

- 【事業名称】 所有者不明等の空き家の解消に向けた財産管理人制度活用モデル事業
- 【事業の特徴】
- 相続人不存在の「特定空家等」に対し、市が利害関係人として相続財産管理人選任申立を実施
 - 相続人が不存在だが悪影響の程度が低く「特定空家等」に認定できない空家等や、土地と建物の所有者が異なり、建物の所有者が所在不明である空家等に対し、略式代執行以外にどのような法的措置が可能であるか検討
 - 上記申立手続や検討結果等をQ&A方式でまとめた「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル ～財産管理人制度利用の手引き～」を作成

【取組の経緯（解決すべき課題と現実的に困っている内容）】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(1)・・・財産管理人制度活用マニュアルの作成	①所有者が所在不明・相続人不存在の「特定空家等」や「空家等」に対する措置の実施に係る財産管理人制度の活用可否が不明。	<ul style="list-style-type: none"> ・財産管理人制度を所有者所在不明・相続人不存在の「特定空家等」や「空家等」の解消に活用できるのか不明。 ・所有者所在不明・相続人不存在の「特定空家等」に対し、どのような対応方法があるのか不明。 ・略式代執行費用等の回収ができない。
	②土地所有者と建物所有者が異なる場合の財産管理人制度を活用した手続きの流れが不明。	<ul style="list-style-type: none"> ・財産管理人制度を土地所有者と建物所有者が異なり、建物所有者が所在不明である事例に活用できるのか不明。 ・土地所有者と建物所有者が異なる事例について、その他どのような対応方法があるのか不明。 ・借地権に着目した解決方法があるのか不明。 ・略式代執行費用等の回収ができない。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)・・・財産管理人制度活用マニュアルの作成	①相続人不存在の「特定空家等」に対する利害関係人としての相続財産管理人選任申立の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・税債権などの債権ではなく、「特定空家等」に対する法的措置の必要性を利害関係として家庭裁判所に相続財産管理人選任申立を行う。 ・家庭裁判所が、「特定空家等」に対する法的措置の必要性を利害関係として認め、相続財産管理人を選任する審判を下した。 ・委任契約を締結した代理人弁護士を通じて実施。
	②相続人が不存在だが悪影響の程度が低く「特定空家等」に認定できない空家等に対する相続財産管理人選任、及び略式代執行以外に可能な法的措置を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地住民及び相続放棄者への助言方法や管理責任の有無について、マニュアル作成委託契約を締結した弁護士15名と市が連携し検討。 ・隣地住民、相続放棄者への働きかけを実施。
	③土地と建物の所有者が異なり、建物の所有者が所在不明である事例に対し、略式代執行以外の法的措置を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・借地権の有無を検討。 ・底地権者及び担保権者への助言方法を検討し、働きかけを実施。
	④以上についてQ&A方式でとりまとめたマニュアルを作成	①～③について、業務委託契約を締結した弁護士によるマニュアルとしてとりまとめを実施。

【成果物】

①「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル ～財産管理人制度の利用の手引き～」

【成果物の概要】

- ・ 相続人不存在の「特定空家等」に対し、市が利害関係人として相続財産管理人選任申立を実施し、その過程や手続き等をQ&A方式でマニュアル化
- ・ その他、所有者が所在不明、相続人不存在の困難案件に関する解消方策の検討結果についても併せて掲載

【マニュアルの章立て】

第1章 空家所有者等の調査

- Q 1 空家所有者等の責任・所在調査、相続放棄の有無の調査

第2章 関係者への働きかけ

- Q 2 隣地住民への助言
 Q 3 相続放棄者への助言等
 Q 4 底地所有者への助言等（土地と建物の所有者が異なる場合）
 Q 5 担保権者への助言

第3章 自治体が行う主体的な解決方法

- Q 6 自治体による解決方法

第4章 財産管理人選任申立

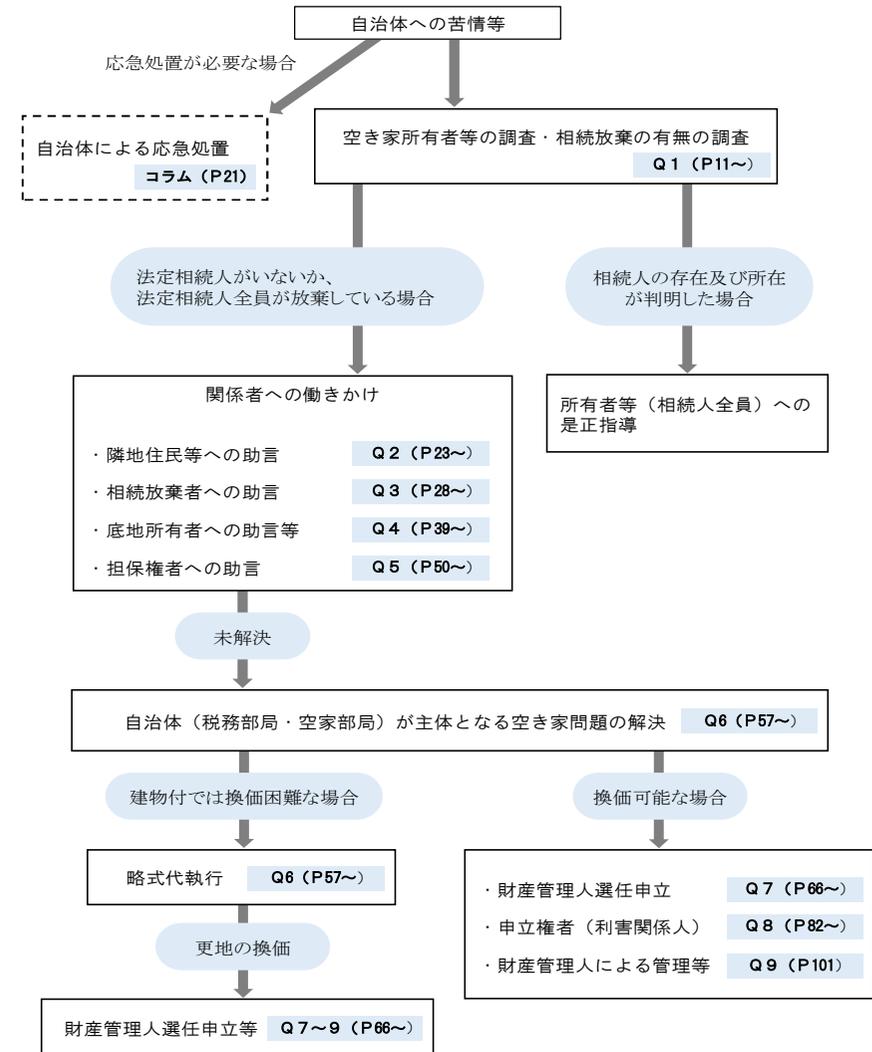
- Q 7 財産管理人制度の概要・手続きについて
 Q 8 申立てにあたっての「利害関係」
 Q 9 選任後の手続きの流れ等

第5章 売却可能性

- Q 10 売却が困難な物件

第6章 事例報告

【所有者が死亡している場合のフローチャート】



【相続財産管理人選任申立手続きを行った事例の概要】



空家等の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は老朽化しているものの、直ちに倒壊するおそれはない ・他方で、土地に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている ・土地に定着した立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている状態であったことから、平成28年11月に「特定空家等」に認定
所有者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・戸籍謄本等による調査を行い、所有者は死亡し、法定相続人も死亡等により全く存在しないことを確認
制度活用を判断した経緯・理由	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の査定を受けた結果、建物や立木の除却費を上回る金額で売却できることが判明した ・土地の売却金によって相続財産管理人の報酬である予納金を賄うことが可能で、市の費用負担は略式代執行よりも少なくなることが見込まれた ・弁護士による検討の結果、「特定空家等」であることをもって、相続財産管理人選任申立を行う「利害関係」があると判断された
実施した手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・申立の手続きに係る委任契約を代理人弁護士と締結 ・代理人弁護士を通じて、戸籍謄本、親族関係図、不動産査定書など必要資料を添付した「相続財産管理人選任申立書」を裁判所に提出 ・裁判所から相続財産管理人選任の審判が下された

○今後の予定（スムーズに進んだ場合）

H29 2月	選任審判後、裁判所は、相続財産管理人選任の事実を公告（民法952条2項）
5月	<p>相続財産管理人は、上記公告後、2か月以内に相続人のあることが明らかにならなかったとき、すべての相続債権者及び受遺者に対し一定の期間（2か月以上）内にその請求の申し出をすべき旨を公告（民法957条1項）</p> <p>相続財産管理人が裁判所の権限外行為許可を得て相続財産を換価</p> <p>※協定上の問題が若干あり、換価に時間がかかる可能性がある。</p>
8月	裁判所は、上記公告期間満了後、なお相続人のあることが明らかでないとき、相続人があるならば一定の期間（6か月以上）内にその権利を主張すべき旨を公告（民法958条）
H30 3月	上記公告期間満了後3か月以内に、被相続人の特別縁故者は、裁判所に対し清算後残存すべき相続財産の全部または一部を与えるよう請求（民法958条の3）
7月	相続財産管理人は、上記請求期間内に処分されなかった相続財産を、国庫に帰属させる（民法959条）
8月	終了