参考資料

相続した空き家を早期に譲渡した場合は、譲渡所得の特別控除が受けられます

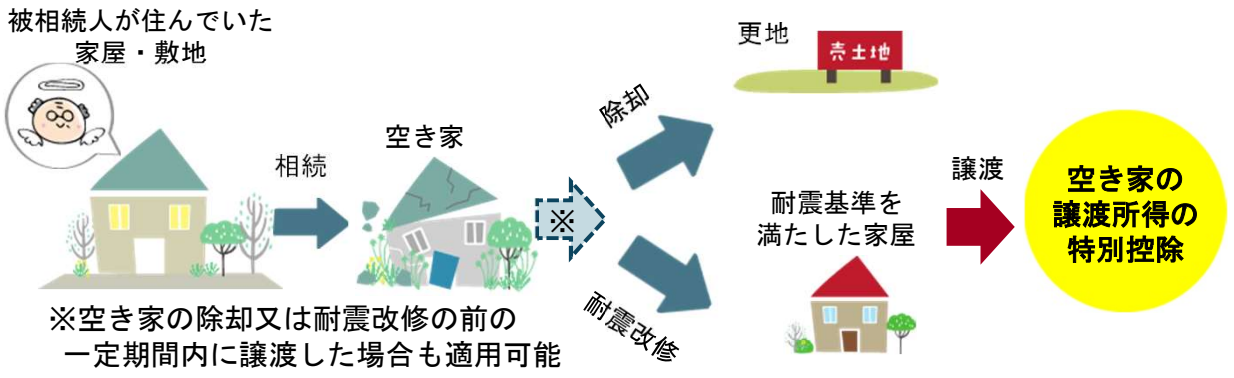
親など（被相続人）が一人で居住していた家屋と敷地等を相続した場合には、**相続人が早期に**（相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに）一定要件を満たしたうえで当該家屋又は敷地等を**譲渡すれば、その譲渡所得から最大3,000万円が控除されます**。

適用期間は2027年12月31日までとなります。適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。

詳細はこちら

【主な要件】

- 昭和56年５月31日以前に建築された家屋であること
- 相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
  ※ 被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- 家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- 相続開始から３年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- 譲渡の代金が１億円以下であること



MEMO

「空き家バンク」って何？

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、自治体が運営する専用サイトである**「空き家バンク」**を活用することも考えられます。「空き家バンク」に登録すると、利用希望者に向けて、物件情報が広く公開されます。

物件情報の登録などの詳細については、盛岡市に問い合わせるか、空き家バンクのウェブサイトをご確認ください。

市公式ホームページ

また、さらに広く公開するため、「全国版空き家・空き地バンク」にも、物件情報を提供しています。

LIFULL HOME'S 空き家バンク

詳細はこちら

at home 空き家バンク

詳細はこちら

売却・賃貸の前には調査を

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、空き家の利用上どのような制約があるのかを把握することで、より具体的に検討することができます。**建物の状態、土地・建物の権利関係、法的規制、敷地の埋設物等**について確認しましょう。

1981年の建築基準法改正以前に建てられた住まいである場合には、現在の耐震基準を満たさない可能性があります。専門家による耐震診断により耐震性能を確認しましょう。

また、売買の際に、契約時に想定していなかった雨漏りがあった場合などは、買主から修補や損害賠償などを求められるおそれもあります。そのためにも、**専門家による建物状況調査（インスペクション）で建物の状態を確認することも検討しましょう。**不具合等をしっかり告知・説明しておくことで、引渡し後のトラブルを避けることができ、安心して購入してもらえます。また、修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

＜インスペクションの様子＞

【木造戸建て住宅の場合】

「土台・床組、基礎」調査の様子

「小屋組・梁」調査の様子

【共同住宅の場合】

「外部（バルコニー）」調査の様子

「外部（外壁）」調査の様子

【検査機器（例）】

「基礎配筋」の調査機器

「床の傾きを計測する」調査機器

詳しくは、
国土交通省「建物状況調査を活用しませんか（売主用）」
でご確認ください 。

詳細はこちら

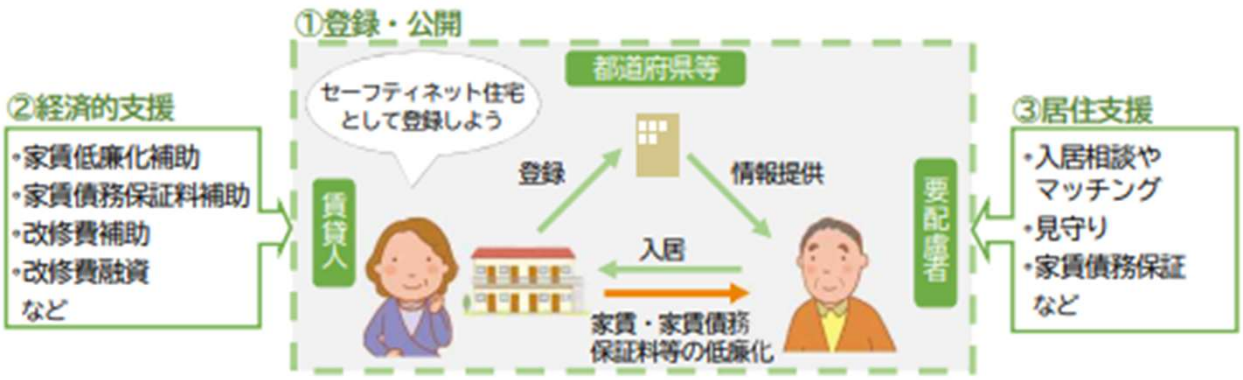
住宅セーフティネット制度とは？

高齢者、障がい者、子育て世帯など**住宅の確保に配慮が必要な方**（住宅確保要配慮者）**の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として住まいを登録する制度です。**改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。

情報提供システムは
こちら

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

詳しくは、国土交通省ウェブサイトでご確認ください。

補助金などの
詳細はこちら

所有する空き家は適切に管理を

住まいを売却・賃貸せず、所有し続けることも選択肢の一つです。ただし、長期間住まいを使用せず空き家にしておいたときは、不具合の発生が発見されにくいために、傷みが早く進行する傾向があります。

所有し続ける場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などの作業は定期的に行う必要があります。

国土交通省では、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、**所有者による空き家の適切な管理について指針**となるべき事項を示しています。指針の内容の詳細は、二次元コードからご確認ください。

詳細はこちら

建物の維持管理は所有者自らが対応することが基本ですが、ご自身での対応が難しい場合は、専門業者などに依頼することも検討しましょう。

資料：国土交通省「リーフレット　「自分は大丈夫！」と思っていませんか？　空き家には適切な管理が不可欠です。」

遺言書　～きちんと伝えたい、大切な人へのメッセージ～

我が家を誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後に関する自分の意思や想いを確実にご家族に託すためには、「遺言書」の作成をお勧めします。法律に則って作成された遺言書の記載は、法定相続のルールにも優先します。遺言書の紛失や改ざんを防ぐには、法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。

どちらにする？～自筆証書遺言と公正証書遺言～

遺言書には、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言などいくつかの形式があります。このうち、自筆証書遺言と公正証書遺言について、その違いを表に示しました。

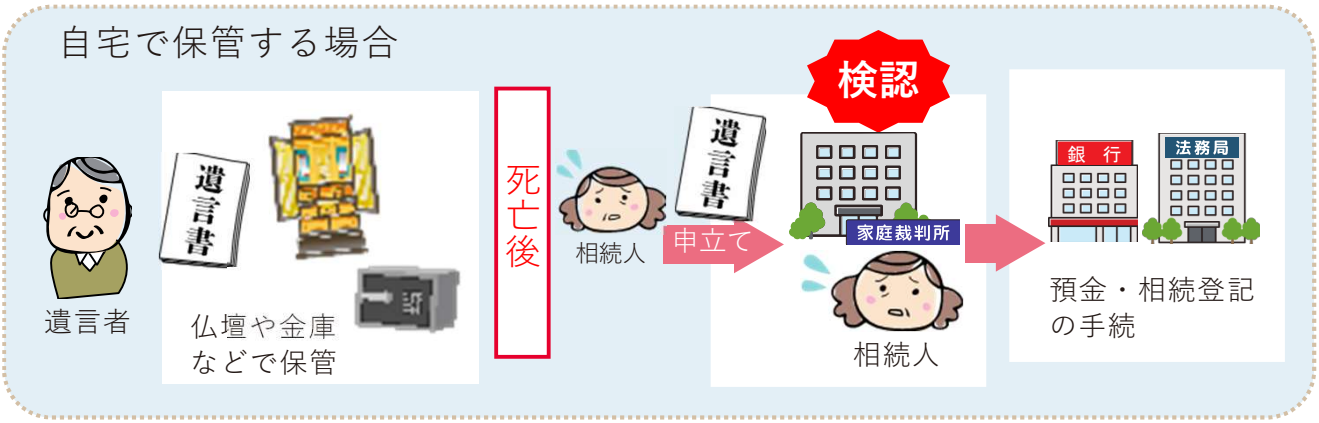
	自筆証書遺言	公正証書遺言
作成方法	遺言者本人が全文・日付・氏名を自書及び捺印する ただし、相続財産目録等の記載は自書でなくてもよい	遺言者が公証人に遺言の趣旨を口授し、公証人が書面にする
保管方法	遺言者本人の判断により、自宅で保管または法務局に預ける	原本は公証役場において厳重に保管される
家庭裁判所の検認	必要 （法務局に預けた場合、検認は不要）	不要
特徴	・作成費用がかからない ・作成に手間がかからない ・内容に不備があると無効になる可能性がある ・自宅保管の場合、紛失や改ざんのおそれがある ・自宅保管の場合、相続人に発見されないことがある	・無効な遺言書になりにくい ・紛失や改ざんのおそれがない ・公証人が出張して作成することが可能 ・長期間適正に保管し、紛失などのおそれがなくなる

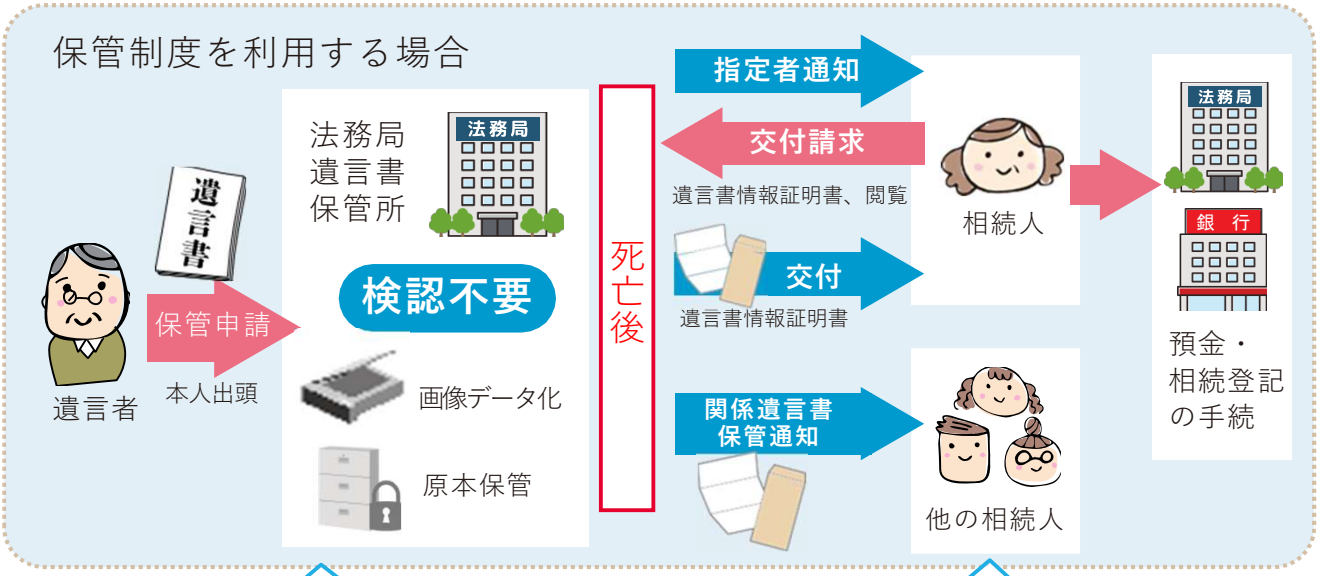
遺言のほかにも、ご自身の死後の手続（葬儀・埋葬の実施、諸費用の支払い、遺品整理など）を他の人に任せることができる「死後事務委任契約」があります。特に、身寄り・相続人がいない方や、親族に頼ることが難しい方は、この契約により、生前から「もしも」の時に備えることができます。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。

法務局に預けて安心！自筆証書遺言書保管制度とは！

2020年７月から、自筆証書遺言書を全国の法務局（本局・支局）で保管する制度、「自筆証書遺言書保管制度」が始まりました。





メリットは？

①家庭裁判所での検認が不要です。

②遺言書が紛失・亡失するおそれがなくなります。

③遺言者の死後、相続人などに遺言書が保管されていることを法務局から通知します。

相続開始後は？

①相続人などは遺言書の証明書の請求や、遺言書の閲覧などができます。

②相続人などが遺言書の証明書の交付を受けたり、閲覧をしたりすると、遺言書を保管していることを法務局から他の相続人に通知します。

あなたの最後の意思表示が確実に伝わります！　相続トラブルを防ぎ、相続手続が円滑に進みます！

● 手 数 料 一 覧 ●

申請・請求の種別		申請・請求者	手数料
遺言書の保管の申請		遺言者	１通につき 3,900円
遺言書の閲覧の請求	（モニター）	遺言者・関係相続人など	１回につき 1,400円
	（原本）		１回につき 1,700円
遺言書情報証明書の交付請求		関係相続人など	１通につき 1,400円

自筆証書遺言書保管制度の詳細は法務省ＨＰの二次元コードからご覧ください。

成年後見制度ってどんな制度？

成年後見制度は、判断能力が不十分なために、財産侵害を受けたり、人間としての尊厳が損なわれたりすることがないように、法律面や生活面で支援する身近な仕組みです。

成年後見制度
認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度。介護・福祉サービスの契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な手続や財産管理などがサポートされます。

1. 任意後見制度
自分で後見人と
将来の契約を結ぶ

2. 法定後見制度
家庭裁判所が
後見人などを選ぶ

1. 任意後見制度

任意後見制度とは…
判断能力が不十分となる前に、**誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておく**ことができる制度です。

2. 法定後見制度

法定後見制度とは…
すでに判断能力が不十分な場合に、**家庭裁判所が成年後見人などを選ぶ**制度です。後見人はご本人の代わりに法律行為などの支援を行います。

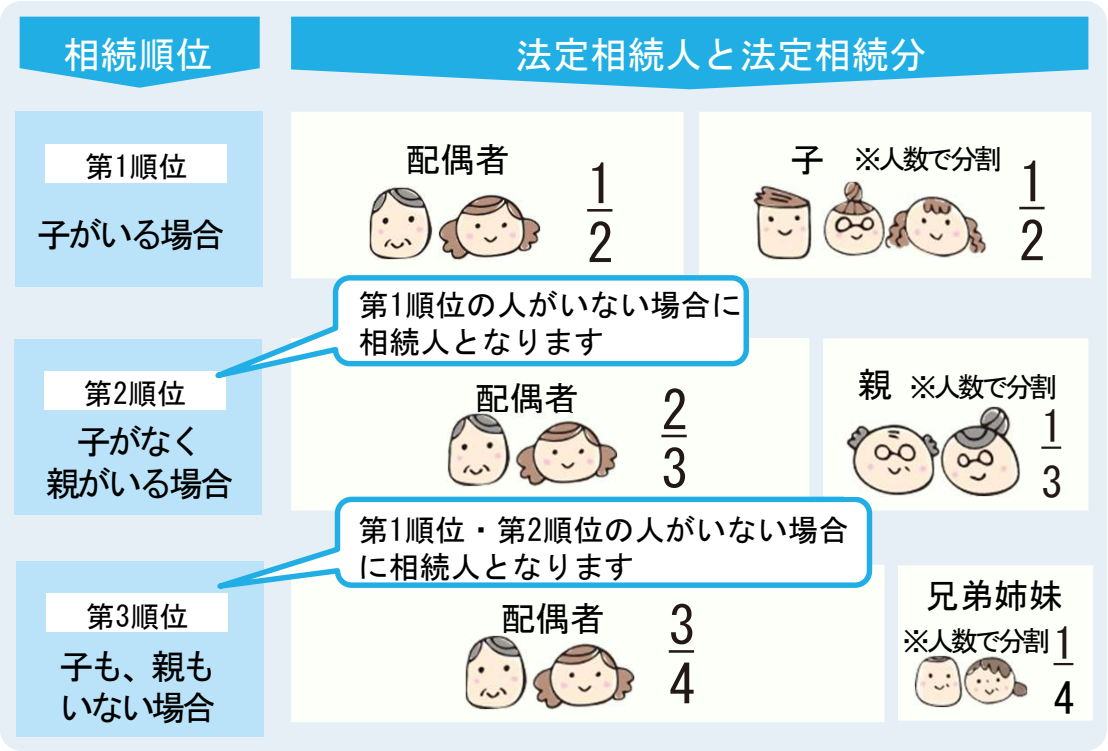
ご本人の判断能力に応じて次の3つの制度が用意されています。

判断能力が不十分な方	判断能力が著しく不十分な方	ほとんど判断できない方
補　助	**保　佐**	**後　見**
支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することが難しい場合がある。	支援を受けなければ、契約などの意味・内容を理解し、判断することができない。	支援を受けても、契約などの意味・内容を自ら理解し、判断することができない。

いったい誰が相続人？～相続人と法定相続分～

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない（しない）場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、次の図のとおりです。

法定相続は、相続人の間で合意できなかったときの配分割合であり、親族で住まいなどを共有することになります。遺言書がない場合は、できる限り、**遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。**



※　第１順位の場合、子が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての孫）が相続人となります。

※　第２順位の場合、親が亡くなっているときは、その親（被相続人にとっての祖父母）が相続人となります。

※　第３順位の場合、兄弟姉妹が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての甥・姪）が相続人となります。

また、財産を相続したくない場合には、家庭裁判所で手続を行うことで、全ての財産（空き家・負債などを含む）の相続を放棄する「相続放棄」をすることも認められています。

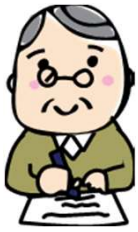
ただし、相続放棄をした後でも、現にその財産を占有しているときは、相続財産清算人に引き継がれるまで、引き続きその財産を管理しなければなりません。

そのため、近隣に迷惑がかからないよう、家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てを行うことも検討すべきです。

遺留分

遺留分とは、亡くなった方（被相続人）が遺言書によって無償で遺産を譲渡したときや、亡くなる前の一定の期間内に贈与をしていたときに、**相続人が一定の割合の財産に相当する金銭の支払いを請求をすることができる権利**のことです。

請求するかしないかは各相続人の自由であり、故人の意思を尊重して、請求しない人もいます。



しかし、争いの元になりかねないため、遺言書を作成するときや生前に贈与をするときには、この遺留分に配慮することをお勧めします。

相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈により土地の所有権を取得した方が、**一定の要件を満たせば**、10年分の土地管理費に相当する額の負担金を国に納付した場合に、その**所有権を国庫に帰属させることができます**。

詳細はこちら

詳細は法務省のウェブサイトをご参照ください。

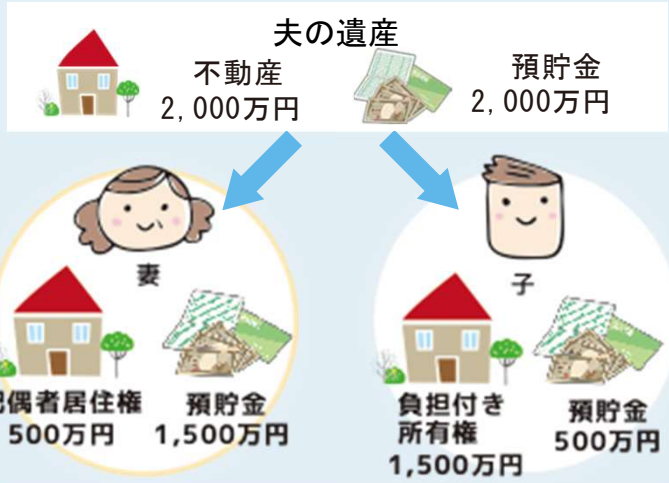
配偶者居住権ってどんな制度？

2020年４月の民法改正により、配偶者居住権が創設されました。

これによって、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、遺産分割協議や遺言書の記載に基づき**配偶者居住権を取得すれば**、終身または一定期間、**その建物に無償で居住することができるようになりました。**

この権利を第三者に対抗（主張）するためには、登記が必要です。

夫の遺産を妻と子で分割する際のイメージ



相続登記の義務化が始まる！

相続登記は必要です

土地や建物を所有していた方が亡くなられて相続が発生した場合、**「相続による所有権の移転の登記」**を**法務局**に申請することになります。

相続登記が義務化される法律が 2024年4月1日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく**登記を怠ると10万円以下の過料**が科されることになっています。

なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、**相続登記の手続がますます難しく**なってしまいます。

相続登記をしないと…
！手続がどんどん複雑になります

相続人がどんどん増えて、話し合いがうまく進まない。

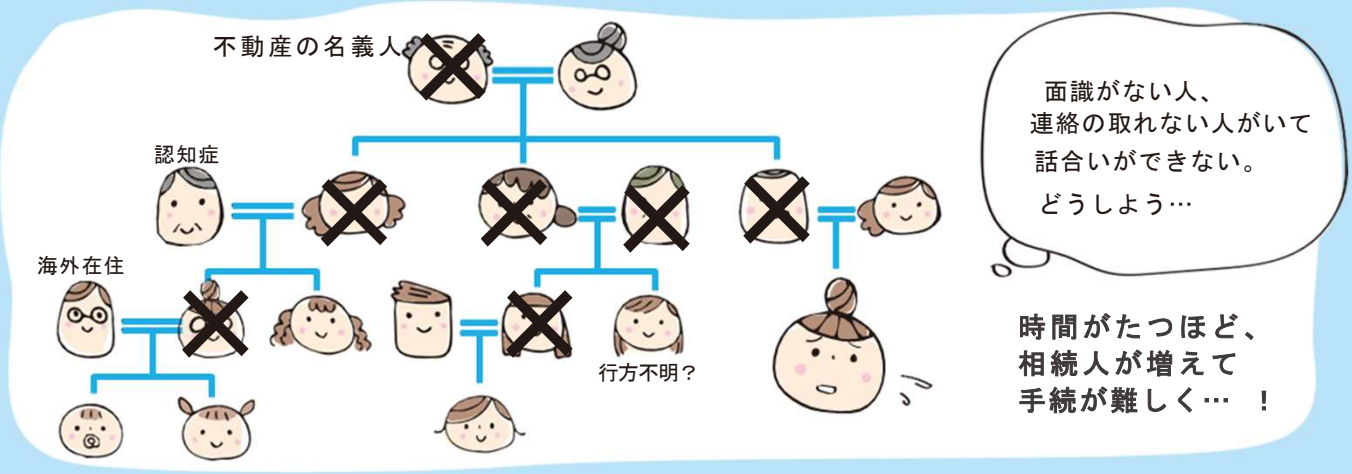
書類収集の手間が増え、費用が高くなる。

相続人の中に面識がない人が現れ、協議に時間がかかる。

相続人の中に認知症になるなど判断能力が低下した人がいると、家庭裁判所に成年後見人等の選任申立てが、

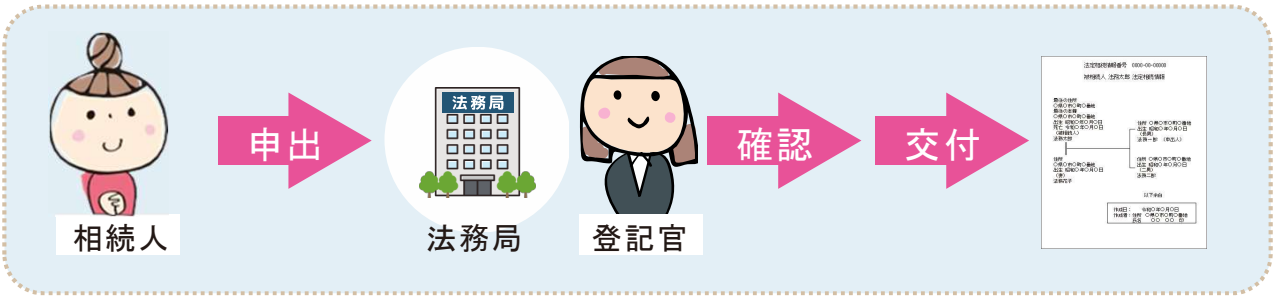
所在不明の人がいると、

不在者財産管理人の選任申立てが必要になるケースが生じる。



相続が発生したら、早めに相続人で話合い（遺産分割協議）を行って、話合いの結果を相続登記に反映することが重要です。

無料で利用できます！　法定相続情報証明制度

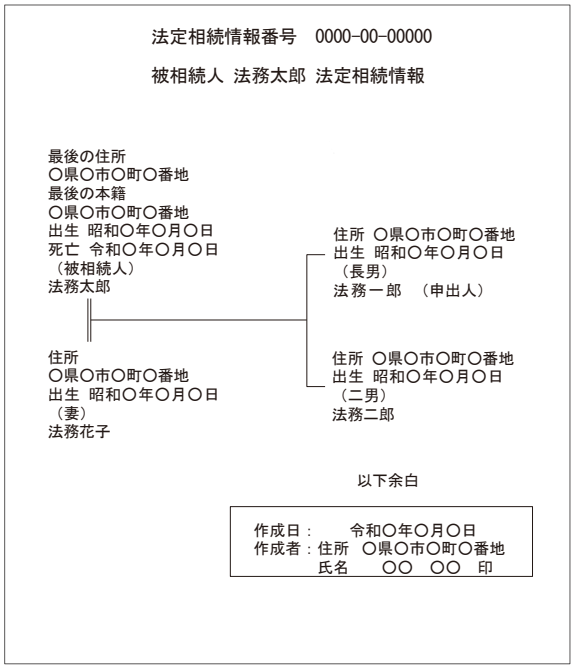


相続人が法務局に、以下の必要書類（※１）を申出書に添付して申出します。登記官が内容を確認後、法定相続情報一覧図（法定相続人が誰であるのかを一覧にしたもの）に認証文を付した写しを**無料で**必要通数交付します。

法定相続情報一覧図の保管期間中（５年間）は、**再交付を受けることができます。**

	必要書類	取得先
被相続人の	出生から亡くなるまでの戸除籍謄本（戸除籍記録事項証明書）	被相続人の本籍地の市区町村（※２）
	住民票の除票の写し	被相続人の最後の住所地の市区町村
相続人全員の	現在の戸籍謄抄本（戸籍記録事項証明書）	被相続人の本籍地の市区町村（※２）
申出人の	氏名・住所を確認することができる公的書類	－
	法定相続情報一覧図（右図）	－

法定相続情報一覧図（記載例）



※１ 別途必要書類がある場合があります。
※２ コンビニエンスストアまたは最寄りの市区町村で取得できるケースもあります。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。