

所有者不明空き家・空き地の解消に向けた 指定都市市長会要請について

令和7年11月
指定都市市長会

制度の概要

民法改正による新しい制度 (2023年4月)

○ 所有者不明土地建物管理制度

“特定の”土地・建物の管理に特化し
管理コストを低減

所有者がいなくなった土地や建物について、

裁判所が選任する管理人が不動産の管理・売却を実施する制度

[従来型の財産管理制度]

○ 不在者財産管理制度

裁判所の選任する管理人が、所在の分からない人に代わり、その人のすべての財産を管理する制度

○ 相続財産清算制度 (所有者が相続人なく死亡した場合等)

裁判所の選任する管理人がすべての相続財産を清算する制度

空家特措法等の改正 (2023年12月)

財産管理人の選任申立て権限が市町村長に付与

【参考】神戸市の取組み(2024年4月～)

空き家対策特命チームの設置

市が対応した空き家・空き地のうち、
約**10%**が所有者不明

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

財産管理制度の活用実績

86件(2025年10月末時点)

- ・うち30件について、売却が完了し、所有者不明状態が解消



制度の課題

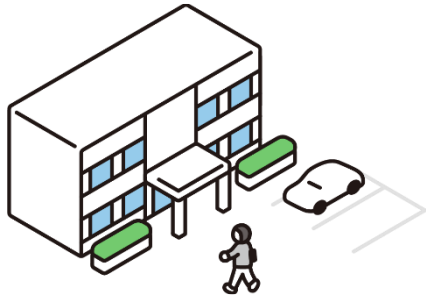
- ・所有者不明土地建物管理制度は、
所有者不明空き家・空き地の解消を図る有効な”切り札”
- ・一方で他の自治体では、財産管理制度の活用は進んでいない
→ 自治体の予納金負担が大きい



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

“所有者不明土地建物管理制度” 活用の流れ

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



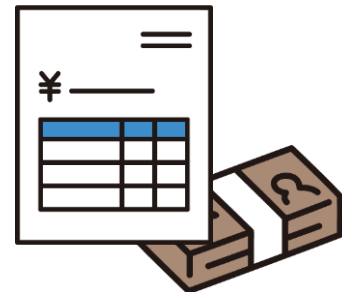
裁判所に予納金を支払い
裁判所が財産管理人を選任
(主に弁護士を選任)

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

制度の改善に向けて（現状と提案）

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

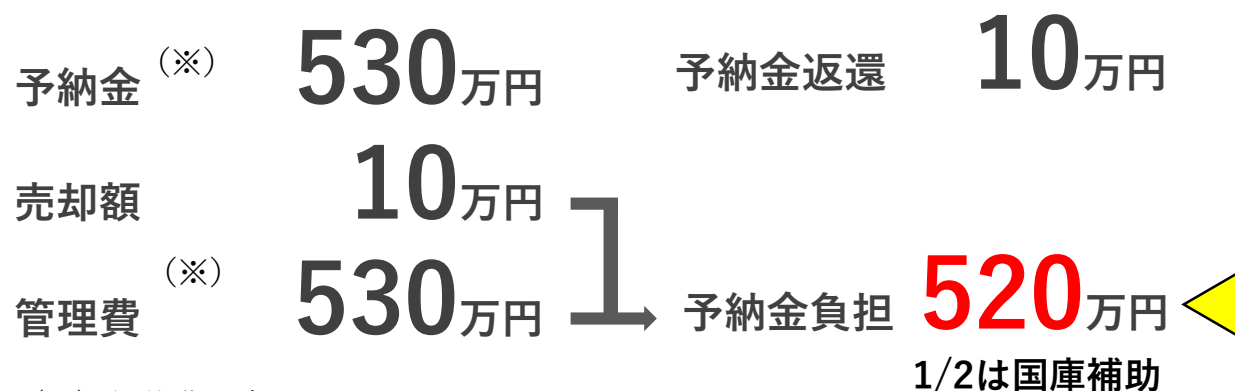


売却額が低い事例

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



| 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！

(※) 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)

制度の改善に向けて（解決策の一例）

国



供託金の発生（2,720万円）



供託金と同額を市が設置する基金へ拠出



（仮称）●●市空き家対策基金

市町村

充当

充当

解体に伴い多額の予納金負担が生じる案件 ※神戸市事例



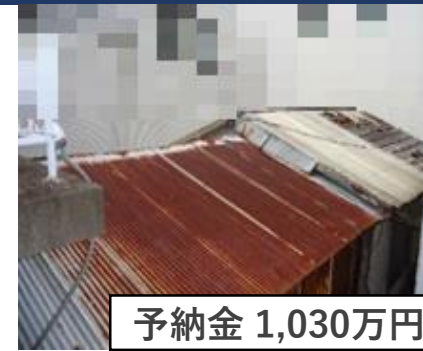
予納金 540万円



予納金 530万円



予納金 1,200万円



予納金 1,030万円

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！