

柏崎市空き家セミナー

相続の仕組みと 空き家問題について

伊藤司法書士事務所
司法書士 伊 藤 勝 史

① そもそも空き家問題とは？

①そもそも「空き家問題」とは？

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条（抜粋）

「空き家等」とは、建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。

①そもそも「空き家問題」とは？

- ・ 防災生の低下
例 建物の倒壊、火災や放火による延焼
- ・ 防犯性の低下
例 不法侵入、犯罪に用いられる
- ・ 不法投棄
例 ごみ、危険物

①そもそも「空き家問題」とは？

- ・ 衛生上の悪化
例 悪臭や虫害の影響、動物の侵入
- ・ 景観の悪化
例 樹木の越境、落ち葉の飛散

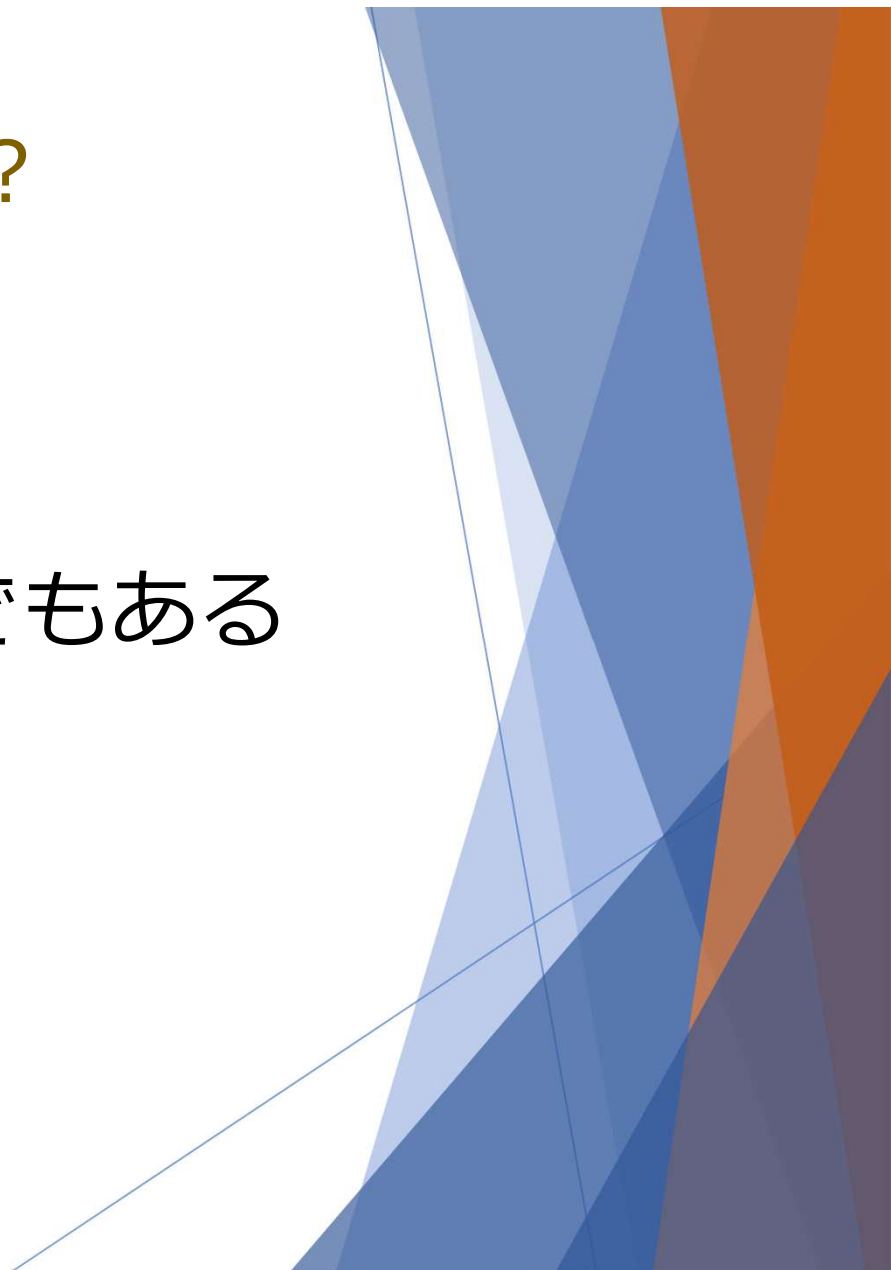
①そもそも「空き家問題」とは？

空き家を放置することの具体的なリスク

- ・ 損害賠償責任
- ・ 補修など維持費の負担
- ・ 建物解体費用の負担
- ・ 行政指導を受け、税金が高くなったり、
行政代執行を受け、解体費用を請求される

①そもそも「空き家問題」とは？

私たちの住む地域の問題でもある



①そもそも「空き家問題」とは？

空き家が発生するタイミングの一つに
所有者の死亡（相続）がある。

相続人が権利を引き継ぎ、適切に管理、
又は処分することが空き家問題の発生を防ぐ

①そもそも「空き家問題」とは？

「相続登記」（司法書士の業務）

不動産の所有者が亡くなったあとに、
相続人（生きている人）に名義を変更する

② 遺産の相続や相続登記の一般的な流れ

②遺産の相続や相続登記の一般的な流れ

遺言書の有無を確認する

遺産や債務の状況を確認する

相続人は誰かを確認する



②遺産の相続や相続登記の一般的な流れ

遺言書がある → 遺言に従って相続手続きを進める

遺言書がない → 相続人全員で遺産分割協議を行う

→ 相続放棄（債務超過の場合等）

②遺産の相続や相続登記の一般的な流れ

誰が相続人になるのか？

遺産分割協議の当事者は誰？

- ・ 配偶者（妻・夫）は常に相続人となる

- 
- ・ 子供（第一順位の相続人） ※代襲相続
 - ・ 父母（第二順位の相続人）
 - ・ 兄弟姉妹（第三順位の相続人） ※代襲相続

②遺産の相続や相続登記の一般的な手順

遺産分割協議

→具体的に誰が何を相続するか協議する

※ 但し法定相続分

②遺産の相続や相続登記の一般的な流れ

遺産分割協議が成立

→協議内容のとおり、預貯金の解約・分配
などを進める

不動産については「相続登記」

② 司法書士が空き家対策のためにできること
「相続登記」

③司法書士が空き家対策のためにできること

相続登記をせずに放っておくと・・・

- ・ 相続人が増える
（ねずみ算式に増えてしまい協議が
まとまらない場合も・・・）
- ・ 登記手続に必要な書類が増える
（戸籍、除籍謄本や印鑑証明書など）

③司法書士が空き家対策のためにできること

相続登記をせずに放っておくと・・・

- ・ 登記手続の費用の増加
- ・ 不動産の売却、贈与などが出来ない
- ・ 不動産の権利者であることの認識の薄さから、適切に管理しない（空き家問題へつながる）

③司法書士が空き家対策のためにできること

生前の相続への準備 「遺言」

- ・ 公正証書遺言
- ・ 自筆証書遺言
(自筆証書遺言書の法務局への保管制度)

③司法書士が空き家対策のためにできること

遺言を作成しておいた方がいいケース（例）

- ・ 子供がいない、子供がいない夫婦
- ・ 内縁の妻、子供の配偶者など、相続権が無い人に財産を渡したい場合
- ・ 日頃連絡を取り合っていない相続人同士が相続する場合
- ・ 争いが予想され、遺産分割協議が難しいことが予想される場合

③司法書士が空き家対策のためにできること 遺言を作成しておいた方がいいケース（例）

- ・ 不動産を管理または売却してもらいたい
特定の相続人がいる場合

※ 管理不全な空き家の出現を防ぐ

④ 相続登記の義務化の内容（概要）

④相続登記の義務化の内容（概要）

令和6年4月1日から相続登記の「義務化」

④相続登記の義務化の内容（概要）

- ・ 相続人が不動産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義務

④相続登記の義務化の内容（概要）

相続登記が出来ない場合

「相続人申告登記」

3年以内に申し出ること、申請義務を履行したものとみなす。

※ 権利を引き継ぐ「相続登記」ではないことに注意

④相続登記の義務化の内容（概要）

※相続人申告登記や法定相続分による登記をして3年経過した後、遺産分割協議により不動産を取得した場合も、遺産分割から3年以内に登記をする義務

④相続登記の義務化の内容（概要）

- ・ 正当な事由がないのに相続登記をしない場合、
10万円以下の過料が科される可能性

正当な事由とは？ ※法務省HP 相続登記の申請義務化によるQ&Aより抜粋

例 相続人が極めて多数になる場合
重病等である場合
DV被害者である場合
経済的に困窮している場合
遺言の有効性等が争われている場合 等々

相続登記の申請義務化 対応フローチャート

ケース①

不動産を相続したことを
知っている
(遺言なし)

相続した不動産の有無や、相続した不動産がどれだけあるか
分からない場合、**所有不動産記録証明書**により把握することが
できるようになります（令和8年2月2日に施行）。

申請義務あり

ケース①-1

相続人の間で遺産分割
がまとまっている

必要な対応A

遺産分割の結果に基づく相続登記

【権利移転の公示の効果あり】

※不動産の相続を知った日から3年以内

ケース①-2

当分の間、遺産分割を
行う予定はない

必要な対応B

相続人申告登記

【権利移転の公示の効果なし】
(各相続人が単独で申出可)

※不動産の相続を知った日
から3年以内

必要な対応（追加）

(相続人申告登記後に
遺産分割がまとまった場合)
遺産分割の結果に
基づく相続登記

【権利移転の公示の効果あり】

※遺産分割の日から
3年以内

ケース①-3

遺産分割がまとまりそう
にない（争いがある）

ケース②

遺言により不動産を取得した
ことを知っている

申請義務
あり

必要な対応C

遺言の内容に基づく所有権移転登記

【権利移転の公示の効果あり】

※遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内

(注) このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものです。

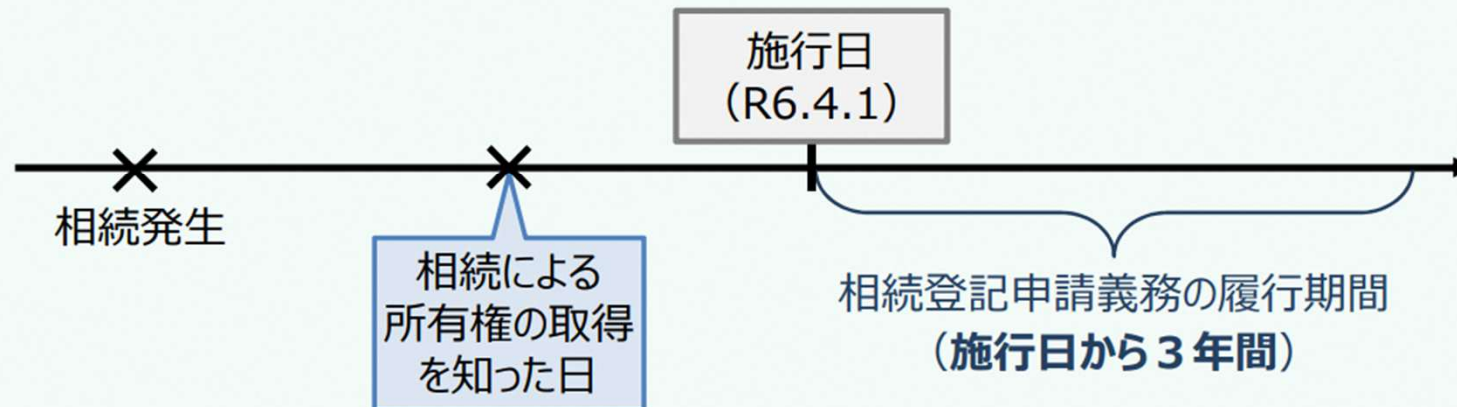
※ 令和6年4月1日より前に相続した未登記の不動産については、**令和9年3月31日まで**（不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内）に相続登記をしていただければ問題ありません。

※ 法務省HPより

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1
施行

＜施行日**前**に相続が発生していたケース＞【改正法附則第5条第6項】



⑤ その他、相続に関連して



⑤その他、相続に関連して

- ・生前贈与 ※但し、贈与税に注意。税務署、税理士に相談。
- ・居住用不動産又は居住用不動産取得のための金銭の贈与等に関する特例措置

婚姻期間が20年以上の夫婦間における贈与税の特例
2000万円まで控除を受けられる制度
夫婦間で生前の贈与がしやすくなる

※ 要件の詳細については、税務署等にご確認ください。

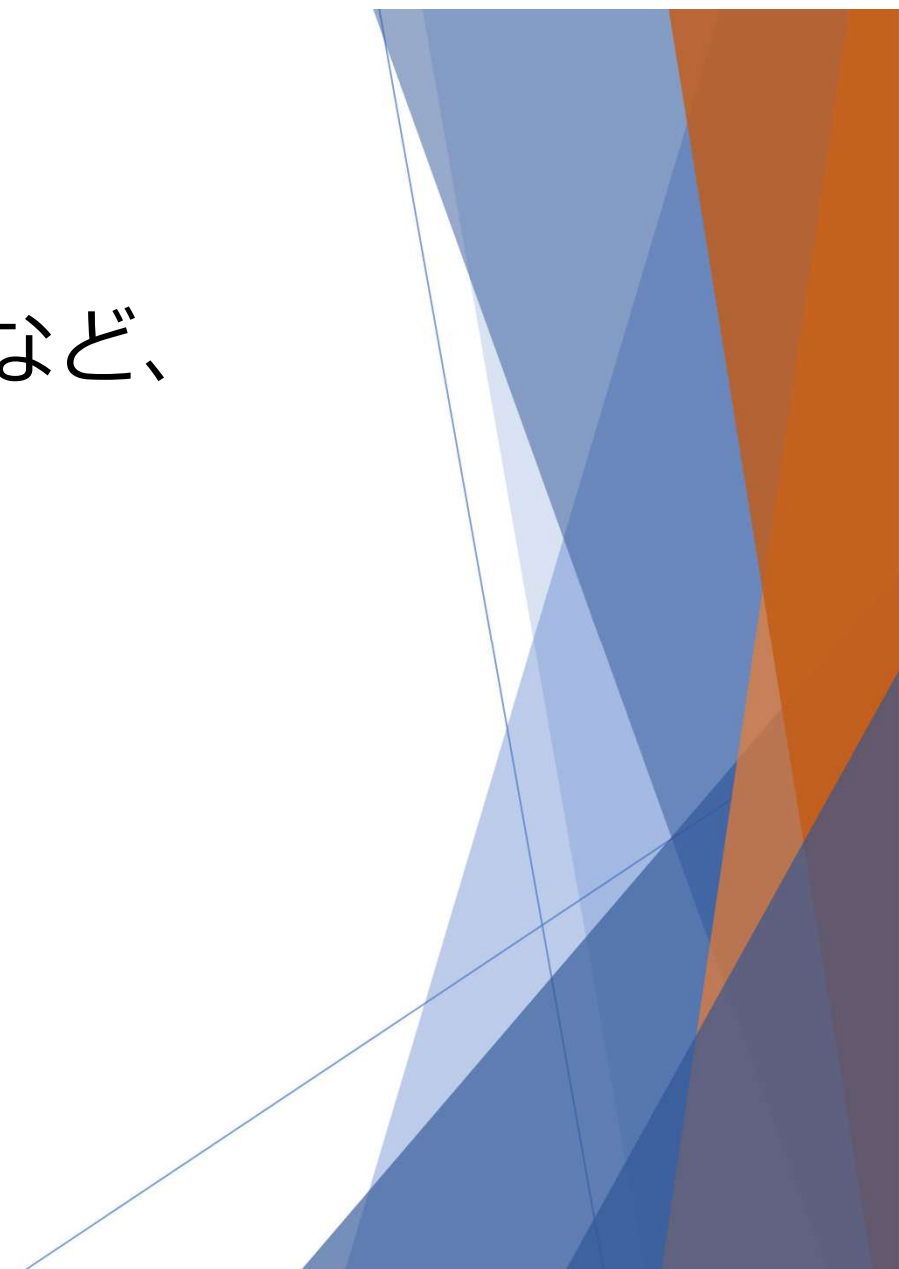
⑤その他、相続に関連して

- ・ 相続人同士で意見が合わないなど、紛争性がある場合

「弁護士」に相談

- ・ 相続税の申告が必要な場合

「税理士」に相談



⑤その他、相続に関連して

- ・「相続放棄」

相続人が自分のために相続の開始があったことを知ってから3ヶ月以内に家庭裁判所に申し立てる

- ・ 債務（借金）が多額で相続したくない場合等に利用される
- ・ プラスの財産も相続できないので注意
- ・ 現金だけ相続して不動産は相続しないという相続放棄はできない
- ・ 相続人が変わってしまうことも

⑤その他、相続に関連して

・法定相続情報証明制度

法務局で発行される、相続関係を証明する戸籍の代わりになるもの。

戸籍の束を出す必要がなくなり、
預貯金の解約、保険金の請求、
有価証券名義変更、相続税の
申告がスムーズになることも。

※法務局HPより

(記載例) 法定相続情報番号 0000-00-000000

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地
最後の本籍 ○県○郡○町○番地
出生 昭和○年○月○日
死亡 平成28年4月1日
(被相続人)
法 務 太 郎

住所 ○県○市○町○34番地
出生 昭和45年6月7日
(長男)
法 務 一 郎 (申出人)

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和47年9月5日
(長女)
相 続 促 子

住所 ○県○市○町五丁目4番8号
出生 昭和50年11月27日
(養子)
登 記 進

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和○年○月○日
(妻)
法 務 花 子

以下余白

作成日: ○年○月○日
作成者: ○〇〇士 ○〇 ○〇
(事務所: ○市○町○番地)

✓ 法定相続情報一覧図の写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

以下のとおり、申出日を含んだ認証文、一覧図の写しの発行日、登記所名等、登記官印、注意事項が印字される。

頁番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も標準

これは、令和○年○月○日に申出のあった当届保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。

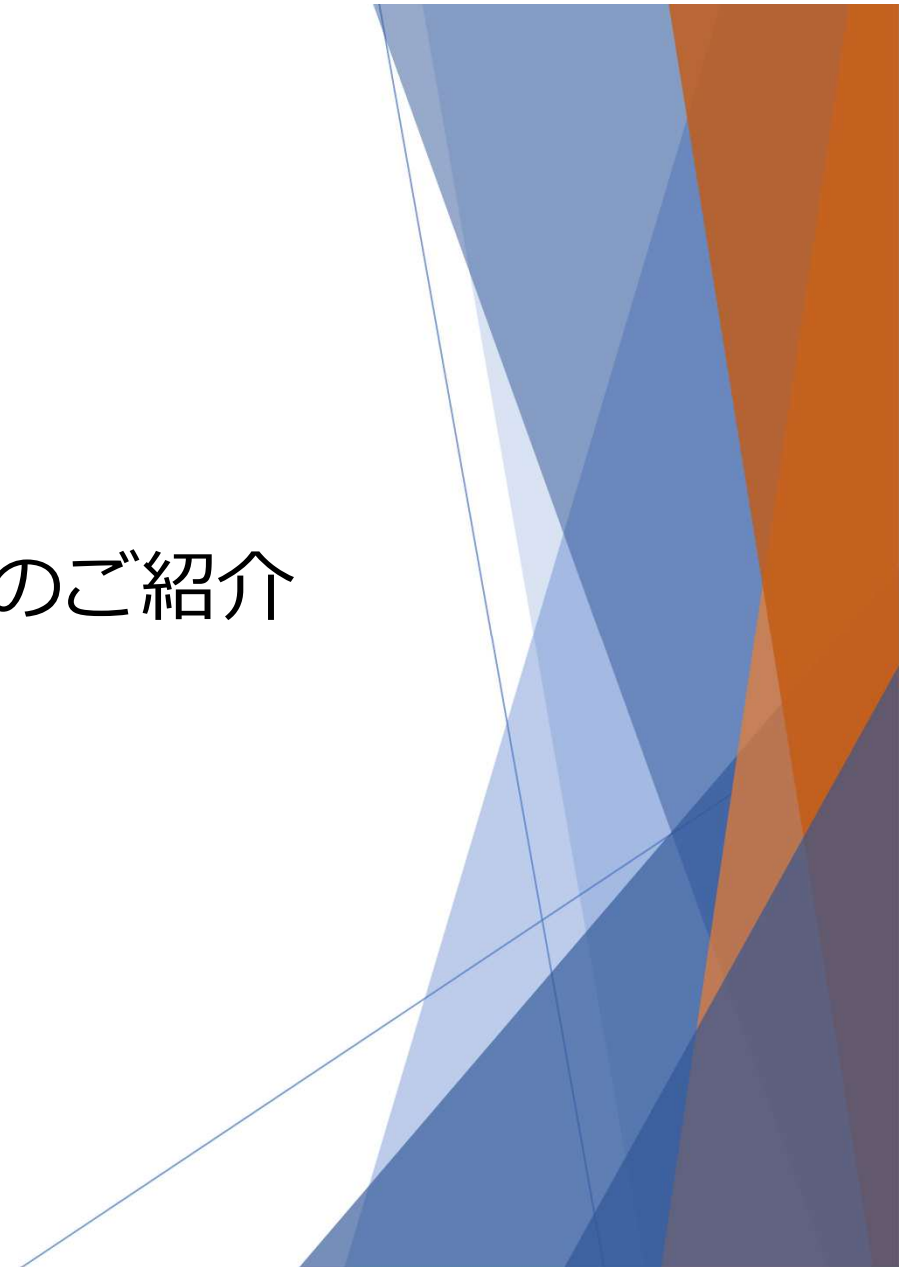
令和○年○月○日
○〇法務局○〇出張所

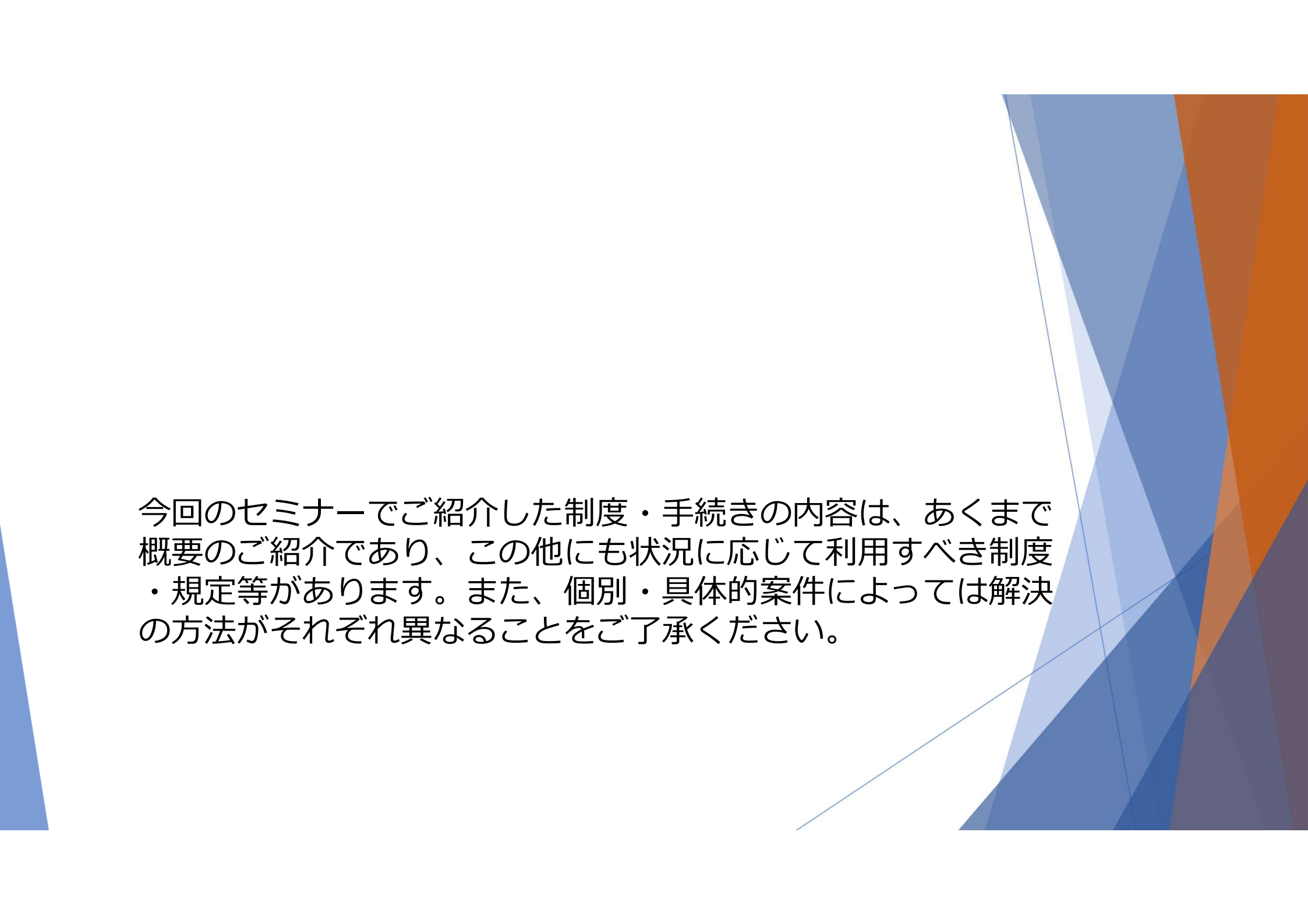
登記官 ○ ○ ○ ○

注)本書面は、提出された戸籍簿原本等の記載に基づくものである。相続放棄に関しては、本書面に記載されない。また、被相続人の死亡に起因する相続手続及び年金等手続以外に利用することはできない。

整理番号S00000 1/1

「住まいのエンディングノート」のご紹介





今回のセミナーでご紹介した制度・手続きの内容は、あくまで概要のご紹介であり、この他にも状況に応じて利用すべき制度・規定等があります。また、個別・具体的案件によっては解決の方法がそれぞれ異なることをご了承ください。