



所有者不明土地・建物 管理制度申立て

～柏市で初めての取り組み～

令和8年2月12日

令和7年度第1回柏市空家等対策協議会

事務局作成資料2



目次

1. 所有者不明土地・建物管理制度とは
2. 柏市での対象事案の概要
3. 期待される効果や今後の予定



1. **所有者不明土地・建物管理制度とは**
2. 柏市での対象事案の概要
3. 期待される効果や今後の予定

1. 所有者不明土地・建物管理制度とは



制度概要

○所有者が不明または所在不明の土地・建物について，放置による危険や周辺への悪影響を防ぐため，地方裁判所が**対象土地・建物の管理人**を選任し，その管理・処分（保存行為や必要な処分）を可能にする制度。利害関係人等の申立てにより利用でき，管理人は物件の適切な管理や必要に応じた売却等を行う。（令和5年4月民法改正）

○改正空家法（空家等対策特別措置法）との関係

令和5年12月施行の改正空家法により，地方自治体（市区町村）も，所有者不明等で管理が行き届かない空家について，本制度による申立てをできることが明確化された。これにより，自治体が主体的に危険空家等の管理・解消を進めやすくなっている。

※所有者不明土地建物管理制度：空家等対策の推進に関する特別措置法14条第2項
民法第264条の2第1項及び民法第264条の8第1項

1. 所有者不明土地・建物管理制度とは



相続財産清算人制度との比較

	相続財産清算人制度	所有者不明土地・建物管理制度
要件	相続人のあることが明らかでないとき	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土地(建物)
財産の範囲	相続財産のすべて	対象の土地・建物のみ に限定
申立時に必要な予納金	100万円	30万～
管理の終了	<ul style="list-style-type: none">・相続財産が無くなったとき・売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき	売却等によって所有者不明土地建物管理命令を発した目的が達せられたとき

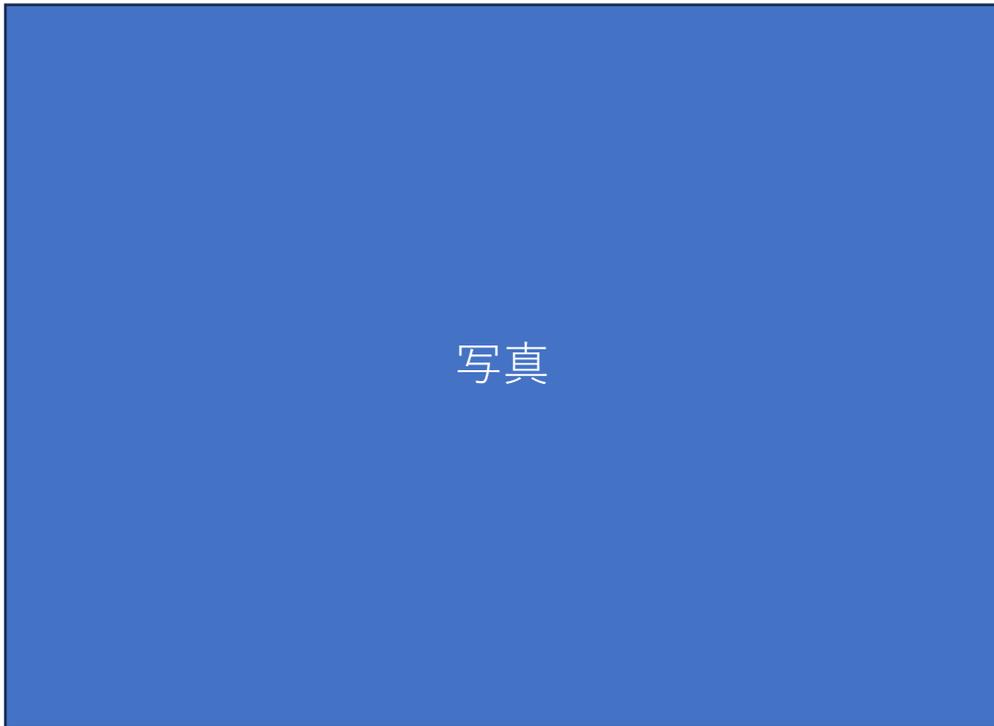


1. 所有者不明土地・建物管理制度とは
2. **柏市での対象事案の概要**
3. 期待される効果や今後の予定

2. 柏市での対象事案の概要



所在地：柏市あかね町（市街化区域内）
家屋種類：居宅（昭和37年築 木造平屋）



（令和3年4月撮影）



（令和7年12月撮影）

2. 柏市での対象事案の概要



対応経緯

- 1 平成23年頃より草木の剪定伐採等を指導。
(当時、登記名義人の妻、息子が対応。)
- 2 登記名義人は平成14年に死亡。その後、その妻が平成24年に死亡。息子が所有者に。
(ただし、相続登記は未了)
- 3 令和6年に所有者(息子)あての文書が不着。調査により所有者の死亡を確認。
- 4 相続人調査を進めたところ相続人不存在であることが判明。このため相続財産清算人の申立を検討。
- 5 所有者の最終住所地(都内)の土地家屋登記簿を取得したところ、所有者の**祖父名義の別の土地・家屋**が存在することが判明。
- 6 所有者の祖父母まで戸籍を調査した結果、所有者の父の姉妹が存在し祖父名義物件の法定相続人になることと、その姉妹が外国人と婚姻の後、行方不明状態であることが判明。



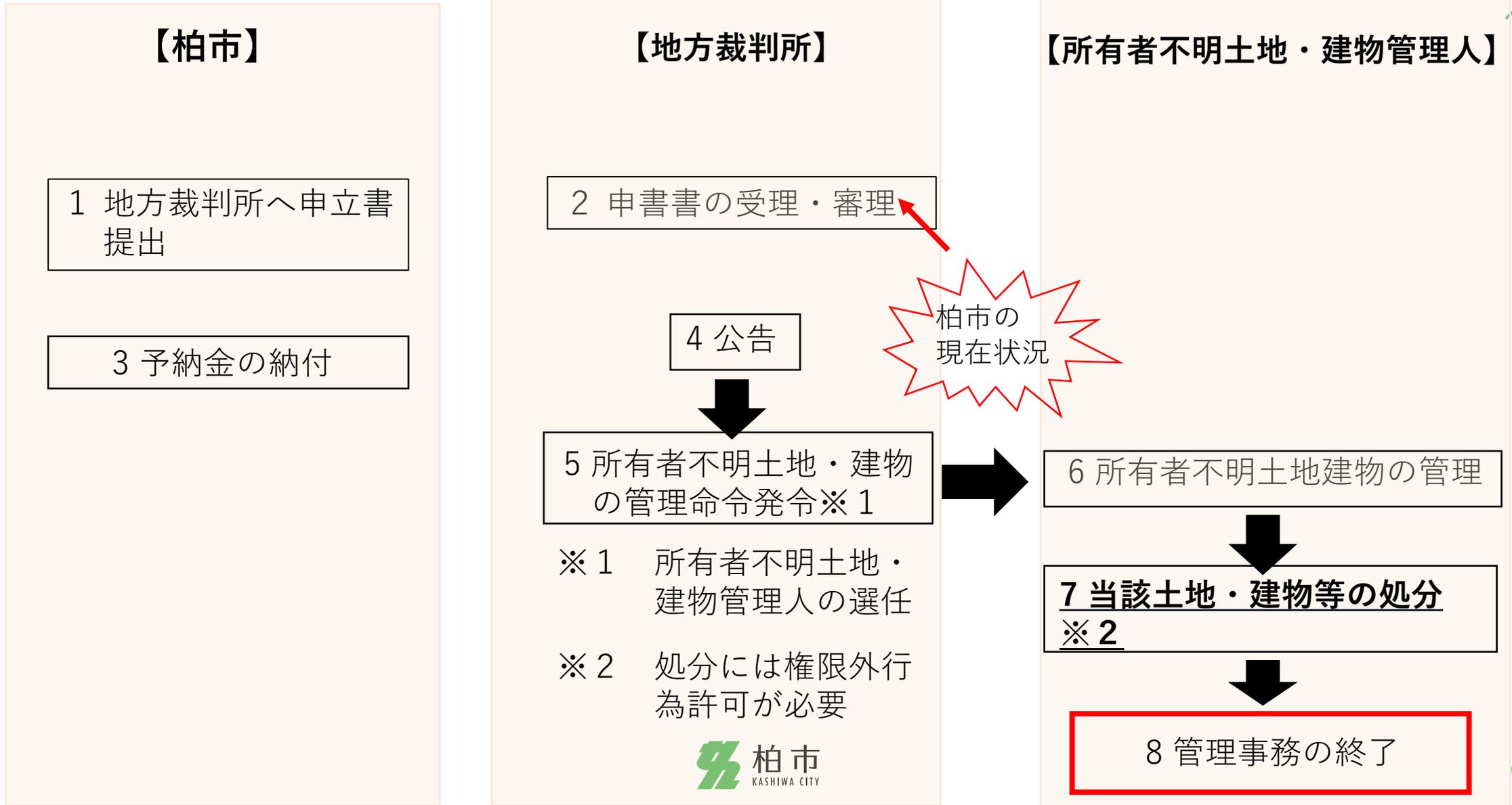
■本市の目的は市内空家の解消であるため、対象を市内物件に限定して手続き可能な**所有者不明土地建物管理制度の活用**に至った。



目次

1. 所有者不明土地・建物管理制度とは
2. 柏市での対象事案の概要
3. **期待される効果や今後の予定**

3. 期待される効果や今後の予定



3. 期待される効果や今後の予定



- 所有者不明土地・建物管理制度については、案件の性格に応じて今後も適切に活用していきたい。
- 不在者財産管理制度など未活用の制度についても研究していきたい。