

枚方市主催 3回連続オンライン講座
枚方市空家対策モデル地区より生中継

第3回 空き家と法改正

法改正後の終活

枚方市都市整備部住宅まちづくり課



一般社団法人

大阪府不動産コンサルティング協会

会長 井勢 敦史 (いせ あつし)

これまでの復習

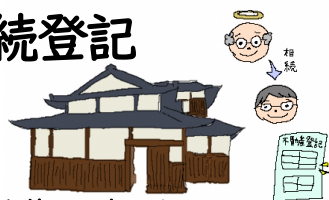
空き家と関連の深い法改正をまとめて紹介しました
維持管理の項目では□の7つが該当
終活の項目では□の3つが該当

空き家



最後に行ったのいつだっけ？
気が付いたらほったらかし

相続登記



登記名義人は先々代
税金払ってるし、まあいいか

遺産分割協議



まだ片親は元気だし、
必要な時に考えたらいいかな

相続人の届出



連絡つかない人もいるけど
わかってる人だけで届出しとこう

国に寄付



10年分くらい管理費払うし
放棄した物件、国に寄付したいな

隣の枝



入ってきてるし
ちょっと切ってもいいよね

隣の根



入ってきてるし
ちょっと切り取ってもいいよね

住所移転登記



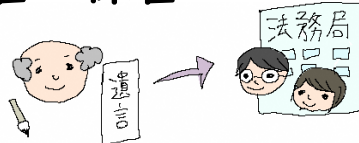
氏名はあってるし
住所くらい、いつでもいいよね

私道の舗装



一人だけ所有者がわからないけど
ちょっとの変更はいいよね

遺言の保管



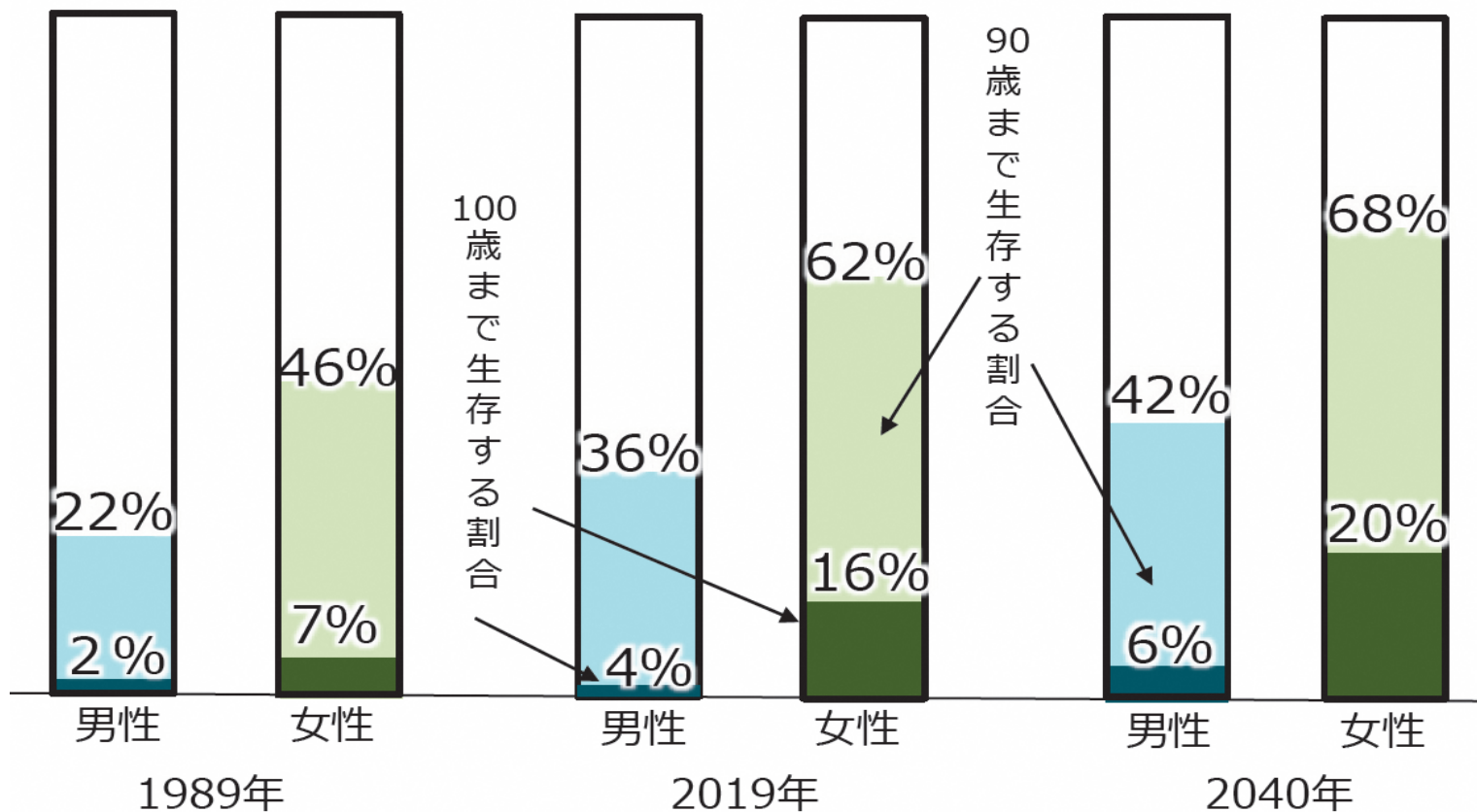
大事なもんやし
法務局に預かってもらおっと

終活 とは？

高齢者男性の**約4割**・高齢者女性の**約7割**が**90歳**まで
 高齢者女性の**約2割**が**100歳**まで生きる時代に！！

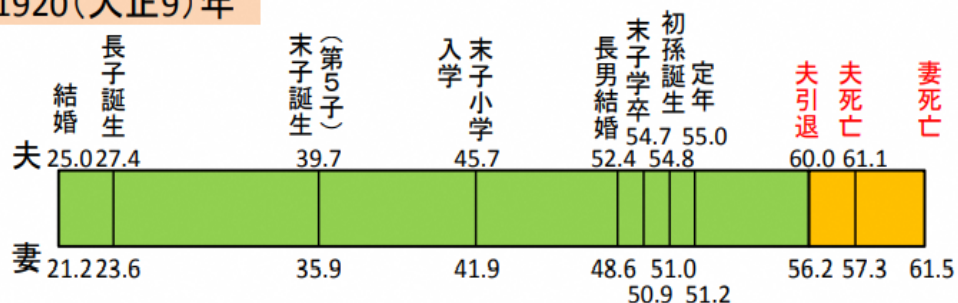


※各年時点で65歳である人が、90歳・100歳まで生存する割合

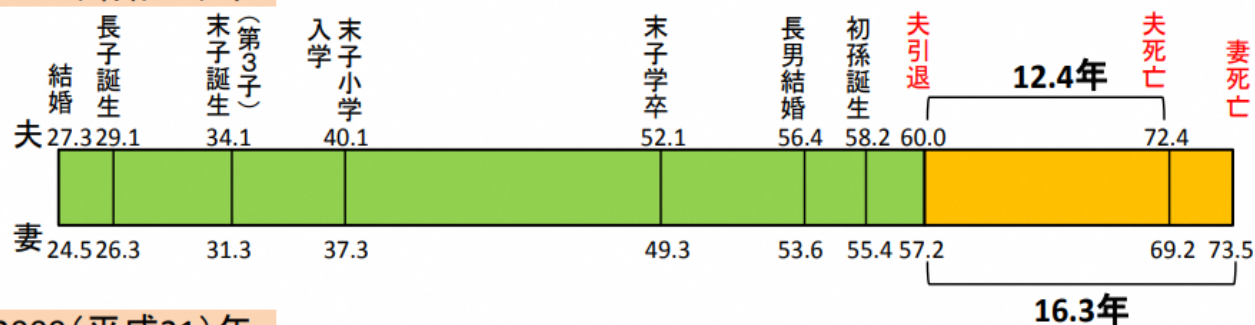


人生の後半に新たなライフステージ

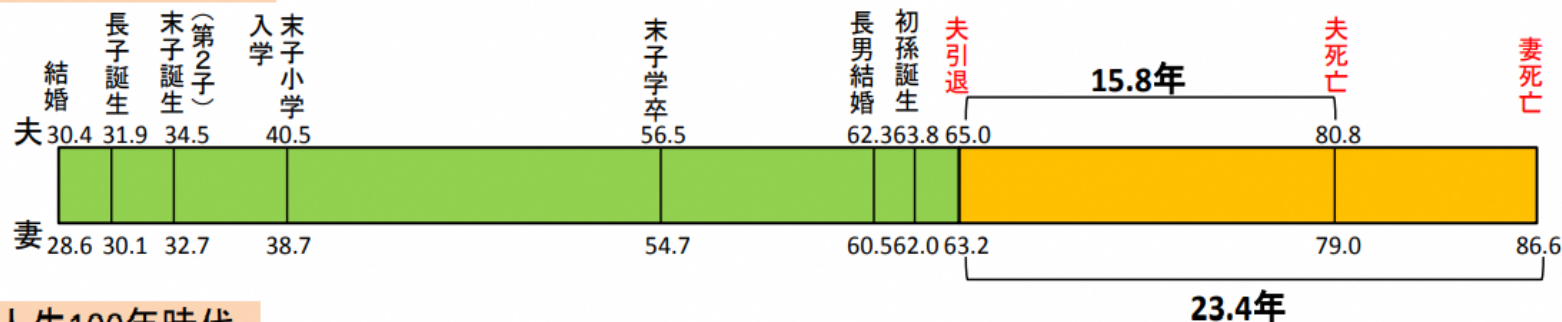
1920(大正9)年



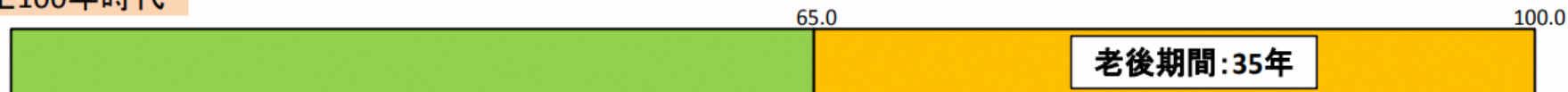
1961(昭和36)年



2009(平成21)年



人生100年時代



平均寿命と健康寿命の差が 10年前後

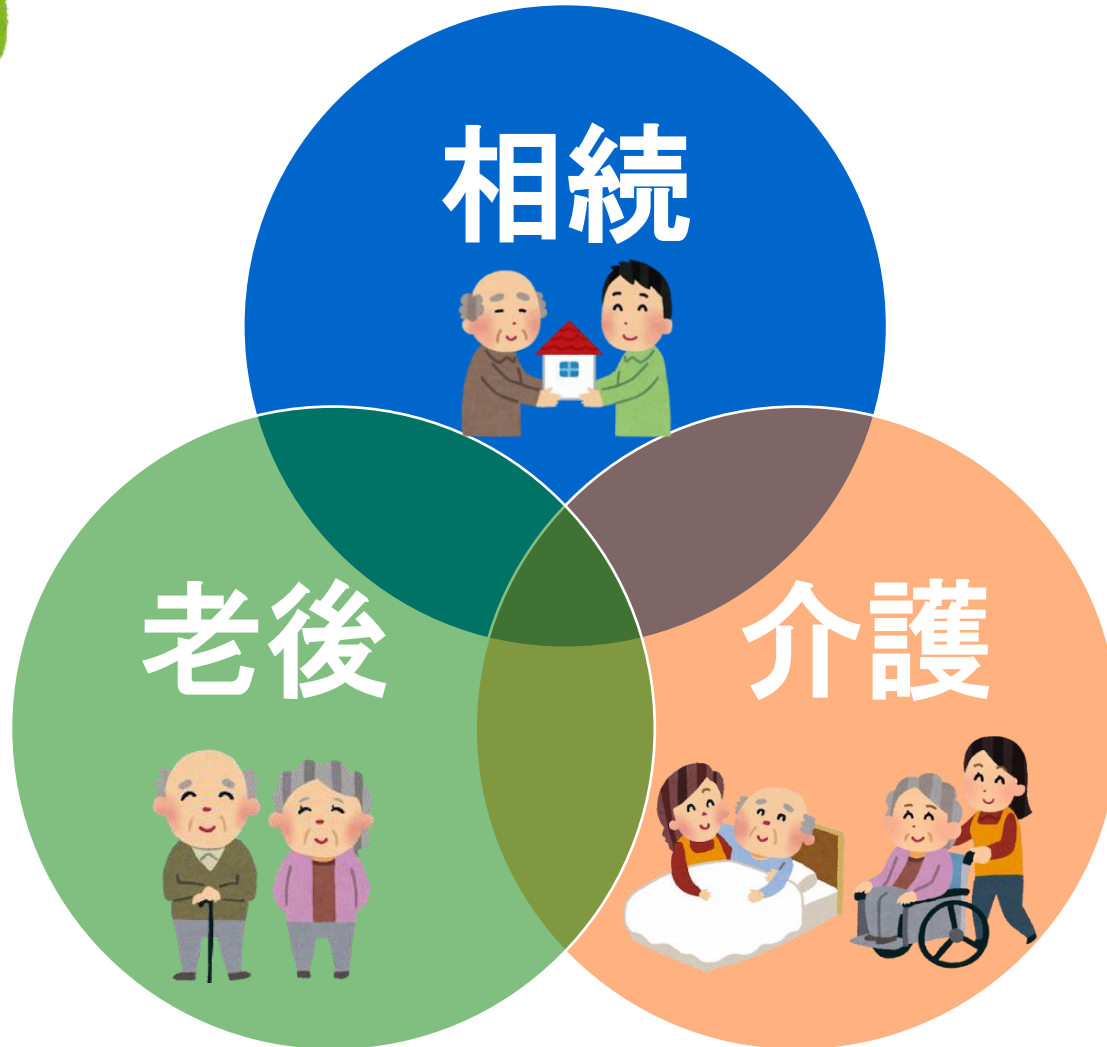
【日本の平均寿命と健康寿命】



■ 平均寿命 ■ 健康寿命

終活は「相続」「老後」「介護」をワンセットで考える

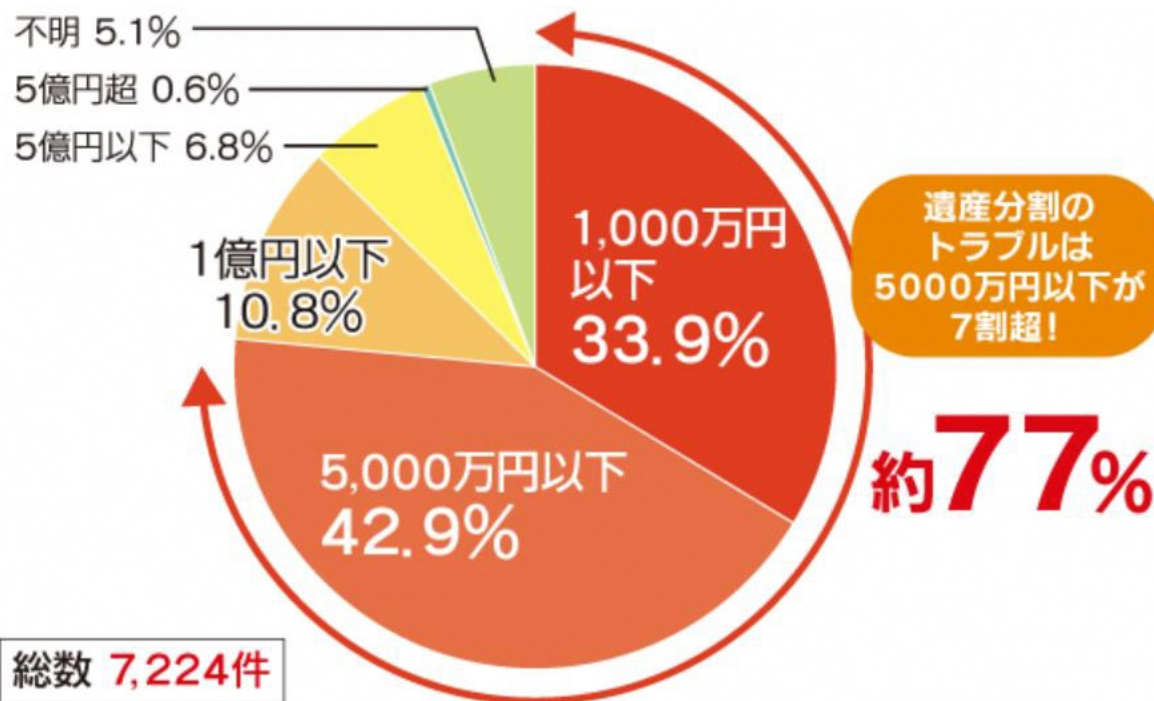
ポイント



相続でモメるケースは少なくない

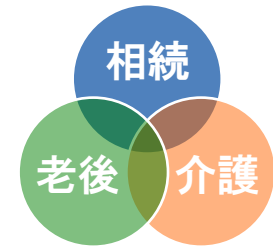
資産家だけでなく **普通の家** がモメている！

家庭裁判所における遺産分割事件のうち認容・調停成立件数(「分割をしない」を除く)
遺産の内容別遺産の価額別



「終活」 やっておくべきこと

1. 親子の意思確認



将来の生活、実家をどうしたいか、遺産の分け方

2. 紛争の未然防止

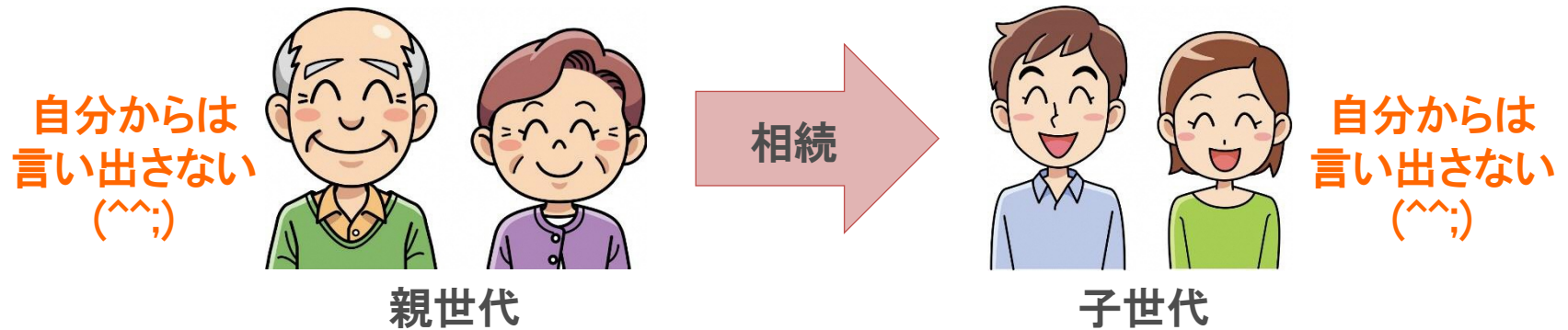
- ①共有の解消
- ②財産目録・遺言書の作成
- ③成年後見制度の活用
- ④信託の活用



3. 処分や利活用の準備



では 誰が言い出すのか



まだまだ元気だし、
家のことは先の話

古いけど資産価値
はあると思うよ

いつかは子供が
帰ってくるかも...

今住んでいて特に
困ってないからね

親が生きてる間は
言い出しにくい

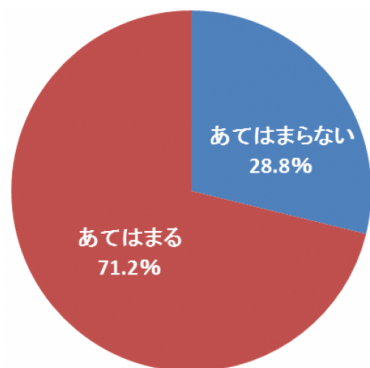
あの家相続しても
使い道ないし...

自分の家を買った
から、要らない

何か困ったら親か
ら言ってくるだろう

話したい気持ちはあるが...

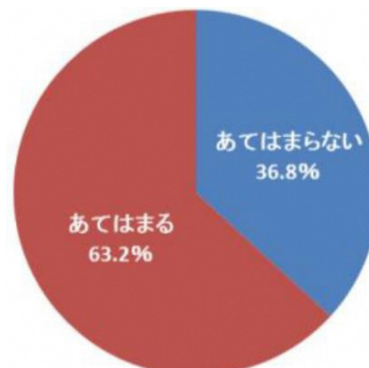
親世帯の約**71%**は
「今の家の将来について
子どもと話したい」



(%)
N=600

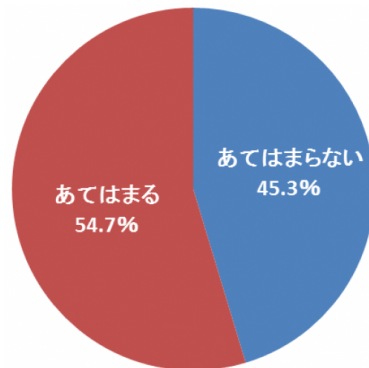


子世帯の約**63%**は
「実家について親や兄弟姉妹
と話したい」



(%)
N=1600

親世帯の約**55%**が
「誰が実家を相続するか
決めていない」



(%)
N=600

いったい誰が相続人？ ～ 相続人と法定相続分～

遺言等がない場合に、民法で定められている相続割合の目安

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者  $\frac{1}{2}$	子 ※人数で分割  $\frac{1}{2}$
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者  $\frac{2}{3}$	親 ※人数で分割  $\frac{1}{3}$
第3順位 子も、親も いない場合	配偶者  $\frac{3}{4}$	兄弟姉妹 ※人数で分割  $\frac{1}{4}$

遺言書を作成したほうがいいのは・・・

- 自分の意思で財産の配分を決めたい
- 配偶者との間に子どもがいない
- 相続権のない人に財産をあげたい
- 跡継ぎの子供に事業を継続してもらいたい
- 公益活動など、社会に役立てたい
- 主な相続財産が自宅しかない
- 相続財産や相続人が多い
- 相続人同士の仲が良くない
- 相続人が誰もいない



遺留分？ ～ 遺言書に対する法定相続人の留保分～

一定の範囲の法定相続人に認められる、最低限度の相続財産

法定相続人		遺留分
配偶者と 	子 	配偶者： $\frac{1}{4}$ 子： $\frac{1}{4}$
	父母 	配偶者： $\frac{1}{3}$ 父母： $\frac{1}{6}$
	兄弟姉妹 	配偶者： $\frac{1}{2}$ 兄弟姉妹：なし
	配偶者のみ 	$\frac{1}{2}$
	子のみ 	$\frac{1}{2}$
	父母のみ 	$\frac{1}{3}$
	兄弟姉妹のみ 	なし

【注意】兄弟姉妹には遺留分はありません。



遺留分は請求が必要

遺留分を侵害する遺言 = 有効



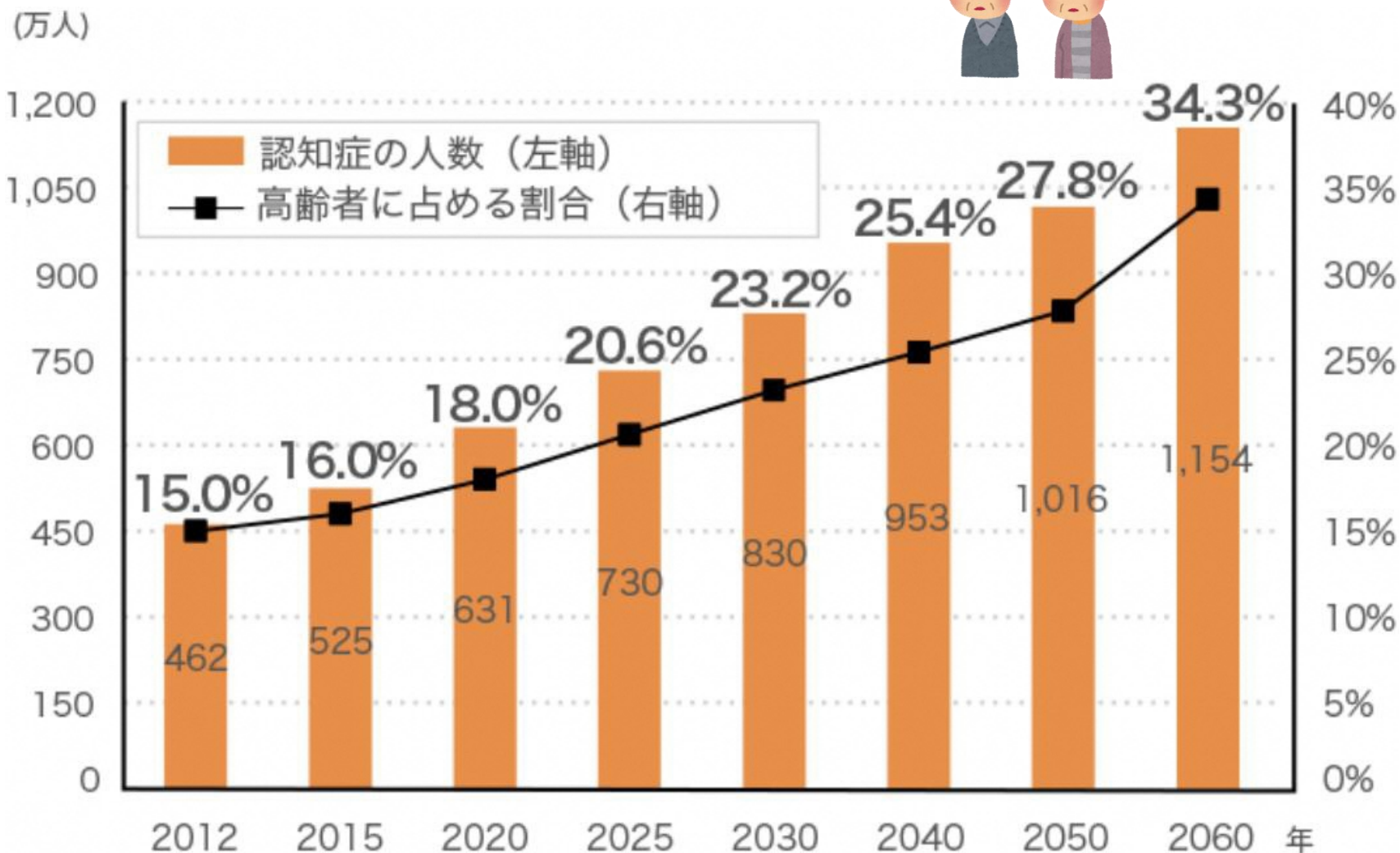
遺留分侵害額(減殺)請求を行使することによって、
遺留分を侵害する遺言書の内容の効力を失効させ、
その範囲内で財産を返せと要求することができる

遺留分侵害額(減殺)請求の消滅時効

- ・相続が開始され、遺留分を侵害している贈与や遺贈があったことを知ったときから1年
- ・相続開始のときから10年

2025年には高齢者の5人に1人が認知症に？

日本における認知症の将来推計



成年後見制度の活用

成年後見制度

認知症や知的障害のある方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度。介護・福祉サービスの契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な手続や財産管理などがサポートされます。

1. 任意後見制度

自分で後見人と
将来の契約を結ぶ



2. 法定後見制度

家庭裁判所が
後見人などを選ぶ

1. 任意後見制度

任意後見制度とは…

判断能力が不十分となる前に、誰にどんなことを支援してもらうのかあらかじめ自分で決めておくことができる制度です。

2. 法定後見制度

法定後見制度とは…

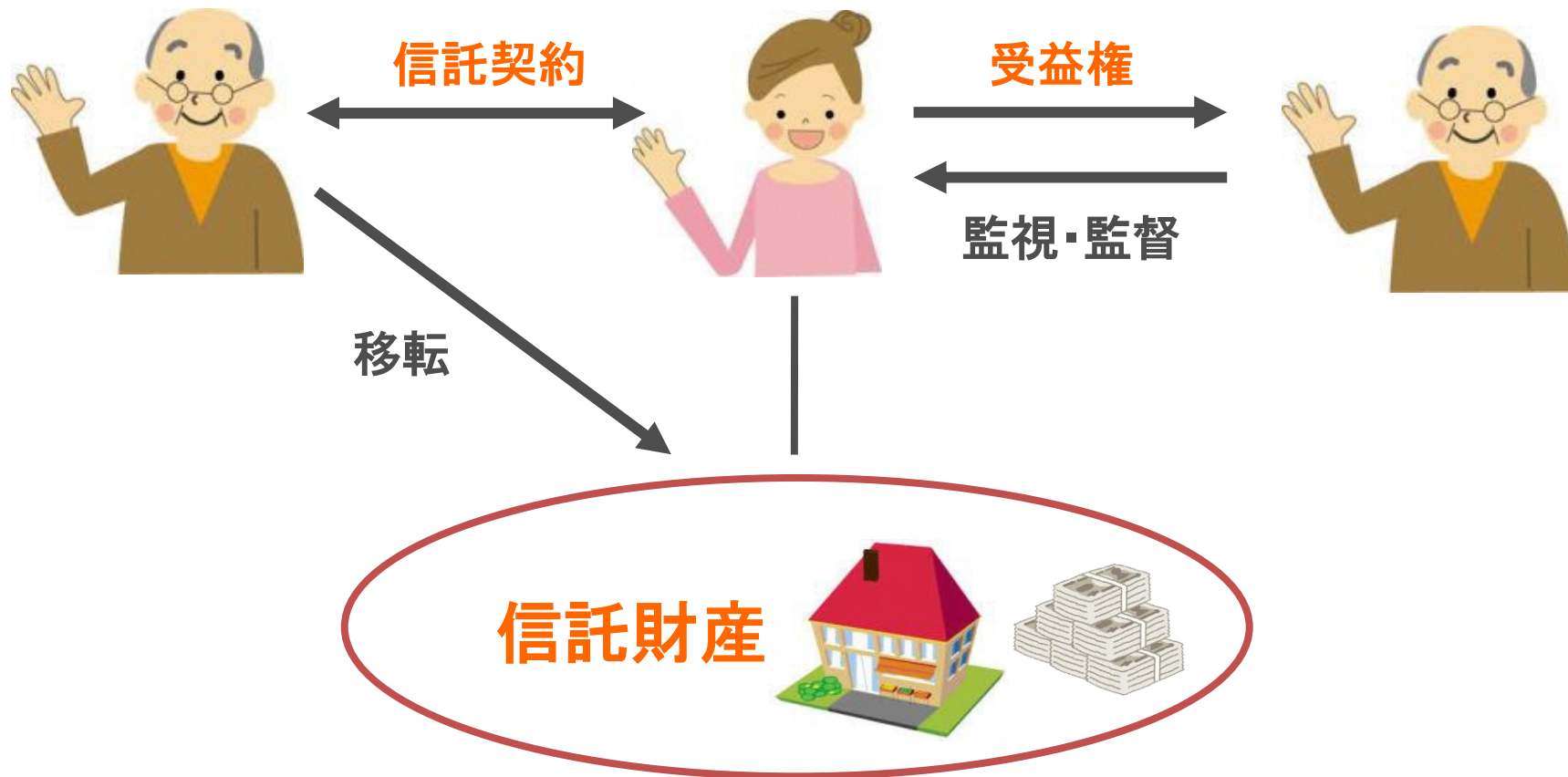
既に判断能力が不十分な場合に、家庭裁判所が成年後見人等を選ぶ制度です。後見人はご本人の代わりに法律行為等の支援を行います。

民事信託(家族信託)の活用

委託者(預ける者)

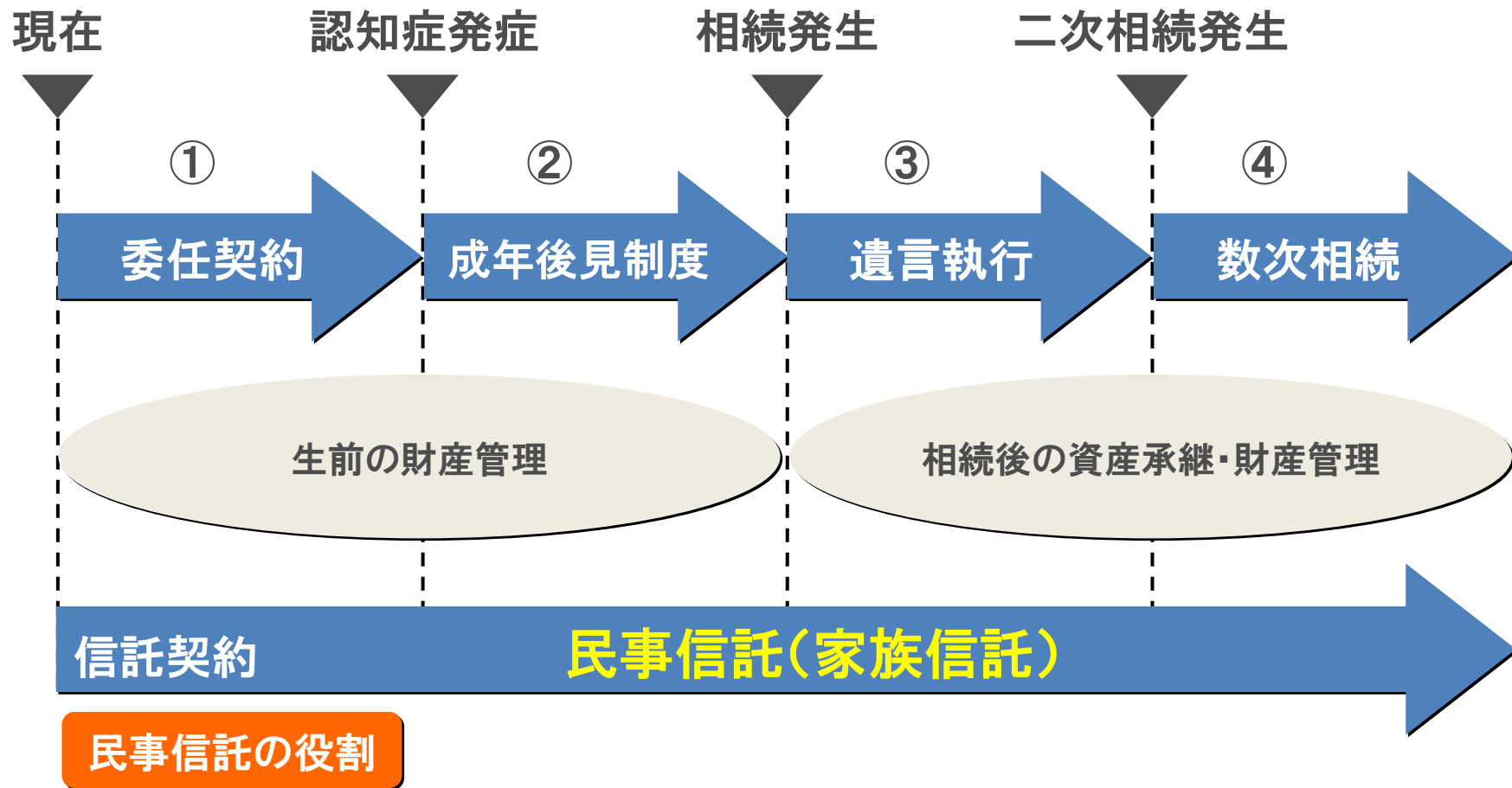
受託者(名義所有者)

受益者(利益を得る者)



受託者により管理・処分行為が可能となる

民事信託(家族信託)のイメージと役割



- ① 判断能力低下前から代わりに財産管理ができる 委任契約の代用
- ② 判断能力低下後における財産管理ができる 後見制度の代用
- ③ 死亡後の資産の承継先を自由に指定できる 遺言制度の代用
- ④ 二次相続以降の資産の承継先を指定できる 数次相続に対応

処分や利活用の準備

① 相続登記手続き



登記と実態を一致させておく → 2024年4月1日からは義務化の予定

② 不動産の確定



隣地境界、越境物、敷地の道路に提供している部分の確認、増築(場合による)など

③ 権利の整理や集約



建て替えが困難な要因の解消(接道、長屋)、共有、第三者の権利、借地

④ 不動産取得時の書類の点検



登記済証・登記識別情報、購入時の契約書・領収証、建築確認済証・検査済証など

⑤ 居住中の荷物などの整理(断捨離)



家の片づけは大変な作業。子供が実家の片づけをするのは並大抵ではない

⑥ 居住中の建物の管理



継続的な建物の維持管理、住宅履歴、長期点検・修繕計画、耐震性能

相続登記手続き 登記と実態を一致させておく

相続登記をしないと…

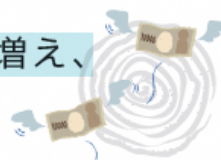
！ 手続きがどんどん困難になります



相続人がどんどん増えて、
話し合いがうまく進まない。



書類収集の手間が増え、
費用が高くなる。



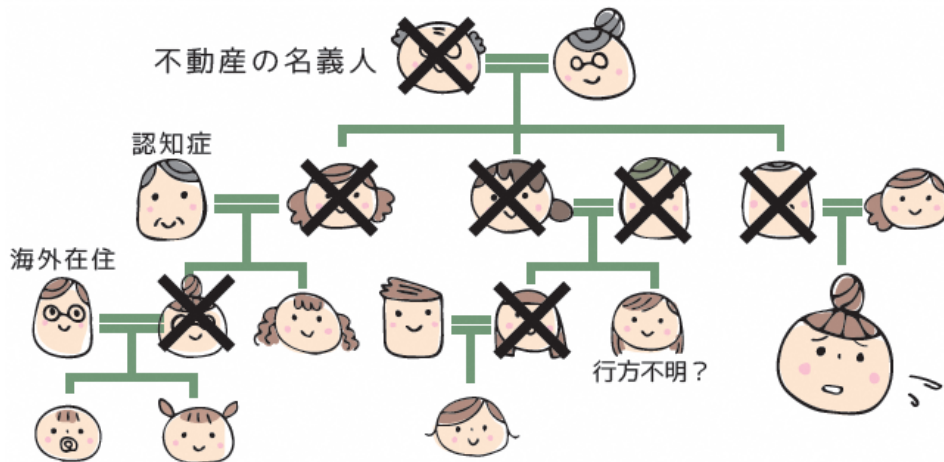
相続人の中に
面識がない人が現れ、
協議に時間がかかる。



相続人の中に認知症になるなど
判断能力が低下した人がいると、
家庭裁判所に成年後見人の
選任申立てが、



所在不明の人がいると、
不在者財産管理人の選任申立てが
必要になるケースが生じる。



面識がない人、
連絡の取れない人が現れ
話し合いができない。
どうしよう…

時間がたつほど、
相続人が増えて
手続きが難しく…！

終活を考えた時にまずは確認してほしいこと

▶ ご自宅等の登記事項証明書を確認



現在の氏名・住所と一致していないとき・・・

住所等の移転登記 を行いましょう

家を買ったとき住んでいた家の住所になっていませんか
婚姻前の姓名になっていませんか
納税通知書が届いていても登記簿の住所が変わっていないことも
!!相続登記がまだの方は速やかに行いましょう!!

2021年4月の不動産登記法の改正により、住所等の変更登記の申請が義務化。
法律施行よりも前に変更した案件も義務化の対象。**令和8年4月までに法施行。**

家の前の道が“道路”ではない!?

いつも通っている道が“道路”とは限りません

市道、府道、国道。そして私道のほか道路扱いがないという場合も。
道路扱いがなければ、建て替えができず、

資産価値に大きな影響を与えます。

ご自宅の正しい資産価値を把握しておきましょう

私道の場合は**必ず近隣と連絡ができる状況に**

私道の舗装

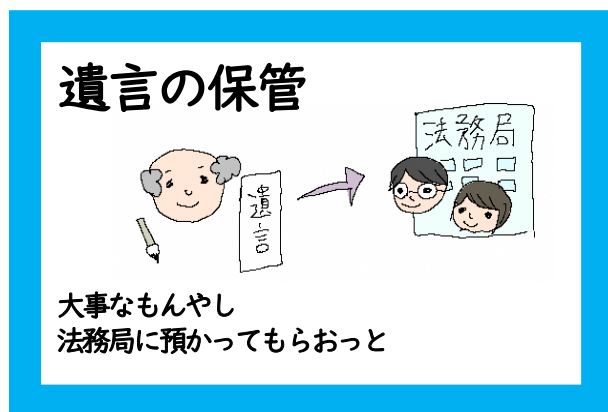


一人だけ所有者がわからないけど
ちょっとの変更はいいよね

簡単な維持管理は令和5年4月1日より、
持分価格の過半数の同意で、軽微な維持
管理ができるようになりますが、**一人でも多く
の方と連絡がとれることが重要**です。

発見されない遺言にならないために

▶ 法務局で遺言を保管できます



せっかく用意した遺言
あなたが亡くなった後も
ちゃんと伝えることができます

- ☑ 家庭裁判所での検認が不要で手続きがスムーズ
- ☑ 遺言の紛失・亡失する恐れがない
- ☑ 通知により意思表示が必ず伝わる

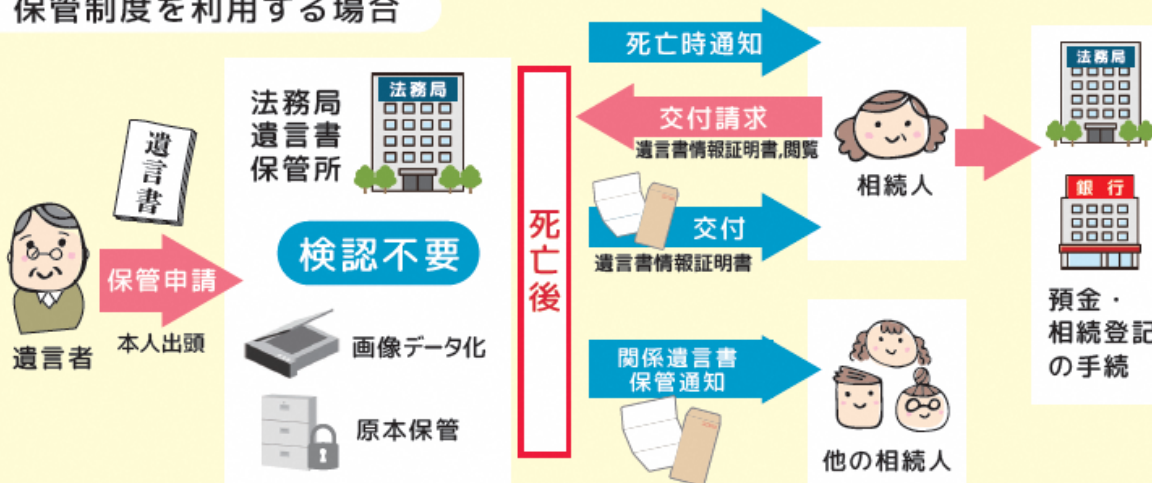
法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設

自宅で保管する場合



※ 2020年7月10日 施行

保管制度を利用する場合



メリットは？

- ①家庭裁判所での検認が不要です。
- ②遺言書が紛失・亡失するおそれなくなります。
- ③遺言者の死後、相続人等に遺言書が保管されていることを法務局から通知します。

相続開始後は？

- ①相続人等は遺言書の証明書の請求や、遺言書の閲覧等ができます。
- ②相続人等が遺言書の証明書の交付を受けたり、閲覧をすると、遺言書を保管していることを法務局から他の相続人に通知します。

あなたの最後の意思表示が確実に伝わります！ 相続トラブルを防ぎ、相続手続が円滑に進みます！



自筆証書遺言の方式が緩和

現行制度

自筆証書遺言を作成するには全文自書する必要がある。

現行法の規律

遺言書の全文を自書する必要がある。



財産目録も全文自書しなければならない。

- × パソコンで目録を作成
- × 通帳のコピーを添付

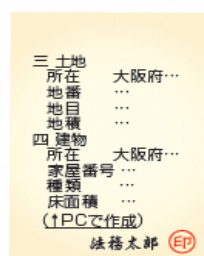
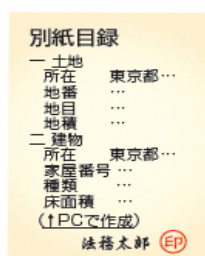
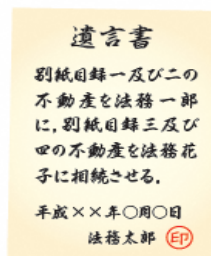
改正によるメリット

※ 2019年1月13日 施行



自書によらない財産目録を添付することができる。

- パソコンで目録を作成
- 通帳のコピーを添付



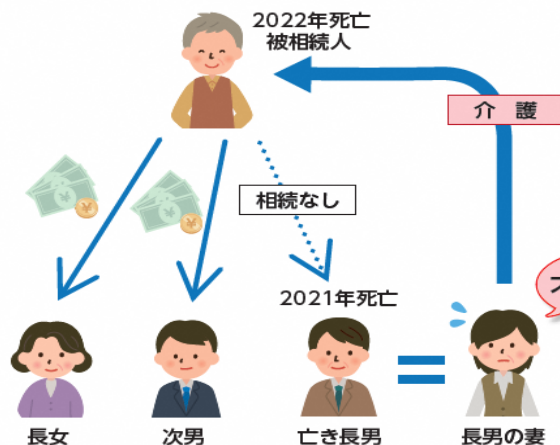
財産目録には署名押印をしなければならないので、偽造も防止できる。

相続人以外の者の貢献も考慮

現行制度

相続人以外の者は、被相続人の介護に尽くしても、相続財産を取得することができない。

事例 亡き長男の妻が、被相続人の介護をしていた場合

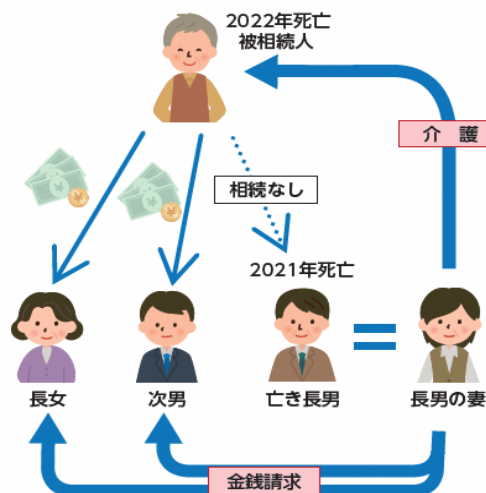


●被相続人が死亡した場合、相続人（長女・次男）は、被相続人の介護を全く行っていなかったとしても、相続財産を取得することができる。

●他方、長男の妻は、どんなに被相続人の介護に尽くしても、相続人ではないため、被相続人の死亡に際し、相続財産の分配にあずかれない。

改正によるメリット

相続開始後、長男の妻は、相続人（長女・次男）に対して、金銭の請求をすることができる。
➡ 介護等の貢献に報いることができ、実質的公平が図られる。



※遺産分割の手続が過度に複雑にならないように、遺産分割は、現行法と同様、相続人（長女・次男）だけで行うこととしつつ、相続人に対する金銭請求を認めることとしたもの。

※ 2019年7月1日 施行



配偶者居住権の新設

被相続人の財産



※ 2020年4月1日 施行

いままでは…

住む場所はあるけど、
生活費が不足しそうで心配



令和2年4月から

住む場所もあって、生活費も
あるので、生活が安心



相続税がかかるのは？

遺産にかかる **基礎控除額** が引き下げられた

【改正前】

5000万円＋
(1000万円×法定相続人の数)

【改正後】

3000万円＋
(**600万円**×法定相続人の数)

例えば
法定相続人が
3人の場合

改正前

5000万円

1000万円×3人

=基礎控除額8000万円

改正後

3000万円

600万円×3人

=基礎控除額4800万円

4割縮減

遺産総額5000万円の場合

5000万円－4800万円＝**200万円**が課税対象に！



3つの相続対策とは？

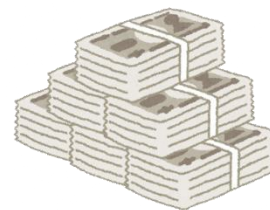
① 分割対策（円満に）

- 財産を分けやすくする
- 遺言書を作成する



② 納税対策（資金を確保）

- 財産目録を作成する
- 金融資産を残す、保険等を活用する



③ 節税対策（納税額を少なく）

- 財産の評価額を減らす
- 控除・特例等を活用する



節税対策の控除と特例

配偶者控除

配偶者が相続する場合・・・

相続財産



≦ 法定相続分

≦ 1億6,000万円

(※上記、多いほうの金額まで)



相続税がかからない

小規模宅地等の特例

自宅の土地を相続する場合・・・

面積が**330㎡**以下で相続人が
下記のいずれかに該当すれば・・・

- ① 配偶者
- ② 同居親族
- ③ 別居親族（①と②がない場合）
（相続前3年間に本人やその配偶者の
所有家屋に住んだことがない）



評価額が**80%減額**

注意

相続税がかからなくても**申告**が必要



例) 法定相続と遺産分割協議



500万円



500万円

被相続人(父)死亡

相続人 子供2人
遺産1000万円

兄 : 法定相続分 2分の1
妹 : 法定相続分 2分の1

兄が家を、妹が現金を相続したい・・・

これは法定相続？
それとも遺産分割協議が必要？？？

