

# 実家の「空き家」化への対策

～空き家の利活用推進事業の実態と対応提案～

法政アクティブリサーチ

今川 嘉文クラス

## ～目 次～

<b>I 本研究・調査の目的</b> . . . . .	p 248
1 空き家に関する調査	
2 空き家になる要因と課題	
3 具体的な検討内容	
<b>II 空き家に対する行政および税務上の対策</b> . . . . .	p 249
1 空家等対策特措法による対処	
2 固定資産税等の特例措置からの除外	
3 耐震性のある空き家に係る譲渡所得の特別控除	
4 表題部所有者不明土地の対処	
5 国・自治体による支援・助成制度	
<b>III 空き家バンクの役割と実態調査</b> . . . . .	p 254
1 空き家バンクの概要	
2 「大阪版・空家バンク」へのヒアリング調査	
3 「一般社団法人 移住・交流推進機構 (JOIN)」へのヒアリング調査	
4 「一般社団法人 さかい空き家バンク」へのヒアリング調査	
<b>IV 空き家の利活用推進事業の紹介と課題</b> . . . . .	p 266
1 「阪急阪神不動産株式会社」へのヒアリング調査	
2 「空き家活用株式会社」へのヒアリング調査	
3 「近鉄不動産株式会社」へのヒアリング調査	
<b>V 空き家の管理方法の選択肢</b> . . . . .	p 277
1 所有者の管理能力欠如の課題	
2 士業関係者との財産管理委託契約	
3 住宅管理サービス機関との委託契約	
4 成年後見人による管理	
5 他人による事務管理	
<b>VI 空き家の賃貸方法の選択肢</b> . . . . .	p 281
1 前提となる事実	
2 実家の賃貸契約	
3 民事信託による実家の賃貸	
<b>VII 空き家のテナント入居利用</b> . . . . .	p 284
1 前提となる事実	

- 2 実家の建替によるテナント入居信託

## **VII 空き家の売却方法の選択肢** . . . . . p 285

- 1 前提となる事実
- 2 敷地等に抵当権が残っている場合
- 3 隣地との境界の確認
- 4 成年後見人による売却
- 5 実家を信託による売却
- 6 債務弁済のための売却

## **IX 空き家の相続対応の課題** . . . . . p 289

- 1 相続手続放置の課題
- 2 協議未了における共有物の対処
- 3 相続財産としての実家の扱い
- 4 借地上の空き家の相続

## **X 空き家の相続放棄の検討** . . . . . p 292

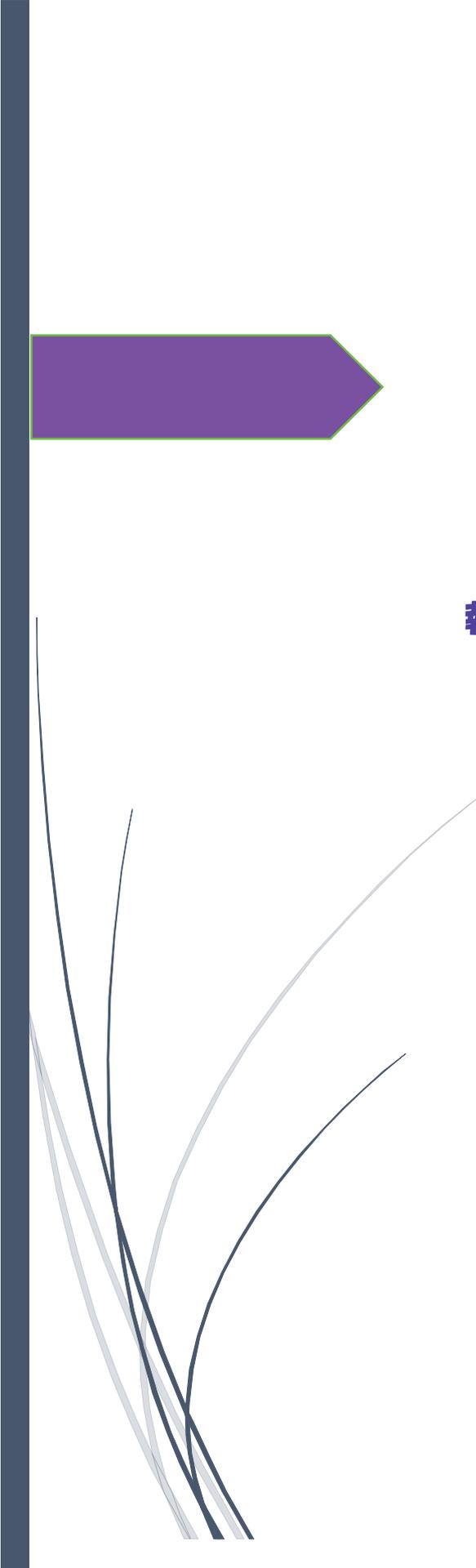
- 1 相続放棄者による実家の管理義務
- 2 実家の所有権放棄の可否

## **XI 心理的瑕疵がある不動産の扱い** . . . . . p 293

- 1 心理的瑕疵の判断基準
- 2 心理的瑕疵物件の対処
- 3 心理的瑕疵物件の説明義務の裁判例

## **XII 相続財産管理人・不在者財産管理人による管理** . . . . . p 296

- 1 相続財産管理人の選任と権限
- 2 相続財産管理人の選任手続
- 3 相続財産管理人の権限
- 4 相続財産管理人による空き家（実家）の対処
- 5 相続財産管理人の選任課題と考慮基準
- 6 一時的な遺産管理人との相違
- 7 限定承認の相続財産管理人との相違
- 8 不在者財産管理人による管理
- 9 不在者財産管理人の権限と職務
- 10 不在者財産管理人による空き家（実家）の対処
- 11 選任課題と考慮基準



**執 筆**

**今川 嘉文**

**(今川嘉文クラス 受講生)**

**梅棹理子、大村明日香、加納恵美子**

**北山大祐、栗田虎太郎、合田薫哉**

**齋藤奈菜子、中原透波、藤原万裕**

# I 本研究・調査の目的

## 1 空き家に関する調査

総務省統計局 2018 年調査（5 年毎）によれば、2018 年に空き家は 846 万戸（25 年間で 1.88 倍）であり、総住宅数に占める空き家率は 13.6%と過去最高となった。空き家の内訳は、賃貸用住宅が 431 万戸（50.9%）であり 5 年間で 2 万戸の増加である。その他の住宅（長期不在等）が 347 万戸（41.1%）であり、「その他の住宅」割合は増加を続けている。

また、国土交通省 2014 年空家実態調査によれば、調査対象の戸建て空き家を取得した経緯は、相続（52.3%）が多く、空き家の所有者は 65 歳以上が 55.6%を占めている。賃貸・売却予定用の空き家が 11.0%であるのに対し、長期不在・物置等となる空き家は 42.0%である。空き家の建築時期は 1950 年以前が 54.1%であり、そのような住宅を相続で取得した割合は 78.7%にのぼる。

築年数が古い家ほど相続で承継され、空き家の建築時期に照らし新耐震基準を満たしていないことが多い。人口の 5%を占める団塊世代が後期高齢者となれば大量相続時代を迎え、持ち家の空き家化がより深刻となろう<sup>1</sup>。

## 2 空き家になる要因と課題

大都市圏においても空き家は多く見られ、「空き家」化の防止策が重要課題となる。空き家が増加する要因として、中古不動産より新築不動産の供給が多く、日本人は新築不動産を好むという傾向がある。しかし、中古不動産であっても、都心部の駅近の物件は依然として人気が高く、流通は活発なため売買価格の大幅な下落がない。

他方、親が現に住んでいる実家が「親だけの世帯」の場合、実家が空き家になる可能性は高いとされる。親と別居する子は実家だけが相続財産となる場合、相続放棄を選ぶことも考えられる。実家が空き家になる要因は、次のことが考えられる。

①誰も住むことがなくなった実家は共有名義であり単独で処分ができない、②実家を相続したが、誰も住むことなく放置されている、③維持管理に手間および高額の費用を要し、相続人全員が相続放棄した、④実家を売却したいが買主が付かず、老朽化した実家を更地にする費用に数百万円を要する、⑤実家に住む親は認知症になり介護施設等に入所しているが、同居する家族がいない、等である。

空き家の管理がなおざりになると、①防災機能の低下（建物の倒壊・崩壊、屋根・外壁の落下・脱落、火災発生のおそれ等）、②防犯機能の低下（犯罪の誘発等）、③衛生の悪化（蝇・ねずみ・野良猫の発生等）、④風景・景観の悪化（汚物の流出、ごみの散乱、雑草の繁茂、樹枝の越境等）、⑤周辺の地域住民からの苦情増加等が懸念されることになる<sup>2</sup>。

## 3 具体的な検討内容

本研究・調査は、「実家の『空き家』化への対策～『空き家』の活用推進事業の実態と対応提案～」をテーマとして、①実家が空き家となることへの防止策、②空き家（実家）の流通の活性化・管理維持、③空き家の利活用

---

<sup>1</sup>国土交通省 2014 年空家実態調査によれば、調査対象の戸建て空き家を取得した経緯は、相続（52.3%）、新築した・新築を購入した（23.4%）、中古住宅を購入した（16.8%）の順位となっている。また、今後 5 年程度の利用意向では「空き家にしておく」が 31.9%にのぼり、空き家は益々増加していくことになろう。

<sup>2</sup>国土交通省『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」、「空き家の現状と課題」2015 年 5 月。

方法の提案、④空き家（実家）の相続に係る諸問題について、ヒアリング調査を交えながら検討する。具体的には、次の内容である。

第1に、空き家に対する公的対策を概観する。第2に、空き家の流通に関し、空き家バンクの役割および実態を考察する。第3に、民間企業による空き家活用事業、住宅管理サービスによる空き家の維持管理および地域活性化について紹介するとともに、課題を分析する。第4に、空き家の賃貸方法、テナント入居利用、売却方法の各選択肢と民事信託による空き家の活用を考察する。第5に、空き家になった実家の相続手続または相続放棄に関して考察する。第6に、心理的瑕疵がある不動産の扱いに関して検討する。第7に、相続財産管理人・不在者財産管理人による空き家の管理・処分に関し考察する。

空き家は突然に発生するものではない。空き家のなかでも、実家が「空き家」になり、放置される危険性に焦点をあて、その対応策、空き家の利活用の方法についてヒアリング調査を交えて提言する。

## II 空き家に対する行政および税務上の対策

### 1 空家等対策特措法による対処

#### (1) 所有者等に対する改善措置

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、本文では「空家等対策措置法」、条文では「空家」）に基づき、倒壊等の恐れがある空き家が「特定空家等」に認定されると、市区町村長は所有者等に改善措置を命じることができる。特定空家等とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等<sup>3</sup>」をいう（空家2条2項）。

改善措置には、助言又は指導、勧告、命令、代執行がある。また、略式代執行制度が創設されている。改善措置を命じる場合、対象の空家等が特定空家等としての要件を充足することが前提となる。空家等対策特措法は地域住民の生活環境の保全等を目的として、行政が空家等の問題に対処する<sup>4</sup>。所有者等とは空家等の所有者または管理者である（空家3条）。所有者は、①空家等の登記記録に記載の所有者、②未登記建物では課税台帳に記載の者である。所有者の相続人間で遺産分割協議等が未了の場合、全相続人が所有者として扱われる。管理者は賃借人・使用借人・相続財産管理人・成年後見人等である。

#### (2) 所有者等に対する改善措置

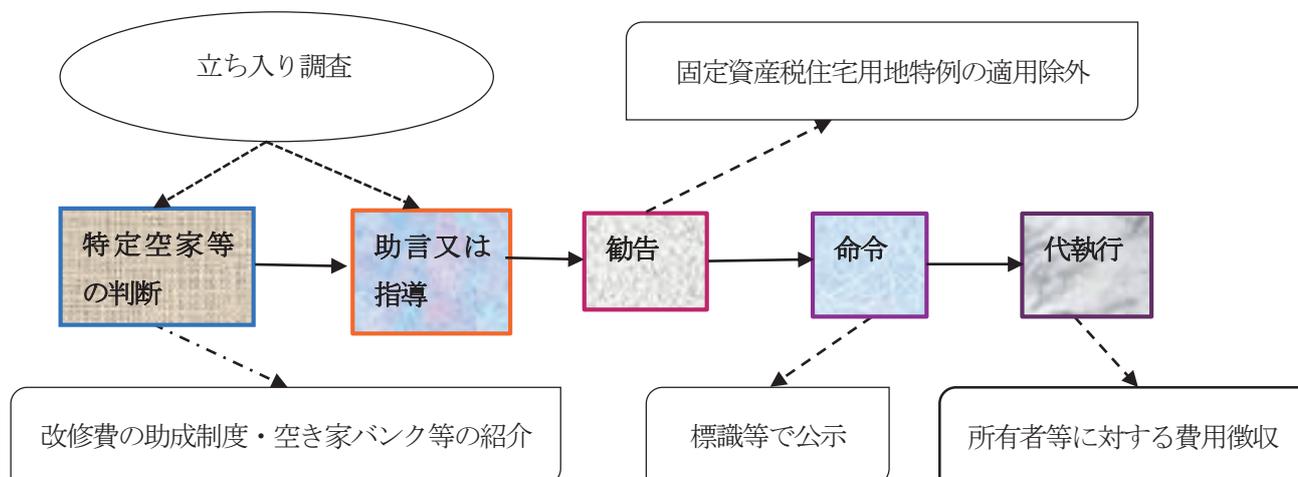
---

<sup>3</sup>「空家等」とは、住居その他の使用がなされていないことが常態である建物（附属工作物を含む）及びその敷地である（空家2条1項）。人が居住していない専用店舗および工場等も対象である。所有者が年に数回訪れて外観をみる程度では、管理はされているが使用はされていないため、空家等と判断される（北村喜宣＝米山秀隆＝岡田博史編『空き家対策の実務』（有斐閣・2016）19頁（北村喜宣））。人が居住している場合、いわゆる「ごみ屋敷」であっても空家等に該当しない。

<sup>4</sup>空家等対策特措法に加え、各自治体が制定する空き家に関する条例は併存する。しかし、条例が特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行の手順を省略している場合、条例の当該部分は無効となる。

改善措置における助言又は指導、勧告、命令、代執行を具体的に述べる。

(空家等対策特措法に基づく「特定空家等」に対する手続)



### ア) 助言・指導

市区町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる（空家 14 条 1 項）。複数の所有者等が存在する場合には確知できた所有者から順に助言・指導をすること、周辺への影響が比較的軽度なものに対しては助言、重度のものに対しては指導が考えられる。指導による対応次第では速やかに勧告を行う旨を告げる、等がある<sup>5</sup>。

### イ) 勧告

市区町村長は助言・指導をしながら特定空家等の状態が改善されないときは、その者に相当の期限を付して必要な措置をとる旨の勧告ができる（空家 14 条 2 項）。助言・指導の内容と勧告の内容は同一でなくてもよい。勧告がなされると、固定資産税住宅用地特例の適用除外となる。

### ウ) 命令

市区町村長は勧告を受けた者が正当な理由なく措置をとらない場合、相当期限を付して措置をとる旨を命令できる（空家 14 条 3 項）<sup>6</sup>。命令（標識等で公示）は通知書の交付、公開の意見聴取等（同条 4 項～8 項）を経て実施する。対象者が出頭しない場合、意見聴取の請求等がないものと扱われる。

### エ) 代執行

市区町村長は、命令対象者が措置を履行しないときは、義務者の行うべき行為をすることができる（空家 14 条

<sup>5</sup>複数の所有者等が存在する場合、確知できた所有者から助言・指導をすることが考えられる（北村他編・前掲注（3）125 頁（文山））。空家等の所有者の把握に関し、旭合同法律事務所編『空き家・空き地をめぐる法律問題』（新日本法規出版・2016）25 頁参照。

<sup>6</sup>ガイドラインによれば、助言・指導、勧告、命令の順に改善措置が下される。当該積極的理由付けはなされていない（北村他編・前掲注（3）41 頁（北村））。

9項)。著しく保安上危険な状態であり、除去せざるをえないものがほとんどである。代執行の実質的要件は、措置を履行しない、履行が十分でない、履行が期限までに完了見込みがないときである。代執行の措置内容は命令・勧告のそれと同じになる。費用は義務者に対し強制徴収が認められ、国税・地方税に次ぐ先取特権を有する。

### オ) 略式代執行制度

空家等対策特措法 14 条 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、所有者等の不明により、市区町村長は、過失がなく、その措置を命ぜられるべき者を確知できないときがある。市区町村長は、相当の期限を定めて措置を行うなどの公告をして、当該者の負担により措置を自ら行い、または委任して行わせることができる（空家 14 条 10 項）。

## 2 固定資産税等の特例措置からの除外

小規模住宅用地については、固定資産税の課税標準額を 6 分の 1（敷地面積 200 m<sup>2</sup>以下の場合）、都市計画税の課税標準額を 3 分の 1 とする特例措置が講じられている<sup>7</sup>。居住用建物が空き家となっても対象となるが、空家等対策特措法 14 条 2 項の勧告を受けた特定空家等の土地は、適用除外である（地方税法 349 条の 3 の 2 第 1 項）。当該土地は住宅用地とは解されず、商業用地の扱いを受ける（地方税法施行令 17 条 4 号）。

### （住宅用地別の特例措置の概要）

対象用地	敷地面積	課税標準額の特例措置	
		固定資産税	
小規模住宅用地	200 m <sup>2</sup> 以下	固定資産税	6 分の 1
		都市計画税	3 分の 1
一般住宅用地	200 m <sup>2</sup> 超えの部分	固定資産税	3 分の 1
		都市計画税	3 分の 2

## 3 耐震性のある空き家に係る譲渡所得の特別控除

### （1）3,000 万円の特別控除（令和元年 7 月改正）

個人が相続・遺贈により取得した被相続人住居用家屋・敷地を、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡をすれば、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円までの控除ができる（措法 35 条 3 項～10 項）。これは、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特例（以下、本特例）であり、「2023 年 12 月 31 日まで」適用される。

令和元年 7 月税制改正により、被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等<sup>8</sup>に入所したため、被相続人の住居の用に供されていなかった住居用家屋等について、一定の要件を満たせば本特例の適用が認められることになっ

<sup>7</sup>一般住宅用地（敷地面積が 200 m<sup>2</sup>超え）は、固定資産税の課税標準額が 3 分の 1、都市計画税では 3 分の 2 とする特例措置が講じられる。敷地面積 350 m<sup>2</sup>の土地に住宅が建っている場合、200 m<sup>2</sup>までが小規模住宅用地、150 m<sup>2</sup>が一般住宅用地となる。

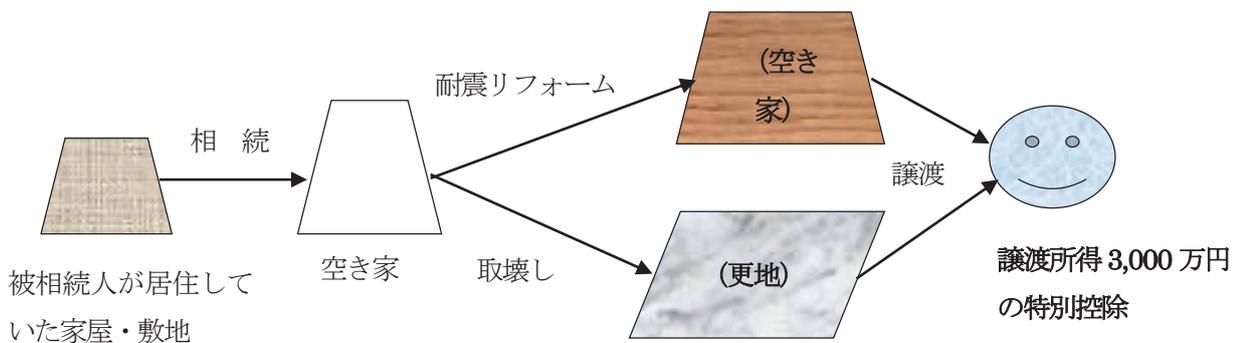
<sup>8</sup>老人ホーム等とは、養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅、障がい者支援施設等である（措令 23 条 6 項、措規 18 条の 2 第 3 項）。

た<sup>9</sup>。

## (2) 特別控除の計算

本特例措置の適用がある場合、譲渡所得に係る所得税額は、「譲渡所得＝譲渡価額－取得費<sup>10</sup>－譲渡費用－特別控除 3,000 万円」で計算する。例えば、相続した家屋（1975 年 10 月建築）を 200 万円で取り壊して、取壊し後の土地を 500 万円で譲渡した場合、所得税・個人住民税は、 $(500 \text{ 万円} - (500 \text{ 万円} \times 5\%) - 200 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円}) \times 20\% = 0 \text{ 円}$ となる一方、本特例が適用されないときでは、 $(500 \text{ 万円} - (500 \text{ 万円} \times 5\%) - 200 \text{ 万円}) \times 20\% = 55 \text{ 万円}$ となる。対象空き家に耐震性がない場合、耐震リフォームまたは取壊して更地にする必要があり、その費用負担が課題となろう。

### (譲渡所得の特別控除の概要)



## (3) 被相続人が住居していない事案の特例

被相続人が、要介護・要支援認定（介護保険 19 条 1 項・2 項、介護保険施規 140 条の 62 の 4 第 2 号）を受け、かつ、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していたという特定事由がある場合、老人ホーム等に入所直前に被相続人住居の用に供していた家屋は、本特例の適用対象となる<sup>11</sup>（措令 23 条 7 項）。

家屋およびその敷地を譲渡する場合、対象家屋は 1981 年 5 月 31 日以前の建築（区分所有建建物（マンション等）を除く）であり、①家屋および敷地の譲渡価額が 1 億円以下、②譲渡時に当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであることである。家屋が耐震性のない場合、耐震リフォームしたものに限定される。

本特例は、家屋および敷地の譲渡の場合、および家屋取壊し後の更地の譲渡の場合において、各時期に応じて、次の要件を満たす必要がある。

<sup>9</sup>国土交通省住宅局住宅企画官「相続又は遺贈により取得した被相続人住居用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について（令和元年 7 月 1 日改正）」1～5 頁。

<sup>10</sup>取得費が不明の場合、譲渡価額の 5% で計算する。

<sup>11</sup>老人ホーム等の入居者が、ホーム等の入居前に住居していた家屋等を所有し続け、その後も、老人ホーム等と自宅との間を行き来して生活する場合、特例の適用が認められる。

(家屋および敷地の譲渡の場合の要件)

時 期	被相続人の居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
相続開始前	<b>A 要件</b> ①被相続人が相続直前まで家屋に居住していたこと、②相続直前に、被相続人以外に居住者がいなかったこと	<b>B 要件</b> ①被相続人が要介護・要支援認定を受けていたことまたはその他これに類する被相続人であること、②被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所直前に家屋に居住していたこと、③老人ホーム等入所直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと、④老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用、被相続人以外の居住の用に供されていないこと
相続～譲渡	事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないこと	同 左

(家屋取壊し後の更地の譲渡の場合の要件)

区 分	被相続人の居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
相続開始前	前記 A 要件と同じ	前記 B 要件と同じ
相続～取壊し～譲渡	事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないこと	同 左
取壊し～譲渡	建物・構築物の敷地の用に供されていないこと	同 左

#### 4 表題部所有者不明土地の対処

表題部所有者とは、所有権の登記（権利部）がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。不動産登記簿における表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地（表題部所有者不明土地）が全国に約 50 万筆があるとされる（法務省民事局令和元年 5 月資料）。その結果、戸籍・住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、自治体・民間取引において用地取得の大きな阻害要因となっている。

「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（以下、表所法）」（令和元年 5 月 17 日成立）により、所有者等（現在・過去の所有者、共有者）の探索を行った結果、特定することができなかった表題部所有者不明土地について、次の制度が設けられた。①登記官による探索（表所法 3 条～8 条）、②所有者等探索委員による調査（同法 9 条～13 条）、③探索の結果を登記簿に反映させるため、表題部所有者の登記を改める不動産登記の特例（同法 14 条～16 条）、④所有者を特定できなかった土地に関し、裁判所の選任した管理者による管理および処分（同法 19 条～29 条）、である。

## 5 国・自治体による支援・助成制度

国・自治体による空き家に対する支援・助成制度として、空き家再生等推進事業または空き家管理等基盤強化推進事業等がある。例えば、空き家改修費補助制度、老朽危険家屋の解体補助制度、空き家住宅リフォーム、空き家の耐震診断・耐震改修工事支援制度、空き家所有者情報の外部提供、自治体と民間事業者の協働による空き家バンクである<sup>12</sup>。政策的な取組みとして、自治体のなかには、不要となった空き家の寄附受入れをしているところがある（長崎市老朽危険空き家対策事業、荒川区不燃化特区危険老朽木造住宅除却事業実施要項等）。

## III 空き家バンクの役割と実態調査

### 1 空き家バンクの概要

空き家バンクは、自治体またはその委託を受けた団体が、市民に空き家物件に関する情報をウェブサイト・広報誌等を通じて提供するシステムである。自治体等は契約には関与しない。空き家の所有者はその売主・貸主になることを想定して、空き家バンクに物件を登録する（登録者）。

空き家バンクを通じ、対象物件の買主・借主になる。登録者と空き家バンクの利用者は対象物件に関し、直接または不動産取引業団体等を通じ、売買契約・賃貸借契約を締結する。

株式会社価値総合研究所「平成 29 年度 空き家バンクに関する調査 調査研究報告書（平成 30 年 2 月）」（以下、「空き家バンクに関する調査」という）は、平成 30 年 1 月 29 日～2 月 19 日、全国の自治体（都道府県及び市区町村）の担当者にメールでアンケート調査をしている（都道府県の回答 61.7%、市区町村の回答 71.9%）。当該アンケート調査から、空き家バンクの実態を概観する。

#### （1）空き家バンクの開始時期・実施状況

「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクの開始時期は、都道府県では 2015 年が最も多く（40.0%）、2015 年以降を合計すると 80.0%とである。市区町村では 2005 年から 2014 年にかけて毎年 30～60 の自治体が空き家バンクを開始している。2015 年以降は年 100 近くの自治体を開始している<sup>13</sup>。

また、「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクを「現在、実施している」のは、都道府県では 17.2%、市区町村では 62.2%にのぼる<sup>14</sup>。

#### （2）空き家バンクの運営主体

空き家バンクの運営主体は、①行政＋商工会議所、②町内不動産業者で構成される協議会、③行政と協定締結の町内不動産業者、④不動産業界、金融機関、市の三者で設立、⑤市と市内不動産業者と連携、⑥行政と NPO が連携、⑦行政と宅建協会との連携により実施、⑧業界団体と連携協定を結び実施、⑨市で開設し、NPO に業務委託、⑩行政と民間の協力事業者、⑪行政（運営は NPO 委託）、⑫過疎地域においては行政が主体となって行

---

<sup>12</sup>金融機関には空き家解体・リフォームローンの取扱いを開始しているものがある（日本司法書士会連合会編著『空き家に関する法律相談』（日本加除出版・2017）79 頁）。

<sup>13</sup>株式会社価値総合研究所「平成 29 年度 空き家バンクに関する調査 調査研究報告書（平成 30 年 2 月）」6 頁。

<sup>14</sup>価値総合研究所・前掲注（13）2 頁。

い、その他の地域においては自治会等の地域団体が主体となって実施、⑬県の空き家バンク制度に準じて実施、と多様である。

「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクの運営主体は、都道府県では、「行政が他の自治体との連携」により実施しているケースが最も多い(40.0%)。市区町村では、「行政が単独」で実施しているケースが最も多い(83.6%)<sup>15</sup>。

### (3) 登録状況

「空き家バンクに関する調査」によれば、「地域にある空き家のうち、何割程度が空き家バンクに登録されているか」に関し、都道府県においても市区町村においても、約3分の2が「1割未満」、約3分の1が「1～3割未満」と回答している<sup>16</sup>。

### (4) WEBサイトの利用状況

「空き家バンクに関する調査」によれば、「JOIN(一般社団法人移住・交流促進機構)のWEBサイトの利用状況に関し、各空き家バンクによる利用率は、都道府県でも市区町村でも約20%」とされる。その課題として、①現状の空き家バンク機能で十分、②サイト自体を知らなかった、③情報が少ない、等がある<sup>17</sup>。

### (5) 登録物件の内容

「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクの登録物件は、「土地のみ」の取扱いがあるのは、都道府県では20.0%、市区町村では36.0%である<sup>18</sup>。

### (6) 登録件数の増減

「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクの登録物件数は、①都道府県では、平成30年1月末時点での空き家登録物件数が、「100件未満」が最も多く(40%)、「0件」、「100件～300件未満」、「300件～500件未満」が同率(20%)で次いでいる、②市区町村では、平成30年1月末時点での空き家の登録物件数が、「10件～30件未満」が最も多く(29.2%)、次いで「5件未満」(22.2%)、「5件～10件未満」(19.8%)である<sup>19</sup>。

空き家バンクの登録件数の増減は、①都道府県では、全自治体が「登録件数は増加傾向にある」、②市区町村では、「登録件数は殆ど変わらず横ばいである」が最も多く(46.1%)、次いで「登録件数は増加傾向にある」(42.0%)

---

<sup>15</sup> 価値総合研究所・前掲注(13)3頁。他の回答には、「行政がNPO、民間の企業またや団体と連携」して実施、「都道府県が実施している空き家バンクを市区町村が利用」している事案がある。

<sup>16</sup> 価値総合研究所・前掲注(13)4頁。

<sup>17</sup> 価値総合研究所・前掲注(13)5頁。

<sup>18</sup> 価値総合研究所・前掲注(13)7頁。

<sup>19</sup> 価値総合研究所・前掲注(13)7頁。

である<sup>20</sup>。

### (7) 問い合わせ・相談件数・内容

「空き家バンクに関する調査」によれば、問い合わせ・相談件数は、①都道府県では、「100件～300件未満」が最も多く（40.0%）、次いで「100件未満」（20.0%）である、②市区町村では、「10件～30件未満」が最も多い（23.6%）<sup>21</sup>。

動向として、都道府県については全ての自治体が「問い合わせ・相談件数は増加傾向にある」と答え、市区町村については「問い合わせ・相談件数は増加傾向にある」が最も多く（51.8%）、次いで「問い合わせ・相談件数は殆ど変わらず横ばいである」となった（40.7%）<sup>22</sup>。

### (8) 成立件数の動向

「空き家バンクに関する調査」によれば、成立件数は、①都道府県では、「100件未満」が最も多く（40.0%）、次いで「100件～300件未満」（20.0%）である、②市区町村では、「5件未満」が最も多く（39.8%）、次いで「5件～10件未満」（19.9%）である<sup>23</sup>。

### (9) 成約者の傾向（年齢・家族構成等の属性）

ア) 年齢層 「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクを通じて物件の成約に至った移住・交流者に関し、多いと思われる年齢層については、①都道府県では全てが「不明」と答えたが、②市区町村では、「30代」が最も多く（47.1%）、次いで「40代」（40.6%）、「60代」（29.7%）である<sup>24</sup>。

イ) 家族構成 「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクを通じて物件の成約に至った移住・交流者に関して、多いと思われる家族構成については、都道府県では全てが「不明」と答えたが、市区町村では、「夫婦のみ」が最も多く（50.2%）、次いで「夫婦・単身+子供」（49.8%）、「単身」（36.6%）である<sup>25</sup>。

### (10) 空き家バンクの物件情報の提供相手の年齢上・家族構成のターゲット

ア) 年齢層 「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクの物件情報の提供相手の年齢層については、①都道府県では「特に設定していない」が最も多く（60.0%）、次いで「30代」（40.0%）であり、②市区町村でも同様に「特に設定していない」が最も多く（70.3%）、次いで「30代」（25.2%）である<sup>26</sup>。

---

<sup>20</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）8頁。

<sup>21</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）9頁。

<sup>22</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）10頁。

<sup>23</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）11～12頁。

<sup>24</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）13頁。

<sup>25</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）14頁。

<sup>26</sup> 価値総合研究所・前掲注（13）20頁。

イ) 家族構成 物件情報の提供相手の家族構成については、①都道府県では「特に設定していない」が最も多く(60.0%)、次いで「夫婦・単身+子供」(40.0%)である、②市区町村では「特に設定していない」が最も多く(67.8%)、次いで「夫婦・単身+子供」(31.1%)である<sup>27</sup>。

### (11) 登録物件の情報収集

「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクに登録する物件の収集方法として、①都道府県では「地元不動産業者が蓄積している物件情報を活用するなど、地元企業・団体と連携して収集する」が最も多く(40.0%)、次いで「広報誌やホームページ等で登録物件を一般から広く募集する」(20.0%)である。②市区町村では、「広報誌やホームページ等で登録物件を一般から広く募集する」が最も多く(86.0%)、「地元不動産業者が蓄積している物件情報を活用するなど、地元企業・団体と連携して収集する」、「地元地域の協力員から物件情報を収集する」、「空き家バンク運営主体の職員による地元地域の巡回や所有者への問い合わせにより収集する」は25%前後である<sup>28</sup>。

### (12) 事前審査の状況内容・視点・判断材料

「空き家バンクに関する調査」によれば、公募等を通じて収集した物件に関し、空き家バンクに登録するか否かに関する事前審査は、①都道府県では全ての自治体を実施していない、②市区町村では「すべての物件について審査を実施している」が最も多く(60.9%)、「必要に応じて審査を実施している」も含めると約8割が審査を実施している<sup>29</sup>。

空き家バンクへの登録の可否に関する事前審査の視点については、市区町村では「安全性」が最も多く(69.5%)、次いで「快適性」(47.9%)である。また、空き家バンクに登録するか否かに関する事前審査の判断材料については、市区町村では「現地調査を実施した結果+物件所有者が提出する登録の申請書」が最も多い(81.8%)<sup>30</sup>。

### (13) 情報提供の事前審査の実施主体

「空き家バンクに関する調査」によれば、公募等を通じて収集した物件に関して、空き家バンクに登録するか否かに関する事前審査の実施主体は、市区町村では「行政」が最も多い(76.2%)<sup>31</sup>。

### (14) 空き家バンクシステムの運営上の課題

「空き家バンクに関する調査」によれば、空き家バンクの運営について生じている課題としては、①都道府県では全ての自治体が「居住希望者のニーズにマッチした物件が少ない」を挙げ、次いで「物件の空き家バンクへ

---

<sup>27</sup> 価値総合研究所・前掲注(13) 21頁。

<sup>28</sup> 価値総合研究所・前掲注(13) 15頁。

<sup>29</sup> 価値総合研究所・前掲注(13) 16頁。

<sup>30</sup> 価値総合研究所・前掲注(13) 17～18頁。

<sup>31</sup> 価値総合研究所・前掲注(13) 19頁。

の登録数が少ない」(75.0%)である、②市区町村では、「物件の空き家バンクへの登録数が少ない」が最も多く(81.1%)、次いで「居住希望者のニーズにマッチした物件が少ない」(66.8%)である。

より具体的には、①周知が足りていない、登録物件数が少ない、②更なる広報活動を行い、空き家所有者に制度を周知する必要がある、③システム等の使用なし、④システム利用はない、⑤HP 上での情報提供のみの実施なので空き家の周知・対応に限界がある、⑥空き家の登録件数が少ない、⑦空き家バンクへの登録物件数をいかに増加させるか、⑧登録をシステム化していないため、事務が複雑、等はある<sup>32</sup>。

## 2 「大阪版・空き家バンク」へのヒアリング調査

大阪の住まい活性化フォーラム事務局(大阪市住之江区南港北 1-14-16 咲州庁舎 27 階)の渡邊義人氏(大阪府住宅まちづくり部都市居住課 空き家対策推進グループ 総括主査)、高橋輝也氏(同グループ 技師)に大阪版・空き家バンクに関するヒアリング調査を実施した(2020年3月3日)。

(大阪の住まい活性化フォーラム事務局:大阪府咲州庁舎外観 1)



(1) 大阪版・空き家バンクの設立経緯は、どのようになっていますか。

大阪版・空き家バンクは、民間の15団体(大阪府建築士会、全日本不動産協会大阪府本部、大阪府宅地建物取引業協会、大阪府不動産コンサルティング協会、大阪司法書士会、大阪弁護士会等)および事業者等が会員となっている「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空き家バンクである。

2017年3月に、大阪府内の空き家の流通を活性化するため、大阪府および府内の不動産関連の事業者団体が共同で「大阪の住まい活性化フォーラム」を立ち上げ、大阪版・空き家バンクを運営している。運営費用は、府内の不動産関連の事業者団体が支出している。

(2) 大阪版・空き家バンクの仕組みおよび具体的な事業は、どのようなものでしょうか。

大阪府内の市町村等が設置する各空き家バンク(令和元年7月現在、23市町村が設置)による情報を一元化して発信している。大阪版・空き家バンクの仕組みは、次のようになる。

第1に、大阪府内に空き家を所有する人が、その売却・賃貸等を希望する場合、大阪府内の市町村または市町村と提携したNPO法人・一般社団法人等が運営する市町村ごとの空き家バンクに、空き家情報の登録・相談事項の登録を行う。

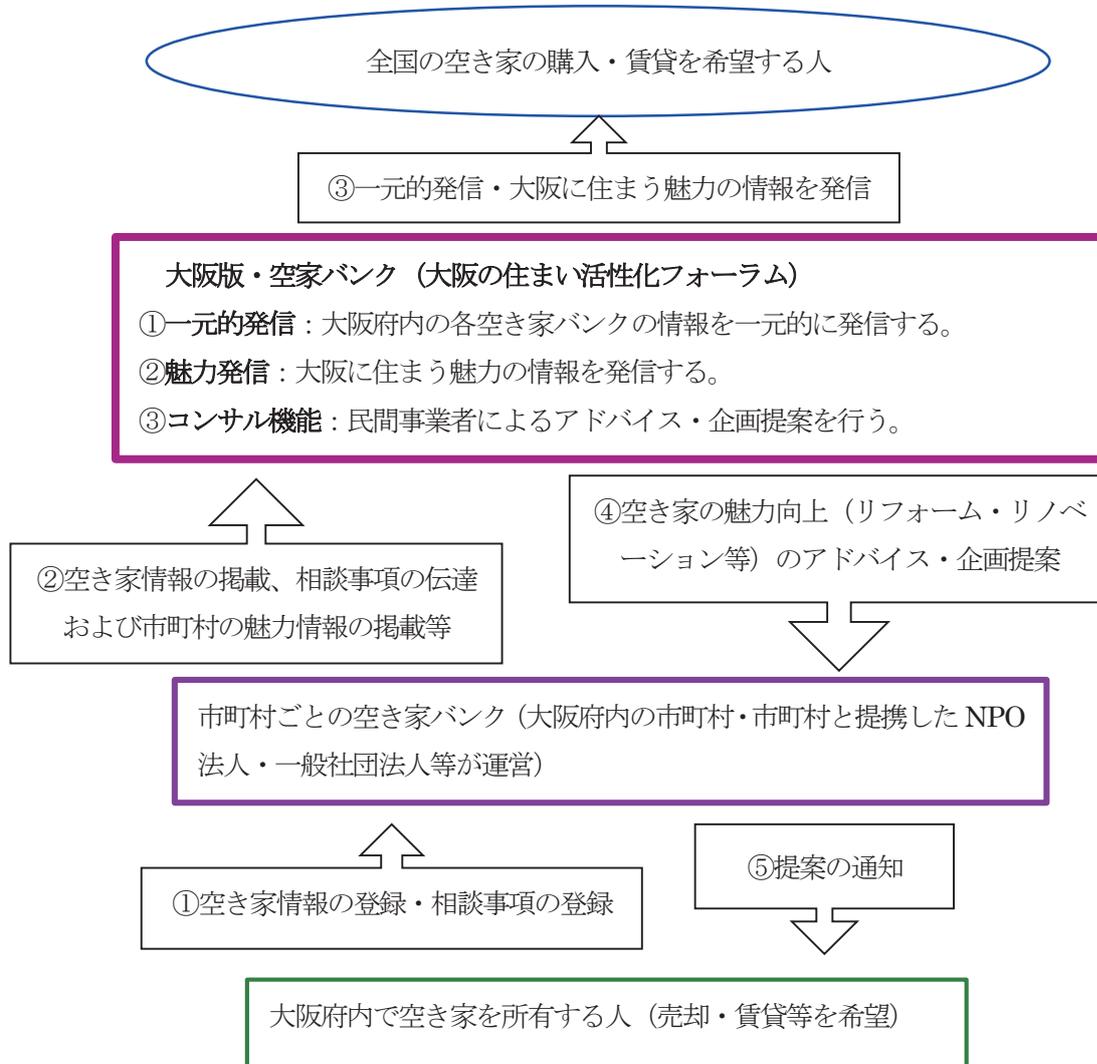
第2に、大阪府内の各空き家バンクは、空き家情報の掲載、相談事項の伝達および市町村の魅力情報の掲載等を行う。

<sup>32</sup>価値総合研究所・前掲注(13)4頁、23頁。

第3に、大阪版・空家バンクは、①大阪府内の各空き家バンクの情報の一元的発信、②大阪に住まう魅力の情報発信、③民間事業者によるアドバイス・企画提案を行う。

第4に、大阪府内の各空き家バンクは、登録された空き家を購入・賃貸を希望する人に当該空き家を実際に案内して内覧させて、民間不動産業者を紹介する。空き家バンクは各契約には関与しない。

### (大阪版・空家バンクの仕組み)



### (3) 運営主体は、どのようになっていますか。

大阪版・空家バンクは、民間団体および事業者等が会員となっている「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空き家バンクである。運営費用は府内の不動産関連の事業者団体が支出しているが、情報の更新は、「大阪の住まい活性化フォーラム事務局」の渡邊義人氏(大阪府住宅まちづくり部都市居住課)、および高橋輝也氏(同)が担当している。

なお、Join の WEB サイトは利用していない。

**(4) 空き家の登録数・登録物件は、どのようになっていますか。**

大阪府内の23市町村が設置する空き家バンクにおける「空き家の総登録数」は、50軒前後であり、年度別にみる増減は少ない。

登録物件は「土地のみ」ではなく、土地および家が一体となった不動産であり、価格は500万円から2,000万円まで価格帯が広い。

(大阪の住まい活性化フォーラム事務局：大阪府咲洲庁舎外観 2)

**(5) 問い合わせ・相談件数の増減はどうですか。問い合わせ・相談の内容はどのようなものが多いですか。**

週1,000件くらいのメールアクセスはある。しかし、空き家に関する具体的な問い合わせは、年100件くらいである。問い合わせ・相談の内容は、大阪版・空き家バンクに登録されている空き家を実際に内覧したい、購入までの具体的手続に関するものが多い。



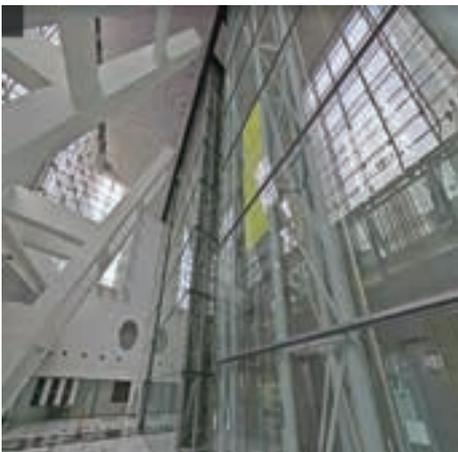
**(6) 成立件数・成約者の傾向（年齢・家族構成等の属性）の動向はどうですか。**

成立件数は、業務を開始した3年間で150件であり、年50件のペースである。ゆっくりではあるが成約件数は増加している。成約者の傾向（年齢・家族構成等の属性）までは正確に把握できていないが、個性的な空き家を活用してお店を開く、または田舎暮らしを楽しみたい等、様々である。

(大阪の住まい活性化フォーラム事務局：大阪府咲洲庁舎外観 3)

**(7) 登録物件の情報収集は、どのようになっていますか。**

大阪府内の23市町村が設置する空き家バンクに、登録物件の情報収集を委ねている。具体的には、空き家の所在地における空き家バンクに、所有者がメール等で問い合わせる。



**(8) 登録物件の事前審査は、どうですか。**

空き家バンクに登録する物件の事前審査は、空き家バンク間の統一的なルールを設けてはいないが、不動産の査定に関する不動産業界の基準・慣例に従っている。池田市等は、物件に係る権利確認など、詳細な事前審査を実施している。

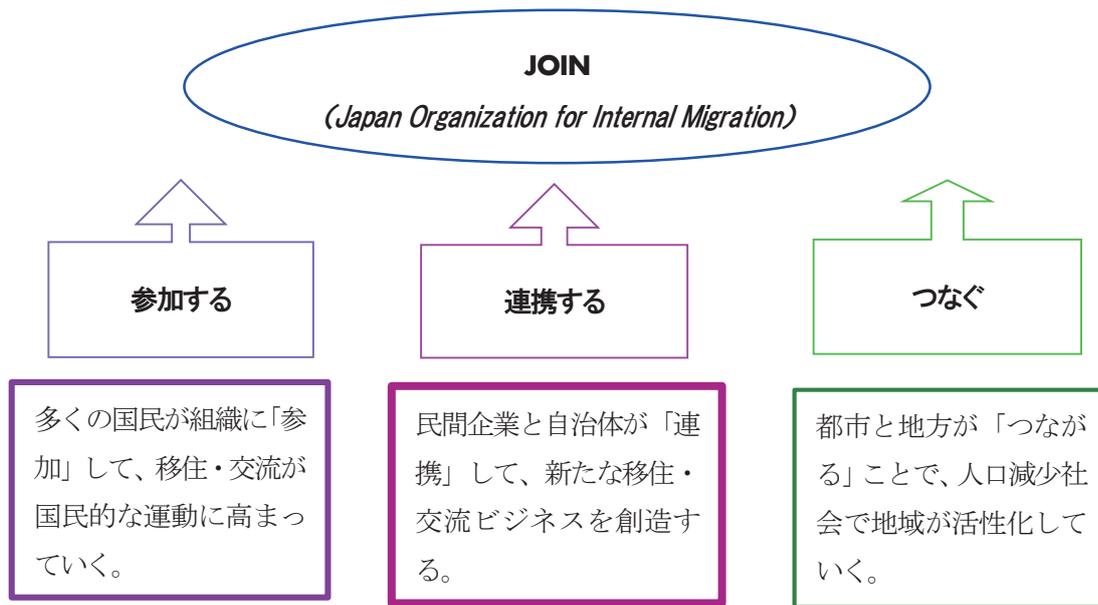


(1) 貴法人を設立された経緯は、どのようなことでしょうか。

平成 18 年 3 月、総務省が「人口減少自治体の活性化に関する研究会」が発足し、同年 5 月、報告書が公表され、「自治体と企業等による全国的な推進体制の早期立上げ」が提言された。同年 10 月、(財) 地域活性化センター内に「移住・交流推進組織設立準備室」が設置され、翌 19 年 10 月、「移住・交流推進機構 (任意団体)」が設立された。そして、平成 26 年 4 月、「一般社団法人 移住・交流推進機構 (JOIN)」が設立された。

(2) 貴法人の活動方針および活動概要は、どのようなものでしょうか。

(移住・交流推進機構 (JOIN) の仕組み)



JOIN の活動方針は、都市から地方への移住、都市と農産漁村地域の交流を推進し、人口減少社会における地域の活性化に寄与するものである。当該活動方針を実行するため、JOIN の仕組みは、次の図のようになっている。JOIN は自治体 (1,432 の都道府県および市区町村) と法人 (43 社) が会員となり、定期的に会員交流会 (年 4 回) および会員コラボ助成事業を開催している。自治体会員にとり、移住希望者の受入れ、都市との交流促進のためメリットがある。法人会員にとり、地域の魅力を生かした新ビジネスの展開が期待できる。

他方、移住・交流希望者 (個人)、地域おこし協力隊希望者は、JOIN が運営する地域情報のサイトの閲覧、移住・交流&地域おこしフェアへの参加を通じて、移住・交流に係る情報入手および移住・交流活動がより現実的なものとなる。なお、移住・交流&地域おこしフェア (2020 年 1 月開催) には、8,300 人に参加した。

(3) 貴法人の具体的な事業は、どのようなものでしょうか。

JOIN の主な事業は、下図に示す内容である。JOIN は自治体と企業が会員となり、地方への移住・交流希望者へのニーズに合った情報提供、地域活性化のサービスを提供に加え、移住・交流&地域おこしフェアの開催、調査事業・コンサル事業、自治体と会員企業の連携事業への助成、出前セミナー等を実施している。情報提供として、例えば、空き家情報、地域おこし協力隊情報、「お仕事」情報等がある。

## (JOINの主な事業)

事業項目	具体的内容
移住・交流希望者への情報発信	①オフィシャルサイト「ニッポン移住交流ナビ」からの情報発信、②イベント開催「移住・交流&地域おこしフェア」(2020年1月実施)
JOIN 会員のマッチング支援(企業×自治体)	①法人会員と自治体会員とのマッチング支援(会員交流会、メール配信「JOIN BtoG 通信」、自治体向け「出張セミナー」等)、②会員コラボ企画事業費助成
地域おこし協力隊事業支援	①地域おこし協力隊の募集・応募・受入・定住に係る支援、②地域おこし協力隊サポートデスクの運営(総務省受託事業)
自治体・国の事業支援	①移住・交流情報ガーデンの運営(総務省受託事業)、②自治体の移住・交流関連事業への支援・アドバイス・コンサルティング
移住に関する調査研究・普及	①自主調査研究(移住・交流に関する調査、地域おこし協力隊に関する調査)、②調査結果等の普及活動(WEB 発信、勉強会等)

### (4) 会員企業の業界・業種別の変動はいかがでしょうか。

JOINの構成は法人会員および自治体会員からなる。法人会員(43社)には、特別法人会員(10社)・一般法人会員(30社)・地域法人会員(3社)がある。法人会員は、不動産業界、旅行代理店・観光業界、食品業界、精密機器製造業界、人材派遣業界、マスコミ、自動車製造業界、金融業界等、多岐にわたる。毎年、新規会員になる法人、退会する法人はあるが、法人会員数の増減には大きな変動はない。入会にあたり、特に審査等は実施



しておらず、JOINの活動に賛同を得た法人には、積極的に会員になってもらっている。

他方、自治体会員(1,741の都道府県および市区町村)には、都道府県会員(47都道府県)・市町村会員(1,432市区町村)がある。全都道府県および市区町村のカバー率82.3%である。

その他、有識者会員がある。JOINは、これら会員をマッチングして、移住・交流分野における新たなビジネス事例を創出している。

### (5) オフィシャルサイト「ニッポン移住交流ナビ」の情報提供とは、どのようなものですか。

JOINのオフィシャルサイト「ニッポン移住交流ナビ」は、地方への移住を希望する人に、全国各地の「住居・仕事・生活環境」の情報をWEB発信により提供している。例えば、東京から他の道府県の「ある街」に移住を希望する場合、住居だけでなく、当地における仕事および生活環境(学校・医療・買い物等)に関する情報は大変に重要である。

地方への移住を希望する人が、各地域の当該情報について、個別に収集することは膨大な時間を要し、魅力的な移住先がありながら、それを見つけることができない、または見つけることが困難なことが少なくない。オフィシャルサイト「ニッポン移住交流ナビ」は、全国の自治体会員(1,432の都道府県および市区町村)より、各地

の空き家情報（空き家バンクの情報を含む）を提供していただくとともに、仕事および生活環境に関する情報を見ることができるポータルサイトになっている。すなわち、地方への移住を希望する人にとり、「ワンストップ」で各地域の住居・仕事・生活環境に関する情報を見ることができるポータルサイトになっている。

また、移住を希望する場合、各自治体等が用意した移住相談窓口における相談、またはJOINが開催する「JOIN 移住・交流&地域おこしフェア」に参加して 検討する方法がある。単に空き家の情報だけではなく、住居・仕事・生活環境の情報を関連して提供していることに特徴がある。

**(6) 移住を希望する人が空き家探しから購入する場合、その具体的な手続はどのようなになりますか。**



前記（5）で述べたように、オフィシャルサイト「ニッポン移住交流ナビ」では、全国の自治体より、空き家情報（空き家バンクの情報を含む）を提供していただいた空き家に関する情報を、WEB 発信をしている。全国の各空き家バンクとは直接的かつ具体的に事業提携等はしていない。

空き家探しは、3STEP からなる。STEP-1 は、「探す」である。全国の自治体および空き家バンクより、空き家情報を提供していただき、ワンストップで各地域の情報を見ることができるポータルサイトになっている。

STEP-2 は、「見に行く」である。「ニッポン移住交流ナビ」のうち、空き家バンクに掲載の物件は、自治体の職員が案内してくれることもある。自治体により空き家の修繕費用の補助がある。

STEP-3 は、「契約する」である。気に入った物件が見つかった場合、不動産業者を通じてリフォーム費用を見積もってもらい、不動産業者が仲介して空き家の所有者と売買契約を締結する。

積もってもらい、不動産業者が仲介して空き家の所有者と売買契約を締結する。



**(7) 問い合わせの方法は、どのようになっていますか。**

空き家に関する問い合わせは、「ニッポン移住交流ナビ」における「問い合わせメール」に、氏名および質問内容等を記入して、「ニッポン移住交流ナビ」に掲載している空き家が所在する自治体または空き家バンク等から返信がなされる。JOIN は「ニッポン移住交流ナビ」を通じて情報提供はするが、問い合わせメールに対して返信はしない。「問い合わせメールは、週 5~10 件くらいである。問い合わせ・相談の内容は、空き家を

実際に内覧したい、購入までの具体的手続に関するものが多い。

(8) 「空き家」を利活用した地域活性は、具体的にどのような内容でしょうか。

JOIN は、地方各地の魅力に関する情報発信を積極的に行っている。例えば、各地域の山間部の空き家、空き家に住むことの魅力を伝えるとともに、空き家の利活用に関し、民間事業者によるアドバイス・企画提案をより積極的に行う予定である。

#### 4 「一般社団法人 さかい空き家バンク」へのヒアリング調査

一般社団法人さかい空き家バンク（堺市東区白鷺町 1-5-1）の中辻正男氏（専務理事。株式会社アイ建設代表取締役）にさかい空家バンクに関するヒアリング調査を実施した（2020年3月10日）。



さかい空家バンクは株式会社アイ建設内に事務局があり、同社従業員はさかい空家バンクの職員を兼任している。

(さかい空家バンクおよび同バンクが入る「アイ建設」外観 写真)

(1) さかい空家バンクの設立経緯は、どのようになっていますか。

さかい空家バンクは、堺市内においても空き家が目立つようになり、その放置による近隣住民からの苦情が多くなっている。しかし、空き家問題に対する具体的受け皿がないのが現状である。2016年11月、堺市内の建設業者、建築士、弁護士、司法書士、不動産鑑定士、公認会計士らが、空き家問題の対処するため「一般社団法人さかい空家バンク」を設立した。賛助会員は、建設関連の事業者、司法書士・税理士等の士業関係、不動産仲介業者等からなる。



(2) さかい空家バンクの仕組みおよび具体的な事業は、どのようなものでしょうか。

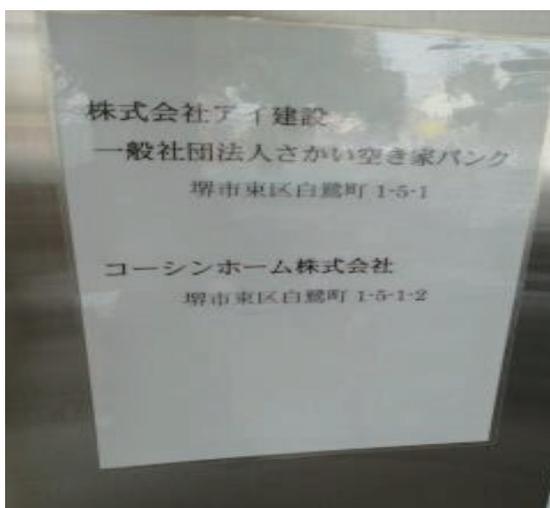
さかい空家バンクの事業内容は、①堺市内の空き家・空き地に関する相談および支援、②空き家・空き地の有効活用に関する専門業者および専門家の斡旋、③堺市内の各地域のまちづくりの推進、④空き家・空き地の調

査、研究および情報の提供、⑤空き家・空き地の維持管理、⑥地域安全と住環境向上、⑦空き家・空き地についての有効活用提案、⑧その他さかい空き家バンクの目的を達成するために必要な事業、である。信している。同法人の仕組みは、次のようになる。

### (3) さかい空き家バンクの活動等は、どのようになっていますか。

さかい空き家バンクにおける「空き家の総登録数」は、数軒であり、年度別にみる増減は少ない。登録物件は「土地のみ」ではなく、土地および家が一体となった不動産であり、価格は500万円から1,000万円まで価格帯が広い。

空き家に関する具体的な問い合わせは少なく、さかい空き家バンクの具体的活動は、地域の自治会館または地域金融機関における無料セミナー・相談会で中心である。



(さかい空き家バンク 写真)

## IV 空き家の利活用推進事業の紹介と課題

### 1 「阪急阪神不動産株式会社」へのヒアリング調査

阪急阪神不動産株式会社（大阪市北区角田町1-1 東阪急ビル6階）の大屋敷薫氏（同社住宅事業本部ソリューション推進部資産コンサルティンググループ）に、同社が実施する「空き家の利活用推進事業」に関するヒアリング調査を実施した（2020年3月9日）。阪急阪神不動産株式会社は、「阪急阪神の空家サポート」を実施している。例えば、駐車事業者 akippa 社、民泊サイトの運営会社リアテクノロジーズ社、不動産賃貸管理・リノベーション事業者 HAPTIC 社、等と提携して、阪急・阪神地区における空家の有効活用事業（リノベーション後に専用サイトを通じて空き家の賃貸事業・駐車場の転用等）、空き家の見守りサービス等である。「阪急阪神の空家サポート」事業に関し、ヒアリング調査を実施した。



## (2) 事業の具体的内容

空き家のオーナーが相談内容に応じて事業者の連絡先を探す煩雑さを無くするため、阪急阪神不動産は、①対象家屋の所有・維持、②所有・利活用、③売却の観点から、同社に加え、グループ会社およびグループ外提携会社を通じて、総合的な空家サポート・サービスを提供している。

### ア) 空家管理サービス

例えば、総合警備保障株式会社 (ALSOK) と提携して、①見回り・投函物整頓サービス・ホームセキュリティ (推奨プラン。月額税別 5,000 円)、②換気・通気・通水・目視確認 (オプション。1 回税別 5,000 円)、等がある。また、阪神園芸株式会社と提携して、空き家の樹木・雑草の伐採、植木の剪定等を行う。

### イ) 売買仲介

空き家のオーナーが対象家屋の売却を希望する場合、阪急阪神不動産が主体的に売買仲介を実施する。

### ウ) 賃貸管理およびリノベーション

例えば、HAPTIC 株式会社と提携して、賃貸リノベーションパッケージを提案している。賃貸リノベーションパッケージとは、HAPTIC 社が運営する賃貸仲介サイトで、月 30 万人が利用する「goodroom」において、リノベーション工事開始時から入居者を募集する。HAPTIC 社が過去に施工した物件では、工事完成前の入居申込みが約 6 割にのぼる。賃貸リノベーションパッケージの特徴は、HAPTIC 社のオリジナル・リノベーションブランド

「TOMOS」をベースとして、賃貸希望者のニーズに応える仕様を選定している。見積りの段階でリノベーション後の家賃査定を行い、入居後の費用対効果を把握したうえで、リノベーションの施工ができる。また、賃貸管理は、阪急阪神不動産が実施する (物件によって対応できない場合もある)。リノベーション費用を賃料で回収することができる。

## エ) 駐車スペース活用・駐車場への転用

空き家を解体して、駐車場に転用することが考えられる。例えば、阪急阪神ビルマネジメント株式会社、阪急阪神エステート・サービス株式会社が空き家解体後の更地のオーナーからその土地を借り上げて、駐車場を運営する。オーナーは空き家の状態で所有するよりも固定資産税等が上がるが、駐車場収入として定額が支給される。

また、akippa 株式会社と提携して、空き家のガレージや駐車スペースを活用した駐車場のシェアリングサービスおよび駐車場予約サービスを実施している。空き地オーナーにとり、①既に空き家に存在するガレージ等を活用するため、費用負担がなく、すぐに開始が可能、②違約金等の発生がなく、概して空き地オーナーの希望時期に終了が可能であり、空き地の急な利用または売却に対応可、③駐車場のユーザーには akippa 社のサポート体制で対応してくれるため、ユーザーとのトラブルに関与しなくて済む、等のメリットがある。駐車場収入は稼働状況に応じて変動する。なお、akippa 社は、未契約の月極駐車場または個人宅の車庫に、15分単位でネット予約して駐車できるサービスを展開している。

(阪急阪神の空家サポートメニュー表)

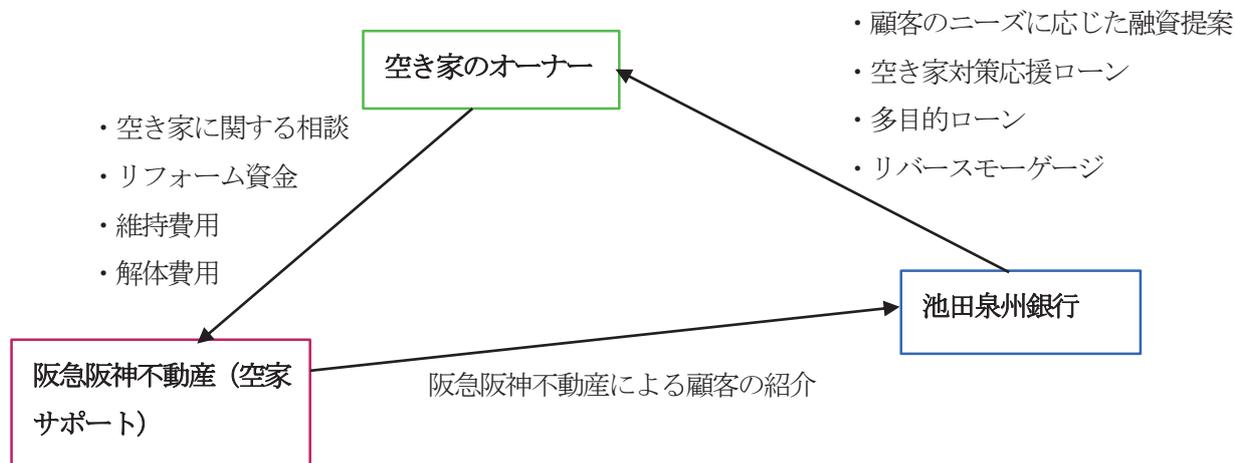
	阪急阪神不動産	グループ会社	グループ外提携会社	
所有・維持		阪神園芸株式会社 (植木の剪定)	ALSOK (空家管理)	Relief (家具処分)、池田泉州銀行 (資金調達)
所有・利活用	阪急阪神の賃貸管理 (賃貸管理)、阪急阪神のリフォームプラス (リフォーム・リノベーション)	阪急阪神ビルマネジメント株式会社、阪急阪神エステート・サービス株式会社 (駐車場転用)	株式会社 REAH Technologies (民泊利活用)、HAPTIC 株式会社 (賃貸+リノベーション)、akippa 株式会社 (駐車スペース活用)	
売却	阪急阪神の仲介 (売買仲介)			

## オ) 空き家を活かした資金調達

空き家のリフォームまたは解体に係る資金需要に対応するため、池田泉州銀行と連携して、①空き家対策応援ローン、②リバースモーゲージ、③多目的ローンを利用できる。資金不足を理由とした「空き家の利活用」の断念を回避することが可能となる。例えば、リバースモーゲージによる資金調達では、対象家屋の担保価値の約50%まで借り入れが可能であり、家屋のオーナーである借り手は利息分を毎月返済し、元本返済については持ち家が

不要となった際（オーナーの死亡等）に売却して、一括返済する（相続人が自己資金による返済可）。対象家屋の売却は、阪急阪神不動産を介して行う。融資金については、例えば、①高齢者入居費・介護費用に充てる、②家屋の維持管理に充てる、③家屋の解体費用に充て、駐車場経営を行う、等が考えられる。

（空き家を活かした資金調達の構図）



カ) 家具処分

例えば、株式会社リリーフと提携して、空き家の家具処分を行う。オーナーが現実に家具を処分することは多大の労力および時間を要する。リリーフ社はオーナーに代わり家具処分を行い、オーナーはどうしても残しておきたい品（写真等）を分別する。

キ) 民泊による利活用

法令に準拠した民泊の普及を後押しするために、例えば、公認物件のみを取り扱う民泊プラットフォームを展開する株式会社 REAH Technologies（株式会社百戦錬磨から分社化）と連携し、同社が民泊の企画・運営をサポートして、民泊による空き家の利活用を行う。宿泊客には対面で鍵の受け渡し・確認、清掃の件費が必要であり、年間 180 日の営業制限（住宅宿泊事業法）等を考えると、コストに見合った収益を生じさせることが可能であるのかを事案ごとに検討する必要がある。

（3）顧客のニーズ

空き家のオーナーは、対象家屋を貸したいまたは売りたいのか、利活用にはどのような方法があるのか、必ずしも明確になっていないことが少なくない。阪急阪神不動産は、空き家のオーナーが「何を望んでいるのか。それに対し、いかなる方法があるのか」について具体策を提案し、それをワンストップで実行することができる。



#### (4) 「空き家活性化事業」市場における今後の課題・見通し



阪急阪神不動産には、空き家の利活用・処分に関し、毎月恒常的に問い合わせがあり、空き家の管理および売買仲介等を行っている。阪急阪神沿線という付加価値、沿線住環境の良質性から、阪急阪神沿線の不動産は人気があり、その流通性は高い。「空家サポート」に対し一定のニーズがあり、阪急阪神沿線のブランド力の効果は大きい。総論として、空き家がより活発に利活用されるためには、税務上の施策（空き家の固定資産税増額、譲渡課税の優遇措置等）が求められるであろう。

なお、空き家を解体して更地化すると固定資産税が上がるのが空き家を放置する要因にもなっている。“空き家を所有し続けることは損だ”という機運を高めることが空き家の利活用を促進することになり、他方で、増税により得られた資金を空き家問題対策（解体費用の補助等）の原資にすることも有益だと思われる。

## 2 「空き家活用株式会社」へのヒアリング調査

空き家活用株式会社（東京都港区北青山三丁目3番13号共和五番館2F）の和田貴充氏（代表取締役）に、同社が実施する「空き家の利活用推進事業」に関するヒアリング調査を実施した（2020年3月24日）。

空き家活用株式会社は、①空き家の利活用推進のためのプロデュース事業、②空き家活用データシステム（AKIDAS）の運営、③調査員制度、④空き家の管理サービス（AKIKAN）を実施している。

### （空き家活用株式会社におけるヒアリング調査）



### (1) 貴社を設立された経緯は、どのようなことでしょうか。

和田貴充氏は大阪で新築分譲事業を起業した。会社設立から5年目(38歳)である2015年頃、経営者仲間と長崎県端島(通称、軍艦島)に行った際に、ある経営者から「君たちの業界(不動産・建築業界)が、日本中を軍艦島にしようとしている自覚はあるか?」という言葉が投げかけられ、衝撃を受けたことによる。

お客様からクレームを受けたことがなく、仕事に誇りを持ってやっていますが、未来軸で考えた時に、自分たちが建てた住宅が空き家になり、街が軍艦島のようにになってしまうかもしれないと考えた。すなわち、空き家問題を未来に先送りするのではなく、私たちが、「空き家市場を構築するためのベースを作り、あらゆる企業や行政、団体とともに空き家問題を解決する事業を作りたい」と考えたことによる。空き家問題を解決しながらビジネスができるようにという願いから、空き家活用株式会社を設立した。

(空き家活用株式会社の外観 1)



### (2) 小牧市東部「まちづくり戦略会議」では、どのような内容が問題となっていますか。

愛知県小牧市東部にある「桃花台ニュータウン」というエリアの高齢化が進んでおり、5年後には大きく人口が減る可能性があるのと危惧があった。小牧市東部「まちづくり戦略会議」では、市長が議長となり、どのように街づくりをしていくか検討し、戦略を策定、実行するために、和田貴充氏にお声がかかり参加することになった。

### (3) 貴社の「空き家」の利活用推進事業は、どのような内容でしょうか。

多種多様な利活用モデルがある中、空き家所有者とのマッチングがうまくできていない事を解消するため、同社はマッチングプラットフォーム「空き家活用マッチング」を構築し、空き家所有者をナビゲートする会社になるよう考えている。



具体的には、後述する「空き家活用データシステム(AKIDAS)」の情報内容に関し、不動産事業者をはじめ、多様な会社に提供している。そして、「地域の価値を下げる空き家から、価値を上げる空間へ」をスローガンに、行政・企業・NPO法人等に、空き家の活用モデルを提案する。例えば、空き家の1階をシニアが集えるダイニングスペース、2階をトランクルームとして利活用する。また、空き家を商業施設・飲食施設・宿泊施設等として利活用するプロデュース事業を行っている。

(空き家活用株式会社の外観 2)

#### (4) 空き家活用データシステム (AKIDAS) は、どのような内容でしょうか。

「空き家活用データシステム (AKIDAS)」の運営として、同社は現地調査による空き家・空き地等をデータベース化している。不動産事業者だけでなく、業種を問わず利用が可能である。2020年3月時点の総空き家調査件数は約134万軒、情報利用者数(登録数)は144社にのぼる。

運営では、同社の調査員が、徒歩、自転車でiPadをもち空き家を調査し、空き家所有者情報(登記簿謄本を取得)をデータベース化する。空き家に対してビジネスを行いたい事業者(不動産業者、リサイクル事業者、民泊事業者)がデータベースを利用し、空き家等情報(空き家所有者はデータベースに掲載されていることは知らない)を閲覧する。アプローチをかけたい空き家物件に対し、DM 郵送または訪問をかけ、その所有者にサービスを提案する。空き家等情報へアプローチするためのサービスといえる。



#### (5) 調査員制度は、どのような内容でしょうか。

「調査員制度」は、①空き家の所有者から、空き家の利活用に関し複数の提案を受けたい、相談場所に行けない等の悩みを受けた場合、②同社の相談員が空き家を直接に訪問して、カルテにまとめ、③なぜ空き家になっているのか、どうしたらよいか、何に使えるか、売却価格はいくらか等の情報および要望をまとめる。

調査員は時給により、週2日以上、稼働時間3時間以上で、好きな時に好きな時間で働いて頂いている。シニア世代の方が多く、「空き家問題解決の一助になっている」との自負が強く、非常に意識が高いです。

#### (空き家活用株式会社の外観 3)



#### (6) 空き家の管理サービス (AKIKAN) は、どのような内容でしょうか。

「空き家の管理サービス (AKIKAN)」は、例えば、防犯カメラ設置、みまもりサービス、定期巡回、フォロー等を実施する。1年～3年は、流通、利活用ができない、しない方向けのサービスである。同社調査員が点検をし、報告書を提出する。また、三井住友海上火災と空き家管理保険を作り、破損等で保険が利用できる仕組みを構築している。現在の利用者はゼロである。

(7) 「空き家」に関する相談では、どのような内容が多いでしょうか。また、首都圏とそれ以外の地域では差異はありますか。

「空き家をそのままにしているが何か良い方法がないか。」等、利活用方法について相談されることが多い。基本的には、意思決定できない方が、「良い方法を知りたい」という気持ちや話を聞いて欲しいことが多いとされる。一方通行の提案しかできない（自社のサービスしか提案できない）ことにならないように、「所有者目線で一緒に考えてくれる人たちが必要だ」と考え、同社がそのような立場に基づき対応したいと考えている。

(8) 貴社が主催されます「空き家活用セミナー」は、どのような参加者が、どのような関心を持たれていますか。

不動産事業者様向けは AKIDAS についてのセミナーで、空き家の現状や市場、成功体験などについて話しをする。所有者様向けでは、利活用モデルの提案や、補助金や助成金などを使いリフォームができることなどの情報を提供して、行動喚起している。



(9) 「空き家」のビジネス市場は、今後どのようになるでしょうか。

政府は未来投資戦略を2017年2017年から発信しているが、中古リフォーム市場を12兆円、中古流通市場を8兆円、合計20兆円を2025年までに創出したいと発表している。国からのマーケット創出するための、交付金や補助金、助成金など、多くの地方自治体をサポートできるように、年々予算が増している。昨今のコロナショックに経済の影響を考えると、国内の経済活性化をするためには、地方経済からの活性、不動産、建設の分野への対策を多くなされると予想される。

(空き家活用株式会社におけるヒアリング調査)



### 3 「近鉄不動産株式会社」へのヒアリング調査

近鉄不動産株式会社（大阪市天王寺区上本町6丁目5番13号）の矢倉直氏（同社ハウジング事業本部ハウジング事業部）に、同社が実施する「空き家の利活用推進事業」に関するヒアリング調査を実施した（2020年3月6日）。

2017年9月21日、同社は広陵町と「移住及び定住の促進並びに空き家対策に係る連携協力に関する協定」を締結した。同社が蓄積してきた不動産業に関する経験およびノウハウを提供して、広陵町の移住・定住の促進、空き家対策の実施に協力していくことで、誰もが安心して暮らすことができる「まちづくり」に貢献していくことを目的としている。例えば、広陵町に376軒ある空き家のうち、70軒について、状況調査を行い、説明会を開いて、企画提案・リフォーム協力をするものである。

また、同社は奈良市（近鉄奈良線学園前駅周辺）における空き家の見守りサービス（不法投棄の監視、溜まった郵便物の転送）、および借り手のつきにくいアパート・家屋のリニューアル等、いわゆる「空き家活性化事業」を進めている。

現実には、「空き家活性化事業」を営利として行っていくことの難しさが、大手不動産会社においても実感されている。

#### （1）広陵町との「空き家活性化事業」について

Q1) 広陵町と協力して、「空き家活性化事業」を行う経緯は、どのようなことでしょうか。

A) 2014年、2015年に近畿日本鉄道が国土交通省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択され、生駒市と「まちづくり協定」を締結し、アンケート調査やインスペクションの推進を行った。その後、北葛城郡4町から生駒市との協定内容についてヒアリングを受け、地方創生事業「すむ、奈良、ほっかつ！～移住プロジェクト」でインスペクションの受注をしたことをきっかけに、2017年9月に同町と協定を締結。2018年度に「移住・定住促進構想及び戦略」をとりまとめた。

Q2) 状況調査、企画提案・リフォーム協力等の内容は、どのようなものでしょうか。

A) インスペクションについては、地方創生事業において町が募集。当社は指定業者として実施し状況報告を行った。

Q3) 進捗状況はいかがでしょうか。

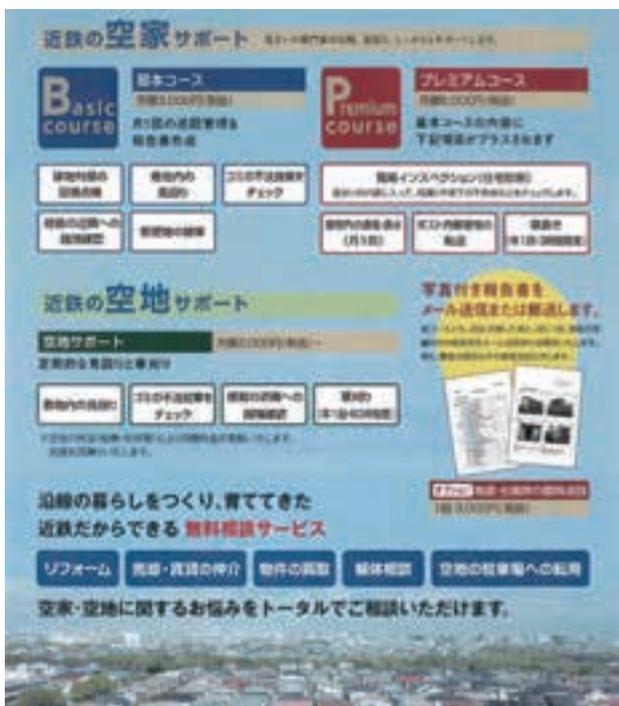
A) 協定は継続しつつも、2019年度は取り組みなし。

（近鉄不動産株式会社 外観 1）



Q4) 今後の課題・見通しはいかがでしょうか。

A) 現時点では見通しは立っておりません。



(2) 奈良市における空き家の見守りサービスについて  
Q5) 空き家の見守りサービスの具体的内容（不法投棄の監視、郵便物転送等）について、教えてください。

A) HPに記載している内容である。空家サポートでは、①基本コース（月3,000円）として、建物外部の目視点検、敷地内の見回り、ゴミの不法投棄監視、植栽の近隣への越境確認、郵便物の破棄、②プレミアムコース（月5,000円）として、基本コースの内容に加え、住宅診断、建物内の通風・通水（月1回）、ポスト内郵便物の転送、草抜き（年1回）、がある。

Q6) ニーズはどのような内容が、多いでしょうか。

A) お客様からの見守りサービスについてのご要望は現時点ではございません。

Q7) 奈良市（近鉄奈良線学園前駅周辺）の独自の特徴はありますか。

A) あくまでも当社における感触ですが、現時点では様子見をされている状況だと思います。実際のところ、セミナーや相談会には出席されるものの、特に急いでいらっしゃる様子は無く、実際のご相談はほぼございません。

(近鉄不動産株式会社 外観 2)

(3) 借り手のつきにくいアパート・家屋のリニューアルについて

Q8) アパート・家屋のリニューアルの具体的内容について、教えてください。

A) 現時点では、Q12の回答である「住まいと暮らしのぷらっとHOME」において、セミナーにてご提案をしているに留まっております。

Q9) ニーズはどのような内容が、多いでしょうか。

A) お客様からのリニューアルについてのご要望は現時点ではございません。



Q10) 今後の課題・見通しはいかがでしょうか。

A) 現時点では見通しは立っておりません。

Q11) 「空き家」を利活用した地域活性は、具体的にどのような内容でしょうか。

A) 現時点では、Q12の回答である「住まいと暮らしのぷらっと HOME」において、セミナーや相談会を実施しております。実際に空き家を使用したイベントは実施しておりません。

Q12) 「空き家活性化事業」市場は、今後どのようなようになるでしょうか。

A) 少子・高齢化が急速に進展する中、当社では2015年9月より「住まいと暮らしのぷらっと HOME」を開設し、中古住宅の流通とリフォームやリノベーションの提案、セミナー開催による情報発信により駅直結型のワンストップ拠点を展開して参りました。また、2019年9月には、「住まいと暮らしのぷらっと HOME」内に不動産の様々な相談窓口として常設カウンターを設置し、不動産所有者の有効活用・売却・空き家セミナー開催による個別相談を実施し、空き家問題に対応して参ります。以上

## V 空き家の管理方法の選択肢

### 1 所有者の管理能力欠如の課題

空家等対策特措法により、倒壊等の恐れがある特定空家に認定されると固定資産税が増額されるが、同法は地域の生活環境保全が目的である。空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例では、空き家の売却により譲渡益から3,000万円の控除が可能であるが、対象要件のため適用は限定されるであろう。公的対策によらない「高齢者の住居の管理方法」を検討する必要がある。

関係当事者の課題として、高齢・病気等のため所有者がその家屋に住むことができなくなった場合、または相続人が相続した空き家を十分に管理することができない場合、老朽が進むとより多額の修繕費を要する。空家等対策特措法上、空家等の所有者等は適切な管理責任を負い(空家3条)、空き家の放置・保存の瑕疵により他人に損害を被らせた場合、占有者は賠償責任を負う(民717条1項)。所有者自身、認知症等で判断能力が低下すれば、売却等の処分が事実上できなくなる可能性がある。

他方、親族が空き家の管理を行うとしても、遠方のため定期的・継続的な管理が困難、または専門性がないため十分な管理ができない懸念がある。結果的に家屋の老朽化を進めることになりかねない。

### 2 士業関係者との財産管理委託契約

財産管理委託契約とは、第三者に空き家(実家)の管理を委任契約(民643条・656条)に基づき任せるものである。成年後見制度は判断能力に問題がある者を対象とするが、財産管理委託契約の締結時に委任者はその判断能力に問題がないことを前提とする。財産管理委託契約における受任者は個人または法人のいずれでもよいが、士業関係者が想定される。財産管理委託契約の締結後、委任者の判断能力が低下した場合であっても、契約自体は有効であり、委任の本旨に従い、受任者による空き家(実家)等の財産管理がなされる。

具体的な管理方法・内容は、空き家の所有者（委任者）と受任者との話し合いによる。不動産の管理方法・内容として、例えば、①自宅の警備、清掃・修繕、庭木の剪定、売却・賃貸等、②本人の不動産の賃貸借から生じる債権の回収、③自宅等に存する動産（自転車等）の処分、④他人の不動産に関する購入、借地、借家契約の締結・更新・変更、等がある（本編1章1節参照）。

### 3 住宅管理サービス機関との委託契約

住宅管理サービス機関（住宅維持管理業者、NPO法人等）を利用して、対象家屋の定期的な管理を依頼する。空き家の所有者が当該機関と管理に係る委託契約を締結するため、本人の意思能力を要する。

サービス内容には、①内部対応として、室内の清掃、簡易修理、換気、排水・臭気止めの通水など、②外部対応として、外部の清掃、除草・庭木の剪定、塗装・外壁のメンテナンス確認、簡易修理、郵便物の整理転送、チラシ処分、水道・ガスの定期的点検の立ち会い等、③関連対応として、警備・施錠確認、近隣情報の収集、報告書の作成等がある。

住宅管理サービスの費用は月額として数百円から数万円まで、管理内容および訪問頻度などにより異なる<sup>33</sup>。長期にわたり空き家状態が予想される場合、住宅管理サービスの累積費用は多額になることがある。

## 4 成年後見人による管理

### （1）管理に必要な委託手続

実家の所有者が高齢者入居施設に入り長期不在になり、かつ所有者の判断能力が低下している場合、実家管理に関し成年後見開始の手続が考えられる。成年後見人自身による管理は現実的ではなく、前記3の住宅管理サービス機関等との委託契約を含め必要な手配を行う。対象家屋の管理内容は複雑多岐にわたり、時間・手間を要するため、成年後見人がその一部を行わざるを得ないことがある。賃料等の金銭的価値を生み出す場合は別として、当該管理により家庭裁判所に基本報酬に加え、付加報酬を認めてもらう申し立てが考えられる。

### （2）不動産の保存行為と改築工事

成年後見人による不動産の管理は、保存行為が基本となり、①現状維持・保全等、②必要費用の支払いがある。例えば、家屋の現状維持・保全内容として、住宅管理サービス機関等と管理に係る委託契約等を締結する。また、固定資産税等の税金、水道光熱費・NHK受信料・新聞代等の公共料金、町内会費の支払い等を実施する。成年後見人は被後見人の住居用不動産を生活・介護に便利のように、改築を行うことが考えられる。浴室・便所・洗面所の改築等である。

被後見人の生活・財産状況、改築内容・費用に照らし、改築工事の必要性および相当性を検討する。バリアフリー化、ホームエレベーターの設置等の大規模リフォームは、家庭裁判所の許可（民859条の3）を要する。

---

<sup>33</sup>中山聡『空き家管理ビジネスがわかる本』（同文舘出版・2016）46頁。

### (3) 成年被後見人の関係者との交渉

例えば、対象家屋に係る固定資産税等が延滞して差押えの登記がなされていることがある。被後見人が住居を継続する場合、成年後見人は債権者（市役所の固定資産課等）と税金の分割払いなどの弁済方法を交渉することも考えられる。

また、対象家屋が成年被後見人の兄弟姉妹と共有であり、庭木が隣地および道路に境界を越えて伸び放題となっていることがある。処分と言えるくらいの大規模な伐採をする必要がある場合、共有者との過半数の同意を得て対処することになろう（民 252 条）。伐採に係る費用は、各共有者の持分に応じて管理の費用を支払う（民 253 条 1 項）。

### (4) 不動産の売却と住所地

成年被後見人が実家に住む可能性が低い場合、当該居住不動産を売却することが考えられる（売却の判断要素として、本章 6 節 4 参照）。売却には家庭裁判所の許可を要する。不動産売却は被後見人の身上面に与える影響が大きく、後見人の法律行為の代理権（民 859 条 1 項）に一定制限を加える必要があるためである。成年被後見人が高齢者入居施設に入り居住不動産の売却に際し、被後見人に届く郵便物の対処等と「住所地」が問題となる。高齢者入居施設に住所地を移すことが認められることもあるが、拒否されると後見人（士業関係者）の事務所を被後見人の住所地とすることがある。

### (5) 成年被後見人の死亡時の対処

成年被後見人が死亡した場合、後見人の代理権は消滅するが、後見人は次の行為が求められよう。

①成年被後見人の相続人に相続財産を引き継ぐために必要範囲の事務の実施、②相続財産となった空き家に関し、急迫の危害を免れさせる等のための事務管理（民 697 条）、③相続人が相続財産を管理することができるに至るまで、当該空き家等の保存に必要な行為に加え、家庭裁判所の許可を得てその他相続財産の保存に必要な行為（民 873 条の 2）、④成年被後見人の相続人が全く存在しない場合、後見人等の利害関係人による相続財産管理人の選任申立ておよび相続財産管理人の選任まで、空き家等の相続財産に関し保存に必要な行為である。

### (6) 特定空家等の扱い

被後見人が所有する自宅はすでに空家等対策特措法上の特定空家等となっており、市長から除却の指導を受けている場合、後見人は当該不動産の解体措置または売却等を検討する。被後見人の不動産の売却等に準ずる行為には、家庭裁判所の許可を要する（民 859 条の 3）。対象不動産の解体費用は成年被後見人の財産からの支出によるが、解体費用の捻出が困難である場合、自治体等による老朽家屋の解体費用の支援・助成制度が考えられる。解体が困難または助成制度が利用できないのであれば、対象不動産の売却が考えられる<sup>34</sup>。

---

<sup>34</sup>後見人は管理する被後見人の対象家屋が原因で他人に損害を被らせた場合、責任を負うことがある（民 717 条・191 条）。監督義務者としての責任もある（民 714 条）。修理費用の負担が困難であれば、売却の可能性を探ることになろう（松川正毅編『成年後見における意思の探求と日常の事務』（日本加除出版・2016）99～100 頁（田尻世津子））。

## 5 他人による事務管理

対象家屋が空き家であり、近隣住民に損害を与えるおそれが急迫している場合、事務管理として他人が一定の範囲で対象家屋の管理をすることが可能である（民 697 条・698 条）。管理者は所有者である本人に管理の事実を通知する義務を負うが（民 699 条）、管理に要した有益な費用（空き家の修繕費等）を本人に請求することができる（民 702 条）。しかし、空き家の所有者・相続人と連絡が取れない場合、不在者財産管理人の選任申立てがなされることになろう。

### （高齢者の住居の管理比較）

#### ア) 財産管理契約の締結

区 分	具体的内容	選 任	報 酬	費 用
住宅管理サービス機関と委託契約	委託契約による内部対応、外部対応、関連対応の実施	空き家の所有者が委託者となり、特定機関を選任	委託者と受託者の話し合いにより決定	委託者が費用の実費負担。長期の空き家状態による負担増
財産管理委託契約	委託契約による空き家の管理・処分の実施	空き家の所有者が委託者となり、受任者を選任	委託者と受任者の話し合いにより決定	委託者が費用の実費負担
任意後見人の管理	不動産の維持保全に関し業者と委託契約。被後見人の死後、一定の保存行為	任意後見の委任契約の定め	任意後見の委任契約の定め	任意後見の委任契約の定めによる。解体費用助成制度の利用等の検討

#### イ) 関係者による管理

区 分	具体的内容	選 任	報 酬	費 用
親族の管理	親族の判断または親族と空き家の所有者の交渉で決定	親族の自主的判断、または空き家の所有者の依頼	無報酬、または親族と空き家の所有者の話し合いにより決定	親族または空き家の所有者が費用の実費負担
他人の事務管理	近隣住民への損害のおそれが急迫の場合、他人により管理	選任の前提なし	無報酬	空き家の所有者に有益な費用の請求可
任意遺産管理人の管理	空き家の所有者死亡後、全相続人の合意で管理の範囲を決定	相続人全員の合意により、中立的立場の第三者・相続人から選任	相続人全員の合意により中立的立場の第三者には報酬決定	相続人全員が費用の実費負担

#### ウ) 裁判所が選任した者による管理

区 分	具体的内容	選 任	報 酬	費 用
-----	-------	-----	-----	-----

法定後見人の管理	任意後見人の管理と同内容	家庭裁判所が選任	家庭裁判所が報酬額を決定	家庭裁判所が費用額を決定
一時的遺産管理人の管理	遺産の保存・管理行為。権限外行為は家庭裁判所の許可	紛争等により相続人が管理できない場合、家庭裁判所が選任	家庭裁判所が報酬額を決定	家庭裁判所が費用額を決定
相続財産管理人の管理	相続財産の保存・管理行為。権限外行為は家庭裁判所の許可	全相続人の不存在等の場合、利害関係人・検察官の申立てにより、家庭裁判所が選任	家庭裁判所が報酬額を決定	家庭裁判所が費用額を決定
不在者財産管理人の管理	不在者財産の保存管理行為。権限外行為は家庭裁判所の許可	不在者の生死不明時、利害関係人等の申立から家庭裁判所が選任	家庭裁判所が報酬額を決定	家庭裁判所が費用額を決定

## VI 空き家の賃貸方法の選択肢

### 1 前提となる事実

Aには子X1・X2がいるが、A名義の土地・建物（実家）に一人で住んでいる。仮にAが認知症等に罹患して介護施設に入所または死亡すると、実家は空き家になる可能性が高い。実家は交通便利な場所にあり、長期の居住は可能である。実家を空き家として放置すれば老朽化が進むため賃貸を検討している。Aが亡くなり、遺言書等がない場合、X1・X2間で実家を含む遺産分割争いが生じるかもしれない。決着がつくまで実家の処分はできず、当該管理が問題となる。

### 2 実家の賃貸契約

#### (1) 親族等との使用賃貸契約

実家の管理を兼ねて、親族等に無償で貸す（民593条）ことが考えられる。借主は借用物の通常必要費を負担するため（民594条1項）、貸主Aの経済的負担は軽減される。使用貸借契約は、借主の用法違反による契約解除（同条3項）、契約期限または使用目的の終了等・借主の死亡（民597条）により終了する。

賃貸借契約と異なり、使用貸借契約の解約は貸主の意思が優先され、当該契約は相続の対象とならない。また、固定資産税相当分の賃料で家屋を貸した場合、使用貸借とされることがある。課題として、例えば、①借主による用法違反となる範囲、②使用目的の未定、③貸主からの突然の解約申入れに対し、借主が困惑することがあり、トラブルとなる可能性がある。また、借主となる者は親族等であることが多く、適任となる者がいるか、等がある。

## (2) 他者との普通建物賃貸借契約のリスク

普通建物賃貸借契約は、当事者の合意により契約内容が定まるが、民法および借地借家法で借主の権利が保護される。貸主が返還を希望する時に実家が返還されない可能性（借地借家法 28 条）、造作物の買取請求（同法 33 条）、賃貸物の修繕負担（民 606 条）・賃借人による費用の償還請求（民 608 条）、退却後の修繕費負担、原状回復の困難性等のリスクが伴う。

## (3) 定期建物賃貸借契約の意義

定期建物賃貸借契約は、契約で定めた期間の満了により更新されることなく、賃貸借契約が終了する契約である。立退料を支払うことなく、建物の明け渡しが可能となる。再契約保証型の定期建物賃貸借として家賃相場より低い賃料設定とする。借主は賃料および賃借継続のメリットを享受できる<sup>35</sup>。定期建物賃貸借契約では、①公正証書による等書面によって契約（借地借家法 38 条 1 項）、②契約期間の定め（同項前段）、③賃借人による書面による説明義務（同条 2 項）、が必要となる。賃貸人から定期建物賃貸借契約を終了させるためには、期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に賃借人に通知を要する（同条 4 項）。造作物の買取請求、賃貸物の修繕負担・賃借人による費用の償還請求、退却後の修繕費負担、原状回復の困難性などのリスクは普通建物賃貸借契約と同じである。

## (4) 敷地の公道との無接道

建物の敷地は接道義務に基づき、原則として幅員 4m 以上の道路に 2m 以上が接することを要する（接道義務。建築基準法 42 条・43 条）。実家の敷地が公道に対し、建築基準法上の接道要件を満たしていない場合、対象不動産の売却は困難である。隣地所有者に売却ができないのであれば、なおさらである。当該事案では、実家を売却することよりも貸すことが向いているであろう。

## 3 民事信託による実家の賃貸

### (1) 信託活用の意義

空き家となった実家を民事信託（第 1 編 3 章参照）により活用し、管理・処分（賃貸・売却等）を委ねることが考えられる。受託者に対し無条件の処分権限付与に懸念がある場合、「他の信頼できる第三者の許可を得る必要がある」とする旨を信託契約に規定する。手続きが複雑になり、機動的処分が困難になるが、委託者保護に資する。

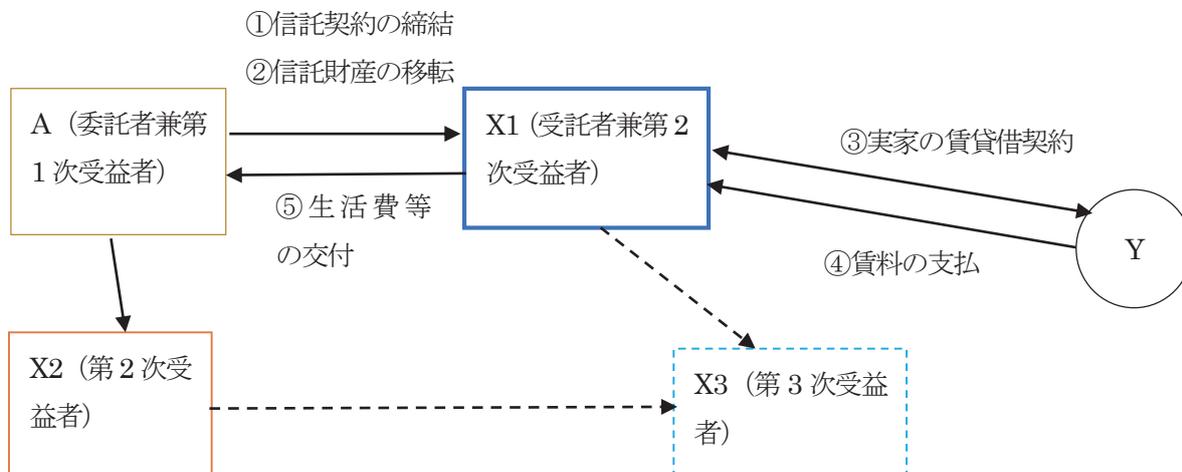
### (2) 具体的な信託活用

前記 1 事案の信託活用を検討する。A を委託者兼第 1 次受益者、X1 を受託者、X1・X2 を第 2 次受益者、X1 の子 X3 を第 3 次受益者とする信託契約を締結する。信託契約の発動条件を、例えば、「A が認知症等に罹患して社会福祉法人等の介護施設に入所した場合」とする。信託契約には、実家の賃貸に加え、売却が必要であればその旨を規定する。受益権は実家を Y に賃貸（売却）して、Y からの賃料（または売却代金）であり、X1 による

<sup>35</sup>定期借家研究会編『今こそ使おう「定期」借家契約』（中央経済社・2019）23 頁参照。

A に対する長年の世話または介護費用を勘案し、第 2 次受益者 X1・X2 の受領割合として、X1 は 5 分の 3、X2 は 5 分の 2 等とする。

(信託スキームの図)



### (3) 信託活用のメリット

例えば、X1 は A 名義の敷地内に自宅を建てて居住している場合、A 名義の土地を売却することは困難である。仮に売却できたとしても X1 が当該土地に住むには購入者と借地契約等の締結が必要であり、条件交渉で揉めるかもしれない<sup>36</sup>。そのため、信託を活用して実家を他者に賃貸することは有益である。

A の死亡後、信託契約により A 名義の不動産を長期的に有効活用（賃貸・売却）ができ、受益権に基づく金銭配当が可能である。賃借人 Y に対しては、定期建物賃貸借契約とすることが考えられる。

### (4) 信託活用の留意点

当該信託の留意点として、次のことが考えられる。X1～X3 が第 1 次、第 2 次、第 3 次の各受益者として受益権を連続して取得し、X3 に受益権が収れんするスキームは受益者連続信託として有効である。しかし、A の推定相続人に遺留分を配慮すべきであり、具体的な経済的利益のバランスが求められよう。遺留分侵害がある場合、信託財産の返還ではなく、遺留分侵害額の請求権行使が可能である。民事信託の利用に付随する留意点として、①信託設定・終了等の課税対応、②信託登記の内容、③信託契約の記載事項の確認（信託目的・受益債権の内容）、④任意後見人制度との併用検討、⑤信託監督人の選任、⑥受託者を一般社団法人とした場合、具体的運営の明確化、等がある。

<sup>36</sup>杉谷範子『実家信託』（日本法令・2016）145 頁参照。

## Ⅶ 空き家のテナント入居利用

### 1 前提となる事実

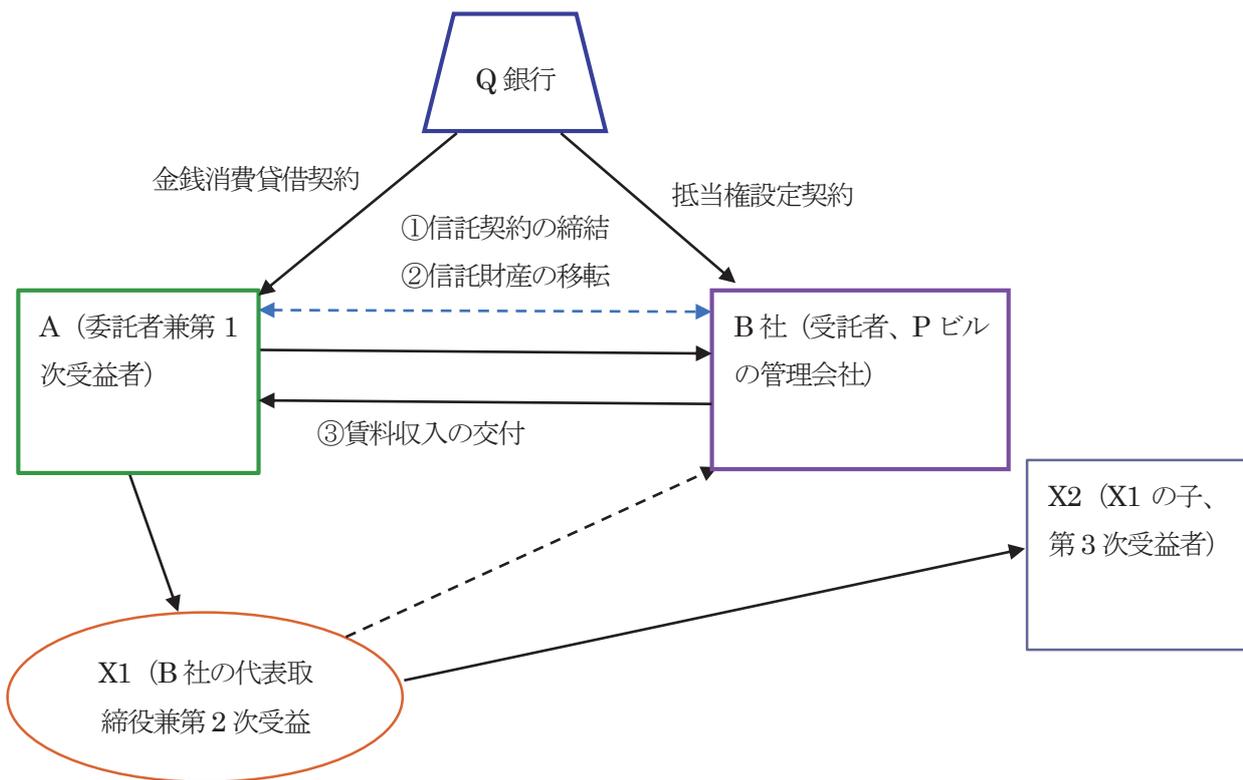
X1 の実家は親 A 名義の貸店舗兼住居用ビル P であり、A が一人で住んでいる。P ビルは築年数が古く、耐震改築工事の検討を要する。入居のテナントからは店舗フロアの改築希望が多く、現状ではテナントが出ていく可能性がある。A は高齢であり耐震を含む改築工事費用の円滑な融資および返済が不安であるが、X1 は自身が債務者となり融資を受けることには躊躇している。

### 2 実家の建替によるテナント入居信託

#### (1) 民事信託の活用検討

本節前記 1 事案の信託活用を検討する。A を委託者兼第 1 次受益者、貸店舗の不動産管理会社 B 社を受託者、X1 を B 社の代表取締役兼第 2 次受益者、X1 の子 X2 を第 3 次受益者、信託財産を P ビルおよび Q 銀行からの融資金とする。Q 銀行との間で、受益者 A を債務者、B 社を担保設定者として、金銭消費貸借契約・抵当権設定契約を締結する。

(信託スキームの図)



#### (2) 信託活用のメリット

P ビルを管理する B 社が受託者となり、A に融資をする Q 銀行との間で、信託財産を担保として抵当権設定契約を締結する。B 社の代表取締役に X1 が就任することで、Q 銀行との交渉および信頼関係を円滑にする。

A の判断能力が低下する前に信託契約を締結することにより、P ビルの改築等および長期的活用が可能となり、

テナントの継続利用が見込まれる。X1はAの死亡後、対Q銀行の債務を負うが、第2次受益者としてPビルからの賃料収入を得て、それをもってQ銀行への借入金返済ができる。

### (3) 信託活用の留意点

本事案における信託活用の留意点として、次のことが考えられる。第1に、第1次受益者Aを対Q銀行の融資に係る債務者としている。受益権がX1に承継されると当該債務も承継される。Pビルからの賃料収入額を長期にわたり検証する必要がある。第2に、A名義のPビルを信託財産として受託者B社に移転するため、信託契約に関するQ銀行の理解を要する。第3に、信託財産Pビルを担保にQ銀行から融資を受ける際に、Aが債務者であるため、Aの判断能力が適正なうちに迅速に複雑な手続を要する。

## Ⅶ 空き家の売却方法の選択肢

### 1 前提となる事実

両親A・Bは実家（A名義）で子X1と別に暮らしているが、父Aは高齢かつ病気のため、社会福祉法人の介護施設に入所することになった。X1は母Bを自宅に引き取り、Aの判断能力が低下する前に、実家を売却してAの介護費・医療費、およびBの生活費に充てたいと考えている。なお、実家の土地を調べると古い抵当権が残っており、隣地との境界が不明確である。

### 2 敷地等に抵当権が残っている場合

#### (1) 被担保債権の消滅確認

ア) 登記手続 空き家（実家）の売却に際し、敷地・建物に古い抵当権（民369条）が残っている場合、被担保債権が消滅していることを確認したうえで、抵当権抹消登記手続を要する。登記手続は、原則として登記権者である抵当不動産の所有者と登記義務者である抵当権者が共同して申請する（不動産登記法60条）。

イ) 抵当権者の探索 抵当権者が個人の場合、抵当権者またはその相続人を探すには、戸籍情報、住民情報等の調査、住所地の現地調査、近隣での聞き込み等を実施する。抵当権者が法人の場合、現在の登記情報・閉鎖登記簿等の調査、登記された役員の住民票情報等の調査を実施する。被担保債権が消滅していながら、抵当権抹消登記手続の協力が得られない場合、訴訟を提起する。

#### (2) 抵当権者の所在不明

抵当権者の所在不明であり、抵当権者と共同して抵当権抹消登記の申請ができない場合、次のいずれかにより登記権者が単独で抹消登記手続を行う<sup>37</sup>。

第1に、公示催告後に除権決定を得て、除権決定があったことを証する情報を提供する（不動産登記法70条1項2項、不動産登記令7条1項6号（別表26ロ））。

---

<sup>37</sup>日本司法書士会連合会編著・前掲注(12)87頁。

第2に、抵当権の被担保債権消滅を証する情報として、政令で定めるものを提供する（不動産登記法70条3項前段、不動産登記令7条1項6号（別表26ハ））。

第3に、被担保債権の弁済期から20年が経過し、かつ、期間経過後、被担保債権、利息および債務不履行による損害全額に相当の金銭供託を証する情報を提供する（不動産登記法70条3項後段、不動産登記令7条1項6号（別表26ニ））。

第4に、公示送達の方法または不在者等の財産管理人の選任する方法等により、訴訟を提起して、勝訴の確定判決を提供する（不動産登記法63条1項、不動産登記令7条1項5号ロ(1)）。

### 3 隣地との境界の確認

空き家（実家）を売却するに際し、その土地と隣地との境界が不明確であることがある。境界には、公法上の境界（筆界）と私法上の境界（所有権界）がある。

公法上の境界は、登記制度に反映されている地番と地番の境であり、国が定めることから隣地当事者の合意により変更ができない。当該境界に争いがある場合、境界確定訴訟（筆界確定訴訟）を提起して、公法上の境界を裁判所が確定する。当事者の立証責任はなく、当事者の合意による和解はできない。境界確定判決により登記変更は可能であるが、公法上の境界が確定しても直ちに私法上の境界を確定することにはならない。

私法上の境界は、隣地同士の所有権の境目を意味し、隣地当事者間の合意で定めることができる。隣地との私法上の境界を明確にするため、協議により境界確定測量を行う。協議ができないまたは合意に至らない場合、筆界特定制度により筆界の明確化のため筆界特定登記官に申請をする（不登123条）。当該制度は筆界調査委員が調査を行い、意見書を提出する。筆界特定登記官は筆界調査委員の調査を斟酌して筆界特定書を作成する（143条）。隣地同士で土地所有権の範囲確認のため、土地の所有権確認訴訟を提起する<sup>38</sup>。

### 4 成年後見人による売却

成年被後見人に現預金等の流動資産が少なく、空き家（実家）の修繕管理費を勘案すると、介護費・医療費の捻出に影響が大きいと判断されることがある。当該状況では、空き家（実家）を所有維持する利益と売却換価する利益を比較検討することになる。成年後見人が対象家屋を売却する場合、家庭裁判所の許可を要する（民859条の3）。被後見人の意思尊重、身上配慮義務の観点からである。成年後見人は売却の判断において善管注意義務を尽くすことが求められる（民859条・644条）。

成年後見人による対象家屋の売却は、次の要素が慎重に検討される。①被後見人の従前の意向、②被後見人の生活・身上監護の状況、③財産状況に照らした処分の必要性、④被後見人の症状の回復見込み、⑤対象家屋の処分価格・時期等の相当性・合理性、⑥推定相続人の処分に対する態度、等である。

後見人は被後見人の財産管理・保護を使命とするため、被後見人の親族と意見対立する事案もある<sup>39</sup>。例えば、

---

<sup>38</sup>公法上の境界を確定し、土地の所有権を確認するため、境界確定の訴えおよび土地の所有権確認訴訟を併合提起することがある（旭合同法律事務所編・前掲注（5）55頁）。

<sup>39</sup>経済的に逼迫している状況になく時間的に余裕があれば、より高い価格で購入してくれる買主が現れるのを待つべきである。しかし、時間的に余裕がない場合、複数の業者の入札による売却等が考えられる（松川編・前掲注（34）103頁（田尻））。杉谷範子『認知症の親の介護に困らない「家族信託」の本』（大和出版・2018）49頁参照。

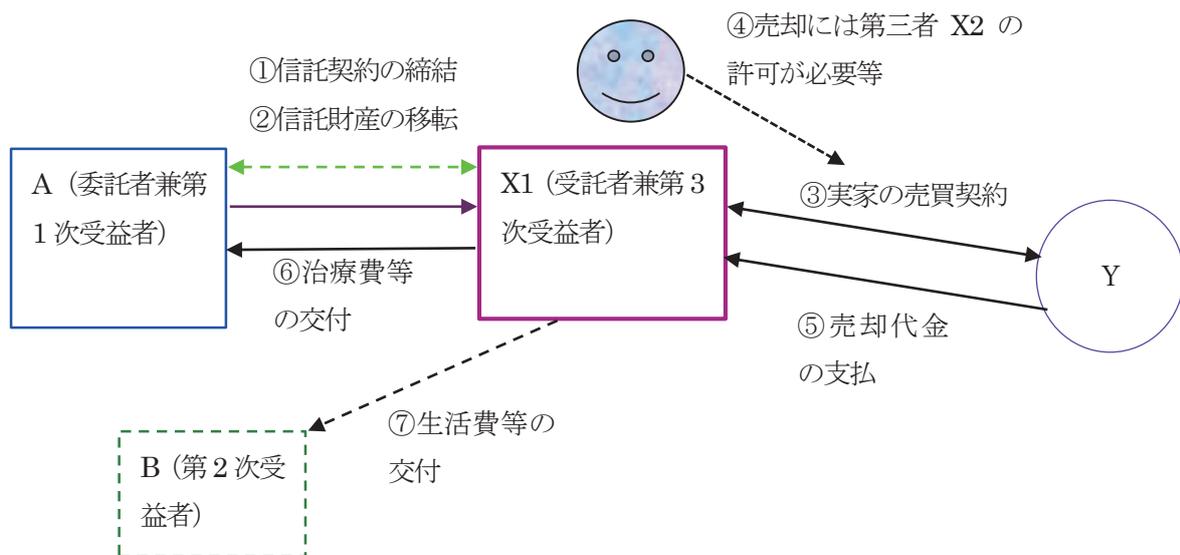
被後見人が所有する賃貸用不動産Pビルからの家賃収入が十分でも、後見人は「不動産価格の下落が予想される」旨の理由からPビルを売却するかもしれない。裁判所は財産価値が目減りしなければ否定をしないであろう。他方、後見人がPビルの耐震工事等の大規模修繕の多額借入れに関し、裁判所は否定的であれば、更地にして売却することがあろう。

## 5 実家を信託による売却

### (1) 民事信託の活用検討

本節前記1の事案における信託活用を検討する。Aの判断能力が低下する前に、Aを委託者兼第1次受益者、Bを第2次受益者、X1を受託者兼第3次受益者、信託財産を実家とする。実家が空き家となり、Aの医療費・生活費等の必要が生じた場合、X1は受託者として実家をYに売却する。信託契約書には、その旨を信託目的として記載する。X1に対し無条件の売却権限付与に懸念がある場合、「他の信頼できる第三者X2の許可を得る必要がある」とする旨を信託契約に規定する。これを登記すれば、不動産を売却する際に、X2の許可書（印鑑登録証明書付）が登記手続に必要なとなる（不動産登記令7条5号ハ）。

(信託スキームの図)



### (2) 信託活用のメリット

本件では実家をB名義にせず信託財産として、Aを第1次受益者、Bを第2次受益者とすることで多額となる贈与税を回避できる。Xは親の状況により、実家を売却して空き家化の回避および医療費・生活費の捻出ができる。また、受益者連続信託（信託91条）とすることにより、①Aの判断能力の喪失時に対処が可能であり、②仮に実家がAおよびBの共有名義となっていた場合にはなおさらであり、資産凍結リスクを回避できる、等がある。

### (3) 信託活用の留意点

本事案における信託活用の留意点として、①実家に住宅ローン残高がある場合、銀行の抵当権により、信託契約締結で実家が名義変更になると期限の利益が喪失する可能性があり、銀行の理解が必要、②受託者が全受益者になる場合、信託法 163 条 2 号の信託終了事由に該当しない方策が求められる。

## 6 債務弁済のための売却

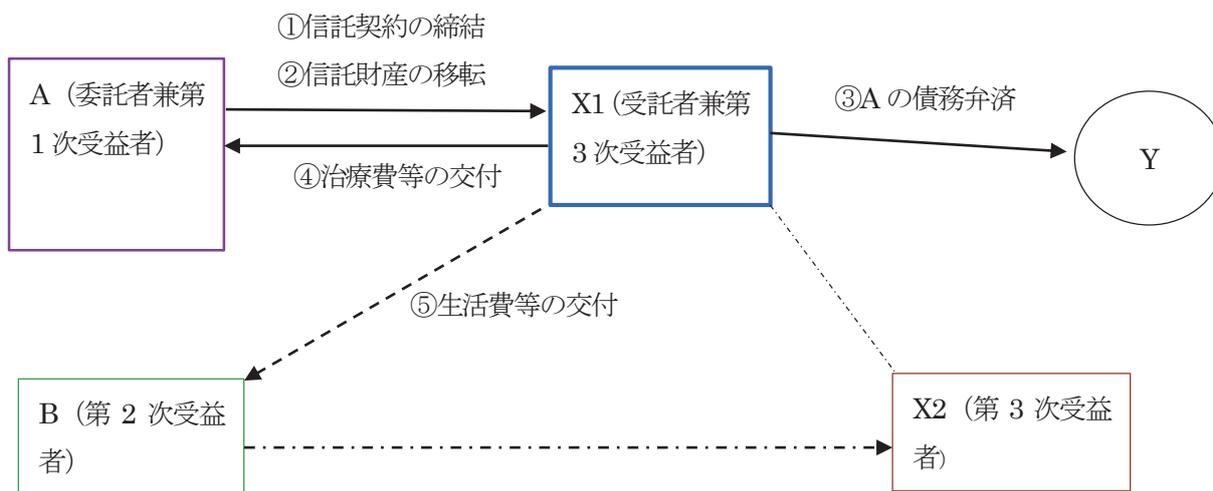
### (1) 前提となる事実

X1 の父 A は旧知の Y に多額の負債があり、毎月返済をしている。A の死後、全相続人が相続放棄をすれば、A 名義の実家は財産管理人により売却が可能である。しかし、Y が対 A の貸付金を回収するまでに長期間を要するかもしれず、その間に不動産価値が下落する可能性がある。A の相続人は相続放棄をしても実家の一定管理が求められ（民 940 条 1 項）、Y には迷惑をかけたくない。

### (2) 実家を信託により相続放棄回避の一助

本節前記（1）の事案における当該事案の信託活用を検討する。A が高齢・病気等により判断能力が低下する前に、A を委託者兼第 1 次受益者、B（A の配偶者）を第 2 次受益者、X1 を受託者、X1 および X2（X1 の子）を第 3 次受益者、実家および預貯金等の A の資産を信託財産とする。A の判断能力の喪失時または死亡時に、X1 は必要に応じ実家を売却できるとする。Y の抵当権が設定されている場合、Y の抵当権抹消を条件として実家を売却する。代金の一部を優先して、または全額を Y に弁済する。

(信託スキームの図)



### (3) 信託活用のメリット

X1 は受託者として信託財産から Y に弁済を続ける。実家を売却した場合、一括して Y に債務を弁済することにより、相続放棄を回避できる途がある。Y は A に対する貸付金の全額を回収できなくても、A の遺族から相続

放棄されるよりは円滑に貸付金の回収が可能となろう。

#### (4) 信託活用の留意点

本事案における信託活用の留意点として、①Yによる抵当権の抹消およびA名義の実家を信託財産とすることに対するYの理解および協力、②実家の信託登記をはじめ、信託設定に係る諸費用の当事者負担、等が考えられる。

## IX 空き家の相続対応の課題

### 1 相続手続放置の課題

相続人が複数人存在すると遺産は共有状態となり、対象となった空き家(実家)を処分する場合、相続手続(本編4章9節10節参照)が前提となる。しかし、相続手続を放置していると、次の課題が生じる可能性がある。

第1に、空き家となった実家の老朽化進行である。その結果、①希望価格で売却できない、②買い手が付かない、③空家等対策特措法上の特定空家等に認定される、等の事態になる。第2に、他の相続人の状況変化である。①遺産分割協議に非協力的になる、②高齢となり認知症等に罹患して遺産分割の判断ができず、成年後見制度および遺産分割調停の手続を要する、③所在不明となる、等の事態になる。第3に、税務徴収への影響である。固定資産税の徴収事務・滞納整理事務に多大の影響を及ぼす事態になる<sup>40</sup>。

### 2 協議未了における共有物の対処

#### (1) 遺産共有

空き家となった実家の所有者に相続が発生しながら、遺産分割協議が未了であれば、対象財産は相続人による遺産共有(民898条)となる。共有物となった実家の保存行為、管理行為、変更は、次の手続に従う。

第1に、保存行為は、各共有者が単独で行うことができる(民252条但書)。保存行為として、修繕、雑草木伐採、塀の補修、耐震工事、固定資産税の納付、不法占有者に対する妨害排除請求等がある。第2に、管理行為は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する(同条本文)。管理行為として、占有使用者の選定、賃貸借契約・使用貸借契約の解除等がある。第3に、変更は、他の共有者全員の同意を要する(民251条)。変更として、売却、建物の解体、建物の増改築・大規模修繕、賃貸借契約の締結、担保権の設定等がある。

#### (2) 共有持分の相続に対する遺留分侵害額請求

従来、遺留分減殺請求がなされると、遺留分権利者は特定財産を任意に選択して目的物とすることはできないため共有状態となった<sup>41</sup>。法的性質は物権共有とされる(最判昭50・11・7民集29・10・1525)。通常の共有と

---

<sup>40</sup>実家の所有者に相続が発生しながら、遺産分割協議が未了であれば、対象不動産に係る固定資産税は共有者が連帯して納税する義務がある(地方税法10条の2第1項)。相続手続の放置は課税当局が空き家の所有者である納税義務者の死亡、相続人の把握遅滞になる可能性があり、徴収事務・滞納整理事務に影響を及ぼす。

<sup>41</sup>三平聡史『共有不動産の紛争解決の実務』(民事法研究会・2017)280～281頁。

遺留分減殺請求の請求による共有が混ざった事案において、最高裁は「遺言者の財産全部についての包括遺贈に対して遺留分権利者が減殺請求権を行使した場合に遺留分権利者に帰属する者は、遺産分割の対象となる相続財産としての性質を有しない」と判示した（最判平8・1・26民集50・1・132）。

しかし、遺留分減殺請求権の行使により共有関係が生ずることを回避するために、2018年改正相続法に基づき、遺留分に関する権利行使により生ずる権利は金銭債権化された（改正民1046条1項）。

### 3 相続財産としての実家の扱い

#### (1) 遺産分割の方法

相続財産としての空き家（実家）をどのように遺産分割するのかについて、①現物分割、②換価分割、③代償分割の各方法が考えられる。

#### (実家の遺産分割方法)

区分	方法	意義	課題
現物分割	例えば、相続人 X1 は空き家となった実家を取得し、X2 は相続財産のうち現預金・有価証券を取得	複数の相続人が各相続財産の帰属に合意。複数かつ均衡な相続財産がある場合、合意が比較的容易	現物分割は、個々の相続財産の性質変更なく分割。各相続人が実家を相続する意思がなく、現預金・有価証券等の相続を望む場合、合意に時間が必要
換価分割	例えば、親が死亡後、相続人が誰も実家に居住する意思がない場合、共有物となった実家を第三者に売却して、売買代金を分配	各相続財産を処分により金銭換価して、それを相続人間で分配する。相続人間で衡平の維持が比較的容易	①実家に買い手が付かない場合、空き家として放置の可能性、②売却までの管理維持の負担、③全相続人による実家の売却自体および売却価格の合意が必要
代償分割	例えば、相続人 X1 が空き家である実家を取得することに合意。その経済的価値に照らして法定相続分を超えている場合、超過分の財産を他の相続人 X2 に金銭等による支払い	特定の相続人が相続財産を単独で取得して、他の相続人に金銭等を支払うため、相続財産となった不動産の散逸等の防止可能	現物分割が困難な場合に行われる。他の相続人に支払う金銭・現物（株式、他の不動産等）に関し、その確保および超過分の評価をどのように行うかで争いの可能性

#### (2) 空き家（実家）の売却

各相続人が実家を相続する意思がない場合、換価分割が相続人間で衡平が維持されやすいが、実家の売却に係る課題は少なくない。第三者に実家を売却する場合、その評価は時価（実勢価格）による。相続人間で当該評価に争いがある場合、国土交通省の土地総合情報システム、民間の住宅不動産サイト、不動産業者による複数の査

定<sup>42</sup>、不動産鑑定士の鑑定評価、対象地域の人口推移<sup>43</sup>、などを参考として、売却価格の合意を得ることが求められる（耐震性のある空き家に係る譲渡所得の特別控除に関し、本章 2 節 3 参照）。

### （3）実家の更地化

実家を更地にする手続として、①他の共有者全員の同意（民 251 条）、②解体費用の負担の確認、③建物に古い抵当権（民 369 条）が残っている場合、被担保債権が消滅したうえで抵当権抹消登記手続を行う、④解体後の建物滅失登記手続（不動産登記法 57 条）を行う、⑤古家を解体・更地化にすると、固定資産税の賦課が 3～4 倍になる可能性がある等の留意点がある。

更地にした際の活用として、売却、借地、駐車場経営等が考えられる。第 1 に、売却では売却価格の設定の同意、売却までの固定資産税の負担等が課題となる。第 2 に、借地活用には借地借家法の適用があり<sup>44</sup>、地上権を設定したときは登記協力義務が生じる。借地権の存続期間が重要な意味を有するため、定期借地契約の締結（一般定期借地権・事業用定期借地権・建物譲渡特約付借地権）が多い<sup>45</sup>。第 3 に、駐車場経営では、借地借家法の適用はないが、駐車場法等の適用を受ける。初期費用に加え、駐車場の運営会社の業務委託をする場合、委託手数料等の費用が生じる。

## 4 借地上の空き家の相続

### （1）空き家の売却・贈与

相続した借地権付きの建物が空き家になっている場合、対象建物を売却または贈与等により譲渡することが考えられる。本件では、借地権に譲渡特約がなければ、①地主の承諾を前提とする譲渡、または、②地主の承諾を得ることができない場合には裁判所の許可申立てを経て譲渡する。なお、建物の相続人は、地主の承諾を得ることなく、対象建物を所有者として賃貸することができる。

### （2）借地契約の解除

対象建物の売却または贈与等ができない場合、次の方法が考えられる<sup>46</sup>。

---

<sup>42</sup>不動産業者の査定方法には、不動産の用途に応じて、①取引事例比較法、②原価法、③収益還元法、④開発法がある。

<sup>43</sup>対象地域の人口が減少傾向にある場合、不動産に対する需要は低いとされ、売却価格を低く設定することが考えられる（服部真和監修『実家の空き家をめぐる法律問題と対策実践マニュアル』（三修社・2017）41 頁）。

<sup>44</sup>借地権の特例として、借地権の存続期間（借地借家法 3 条）、借地権の更新後の期間（同法 4 条）、借地契約の更新請求権（同法 5 条）、建物滅失後の再築による借地権の期間延長（同法 7 条）、借地契約の更新後の建物滅失による解約（同法 8 条）、借地権の対抗力（同法 9 条）、借地権者または第三者の建物買取請求権（同法 13 条・14 条）、土地の賃貸権の譲渡・転貸の許可（同法 19 条）、定期借地契約の締結（同法 22 条）、事業用定期借地権（同法 23 条）、建物譲渡特約付借地権（同法 24 条）、がある。

<sup>45</sup>存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合、契約の更新（更新の請求および土地の使用の継続によるものを含む）および建物の築造による存続期間の延長がなく、建物の買取請求をしないことを定めることができる（借地借家法 22 条）。

<sup>46</sup>日本司法書士会連合会編著・前掲注(12) 183 頁。

第1に、対象建物の解体による土地の返還である。借地契約を地主と合意解除するとともに、建物を解体して借地を地主に返還する。合意解除の場合、対象建物の買取請求権は原則として、認められない<sup>47</sup>。

第2に、対象建物の買取請求である。借地権の存続期間の満了とともに<sup>48</sup>、借地権設定者に対象建物を時価で買取請求する（借地借家法13条1項）。第3に、対象建物の維持管理である。対象建物の処分が直ちに困難である場合、空き家を適切に維持管理して、空家等対策特措法上の特定空家等に認定されないようにする。

### （3）借地上の空き家と地主の対処

借地上の空き家の所有者またはその相続人と連絡が付かない場合、空き家の放置により特定空家等に認定される可能性がある。借地上の建物は借地人の所有であり、地主は対象空き家の補修および除去を任意にはできない。特定空家等に対し市区町村長は立入調査、助言・指導、勧告・命令ができる。特定空家等の所有者である借地人、敷地の所有者の両方に立入調査の通知がなされ、かつ、助言・指導がなされる。

また、借地人は特定空家等に関し、除去・修繕・立木竹の伐採その周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるように助言・指導、勧告を受ける可能性がある（空家14条。本章1節1参照）。地主は対象空き家の課題に係る対処として、建物収去土地明渡請求、不在者財産管理人との交渉による賃貸借契約の解除、等が考えられる。

## X 空き家の相続放棄の検討

### 1 相続放棄者による実家の管理義務

親が死亡後、空き家となった実家に関し、その処分・利用の計画的な検討機会がないと放置される可能性が高い。対象家屋の継続的な管理維持費の負担が求められるため、相続財産の中に見るべき資産がない場合、相続放棄となる事例は増加している（本章第1節2参照）。相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所で自己のために相続の開始があったことを知った時から3ヵ月以内（熟慮期間の一定伸長可）に申述をしなければならない（民938条・915条1項）。

相続放棄をした者が被相続人の財産を管理している場合、他の相続人等に相続財産の管理を引き継がせるまでは、相続放棄をした者は、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、相続財産の管理を継続することが求められる（民940条1項）。空き家の放置または保存の瑕疵により他人に損害を被らせた場合、占有者は賠償責任を負う（民717条1項）。相続人が全く存在していないため（相続人全員による相続放棄を含む）、相続財産の管理を引き継ぐことができない場合、相続財産管理人の選任申立（民952条1項）が考えられる（本章10節参照）。

相続財産となった実家が、空家等対策特措法上の特定空家等に認定されると、市区町村長はその所有者等に対し、改善措置の助言又は指導をすることができる（空家14条1項）。しかし、相続放棄をした者は、その対象外となる。

---

<sup>47</sup>借地権の存続期間が満了した場合、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求できる（借地借家法13条1項）。

<sup>48</sup>借地権の存続期間は原則30年（契約でより長期の設定可）である（借地借家法3条）。借地契約を更新する場合、原則として、その期間は更新の日から10年である（同法4条）。

## 2 実家の所有権放棄の可否

相続した空き家（実家）の管理維持費用が負担になりながら、老朽化して資産価値および利用の意図がない場合、実家である不動産の放棄が考えられる。所有者のない不動産は国庫帰属するが（民 239 条 2 項）、不動産の放棄に関する規定はない。

「相続土地に固定資産税が賦課されるため、所有権を放棄したい」という問い合わせに関し、昭 57・5・11 付民三第 3292 号民事局第三課長回答は、「土地の所有権を放棄する者が単独でその登記を申請することはできない」と述べている<sup>49</sup>。根拠として、「土地の所有権の放棄を、それによって所有権を国庫に帰属せしめる行為であると解するならば、その放棄によって利益を受ける国は、不動産登記法上の登記権利者にあたる。そうであるとするならば、土地の所有権を放棄する場合に、その登記は放棄者の単独申請によることができないとする登記実務上の取り扱いには十分な根拠があるものと思われる」とする<sup>50</sup>。

すなわち、所有権の放棄は相手方のない単独行為であっても、不動産登記法上、所有権放棄を原因とする登記手続は、所有権移転登記手続で行われることから、その事実を国が認めることがない限り、共同申請として登記手続が行われることは困難であるとされる<sup>51</sup>。

## XI 心理的瑕疵がある不動産の扱い

### 1 心理的瑕疵の判断基準

不動産の心理的瑕疵とは、「対象物件、周辺環境に問題はないが、目的物を使用するにあたり、心理的嫌悪感がある瑕疵」をいう<sup>52</sup>。

本節対象の不動産の心理的瑕疵は、物件内またはその近くで自殺、孤独死・孤立死<sup>53</sup>、殺人等の死亡があった事案である。空き家（実家）または被相続人の所有不動産において、所有者が自殺等の心理的瑕疵となる原因で死亡、または賃借人が当該原因で死亡することがある。心理的瑕疵と認められる判断基準として、次の内容が考えられる。

---

<sup>49</sup>本件では、土地放棄の登記申請に際し、登記官が放棄した場合の権利者は国になるから、国の委任状添付が求められた。

<sup>50</sup>昭 57・5・11 付民三第 3292 号民事局第三課長回答は、「一般に土地所有権を放棄せざるを得ない状況というのは売買や贈与のような手段では引取り手のないような、土地について生ずることが多いものと予想され、・・・その放棄が権利濫用や第三者の権利侵害に当たる可能性が強いと言うこともできる」とする。

<sup>51</sup>日本司法書士会連合会編著・前掲注（12）105 頁。

<sup>52</sup>東京地判平 9・7・7 判時 1605・71 は、近隣に暴力団事務所があり、多数の組員が深夜まで出入りし通常人が住み心地の良さを欠く場合、心理的瑕疵にあたるとした。環境的瑕疵といわれるが、心理的瑕疵との区別は明確ではない（宮島裕二＝仲嶋保＝難波里美＝高島博『新版』不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価』（プロGRESS・2019）8 頁）。

<sup>53</sup>孤独死とは、異状死（自殺、事故死、死因不明）のうち、一人暮らしによる自宅で死亡した事例である。孤立死とは、社会から孤立した結果、死後長期間放置された事例である。

### (判断基準の具体的内容)

判断基準	具体的内容
事件原因・態様	自殺、孤独死・孤立死、殺人等
事件の当事者	対象不動産の所有者か、その親族か、賃借人か
事件発生の場所	事件発生が、建物内か、物置等の附属家か、敷地内か
現場の地域性	事件発生の地域が山間農村地か、都会の住宅地か、駅前商業地か、マンションの一室か
事件の経過年数	事件発生から、1年未満か、5年～10年前か、15年以上か
建物の存否	事件発生の建物が現存するのか、取り壊されているのか
不動産の扱い	事件発生の不動産の売却か、賃貸か、居住物件か、収益物件か

## 2 心理的瑕疵物件の対処

心理的瑕疵となる原因が発生した場合、当該物件の対処として、①不動産業者による買取り、②一般顧客への流通、③賃貸、がある。

### (1) 不動産業者による買取り

不動産業者による買取りには、①特定の不動産業者が心理的瑕疵物件を所有者から買取り、当該物件の取扱い業者に仲介する、②不動産業者が心理的瑕疵物件を直接に買取り、最終的に一般顧客に供給する、という事案がある。

不動産業者による買取りでは、市場価格の30%～50%の減価率(値引率)で取引されるとされる。心理的瑕疵の程度に加え、物件の立地および周辺環境等の諸要素が影響する。例えば、死亡原因等の事件が長く記憶されているのか、対象不動産が駅前商業地にあるのか、住宅地にあるのか等により異なり、駐車場への転用可能か否かにより買取価格に変動がある<sup>54</sup>。心理的瑕疵の程度等の要素により、建物を取り壊して更地にして流通させようとしても、事件発生時点から10年以上、5年以上前と相当経過しても売却されていない物件がある<sup>55</sup>。

### (2) 一般顧客への流通

一般顧客への流通では、①不動産業者が心理的瑕疵物件を供給する、②所有者の相続人が不動産業者を通じて仲介に出す、ことがある。不動産業者は一般顧客に対し、インターネットを通じて「訳あり物件」、「事故物件」として仲介する事案が増加している。高齢の単身者が孤独死して発見が早期である心理的瑕疵の程度が低い物件では、所有者の相続人が仲介に出すことが少なくない。

不動産業者が心理的瑕疵物件を所有者から直接に買取り、最終的に一般顧客に供給する事案では、心理的瑕疵の原因となる事件(自殺等)があった建物に関し、不動産業者が土地とともに取得して、①建物を新築して販

<sup>54</sup>殺人等の事件性の強い物件では、建物を取り壊し、更地にして売り出す、または駐車場等として暫定利用することが多いとされる(宮島他・前掲注(52)226頁)。

<sup>55</sup>自殺した物件では、減価率(値引率)を50%～60%にしても買い手が見つからない物件が少なくないとされる。大都市圏以外の地域、または中古マンション物件では周辺に数多くあるため、敬遠される傾向がある(宮島他・前掲注(52)222～223頁)。

売、②更地にして駐車場への転用をすることが考えられる。売出希望価格は減価率が取引相場の20%～70%（40%～50%が多い）と幅がある。自殺、殺人、焼死等の心理的瑕疵の重い物件は減価率を大きくしても敬遠される傾向があり、売出希望価格が75%の減価率であっても買い手が見つからない事案もある。他方、最寄り駅から近い大都市圏であり、周辺は一戸建て・高級マンションが立ち並ぶ地域では、死亡事故原因にもよるが、減価率が20%台と低いこともある。

### （3）心理的瑕疵物件の賃貸

高齢の単身者の孤独死が増えているため、一般顧客が当該原因で死亡した物件を賃借りすることの敬遠は減少傾向にあるとされる<sup>56</sup>。自殺等により単身者の遺体が長期間放置されて白骨化した物件、または死臭が漂っていた物件に関し、賃貸人は賃借人に告知しているが、高齢の単身者の孤独死の事案では告知がなされないことがある。当該原因で死亡した場合でも、発生から3年間は重要事項として説明が求められよう。高齢の単身者の孤独死を原因とする心理的瑕疵物件の賃貸では、家賃を約1年間は半額にするが、2年目以降は定価に戻すことが少なくないとされる。

## 3 心理的瑕疵物件の説明義務の裁判例

判例を概観すれば、心理的欠陥が瑕疵担保責任の隠れた瑕疵といえるには、通常一般人において住み心地の良さを欠き、それが居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に達していることが判断される（大阪高判昭37・6・21判時309・15、大阪地判平11・2・18判タ1003・218等）。

不動産売買の買主または賃借人は、心理的欠陥物件に係る契約解除または損害賠償等を請求することがある。裁判では、事件からの経過年数、死亡原因・態様、死亡場所、対象建物の存続または取壊しが前提か、地域性・地域住民の記憶、建物の利用目的<sup>57</sup>、等の様々な要素が考慮される。

賃借人は一時的な利用であることが多く、心理的瑕疵による被害は不動産売買と比較して相対的に低いとされる。しかし、無断転貸を伴う賃貸借では、住居人が物件内で自殺しないための配慮義務を負うとして、賃借人は債務不履行責任を問われよう（東京地判平22・9・2判時2093・87）。

### （心理的瑕疵物件の裁判例一覧）

判 例	事件原因	契約内容	判 決	理 由
横浜地判平 22・1・28判 タ1336・183	マンション内で 賃借人が自殺（引 渡し日に発見）	賃貸用ワンルームマ ンション10室の売 買契約（8,680万円）	価値棄損相当分に係 る不当利得の返還 （約372万円）	火災、地震等による滅失・ 棄損には自殺のような交 換価値の減少行為を含む
大阪地判平	マンション内で	マンション1室の売	2,800万円の返還と	不動産業者の説明義務違

<sup>56</sup>孤独死の大半が高齢の単身者の病死であり、やむを得ない事象と捉えられる面がある（宮島他・前掲注（52）226頁）。  
渡辺晋『不動産取引における心理的瑕疵・環境瑕疵対応のポイント』（新日本法規出版・2019）105頁参照。

<sup>57</sup>購入した建物で自殺等の事実が発覚した場合、当該建物を住居用として利用するのか、店舗として利用するのかわりにより心理的嫌悪の度合いは異なる。自殺等があった建物が現存していない、または自殺等があった建物を取り壊す前提の取引は、心理的瑕疵を認めないことの考慮要素となろう（宮島他・前掲注（52）86～87頁参照）。

21・11・26判 タ1348・166	他殺(8年前)	買契約(2,800万円)	登記抹消費等280万円	反
東京地判平 22・9・2判時 2093・87	マンション内で 賃借人が自殺	賃貸マンションの無 断転貸(月12万 6,000円)	賃貸不能期間1年、 賃料半額2年等の賃 料収入減少361万円	無断転貸を伴う賃貸借で は、住居人が物件内で自殺 しないための配慮義務
東京地判平 20・4・28判 タ1275・329	マンションから 飛降自殺(2年前)	マンション1棟の売 買契約(1億3,000万 円)	2,500万円の損害賠 償。	不動産業者の説明義務違 反、8階・9階部分の賃料激 減
大阪地判平 11・2・18判 タ1003・218	建物内で自殺後 (2年前)	建物取壊し前提の土 地建物の売買契約 (1,600万円)	支払済の手付金160 万円の倍額と解体費 用の各請求棄却	建物解体により、嫌悪すべ き心理的欠陥対象は特定 できない空間内に変容
東京地判平7・ 5・31判時 1556・107	建物附属の物置 で自殺(7年弱前)	山間農村の一戸建の 売買契約(1,400万 円)	瑕疵担保責任に基づ く売買契約の解除	自殺事実を知らされた全 顧客が購入辞退

## XII 相続財産管理人・不在者財産管理人による管理

### 1 相続財産管理人の選任と権限

#### (1) 選任目的

不動産の所有者が死亡し、相続人のあることが明らかでないときは(相続人の存否不明)、相続人不存在の不動産となった空き家等の相続財産は法人となり(民951条)、利害関係人または検察官は、家庭裁判所に対し相続財産管理人の選任申立て(民952条1項)をすることが考えられる。選任目的は、被相続人が所有の不動産(空き家)対策、債権回収、特別縁故者の財産分与、被相続人の登記未了(買受代金支払後の未登記、債務弁済後の抵当権設定登記の抹消等)、等である。相続財産の現状を維持するために必要な行為(民103条。空き家の管理等)を実施できる。

#### (2) 相続人の存否不明等と確認方法

相続人の存否不明とは、①戸籍簿に相続人が存在しない、②相続人全員が家庭裁判所に相続放棄の手続をしたため、相続人がいなくなった等である<sup>58</sup>。相続人となる者が行方不明・生死不明の事案は該当しない。相続人が存在していないと明白な状況でも、新たな相続人が出現する可能性があり、相続財産管理人は相続人搜索の公告を家庭裁判所に申し立てる。

存否不明の確認方法は、①戸籍の取得、②相続放棄の有無を、本人から聞き取り、または利害関係人が家庭裁

<sup>58</sup>相続人の存否不明として、本文①・②に加え、③戸籍簿に相続人であった者が相続欠格、推定相続人の廃除処分、同時死亡により相続人がいなくなった、④相続人はいないが、被相続人の遺言書により、相続財産の一部を贈与したが、その他は遺贈していない(部分的包括遺贈)場合等を含む(谷口知平=久貴忠彦編『新版注釈民法(27)～相続(2) [補訂版]』(有斐閣・2013)674頁、681頁(金山正信=高橋朋子))。

判所に照会、③相続欠格の有無を関係者から聞き取り、等がある。他方、相続財産の確認方法は、①金融機関の通帳・取引口座の残高証明・取引口座照会依頼、②登記関係資料、③各種契約書、④被相続人宛ての郵便物、⑤株式配当通知書、⑥関係者から聞き取り、等がある。

## 2 相続財産管理人の選任手続

### (1) 申立権者と選任候補者

相続財産管理人の選任申立に際し、選任目的、相続人の存否不明・財産の調査、予納金の準備と選任による効果の比較検討をする。相続財産管理人の申立権者は、利害関係人または検察官<sup>59</sup>である。利害関係人とは、相続財産の帰属等に法律上の利害関係を有する者である。被相続人の死亡時の成年後見人、相続債権者、遺言執行者、被相続人からの物件取得者、租税債権を有する地方自治体<sup>60</sup>、空家等対策特措法上の法的措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する地方自治体、マンションの管理組合等である。

相続財産管理人の選任には、申立人推薦方式・裁判所選定方式があるが、誰を選任するかは家庭裁判所の裁量である。弁護士・司法書士等の法律士業関係者が就任することが一般的である。相続財産管理人が選任された場合、家庭裁判所はその旨の公告をする（民 952 条 2 項）。

### (2) 予納金の納付

相続財産に現預金等の流動資産が少ない場合、相続財産管理人の選任に際し、家庭裁判所は申立人に予納金の納付を課す。予納金の額（数十万円から数百万円）、時期は事案により異なる。全ての事案で予納金が必要となるものではない。

予納金は、①相続財産管理人の報酬、②官報公告の費用、③登記費用、④相続財産の調査・財産目録の作成費用、⑤財産の状況報告・管理費用に使われる<sup>61</sup>。このうち、①に占める割合が大きい。相続財産の換価により、相続財産の管理費用および相続財産管理人の報酬支払が可能であれば、相続財産の管理・清算に支出された後、予納金の残金は払い戻される。

## 3 相続財産管理人の権限

相続財産管理人の行為は、管理事務（民 103 条）および清算事務（民 957 条）に大別できる。管理事務とは、相続財産の保存行為・管理行為<sup>62</sup>、財産目録作成、管理報告、公告（相続財産管理人の選任公告、相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告、相続人搜索の公告）等である。清算事務とは、相続人不存在の確定時の相続財産

<sup>59</sup>国もまた利害関係者であり、国の代表者として検察官を加えている（谷口他編・前掲注（58）689 頁（金山=高橋））。

<sup>60</sup>空き家の所有者が死亡し、相続人全員が相続放棄または相続人のあることが明らかでないときは、相続財産法人に固定資産税が賦課される。市区町村長が利害関係人として、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立てる。

<sup>61</sup>相続財産管理人が選任されるまでに、相続人が存否不明である空き家の修繕費用、除去費用を要した場合、予納金に加え、これら費用が申立人に請求されることがある。

<sup>62</sup>保存行為には損傷した物についての必要性が認められる修繕に加え、経済的価値の維持が含まれ、腐敗しやすい物を売却して金銭に替える等がある（於保不二雄=奥田昌道編『新版注釈民法（4）～総則（4）』（有斐閣・2015）85 頁（佐久間毅））。

清算（弁済のための不動産の競売等）、残余財産の国庫帰属手続等である。

相続財産管理人は前記のこれらを超える行為は、家庭裁判所の許可を要する。例えば、①不動産の処分、②不動産の売却・廃棄等、③葬儀費用・永代供養料等の支払、④登記手続等である。

## 4 相続財産管理人による空き家（実家）の対処

### （1）空き家の管理

ア) 管理 相続財産管理人は、相続財産の現状維持に必要な行為として、空き家（相続人不存在不動産）の保存・管理行為を実施する権限を有する。空き家を放置すれば保安上危険であり、①建物の現状維持のために修繕をする（保存行為）、または、②物の性質を変えない範囲で改良を目的とする行為（管理行為）に関し、相続財産管理人は家庭裁判所の許可なく実行できる。

イ) 解体 建物の修繕が現状維持のためでなく、建物の性質を変える程度の工事、または、倒壊の危険がある空き家または特定空家の解体は、権限外行為として家庭裁判所の許可を要する（民 953 条・28 条前段）。維持管理が困難であり、解体売却するため相続財産管理人が選任されることが少なくない。老朽化した建物を解体する場合、家屋内の家財道具を処分（廃棄・売却）することになる。無価値の家財道具を廃棄することは、相続財産管理人の権限内である。無価値か否かの境界は困難であり、家庭裁判所に打診すべきであろう。

### （2）空き家の換価手続

倒壊の危険がある空き家・特定空家等は、解体後に相続財産を必要に応じて換価（売却）する。換価には競売または任意売却がある。空き家の競売は、相続財産管理人が申立人となる。弁済のための競売（民 957 条 2 項・932 条）は清算行為であり、家庭裁判所が手続を進めるため、その許可は不要である。

他方、空き家の任意売却は、相続財産管理人が買主と売却価格を決める。不動産鑑定士の鑑定は多額の費用を要するため、不動産業者の査定、路線価、固定資産税評価額等を参考とする。競売より手続が簡易迅速であり、概して高価で売却できるため、任意売却が多い<sup>63</sup>。任意売却は家庭裁判所の許可を要する。空き家の換価後、所有権移転登記、家庭裁判所への報告、知れたる相続債権者・受遺者、請求申出をした相続債権者・受遺者に弁済等を行う（民 957 条 2 項・929 条）。これら手続を経ても財産が残存する場合、最終的に国庫に帰属する。

## 5 相続財産管理人の選任課題と考慮基準

相続財産管理人の業務は、相続財産の管理・清算である。その費用は、相続財産の中から支出し、相続財産がなくなれば業務ができなくなり終了する。相続財産管理人は空き家の保存行為・管理行為を原則としながら、現実には、空き家の取り壊し、売却が中心になろう。取り壊し自体にも費用を要する。そのため、長期間の保存行為等は困難である。

申立人は相続財産に一定の金銭等がない場合、予納金の負担を要する。相続財産の換価により回収できる金銭が少ないのであれば、相続財産管理人の申立自体を躊躇する。申立人は経済的負担、空き家の売却可能性、解体後の更地売却可能性および売却価格等を考慮して相続財産管理人を選任することになろう。空き家（相続人不存

<sup>63</sup>正影秀明『相続財産管理人・不在者財産管理人に関する実務』（日本加除出版・2018）257 頁。

在不動産)は売却困難が多く、国庫が当該不動産を引き継ぐ方針を示している(平29・6・27付理財局国有財産業課長事務連絡参照)。

## 6 一時的な遺産管理人との相違

### (1) 遺産管理人の選任目的

相続財産管理人は相続人が存在しない等のため選任されるが、相続人の存在を前提として、一時的に遺産管理人が選任されることがある<sup>64</sup>。例えば、管理を担当する特定の相続人が相続財産を散逸させる、管理放棄、相続人間の紛争により適切な管理が期待できないこと、等があるためである。

遺産管理人は、遺産の適切な管理および遺産散逸を防ぐため、被相続人の死亡後、遺産分割が終了し相続財産が対象者に帰属するまで管理をなす。遺産管理人には、①民法による遺産管理人、②家事事件手続法による遺産管理人、③相続人全員の合意に基づく遺産管理人、④財産管理委託契約に基づく任意の遺産管理人がある。①・②は家庭裁判所が選任し、その遺産管理人の権限は保存行為および管理行為であり、処分行為は家庭裁判所の許可を要する。

### (2) 民法による遺産管理人

民法に基づき遺産管理人の選任を、利害関係人(相続人を含む)または検察官が家庭裁判所に申し立てる(民918条2項)。相続の承認または放棄がなされるまでの間に、被相続人の権利義務を承継する相続人が誰になるのか確定せず、不安定な状態にあることから規定された<sup>65</sup>。

### (3) 家事事件手続法による遺産管理人

家事事件手続に基づき遺産管理人の選任を、遺産分割の審判または調停の申立てがある場合、審判前の保全処分として、家庭裁判所に申し立てる(家事事件手続法(以下、家事)200条1項)。「財産の管理のため必要があるとき」が要件である。遺産の管理ができず、遺産の管理が不適切であるため、後日の審判が適正になされなくなり、強制執行による権利実現が困難となる事案等に対応するためである。例えば、①共同相続人が何らかの事情で遺産の管理をすることができない場合、②遺産を管理する共同相続人が他の相続人の同意を得ずに遺産を消費・廃棄・既存している場合、である。

### (4) 相続人全員の合意に基づく遺産管理人

相続人全員の合意により、中立的立場の第三者または特定の相続人を一時的な遺産管理人として選任する。各

---

<sup>64</sup>遺産分割の文脈では、相続財産は遺産分割の対象となる財産という意味で用いられる。相続の対象となる財産と一致するわけではない。遺産は相続財産と互換的な用語として用いられている(内田貴『民法IV 補訂版 親族・相続』(有斐閣・2004)358頁)。

<sup>65</sup>遺産の一時的な管理人として、①推定相続人の廃除等に関する審判確定前の遺産管理(民895条、家事189条2項)、②相続の承認・放棄前の相続財産管理(民918条2項、家事201条10項)、③相続人が数人ある場合の相続財産管理(民936条1項、家事201条3項)、④相続放棄した者による相続財産管理(民940条2項、家事201条10項)、⑤財産分離の請求後の相続財産管理(民943条1項、家事202条3項)、がある。

相続人の相続分による多数決による選任ではないのは、少数者の管理権保護のためである<sup>66</sup>。管理内容は相続人全員の合意により範囲を定める。外部の第三者に依頼では有償、特定の相続人を遺産管理人とする場合には無償とすることも考えられる。管理費用は、実費を支払う。

#### (5) 財産管理委託契約に基づく任意の遺産管理人

被相続人が財産管理委託契約を締結する際に、特約として自身の死後、受任者に任意の遺産管理人として遺産の管理・処分業務を規定しておく。受任者は遺言執行者になることも考えられる。内容として、①遺言執行者としての遺産承継、②遺産の管理・処分手続、③相続等に起因する債務整理・弁済等がある。

### 7 限定承認の相続財産管理人との相違

相続人が数人ある場合、相続人全員が共同してのみ限定承認をすることができる（民 923 条）。数人の限定相続人全員に相続財産の管理および清算をさせると責任の所在が不明確となり、事務処理が煩雑になるおそれがある。単一の管理人によって管理および清算をすべきものとして<sup>67</sup>、「限定承認の相続財産管理人」が必須の機関として選任される（民 936 条 1 項）。相続人が 1 名の場合、原則として限定承認した相続人が相続財産の管理および清算手続を行う。

複数の相続人全員が共同して限定承認の申述をした場合、家庭裁判所が受理をすると職権により相続人の中から「限定承認の相続財産管理人」を選任する（家事 201 条 3 項）。当事者の申立ては不要である。任務は相続財産を原資として弁済のためにする管理および清算である<sup>68</sup>。

### 8 不在者財産管理人による管理

#### (1) 不在者財産管理人の選任

従来の住所または居所を去った者（不在者）がその財産の管理人を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人または検察官の請求により、その財産管理について必要な処分を命じることができる（民 25 条 1 項）。家庭裁判所が不在者財産管理人を選任した場合、家庭裁判所の監督に基づき不在者の財産の保存に必要と認める処分を行う（民 27 条・103 条）。

不在者財産管理人の選任申立てをする理由として、次のことが考えられる。

第 1 に、親が死亡し相続人の一人が不在者であり、連絡が全く取れないため遺産分割協議をすることができない場合、不在者財産管理人の選任申立をする。

第 2 に、隣地の所有者である高齢者が介護施設に入居または死亡し<sup>69</sup>、その家屋が空き家として放置され、壁・

---

<sup>66</sup>片岡武＝金井繁昌＝草部康司＝川畑晃一『家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務（第 2 版）』（日本加除出版・2014）278 頁。

<sup>67</sup>谷口他編・前掲注（58）603～604 頁（松原正明）。

<sup>68</sup>一般社団法人日本財産管理協会編『相続財産の管理と処分の実務（第 2 版）』（日本加除出版・2018）322 頁参照。

<sup>69</sup>重度の知的障害をもつ成年者が、面倒を見てくれる親が死亡したため、福祉事務所に入所を希望するが、遠距離にある関連施設に入居することになった。都内に親が遺した相当な財産があり、従来住んでいた不動産の管理が必要な場合、利害関係人が不在者財産管理人の選任申立を可能とする説がある（谷口知平＝石田喜久夫編『新版注釈民法（1）～総

屋根瓦が落ちてきそうであるが、所有者の所在が不明である。当該事案では、不在者財産管理人の選任申立をして、家庭裁判所の監督に基づき不在者の財産保存に必要と認める処分を行う。

第3に、地主所有の土地に不在者の放置された家屋があるため、選任された不在者財産管理人と使用貸借契約を終了させて土地の返還を求める、等である。

**(相続財産管理人と不在者財産管理人の相違)**

区 分	相続財産管理人	不在者財産管理人
管理対象	相続財産法人	不在者の財産
目 的	相続財産の管理・清算	不在者財産の保存行為
対象者の状況	全相続人の不存在・相続放棄等	不在者の生死不明
管理人の権限	相続財産の保存・管理行為、清算事務。権限外行為許可による不動産の処分等	不在者財産の保存行為。権限外行為許可による不動産の処分等
管理手続	相続目録作成・管理報告、公告、清算事務	財産目録の作成・財産状況の報告、公告は不要
終了事由	財産消失、相続人・特別縁故者・国庫への財産引継	不在者の帰来、失効宣告、死亡確認、財産消失

**(2) 不在者財産管理人の選任検討**

ア) 不在者の生死不明 不在者の生死不明が続いた場合、①失踪宣告制度(民30条)、②認定死亡制度(戸籍法89条)の利用を検討する。①は、7年間の生死不明(普通失踪)・死亡原因となる危難に遭遇後1年間の生死不明(特別失踪)により、不在者は死亡とみなされる。②では、不在者の死体が発見されないが、周囲の状況から死亡が確実とみられる場合、死亡が推定される<sup>70</sup>。

イ) 選任検討 不在者が自ら管理人を置かず、財産管理ができない場合、遺産分割協議、共有不動産の管理処分、空き家等が放置される。不在者の所在、財産・負債等を考慮して不在者財産管理人の選任申立準備とともに、普通失踪・特別失踪に該当する場合、失踪宣告申立を検討し、認定死亡の要件を満たしている場合、認定死亡の申請を検討する<sup>71</sup>。不在者財産管理人の選任申立により、家庭裁判所が調査嘱託により、不在者の所在に関し照会・調査を実施する。

ウ) 予納金の賦課 不在者財産管理人の報酬は、管理財産の中から家庭裁判所が適正な報酬額を決定する。不在者の管理財産に報酬を支出するものがない場合、家庭裁判所が申立人に予納金の納付を命じる<sup>72</sup>。相続財産管理人の申立時よりは、予納金の金額は低いことが多いとされる。不在者財産管理人は財産管理に係る経費を立て替えて、終了時に費用・報酬を予納金等から清算する。

則(1) [改訂版] (有斐閣・2002) 444頁(田山輝明))。

<sup>70</sup>認定死亡制度では、不在者生存の証拠があれば、死亡認定の効果はなかったことになり、相続その他の法律関係は無効となる。他方、失踪宣告制度では、不在者生存の証拠があっても、失踪宣告の審判取消を家庭裁判所に申立てる必要がある。失踪宣告の審判取消により、相続は開始されないが、取消しにより返還する財産は現存利益の範囲である。

<sup>71</sup>失踪宣告申立・認定死亡の申請後に、不在者財産管理人の選任も考えられる。

<sup>72</sup>管理財産に報酬を支出できるものがなく、士業関係者以外の申立人が不在者財産管理人になる場合、報酬を事前放棄することが多い(旭合同法律事務所編・前掲注(5)51頁)。

### (3) 申立権者と選任候補者

不在者財産管理人の申立権者は、利害関係人または検察官である。利害関係人とは、不在者の財産管理等に関し法律上の利害関係を有する者である。不在者とともに共同相続人である者、対象家屋の隣地所有者、債権者、配偶者、租税債権を有する国・地方自治体、空家等対策特措法上の法的措置を実施する地方自治体、マンションの管理組合等である。不在者財産管理人の選任には、申立人推薦方式・裁判所選定方式がある。誰を選任するかは家庭裁判所の裁量であるが、相続財産管理人と比較して、申立人推薦による候補者（法律士業関係者に加え親族を含む）が選任されることは多いとされる<sup>73</sup>。

## 9 不在者財産管理人の権限と職務

不在者財産管理人は、不在者財産の保存行為および目的である物・権利の性質を変えない利用・改良は可能である（民 103 条）。これらを超える行為が必要であるときは、家庭裁判所の許可を得て実施する必要がある（民 28 条前段）。不在者財産管理人は、不在者の法定代理人として、不在者財産を管理し、不在者の出現時に当該財産を引き渡すことを任務とする。

不在者財産管理人の権限として、①建物の修繕、変質・腐敗の防止行為、②賃料の徴収・債務弁済等の保存行為、③利用行為がある。職務として、不在者の財産調査、財産目録の作成と提出、財産状況の報告・管理計算がある（民 27 条～29 条・644 条～647 条、家事規則 87 条・146 条）。例えば、金融機関の不在者名義の口座は解約し、不在者財産管理人名義の新口座で管理する。不在者の財産管理に必要な費用は当該財産から支出できる。固定資産税、家屋の鍵の取付代金、金融機関・公官庁までの交通費、等がある。

不在者財産管理人は前記①～③を超える行為は、家庭裁判所の許可を要する。具体的には、遺産分割協議、相続放棄、相続の承認、売却行為、登記手続、訴訟行為、不動産賃貸契約である。不在者財産管理人が不在者に代わり「相続財産の遺産分割協議」を行うには、家庭裁判所の許可を要する（民 28 条前段）<sup>74</sup>。許可申請に際しては、遺産分割協議書（案）を家庭裁判所に提出する必要がある、実質的に許可前に分割協議の終了を要するであろう<sup>75</sup>。

なお、不在者財産管理人の職務は、①不在者の帰来による自身による財産管理、②不在者の失効宣告、③不在者の死亡確認、④不在者の財産消失（債権者への弁済等）により終了する。

---

<sup>73</sup>空き家問題に対処するため、地方自治体と司法書士が不在者財産管理人を申立て、候補者となる司法書士が不在者財産管理人に選任される事案が増加しているとされる（正影・前掲注（63）488 頁）。

<sup>74</sup>名古屋高裁平 26・9・18 裁判所ウェブサイトによれば、不在者を除く共同相続人の全員が相続放棄後、不在者財産管理人が被相続人の不動産に関し、不在者 Y への相続登記をしたうえで、家庭裁判所の許可を得て、第三者に売却した。その後、被相続人の債権者 X から帰来した Y に債務履行が求められた。Y は被相続人の相続について相続放棄の申述を行い、受理された。そのため、X は Y による相続放棄の申述の無効を主張する訴えを提起した。裁判所は、不動産の売却処分が Y にとり民法 921 条 1 号に該当するとし、相続の単純承認があったとみなされるため、Y による相続放棄は無効とした。

<sup>75</sup>正影・前掲注（63）552 頁。

## 10 不在者財産管理人による空き家（実家）の対処

### （1）空き家倒壊の危険と申立理由

空き家倒壊の危険に対処するため、利害関係人は次の理由から不在者財産管理人の選任申立をすることが考えられる。第1に、不在者所有の不動産は空き家として放置され、倒壊による被害のおそれがあるため、対象家屋の隣地所有者は壁・屋根瓦が落ちて来ないようにブルーシート等を貼付した。当該事務管理に基づき、隣地所有者は費用償還を請求するためである。第2に、地方自治体は空家等対策特措法に基づき特定空家等に対し法的措置を実施したいが、特定空家等の所有者が行方不明であるためである。

### （2）不在者の調査と空き家の解体

不在者財産管理人は、空き家の所有者を確定するため、例えば、次の方策を実施する。第1に、土地・建物の登記事項証明書等を取り寄せて、所有者名義を確認する。第2に、所有者名義人の住所を調査するため、住民票・戸籍の附票の各写し、戸籍謄本の交付を利害関係人として受ける。第3に、住民票の所在地に所有者名義人が住んでいるか否かを確認するため、「本人限定受取」の方法で手紙を郵送する<sup>76</sup>。第4に、親族等に、不在者の生活状況・交友関係、不在の経緯等を問い合わせる。

所有者不明の空き家の取り壊しが求められる場合、不在者財産管理人は家庭裁判所の許可を得る必要がある。建物の解体工事に際し、費用の公平性を担保するため、複数の業者見積もりをとる。解体工事終了後、建物滅失登記を行う。

## 11 選任課題と考慮基準

不在者財産管理人の業務は、不在者財産の保存行為であり、利害関係人の利益保護ではない。しかし、利害関係人に被害発生または被害拡大の可能性がある場合、不在者財産管理人の選任申立をすることが必要になる。不在者財産管理人の報酬等の費用は、不在者財産の中から支出し、当該財産がなくなれば終了する。

不在者財産管理人が不在者の空き家を管理するとしても、長期間は困難である。申立人は不在者財産に一定の金銭等がない場合、予納金を負担する必要がある。申立人は経済的負担に照らし、不在者財産管理人の選任による利害関係人の被害発生または被害拡大の防止にいかに関与するかが考慮される<sup>77</sup>。

---

<sup>76</sup>郵便局から名宛人に通知書が送られるが、通知書が名宛人に届かないときは、名宛人不在と表示された手紙は差出人に戻される（旭合同法律事務所編・前掲注（5）50頁）。空き家の所有者が死亡していることが判明したときは、その相続人に同様の手続を行う（日本司法書士会連合会編著・前掲注（12）199頁）。

<sup>77</sup>所有者不明土地の発生を予防するための仕組み（①不動産登記情報の更新を図る方策、②所有者不明土地の発生を抑制する方策）、および所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み（①共有関係にある所有者不明土地の利用、②所有者不明土地の管理の合理化、③隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理）について必要な制度改正の実現が議論されている（法務省民事局「近時の所有者不明土地対策の状況」令和元年10月7日）。