

住まい編



空き家の相続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えていきます。

●**空き家となった住宅を取得した理由**(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査より)

1位 相続した ……54.6% 2位 新築した・新築を購入した ……18.8% 3位 中古住宅を購入した ……14.0%

●不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。また、令和6年4月から「相続登記が義務化」されています。これにより、遺産相続協議の早期解決が必要となり、長引かせるほどデメリットが大きくなっていきます。

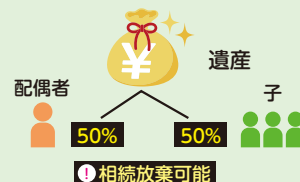


登記未了物件は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは、戸籍が残っておらず、相続登記をしようにも、相続権を証明することが困難になり、手続きが複雑になることもあります。

●遺産分割協議

相続人が複数いる場合は、相続人の中で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることとなります。相続を放棄することもできます。



突然降ってくる相続問題

所有者に妻子がいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子へと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

離婚した人は要注意

離婚しても相続権は子にある、ということが思わぬ問題となることがあります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係があれば、相続の権利がありますので、**相続人を調べる際には特に注意が必要です。**

専門家に相談を

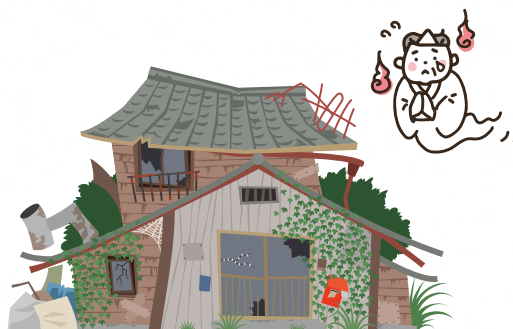


特に**相続人の関係が複雑な場合**などは、**司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。(P30)**

わが家の終活を考えましょう

終活とは、「人生の終わりのための活動」の略で、人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

ご自身が亡くなってから、または不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財を任せられたご家族は困ってしまいます。住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、ご自身が元気なうちに使用してもらえる方への売却等の意思表示をしておくことも大切です。



空き家の予防



① 家族で事前に話し合おう

誰に引き継ぐか、誰が管理するか決めておきましょう。生前贈与なども検討しましょう。

② 空き家維持に必要な経費の準備をしておきましょう

住まなくなっても光熱水費や固定資産税などの支払いは必要になります。また、どんな保険（火災・損害など）に加入しているか、確認をしておきましょう。

③ 登記事項や土地・家屋の図面を確認しよう

相続登記が適切にされていないと、手続きに多くの時間や費用・労力がかかってしまいます。相続や利活用をスムーズに行うため、隣接する土地の境界確定図や、建築確認書類などがあるか、確認をしておきましょう。

④ 家財道具の処分を考えておこう

どのように処分するのか、処分の費用なども事前に調べておきましょう。

⑤ 長く家を空ける場合は、ご近所にお知らせしましょう

入院や施設入所などで、しばらく不在になるときは、ご近所や自治会の方に連絡をしておきましょう。できれば、本人や家族の連絡先を伝えておくと安心です。

所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょ。資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

	所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名 連絡先	諸条件など	どう処理したいか
		自身の持ち分	契約期間 契約書の保管場所		
①				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③				<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例

1. 隣地境界・越境物など、近所の人と申合せ事項がある
2. 建て替えについて制約がある
3. 道路の権利関係が複雑
4. 地下に埋まっているものがある（他人の上下水道・ガス管など）

(2) 借りている土地

	所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
		契約期間	契約書の保管場所	
①				
②				

(3) 所有している建物

	所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名・連絡先	建物の建設・修繕・管理に関わった事業者名	どう処理したいか
		自身の持ち分	契約期間・契約書の保管場所		
①					<input type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②					<input type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③					<input type="checkbox"/> 除却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ

貸している場合のみ

(4) 借りている建物

	所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
		契約期間	契約書の保管場所	
①				
②				

その他、今後住まいを引き継ぎたい方へ伝えたいこと(住まいの歴史、使われ方等)

.....

空き家に関する相談窓口

目的	必要な書類	問合せ先
土地・住まいの名義を知りたい	<ul style="list-style-type: none"> ・登記事項証明書（登記簿謄本） ・地図、地積測量図 ・登記識別情報通知書 ・登記済証（権利証） 	静岡地方法務局 掛川支局 ☎0537-22-5538
地番・家屋番号・面積を知りたい		
自分が所有している土地・住まいを全て知りたい	固定資産税の納税通知書	掛川市役所 資産税課 ☎0537-21-1137
	固定資産課税台帳、名寄帳	

住まいが必要でなくなった際には、次のような住まいの「活かし方」「しまい方」もあります。特に、住まいが老朽化している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、住まいの解体も検討しましょう。

土地・建物を売る



解体して土地を売る



建物だけ貸す



解体して土地を貸す



所有し続ける



国土交通省ホームページより

●NPO法人かけがわランド・バンク

空き家の解体・利活用、空き家無料相談会、空き家管理サービス（有料）等を行っています。

☎0537-64-3121（平日9時～16時）

●関連機関一覧

担当機関	電話番号	内容
掛川市役所 暮らしデザイン課	☎0537-21-1209	管理不全空き家
静岡県司法書士会	☎054-289-3700	相続登記・遺産分割協議