

相続財産管理人制度を活用した流通促進（案）

京都府 京丹後市

平成30年2月

目 次

第1 目的	2
第2 関係機関等及び役割	
(1) 基礎自治体（行政）	2
(2) 司法書士会	
(3) 宅地建物取引業者	
第3 定義	2
第4 実施手順	3
1 事前調査	3
(1) 対象空家等の把握	
(2) 権利関係の把握	
(3) 取扱い該否判断案の作成	
2 利活用希望者の募集	7
(1) 取扱い該否の判断	
(2) 実勢概算価格調査	
(3) 利活用希望者募集	
(4) 買受予定者の決定	
3 相続財産管理人選任申立て	11
(1) 相続財産管理人への推薦者選任	
(2) 相続財産管理人申立て	
4 相続財産管理人選任	12
5 家屋等の売買	13
(1) 実勢価格調査	
(2) 売買価格の決定	
(3) 売買	
6 完了	13
第5 その他注意を要する事項	14
(1) 相続人があることが明らかになった場合	
(2) 買受の確実な履行	
(3) 取組の限界	
○民法（抜粋）	15
様式案	19

第1 目的

相続権者が不存在の空家等は、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）に基づく助言・指導、勧告及び命令を通知する者がいない状態であることから、所有者等による適切な管理を行うことを求めることができず、利活用されないまま長期間放置され腐朽が進み、最終的に行政による略式代執行により除却等を行わなければならない状況になる可能性が高くなります。

そのため、民法（明治29年法律第89号）に基づく制度を活用し相続権者が不存在の空家等を流通させ、もって空家等対策の推進を図ることを目的とします。

なお、この取組（案）は、相続財産管理人制度における家庭裁判所の権限を何ら制限するものではありません。

○日本国憲法

第6章 司法

第76条第3項 すべて裁判所は、その良心に従ひ独立してその職権を行ひ、この憲法及び法律のみに拘束される。

第2 関係機関等及び役割

この取組に係る機関等及び役割は次に掲げるとおりとします。

（1）基礎自治体（行政）

相続権者が不存在の空家等の情報を発信し、当該空家等の利活用（取得）希望者を募り、相続財産管理人の選任請求を行います。

（2）京都司法書士会

相続財産管理人候補者の推薦を行います。なお、推薦される司法書士は、予納金相当額の範囲内での相続財産管理人の受託及び空家等の所有権移転等の登記手続きを行います。

（3）宅地建物取引業者

空家等不動産の査定（概算及び詳細）を行います。なお、当該空家等の売買について仲介を行うことができるものとします。

第3 定義

この取組で使用する言葉は、空家等対策の推進に関する特別措置法、民法その他法令の例によるものとします。

第4 実施手順

実施は、事前調査、利活用希望者の募集、相続財産管理人選任の申立て、相続財産管理人の選任、空家等の売買の5段階の手順により進めます。

1 事前調査

相続財産管理人制度の対象となる空家等について、事前調査として、対象、権利関係などを調査し取扱い該否判断案を作成します。

(1) 対象空家等の把握

相続財産管理人制度を活用するためには、空家等が相続人の不存在であることを明らかにしなければなりません。相続人が不存在となる事由には次の2通りの場合があります。

- すでに法定相続人が死亡等によりいない場合
- 法定相続人全員が相続放棄をしている場合

そのため、次に掲げることを確認する必要があります。なお、確認した結果は、相続関係図にまとめます（相続財産管理人選任の申立てに必要となるものです）。

ア 法定相続人の検索

登記情報、戸籍、税情報など空家等対策の推進に関する特別措置法第10条により所有者等の情報を取得し法定相続人となりうる者を特定していきます。

法定相続人となり得る者は、次のとおりとなります。

○配偶者（常に相続人となり得えます。）

- (ア) 第1順位 直系卑属（代襲相続があります。再代襲に制限はありません。）
- (イ) 第2順位 直系尊属（親等の近い者を優先します。）
- (ウ) 第3順位 兄弟姉妹（代襲相続があります。再代襲はありません（甥姪まで）。）

※第2順位及び第3順位は、それぞれ上位の順位の者がいない場合にのみ相続人となり得るものです。

イ 相続放棄の確認

法定相続人には相続を放棄する権利があり、これを行行使すると最初からいなかったものとみなされるため、後順位の者が相続人となりうる場合があります。そのため、特定した法定相続人につき、相続放棄の申述の有無を確認し、最終、相続人の有無を確定します。

○民法

(子及びその代襲者等の相続権)

第887条① 被相続人の子は、相続人となる。

② 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第891条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

③ 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第891条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

(直系尊属及び兄弟姉妹の相続権)

第889条① 次に掲げる者は、第877条の規定により相続人となるべき者がいない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。

一 被相続人の直系尊属。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

二 被相続人の兄弟姉妹

②第887条第2項の規定は、前項第2号の場合について準用する。

(配偶者の相続権)

第890条 被相続人の配偶者は、常に相続人となる。この場合において、第887条又は前条の規定により相続人となるべき者がいるときは、その者と同順位とする。

(2) 権利関係の把握

空家等の土地及び建物には、様々な権利が設定され登記されていることがあります。所有権以外の権利が登記されていると、所有権を移転の障壁となることがあります。そのため、登記された権利関係を把握するとともに、当該権利者に権利の有効性や抹消可能性について確認する必要があります。例：根抵当権の債権確定。抵当権者の存在性（解散された団体など）。

事例が多いものとして、金融機関による金銭消費貸借契約に係る抵当権や根抵当権が想定されます。空家等を利活用希望者と円滑に取引を進めるためにも、これらの利害関係人と事前に折衝し、権利の抹消等の見通しをつけることが望ましいと考えます。

○不動産登記法

(登記することができる権利)

第3条 登記は、不動産の表示は不動産についての次に掲げる権利の保存等（保存、設定、移転、変更、処分制限又は消滅をいう。次条第2項及び第105条第1号において同じ。）についてする。

- 一 所有権
- 二 地上権
- 三 永小作権
- 四 地役権
- 五 先取特権
- 六 質権
- 七 抵当権
- 八 賃借権
- 九 採石権（採石法（昭和25年法律第291号）に規定する採石権をいう。第50条及び第82条において同じ。）

(仮登記)

第105条 仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 一 第3条各号に掲げる権利について保存等があった場合において、当該保存等に係る登記の申請をするために登記所に対して提供しなければならない情報であって、第25条第9号の申請情報と併せて提供しなければならないものとされているもののうち法務省令で定めるものを提供することができないとき。
- 二 第3条各号に掲げる権利の設定、移転、変更又は消滅に関して請求権（始期付き又は停止条件付きのものその他将来確定することが見込まれるものを含む。）を保存しようとするとき。

○仮登記担保契約に関する法律

(趣旨)

第1条 この法律は、金銭債務を担保するため、その不履行があるときは債権者に債務者又は第三者に属する所有権その他の権利の移転等をすることを目的としてされた代物弁済の予約、停止条件付代物弁済契約その他の契約で、その契約による権利について仮登記又は仮登録のできるもの（以下「仮登記担保契約」という。）の効力等に関し、特別の定めをするものとする。

(3) 取扱い該否判断案の作成

ア 被相続人の財産

被相続人の財産には、空家等に以外にも他の不動産や負債など様々なものが想定されます。相続財産管理人制度では、単体の財産を個別に取り扱うことはできません。そのため、相続財産管理人は、被相続人の全ての財産を換価処分し残余財産を国庫に引き継ぐまで業務にあたることとなります。換価が困難な土地（農地など取得可能な者が限定されるものなどが考えられます。）が残ると、長期間にわたり業務を行わなければなりません。そのため、選任から終了までの間を長期化させないために、取扱う案件の基準を設け、換価が容易なものを選定し取扱うことが望ましいと考えます。

換価に困難性が考えられるもの

農地：農業委員会の許可を要する。

山：所在、境界が不明瞭である可能性がある。

○農地法

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限)

第3条第1項 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用賃借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第5条第1項本文に規定する場合は、この限りでない。

イ 基礎自治体（行政）の利害関係性の検討

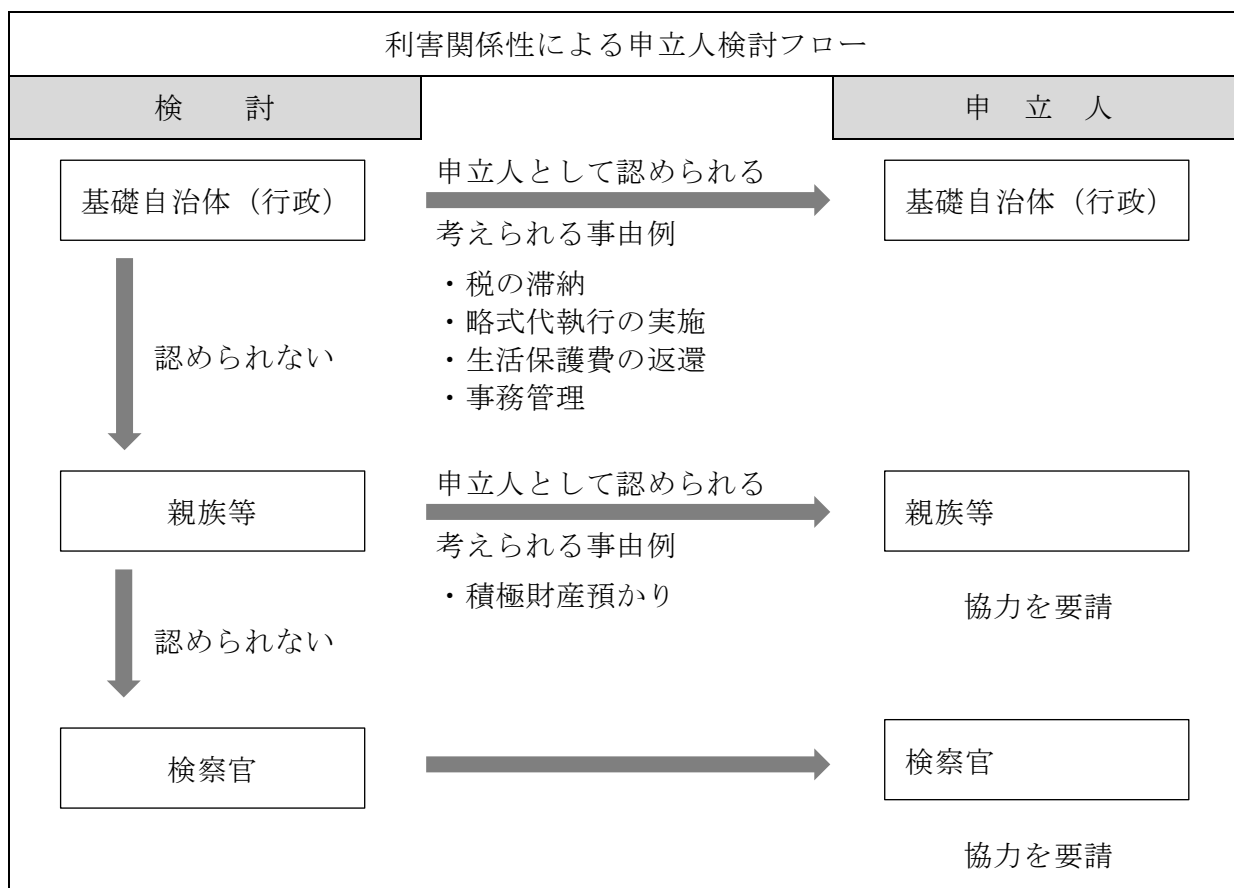
相続財産管理人の選任を家庭裁判所に請求できる者は、検察官のほかは利害関係人であることを要します。

利害関係人の要件を満たす事由としては、平成28年度空家等対策モデル事業として川口市において取り組まれた「所有者不明等の空家の解消に向けた財産管理人制度活用モデル事業」で作成された「所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル」において「債権者としての利害関係」（租税債権、事務管理に基づく費用償還請求権）「空家法に基づく利害関係」が示されています（川口市「所有者不存不明・相続人不存在の空家対応マニュアル」P83～P99参照）。

これらのことを勘案し、基礎自治体として相続財産管理人制度を活用し利活用希

望者を募集する案件とするのか、慎重に検討すること要すると考えます。

利害関係性の有無が裁判所による判断されるものであるため、基礎自治体（行政）として利害関係性が認められない場合には、次のようなことを検討し協力を求めることが考えられます。



2 利活用希望者の募集

事前調査段階で作成した取扱い判断案をもとに、該否判断、実勢概算価格調査、利活用希望者を募集し、買受予定者を決定します。

（1）取扱い該否の判断

1（3）で作成した判断案を基に、相続財産管理人制度を活用し募集するものとして取扱うのか、該否の判断を行います。この場合において、関係機関等に助言等を求めることも有効であると考えます。

判断にあたっては、特に利害関係人としての要件を満たしているのかが重要なことと考えます。

（2）実勢概算価格調査

利活用希望者を募集にあたり、当該空家等の価値を提示する必要があります。相続

財産を換価処分する方法としては、競売又は任意売却(家庭裁判所の許可を要します。)があります。競売をするには裁判所への手続が必要であり、価格も実勢価値よりも低額になるなどから、実際には、実勢価値に近い取引となる任意売却を採ることが多いとされています。この取組においては、利活用希望者を募り、あらかじめ、買受け人を設定するものであることから、任意売却を想定しています。

そのため、空家等の実勢価格の情報を提示するため、宅地建物取引業者による建物及び土地の査定への協力を求める必要があります。この段階では、相続財産が法人であるものの代理人となる相続財産管理人が選任されていないことから、空家等に立ち入る権限がありません。なお、空家等対策の推進に関する特別措置法では第9条に基づく立入調査等の権限が付与されているものの、あくまで特定空家等に対する措置をするために必要な限度において認められるものであることから、実勢価格を調査するために適用できるものではないことに注意を要します。

ただし、相続人権者ではないものの、被相続人と比較的親等が近い親族(従弟など)が、空家等の鍵などを預かるなどの必要最小限の管理を行っていることが考えられるため、可能な限り協力を求め、内覧などにより査定をすることが望ましいと考えます。

評価にあたっては、空家等の腐朽が進行しており取壊しを要する状態のものも想定されることから、マイナス要因も考慮する必要があります。

(3) 利活用希望者募集

利活用希望者を募集するためには、次に掲げることを定める必要があります。

ア 募集の方法

この取り組みは、行政により実施するものであることから、公平性を保つ必要があるものと考えます。そのため、公売に準じ、一定期間の募集期間を設定し、応募者の中から選定することが望ましいと考えます。募集期間内に応募者がいない場合には、随時募集とすることが考えられます。

イ 空家等の価格

募集するにあたり、下限価格を定める必要があります。この取り組みは、家庭裁判所の任意売却許可により売却することを想定しているため、実勢価格を反映した売却額をすることを要します。そのため、(2)で調査した価格が下限価格に基準となります。空家等の腐朽が進行しており取壊しを要する状態のものであれば解体費用により土地の価額と相殺し、土地・建物の評価として0円となることも想定さ

れます。この取組では、利活用者から提示される買付け証明をもって予納金の代わりとなるよう、相続財産管理人選任の申立てを行うものであるので、買付け証明の額が最低限求められる予納金相当額以上となるよう留意する必要があります。

よって、下限価格は、(2) で調査した価格及び予想される予納金相当額を勘案し、設定します。

なお、予想される予納金の額は、案件の内容により異なることが考えられるため、あらかじめ家庭裁判所に案件に類似するものの相場的な額を確認することが望ましいと考えます。

参考例：建物、土地（建物の敷地）のみで、債権などが一切ない場合

30万円～

ウ 募集の周知

可能な限り、広く周知することが望ましいと考えます。募集の周知としては、ホームページや広報紙、ケーブルTVなど行政によるもののほか、空家情報バンクへの掲載や宅地建物取引業者に協力を求めることが考えられます。

エ 募集の内容

募集の内容は、利活用希望者が購入するための判断がしやすいように、情報を提供することが望ましいと考えます。最低限、次に掲げるものを提示することが考えられます。

(ア) 申込み方法（買付け証明書の添付）

(イ) 買受予定者の決定方法

(ウ) 実勢価格（概算）及び下限価格

(エ) 空家等の所在

(オ) 空家等の状態（可能な範囲で提示）

a 建築年

b 種類

c 構造

d 床面積

e 土地の面積

f 土地に対する権利

g 抵当権等の設定内容

h 外観写真

(カ) 土地にかかる制限等（再建築の可否に関わるものなど）

(キ) その他注記

a 不確実性

売買は家庭裁判所の裁判所の許可を要するため、相続財産管理人、買受人決定方法、売買価格その他の要因により、買受予定者が必ずしも買受人として当該空家等の買受人になるとは限らない旨

b 実勢価格（概算）

実勢価格は概算であり相続財産管理人の選任の後に改めて宅地建物取引業者により詳細な査定により買受価格が変動することがある旨

c 下限価格

実勢価格（概算）が下限価格未満であっても、下限価格以上での売買契約となる旨

これらのほか、「不動産の表示に関する公正競争規約」において求められている掲載項目や、債権者などの折衝状況などが考えられる。

(4) 買受予定者の決定

申込みを行った者の中から、相続財産管理人の選任後に空家等を買受ける予定者の順位を決定します。決定の方法は、次のことが考えられます。

ア 1 者の場合

その者を1位とします。

イ 複数の申込みがある場合

買付証明価格の降順に順位付けします。

同額の者が複数ある場合は抽選によりその額の順位付けします。

なお、買受予定者1位の者には、買受予定者として決定した旨や手続の流れ、空家等の移転予想時期などを通知することが望ましいと考えます。この通知により、相手方の最終的意思確認を行い、辞退がある場合は、次順位の者があるときは次順位のものを買受予定者として決定し同様の手続をし、次順位の者がいないときは再度募集する取扱いが考えられます。

3 相続財産管理人選任申立て

空家等を買受予定者に売買により移転するために、相続財産管理人を選任する必要があります。取引や登記を円滑に行うため、司法書士会と協力関係を築き、相続財産管理人に選任されるよう、基礎自治体（行政）から家庭裁判所に上申することが考えられます。相続財産管理人は、家庭裁判所により決定されるものであることから、上申した者が必ずしも選任されるものではないことに留意する必要があります。

相続財産管理人として司法書士の推薦を受け、相続財産管理人の選任の申立てを行います。

(1) 相続財産管理人への推薦者選任

協力関係にある司法書士会に、処理する空家等や買受予定者など案件の内容を提示し、相続財産管理人として上申する司法書士の推薦選任を依頼します。

依頼を受けた司法書士会は、処理する案件の内容を確認し、適任な司法書士を推薦し基礎自治体（行政）に通知します。

推薦された司法書士が相続財産管理人に選任された場合は、所有権移転登記などの登記業務を併せて行うことが想定されます。

なお、福岡県において、平成29年6月に福岡県司法書士会と「相続財産管理制度の活用による空き家対策の促進に関する協定」を締結され、市町村が家庭裁判所に相続財産管理人の選任の申し立てをする際、候補者として、空き家問題に精通した司法書士をあらかじめ確保する取組が確立されています。

(2) 相続財産管理人申立て

家庭裁判所に、手続き上必要なもののほか次のものを添付し、相続財産管理人を申し立てます。

ア 買受予定者からの買付証明書（写し）

イ 相続財産管理人として推薦された司法書士の選任を希望する旨の上申書

○手続き上必要なもの

ア 申立書

イ 遺産目録

ウ 被相続人に関するもの

被相続人の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本

被相続人の住民票除票又は戸籍附票

エ 相続関係人に関するもの

(ア) 被相続人の父母

被相続人の父母の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）
謄本

(イ) 被相続人の子（及びその代襲者）で死亡している場合

その子（及びその代襲者）の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本

(ウ) 被相続人の直系尊属

被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本

(エ) 被相続人の兄弟姉妹で死亡している方場合

その兄弟姉妹の出生時から死亡時までのすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本

(オ) 代襲者としての甥姪で死亡している場合

その甥又は姪の死亡の記載がある戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本

オ 相続放棄の受理証明書

カ 相続関係図

キ 被相続人の相続財産を示すもの（不動産登記事項証明書、固定資産評価証明書、預貯金や有価証券の残高が分かる書類など）

ク 財産管理人候補者の住民票又は戸籍附票

なお、手続については、川口市「所有者不存在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル」に詳細が記載されています。

4 相続財産管理人選任

家庭裁判所において、案件の審理がなされ、相続財産管理人を選任する審判が行われます。

相続財産の管理人が選任されたときは、家庭裁判所により公告されます。

以後、相続財産管理人により相続財産の管理がなされます。

相続財産管理人により、次のとおり手続が進められます。

(1) 相続債権者・受遺者に対する弁済

(2) 相続財産の換価

(3) 相続人搜索の公告

(4) 特別縁故者への財産分与

(5) 残余財産の国庫への帰属

この場合において、必ずしも推薦した司法書士が相続財産管理人に選任されるとは限りません。

5 空家等の売買

相続財産管理人選任により、空家等を売却することが可能となります。相続財産管理人により空家等の実勢価格を再調査し、売買価格を決定し買受予定者に売却します。売却は、相続財産の換価にあたります。

(1) 実勢価格調査

空家等の実際価格として概算で示していたものを、空家等に立入り詳細な査定を行います。詳細な査定は、2(2)で評価した協力宅建業者により行います。

詳細な査定では、立ち入った結果、位牌や動物の屍骸、設備等の状況などが確認され、査定額を減額することや、他の要因により増額することがあります。

(2) 売買価格の決定

実勢価格調査を基に売買価格を決定します。なお、実勢価格が募集時に示した下限価格を下回った場合には、下限価格を売買価格とします（家庭裁判所への予納金相当額を下回らない額）。

また、売買価格の決定について、別途、裁判所により、財産管理人に、不動産鑑定が指示される場合もあり得ます。

(3) 売買

家庭裁判所での売買許可を受け、売買契約し代金受領及び空家等を引渡します。

この場合において、相続財産管理人（売り手側）に対し2(2)及び5(2)で評価した協力宅建業者が仲介することが想定されます。

また、相続財産管理人が推薦された司法書士である場合には、所有権移転などの登記を当該司法書士が行うことが想定されます。

6 完了

空家等の引渡し及び所有権移転登記をもって、新たな所有者の管理が開始されます。

第5 その他注意を要する事項

1 相続人があることが明らかになった場合

相続財産管理人制度では、相続管理人が選任されたとしても、相続人があることが明らかになったときは、相続財産法人が成立しなかったこととなります。そのため、買受予定者に所有権を移転することが不能になります。なお、相続人があることが明らかになるまでに売買したときは、その効力が有効となることもあります。

2 買受の確実な履行

買受予定者が買受ける意思を撤回した場合は、空家等の移転が不能となり、売買代金が発生しなくなります。相続財産管理人が選任された後に、買受ける意思の撤回があった場合は、売買代金から予納金相当額を賄うことが不能となり、予納金追納を求められることが想定されます。そのため、買受の確実な履行を担保することが重要となります。

履行を担保する方法例

- (1) 予納金相当額の損害金徴収（契約が必要か）
- (2) 予納金相当額の預かり金を徴収し買受意思の撤回の場合は予納金に充当（条例又は規則が必要か）

3 取組の限界

この取組は、民法に基づく制度を活用するものであるため、利害関係人の要件を満たすことが欠かせません。現段階で、空家等対策では川口市「所有者不存不在不明・相続人不存不在の空家対応マニュアル」で示されているように、空家等というだけでは利害関係人の要件を満たさず、特定空家等であることではじめて満たされるものとなるようです。税などの債権を有していない活用できる空家等で債権者がいない場合には、相続財産管理人制度により解決を図ることが困難であります。民法では利害関係人以外に、検察官が申立てることができるため連携した取組が考えられます。所有者が不存不在となる空家の流通を促進する仕組としては、現段階での法律の枠組のなかでは限界があります。

○民法

第2編 物権

第3章 所有権

第2節 所有権の取得

(無主物の帰属)

第239条① 所有者のない動産は、所有の意思をもって占有することによって、その所有権を帰属する。

② 所有者のない不動産は、国庫に帰属する。

第5編 相続

第6章 相続人の不存在

(相続財産法人の成立)

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の管理人の選任)

第952条① 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

② 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

(不在者の財産の管理人に関する規定の準用)

第953条 第27条から第29条までの規定は、前条第1項の相続財産の管理人（以下この章において単に「相続財産の管理人」という。）について準用する。

(管理人の職務)

第27条① 前2条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

② 不在者の生死が明らかでない場合において、利害関係人又は検察官の請求があるときは、家庭裁判所は、不在者が置いた管理人にも、前項の目録の作成を命ずることができる。

③ 前2項に定めるもののほか、家庭裁判所は、管理人に対し、不在者の財産の保存に必要と認める処分を命ずることができる。

(管理人の権限)

第28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

(権限の定めのない代理人の権限)

第103条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

- 一 保存行為
- 二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(管理人の担保提供及び報酬)

第29条① 家庭裁判所は、管理人に財産の管理及び返還について相当の担保を立てさせることができる。

② 家庭裁判所は、管理人と不在者との関係その他の事情により、不在者の財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。

(相続財産の管理人の報告)

第954条 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

(相続財産法人の不成立)

第955条 相続人のあることが明らかになったときは、第951条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

(相続財産の管理人の代理権の消滅)

第956条① 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

② 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

(相続債権者及び受遺者に対する弁済)

第957条① 第952条第2項の公告があった後2箇月以内に相続人のあることが明らかになったときは、相続財産の管理人は、遅滞なく、すべての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、2箇月を下ることができない。

② 第927条第2項から第4項まで及び第928条から第935条まで(第932条ただし書を除く。)の規定は、前項の場合について準用する。

(相続債権者及び受遺者に対する公告及び催告)

第927条② 前項の規定による公告には、相続債権者及び受遺者がその期間内に申出をしないときは弁済から除斥されるべき旨を付記しなければならない。ただし、限定承認者は、知っている相続債権者及び受遺者を除斥されることができない。

③ 限定承認者は、知っている相続債権者及び受遺者には、各別にその申出の催告をしなければならない。

④ 第1項の規定による公告は、官報に掲載してする。

(公告期間満了前の弁済の拒絶)

第928条 限定承認者は、前条第1項の期間の満了前には、相続債権者及び受遺者に対して弁済を拒むことができる。

(公告期間満了後の弁済)

第929条 第927条第1項の期間が満了した後は、限定承認者は、相続財産をもって、その期間内に同項の申出をした相続債権者その他知っている相続債権者に、

それぞれの債権額の割合に応じて弁済をしなければならない。ただし、優先権を有する債権者の権利を害することはできない。

(期限前の債務等の弁済)

第930条① 限定承認者は、弁済期に至らない債権であっても、前条の規定に従って弁済をしなければならない。

② 条件付きの債権又は存続期間の不確定な債権は、家庭裁判所が選任した鑑定人の評価に従って弁済をしなければならない。

(受遺者に対する弁済)

第931条 限定承認者は、前2条の規定に従って各相続債権者に弁済した後でなければ、受遺者に弁済をすることができない。

(受遺者に対する弁済)

第932条 前3条の規定に従って弁済をするにつき相続財産を売却する必要があるときは、限定承認者は、これを競売に付さなければならない。ただし、家庭裁判所が選任した鑑定人の評価に従い相続財産の全部又は一部の価額を弁済して、その競売を止めることができる。

(相続債権者及び受遺者の換価手続への参加)

第933条 相続債権者及び受遺者は、自己の費用で、相続財産の競売又は鑑定に参加することができる。この場合においては、第260条第2項の規定を準用する。

(不当な弁済をした限定承認者の責任等)

第934条① 限定承認者は、第927条の公告若しくは催告をすることを怠り、又は同条第1項の期間内に相続債権者若しくは受遺者に弁済をしたことによって他の相続債権者若しくは受遺者に弁済をすることができなくなったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。第929条から第931条までの規定に違反して弁済をしたときも、同様とする。

② 前項の規定は、情を知って不当に弁済を受けた相続債権者又は受遺者に対する他の相続債権者又は受遺者の求償を妨げない。

③ 第724条の規定は前2項の場合について準用する。

(不法行為による損害賠償請求権の期間の制限)

第724条 不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。

(公告期間内に申出をしなかった相続債権者及び受遺者)

第935条 第927条第1項の期間内に同項の申出をしなかった相続債権者及び受遺者で限定承認者に知れなかったものは、残余財産についてのみその権利を行使することができる。ただし、相続財産について特別担保を有する者は、この限りでない。

(相続人の捜索の公告)

第958条 前条第1項の期間の満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定

の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は6箇月を下ることができない。

(権利を主張する者がいない場合)

第958条の2 前条の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の管理人に知れなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

(特別縁故者に対する相続財産の分与)

第958条の3① 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

② 前項の請求は、第958条の期間の満了後3箇月以内にしなければならない。

(残余財産の国庫への帰属)

第959条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第956条第2項の規定を準用する。

様式案

- 参考様式 1 空家等の実勢価格調査について（依頼）
- 参考様式 2 空家等の利活用（購入）希望者の募集について
- 参考様式 3 空家等の利活用（購入）希望申込書
- 参考様式 4 買付証明書
- 参考様式 5 空家等利活用（購入）希望に係る宣誓書
- 参考様式 6 空家等の買受予定者通知書
- 参考様式 7 空家等に係わる相続財産管理人選任の申立て依頼書
- 参考様式 8 相続財産管理人選任候補者推薦について（依頼）
- 参考様式 9 相続財産管理人選任候補者推薦について（通知）
- 参考様式 10 相続財産管理人選任候補者推薦上申書
- 参考様式 11 空家等利活用（購入）手続完了届出書

参考様式1

文書番号

元号 年 月 日

<宅地建物取引業> 様

基礎自治体（行政）の長 印

空家等の実勢価格調査について（依頼）

下記の相続人が不存在である空家等について、利活用（購入）希望者を募集するために下限となる価格を決定する必要があるので、実勢価格を提示していただきますよう依頼します。

なお、空家等に立入ることができないため、外観による調査により空家等を評価してください。

記

実績価格調査対象空家等

1 建物

- (1) 所在
- (2) 家屋番号
- (3) 種類
- (4) 構造
- (5) 床面積 平方メートル

2 土地

- (1) 所在
- (2) 地番
- (3) 地目
- (4) 地積 平方メートル

空家等の利活用（購入）希望者の募集について

相続人が不存在の空家等について、利活用するために購入を希望する者を募集します。

記

1 対象空家等

別紙物件内容に記載のとおり。

2 募集期間

元号 年 月 日 から 元号 年 月 日 まで

3 応募締切

元号 年 月 日午後 時 分まで（持参又は郵送必着）

4 提出書類

- (1) 空家等の利活用（購入）希望申込書
- (2) 買付証明書
- (3) 市区町村税等に未納（納付期限が到来していないものを除く。）が無いことを証明する書類
- (4) 宣誓書
- (5) 基礎自治体（行政）の長が必要と認める書類

5 提出先

基礎自治体（行政） 課

6 購入予定者の決定

複数の応募がある場合は、提示された買受価格の降順に買受予定者順位を決定します。

7 その他

(1) 買受価格

下限価格は概算のものであり、財産管理人が選任された後に、改めて宅地建物取引業者等による詳細な評価により、買受価格決定されるものであること。

(2) 買受の不確実性

次に掲げる事由により、利活用(購入)希望者が、買受者となるとは限らないこと。

ア 利害関係人

基礎自治体（行政）が利害関係人の要件を満たさないと判断されること

イ 空家等の処分方法

競売により買受人が決定されること

別紙 対象空家等

1 買受価格の下限額

金 円

2 建物

(1) 所在

(2) 家屋番号

(3) 種類

(4) 構造

(5) 床面積 平方メートル

3 土地

(1) 所在

(2) 地番

(3) 地目

(4) 地積 平方メートル

4 その他注記

5 位置図

地 図

6 外観写真

--	--

その他 公図等の写し

参考様式3

元号 年 月 日
住所
氏名 ㊟

基礎自治体（行政）の長 様

空家等の利活用（購入）希望申込書

空家等の利活用するために購入を希望するので、次のとおり申込みます。

記

1 購入を希望する空家等

(1) 建物

- ア 所在
- イ 家屋番号
- ウ 種類
- エ 構造
- オ 床面積 平方メートル

(2) 土地

- ア 所在
- イ 地番 番
- ウ 地目
- エ 地積 平方メートル

2 買受希望価格

金 円

参考様式 4

買付証明書

元号 年 月 日

基礎自治体（行政）の長 様

住所

氏名

⑨

私は、下記の空家等を下記の価格にて購入したく、その所有者から買い付けることを証明します。

記

1 空家等

(1) 建物

ア 所在

イ 家屋番号

ウ 種類

エ 構造

オ 床面積 平方メートル

(2) 土地

ア 所在

イ 地番

ウ 地目

エ 地積 平方メートル

2 購入価格

金 円也

3 支払方法

現金 銀行融資

空家等利活用（購入）希望に係る宣誓書

平成 年 月 日

基礎自治体（行政）の長 様

住 所

氏名

㊟

空家等利活用（購入）希望の申し込みに当たり、下記のことを宣誓します。

記

- 1 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは暴力団員等と密接な関係を有する者を含又はそれらの利益になる活動を行う者でないこと（確認のための 警察署等に対する関係情報の照会及び取得について承諾する。）
- 2 空家等の状態がどのような状況であっても、購入すること（次項の場合を除く。）
- 3 裁判所の判断等により、財産管理人の着手が行えず又は購入することが不能となった場合は、これを異議なく承諾すること
不能となる事由等
(1) 市が利害関係人の要件を満たしていないと裁判所が判断した場合
(2) 競売により購入者を決定される場合
(3) 詳細な査定により空家等の価値と購入希望価格との乖離が大きい場合
- 4 空家等の状態に瑕疵があつたとしても、基礎自治体（行政）に異議を申立てないこと

様

基礎自治体（行政）の長 印

空家等の買受予定者通知書

あなたを、下記の空家等の購入予定者として決定しましたので、通知します。

民法に基づく相続財産管理人制度による手続を要しますので、空家等に係わる相続財産管理人選任の申立て依頼書を提出してください。

記

1 空家等

(1) 建物

- ア 所在
- イ 家屋番号
- ウ 種類
- エ 構造
- オ 床面積 平方メートル

(2) 土地

- ア 所在
- イ 地番
- ウ 地目
- エ 地積 平方メートル

2 購入価格

金 円也

3 注記

次に掲げることを承知してください。

- (1) 購入手続完了までに空家等の相続人が判明した場合は、購入ができなくなること。
- (2) 空家等の詳細評価により評価額が下がったとしても、購入価格は予納金相当額を下回ることができないこと。
- (3) 所有権があなたに移転した場合は、空家等利活用（購入）手続完了届出書を届け出ること。

参考様式7

空家等に係わる相続財産管理人選任の申立て依頼書

元号 年 月 日

基礎自治体（行政）の長 様

住所

氏名

⑨

下記の空家等を購入したいので、相続財産管理人を選任するよう家庭裁判所に申立ててくださるよう依頼します。

記

1 空家等

(1) 建物

- ア 所在
- イ 家屋番号
- ウ 種類
- エ 構造
- オ 床面積 平方メートル

(2) 土地

- ア 所在
- イ 地番
- ウ 地目
- エ 地積 平方メートル

2 購入価格

金 円也


3 その他

次に掲げることを承諾します。

- (1) 購入手続完了までに空家等の相続人が判明した場合は、購入ができなくなること。
- (2) 空家等の詳細評価により評価額が下がったとしても、予納金相当額以上の価格で購入すること。
- (3) 所有権があなたに移転した場合は、空家等利活用（購入）手続完了届出書を基礎自治体（行政）の長に届け出ること。

司法書士会

会長 様

基礎自治体（行政）の長 

相続財産管理人選任候補者推薦について（依頼）

下記の相続人が不存在の空家等について、利活用（購入）希望者を募ったところ、申込みがあり買受予定者を決定したので、売買手続きを進めるため相続財産管理人を選任されることが必要となりました。

つきましては、当該空家等の所有権等の移転を円滑に進めるため、相続財産管理人選任候補者を家庭裁判所に上申したく、その候補者となる者の推薦をさせていただきますよう依頼します。

記

空家等

（1）建物

ア 所在

イ 家屋番号

ウ 種類

エ 構造

オ 床面積 平方メートル

（2）土地

ア 所在

イ 地番

ウ 地目

エ 地積 平方メートル

参考様式 9

元号 年 月 日

基礎自治体（行政）の長 様

司法書士会

会長



相続財産管理人選任候補者推薦について（通知）

元号 年 月 日付で依頼のあった相続財産管理人選任候補者推薦について、
次の者を候補者として推薦します。

記

候補者


1 職

司法書士

2 氏名

3 住所

家庭裁判所 御中

基礎自治体（行政）の長 

相続財産管理人選任候補者推薦上申書

元号 年 月 日付けで相続財産管理人選任審判申立てについて、次の候補者を
管理人として選任されるよう上申します。

記

候補者

1 職

司法書士

2 氏名

3 住所

参考様式 1 1

空家等利活用（購入）手続完了届出書

元号 年 月 日

基礎自治体（行政）の長 様

住所

氏名

⑨

空家等利活用（購入）手続完了届出書

下記の不動産について、所有権移転の手続が完了したので届け出ます。

記

1 対象不動産

(1) 建物

ア 所在

イ 家屋番号

ウ 種類

エ 構造

オ 床面積 平方メートル

(2) 土地

ア 所在

イ 地番

ウ 地目

エ 地積 平方メートル

2 売買金額

金 円也

添付書類

登記が完了したことを証するもの（写し可）