

コラム1 ～相続に関する法律の改正などについて～

平成30(2018)年7月に相続に関する法律が改正等されました。主な内容をご紹介します。

1 自筆証書遺言の方式緩和について

- 自筆証書遺言についてはすべてのことを自分で書く必要がありましたが、遺言書に添付する目録についてはパソコン等で作成したり、不動産の登記事項証明書を添付等して作成することができるようになりました。
- 財産目録の各ページには署名押印をしなければならないので、偽造も防止できます。
- この緩和は平成31(2019)年1月13日以降に作成した遺言書に適用されます。

2 法務局における自筆証書遺言の保管制度について

- 遺言書を保管する制度が新たに設けられました。
- 遺言書の紛失、隠匿等の防止、形式不備による遺言無効の防止、遺言書の存在の把握が容易になります。
- 遺言者の死亡後、相続人などは、全国にある遺言書保管所(法務局)において、遺言書が保管されているかどうか調べることや、遺言書の写しの交付の請求、閲覧をすることもできます。

3 配偶者の居住の権利について

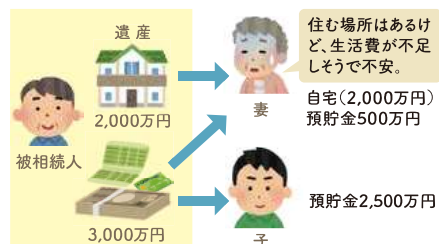
- 相続開始時に、配偶者が、終身又は一定期間、その建物に無償で居住することができる制度ができました(配偶者居住権)。
- 自宅に住み続けながらその他の財産も取得できるようになりました。
- 配偶者が相続開始の時に相続の対象となる建物に住んでいた場合、例えばその建物が遺産分割の対象となる場合に、遺産分割が終了するまでの間、無償でその建物を使用することができる権利もできました(配偶者短期居住権)。

配偶者居住権

事例 相続人が妻及び子、遺産が自宅(2,000万円)及び預貯金(3,000万円)だった場合
妻と子の相続分 = 1:1(妻2,500万円 子2,500万円)

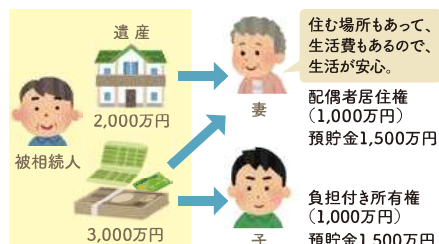
改正前

配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう。



改正によるメリット

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。

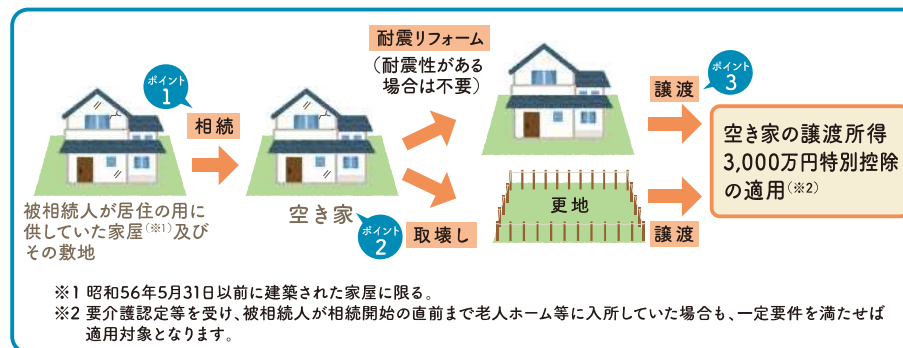


コラム2 ～空き家の発生を抑制するための特例措置～

1 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

相続により、空き家となった被相続人の住まいを取得した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後に、その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する特例措置があります。

制度のイメージ



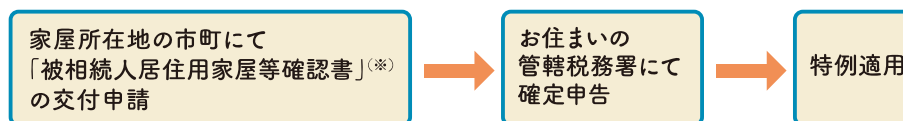
適用期間の要件

空き家・敷地の譲渡日は以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ①相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ②特例の適用期限である令和9(2027)年12月31日までであること。

※国の動向によって、条件・適用期限等が変更される可能性があります。制度の利用を検討される場合は、最新の情報をご確認ください。

手続き



(※)確定申告の際に必要な書類となります。

特例に関する情報

制度の詳細や、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請様式などについては、こちらの国土交通省のホームページをご参照ください。

- 空き家の発生を抑制するための特例措置

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

(国土交通省資料ホームページより作成)

2 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除について

概要

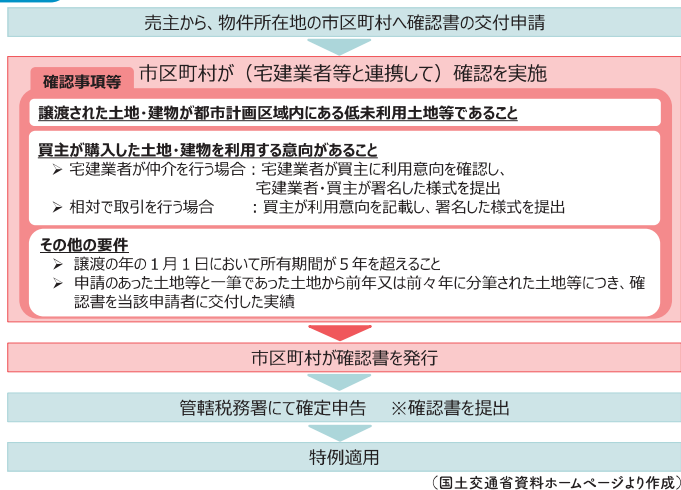
個人が、令和5(2023)年1月1日から令和7(2025)年12月31日までの間において、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下(以下①、②の土地については、譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ)で売った場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円を控除することができます。その譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その譲渡所得の金額が控除額になります。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地
- ※国の動向によって、条件・適用期限等が変更される可能性があります。制度の利用を検討される場合は、最新の情報をご確認ください。

特例の適用を受けるための主な要件

- (1) 譲渡した者が個人であること。
- (2) 低未利用土地等(都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地(居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地)又は当該低未利用土地の上に存する権利)であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。
- (3) 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- (4) 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円(①、②の土地は800万円)を超えないこと。

手続きの流れ



特例に関する情報

詳しくは国土交通省のホームページをご参照ください。
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html

資料編

各種契約書のひな型・付録

1 信託契約書(例)

信託契約書(例)

委託者 ○○○○と受託者 △△△△は、以下通り信託契約(以下「本契約」という)を締結する。

第1条(信託目的)

本契約に基づく信託は、末尾「信託財産目録」記載財産(以下「信託財産」という)の管理、運用及び処分することで、受益者の生活に必要な資金を給付して幸福な生活及び福祉を確保することを目的とする。

第2条(信託契約)

委託者は、本契約の締結日に、前条の目的に基づき信託財産を受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた(以下、本契約に基づく信託を「本信託」という)。

第3条(信託期間)

本信託の信託期間は、この信託契約締結の日から、第19条に定める信託終了の日までとする。

第4条(信託財産)

1. 本信託の信託財産は末尾記載の「信託財産目録」の通りとし、委託者は受託者にこれを遅滞なく引き渡す。
2. 委託者及び受託者は、信託財産のうちの不動産については、遅滞なく本契約を原因とする所有権移転登記申請を行う。
3. 受託者は、遅滞なく前項記載不動産の信託登記申請を行い、信託財産のうちの金銭については、金融機関の受託者名義の本信託専用口座に入金する。

第5条(信託財産の追加)

委託者は、受託者の同意を得た場合は、金銭を追加信託することができる。

第6条(委託者)

本信託の委託者は○○○○(住所：栃木県○○市○○町○番○号、生年月日：昭和○年○月○日)である。

第7条(受託者)

1. 本信託の受託者は△△△△(住所：栃木県△△市△△町△番△号、生年月日：昭和△年△月△日)である。

第8条(受託者の信託事務)

受託者は、以下の信託事務を行う。

- ①信託財産の管理、運用及び処分をすること。
- ②信託財産である不動産を第三者に賃貸し、賃料を受領すること。
- ③信託財産である金銭及びその運用益並びに前項記載賃料を、信託財産の管理費用並びに受益者の生活費、医療費及び介護費用等に充当すること。
- ④その他、信託目的を達成するために必要な事務を行うこと。

第9条(信託事務処理の第三者への委託)

受託者は、信託財産の管理事務の一部を第三者に委託することができる。

第10条(善管注意義務)

受託者は、信託財産の管理、運用及び処分その他の信託事務について、善良な管理者の注意をもって処理しなければならない。

第11条(分別管理義務)

受託者は、信託財産に属する財産と受託者の固有財産を分別して管理しなければならない。

第12条(信託の計算、帳簿等の作成・報告・保存義務)

1. 本信託の計算期間は、毎年1月1日から12月31日までとする。ただし、第1期の計算期間は信託開始日から令和〇年12月31日までとし、最終期の計算期間は1月1日から信託終了日までとする。
2. 受託者は、第1項の信託期間に対応する信託財産目録及び収支計算書を、当該信託計算期間が満了した月の翌月末日までに作成し、同日までに受益者に提出しなければならない。
3. 受託者は、受益者から第2項記載の信託財産目録及び収支計算書並びに信託事務の遂行状況について報告を求められた際は、遅滞なく求められた事項を報告しなければならない。
4. 受託者は、第2項記載の信託財産目録及び収支計算書を、その作成日から10年間保存しなければならない。

第13条(信託費用の償還)

1. 受託者は、信託財産から信託事務処理に係る費用の償還を受けることができる。
2. 受託者は、信託財産が信託事務に係る費用の償還に不足する場合、受益者からこの費用の償還または前払いを受けることができる。

第14条(信託報酬)

受託者は無報酬とする。

第15条(受益者)

本信託の受益者は、委託者とする。

第16条(受益権)

1. 受益者は、受益権として、信託財産、運用益及び收受した資料、並びに処分等により收受した金銭等から生活費、医療費及び介護費用等に充当するために、金銭の給付を受ける権利を有する。
2. 本信託の受益権は、受益者及び受託者の書面による合意がない限り、譲渡、質入れその他担保権設定等を行うことができない。

第17条(信託財産の交付)

受託者は、受益者の生活、療養及び介護等の需要に応じるため、受託者が相当と認めた範囲で随時受益者に信託財産から金銭を給付する。

第18条(信託の変更等)

1. 委託者は、受託者との合意により、信託を変更することができる。
2. 受託者は、信託目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときに限り、受託者の書面による意思表示により、信託を変更することができる。

第19条(信託の終了)

本信託は、受益者の死亡により終了する。

第20条(帰属権利者)

本信託終了時の帰属権利者として受益者の法定相続人を指定し、その帰属割合は民法で定める法定相続分の割合とする。

第21条(合意管轄)

本契約に関して紛争が生じた場合、宇都宮地方裁判所を委託者、受託者合意の第一審管轄裁判所とする。

第22条(その他)

本契約に定めのない事項については、信託法、民法、その他の法令及び信義則に従い、委託者と受託者の協議により定める。

【信託財産目録】

第1. 不動産

- 1 土地
所在 栃木県…
地番 〇 番 〇
地目 宅地
地積 〇〇 m²
- 2 建物
所在 栃木県…
家屋番号 〇〇
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 …
2階 …

第2. 金融資産

- 1 金銭 〇〇万円

2 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約(例)

令和 年 第 号

生前及び死後の事務委任契約 並びに任意後見契約公正証書

本公正証人は、委任者〇〇(以下「甲」という。)及び受任者●●(以下「乙」という。)の嘱託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

第1 生前事務委任契約

第1条(契約の趣旨)

甲は、乙に対し、令和 年 月 日、甲の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務(以下「委任事務」という。)を委任し、乙はこれを受任する。

第2条(任意後見契約との関係)

1 前条の委任契約(以下「本委任契約」という。)締結後、甲が精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況になり、乙が第2の任意後見契約による後見事務を行うことを相当と認めるときは、乙は、家庭裁判所に対し、任意後見監督人の選任の請求をする。

2 本委任契約は、第2の任意後見契約につき任意後見監督人が選任され、同契約が効力を生じた時に終了する。

第3条(委任事務の範囲)

甲は、乙に対し、「別紙代理権目録(委任契約)」記載の委任事務(以下「本件委任事務」という。)を委任し、その事務処理のための代理権を付与する。

第4条(証書等の引渡し等)

1 甲は、乙に対し、本件委任事務処理のために必要と認める範囲で、適宜の時期に、次の証書等及びこれらに準ずるものを引き渡す。

①登記簿権利証、②実印・銀行印、③印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、④預貯金通帳、⑤各種キャッシュカード、⑥有価証券・その預り証、⑦年金関係書類、⑧土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類

2 乙は、前項の証書等の引渡しを受けたときは、甲に対し、預かり証を交付してこれを保管し、証書等を本件委任事務処理のために使用することができる。

第5条(費用の負担)

乙が本件委任事務を処理するために必要な費用は、甲の負担とし、乙は、その管理する甲の財産からこれを支出することができる。

第6条(報酬)

甲は、乙に対し、本件委任事務処理に対する報酬として、1か月当たり金 円を当月末日限り支払うものとし、乙は、その管理する財産からその支払いを受けることができる。

(別案:乙による本件委任事務処理は、無報酬とする。)

第7条(報告)

1 乙は、甲に対し、本件委任事務処理の状況につき、必要に応じ定期的に書面により報告する。

2 甲は、乙に対し、いつでも、本件委任事務処理の状況につき報告を求めることができる。

第8条(契約の変更)

本委任契約に定める代理権の範囲を変更する契約は、公正証書によってするものとする。

第9条(契約の解除)

本委任契約を解除する場合は、任意後見契約とともに解除しなければならない。

第10条(契約の終了)

本委任契約は、第2条第2項に定める場合のほか、次の場合に終了する。

- 1) 甲又は乙が死亡し又は破産手続開始決定を受けたとき
- 2) 乙が後見開始の審判を受けたとき

第2 任意後見契約

第1条(契約の趣旨)

甲は、乙に対し、令和 年 月 日、任意後見契約に関する法律に基づき、精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況における甲の生活、療養看護及び財産の管理に関する事務(以下「後見事務」という。)を委任し、乙はこれを受任する。

第2条(契約の発効)

1 前条の任意後見契約(以下「本任意後見契約」という。)は、任意後見監督人が選任された時からその効力を生ずる。

2 本任意後見契約締結後、甲が精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な状況になり、乙が本任意後見契約による後見事務を行うことを相当と認めるときは、乙は、家庭裁判所に対し任意後見監督人の選任の請求をする。

3 本任意後見契約の効力発生後における甲と乙との間の法律関係については、任意後見契約に関する法律及び本任意後見契約に定めるもののほか、民法の規定に従う。

3 本任意後見契約の効力発生後における甲と乙との間の法律関係については、任意後見契約に関する法律及び本任意後見契約に定めるもののほか、民法の規定に従う。

第3条(後見事務の範囲)

甲は、乙に対し、「別紙代理権目録(任意後見契約)」記載の後見事務(以下「本件後見事務」という。)を委任し、その事務処理のための代理権を付与する。

第4条(身上配慮の責務)

1 乙は、本件後見事務を処理するに当たっては、甲の意思を尊重し、かつ、甲の身上に配慮するものとし、その事務処理のため、適宜甲と面接し、ヘルパーその他日常生活援助者から甲の生活状況につき報告を求め、主治医その他医療関係者から甲の心身の状態につき説明を受けることなどにより、甲の生活状況及び健康状態の把握に努めるものとする。

第5条(証書等の保管等)

1 乙は、甲から本件後見事務処理のために必要な次の証書等及びこれらに準ずるものの引渡しを受けたときは、甲に対し、その明細及び保管方法を記載した預り証を交付する。

①登記済権利証、②実印・銀行印、③印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、④預貯金通帳、⑤各種キャッシュカード、⑥有価証券・その預り証、⑦年金関係書類、⑧土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類

2 乙は、本任意後見契約の効力発生後甲以外の者が前項記載の証書等を占有所持しているときは、その者からこれらの証書等の引渡しを受けて、自らこれを保管することができる。

3 乙は、本件後見事務を処理するために必要な範囲で前記の証書等を使用するほか、甲宛の郵便物その他の通信を受領し、本件後見事務に関連すると思われるものを開封することができる。

第6条(費用の負担)

乙が本件後見事務を処理するために必要な費用は、甲の負担とし、乙は、その管理する甲の財産からこれを支出することができる。

第7条(報酬)

1 甲は、本任意後見契約の効力発生後、乙に対し、本件後見事務処理に対する報酬として、1か月当たり金 円を当末日限り支払うものとし、乙は、その管理する甲の財産からその支払いを受けることができる。

(別案:乙による本件任意後見事務処理は、無報酬とする。)

2 前項の報酬の額(別案:本件後見事務処理を無報酬とすること)が次の事由により不相当となった場合には、甲及び乙は、任意後見監督人と協議の上、これを変更することができる。

- (1) 甲の生活状況又は健康状態の変化
- (2) 経済情勢の変動
- (3) その他現行報酬額を不相当とする特段の事情の発生

3 前項の場合において、甲がその意思を表示することができない状況にあるときは、乙は、甲を代表する任意後見監督人との合意によりこれを変更することができる。

4 前2項の変更契約は、公正証書によってしなければならない。

5 後見事務処理が、不動産の売却処分、訴訟行為、その他通常の財産管理事務の範囲を超えた場合には、甲は、乙に対し、毎月の報酬とは別に(別案:通常の範囲を超えた事務につき特に)報酬を支払う。この場合の報酬額は、甲と乙が任意後見監督人と協議の上これを定める。甲がその意思を表示することができないときは、乙は、甲を代表する任意後見監督人との間の合意によりこれを定めることができる。この報酬支払契約は、公正証書によってしなければならない。

第8条(報告)

1 乙は、任意後見監督人に対し、6か月ごとに、本件後見事務に関する次の事項について書面で報告する。

- (1) 乙の管理する甲の財産の管理状況
- (2) 甲を代理して取得した財産の内容、取得の時期・理由・相手方及び甲を代理して処分した財産の内容、処分の時期・理由・相手方
- (3) 甲を代理して受領した金銭及び支払った金銭の状況
- (4) 甲の身上監護につき行った措置
- (5) 費用の支出及び支出した時期・理由・相手方
- (6) 報酬の定めがある場合の報酬の收受

2 乙は、任意後見監督人の請求があるときは、いつでも速やかにその求められた事項につき報告する。

第9条(契約の解除)

1 甲又は乙は、任意後見監督人が選任されるまでの間は、いつでも公証人の認証を受けた書面によって、本任意後見契約を解除することができる。

2 甲又は乙は、任意後見監督人が選任された後は、正当な事由がある場合に限り、家庭裁判所の許可を得て、本任意後見契約を解除することができる。

第10条(契約の終了)

- 1 本任意後見契約は、次の場合に終了する。
- (1) 甲又は乙が死亡し又は破産手続開始決定を受けたとき
 - (2) 乙が後見開始の審判を受けたとき
 - (3) 乙が任意後見人を解任されたとき
 - (4) 甲が任意後見監督人選任後に法定後見(後見・保佐・補助)開始の審判を受けたとき
 - (5) 本任意後見契約が解除されたとき
- 2 任意後見監督人が選任された後に前項各号の事由が生じた場合、甲又は乙は、速やかにその旨を任意後見監督人に通知するものとする。
- 3 任意後見監督人が選任された後に第1項各号の事由が生じた場合、甲又は乙は、速やかに任意後見契約の終了の登記を申請しなければならない。

第3 死後事務委任契約**第1条(死後の事務処理に関する委任契約)**

- 1 甲は、乙に対し、甲の死後の次の事項を委任する。
- (1) 甲の生前に発生した乙の本件委任事務又は後見事務に関わる債務の弁済
 - (2) 入院保証金、入居一時金その他残債権の受領
 - (3) 甲の葬儀、埋葬に関する事務及び菩提寺に対する甲の永代供養の依頼に関する事務
 - (4) 相続財産管理人の選任の申立て
- 2 乙は、相続財産の額を考慮し、相当な額を、前項(3)の費用として、甲の財産からあらかじめ受け取ることができる。
- 3 乙は、死後事務処理に対する報酬として、事務処理終了後、金 万円を甲の遺産から受け取ることができる。(別案：乙による本件死後事務処理は、無報酬とする。)

以 上

本 籍
住 所
無 職
委任者(甲) ○○
年 月 日生
住 所
受任者(乙) ●●
年 月 日生

別 紙

代理権目録(委任契約)

- 1 甲の有する一切の財産の管理、保存
- 2 甲のすべての取引金融機関とのすべての取引
- 3 家賃、地代、年金その他の社会保険給付等定期的な収入の受領、家賃、地代、公共料金等定期的な支出を要する費用の支払並びにこれらに関する諸手続等一切の事項
- 4 生活に必要な送金及び物品の購入等に関する一切の事項
- 5 保険契約の締結、変更、解除、保険料の支払、保険金の受領等保険契約に関する一切の事項
- 6 登記の申請、供託の申請、住民票、戸籍謄抄本、登記事項証明書の請求、税金の申告・納付等行政機関に対する一切の申請、請求、申告、支払等
- 7 医療契約、入院契約、介護契約、施設入所契約その他の福祉サービス利用契約等、甲の身上監護に関する一切の契約の締結、変更、解除、費用の支払等一切の事項
- 8 要介護認定の申請及び認定に対する承認又は審査請求に関する一切の事項

以 上

別紙

代理権目録（任意後見契約）

- 1 不動産、動産等すべての財産の保存、管理及び処分に関する事項
- 2 銀行、証券会社その他の金融機関とのすべての取引に関する事項
- 3 保険契約（類似の共済契約等を含む。）に関する事項
- 4 定期的な収入の受領、定期的な支出を要する費用の支払に関する事項
- 5 生活費の送金、生活に必要な財産の取得に関する事項及び物品の購入その他日常関連取引（契約の変更、解除を含む。）に関する事項
- 6 医療契約、入院契約、介護契約その他の福祉サービス利用契約、福祉関係施設入退所契約に関する事項
- 7 要介護認定の申請及び認定に関する承認又は審査請求並びに福祉関係の措置（施設入退所措置を含む。）の申請及び決定に対する審査請求に関する事項
- 8 シルバー資金融資制度、長期生活支援資金制度等の福祉関係融資制度の利用に関する事項
- 9 登記済権利証、登記識別情報通知書、印鑑、印鑑登録カード、住民基本台帳カード、個人番号カード、預貯金通帳、各種キャッシュカード、有価証券・その預り証、年金関係書類、土地・建物賃貸借契約書等の重要な契約書類その他重要書類の保管及び各事項の事務処理に必要な範囲内の使用に関する事項
- 10 居住用不動産の購入、賃貸借契約並びに住居の新築・増改築に関する請負契約に関する事項
- 11 登記及び供託の申請、税務申告、各種証明書の請求に関する事項
- 12 遺産分割の協議、遺留分減殺請求、相続放棄、限定承認に関する事項
- 13 配偶者、子の法定後見開始の審判の申立てに関する事項
- 14 新たな任意後見契約の締結に関する事項
- 15 以上の各事項に関する行政機関への申請、行政不服申立て、紛争の処理（弁護士に対する民事訴訟法第55条第2項の特別授權事項の授權を含む訴訟行為の委任、公正証書の作成囑託を含む。）に関する事項
- 16 復代理人の選任、事務代行者の指定に関する事項
- 17 以上の各事項に関連する一切の事項

以上

空き家問題体験すごろく

この「すごろく」について

「空き家問題体験すごろく」は、
両親の住宅が空き家になってから、空き家の相続、管理、活用等の流れをすごろく形式で遊びながら学べるものです。
すごろくの遊び方は以下を確認ください。
P.45・46はすごろく盤のマス目の内容を説明したガイドとなっています。
すごろくの理解をより深めることができますので、
すごろく盤とあわせて活用ください。

すごろく盤は
次ページ
P43・44

設定、ポイントの数字などはフィクションですのでゲームとしてお楽しみください。

遊び方

- 1 準備するもの**
 すごろく盤（本誌） サイコロ（1つ） コマ（人数分）
- 2 ルール**
 - プレイヤーの人数は2名以上で対応できます。
 - プレイヤーはそれぞれポイントを10ポイントずつ所有した状態でスタートします。途中、ポイントの＋を計算し、全員がゴールして最終的にポイントが一番多いプレイヤーの勝利です。
※ポイントの計算には、紙に正の字を書く方法、スマートフォン等の電卓機能を利用する方法などもあります
 - サイコロをふり、出た目の数だけコマを進めます。止まったマスの指示に従います。
 - 黄緑色の「STOP!」のマスにおいては、サイコロの出た目にかかわらず止まります。
 - 「〇マス進む」、「〇マス戻る」の指示のみの場合は、移動後のマスの指示には従う必要はありません。
 - ゴールについては、サイコロの目がちょうどでなくてもあがることができます。
 - 早くゴールした順に、ボーナスポイントが追加されます。

ボーナスポイントは対戦人数により変わります。
【4人対戦の場合】1位▶4P、2位▶3P、3位▶2P、4位▶1P

START

両親が他界。親の実家が空き家になった...

両親に多額の借金があった。**info 1** **-3 P**

タンス預金が見つかった。**info 2** **+1 P**

死亡保険金を受け取った。**info 3** **+2 P**

親の3代前の名義のまま相続登記を行っていない不動産が見つかった。**1回休み** **info 4**

親族の知らない不動産が見つかった。**1マス進む** **info 5**

STOP!

財産が確定した! 続いて、戸籍等から相続人を調べていく。

相続人が誰だか分からない。**1回休み** **info 6**

相続人が多く戸籍も複雑であるため司法書士に調査を依頼した。**4マス進む**

相続人の一人に行方不明者がいた。家庭裁判所に不在者財産管理人の選任申し立てをする。**1回休み** **info 7**

STOP!

相続人が確定した! 相続人全員で遺産分割協議を行い、遺産をどのように分けるか決める。

認知症の相続人がいた。家庭裁判所に成年後見人の申し立てをする。**1回休み** **info 9**

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。**3マス戻る** **info 8**

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。**3マス戻る** **info 8**

空き家問題体験すごろく

STOP!

相続手続き完了! 今後の空き家の管理・活用を検討する。サイコロを振って出た目のコースのマスへ進む。

- 管理コースのマスへ
- 活用コースのマスへ
- 放置コースのマスへ

遺言書の内容に不備があり無効となった。改めて遺産分割協議を行うことにした。**1回休み**

仏壇の奥から自筆証書遺言が見つかった。**2マス進む** **info 12**

相続人同士で交渉が離航した。家庭裁判所へ遺産分割調停申し立てを行う。**2回休み** **info 11**

公正証書遺言が見つかった。**4マス進む** **info 10**

STOP!

行政から管理不全の通知を受ける。サイコロを振る。

赤→の方向へ1マス進むマスの指示に従う。

特定空家等に認定される。青→の方向へ1マス進むマスの指示に従う

特定空家等【勸告】行政から特定空家等の認定を受け助言指導の通知を受ける。サイコロをふる。

建物の修繕を行った。活用コースのマスへ

市町の空家解体補助を利用し建物を解体。解体のマスへ

1マス進むマスの指示に従う

管理コース

将来的に利用する可能性もあるため自己所有のまま管理することにした。**info 13**

活用コース

不動産の活用を検討! 市町の空き家対策窓口等に相談。**info 14**

売却

建物を売却することにした。宅建業者に売却価格の査定を依頼した。

賃貸

建物を賃貸住宅として活用することにした。宅建業者に媒介を依頼した。

解体

建物を解体し、更地として売却することにした。建物の老朽化状態が空き家解体補助の対象になるが市町の窓口で相談。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

行政から特定空家等の勧告を受け、土地の固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がる。サイコロをふる。

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進むマスの指示に従う

自費で建物解体を行った。解体のマスへ

1マス進む

1マス進むマスの指示に従う

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的に空き家に通い自力で草刈りを行う。**+1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

管理コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

活用コース

定期的な建物の掃除、窓を開けて空気の入替え等を行う。サイコロをふる。**-1 P**

売却

敷地内にゴミが不法投棄された。ゴミを処分し不法投棄禁止の看板、チェーン等を設置した。**-1 P**

賃貸

体調をくずし自力で管理ができなくなった。サイコロをふる。**-1 P**

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

特定空家等【勸告】

危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ

危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ

自費で建物を除却。解体のマスへ

1マス進む

1マス進む

1マス進む

GOAL 1

引き続き適正な維持管理を心掛けましょう。今後の土地建物の管理について親族等と話し合いましょう。**0 P**

GOAL 2

土地・建物が売却できた!**+10 P**

GOAL 3

建物を賃貸し、不動産収入を得る。**+5 P**

GOAL 4

土地が売却できた!**+10 P**

GOAL 5

引き続き経過観察。空き家の適正管理を行いましょう。**-2 P**

GOAL 6

特定空家等【行政代執行】法第14条第9項行政代執行により建物が除却され、行政から費用を請求される。**-5 P**



すごろく 学 び の ページ



【財産調査、遺産分割協議、相続について】

info	マスの記載	補足説明
info 1	多額の借金があった	マイナスの財産がプラスの財産よりも多い場合は、相続放棄することも選択肢の一つです。相続開始を知ってから3ヶ月(熟慮期間)以内に、法定単純承認、相続放棄、限定承認を選択することが原則となります。短期間での財産の調査は困難であるため、親が存命のうちに、どのような財産があるか情報共有しておくことが重要です。相続放棄をすると、次の順位の相続人に順位が移るため、親族間でよく話し合っておくことも重要です。また、物件の状況によっては相続放棄が認められないケースもあります。
info 2	タンス預金が見つかった	タンス預金も相続税の課税対象となるので、税務署への申告が必要です。
info 3	死亡保険金を受け取った	死亡保険金の受取人が相続人の場合は、死亡保険金は相続税の対象となります。 保険金の合計額が非課税限度額を超えると超える部分が相続税の対象となります。 非課税限度額 = 500万円 × 法定相続人数 <small>※保険金の受け取り人によっては、相続税ではなく所得税の対象となる場合がありますので注意が必要です。</small>
info 4	親の3代前の名義のままに相続登記を行っていない不動産が見つかった	何代も前の名義のままに登記せずに放置されている不動産があると、法定相続人が大人数となり、遺産分割協議等の調整も困難となります。関係者も多く複雑な事例の場合は、専門家である司法書士等に相談することも有効です。
info 5	親族の知らない不動産が見つかった	死亡者が住んでいた住宅とその敷地であれば、親族も把握しやすいですが、居住地以外の物件では親族はその存在すら知らないケースもあります。登記簿、固定資産税の課税明細(又は名寄帳)なども用意し、所有している財産を整理しておくことが重要です。
info 6	相続人が誰かわからない	死亡記載の戸籍謄本(除籍謄本)から、地道に戸籍を集めて相続人を特定します。 戸籍は本籍のある自治体でしか取得できないので、相続人が多い場合は時間や手間がかかります。自力で戸籍調査を進めることも可能ですが、難しい場合は司法書士等に依頼することもできます。
info 7	相続人の一人に行方不明者がいた	相続人の中に行方不明者がいる場合には、その人の代理人となる不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てます。
info 8	相続人の一人が海外にいて連絡がつかない	相続人が外国に在住していて連絡がとれない場合は、領事館等とのやりとりが必要になる場合があります。

info	マスの記載	補足説明
info 9	認知症の相続人がいた	認知症や精神障害等により、判断能力が不十分な相続人がいる場合には、その代理人となる成年後見人の選任を家庭裁判所に申し立てます。
info 10	公正証書遺言が見つかった	公正証書遺言は、遺言者が遺言の内容を公証人に伝え、公証人が遺言書を作成します。専門家が作成するため安全性が高く、円滑な相続手続きが可能になります。作成を依頼する場合は、公証役場に相談します。(P.26参照)
info 11	相続人同士で交渉が難航した	相続人同士で合意に至らないときは、遺産分割調停という制度があります。家庭裁判所において、相続人の意見を聞きながら、裁判官や調停委員が協議をまとめます。不動産の相続において、単独で所有する場合と複数人で共有する場合があります。不動産を複数の法定相続人で共有した場合、後の物件の活用・処分等が困難になる場合もありますので、よく検討する必要があります。
info 12	自筆証書遺言が見つかった	自筆証書遺言書の保管者または発見した相続人は、遺言者の死亡を知った後に、家庭裁判所に「検認」を請求します。(P.29も参照ください) <small>※検認は、相続人へ遺言書の内容を示すとともに、偽造防止等を行うための手続きです。遺言の有効・無効を判断する手続きではありません。</small>

【相続後の管理・活用等について】

info	マスの記載	補足説明
info 13	管理コース	空き家、空き地の管理は、雑草や敷地内の樹木の管理、建物の補修、掃除、通風などに加え、遠方の場合は交通費、移動時間など大きな負担となります。 自力での対応が難しい場合は、住宅の管理サービスを行っている業者に委託することも有効です。管理についてご不明点あれば、市町の空き家対策窓口にご相談ください。
info 14	活用コース	空き家問題解決には活用が重要です。将来自分や親族等が利用する可能性があれば賃貸もいいですし、売却して手放すという選択肢もあります。不動産取引は様々な法律などが関係するため、活用、売却等に関しては、専門家である宅建業者等に相談することが有効です。また、市町においても空き家バンクや、空き家についての相談窓口があります。相続した不動産の売却では、P.30、P.31のような税の優遇措置などもあります。空き家の老朽化具合によっては、空き家を解体する場合の市町の解体補助事業などが利用できる場合もありますのでご不明点があれば市町の窓口へお問い合わせください。
info 15	放置コース	空き家を放置すると、建物の劣化が進み資産価値が下がります。雑草や木の枝、害虫等で近隣に迷惑がかけると、近隣住民とのトラブルにも発展し、空き家問題の解決がますます困難になります。空き家は放置せずに、適正管理や活用を心がけましょう。管理不全な状態が続くと、市町によって「特定空家等」に認定され改善を求められる場合があります。(P.2参照)