

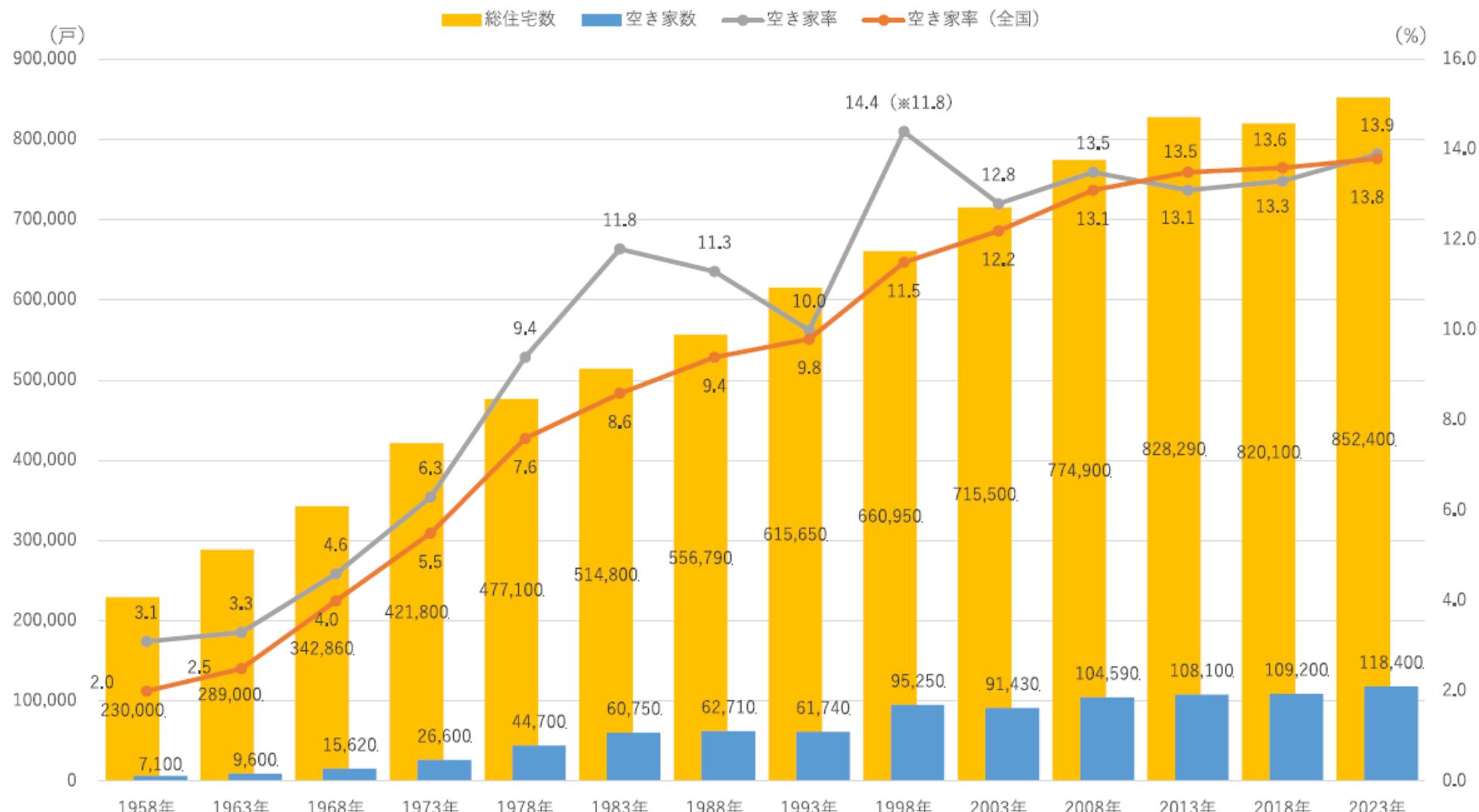
神戸市における 財産管理制度の活用事例について

～所有者不明土地建物管理制度の実務と課題～

神戸市建築住宅局安全対策課
(空き家対策特命チーム)

神戸市における空き家の現状

BE KOBE



※ 応急仮設住宅を除くと空き家率は11.8%（1998年9月30日現在、応急仮設住宅は28,685戸、うち空き家20,920戸）

資料：表1「居住世帯の有無別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数」

出典：令和5年住宅・土地統計調査(速報集計)結果

神戸市における空き家・空き地の現状

BE KOBE

市が相談を受けて対応した空き家・空き地

約 1,800 件 (2016~24年度累計)

→ うち、約 **10 %** が所有者不明



所有者不明の 空き家・空き地は老朽化が進み、
自主的な改善も見込めない



神戸市の取組み(2024年4月～)

空き家対策特命チームの設置

周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす

“所有者不明”空き家・空き地の早期改善に向けて

財産管理制度の活用を専門とする

“特命チーム”（弁護士を含む）を設置

係長1名、担当1名、特別職非常勤嘱託職員2名

（弁護士）

会計年度任用職員4名

財産管理人による売却によって所有者不明状態を
解消。新所有者による適切な管理や活用を期待。

財産管理制度の実務運用に精通する弁護士

判治 弁護士

県弁護士会
空家対策支援センター
運営委員会委員長



神戸地方法務局
所有者等探索委員

神戸市居住支援協議会
顧問

荻野 弁護士

県弁護士会
空家対策支援センター
運営委員会副委員長



神戸地方法務局
所有者等探索委員

三木市
空家等対策協議会委員

財産管理制度の活用実績

(2024年度)

財産管理制度の種別	件数
所有者不明土地建物管理制度	29件
所有者不明土地管理制度（空き地）	11件
相続財産清算制度	7件
不在者財産管理制度	3件
合計	50件

(2025年度（10月末時点）)

財産管理制度の種別	件数
所有者不明土地建物管理制度	18件
所有者不明土地管理制度（空き地）	8件
相続財産清算制度	9件
不在者財産管理制度	1件
合計	36件

(2024年度)

- ① 50件のうち30件について売却が完了し、所有者不明状態が解消（10月末時点）。残りの案件についても、管理人が売却に向けて管理を継続している。
- ② 立地条件の良い空き家・空き地は、申立てから約1年程度で売却に繋がっている案件が多い。
- ③ 予納金等として、計約50,000千円を執行。（売却額に応じて、その一部が返還又は返還される見込み）

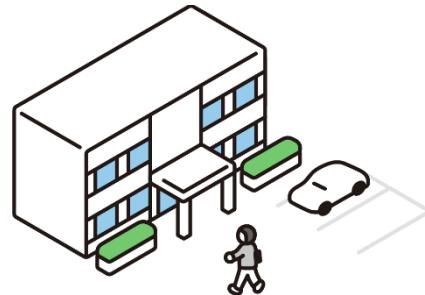
(2025年度)

- ④ 予納金等として、約140,000千円を予算措置。
- ⑤ 2024年度と同程度の申立てを行う予定であるが、接道条件が悪いなどの理由から、売却先を探すのが難しい案件が増加する見込み。そのため、所有者不明状態の解消に時間を要するほか、予納金の返還額も減少する見通し。

“所有者不明土地建物管理制度”活用の流れ

BE KOBE

財産管理人の選任申し立て



裁判所に対し、
財産管理人の選任を申し立て

予納金支払い・選任決定



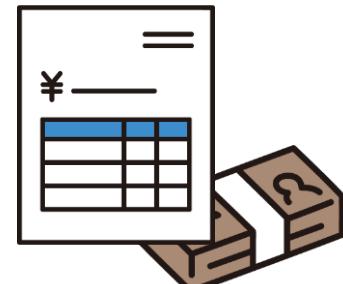
裁判所に予納金を支払い
裁判所が財産管理人を選任
(神戸地・家裁では弁護士を選任)

管理行為・売却



財産管理人が管理、
売却を実施

予納金返還・供託



売却代金から管理費用を
支出できる場合は予納金返還
代金の残余は、財産管理人が
法務局へ供託

活用事例の紹介①

概要

所在：神戸市中央区 地積：約70m²

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建て 延床面積：約105m²

当日投影

令和6年6月 市民から相談あり。

⇒登記簿上の住所を基に住民票と戸籍を調査
すると、所有者は死亡し、法定相続人はいない。

▼ 新所有者が解体

令和6年10月 所有者不明土地建物管理命令の請求

(予納金40万円)

令和7年1月 所有者不明土地建物管理人の決定

令和7年3月 建物付きで土地売却（約2,880万円）

⇒予納金は全額返還

⇒売却代金から管理費を差し引いた残額は供託

当日投影

令和7年6月 管理命令の取消決定

活用事例の紹介①

Step1 物件調査・所有者調査

(神戸市では、市民からの相談を受けた区役所又は安全対策課指導係が実施)

- ①地番から登記簿を調査し、土地・建物の登記名義人を確認
- ②次に、登記簿に記載されている「氏名」「住所」を手掛かりに、戸籍・住民票を調査

⇒住民票（除票）により登記名義人の死亡を確認

[今回のケースでは、登記名義人の登記簿上の住所と死亡時の住民票上の住所が一致しており、かつ住民票（除票）の保存期間内であったため、死亡の事実を把握することができた。]

⇒入手した住民票（除票）に記載されている本籍地を基に戸籍を取得し、相続関係を調査



登記名義人には、法定相続人がおらず、所有者不明であることが確定

(参考1) 戸籍調査の方法

所有権保存登記・所有権移転登記後の転居や死亡等を原因として、住民票が除票となり、保存期間の経過により廃棄されると、住民票を取得できず、登記名義人の所在を把握することができない。このような場合、以下の方法により調査を行うことが考えられる。

① 登記簿上の住所地に本籍地があると想定して、戸籍調査を実施

【留意点】

(ア) 登記簿上の住居表示中、住居番号は除いて調査 (例：〇丁目〇番〇号→〇丁目〇番)

(イ) (ア)のほか、ブルーマップ等を用いて、登記簿上の住居表示を地番に置き換えて調査

② 対象となる空き家の所在地に本籍地があると想定して、戸籍調査を実施 (留意点は①と同じ)

③ 分筆や区画整理事業等により土地の地番が変更している場合は、旧地番に本籍地があると想定して調査する。

⇒この調査によって、登記名義人の戸籍を取得することができれば、死亡している場合においては相続人の有無を、生存している場合においては戸籍(附票)から住民票上の住所を把握

(参考2) 登記調査を行う際の留意事項

登記名義人が、対象となる空き家・空き地以外にも土地を所有していることがある。その代表例としては、前面道路（いわゆる位置指定道路や2項道路等）の所有権（共有持分権を含む）が挙げられる。

対象空き家等の登記名義人が前面道路の所有権を有している場合、これも所有者不明土地管理命令の対象に含めておかないと、管理人は前面道路部分の所有権を売却することができず、結果として、対象空き家等そのものの売却が困難になる（前面道路の所有権を取得しないまま、対象空き家等の所有権を取得しようとする者が現れるとは考え難いため）。

他方、対象空き家等の登記名義人が前面道路の所有権を有していない場合も、上記と同様の理由から、対象空き家等そのものの売却が困難になるおそれがあるため、財産管理制度の活用を検討し直す必要がある。

また、登記簿上の住所が分譲マンション又は戸建て住宅である場合、対象空き家等の登記名義人が当該分譲マンション等の所有権を有している可能性があるが、このようなケースで

は、所有者不明土地建物管理制度ではなく、不在者財産管理制度又は相続財産清算制度を活用することにより解決を図る方法もある（参考5を参照）。

以上のことから、

- ① 前面道路が公道（道路法上の道路）以外の場合は、その道路部分の登記簿を調査することは必須である。
- ② また、対象空き家等に抵当権が設定されている場合は、共同担保目録の有無を確認し、登記名義人が他に不動産を所有していないか確認する必要がある。
- ③ さらに、登記簿上の住所が戸建て又は分譲マンションである場合は、当該マンション等の登記簿を調査し、その所有の有無を確認する必要がある。

活用事例の紹介①

Step 2 現地調査等

【現地調査】

- ・建物の腐朽の程度、敷地内に放置されている動産類の有無など、周辺住民への悪影響の程度を確認

【書面調査】

- ・前面道路の種別（道路法上の道路（公道）、公道以外の建築基準法上の道路、それ以外）を確認
⇒再建築の可否が、売却可能性を大きく左右する。
- ・その他、駅からの距離等の立地条件も確認。
立地によっては、土砂災害警戒区域その他の法規制を確認する。

活用事例の紹介①

Step 3 財産管理制度の活用方針を検討

今回のケースでは、神戸市中心地から近く、公道にも接道。
売却見込みが高かったため、財産管理制度の活用によって所有者不明を
解消する方針を決定

(参考3) 神戸市が財産管理制度の活用を見合わせているケース

- ・無接道地、狭小地、山林等で売却見込みがないケース（※）
- ・建物所有者と土地所有者が別であり、土地所有者の所在は把握できているケース

※ただし、一見すると、売却見込みがなくても、周辺の土地の登記を調査すると、不動産会社等が周辺の土地を買い進めているケースもある。こうしたケースでは、売却できる可能性が出てくるので、周辺土地の登記調査の結果を踏まえて、申立ての当否を判断している。

活用事例の紹介①

Step 4 活用する財産管理制度の検討

不在者財産管理人

⇒登記名義人の死亡が確認できているので、活用不可

相続財産清算人

⇒制度上は活用できるが、すべての財産が清算対象になるため、終結までの時間が長く、予納金が高額になる傾向あり。



所有者不明土地建物管理制度を活用

(参考4) 制度選択の視点

- ① 基本的には、予納金が低廉で、終結までの期間が短いとされる「所有者不明土地建物管理制度」を活用している。
- ② 他方、以下のようなケースでは、不在者財産管理制度又は相続財産清算制度を活用している。

(ア) 対象となる空き家が“長屋”的場合

(所有者不明土地建物管理制度は長屋には適用されない（建物の区分所有等に関する法律第6条第4項）。ただし、令和8年4月1日施行の区分所有法の改正によって「所有者不明専有部分管理制度」が新設される)

(イ) 対象空き家・空き地の登記名義人が、当該空き家・空き地とは別に分譲マンション等の不動産を所有しており、当該他の不動産も管理対象に含めた方が、予納金負担が軽減される可能性があるとき（参考5参照）。

(ウ) 遺産共有状態にある物件に関して、不明所有者の共有持分について財産管理制度を活用するとき（所有者不明土地建物管理人は遺産分割協議に参加できないため）。
(参考6を参照)。

(参考5) 対象空き家の登記名義人が、当該空き家以外にも分譲マンションを所有していたケースにおいて、相続財産清算制度を活用した事例

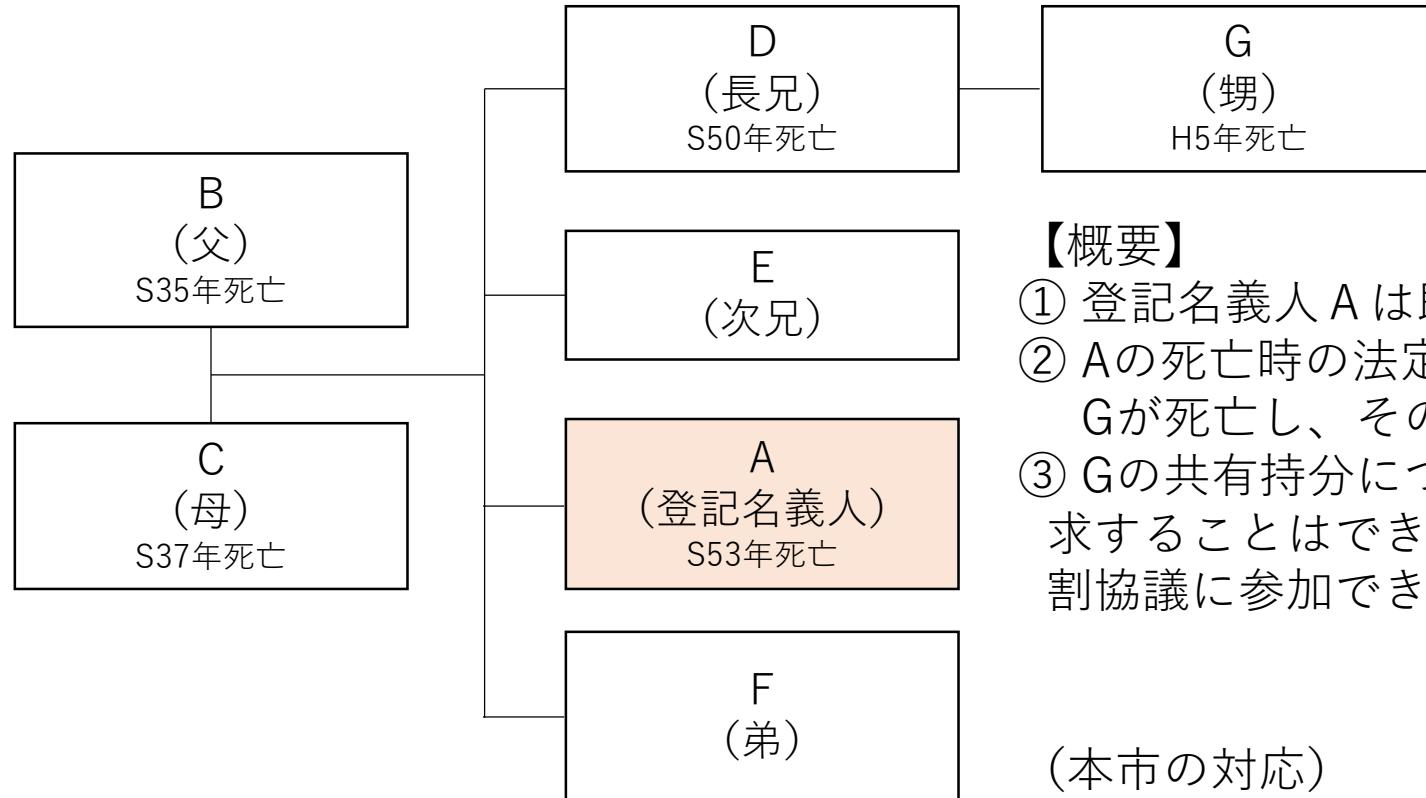
- ・近隣住民から相談のあった空き家について、所有者を調査したところ、登記名義人は既に死亡し、法定相続人も相続放棄をしていた。
- ・当該空き家は、財産的な価値が乏しく、売却によって予納金を回収することは困難な見通しであった。ところが、当該空き家の登記簿に記載されている登記名義人の住所を調査すると、分譲マンションの一室であることが判明し、当該マンションの登記簿を調査すると、当該空き家の登記名義人が所有していた。
- ・そこで、本市は、所有者不明土地建物管理制度を活用するのではなく、登記名義人の相続財産清算人の選任申立てを実施することにした。
- ・相続財産清算人は、登記名義人のすべての財産を清算するため、当該空き家の売却額が低廉であっても、分譲マンションが高額で売却できれば、予納金を回収できる見通しが立つためである。

- ・この事例では、当該空き家の売却額は約20万円程度であったが、分譲マンションが1,000万円以上で売却されたため、予納金（50万円）は回収できる見通しである。
- ・なお、相続財産清算人は債務の弁済も行うため、仮に登記名義人に多額の債務があれば、分譲マンションの売却益は債務の弁済に充てられて、予納金が回収できない可能性もあるが、申立人において、事前に債務の有無を確認する法的な手段はないため、留意が必要である。少なくとも、不動産に抵当権が付されている場合は、このようなリスクがあることを認識した上で、活用する財産管理制度を決定する必要がある。
- ・なお、この事例では、滞納していた固定資産税以外に目立った債務は見つからなかった。

(参考6) 遺産共有状態にある空き家について、相続財産清算制度を活用した事例

※Aに配偶者・子はない

※Gに配偶者・子・兄弟姉妹はない



実際の事例は、Aの法定相続人が20名以上に及び、当事者間での解決が望めない事例だったため、所有者不明となっているGの持分について財産管理制度を活用することで解決を図っている。

【概要】

- ① 登記名義人Aは既に死亡
- ② Aの死亡時の法定相続人はG、E、Fであったが、その後、Gが死亡し、その相続人はいない。
- ③ Gの共有持分について、所有者不明土地建物管理命令を請求することはできるが、所有者不明土地建物管理人は遺産分割協議に参加できないので、終局的な解決が期待できない。



(本市の対応)

- ・Gの相続財産清算人の選任申立てを実施。相続財産清算人が遺産分割協議に参加の上、代償分割等の方法で土地建物を単独取得し、売却することを目標にしている。

(参考7) 未登記建物に係る財産管理制度の活用

対象となる空き家が未登記建物の場合、どのような方法で財産管理制度を活用するのかが問題となる。本市においては、以下の事例がある。

【未登記建物の所有者は土地所有者と同一であることを疎明して申立てに至った事例】

※なお、①～③の事例では、土地の登記簿に記載された住所を基に土地所有者の戸籍・住民票を調査するも該当者はなし。固定資産税情報によってもその所在は不明であった。

- ① 固定資産税担当課から提供を受けた所有者情報を基に未登記建物の所有者は土地所有者と同一であるとして所有者不明土地建物管理人の選任申立てを行った事例
- ② 未登記建物の表札に掲げられている氏名が土地所有者と同じであったことから、未登記建物の所有者は土地所有者と同一であるとして、所有者不明土地建物管理人の選任申立てを行った事例
- ③ 未登記建物の水道契約者情報を調査したところ、土地所有者と同じであったことから、未登記建物の所有者は土地所有者と同一であるとして、所有者不明土地建物管理人の選任申立てを行った事例（土地所有者と水道契約者が同一でありながら、建物所有者と土地所有者が別であることは通常考え難い）

④ 未登記建物に係る土地所有者が相続人なくして死亡した場合（①～③の事例と異なり、土地所有者の戸籍・住民票は把握できている）において、土地所有者の最後の住所地が未登記建物の所在地と同一であったことから、未登記建物の所有者は土地所有者と同一であるとして、所有者不明土地建物管理人の選任申立てを行った事例

※所有者不明建物管理制度では、制度上は「住所不明 氏名不詳」として申立てを行うことも可能であるため、無理に未登記建物の所有者が土地所有者と同一であることを疎明する実益に乏しいのではないかとの指摘があり得る。

しかし、この場合、建物については所有者を「住所不明・氏名不詳」とする所有者不明建物管理人の選任申立てを、土地については所有者を「例：神戸太郎」とする所有者不明土地管理人の選任申立てを行う必要があるが、両者は別事件として取り扱われる。別事件として取り扱われた場合、土地の売却代金から建物管理人の報酬や建物の管理費用を支出することはできないため（39ページを参照）、予納金負担の軽減を図る観点からは上記のような申立てが有用であると考える。

【未登記建物の所有者が土地所有者と同一であると疎明できる事情がない場合】

①～③の事例と異なり、未登記建物の所有者が土地所有者と同一であると判断できる要素がない場合に、どのように財産管理制度を活用するのかが問題となるが、本市では以下の事例がある。

- ・Aが所有する土地上に未登記建物が存在するが、土地登記簿に記載されているAの住所を手掛かりに同人の戸籍・住民票を探索するも該当者はいない。また、固定資産税情報によってもAの所在は不明。
- ・未登記建物については、①～③の事例のように、その所有者が土地所有者と同一であると認めるに足る事情はない。
- ・制度上は、土地については、不明所有者をAとする所有者不明土地管理人の選任申立てを行い、建物については、その所有者を「住所不明・氏名不詳」とする所有者不明建物管理人の選任申立てを行うことは可能であるが、両者は別事件として扱われるため、土地が高額で売却されても、建物管理人の報酬や建物の管理費用には充てられず、予納金負担が増える（39

ページを参照)

- ・そこで、本市は所有者不明土地管理人の選任申立てを実施。
- ・選任後に、所有者不明土地管理人が所有者不明建物管理人の選任申立てを行い、
 - ・所有者不明建物管理人が建物を解体した後、所有者不明土地管理人が土地を売却
又は
 - ・所有者不明土地管理人と所有者不明建物管理人が連携して土地建物を第三者へ売却する予定である。
- ・このスキームの場合、土地が高額で売却できれば、建物管理人の報酬や建物管理費用に充てるので、予納金負担を軽減することができる（39～40ページを参照）。

(参考8) 未登記建物について財産管理制度を活用する場合の留意点

参考10に記載のとおり、管理命令が発令されると、裁判所書記官は対象土地・建物に管理命令の登記を嘱託する。この点、対象建物が未登記の場合、管理命令の登記を嘱託することができないので、まずは表題登記を行う必要があるが、そのための測量費用等は申立人が負担しなければならない。なお、本市の事例では、解体が管理人に求める管理行為になっている事案について、裁判所と協議の上、管理命令の登記を省略した事例がある（管理命令の登記を省略する以上、表題登記を行う必要もないので、測量費用を負担せずに済む）

活用事例の紹介①

Step 5 所有者不明土地建物管理人に求める管理内容の検討

所有者不明土地建物管理人に求める管理行為の内容を上申する。

- ①管理人が建物付きで土地を売却
- ②管理人が建物を解体し、更地を売却
- ③管理人が危険箇所を修繕し、建物付きで土地を売却
- ④管理人が建物付きで土地を売却することを目指し、
売却先が見つからなかったときは、建物を解体し、更地
を売却

⇒今回のケースでは、建物の腐朽の程度が軽度であり、早期の解体まで不要と判断し、①を選択

(参考9) 管理内容の検討

① 建物の状態に照らして、行政代執行を行う水準には達していないものの、建物の老朽化が進んでおり、早期の解体が望ましいと考えられる場合

⇒財産管理人が建物を解体する方向で申立てを実施

② ①以外の場合（例：建物の老朽化の程度が軽度で、現状のまま又は修繕によって建物を活用することができる場合）

⇒財産管理人が建物付きで土地を売却する方向で申立てを実施

（建物を解体して新築するか、建物を活用するかを新所有者に委ねる）

※②を選択する場合のリスク…新所有者が速やかに建物を解体する又は活用するとは限らないため、所有者不明状態が解消されても、周辺住民への悪影響が直ちに改善されない場合も想定される。

活用事例の紹介①

Step 6 申立書類の作成

【必要書類】 ※共有に関する非訟事件及び土地等の管理に関する非訟事件に関する手続規則第3章参照

- ・申立書、登記簿、地図、建物図面、地積測量図、経路図、所有者探索報告書、登記名義人宛ての送付文書（返戻分）^(※1)、相続関係図、戸籍（写）、事情説明書、見積書^(※2)、写真等

※1 不明所有者の死亡を確認できないケースでは、登記名義人の登記簿上の住所地又は住民票上の住所地宛てに文書を送付したものの、不達により返送されたことを証する書類（通常は「あて所に尋ねあたりません」と押印された封筒の写し）を提出する必要がある。

※2 管理人が建物を修繕・解体する場合は、見積書も提出

（管理人が解体・修繕する場合、予納金を算定するために、解体等に係る費用（概算）を裁判所に上申する必要がある。本市では、任意の事業者から参考見積書を徴取して提出している。なお、解体工事の発注主体はあくまでも管理人であるため、当該事業者に発注するか否かは管理人の判断次第であることを念押ししてください）

活用事例の紹介①

Step 6 申立書類の作成

- 裁判所HPに記載の様式を活用（ただし、様式中、利害関係の疎明に係る箇所は削除。その他事案に応じて適宜改変可）

（参照：東京地裁HP https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html）

2025年11月12日最終アクセス

【申立ての根拠法令】

所有者不明土地特措法第42条第2項及び第5項

※ 空家特措法においても、市長申立て権限を付与した規定が整備されているが（第14条第2項）、同条は、市長に所有者不明土地管理命令の申立権限を付与していないため、所有者不明土地特措法を申立ての根拠としている。

活用事例の紹介①

Step 6 申立書類の作成

【申立書の記載内容】

(1) 申立て原因

① 経緯

→R6.6に市民から相談があったこと／現地調査の結果、玄関内に多くの郵便物が堆積していたこと等)

② 所有者調査の結果

→登記調査、戸籍・住民票調査の結果、登記名義人は死亡し、法定相続人はいないこと (=所有者不明であること)

活用事例の紹介①

Step 6 申立書類の作成

(2) 管理命令を発令する必要性

① 所有者不明土地特措法第42条第2項、第5項に定める「その適切な管理のために特に必要がある」と認めるべき事情があること

→ 本件土地から繁茂した薦が建物に絡まって隣接家屋にも被害を及ぼしていること、建物内部に害虫が発生していると思料されること等

(= 管理人による管理・売却が必要な理由を記載)

② 管理人に求める管理行為の内容

→ 建物付きで土地売却を求める。

活用事例の紹介①

Step 6 申立書類の作成

【添付資料】 (補足)

- ・経路図…最寄り駅・バス停から現地に至るまでの地図
- ・所有者探索報告書…裁判所HPの様式を活用

(参照：東京地裁HP https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)

2025年11月12日最終アクセス

- ・事情説明書…申立書に記載していない細目事項を記載

活用事例の紹介①

Step 7 申立書の提出以降の流れ

（1）申立書の提出と同時に、収入印紙・予納郵券を提出

収入印紙…1,000円／筆、1,000円／棟

予納郵券…裁判所の指定する額（神戸地裁の場合、6,000円）

（2）裁判所から予納金についての事務連絡を受けた後、所要額を納付

予納金の目安…約30～40万円（神戸地裁の場合）

※管理人が修繕・解体をする場合は、その費用（概算）も申立て段階で納付する。

活用事例の紹介①

Step 7 申立書の提出以降の流れ

- (3) 裁判所から管理人の内定連絡を受けた後、管理人と打ち合わせ
→申立てに至った経緯や管理人に求める管理内容を説明する。
- (4) 裁判所から管理命令の決定書を受領
- (5) 登録免許税の支払い→管理命令の登記（※参考10・参考11参照）
- (6) 売却が決まったら、売買時期や売買金額を確認
→なお、長期にわたって、売却が決まらない場合、適宜、管理人に進捗状況をヒアリングする。また、売却までの間に近隣住民から相談等があれば、管理人に対応してもらう。
- (7) 裁判所から管理命令の取消決定書を受領
- (8) 裁判所から予納金の返還分を受領

(参考10) 管理命令に係る嘱託登記について

管理命令が決定すると、裁判所書記官は職権を以って、管理命令の対象となる土地建物について、所有者不明土地建物管理命令の登記を嘱託する。

嘱託登記の際に必要となる登録免許税は、申立人である市の負担となる。具体的には、別途、裁判所から登録免許税額が通知されるので、申立人は登録免許税額分の収入印紙を裁判所に提出する。

なお、裁判所が登録免許税額を算定するためには、対象空き家・空き地の固定資産評価額を把握する必要があるが、裁判所や空き家担当部局は固定資産評価証明書を取得することはできない。

よって、実務的には、管理命令の決定後に、管理人が固定資産税担当課から固定資産評価証明書を取得し、裁判所に提出してもらうことになる。

また、土地建物の売却が完了し、管理命令を取り消した場合、裁判所書記官は職権を以って、管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならないが、この登録免許税（1,000円／筆、1,000円／棟）も申立人である市の負担となる。

(参考11) 管理命令の嘱託登記の前提となる相続登記について

- ・ 登記名義人Aは平成16年4月に死亡。その後、平成20年5月に唯一の法定相続人である長男Bが相続人なくして死亡した。なお、家庭裁判所に照会したところ、BはAからの相続を放棄していない。
- ・ この場合、不明所有者をBとする所有者不明土地建物管理人の選任申立てを行うことになるが、管理命令の嘱託登記を行う前に、AからBへの所有権移転登記（登記原因是相続）を行う必要がある。そして、この登記は、所有者不明土地建物管理人が申請することになる。
- ・ この申請に際して、管理人はAからBへの相続を証する戸籍一式を法務局に提出する必要があるが、申立人は所有者不明土地建物管理人の選任申立てを行うために戸籍一式の原本を保有しているので、これを管理人に提供することが考えられる（もちろん、管理人が職権を以って戸籍を取得することはできるが、時間を要するし、その費用は予納金から支出することになるため、神戸市では上記のように対応している）。

(参考12) 対象空き家・空き地に抵当権が設定されている場合

対象空き家・空き地に抵当権・根抵当権が設定されている場合があるが、このような場合でも、所有者不明土地建物管理命令の請求を行うことは可能である。

ただし、当該空き家・空き地を売却する際には、抵当権を抹消しないと、事実上、買い手が現れない。そのため、管理人において抵当権者と協議してもらう必要がある。

この際、既に被担保債権が消滅していること等から、抵当権者が速やかに抹消に同意すれば、特段の問題は生じない。他方で、本市の事例では、抵当権者が被担保債権の存在を主張するケースについて、管理人が抵当権者へ一定の金銭を支払うことで、抵当権の抹消に同意を得た事案がある。この場合、売却金額が低額であれば、抵当権者に支払う金銭は予納金から負担せざるを得ない。

なお、類似の問題として、対象空き家・空き地に税務担当課による差押え登記が設定されている場合があるが、抵当権と異なり、市内部の問題であるため、税務担当課と調整の上、売却に繋げている。

活用事例の紹介②

概要

所在：神戸市長田区 地積：約80m²

構造：木造瓦葺2階建て 延床面積：約55m²

平成28年6月 市民から相談あり。

⇒登記簿上の住所を基に住民票と戸籍を調査するも、住民票・戸籍等を発見できず、所在不明

令和元年12月 応急的危険回避措置を実施

令和6年7月 所有者不明土地建物管理命令の請求
(予納金530万円)

令和6年11月 所有者不明土地建物管理人の決定

令和7年7月 管理人が建物解体

令和7年9月 土地を売却(約10万円)

⇒予納金はほぼ全額神戸市負担

▼
当日投影

▼
管理人が解体

▼
当日投影

活用事例の紹介③（土地所有者と建物所有者が異なる事例）

BE KOBE

概要

所在：神戸市西区 地積：約130m²

構造：木造瓦葺 2階建て 延床面積：約90m²

平成28年7月 市民から相談あり。

→登記簿を調査したところ、

土地所有者はA・建物所有者はB

→住民票・戸籍を調査したが、戸籍等を発見
できず、A・Bともに所在不明

▼ 当日投影

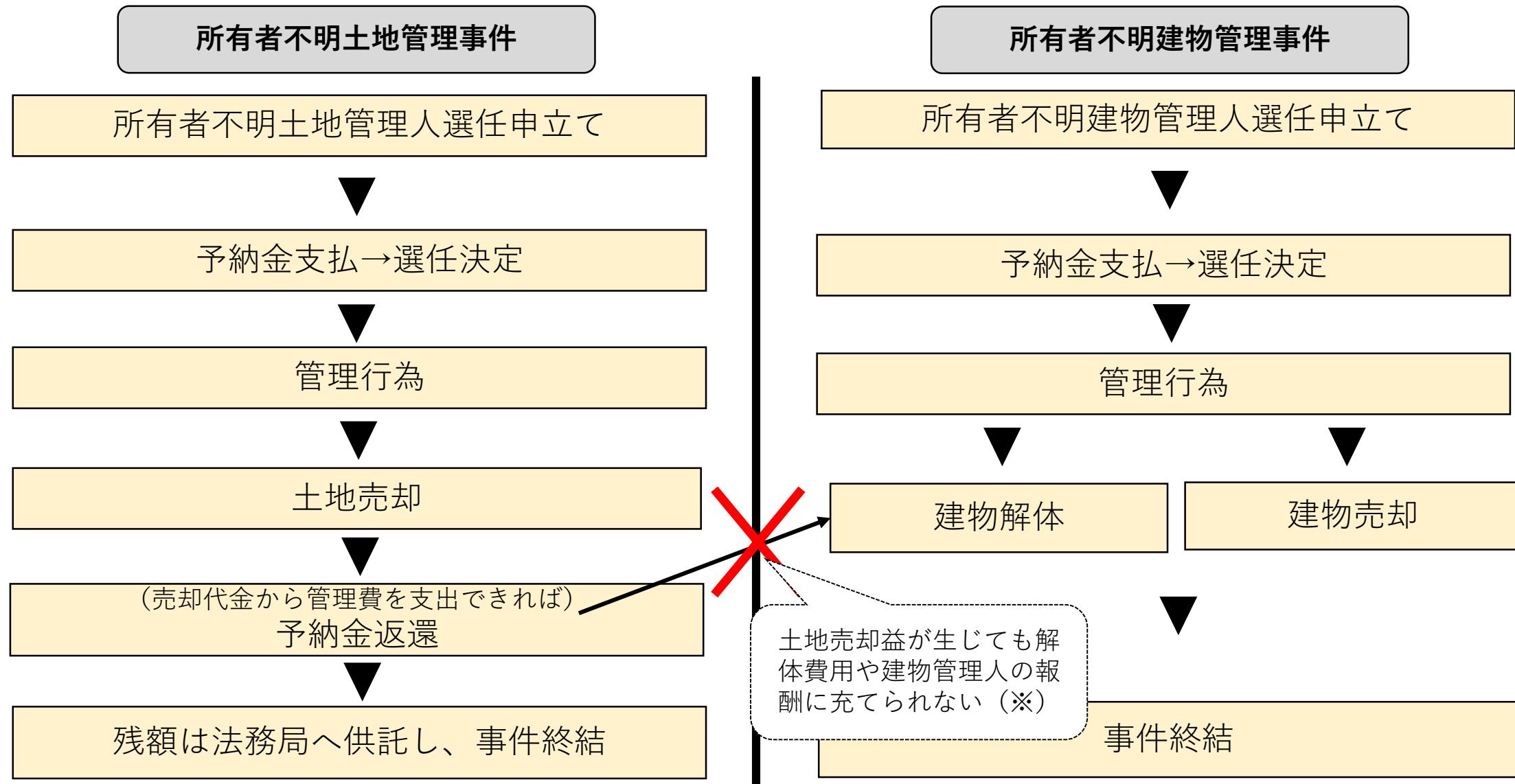
課題

- 制度上は、所有者不明土地管理人・所有者不明建物管理人の選任申立てを行うことはできるが、不明所有者が異なるため、別事件として扱われる。
- この場合、土地が高額で売却されても、建物の管理費用や管理人報酬には充てられないため、建物管理事件の予納金が回収できない。

▼ 新所有者が解体

▼ 当日投影

課題を図示すると・・・



※ cf) 土地と建物の所有者が同一であれば、同一事件として扱われるため、土地売却益を建物の管理・解体費用に充てることで、これに係る予納金負担を軽減することができる。

本市の対応

所有者不明土地管理人の選任申立てのみを実施

所有者不明土地管理人選任申立て (R6.8月)



予納金支払→所有者不明土地管理人選任決定



所有者不明土地管理人が
所有者不明建物管理人の選任申立て



所有者不明建物管理人選任決定



土地と建物を同時に売却 (R7.7月) (約450万円)



予納金返還
⇒間もなく事件終結 (300万円以上が供託予定)

(土地管理事件の予納金の内訳)

- ・土地管理人の報酬、土地の管理費用
- +
- ・土地管理人が負担する**建物管理人の報酬・建物管理費用**

土地管理事件の予納金の中には、建物管理人の報酬・建物管理費用も含まれているので、高額で土地が売却できれば、これらの費用も回収できる。

⇒新所有者が建物を解体（令和7年9月）

⇒令和7年8月16日付けの朝日新聞に掲載

制度の課題

- ・所有者不明土地建物管理制度は、
所有者不明空き家・空き地の解消を図る有効な”切り札”
- ・一方で他の自治体では、財産管理制度の活用は進んでいない
→自治体の予納金負担が大きい



制度改善し、自治体の財政上の課題を解決することで、空き家対策を推進

制度の改善に向けて（現状と提案）

BE KOBE

管理行為・売却

予納金返還・供託

国庫帰属

売却額が高い事例

ごく稀なケース



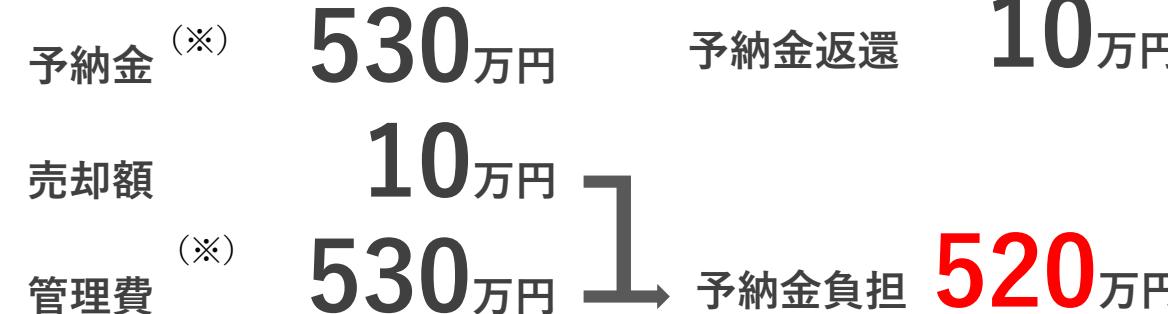
- 【例】
・都心部に近い
・区画が整理された住宅街
など

売却額が低い事例

一般的なケース



- 【例】
・建築基準法上の道路に接道していない。
・密集した住宅街 など



(※) 解体費を含む。
(財産管理人が解体するケースでは、
申立時に支払う予納金も高額になる)

| 提案 |
供託する仕組みを残しながら、ほぼ確実に
国庫に帰属する金銭を
予納金の財源に充てら
れないか！

1/2は国庫補助

制度の改善に向けて（解決策の一例）

BE KOBE



▶ 基金への拠出金を活用し、予納金負担（市費・国庫補助）を軽減・解消
供託金が国庫に帰属すれば、拠出金の国負担（2,720万円）もゼロへ！