

# 事例14: 東京都国分寺市

<b>空家等の状態</b>	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、 <b>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。</b>
<b>財産管理人選任の申立理由</b>	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、 <b>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。</b>

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	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 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 H31年4月～ 裁判所と調整開始 R1年6月 相続財産管理人選任の申立て R1年7月 選任の審判		
苦労した点/ 工夫した点	「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。 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。		

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㎡

空家等の概要



※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

# 事例15:三重県四日市市

<b>空家等の状態</b>	接道要件を満たさない囲繞地で、 <b>建築物内及び敷地内にゴミや廃材が散乱し、雑草が繁茂</b> していた。また、 <b>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</b> 状態である。
<b>財産管理人選任の申立理由</b>	当市は <b>建築基準法上の特定行政庁</b> 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、 <b>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</b> 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		
苦勞した点/ 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。		

	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 ㎡

空家等の概要



# 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㎡
				

# 事例17: 京都府京丹後市

空家等の状態	<b>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。</b>
--------	--

財産管理人選任の申立理由	被相続人に <b>相続人のあることが明らかでない</b> 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 <b>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。</b>
--------------	---

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

<b>空家等の状態</b>	<b>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。</b>			
<b>財産管理人選任の申立理由</b>	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。 <b>所有者不明土地法第38条に基づいて申立てを行った。</b>			
<b>活用した制度</b>	不在者財産管理制度	<b>財産管理人</b>	弁護士	
<b>申立日</b>	H31年2月15日	<b>選任日</b>	H31年3月12日	
<b>予納金 (うち還付額※)</b>	400,000円 (178,214円)	<b>申立した 家庭裁判所</b>	神戸家庭裁判所	
<b>空家等の把握から現在までの流れ</b>	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			
<b>苦労した点/ 工夫した点</b>	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。			
<b>空家等の概要</b>	<b>建築年</b>	-	<b>延べ床面積</b>	-
	<b>構造</b>	-	<b>敷地面積</b>	128 m <sup>2</sup>
				

# 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。 <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</u> 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 <u>老朽化した家屋の除却も含めた適正な管理のため</u> 。
--------------	--

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</p> <p>H28年7月 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 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</p> <p>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</p> <p>R1年5月 選任の審判</p> <p>R1年8月 権限外行為（室戸市への寄附）許可の審判</p> <p>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 ×××鋼板葺 2階建	敷地面積	142.14 ㎡



# 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 】

