

# 空き家になる前に 備えよう

家の今後を考える上で知っておきたいことをご紹介します。

## ●相続対策

空き家にしない為のポイントは、「きちんと話し合って決めておくこと」です。

### 空き家を相続するための準備

相続とは、ある人が亡くなったときに、その人の財産（土地や建物など）を承継することです。空き家に関わる様々な問題の中でも、相続は特に重要です。

「家をどうするか」を決めないまま亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こるおそれがあります。

思い出もあるので、  
売りにたくない……



売ることに賛成

そのまま置いておいても仕方ないし……

共有者全員の意見がまとまらないので、売りにたくても売れない



相続して共有名義となった



共有名義の空き家を売りたいけど、共有名義の空き家を売ることに賛成の人・反対の人がいる



管理に手間もかかるし、  
どうしたら……

「家をどうするか」所有者の意思を相続前に確認しておき、所有者は空き家を誰に譲るのかを決めておけば、後にトラブルとなる可能性は減ります。

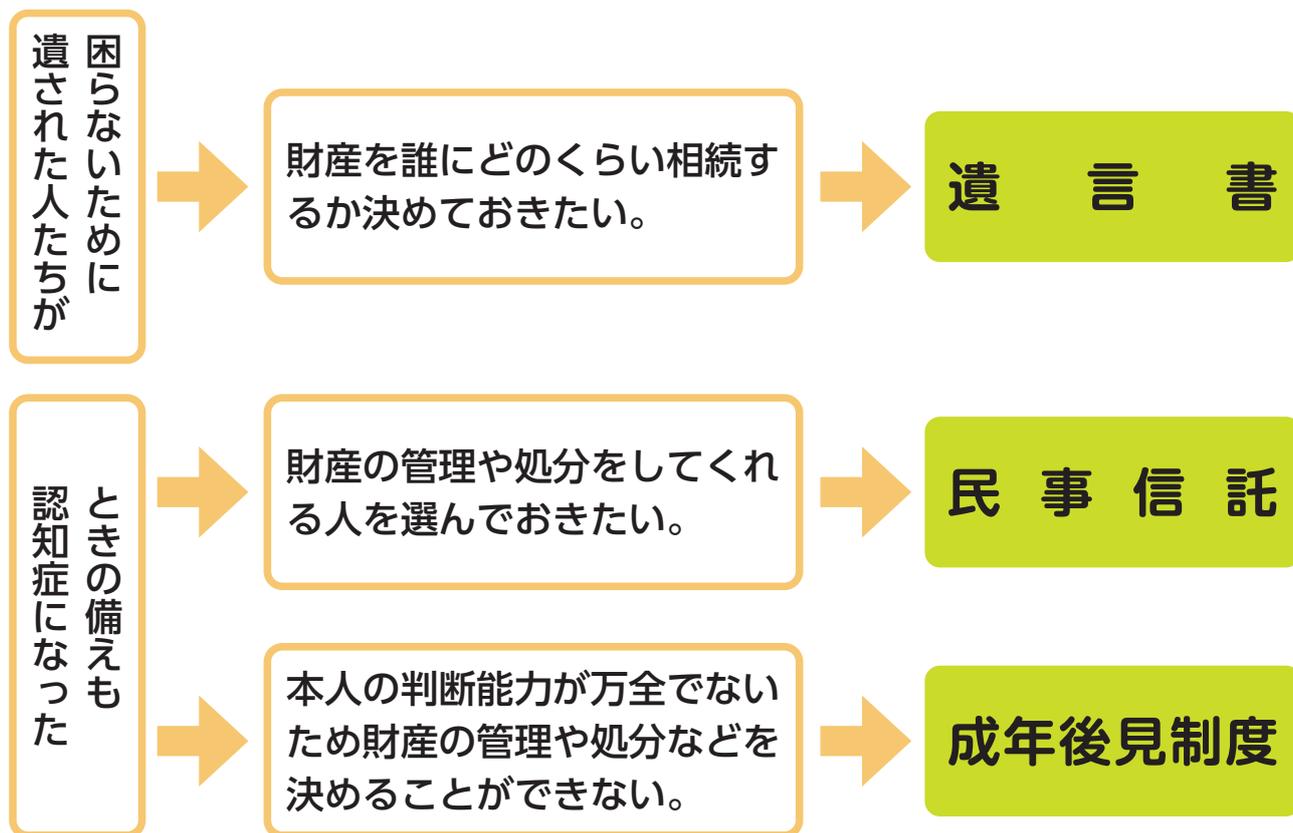
### 相続登記が義務化されました！

令和6年4月1日より相続登記が義務化され、相続が開始して所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければ、10万円以下の過料（行政上の義務違反に対する罰則）が科される可能性があります。

## ●相続前に家をどうするかを決めておく方法

相続前に家をどうするかを決めておく方法には、主に遺言と民事信託があります。

また、本人の判断力が万全でない場合には、成年後見制度があります。



## ●遺言書

遺言書を残すことで、家をどうするかについて明確にしておくことができます。

遺言書の作成に当たっては、以下の方法がよく利用されています。

- ①遺言者自らが作成する「自筆証書遺言」
- ②公証人が作成する「公正証書遺言」



### 気をつけること

遺言書の書き方には決まりがあり、決まりに則っていない遺言書は無効になる場合もあります。

「自筆証書遺言」を作成した人からの申請により、法務局が遺言書を保管する制度ができました（令和2年7月10日開始）。この遺言書保管制度を利用することで自筆証書遺言でも、偽造・紛失のおそれがなくなります。

### 遺言のできることの例

#### ●相続分の指定

- ・相続人の一部又は全員の相続分を指定
- ・相続分の指定がない場合の具体的な分割は、相続人全員による遺産分割協議で行う。

#### ●遺産分割方法の指定

- ・「土地と建物は妻に、預金は長男に」というように具体的に財産の分配方法を指定することができる。

#### ●遺贈

- ・遺言によって特定の団体などに財産を与えることができる。

#### ●予備的遺言

- ・指定した相続人が遺言者より先に死亡した場合に備えて財産をどうするか決めておくことができる。

## 参考 住まいのエンディングノートについて

エンディングノートとは自分自身や今後について考えて記録を残しておくノートです。

将来の家の「生かし方」や「しまい方」を考えるために、住まいのエンディングノートを将来のことを考えるきっかけづくりとしてご活用できます。



## ●民事信託

営利を目的としないで、所有者が他の人と財産の管理などの契約をする方法です（有償の場合もあります）。

預けられる人が家族や親族の民事信託を「家族信託」と呼ぶ場合があります。

例えば父親（家の所有者）が娘に家を預ける契約をすると、娘はその家を母親のために管理、処分などを行うことができます。

## ●成年後見制度

「成年後見人」とは、本人の判断力が万全でない場合にその人に代わって財産管理などを行う人のことです。

親族や司法書士・弁護士などが成年後見人になることができます。

制度の利点は本人以外でも財産の管理ができることです。

本人が認知症などによって判断ができない場合でも、成年後見人によって空き家の活用が行える場合があります。なお、家庭裁判所が本人に必要なと判断した場合は、成年後見人が必要だと思っても実施することはできません。

### 成年後見制度の手続

本人の判断能力が不十分な場合に親族などが申し立てる法定後見制度の手続は、本人の所在地の家庭裁判所に、また、判断能力があるうちに本人が後見人を選定する任意後見制度の手続は、お近くの公証役場にお問い合わせください。なお、財産管理には生前贈与や生前売買などの方法もあります。

制度の趣旨や運用の実務を理解して自分に合った制度を使いましょう。



## ●家財の整理について

空き家を売る、貸す、解体するなどいずれの場合でも家財の整理、遺産の分配は必要になります。

遺される人たちの負担にならないよう元気なうちから自分の家財の整理をしましょう。

**例えば** 仏壇や神棚はどうすればいいか。

### ●仏壇

宗派や地域により方法は異なりますが、<sup>へいげんほうよう</sup>閉眼法要<sup>(※)</sup>を行えば、お寺や仏具店に引き取ってもらえる場合があります。菩提寺があれば、まずはそちらに相談してみましょう。

(※)閉眼法要とは仏壇やお墓、位牌などに宿った故人の魂を抜くための儀式のこと

### ●神棚

神社によっては、神棚を納め、祈祷の対応をしてもらえる場合があります。まずはお近くの神社にご相談ください。

## ●気をつけること

- ・ 不要な家財などは市町村のゴミ収集ルールに従って処分しましょう。
- ・ 一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者しか行えません。許可を受けた業者かどうかは住宅のある市町村にお問い合わせください。
- ・ 家財などの残置物の処分費用に対して補助を行っている市町村もありますが、市町村によって異なりますので個別にご確認ください。

