

## R7ワーキンググループの取組

1. 財産管理制度の活用（申請手続き、活用事例、活用の判断 等）
2. 空き家等管理活用支援法人の活用（運用、導入プロセス、活用事例 等）
3. 行政代執行（指導・勧告・代執行までのプロセス 等）

### 1. 財産管理制度の活用（申請手続き、活用事例、活用の判断 等）

#### ◆ 区市町村の空き家の財産管理人制度の活用等に関するアンケート調査

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定実績や、財産管理人制度の活用状況、各種財産管理制度の取組み事例等を把握するため、令和7年12月現在における都内の区市町村（62自治体）の実態についてのアンケート調査を行った（回収率100%）。

##### ■ 管理不全空家等・特定空家等の認定基準の有無

- 認定基準あり 管理不全空家：28自治体  
特定空家：35自治体

##### ■ 管理不全等空家・特定空家等の認定件数

- 認定件数 管理不全空家等：261件（累計）  
→R7.12現在：206件  
特定空家等：530件（累計）  
→R7.12現在：126件

##### ■ 財産管理人制度の活用状況

- 「活用あり」は23自治体（37%）  
→相続財産清算（管理）制度：21自治体（34%）、75件  
不在者財産管理制度：11自治体（18%）、13件

##### ■ 財産管理人制度を活用する際の取組み体制（※1）

- 「外部専門家等との連携あり」が11自治体（48%）
- 外部専門家は、主に「弁護士」、「司法書士」

##### ■ 同制度を活用する際の庁内等において必要な手続き（※1）

- 「他部署への意見照会なし」が15自治体（65%）、  
「他部署への意見照会あり」の場合、主に空家対策協議会等の諮問機関への照会

活用件数が  
飛び抜けて  
多い

※1：財産管理人制度を活用している自治体のみの回答（23自治体）

1. 財産管理制度の活用（申請手続き、活用事例、活用の判断 等）

空き家の解消という最終的な解決を目的に制度が活用されている

■ 今後の財産管理人制度の活用（※2）

○ 「活用意向あり」が18自治体（46%）

↓ 活用が想定される制度

- ・ 「相続財産清算(管理)制度」13自治体（72%）
- ・ 「不在者財産管理制度」7自治体（39%）
- ・ 「所有者不明建物管理制度」7自治体（39%）

↓ 予納金を予算化する際の課題

- ・ 「課題あり」15自治体（83%）
  - 「確保すべき予算額が不透明」13自治体
  - 「長期化に伴う予納金不足への懸念」12自治体

課題ありの自治体が8割を超える

■ 財産管理人制度の活用予定がない理由（※3）

○ 「活用のためのノウハウが不足」が12自治体（57%）、  
「活用のためのマンパワーが不足」が10自治体（48%）

情報提供や連携体制等の検討が必要

※2：財産管理人制度を活用していない自治体  
のみの回答（39自治体）

※3：財産管理人制度の活用予定がない自治体  
のみの回答（21自治体）

◆ 個別事例の分析（事例情報の提供ありのみの集計）

不在者財産管理制度（11事例）

■ 活用の目的

- ・ 「特定空家等対応の迅速化」6件、「専門家の活用による確実な業務執行」5件

■ 活用の成果

- ・ 「土地や建物等の売却」及び「植樹の伐採」5件

■ 予納金の状況

- ・ 確保していた**予算額**：平均47.9万円
- ・ 予納金の**確定金**：平均17.3万円

相続財産清算（管理）制度（49事例）

■ 活用の目的

- ・ 「専門家の活用による確実な業務執行」21件、「処分跡地の活用促進（放置行為の抑制）」15件

■ 活用の成果

- ・ 「土地や建物等の売却」28件、「建物の除却」23件

■ 予納金の状況

- ・ 確保していた**予算額**：平均100.1万円
- ・ 予納金の**確定金**：平均41.4万円

## 2. 空き家等管理活用支援法人の活用（運用、導入プロセス、活用事例 等）

- ・ 空き家等管理活用支援法人について、今後導入を検討する自治体に役立つ情報を収集するため、既に導入している都内の2自治体（A市、B市）と千葉県1自治体（C市）を対象にヒアリング調査を実施。  
※C市を調査対象とした理由は、「東京都に近接した1都3県（大都市圏）の自治体であること」、「複数の支援法人を認定していること」、「株式会社を認定していること」等による。

### 導入の背景と目的

- A市：空き家に関する**常設の相談窓口の開設**（空き家等対策計画に沿った相談対応の充実）
- B市：**法人側からの申し出**による（市で取り組みが十分に行えてなかったため、啓発活動を強みとする法人を指定）
- C市：**市単独では空き家対応が困難**であるため、民間事業者等との連携を推進

### 支援法人の審査方法

- A市：**書類審査**により実施
- B市：申請内容の**聞き取り**、担当課内での**書類審査**
- C市：担当職員2名による**申請書類の確認及び法人へのヒアリング**

### 支援法人の活動内容

- A市：空き家に関する相談業務、協定事業者連絡会への参加、空き家新聞発行参画、空き家等対策推進協議会への参加
- B市：空家対策の啓発、空家相談、不動産流通促進、空家対策に係る情報共有及び発信
- C市：空き家バンクでの対応が困難な物件の机上査定、空き家問題に関するセミナー、相談会の開催、売却査定額と解体費用等の概算額が簡便に把握できるサービスの提供、空き家の所有者等からのワンストップ相談対応、空家等活用促進区域指定支援と持続可能な地域活性化モデル調査

### 契約関係

- A市：相談業務については**委託契約**（単価契約）
- B市：**協定の締結**（支援法人指定以前からの継続）
- C市：相談窓口運営業務については**委託契約**（相談窓口の指定は1法人とし、複数あることで市民の混乱を招き、却って選択できないといった事態を回避する狙い）

### 導入のメリット

- A市：**法的位置づけに基づく相談体制**等の構築
- B市：**指定法人**が、市の取組みとして**普及啓発や活動がしやすくなる**こと
- C市：ノウハウを有する支援法人の協力により、所有者に対する解決策の提示、**従前と比した場合の早期解決**

### 3. 行政代執行（指導・勧告・代執行までのプロセス 等）

- 行政代執行に係る業務を効率的に推進できるようにするため、業務の進捗方法やノウハウの情報共有を目的に事例調査を実施。

#### ◆行政代執行の事例（都内D区）

※WG会議におけるヒアリング結果の要点整理

##### ■空家対策の実施開始から代執行実施の判断までの期間

- 令和5年5月に特定空家等に認定、同年7月に空家特措法に基づく指導文書を配達証明で送付、代執行の判断は令和7年5月の区長への説明で決定

##### ■庁内合意のステップ

- 課及び部での合意を取得したのち、区長の判断を仰ぎ決定

##### ■予算の確保

- 令和7年5月の区長説明で了解を得て、6月の議会臨時会において補正予算（歳出及び歳入）を審議

##### ■代執行を決める以前からの実施にあたっての準備

- 解体工事の見積もりの取得

##### ■代執行令書及び概算金額の通知方法

- 代執行令書を令和7年7月に特定記録郵便で送付し、そのなかに概算費用を記載

##### ■補助金活用の有無

- 費用回収できない場合も想定し、補助金は活用していない

##### ■費用回収ができると判断して実施したのか

- 近隣からの再三に渡る苦情、近隣に隣接している鉄骨階段の倒壊危険性等のため、費用回収の確信がなくても実施

##### ■警察、消防との連携体制

- 消防には情報提供、警察には代執行宣言日等の警備を依頼