

東京都空き家対策連絡協議会講演

第23回 2025年9月19日実施

2025年9月19日金曜日

菊地法律事務所 弁護士 菊地智大

資料をご覧いただきありがとうございます

ご覧いただくにあたり
ご注意いただきたい点を申し上げます

- 1 この資料の作成年月日について
- 2 将来の改正、運用改善にご注意ください
- 3 具体的な事情を踏まえた対応について
- 4 どの手続をどう利用するかについて
- 5 意見を述べているかのような記載箇所について

この資料は
第23回東京都空き家対策連絡協議会の
講演のために作成しました

この資料の作成年月日は
2025年9月16日火曜日です

将来の改正、運用変更等に
ご注意ください

特に、申立てを予定している際は
この資料ではなく
最新の資料・最新の情報をご参照ください

区分所有建物の管理に特化した財産制度 2026年4月1日に施行されます

条文もその都度ご確認されることを
お勧めします

どの事案も個別の事情があります
対応に悩むことは珍しくありません

顧問弁護士・役所内の弁護士等
時にはその案件について弁護士に依頼して
前提事情を正確に把握してもらいながら
継続的に対応してもらえようようにすること
をお勧めします

どの手続をどう利用するかについて

どれに該当するのか判断が求められます
事案ごとの対応として(ケースバイケースで)
顧問弁護士・役所内の弁護士等
時にはその案件について弁護士に依頼して
ご相談されることをお勧めします

意見を述べたかのように見える箇所？が
あるかもしれませんが

意見と呼べるようなものではなく
このような考え方もあり得るように思われますが
いかがでしょうか？というくらいに
ご理解いただければ幸いです

東京都の62市区町村の ご担当者にお尋ねします

申立てをしたことがありますか？

不在者財産管理人

申立てをしたことがありますか？

あります・ありません

相続財産清算人

申立てをしたことがありますか？

あります・ありません

所有者不明土地管理命令

申立てをしたことがありますか？

あります・ありません

所有者不明建物管理命令

申立てをしたことがありますか？

あります・ありません

管理不全土地管理命令

申立てをしたことがありますか？

あります・ありません

管理不全建物管理命令

申立てをしたことがありますか？

あります・ありません

今年のうちに申立てを 予定していますか？

- 不在者財産管理人選任の申立て
- 相続財産清算人の申立て
- 所有者不明土地管理命令の申立て
- 所有者不明建物管理命令の申立て
- 管理不全土地管理命令の申立て
- 管理不全建物管理命令の申立て

空き家問題に対処するために 条例を制定していますか？

- 制定しています
- 制定していません

ごみ屋敷問題に対処するため 条例を制定していますか？

- 制定しています
- 制定していません

仮に、予納金相当額、申立準備のために
費やしたうちの一定の費用額が、「国税滞
納処分の例により、これを徴収することが
できる。」という法律ができたとすれば

申立てをしてみようと思いますか？

はい・いいえ

区分所有建物の管理に特化した財産制度 (施行日2026年4月1日)

マンション問題にご関心はありますか？

関心あります・関心ありません

区分所有建物の管理に特化した財産制度 (施行日2026年4月1日)

改正の情報は補充できていますか？

できています・できていません

京都市が新しい税金を導入予定のようです

非居住住宅利活用促進税

新しい税金 導入は検討されていますか？

検討しています・検討していません

まとめ

管理不全土地・建物管理命令申立て

- 1 立入拒絶のゴミ屋敷には有効ではないと考えます。
- 2 ごみ屋敷条例による対応を検討します。
- 3 条例がない場合は、条例制定をした方が対応しやすいと考えます。
- 4 物権的請求権、占有訴権による対応を検討します。
- 5 処分に同意した場合には有効と思われます。
- 6 しかし、自分で対処してほしいという疑問は拭えないです。

まとめ

所有者不明土地・建物管理命令の申立て

- 1 土地・建物に特化したことが、長所でもあり、短所でもあります。
- 2 予納金が安い手続と理解して利用することは、
逆に費用を費やす結果となることにもつながり得ると思われます。
- 3 権限の範囲外となるケースに遭遇すると、
家庭裁判所の利用を求められます。
- 4 管理人選任後、預金通帳が発見されたケースが典型例です。

まとめ

不在者財産管理人

- 1 不在者財産管理人か、相続財産清算人か。
仮に、区別を迷ってしまった場合は、弁護士に相談して確認してください。
- 2 管轄は気をつけてください。
- 3 国庫の帰属までを職務として終了する相続財産清算人とは違い、
「とりあえず」の状態で手続が終わることもある手続です。
- 4 預金通帳が発見されたケースでも、通帳の発見により
手続が進められなくなるというリスクは無いです。

まとめ

相続財産清算人

- 1 不在者財産管理人か、相続財産清算人か。区別を迷ってしまった場合は、弁護士に相談して確認してください。
- 2 管轄は気をつけてください。
- 3 国庫の帰属までを職務として終了することが特徴です。
- 4 預金通帳が発見されたケースでも、通帳の発見により手続が進められなくなるというリスクは無いです。
- 5 東京家庭裁判所では100万円とされていますが、全国统一されているわけではなく、あくまで予納金は個別事情で裁判所が決めます。

選択の視点

- 1 自治体が主導権を持って対処したい。
- 2 裁判所の許可、管理人の判断に委ねたい。
- 3 費用回収の視点。

本日はありがとうございました

東京都空き家対策連絡協議会講演

第23回 2025年9月19日実施

2025年9月19日金曜日

菊地法律事務所 弁護士 菊地智大