

近畿地方整備局からの情報提供 (財産管理制度の講演・事例紹介の背景等)

国土交通省 近畿地方整備局
建政部 住宅整備課



国土交通省

空き家に関する財産管理制度等の概要

- 所有者が不在・不明等一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産、土地・建物の管理、処分等を行わせる制度が民法に定められている。
- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度（R5.4.1施行）※、所有者不明建物管理制度（R5.4.1施行）、管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度（R5.4.1施行）等がある。 ※令和3年法律第24号により、相続人不分明による相続財産管理制度が相続財産清算制度に改正された。

制度名	根 拠	概 要	対象となる財産
不在者財産管理制度	民法第25条～第29条	所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は 不在者財産管理人 を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。	不在者の全財産
相続財産清算制度	民法第952条～第959条	相続人のあることが明らかでない場合、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。 相続財産清算人 は、相続財産の管理・清算等を行うことができる。	相続財産全部
所有者不明建物管理制度	民法第264条の8、第264条の3～第264条の7	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は 所有者不明建物管理人 を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。	① 所有者不明建物 ② 所有者不明建物にある動産 (建物所有者が所有するもの) ③ 建物の敷地利用権(借地権等) ④ ①から③の処分等により得た財産
管理不全土地管理制度 管理不全建物管理制度	民法第264条の9～民法第264条の14	所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は 管理不全土地(建物)管理人 を選任。管理不全土地(建物)管理人は、その土地(建物)に特化した管理や処分等を行うことができる。 <想定されるケース> - ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置し、隣地への倒壊のおそれがあるケース - ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置し、悪臭や害虫発生による健康被害が生じているケース	① 管理不全土地(建物) ② 管理不全土地(建物)にある動産 (土地(建物)所有者が所有するもの) ③ (建物の場合)建物の敷地利用権(借地権等) ④ ①から③の処分等により得た財産

財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

＜R5改正前＞

- 民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

＜R5改正後＞

- 空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
 - 相続人のあることが明らかでない場合
 - 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
 - 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合
- 不在者財産管理制度（民法第25条）
 - 相続財産清算制度（民法第952条）
 - 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
 - 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

✓国交省HP上では、以下のような財産管理制度の活用事例集も公表中 ※いずれも民法、空家法改正前の事例
 URL: <https://www.mlit.go.jp/common/001378910.pdf>

空家等の状態	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。 また、 <u>玄関付近にもゴミが散見される</u> 状態。											
財産管理人選任の申立理由	空家法の空家等であることから、 市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。											
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士									
申立日	H30年1月30日	選任日	H30年4月27日									
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した家庭裁判所	さいたま家庭裁判所									
空家等の把握から現在までの流れ	H28年6月 近隣住民から相続する人がいないと思われ、このままだと不安であるとの通報 H29年12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者等を確知できず H30年1月 相続財産管理人選任の申立て H30年4月 選任の審判 R1年8月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付											
苦労した点/工夫した点	空家等に関する自治体の責務及び努力義務のみでは利害関係を認めるが悩ましいと裁判所から連絡があったため、固定資産税の名寄帳を提出し、名寄帳に記載された固定資産税額が将来的な租税債権になるとし、申立理由を追加して訂正の申立てをした											
空家等の概要		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">建築年</td><td style="width: 25%;">S49年12月</td><td style="width: 25%;">延べ床面積</td><td style="width: 25%;">93.36m²</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>木造2階建</td><td>敷地面積</td><td>71.07m²</td></tr> </table> 			建築年	S49年12月	延べ床面積	93.36m ²	構造	木造2階建	敷地面積	71.07m ²
建築年	S49年12月	延べ床面積	93.36m ²									
構造	木造2階建	敷地面積	71.07m ²									

■調査実施主体

- ・国土交通省近畿地方整備局建政部住宅整備課

■実施時期

- ・令和6年12月5日～令和6年12月19日

■調査対象

- ・近畿管内(福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)の市町村(215市町村)

依頼件数	215
回答数	176
回答率(%)	81.9

■調査内容

1. 空き家対策の取組状況(取組内容:①～⑪)

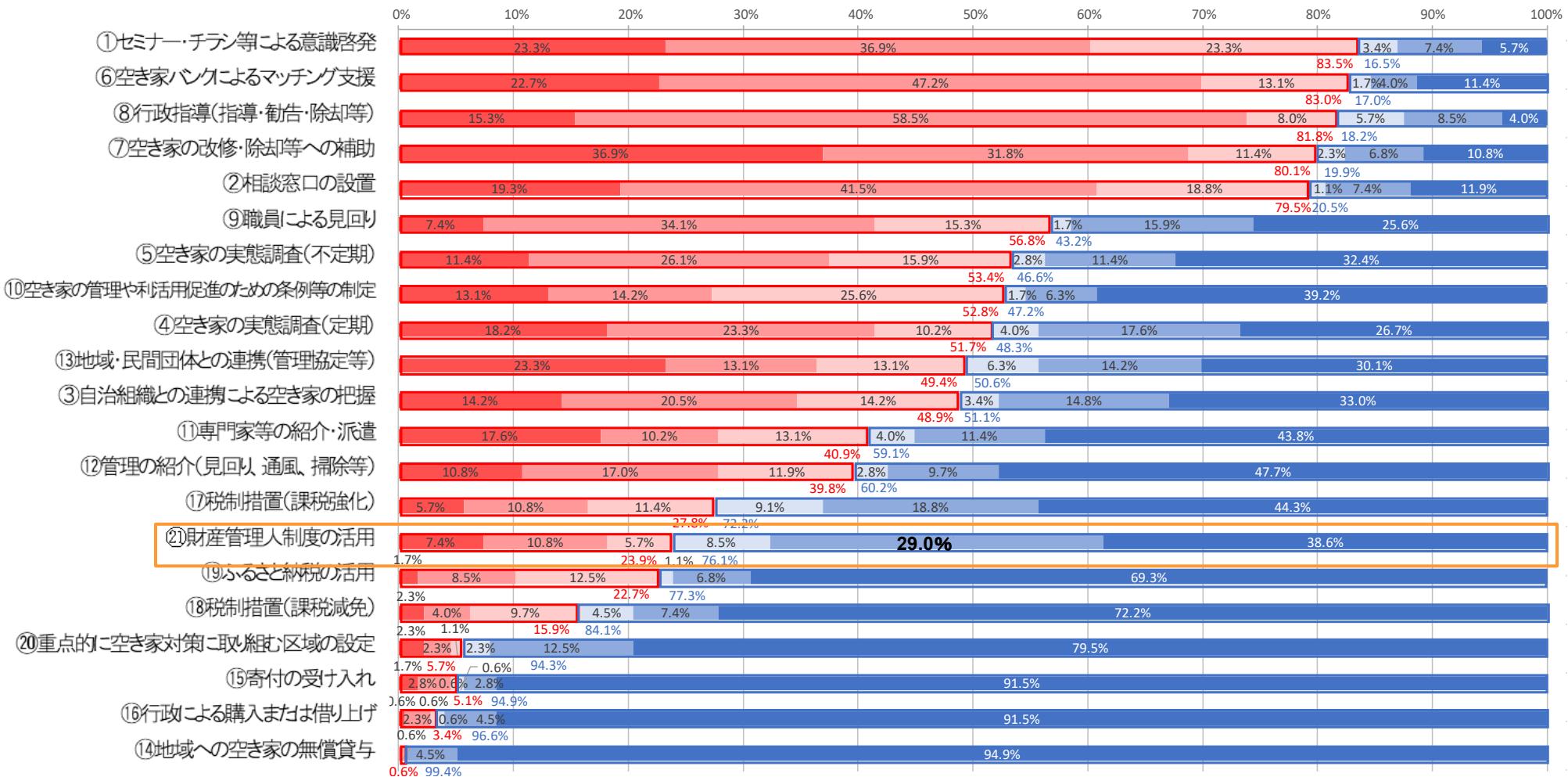
《取組内容》

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| ①セミナー・チラシ等による意識啓発 | ⑫管理の紹介(見回り、通風、掃除等) |
| ②相談窓口の設置 | ⑬地域・民間団体(空き家等管理活用支援法人を含む)との連携(管理協定等) |
| ③自治組織(町会・自治会等)との連携による空き家の把握 | ⑭地域への空き家の無償貸与 |
| ④空き家の実態調査(定期) | ⑮寄付の受け入れ |
| ⑤空き家の実態調査(不定期) | ⑯行政による購入または借り上げ |
| ⑥空き家バンクによるマッチング支援 | ⑰税制措置(空き家を放置した場合等の課税強化) |
| ⑦空き家の改修・除却等への補助 | ⑱税制措置(空き家対策を講じた場合等の課税減免) |
| ⑧行政指導(指導・勧告・除却等) | ⑲ふるさと納税の活用(例:返礼品として空き家管理サービス提供等) |
| ⑨職員による見回り | ⑳重点的に空き家対策に取り組む区域の設定(空家等活用促進区域を含む) |
| ⑩空き家の管理や利活用促進のための条例等の制定 | ㉑財産管理人制度の活用 |
| ⑪専門家等の紹介・派遣 | |

2. 1において「既に取り組んでおり、特に効果が高いと感じる」と回答された取組み内容の詳細について(各自治体最大3つまで)

空き家対策の取組状況

- 財産管理制度を活用している自治体は約23.9%だった
- 『取組みたいが課題があり、実施できていない(■部分)』は、財産管理人制度において最も多く選択された。



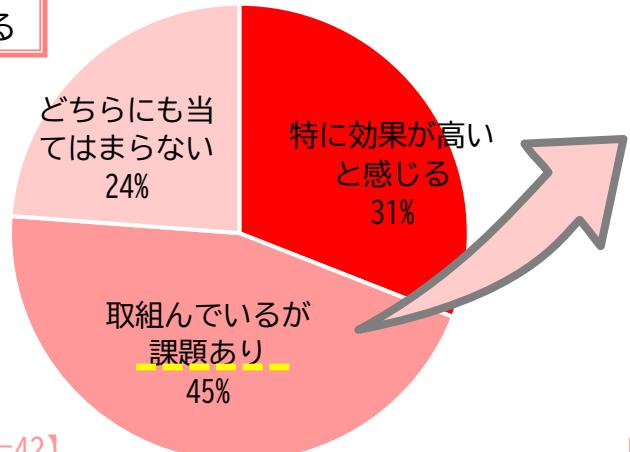
凡例: ■:既に取り組んでいる
■:特に効果が高いため
■:取り組んでるが課題あり
■:どちらにでも当てはまらない

■:取り組む予定がある
■:取り組みたいが課題あり実施できていない
■:今後も取り組む予定ない

空き家対策の取組状況(財産管理制度の詳細)

- 『取組みたいが課題があり 実施できていない』自治体では、課題として『職員の知識・経験不足』を選択されている自治体が最も多かった
- 取り組んでいる自治体においても、『課題あり』を選択している自治体が約45%で、課題は『予算の不足』が最も多く、次いで『その他』が多かった

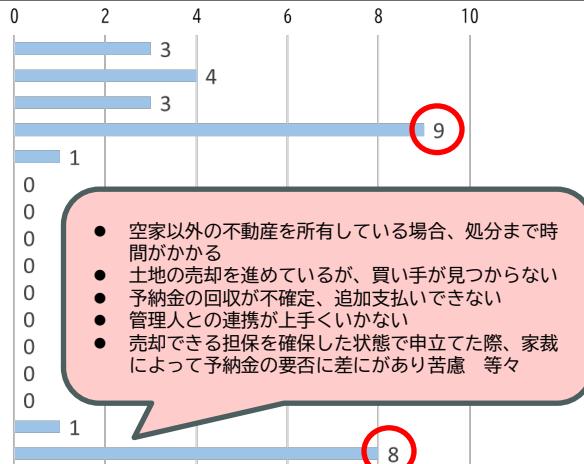
取り組んでいる



【自治体数=42】

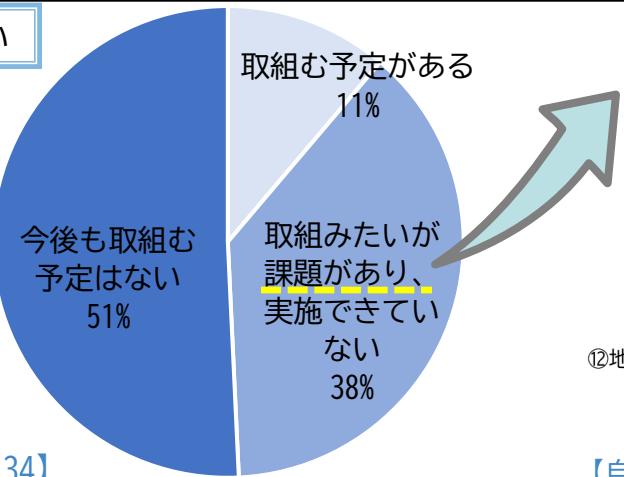
課題

- ①職員（マンパワー）の不足
- ②職員の知識・経験不足
- ③組織としての空き家対策に係る知見・ノウハウの不足
- ④予算の不足
- ⑤空き家の所有者の特定が困難
- ⑥空き家の所有者へのアプローチが困難
- ⑦行政指導（助言・指導等）による成果が上がらない
- ⑧費用回収等の面で代執行が難しい
- ⑨空き家バンクが上手く機能していない
- ⑩庁内の連携が難しい
- ⑪地域に適当な民間事業者やキーパーソン等がいない
- ⑫地域の民間事業者等とのネットワークが構築できていない
- ⑬建築基準法・都市計画法等の法規則
- ⑭建築基準法・都市計画法等の手続き
- ⑮空き家所有者の意識
- その他



【自治体数=19(複数回答可)】

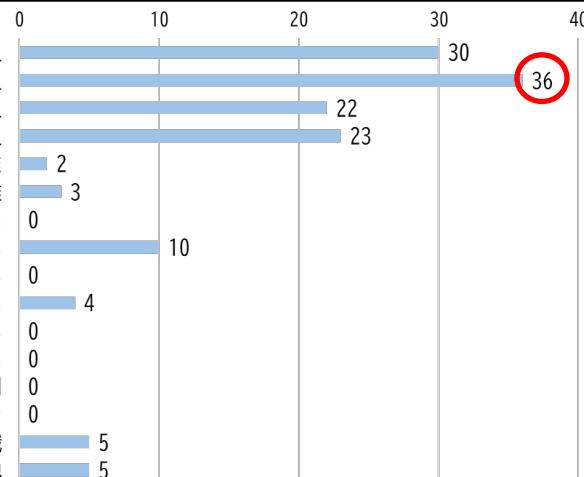
取り組んでいない



【自治体数=134】

課題

- ①職員（マンパワー）の不足
- ②職員の知識・経験不足
- ③組織としての空き家対策に係る知見・ノウハウの不足
- ④予算の不足
- ⑤空き家の所有者の特定が困難
- ⑥空き家の所有者へのアプローチが困難
- ⑦行政指導（助言・指導等）による成果が上がらない
- ⑧費用回収等の面で代執行が難しい
- ⑨空き家バンクが上手く機能していない
- ⑩庁内の連携が難しい
- ⑪地域に適当な民間事業者やキーパーソン等がいない
- ⑫地域の民間事業者等とのネットワークが構築できていない
- ⑬建築基準法・都市計画法等の法規則
- ⑭建築基準法・都市計画法等の手続き
- ⑮空き家所有者の意識
- その他



【自治体数=51(複数回答可)】

- 令和5年の法改正で、より財産管理制度の活用の幅が広がった
 - 一方で、知識・経験不足により取り組みたくても実施できていない自治体や、取り組んでいても課題がある自治体が多い
- 本会議では、実際に活用実績のある専門家や地方公共団体の事例紹介を通じて、利用自治体の課題の手助けとなる情報や、取り組みたいが課題があり実施できていない自治体の手助けになる情報を共有する。

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
(行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等)

＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)
- 改修工事等支援事業（ハード）
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
2/5	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5

※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
1/3	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空き家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
1/2	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

■調査実施主体

- ・国土交通省住宅局住宅総合整備課

※集計は国土交通省近畿地方整備局建政部住宅整備課が暫定的に集計

■実施時期

- ・令和7年3月24日～令和7年5月9日

■調査対象

- ・近畿管内(福井県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)の市町村
(215市町村)

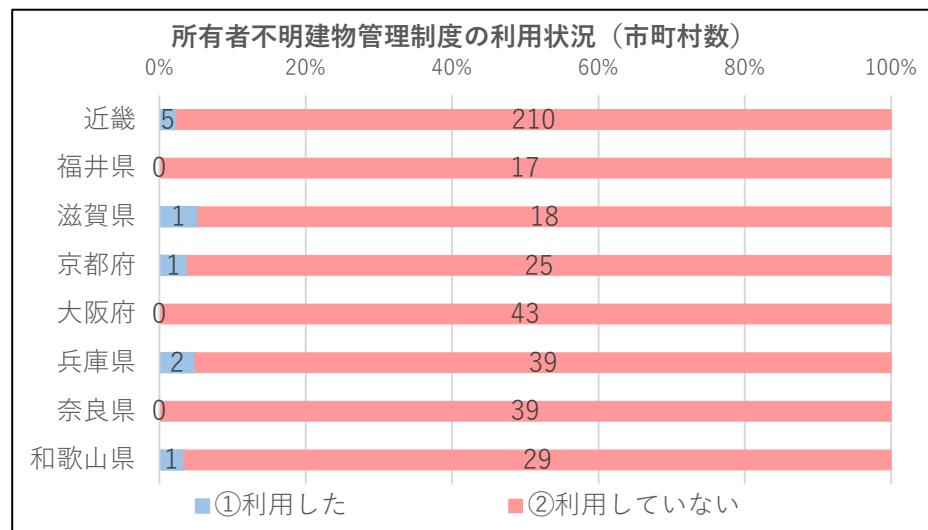
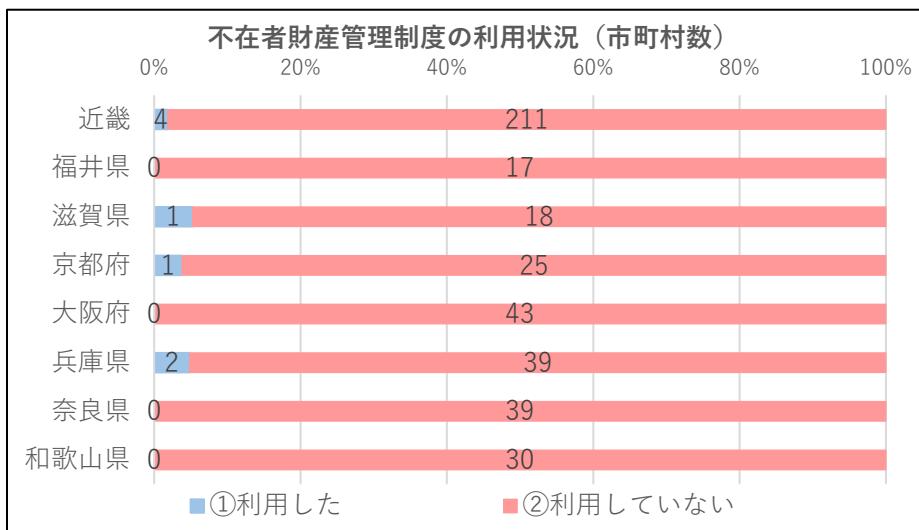
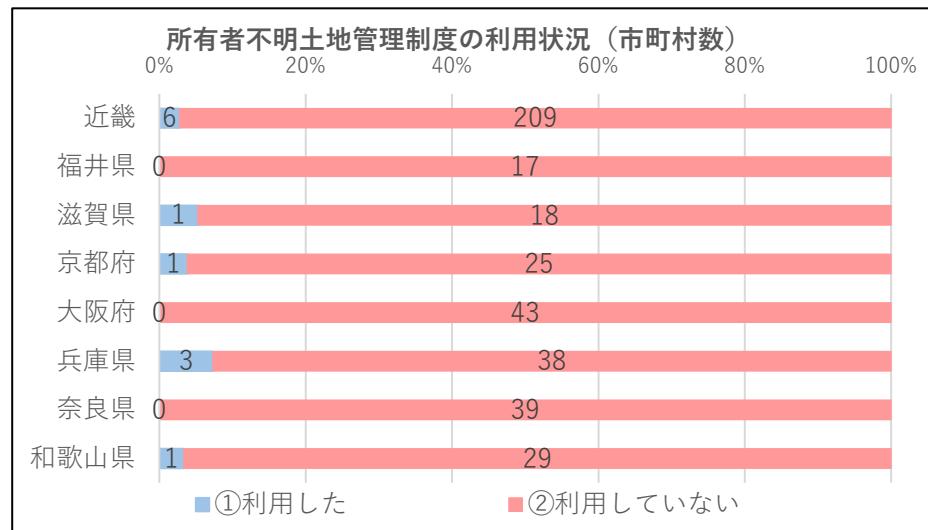
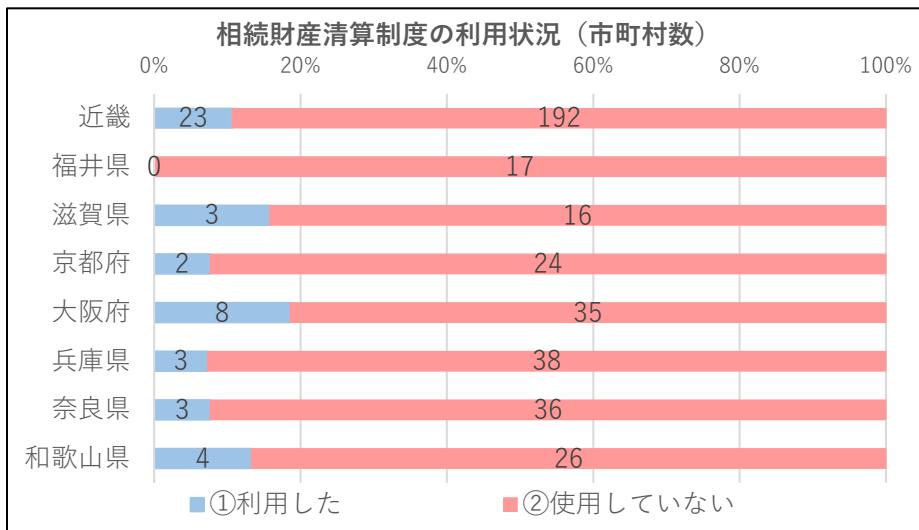
■調査内容

【問9】財産管理制度の利用状況

【問9】(1) 財産管理制度の利用状況(令和6年度の利用状況・市町村数)

- 令和6年度の財産管理制度の利用実績がある市町村は、28市町村あった。
- 各制度のうち、『相続財産清算制度』を利用している市町村が1番多く、23市町村あった。
- 管理不全土地管理人・管理不全建物管理人については、近畿での利用実績はなかった。

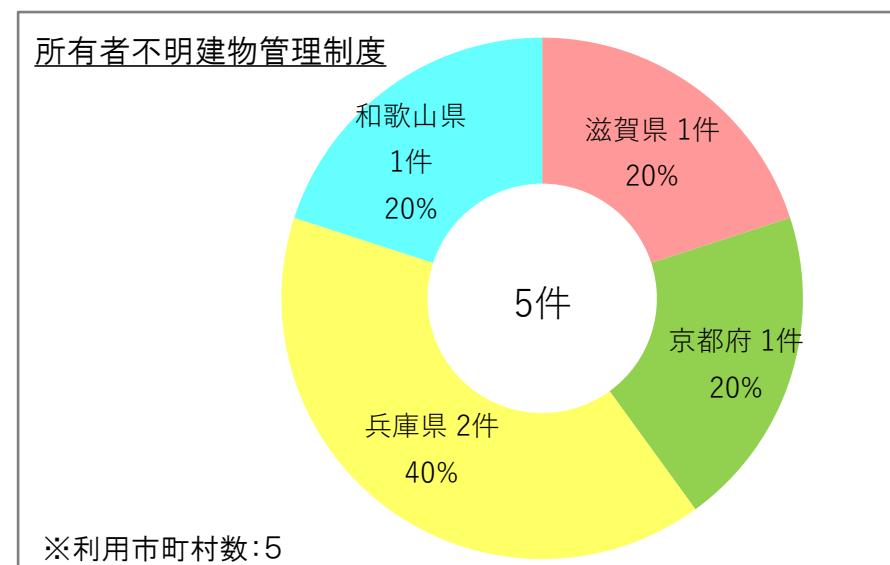
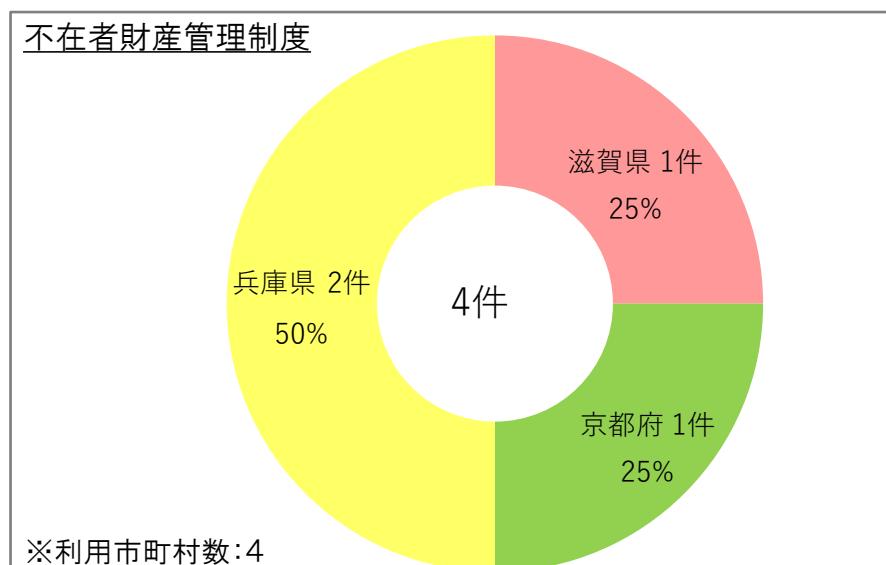
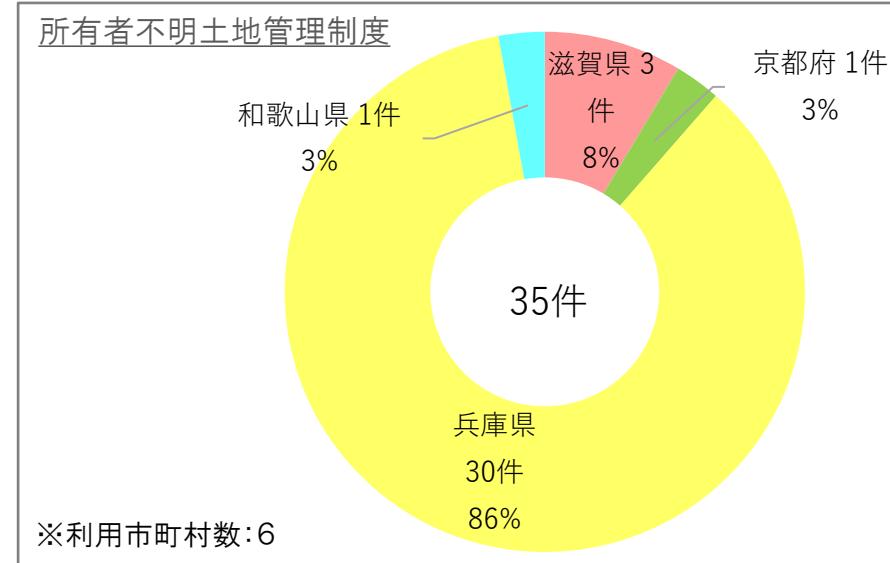
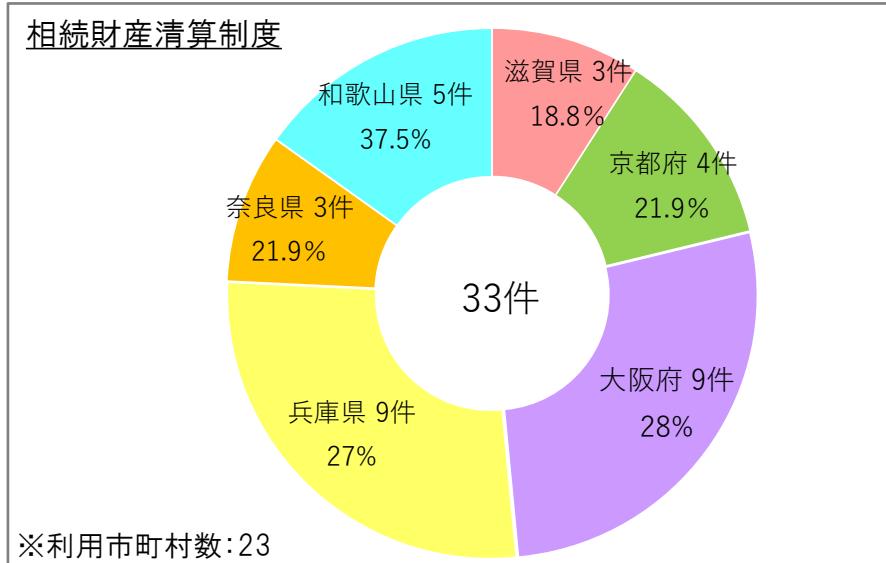
令和6年4月1日～令和7年3月31日の
1年間の累計



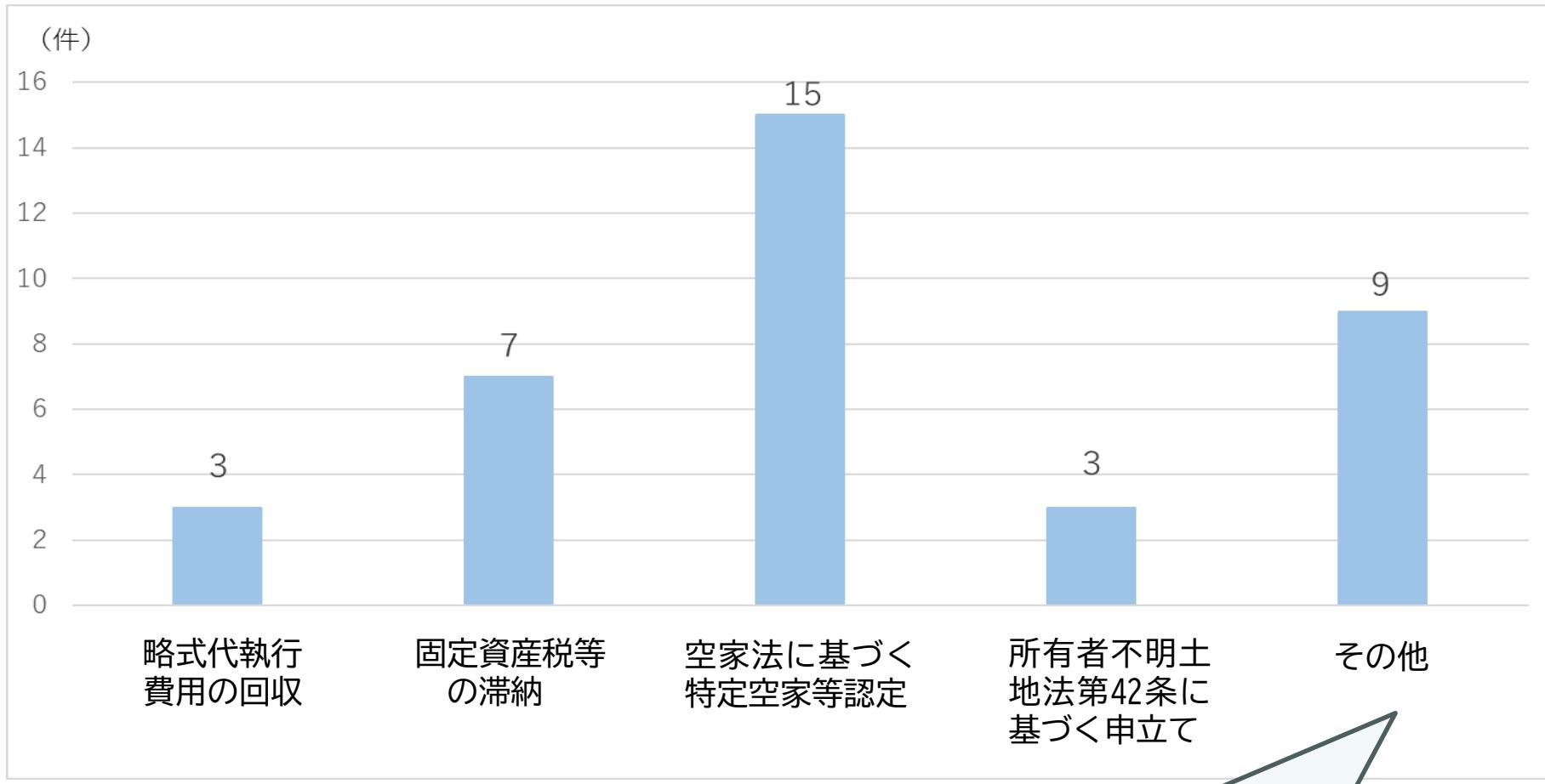
※管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度については、近畿での利用実績はなし

【問9】(1)財産管理制度の利用状況(令和6年度の利用状況・件数)

- 「相続財産清算人」及び「所有者不明土地管理人」については、1年間に複数件数を利用している市町村がみられた。



【問9】(3) 申立理由別利用実績がある市町村数



- 草木の繁茂等、管理不全な空き家に係る市民からの通報後、所有者調査により相続人不存在が確認されたことから
- 空家法に基づき適正な管理の促進及び活用等に関する施策を実施する責務を負うが、管理すべき者が確知できない状況で、このまま放置すれば状況が悪化することが確実であるため
- 相続人不存在
- 土地上にある建物が適切な管理が行われていない空家等であり、当該土地及び建物が早期に売却され、新たな所有者等によって適切に管理されることが望ましいため
- 公道への雑木の越境、瓦の落下など周辺の生活環境に影響があつたため
- 市の空家等の適正管理に関する条例に基づく軽微な措置に要した費用の回収及びその適切な管理のために特に必要があるため
- 当該所有者不明土地(建物)において、管理不全及び経年劣化により、隣接する家屋又は生命等に危害を及ぼす可能性があるため
- 相続人不在の危険空き家であった
- 除却及び跡地譲渡