

あなたの 大切な自宅や空き家、 今後、どうしますか？

予防・相続編



とま子ヨッパ
©2011 苫小牧市

苫小牧市では「空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条」に基づき、空き家等対策計画を平成30年度に策定いたしました。

この計画に基づき、空き家の発生抑制、適切な管理、空き家の活用をお願いしています。



苫 小 牧 市

重要

自宅を空き家にしないために！！

空き家問題って？

適正に管理されている空き家は問題ありません。空き家が管理されずに放置されていると周辺環境に様々な悪影響を及ぼす可能性があり、近年、社会的な関心を集めています。

空き家をそのままにしておくと、さまざまな問題が起こります。

空き家とは？

年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木などを含みます。

たとえば…

建物が傷み、壁の倒壊や、屋根材飛散の危険があります。

動物が住み着き、糞尿などの臭気で悪影響を及ぼします。

不審者が侵入する可能性があります。

草木が繁茂し、隣家や道路に越境し周辺へ悪影響を及ぼします。

不法にゴミが捨てられ、景観や衛生面に悪影響がでます。

空き家を放置すると、地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

空き家と相続の関係

建物が空き家になる理由は居住者の転勤や子ども世帯との同居等、様々な理由がありますが、「相続」による空き家化、そして空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わってきます。

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、
相続人の中で話合い
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、行為に応じた同意を得なければなりません。名義人が10人、20人とたくさんいるケースでは、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っていきます。

※修繕等の保存行為は、持分にかかわらず、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、大規模な改修工事などの処分行為は、全員の同意が必要

相続登記を行わないと自分の子や孫が困る!?

相続登記とは、相続が発生した際に行う登記名義人の変更をいいます。相続登記を行っていない場合、お住いの家の登記上の名義は、もう何十年も前に亡くなった祖父母のままだった、という場合等もあり、近年、社会的な関心を集めています。

リスク1 相続人が増え続ける。

相続人全員の共有になっている建物や土地がある状態で、相続人の誰かが亡くなると、その所有権は亡くなった方の配偶者や子供などに相続されます。仮に相続人に配偶者と子2人がいた場合、その家や土地についての相続人が1人から配偶者と子2人の3人に増えることとなります。



とま子ヨッパ
©2011 苫小牧市

リスク2 相続登記や売却等の処分を行うことが困難になる。

相続登記を行う場合には、相続人全員の同意が必要になりますが、このように長期間放置することで、新たな相続が発生するたびに同意が必要な方が増えていき、手続き費用や手数料が高額になるとともに、大変な手間が生じる可能性があります。

このような状態になると、不動産を売却したいと思ったときにすぐに売却することができず、思わぬ不利益を受けることがあります。

リスク3 第三者から損害賠償請求を起こされる可能性がある。

建物や土地の所有者は他人に被害をおよぼさないよう、しっかりと管理する必要があります。しかし、相続人が多数いる場合、所有者意識が希薄になり管理が行き届かず、建物や土地が放置されることがあります。

仮に建物や土地の放置や劣化に起因する第三者への損害が生じると損害賠償請求の対象になる可能性もあります。

⇒ **このように、相続登記を放置し続けると、相続人自身はもちろんですが、その子や孫にまで思わぬ悪影響を及ぼすことがあります。**

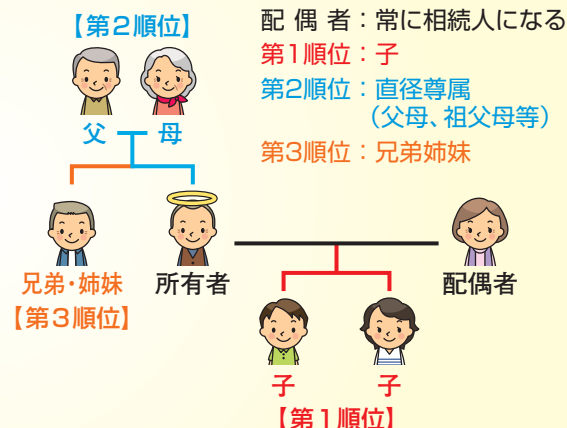
Topic

相続順位について

基本的な相続順位は、右図のようになります。遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子供がいない、または相続放棄をした場合には、第2順位、第3順位の順に、相続権のある人が相続人になります。

なお、所有者の遺言があった場合、遺言書の内容が優先されます。

基本的な相続順位



「相続」を「争続」にしないために

空き家が放置される理由として、相続の際に家族間での話し合いが上手くいかないことが原因の一つとなっており、その結果、相続登記を行わなかったり、家族間での共有として相続することがあります。

この時に、空き家の管理・処分について十分な話し合いが行われないと、当事者意識が希薄になることや意思決定に時間がかかってしまい、予想しない費用や手間が生じ、家族間の関係を悪化させるだけでなく、問題が長期化する原因にもなります。

ポイント1 現在の登記を確認する。

問題が長期化する空き家の場合、相続登記がされておらず、前所有者名義のままになっていることが多々あります。まず、現在の登記が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権利関係を事前に把握しておきましょう。

ポイント2 生前に相続について家族間で話し合う。

相続トラブルとなるケースの中でも、親の気持ちを代弁しながら対立しているケースは問題が長期化しやすいケースです。

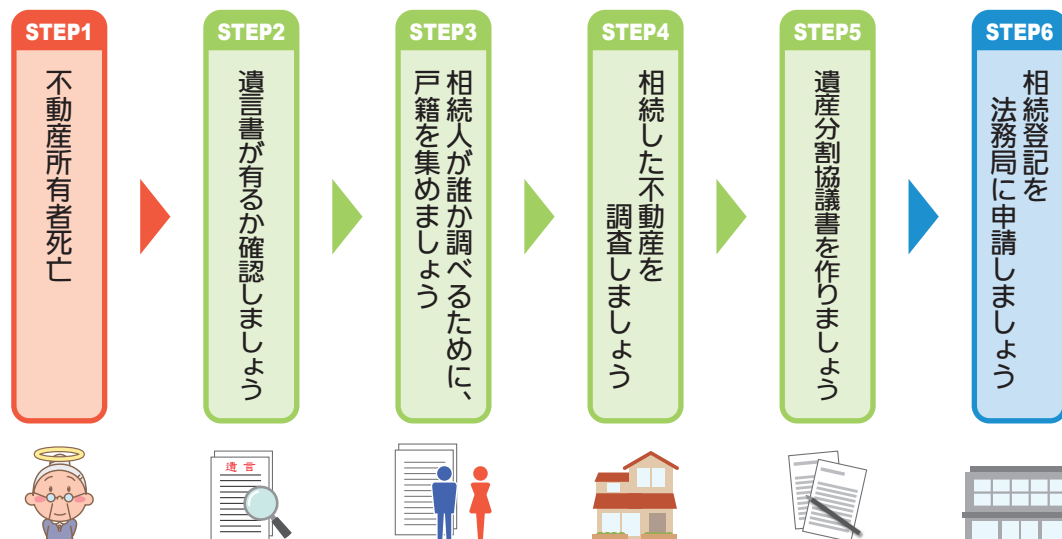
問題の長期化や家族間での不必要な対立や悩み事を避けるためにも、生前に家族会議を行い、遺言書やエンディングノートの作成、生前贈与などの方法を検討することで、相続トラブルを回避することができます。

ポイント3 専門家に相談しよう。

空き家の相続を円滑に進めるためには、一緒に考えてくれる知識や経験が豊富な相談先を見つけることが大事なポイントです。

相続に関しては、権利問題、名義変更、税など様々な問題があります。それぞれの悩みに応じた、専門家に相談し問題を解決しましょう。

相続登記の流れ



空き家に関する相談窓口のご案内

空き家に関する問題は、多岐にわたっており、それぞれの問題に応じた相談先に相談することが解決への第一歩になります。

苫小牧市では下記の不動産関係団体及び法務関係団体と協定を締結し、相互に連携・協力しております。お困りのことがございましたら、下記連絡先までお気軽にご相談ください。

空き家全般に関すること

苫小牧市 市民生活部 市民生活課

問合せは
こちら

0144-32-6303
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
8:45～17:15

相続登記の手続きに関すること

札幌法務局 苫小牧支局

問合せは
こちら

0144-34-7403
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
8:30～17:15

空き家の賃貸・売買等の不動産に関すること

(公社)北海道宅地建物取引業協会 苫小牧支部

問合せは
こちら

0144-33-9383
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
9:00～17:00

(公社)全日本不動産協会 北海道本部

問合せは
こちら

011-232-0550
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
9:00～17:30

(特非)空き家・廃屋対策ネットワーク

問合せは
こちら

0144-84-1525
月～金曜日(年末年始、祝日除く)
9:00～17:00

相続登記、財産管理、成年後見人などの法律に関すること

札幌司法書士会 空き家相談ダイヤル

問合せは
こちら

011-211-8763
月・水・金曜日(年末年始、祝日、お盆期間を除く)
13:00～16:00

