

**所有者不明土地・建物管理制度と  
所有者不明土地利用円滑化等推進法人の現状と課題  
～管理不全空き家等をどのように処分するか～**

**一般社団法人地方創生パートナーズ**

**代表理事 三坂友章**

(特定行政書士、土地家屋調査士)

# 一般社団法人地方創生パートナーズ

設立:2020年(令和2年)6月1日

目的:地域のまちづくりの推進

本店:兵庫県西宮市甲子園浦風町19番4号104号室

代表:代表理事 三坂 友章

メンバー21名(令和7年11月4日現在)

司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士等の法律専門家、  
不動産業者、遺品整理業者等で構成

・兵庫県川辺郡猪名川町:

「空家等及び法定外空家等の対策に関する連携協定」

「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に指定。

・兵庫県伊丹市

空き家対策において協働事業提案制度により採択



## 活動内容(セミナー開催地)

令和6年度

| 兵庫県  | 大阪府 |
|------|-----|
| 西宮市  | 池田市 |
| 尼崎市  | 豊中市 |
| 宝塚市  |     |
| 伊丹市  |     |
| 川西市  |     |
| 三田市  |     |
| 猪名川町 |     |

令和7年度予定

| 兵庫県  | 大阪府 | 京都府 |
|------|-----|-----|
| 加古川市 | 池田市 | 精華町 |
| 高砂市  | 箕面市 |     |
| 明石市  |     |     |
| 西宮市  |     |     |
| 芦屋市  |     |     |
| 尼崎市  |     |     |
| 伊丹市  |     |     |
| 宝塚市  |     |     |
| 三田市  |     |     |
| 猪名川町 |     |     |
| 三木市  |     |     |
| 豊岡市  |     |     |
| 稲美町  |     |     |

# セミナー

参加  
無料

## 「空き家対策セミナー」

～あなたの実家を空き家にしないために～

令和7年6月12日(木)

午後1時30分～午後3時30分(受付午後1時)

会場: SHOWA グループ市民会館(加古川市民会館)大会議室

(加古川市加古川町北在家 2000 番地・JR加古川駅より徒歩 15 分)

セミナー予約不要

定員 40名(先着順)

個別相談要予約

定員 10名(先着順)

個別相談をご希望の方は、事前にご連絡ください。

加古川市 住宅政策課

予約お問合せ TEL 079-427-9327

FAX 079-441-7101

セミナー: ①空き家を放置しておくとうなるの? (不動産業)

②遺品整理について (遺品整理士)

③相続登記申請義務化について (司法書士)

④自筆証書遺言書保管制度 (神戸地方方法務局)

⑤空き家リフォームのポイント (建築士)

問合せ先: 080-5357-1831 担当: 富高(トミタカ)

個別相談会: 空き家をはじめとした不動産や相続・遺言などに関しご相談が  
(要予約) お有りの方には、個別相談を開催します。

お気軽にご参加ください。

一般社団法人地方創生パートナーズ

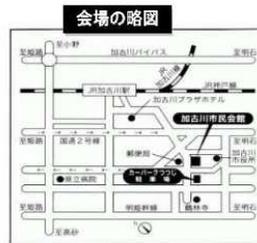
兵庫県西宮市甲子園浦風町 3-6

<https://chiho-sosei-partners.org>

NPO 法人ひょうご安心リフォーム推進委員会

神戸市兵庫区大開通 7丁目 1-21 橋本建設ビル

<https://anshin-reform.org>



主催: 一般社団法人地方創生パートナーズ

NPO 法人ひょうご安心リフォーム推進委員会

共催: 加古川市

後援: 法務省、神戸地方方法務局



開催地の市町村から共催・後援を得ている。

法務局からの後援、講師派遣。

空き家対策と相続登記等に関する内容になっている。

## はじめに

**空き家問題は、すでに“土地問題”へと拡大しています。**

- ① 「空き家はあるが、空き地はまだ問題になっていない」  
→ 多くの自治体でこう思われていますが、状況は変わりつつあります。
- ② 高齢化・相続放棄により、所有者不明土地が確実に増加
- ③ 空き家だけでなく、農地、山林などにも放置問題が拡大

**一般社団法人地方創生パートナーズが「所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定されたのは、人口3万人に満たない、空き地対策課が存在しない町です。**

**その町が、「所有者不明土地建物管理制度」の申立てを行っています。  
つまり、特別な部署がなくても始めることができるのです。**

## 本日のゴール

この講演を通じて、次の3つを持ち帰っていただくことを目的としています。

1. 所有者不明土地・建物管理制度のポイントを理解する
2. 推進法人を活用した自治体の実務対応を知る
3. 明日から自治体で取り組める実務のヒントを得る

## 本日の構成

1. 所有者不明土地問題の現状と背景
2. 所有者不明土地・建物管理制度とは
3. 管理人制度のポイントと実務での留意点
4. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人とは
5. 先進自治体の取組事例(神戸市・三原市・猪名川町)
6. 課題整理と今後の自治体施策の方向性
7. まとめ(持ち帰っていただきたいこと)

## 所有者不明土地とは？

所有者不明土地とは、次のいずれかに該当する土地をいいます。

- ・ 不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地
  - ・ 所有者は分かっているも所在が不明で連絡がつかない土地
- 原因の多くは「相続登記・住所変更登記が放置されていること」です。

## なぜ所有者不明土地が増えているのか？（背景）

所有者不明土地が増加した主な理由

1. 相続登記をしなくても不利益がなかった
2. 相続人全員の同意が必要で手続きが複雑
3. 親族関係の希薄化により話し合いが困難に
4. 「面倒」「費用がかかる」ため放置されやすかった

→ 結果として、登記がされない土地が増え、管理放棄が発生

## 所有者不明土地問題がもたらす影響

所有者不明土地が増えると、自治体に次のような課題が発生します。

- ① 危険空き家・管理不全土地が増加し、住民の安全を脅かす
- ② 公共事業・防災対策など、地域整備が進まない
- ③ 行政コストの増大(調査・対応に時間と費用がかかる)
- ④ 地域価値の低下につながる

## 近年の動向(相続登記義務化)

解決に向けた大きな動き

- ① 相続登記義務化(令和6年4月施行)
- ② 住所等変更登記義務化(令和8年4月施行)

これにより、相続登記や住所変更登記の放置が減り、  
将来の所有者不明土地の発生を抑制する効果が期待されています。

## 自治体が直面する課題

自治体への影響はすでに始まっています。

- ① 空き家対策課はあるが、空き地対策部署はない自治体が多い
- ② 法律専門職が不足しており、制度活用が難しい
- ③ 相続人がいない、相続放棄や管理放棄物件の相談が年々増加  
→ 自治体職員の負担が増大し、対応が後手に回っている状況

## 所有者不明土地・建物管理制度とは？

所有者不明土地・建物管理制度とは？

所有者または所在が不明な土地・建物について、利害関係人が地方裁判所へ申立てを行い、管理人を選任してもらう制度です。

管理人が行う主な業務

- ① 土地・建物の適正な管理
- ② 必要に応じた処分(裁判所の許可制)

# 管理制度を使うメリット

## 自治体・地域住民にとってのメリット

| メリット      | 内容                      |
|-----------|-------------------------|
| 公的に管理が可能に | 裁判所選任の管理人が法的権限を持って対応できる |
| 危険除去が早い   | 放置空き家・老朽建物の解体・修繕が進む     |
| 地域負担の軽減   | 周辺住民トラブルや防災リスクが減る       |

→ 放置状態の解消が可能となり、地域の安全性が向上

行政代執行と比べ、費用も期間も抑えて対処できることが多く、「自治体の負担を軽減する制度」として注目されている。

## 管理制度の流れ(手続きフロー)

### 《手続きの流れ》

1. 問題発生(危険空き家・所有者不明土地)
2. 利害関係人が調査(自治体・住民等)
3. 地方裁判所へ管理命令申立て
4. 裁判所が管理人を選任
5. 管理・処分を実施(必要に応じ許可申請)

## 管理人の役割と権限

管理人の権限は大きく3種類に分かれます。

| 区分   | 内容           | 裁判所の許可 |
|------|--------------|--------|
| 保存行為 | 建物の応急措置・劣化防止 | 不要     |
| 利用行為 | 貸付・活用等       | 不要     |
| 処分行為 | 売却・解体・権利関係整理 | 必要     |

管理人は「管理するだけ」ではなく、場合によっては解体や売却など処分も可能です。ただし、処分には裁判所の許可が必要

## 管理人に求められるスキル

管理人に求められる主なスキルは次のとおりです。

- ① 不動産法務・相続手続きの知識
  - ② 空き家・空き地の管理経験
  - ③ 抵当権抹消等の実務対応
  - ④ 不動産業者・解体業者等とのネットワーク
- 選任される管理人の力量で対応スピードが大きく変わる

実務では、知識よりも“現場対応力”が重視されます。  
経験のある司法書士・弁護士・土地家屋調査士等が選任されると、処理が非常にスムーズです。

## 管理制度の課題(自治体の声)

現場では次の課題が発生しています。

- ① 自治体が申立人となっても、管理人を選ぶことができない
- ② 危険空き家でも、管理開始までに時間がかかる場合がある
- ③ 管理人によっては処分のノウハウが不足し対応が遅れる
- ④ 報告がなく進捗が見えないケースもある

「誰が管理人になるかで結果が変わる」点が大きなネックで、制度の改善や“事前協議”の重要性につながります。

# 所有者不明土地利用円滑化等推進法人とは

## 推進法人とは？

所有者不明土地や低未利用土地の利活用を進めるため、市町村が指定する民間主体です。

## 役割(ポイント)

- ① 市町村の所有者不明土地対策を補完・支援
- ② 法律・不動産等の専門人材の活用
- ③ 民間ならではの機動力で実務を推進

推進法人は「行政の代行」ではなく「行政のパートナー」です。  
特に、専門的知見と民間のネットワークを活かして、自治体の負担を減らしながら事業を進められる点が特徴です。

## 推進法人の2つの権限

推進法人には、市町村に対して次の主要権限が与えられています。

| 権限  | 内容                          |
|-----|-----------------------------|
| 要請権 | 市町村長に対し、裁判所への管理命令等の請求を要請できる |
| 提案権 | 市町村長に対し、対策計画の作成・変更を提案できる    |

→ 民間から自治体へ“動かす方向”を働き掛けられる仕組み

## 推進法人を活用するメリット(自治体側)

### 自治体が推進法人を活用するメリット

1. 専門知識の補完  
法律・不動産・相続・建築・解体等の専門家がサポート
2. 業務の外部実施が可能に  
調査・相談・申立ての実務負担を軽減
3. 地域の新たな担い手育成につながる  
行政×民間の協働体制を構築

人員も予算も限られる自治体にとって、推進法人は「伴走支援パートナー」です。

## 推進法人のメリット(法人側)

推進法人として指定を受ける側にもメリットがあります。

| メリット      | 内容                   |
|-----------|----------------------|
| 公的信用力の付与  | 市町村指定により信頼性が向上       |
| 事業参画機会の拡大 | 補助金活用や官民連携事業への参加が増える |
| 地域貢献の可視化  | 社会的課題解決への貢献が評価される    |

推進法人は「儲ける主体」ではなく「地域貢献と協働推進の主体」です。公的信用が付くことで持続的な活動がしやすくなるメリットがあります。

# 所有者不明土地等対策計画とは

## 対策計画の位置づけ

所有者不明土地の課題解決に向け、市町村が作成する公式計画。  
計画を策定すると、次のようなメリットがあります。

## 計画策定のメリット

- ① 国の支援(補助金・税制等)が活用可能
- ② 調査・利活用・相談支援等の取り組みを進めやすい
- ③ 組織横断で対策を一体的に進められる

計画を作るかどうかで、使える制度が大きく変わります。  
「計画がある自治体だけが国の支援を受けられる」点は重要です。

## 所有者不明土地等対策事業補助金

計画策定や具体的事業を進める際に活用できる補助制度

主な補助対象(例)

- ・ 所有者不明土地・低未利用土地の実態調査
  - ・ 空き家・空き地の利活用に向けた取組
  - ・ 管理不全空き家の対応経費
  - ・ 推進法人等との協働事業
- 自治体の財政負担を軽減しながら事業化が可能

補助金は「計画を作った自治体」しか原則使えません。

推進法人と協働で計画策定 → 補助金活用という流れが、今後の主流になります。

# 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

| 制度名               | 実績(単位:件)  |    |
|-------------------|---|----|
| 土地収用特例            | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 裁定(収用適格事業)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 東関東自動車道水戸線(国・NEXCO東日本)</li> <li>◆ 一般国道475号(国・NEXCO中日本)</li> <li>◆ 日本海沿岸東北自動車道(同事業内で2件)(国) ◆ 一般国道220号(国)</li> <li>◆ 一般国道7号(国) ◆ 一級河川肱川水系肱川(愛媛県)</li> <li>◆ 一般国道13号改築工事(国)</li> </ul> </li> </ul>  | 8  |
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 裁定(都市計画事業)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 3・3・8号白銀市川環状線(青森県)</li> </ul> </li> </ul>  | 1  |
| 所有者不明土地対策計画       | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 北海道(釧路町、滝上町、積丹町、豊富町、下川町、共和町、赤井川村、真狩村)</li> <li>◆ 山形県(鶴岡市、高畠町) ◆ 茨城県(つくば市、ひたちなか市、小美玉市、常総市、龍ヶ崎市、土浦市、北茨城市、牛久市、かすみがうら市、つくばみらい市、水戸市)</li> <li>◆ 千葉県館山市 ◆ 神奈川県大和市 ◆ 新潟県(出雲崎町、湯沢町)</li> <li>◆ 富山県南砺市 ◆ 福井県(福井市、敦賀市) ◆ 山梨県(小菅村、北杜市)</li> <li>◆ 長野県平谷村 ◆ 岐阜県(御嵩町、関ヶ原町) ◆ 静岡県小山町</li> <li>◆ 兵庫県神戸市 ◆ 和歌山県(かつらぎ町、北山村、美浜町)</li> <li>◆ 鳥取県(米子市、江府町) ◆ 島根県西ノ島町 ◆ 岡山県(和気町、美作市)</li> <li>◆ 福岡県(水巻町、宇美町、朝倉市) ◆ 佐賀県みやき町</li> <li>◆ 熊本県山江村 ◆ 鹿児島県(錦江町、指宿市)</li> </ul> | 50 |
| 所有者不明土地利用円滑化等推進法人 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市)</li> <li>◆ 梅鉢不動産株式会社(山梨県丹波山村)</li> <li>◆ じゅうmado米子(鳥取県米子市)</li> <li>◆ 一般社団法人日本住宅政策機構(鳥取県米子市)</li> <li>◆ 特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽(北海道旭川市)</li> <li>◆ 一般社団法人地方創生パートナーズ(兵庫県猪名川町)</li> </ul>  | 6  |
| 地域福利増進事業          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 裁定                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 新潟県粟島浦村(防災空地整備) ◆ 山形県酒田市(送電線事業用地整備)</li> <li>◆ 神奈川県横須賀市(菜園、緑地整備) ◆ 鳥取県米子市(送電線事業用地整備)</li> </ul> </li> </ul>  | 4  |

## 先進事例(兵庫県神戸市)

### 神戸市: 専門チームによる積極活用モデル

- ・ 弁護士2名+担当職員による空き家対策特命チームを設置
- ・ 財産管理制度を年間50件程度活用
- ・ 法的専門性を行政内部に確保し、迅速な対応が可能に

### 学べるポイント(自治体向け視点)

- ① 法務スキルを内部に確保すると制度活用が加速
- ② 「専任体制」「専門家チーム」が成果につながる

神戸市は、行政内に専門チームを作り、制度を“攻めの姿勢”で活用している自治体です。  
法務対応力を内部に持つ場合の成功モデルとして紹介します。

## 先進事例(広島県三原市)

### 三原市:管理制度の“成功活用モデル”

- ・ 地方裁判所と事前協議を複数回実施
- ・ 司法書士へ直接委託契約を行い、申立→管理→処分を一括対応
- ・ 管理費用が約40万円に抑制(予納金負担が軽減)

### 成功の鍵

| 要因   | 内容                    |
|------|-----------------------|
| 事前協議 | 地裁と詳細な協議 → スムーズな管理人選任 |
| 人選   | 申立てに関与した司法書士が管理人に     |
| 費用   | 一括委託でコスト・期間を最小化       |

三原市は、小規模自治体でも成功できるモデルです。

「地裁との事前協議」と「管理人の適切な人選」がポイントで、他自治体の参考になります。

令和5年度 国土交通省「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」報告書参照

## 三原市モデルのポイント整理(横展開しやすい点)

三原市モデルは、他自治体でも応用しやすいのが特徴です。

- ・ 地裁と事前協議 → 実務運用のハードルを下げる
- ・ 管理人候補者は実務に精通した専門家を選定
- ・ 直接委託契約により、進行管理が容易
- ・ 「管理→処分」までを見据えた出口設計が重要

三原市が成功したのは、申立て“前”の準備が徹底していたからです。  
「制度を使う前に出口を決める」ことが、実務での成果につながります。

## 先進事例(兵庫県猪名川町)

### 猪名川町:推進法人を活用した官民連携モデル

- ・ 一般社団法人地方創生パートナーズを推進法人として指定
- ・ 空き家対策協定から発展し、管理制度活用へ展開
- ・ 推進法人が、自治体と連携し計画策定・申立て支援を実施

### 官民連携の特徴

- ① 民間の専門力を活用
- ② 行政負担を軽減
- ③ 推進法人から協議会の有識者として参画予定

猪名川町は、民間専門家を“味方につける”形で成功したモデルです。  
「人材が不足している自治体は、推進法人を活用する」という選択肢が示されています。

令和6年度 国土交通省「所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」報告書参照

## 自治体モデル比較(図表)

| 観点    | 神戸市(大都市)     | 三原市(中規模)     | 猪名川町(小規模) |
|-------|--------------|--------------|-----------|
| 特徴    | 専門家チームを内部に確保 | 地裁協議＋専門家一括委託 | 推進法人と連携   |
| 強み    | 法務対応力が高い     | 費用・期間が小さい    | 人材不足を補える  |
| キーワード | 内製化          | 事前協議         | 官民連携      |

3つの事例は自治体規模に応じた成功パターンです。  
自分の自治体がどのタイプに近いかを考えると、導入方法が見えてきます。

## 事例から見える成功の共通点

3つの自治体に共通する成功の鍵は次の3点です。

1. 制度活用の前段階での準備が徹底している  
(地裁協議・体制構築・人材確保)
2. 出口を見据えた設計  
(管理で終わらせず、利活用や処分を想定)
3. 外部人材・専門知見を上手に活用  
(内部確保／委託／推進法人など)

制度を活用して成功している自治体は、共通して「事前準備」と「出口設計」を徹底しています。

## 所有者不明土地対策の課題と提言(まとめ)

所有者不明土地対策には、次の5つの課題が存在します。  
それぞれの改善方向とセットで示します。

| 課題            | 提言(方向性)            |
|---------------|--------------------|
| 担当部署が不明確      | 空き家＋土地を一体で扱う体制整備   |
| 制度が十分活用されていない | 庁内研修・制度周知・活用マニュアル化 |
| 専門人材が不足       | 推進法人・外部専門家の活用と育成   |
| 管理人選任が不透明     | 地裁との事前協議を標準化／候補者育成 |
| 連携不足(行政・民間・国) | 官民連携＋国支援活用で仕組み化    |

## 明日からできる実務アクション(持ち帰りポイント)

自治体職員が“明日から一歩踏み出す”ための行動リスト

1. 庁内の役割整理  
空き家担当・土地担当の情報共有の場を設ける
2. 地裁・専門家との顔の見える関係づくり  
事前相談会・勉強会を開催
3. 推進法人候補の把握  
地域の士業・民間団体とつながりを作る
4. 対策計画の検討開始  
計画策定 → 補助金活用の流れを視野に入れる