

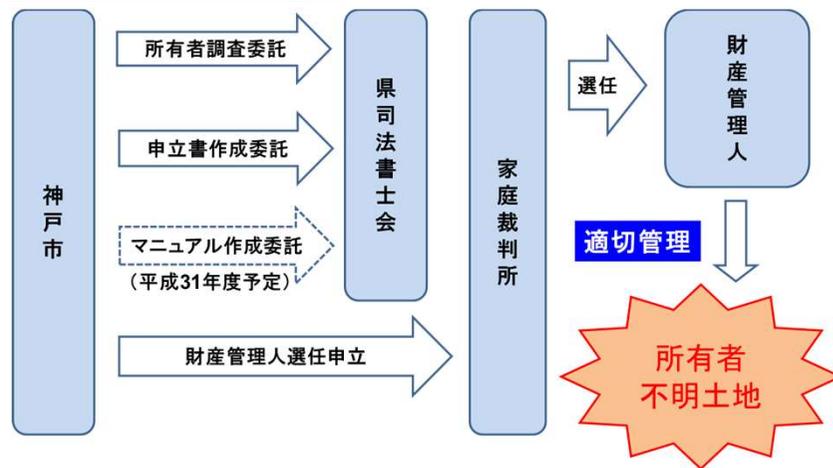
- 財産管理人制度を効果的に運用できる所有者不明土地の抽出条件を設定
- 財産管理人制度による所有者不明土地の適正な管理の実現可能性を検討

**背景・課題**

調査対象地域では、「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」など、法令に基づく総合的な空家空地対策に取り組んできたが、所有者不明により、空家空地対策を講じることができない問題が生じている。

**調査目的**

所有者不明土地の適切な管理、土地の流通促進を図るために、地方公共団体の長が財産管理人の選任を申立てる制度の有効な活用方法を検討する。また、家庭裁判所への申立てにあたって、司法書士会と連携することで、効率的な事業推進を図る。

**事業内容・スキーム**

**モデル調査の成果**

・財産管理人の選任申立を行うにあたり、以下の知見を得ることができた。

所有者不明土地の個別評価  
(対象案件の絞込み)

- ・以下5点の抽出条件を設定した。
  - ① 周辺への悪影響の程度から、少なくとも指導を要する案件である
  - ② 面積が50㎡以上である
  - ③ 建築基準法で規定する道路に接している
  - ④ 所有者の最終住所地が地元の家裁管轄内である
  - ⑤ 所有権以外の権利の設定がない

・抽出条件をすべて満たす所有者不存在の案件数が少ないことが分かった。また、時間の経過によって状況が変わり、条件から外れてしまう場合があることがわかった。なお、本モデル調査においては最終的に④の条件を緩和する(地元の家裁でなくても可とした)ことで対応した。

兵庫県司法書士会との協議

・司法書士会との連携について、申立書作成業務の際に、類似案件の件数をカウントする方法や、遠方の裁判所への移動費が生じた場合の交通費などといった、当初予定していなかった基本報酬の方針について協議し取り決めた。

家庭裁判所との協議

・遠方の家庭裁判所において、財産管理人を選任する場合であっても、所有者不明土地のある市区町村の弁護士を推薦することが可能であることがわかった。これにより財産管理人と行政の協議における負担軽減につながると考えられる。

- ・所有者不明土地の活用にあたって、財産管理人制度の活用の有効性を検証することができた。
- ・財産管理人制度を活用する際に留意すべき点を明らかにすることができた。

**①所有者等調査及び所有者不明土地の個別調査**

・抽出条件を設定し、モデル調査において対象とする所有者不明土地を選定した。また、所有者不明土地と認定するにあたっての所有者等の調査を司法書士会と連携して実施した。

**②関係機関との調整**

・司法書士会及び家庭裁判所と、所有者不明土地の財産管理人選任に向けての各種調整を実施した。

**③モデルケースを使ったマニュアル化**

・モデル調査での取組をマニュアル化し、今後、同様の取組を円滑に行うためにモデルケースを選定。