

『空き家』に関する対応フロー

(相談から解決策実行までのガイド)

ステップ1 空き家の相談から持ち主調査まで



市町村の空き家担当窓口へ相談

心配な空き家や利用したい空き家を見つけたら、その空き家がある市町村へ電話などで相談をしてください。

持ち主の居所調査と状態判定

市町村で持ち主を調査し、危険度や活用の可能性を調査、検討・判定します。



緊急時の応急対応



緊急的な処置が必要な場合は、市町村条例などの規定に基づき、行政が応急処置を行うことがあります。

ステップ2 持ち主の状況に応じた解決策の実行

(緊急性のある危険な状態、活用のニーズなどがあるとき)

持ち主がどこに居る誰なのか
明らかな場合



持ち主自ら「修繕・伐採などの管理」や「売却・賃貸・解体などの活用」の方針を決定します。



持ち主が修繕・伐採などの管理

持ち主が売却・賃貸などの活用

持ち主が『何もしない・できない』とき、市町村による行政代執行や裁判所が管理人を選任（財産管理人制度を活用）し、維持管理や処分を行うことがあります。

持ち主が不明・不在の場合
(行方不明や相続放棄など)



裁判所が管理人を選任（財産管理人制度を活用）し、維持管理や賃貸、売却による処分を行うことがあります。



市町村による解体撤去（略式代執行）



裁判所が管理人を選任（財産管理人制度を活用）し更地売却による処分を行うことがあります。





空き家対策に係る制度や対応策の説明

制度・対応策名称	緊急対応	自発的な管理・活用	行政代執行	略式代執行	不在者財産管理制度	相続財産清算制度	所有者不明建物管理制度	管理不全土地・建物管理制度
対象となる状況	倒壊の危険性など緊急性が極めて高い場合	所有者が判明しており、自ら管理などが可能な場合	所有者が判明しているが、勧告・命令等を受けても自ら措置を講じない場合	所有者を過失なく確知できない場合（不明・不在）で、緊急性のある危険な状態な場合	所有者が従来の住所または居所を去り、容易に戻る見込みがない場合（不在）	相続人のあることが明らかでない場合（不明）	所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない場合（不明）	所有者による管理が適切でなく、他人の権利・利益が侵害されるおそれがある場合
主な実施主体	市町村	所有者	市町村	市町村	裁判所（管理人の選任）、財産管理人	裁判所（管理人の選任）、財産管理人	裁判所（管理人の選任）、財産管理人	裁判所（管理人の選任）、財産管理人
具体的な内容・措置	市町村条例に基づき、危険を回避するための最低限かつ応急的な処置（防護ネット設置等）を行う。	修繕、立木の伐採などの適切な管理、または売却・賃貸・解体による資産活用を行う。	所有者に代わって行政が強制的に解体撤去等を行う。	所有者を特定できないため、公告等の手続きを経て行政が強制的に解体撤去等を行う。	利害関係者や市町村が裁判所へ選任を請求。管理人が建物の維持管理、解体撤去、売却または賃貸を行う。	利害関係者や市町村が裁判所へ選任を請求。相続人が不明な場合に財産管理を目的として管理人が選任され、建物の除却、売却、賃貸などの処分を行う。	利害関係者や市町村が裁判所へ選任を請求。所有者が特定できない建物を適切に管理・処分するために管理人が選任され、維持管理、解体撤去、売却等を行う。	利害関係者や市町村が裁判所へ選任を請求。管理不全土地・建物を対象に管理人が選任され、適切な管理や処分（修繕、解体、売却等）を行う。
費用負担・求償の有無	行政が所有者へ費用を求償または費用を負担	所有者が費用を負担	行政が所有者へ費用を求償	行政が費用を負担（求償困難）	—	—	—	—

