

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りますので、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。

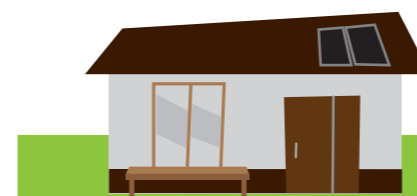
16	公正証書遺言が見つかった	公正証書遺言は、遺言者が内容を口述して、証人2人以上の立会のもと、公証人が作成します。安全性が高く、円滑な相続手続きが可能になります。自筆証書遺言のような「検認」も不要です。
17	協議中に相続人が亡くなった	遺産分割協議中に相続人が亡くなると、その人の相続人が新たに相続人となります。この相続人を特定する手間が増えるのに加えて、相続人同士の関係性も薄くなり、遺産分割協議の難易度が上がります。
18	相続人の一人が海外にいた	相続人が外国に在住している場合は、領事館等の在外公館とのやり取りが必要になります。国によっても手続きは異なりますが、時間と手間を要します。
19	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、遅滞なく、家庭裁判所に遺言書の「検認」を請求しなければいけません。なお、自筆証書遺言保管制度を利用すれば「検認」は不要です。
20	遺言書の内容に不備があった	遺言書には成立要件があります。要件を欠く遺言書は無効のため、改めて遺産分割協議が必要になってしまいます。

## 4th ステージ 空き家を売却しよう！

21	売却価格の査定を行った	査定は一社だけでなく、複数業者にしてもらうこともできます。不動産業者によって査定価格が違うこともよくあります。
22	仏壇の処分に関する	家財処分は、専門業者に依頼することで大きく負担を軽減できます。仏壇や思い出の品等については、細かくアドバイスをくれる業者もいます。
23	台風で窓が割れたが火災保険に入っていた	火災保険は、契約内容によっては、台風で割れた窓ガラスの修繕や盗難が入った場合の補償等も受けられることがあります。但し、空き家は対象外としている火災保険もあるので、ご注意ください。
24	内覧希望があった	遠方在住の場合は現地での立ち会いは難しいですが、不動産業者に売却を依頼したときは不動産業者が対応してくれます。専任媒介契約なら販売状況の報告を定期的に受けることができます。
25	リフォームを行った	売却物件の補修やリフォームは、売買の条件が良くなることを踏まえて工事をするか、その代わりとして価格を下げるかを検討する必要があります。不動産業者への事前相談をお勧めします。

26	境界がわからない	不動産の売却時のトラブルを防止するためには、面積・境界を正確にして明示します。境界があいまいな場合には、測量をした後に境界を確定します。
27	土砂災害警戒区域に指定されていた	土砂災害警戒区域とは、土砂の崩壊等が発生した場合に、生命または身体に危害が生じる恐れのあるとされた地域のことで、売買等の場合には重要事項として説明されます。最近は災害が多く、気にする人も増えてきました。
28	植木を抜いて駐車場を広くした	家族がそれぞれに車を持つことから、駐車場2台は必須条件になることが増えてきました。住宅を売却する際に2台以上の駐車スペースが取れることは強みになります。
29	農地・山林を相続したため届け出を行った	農地や山林を相続した場合は、行政機関への届出が必要です。
30	住宅診断をしてもらった	中古住宅の売買では建物等の瑕疵等によるトラブルが多く、住宅診断（ホームインスペクション）はトラブル回避に有効です。売買時等に行われる重要事項説明でも住宅診断実施の有無の説明がなされます。
31	白アリが見つかった	白アリは重大な瑕疵となります。事前に売主が白アリ検査をしておくことで、購入者に安心感を持ってもらうことができます。
32	購入予定者の住宅ローンが通らなかった	売買契約を結んでも、購入予定者の住宅ローンが通らないこともあります。この場合、「ローン特約」によって契約は白紙解除となるのが通常です。
33	敷地に草が茂ってきた	不動産業者に売却を依頼している場合は、ある程度管理をしてもらえますが、草刈り等は別途費用がかかる場合があります。
34	売却価格の折り合いがつかなかった	不動産業者に売却する場合、業者利益を上乗せして転売するため、売却価格は市場価格よりも低くなります。しかし、急いで現金化したい時には有効な手段です。

GOAL



おつかれさまでした。

まなびガイド