

令和4年度

第1回龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

(書面協議)

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会

会議次第

議事

1 空家等における苦情等の現状について

2 今後の取組みの方向性について

- (1) 空家等対策計画の指標等の検証
- (2) 空家バンク制度の活用の推進
- (3) 管理不全な空家等の適正管理の推進
- (4) 空家に関する講演会の開催
- (5) 財産管理制度の活用

〈配布資料〉

- ・ **資料1** 目標値の修正案に関する実績値一覧（片面1枚）
- ・ **資料2** 空家バンク制度のチラシ（両面2枚）
- ・ **資料3** 令和4年度固定資産税納税通知書への同封チラシ（片面1枚）
- ・ **資料4** 生前整理が空家等に与える影響（片面1枚）
- ・ **資料5** 財産管理制度について（片面4枚）

・ 参考資料

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会条例

龍ヶ崎市空家等対策推進協議会名簿

1 空家等における苦情等の現状について

	市民等から苦情等があった実物件数	適正管理を促した空家等のうち、改善された空家等の割合	空家バンク登録物件数	空家バンクに登録した空家等のうち、活用された空家等の件数
目標値 (R8年度)	0件	35%	モニタリング	モニタリング
R4年度 (7月末現在)	12件	68.8% (含:一部改善)	3件	3件
R3年度	53件	72.4% (含:一部改善)	6件	6件
R2年度	69件	86.9% (含:一部改善)	4件	1件
R元年度	104件	68.8% (含:一部改善)	2件	1件
H30年度	57件	74.4% (含:一部改善)	2件	0件
H29年度	59件	66.1% (含:一部改善)	—	—
ベース値 (H27年度)	40件	24%	—	—

<令和4年度の改善内訳> (7月末現在)

当課より改善要請を行った件数 (年度内新規苦情件数)	改善件数 (一部改善を含む)	改善内容				
		改善(20件)			一部改善(2件)	
		建物の解体	草木等の除去	その他 (危険箇所の修繕等)	草木等の除去	その他 (危険箇所の修繕等)
32件 (12件)	22件	3	6	11	2	0

空家等に関する総合窓口である生活安全課が担当し、地域住民等から管理不全な空家等に関する苦情や相談があった物件については、現地調査・確認を行い、所有者等の調査(戸籍調査含む)の後、所有者等宅での面会や、電話、文書による改善要請を行いました。

苦情等があった空家等については、空家等対策検討委員会などを通じて情報を共有し、状況に応じて庁内関係課と連携して管理不全な空家等の適正化を推進しました。

<参考:令和3年度の改善内訳>

当課より改善 要請を行った 件数 (年度内新規 苦情件数)	改善件数 (一部改善 を含む)	改善内容				
		改善(56件)			一部改善(7件)	
		建物の解体	草木等 の除去	その他 (危険箇所の 修繕等)	草木等 の除去	その他 (危険箇所の 修繕等)
87件 (53件)	63件	9	25	22	4	3

2 今後の取組みの方向性について

(1)空家等対策計画の指標等の検証

中間評価から、計画の進捗を図る成果指標については、設定値と実績値が乖離していることなどから現状に即して目標値等を見直すこととしています。

(資料1 参照)

<目標値の修正案>

指標	ベース値 (平成27年度)	新		旧	
		修正目標値 (令和8年度)	修正の考え方・根拠など	目標値 (令和8年度)	考え方・根拠など
① 空家等に関して市民等から苦情等があった実物件数	40件	0件	<p>修正無し</p> <p>空家等に関する苦情等は、その空家等の程度や地域性などからさまざまです。</p> <p>苦情等のあった空家等については、現地を確認するとともに、<u>これまでの取組を踏まえながら、空家等の所有者等に連絡や通知をするなど改善に向けて根気強く取り組み、苦情実物件数ゼロを目標とします。</u></p>	0件	<p>空家等に関する苦情等は、その空家等の程度や地域性などからさまざまです。</p> <p>苦情等のあった空家等については、現地を確認するとともに、空家等実態調査(平成27・28年度実施)の結果を踏まえながら、空家等の所有者等に連絡や通知をするなど改善に向けて根気強く取り組み、苦情実物件数ゼロを目標とします。</p>
② 適正管理を促した空家等のうち、改善された空家等の割合	24%	70%	<p>修正</p> <p>適正な管理に向けての助言や情報提供などを行った<u>成果としてどの程度の空家等が管理不全の状況から改善されたかを指標として設定します。</u></p> <p><u>これまでの実績値を踏まえ、今後、相続放棄等による相続人不存在な空家等や所有者等の調査が長期化する場合を見越して70%を目標とします。</u></p>	35%	<p>適正な管理に向けての助言や情報提供などを行うことではなく、その成果としてどの程度の空家等が管理不全の状況から改善されたかを指標として設定し、現状から概ね10%の向上を目標とします。</p>

指標	ベース値 (平成27年度)	新		旧	
		修正目標値 (令和8年度)	修正の考え方・根拠など	目標値 (令和8年度)	考え方・根拠など
③ 空家バンク 登録物件数	—	20件	<p>修正</p> <p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家等の活用は所有者等に限らないことから、空家等の活用に関心を有する者への情報提供の機会として、空家バンク制度への認識や登記状況を図る指標として設定します。</p> <p><u>計画による累計登録件数の目標を100件とします。</u></p>	モニタリング	<p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家等の活用は所有者等に限らないことから、空家等の活用に関心を有する者への情報提供の機会として、空家バンク制度への認識や登記状況を図る指標として設定します。なお、新規事業であることから、当初は目標値を設定せず、状況をモニタリングしていくこととします。</p>
④ 空家バンク に登録した 空家等のうち、 活用された空家等 の件数	—	12件	<p>修正</p> <p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家バンク制度が市内外に周知され空家等の流通ネットワークが確立することで、空家等の活用がどの程度図られているかを見る指標として設定します。</p> <p><u>計画による累計成約件数の目標を60件とします。</u></p>	モニタリング	<p>空家等の活用は特措法の目的の柱の一つです。空家バンク制度が市内外に周知され空家等の流通ネットワークが確立することで、空家等の活用がどの程度図られているかを見る指標として設定します。なお、新規事業であることから、当初は目標値を設定せず、状況をモニタリングしていくこととします。</p>

①については、引き続き、苦情実物件数ゼロを目標とします。

②については、設定値と実績値に乖離があることから、これまでの実績等を踏まえ見直します。これまでの実績値については、年度毎に多少の増減(特に令和元年度は、大型台風の影響により苦情が増加。翌、令和2年度は年度を跨いで改善に至ったケースが多く、改善された割合が向上。)はあるものの、改善に至った割合は、概ね70%を超え、高い数値で推移しています。一方で、相続放棄などによる所有者不明・不存

在な空家等も年々増加しており、今後もこうした傾向が続き、改善が困難な案件が増加することが見込まれることから70%を維持していくことを目標とします。

③については、計画による累計登録件数を100件とし、令和8年度の年間目標件数を20件としています。令和4年7月末時点の累計登録件数は17件で、高い目標設定となりますが、近隣自治体の空家バンク実績なども参考にしながら、広報等による空家バンク制度の認知度向上や、新たな物件の掘起し等によって達成可能な目標と考えます。

④については、空家バンク活用促進事業補助金の活用促進や、これまでの売買契約等の実績を踏まえ、計画による累計件数を60件とし、令和8年度の年間目標件数を12件としています。

(2)空家バンク制度の活用の推進

今年度は、同制度の適正な運用に向けて庁内関係課をはじめ(公社)茨城県宅地建物取引業協会などの関係機関との連携強化により、幅広い周知活動を展開し、空家バンク制度のさらなる認知度向上と登録件数の増加を図ります。

また、登録物件数の増加に向けた物件の掘起しについても試行的に実施し、空家等の利活用を促進します。

(資料2 参照)

<空家バンク登録状況>

年 度	HP 公開中物件数	新規登録物件数	登録進行中物件数
令和4年度 (7月末現在)	2件	3件	5件

(3)管理不全な空家等の適正管理の推進

当市の空家等対策については、これまでも「龍ヶ崎市空家等対策計画」や「龍ヶ崎市空家等の適正な管理に関する条例(平成30年12月施行)」に基づき、空家等の状況に応じて様々な対応をしています。

市が本格的に空家対策を取組んで6年が経とうとしている中で、対応中の空家については、改善が困難な案件が多く残ってしまっているという現状もあります。財産管理人制度などの活用と委員の皆様のいろいろなお知恵をお借りしながら、今後も財産管理制度等の活用をはじめ、特定空家等の候補の選定など、管理不全な空家等の改善に向けて、状況に応じた適正管理指導を推進します。

また、管理不全な空家等への適正管理指導等から、空家バンク制度への登録を積極的に促すなど、空家等対策を一体的に推進します。

(資料3 参照)

(4)空家に関する講演会等の開催

相続が整理されていないと相続人の中でのトラブルや、相続協議の長期化などにより管理不全な空家が発生しやすくなります。

また、相続が放棄された空家等には、適正な管理を促すための指導先が不明確となることや、物件を流通させる(不動産の処分など)ためには財産管理制度の活用が必要となることなどが問題となります。

管理不全な空家等の予防対策・発生抑制の観点から、「空家にさせない」ための意識啓発の取組として生前整理講演会を企画し、健康長寿課との連携により、高齢者対象の講座の一環として開催を予定しています。

(資料4 参照)

(5)財産管理制度等の活用

相続放棄などを理由に所有者が不存在・不明となった空家等の解消(管理不全の改善・流通)には財産管理制度の活用が必要となります。「相続財産管理制度」では裁判所から管理人(主に弁護士や行政書士など)が選任された後に官報掲載・財産目録の提出を経て売却等の整理が可能となります。

(資料5:財産管理スケジュール 参照)

一方で、「相続財産管理制度」は被相続人の資産全てを管理対象とするため多額の債務がある場合などは予納金の回収が行えないリスクもあります。借入債務等については、同制度の申請時にはすべてを把握することは困難で、財産目録の提出までは、有無がわからないといった状態です。

(資料5:財産目録 参照)

こうした実情から所有者不明土地関連法の改正があり、財産管理制度の見直しとして「所有者不明土地管理制度」が創設されました。

(資料5:所有者不明土地関連法の施行期日について 参照)

被相続人を単位として全ての資産を対象範囲とする「相続財産管理制度」に対して「所有者不明土地管理制度」は不動産を単位とし、管理する対象も申立てを行った特定の不動産のみとなります。そのため申立てにかかる予納金が安価と想定され、他の債務の影響を受けにくいので「相続財産管理制度」と比べて予納金の回収が見込めます。

(資料5:所有者不明・不存在となった空家等の管理制度 参照)

翌年度より施行予定の「所有者不明土地管理制度」の情報を収集・精査するとともに、申立てに必要な費用やその回収等の見込みも踏まえ、活用可能な物件の選定を検討します。

■目標値の修正案に関する実績値一覧

資料 1

<空家等における苦情等の現状>

	ベース値 (H27年度)	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度 (6月末現在)
市民等から苦情等があった 実物件数	40	59	57	104	69	53	8
適正管理を促した空家等のうち 改善された空家等の割合	24.0%	66.1%	74.4%	68.8%	86.9%	72.4%	60.7%
相続放棄等により所有者等が 不明・不存在的な空家等の件数	2	4	7	9	8 ※1	9	10

※1 市による相続財産管理制度の
申立てにより解体・除却

<空家バンク実績>

R3/4/1 ~ R4/3/31

市町村名	申請件数				成約件数							
	売買		賃貸		どちらでも		計	売買		賃貸		計
龍ヶ崎市	6		0		1		7	6		0		6
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	3	3	0	0	1	0		4	2	0	0	
牛久	20		0		4		24	17		0		17
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	3	17	0	0	1	3		8	9	0	0	
利根町	13		2		1		16	5		0		5
	内訳		内訳		内訳			内訳		内訳		
	空家	空地	空家	空地	空家	空地		空家	空地	空家	空地	
	4	9	2	0	1	0		4	1	0	0	

龍ヶ崎市では…

ねむったままの家・土地 を探しています！



「空家バンク」活用しませんか

空家バンクとは…

空家・宅地を
所有している方の
「売りたい」
「貸したい」

と

中古住宅・土地を
探している方の
「買いたい」
「借りたい」

のご要望を
組み合わせる制度です。



利用イメージ

売りたい・貸したい方

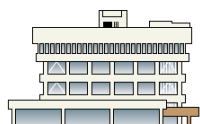
まずは、
物件登録をしよう！



<こんな悩みも大丈夫！>
どの不動産業者に相談しよう
買い手が見つかるか心配…



空家バンク 【龍ヶ崎市】



登録物件情報を公開
物件の情報を市ホームページで
公開します

連携

宅建協会【不動産業者】

- ◆売りたい・貸したい
市と連携して、業者を推薦します！
- ◆買いたい・借りたい
物件探しをサポートします！

買いたい・借りたい方

まずは、
利用登録をしよう！



<こんな希望も大丈夫！>
希望にあう物件を探したい
どの不動産業者に相談しよう

興味のある方は
お気軽に相談してね

お問い合わせ

龍ヶ崎市生活安全課 空家対策室

0297-64-1111

龍ヶ崎市 空家バンク



空家バンクに登録して売買や賃貸が成立すると…

龍ヶ崎市空家バンク活用促進事業

空家バンク登録物件対象
令和3年
4/1
受付開始

上限10万円 家財処分費 上限50万円 改修工事費 補助事業スタート!

空家バンク制度に登録された空家の売買等による家財処分や改修工事の費用の一部を補助します。

費用補助までの流れ

物件登録者

利用登録者

STEP

家財処分費補助金

(空家に残った家財の処分費用)

- ・家財処分に要する経費が対象
- ・上限10万円(対象費用1/2)

空家改修工事費補助金

(屋根・壁・天井、台所などの改修工事費用 ※解体対象外)

- ・改修工事に要する経費が対象
- ・上限50万円(対象費用1/2)

まずは空家バンクに登録【必須条件】

空家等登録申込書を提出

居住していない、居住をしなくなる予定の家を登録し、「売る」「貸す」相手を探します。

利用登録申込書を提出

空家を購入・借りたい方として利用登録をして、空家バンクの物件情報を入手します。

登録した空家の売却・賃貸



登録した物件を空家バンク利用登録者との売却・賃貸の契約を結びます。

登録されている空家の購入・賃貸



登録されている物件の売却・賃貸の契約を結びます。

補助金交付申請書を市に提出 ▶ 補助金の交付決定

※家財処分費と空家改修工事費で添付書類が異なります。詳細はお問い合わせください



主な
必要書類

- 事業補助申請書
- 実施計画書
- 費用が分かる見積書
- 処分前・施工前の写真
- 登録物件の売買契約書
- 誓約書
- 建築確認済証か耐震基準適合証明書
- 申請者の住民票の写し

空家改修工事費補助金のみ必要

処分・工事の実施・実績報告・請求・補助金の支払い

補助金の交付決定後、業者との契約を行い、家財処分・改修工事を行います。完了後、実績報告をいただいたのち、最終的な交付決定額を確定します。確定後に、申請者から請求をいただき、市から補助金の支払われます。

申請書の入手方法

申請書をはじめとする必要書類は、市公式ホームページからダウンロードもしくは、生活安全課窓口で配布しています。

主な要件(詳細要確認)

- 空家バンク制度の登録者
- 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅
- 市内に本店・支店等がある業者が請け負うことなど、要件がありますので、ご確認ください。

お問い合わせ

龍ヶ崎市生活安全課 空家対策室



0297-64-1111

龍ヶ崎市 空家バンク



空家や空地を活用できる仕組み 「空家バンク」活用しませんか



空家、空地を所有している方の「売りたい」「貸したい」といったご要望と中古住宅、土地を探している方の「買いたい」「借りたい」といったご要望を組み合わせる制度です

利用できる方

- ✓ 空家・空地の売却などを考えている方 → 売りたい・貸したい方
- ✓ 中古住宅や土地をお探しの方 → 買いたい・借りたい方

利用イメージ

売りたい・貸したい方

まずは、**物件登録**をしよう！

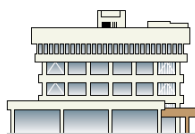


<こんな悩みも大丈夫！>
どの不動産業者に相談しよう
買い手が見つかるか心配・・・



物件登録

空家バンク 【龍ヶ崎市役所】



登録物件情報を公開
物件の情報を市ホームページで
公開します

連携

宅建協会【不動産業者】

- ◆ 売りたい・貸したい
市と連携して、業者を推薦します！
- ◆ 買いたい・借りたい
物件探いをサポートします！

利用登録

買いたい・借りたい方

まずは、**利用登録**をしよう！



<こんな希望も大丈夫！>
希望にあう物件を探したい
どの不動産業者に相談しよう

| 空家バンクに関する相談・お問い合わせ |

龍ヶ崎市役所 生活安全課 空家対策室 電話:0297-64-1111 内線492



空家バンクよくある質問



☑空家バンク制度について

登録(物件登録・利用登録)に費用がかかりますか？

空き家バンクへの物件登録, 利用登録共に費用はかかりません。
ただし, 現地調査等に要する交通費等は各自のご負担となります。
さらに, 仲介業者を介して契約に至った場合は仲介手数料等が発生します。

☑空家バンク制度に物を登録する方

空家バンクに登録ができる物件はどのような物件ですか？

個人が所有している市内の建物・土地で, 現に居住していない又は, 近く退居予定のものです。 **(※土地は居住用の建物が建築できるもののみとなります。)**

市街化調整区域内の物件も登録できますか？

市街化調整区域内の物件の場合, 都市計画法による規制など, 様々な条件がありますので, 一概に登録の可否はお答えできません。
まずは, 都市計画課へご相談ください。

古い空家等でも空家バンクに登録はできますか？

築年数等による登録物件の制限はなく, 申請は可能です。
ただし, 大規模な改修が必要となる場合など, 現地調査等の結果, 登録をお断りすることがあります。

空家等の固定資産税は誰が納めるのですか？

固定資産税は空家等の所有者に対して課せられるため, 納税義務者は空家等の所有者となります。

空家バンクに登録すると, 市が物件の管理をしてくれるのですか？

空家バンクに登録されても, 市が空家等の維持管理を行うわけではありません。空家等の売買等が成立するまでは所有者で管理していただきます。
また, 管理不全な状態となった空家等については登録が取消しとなる場合がありますのでご注意ください。

☑空家バンク制度に利用登録する方

空家バンクのホームページを見て, 気になる物件があります。利用登録をする前に下見をしたいのですが, 空家等の住所を教えてくださいませんか？

空家等の住所は所有者の方の個人情報となりますので, ホームページに掲載している情報以外については, 利用登録していただく前にお教えすることはできません。

住まなくなった家・使わない土地があったら、気軽に相談を！

市役所では…

ねむったままの
家・土地



を探しています！

電話：0297-64-1111

空家バンク登録で有効活用しませんか？

空家バンクとは…

空家・空地を
所有している方の
「売りたい」
「貸したい」

と

中古住宅・土地を
探している方の
「買いたい」
「借りたい」

のご要望を組み合わせる制度です。

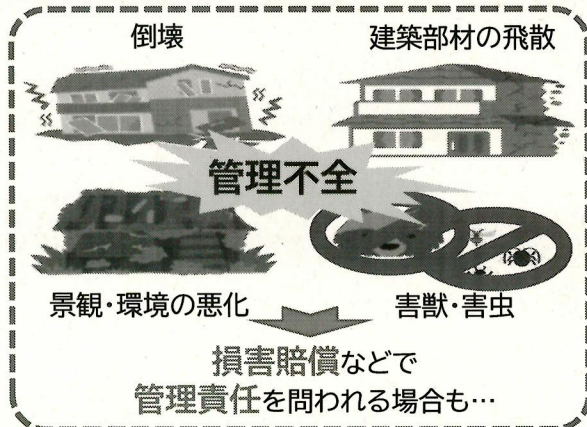
・登録できる土地

個人所有で、居住を目的として建築物を建築することができる良質な管理状態にある土地です。

空家バンク登録物件には売買や賃貸の際に補助がでます！

種類	対象者	補助金の額
家財処分費補助金	登録者	上限10万円(対象費用の1/2)
空家改修工事費補助金	利用登録者	上限50万円(対象費用の1/2)

空家を管理せず放置してしまうと…



空家等は個人または法人の財産です。

空家等の所有者又は管理者は、周辺生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適正に管理しましょう。

管理を怠ると 損 をする?!

管理不全な状態の解消のために必要な措置の勧告対象となった土地は、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置が受けられなくなります。

【問】生活安全課

若者・子育て世代が家を買くと補助がでます

※条件があります

若者・子育て世代住宅取得補助金

市内に住宅ローンを活用して住宅を取得する若者・子育て世代に補助金を交付しています。詳細は龍ヶ崎市公式ホームページをご覧ください。下記までお問い合わせください。

次の3つの条件に当てはまる方が対象となる可能性があります



40歳未満(配偶者でも可)
もしくは
18歳未満の子がいる



令和4年1月1日～
12月31日までの1年間に
家を購入して登記済



金融機関と10年以上の
ローンを締結



※令和3年12月28日時点の情報になります。今後情報が変更となる場合もございます。

【問】シティセールス課

《空家等に関するお問い合わせ》

龍ヶ崎市役所 生活安全課 空家対策室
TEL 0297-64-1111(代) 内線492

《住宅取得補助に関するお問い合わせ》

龍ヶ崎市役所 シティセールス課 定住促進係
TEL 0297-64-1111(代) 内線377

■生前整理が空家等に与える影響

相続の整理がされていない場合

- ・相続人の間でトラブルが起きる
- ・財産の収支が不明
- ・マイナス財産が隠れているかも

相続放棄

相続が進まず、所有者・管理人も曖昧に。不明確な負債を避けるため「とりあえず相続放棄」の意向が増加。



所有者不明・不存在



所有者不明・不存在による管理不全な空家が発生。

所有者不明・不存在の問題点

- 指導先が不明確
- 賃貸・売却されない
- 流通のためには相続財産管理人制度の活用が必要

相続の整理がされている場合

- ・スムーズな相続が可能
- ・財産の収支が明確
- ・不明財産が無く、安心して相続できる

相続

相続人による相続財産調査が必要なく、相続財産の収支が明確なため相続が進み新たな所有者が決まる



適正管理



新たな所有者が明確になり、継続しての居住や空家等の適正管理が期待できる。



空家等の流通

新たな所有者が居住しない場合には空家バンク・市場にて賃貸・売買などの流通が可能。



利活用による循環

利活用により空家となっていた物件に新たな家族等が生活し、物件が循環する。

※地方移住や定住の一つの選択肢となる

R3年度の生前整理講演会の様子

生前整理はじめてみませんか

～物の整理・心の整理・情報の整理～

生前整理アドバイザー 上級認定指導員 徳山 由紀子

生前整理のメリット

- 生前整理のメリット
 - 持ち主が居る状態で物と向き合える
 - 空家対策になる(家族に感謝される)
 - 不要な物はリサイクルできる(社会循環)
 - 自分自身の生きかたを棚卸できる
 - その他にもメリットはたくさん!
- 生前整理のデメリット
 - 整理した状態を持続させることが必要
 - 相続など生前にすることで家族間の関係に変化がある



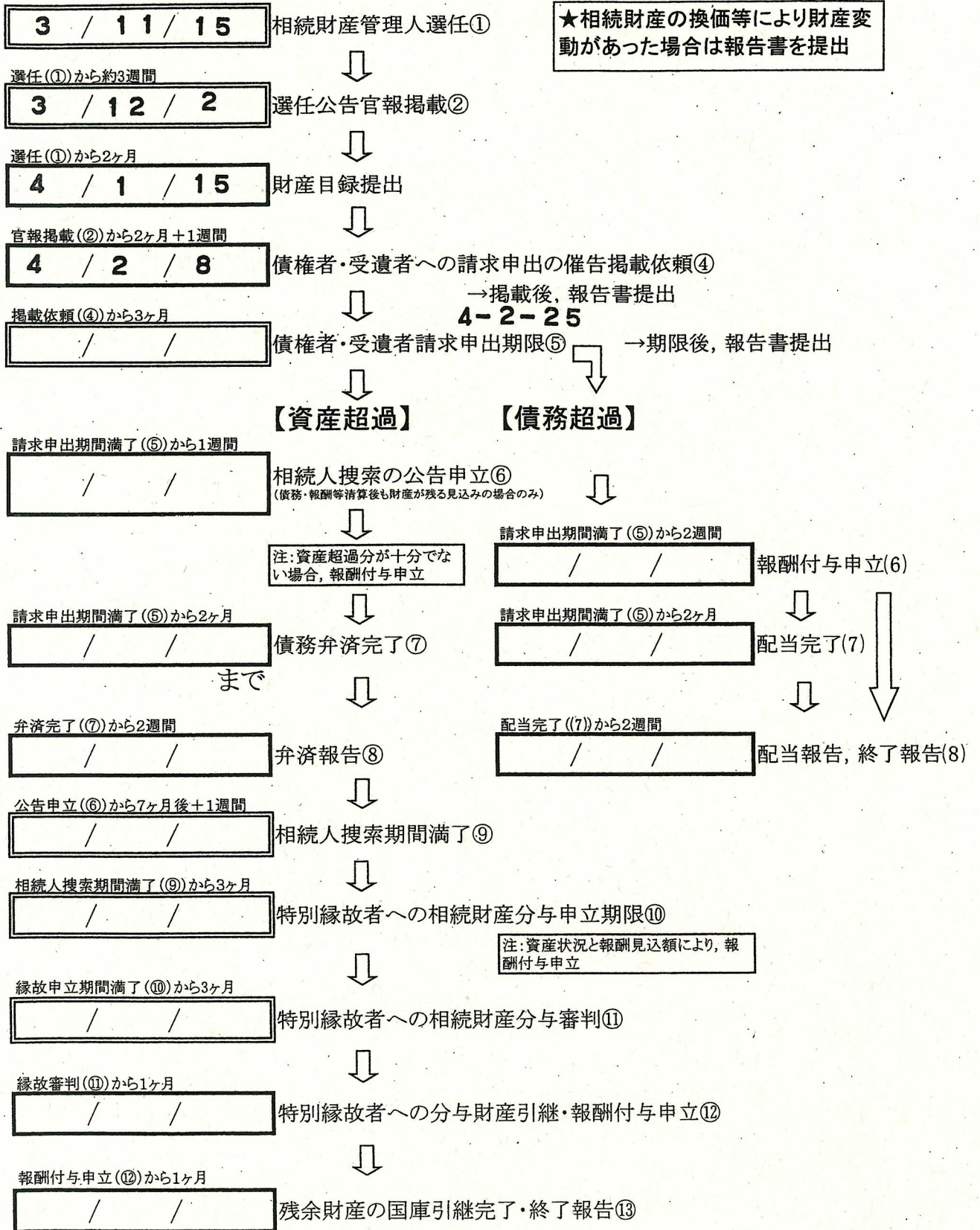
生前整理講演会などで財産の整理を周知・啓発することで

**管理不全な空家発生の
予防・抑止に繋がる。**

令和 3 年(家)第 号

被相続人
管理人

相続財産管理スケジュール



財 産 目 録

1 不動産

番号	所在	地番 家屋番号	地目 種類・構造	地積 (m ²) 床面積 (m ²)	評価額 (円)	備考
1	龍ヶ崎市川原代町		居宅	1階54.65 2階23.18	1,226,529	
2	龍ヶ崎市川原代町		居宅	40.49		登記のみ存在し 現存せず
3	龍ヶ崎市川原代町		宅地	160.18	1,497,362	所有権登記名義人

2 負債

番号	種別	債権者 (借入先)	金額 (残債務額, 円)	備考
1	有益費償還債務	龍ヶ崎市	26,352	立木の伐採のための高所作業車のリース料
2	借入債務	アイフル株式会社	738,394	消滅時効の時効期間が経過している可能性有り

所有者不明土地関連法の施行期日について

法務省民事局
令和3年12月

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）

① 相続登記の申請義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入
〔公布後3年を超えない範囲内で政令で定める日〕

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など
〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有地の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など
〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

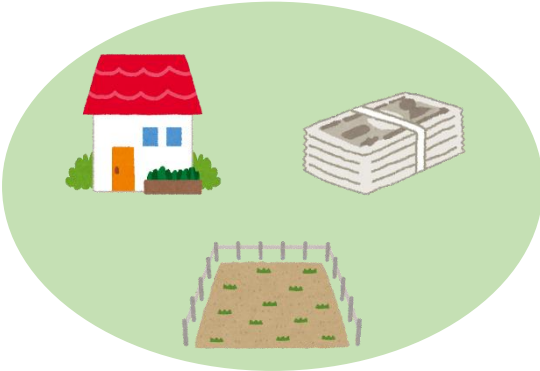
令和5年4月27日施行

➤ 「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行期日を定める政令」で規定（令和3年12月14日閣議決定）

■所有者不明・不存在となった空家等の管理制度

【前提条件】

- 相続放棄等により所有者が不明・不在となった空家等に対して裁判所へ管理人選任の申立てを行う。
- 選任された管理人に対して適正管理や売却等による物件の利活用(流通等)を依頼する。

活用制度	相続財産管理制度	所有者不明土地管理制度
管理単位	人 	不動産 
管理範囲	全ての不動産・債務・資産 	特定の不動産のみ 
予納金	必要 地方公共団体が申立ての場合 100万円が相場とされている	必要 特定の不動産のみのため相続財産管理制度に比べ安価と想定されている

【施行予定の新制度のメリット】

- 特定の不動産のみを範囲とすることや、予納金が安価と想定されているため既存の制度と比べて予納金の回収が見込める。
- 共同所有など所有者等(相続人・管理人)が複数人の場合でも不動産単位のため複数の申立てが不要。
- 市外に不動産などの資産を被相続人が所有していたとしても調査が不要。

所有者不明土地管理制度を含め管理制度の活用を検討