

空き家対策における財産管理制度の 活用に関する参考資料

- (参考資料1)・・・空き家対策において活用可能な財産管理制度
- (参考資料2)・・・空き家対策における財産管理制度活用に関する
手続きフローの例
- (参考資料3)・・・空き家対策における財産管理制度活用のQ & A

(参考資料 1) 空き家対策において活用可能な財産管理制度

(1) 空き家対策における財産管理制度の法的位置づけ

令和 5 年 12 月に施行された改正空家等対策の推進に関する特別措置法において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となった。

このほか、民法の財産管理制度には所有者不明土地管理制度があり、これについては、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に基づき、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるとき等は、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能である。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の管理に関する民法の特例)

第 14 条

市町村長は、空家等につき、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（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

【参考】所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

第 42 条

国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次項及び第 5 項並びに次条第 2 項及び第 5 項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）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清算人の選任の請求をすることができる。

2 国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 2 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全所有者不明土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。

二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

4 市町村長は、管理不全隣接土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。

二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

5 国の行政機関の長等は、第 2 項（市町村長にあっては、前 3 項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第 264 条の 8 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

（２）各財産管理制度の内容

空き家対策に活用可能な各財産管理制度の内容については次頁以降の①～⑥のとおりである。また、別紙は各制度の主な項目を比較した一覧表になっている。各制度の手続きフローについては、（参考資料２）を参照の上、個別案件についての適用可否や必要書類等は各裁判所にご相談されたい。

なお、本資料は①～②は裁判所 web サイト※¹、③～⑥は東京地方裁判所 web サイト※²を参考に作成しているため、併せて参照されたい。

※ 1

○裁判所「不在者財産管理人選任」

https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html

○裁判所「相続財産清算人の選任」

https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html

※ 2

○東京地方裁判所「共有に関する事件（非訟事件手続法第三編第一章）、土地等の管理に関する事件（非訟事件手続法第三編第二章）」

https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html

①不在者財産管理制度

<制度概要>

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、利害関係人等は、家庭裁判所に、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の申立てを行うことができる。

選任された不在者財産管理人は、不在者のために、不在者の全財産を管理し、財産目録を作り、家庭裁判所に報告を行う。

1) 根拠条文

民法第 25 条第 1 項

2) 申立人

- ・ 利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）
- ・ 検察官

3) 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・ 改正空家法第 14 条第 1 項
- ・ 所有者不明土地法第 42 条第 1 項

4) 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人を置かなかったとき

5) 財産の範囲

不在者の全財産

※区分所有建物への適用：可能

6) 所有者の属性

自然人である場合に限られる

7) 申立先

不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所

8) 申立てに必要な費用等

- ・ 収入印紙 800 円
- ・ 連絡用の郵便切手

- ・不在者の財産の内容から、不在者財産管理人が不在者の財産を管理するために必要な費用（不在者財産管理人に対する報酬を含む）に不足が出る可能性がある場合には、不在者財産管理人が円滑に事務を行うことができる相当額（予納金）

9) 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理人を選任するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

10) 管理人の資格

資格不要※

※通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断される。
弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもある

11) 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為
 - ※建物の処分（取壊し・売却）：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）
 - ※遺産分割協議：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）

12) 管理の終了

- ・不在者が現れたとき、不在者について失踪宣告がされたとき、不在者が死亡したことが確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき等まで財産管理人の職務は続く※
- ・不在者が現れたときには不在者であった者に、不在者について失踪宣告がされたり、不在者が死亡したときは不在者の相続人に、それぞれ財産を引き継ぐ
 - ※申立てのきっかけとなった当初の目的（例えば、遺産分割など）を果たしたら終わりではない点に留意

②相続財産清算制度

＜制度概要＞

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができる。

相続財産清算人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

1) 根拠条文

民法第 952 条第 1 項

2) 申立人

- ・ 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
- ・ 検察官

3) 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・ 改正空家法第 14 条第 1 項
- ・ 所有者不明土地法第 42 条第 1 項

4) 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

相続人のあることが明らかでないとき

5) 財産の範囲

相続財産全部

※区分所有建物への適用：可能

6) 所有者の属性

自然人である場合に限られる

7) 申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

8) 申立てに必要な費用等

- ・ 収入印紙 800 円
- ・ 連絡用の郵便切手

- ・官報公告料 5,075 円
- ・相続財産の内容から、相続財産清算人が相続財産を管理するために必要な費用（相続財産清算人に対する報酬を含む）に不足が出る可能性がある場合には、相続財産清算人が円滑に事務を行うことができる相当額（予納金）

9) 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、清算人を選任するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

10) 管理人の資格

資格不要※

※通常、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断される。弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもある

11) 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為
 - ※建物の処分（取壊し・売却）：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）
 - ※遺産分割協議：可能（家庭裁判所による権限外行為許可が必要）

12) 管理の終了

- ・相続財産が無くなった場合に手続終了※
 - ※特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある
- ・相続財産が残った場合は、相続財産を国庫に引き継いで手続が終了（民法 959 条）

③所有者不明土地管理制度

<制度概要>

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明土地管理命令を申し立てることができる。管理命令の効力は、所有者不明土地のほか、土地にある所有者の動産、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

1) 根拠条文

民法第 264 条の 2 第 1 項

2) 申立人

利害関係人

3) 市町村長による財産管理人の選任請求規定

所有者不明土地法第 42 条第 2 項

4) 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるとき

5) 財産の範囲

- ・所有者不明土地
- ・所有者不明土地にある動産（土地所有者が所有するもの）
- ・上記の処分等により管理人が得た財産

※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある

6) 所有者の属性

自然人又は法人

7) 申立先

所有者不明土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所

8) 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙（申立ての対象となる土地等（共有持分の場合はその持分）の筆数1筆につき）
1,000 円
- ・郵便切手 6,000 円
- ・管理費用（売買や賃貸などの事務手続に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）や管理人報酬のための費用（予納金）

9) 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

10) 管理人の資格

資格不要※

※事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任される

11) 管理人の権限

- ・保存行為
 - ・利用又は改良を目的とする行為
- ※遺産分割協議：不可

12) 管理の終了

- ・売却や賃貸等といった、所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、当該命令を取り消す
- ・同土地について、再び手続をする必要が生じた場合には、当該命令を取り消した決定の取消し又は再度の所有者不明土地管理命令申立てが必要（予納金の納付も必要）

④所有者不明建物管理制度

＜制度概要＞

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることができる。管理命令の効力は、所有者不明建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

1) 根拠条文

民法第 264 条の 8 第 1 項

2) 申立人

利害関係人

3) 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 2 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 5 項

4) 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）について、必要があると認めるとき

5) 財産の範囲

- ・所有者不明建物
- ・所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの）
- ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの）
- ・上記の処分等により管理人が得た財産

※区分所有建物への適用：不可

※区分所有建物については、所有者不明建物管理制度が適用されないため（区分所有法 6 条 4 項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、所有者不明建物管理命令の発令をすることはできない

6) 所有者の属性

自然人又は法人

7) 申立先

所有者不明建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所

8) 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙（申立ての対象となる土地等（共有持分の場合はその持分）の筆数1筆につき）
1,000 円
- ・郵便切手 6,000 円
- ・管理費用（売買や賃貸などの事務手続に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）や管理人報酬のための費用（予納金）

9) 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

10) 管理人の資格

資格不要※

※事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任される

11) 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為
※建物の処分（取壊し・売却）：可能（地方裁判所による権限外行為許可が必要）
※遺産分割協議：不可

12) 管理の終了

- ・売却や賃貸等といった、所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、当該命令を取り消す
- ・同建物について、再び手続をする必要が生じた場合には、当該命令を取り消した決定の取消し又は再度の所有者不明建物管理命令申立てが必要（予納金の納付も必要）

⑤管理不全土地管理制度

＜制度概要＞

所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全土地管理命令を申し立てることができる。管理命令の効力は、管理不全土地のほか、土地にある所有者の動産、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

1) 根拠条文

民法第 264 条の 9 第 1 項

2) 申立人

利害関係人

3) 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 3 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 3 項、第 4 項

4) 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

所有者による土地の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき

5) 財産の範囲

- ・管理不全土地
- ・管理不全土地にある動産（土地所有者が所有するもの）
- ・上記の処分等により管理人が得た財産

※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある

6) 所有者の属性

自然人又は法人

7) 申立先

管理不全土地管理命令に係る土地の所在地を管轄する地方裁判所

8) 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙（申立ての対象となる土地等（共有持分の場合はその持分）の筆数1筆につき）
1,000 円
- ・郵便切手 6,000 円
- ・管理費用（投棄されたごみの除去等に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）
や管理人報酬のための費用（予納金）

9) 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

10) 管理人の資格

資格不要※

※事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任される

11) 管理人の権限

- ・保存行為
 - ・利用又は改良を目的とする行為
- ※遺産分割協議：不可

12) 管理の終了

- ・ごみの除去や雑草の伐採等といった、管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、管理不全土地管理人の選任処分を取り消す
- ・同土地について、再びごみの除去等をする必要が生じた場合には、管理不全土地管理人の再度の選任申立てが必要（予納金の納付も必要）

⑥管理不全建物管理制度

<制度概要>

所有者による管理が不適當であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全建物管理命令を申し立てることができる。管理命令の効力は、管理不全建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

1) 根拠条文

民法第 264 条の 14 第 1 項

2) 申立人

利害関係人

3) 市町村長による財産管理人の選任請求規定

- ・改正空家法第 14 条第 3 項
- ・所有者不明土地法第 42 条第 5 項

4) 裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件

所有者による建物の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき

5) 財産の範囲

- ・管理不全建物
- ・管理不全建物にある動産（建物所有者が所有するもの）
- ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの）
- ・上記の処分等により管理人が得た財産

※区分所有建物への適用：不可

※区分所有建物については、管理不全建物管理制度が適用されないため（区分所有法 6 条 4 項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、管理不全建物管理命令の発令をすることはできない

6) 所有者の属性

自然人又は法人

7) 申立先

管理不全建物管理命令に係る建物の所在地を管轄する地方裁判所

8) 申立てに必要な費用等

- ・収入印紙（申立ての対象となる土地等（共有持分の場合はその持分）の筆数1筆につき）
1,000 円
- ・郵便切手 6,000 円
- ・管理費用（管理不全状態の解消に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）や
管理人報酬のための費用（予納金）

9) 予納金の取扱い

- ・予納額については、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断
- ・予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断
- ・管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金は返還される
- ・当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納が生じる場合もある

10) 管理人の資格

資格不要※

※事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任される

11) 管理人の権限

- ・保存行為
- ・利用又は改良を目的とする行為

※建物の処分（取壊し・売却）：可能（地方裁判所による権限外行為許可及び所有者の同意が必要）

※遺産分割協議：不可

12) 管理の終了

- ・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、管理不全建物管理人の選任処分を取り消す
- ・同建物について、再び管理不全状態を解消する必要がある場合には、管理不全建物管理人の再度の選任申立てが必要（予納金の納付も必要）

(参考資料1(別紙)):空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表

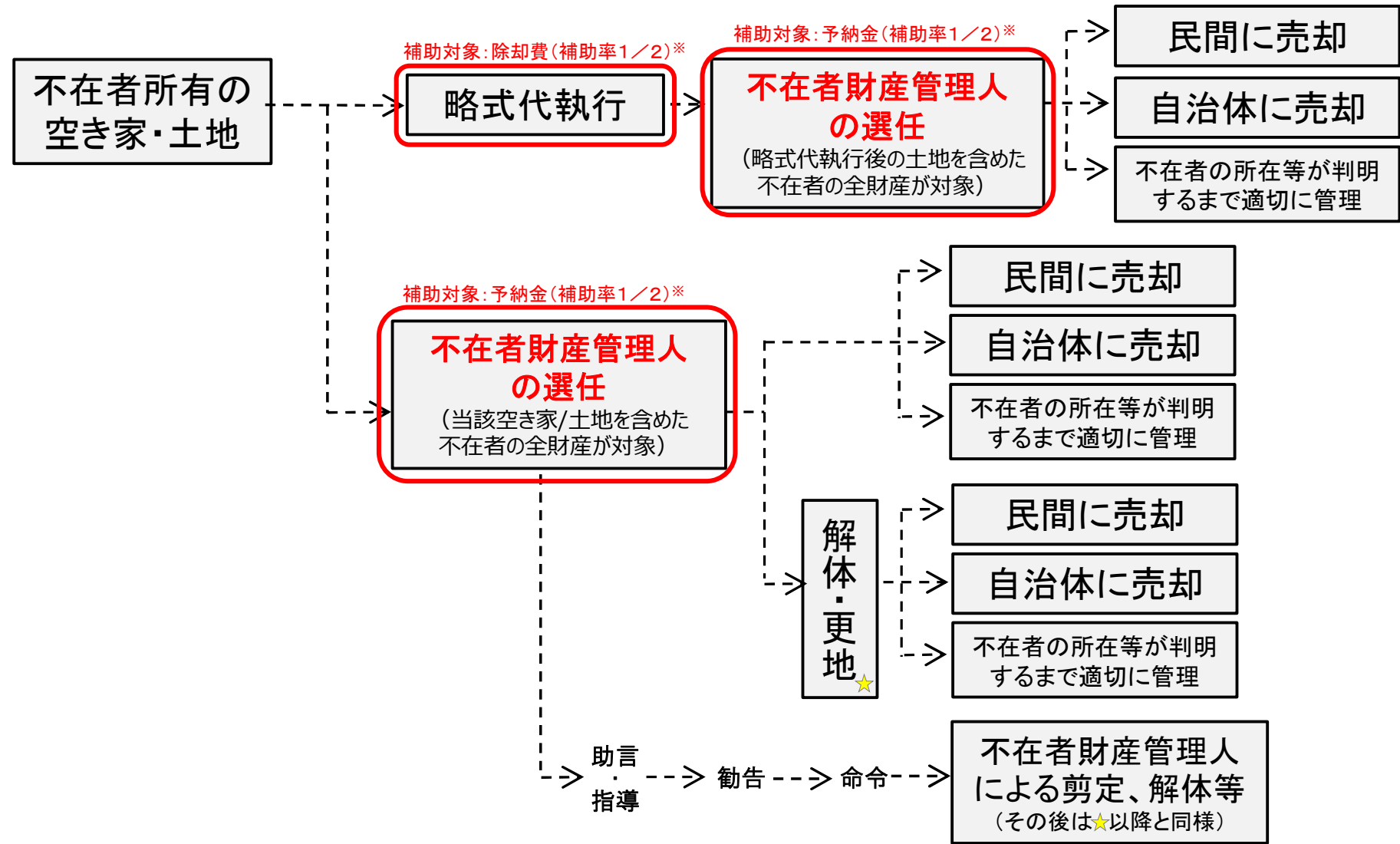
		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文		民法第 2 5 条第 1 項	民法第 9 5 2 条第 1 項	民法第 2 6 4 条の 2 第 1 項	民法第 2 6 4 条の 8 第 1 項	民法第 2 6 4 条の 9 第 1 項	民法第 2 6 4 条の 1 4 第 1 項
申立人		・ 利害関係人 ・ 検察官	・ 利害関係人 ・ 検察官	・ 利害関係人	・ 利害関係人	・ 利害関係人	・ 利害関係人
市町村長 による財 産管理人 選任請求	改正空家法	可能（第 1 4 条第 1 項）	可能（第 1 4 条第 1 項）	－	可能（第 1 4 条第 2 項）	可能（第 1 4 条第 3 項）	可能（第 1 4 条第 3 項）
	（参考） 所有者不明 土地法	可能 （第 4 2 条第 1 項）	可能 （第 4 2 条第 1 項）	可能 （第 4 2 条第 2 項）	可能 （第 4 2 条第 5 項）	可能 （第 4 2 条第 3 項、第 4 項）	可能 （第 4 2 条第 5 項）
裁判所が財産管理の処分を 命ずることができる要件		「 <u>従来の住所又は居所を去った者</u> （以下「不在者」という。） <u>がその</u> <u>財産の管理人を置かなかった</u> とき」 ※民法第 2 5 条第 1 項	「 <u>相続人のあることが明らかでないとき</u> 」 ※民法第 9 5 1 条	「 <u>所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地</u> （土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるとき」 ※民法第 2 6 4 条の 2 第 1 項	「 <u>所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物</u> （建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）について、必要があると認めるとき」 ※民法第 2 6 4 条の 8 第 1 項	「 <u>所有者による土地の管理が不適当であること</u> によって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第 2 6 4 条の 9 第 1 項	「 <u>所有者による建物の管理が不適当であること</u> によって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第 2 6 4 条の 1 4 第 1 項
財産の範囲		不在者の全財産	相続財産全部	・ 所有者不明土地 ・ 所有者不明土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・ 上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある。	・ 所有者不明建物 ・ 所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・ 建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの） ・ 上記の処分等により得た財産	・ 管理不全土地 ・ 管理不全土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・ 上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。	・ 管理不全建物 ・ 管理不全建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・ 建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの） ・ 上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用		可能	可能	－	不可	－	不可
所有者の属性		自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先		家庭裁判所 （不在者の従来の住所地・居住地）	家庭裁判所 （被相続人の最後の住所地）	地方裁判所 （当該土地の所在地）	地方裁判所 （当該建物の所在地）	地方裁判所 （当該土地の所在地）	地方裁判所 （当該建物の所在地）
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	却（ 取壊し・売却協議	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	－	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	－	可能 （裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要）
	建物の処分 遺産分割	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	不可	不可	不可	不可
管理の終了		・ 不在者が現れたとき ・ 不在者について失踪宣告がされたとき ・ 不在者が死亡したのが確認されたとき ・ 不在者の財産がなくなったとき	・ 相続財産が無くなったとき ・ 売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき	・ 売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。）	・ 売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。）	・ ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。）	・ 管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。）

参考)①は裁判所 web サイト「不在者財産管理人選任」 (https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html)等より作成
②は裁判所 web サイト「相続財産清算人の選任」 (https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html) 等より作成
③～⑥は東京地方裁判所 web サイト「共有に関する事件（非訟事件手続法第三編第一章）、土地等の管理に関する事件（非訟事件手続法第三編第二章）」 (https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html) 等より作成

(参考資料2)
**空き家対策における財産管理制度活用に関する
手続きフローの例**

所有者が不在の空き家・土地についての対応フロー(不在者財産管理制度の活用)

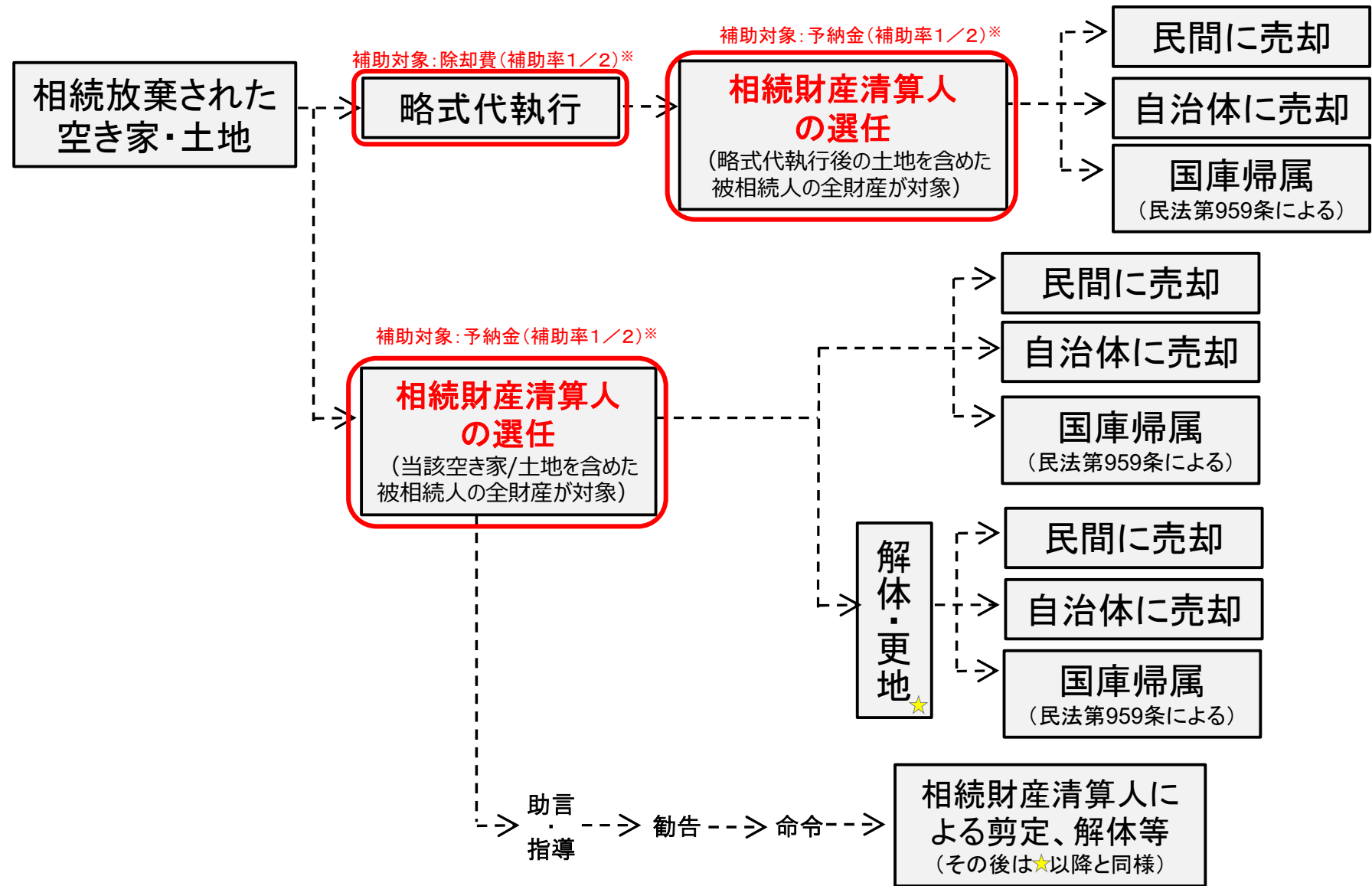
■ 不在者が所有する空き家・土地の場合(空き家と土地の所有者は同一とする)



※ 売却により回収できた場合は回収不能分のみ補助対象
(回収できた分の補助金は要返還)

相続放棄された空き家・土地についての対応フロー（相続財産清算制度の活用）

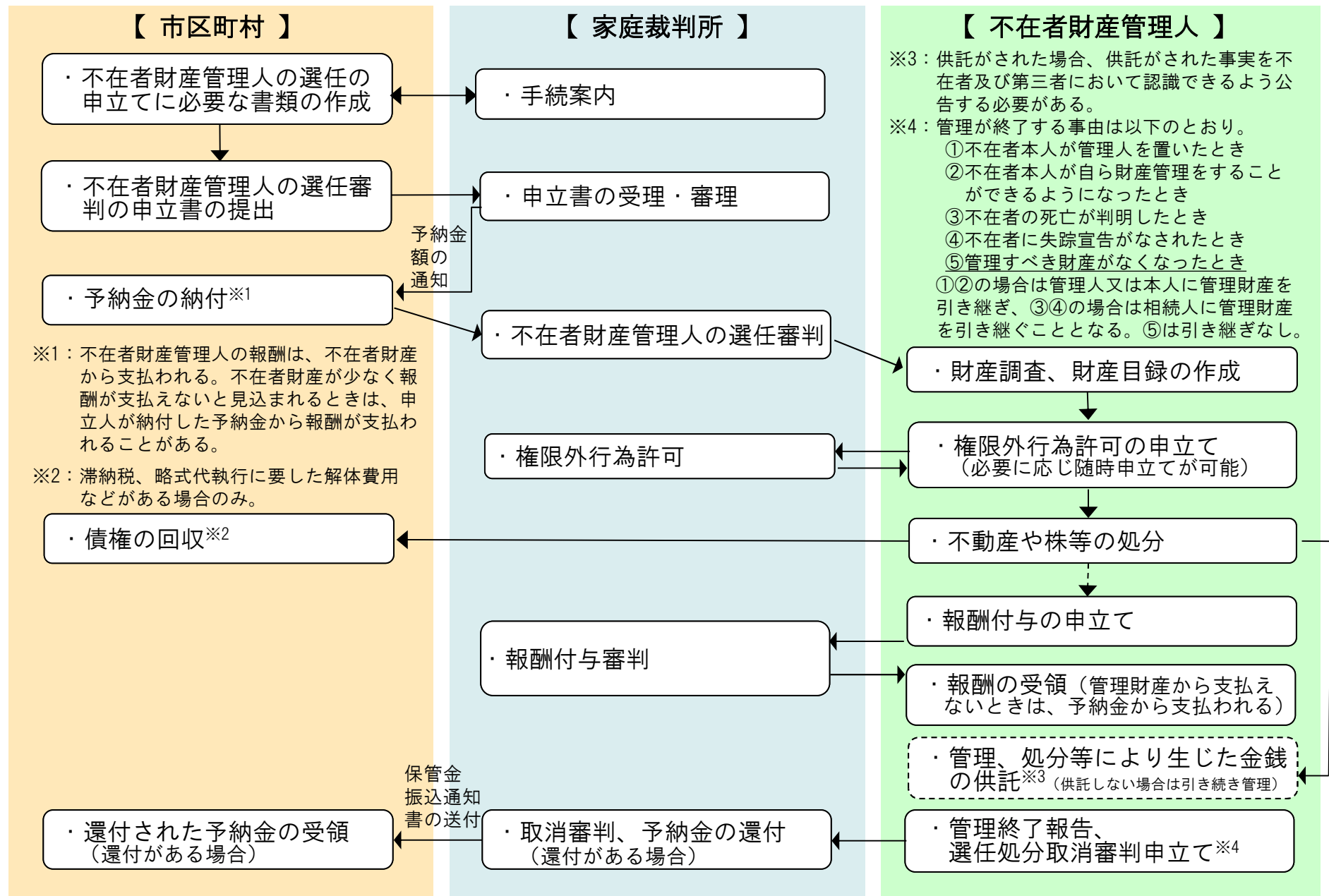
■ 相続放棄された空き家・土地の場合（空き家と土地の所有者は同一とする）



※ 売却により回収できた場合は回収不能分のみ補助対象
（回収できた分の補助金は要返還）

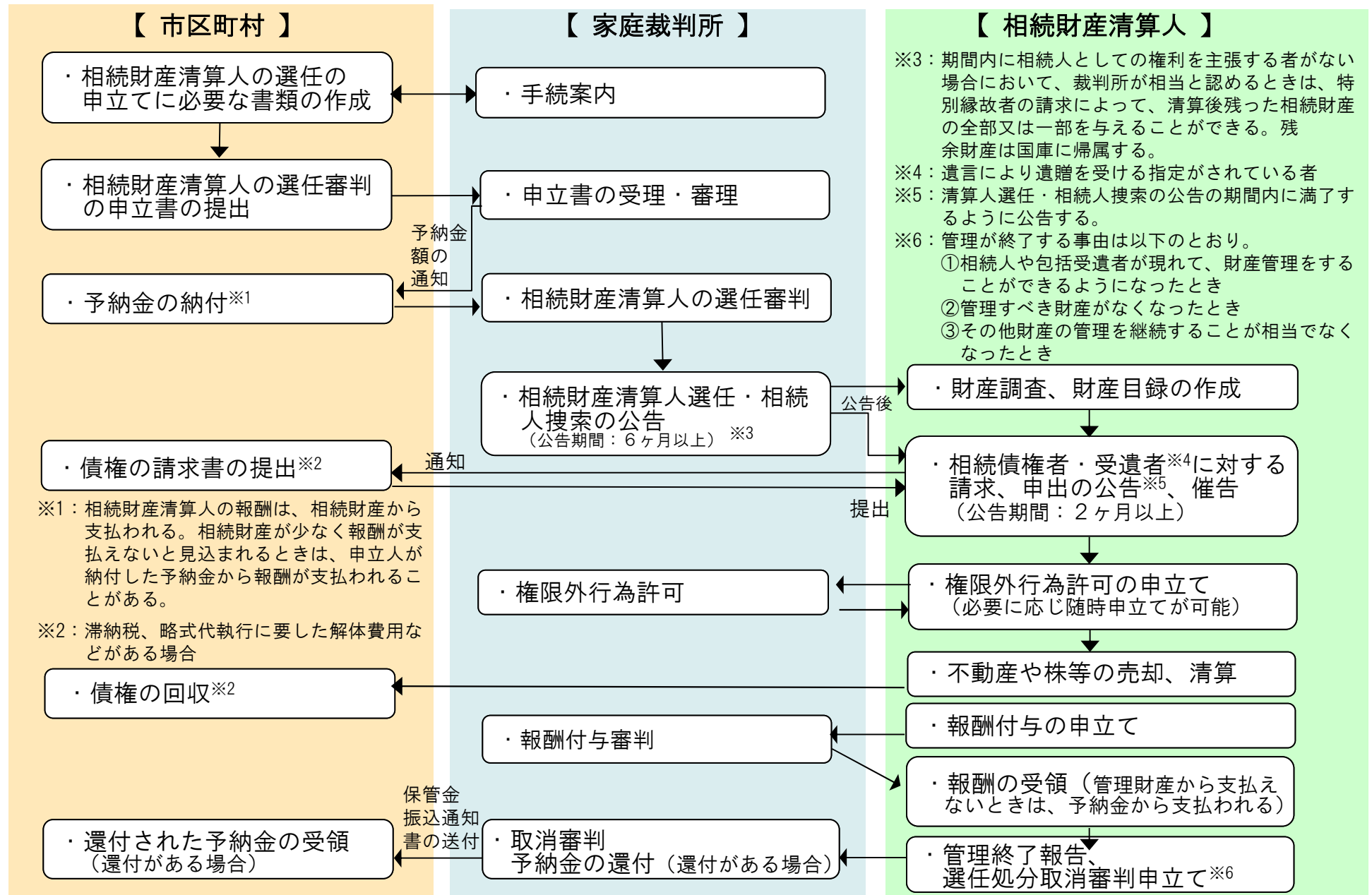
市区町村申立てによる不在者財産管理人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



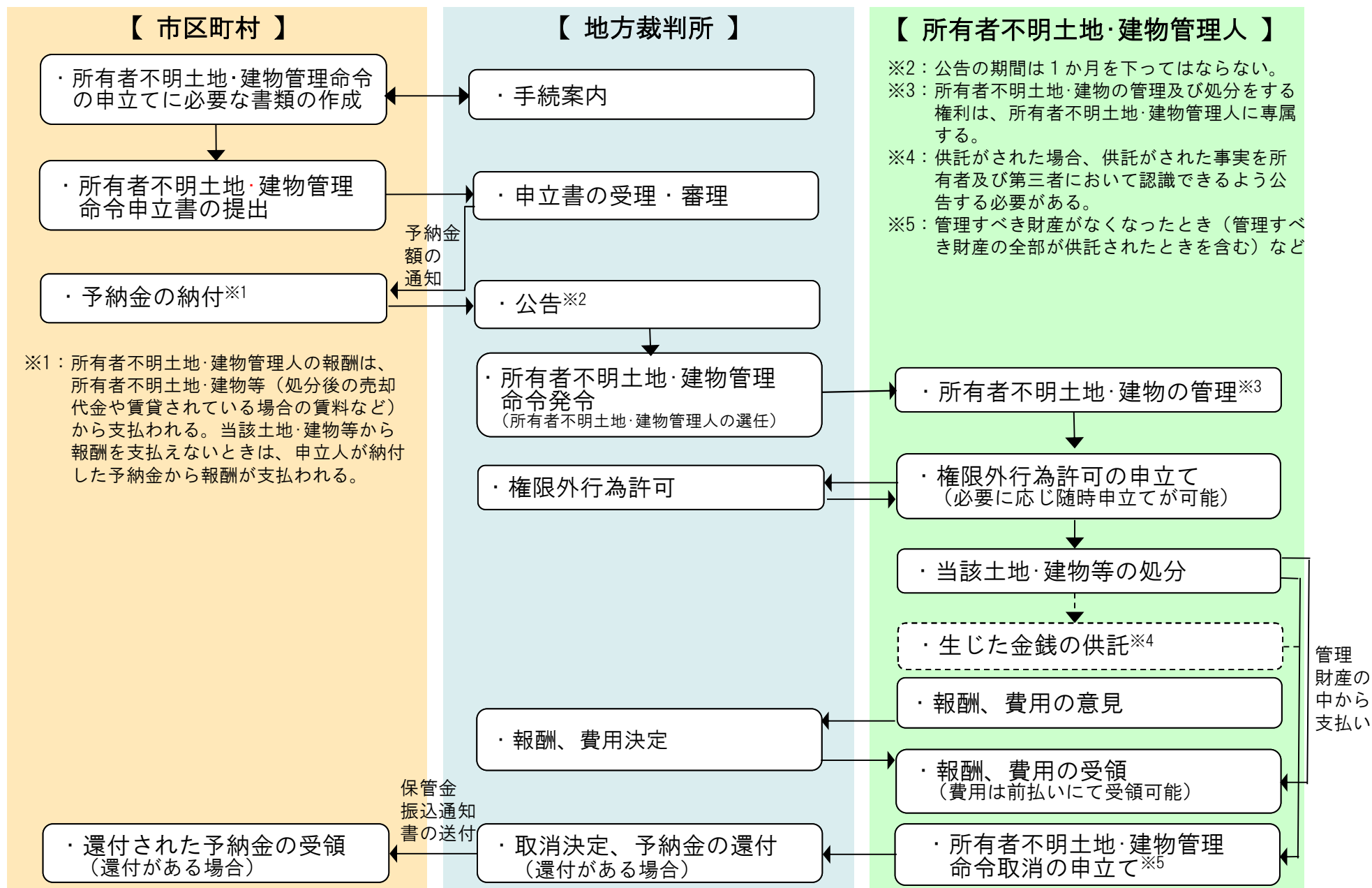
市区町村申立てによる相続財産清算人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



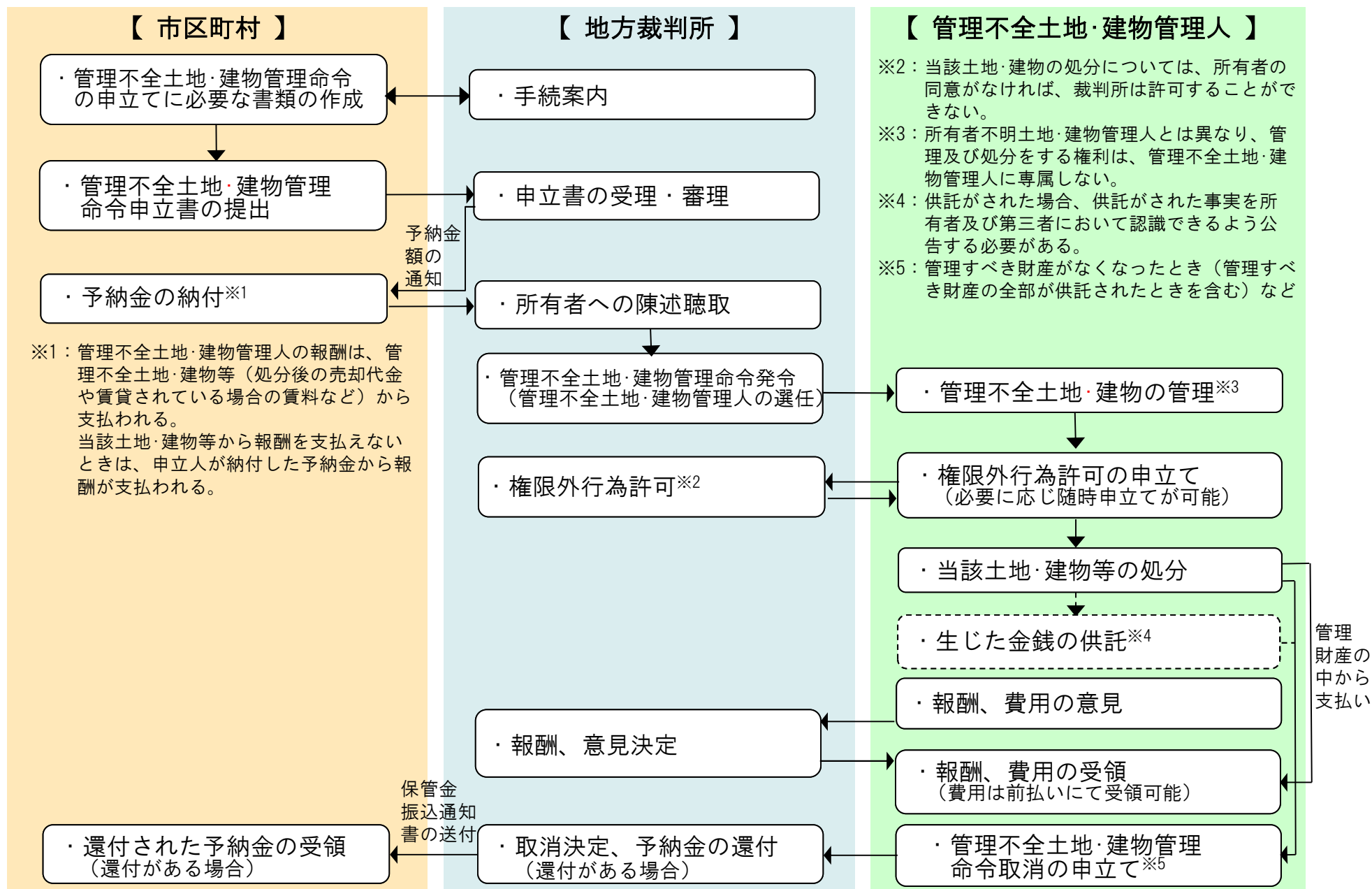
市区町村申立てによる所有者不明土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



市区町村申立てによる管理不全土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



(参考資料 3) 空き家対策における財産管理制度活用の Q & A

※どの制度に対する回答かをアイコンで示しています。

- 凡例：
- 不在者・・・不在者財産管理制度
 - 相続・・・相続財産清算制度
 - 所有者不明・・・所有者不明土地・建物管理制度
 - 管理不全・・・管理不全土地・建物管理制度

Q 1. 改正空家法第 14 条各項の「空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるとき」に各財産管理人を市町村長が選任請求することができるのであるが、「適切な管理のために特に必要があると認めるとき」とは具体的に何か。

- A. 不在者 相続 所有者不明 管理不全
- 個別具体の事案を鑑み各裁判所にて判断されるものと考えますが、空家等の管理状態に起因して、将来も含め公益を害する可能性があるときに想定されます。

Q 2. 市町村長が改正空家法第 14 条各項の財産管理人の選任請求を行う場合で、他の相続人や所有者がいる場合、市町村として事前の通知を行う必要はあるのか。

- A. 不在者 相続 所有者不明
- 市町村長が財産管理人の選任請求を行う場合、市町村として事前の通知を行ったり相続人の了承を得たりする必要はありません。ただし、他の相続人や所有者が不在（不存在）でない場合は、請求が受理されないことがあります。
- A. 管理不全
- 市町村長が財産管理人の選任請求を行う場合、市町村として事前の通知を行ったり相続人の了承を得たりする必要はありません。

Q 3. 財産管理制度では、財産管理人の選任を請求した者が建物保全等に係る費用を負担しなければならないのか？

- A. 不在者 相続 所有者不明 管理不全
- 選任請求をした者が、裁判所に予納金を納める必要があります。なお、裁判所の

判断によって予納金が不要となるケースや、財産の処分の状況によっては管理終了後に返還されるケースもあります。

不在者財産、相続財産、所有者不明土地・建物等、管理不全土地・建物等から管理費用や管理人（清算人）の報酬を支弁できなかった場合には、これらの費用は予納金から支払われることになります。この場合、予納金を納付した申立人は、不在者あるいは管理命令の対象となった土地・建物の所有者に償還請求をすることができます。

Q 4. 市町村長が希望する措置を財産管理人にとらせることができるのか。できない場合、市町村から財産管理人選任審判や管理命令の取消を求めることができるのか？

A.

不在者

相続

所有者不明

管理不全

各裁判所が個別のケースによって判断するものと考えますが、必ずしも選任請求をした者の希望に沿った方針の管理となる訳ではありません。

Q 5. 空家等が共有の場合で、共有者のうち一人でも不明な者がいる場合には、財産管理人の選任の請求を行うことができるか。

A.

不在者

相続

不在者財産管理人と相続財産清算人は特定の財産について選任の請求を行うものではありません。（不在者の財産や相続財産の中に共有持分があれば、不在者の他の財産や他の相続財産とともにその共有持分も管理の対象となります。）

A.

所有者不明

不明の共有者の共有持分について選任請求が可能です。

A.

管理不全

不明な共有者がいる場合であっても、当該土地・建物が管理不全状態であれば当該土地・建物全体について、選任請求が可能です。（管理不全土地・建物管理命令は土地・建物について発令されるものであり、持分について活用できるものではありません。）

Q 6. 空家等が共有の場合で、不明な共有者が複数いる場合、それぞれの者に対して財産管理人の選任の請求を行う事になるか。

A.

不在者

相続

不在者財産管理人と相続財産清算人は特定の財産について選任の請求を行うものではありません。（不在者の財産や相続財産の中に共有持分があれば、不在者の他の財産や他の相続財産とともにその共有持分が管理の対象になります。）

A.

所有者不明

当該土地・建物の所有者が不明な共有持分ごとに1つの管理命令を申し立てることができるほか、複数の不明共有者の共有持分の総体を対象として1つの管理命令を申し立てることもできます。

A.

管理不全

管理不全土地・建物管理命令は持分に対して発令されるものではありません。管理不全状態であれば、所有者（共有者）が不明であるか否かにかかわらず、土地・建物全体について1つの管理命令が発令されます。

Q 7. 相続土地国庫帰属制度を相続財産清算人が申請することは可能か。

A.

相続

相続土地国庫帰属制度の申請は、相続や遺贈で土地を取得した相続人に限られるため、相続財産清算人が申請することはできません。清算後残った財産は民法959条に基づき国庫帰属することとなります。

Q 8. 相続人が明確であるものの、親族間の相続争い等によって相続登記ができていない場合において、市町村長は、財産管理人の選任請求を行うことができるのか。

A.

管理不全

相続人（所有者）が明確な場合であっても、管理不全土地建物管理制度の活用は可能です。この場合は、市町村長が利害関係人として管理不全土地・建物管理人の選任請求を行う必要があります。