者など民間事業者等も含まれますが、御指摘のような場合に空家等に抵当権などを設定した金融機関等に事情を確認することは可能だと考えます（ただし、その場合、金融商品取引法等の各種法令の規定に従う必要はあります。）	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	情報提供の依頼	空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、戸籍法第10条の2第2項に基づき戸籍謄本を他の市町村長へ公用請求したり、住民票や除票等を公用請求したりする場合、空家法第10条第3項を根拠法とすることは可能か。	御指摘のとおりと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	情報提供の依頼	法第10条第3項で、戸籍事務を取り扱う部局が全国的に情報を提供するのか。	法第10条第3項の規定は、必要とする市町村が情報の提供を求めることができる旨を定めたもので、戸籍事務を取り扱う部局からの全国的な情報提供を想定したものではございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	情報提供	固定資産税担当の部署は、適切な管理が行われていない家屋と判断した部署から情報提供の依頼があった場合、納税義務者の同意を得ずに、その部署に対して納税義務者の情報提供をしてよいと解釈してよいのか。	御指摘のとおり、各市町村の空家等に関する施策を担当している部局から税務部局に対し、空家法第10条第1項に基づき固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用をする旨の依頼があった場合、税務部局は納税義務者の同意なく当該情報の内部利用を認めることができます。 なお、空家法第10条第1項及び第2項に基づき、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を内部利用等するに当たり、どのような範囲の情報を内部利用等できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	情報提供	法第10条第1項で固定資産税課税台帳情報の内部利用ができるとされたが、求められたら情報の提供を行うとはならない。情報提供の拒否はできるのか。（法10条2項では都知事は「情報の提供をするもの」と明文化している。）	御指摘のとおり、空家法第10条第1項は「できる規定」ですので、同項に基づき内部利用するために求めた情報の提供を拒否することは法的には可能ですが、本項に基づく内部利用は各市町村における内部部局同士での情報の授受を想定した規定ですので、空家等	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等の所有者等に関する情報の利用等	情報提供	「法第10条第1項により、…(略)…市町村の内部で利用することができる…(略)…」については、あくまでも「できる規定」であり「義務規定」ではない。 よって、原案においては、本市個人情報保護条例における個人情報の目的外利用又は外部提供ができる「法令等に定めがあるとき」とは「義務規定」を指しているの、地方税法第22条の守秘義務が明確に解除できず、税務部局からの回答に時間がかかる。ついては、法第10条第1項(目的外利用)及び第3項(外部提供)についても、同条第2項(区長への提供義務)と同様に回答義務又は提供義務がある(地方税法第22条の守秘義務が解除される)ことを明確に記載してほしい。	対策を推進する上では本項に基づく情報の授受を積極的に行えるよう、関係内部部局間での連携を促すことが望ましいと考えます。 空家法第10条第1項及び第3項は御指摘のとおり「できる規定」であることから、それぞれの規定に対応する提供(回答)義務について本指針で規定することはできませんが、空家等の所有者等の特定に当たって固定資産課税情報等の活用が有効であること等に鑑み、空家法第10条第1項等が制定された趣旨を踏まえ、各市町村において、それらの規定に基づく情報の授受が円滑に行われるよう、既存の条例等との関係も整理の上、関係内部部局間での連携が図られることが望ましいと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	情報提供	「固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができる」となる」と記載されていますが、「できる規定」となっており、守秘義務に関する総務省見解(第183回国会農林水産委員会平成25年4月25日(木)における総務大臣政務官答弁…下記参照)における要件を満たしているのか疑問が残ります。この点について総務省の見解をお教え願います。 【参考】第183回国会における総務大臣政務官答弁 第183回国会 農林水産委員会 第5号 平成二十五年四月二十五日(木曜日) 午後一時開会 ○一川保夫君 特に森林地帯が外国資本等によって買収される面積が割と多かったということで注目されておるわけですが、ただ、こういった各府省のいろんな所管している法律に基づくこういった情報で、一つの課題としてまだ残されているというふうに聞いていますのは、固定資産課税台帳の納税者情報の中にあるいろんな土地取得のそういう情報というのがあるわけですが、こういったものについては、地方税法の守秘義務からすると、やはり行政内部といえどもそれを共有するには限界があるというふうに聞いておりますけれども、ただ、しかし外国資本等の土地取得という情報は地域社会にとっても大変心配事でもありますんで、できるだけやはり、総務省は地方自治体を指導監督する官庁でありますけれども、こういった情報についてはお互いに共有するようには是非指導をお願いしたいというふうに思いますけれども、それについての対応方針、いかがでしょうか。 ○大臣政務官(北村茂男君) 同郷の先輩であります一川委員の質問に答えることを大変光栄に存じます。 さて、御指摘の固定資産課税台帳に記載されている情報のうち市町村が調査により知り得た情報については、地方税法第二十二条に規定する秘密に該当し、一般の情報より厳しく守秘義務が定められており、原則、情報提供することはできないということになっていることは御指摘のとおりであります。 ただし、本人の同意がある場合のほか、別途法律を定めて行政機	御指摘の北村総務大臣政務官(当時)の答弁にあるように、「森林法の仕組みと同じものが当該行政分野の法律で規定されれば情報提供が可能となる」ことから、今般、森林法より踏み込み、固定資産課税台帳の情報について内部利用ができることを直接規定した空家法第10条が創設されたことで、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができるとなりました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		関に対する報告義務を本人に課すとともに、当該行政機関から他の地方税務部局に対する情報提供の請求を認める場合には地方税法上の秘密に該当せず情報提供が可能であるという原則論の上に立って、例えば今御指摘の平成二十三年の森林法の改正は、森林の土地保有者を把握するため基本的に新たな所有者に市町村長への届出を義務付けるとともに、当該市町村長が所有者等の把握に関し必要な情報提供を他の行政機関の長に請求できるようにするものでありまして、これにより固定資産課税台帳の情報も提供可能となったものであります。 一川先生御指摘のように、安全保障上、あるいは国のもろもろの施策、行政施策の中で特に必要性が生じ、森林法の仕組みと同じものが当該行政分野の法律で規定されれば情報提供が可能となるものでございまして、こうした法律の規定がない限り情報提供はできないというのが現状でございます。			
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者の特等	故人が登記されている建物について、納税義務者と連絡を取ったところ、別の者が相続したと回答があったが、登記を確認したところ、故人のままだった。新たに相続したとされる者を所有者等としてよいのか。遺産分割協議書の提示を受ける、登記の変更をする、納税義務者の変更をする等明らかに相続人は別にいると確認できる手段がない限りは、現在の納税義務者が所有者等となるか。	新たな所有者を確認できる書類等がない限り、現在の納税義務者が所有者等になると考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者の特等	「所有者等の特定を行うことが重要」については、法第3条において所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）とあるが、「所有者及び管理者が死亡している場合は、所有者の相続人の特定を行うことが重要」と解釈してよいのか。	空家等の所有者等が死亡した結果、その相続人が当該空家等の所有者等となっている場合には、御指摘のとおり、当該空家等の所有者等である元の所有者等の相続人の特定を行うことも重要となるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者の特等	「市町村は空家等の所在等を把握した場合は、適正に管理されている物件についても所有者等の特定を行うこと。」という解釈でよいのか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者の特等	関係者の特定・連絡手段として、納税や戸籍で所在（住所）は判明しても郵送でのやり取りとなり、電話番号まで判明できれば、スピーディにスタートすることができ。しかし、他県であると電話番号が判明しないケースがあることから、容易に連絡が取れ迅速な対応が可能となるよう、関係者の住所以外に電話番号等の情報が容易に取得できるよう関係省庁へ協力体制の構築を望みます。	御指摘の点については、例えば平成27年2月26日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」）（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知）の中で、空家等の所有者（納税義務者）の電話番号についての情報を内部利用できる旨を記述しておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者の特等	「所有者等の特定」について、「相続放棄」、「破産手続廃止の会社所有」、「営業実態の無い会社所有」のように特定が困難な空家について、どのように特定すればよいのかお示しいただきたい。 （指針に馴染まなければ、ガイドライン又は指針の解説書に入れていただきたい。）	どのような状態であれ、「空家等」の所有者等の特定に当たっては、一3（3）にお示ししている手段を参考に、可能な範囲で実施していただくこととなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等の所有者等に関する情報の利用等	所有者の特等	空家等の所有者調査の結果、相続人を確認できない場合の対応方針について、3（4）として追加して定めるべき。 相続財産管理人の選任手続の簡素化（期間短縮）及び管理義務の明文化により、相続人不存在となった空家等について、代執行に至るまでの対応策を整備する。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		また、財産清算後の積極的な国庫帰属受け入れについて規定すべき。			
空家等に関する情報の利用等	所有者の特等	「その所有者等の特定を行うことが重要である」とあるが、相続放棄や破産管財人の放棄財産など、裁判所の選任を得なければ所有者等を特定できないケースがあるが、必要に応じて裁判所への申し立てを行うべきという趣旨か。	相続放棄された空家等についての相続財産管理人を、市町村が利害関係人として、民法の規定に基づき家庭裁判所にその選任を請求するか否かにつきましては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	所有者の特等	所有者等が確知できない場合、その後の作業は止まってしまうと思われるが、どのようにお考えか。	上記情報(固定資産税台帳)や住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報などの利用により調査を尽くしても空家等の所有者等を特定できない場合には、当該空家等の現状に応じ、例えば空家法第14条第10項の略式代執行の手続に入ることが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	所有者の特等	寺院や組織実態もない宗教法人名義の空家があります。どのように関係者をたどっていったらよいのか検討もつきません。相談できる所管先をご存知でしたら教えてください。	参考までにお知らせします。 宗教法人の所轄庁は原則として当該法人の所在地の都道府県知事ですが、他の都道府県に境内建物を備える宗教法人、当該宗教法人を包括する宗教法人、又は他の都道府県にある宗教法人を包括する宗教法人の所轄庁は文部科学大臣となります。 http://www.bunka.go.jp/seisaku/shukuyohojin/gaiyo.html	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空家等に関する情報の利用等	所有者の特等	固定資産税課税台帳や不動産登記簿情報等から情報を得た場合であっても、所有者等が死亡している場合が考えられます。 また、外国籍である場合などについても大変苦慮しておりますので、所有者等の特定が困難である場合の対応策についても示していただきたい。	空家等の所有者等については、法第9条第1項又は第2項及び法第10条に基づき、各市町村において追跡可能な範囲で特定していただくこととなるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	計画との関係	「固定資産税課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報利用」について、例えば道路への落雪の危険があり、所有者に早急に連絡をとりたい場合など、空家等対策計画が作成されていないくても、税務部局以外の空家担当部局の職員が情報を得て、納税者に連絡することは可能か。(納税者情報を利用するには、空家等対策計画が定められていることが前提となるのか。)	空家法第10条第1項に基づき、空家等に関する施策を担当している(税務部局以外の)部局が固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報を内部利用するに当たり、当該市町村において空家等対策計画を定めていることは前提ではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	条例との関係	ここでいう「固定資産税課税台帳に記載された情報」は、市町村で個々に空家条例を制定して初めて利用可能となるのでしょうか、それとも条例を制定しなくても地方税法第22条に抵触せず利用可能ということか。 具体的な運用面でいえば、本市では空家の担当部署がなく広聴の市民相談の一環として空家相談への対応を行っているため空家条例を制定しておらず、現状では登記簿情報や住民票情報を活用して適正管理依頼文書送付をしております。今回の法制定を受けて、空家条例のない状況でも固定資産税の課税情報を利用して、課税対象者に適正管理依頼文書を空家相談を受けた部署から送付することができるようになるという認識でよいのか。	固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報については、空家条例等を制定していなくても、空家法第10条第1項及び第2項に基づき内部利用等を行うことは可能となります(従いまして、当然のことながら、地方税法第22条にも抵触しません)。なお、空家法第10条第1項及び第2項に基づき、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を内部利用等するに当たり、どのような範囲の情報を内部利用等できるか等につきましては、今般、平成27年2月26日付け通知(「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」)(国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知)にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	法令の関係	情報を把握する手段について、個人番号法の規定による、個人番号を利用する事務として規定をしていただきたい。 (理由)調査の簡素化のため。	空家法第9条第1項に基づく空家等の実態調査のために、例えば住民票を活用する場合は、将来的に個人番号を利用することが可能ですが、空家法第10条に基づく事務のために個人番号を利用することができることとするか否かについては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関する情報の利用等	法令との関係	平成28年1月から導入されるマイナンバーの活用により、特に、市外に居住する空家所有者等の把握について、利便性が向上すると思うが、将来的な活用の可能性についてどのような見解か。	御指摘の点につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等に関する情報の利用等	その他	登記簿情報や住民票情報取得しなくても課税台帳の情報を調べてもいいか。	御指摘のとおり、空家等の不動産登録簿情報や空家等の所有者等の住民票情報取得する前に、法第10条第1項に基づき固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものの情報を内部で利用することは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	その他	空家等の所有者を特定する手段として、市町村の固定資産台帳や法務局の不動産登記簿情報は極めて有効な手段ですが、当町が空家等の事務を行っているなかでの問題点として、空家等情報を得るために、法務局から全部事項別証明書を取得していますが、証明書に記載の権利者の情報のなかで、一部抵当権が設定されている特定空家等があります。早急な対応を迫られるなかで、所有者等以外に第三者（抵当権者）とのやりとりも生じてくることから、なかなか先に進まないのが実態です。今後、空家等対策を進めていくなかでは、特にデータ管理等において、抵当権の関係などが事務処理の弊害になってくるのではとの懸念があります。このため、町からの要望になりますが、抵当権等が設定されている空家等の処理や事務手続きのガイドライン的なものをお示しいただければと思っています。	御指摘の抵当権等が設定されている「空家等」に関する措置の手續等については、地方公共団体における具体例を踏まえ、ガイドラインの中で何らかの記載をする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関する情報の利用等	その他	「法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報を利用すること」に関し、別途、下記の対応をされたい。 ・住民票情報の円滑な提供が行われるよう、総務省から各市町村住民票情報管理担当宛に通知されたい。 ・不動産登記情報の円滑な提供が行われるよう、法務省から各法務局宛に通知されたい。	本基本指針を定めるに当たり、共同策定者である総務省はもちろんのこと、法務省とも議論し、御指摘の箇所の記述内容について理解を得ていることから、関係部署から住民票情報や不動産登記簿情報の円滑な提供が行われるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第11条「空家等に関するデータベースの整備等」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空き家等に関するデータベースの整備等	空き物件の取扱い	「「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨・目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。」と規定されていますが、これは単にデータベース化する場合があるだけでなく、「特定空家等」として助言、指導等の対象になる場合があると解釈してよろしいでしょうか。	御指摘のとおりだと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	空き物件の取扱い	「また、法第11条に基づき「データベース」化すべき空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。」について、p8.12行目の（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段において宅地建物取引業者等からの情報提供いただく	一3（3）は、各市町村において把握すべき空家等の所有者等に関する情報は、宅地建物取引業者等が管理しているいわゆる「空き物件」に該当しない、主として個人が所有する空家等を想定して記述しております。なお、御指摘のとおり、空家等の所有者等に関する情報を把握する手段は各市町村のご判断に委ねられますが、空家等対策計画への記載は必須ではありません。また、空家等の調査に当たり、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否かを調べる際に関係事業者の協力が得やすくなるよう、一3（3）に「また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることが可能である。」との記述を追加いたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		記載がないが、情報把握の手段は市町村ごとの計画等に委ねるのか。			
空家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	「空き物件」について、法律の趣旨・目的に照らし「データベース」の対象とした場合において、宅地建物取引業者等による適切な管理がされていなく、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、「空家等」として法律に基づく指導などは可能と解釈してよいでしょうか。	「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されて」いない「空き物件」は空家法第2条第2項の「特定空家等」に該当する可能性があります。その場合、当該「空き物件」については空家法第14条に基づき助言又は指導等の措置を市町村長が講ずることが可能となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	「法第11条に基づき「データベース」化すべき空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。」とありますが、具体的に建売、賃貸等されている空家等を除外する方法をご教示ください。	例えば空家等に該当する建築物等のうち、各市町村における宅地建物取引業者等が販売し、又は賃貸する建築物等でそのウェブサイト等により公開しているものを除外するといった方法が考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	「法第11条に基づき「データベース」化すべき空家等のうち「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。」について、この市場取引が図られているいわゆる「空き物件」を把握するためには、全ての宅地建物取引業者等と連携を図り、常時相互に情報確認する必要がある、実務上困難であることから、法第11条の除外規定は努力義務という取り扱いで良いか。 （注：不動産事業用物件データは、法第11条のコンテンツとしては除外されているので、その状況把握（管理の度合い等）は努力義務程度でよいかという趣旨と思われる。）	空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずる点については、各市町村の努力義務事項とされております。（空家法第11条） なお、いわゆる「空き物件」については、法第11条の「データベース」の対象から除外されておりますが、「空き物件」のうち周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、同条に基づき「データベース」の対象となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	空家等の物件が賃貸、販売を行う目的で所有している場合は対象外になっているが、その物件が賃貸、販売を目的として所有しているか認知することが困難なケースも多いため空家の所有目的まで把握することは困難である。	空家法第11条に基づきデータベース化の対象となる空家等から除外されているのは「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が」販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する空家等ですが、これらは市町村によるデータベースの整備等の対象とする実益に乏しいため、除外されております。従いまして、「空き物件」について御指摘の「空家等の所有目的」まで把握を義務付けるものではありません。ただし、「空き物件」の中でも周辺の生活環境に悪影響をもたらすものについては、空家法第11条に基づき「データベース」の対象となりますが、そのような「空き物件」に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずる点については、各市町村の努力義務事項とされております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	今後、ガイドラインで示されるとは思いますが、どのような「空家物件」がデータベースの対象となるのか、線引きを教えてください。	データベースの対象となる「空き物件」の範囲については、p11、4行目～15行目にお示ししております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	段落4以降のいわゆる「空き物件」について、基本的にデータベース化の対象外とする旨の記載について、確かに一義的には所有者並びに宅地建物取引業者により適切に管理されるべきものではあるが、当市においては集合住宅に居住する世帯が7割弱を占めており、利活用の側面を考えると「特定空き家」にまでは進んでいなくても「空き物件」の現況を把握したいと考える。この点同様の自治体も多いと思われ、「特定空き家」は未利用→管理不全→特定空き家化と段階を踏んで問題化していくため、利活用の段階から早めに手を	法第11条の規定により「空き物件」がデータベースの対象から除外されておりますので、法の内容を変更するような記述を行うことはできません。なお、各市町村の御判断で任意に「空き物件」についてもデータベースの対象とすることは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		打つことこそ「特定空き家化」を防ぐ一歩と考える。 一律に「空き物件」について除く表現は改められたい。			
空き家等に関するデータベースの整備等	空き物件の扱い	本項目の最終段落については、当該文の趣旨からすると、市町村による民間賃貸空家等の情報把握が必要になると考えるが、宅建業者等から当該情報を得ることは難しいのが現状である。したがって、宅建業者等から空き物件情報等が市町村に円滑に提供されるよう、別途、国交省から関係団体や関係会社等へ当該情報提供を促す技術的助言をされるとともに、必要に応じて法令等による制度措置を講ぜられたい。	御指摘の部分は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている「空き物件」（民間賃貸空家等）も空家法第 11 条に基づくデータベースの対象となることを記述しているものの、それを踏まえ各市町村にそのような「空き物件」情報の収集を義務付けているわけではありません（空家法第 11 条は各市町村に「データベースの整備」等の努力義務を課しているに過ぎません）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	情報共有	「一覧表」が空家法第 11 条に基づき整備したデータベースを指す場合、「市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておく」に関して、その状態が個人情報の目的外利用等に係る公益上の相当な理由に該当するか否かは、市町村の判断でよい。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	情報共有	空家等に関するデータベースについては、市町村内部部局での閲覧等の活用が例示されているが、活用策として消防や警察への情報提供を行うことが可能か示していただきたい。	消防や警察も各市町村における空家等対策に係る部局だと考えられることから、空家法第 11 条のデータベースの内容をそれらと共有することは可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	情報共有	現状、空き家バンク担当課が、固定資産税担当課に固定資産情報照会、建築確認担当課に建築確認等の情報を照会している。業務進行がスムーズにするため、空き家情報（固定資産情報等）を各課で共有でき、随時参照できる仕組みを構築することは可能か。	空家等対策に係る部局間で空家法第 11 条のデータベースの内容を共有することは可能だと考えますが、空家法第 10 条第 1 項に基づき内部利用できる情報とデータベースに含まれる情報とはその範囲が異なります。なお、空家法第 10 条第 1 項又は第 2 項に基づき、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報を内部利用等するに当たり、どのような範囲の情報を内部利用できるか等につきましては、今般、平成 27 年 2 月 26 日付け通知（「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長通知））にて明らかにしておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	情報提供	当該台帳情報（固定資産税課税台帳）を利用して作成したデータベースについては、国や県に提供することはできないと解して良いか。	各市町村の空家等対策部局が上記情報（固定資産税課税台帳）を利用して作成した空家法第 11 条に基づく空家等のデータベースに存する情報を国や都道府県に提供することは可能と考えますが、その際、当該情報は個人情報である空家等の所有者等に関する情報を含むものであることから、その取扱いには細心の注意を払う必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	情報提供	「空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏洩することのないよう」については、データベース化される空家等の情報において、その所有者全員から承諾いただければ、空き家バンク等を管理する NPO 法人などへ提供することができないという趣旨か。 また、了承を得ない空き家については、たとえ地域住民が公民館や防火水槽など公共に供するものに活用したいと申し出ても、提供することができないとの趣旨か。	「データベース」の対象となる空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などはいずれも個人情報であることから、それら情報を空き家バンク等を管理する NPO 法人などへ提供するに際しては、個別の空家等ごとに、その所有者等の同意を得る必要があると考えます。従いまして、空家等の所有者等の同意を得ずに、御指摘のような地域住民に対して当該空家等に関する個人情報を提供することはできないものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	様式等	データベース化をすべき項目の例示はあるのか。 また、特定空家等について対策したい場合、それらに関するもののみをデータベース化することも可能か。	「データベース」には、本指針に記載のとおり、空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられますが、どの範囲の情報をデータベース化するかについては各市町村の御判断次第となります。 なお、地域の実情に応じ、各市町村の御判断で、特定空家等に関する情報	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			のみをデータベース化することも可能です。		
空き家等に関するデータベースの整備等	様式等	データベースの整備とあるが、電子媒体によるデータベース整備において、統一的な様式はないと解してよろしいか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	様式等	市町村が行う空家等の実態調査の調査方法や、空家等に関するデータベースのひな形等について、全国で統一した方法をガイドラインとして示すべき。	空家等の実態調査やデータベースは、地域の実情等に応じて内容等が異なるものと考えられ、御指摘のような「全国で統一した方法」をお示しする予定はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	データベースの整備、更新	データベース整備にあたっては、特定空家に通報等があった空家を加えるものと理解してよろしいか。	御指摘のとおり、各市町村に通報等のあった「特定空家等」を空家法第11条に基づくデータベースに掲載することは望ましいと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	データベースの整備、更新	「データベースの整備を努めるもの」となっているが、空き家に関しては日々変わるものと考えられるため、データベースの整備は一度でいいのか、若しくは何年後かに見直しをするのかご教示願いたい。 また、空家等の情報を「継続的に把握していく必要がある」とあるが、どれくらいの頻度で把握が必要があるか。他業務を兼ねて業務にあたらなければならないので、常時把握することは不可能である。	御指摘の点につきましては、いずれも地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	個人情報の保護	「上記情報」について、空家等の所在を地図上に示したものの個人情報扱いとなるか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家等に関するデータベースの整備等	その他	宅地建物取引業者等の「等」には、まちづくりに関するNPO法人も含まれるのか	空家等情報を提供するサービスを行っている「まちづくりに関するNPO法人」であれば「等」に含まれるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	その他	データベース化は必ずしも電子媒体による必要はなく、市町村判断により紙媒体によることも可能と記載されているが、紙媒体では情報更新に対応できない恐れがある。電子媒体の場合は新たなシステム構築が必要となる場合もあるので、国等で汎用のソフトを開発し各市町村に配布していただく方法も考慮いただきたい。	既に空家等についてのデータベース又は台帳を整備し、又は整備中である市町村もみられる状況において、国が空家等に関するデータベースを電子媒体で行うための汎用ソフト等を開発することは予定しておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家等に関するデータベースの整備等	その他	「また、法第11条に・・・その対象から除外されている。」とあるが、業者が管理する空家等から除外されているのに対しp10.30～36「具体的な空家等を有効に活用する方策・・・」業者が管理する空家等を有効に活用することに対し、整合性が保てないのではないか。	空家法第11条及び第13条の規定により努力義務が課せられているのは市町村であり、「土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者」に対して課しているわけではありません。従いまして、同法第11条及び法第13条から上述の事業者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除外していることと矛盾するものではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第12条「所有者等による空家等の適切な管理の促進」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
所有者等による空家等の適切な管理の促進	情報提供	空き家となって1年が経過しないが、管理（除草、庭木の剪定、清掃等）している様子が全く見られず、1年を経過した時点で特定空家の要件を満たす状況になることが予想される空き家について、12	「概ね1年」はあくまで基本指針で示された考え方の一つであり、1年を経過しないものであっても、実態を踏まえて市町村において空家等に該当するか判断していただいて構いません。1年を経過した時点で特定空家の要件	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		条に基づき情報提供することは可能か。もしくは、14条の助言、指導を行うことが可能か。	を満たす状況になることが予想される と判断された場合は、12条の情報提供 や14条の措置をすることは可能です。		
所有者等による空家等管理の促進	情報提供	法第12条の適切な管理の促進には、現在適切に管理されている状態の空家の所有者等に、管理が適切でなくなると、特措法の措置の対象になることを情報提供することも含まれるか。 また、物置として利用していたり、年に数度滞在するなど、調査時点で特措法上の空家といえないが、外観等はガイドライン上の特定空家等に該当するような建物の所有者等に、将来的に対象となる可能性があるため、適正管理をするように助言することはできるか。	建物の適正な管理を促進するための情報提供は、法で定める「空家等」に限らず市町村が行う行政サービスのひとつと考えられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
所有者等による空家等管理の促進	情報提供	行政が特定の専門業者の情報を提供することは困難であると思われる。また、専門業者の一覧表を閲覧させることも考えられるが、現行そのような一覧表は市町村には存在せず、市町村で新たに作成することとなると業務負担が大きいので、国又は都道府県において建設業許可事業者等の情報を活用し作成して頂き市町村に提供していただきたい。	「専門業者の情報を提供する」ことは市町村による空家等の所有者等に対する情報提供の例としてお示ししたものですので、そのような情報提供を各市町村に義務付けるものではなく、どのような内容の情報を空家等の所有者等に法第12条に基づき提供するかは、地域の実情に応じ、可能な範囲で、各市町村において判断頂くところとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
所有者等による空家等管理の促進	適切な管理	「適切な管理」とはどのようなものか。細かい基準等は決めているだけなのか。	「適切な管理」とは、空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を与えないように管理することを意味しており、その具体的な方法は個々の事案ごとに様ではなく異なることから、詳細な基準等まで定めることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
所有者等による空家等管理の促進	適切な管理	「例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言」について、衛生害虫の発生防止は清掃に含まれるのか。	御指摘のような「害虫の発生防止」を目的とする清掃も、法第12条に基づく市町村から空家等の所有者等に対する助言の内容として考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
所有者等による空家等管理の促進	適切な管理	空家等の発生予防といった観点から所有者が行うべき「適切な管理」に関するガイドライン等を示していただきたい。	空家等の「適切な管理」の具体的な方法は、個々の事案ごとに様ではなく異なることから、詳細な基準等まで定めることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
所有者等による空家等管理の促進	相談対応	「引っ越し等により今後長期間にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を・・・市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。」とあるが、いかなる相談も全て市町村が受け、その要請に迅速対応するのは現実的に厳しいので、市町村が対応すべき相談内容を限定して明示する等はできないか。	御指摘の箇所は市町村が空家等の所有者等から受ける相談事項を例示している部分であり、どこまでの相談に対応するかについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
所有者等による空家等管理の促進	相談対応	相談について「ノウハウの提供」とあるが、実際は各市町村に十分なノウハウがないのが問題の早期解決ができていない要因となっていると考える。このような記載をするのであれば事前にガイドラインやQ & Aなどを整備する必要があると考える。なお、同頁23行目以降が以前より主として市町村が行ってきた事業なので、23行目以降の事項が、これまで市町村が培ってきた相談対応ノウハウと考える。	可能な範囲での対応が期待されるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
所有者等による空家等管理の促進	その他	空家法第12条に基づく助言の具体的な内容が例示されているが、「通水、換気・・・劣化を防ぐことができる」とされているが、この表現では主体者が誰なのか明記されておらず、不明確と感じる。空家法第12条に基づいて市町村が劣化防止策を行えるかのような誤解を与える恐れがあると思われる。	御指摘の部分は、各市町村が法第12条に基づき「空家等の所有者等に対し」て行う助言や情報提供の内容を例示した箇所であり、御指摘の「時々の通水、換気、・・・空家等の劣化を防ぐ」主体は「空家等の所有者等」です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
所有者等による空家等管理の促進	その他	借地の上に空き家が存在し、その空き家所有者が空き家を解体する能力(資金的)が無い場合、土地の所有者への空き家管理を義務づけるような規則があれば教えて欲しい。	そのような規則は承知しておりません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
所有者等による空家等管理の促進	その他	無接道等により、再建築の難しい空家等に対する所有者への指導やアドバイス若しくは助成の方法は何かありますか?(解体しただけでは、土地の固定資産税が6倍になるだけで、処分や利活用の困難な物件で、解体に至らないケースなど)	無接道建築物については、当該建築物の敷地のみでの再構築にとらわれず、隣地との共同化や隣地所有者への売却なども検討を促すことが考えられます。また、建築部局や面整備事業部局と連携し、建築基準法第43条ただし書許可や連担建築物設計制度等の特例制度の活用など、幅広く提案していく必要があると思われます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

第13条「空家等及び空家等の跡地の活用等」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等及び空家等の跡地の活用等	空家バンク等	「移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても～体制的整備」とあるが、このような個人的な事項について、市が積極的に関与すべきか、関与する場合どこまで踏み込んで対応すべきか。	市町村が空家等について相談を受けるに当たり、どこまでの相談事項に対応するかについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	空家バンク等	「広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供」とあるが、インターネット等により広く情報を提供する方策として、空き家バンク等の事例が想定されるところであるが、犯罪等に利用された事例がないか、犯罪等に利用されないためにはどうすべきか、これまでの取り組み事例の検証が必要ではないか。	御指摘のとおり、空き家バンク等を活用するに当たっては、関係民間事業者等からの聞き取り等により、空き家バンク等のこれまでの活動実績等を念のため調査することも必要となる場合があると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	空家バンク等	「例えば各市町村が把握している空家等に関する情報をその所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通して広く外部に提供する。～(中略)～記載することも考えられる。」については、削除すべき。 (理由)そもそも問題になる空家とは、無接道敷地で建替えが不可の建築物や所有権相続人が多数で管理者が決まらない建築物、所有者が不存在の建築物などがあるので、所有者の同意を得ること自体が難しく、所有者同意が得られる建築物なら自ずと不動産流通に載り、データベース化する空家等から除外される。 また、このような問題となる空家については、ダミー会社に活用されたり、不法占拠されたりするなど、犯罪に利用されるおそれがあるので、公表は控えた方がよい。	御指摘の部分は空家法第13条の趣旨を例示とともに記述している部分であり、原案どおりとさせていただきますが、空家法第13条に基づき空家等及びその跡地に関する情報の提供をどこまでの範囲で行うかについては、最終的には各市町村の御判断に委ねられます。なお、市町村が不適切だと判断される空家等は、データベースの対象から除外していただくことで差し支えありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	跡地の活用	「空家等又はその跡地の情報を市町村が収集」とあるが、法第6条第1項第5号で扱われる「跡地」について、法施行後に空家等の除却と一連で把握される土地(空地)が対象であり、法施行前の空家等の跡地は、対象外と捉えてよいのか。 仮に、法施行前の相当以前からの空家等の跡地の情報も収集するとなると、情報量が膨大となるのみならず、法第1条の目的にもなじまないものと考ええる。	空家法第6条第1項第5号においては「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促進」と規定されていますが、この「跡地」とは、御指摘のとおり空家法の施行日以降、空家等を除却した結果空き地となったことが判明している土地(跡地)を指しているものと考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	跡地の活用	管理不全な空家は、除却するだけで解決が図られているため、跡地の活用については所有者の問題であると考えるが、どの程度行政が関与すべきものか。	御指摘のとおり跡地の所有者もその活用方策を考えるべきだと考えますが、行政においても、空家法第13条の努力義務規定に基づき、可能な範囲内でその活用のための対策を講じていくことが求められています。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	跡地の活用	跡地の活用の促進について、現状が空地のものについて、過去に空家が存在していた跡地であるか、どのように判断すべきか。	空家法第13条に基づき空家等及びその跡地に関する情報の提供をどこまでの範囲で行うかについては、最終的には各市町村の御判断に委ねられま	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			す。なお、一3（3）で記述しております空家等の所有者等に関する情報を把握する手段を参照下さい。	及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
空家等及び空家等の跡地の活用等	情報の提供	空家等家の利活用については、地域近隣住民・開発事業者等が利活用の主体として手を挙げる事例も存在する。現在は、土地家屋調査士が戸籍等の調査を行うことが可能だが、それ以上の情報を行政が把握していることもあり、開示は出来ないかとの相談を受けることもある。 このような場合、一方的に情報を開示することは難しいものの、「当該土地について連絡を取りたがっている第三者がいる」という事を所有者・相続人に通知する等を行えるのかどうか？ガイドラインを整理する必要がある。	空家等バンク等の空家等情報を提供するサービスの実態を踏まえれば、空家等の所有者等（又はその相続人）及び当該空家等の利活用を希望している者の両者の同意を得ていれば、御指摘のような情報を空家等の所有者等（又はその相続人）に連絡することは可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	情報の提供	利活用可能な空家、跡地の情報を所有者の同意を得てインターネット等での外部提供について言及があるが、法第11条のデータベースの内容を利用して、所有者の同意が得られれば個人情報部分も含め公開することも可能か。	御指摘のとおり、空家等の所有者等の同意を得られるのであれば、当該空家等について空家法第11条のデータベース内に掲載されている情報を公開することは妨げられないものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	関係団体の連携	宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携とあるが、どの程度まで連携を想定されているのか。例えば、市町村が作成する空家・空地データベースに含まれる個人情報保護される範囲内での連携（共有）は想定されているのか。	御指摘のとおり、空家法第11条に基づくデータベースに含まれる個人情報の保護が担保される範囲内での連携（共有）を想定しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	中古住宅流通	「空家等のリフォームの普及・促進」融資を受ける場合、空家のリノベーション物件では不動産の積算評価が低く設定されます。普及を促すためには担保価格を上げ、融資を受けやすくする必要も考えられるため、行政から銀行への働きかけなどにより、積算評価額の算定基準の見直しなどが必要だと考えますが、そういった事例や制度はあるか。	銀行等の金融機関については、CSRとしての社会貢献活動や、地域経済の活性化に向けた取り組みを行っており、これらの一環などとして、行政が推進する施策に沿って、住宅に関連する融資について金利優遇を行う例があるものの、担保評価額を引き上げた事例等は把握していません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	中古住宅流通	「三3（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策」として、「空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズ」については、優良な住宅ストックの形成と活用促進の観点から、中古住宅流通の促進やリフォーム市場の活性化についても言及すべき。	空家等対策に関連する施策については、国による予算支援措置等を含め「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを御参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	活用事例	「空家等及びその跡地の活用方策についても…」とあるが、空家の活用方策では「空家バンク」「地域集会所」等の利活用がイメージ出来るが、跡地の駐車場以外の活用方策がイメージ出来ないため、具体例をご教示いただきたい。	空家等の有効活用策の例としては、本指針一6や二2（5）の記述を参考にしてください。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	活用事例	空家等再生等推進事業における空家等住宅等の活用は、「地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設の用途に供するため」となっている。一方、本指針p17.31行目では、空家等の他用途の施設への転用の例として、地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等とあるが、収益施設である店舗も該当するのか。	御指摘の「収益施設である店舗」も空家等の転用後の用途として考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	活用事例	指針として掲載されている内容について、そもそも空家物件となっている物件が、所有者等の事由により処分や有効活用できない状態にあり、放置されている状態になっているものであるから、この指針内容のような有効利用が可能なのとは考えにくい。法第6条第5項の趣旨と合致しているか疑問がある。指針内容がこの部分だけ空家対策ではなく、空き店舗対策のように読み取れてしまう。	一6で記述しております具体例は、実際に行われている事例を踏まえて記述しており、いずれも空き店舗だけでなく、空家等全般に当てはまるものだと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	空家等の用途変更に当たっての関係法令の遵守であるが、法務局の登記簿謄本の建物の種類も用途変更に伴い変更が必要となるのか。	空家等の所有権の登記名義人が市町村以外の場合には、不動産登記法（平成16年法律第123号）第51条第1項に基づき、「表題部所有者又は所有権の登記名義人（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の場合にあっては、所有者）」は、空家等の用途変更に伴い「建物の種類」を変更した場合には、「当該変更があった日から一月以内に、当該登記事項に関する変更の登記を申請しなければならない。」とされているため、「建物の種類」に変更があったときは、速やかに変更の登記をする必要があります。 他方、空家等の所有権の登記名義人が市町村である場合には、不動産登記法附則第9条において、不動産登記法の一部を改正する等の法律（昭和35年法律第14号）附則第5条第1項に規定する土地又は建物についての表示に関する登記の申請義務については、なお従前の例によるとされ、市町村が所有する不動産についての申請義務（不動産登記法第51条第1項（共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物に係る部分を除く。）等）を「当分の間」免除するとの規定が引き継がれているため、空家等の用途変更に伴って「建物の種類」が変更された場合であっても、変更の登記申請の義務はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	都市計画法の手続で、市街化調整区域内における空き家の用途変更は規制によりできないケースも生じるが、市街化調整区域の空家活用は行わない事としてよいのか？ 市街化調整区域において空き家を除却しない理由の一つとして、既存建築物の除却後、一定期間経過してしまうと都市計画法上の制限により最悪のケースでは建て替え等ができなくなる可能性があるため除却しないことが挙げられる。 市街化調整区域内の空き家の除却について所有者の理解を得るには、市町村が発行する証明書等により、除却後も建築物が残存しているとみなし、開発や建築の手続きが行えるよう制度を改正することが必要と思われるため制度改正について検討願う。	前段について、法律上のルールに抵触する行為は当然できません。 また、後段について御指摘の点は、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	「空家等対策を講ずる上では、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。」とあるが、当法律に基づく空家等対策の位置づけがあるものは他用途の施設への転用等が可能となるよう都市計画法等の改正をお願いしたい。	御指摘の点につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	都市部においては、長期に活用されない空家等は、多くの場合、無接道など、建築が不可の土地が多い。この場合、活用をどのように考えればよいのか？	空家等の利活用方策については、当該空家等の個別の周辺状況や用途変更に当たって遵守すべき関係法令の規定を踏まえつつ、各市町村において御検討頂く必要があると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	「空家等の他用途への転用」について建築基準法における確認処分されていない空家の用途変更への対応策などあるか。	御指摘にあるような確認済証が交付されていない建築物については、建築主が特定行政庁と相談し、既存不適格調書を作成すること、用途変更を行うことができるかと考えます。 なお、その際には、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」を活用することが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	利活用にあたり用途変更に当たっては、関係法令を遵守するものがある。空家等は建築年度の古いものが多く、そのほとんどが耐震の不足する既存不適格建築物である。	空家等の用途変更を行う場合、当該空家等が既存不適格建築物であれば、建築基準法に基づき同法の基準に適合させる措置が必要となる場合があると考えます。なお、空家等の利活用方策	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		る。関係法令遵守の趣旨からすると、耐震改修等の措置が必要な場合もあるという趣旨か？ 利活用の基準もガイドラインに示されるのか？	は各市町村の裁量に委ねられておりますので、その基準をガイドラインにおいてお示しする予定はありません。	答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	「農村宿泊体験施設」については、旅館業法に抵触すると指摘されている。空家等対策計画の中で規定することにより、法的に問題なしと解して良いか。	空家等の活用に当たっては、本指針一〇に記載のとおり、関係法令を遵守していただくものと考えております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	「関係法令を遵守するものとする」とあるが、現在の規定では、土地の条件により建替えや活用が困難なケースも多いことから、空家や特定空家が多い地域などに限り、一部規制を緩和することも併せて検討していく必要があると考えます。	現行法規制の範囲内で許容されうる緩和措置を含めて「関係法令を遵守」することと考えます。しかしながら、現行法規制でそもそも許容されない違法行為について記述することは不適当と考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	他法令との関係	空家活用において、既存不適格物件が多いが、有効活用に向けて、緩和が必要と考えるが御所見をお伺いしたい。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘の点を追記することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	相談体制の整備について、空き家の活用及び除却についてのノウハウの提供は、模範的な回答を示していただきたい。（近年、県外に居住している所有者から、空き家の処分についての相談が増加しているが、「空き家バンクによる活用」という方法しか示すことができず、空き家バンクに登録しても活用希望者も出ず、その時点で話が終わってしまう。お知恵をいただきたいです。）	御指摘の点につきましては、地域の実情や個々の空家等の現状に応じ一律ではなく異なることから、一律に回答をお示しすることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	「空家等及びその跡地の活用の促進」とあるが、空家等の利活用を進めるためには、原則としては所有者の同意が必要であるが、実際には相続人の不存在によって所有者が不明あるいは存在しない事例が多くある。 こうした場合、民法 951 条により、相続財産を法人化する手続きが考えられるが、実際にはほとんど行われていない。 今後、こうした事例が増えてくることを考えると、国のモデル事業で民法による処理スキームを確立してほしい。	御指摘の点は民法に関わるものであり、その運用のあり方については法務省にて検討していただく必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	「空家等及びその跡地の活用の促進」にあたって、広く当該空家等又はその跡地を購入しようとする者に対して提供する情報に、購入により所有権を取得した場合に不動産取得税が課税される等の税務情報も合わせて情報提供していただきたい。	御指摘の点につきましては、各都道府県に要望するべき事項だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	新たに以下を追加する。 （３）限界集落の集団移転とコンパクトシティを促す支援施策 地方都市は、これまで中心市街地から郊外へ人口が拡大してきたが、今後は人口が急速に減少し、中心市街地の空洞化が進んでいくことが予想される。超高齢化社会が進んだ場合、限界集落のインフラ関係の保守管理や、住民の自治活動、福祉政策等についても効率性や財源の確保が課題になると考えられる。 一方、中心市街地においては、人口減少や地域経済の停滞による雇用確保の減少等に伴い、空地、空家、空き店舗の増加が課題になりつつある。 このような課題への対応策として、限界集落のコミュニティの確保を図ると共に中心市街地における空家の増加の抑制を図るため、	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		集落の中心市街地への集団移転を促し、コンパクトシティ化を進めるための支援施策を検討することが考えられる。 (4) 地方創生政策と空家関連ビジネスを育成する支援施策 空家に関わる近隣住民の苦情や、他の場所に住んでいる建物所有者や土地所有者の相談については、敷地内の雑草の繁茂や、衛生の確保、屋内の清掃、設備配管等の維持管理、不審者の侵入等の相談が多い状況である。地方創生のモデル事業として不動産業者や警備保障会社等の民間企業やNPO法人等が行う空家管理代行サービス等に対し国等が支援策を検討することにより、地方企業の雇用の場の確保と人材育成が図られることが考えられる。 (5) シェアハウス政策の見直しと空き家バンクの連携を促す支援施策 わが国の経済状況は、回復の兆しが見られるものの、地方都市においては実感が乏しく、1戸建ての空家の購入、賃貸には、今なお経済的負担が大きく、住宅弱者は後を絶たない状況がある。一方で、脱法ハウスや違法シェアハウスの増加が社会問題化している。空店舗や空事務所を適法なシェアハウスに改修することに支援策を講じ、空き家バンクとの連携を図ることで、住宅弱者に低廉な居住場所を提供することも考えられる。			
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	貸家として活用するための評価基準があれば、空家等の利活用に関する取り組みを一層促進することができると、可能であれば基準等を作成いただきたい。	御指摘の点は、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	空家バンク等における関係事業者との連携については、各市町村で締結し運用することは効率が悪く、利用者の利便性を阻害し、また関係事業者が複数の市町村と協定を締結することになると手続き・運用が煩雑となることから、国又は都道府県が主体となって一括で協定を締結し、統一的な運用ができるようなシステムとなるようにしていただきたい。	「関係事業者団体との連携に関する協定」を締結するかどうかは、空家等を有効に利活用する方策を検討する上で各市町村における御判断に委ねられることから、御指摘のような国又は都道府県が主体となって一括で上記協定を締結し、統一的な運用ができるようなシステムを構築することは考えておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空家等及び空家等の跡地の活用等	その他	関係事業者との連携については、空家等のデータを利用することからは、各市町村内にとどまることではないと思われることから、各市町村が独自で関係事業者と連携しシステムを構築することは、効率が悪く、また関係事業者も混乱をきたすことから、国または都道府県が一括となって関係事業者と連携、システム構築を行い、各町村がそのシステム等を利用できるように制度としていただきたい。(そうすれば、利用者の利用促進及び利活用の促進につながると思う)	「関係事業者団体との連携に関する協定」を締結するかどうかは、空家等を有効に利活用する方策を検討する上で各市町村における御判断に委ねられることから、御指摘のような国又は都道府県が主体となって一括で上記協定を締結し、統一的な運用ができるようなシステムを構築することは考えておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413

第14条「特定空家等に対する措置」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断の主体	従来、建築基準法に基づく危険建物と認定されて代執行する際は、建築主事のある特定行政庁のみがその権限を有していたと認識していた。今回は、この特別措置法によりそれ以外の自治体であっても代執行ができると見たが、その場合、その「特定空家等」の判断は、p12.36 行目の例によれば「建築士」や「土地家屋調査士」が例示されて	「特定空家等」に該当するかどうかを判断する者が「建築主事」である必要性はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		いるが、「建築主事」である必要性はないのか。			
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断の主体	法第2条第2項の解釈について「この法律において特定空家等とは～不適切な状態にあると認められる空家等をいう。」と書かれているが、対象を「認める」のは誰か。	各市町村長になります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断の主体	「特定空家等」に該当するか否かの判断基準がガイドラインで定められるが、法に基づく協議会の判断が必要となるのか。	前段について、「特定空家等」に該当するか否かを判断するに当たっては、法第7条に基づく協議会の判断は不要です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断の主体	「特定空家等」が課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずるとあるが、対象から除外できる「特定空家等」は、協議会の判断を受けたものでないか。（独自条例に基づく判断の物でも可か。）	「特定空家等」に該当するか否かは各市町村長の判断に委ねられており、空家法第7条に基づく「協議会」における協議を経る必要はありません。なお、「特定空家等」について同法第2条第2項で定める4つの要件の詳細を、本法の定める範囲内で独自の条例等により定めることは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	「ガイドラインを参考に各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。」については、条例もしくは計画において、国のガイドラインを上回る基準を用いてもよいという趣旨か。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	「景観の阻害」、「景観等」について、今後示されるガイドラインの範疇になるかもしれませんが、周辺に建物等がなく倒壊しても生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれの無い（または少ない）立地条件にある建物については、「特定空家等」と認定できないと思いますが、いかがでしょうか。 また、景観については、空家以外の既存建物等についての規制もないことから、景観による規制は基本指針から除いたほうがよいのではないかと思います。	前段については、御指摘のとおり、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等についてどのように考慮するべきかについての参考となる記述を空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第2章（2）及び（3）の中に盛り込んでおります。 なお、空家法第2条第2項の「特定空家等」の要件の中に「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」にあると認められることが含まれていることから、景観の観点からの規制を本指針から除外することはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	「周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等」について、具体的な事例を出してほしい。また、それに「ごみ屋敷」は含まれるのか。	どのようなものが「特定空家等」に該当するか否かを判断する上で参考となる基準等については、ガイドラインの中でお示しする予定です。また、「ごみ屋敷」の定義が判然としませんが、例えば「空家等」の敷地にごみが不法投棄され、その結果として当該「空家等」が周辺に悪臭などを放つなど生活環境に悪影響を及ぼす結果となれば、当該「空家等」は「特定空家等」に該当することとなると考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	「地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等」については、「隣家のみに悪影響を及ぼしている空家等も含む」という趣旨か。今後ガイドラインで「特定空家等」の判断基準に立地条件も示されるのか。	「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準については、空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第2章（1）及び別紙の記載事項を参照してください。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	「地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等」については、法第9条第2項に基づく立入調査を随時行いつつ、～とあり、「生活環境に悪影響を及ぼしているか否か」の判断が必要となることから、ガイドライン等において具体的かつ実務上運用可能な判断基準等を示していただきたい。 また、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」及び「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」について法解釈上どのような状態のことを言うのか具体的に判断基準を示していただきたい。	御指摘の点の判断を行う上で参考となる基準についてはガイドラインの中でお示しする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	「特定空家等」として勧告の対象となった時点で税の特例措置の対象から除外される等「特例空家等」との判断が重要な意味を持つ	「特定空家等」に該当するか否かを判断する上で参考となる基準等については、ガイドラインにおいて記述する予定です。なお、ガイドラインの案に	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		ことになるが、ガイドラインだけで市町村が判断すると指定にばらつきが生じる恐れがある。国は助言だけとなっているが、市町村に判断を押し付けると遅々として進められないように思われるので、明確な判断基準の策定及び国による審査機関等の設置をお願いする。 また、判断に対する所有者等の対抗措置の明記も必要ではないか。	ついてパブリックコメントを予定しています。	及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	ガイドラインにおいて別途定められる特定空家等の基準について、対象とする立木等の基準も定められるか。また、各地域の自然環境、社会環境に応じた差異について実情は反映されるのか。	空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第2章及び別紙においては、立木等を含め「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準だけでなく、空家等がもたらす周辺への悪影響の程度など「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して勘案すべき事項についても記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の判断基準	参考となる基準等ということは、示されるものは参酌すべき基準であって最終的な判断基準は、全国一律ではなく、自治体ごとに定めるとい趣旨か。また、その際に参考となる基準等よりも特定空家等を広く捉えた判断となっても法律の適用上問題ないか。	いずれも御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	「特定空家等」の取扱い	「特定空家等」について、保安上危険でない塀に囲まれた敷地内に、そのまま放置すれば倒壊するおそれのある空家等（特定空家等）があり、空家等対策の推進に関する法律の規定に基づく勧告にしたがって、その空家等の除却が行われ、その後、当該土地に残った塀が倒壊のおそれがある状態となった場合、当該土地に残った塀は同法の「特定空家等」として、取り扱うことは可能か。	御指摘のような場合、「特定空家等」であった建築物の土地に残った塀を改めて「特定空家等」と判断することにより、可能だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	措置の考え方	空家等所有者等が法人であり、代表者が不在である場合に法第14条第1項から第3項までの措置を講ずることは可能か。これが不可能としたとき、法14条第10項における「措置を命ぜられるべき者を確知できないとき」に該当するか。 関連：そもそも指導・勧告・命令は法人代表者宛に発するものか（文書を法人宛て、法人所在地に郵送することを想定） 法人代表者を記載する場合、代表者が複数ある場合、どうするのか。法人代表者が亡くなっている場合にその亡くなっている方を代表者として記載できるのか。	法人の代表者の有無に関わらず、当該法人に対して空家法第14条第1項から第3項までの措置を講じてください。 この場合、名宛て人は法人となります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	措置の考え方	法12条助言について言及された際に、法第14条で助言すると改善がなければ、勧告、命令、代執行と進んでいかなければならない旨の説明があったが、隣家や道路から離れていた、周辺が空地であるなど、倒壊等にいたっても被害がほとんどないと想定される空家等については、助言、勧告を行った後、命令、代執行については見合わせることは可能か。	市町村において「特定空家等」であると判断した上で、御指摘のように周囲への悪影響が少ないと判断するのであれば、勧告に留めておくことは可能です。（ガイドライン p4．第2章参照）	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	措置の考え方	市町村の役割として「法第14条に基づく「特定空家等」…に対する必要な措置を総合的かつ計画的に推進することが重要である。」とある。法第14条に基づいて市町村が空家所有者に対し、助言、指導、勧告、命令などをしていくことになるが、例えば立木竹の伐採に対する助言をするかしないかの判断は、現地を調査した者（職員又は委任された者）の判断によるのか、法施行規則等で基準が決めるのか、市町村が計画的に規定していくものなのか、指針に記載していただきたい。	「特定空家等」に対して空家法第14条に基づく措置を誰がどのように判断していくかについては、空家法第9条第1項、第2項等に基づく調査結果、当該「特定空家等」の現状等に応じて一様ではなく異なることから、地域の実情や事案の状況に応じて、各都道府県において御判断頂くべきものと考えますが、空家法第14条に基づく「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項については、空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第2章に記述しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
特定空家等に対する措置	措置の考え方	市町は、能動的に調査を行い、積極的に特定空家を特定し措置を講じなければならないのでしょうか？若しくは、苦情等に対してのみ対策を図るなどの受身的な対応でもよいのでしょうか？	「調査を行い、特定空家等に措置を講じなければならない」という義務付けになってはおりませんが、空家等対策の基本的な考え方については、空家法第4条や基本指針1（2）を踏まえ、各市町村において適切にご判断ください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	措置の考え方	特定空家等に該当しない空家等の場合、特措法による指導の対象外となると考えてよいのか？それとも法第3条の努力義務違反として指導の対象となるのか。	「特定空家等」に該当しない「空家等」については、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導の対象とはなりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	措置の考え方	特定空家等に指定した場合、当該空家等の財産的価値を落とす処分となりうることから不利益処分となるおそれはないのか？	「特定空家等」の所有者等に対し、法第14条第3項に基づき市町村長が必要な措置を命じた場合、当該命令処分は行政手続法上の不利益処分に該当することとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	措置の考え方	特定空家等については法第14条第2項「～勧告することができる」との記載があるが勧告について他の条文に記入がないため対象となるのは特定空家等の場合に限るという解釈でよいのか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	措置の考え方	乱発は避けながらも、ある程度は「特定空家等」に指定して、不適正管理空き家の是正を積極的に求めて行くべきなのか、それとも、税制面等で大きな不利益を及ぼす「特定空家等」の指定は最後の手段として、指定をちらつかせながら、できるだけ自主的な是正を促していくのか法の本旨なのか、その辺のイメージをお尋ねしたい。	「特定空家等」に該当する空家等は早期は正、除却等が求められることから、本来であれば「特定空家等」と認められないよう、その所有者等による適切な管理が行われるべきものと考えますが、仮に「特定空家等」と認められたとしても、市町村長による助言又は指導の段階で、その所有者等により自主的に是正、除却等の措置が講じられるよう促すことも重要と考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	措置の考え方	「特定空家等」に指定した以上は、行政として、14条等に沿って、肅々と手続きを踏んで行くことが責務であり、「特定空家等」に指定したままで、さらにそこから長期間放置した場合は、逆にそれは行政の怠慢であるのではないかと考えますが、いかがでしょうか。	「特定空家等」と認められた空家等については、所有者等に対して不断に助言又は指導を行うことにより、自主的に是正、除却等の措置が講じられるよう促すことも重要であり、当該空家等の状況に応じて、各市町村において、適切に対処いただくことが必要と考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	措置の内容	法第14条第1項の括弧書きの「除去」は、建築物等の「全部除去」を意味することであるが、特定空家等の基礎部分を残す場合は、全部除却に該当しないと解してよいのか。	貴見の通りです。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	措置の内容	命令等の措置を行う場合、参考様式において、不服審査の申立てができる旨の明記があるが、処分の取消訴訟ができることについては、明記不要なのか。または取消訴訟については、取消訴訟の対象外となるのか。	取消訴訟を行うことも可能です。参考様式に明記するか否かについては、他制度の様式も踏まえ、今後、検討させていただきます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	措置の内容	特定空家等の所有者に対する措置として、部分除去(生活環境の保全上不適切な箇所のみの除却など)を求めることもあると思うが、その際は当該括弧書きの規定に当てはまらないと解してよいのか。つまり、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのない特定空家等に対しても、部分除却に関する内容の「助言又は指導」は可能と解してよいのかを確認したい。 (例:長屋住宅の一部住戸が生活環境の保全上不適切と認められる場合に、当該住戸のみを除却するよう助言又は指導すること等)	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのない特定空家等に対しても、部分除却に関する内容の「助言又は指導」は行えます。 なお、例で示された長屋住宅の一部住戸が空き家の場合（他の住戸は使用されている場合）は空家等に該当しないため、当該空家特措法に基づく措置は行えません。長屋住宅の全住戸が使用されておらず、その一部住戸が生活環境の保全上不適切と認められる場合であれば、当該住戸のみを除却（長屋住宅の一部除却）するよう助言又は指導すること等は可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	措置の内容	「所要の措置」とは、市が管理不全な空家等に対して、税金を使って樹木の伐採等生活環境の改善に取り組むということなのか。 空家等の中には生活環境に悪影響を及ぼしている一方、有効活用が難しいという空家等が多数存在する。そのような案件に対する「所	「周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等」すなわち「特定空家等」に対して空家法第14条に基づき市町村長が講ずる「所要の措置」とは、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている要因を除くするための措置であり、具体的には同条第1項及び第2項に規定されている「除却、修繕、立木竹の伐採そ	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		要の措置」とはどのような対応を意味しているのか伺いたい。	その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を意味しております。		
特定空家等に対する措置	措置の内容	「市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。」と規定していますが「必要な措置」とは、市町村が直接手がける（又は依頼して第三者に行なわせる）措置と言うことですか、それとも「特定空家等」の詳細を把握し助言・指導等を行ない所有者等に措置をお願いすることでしょうか。	御指摘の「必要な措置」とは、具体的には空家法第14条に基づく措置を指しております。したがって、「特定空家等」の所有者等に助言又は指導することから始まり、勧告、命令を経て、それでもその措置が履行されないとき等については、空家法第14条第9項に基づく代執行措置を講ずることも考えられますが、どこまでの措置を講ずることとするかについては、当該特定空家等の状況やその周辺の生活環境への悪影響の程度等に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます（空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第2章において記述しておりますので、そちらを御参照下さい。）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	行政代執行	土地家屋調査士会からの案内中、「3 特定空家等」において、代執行で取り壊す場合には境界確定測量が必要としているが、境界確定測量は必須か。また「隣接地の状況や隣接建物の状況なども調査する必要がある」とされているが、隣接地、隣接建物の調査は法で可能なのか。	代執行を行う際に、空家法上「境界確定測量」は義務づけられていませんが、周囲の隣接建物に迷惑をかけないようにする観点から、「境界確定測量」を行うことは十分考えられます。 なお、空家法に基づき隣接地や隣接建物の調査はできません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	行政代執行	行政代執行の内容に、相続関連を整理する際の事務等も含まれるか？	空家法第14条第9項に基づく行政代執行措置の内容は同条第3項に基づき命ぜられた内容、すなわち同条第2項の勧告に係る措置の内容となりますが、具体的には「除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」（空家法第14条第2項）を指しますので、御指摘のような「相続関連を整理する際の事務」等については含まれないと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	行政代執行	行政代執行について、指針（案）の「履行しても十分でないとき」及び行政代執行法に規定する「著しく公益に反すると認められるとき」の判断基準をガイドラインで示していただきたい。	御指摘の空家法第14条第9項の「履行しても十分でないとき」の具体的な判断基準については、個々の「特定空家等」の現状に応じ一様ではなく異なることから、一律にお示しすることは困難です。なお、空家法第14条第9項は行政代執行法第2条に定める要件を明確化した代執行措置に関する規定であることから、空家法第14条第9項の要件を満たせば、当該特定空家等に対し代執行措置を講ずることが可能となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	行政代執行	国土交通省及び総務大臣が定めるガイドラインの中で、法第14条第9項に基づく行政代執行を行う場合の所有者権以外の権利者（抵当権者等）や所有者以外の親族等が保有する家財の対応はどうかなどは示されるのか。	御指摘の点につきましては、空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第3章6.（5）の中で記述しておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者等対応	「所有者が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点」とあるが、所有者不明の空家については各自治体の対処判断も重要ですが、画一的な対処方針を示していただくようお願いしたい。	例えば所有者等が不明である空家等について、どの段階で所有者等の調査を打ち切るか、また空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることとするか否かについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えますことから、それらについての画一的な対処方針を示すことは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者等対応	「所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から」については、市町村ではなく国がガイドラインで示すべきではないのか。今後は、相続人不明・不存在や相続放棄が全国で問題になってくると思われることから、民法など国における省庁を超えた議論が必要である。	ガイドラインは空家法第14条第14項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点についてガイドラインにおいて記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者等対応	「法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である」について 対処方針とは具体的にどういったものをいうのか。	「対処方針」の具体例としては、例えば所有者等が不明である空家等についてどの段階で所有者等の調査を打ち切るか、空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることとするか否か、といった事項についての対処方針が考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	「所有者等を確認し～重要である。」とあるが、所有者が確認出来ない場合及び相続人全員から相続放棄された物件についての指針は明示されるのか。	「所有者が確認できない場合」については、市町村長は特定空家等に対して法第14条第10項に基づき（略式）代執行することが考えられるが、そのような場合の手続については、地方公共団体の具体例を踏まえ、ガイドラインにおいて何らかの記載をする予定です。 なお、今回の基本指針はあくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなることから、民法等の定める「相続人全員から相続放棄された物件」について考え方を記載することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	「所有者等を市町村が確認することができない場合」とあるが、具体的にどのような場合が想定されるのか、ガイドラインで示していただきたい。	御指摘の点については、空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第3章7.（1）に記述しておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	所有者等の特定を行うとあるが、所有者の死亡または行方不明などで、所有者が特定できない場合（むしろこの状態が特定空家になる可能性が高い）、所有者不明の状態、調査・命令・行政代執行などは可能か。	調査の結果、空家等の所有者等を特定できない場合も想定されますが、そのように過失がなくて「特定空家等」に対する必要な措置を命ぜられるべき者を市町村長が確認することができない場合においては、法第14条第10項に基づき、同項が定める手続を踏むことにより、市町村長は命令すべき内容の代執行措置を講ずることが可能となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	法第14条第10項中、「過失がなくてその措置を命ぜられるべきものを確認できないとき」について、「過失がない」とはどの程度までの調査を行うことを要するのか。	市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行していることを意味しております。具体的には空家等の所有者等又はその所在につき、市町村が空家法第9条第1項又は第2項及び第10条第1項等に基づき、例えば住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産課税情報などの利用により調査を尽くした場合を想定しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	法第14条第10項の「過失がなくて」「確認することができない」場合についてご質問させていただきます。 特定空家等に該当すると考える、空きビル（RC4階建、洋服店）の所有者である法人が破産して、その後破産管財人が手を引いた物件について、土地・建物の登記、固定資産税情報を活用しても破産した法人以降の所有者情報を確認できない状況となっております。土地所有者については、2筆でそれぞれ1名の個人名となっており、1名は死亡後、相続関係者全員が相続放棄、もう1名は、確認できている状況だが、建物に対する権限がないと考えられる。 以上のケースの場合、建物所有者について、「過失がなくて」「確認することができない」場合として、土地所有者に対して指導又は助言、勧告を行った後、略式代執行に至ることができると考えてよろしいかご教示ください。	土地所有者が建物に対して権原を有していないのであれば、土地所有者に対して命令は行えないことから、御指摘のとおりと考えられますが、裁判になった場合を考慮し、所有者調査をしっかりと行ったという証拠を整理しておくことが必要と考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	家屋等である程度倒壊が進み、課税の要件を満たさなくなっていると、課税情報から所有者等の調査はできない。この場合、登記情報を申請し、未登記のため該当がなければ、調査を尽くしたということでしょうか。また、建築物及び残置物の所有者は土地の所有者であると解してよいのか。もしくは「国説明会の質問・回答」質問7②の回答として、「民法第239条第2項により、所有者のない不動産は、国庫に帰属することとされています。」とあることから、国へ適正管理を求めていくのか。その場合、具体的にどの部署へ通知すればよいのか。	建物からの課税情報が得られない場合は、土地の課税情報から調査することも考えられます。なお、建物と土地の所有者が同一かどうかは、調査・確認する必要があります。また、相続人がいないかどうか、相続放棄しているかどうかの確認は、法第14条第10項の「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確認することができないとき」の「過失なく確認できない」状況まで確認することが求められます。 相続人がなく、国庫に帰属された場合は、原則財務省の管理するところとなりますが、現実的には国庫に帰属されることは少なく、国自身が空き家を所有することは想定されていないと考えられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
特定空家等に対する措置	所有者の等対応 所不空へ応	特定空家等の所有者が特定できない場合の地方自治体に対応可能な範囲を示してほしい。	御指摘のような場合は、空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることができ、それ以外の措置としては、例えば民法に基づく不在者財産管理制度等の適用が考えられます。しかしながら、今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような場合に各市町村が対応可能な範囲について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者の等対応 所不空へ応	不動産登記簿情報ないし住民票情報に指導改善通知を送付しようとする場合があるが、その後どのように進めればよいか。不動産登記簿情報により、複数の所有者となっている場合、又は、所有者が亡くなっている場合など、どの程度まで管理責任を問うのかガイドライン等で明確にしていきたい。	当該空家等の所有者等が判然としない（当該所有者等が亡くなっている場合を含む。）空家等については、不動産登記簿情報、住民票情報等を活用するなどして空家等の所有者等を特定するための調査を尽くした上で、空家法第14条第10項に基づく略式代執行措置を講ずることが考えられます。なお、空家等の所有者等が複数存在する場合に空家法第14条の措置を講ずる際の留意点については、空家法第14条第項の規定によるガイドライン第3章4.（1）の中でお示ししてあります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	所有者の等対応 所不空へ応	所有者の特定を行うとあるが、所有者の死亡または行方不明などで、所有者が特定できない場合（むしろこの状態が特定空家になる可能性が高い）、所有者不明の状態、調査・命令・行政代執行などは可能か。	調査の結果、空家等の所有者等を特定できない場合も出てくるのが想定されますが、そのように過失がなく「特定空家等」に対する必要な措置を命ぜられるべき者を市町村長が確知することができない場合においては、法第14条第10項に基づき、同項が定める手続を踏むことにより、市町村長は命令すべき内容の代執行措置を講ずることが可能となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	所有者の等対応 所不空へ応	「なお、「国又は地方公共団体」が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され（以下略）」の部分 財務省が地主であるが、建物登記が無い場合地方公共団体から指導ができず、所有者（借地人）調査のため財務省に照会をかけたところ、個人情報保護を理由に回答が得られなかったという案件があった。本件は財務省から借地人に対し適正管理について連絡をするとのことだったが、いまだ何の改善がなされておらず老朽化は進行している状況である。 本事例のように、地主が国又は地方公共団体（以下「国等」とする。）の場合、建物所有者（借地人）に対しては特約が無い限り民法以上の強制力は無いと考えられるが、地主としての国等が何らかの形で建物所有者に対し指導を行うのか、それとも当該老朽家屋が所在する地方公共団体が、空家法に基づき対処をするべきかどうか同う。仮に当該老朽家屋が所在する地方公共団体から建物所有者に指導等を行うとした場合に、地主としての国等から当該老朽家屋が所在する地方公共団体への個人情報開示を適当とする根拠は空家法にあるのかどうか同う。	御指摘のケースの場合、地主としての国等が何らかの形で当該土地の上に立つ空家等の所有者等に対して事実行為としての指導を行うことは可能だと考えますが、仮に当該空家等が「特定空家等」に該当すれば、その所在市町村の長が当該「特定空家等」に対して法第14条に基づく措置を講ずることとなると考えます。 なお、当該空家等の所在する市町村の長は、法第10条第3項に基づき、この法律のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長や国に対して、当該空家等の所有者等の把握に必要となる情報の提供を求めることが可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	所有者の等対応 所不空へ応	特定空家等と判断される建物所有者の全ての相続人が相続財産管理人が選任されていない場合は、当該相続を最後に放棄をした者を空家等に対する措置の助言・勧告を命じたりすることは可能か。	民法第940条第1項により、相続放棄者は「その放棄によって相続人となる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」とされています。したがって、例えば相続人が5人いるケースにおいて、4人が相続放棄した後最後に相続を放棄した者は、他に相続人となる者がいなくなることから、相続財産管理人が選任されるまでの間、民法第940条第1項に基づく財産管理義務（以下「民法第940条義務」という。）を負うこととなります。	「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関する御質問について【国土交通省、総務省】	151225

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			一方、空家法第3条においては、「空家等の所有者又は「管理者」は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているところ、この「管理者」の中には空家等を事実上管理している者（例えば、空家等の管理代行サービスを所有者から引き受けている法人など）を広く包含するものと解されています。 したがって、民法第940条義務を負う「最後に相続を放棄した者」も、空家法第3条の「管理者」に含まれるものと考えられます。 また、「（相続）放棄者による管理行為は民法第103条の範囲に限られ、処分行為は含まれていない」（『新版注釈民法（27）』p635）とされており、民法第940条義務は基本的に相続人間のものであり、例えば相続財産の近隣住民など第三者一般に対する義務ではないことから、民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」は、まず空家法第3条の努力義務を負うこととなりますが、民法第940条義務はあくまで「相続人間のもの」であり、第三者一般に対する義務ではないことから、「最後に相続を放棄した者」については、そのような民法第940条第1項により義務付けられた範囲以上の努力義務を空家法上負うことはないと考えられます。 以上の整理に従えば、仮に民法第940条義務を負うこととなる「最後に相続を放棄した者」が空家法第14条第1項に基づく助言又は指導や同条第2項に基づく勧告を市町村長から受けたとしても、そもそも当該「最後に相続を放棄した者」には第三者一般との関係で民法第940条義務を負っているわけではないことから、当該「最後に相続を放棄した者」に空家法第14条第1項又は第2項に基づく「必要な措置」を行う権限はない（すなわち、当該「最後に相続を放棄した者」は市町村長による助言・指導又は勧告の名宛人にはなるものの、必要な措置を講ずる権限がないことから、助言・指導又は勧告を講ずる実質的な意味がない）と考えられます。また、「必要な措置」を行う権限がないことは空家法第14条第3項の「正当な理由」に該当することから、そのような者に対して市町村長は当該必要な措置を命ずることはできないと考えられます。 （参考） ○民法第940条第1項（相続の放棄をした者による管理） 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。 ○民法第103条（権限の定めのない代理人の権限） 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		
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	上述のような場合に、市町村長は特定空家等に対して空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことは可能か。	当該特定空家等の管理者が当該「最後に相続を放棄した者」以外に確知できないことについて過失なく立証できるのであれば、当該特定空家等について必要な措置を市町村長が空家法第14条第10項に基づき略式代執行することも可能と考えます。	「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関する御質問について【国土交通省、総務省】	151225
特定空家等に対する措置	所有者等が不明な空家等への対応	空家等の所有者等の特定について、相続人全員が放棄した場合、指導・勧告はどのように行うのか。	御指摘のようなケースで特定空家等の所有者等の相続人が全員当該特定空家等の相続を放棄した場合、市町村長による助言・指導、勧告又は命令を行うことはできなくなることから、仮に当該特定空家等が周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合には、法第14条	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			第10項に基づき、市町村長は当該特定空家等の除却等を略式代執行できるものと考えます。		
特定空家等に対する措置	所有者の等 所不空への応	相続人不存在の場合、市町村は相続財産監理員の選任を申し立てられるのか。	民法第952条第1項に基づき、市町村が相続人の存在しない空家等の「利害関係人」に相当すると認められれば、市町村は同項に基づき相続財産の管理人の選任を家庭裁判所に対して請求することができると考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	所有者の等 所不空への応	市町村が、空家等近隣への聞き取りを行い、固定資産税、住民記録及び戸籍等の情報を収集・活用し、所有者の調査を行った結果、 (1)所有者が死亡し、相続人がいない、不明、全員が相続放棄をしている場合 (2)所有者が空き家から去り、容易に戻る見込みがない場合等、空家等の所有者・相続人が特定できない場合が想定されている。 このような場合、その後の措置が滞ってしまうため、当該空家等について、市町村が相続または不在者財産管理人の専任を家庭裁判所に申し立て、この財産管理人に空家等及びこれに付属する動産の処分をお願いしたいと考えている。 しかしながら、債権者でもなく、空家等の財産について利害関係もない市町村が、申立人（利害関係人）として家庭裁判所に認められるかどうか、疑義が生じているところ。 前述した(1)(2)のような場合について、市町村がどのような対応を取ればいいのか、基本方針に示していただけると幸いです。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘の点を追記することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	所有者の等 所不空への応	法定相続人を確定できない物件について、相続財産管理人をたてて国有化するのか、誰が裁判所に申し立てるのか、国有化した後の利活用をどのように行うかの方策を整備すべきと考える。	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、民法等に基づく相続人不存在の空家等の取扱いを記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	家屋との所有者等 土地所有が異なる場合	建物と敷地の所有者等が異なり、建物の所有者等が不明な場合、敷地の所有者等の権原において、措置を行うことができるのか。また、できる場合はどのような場合を想定しているのか。	「敷地所有者に措置を行う権原がある場合」とは、例えば特定空家等に該当する立木の所有権を敷地所有者が有している場合などがあたります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋との所有者等 土地所有が異なる場合	建物所有者を確知できない場合で土地所有者のみ確知している場合に、土地所有者が建物に対する権限を有しているか否かの具体的な判断方法としては何が考えられるのかをご教示ください。	例えば、建物所有者との間で締結された賃貸借契約書などにより確認することが考えられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋との所有者等 土地所有が異なる場合	特定空家等の建物部分とその敷地の所有者が別な場合で、建物部分の所有者が確知できず、敷地の所有者のみ確知している場合において、「敷地所有者に必要な措置を行う権原がある場合」とは、どのようなケースが想定されるのか。	「敷地所有者に必要な措置を行う権原がある場合」とは、例えば特定空家等に該当する立木の所有権を敷地所有者が有している場合などがあたります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋との所有者等 土地所有が異なる場合	所有者等を特定するに当たって、誰が該当するのか苦慮することが多い。以下の場合について、ご回答ください。 建物が登記されておらず、課税対象でもない場合、建物所有者が明示された契約書等の提示を受けられない限り、土地所有者が所有者等となるか。	可能な範囲で調査を行ったうえで、土地所有者からの聞き取りが可能であれば確認を行い、その上で建物の所有者が確知できなければ、法第14条第10項の「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」該当することから、同項に定める手続を行った上で、略式代執行を行うことが可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋との所有者等 土地所有が異なる場合	家屋と土地の所有者が異なる場合において、登記上の家屋所有者が死亡しており、課税されていないため通知を受け取っていない納税義務者が相続を放棄したと主張した場合、所有者については過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合に該当	命令は、正当な理由がなくて措置をとらなかった場合にしか出せません。正当な理由とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等です。土地の所有者に勧告の措置を行う権原がない場合は、土地所有者に命令はできません。家屋の所有者に勧告の措置を行う権原がある場合、相続放棄された特定空家	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		するか。土地の所有者のみが措置を命ずるべき対象となるか。	等については、調査をつくした場合、略式代執行は行い得ると考えます。 なお、相続放棄については、家庭裁判所に相続放棄が受理された旨の証明書を提出してもらった方法により確認することが可能です。		
特定空家等に対する措置	家屋と土地所有者が異なる場合	資料⑩p118の24の意味の確認です。 6/10の空家法説明会では、建物所有者と敷地所有者が異なる場合の取扱い、建物だけに問題がある場合であっても、建物所有者、敷地所有者の両方に勧告を行う、命令は建物所有者へのみ行うだったと思います。 助言・指導のときに、敷地所有者から建物の権原は無いと言われているけれども、同じ内容の勧告文でよろしいのでしょうか。 例えば「建築物が著しく傾斜しており、倒壊の危険があるので、建築物を除却すること。」で良いのですか。 また、そもそも建物の権原の無いことが分かった敷地所有者へ勧告を行うのですか、建物所有者へ勧告しましたと伝えるだけでいいませんか。	権原がない敷地所有者へも同様の内容の勧告文にて勧告することとなります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋と土地所有者が異なる場合	土地と建物の所有者が異なる場合、責任はどちらになるのか。建物所有者が判明しない場合も土地所有者に勧告までしないと、略式代執行までいけないのか。 (説明会資料p118のパブコメ24番より)	責任は建物所有者だけとなる。ただし、固定資産税特例の除外のこともあることから、情報共有及び建物所有者との話し合いを促すために、土地所有者へも助言指導、勧告についての通知は出すものとしている。ただ、パブリックコメントにもあるように、建物所有者がいない場合でも土地所有者へ勧告までした上で略式代執行の手続きを行うようにしている。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋と土地所有者が異なる場合	建物に附属する敷地の雑草、雑木、不法投棄ごみ等については、建物管理者が建物に附属して管理すべきものとするのか、土地所有者が管理すべきものか。	御指摘について、土地と建物の所有者が別々の場合、敷地内の雑草や雑木等は土地所有者が管理するものと考えますが、不法投棄のような一義的に所有者がわからないようなものは、個々に判断することとなります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	家屋と土地所有者が異なる場合	土地所有者に求められ、建物所有者の相続人が所有権を放棄した旨の文書と印鑑証明書を土地所有者に提出していた場合、建物所有者を所有者等としてよいのか。	「空家対策等の推進に関する特別措置法」に関する御質問について（平成27年12月25日付け住宅総合整備課通知）を御参照ください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	略式代執行	登記上の所有者の相続人や課税されていない建物の土地所有者等、所有者等を特定する際に、他者の所有者であることが考えにくいいため所有者として特定した場合で、代執行後に自分は所有していないとの申出があった場合、意見書を提出しなかったことを理由として、費用を徴収することはできるか。 また、所有者であったとして代執行に異議を唱える者があった場合、過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができなかったとして、略式代執行であったとし、費用を徴収することが可能か。 所有者に相続放棄が受理された旨の証明書を提出してもらった方法により確認することも含むか。	1つ目の質問について、空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行うためには、「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確認することができない」と言える必要があり、しっかりと調査が必要です。 2つ目の質問について、代執行を行う前に異議を唱えた者が所有者であると判明した場合、法第14条第1項に基づく助言・指導からやり直した上で、必要な措置が講じられない場合は、最終的には空家法第14条第9項に基づく代執行を行うことが考えられます。 最後の質問ですが、所有者であるかどうか判別する上で、相続人が相続放棄し、それが受理されたものを証明する証明書等を出してもらったことも考えられますが、④の回答を含めてお考えください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	略式代執行	神奈川県横須賀市の代執行事例は、どのような経緯で除却したのか、家屋の持ち主とトラブルはあったのか。更に、除却後の土地の処分方法はどうかであったのか。 措置法による第14条第1項第9号に該当する解釈でよいのか。(行政代執行法)	横須賀市の事例は、法第14条第10項に基づく略式代執行と承知しております。代執行に至るまでの経緯等詳細は、横須賀市にお訪ねください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	略式代執行	(概要)「登記簿上の所有者等が死亡し、複数の相続人がある場合について、確知できた相続人全員に対して、勧告を行う。命令は、当該勧告を受けた者が正当な理由がなくて、勧告措置を講じなかった場合にしかできないので、確知できた相続人だけでは措置をとる権	①一部不明者があり、確知できた相続人だけでは措置をとる権原が無い場合、必要な手続きを踏んだ上で、略式代執行を行うことは可能と考えます。 ②略式代執行に要した費用について、相手方、徴収額は、執行者で適宜決めて請求し、応じない場合は、民事	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		原が無い場合、必要な手続きを踏んだ上で、略式代執行措置を講ずることも考えられる。」 ①一部不明者がいる場合でも、略式代執行は可能と解してよいのか。 ②確知できた者のみに代執行に要した費用を徴収することができるか。徴収額は、持ち分比率などに応じて、執行者側で決定してよいのか。 上記②が可能な場合で、確知できた者が任意の費用支払いに応じないときは、民事訴訟は可能であるか。	訴訟を提起し、裁判の中で、決定されるものと考えます。		
特定空家等に対する措置	略式代執行	行政代執行は、常に費用回収のリスクを伴う。特に、相続人や所有者が確知できない家屋、土地についての手続きに係る記載について、充実させる必要がある。 代執行後、市が所有者不在の土地を売却できる方法などの記載を充実させていただきたい。(不在者等財産管理制度等を活用し、土地の売却益により、行政代執行の費用回収を行うことができるのかなど、国の専門的な知見を総合的にまとめた支援をお願いしたい。)	今回の基本指針は空家法第5条第1項に基づき定めるものであることから、あくまで法の施行に必要な範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘のような点について記述することは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	略式代執行	空家法第14条の特定空家等に対する措置で第10項及び第11項の「所有者等を市町村長が確知することができない場合」の代執行においてその財源はどうなるのか。	行政代執行に要した費用は原則としてその原因をつくった空家等の所有者等から費用を徴収するべきものと考えます(行政代執行法第2条及び第6条)が、当該費用を所有者等から徴収できない間は、代執行を行った市町村において負担していただく必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	略式代執行	「周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所要の措置を講ずる」とあるが、相続放棄や倒産などにより実質的に所有者不存在の空家等について、市町村が全額費用負担し解体することも想定されたものか、ご教示いただきたい。	所有者不存在の「特定空家等」に対し、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)が法第14条第10項に基づき(略式)代執行を行うことがあり得ると考えますが、その場合、(略式)代執行に要した費用についてはやむを得ないものとして、各市町村において負担することとなるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	略式代執行	緊急切迫した場合の略式代執行の手続きの流れをご教授ください。	空家法に基づいて略式代執行を行う場合の手続きの流れは、ガイドライン第3章7.の通りです。緊急時は、これを迅速に行うことになると考えます。 また、空家法は応急措置について何ら規定をしていませんが、緊急事態にそれぞれの条例に基づいて手続を行っていただくことは他法令に反しなければ可能と考えます。また、緊急事態において、災害対策基本法に基づく応急公用負担等、他方に基づく応急措置を行うことも可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	国庫帰属	全ての相続人が権利を放棄した(意志を示したのみ。書面はなし)空家が出てきました。国庫帰属の手順についてご教示ください。(相続人全員死去の場合も)	御指摘の空き家が無主物と言えるかはどうかについては、家庭裁判所や地方財務局との協議が必要と考えられるので、個別具体の案件についてお問い合わせください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	国庫帰属	破産管財人などが放棄した場合などで、所有者不明となった場合、市町村がお金の回収の見込みがないまま行政代執行を行うことになると思います。土地と建物の所有者が同じ場合、建物を壊しても土地は残りますが、この土地は所有者がいない使い道のない土地になるのでしょうか。市や国に帰属されるなどの手立てがないと、こうした土地が膨大に増えていくのではないのでしょうか。	民法第239条第2項により、所有者のない不動産は、国庫に帰属することとされています。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	国庫帰属	「各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用すべく・・・」に通じる事であるが、土地を含め相続放棄された特定空家を市で代執行した場合、費用の回収は、ほぼ不可能になる。 この場合土地は国庫に帰属することになるが、特例措置として市有財産にすることを検討していただきたい。	御指摘の点は民法に関わるものであり、その改正の可否は法務省にて検討していただく必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		その結果、市は、町並みに即した有効利用も可能になり、売却によって費用の回収分に充てることも可能になるため、積極的に特定空家等の対応にあたることができる。			
特定空家等に対する措置	国庫帰属	相続人不存在や相続放棄などにより所有者がいない場合、民法第952条第1項の規定により、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、相続財産管理人の選任義務があると規定されている。また、民法959条の規定では残余財産は国庫に帰属するとされている。 しかしながら、特定空家に限らず、利活用可能な空き家についても、ほぼ相続財産管理人の選任がなされておらず、指導を行う市としては対応に行き詰るのが現状である。また、今後、計画策定に伴う実態調査により、その様な案件が多数出てくると危惧され、その対策案を掲げることが難しいと考えられる。 そこで、相続放棄時には、必ず相続放棄者による請求で、相続財産管理人の選任を行うなど相続放棄の制度の見直し、若しくは市からの依頼により家庭裁判所は検察官の請求により相続財産管理人の選任を行う、或いは市民の安全を守る為に、市が利害関係人となり請求した際の費用負担の財政上の措置などの明確な制度設計等の提示をお願いしたい。 今後更に増えると思われる相続に伴う管理者不存在・不明の空き家等の増加抑制策としても重要なものと考え、全国共通事項であり、また最終的な残余財産は国庫への帰属となることから、国の役割として記載をお願いしたい。	御指摘の点は民法に関わるものであり、その改正の可否は法務省にて検討していただく必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	国庫帰属	「なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。」について、空家等が特定空き家の場合で、所有者不在状態により建物及び土地が国へ帰属した際は特定空き家から外れるのか。	国庫に帰属することとなった空家等に該当する建築物等については、法第2条第1項ただし書により、「空家等」には含まれなくなり、ひいては「特定空家等」に該当することもなくなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	緊急安全措置	「緊急安全措置」について（台風の前に伐採したり一部取り壊すなど）これを規定として取り入れたい場合、「横出し」部分になると思いますが条例ではなく計画にて定義するでも問題ないですか。	地方自治法第14条第2項により、普通地方公共団体が「義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない」とこととされております。ご指摘のような（台風の前に伐採したり一部取り壊すといった）緊急安全措置は住民に対して「義務を課し、又は権利を制限する」内容だと考えられることから、条例を定めておくべきだと考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	緊急安全措置	「家主の住民票がそのまま、行方不明になっており家族も居ない場合等」について、特定空家等に認定する前の時期で、庭に雑草が繁っている場合や、屋根やトタン等が風で飛んでしまいそうな状態のときに、どこまで行政が介入するべきなのか？雑草の除去について、地域住民が行うことに支障はないのか？	空家法は応急措置について何ら規定をしていませんので、空家法に基づく措置はできませんが、緊急事態にそれぞれ条例に基づいて手続きを行っていただくことは他法令に反しなければ可能と考えます。また、緊急事態において、災害対策基本法に基づく応急公用負担など他法に基づく応急措置を行うことも、もちろん可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	緊急安全措置	代執行に至るまでの経過に関して、緊急的な措置をしなければならない場合（例えば降雪が続き早急に屋根雪の除却が必要な場合や強風により建物が倒壊等のおそれがある場合）は、どのような対応が適切か。	御指摘のような場合においては、建築基準法や災害対策基本法の規定に基づき何らかの措置を講ずることも考えられるが、個別具体のケースに応じて様々な対応が考えられることから、一元的な回答を示すことは困難と考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
特定空家等に対する措置	緊急安全措置	特定空家等に至らずとも、台風、地震などにより家屋の部材等の飛散等の恐れがある場合に、緊急措置が必要になるケースがあると考えられるが、法による規定を設けなかった理由があれば教えてください。	この法律は、適切な管理が行われていない空家等（＝「特定空家等」）が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている実態に対処するための法として検討されてきたと聞いております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	履行期限	「期限」について、基準を示されたい。	空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第3章6.（2）イの記述内容を参考にしてください。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	猶予期間	空家法第14条第3項にある、相当の猶予期間とはどれ位の期間を想定したらよろしいでしょうか。	空家法第14条第3項の「相当の猶予期間」とは、社会通念上又は客観的にみて合理的な期間をいい、具体的な期間の長さは、対象となる特定空家等の規模や措置の内容によって異なるものの、命令の相手方がその個別具体的な状況に応じ、当該措置内容を自ら行い、又は第三者に行わしめることにより、その周辺的生活環境等への悪影響の除去を行うのに通常要する期間を意味するが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものが標準となる、との議論が法制定過程においてありました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	告知事項	市が代執行すると、費用は請求されるものとは広く知られているところと思われるが、強制徴収については認知度が低いと思われる。このことについて、情報提供や助言指導の段階で、所有者等へ知らせることは問題ないか。	問題ないと考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	告知事項	助言または指導、勧告等で告知すべき事項として、住宅用地特例の適用除外があるが、屋根や壁が剥落しているなどの理由で、既に家屋として固定資産を課税されておらず、その所在する土地について既に住宅用地特例を適用除外されている場合は、却って混乱を招くことから省くこともできるとしてよいのか。	勧告をした場合に住宅用地特例の対象から除外されることについて、助言等の際、あらかじめ示すことは義務ではありませんので、御指摘のような場合に省くことは可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	公開の意見聴取	公開による意見の聴取において、意見の聴取請求者及びその代理人が出頭しない場合、意見の聴取の請求がないときと同様に取り扱うとあるが、その時点で意見書の提出期限が残っている場合は、意見書の提出をできるのか。	意見書の提出期限が残っている場合は、意見書の提出は可能です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	手続き	法第14条9項に基づき、市町村において強制代執行を行う場合の、手続きについて、県、市町村の住宅部局の担当者は法的な手続きを熟知していない技術職員が多いため対応に苦慮する可能性がある。現場においてわかりやすい手続きフローを示していただきたい。	ガイドライン第3章に「1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握」、「2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備」、「3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導」、「4. 特定空家等の所有者等への勧告」、「5. 特定空家等の所有者等への命令」、「6. 特定空家等に係る代執行」、「8. 必要な措置が講じられた場合の対応」と手順を記載しているので、これを参考にしてください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	手続き	「特定空家等」の判断基準等については、今後のガイドラインで示されることになると思われますが、以下のような「特定空家等」への指定する手続等はどこで示されますか。（施行規則、施行令等） （例） ①「特定空家等」に指定したことを所有者への通知文等。さらに改善された場合の指定取消通知等。 ②どの空き家が「特定空家等」に該当するかを住民に知らしめる行政としての明示方法（公示、公表、立札等） ③特別区内での固定資産税に反映させるため（住宅用地特例）の都税事務所長への通知	御指摘の①及び③につきましては、ガイドラインにおいて何らかの形で明示する予定です。なお、②につきましては、法第14条第3項に基づき市町村長による命令を受けた「特定空家等」について、同条第11項に基づき標識を設置するとともに、同項に基づく空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則において定める予定の方法（各市町村の公報への掲載やインターネットの利用等）により、住民に知らしめることとなります。また、④につきましては、「特定空家等」に該当する建築物等が不動産取引の対象となることが想定し難いですが、仮に不動産取引の対象となった場合に「特定空家等」であることを明示する法的義務については、空家法上は何ら規定がないことから、ガイドラインの中で記述する予定はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		④「特定空家等」が不動産取引の対象になった場合の取引上の明示義務等			
特定空家等に対する措置	様式等	ガイドラインの参考様式の特定空家等の「用途」は、固定資産課税台帳の種類に該当すると考えてよいのか。倒壊が始まり、課税されなくなった建物については用途がないが、そういった場合、どのような表記を想定しているか。	参考様式の特定空家等の「用途」は、固定資産課税台帳の種類と一致させる必要はありませんので、各市町村において適切にご判断ください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	様式等	空家法に基づく措置に関する様式等については、国土交通省令等で示される予定か。また、示す予定であれば、それはいつごろを想定しているか。（案の段階での提示を含む）	法第 14 条に基づく特定空家等に対する措置を講ずる際に参考となる様式については、本年 5 月 26 日（法第 14 条関連規定の施行日）に公表する予定のガイドラインの中で何らかの記載をする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	不服申し立て	特定空家等において固定資産税の住宅地特例が受けられなくなったことで税法上の不服申し立てを起さされた場合、その直接原因は、空き家対策部局が「特定空家等」に認定したことが争点になるのか、又は「特定空家等」と認定したことに対して課税部局が課税上の判断をくだしたことが争点になるのか、ご教示ください。	特例除外に対しての不服申し立てであれば、直接の対応部局は課税部局になると思われます（説明会の質疑応答でも近似内容有り）が、その不服申し立ての内容によっては双方に対して争点になることが考えられます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	行政の関与	第 2 章(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて、袋地の建築物で、影響の及ぶ範囲が隣地の庭等建築物がない部分である場合、行政が関与する必要性及び合理性があると判断することができるか。	悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在しないのであれば、行政が関与する必要性は低いと考えます。ただし、庭の利用状況によっては行政が関与する必要性がある。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	憲法との関係	本来の所有者に代わって、市町村が所要の措置を行う場合、財産権の侵害など、抵触の恐れのある法令にはどのようなものがあり、抵触しないためには、どのような法的な手続きが必要なのか、ガイドライン等にお示しください。（空家法に基づく空家等対策は、憲法第 29 条第 2 項に基づき、空家等にかかる財産権の内容について公共の福祉に適合するよう法律で定められたものであり、本指針はその内容を具体化したものであることを記載してほしい。）	市町村長が特定空家等の所有者等に対して法第 14 条第 3 項に基づき除却措置のような権利を強く制約する措置を命じたり、又は当該所有者等に代わって当該措置を講じたりすることと憲法第 29 条第 2 項の財産権との関係については、ガイドラインの中で何らかの記載をする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	現在、国において検討されているガイドラインについて、住宅地区改良法施行令第 1 条第 1 項に規定される不良住宅の判定の基準（不良度）と同程度の難易度のものを想定されているのかご教示いただきたい。	「特定空家等」に該当するか否かを判断する際には、個別の事案ごとに、当該空家等の物的状態のほか、外部への悪影響の程度や是正措置を行う社会的必要性の有無等の観点から総合的に判断することとなり、地域の実情に応じた裁量が必要になるため、ガイドラインは「特定空家等」を判断する上で参考となる基準等を定める予定です。したがって、住宅地区改良法施行規則列表のような定量的な基準を示す予定はありませんが、両者の考え方に齟齬が生じることがないよう配慮いたします。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	建築基準法第 10 条の保安上危険な建築物等に対する措置は、空家か否かに関わらず指導等を行うが、限定特定行政庁の場合、建築基準法での対象は建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号の建築物に限定される。空家等対策の推進に関する特別措置法の「特定空家等に対する措置」については、その対象は建築物の規模等による区別はないので、法律間でのそのあたりのすみわけはどうしたらよいか。例えば、限定特定行政庁が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき鉄骨 2 階建ての空家住宅を指導する場合は、県と協力して行うことがよいのか。	御指摘のとおり、空家法第 14 条に基づく措置を市町村長が講ずるに当たっては、「特定空家等」の規模によりその取扱いが空家法上異なるわけではありません。従いまして、例えば鉄骨 2 階建ての「特定空家等」に該当する住宅について、空家法第 14 条に基づきどのような措置を講ずることとするかについては、各市町村長において御判断頂くべきものと考えますが、当該住宅が特定行政庁たる都道府県の確認を受けたものである場合、各市町村長が空家法第 14 条の措置を講ずる際に、同法第 8 条に基づき、当該都道府県による「技術的な助言」を受けることも考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	他法令との関係	まずは空家等、特に老朽危険空家等の発生を抑制するために、建築基準法等の改正により、老朽化等により危険な状態や衛生上著し	御指摘にあるような所有者を特定することが困難な空家等についても、特定空家等に該当すれば、空家法第 14 条	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		く有害な状態にある建築物への措置命令等の強化をすべきであると考える。(老朽危険空家については相続放棄等により所有者を特定するのが困難な場合が多い。空家でなければ現に居住している者に直接措置を命じることができる。)	の規定による措置命令に係る代執行が可能です。 また、建築基準法第 10 条の規定により著しく保安上危険・衛生上有害な状態の建築物に対する措置命令に係る代執行が可能です。なお、著しく保安上危険・衛生上有害な状態の考え方を示したガイドラインを平成 27 年 5 月 26 日付けで発出しましたので、運用の参考にしてください。	及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	
特定空家等に対する措置	他法令との関係	措置法では、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」として空家等を定義し、この法律の範疇を定めているが、居住等がなされている建築物であっても、措置法上の「特定空家等」と同等の状態とみられるものがある。 このようなケースについても地域住民が安全安心の観点から、行政代執行を含む行政指導を求められる場合があるが、このようなケースについて措置法の中に加えていく考えはあるかが知りたい。	空家法はあくまで「空家等」すなわち「居住その他の使用がなされていないことが常態である」建築物等を対象としていることから、御指摘のケースについては、個々のケースに応じて例えば建築基準法等により、対処すべきものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている」とある。 このガイドラインの判断基準は、特定行政庁が苦慮している建築基準法第 10 条の「保安上危険な建築物」の判断とどのような関係になるのか。	ガイドラインには「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等を定める予定です。 なお、当該ガイドラインの策定に当たっては、御指摘の建築基準法第 10 条の「著しく保安上危険」な建築物等の判断基準の内容を参考に検討を行います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	「空家等に対する他法令による諸規制等」で建築基準法や道路法と空家法のすみ分けはどのようになっているのか。	建築基準法、道路法等他法令と空家法とではその法目的を異にすることから、それぞれの法目的により役割分担が図られることになるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	空き家問題に関連する規制措置については、これまでも消防法や建築基準法等の現行法令の規定に基づき一定の対応が行われているが、今後、空家法と取り扱いが重複する規定がある消防法等の関連法令の改正の予定はあるのか。	適正な管理のなされていない空家等に対し、この法律以外にも御指摘の消防法等に基づき必要な措置が講じられる場合も考えられますが、消防法等の各法律はそれぞれの法目的に沿って運用されますので、この法律における規定内容と運用が重複することを機に消防法等関連法律が改正されることはないと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	空家法とその他の法令との関係を整理していただきたい。例えば、空家等であり、違反部分もある場合は、空家法と建築基準法の両方に基づき指導を行うのか、空家法で行うのか。 他法令での対応が可能な場合は、空家法に因らずに対応することができると解してよろしいか。 特に、特定行政庁でない市町村の場合、建築基準法か空家法のいずれが適用が適当であるかの判断は、都道府県との連携も必要であるため、建築基準法を適用すべき空家等の例を示して頂きたい。	御指摘のような、「空家等」であり、かつ、建築基準法の規定に違反する建築物等については、空家法と建築基準法の両方の規定がともに適用できると考えます。従いまして、そのような場合に、各市町村の御判断で、この法律ではなく建築基準法等他法令を適用することも可能だと考えます。 建築基準法と空家法とのいずれも適用可能な空家等について、いずれの法律(又は両法)を適用するかは最終的には各市町村及び特定行政庁の判断によるべきところであり、いずれかを国が一律に除外し、「建築基準法を適用すべき空家等」の例をお示しすることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	空家法と建築基準法における助言、指導等の範疇と整合性はどのように図られるのかうかがいたい。	空家法第 14 条に基づく市町村長による「特定空家等」に対する措置は、あくまで当該「特定空家等」が「使用がなされていないことが常態である」ことを前提として行われるものです。 一方、建築基準法第 9 条又は第 10 条に基づく勧告、命令等は、空家法と異なり、「使用がなされていないことが常態」でない建築物等についても対象となります。 以上を踏まえますと、空家法の対象とする「特定空家等」の中には、建築基準法第 9 条又は第 10 条に基づく勧告、命令等の措置の対象となるものが含まれることとなりますが、そのような場合、空家法と建築基準法とどちらの法によりどのような措置を講ずるこ	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			ととするかについては、個々のケースに応じて個別に判断することとなるものと考えます。		
特定空家等に対する措置	他法令との関係	建築基準法第10条第3項による保安上危険な建築物等に対する措置と空家法第14条の特定空家等に対する措置の違いについてご教示いただきたい。	建築基準法第10条第3項は、特定行政庁が、建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物が「使用がなされていないことが常態」であるか否かに関わらず、保安上又は衛生上必要な措置を取ることを命ずることができ、一方、空家法第14条（第1項から第3項）は、市町村長（空家等対策担当部局）が、特定空家等が「使用がなされていないことが常態」であることを前提に、当該特定空家等の所有者又は管理者に対し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを助言・指導、勧告又は命令することができます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	他法令との関係	①法第14条第1項に基づく行政指導は行政手続法第36条の2による「行政指導中止の求め」の対象となる行政指導か。 ②同様に、行政手続法第36条の3による「処分等の求め」の対象となるか。	①②共通 行政手続法第3条第3項において、「地方公共団体の機関がする行政指導」については第2章から第6章までの規定は適用しないこととされていることから、同法第36条の2（第4章）及び第36条の3（第4章の2）はいずれも適用されず、したがって空家法第14条第1項の助言又は指導は同規定の対象となりません。 なお、空家法第14条第1項に基づく助言・指導を行う際は、空家法のガイドライン第3章3.（1）ロにおいて、「助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか・・・等について、分かりやすく示すことが望ましい」とされていることや、行政手続法第46条において、行政指導に関する手続について、「行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない」とこととされていることを踏まえ、適切に対応する必要があります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	条例との関係	空家法で、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのない特定空家等の所有者等に対し、「助言又は指導」を行う場合、建築物等の全部を除去する措置を助言又は指導することはできないとされているが、空き家条例に基づく「助言又は指導」に係る文書において、空き家等の適正管理のお願いや耐震補助制度（除去補助を含む）の案内に関する内容を記載することは、空家法に基づく手続きではないことから違法な行為に該当にしないと解してよいのか。	空き家条例に基づく「助言又は指導」に係る文書において、空き家等の適正管理のお願いや耐震補助制度（除去補助を含む）の案内に関する内容を記載することは、空家法上、問題ないと考えます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
特定空家等に対する措置	条例との関係	「「そのまま放置すれば・・・認められるもの」については「特定空家等」に該当する」とあるが、過去に条例で助言・指導等の対象となっていたものについての取扱いはどうなるのか。	「特定空家等」に該当するか否かは、あくまで当該空家等が空家法第2条第2項に定める「特定空家等」の要件に該当するか否かによることから、過去に空き家条例等により助言、指導等の対象とされていた空き家については、改めて空家法第2条第2項に定める要件に該当するか否かを判断する必要があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	条例との関係	「特定空家等」のガイドラインが示された場合、空家等を「特定空家等」と、ガイドラインに示す基準まで満たない空家等に分け、「特定空家等」については法律を、それ以外の空家等については条例を適用するということは可能か？	御指摘のような条例をいわゆる「横出し条例」として定め、運用していたことも可能と考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
特定空家等に対する措置	条例との関係	独自の条例等により、「特定空家等」に該当するか否かの判断は可能か。	「特定空家等」について法第2条第2項で定める4つの要件の詳細を、本法の趣旨を逸脱しない範囲内において独自の条例等により定めることは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	その他	火災や地震、高潮等で被災した後、そのまま空家となるケースがあるため、ガイドラインで定める	空家法第2条第2項の「特定空家等」の定義には、「特定空家等」の発生原因についての規定は特段存在しないこ	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		特定空家等の基準には、空家となった原因も記述してもらいたい。	とから、その発生原因までガイドラインにおいて記述することは困難です。	及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
特定空家等に対する措置	その他	空家法制定以前から、空家法上の特定空家等を選定し、条例により対応をしている。すでに独自の基準で選定されている特定空家等や、空家等が管理不全のまま、特定空家等に至ってしまう家屋等について、都道府県は統一の新たな判断基準を策定するのか、各市町村での対応として、各市町村の基準で、固定資産税特例措置解除をおこなうのか、国及び都道府県の見解を求める。	空家法第2条第2項の「特定空家等」に対して市町村長が必要な措置の勧告を行った場合に固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。「特定空家等」に該当するか否か及び「特定空家等」に対してどのような措置を勧告するかにつきましては、各市町村長の御判断となりますが、その御判断に当たり参考となる基準等につきましては、国土交通省及び総務省においてガイドラインとしてお示しする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	その他	今回の法律における、不適正管理空き家について、「特定空家等」に指定することから、本格的な是正を求める段階に入ることになると思われます。全空き家に占める「特定空家等」比率をどの位に見込んでいるのかお尋ねします。もちろん、各自治体の裁量や、地域の実情にもよりますので、「特定空家等」比率は、各自治体ごとに大きな開きがでることと思われすが。	御指摘のとおり、「特定空家等」が各市町村にどの程度存在するかは、各市町村における実情や実態調査の範囲により異なってきますので、一律に見込まれる総数をお示しすることは困難です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
特定空家等に対する措置	その他	空家等の所有者の所在が特定できない、所有者が死亡し相続人が不明または相続放棄等により所有者が特定できない場合、「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」の活用などが考えられるが、これらのことについても「ガイドライン」で触れていただきたい。	ガイドラインは法第14条第14項に基づき「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るため」に定めるものであり、あくまで法第1条の目的の範囲内で定めることとなります。従いまして、御指摘の点をガイドラインで定めることは想定しておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

第15条「財務上の措置及び税制上の措置等」関係

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
財務上の措置及び税制上の措置等	法的義務	都道府県の財政支援は、努力義務で良いとの解釈でいいか。	空家法第15条第1項は、国及び都道府県による「必要な財政上の措置を講ずる」点については法的義務としておりますが、どの範囲を「必要な財政上の措置」とするかについては、国及び都道府県の裁量事項に属するものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	法的義務	款末に「①、②の他、国および地方公共団体は、空き家の発生を抑制するため、税制上の措置その他の措置を講ずるよう努めるものとする。」を追加すべき。	空き家の発生を抑制する観点に限らず、空家法第15条第2項において「国・・・は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」とされており、御指摘の点は法律で明記されていることから、本基本指針において御指摘のような記述をあえて追加する必要はないと考えます。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
財務上の措置及び税制上の措置等	基準	「第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。」とあるが、公的関与として財政支援等を行うことの妥当性を判断する基準等（空家等の状態、集積状況等）を明確にしていきたい。	どのような空家等の対策に財政支援等を行うかにつきましては、地域の実情に依り様ではなく異なることから、一律にその基準をお示しすることは困難です。 なお、どのような建築物等が「空家等」に該当するの可否かを判断する際に参考となる基準（考え方）につきましては、本指針一三（一）の記述を参考にして下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	計画との関係	空家法では、空家等対策計画に基づく対策に対し財政的な措置を講ずるとしているが、計画策定には時間を要する。一方で、法は今夏までに施行され、法に基づく対策に経費がかかる。この点をどのように考えるのか？ 法では空家等対策計画は「定めることができる」とされているが、計画を定めない場合でも国及び都道府県の財政上の措置は可能という趣旨か？ 空家法第6条では、空家等対策計画の作成は任意的に示されているが、財政措置については「計画」	御指摘のとおり空家法第15条第1項は「空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」とあり、財政支援を受けるに当たり空家等対策計画の作成は必ずしも前提とされておらず、同計画の作成は各市町村の裁量に委ねられております。 なお、空き家再生等推進事業を活用頂くに当たり、平成29年度までは空家等対策計画の作成は前提要件となっておりますが、平成30年度以降は同計画の作成が前提要件となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		に基づく支援となる等、「計画」策定が必須のように感じられる。			
財務上の措置及び税制上の措置等	計画との関係	財政支援等を受けるにあたり、計画策定が条件となっているが、自治体の様々な理由等により計画が策定できない場合、財政上等の措置は受けることができないのか。	空家等対策計画を作成していても補助等の対象となる事業もありますし、空家等対策計画を作成していないと補助等が受けられない事業もあります。（例えば、空き家再生等推進事業による空き家住宅、空き建築物の除却については、平成30年度以降、空家等対策計画の策定が前提要件となります）。事業ごとの要件については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号） 【参考資料】空き家等対策に係る関連施策等（個票） http://www.mlit.go.jp/common/001083778.pdf を参考にしてください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
財務上の措置及び税制上の措置等	計画との関係	協議会で作成した空家等対策計画に基づく取組や、協議会による特定空家等の判断がなければ、国及び県の補助事業を活用できないのか。	協議会による協議を経た空家等対策計画や協議会における「特定空家等」の判断に関する協議がなければ、国及び県の支援を受けることができないということもあります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	除却に要する費用	今後、各市町村で作成する計画書の中で特定空家等の除去を所有者が自発的に行うことを誘因する為の施策として補助金を出しても良いか？ また、補助金について跡地の有効利用が難しい郊外の特定空家等の単純除却を行う場合についてはどうか？	特定空家等の除却を所有者が自発的に行うように、補助金を出すことは、特に問題ないと考えます。跡地の有効利用等の補助要件については、市町村において、ご判断ください。 なお、空き家再生等推進事業を活用しようとする場合、空き家住宅の除却については、跡地が地域活性化のための計画的利用に供されることが要件となっておりますので、ご注意ください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
財務上の措置及び税制上の措置等	除却に要する費用	除却に対する財政上の措置の範囲について 基本的に空家等対策は空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提とあり、また、法においても、特定空家等に関して最終的に行政代執行まで可能なスキームとなっているなか、除却に対する財政上の措置に関しては限定的に考えるべきと思いますが如何でしょうか。	空き家再生等推進事業は、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するため、空き家住宅等の除去等に取り組む地方公共団体を支援するものであり、当該事業の要件を満たす場合に地方公共団体が同事業を実施するか否かについては、地域の実情等に応じ各地方公共団体において判断されるべきものです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	除却に要する費用	「空き家等に関する対策～補助」について、建物所有者（相続人）がいない場合、相続財産管理人を申し立てを行い、財産額が相続財産手続き費用及びその他の精算費用に満たない場合は除却費用等の補助の活用は可能か。	民法の規定に基づき相続した空き家を相続人が除却する際に活用可能な予算支援策はございます（空き家再生等推進事業など）。なお、空き家を除却する際に活用可能な予算支援策につきましては、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを御参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	除却に要する費用	本町は過疎地域及び豪雪地域であるため急激に特定空家等が増加することが予想される。特定空家等の増加を抑制するため、適正に管理されている空家の除却に対する補助の拡充を要望する。	「空家等」を除却する場合、例えば社会資本整備総合交付金による空き家再生等推進事業により財政支援措置が講じられているところ等です。御指摘の適正に管理されている空き家を除却する場合であっても、居住環境の整備改善を図る観点から地方公共団体が除却する、又は除却する者に補助するときは、同事業による助成の対象となります。なお、今回の基本指針の公表に合わせて、各市町村が空家等対策を実施する上で参考となる、市町村への支援策も含めた国の関連施策を「空家等対策に係る関連施策等」の形で取りまとめましたので、本基本指針とともにそちらも併せて参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	除却に要する費用	法の中では、原則、公共は適用除外のようですが、実態は、解体や維持管理に向けて、予算的に困難な物件も数多く抱えている状況です。自治体の工夫も必要ですが、これらについて、国の財政的支援等が今後図られる予定はないでしょうか？	「地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等のうち、実態として「空家等」に該当するようなものの解体費用については、例えば空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）の活用が可能な場合も考えられますが、上述のような建築物等の経常的な維持管理費用を新たに国が財政支援することは困難だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
財務上の措置及び税制上の措置等	活用する費用	市町村等が修繕した場合も財政支援策があるのか。財政支援の具体的なものはあるのか。(具体的な支援の仕組みはどのようになるのか。)	今回の基本指針の公表に合わせて、各市町村が空家等対策を実施する上で参考となる、市町村への支援策も含めた国の関連施策を「空家等対策に係る関連施策等」の形で取りまとめましたので、本基本指針とともにそちらも併せて参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	除却、活用する費用	空家等及びその跡地の活用の促進で、市が空家や跡地を使用貸借契約により期間を定めて、活用する場合の改修・修繕費や工事・整備費に対して、財政上の措置を受けることが可能か。そのような場合、市が所有者となることが条件となるか。既に先行して空家等対策を講じている市町村に対しての財政上の措置はないのか。	御指摘の点については、国土交通省が所管する空き家再生等推進事業(社会資本整備交付金等の基幹事業)で財政上の措置を受けられる可能性があります。 なお、空き家再生等推進事業では市が所有者となることは条件としておりません。また、既に実施済みの工事や整備費に対する財政上の措置はございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	除却、活用する費用	「空家等の所有者に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度により支援する」については、国土交通省空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)に限定なのか、市独自の空き家所有者に対する解体のみの補助金についても交付金制度による支援の対象となるのか。	御指摘の箇所では支援を想定している「交付金制度」は、国土交通省が所管する空き家再生等推進事業(社会資本整備交付金等の基幹事業)を想定しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	代執行に要する費用	国の役割の記載において、「空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する費用について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。」という記載があるが、この費用には、代執行を実施するための費用も含まれると考えてよいのか。	空家法第14条第9項又は第10項に基づく市町村長による「特定空家等」の代執行措置について、その費用は当該「特定空家等」の所有者に求償することとを前提に、代執行を行った市町村において負担することとなるものと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	アスベスト撤去費用	市町村の対応で解体する場合、アスベスト部材が残存している場合、アスベスト撤去費用の補助について制度設計を検討していただきたい。	御指摘の点につきましては、例えば、住宅・建築物安全ストック形成事業(住宅・建築物アスベスト改修事業)を活用できる場合があります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	実態調査費用	都市計画法第6条で定める基礎調査と同時に実施した場合も補助の対象になるか?	調査を同時に実施した場合、各調査に活用可能な補助制度等を同じ経費に重複して活用することはできません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	実態調査に要する費用	空家等対策計画策定時における空き家戸数を調査するにあたり、計画策定以降での国等の財政支援となっているが、計画策定業務や全体の空き家戸数などの把握への支援等もお願いしたい。 (例えば、空家等対策計画を定める際に、事前に空き家数、実態、分布状況などを把握し、取組方針を記載するとあるが、計画策定時には、総務省統計データ「住宅土地統計」を一時的に使用できるなどし、計画策定後の調査でローリングするなど柔軟な運用はできないものか。)	空き家再生等推進事業により、空家等対策計画の策定等に必要となる空き家戸数全体の実態把握に要する費用も助成対象となるほか、空家等対策計画の計画策定経費についても特別交付税措置を講ずることとしております。なお、各市町村の御判断により、御指摘のように、空家等対策計画の策定時に住宅・土地統計調査等の既存の調査結果を活用することは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	計画策定費用	「引き続き財政上の措置を講ずる」旨については、現行の交付金制度による措置は維持され、新たに市町村の「空家等対策計画」に追加の支援が講じられるという趣旨でしょうか。 本市では、平成27年度から社会資本整備交付金を活用し、一定の要件を充たした老朽危険空き家を除却する所有者に対して除却に係る経費を補助する事業を計画しています。基本指針には「市町村が行う空家等対策計画の実施に対し交付金により支援(p5. 22~31 行目)」、「財政上の措置を国として引き続き講ずる(p13. 28~36 行目)」等の記述があり、今後、交付金の要望にあたって空家等対策計画の策定が必要または今後必要と	御指摘の点については、例えば空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金)による支援措置を引き続き講ずることができるよう努めることなどを意味しております。なお、平成30年度以降、本事業による空き家の除却事業については、空家法第6条の空家等対策計画の作成が前提要件となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		なれば、当該事業の内容等の変更の可能性もあるため質問します。			
財務上の措置及び税制上の措置等	データベースの整備、策定に要する費用	「空家等に関するデータベースの整備等」「空家等対策計画の作成」について、整備費及び計画作成費は補助対象となるのか？補助対象とならないのであれば、補助対象となるよう検討願いたい。	空家等に関するデータベースの整備費用及び空き家再生等推進事業の助成金については空き家再生等推進事業の助成対象となりませんが、空家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握に要する費用は平成 27 年度より助成対象とすることとしています。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	相続財産管理に要する費用	空家であり、相続人不存在の物件について、民法における相続財産管理人選任申立事件を始める場合の財政上の措置がされるのか、またその流れをどうしていけばよいのか。	相続人不存在の空家等について民法に基づく相続財産管理人制度を活用する場合には、民法が定める手続に則って制度を活用頂く必要があると考えます。なお、同制度の利用に当たって発生する費用は、相続財産の売却等による換価により充てられるものであり、公費の対象とする合理性がないことから、活用可能な予算措置はございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	相続財産管理に要する費用	相続財産法人を設立し、管理人に対して行うとなる場合、裁判所に予納金を一旦預ける必要があり、物件の売却代金から諸費用等を購うこととなるが、諸費用以下の売却代金での売却となった場合、何らかの財政的措置等はとられるのか。	御指摘のとおり、予納金は本来、相続財産の売却等による換価により充てられるものであり、公費の対象とする合理性がないことから、活用可能な予算措置はございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	相談に要する費用	国土交通省においては、平成 25 年度より空き家管理等基盤強化推進事業は、全国の地域において増加している空き家が適正に管理され、又は状況によっては活用（売買・賃貸）され若しくは解体される全国的な仕組みの構築を図る観点から、地方公共団体を主体とした多様な主体の連携による地域の空き家の適正管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者に対し、または空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対し、国がその実施に要する費用の一部を補助するものであり、本項とその趣旨が完全に一致するものと考えている。 については、市町村において、当該事業と本項記載に基づく取り組みを並行して実施する可能性があることも踏まえ、会計検査等も含めた対外的な説明等が適切に実施できるよう、当該事業により得られた課題や成果をどの様に分析された上で、本方針の記載に反映されているのか分かるように修正されたい。	p7（3）の記述は、法第 12 条で市町村の努力義務とされている「（空家等の所有者等に対する）情報の提供、助言その他必要な援助」として考えられる内容を幅広く記述しております。御指摘のとおり、この内容を実施するに当たっては「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用していただくことも可能です。なお、当該事業の内容については、参考資料である「空家等対策に係る関連施策等」の中でも紹介しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
財務上の措置及び税制上の措置等	弁護士に要する費用	「・・・専門的な相談については関係資格者等専門家の団体と連携・・・」とあるが、本市では昨年、県司法書士会と協定を締結し所有者特定等の対策の強化を図るとともに顧問弁護士から憲法を含む関係法令を踏まえた助言をいたすき所有者等に会い、所有者等の意向に沿って対応している。一部倒壊等のおそれがあり、その対策を要するが、行政が関与することでなかなか進展しないケースがある。 空き家対策として、その問題を解決するための市が弁護士へ委任することは可能か。また委任に係る費用の財政上の措置は可能か。	例えば空家等の所有者の特定のための弁護士への委託費については、空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業）により財政上の支援を行うことが可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
財務上の措置及び税制上の措置等	協議会運営に要する費用	協議会の運営に対する国の補助はあるか。	協議会の運営に対する国の補助は現状ございません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
空き家再生等推進事業	位置づけ	今回、追加された「補助制度」と「交付金制度」の違いは何か。空家等対策に関する各種補助金等の中であれば交付金制度と同じ意味ではないのか。	平成 28 年度予算により、これまでの社会資本整備総合交付金による空き家再生等推進事業に加え、それとは別枠の補助金として「空き家対策総合支援	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空き家再生等推進事業	位置づけ	「国は市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空き家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、・・・(省略)」については、空き家再生等推進事業の取扱い(主に以下の点)はどのようになるのでしょうか。 ①本法で規定する補助は、空き家再生等推進事業とは別物なのか。 ②現在、本市地域住宅計画において記載し、空き家再生等推進事業を活用した空き家の除却にかかる費用の助成事業を実施しているが、今後も地域住宅計画に継続して記載するものなのか、また空き家等対策計画においても当該本市助成事業を実施する旨を併せて記載すべきものなのか。	事業」が創設されたことを踏まえて記述しております。 ①空き家再生等推進事業も、空き家法第15条第1項の「空き等に関する対策の実施に要する費用に対する補助」に該当します。 ②平成30年度以降は、空き家再生等推進事業における空き家住宅又は空き建築物の除却に係る費用の助成スキームを活用する上では、空き家等対策計画の作成が前提要件となります。また、社会資本整備総合交付金交付要綱第6⑮より、地域住宅計画においても空き家再生等推進事業を実施することを継続して記載する必要があります。	「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空き家再生等推進事業	位置づけ	利活用や除却等に対する国等からの支援(交付金等)は、今後、p12の「一8(1)財政上の措置(2)税制上の措置」と同様、空き家等対策計画の作成が要件となるのか。	空き家再生等推進事業による空き家の除却については、平成30年度以降、空き家等対策計画の策定が前提要件となります。	「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空き家再生等推進事業	不良住宅の定義	空き家再生等推進事業の「不良住宅」の定義は、改良地区における「不良住宅」を意味しているのでしょうか。	「不良住宅」は住宅地区改良法の定義の通り、同法施行規則別表1及び2の該当評点が合計100点以上になる住宅を指します。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	対象地域	来年度、空き家再生等推進事業の拡充に伴い、同事業の対象地域要件が見直されるが、新たに対象地域となる空き家等対策計画における対象地区と、現在、補助要綱により除却事業タイプの対象地域となっている都市再生特別措置法における立地適正化計画の居住誘導区域外の区域は、整合性が図られるのか。	平成27年度より、空き家等対策計画に定められた空き等に関する対策の対象とする地区を空き家再生等推進事業の対象地域とします。なお、この場合、居住誘導区域の内外は問いません。	「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
空き家再生等推進事業	集積要件	要綱上の「集積」とは、1棟では無く何棟かが集まった状況の場合が該当するというのでしょうか？ その場合、棟数は「要綱第2章第4事業地区」に記載されている棟数を満たせば「集積」ということになるのでしょうか？	ご指摘のとおり、空き家が複数棟集まった状況を想定しています。 要綱の第2章第4事業地区に記載ある戸数は、あくまで小規模住宅改良地区の要件であって、別項目である空き家再生等推進事業とは別となります。 したがって、設定される区域における状況を個別に照査させていただきますので、個別にご相談ください。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	除却タイプ	本基本指針の内容と直接は関係ないが、国による除却等への財政上の措置について、現在の空き家再生等推進事業は跡地利用が求められており、住民が少なく周辺に空き地等の多い中山間地域では跡地活用が困難であり制度を利用出来ないことから、制度設計に当たっては配慮をお願いしたい。	空き家再生等推進事業により除却する空き家が、住宅地区改良法第2条第4項に規定する「不良住宅」に該当する場合は、跡地利用の要件は課されていません。	「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
空き家再生等推進事業	除却タイプ	計画がないと空き家住宅、建築物の除去補助は将来受けられなくなるなどのことでしたが、不良住宅は計画がなくても受けることが可能か。	可能です。空き家再生等推進事業について、平成30年度以降、空き家等対策計画がないと助成対象でなくなるのは、「空き家住宅」及び「空き建築物」の除却費用及び除却を行う者に対し市町村が除却工事に要する経費を補助する費用です。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	除却タイプ	空き家再生等推進事業の対象施設について、跡地が地域活性化のために供されるものについて、来館者が増えたことにより、駐車場が不足している公共施設の駐車場用地とすることは、該当するか。	跡地利用については、良好な住環境の形成や地域の活性化に資する用途かどうか当該市町村のご判断によると思いますが、公共施設の駐車場用地とすることで待機車をなくし良好な住環境に寄与するといった場合も一つの活用方法であると思われます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	活用タイプ	空き家の所有者が民間であっても、市町が事業主体となって改修を実施する場合、この事業を活用することはできるか。 後から建物所有者に変換して欲しいとして、事業が終了した場合はどうなるのか。	活用できます。民間が所有者であっても事業主体が地公体であれば1/2の国補助となります。 最低でも10年は使用していただくことが前提ですが、事業が途中で終了した場合は、原則、対応年限に応じて国費返還していただく可能性があります。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
空き家再生等推進事業	所有者の特定	空き家再生等推進事業の助成対象費用について、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用には、所有者が故人であり、その相続人から相続放棄した旨の回答を得た場合、家庭裁判所に相続放棄が受理された旨の証明書を提出してもらった方法により確認することも含むか。	証明書を発行する際にかかる費用も、交付対象に含まれます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	実態調査	空家等の実態調査を、例えば2年に1回実施する場合でも、毎回交付金を活用できるのか。	平成27年度より、空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用を空き家再生等推進事業の助成対象費用としますが、ご質問の例については、2年に1回実施するという実態調査の具体的な内容が定かでないため、同事業の適用の可否については回答いたしかねます。なお、同事業の適用等については個別にご相談ください。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
空き家再生等推進事業	実態調査	市町村がコンサル等に委託せずに自前で調査を実施する場合、次の費用については、空き家再生等推進事業の交付対象になるでしょうか。 ・市町村職員の人件費 ・通信費、交通費、消耗品費等 ・自治会長等への報償費（コミュニティを利用した聞き取り調査を行った場合）	交付金事業者の運営に必要な人件費や賃借料その他の経常的な経費への充当はできません。 なお、対象要綱第4（3）と同様、交通費、証明書発行閲覧費、通信費、報償費については、対象金額が明確になるのであれば交付対象となります。（しかしながら、「（4）空家等実態把握費」については業務委託することを基本としています）	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	実態調査	当市には法務局がなく、登記情報の確認に市外へ出向く必要がある。 一般財団法人 民事法務協会の登記情報サービスの利用を空家等対策計画策定等に必要となる空家住宅等の実態把握に関する費用へ計上することは可能でしょうか。 また、空家調査に関しては無料で情報提供できないか。	登記情報サービスに利用にかかる費用も、交付対象に含まれます。 なお、公共機関であっても無料での情報提供はできません。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
空き家再生等推進事業	効果促進	空家等対策計画策定のための補助は基幹ではできませんが、効果促進であれば可能ですか。	基幹事業との一体となって効果を高めることを説明できるのであれば可能と思われます。ただし、委託業務費ではなく人件費や経常費的な費用に対しては対象となりません。 なお、「空家等実態把握費」を要綱に追加した趣旨としては、 ・空家等対策計画の策定が今後進むことが予想されることからその支援をする ・計画策定にあたっては市町村内の空家等の調査を行うことも予想され、調査については費用、時間ともに最もかかると思われる ・計画策定そのものはそもそも、市町村がそれぞれの課題を踏まえ、自分たちで策定すべきものと、整理した上で計画策定のための実態調査を基幹事業の対象にしたという経緯があります。 要綱上、効果促進として対象になり得るものと思われますが、今年度の要綱改正の趣旨には反するものであることをよく考慮した上でご検討いただきたいと思います。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
固定資産税等の住宅用地特例	複数の筆	所有者が閉じ複数の筆が隣接しているおり、複数の棟の内、ある筆の棟のみが特定空家に該当する場合、適正管理されている建物のみが建っている他筆については住宅用地特例が引き続き適用されるか。	空家等は、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていくことが常態であるものと、及びその敷地です。建築物は、建築基準法の建築物と同義です。筆界に関わらず、勧告を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地特例が受けられなくなります。特定空家等として勧告を受けず、住宅用地特例の要件を満たす空家等については、住宅用地特例は引き続き適用されます。	空き家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	「・・・人が住んでいない家屋であっても、固定資産税等の住宅用地特例が適用され・・・」については、下記の理由から固定資産税の課税方法の確認をお願いします。 地方税法第73条、地方税法施行令第36条、地方税法施行規則第7条の2の15などを根拠に、本地方公共団体では住宅用地として認めて	御指摘のように固定資産税等の住宅用地特例は、「人の居住の用に供する」家屋の敷地について適用されることから、御指摘のような非住宅用地については、そもそも同特例の対象とはなりません。従いまして、そのような土地につきましても、御指摘のとおり、更地にしようがしまいが固定資産税等の額は変わらないこととなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		いない土地（非住宅用地）は、建物が建っていても人が住んでいなければ特例の対象外にしています。このような土地は、更地にする前から本来の税額をお願いしているので、更地にしても税額は変わりません。			
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	「また、併せて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。」とありますが、「空家等」と認められた家屋の敷地については税務部局において特例措置の対象から除外することになると解釈してよろしいでしょうか。また、その際に空家等であると認める部署も税務部局ということでしょうか。	「空家等」とは「人の居住の用に供する」と認められない家屋だけでなく、空家法第2条第1項に規定されているように「使用がなされていないことが常態である」建築物等が該当することとなりますが、御指摘の点につきましては、あくまで「人の居住の用に供する」とは認められない家屋であると各市町村の税務部局が判断したものが、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	「また、併せて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。」との記述があるが、「特定空家等」と「人の居住の用に供すると認められない家屋」の違いはどこか。 「外気遮断性」など家屋認定要件が満たされていない建物は、課税対象外のため元々住宅用地の特例対象外であり、「特定空家等」とは、「家屋認定要件は満たすものの危険な家屋」という違いか。 もしそうであるならば、空家対策の観点から考えると、助言・指導・勧告・命令といった必要な措置を講ずるため、税制上の扱いとは別に「特定空家等」に該当する建物はあると考えられる。 以上のことから、場面によって「特定空家等」の概念に違いが生じることになると考えられるが、どのように解すべきか。	「特定空家等」は、法の対象となる建築物等を規定する概念であり、空家法第2条第2項で「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」とされています。 特定空家等については、家屋の要件を満たしていない建築物、非居住用家屋（空き店舗や空き工場）も該当しますが、これらについては、住宅用地特例の対象とはなりません。 なお、御指摘の「人の居住の用に供する」とは、地方税法第349条の3の2において規定されているものです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	「人の居住の用に供すると認められない家屋」とあるが定義はあるのか。また、本部分の記載趣旨がいかん。調査により適用可否の精査を行われたいとする趣旨か。	「人の居住の用に供する」とは、地方税法第349条の3の2において規定されているものです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	特定空家等以外の家屋についても、住宅用地特例の適正な適用をこれまで以上に徹底すべきとの意図があるのであれば、「人の居住の用に供すると認められない家屋」についての基準を明確に示してもらいたい。	御指摘の「人の居住の用に供する」と認められない家屋とは、地方税法第349条の3の2に規定する要件を満たしていない家屋を指しております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。とあるが、土地に対する固定資産税の課税標準特例が適用されるのは、住宅の用に供する家屋の敷地であり、勧告の対象となった建物が事務所や店舗などの場合、もともと住宅用地特例は適用されていないので、特例措置の対象から除外しても、空家の除却や適正管理には繋がらないのではないのか。	御指摘のとおり、固定資産税等の住宅用地特例はあくまで「住宅の用に供する家屋の敷地」を対象とするものですが、基本指針に記載しましたとおり、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋であっても、固定資産税等の住宅用地特例が適用され、当該家屋の敷地に係る固定資産税等が最大6分の1に軽減されてしまうと、空き家の除却や適正管理が進まなくなるとの指摘が存在し、また全国町村議会議長会、全国市議会議長会及び全国町村会からも「特定空家等については固定資産税等の住宅用地特例の対象外とするべき」との要望があり、それらを踏まえて法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講ずることといたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	固定資産税上、家屋についても、住宅以外のものとして取り扱うのか、通常の維持管理が行われていないことから「損耗の程度に応ずる減点補正率」の適用が必要となるのか、または家屋の要件のひとつである「用途性」を満たさないこ	家屋については、家屋の認定要件を満たさないと認められる場合は課税客体でなくなるため、現況に応じて適切に判断してください。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		とから固定資産税上家屋とは認定しないこととなるのか等、検討が必要と考える。			
固定資産税等の住宅用地特例	人の居住に供する家屋	「平成 27 年度税制改正の大綱において、「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がされた。」とあるが、立木の繁茂や塀等の工作物の危険性により特定空家等に係る勧告を行った場合(建築物本体は老朽化していない場合の意)も、当該税制上の措置を講ずるという御趣旨か。 また、当該税制上の措置(住居の用に供すると認められない家屋への留意事項も含め)については、本基本指針に基づき特例措置の厳格な運用を図るという御趣旨か。(または、別途法令改正の措置が図られるのか)	(御指摘の「塀等」は建築基準法第 2 条第 1 号の「建築物」に該当するものですが、)立木が繁茂していたり、塀等が著しく保安上危険となるおそれのある状態であったりすること等により、空家法第 14 条第 2 項に基づき特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要措置の勧告を行った特定空家等に係る土地(敷地)については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとされましたが、これは今期通常国会において成立した地方税法の一部改正法により措置されました。なお、「人の居住の用に供する」と認められない家屋の敷地に対しては、今後も引き続き固定資産税等の住宅用地特例は適用されません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	適用時期	勧告には措置期限を明示することになるが税制上の期限となる 1 月 1 日以降が措置期限であっても住宅特例は除外されるということでしょうか?	措置期限が翌年の 1 月 1 日以降であっても、翌年の 1 月 1 日時点で勧告がなされている特定空家等の敷地については、その年の固定資産税等の住宅用地特例が除外されます。無用なトラブルを避けるため、勧告のタイミングについては、十分検討することが必要と考えます。	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209
固定資産税等の住宅用地特例	適用時期	「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」とあるがこの勧告とは、助言・指導を含むのか。	御指摘の勧告(すなわち空家法第 14 条第 2 項の「勧告」)には「助言・指導」(同条第 1 項)を含みません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	適用時期	「特定空家等に係る土地」を「課税標準の特例措置の対象から除外する」とは、特定空家の指定時から除外となるのか、一定期間後か。	特定空家等について市町村長による勧告を受けた後、最初に迎える 1 月 1 日時点で固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。なお、当該 1 月 1 日より前に勧告措置の内容を履行した特定空家等については、当該措置の内容を速やかに確認し、当該勧告を撤回するとともに、関係内部部局に情報提供した上で、当該家屋が地方税法第 349 条の 3 の 2 に定める要件を満たしていれば、引き続き固定資産税等の住宅用地特例の対象となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	適用時期	勧告後の一連の手続きがあるが、その後の改善も予想されるところであるが、固定資産税は賦課期日(1 月 1 日)をまたぐ場合、勧告をもって住宅用地特例の対象外としてよいのか。 また、勧告物件情報のみならず、改善がみられ特定空家に該当しなくなった物件の情報も得られるような仕組みにしていきたい。	空家法第 14 条に基づき市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等の所有者等が、当該措置を当該勧告を受けた日以降最初に到来する 1 月 1 日までに行えば、当該勧告が撤回されることから固定資産税等の住宅用地特例は引き続き適用されることとなります。逆に、御指摘のとおり、上記 1 月 1 日までに当該措置を行わなければ、同日以降、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。 なお、勧告を受けた者が必要な措置を講じた結果として、当該勧告を撤回することとした場合には、その情報を空家等対策部局から税務部局に対して提供するようにしますが、具体的な方法についてはガイドラインにおいてお示しする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	適用時期	『・・・法に基づく・・・』とありますが、段階的な措置とされたい。	「段階的な措置」の内容が判然としませんが、空家法の完全施行日(平成 27 年 5 月 26 日)以降、「特定空家等」のうち市町村長による勧告の対象となったものについては、勧告が行われた日の翌年の 1 月 1 日を賦課期日とする年度分より固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	猶予期間	勧告から住宅用地特例の解除に至るまでに、一定の猶予期間を設けるべきではないか。勧告後、必要な措置を講じるには相当日数を要すると考えられる。	「特定空家等」について、その周辺の生活環境への悪影響を除去するために講じるべき必要な措置の内容は、空家法第 14 条第 1 項に基づき市町村長による助言又は指導の段階から示され	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		例えば、催告対象となるのが、当年度中の1月と12月末では、税制上の不公平を招きかねない。また、猶予期間を設ける場合、賦課期日において必要な措置を講じている最中であることを必要条件とするのかご教示願いたい。	ることとなることから、催告後当該必要な措置を講じるまでの相当日数を固定資産税等の住宅用地特例の猶予期間としなくとも、「特定空家等」の所有者等にとっては不意打ちとなるとまでは言えないと考えます。	答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
固定資産税等の住宅用地特例	滞納	空家の中には、固定資産税等を滞納している物件があり、差し押さえや公売物件となっているものもある。 このような物件を特定空き家として正令をしても、結果として是正への期待は薄く、軽減税率をはずした場合、さらに滞納が上乘せされるような物件の取り扱いについて、想定されているのか伺いたい。 また、このような物件の取り扱いについて、ガイドライン等対応のあり方を示していただきたい。	「特定空家等」に該当するか否かは空家法第2条第2項の要件を満たしているか否かで判断されることから、例えば当該「特定空家等」の所有者等が固定資産税等を滞納していても、同法第2条第2項の要件を満たしている限り「特定空家等」には該当し、また当該「特定空家等」に対して市町村長による催告がなされたものについては、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。 なお、「特定空家等」に該当するか否かの判断を行う上で参考となる基準等については、ガイドラインにおいてお示しする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	滞納	空家等の除却に関しては、経済的な理由で実施できない事例が多い、特定空家等の除去のため、懲罰的に固定資産税等の住宅用地特例の適用を除外するだけでは、単に固定資産税等の滞納を招くことにつながりかねないことから、除却後には一定期間、特例を継続する施策を併用すべきと考える。 なお、特例の継続措置は、既に全国の市町村で、独自の施策として行われており、一定の成果を上げていることから、今後、本方針の策定等により、当該措置が違法と判断される恐れもあり、慎重な対応が必要と考える。 「・・・必要である。なお、除却を誘導するために、「特定空家等」のうち、定められた期間内に除却されたものについては、課税標準の特例措置相当程度を費用負担するなど、除却を推進する施策を講ずる。」とし、課税標準の特例分を、除却した物件に一時的に与えることによりことにより除却を推進すべきではないか。	全国町村議会議長会、全国市議会議長会及び全国町村会からは「特定空家等については固定資産税等の住宅用地特例の対象外とするべき」との要望があり、それを踏まえて、法に基づく必要な措置の催告の対象となった特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講ずることといたしました。 なお、その所有者が除却等の措置を講じた場合に、市町村長が特別の事情があると認める者に対し、当該市町村長の判断で固定資産税等の減免を行うことは可能と考えます（地方税法第367条及び第702条の8第7項）。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	計画との関係	空家法第15条第2項に「国及び地方公共団体は、（略）市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。 また、p14、28～30行目に「法に基づく必要な措置の催告の対象となった特定空家等に係る土地について（略）住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。」としている。 このことから、住宅用地特例を解除するためには、法第6条で努力義務規定としている「空家等対策計画」の策定は必須と解釈してよいのか。	固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される土地は「法に基づく必要な措置の催告の対象となった特定空家等に係る土地」ですが、その前提として、空家法第6条に基づく空家等対策計画を策定する必要はありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	家屋の評価	空家法第2条第2項において特定空家等の定義がなされているがこの定義によれば家屋として認定し難い建物になっている場合も考えられるが、住宅用地特例の対象から除外となった土地にある家屋について、現状、課税している家屋については継続して課税を行うのか。 家屋をこれまでどおり課税するのであれば、損耗による減点補正率を適用するのが適当か。	固定資産税における家屋の評価は、特定空家等として催告を受けた状況等も勘案しつつ、現況に基づき適切に行われるべきものです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	家屋と土地所有者が異なる場合	空家等の所有者等と土地所有者が異なり、土地所有者も地代が支払われず、困ってみえるようなケースがある。「特定空家等」に認定し、「催告」を行った場合、土地所有者が当該敷地にかかる固定資産税	地方税法第349条の3の2に明記されておりますので、催告がされた特定空家等の敷地については、住宅用地特例の対象から除外されます。（ただし、地方税法第367条により、市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とする	空家家に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160209

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		産税等の住宅用地特例を受けられなくなる。 市としてペナルティを課したい(適切な管理を促したい)のは、適切に管理を行わない空家等の所有者等であり、土地所有者ではない。 「勧告」を行った効果が、望まない先に発現することとなるが、「勧告」を行った場合、住宅用地特例は必ず適用除外としなければならないのかどうか伺いたい。	認める者、貧困に因り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、当該市町村の条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができることとされていますので、必要に応じ、ご検討ください。)		
固定資産税等の住宅用地特例	家屋と土地所有者が異なる場合	特定空家等に係る土地に対して固定資産税の住宅用地特例は適用されないことについて、建物(家屋)所有者と土地(敷地)所有者が同一人物でない場合、地方税法の特例措置の対象から除外することが可能か。可能であれば法的に何か問題は発生しないのか。建物所有者に対してもなにか触れるべき。	市町村長による勧告を受けた「特定空家等」のうち、その家屋の所有者と土地の所有者とが異なっている場合においても、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとなります。 なお、その場合、当該土地の固定資産税等の増加部分をどう負担するかにつきましては、建物所有者と土地所有者との協議により判断されるものと考えます。 また、「特定空家等」に該当する建物所有者は、最終的には市町村長による代執行措置や市町村長の命令に違反したことに対する過料の対象となります。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	家屋と土地所有者が異なる場合	土地と家屋の所有者が別人であった場合、家屋所有者の不適切な管理が原因で、土地の所有者に対する固定資産税が増額し、家屋所有者に対する固定資産税の課税額に変更がないのであれば、空家の除却や適正管理には繋がらないのではないか。	例え土地と家屋の所有者が別人であったとしても、家屋の所有者の不適切な管理が原因で当該家屋の敷地の所有者の固定資産税等の額が増加することになれば、当該家屋の管理のあり方について家屋の所有者とその敷地の所有者とで話し合いが進む可能性が高まるのが期待でき、ひいては空き家の除却や適正管理に繋がることにもなるものと考えております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	改善後の取扱い	勧告の結果、修繕等が行われて「特定空家等」の要件に該当しなくなった場合に、勧告内容への適合を確認する行為と、その旨を税務部局に通知する仕組みを明示すべきではないか。	空家法第14条第2項に基づき勧告を受けた特定空家等の所有者等が必要となる措置を講じた結果として、当該勧告を撤回することとした場合には、その情報を空家等対策部局から税務部局に対して提供するようにしますが、具体的な方法についてはガイドラインにおいてお示しする予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	改善後の取扱い	特定空家等の所有者等に対して相当の猶予期限を付けて勧告を行うこととされているが、仮に所有者等が修繕を行っている間に賦課期日を迎えた場合、住宅用地の特例の対象から除外し修繕の完了確認後の翌年度から特例の対象に含めると考えてよろしいか。	御指摘のとおりと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	改善後の取扱い	特定空家認定後、命令した時点で所有者がなんの対策もしない状態で、固定資産税の軽減措置を解除する場合、課税後での対応があった場合は、遡って認定を解除するのか。	固定資産税等の住宅用地特例が解除された後に、当該特定空家等の所有者等が市町村長により勧告された措置の内容を実現した場合には、その時点で当該勧告は撤回されることとなり、撤回の日の翌年の1月1日を賦課期日とする年度以後の年度分から、再度住宅用地特例が適用されます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	除却後の取扱い	特定空家等解体後の固定資産税の特例措置の継続などは、自治体によって考え方が違うと思うが、指針には示されないのか？自治体まかせということでよいのか。以降数年等の住宅用地の特例の適用等が考慮されることがないのか確認されたい。	御指摘のように「特定空家等」を解体した場合、その敷地は更地となることから、新たに「人の居住の用に供する」家屋を建築しない限り、固定資産税等の住宅用地特例の適用はされないこととなります。 (地方公共団体が独自に行う特例措置については、上記の限りではありません。)	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	連携体制	法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の解除業務に支障が出ないように、建築部局から税務部局への情報提供を迅速にするよう明確に記載してほしい。	御指摘の点については、空家法第14条第14項の規定によるガイドライン第3章2.(2)及び4.(2)の中で記述しておりますので、そちらを御参照下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	連携体制	「空家等の所有者等に空家等の適正な管理を促すため」とは、税務部局が所有者と接触できない場合、固定資産税等の住宅用地特例を解除することによって、税務部	空家法第4条に基づき、各市町村が御指摘のような「空家等の所有者等に空家等の適正な管理を促す」に際し、その担当は空家等対策担当部局が担当することとなると考えますが、その主管部局をどこにするかは地域の実情や	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		局に苦言があれば、主管部署が対応するとの趣旨でよいのか。	事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。(なお、上記のような場合、税務部局がその主務部局になることは通常想定されないと考えます。)	答(第二弾)【国土交通省、総務省】	
固定資産税等の住宅用地特例	固定資産税の減免措置	「財政上の措置を講ずる」とは、空家の取壊しの優遇措置としての減免も対象となるのか。	「減免」の意味するところが定かではありませんが、いくつかの市町村で行われている空き家を取り壊した後の土地に係る固定資産税の減免措置を指すのであれば、それは「税制上の措置」に該当します。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	固定資産税の減免措置	危険な空家の除却を促進するため、固定資産税の住宅用地特例の適用除外だけでなく、自治体の先行取り組み事例も踏まえ、除却跡地の固定資産税の減免措置についても、本指針に例示していただきたい。(危険な空家の除却を広く促進するためには固定資産税の減免も有効と考えられるが、税の公平性や収収減の観点から実施が困難な自治体があり、国としても実施促進を図りたい。) また、国においても、こうした取り組みに伴う収収減に対する地方交付税措置など市町村への支援策を講じられたい。	基本指針に記述しましたとおり、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋であっても、固定資産税等の住宅用地特例が適用され、当該家屋の敷地に係る固定資産税等が最大6分の1に軽減されてしまうと、空き家の除却や適正管理が進まなくなるとの指摘が存在し、また全国町村議会議長会、全国市議会議長会及び全国町村会からも「特定空家等については固定資産税等の住宅用地特例の対象外とするべき」との要望があり、それらを踏まえて、本年度の税制改正(及びそれに基づく地方税法の一部改正)において、法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講ずることといたしました。 なお、特定空家等の所有者が除却等の措置を講じた場合に、市町村長が特別の事情があると認める者に対し、当該市町村長の判断で固定資産税等の減免を行うことは可能と考えます(地方税法第367条及び第702条の8第7項)。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	特別交付税	「空家等対策計画に基づく空家等の活用・除去等に要する経費について特別交付税を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。」には、今後空家となる可能性を含む老夫婦世帯等に対する予防措置についても算定することができるか。	特別交付税措置の具体的な対象経費等については、特別交付税に関する省令で定める予定としております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	特別交付税	「除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、」とあるが、「空き家等の所有者等に対してその除却費用を補助する場合」と同様、所要額に対する交付金(定率補助)の対象としていただくか、または所要額を基準財政需要額に算入し普通交付税で措置していただきたい。(空家等対策は法令により市町村の責務となり、特殊な財政需要ではないと考えられるため)	御指摘の点については、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	特別交付税	「除去に要する経費について特別交付税措置を講ずる」については、廃棄したホテル等の大型施設も含まれると理解してよいのか。	特別交付税措置の具体的な対象経費等については、特別交付税に関する省令で定める予定としております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	特別交付税	特別交付税措置を講ずる「空家等相談窓口の設置」に要する経費には、相談窓口を設置するに当たり必要な人員確保における人件費も対象として含まれるか。	特別交付税措置の具体的な対象経費等については、特別交付税に関する省令で定める予定としております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第二弾)【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	特別交付税	「特別交付税措置を講ずる」については、特別交付税に関する省令に具体的な算定方法が定められると理解してよいのか。	御指摘のとおりです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答(第一弾)【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	特別交付税	空家等対策と移住・定住対策を併せて、「移住者が空家をリフォームした経費を援助する政策」を講じた場合も、特別交付税措置の対象とできるか。	特別交付税措置の具体的な対象経費等については、特別交付税に関する省令で定める予定としております。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答	150526

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
				答（第二弾）【国土交通省、総務省】	
固定資産税等の住宅用地特例	特 別 交 付 税	「特別交付税措置を講ずる」については、特定事業に対する財政上の措置として実効性を高めるため、一般財源化される交付税措置ではなく、特定目的交付金又は補助金として、より確実に実施すべき。	特別交付税措置に関する御指摘の点については、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	地域活性化・地域民生緊急交付金	「交付金制度により支援する空家等の実態調査、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用」及び「特別交付税措置を講ずる空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費」について上記の費用経費の補助等について、国のまち・ひと・しごと創生総合戦略の地方版総合戦略、地域住民生活等緊急支援のための交付金（100%補助の交付金）と同じ補助率を考えているのか。	御指摘の点は今後の検討の参考とさせていただきますが、空家等対策に関連する施策については、国による予算支援措置を含め、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	地域活性化・地域民生緊急交付金	「財政上の措置」については、今回の「地方創生における交付金は、国の補助金を優先する」とあるため空き家対策における補助金が新設されると仮定し、地方創生事業には空き家対策を盛り込むことはできないことになるのか。	地域活性化・地域住民生活等緊急支援交付金（地域創生先行型）の運用通知においては、「国による補助制度の給付対象となる可能性のある事業については、国による補助事業の利用を優先すること」とされております。同交付金については、内閣府地方創生推進室にお問い合わせ下さい。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	国の関連施策	市町村への支援策において、各施策がどの支援措置（交付金制度による支援なのか、特別交付税措置なのか、その他の措置なのか）に対応するのか、より詳細な区分分けをしていただきたい。	今回の基本指針の公表に合わせて、各市町村が空家等対策を実施する上で参考となる、市町村への支援策も含めた国の関連施策を「空家等対策に係る関連施策等」の形で取りまとめましたので、本基本指針とともにそちらも併せて参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	国の関連施策	「国及び都道府県においては～」の財政上の措置について、緊急度が高い場合の応急措置など、一時的な安全代行措置についても想定されているか。 また、所有者不明や、所有者以外の権利がある場合など、権利関係の交渉及び手続等の際に必要な弁護士費用も含まれるものと理解してよいのか。	前段について、空家等対策に関連する施策については、国による予算支援措置を含め、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	国の関連施策	地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする、空家等対策に取り組むためにも、空家対策の実施に要する費用に対して市区町村の空き家対策の実態を十分把握した上で、財政上の支援を早急をお願いしたい。（地方交付税不交付団体にも等しく財源措置を求める。）	後段につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	国の関連施策	特定空家等に対して、固定資産税の住宅用地特例が適用されないこととする措置は、特定空家等の管理者に対して、解体撤去を促す要因となるには考えづらく、管理者にとっては解体費の負担のみが増えることとなるので、かえってモラルハザードを招く恐れがある。むしろ、賃貸目的のリフォームも助成の対象とするなどの措置が空家増加の抑止策として有効と考える。	御指摘の点については、例えば国の財政支援制度では、空き家を賃貸住宅として活用するリフォームを支援する事業として「住宅確保要配慮者安心居住推進事業」があります。なお、空き家を利活用等する際に活用可能な予算支援策につきましては、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを御参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	国の関連施策	「税制上の措置」の内容について、全体的に土地が売れる前提で話をしているが、地方都市では売れない土地を他の遺産と共に相続した場合に空き家が放置される問題となっているため、売れない場合の措置を組み込めないか。	御指摘のような、譲渡の困難な空家等の利活用や除却を促す制度としては、例えば「空き家再生等推進事業」（社会資本整備総合交付金）や平成 28 年度予算により新たに措置されました「空き家対策総合支援事業」（補助金）があります。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
固定資産税等の住宅用地特例	都道府県による支援	どのような予算支援している都道府県が存在するのか。	例えば山形県では、移住希望者が空き家バンク（空き家紹介制度）を利用して空き家を購入又は賃借し、その空き家を改修した場合に、一定の改修費を空き家バンクを運営する市町村を通じて補助する制度があると聞いており	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			ます。なお、都道府県における空家等の利用、除却等に対する支援策の最新の状況につきましては、各都道府県にお尋ね下さい。	答（第一弾）【国土交通省、総務省】	
固定資産税等の住宅用地特例	都道府県への支援	都道府県についても、「市町村は、都道府県に対して・・・必要な援助を求めることができる」（第6条第4項）、「都道府県知事は、・・・市町村に対する・・・援助を行うよう努めなければならない」（第8条）、「都道府県は、市町村が行う・・・空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、・・・その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする」（第15条第1項）、などのように、新たな事務や財政負担が課せられることとなる。 したがって、都道府県に対しても、上記市町村の場合と同様の趣旨により、事務や財政負担に見合うだけの国からの十分な財政措置がセットで行われるべきと考えている。	例えば空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）が用意されておりますが、空家等対策に関連する国による予算支援措置を含め、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	その他（要望）	財政上の措置について、必ず実施していただくよう要望する。特に、空き家対策については緊急性が求められることから、既に把握している老朽家屋について早急な対策が講じられるよう、実態調査費用よりも、空き家の解体費用等に重点を置いた更なる財政措置をして頂きたい。 また、除却すると固定資産税が払えず除却しないという声もあるため、固定資産税に対する財政措置をしていただきたい。 また、特別区のように地方交付税の不交付団体への空家対策にかかる財政的支援について、どのように考えているのか？	空き家の解体費用については、地方公共団体が地方交付税の不交付団体であるか否かを問わず、例えば社会資本整備総合交付金による空き家再生等推進事業により財政支援措置が講じられているところです。なお、その他ご要望につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	その他（要望）	市町村は人的・財政的資源が逼迫しており、本特措法を実施するに当たっての、事務量の増加は大変な負担となる。このため、交付税措置ではなく補助金等の財政的支援（特措法で市町村の役割とされた事項を実現するのに必要な施策全てを補助するような総合パッケージ的な制度）及び専門機関等の助言体制づくりを強く要望する。	御指摘の点は今後の検討の参考とさせていただきますが、空家等対策に関連する施策については、国による予算支援措置を含め、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」にまとめましたので、そちらを参照頂きたいと思います。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	その他（要望）	法第15条1項に定める財政措置については、地財措置ではマクロの地財計画及び、収入に影響を受けるため可能な限り補助制度での拡充を要望する。	御指摘の点につきましては、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	その他（要望）	管理が適正になされていない空家等の除却に補助金などを拠出することは、適正に維持管理されている所有者にとっては不公平であり、また「管理をしなくても補助金で除却できるから市町村から勧告等がくるまで放置しておく」といったようなモラルハザードがなくなる恐れもあるため、基本指針に財政支援策について記載することは控えて頂きたい。	国及び都道府県による財政支援は法第15条第1項において法的義務として規定されていることから、その内容に関する本文の記述は原案どおりとさせていただきます。なお、空き家の除却に対する補助金等による財政支援策は、居住環境の整備改善など地方公共団体が公益性があると認めたものが対象となるものです。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	基準	国土交通省及び総務大臣が定めるガイドラインの中で、法第16条の過料について、過料額決定の参考となる基準が示されるのか。	空家法第16条に基づく過料の額をどの程度とするかは地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えますことから、空家法第14条第14項の規定によるガイドラインの中ではその参考となる基準を示しておりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	その他	空家法の施行期限及び目標時期等があれば示されたい。	空家法の（一部）施行日は2月26日ですが、法第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定の施行日は5月26日です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
固定資産税等の住宅用地特例	その他	市町村が既に制定した独自条例との位置づけ及び整合に関して、また、法の規定を補足する必要があると認められる場合の条例の制定に関して、それぞれ考え方を示しいただきたい。	条例は、法令に違反しない限りにおいて（地方自治法第14条第1項）制定することができ、条例が国の法令に違反するかどうかは、両者の趣旨、目的、内容及び効果を比較し、両者の間に矛盾抵触があるかどうかによって判断するものとされています。 空家法との矛盾抵触を検討するに当たって、既存条例のうち、空家法とその目的を同一にする部分については、①同種の措置を規定した空家法の部分がナショナルミニマムを定めたものにすぎず、「地方の実情に応じて別段の規制を施すことを容認する」趣旨である場合は、当該条例の規定は有効であり、②同種の措置を規定した空家法の該当部分が「全国一律に同一内容を規制する」趣旨である場合には、当該条例の規定は無効となります。 空家法は、①基本的に空家等対策に関するナショナルミニマムを定め、地方の実情に応じて別段の規制を容認する趣旨である一方、②法第16条については、空家法が地方自治法第14条第3項の「特別の定めがある」法令に該当することから、全国一律同一内容の規制を定めているものと解されます。例えば「特定空家等」に対して市町村長が命令を行う場合に、助言・指導⇒勧告⇒命令という3ステップによることは、特定空家等の所有者等の権利保障の観点から、最低限踏むべき手続としてナショナルミニマムを定めているもので、特定空家等の所有者等の権利保障の観点から上記のナショナルミニマムを満たしていない規定は無効となると考えられます。 なお、第16条で規制する行為以外の行為に関して、それぞれの地域の実情に応じて、例えば、空家法の「特定空家等」とは異なる状態にある建築物等を措置の対象として規定している条例や、勧告に違反した者の氏名を公表することとする規定を設けている条例、地方自治法第14条第3項の範囲内で条例において過料を課している条例等については、いずれもその地方特有の実情に応じた別段の規制を定めているものと考えられます。 既存の空家等の適正管理に関する条例につきまして、上述の例を参考にしただけで、空家法との間に矛盾抵触することがないかを慎重に御検討頂くことが期待されます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	その他	建築基準法第10条により相当数の空き家を除却・修繕等できるものと思われるので、関係機関への法の積極的な活用を促してほしい。	御指摘の点は、今後の検討の参考とさせていただきます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
固定資産税等の住宅用地特例	その他	裁判になった場合についての法の整備が不十分と思われる。	空家法は本年5月26日から完全施行される予定であることから、まずは法の運用状況を見守る必要があると考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
固定資産税等の住宅用地特例	その他	「～ことが望ましい」については、「～しなさい」という趣旨か。	あくまで「望ましい」事項であり、当然ながら当該事項について市町村に義務付けるものではありません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
譲渡所得の特例控除	複数相続人	複数名の相続人がそれぞれ3,000万円控除特例の適用を受けようと思っている。その場合「被相続人居住用家屋等確認申請書」はそれぞれ提出し、所在市区町村から確認書を交付してもらう必要があるのか。または、申請書は1通（連名）で、確認書の写しを確定申告時に提出すればよいのか。また、個々に提出する場合には添付書類が重複	相続人が複数名であり、かつ、各相続人が控除の適用を受けようとする場合には、「被相続人居住用家屋等確認申請書」を当該各相続人から提出していただき、所在市区町村において「被相続人居住用家屋等確認書」をそれぞれの申請者（＝当該各相続人）に交付していただくようお願いいたします。また、申請書と同時に提出いただく各種添付書類につきましても、原則とし	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		するが、添付書類も個々に用意する必要がありますのか。	て、それぞれの申請者毎にご用意いただく必要があります。		
譲渡所得の特別控除	複数相続人	複数の相続人の場合、申請者は複数の申請者で良いのか？それとも、個々で申請するのか？個々の場合、重複する添付書類も個々で必要か。	被相続人居住用家屋確認書は、本特例措置の適用を受けようとする者がそれぞれ確定申告を行う際に提出していただく書類であることから、確認申請書については特例措置の適用を希望する申請者からそれぞれ提出していただく必要があります。また、添付書類についても、たとえ内容が重複する場合であっても、原則として、各申請者ごとに御用意いただく必要があります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	複数相続人	相続人が複数人存在し、共有名義となる場合は、各々が自治体や税務署に申請するということでしょうか。	貴見のとおり、本特例措置の適用を受けようとする共有名義人がそれぞれ税務署へ申告する必要があります。 なお、特例を受けようとする際には、「他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡をした旨、対象譲渡をした日その他参考となるべき事項の通知」を行う必要があります(租税特別措置法第35条第7項)。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	複数相続人	「取得をした個人」について、特例措置を受けられる状況の場合、複数の相続人がいるケースが多いと考えられますが、「一人」という意味でしょうか。	被相続人居住用家屋を相続した者が複数存在する場合には、当該複数の相続人全てを意味します。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特別控除	法人	法定相続人以外に対する「遺贈」の場合。 公正証書遺言により、教会(おそらく宗教法人に類するものと考えられます。)に空家が遺贈された。その後、遺贈された空家を教会が譲渡した場合、本控除の対象とすることが出来るのか。また、空家となった証明を(相続人？受贈者？である教会の)住民票に代えて何を添付すべきか。	本特例措置は、相続又は遺贈(死因贈与を含む。)により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得した個人が対象です。 そのため、受贈者が法人の場合は本特例措置の対象外となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	相続開始前における被相続人の同居	「当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。」とあるが、 ①被相続人が長年、アパートや介護又は老人福祉施設等に入居・入所し、相続開始時点で空き家になっている場合も含まれるか。 ②被相続人の配偶者等が施設入所していた場合も「当該被相続人以外に居住をしていたものがいなかったもの」に含まれるか。 ③親の介護のため、子供が自宅を離れ親の家へ住民票を移動して一緒に生活をしていった場合で、親が被相続人になったとき、相続人である子供が親の建物を売る場合でも当該控除を受けることが出来ないため、「…限る。ただし、親族が介護等で一時的に居住していた場合はこの限りでない。」等の文言を追加してはどうか。	①相続の開始の直前において、(1)昭和56年5月31日以前に建築され、(2)建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物でなく、(3)被相続人以外に居住をしていた者がいなかった家であって、当該被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物が特例の対象となります。したがって、介護又は老人福祉施設に入所したまま被相続人が亡くなった場合には、当該被相続人の居宅は特例の対象になると考えられますが、当該居宅とは別のアパートに居住していた場合には、当該居宅は特例の対象とはなりません(当該アパートも(2)の要件を満たさないことから、やはり特例の対象とはなりません)。 ②御指摘の配偶者が被相続人の居宅に現住所を有していない場合(例えば当該配偶者が当該被相続人とは別居しているような場合)には、「当該被相続人以外に居住をしていたものがいなかったもの」に含まれます。 ③御指摘の点は、今後の税制改正要望の検討の参考にさせていただきます。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特別控除	相続開始前における被相続人の同居	平成28年度税制改正の大綱によると、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されたことがないこととあるが、被相続人のみが居住していた家屋を相続する事例は軽微であると考ええる。相続時点(相続開始から一定期間経過以内に事業の用その他の利用を停止することを条件とする。)で事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていた家屋も含めて譲渡所得の特例措置を適用すべきと考えerがどうか。	「平成26年空き家実態調査」(国土交通省実施)によると、住宅が空き家となる契機としては相続時が過半数を占めていることが分かり、決して事例として小さくはないものと考えておりますが、御指摘の点につきましては、今後の税制改正要望の検討の参考とさせていただきます。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特別控除	相続開始前における被相続人の同居	被相続人(相続人の父)が、独居で生活していたが、死亡の1年前の時点で、介護老人ホームへ入所し、住民票もホームへ移した。 家については、この時点で空き家となった。	死亡の直前に当該空き家に被相続人が住んでいない(住民票を移している)場合は控除の対象なりません。 対象の「被相続人居住用家屋」とは、「相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋」であり、これは即ち、「被相続人の死亡によ	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		空き家を相続した相続人は、家を解体し更地にした。 また、平成 28 年 5 月中に土地の売買契約を行う予定。 被相続人の住民票は、死亡時のものが必要か、当該家屋からの転出時の除票が必要か。 また、死亡の直前に当該空き家に被相続人が住んでいなくても、今回の控除対象となるのか。	って居住していた家屋が空き家になったもの」だけが対象となります。		
譲渡所得の特例控除	相続の開始前における被相続人の居住	【経緯】 対象の家屋には相続人(息子)の父と母が 2 人で住んでいて、所有名義は父であった。 父は 5 年前に亡くなったが、相続登記を行わず父のままで、母が一人暮らしをしていた。 その後、母が老人ホームに入り、空家となった。母は現在も存命中。 2 年前に相続人(一人息子)に相続登記を行い所有権移転。(母には遺産分割なし) H28.5 に更地にした敷地を売却した 【質問 1】 相続から 3 年以内の売買が必要だが、相続日は被相続人の死亡日の 5 年前であり、制度の対象外として良いか。 【質問 2】 所有権の無い母が一時期住んでいたということになると、制度の対象外と考えてよいのか。	【回答 1】 対象外として良いです。 適用期間は、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで、かつ、特例の適用期間である平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までに譲渡することが要件となります。 【回答 2】 ご指摘のとおりです。 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること、また、相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていたものがなかったものであることが要件となります。 当該特例の適用の要件(相続した家屋を除却し敷地等を譲渡する場合)として、 ・相続の時から取壊し等の時まで家屋が居住の用等に供されていたことがないこと ・相続の時から譲渡の時まで敷地等が居住の用等に供されていたことがないこと ・家屋の取壊し等の時から譲渡の時まで敷地等が建築物等の敷地の用に供されていたことがないこと とされています(租税特別措置法第 35 条第 3 項)。また、被相続人居住用家屋は、相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことが要件のひとつとされています(租税特別措置法第 35 条第 4 項)。	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921
譲渡所得の特例控除	相続の開始前における被相続人の居住	登記上は「1 F 店舗(61 m ²)、2 F 住宅(65 m ²)」である併用住宅に親が住んでいたが、当該住所で亡くなり、その後空き家となった。相続については、平成 26 年度に完了済みである。 相続人は 3 名で、そのうちの 1 人が相談者であり、1 F を事務所として使用していた。そのため、ガスは閉栓していたが、水と電気は止めていない。 この場合、相続後に使用されていたため要件を満たさないと考えられるが、相談者が税務署に相談した際には「控除は住宅部分と非住宅部分で按分した額とするため問題ない」との回答を受け、確認書を市役所に交付してもらった。説明されたとのことだった。 ①そもそも「相続後から譲渡までに事業の用に供されていなかった」という要件を満たしていると判断してよいのか？ ②今回は内階段で繋がっているが、繋がっている場合と完全に分離されている場合で扱いが変わるか？	租税法第 35 条第 3 項第 1 号は「被相続人居住用家屋(…次に掲げる要件を満たすものに限る。…)の政令で定める部分」と、同項第 2 号は「被相続人居住用家屋(イに掲げる要件を満たすものに限る。)」と規定しており、「事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと」は、被相続人の居住の用に供されていた部分のみならず、被相続人居住用家屋たる建築物全体に要求されるものと考えられるため、ご指摘の事案については本特例措置の適用対象とならないものと考えられます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	相続の開始前における被相続人の居住	例えば、家屋の所有者 A とその妻 B(A と同居)が同時に事故で亡くなったような場合、子 C が当該家屋を相続することになるが、このような場合にも本特例措置は適用されるか。	A と B との間では相続関係は発生せず、A の所有する家屋は C が相続することとなります(同時死亡の推定)。 しかし、本特例措置の適用要件として、「当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」となっており、当該ケースにおいては B が当該家屋に居住していることから要件を満たしていません。そのため、本特例措置の適用はないものと考えます。実際に御指摘のようなケースが発生した場合には、まずは税務署に相談するよう申請者へお伝えください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋	「被相続人居住用家屋」には、市町村が認定した特定空家等も含まれるのでしょうか	「被相続人居住用家屋」には、御指摘のような空家法第2条第2項の「特定空家等」も文理上は含まれますが、今回の空き家に係る譲渡所得の特例控除の特例は「譲渡」を前提とする税制特例であることから、「特定空家等」と認められる建築物に同特例が適用される（すなわち「特定空家等」と認められる建築物が譲渡される）可能性は低いと思われます。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋	そもそも、ここでいう「空き家」と空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する「空家等」では、定義が異なるのか。異なる場合、現実的にここでいう「空き家」の定義でデータベースを構築したほうが適当なのか。	本特例の対象となる空き家は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項の「空家等」ではなく、租税特別措置法第35条の規定により「被相続人居住用家屋」として定義されているものを指しております。なお、通知六で記載されているデータベースは空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づくデータベースを想定しておりますが、本特例の対象となる空き家（＝被相続人居住用家屋）の定義にあわせて再構築等を行っていただくことで求めるものではありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋	区分所有建物法第一条の規定に該当する建物は本特例措置の適用除外となることから、長屋は適用除外という理解でよろしいでしょうか。また、区分所有建築物かどうかの確認についても、自治体に提出される書類では判断できないと思いますので、税務署において確認されるということではよろしいでしょうか。	長屋の全てが適用対象外となるのではなく、区分所有建物である旨の登記がされていない長屋であれば適用が可能です。また、貴見のとおり、税務署において提出書類（登記事項証明書等）から区分所有建物であるか否かを確認することになります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋	「①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置(所得税・個人住民税の特例)」について、区分所有している長屋の一部を相続する際についても本特例措置の対象となるのかご教示ください。	空き家に係る譲渡所得の特例控除の特例においては、建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物は対象とならないことから、御指摘のケースは特例の対象とはなりません。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋の敷地等	「被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等」について、「等」にはどのようなものが含まれますか。	「等」には、被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地の上に存する権利（いわゆる被相続人居住用家屋の底地権）が含まれます。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋の敷地等	「更地」について、擁壁や基礎等も無くした状態をいうのか。売買のケースでは、土留用の擁壁を残し、それを活用して新たな家屋を建てるケースは多々あると思われる。空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等」の定義の中で「土地に定着する物を含む」となっていることから、擁壁や基礎等まで「空家等」の一部と考える。	土留め用の擁壁や基礎が残っている場合であっても、今回の特例の対象となります。 なお、今回の特例措置の対象（被相続人居住用家屋）と空家法の対象（空家等）とは要件が異なっている点にご留意ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋の敷地等	3筆(建物が建っていた土地、庭として利用していた土地)で一体の利用をしていた宅地を、相続から譲渡までの間に合筆を行った。この場合、特例の対象となるのか。	本特例措置の適用対象となる被相続人居住用家屋の敷地等は、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる1の建築物の敷地の用に供されていたもの（租税法施行令第23条第6項及び第7項）であるため、土地の筆数が敷地等の範囲に影響することはありません（同条第3項、第4項も参照）。 なお、空き家であることの確認対象の範囲についても同様となりますが、本特例措置の適用の可否又は本特例措置の適用範囲については税務署の判断となるため、確認書の交付事務においては申請があった範囲で確認を行っていただければ結構です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋の敷地等	相続人が被相続人居住用家屋及び当該家屋の敷地の借地権を相続し譲渡した場合、特例措置の対象となるか。 ※当該家屋及び借地権を土地所有者に買い取ってもらう予定。	特例措置の対象は「被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等」を相続又は遺贈した場合です。敷地等とは「居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利」であり、借地権は「当該土地の上に存する権利」に該当するため、当該家屋及びその敷地の借地権の譲渡は本特例措置の対象と考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	被相続人居住用家屋	抵当権付不動産は本特例の対象となるか。	本特例措置の対象となる被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等は、事業の用、貸付けの用又は居	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
	の敷地等		住の用に供されていないこと（被相続人居住家屋の滅失等後の敷地等については、建築物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと）が必要ですが、抵当権の設定については特段の制限がないため、抵当権付不動産であるかどうかは本特例措置の適用の可否に影響を及ぼさないものと考えられます（詳細は税務署にご確認ください。）。	応答集[新版第2版]【国土交通省】	
譲渡所得の特別控除	家屋の建築年月日	「昭和56年5月31日以前に建築された家屋」について、すべての旧耐震基準の家屋が譲渡所得の特別控除の対象になるのではなく、当該時点で建築の工事が完了した家屋であるという趣旨でよろしいか。	昭和56年5月31日以前に建築された家屋（いわゆる旧耐震基準の家屋）のうち、相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がおらず、かつ、譲渡時点で現行の耐震性能を満たしている家屋が特別控除の対象となります（詳細は、平成28年4月1日付け住宅局長通知を御確認下さい）。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特別控除	家屋の建築年月日	適用対象となる家屋の要件のひとつに「昭和56年5月31日以前に建築されたものであること」があるが、敷地内に母屋と離れなど居住の用に供されていた家屋が複数棟存在していた場合、全て昭和56年以前の建築でなければならないか。「主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限る」とあるので、母屋のみ要件を満たしていれば対象になるのか。	ご指摘のとおり、「主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物」となる家屋が要件を満たしていれば対象となります。	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921
譲渡所得の特別控除	家屋の建築年月日	家屋の建築年月日について、登記簿謄本等の添付は不要か。確認はどこまですればよいのか具体的に示していただきたい。	確認書の発行に当たり、被相続人居住用家屋の建築年月日について確認いただく必要はないことから、登記簿謄本等の添付は不要です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	家屋の建築年月日	相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合において、取り壊した家屋が旧耐震基準であったか否かはどのように確認するのか。所在市区町村において家屋の建築年月日を登記簿等で確認しなくてはよいのか。	具体的には登記事項証明書等から確認することとなりますが、被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築された家屋であるかどうかは、所在市区町村ではなく税務署において確認する事項です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	家屋の建築年月日	提出書類の固定資産税の課税明細書の写し等について、除却と同一年度に譲渡する場合は地目が変更されていないので家屋の建築年等の情報が記載されているものの確認となるが、あくまで本書類では家屋が除却された後の「地目」を確認するものであって、昭和56年以前という建築年の確認は、確認書を発行するうえでは不要という解釈でよいのか。	ご指摘のとおり、昭和56年5月31日以前に建築されたかどうかの確認は、確認書を発行するうえでは不要です。 ※FAQ第1弾 6/6 ページ1段目、第2弾 1/6 ページ3段目参照	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921
譲渡所得の特別控除	家屋の建築年月日	控除を受ける家屋の要件で、昭和56年5月31日以前に建築された家屋とありますが、登記上では昭和56年10月となっておりますが、建築確認書類では昭和56年4月となっているそうです。この場合この家屋は対象となるでしょうか。それともこの判断はQ & Aにあるように税務署の確認事項とすることによってよいのでしょうか。（税務署に問い合わせたところ、国交省に聞くように言われたそうです。）	「租税特別措置法（山林所得・譲渡所得関係）の取扱いについて」（法令解釈通達）の35-26をご覧ください。 登記事項証明書により昭和56年5月31日以前に建築された家屋であることが証明できない場合であっても、確認済証の交付年月日又は検査済証における確認済証の交付年月日が昭和56年5月31日以前であることを証明することができるときは、本特例措置の対象となるものと思われます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	耐震性能	当該譲渡の時ににおいて地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであることとあるが、相続時点で前述の規定に適合していない場合にも、相続後に耐震改修等を施し、耐震性を備えた場合にも該当するという解釈で正しいか。（所得税法等の一部を改正する法律案要綱 p22 「ロ 当該譲渡の時ににおいて地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合するものであること」からそのように解釈されるということと正しいか。）	御指摘のとおり、被相続人居住用家屋を相続した相続人が、相続後、当該家屋について耐震改修を行い、現行の耐震性能を満たした場合にも該当します。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特別控除	耐震性能	詳しくは別途通知に示されるものと思われていますが、昭和56年以前に建てられた家屋の大半が耐震性がないものに該当してくると思わ	御指摘のとおり、耐震性のない被相続人居住用家屋をその相続人が譲渡する場合においては、当該相続人において耐震改修を行い、現行の耐震性能を	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見に	160404

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		れます。耐震性がない空き家を譲渡する場合、耐震リフォーム等が条件になる点について、指針にも何らかの記載をお願いします。	満たす必要がありますが、平成 28 年 4 月 1 日付け住宅局長通知に詳細を記述しておりますので、そちらを御確認頂きたいと思います。	について【国土交通省・総務省】	
譲渡所得の特例控除	譲渡の対価の額	空家を除却してから譲渡する場合、その除却工事は空家所有者である必要がある旨のご回答をいただきました。仮に除却工事の契約者は空家の所有者だが、譲渡価格に除却工事分を反映させても(最終的に除却工事費が買主負担となる)、特例措置の適用を受けるにあたっては譲渡価格が1億円を超えなければ支障ないという理解でよろしいでしょうか。	「譲渡の対価の額」とは、名義のいかんを問わず、その実質においてその譲渡をした被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の対価たる金額をいう(国税庁法令解釈通達「租税特別措置法(山林所得・譲渡所得関係)の取扱いについて」35-19)ので、譲渡価格に反映された除却工事代相当分についても「譲渡の対価の額」になるものと思われます。 なお、個別具体的な判断については、税務署にお問合せください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	確認申請と書付の時期	平成 25 年に相続し、平成 28 年 11 月下旬に売買契約予定。引渡しは平成 29 年 2 月末から 3 月末予定。 ①譲渡日を売買契約締結日として確認申請して良いか。 ②引渡し前に確認書を発行して問題無いか。	①差し支えありません。なお、申告に当たっては、税務署にご確認いただくようご指導ください。 ②「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと」の確認が必要であるため、原則、引渡し前に確認書を発行することは望ましくありません。 しかし、確認に必要な書類が揃い、当該書類の内容から特例要件に抵触するおそれなく確認書の発行をしても差し支えないと認められる場合には、引渡し前であっても確認書の交付をして問題ありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	確認申請と書付の時期	確認申請の時期について。 添付書類上は、除却工事が終了して更地状態の写真を撮影すれば、その後固定資産税台帳の写しを取得して、申請できるようにも解釈できるが、申請はどのタイミングから可能であるか。譲渡日以降でないことと確認申請できないのか。 当市としては、本申請確認事項に特措法第 35 条第 3 項第 2 号ハ「取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は建築物の敷地の用に供されていたことがないこと」が含まれることから、申請書記載の譲渡日以降に申請をいただく必要があると考えるが良いか。(課題) 確定申告の締切が迫った時期に、譲渡日以前に添付書類を揃えて申請される場合が考えられる。	原則、引渡し前に確認書を発行することは望ましくありません。 しかし、確認に必要な書類が揃い、当該書類の内容から特例要件に抵触するおそれなく確認書の発行をしても差し支えないと認められる場合には、引渡し前であっても確認書の交付をして問題ありません。 なお、譲渡日から確定申告の期限までは少なくとも 2 か月半あります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	確認申請と書付の時期	例えば、申請が 3 月 12 日で、確認書の交付が明らかに確定申告期間を過ぎてしまう場合、市町村としては、控除の無い状態でとりえず確定申告を行ってもらい、確認書が交付できた段階で更正請求してもらうのが適当なのか？	確認書の交付につきましては、可能な限り迅速に発行していただくよう御協力をお願いいたしますが、御指摘のようなケースが生じた場合には、例えば申請者に対して、特例措置の適用のために必要な書類をそろえた上での確定申告が期日までに間に合わない場合の対応方法について、税務署に個別に御相談いただくよう促すことが考えられます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	除却工事と譲渡の後関係	相続した空き家及びその敷地について、空き家を除却した上で、譲渡する予定であるが、事情により、先に空き家と土地の所有権を移転し、その後除却工事を行うことになった。 この場合でも当制度に該当するか。 他の書類が必要な場合は、どんなものを提出してもらえばよいのか。 (背景) ・買主の土地の取得代金の支払いに伴い、銀行から融資を受けるにあたり、土地に抵当権を設定する必要があるため、先に所有権を移転する必要があるとのこと。 ・買主は、当該土地の隣地も取得しようとしていて、隣地の取得の契約がまとまった時点で、当該土地と隣地の家屋を一緒に除却工事する予定としている。(当該土地の空き家は売主負担、隣	「全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における」譲渡であることが必要であるため、本特例措置の適用対象にはなりません(租税特別措置法第 35 条第 3 項第 2 号)。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		地は買主負担で工事をする予定。) ・上記により、空き家の除却工事前に所有権移転する必要がある。			
譲渡所得の特別控除	除却工事と譲渡前後関係	【制度の適用期間の要件について】 制度対象となる期間について、通知によると 「相続又は遺贈により取得をした個人が、・・・譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限る・・・）」となっており、第一弾で国交省よりご回答いただいている内容によると、 『「譲渡の時」とは、「（資産を譲渡した日とは、）原則として、売買など譲渡契約に基づいて資産を買主に引き渡した日をいいます」（国税庁タックスアンサー No.3102）とされており、具体的な「譲渡の時」（引き渡し日）については、売買契約書の写し等から確認できます。』 となっています。これらによると、平成25年1月2日に相続が発生した場合、平成28年12月31日までに譲渡（引き渡し）する必要があると考えられます。 例えば、平成25年1月2日に相続が発生し、平成28年12月中に売買契約を結び、実際の引き渡しについては、平成29年の1月に行われるという場合については、制度の対象となるのでしょうか。 確定申告では納税者の判断で、売買契約日もしくは譲渡日どちらで所得税の申告をしても良いとなっているようです。（※下記の国税庁所得税基本通達参照） これをもって、実際の引き渡し平成29年の1月であったとしても、売買契約の締結日が平成28年12月中であるのならば、本制度の対象となると考え、「被相続人居住用家屋等確認書」を発行しても良いのでしょうか。 もしくは、例外として契約日を譲渡日と取り扱う事になるのでしょうか。 ＜国税庁 所得税基本通達 第2 款 所得金額の計算の通則 法第36条《収入金額》関係＞ （山林所得又は譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期） 36-12 山林所得又は譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期は、山林所得又は譲渡所得の基因となる資産の引渡しがあった日によるものとする。ただし、納税者の選択により、当該資産の譲渡に関する契約の効力発生の日（農地法第3条第1項《農地又は採草放牧地の権利移動の制限》若しくは第5条1項本文《農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限》の規定による許可（同条第4項の規定により許可があったものとみなされる協議の成立を含む。以下同じ。）を受けなければならない農地若しくは採草放牧地（以下この項においてこれらを「農地等」という。）の譲渡又は同条第1項第6号の規定による届出をしてする農地等の譲渡については、当該農地等の譲渡に関する契約が締結された日）により総収入金額に算入して申告があったときは、これを認める。（平3課資3-1、課所4-5改正、平21課資3-8、課個2-24、課審6-23改正）	本特例措置について、契約日を譲渡日として申告ができるかどうかについては、税務署にご確認ください。 なお、契約日を譲渡日として申告を行うことが可能であるとすれば、当該申告を行う場合の耐震改修工事又は除却工事を契約日又は引渡日のいずれの日までに行う必要があるかが問題となりますが、耐震改修工事又は除却工事は「対象譲渡」より前に行う必要がありますので、耐震改修工事又は除却工事は契約日よりも前に行っていただく必要があります（租特法第35条第3項）。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	登記事項証明書	本特例措置の適用を受けるためには、敷地等の登記事項証明書の名義が相続人に変更されている	租税特別措置法施行規則第18条の2第2項第2号イ（2）（i）及び同号ロ（2）のとおり、「当該対象譲渡をし	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）に関する質疑	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		ことが前提でしょうか。また、申請者（相続人）と被相続人の関係は、自治体に提出される書類では判断できないと思いますが、税務署において、敷地等の登記事項証明書によって判断することによってよろしいでしょうか。	た者が当該被相続人居住用家屋及び当該被相続人居住用家屋の敷地等を前項第2号ハの被相続人から相続等により取得したことを明らかにする書類であれば、登記事項証明書でなくても認められていることから、本特例措置の適用に当たって敷地等の名義人を変更していることが前提となっているわけではありません。なお、「その他の書類」の具体的な内容（範囲）については税務署へご相談いただくよう、申請者にお伝え下さい。	応答集[新版第2版]【国土交通省】	
譲渡所得の特別控除	登記事項証明書	敷地等の所有者の名義人が被相続人ではない場合、特例措置の対象外となるか。 または、対象とすることができるとした場合、適用を受けるにあたっての必要な書類を教示願いたい。 ＜例＞敷地等の所有者の名義人＝祖父、敷地等の被相続人＝父 ⇒ 祖父が亡くなった際に名義人変更の手続をしていなかった場合	被相続人居住用家屋の相続登記が行われていることは、本特例措置の要件ではなく、登記事項証明書は、以下の要件を満たしているかどうかを証明する書類の1例となります（租税特別措置法施行規則第18条の2第2項第2号イ（2）参照）。 ①被相続人居住用家屋等を相続等により取得したこと ②被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと ③区分所有建築物ではないこと 具体的にどのような書類であれば特例の適用が認められるかは、税務署へ相談するようお願いください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	登記事項証明書	対象空家が未登記家屋であった場合、制度の対象となるのか。また制度の対象となる場合は、登記事項証明書が提示できないが、代替の書類はどのような物が必要か。	「登記事項証明書その他の書類」(租税特別第18条の2第2項)と規定されていることから、未登記のものも排除されていないものと思われます。当該書類は確定申告の際に提出いただく書類となりますので、「その他の書類」の詳細については税務署にお問合せください。 なお、登記事項証明書その他の書類は確定申告時の提出書類であるため、確認書発行事務において、御指摘の点について確認していただく必要はありません。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	通知	共有名義で特例を受けようとする際に「他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡をした旨、対象譲渡をした日その他参考となるべき事項の通知」が租税特別措置法第35条第7項で記載されていますが、これは市または税務署に提出が必要な書類ではないという理解でよいでしょうか。申請者に提出が必要ないのであれば作成の確認を求められております。(法に規定があるのでお願いしますとされています)	同項の規定は、各相続人が税務署へ確定申告を行う前に、相続人相互に被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について把握できるようにすることで、不測の事態により譲渡の対価の合計額が1億円を超えることを防ごうとするものであり、市又は税務署から提出を求められるものではありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	通知	租税特別措置法第35条第7項に基づき「他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡した旨～事項の通知」が必要とありますが、通知は紙でしょうか？様式があるのでしょうか？口頭でしょうか？また兄弟それぞれ申請する場合はお互いに譲渡する旨は承知していますが、その際にも通知する必要があるのでしょうか？	関係法令においては特段の様式は定められておりません。ただし、少なくとも、租税特別措置法第35条第7項に規定されているように、特例の適用を受けようとする者は、①譲渡をした旨、②譲渡をした日を他の相続人に知らせる必要があります。また、通知を受けた者が適用後譲渡をしたときは、①譲渡をした旨、②その譲渡をした日、③その譲渡の対価の額について、当該通知をした者に知らせる必要があります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	時限措置	「当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡」とあるが、特例措置の期限を限定する理由は何か。また、期限を延長する予定はあるか。	空き家対策の観点から、利活用（譲渡）できる空き家はできる限り早急に利活用（譲渡）していただくために、本特例措置を時限措置としております。なお、特例措置の期限を延長するか否かは、この特例の今後の活用状況を踏まえ、今後検討いたします。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特別控除	別記様式（申請者）	申請者欄は、相続人の名前等を記載するという理解でよいのか。また、申請者本人が申請書を作成する必要があるか。	申請者は本特例の適用を受けようとする個人（被相続人居住用家屋を相続等により取得した個人）となります。また、当該申請者からの委任に基づく代理人による申請書の作成も可能です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（所在地）	家屋の住所は家屋登記の地番で問題ないが、土地の場合、複数の筆（※土地の数え方です）で1区画を構成していることがあり、その場合、全ての筆の地番を記載するのか？それとも、家屋地番と土地	対象となる敷地等が特定されるのであれば記載方法は問いませんが、申告書類との対応関係を考慮すれば対象となる全ての地番を記載いただくのが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		地番で一致する地番のみ記載することによいのか？			
譲渡所得の特別控除	別記様式（所在地）	「家屋及びその敷地等の所在地」と被相続人の住所が同一の場所であるが、住居表示等で一致しない場合、既存の添付書類では確認できない（本籍地と敷地等の所在地が一致している場合もあるが、必ず一致しているとも限らない。）。	ヒアリングに等によりご確認ください。なお、ブルーマップ等によりご確認ください。また、支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（相続による取得日）	申請書「相続による取得日」欄について、登記完了証の申請受付日よりよいのか？上記が適切でない場合、どの書類を根拠に日付を入力すべきか？	遺産分割協議などにより相続分が確定した日が分かる書類に記載されている日付を記入するよう申請者へご説明ください。御指摘の欄の記入内容としては、例えば遺産分割が確定した日（遺産分割協議書に記載された日付）や相続登記を行った日を想定しています。なお、所在市区町村において確認書を交付いただく際に、当該欄の記載内容の真偽を証明することまでを求めるものではありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（相続による取得日）	遺産分割協議が確定した日か移転登記日どちらを記載したらよいのか	被相続人居住用家屋確認申請書（様式1-1、1-2）の「相続による取得日」の記入欄についてはどちらを記入いただいても結構です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（相続による取得日、譲渡日）	「相続時」や「譲渡時」については、登記簿を用いて判断するのが通常と考えますが、その場合、『権利者その他の事項』欄に記載されている原因日をもとに判断すると考えるのが適当でしょうか？それと、『受付年月日』欄に記載されている登記受付日をもとに判断すべきでしょうか？	「相続の時」とは、被相続人が亡くなった日を指しており（民法第882条）、除票住民票の写しから確認することが可能です。なお、確認書の発行に当たり、登記簿（登記事項証明書）の添付は不要ですので、原則として、登記簿を用いて判断することはありません。また「譲渡の時」とは、「（資産を譲渡した日とは、）原則として、売買など譲渡契約に基づいて資産を買主に引き渡した日をいいます」（国税庁タックスアンサーNo.3102）とされており、具体的な「譲渡の時」（引き渡し日）については、売買契約書の写し等から確認できます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（他の相続人の氏名住所）	相続人が複数のとき、被相続人居住用家屋等確認申請書の「他の相続人の氏名及び住所」欄に入りきらないこともあるかと思えます。別紙に相続人の氏名・住所を記載した場合、この別紙は確認書と一緒に相手に渡す必要がありますか（税務署提出時に必要ですか）。	記入を別紙とする場合は、確認書及び確認表と併せて申請者へお返しください。税務署への提出時にも必要となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（データベース）	通知文5ページ（2）③に「以下の書類で確認する内容が当該データベースで確認できるものについては提出不要とすることもできる」とありますが、データベースは、基本的に調査時点における情報であり、空家の相続から譲渡に至るまでの期間において事業用等に供されていないことを確認するのは極めて困難であると認識していますが、どの程度の精度を想定されているのでしょうか（特定空家等としての助言・指導等を通じて、当該空家の状況を行政として詳しく把握している場合に限る）。	相続の時から譲渡の時までの一時点における被相続人居住用家屋等の状況をもって空き家であるか否かを確認することとなることから、相続の時から譲渡の時までの間に調査した内容が空家等対策特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベースに登録されており、かつ、当該登録内容から（イ）、（ロ）又は（ハ）と同じ内容を確認することが可能である場合には、（イ）、（ロ）又は（ハ）を示す書類の提出を省略することが可能としております。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式（ヒアリング）	通知の六に「申請者への必要に応じたヒアリングなどにより確認を行う」とあるが、ヒアリングが必要になるのはどのような場合を想定しているのでしょうか。また、「など」とは、他にどのようなことで確認を行うことを想定しているのでしょうか。	「ヒアリングなど」は必ず行っていないだけで必要があるものではなく、申請書の内容について追加的に確認するべきものがある場合に行っていただければ結構ですが、例えば六（3）①として提出頂いた「被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真」に日付が入っていない場合や、六（3）③として提出頂いた「相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し」の「地目」の欄が「雑種地」となっていない場合にヒアリングを行っていただくことが考えられます。また、「など」に含まれる内容としては、例えば被相続人居住用家屋の現地確認が考えられます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	別記様式	各種添付書類を保存とありますが、データベースにより確認でき	確認事務の過程について事後的に説明できるよう、記録していただくこと	愛知県市町村からの質問	160909

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
	(ヒアリング)	たものやヒアリングにより確認できたものについて、記録の必要がありますか。また、必要である場合はどこにどのように記述すればよろしいですか。	が望ましいと考えます。記録方法については、任意ですので、それぞれの文書事務のルールにのっとり適切に処理ください(備考への記載、資料の別添、起案要旨への記載等)。		
譲渡所得の特別控除	添付書類(被相続人居住の除票)	「提出書類」についての回答で、「各所在市町村において、実際は当該被相続人が当該被相続人居住用家屋に居住していないことを把握している場合には」とありますが、空き家部局による空き家に関する調査で把握する以外に他部局へ照会するなどすることなく確認書を発行することとしてよろしいか。 (背景) 当市では介護担当において施設入所を把握している、福祉担当において生活保護の申請を別住所から受けている、住民記録担当において住民実態調査の対象者となっているなど、他部局では市として居住していないことを把握している場合はあり得ますが、多くの場合、個人情報として、空家担当からの口頭での問い合わせ等には回答しません。 照会の回答を得るには所管部局での決裁などが必要になる可能性があり、確認に時間を要します。 空き家調査で生前から電気メータが撤去されていることを現地で確認した、空家の適正管理の依頼を建物所在地へ送付したが返戻されたなどの事由で別住所に居住していると推測することはできませんが、基本的には他部局へまで照会することなく、除かれた住民票を元に確認するのみでよろしかったでしょうか。	提出書類及び担当部局により把握している情報から判断していただければ結構です。除票住民票の記載事項以外の事項について他部局へ照会を行っていただく必要はありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	「被相続人が当該家屋を居住の用に供していたこと」等の確認について、提出書類である「被相続人の除票住民票の写し」について、死亡証明書や除籍謄本等に代えることは可能でしょうか。	原則として、「被相続人の除票住民票の写し」により、相続の直前に被相続人がどこに居住していたかを確認していただくこととしていることから、「被相続人の除票住民票の写し」を提出していただくようお願いいたします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	「被相続人の除票住民票の写し」と「被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し」だけでは、「相続の開始直前において、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」の確認にはならないと思いますが、それ以上の確認は必要ないと理解してよいでしょうか。 (例)被相続人の死亡時に、相続人以外の親族が同居していた場合	「相続の開始直前において、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」については、相続人が相続の開始直前において被相続人居住用家屋に居住していなかったことを、提出された住民票から確認できることをもって足りることとしており、実際に当該被相続人以外に同居者がいたか、又は現にいるかどうかについて所在市区町村において調査していただくことまでを求めておりません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	「被相続人以外の居住がなかったことの確認」について、被相続人が福祉施設等に入居しており住民票に登録されていない、住民票には同居人がいるが実際は別の場所に住んでいる等の申請があった場合、申請者に上申書等の書類提出を求める必要があるか。それとも、申請者の申請内容について、確認書備考欄に記載するだけでよいか。	「被相続人がその被相続人居住用家屋を居住の用に供していること」という要件を満たしていたかどうかは、被相続人の除票住民票の写しから確認し、「当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」という要件を満たしていたかどうかについては、相続人の住民票(又は戸籍の付票)の写しから確認することが原則となりますが、この特例が、各地域の空き家の発生削減・抑制を目的として創設された特例であることから、代替書類・補完書類の提出(相続開始前の電気や水道等の使用状況を証明する書類、町内会長、民生委員等の申述書等)及びヒアリング等により要件を満たしていることが確認できれば、該当する確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出されるその事実を確認した代替書類・補完書類の列挙をし、ヒアリング内容・申請者の申立内容の記載をした上、確認書を発行して差し支えありません(申請者の申立のみで確認する書類の提出がない場合に確認書の発行をすることは想定していません)。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			その際、事後的に所管税務署より確認、問合せ等がある場合も想定されるため、確認書を発行するに至った経緯、判断材料について事後的に説明するのに十分な記録・申請者の提出した書類の保存を行うことが最低限必要なのではないかと思われます。 もっとも、その対象家屋の所有者であった被相続人が相続開始前において生活の本拠として一人で居住していたものではないなど、特例措置の適用見込みがないことが明らかであると認められる場合には、確認書の発行をしないようご留意ください。		
譲渡所得の特例控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	戸籍の附票の除票の写しをもって、被相続人の住民票の除票の写しの代替とすることはできるか。	可能です。住民票の除票から確認いただくことが原則ですが、①戸籍の除附票からも確認すべき事項が確認でき、②改めて住民票の除票の提出を求めることは申請者に不必要な出費を求めることになることから、誤って戸籍の除附票が提出された場合には当該戸籍の除附票により確認を行っていただければ結構です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	除票住民票を3年前に取得した場合(原本)当該書類は今年の申請に原本を提出する場合添付可でしょうか。不可の場合何時時点で取得する必要があるでしょうか。	被相続人の死亡した日(相続の時)及び死亡の直前の居住地が確認できる住民票の除票の写しであれば、その交付日については問いません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	この制度は、居住実態については、住民票で確認することになっているが、次のようなケースの場合は、どの様に対応したらよいのか？ (例1) 家族構成は父親と子供の2人。A市に父親名義で家屋を所有している。住民票は、父親はA市に登録、子供はC市に登録している。この家屋は、A市のデータベースでは空家として登録されている。(父親の実際の居住先は、B市の老人ホームであるため、A市の家屋は相続日前から空家であった。) 今回、父親が亡くなり、相続人である子供がA市の父親名義の家屋を相続した。子供は、父親の死亡時にC市に住民票があったことから、更地にして譲渡するので、被相続人居住用家屋等確認書申請をしたいと相談に来た。 (例2) 家族構成は父親と子供の2人。A市に父親名義で家屋を所有している。住民票は、父親はA市に登録、子供はC市に登録している。この家屋は、A市のデータベースでは空家として登録されてない。(父親の実際の居住先は、B市の老人ホームであるため、A市の家屋は相続日前から空家であったが、A市はその事実を知らない。) 今回、父親が亡くなり、相続人である子供がA市の父親名義の家屋を相続した。子供は、父親の死亡時にC市に住民票があったことから、更地にして譲渡するので、被相続人居住用家屋等確認書申請をしたいと相談に来た。 (例3) 家族構成は父親と子供の2人。A市に父親名義で家屋を所有している。住民票は、共にA市に登録している。この家屋は、A市のデータベースでは空家として登録されている。(父親の実際の居住先は、B市の老人ホーム、子供の実際の居住先は、C市のマンションであるため、A市の家屋は相続日前から空家であった。) 今回、父親が亡くなり、相続人である子供がA市の父親名義の家屋を相続した。子供は、父親の死亡時にA市に住民票があることから、更地にして譲渡するので、被相続人居住用家屋等確認書申請をしたいと相談に来た。なお、子供自身	相続の開始の直前において被相続人が被相続人居住用家屋に住んでいたかについては、申請人が提出した添付書類にある被相続人の除票住民票の写しから判断いただくのが原則になります。 また、被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことについては、相続人の住民票(又は戸籍の付票)の写しから確認することが原則となります。 しかしながら、代替書類・補完書類の提出(相続開始前の電気や水道等の使用状況を証明する書類、町内会長、民生委員等の申述書等)及びヒアリング等により要件を満たしていることが確認できれば、該当する確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出されその事実を確認した代替書類・補完書類の列挙をし、ヒアリング内容・申請者の申立内容の記載をした上、確認書を発行して差し支えありません(申請者の申立のみで確認する書類の提出がない場合に確認書の発行をすることは想定していません。) その際、事後的に所管税務署より確認、問合せ等がある場合も想定されるため、確認書を発行するに至った経緯、判断材料について事後的に説明するのに十分な記録・申請者の提出した書類の保存を行うことが最低限必要なのではないかと思われます。 もっとも、特例措置の適用が認められるのは、①相続の開始の直前において被相続人が被相続人居住用家屋に一人で居住している場合ですので、空家としてデータベースに登録されているなど、被相続人居住用家屋に居住していなかったことが明らかであると認められる場合、②実際に被相続人以外の者が被相続人居住用家屋を居住の用に供していなかった場合(租税特別措置法第35条第4項第3号)ですので、相続人が相続した被相続人居住用家屋に住んでいたことが明らかであると認められる場合は、特例が適用できない旨を説明いただき、確認書を発行しないこととするのが望ましいと考えます(地方公務員法第32条参照)。 (例1)に同じ。 (例1)に同じ。 (例1)に同じ。 相続の開始の直前において被相続人が被相続人居住用家屋に住んでいたかについては、申請人が提出した添付書類にある被相続人の除票住民票の写しから判断いただくのが原則になりますが、この特例が、各地域の空き家の発	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		は、居住していなかったことを主張してきた。 (例 4) 家族構成は父親と子供の 2 人。A 市に父親名義で家屋を所有している。住民票は、共に A 市に登録している。この家屋は、A 市のデータベースでは空家として登録されていない。(父親の実際の居住先は、B 市の老人ホーム、子供の実際の居住先は、C 市のマンションであるため、A 市の家屋は相続日前から空家であったが、A 市はその事実を知らない。) 今回、父親が亡くなり、相続人である子供が A 市の父親名義の家屋を相続した。子供は、父親の死亡時に A 市に住民票があることから、更地にして譲渡するので、被相続人居住用家屋等確認書申請をしたと相談に来た。なお、子供自身は、居住していなかったことを主張してきた。 (例 5) 家族構成は父親と子供の 2 人。A 市と B 市に父親名義で家屋を所有している。住民票は、共に B 市に登録しているが、生活の本拠は、父親は A 市の家屋、子供は B 市の家屋である。この家屋は、A 市のデータベースでは空家として登録されていない。今回、父親が亡くなり、相続人である子供が A 市の父親名義の家屋を相続した。子供は、父親の死亡時に A 市に住んでいたことから、更地にして譲渡するので、被相続人居住用家屋等確認書申請をしたと相談に来た。 ※明らかにデータベースで相続日前から空家であったことが市町村で立証できなければ確認書の交付はできないという解釈でよい。また、どのケースでも、住民票の扱いがおかしなくても聞き取りで市町村により確認書を交付していくということである。 ※補足として、「所在市町村が認める者」について、平成 28 年 4 月 1 日付け国住政第 101 号・国住備第 506 号の 5 頁に()で認める者が記載されているが、例えば、「管理委託事業者」等について、市町村が認定をしなければならぬのでしょうか？ それを踏まえ、最初の質問の宅建についてであります。これは市町村の空き家バンクを宅建に委託した場合を想定しての質問であります。	生の削減・抑制を目的として創設された特例であることから、申請者の提出した代替書類・補完書類及びヒアリングにより父親の A 市の家屋への居住が確認できる場合は確認書を発行していただいで差し支えありません。 なお、この場合、「被相続人の除票住民票の写し」の確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出されその事実を確認した代替書類・補完書類等の列挙をし、ヒアリング内容・申請者の申立内容の記載をした上、ご対応していただきたいと考えます。 被相続人居住用家屋等確認書の交付にあたっては、申請者が提出した書類から御判断いただければ結構です。なお、本特例に係る確認書の交付は証明事務ではないため、所在市区町村において事実関係を明らかにすることまでを求めているものではありません。 被相続人居住用家屋の所在地と住民票の除票記載の住所が一致しない場合の取扱いについては、上記(例 5)の回答のとおりです。 「所在市区町村が認める者」について、所在市区町村において認定等の手続を経る必要はありません。		
譲渡所得の特例控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	被相続人の除かれた住民票について、実際には市内の被相続人所有の家屋に居住していたものの、住民登録のみ市外在住の相続人と同じ住所にしていたため、被相続人の除かれた住民票の住所が空き家の所在地とならないことがわかりました。 実際にお住まいだった住所では除かれた住民票を取得できない場合に、代替書類があるかないかお知らせください。 (例えば、被相続人は訪問介護をこの家で受けており、市外の介護保険を使用し、当市のケアセンターからこの家にヘルパーを派遣してもらっていたことから、ケアセンターからその時の住所を記した資料でもって代替書類にならないでしょうか。)	ご指摘の代替書類及びヒアリングにより確認いただいで差し支えありません。 なお、この場合、「被相続人の除票住民票の写し」の確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出されその事実を確認した当該代替書類等の列挙をし、ヒアリング内容・申請者の申立内容の記載をした上、確認書の発行を行っていただきたいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(被相続人住民票の除票)	被相続人の除票住民票の写しには、続柄や本籍の表示は必要ですか。	不要です。被相続人の除票住民票の写しは、相続の開始の直前において、被相続人が当該家屋を居住の用に供していたかどうかを確認するために提出していただく書類であり、①被相続人の死亡日及び②死亡時の居住地を確認	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			することになるため、その他の選択的記載事項の有無については問いません。		
譲渡所得の特別控除	添付書類（相続人の住民票）	（法 35 条 3 項 2 号の場合） 相続人の住民票の写しを求める主旨は、被相続人居住用家屋に「相続の開始の直前」及び「当該相続の時から当該取壊し、除却又は滅失の時まで」相続人が居住していなかったことを確認するためと思われるが、被相続人の死亡時以降当該相続人が居住地を 2 回以上移転している場合で、「相続人の戸籍の附票の写し」のみで上記内容が確認できれば、「被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時の相続人の住民票の写し」の提出を省略することができるか。 ※法 35 条 3 項 1 号の場合も同様に、「譲渡時の相続人の住民票の写し」の提出を省略することができるか。	御指摘のとおり、相続人の戸籍の附票の写しを提出いただく場合には、相続人の住民票については提出いただく必要はありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（相続人の住民票）	「申請被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し（被相続人の死亡時以降、当該相続人が居住地を 2 回以上移転している場合には、当該相続人の戸籍の附票の写しを含む。）」について、「…譲渡時の相続人の住民票の写し…」とは、譲渡日の住民票の写しが必要ということか。それとも、譲渡日以降の住民票の写しで良いのか。	「申請被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し」は、相続の時から譲渡の時までに相続人が被相続人居住用家屋に居住していた事実がないことを確認するために提出いただくこととしているところ、相続人がどこに住んでいたかについては住民票の「住所を定めた年月日」や「住民となった年月日」の欄等から確認が可能と考えますので、譲渡の時以後の住民票であれば、住民票の交付日については特段問いません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（相続人の住民票）	「相続の開始直前において、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」については、相続人が相続開始直前において被相続人居住用家屋に居住していなかったことを、提出された住民票から確認できることをもって足りることとしており、…」とあるが、この取扱いについて法的な根拠等はあるのか。	租税特別措置法関係法令上に規定されているものではなく、通知に基づく運用によるものです。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（相続人の住民票）	【前提】：A（中国在留）、B（日本）、2 分の 1 ずつ相続を受け今年中に譲渡予定。 （A 及び B は兄弟） A の居住用家屋取得相続人が中国在留している場合（B は日本に住民票あり）、住民票の代わりは日本領事館発行の中国在留証明書で足りるか。また発行日付は住民票の基準（家屋の譲渡時の日付）に準ずるのか。	住民票がない場合については、公的機関が発行する住民票相当の書類（住所、居所等を証明する書類）によりご対応ください。もっとも、相続の開始の直前から家屋の譲渡（取壊し等）の時までの間の居住の履歴を確認する必要がありますので、当該書類のみで確認ができない場合は、戸籍の附票の写し、住民票の除票の写し、ヒアリング等によりご対応ください。なお、住民票について、発行日付が「家屋の譲渡時の日付」である必要はなく、相続の時から譲渡の時までの期間の相続人の住所が確認できる内容であれば発行日は問いません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（相続人の住民票）	空き家譲渡所得の 3,000 万円控除について、相続人が外国籍(アメリカ国籍、アメリカ在住)の場合、特例の対象となるか。また、対象となる場合、住民票がないがどうすればよいか(代替書類等)。	相続人が外国籍の非居住者（所得税法第 2 条第 1 項第 5 号）であっても、日本国内の不動産に係る譲渡所得については課税の対象となる（所得税法第 5 条第 2 項第 1 号、第 161 条第 1 項第 3 号、同令第 281 条第 1 項第 1 号）ため、本特例措置についても適用対象となるものと思われます（租税法第 35 条は居住者而非居住者を区別していない）。もっとも、詳細については、税務署にお問い合わせください。 住民票がない場合については、公的機関が発行する住民票相当の書類（住所、居所等を証明する書類）によりご確認ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（相続人の住民票）	「被相続人以外の居住がなかったことの確認」について、亡くなった父と相続を受けた息子がおり、母は住民票上はその家屋にいますが、実際は施設にいた状況です。 提出されるのは息子の住民票で、母の存在が確認できないのですが、事前相談でこのような状況を聞いた場合、母の存在を隠して申請していただいとも言えず、ど	相続人が相続した被相続人居住用家屋に住んでいなかったことの確認については、居住用家屋取得相続人全員の住民票の写しから形式的に判断していただければ結構です。居住用家屋取得相続人全員の住民票記載の住所が被相続人居住用家屋の所在地でない場合は、確認書を発行して差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		のような説明をしたらよいか困っております。 母が住民票上はその家屋にいるが、実際は施設にいる状態については、本来であれば今回の対象外だと思いますが、提出書類上確認できないことから、対象としてしまってもよろしいでしょうか？	なお、ご指摘の場合、事前相談において①母の住民票がその家屋にあること、②母の実際の居住地は施設であることを聞いていますので、確認表の備考欄にヒアリング内容（住民票を移転していない理由やその施設に実際にいつからいつまで居住していたかなど）として記載した上で、確認書の発行をお願いします。 もっとも、特例措置の適用が認められるのは、実際に相続人が被相続人居住用家屋を生活の拠点としていなかった場合（租税特別措置法第35条第4項第3号）ですので、相続人が相続した被相続人居住用家屋に住んでいたことが明らかであると認められる場合は、特例が適用できない旨を説明いただき、確認書を発行しないこととするのが望ましいと考えます（地方公務員法第32条参照）。		
譲渡所得の特例控除	添付書類（相続人の住民票）	税理事務所からの質問なのですが、建築物は遺言により1人に相続されているものの、民法上の法定相続人は複数人いる状況だそうです。税理事務所の人曰く、本来であれば、相続人と言えば民法上の法定相続人のことを言うらしいのですが、私の民法の知識が乏しく判断できませんでした。住民票を提出しなければならない相続人とは、どの相続人を言うのでしょうか？ ・法定相続人 ・建築物の相続人 ・土地の相続人 ・相続放棄している人	住民票を提出しなければならない相続人は、「居住用家屋取得相続人」（租税法第35条第5項）を想定しております。実際に①被相続人居住用家屋を取得した相続人、②被相続人居住用家屋の敷地等を取得した相続人並びに③被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得した相続人の住民票をご提出ください。 なお、居住用家屋取得相続人に包括受遺者は含まれますが、相続人でない特定受遺者は含まれません。	空家家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（相続人の住民票）	相続をした一筆の敷地に建築物が2棟（家屋A、B）あり、住居表示が同じ（〇〇区〇〇1-1-1）。相続人が家屋Bに住むために住民票を移転させた。家屋Aは空き家となった。 上記の場合、住民票を確認すると、相続人が被相続人が住んでいた住所に移転したように見える。ヒアリングによって、別建築物であると判断して差し支えないか。	相続した家屋A、B（どちらも租税特別措置法第35条第4項各号の要件を満たしている前提）のうち、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限り被相続人居住用家屋として扱われます。 仮に、家屋Aに被相続人が居住しており、Aを被相続人居住用家屋として申請する場合には、相続人がAに居住していないことを証明していただく必要があります。相続人の住民票の内容についてヒアリングにより確認いただくことで対応いただければと思います。 実際に家屋Aについて適用対象となるか否かを判断するのは税務署となりますので、所在市区町村におきましては、申請被相続人居住用家屋についてご確認いただければ結構です（AとBを別々の建築物として扱い、特例の適用を認めるか否かは税務署の判断による）。	空家家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（相続人の住民票）	相続をした家の処分に困り、とりあえず居住するつもりで先に住民票をその家に移動させた。その後、居住する前に土地の買手が見つかったので、家を売却して売却したいと考えている。実態としては、相続をしてから一度も居住のように供していないが、住民票が移っていることをもって空き家ではなかったと判断し、特例措置の対象外とするべきか。判断として住民票を優先させるのか、実態を優先させるのか、教えていただきたい。また、実態を優先させる場合、実態を証明する方法は、住民票を移す前から電気等の閉栓や水道の使用廃止が証明できた場合や宅建業者による広告（現況が空家であり、更地にして譲渡する旨が明記されている）等及び申請者による経緯説明書等でも差し支えないか。	所在市区町村に御対応をお願いしております確認の事務については、実態調査を行っていただくことまでを求めているものではなく、あくまでも申請者が提出してきた書類をもって御対応いただくことを想定しております。 そのため、住民票記載の住所との突合による確認が原則となりますが、この特例が、各地域の空き家の発生削減・抑制を目的として創設された特例であることから、当該確認により確認ができない場合については、代替書類・補完書類等の提出及びヒアリングによりご対応ください。 その場合、「相続人の住民票（又は戸籍の付票）の写し」の確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出された確認した代替書類・補完書類の記載及びヒアリング内容・申請者の申立内容を記載していただきたいと思います。	空家家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（相続人の住民票）	相続人が複数存在し、共有名義となる場合においても、申請人以外の相続人の住民票は不要ということでもよろしいでしょうか。	被相続人居住用家屋を共有している相続人全員が、「当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」（通知文三三）及び「当該相続の時から当該	空家家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」(通知文四1(1))という要件を満たしていることを確認するため、当該共有している相続人全ての住民票の写しを提出していただく必要があります。		
譲渡所得の特別控除	添付書類(相続人の住民票)	相続人の住民票に代えて、戸籍の附票で良いか？ ・海外に在住のため住民票が無いが、戸籍の附票により、相続開始直前において当該家屋に居住していなかったことは確認できる。 (相続人の住所は特定できないが、今回の問合せの場合は、確認申請書の申請人の住所と同じ、「オーストリア国」にいることは分かり、明らかに被相続人居住家屋に住んでいなかったことが分かる。)	相続人が海外に在住しているため、住民票が存在しない場合は、公的機関が発行する住民票相当の書類(住所、居所等を証明する書類)によりご確認ください。今回のケースでは戸籍の附票により相続人がオーストリアに在住(=当該家屋に居住していなかった)ことが確認できるのであれば、戸籍の附票の提出及びヒアリング等により住民票の代わりとしていただいて差し支えないものと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類(相続人の住民票)	被相続人以外の方がその住所に住民登録しており、その方が実際には介護施設入所等で別の場所に生活の拠点がある場合、特例措置の対象とするために上申書等の提出を求めるか、確認書備考欄記載で良いか。 (背景) 例えば夫婦で住んでいた家で夫が亡くなり、妻がその住所に住民登録を残して介護施設に入所している場合、家は実態としては空き家で、子がこの制度を利用して譲渡を行うことなどが想定されていると考えました。通常、被相続人または相続人以外の方がその住所に住民登録していても、その方が被相続人の親かれた住民票において「世帯主」と表示されている場合以外に提出される書類からは知り得ないことから、この質問で想定される同居人は相続人の一人または被相続人が亡くなった時点の世帯主ではないかと推測します。上申書提出や確認書備考欄記載というよりも、例えば子の住民登録地に妻の住所を異動させるなどしてから申請が必要ではないかと考えますが、何らかの事情で住所異動ができないまま譲渡を行い、制度の対象とすることが可能かどうかを確認したいです。	相続開始の直前において、被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住していた者がいなかったことについて、相続人の住民票の写しから確認できない場合については、代替書類・補完書類及びヒアリングによりご対応ください。 この場合、「相続人の住民票(又は戸籍の付票)の写し」の確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出されたその事実を確認した代替書類・補完書類の記載をし、ヒアリング内容・申請者の申立内容の記載をした上、ご対応していただきたいと思います。 もっとも、その対象家屋の所有者であった被相続人が相続開始前において生活の本拠として一人で居住していたものではないなど、特例措置の適用が受けられる見込みがないことが明らかであると認められる場合には、確認書の発行をしないようご注意ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類(相続人の住民票)	提出書類の中で、「被相続人の除票住民票の写し」と「相続人の住民票の写し」が必要とされているが、実際の相続人が何人いるのかという事を詳細に把握しようとする、被相続人の生れてから死亡するまでの戸籍等や遺産分割協議書等により確認する必要があると思われる。相続人が何人いるかについては、ヒアリングのみでの確認で良いのか。	申請書の記載内容に基づいて確認していただければ結構です。確認事務を行うに当たって相続人が誰か調査していただく必要はありません。 なお、相続人の範囲については、租特法第35条第5項の居住用家屋取得相続人(被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等)を取得した相続人)を想定しております。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	添付書類(売買契約書の写し)	確認書交付のための添付書類“売買契約書”について、敷地等の売買契約書の写しの添付は、契約日付が確認できればよいので、譲渡金額や特約事項など黒塗りしたものでもよいのか。	御指摘のとおり、確認書の交付に当たり、売買契約書にて被相続人居住用家屋又はその敷地等の引渡日(=譲渡の時)や売主の氏名などを確認できるのであれば、当該確認に直接関係がない部分(御指摘の譲渡金額や特約事項など)についてはマスキングされていても差し支えありません。 (注)なお、売買契約書は最終的に確定申告の際に税務署へ提出する必要がありますが、税務署においては譲渡金額を確認することとなるので、一部がマスキングされた売買契約書を税務署に提出するに当たっては、どの範囲までマスキングが許されるのかについては税務署に確認するよう、お伝えください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類(売買契約書の写し)	提出書類の一つとして、「売買契約書の写し“等”」とあるが、“等”では、何を想定しているのか？	被相続人居住用家屋等確認申請書の提出の際に売買契約書を添付するよう求めている趣旨は、「譲渡の時」(引渡し日)の具体的な日付を確認することにあります。その趣旨に照らすと、「等」に該当する書類としては、例え	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			ば、被相続人居住用家屋の引き渡し日が書いてある譲渡証明書や念書を想定しています。		
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し）	「売買契約→解体→譲渡」の場合、売買契約の日でなく、引き渡した日ということだが、添付書類では確認できない。	売買契約書記載の引渡し日、所有権移転日等によりご確認ください。売買契約書にこれらの記載がない場合は、ヒアリングに等によりご確認ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	相続人が複数いる場合、売買契約書や請負契約書は連名でなければならないか。	売買契約書については、相続人毎の持分を売買する場合もあることから、必ずしも連名である必要はありません。 一方、被相続人居住用家屋を除却する場合の請負契約書については、共有となっている家屋を取り壊すこととなるため相続人間で合意がとれていることが前提ですが、一人の相続人が全ての相続人を代表して請負契約をする場合も考えられますので、必ずしも連名である必要はありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	除却工事の請負契約に相続人代表氏名のみ記載されている場合、他の相続人の委任状や同意書が必要とのことでしたが、売買契約の際に「売買や登記、その他一切の権限を委任する」旨の委任状がある場合、この書類の写しがあればよろしいですか。 なお、前回質問時と同様、売買契約書（売主は相続人全員）に「売主の負担と責任において建物を取り壊し更地の状態にした上で買主へ引き渡すものとする。」との特約条項があります。	問題ありません。 ご指摘の委任状は、被相続人居住用家屋等確認書の交付申請をするために必要とされるものではないため、住民票の交付申請のように原本である必要はなく、写しの提出で差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	Q & A（第2弾）によれば、除却工事の請負契約書は相続人の連名でなければならないとのことでしたが、売買契約書（売主は相続人全員）に「売主の負担と責任において建物を取り壊し更地の状態にした上で買主へ引き渡すものとする。」との特約条項がある場合、合意が取れているものとみなして除却工事の請負契約書契約者（今回は受領票の発注者氏名）は相続人代表1名でもよろしいでしょうか。不可ということであれば、この方以外の相続人は特例措置が受けられないということになりますか。	相続人全員を売主とする売買契約書に「売主の負担と責任において建物を取り壊し更地の状態にした上で買主へ引き渡すものとする。」との特約条項があるだけでは、代表的な内容（代表者に一任する場合にはその旨）等についての合意がなされているものと解することはできません。特例措置を受けるためには、別途委任状、同意書等が必要となりますが、例えば、代表者が行った除却工事は売買契約書記載の特約条項に基づき適正に行われたものであることを確認する旨の覚書など、当該工事が相続人全員の意思に合致するものであることを確認できるものであれば、事後的なものでも構いません。	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	通知六三（一）②※に「上記①及び②の書類については（中略）公用請求により入手した場合は、提出不要とすることもできる。」とあるが、申請を受けた市町村の担当所管が住民票等担当所管に、住民票や戸籍の附表の写しを公用で請求することを意味しているのでしょうか。その場合、公用請求するかどうかの判断基準はあるのでしょうか。もしくは完全に市町村の判断によるのでしょうか。	御指摘のとおりであり、公用請求で対応することとするか否かは各所在市区町村の御判断次第となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	制度の概要からすると、①空家を除却した後に、②譲渡（売買）、という流れのように見えるが、①先に売買契約した後に、②空家の除却工事をし、③譲渡をするという流れも考えられる。そうすると、売買契約書の写しの方が、除却工事に係る請負契約書の写しの日付よりも前の日付となるが、問題はありますか？	問題ありません。売買契約締結日と除却工事の請負契約締結日の前後関係は問いませんが、除却後の敷地等の譲渡（引渡し）は、除却等の後に行う必要があります（租税特別措置法第35条第3項第2号）。 （注）「資産を譲渡した日とは、原則として、売買など譲渡契約に基づいて資産を買主に引き渡した日をいいます」（国税庁タックスアンサーNo.3102）とされています。ただし、売買契約締結日を譲渡をした日として申告する場合は、売買契約締結日の前に除却等を行う必要があります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	空家所有者Aが家屋を除却し、更地にした状態で買主Bに譲渡を検討している。買主Bが空家所有者Aの同意を得た上で家屋の除却工事をを行った場合も（譲渡前に除却工事を行う）特別控除の対象となり得るのか。それとも、空	上記の回答にあるとおり、敷地等の譲渡（引渡し）は、除却等の後に行う必要がありますが、誰が行うかについては特段制限はありませんので、少なくとも確認書の発行については可能であると思われます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
	約書の写し)	家所有者 A が除却工事を行わなければならない、特別控除の対象とならないのか。 ※空き家所有者が家屋の除却費を負担すると、その負担費が譲渡価格に反映され、譲渡価格上限(1億円)を超えることになるそうです。そこで、上限を超えないために、除却費を買主 B に負担してもらうことを検討しているとのこと。	もっとも、申告における本特例措置の適用の可否については、税務署に問い合わせるよう指導ください。		
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、請負契約書の写し）	空家の譲渡について、既に売買契約を締結しているが、その後、家屋を解体し敷地のみの譲渡をすることになった。契約では、家屋の解体は買主が行うと規定されているため、別途、売主と買主との合意書により売主が行うこととしても支障ないか。	上記の回答のとおり。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（売買契約書の写し、契約書の写し）	空家及び敷地所有者の売主 A が仲介業者 B を通じて、買主 C に土地を売却する場合、売買契約書の中で、建物の解体工事は買主 C の負担により土地引き渡し前に行う事としている。 ①：除却工事にかかる実際の契約は、売主 A と仲介業者 B による契約で仲介業者 B が建築業者 D に除却工事を発注した。売主 A と建築業者 D との間に直接の契約がないことから制度適用に疑問があるが、売主 A は次のような根拠により制度適用が可能であると主張している。 ●空家を取壊し更地にしてから土地を売却していること ●建築業者 D に対し実際に除却工事費を支払ったのは売主 A であること ●土地の引き渡し前の建物の所有者は自分であるから契約の有無や負担に関わらず、建物所有者が主体的な役割を担っていること このような場合は制度対象となるか。 ②：仮に①が制度対象であったとする。上記の除却工事にかかる売主 A と仲介業者 B の契約は口頭契約であり、契約書が存在しない。このため、売主 A と建築業者 D との関係を保証する書類はない。このような場合はヒアリングによる判断で良いのか。 ③：除却工事にかかる請負契約書の写しがない場合、建築基準法第15条第一項に基づく除却届出書の写しもしくは建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第10条第一項に基づく届け出書の写しの提出でも可となっているが、相続した家屋をいつ取壊し等を行ったかを確認するのみであれば、建物の滅失登記をもって替えることも可能か。 ④：売主 A が主体として建物の除却工事を行えば制度対象となるという事と考えているが、仮に除却工事にかかる請負契約は売主 A が行い、工事代金は買主 C が支払うという契約を結んだ場合、売主 A が主体的と言えるか。その場合制度対象外か。(売買契約が成立しない場合は売主 A が費用全額を負うものとするという特約有り)	①本税制特例における確認事務は、申請者から提出された書類から形式的に確認いただくことが原則です。代替書類、ヒアリング等については、原則に従って確認事務を行った際に、書類を補完する必要がある場合、提出すべき書類が提出できないこと及び代替、ヒアリング等により確認することが相当と認められる場合等に例外的ないしは補完的に認められるものになります。 御指摘の事案については、契約書の記載上は申請者が主張するような事実は確認できないため、代替書類、ヒアリング等により確認すべき相当な理由がないのであれば、本特例措置の適用対象とはならないものとして処理していただいて結構です。他方で、代替書類、ヒアリング等により確認すべき相当な理由があるのであれば、これらに基づく確認に基づいて確認書の発行を行うことが可能です。 (Q & A 集【第2弾】2 ページ1 段目参照) ②上記①と同様 ③請負契約書の写しを提出できない事情があるときは、建築基準法に基づく除却届出書、建設リサイクル法に基づく届出書のほか、(誰が、)何を、いつ壊したのかが確認できる書類等であれば代替書類として採用することが可能です。 ④御指摘のケースについては、除却工事の実質的な責任の所在は工事代金を支払う飼い主 C にあり、A は保証人的地位にあるに過ぎないものと考えられますので本特例措置の適用対象とはなりません。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	添付書類（請負契約書の写し）	敷地のみを売る場合には「被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し」を確認申請書へ添付することとなっているが、請負契約書を作成せずに、見積り・請求書のみをもって除却工事を行っている例が多く見受けられる。このような除却工事は依頼しているものの契約書を取り交わしていない場合には確認書の交付は受けることはできないのか。	「被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し」の提出を求めている趣旨は、被相続人居住用家屋の取壊し等の時がいつであるかを確認するためです。そのため、被相続人居住用家屋の取壊し等の時を確認することができない見積り書・請求書では請負契約書の写しに代わるものとして認められません。その他に工事に際し官公署へ提出している書類であって工事の日付を確認できる書類(例：建築基準	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			法第15条第1項に基づく除却届出書の写し等)があれば、請負契約書に代わる書類として取り扱うことも可能です。		
譲渡所得の特例控除	添付書類(請負契約書の写し)	家屋を取り壊し、除却・滅失後である場合の提出必要書類として、(3)②申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写しとあります。 この「請負契約書」の解釈の仕方について教えて下さい。 ①注文書・請書で契約締結した場合にはその写しで構わないか。(“等”とは書かれていませんが契約書でなければならないということはないですよね。) ②注文書も必要という解釈になるか。(建設業法上は注文書も必要かもしれませんが、3000万円控除においても必要というべきものでしょうか。)	①除却工事の請負契約書を提出いただいている趣旨は、被相続人居住用家屋がいつ除却されたかを確認するためです。(建設業法第19条の規定に鑑み、)原則として、請負契約書の写しを提出していただく必要がありますが、請負契約書の提出ができないことについて合理的な理由がある場合は、代替書類等による確認を行うことができます。 注文書・請書についても、請負契約書が提出できないことにつき合理的な理由がある場合で、かつ、当該被相続人居住用家屋がいつ除却されたかを確認できるものであれば差し支えありません。 ②上記①のとおり、除却工事の請負契約書を提出いただいている趣旨は、被相続人居住用家屋がいつ除却されたかを確認するためですので、被相続人居住用家屋がいつ除却されたかを確認するのに必要な書類を提出いただければ十分です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(請負契約書の写し)	解体工事の注文書に記載されていた工期とヒアリングで確認できたが、そういった確認方法でよいのか?	ご指摘の確認方法で結構です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(請負契約書の写し)	空家を解体したが、請負作業の契約書を交わさずに行った。特例措置を適用するにあたり、当該契約書に代えて、解体作業の領収書(解体作業の日程等の記載あり)の添付で問題ないか。	(建設業法第19条の規定に鑑み、)原則として、請負契約書の写しを提出していただく必要がありますが、請負契約書の提出ができないことについて合理的な理由がある場合は、建築基準法第15条第1項に規定する届出、建設リサイクル法第10条第1項に規定する届出の写しに限らず、各地方公共団体の判断でヒアリング等の方法により確認すべき事項(①いつ、②何を壊したのか)の確認を行うことができます。 領収書についても例外でなく、上記の場合については確認の一資料することが可能です。確認事項が全て確認できない場合や、補強資料が必要であると認められる場合には、ヒアリング等の実施、追加資料の提出の要請等によりご対応ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(請負契約書の写し)	除却工事請負契約書の代替書類として、解体工事の「見積書」「請求書」「領収書」(※日付、所有者(相続人)及び請負業者の名前の記載あり)により確認を行うことが可能でしょうか?	請負契約書が提出できないこと及び当該代替書類をもって確認を行うことが相当であると認められるときは、代替書類による確認を行うことが可能です。代替書類は、例として示している建築基準法に基づく除却届出書、建設リサイクル法に基づく届出書のほか、除却時期及び除却対象を確認できる書類として適当なものであれば差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(請負契約書の写し)	建物の滅失の登記建物の滅失建物の滅失登記除去工事の契約書の代替:建物の滅失の登記(法務局発行)	可能です。請負契約書が提出できないこと及び当該代替書類をもって確認を行うことが相当であると認められるときは、代替書類による確認を行うことが可能です。代替書類は、例として示している建築基準法に基づく除却届出書、建設リサイクル法に基づく届出書のほか、除却時期及び除却対象を確認できる書類として適当なものであれば差し支えありませんので、建物滅失後の閉鎖事項証明書によって代替していただいても結構です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類(請負契約書の写し)	確認書の交付を申請する際の提出書類(家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地を譲渡する場合)に当該家屋の除却工事に係る請負契約書の写しがあるが、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(通称:リサイクル法)に基づく解体届出書に代えることは可能か。	除却工事の請負契約書の写しを御提出いただく必要がありますが、例えば①請負契約書を紛失し、その再発行が困難な場合や②相続人が自ら被相続人居住用家屋の除却等を行った場合については、除却工事の請負契約書の写しの提出ができないこととなることから、そのような場合においては、御指摘のリサイクル法第10条第1項に基づく解体届出書の写しを提出頂くこととしても差し支えありません。また、その他に代替可能な書類としては、建	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			築基準法第 15 条第 1 項に基づく除却届出書の写しを提出いただくことも可能です。		
譲渡所得の特例控除	添付書類（請負契約書の写し）	Q & A（第 2 弾）において、除却工事の請負契約書については、リサイクル法に基づく解体届出書により代用可とされていましたが、解体届出書は既に提出済みであり、この届出書を提出した際の「受領票」のみが手元にある場合、この「受領票」で除却工事の請負契約書に代えることができますか。	除却工事の請負契約書については、相続人が被相続人居住用家屋を敷地等の譲渡前に除却しているかどうかを確認していただくものになります。ご指摘の「受領票」では敷地等の譲渡前に除却されたかどうかの確認ができないので、当該「受領票」のみをもって除却工事の請負契約書に代えることはできません（市区町村の対応として、ヒアリング等を実施することにより確認を行うことは可能です。）。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（請負契約書の写し）	相続人 A は事業者 B へ被相続人家屋を解体した上で、譲渡した。不動産売買契約書の特記事項に A の責任において解体することとなっているが代金の支払いは事業者 B によるものとされている。この場合は A が解体して譲渡したことになり、この制度の趣旨に沿っているのか？ また、工事請負契約書においては A が事業者 B（不動産売買契約書記載の B と同じ）に解体工事を依頼し、支払いを行ったこととなっており、売買契約書と矛盾が生じている。このような場合はどのような対応をすべきでしょうか。	誰が行うかについては特段制限はありませんので、工事請負契約書及び売買契約書において当該家屋を譲渡日前に解体し、譲渡したことが形式的に確認できれば、確認書を交付することについては支障がないものと考えます。確認書交付後の申告手続に関しては、税務署にお問い合わせようお伝えください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（請負契約書の写し）	(iv)について、再掲されている「申請被相続人居住用家屋の除却工事にかかる請負契約書の写し」は、2 部提出してもらうという意味か。	1 部提出いただければ結構です。なお、確認表の (iv) において「申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し」を「再掲」としているのは、確認票の上から 5 番目に記載されている「申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し」と同じものであれば足りることを明確にするために記載しております。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（請負契約書の写し）	「被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し」については、火事や災害による家屋の滅失時においては除却工事がないたため、これに替わる書類も不要ということでしょうか。	御指摘のとおり、災害等により被相続人居住用家屋が滅失した場合については、除却工事に係る請負契約書及びこれに代わる書類の提出は不要です。その場合、申請者の申出内容を確認表の備考欄に記載していただくのが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（請負契約書の写し）	【前提】：A（中国在留）、B（日本）、2 分の 1 ずつ相続を受け今年中に譲渡予定。 （A 及び B は兄弟） 建物の除却に係る請負契約書及び土地の譲渡に係る契約書を締結する際に、連名で契約書を作成する場合、中国の場合は記名、押印が一般的ではなく記名押印及びサイン証明（本人が記載したことの証明で日本領事館に発行してもらう書類）の提出となるが問題ないか。また B のみが契約を締結し、A より委任状を受けるでは不可か。	除却工事の請負契約書を提出いただいている趣旨は、被相続人居住用家屋がいつ除却されたかを確認するためです。有効な契約書であれば、契約の方式等については問いません（複数の相続人がいる場合に、1 人の相続人にその他の相続人が委任し、委任を受けた相続人が代表して契約締結することも可）。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（請負契約書の写し）	除却後に売買するケースにおいて、被相続人居住用家屋等確認書の添付書類において除却工事と売買契約がセット（建物付きの敷地売買契約）になっている場合、除却工事に係る請負契約書の写しは、滅失登記証明書で代用可能か。	租税特別措置法第 35 条第 3 項第 2 号の特例において、契約書の内容が建物付敷地売買契約の場合、「被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における・・・被相続人居住用家屋の敷地等の政令で定める部分の譲渡」に該当しないため、本特例措置の対象外となります。 なお、敷地売買契約において除却工事が特約事項として記載され、その実態が本特例措置の対象である空き家除却後の敷地等の売買契約であると認められる場合には、確認書を発行していただいて差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（開封書等）	(イ)、(ロ)又は(ハ)の書類が、いずれかで良いとしている理由は何か？ いずれでも良いといいつつ、提出された書類ではデータベースを含め、実態的に空家と判断できない場合は、結果として実態調査をしなければならぬのか。それとも単純に、1 つの書類だけ見て問	(イ)、(ロ)又は(ハ)の書類は、被相続人居住用家屋が空き家であったことを裏付ける情報として提出していただくこととしておりますが、この「空き家であったこと」の確認は、相続の時から譲渡の時までの一時点における被相続人居住用家屋等の状況を提出された書類から確認することとしていることから、(イ)、(ロ)又は(ハ)の	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		題がなければ確認書を交付しても良いのか。 (課題) ガスの閉栓証明書のみ提出があっても、倉庫等の利用として貸付がされているケースが考えられる。ガスの閉栓証明書では貸付がされているかわからないので、ヒアリングでその旨を聞く必要があるのか。	書類が被相続人居住用家屋の譲渡日までに、又は被相続人居住用家屋の除却日までに、それぞれ所定の手続、掲載その他の処理が行われていることが提出書類等から確認できれば要件を満たしているものとして取り扱っていただいて結構です。 従いまして、実態として(本当に)空き家となっているか否かの調査やヒアリングは、(行っていただくことは望ましいですが) 必須ではありません。		
譲渡所得の特別控除	添付書類 (閉栓書等)	「以下の書類のいずれか(複数の書類が提出された場合には、当該複数の書類の全て)」とあるが、ひとつでもよいという趣旨か。 また、丸括弧内の表記は、複数の書類が提出された場合はそのすべてが確認の対象となるという趣旨だという理解だが、その真意をご教示いただきたい。	確認表(i)～(iii)に記載された書類については、御指摘の通り、1つでもあれば問題ありません。なお、被相続人居住用家屋が空き家かどうかの確認は、それを裏付ける情報が多いほど確実なものになるため、仮に申請者が複数の書類を添付してきた場合には、当該書類全てが申請内容と齟齬がないかの確認をお願いいたします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類 (閉栓書等)	「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」を確認する書類において、③(イ)、(ロ)又は(ハ)の書類がいずれもそろわない(かつ、データベースでも確認できない)場合、ヒアリングによる申請者の申告のみに基づき判断することも可能でしょうか。あるいは、提出書類の不足により申請不受理とすべきでしょうか。	通知文六3(1)③(イ)、(ロ)又は(ハ)のいずれの書類も添付されていない場合には確認書の交付はできませんので、その旨を申請者へお伝え下さい。また、ヒアリングのみによる申請についても、認められません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類 (閉栓書等)	■経緯 ○H27.12.3: 相続 ○H28.5頃: 電気・ガスの停止 ○H28.7.23: 取り壊し完了 ○H28.7.27: 水道の使用廃止届出 ○H28.8.12: 譲渡 ■状況 ①水道の閉栓証明(使用廃止届出書)が取り壊し後の日付けであるため、認められない。 ②電気、ガスについては、事業者から証明書になるものの発行はできないと言われている。 ③その他、空き家であったことの証明になるものがない。 このままでは、税制の適用ができないため、例えば①を出していただきつつ、ヒアリングにて事前に電気、ガスは停止していること、水道は除却工事で使用するため、ギリギリまで使用していたことを確認することで、認めることはできないでしょうか。 (それとも、なんとか電気、ガス事業者に出してもらおうよう申請者ががんばってもらえないでしょうか。)	水道の使用廃止が被相続人居住用家屋の取り壊し後の日付である場合は、当該水道の使用廃止のみをもって、相続の時から譲渡の時までの家屋・敷地等の状況の確認をすることはできません。確認書の発行に当たっては、水道の閉栓証明以外の書類を提出して頂く必要があります。 もっとも、添付書類が揃わないことに合理的理由があると認められる場合は、ヒアリング等を行うことにより、提出できなかった書類についても提出があったものとして取り扱うことも可能です。本件について、相続の時から譲渡の時までの家屋・敷地等の状況が確認できる書類を提出できないことについて合理的理由があると認められる場合は、上記対応を採ることも可能です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類 (閉栓書等)	水道の使用廃止届出書は、休止の届出書でもよろしいでしょうか。	休止の届出書で差し支えありません。 水道の使用廃止届出書は、相続した被相続人居住用家屋が「空き家」の状態となっていることを確認するための書類になります。「空き家」の状態となっていること確認する上では、ライフラインの利用停止の事実、公共料金の支払停止の事実が確認できれば十分であり、水道メーターの除去までを求めるものではありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類 (閉栓書等)	申請する際の提出書類の一つに、「電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書」が挙げられているが、申請者が電力会社に確認したところ電気を止めた際の証明書は発行していないとのことだった。契約内容(場所、名称、人、解約日など)が記載された回答書や使用休止票などに代えても支障ないか。	事業者によっては電気等の閉栓証明書の様式を定めていない場合がありますが、その場合には被相続人居住用家屋及びその敷地等の相続時から譲渡時までの間に電気等を閉栓したことが確認できる情報(少なくとも契約解約(閉栓等)の日)、住所は必須と考えます)が記載されている文書をもって電気等の閉栓証明書として取り扱っていただいても差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類 (閉栓書等)	電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書 相続人の関係者(税理士)から電力会社、ガス会社、水道局に確認したところ証明書および廃止届出書	ご指摘の書類については、証明書である必要はなく、①いつ、②どこの電気、ガス又は水道の利用が中止されたかが確認できるものであれば結構です。ご指摘の方法についても、上記①	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		はだせないといわれた、他の書類が用意できないどうしたらよいかとの相談がありました。 本市の水道局に確認したところ、水道の使用廃止は口頭（電話）でも受け付けており、使用廃止の届け出が書面で残っていないケースが多い、また、使用廃止に関する証明の類はない。水道局が出している証明の類としては、納入証明があるとのこと。 ・納入証明 年度毎に何月に水道料金をいくら支払ったかというもので、支払いの無い月は無記載となります。 ・取り扱い方法 確認申請書に納入証明書を添付してもらい、その時期で水道が閉栓した旨を確認機関である豊橋市が水道局に確認し、使用廃止届の代わりとして扱いたいと考えております。 ・納入証明書が添付された場合（i）の証明欄に確認のしるしをつけて対応させていただきたいと考えておりますがいかがでしょうか。	及び②の事実が確認できるものであれば差し支えありません。		
譲渡所得の特例控除	添付書類（閉栓書等）	電気、ガス、水道の利用停止を証明する書類について、利用停止手続を行っていないため、当該書類を提出することはできないものの、検針数値等から、およそ人が住んでいたとは考えられないことが認められる場合の取扱い。	事実を明らかにする書類、ヒアリング等により当該事実が確認できた場合には、電気、ガス、水道の利用停止を証明する書類の提出があったものとして取り扱っていただいて差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（閉栓書等）	「電気若しくはガスの閉栓証明書」によって、「相続時から譲渡の時まで事業の用に供されていたことがないこと」を確認することになりますが、相続時から譲渡時に至るまで閉栓状態にあることが条件となるのでしょうか（水道の使用廃止届出書でよいのであれば、相続時に閉栓していることが条件？）。	相続の時から譲渡の時まで継続して電気又はガスが閉栓状態にあることまでを求めているものではなく、相続の時から譲渡の時までに電気又はガスが閉栓されていれば、要件を満たしているものとして下さい（水道の使用廃止届出書も同様です）。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（閉栓書等）	通知六三（１）③（イ）に「電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書」とあるが、閉栓証明書の発行日及びそこに記載された閉栓の日付は、どのような状態であればよしとするのでしょうか。例えば、閉栓の日付が相続の１ヶ月後となっておれば、相続の時から１ヶ月間は空き家であったことが証明できないものと判断すべきでしょうか。	相続の時から譲渡の時まで継続して電気等が閉栓状態にあることを求めているものではなく、相続の時から譲渡の時までに電気等が閉栓されていれば要件を満たしているものとして取り扱っていただいて結構です。従いまして、電気等の閉栓証明書等に記載されている閉栓等の日付が、相続の時から譲渡の時の間にあるか否かを御確認頂くようお願いいたします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（閉栓書等）	「電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書」の提出があった場合において、相続発生時から相当の期間を経過してから、閉栓又は使用廃止の手続がされていても問題ないでしょうか。（その場合は、ヒアリングにより手続が遅れた理由を確認し、申請者の申告に基づき判断することによりか。）	相続の時から譲渡の時までに電気若しくはガスの閉栓又は水道の使用廃止がなされていることが提出書類から確認できれば本特例措置の対象となります。なお、手続が遅れた理由についてヒアリングを行うかどうかは、所在市区町村の御判断次第となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	（ii）の宅建業者が広告していることを証する書面の写しというのは、現況が空家であること、また、更地にして譲渡することを明記すれば、広告チラシでもよいのか？	御指摘の広告チラシで問題ありません。なお「宅建業者が広告していることを証する書面の写し」としては、広告チラシのほか、宅建業者のＨＰに記載されている内容を印刷したものでも問題ありません。ただし、現に宅建業者による広告が行われているものである必要があります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	（ii）について、「…宅地建物取引業者が…広告していることを証する書面の写し」とあるが、新聞の折り込みチラシ等は通常、住居表示を特定できる記載はしていないがそれでもよいのか。	被相続人居住用家屋が「空き家」であることを示している広告であれば、仮に当該広告には家屋の番地まで表示されていなかったとしても差し支えありませんが、疑義がある場合にはヒアリング等を行って確認していただくことが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	「宅地建物取引業者の広告」についても、広告時期は相続時から譲渡時の間のいずれの時期のものでも構わないということでしょうか。	相続の時から譲渡の時までに広告として現に公表されているものであれば問題ありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	被相続人が売却前に家屋を取り壊し、更地として売却する場合、広告には更地としてのものとなり、証明書に表記の「当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取り壊し予定があることが表示して広告している」といった記載のない広告となります。別に添付する取り壊しの契約書と更地の広告で証明書に表記の「当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取り壊し予定があることが表示して広告している」記載のない広告でもこの書類に該当するということで取り扱ってもよろしいのでしょうか。	宅地建物取引業者の広告は、相続から取壊し等までの間の建物の状況について確認する書類になりますので、ご指摘の書類のみをもって代替することはできません。ヒアリング等により相続から取壊し等までの間の建物の状況についてご確認ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	添付書類の1つの『当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、・・・広告していることを証する書面の写し』について、仲介するパターンは媒介契約をしているので問題ないのですが、買い取るパターンは媒介契約をしていないので、宅地建物取引業者ではなく購入者となってしまいます。実際、購入者（宅地建物取引業者）は買い取ったあとにすぐ売却するため広告をしており、その広告の書面で足りるだろうとして申請が来ています。その広告は媒介契約を締結した宅地建物取引業者のものではないため、その書面では足りないと判断しようと考えていたのですが、他都市では大丈夫だったと言われてしまい、困っています。購入者である宅地建物取引業者が、購入後に売却するために作成した広告を添付書類の1つで問題ないとしてしまってもよいのでしょうか？	宅建業者の広告は、相続の時から譲渡の時（被相続人居住用家屋を取り壊す場合にあつては相続の時から取壊し等の時）までの間の被相続人居住用家屋及びその敷地等の状況を確認する書類になります。御指摘の書類からは、譲渡後の被相続人居住用家屋及びその敷地等の状況については確認することができますが、相続の時から譲渡の時までの間の状況については確認することができないものと思われます。そのため、御指摘の書類は『当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、・・・広告していることを証する書面の写し』であると認めることはできません。本件につき確認書を発行するためには、「以下の書類のいずれか」として掲げる他の書類の提出、ヒアリング等の実施（添付書類が提出できないことについて合理的な理由が必要）等の他の方法により確認すべき事実を確認することが必要です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	不動産会社の公告が更地ではなく建物付き土地売買となっていますが、実状は①のとおり売買契約書において売り主が除却を行うこととしていることから、併せて確認することでも可としてよろしいのでしょうか？	差し支えありません。不動産会社の広告については、相続した家屋が空き家の状態になっていること及び敷地等が事業の用等に供されていないことであるかどうかをご確認ください。契約書との矛盾についてはヒアリング等により確認ができれば問題ありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（宅建業者の広告）	不動産会社の公告は、空き家の表示がなく、また、住所も全て記載されておらず面積も若干異なる数字で記載されていることから、当該家屋が確認することができません。これらは不動産会社にヒアリングして確認できた場合は可としてよろしいのでしょうか？	差し支えありません（フローチャート【様式 1-1 関係】 D(ロ)※及び【様式 1-2 関係】 E(ロ)※参照）。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（貸付用居用さいに供てきたがこ認め書類）	「家屋・敷地等が相続時から譲渡時まで、事業用等に供されていないことを所在市区町村が容易に認めることができる書類」の例として、「当該家屋の管理委託事業者等が譲渡時までに管理を行っている証明書」とありますが、民間事業者の発行する管理受託証をもって、事業用等に供されていないと自治体として判断することは困難であると思いますが、具体的にどのようなケースを想定されているのでしょうか。	例えば、ふるさと納税の返礼品として空き家の管理を行うこととしている地方公共団体(実例があります)が、当該空き家の管理を事業者へ委託しているような場合における、当該事業者の発行する管理受託証を想定しています。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（貸付用居用さいに供てきたがこ認め書類）	「貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の確認書類について、市町村が要件を満たしていることを容易に認められる書類とは、例示以外で具体的にどのような書類を想定されていますでしょうか。	例えば、各所在市区町村において運営している空き家バンクに登録していることが確認できる書類（例：空き家バンクのHPの該当ページを印刷したもの）を想定しております。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	添付書類（貸付けの用）	確認票の（iii）「所在市町村が、・・・書類」について、シルバー等の管理を依頼されている者が	被相続人居住用家屋等確認表の（iii）「所在市町村が、・・・容易に認めるこ	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
	又 は 居 住 用 さい い と い っ た が こ な と め 書 類)	任意様式で証明書を作成し、それを提出してもらえば良いのか。 また、例の2番目の「・・・空き家である旨の登録を・・・」とは、何らかの売買等の台帳に登録しているということを指しているのか。そうであるのなら、宅建業者に売買の登録をしている場合、その宅建業者が任意様式で証明書を作成し、それを提出してもらえば良いのか。また市町村が実施している空き家バンクの登録であれば、市町村が任意様式で証明書を作成し、交付するのか。	とができるような書類」については、様式は任意です。 また、同表(iii)の例の2番目の「・・・申請被相続人居住用家屋が空き家である旨の登録を・・・証明書」としては、所在市区町村が運営している空き家バンクに登録しているような場合を想定しており、その事実を確認できるような書類であれば様式は問いません。なお、「証明書」という名称である必要はなく、例えば、空き家バンクに登録したことを所有者に通知した書類などでも問題ありません。	応答集[新版第2版]【国土交通省】	
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類 (貸 付 用 居 住 用 さい い と い っ た が こ な と め 書 類)	通知六三(1)③(ハ)の例(例)に「申請者が所在市区町村(中略)に対して申請被相続人居住用家屋が空き家である旨の登録を(中略)行っていることの証明書」とあるが、「登録」とは何の制度による登録なのか。また、(例)に記載されている2つは非常に特殊なケースと見受けられるのですが、このほかに考えられる例はあるのでしょうか。もし、考えられる例がこの2つのみであれば、実質的に「所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋又はその敷地等が上記四一(1)の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類」は、非常に特殊なケースにおいてしか存在しないと考えてよろしいでしょうか。	御指摘の六三(1)③(ハ)の例(ii)として想定している書類としては、例えば各所在市区町村において運営している空き家バンクに登録していることが確認できる書類(例：空き家バンクのHPの該当ページを印刷したもの)を想定しておりますが、「登録」に当たって各所在市区町村において条例等により何らかの制度を仕組むことを前提とはしていません。 なお、通知を发出した段階においては、六三(1)③(ハ)の例としては(i)及び(ii)の2類型を実例として把握していたことからそれらを例示いたしましたが、今後例示として新たに追加すべき事例が出てくることも考えられます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類 (写 真)	写真については、前回の質問の6問目の回答から、「当該家屋の取壊し、除却又は滅失後譲渡するまでの間の一時点の写真的提出で良い」ということであるが、家屋の解体している状況の写真でも良いのか、それとも更地の状態の写真が良いのか。 写真について、例えば、平成28年4月1日に譲渡し、既に新たな住宅等が建ち、現状、家屋の解体時や更地の状態の写真がないというケースがあると考えられるが、その場合、不要として良いのか。	「当該家屋の取壊し、除却又は滅失後」の写真としておりますので、更地になった状態の写真を提出していただくようお願いいたします。なお、御指摘のようなケースについては、申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書により除却日を確認しつつ、申請者に対して平成28年4月1日時点で更地であったことをヒアリングにより確認することで対応していただければ結構です(すなわち、写真の提出は不要です)。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類 (写 真)	写真に日付を追加する場合、元の写真を加工して日付をいれたものでよいのか。	写真への日付の追加については、データの加工のみならず、手書き等でも構いません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類 (固 定 資 産 税 台 帳 の 写 し)	「(iv)申請被相続人居住用家屋の取り壊し、・・・固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し」は、取壊し、除却又は滅失の時(又はそれ以降)の固定資産税台帳等の写しと譲渡の時(又はそれ以降)の固定資産税台帳等の写しが必要ということか。	申請被相続人居住用家屋の「取壊し、除却又は滅失の時」から取壊し等後の敷地等の「譲渡の時」までの間の一時点における固定資産課税台帳等の写しを提出していただく必要があります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類 (固 定 資 産 税 台 帳 の 写 し)	「固定資産税台帳の写し又は固定資産税の課税証明書の写し」については、取壊し等の時から譲渡の時までは、1月1日をまたがない場合、取壊し後の評価による当該被相続人の固定資産税台帳の写し又は固定資産税の課税証明書の写しは必要とされることがあることから、提出を省略しても可としてよろしいでしょうか。	被相続人居住用家屋の取壊し等と譲渡が同一年に行われた場合(1月1日をまたがない場合)で、固定資産課税台帳等の地目が「雑種地」となっていないものであっても、必ず提出を求めて下さい。なお、この場合、ヒアリング等により被相続人居住用家屋の除却日等を確認していただくことが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類 (固 定 資 産 税 台 帳 の 写 し)	「申請被相続人居住用家屋の取り壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における被相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し」は、いつのものがよいか。例えば、取り壊し、除却又は滅失の時が平成28年12月で譲渡時が平成29年2月であるなら2年分必要か。	前述のとおり、申請被相続人居住用家屋の「取壊し、除却又は滅失の時」から取壊し等後の敷地等の「譲渡の時」までの間の一時点のものであれば、いずれの年のものでも結構です。もっとも、「譲渡の時」が「取壊し、除却又は滅失の時」の翌年になる場合は、当該翌年のものをご提出いただくことが望ましいと考えます(地方税法第359条参照)。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添 付 書 類	「当該家屋の取壊し、～被相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し」に	固定資産課税台帳等の写しの提出をお願いしている趣旨は、固定資産課税台帳の「地目」が雑種地となっている	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
	(固定資産課税台帳の写し)	については、以下でも代用可能でしょうか。 ・名寄帳の写し ・固定資産関係証明 ・固定資産税納付書の写し	場合は、相続した家屋の敷地等が取壊し等の時点から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないことを示す一つの要素になることにあります。 ・名寄帳の写し 地方税法第 387 条第 1 項に規定する土地名寄帳及び家屋名寄帳につきましては、同条第 3 項において「市町村長は、納税義務者から第 382 条の 2 第 1 項の規定による求めがあったときは、土地名寄帳又は家屋名寄帳に固定資産課税台帳の登録事項と同一の事項が記載されている場合に限り、固定資産課税台帳又はその写しに代えて、土地名寄帳若しくはその写し又は家屋名寄帳若しくはその写しを当該納税義務者の閲覧に供することができる」とされていることから、固定資産課税台帳の登録事項と同一の事項が記載されている場合には、当該名寄帳により代用が可能です。 ・地方税法第 382 条の 3 に基づく証明書（いわゆる「固定資産関係証明」や「固定資産課税台帳記載事項証明書」等） 本証明書は、地方税法第 382 条の 3 の規定において「固定資産課税台帳に記載をされている事項のうち政令で定めるもの（地方税法施行令第 52 条の 15 第 3 の欄及び同法施行規則第 12 条の 4 第 1 号により、申請者の所有する被相続人居住用家屋及びその敷地等について固定資産課税台帳に登録されている事項のすべて）についての証明書」として位置づけられているものであることから、代用が可能です。 ・固定資産税納付書の写し 固定資産税納付書は、納税者に対して固定資産税の納付をするための用紙として送られるものであり、固定資産課税台帳の内容を証明するもの（地方税法第 382 条の 3）や固定資産課税台帳と同一内容を記載した書類（地方税法第 387 条第 1 項）に該当するものではないことから、代用はできません。	応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	
譲渡所得の特別控除	添付書類（固定資産課税台帳の写し）	「当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の当該敷地等における相続人の固定資産税課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し」について、前々回の回答（4 頁）から「地目」を確認するために提出されるものと判断したが、そのような考えでよいのか。 その場合、取り壊し、除却又は滅失を行う時点の課税台帳の写し等を提出してもらえばよいのか。 しかし、「地目」の変更があれば回答のように取り壊し、除却又は滅失がされたと考えられるが、取り壊し、除却又は滅失されているにもかかわらず課税側が「地目」を変更しなければ、取り壊し、除却又は滅失がされたかはわからない。そのようなことから考えると、取り壊し、除却又は滅失の前後の課税台帳の写し等を提出してもらい、住宅地特例の有無を確認することが、取り壊し、除却又は滅失されたことの判断と考えるが、そのような扱いをしてよいのか。 さらに、1 月 1 日をまたがない単一年度に全てが行われた場合、被相続人の課税台帳の写し等を提出してもらうことでよいのか。そうした場合、それでは何も確認ができないが、それでも提出してもらう必要があるのか。	ご指摘のとおり、相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産課税明細書の写しは、「地目」が雑種地となっているかを確認するために提出していたくものであり、申請被相続人居住用家屋の「取り壊し、除却又は滅失の時」から取壊し等後の敷地等の「譲渡の時」までの間の一時点におけるものが必要となります。 固定資産課税台帳等の地目が「雑種地」となっていない場合は、ヒアリング等により被相続人居住用家屋の除却日等を確認していただくことが望ましく、各市区町村の判断でヒアリング等として住宅用地特例の有無の確認を行い、住宅用地特例の有無を判断の一要素としていただくことは差し支えないものと考えております。 なお、固定資産課税台帳等の地目が「雑種地」となっていない場合であっても、必ず固定資産税課税台帳等の提出を求めて下さい。なお、この場合、ヒアリング等により被相続人居住用家屋の除却日等を確認していただくことが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（固定資産課税台帳の写し）	空き家の発生を抑制するための特例措置 地方公共団体からの質問と国土交通省からの回答【第 2 弾】の 4 つ目の回答に『被相続人死亡後、被相続人居住用家屋を相続した相続人に所有者が変わった旨	ご指摘のとおり、地方税法第 343 条第 2 項後段に係る申告を想定しております。相続登記までを求めるものではありません。また、当該申告をした場合の固定資産課税台帳又は課税明細書の記載が「亡 A（代表者 B）」のような	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000 万円控除)に関する質疑応答集[新版第 2 版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		の届出等を行っていただく必要があると考えます。』とありますが、所有者が変わった旨の届出とは、固定資産税の現所有者に関する申告で足りるでしょうか。 （【第2弾】の4つ目の回答後段で「納税義務者」との記載があるため必要な届出等を「固定資産税の現所有者に関する申告」と捉えられと考えた模様。他にも例示があればお教えいただきたいとのこと。「足りるでしょうか」と表現したのは登記まで必要であるのか？と疑問に思ったことに由来。）	記載になっている場合については、「相続人の」固定資産課税台帳又は課税明細書として取り扱って頂いて結構です。		
譲渡所得の特別控除	添付書類（固定台帳の写し）	空家を除却した場合に、除却から譲渡までの間、建物及び工作物の敷地の用に供されていたことがないことを確認するために、その敷地等における固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写しを添付することとなっているが、台帳や明細書のどの項目を確認することで、建物等がないことを確認するのか。	「地目」をご確認ください。相続した家屋を取壊し等した後の敷地が更地になっている場合は「雑種地」となっています。 なお、相続した家屋を取壊し等した年と同一年中に譲渡する（1月1日をまたがずに譲渡する）場合は、固定資産課税台帳等の地目が変更されていないため、そのような場合においては申請者へのヒアリング等を行うことにより、事実確認をしていただきたいと考えております。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（固定台帳の写し）	固定資産課税台帳の写しについて、「家屋滅失の時から敷地の譲渡の時までの間の」ものが必要とのことですが、今回の申請では平成27年10月に空家になり、平成28年5月に家屋除却後、譲渡しています。平成28年1月1日の情報になるので地目は「宅地」、名義もまだ相続人になっていないままですが、この写しの取得日が「家屋滅失の時から敷地の譲渡の時まで」でなければならないという意味でしょうか。 既に譲渡済みである場合、この期間中に取得することができません。台帳の情報と同じであれば譲渡後の取得日でもよろしいでしょうか。	ご指摘のとおり賦課基準日（翌年1月1日）までは固定資産課税台帳の記載事項は更新されないため、除却・譲渡が同一年であれば、当該年中の固定資産課税台帳の写しであれば取得日は問いません。 当該固定資産課税台帳の写しにより確認できない点については、必要に応じてヒアリング等によりご確認ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（固定台帳の写し）	被相続人死亡から取壊して譲渡までが非常に短い期間だった時に、被相続人死亡後、被相続人居住用家屋を相続した相続人に所有者が変わった旨の届出等を譲渡までに行っていない相続人は特例措置を受けられないのでしょうか。 （必要な届出等として「固定資産税の現所有者に関する申告」のみで足りるとなった場合、即座に譲渡してしまう時には相続人は当該申告をしないことも想定されうる（譲渡を受けた者が固定資産税を払うことになり、相続人が払うことはないため）。また、特例措置を知らなかったことで「固定資産税の現所有者に関する申告」をしない（忘れている）ということもあるだろう。この時に特例措置を受けられるように救う手立てがあるのであれば、具体的にその方法を教えてもらいたいとのこと（質問1における「必要な届出」における他の例示がどんなものがあるのかによっても回答が変わってくると考えられる。）	原則として相続人の固定資産課税台帳の写し又は課税明細書の写しを提出していただく必要がありますが、当該写しを提出できないこと（地方税法第343条第2項後段に係る申告を行わないこと）について合理的な理由があると認められる場合は、Q & A集【第2弾】1ページ4段目の国交省回答後段に示す方法等により対応することも可能です（フローチャート参照）。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	添付書類（固定台帳の写し）	提出書類の確認表に「申請被相続人居住用家屋の取り壊し、除却又は滅失の時から当該取り壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し」とあるが、所有者死亡後に相続人代表指定届を提出せず、死亡者名のままとなっても支障ないか。	御指摘の書類については、「相続人の」固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写しを提出していただく必要がありますので、被相続人死亡後、被相続人居住用家屋を相続した相続人に所有者が変わった旨の届出等を行っていただく必要があると考えます。なお、例えば固定資産税の賦課期日直前に被相続人が死亡したため、固定資産課税台帳における納税義務者の名義変更の反映が間に合わなかった場合等については、被相続人の除票住民票を基に、ヒアリングにより被相続人居住用家屋の納税義務者が特例措置の適用を希望する相続人となって	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
譲渡所得の特別控除	提出書類全般	被相続人居住用家屋等確認申請書に添付する提出書類について、正副2部で提出してもらい、片方は所在市区町村で保存し、片方は返却するという対応をとる必要はあるのか。	いることを確認することにより対応することが考えられます。 御指摘の添付書類については、返却せずに、所在市区町村において別記様式と共に7年間保存していただく必要があります。 ただし、所在市区町村の御判断で、添付書類を正副2部提出していただくよう申請者に求めることは差し支えありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	提出書類全般	本市では、申請書の提出を正・副それぞれ1部、計2部提出してもらう予定をしている。その際、副の提出書類は写しでよいと考えているがそれではいいか。 また、確認書を交付する際、確認表に市町村がチェックしあわせて渡すことまでわかったが、提出書類も返却するのか。それとも、市町村で保存するのか。	各市区町村の判断で、正副2部の申請書の提出を求めることは可能ですが、平成28年4月1日付け国住備第506号において「(確認書の)交付の際は、所在市区町村において交付した被相続人居住用家屋等確認書の写しを保存」することとしておりますので、別途正本の写しを保存していただく必要があるため、申請書の副本の提出を求める意義はないものと思われます。 添付書類については1部(1セット)提出いただければ結構ですので、それ以外の書類の取扱いについては各市区町村のご判断次第となります。添付書類2セットの提出を求めることも、添付書類1セットに加えて添付書類の写し1セットの提出を求めることも可能ですが、この場合には、各セットの文書の種類及び記載内容が同一であることの照合作業を行っていただくことが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	提出書類全般	申請者が兄弟で相続になり、兄が申請に来庁しました。国の質疑応答では「共有名義人がそれぞれ税務署へ申告する必要がある」とのことですが、兄弟それぞれが申請する場合、添付書類の住民票等は原本2部提出をお願いするというのでよいでしょうか。	原則として、添付書類は申請者(申請書)ごとに1部ずつ添付していただく必要がありますが、確認事務を行うに当たって支障がないと判断される場合は、添付書類の省略、複写等を許容していただいても差し支えありません。 一方、税務署に提出する書類について、原本でなくコピーした書類を提出してよいかについては、税務署の判断となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	提出書類全般	住民票の「写し」や固定資産課税台帳の「写し」は、市町村から発行されたもの(謄本)の原本を提出する必要がありますか。	原本(謄本)を提出していただく必要があります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	提出書類全般	都市計画法の許可等と同様に、副本は添付書類がコピーでも可として処理しているが、その副本が税務署へ提出されることになる。原本証明を全てに求めるべきかご教示いただきたい。	確認書を交付した際は、確認書の写し及び申請書の添付書類そのものを7年間保存していただくこととしております。申請者から提出された添付書類そのものを保存し、税務署からの要請にご対応ください。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	提出書類全般	7年間保存の理由は何ですか。また、保存した確認書等を使用する機会としてどのようなことが挙げられますか。また、公開請求があった場合の取り扱いについてはどのようにしたらよろしいでしょうか。	国税の更正処分の期間に合わせております(国税通則法第70条第4項、第74条の12第7項)。開示請求については、各市区町村の情報公開条例及び個人情報保護条例によりご対応ください。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務(位置づけ)	今回の確認の交付事務は、法的にはどのような位置づけの事務となるのか(市町村が行わなければならない(又は行うことができる)法的根拠)。	租税特別措置法第35条第11項に基づく同法施行規則第18条の2第2項第2号イ(3)及びロ(3)に基づく自治事務として、所在市区町村において御対応いただくこととしております。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務(位置づけ)	今回の被相続人居住家屋確認書の交付事務は、『租税特別措置法第35条第11項に基づく租税特別措置法施行規則第18条の2第2項第2号のイ(3)及びロ(3)に基づく自治事務』と回答をいただいた。これは、市町村に対して、「法又はこれに基づく政令」に基づかず自治事務を義務付けるものであり、先の地方分権改革の趣旨に反すると考えられるが、この点はどのように整理されているのか。	被相続人居住用家屋等確認書の交付事務については、租税法第35条第11項に基づいて定められた租税法施行規則第18条の2第2項第2号のイ(3)及びロ(3)の書類を発行する事務を自治事務として行っていることをお願いしているものです。 なお、当該事務は、 ①空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて「空家等」の実態調査を行っている市町村における「空家等」の確認事務とほぼ同様のものであること ②相続人が提出した書面等による外形的な確認であり、真偽についての証明を求めるものではないこと ③事務量は、全国で約2,700戸/年と見込まれること	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			から、市区町村に過度な事務負担を強いるものではないと判断し、対応をお願いしているものになります。		
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（位置づけ）	「被相続人居住用家屋確認書」について、証明書とせず、確認書とした理由は何か。	所在市区町村においては、被相続人居住用家屋が本特例の対象となる「空き家」に該当するかを相続人が提出した書面等より外形的に確認していただくこととしており、当該申請内容の真偽について証明していただくことまでを求めているものではありません。そのため「証明」ではなく「確認」としてあります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（位置づけ）	確認通知書の効力(有効性)をどう捉えているのか。 最終的に控除の対象となるのかを決定するのは、税務署長となるのであれば、相続人が、事前に対象となり得るかを確認するためには、税務署に問合せを入れないといけないのか。(確認通知書は、参考資料のような位置づけなのか?)	被相続人居住用家屋等確認書は、 ○相続の開始の直前において、被相続人がその被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。 ○被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及びその敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用に供されていたことがないこと。 を所在市区町村において確認したことを示す書類であり、特例措置の適用を受けるために必要な書類のひとつではありますが、特例措置を受けるための要件を満たすかどうかは他の提出書類と合わせて税務署において判断することとなります。そのため、所在市区町村が被相続人居住用家屋等確認書を交付したとしても、他の適用のための条件を満たしていない場合には特例措置が適用されないものと考えられます。特例措置の適用を受けられるか否かについては、必要に応じて税務署へ相談するよう申請者にご案内ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（位置づけ）	被相続人居住用家屋等の確認は税務署が行うもので、そもそも区市町村が行う必要がないのではないのか。	被相続人居住用家屋等の確認事務については、 ①空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて「空家等」の実態調査を行っている市町村における「空家等」の確認事務とはほぼ同様のものであること ②相続人が提出した書面等による外形的な確認であり、真偽についての証明を求めるものではないこと ③事務量は、全国で約2,700戸/年と見込まれること から、空き家の所在する市区町村において対応していただくことが適切であり、かつ、市区町村に過度な事務負担を強いるものではないものと判断し、対応をお願いしているものになります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（位置づけ）	空家特措法で規定されている基本指針を受け、通知が出され、それに基づき、区市町村が確認を行うこととなっていると解釈するのか。空家特措法で、「区市町村が行う事」を明記しなくてよいのか。	被相続人居住用家屋の確認事務は、空家等対策特別措置法ではなく、租税特別措置法に基づくものです。租税法第35条第11項に基づいて定められた租税法施行規則第18条の2第2項第2号のイ(3)及びロ(3)において所在市区町村において確認いただくこととされています。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（手数料）	確認書発行の手数料の有無について教えてください。	確認書を交付するに当たり手数料を取るかどうかにつきましては、地方自治法第228条第1項の規定に基づき、所在市区町村の御判断次第となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（手数料）	手数料の有無については、地方自治法第228条第1項の規定に基づき市町村判断となっている。 この税控除は、空家対策を推進するために創設された制度だと思われるため、地方自治法第227条に関する行政事例(昭和24年3月14日)「特定の者のためにする事務とは、一個人の要求に基づき主としてそのものの利益のために行う事務(身分証明書、印鑑証明、公募閲覧等の意で、もっぱら地方公共団体自身の行政上の必要のためにする事務については手数料を徴収できない。にある「特定の者のためにする事務」とも言い切るこ	御指摘のとおり、本特例措置は空家対策を推進するための施策として新たに設けた特例ですが、同時に被相続人居住用家屋の相続人が同家屋又はその敷地等を譲渡した際の譲渡所得の特例を受けるための措置でもあることから、地方自治法第227条の「特定の者のためにするもの」に該当するものと考えております。しかしながら、実際に同法第227条に基づく手数料を徴収することとするか否かは各所在市区町村に裁量に属する事項であることから、「所在市区町村の御判断次第」と回答いたしました。(制度の検討段階においては、手数料の徴収については所	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		とが難しいと考える。国土交通省の回答は、この行政事例の「特定の者のためにする事務」に該当するかどうかが市町村判断であるため、手数料の徴収は、市町村判断と回答しているのか。 また、制度設計において、手数料の徴収は想定していたのか。	在市区町村の御判断次第となるものと考えておりました。）		
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（手数料）	また、本件事務の財源はどのように措置されるのか。	なお、財源について特段の措置はありませんが、確認書を交付するに当たり手数料を取るか否かにつきましては、各所在市区町村の御判断次第となります。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（事務処理期間）	申請から確認書交付までの標準事務処理期間について、平均で1週間程度かかるものと考えられますが、どの程度の期間を想定していますか。	標準事務処理期間を定める予定はありませんが、確認書の交付に当たりましては、提出された書類に基づく書面上の確認作業で足りることとしておりますので、可能な範囲で迅速に対応していただきますよう、ご協力をお願いいたします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（本人確認）	申請者が遠方であるということが想定されるため、郵送申請が多いと考える。その場合、申請者の本人を確認できる書類（運転免許書等）の写しや申請者の代理人であることがわかる書類の提出を求めたいが可能か。	御指摘のような場合に、申請者本人を確認するための書類を別途要求するか否かは、各所在市区町村の御判断次第です。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（その他）	確認表については、申請者の方がチェックをして提出するものなのか？市町村が提出された書類をチェックし、交付するののか？	確認表は、所在市区町村において確認書を交付するに当たり、必要な書類が提出されているかを確認する際に使用いただくものになります。提出書類の確認後、被相続人居住用家屋等確認書を交付する際に合わせて交付するようお願いいたします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（その他）	「提出書類確認表」の確認欄はレ点の記入でよろしいでしょうか。町が確認したことが分かるようにする必要はありますか。	レ点や○印など所在市区町村において必要な書類を確認したことがわかるように記載ください。「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」については、申請者では無く所在市区町村において記入する様式であり、確認書が交付されていたことをもって所在市区町村において確認表を記入しているものと判断しますので、特段追記していただく必要はありません。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（その他）	「被相続人居住用家屋等確認申請書（兼確認書）」と「提出書類確認表」は、別葉である必要がありますか。	確認申請書、確認書及び確認表は、一連の様式となっているため、別葉としていただく必要はありません。印刷方法についても、両面、片面は問いませんが、申請者が各自で印刷することも想定されるため、柔軟な対応をお願いします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（その他）	市町村が発行する「被相続人居住用家屋確認書」と「被相続人居住用家屋等確認申請書の交付のための提出書類の確認票」について、申請者が「被相続人居住用家屋等確認申請書」と「被相続人居住用家屋等確認申請書の交付のための提出書類の確認票」を両面印刷で提出された場合、再度片面印刷の2枚組として訂正し、提出してもらう必要があるか。両面印刷の1枚として発行しても支障はないか。	申請書の印刷方法については、両面、片面問いません。申請者が各自で印刷することも想定されるため、柔軟な対応をお願いします。	愛知県市町村からの質問	160909
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（その他）	申請書と確認書が一体となっているが、点線のところで切り取り、確認書とされている部分のみを交付するようなイメージか？（ただし、切り取ると、確認書部分のみでは、どの家屋かが特定できない。）	切り取らずに、別記様式のまま（申請書と確認書とが一体になっている状態）で交付をお願いいたします。また、交付いただく際には、「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」についても交付いただくとともに、所在市区町村において交付した被相続人居住用家屋等確認書及び確認表の写しを保存いただくようお願いいたします。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特別控除	確認書発行事務（その他）	税控除を受ける際、確認表は必要になるのか。必要な場合、被相続人居住用家屋等確認書との割印は必要になるのか。	本特例措置の適用に当たっては確認書及び確認表を共に税務署に提出する必要がありますので、両者を申請者へ渡してください（通知六1参照）。また、割印を押すことは必須ではありませんので、各所在市区町村の御判断により対応ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
譲渡所得の特例控除	確認書発行事務（その他）	確認書の発行手続について、確認書を発行できない場合に、確認できない旨の通知を発行することを想定しているか。	確認書が交付できない場合に、書面による通知を行うかどうかは、各市区町村の判断で行ってください。もっとも、確認書の交付の可否の判断に当たっては、確認申請書の受付、申請内容の確認（審査）を経ているものと思われますので、何らかの応答を行っていただくことが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	確認書発行事務（その他）	申請書を受理し、自治体で裏面の確認作業を行う過程で確認できない項目があった場合、申請不受理（この申請書は〇〇の理由で受理できません、あるいは確認書の発行はできませんなど）という対応をすることとなるが、何か様式はあるか。 ※申請書が提出された場合は受理した上で確認作業に入るが、一部でも確認できない項目が出た段階で「この申請書は〇〇の理由で受理できません」と口頭で受理した申請書類等を返却することは困難と考える。	確認書が交付できない場合の通知等の様式は定めておりません。確認書が交付できない場合に、書面による通知を行うかどうかは、各市区町村の判断で行ってください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	確認書発行事務（その他）	書類審査により問題がないということで確認書を交付したが、実態的に空家で無かった場合、市町村の責任はどこまで及ぶのか？	市町村は提出書類を外形的に確認していただくだけであり、内容に違反があった場合の責任は及びません。なお、内容に違反があった場合の摘発部署は国税庁になります。	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921
譲渡所得の特例控除	確認書発行事務（その他）	申請書を受け付けた後に要件を満たしていないことが分かった場合（郵送など）、申請書をどのように取り扱えば良いか？	国交省としての統一的ルールはありませんので、各地方公共団体のルールにのっとって行っていただければ結構です。 ご質問のケースについても、取り下げ、返戻等の処理も法令上及び例規上問題なければ、可能であると思います。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	確認書発行事務（その他）	「相続時から譲渡の時まで、事業用等に供されていないこと」について、必要書類が整っていても、後日、事業用に供されていたとの通報が近隣住民等からあった場合は、税務署が特例措置の適用除外の措置や、必要な調査を行うという理解でよろしいでしょうか。	所在市区町村に対しては、提出された添付書類の真偽の証明までを求めておりません。仮に確認書交付後、申請内容に虚偽等の疑いがあった場合には、所在市区町村ではなく税務署において調査、国税の更正等必要な措置を講ずることになるものと考えますが、内容を確認した添付書類について国税当局から照会があった場合には、ご協力いただきますようお願いいたします。 また、仮に近隣住民等から事業用に供されていたとの通報があった場合には、所轄の税務署へ通報するよう伝えるとともに、市区町村からも税務署へ通報の内容等をご連絡いただくことが望ましいと考えます。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	情報提供等	申請者向けに、本控除を受けるために必要な書類の入手方法を案内したチラシを作成する予定はあるか（確認書以外のことについては税務署を案内するが、確認書発行の為の書類以外でも、質問を受ける可能性があるため）。	現時点において、具体的な広報の予定はありません。確認書以外の質問（税制そのものの質問）については、これまでどおり、税務署へ相談いただくようご案内いただければと思います。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	情報提供等	個人住民税額については、本特例適用の場合も税がかかり、0円にならない。 資料の1ページ目の譲渡所得の計算は誤解を招く表現ではないか。	個人住民税については、均等割（地方税法第23条第1項第1号、第38条、第292条第1項第1号、第310条）があるため、課税所得が0円であっても、個人住民税額が0円とはならないのはご指摘のとおりですが、当該部分は広く一般向けに本税制特例を解説するための資料であり、制度の詳細を解説するものではないこととご理解ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	情報提供等	制度概要（A4 1枚）については、国交省のホームページで確認できたが、税務署への提出書類の明示や様式の公表等を行っているのか？既に公表しているのであれば、その URL をお教えいただきたい。公表をしていないのであれば、是非公表をしていただきたい。	国交省のHP（ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html ）において、本税制についての関連資料や様式を公表しております。	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	情報提供等	申請者はどのようにして「被相続人居住用家屋等確認申請書」を入手するものなのでしょうか。また、申請者はどのようにしてこの制度の内容の詳細を知ることができるのでしょうか。	国土交通省のHPにおいて本特例措置の様式や概要を公表しており、ダウンロードしていただくことが可能です。また、窓口相談に来られた方から様式等の提供を求められた場合には、上述の様式等を各所在市区町村に	空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)に関する質疑応答集[新版第2版]【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
			において手交していただいても構いません。		
譲渡所得の特例控除	情報提供等	地方公共団体との質疑応答について、Q & A のような形で共有して欲しい。	御指摘を踏まえ、地方公共団体から多く寄せられる質問に対する回答集（今回送付するもの）を作成し、適時更新のうえ共有していくことといたします。	空き家税制に関する質問・回答一覧【中部地方整備局】	160921
譲渡所得の特例控除	情報提供等	提出を受けた各添付書類について、どの項目をどのような観点から確認すればよいか、チェックリストを作成していただけるとありがたいと思います。	質疑応答集（本回答集）及びフローチャートを作成し、配付いたしますので、そちらをご覧ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）に関する質疑応答集【新版第 2 版】【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	情報提供等	被相続人居住用家屋等の確認における「審査マニュアル」の整備が必要ではないのか。	ご指摘を踏まえ、フローチャートを配布しております。	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）に関する質疑応答集【新版第 2 版】【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	具体事例	- 平成 26 年に叔父が亡くなり、家屋及び土地を兄が相続し、今年 2 月に当該家屋を解体した。兄は叔父と同居しておらず、当該家屋は叔父が死亡後、解体するまで空き家であった。 - その後 5 月に不動産業者と土地の売買契約を結んだ（引渡し予定は 8 月）。このとき、兄は病気であったため弟が代理人となり兄と連名で契約したが、6 月に兄も亡くなってしまい、弟が兄から当該土地を相続した。 - 土地引渡し後に 3,000 万円控除の確認申請を行うつもりであったため兄は市に確認申請をしていない。 - その後、予定どおり 8 月に当該土地の売買が完了したので、弟が確認申請をして特別控除を受けたい。 この場合、弟が確認申請をおこない、所得控除を受けることはできないと考えてよいか	特例の適用対象であるか否かについては、税務署にご確認ください。 本件について、特例措置が適用されるかどうかの最終判断は税務署において行われますので、確認書発行事務においては、申請書に記載された当事者等を基準に、被相続人居住用家屋に該当するかどうかの確認を行っていただければ結構です。 なお、弟は、本特例の適用を受けることはできません。 兄の譲渡所得として準確定申告をする場合で、特例要件を満たしていれば兄は本特例の適用対象となります。その場合、確認書の申請を弟が死亡した兄に代わって、兄の申請をする必要があります。 また、本特例の適用をした準確定申告を兄の死亡した日（相続の開始があった日）の翌日から 4 か月以内に、兄の相続人が行う必要があります。 詳細については、税務署にご確認ください。	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）に関する質疑応答集【新版第 2 版】【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	その他	公有地の拡大の推進に関する法律（以下「公拡法」という。）に基づく買取申出により市が空き家（又は除却後の敷地）を買い取る場合、空き家 3,000 万円控除は対象となるか。 対象となる場合、公拡法により売却した不動産譲渡所得に対し、特別控除が 1,500 万円あるが、空き家 3,000 万円控除と併用し、4,500 万円の控除とすることが出来るか。	公有地の拡大の推進に関する法律に基づく市の買い取りの場合においても、要件を満たしていれば、本特例措置の対象となります。 公拡法の協議に基づく買取りに係る 1,500 万円控除（特措法第 34 条の 2 第 2 項第 4 号）については、「第 35 条の規定の適用を受ける部分を除く」とこととされている（特措法第 34 条の 2 第 1 項柱書）ので、併用はできません。両特例措置が競合する場合は、申告する納税者がいずれの特例を適用するかを選択することになると思われます。	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）に関する質疑応答集【新版第 2 版】【国土交通省】	170216
譲渡所得の特例控除	その他	本市では、昭和 56 年以前に建築された邸宅など家屋の中には良質なものが多数存在しており、そういった家屋にあっては相続によって解体されることなく、利活用を図っていただくことが望ましいと考えている。 一方で、対象となる家屋の多くは耐震性が不足しており、リフォームが必要となるが、通常はリフォーム費が解体費よりも高額となることから、家屋の譲渡と解体後の土地の譲渡の控除額が同額であれば、解体を誘導してしまう事態が発生すると考える。 そこで、耐震リフォームと解体にかかる費用を鑑み、控除額に明確な差を設けることで、相続人が安易に解体を選択することなく、既存建築物を利活用することにメリットが感じられる制度設計が必要であると考える。	空き家に係る譲渡所得の特例控除の特例は、耐震性のない被相続人居住用家屋をその相続人が耐震改修する場合だけでなく、当該家屋を耐震診断した結果、現行の耐震性能を満たしていることを当該相続人が証明した場合にも適用できます。 なお、住宅政策の観点からは、現行の耐震性能を満たさない住宅の流通は抑制することが必要だと考えられることから、今回の空き家に係る譲渡所得の特例控除の特例では、被相続人居住用家屋について現行の耐震性能を確保して流通させるか、又は当該家屋を除却して敷地を流通させるかした場合を対象としております。	基本指針の一部改正案に対する地方公共団体からの御質問・御意見について【国土交通省・総務省】	160404
譲渡所得の特例控除	その他	条例を制定していく中で確認させていただきます。 国住政第 101 号、国住備第 506 号の平成 28 年 4 月 1 日付けの、「相続又は遺贈により取得した…要件の確認について」の文書の中の別記様式 1-1、1-2 は、租税特別措置法などで位置づけられている様式	本様式は、当該通知においてお示ししているものに過ぎないので、形式的な修正については、各市町村の判断により行っていたで差し支えありません。もっとも、本様式については、国交省 H P においても周知を行っており、申請者が各自でダウンロードできるものですので、様式、印刷方法等の	空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）に関する質疑応答集【新版第 2 版】【国土交通省】	170216

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		なのか。もしくはこの通知の中でのみ位置づけられた様式か。 また、この「別記様式 1-1、1-2」を「様式 1 号」等に修正し、宛先に市長を付け足してもいいか。	形式的な違いのみにより申請書を差し戻すことのないよう、様式については柔軟な対応をお願いいたします。		

その他

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
庁内連携体制	他法令との関係	2 段落目「建築部局の参画は、空家等が倒壊等～観点から重要である」との記述に依れば、空家法第 2 条第 2 項の特定空家等の定義中の規定は、建築基準法第 10 条の規定と同義であると理解するが、もしそうであるならば、別途、国から各特定行政庁宛に「空家法第 2 条 2 項の規定は、建築基準法第 10 条と同義であるから、その運用についても同様にされたい」旨の技術的助言を发出し、空家法の運用が適切かつ円滑になされるようにされたい。	建築基準法第 10 条には法第 2 条第 2 項の「特定空家等」の定義について何ら定めを置いておりません。なお、「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準については、ガイドラインにて記載する予定です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
庁内連携体制	他法令との関係	所管部署や関係部署を決定するために必要であるため、前段として建築基準法や消防法などの関係法令との棲み分けについて示されたい。なお、その内容については「基本的な指針」又は「ガイドライン」に記載することが適当であると考ええる。なお、p18. 25～33 行目についても同様の意見。	本指針 3-1 でも記述しているように、御指摘の建築基準法や消防法等はそれぞれ法目的があり、その適正な運用を図る一環で、適切な管理のなされていない空家等についても各個別法に基づき必要な措置が講じられる場合もありますが、どの範囲の個別法により、どのような措置を講ずることとするかについては、地域の実情や事案の状況に応じて、各市町村において御判断頂くべきものと考えます。 なお、空家法と建築基準法等との両者を適用することが可能な場合も考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
庁内連携体制	主となる部署	p5「市町村内の関係部局による連携体制について政策課題に対応する連携体制の構築を推進することが望ましい。」との記載があるが、空家等対策の推進に関する空家法の所管部署や連携体制の構築の主となる部署に対する指針を示していただきたい。	確かに法の所管部署や連携体制の構築の主となる部署が存在した方が空家等対策が効率的に進む部分もあるかとは思いますが、市町村によってはそのような「主となる部署」を設けず、既存の内部部局の連携により空家等対策を推進するケースも考えられることから、本文にはそのような「主となる部署」の設置に対する指針は記述しないことといたしました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
庁内連携体制	主となる部署	全体的に建築部局が指揮をとるようなイメージであるが、各行政庁により地域特性が異なるため建築主体の考え方はやめてもらいたい。建築主体での記載であると、現在の縦割り行政ではトータル的な解決は行えない、どこの部局が対策をしていくというよりも行政全体で解決しなくてはならないものであると考えている。	p6. 5～8 行目にも列挙しましたとおり、各市町村における空家等対策を担当する部局は多岐にわたっており、まずは各市町村において、空家等対策を担当する部局の連携体制を構築することが重要と考えております。従いまして、本基本指針においては、特定の部局を空家等対策の主たる部局として位置付けてはおりません。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
庁内連携体制	主となる部署	法に規定される「建築物」が建築基準法と同義であることなどから、建築部局が主となり空家等対策を行うことが望ましいという趣旨か。	空家等対策は各市町村における「空家等対策に対応できる」部局が実施するべきものと考えますが、各市町村のどの部局が主となるべきかは各市町村の御判断次第と考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
庁内連携体制	法務部局	「法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である」について 所有者等調査の方法が限られている中で、法務部局がどういう点で重要なのかを具体的に示してほしい。	例えばどこまで所有者等の調査を行えば十分と言えるか、また空家法第 14 条第 10 項の略式代執行措置を講ずるに当たって説明可能な手続きを踏んでいると言えるか、について法的な観点から法務部局の意見を求めることが考えられます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第二弾）【国土交通省、総務省】	150526
庁内連携体制	消防部局	市町村内の関係部局による連携体制の記載において、「市町村においては、（中略）関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。」という記載があるが、そこに消防部局も含まれていることから法が認めている固定資産税情報の	御指摘のとおり、消防部局が空家等に関する施策を担当している場合、法第 10 条第 1 項に基づく固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報の内部利用や法第 9 条第 2 項に基づく空家等への立入調査を行うことは可能です。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413

項目	細目	質問	回答	出典	年月日
		内部利用や立入調査は、消防部局も可能と考えてよいか。			
庁内連携体制	その他	関係部局による連携体制の構築が「望ましい。」とあるが、連携体制の構築は非常に重要な要素であると考えられるため、相応の記述が必要と思われる。	各市町村において、具体的にどこまでの範囲で内部部局の連携体制を構築するかについては各市町村の判断に委ねられるとともに、そのような連携体制の構築を市町村に必ずしも義務付けるわけではないことを明確にするために、「望ましい」という記述の方が適切だと考えます。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413
庁内連携体制	その他	「市町村の内部部局」の定義は、p6. 7行目の関係内部部局であり、「協議会」は含まれないと考えてよいか。その場合、協議会は、個人情報なしに特定空家かどうかの判断を行うものと考えてよいか。「協議会」が含まれる場合、個人情報保護の観点から支障ないか。	空家法第7条の「協議会」は各市町村の内部部局には含まれないものと考えます。また、「協議会」における協議の過程で、空家等の所有者等の氏名、住所などの情報を取り扱うことが考えられることから、御指摘を踏まえ、p7. 2～4行目に「また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。」との記述を追加しました。	「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾）【国土交通省、総務省】	150413