

科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和 5 年 6 月 9 日現在

機関番号：32412

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2022

課題番号：18K04489

研究課題名(和文) 管財人制度を活用した空き家対策に関する研究

研究課題名(英文) A Study on Countermeasures of Vacant Properties through Receivership/Conservatorship

研究代表者

平 修久 (Taira, Nobuhisa)

聖学院大学・政治経済学部・名誉教授

研究者番号：10327091

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,500,000円

研究成果の概要(和文)：(1)アメリカ19州1市において、空き家財産管理人制度が、適用要件・原告適格性・財産管理人権限に関する明確な規定に基づき、所有者権利と財産管理人権限との均衡に配慮し、資金調達と費用回収を措置し、多様に活用されていることを明らかにした。(2)日本の空き家財産管理人制度は民法に依拠しているため、所有者不明又は相続人不存在の空き家に限定、所有者の立場への偏り、修繕等の資金調達が困難、売却収入の分配順位が不定などの問題を指摘し、空き家問題が本格化する前に、不動産という財産権に対する考えを改め、アメリカの事例を参考に、空き家問題に特化した財産管理人制度を新たな法律に基づいて創設することの必要性を示した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究では、不動産に関する所有者の権利と義務をどのように考えるのか、個人の権利と公共の福祉をどのように均衡させるのか、空き家対策をどのように使い分けるべきかという学術的な問いを立てた。これらは、空き家対策の全体理念に触れるばかりでなく、人口減少時代を本格的に迎えつつある日本が避けて通れない問いでもある。本研究は、これまで明確に意識されてこなかった公正性、有効性、効率性という評価基準を踏まえて行ったため、研究成果は、空き家対策の積極的展開に貢献すると思われる。国内の管財人制度による空き家再生事例が限られているため論文は少なく、米国の制度についても内外の論文は限られており、本研究は新規性が高い。

研究成果の概要(英文)：The study revealed (1) 19 states and 1 city in the US diversely utilize the vacant property receivership with clarifying application conditions, plaintiff eligibility, and receiver's powers, considering balance between owner's rights and receiver's powers, and providing means of finance and cost recovery, (2) Japanese vacant property receivership has problems such as application limited to cases on missing owners or no heir, biased owner's standpoint with less consideration of victims of vacant property problems, financing difficulty, and no legal distribution rule of proceeds of selling a property, because it is based on the civil law, and (3) before vacant property problems will be more severe, it is necessary to change the concept of real property rights and introduce receivership specialized to vacant property problems based on a new law with reference to practices and experiences in the US.

研究分野：都市問題

キーワード：空き家 財産管理人制度 人口減少 住宅地再生 アメリカ

1. 研究開始当初の背景

(1) 管理不全の空き家は、安全、健康、景観、不動産価値など、周辺に悪影響を及ぼす。修繕や除却に関する行政の指導・勧告・命令に所有者が従わなかったり、所有者不明の場合、行政代執行による問題解決となるが、財政面などで限界がある。問題空き家を取得・管理し、状況を判断して不動産市場に戻すアメリカのランドバンクが近年注目されているが、不動産の取得・維持管理などに多額の資金を必要とする。

(2) 一方、自治体や近隣住民などの申立てに基づき、裁判所が選任した財産管理人が、空き家を競売にかけたり、修繕後に販売・賃貸する空き家財産管理人制度がある。必要経費は販売収入や賃料で回収できる場合が多いとともに、行政の事務負担も少ない。しかし、同制度に関する研究は限られている。

2. 研究の目的

(1) 本研究の第1の目的は、空き家財産管理人制度の特徴、意義、正当性などを明確にすることである。空き家財産管理人制度を、ランドバンク、行政代執行、行政による競売と比較検討し、空き家対策の総合的展開に資することが第2の目的である。第3に、我が国での空き家財産管理人制度の適用増加を図る方策を検討することも目的とした。

3. 研究の方法

(1) 本研究は、不動産に関する所有者の権利と義務をどのように考えるのか、個人の権利(所有権・使用权)と公共の福祉をどのようにバランスさせるのか、そして、それぞれの空き家対策をどのように使い分けるべきかという学術的な問いを根底に据え、公正性、有効性、効率性という、これまでの空き家対策研究において明確に意識されてこなかった評価基準を踏まえて行った。

(2) 具体的な研究方法は、政府機関(州政府、自治体)、関係団体(Community Development Corporation、自治会など)、研究者・専門家へのインタビュー調査、関連資料の収集・分析、現地視察などである。

(3) 現地調査を実施したのは、オハイオ州(デイトン、クリーブランド、シンシナチ)、ニュージャージー州(カムデン)、ペンシルベニア州(ピッツバーグ、フィラデルフィア)、マサチューセッツ州(ウースター、ボストン)、メリーランド州(ボルティモア)である。

4. 研究成果

(1) アメリカ19州及び1市において、財産管理人制度を、空き家問題への対応に特化した法律・条例に基づいて適用している。適用条件や財産管理人の職務・権限等に関して州・市間で多様性が見られる。19州及び1市の根拠法令及び関連資料を分析すると、同制度には、所有者の権利の制限やはく奪を伴うため適用に関する判断の厳格さ、訴訟形式をとるため原告の適格性の明確さ、職務遂行のため財産管理人の権限と所有者の権利とのバランス、財産管理人の権限の明確さと修繕費用などの資金調達と回収の措置、公聴会での意見陳述の機会、自ら修繕を行うことの申立て、修繕後の買戻しの機会といった所有者の権利確保などが求められると言える。

(2) オハイオ州、ニュージャージー州、ペンシルベニア州、マサチューセッツ州、ボルティモア市では、空き家や荒廃地区の状況が異なるため、空き家財産管理人制度の仕組みや運用をはじめ、その他の対応方策及び運用状況が異なる。例えば、ボルティモア市では大量に空き家が存在するため、大半の場合、財産管理人が修繕せずに競売にかけるが、その他の州では、財産管理人が修繕し販売もしくは賃貸している。

(3) 空き家率が低い自治体は空き家ごとに点的に対応し、空き家率が高い自治体は、街区ごとの面的対

応も実施している。

(4) 小規模自治体は、空き家問題対策の専門的知識や経験を有する職員が不足しているため州政府の支援が必要であるが、州政府の支援の体制や内容は異なる。

(5) 空き家財産管理人制度とは別に、空き家を自治体から修繕等を行う事業者により早く、より確実に譲渡する仕組みが複数ある。

(6) 住宅地再生には、地域組織の積極的な関与、住民参加の再生計画、実績あるCommunity Development Corporation (CDC)、市の支援、財源確保のほかに、不動産市場のポテンシャルも必要である。住宅地再生に取り組んでいるCDCは、持ち家率が高い方が住宅地が安定すると考えている。

(7) 日本の空き家財産管理人制度は民法に依拠していることなどから、適用対象が所有者不明又は相続人不存在の空き家に限定されていること、所有者不明の証明、あるいは相続人の特定と相続放棄の確認といった申立人の負担が大きいこと、申立人は予納金を裁判所に納める必要があり、それを回収できないリスクがあること、所有者の財産保護を主眼としているため、第三者による利活用につながりにくいこと、維持管理対象の財産が空き家以外に及び、空き家問題解消とは関係ない職務があり、その経費も発生すること、空き家問題の改善に住宅や街づくりの知識が必要であるが、弁護士・司法書士以外に財産管理人のなり手がいないこと、大規模修繕・解体費用の調達方法が十分に想定されていないこと、空き家の売却収入の弁済順位が不定などの問題がある。

(8) アメリカの事例を参考にして、日本において、不動産所有権の保護の適正化、所有者不明や相続人不存在の空き家への適用範囲の拡大、申立権者の拡大、空き家財産管理人候補の養成、空き家の販売及び修繕費用等の借入に関する管理人の権限拡大、売却収入の分配順位の明確化などを含め、空き家問題を念頭においた財産管理人制度を新たな法律に基づいて創設することが必要である。その前提として、ニューサンス概念の明確化などの課題がある。これらの課題を乗り越えるには時間を要するため、空き家問題が深刻化する前に、空き家財産管理人制度の拡充の検討が不可欠である。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 5件）

1. 著者名 平 修久, 西浦定嗣, 吉川富夫	4. 巻 18巻1号
2. 論文標題 空き家問題への財産管理人制度適用に関する日本とアメリカとの比較	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 都市計画報告集	6. 最初と最後の頁 43～48
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/reportscpij.18.1_43	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 平 修久, 西浦定嗣, 吉川富夫	4. 巻 19巻1号
2. 論文標題 ボルティモア市の住宅再生 パターソン公園地区の場合	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画報告集	6. 最初と最後の頁 31～36
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/reportscpij.19.1_31	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 平 修久, 西浦定嗣, 吉川富夫	4. 巻 33巻
2. 論文標題 アメリカの空き家財産管理人制度についての一考察 各州の法令比較	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 聖学院大学論叢	6. 最初と最後の頁 17～35
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.15052/00003800	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 平修久, 菅澤紀生, 西浦定継, 吉川富夫	4. 巻 58巻1号
2. 論文標題 日本の空き家財産管理人制度の強化に関する一考察 アメリカの制度を参考にして	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 1～7
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.58.1	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 平 修久, 西浦定嗣, 吉川富夫	4. 巻 21巻1号
2. 論文標題 アメリカ東海岸の空き家・荒廃地区の再生	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 都市計画報告集	6. 最初と最後の頁 357～362
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/reportscpij.21.4_357	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計1件(うち招待講演 0件/うち国際学会 0件)

1. 発表者名 平 修久
2. 発表標題 財産管理人制度
3. 学会等名 日本不動産学会
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計1件

1. 著者名 平 修久	4. 発行年 2020年
2. 出版社 学芸出版社	5. 総ページ数 288
3. 書名 アメリカの空き家対策とエリア再生：人口減少都市の公民連携	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	西浦 定継 (Nishiura Sadatsugu) (10267693)	明星大学・理工学部・教授 (32685)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8 . 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------