

空き家対策における 財産管理制度活用の事例集

市町村が債権を有しておらずかつ特定空家等と認める
手続を行っていない場合であっても財産管理人選任の
申立てが認められた事例

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

令和2年12月

市町村による所有者不明の空家等に関する不在者財産管理人または相続財産管理人の選任の申立てについては、市町村が空家等対策の推進に関する役割を担っていることも踏まえつつ、個別の事案に応じて、関係法令に基づき、判断がされています。

市町村が債権を有しておらず、かつ特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、財産管理人選任の申立てが認められている事例について調査しましたので、情報共有いたします。

○ 空家等対策において市町村が果たす役割

空家等対策の推進に関する特別措置法（平26法127。以下「空家法」という。）第4条に市町村の責務として明記。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

○ 令和元年の地方からの提案等に関する対応方針（令和元年12月23日閣議決定）（抜粋）

5【国土交通省】

（19）空家等対策の推進に関する特別措置法（平26法127）

（i）空家等対策における財産管理制度の活用については、債権を有していない場合であっても、市町村（特別区を含む。以下この事項において同じ。）が行った不在者財産管理人（民法（明29法89）25条1項）又は相続財産管理人（同法952条1項）の選任の申立てが認められた事例を、空家等対策において市町村が果たす役割を明示しつつ、市町村に令和2年中に周知する。

調査方法と事例選定の考え方

■ 調査方法

- 全国の市区町村を対象として令和元年9月5日～13日に実施した令和元年地方分権提案における「空家対策に関するアンケート」結果から、本事例に該当すると考えられる30市区町村を対象として調査。
- 調査期間：令和2年2月7日～23日
- 回答数：30（回答率100%）

■ 事例選定の考え方

- 本事例集で紹介する要件に合致した事例
- 原則として写真があり、当時の空家等の状態が分かる事例
- 所管の市区町村から公開の承諾を得られた事例

■ 事例集の内容

- 13市区町村の19事例を公開
- 今後の空き家対策における財産管理制度活用の参考に資するよう、空家等が「どの様な状態」でかつ、「どの様な申立て理由で認められているか」を中心に、空家等の把握から制度活用までの流れ、工夫した点等を明記

事例集サマリ①

事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
1	北海道 紋別市	火事による室内全焼 のため、今後 倒壊の危険 があった。	被相続人所有の建築物が保安上危険であり、 公益上の観点から除却する必要がある 。
2	北海道 二セコ町	遅くとも被相続人が死亡したH18年以降は使用されておらず、 敷地内の立木や雑草が隣地にはみ出し、周辺住民の生活環境や町の景観形成に悪影響を及ぼしていた 。冬は空き家の屋根からの 落雪により、近隣住民及び隣接する町道の通行人等の安全に支障 を来していた。	町景観条例の「管理不良」状態にあることから、本来は所有者等に対し、条例に基づく措置を行うべきところであったが、被相続人が死亡し、法定相続人がいないため、左記措置を行うべく相続財産管理人の選任申立てを行った 。
3	秋田県 横手市①	道路側のパラペット状の 庇（モルタル製）の左奥部分が沈下し、道路側へ崩落するおそれ があった。 また、 屋根の雪止めの破損や軒折れがあり、強風による飛散や屋根に積もった雪塊の落下によって、通行人等に被害が及ぶおそれ があった。	当該建築物は左記の状態であり、 空家法の目的を達成するために申立てを行った 。
4	秋田県 横手市②	過去に道路側に面した車庫が積雪により倒壊し、相続人全員が相続放棄をしたことにより所有者等確知不能のため、相続放棄した親族の同意を得て近隣住民等が当該車庫を解体撤去した経緯があった。その後、 一部崩落したがれきの飛散等により、道路及び近隣家屋等が損害を受けるおそれ があった。	当該建築物は左記の状態であり、 空家法の目的を達成するために申立てを行った 。
5	秋田県 横手市③	当該建築物は 通行量の多い道路に面しており、倒壊した場合、通行人及び通行車両等が損害を受けるおそれ があった。	当該建築物は左記の状態であり、 空家法の目的を達成するために申立てを行った 。

事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
6	栃木県 足利市	<u>樹木が繁茂し、道路や隣地に越境しており、周辺に悪影響を及ぼしていた。</u> <u>敷地内に普通自動車が放置</u> されており、近隣住民により、防犯上の不安を訴える相談が寄せられていた。	被相続人の所有する土地と建物が適切に管理されておらず、近隣住民から市に苦情がある。 <u>相続人のあることが明らかでなく、適切な管理のために相続財産管理人の選任が必要である。</u> <u>※事前相談で所有者不明土地法第38条に基づく請求であると伝える。</u>
7	群馬県 富岡市	敷地内にある <u>草木が繁茂し、一部越境して道路上にはみ出していた。</u> 地域住民も当該空家等は相続人がおらず管理者がいないという認識で、道路上にはみ出した草木のみ手入れしていた。	<u>空家法第14条に基づき、所有者等に対し助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を行うべきところ、その名宛人となるべき者が存在しないため。</u>
8	埼玉県 川口市①	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 <u>雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。</u> また、 <u>玄関付近にもゴミが散見される状態。</u>	空家法の空家等であることから、 <u>市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。</u> <u>将来的な租税債権の存在</u> （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。
9	埼玉県 川口市②	敷地内は <u>草木が繁茂し、空家等は老朽化が進み、手で壁を押しただけで本体が揺れ動く状態</u> である。 さらに、 <u>土台及び外壁は腐朽しており空家等の倒壊のおそれがある</u>	空家法の空家等であることから、 <u>市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。</u> <u>将来的な租税債権の存在</u> （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。
10	埼玉県 川口市③	南側屋根を覆っている <u>シートの劣化のほか、建物の劣化が進み、特にセメント瓦の崩れやトタン屋根の破損が著しい。</u> また、玄関引戸及び浴室にある <u>屋外ドアは無施錠</u> である。 敷地内に <u>樹木と雑草が繁茂しているほか、古材が放置されており、やぶ蚊も発生している状態。</u>	<u>所有者不明土地法第2条の所有者不明土地に該当することから、同法第38条に規定する適切な管理のため特に必要があるものと市長が認めるもの。</u>

事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
11	埼玉県 川口市④	<u>軒先数箇所</u> で部材の腐食によって穴が開いており、また、 <u>庭に設置されているスチール製物置が錆びて腐食した状態</u> である。また、 <u>餌を運ぶムクドリを確認</u> している。	<u>所有者不明土地法第2条の所有者不明土地に該当することから、同法第38条に規定する適切な管理のため特に必要があるものと市長が認めるもの。</u>
12	東京都 日野市①	<u>庭木が繁茂して道路に越境し、常に開いた車庫の扉から人が容易に侵入しやすい管理不全の空家状態</u> となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。	<u>日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立てを行った。</u>
13	東京都 日野市②	<u>庭木が繁茂して電線に接触し、ポストが郵便物が溢れるなど明らかに管理がなされていない管理不全の空家状態</u> となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。	<u>日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立てを行った。</u>
14	東京都 国分寺市	直ちに第三者の生命、身体又は財産に影響を及ぼす状態とまではいえないものの、 <u>樹木が繁茂し害虫が発生するなど管理不全の兆候が認められる。屋根のアンテナが倒れ隣家に接触しており、また、樹木が繁茂して道路側に越境しているため通行の支障となる可能性がある状態。</u>	所有者が死亡しているのが発見され空家等となって以降、左記の状態となり、 <u>管理がなされないまま放置されればさらに状況が悪化することは確実である。市は条例に基づき空家等の適正な管理に関する施策を実施する責務を負うが、管理すべき者が確知できず、対応が取れない状況</u> であるため。
15	三重県 四日市市	接道要件を満たさない困窮地で、 <u>建築物内及び敷地内にゴミや廃材が散乱し、雑草が繁茂</u> していた。また、 <u>建築物の土壁の崩落や床面の抜け落ち、傾斜も確認され、老朽化が進み、朽腐化している状態</u> である。	当市は <u>建築基準法上の特定行政庁であり、同法第10条により著しく保安上危険または衛生上有害であると認められる建築物の所有者に対し、建築物の除却、移転、改築等を命ずる権限が付与されているが、所有者及びその法定相続人は既に死亡し、不動産の管理人を特定することができないため。</u>

事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
16	三重県 東員町	<u>建物の屋根がずれ、一部崩落、腐食しており、いつ崩れてもおかしくない危険な状態。また、草も伸び放題で、車も放置されており、周辺住民から火災の懸念の声もあった。</u>	被相続人に <u>相続人のあることが明らかでない</u> ことから、町内に存する被相続人の土地及び倒壊のおそれがある家屋を <u>周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理すべき者が特定できず、指導することができない</u> ため。
17	京都府 京丹後市	<u>雑草や樹木が繁茂していたものの、周辺の建築物や通行人等への悪影響をもたらすおそれが認められる状態ではない。</u>	被相続人に <u>相続人のあることが明らかでない</u> ことから、民法第951条に基づき相続財産法人が成立している。また、地方税法に基づく <u>固定資産税の納入について、文書の送付先がないことから告知をすることができず、当該税の賦課を決定することができない。</u>
18	兵庫県 神戸市	<u>空地の草木が繁茂するとともに、立木の枝が越境するなどして道路上まではみ出し、またこれらが電線にまで達しており、周辺住民に悪影響を及ぼすおそれがあった。</u>	空地が左記の状態であり、周辺住民に悪影響を及ぼすおそれがあったが、所有者の所在が不明であり、空地の適切な管理を促すことができない。 <u>所有者不明土地法第38条に基づいて申立て</u> を行った。
19	高知県 室戸市	密集地にあり、接道の幅員は1m程度で車両の進入は不可能。 <u>長年管理されていないことから屋根瓦のずれや外壁の駆逐及び基礎のひび割れ等が複数箇所あり、また敷地には草木が繁茂し、隣接地へ伸びている状況。</u>	老朽化が著しく、屋根瓦や雨樋などが台風などにより道路や隣接地へ飛散するなどの被害が発生しており、倒壊する危険性もあることから <u>老朽化した家屋の除却も含めた適正な管理のため。</u>

財産管理制度活用の個別事例

市町村が債権を有しておらずかつ特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても財産管理人選任の申立てが認められた事例

事例1:北海道紋別市

空家等の状態	火事による室内全焼 のため、今後 倒壊の危険 があった。		
財産管理人選任の申立理由	被相続人所有の建築物が保安上危険であり、 公益上の観点から除却する必要 がある。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H29年9月12日	選任日	H29年10月12日
予納金 (うち還付額※)	500,000円 (500,000円)	申立した家庭裁判所	旭川家庭裁判所 紋別支部
空家等の把握から現在までの流れ	H27年9月 火災発生、室内全焼 所有者の焼死体発見 H29年2月 空家等の相続人調査開始、結果相続人なし 裁判所に相続放棄・限定承認の申述の有無照会 H29年9月 建築基準法に基づく略式代執行公告 相続財産管理人選任の申立て H29年10月 選任の審判 H29年12月 略式代執行措置命令履行期限 H30年1月 隣接する建設会社が空家等の土地取得を希望 H30年4月 建設会社が空家等の解体を実施し、解体費と土地取得費を相殺する旨合意 H30年7月 権限外行為（解体）許可の審判 H30年9月 空家等の解体完了 H30年12月 建築会社が土地取得完了 R2年8月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/工夫した点	様々な機関や法律が複雑に関係し、判断に悩むことが多かった。 早期解決に向け、土地取得希望者を幅広く探した。		

空家等の概要

建築年	S51年 6月	延べ床面積	87.48 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	422.18 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例2: 北海道ニセコ町

空家等の状態 遅くとも被相続人が死亡したH18年以降は使用されておらず、**敷地内の立木や雑草が隣地にはみ出し、周辺住民の生活環境や町の景観形成に悪影響**を及ぼしていた。冬は空き家の屋根からの**落雪により、近隣住民及び隣接する町道の通行人等の安全に支障**を来していた。

財産管理人選任の申立理由 **町景観条例の「管理不良」状態にあることから、本来は所有者等に対し、条例に基づく措置を行うべきところであったが、被相続人が死亡し、法定相続人がいないため、上記措置を行うべく相続財産管理人の選任申立てを行った。**

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年12月25日	選任日	H31年3月1日
予納金 (うち還付額※)	500,000円	申立した 家庭裁判所	札幌家庭裁判所 岩内支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	H30年5月 当該空き家所有者の相続権のある被相続人の親族に連絡し、既に相続放棄手続をしたことを確認 H30年11月 戸籍等の調査により、法定相続人がいないことを確認 H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年3月 選任の審判 R2年2月 裁判所による相続人搜索の公告 R2年7月 町で買取 R2年10月 家屋の除却		
苦労した点/ 工夫した点	被相続人を既に把握している空き家であったため、所有者の探索等を行う必要はなかったが、所有者の親族の戸籍照会の作業に手間がかかった。		

空家等の概要	建築年	S23年	延べ床面積	94.21 m ²
	構造	木造平屋建	敷地面積	223.56 m ²



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例3:秋田県横手市①

空家等の状態 道路側のパラペット状の庇（モルタル製）の左奥部分が沈下し、道路側へ崩落するおそれがあった。また、屋根の雪止めの破損や軒折れがあり、強風による飛散や屋根に積もった雪塊の落下によって、通行人等に被害が及ぶおそれがあった。

財産管理人選任の申立理由 当該建築物は上記の状態であり、空家法の目的を達成するために申立てを行った。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H27年9月30日	選任日	H27年10月16日
予納金 (うち還付額※)	5,000,000円 (1,177,784円)	申立した 家庭裁判所	秋田家庭裁判所 横手支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	H25年1月 近隣住民から落雪の危険があるとの通報 H25年6月 法定相続人2名より相続放棄申述受理証明書 (H23年11月受理)の写し提出 H26年3月 近隣住民より落雪により自宅が損壊したとの通報 H26年5月 シャッターが強風にあおられ破損し、市職員による 応急措置実施 H26年6月 根抵当権者と当該空家等の除却等について協議 登記上の根抵当権は完済していることを確認 H26年11月 応急措置(破損した雪止め等の取外し)を実施 H27年9月 相続財産管理人選任の申立て H27年10月 選任の審判 H28年5月頃 財産管理人が当該空家等を除却 H29年1月頃 財産管理人が当該空家等の跡地を売却 H29年6月 裁判所から予納金還付		
苦勞した点/ 工夫した点	-		


空家等の概要

建築年	不明	延べ床面積	81.6 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	333.77 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例4:秋田県横手市②

空家等の状態	過去に道路側に面した車庫が積雪により倒壊し、相続人全員が相続放棄をしたことにより所有者等確知不能のため、相続放棄した親族の同意を得て近隣住民等が当該車庫を解体撤去した経緯があった。その後、 一部崩落したがれきの飛散等により、道路及び近隣家屋等が損害を受けるおそれ があった。			
財産管理人選任の申立理由	当該建築物は上記の状態であり、 空家法の目的を達成するため に申立てを行った。			
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士	
申立日	H29年3月7日	選任日	H29年4月5日	
予納金 (うち還付額※)	5,000,000円	申立した家庭裁判所	秋田家庭裁判所横手支部	
空家等の把握から現在までの流れ	H24年2月 積雪により一部崩落 H25年2月 相続人全員が相続放棄し、所有者等確知できず H26年2月 半壊状態の建築物が積雪により危険な状態との通報 市職員による応急措置（雪下し）を実施 H26年6月 一部倒壊、消防職員により応急措置（飛散瓦礫等の移動）を実施 H29年3月 相続財産管理人選任の申立て H29年4月 選任の審判 H29年6月頃 財産管理人が当該空家等を除却			
苦労した点/工夫した点	相続人全員が放棄していることを確認せずそのうちの一人に連絡をしたためトラブルに発展。実態の把握と相続関係の調査に難儀した。また、土地には防火水槽があったため、財産管理人と原状復帰に関する調整を要した。			
空家等の概要	建築年	不明	延べ床面積	不明
	構造	木造 2階建	敷地面積	1,213.85 ㎡
				

事例5:秋田県横手市③

空家等の状態	当該建築物は <u>通行量の多い道路に面しており、倒壊した場合、通行人及び通行車両等が損害を受け</u> <u>るおそれ</u> があった。		
財産管理人選任の申立理由	当該建築物は上記の状態であり、 <u>空家法の目的を達成するため</u> に申立てを行った。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	司法書士
申立日	H30年6月12日	選任日	H30年8月21日
予納金 <small>(うち還付額※)</small>	3,000,000円 (952,914円)	申立した家庭裁判所	秋田家庭裁判所 横手支部
空家等の把握から現在までの流れ	H23年2～3月 大雪による積雪や窓ガラスが割れている等の相談 この時点においては差し迫った危険性無しと判断 H24年2月 近隣住民より雪下ろしをしないので危険との通報 所有者等調査するも死亡により連絡不可 H25年5月 外壁のトタンが強風で飛散しそうだと通報 消防職員による応急措置（仮留め）を実施 H30年6月 相続財産管理人選任の申立て H30年8月 選任の審判 H30年11月 権限外行為（解体）許可の審判 H30年12月 財産管理人が当該空家等を除却 R1年6月 権限外行為（売却）許可の審判 R1年6月 財産管理人が当該空家等の跡地を売却 R1年8月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/工夫した点	ー		

空家等の概要

建築年	不明	延べ床面積	79.32 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	46.28 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例6: 栃木県足利市

空家等の状態	<p>樹木が繁茂し、道路や隣地に越境しており、周辺に悪影響を及ぼしていた。 敷地内に普通自動車が放置されており、近隣住民により、防犯上の不安を訴える相談が寄せられていた。</p>
--------	--

財産管理人選任の申立理由	<p>被相続人の所有する土地と建物が適切に管理されておらず、近隣住民から市に苦情がある。 相続人のあることが明らかでなく、適切な管理のために相続財産管理人の選任が必要である。 ※事前相談で所有者不明土地法第38条に基づく請求であると伝える。</p>
--------------	--

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年12月11日	選任日	H31年1月7日
予納金 (うち還付額※)	800,000円	申立した 家庭裁判所	宇都宮家庭裁判所 足利支部
空家等の把握から現在までの流れ	<p>H30年8月 社会福祉課から空家等所有者（死亡）の相続人調査の依頼あり H30年10月 近隣住民から樹木が道路に越境しており、通行に支障があると通報 H30年8～12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報、戸籍等で調査するも、所有者等を確認できず H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年1月 選任の審判 H31年4月 財産管理人により売却 H31年5月頃 除却 R2年1月 財産管理人報酬決定</p>		
苦労した点/ 工夫した点	<p>土地と建物の所有者が同一で、相続人があることが明らかでなかったことから、H30年11月15日に施行された所有者不明土地法の活用を検討し、裁判所に事前相談したこと。</p>		

空家等の概要	建築年	不明	延べ床面積	49.58 m ²
	構造	木造瓦葺平屋建	敷地面積	438.18 m ²
				

事例7: 群馬県富岡市

空家等の状態	敷地内にある草木が繁茂し、一部越境して道路上にはみ出していた。地域住民も当該空家等は相続人がおらず管理者がいないという認識で、道路上にはみ出した草木のみ手入れしていた。
--------	--

財産管理人選任の申立理由	空家法第14条に基づき、所有者等に対し助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を行うべきところ、その名宛人となるべき者が存在しないため。
--------------	---

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H31年3月11日	選任日	H31年4月12日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (995,847円)	申立した 家庭裁判所	前橋家庭裁判所 高崎支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	H27年5月 区長（自治会長）から草木の繁茂についての苦情 H29年4月 協定に基づき司法書士に相続人調査を依頼 相続人不存在で相違ない旨の回答 H30年1月 近隣住民から買取希望の相談 H31年3月 相続財産管理人選任の申立て H31年4月 選任の審判 R1年7月 権限外行為（解体）許可の審判 R1年8月 解体完了の連絡 R1年10月 売買契約成立の旨の連絡 R2年9月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/ 工夫した点	苦情発生時点では周辺への影響は少なかったが、このまま放置しておけば将来的に市が略式代執行せざるを得ないことは明白であったため、買取希望者がいるうちに処分すべきと判断した。 市の顧問弁護士へ相談を実施し、財産管理人も顧問弁護士を希望。希望通り就任したことにより、連絡調整等が行いやすかった。		

空家等の概要	建築年	S46年 10月	延べ床 面積	68.59 ㎡
	構造	木造瓦葺 平屋建	敷地 面積	202.62 ㎡
				

※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例8: 埼玉県川口市①

空家等の状態	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。 また、 玄関付近にもゴミが散見される 状態。
財産管理人選任の申立理由	空家法の空家等であることから、 市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年1月30日	選任日	H30年4月27日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握 から現在までの 流れ	H28年6月 近隣住民から相続する人がいないと思われ、このままだと不安であるとの通報 H29年12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者等を確認できず H30年1月 相続財産管理人選任の申立て H30年4月 選任の審判 R1年8月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付		
苦勞した点/ 工夫した点	空家等に関する自治体の責務及び努力義務のみでは利害関係を認めるか悩ましいと裁判所から連絡があったため、固定資産税の名寄帳を提出し、名寄帳に記載された固定資産税額が将来的な租税債権になるとし、申立理由を追加して訂正の申立てをした		

空家等の概要

建築年	S49年 12月	延べ床面積	93.36 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	71.07 ㎡



事例9: 埼玉県川口市②

空家等の状態	敷地内は草木が繁茂し、空家等は老朽化が進み、手で壁を押しただけで本体が揺れ動く状態である。さらに、土台及び外壁は腐朽しており空家等の倒壊のおそれがある
財産管理人選任の申立理由	空家法の空家等であることから、市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年7月3日	選任日	H31年1月29日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握から現在までの流れ	H27年5月 近隣住民から家屋が傾いており、危険を感じるとの通報 H27年7月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者を確知できず H30年7月 相続財産管理人選任の申立て H31年1月 選任の審判 R1年5月 解体の実施を確認 R2年10月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/ 工夫した点	旗竿敷地かつ狭小で駅からも距離があるため、裁判所からは予納金額の増額を打診されたが、弁護士を通じて不動産業者の買付証明書をもらい協議するなど、裁判所との調整に時間を要した。		

空家等の概要	建築年	不明	延べ床面積	13.22 m ²
	構造	木造平屋建	敷地面積	62.00 m ²
				

事例10:埼玉県川口市③

空家等の状態
 南側屋根を覆っているシートの劣化のほか、建物の劣化が進み、特にセメント瓦の崩れやトタン屋根の破損が著しい。また、玄関引戸及び浴室にある屋外ドアは無施錠である。
 敷地内に樹木と雑草が繁茂しているほか、古材が放置されており、やぶ蚊も発生している状態。

財産管理人選任の申立理由
 所有者不明土地法第2条の所有者不明土地に該当することから、同法第38条に規定する適切な管理のため特に必要があるものと市長が認めるもの。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年11月15日	選任日	H31年1月29日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (674,885円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握から現在までの流れ	H25年11月 近隣住民から老朽化による倒壊や虫の発生 不審火や不審者の侵入が心配だとの通報 H30年6月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査 するも所有者を確知できず H30年11月 相続財産管理人選任の申立て H31年1月 選任の審判 R1年11月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/ 工夫した点	現況では未接道のように見えることから売却の見込みが低かったため、事前に財産管理人候補者として推薦した弁護士を通じて購入者を探し、その不動産業者の買付証明書を裁判所に提出した。		

空家等の概要	建築年	S42年 5月	延べ床 面積	28.98 ㎡
	構造	木造 平屋建	敷地 面積	78.91 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例11:埼玉県川口市④

空家等の状態 軒先数箇所で部材の腐食によって穴が開いており、また、庭に設置されているスチール製物置が錆びて腐食した状態である。また、餌を運ぶムクドリを確認している。

財産管理人選任の申立理由 所有者不明土地法第2条の所有者不明土地に該当することから、同法第38条に規定する適切な管理のため特に必要があるものと市長が認めるもの。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	R1年8月19日	選任日	R1年10月24日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握から現在までの流れ	H26年5月 近隣住民から鳥が住み着き糞尿に困っているとの通報 H30年11月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者を確認できず R1年8月 相続財産管理人選任の申立て R1年10月 選任の審判		
苦労した点/ 工夫した点	-		

空家等の概要

建築年	S52年 2月	延べ床面積	60.03 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	91.65 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例12:東京都日野市①

空家等の状態	庭木が繁茂して道路に越境し、常に開いた車庫の扉から人が容易に侵入しやすい管理不全の空家状態となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。		
財産管理人選任の申立理由	日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立てを行った。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年12月21日	選任日	H31年2月5日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円	申立した家庭裁判所	東京家庭裁判所立川支部
空家等の把握から現在までの流れ	H29年11月 近隣住民より管理されていない空家等となっている旨の連絡 H29年12月 家屋所有者及び親族の調査を実施 所有者及び両親の死亡、親族等が相続放棄をしていることを確認 H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年2月 選任の審判、財産管理人と面会 R2年1月 家屋解体、売却中		
苦勞した点/工夫した点	予算の確保及び相続人が存在しないことの確認に、時間を要した。		

空家等の概要

建築年	S55年 1月	延べ床面積	71.21 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	90.94 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例13: 東京都日野市②

空家等の状態	庭木が繁茂して電線に接触し、ポストが郵便物が溢れるなど明らかに管理がなされていない管理不全の空家状態となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。
--------	--

財産管理人選任の申立理由	日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立てを行った。
--------------	---

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	R1年10月4日	選任日	R1年12月5日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円	申立した 家庭裁判所	東京家庭裁判所 立川支部
空家等の把握から現在までの流れ	H30年11月 近隣住民より、所有者が亡くなり管理されていない空家等となっている旨の連絡あり H30年12月 空家等内で亡くなっていた所有者と思われる人物について、親族がおらず、身元が証明できないため、所有者死亡を証明できない旨確認 H31年2月 所有者及び親族等の調査実施 法定相続人になりうるものがいないことを確認 H31年2月 親族（いとこ）から連絡があり、警察等との調整により、所有者の死亡を確定 R1年10月 相続財産管理人選任の申立て R1年12月 選任の審判、財産管理人と面会		
苦労した点/ 工夫した点	予算の確保及び相続人が存在しないことの確認に、時間を要した。		

空家等の概要	建築年	S52年 5月	延べ床面積	65.44 ㎡
	構造	木造 2階建	敷地面積	84.0 ㎡
				

※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例14: 東京都国分寺市

空家等の状態	直ちに第三者の生命、身体又は財産に影響を及ぼす状態とまではいえないものの、 樹木が繁茂し害虫が発生するなど管理不全の兆候が認められる。屋根のアンテナが倒れ隣家に接触しており、また、樹木が繁茂して道路側に越境しているため通行の支障となる可能性がある状態。
財産管理人選任の申立理由	所有者が死亡しているのが発見され空家等となって以降、上記の状態となり、 管理がなされないまま放置されればさらに状況が悪化することは確実である。市は条例に基づき空家等の適正な管理に関する施策を実施する責務を負うが、管理すべき者が確知できず、対応が取れない状況であるため。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	R1年6月17日	選任日	R1年7月26日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円	申立した 家庭裁判所	東京家庭裁判所 立川支部
空家等の把握から現在までの流れ	<p>H29年3月 近隣住民から樹木に害虫が発生している旨の相談 電気が使用され管理者がいる可能性があることと特定空家等と認定できる程ではなかったため経過観察</p> <p>H30年5月 屋根のアンテナが隣家に倒れているのを発見 樹木が道路に越境するなど管理不全の兆候が複数見られたため対応を検討 相続財産管理人選任申立を視野に入れて相続人の調査を開始するとともに予納金の予算措置について庁内で調整</p> <p>H31年4月～ 裁判所と調整開始</p> <p>R1年6月 相続財産管理人選任の申立て</p> <p>R1年7月 選任の審判</p>		
苦労した点/ 工夫した点	<p>「やってみなければわからない」業務を行うことには躊躇がある。選任が認められなかった場合、手数料を無駄にすることや予算措置を行ったことに対する調整不足を指摘されかねない。</p> <p>裁判所から空き家と認定した根拠や利害関係の説明を求められたため、重点的に説明を行った。</p>		

空家等の概要	建築年	S59年	延べ床面積	約70㎡
	構造	木造 2階建	敷地面積	約70㎡



事例15:三重県四日市市

空家等の状態	接道要件を満たさない囲繞地で、 建築物内及び敷地内にゴミや廃材が散乱し、雑草が繁茂していた 。また、 建築物の土壁の崩落や床面の抜け落ち、傾斜も確認され、老朽化が進み、朽廃化している 状態である。
財産管理人選任の申立理由	当市は 建築基準法上の特定行政庁 であり、同法第10条により著しく保安上危険または衛生上有害であると認められる建築物の所有者に対し、 建築物の除却、移転、改築等を命ずる権限が付与されているが、所有者及びその法定相続人は既に死亡し、不動産の管理人を特定することができない ため。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H22年9月13日	選任日	H22年10月7日
予納金 (うち還付額※)	なし	申立した 家庭裁判所	津家庭裁判所 四日市支部
空家等の把握から現在までの流れ	H21年6月 自治会長から危険な空家等について相談 登記簿謄本、住民票等所有者を調査し、所有者及び法定相続人全員の死亡を確認 H22年7月 自治会長が早期解体に向けた要望書を提出 H22年9月 相続財産管理人選任の申立て H22年10月 選任の審判 H23年3月 建物の解体を確認 H24年4月 財産管理人が敷地を売却		
苦労した点/ 工夫した点	特定行政庁が申立要件となる利害関係人に該当するかを裁判所と事前に協議（結果：該当する。）。 予算措置上、予納金の支出が困難であったため、事前に土地購入者を見つけ、土地購入費を弁護士報酬へ充当できるようにした（裁判所へ財産管理人の報酬費等を担保するため、隣地居住者からの土地購入に係る誓約書を提出）。選任手続が円滑に進むよう、相続財産管理人となる弁護士を事前に選定し、申立てを行った。		

空家等の概要	建築年	S31年	延べ床面積	23.14 ㎡
	構造	木造セメント瓦 葺平屋建	敷地面積	82.64 ㎡



事例16:三重県東員町

空家等の状態 建物の屋根がずれ、一部崩落、腐食しており、いつ崩れてもおかしくない危険な状態。また、草も伸び放題で、車も放置されており、周辺住民から火災の懸念の声もあった。

財産管理人選任の申立理由 被相続人に相続人のあることが明らかでないことから、町内に存する被相続人の土地及び倒壊のおそれがある家屋を周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理すべき者が特定できず、指導することができないため。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H28年10月28日	選任日	H29年1月16日
予納金 (うち還付額※)	500,000円 (496,225円)	申立した 家庭裁判所	津家庭裁判所 四日市支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	<p>H27年10月 近隣住民から建物が朽ち果てて危険との通報</p> <p>H28年3月 自治会が解体要望書を提出 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者を確知できず</p> <p>H28年6月 顧問弁護士へ相談</p> <p>H28年9月 空家協議会にて相続財産管理制度の活用を承認</p> <p>H28年10月 相続財産管理人選任の申立て 当該物件に自治会の承諾を得て危険看板を設置</p> <p>H28年12月 裁判所に予納金を納付</p> <p>H29年1月 選任の審判 自治会が再度、解体要望書を提出</p> <p>H29年3月～H30年2月 解体工事（預貯金があることが判明）</p> <p>H30年3月 売買成立</p> <p>H30年10月 裁判所から予納金還付</p>		
苦労した点/ 工夫した点	前例がないので、適切なやり方が分からなかった。		

空家等の概要	建築年	①S38年 ②S52年 ③S51年	延べ床面積	①53.71㎡ ②81.25㎡ ③9.91㎡
	構造	①木造平屋 ②軽量鉄骨2階建 ③木造平屋	敷地面積	362.42㎡
				

※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例17: 京都府京丹後市

空家等の状態	雑草や樹木が繁茂していたものの、周辺の建築物や通行人等への悪影響をもたらすおそれが認められる状態ではない。
--------	--

財産管理人選任の申立理由	被相続人に 相続人のあることが明らかでない ことから、民法第951条に基づき相続財産法人が成立している。また、地方税法に基づく 固定資産税の納入について、文書の送付先がないことから告知をすることができず、当該税の賦課を決定することができない。
--------------	---

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H31年3月18日	選任日	H31年4月17日
予納金 (うち還付額※)	600,000円 (600,000円)	申立した 家庭裁判所	京都家庭裁判所 宮津支部
空家等の把握から現在までの流れ	<p>H30年4月頃 相続人がいないと思われる空家等の通報</p> <p>H30年5月 登記簿謄本、戸籍等で調査し相続人の不存在（直系の卑属・尊属及び兄弟姉妹の存命なし）を確認</p> <p>H31年3月 相続財産管理人選任の申立て</p> <p>H31年4月 選任の審判</p> <p>R1年5月 裁判所による売却許可</p> <p>R1年7月 裁判所から予納金還付</p>		
苦労した点/ 工夫した点	<p>先に利活用希望者を募り、需要があるものについて相続財産管理人の申立てを行ったもので、購入者の募集から売買契約までに一定の期間を要するため、購入意志撤回の可能性があり確実性に不安がある。</p> <p>相続財産管理人の候補者を推薦しても、その者が選任されない。</p> <p>この取組に理解のある者が選任されることに苦労した。</p>		

空家等の概要

建築年	H4年 12月	延べ床面積	149.47 ㎡
構造	木造瓦 葺2階建	敷地面積	576.31 ㎡



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例18:兵庫県神戸市

空家等の状態	空地の草木が繁茂するとともに、立木の枝が越境するなどして道路上まではみ出し、またこれらが電線にまで達しており、周辺住民に悪影響を及ぼすおそれがあった。			
財産管理人選任の申立理由	空地が上記の状態であり、周辺住民に悪影響を及ぼすおそれがあったが、所有者の所在が不明であり、空地の適切な管理を促すことができない。 所有者不明土地法第38条に基づいて申立てを行った。			
活用した制度	不在者財産管理制度	財産管理人	弁護士	
申立日	H31年2月15日	選任日	H31年3月12日	
予納金 (うち還付額※)	400,000円 (178,214円)	申立した 家庭裁判所	神戸家庭裁判所	
空家等の把握から現在までの流れ	H28年8月 空地の草木の繁茂により、電線及び周辺住民に悪影響があるとの通報 H28年12月 登記簿謄本、住民票・戸籍、水道閉栓情報等で調査するも所有者の所在を確知できず H31年3月 不在者財産管理人選任 H31年4月 所有者の所在を確知 R1年6月 所有者による草木伐採 R1年9月 不在者財産管理人選任取消			
苦労した点/ 工夫した点	神戸市では空家法を補完する神戸市空家空地対策の推進に関する条例を設けている。 空家法による特定空家等には該当しない事例だが、適切に管理されていない空地であり、周辺住民等へ悪影響を及ぼすおそれがあったため、当該空地を条例上の「特定空地等」と判断し、所有者不明土地法第38条に基づいて申立てを行った。			

空家等の概要	建築年	—	延べ床面積	—
	構造	—	敷地面積	128 m ²
No Image				

※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

事例19:高知県室戸市

空家等の状態 密集地にあり、接道の幅員は1m程度で車両の進入は不可能。長年管理されていないことから屋根瓦のずれや外壁の駆逐及び基礎のひび割れ等が複数箇所あり、また敷地には草木が繁茂し、隣接地へ伸びている状況。

財産管理人選任の申立理由 老朽化が著しく、屋根瓦や雨樋などが台風などにより道路や隣接地へ飛散するなどの被害が発生しており、倒壊する危険性もあることから**老朽化した家屋の除却も含めた適正な管理のため**。

活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	司法書士
申立日	H31年3月8日	選任日	R1年5月7日
予納金 (うち還付額※)	300,000円	申立した 家庭裁判所	高知家庭裁判所 安芸支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	<p>H28年6月 近隣住民から屋根瓦の飛散やシロアリの発生等があるとの通報 戸籍及び住民票、固定資産税情報で所有者確認死亡していたことから相続人がわかる戸籍取得 H28年7月 税務課から相続人が相続放棄をしているとの情報を取得 H31年3月 台風などにより老朽化が著しく、近隣住民からの苦情も後を絶たないことから相続財産管理人選任の申立て R1年5月 選任の審判 R1年8月 権限外行為(室戸市への寄附)許可の審判 R2年3月 市が除却</p>		
苦労した点/ 工夫した点	予納金等の予算化(全額市費となるため)と相続人調査。		

空家等の概要

建築年	S34年 1月	延べ床 面積	81.52 ㎡
構造	木造瓦・垂鉛 ×鉄鋼板葺 2階建	敷地 面積	142.14 ㎡



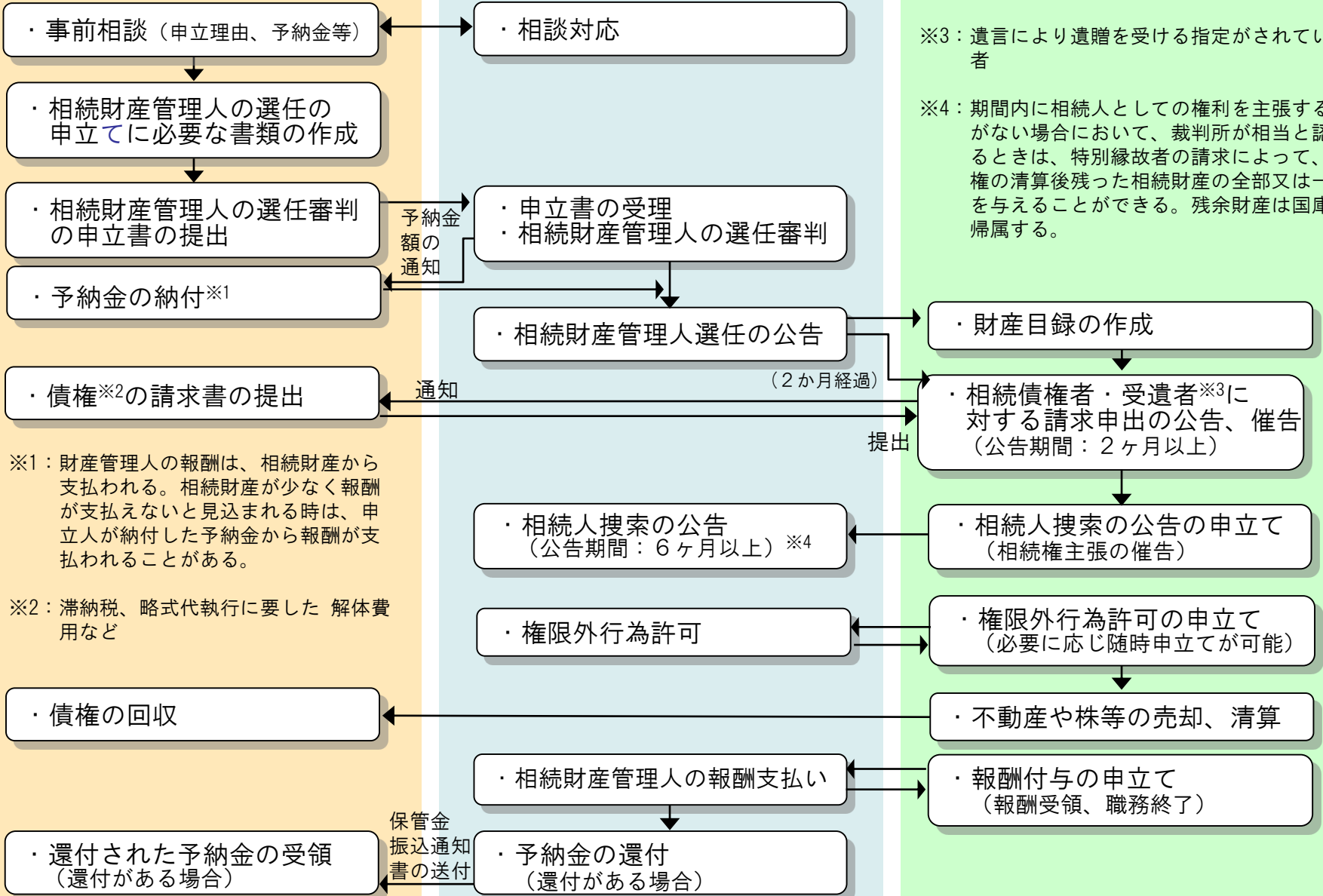
※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

参考：相続財産管理人の選任及び選任後の手続(例)

【 市区町村 】

【 家庭裁判所 】

【 相続財産管理人 】



※1：財産管理人の報酬は、相続財産から支払われる。相続財産が少なく報酬が支払えないと見込まれる時は、申立人が納付した予納金から報酬が支払われることがある。

※2：滞納税、略式代執行に要した解体費用など

※3：遺言により遺贈を受ける指定がされている者

※4：期間内に相続人としての権利を主張する者がいない場合において、裁判所が相当と認めるときは、特別縁故者の請求によって、債権の清算後残った相続財産の全部又は一部を与えることができる。残余財産は国庫に帰属する。