

令和7年度  
所有者不明土地等対策モデル事業

事業成果報告書

令和8年3月

株式会社AlbaLink×狭山市

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1. 業務の目的及び概要         | 1 |
| 1.1 事業の背景            | 1 |
| (1) 社会的課題            | 1 |
| (2) 対象地域の課題          | 1 |
| 1.2 事業の目的            | 2 |
| 2. 業務フロー             | 2 |
| 2.1 全体スキーム           | 2 |
| 2.2 実施体制と役割分担        | 2 |
| (1) 実施主体             | 2 |
| (2) 外部専門家・協力機関       | 3 |
| 2.3 具体的業務フロー         | 3 |
| (1) 物件の特定と事前調査       | 3 |
| (2) 法的解決スキームの検討      | 3 |
| (3) 裁判所への申立て準備       | 4 |
| (4) 管理人の選任と処分・利活用    | 4 |
| 3. 対象地域について          | 4 |
| 3.1 概要               | 4 |
| 3.2 人口・世帯数の推移        | 5 |
| 3.3 狭山市との連携経緯        | 5 |
| (1) 協定締結の背景          | 5 |
| (2) 連携事項             | 6 |
| (3) 本事業における意義        | 6 |
| 4. 株式会社AlbaLinkについて  | 6 |
| 4.1 会社概要             | 6 |
| 4.2 事業内容             | 6 |
| (1) 空き家・訳あり物件の買取再販事業 | 7 |
| (2) 空き家の利活用・再生事業     | 7 |
| 4.3 主要な強み            | 7 |
| 5. 対象不動産について         | 8 |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 5.1 物件候補① .....                | 8  |
| 5.2 物件候補② .....                | 9  |
| 6. 業務工程と詳細な業務内容 .....          | 11 |
| 7. 業務の成果 .....                 | 13 |
| 7.1 行政の意思決定を加速させるスキームの確立 ..... | 13 |
| 7.2 裁判所への申立てにおける実務的要件の特定 ..... | 13 |
| 7.3 管理人選任後の早期解決に向けたアプローチ ..... | 14 |
| 8. 業務の課題 .....                 | 14 |
| 8.1 行政保有情報と民間活用案の接続 .....      | 14 |
| 8.2 管理人・清算人に対する信頼性の担保 .....    | 15 |
| 8.3 民間申立てにおける成功モデルの確立 .....    | 15 |
| 9. 分析・提言 .....                 | 15 |
| 9.1 分析 .....                   | 15 |
| (1) 行政の意思決定における民間情報の重要性 .....  | 15 |
| (2) 利害関係人としての民間参画の可能性 .....    | 15 |
| (3) 管理不全の証拠化の必要性 .....         | 15 |
| 9.2 提言 .....                   | 16 |
| (1) 民間申立てモデルの普及と支援 .....       | 16 |

# 1. 業務の目的及び概要

## 1.1 事業の背景

### (1) 社会的課題

我が国において、相続登記の未了や所有者の所在不明に起因する所有者不明土地の増大は、喫緊の課題となっている。これらの不動産や管理不全状態にある空き家は、草木の繁茂、害虫の発生、建物の老朽化による倒壊リスクなど、地域住民の安全・安心を脅かす外部不経済を発生させている。

特に都市近郊エリアにおいては、以下の要因により既存の不動産流通市場から取り残される物件が顕在化している。

- ・市場性と法的制約の乖離

市街化調整区域や再建築不可物件、農地といった強い法的制約がある不動産は、通常の仲介業務では取り扱いが困難であり、放置が長期化しやすい傾向にある。

- ・既存制度の運用障壁

令和5年4月に創設された新たな財産管理制度（所有者不明土地管理命令等）も、申立てに伴う予納金の負担や、管理人選任後の買受主体の不在が、実務上の大きな障壁となっている。

- ・行政指導の限界

空家法に基づく指導・勧告だけでは、権利関係が複雑化した物件や所有者不明物件の抜本的な解決に至らないケースが増加している。

### (2) 対象地域の課題

狭山市においては、少子高齢化の進行とともに空き家・空き地の増加が顕在化している。特に、高齢化率が約32%と県平均を上回っており、相続未登記や所有者不明土地の発生リスクが高まっている。狭山市空家等対策計画においても、管理不全空き家や相続放置物件の増加が課題とされており、その一部には防災・防犯上の支障を及ぼす例も確認されている。

狭山市では、空家等の増加とともに「その他の住宅」（賃貸・売却目的でない空家）が全体の4割以上を占め、特定空家等への移行や管理不全による生活環境の悪化が深刻化している。また、所有者不明等により対応が困難な事例も増加しており、保安・衛生・景観上の課題とともに、行政コスト・地域不安の増大を招いている。

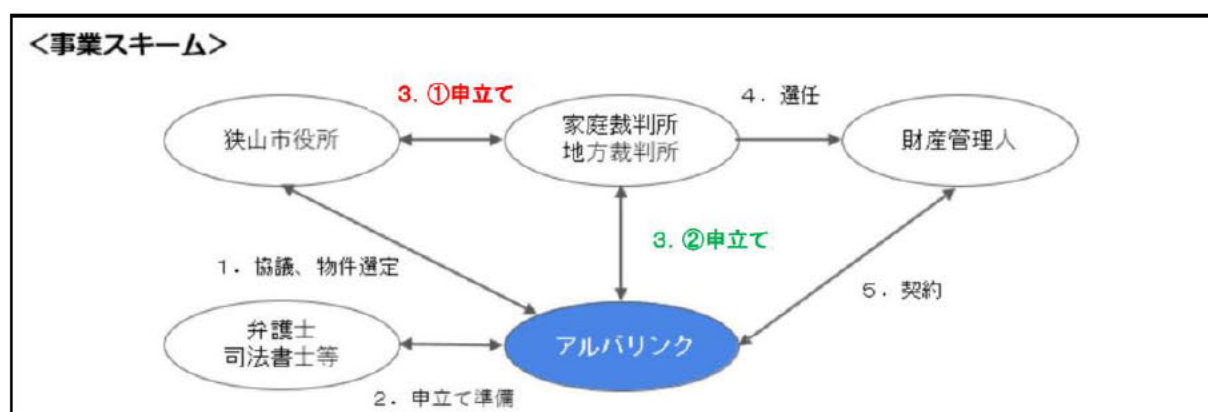
## 1.2 事業の目的

本事業では、所有者不明土地管理命令の制度を用いて、自治体による申立てかつ当社を買受希望者として推薦するケースと、当社による民間申立てによるケースの双方を実施し、法的手続の整理と連携プロセスを検証しながら、買受・利活用までの一連のスキームを構築・実証する。

これにより、管理命令制度の運用事例が極めて少ない現状に対し、自治体主導型・民間主導型の双方の知見を蓄積し、他自治体への横展開や制度改善につながる成果の創出を目指す。

## 2. 業務フロー

### 2.1 全体スキーム



### 2.2 実施体制と役割分担

本事業は、行政の有する公的権限と民間の有する実務ノウハウを統合し、所有者不明土地・建物管理制度の実効性を検証するため、以下の体制で実施した。

## (1) 実施主体

狭山市

- ・管理不全物件の特定および行政情報の提供を担う。
- ・自治体申立て（公費投入）の要否判断および意思決定を行う。
- ・庁内関係部署との調整を行う。

株式会社AlbaLink

- ・モデル事業全体の進捗管理を担当する。
- ・民間視点による物件査定および利活用プランの策定を行う。
- ・利害関係人としての法的申立て戦略の検討および行政への後方支援を実施する。

## (2) 外部専門家・協力機関

■■■■ 弁護士（専門アドバイザー）

- ・所有者不明土地管理命令等の制度に関する法的助言を提供する。
- ・利害関係人としての申立要件や、裁判所における受理の蓋然性に関する精査を行う。
- ・管理人選任後の処分実務（随意契約による売却の可能性等）に関する知見を提供する。

## 2.3 具体的業務フロー

本事業では、狭山市と同社が連携し、法的解決が困難な所有者不明物件等に対し、以下のフローに沿って調査から解決（買受・利活用）までの実証を行った。

### (1) 物件の特定と事前調査

- ・管理不全物件の抽出

狭山市が保有する空き家・空き地リストや、近隣住民からの苦情・相談情報を基に、特に緊急性が高く、かつ法的解決が必要な物件を抽出する。

- ・権利関係および現地調査

登記簿謄本、固定資産税の納付状況を確認するとともに、現地にて建物の劣化状況や草木の繁茂状況、境界の現況を確認する。

## (2) 法的解決スキームの検討

- ・専門家との共同検討

弁護士や司法書士等と連携し、対象物件の権利状況に応じた最適な法的制度（所有者不明土地・建物管理命令、相続財産清算人の選任等）を特定する。

- ・申立主体と予納金の協議

自治体が申立てを行うべきか、民間事業者が利害関係人として申立てを行うべきかを、緊急度や予算（予納金負担）の観点から協議する。

## (3) 裁判所への申立て準備

- ・証拠資料の収集と整備

裁判所の受理率を高めるため、管理不全による外部不経済（倒壊リスク、衛生被害等）を写真や苦情記録等を用いて客観的に証拠化する。

- ・民間による買受意向の明示

民間事業者が買取査定書や再生計画を提示することで、管理人選任後の確実な売却先が存在することを、行政の意思決定および裁判所の判断材料として提供する。

## (4) 管理人の選任と処分・利活用

- ・財産管理人の選任

家庭裁判所または地方裁判所に対し、管理人の選任を申し立てる。

- ・売却および所有権移転

選任された管理人に対し、民間事業者が実績と信頼性に基づいた買受提案を行い、裁判所の許可を得て適正な価格で売買契約を締結する。

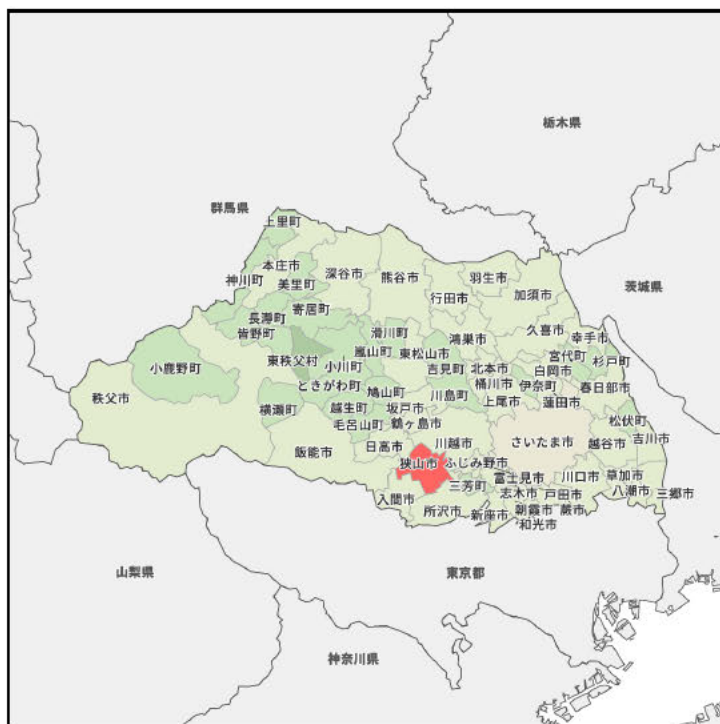
- ・管理不全の解消

取得後、民間事業者が責任を持って建物の解体、修繕、清掃等を行い、地域課題となっていた管理不全状態を抜本的に解消する。

### 3. 対象地域について

#### 3.1 概要

狭山市は、埼玉県南西部に位置し、東京都心から35～40km圏内という立地の良さを有している。市域は市街化区域と市街化調整区域に分かれ、市街化区域は主に住宅系用途で構成されている。一方で、市街化調整区域には農地や平地林が多く残され、豊かな自然環境が維持されている。歴史的には、宿場町として発展し、茶の生産など農業文化も色濃く残る地域である。また、市内には工業団地を有するほか、入間基地や関連施設も立地しており、多様な土地利用形態が混在している。



#### 3.2 人口・世帯数の推移

総人口 147,212人 (男 73,187人、女 74,025人)

世帯数 73,379人

※令和8年3月1日現在



### 3.3 狭山市との連携経緯

本事業の実証にあたっては、令和7年7月1日（月）、実施主体である同社と狭山市との間で締結された「令和7年度所有者不明土地等対策モデル事業に関する連携協定」を基盤としている。

#### (1) 協定締結の背景

狭山市においては、相続登記の未了等に起因する所有者不明土地等が増加している。その結果、公共事業や民間取引の停滞、さらには不適切な管理による地域環境の悪化など、土地の円滑な利活用および良好な生活環境の保全に対する深刻な阻害要因が顕在化している。

こうした状況に対処するため、狭山市では、不動産の流通・利活用を阻害する所有者不明土地等の解消に向けたモデルケースの創出が喫緊の課題となっていた。

本協定は、難度の高い不動産の流通・活用における専門知識と全国ネットワークを持つAlbaLinkと連携し、特に「所有者不明土地管理命令制度」を活用した官民連携による流通スキームの実証を目的としている。本取組を通じて、所有者不明土地等の円滑な流通・利活用を促進し、地域社会の活性化に寄与することを目指す。

#### (2) 連携事項

令和7年7月1日に締結された「令和7年度所有者不明土地等対策モデル事業に関する連携」に基づき、以下の事項について相互に協力体制を構築している。

- ・「所有者不明土地管理命令」の制度を活用して、管理人選任および民間による買受スキームの実証

#### (3) 本事業における意義

本連携を通じて事業を実施する意義は、単なる物件解消に留まらず、以下の実務的価値を創出する点にある。

## ・早期の適正管理による地域環境の悪化防止

管理不全不動産の放置は、景観の悪化、不法侵入、建物倒壊リスクなど、地域の防災・防犯機能を著しく低下させる。本事業により、申立て前の段階で流通・活用が可能な民間事業者を接続することで、管理人選任後の速やかな所有権移転を実現し、地域住民の安全が脅かされる放置期間を最小限に抑えることができる。

## ・行政予算の確実な循環と執行リスクの低減

狹山市が確保している予納金予算を効果的に運用するためには、予納金の回収が前提となる。民間が事前に買受価格を提示することで、売却先が不明なまま公費を投じるリスクを回避でき、回収された予納金を次の事案へ再投入する健全な解決サイクルを構築できる。

### ■参考資料：狹山市における方針 (第二次狹山市空家等対策計画より)



#### (4) 財産管理制度を利用した権利者不在の空家等の解消

所有者が死したものの相続人が居ないなどの理由で空家になっている物件については、令和2年度から財産管理制度のうち「相続財産清算人※」を活用した空家等の解消に取り組んでいます。これは相続人が居ないもしくは相続人全員が相続放棄した場合に、家庭裁判所が申立てを受けて相続財産清算人を選任し、選任された人が相続人に代わり被相続人の財産を管理、清算、処分する制度です。

市では令和2年度から令和6年度までに、家庭裁判所に7件の相続財産清算人選任の申立てを行い、それぞれ裁判所が選任した相続財産清算人が手続きを進め、空家等を解消しています。令和7年度は2件の相続財産清算人の申立てを予定しています。

※令和5年4月1日の法改正により、「相続財産管理人」から「相続財産清算人」に名称が変わりました。本計画では名称変更前に選任されたものについても、統一して「相続財産清算人」と表記しています。

図表2-2：相続財産清算人の申立て状況（令和7年3月末現在）

| 地区名   | 情報提供   | 申立日     | 審判日    | 予納金   | 状況       |
|-------|--------|---------|--------|-------|----------|
| 1 入間川 | 草木の繁茂  | 令和2年5月  | 令和2年7月 | 100万円 | 清算終了・還付済 |
| 2 地蔵  | 草木の繁茂  | 令和3年1月  | 令和3年3月 | 100万円 | 清算終了・還付済 |
| 3 地蔵  | 草木の繁茂  | 令和4年2月  | 令和4年4月 | 100万円 | 清算終了・還付済 |
| 4 地蔵  | なし     | 令和4年2月  | 令和4年4月 | 100万円 | 清算終了・還付済 |
| 5 入間川 | なし     | 令和4年10月 | 令和5年1月 | 100万円 | 清算中      |
| 6 入間川 | 建物の老朽化 | 令和5年11月 | 令和6年6月 | 100万円 | 清算中      |
| 7 赤間  | 建物の老朽化 | 令和6年5月  | 令和6年6月 | 100万円 | 清算中      |

また、法改正により様々な土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度である「所有者不明土地・建物管理制度」が創設されたため、この新しい所有者不明土地・建物管理制度も活用、今後も財産管理制度を活用して権利者不在の空家等の解消に取り組めます。

### (令和7年度予算書抜粋)

| 8 土木費 3 都市計画費<br>(単位：千円) |               |
|--------------------------|---------------|
| 説 明                      |               |
| 11-22 保険料                | 99            |
| 12-4 調査委託料               | 3,456         |
| 42 事業関係委託料               | 881           |
| 18-1 負担金                 | 46            |
| 4 事業補助交付金                | 2,270         |
| 【財源：特定財源 1 一般財源 7,637】   |               |
| <b>5 空家等対策推進事業費</b>      | <b>10,551</b> |
| (1) 市制地区別                |               |
| 1-3 非常勤職員報酬              | 72            |
| 10-1 消耗品費                | 7             |
| 10 修繕料(施設・設備等)           | 50            |
| 11-1 通信運搬費               | 11            |
| 3 広告料                    | 11            |
| 5 手数料                    | 2,375         |
| 12-42 事業関係委託料            | 25            |
| 18-4 事業補助交付金             | 8,000         |

## ・民間資金の活用による解決スピードの加速

行政予算やリソースのみでは対応件数に限界があるが、民間事業者が利害関係人として自ら予納金を負担し、直接申し立てるスキームを確立することで、公費に依存しない解決ルートを創出できる。これにより、市の「第

二次空家等対策計画」に掲げられた目標を上回るスピードで、負の動産を地域資産へと転換させることが可能となる。

#### 4. 株式会社AlbaLinkについて

## 4.1 会社概要

同社は、「2100年、空き家ゼロ」をミッションに掲げ、全国で空き家および流動性の低い不動産の再生・利活用を展開する東証グロース市場上場企業である。

本社所在地：

代表者: [REDACTED]

**設立:**

免許番号: XXXXXXXXXX

上場市場: XXXXXXXXXX

## 4.2 事業内容

同社は、独自のマーケティング手法と専門的な法的知見を組み合わせ、他社が敬遠しがちな「困難物件」の流動化をワンストップで実現している。

## (1) 空き家・訳あり物件の買取再販事業

空き家、事故物件、共有持分、再建築不可物件など、市場での売却が困難な物件を直接買い取り、適切な活用を目的とする投資家等へ橋渡しを行う。

- 実績

年間相談件数は約20,000件（2025年12月時点）、累計買取件数は4,500件以上

- ・価値

所有者にとっては「負の資産からの解放」、投資家にとっては「新たな収益機会の創出」、地域社会にとっては「放置空き家リスクの軽減」を同時に実現する三方よしのモデルを追求している。

## (2) 空き家の利活用・再生事業

単なる売買に留まらず、自社で取得した空き家をリフォームし、地域特性に合わせた利活用を試行している。

- ・具体的展開

民泊施設や賃貸住宅としての運営、地域コミュニティ拠点の構築などを通じ、経済的価値と社会的価値の両立を図る。

- ・本事業との関連

34自治体（2026年3月時点）との連携協定を背景に、官民連携による空き家課題の解決を加速させている。

## 4.3 主要な強み

- ・マーケティング力と集客基盤

年間20,000件を超える相談実績があり、困りごとを抱える所有者に高い精度でリーチするマーケティング力を有する。

- ・専門性と対応力

弁護士、司法書士等の士業や自治体と連携し、複雑な法的・税務的課題をワンストップで解決するノウハウを蓄積している。

- ・全国の空き家に対応可能

北海道から九州まで全国に22の支店を展開（2026年1月時点）し、47都道府県すべてのエリアで空き家問題に対応可能な体制を整えている。

- ・スピード対応

平均約1.5ヶ月でのスピード決済を可能とし、所有者の切実なニーズに応えている。

## 5. 対象不動産について

### 5.1 物件候補①

#### ▼物件写真



#### ▼物件詳細

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 所在地  | 埼玉県狭山市                          |
| 選定理由 | 近隣から苦情が寄せられていた。管理不全状況が明確であったこと。 |
| 区域区分 |                                 |
| 立地情報 |                                 |







ングを実施し、実務的な知見を収集した。

- ・狭山市内の管理不全状況を精査し、財産管理制度の活用を見据えた候補物件リストを作成した。

令和7年9月：狭山市との連携およびスキームの検討

- ・9/18狭山市役所および関東地方整備局と三者打合せ:財産管理制度および推進法人制度の活用に関する情報収集を行い、官民連携による申立ての方向性を協議した。

令和7年10月：法的申立て戦略の精緻化

- ・官報等から不動産事業者が申立てを行った過去事例を収集。
- ・10/29専門家( 弁護士)へのヒアリング:利害関係人としての申立戦略、管理人選任後の処分実務、裁判所への具体的な準備事項を確認した。

| ■ 弁護士へのヒアリング記録         |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 論点・項目                  | 回答                                                                                                                                                                                   |
| 「利害関係人」の範囲と申立戦略の有効性    | 適正に管理できる買取希望者、具体的な展望、信頼性があれば、裁判所の資料を揃えることで可能性あり。裁判所への事前ヒアリングは不可欠だが、同様の不動産を買取できた事例があると通りやすい可能性あり。民間で調べられるところまで調査して申立て、提供できる情報までは自治体と連携してもらうことが重要。                                     |
| 自治体推薦による管理人選任の実現性      | 原則として清算人などの推薦は認められず、裁判所が一覧から選任するのが一般的。裁判所から直接依頼がかかる。利害関係がないかの確認がされる。買受希望者が他にいない場合、推薦された方が選任される可能性もある。                                                                                |
| 物件の状態による申立て却下のライン      | 「所有者不明制度」として申立てた方が処分まで進みやすい。「不全制度」は本人の同意なしに一定の処分ができず進みづらい。管理不全な状況にならないと通りづらい。近隣からの苦情、管理ができていない状況(草木繁茂、害虫発生など)を写真などで具体的に示すことが重要、管理不全の進行も記載すると良い。                                      |
| 財産管理人としての取り組み事例        | 弁護士、土地家屋調査士(筆界特定のため)などが選任されることがある。筆界特定、所有者不明の確定調査(戸籍不在籍、近隣ヒアリング)、購入希望業者がいる場合の申立て(建物解体、費用見込み、事業計画、査定書、接道状況などの資料が必要)。                                                                  |
| 清算人・管理人としての不動産の処分方法の流れ | 売買、処分行為は信用のない事業者を選定しないため、基本的にレインズへの掲載や競売は行わず、知り合いの事業者等に声をかけ、裁判所と事業者選定を経て内々に進められる。予納金は官報の広告費が引かれて返還される程度で、ほぼ返還される。有料引取の場合、申立て人に追納するケースがある。事業者選定は関係者のあるところで内々に進められ、管理人が誰になるのかは官報で検索可能。 |
| 申立ての成功に向けた具体的準備        | 「所有者不明制度」で進めることが処分までいける可能性が高い。管理不全の状況、管理人にしてほしいことを具体的に示す(草木繁茂、害虫など)。民間事業者の申立ての場合、民間で調べられるところまで調査し、提供できる情報までは自治体と連携する。取り下げ事例が多いのは所有者不明の情報収集の限界があるため、官民連携で進めることが重要。                    |



## ■参考資料：東京地裁、大阪地裁

### 東京地裁

**所有者不明土地・建物管理命令について**

〔説用〕

**1 概要**  
 特定の不動産（土地・建物）の利用、買取りなどの意向を有するが、当該不動産の所有者を特定することができず、又は所有者が所在不明となっている土地・建物（以下「所有者不明土地・建物」という。）を対象として、地方裁判所に対し、所有者不明土地・建物の管理命令を申し立てることができます（民法264条の2、264条の3）。

**2 申立人**  
 管理人候補人（民法264条の3第1項、民法264条の3第1項）

#### 申立人の条件:利害関係人

※特定の不動産の利用、買取りなどの意向を有する（東京地裁より）

※購入計画に具体性があり土地建物の利用に利害が認められる民間の購入希望者などは利害関係人にあたります（大阪地裁より）

### 大阪地裁

#### Q4. どのような人が申立てできるのでしょうか。

申立ての対象となる不動産の管理に関して利害関係を有する人が申し立てることができる（民法264条の2第1項、民法264条の3第1項）。

裁判例には裁判所側が利害関係を認め、例えば、所有者不明土地・建物が漏れに管理されないために不利益を蒙るおそれのある隣接地所有者や、所有者の一部が不特定又は所在不明となった所有者、土地を取得してより漏れを管理しようとする自治体事業者の事業者、購入計画に具体性があり土地建物の利用に利害が認められる民間の購入希望者などは利害関係人として認められるとされています。

#### Q14. 申立人が対象の不動産を買い取ることを希望している場合や対象建物の取壊しを希望している場合、管理人が選任されれば必ずそのとおり行われるのでしょうか。

必ずそのとおりに行われるとは限りません。

管理人が対象不動産の売却を行う場合、売却時の買手が必要になります。管理人としては、対象となる土地・建物の管理状況等を調査して適当な土地・建物の管理の観点から売却することが期待されます。買手が現れる可能性を踏まえて売却によって所有者の利益を害することにならないか、売却の利益が適当かどうか、様々な事項を検討することになります。

そして、裁判例には管理人の調査、裁判所を助言して、売却を許すかどうかを検討します。

加えて、建物の取壊しについても、買主が建物を取り壊すことが必要と認められるか、損害を認められるかなどを調査し、これを踏まえて裁判所も許可するかどうかを検討します。

これらの検討の結果、売却や取壊しが認められない場合もあります。

※ 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（市町村長を含む。）による申立ての場合、所有者不明土地の利用の円滑化等に資する特別措置法、空き家対策の推進に関する特別措置法の適用により、申立ての要件等に異なる場合があります。詳しくは、大阪地裁第4民事部までお問い合わせください。

以下

## 令和7年11月：実証物件の最終確定とロードマップの策定

- ・ 専門家の助言に基づき、管理不全の度合いが高く申立ての確実性が担保される2物件を対象として最終確定した。
- ・ 12月中の査定書準備および申立てに向けた具体的なスケジュールを確定させた。

## 令和7年12月：民間査定の提示による行政の意思決定の加速

- ・ 対象2物件に対し、査定回答を実施した。狭山市側で財産管理制度の実行判断が下され、2025年内の家庭裁判所申立てに向けた実務が進行した。
- ・ 狭山市による迅速な申立て準備を受け、同社の役割を「行政申立ての受理率を高めるための後方支援」へシフト。裁判所が求める利害関係人（買受希望者）としての信頼性を担保するため、会社説明資料と査定書を正式に提出した。

## 7. 業務の成果

本事業を通じて、所有者不明土地建物管理制度の活用における官民連携の有効性が確認され、以下の成果・ノウハウを得ることができた。

### 7.1 行政の意思決定を加速させるスキームの確立

- ・物件選定において、単なる危険度だけでなく民間の活用しやすさという視点を掛け合わせることで、行政側の公費投入の判断を迅速化させる鍵であることを特定した。

- ・民間による具体的な買取査定書や活用案を提示することで、自治体が財産管理制度の実行を決断するための強力な支援材料となることを実証した。

### 7.2 裁判所への申立てにおける実務的要件の特定

- ・裁判所の受理率を高めるためには、草木の繁茂状況や近隣への悪影響を写真等で具体的に証拠化し、管理不全の深刻さを客観的に証明するプロセスが不可欠であることを確認した。

- ・民間事業者が「買受希望者」として利害関係人の要件を満たし得ることを精査し、申立て実務における民間参画の可能性を明確化した。

### 7.3 管理人選任後の早期解決に向けたアプローチ

- ・裁判所から選任される管理人は売却先の信頼性を極めて重視するため、選任直後のタイミングで実績や具体的プランを提示することが重要であると特定した。

- ・管理人に対し安心できる買い手として早期に認知されることが、停滞した物件を流通へと導く最短ルートであることを明らかにした。

■参考資料：行政による申立て・民間事業者による申立てのポイント

|         | 行政(自治体)による申立て                                             | 民間事業者による申立て                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 予納金の負担  | 予算枠に限界があるため、民間査定を活用して意思決定コストを低減し、迅速な予算確保を行うことが鍵となる。       | 事業者がコストを負担し、利害関係人として申立てを行う。行政の予算状況に左右されず、スピーディーな申立てが可能となる。    |
| 対象物件の条件 | 管理不全の深刻度だけでなく、民間の出口戦略(流通・活用)を掛け合わせ、公費を優先投入すべき物件を合理的に選定する。 | 単なる所有者不明ではなく、具体的な活用意向を持つことが「利害関係人」として法的に受理されるための適格性となる。       |
| 懸念事項    | 「買い手がつかず放置される」こと。民間が早期に買取意向を示すことで、申立てへの強い動機付けとする。         | 近隣苦情・草木繁茂等の具体的な証拠(却下されないライン)の特定や申立てから処分に至るまでの不明瞭な官民連携フローを可視化。 |

## 8. 業務の課題

本事業の実施過程において、所有者不明土地・建物管理制度をより円滑に運用していくための実務的な課題が明らかとなった。

### 8.1 行政保有情報と民間活用案の接続

行政が把握する管理不全物件の情報と、民間の具体的な利活用プランを効率的に繋ぎ合わせ、管理人選任から売却・活用までを最短距離で誘導するフローの構築が必要である。

### 8.2 管理人・清算人に対する信頼性の担保

家庭裁判所から選任される管理人や相続財産清算人に対し、自社が適正な管理・買取主体であることを証明し、理解と協力を得るための実績提示が重要となる。

### 8.3 民間申立てにおける成功モデルの確立

民間事業者が利害関係人として申立てを行う際の必要書類や、手続きに要する期間、受理率を高めるためのノウハウを体系化し、再現可能なモデルとして言語化する必要がある。

## 9. 分析・提言

狭山市における実証事業を通じて、所有者不明土地・建物管理制度の実効性を高めるための分析および提言を以下にまとめる。

### 9.1 分析

#### (1) 行政の意思決定における民間情報の重要性

自治体が公費を投じて財産管理制度の申立てを行う際、民間から具体的な買取価格や将来の活用案が提示されることは、公費投入の妥当性を担保し、決断を迅速化させる極めて重要な要素である。

#### (2) 利害関係人としての民間参画の可能性

特定の不動産の購入希望者は、具体的活用展望と信頼性が認められれば、裁判所基準において利害関係人に該当し得ることが確認された。これにより、行政申立てのみに頼らない解決ルートの構築が可能となる。

#### (3) 管理不全の証拠化の必要性

申立ての受理率を向上させるためには、単なる放置状態の指摘ではなく、近隣苦情や写真を用いた衛生・保安上の実害の客観的な立証が実務上の鍵となる。

### 9.2 提言

#### (1) 民間申立てモデルの普及と支援

- ・行政の予算枠には上限があるため、民間事業者が利害関係人として自ら予納金を負担し、申立てを行うスキームを積極的に活用すべきである。

- ・今回の実証で確認された通り、具体的流通・活用意向を持つ事業者は利害関係人と認められる蓋然性が高い。民間自らが申立てを行うことで、行政の財政負担を抑えつつ、市の計画を上回るスピードで所有者不明物件の解消件数を増大させることが可能となる。