

平成30年度 空き地対策の推進に向けた
先進事例構築モデル調査

実施結果報告書

(調査名)

司法書士会との連携による
財産管理人制度の有効活用

神戸市住宅都市局建築指導部
安全対策課

目次

(ページ数はスライド番号に準拠する)

1. 活動対象地域における課題	1
2. 事業概要	5
(1) 事業の目的	5
(2) 事業の実施体制	7
(3) 事業スキーム	8
3. 各取組の概要	9
①取組 申立案件の選定	9
②取組 関係機関との調整	10
4. 各取組の成果・分析	11
①取組 申立案件について	11
②取組 関係機関との調整	16
5. 今後の予定	18
6. 提言等	21

1. 活動対象地域における課題

空家等対策の推進に関する
特別措置法(平成27.5)



神戸市空家等対策計画
(平成28.2)



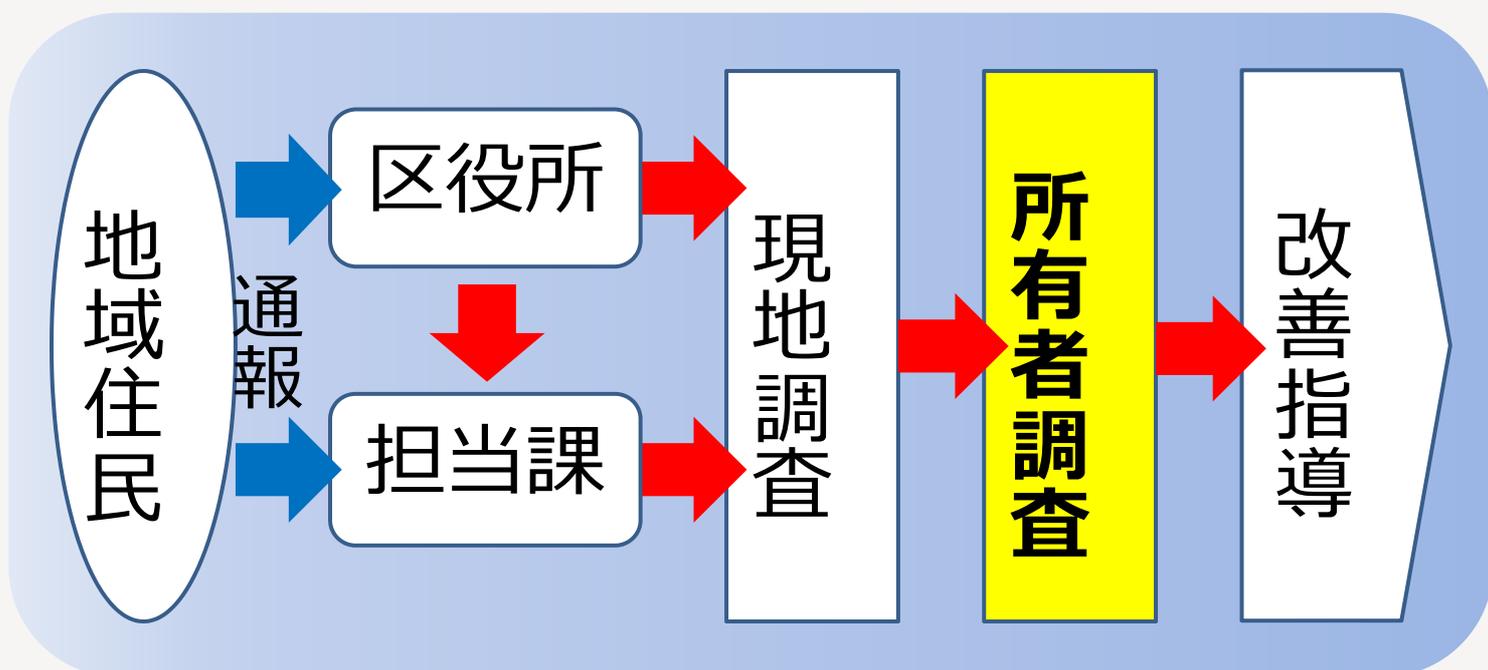
神戸市空家空地対策の
推進に関する条例(平成28.10)



総合的な空家・空地対策の推進

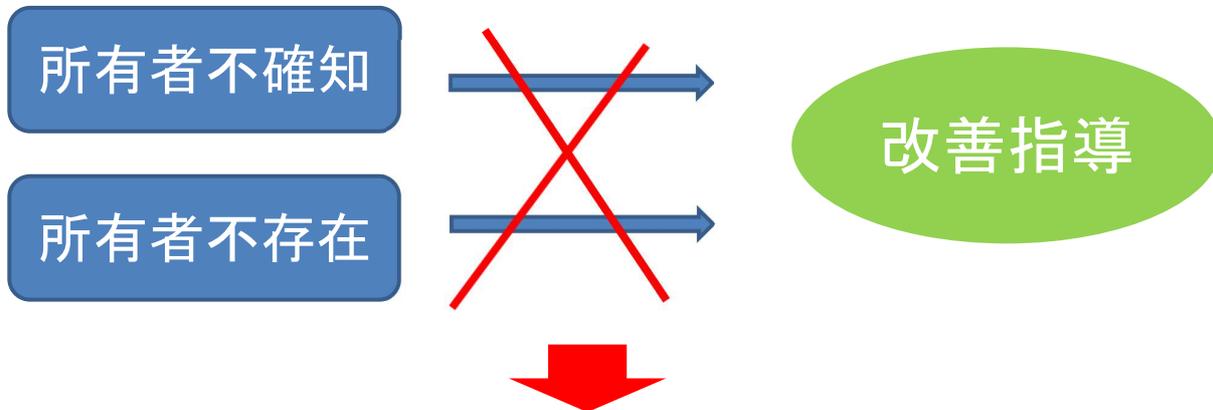
1. 活動対象地域における課題

市による対応の流れ



1. 活動対象地域における課題

課題：所有者が不確知・不存在の場合は改善指導ができず、市町村自らが応急措置あるいは代執行を実施する以外に有効な手立てがない



行政による代執行・その他の措置

1. 活動対象地域における課題

例

土地・建物の登記簿に記載されている氏名・住所を調べてもその住所に該当者が存在しない場合

不確知

所有者が死亡しており、相続登記は未登記。すべての法定相続人が相続放棄をした場合

不存在

2. 事業概要

(1) 事業の目的

所有者不明土地の適切な管理



そのために

財産管理人制度
に着目

その他、登記の義務化や登記と戸籍
の情報連携にも期待！

5

2. 事業概要

(1) 事業の目的

背景

所有者不明土地の利用の円滑化
等に関する特別措置法の施行

第38条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（略）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のために特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（略）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

6

2. 事業概要

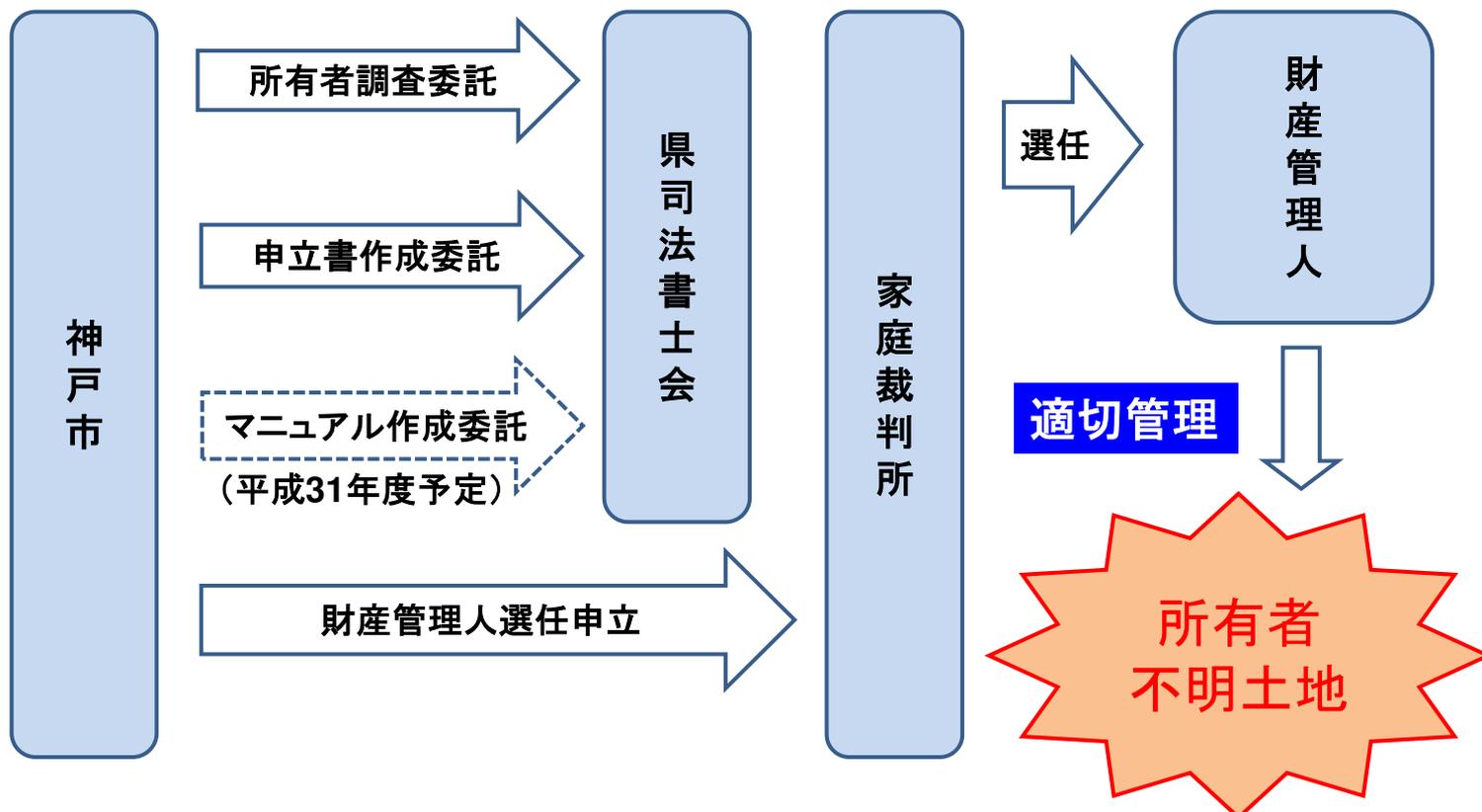
(2) 事業の実施体制

構成主体	役割(中間支援の内容)
神戸市	<ul style="list-style-type: none">・所有者不明土地にかかる財産管理人選任申立案件の選定・家庭裁判所への申立・上記申立にかかる関係団体との協議及び記録の作成
兵庫県司法書士会	<ul style="list-style-type: none">・財産管理人選任申立に先立つ所有者等調査・神戸家庭裁判所への財産管理人選任申立手続き・一連の手続きに関するマニュアル作成

※神戸市と兵庫県司法書士会は、所有者等調査業務及び財産管理人選任申立書作成業務について、受委託に関する協定書を締結済み

2. 事業概要

(3) 事業のスキーム



3. 各取組の概要

①取組 申立案件の選定

前提

所有者不明土地であること
(所有者が同一の建物がある場合含む)

抽出条件

- ・周辺への悪影響の程度が「指導相当」以上である
- ・面積が50㎡以上である
- ・建築基準法で規定する道路に接している
- ・所有者の最終住所地が神戸家裁管轄内である
(・所有権以外の権利の設定がない)

9

3. 各取組の概要

②取組 関係機関との調整

事業スキームに沿った司法書士会との協議

申立手続きに関する家庭裁判所との調整

先行事例の研究(他都市への聞き取り調査など)

10

4. 各取組の成果・分析

①取組 申立案件について

対象の絞込みに
結構苦労しました

理由その1

所有者不存在(相続財産管理人)の案件が少ない

理由その2

時間の経過によって状況が変わること
(新たな相続人が判明するなど)

11

4. 各取組の成果・分析

①取組 申立案件の選定

1件の不在者財産管理人の選任申立
1件の相続財産管理人の選定申立

抽出条件の**変更**

- ・周辺への悪影響の程度が「指導相当」以上である
- ・面積が50㎡以上である
- ・建築基準法で規定する道路に接している
- ・申立先が神戸家裁である→**神戸家裁でなくとも可**
(・所有権以外の権利の設定がない)

12

4. 各取組の成果・分析

①取組 申立案件について

案件1 不在者財産管理人

土地について	建物なし 128㎡
登記情報	A氏、B氏の共有 建物も同一2者の共有 (滅失登記がなされていない)
現況	・敷地内の立木・雑草が繁茂、電線に影響 ・空家空地条例に基づく特定空地に該当
所有者情報	・A氏、B氏ともに登記上の住所に住民票が存在しない (A氏、B氏の続柄不明) ・水道閉栓情報による所有者も同一 (H4.9閉栓)

道路に該当しない



位置指定道路

位置指定道路

4. 各取組の成果・分析

①取組 申立案件について

案件2 相続財産管理人

土地について	建物あり 177.49㎡
登記情報	土地はC氏の単独所有 建物は未登記
現況	・外壁・屋根材等の落下により隣接地、道路に影響 ・空家特措法に基づく特定空家に該当
所有者情報	・C氏はすでに死亡(最終住所地は他県) ・C氏の法定相続人11名全員が相続放棄 ・水道閉栓情報による所有者も同一 (H11.12閉栓) ・固定資産税情報による所有者も同じ

当該建物

隣接地

公道

➡ 他県の家裁に申立

4. 各取組の成果・分析

①取組 申立案件について

選定に時間を要した結果、その後のスケジュールが非常にタイトに…

【県司法書士会との連携】

- 30. 9.10 申立候補案件の所有者調査依頼 → 30.10.24 成果品納品
- 30.12.26 申立候補案件の概要説明、委託仕様書の協議
- 31. 1.16 申立案件決定の連絡、スケジュール確認
- 31. 1.17 申立担当司法書士の選任依頼
- 31. 1.28 司法書士選任通知受理
- 31. 2. 1 司法書士との申立書の作成業務委託契約締結
- 31. 2.12～申立書の内容確認
- 31. 2.13 神戸家裁への申立
- 31. 2.18 他県家裁への申立

●31. 2.20 成果報告会

15

4. 各取組の成果・分析

②取組 関係機関との調整

申立手続きに関する家庭裁判所との調整

予納金について

神戸市

「空き地の管理で、雑草の草刈と立木の枝の剪定につき約10万円の見積もりを取った。予納金としては30万円くらいに抑えたい」

某家裁

「季節や業者の都合で必ずしも10万円で収まるとは限らない。あとで足りなくなることがないように、余裕を持って、管理費用と各種調査費用や管理人報酬をあわせて50万円はお願いしたい。」

予算で賄えるのか？

16

4. 各取組の成果・分析

②取組 関係機関との調整

申立手続きに関する家庭裁判所との調整

管理人について

神戸市

「対象となる土地建物は神戸市内にあるが、最終の住所地が貴家裁管轄なので、選任される管理人も貴家裁管轄内の弁護士になるのか」

某家裁

「必ずしもそうではない。神戸市の弁護士を推薦してもらえれば、選任の際、参考にさせていただく。確約はできないが」

どうか神戸の弁護士さんに！

5. 今後の予定

実施内容	平成30年度				
	11月	12月	1月	2月	3月
所有者不明土地の個別評価 (対象案件の絞込み)					
兵庫県司法書士会との協議					
所有者等調査					
手続きに関する家庭裁判所 との事前協議					
家庭裁判所への財産管理人 選任申し立て				● ●	
家庭裁判所による財産管理人 選任					●

空家等対策の推進に関する特別措置法について

税情報の
内部利用

第10条

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、(略)内部で利用することができる。

**所有者を見つけるための
強力な武器！**

地方税法
第22条

守秘義務との兼ね合い

(略)地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

所有者等の特定の状況（72自治体の状況）

最初に確認している情報	自治体数	所有者等の特定を試みた戸数	最初に確認した情報で特定できた空家戸数
固定資産税情報a	34自治体	6,787戸	5,534戸 81.5%
登記簿情報b	11自治体	1,848戸	959戸 51.9%
aとbを並行して確認	13自治体	1,030戸	698戸 67.8%
確認した情報と特定戸数の関係が不明	15自治体	1,900戸	不明
合計	72自治体	11,565戸	

空家対策に関する実態調査より抜粋（H31.1 総務省行政評価局）

6. 提言等

財産管理人制度は有効であるが、
土地所有者の探索がもっとスムーズにできれば、
財産管理人の申立をしなくとも
改善につながるケースはあると思われる

所有者は、すぐそこにいるかもしれない

注
目
!

相続登記の義務化、遺産分割の期限設定
法制審議会での諮問(31.2.14)

土地の適切な利用や管理は「所有者の責務」
国土審議会特別部会(31.2.15)