

# 空き家の「相続人」はだれ？

## 相続のケースはご家庭によって様々

遺言などがない場合、遺産(空き家)を受け継ぐことができるのは法定相続人と定められており、配偶者や親からだけでなく兄弟姉妹、叔父叔母の空き家を相続することもあります。

### 相続のしくみ

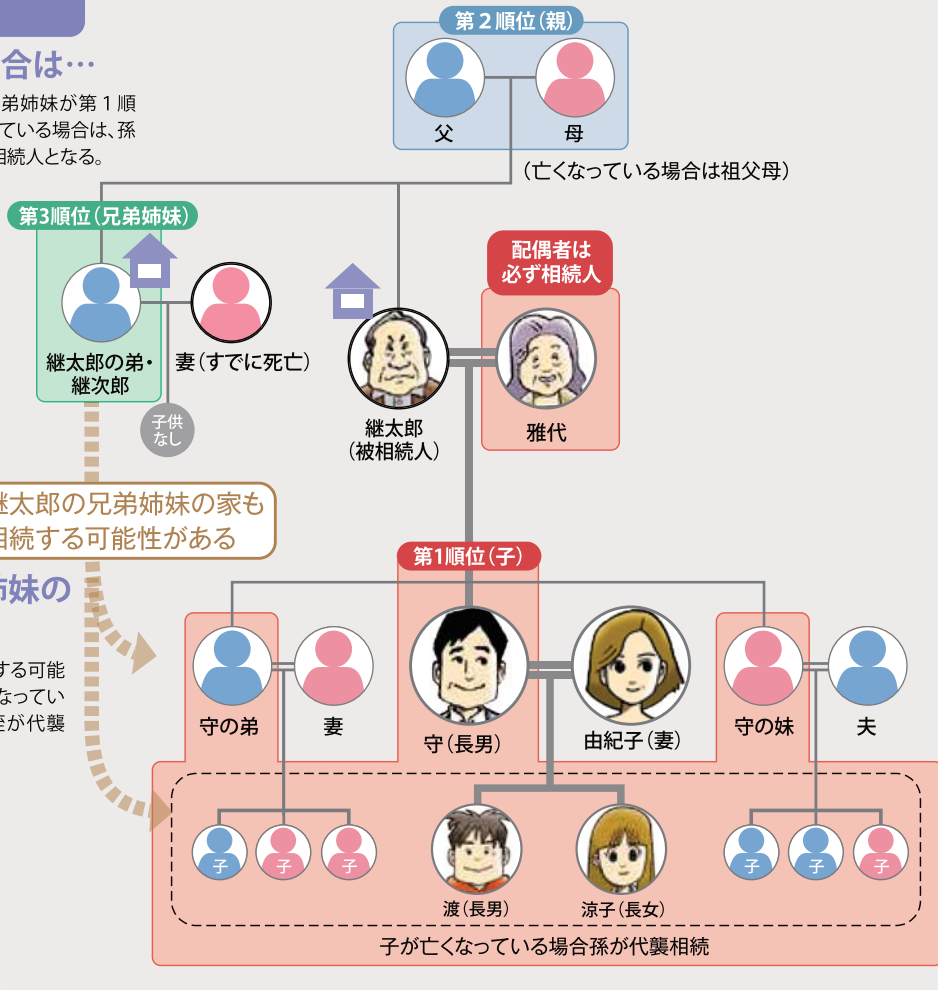
#### 法定相続人の範囲

法定相続人になるのは、配偶者と一定の親族です。配偶者は必ず相続人になり、親族は、1～3の順で優先順位が高い人が相続人になり、同じ順位の人が複数いる場合は、全員が相続人となります。また、先順位の人が1人でもいる場合は、後順位の人には相続人になれません。

#### 家永ファミリーで 見てみよう

##### 継太郎の家の場合…

雅代(配偶者)、守と守の兄弟姉妹が第1順位で相続し、彼らが亡くなっている場合は、孫の渡・涼子やいとこが代襲相続人となる。



##### 継太郎の兄弟姉妹の家の場合も…

継太郎が第3順位で相続する可能性があるが、継太郎が亡くなっているときは、守などの甥や姪が代襲相続人となる。

わしが相続のことを  
考えないと息子や孫にまで  
迷惑が掛かるんだな



#### 相談先

##### 相続に関すること

- 佐賀県弁護士会 電話:0952-24-3411
- 佐賀県司法書士会 電話:0952-29-0635

##### 法定相続情報証明に関すること

- 佐賀地方法務局(本局) 電話:0952-26-2184



# 🏠 相続によるリスクを防ぐには？

## スムーズな相続のためのポイント

相続の結果、空き家の所有者が複数の共同名義になり、全員の同意が得られず売却も解体もできない事例が多く発生しています。

このような事態を防ぐために、次のポイントについて、家族で話し合いや準備をしておくことが重要です。

### ポイント 1

#### 現在の登記を確認しておこう

相続登記がなされず、前所有者の名義となっていることがあります。将来のトラブルを防ぐためにも、お近くの法務局で現在の登記を確認して、所有者を確定しておきましょう。

### ポイント 2

#### 空き家になってからのことを考えておこう

居住しているうちから空き家になった時のことを考えておきましょう。親族間の話し合いや、「遺言」や「民事信託」などにより方針を決めておくことが、トラブルの防止につながります。



#### 遺言

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。よく利用されるのが、遺言者自らが作成する「自筆証書遺言」と、公証人が作成する「公正証書遺言」です。ただし認知症等により判断能力を失った後は有効な遺言ができなくなるので注意が必要です。

#### 民事信託

空き家の所有者が受託者（財産を託されて運用・処分する人）と信託契約を結んで、財産を預けるという方法です。受託者は、契約者のために、空き家の管理（活用・処分など）をします。

### ポイント 3

#### 専門家に相談しよう

有効な遺言や民事信託をするためには、守らなければならないルールや必要な手続きがあります。また、相続には登記や税など様々な課題がありますので、専門家に相談してみましょう。

30ページ、相談窓口一覧へ

ポイント2の  
住んでいるうちから  
考えておくこと、  
話し合っておくことが  
重要だな！



#### 相談先

##### 相続に関すること

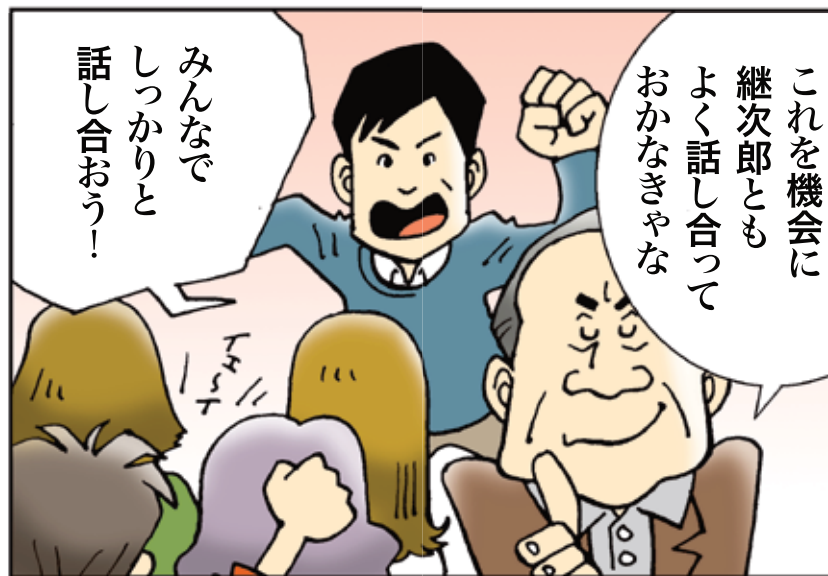
- 佐賀県弁護士会 電話:0952-24-3411
- 佐賀県司法書士会 電話:0952-29-0635

##### 登記に関すること

- 佐賀地方法務局(本局) 電話:0952-26-2184

##### 遺言に関すること

- 佐賀公証人合同役場 電話:0952-22-4387



## 登記手続きをしてスムーズな管理を

亡くなった方の名義のままでは相続した空き家を売却や解体することができないので、相続人へ  
の名義変更(相続登記)が必要になります。空き家をスムーズに管理活用するためにも、早めに登  
記をしておきましょう。

### ◎相続手続きの流れ(例)

#### 1 建物の所有者(被相続人)の死亡

#### 2 必要な情報の収集

- 所有する不動産を確定するための固定資産関係書類(名寄帳)等の取得(各市町にて)
- 相続人確定のための戸籍の取得(本籍地の市町にて)
- 不動産(空き家)の名義人を調べるための登記事項証明書の取得(法務局にて)

#### 3 相続人全員で話し合い(遺産分割協議書の作成)

遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の個人名義や特定の相続人の共有名義とすることができます。  
遺産分割協議は相続人全員の同意がなければ成立しませんのでご注意ください。話し合いがまとまらない場  
合、家庭裁判所で遺産分割調停によって解決を図る方法もあります。

※相続人の判断能力が低下している場合は、成年後見人を選任する必要があります。

#### 4 法務局へ所有権移転の登記申請

法務局で審査の上、問題がなければ登記完了(相続人への名義変更が完了)となります。

## ご自身での手続きが難しい場合は専門家に相談を

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

### 相談先

#### 登記手続きに関すること

- 佐賀地方法務局(本局) 電話:0952-26-2184

#### 必要な情報収集に関すること

- 各市町の相談窓口へ [31ページ](#)

#### 遺産分割協議書の作成に関すること

- 佐賀県行政書士会 電話:0952-36-6051

#### 相続・登記に関すること

- 佐賀県司法書士会 電話:0952-29-0635
- (公社)成年後見センター・リーガルサポート佐賀支部  
電話:0952-29-0635

#### 相続に関すること

- 佐賀県弁護士会 電話:0952-24-3411

登記手続きをすませて  
はじめて相続が完了することを  
覚えておこう！

