

日本司法書士会連合会

司法書士アクセスブック

日本司法書士会連合会の公式ポータルサイト

検索 しほサーチ

全国の司法書士を探すには、任せて安心、すぐに探せる！



全国の司法書士会に  
相続登記相談センターを設置

[https://www.shiho-shoshi.or.jp/inheritance\\_lp](https://www.shiho-shoshi.or.jp/inheritance_lp)



電話で相談を予約をする

いさんのなやみに

0120-13-7832

お近くの相続登記相談センター(司法書士相談窓口)へつながります

月曜日から金曜日 10:00~16:00

※土日祝祭日、年末年始、お盆期間を除く

※050IP電話(回線の種類による)からはつながりません

# 放っておけない 空き家の話



## はじめに

今の日本は、少子高齢化・人口減少に伴い、様々な問題が引き起こされていますが、その一つが空き家問題です。かつての高度経済成長期、全てが右肩上がり、増加拡大の時代から、減少縮小の時代へ移り、コンパクト化・ミニマム化に取り組む時代へと移りました。それは身近な私達の住む街にも同じことが言えます。

ご自身がお持ちの家に関する現在の、または近い将来に起こりうる問題をいかに少なくするか。そして、次の世代が安心して暮らせる街にする。そのために、空き家問題とはどのような問題なのかを知り、対策を打つ必要があります。

不動産登記の専門家である司法書士は、空き家が社会問題となった当初から、空き家となってしまった不動産への対応と、今後空き家とならないための対策、この二つに取り組んできました。この冊子と司法書士が、皆様そして安心して暮らせる街づくりのお役に立てるなら幸いです。



## もくじ CONTENTS



日本司法書士会連合会  
公式キャラクター  
しほ〜しし®

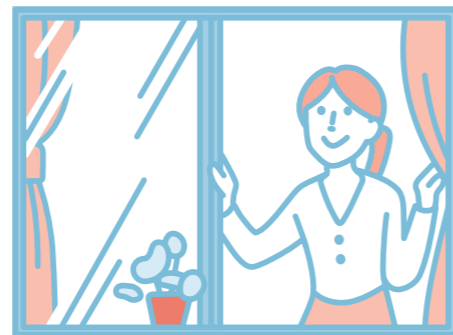
はじめに	P.01
もくじ	P.02
あなたの実家、最近いつ見に行きましたか？	P.03
なぜ空き家になるのか	P.04
空き家が引き起こす問題	P.05
空き家に関連する法律を知ろう	P.07
コラム	P.09
空き家にならないために司法書士がお手伝いできること	P.10
空き家に関して司法書士がお手伝いできること	P.11
空き家と相続登記（相続登記の専門家として）	P.12
司法書士会一覧	P.13



# Q. 人が住まなくなった家はなぜ劣化が早いのでしょうか？

## 換気されない

人が生活すればドアの開閉や人の動きで空気が対流し、自然と換気が行われ湿度も適度に調整されます。また、水道を使わないことで、給水管や下水管に水が溜まらず空洞となり、害虫の進入経路となりやすいです。



## 掃除されない

人が住めば掃除をしますが、人が住まなくなるとホコリが積もります。カビも繁殖し、天井裏や床下など見えない部分の劣化が急速に進みます。



## 修繕されない

地震や台風で建物の一部が壊れ、そのまま放置されると、雨風が侵入し、劣化は急速に進みます。

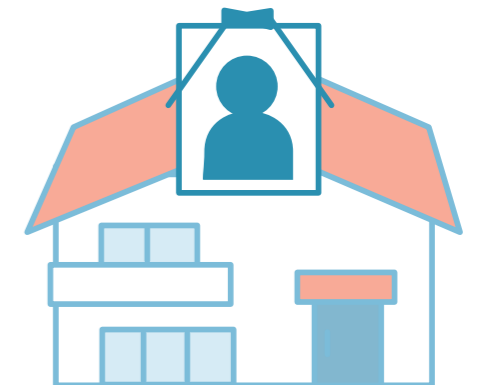


# Q. なぜ空き家が発生するのでしょうか？

## 住んでいる人が亡くなった

所有者に相続が生じており、その相続人間で誰が不動産を相続するのかを決めるための話し合い（遺産分割協議）がされていない場合があります。

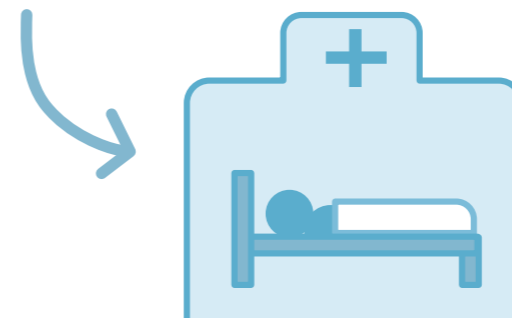
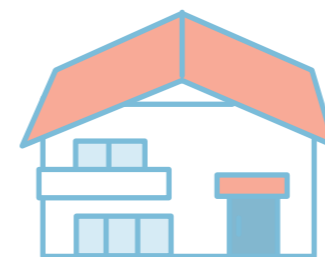
相続登記がされていないと、不動産を売却や賃貸できないため、放置されてしまうことになります。

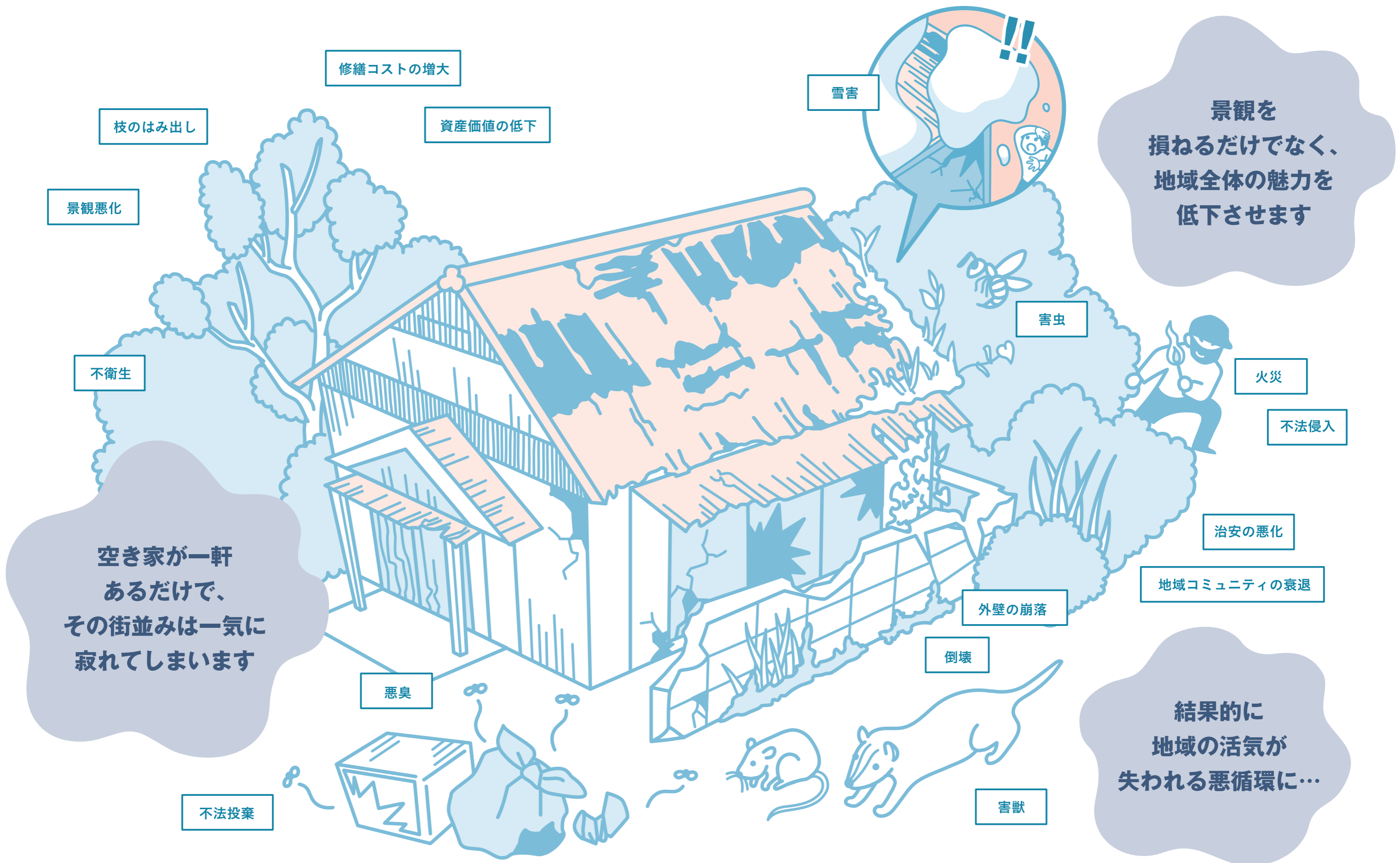


## 住んでいる人がいなくなった

所有者が、入院や施設入所をして、住んでいた家を空けている場合があります。

その所有者が認知症等で判断能力が低下しているときは、成年後見制度を利用して、成年後見人等による管理が必要となりますが、必ずしもそれらが利用されているとは限らず、放置されてしまうことになります。







何をしたら  
よいんだろう…?



1

### 空き家を適切に管理する必要があります

(空家特措法第5条)

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう管理する責務があります。
- 国や地方公共団体が実施する空き家等に関する施策に協力する責務があります。



2

### 空き家の除却や修繕等の費用を強制的に回収されることがあります

- 所有する空き家等へ、市区町村から、取壊しや修繕等の具体的な措置の指導、勧告、命令を受けたにもかかわらず、空き家等を放置をした場合、最終的には市区町村により行政代執行がなされます。
- その後、取壊し等の費用の請求を受け、支払われない場合、所有者等の資産から差押等により強制的に回収されるおそれがあります。



## 空き家の枝木が境界を越えてきた

下記のいずれかの場合、越境された土地の所有者が枝を自ら切り取ることができるようになりました

竹木の所有者が  
催告後相当期間(2週間程度)内に  
切除しないとき

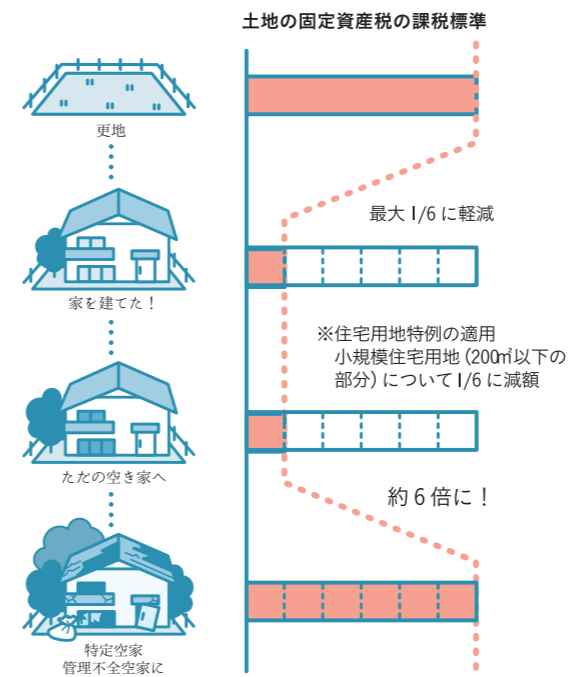
竹木の所有者が  
不明なとき

急迫の事情があるとき

- ・竹木が共有の場合は、共有者全員に催告が必要。
- ・竹木が共有の場合は、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。
- ・切除に要する費用は竹木所有者に請求できると解される。
- ・切り取った枝は、切り取った者が処分できると解される。

3

### 固定資産税が増額されます



※市区町村から勧告を受けた「管理不全空き家」や「特定空き家」の敷地については、「住宅用地特例」の適用対象から除外

4

### 相続登記と住所氏名変更登記の申請が義務化されます

- (1) 相続発生から3年以内に相続登記を申請しなければなりません (令和6年4月1日より施行)
  - 相続の開始があったこと
  - ・遺産分割協議等で不動産を相続する人が決まったこと
  - これらを知ってから3年以内に相続登記申請をすることが義務付けられました。
  - すでに発生している相続についても適用されます。
  - ペナルティが課される場合があります。
- (2) 登記簿上の住所から転居した場合、氏名が変更した場合、2年以内に住所変更登記申請をしなければなりません (令和8年4月1日より施行)
  - ペナルティが課される場合があります。
  - ※あらかじめ法務局に申し出ることで、住所変更を法務局が職権で登記することもできます。

# Column

コラム

## 貸す・売る

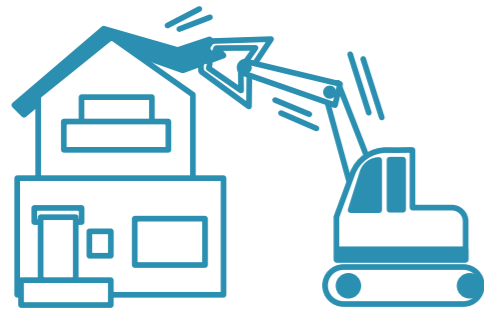
### 空き家の活用を検討してみましょう

多くの自治体では、「空き家バンク」を設置して、貸したい人と借りたい人、売りたい人と買いたい人をつなぐ取り組みをしています。

国土交通省では全国版空き家・空き地バンクに関する情報を発信しています。



空き家の取壊し



## 壊す

### 空き家の除却

老朽空き家等の取壊し費用について、自治体の補助金制度が利用できる場合があります。利用できる制度や補助対象となる空き家についての要件などを確認してみるとよいでしょう。

## 相続した空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

### 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

亡くなった人が相続開始の直前(一定の場合、老人ホーム等に入居する直前)に一人で住んでいた家とその敷地を相続した人が、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間にその家や敷地を売った場合で、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から3000万円(一定の場合は2000万円)まで控除を受けることができます(令和6年4月1日現在の法令等に基づくものです)。特例の適用を受けるための要件の詳細については、税務署や専門家にご確認ください。

## 空き家にならないために司法書士がお手伝いできること

～これからも安心して過ごすために。元気なうちにできること～



### 遺言書

## 自分が亡くなった時に誰に相続させるか決めておく

遺言書(公正証書遺言、自筆証書遺言(保管制度))を作っておくと、遺産分割協議をすることなく相続手続きができます。

例えば、誰に何を相続させるか決めてある場合、相続人が遠方や海外に居住しているなどの理由で手続きが難しい場合、遺言書があると手続きがスムーズです。

また相続人ではない方への遺贈(寄付)もできます。



司法書士が親族関係やご希望をおうかがいし遺言書作成のお手伝いをします



### 任意後見

## 誰が後見人になるか契約で決めておく

将来判断能力が衰えたときに備えて後見人を決めておく任意後見契約ができます。

元気なうちに、自分の後見人になってもらう人と契約をし、自宅や金銭など財産管理についてあらかじめお願いする内容を決めておくことができます。



後見人になってもらう人の心当たりがない場合や、任意後見契約については、司法書士にご相談ください



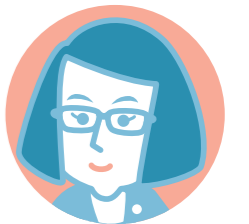
### 民事信託

## 家の管理・処分を契約で任せる

管理や処分を安心して任せられる人がいるなら民事信託を検討してみませんか。例えば、「施設に入ることになったので自宅を売却して生活費にあてたい」と考えていても、高齢になると売却という法律行為は難しいことがあります。民事信託契約では、あらかじめご自身の希望を伝えて財産の管理や処分を身近な親族などに任せることができます。



司法書士が民事信託契約書作成のお手伝いをします





## 空き家の名義が亡くなった人のまま

不動産を売却または賃貸するためには、現実の所有者と不動産登記の状態を合致させる必要があります。登記で明確にされた所有者でなければ、売買や賃貸借の契約ができません。



司法書士は、  
売買、贈与、相続等を原因とした  
所有権移転の登記申請手続を代理します。

## 空き家の所有者が認知症

「空き家の所有者が認知症で適正な管理ができない。」「空き家の所有者に相続が生じているが、相続人の一人が認知症であり遺産分割協議ができない。」このような場合、成年後見制度を利用し、後見人等が管理や遺産分割協議を代理します。



司法書士は、  
成年後見開始申立書の作成を  
することができます。

## 空き家の所有者が行方不明、分からない

「空き家の所有者と連絡が取れない、行方が分からない。」「相続人がいない。」このような場合、家庭裁判所への不在者財産管理人または相続財産清算人の選任を申立て、地方裁判所への所有者不明土地・建物管理命令を申立てます。



司法書士は、  
各種財産管理人選任申立書の作成を  
することができます。



問題となっている空き家の多くが、相続登記がなされていません。  
司法書士は相続登記に関する唯一の専門家です。

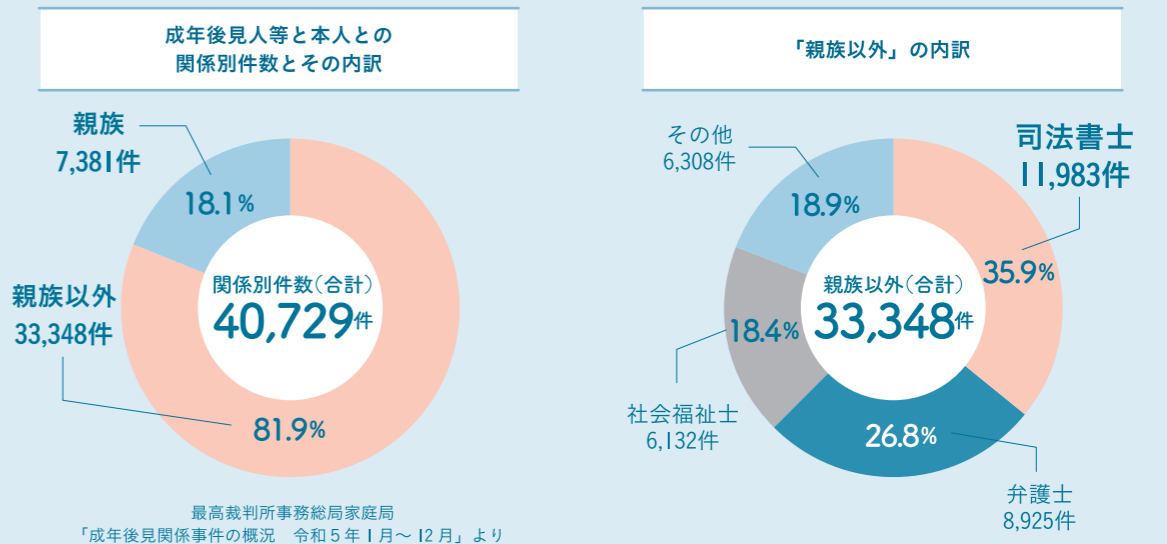
- 誰が相続人となるのか、その相続割合はどのくらいか
- 遺言があるとき
- 相続人の一人が、行方不明のとき、認知症のとき、または外国籍のとき
- 遺産分割の方法(現物、代償、換価分割)

このように相続登記は、戸籍を集めるだけでできるものではなく、様々な論点、注意すべき点があります。

司法書士は、民法、不動産登記法等を始めとした関係法令や各種財産管理制度、遺言等の相続登記に必要な知識に精通し、空き家問題を解決に導く役割を果たします。

### 成年後見の担い手としての司法書士

司法書士は、全国の家裁裁判所で最も多く成年後見人等(成年後見人、保佐人、補助人)に選任されている専門職です。これは、高齢者、障がい者の方々にきめ細やかに対応しながらも、法的な問題や財産管理にも対応できる司法書士の特性が活かされていることを現しています。空き家問題にも、こういった司法書士の特性が活かされる場面が数多くあると思われます。



- 大阪司法書士会 | 〒540-0019 大阪市中央区和泉町 1-1-6 ☎ 06-6941-5351
- 京都司法書士会 | 〒604-0973 京都市中京区柳馬場通夷川上ル 5-232-1 ☎ 075-241-2666
- 兵庫県司法書士会 | 〒650-0017 神戸市中央区楠町 2-2-3 ☎ 078-341-6554
- 奈良県司法書士会 | 〒630-8325 奈良市西木辻町 320-5 ☎ 0742-22-6677
- 滋賀県司法書士会 | 〒520-0056 大津市末広町 7-5 滋賀県司調会館 2F ☎ 077-525-1093
- 和歌山県司法書士会 | 〒640-8145 和歌山市岡山丁 24 ☎ 073-422-0568

- 広島司法書士会 | 〒730-0012 広島市中区上八丁堀 6-69 ☎ 082-221-5345
- 山口県司法書士会 | 〒753-0048 山口市駅通り 2-9-15 ☎ 083-924-5220
- 岡山県司法書士会 | 〒700-0023 岡山市北区駅前町 2-2-12 ☎ 086-226-0470
- 鳥取県司法書士会 | 〒680-0022 鳥取市西町 1-314-1 ☎ 0857-24-7013
- 島根県司法書士会 | 〒690-0887 松江市殿町 383番地 山陰中央ビル 5階 ☎ 0852-24-1402

- 香川県司法書士会 | 〒760-0022 高松市西内町 10-17 ☎ 087-821-5701
- 徳島県司法書士会 | 〒770-0808 徳島市南前川町 4-41 ☎ 088-622-1865
- 高知県司法書士会 | 〒780-0928 高知市越前町 2-6-25 ☎ 088-825-3131
- 愛媛県司法書士会 | 〒790-0062 松山市南江戸 1-4-14 ☎ 089-941-8065

- 福岡県司法書士会 | 〒810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-23 ☎ 092-714-3721
- 佐賀県司法書士会 | 〒840-0843 佐賀市川原町 2-36 ☎ 0952-29-0626
- 長崎県司法書士会 | 〒850-0874 長崎市魚の町 3-33 長崎県建設総合会館本館 6階 ☎ 095-823-4777
- 大分県司法書士会 | 〒870-0045 大分市城崎町 2-3-10 ☎ 097-532-7579
- 熊本県司法書士会 | 〒862-0971 熊本市中央区大江 4-4-34 ☎ 096-364-2889
- 鹿児島県司法書士会 | 〒892-0823 県鹿児島市住吉町 13-1 ハーバーフロントビル 4F ☎ 099-248-8270
- 宮崎県司法書士会 | 〒880-0803 宮崎市旭 1-8-39-1 ☎ 0985-28-8538
- 沖縄県司法書士会 | 〒900-0006 那覇市おもろまち 4-16-33 ☎ 098-867-3526

- 愛知県司法書士会 | 〒456-0018 名古屋市熱田区新尾頭 1-12-3 ☎ 052-683-6683
- 三重県司法書士会 | 〒514-0036 津市丸之内養正町 17-17 ☎ 059-224-5171
- 岐阜県司法書士会 | 〒500-8114 岐阜市金竜町 5-10-1 ☎ 058-246-1568
- 福井県司法書士会 | 〒918-8112 福井市下馬 2-314 司調合同会館 ☎ 0776-43-0601
- 石川県司法書士会 | 〒921-8013 金沢市新神田 4-10-18 ☎ 076-291-7070
- 富山県司法書士会 | 〒930-0008 富山市神通本町 1-3-16 エスポワール神通 3F ☎ 076-431-9332

- 札幌司法書士会 | 〒060-0051 札幌市中央区南一条東 1-3 パークイースト札幌 2階 ☎ 011-281-3505
- 函館司法書士会 | 〒040-0033 函館市千歳町 21-13 桐朋会館内 ☎ 0138-27-0726
- 旭川司法書士会 | 〒070-0901 旭川市花咲町 4 ☎ 0166-51-9058
- 釧路司法書士会 | 〒085-0833 釧路市宮本 1-2-4 ☎ 0154-41-8332

- 宮城県司法書士会 | 〒980-0821 仙台市青葉区春日町 8-1 ☎ 022-263-6755
- 福島県司法書士会 | 〒960-8022 福島市新浜町 6-28 ☎ 024-534-7502
- 山形県司法書士会 | 〒990-0021 山形市小白川町 1-16-26 ☎ 023-623-7054
- 岩手県司法書士会 | 〒020-0015 盛岡市本町通 2-12-18 ☎ 019-622-3372
- 秋田県司法書士会 | 〒010-0951 秋田市山王 6-3-4 ☎ 018-824-0187
- 青森県司法書士会 | 〒030-0861 青森市長島 3-5-16 ☎ 017-776-8398

- 東京司法書士会 | 〒160-0003 新宿区四谷本塩町 4-37 司法書士会館 2F ☎ 03-3353-9191
- 神奈川県司法書士会 | 〒231-0024 横浜市中区吉浜町 1番地 ☎ 045-641-1372
- 埼玉司法書士会 | 〒330-0063 さいたま市浦和区高砂 3-16-58 ☎ 048-863-7861
- 千葉司法書士会 | 〒261-0001 千葉市美浜区幸町 2-2-1 ☎ 043-246-2666
- 茨城司法書士会 | 〒310-0063 水戸市五軒町 1-3-16 ☎ 029-225-0111
- 栃木県司法書士会 | 〒320-0848 宇都宮市幸町 1-4 ☎ 028-614-1122
- 群馬司法書士会 | 〒371-0023 前橋市本町 1-5-4 ☎ 027-224-7763
- 静岡県司法書士会 | 〒422-8062 静岡市駿河区稲川 1-1-1 ☎ 054-289-3700
- 山梨県司法書士会 | 〒400-0024 甲府市北口 1-6-7 ☎ 055-253-6900
- 長野県司法書士会 | 〒380-0872 長野市妻科 399 ☎ 026-232-7492
- 新潟県司法書士会 | 〒950-0911 新潟市中央区笹口 1-11-15 ☎ 025-244-5121

