

# 1 空き家放置の問題点

## (1) 東京都の空き家の状況

令和5年住宅・土地統計調査（総務省）では、都内の空き家戸数は約90万戸、空き家率は10.9%で、いずれも平成30年から増加しました。長期不在や取壟し予定の空き家（その他の住宅）も約21万戸あり、平成30年（約18万戸）と比べると増加しています。

<空き家の種類別の空き家数の推移（東京都）>



※空き家の種類

二次的 住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
賃貸・売却用 及び二次的住宅 を除く空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壟すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

## (2) 空き家の問題は他人事ではありません

### 様々な理由で 空き家の所有者 に

一人暮らしをしていた  
親が亡くなり、実家を  
相続することになった



親が高齢となり、息子夫婦  
と同居することになった



施設に入ることになり、  
家に誰も住まなくなった



転勤になり家族で引っ越す  
ことになった



家族が増えたけど、今の場所  
では建替えができないので、  
引っ越すこととした



一軒家の維持管理が大変にな  
ってきていたので、マンション  
に引っ越すこととした

などなど…あなたも空き家所有者となるおそれがあります



### (3) 空き家を放つておくとどうなるの？

空き家を放置しておくと、様々な問題の原因になります。

#### 建物の劣化が進みます（財産価値の低下）

住まいは、暮らすことで換気や通水など、必要な管理ができます。空き家になって、人が使わないと、一気に劣化が進みます。

外から見ただけでは分かりませんが、内部はかなり傷んでいる場合もあります。

##### ■ 建物の劣化の例

雨漏りによる  
天井や床の腐朽

屋根瓦のずれ

窓ガラスの破損

内壁の剥がれ

結露などによる  
カビの発生

外壁の  
汚れや剥離

排水パイプ  
からの悪臭

動物の棲みつき  
や害虫の発生

雨どいの破損



草木の繁茂

庭木の道路や  
隣地へのはみ出し

## 防災面・防犯面でのリスクUP

強風等による屋根や外壁材等の落下・飛散

建物本体やブロック塀等の老朽化による倒壊

放火等による火災

不審者の侵入や不法占拠

ごみの不法投棄

周辺の環境の悪化

周辺の環境の悪化が、ご近所への迷惑になることもあります。

風景・景観の悪化

防災や防犯機能の低下

空き家の増加を誘発

周囲の環境の悪化により、転居する人が増え、空き家が増加するおそれがあります。

## さらに！！

法律に基づく  
**指導等の対象**

となるおそれがあります。

詳しくは次ページで

空き家にかかる  
**コストが増える**

おそれがあります。

(維持管理・改修・固定資産税・損害賠償<sup>\*</sup>等)

※11ページでは損害賠償のコラムを掲載しています。

### 地域の活力の低下

地域に空き家が増え、人口や世帯数が減少すると、町内会等の地域活動の担い手がいなくなります。また、病院やスーパー等、生活上必要な施設が維持できなくなることが考えられます。

出典：「地域に著しい迷惑（外部不経済）をもたらす土地利用の実態把握アンケート結果」（国土交通省）を基に作成

# 空き家の適切な管理は所有者等の責任です

## ■ 空家等対策特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家法）」が平成 26 年 11 月に成立し、平成 27 年 2 月に施行（全面施行 5 月）されました。この法律では空き家等の適切な管理に努めるよう、所有者等の責務が定められています。

以下のような状態にある場合、区市町村から「特定空家等」と扱われ、助言、指導等を受けることがあります。

また、令和 5 年 6 月の改正で「管理不全空家等」の区分が創設されました。

【空き家法に基づき『特定空家等』と扱われる空き家の状態】

①倒壊等、著しく保安上危険となる  
おそれのある状態



②著しく衛生上有害となるおそれ  
のある状態



③適切な管理が行われていないこ  
とにより著しく景観を損なって  
いる状態



④その他周辺の生活環境の保全を  
図るために放置することが不適  
切である状態



参考：空き家法第 3 条（空家等の所有者等の責務）及び第 14 条（特定空家等に対する措置）

## 【空き家法に基づく措置の流れ】

### 空き家の実態調査

- ・所有者の確認
- ・立入検査など

### 管理不全空家等に該当と判断

#### 指導

- ・所有者への告知
- ・措置の内容検討など

#### 勧告

- ・住宅用地特例の対象から除外など

状態が改善されず、悪化した場合  
特定空家等に該当と判断し  
助言・指導から措置

### 特定空家等に該当と判断

#### 助言・指導

- ・所有者への告知
- ・措置の内容検討など

#### 勧告

- ・住宅用地特例の対象から除外など

#### 命令

- ・事前通知と命令実施  
※命令に違反すると 50 万円以下の過料

### 行政代執行

- ・解体など

区市町村長から勧告を受けた「管理不全空家等」又は「特定空家等」の敷地について、固定資産税・都市計画税の特例措置が適用されなくなり税額が高くなる場合があります。

また、「特定空家等」については、勧告、命令に従わないと行政代執行制度により所有者の同意なく解体され、その費用を請求されることがあります。

出典：「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（国土交通省）を基に作成

## ■ 民法に基づく責任

空き家に限らず所有している家については、「隣地の庭木の枝が隣の家の境界線を越える」場合や、「土砂などが隣地に崩れ落ちそうになっている」場合などには、その隣地の所有者などから対策を求められることがあります。

さらに、空き家などの保存状態が悪いことなどで他人に損害を与えた場合、例えば「空き家の瓦が落ちて隣家の屋根などに傷をつけてしまった」場合などには賠償責任を負う場合があります。

これは家に限らず、塀や竹木など敷地内の全てのものが対象になります。



参考：民法第 717 条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

### Topics 民法改正について（令和 5 年 4 月 1 日施行）

#### 近隣の空き家でお困りの方へ

- 隣地から庭木の枝や根が越境し、庭木の所有者にその枝や根の切り取りを催告しても対応されないなどの場合に、越境された土地の所有者が、自ら切り取ることができるようになりました。  
枝などを実際に切る場合は、事前に専門家等に民法の適用可否について確認してください。
- 所有者が分からない又は所有者による管理が適切にされてない土地・建物等について、利害関係人（隣地の方等）が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになりました。  
ただし、予納金や登録免許税を納める必要があります。

参考：民法第 264 条の 2 から第 264 条の 8 まで（所有者不明土地・建物の管理制度）

民法第 264 条の 9 から第 264 条の 14 まで（管理不全状態にある土地・建物の管理制度）

## ■ 建築基準法に基づく責任

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めることが求められています。

参考：建築基準法第8条（維持保全）

### 空き家 Q & A

#### 空き家の管理でよく聞かれる質問



**Q** 相続放棄したら、空き家の管理責任はなくなりますか？

**A**

すぐにはなくなりません。  
民法では、相続人による「相続放棄」を定めていますが、併せて空き家の相続人が相続を放棄することにより、空き家が無管理状態に陥るような事態を避けるため、相続を放棄した者（現に占有している場合）に対して、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、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。

空き家を相続放棄したとしても、次に当該空き家の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き継ぎ管理を続ける必要があります。

この義務を怠り、老朽化した空き家の屋根が飛散するなどして周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。



専門家

出典：「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」（公益財団法人東京都市町村自治調査会）を基に作成

## 損害賠償に発展すると・・・

空き家が適切に管理されず、近隣の家屋や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われることになります。

### ケース1：火災

火災により隣家家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合、6,000万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル		死亡：夫婦
損害区分	損害賠償額(万円)	
物件損害等	1,315	
人身損害	5,060	
合計	6,375	

- 所在地：東京都（郊外）
- 敷地面積：165 m<sup>2</sup> (50坪)
- 延べ床面積：83 m<sup>2</sup> (25坪)

- 建築時期：平成4年（築後20年）
- 居住世帯：世帯主74歳（無職）、妻69歳（無職）
- ※夫婦のいずれも国民年金を40年完納

### ケース2：外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル		死亡：11歳の男児（小学校6年生）
損害区分	損害賠償額(万円)	
人身損害		
死亡逸失利益	3,400	
慰謝料	2,100	
葬儀費用	130	
合計	5,630	

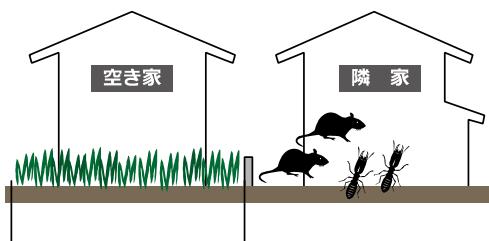
### ケース3：シロアリ・ネズミ

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣家に被害をもたらした場合、24万円程度の損害賠償額になるという試算が出ています。

被害が隣地以外の家屋にも及んだ場合、損害賠償額は更に増えていきます。

試算の前提とした被害モデル	<シロアリ被害> <ul style="list-style-type: none"><li>1階の60%（15坪）が被害</li><li>駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施</li></ul> <ネズミ被害> <ul style="list-style-type: none"><li>空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害</li></ul> <雑草繁茂> <ul style="list-style-type: none"><li>自治会が空き家敷地内（25坪）草刈り2回を代替</li></ul>
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

物件損害等	損傷区分	損害賠償額（万円）
	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



きちんと管理されていない空き家は、紹介した事例のような損害賠償が発生するおそれがあります。

大きな問題にならないよう、あらかじめ空き家の活用や処分について、ご家族や親族と話し合っておきましょう。

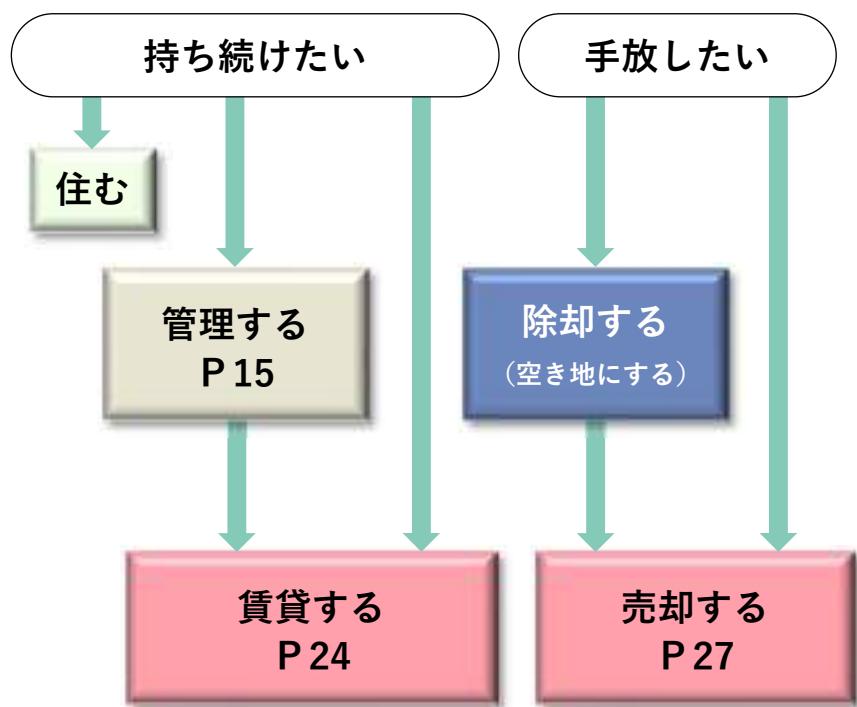
出典：「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」（公益財団法人 日本住宅総合センター）を基に作成

## (4) あなたの空き家、どうしますか？

空き家の問題は他人事ではありません。また、空き家を放置しておくと、様々な問題の原因になります。

あなたがもし、空き家の所有者になったらどうするか、早めに考えておきましょう。

### あなたの空き家、どうしますか？



## ■ 空き家セミナー、個別相談会に参加してみませんか？

東京都では、空き家に関するセミナーと個別相談会を都内各地で実施しています。

セミナーでは、実家を相続する見込みの方等が将来実家等が空き家にならないよう、今とるべき対策を学べます。

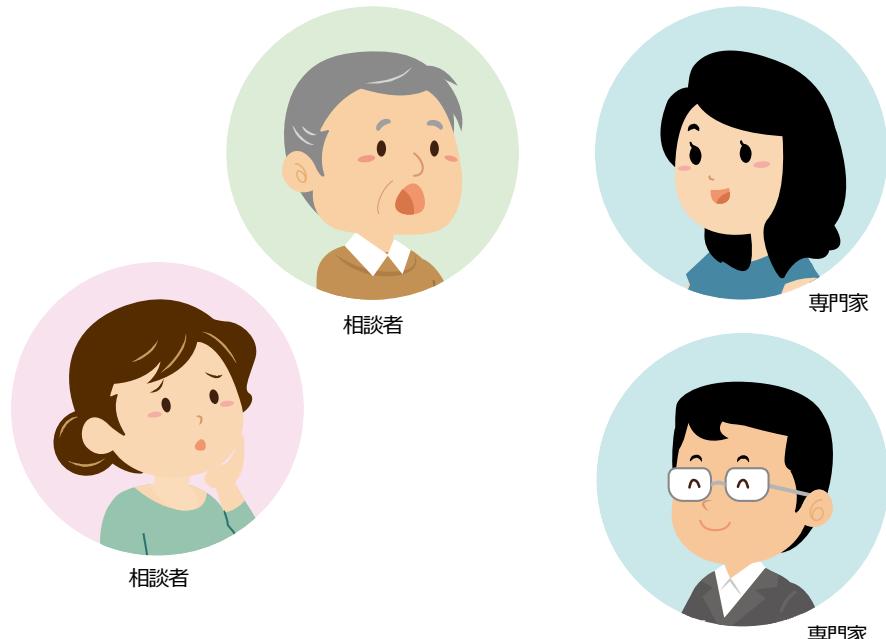
また、併せて開催する個別相談会では、空き家の具体的なお悩みを専門家に直接相談することもできます。

セミナーや相談会には無料で参加できますが、事前の申込みや予約が必要となる場合がありますので、ご確認ください。

イベント等の開催情報は、こちらでご確認ください。

東京都空き家ポータルサイト イベント情報

URL : [https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/  
akiya/event#02](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/event#02)



## 2 空き家の適正な管理

空き家の利活用がすぐに決まらない場合などは、空き家の管理が大切です。空き家管理の基本は「定期的な点検」と「お手入れ」。一人で大変な場合は親族などとも協力して、無理なく続けることができるよう工夫しましょう。

また、近隣の方々と連絡を取り合うことも大切です。難しい場合には、空き家の管理サービスを利用することもできます。

### STEP 1 まずやっておきたいこと

#### ◆ご近所にお声掛けする

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家になった後も、**できるだけこまめに近隣に声掛け**しておくと、近隣の方も安心されるようです。

また、建物の管理と併せて、**周辺の状況などを確認**しておくと、不法侵入者・不法投棄等のリスク回避にもつながります。

#### ◆火災保険に入る

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。

特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した**保険への加入**を検討しましょう。

#### ◆不審者の侵入等を予防する

人を感知して点灯する照明器具（人感センサー付ライト）などの設置は、**不審者の侵入防止**に効果的です。

塀や柵、生垣などは、定期的に手入れし、見通しを良くしておき、周りに足掛かりになるようなものを置かないようにしましょう。

## STEP 2 定期的な点検とお手入れ

できるだけこまめに管理するようにしましょう。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。



## 具体的な作業の例

作業・点検項目		作業内容
近隣	近隣へのご挨拶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣の方へのご挨拶（自分の連絡先を知らせておきましょう）</li> <li>・何か迷惑をかけていないか確認</li> </ul>
内部	玄関や窓の施錠の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関の鍵に異物が詰まっていないか確認</li> <li>・玄関、窓の施錠を確認（管理作業の開始時、終了時）</li> </ul>
	通風・換気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）を開けて換気</li> <li>・換気扇の運転（60分程度）</li> </ul>
	通水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道が使える場合は1分間ほど水を出す。</li> <li>・各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）。</li> </ul>
	清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内の簡単な清掃</li> </ul>
室内の雨漏り・カビ・床の状況の確認		<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての部屋に雨漏りが無いか、水回りの漏水、カビ、壁材・床材の剥がれや腐食の確認</li> </ul>
	設備機器確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道メーターが回っていないか確認（回っていれば漏水の疑いあり）、蛇口やシャワーなどから水漏れの有無を確認</li> <li>・空調設備、給湯器等の稼働、コンセント清掃</li> <li>・エアコンのカビ臭などの確認</li> </ul>
外部	郵便物等の整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポスト、玄関への郵便物や配布物の整理</li> </ul>
	玄関周り・敷地周りの清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関周りに落書きが無いか確認、敷地内の落ち葉やごみの掃除</li> </ul>
	屋根・軒裏・外壁等の点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根材の隙間、ひび割れや外壁等の雨漏りによるシミの有無など、建物に傷んでいるところは無いか確認</li> </ul>
	バルコニーの排水口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水口の落ち葉などの詰まりの除去、亀裂などの有無を確認</li> </ul>
	庭木・雑草の確認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成長度合い（道路や隣地にはみ出していないか）の確認、必要に応じて除草、伐採</li> </ul>
	庭のごみの確認・処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庭にごみが落ちていないか確認</li> </ul>
	塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ブロック塀などのぐらつきが無いか確認</li> </ul>

### 自分でできないときは

遠方に住んでいる、年齢的につらくなってきた等の場合は、専門の管理業者に委託することも検討しましょう。

また、管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

## STEP 3 気になることには早急に対処

気になることが見つかったら、早急に対処しましょう。特に雨漏りについては早めの対処が重要です。

### Topics 空き家の管理サービスについて

空き家の管理サービスとは、空き家の所有者等に代わって、外観の確認・点検や室内の通風・換気などをを行うサービスです。

報酬を得て管理サービスを提供する事業者は、不動産業や管理業者のほか、工務店、造園業者、警備業者、NPO法人など多岐にわたっています。

管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

ご相談の際には、「東京都空き家ワンストップ相談窓口」へご連絡ください。

#### ＜空き家の管理サービス（管理代行）業務内容例＞

室内業務	・通風、換気 ・不用品処分	・確認、点検	・清掃、片付け
室外業務	・確認、点検 ・剪定	・郵便物等の確認	・清掃、片付け
代行業務	・指定の近隣訪問	・修理手配 ・大家業	

出典：「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料及び最終報告書」（国土交通省）を基に作成



「東京都空き家ワンストップ相談窓口」についてはP92をご確認ください。

### 3 空き家の有効活用

空き家を有効に活用することができれば、建物も傷みにくくなりますし、賃貸による収益が得られる場合もあります。

あなたに合った活用方法を考えてみましょう。



恵まれた立地をいかして  
お店として活用

リフォームして  
もう一度住宅として活用



地域活性化施設（集会・交流施設、  
体験・学習施設など）として活用

『シェアオフィス』として活用

あなたのお持ちの空き家の状況に応じた活用方法を選択しましょう。  
空き家の活用方法の主なメリット・デメリットをご紹介します。

#### 【空き家の活用方法の主なメリット・デメリット】

分類	メリット	デメリット
賃貸	<ul style="list-style-type: none"><li>長期にわたって収益が期待できる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>貸借人が見つからないなどの賃貸リスクがある。</li><li>管理等の費用や手間がかかる。</li><li>希望する賃料が見込めない場合がある。</li></ul>
売却	<ul style="list-style-type: none"><li>現金化して資産を分配できる。</li><li>次の住まいや施設入居の費用などを捻出できる。</li><li>管理等の費用、手間がかからなくなる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>接道や立地などの条件によって売却額が想定より下がったり、売却できなかったりする。</li></ul>
住宅以外への建物転用	<ul style="list-style-type: none"><li>現状の建物を有効活用できる。</li><li>地域の福祉、まちづくり等に貢献できる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>用途によっては住宅よりも改修条件などが厳しくなる場合がある。</li></ul>
駐車場などへの利活用	<ul style="list-style-type: none"><li>住宅としては活用しにくい土地の利活用を図ることができる。</li><li>初期投資が抑えられる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>相場や周辺の需要によっては資金を回収できない場合がある。</li></ul>
建物を自己利用(リフォームなど)	<ul style="list-style-type: none"><li>思い入れのある建物を残すことができる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>生活圏が合わないなどの場合は不向き</li></ul>
適正管理(現状維持)	<ul style="list-style-type: none"><li>時間をかけて売却、賃貸など利活用の方針を検討できる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>費用や手間がかかる。</li></ul>

- 実際に活用するときは、不動産業者などの専門家に相談しましょう。
- 建物の種類や床面積が登記と相違する場合は変更登記が必要です。  
また、売却が困難になる等のデメリットがあるため、未登記建物については、適切に登記手続を行いましょう。

# (1) 活用のその前

## ① 事前調査

空き家の活用や売却に当たっては、様々な制約があります。どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど、これらの条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。

【活用に当たってのチェック項目の例】

種類	目的
① 土地・建物の権利関係及び履歴並びに住環境	土地や建物の権利関係、売買に際し必要な書類、土地や建物の履歴、周辺の住環境等の確認
② 敷地関係	敷地の境界、堀等の帰属、埋設物・配管、接道条件等の法令制限の確認
③ 建物等関係	雨漏り、シロアリ被害、木部等の腐食、給水・排水管からの漏水・赤水等の確認
④ 設備・工作物関係	引渡しを行う設備・工作物等とその状態の確認

ご自身ではチェックしきれない項目は、不動産業者などの専門家に相談しながら確認してください。

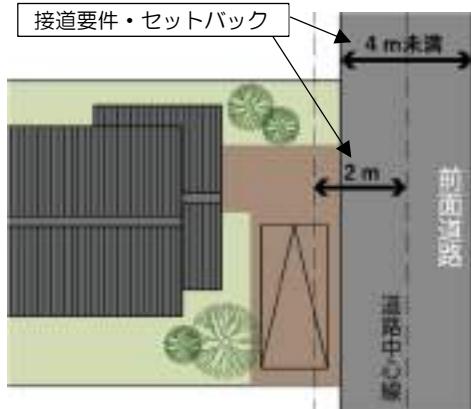
出典：「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」（東京都）

「専門家による相談窓口」についてはP91をご確認ください。

### ●接道について

建物を建てる敷地は、幅4m以上の道路に2m以上接していないと、原則、建築することができません（接道義務／建築基準法第43条）。

敷地が接する道路の幅が4m未満の場合、建替えの際に原則として道路の中心から2m後退（セットバック）する必要がありますので、確認することが大切です。



## ●利活用が難しい条件とは？

土地が接道していないなど、いくつかの課題をご紹介します。実際に利活用する場合は不動産業者などの専門家にご相談ください。

### 利活用が難しい条件

#### 接道不良など土地の条件、

#### 建物や立地が悪い

接道義務を果たしていない、土地が非常に狭いなどのため建替えができないなどの土地の条件、建物の老朽化、駅から遠い立地などで利活用において不利になる場合があります。



### 解決策

- ・隣家に売却する
- ・住宅以外の用途で活用する
- ・地域のニーズに適した利活用方法を検討するなど

#### 権利関係の制約がある

隣地との境界が不明確、借地の契約内容が不明確など、権利関係で事前の調整等が必要になる場合があります。

- ・借地契約を確認しておく
- ・測量の実施、境界確定など

## ② 空き家に残されている家財等の整理

空き家の売却、賃貸、解体など、いずれの場合でも家に残している家財の整理、遺産の分配は必要です。

自分で整理しようとすると思い入れがあって片付かないことが多いですが、不用品処分や生前整理を請け負ってくれる業者に依頼する方法もあります。依頼する場合は、複数の業者から見積りをとって、適正な価格を知った上で依頼しましょう。

なお、ご家庭のごみは、区市町村の責任の下で適正に処理する必要があります。区市町村の「一般廃棄物処理業許可」や委託を受けずにご家庭のごみを回収することは認められていないため、「無許可」の回収業者を利用しないでください。

【家財整理の方法（例）】

種類	対応
ごみ	<ul style="list-style-type: none"><li>・分類してごみ収集に出しましょう。 ※分類方法は空き家のある自治体に問い合わせましょう。</li></ul>
リサイクルショップなどの活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・家電品、ブランド品などはリサイクルショップで出張買取などを行っている場合があります。 ※高額な物は遺産分割の対象となる場合がありますので、自分だけの判断で処分しないよう注意しましょう。</li></ul>
遺産相続に関係するもの	<ul style="list-style-type: none"><li>・遺産分割の対象となる宝石などの金品類や、遺言状、権利書などはしっかり管理しておきましょう。</li></ul>
思い出の品	<ul style="list-style-type: none"><li>・写真アルバムや身に付けていたものなどの思い出の品は、無理せず気持ちの整理がついたときに片付けましょう。</li></ul>



## (2) 賃貸に出す場合

建物賃貸借契約の代表的なものには、下記の2種類があります。

普通賃貸借契約	・一般に用いられる従来型の賃貸借契約（契約は自動更新）
定期賃貸借契約	・契約で定めた期間の終了により更新されることなく賃貸借が終了する建物賃貸借契約（継続の場合は再度新規契約を締結）

一般的な「普通賃貸借契約」の流れは以下のとおりです。

### 【普通賃貸借契約の流れ】

#### 1 仲介相談・依頼

- ・賃貸条件等の相談
- ・不動産業者への入居募集の仲介依頼

#### 2 入居者募集

#### 3 契約締結等

- ・借主との契約締結
- ・入居時の物件状況の確認（不動産業者）

#### 4 入居中

- ・家賃、共益費の受領
- ・入居中の修繕  
※賃貸住宅管理会社に委託することも可能です。

#### 5 退去状況確認等

- ・退去時の物件状況の確認
- ・原状回復義務の有無確認  
※賃貸住宅管理会社に委託することも可能です。

#### 6 退去後

- ・原状回復費用の確認、決定
- ・敷金精算、返還

出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン第4版」（東京都）を基に作成

## 住宅セーフティネット制度（東京ささエール住宅）

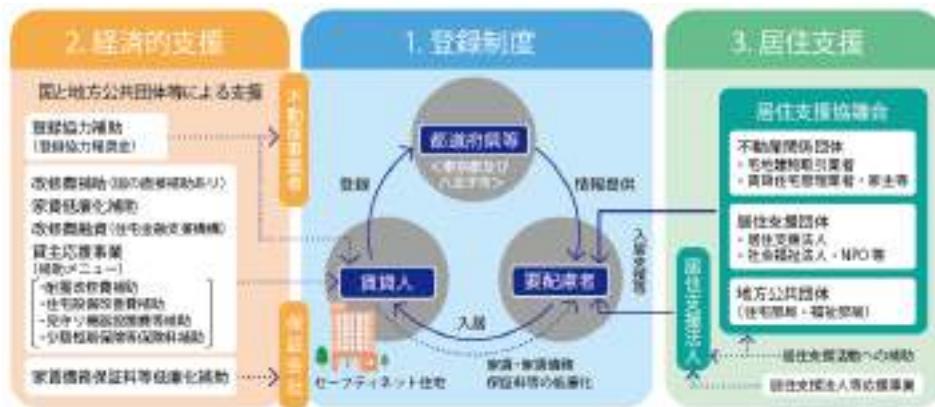
住まい探しにお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の方々（住宅確保要配慮者）と、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。

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）として都道府県等に登録されると、国が管理する専用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く公開されます。都内で登録されたセーフティネット住宅には、「東京ささエール住宅」という愛称が設定されています。

登録の際に、住宅確保要配慮者のみ入居可能な「専用住宅」と住宅確保要配慮者以外の方も入居可能な「登録住宅」のいずれかを選択できるほか、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることもできます。また、空き家・空き室だけでなく、入居中の物件や集合住宅のうち1戸からでも登録ができます。

「専用住宅」として登録すると改修費や家賃低廉化に対する補助などの経済的支援が受けられます。

### 【住宅セーフティネット制度のイメージ】



出典：国土交通省資料に基づき作成

東京都 住宅政策本部 住宅セーフティネット担当

◇制度の詳細はこちらのパンフレットをご覧ください

「住宅セーフティネット制度（賃貸住宅の貸主の方へ）」

URL : [https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/pamphlet1\\_2408](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/pamphlet1_2408)



## JTI のマイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が、シニア（50歳以上）の方の空き家になった住宅（マイホーム）を借り上げ、転貸する制度です。

「1人目の入居者決定後は、空室が発生しても既定の賃料を保証する」「JTIが借り上げて転貸するため、入居者とのトラブルの心配は不要」といったメリットがあります。

空き家の時も家賃が保証されるため、安定した収入が確保しやすくなっています。



### <制度の主な特徴>

- ・空室が発生しても規定の賃料が保証されます。
- ・契約終了時にマイホームに戻ることや、売却もできます。
- ・入居者と直接関わらないため、トラブルの心配はありません。

JTI のマイホーム借上げ制度

URL : <https://www.jt-i.jp/lease/>



### (3) 売却する場合

空き家を売却し、次の所有者に活用してもらうのも方法の一つです。  
一般的な「売却までの流れ」は以下のとおりです。

#### 1 売却相談

- ・不動産業者に価格その他について相談します。

#### 2 物件調査

- ・不動産業者が売却予定物件の調査をします。

#### 3 価格査定

- ・媒介（仲介）業者から査定した価格が提示されます。  
※仲介する不動産業者を媒介（仲介）業者といいます。

#### 4 媒介契約の締結

- ・媒介契約を締結して、売却の依頼をします。

#### 5 広告（販売活動）

- ・媒介業者は買主を探すための販売活動を行います。  
特別に依頼する広告等を除き、販売活動の経費は媒介業者の負担です。

#### 6 契約交渉・告知

- ・購入希望者と契約条件について交渉します。  
※このとき、売主は、知っている売買物件の状況や欠陥・不具合等があれば、その内容を購入希望者に告知します。



## 7 売買契約の締結

- ・契約条件について買主と合意ができたら契約をします。

## 8 決済・引渡し

- ・売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。

出典：「不動産売買の手引（令和6年度版）」（一般財団法人 不動産適正取引推進機構）から抜粋

### Topics 民法に関する最近の動向

#### ◆「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

令和2年の民法改正に伴い、瑕疵担保責任は、当事者の公平を図るため、「隠れた瑕疵」という物理的瑕疵から、「目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」という当事者の合意内容からズレがある場合、買主は履行の追完請求や損害賠償請求等ができるというものの（契約責任の一種）に改められました。これに伴い、「隠れた」ものである必要はなくなりました。

一方、改正後、売主はこれまで以上に、土地・建物の取引時の状況について、できる限りの情報を買主に提供しておくことが求められます。



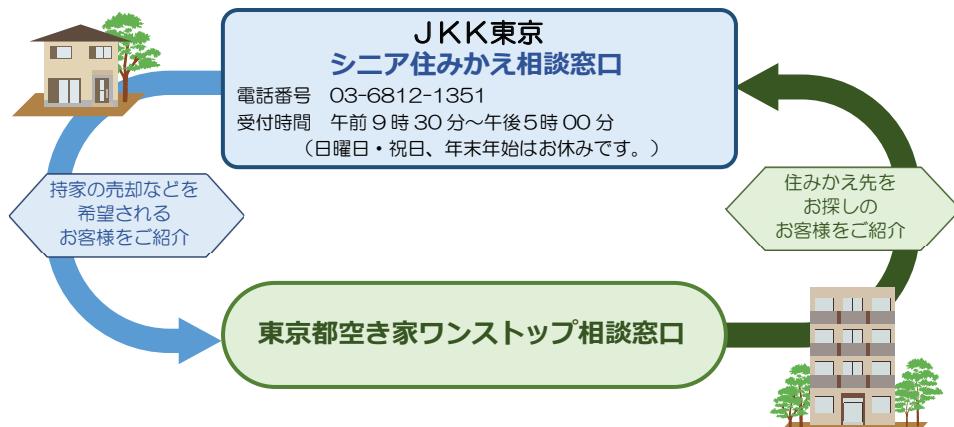
出典：「住宅業界に関する民法改正の主要ポイント」（国土交通省）及び「東京既存住宅ガイドブック」（東京都）を参考に作成

売却のご相談の際には「専門家による相談窓口（P91）」又は「東京都空き家ワシントップ相談窓口（P92）」へご連絡ください。

## シニア住みかえサポート

東京都の政策連携団体である東京都住宅供給公社（ＪＫＫ東京）では、シニア世代のライフステージに合わせた住み替えを支援するため、「シニア住みかえ相談窓口」を設置し、持家を売却して賃貸住宅への住み替えを検討している 60 歳以上の方がいる世帯に対して、ＪＫＫ住宅の空き住戸の中から希望の住戸を優先的に確保する住み替えサポートを実施しています（「月収基準の特例」等入居しやすい条件となっています。）。

また、「東京都空き家ワンストップ相談窓口」では、持家の売却手続等について相談できます。



### ① ＪＫＫ住宅の優先確保

60 歳以上の方がいる世帯のお客さまが、持家を売却しＪＫＫ住宅への住み替えを検討している場合、先着順募集の空き住戸の中からご希望の住戸を、ご相談のあった日から 14 日間、優先的に確保します。

### ② 月収基準の特例

60 歳以上のお客さまが申込みをするに当たって、ご本人の月収が月収基準に満たない場合、親族の方が連帯保証人となることで、その親族の方の月収で入居審査を受けることができます。また、貯蓄額による収入審査も可能です（貯蓄額とは、金融機関の預貯金の合計額です。）。

シニア住みかえサポート

URL : <https://www.to-kousya.or.jp/chintai/senior/index.html>



## (4) 空き家に関する税金

### ① 空き家にかかる税金

空き家であっても土地や建物には、毎年固定資産税や、都市計画税がかかります。

また、相続時には相続税がかかります。

#### ●固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税
対象となる資産	固定資産 (土地、家屋、償却資産)	原則として市街化区域※内の 土地、家屋
納める人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として 固定資産課税台帳に登録されている方	
金額	評価額を基に算定 (税率 1.4%)	評価額を基に算定 (税率(23区内) 0.3%)

※既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

出典：東京都主税局HPから作成

#### ●相続税

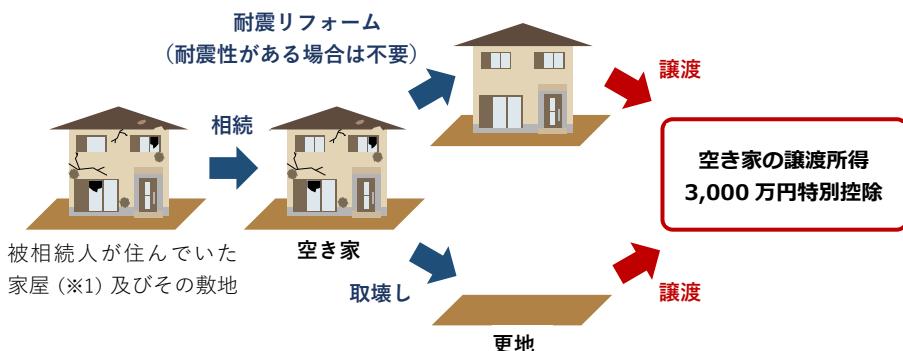
**死亡した人（被相続人）**から相続、遺贈等によって**財産を得た人（相続人）**に対して、その財産の価格を基に課される税金です。

## ② 空き家にかかる税金の特例

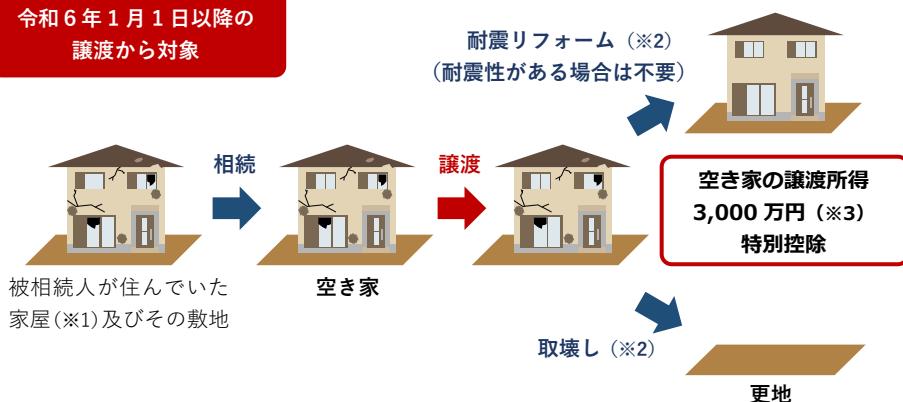
### ●所得税の特例

相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や土地等を売った際、以下の要件を満たした場合に譲渡所得（＝売価－取得額－経費）の金額から最高3,000万円まで控除する特例措置が設けられています（被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例）。

【本制度のイメージ】



令和6年1月1日以降の  
譲渡から対象

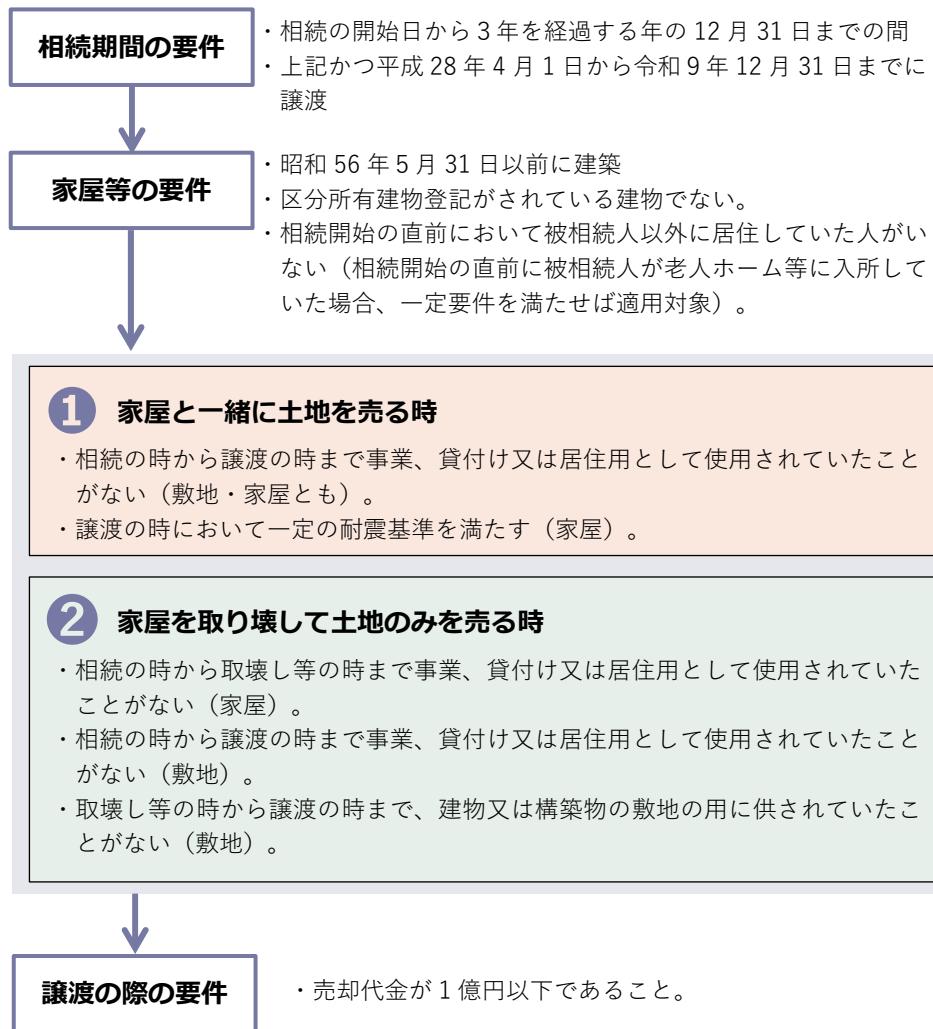


(※1) 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

(※2) 譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの実施に限ります。

(※3) 家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円となります。

## 【特例を受けるための流れ】



出典／お問合せ先：タックスアンサー

No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を卖ったときの特例

URL : <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>



## ●固定資産税・都市計画税の特例

1月1日時点で住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。しかし、空き家の敷地については特例の適用対象外となる場合があります。

【住宅用地に対する課税標準の特例措置】

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200m <sup>2</sup> まで)	評価額×1／6	評価額×1／3
その他の住宅用地	評価額×1／3	評価額×2／3

23区内の小規模住宅用地については、条例により都市計画税の税額を軽減しています（小規模住宅用地の軽減）。住宅用地に対する課税標準の特例措置と同様、空き家の敷地については軽減の適用対象外となる場合があります。

【小規模住宅用地の軽減】

	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200m <sup>2</sup> まで)	税額×1／2

出典：東京都主税局HPから作成

## 【固定資産税・都市計画税の計算例】

23区内の固定資産税・都市計画税は、都知事が決定した評価額を基に算出します。

ここでは、土地の評価額が45,000,000円、建物の評価額が6,000,000円である、23区内の小規模住宅用地(150m<sup>2</sup>)の住宅を例として、固定資産税と都市計画税を計算してみましょう。

- ・建物の評価額が6,000,000円
- ・床面積200m<sup>2</sup>(木造2階建て)
- ・土地の評価額が45,000,000円
- ・面積150m<sup>2</sup>
- ・23区内住宅用地



### ◆土地 固定資産税

$$\begin{array}{cccccc} 45,000,000 & \times & 1/6 & \times & 1.4\% & = \\ \text{評価額} & & \text{特例措置※1} & & \text{税率※2} & \text{105,000円} \\ \hline \text{課税標準額} & & & & & \end{array}$$

### ◆土地 都市計画税

$$\begin{array}{cccccc} 45,000,000 & \times & 1/3 & \times & 0.3\% & \times & 1/2 & = & 22,500\text{円} \\ \text{評価額} & & \text{特例措置※1} & & \text{税率※2} & & \text{小規模住宅用地の軽減} & & \text{税額} \\ \hline \text{課税標準額} & & & & & & & & & \text{※3} \end{array}$$

### ◆建物 固定資産税

$$\begin{array}{cccccc} 6,000,000 & \times & 1.4\% & = & 84,000\text{円} \\ \text{評価額} & & \text{税率※2} & & \text{税額} \\ \hline \text{課税標準額} & & & & & \end{array}$$

### ◆建物 都市計画税

$$\begin{array}{cccccc} 6,000,000 & \times & 0.3\% & = & 18,000\text{円} \\ \text{評価額} & & \text{税率※2} & & \text{税額} \\ \hline \text{課税標準額} & & & & & \end{array}$$

※1 空き家の敷地については住宅用地に対する課税標準の特例の適用対象外となる場合があります。

※2 税率はP30を参照してください。

※3 空き家の敷地については小規模住宅用地の軽減の適用対象外となる場合があります。

上記の計算では、土地の評価替え等によって税額が急激に増えることを抑えるための「負担調整措置」を考慮に入れていません。

都(23区)独自の軽減制度などもあります。

詳しく知りたい方は、所管の都税事務所、「専門家による相談窓口(P91)」、又は「東京都空き家ワンストップ相談窓口(P92)」へご連絡ください。

## (5) 空き家の活用事例

空き家は住まいとしてだけでなく、様々な形で活用できる「資源」です。例えば、地域のコミュニティ施設、観光拠点やお店など、「地域の憩い」や「にぎわい」に役立つような活用方法もあります。

ここでは空き家の活用の事例をご紹介します。

※空き家の活用に当たっては、建物の性能や法的規制によって、「できないこと」もあります。また、空き家の状態や立地によっては、事例と同じ活用ができない場合があります。

協力・写真提供：株式会社ジェクトワン

### 活用事例 1 東京ささエール住宅への改修

世田谷区の物件で戸建ての空き家を、単身の高齢者と低所得の若者がリビング等を共用しながら共に暮らす共同居住型住宅（シェアハウス）に改修し、東京ささエール住宅（専用住宅）として登録し活用しています。



### 活用事例 2 地域活性化施設への改修

足立区の物件で近隣の銭湯などと連携しながら、空き家を地域のコミュニティ施設に改修し、高齢者の生活利便性の向上と併せて、まちの賑わいを取り戻す取組を行っています。



活用事例 1、2 は東京都の政策課題解決型空き家活用支援事業で選定された事業です。

### 活用事例 3

### 障害児通所支援事業所への改修

八王子市に所在する戸建て空き家を障害児通所支援事業所（放課後等デイサービス）に改修した事例。

一軒家を活かして、障害を抱える子供たちの居場所の整備、生活能力向上の支援を行うとともに、年間行事やイベント等により積極的な地域交流を図っています。



### 活用事例 4

### 10年近く遊休不動産となっていた築52年の社宅をクリエイター向けシェアオフィスへ再生

かつて企業の社宅として使われてきた築 52 年・地上 4 階建ての建物を、新たなビジネスやカルチャーを発信する渋谷という立地をいかし、入居者が自由に改装できる工房型オフィスとしてリノベーション。

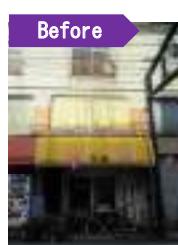
入居条件を「地域への貢献活動をすること」と定めたことで他の施設とは差別化を図っています。



### 活用事例 5

### 長年放置されてきた元飲食店（長屋）を、安定した収益を生む個人向けの貸倉庫へ転用

長年放置され、衛生状態も非常に悪く、居住できない物件を大手貸倉庫業者と協業し、個人向けの貸倉庫へ転用。室内を大幅に改裝し、安定した収益を生む物件になりました。



## 4 空き家の予防について

居住中から空き家になったときのことを考え、空き家化を**予防**しましょう。予防のポイントは、「**きちんと相続すること**」です。

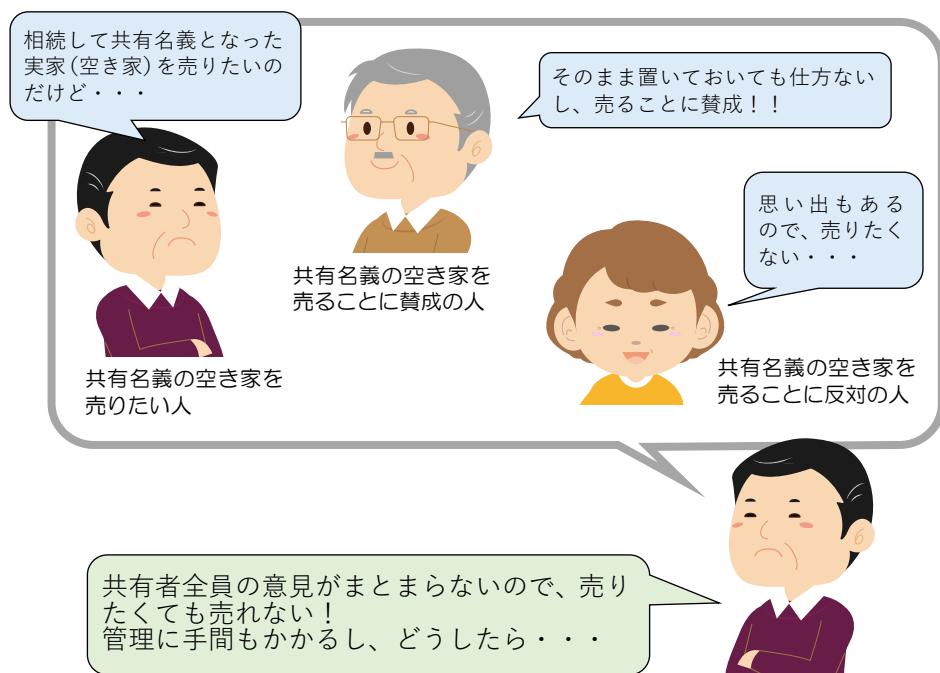
### (1) 空き家を相続するための準備 相続手続のススメ

相続とは、ある人が亡くなったときに、その人の財産（不動産・預貯金などのプラス財産と借金などのマイナス財産）を承継することです。

相続は空き家に関わる様々な問題の中でもとりわけ重要です。

相続前に「家をどうするか」所有者の意思を確認しておき、必要な手続をあらかじめ行っておくとよいでしょう。

「家をどうするか」を決めないまま亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こるおそれがあります。



**所有者は空き家を誰に譲るのかを決めておけば、後にトラブルとなる可能性は減ります。**

相続前に家をどうするかを決めておく方法には、主に「遺言」と「民事信託」があります。また、本人の判断力が万全でない場合には、「成年後見制度」があります。

## ■ 遺言書について

遺言書を残すことで、家をどうするかについて明確にしておくことができます。

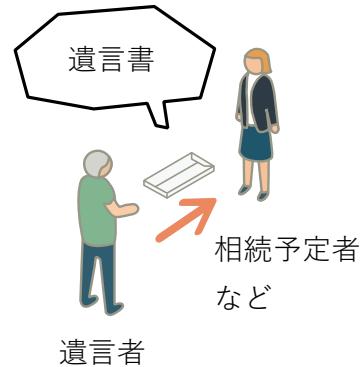
遺言書の作成に当たっては、以下の方法がよく利用されています。

遺言者自らが作成する

**「自筆証書遺言」**

公証人が作成する

**「公正証書遺言」**



遺言書の書き方には決まりがあり、決まりにのっとっていない遺言状は無効になる場合もあります。

**「自筆証書遺言」**を作成した人からの申請により、法務局が遺言書を保管する制度ができました（令和2年7月10日開始）。この遺言書保管制度を利用することで、自筆証書遺言でも、偽造・紛失のおそれがなくなります。

<遺言でできることの例>

### 相続分の指定

相続人の一部又は全員の相続分を指定することができます。相続分の指定がない場合の具体的な分割は、相続人全員による遺産分割協議で行います。

### 遺産分割方法の指定

「土地と建物は妻に、預金は長男に」というように、具体的に、財産の分配方法を指定することができます。

### 遺贈

遺言によって特定の団体等に財産を与えることができます。

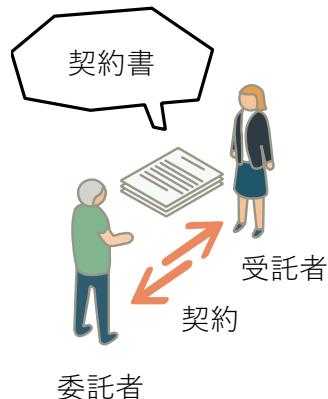
### 予備的遺言

指定した相続人が遺言者より先に死亡した場合に備えて、財産をどうするか決めておくことができます。

## ■ 民事信託について

営利を目的としないで、所有者が他の人と財産の管理などの契約をする方法です(有償の場合もあります。)。預けられる人が家族や親族の民事信託を、**家族信託**と呼ぶ場合があります。

例えば父親(家の所有者、委託者)が娘(受託者)に家を預ける契約をすると、娘はその家を母親(契約で決める受益者)のために管理、処分等を行うことができます。



### 空き家 Q & A

#### 民事信託でよく聞かれる質問



**Q** 信託の契約書の作り方は、どうすればいいですか？

**A**

契約は私文書と公正証書によるものがありますが、契約の正当性を保証することなどの面でメリットがありますので公正証書で契約を締結されることをお勧めします。



専門家



**Q** 既に認知症の所有者と契約することはできますか？

**A**

契約が有効になるためには、本人の意思能力(判断能力)が必要なため、意思能力を欠く場合は、信託契約を結ぶことができません。



専門家

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「家族信託を利用して新しい空き家予防始めませんか？」（福岡県青年司法書士協議会）を基に作成

## ■ 成年後見制度について

### 成年後見人とは

「成年後見人」とは、本人の判断力が万全でない場合に、その人に代わって財産管理などを行う人のことです。親族や司法書士・弁護士などが成年後見人になることができます。

### 制度のメリット・デメリット

大きなメリットは、本人以外でも財産の管理ができることです。本人が認知症などによって判断ができない場合でも、成年後見人によって空き家の活用が行える場合があります。デメリットは、家庭裁判所が本人に必要ないと判断した場合は、成年後見人が必要だと思っても実施することはできません。

### 家族信託との違い

家族信託は信頼できる家族や親族に財産管理を託す制度です。  
本人の希望に沿っていれば、柔軟な財産管理や資産運用が可能です。  
一方で、信頼できる家族や親族が近くにいない場合などには利用しにくい場合もあります。

### 成年後見制度の手続

本人の判断能力が不十分な場合に親族等が申し立てる法定後見制度の手続は、本人の所在地の家庭裁判所に、また、判断能力があるうちに本人が後見人を選定する任意後見制度の手続は、お近くの公証役場にお問合せください。

### 制度の選定

財産管理には生前贈与や生前売買などの方法もあります。  
制度の趣旨や運用の実務を理解して自分に合った制度を使いましょう。

出典：「成年後見制度成年後見登記」（法務省民事局）及び「成年後見制度について」（裁判所ホームページ）を基に作成



「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）」によると空き家を取得した経緯として一番多いのは、「相続」です。

“いざ”と言うときに残された家族が困らないように、家族などに伝えたいことを記しておく「エンディングノート」や「遺言書（P38 参照）」を準備しておきましょう。

#### 【エンディングノートと遺言書の違い】

	エンディングノート	遺言書
法的拘束力	なし	あり
作成方法	書き方に制限なし	書き方に制限あり
費用	ノート代	数百円～数万円※
遺産相続	できない	できる
医療・介護などの生前希望	できる	できない

※公証役場の手数料等は、公証人手数料令により定められています。

「エンディングノート」とは、人生をどう締めくくるかを考え、書式、形式にこだわらず、気軽に自分の思いを書くノートのことです。

「自分のこと」、「葬儀・お墓のこと」、「遺言・相続のこと」などを書き記しておくと、もしもの時に役立つでしょう。また、空き家等について、今後どうしていくのか、考えを整理するきっかけにもなります。

整理するのは普通の大学ノートでも十分ですが、東京都では「東京住まいの終活ガイドブック」を作成・配布していますので参考にしてください。

#### 【エンディングノートに記載する情報の例】

<b>自分のこと</b>	<b>自分の資産のこと</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・経歴</li> <li>・思い出・我が家のこと</li> <li>・家族へのメッセージ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約情報</li> <li>・口座や財産に関する情報</li> </ul>
<b>もしもの時</b>	<b>いざという時に知らせたい</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療</li> <li>・介護や施設、認知症への対応</li> <li>・葬儀や納骨、参列者など</li> <li>・ペットの情報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身内や知人の連絡先リスト</li> </ul>

出典：「終活のすすめ」（東京都多摩消費生活センター）及び「エンディングノートで見えてくる終活の形」（日本財団遺贈寄付サポートセンターＨＰ）を基に作成

## (2) 空き家を相続したら

被相続人が不動産の所有者であったとき、この不動産の名義を、遺言や遺産分割協議などで相続した相続人に移す必要があります。これが相続登記と呼ばれるものです。

相続登記などの相続手続をきちんとしておかないと、いざ活用しようとしたときに現在の所有者が分からぬいため、所有者の探索に時間と費用がかかってしまうこともあります。



空き家を相続したら、誰が所有者になるか、持分はどうなるか等、しっかり確認し、相続登記(相続人への名義変更)を済ませておくことが大事です。

【法定相続分（民法で定められた相続の持分）】

相続人		法定相続分
配偶者と子	配偶者	1／2
	子	1／2 (2人以上のときは全員で)
配偶者と直系尊属（父母）	配偶者	2／3
	父母	1／3 (2人以上の場合は全員で)
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	3／4
	兄弟姉妹	1／4 (2人以上の場合は全員で)

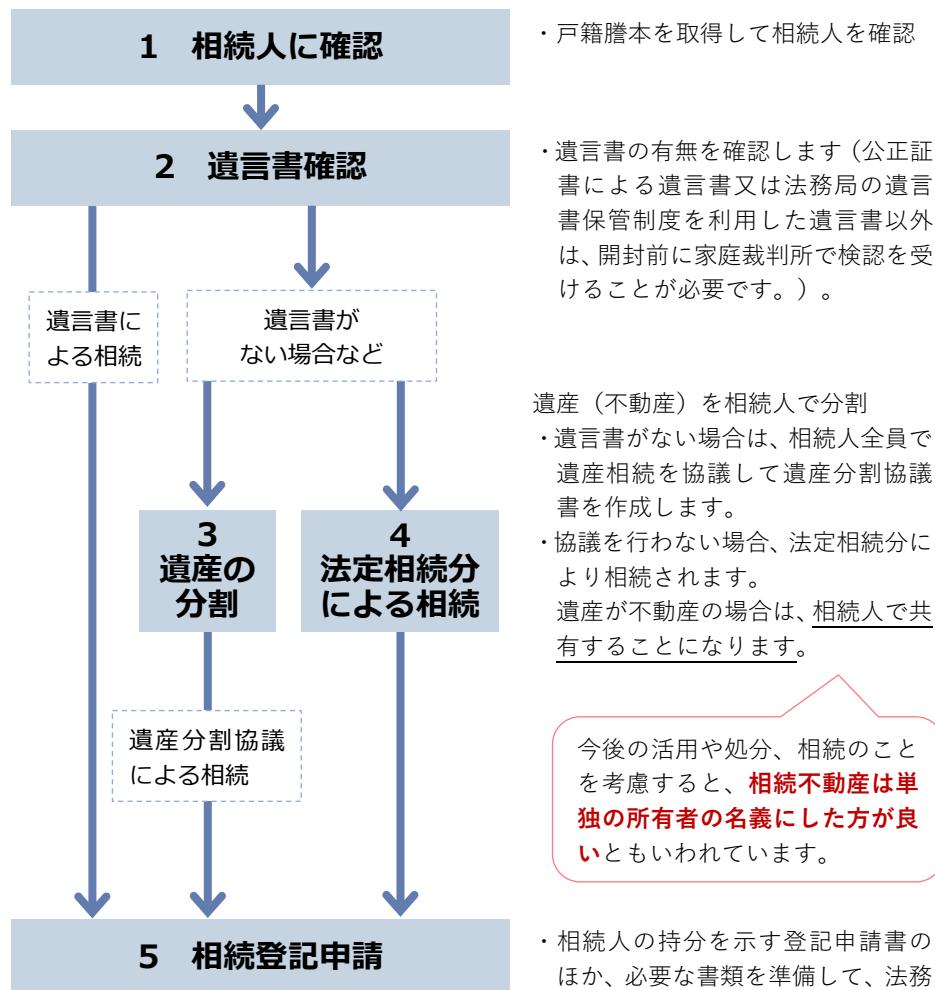
※相続放棄された方は相続人でなかったものとされます。

出典：「相続人の範囲と法定相続分」（タックスアンサー）を基に作成

## ■ 相続登記の流れ

相続から相続登記までの流れは次のとおりです。

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士、司法書士、税理士など、専門家に相談しましょう。



出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「相続税の申告のために必要な準備」（タップクスアンサー）を基に作成

## Topics 相続に関する最近の動向

### ◆法定相続情報証明制度（平成 29 年 5 月 29 日から制度開始）

法定相続情報証明制度は、相続人が法務局（登記所）に必要な書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを登記官が証明（認証文付きの法定相続情報一覧図の写しを交付）する制度です。

この制度を利用することにより、相続登記、被相続人名義の預金の払い戻しや相続税の申告など、各種相続手続で戸籍書類一式の書類の提出の省略が可能になります。

### ◆配偶者居住権（令和 2 年 4 月 1 日施行）

民法の改正によって「配偶者居住権」が創設されました。

これは配偶者が相続開始時に、被相続人が所有していた建物に住んでいた場合、終身又は一定期間、その建物を無償で使用できる権利です。

配偶者居住権を取得すると、相続時における建物の評価額が変わってきますので、ご注意ください。

### ◆相続登記の義務化（令和 6 年 4 月 1 日施行）

これまで相続登記について、いつまでにしなさいという法律の定めはありませんでしたが、不動産登記法の改正により、不動産を相続したことを知つてから 3 年以内※の登記申請が義務化されました。

正当な理由がないのに、期限内に申請を行わなかった場合、10 万円以下の過料が科せられるおそれもあります。

※令和 6 年 4 月 1 日より以前に開始している相続については、「不動産を相続したことを知つた日」と「令和 6 年 4 月 1 日（施行日）」のいずれか遅い日から 3 年以内。なお、遺産分割が成立した場合は、その成立から 3 年以内に、遺産分割の内容を踏まえた相続登記を申請する必要があります。

出典：「知っていますか？相続登記制度が新しくなりました」（法務局資料）を基に作成

ご相談の際には「専門家による相談窓口（P91）」又は「東京都空き家ワンストップ相談窓口（P92）」へご連絡ください。



**Q** 相続登記をしないとどうなりますか？

**A**

相続不動産の売却には前提として相続登記（名義変更）が必要です。

登記をせずに長い間放置してしまうと、相続人が何十人にもなることがあります。その場合、遺産分割協議がうまくいかなかったり、手続に必要な書類が多くなるなど、その後の相続に関する手續が非常に大変になります。また、活用したり、処分したりしようとしても、すぐにできない場合があります。

法定相続分を超えて相続した場合、例えば、遺言により、相続人の一人が特定の不動産を単独で取得した場合であっても、法定相続分を超える部分については相続登記をしなければ第三者に権利を主張することができません。



専門家



**Q** 相続登記にかかる費用はありますか？

**A**

登録免許税という税金がかかります。

令和6年4月1日現在、相続登記の税率は、原則として不動産の価額の1000分の4（0.4%）となっています。

また、登記申請を司法書士などに依頼した場合、別途その分の料金がかかります。



専門家



**Q** 相続人が行方不明です。どうしたらよいでしょうか？

**A**

当該相続人の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所に申し立てて「不在者財産管理人」を選任してもらう方法と、同じく家庭裁判所に「失踪宣告」を申し立てて死亡したとみなす方法があります。



専門家



**Q** 相続人が一人もいません。どうしたらよいでしょうか？

**A**

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に申し立てて「相続財産清算人」を選任してもらう方法があります。



専門家



**Q** 不在者財産管理人、相続財産清算人とは何ですか？

**A**

不在者財産管理人は、不在者の財産を管理・保存します。また、家庭裁判所の許可を得れば、遺産分割協議や当該財産の売却も行うことができます。

相続財産清算人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行います。家庭裁判所の許可を得れば、当該財産の売却もできます。

清算後に残った財産は、国庫に帰属します。



専門家

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）、「相続税の申告のために必要な準備、登録免許税のあらまし」（タックスアンサー）及び「裁判手続の案内／家事事件」（裁判所ホームページ）を基に作成