

1 空き家を知ろう!

空き家放置のリスク・デメリット

空き家はそのままにしておくと大変なことに!

あっという間に老朽化!

人の出入りの無い状態が続くと早ければ1年で老朽化してしまい、状態によっては修理に100万円以上かかることも!



雨漏りにより畳も天井もボロボロに……

動物のすみかになる



ゴミの不法投棄など衛生環境の悪化



隣地や道路への草木の越境



放火や不審者の侵入



塀の破損や外壁・瓦の落下

近隣や通行人にけがをさせるおそれがあり、場合によっては損害賠償などの管理責任を問われることもあります。

外壁材等の落下による死亡事故
(11歳男児で想定)

損害額 **5,630万円**※

今にも屋根根材がはがれ落ちそうではないかと非常に危険!



ずっと必要なお金と手間

固定資産税や水道光熱費など、年間で数十万円かかる場合も!また、定期的に風を通したり、掃除や草刈りをしたりと、こまめな手入れも必要です。



草刈りをせずに放置すると隣家などに迷惑をかけることも……

※出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果（公益財団法人 日本住宅総合センター）

※あくまで想定額であり、実際には過失割合などの要素が加味されます。

こうなる前に、人も家も元気なうちから、家のことを考えてみましょう!



2 備えよう!

🏠 相続・認知症対策

「相続」や「認知症」への備えをしましょう!

そもそもどうして「相続」や「認知症」への備えが必要なの?



- 空き家の所有者が亡くなったあと、相続人の中で遺産分割の話し合いが上手いかずに空き家が放置されてしまう場合があります。
- 認知症になってしまうと、自宅の売却や賃貸、大規模なリフォームなど、**契約を伴う行為ができなくなってしまいます。**

どんな対策があるの?

財産やご家族の状況によって、様々な対策方法があります。ご家族のためにも元気なうちに「今できること」を考えてみませんか。

家族に負担をかけないために「今できること」を考えたい

遺された人たちが困らないために…

認知症になったときの備えも…

財産を誰にどのくらい相続するかを決めておきたい

財産の管理や処分をしてくれる人を選んでおきたい

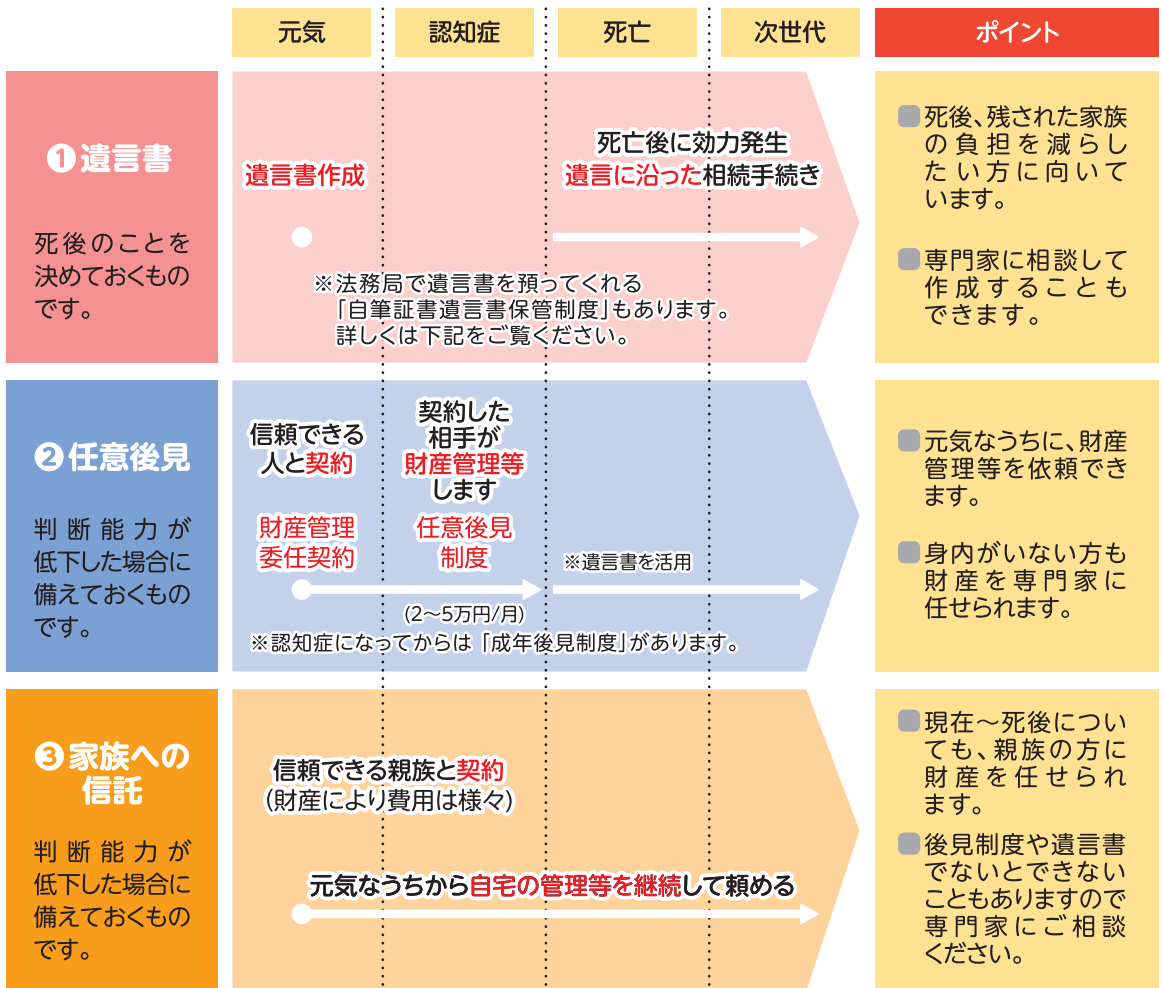
財産の管理や処分を家族に託したい

1 遺言書

2 任意後見

3 家族信託

相続・認知症対策の一例



自筆証書遺言書保管制度について

あなたの大切な遺言書を法務局(遺言書保管所)が預かってくれます。

なぜこの制度が必要なの?

遺言は、相続をめぐる紛争を防止するために有効な手段ですが、遺言者本人の死亡後、相続人等に発見されなかったり、一部の相続人等により改ざんされるおそれがあります。

この問題点を解消するために、本制度が創設されました。

遺言作成後の主なトラブル

- ✕ 相続人に発見されないことがある
- ✕ 改ざんされるおそれがある



解消策

法務局(遺言書保管所)が遺言書を保管する制度

ポイント



- 遺言書の紛失、改ざんを防ぐことができます。
- 遺言者が希望した場合、法務局から遺言者が指定した方に対して、遺言書が保管されていることを通知します。

遺言書保管に必要な手続

遺言書の保管の申請

- 手続には必ず遺言者本人が法務局にお越しください。
- 遺言の内容についての相談はお受けできません。
- 遺言者は預けた遺言書の閲覧や保管の申請の撤回をすることができます。

保管の申請に必要なもの

申請書 ※



添付書類

(本籍・筆頭者の記載のある住民票等)

本人確認書類



(マイナンバーカード・運転免許証等)

手数料

(収入印紙)



※申請書の様式は、法務省HPからダウンロードできます。また、遺言書保管所窓口にも備え付けられています。

遺言者が亡くなられた後の手続

相続人等は、遺言書の内容の証明書の請求や遺言書の閲覧をすることができます。



遺言書が保管されていることを、法務局(遺言書保管所)からその他の相続人等に通知します。*



※相続人等が遺言書情報証明書の交付を受けた場合又は遺言書の閲覧をした場合

検認不要

法務局において保管されている遺言書については、家庭裁判所での検認が不要となります。

- 各種手続には、手数料がかかります。
例 遺言書の保管申請手数料 3,900円
- 手続には、予約が必要です。
インターネット又は電話で予約が可能です。



◀ 申請書の様式など、詳しくはこちら
(法務省)
自筆証書遺言書保管制度について

相続や遺言についてもっと詳しく知りたい方は



相続おしかけ講座

- 高齢者サロンや自治会などの地域の集まり(おおむね20人以上)に、講師として司法書士を派遣し、相続や遺言についてわかりやすく説明します!(費用無料)

テーマ 「相続と遺言のはなし」

講座時間 90分(講座60分、質疑応答30分)

主な内容 相続や遺言の基本ルールや必要な手続き、相続登記申請の義務化などについて



申込書様式や開催までの流れなど、詳しくはこちら▶



相談先

● 相続対策に関すること

高知県司法書士会 ☎088-825-3131

高知県行政書士会 ☎088-802-2343

高知弁護士会 ☎088-822-4867

● 自筆証書遺言書保管制度に関すること

高知地方法務局 管内法務局▶詳しくは p.26

🏠 相続登記

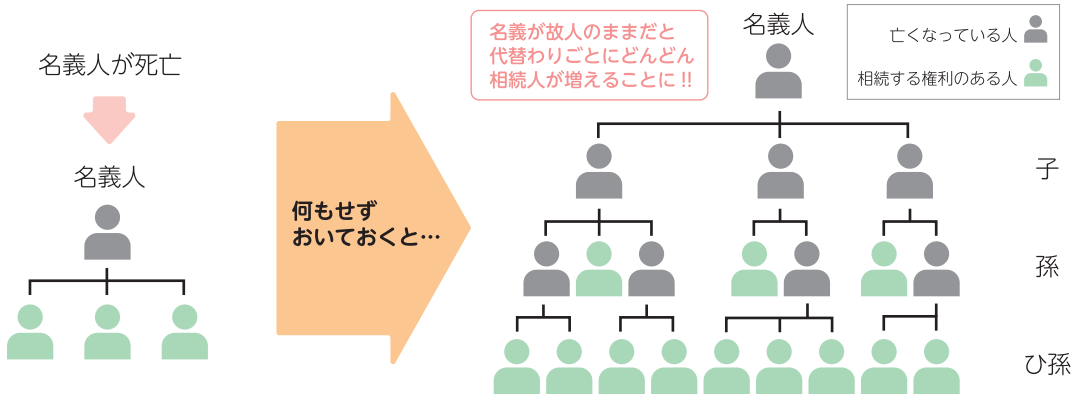
相続登記(名義変更)は済んでいますか？

そもそもどうして
相続登記(名義変更)が
必要なの？



- 相続した空き家を売却する場合、相続人は自らが所有者であることを主張できなければならないため、登記上の名義人になっておく必要があります。つまり、**名義を変更しないと空き家を売ることはできません。**
- 名義変更せずに放置しておく、**時間が経つほどに相続人が増加、複雑化し、その分手続きに必要な書類を集めるのもたいへん面倒になります。**

手続きをしないと、相続人が大変なことに…!?



この時点で相続登記をしておけば、
3人の承諾を得るだけでOK

ひ孫の代まで放置してしまうと、
12人もの相続人から承諾を得る必要が…!

相続登記が義務化されます!

令和6年4月1日より相続登記が義務化され、相続が開始して所有権を取得したことを知ってから3年以内に相続登記をしなければ、**10万円以下の過料**(行政上の義務違反に対する罰則金)が課される可能性があります。

相続登記手続きの一般的な流れ



故人が生前自分で作成した遺言書(自筆証書遺言)であれば、保管していそうなところを探すしかありませんが、公証役場で作成した遺言(公正証書遺言)であれば、「遺言検索システム」により遺言書の有無等を調べることができます。

必要書類は条件によって異なります
詳しくはこちら



(法務省)
相続による所有権の登記の申請に必要な書類とその入手先等

★ご自身で手続きを行うのが難しい場合は、司法書士に依頼することもできます。
お近くの司法書士を検索する場合はこちら▶



相談先

● 司法書士に相談する場合

● 相続登記相談センター (高知県司法書士会) ☎ 0120-13-7832

● 無料常設相談会 (高知県司法書士会) ▶ 詳しくは p.26