

特定空き家対策としての 財産管理人制度の活用について

はじめに

先般、本市において所有者不明の特定空き家に対する措置として2件の略式代執行を行いました。この取組みを通じて、空き家対策における略式代執行の課題も見えてきました。

空き家法は、適切な管理が行われていない空き家によって生活環境の保全や空き家の活用ができず、深刻な影響を及ぼしている状況を解決するための対策を行い、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的としています。しかし、略式代執行を行うだけでは、この目的の達成が限定的になるという課題があります。

この課題に対する解決手法として期待できるのが「財産管理人制度の活用」です。これにより今後増えると予測される所有者不明の特定空き家に対して略式代執行一辺倒ではない対応により、幅広い空き家対策が可能となると考えます。

本資料の内容

1. 財産管理人制度について

(1) 財産管理人制度とは

2. 空き家対策の観点からみた財産管理人制度の活用

(1) 略式代執行の代替措置としての期待

(2) 制度活用における課題－解決確実性の向上

(3) 空き家対策としての財産管理人制度の活用状況

3. 結論

(参考資料1) 財産管理人制度上の用語

(参考資料2) 財産管理人制度の活用事例

1. 財産管理人制度について

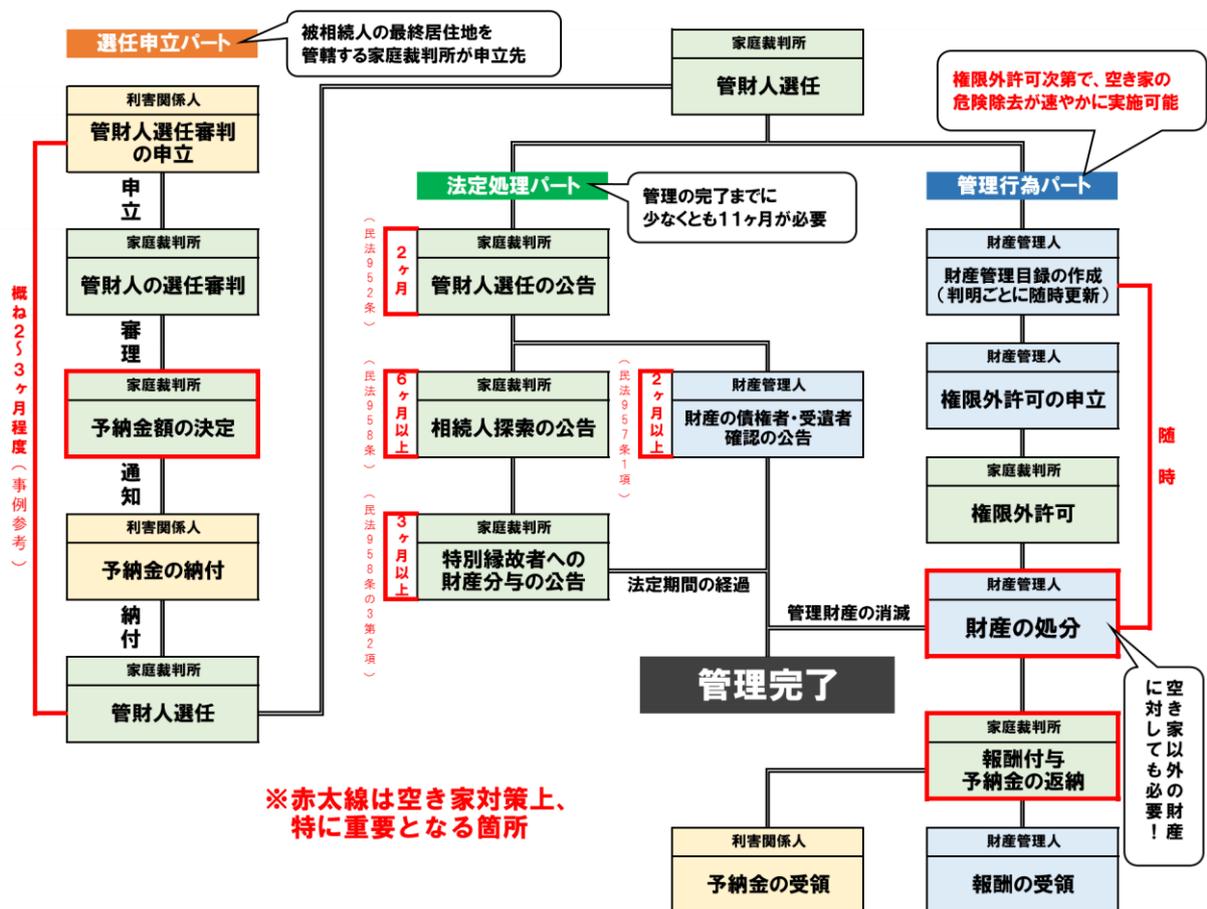
(1) 財産管理人制度とは

財産管理人制度とは、誰も管理処分ができない「所有者がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度です。この「財産の管理」には土地の任意売却や建物の解体といった処分行為も含まれます。

一般的には債権の回収などに用いられる制度ですが、空き家対策の観点では所有者不明の空き家への処分行為が可能となることから、空き家問題の解決につながり、その有用性が期待されています。（制度上の用語については、参考資料 1）

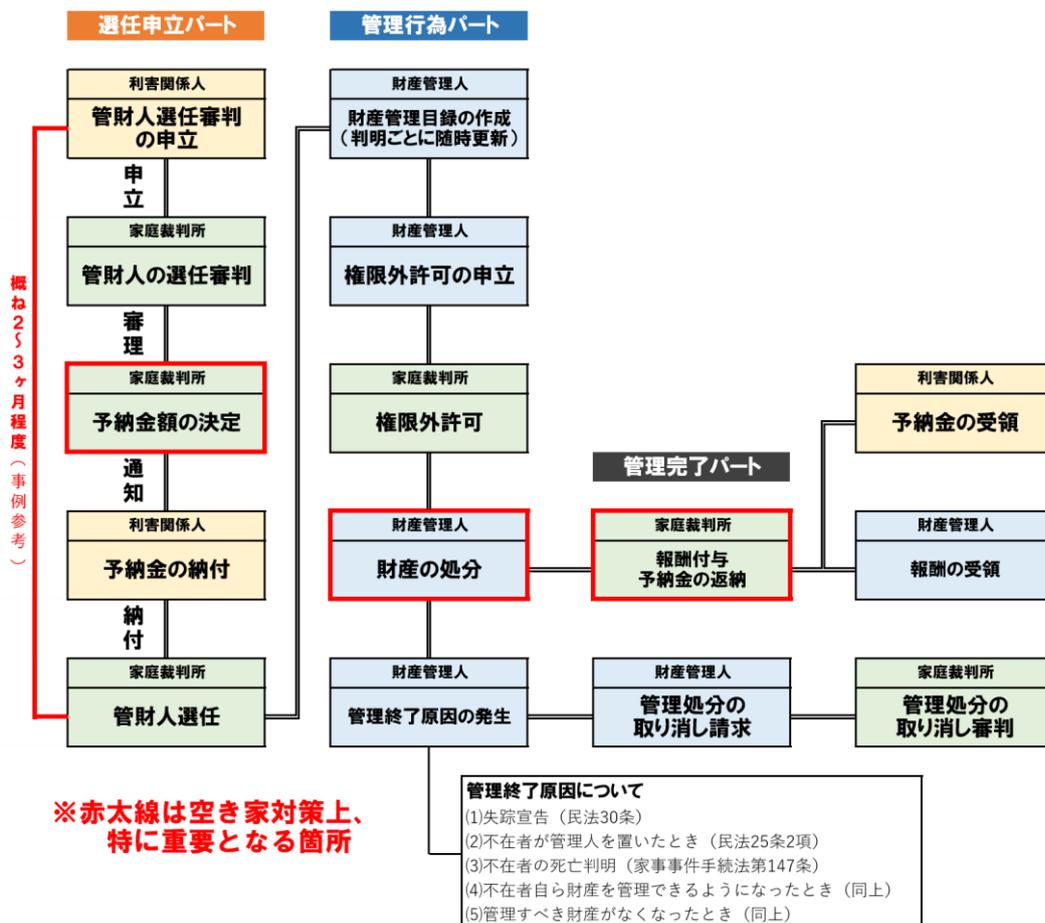
(2) 財産管理人制度の流れと要点

①相続財産管理人制度の流れ



※他自治体の実施事例等を参考に作成

②不在者財産管理人制度の流れ



※他自治体の実施事例等を参考に作成

③空き家対策の観点からみた手続き上の要点

- ・ 予納金額は、管理人選任後の業務量に比例して決定される。
- ・ 管理人選任後の業務量は、管理する財産によって決定される。（財産目録の作成、財産の管理及び処分）
- ・ 管理人が選任された後は権限外許可を得ることで財産の処分が可能。

④市町村は、申立者である利害関係人となりえるか

市町村が申立てを行う利害関係人となりえるかは申立て先の家庭裁判所の解釈に委ねられることとなります。しかし、全国での申立て事例から財産内に「特定空き家」がある場合は認められるケースが多く、その理由には次のような事例があります。

東京都大田区	特定空家等に対して、公益の保護を目的とした公法上の権利義務が区にあるため
東京都世田谷区	特定空家等に対して、空き家法4条による市区町村の責務があること及び法第14条第10項に基づく公告の実施のため
埼玉県川口市	空き家法第14条に基づく法的措置の名宛人が必要なため

2. 空き家対策の観点からみた財産管理人制度の活用

(1) 略式代執行の代替措置としての期待

空き家対策の観点から見た財産管理人制度の活用は、略式代執行に替わる解決措置として期待できます。それぞれの特徴の比較は次の表のとおりに整理しました。

	財産管理人制度	略式代執行
空き家の所有者等	不明	不明
危険除去の確実性	○高い	◎確実
費用回収の可能性	○高い	×不確定
実施後の状況	○跡地が利活用される	×跡地が未管理状態になる
社会的影響	○制度活用の周知	×モラルハザードの懸念
	↓	↓
対象となる空き家	制度の適用条件に合う 特定空き家	危険が非常に切迫した 特定空き家
治療に例えると	悪影響発生前の予防的な措置	悪影響発生直前の手術的な措置

特定空き家には、悪影響がすでに発生している又は発生直前であるものがあり、その場合は、緊急的な対応が第一になり、代執行による解決が求められます。

一方、特定空き家は、放置により将来の悪影響の発生が懸念される空き家でもあります。特に所有者が不明の場合は、所有者による自主的な解決が行われなため、悪影響の発生リスクが高まりつづけ、深刻な問題を引き起こす可能性があるため、その対応が課題となります。

しかし、財産管理人制度の活用を行うことで、所有者不明の特定空き家において、切迫性が高まる前の将来リスクに対し、「予防的な措置」が可能となります。また危険除去だけでなく、費用回収に伴う財産（土地）の活用が促され、地域の振興にも寄与に寄与することが期待できます。

(2) 空き家対策としての財産管理人制度の活用状況

①略式代執行よりも多い財産管理人制度の活用件数

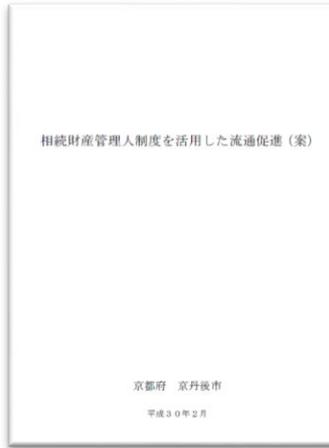
次の表のとおり、略式代執行よりも空き家等に係る財産管理人制度活用の方が、実施自治体及び活用件数共に多い状況にあります。

	略式代執行		空き家等に係る 財産管理人制度の活用	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	活用件数
H27	8	8	13	14
H28	23	27	37	41
H29	33	40	42	56
H30※	14	14	41	52
合計	68	89	106	163

○平成30年10月1日時点(※) 国土交通省・総務省調査

②各自治体の取組み

国交省による「先駆的空き家対策モデル事業」として空き家対策における財産管理人制度の活用マニュアル作成が多くの自治体によって実施されました。ここから空き家法だけではない解決法として各自治体の関心の高いことがうかがえます。

		
所有者所在不明・相続人不存在の空き家対応マニュアル ～財産管理人制度の利用の手引き～	不在者財産管理人制度活用マニュアル －大阪府八尾市における緊急応急措置実施事例を題材に－	相続財産管理人制度を活用した流通促進(案)
平成29年3月 空き家問題対策プロジェクトチーム 川口市	平成31年(2019年)2月 大阪府八尾市	京都府 京丹後市 平成30年2月
所有者所在不明・相続人不存在の空き家対応マニュアル ～財産管理人制度の利用の手引き～	不在者財産管理人制度活用マニュアル －大阪府八尾市における緊急応急措置実施事例を題材に－	相続財産管理人制度を活用した流通促進(案)
埼玉県川口市	大阪府八尾市	京都府京丹後市

③各自治体の実施事例

現在、多くの自治体での財産管理人制度の活用が行われており、国土交通省等を通して、そのノウハウが共有されています。

具体事例（詳細は参考資料 2）

	東京都大田区	東京都世田谷区	埼玉県川口市
適用制度	不在者財産管理人制度	不在者財産管理人制度	相続財産管理人制度
物件の写真			
特定空き家	該当する	該当する	該当する
予納金	20 万円	27 万円（建物解体費用のみ）	不明
結果	家屋は除却。予納金は全額返納。 	家屋は除却。予納金は返納見込み 	土地建物の売却。建物は除却される。 
所要期間	H29.4.27 申立 H29.9.21 選任 H29.10-11 月に解体 H29.11 月に予納金返納	H29.4.3 申立 H29.6.8 選任 H29.7.3 に解体完了 予納金返納見込み	H28.12.13 申立 H29.2.10 選任 H29.10 月に土地の売買成立。

(3) 制度活用における課題－解決確実性と制度の適用条件

財産管理人制度の課題は、「危険除去できる確実性がどれだけ見込めるか」それは「この空き家の管理行為内で費用が回収可能か」によります。したがって、その課題に対しては、次の条件が影響すると考えられます。

- ① 解体費用など解決に要する費用
- ② 積極財産（預金、不動産等の金銭的な価値が高い資産）がある
- ③ 積極財産の処分の確実性（積極財産の管理負担が小さい）
- ④ 他に管理負担の大きい消極財産（借金等のマイナス資産）がない

3. 結論

特定空き家に対する財産管理人制度の活用によって、危険除却による生活環境の保全から跡地利活用のような地域の振興まで、空き家対策の促進が見込まれます。そのため、関係各所との協議や実践を通してノウハウの蓄積を行い、富山市のより幅広い空き家対策につなげたいと考えています。しかし、財産管理人制度はすべての特定空き家に活用ができる制度ではありません。そのため、略式代執行の代替的措置として実施することが相応しい特定空き家であるかどうかを富山市空き家対策協議会に諮り、客観的かつ専門的な見地に基つき、財産管理人制度の活用を検討したいと考えています。

(参考資料1) 財産管理人制度上の用語

①不在者財産・相続財産	財産管理人制度の対象となる財産です。 不在者財産は、失踪等により所有者所在不明の財産で、相続財産は、相続放棄等により相続人が不存在の財産となります。
②被相続人	不在者財産・相続財産における本来の所有者です。
③利害関係人	直接の所有権を有しないが、対象の財産との利害関係が認められる者です。一般的には、被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者等が該当します。
④財産管理人	他人の財産を管理する者です。この制度においては、家庭裁判所から選任され相続財産若しくは不在者財産の管理を行う者です。主に弁護士、司法書士で当該財産との利害関係性を有しない者が選任されます。
⑤予納金	財産管理人の報酬及び財産の管理費用です。本来は、これらは被相続人の財産から支払われるものですが、それが困難と見込まれる場合に必要となり、申立人が家庭裁判所に預ける必要があります。額は概ね数十万～100万円程度となり、事案の難易度等により決定されます。予納金は財産処分により充当できる場合は申立人に返納されます。
⑥積極財産・消極財産	財産の処分性を評価したものです。金銭的に価値のある権利を有する財産が積極財産となり、債権など金銭的にマイナスとなる義務を有する財産が消極財産となります。金銭的な処分価値が認められず多大な管理費用を要する空き家も消極財産と言えます。
⑦権限外行為許可	財産管理人は本来、保存行為や管理行為といった財産管理権限が認められるだけであり、解体や売却といった処分行為はできません。しかし、家庭裁判所から許可を得ることで処分行為ができるようになります。これが権限外許可といいます。

(参考資料 2) 財産管理人制度の活用事例

国土交通省

不在者財産管理人の選任の申立事例①: 東京都大田区

・ 区は、所有者の所在不明により管理不全状態が継続し、近隣住民から保安上危険な状態や樹木繁茂等の苦情が長年あった空き家について、特定空家等と判定。区は公益の保護を目的とした公法上の権利義務があることを理由に、平成29年4月に東京家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立。
 ・ 区が予納金20万円を納付後、裁判所は同年9月に不在者財産管理人（弁護士）を選任。
 ・ 不在者財産管理人は選任後に財産整理を進め、特定空家等の解体除却について裁判所の許可を得て同年10月～11月に建物を解体し、保安上危険な状態等を解消。11月に裁判所から予納金が区に返納。

担当部署	・ まちづくり推進部建築調整課
所有者の 確認方法	・ 固定資産税情報、住民票、近隣住民への聞き取り等により確認できないと判断
申立理由	・ 所有者の所在不明の特定空家等（公益の保護を目的とした公法上の権利義務）
申立書の作成	・ 弁護士（委託）
予納金	・ 20万円
申立日	・ 平成29年4月27日
不在者財産管理人の選任	・ 平成29年9月21日 ・ 弁護士（区推薦弁護士とは異なる）
現在の進捗状況	・ 特定空家等は解体除却 ・ 平成29年11月1日に裁判所から区に予納金全額返納
苦労した点	・ 裁判所が区を利害関係人として審判するまでの調整に時間と労力を要した



申立前

- ・ 建築年不明
- ・ 木造2階建
- ・ 延床面積：約112㎡
- ・ 敷地面積：約232㎡



申立後

- ・ 解体費用は所在不明所有者の財産から不在者財産管理人が支払う

47

国土交通省

不在者財産管理人の選任の申立事例②: 東京都世田谷区

・ 所有者の所在不明により管理不全状態が継続し、屋根の一部の崩落や外壁材等の飛散により危険であるとして、近隣住民から苦情があった空き家について、区は平成27年12月に特定空家等と認定。
 ・ 区は、空家法第4条「市町村の責務」があること、同法第14条第10項の略式代執行の公告の実施により利害関係にあるとして、平成29年4月に東京家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立。
 ・ 区が予納金27万円を納付後、裁判所は同年6月に不在者財産管理人（弁護士）を選任。
 ・ 不在者財産管理人は選任後に財産整理を進め、特定空家等の解体除却について裁判所の許可を得て同年7月に建物を解体し、保安上危険な状態等を解消。

担当部署	・ 防災街づくり担当部建築安全課
所有者の 確認方法	・ 固定資産税情報、住民票、近隣住民への聞き取り等により確認できないと判断
申立理由	・ 特定空家等であり、空家法第4条の市町村の責務があること、同法第14条第10項に基づく公告の実施
申立書の作成	・ 弁護士（委託）
予納金	・ 27万円（建物解体費用のみ）
申立日	・ 平成29年4月3日
不在者財産管理人の選任	・ 平成29年6月8日 ・ 弁護士（区推薦弁護士）
現在の進捗状況	・ 財産管理人による特定空家等の解体除却後、不動産の任意売却予定
苦労した点	・ 前例がなく、申立手続き等で不明な点が多く苦労した



申立前

- ・ 建築年不明
- ・ 木造平屋建て
- ・ 延床面積：約25㎡
- ・ 敷地面積：約74㎡



申立後

- ・ 予納金は、土地の売却がなされた場合、不在者財産管理人より返納される予定

48

財産管理人制度を利用した空き家対策について

川口市の事例紹介

事例1

場所：川口市末広一丁目内

平成28年12月13日に、さいたま家庭裁判所に相続財産管理人選任の申し立てを行いました。

次の理由で市が利害関係人となっています。

- ・ 不動産が、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）の「特定空家等」であること。
- ・ 空家法第14条に基づく法的措置の名宛人が存在しないことから、名宛人を必要とすること。

平成29年2月10日に、審判により相続財産管理人が選任されました。

その後、相続財産管理人が土地建物を売却し、建物は解体され更地になりました。



解体前1



解体前2



解体後