



教えてくれた人

宮澤司法書士事務所
司法書士
宮澤 智史さん

家は、住む人がいなくなると、急激に劣化し、資産価値が下がってきます。固定資産税や維持費は、かかり続けます。放置せず、少しでも早く良い形で解決できる方法を、一緒に考えましょう。

空き家になる実家をなんとかしたい、そんなとき

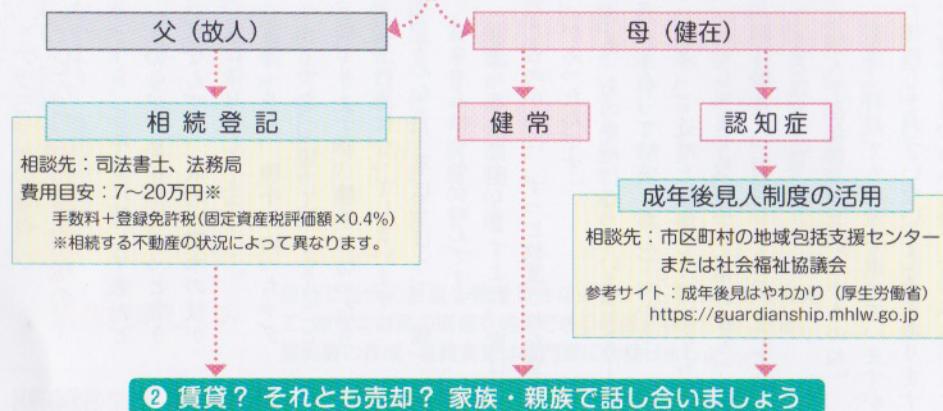


相談者：ハルちゃん

現在：結婚して東京在住・1昨年に父が死亡・母1人暮らし
実家：一般的な一戸建て住宅

母を呼び寄せ、実家を賃貸または売却して、母の老後の資金などにあてたい。

① 土地・家の名義人は誰？



★相続登記の申告義務化が決定★
相続登記は3年以内に!

(2024年4月1日より開始)

亡くなった人の土地を相続した際に、名義人を変更する手続きを「相続登記」と言います。所有者不明土地問題の解消に道筋をつけるため、この相続登記が義務化されました。相続から3年以内に申請しなければ、10万円以下の過料が科されることがあります。

貸す場合

- ・家を手放さずにすむ。
 - ・家賃収入が期待できる。
 - ・建物の片付け・修繕などは所有者が負担。
 - ・大家としての責任が発生。

売る場合

- ・通常は家のある状態で売買し、家の修繕・解体は売買成立後に、買った側が行う。
 - ・解体が必須の場合は、解体費用を引いて売買価格を決める。

③ 空き家バンク(P3)、不動産会社などに相談

井戸端会議議事録 ページ八

空っぽに見えても、いろいろ詰まってる。

幼なじみのハルちゃん、ナツちゃん、アキちゃんが
それぞれに、AKI-YAのことで悩んでいます。

一緒に考えてみませんか？

「うし。それで、キテセレシタレバ

実家が空き家になっちゃう！

「ねえねえねえ」「アキちゃん、どうしたの?」

「ハルちゃんどこ、一昨年、お父さん亡くなつたでしょ」「うん。ハルちゃん、今、なかなか東京から帰つて来れないから、一人暮らしのお母さんのこと心配してた」「でね、ついにお母さん、東京と一緒に暮らすことになつたんだって」「そう、よかつたねー。……あれ、ハルちゃんひとりっ子だから……」「うん。あの家、空き家になつちゃうの」「よく遊びに行つたよね。さびしいなあ」

「相談されたんだけど……」
「そうかあ。ペチャさん、こういうのって、誰に聞いたらしいの?」
「司法書士さんよ。須坂で空き家問題に取り組んでいたがいるわ」
「空き家問題! 私も義実家のことを考えるに他人事じゃないわ」
「空き家といえば……、実は私、どちらの家のことで、困ってるんです」
「今、空き家問題はどうでも切実。一緒に聞きにいきましょう。」
——ということで、宮澤司法書士に教えていたぐことになりました!

「くなつて、相続登記はしますか？」

「どうかしら。聞いてみないと……」

宮澤 「借家として貸すにも、売却するにも、契約は登記名義人にしかできません。まずはそこを確認しましょう」

「あ、うちの実家、父が亡くなつてから相続登記してないような……」

「え？ ナツちゃんのお父さんが亡くなつたの、10年以上も前じゃなかつた？」

「そのうちについて……そのままだと思う」

宮澤 「名義変更せざに何代も経つてしまい、所有者と連絡が取れなくなつて、いるケースが結構あり、問題になつているんです。そのため'24年4月から、相続後3年以内の登記申請を義務とする法律が施行されます。義務違反の場合、10万円以下の過料の対象になりますよ」「ひえ」急がなくつちや。あ、相続人は母ですよね。」

宮澤 「基本的に、相続人は配偶者と子どもです。お母様が高齢の場合は子どもが相続すれば、名義変更が一度ですむので費用も抑えられますね」

「帰つたら、速攻で兄に伝えます！」

宮澤 「名義の問題が解決したら、須坂市空き家バンクに相談しましよう！」

「どうかしら。聞いてみないと……」
宮澤「借家として貸すにも、売却する
にも、契約は登記名義人にしかできません。
せん。まずはそこを確認しましょう」
「あ、うちの実家、父が亡くなつてから
相続登記してないような……」