

事業名称	生活困窮者等が所有する管理不全空き家の流通促進支援事業
事業主体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
連携先	大阪市西成区役所、生野区役所、城東区役所、住之江区役所など
対象地域	大阪市、四條畷市、八尾市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・相談体制の整備と拡充 ・空き家問題解決支援の企画提案 ・生活困窮者等が所有する空き家の流通促進支援 ・管理不全土地（建物）管理制度の研究と活用 ・流通性の低い空き家の問題解決手法を研究と分析
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・都市部の空き家問題のボトルネックになっている流通性が低く問題解決の困難な「売れない」「貸せない」と言われるような空き家の不動産流通市場への流入策について研究・実践する。 ・管理不全空き家になりがちな生活困窮者が相続等により取得した空き家に対する適正管理と流通支援策を研究・実践する。 ・所有者不明土地（建物）管理制度を活用した流通促進策の研究・実践する。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空き家の課題と問題解決のためのアプローチ報告書 ・空き家の隣地所有者に対する財産管理人選任申立による問題解決手法解説書 ・行政主催セミナーへの講師派遣延べ10名、相談員派遣延べ39名 ・相談件数 電話相談 209件、相談会（面談）52件
成果の公表方法	大阪府不動産コンサルティング協会の空き家問題対策総合サイト「大阪 空き家ホットライン」(http://akiya.osaka.jp/)で公開
今後の課題	空き家を保有する能力が乏しい生活困窮者が、極めて価値が低い不動産（空き家、空き地）を相続によって手にするケースは少なからず存在する。このような空き家は、適正管理されずに放置されて管理不全空き家になる傾向にある。そこで、それらの空き家に対する問題解決の支援は、「（空き家の支援で良く言われる）モラルハザードを助長するもの」ではなく、「社会的に必要な支援」として考慮されるべき課題であると強く認識し、この実証調査を継続していくことの重要性を再確認した。

1. 事業の背景と目的

都市部で管理不全となる空き家は、土地の接道状況の悪さや土地・建物の所有者の不一致、連棟建物など、不動産そのものの価値に起因することが多いが、生活困窮者が所有する空き家など、所有者の経済事情に起因して管理不全となっていることも少なくない。

そこで、これらの問題解決に資するサポートを、不動産の価値と所有者の資力の両面から企画し実践することにより、流通促進効果を検証する。また、都市部にある放置空き家を市場に流通させるため、所有者不明土地（建物）管理制度の活用を研究し、その効果を実証調査する。

これらにより、都市部の空き家問題のボトルネックになっている流通性が低く問題解決が困難な「売れない」「貸せない」空き家を、不動産市場で取り扱えるようにして、地域の活性化につなげる。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

①各取組の業務役割分担

表1 役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
勉強会・事例検証	法務勉強会、諸制度勉強会	米田、東堤、井勢、外部講師	外部講師（弁護士、行政書士、大阪法務局担当者）を招聘し、空き家に関する法務等の研修を実施
	過去の相談案件の再検討	空き家PT担当者（米田、岡原、見山、井勢、濱崎他）	過去の相談案件から、今年度のテーマに合致する取組可能な案件を抽出
相談体制の整備	相談窓口チラシ配布	米田、井勢、事務局	空き家相談ホットラインや相談会チラシの制作と印刷、配布
	行政連携（事業説明会/相談）	米田、井勢	事業説明会の開催や行政が抱える問題への相談対応など
	ホームページ運営	米田、事務局	空き家問題対策総合サイトの運営
	専門家との連携関係整理	米田、見山、金森	専門家との連携関係を整備
	事業説明会、相談員研修会の実施	空き家PT担当者（米田、井勢、岡原、見山、金森、濱崎）	事業説明と相談員研修
空き家相談窓口の運営	電話相談	電話相談担当者（米田、井勢、濱崎、楡野、西田他）	空き家相談ホットライン（大阪市）や空き家コールセンター（大阪府）を通じた電話相談を実施
	セミナー＆相談会への講師、相談員派遣	空き家PT担当者（米田、井勢、岡原他）	市区町村等が開催するセミナー・個別相談会などへの講師、相談員の派遣
問題解決の提案	有効活用、予防等の対策提案	空き家PT担当者（米田、井勢、岡原他）	有効活用や予防策に関する問題解決策の提案
	管理、処分、除却等の対策提案	空き家PT担当者（米田、井勢、岡原他）	管理や除却、処分等に関する問題解決策の提案
	問題解決に至る企画提案検討会	空き家PT担当者（米田、井勢、岡原他）	企画提案事例の検討
流通促進支援	生活困窮者等の空き家の流通促進支援	空き家PT担当者（米田、岡原、井勢、見山、濱崎他）	生活困窮者等の空き家の流通促進支援事業の実施
	所有者不明土地・建物管理制度の活用による空き家問題解決支援	空き家PT担当者（米田、岡原、井勢、見山、濱崎他）	所有者不明土地・建物管理制度や財産管理制度を活用した空き家問題解決支援事業の実施
	流通性の低い空き家問題解決手法研究会	空き家PT担当者（米田、井勢、岡原他）	生活困窮者等の空き家の流通促進支援に関する研究の実施

(2) 事業の取組詳細

① 勉強会の開催と事例検証

(ア) 勉強会の開催

問題解決のための手法等に関するノウハウを習得するための勉強会を開催した。勉強会には、本事業者構成員に加えて、大阪市各区空き家担当者が多数参加した。

表3 実施した勉強会

開催日	テーマ	概要
9月14日	空き家対策のための法務勉強会①	講師：大阪弁護士会 中林佑太先生、橋本亮太先生 タイトル：民法改正で活用できる空き家問題の法的解決手法の実務① ・全面的価格賠償の新設 ・共有における軽微変更行為 ・所有者不明土地（建物）管理命令 ・相続財産清算人（相続財産管理人から名称変更） ・相続を放棄した者による管理 ・越境された枝の切除 ・その他（老朽家屋の抵当権や未登記建物の処理）
10月11日	在日韓国人の相続に関する勉強会	講師：行政書士 鄭 相憲 先生 タイトル：在日韓国人の戸籍と相続 ・いわゆる在日（特別永住者）とは？ ・在日韓国人の相続手続きの落とし穴 ・韓国戸籍制度の仕組みと注意点 ・帰化手続きでの注意事項
10月20日	相続土地国庫帰属制度に関する勉強会	講師：大阪法務局 水島晋吾 先生 タイトル：相続土地国庫帰属制度について
12月14日	空き家対策のための法務勉強会②	講師：大阪弁護士会 中林佑太先生、中島裕一先生 タイトル：民法改正で活用できる空き家問題の法的解決手法の実務② ・所有者不明土地（建物）管理制度 ・隣接地所有者からの管理人申立てについて（2事例） ・申し立てにかかる費用について ・生活保護受給者の相続放棄について ・管理不全土地管理制度について

(イ) 過去の相談案件の再検討

過去の相談案件から本事業への適合可能な案件を10件抽出し、うち5件について事業化の交渉を実施したところ、2件について事業化を実現した。

写真1 空き家対策のための法務勉強会①



写真2 相続土地国庫帰属制度に関する勉強会



② 相談体制の整備

(ア) 相談窓口チラシの配布

電話相談窓口「空き家相談ホットライン（大阪市）」と「大阪の空き家コールセンター（大阪府）」のチラシを、自治体の空き家相談窓口配布した。

図2 ホットラインのチラシ



図3 コールセンターのチラシ



(イ) 行政連携（事業説明会等）

令和5年9月8日（金）大阪市西成区役所会議室からの中継により、大阪市空き家相談窓口担当者向けに、本事業で取組む生活困窮者等が所有する管理不全空き家に対する流通促進支援策や、所有者不明土地・建物管理制度を活用した空き家問題解決支援策などを説明した。

また、行政担当者からの空き家問題に関する個別の相談に対応したり、本事業の勉強会への参加を促したりして、連携を深めた。

図4 専用ホームページ

(ウ) 空き家対策専用ホームページの運営

独自の空き家問題対策総合サイト「大阪 空き家ホットライン」を運営し、「今やる、できる問題解決！」をモットーに空き家相談等に関する情報を提供した。



(エ) 専門家との連携関係整理

所有者不明土地(建物)管理制度や共有不動産の問題解決等に関する案件の持ち込み(事業連携)、相続人調査と相続関係図の作成委託・紹介、隣接土地・建物所有者調査の委託、その他専門的な個別相談、確認等を実施することにより、問題解決手法の効率や問題解決能力が向上した。

(オ) 事業説明会、相談員研修会の実施

令和5年8月30日と令和6年1月22日、本会構成員を対象に相談員研修会を実施した。

研修会では、相談者向けの「空き家相談のコツ」の解説や相談対応方法、空き家の管理・活用・除却等に関する考え方、相談対応事例や問題解決事例の解説などを行なった。

なお、8月30日の研修会では、構成員に対して本事業の説明も実施した。

③ 相談窓口の運営等

(ア) ホットラインとコールセンターの運営

大阪市の空き家を対象にした電話相談「空き家相談ホットライン」と大阪府内(大阪市を除く)の空き家を対象にする「空き家コールセンター」を設置して相談対応に当たった。

a. 空き家相談ホットライン

「空き家相談ホットライン」は、相談者と相談員をダイレクトにつなぐ電話相談窓口で、「売れない。」「貸せない。」といった流通性の低い空き家の相談を積極的に受け付けている。大阪市各区の区役所に設置された空家相談窓口の紹介による相談が大部分を占め、長屋や借地(土地と建物の所有者が異なるケース)の空き家や相続登記が未了の空き家の相談が多い。

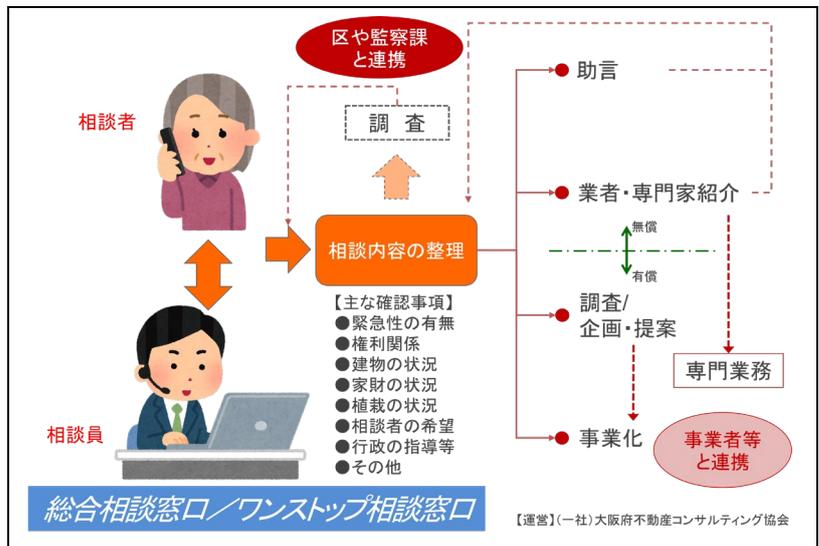
今年度から、チラシに「隣の放置空き家から被害を受けている。何とかならないか。」という悩みの例を加えた。

また、電話相談受付から各種調査、企画提案、事業者紹介、問題解決のための事業化など、相談対応の流れについて確認・整理した。

図5 空き家相談ホットラインチラシ



図6 空き家相談ホットラインの相談対応の流れ



【運営】(一社)大阪府不動産コンサルティング協会

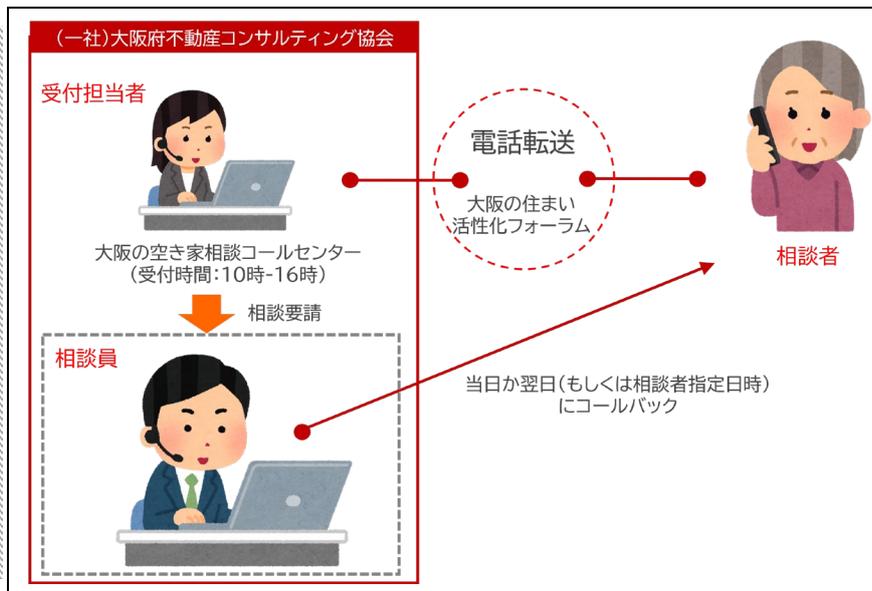
b. 空き家コールセンター

「空き家コールセンター」は、大阪府（大阪の住まい活性化フォーラム）と本事業者が連携して運営する空き家の電話相談窓口で、本事業対象地市の四條畷市や八尾市の相談の大部分は、この相談窓口を通じて寄せられている。

図7 空き家コールセンターチラシ



図8 空き家コールセンターの相談受付システム



なお、空き家コールセンターの相談対応の負荷が本事業者にとって重くなりつつあることや、大阪府内各市町村の相談体制における民間団体との連携促進のために、大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）と本事業者との間で、次期の相談体制の在り方について検討を進めた結果、複数団体の連携による空き家相談対応方式を令和6年4月1日より採用することが決定した。

図9 相談受付システムの変更



(イ) 行政主催のセミナー&相談会に講師や相談員を派遣

本事業地域で開催された行政主催のセミナー&相談会に、延べ10名の講師と延べ39名の相談員を派遣し、空き家対策の普及啓発や問題解決を支援した。

表 4 2023 年度派遣講師・相談員派遣スケジュール（事業地域を抜粋）

市町村名	開催日	会場	相談員数	講師	相談員①	相談員②	相談員③	相談員④	相談員⑤
大阪市立住まい情報センター	10月14日	13:30～15:30 住まい情報C	4	米田	塚本	金本	西村	赤井	米田
西成区・阿倍野区	10月15日	14:00～13:00		金森	藤本	榎野	松尾	和田	田中保
四條畷市	10月23日	午後		濱崎	井勢	見山	中塚	濱崎	
住之江区	10月28日	9:00～13:00		米田	榎野	松尾	中塚	川竹	北藤
西淀川区（家の就活）	11月9日	10:00～ 西淀川区役所	0	米田	米田				
大阪市④東淀川・淀川	11月18日	10:00～ 淀川区役所 5F会議室	4	岡原	藤本	大前	赤井	濱崎	岡原
西成区民まつり	11月19日	13:00～ 西成区民センター	3	-	金森	木村	米田		
大阪市③城東・鶴見	11月26日	10時～11時45分 城東区役所3F会議室	3	井勢	荻野	和田	田中保	井勢	
大阪市①阿倍野・東住吉	12月9日	14:00～16:30 阿倍野区役所2階	5	米田	藤本	金本	榎野	西村	松尾
八尾市押しかけ講座	12月19日	19:30～20:30 上之島小学校集会所		井勢					
大阪市②此花・福島	2月3日	14:00 福島区役所	2	米田	米田	木村			

写真3 四條畷市セミナー



写真4 大阪市阿倍野区セミナー&相談会



写真5 住まい情報センター セミナー&相談会



④ 相談対応

電話相談や個別相談会（面談）では、聞き取り、ネット調査、現地調査などを実施した。

⑤ 問題解決策の提案

（ア）案件に応じた有効活用策や問題解決策の企画提案

事例や経験をもとに、相談案件に応じた有効活用策や問題解決策について企画提案を実施した。

事例-1) 予防に関する提案

- ・ 亡父名義で高齢の母が住む長屋の借地権付建物。
- ・ 母の財産はわずかで、建物を除却して借地契約を終了する資力がない。
- ・ 建物は老朽化しており、子供は要らない。他に借地権付建物を売却できる見込みは低い。

⇒家財を減らす/地主との関係の把握/近隣の居住状況等を確認/推定相続人の把握
/誰に相続するかを検討/相続放棄の検討 など。

事例-2) 管理

- ・区役所から建物を適正に管理するよう指導（連絡）があった。
- ・相続登記が未了で、どうしたら良いかわからない。

⇒建物の応急処置の必要性の検討/家財処分/相続人調査・相続登記/その他検討 など。

事例-3) 処分

- ・相談者名義の長屋の借地権付建物を除却し、借地契約を終了したい。

⇒自らの手により除却をする前に、地主との相談を推奨→結果、地主が買取りを申し出した。

(イ) 事例研究や問題解決に至る企画提案の研究

10月31日(火)、11月10日(金)、11月17日(金)、11月24日(金)に、他の研究と並行して「事例研究や空き家問題解決に至る企画提案の研究」に取り組んだ。

a. 財産管理人（清算人）選任申立ての活用事例の研究

過去に実施した財産管理人（清算人）選任申立てを活用した事例をもとに、事業リスクや提案へのアプローチ、フィーの設定の仕方などについて研究した。

b. 特殊な借地の空き家相談の研究

大阪府所有地、大阪市所有地、財務省所有地等の公有地上の建物について、建物所有者が底地の払い下げを受けた後の土地建物を売却したり、第三者が底地と借地権付建物を同時に買い受けたりする方法による問題解決の企画提案手法などを研究した。

c. 植栽伐採紹介サービスからの事業展開の研究

植栽の伐採や建物の応急処置など相談の入口部分から、本質的な空き家問題解決に至る事業展開について研究した。

d. 相続登記未了土地建物の換価分割や代償分割による問題解決研究

相談案件に数多く見られる相続登記未了の空き家の問題解決について、換価分割や代償分割などの出口戦略を見据えながら、不動産調査と相続人調査から始める企画提案手法について研究した。

⑥流通促進支援

(ア) 生活困窮者が所有する空き家の流通促進のための課題研究

生活困窮者が所有し、問題解決が困難な空き家の流通促進に関する課題を研究した。

- ・借地権付長屋（連棟建物）

事例) 建物を取り壊して借地契約を終了したいが、解体する資力がない。

→ 地主に相談を推奨し、地主から「建物をそのままにしてほしい」と言われ問題解決した。

- ・土地建物を所有している長屋（連棟建物）

事例) 朽廃した空き家を処分したいが買い手がない。

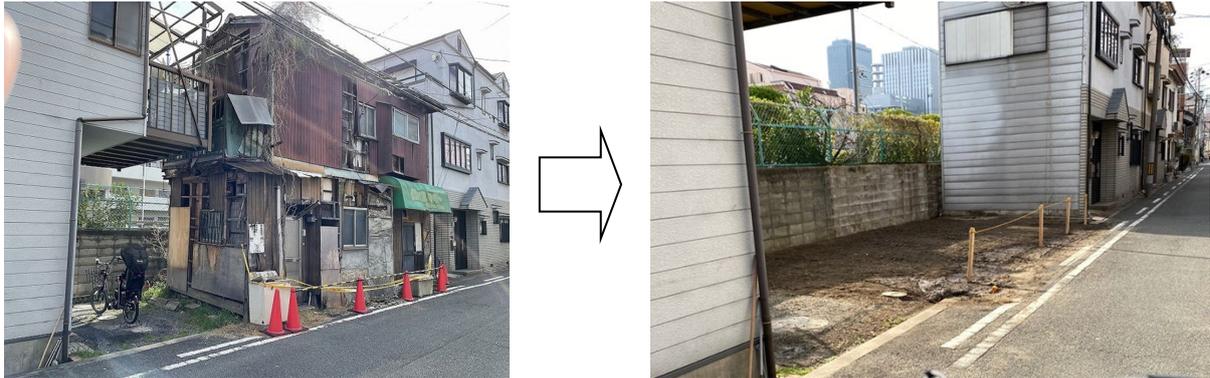
→ 隣地所有者に相談、所有者が一部費用を負担して隣地所有者が取得し、問題解決した。

- ・公有地における借地権価格の活用

事例) 大阪府所有地、大阪市所有地、財務省所有地等の公有地上の建物

→ 建物所有者が底地の払い下げを受けたり、第三者が底地権付建物を買受れたりする方法により問題が解決した。

写真6 大阪府の土地の払い下げを受けた事例（解体工事に本事業のハード事業費を活用）

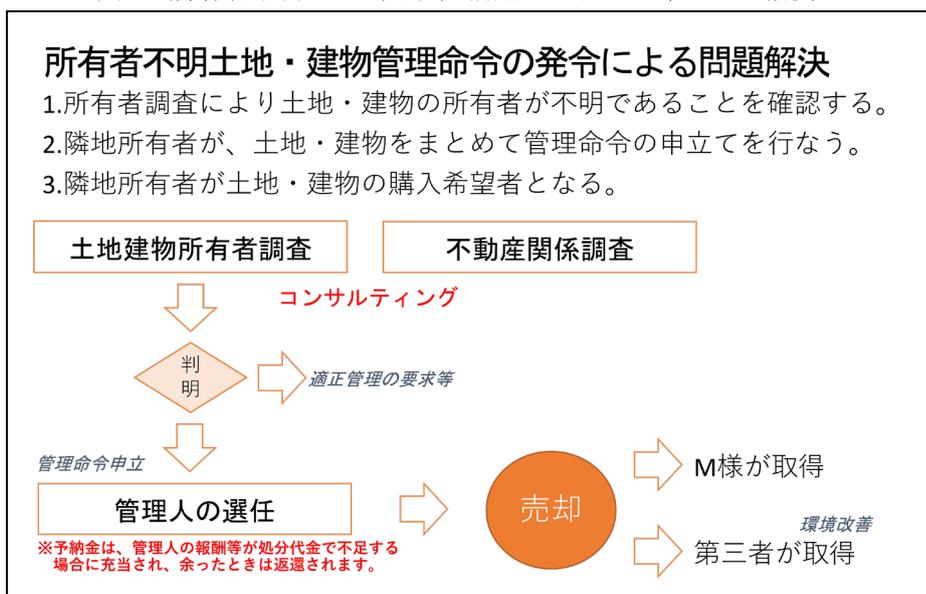


(イ) 所有者不明土地（建物）管理制度の実務の研究と実践

事業期間中、所有者不明土地（建物）管理制度を活用できる可能性のある相談が4件あり、その全ては、朽廃空き家の隣地所有者であった。このうち3案件について企画提案を提出したところ、2案件については、リスクに難色を示され中断・検討中となり、1案件については、申し立てに向けて準備を開始した。

※残り1案件については、対応方法を検討中

図10 所有者不明土地（建物）活用コンサルティングの概要



(ウ) 流通性の低い空き家の問題解決手法の研究と分析

- 「保有力」と「価値」の2軸から流通性向上に至る過程を分析した。

【左→右の動き】

空き家を保有できる能力（資力等）が低い者（生活困窮者等）から、能力がある者に所有権を移転することにより、適正管理の可能性が高まり、流通性を向上させるための基礎ができる。

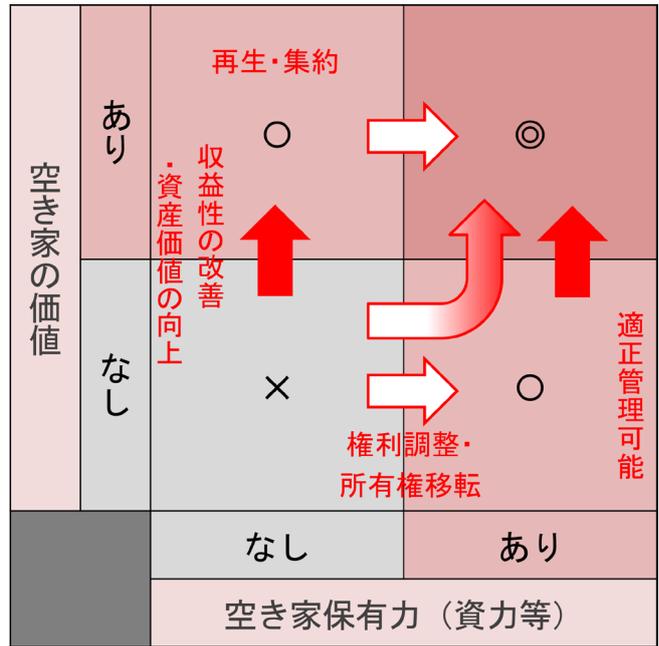
【下→上の動き】

意思統一や権利整理による流動性の担保や、再生・集約などによる収益性の改善、資産価値の向上等の空き家の価値UPにより流通性が高まる。

【複合的な動き】

左→右や下→上の動きを複合的に実施することにより、対策の効果を飛躍的に高めることができる。

図 11 流通性向上のための取組みの方向性と手法



(3) 成果

①管理不全空き家の課題と問題解決のためのアプローチ報告書

都市部で管理不全となる空き家は、土地の接道状況の悪さや土地・建物の所有者の不一致、連棟建物など、不動産そのものの価値に起因することが多く、都市部の空き家問題のボトルネックになっている。また、生活困窮者が所有する空き家など、所有者の経済事情に起因して管理不全となっていることも少なくない。

そこで、これらの管理不全となっている空き家に対する相談対応では、空き家そのものの危険性と所有者の対策可能な範囲の把握が求められることから、問題解決へのアプローチを例示した。

図 12 管理不全空き家の課題と問題解決のためのアプローチ報告書

<p>管理不全空き家の課題・問題を 解決するためのアプローチ報告書</p> <p>令和6年2月28日</p> <p>一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会</p>	<p>目次</p> <p>1. 管理不全空き家に対する相談対応 1</p> <p>(1) 空き家そのものの危険性や近隣への悪影響への対策 1</p> <p>(2) 家財の処分 2</p> <p>(3) 相続人調査と相続登記 2</p> <p>2. 管理不全空き家の問題解決事例の紹介 3</p> <p>(1) 大阪府所有地と民有地の上にある借地権付建物 3</p> <p>(2) 好立地の空き家 6</p> <p>(3) 生活困窮者の腐朽住宅 6</p> <p>(4) 相続登記未了、建物が不同沈下 8</p> <p>(5) 権利調整が必要な空き家 9</p> <p>3. 報告書中間とりまとめ 10</p>
--	--

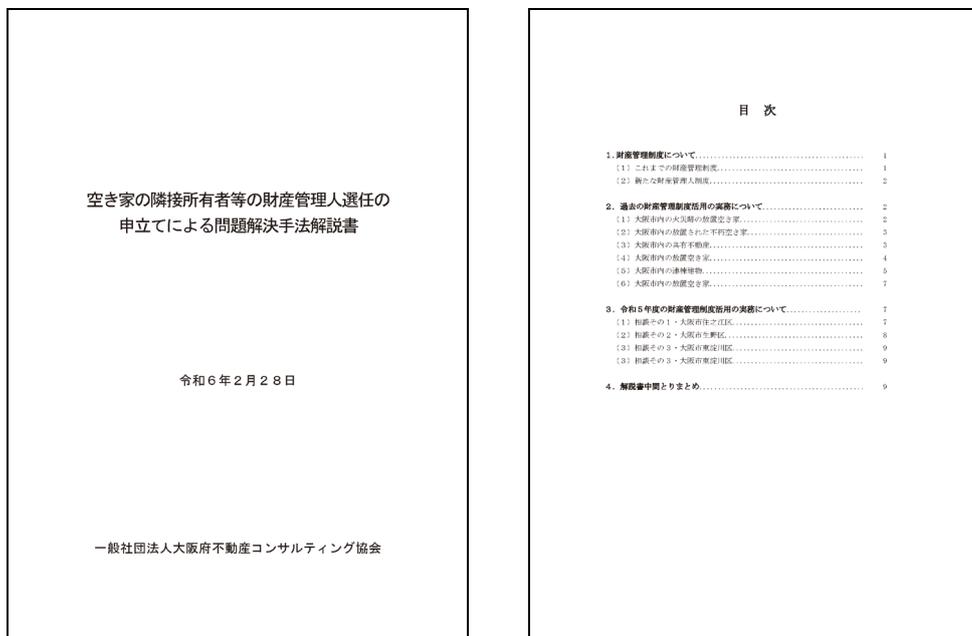
②空き家の隣地所有者に対する財産管理人選任の申立てによる問題解決手法解説書

これまでの財産管理制度が「人単位」の管理で全財産を管理するものであったが、令和5年4月1日の民法改正により所有者不明土地・建物管理制度が誕生し、「不動産単位」の管理ができるようになり、予納金も低額になると考えられている。さらに、裁判所の許可を得て処分も可能であることなどから、今後の財産管理制度として所有者不明土地・建物管理制度の活用が中心になる可能性は高い。

また、ある程度処分益が見込める不動産であれば、行政の申立てが増加すると考えられるが、現状は、その域に達しておらず、民間事業者が利害関係人と協力して事業化することが先行すると予測する。

そこで、④所有者不明放置空き家の隣地所有者をサポートするケースや、⑥同隣地所有者と連携するケース、③同隣地所有者から隣地所有者の土地建物等を購入して自らが利害関係人になるケースなどを検討し、実証調査を実施するとともに、解説書の初期版とした。

図 13 空き家の隣地所有者に対する財産管理人の選任申立てによる問題解決手法解説書



③行政主催セミナー&個別相談会への講師・相談員の派遣と電話相談

行政主催セミナー&個別相談会に講師延べ10名、相談員延べ39名を派遣した。個別相談会では、52件、電話相談では209件の相談を受けた。

3. 評価と課題

① 勉強会の開催と事例検証

本事業の勉強会では、令和5年4月の民法改正を受けて、法務に関するテーマを中心に実施し、タイムリーであった。問題解決のための手法等のノウハウは数多く、これらの勉強会は継続実施する必要がある。

②～④ 相談体制の整備／相談窓口の運営／相談対応

電話相談窓口「空き家相談ホットライン（大阪市）」と「大阪の空き家コールセンター（大阪府）」を中心に、想定を上回る相談を受けた。

また、定期的に相談員研修会を実施し、相談員の相談能力のレベルアップを図ることができた。

⑤ 問題解決策の提案

事例や経験をもとに、相談案件に応じた有効活用策や問題解決策について企画提案を実施することにより、借地や長屋等の問題解決が困難とされる案件にも対応した。

また、事例研究を通じて、構成員との問題意識の共有を図り、少なからず相談品質を向上させた。

⑥ 流通促進支援

生活困窮者が所有し、問題解決が困難な空き家の流通促進に関する課題の研究と実践を通じて、問題解決支援の手法を磨くことができた。これらの手法の習得は、経験値がものを言うことから、引き続き多くの事案に携わり、事例として情報を共有していく必要がある。

特に、本事業の建物解体費用の補助を受けて問題解決ができた案件は、流通促進支援のコンサルティング事例として良い結果が得られ、依頼者、隣地所有者、大阪府、大阪市と本事業者の“五方よし”の案件となった。

一方、所有者不明土地・建物管理制度の活用案件については、現在進行中で完了までに時間を要することになり、中途の報告しかできなかった。

4. 今後の展開

（１）流通性の低い空き家に対する取組み

空き家を保有する能力が乏しい生活困窮者が、極めて価値が低い不動産（空き家、空き地）を相続によって手にするケースは今後も増加すると予測される。豊富な資金力があれば、問題の解決はたやすいが、現状で地域課題の解決や周辺環境整備のためには、「問題解決費用」と周囲の「問題解決支援」、「所有者の改善能力」、「空き家そのものの価値」のバランスを取って問題解決に当たっていく必要がある。

本事業者は、これら問題解決の経験を積み重ねると同時に、新たな問題解決手法を開発等することによって、問題解決のハードルを下げることを目指している。

（２）所有者不明土地（建物）等に対する問題研究と実証調査

空き家の隣地所有者等からの相談に対応しつつ、空き家所有者の調査方法や所有者（共有者）を発見した場合の対応手法、所有者が不明であった場合の対応手法などについて研究、実践する。

また、ビジネスとしてこれらの問題を解決する場合の採算性の検討にも着手する。

（３）令和６年度、７年度の事業展開について

令和６年度以降の事業展開は、次のとおり予定している。

- 空き家相談ホットライン、空き家コールセンターの電話相談を中心に空き家相談対応と問題解決支援を継続実施する。

- 大阪の空き家コールセンター（大阪府）の担当地域の変更にもない、令和6年度以降の事業実施エリアを一部修正する。ただし、大阪市は変更なし。
- 法務を中心とした勉強会、意見交換会を今年度と同等か、それ以上に実施する。
- 相談員研修会を定期的に開催する。
- 行政主催の空き家セミナー&個別相談会に、講師・相談員を派遣する。
- 建物の除却にかかるハード事業を4件実施する。
- 大阪市において「管理不全空き家を含む空き家」の管理ビジネスに参入して、その効果の実証調査を行う。
- 大阪市の一部地域において、市有地と無道路地等接道不良の空き家の交換による問題解決の実証調査に着手する。
- 流通性の低い空き家に対する取組みを充実し、「管理不全空き家の課題と問題解決のためのアプローチ報告書」にも反映する。
- 所有者不明土地（建物）への対応について、④本人申立て、⑤代理人（弁護士）申立てによる方法と、①所有者不明放置空き家の隣地所有者をサポートするケース、②同隣地所有者と連携するケース、③同隣地所有者から隣地所有者の土地建物等を購入して自らが利害関係人になるケースなど、角度を変えた取組みをより深く研究し、実証調査する。

■事業主体概要・担当者名		
設立時期	1994年3月	
代表者名	代表理事 井勢敦史	
連絡先担当者名	理事 米田 淳	
連絡先	住所	〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号 エンパイヤビル3階
	電話	06-6261-3340
	メール	staff@oreca.jp
ホームページ	http://oreca.jp/ 及び http://akiya.osaka.jp/	

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。

管理不全空き家の課題・問題を
解決するためのアプローチ報告書
(中間とりまとめ)

令和6年2月28日

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

目 次

1. 管理不全空き家に対する相談対応.....	1
(1) 空き家そのものの危険性や近隣への悪影響への対策.....	1
(2) 家財の処分.....	2
(3) 相続人調査と相続登記.....	2
2. 管理不全空き家の問題解決事例の紹介.....	3
(1) 大阪府所有地と民有地の上にある借地権付建物.....	3
(2) 好立地の空き家.....	6
(3) 生活困窮者の腐朽住宅.....	6
(4) 相続登記未了、建物が不同沈下.....	8
(5) 権利調整が必要な空き家.....	9
3. 報告書中間とりまとめ.....	10

1. 管理不全空き家に対する相談対応

都市部で管理不全となる空き家は、土地の接道状況の悪さや土地・建物の所有者の不一致、連棟建物など、不動産そのものの価値に起因することが多く、都市部の空き家問題のボトルネックになっている。また、生活困窮者が所有する空き家など、所有者の経済事情に起因して管理不全となっていることも少なくない。

そこで、これらの管理不全となっている空き家に対する相談対応では、空き家そのものの危険性と所有者の対策可能な範囲の把握が求められる。

(1) 空き家そのものの危険性や近隣への悪影響への対策

空き家相談において、空き家建物の腐朽度合いや植栽繁茂の状況等により、応急処置が必要になるケースが多々見受けられる。

応急処置の事例



植栽伐採の事例



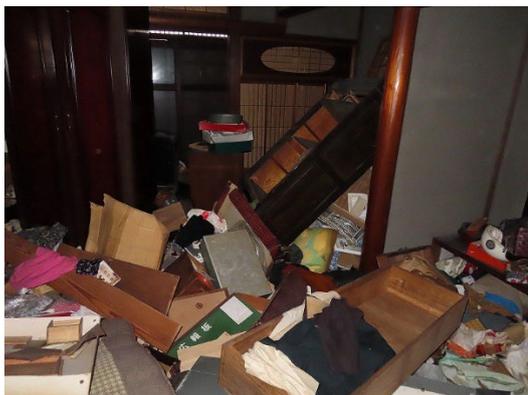
(2) 家財の処分

空き家対策の抵抗力として、よく問題になるのが家財の処分である。

「貸す」「売る」「壊す」の全てにおいて、邪魔になるのが家財であり、家財の処分ができないことで長期間問題解決に進まないケースは多い。

管理不全の空き家の相談では、「家財＝不用品」と考えその処分をしなければならないと理解している相談者がほとんどだが、処分に要する費用の捻出に問題をかかえている事例は多い。

家財が放置されている事例①



家財が放置されている事例②



以上のような応急処置や植栽の伐採、家財処分などの費用負担に問題がある場合には、売却等の出口戦略において期待できる収入が得られるまで、費用を一時的に立て替えることで問題解決できることがある。

(3) 相続人調査と相続登記

長期間空き家で放置されている相談では、相続登記が未了になっている割合が高く、この調査費用の負担も問題解決のネックになる。今般、相続人調査費用の一部に補助金を充当したことにより、問題解決までの時間が短縮できた。

なお、本事業者は、以前より相続人調査費用について、特定の司法書士と取り決めをしており、具体的には、特別の事由がない限り、「報酬 15,000 円（税込 16,500 円）に実費負担を加えた費用」で調査が可能となっている。このことにより、相談窓口で、相続人調査の必要性があると判明した場合に、値段を提示して司法書士担当者を紹介できる。

相続人調査により相続人が判明し、出口戦略（処分等）を考慮して相続の登記名義人を決定し、遺産分割協議書を交わして相続登記に入ることとなるが、相続登記を先行して実施すると、不動産業者等から多くのダイレクトメールが登記名義人に届き迷惑となることから、相続登記のタイミングには注意が必要である。

2. 管理不全空き家の問題解決事例の紹介

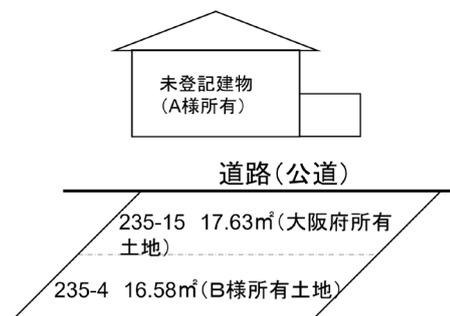
空き家所有者の経済的事情等により空き家を保有しておくことが困難であったり、問題解決費用を捻出するために空き家を処分する必要があることから、管理不全空き家の問題解決においては、相談の受付から問題解決の企画提案を通じて出口戦略まで、一体的に検討する必要がある。

そこで、本事業者が実施した事例を紹介し、問題解決へのアプローチと戦略を示す。

(1) 大阪府所有地と民有地の上にある借地権付建物（事例①）

ア. 状況

- ・相談者（依頼者）は建物所有者で、建物（未登記）は大阪府土地と民有地の上にある。
- ・区役所から「危険だから対策するように！」言われているが、相談者は生活保護受給者で対策するお金が無い。
- ・大阪府に地代を払っているが、民有地所有者に何もしていないし、関係は良好ではない。



イ. 建物除却の選択肢

建物を除却する方法について、4つの仮説を立て、最も実現性の高い方法を選択した。

選択肢	除却する者	考察
①	相談者	経済的に除却する能力がない
②	大阪市	空家法による行政代執行（したくない）
③	大阪府	朽廃による借地権消滅・強制執行（したくない）
④	民間の知恵	可能性あり（借地権価格の実勢と机上評価の差に注目）

ウ. 民間の知恵とは？

大阪府より土地の払い下げを受けて建物を除却し、土地を売却する方法を検討する。

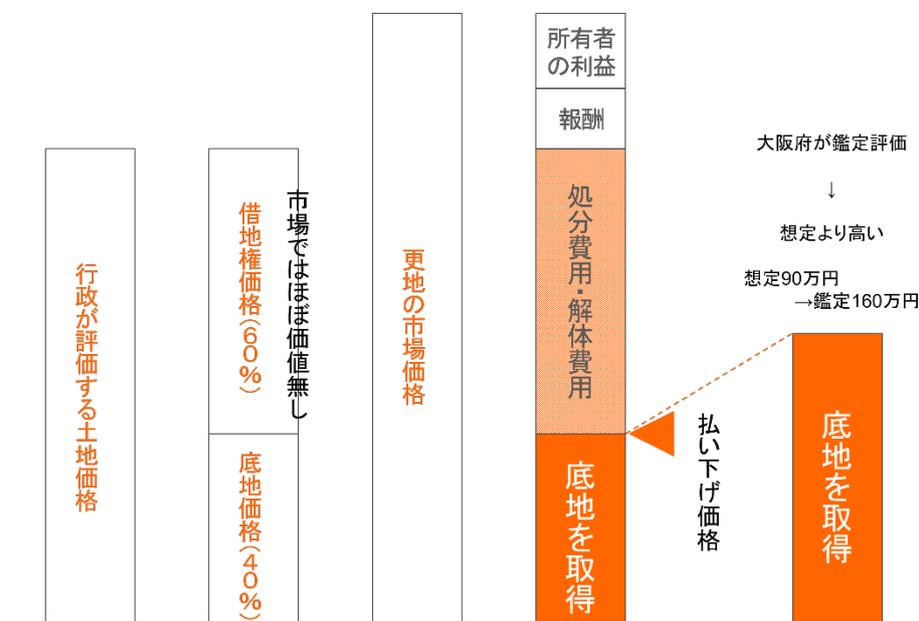
エ. 大阪府の払い下げ方法

- ・払い下げは可能である。
- ・払い下げ価格は、鑑定評価による。
- ・借地人以外への払い下げはできない。

オ. 価格のイメージ

更地価格や底地価格、費用等の関係性についてイメージした。

大阪府から提示された鑑定評価額が、想定より高く、事業の成立を阻む恐れがあった。



そこで、本事業の解体工事に対する補助を活用することによる打開策を検討した。

カ. 売却先の検討

売却先については、3つの方法を検討した。

選択肢	売却先	考察
①	民有地所有者 (B様)	建物除却後の土地を隣接する民有地所有に売却する。
②	第三者 (単独)	建物除却後の土地だけを第三者に売却する。
③	第三者 (集約)	民有地所有者の土地を購入して、依頼者土地と集約して第三者に売却する。

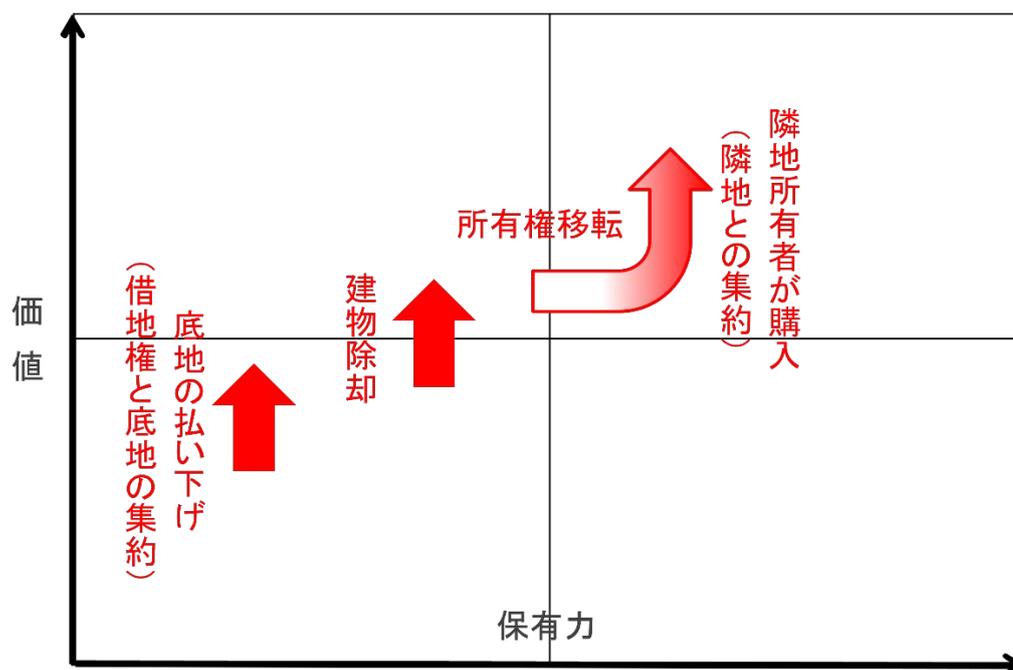
キ. 出口戦略

- ・ 依頼者が大阪府から土地の払い下げを受ける。
- ・ 依頼者が国土交通省の補助（525,000円）を受けて建物を除却する。
- ・ 除却費用の残代金は、土地売却後に支払う。
- ・ 依頼者は、建物の滅失登記を行う。
（固定資産税台帳の納税義務者は、亡父だった。）
- ・ 依頼者は、建物除却後の土地を民有地所有者（B様）に売却する。



ク. 分析

本事例を不動産の保有力（資力）と不動産の価値の2軸で分析すると、次のような工程となる。



※建物の除却による価値UP

※集約（2段階）による価値UP + 周辺不動産の価値UP

※所有権移転による適正管理の開始

(2) 好立地の空き家 (事例②)

ア. 状況

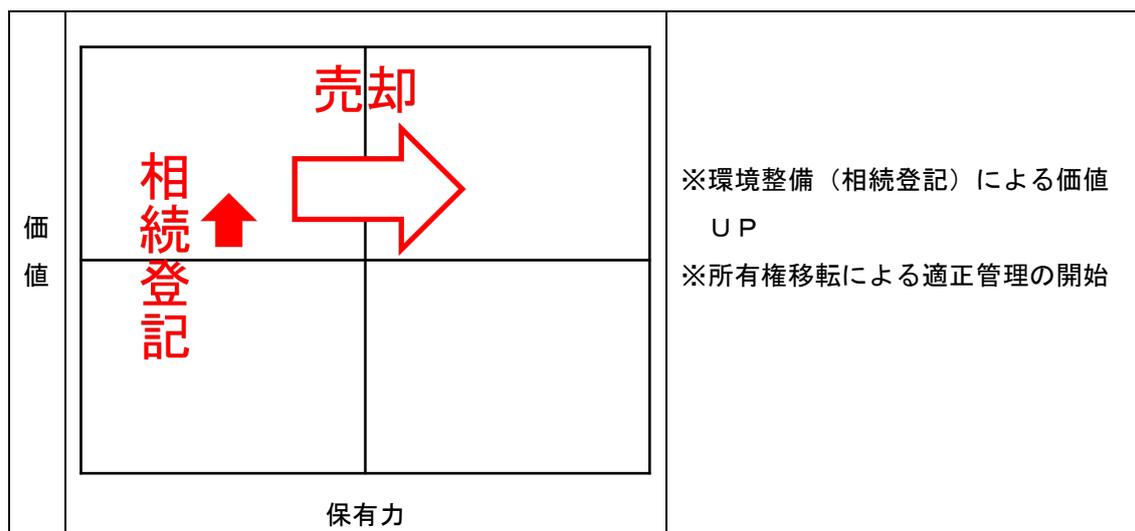
- ・相談者 (依頼者) は土地・建物の所有者で、相続登記未了。
- ・空き家の価値は、比較的高い。
- ・依頼者は、維持管理ができない。



イ. 出口戦略

- ・相続人調査と不動産調査を実施
- ・相続登記後に現状有姿で売却処分

ウ. 分析



(3) 生活困窮者の腐朽住宅 (事例③)

ア. 状況

- ・対象不動産は、財務省の土地の上の借地権付建物。
- ・相談者 (依頼者) は、生活保護受給者。
- ・相談者は、外国籍 (在日韓国人) で、相続登記が必要。
- ・建物の雨漏りがひどい。
- ・生活保護担当者は、相談者を環境が劣悪な住まいから転居させたい。

イ. 想定される対応項目

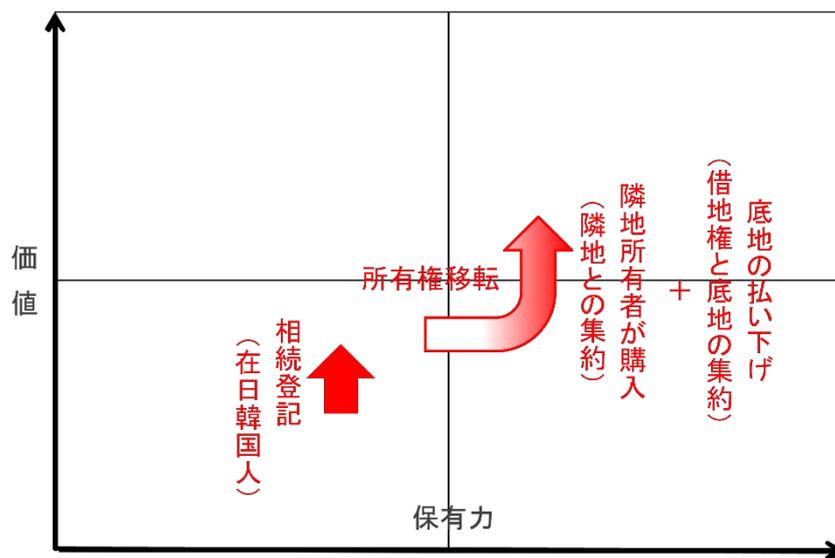
- ・ 転居支援
- ・ 相続人調査
- ・ 土地払い下げ手続き
- ・ 売却



ウ. 出口戦略

- ・ 転居
- ・ 財務省から払い下げ価格の提示を受ける。
- ・ 相続人調査→相続登記
- ・ 隣地所有者に売却

エ. 分析



※環境整備（相続登記）による価値UP

※集約（2段階）による価値UP + 周辺不動産の価値UP

※所有権移転による適正管理の開始

(4) 相続登記未了、建物が不同沈下（事例④）

ア. 状況

- ・行政から「空き家等の適切な管理についてのお願い」が届いた。
- ・両隣も空き家で3軒並んでいる。
- ・名義人は亡くなっており、名義人の妻、子2人（母親が異なる）の3人が相続人。
- ・名義人の2人の子の間には確執があり、一方はこの家に関わりたくない。

イ. 想定される対応項目

- ・遺残分割協議で、長男が単独で相続し、名義人の妻と一人の子は無関係にする。
- ・売却先が困難で事業のネックになる可能性あり。

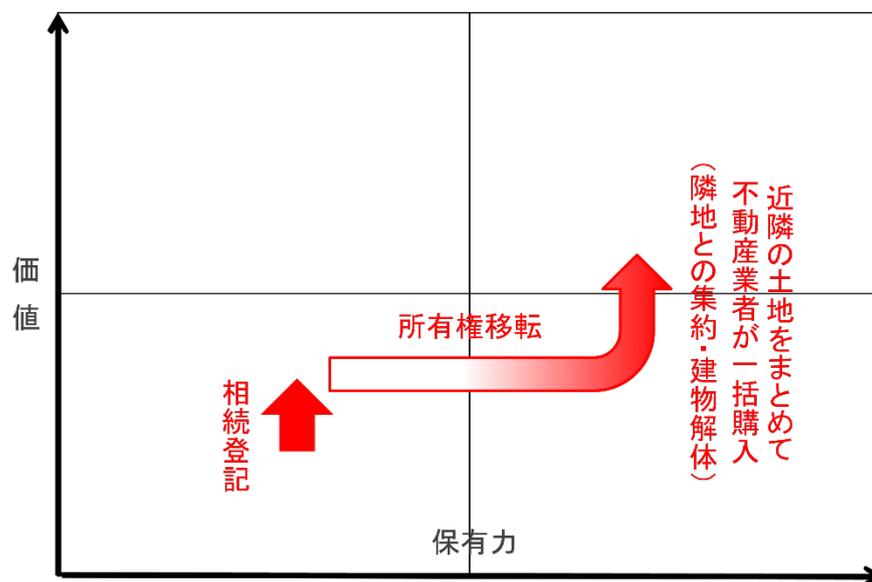
ウ. Good Luck

- ・周辺土地（両隣）を売却しようとしている不動産業者があり、本件売却を引継ぎ。

エ. 出口戦略

- ・周辺と集約して一体的に処分完了

オ. 分析



※環境整備（相続登記）による価値UP

※集約（2段階）による価値UP + 周辺不動産の価値UP

※所有権移転による適正管理の開始

(5) 権利調整が必要な空き家 (事例⑤)

ア. 状況

- ・ 区役所から「空き家等の適切な管理についてのお願い」が届いた。
- ・ 最近まで弟が住んでいた。
- ・ 祖父 (亡) 名義の土地建物でどうしてよいかわからない。
- ・ 建物は一部危険な状態になっている。

イ. 想定される対応項目

- ・ 応急処置の実施
- ・ 不動産調査と相続人調査の実施。
- ・ 他の相続人の同意を得て、換価分割による処分。

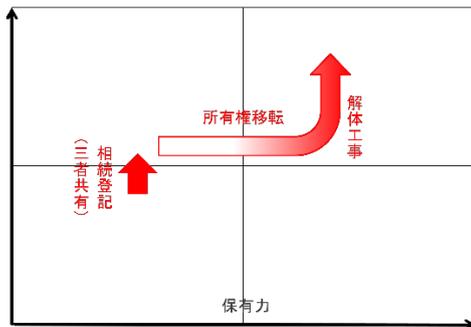
ウ. Bad Luck

- ・ 他の相続人に 2 人の弁護士が代理。
業務の動きが極端に鈍くなる。

エ. 出口戦略

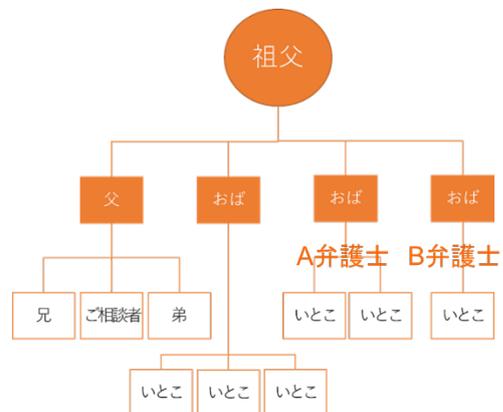
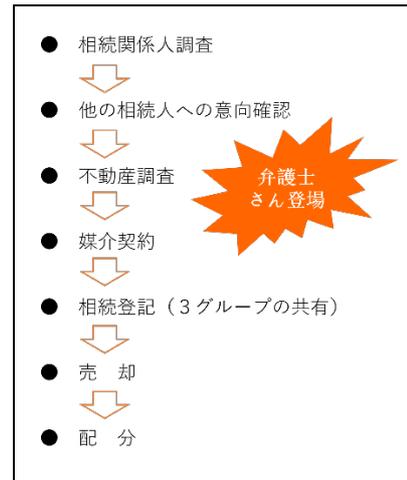
- ・ 弁護士と連携して売却、換価分割へ

オ. 分析



※環境整備 (相続登記) による価値UP

※所有権移転による適正管理の開始



+ 周辺不動産の価値UP

3. 報告書中間とりまとめ

空き家を保有する能力が乏しい生活困窮者が、極めて価値が低い不動産（空き家、空き地）を相続によって手にするケースは少なからず存在する。このような空き家は、適正管理されずに放置されて管理不全空き家になる傾向にある。そこで、それらの空き家に対する問題解決の支援は、「(空き家の支援で良く言われる) モラルハザードを助長するもの」ではなく、「社会的に必要な支援」として考慮されるべき課題であると強く認識し、この実証調査を継続していくことの重要性を再確認した。

また、本報告書に記載した事例やその分析を踏まえ、引き続き管理不全空き家の対策を実施していくことにより、事業の正確性を高めていく。

なお、補助金や民間のサポートを受けても、空き家問題を解決する費用が所有者の改善能力と空き家の価値を上回る場合には、問題解決が困難になることは否めない。そこで、次年度事業においては、既存の支援策に新たな発想を加味した支援策を検討し、問題解決困難な空き家を減らしていく。

空き家の隣接所有者等による
財産管理人選任の申立てを活用した
問題解決手法解説書
(中間報告)

令和6年2月28日

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

目 次

1. 財産管理制度について	1
(1) これまでの財産管理制度.....	1
(2) 新たな財産管理人制度.....	2
2. 過去の財産管理制度活用の実務について	2
(1) 大阪市内の火災跡の放置空き家.....	2
(2) 大阪市内の放置された腐朽空き家.....	3
(3) 大阪市内の共有不動産.....	3
(4) 大阪市内の放置空き家.....	4
(5) 大阪市内の連棟建物.....	5
(6) 大阪市内の放置空き家.....	7
3. 令和5年度の財産管理制度活用の実務について	7
(1) 相談その1・大阪市住之江区.....	7
(2) 相談その2・大阪市生野区.....	8
(3) 相談その3・大阪市東淀川区.....	9
(3) 相談その3・大阪市東淀川区.....	9
4. 解説書中間とりまとめ	9

1. 財産管理制度について

民法改正（令和5年4月1日施行）により、空き家問題対策において活用可能な財産管理人制度が見直された。

（1）これまでの財産管理制度

① 不在者財産管理制度

土地所有者が不在者である場合に、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人により、土地等の管理及び保存を行う制度。処分行為等を行う場合は、家庭裁判所の許可を受ける必要がある。

■家庭裁判所の権限外行為許可を受けなければならない処分行為等

処分行為等	内容
相続放棄	通常は価値減少行員に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
遺産分割協議を成立させること	遺産分割協議をすること自体は家庭裁判所の許可は不要だが、協議を成立させることは処分行為に当たるため、家庭裁判所の許可が必要
売却処分・無償譲渡	不在者財産管理制度は財産の管理・保存を目的とするため、管理財産を売却又は無償譲渡するには、家庭裁判所の許可が必要
訴訟行為	民法103条所定の権限内行為に属さない訴訟行為（訴えの提起、訴えの取下げ、和解、請求の放棄、認諾）には家庭裁判所の許可が必要（上訴には許可は不要だが、上訴の取下げは処分性を有するので許可が必要）
不動産賃貸借契約	特に賃貸借契約が長期の場合には、処分行為の要素を含むため家庭裁判所の許可が必要

② 相続財産管理制度（改正により相続財産清算制度となった。）

相続財産清算制度は、相続人がいるかどうか分からない場合や、相続人全員が相続放棄をして1人も相続人がなくなった場合に、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所により選任された相続財産管理人により、相続財産の管理・処分などを行なう制度。

次のようなケースでは、相続財産清算人の選任の申立てが必要になる。

- 被相続人の債権者が債権を回収したい場合
- 相続放棄をした人が相続財産の管理を他の人に任せたい場合
- 特別縁故者が相続財産を受け取りたい場合

(2) 新たな財産管理人制度（令和5年4月1日～）

不在者財産管理制度、相続財産清算制度に加え、次の管理制度が設けられた。

①所有者不明土地・建物管理制度

所有者不明土地・建物管理制度は、調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない場合に、利害関係人が土地や建物の所在地の地方裁判所に申し立てることで、その土地や建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度。土地（建物）の処分をする場合は、裁判所の許可が必要になる。

②管理不全土地管理制度

所有者による管理が不相当であるために他人の権利や法的利益が侵害されたり、侵害されるおそれがある場合に、利害関係人が地方裁判所に申し立てることで、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度。

※管理費用の負担の問題（費用負担の回収が困難）があり、「この制度の利用には特に慎重を期すべきである。」と弁護士より助言があった。

2. 過去の財産管理制度活用の実務について

本事業者が、過去に実施した空き家問題解決における財産管理制度は、次のとおりである。

(1) 大阪市内の火災跡の放置空き家



概要) 平成30年相談受付。法定相続人に処分等への協力を求めたが相続人の全員が相続放棄。隣地所有者に弁護士を紹介し、隣地所有者が申立人（弁護士が申立代理人）となり、妨害予防請求権に基づく相続財産管理人選任の申立てをした。

結果) 令和2年7月、隣地所有者が土地建物を取得し、建物を除却した。

(2) 大阪市内の放置された腐朽空き家



概要) 令和2年8月区役所から相談を受付。所有者が存在しないことを確認し、隣地所有者が申立人（弁護士が申立代理人）として、妨害予防請求権に基づく不在者財産管理人選任の申立てをした。予納金100万円。

事業のポイント)

- ・隣地所有者の協力が得られるか？
- ・本当に所有者が存在しないか？
- ・不在者財産管理人に、誰が選任されるか？
- ・財産管理人選任後、売却までたどり着くか？→第三者に売却されるリスク

結果) 令和3年7月、隣地所有者が土地建物を取得し、建物を除却した。

(3) 大阪市内の共有不動産（共有者の一人が転居後の空き家の処分）



概要) 令和2年7月相談を受付。相続人が在日韓国人で戸籍が入手不可であったため、他の相続人が申立人（本人申立て）として、不在者財産管理人選任の申立てをした。予納金60万円。

時系列)

R2.8 区役所、市役所からの支援要請

コンサルタントが依頼者と面談→全体の計画を策定

相続人調査を開始（司法書士）（→長男の本籍が不明

- R2.8 居住していた長女が転居
建物解体・養生工事等の資金計画案作成
- R2.9 不在者財産管理人選任申立書類作成（司法書士）
- R2.12 依頼者が予納金納付
- R2.12 不在者財産管理人選任の審判
- R3.3 家庭裁判所の許可→遺産分割協議成立
- R3.4 相続登記申請（司法書士）
- R3.4 売買契約
- R2.5 依頼者に予納金の残額が返金される
- R3.6 土地の売買・清算 所有権移転登記申請

結果）令和3年6月、相続人が建物を除却し、第三者に土地を売却した。

（4）大阪市内の放置空き家

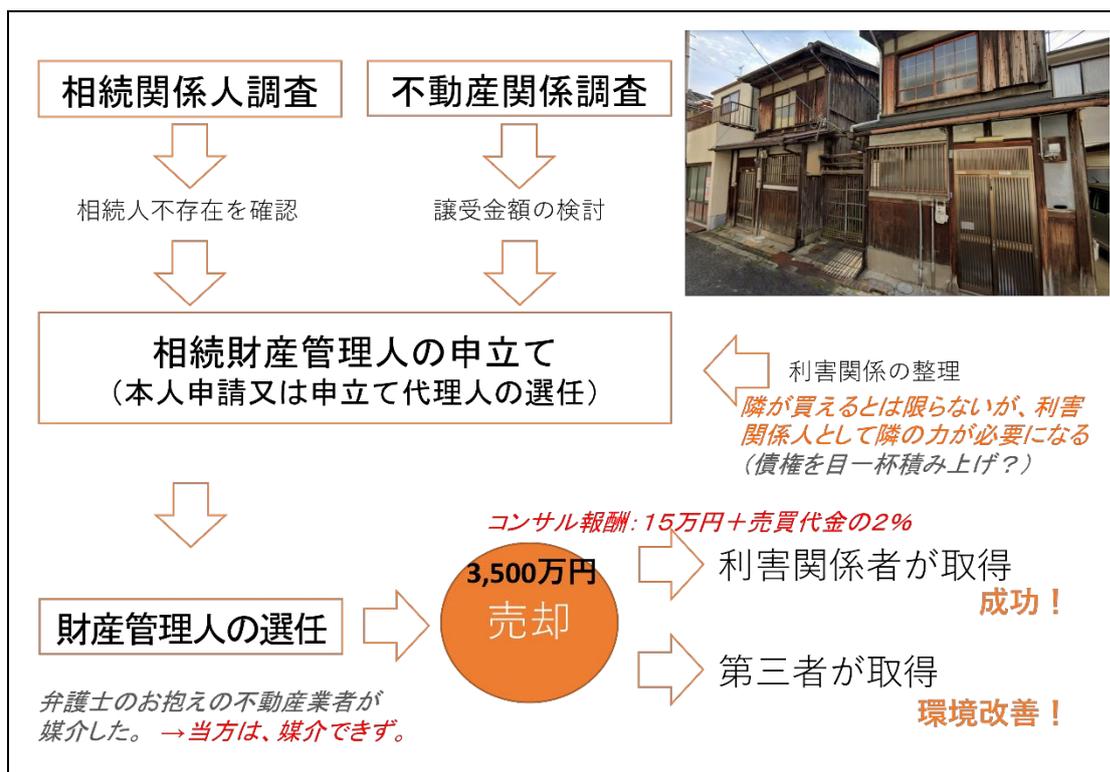


概要）令和3年7月、空き家の隣地所有者から相談を受ける。相続人が見当たらず。隣地所有者が相続財産管理人の選任を申し立てた（本人申請）。予納金 504,230 円。

ポイント)

- ・相続財産管理人が選任され、売却交渉中に相続人が見つかる。

事業概要)



結果)

- ・相続財産管理人（弁護士）お抱えの不動産業者が不動産の売却、購入の双方の媒介を担当した。
- ・令和4年12月、3,500万円で申立人が不動産を取得した。

(5) 大阪市内の連棟建物（穴あき屋根）の一户

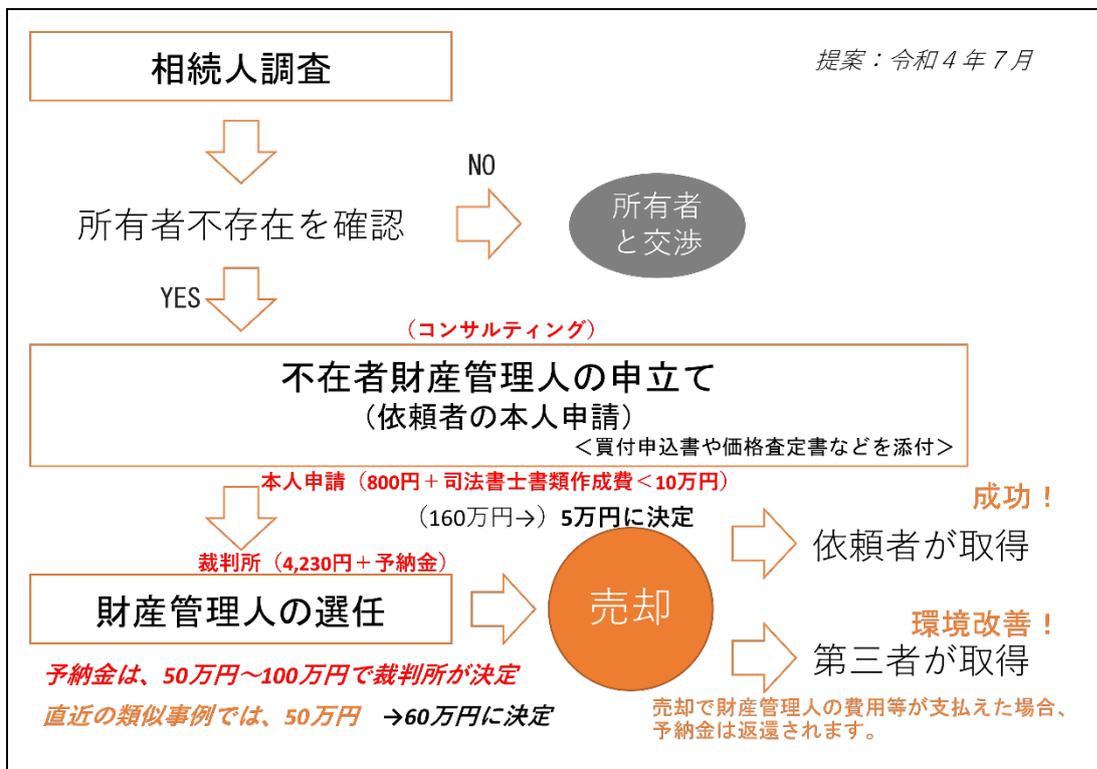


概要) 令和4年2月相談を受付。所有者は「不見当」。連棟長屋の隣家所有者が不在者財産管理人選任の申立てをした。予納金60万円。

申立の理由)

- ・ Aさん（対象不動産の登記名義人（は20年ほど前に死亡した。それ以降、空き家となった隣家は劣化が激しく、屋根に大きな穴が何か所もあいて、今後は倒壊のおそれもある危険な状態となっている。
- ・ Aさん名義の空き家と、申立人の家は連棟で屋根が繋がっている。そのため、申立人の住居は10年ほど前から雨漏りが度々おこり、それに加えて空き家の屋根の穴から侵入する、ネズミやイタチ等の動物が走り回る音にも悩まされている。
- ・ 空き家の屋根の修繕と管理を求めため、これまでに何度もAさんの相続人と連絡をとりたくと試みてきたが、探すことができなかった。
- ・ 専門家に井狩武子さんの相続人調査を依頼することにしたが、Aさんの死亡を証明できる戸籍を含め、一切の戸籍等が取得できないとのことだった。そのうえで市役所の方にも働きかけ、調べてもらったが、やはり調査が不能との回答が返ってきた。
- ・ Aさん名義の空き家を管理する人を選任して頂き、申立人の家に及んでいる被害と今後の建物の倒壊の危険を無くして頂きたく、本件申立てを行います。
- ・ なお、今後もし、Aさん名義の土地建物が処分される場合には、私の娘が購入を希望しているので、声かけを希望する。

事業の流れ)



結果) 令和5年5月、依頼者が土地建物を取得し、適正管理ができるようになった。

(6) 大阪市内の放置空き家（ビル）



概要) 令和4年2月、空き家の隣地所有者から相談を受ける。所有者（在日韓国人）が死亡し、その後放置されている。購入を視野に入れ、相続財産管理人選任の申立てをする。予納金100万円。
ポイント)

- ・民法918条2項に基づく相続財産調査のための管理人選任の申立に続いて、民法952条の相続財産管理人（同一人物）が選任される。

結果) 価格が折り合わず、令和5年6月、第三者が対象不動産を購入した。

- ・調査、申し立てに要した費用等、20万円～30万円が相談者の負担となった。

3. 令和5年度の財産管理制度活用の実務について

これまでの財産管理制度が「人単位」の管理で全財産を管理するものであったが、所有者不明土地・建物管理制度は、「不動産単位」の管理であり、予納金も低額になると考えられる。さらに、裁判所の許可を得て処分も可能であることなどから、今後の財産管理制度として所有者不明土地・建物管理制度の活用が中心になるであろう。また、ある程度処分益が見込める不動産であれば、行政の申立てが自ずと増加すると考えられるが、現状は、その域に達しておらず、民間事業者が利害関係人と協力して事業化することが先行すると予測する。

本事業では、④所有者不明放置空き家の隣地所有者をサポートするケースや、⑤同隣地所有者と連携するケース、⑥同隣地所有者から隣地所有者の土地建物等を購入して自らが利害関係人になるケースなどを検討した。

(1) 相談その1・大阪市住之江区

令和5年10月受付。隣の空き家が放置されており何とかならないか。

→ 所有者不明土地・建物管理制度による問題解決を提案した。

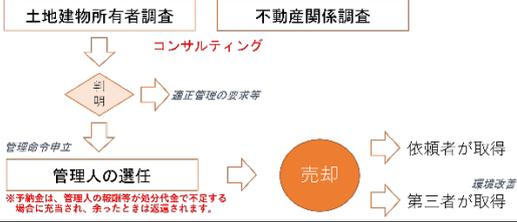
相談対応の概要

ご相談者	〇〇様 大阪市住之江区●●●●●● 対象空き家の隣地所有者
対象空き家	所在地等 住所表示：大阪市住之江区〇〇〇〇〇〇 地番：XX番X 家屋番号：XX番
	現状 老朽化
問題点	・所有者不明 ・土地建物で所有者が異なる ・危険家屋
ご相談者の希望	危険の除去 場合によっては購入してもよい。
今後の予定	・所有者の調査をする。 ・所有者不存在の場合は、買い取り意向を示し、所有者不明土地 管理人と所有者不明建物管理人を申し立てる。

問題解決策（案）

所有者不明土地・建物管理命令の発令による問題解決

- 所有者調査により土地・建物の所有者が不明であることを確認する。
- 隣地所有者が、土地・建物をまとめて管理命令の申立てを行なう。
- 隣地所有者が土地・建物の購入希望者となる。



結果) リスクやコストに難色を示され保留。

(2) 相談その2・大阪市生野区

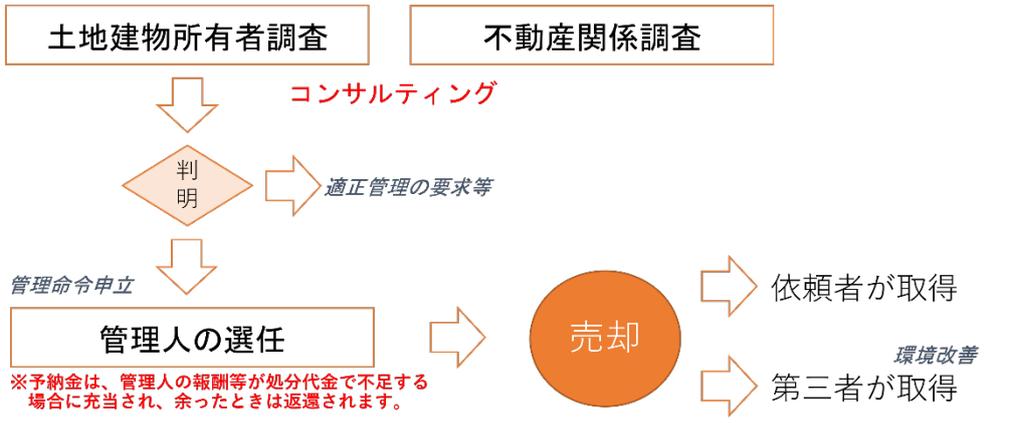
令和5年8月受付。隣の空き家が放置されており何とかならないか。

→ 所有者不明土地・建物管理制度による問題解決を提案した。

問題解決策（案）

所有者不明土地・建物管理命令の発令による問題解決

- 所有者調査により土地・建物の所有者が不明であることを確認する。
- 隣地所有者が、土地・建物をまとめて管理命令の申立てを行なう。
- 隣地所有者が土地・建物の購入希望者となる。



結果) 大阪地方裁判所に所有者不明土地建物管理人の選任を申立て（本人申請）、現在手続き中。

(3) 相談その3・大阪市東淀川区

令和5年12月受付。隣の空き家が放置されており何とかならないか。

→ 所有者不明土地・建物管理制度による問題解決を提案したが、「煩わしい」ということで、断られる。

(4) 相談その4・大阪市生野区

令和6年2月受付。隣の空き家が放置されており何とかならないか。

→ 所有者不明土地・建物管理制度による問題解決を企画中。母親が購入する方向で検討開始。

4. 解説書中間とりまとめ

現在のところ、所有者不明土地・建物管理制度を活用した問題解決には至っておらず、具体的な手法を解説できる段階ではない。

しかし、今後この制度は多くの活用が見込まれ、また、本事業者においても積極的に取り組む予定であることから、来年度事業においては、この問題解決手法を詳説できると考えている。