

## 事業報告書

別添資料3

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
団体名	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会
採択番号	230014
連携先	大阪府中央区安土町一丁目4番11号 エンパイヤビル3階
事業地域	大阪市、大阪府
事業概要	都市部の生活困窮者が所有する空き家の諸問題を、弁護士、司法書士等の専門家と連携した不動産コンサルタントが、問題解決に資する必要なサポートを企画・実践することにより、不動産の価値や流通性を向上して解決する。
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流通性が低い空き家について、管理不全の解消や価値の向上、流通性の確保などによる「負動産」からの脱却を図るため、そのためのノウハウや資金調達方法等を研究、企画提案するなどの実証調査を行う。</li> <li>・問題解決困難な空き家の不動産流通市場への流入を促進して地域価値の向上に貢献する。</li> <li>・相談対応における解決に必要となる相談員や問題解決担当者の空き家コンサルティング技能（相談対応手法や専門知識、解決能力）の習得を図り、その向上を目指す。</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話相談 238 件、相談会等の相談 67 件 合計 305 件</li> <li>・相談員研修会 1 回、事例研修会 1 回、法務勉強会等勉強会 3 回、事例研究会等研究会 5 回実施</li> </ul> <p>【成果物】 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          【成果物】 空き家の隣接所有者等の財産管理人選任の申立てによる問題解決手法解説書</p>
成果の公表方法	本会ホームページ（空き家問題対策総合サイト・研究実証調査等）で公表 <a href="http://akiya.osaka.jp/">http://akiya.osaka.jp/</a>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的な空き家相談対応の自走についての問題は解決したが、空き家問題に関わる実証調査を継続するための資金調達には至っていない。</li> <li>・空き家問題解決のための財産管理人制度の活用についての実証調査は道半ばであり、更なる調査研究の必要性がある。</li> </ul>

### 1. 事業の背景と目的

都市部に存在する「負動産」と呼ばれる流通性が低い空き家は、権利整理、リフォーム、建物の除却、建て替え、土地の集約などによる管理不全の解消や価値の向上、流通性の確保などによって、「負動産」からの脱却を図る必要がある。しかし、問題解決をするためのノウハウの取得や資金調達などできない空き家所有者は、管理不全のまま放置せざるを得ず、このことが、空き家問題の解決を難しくしている。

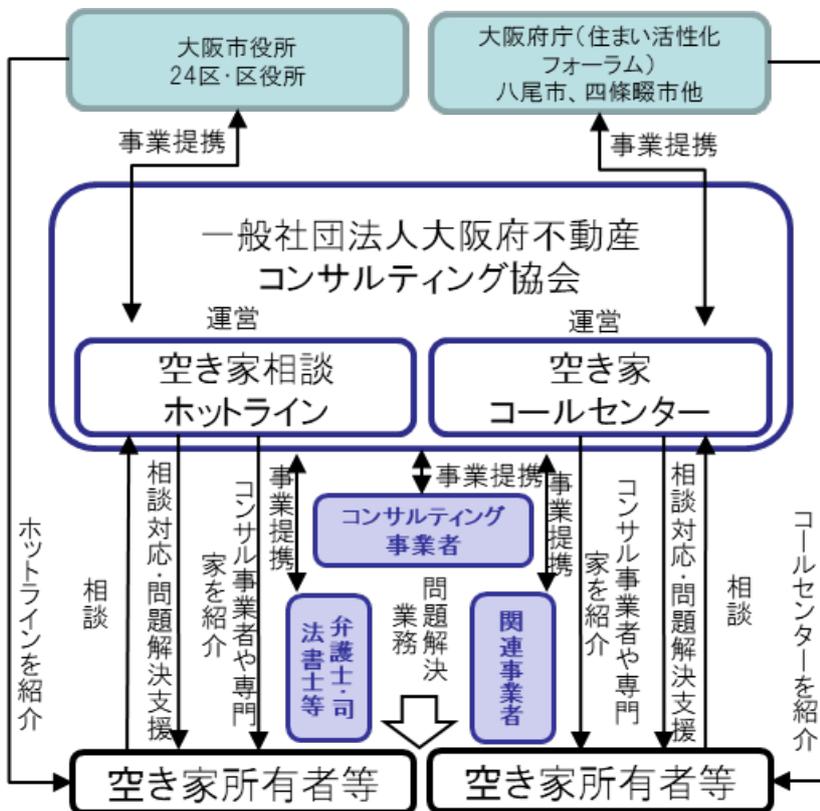
そこで、本事業では、問題解決の呼び水となる必要最低限の資金注入を考慮した企画提案などのノウハウや資金調達方法等を研究、企画提案するなどの実証調査を行うことにより、問題解決困難な空き家の不動産流通市場への流入を促進して地域価値の向上に貢献することを目的とするとともに、相談対応における解決に必要となる相談員や問題解決担当者の空き家コンサルティング技能（相談対応手法や専門知識、解決能力）の習得を図り、その向上を目指す。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### ① 事業スキームと役割分担

本事業の事業スキームと役割分担は、次の図表のとおりである。



具体的な取組内容	担当団体別の取組内容	担当団体(担当者)
①空き家相談の実施	電話相談、空き家セミナー、相談会	空き家相談ホットライン等の担当者(事務職員を含む)
②問題解決支援の実施と、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	空き家問題解決支援の実施	空き家 PT 担当者
	管理不全空き家の流通促進	空き家 PT 担当者
③生活困窮者等が所有する管理不全空き家の除却工事費等支援	支援内容の検討、企画提案等	空き家 PT 担当者
④研究会や勉強会の実施	空き家問題解決に要する知識の習得、ノウハウの共有等	弁護士、空き家対策の実務家等
⑤実務における専門家との連携	連携協力、情報の取得等	空き家PT担当者
⑥行政との連携	連携、情報共有、情報の提供など	事業責任者

## ②事業の進捗

本事業の進捗状況は、次表のとおりであった。

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和6年度												
			4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
相談	① 相談対応	電話相談ホットライン、コールセンターの運営													
		セミナー・相談会		●	●			●	●	●	●	●	●		
対応	② 問題解決支援	問題解決支援や流通促進支援													
		管理不全空き家の除却工事費の支援												●	
研究	③ 研修会・勉強会	相談員研修会			●	●									
		勉強会			●		●			●					
		事例研究会・出口戦略の研究		●	●		●	●	●	●	●	●	●		
調査研究	④ 実証調査	営業ツールに関する実証調査							●	●	●				
		出口戦略に関する実証調査													
		相続登記未了空き家へのアプローチ													
		所有者不明空き家への対応													
		行政との連携													
		財産管理人の申し立て													

## ③取組内容

本事業の取組内容は、次表のとおりである。

取組内容	実施日（予定日）	実施場所	結果など
■セミナー・相談会			
セミナー	5月18日	堺市	約10人
セミナー相談会	6月22日	大阪市立住まい情報センター	参加者数147名 相談員9名（相談者15組）
セミナー相談会	9月7日	阿倍野区役所	相談員6名
セミナー相談会	9月28日	住之江区役所	相談員4名
セミナー相談会	9月28日	太子町役場	相談員1名
遠隔地相談会	10月13日	移住交流情報ガーデン	相談員6名
セミナー相談会	10月19日	大阪市立住まい情報センター	相談員2名
セミナー相談会	10月27日	岸和田市役所	相談員3名
セミナー相談会	11月16日	高槻市役所	相談員4名
セミナー相談会	11月16日	藤井寺市役所	相談員2名
セミナー相談会	11月23日	淀川区役所	相談員6名
セミナー相談会	11月30日	四條畷市役所	相談員4名
セミナー相談会	12月9日	東成区役所	

セミナー相談会	1月19日	鶴見区役所	相談員5名
セミナー相談会	1月25日	此花区役所	相談員3名
セミナー相談会	2月15日	和泉市	相談員2名
相談会	4, 8, 11, 12月	四條畷市	相談件数5件
■研究会、勉強会、研修会			
研究会	5月29日	大阪産業創造館	31名出席
相談員研修会	6月12日	大阪産業創造館	28名出席
勉強会	6月26日	大阪産業創造館	24名出席 + ZOOM 9名
研究会	6月26日	大阪産業創造館	22名出席
相談員研修会	7月25日	大阪産業創造館	29名出席
法務勉強会	8月5日	大阪産業創造館	24名
研究会	8月28日	大阪産業創造館	28名
研究会	9月20日	大阪産業創造館	22名
事例報告会	10月22日	大阪産業創造館	25名+31名(市町職員)=56名
法務勉強会	11月21日	大阪産業創造館	17名+50名(市町職員)=67名
研究会	11月27日	大阪産業創造館	24名
事例研究会	12月11日	大阪産業創造館	47名
研究会	1月8日	大阪産業創造館	22名
研究会	1月28日	大阪産業創造館	21名
研究会	2月12日	大阪産業創造館	22名

■電話相談件数(月別:件)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	合計
大阪市	14	21	30	15	17	13	15	18	12	16	10	181
大阪府	3	6	9	4	1	8	6	8	5	4	3	57

(2) 事業の取組詳細

① 空き家相談の実施

ア) 本会独自の電話相談「空き家相談ホットライン(大阪市)」と「空き家相談ダイヤル」と、大阪府等と連携する「空き家コールセンター」を運営した。

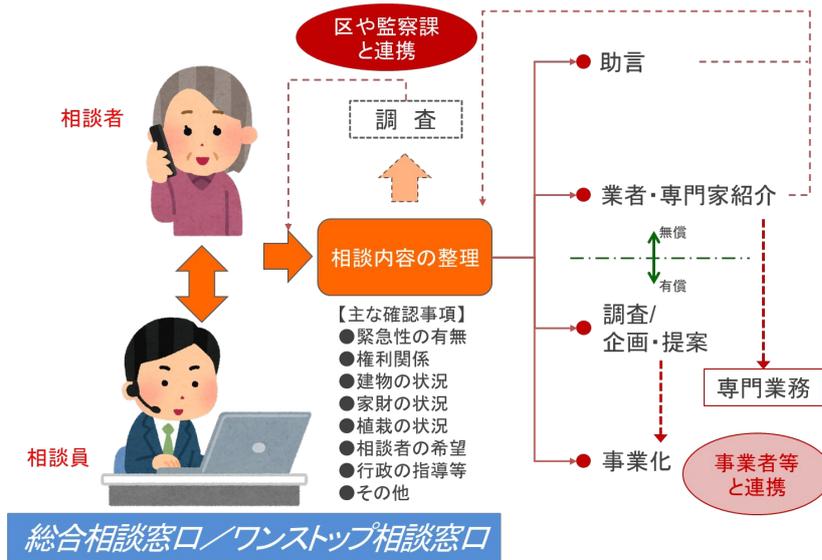
事業期間中の相談件数は238件であった。

空き家相談ホットライン(大阪市)

空き家相談ダイヤル(大阪府)



空き家相談ホットラインの電話相談対応の流れは次図のとおりである。



### 大阪の空き家コールセンター

大阪の空き家コールセンター

空き家のワンストップ電話相談窓口です。

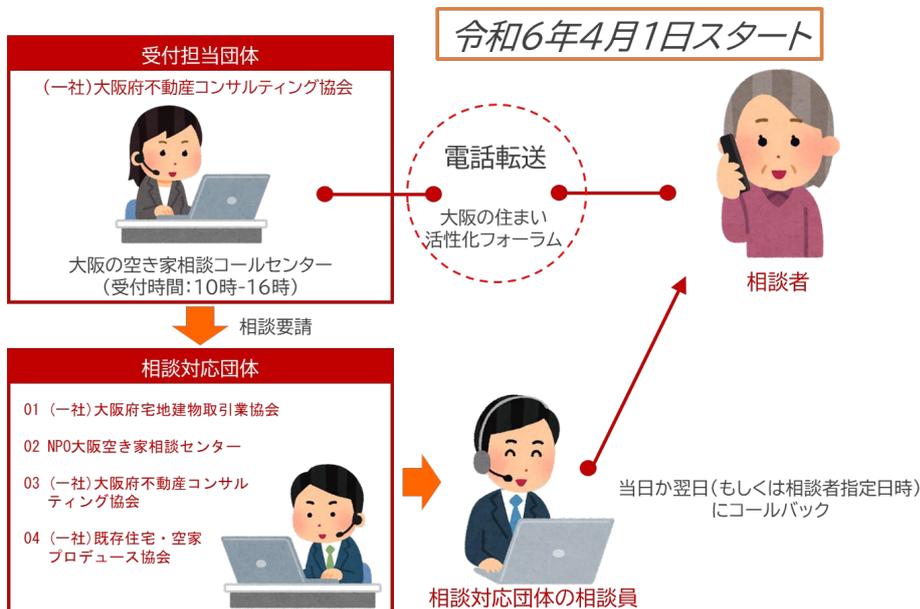
平日10:00-16:00

06-6210-9814

よくあるご質問

大阪の空き家コールセンターの仕組み

大阪の空き家コールセンターの電話相談対応の流れは次図のとおりである。



なお、大阪の空き家コールセンターは、本事業者が受付担当団体兼相談対応団体として、大阪の住まい活性化フォーラム（事務局・大阪府）と連携し、市町村ごとに複数の団体が相談対応を担当している。

イ) 市区町主催の空き家セミナー・相談会に講師を派遣し、空き家に対する意識啓発と相談実務にあたった。

セミナーの様様



相談会の様様



ウ) 遠隔地の空き家相談会を実施した。



実施名称：実家や親家の空き家相談会

実施日時：令和6年10月13日（日） 13:30~17:30

実施場所：移住交流情報ガーデン（東京都中央区京橋1丁目1-6 越前屋ビル1F）

主 催：（一社）大阪府不動産コンサルティング協会

後 援：新潟県、岐阜県、大阪府、京都府、京都市、大分県

対象地域：【空き家・空地の所在】

全国で空き家や空き地などをお持ちの方

【相談者の所在地】

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県など）

相談料：無料

相談者：東京都23区1組／東京都23区外3組  
／千葉県2組

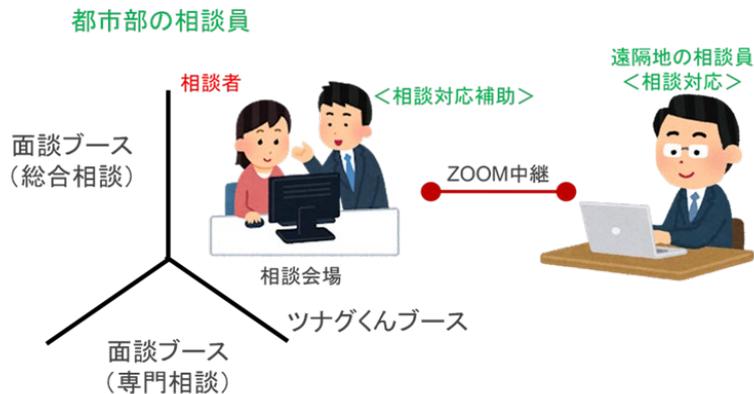
相談会の様様



遠隔地の空き家相談における3つの相談対応手法

- ・ 遠隔地にある空き家の相談対応ができる相談員が対応する。
- ・ 遠隔地にある空き家所在地の相談員が都市部の相談会場に出張して相談対応を行う。
- ・ 遠隔地にある空き家所在地の相談員と都市部の相談会場をWEBでつないぐ相談対応「空き家相談ツナグくん」を行う。

### ■ 都市部の相談窓口での「空き家相談ツナグくん」



## ② 相談に対する問題解決支援の実施と、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

不動産や所有者に関する詳細調査や建物の危険部分に対する応急処置、コンサルティング支援等を実施した。

### 事例 1) 植栽伐採、建物解体等管理処分と相続人調査、換価分割処分のコンサルティング支援

- ・ 腐朽空き家・植栽繁茂で行政から指導を受けている。
  - ・ 依頼者である相続人の一人は生活保護受給者で建物の管理ができない。
  - ・ 相続人を調査したところ、6名であった。
- 依頼者が他の相続人の意向を確認するためのサポートを行った。
- 繁茂となっている植栽を伐採した。
- 不動産業者と連携して、換価分割による処分をし、その収益を相続人に配分した。



## 事例 2) 応急処置工事の紹介

- ・区役所からの紹介で相談があった。
- 崩落の危険性が高いベランダ部分の応急処置を実施した。
- 依頼者には、「あくまでも応急処置である旨」を説明したが、半年～1年以内に対策しようとする気配がなく、区役所にもその旨を通知した。



## 事例 3) 放置空き家の処分コンサルティング

- ・空き家までの道路状況が悪く、容易に売却できない案件
- DIY家主による引取りで問題解決を図る。



事例4) 大阪市所有地にある借地権付建物の相続と処分コンサルティング

- ・ 大阪市の貸土地
- ・ 相続登記が必要。相続人間で連絡が取れない。
- ・ 管理ができない。地代も払っていない。

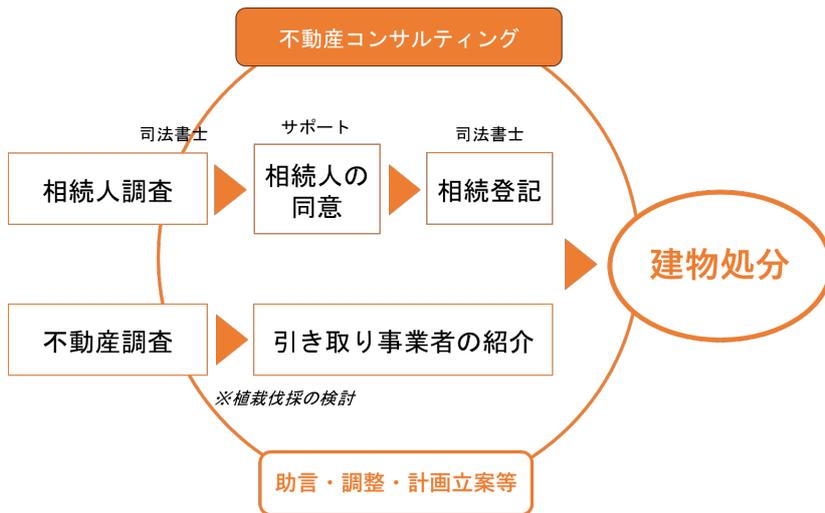
→相続人調査を実施、相続人間で今後の方針について合意。

→大阪市が土地の測量を開始。

→大阪市から土地の払い下げを受けて売却するコンサルティングを提案し、取り組んでいる



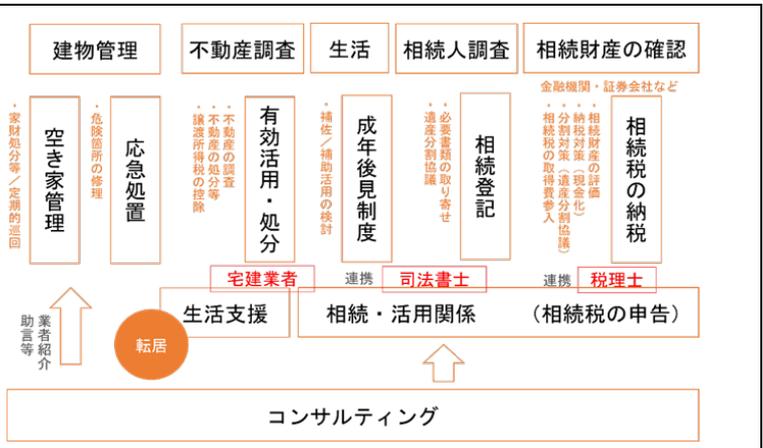
コンサルティングの流れ



※引き取り事業者が建物を引き取った後に、大阪市から建物の底地の払い下げを受ける。

事例5) 様々な課題を抱える要介護者が持つ空き家のコンサルティング

- ・ 区役所（福祉担当課）の紹介
  - ・ 母が亡くなり、子（要介護者）は、一人で暮らせない。
  - ・ 別居の父との相続あり
- 総合的な問題解決策が必要



### ③管理不全空き家の除却工事費の支援

コンサルティング手法を用いた空き家問題解決の企画提案により、生活困窮者等が所有していた空き家の除却工事費等の一部を支援した。

事例) 行政の所有地にある借地権付建物の処分コンサルティング

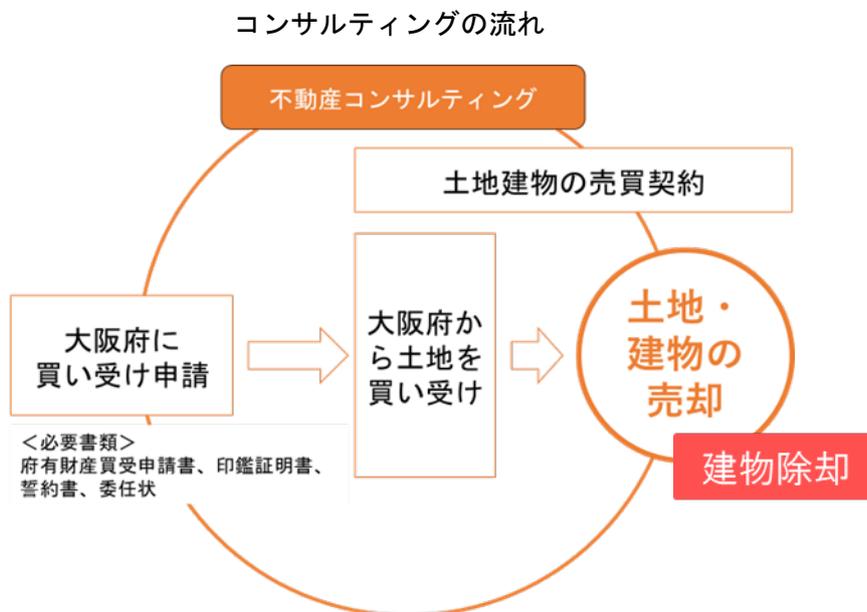
#### 【行政からの相談】

- ・ 行政の貸土地で、借地人（＝建物の登記名義人）は、大阪府内の施設に入所。
- ・ 建物所有者は、意思能力はあるが、生活保護受給者で資力がない。
- ・ 建物所有者は、地代を支払えない。地代の滞納もある。

→ 依頼者（建物所有者）が行政から土地の払い下げを受けると同時に、本事業の構成員に土地・建物を処分し、構成員が建物を解体する事業計画を立案。

→ 依頼者は、土地・建物の処分費用を土地の払い下げ費用、未払い地代、滞納利息、その他諸費用に充当して、持ち出し無しで債務を抹消した。

→ 本事業の構成員は、除却工事費の支援を受けて、事業採算性を確保した。



### ④相談員研修会や各種研究会（勉強会）の実施と実証調査

難易度が高い空き家相談案件に対応可能な人材を育成するための相談員研修会と研究会・勉強会を実施すると共に実証調査を行った。



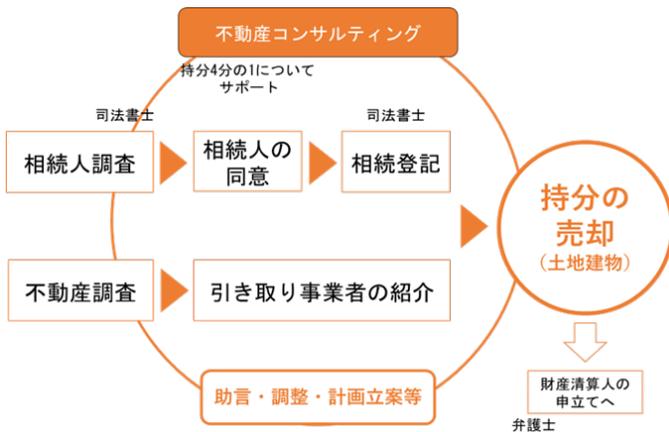
### ⑤財産管理人の申立てによる空き家問題解決支援

所有者不存在の管理不全空き家に対し、利害関係者（隣地所有者、共有者、借地人、地主等）または利害関係者と連携する者による財産管理人の申立てによる空き家問題の解決をコンサルティング手法により支援した。

事例) 夫婦共に亡くなり、相続が発生している空き家

- ・夫婦で2分の1ずつ共有していた。この夫婦に子はいない。
  - ・奥さんが平成21年1月に、ご主人が令和5年11月に亡くなった。
  - ・相続人は、奥さんの兄弟姉妹とご主人の兄弟姉妹になるが、ご主人には相続人がおらず、相続財産清算人の申し立てが必要になる。
  - ・建物の一部に亀裂が入っており、行政の指導対象になっている。
- 事業者が奥さんの相続人全員から相続分を引き取り、相続財産管理人選任を申し立てる企画を提案する。
- 特別縁故者がいなければ、共有物の帰属によりご主人の持分を事業者が取得する。
- 問題解決に相当の時間を要することが予測されるため、事業者は、建物の応急処置をするとともに、賠償責任保険付きの空き家管理業務を委託した。

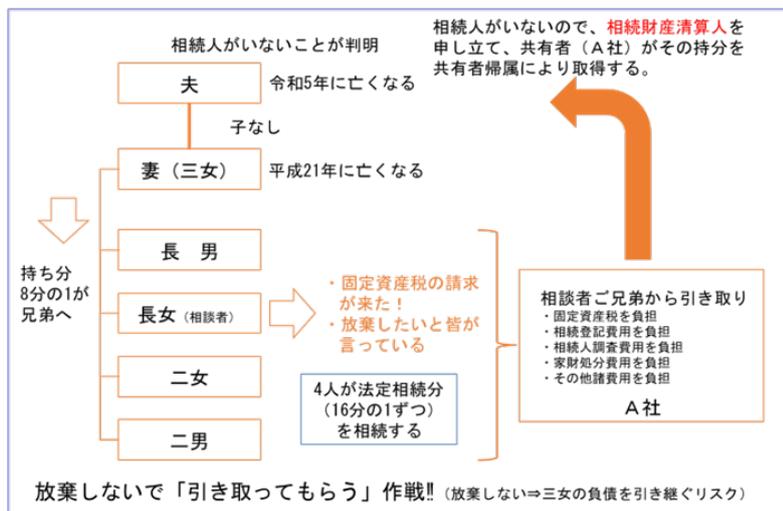
### 不動産コンサルティングのイメージ



建物の亀裂



### 相続と権利移動のイメージ



### (3) 成果

以下の成果物を作成した。

#### ①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>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7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. 管理不全空き家の現状 ..... 1 (1) 管理不全空き家とは ..... 1 (2) 管理不全空き家の実態 ..... 2</p> <p>2. 管理不全空き家に対する相談対応 ..... 4 (1) 空き家そのものの危険性や近隣への悪影響への対策 ..... 4 (2) 家財の処分 ..... 6 (3) 相続人調査と相続登記 ..... 6</p> <p>3. 管理不全空き家の問題解決事例の紹介 ..... 7 (1) 公有地上にある借地権付建物 ..... 7 (2) 好立地の空き家（事例④）【令和6年度】 ..... 14 (3) 生活困窮者が居住する腐朽住宅 ..... 15 (4) 生活困窮者が相続した腐朽住宅（事例⑧）【令和7年度】 ..... 18 (5) 相続登記未了、建物が不同沈下（事例⑨）【令和6年度】 ..... 20 (6) 権利調整が必要な空き家（事例⑩）【令和6年度】 ..... 21 (7) 管理不全空き家を解消することによるメリットの活用（事例⑪）【令和7年度】 ..... 21</p> <p>4. 報告書まとめ ..... 23</p>
--	--

1. 管理不全空き家の現状.....	1
(1) 管理不全空き家とは.....	1
(2) 管理不全空き家の実態.....	2
2. 管理不全空き家に対する相談対応.....	4
(1) 空き家そのものの危険性や近隣への悪影響への対策.....	4
(2) 家財の処分.....	6
(3) 相続人調査と相続登記.....	6
3. 管理不全空き家の問題解決事例の紹介.....	7
(1) 公有地上にある借地権付建物.....	7
(2) 好立地の空き家（事例④）【令和6年度】.....	14
(3) 生活困窮者が居住する腐朽住宅.....	15
(4) 生活困窮者が相続した腐朽住宅（事例⑧）【令和7年度】.....	18
(5) 相続登記未了、建物が不同沈下（事例⑨）【令和6年度】.....	20
(6) 権利調整が必要な空き家（事例⑩）【令和6年度】.....	21
(7) 管理不全空き家を解消することによるメリットの活用（事例⑪）【令和7年度】.....	21
4. 報告書まとめ.....	23

上記の構成で作成した。（本会の「空き家問題対策総合サイト」で公開する。）

②空き家の隣接所有者等の財産管理人選任の申立てによる問題解決手法解説書

空き家の隣接所有者等の財産管理人選任の  
 申立てによる問題解決手法解説書

令和7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
(3) 財産管理制度の比較.....	2
2. 財産管理制度の手続きの流れ（フロー）.....	3
(1) 不在者財産管理制度.....	3
(2) 相続財産清算制度.....	3
(3) 所有者不明土地・建物管理制度.....	4
(4) 管理不全土地・建物管理制度.....	4
3. 財産管理制度の選択.....	5
4. 財産管理人制度と略式代執行の比較.....	5
5. 過去の財産管理制度活用の実務について.....	8
(1) 大阪市内の火災跡の放置空き家.....	8
(2) 大阪市内の放置された腐朽空き家.....	8
(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）... ..	9
(4) 大阪市内の放置空き家.....	10
(5) 大阪市内の連棟建物（穴あき屋根）の一戸.....	11
(6) 大阪市内の放置空き家（ビル）.....	12
6. 令和5年度以降の財産管理制度活用の実務について.....	13
(1) 相沢での1・大阪市住之江区【令和5年度】.....	13
(2) 相沢での2・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】.....	13
(3) 相沢での3・大阪市東淀川区【令和5年度】.....	14
(4) 相沢での4・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】.....	14
(5) 相沢での5・大阪市住之江区【令和6年度】.....	15
(6) 相沢での6・大阪市西成区【令和6年度】.....	16
(7) 相沢での7・大阪市東成区【令和6年度】.....	16
(8) 相沢での8・茨木市【令和6年度】.....	16

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
(3) 財産管理制度の比較.....	2
2. 財産管理制度の手続きの流れ（フロー）.....	3
(1) 不在者財産管理制度.....	3
(2) 相続財産清算制度.....	3
(3) 所有者不明土地・建物管理制度.....	4
(4) 管理不全土地・建物管理制度.....	4
3. 財産管理制度の選択.....	5
4. 財産管理人制度と略式代執行の比較.....	5
5. 過去の財産管理制度活用の実務について.....	8
(1) 大阪市内の火災跡の放置空き家.....	8
(2) 大阪市内の放置された腐朽空き家.....	8
(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）... ..	9
(4) 大阪市内の放置空き家.....	10
(5) 大阪市内の連棟建物（穴あき屋根）の一戸.....	11
(6) 大阪市内の放置空き家（ビル）.....	12

6. 令和5年度以降の財産管理制度活用の実務について.....	13
(1) 相談その1・大阪市住之江区【令和5年度】.....	13
(2) 相談その2・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】.....	13
(3) 相談その3・大阪市東淀川区【令和5年度】.....	14
(4) 相談その4・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】.....	14
(5) 相談その5・大阪市住之江区【令和6年度】.....	15
(6) 相談その6・大阪市西成区【令和6年度】.....	16
(7) 相談その7・大阪市東成区【令和6年度】.....	16
(8) 相談その8・茨木市【令和6年度】.....	16
7. 解説書とりまとめ.....	17
8. 参考	

上記の構成で作成した。(本会の「空き家問題対策総合サイト」で公開する。)

### 3. 評価と課題

#### (1) 評価

##### ① 売れない・貸せないなど、流通性の低い空き家問題解消通への寄与

本事業を通じて、一般的な空き家相談では対応できない難易度の高い空き家の解消をすることができた。

##### ② 流通の重要性の認識を確認

空き家問題の解決にとって、「持てない人」から「持てる人」に所有権を移転することが問題解決に直結することを改めて認識した。

すなわち、空き家の「管理」「活用」「処分」といった「何をするか？」は重要であるが、それと同様に「誰がするか？」について検討することは、空き家問題の解決に大きく寄与することを明確にできた。

##### ③ 空き家問題を解決するための技能の向上

本事業を通じて、公認 不動産コンサルティングマスターによる空き家コンサルティングの技能を高めるための方向付けができた。

#### (2) 課題

##### ① 空き家問題に関わる実証調査を継続

本事業者は、一般的な空き家相談対応の自走に関する問題を、本事業における行政連や専門家・専門事業者との連携を通じてほぼ解決できたが、空き家問題に関わる実証調査等を継続するための資金調達には至っていない。

##### ② 財産管理人制度の活用

空き家問題解決のための財産管理人制度の活用についての実証調査は道半ばであり、更なる調査

研究の必要性がある。

③ 補助事業における除却件数が想定に満たなかった件について（言い訳）

本事業では、当初4件の空き家の除却に対して補助金を活用することを想定したが、実際には、1件の除却にとどまった。以下にその理由を記載する。

ア) 補助の対象にする除却案件について、所有者への紹介を躊躇したこと

案件1)

大阪市淀川区にある借地上の連棟建物の案件について、大阪市の除却補助制度の利用を調査したところ、当該補助金を利用できないことが判明したので、本事業の補助金の活用を検討した。ところがその時点（令和6年7月頃）で、補助金交付申請についての連絡を受けていなかったことから、補助事業の補助金の利用を建物所有者に推奨するか、自費で解体工事をしてもらうかについて提案し、早期に解体工事に着手することを優先して、後者が選択された。

イ) 問題解決に時間を要することが判明し、解体工事着手時期が延期したこと

案件2) 大阪市住之江区の案件

大阪市住之江区にある大阪市が所有する土地の上にある借地権付建物について、相談者（登記名義人の相続人の一人）が大阪市から土地（底地）を購入し、相談者が建物を除却して土地のみを売却する計画で、この建物の解体工事費用に補助金を充当したいと考えた。なお、相談者は、高齢で年金生活をしており、この事業に多額の自己資金を拠出することが困難な状況だった。

この建物は、相続登記が未了で、登記名義人の法定相続人の調査から事業を開始し、相続人間の合意も得られ、大阪市への底地（貸宅地）の払い下げの交渉になった。大阪市の底地の払い下げについては、さほど時間がかからないという経験談を聞いていたところ、当該地域においては、土地の測量、地積更正、払い下げ価格の不動産鑑定などの手続が必要であることが判明し、解体工事に着手する時期が繰り延べとなり、事業期間に間に合わなかった。

案件3) 大阪市生野区の案件

大阪市生野区にある空き家で、2分の1の持分で共有になっており、そのいずれの相続関係も複雑であった。相続人の一人（高齢の年金生活者）から依頼を受け、相続人の同意による換価分割の事業で、建物の除却に補助金を充当する計画を立てた。

事業に着手し、相続人調査は順調に進み、ほぼ全員の相続人が判明したが、一人だけ相続放棄により相続人不存在になった方が判明した。

よって、本事業は、相続財産清算人選任の申し立てが必要になった関係で、解体工事に着手する時期が繰り延べとなり、事業期間に間に合わなかった。

案件4) 大阪府内某所の案件

某所にあるご主人と奥さんと共有になっている空き家の案件。奥さんは、随分前に別居した。ご主人は、行方不明。ご主人の行方を探し、建物を解体して売却する計画を立てた。

屋根の状態が悪く、危険防止のために足場を組んでネットを張る工事を依頼したところ、窓が開いており、人らしきものが倒れているのを発見。一部白骨化していたようで、亡くなってから相当の期間が経過している模様であった。警察にてDNA鑑定中であるが、建物の解体工事は、諸手続きの後になることから、事業期間に間に合わなかった。

#### ウ) 依頼者の気持ちが揺らいでしまった

大阪市にある空き家で、解体工事への着手に同意しない相談者（遠方に在住）とのやり取りを長期間進めてきたところ、ようやく解体工事費の一部に補助金を充当することで合意を得て着工前申請をした。

しかし、1月中旬から連絡が取れなくなり、1月25日に連絡できたが、「病気になり未だに体調が芳しくなく、補助金が充当できるとはいえ高額の手持ち資金を支払って除却した後の自らの生活に自信を持ってないので、今回の除却工事を見送りたい。」との申し出を受けた。

数回に分けて話をしたが、依頼者は70歳の一人暮らしで、現時点で無理矢理に除却工事を押し付ける訳にもいかず、説得を断念した

#### 4. 今後の展開

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予定である。

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。しかし、このような場合であっても、空き家を解消することにより享受できる利益を原資として、関係者を巻き込むことによって対策を施すことができることがある。例えば隣地所有者はその関係者となる可能性が最も高く、地主、投資家、親族などの関係者にもその可能性はある。

我々が空き家問題の対策を実施するにあたっては、この様な関係者の協力を得つつ、行政や専門士、専門事業者と連携したコンサルティング手法を活用することが求められていることを強く認識し、空き家コンサルティングの充実に寄与していきたいと考えている。

■ 団体概要・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・空家対策特別委員会 委員長 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	info@oreca.jp	
ホームページ	<a href="http://oreca.jp/">http://oreca.jp/</a> 空き家問題対策総合サイト <a href="http://akiya.osaka.jp/">http://akiya.osaka.jp/</a>		

※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

令和7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. 管理不全空き家の現状.....	1
(1) 管理不全空き家とは.....	1
(2) 管理不全空き家の実態.....	2
2. 管理不全空き家に対する相談対応.....	4
(1) 空き家そのものの危険性や近隣への悪影響への対策.....	4
(2) 家財の処分.....	6
(3) 相続人調査と相続登記.....	6
3. 管理不全空き家の問題解決事例の紹介.....	7
(1) 公有地上にある借地権付建物.....	7
(2) 好立地の空き家（事例④）【令和6年度】.....	14
(3) 生活困窮者が居住する腐朽住宅.....	15
(4) 生活困窮者が相続した腐朽住宅（事例⑧）【令和7年度】.....	18
(5) 相続登記未了、建物が不同沈下（事例⑨）【令和6年度】.....	20
(6) 権利調整が必要な空き家（事例⑩）【令和6年度】.....	21
(7) 管理不全空き家を解消することによるメリットの活用（事例⑪）【令和7年度】.....	21
4. 報告書まとめ.....	23

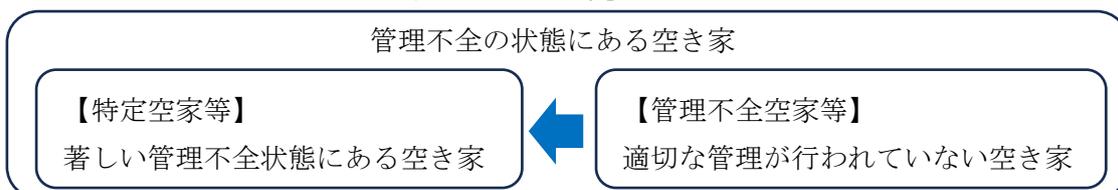
# 1. 管理不全空き家の現状

## (1) 管理不全空き家とは

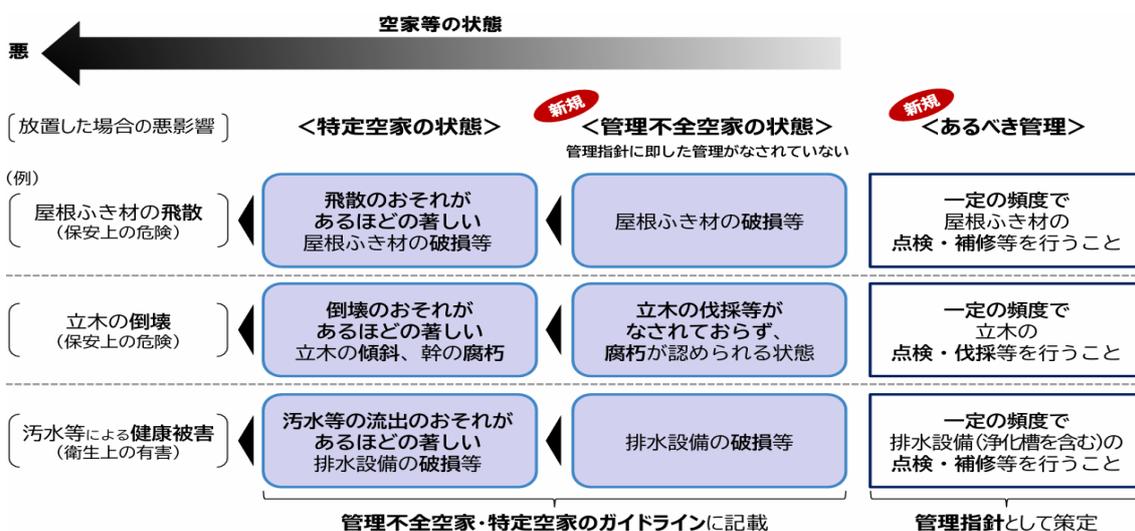
空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月施行、令和5年12月改正）の中で、「特定空家等」および「管理不全空家等」が定められており、特定空家等は、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」等、著しい外部不経済をもたらす状態にある空家等とされ、また、管理不全空家等は、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」と定義されている。

特定空家等および管理不全空家等を「管理不全の状態にある空き家」と定義すると、ある空き家がこの状態になることを「管理不全空家等」、またこのうち、「著しい管理不全状態」になるものを特定空家等と位置づけられ、本報告書でも、この「管理不全の状態にある空き家」を「管理不全空き家」と定義する。

「管理不全空き家」のイメージ



国土交通省では、現行の特定空家等のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示し、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示している。



	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
②立木の枝		立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
③動物の糞尿等		敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

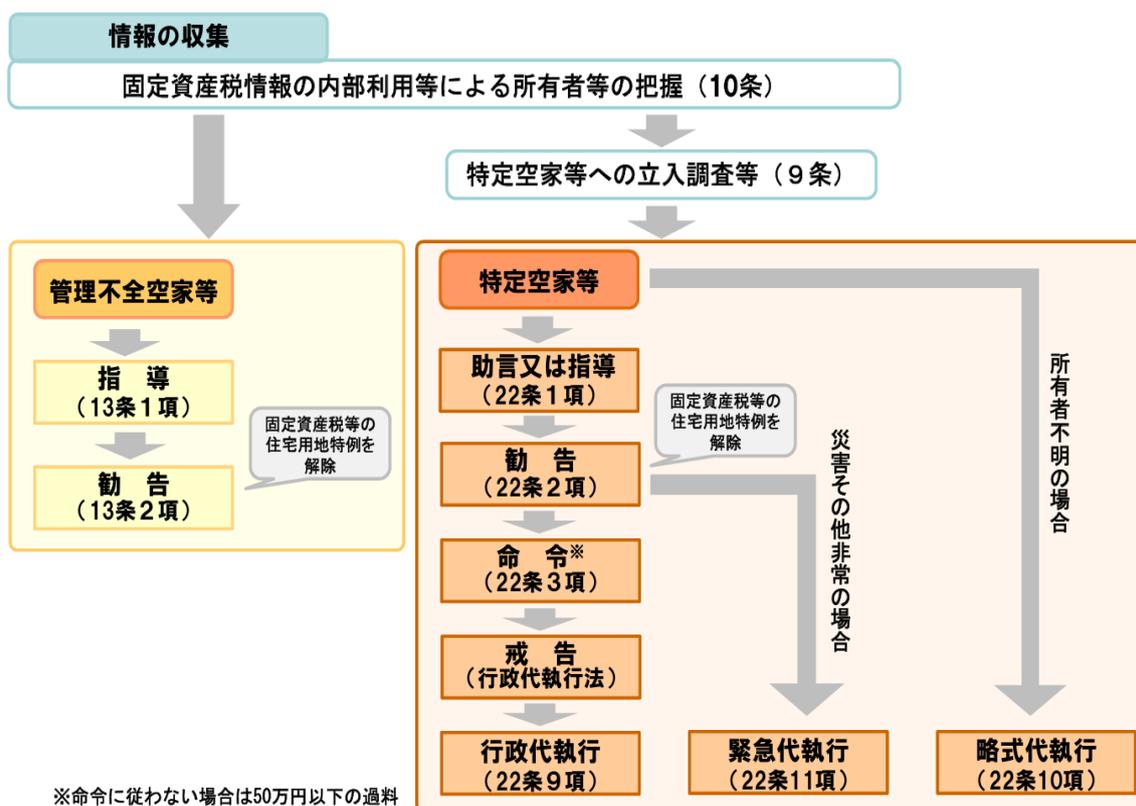
出典：国土交通省

## (2) 管理不全空き家の実態

管理不全空き家の判断に関しては、「管理不全空き家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に、実務上、各自治体が、項目ごとに点数化し、基準点を越えたものを特定空家等または管理不全空家等と認定しているケースが多いようである。

管理不全空家等の場合、ガイドラインにおいては、空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられるため、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましいとされ、また、上記の事情把握は、必ずしも法第13条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられるとされており、実際に、各自治体において、概ね上記の手順で進められているようである。

さらに、法に基づく管理不全空家等の措置は、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされ、市町村長は、法第13条第1項に基づき指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）とされている。



※命令に従わない場合は50万円以下の過料

国土交通省の公表資料によれば、令和5年12月に創設された管理不全空家等において、令和5年度は、指導件数が1,091件、勧告件数は0件であるが、令和6年度は12月1日時点で勧告件数が204件となっている。さらに、特定空家等においては、令和5年度に、行政代執行が33件、略式代執行が94件、緊急代執行（令和5年12月創設）も5件となっている。

	管理不全空家等		特定空家等					合計	
	指導	勧告	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行		緊急代執行
平成27年度			2,194 (121)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,270 (125)
平成28年度			3,062 (203)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,334 (217)
平成29年度			4,058 (275)	304 (93)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,451 (301)
平成30年度			4,524 (325)	379 (107)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		5,015 (359)
令和元年度			5,320 (398)	442 (136)	38 (30)	28 (25)	67 (55)		5,895 (442)
令和2年度			5,755 (403)	484 (150)	64 (46)	24 (22)	67 (55)		6,394 (451)
令和3年度			5,453 (417)	549 (156)	85 (61)	47 (43)	84 (74)		6,218 (487)
令和4年度			4,568 (417)	622 (159)	90 (58)	39 (36)	71 (54)		5,390 (469)
令和5年度	1,091 (92)	0 (0)	4,246 (374)	534 (161)	74 (61)	33 (31)	94 (79)	5 (5)	6,077 (518)
小計	1,091 (92)	0 (0)	39,180 (850)	3,589 (458)	456 (219)	213 (151)	510 (263)	5 (5)	
合計	1,091 (92)				43,953 (894)				45,044 (917)

(令和6年12月1日時点)

都道府県	管理不全空家等		
	勧告		
	令和5年度	令和6年度 (12月1日時点)	累計
計	0	204	204

出典：国土交通省

## 2. 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【令和6年度】



植栽伐採の事例【令和6年度】



ベランダ補修の事例【令和7年度】



植栽伐採&家財処分の事例【令和7年度】



## (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 【令和6年度】 家財が放置されている事例②



こ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。

また、相続人が判明した後に、依頼者（相続人の一人）が会ったこともない他の相続人と連絡を取る場面において、役所の協力を得ることで問題の解決を促進する効果が期待できる。具体的には、依頼者の同意を得て相続人調査の結果を市町の担当者に提供し、依頼者が他の相続人に手紙を発送するのと同時期に、市町の担当者から法第12条の助言文書を送付してもらうことである。

【例】相続人調査から相続人の意思確認までの流れ



※ 令和6年以降に送付する手紙には、「相続登記の申請義務化」を書き添えている。

### 3. 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。

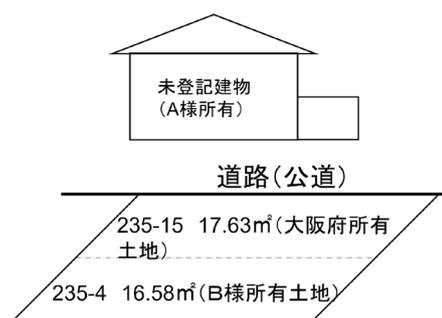
そこで、本事業者が実施した事例を紹介し、問題解決へのアプローチと戦略を示す。

#### （1）公有地上にある借地権付建物

##### 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）【令和6年度】大阪市内

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つの仮設を立て、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。

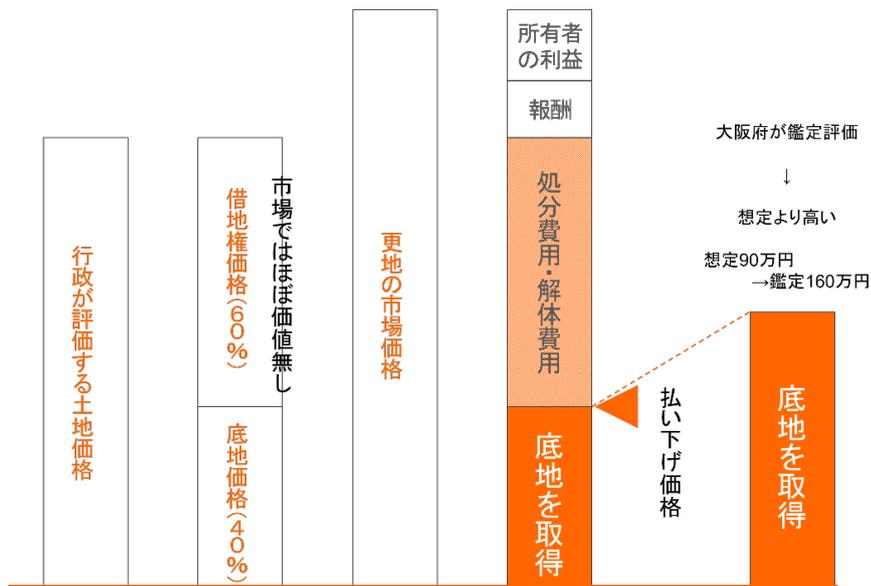
#### エ. 大阪府の払い下げ方法

- ・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

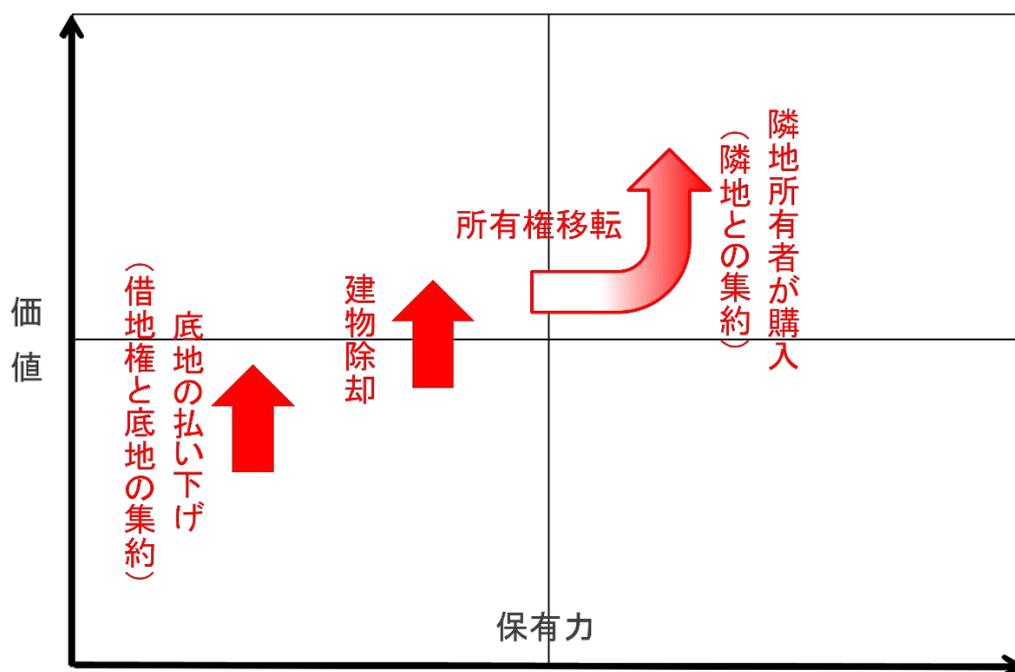
- ・ 依頼者が大阪府から土地の払い下げを受ける。
- ・ 依頼者が国土交通省の補助（525,000円）を受けて建物を除却する。
- ・ 除却費用の残代金は、土地売却後に支払う。
- ・ 依頼者は、建物の滅失登記を行う。  
(固定資産税台帳の納税義務者は、亡父だった。)



- ・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大阪府所有地と民有地の上にある借地権付建物（事例②）【令和7年度】豊中市内

#### ア. 状況

- ・相談者（依頼者）は建物所有者で、建物（未登記）は大阪府所有地の上にある。
- ・建物は管理不全だが、相談者は生活保護受給者で施設に入所しており対策できない。
- ・大阪府への地代の支払いは滞っている。
- ・内部はごみ屋敷の状態で、猫の死骸まであった。



#### イ. 建物利用の可能性

建物を専門家が調査したところ、利用の可能性は低いと診断された。

#### ウ. 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	豊中市	空家法による行政代執行をするほどの状態ではない。
③	大阪府	地代未払いによる契約解除（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）

#### エ. 民間の知恵とは？

前述の①と同じ状況にあることから、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。

#### オ. 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。

#### カ. 除却補助金の利用について

大阪府から提示される鑑定評価額によっては、事業の成立を阻む恐れがあったことから、本事業においては、除却補助金の採用を視野に入れることとした。

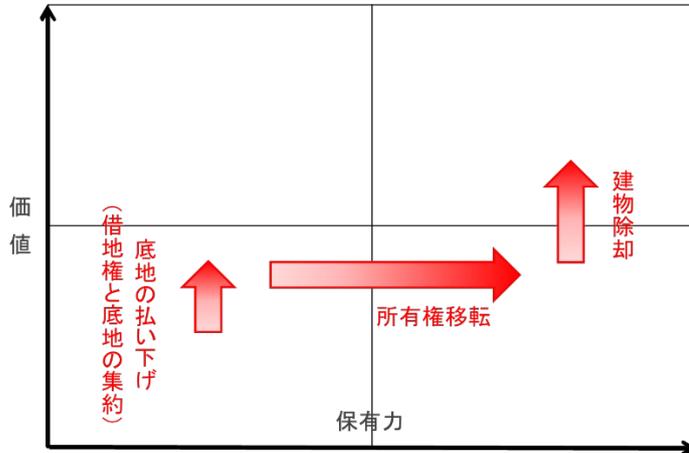
#### キ. 出口戦略

- ・依頼者が大阪府と土地（底地）購入の契約を締結する。
- ・同時に、依頼者は、土地建物の引取先となる者との間で売買の契約を締結する。
- ・依頼者は、売買代金から未払い地代やその延滞金、購入代金、未払固定資産税、不動産取得税、その他諸費用を支払う。
- ・引取先は、国土交通省の補助（839,000円）を受けて建物を解体する。
- ・引取先は、建物の滅失登記を行う。



#### 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。



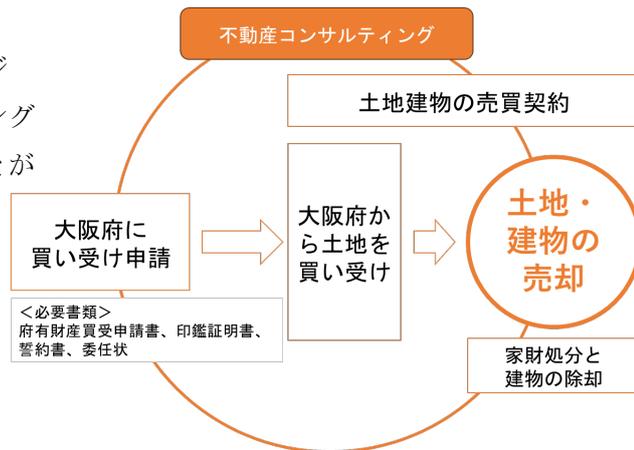
※集約（底地購入）による価値UP

※所有権移転による適正管理の開始 + 周辺不動産の価値UP

※建物の除却による価値UP

ケ. 不動産コンサルティングのイメージ

本事業における不動産コンサルティングのイメージは、右のように表現することができる。



### ③大阪市所有地と民有地の上にある借地権付建物（事例③）【令和7年度】大阪市内

ア. 状況

- ・相談者（依頼者）は建物の登記名義人（故人）の相続人で、建物（未登記）は大阪市所有地の上にある。
- ・建物は管理不全の状態で、相続人の一人である弟と連絡が取れない。（互いの関係が悪い。）
- ・弟は、この家の最後の住人。
- ・大阪市への地代の支払いが滞っている。
- ・内部の状況は不明。鍵もない。



#### イ. 建物利用の可能性

建物を専門家が調査したところ、利用の可能性は低いと診断された。

#### ウ. 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をするほどの状態ではない。
③		地代未払いによる契約解除（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）

#### エ. 民間の知恵とは？

前述の①、②と同じ状況にあることから、大阪市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。

#### オ. 大阪市の払い下げ方法

- ・払い下げは可能である。
- ・払い下げ価格は、土地の境界を確定した後に鑑定評価により決定する。
- ・借地人から建物を購入した者に（建物の譲渡と同時に）払い下げ可能。

大阪市では、既に土地の境界が確定している貸宅地が、港区を中心に多く存在するが、当該土地は、境界が確定しておらず、大阪市内に土地買い取りの打診をしてから購入まで、約1年を要することが判明した。

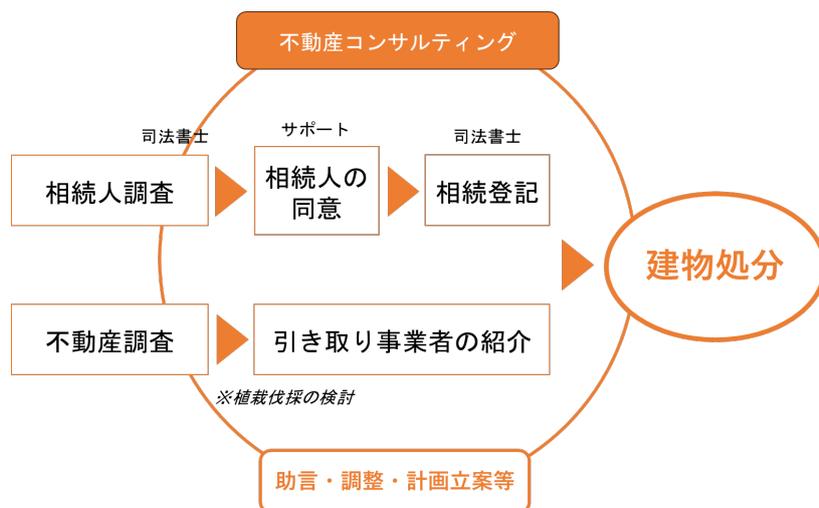
#### カ. 出口戦略

事業期間は、約1年間延長することとなったが、基本的な出口戦略は、前述の①、②と同様である。

ただし、土地の境界確定ができず、事業期間がさらに延長したり、事業が中断したりするリスクがある。

#### キ. 不動産コンサルティングのイメージ

本事業における不動産コンサルティングのイメージは、下のよう表現することができる。



## (2) 好立地の空き家 (事例④) 【令和6年度】

### ア. 状況

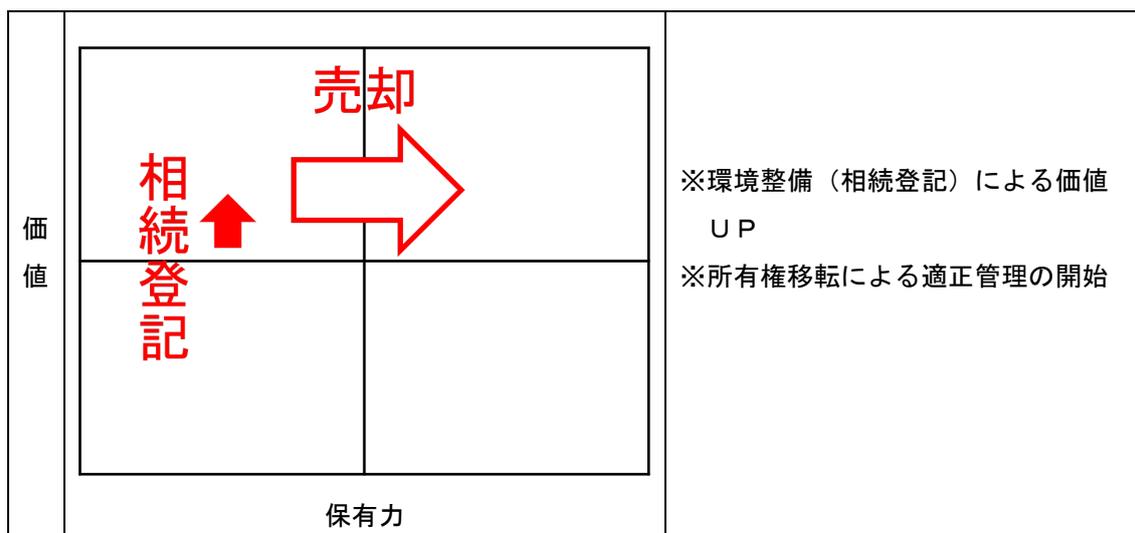
- ・相談者（依頼者）は土地・建物の所有者で、相続登記未了。
- ・空き家の価値は、比較的高い。
- ・依頼者は、維持管理ができない。



### 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）生活困窮者が居住する腐朽住宅

#### ①財務省所有地上の借地権付建物（事例⑤）【令和6年度】

##### 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

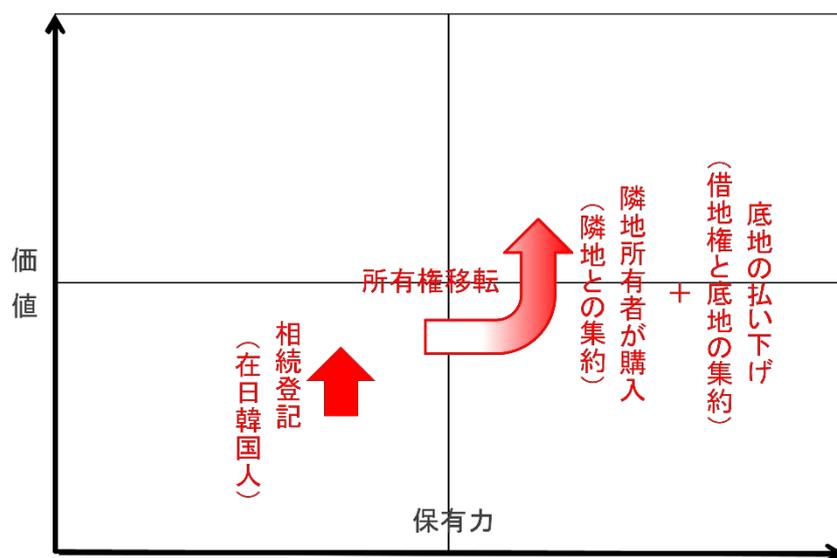
- ・転居支援
- ・相続人調査
- ・土地払い下げ手続き
- ・売却



##### 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

②母を亡くし生活に問題を抱える相談者の住宅（事例⑥）【令和7年度】

ア. 状況

- ・母子の二人暮らしで、令和6年8月に母が亡くなった。
- ・相談者（依頼者）は、50歳近い男性で生活支援が必要な要介護者。
- ・相談者には、別居している父がいるが、母とは離婚しておらず母の相続人にあたる。
- ・建物は朽廃している。建物内部はごみ屋敷の状態、猫が10匹以上。臭気が近隣の道路にも拡散している。
- ・区役所の生活支援担当者は、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（区役所や介護事業所と連携して対応予定）《事業進行中》

- ・転居支援
- ・相続人調査
- ・ペットの引き取り手探し
- ・相続登記
- ・家財処分
- ・売却
- ・納税等



ウ. 不動産コンサルティングのイメージ

本事業における不動産コンサルティングのイメージは、下のよう表現することができる。



### ③病に苦しむ家族とゴミ屋敷（事例⑦）【令和7年度】

#### ア. 状況

- ・父が他界し、母娘の3人暮らし。相続登記は未了。
- ・敷地に自宅と複数の貸家（空き家）を所有。
- ・建物の老朽化が著しく、自宅はゴミ屋敷化。
- ・2年ほど前から区役所やNPOが転居を勧めている。
- ・母は85歳くらい。認知症ではない。
- ・通帳が行方不明で父の遺産も把握できない。
- ・長女は住み替えを希望。次女が住み替えに反対。母も自宅を離れることに抵抗感あり。

#### イ. 想定される対応項目（区役所やNPOと連携して対応予定）《事業進行中》

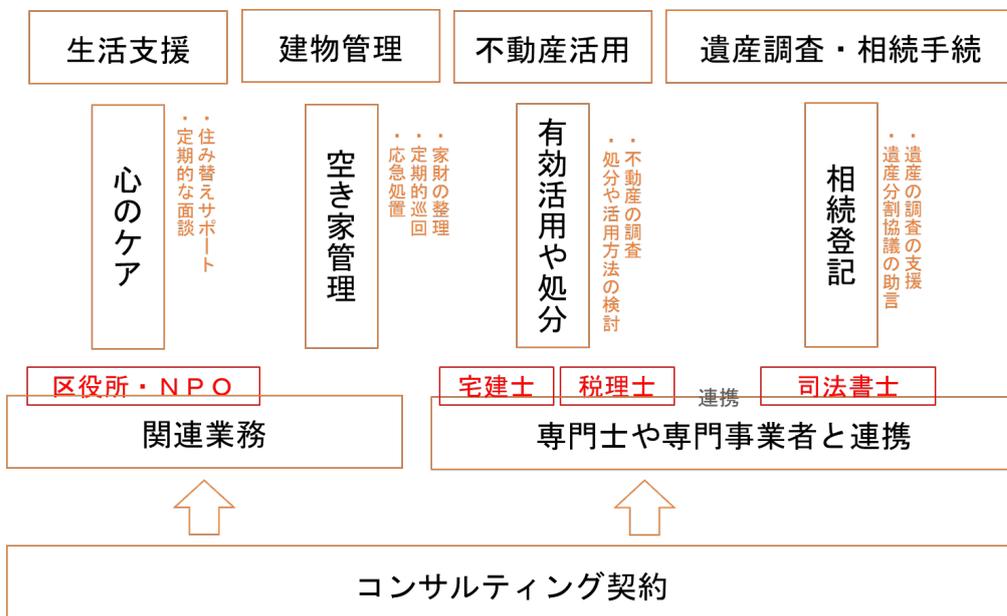
- ・転居支援（生活支援）
- ・相続人調査
- ・相続登記
- ・宅内調査、家財処分
- ・売却
- ・納税等

#### ウ. 転居（6月）に至る経緯

- ・区役所保健福祉課からコンサル協会に相談
- ・保健師、社会福祉士らと一緒に面談（～毎月1回）
- ・住み替えサポート開始（3月）
- ・相続人調査と遺産調査で生活資金に安心感
- ・母のかかりつけ医のアドバイスで妹を説得（エアコンなしで夏を迎えるのは危険）
- ・住み替え成功（6月）

### 不動産コンサルティングのイメージ

本事業における不動産コンサルティングのイメージは、下のよう表現することができる。



#### （４）生活困窮者が相続した腐朽住宅（事例⑧）【令和7年度】

##### ア．状況

- ・対象不動産は、土地・建物。
- ・相談者（依頼者）は、生活保護受給者。
- ・相続人は、複数で相続登記が必要。
- ・建物は、著しく腐朽しており、道路際の植栽繁茂。（管理不全の状態。）

##### イ．想定される対応項目

- ・相続人調査
- ・植栽伐採
- ・建物除却
- ・相続登記（換価分割）

・売却



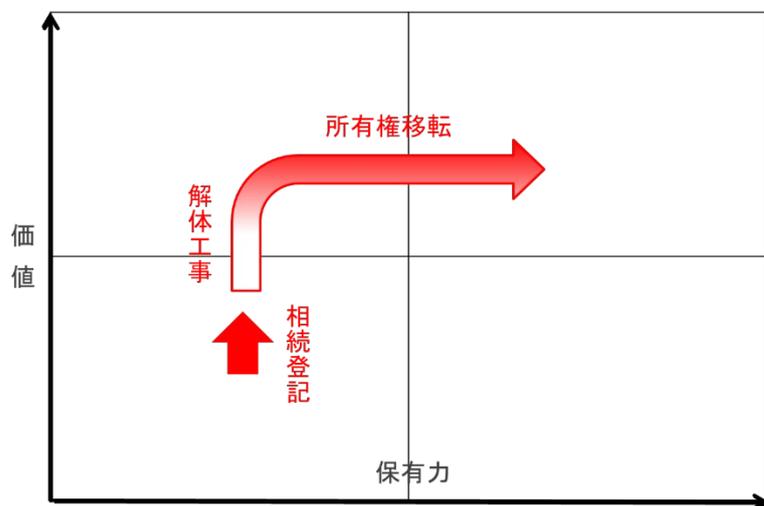
ウ. 出口戦略

- ・相続人調査→相続登記
- ・隣地所有者に売却

エ. 付記

- ・敷地がJRの線路に隣接していたことから、建物の解体に手間がかかった。  
※解体業者の決算書の提示が求められた。
- ・相続人間の意思疎通を図るため、区役所の協力を得た。

オ. 分析



※環境整備（相続登記）による価値UP

※建物除却による価値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) 相続登記未了、建物が不同沈下（事例⑨）【令和6年度】

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。

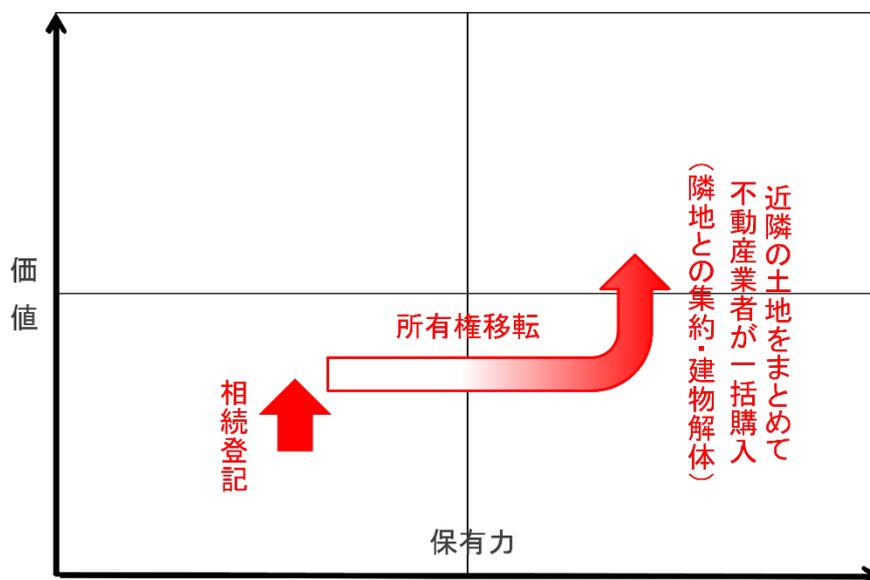
ウ. Good Luck

- ・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

(6) 権利調整が必要な空き家（事例⑩）【令和6年度】

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。

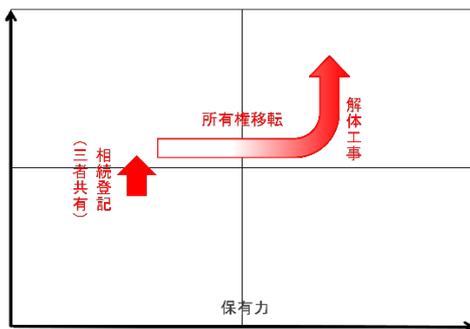
ウ. Bad Luck

- ・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

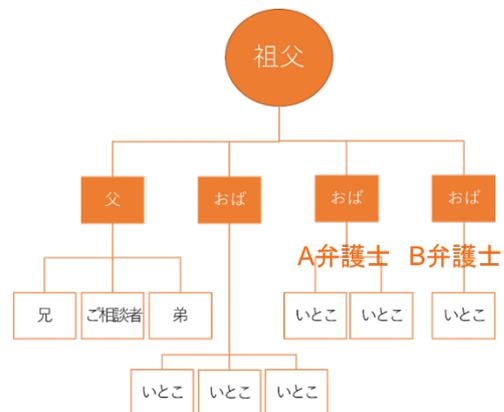
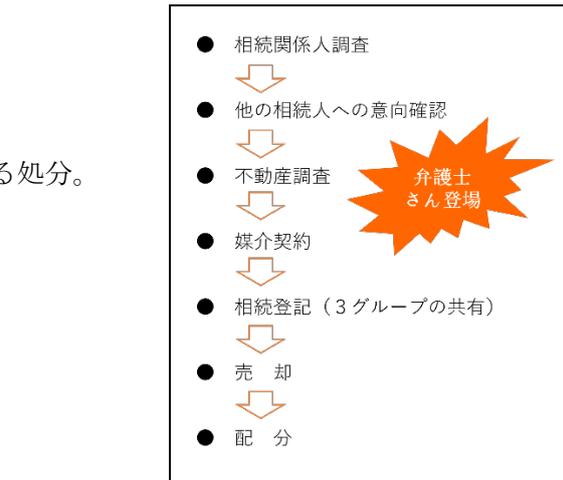
- ・弁護士と連携して売却、換価分割へ

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

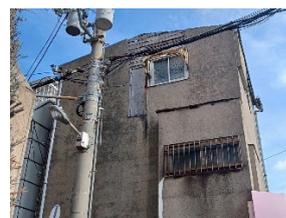
(7) 管理不全空き家を解消することによるメリットの活用（事例⑪）【令和7年度】

ア. 状況

- ・ 区役所から「相談者が所有する建物隣接する管理不全空き家の対策をしてもらえないか。」とお願いがあった。
- ・ 隣接する建物は危険な状態。(消防署が応急処置をした。)
- ・ 相談者が所有する建物も空き家になっている。
- ・ 隣の土地建物の登記名義人は亡くなり、相続人が放棄したらしい。

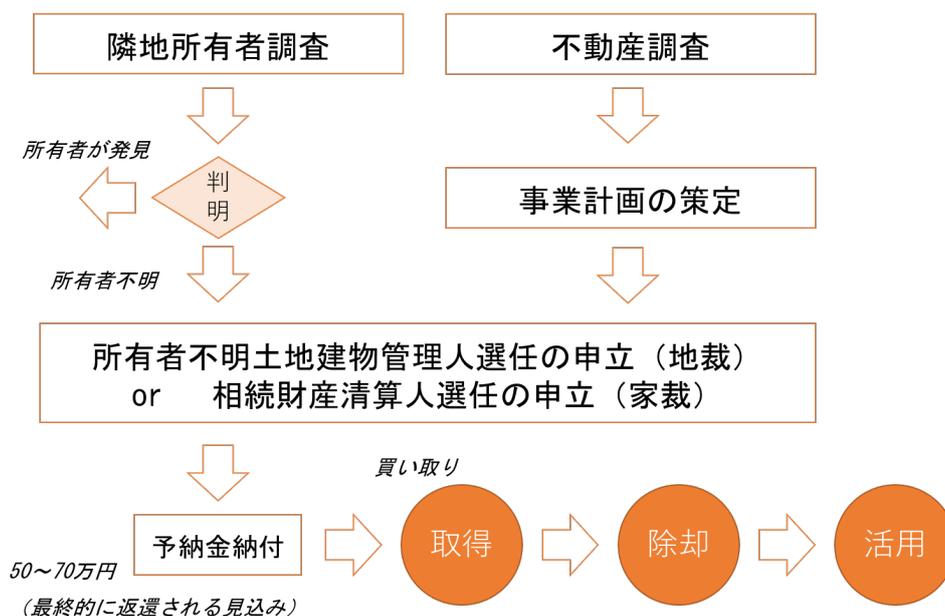
イ. 想定される対応項目

- ・ 相続財産清算人か所有者不明土地（建物）管理人選任の申立による隣地土地建物の購入
- ・ 弁護士に申立代理人の依頼
- ・ 不動産調査と相続人調査の実施。



ウ. コンサルティングのイメージ

本事業における不動産コンサルティングのイメージは、下のよう表現することができる。



エ. 付記

本件は、相談者の経済力と、空き家を解消することによって相談者が受ける利益（併合による角地の取得、解体時の長屋切り離し処置の解消など）を考慮して企画した。

#### 4. 報告書まとめ

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。しかし、このような場合であっても、空き家を解消することにより享受できる利益を原資として、関係者を巻き込むことによって対策を施すことができることがある。例えば、事例⑩のような隣地所有者は、最もその可能性が高く、地主、投資家、親族などの関係者にもその可能性はある。

我々が空き家問題の対策を実施するにあたっては、この様な関係者の協力を得つつ、行政や専門士、専門事業者と連携したコンサルティング手法を活用することが求められている。

# 空き家の隣接所有者等の財産管理人選任の 申立てによる問題解決手法解説書

令和7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
(3) 財産管理制度の比較.....	2
2. 財産管理制度の手続きの流れ（フロー）.....	3
(1) 不在者財産管理制度.....	3
(2) 相続財産清算制度.....	3
(3) 所有者不明土地・建物管理制度.....	4
(4) 管理不全土地・建物管理制度.....	4
3. 財産管理制度の選択.....	5
4. 財産管理人制度と略式代執行の比較.....	5
5. 過去の財産管理制度活用の実務について.....	8
(1) 大阪市内の火災跡の放置空き家.....	8
(2) 大阪市内の放置された腐朽空き家.....	8
(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）...	9
(4) 大阪市内の放置空き家.....	10
(5) 大阪市内の連棟建物（穴あき屋根）の一戸.....	11
(6) 大阪市内の放置空き家（ビル）.....	12
6. 令和5年度以降の財産管理制度活用の実務について.....	13
(1) 相談その1・大阪市住之江区【令和5年度】.....	13
(2) 相談その2・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】.....	13
(3) 相談その3・大阪市東淀川区【令和5年度】.....	14
(4) 相談その4・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】.....	14
(5) 相談その5・大阪市住之江区【令和6年度】.....	15
(6) 相談その6・大阪市西成区【令和6年度】.....	16
(7) 相談その7・大阪市東成区【令和6年度】.....	16
(8) 相談その8・茨木市【令和6年度】.....	16

7. 解説書とりまとめ.....	17
------------------	----

## 8. 参考

- ・ 空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料（国土交通省）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>
- ・ 第1回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 参考資料（令和6年8月23日）  
file:///C:/Users/a/Desktop/%E7%89%B9%E5%AE%9A%E7%A9%BA%E5%AE%B6%E7%AD%89%E3%81%AE%E5%95%8F%E9%A1%8C%E8%A7%A3%E6%B6%88%E3%81%AB%E5%90%91%E3%81%91%E3%81%9F%E5%88%B6%E5%BA%A6%E6%AF%94%E8%BC%83%E8%A1%A8.pdf
- ・ 選択すべき手続の簡易フローチャート（神戸市）  
[https://www.city.kobe.lg.jp/documents/65105/manyuaru\\_flowchart\\_voll.pdf](https://www.city.kobe.lg.jp/documents/65105/manyuaru_flowchart_voll.pdf)

## 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	通常は価値減少行為に当たるため、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（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（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。

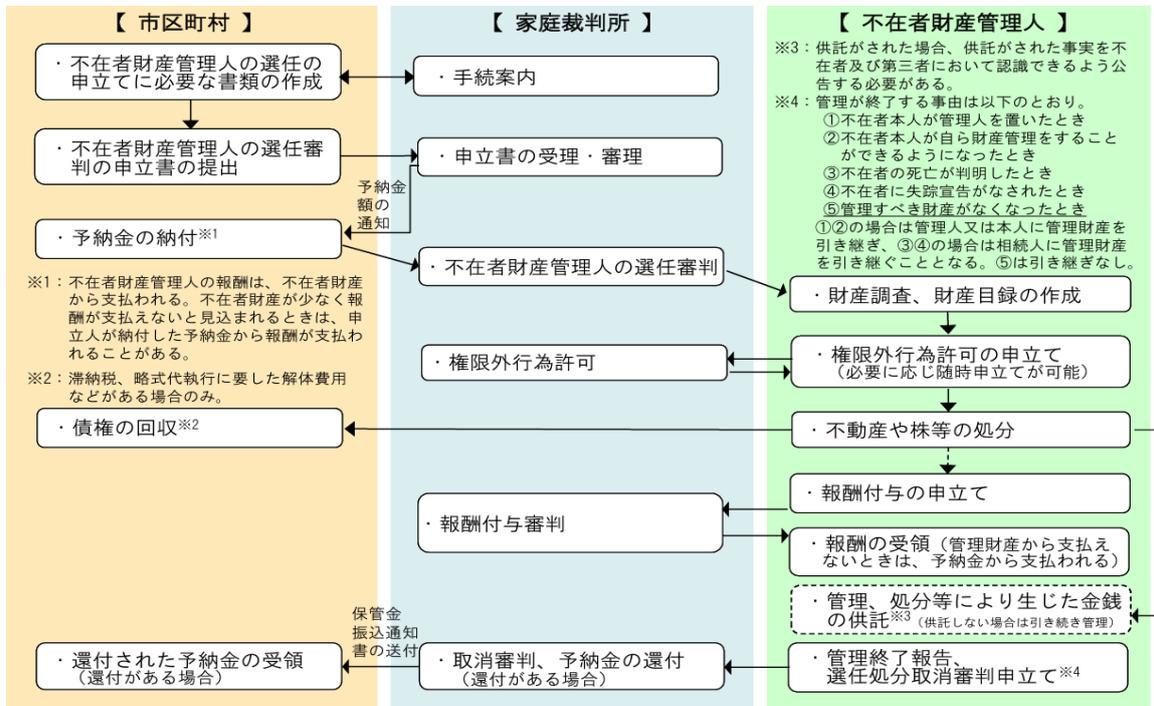
## (3) 財産管理制度の比較

	①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文	民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人	利害関係人・検察官	利害関係人・検察官	利害関係人	利害関係人	利害関係人	利害関係人
市町村長による財産管理人選任請求	可能（第14条第1項）	可能（第14条第1項）	—	可能（第14条第2項）	可能（第14条第3項）	可能（第14条第3項）
改正空家法（参考）所有者不明土地法	可能（第42条第1項）	可能（第42条第1項）	可能（第42条第2項）	可能（第42条第5項）	可能（第42条第3項、第4項）	可能（第42条第5項）
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件	「従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人を置かなかったとき」 ※民法第25条第1項	「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条	「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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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土地の共有持分）について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の2第1項	「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建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共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建物の共有持分）について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の8第1項	「所有者による土地の管理が不相当であることよって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の9第1項	「所有者による建物の管理が不相当であることよって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の14第1項
財産の範囲	不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある。	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの） ・上記の処分等により得た財産	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの） ・上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用	可能	可能	—	不可	—	不可
所有者の属性	自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先	家庭裁判所（不在者の従来の住所地・居住地）	家庭裁判所（被相続人の最後の住所地）	地方裁判所（当該土地の所在地）	地方裁判所（当該建物の所在地）	地方裁判所（当該土地の所在地）	地方裁判所（当該建物の所在地）
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	可能（裁判所による権限外行為許可が必要）	可能（裁判所による権限外行為許可が必要）	—	可能（裁判所による権限外行為許可が必要）	—	可能（裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要）
	可能（裁判所による権限外行為許可が必要）	可能（裁判所による権限外行為許可が必要）	不可	不可	不可	不可
管理の終了	・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされたとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなったとき	・相続財産が無くなったとき ・売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき	・売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。）	・売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。）	・ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。）	・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。）

## 2. 財産管理制度の手続きの流れ（フロー）

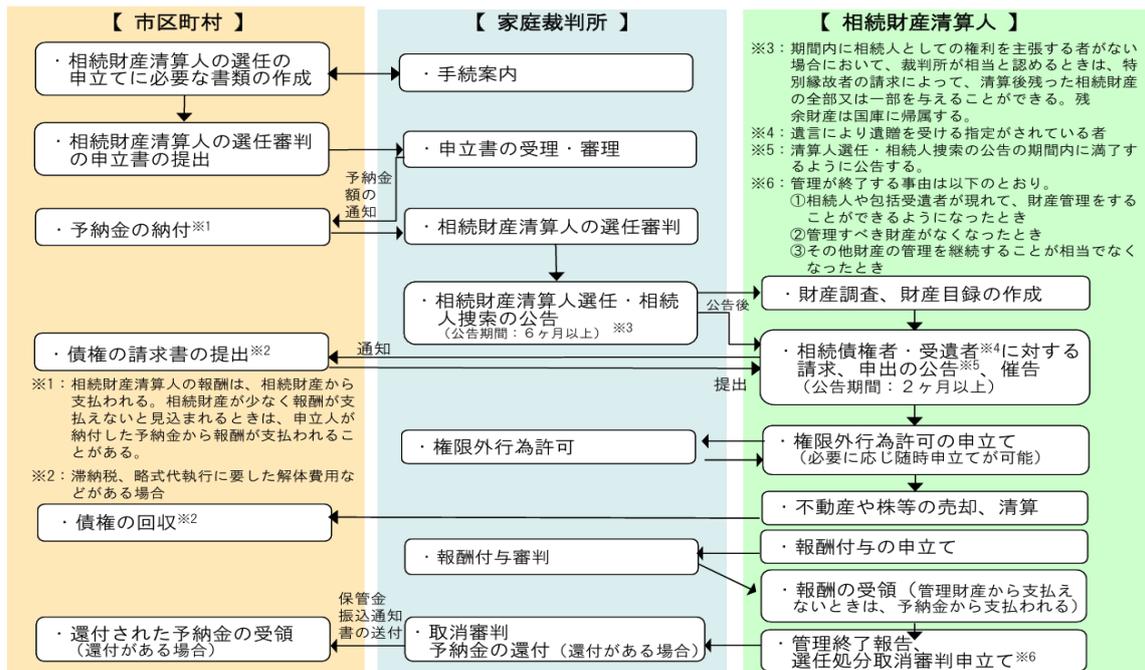
### (1) 不在者財産管理制度

市区町村申立てによる不在者財産管理人の選任及び選任後の手続きの例



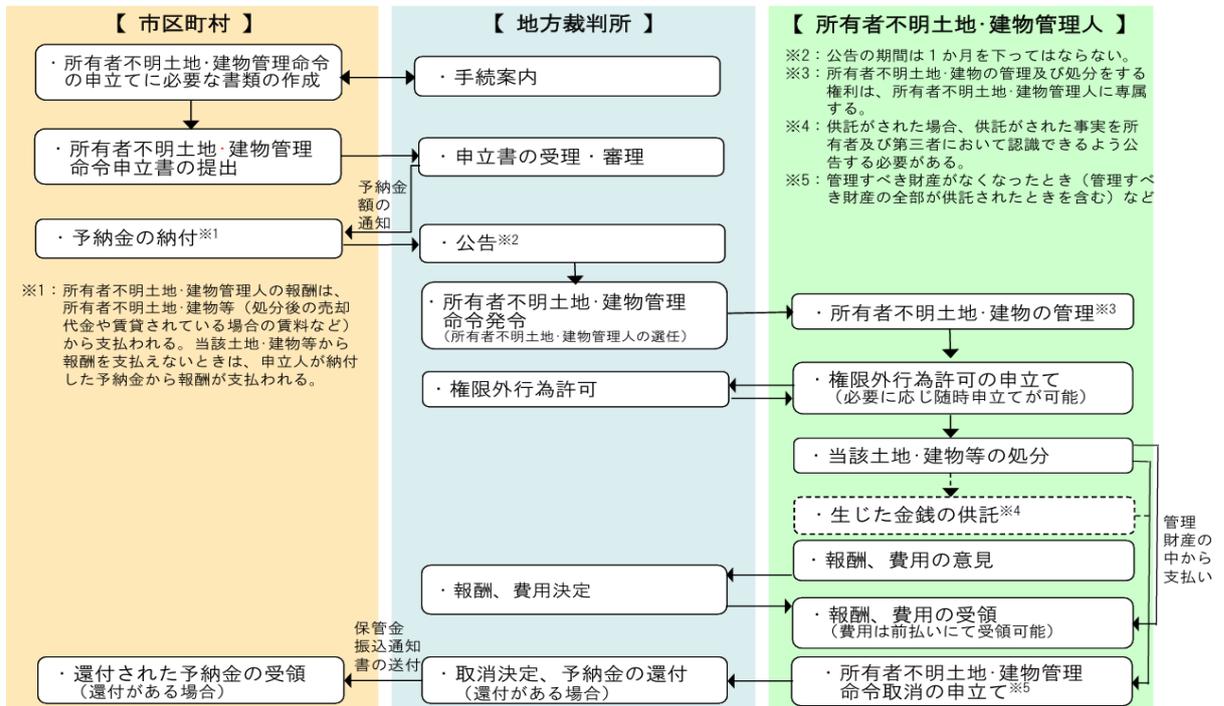
### (2) 相続財産清算制度

市区町村申立てによる相続財産清算人の選任及び選任後の手続きの例



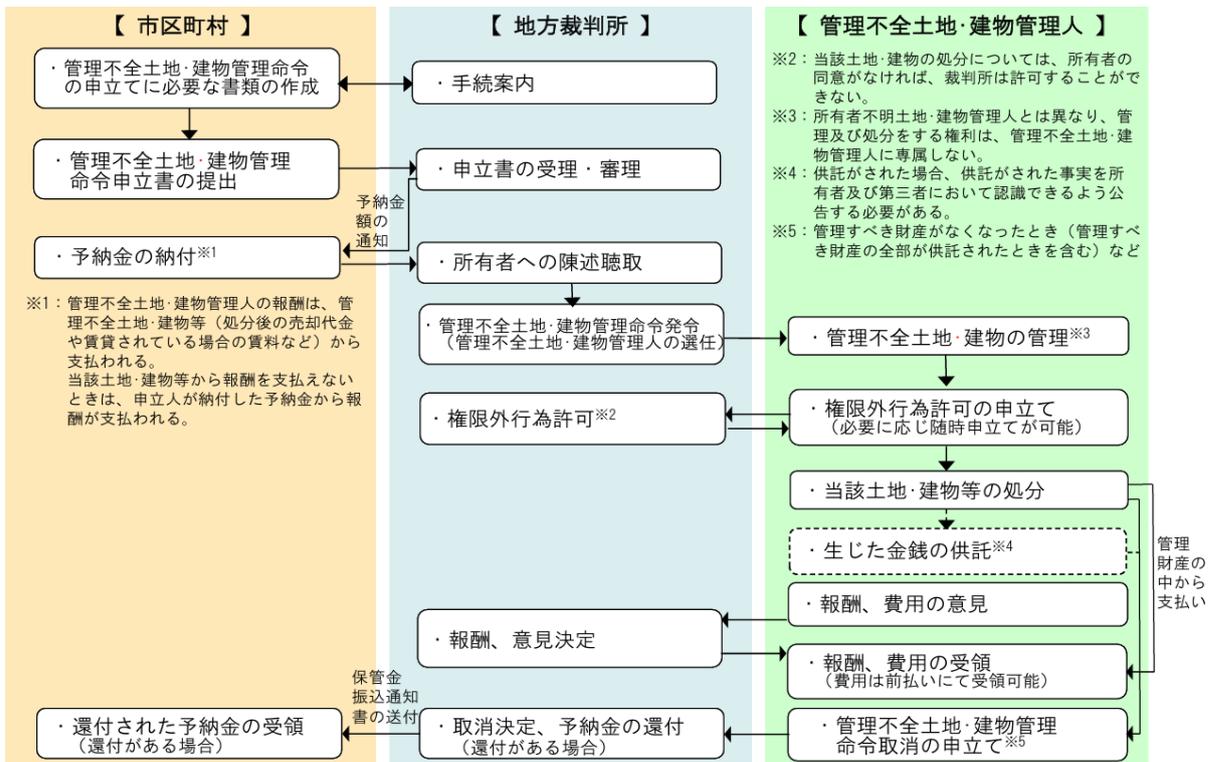
### (3) 所有者不明土地・建物管理制度

市区町村申立てによる所有者不明土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きの例



### (4) 管理不全土地・建物管理制度

市区町村申立てによる管理不全土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きの例

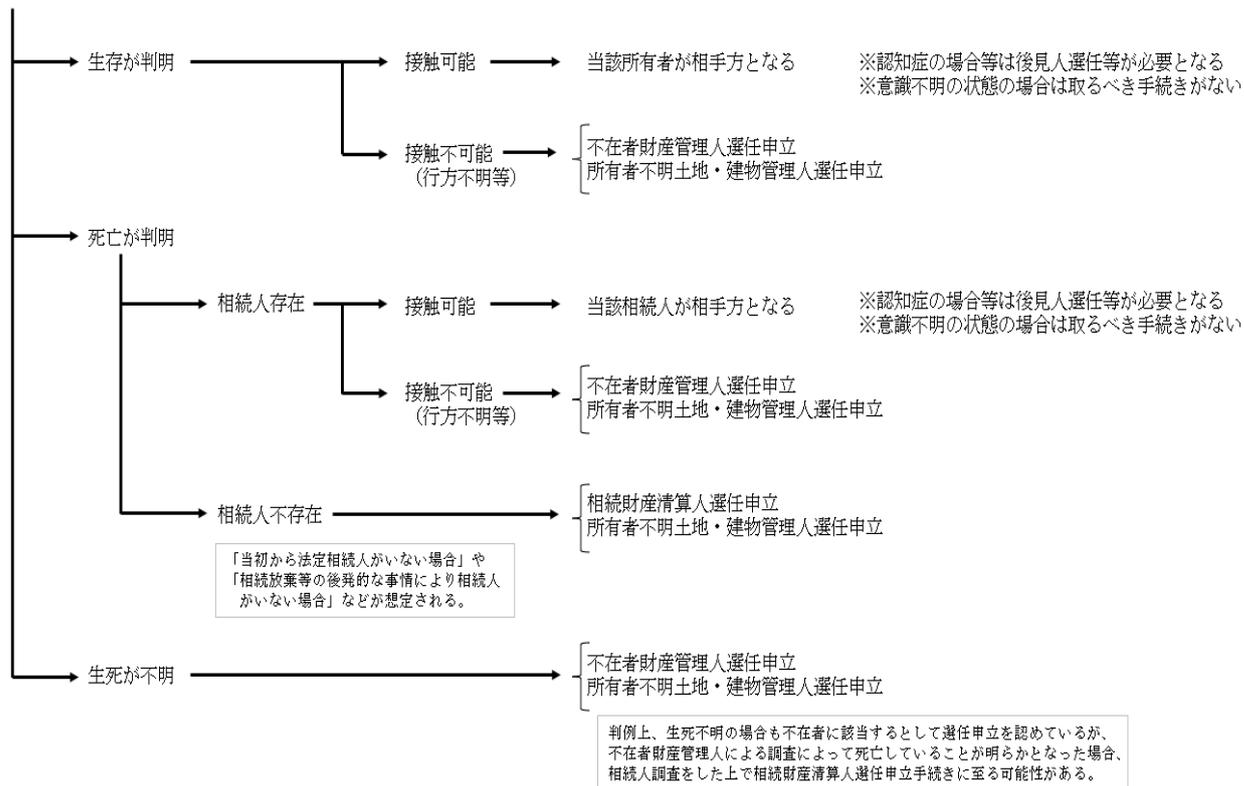


### 3. 財産管理制度の選択

所有者の状況に合わせて、選択すべき手続きが変わる。空き家対策の実務における、財産管理人選任の手続きについての簡単なフローは下記のとおり。

#### 選択すべき手続の簡易フローチャート

所有者の生死



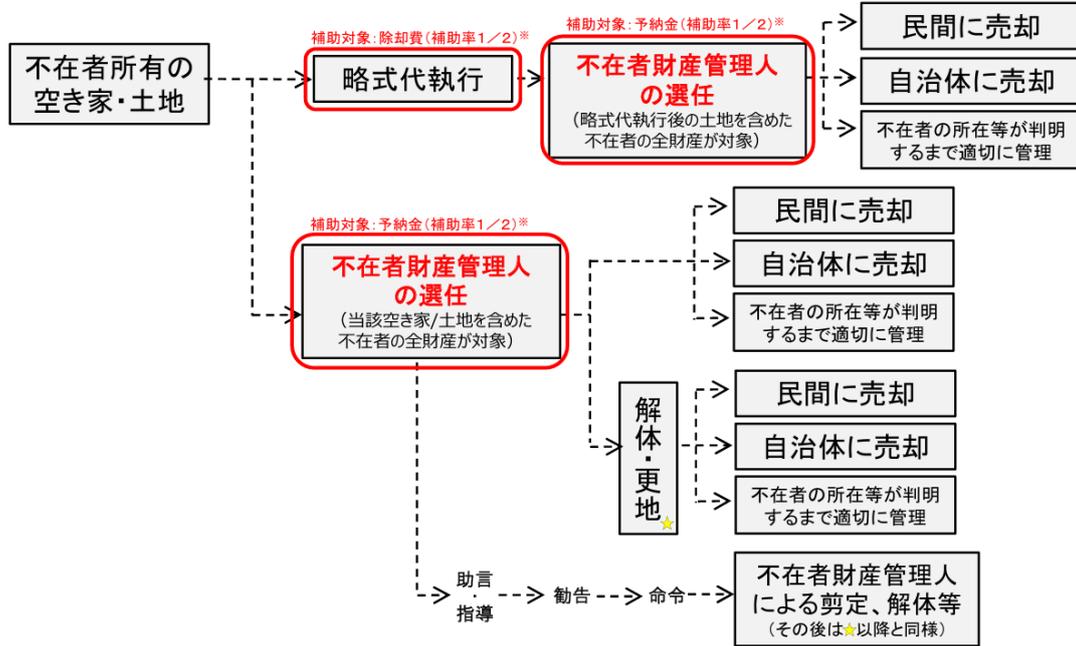
所有者不明土地・建物管理人には、遺産分割の権限がないため、上記のうち相続人が複数存在するケースや共有で相続が発生しているケース等で財産管理人を選任する場合は、相続財産清算人選任の申し立てを選択することになる。

### 4. 財産管理人制度と略式代執行の比較

行政の立場から考えた場合、財産管理制度は、空き家対策の観点から略式代執行に代わる解決方法になるとの見方ができる。空家法14条10項に基づく略式代執行を行うことができる特定空家等でも、略式代執行を行わずに、財産管理人制度を利用することは可能である。緊急性の高い場合は代執行による解決が求められるが、その場合でも、代執行後に財産管理人を選任することで、土地の活用を促し、費用を回収するケースもある。

所有者が不在の空き家・土地についての対応フロー（不在者財産管理制度の活用）

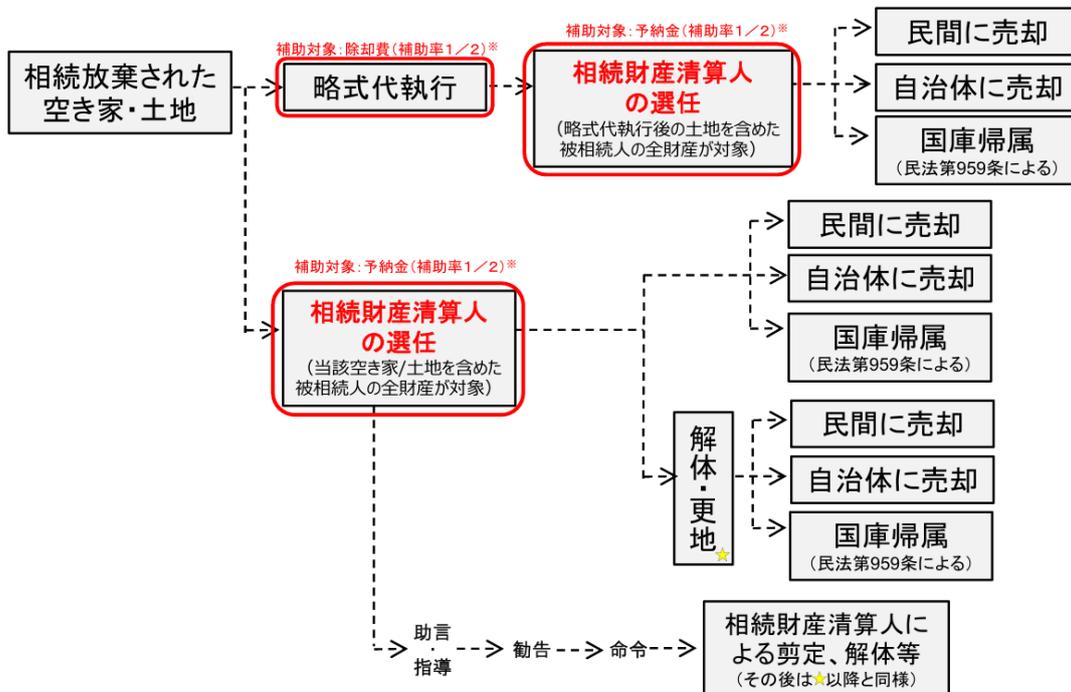
■不在者が所有する空き家・土地の場合（空き家と土地の所有者は同一とする）



※ 売却により回収できた場合は回収不能分のみ補助対象  
(回収できた分の補助金は要返還)

相続放棄された空き家・土地についての対応フロー（相続財産清算制度の活用）

■相続放棄された空き家・土地の場合（空き家と土地の所有者は同一とする）



※ 売却により回収できた場合は回収不能分のみ補助対象  
(回収できた分の補助金は要返還)

略式代執行を行う場合、当該特定空家等と土地所有者が同一であれば、除却後に財産管理人制度を活用して土地の売却等により費用の回収を行うことができるが、特定空家等の所有者と土地所有者が異なる場合、除却費用の負担を当該土地所有者に求めることができないため、費用の回収が困難となる。

財産管理制度と略式代執行のメリット・デメリット等も含めた、制度の比較表

制度名等	【民法・財産管理制度】				【空家法】	
	相続財産管理制度 (相続財産清算人※1) 【民法第952条】	不在者財産管理制度 【民法第25条】	所有者不明土地・建物管理制度 【民法第264条の2・264条の8】(R5.4新制度)	管理不全土地・建物管理制度 【民法第264条の9・264条の14】(R5.4新制度)	(緩和)代執行※2 【空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第9項】	略式代執行 【空家等対策の推進に関する特別措置法第22条第10項】
制度の概要	相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)には、利害関係人・検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する相続財産清算人が相続財産の管理・清算を行う制度。	従来の住所を去り、容易に戻る見込みのない者(=不在者)が財産を所有しており、その財産を管理する人が誰もいない場合に、利害関係人・検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が、不在者の管理・保存を行う制度。	特定の土地、建物の所有者を特定することができます。又は所有者が所在不明となっている土地・建物を対象として、利害関係人の申立に基づき地方裁判所が選任する所有者不明土地・建物管理人が、当該土地・建物の管理・保存を行う制度。	特定の土地・建物の管理が不適当であることによる他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、利害関係人の申立に基づき地方裁判所が選任する管理不全土地・建物管理人が、当該土地・建物の管理・保存を行う制度。	空家法第14条第3の命令を受けたものが、当該命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みのないとき、行政代執行法の定めに従い特定空家等の改善に必要な措置を行うもの。	所有者等を確知できない場合に、市が所有者等に代わって特定空家等の改善に必要な措置を行うもの。
利害関係者	市は、利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となる特例が定められている。	同左	同左	同左	-	-
管理の対象	相続財産全般	不在者の財産全般	個々の所有者不明土地・建物	個々の管理不全土地・建物	-	-
管轄裁判所	家庭裁判所	同左	地方裁判所	同左	-	-
予納金	数10万円～100万円程度 (財産が余った場合還付)	同左	土地・建物のみ管理となるため、従来の管理制度と比較し、予納金の負担が軽減される。	同左	代執行に要する費用は、市が全額負担した後に、所有者に請求する。国税徴収法に基づく差押え・公売も可能である。	略式代執行に要する費用は、市が全額負担した後に、権利関係等が判明した場合には、その相続人等へ請求することとなる。
所有者の陳述聴取	-	-	-	○	○	-
財産の処分	裁判所の許可	同左	同左	所有者の同意+裁判所の許可	-	-
期間	1年～3年程度	同左	土地・建物に限定されるため、期間の短縮が期待できる。	同左	公告から執行まで6か月程度	公告から執行まで6か月程度
残余財産の帰属	管理人が供託・公告 ※財務局は、実務上は不動産のままで引き受けることはなく、財産管理人は、空家等を換価できるまで管理を続けざるを得ない。	同左	同左	同左	-	-
メリット	・空家等の問題が解消され、新しい所有者のものとなる。 ・固定資産税等の税収が見込める。 ・税の滞納等、市が持っている債権を回収できる。 ・所有者調査で戸籍を揃えており、事務負担が小さい。 ・財産管理人や裁判所と事前に相談ができれば、早期に権限外行為許可(空家の除却等)の審判が出る場合がある。 ・回収不能な予納金に国の補助金が活用できる(1/2)	同左	同左	同左	・空家等の問題が解消される。 ・財産管理人を利用するより早期の対応が可能である。 ・代執行費用について国の補助金を活用することができる。(2/5) ・代執行後の債権回収機関への委託費用に国の補助金が活用できる。(1/2)	同左 ※跡地の売却が可能であれば、解体後に財産管理人制度を利用して代執行費用の回収も可能。
デメリット	・財産が不足する場合、予納金等を申立人が負担しなければならない。 ・空家等が売却できない場合、財産管理人の管理が終わらず、管理費用を延々申立人が負担する事態に陥る。	同左	同左	同左	・財産管理制度と比較し、事務手続きの負担が大きい。 ・屋内残置物の取り扱いについて保管等の検討が必要である。	同左 ※空家等が売却できない場合には執行費用が回収できない。また、跡地の経過観察が必要である。

※1:相続財産管理人(民法第897条の2)もあるが財産の保存が目的である(R5.4から管理人と清算人が規定された)。※2:公益要件のない代執行。

## 5. 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。

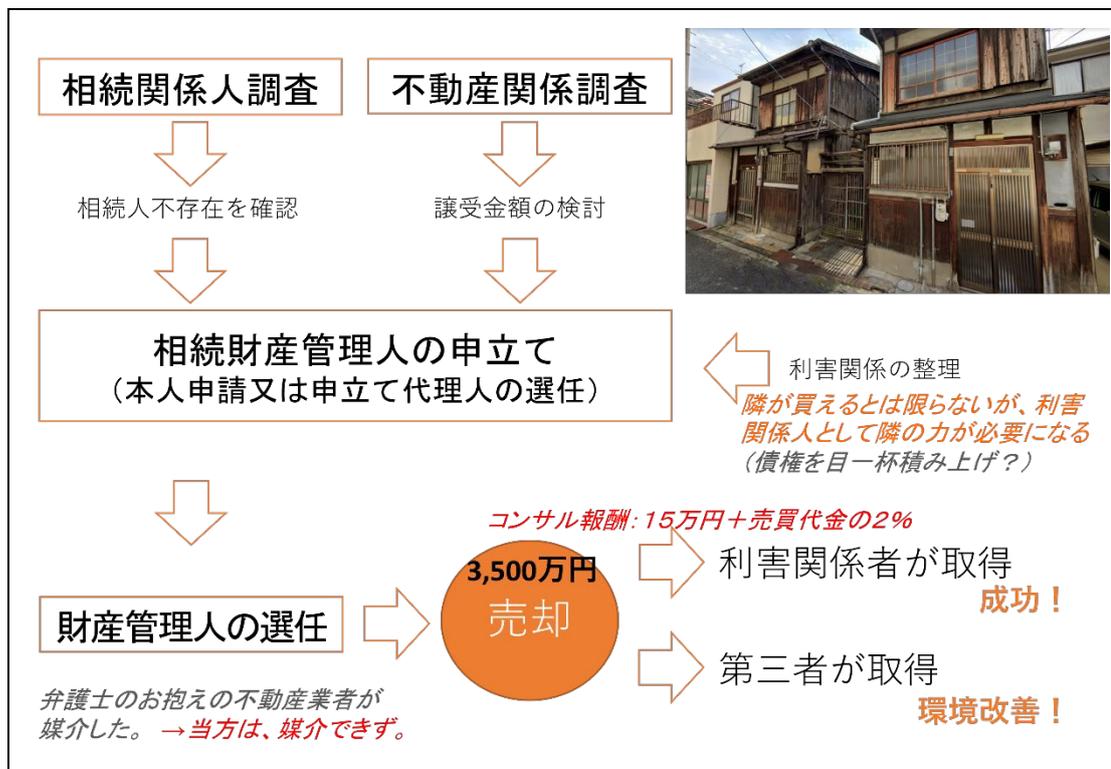
(4) 大阪市内の放置空き家



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）の一戸

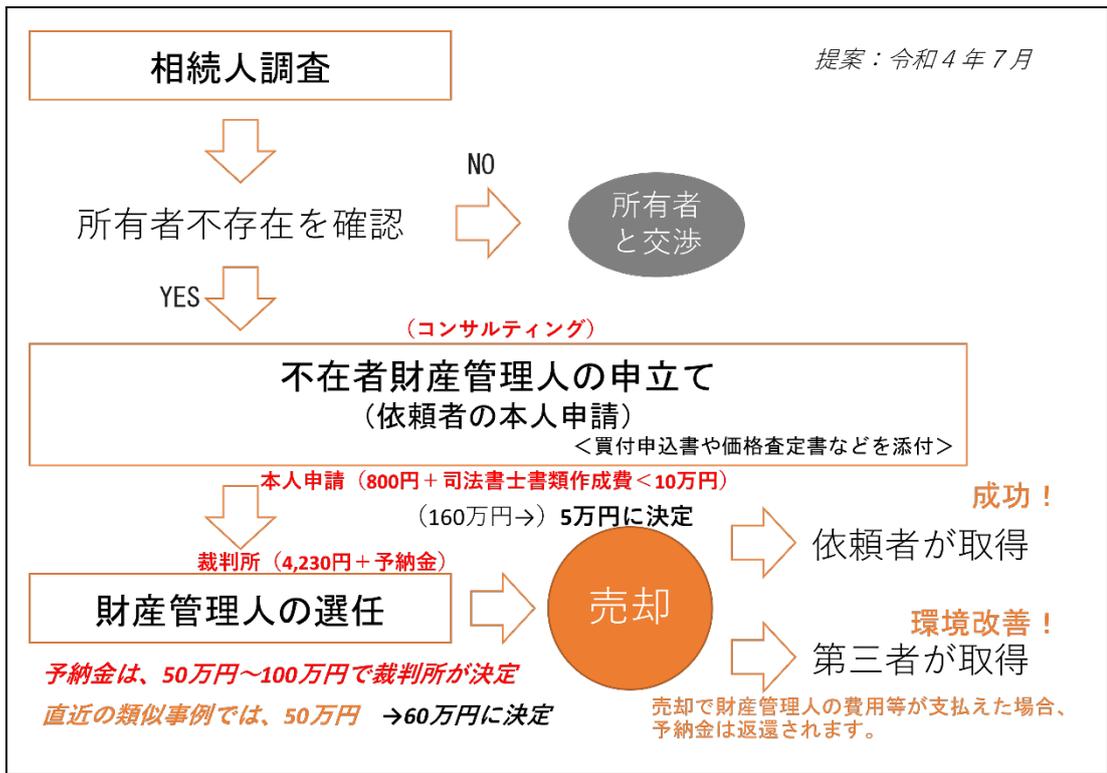


概要) 令和4年2月相談を受付。所有者は「不見当」。連棟長屋の隣家所有者が不在者財産管理人の申立てをした。予納金60万円。

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るため、これまでに何度もAさんの相続人と連絡をとりたいと試みてきたが、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。

## 6. 令和5年度以降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、⑥同隣地所有者と連携するケース、⑦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。

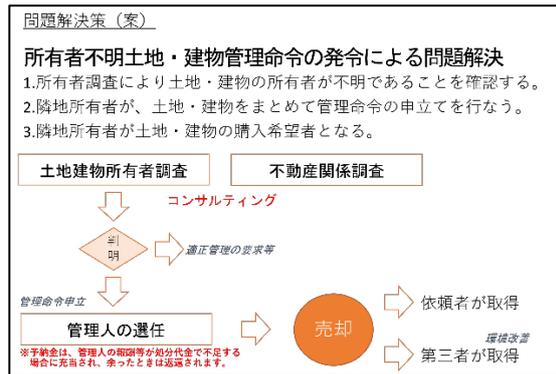
### （1）相談その1・大阪市住之江区【令和5年度】

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 住居表示：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。



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年度から6年度に継続】

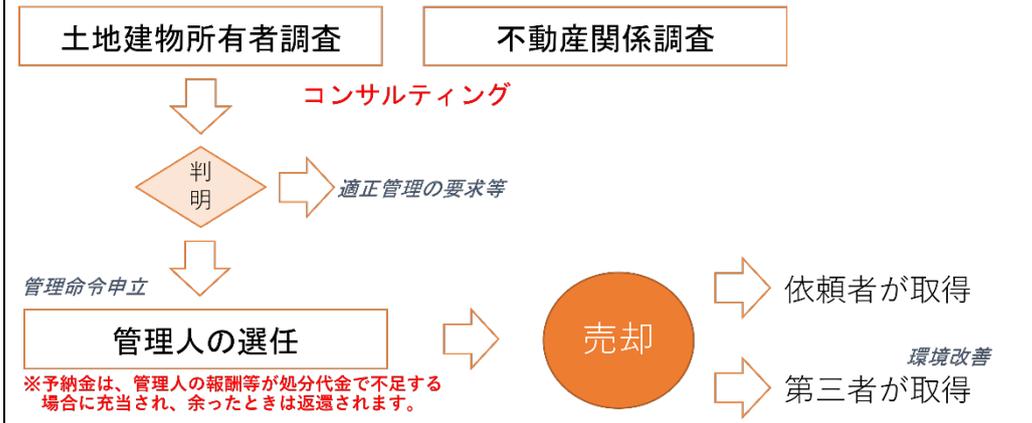
令和5年8月受付。隣の空き家が放置されており何とかならないか。

→ 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

- 1.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。
- 2.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。
- 3.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）たが、相続人が見つかり事業がとん挫した。

#### （3）相談その3・大阪市東淀川区【令和5年度】

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。

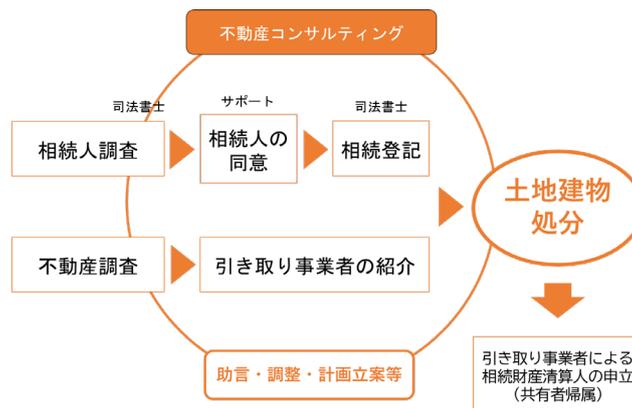
#### （4）相談その4・大阪市生野区【令和5年度から6年度に継続】

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。母親が購入する方向で検討開始したが、相続人を発見し、一旦事業が終了した。

→ その後、その相続人から相談があり、事業を再開したところ、相続人の一人が亡くなり、かつその相続人が放棄したことで相続財産清算人の選任の申立が必要になった。間もなく、共有持分を事業者が取得して、相続財産清算人選任の申立を行う予定。

図 事業のイメージ



### (5) 相談その5・大阪市住之江区【令和6年度】

令和6年10月受付。近隣にある空き家が放置されている。条件が良ければ取得しても良い。

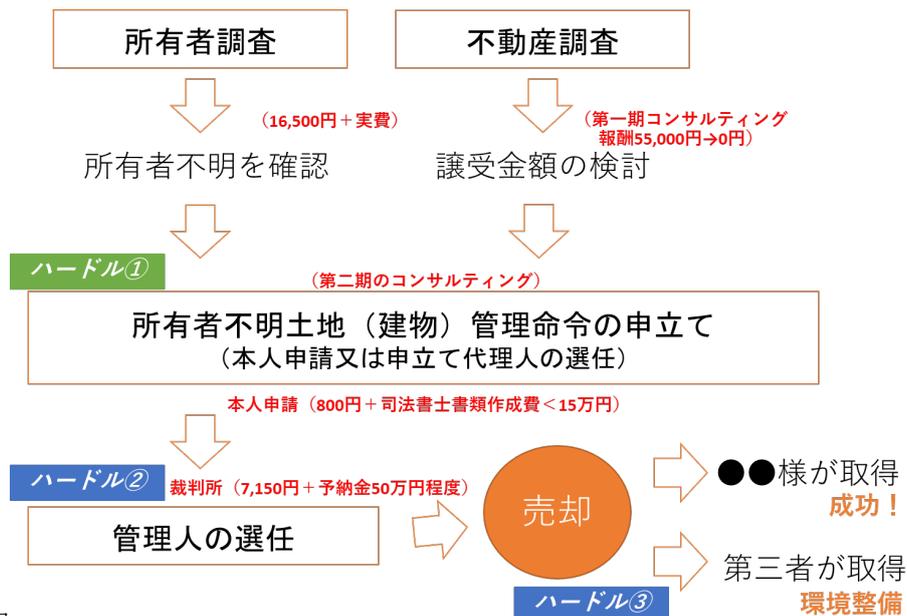
→ 所有者不明土地（建物）管理制度による問題解決を提案。想定される費用やリスクについて説明したが、後日、事業を実施しない旨の連絡あり。

→ 説明したリスクは、次のとおり。

- ・所有者が見つかるリスク
- ・申立てが受付されないリスク
- ・予納金が想定額を上回るリスク
- ・取得価額が想定額を上回るリスク
- ・第三者に取得されてしまうリスク
- ・その他の予期しないリスク

→ 説明した事業の流れは、次のとおり。

図 事業の流れ



図

#### (6) 相談その6・大阪市西成区【令和6年度】

令和6年8月受付。空き家が放置されており、相続人不存在になっているらしい。

「通りすがりの不動産屋」として所有者不明土地（建物）管理制度を利用して取得することを検討し、弁護士に選任申立てを依頼した。

→ 相続人調査に時間を要し、かつ相続人が相続放棄をしていることの確認にも手間取ったなどが減員で他者に申立ての先を越され、事業は終了した。

#### (7) 相談その7・大阪市東成区【令和6年度】

令和5年11月受付。放置空き家の相続人の一人から「処分したい。」との依頼。

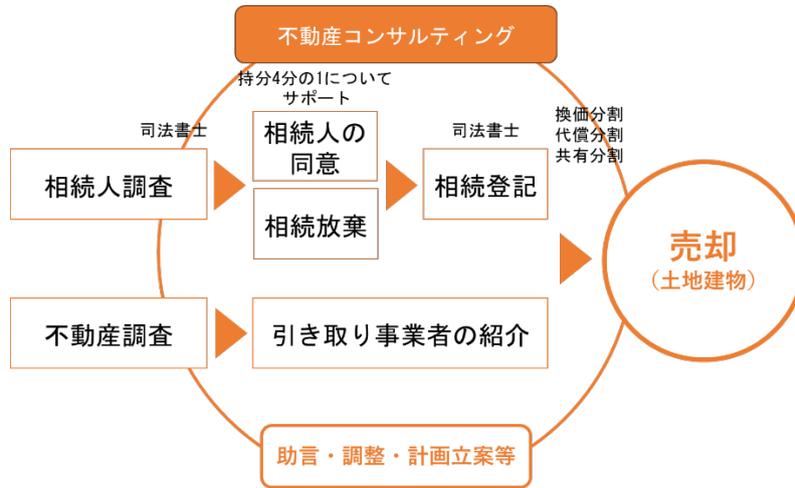
→ 相続人調査を開始。多数の相続人のうち、一名がフィリピン国籍であることが判明し、相続財産清算人選任の申立を行った。

#### (8) 相談その8・茨木市【令和6年度】

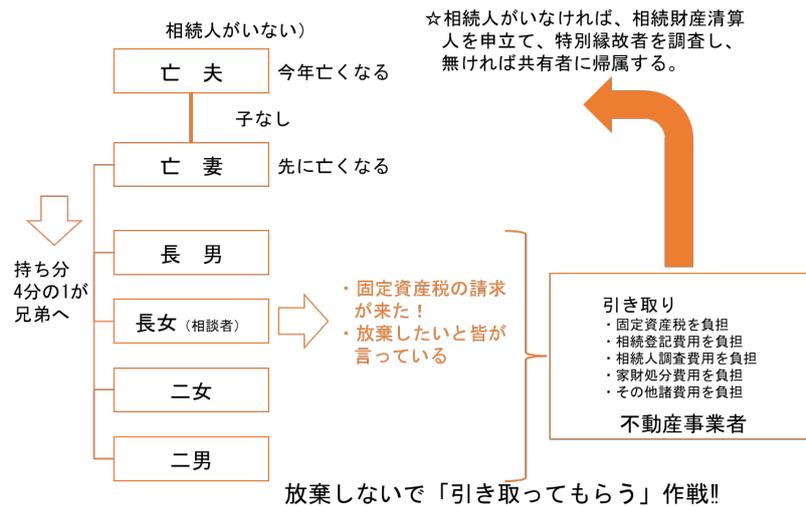
令和6年3月受付。放置空き家の相続人の一人から「どうすれば良いかわからない。」との相談。

→ 相続人調査を開始。元々子供がいない夫婦の共有で、妻が先に亡くなる。共有者であった亡夫の相続人が存在しないことが判明したため、相続財産清算人の選任申立が必要になるが、その前に亡妻の共有持分について協議し、不動産業左がそれを引き取ることにした。事業の流れは、次のとおり。

事業の流れ



### 事業概要 (権利の移動)



- 建物の危険箇所については、応急処置を施す。
- 万一の事故に備え、所有者の賠償責任保険付きの空き家管理業務を委託する。

## 7. 解説書とりまとめ

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いないものの、多数の案件について財産管理人制度を活用する場面に直面している。

しかし、管理人選任を申し立ててから所有者や相続人を発見することも少なくなく、こうした無駄な支出を強いられるリスクがあることを体験した。