

部長会議付議事案書（報告）

（令和6年7月2日）

提案課名 交通住宅課

報告者名 大嶋 崇志

事案名	令和6年度空家対策について	有 資料 無
提案趣旨	所有者等不明となった空家のうち、周辺住民等に危険を及ぼすおそれのある特定空家について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）に基づく略式代執行の手続きを進めるもの。 また、利活用の可能性がある空家について、民法（明治29年法律第89号）に基づく相続財産清算人制度の活用を進めるもの。	
概要	1 特定空家の略式代執行について (1) 概要 対象の特定空家は、平成19年4月に建築物の所有者が死亡し、令和3年3月に法定相続人が相続放棄をしたことにより、それ以降、所有者不明の空家となっています。令和4年6月に空家法第9条第2項に基づく立入調査を実施したところ、そのまま放置すると著しく倒壊等のおそれがある状態にあると判定されたため、秦野市空家等対策審議会の諮問・答申を経て令和5年1月に特定空家に認定しました。 当該特定空家は、建築物の所有者と土地の所有者が異なり、土地所有者と建築物等の管理方法等について話し合いを進めてきましたが、土地所有者には土地以外の権原がなく、周辺住民等の安全を確保する必要があることから、令和6年度中の略式代執行の実施に向けて手続きを進めるものです。 (2) 県内の空家法に基づく代執行実施事例 4例（横須賀市、厚木市 各2件） 2 相続財産清算人制度の活用について (1) 制度の趣旨 相続財産清算人制度とは、相続人のあることが明らかでないときに、裁判所に相続財産清算人の選任を申立て、選任された清算人は、相続人を捜索しつつ財産を管理・清算し、最終的には国庫に引き継ぐための制度です。 これまで、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」といいます。）では相続財産清算人制度を活用できず、民法又は所有者不明土地法を根拠とすることとなっていましたが、令和5年12月13日に空家法が改正され、同法を根拠に選任申立が可能となりました。	

概要	(2) 制度活用の必要性 所有者等が不存在となった空家は、そのまま放置されると将来的に特定空家等になる可能性があるため、売却可能性がある空家については、本制度を活用することにより、管理不全化の未然防止及び利活用等が図られます。 一方で、売却可能性がない空家については、本制度を活用しても解決の見込みがなく、特定空家等に認定された場合は空家法に基づく代執行により対応することが想定されます。
経過	1 特定空家の略式代執行について 平成19年 4月 建築物所有者死亡 令和 3年 3月 法定相続人相続放棄 〃 6月 条例に基づく緊急処置（樹木伐採、支障物撤去）1回目 〃 4年 2月 条例に基づく緊急処置（支障物撤去）2回目 〃 6月 卓照総合法律事務所に相談 〃 空家法第9条第2項に基づく立入調査 〃 5年 1月 特定空家等に認定 〃 4月 土地所有者と接触（管理方法等について協議） 〃 6年 5月 土地所有者に空家法第22条第1項に基づく指導書を送付 2 相続財産清算人制度の活用について 令和 5年 6月 小田原家庭裁判所事前相談 〃 10月 相続財産清算人選任申立手続き（渋沢三丁目・1例目） 〃 11月 相続財産清算人選任の通知（厚木市の弁護士）
今後の進め方	1 特定空家の略式代執行について 令和 6年度中 土地所有者に空家法第22条第2項に基づく勧告書を送付 勧告書到達確認後、固定資産税の住宅用地の特例の解除 土地所有者と覚書の締結 公告 入札 空家法第22条第10項に基づく略式代執行の実施 解体した建築物の滅失登記

今後の 進め方	2 相続財産清算人制度の活用について	
	令和 6年10月	相続財産清算人選任申立手続き（2例目）
	令和 6年度中	1例目の相続財産清算手続き終了（予定）
	〃	予納金還付（予定）
	令和 7年度中	2例目の相続財産清算手続き終了（予定）
	〃	予納金還付（予定）