

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	<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>	<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>
7	群馬県 富岡市	<p>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。</p>	<p>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。</p>
8	埼玉県 川口市①	<p>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。</p>	<p>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）。</p>
9	埼玉県 川口市②	<p>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</p>	<p>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）。</p>
10	埼玉県 川口市③	<p>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。</p>	<p>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。</p>

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</u> 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、 <u>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>