

橋本市空家バンク制度の運用に関する協定書

橋本市（以下「甲」という。）と和歌山県司法書士会（以下「乙」という。）は、橋本市空家バンク制度要綱（以下「要綱」という。）の規定に基づき、所有者または管理者の存在しないことが明らかである物件（以下「不管理物件」という。）の流通を図るため、民法第952条第1項の規定に基づく相続財産の管理人の選任申立（以下「選任申立」という。）等の取組の実施について、次のとおり協定を締結する。

令和4年10月15日

甲 和歌山県橋本市東家一丁目1番1号

橋本市長 平木 哲朗

乙 和歌山県和歌山市岡山丁24番地

和歌山県司法書士会

会長 阪本 秀人

(目的)

第1条 甲及び乙は、所有者の死亡及びその相続人全員の相続放棄等により管理者が存在しなくなった空家等については、適切に管理されないことが明らかで、将来的に周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあることから、それを未然に防止することを目的として、協力して選任申立等の取組を実施するものとする。

(市の役割)

第2条 甲は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第1項の規定に基づき、空家等対策の推進に必要な範囲において、橋本市内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等の把握に努めるものとする。

2 甲は、前項の規定により、不管理物件を把握した場合は、要綱第8条の規定に基づき、当該物件の購入希望者の募集に努めるものとする。

3 甲は前項の規定による購入希望者の募集を行う場合は、あらかじめ乙に対し、選任申立等の取組に協力する乙の会員の紹介を依頼することができる。

(司法書士会の役割)

第3条 乙は、甲から前条第3項の規定に基づく依頼があった時は、速やかに乙の会員を紹介するよう努めるものとする。

2 前項の規定により紹介された乙の会員は、甲に対し、財産管理人に選

任された場合における報酬額等甲が不管理物件の売却下限額を試算するために必要な情報の提供を行うものとする。

(情報の共有)

第4条 甲及び乙は、選任申立等の取組に必要な範囲において、不管理物件等の情報の共有に努めるものとする。ただし、共有することについて本人の同意を得ていない情報は除くものとする。

2 甲及び乙は、選任申立等の取組により知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は利用してはならない。

(協議)

第5条 甲及び乙は、選任申立等の取組に関して、体制の構築、円滑な運用等に係る事項について協議するものとする。

(連絡担当者の設定)

第6条 甲及び乙は、前2条の規定による情報の共有及び協議を円滑に行うため、甲の職員、乙の会員の中から連絡担当者をそれぞれ選任するものとする。

(協定の有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。

2 甲及び乙は、この協定を解除する場合は、解除の日の1か月前までに書面により申出を行うものとする。

- 3 第1項に規定する期間は、甲又は乙からの前項の規定に基づく申出が無い場合、当該期間満了の翌日から更に1年間同一条件により更新されるものとし、以後の更新についても同様とする。
- 4 甲及び乙は、要綱の改正があった場合等は、この協定の変更又は解除について、協議するものとする。

(その他)

第8条 この協定に定めのない事項及びこの協定に疑義が生じたときは、甲乙協議の上、別に定めるものとする。この協定の成立を証するため、本協定書2通作成し、甲及び乙が記名捺印の上、各一通を保有する。

橋本市空家バンク制度の運用に関する協定書（別紙）

橋本市空家バンク制度の運用に関する協定書（以下「協定書」という。）

に定める選任申立等について、甲及び乙並びに乙の会員は、相続財産管理人の選任、相続財産管理人の権限外行為である相続財産の処分に関する許可、相続財産管理人の報酬額の決定についてはいずれも家庭裁判所の判断によるものであり甲及び乙並びに乙の会員が決定できるものではないことを理解し、予測できる懸案事項を可能な限り取り除き、取組を円滑に進められるよう、次に掲げる事項に留意しなければならない。

1. 不確定事項の多い取組であることの周知

甲は、協定書第2条第2項の規定に基づき不管理物件の購入希望者を募集する場合並びに橋本市空家バンク制度要綱の規定に基づき購入希望者又は購入予定者との間で手続を行う場合において、その相手方に対して、当該取組が不確定事項の多いことにより予定通り購入できない可能性があることやそれによる損害を受けた場合に甲及び乙並びに乙の会員が責任を負わないこと等について、書面及び対面による説明を行い、その説明内容及び状況等を記録する。

2. 売却下限額の設定

本取組における各物件の売却下限額については、次のとおり考える。

①査定額の総額 $\geq$ 管理人報酬基本額+10 万円 の場合

各物件の売却下限額=査定価格とする。

②査定額の総額 $<$ 管理人報酬基本額+10 万円 の場合

各物件の売却下限額の総額=管理人報酬基本額+10 万円となるよう、
売却下限額を調整する。

3. 管理人報酬基本額の考え方

本取組における管理人報酬基本額については、次のとおり考える。

管理人報酬基本額=10 万円+ (売買契約相手方数 $\times$ 10 万円)

《例①》土地建物 a (査定額70 万円) をAに売却する場合

査定額の総額 (70 万円) $\geq$ 管理人報酬基本額 (20 万円) + 10 万円

a の売却下限額=70 万円

《例②》土地建物 b (査定額25 万円) をBに、

土地 c (査定額3 万円)・土地 d (査定額2 万円) をCに売却する場合

査定額の総額 (30 万円) $<$ 管理人報酬基本額 (30 万円) + 10 万円

b の売却下限額=40 万円 c・d の売却下限額=5 万円

※ b の売却下限額を査定額よりも高く調整している

4. 乙の会員の紹介

乙は、本取組において乙の会員を紹介する場合は、次に掲げる事項を満たす者を優先的に紹介する。

- (1) 財産管理人に選任され物件の任意売却を行った経験のある者
- (2) 本取組の趣旨及び流れを理解している者
- (3) 橋本支部に属している者

橋建住第 号
令和 年 月 日

和歌山県司法書士会

会長 伊澤 徹 様

橋本市長 平木 哲朗

財産清算人選任申立にかかる協力について（依頼）

下記の空家等について、所有者の死亡により、適切な管理が見込めないため、適切な管理及び活用を促進するため、民法第952条第1項の規定に基づく相続財産の清算人の選任申立等の制度（以下「制度」という。）の活用を予定しています。

橋本市空家バンク制度の運用に関する協定書第2条第3項に規定に基づき、本取組に協力していただける司法書士を推薦していただくよう依頼します。

記

1. 所有者	●● ●子（平成29年死亡・法定相続人全員相続放棄）			
2. 所在地	橋本市 東家5丁目●●番地の●			
3. 敷地	地 目	宅地	地 積	99.17㎡
4. 建物	種 類	居宅	構 造	木造2階建
	床面積	1階71.74㎡ 2階61.15㎡	建築年	昭和26年3月15日
5. その他	価格	【評価額】土地：2,727,175円 建物：925,047円 【査定額】土地単価 150,000 円/坪 ※1 土地価格 4,500,000 円 ※1		
	解体費	3,272,500 円 ※2		
	接道	南側1項1号道路（市道●●線幅員4.2m）に接道		
	協議等	◎西側隣接地所有者購入意向有。		

※1 空き家相談センター査定額

※2 市内業者見積額（購入希望者見積依頼）

留意事項

一、市は、推薦された司法書士に対し、選任申立前に、財産清算人報酬及び上記査定額等を勘案した当該物件の売却下限額の設定に関する助言及び家庭裁判所との事前協議の協力を依頼します。ただし、これに要する費用は無償となります。

一、市は、あらかじめ上記空家等の購入希望者を募集します。選任申立する時期は、購入希望者から予納金相当額の納入並びに買付証明書及び本取組の停止要件等に関する誓約書の提出の確認後となります。

○橋本市空家バンク制度要綱

令和2年2月20日

告示第14号

(目的)

第1条 この告示は、その所有者等が譲渡又は賃貸を希望する空家等(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。)第2条第1項に規定する空家等をいう。)及び近い将来空家等になる見込みがあるもの等の情報を市ホームページ等で公開し、その譲受け又は賃借を希望する者に提供することについて必要な事項を定めることにより、法第15条の規定による空家等の活用の促進に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家バンク この告示に基づいて実施する空家等の活用の促進を目的として物件の情報を登録し、活用希望者等に提供する制度をいう。
- (2) 物件 空家等及び近い将来空家等になる見込みがあるもの並びにこれらに準ずるものをいう。
- (3) 物件台帳 空家バンクの利用を受ける物件を登録した台帳をいう。
- (4) 一般物件 第5条の規定によりその情報を公開している物件をいう。
- (5) 物件管理者 一般物件の内覧希望があった場合に開錠及び立会いを行う者をいう。
- (6) 登録申請者 空家バンクへの物件の登録を希望するその所有者又は管理者をいう。
- (7) 活用希望者 一般物件の譲受け又は賃借を希望する者をいう。
- (8) 活用希望者台帳 活用希望者を登録した台帳をいう。
- (9) 不管理物件 所有者及び管理者の存在しないことが明らかである物件をいう。
- (10) 選任申立 民法(明治29年法律第89号)第952条第1項の規定に基づく相続財産の清算人の選任の申立てをいう。
- (11) 財産清算人 選任申立により選任された相続財産の清算人をいう。

(対象の物件)

第3条 空家バンクの利用の対象となる物件は、次に掲げる全ての条件を満たすものとする。

- (1) 所在地が橋本市内であること。
- (2) 専属専任媒介契約が締結されていないこと。
- (3) 物件管理者が選定されていること。

- (4) 所有者又は物件管理者が開錠及び立会い等内部確認に協力すること。
- (5) 雑草の繁茂等立入に支障をきたす状態でないこと。
- (6) 所有者以外の占有者がいないこと。
- (7) 無償又は1万円未満の価格で譲渡(以下「無償譲渡」という。)する場合は、次に掲げる全ての条件を満たすものであること。
 - ア 所有者又は物件管理者が、その氏名及び連絡先等の公開に同意していること。
 - イ 無償譲渡しようとする物件が建築物が存在しない土地である場合は、当該敷地が建築基準法(昭和25年法律第201号)第43条各項の規定その他法令の定めにより住宅を新築できない土地でないこと及び当該敷地の立地及び形状その他周辺環境等が住宅の新築に適さない状況又は状態でないこと。
- (8) 前各号に定めるもののほか、対象とすることが適当でないと市長が認める状態でないこと。

(登録の申請)

第4条 登録申請者は、空家バンク登録申請書兼誓約書(様式第1号。次項において「申請書」という。)に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 空家バンク登録物件シート(様式第2号)
 - (2) 位置図
 - (3) 間取図
 - (4) 内観及び外観が確認できる写真
 - (5) その他市長が必要と認める書類
- 2 前項の規定にかかわらず、登録申請者は、メールその他の書面以外の方法で同項の規定による申請に必要な情報を申し出ることにより、同項の申請書及びその提出書類の提出に代えることができる。

(登録及び情報の公開)

第5条 市長は、前条の規定による申請があり、その内容が適切であると認めたときは、当該申請に係る物件を物件台帳に登録し、当該物件に係る空家バンク登録物件シートに記載された情報を次に掲げる方法で公開する。ただし、登録申請者が希望しない情報及び公開方法については、この限りでない。

- (1) 市ホームページへの掲載
- (2) わかやま住まいポータルサイトへの掲載
- (3) 全国版空家バンクへの掲載

(4) 市窓口等での相談者等に対する情報提供

(5) 橋本市が運用するソーシャル・ネットワーキング・サービスでの配信

- 2 登録申請者は、前項の規定により公開された情報及びその公開方法並びに物件管理者を変更する場合は、市長に対し、書面により申し出なければならない。

(一般物件の紹介)

第6条 市長は、活用希望者から空家バンク登録物件情報閲覧申請書兼誓約書(様式第3号。

第6項において「申請書」という。)及び本人確認書類が提出されたときは、当該活用希望者を活用希望者台帳に登録する。

- 2 市長は、前項の規定により活用希望者台帳に登録している活用希望者に対し、一般物件の所在地並びに登録申請者及び物件管理者の情報を提供することができる。

- 3 活用希望者は、前項の規定により得られた情報を第1条の規定による目的を逸脱して利用してはならない。

- 4 市長は、活用希望者が一般物件の内覧を希望した場合、その物件管理者に対し、開錠及び立会いを求めることができる。

- 5 市長は、第1項の規定により活用希望者台帳に登録した日から3年を経過した者については、活用希望者台帳から削除する。

- 6 第1項の規定にかかわらず、活用希望者は、メールその他の書面以外の方法で同項の規定による申請に必要な情報を申し出ることにより、同項の申請書及びその提出書類の提出に代えることができる。

(物件情報の削除)

第7条 市長は、一般物件が次の各号のいずれかに該当するときは、当該一般物件の第5条第1項の規定による物件台帳への登録を取り消し、情報の公開を取りやめることができる。

(1) 当該一般物件の登録申請者から登録の取消しの申出があったとき。

(2) 当該一般物件が譲渡又は賃貸されることとなったとき。

(3) 前2号に定めるもののほか、当該一般物件の登録及び情報の公開が適当でないと市長が認めたとき。

(不管理物件の情報公開)

第8条 市長は、第3条から第5条までの規定に関わらず、不管理物件の情報を、次に掲げる方法で公開することができる。

(1) 市ホームページへの掲載

(2) 市窓口での相談者等に対する情報提供

2 前項の規定により公開する情報は、次の各号に掲げる情報とする。ただし、市長が調査し、確知できないものについては省略することができる。

- (1) 不管理物件である旨
- (2) 最低購入価格及び預託金
- (3) 所在地
- (4) 敷地の地目、地積
- (5) 建物の種類、構造、床面積、建築年
- (6) 購入希望受付期間
- (7) その他市長が必要と認める情報

3 市長は、不管理物件が次の各号のいずれかに該当するときは、前2項の規定による情報の公開を速やかに中止しなければならない。

- (1) 当該不管理物件の使用者又は管理者を確知したとき。
- (2) 前号に定めるもののほか、当該不管理物件の情報の公開が適当でないと市長が認めたとき。

(不管理物件の購入希望)

第9条 前条第1項の規定により情報公開した不管理物件の購入を希望する者(以下「購入希望者」という。)は、購入希望受付期間内に不管理物件購入希望申請書兼誓約書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の不管理物件購入希望申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 買付証明書
- (2) その他市長が必要と認める書類

3 市長は、購入希望受付期間内に前2項の手続を行った購入希望者の中からその購入を適当と認める者(以下「購入予定者」という。)を決定し、その旨を当該購入予定者に通知するものとする。

4 前項の規定による通知は、不管理物件購入予定者決定通知書(様式第5号)により行うものとする。

(選任申立)

第10条 購入予定者は、前条第3項の規定による通知を受けた日の翌日から30日以内に次に掲げる手続をしなければならない。

- (1) 不管理物件財産清算人選任申立依頼書(様式第6号)を提出すること。
- (2) 次条の規定による預託金を納付すること。

- 2 市長は、やむを得ない事情があると認めるときは、前項に規定する期限を延長することができる。
- 3 市長は、購入予定者が第1項各号に掲げる手続きをしたときは、当該不管理物件に係る選任申立を行わなければならない。

(預託金)

第11条 市長は、購入予定者から選任申立に係る財産清算人の報酬等に相当する金額の預託金を徴収するものとする。

- 2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定による預託金を全額返還しなければならない。ただし、第2号に該当し、かつ、前条第3項の規定による選任申立後である場合は、この限りでない。

- (1) 当該不管理物件に係る売買契約が締結されたとき。
- (2) 購入予定者から購入を希望しない旨の申出があったとき。
- (3) その他市長が必要と認めるとき。

- 3 預託金には、利子を付けないものとする。

(連絡調整等)

第12条 市長は、必要に応じて、登録申請者及び活用希望者並びに購入希望者(以下「空家バンク利用者」という。)間における連絡調整及び情報提供を行うものとする。ただし、空家バンク利用者間における交涉及び契約等については、当事者間においてこれを行うものとし、市長はこれに関与しないものとする。

- 2 空家バンク利用者間で契約等に関する紛争が発生した場合は、当該空家バンク利用者は、当事者間においてこれを解決するものとし、市長はその責任を負わないものとする。

(暴力団の排除)

第13条 橋本市暴力団排除条例(平成23年橋本市条例第27号)第2条第1号若しくは第2号に該当する者又はこれらに係る者は、空家バンク利用者となることができない。

(補則)

第14条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年2月17日告示第21号)

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和3年11月1日告示第177号)

この告示は、令和3年11月1日から施行する。

附 則(令和5年8月25日告示第137号)

この告示は、令和5年8月25日から施行する。

附 則(令和6年3月29日告示第70号)

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

取引金額	売却	1,227,500円	賃貸	月額	円	敷金	円	礼金	円
敷地情報	面積	99.17㎡	地目	宅地		用途地域	第一種住居地域		
	接道	南側市道相賀区内3号線4.2メートル1項1号道路					容積率	200%	建蔽率
建物情報	面積	延床 132.89㎡	1階	71.74㎡	2階	61.15㎡	3階	㎡	
	構造	木造2階建	間取			建築時期	昭和26年3月		
主な破損内容	立入できないため不明								
主な残置物	立入できないため不明								
電気			ガス			風呂			
水道			排水			便所			
駐車			物置			庭			
原則解体して跡地を使用するが限定									
周辺情報	駅	JR和歌山・南海高野線	橋本	駅	0.85km	保育園等	橋本こども園	0.50km	km
	校区	橋本	小学校		0.55km	橋本中央	中学校	0.55km	km
病院	谷内クリニック	0.15km	スーパー等	松源	0.45km	コンビニ	セブンイレブン	0.20km	km
特記事項	付属土地	種類	無し			筆			
		合計							
PR									

条件等 買主が除却する場合空家等対策推進助成金（最大60万円）を受けられる可能性有。《不管理物件特記事項》本物件は所有者が死亡し相続人が存在しないため、財産清算人選任制度を活用して売却手続を行います。【不管理物件流通の取組について.pdf】、【不管理物件流通の流れ.pdf】をあらかじめ確認ください。申込時には買付証明書及び誓約書を提出していただきます。また、申込者に起因して取引が停止する場合の担保として預託金の納付が必要になります。取引完了後、預託金は全額返還します。預託金額は300,000円です。洪水ハザードマップ（紀の川3.0～5.0m未満・橋本川3.0～5.0m未満）区域に該当。



不管理物件(112東家)

更新日：2024年10月29日

購入希望者募集中不管理物件（東家地内）

不管理物件について

不管理物件の定義、相続財産清算人選任申立制度、留意点の説明については[不管理物件流通の取組について](#)(PDFファイル:67.8KB)をご確認ください。

不管理物件の流通に至るまでの手続き等の流れについては[不管理物件流通の流れ](#)(PDFファイル:301.7KB)をご確認ください。

不管理物件購入希望者募集要項

募集物件情報

所在地 橋本市東家 XXXXXXXXXX
[112位置図](#)(PDFファイル:318.3KB)
物件詳細 [112物件シート](#)(PDFファイル:113.1KB)
[112写真](#)(PDFファイル:370.6KB)

最低購入価格

1,227,500円

預託金額

300,000円

購入希望受付期間

随時受付

応募方法

以下のフォームによるオンライン申請
⇒[申請はコチラ](#)（買付証明書含む）

購入予定者決定方法

先着者を優先して取り扱います。

お問い合わせ先

購入をご検討の場合は建築住宅課にお問い合わせください。

建築住宅課 住宅係 0736-33-1115

[その他の売買物件はコチラ](#)

[その他の賃貸物件はコチラ](#)

お問い合わせ

橋本市 建設部 建築住宅課
〒648-8585
和歌山県橋本市東家一丁目1番1号

不管理物件流通の取組について

【不管理物件とは】

所有者が死亡し、相続放棄等により管理者が存在しない空家及びその土地のことを不管理物件といいます。

不管理物件は、管理者が存在しないことから、適切に管理されず、放置すれば倒壊や雑草の繁茂等により周辺の生活環境に悪影響を及ぼすため、新たに管理者を設定する相続財産清算人選任申立制度を活用して、流通及び改善を図ります。

【相続財産清算人選任申立制度とは】

死亡した被相続人の財産は、通常、相続人が管理することとなりますが、相続人が存在しない場合に、その財産の管理や処分を行う者を、裁判所が選任する制度です。

選任するためには、裁判所に対して、申立を行い、予納金を納める必要があります。

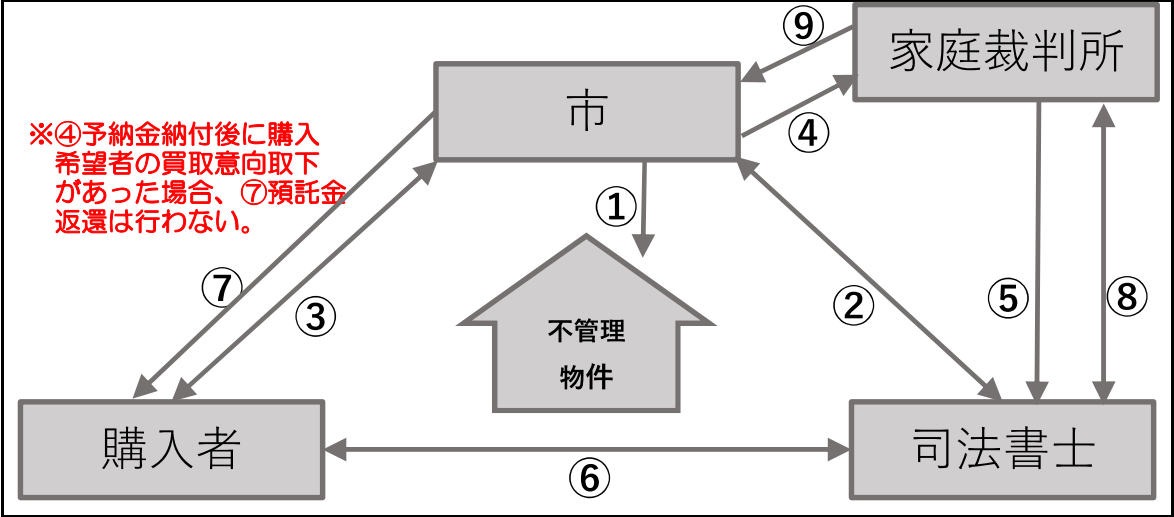
【購入希望者の留意点】

あらかじめ【不管理物件流通の流れ.pdf】をご確認いただくとともに、以下の点をご理解いただいたうえでお申し込みください。

- (1) 相続財産清算人選任申立制度による財産処分であり、不確実性のある取組であること。また、次のような場合に購入予定者が購入できない可能性があること。
 - ・相続財産清算人選任申立が却下された場合又は市が推薦する者以外のものが相続財産清算人に選任された場合
 - ・詳細な査定等により当該物件の価格が表示金額よりも増額した場合
 - ・裁判所の裁判により競売による売却となった場合 等
- (2) あらかじめ、市に対して預託金を納める必要があること。また、選任申立後に自己都合により購入意向を取り下げる場合は預託金が返還されないこと。
- (3) 管理されていない物件であり、瑕疵等があるおそれがあること。瑕疵等があったとしても市及び相続財産清算人が責任を負わないこと。
- (4) 上記(1)～(3)により買取希望者に損害が発生しても市に責任を求めてはならないこと。

不管理物件流通の流れ

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助言。
③	市⇒購入希望者	市HP上で購入希望者募集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⇒家庭裁判所	財産清算人選任申立。推薦司法書士上申。予納金納付。
⑤	家庭裁判所⇒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⇒家庭裁判所	職務終了の報告。報酬請求。
	家庭裁判所⇒司法書士	報酬支払。
⑨	家庭裁判所⇒市	予納金返還。



予納金とは（市⇒裁判所）

清算人選任申立時に裁判所に対して納めるもの。管理業務完了後返還されるが、財産処分ができない等の場合返還されない可能性有。

預託金とは（買取希望者⇒市）

買取希望者から預かり、買取希望者が原因で財産処分に至らない場合に予納金分の市の損失を補填するもの。財産処分後返還する。

様式第4号(第9条関係)

不管理物件購入希望申請書(兼誓約書)

令和6年 11月 5日

(あて先)橋本市長

署名：

住所 和歌山県

氏名

電話

下記のとおり誓約事項に誓約し、不管理物件の購入を希望するので申請します。

記

1. 希望物件所在地	橋本市 東家
2. 最低購入価格	1,227,500 円
3. 預託金	300,000 円
4. 購入希望価格	1,227,500 円
5. 活用方法(予定)	除却後住宅新築

誓約事項

- 一、購入を希望している物件が所有者または管理者の存在しないことが明らかな物件であること、民法(明治29年4月27日法律第89号)第952条第1項の規定に基づく相続財産の清算人の選任申立等の不確実性のある取組であることを理解しており、本取組の過程で手続が不能となる等の損害が発生しても、市に責任を求めません。
- 一、購入予定者となった場合、相続財産清算人の選任後、記載した購入希望価格で当該物件を購入します。ただし、詳細な査定等により当該物件の価格が増額し、購入希望価格で購入できない場合や、裁判所の判断により競売による売却となり、購入予定者が購入できない場合があることを理解しており、これに異議を申立てません。
- 一、購入予定者となった場合、その決定通知を受けた日の翌日から30日以内に預託金を納付します。選任申立後に自己に起因する理由で購入を希望しない場合は、預託金が返還されないおそれがあることを理解しており、これに異議を申立てません。
- 一、購入予定者となった場合、当該物件の状態にかかわらず購入します。また、当該物件に瑕疵等があるおそれがあることを理解しており、瑕疵等があったとしても、市及び清算人に責任を求めません。購入後は、適切に管理します。
- 一、橋本市暴力団排除条例第2条第1号若しくは第2号に該当する者又はこれらに係る者には該当しません。

買 付 証 明 書

令和6年11月 5日

(あて先)橋本市長

署名：



住 所 和歌山県



氏 名



電 話



私は、下記不動産を下記の条件にて購入したく、買い付けることを証明いたします。

なお、自己に起因する理由で買い付けを取り止める場合は、預託金が返還されないことについても理解しており、異議を申し立てません。

記

1. 不動産

物件名

所在地 橋本市東家



土地

99.17^{m²}

建物

132.89^{m²}

2. 条件

譲渡金額

金

1,227,500 円

預託金額

金

300,000 円 (譲渡契約締結後返還)

3. 有効期間

本書面の有効期間は令和8年11月 5日まで

4. その他条件

様式第5号(第9条関係)

橋建住第 850 号

令和6年11月 7日

様

橋本市長 平木 哲朗

不管理物件購入予定者決定通知書

令和6年11月5日付けで申請のあった不管理物件購入希望について、あなたを購入予定者として決定しましたので、橋本市空家バンク制度要綱第9条第3項の規定に基づき下記のとおり条件を付して通知します。

記

1. 対象物件所在地	橋本市 東家		
2. 購入予定者	氏 名		
	住 所	橋本市	
3. 購入希望価格	1, 2 2 7, 5 0 0 円		
4. 預託金	金 額	3 0 0, 0 0 0 円	
	納期限	令和 6 年	1 1 月 2 9 日
5. 選任申立依頼書提出期限	令和 6 年 1 1 月 2 9 日		

条件

一、預託金を納期限までに納付すること。また、選任申立依頼書（様式第6号）を提出期限までに提出すること。期限までに手続が行われない場合、上記決定を取り消すことがあります。

一、選任申立後に、当該物件を購入しないこととなったときは、以下のいずれかに該当する場合を除き、納付された預託金を返還しません。

- ・相続財産清算人選任申立が却下された場合
- ・市が推薦する者以外の者が相続財産清算人に選任された場合
- ・詳細な査定等により当該物件の価格が増額した場合
- ・裁判所の判断により競売による売却となった場合
- ・その他返還することが適当であると市長が認めた場合

様式第6号(第10条関係)

不管理物件財産清算人選任申立依頼書(兼誓約書)

令和6年 11月 13日

(あて先)橋本市長

署名： 	住 所	和歌山県 
	氏 名	
	電 話	

以下の誓約事項に誓約し、不管理物件の財産清算人の選任申立を依頼します。

誓約事項

- 一、本取組の過程で手続が不能となる等本取組に伴い損害が発生しても、市に責任を求めません。
- 一、相続財産清算人の選任後、記載した購入希望価格で当該物件を購入します。ただし、詳細な査定等により当該物件の価格が増額し、購入希望価格で購入できない場合や、裁判所の判断により競売による売却となり、購入予定者が購入できない場合があることを理解しており、これに異議を申立てません。
- 一、選任申立後に購入予定者に起因する理由で購入を希望しない場合は、預託金が返還されないおそれがあることを理解しており、これに異議を申立てません。
- 一、当該物件の状態にかかわらず購入します。また、当該物件に瑕疵等があるおそれがあることを理解しており、瑕疵等があったとしても、市及び清算人に責任を求めません。購入後は、適切に管理します。

受付印		相 続 財 産 清 算 人 選 任 申 立 書	
		(この欄に収入印紙800円分を貼ってください。)	
収 入 印 紙	円		
予納郵便切手	円		

準口頭		関連事件番号	平成・令和	年(家)	第	号
-----	--	--------	-------	------	---	---

和歌山家庭裁判所	御 中	申 立 人 (又は法定代理人など)	橋本市長 平木 哲朗	印
令和	年	月	日	の 記 名 押 印

添付書類	被相続人の出生から死亡までの戸(除)籍謄本、被相続人の住民票除票、 被相続人の父母の出生から死亡までの戸(除)籍謄本その他法定相続人の確認に必要な戸(除)籍謄本、 遺品目録(土地)、遺品目録(建物)、不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書
------	--

申 立 人	本 籍	都 道 府 県	
	住 所	〒 648 - 0072 電話 0736 (33) 1111 和歌山県橋本市東家一丁目1番1号 (方)	
	連 絡 先	〒 648 - 0072 電話 0736 (33) 1115 橋本市役所 建築住宅課 高橋 一輝 (方)	
	フリガナ氏 名	ハシモトシチョウ ヒラキ テツロウ 橋本市長 平木 哲朗	昭和 平成 年 月 日 生
被 相 続 人	本 籍	和歌山 都 道 府 県 橋本市東家五丁目●●●●番地	
	最 後 の 住 所	〒 648 - 和歌山県橋本市●●●●△丁目△番△号 (方)	
	フリガナ氏 名	●●●● ●● ●●● 子	昭和 ▲ 年 ▲ 月 ▲ 日 生
	死亡当時の 職 業	無職	

申 立 て の 趣 旨
被相続人の相続財産の清算人を選任する審判を求める。

申 立 て の 理 由	
※ 被相続人は平成・令和 29年 12月 27日に死亡したが、 1 相続人があることが明らかでないため。 2 相続人全員が相続の放棄をしたため。	
申立人が利害関係を有する事情 ※ 1 相続債権者 2 特定受遺者 3 相続財産の分与を請求する者 4 その他	
(その具体的実情)	相 続 財 産
被相続人が所有する建物が空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項の規定	※ 1 土 地 2 建 物 3 現 金 4 預 ・ 貯 金 5 有 価 証 券 6 貸 金 等 の 債 権 7 借 地 権 ・ 借 家 権 8 そ の 他
に基づく特定空家等に該当し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている。	
法定相続人全員が相続を放棄し、所有者等による適切な管理を見込むことができな	
い。	
	内訳は別紙遺産目録のとおり
	遺言 ※ 1 有 2 無 3 不明
(備 考)	

※あてはまる番号を○でかこむ。

遺 産 目 録 (土 地)

番号	所 在	地 番	地 目	地 積	備 考
1	橋本市 ●●●●△丁目	番 *** **	宅地	平方メートル 99 17	

遺 産 目 録 (建 物)

番号	所 在	家 屋 番 号	種 類	構 造	床 面 積		備 考
1	橋本市 ●●●●△丁目●●番 地		居宅	木造瓦棒・ス レート葺 2階建	平方メートル 1階 71 74 61 15		

橋建住第 号
令和 年 月 日

和歌山家庭裁判所 御中

申立人 橋本市長 平木 哲朗

相続財産清算人選任申立にかかる清算人候補者の上申について

令和 年 月 日付け相続財産清算人選任審判申立について、下記の候補者を清算人として選任されるよう上申します。

記

職 司法書士
氏名 ●● ●● (和歌山県司法書士会所属 登録番号 第 号)
住所 和歌山県〇〇市●●●●番地
電話番号 0 7 3 - -

648-8585
和歌山県橋本市東家一丁目1番1号
橋本市 建設部 建築住宅課
担 当：住宅係 高橋
T E L：0736-33-1115
F A X：0736-33-6151

橋建住第 号
令和 年 月 日

和歌山家庭裁判所 御中

申立人 橋本市長 平木 哲朗

相続財産清算人選任申立にかかる予納金の免除について

令和 年 月 日付け相続財産清算人選任審判申立について、下記の理由により予納金を免除していただくようお願い申し上げます。

記

理由 被相続人が所有する当該空家等については、別添買付証明書のとおり売却見込みがあることから、売却益により清算人報酬等の費用を賄うことができると考えられるため。

648-8585

和歌山県橋本市東家一丁目1番1号

橋本市 建設部 建築住宅課

担 当：住宅係 高橋

T E L：0736-33-1115

F A X：0736-33-6151

令和 年（家 ）第 号 事件

戸籍関係書類返却要望書

和歌山家庭裁判所 御中

令和 年 月 日

住所 和歌山県橋本市東家1丁目1番1号

氏名 橋本市長 平木 哲朗

頭書の事件終了後、下記の書類の原本を返却してください。

記

【返却を求める書類】

- ☒ 戸籍（除籍及び改製原戸籍）謄抄本（全部又は一部事項証明書） 1 9 通
- ☐ 法定相続情報一覧図の写し 通
- ☒ 戸籍附票の写し（除票及び改製原附票） 2 通
- ☒ 住民票の写し（除票、改製前住民票及び住民票記載事項証明書） 1 通
- ☐ 基本証明書（及びその訳文） 通
- ☐ 家族関係証明書（及びその訳文） 通
- ☐ 婚姻関係証明書（及びその訳文） 通
- ☐ 外国人登録原票の写し 通
- ☒ 不動産登記事項証明書 2 通
- ☒ 固定資産評価証明書 1 通
- ☒ 除籍廃棄済証明書 2 通

※ ☐をチェックしたもの

受 領 書

令和 年 月 日

氏名 _____ 印

上記書類正に受領いたしました。

_____により原本返却 印

令和6年（家）第1195号 相続財産清算人選任申立事件

申立人 橋本市

被相続人 [REDACTED]

事務連絡

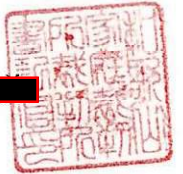
令和6年12月11日

橋本市 代表者市長 平木哲朗 様

和歌山家庭裁判所

裁判所書記官 [REDACTED]

TEL 073-428-9951



頭書の事件について、予納金として5075円を納めてください。

納付の方法については、別添の書面を参照ください。



令和6年（家）第1195号

審 判

住所 和歌山県橋本市東家一丁目1番1号

申立人 橋本市長 平木哲朗

本 籍 和歌山県橋本市東家

最後の住所 和歌山県橋本市東家

被相続人 亡

昭和 日生

平成29年12月27日死亡

上記申立人からの相続財産清算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、民法952条1項により次のとおり審判する。

主 文

- 1 被相続人亡の相続財産清算人として

事務所 和歌山県

氏名 司法書士

を選任する。

- 2 手続費用は申立人の負担とする。

令和6年12月25日

和歌山家庭裁判所

裁判官



これは謄本である。

令和6年12月26日

和歌山家庭裁判所

裁判所書記官



令和7年（家）第1034号

審 判

事 務 所

申立人（相続財産清算人） 司法書士

本 籍 和歌山県橋本市東家五丁目

最後の住所 和歌山県橋本市東家五丁目

被相続人

亡

昭和 日生

平成29年12月27日死亡

上記申立人からの相続財産清算人の権限外行為許可申立事件について、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 相続財産清算人である申立人が、被相続人の相続財産である別紙不動産目録記載の不動産について、別紙不動産売買契約書（案）のとおり、
（住所：和歌山県）
）に対し、金1,227,500円で売却することを許可する。
- 2 相続財産清算人である申立人が、上記1の不動産売買につき、司法書士
（事務所：和歌山県）
）に対し、所有権移転登記申請代理を依頼し、同人に対し、上記1の売買代金から金36,000円を支払うことを許可する。
- 3 相続財産清算人である申立人が、別紙不動産目録記載の土地建物内に存する被相続人所有の動産類（ただし、金品類（現金、預貯金通帳、有価証券、

貴金属)を除く)について、所有権を放棄し、[REDACTED] (住所:和歌山県[REDACTED]
[REDACTED])が自由
に処分することに異議を述べないことを許可する。

4 手続費用は相続財産法人の負担とする。

令和7年2月17日

和歌山家庭裁判所

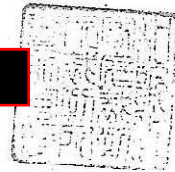
裁判官 [REDACTED]

これは謄本である。

令和7年2月18日

和歌山家庭裁判所

裁判所書記官 [REDACTED]





不動産売買契約書

(A) 売買目的物の表示

別紙「不動産の表示」のとおり。なお、持分は全部である。

(B) 売買代金の額及び支払期日

売買代金の額：金 1, 2 2 7, 5 0 0 円

支払期日：売買契約締結後 2 ヶ月以内

(C～F) その他約定事項

(C) 所有権移転・引渡し・登記手続の日：売買代金決済後 1 ヶ月以内

(D) 違約金の額（売買代金の 1 0 %）：金 1 2 2, 7 5 0 円

(E) 反社会的勢力排除に掛かる違約金の額（売買代金の 2 0 % 相当額）：金 2 4 5, 5 0 0 円

(F) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に掛かる制裁金の額（売買代金の 8 0 % 相当額）
金 9 8 2, 0 0 0 円

不動産売買契約条項

（売買の目的物及び売買代金、権限外行為許可審判が得られない場合の対応）

第1条 売主は、標記の物件（A）（以下、「本物件」という。）を標記の代金（B）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受ける契約を締結した（以下、この契約を「本契約」という。）。本物件に係る個別の価格については、別紙「不動産の表示」物件記載のとおりである。

なお、売主は相続財産清算人であることから、本契約につき、和歌山家庭裁判所の権限外行為許可申立を行うものとし、仮に権限外行為許可審判が得られない場合は、本契約は白紙撤回とする。この場合、権限外行為許可審判が得られないことが確定するまでに売主・買主相互が支出した費用は各自負担とし、相互に求償しないものとする。

（売買対象面積・境界・建物の構造及び床面積）

第2条 売主及び買主は本物件の対象面積及び地目につき、本契約時における標記の登記記録上の面積及び地目（A）とし、仮に実測面積との間に差異が生じてもお互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。また、境界については登記記録上のものによるものとし、売主において境界の確定作業は行わない。

また、本物件の建物についても、本契約時における標記の登記記録上の構造及び床面積

ことを承知し、本契約締結後において、本物件の近隣環境に変化が生じても、売主に対し苦情を申し立てず、また、損害賠償を請求しないものとする。

(諸規則の承継)

第17条 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務があれば、これを承継させ、買主はこれを承継する。

(協議事項)

第18条 この契約に定めのない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

(訴訟管轄)

第19条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本物件所在地の管轄裁判所と定める。

(特約条項)

第20条 別記特約条項のとおりとする。

特 約 条 項

本物件中の土地については地籍調査がなされておらず、測量や境界確定は売主にて行わない。仮に、本契約に基づく所有権移転後に測量や境界の対応が必要であれば、当該対応は買主が行い、費用は買主が負う。

第4条の規定により、売主が動産の所有権を放棄した場合、買主が動産を取得するが、当該動産の処分費用等については、買主が負担する。

本契約に基づく売買代金の決済日時、場所については、本物件の売買に係る和歌山家庭裁判所の権限外行為許可審判が出た後に、売主・買主・和田佳人司法書士の三者間で日時・場所を調整する。

以下空白

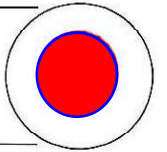
記売主と下記買主は、標記(A)(別紙「不動産の表示」)記載の不動産に係る売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主及び買主が署名又は記名押印の上、各自そのを保有する。

7年2月23日

〈売主〉

住所 和歌山県 [REDACTED]

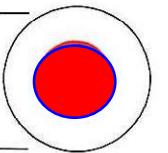
氏名 亡 [REDACTED] 相続財産清算人 司法書士 [REDACTED]



〈買主〉

住所 和歌山県 [REDACTED]

氏名 [REDACTED]



(別紙)

不動産の表示

1. 所在 橋本市東家五丁目
地番 [REDACTED]
地目 宅地
地積 99.17 m²
2. 所在 橋本市東家五丁目 [REDACTED]
家屋番号 [REDACTED]
種類 居宅
構造 木造瓦棒・スレート葺2階建
床面積 1階 71.74 m²
2階 61.15 m²

年 月 日

橋本市長

住 所 橋本市 [redacted]
氏 名 [redacted]
電話番号 [redacted]

不管理物件購入にかかる預託金返還請求書

令和6年11月7日付橋建住第850号により決定通知のあった不管理物件について、別添契約書（写）のとおり売買契約が締結されたので、橋本市空家バンク制度要綱第11条第2項第1号の規定に該当するので、下記のとおり預託金の返還を請求します。

記

納付金額	¥ 300,000 円		
請求金額	¥ 300,000 円		
振込先			
金融機関名	銀行	支店名	支店
種別	普通	口座番号	
名義人名 (フリガナ)			