

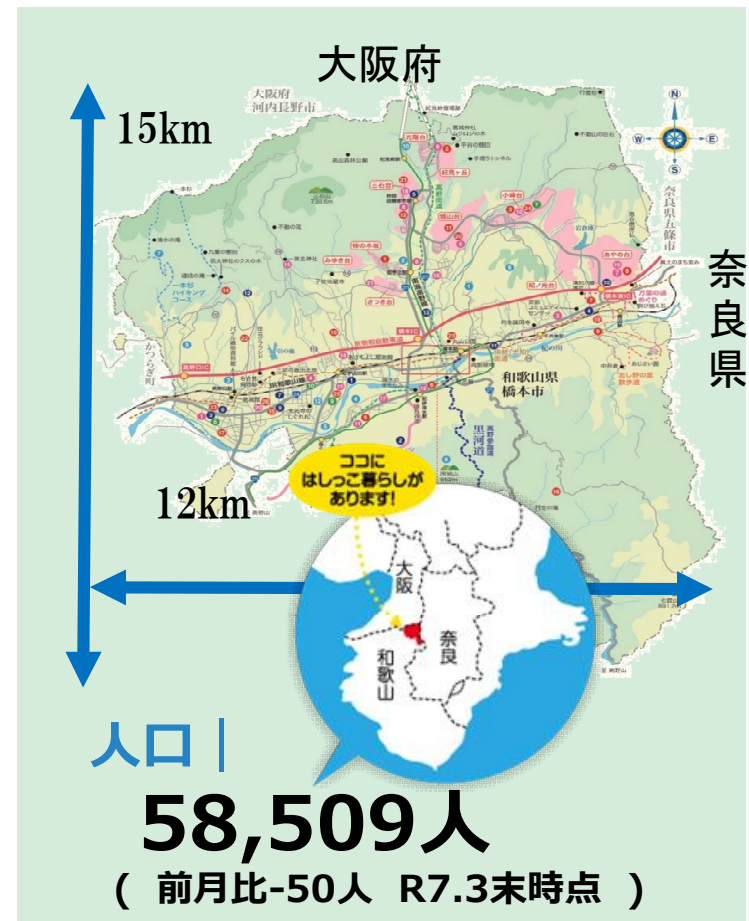
橋本市の空家等対策

橋本市役所 建築住宅課 高橋

《紹介する内容》

相続人が存在しない
空家の流通について

～相続財産清算人申立と
空家バンク制度の併用～



代執行以外の解決方法

【不管理物件とは】

相続人不存在又は全員が放棄し、
適切な管理が見込めない空家等

影響度	高い	低い
対応	代執行	財産清算人 選任申立
課題	費用の回収	予納金必要 ⇒準備次第

相続財産清算人選任申立

【予納金免除のための準備】

1. 清算人報酬を支払えるだけの
価格での購入者を見つける。

↳ **空家バンクで募集**

2. 清算人を引き受ける司法書士
又は弁護士を見つける。

↳ **司法書士会に依頼**（協定締結）

橋本市の空家バンク制度

平成27年11月～

県空き家バンクの登録受付開始

令和2年4月～

市空き家バンク創設

↓ R7.11.25時点※県バンク含む

173件中145件が成約済

成約率83.8% （譲渡・賃貸）

橋本市の空家バンク制度

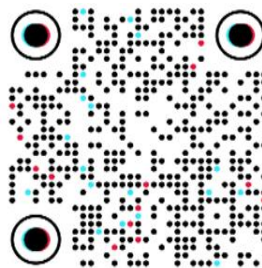
- ・オンライン申請可
- ・市職員が間取図作成
- ・はしもと空家ブログ
- ・Instagram開設
- ・TikTok開設



はしもと空家ブログ



AKIYABANK_HASHIMOTO_CITY



@akiyabank
_hashimoto_city

はしもとタックタック【橋本市空家バンク】

New!!

賃貸			
<div>いいね! シェアする ポスト LINEで送る</div> <div>更新日：2024年06月26日</div> <div>【089】空家ブログを掲載しました（令和6年6月26日） 【084】の情報を更新しました（令和6年6月25日） 【090】の物件が成約しました（令和6年6月21日） 【084】空家ブログを掲載しました（令和6年5月29日） 【066】の情報を更新しました（令和6年5月17日）</div>			
番号	家賃月額	地区	詳細情報
098	150,000円/月 敷金:200,000円 礼金:300,000円 金額交渉応じます	高野口 町 小田	<div>協会はInstagramをチャット</div> <div>物件情報 (PDF:98.4KB)</div> <div>間取図 (PDF:178.3KB)</div> <div>写真 (PDF:888.8KB)</div> 
097 売買 可	30,000円/月 敷金:0円 礼金:0円 金額交渉応じ	東家	<div>協会はInstagramをチャット</div> <div>物件情報 (PDF:97.3KB)</div> <div>間取図 (PDF:28KB)</div> <div>写真 (PDF:524.9KB)</div> 

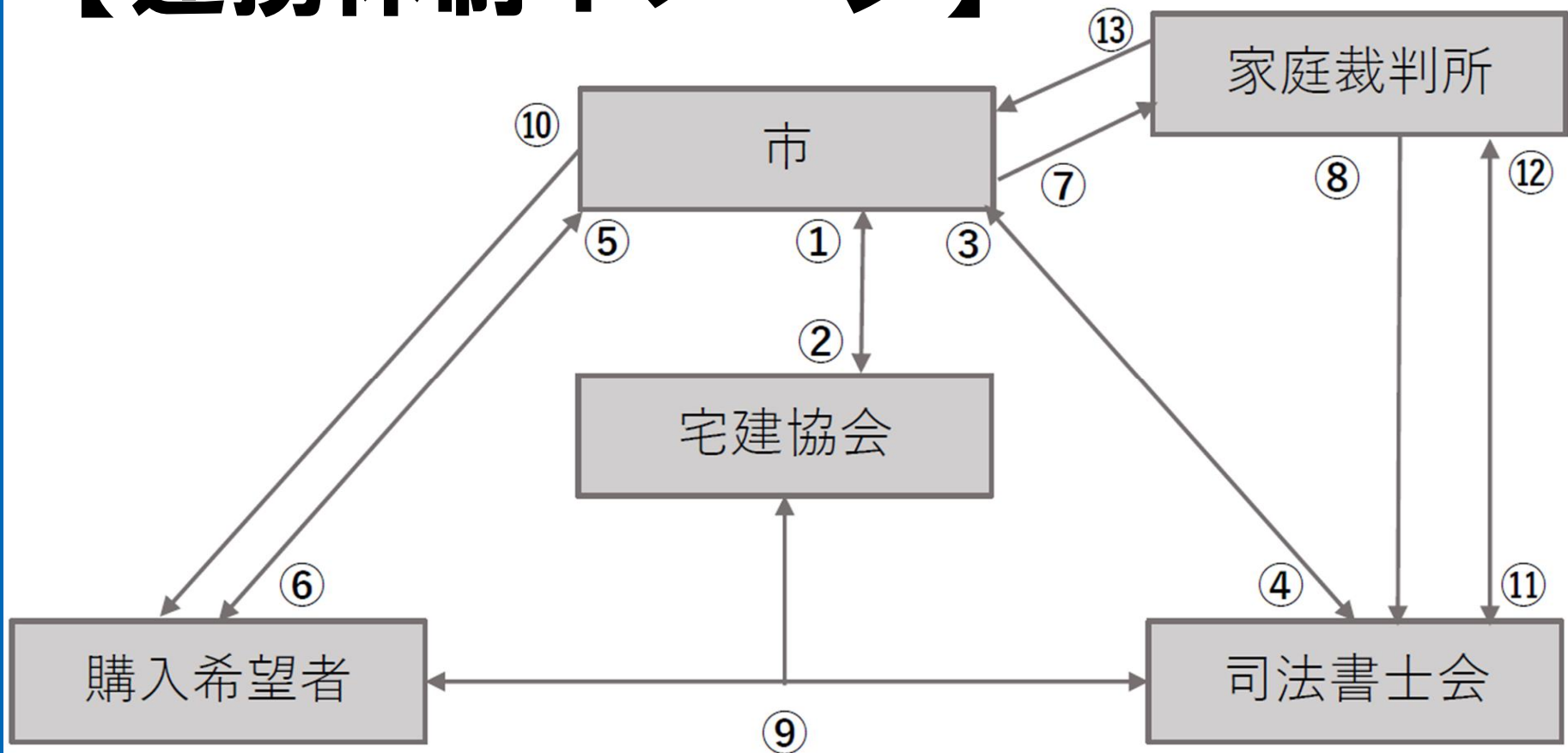
参考にした取組事例

①	市⇒宅建協会	宅建士推薦依頼。査定依頼。
②	宅建協会⇒市	宅建士選定。査定(立入不可のため概算)、仲介手数料等試算。
③	市⇒司法書士会	司法書士推薦依頼。管理人報酬額を勘案した売却下限額助言依頼。
④	司法書士会⇒市	司法書士推薦。売却下限額の助言。
⑤	市⇒購入希望者	市ホームページ等により購入希望者募集及び購入予定者決定。
⑥	購入予定者⇒市	買付証明書や管理人選任申立申請書等の手続及び預託金の納付。
⑦	市⇒家庭裁判所	財産管理人選任申立。 推薦司法書士上申。予納金納付。
⑧	家庭裁判所⇒司法書士	財産管理人選任。
⑨	司法書士⇔購入予定者 (宅建士)	購入予定者と財産管理人で売買契約。 (必要に応じて宅建士による詳細な査定、売買の仲介)
⑩	市⇒購入希望者	預託金返還。
⑪	司法書士⇒家庭裁判所	職務終了の報告。報酬請求。
⑫	家庭裁判所⇒司法書士	報酬支払。
⑬	家庭裁判所⇒市	予納金返還。

京丹後市（国交省モデル事業）

参考にした取組事例

【連携体制イメージ】



連携体制の構築

【司法書士会・宅建協会と協議】

宅建協会（査定・仲介）

**民法改正後の契約不適合規定
の影響が読めないのもで難しい**

司法書士会（報酬試算・管理人）

**前向きに進めたいが協定は
1件試行後の締結としたい**

連携体制の構築

【空家バンク制度要綱の制定】

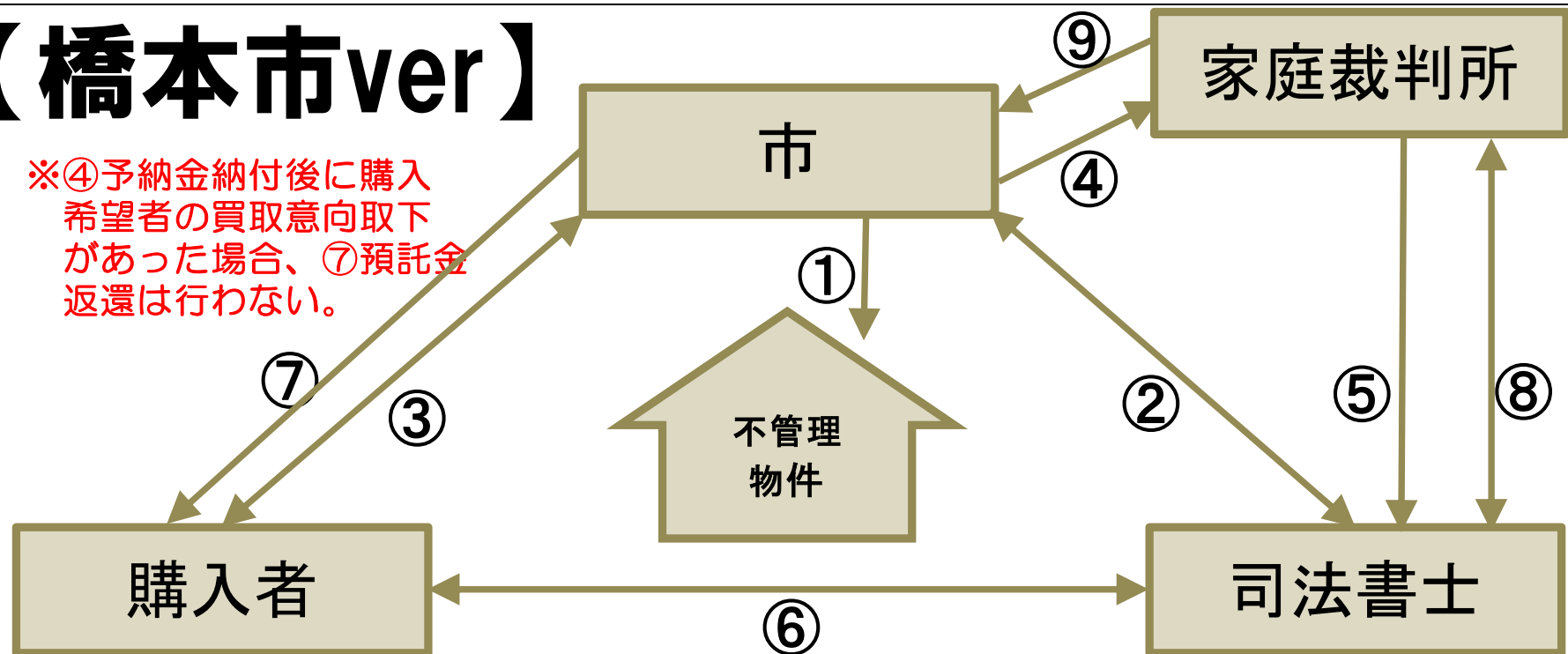
R2市バンク運用開始に合わせて

- ・ 相続人が存在しない物件の
HP公開（不管理物件と定義）
- ・ 購入希望者から買付証明書と
預託金を受けて市が選任申立
を空家バンク制度要綱に明記

連携体制の構築

【橋本市ver】

※④予納金納付後に購入希望者の買取意向取下がった場合、⑦預託金返還は行わない。



査定⇒連携事業者（現支援法人）に依頼
仲介⇒売買契約書を司法書士が作成

①	市	現地調査、所有者等調査により不管理物件であることを把握。
②	市⇒司法書士	清算人報酬額等に関する助言依頼。
	司法書士⇒市	清算人報酬額等に関するの助言。
③	市⇒購入希望者	<u>市HP上で購入希望者募集</u> 及び購入予定者決定。
	購入予定者⇒市	買付証明書や清算人選任申立申請書等の手続及び預託金の納付。
④	市⇒裁判所	財産清算人選任申立。推薦司法書士上申。予納金納付。
⑤	裁判所⇒司法書士	財産清算人選任。
⑥	司法書士⇔購入者	購入者と財産清算人で売買契約。
⑦	市⇒購入者	預託金返還。
⑧	司法書士⇒裁判所	職務終了の報告。報酬請求。
	裁判所⇒司法書士	報酬支払。
⑨	裁判所⇒市	予納金返還。

事例①試行

【物件の状況】

- 屋根瓦落下
- H28.12月助言
- H31.4月指導
- 約90m²宅地
- 解体費＞土地査定
- 山林3筆付（共有）



事例①試行

【所有者の状況】

- ・所有者死亡、法定相続人6名
 - ・代表相続人と交渉し、60万円払って隣接住民に譲渡する方針
- ↳ 最終的な合意の直前になって
- 隣接住民**が突然200万円請求
- R1.7月相続人全員が相続放棄

事例①試行

R2.8～ 司法書士推薦依頼

R2.10～ 空家バンク登録（0円）

近隣住民訪問・意向聴取

R2.11～ 近隣事業者1名に加えて

隣接住民が購入意向…

➡購入価格を記入させる入札方式
で近隣事業者が45万円で応札

R2.11.20 専任申立書提出

**添付：候補者上申書、買付証明、評価証明、
登記、戸籍、予納金免除依頼文**

R2.12.18 管理人選任（推薦者）

予納金：官報掲載料4, 230円のみ

R3.2.8 売買契約締結（空家）

R3.2.25 預託金返還

R3.3.19 地元区に譲渡（山林）

R3.3.23 解体完了（申立の4月後）

試行を経て協定の締結

【R4.10.15協定締結】

- ・ 相続財産清算人選任申立時に司法書士会に対し、選任申立等の取組に協力する司法書士の紹介を依頼する。
- ➡ 司法書士会は、速やかに司法書士を紹介する。

試行を経て協定の締結

- ・ 紹介された司法書士と相談の上
売却下限額を決定する。

【協定別紙で細かい取り決め】

- ・ 報酬 = 10万 × (売買契約数 + 1)
- ・ 売却下限額 \geq 報酬 + 10万
- ・ 趣旨等理解している者を紹介

事例②

【物件の状況】

- ・ 周辺への影響低い
 - ・ 100m²未満宅地
 - ・ 解体費 < 土地査定
- 土地：約450万円
解体：約327万円



事例②

【所有者の状況】

- ・所有者死亡
- ・相続人全員放棄済



【隣接地所有者の意向】

- ・査定価格並みで購入する意思有
- ・購入後解体及び住宅新築予定

事例②

R6.9～ 隣接住民から相談

(所有者調査歴・指導歴無し)

R6.9～ 相続調査

**(税担当から戸籍・放棄照会の
の情報を得て1月で調査完了)**

R6.10～ 司法書士推薦依頼

R6.11～ 空家バンク登録

事例②

R6.11.19 専任申立書提出

**添付：候補者上申書、買付証明、評価証明、
登記、戸籍、予納金免除依頼文**

R6.12.25 清算人選任（推薦者）

予納金：官報掲載料5, 075円のみ

R7.2.23 売買契約締結

R3.3.4 預託金返還

R3.3.28 解体完了（申立の4月後）

不管理物件流通の実績

※いずれも予納金は免除

	状況	結果
R2 ↳2	特定空家等として指導後 全員相続放棄。農地3筆有。	空家は隣接者が45万円で購 入し解体。農地は区に譲渡。
R5 ↳	特定空家等すでに全員相 続放棄済。農地3筆有。	空家は隣接者が30万円で購 入予定。農地も併せて譲渡。
R6 ↳6	特定空家等すでに全員相 続放棄済。	隣接者が122万円で購入し解 体。新築済。
R6 ↳	特定空家等相続人不存在。 清算人の調査で財産発覚。	隣接者が30万円で購入予定 だったが、清算人が解体。

ご清聴ありがとうございました

建築住宅課

Tel:0736-33-1115

Mail:kenjyu@city.hashimoto.lg.jp

ホームページTOP



空家発生予防プロジェクト



相続準備支援



空家バンク



空家活用移住促進プロジェクト



空家等対策推進助成金

