

## 所有者不存在事案の対応指針について

### 1. 課題を抱える事例

- （位置等） 第1種住居地域 市道交差点（前面道路幅員8m）
- （構造等） 鉄筋コンクリート造2階建て（延床面積40坪）旧耐震基準
- （用途） 店舗併用住宅
- （敷地） 約25坪 建物と同一所有者
- （供担保） 抵当権（建物敷地共）
- （所有者） 相続放棄により所有者不存在
- （端緒） 店舗看板の落下を懸念する近隣住民から相談

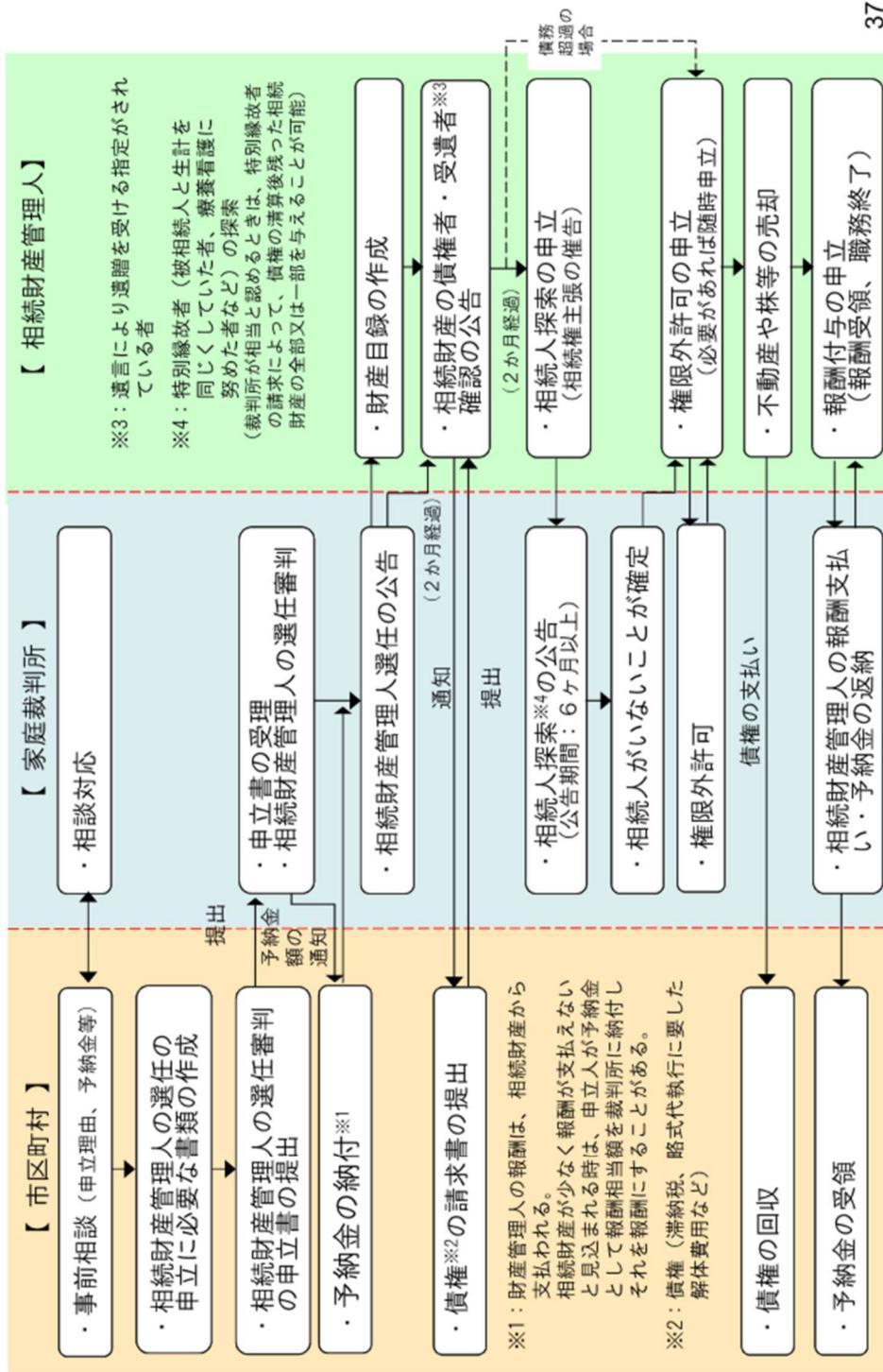
### 2. 課題

- （1）財産管理人選任申立の基準  
どのような場合に財産管理人選任申立を行うのか。
- （2）情報提供の基準  
利害関係人からの情報提供に応じるのか。  
応じるとすれば要件はどうするのか。

### 3. 課題の整理

- （1）財産管理人
  - ①相続財産管理人
  - ②不在者財産管理人
  - ③成年後見人及び保佐人
  - ④破産管財人等
  - ⑤民事訴訟法等の特別代理人
- （2）手続に要する時間と費用  
空き家問題で最も件数が多いと思われる相続財産管理人の場合、次頁の手順を要し、不動産の処分等に着手するまでに1年近くを要する。  
費用については、事案によって数十万円～百万円の予納金（相続財産管理人報酬）の納付が必要となる。  
また、成年後見人等については、家裁調査官の本人面接もある。

### 相続財産管理人の選任及び選任後の手続き(例)



（3）財産管理人の職務

これらの制度は空き家問題の解決を目的とした制度ではないことから、たとえば破産管財人であれば、課題のある空き家を破産財団から放棄することで破産処理を結了させることになる。また、相続財産管理人についても、課題のある空き家を処分できず、職務終了の目途が立たないことになる。

（4）所有者の存否に関する情報提供

登記により公示されている事項については、相談者や隣接者に情報提供しても問題ないとする。ところが、所有者の存否は、たとえば相続人不存在であれば、戸籍調査と相続放棄の有無を確認しなければ、明らかにならない事実であり、通常、第三者に情報提供することは適当ではない。

しかし、隣接者等からの相談に対して、本市としては略式代執行のレベルになれば、何らのアクションに出ることはない。一方、隣接者としては相続人不存在を知れば、隣接者自身が相続財産管理人選任を申し立てることを検討することもできるが、知らなければ、無為に月日を過ごすことになる。

（5）本市が利害関係人となる場合と利害関係人とならない場合

前提として、本市が利害関係人となり得る場合とそうではない場合があるが、相続放棄された特定空家等について、全て本市が関与し得るものではなく、一定の基準を定める必要がある。

さらに、今後、相続放棄事案が増えることはあっても減ることはなく、一定の条件の下に隣接者等を支援することも検討する必要がある。

#### 4. 課題への対応

（今回、ご意見を承ったうえで、対応指針の叩き台を作成する。）