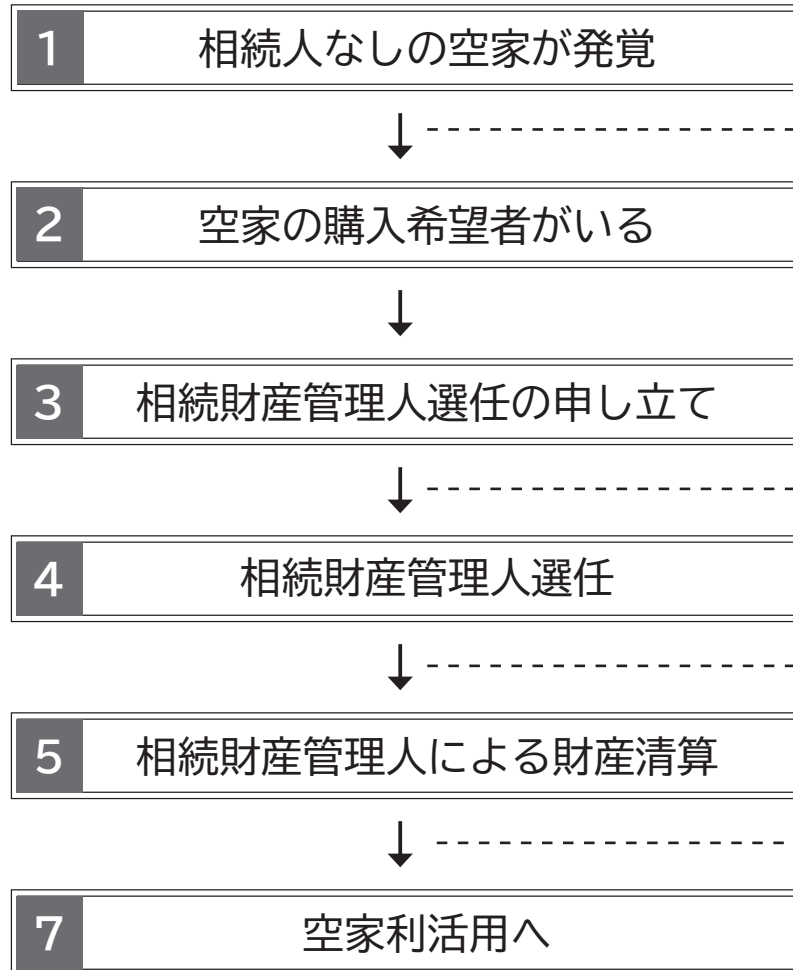




01 相続人がいない空家の対応について

相続財産管理人制度での 理想的な空き家対策シナリオ



相続財産管理人とは、相続人が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる）被相続人の債権者等に対して被相続人の借金等を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産を国庫に帰属させる人。

▼課題と考慮する点

パターン①：法定相続人がいない（何親等までが相続人？）
パターン②：法定相続人全員が相続放棄している

- ・あらかじめ、購入希望者がいれば「空家利活用」が望める
- ・家庭裁判所に「利害関係者または検察官」が申し立てる
- ・被相続人に固定資産税の債権などある場合、市で申立できる
- ・空家特別措置法を理由に申立ができる可能性があると記載した書籍もある（実績を聞いたことがない）
- ・申立人は、予納金（約100万円）を支払う

- ・弁護士または司法書士の選任が多い（限定されてはいない）
- ・裁判所で選任することもできる

- ・「空家の受け手」がいないと、財産の清算が困難
- ・農地や山林なども清算対象

- ・空家の購入者に登記を移し、空家利活用してもらう
- ・空家の価格設定は財産管理人と打ち合わせが必要



長野県内の事例

辰野町 (H29 ~ R1)

当該空家は、10年以上誰も住んでいなく、防犯・防災・衛生などで危険性があると判断。また、ほたる祭りの歩行者天国区域に位置していたため、駐車場として町で活用を考えた。

H29.12: 相続財産管理人選任の申し立て (税金滞納で町が申立)

H30.2: 申立決定し、裁判所に予納金 (約100万円) を納付

H30.3: 辰野町平出川村司法書士が相続財産管理人に選任
※申立前に、相談していた

H30.5: 当該空家を特定空家と認定
相続財産管理人に助言・指導開始

H30.6: 勧告

H30.8: 命令に係る事前の通知

H30.9: 命令及び戒告 命令の告示

H30.10: 行政代執行

H31.1: 解体撤去終了

H31.3: 相続財産管理人に、解体費用など費用請求

R1.5: 代物弁済契約証書の締結
辰野町に土地の所有権移転

佐久穂町 (H28 ~ H31)

古民家を改修し、宿泊業を営む若者2名が当該空家の活用に名乗り出ている。町として、空家の利活用と若者の支援のため、相続財産管理人制度を利用した。

H28.9: 相続財産管理人選任の申し立て (税金滞納で町が申立)

H28.11: 申立決定し、裁判所に予納金 (約100万円) を納付

H28.11: 相続財産管理人を選任
※裁判所で弁護士を選任

H28.12: 相続財産管理人と打ち合わせ (現地確認)

H29.2: 相続人捜査の公告開始 (6カ月以上行う)

H30.1: 空家の売買契約締結 (家屋は未登記のまま)

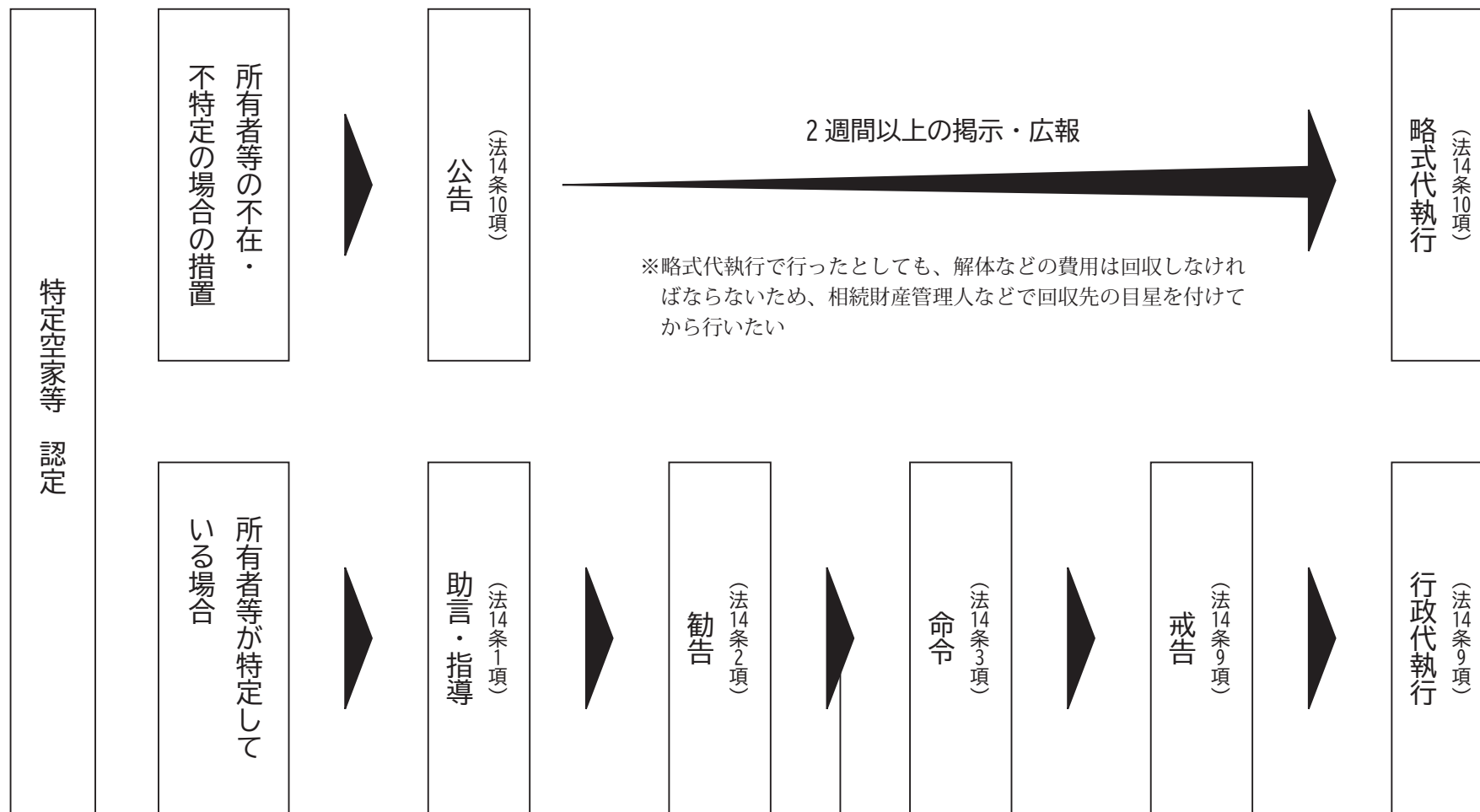
H30.4: 購入者に登記の名義変更を促す (H31.4 登記完了)

いずれも「空家の利活用」のシナリオがあるものは、
相続財産管理人制度で処理している



特定空家の行政代執行（略式代執行）

状態が悪く、倒壊による第3者への被害が想定される空家は、所有者の状態（市の通知無視、近隣住民からの要望）によって特定空家に認定し、最終手段として行政代執行を行うことができます。



※略式代執行で行ったとしても、解体などの費用は回収しなければならないため、相続財産管理人などで回収先の目星を付けてから行いたい

固定資産税などの
特例措置法の解除



相続人がいない空家への今後の対応について

パターン1 空家の利活用を希望される人が現れた

相続財産管理人制度を検討

- ・ 管理人候補は？
- ・ 申立の理由は？
- ・ 申立は市でやるのか？
- など

利活用希望者に誓約念書を

- ・ 売買契約の確約
- ・ 売買契約までのシナリオ
- などを打ち合わせる

裁判所に申し立て

- ・ 管理人の決定と打ち合わせ
- ・ 空家の売買価格の設定は？
- ・ 予納金は？

空家解消へ

パターン2 空家の危険度から特定空家として処理しなければならないもの

特定空家認定の判断

- ・ 空家の危険度
- ・ 区長と現地確認
- などで判断していく？

代執行費の請求先は？

- ・ 相続財産管理人制度で回収？
- ・ 略式の場合は、先に代執行
- する必要がある？
- などを検討

代執行後のシナリオ

- ・ 土地の売却は？
- ・ 代執行費の回収は？
- など検討

空家解消へ

- ・ 相続人がいない場合、解体は「行政代執行」、利活用ができる場合「相続財産管理人制度で売買」を検討する
- ・ 利活用については、サテライトオフィス誘致などで空家を紹介することを検討中
- ・ 事前に「相続財産管理人の清算シナリオ」「解体費用の計算」「家屋の価格」など、専門的な検討を要するため協議会委員の意見をお聞きしたい（連携体制の構築をしたい）