

目的

所有者不明の空き家問題を解決するため、不在者財産管理人制度を活用するとともに、申立てから解決までの過程をマニュアル化する

取組内容

- ・ 特定空家等認定審査委員会の委員でもある弁護士の助言のもと、不在者財産管理人選任の申立て手続きを行った。
- ・ 申立て手続きをするに至るまでの経緯や、手続きを進めるにあたっての事前調査事項、注意点などを簡潔にまとめ、マニュアルを作成した。
- ・ 図表、写真を活用し、申立てに至るまでの準備から順を追って解説し、手続きをしたことがない担当者でも理解しやすい内容とした。

成果・今後の展開

- ・ 滞りなく申立て手続きを行い、空き家問題を解決に導くことができた。
- ・ 実際に提出した書類や資料を掲載するとともに、エクセルファイルで様式を作成し、申立書提出の事務負担軽減を図っている。
- ・ 今後の制度改正や、新たな事例追加に対応するため、マニュアルの内容を容易に更新可能なつくりになっている。
- ・ 他自治体においても、制度を活用する際の参考にしていただきたい。

財産管理人制度の活用とマニュアル作成

立川市

【現地写真】

不在者財産管理人制度活用の経過

令和2年6月	長屋のうち1件が空家の場合についても特定空家等に認定することができるよう市条例を改正
令和2年9月25日	特定空家等に認定
令和3年4月	東京都の「先駆的空き家対策東京モデル支援事業」に応募
令和3年6月	不在者財産管理人選任申立てに係る予算を補正予算にて要求
令和3年6月25日	本事業が採択される
令和3年7月20日	不在者財産管理人選任申立書を東京地方裁判所立川支部に提出
令和3年7月26日	立川支部より予納金なしで進める方針である旨の事前連絡
令和3年9月1日	不在者財産管理人選任審判
令和3年9月9日	財産管理人と今後の対応についての協議
令和3年10月30日	財産管理人による敷地内の樹木伐採作業が完了
令和3年11月8日	現地室内立入。室内に不在者本人らしき死体を発見
令和3年11月29日	近隣住民からトタン屋根が落下しそうだとの通報
令和3年12月6日	財産管理人による上記通報への対応完了
令和4年1月	特定空家等認定解除
令和4年2月	警察による検死により、本人確認が完了。相続財産管理人へ移行する手続きを開始



改善前

建物周辺が樹木や竹木で覆われており、周辺の環境衛生に多大な影響を与えている



改善後

敷地内の樹木等伐採後の様子

現在、物件解体に向け調整中

財産管理人制度の活用とマニュアル作成

立川市

【実際のマニュアル（抜粋）】

1. 不在者財産管理人選任申立てに至った背景

立川市では、平成30年4月1日に「立川市特定空き家等の適正管理に関する条例」の施行後、令和3年7月末までに16件の空き家等を特定空き家等に認定し、そのうち5件については所有者等に除却されるなどしたが、残り11件(令和3年7月末時点)は管理不全状態が継続していた。所有者等が行方不明であるなど確認できないケースが複数あり、その解決方法について検討を進めていた。そのうちの1件について、不在者財産管理人制度を活用して解決を図ることとした。

なお、同制度を活用した結果、令和4年1月末までに対象案件を含めた3件の特定空き家等の認定を解除するに至った。(表1)

表1 特定空き家等認定件数及び除却等による認定解除件数の推移(令和4年2月時点)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
認定件数	5	6	3	2	16
認定解除件数	5	2	0	1	8

2. 対象案件の概要

今回対象とした案件は、立川市内北部の住宅街に所在する土地・建物である。その居住者(所有者)が平成15年頃から所在不明となっており、土地・建物は管理不全状態のまま放置されていた。

平成25年頃から、敷地内の草木等の繁茂、毛虫や蚊、蜂などの害虫発生やハクビシンの目撃情報等、近隣住民からの苦情が入るようになって以降、環境衛生面での通報が絶えないことが常態となっていた。また、当該建物は、トタン屋根の剥落、玄関の屋根部分軒裏の剥落などが発生しており、経年劣化による建物の状態悪化も深刻となっていた。(以下写真参照)



建物東側から撮影

建物西側から撮影

玄関屋根部分

市としては、現地周辺に落下物の危険を周知するための三角コーンを設置する、敷地内樹木の折れた枝が道路に落下した際の撤去を行うなどの対応を行っていたが、根本的な解決には至らなかった。月日が経過するにつれて周辺への影響が深刻化してきたため、特定空き家等に認定することを検討したが、外見上、隣家とつながっている構造^{※1}であったため、市条例で長屋・共同住宅を特定空き家等として扱う条例改正をしたうえで、特定空き家等に認定することとした。

※1 空家法基本指針及び特定空き家等に対する措置に関するガイドラインの一部改正(令和3年6月30日付)により、外見上長屋づくりの建築物でも、界壁の有無によってはそのうち1軒についてのみでも空家特措法に定める建築物に該当するとの考え方が示された。詳細は「P8 空き家対策に関する法令等の改正に関する情報」参照

図表、写真を活用し、申立てに至るまでの準備から、申立て後の流れに至るまで、順を追って解説している。

3. 不在者財産管理人制度の概要

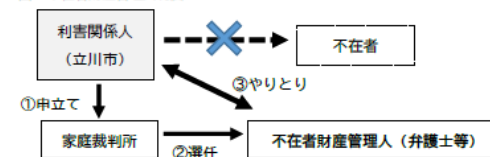
財産管理人制度は、対象者の状況に応じて、以下の2つがある。

- ①不在者財産管理人制度(民法第25条第1項) 対象者が行方不明の場合
- ②相続財産管理人制度(民法第952条第1項) 対象者が亡くなっている場合

ここでは、今回活用した①不在者財産管理人制度について説明する。不在者が従前の住所や居所における財産を管理する者を定めていない場合に、利害関係者又は検察官^{※2}の申立てにより、不在者の財産管理のために必要な処分をすることができることとしている。その処分の一つとして、不在者の財産管理人の選任がある。

今回は、対象案件を特定空き家等に認定したことに関して、空家特措法第14条に基づく措置の名宛人がいないことを理由として、市が利害関係者となり不在者財産管理人選任申立てを行うこととした。(図1)

図1 不在者財産管理人制度のイメージ



※2【参考】検察官による申立てのケース

民法条文に記載されているとおり、申立てをできるのは「利害関係人」又は「検察官」である。このうち、検察官が申立てをするケースは稀ではあるが、立川市では福祉部門で活用した案件があった。具体的には、相続財産管理人制度のケースで、相続人がいない方が亡くなったが、普通預金など一定の財産があったため、予納金が不要であることが見込めることを前提として、市福祉部門の担当職員が検察官に相談しつつ、申立てに必要な書類を作成し、検察官による申立てにつなげた、といったものである。

4. 不在者財産管理人制度活用の流れ

実際に制度活用の検討から申立て、その後の経過に至るまでを、時系列に沿って項目ごとに説明する。

図2 おおまかなスケジュールの例(年度当初予算要求する場合)

