

## 議題 4 所有者不明土地・建物管理制度活用物件の進捗状況について【報告】

## 1 概要

令和 8 年 1 月に岐阜地方裁判所多治見支部に対し、所有者不明土地・建物管理命令の申立てを実施した下記空家等について、弁護士の木下氏が管理人として選任され、売却に向けた手続きを順次進めていることを報告する。

## 2 申立て物件の概要

- ・ 所在地：池田町 4 丁目
- ・ 建物種類：専用住宅・木造瓦葺 2 階建
- ・ 建築年：昭和 58 年 10 月
- ・ 所有者：個人（R6.6 死亡）⇒ 相続人不存在と判明
- ・ 申立趣旨：現状有姿での売却
- ・ 売却先：入札により決定（市内空き家バンク協力業者）
- ・ 活用用途：既存建物をリフォーム後に販売、建物解体後に土地販売、新築住宅販売等

## 3 経過（全て令和 8 年）



◇ 本物件は、所有者不明土地・建物管理制度を活用した市内初の申立て物件であり、所有者不明空き家の流通及び利活用にむけた取組みとして進めている。

## 4 今後の方針

（１）残存する相続人不存在物件の申立て（所有者不明案件：市内 12 件）

- ・ 令和 8 年度は、新たに 2 件の申立てを予定（所有者不明土地・建物管理命令）
- ・ 購入意向調査、申立書類の作成等を実施中

（２）対象物件の選定

- ・ 購入意向調査による売却見込み、周辺的生活環境への影響を総合的に勘案し、物件を選定

（参考：市が財産管理制度の活用を見合わせているケース）

- ・ 無接道地、狭小地など、立地条件等により売却が見込めない物件
- ・ 建物所有者と土地所有者が異なり、土地所有者が判明している物件

[参考資料：国交省作成]

## 空き家に関する財産管理制度等の概要



- 所有者が不在・不明等一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産・土地・建物の管理、処分等を行わせる制度が民法に定められている。
- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度（R5.4.1施行）※、所有者不明建物管理制度（R5.4.1施行）、管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度（R5.4.1施行）等がある。 ※ 令和3年法律第24号により、相続人不明による相続財産管理制度が相続財産清算制度に改正された。

| 制度名                      | 根 拠                       | 概 要                                                                                                                                                                                                                                 | 対象となる財産                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不在者財産管理制度                | 民法第25条～第29条               | 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、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は不在者財産管理人を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。                                                                                                                                 | 不在者の全財産                                                                                             |
| 相続財産清算制度                 | 民法第952条～第959条             | 相続人のあることが明らかでない場合、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。相続財産清算人は、相続財産の管理・清算等を行うことができる。                                                                                                                                                     | 相続財産全部                                                                                              |
| 所有者不明建物管理制度              | 民法第264条の8、第264条の3～第264条の7 | 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、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は所有者不明建物管理人を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。                                                                                                                               | ① 所有者不明建物<br>② 所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの）<br>③ 建物の敷地利用権（借地権等）<br>④ ①から③の処分等により得た財産                  |
| 管理不全土地管理制度<br>管理不全建物管理制度 | 民法第264条の9～民法第264条の14      | 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は管理不全土地（建物）管理人を選任。管理不全土地（建物）管理人は、その土地（建物）に特化した管理や処分等を行うことができる。<br>＜特定されるケース＞<br>・ ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置し、隣地への倒壊のおそれがあるケース<br>・ ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置し、悪臭や害虫発生による健康被害が生じているケース | ① 管理不全土地（建物）<br>② 管理不全土地（建物）にある動産（土地（建物）所有者が所有するもの）<br>③ （建物の場合）建物の敷地利用権（借地権等）<br>④ ①から③の処分等により得た財産 |

※ この他、民法には所有者不明土地管理制度がある。

1

## 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】

&lt;R5改正前&gt;

・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、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（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

&lt;R5改正後&gt;

・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）
- 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）
- 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）
- 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）

※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）

2