

令和4年度

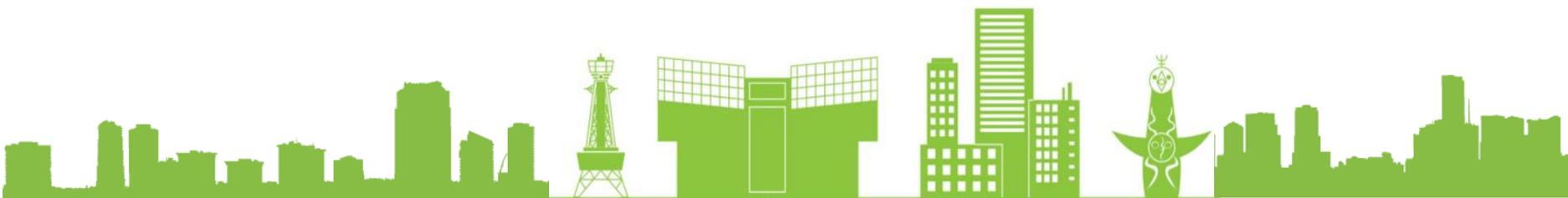
大阪市空家WEBセミナー

主催：大阪市阿倍野区役所、協力：一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会

第二部

相続と空き家

～相続登記が義務化になる～



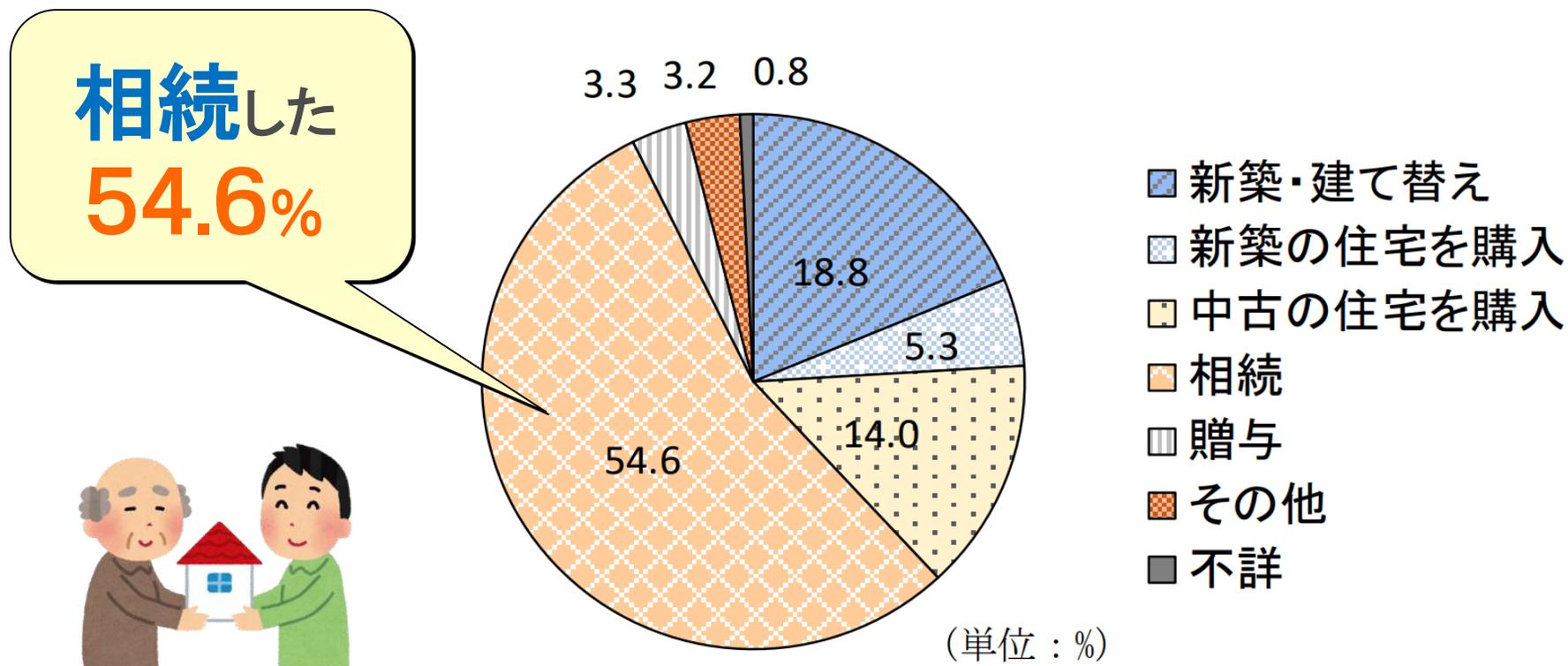
一般社団法人

大阪府不動産コンサルティング協会

司法書士 小谷 千代

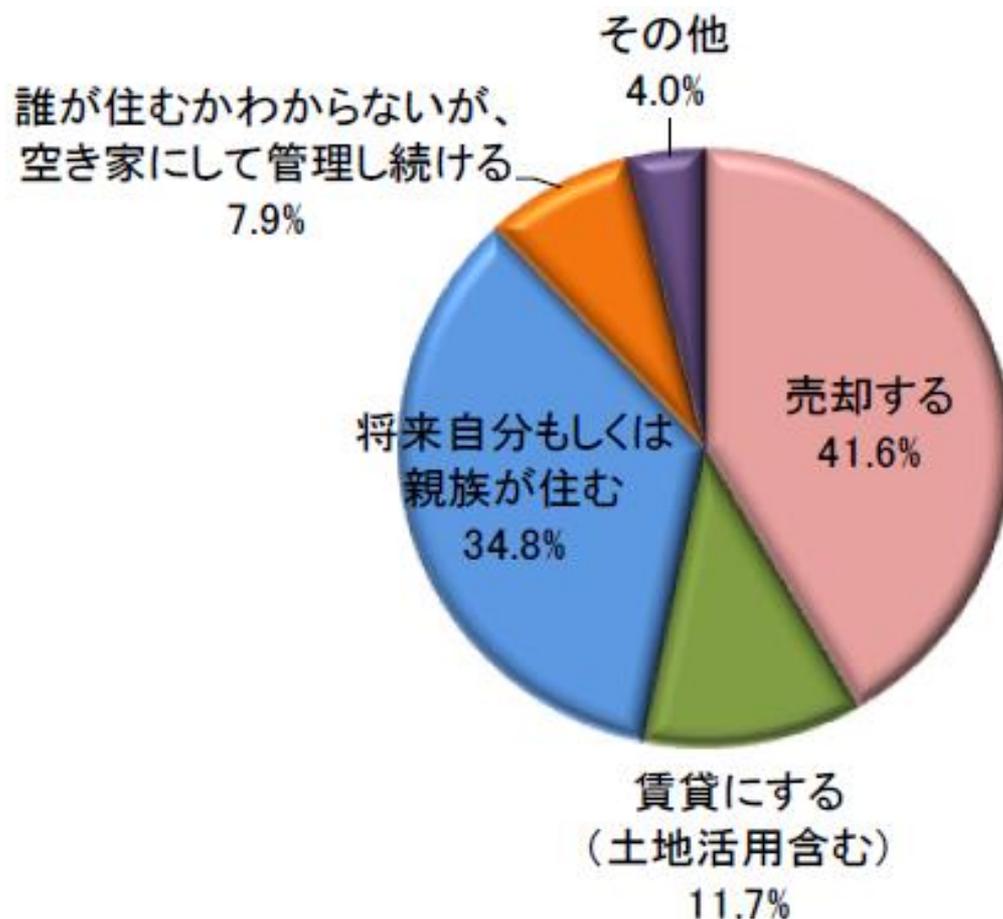
空き家の原因の半数以上は「相続」によるもの

住宅を取得した経緯(n=3,912)



Q: もし実家が空き家になったらどうしたい？

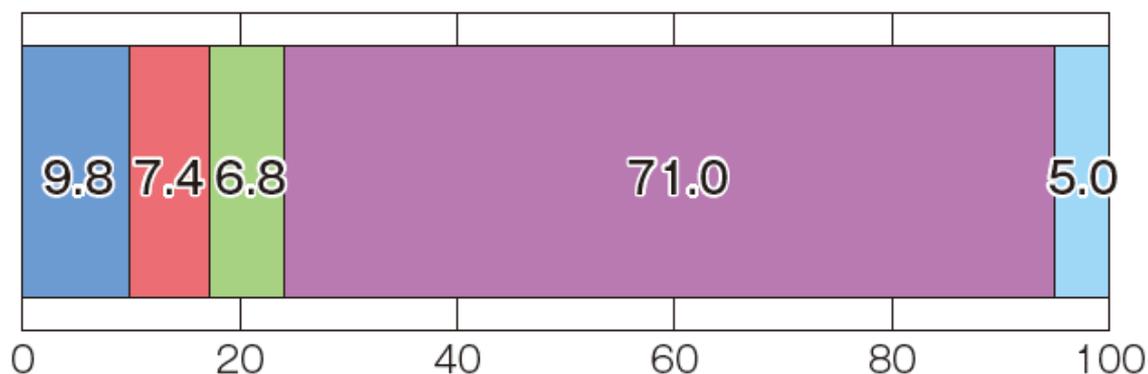
A: 約9割が「活用」を考えている」



ところが、実際に空き家になると・・・

約7割が **放置したまま** にしている

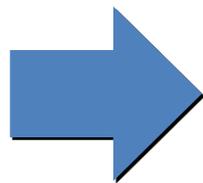
●空き家となっている住宅の現在の状況



- 売却・譲渡先を募集している
- 賃貸住宅として借主を募集している
- 不動産業者に相談している
- 特に何もしていない
- その他

これまでの法律では・・・

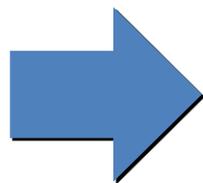
相続税の 申告・納税



義務がある

申告期限
被相続人が死亡したことを知った日
の翌日から10ヶ月以内

相続登記



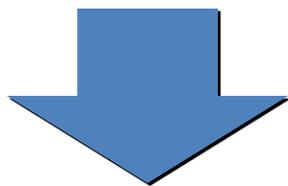
義務がない

申請期限もなし

相続登記が義務化になる？



2021年4月に不動産登記法が改正



不動産(土地や建物など)を
取得した相続人に対して

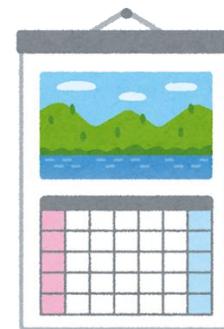


相続登記を行うことが**義務化**された

相続登記の義務化とは

開始時期

2024年4月1日から



内容

不動産の取得を知った日から
3年以内の相続登記を義務化

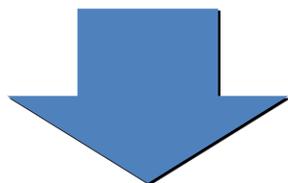
罰則

申告漏れは**10万円**以下の過料

さらに…

これまで(改正法施行前)の相続にも

さかのぼって適用される



相続登記が完了しておらず、そのまま

放置している人も対象になる

自宅や実家の相続登記が完了しているか確認しておこう！

まずは、登記事項証明書で登記名義人を確認



相続登記が完了していなければ相続登記を行う

※すでに相続により不動産を取得したことを認識している場合、法改正が施行されたとき(2024年4月1日)から3年以内に相続登記をしなければ罰則の対象となる。



3年以内の相続登記の義務を果たすには、、、

※3年以内に相続人全員の共有登記をする（法定相続分での登記）

➡ 民法で定められた持ち分で相続人全員で共有となる

※3年以内に遺産分割協議をして相続登記する

➡ 相続人全員の話し合いで相続する人を決め、その相続人が所有する

※相続人申告登記をする

➡ 法務局の登記官に対して、①相続開始の旨、②自分が相続人である旨の申し出を行う

遺産分割協議と法定相続



500万円



500万円

被相続人(父)死亡

相続人 子供2人
遺産1000万円

兄 : 法定相続分 2分の1

妹 : 法定相続分 2分の1

妹が家を、兄が現金を相続したい、、、

これは法定相続？

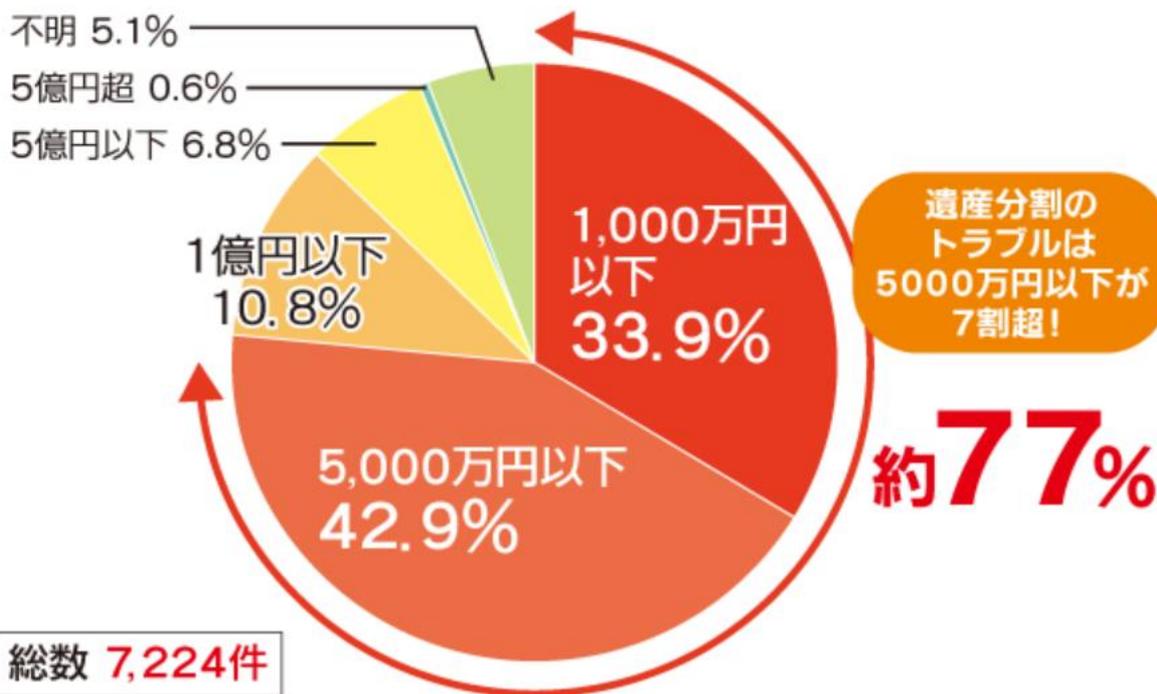
それとも遺産分割協議が必要？？？



相続でモメるケースは少なくない

資産家だけでなく **普通の家** がモメている！

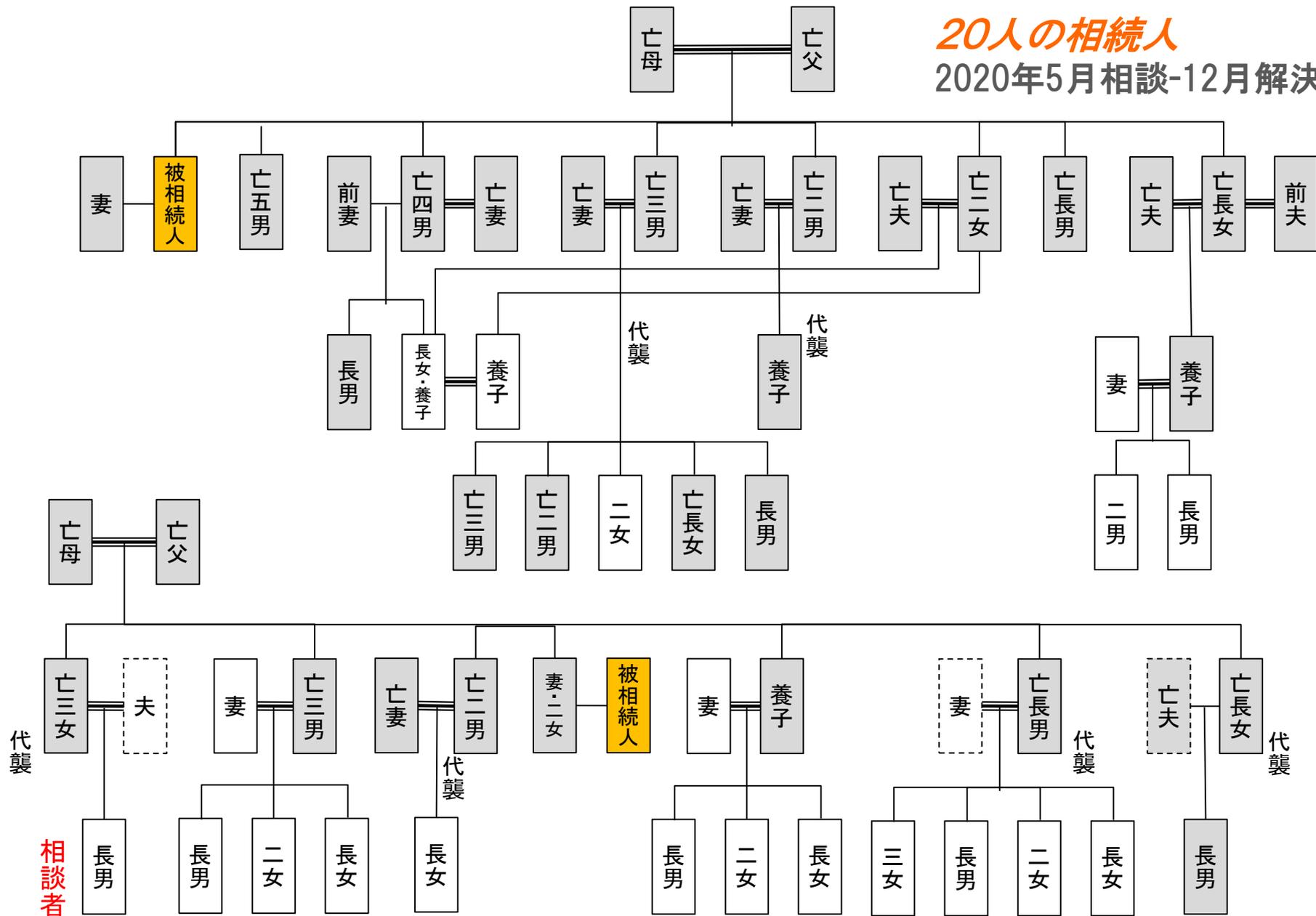
家庭裁判所における遺産分割事件のうち認容・調停成立件数(「分割をしない」を除く)
遺産の内容別遺産の価額別



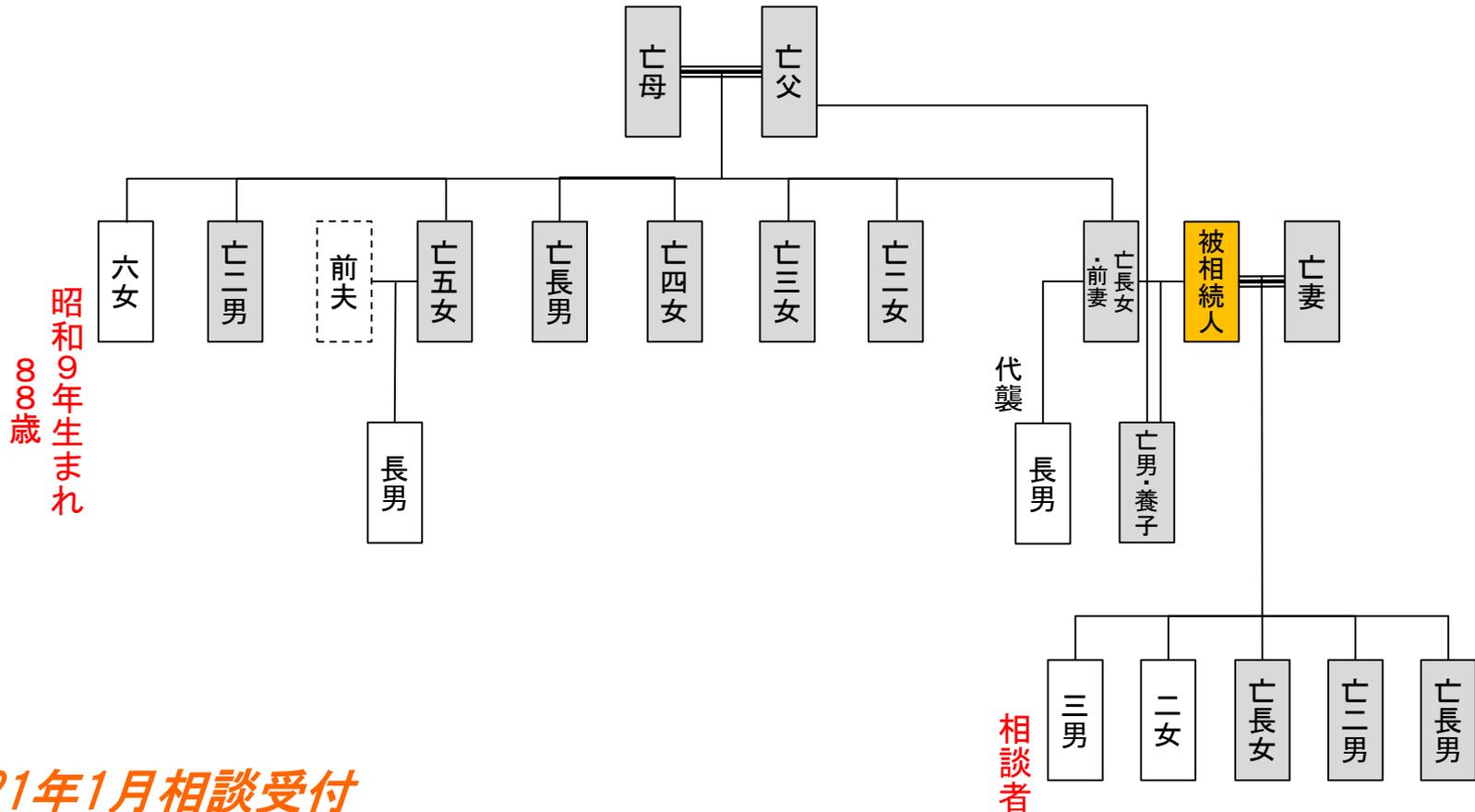
事例1) 相続人が増えすぎてしまい話し合いが困難

20人の相続人

2020年5月相談-12月解決



事例2)他の相続人と連絡が取れず、遺産分割協議ができない

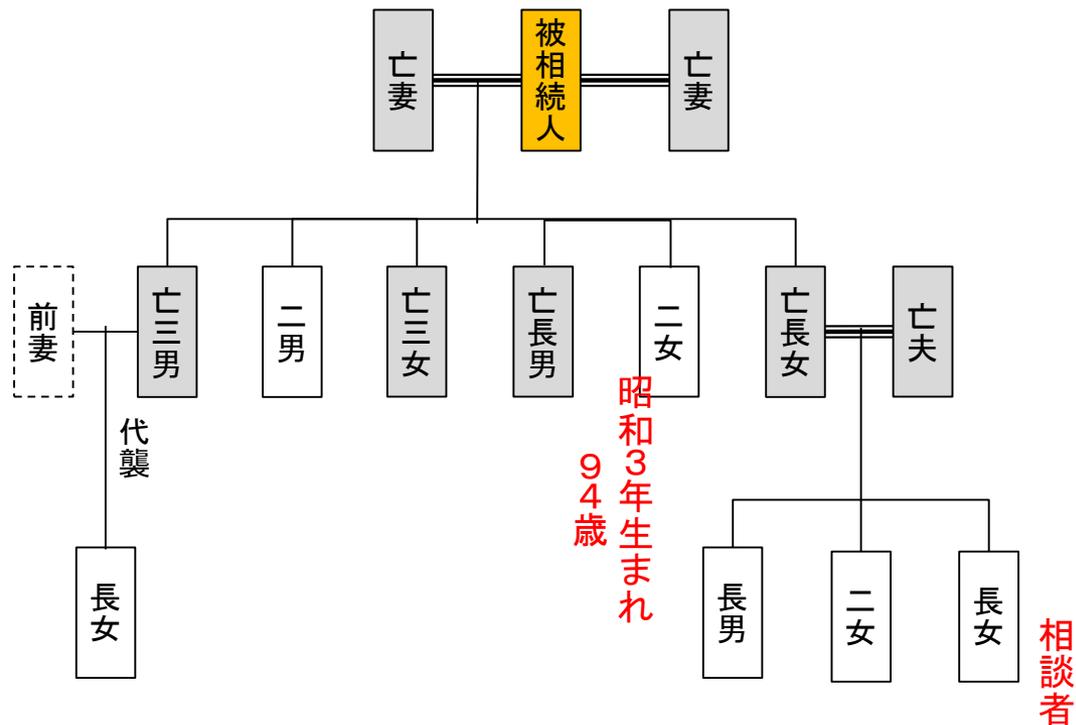


2021年1月相談受付

2022年7月1日現在、六女と連絡がつかなくなった

事例3) 相続人の中で認知症などになり遺産分割協議ができない

○家財処分や応急処置を実施



2020年12月相談受付

2022二女がグループホームに入所しており、コロナ禍の影響で面会できなかった。最近、コンタクトを再開した。

相続に備えてやっておくべきこと

① 親子で早めに話し合う



② 財産目録・遺言書の作成



③ 荷物の片づけ



④ 建物のメンテナンス



空き家や相続の相談窓口

大阪市内の
空き家の
電話相談窓口

大阪府不動産
コンサルティング協会の

空き家相談 ホットライン

令和2年度国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

☎ 06-6210-3740

私たち一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、平成29年度から大阪市24区の空き家相談窓口と連携して、「空き家相談ホットライン」を運営しています。

この事業は、「売れない」「貸せない」など流通性や活用性が低い空き家に対して、専門家が問題解決のサポートを行うことを通じ、「空き家の引き取り等の解決手法や地域による活用手法の確立」や「空き家の活用や管理、除却による地域の活性化」を目指す取組で、4年連続で国土交通省の補助事業にもなっています。

私たちが運営する無料の電話相談窓口「空き家相談ホットライン」では、大阪市内の空き家に関する様々な相談受け、必要に応じて専門家や専門事業者、地域団体、行政などと連携し、空き家に関する問題解決のサポートを行っています。

空き家に関する お悩み(例)

- 空き家が老朽化して事故にならないか心配している。
- 空き家の名義が亡くなった祖父のままになっている。
- 相続した空き家、何から手を着いたら良いかわからない。
- 不動産業者に聞いたら売れないと言われた。
- 借地の空き家を持っているが、どうしたら良いか。
- 賃貸用の長屋が古くなり、借り手がいない。
- 空き家の一部が壊れた。この後どうしよう。

**流通性の低い空き家の対策に積極的に取り組みます。
必要に応じて、調査や企画提案などの支援を行います。**

●空き家のワンストップ相談窓口の運営 ●空き家利活用による地域の活性化支援 ●空き家の管理活用に効果的な分類手法の検討 ●流通や短期的な価値再生が困難な空き家の保有と利用、管理の検討引き取り支援の普及のための環境整備に関する調査研究 ●引き取り支援にかかる行政や専門家、地域活性化実施団体等との連携手法の検討 ●適法性、消費者保護等のルール策定



一般社団法人

大阪府不動産コンサルティング協会

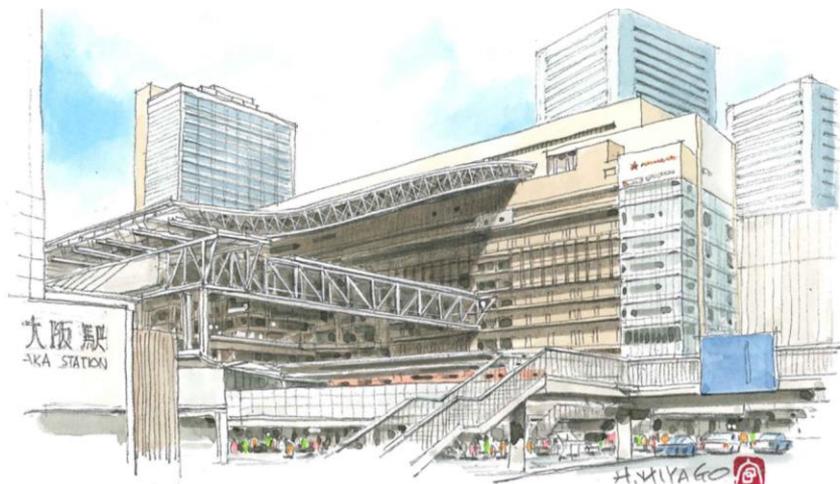
〒541-0052 大阪市中央区安土町1丁目4番11号 エンバイヤビル3階

e-mail: info@oreca.jp http://oreca.jp

受付時間：平日午前10時～午後4時

空き家相談ホットライン

☎ 06-6210-3740



<http://oreca.jp>

<mailto:info@oreca.jp>

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会
司法書士 小谷 千代