

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	<p>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、既に相続放棄手続きをしたことを確認</p> <p>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</p> <p>H30年12月 相続財産管理人選任の申立て</p> <p>H31年3月 選任の審判</p> <p>R2年2月 裁判所による相続人搜索の公告</p> <p>R2年7月 町で買取</p> <p>R2年10月 家屋の除却</p>		
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 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。

財産管理人選任の申立理由 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。

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	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		
苦労した点/ 工夫した点	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。		

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

