

会 議 録

会議の名称		令和5年度 第1回 つくば市空家等対策協議会		
開催日時		令和6年1月23日 開会 10:00 閉会 12:00		
開催場所		つくば市役所コミュニティ棟3階 会議室A・B		
事務局（担当課）		建設部住宅政策課		
出席者	委員	須藤孝委員、香取隆之委員、潮田充委員、稲葉正光委員、井坂喜一委員、皆川幸枝委員、藤本秀一委員（副会長）、佐野幸恵委員、山崎孝子委員、村上義孝委員、小林富雄委員		
	事務局	つくば市建設部長 富田剛、次長 木村幸弘 住宅政策課長 吉田和行、課長補佐 柳田安生 係長 田上高行、主査 坂本篤郎、主事 吉田恭平		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 非公開	<input type="checkbox"/> 一部公開
		傍聴者数	0人	
非公開の場合はその理由				
議題		<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の取り組み状況と実績について ・空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について 		
会議次第	次 第			
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 2. 議事 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の取り組み状況と実績について ・空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について 3. その他 4. 閉会 			

<審議内容>

1 開会

事務局 定刻となりましたので、始めさせていただきます。皆様、本日は大変お忙しいところ御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます 住宅政策課 柳田を申します。よろしくお願いいたします。本日は五十嵐市長が所要のため、欠席となります。過半数の委員の出席を得ておりますので、会議が成立しておりますことをお伝えいたします。なお、本日の協議会は、つくば市附属機関の会議及び懇談会等の公開に関する条例に基づき、公開しています。現在、傍聴の方はいらっしゃいませんが、いらっしゃった場合は案内させていただくことがございます。それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

ただ今より、令和5年度第1回つくば市空家等対策協議会を開会いたします。第1回の協議会となりますので、委員の皆様にご自己紹介をお願いしたいと思います。

[委員自己紹介]

事務局 ありがとうございました。続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

[事務局紹介]

2 議事

事務局 議事については、藤本副会長のほうに進行のほうをお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

・空家等対策の取り組み状況と実績について

副会長 改めましておはようございます。年度末のお忙しいときにお集まりいただきましてありがとうございます。市長が所要でお忙しいということで、進行のほうを私のほうで進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。つくば市の空家等対策計画、去年の3月に改定しまして1年程経つということで、取り組み状況等について今日のご報告頂いて、皆様から御指南御意見等あれば、お話ししていただければと思います。それでは、資料のほうは資料1からになりますか。事務局のほうからご説明お願いできますか。よろしくお願いいたします。

事務局 住宅政策課田上です。報告する前に、1点お伝えすることがございます。基本的な用語に空家等、所有者等とあります。この定義については、お配りしている第2期つくば市空家等対策計画の3ページにもまとめられていますが、単に空家という場合、それは、住んでいない家そのものを指します。空家等という場合、空家だけでなく、それに附属する建物、工作物そして空家の敷地も含まれます。また、所有者等というと、所有者だけではなく、管

理者も含まれることとなります。毎度、空家等、所有者等というのは話しづらいため、単に、空家、所有者と略して話しますので誤解の無いようお願いいたします。

第2期つくば市空家等対策計画が令和5年3月に策定され、基本方針に基づく施策・事業が掲げられています。議題1では、掲げた施策のうち、12月末現在、行っているものについて、進捗状況を報告いたします。基本方針Iは空家の所有者や将来空家になる可能性が高い空家予備軍の建物所有者に向けて、建物を所有することは管理責任が伴うのだということ、空家を適切に管理しないとその後の維持管理の費用は大きくなるということ、自分が亡くなった時にその家はだれが相続するのか、だれが処分するのかといった家族の話し合いの機会づくりが重要であるということ等について、啓発や働きかけを行い、空家の適切な管理を促すものです。

1 適切な管理に向けた空家所有者の意識の涵養・理解の増進では、①所有者への啓発として、空家適正管理啓発冊子を空家所有者へ郵送しています。お配りしている、(冊子掲げる)「つくば市空家等対策」と書かれた冊子はこれまで使用していた冊子を刷新し、空家の所有者が検討しなければならないことをまとめております。今年度は8月に発送しております。②高齢者への意識啓発では1つ目にお配りしている、(冊子掲げる)「相続ガイドブック」と書かれた冊子を現在発注しており、年度内に納品される予定です。住宅政策課の窓口や2階のおくやみ窓口等で相続権者に配布する予定です。2つ目にお配りしている(チラシ掲げる)「家族で相談しましょう」と書かれたチラシを地域包括支援センターで配布しているエンディングノートに挟み込むことを担当課と協議しています。こちらは先日協議の中で、挟み込むことについては了解をいただきまして、年度内中に挟み込む予定となっております。3つ目に、今後開催予定の出前講座に使用する説明用資料を作成しています。③相続した家の譲渡所得に係る課税特例については市ホームページで制度の周知を図っています。今年度、制度の期間が延長される等の改正があったため、適宜ホームページを更新しております。また、控除を受けるため税務署に申告するにあたり必要となる、被相続人が亡くなるまでその家に住んでいたことを証する書類「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を行っています。これまでの実績ですが、令和3年度以前の実績については計画にも記載がありますので省略させていただきますけれども、令和4年度の実績は1件、令和5年度の12月末現在については1件となります。2月の申告に向けて問い合わせが増えてきているところです。

2 空家の管理不全化の防止では(1)空家の所有者が、樹木や植栽等の定期的な維持管理を行えるよう、シルバー人材センターを紹介するとともに、年数回の定期的な実施の重要性について周知を図っています。(2)市内全域

の実態調査や市民からの相談・情報提供で把握した空家の情報を管理しています。これまで、所有者情報、指導経過、管理不全な空家となってしまった個別の事情等をエクセルデータで管理していましたが、今年度、地理情報を活用したシステムを導入する予定となっております。住宅地図や地番図上に空家の位置が落とし込まれ、管理不全な空家とそうでない空家を住宅地図上で確認出来たり、空家の場所の把握、指導経過の把握の迅速化が図られたり、無料相談会の参加状況や、空家バンクの登録状況、現地写真データ等、ひとつの空家についての複数の情報が一度に確認出来るようになる予定です。

3 管理不全な空家への対応では（1）市民からの相談を受け、現地調査を実施した結果、近隣に影響ありと認められた場合は、建物の所有者に対して影響の内容を明記した「空家の適正管理に関する依頼文書」を送付し、必要に応じて所有者を直接訪問する等、建物の所有者の自主的な改善を促しています。また、今年度から、お配りしている（チラシ掲げる）空家を狙った盗難被害について注意喚起する警察からの啓発チラシを同封し、周知を図っています。令和4年度については、情報提供件数が122件、管理不全件数が115件、対応完了件数が40件、うち家屋解体2件。今年度の実績は、情報提供件数が126件、管理不全件数が130件、対応完了件数が36件、うち家屋解体が4件となっております。（2）地域全体で空家の情報を把握し、管理不全となる前に市と情報共有できるよう、区会内での情報の把握と高齢者世帯へのパンフレットの配布等による意識啓発の協力を依頼しています。今年度は、筑波地区と谷田部地区の区会連合会で説明の機会をいただきました。説明会では先ほどお伝えした出前講座用の説明資料を使って説明をしています。

（3）特定空家に認定された物件については、引き続き、所有者に助言・指導を行います。また、相続放棄に伴う所有者不在の空家の管理について、相続放棄した者は空家を占有している場合にのみ管理責任があることになった民法改正を踏まえ、関連制度の研究等、相続放棄対策を検討していきます。基本方針Ⅱは空家や除却跡地の利活用の促進を図るために、空家バンクや補助金、無料相談会等、空家所有者の支援を行うものです。

1 空家の活用促進に向けた取組の推進では、（1）平成27年度より市空家バンクの登録を受け付けており、制度周知を図っています。宅建協会や区会にも制度周知の協力を依頼しています。市の今年度の周知実績は、市ホームページ、市報、全国版空家バンクに掲載、案内チラシを区会回覧し、案内チラシを固定資産税の納税通知書へ同封しています。また、バンクの利用登録時にお配りしている（アンケート用紙掲げる）アンケート用紙に記入いただき、アンケート調査を実施しています。こちらは、物件を買いたい借りたい人がどういった物件を求めているのかを集計してホームページで公表し、空家所有者が見ることで、自分の物件を買いたい借りたい人がいるのだという

ことを認識する、バンクに物件を登録するきっかけづくりとするものです。10月からアンケート調査を開始しており、ある程度数が揃ったら、結果をホームページに掲載する予定です。令和4年度の登録数が3件、利用登録者が27件。令和5年度は物件登録が11件、利用登録が32件となっております。累計で物件登録数が56件、利用登録者が261件です。空家バンクを通した実績は昨年度0件、空家バンクを通さなかった実績は売買3件、賃貸借が1件となっております。令和5年度の実績としては、バンクを通した成約は売買が2件、バンクを通さない成約が3件となっております。累計で空家バンクを通した場合、成約が売買で11件、空家バンクを通さなかった売買については22件、賃貸借が5件となっております。(2)補助制度については①の空家活用補助金(改修工事費補助金、家財処分費補助金)については、令和2年度から開始しております。②の空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金については、令和3年度より制度を開始しております。①令和2年度から開始した改修工事費補助金・家財処分費補助金について、令和4年度末に制度を緩和しております。緩和した内容は、改修工事費補助金については、3つありまして、1つ目は、補助対象者を市外からの移住者に限定していましたが、市内在住者にも拡大しました。2つ目は、耐震性が確保されているものを対象としていましたが、耐震性が確保されていないものも対象としました。3つ目は、改修後10年以上居住することを要件としていましたが、3年以上居住することに緩和しました。令和4年度の実績としては、改修工事が1件、家財処分が0件となっております。令和5年度の実績ですが、まだ12月の末に申請を締め切ったばかりなんですけれども、改修工事については1件、家財処分1件となっております。空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金については令和4年度、令和5年度の実績はありません。(3)空家の利活用の促進では、市街化区域と市街化調整区域の線引きがなされた昭和48年12月28日以前から宅地として利用されていた敷地の既存の権利については、それまで、同一敷地、同一用途で解体後1年以内の建替え等、許可不要の場合のみ守られていましたが、令和元年に施行された開発行為の許可基準により、更地であっても、線引き日以前からの宅地であることが認められれば、自己用住宅の建築が可能となっていることについて、空家所有者へ窓口において周知し、空家利活用の促進を図っています。

2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備では、①空家所有者や空家予備群の建物所有者が参加できる無料相談会を平成28年度から開催しており、年4回、茨城司法書士会や茨城県宅地建物取引業協会、茨城県建築士会の協力をいただきながら、空家の処分等に悩む所有者の相談に対応しています。市ホームページ、区会回覧等により制度の周知を図っています。令和4年度の実績は、6月に12組、9月は中止、11月に7組、1月に2組

の実績となっております。今年度の実績は、6月に4組、10月に8組、12月に2組の実績となっております。次回は2月の開催予定です。②空家対策に取り組む市職員の知識習得は、今後の施策の検討や、空家所有者の個別の事情への対応に欠かせないものです。法律改正の最新の動向や、先進的な空家対策に取り組む市町村・事業者の施策の把握に努めています。来年度以降も、積極的に研修へ参加し、知識習得に努めてまいります。

副会長 ご説明、ありがとうございます。ただいまのご説明を受けまして、ご質問やご意見をお受けしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

委員 被相続人居住用家屋等確認書の交付について、制度の説明をお願いします。交付の実績が昨年度1件ですが、対象に限られるということでしょうか。

事務局 資料3に制度概要が記載されております。被相続人が亡くなる寸前までその家屋に居住し、そこで亡くなった場合に、相続人が別の者に売却した際の譲渡所得について控除が受けられる制度となっております。控除の上限は3,000万円となっております。控除を受ける場合は、税務署に申告が必要となります。申告の前に、被相続人が亡くなる寸前まで居住していたことを市が確認する必要があり、確認したことを証する書類として、被相続人居住用家屋等確認書を交付します。旧耐震の住宅が対象となり、譲渡に際して、更地にするか建物の耐震改修工事をする必要があります。

委員 今後、空家のデータベースを公開していくとのことですが、空家バンクと空家のデータベースの違いが分かりづらいと感じます。違いがはっきり分かるよう名称の検討をすると良いと思います。

事務局 名称については今後検討させていただきます。制度としては違うものになっており、空家バンクは、借りたい買いたい方と貸したい売りたい方の橋渡しをする制度ですが、空家のデータベースは空家所有者の情報や指導経過、空家の個別の事情を、市職員が把握するために管理するものであり、外部には公開しないものになります。

委員 無料相談会は所有者にとって参考になるため、もっと活用できればと思います。昨年度は中止した回があり、参加者が少ないが、周知方法など今後の対策や要因分析はしていますか。

事務局 基本的な周知方法は、年度当初の地区回覧、各開催前の市報への掲載、空家所有者からの相談があった際に参加を促しています。令和4年度の中止は新型コロナウイルス感染症拡大防止対応によるものです。令和5年度の参加者が減っていることは事務局としても認識してまいりまして、今後の周知方法について、市民の皆様を知っていただけるよう改めて検討していきたいと思っております。

委員 空家になる前の所有者に参加していただくと有意義と思います。空家等無料相談会という名称を見直す、副題をつける等を検討してはどうでしょうか。

委員 市内在住ではない方の参加も多いです。相続に関しての相談等、空家になる前の所有者の方も相談会に参加いただいております、とても盛況だった印象がありますが、ここ2年の参加者が減っているのは心配です。他の自治体職員の方へもつくば市の無料相談会の事業を紹介しています。

委員 空家相談会を県内で始めたのはつくば市であり、県職員が視察に来られて、県から各市町村に優良な事業として紹介してきた経緯があります。正直なところ、慣れが出てきている印象はあります。現在は、司法書士会で相談員の派遣についてシステムティックに取り纏めています。慣れを打破するためにも、司法書士会に周知等に取り組むよう相談してみてもどうでしょうか。地域との連携は非常に重要であると思います。説明会の反応はどうでしたか。

事務局 説明会においては、地域の状況を最も早く把握出来る区会から、空家になる可能性のある所有者の方に、空家対策の冊子をお配りいただき、空家になる前に自分の住まいをどうするか検討することについて周知を図るよう依頼しているところです。肌感覚ですが、それについては協力的な印象を受けています。ただ、相続放棄されていたり、状態が悪くなっている空家については、区会でも悩まれている方は多い印象を受けました。強制力を持った対応が出来ないため、個別事案への明確な回答は出来ませんでした。

委員 開催時間はどれくらいでしたか。

事務局 30分程度の説明と30分程度質疑応答の時間を設けています。

委員 今後は他の区会でも開催する予定ですか。

事務局 他の区会でも開催することに加え、地域包括支援課で開催しているセミナー等でも説明会を開催していきたいと考えています。

副会長 無料相談会について、参加者が少ないのは、コロナ禍の後だからということもあると思いますが、周知としては、市報とホームページ以外にはどのように周知しているか再確認させてください。

事務局 区会回覧や固定資産税納税通知に同封する等で周知しています。

副会長 相続人のうち市外・県外の人を知るために、例えば、インターネットで情報検索した際に知るとか、幅広く情報を得られる周知方法を検討していくと良いと思います。年4回開催していることについて、市の空家対策のトップページに年間を通して掲載しておくことで、今回参加出来なくても、次回は参加しようと思えるなどの効果があると思います。

副会長 空家バンク利用登録者のアンケートはどのように使用、掲載する予定ですか。

事務局 アンケートの各項目の集計結果を掲載するとともに、調査票には自由記入欄を設けており、購入希望者がどこに魅力を感じるか等について市ホームページで掲載し空家所有者に自分の物件を買いたい人がいることを認識してもらうことを想定しています。

委員 空家バンクに登録される物件は、民間の市場では扱づらい物件の登録が主になると思います。物件の媒介に入りたいと手を挙げる不動産会社は毎回10社ほどいて、今年は9件の物件登録がありました。そのうち、すでに3件は成約しています。つくば市の不動産市場は悪くないので、所有者が売却希望額を高く設定している等の事情が無ければ概ね売却が成立します。

副会長 バンク自体の制度を知ってもらう施策が必要ではないでしょうか。

事務局 アンケート調査を行うことも不動産会社から市の市場が活況であると伺ったことがきっかけです。市職員の肌感覚としても、バンクに登録されれば、ほぼ売却が成立する印象があることから、そのまま活用しないので置いておくのではなくバンクに登録してはどうかといった周知を進めていきたいと考えています。

委員 管理不全空家への対応に関して、令和5年度の情報提供件数と管理不全件数について、管理不全件数の方が多いのは何故でしょうか。

事務局 件数のカウントの切り替えは4月1日になります。例えば、令和5年3月に情報提供を受け、4月に現場を確認し管理不全であると分かった場合、情報提供件数と管理不全件数が別の年度でカウントされるため、令和5年度はその件数が多かったため、管理不全の件数が多くなっています。

副会長 特定空家について、検討するとありますが、庁内だけで検討するのでしょうか。それとも外部と協力して調査等を行うのでしょうか。民法改正もあって、法律関係等の専門家とも協力の可能性があると思います。

事務局 庁内の関係部署とも協議するとともに、専門的な知識が必要となるため、専門の方に御意見を伺う必要があると考えています。

副会長 法律関係は個別事情などがあるため、机上の検討だけでは見えて来ないところがあります。判例や県から提供される情報等、具体的な事例を確認した方が良いと思います。

委員 情報提供について重複していますか。毎年常連のようなどころもありますか。

事務局 ひとつの空家について違う年度に相談があればそれぞれカウントしています。複数回カウントされている空家はあります。

副会長 今後の空家のデータベースの整備に関しては、物件数の増減が分かるように、その物件についての各年度の相談の経緯が把握出来るよう留意してください。

委員 盗難事件多発チラシの配布に御協力いただきありがとうございます。最近、空家に関する窃盗が発生しています。被害届を受けただけでも昨年だけで40件ありました。その他、ガラスが割られている、室内が荒らされている、パトロールの依頼等、被害届の提出には至らない相談を含めると空家に関する相談は昨年200件程度いただいています。警察としてもパトロールや

現場の鑑識によって犯人を検挙していきたいと思いますが、所有者への注意喚起にも、市と連携して取り組んでいきたいと考えています。

副会長 所有者が遠方に住んでいて、現地の状況が分かっていなかったり、犯罪被害に遭っていることを知らないこともあると思います。

・空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

副会長 令和5年12月13日に施行となった空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について、資料2に基づいて、事務局から説明をお願いします。

事務局 平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、それまで特定空家の措置を中心に規定していましたが、使用目的のない空家は今後もその数が増加することが見込まれており、特定空家になる前の段階からの対策を充実させる必要があるため、空家の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日に施行されました。議題2ではその改正の概要をお伝えします。法律改正後、間もなくまとめた資料ですので、一部誤りがあるかもしれません。参考までとさせていただければと思います。

(1) 空家等活用促進区域 空家等対策計画において、空家等活用促進区域を定めることが出来るようになりました。同区域内においては、指針を定め、建築物の用途や接道規制に関する手続きの合理化を図ることが出来ます。用途地域が指定され、中心市街地や地域再生拠点等となっているにも関わらず、空家の多発が問題となっている地域がありますので、そういった地域では、この区域を定めることで、例えば、住宅や店舗併用住宅しか建たない用途地域内に店舗や事務所、交流拠点等を建てるようにして、まちの賑わいを取りもどすような活用方法が想定されます。なお、中心市街地や地域再生拠点等の対象となる区域は、空家法第7条第3項と空家法施行規則第1条に示されています。(2) 空家等管理活用支援法人 支援法人は公的な位置付けを与えられ、空家対策に取り組む市町村職員の補完的な役割を果たすため、所有者に対して空家の活用に関する相談対応等を行います。支援法人の業務や支援法人になると出来ることについては、資料4に概要が載っています。支援法人の指定については、市が指定する法人に関する一定の基準を要項により定めた上で公募することになります。(3) 管理不全空家に対する措置 今後居住の見込みが無く、放置すれば特定空家になるおそれがある空家を管理不全空家として、指導、勧告の措置をとることが出来るようになることが空家法に謳われました。勧告を受けた管理不全空家の敷地は固定資産税の住宅用地特例が解除されます。国が法律、基本方針、ガイドライン等で示している措置の流れは資料5をご覧ください。上段と下段に分かれています、空

家所有者への働きかけは上段が基本となります。空家の把握は、市内全域の実態調査や、市民からの情報提供、空家所有者からの相談によって把握されます。空家を把握した場合、現地におもむき、外観から空家の状態や立木竹の状態を確認します。国のガイドラインでは現地において着目する点を別紙1～4に参考としてまとめています。この空家とその敷地内の状況に加えて、周辺への悪影響の可能性を確認します。例えば、樹木が伸びた場合、その先に通行人がいるか、隣家の建物があつて破損させるおそれがないか、危険等の切迫性はどうか等を確認します。また、所有者への聞き取りを行い、対応出来ない正当な理由があるか等を把握します。これらの状況を総合的に検討し、今後居住の見込みが無く特定空家になる予兆があるものについては措置が必要と判断し、特定空家になるおそれがないものや周辺に建物や通行人等が無いものは措置不要と判断します。措置が必要と判断した空家については、管理不全空家として、その所有者の自発的な状態の改善を促すため、空家の管理指針に即して、助言・指導を行います。下段については、十分な猶予期間を与えて複数回指導したにも関わらず、必要な措置を講じない場合に勧告をすることについての内容です。勧告をした場合、その空家は今後居住の見込みが無いものと判断され、固定資産税の住宅用地特例を受けていた場合、その特例から除外されます。勧告自体は行政指導であり、不利益処分ではありませんが、勧告に伴い税額が1/6から6/6に上がる等、所有者の税負担が大きくなることから、勧告に至るまでには、制度の十分な周知を図る必要があることや、同じような状態の空家があるとして、片方が勧告されていて、片方が勧告されていない不平等が起きないように配慮が必要となることに加え、勧告の対象は“空家等の所有者等”であり、私が最初にお伝えしたとおり、空家とそれに附属する建物、工作物、その敷地のすべての所有者とその管理者であり、相続登記が成されていない場合、少なくとも法定相続の権利がある者については調査をする必要があるため、相続に関する専門的な知識や膨大な労力と時間が必要になると思われます。なお、勧告した事実は、住宅政策課から税務部局に情報共有が成され、賦課期日である1月1日時点での勧告の有無に基づき、住宅用地の特例が解除されるかが決まります。

(4) 所有者把握の円滑化 これまで、空家の所有者の情報を把握する場合、登記簿、住民票、戸籍、固定資産課税台帳の情報を照会していましたが、今後は、電力会社、ガス会社、郵便事業を行う者等に対して、空家の所有者の把握に関して必要な情報を、請求できるようになりました。所有者探索の流れは資料8のとおりです。

(5) 特定空家の状態の把握 特定空家の勧告等の措置を講ずる上で、意向を把握するために、所有者に対して報告徴収出来るようになりました。報告の内容は、例えば、建物を修繕・解体するまでの工程や、その費用の見積書の提出です。

(6) 緊急代執行制度 台風により特定空家

が倒壊しそうであるなど、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要がある場合、命令等の不利益処分を経ずに代執行できるようになりました。なお、緊急代執行制度の利用にあたっては、助言・指導・勧告の措置は必要になります。この制度は、所有者の同意を得ずに行い、後から、代執行に係る費用を所有者に請求するものですが、所有者の同意を得て行う緊急安全措置は市条例で規定されています。(7) 略式、緊急代執行の費用徴収 略式、緊急代執行は空家法において費用徴収に関する定めがありませんでしたが、国税滞納処分の例により代執行費用を徴収できることが空家法に謳われました。(8) 財産管理制度 民法に定めがあり、所有者が戻ってこない場合、相続人がいない場合、名前や居所が分からない所有者がいる場合、所有者が適切に管理しない場合に活用されるものですが、利害関係人が裁判所に申立てをして、その財産を管理する者を選任してもらう制度です。これまで、利害関係人しか利用できなかった制度ですが、空家であれば、市が財産管理人選任の申立てが出来るようになりました。制度概要は資料9にまとめています。なお、本来、利害関係人が利用できる制度であるため、はじめに市が行うことは、利害関係人に制度の利用を勧めることです。この制度を市が利用する場合、必要性及び合理性があるかどうか判断する必要があります。

副会長 市ではこの法改正を踏まえて新たに施策を計画に位置付ける等の考えはありますか。

事務局 法改正に伴う全ての対応を行うための市の体制が現状整っていないため、対応出来る体制を整えることから始めたいと考えています。また、施策を計画に盛り込むことは必要と考えています。第2期の計画期間内で体制を整え、第3期計画に盛り込みたいと考えています。

副会長 計画改定前に本協議会に意見を聴く等の手続きもあります。体制づくりだけでなく、こういった施策が必要になるか等、検討を進めてください。

委員 権利関係も係ると思うので、早めの対応を検討した方がよいと思います。計画への施策位置付けだけでなく、条例や要綱に明記が必要になると考えますが、どのように考えていますか。

事務局 条例、要綱の改正、管理不全な空家として措置を講じる基準を定める必要があると考えています。第3期計画策定を待たず、始められるものから始めていきたい。

委員 基準等に関して本協議会で意見を聞くことも出来ると思いますので、本協議会との事前の情報共有を図っていただきたい。

副会長 計画策定までは時間を要します。計画にどのような施策を盛り込むかということもありますが、基準等を整理し計画に位置付け、施策に結び付けていくことが大事になります。その際は、本協議会を開催するか、メール等

で報告又は意見照会する等、本協議会の委員が事前に事務局の動きが把握出来るよう配慮をお願いします。管理不全空家については、空家対策事業の勧告で税の特例が外れますが、ガイドラインも曖昧であるため、各自治体による検討が必要と思われます。他自治体の情報を収集しながら、基準そして運用の内容を検討して進めてほしいと思います。空家等管理活用支援法人の指定の基準を定める必要がありますが、適宜本協議会への情報共有又は意見聴取をお願いします。

委員 固定資産税納税通知へのチラシ同封により、勧告を受けると税の特例から除外されることを周知することで、相続するか、放棄するか、処分するか等、具体的な行動に移す所有者は増えると思います。また、空家活用補助金の居住期間が3年に短縮され、当座の住まいとして利用する方の補助金活用が想定され、私の事務所にも実際に補助金が活用出来ないか相談が来ているため、補助金を使って改修する方は増えると思います。家財処分に関しても、ありがたいと思う方は多いです。無料相談会は、これまで空家の処分に関する相談が多かったですが、税の特例や補助金の活用等についての相談者が増えるのではないかと考えています。そのほか、市街化調整区域内で空家を活用して、例えばシェアハウスにする場合、用途は共同住宅になるのか等、相談の幅も広がるのではないのでしょうか。

副会長 パンフレットやチラシに改正法の内容を踏まえることが必要と考えます。相続人にも制度の周知が図られるよう検討してください。

委員 令和6年4月から開始される相続登記義務化に関して、市民が一目見て認識できるA4のチラシ等がありますか。

事務局 住宅政策課として特化したものではありません。空家所有者に配布している冊子等には制度概要が記載されています。また、住宅政策課の所管する事業ではないため、他部署との調整も必要になります。

委員 資産税課等の窓口で市民に相続登記義務化に関して説明する機会があると思いますが、そういったものが一枚あるといいと思います。国、県、市が啓発や助言・指導を行っても空家問題の解決が進まないのは、空家問題の主体が所有者・関係者であることによります。所有者が動くにはどういった情報を周知することが効果的か考えると、固定資産税額の優遇が無くなる、相続登記をしないと罰金がかかるといった情報は、当事者に非常に響く内容であるため、そういう部分を市としてうまく使用して、誘導する必要があるのではないのでしょうか。所感として、相続財産清算制度をつくば市は積極的に使うイメージはありませんが、当然、市がこの制度を利用するにあたっては市税を充てることになるため、市の考えによって利用するしないは異なるものと認識しています。今後は、所有者にいかに動いてもらうか、促すための一手が必要だと思います。

事務局 今後窓口で配布する相続ガイドブックには、相続登記義務化の制度内容が記載されており、こういった冊子を活用しながら周知に努めていきたいと思いを思います。

副会長 一連の改正は相続登記の義務化だけではないが、分かりやすく変わったもの、所有者に直接的に係る内容を周知することで、それに関連して変わったものについて所有者が情報収集を始めるきっかけになると思いを思います。それをきっかけに無料相談会に参加していただくと良いですね。

委員 空家活用支援法人について、早い市では指定する法人に係る要綱が出ているところもありますが、つくば市としては、いつ頃要綱を定める予定ですか。県の居住支援法人については、随時、指定の申し込みを受け付けていますが、募集の仕方はどのように考えていますか。

事務局 具体的なスケジュールを今お伝えすることは出来ません。要綱策定にあたっては、計画で掲げている市の施策の中で不足している部分を再度検討し、その中でマンパワーが足りていないところについて、支援法人に御協力いただくかたちになります。他市町村の事例も参考としながら、市の空家対策に活用出来るものを検討していきたいと思いを思います。

副会長 幅広く募集した方がいいので、随時受付が良いとは思いを思います。

事務局 補足ですが、指定の期間も定めることが出来るため、例えば、支援法人の助けが必要な特定の地域において、2年間などの期間に限り支援法人としてそこに拠点を置いてもらい、地域の住民からの相談を受けるかたちもとれると思いを思います。随時募集とするかは今後検討します。

委員 相続を放棄した場合にその物件はどうなるか伺いたい。国に帰ると認識しているがどうでしょうか。

事務局 制度としてはふたつあります。ひとつは国庫帰属制度です。所有者が利用できる制度で、当面の維持管理費用を国に納め、建物があれば建物は解体し、きれいな状態にして国に返すものです。もうひとつは相続財産清算制度です。相続放棄されて相続する者がだれもない場合に、利害関係人が利用できる制度で、例えば、その被相続人に債権者がいる場合、債権者が利害関係人として申し立て、裁判所に財産清算人を選任してもらい、清算人が物件を売却等することにより債権を回収することが想定されます。そういった制度を利用して、再び市場に流通させることになると考えられます。

委員 財産管理人制度の活用で一番の問題は予納金がかかることであり、だれが申し立てるかです。予納金の相場は一般的に50万～100万円と言われており、相続放棄した方が予納金を納めることは考えづらい。市がこの制度を活用することも、予納金の問題があるため、難しいと考えられます。所有者不明土地建物管理制度については、予納金を抑えられる利点があるため、活用の可能性があると考えています。相続放棄の案件について、膨大な事務手続

きを考えると、対応が後回しにならざるを得ないと思います。今年の3月に本籍地でなくても戸籍が取得できるようになる法改正があったと思いますが、相続人調査の一助になれば良いですね。

委員 出前講座については年度内に全地区で開催してはどうでしょうか。開催に市職員の負担は大きいのでしょうか。

事務局 計画においては、空家対策を知ってもらうための講座資料を作成し、区長、老人会の皆様、民生委員に説明をして周知を図ることを掲げています。今年度については、開催の場所、日程を計画しておらず、講座の内容を作成することから始めたため、全ての地区で説明を行う計画はありませんでした。今年度の二地区については、区長会からお声掛けいただいた経緯があります。今年度の説明会で手ごたえがあったことから、来年度は別の地区に広げて行きたいと考えています。説明会には市職員2名程度で伺っており、開催する場所に合わせて資料の内容を修正する必要がありますが、そこまで市職員の負担は大きくないものと考えています。

副会長 第2期計画に基づき、施策の進捗等について事務局からご説明いただきました。施策自体は計画期間の5年間の中で進めていただくことになるが、本協議会は年1回開催し、事務局から報告をいただき委員の皆様と今回のようなかたちで意見交換ができればと思います。それでは、進行を事務局にお返ししたいと思います。

事務局 ありがとうございました。次第のその他としまして、次回の空家等対策協議会の開催につきまして、お知らせします。協議会の開催は年1回程度の開催とし、来年1月頃の開催を予定しています。今回と同様に空家等対策の状況や第2期空家等対策計画の各施策の進捗状況などを報告することを考えています。それ以前に、委員の皆様にご報告や御協議頂きたい内容があれば、別にお知らせをしたいと考えております。開催日時が決まりましたら、開催通知の送付に先立ち電話等でご連絡させていただきます。よろしくお願いいたします。以上をもちまして、令和5年度第1回つくば市空家等対策協議会を終了いたします。ありがとうございました。

以上

第1回つくば市空家等対策協議会座席表

日時: 令和6年1月23日(火) 午前10時

会場: つくば市役所コミュニティ棟3階 会議室A・B

国土技術政策総合研究所

副会長 藤本 秀一

敬称略



茨城司法書士会

須藤 孝



つくば市議会議員

皆川 幸枝



茨城県宅地建物取引業協会

香取 隆之



筑波大学

佐野 幸恵



茨城県建築士会

潮田 充



市民委員

山崎 孝子



つくば市社会福祉協議会

稲葉 光正



市民委員

村上 義孝



茨城県警察つくば警察署

井坂 喜一



市民委員

小林 富雄



傍聴席

傍聴席

傍聴席

傍聴席

傍聴席

事務局

入口ドア

令和5年度第1回つくば市空家等対策協議会

日時 令和6年(2024年)1月23日(火) 午前10時
場所 つくば市役所コミュニティ棟3階 会議室A及びB

次 第

- 1 開会
- 2 議題
 - (1) 空家等対策の取り組み状況と実績について
 - (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
- 3 その他
- 4 閉会

議題 1

空家等対策の取り組み状況と実績について

基本方針に基づく施策・事業を以下のとおり実施しています。

基本方針Ⅰ 空家等の所有者等による適切な管理の促進

1 適切な管理に向けた空家等の所有者等の意識の涵養・理解の増進

- ・空家等の所有者等の責任を明確にするとともに、適切な管理に向けた啓発等に努めます。

(1) 空家等の適切な管理に向けた啓発の実施

① 放置された空家等から生じる問題や所有者等の管理責任、樹木や雑草等の定期的な剪定・伐採・除草等の実施についての啓発

- ・放置された空家等が周辺に及ぼす悪影響、空家等を適切に管理する所有者等の責任、定期的な確認と剪定・伐採・除草等の実施の必要性及び空家等が原因となる損害に対する賠償等について、空家適正管理啓発冊子を作成し、周知を図り、所有者等の適切な管理を促しています。

<今年度実績>

空家適正管理啓発冊子を刷新し、より充実したものとした。

8月 空家所有者等へ送付 約900部

② 高齢者への意識啓発

- ・自己の財産の相続が円滑に進むよう、相続に関するガイドブックを配布する体制づくりを進めています。

<今年度実績>

ガイドブック作成を事業者に依頼しており、年度内納品予定

住宅政策課及びおくやみ窓口等で配布

- ・市の福祉部局が地域包括支援センターで希望者に配布しているエンディングノートに、所有する住宅の相続や管理についての内容を加え、今後の人生計画や親族との話し合いの機会づくりを促す体制づくりを進めています。

<今年度実績>

地域包括支援課と協議中

- ・今後、空家等の所有者等に加え、空家等の発生防止策として将来空家等になる可能性が高い空家等予備軍の建物所有者等に向けた空家等対策に関する説明会（出前講座）を各地区で開催するにあたり、説明用の資料を作成しています。

③ 相続土地・家屋の譲渡所得に係る課税特例の周知

- ・ 相続する前、被相続人(亡くなった人)が1人で住んでいた居住用家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性がない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除されることなどを市ホームページで周知しています。

※制度概要は資料3のとおり

<今年度実績>

期間延長等の制度改正について市ホームページ更新

■つくば市への「被相続人居住用家屋等確認書」の交付件数

(単位：件)

	2017 (H29)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	合計
交付件数	1	1	5	1	1	9

資料：市住宅政策課（令和5年（2023年）12月末現在）

2 空家等の管理不全化の防止

- ・ 所有者等不明の空家等の発生防止のため、生前贈与の手続や相続登記の申請義務化、相続人による空家等の活用メリット等を啓発するなど、管理意識の醸成を推進します。

(1) 樹木や雑草等の適正管理の推進

- ・ 空家等の所有者等が、樹木や植栽等の定期的な維持管理を行えるよう、シルバー人材センターを紹介するとともに、年数回の定期的な実施の重要性について周知を図っています。

(2) 空家等のデータベースの整備及び更新

- ・ 管理不全な空家等の解消に向け、迅速かつ柔軟な対応を行えるよう、空家等実態調査により把握した空家等及び市民等から相談・情報提供のあった空家等について、情報を整理し、適宜更新を行っています。
- ・ 空家等のデータベースは、適正管理指導の経緯や改善結果等を含め、より使いやすくなるように改善し、適正管理業務の効率化を図るため、空家等の情報(位置、所有者、写真、指導経過等)を一元に管理することのできる空家管理システムの導入を進めています。

<今年度実績>

11月 契約手続き済 年度内中に業務完了予定

3 管理不全な空家等への対応

- 適切な管理がなされず、放置された空家等の地域への悪影響を防ぐため、空家等の所有者等に対して適切な管理の実施に向けた対応を図ります。

(1) 「空家等の適正管理に関する依頼文書」の発送

- 市民等からの相談を受け、現地調査を実施した結果、近隣等に影響ありと認められた場合は、建物の所有者等に対して影響の内容を明記した「空家等の適正管理に関する依頼文書」を発送し、必要に応じて所有者を直接訪問する等、建物の所有者等の自主的な改善を促しています。
- 空家等所有者等への依頼文書に、空家等を狙った盗難被害について注意喚起する警察からの啓発チラシを同封しています。

■年度別情報提供件数

(単位：件)

区分	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計
情報提供件数	97	66	54	72	71	70	86	102	135	122	126	1001
管理不全件数	83	53	43	66	50	63	76	99	129	115	130	907
対応完了件数	61	46	30	37	31	31	34	51	44	40	36	441
うち家屋解体	18	7	5	2	6	5	2	13	4	2	4	68

資料：市住宅政策課（令和 5 年（2023 年）12 月末現在）

(2) 地域との連携

- 地域全体で空家等の情報を把握し、管理不全となる前に市と情報共有できるよう、各地区の区会連合会において、高齢者世帯へのパンフレットの配布等による意識啓発の協力を依頼しています。

＜今年度実績＞

空家等対策説明会

筑波地区区会連合会 8/3開催 参加者38名

谷田部地区区会連合会 12/9開催 参加者20名

(3) 特定空家等の状態解消

- 特定空家等と認定された物件については、所有者等に対する行政指導（助言・指導）を行っています。
- 相続放棄に伴う所有者不在の空家等の管理について、民法改正（相続放棄した場合の相続財産の管理義務の範囲の明確化）を踏まえ、関連制度の研究等、相続放棄対策を検討していきます。

基本方針Ⅱ 空家等や除却跡地の利活用の促進

1 空家等の活用促進に向けた取組の推進

- 空家等を未利用の地域資源として捉え、地域の活性化に向けて利活用可能な空家等の市場流通や利活用を促進します。
- つくば市空家バンク制度の啓発・活用促進をはじめ、売却や賃貸など空家等及び除却跡地の活用手法の啓発に努めます。

(1) 「つくば市空家バンク」の活用

- 空家バンクの利用促進を図るため、宅地建物取引業協会等の団体や区会に空家バンク活用について案内協力を依頼しています。
- 市ホームページや広報つくば等に空家バンク関連記事を掲載するとともに、固定資産税の納税通知書へチラシを同封、全国版空家バンク（ライフ、アットホーム）への掲載を実施しています。

<今年度実績>

4月 市ホームページ更新、地区回覧

空家バンク募集チラシを固定資産税納税通知へ同封発送 約9万通

5月 市報掲載

- 利用希望者側の希望を詳細に確認して所有者等側に情報提供するため、利用登録時にアンケート調査を実施しています。

<今年度実績>

アンケート調査票を作成し、10月より新規利用登録者にアンケート回答を依頼

■つくば市空家バンク登録件数と利用登録者数

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
登録物件数（件）	1	3	10	2	11	8	7	3	11	56
利用登録者数（人）	6	13	31	37	31	35	50	27	32	262

資料：市住宅政策課（令和5年（2023年）12月末現在）

■つくば市空家バンク成約件数

（単位：件）

年度		H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
売買	利用登録者	0	0	1	1	3	1	3	0	2	11
	利用登録者以外	0	1	3	0	3	6	3	3	3	22
賃貸借	利用登録者	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	利用登録者以外	0	0	0	0	1	2	1	1	0	5

資料：市住宅政策課（令和5年（2023年）12月末現在）

(2) 空家等の利活用への支援

① 空家活用補助金（改修工事費補助金・家財処分費補助金）

- 空家等の有効活用を促進し、移住・定住の促進及び地域経済の活性化を図るため、つくば市空家バンクの登録物件を対象に、空家バンク登録後に家財処分を行う方及び購入後に改修を行う方に対し、補助金を交付しています。制度を緩和し、令和5年度より新制度の申請を受け付けています。

制度緩和の内容は以下のとおりです。

<改修工事補助金>

- 補助対象者を市外からの移住者に限定していましたが、市内在住者にも拡大しました。
- 耐震性が確保されているものを対象としていましたが、耐震性が確保されていないものも対象としました。
- 改修後10年以上居住することを要件としていましたが、3年以上居住することに緩和しました。

<家財処分費補助金>

- 補助対象要件を、物件の買主が改修工事費補助金を申請する場合に、売主は家財処分費補助金を申請できるとしていましたが、これを空家バンクへ物件を登録すれば申請できるように改正しました。

■交付件数

(単位：件)

年度	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
改修工事	0	0	1	1※
家財処分	0	0	0	1※

資料：市住宅政策課（令和5年（2023年）12月末現在）

※令和5年は申請実績

② 空家活用・地域交流拠点づくり支援補助金

- 空家等を改修して地域交流拠点（高齢者憩いの広場、みんなの食堂等）として活用する地域団体に対し、令和3年度（2021年度）より改修補助金を交付しています。

■交付件数

(単位：件)

年度	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)
改修工事	1	0	0

資料：市住宅政策課（令和5年（2023年）12月末現在）

(3) 空家等の利活用の促進

① 市街化調整区域における開発行為許可基準緩和の周知

令和元年（2019年）に施行された開発行為の許可基準により、昭和48年（1973年）12月28日以前から宅地として利用されていた敷地について、建築物の解体後も自己用住宅の建築が可能となっていることについて、空家等の所有者等へ窓口において周知し、空家等利活用の促進を図っています。

2 地域、事業者、行政の連携による相談体制の整備

- ・事業者や行政、地域の連携により、効果的な助言・相談体制を構築するとともに、所有者等、地域（市民）、事業者が実施する取組を支援します。

（1）利活用に関する相談体制の充実

① 空家等活用に関する相談会の実施

- ・法律、不動産、建築など専門的な知識を有する茨城司法書士会や茨城県宅地建物取引業協会、茨城県建築士会等と連携しながら、空家等の相談会を開催しています。
- ・空家等の所有者等に加え、空家等の発生防止策として将来空家等になる可能性が高い空家等予備群の建物の所有者等に対しても相談会の実施について、市ホームページ、区会回覧等により周知を図っています。

■空家等無料相談会開催実績

（単位：件）

開催年度	開催日	参加数	開催日	参加数	開催日	参加数	開催日	参加数
平成 28 年度	4/23	12 組	9/17	12 組	1/28	11 組	－	－
平成 29 年度	4/22	12 組	9/30	12 組	1/27	12 組	－	－
平成 30 年度	5/19	11 組	8/11	10 組	11/10	12 組	2/16	6 組
令和元年度	5/25	10 組	8/31	11 組	11/10	10 組	2/15	12 組
令和 2 年度	6/6	中止	8/29	11 組	11/14	12 組	2/20	中止
令和 3 年度	6/5	11 組	8/21	中止	11/27	12 組	2/19	中止
令和 4 年度	6/4	12 組	9/10	中止	11/26	7 組	1/28	2 組
令和 5 年度	6/3	4 組	10/7	8 組	12/23	2 組	2/17	

資料：市住宅政策課（令和 5 年（2023 年）12 月末現在）

② 空家等対策に取り組む市職員の知識習得

- 空家等対策に関する法律改正の最新の動向を把握し、先進的な空家等対策に取り組む市町村や事業者の施策の状況を把握するため、積極的に研修会等に参加しています。

■茨城県政策企画部計画推進課主催

名称	開催日	概要
空き家バンク市町村担当者研修会	7/24	テーマ「空き家バンク初級セミナー ～運営に必要な基礎知識～」 空き家に関する法律や、空き家バンク運営事務に必要な知識の解説等
	8/2	テーマ「空き家バンクケーススタディ ～他県事例から学ぶ空き家の活用～」 他県の空き家活用事例、空き家バンク運営上の課題解決方法等の紹介
	9/14	テーマ「空き家の掘り起こしセミナー～会津美里町の事例から～」 空き家の掘り起こしに関し、実際の活動内容やポイント等について紹介
	9/26	テーマ「官民連携による空き家利活用」 官民連携による空き家問題解決及び他自治体の連携事例について紹介

■関東地区土地政策推進連携協議会事務局主催

名称	開催日	概要
所有者不明土地法等に関する連続実務セミナー	7/28	相続土地国庫帰属法及び相続登記促進のための諸制度についての解説等
	9/25	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律及び空き家対策の事例についての解説
所有者不明土地関連令和5年度講習会	10/25	土地所有者等の探索方法及び所有者探索事例についての解説等

■その他主催

名称	開催日	概要
空き家無料 WEB セミナー	5/9	所有者・自治体・地元不動産会社の三方よしの空き家バンク運営について紹介
第1回空き家バンクに関するオンライン勉強会	12/20	空き家バンクの登録促進や効果的な運営体制の検討の一助として、特徴的な取組を実施する自治体の取組内容について紹介
地域の活力を高める「空き家対策」公民連携の取組	12/25	空き家対策や、移住・関係人口創出の取り組み及び空き家の将来について早期検討を促す公民連携の取組について紹介

■令和6年度参加予定の研修

名称	概要
滞納整理実務入門	・徴収事務の基本的事項 ・滞納整理の基本 等
滞納整理実務（中級）講座	・財産の調査 ・差押手続及び効力 等
行政代執行の法律実務と対応策	・代執行の要件 ・代執行の手続き 等
不動産取引と登記をめぐる法律実務	・不動産取引の法律知識 ・不動産登記性の概要 ・申請実務のポイント 等
所有者不明土地と困難な登記手続きをめぐる法律実務	・相続登記 ・不随的登記手続 等

平成 26 年に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布されてから今日まで、全国における空家等対策は着実に進展してきましたが、一方で、人口減少が進む中、使用目的のない空き家は今後もその数が増加することが見込まれています。同法は、これまで特定空家等の措置を中心に規定していましたが、こうした状況下において、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があるため、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布され、同年12月13日施行となりました。

1 改正の主な内容

空家等の活用施策、空家等の適正管理に関しての制度拡充の主な内容は以下のとおりです。

(1) 空家等活用促進区域（法第7条、第16条～第20条）

同区域内において、空家等活用促進指針を定め、建築物の用途や接道規制に関する手続きの合理化を図ることが出来る。

※用途や接道の許可は、建築基準法において手続きがあるため、区域の設定等には担当部局との協議が必要となり、区域を設定する合理的な理由が必要となる。

(2) 空家等管理活用支援法人（法第23条～第28条）

支援法人は公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市町村職員の補完的な役割を果たすため、所有者等に対して空家等の活用に関する相談対応等を行う。

※制度概要は資料4のとおり

市は要項により一定の基準を定め指定業者を公募する。

(3) 管理不全空家等に対する措置（法第13条）

放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告の措置が法に明文化された。

※管理不全空家等についての措置の流れは資料5のとおり

勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例が解除される。

(4) 所有者把握の円滑化（法第10条第3項）

電力会社、ガス会社、郵便事業を行う者等に対して、空家等の所有者の把握に関して必要な情報を、請求できるようになった。※所有者探索の流れは資料8のとおり

(5) 特定空家等の状態の把握等（法第9条第2項）

特定空家等の勧告等の措置を講ずる上で、意向を把握するために、所有者等に対して報告徴収出来るようになった。

(6) 緊急代執行制度（法第22条第11項）

台風により特定空家等が倒壊しそうであるなど、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要がある場合、命令等の不利益処分を経ずに代執行できるようになった。（代執行に係る費用は所有者等に請求する。）

※所有者等の同意を得て行う緊急安全措置は市条例で規定されている。

(7) 略式代執行、緊急代執行の費用徴収（法第22条第12項）

略式、緊急代執行は費用徴収に関する定めがなかったが、国税滞納処分の例により代執行費用を徴収できるようになった。

(8) 財産管理制度（法第14条）

市町村の財産管理人の選任請求権が法に明文化された。

※制度概要は資料9のとおり

※利害関係人でない市が制度を利用することについて、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうか判断する。

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

令和5年度
税制改正事項

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※1)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却又は耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

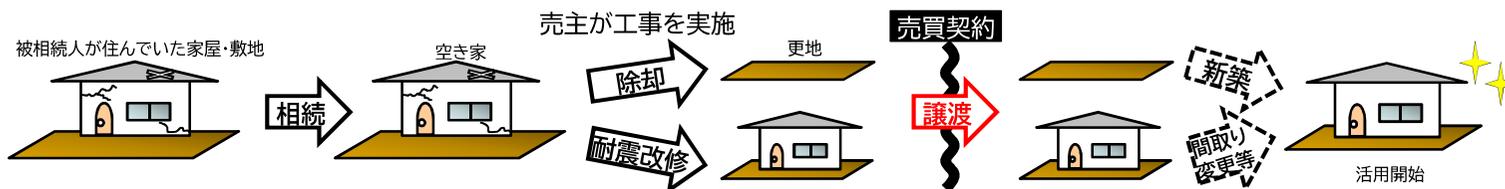
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

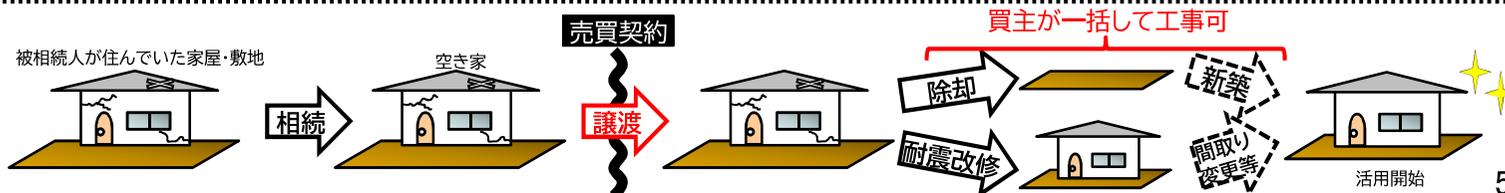
- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

<制度イメージ>

現行制度



拡充内容



2-2. 改正法の解説～活用拡大②～ 空家等管理活用支援法人

背景・必要性

- **所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。**
- **多くの市区町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。**
- ➔ **空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要。**

改正概要（空家等管理活用支援法人の指定）

【改正法第23条～第28条】

- **市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。**

市区町村長

指定・監督

空家所有者に関する情報の提供
※所有者の同意が必要

空家の財産管理人の選任請求や、空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務(例)＞

- ・所有者・活用希望者への情報の提供や相談
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発等

空家の所有者・活用希望者

指定対象となり得る法人の取組例

●事例1：所有者の相談に応じ、空家の活用を行っている例

- ・空家の所有者と活用希望者をマッチングして、空家活用を推進。
- ・多様な分野の行政・民間主体と連携して、空家活用を含むまちづくりの協議会を開催。



築50年以上の空家をシェアハウスにした例

●事例2：所有者の相談に応じ、空家の管理等を行っている例

- ・自治体と協定を締結し、空家所有者・活用希望者の相談窓口を設置。
- ・所有者から委託を受けて空家の定期的な見回り等を実施。
- ・司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携して所有者の相談に対応し、必要に応じて、不動産事業者等を紹介。



見回り時の目視点検の様子

空家等を把握する

- ①市内全域の実態調査
H28,R4実施
- ②市民からの情報提供
- ③空家所有者等からの相談

措置を講ずるか検討する

空家等の物的状態、立木竹の状態
※資料6 ガイドライン別紙1～4

周辺の状況による悪影響の程度
空家等の状況による悪影響の程度
危険等の切迫性

所有者等への聞き取り

措置が必要と判断する

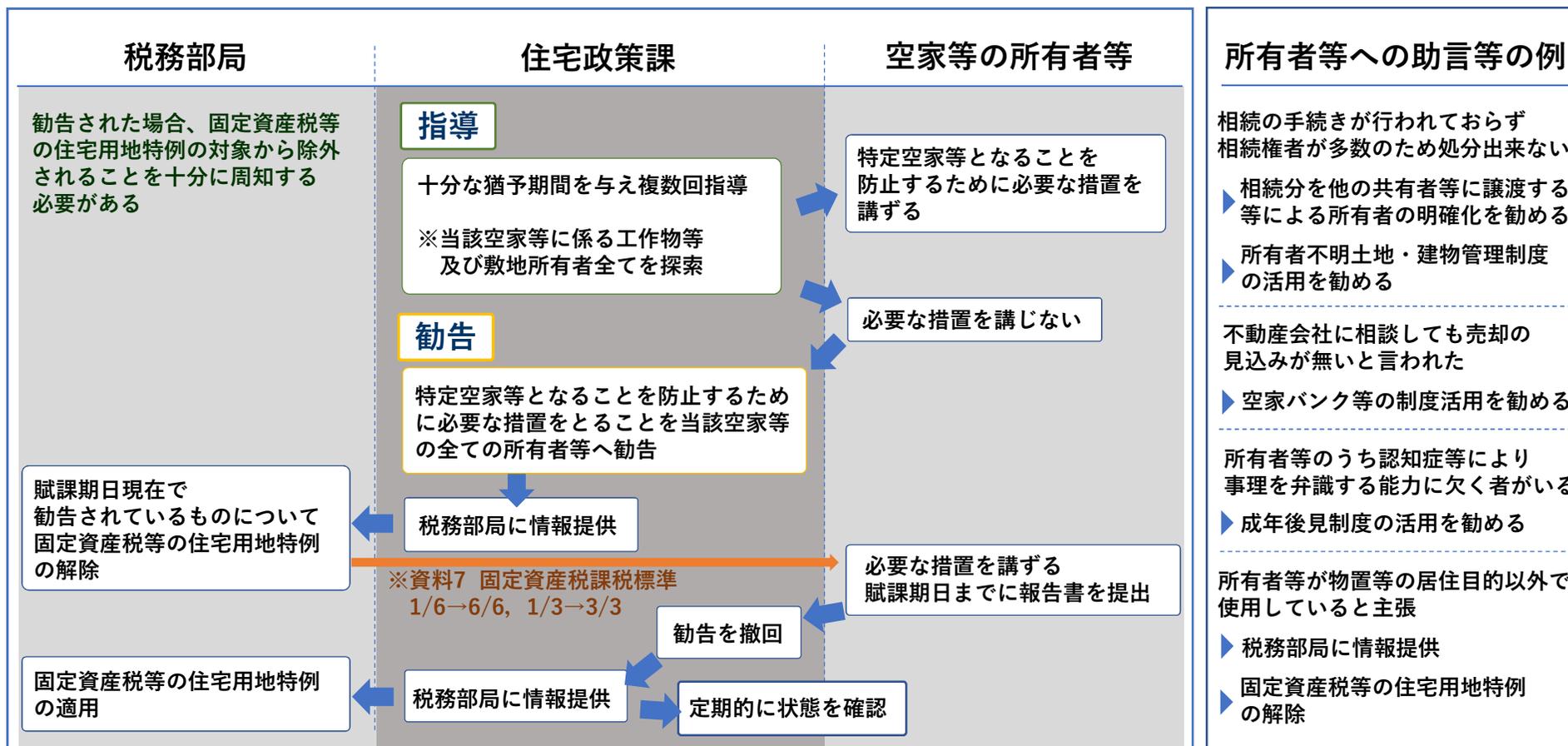
今後居住の用に供される見込みが無く
特定空家等になる恐れがあるもの

措置が不要と判断する

特定空家等になる恐れが無い
周辺に建物や通行人等が無いもの

自発的な状態の改善を促す

- 管理指針に即して助言・指導
- ①保安上危険の防止のための管理
 - ②衛生上有害の防止のための管理
 - ③景観悪化の防止のための管理
 - ④周辺の生活環境の保全の悪影響の防止のための管理



〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

- | | |
|-----------|---|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| (管理不全空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 |
| (備考) | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

(2) 門、塀、屋外階段等

- | | |
|---------|--|
| (特定空家等) | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
|---------|--|

(管理不全空家等) ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

(特 定 空 家 等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等) ・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

(備 考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特 定 空 家 等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

(管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備 考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月 国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特 定 空 家 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

- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、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
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・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
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看

(管理不全空家等) 板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
・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

(備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

(特定空家等) ・立木の大枝の飛散
・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等) ・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

(備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・ 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
- （管理不全空家等） ・ 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

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）汚水等

- （特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- （管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

（2）害虫等

- （特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・ 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

- （特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等へ

- の動物の棲みつき
- (管理不全空家等) ・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

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| （管理不全空家等） | ・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
・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| （備 考） | ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙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

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等）
- ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・不法侵入の形跡
 - ・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
- （管理不全空家等）
- ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 頻繁な落雪の形跡
- ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 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
- (管理不全空家等) ・ 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

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 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
- (管理不全空家等) ・ 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

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 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
- (管理不全空家等) ・ 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

固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

＜特定空家等(※1)に対する措置＞

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



特定空家等に対する措置実績

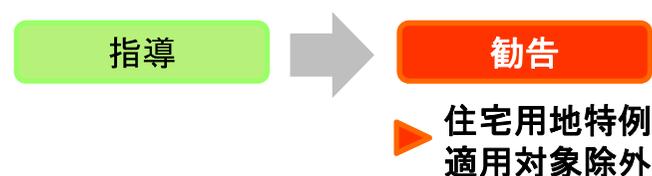
特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

〔(※1)特定空家等〕…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

＜管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)＞

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**

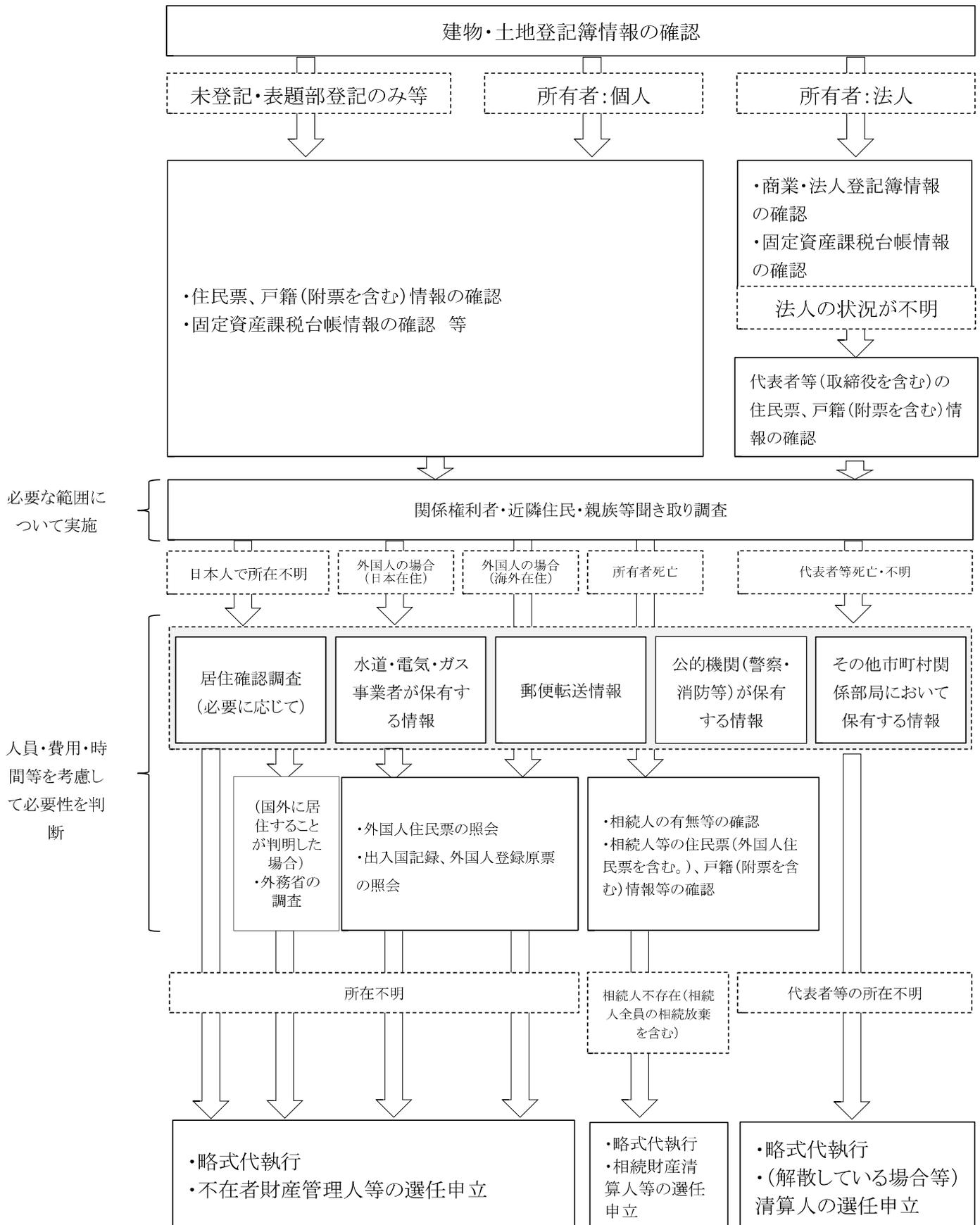


〔(※2)管理不全空家等〕…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 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おそれのある状態**

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば**特定空家等に該当するおそれが大きい**

〔別紙 5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



4-3. 改正法の解説～特定空家の除却等～ 財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】 【改正法第14条】

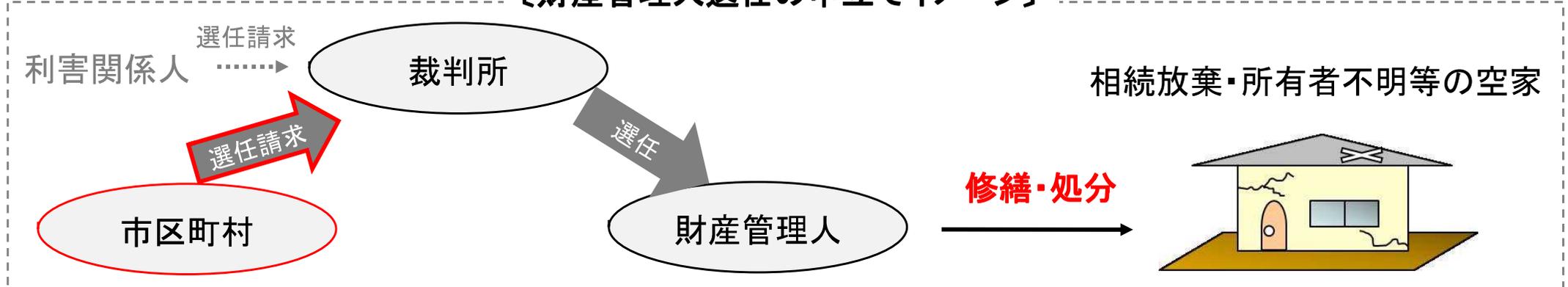
<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- | | | |
|--|---|---|
| ●所有者が従来 ^の 住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 | ➔ | 不在者財産管理制度（民法第25条）
<small>【改正法第14条第1項】</small> |
| ●相続人のあることが明らかでない場合 | ➔ | 相続財産清算制度（民法第952条）
<small>【改正法第14条第1項】</small> |
| ●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場合 | ➔ | 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
<small>【改正法第14条第2項】</small> |
| ●所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 | ➔ | 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
<small>【改正法第14条第3項】</small> |

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

管理されず放置された空家等を管理する若しくは処分するために利用する制度であり、対応できる者がいない空家等を再び市場に流通させるための制度としての利用が想定されます。

(1) 不在者財産管理制度（民法第25条第1項）

<制度利用の想定>

- ・不在者の失踪宣告等により不在者が現れない見込みの場合に利用する。
- ・不在者の配偶者、相続人にあたる者は自分が当該財産を相続するため、債権者は債権を回収するために申し立てる。

<予納金について>

- ・不在者財産管理人の報酬は、不在者財産から支払われる（不動産、株等の売却による換価）
- ・不在者財産が少なく、報酬を賄えない場合は予納金が発生する。

(2) 相続財産清算制度（民法第952条第1項）

<制度利用の想定>

- ・相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいない場合に利用する。
- ・債権者は債権を回収するため、特定遺贈を受けた者や特別縁故者は自分が当該財産を相続するために申し立てる。

<予納金について>

- ・相続財産清算人の報酬は、相続財産から支払われる（不動産、株等の売却による換価）
- ・相続財産が少なく、報酬を賄えない場合は予納金が発生する。

(3) 所有者不明土地・建物管理制度（民法第264条の2第1項、第264条の8第1項）

<制度利用の想定>

- ・土地・建物の所有者等が多数の共有者であり、氏名や所在が分からない共有者がいる場合に利用する。
- ・その他の共有者が土地・建物の売却を検討しており、公告の上、不明の共有者が現れない場合に、所有者不明の持分について、所有者不明土地・建物管理人がその売却等の処分手続きをするために申し立てる。

<予納金について>

- ・管理費用や管理人報酬のための費用として予納金が発生する。
- ・所有者不明土地・建物管理人の報酬は、当該土地・建物から支払われる（土地・建物の売却による換価）
- ・売却額が少なく、報酬を賄えない場合は予納金を充てる。
→残余の予納金は返還される。

(4) 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9第1項、第264条の14第1項）

＜制度利用の想定＞

- ・土地・建物の処分に所有者の同意が必要であるため、処分を前提としづらい。
- ・所有者等が適正に管理しないことで、権利・法的利益が侵害され又はおそれがある場合、利害関係人が、その敷地を適正管理する管理人を選任するために申し立てる。

＜予納金について＞

- ・管理費用や管理人報酬のための費用として予納金が発生する。
→申立人は土地・建物の所有者に償還請求する。