

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

被相続人が住んでいた
家屋・敷地



相続

空き家



除却

耐震改修

更地

売土地



耐震基準を
満たした家屋



譲渡

空き家の
譲渡所得の
特別控除

※空き家の除却又は耐震改修の前の
一定期間内に譲渡した場合も適用可能

MEMO

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

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「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

住みながら生前などに売却する仕組み（リースバック・リバースモーゲージ）

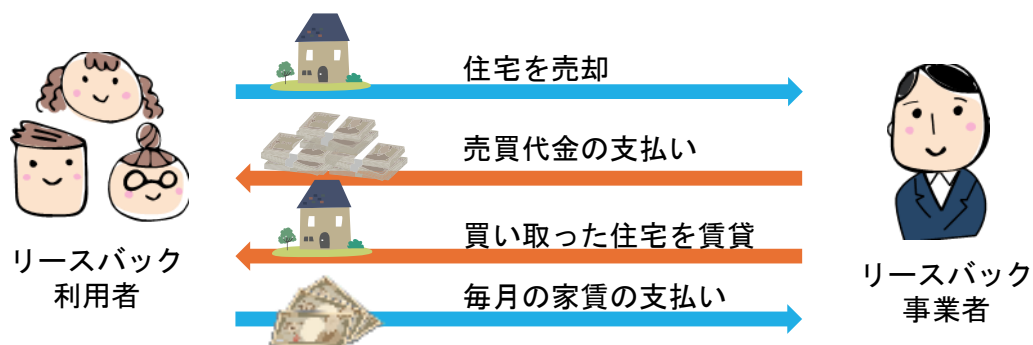
残されたご家族があなたの住まいを必要としない場合には、今のうちに住まいを売却することも考えられます。次のように、その家に住み続けながら、住まいの売却を（予定）する仕組みがあります。

- 「リースバック」は、住まいを売却して現金を得て、賃料を支払いながら、自宅に住み続けることができる仕組みです。国土交通省から、サービスの特徴、利用例、トラブル例などのポイントを記載したガイドブックを公表しています。



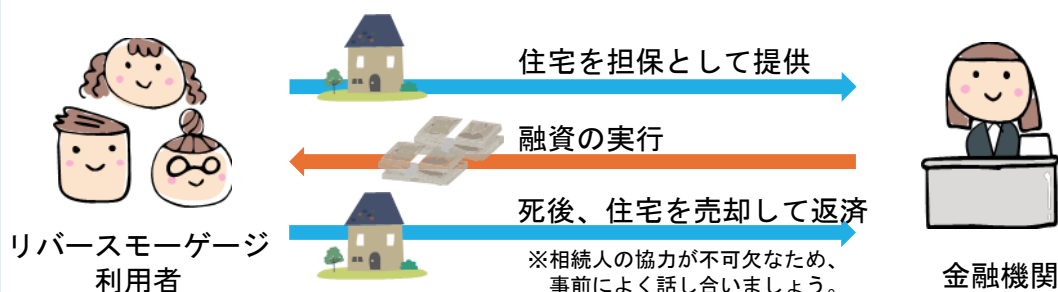
詳細はこちら

リースバックの仕組み



- 「リバースモーゲージ」（ノンリコース型）は、住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。「ノンリコース型」とは、住まいの売却価格に関わらず相続人に債務が残らない仕組みです。

リバースモーゲージの仕組み



これらの仕組みの利用条件や制約については、サービスを提供している金融機関等により異なります。事前に問い合わせて、十分に内容を確認しましょう。

住宅セーフティネット制度とは？

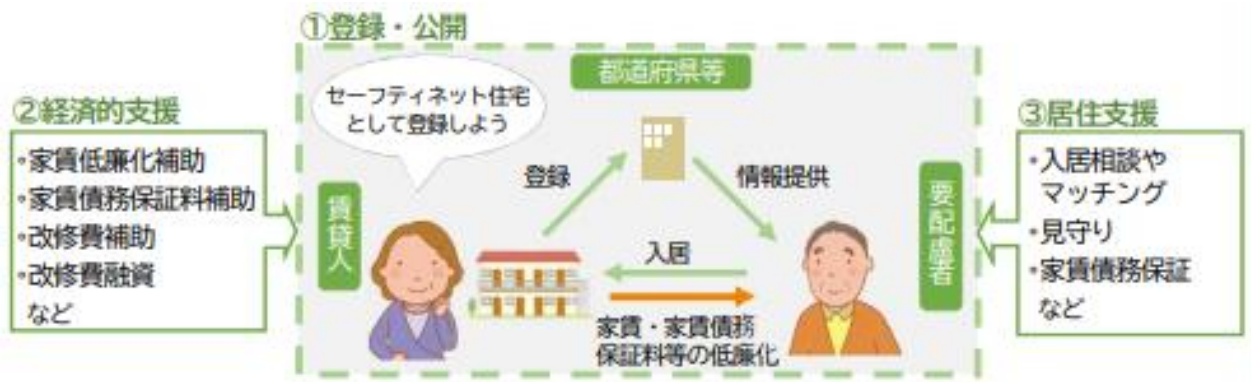
高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として住まいを登録する制度です。改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

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。



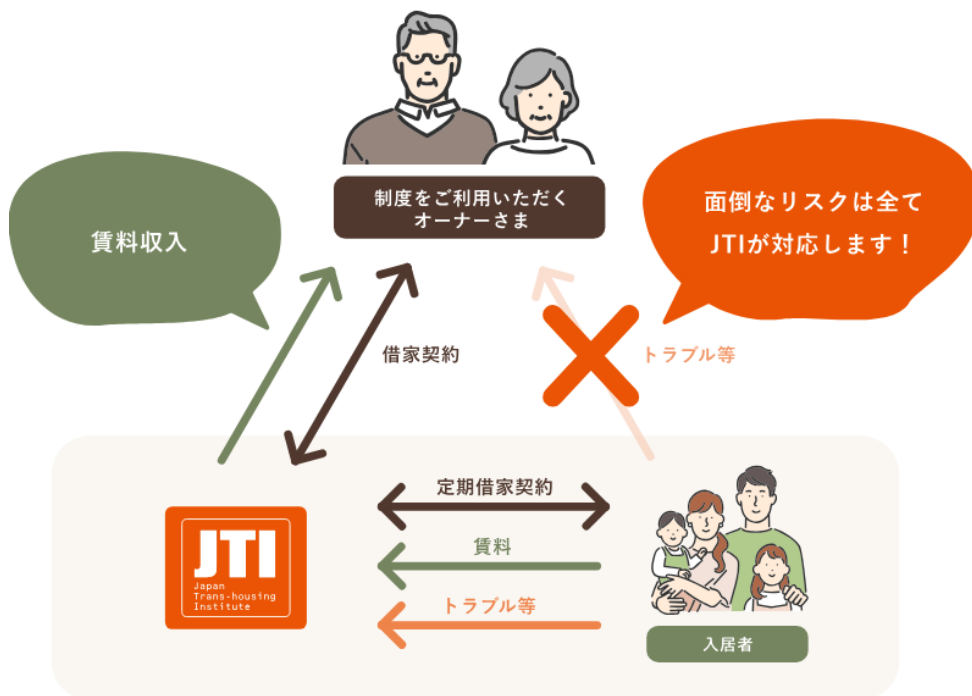
補助金などの
詳細はこちら

生前などに住まいを賃貸する仕組み（マイホーム借上げ制度）

現在の住まいが「広すぎる」「不便な立地」などの場合には、賃貸住宅等へ住み替えて、今から自宅を他の方に賃貸することも考えられます。この場合、「**マイホーム借上げ制度**」を活用することが考えられます。

この制度では、JTI（（一社）移住・住みかえ支援機構）が、所有者から住まいを借上げて転貸を行います。住宅が賃貸可能な状態である限りは、終身にわたり住まいを借上げてもらうことができます。

また、1人目の入居者の決定時以降は、空室でも賃料収入が保証されるうえ、所有者が、家賃の未払いなど入居者とのトラブルに直接関わることはありません。もし自宅に戻ることも想定しているときは、契約期間を適切に設定することにより、契約終了時に、入居者へ立ち退き料を支払うことなく自宅に戻ることもできます。



資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

制度の利用に当たっては、一定の条件がありますので、詳細は（一社）移住・住みかえ支援機構ウェブサイトにてご確認ください。



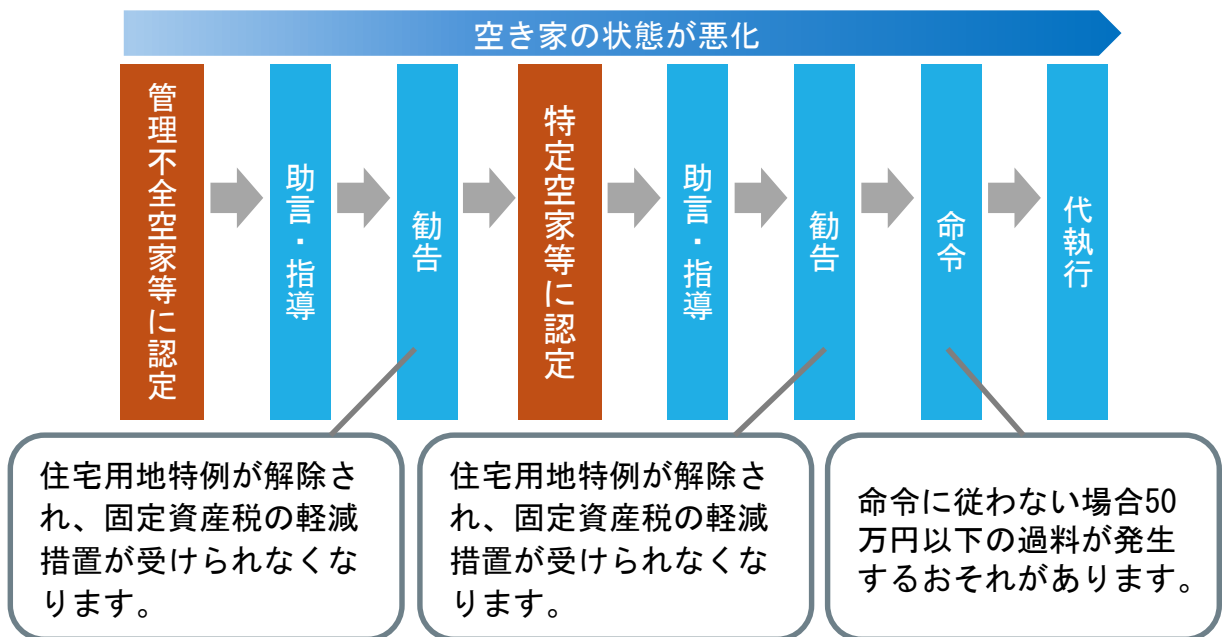
詳細はこちら

「空家法」と「2023改正空家法」

防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、空家法に基づき「特定空家等」として、市町村から助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じられる場合があります。指導に従わず勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地特例が解除されるほか、命令に従わない場合は、50万円以下の過料が課されるおそれもあります。これが2015年に施行された「空家法」の内容です。

また、2023年12月13日より施行された「改正空家法」では、市町村は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を「管理不全空家等」として、指導、勧告することができるようになりました。

特定空家等だけでなく、勧告を受けた管理不全空家等の敷地も固定資産税の住宅用地特例が解除されます。



MEMO

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

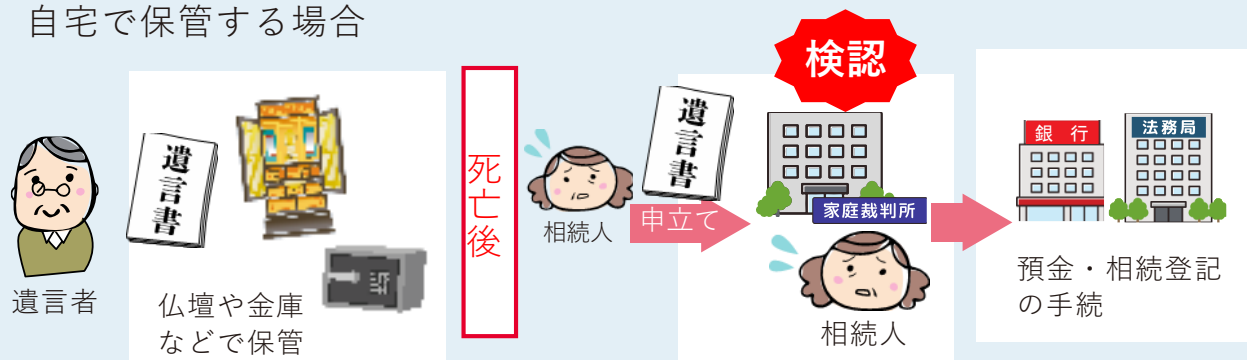
遺言のほかにも、ご自身の死後の手続（葬儀・埋葬の実施、諸費用の支払い、遺品整理など）を他の人に任せることができる「死後事務委任契約」があります。特に、身寄り・相続人がいない方や、親族に頼ることが難しい方は、この契約により、生前から「もしも」の時に備えることができます。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください（連絡先はP. ●）。

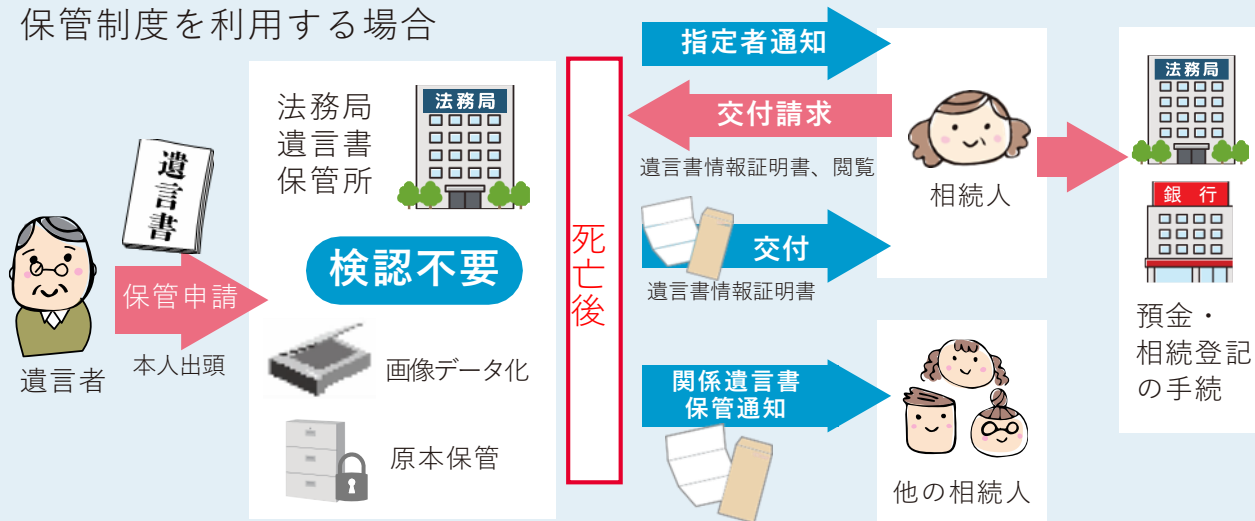
法務局に預けて安心！自筆証書遺言書保管制度とは！

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。

自宅で保管する場合



保管制度を利用する場合



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)	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。



自筆で遺言を書いてみよう！



自筆で遺言を書くときのルールは4つだけ

①本文の内容

②作成日付

③作成者氏名

④作成者の印鑑を自分で押す

これらを全部自筆で書く！

※相続財産目録等は、自書によらずパソコン等での作成が認められています。



一番簡単な遺言書の例

全ての財産を妻にのこす遺言書の例

遺言書

全ての財産は、妻〇〇〇〇に相続させる。

令和〇年〇月〇日

〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇号

司法太郎

印

【注意】

- ①西暦または和暦で、日にちまで必ず書くこと（×吉日）
- ②なるべく戸籍に記載されている氏名を書くこと
- ③印鑑は認印でも実印でも可（×スタンプ印）
- ④ボールペンやサインペン等の消えにくい筆記具で書くこと



自筆で書いてみたら、法務局に預けてみよう！

「違う内容の遺言を書きたい」「法務局への預け方を相談したい」という場合は、お近くの司法書士にご連絡ください（連絡先はP.●）。

《法務局に預ける遺言書の用紙には、次のルールがあります。》

- ① 用紙は、**A 4 サイズ**で、文字の判読を妨げるような**地紋、彩色等のないもの**を使ってください。
- ② このページのような**余白を必ず確保**してください。
- ③ ページ数や変更・追加の記載を含めて、**余白部分には何も記載しない**でください。
- ④ 各ページに**ページ番号を記載**してください。
(1枚のときも1/1と記載してください。)
- ⑤ 片面のみを使用し、**裏面には何も記載しない**でください。
- ⑥ 数枚にわたるときであっても、**とじ合わせない**でください。

法務局への預け方の詳細は、次のページをご覧ください。

遺言者が遺言書を預ける ～保管申請の流れ～

- 1 自筆証書遺言に係る遺言書を作成する**

- 2 保管の申請をする遺言書保管所を決める**
保管の申請ができる遺言書保管所
 - 遺言者の住所地 ● 遺言者の本籍地
 - 遺言者が所有する不動産の所在地

のいずれかを管轄する法務局・地方法務局内にある遺言書保管所
- 3 申請書を作成する**
申請書に必要事項を記入してください
申請書の様式は、法務省HP
(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji03_00051.html)
からダウンロードできます。

また法務局（遺言書保管所）窓口にも備え付けられています。
- 4 保管の申請の予約をする**
予約の方法は3種類



ウェブサイト 電話 窓口
- 5 保管の申請をする**
 - ア 遺言書
 - イ 申請書
 - ウ 添付書類（本籍地及び筆頭者の記載がある住民票の写しなど）
 - エ 本人確認書類（官公署から発行された顔写真付きの公的証明書）
マイナンバーカード 運転免許証 運転経歴証明書 旅券 乗員手帳
在留カード 特別永住者証明書 ※有効期限のある証明書は期限内のもの
 - オ 手数料 1通につき 3,900円
※一度保管した遺言書は、保管の申請の撤回をしない限り返却されません。
- 6 保管証を受け取る**
手続終了後、保管証をお渡しします。
遺言書の閲覧、保管の申請の撤回、変更の届出、遺言書情報証明書の交付請求などをするときに 保管番号があると便利です。
大切に保管してください。


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

補 助

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ります。



判断能力が
著しく不十分な方
保 佐

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。



ほとんど判断できない方

後 見

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。



民事信託

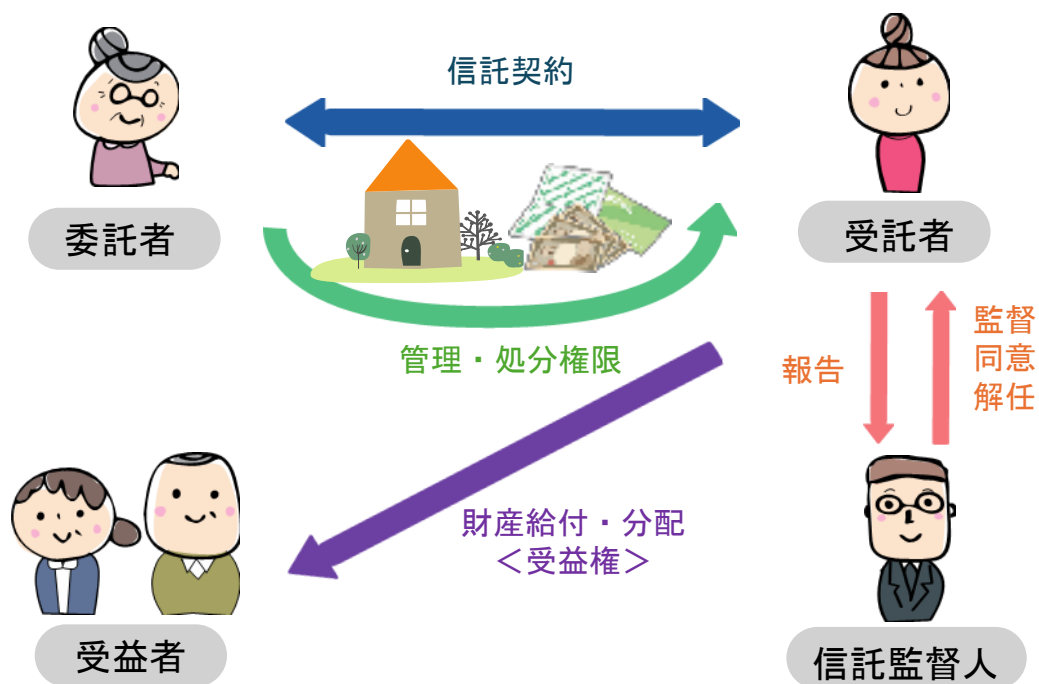
生きているうちでも、認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなったとき、周りのご家族は、住まいなどの財産の扱いなどに困ってしまうことが起こりえます。このようなときに備えるためには、成年後見制度のほかに、民事信託の制度があります。

民事信託は、元気なうちに自宅などの財産を、「信頼できる人」に「信じて託す（信託する）」ことです。

委託者と受託者が自宅などの財産の管理・処分に関する事務について契約を結ぶことで、受託者は自宅を賃貸・売買することも可能です。

信託契約は、財産管理の期間を本人の死亡後も含めて設定できるなど内容の自由度が高い反面、受託者等の選定や契約条項につき専門的な判断を要します。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください（連絡先はP. ●）。



MEMO

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。

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者  $\frac{1}{2}$	子 ※人数で分割  $\frac{1}{2}$
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者  $\frac{2}{3}$	親 ※人数で分割  $\frac{1}{3}$
第3順位 子も、親も いない場合	配偶者  $\frac{3}{4}$	兄弟姉妹 ※人数で分割  $\frac{1}{4}$

第1順位の人がない場合に相続人となります

第1順位・第2順位の人がない場合に相続人となります

- ※ 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。

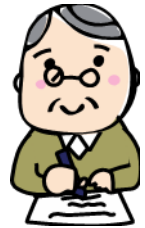
そのため、近隣に迷惑がかからないよう、家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てを行うことも検討すべきです。

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。

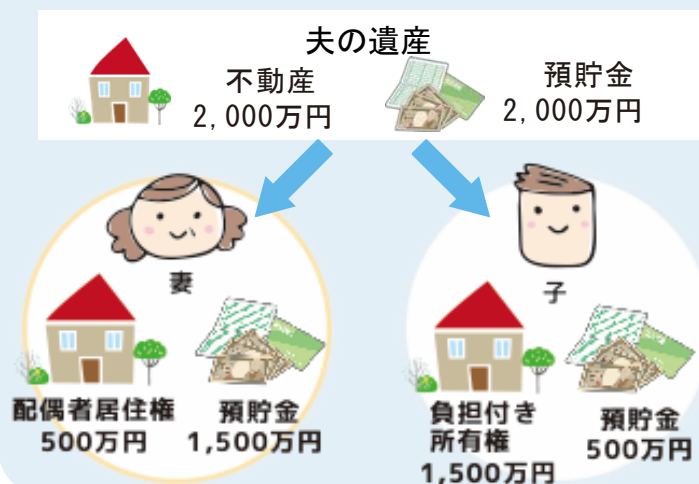
配偶者居住権ってどんな制度？

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



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）

法定相続情報番号 0000-00-00000

被相続人 法務太郎 法定相続情報

最後の住所
〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍
〇県〇市〇町〇番地
出生 昭和〇年〇月〇日
死亡 令和〇年〇月〇日
(被相続人)
法務太郎

住所 〇県〇市〇町〇番地
出生 昭和〇年〇月〇日
(長男)
法務一郎 (申出人)

住所 〇県〇市〇町〇番地
出生 昭和〇年〇月〇日
(二男)
法務二郎

以下余白

作成日： 令和〇年〇月〇日
作成者：住所 〇県〇市〇町〇番地
氏名 〇〇 〇〇 印

- ※ 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。