



相続・認知症で実家を 空き家にしない方法

東松山市元宿二丁目26番地18 2階

司法書士柴崎智哉

TEL 0493-31-2010

<http://souzoku-shiba.com/>

一般社団法人 家族信託普及協会

家族信託専門士（第1期）

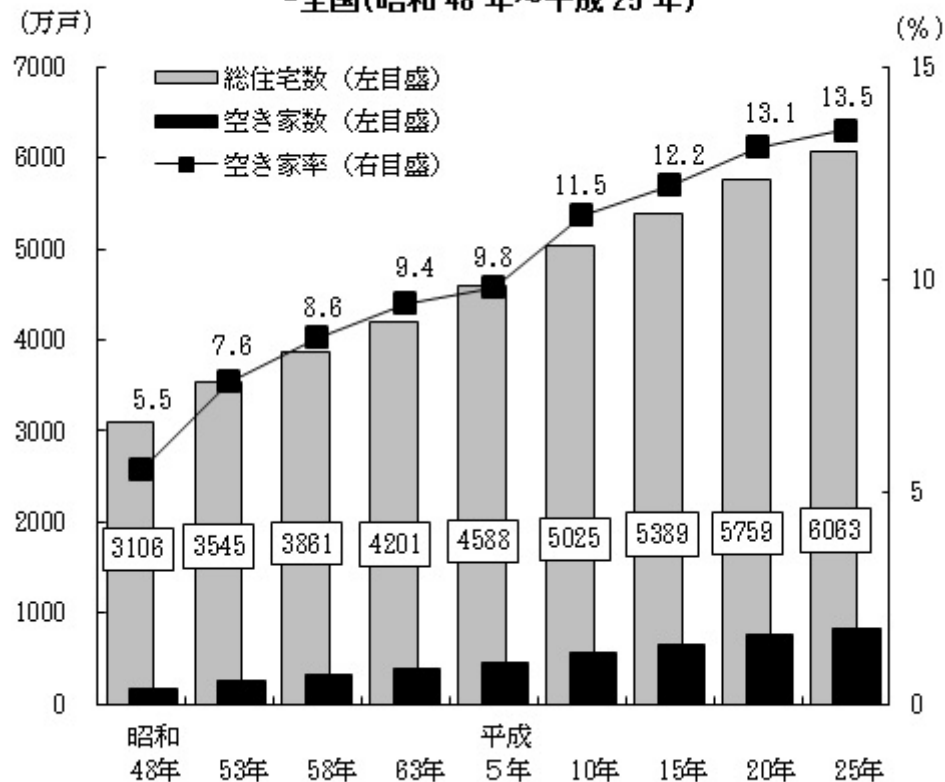
平成15年司法書士事務所開設

埼玉司法書士会所属（会員番号第921号）

公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート会員

日本の空き家状況

図1-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
-全国(昭和48年~平成25年)

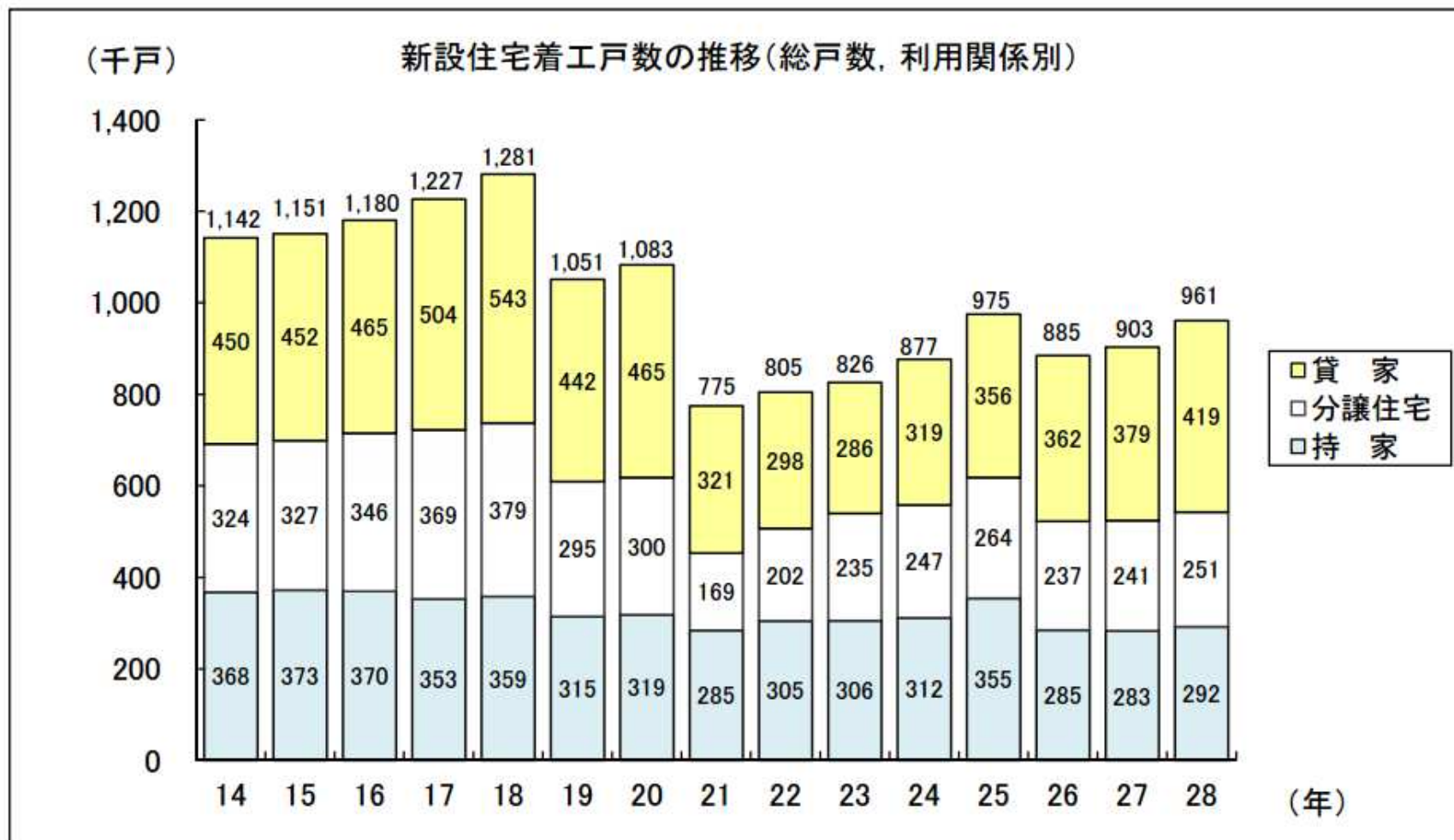


- 空き家 820万戸
- 空き家率 13.5%

- 人口減少
- 核家族化
- 住宅の過剰供給

総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査結果」より引用

新設住宅 着工戸数



国土交通省 住宅着工統計より引用

空き家の何が問題か？

- 倒壊等の危険
- 衛生上有害
- 景観を損なう
- 周辺的生活環境への影響



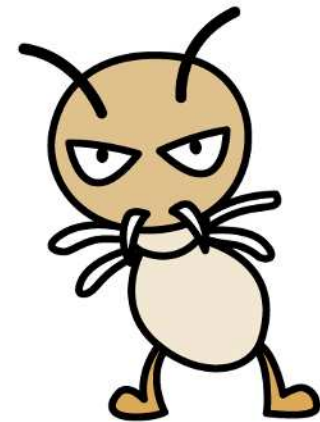
倒壊等の危険

- 屋根瓦や壁の落下
- ベランダ、窓、外階段等の落下
- 建物そのものの倒壊
- ブロック塀や門扉の倒壊
- 積雪の落下、樹木の倒壊



衛生上有害

- ゴミの放置、不法投棄
- ゴミの腐敗と悪臭
- 害虫の発生（ゴキブリ、シロアリ）
- 石綿（アスベスト）の飛散
- 害獣の繁殖



景観を損なう

- 建物が見えないほどツタが繁茂
- 樹木や雑草の繁茂
- ドアやガラスの破損
- 観光地のルールに適合していない



周辺の生活環境への影響

- 立木の枝の越境
- 野良猫等の鳴き声、糞尿被害
- シロアリの繁殖
- 不審者の侵入



空き家を放置することのリスク

- **維持管理費・改修コスト**の増加
- 空き家に起因する事故が起きた場合、**損害賠償**を請求される
- 固定資産税等の**税負担が増加**する可能性あり



維持管理費・改修コストの増加

- 湿気 シロアリ、金属部品のサビ
- ネズミが電気配線を食いちぎる、
トラッキング現象 火災
- 排水トラップの水がなくなる
ゴキブリ、小動物の侵入
糞
ダニの発生、畳・フローリングの腐食
- 屋根・外壁の劣化
雨水の侵入
カビの繁殖・木材の腐食

損害賠償の試算

- 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故
6 3 7 5 万円
- 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故
2 億 8 6 0 万円
- シロアリ・ネズミの駆除被害
2 3 万 8 0 0 0 円
- 外壁材落下による児童の死亡事故
5 6 3 0 万円

公益財団法人日本住宅センター

「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より引用

特定空き家に対する役所の対応

助言・指導

- この段階で自主的に対応するのが望ましい

勧告

- 住宅用地特例の対象から外され、固定資産税が6倍、都市計画税が3倍になる

命令

- 行政代執行の一步手前

行政代執行

- 財産の差押により費用の徴収がなされる可能性あり

空き家の発生するきっかけ

- **引っ越し**
- **高齢者の転居**
 - 認知症になると売却ができない
- **家の所有者が亡くなる（相続）**
 - 相続人同士の話がつかない（遺産分割協議がまとまらない）
 - 相続人の中に認知症・行方不明の人がいる
 - 相続で共有者が増えてしまい意思統一ができない
 - 相続人全員が相続放棄してしまった

認知症になったら財産の管理・処分は誰がする？

- 何も準備してなければ法定後見人（**成年後見人**）
- 事前に任意後見契約を結んでいれば、**任意後見人**
- 事前に信託契約を結んでいれば、財産を託された家族（**家族信託**）

成年後見（法定後見）の問題

- 後見人の職務は、本人のために本人の財産を守ること
- 居住用不動産は、**家庭裁判所の許可**がないと売れない
- 家庭裁判所は、合理的な理由がないと不動産売却の許可を出さない

- ご本人が施設に移り、家に誰も住んでいなくても**売れない可能性**あり。
- 誰も住んでなくても、固定資産税、維持管理費を払い続けなくてはならない

法定後見のデメリット

- 相続税対策はできない
- 資産の積極的な運用・活用はできない
- 後見人に司法書士・弁護士が選ばれる可能性あり
- 職業後見人が選ばれると継続的に報酬が発生（月2～6万円）
- 後見人は定期的に家庭裁判所に報告書を提出しなければならない

任意後見とは

- 元気なうちに任意後見契約を結ぶ
- 任意後見人にしてもらうことを予め契約書に記載する
- 判断能力が低下したら、生活、療養看護、財産管理に関する事務を任意後見人が行う



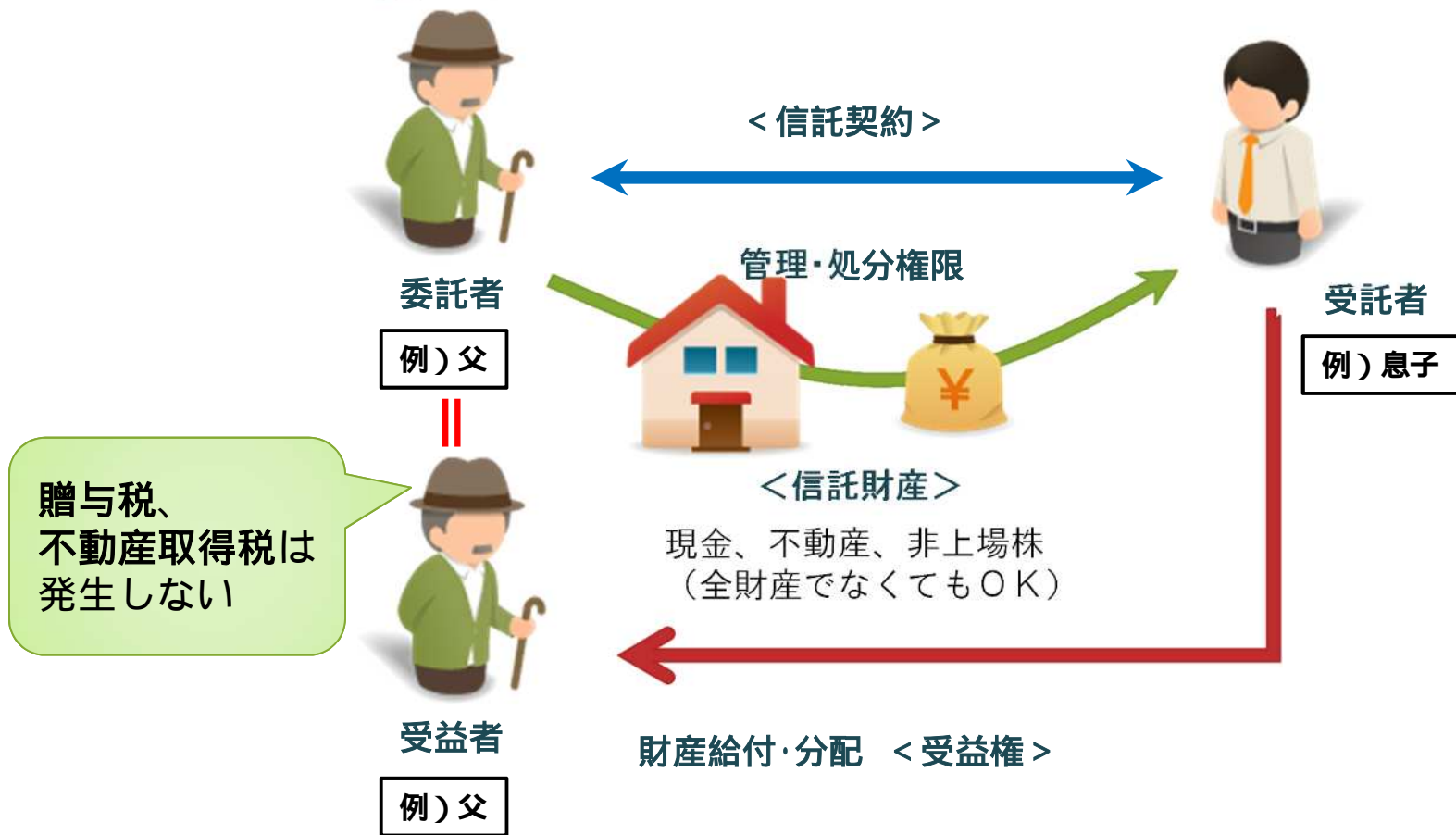
任意後見なら

- 任意後見人は自分で選べる
- 居住用不動産の売却については、家庭裁判所の許可は不要
- 実務上は、本人の意向を十分に確認し、任意後見監督人と相談すべき

任意後見のデメリット

- 任意後見監督人の報酬が継続的に発生する（月1～3万円）
- 任意後見監督人の監督があり、家庭裁判所にも間接的に関与

家族信託



- 委託者：財産を託す人
- 受託者：財産を託される人（形式的な所有者）
- 受益者：信託財産から生じた成果の給付を受ける人（実質的な所有者）
- 受益権：信託財産から生じた成果の給付を受ける権利と監督権

自宅を信託する

- 親御さんが元気なうちに子に自宅不動産を信託する。
- 不動産の管理は受託者である子が行う。
- 親御さんは受益者として自宅不動産に住める。
- 親御さんが認知症になって施設に移り、自宅不動産が空き家となったら、子は受託者として不動産を売却できる。
- 不動産の売却代金は受益者である親御さんのために使う。

家族信託のメリット

- 親御さんが認知症になっても、子が受託者として自宅不動産を売却できる。
- 任意後見では任意後見監督人の報酬が継続的にかかるが、家族信託で信託監督人を付けるか否かはご本人の希望次第。
- 法定後見人は家庭裁判所が決めてしまうが、家族信託なら財産を託す相手をご本人が決められる。

(注意) 成年後見制度でしかできないこともある

身上監護の機能は家族信託にない

身上監護：

生活の維持や医療、介護等、身上の保護に関する
法律行為

(**身の回りの契約や手続**)

(例)

- 介護サービス契約
- 施設入所契約
- 医療に関する契約
- 上記の費用の支払

家族信託と成年後見を併用する可能性もある。

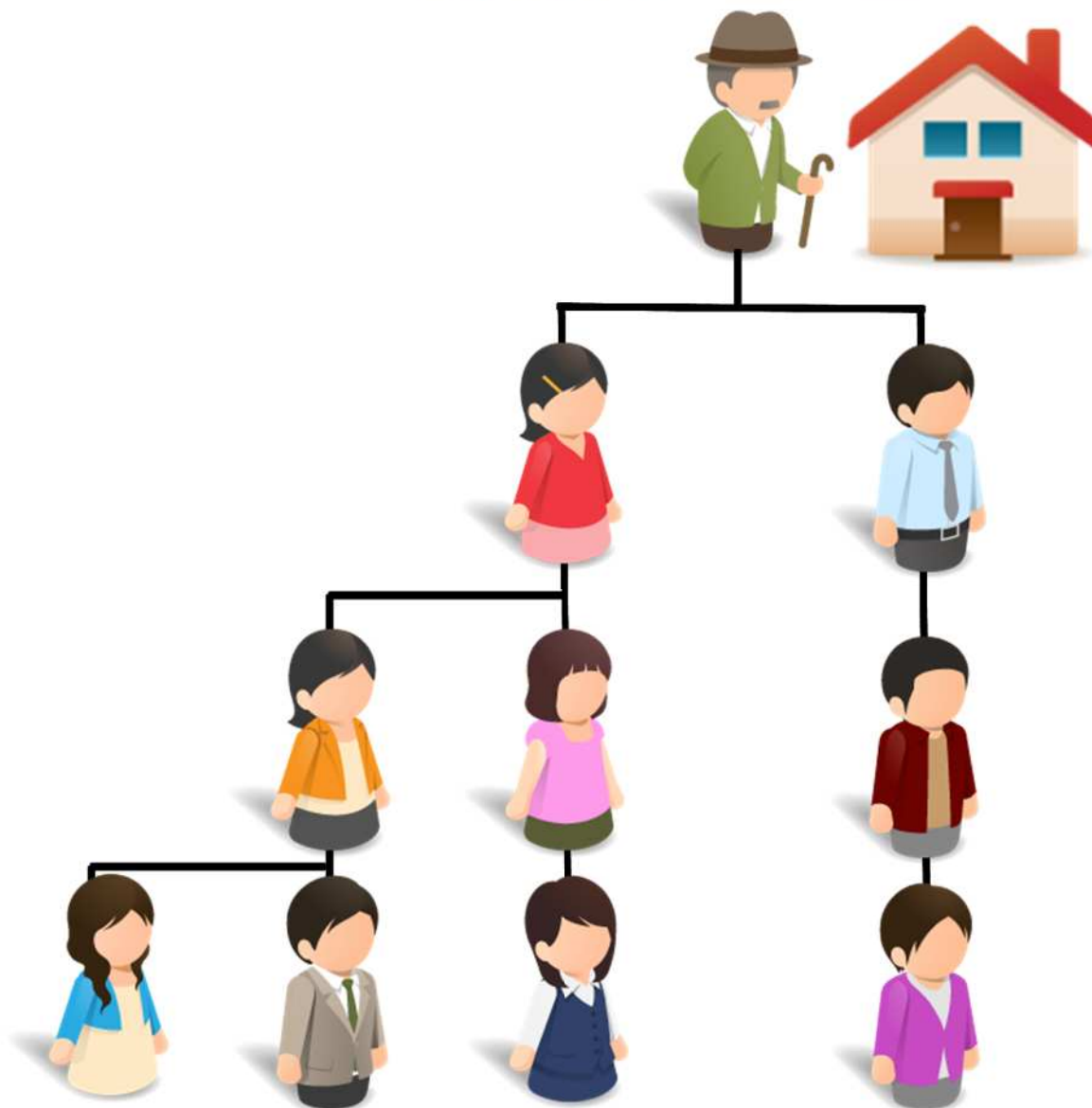
認知症で空き家にしないためには

- 法定後見では自宅不動産を売却できるかは分からない。
- 自宅不動産を売却できるようにするには、元気なうちに任意後見契約か家族信託を組んでおく。

相続で空き家が発生する原因

- 相続手続が滞ると、空き家を売りたいくても売れない
 - 遺産分割協議の話がつかない。
 - 相続人に認知症、行方不明の人がいる。
- 不動産を共有で相続すると、共有者の意思統一が難しくなる。
- 相続人全員が相続放棄

共有で相続すると...

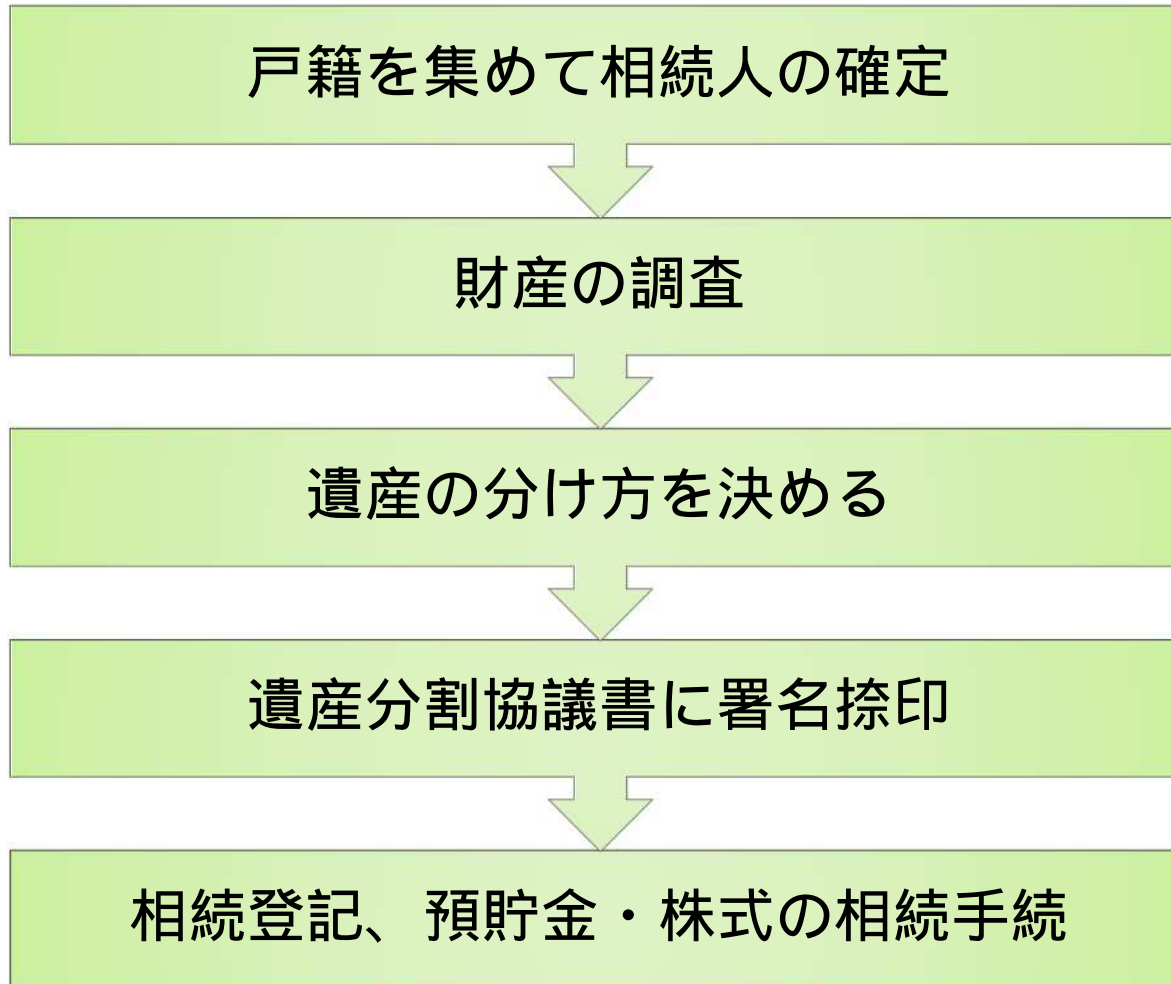


- 数回相続を経ると共有者同士の面識が無くなる。
- 共有者の数がどんどん増える可能性もある。
- 現時点で相続登記をしていない不動産がある場合、放っておくと相続人がどんどん増えていく。

相続人全員が相続放棄すると

- 民法 第940条
相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。
- 相続財産管理人の選任申立を家庭裁判所にしないと空き家の管理を免れない可能性がある（予納金が100万円のケースもある）

相続手続の流れ（遺言がないとき）



遺産分割協議書の作成

遺産分割協議書

被相続人 磯野波平
生年月日 昭和 年 月 日
本籍 埼玉県東松山市 町 丁目 番地

平成 年 月 日上記被相続人磯野波平の死亡により開始した相続における共同相続人全員は、民法908条に基づく遺言による分割の指定及び禁止のないことを確認したうえで、被相続人の遺産を協議により下記のとおり分割する。

1. 次の不動産は磯野フネが相続する。

所 在 東松山市 町 丁目
地 番 番
地 目 宅 地
地 積 . m²

所 在 東松山市 町 丁目 番地
家屋番号 番
種 類 居 宅
構 造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 . m²
2階 . m²

2. 次の預貯金はフグ田サザエが相続する。

銀行 東松山支店 普通預金 口座番号1234567
銀行 東松山支店 定期預金 口座番号1234567
ゆうちょ銀行 通常貯金 記号 番号

3. 相続人全員は、本協議書に記載する以外の遺産を、磯野フネが取得することに同意した。

上記のと通りの協議が成立したので、この協議の成立を証明するために相続人ごとに本協議書を作成する。

平成〇〇年〇月〇日

埼玉県東松山市 町 丁目 番 号
磯野フネ (実印)

埼玉県東松山市 町 丁目 番 号
フグ田サザエ(実印)

埼玉県東松山市 町 丁目 番 号
磯野カツオ (実印)

埼玉県東松山市 町 丁目 番 号
磯野ワカメ (実印)

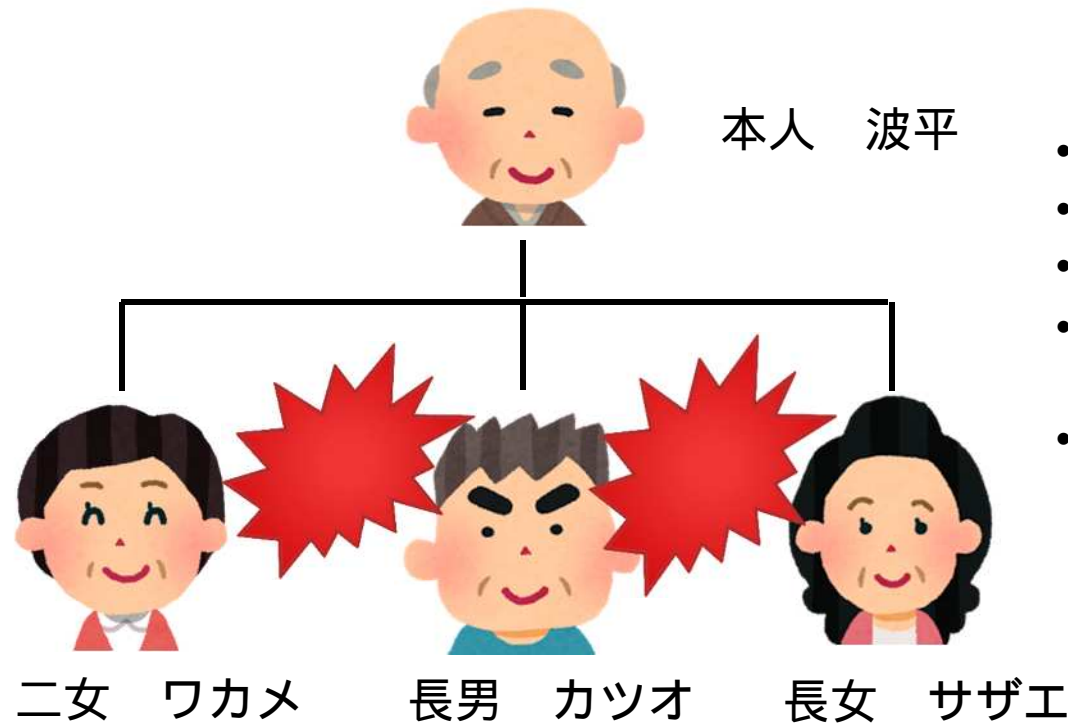
遺産分割協議ができるか？

遺産分割協議がまとまらないと
相続手続が滞る！

対処法は生前に**遺言書**を作ること



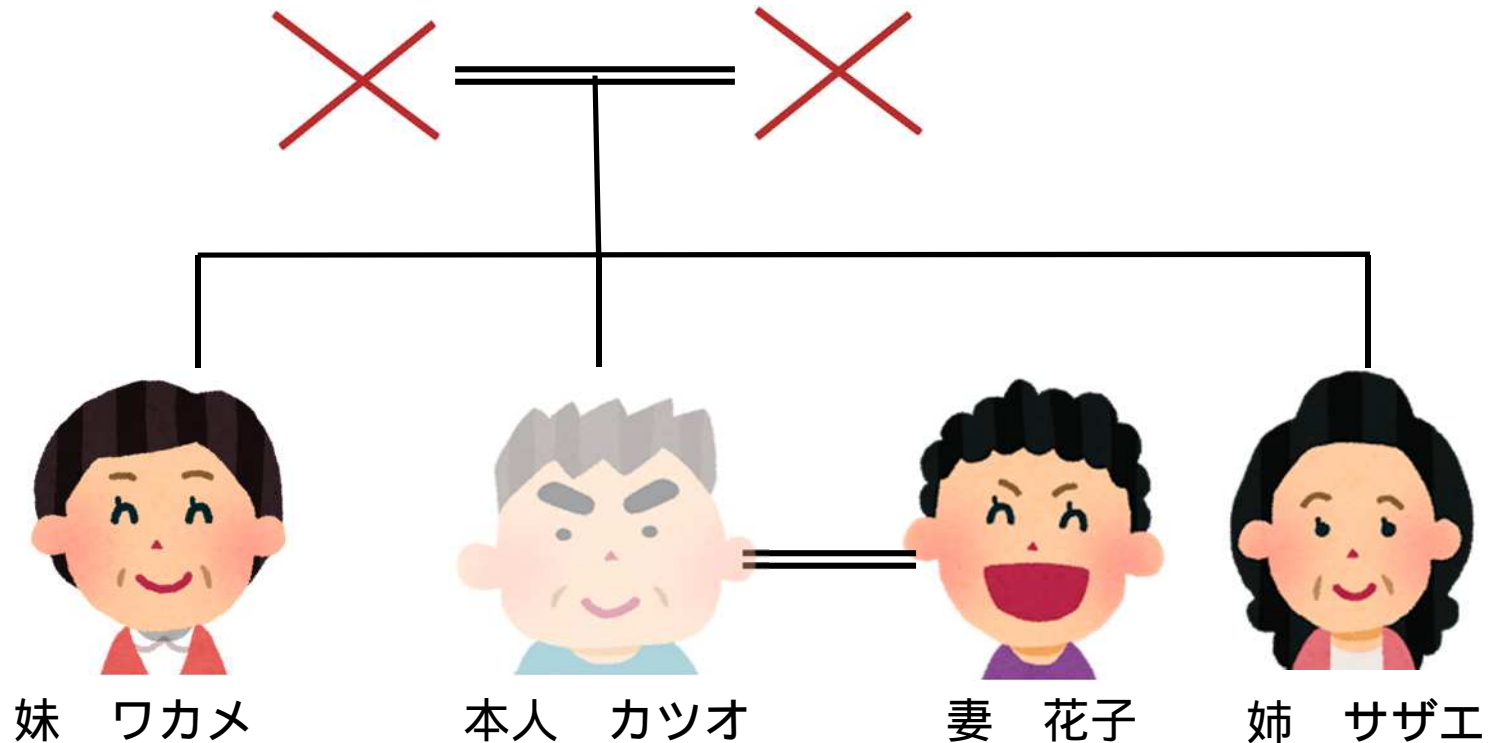
遺言書を作るべきケース 推定相続人の仲が悪いとき



- 同居して世話や介護をした
- 生前に一人だけ贈与を受けた
- 自宅不動産が主な財産である
- 相続人の配偶者が口を出してくる
- 売れない土地（農地）がある

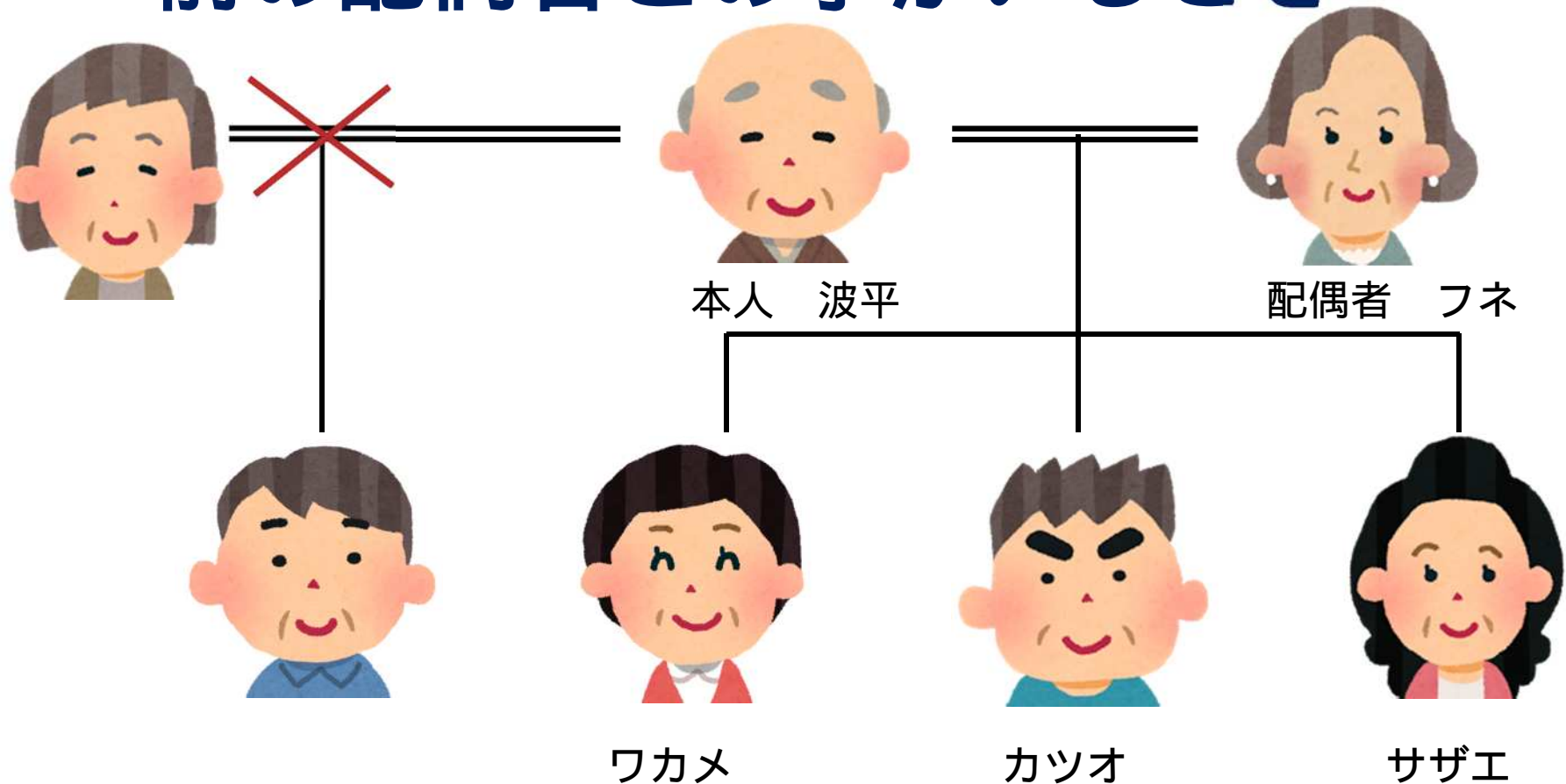
波平が**遺言書**を作っておくことによって、財産の分け方を指定できる。
相続開始後、**遺言書を使えば**、遺産分割協議をせずに相続手続きができる。

遺言書を作るべきケース 子どもがいないとき



子どもがいない場合、配偶者の他、直系尊属又は**兄妹姉妹**が相続人となる。
妻・花子は、カツオの兄弟であるサザエ・ワカメと遺産分割協議をしなくてはならない。
遺言書を作れば、兄弟姉妹には遺留分がないから**全部を妻**に相続させられる。

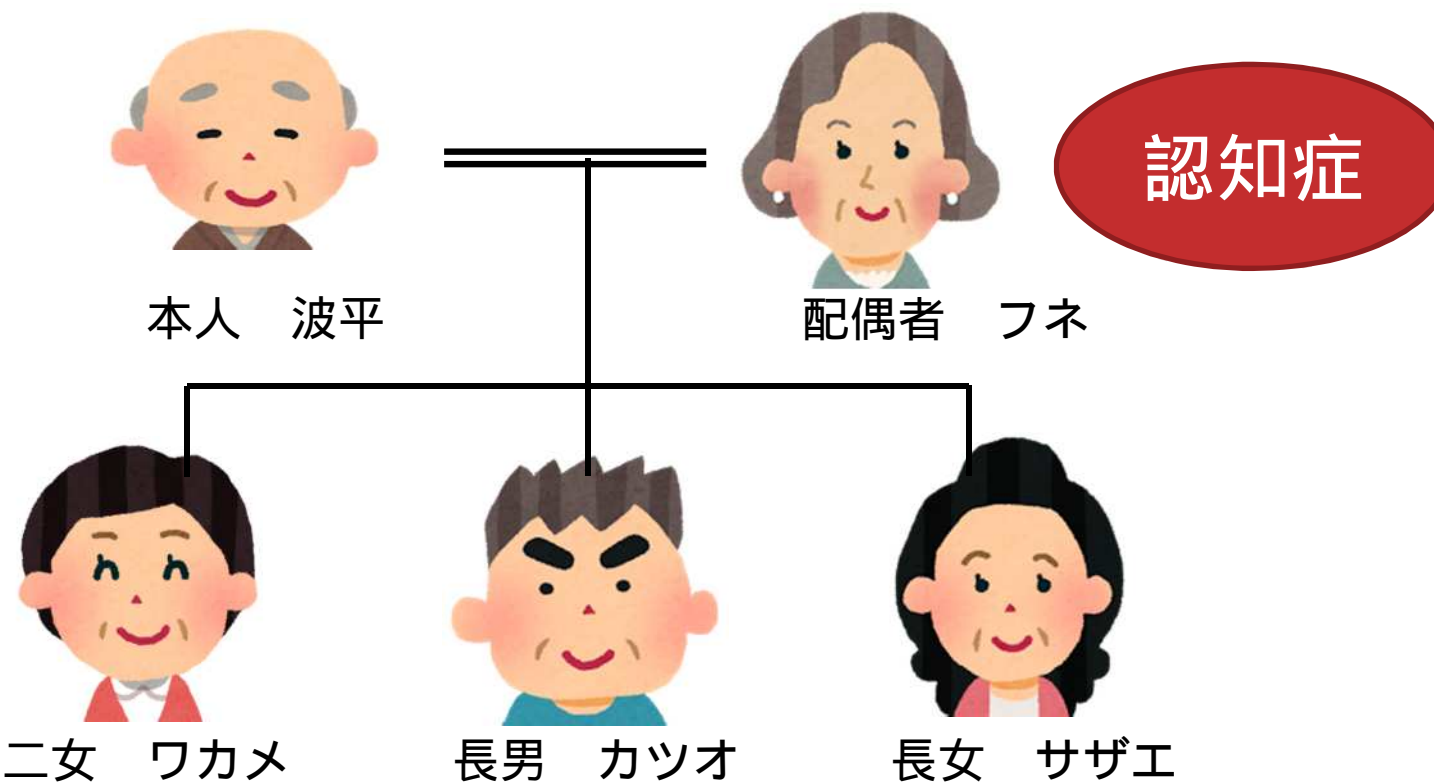
遺言書を作るべきケース 前の配偶者との子がいるとき



別れた配偶者との間の子も相続人になる
今の家族と面識がないと、遺産分割協議が難航することに

遺言書を作るべきケース

推定相続人の中に認知症の人がいるとき



認知症や障がいでは**判断能力が不十分**な方は遺産分割協議ができない
成年後見人をつけなくては遺産分割協議ができない

行方不明の人がいる場合は、**不在者財産管理人**をつけなくてはならない

未成年の子がいる場合は、**特別代理人**をつけなくてはならない可能性あり

自筆証書遺言（自分で書く遺言）

- 日付の記載
- 氏名の記載
- 印鑑の押印
- 自筆で書くこと

間違えると遺言書が**無効**に

自筆証書遺言の例

遺言書

遺言者磯野波平は、次のとおり、遺言をする。

- 1．妻 磯野フネに全ての財産を相続させる。
- 2．遺言執行者として妻 磯野フネを指定する。

平成29年2月6日

埼玉県東松山市 町 丁目 番地

遺言者 磯野波平



問題のある自筆証書遺言の例

- 押印がない。日付がない。
- 一つの遺言書を二人以上で書いている
- 「遺贈する」「贈与する」「与える」「あげる」「まかせ
る」「一任する」「お願いする」など不適切な表現をして、
相続手続が大変になる。
 - 原則として、相続人には「相続させる」、相続人以外には「遺贈
する」と言う文言を使った方がよい。
- 財産を共有で相続させてしまう内容であり、結局、相続人全
員の協力がないと財産を売ったりできない。
- 遺言執行者を定めてない（相続人全員の実印が要求されるこ
ともあり）
- 記載している財産に漏れがある
- 訂正方法を間違えている

自筆証書中の加除その他の変更は、遺言者が、その場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印を押さなければ、その効力を生じない。

自筆証書遺言は...

- 無効になったり、手続が大変になる可能性が高い
- 他の相続人が偽造だと言い出す可能性あり
- 遺言書の**検認**が必要となる
- 亡くなった人の出生から死亡までの全戸籍や**相続人全員の実印・印鑑証明書を要求してくる銀行**もある。

検認とは

遺言書があったということを法定相続人全員に知らせ、その遺言内容を**家庭裁判所**で記録する手続

お勧めは公正証書遺言

- 公証人が作るので無効になることはほとんどない
- 原本は公証役場で保管
- 検認の手続は不要（相続手続がスムーズ）
- 公証役場に行けない場合は、公証人が出張することもできる

公正証書遺言のデメリット

- 公証人の費用がかかる
- 証人が二人必要

民法第974条

次に掲げる者は、遺言の証人又は立会人となることができない。

- 1 未成年者
- 2 推定相続人及び受遺者並びにこれらの配偶者及び直系血族
- 3 公証人の配偶者、四親等内の親族、書記及び使用人

専門家に公正証書遺言のサポートを依頼した場合の流れ

面談を行って遺言の内容を決める

戸籍謄本、印鑑証明書、不動産の登記簿謄本や評価証明書など必要な書類を集める

公証人と遺言の文案を検討する

証人2人と一緒に公証役場に行き、遺言書を完成させる

公正証書遺言の文例

遺言公正証書

本公証人は、遺言者磯野波平の囑託により、後記証人2名の立会いのもと、遺言者の口述を筆記し、本証書を作成する。

第1条 遺言者は、遺言者の有する次の不動産を、遺言者の妻磯野フネ(昭和〇年〇月 日生)に相続させる。

所在地	東松山市 町 丁目
地番	番
地目	宅 地
地積	・ m ²

所在地	東松山市 町 丁目 番地
家屋番号	番
種類	居 宅
構造	木造スレート葺2階建
床面積	1階 ・ m ²
	2階 ・ m ²

第2条 遺言者は、遺言者の有する下記預貯金を遺言者の長男磯野カツオ(昭和〇年〇月 日生)に相続させる。

〇〇銀行 東松山支店 普通預金
口座番号 1234567
〇〇銀行 東松山支店 定期預金
口座番号 1234567
ゆうちょ銀行 通常貯金
記号 〇〇〇〇〇 番号12345678

第3条 遺言者は、前各条に記載した財産以外の、遺言者の有する動産その他一切の財産を前記妻磯野フネに相続させる。

第4条 遺言者は、祖先の祭祀を主宰すべき者として、前記長男磯野カツオを指定する。

第5条 遺言者は、この遺言の遺言執行者として前記長男磯野カツオを指定する。

2. 遺言執行者は、この遺言に基づく不動産に関する登記手続及び預貯金の名義変更・解約・払戻しその他この遺言の執行に必要な一切の行為をすることができる。
3. 遺言執行者は、この遺言の執行に関し、第三者にその任務を行わせることができる。

附言事項

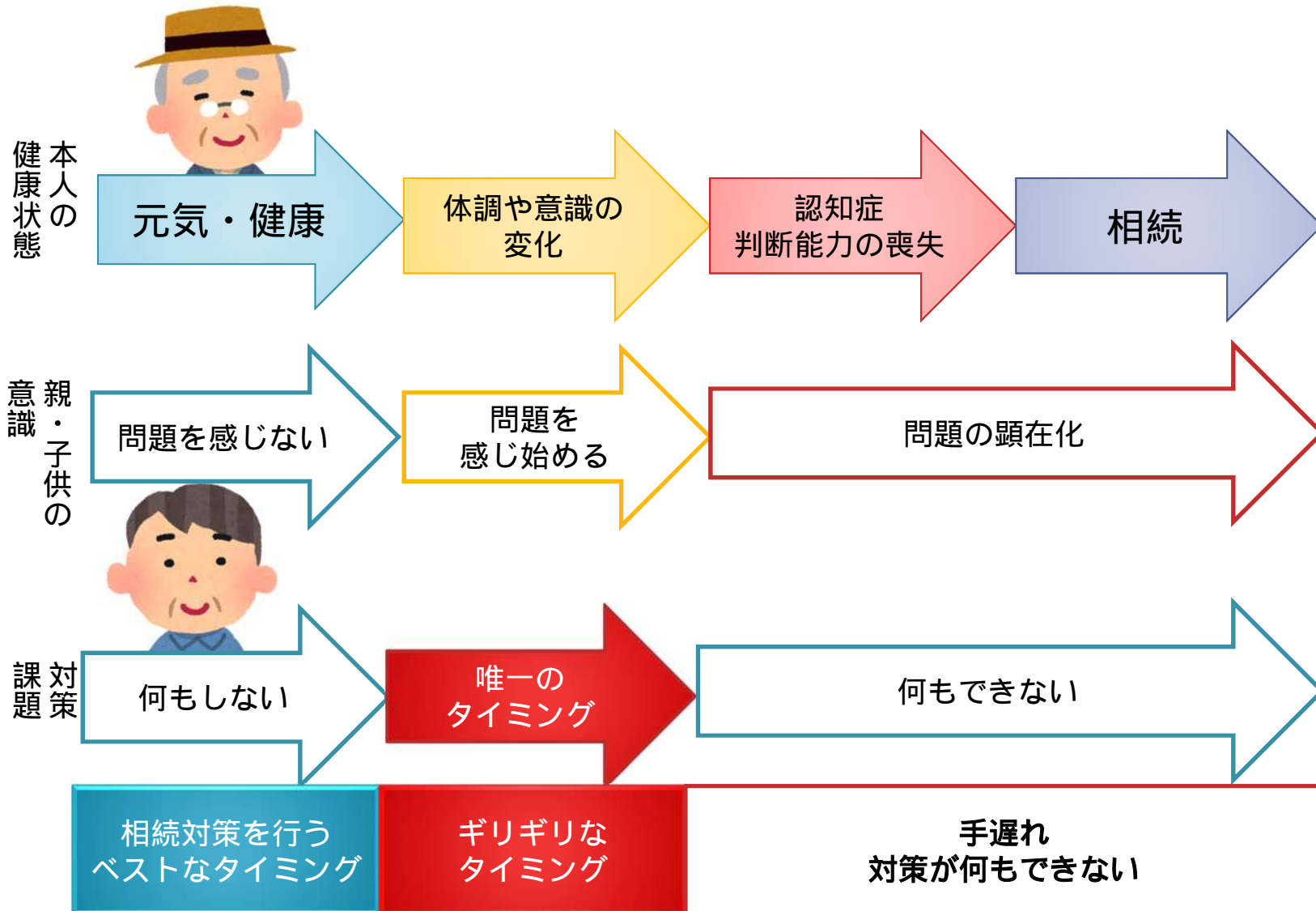
家族が仲良く暮らしていくことを願っています。

<以下 略>

スムーズな相続手続のために

- 相続トラブルの大半は「**遺産分割協議が調わないこと**」
- 対策は**公正証書遺言**を作ること

認知症・相続対策はいつから始めれば良いのか



まとめ

- 認知症で空き家を売れない事態を予防するには、元気なうちに**任意後見契約**または**家族信託**
- 相続手続の難航で空き家を売れない事態を予防するには、**公正証書遺言**を作っておく

ご清聴ありがとうございました。

司法書士柴崎智哉事務所

〒355-0063

東松山市元宿二丁目26番地18 2階

TEL **0493-31-2010**

<http://souzoku-shiba.com/> 「埼玉東松山の相続サポート」で検索

東武東上線 高坂駅 西口より徒歩4分



- 不動産・預貯金の相続手続
- 遺言書作成サポート
- 成年後見の申立
- 家族信託

無料相談会のお知らせ

- 日程 ~~2017年3月11日(土)~~
2017年3月18日(土)
- 時間 10時～
13時～
15時～
- 場所 司法書士柴崎事務所
東松山市元宿2-26-18
- ご予約 **要予約**
お電話（**0493-31-2010**）にて
お申込みください。

