取組１－６「所有者不明空家等への財産管理制度の活用」について

資料3

背景

令和7年度以降の課題（令和6年度報告書）

・所有者等が特定できない空家が増加している。

・活用件数が少ない。

協議会における委員からのご発言

・新しくできた所有者不明土地・建物管理制度の活用を期待する。

協議会からのご意見（令和6年度報告書）

・喫緊の課題である。

・より使いやすい制度活用の検討が必要である。

・活用件数を増やし、計画的に空家等解消を図る必要がある。
・複数ある制度の研究を進め、効果的な制度を活用する必要がある。

令和7年度までの財産管理制度活用実績

年度ごとの活用・除却実績

年度	活用件数	除却件数
令和２年度	１件	０件
令和３年度	１件	１件
令和４年度	１件	１件
令和５年度	３件	２件
令和６年度	２件	２件
令和７年度	２件	２件
計	１０件	８件

令和２年度から毎年度１件分の予算確保を行い、財産管理制度の活用を行っています。
複数件活用した年度は、被相続人に預貯金などの財産があり、予納金が免除された事例です。

年間1件分の予算では、活用件数が少なく、
所有者等が特定できない空家等の解消が進まない。

令和7年度に行った活用件数を増やす取り組み

重点事業に位置付け

社会経済情勢の変化による新たな課題に的確に対応するため市が選定した重点事業に位置付け、令和8年度での予算確保に繋げた。

優先順位付け

・庁内関係部署と現地調査を行い、危険度や周囲への影響度等を判定した。
・早期に実施すべき空家を選定した。

令和8年度実施に向けて14件分の予算を確保した。
計画的に制度活用を進めるために優先順位を決定した。

主な財産管理制度の比較

	相続財産清算制度 （民法第952条第1項）	不在者財産管理制度 （民法第25条第1項）	所有者不明土地・建物管理制度 （民法第264条の9第1項） （民法第264条の14第1項）
活用の要件	所有者が亡くなり、 相続人が不存在の場合	戸籍の焼失や職権消除など、 所有者等の調査ができない場合	
対象財産 の範囲	被相続人、不在者の財産全部		所有者の所在が不明な土地・建物
空家等対策 における 制度別特徴	財産の全てを管理、清算するため、 解消までの期間が長く、 予納金が高額になりやすい傾向		対象財産の範囲が 特定の土地・建物に限定されているため、 解消までの期間が短く、 予納金が高額になりにくい傾向

令和7年度の活用実績

相続財産清算制度

所有者が亡くなり、相続人が不存在となった空家に対して活用できる制度は、
相続財産清算制度になるため、１件活用した。

所有者不明土地・建物管理制度

所有者の所在が不明の空家に対しては、不在者財産管理制度より所有者不明土地・建物管理制度の方が活用しやすく、効果的であるため、１件活用した。

各財産管理制度の要件や特徴を確認し、
効果的な制度を選択し、２件の制度活用を行った。

令和8年度の取組方針

●計画的な制度活用
　優先順位に沿って計画的に制度を活用し、
　予算を確保した14件の空家等の解消を目指す。

●令和9年度に向けた対応
　庁内関係部署との現地調査等を実施し、
　優先順位付けを行い、予算確保を目指す。

●効果的な制度活用
　各財産管理制度の活用を進め、
　実務を通じて制度の研究を重ねることで、
　より効果的な制度活用へ繋げていく。

令和８年度の活用状況
（１０月１日時点）
　相続財産管理制度　２件
　所有者不明土地建物管理制度　１件

令和８年度の対応状況
　令和９年度活用に向けて
　現地調査した空家等　６件

令和9年度以降の取組方針と課題

取組方針

次年度以降も継続して、財産管理制度を活用し、空家等の解消を図る。

・庁内関係部署と連携し、現地調査、危険度などの判定や優先順位付け

・必要な予算の確保

課題

抵当権が設定されているなど、制度活用に際して課題がある空家等への対応

制度活用に際して課題がある空家等への対応

抵当権が設定されている空家

抵当権が設定されていることで、処分することに一定の制約があり、
抵当権者の同意なく、売却や除却が進まないことが推測される。

想定する対応

→他自治体の先行事例の情報収集

→専門家への相談

→金融機関への聞き取りなど

課題を解消し、さらなる
制度活用に繋げる。