

5. 空き家の相続

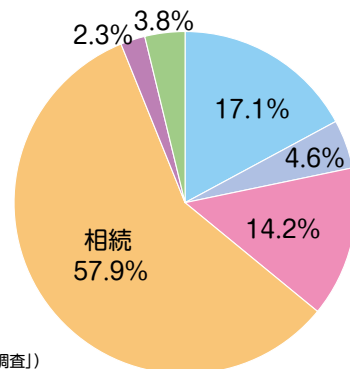
① 空き家の相続トラブル

国土交通省の調査によると、居住世帯のない住宅(空き家)の取得原因は約6割が「相続」となっています。

■ 空き家を取得した経緯

- 新築・建て替え
- 新築の住宅を購入
- 既存住宅を購入
- 相続
- 贈与
- その他

(出典：国土交通省「令和6年空き家所有者実態調査」)



▶ では、空き家に関する相続トラブルにはどのようなものがあるのでしょうか？

【ケース1】 相続人が多数で処分が進まない

登記簿上の所有者が何代も前の所有者のため、いざ空き家を処分しようとしても、関係する相続人が非常に多人数になっている。相続人の範囲が把握できないし、それぞれの意見をまとめるのも非常に手間がかかる。



【ケース2】 誰がこの家を継ぐのか

所有者が家屋の相続人を決めないままに亡くなってしまい、複数の共有名義になった。遺産の使い道が決まらないため、長年放置されることになってしまった。



【ケース3】 遠方で空き家を管理できない

空き家を相続したが、自身は県外に既に住居を構えているため、今後住む予定もない。遠方なので管理もできないので放置していたら、建物の老朽化が進行した。



相続トラブル回避のために

空き家の相続トラブルを回避するため、下記の内容を検討しましょう。

■ 相続財産の確認

- ・不動産の登記簿確認
(所在、概要、登記名義人)
- ・その他の財産の確認

■ 家族会議を開く

- ・誰が何をどう相続するか
- ・実家の活用はどうするか
- ・誰が実家を管理するか

■ 遺言書等を準備する

- ・エンディングノート
- ・遺言書
- ・民事信託

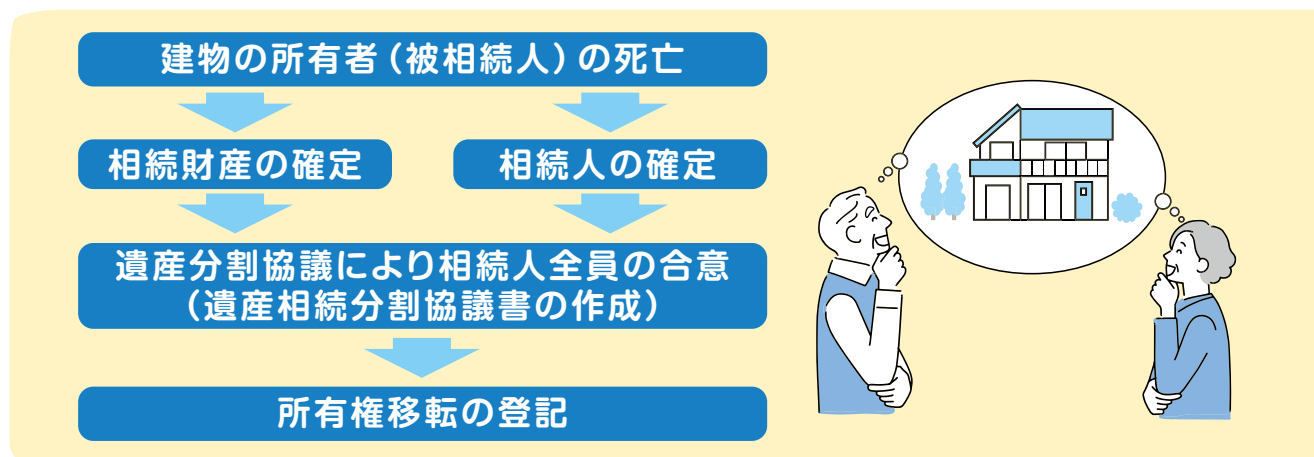
■ 相続人の調査

- ・戸籍による相続人調査

②相続登記

不動産について、相続登記をしていれば、実際の所有者と登記簿上の所有者が一致して権利関係が明確になり、相続した不動産を売却しようとしたときに、円滑に売却の手続きを進めることができます。

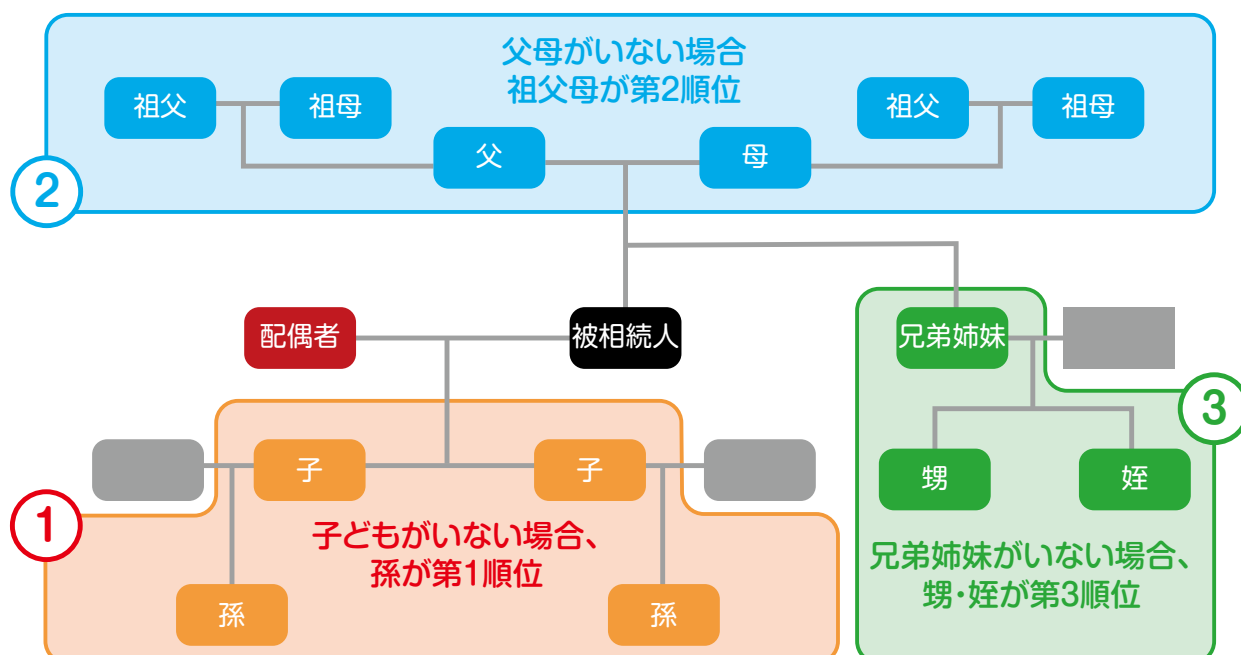
■相続登記の流れ図(例)



③相続の順位

相続の基本的な順位は民法により規定されています。

相続人の範囲については、まず配偶者がいる場合は必ず相続人となります。そして相続順位の高い順の方が併せて相続人になります。上位の順位の方が存命の場合、下位の方は相続人にはなりません(例えば、被相続人に子どもがいる場合、被相続人の両親に相続権はありません。)。なお、遺言書がある場合は、原則として遺言書の内容が優先されます。



1 空き家放置の問題点

2 空き家の適切な管理

3 空き家の利活用

4 空き家の除却

5 空き家の相続

6 空家法と税金

7 その他の空き家情報

8 Q & A

④ 相続の種類

相続には下記の3種類が存在し、相続人は相続の方法を選ぶことができます。ただし、期限等があり、無条件に選択できるわけではありません。

■ 単純承認

- ・相続財産のすべてを引き継ぐ
- ・家庭裁判所への申述は不要

■ 限定承認

- ・プラスの財産の範囲内で、債務を引き継ぐ
- ・相続開始を知った時から3か月以内に家庭裁判所に申述
- ・相続人全員が限定承認を行う必要がある

■ 相続放棄

- ・相続財産の一切を引き継がない
- ・相続開始を知った時から3か月以内に家庭裁判所に申述
- ・他に相続人がいても一人で相続放棄が可能

⑤ 相続に関する各種制度

ほかに次のような相続に関する新しい法律や制度がつくられています。

法定相続情報証明制度

■ 平成29年5月29日より制度開始

法定相続情報証明制度は、相続人が法務局（登記所）に必要な書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを登記官が証明する制度です。

この制度を利用することにより、相続登記、被相続人名義の預金の払い戻しや相続税の申告など、各種相続手続きで戸籍書類一式の書類の提出の省略が可能になります。

配偶者居住権

■ 令和2年4月1日施行

民法改正により、相続開始時に被相続人が所有する建物に居住していた配偶者は、遺産分割や遺贈等により「配偶者居住権」を取得することで、原則として、終身または一定期間、その建物を無償で使用・収益することができる権利を有することとなりました。これを配偶者居住権といいます。

相続登記の申請義務化

■ 令和6年4月1日施行

不動産登記法改正により、相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。

また、令和6年4月1日より前に相続した不動産で、相続登記がされていないものについては、令和9年3月31日までに相続登記をする必要があります。