

1

# 空き家セミナー

～相続や登記、成年後見制度等～

滋賀県司法書士会

司法書士 羽田智也

## 本日本話すること

1. 日本の不動産に関する現状・問題
2. 相続登記について
3. 成年後見制度利用の検討を要する場合とは？
4. 近年新設された関連制度

# 1 日本の不動産に関する現状・問題

## 不動産に関する現状・問題

- **土地に関する深刻な問題：所有者不明土地**
  - **所有者不明土地**とは、登記簿を調べてもすぐに所有者を特定できない土地のこと（登記簿には所有者の住所氏名が記載）
  - 全国所有者不明土地の割合は26%（R5時点）  
※九州本島の大きさに匹敵
  - 原因の**62%**が**相続登記未了**、32%が住所変更登記未了

## 不動産に関する現状・問題

- **建物に関する深刻な問題：空き家問題**
  - 倒壊、屋根・外壁の落下、火災のおそれ、樹木・雑草の処理
  - 全国の空き家総数は約 8 5 0 万戸（H 3 0 時点）  
※年々増加し、3 0 年間で 2 倍以上に
  - 原因：人口減少、都市部への人口集中、**所有者の相続問題**

## 不動産に関する現状・問題

- 例えば相続登記できていない空き家は…
  - 亡くなった方の名義のまま放置された不動産
    - 売却しようとしたとき、前提となる登記（相続登記）できていないと、売却ができない

## 2 相続登記について

## 相続登記の義務化はご存知ですか？

- 相続登記の義務化とは？

- 令和6年4月1日から相続登記が義務化

- 相続（遺贈）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から **3年以内** に相続登記を申請しなければならない

- ※ 令和6年4月1日より前に相続（遺贈）によって不動産を取得した相続人は、  
**令和9年3月31日まで** に相続登記をする必要がある

## 相続登記の義務化はご存知ですか？

- 相続登記の義務化とは？

➤ **正当な理由なく**、義務に違反した場合は **10万円以下の過料**の適用対象になる

※正当な理由：①数次相続で相続人が極めて多数 ②遺言書の有効性が争われている ③重病等 ④DV被害者等 ⑤経済的困窮

➤ 過料を回避する手段

→ **相続人申告登記**をおこなう

戸籍などの書類を提出して、自らが相続人であることを申告する簡易な手続き

## 相続登記の進め方①

- おおまかな流れ

- 最初に確認すべき事項

- ①遺言書はないか？

- ②法定相続人はだれか？

- ③相続財産はなにか？

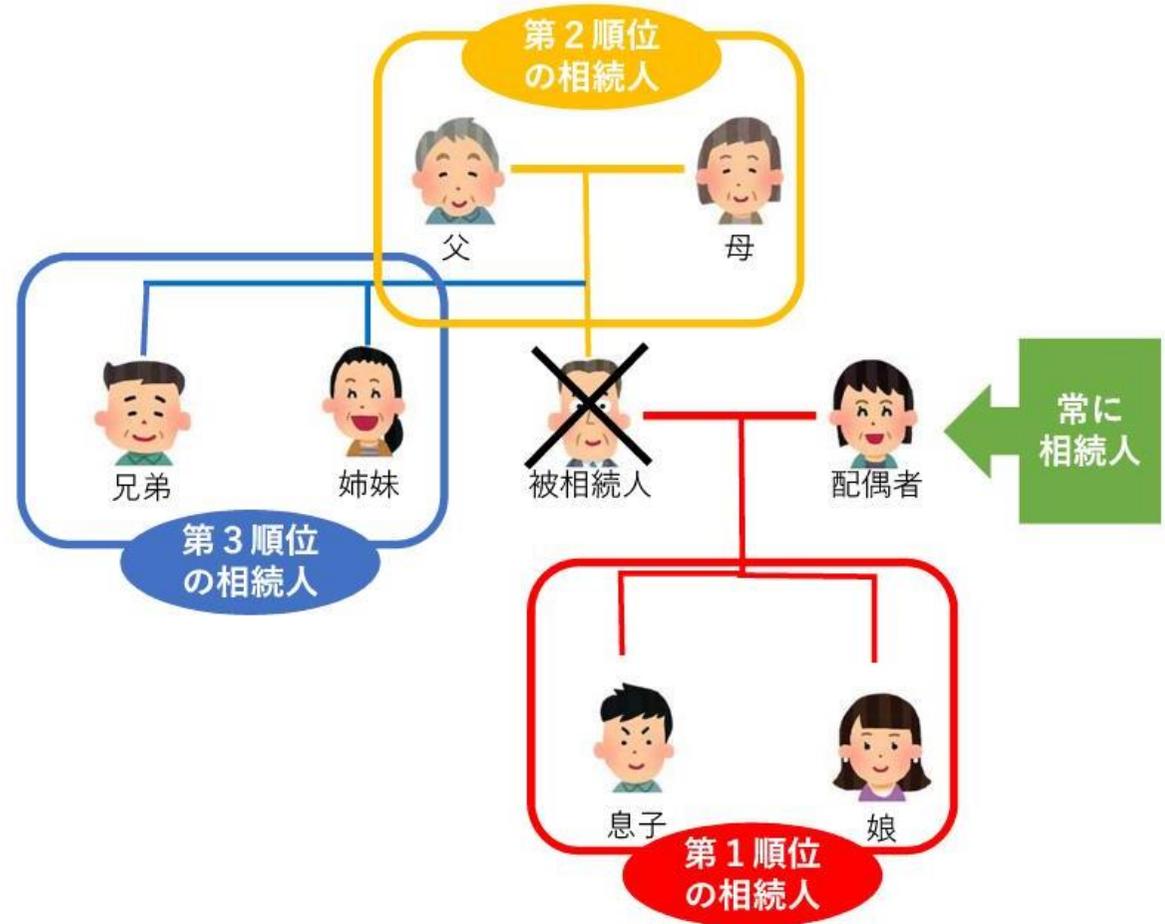
## 相続登記の進め方②

- 法定相続人の考え方

- 配偶者は常に相続人

- それ以外は民法上の優先順位に従う

- 上位の順位の相続人がいれば、下位の順位の者は相続人にならない



## 相続登記の進め方③

- おおまかな流れ

- 遺言書がなければ、**法定相続人全員で遺産分割協議**をおこなう

だれが、どの財産を、どの程度、取得するかを決定する

※遺言書があれば、基本的に遺言書のとおり相続財産を分配する

- 遺産分割協議書などの書類を添付して、相続登記申請をおこなう

### **3 成年後見制度利用の検討を要する場合とは？**

## 成年後見制度利用の検討を要する場合とは？①

- 空き家などの相続について

- 亡くなった者の名義の空き家について、共同相続人の一人に判断能力が低下した方（認知症等）がいるとき
  - 遺産分割協議をおこなうことができない
  - 家庭裁判所へ「成年後見等開始の申立」をおこなう
- 遺産分割協議の結果、被後見人等の取得分は、原則として、**法定相続分を確保することが必要**

## 成年後見制度利用の検討を要する場合とは？②

- 空き家などの売却について

- 空き家の所有者自身や共有者のうちの一人に判断能力が低下した方（認知症等）がいるとき
  - 売買の契約ができない（契約能力がない）
  - 家庭裁判所へ「成年後見等開始の申立」をおこなう
- 家庭裁判所の許可を得て、**売却する**ことができる
  - 一定の合理的な理由が必要

## 4 近年新設された関連制度

## 近年新設された関連制度

- 従来から利用されている制度
  - 相続財産清算人制度（相続人不存在）
  - 不在者財産管理人制度（行方不明者）
- 所有者不明の土地建物の解消に寄与する制度
  - 所有者不明土地・建物管理人制度（R5年4月～）
  - 所在等不明共有者の持分取得制度（R5年4月～）
  - 所在等不明共有者の持分譲渡制度（R5年4月～）

## まとめ

- 相続した不動産は、速やかに相続登記をおこないきましょう。
- 社会情勢の変化に伴い、様々な法改正がなされています。  
これまで対応できなかった問題にも対応できることがあります。
- 困った不動産がありましたら、専門家へご相談ください。

**ご清聴、ありがとうございました**

滋賀県司法書士会  
司法書士 羽田智也

