

所有者不存在の管理不全な空家の解体について
～民法の相続財産管理人制度を活用しました！～

本市第1号！

空家対策を進めるうえで、所有者不明・不存在の管理不全な空家への対応が大きな課題のひとつとなっています。このたび、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がある神奈川区松見町に所在する所有者不存在の空家について、民法の相続財産管理人制度を活用することで当該建物を解体しました。

1. 経緯

日時	内容
平成 25 年 4 月	近隣住民の相談により当該空家を把握し調査
平成 30 年 10 月	台風により、屋根・壁が飛散し、老朽具合が悪化
平成 30 年 12 月	空家法 ^(※) に基づき、特定空家等に認定 所有者（相続人）の不存在を確認
平成 31 年 3 月	横浜家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立て
令和元年 6 月	横浜家庭裁判所による相続財産管理人の選任
令和元年 8 月	横浜家庭裁判所に権限外行為許可（売却等の処分行為）の申立て・審判
令和元年 9 月	当該土地及び建物の売買契約
令和元年 10 月	売却先による解体工事着手
令和元年 11 月	解体工事完了

(※) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日公布）

2. 相続財産管理人制度の活用

空家の管理や除却は、本来所有者（相続人を含む）の責任で行われますが、当該空家は所有者が不存在であり、適切な管理がされていませんでした。

(1) 相続財産管理人制度とは

相続人が存在しないとき、利害関係人の申立てにより家庭裁判所が選任した相続財産管理人が、本来の所有者に代わって債務等を清算し、残った財産を国庫に帰属させる制度です（民法第 952 条ほか）。

今回、特定空家等に認定したことにより、本市が利害関係人として、相続財産管理人の選任を申し立てできるようになりました。

相続財産管理人は、家庭裁判所より権限外行為を許可されることで、売却等の処分行為を行うことができます。

(2) 相続財産管理人制度の活用のポイント

- 敷地に市場性がある場合、売却益で解体費等をまかなえるので、公費負担がない。
- 早期解体が見込まれ、最終的に行政代執行に至ることを回避できるため、行政負担も軽減される。



お問合せ先

建築局建築指導課 建築安全担当課長 村上 まり子 Tel 045-671-4530