

不在者財産管理人制度活用マニュアル

—大阪府八尾市における緊急応急措置実施事例を題材に—

平成 31 年（2019 年）2 月

大阪府八尾市

本マニュアルの構成（目次）

1	空家問題の端緒	2
2	不在者財産管理人制度の概要	2
(1)	不在者財産管理人制度の根拠	2
(2)	申立権者（誰が申立てをすることができるか）	3
(3)	管轄（どの家庭裁判所に申立てをすべきか）	3
(4)	申立書の書式、添付書類、手数料、費用及び郵券の予納	4
(5)	家庭裁判所における審理	5
(6)	不在者財産管理人の人選	5
(7)	不在者財産管理人の権限と職務	6
(8)	権限外行為許可の制度	6
(9)	不在者財産管理人の報酬及び事務費実費（家事予納金の問題を含む）	8
(10)	不在者財産管理業務の終了	9
(11)	不在者財産管理人の改任	11
(12)	申立てから管理終了までの手続（まとめ）	12
3	失踪宣告制度の利用との関係	13
(1)	失踪宣告制度の概要	13
(2)	手続	13
(3)	不在者財産管理人による失踪宣告申立てについて	13
4	不在者財産管理人選任申立事例	14
(1)	事例の概要	14
(2)	業務フロー（全体）	15
(3)	申立てに向けた協議経過等	15
(4)	八尾市内部の庁内調整・連携	17
(5)	大阪弁護士会への弁護士紹介依頼	17
(6)	申立準備時の検討事項	17
(7)	裁判所との事前協議及び申立て	22
(8)	申立て後	22
5	結語に代えて	23
	資料編	25

1 空家問題の端緒

八尾市は、災害や事故、放火などを誘発する要因となる管理不全な空家の適正管理を目的に、その所有者に対する助言・指導や勧告、命令、公表などの行政指導・行政処分についての規定を定めた「八尾市空家等の適正管理に関する条例」（以下「八尾市空家条例」という。）を制定し、平成 26 年 1 月 1 日から施行している（資料編【資料 1】参照）。

加えて、平成 27 年 5 月 26 日の空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号、以下「空家特措法」という。）完全施行後、一般市民における空家問題に対する関心がさらに高まり、放置された空家の損傷などについて、周辺住民から市役所に対して苦情や要望、通報が届くことが多くなり、平成 30 年 9 月 4 日の台風 21 号の猛威による被害発生以後、空家であることが周辺住民にも判明することが多くなった。

八尾市としても、従前より周辺住民などの一般市民から苦情・要望、通報などを通じて空家であることを把握した建物の損傷などについて、八尾市空家条例に基づく緊急応急措置（第 15 条）等を講じざるを得ない場合が徐々に増えてきており、その措置の費用回収を検討しなければならない。そのほか空家特措法に基づく代執行費用、滞納固定資産税等の回収の必要などに応じて、建物所有者を調査する必要があることがある。

その調査の結果、所有者（共有者）の一部の所在が不明であったり、所有者（共有者）の一部が死亡し、その者に相続人のあることが明らかでないために、滞納固定資産税等の回収が困難である場合には、不在者財産管理人（民法第 25 条）あるいは相続財産管理人（民法第 952 条）など財産管理人制度を利用して、家庭裁判所に対して財産管理人選任申立てをし、選任された財産管理人を名宛人として滞納処分として公売処分などを実施し、滞納固定資産税等を回収することが可能となる（相続財産管理人制度との異同については資料編【資料 2】参照）。

2 不在者財産管理人制度の概要

(1) 不在者財産管理人制度の根拠

従来の住所や居所を去って容易に帰来（戻ってくる）する見込みのない者を不在者というが、その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は、利害関係人又は検察官の申立てにより、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（民法第 25 条第 1 項）、その必要な処分の 1 つとして、当該不在者の財産を管理する者（不在者財産管理人）を選任することができる。

(2) 申立権者（誰が申立てをすることができるか）

不在者財産管理人選任申立てをなし得る「申立権者」としては、民法では利害関係人又は検察官とされているが、「所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」には、国の行政機関の長又は地方公共団体の長も申立権者となる（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第 38 条）。

問題は、利害関係人の意義であるが、一般的には、「不在者の推定相続人、配偶者、債権者など不在者の財産の管理・保全につき法律上の利害関係を有する者」を言い、事実上の利害関係では足りないと解されている。

利害関係人の具体的な例としては、次のような者が考えられる。

- ア 不在者と共に「共同相続人」となっている者
- イ 不在者の債権者、担保権者
- ウ 不在者の不動産を時効取得した者
- エ 生命保険契約の解約や満期保険金を不在者に代わって受け取って管理することを目的とする者
- オ 隣地所有者で不在者所有地との境界確定を求める者
- カ 不在者の財産を買収しようとする国や地方公共団体など
- キ 不在者の債務者

市区町村が賦課権限を有する固定資産税等の滞納がある場合には、容易に利害関係を認め得るが、一般市民からの通報により「不審者が出入りすると困る」とか「不審火が発生したら困る」あるいは「誰も居住していないので気持ち悪い」という程度の一般的抽象的な理由だけでは、利害関係は認められない。

(3) 管轄（どの家庭裁判所に申立てをすべきか）

不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所が原則であるが（家事事件手続法第 145 条）、従来の住所や居所がいずれも不明の場合には、財産の所在地を管轄する家庭裁判所又は東京家庭裁判所である（同法第 7 条、家事事件手続規則第 6 条）。

「従来の住所地」とは、必ずしも「最後の住所地」である必要はない。転居等で複数の「従来の住所地」がある場合は、それぞれの住所地ごとに管轄があり、最も近い家庭裁判所に申し立てることが可能である。

(4) 申立書の書式、添付書類、手数料、費用及び郵券の予納

ア 申立書の記載例

裁判所ホームページには、不在者財産管理人制度の概要説明のほか、申立書の書式例が公開されているので、参考となる。(本件の申立書は資料編【資料 4】参照)

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html

イ 財産目録

申立書には、別紙として、財産目録を付する。(資料編【資料 5】参照)

ウ 添付書類

添付書類としては、次のものがある。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 申立人が法人の場合は、資格証明書
申立人が個人の場合は、戸籍全部事項証明書 (3 か月以内のもの)② 不在者の戸籍全部事項証明書及び戸籍附票全部証明書③ 財産管理人候補者の住民票 (本籍有) 又は戸籍附票全部証明書④ <u>不在の事実に関する資料</u>
(搜索願受理証明書、不在者宛ての郵便物に「あて所に尋ね当たらず」などの理由が付されて返送されたもの、現地調査報告書、不在者の親族等関係者に対する不在者の所在に関する照会と回答書等)⑤ <u>財産目録 (負債を含む。) 及びその財産に関する資料</u>
(不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高が分かる通帳写し、残高証明書等、その他管理すべき財産を特定するための資料)⑥ <u>申立人の利害関係を証する資料</u>
(賃貸借契約書・金銭消費貸借契約書写し等契約関係を示す書類等)
(申立人が不在者の親族の場合は戸籍全部事項証明書 (戸籍謄本類))
(事案に応じて裁判所が指示した書類等) |
|---|

エ 手数料、家事予納金

手数料は 800 円である。

予納郵券 (郵便切手) は、一般的に、各裁判所の定めるところによる。

家事予納金として、財産管理人の事務費実費あるいは報酬確保のために 30 万円ないし 100 万円程度の予納を求められる。

なお、不動産売却を目的として申立てをする場合には、当該物件の概要を示す資料 (現況調査写真、固定資産評価証明書等、公図、土地建物の登記事項証明書、土地測量図、建物平面図、建築規制等法令上の制限の有無・概要、空家所管課の判定結果など) のみ

ならず、売却可能性の有無・売却見込み額・解体費用・修繕費用等についての地元不動産業者等への聴取結果なども添付するのが望ましい。

(5) 家庭裁判所における審理

申立て後、家庭裁判所は、まず以下の審理・調査を行う。

ア 申立ての動機・目的、利害関係の有無の調査

申立書及び添付資料により選任の必要性を検討する。

イ 財産及びその管理状況の把握

申立書及び添付書類にて不足する場合は追完指示を行う。

ウ 不在の事実の調査

以下のような調査が行われる。

例えば、検察庁や警察本部に対する前科・犯歴照会、運転免許照会、入国管理局への照会（外国人登録の有無・出入国記録）、外務省への照会（在外邦人安全課、パスポート発給履歴）、法務局への照会（婚姻・離婚届の記載事項など）などを行う。

エ 申立人及び管理人候補者等に対する書面照会

例えば、申立人と不在者との関係、申立ての動機、不在になった経緯、帰来の可能性、これまでの搜索状況等のほか、管理人候補者の職業・健康状態、管理人と不在者及び申立人との利益相反関係、管理人に就任することの諾否などの調査を行う。

オ 補正・追完指示

家庭裁判所は、審理・調査の過程で、申立人に対し申立書の内容等について追完や補正の指示を行うことがある。

カ 審理期間

特に、追完や補正がなければ、申立てから選任審判までおおむね 1～2 か月程度を要するが、家庭裁判所の追完や補正指示があれば、その対応に時間を要し、選任審判までさらに時間を要することとなる。したがって、申立人において、申立書提出前に、必要な調査や資料の収集、申立書類の作成を漏れなく行うことが重要である。

(6) 不在者財産管理人の人選

家庭裁判所が、職権により適切な人選をする。申立人が候補者を推薦しても、大阪家庭裁判所では、原則として考慮されない。その他の裁判所では、各地の実情に応じて判断されるが、申立人や申立人代理人弁護士自身は、利益相反（双方代理）関係になることが多いので、一般的には選任されない。また、弁護士が申立人代理人とならずとも申

立段階で起案や相談等に関与している場合には、当該弁護士が管理人に選任されることは利益相反の問題が生じうる。

なお、管理財産の内容や額、予定される管理事務の内容、候補者の立場や資格、経験、利益相反状況等を考慮して、申立人の推薦する候補者が選任される場合もある。

(7) 不在者財産管理人の権限と職務

財産管理人は、原則としては、不在者の財産を維持・保全することが目的であり、家事事件手続法第 146 条第 6 項により民法の委任契約に関する規定が準用され、以下の義務を負う。

- ・ 善良な管理者としての注意義務（民法第 644 条）
- ・ 取得した受取物等の引渡義務（民法第 646 条）
- ・ 金銭費消の責任（民法第 647 条）
- ・ 財産目録調製義務（民法第 27 条第 1 項）
- ・ 財産状況の報告や管理計算義務（家事事件手続法第 146 条第 2 項）
- ・ 保存上必要な処分命令に服する義務（民法第 27 条第 3 項）
- ・ 担保供与義務（民法第 29 条第 1 項）

(8) 権限外行為許可の制度

財産管理人は、管理財産の維持保全を目的とするから、権限の定めのない代理人として、保存行為のほか、物又は権利の性質を変えない範囲内の利用又は改良行為（管理行為）をなし得るに過ぎないのが原則である（民法第 28 条、同法第 103 条）。

ちなみに、権限内の行為とされる行為を例示すると以下のようなものが考えられる。ただし、権限内の行為といえるかは、不在者の財産や負債状況、管理に要する費用等を総合考慮することになり、特に、債務超過が懸念されるような場合は、家庭裁判所と協議してその範囲を決めることが多く、一律に決めることは難しい。

- ① 概ね評価額 1 万円以内の換価処分行為
- ② 貸金庫契約等、その契約を維持する必要がなく、かつ解除することにより使用料等の負担を免れるもの（ただし、金融機関が強く権限外行為許可を求めるケースで許可を出すことも少なくない。）。
- ③ 代金支払債務の履行、受領（ただし、債権発生時期、金額、債権の存在を証する資料の有無等にもよる）

- ④ 事務管理費用の支払
- ⑤ 掃除などの作業依頼
- ⑥ 社会通念上許容される樹木の剪定、建物の補修等
- ⑦ 税金の納付
- ⑧ 金庫の開錠費用の支払

しかし、申立人が不在者財産管理人選任申立てをした際の動機や目的などには、不在者財産の売却等の処分行為をする必要がある場合が多い。

そこで、管理行為の範囲を超える処分行為をする場合には、財産管理人から家庭裁判所に対して、権限外行為許可の申立てをし、これが許可されれば処分行為をすることができる（民法第 28 条前段）。

権限外行為の具体例としては、次のような事項を挙げられる。

- ① 不動産の譲渡（売却）・贈与
- ② 動産の譲渡（売却）・贈与・放棄・自動車の売却・廃車手続
- ③ 電話加入権の売却
- ④ ゴルフ会員権売買
- ⑤ 永代供養料の支払、墓地・墓石購入費用、改葬費用
- ⑥ 寄付（贈与）
- ⑦ 土地使用契約
- ⑧ 建物取壊し
- ⑨ 契約解除
- ⑩ 債権放棄、根抵当権の変更契約
- ⑪ 株式売却、譲渡、ギフト券の換価
- ⑫ 出資金持分譲渡契約、清算金請求権放棄
- ⑬ 訴訟行為等について
- ⑭ 訴訟外の和解、示談
- ⑮ 登記申請手続（取得時効を原因とするものなど）

(9) 不在者財産管理人の報酬及び事務費実費（家事予納金の問題を含む）

ア 不在者財産管理人の報酬

家庭裁判所による選任管理人の場合、財産管理人からの申立てによって、管理財産額・管理行為・管理期間などを考慮して、報酬が付与される（民法第29条第2項）。報酬付与の審判が出た場合は、財産管理人の権限により、不在者の財産から当該報酬を受け取る。

イ 事務費実費

管理行為遂行のために要した事務費実費については、不在者の財産の負担とされる（民法第27条1項、家事事件手続法第146条第3項、同条第6項、民法第650条）。

しかし、不在者の財産として、直ちに換価可能な金融資産があるとか管理すべき不動産から賃料収入が見込めるような場合はともかく、管理すべき財産が不動産のみであって、収益も見込めず、他に流動資産もない場合など、不在者の財産内容からして管理人の報酬を含む管理費用の財源が見込めない場合には、申立人からそれらに要する費用を予納させる取扱いがなされている。

ウ 家事予納金の算定

上述の家事予納金の金額については、家事事件手続法にも同規則にも、何ら明文の定めはないので、担当裁判官の裁量次第である。

家庭裁判所としては概ね、管理財産額やおおよその管理期間に加え、予想される管理人の職務などをも勘案して算定することになる。

例えば、管理すべき財産が一団の不動産のみであるものの、ほぼ買い手が決まっており、判明している債権者（担保権利者など）などへ弁済した残額が僅少であるような場合であれば、管理期間が短いため管理人の業務も予想がつきやすい。

一方、一団の不動産であっても換価可能性が極めて低いような場合には、かなりの管理期間を見積もっておく必要があるし、売却処分は可能でも売却額の見込みが困難で残存財産額が不明である場合には、余裕をもって予納させる必要がある。

したがって、予納金の金額を算定するには、単に申立書の財産目録に記載された物件を形式的に調査するだけでは足りず、具体的な処分の可能性や処分額まである程度の見通しを立てる必要があり、そもそも申立書を提出する時点において、管理人の管理業務の内容や管理期間、財産処分の可能性と換価財産額、その後の管理終了形態まで見据えて調査をして申立てをすることが必要であろう。

なお、予納金は、まずは管理人の事務費実費に充当することが必要不可欠であるが、事務費実費に充当する以外の部分は、管理人報酬に充当するための担保的な性質を併せ

有するものであるから、管理業務遂行の結果、管理人報酬を弁済するに十分な管理財産を形成できて、換価代金から弁済すべき債権も見当たらないような場合には、予納金が納入還付（納付した人へ還付すること）される可能性も考えられる。しかし、管理財産の金額によっては、納入還付されるとは限らない。

エ 申立てに要した費用の取扱い

申立人が、申立てに要した申立手数料、予納郵券、申立人代理人費用等につき、「公益の費用」（民法第 306 条第 1 号）にあたるとして、不在者財産管理人に対し、償還請求することが考えられる。

もっとも、実務上、その優先順位については、財産管理人の報酬・事務費実費、予納金に劣後するものとして取り扱われ、不在者財産に余剰がある場合に、相当な範囲で認められることがある。

(10) 不在者財産管理業務の終了

ア 管理終了事由

家事事件手続法第 147 条が定める終了事由は、次の①～③であり、民法第 25 条第 2 項による終了事由は④である。

- ① 不在者が財産を管理することができるようになったとき
- ② 管理すべき財産がなくなったとき
- ③ その他財産の管理を継続することが相当でなくなったとき
- ④ 不在者が自ら管理人を置いたとき

実務的に多い管理終了事由は、帰来による引継、不在者の死亡の判明又は失踪宣告確定（民法第 31 条の相続開始事由）による相続人への引継、管理財産の供託であろう。

帰来時弁済（不在者が戻ってきたときに代償金等を支払うこと。後述）あるいは管理財産を報酬として付与することにより管理財産がなくなったため終了することもあり得る。特殊な例として、親族が不在者財産管理人であった場合に、管理財産たる不動産を報酬として付与することにより管理業務を終了させた事例がある。

イ 権利者への引継

帰来による引継及び相続人への引継による終了の場合には、現実に引継する前に報酬付与の申立てをし、報酬を控除した残額を引き継ぐことになるが、引継に際して重要な点は、本人確認作業である。

実務的には、引継を受ける者から運転免許証等本人確認資料を徴求するだけでなく、実印を押捺させ印鑑登録証明書を添付した振込先指定書を提出させて振込送金すべき

であろう。

権利者への引継により管理財産が無くなった時は、管理終了報告書を提出した後に、不在者財産管理人の選任処分取消審判をすることにより管理業務の終了とする取扱いである。

ウ 帰来時弁済

帰来時弁済は、主に遺産分割を目的として選任申立てがなされた場合に活用される手法である。すなわち、遺産分割手続において、財産管理人が遺産の一部や代償金等を取得すると、その管理を継続しなければならないから、不在者が戻ってきたら（帰来したら）、他の共同相続人が不在者に代償金等を支払う旨協議するなどして（もちろん権限外行為の許可が必要であるが）、管理を終わらせる工夫が検討される。

帰来時弁済が許されるかどうかは、選任した家庭裁判所の担当裁判官の判断事項であるが、大阪家裁や東京家裁では、代償金の額が概ね 100 万円以下であれば、許可されることが多い。それより多額の場合には、その額、不在者の帰来の可能性の程度、不在者に推定相続人（直系卑属等）がいるか、不在者と共同相続人との関係、代償分割の相当性（相続財産の内容、代償金を支払う義務を負うことになる相続人の資力など）等の事情を考慮して、許否を判断することになろう。財産管理人が不在者の推定相続人である場合は、帰来時弁済ではなく現実に支払わせることを優先することが相当である場合が多いであろう。

エ 供託

供託については、実務的には、管理財産が供託に適する金銭であり、実質的に管理行為継続の必要性が乏しい場合（権限外行為許可による処分行為等により申立ての目的を達した場合）であって、かつ、帰来の可能性が乏しい場合あるいは推定相続人等利害関係人から失踪宣告申立ての可能性がある場合において、「債権者確知不能」（民法第 494 条後段「過失なく債権者を確知することができないとき」）を理由として供託することを認める運用をしている。

しかし、理論的には民法第 494 条後段事由に該当するか疑問が残る。不在者財産管理人は、本来的には、正当な権利者に引き継ぐまで、不在者の財産管理を継続する義務を有するからである。

そこで、実務的には、供託することを予定して、先に選任処分取消審判をして、不在者財産管理人としての地位を失わせてから、元管理人が個人として保管している財産について「債権者確知不能」を理由として供託をする。

ただし、供託者は形式的には民法第 496 条により供託金取戻請求権を有するから、元

管理人が供託する際には、この供託金取戻請求権を放棄しておく必要がある。これを放棄しない場合には、監督官庁である家庭裁判所に対しては供託した旨の報告した後に、供託金取戻の可能性があり得るからである。

ちなみに、不在者財産管理制度において供託を活用できるように、これを明文化することが検討されている（登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会資料 11－2「財産管理制度の在り方について」第 1 の 2）。

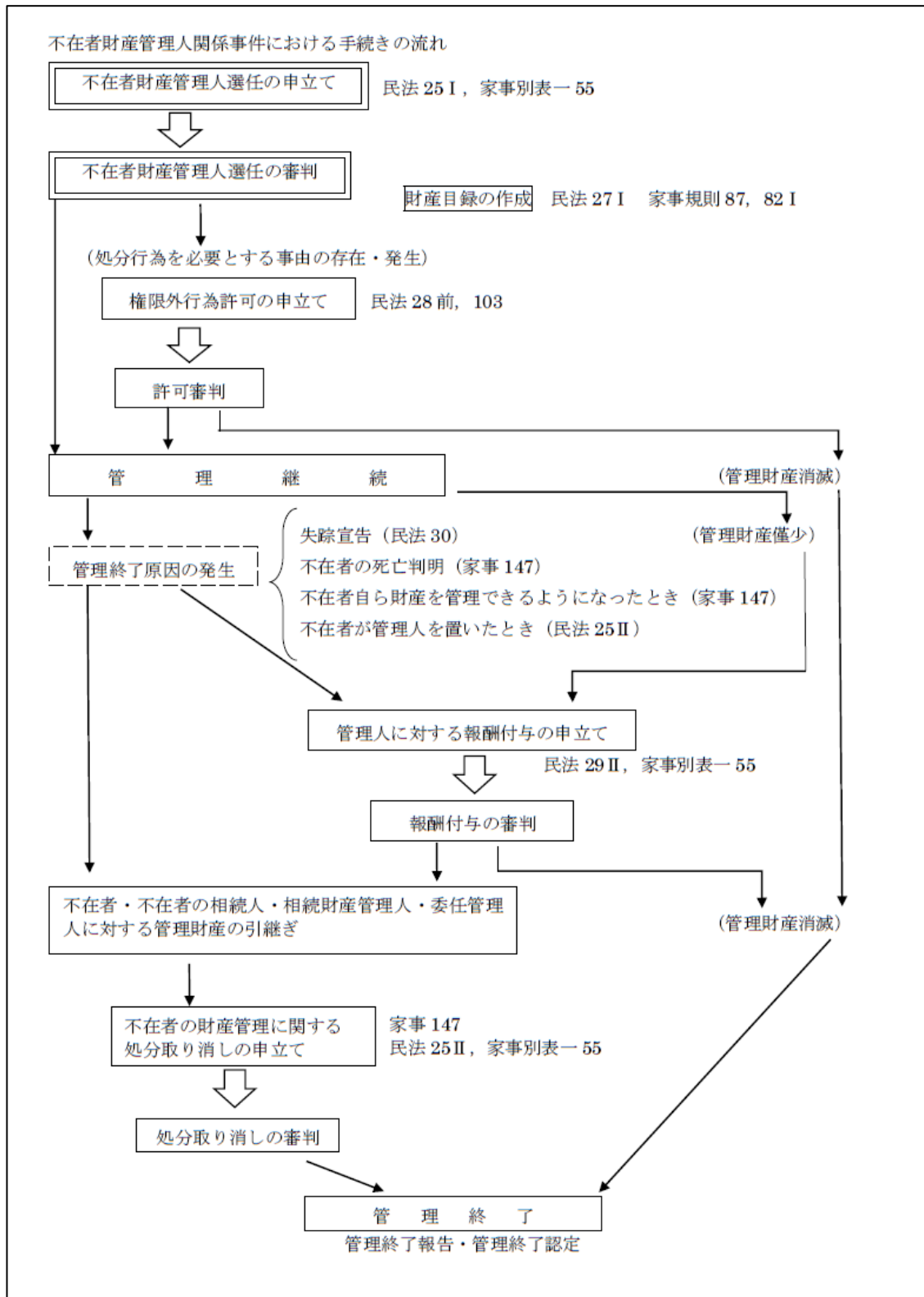
(11) 不在者財産管理人の改任

裁判所が選任した不在者財産管理人が不適任であることが判明した場合、利益相反関係が判明した場合、辞任を相当とする事由が生じた場合には、民法上は、解任や辞任許可、特別代理人選任の規定がないから、改任により後任者を選任する（家事事件手続法第 146 条）。

また、かつて不在者が管理人をおいていた場合（委任管理人の場合）も、不在者が生死不明のときは、利害関係人又は検察官の申立てにより、改任することができる（民法第 26 条）。

(12) 申立てから管理終了までの手続（まとめ）

不在者財産管理人選任申立てから管理終了に至るまでの手続は以下の流れである。



3 失踪宣告制度の利用との関係

(1) 失踪宣告制度の概要

不在者の生死不明（生存の証明もなく死亡の証明もない状態）が永続する場合に、不在者を戸籍上一応死亡したものと擬制して、相続を開始させ、不在者の財産関係を確定させるための制度が失踪宣告の制度である。

失踪宣告には、普通失踪（行方不明になって7年以上）と特別失踪（戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者で、危難が去った後1年以上）とがある。

(2) 手続

利害関係人の申立てにより、家庭裁判所が審理をして審判により失踪宣告をする。審理手続としては、失踪者の特定事項（本籍、氏名、生年月日）、失踪した年月日・場所などの事実調査を経て、官報公告の手続をする。

官報掲載後、普通失踪の場合は3か月（実務上は4か月程度）、特別失踪の場合は1か月（実務上は2か月程度）の公告期間が満了すれば、家庭裁判所が失踪宣告をする。

失踪宣告の審判が確定すれば、申立人において、審判確定の日から10日以内に失踪宣告審判書謄本及び確定証明書を添付して、戸籍事務管掌者に対して失踪届を提出することにより、失踪者の戸籍に「失踪宣告」と題して、「死亡とみなされる日」「失踪宣告確定日」「届出日」「届出人」が記載されることになる。

失踪宣告の効果としては、失踪期間の経過により死亡とみなされることになり、婚姻関係は解消され、相続が開始することになる。

(3) 不在者財産管理人による失踪宣告申立てについて

不在者財産管理人選任の申立てをせずに失踪宣告の申立てをすることは可能ではあるが、一般的には不在者財産管理人選任の後に失踪宣告の申立てをすることが多い。

しかし、失踪宣告が確定すると相続が開始してしまうので、そもそも不在者の財産管理の必要性が高い場合には、不在者財産管理人選任により、不在者の財産を処分してから、失踪宣告の申立てをするのが賢明であろう。

4 不在者財産管理人選任申立事例

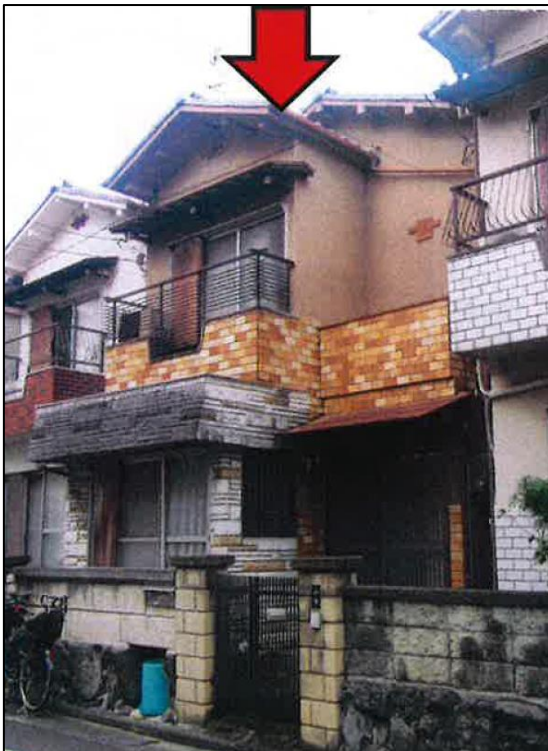
(1) 事例の概要

八尾市内の某駅近くの第2種住居地域に存する土地建物があり、周辺には住居が建ち並ぶ。この土地建物の所有者が所在不明であり、管理する者がいない状態であった。

八尾市は、平成26年度から平成30年度までの固定資産税・都市計画税を公示送達により賦課してきたが、未納状態が続いていた。そこで、八尾市は、当該土地建物を公売し、固定資産税・都市計画税の徴収することを予定している。

また、当該建物の2階外壁モルタルに剥離がみられ、八尾市は周辺住民から対応を求められていた。そこで、八尾市は、現況調査のうえ、平成29年10月27日、(平成30年4月1日改正前の)「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」第12条に基づき応急措置として、壁に板材を張り付ける養生を施し、その危険はいったん除去された。

【建物の現況と応急措置箇所】



(道路側(左)と反対側(右)の写真)

(2) 業務フロー（全体）

申立てに至るまでの具体的業務フローは末尾【業務フロー全体図】のとおりである。

(3) 申立てに向けた協議経過等

ア 事前調整段階

平成 29 年（2017 年）

10 月 27 日 八尾市（所管は建築部住宅政策課）は当該土地建物に対し、応急措置を行った。応急措置費用の回収のために不在者財産管理人の申立てとなることから、平成 30 年度の空家対策モデル補助金事業の活用を検討した。

平成 30 年（2018 年）

5 月 24 日 「平成 30 年度空家対策の担い手強化・連携モデル事業補助金」（以下「本モデル事業」という。）の応募を開始する。

住宅政策課は、応募するにあたり、事業概要の大まかな内容を庁内関係課（八尾市財政部資産税課・納税課）に説明し協力を依頼する。

6 月 22 日 八尾市が本モデル事業の応募書類を提出する。

7 月 31 日 八尾市の応募事業につき採択が正式決定される。

住宅政策課から、庁内関係課（財政部資産税課・納税課）に説明し、不在者財産管理人選任申立てに向けた協力を依頼する。

8 月 30 日 八尾市は、大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム（以下「空家 PT」という。）に対し、事業及び予算額等について事前協議を開始する。

9 月 14 日 八尾市は、空家 PT と、本モデル事業における委託業務内容及び費用等について事前協議を行う。

9 月 26 日 八尾市は、大阪弁護士会行政連携センターへ受託弁護士の紹介を正式に依頼する。

10 月 1 日 大阪弁護士会から八尾市に対し受託弁護士を紹介する。

イ 申立準備段階

平成 30 年（2018 年）

10 月 5 日 弁護士から八尾市に対し、第 1 回打合せに先立ち、資料提供を依頼する。

10 月 9 日 第 1 回 八尾市・弁護士打合せ（於：大阪弁護士会館会議室）

八尾市から申立事案の概要説明があり、事前依頼資料を弁護士に交付し説明する。

弁護士からは、最終住所地への訪問調査、搜索願の提出、親族への照会文書送付等を指示する。

- 10月25日 第2回 八尾市・弁護士打合せ（於：大阪弁護士会館会議室）
八尾市から追加調査の結果調書等の交付及び説明があった。弁護士から一部補充調査等を依頼し、並行して、申立書添付のための資料の整理を進めていくこととした。
- 11月7日 第3回 八尾市・弁護士打合せ（於：大阪弁護士会館会議室）
弁護士が作成した不在者財産管理人選任申立書案をもとに、事実関係の確認、その他添付すべき資料の特定等を行う。
- 11月19日 第4回 八尾市・弁護士打合せ（於：大阪弁護士会館会議室）
弁護士にて改訂した申立書案をもとに整理を行い、スケジュール等の確認を行う。

ウ 裁判所との事前協議

平成30年（2018年）

- 12月4日 大阪家庭裁判所との事前協議
申立予定の内容及び不在者財産管理人の想定業務等について説明する。

エ 申立段階

平成30年（2018年）

- 12月7日 不在者財産管理人選任申立書を大阪家庭裁判所に正式に提出する。

平成31年（2019年）

- 1月7日 大阪家庭裁判所から保管金提出書及び事務連絡文書を代理人弁護士が受領する。
- 1月8日 弁護士から八尾市へ保管金提出書等の発送及び保管金納付を依頼する。
- 1月25日 八尾市が大阪家庭裁判所に対し予納金20万円を納付し、保管金提出書を大阪家庭裁判所に発送する。
- 1月30日 不在者財産管理人選任審判
- 2月1日 選任審判書を受領する。
- 2月6日 不在者財産管理人との面談（於：不在者財産管理人弁護士事務所）

八尾市担当者及び申立人代理人弁護士が同席し、今後の進め方等について協議

(4) 八尾市内部の庁内調整・連携

八尾市庁内検討段階では、上記モデル事業採択に向けて建築部住宅政策課が中心となり、財政部資産税課・納税課へ情報提供を行い、協力を求めた。

モデル事業採択後、八尾市と弁護士打合せにおいては、建築部住宅政策課及び財政部納税課の各課担当者に同席してもらった。空家となっている土地建物の所在地や現況、応急措置の具体的な内容に関する説明や資料収集は建築部住宅政策課が担い、また、不在者財産管理人選任申立てのために直接必要となる固定資産税等の未納状況の整理、不在者の所在調査、不在者の資産調査等は、主に財政部納税課が担った。

各課間の情報共有については、地方税法第 22 条に配慮し、適宜マスキング処理や共有資料を制限する等工夫した。

(5) 大阪弁護士会への弁護士紹介依頼

大阪弁護士会は、行政連携センターを設置し、行政向け事件等受任弁護士紹介事業を一元的に行っている(大阪弁護士会行政連携センター担当事務局(司法課)06-6364-1681、<http://soudan.osakaben.or.jp/gyouseiirenkei/>)。

そして、大阪弁護士会内には、空家 PT が設置されており、八尾市の受託弁護士紹介依頼(資料編【資料 3】)については、その事案内容の専門性を考慮し、同 PT 所属の委員が推薦された。

(6) 申立準備時の検討事項

ア 利害関係について

i 債権者としての申立て

不在者財産管理人選任申立てを行うには、不在者に対して法律上の利害関係を有する必要があるが、本件においては、八尾市は、租税債権(固定資産税・都市計画税)及び「八尾市空家等の適正管理に関する条例」に基づく応急措置費用の請求権を有する債権者であり、利害関係を有する。

ii 提出資料

債権を証する資料として、家庭裁判所に、以下の資料を提出した。

(租税債権について)

- ・未納市税等明細書

(応急措置費用請求権について)

- ・納入通知書・請求内訳明細書

- ・根拠条例条文

イ 空家に関する調査

i 調査経過

空家に関する調査は、主に建築部住宅政策課が担った。

① 土地名義人の相続関係調査

土地及び建物の登記簿上の名義人は異なっており、建物名義人は所在不明、土地名義人は既に死亡していた。土地の所有者については相続関係の調査を行い、法定相続人については家庭裁判所に対し相続放棄の有無等を照会し、最終的には建物名義人が当該土地を相続することが確認できた。これら土地の相続関係資料についても、不在者財産管理人選任申立てにおいて添付資料として提出した。

② 換価可能性に関する調査

また、当該土地及び建物については、八尾市は公売予定であったことから、当該土地建物の処分見込み額を別途情報収集し、当該土地建物の立地等から公売によって換価できる可能性が高く、また、平成 26 年度以降の固定資産税・都市計画税を回収してもなお、残余金が生じる見込みであることを確認した。

ii 提出資料

不在者財産管理人選任申立てにおいて、当該土地建物に関して添付資料として提出した資料は以下のとおりである。

- ・公図

- ・土地・建物 全部事項証明書

- ・固定資産評価証明書

- ・土地建物の現況写真

- ・八尾市都市計画用途地域図

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・土地名義人及びその法定相続人の戸籍謄本・土地名義人の相続関係図・相続放棄等の申述の有無の照会・回答書 |
|---|

iii コメント

空家となっている当該土地建物について、不在者財産管理人がどのような管理を行う必要があるのかを明らかにし、財産管理人が行う業務をより具体的に想定できるよう申立段階で調査を行った。

特に、空家の場合には、保安上の危険の程度など、場合によっては一定緊急を要する対応も必要であり、本件においては、既に八尾市が条例対応として応急措置を行っており、財産管理人において緊急に措置すべき状況にはないことを申立書において明らかにするなど工夫した。

ウ 不在の事実の調査

i 調査経過

不在者の住民票調査によれば、不在者は八尾市から他市へ転出・転入し、その後、他市において住民票が職権消除されていた。

①臨場調査等

そこで、最後に確認できる他市の居住地の臨場調査を行い、当該住所地に居住していないことを確認し、また当該住所地における水道契約者が別人であること等を確認した。

②親族への文書照会（資料編【資料 6】）

さらに、不在者の戸籍上の配偶者及び子らに対し、文書照会を実施し、最後に不在者と会った時期・場所、不在となった経緯・状況、連絡先、不在者をよく知る人物等を問い合わせた。しかし、所在判明に繋がる有益な情報はなかった。

③警察署への届け出

不在者の配偶者は警察署に対し、不在者が行方不明であることを理由に行方不明者届出を提出したとの情報を入手したことから、配偶者から当該事実を証明する書面を入手した。

④携帯電話番号調査

さらに、固定資産税及び都市計画税の納付に関する経過記録等から、不在者の所在の手がかりとなる情報がないかを検討し、かつて不在者の連絡先として把握していた携帯電話番号につき、その契約情報照会を行ったが、不在者と契約者の性別が異なり、不在者とは別人物であることが容易にうかがえた。

ii 提出資料

不在者の所在調査に関する資料としては、以下の書類を提出している。

- ・経過記録（納付交渉記録）
- ・最終住所地臨場調査調書（訪問調査等）
- ・最終住所地調査結果調書（最後住所地に関する水道契約の照会等）
- ・照会書兼回答書（配偶者、子ら）
- ・行方不明者届出受理証明書
- ・携帯電話調査結果調書
- ・催告書及び封筒（納税課発、住宅政策課発）、郵便検索結果

iii コメント

不在者の調査は、親族その他関係者から手がかりを探るほか、最後の住所地として確認できる場所の訪問調査、その他保管記録等を手がかりにするなど、その調査手法は事案ごとに様々考えられる。

少なくとも取りうる権限を行使し、調査を尽くしたといえるよう様々な視点から検討した。

エ 不在者の財産調査

i 調査経過

①土地建物についての調査

空家となっている土地建物については、当該土地建物は第2種住居地域に存し、周辺に住居が建ち並び、駅にも近いという立地状況から、換価可能性が十分見込めるものであり、当該土地建物を公売することにより固定資産税・都市計画税を回収してもなお、残余金が生じる見通しであることを確認した。

さらに、当該建物への応急措置費用については、上記（平成30年4月1日改正前の）「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」第12条第2項において、応急措置費用は当該空家の所有者等から徴収することができる旨定められており、当該費用の回収も予定している。

②預貯金調査

その他、不在者が管理する対象となる財産調査については、地方税法（昭和25年法律第226号）第331条第6項等が準用する国税徴収法（昭和34年法律第147号）第141条に基づく質問検査権限により、預貯金調査を実施し、財産目録一覧を作成した。

ii 提出資料

不在者の財産調査関係で提出した資料は以下のとおりである。

- ・財産目録（資料編【資料 5】）
- ・土地建物に関する資料（前掲(6)イ参照）
- ・財産調査結果一覧（預貯金調査）

iii コメント

不在者財産管理人の財産管理の対象を可能な限り明確にし、不在者財産管理人の業務内容をより想定しやすくするよう、そして、ひいては予納金減額に繋げるため、調査を尽くすことは重要である。

租税債権等を有する場合、国税徴収法第 141 条に基づく質問検査権限を有しており、その調査権限を活用することができる。

オ 不在者財産管理人の想定業務

i 想定業務具体化の必要性

申立人として申立ての動機を明確にし、管理の対象となる不在者の財産調査を尽くすことにより、不在者財産管理人の想定業務をより具体化し、申立段階での予納金を低額にすることが可能となる。

本件においては、不在者財産管理人の想定業務として、以下のように記載している。

ii 記載例

- (1) 申立人は、今後、固定資産税・都市計画税の回収を図るため、不在者財産管理人を名宛人として公売手続を行う予定である。上記土地建物の立地状況等からして公売後、固定資産税等及び延滞金を回収したのちは、残余金が発生する可能性が十分にある。
- そして、公売後の残余金から、上記応急措置費用の弁済、本申立てに係る共益費用の償還、予納金の還付を求める予定である。
- (2) 財産管理人は、公売手続の際の本件土地建物現況調査等の立会（建物の開錠、施錠、内部立入り等）の業務、また残余金がある場合の弁済等の手続が想定される。
- なお、申立人は上記土地建物の公売を行い、土地につき相続登記の代位登記を行う予定であり、財産管理人が相続登記手続を行うことは不要となる見込みである。

また、公売による売却額によっては、財産管理人による譲渡所得税の申告が必要となる。

- (3) また、残余金が残る場合、不在者財産管理人は、失踪宣告の申立てを行い、失踪宣告後、相続人へ残余金を引き渡すことも考えられるが、民法 494 条後段に基づき、債権者不確知を理由に弁済供託する方法により、早期に任務を終了することも可能と考えられる。

iii コメント

自治体が有する租税債権を回収する方法としては、一般に、自治体自らが公売手続を進める方法と、不在者財産管理人において任意売却を行う方法の二つが考えられる。本件においては、換価可能性の高い物件であり、公売手続により迅速に債権回収が図れる可能性が高いことから、八尾市の方針としては、公売手続を選択した。

このように公売手続の方針を選択するにあたっては、不在者財産管理人はあくまでも不在者の財産の管理保全を主たる目的とすることから、任意売却を選択するには、売却しなければ不在者の債務が増大し、その結果、不在者の財産の保全が図れない等の特別の事情が必要となることも考慮した。

(7) 裁判所との事前協議及び申立て

不在者の従来の住所地として確認できる住所地を管轄する家庭裁判所へ申立て予定として、申立書案及び添付資料一式を整え、家庭裁判所に事前協議を申し入れ、面談協議を実施した。

弁護士が申立ての概要、そして実施した調査関連資料につき重要な箇所について説明を加え、不在者財産管理人としての想定される業務内容を説明し、裁判所の理解を得た。

事前協議においては、調査を尽くしていること、不在者財産管理人としての想定業務が具体的に限定されること（ひいては予納金は低額でも支障ないこと）を強調し、裁判所に理解を得るように工夫した。

その後、申立書及び添付資料を裁判所に提出し、正式に申立てを行った。

(8) 申立て後

ア 追完・補正指示

本件において申立て後、家庭裁判所からは追完・補正指示はなかった。

イ 審理期間

追完・補正指示がなかったことにより、上述の協議経過等のとおり、年末年始を挟ん

だものの2か月を要することなく不在者財産管理人選任審判となった。

ウ 予納金

家庭裁判所での審理を経て、予納金は20万円となった（一般には30万円ないし100万円とされている）。

エ 予納金納付後

予納金を納付後、不在者財産管理人が選任され、不在者財産管理人の面談を実施する際に、八尾市所管課担当者のほか、申立人代理人弁護士も同席した。

今後、八尾市は不在者財産管理人を名宛て人として公売手続を進めていく予定である。

5 結語に代えて

不在者財産管理人の選任を自治体が申し立てることは、以下の諸条件を満たすことにより、自治体が抱える空家問題を法的側面から迅速な解決を図るための有効な方策の一つとなり得るものといえる。

(1) 八尾市内部の連携

八尾市庁内の連携として、建築部住宅政策課と財政部納税課・資産税課とが迅速かつ緊密に連携しており、地方税法・国税徴収法に基づく調査権限等を有する納税課において調査を尽くすことにより、申立てに必要な調査を十分に行うことができた。

(2) 弁護士会・弁護士との連携

八尾市は、弁護士・大阪弁護士会との連携により、弁護士を申立人代理人として、不在者財産管理人選任申立てを行った。

大阪弁護士会行政連携センターは自治体向けの弁護士紹介業務を一元的に行っている。大阪弁護士会には空家PTが設置されており、相続財産管理人や不在者財産管理人等の自治体申立てや財産管理人等の経験やノウハウを有する弁護士が委員として選任されている。

(3) 申立てまでの期間及び審理期間の短縮

以上の連携体制により、八尾市は、調査対象や範囲に関する弁護士の助言、アドバイス等を踏まえ、家庭裁判所の審理や不在者財産管理人の業務を具体的に想定しながら、もれなく必要な調査を行えた。さらに、申立段階での家庭裁判所との事前協議、さらに不在者財産管理人の業務開始に向けた不在者財産管理人への引継ぎを行うことで、申立て準備から不在者財産管理人の選任・業務開始に至るまでの一連の手続を、迅速かつ円滑に進められた。

本申立てまでの準備期間として約 2 か月、申立て後に、家庭裁判所からの補正指示はなく、審理期間は実質的に約 1 か月で不在者財産管理人の選任に至っている。

(4) 予納金の低額化

本事例においては、不動産の換価可能性が見込まれ、公売手続後の残余金が見込まれたが、それだけでなく、以上のような八尾市庁内及び弁護士・大阪弁護士会との緊密な連携体制を構築し、調査検討を進めたことにより、家庭裁判所に対し、不在者財産管理人の想定業務を具体的に示すことができ、家事予納金の低額化も実現できた。

(5) 不在者財産管理人による不動産任意売却について

本件については、今後、八尾市において、不在者財産管理人を名宛人として不動産差押えを行い、公売手続を進めることが予定されている。公売手続においては、当然ながら、見積価額決定のための不動産鑑定評価がなされるところ、その見積価額は、公売の特殊性により、市場価格より 3 割程度の範囲内で減価されるのが通例である。しかしながら、このような価格で処分されることは不在者の利益にかなうか疑問の余地がある。

そこで、不在者財産管理人としては、公売手続の中で見積価額が算定されるのを見越したうえで、複数の買受希望者から比較見積書ないし買付証明書を取得し、その最高価格が公売手続における見積価額を上回る場合には、不在者の利益保護を図る観点から、任意売却手続を進めることが考えられる。

この場合、不在者の利益保護を図る観点から、八尾市においては、すでに公売手続を進めていることに拘泥せず、差押えの解除に柔軟に協力し、他方、家庭裁判所においては、不動産の任意売却のための権限外行為許可をするという柔軟な対応をすることが期待されるところであり、一考に値すると考える。

資料編

【資料 1 八尾市空家等の適正管理に関する条例(抄)(平成 30 年 4 月 1 日改正)】

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため必要な事項を定めることにより、災害、事故その他放火等の犯罪を誘発する要因を除去し、もって市民の健康で快適な生活環境の保全と安全で安心な生活の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 法定外空家等 長屋建ての建築物（各専有部分のそれぞれが所有権の目的となっており、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の適用がある建築物に限る。）の専有部分が居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 著しく管理不良な状態 次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。
 - ア 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
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ 不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態
 - オ その他周辺的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
- (3) 特定法定外空家等 著しく管理不良な状態にある法定外空家等をいう。
- (4) 所有者等 空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）又は法定外空家等の所有者、占有者、又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に在住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは在学する者をいう。

(省略)

(著しく管理不良な状態となることを予防するための助言及び指導)

第 10 条 市長は、第 8 条並びに法第 9 条及び第 10 条の規定による調査により、空家等又は法定外空家等が著しく管理不良な状態となることを防止するため、必要があると認めるときは、所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(助言、指導及び勧告)

第 11 条 市長は、第 8 条並びに法第 9 条及び第 10 条の規定による調査により、著しく管理不良な状態の空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等を除く。次項において同じ。）又は特定法定外空家等であると認めるときは、所有者等に対し、その適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

- 2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお著しく管理不良な状態の空家等又は特定法定外空家等であると認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第 12 条 市長は、前条第 2 項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 1 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 第1項の規定による命令については、八尾市行政手続条例（平成8年八尾市条例第28号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（公表等）

第13条 市長は、前条の規定による命令を行った場合においては、次に掲げる事項を公表するものとする。

- (1) 当該所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
 - (2) 当該命令の対象である空家等又は法定外空家等の所在地
 - (3) 当該命令の内容
 - (4) その他市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項に規定する公表をする場合には、当該空家等又は法定外空家等に同項各号に掲げる事項を記載した標示をするものとする。

（安全措置）

第14条 市長は、空家等及び法定外空家等について、第10条、第11条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合又は法第14条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合において、危険を回避する必要があると認められる場合で、当該空家等又は法定外空家等の所有者等から自ら危険な状態を解消することができない旨の申出があったときは、当該所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（次項において「安全措置」という。）を講ずることができる。

- 2 安全措置を講ずることに同意した所有者等は、当該安全措置に係る費用を負担しなければならない。

（緊急応急措置）

第15条 市長は、空家等及び法定外空家等に危険な状態が切迫し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認められるときは、当該空家等又は法定外空家等に対して、その危害の防止のために必要最小限の措置（次項において「緊急応急措置」という。）を講ずることができる。

- 2 市長は、緊急応急措置を講じたときは、所有者等から当該緊急応急措置に係る費用を徴収することができる。

（以下省略）

【資料 2 相続財産管理人と不在者財産管理人制度の異同】

	相続財産管理人制度	不在者財産管理人制度
制度の概要	相続人のあることが明らかでないときに、相続財産を法人とみなし、管理人を選任したのち、相続人を捜索しつつ相続財産を管理・清算し、相続人が現れない場合は特別縁故者への分与などし、最終的に国庫に引き継ぐための制度。	従来の住所または居所を去って容易に帰来する見込みのない者に管理すべき財産があるが、後見人や親権者といった法定の管理人または委任による管理人がいない場合に、不在者の財産を管理して保存するための制度。
管 理 の 対 象	相続財産(法人)(民法 951)	不在者の財産(民法 25 I)
管理の主たる目的	清 算	保 存
管 理 人 の 地 位 の 法的性格	相続財産法人の代表者又は相続人の法定代理人	不在者の法定代理人
管理人選任事件の 申立権者	利害関係人及び検察官 (民法 952 I)	同左 (民法 25 I)
管理終了に至るまでの 手続	清算に向けられた手続の積み重ねを法定 (3 度の公告が必要) (民法 952 II、957 I、958)	手続の積み重ねを予定していない (公告は不要)
裁判所の管理人に 対する監督	広 範 (家事 208、125)	同左 (家事 146)
管 理 人 の 権 限	原則として保存、利用・改良行為に限られ、その他については権限外行為許可の審判が必要 (民法 953、28 前、103)	同左 (民法 28 前、103)
管 理 人 の 報 酬	管理財産の中から相当の報酬を付与することができる (民法 953、29 II)	同左 (民法 29 II)
管 理 終 了 事 由	① 管理財産の消滅 ② 管理人から相続人、特別縁故者、国庫に対する管理財産の引継ぎ →段階ごとに終了の見通しを立てることが可能	① 管理財産の消滅 ② 管理人から不在者又は不在者の委任管理人、相続人に対する管理財産の引継ぎ →終了の見通しを立てることが困難
管 理 終 了 手 続	相続人が出現して相続の承諾をし、管理財産を引き継ぐ場合には、管理人選任の審判を取り消す必要があるが、それ以外は不要 (家事 208、125)	不在者本人が管理人を置いたとき(民法 25 II)、不在者が自ら財産を管理できるようになったとき、不在者の死亡が判明したとき、失踪宣告がされたとき(民法 30)は、処分取消しの審判が必要(家事 147)

【資料 3 弁護士紹介申込書】

自治体等申込

当センターが行う弁護士紹介の業務、管理運営のため必要の範囲で個人に関する情報を記載していただきます。
上記目的以外には、個人情報を利用しません。

本票は大阪弁護士会にて保管いたします。

弁護士紹介申込書

大阪弁護士会 行政連携センター 御中
FAXの場合は06-6364-7477へ送信ください

太線の中をご記入ください

申 込 日	平成 年 月 日	番 号	
自治体等 (申込者)	住 所		
	組 織 名 称	代表者 氏 名	〒
	担 当 部 署		
	担当者 氏 名	〒	電 話 () — F A X () — E-mail
当センターを どこで 知りましたか	・大阪弁護士会委員会等（委員会等名称）との会合 ・行政連携のお品書き ・大阪弁護士会月報記事 ・ホームページ ・大阪弁護士会派遣講師による広報 ・当自治体等の他職又は委員（名称）による紹介 ・当自治体等の顧問弁護士による紹介 ・他の行政機関（名称）の職員（部署）による紹介 ・その他（ ）		
事前協議状況	・大阪弁護士会委員会等との事前協議 → 無 ・ 有 ・事前協議を行った委員会等（行政連携センター、業革、行政、民暴、遺言相続センター、ひまわり、 その他（ ）及び、担当弁護士名（ ）		
依 頼 内 容	依頼分野		
	◆ 自治体債権 [債権管理、債権回収、不納欠損、住宅、相続財産管理、その他（ ）]		
	◆ コンプライアンス [入札・契約、公金支出、内部通報、その他（ ）]		
	◆ 行政対象暴力等 [暴力、悪質クレーム、その他（ ）]		
	◆ その他 [遺言相続、成年後見、消費生活、生活保護、個人情報、その他（ ）]		
	依頼種別		
	・相談助言 ・調査報告 ・代理委任（交渉、保全処分、支払督促、調停、民事訴訟、執行） ・その他（ ）		
	概要		
	予定委託料（税込み 円） 回答希望時期 → 平成 年 月 日ころまで 紹介弁護士に関する希望 → 無 ・ 有（人数： 名程度、所属委員会等： ）		
受付担当委員記載欄			
■ 利害関係チェック（なければ空白で結構です） ① 紛争の相手方・相手方弁護士は （ ） ② その他の利害関係について （ ）			
			受付担当 委員名
次の事項を承認のうえ、上記のとおり申込みます。 1 回答希望時期、紹介される弁護士等について、申込者の希望に添えない場合があること。 2 紹介された弁護士との間に紛議が生じたときは弁護士会の調整に応じ、かつ、紹介された事件の処理について弁護士会は責任を負わないこと。 （申込者 代表者 又は 担当者の氏名）			
印			
事 件 簿 処 理 簿	処 理 番 号	紹介弁護士名	所属委員会等
	行政	登録番号	業革、行政、民暴、遺言相続センター、ひまわり、その他
	—		

【資料 4 不在者財産管理人選任申立書】

		受付印 30.12-7	
収入印紙 800円 予納郵便切手 3360円		不在者財産管理人選任申立書	
収入 			
準口頭	関連事件番号	平成 年(家)第	号
大阪家庭裁判所 御 中 平成30年12月 6 日		申立代理人	弁護士 岸本 佳浩 弁護士 東 尚吾
添 付 書 類	1 委任状(原本) 1通 2 不在者の戸籍謄本(原本) 1通 3 不動産登記名義人 [redacted] 及びその法定相続人の戸籍謄本(原本) 各1通 4 不動産登記名義人 [redacted] の相続関係図 1通 5 相続放棄等の申述の有無の照会・回答書 2通 6 不在者の住民票(除票)(原本) 1通 7 不在の事実を証する書面 (1) 経過記録(写し) 1通 (2) 最終所在地([redacted]市)臨場調査調書(写し) 1通 (3) 最終住所地([redacted]市)調査結果調書(写し) 1通 (4) 照会書兼回答書(配偶者) 1通 (5) 照会書兼回答書(子) 2通 (6) 行方不明者届出書受理証明書(写し) 1通 (7) 携帯電話調査結果調書(写し) 1通 (8) 催告書及び封筒(納税課発)(写し) 2通 (9) 催告書及び封筒(住宅政策課発)(写し) 2通 (10) 検索結果 詳細(郵便物等) 2通 8 財産目録 1通 9 証拠書類(甲号証) (1) 甲1号証: 公図(写し) (2) 甲2号証~甲4号証: 土地・建物 登記全部事項証明書(原本) (3) 甲5号証~甲6号証: 平成30年度固定資産評価証明書(写し) (4) 甲7号証: 写真 (5) 甲8号証: 八尾市都市計画用途地域図(写し) (6) 甲9号証~10号証: 未納市税等明細書(写し) (7) 甲11号証: 納入通知書(応急措置費用)(写し)・請求内訳明細書 (8) 甲12号証: 八尾市空き家等の適正管理に関する条例(H30.4.1改正前) (9) 甲13号証~甲14号証: 財産調査結果一覧(写し)		

申立人	住 所	〒581-0003 大阪府八尾市本町1丁目1番1号		
	氏 名	八尾市 代表者 市長 田 中 誠 太		
申立代理人	事 務 所	〒530-0047 大阪市北区西天満3丁目5番12号エアテック・トーアビル5階 大阪天満法律事務所 電 話 06-6361-8188 FAX 06-6361-8055		
	氏 名	申立代理人・弁護士 岸 本 佳 浩		
	事 務 所	〒530-0047 大阪市北区西天満1丁目7番20号JIN・ORIXビル6階 山口法律会計事務所（送達場所） 電 話 06-6361-3234 FAX 06-6361-0096		
	氏 名	申立代理人 弁護士 東 尚 吾		
不在者	本 籍	[REDACTED]		
	最後の住所	(居所) [REDACTED] [REDACTED] (住民票上の住所) 同上。ただし、平成28年11月16日職権消除		
	フリガナ	[REDACTED]	[REDACTED] 年 ([REDACTED] 年) [REDACTED] 月 [REDACTED] 日出生	
	氏 名	[REDACTED]	[REDACTED]	
	生前の職業	[REDACTED]	勤務先	[REDACTED]

申立ての趣旨	不在者の財産の管理人を選任する審判を求める。
--------	------------------------

申 立 て の 実 情	
申立ての理由	不在者は、平成14年（2002年）2月27日ころ（当時[REDACTED]歳）から行方不明であるが、 ※ ① 不在者が財産管理人を置いていないため。 2 不在者が置いた財産管理人の権限が消滅したため。
を利害関係する係が	※ 1 不在者の親族 ② 債権者 ③ 国・地方公共団体等 4 その他（ ）

	段に基づき、債権者不確知を理由に弁済供託する方法により、早期に任務を終了することも可能と考えられる。		
管理人候補者	※ 1 下記の者が適任と考えます。 ② 家庭裁判所で適当な人を選任して下さい。		
	住 所		電 話
	フリガナ氏 名		昭和 平成 年 月 日生
	職 業		不在者 との関係

【資料 5 財産目録】

財 産 目 録

第1 資産の部

1 土地

	所在	地番	地目	地積	評価額	備考	関係証拠
1							
2							

2 建物

	所 在	家屋番号	種類(構造)	床面積	評価額	備考	関係証拠
1							

3 現金

金額	保管場所	備考

4 預貯金

	金融機関	支店	種類	口座番号	金額	備考	関係証拠
1							
2							
3							
4							

5 有価証券(株式・国債・社債・手形・小切手等)

有価証券名	銘柄・振出人等	額面金額	数量	評価額(売却予定価格)	備考

6 貸金等の債権

債権名	相手方	金額	備考(回収見込み等)

7 借地権・借家権

	所在	地番	地目	地積	評価額	備考
1						

8 資産合計 円

第2 負債の部

1 債務

	項目	債権者名	借入条件	返済条件	残額	備考
1						
2						

小計

2 その他の支出

	債権者名	金額	計算根拠	備考
1	申立費用			

3 負債合計 円

第3 差額 円

【資料 6 照会書兼回答書】

八 建 政 第 号
平成 30 年 10 月 日

様

八尾市 建築部 住宅政策課長

不在者に関する照会について

平素は、本市行政にご理解・ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

この度、当市は、氏が所有する下記土地に存する建築物（別紙写真参照）について、氏の所在が不明であるため、八尾市空家等の適正管理に関する条例に基づいて緊急応急措置を実施しました。これに伴い、氏の行方を捜しています。

氏の行方について、何か手がかりとなることをご存知であれば教えていただきたいと思います、この書面を送付させていただきました。

つきましては、まことにお手数とは存じますが、別紙の照会書についてお答えいただき、ご返送いただきますよう、よろしくお願いします。

担当

〒581-0003

大阪府八尾市本町一丁目 1 番 1 号

八尾市 建築部 住宅政策課

担当者

電話:072-924-3783 FAX:072-924-2301

別紙

照会書 兼 回答書

- 1 あなたと[]氏との関係についてご説明ください。
- 2 あなたが最後に[]氏に会われたのはいつ頃ですか。
- 3 上記2で、あなたは、どこで会いましたか。
- 4 []氏が不在となった経緯・状況をご存知でしたら、お教えください。
- 5 あなたが[]氏の住所・電話番号等をご存知でしたら、お教えください。
- 6 []氏のことについて、よく知っていると思われる方の住所・氏名・電話番号などご存知でしたら、お教えください。

回答者 住 所：
氏 名：
電話番号：

印

【資料 7 審判書】

平成 30 年（家）第 [REDACTED] 号

審 判

住所 大阪府八尾市本町 1 丁目 1 番 1 号

申立人 八尾市

代表者市長 田中 誠太

申立人代理人 岸本 佳浩

同 東 尚吾

本籍 [REDACTED]

従来の住所 [REDACTED]

不 在 者 [REDACTED]

上記申立人からの不在者財産管理人選任申立事件について、当裁判所はその申立てを相当と認め、次のとおり審判する。

主 文

- 1 不在者 [REDACTED] の不在者財産管理人として

住所 大阪市北区南森町 1 丁目 3 番 2 7 号 南森町丸井ビル 5 階

氏名 入江 寛

を選任する。

- 2 手続費用は申立人の負担とする。

平成 31 年 1 月 30 日

大阪家庭裁判所家事第 4 部財産管理係

裁判官 [REDACTED]

これは謄本である。

同日同庁 裁判所書記官 [REDACTED]

【資料 8 不在者財産管理人制度に関する参考文献】

- 1 『相続財産管理人、不在者財産管理人に関する実務』 正影秀明 著
日本加除出版 平成30年 3月28日 ￥5000＋税
- 2 『家事事件手続法下における書記官事務の運用に関する実証的研究
―別表第一事件を中心に―』 裁判所職員総合研修所 監修
司法協会 平成29年 6月28日 ￥8000＋税
- 3 『第2版 家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務』 片岡武 編集
日本加除出版 平成26年 7月31日 ￥5300＋税
- 4 『不在者・相続人不存在 財産管理の実務（新訂版）』 編集 財産管理実務研究会（代表 大場民男）
新日本法規出版 平成21年 2月10日 ￥4000＋税
- 5 『財産管理人選任等事件の実務上の諸問題』 司法研修所編
法曹会 平成15年 5月15日 ￥4429＋税

【本マニュアル作成担当】

（受託者）

弁護士 中井洋恵（大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム副座長）

（不在者財産管理人選任申立て及び本マニュアル執筆担当）

弁護士 岸本佳浩（大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム副座長）

弁護士 藤井伸介（大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム副座長）

弁護士 東 尚吾（大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム副座長）

【業務フロー全体図】

