

【資料 2 - 4】所有者不明の特定空家等への対応について

〔特定空家等の現状〕

- 令和 4 年 9 月末時点の未是正の特定空家等の累積件数は 839 件存在し、所有者不明の特定空家は 80 件となっている。
- 通報等から概ね 3、4 年程度で、約 8 割の特定空家が是正されているが、所有者が行方不明、不存在的の特定空家については、是正が進まず、未是正のまま長期間が経過している。

〔所有者不明の特定空家等への対応における課題〕

- 所有者調査に多くの時間、労力を要し、未是正の状態が長期化している。
- 調査を尽くしたうえで、所有者不明・不存在的の特定空家等への対応としては、①財産管理制度の活用 ②略式代執行の実施が考えられる。
- ①財産管理制度については、裁判所の監督の下、確実な相続人調査に基づき財産の管理や処分、費用回収等を財産管理人に一任できるメリットがある。一方、期間が長期化した場合には弁護士費用が嵩むといったデメリットがある。
- ②略式代執行については、危害排除の観点で財産管理制度より早期に対処できる可能性があるが、実施後に費用回収（財産処分）を行う場合は、一般的には財産管理制度を活用することとなる。
- ①、②のいずれにおいても、土地等の財産が売れないことや低価となることがあり、債権額を回収できない場合がある。
- 特定空家等の状況に応じて適切に対応していく必要がある。

所有者不明の特定空家等への対応検討の進め方

〔検討の進め方、検討チーム等〕

- 所有者不明の特定空家等への行政としての対応策である、①財産管理制度の活用 ②略式代執行の実施 ③財産管理人を名宛人とした代執行の実施の検討については、区と関係局で検討チームを立ち上げ、検討を行った。また、④土地・建物所有者が異なる場合の対応についても検討を行った。
- ①については阿倍野区と計画調整局、②③④については西成区と計画調整局で検討チームを構成、③④については、案件を抱える東成区も参加し、先行取組事例として取り組んだ。

	①	②③	④
6月	所有者不明物件の状況について各区照会		
7月	財産管理制度を活用する物件の抽出	代執行へと指導を強化する場合の考え方を整理 →資料2-3	空き家等対策総合支援事業の活用検討
8月	予算要求に向けた調整		補助制度を活用する物件の抽出（該当なし）
9月	各区の予算要求とりまとめ		土地・建物所有者が異なる場合等の対応検討
10月	各区において選任申立事務の準備		→財産管理制度の活用（東成区）

〔所有者不明の特定空家等への対応方針〕

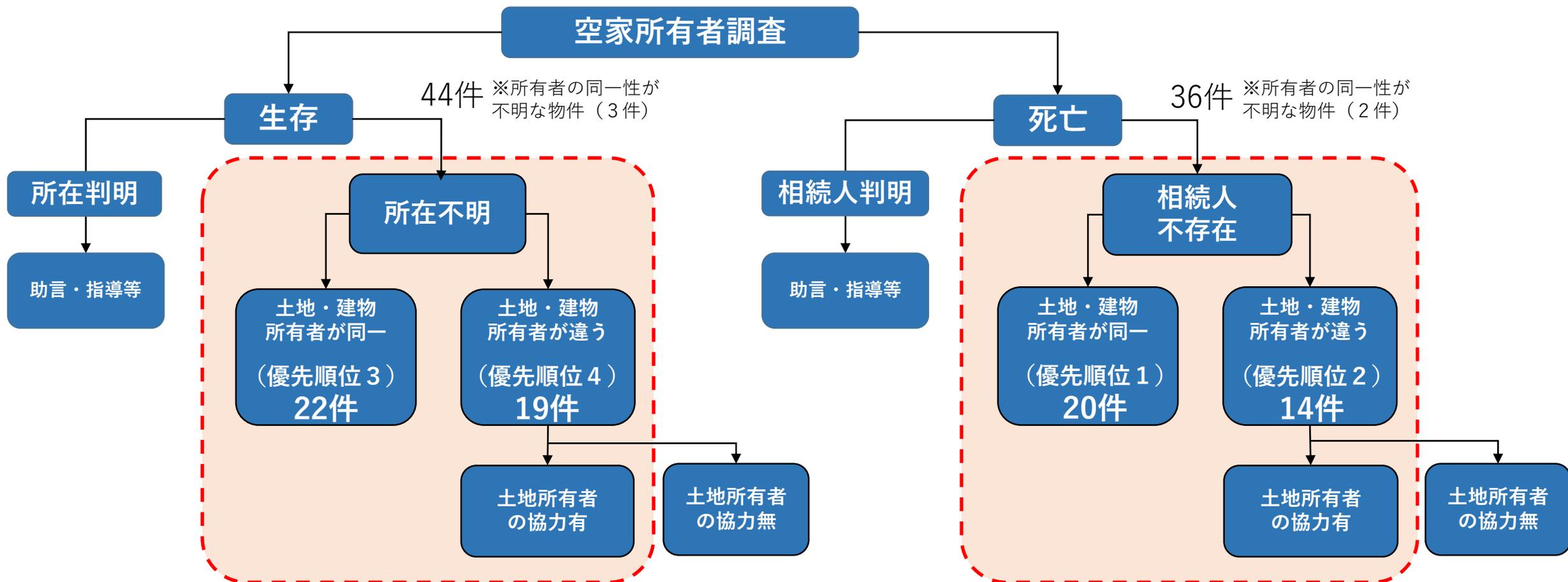
- 所有者不明の特定空家等への対応は、**財産管理制度の活用により対応することを基本**とするが、危険度が高く、かつ切迫しているもので早期の対応が求められるものについては、①財産管理制度の活用と比較検証した上で、②③略式代執行等の実施を検討する。

※①財産管理制度については、区役所が主体となって取り組み、②略式代執行、③行政代執行（保安上危険な分野に限る）については、計画調整局監察課が主体となって取り組むこととしている。【空家等対策計画 第9（実施体制）】

財産管理制度の活用に向けた検討取組

財産管理制度の活用に向けた所有者不明空家の状況調査の結果（令和4年9月末時点）

財産管理制度活用の可能性がある範囲



※優先順位と区の意向を踏まえ、財産管理制度の活用の年次計画を策定し、順次、対応を進める。

財産管理制度の活用が有効な特定空家等の抽出と制度活用の考え方について

〔優先順位 1〕

- 前頁の調査結果の中から、「相続人不存在(※1)」「土地・建物の所有者が同一」の物件を優先順位 1 (20 件) とし、さらに「売却が可能」等の条件を満たしており、制度活用の意向のある区役所を中心に財産管理制度の活用(※2)を進める。
- 制度活用を予定している物件については、不動産団体に売却可否等について検討を依頼する。
(→資料 2 - 2 参照)
- 各区役所においては、制度活用年次に応じて予算を確保する。
- 所有者調査等に誤りがないか、不足がないか、改めて確認の上、財産管理人選任申立手続を実施する。
- 制度活用の意向がない区役所へは、空家等対策検討会から区の状況等を確認したうえで、今後の活用について検討を依頼する。

〔優先順位 1 以外〕

- 優先順位 1 以外であっても、区役所において制度活用の意向がある場合(※3)は、順次、取り組みを進める。

(※1) 相続財産管理制度は、死亡者の財産を引継ぐ人がいない場合に、その財産を管理・清算することを目的としているため、財産管理制度の活用が有効として、先行して取組みを進める。

(※2) 優先順位 1 の20件のうち、R4.11末時点で既に申立済は3件、令和4年度中に申立予定は3件、令和5年度に申立予定は5件(令和5年度予算要求実施件数)となっている。

(※3) 優先順位 1 以外の60件のうち、R4.11末時点で既に申立済は2件(優先順位 2 が1件、優先順位 3 が1件)、令和5年度に申立予定が2件(優先順位 2、令和5年度予算要求実施件数)となっている。