

第4章

空き家化の予防 のススメ

ここまででは、空き家の管理方法や活用方法について見てきたが、空き家にしないための取組や対策、すなわち「空き家化の予防」も重要な空き家対策といえるんじや。

空き家化の予防のポイントは、「建物を誰にどう引き継ぐかをきちんと決めておくこと」じゃよ。

さあ、どういうこじかしっかり勉強するんじや。



空き家と相続の関係って？

アンケート^{*1}によれば、「相続」をきっかけとして、空き家所有者になったと答えた人が44%にのぼっています。また、空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わっています。

(一例)

家を誰に譲るのか
決めないまま、
所有者が亡くなっ
てしまう

家を誰が引き継ぐか、
相続人の間で話し合
いがうまくいかない

権利を分割し、
共有名義にする

相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている人たちに相談し、行為に応じた同意^{*2}を得なければなりません。名義人が10人、20人となる場合では、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がります。

*1 消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート結果概要 / 株式会社価値総合研究所

*2 修繕などの保存行為は、持分に関わらず1人で実施可能

改修工事などの管理行為は、持分の過半を持つ人の同意が必要

除却や売却、賃貸、大規模な改修工事等の処分行為は、全員の同意が必要



建物をどのように引き継ぐかを決めておかなければ、後々のトラブルにつながる場合があることをお分かりいただけたかな。では、具体的に何をすれば良いかということを見てみよう。

空き家化予防
STEP1

現在の登記を確認しよう

相続登記^{*3}がなされず、前所有者の名義のままになっていることがあります。

まず、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと登記を済ませておきましょう。

*3 相続登記：相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことをいいます。



空き家化予防
STEP2

遺言書を書いておこう

遺言書に書かれた内容は法定相続^{*1}より優先されますので、きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかということを明確にしておきましょう。

遺言書には、遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」と、公証人が法律に定められた方式に従って作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがありますので、司法書士さん等の専門家に相談しましょう。

いきなり遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、相続する人たちに、自らの意思を遺しておくエンディングノート^{*2}等を作成することから始めてもいいでしょう。

*1 法定相続：次ページコラム参照

*2 エンディングノート：一般的には、高齢者が人生の終末期に備えて自分自身の希望を書き留めておくノートのことをいいます。



空き家化予防
STEP3

専門家に相談しよう

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士さん、司法書士さん、税理士さんなど、専門家に相談しましょう。

各種専門家の無料相談 P31

コラム

意外と知らない相続の話

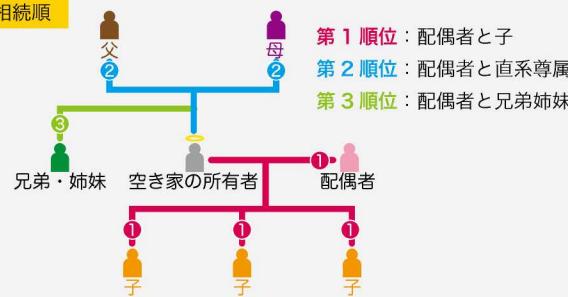
基本的な相続の順番は、下図のようになります。(法定相続)

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

遺産分割協議等の手続を経ないままに相続が何度も繰り返されると、1つの建物を100人ないしは200人で共有する事態も生じかねません。

なお、遺言があった場合は遺言書の内容が最優先されます。

基本的な相続順



<事例>

①配偶者と子3人が相続する場合

配偶者 $1/2$
子 1人が $1/6$
($1/2$ を3人で均等に分けるため)
この時、子の1人が亡くなっていて、その子の子(所有者から見て孫)がいる場合、その孫が $1/6$ の権利を相続します。(代襲相続)

②配偶者と父母(直系)が相続する場合
(子はない)

配偶者 $2/3$
所有者の両親
それぞれが $1/6$
($1/3$ を2人で均等に分けるため)
もしも両親共に亡くなっている場合、祖父母に相続の権利が移ります。

③配偶者と兄弟姉妹が相続する場合
(子がなく、両親祖父母ともに亡くなっている)

配偶者 $3/4$
所有者の兄弟姉妹 $1/4$
兄弟姉妹が複数人いる場合は、 $1/4$ を均等に分割することとなります。

プラスワン
+ONE トピック

遺産の分割について

<遺産分割協議とは>

遺産分割協議とは、亡くなった方が遺された財産を、相続人の間でどのように分割するかということを決める話し合いのことをいいます。誰が、何を、相続するかを相続人全員で話し合って決めることは大事なことです。後のトラブル回避のためにも「遺産分割協議書」を作成することをお勧めします。

いつ、話しをするのかについての決まりはありませんが、ひとつの目安として、親族の揃う四十九日の法要があります。また、百ヶ日でも良いでしょう。いずれにしても皆で話し合って納得できる分割協議にしたいですね。

<遺産分割を行う時の注意点>

遺産分割を行うに当たっては、法律上考慮すべき時期があります。

亡くなつてから3ヶ月 「熟慮期間」

相続放棄ができる期間です。

亡くなつてから4ヶ月 「準確定申告」

遺された相続人は、納税額のある故人の申告と納税をしなければなりません。

亡くなつてから10ヶ月 「相続税の申告期限」

期限に遅れると受けられない特例があります。

相続税の申告は、期限の10ヶ月までに、遺産分割協議が整わない場合でも、未分割として申告する必要があります。

分割されていないということで相続税の申告期限が延びることはありません。

未分割の場合、「配偶者の税額軽減」や「小規模宅地等の評価減」といった納税者に有利な特例が受けられません。ただし、原則として申告期限から3年以内に分割協議が成立すれば、これらの適用が受けられるようになります。

いずれにしても早めの分割協議が大切です。

協力：(株)みやこ不動産鑑定所