

事業名称	財産管理人制度・古民家活用促進検討事業
事業主体名	八尾市
連携先	大阪弁護士会 公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 大阪東支部 一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部 NPO法人 八尾すまいまちづくり研究会 NPO法人 住宅長期保証支援センター
対象地域	八尾市全域
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予納金低減を目的とした税担当課と連携した不在者財産管理人の申立 ・ 相続人不存在物件等の財産管理制度活用可能性の検討調査 ・ 古民家調査と活用のための提案作成及び古民家等の利活用マニュアル(事例集)の作成 ・ 古民家等活用のための啓発イベントの開催
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予納金低減を目的とした税担当課と連携した不在者財産管理人の申立のためのマニュアル ・ 相続人不存在物件等の財産管理制度活用可能性の検討調査報告書 ・ 古民家の活用提案及び古民家等の利活用マニュアル(事例集) ・ 古民家等活用のための啓発イベント開催報告書
成果の公表先	市のホームページ

1. 事業の背景と目的

【財産管理制度活用検討について】

所有者等が所在不明又は相続人不存在となっている空家等については、管理行為を行う者が事実上不在であり、管理行為を期待することが困難であることから、そのまま放置すれば将来的に特定空家等になる可能性が非常に大きく、良好な住環境の確保のためには対処を先送りできません。

また、このような空家等は固定資産税の課税対象でありながら、課税保留となっている場合や課税できていない場合も多く、前述の良好な住環境の確保のみならず、市の財源確保の観点からも、市場に流通させることが必要となります。

そこで、財産管理制度の活用により、所有者等が所在不明又は相続人不存在となっている空家等の適正管理や市場流通を実現する必要があります。

このとき、当該空家等に対して財産管理制度を利用することにより、滞納分の税の支払い、空家等への対処費用及び財産管理制度の手続費用等の回収が可能かなど、市が財産管理制度を利用することの妥当性についての事前の検討が必要となります。

また、財産管理制度の利用に際しては、高額な予納金の支払いが、制度利用の阻害要因の一つとなっていることから、財産管理人の職務を軽減することにより予納金の低減に寄与することを目的として、ケーススタディとして実際の申立を行った際に、申立の添付資料等を税担当課等と連携して収集し、その効果を検討する必要があります。

以上のような背景から、市が財産管理制度を利用することの妥当性についての事前の検討を目的とした調査・検討及び予納金の低減化を目的としたケーススタディによる検討を行います。

【古民家活用検討について】

「八尾市都市景観形成基本計画」において、山麓集落景観ゾーンに位置付けられている山手地域並びに歴史的市街地景観ゾーンに位置付けられている久宝寺寺内町などのエリアでは、古民家が地域の景観形成に果たしている役割には大きいものがあります。

一方、所有者等の高齢化、若者世帯の都市部への人口流出などの要因により、古民家等を中心として空き家となる物件も増加しつつある状況です。

なかでも山手地域の一部は市街化調整区域も含まれ、若者世帯の人口減少に危機感を持っている地域も出てきています。

そこで、当該地域の古民家等の所有者に対して、その古民家等の活用方法を啓発・提案すること及び利活用希望者に対して地域の魅力及び利活用事例等を紹介することにより、空き家となっている古民家等の活用を促進することも必要です。

以上のことから、空き家となること及び管理不良な空き家となることを抑制する「空家等の予防的対策」に加えて、景観保全と地域活性のために、空き古民家等を有効利用する手法について検討・啓発・提案する必要があります。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業の概要については次の4点で、それぞれの具体的な手順は、おおむね下記の表のとおりです。

1) 事業の概要

【財産管理制度活用検討について】

- ① 予納金低減を目的とした本市税担当課と連携した不在者財産管理人の申立及び本件事案に基づく申立マニュアルの作成
- ② 相続人不存在物件等についての財産管理制度活用可能性の検討調査及び報告書の作成

【古民家活用検討について】

- ③ 古民家等の調査と活用のための改修提案及び活用マニュアル（事例集）の作成
- ④ まち歩き&古民家等活用の講演会（古民家等活用のための啓発イベント）の開催

2) 手順

表1 事業の手順

事業項目	具体的な内容								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 財産管理制度申立・マニュアル作成	税担当課との連携・協力の確認	—							
	大阪弁護士会及び税担当課と、調査項目等の打合せ	—	—	—					
	税担当課と連携し、調査及び資料収集・作成	—	—	—					
	申立書及び添付書類等の作成		—	—	—				
	家庭裁判所との事前相談				—				
	不在者財産管理人の申立					●			
	マニュアル作成					—	—	—	
② 財産管理制度活用検討・報告書作成	税担当課に協力・情報提供の依頼	—							
	大阪弁護士会に調査依頼		●						
	不動産評価の調査依頼		●						
	登記簿等の資料収集		—	—	—				
	不動産の評価結果を報告				—	—			
	財産管理制度活用の可能性を検討			—	—	—	—	—	
	報告書作成				—	—	—	—	
	次年度以降、報告書を基に財産管理制度の活用を検討								---
③ 古民家空家等の利活用法についての調査・検討及び報告書(利活用物件調査)	調査対象物件の基礎資料の提供		—	—	—				
	現場調査				—	—	—		
	利活用の提案図面の作成					—	—	—	
	利活用マニュアル(事例集)作成					—	—	—	
	次年度以降、利活用の働きかけ								---
④ 古民家活用に関する啓発イベント企画・実施及び報告書作成	イベントの企画・立案	—	—	—					
	啓発・チラシ送付		—	—	—				
	イベント内容の打合せ			—	—	—			
	所有者等への会場提供依頼			—	—				
	イベントの運営						●		
	報告書作成			—	—	—	—	—	

(2) 事業の取組詳細

【財産管理制度活用検討について】

① 予納金低減を目的とした本市税担当課と連携した不在者財産管理人の申立及び本件事案に基づく申立マニュアルの作成

空き家対策担当課で、平成27年より把握していた物件について、平成29年に行った条例上の緊急安全措置の費用の回収を目的として、大阪弁護士会に、不在者財産管理人の申立てを委託した。

その際、高額となることが予想される予納金の低減を図るために、本市税担当課と連携し、

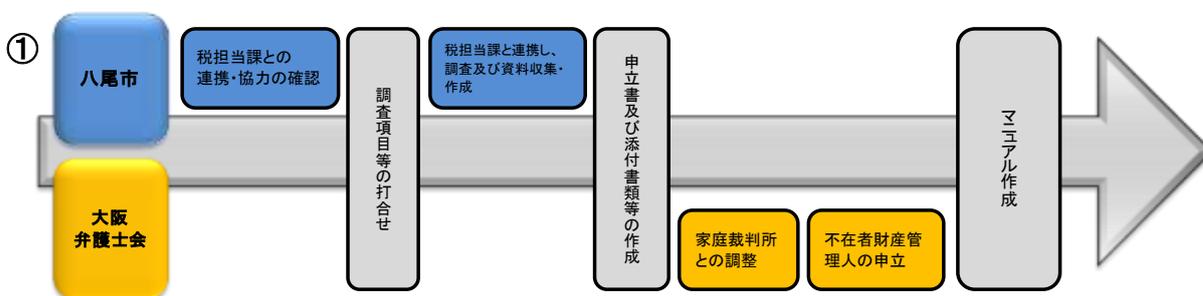
その調査結果等も添付資料として利用し、不在者財産管理人の申立てを行うこととした。

申立てに先だって、大阪弁護士会から紹介を受けた弁護士3名（申立人代理人含む）と税担当課の職員を交えて必要書類等について打ち合わせを行い、不在者財産管理人の選任後に調査する事項を最小限にするための申立資料及び添付書類の作成を行った。

また、不在者財産管理人選任申立てに関する基本的な事項や、本件申立てについて検討した内容やノウハウを、次年度以降の申立てに活かすため、マニュアル化することとした。

マニュアル化については、基本書や参考書のような網羅的なものを作成するものではなく、本件事例を題材とし一般的な事項を交えながら解説を行うものとした。また、申立てまでの庁内でのやりとりや大阪弁護士会との打ち合わせの内容なども加えて、時間経過等もわかるように作成することとした。

図1 《事業① フロー図》



② 相続人不存在物件等についての財産管理制度活用可能性の検討調査及び報告書の作成

所有者等が所在不明や相続人不存在等の要因により課税保留等となっている空き家については、管理する者は事実上不在であり、適正な管理や納税は期待できず、そのまま放置すれば将来的に特定空家等になる可能性が非常に大きく、市の税収の観点からも問題がある。

しかし、特定空家等となる以前であっても、当該空家等について財産管理制度を活用することにより、適正な建物の管理や処分、納税管理等が期待できる。

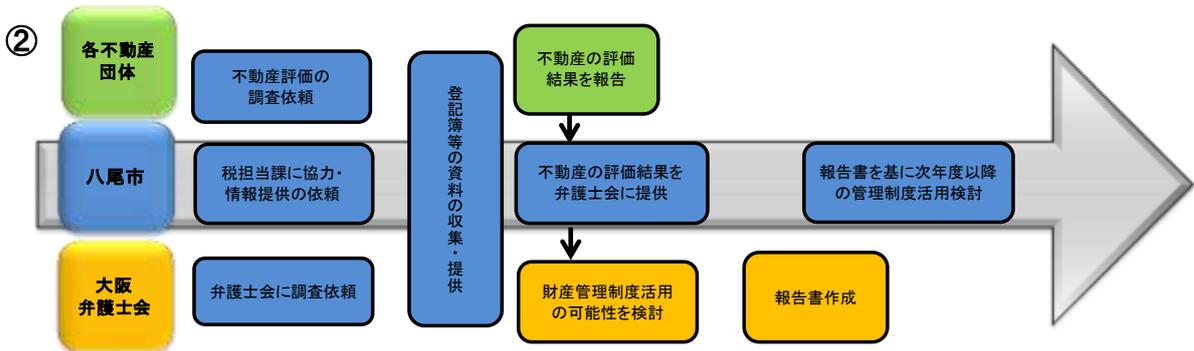
そこで、当該空家等に対して財産管理制度を利用することにより、滞納分の税の支払い、空家等への対処費用及び財産管理制度の手続費用等の回収が可能かなど、市が手続き費用等を支出して財産管理制度を利用することの妥当性についての事前の検討が必要となる。

このように、課税担当課が把握している相続人不存在等により課税保留等となっている空き家について、翌年度以降、市が財産管理制度を活用すべきかどうか判断するため、不動産評価額と財産管理制度活用可能性の検討調査を委託することにした。

調査物件の選定に際しては、事業期間が限られていることから、戸籍調査は国内のものしか間に合わないことや土地の処分の可能性等の観点から、財産の清算を目的とした制度である相続財産管理人の申立てが可能な物件のうち、登記簿上の所有者が日本国籍であるもので、かつ、土地と建物の所有者が同一の物件であるものを抽出した。

調査の内容については、相続人等の調査、不動産の評価額の調査、財産管理制度を活用すべきかどうか及び費用回収の可能性等について検討を行った。

図2 《事業② フロー図》



【古民家活用検討について】

③ 古民家等の調査と活用のための改修提案及び活用マニュアル（事例集）の作成

市内東部の山手地域に存在する古民家等の中で所有者の協力を得られた物件について、現地調査等を行って図面を作成し、具体的な利活用手法について実際に改修案の提案を行う。

この地域は、「八尾市都市景観形成基本計画」において、山麓集落景観ゾーンに位置付けられており景観にも恵まれ、また歴史も深く、ハイキングやウォーキングを兼ねて訪れる人や、奈良県平群町に抜ける十三街道をはじめ急峻な坂道を自転車で駆けるロードバイカーも多い。

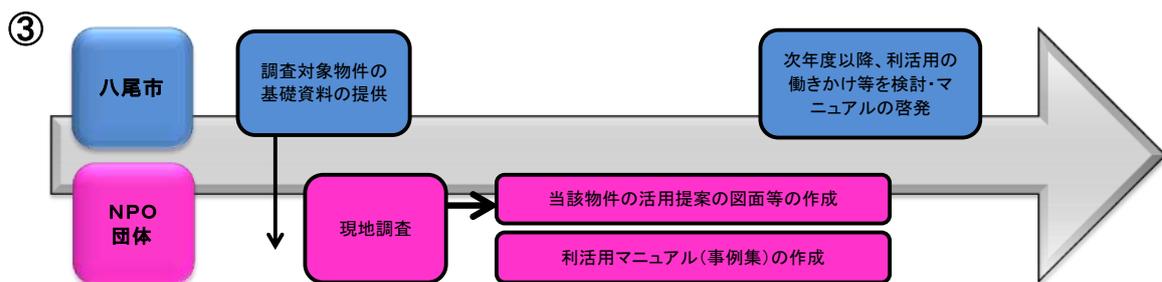
その一方で、古い集落が広がる地域では、住宅があるのみで食事や休憩ができる施設は少なく、地域を訪れる人にとっては滞在することなく、通過地点と位置付けられている。

対象建物の北東には、「神立茶屋辻」と呼ばれる大阪玉造と大和竜田を結ぶ重要な道筋にあたる辻があり多くの茶屋が並んでいたとされる地名が残ることから、この周辺を訪れる人にとっての休憩どころとしてのポテンシャルの高さもうかがえる。

以上のような地域であることから、改修提案に際しては、景観保全と地域の活性化という観点から、地域特性を活かせるよう配慮するものとした。

その結果を報告書とするほか、古民家等の所有者等に対して利活用を促進・啓発するために、古民家等の利活用の事例（用途別に15件程度）を集めてマニュアル化した利活用マニュアル（事例集）の作成を行う。

図3 《事業③ フロー図》



④ まち歩き&古民家等活用の講演会（古民家等活用のための啓発イベント）の開催

古民家再生の取り組み事例を通して、古民家等の所有者に対して利活用の啓発を行うこと、また利活用希望者に具体的な利活用のイメージを持ってもらうことにより利活用を促進することを目的として、実際に利活用されている古民家等の見学を含む市内の山手地域のまち歩き及び講演会（会場はカフェ及びイベントスペースへと利活用した山手地域の古民家「茶吉庵」で、講演者は古民家利活用に参加された方々数名でそれぞれの講演と全員でのパネルディスカッション）を行うことを企画した。

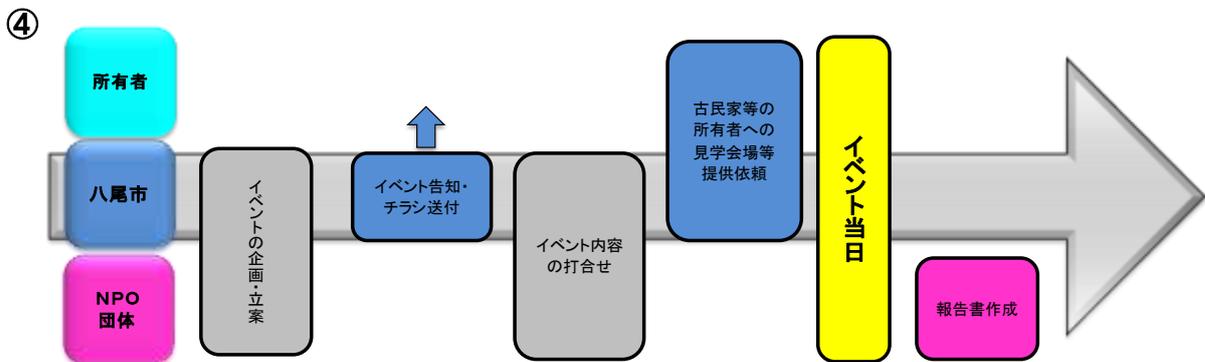
写真1 「茶吉庵」写真



「茶吉庵」とは、河内木綿・山の根き組の木綿問屋・織元であった茶屋吉兵衛（萩原氏）の邸宅である古民家です。豪華な大和棟の母屋に、座敷蔵（異蔵）、中庭を隔てて木綿蔵・米蔵を伴う建物です。

このようなイベントを企画・運営し、その報告書を作成することによって、当日参加できなかった方にも古民家等の利活用に関する情報を共有しその啓発を行なう。

図4 《事業④ フロー図》



(3) 成果

【財産管理制度活用検討について】

① 予納金低減を目的とした本市税担当課と連携した不在者財産管理人の申立及び本件事案に基づく申立マニュアルの作成

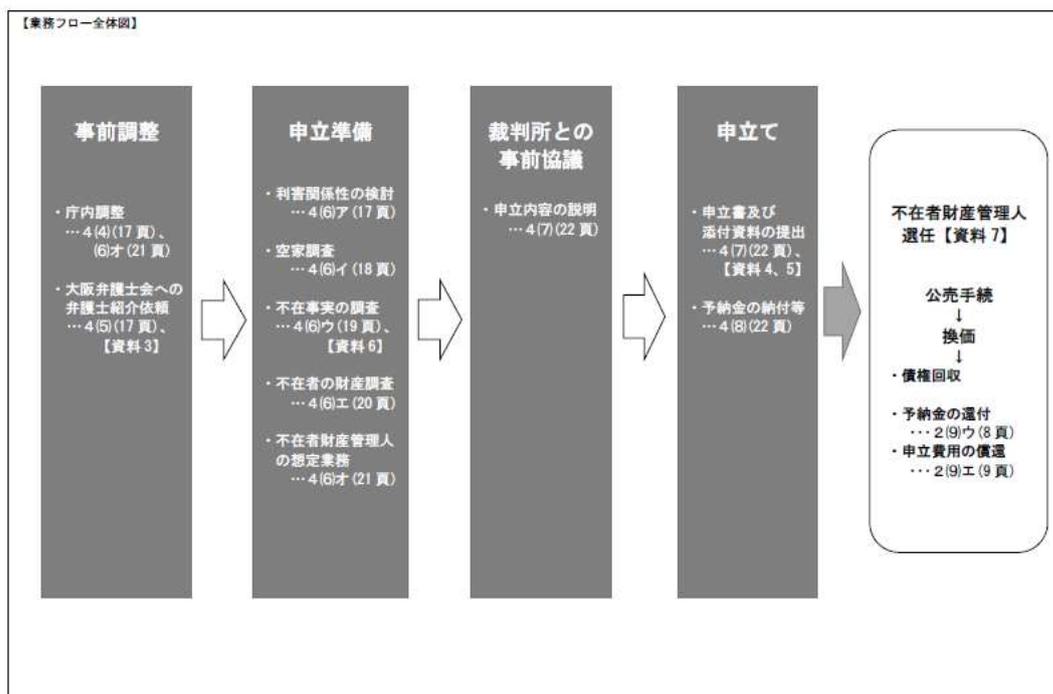
今後、不在者財産管理人の申立を検討する市町村向けに、予納金低減に向けた添付書類の種類や収集、時間の経過等についてマニュアル化することによって、本市のみならず、他の

市町村においても申立ての際に参考となるマニュアルとなった。

図5 マニュアル目次

本マニュアルの構成（目次）	
1	空家問題の経緯 2
2	不在者財産管理人制度の概要 2
(1)	不在者財産管理人制度の根拠 2
(2)	申立権者（誰が申立てをすることができるか） 3
(3)	管轄（どの家庭裁判所に申立てをすべきか） 3
(4)	申立書の書式、添付書類、手数料、費用及び郵券の予納 4
(5)	家庭裁判所における審理 5
(6)	不在者財産管理人の人选 5
(7)	不在者財産管理人の権限と職務 6
(8)	権限外行為許可の制度 6
(9)	不在者財産管理人の報酬及び事務費実費（家事予納金の問題を含む） 8
(10)	不在者財産管理業務の終了 9
(11)	不在者財産管理人の改任 11
(12)	申立てから管理終了までの手続（まとめ） 12
3	失踪宣告制度の利用との関係 13
(1)	失踪宣告制度の概要 13
(2)	手続 13
(3)	不在者財産管理人による失踪宣告申立てについて 13
4	不在者財産管理人選任申立事例 14
(1)	事例の概要 14
(2)	業務フロー（全体） 15
(3)	申立てに向けた協議経過等 15
(4)	八尾市内部の庁内調整・連携 17
(5)	大阪弁護士会への弁護士紹介依頼 17
(6)	申立準備時の検討事項 17
(7)	裁判所との事前協議及び申立て 22
(8)	申立て後 22
5	結語に代えて 23
	資料編 25

図6 マニュアル内 フロー図



② 相続人不存在物件等についての財産管理制度活用可能性の検討調査及び報告書の作成

本件調査の報告書については、本市が翌年度以降、財産管理制度を活用すべきかどうかの判断において、不動産評価額と財産管理制度活用可能性の検討調査する際の基礎資料として活用する。

調査結果については、個人情報であるため、検討結果のサンプルを示すにとどめる。

図7 報告書サンプル

番号	1	回答者	弁護士 ○○ △△
回答	<p>1. 対象空家の所有者について 被相続人（●● ●●、本籍地：大阪府**市***一丁目**番地、最後の住所：大阪府***市****2丁目**番**）について、下記のとおり、全ての相続人について相続放棄手続きがとられており、被相続人については、相続財産法人が成立し、当該法人が対象空家の所有者であると思料する。</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 40%; margin: 20px auto; padding: 10px;"> <p>相続関係図</p> </div> <p>2. 所有者調査検討事項 八尾市提供資料を検討した結果、相続放棄手続きがとられる一方で、単純承認を行った事情も資料からはうかがえず、上述の結論に至った。</p> <p>3. 相続財産管理人の利用可能性 (1) 対象空家に特有の事情 本件空家については、その所在する土地も含め被相続人が所有しており、いずれについても平成●●年○月**日に被相続人が1000万円借り入れた件について、抵当権が設定されている。 当該被担保債権については、債権者が信用金庫であり、個人の住宅ローンであるとするれば、時効期間は10年である。 もっとも、□□市からの差押えが平成△△年にされており、その時点で期限の利益を喪失していると考えられ、詳細は不明であるものの、時効援用により、被担保債権を消滅させ、抵当権抹消登記手続きを行える可能性もある。</p> <p>(2) 空家の換価可能性 空家及び敷地についての不動産業者提出の査定書によれば、売出提案価格として●●●●万円（解体費等として約***万を見込む、買取価格は□□□万円）とするもの、リフォーム使用を前提として△△△万□□□円の評価とするもの、の2通が存在する。 上記評価に照らせば、当該空家は敷地とともに換価可能であると考えらえる。</p> <p>4. 検討結果 上記の点からすると、被担保債権の存在次第によっては、予納金の返還が期待できることから、相続財産管理人の利用を考えてもよいと考えらえる。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>		

【古民家活用検討について】

③ 古民家等の調査と活用のための改修提案及び活用マニュアル（事例集）の作成

市内東部の山手地域に存在する古民家等の中で、所有者の協力を得られた物件について、現地調査等を行って図面を作成し、具体的な利活用手法について改修案の提案を行った。

図8 現況図面

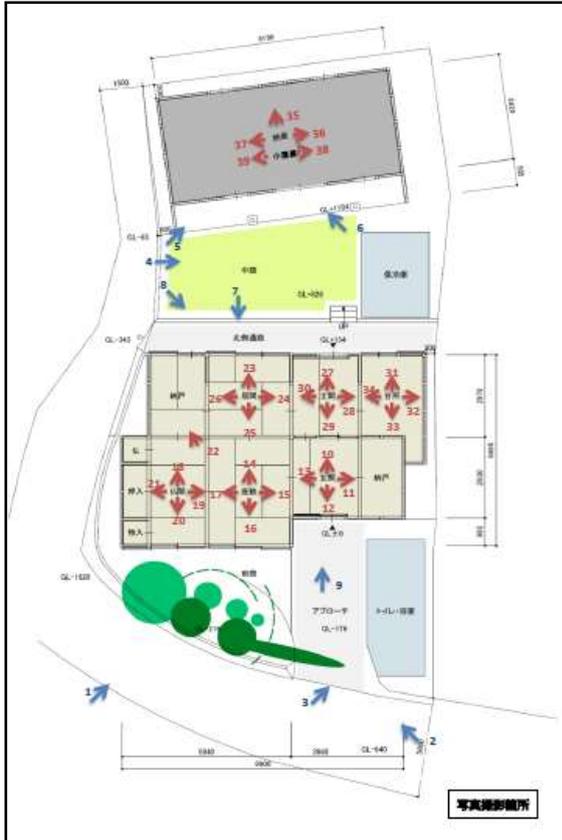


図10 改修提案図面



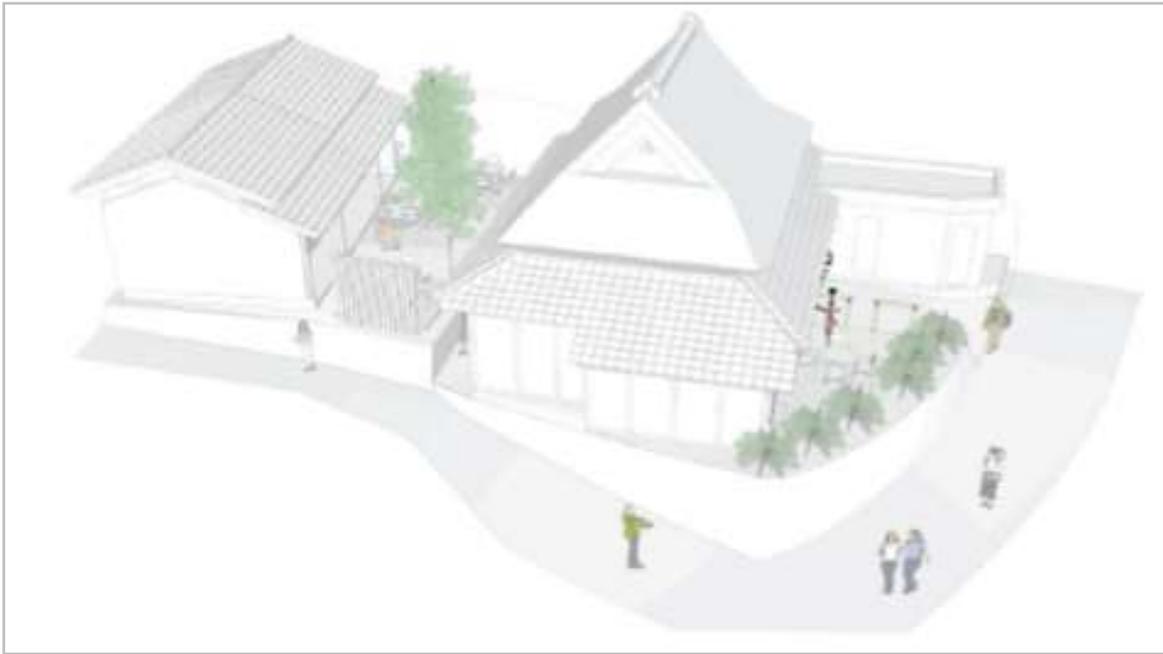
図9 現場調査時の写真



図11 改修提案 断面図



図12 改修提案 パース図



また、古民家等の所有者等に対して利活用を促進・啓発するために、古民家等の利活用の事例を用途別に集めて利活用マニュアル（事例集）の作成も行った。

図13 利活用マニュアル（事例集）

空家等(中古住宅)活用の事例

事例1 デイサービス いちごいちえ・いちごいちえ 紅葉庭

空家等 → デイサービス (場所の確保サービス)

- 不動産活用形態: いちごいちえは、所有。
いちごいちえ紅葉庭は、賃貸、両方共事業者による改修工事。
- 所在地: 八尾市東久宝寺(昭和初期)に開発された静かな住宅地
- 構造規模など: 築90年(昭和初期)の木造平屋建て
いちごいちえ 延べ床面積: 約114㎡、いちごいちえ紅葉庭 延べ床面積: 約93㎡
- 活用用途: デイサービス(認知症対応型共同生活介護)
- 利用者人数: いちごいちえ 最大10名、いちごいちえ紅葉庭 最大10名



いちごいちえ 紅葉庭 外観



いちごいちえ 外観



いちごいちえ 紅葉庭の和風の庭



いちごいちえ 紅葉庭のデイサービス利用室

● 改修内容の特徴について

いちごいちえ
○ 建物は、所有。 前の所有者が、瓦の葺き替えや内装など改修は行っていたので、購入後、トイレなどデイサービスの事業に必要な附られたところを一部改修した。

いちごいちえ 紅葉庭
○ 建物は、賃貸。 内装などはできるだけそのまま活かし、トイレなど一部改修をしました。和風の庭を残し、維持しています。

● 空家等活用のメリット

- 静かな昭和初期に開発された住宅街は、利用者に落ち着きを与える。
- 和室や坪庭が、利用者に住空間との違和感をなくし、居心地の良さをもたらす。
- 量は、足に楽しく安全である。
- 住宅なので、1戸だと扱われるが2戸が隣接しているので、利用状況の融通がしやすい。

● 空家等活用のデメリット

- 今は、必要ないが、屋根の葺き替えなど、大規模の改修が必要になると、多くの費用がかかる。
- 敷地などの段差が多い。

施設責任者のコメント

- 2つのデイサービスの施設は、別々の敷地ですが近接しています。
- 料金の期間を目標としています。小さな庭があり和みます。
- 利用者からは、昔ながらの住宅で落ち着く好評です。部屋が量なのは、喜ぶついても足にやさしいです。



3. 評価と課題

【財産管理制度活用検討について】

① 予納金低減を目的とした本市税担当課と連携した不在者財産管理人の申立及び本件事案に基づく申立マニュアルの作成

(1) 評価

今回の不在者財産管理人の申立てについては、空き家対策担当課及び税担当課が緊密に連携し、地方税法・国税徴収法に基づく調査を尽くすことにより、申立てに必要な調査を十分に行うことができた。また、調査対象や範囲に関する弁護士の助言、アドバイス等を踏まえ、家庭裁判所の審理や不在者財産管理人の業務を具体的に想定しながら、もれなく必要な調査を行えた。

その結果、家庭裁判所での審理を経て、予納金は20万円と低額に抑えられた。(一般には30万円から100万円とされている)。

さらに、申立段階での弁護士と家庭裁判所との事前相談、不在者財産管理人の業務開始に向けた不在者財産管理人への引継ぎを行うことで、申立て準備から不在者財産管理人の選任・業務開始に至るまでの一連の手続を、迅速かつ円滑に進められた。

その結果、申立てまでの準備期間として約2か月、申立て後に、家庭裁判所からの補正指示はなく、審理期間は実質的に約1か月で不在者財産管理人の選任に至っている。

(2) 課題

地方税法・国税徴収法に基づく調査については、税担当課は法律上の守秘義務が課されており、空き家対策担当課の職員であっても調査結果は知り得ないため、弁護士との打ち合わせや打ち合わせ記録の作成において、情報の遮断には細心の注意を払った。

また、予納金については、家庭裁判所が最終的に判断するものであり、同様の書類を収集したとしても必ずしも低減化するものではないことから、今回のケースをもって、他の場合にも必ず効果が出るかは不明であることには注意が必要である。

② 相続人不存在物件等についての財産管理制度活用可能性の検討調査及び報告書の作成

(1) 評価

本件報告書によって、次年度以降の相続財産管理人制度の活用についての判断材料ができ、制度利用による空家等の解決に向け期待できる。

可能性判断では、債権の消滅時効の援用の可能性についての検討や、詳細な場合分けが行われており、検討調査のための事前の情報量が限られた中で、非常に有意義なものとなった。

また、相続人調査により、新たな相続人が確定したというケースもあった。

(2) 課題

本調査に際しては、地方税法・国税徴収法に基づく調査は利用できないため、債務の有無については、不動産の登記事項証明書の乙区を基に判断するしかないことから、検討材料としてはやや不十分な部分がある。

また、相続人調査においては、時間的制約があるなかで、最後まで調査しきれなかった物

件もあった。これについては、今後、市において調査を継続することになる。

【古民家活用検討について】

③ 古民家等の調査と活用のための改修提案及び活用マニュアル（事例集）の作成

(1) 評価

詳細な現地調査・測量を踏まえて、本件物件の所有者や他の古民家等の所有者に詳細な図面やパース図を用いて、具体的な活用提案ができた。

また、報告書では、所在地の周辺環境や歴史的な背景、現在の地域特性なども検討し、所有者のみならず、周辺地域の利活用希望者などにも参考となる報告書となっている。

(2) 課題

今回、本件物件の所有者に具体的な活用提案ができたが、その実現性が課題である。また、今後、継続して活用提案させてもらえる物件の掘り出しが今後の課題である。

④ まち歩き&古民家等活用の講演会（古民家等活用のための啓発イベント）の開催

(1) 評価

当日、参加者は、まち歩きにて景観や街並み、利活用された物件を実際に見たうえで、講演会に参加し、関係者の話が聞けたので、より現実味のある講演内容になった。

講演会では、古民家等の利活用に実際に関わっている方々の体験を交えた話が聞け、非常に参考になる内容となった。

今後、利活用の啓発を行なっていくうえで、非常に有意義な内容となった。

(2) 課題

まち歩きの時間が読めないことや、天候によって、予定の変更を余儀なくされる場合も出てくる。

また、まち歩きの際などに見学できる利活用物件の掘り出しが今後の課題となる。

4. 今後の展開

【財産管理制度活用検討について】

財産管理制度活用検討については、今回の制度活用可能性調査の結果をもとに、翌年度以降の財産管理人の申立を検討していく。その際、今回作成したマニュアルを活用しながら庁内連携を図って申立てを行い、所有者等の所在不明又は相続人不存在の空家等の解決を目指したい。

また、今後の制度活用事例を参考にマニュアルの改訂・追加等も行っていき、行政内部でのノウハウの蓄積につなげていきたい。

【古民家活用検討について】

古民家等活用検討については、今後も継続して、講演会や利活用の提案を行っていききたい。

また、今回作成したマニュアルや報告書を活用して利活用の啓発・促進につなげ、地域特性を生かしたまちづくりを目指しながら、空家等の解消・予防に向けた取組みを推進していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	—		
代表者名	八尾市 市長 田中 誠太		
連絡先担当者名	八尾市 建築部 住宅政策課 仲村 ・ 田野		
連絡先	住所	〒581-0003	大阪府八尾市本町一丁目1番1号
	電話	072-924-3783	
ホームページ	https://www.city.yao.osaka.jp/		