



空き家解決すごろく

イエカツ

まなびガイド

START

1stステージ 財産を確定しよう！

1	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、相続放棄をすることも選択肢のひとつです。但し、相続放棄は相続開始を知ってから3ヶ月以内にする必要があるので、マイナス財産の把握は急がないといけません。
2	登記がされていなかった	建物の物理的現況を明らかにする登記を「表題登記」といいます。不動産登記法によって、この登記は義務付けられていますが、されていない建物は意外に多くあります。この場合、売買の前に表題登記をするというひと手間が生じます。
3	タンス預金があった	相続手続きには何かとお金がかかるので、ラッキー。但し、タンス預金も相続税の課税対象となるため、税務署への申告は必要です。
4	空き巣が入った	過去に刑務所施設から逃げ出した受刑者が空き家に転がり込み、大規模な搜索活動が行われた事件がありました。空き家を放置することで、治安悪化に繋がる恐れもあります。
5	死亡保険金を受け取った	保険金の受取りが相続人の場合は、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課税対象となります。 ※非課税限度額=500万円×法定相続人数
6	寒さで水道管が破裂した	厳しい冷え込みなどで水道管が破裂しても、空き家の場合は発見が遅れ、壁や床にまで被害が広がり、修繕費が高むことがあります。

2ndステージ 相続人を確定しよう！

7	相続人が誰かわからない	地道に戸籍を集めて相続人を特定していきます。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。
8	戸籍の読み取り漏れがあった	相続人を正確に知るためには、戸籍をくまなく調べなければいけません。相続人が多いと、戸籍の枚数が膨大になるため、漏れがないように進めることは難しくなります。
9	台風が来て瓦が飛んだ	所有する空き家が原因で周辺住民等に被害を与えた場合は、民法によりその所有者（相続人を含む）等が損害賠償等の管理責任を問われることがあります。
10	行方不明の相続人がいた	行方不明の相続人がいる場合には、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ないといけません。
11	相続人全員と連絡が取れた	相続発生から時間が経てばたつほど、関係の薄い相続人が増えてきます。容易に連絡がとれる関係性がある内に、相続手続きは終わらせておくことをお勧めします。
12	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、その人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ないといけません。

3rdステージ 遺産分割協議をしよう！

13	どこに住んでいるかわからない相続人がいた	戸籍の附票等によって現在の住所はわかるので、そこに連絡をとって遺産分割協議を進めます。
14	相続人同士で揉めた	相続人同士では合意に至らないときは遺産分割調停という制度を利用できます。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。まとまらなかったときは、審判に移行します。
15	円満に協議が進んだ	空き家に関わる相続では意外と少ないかもしれませんが、この実現には、公正証書遺言等の事前準備が大切です。