

相続救急110番

「相続難民」にならないために

発行：司法書士法人 ABC

ABC 司法書士法人ABC
ABC JSC 司法書士法人ABC
Judicial Solicitors Office

〒540-6591
大阪府大阪市中央区大手前1丁目7番31号
OMMビル 15階
TEL: 06-6232-8797 FAX: 06-6232-8798
http://www.abc-jsc.com/

特集

対談「空き家問題と相続」

司法書士法人 ABC 代表
椎葉基史

株式会社マイダス代表取締役
北垣公一氏

全体の住宅の中で空き家が13.5%
これから15~20年の間で、33%まで増える

人口減少社会のわが国では、今後ますます空き家が増加することは間違いありません。都心に住む相続人が地方の実家を相続放棄しても建物の管理義務が残ることは一般的にほとんど知られていません。空き家対策特別措置法が完全施行されて間もなく2年。空き家問題はこれから大きな社会問題に発展するでしょう。「空き家」と「相続」、それぞれの専門家が解決の糸口を語り合いました。

Q 今回、「空き家問題と相続」をテーマとして選ばれた理由は？

椎葉代表（以下、椎葉）：私どもの事務所は開業当初から「相続」という問題に力を入れてやってきました。ここ2、3年、「空き家」がらみの相続がものすごく増えてきています。平成27年5月26日に空き家対策特別措置法が完全施行され、それから市町村の動きもいろいろ変わってきました。もうすぐ2年がたちますので、テーマとして取り上げるタイミングではないかと考えました。

Q 北垣社長が起業された経緯と、会社の事業内容についてお話しください

北垣社長（以下、北垣）：関西でも有名な仲介会社に長年勤めていました。会社で役員になることが一つの目標でした。その役員になり、自分の目標が達成できたのですが、現場から離れた寂しさもあって、このままでどうかなと思い始め、2年前に独立することにしました。

事業内容は不動産の売買が主ですね。2年前、独立

する時に、これからは空き家が社会的な問題になるだろうと考えていましたので、そこに焦点を当ててホームページも作成しました。

Q 実際、どういった空き家に関する相談があるのでしょうか？

椎葉：私どもの事務所は事業として、通常はいわゆる財産を次の世代に移していく資産承継の相続と、当社独自の事業として、逆に不要な財産を逃がす相続放棄とか、限定承認という特殊な手続きを使ってリスクヘッジしながら相続を迎える手続きを扱っています。特に最近増えている私どもの事務所への相談として多いのが空き家に関するものです。家族の皆さんは関東や大阪の都市部で家庭を持って暮らしているのですが、実家が田舎にあるケースです。相続の引き継ぎ手が誰もいないからということで、最初は売りに出そうと考えたが、売れないということが分かって相続放棄したいという相談が増えています。

総務省の統計で全体の住宅の中で空き家が13.5%あるというデータが出ています。民間のシンクタンク

相続放棄をしても建物の管理義務はそのまま残り続ける

は、これから15～20年の間で、33%まで増えていくのではないかと分析予測しています。相続の場面では一昨年に相続税がおよそ3割弱の増税になっています。さらに新築ラッシュがあります。1億のキャッシュを持っているんだったら、1億の不動産に換えておけば、相続税が抑えられて節税になるというのが理由です。節税のために家を建てる。しかし人口はどんどん減っているの、住宅需要も間違いなく減っています。東京はここ1、2年でものすごい勢いで空き家率が上がっています。



放棄だけで解決できず、トラブルになるという事例が増え続ける

Q 不動産事業者の立場では
このような状況をどのように見えていますか？

北垣：当社に来るケースというのは、「ほとんど何も手を付けていない」「相続するのにどうしたらいいかわからない」「売却するのにどうしたらいいのか」「金額はいくらかかるのか」といった状況からスタートを切られるかたがほとんどです。当社としてはワンストップで、相続の放棄から家財撤去、管理まで、売却金がある感じですよということを提案させていただくことが多いですね。「実家が管理できていない状態で放置したまま。草茫茫でどうしたらいいのか」というのが当社への一番多い相談内容です。

年代的には50歳以上のかたの相談が多いですね。30代、20代はほとんどいません。45歳以上、40代後半のかたから50代、相続されて、そろそろ定年退職してこの固定資産税をどうするかという段階になって問題に直面するわけです。

他社に断られた、もしくは買い取られない物件を当社に相談してくるケースが非常に多いです。ボロボロであったり、古い家でつぶすお金もないから、このままで買ってくださいとか…。基本的に大阪にあるものに関しては依頼があったら、金額の高い低いはありませんが、ほとんど買い取っています。買い取った後はつぶしたり、つぶせない場合はリフォームして転売したりというかたちです。大阪は長屋も結構多く、基本的に住宅ローンが利かなかたりしますが、長屋の真ん中を買い取ってくれませんかという需要も多いので、そういうのも買い取らせてもらっています。そういう物件を買われるかたもいますので。最近では、サラリーマンのかたが投資用（家賃収入）で、貯金するよりいいと、買い取っているかたが多いですね。

Q 今後の展望と、課題について

椎葉：ほとんどの皆さんが知らないのですが、相

続放棄をしても建物の管理義務はそのまま残り続けてしまうんですね。民法でそういう規定があります。2年前に空き家対策特別措置法が施行されてから、相続放棄をした相続人に「建物をどうにかしなさい」と、役所がバンバン通知を渡しています。それでも行政執行で費用がかかれば、その相続放棄したはずの相続人に請求が行くという法律になっているのです。

今後、放棄だけで解決できず、トラブルになるという事例が増え続けると思います。一般のかたは何一つ分かりません。法律問題なのに法律家ではなくて町の不動産屋さんに相談に行ったり、銀行に相談に行ったりする。今の日本は一般の人と専門家との距離の隔たりがものすごくあります。僕ら専門家はもっとオープンにしていけないといけない。法律家の立場でできる限り空き家問題を防ぐ取り組みをしたいと考えています。

北垣：その地域で空き家が多く出れば出るほど、不動産の価値が下がります。資産をいかに早く売却するかが大切だということを知っていただくことが大事です。しかしなかなか皆さん椎葉先生の所に頼もうと思っても敷居が高い（笑い）。なかなか相談しにくいというのが普通のかたの感覚です。どこに相談したらいいのか、どこに頼んだらいいのか分からないという人が当社に来ます。

これからますます空き家が増えてきます。ワンストップといっても、法律のことは法律家に、相続のことは椎葉先生の所に行っていただいて、先生の所で登記や売買の手続きをしていただく。当社としては、今まで考えていたことを考えなくてもいいので、ものすごくありがたい。椎葉先生の所とセットで紹介して、連携して空き家問題を解決していきたいと考えています。

第5回 「“負”動産と空き家対策」

当法人の代表司法書士・椎葉基史は、業界に先駆け、いち早く、借金などのマイナス財産の相続を指す「負債相続」で困窮する人（＝「負債相続難民」）の救援に乗り出し、現在までに1500件以上の相談に対応してきました。このコーナーでは、「負債相続」についての基礎知識や具体的な事例を紹介します。

制度の欠陥!? 相続放棄しても永遠に残る空き家の管理義務

今の負債相続の現場で非常に悩ましい問題となっていることが大きく分けて二つあります。一つが「“負”動産問題」です。

これからお話しするようなケースが今、非常に増えています。4人家族でお子さん2人は実家から出ている状態。実家は田舎の方にあり、長男は結婚して東京で暮らしています。ですから、生活の基盤は都心部にある状態です。そして、もう一人の長女も別の家に嫁いでしまっています。父親が亡くなっていけば、母親が一人暮らしで晩年を送っている…。その後も、この母親が亡くなってしまったとき、実家の母屋はそのまま空き家になります。このようなケースが非常に増えています。このときに、お子さん2人はもう田舎の実家から離れて暮らしているため、今さら実家の財産を管理できないわけです。

皆さんが一度は考えられるのが、実家が古い建物である場合は、その不動産を売りに出そうということです。しかしご実家が築何十年の建物である場合、そもそもその建物には価値がなく、その不動産を売りに売れないという状況に置かれます。取り壊しにお金がかかり、田舎であれば土地自体の価値が低くなるので、資産ではなく、実質は負債の状態になっているのです。

そこで私どもは不動産の「不」を負債の「負」として「“負”動産」問題と呼んでいます。

こういった場合、相続人としては当然、「相続放棄」という手続きを検討するわけです。しかし実務上問題となっているのが法律の壁なのです。民法940条という条文が、私どもの実務の現場では壁になっています。

相続放棄をしたとしても、次に財産を引き継ぐ人がいなければ、その間は永遠に管理義務が残るという条文があります。全員が相続放棄をしたとしても裁判所で財産管理人が決まらない限りは、いつまでも管理義務が残ってしまうのです。その管理義務が残ってしまっている状態で、空き家を放置してしまっているとどうなるか。例えば放火されて他の家にも燃え広がったり、建物が壊れて立地の所有者に迷惑を掛けたりということが起きると想定できます。この場合、当然その管理責任というのは、相続放棄したはずの相続人に及んでしまいます。

ですから、借金だったら相続放棄すればそれで終わりになるのに、不動産に関しては相続放棄してもいつまでも責任が残ってしまうという問題があります。これはもう、完全に制度に欠陥があるといえる状況です。

このような問題の背景として、「空き家対策措置法」

相続人を苦しめる“負”動産

【民法940条】

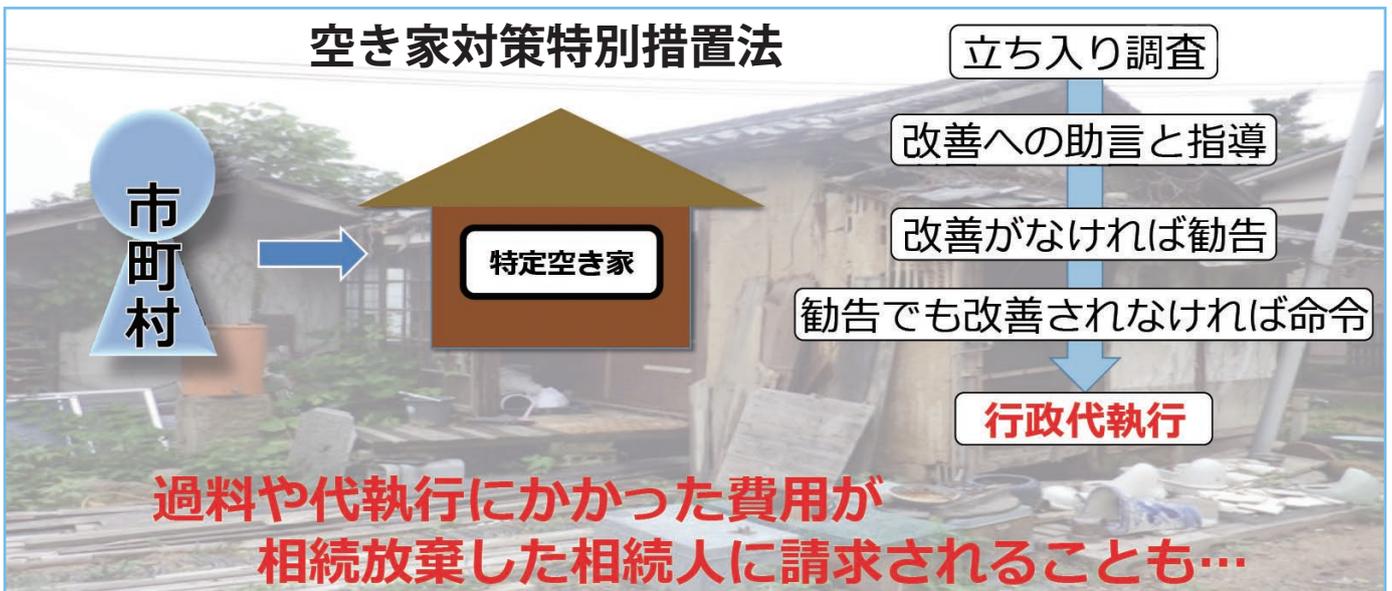
相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

- 親が残した不動産を相続放棄で手放す
- 放置された実家が空き家や廃屋になる
- 放火や不審者による占拠・倒壊のリスク

元相続人に管理責任が及ぶというリスク

完全に放棄することはできない

空き家対策特別措置法



という法律が一昨年（2015年）5月に施行されました。倒壊の恐れのある空き家については「特定空き家」というかたちで市町村が認定します。もし特定空き家に認定されてしまうと市町村によって所有者もしくは管理者は行政指導や行政警告、はたまた行政命令、行政代執行というかたちで手続きを進められてしまうのです。相続放棄した相続人も「管理者」に当たります。

もし、行政命令をそのまま放置してしまうと、50万円以下の過料となります。また、行政が取り壊しに取り掛かった場合の費用に関しては相続放棄をしたはず

の相続人に請求が行くといったことが起きてきます。

不動産の相続放棄というご相談は昔からあったのですが、一昨年この法律が出てきてからは、私どもの所で過去、手続きを取ったケースでもちらほらと市町村から相続人の所にこうした通知が来るようになってきています。

本来不動産というのは資産であったわけですが、日本の法制度では不動産を負債だと見なして考えている制度設計にはなっていないので、なかなか解決ができていないのが現状です。（次回に続く）

INFORMATION

◆ 関西テレビ『みんなのニュース ワンダー』様より取材を受けました。

放送日：2017年1月12日（木） 16:47～17:53

当事務所の代表・椎葉基史が、2016年12月26日に関西テレビ『みんなのニュース ワンダー』様より、「死後離婚」（法的には「姻族関係の終了」という手続きになる）について取材を受けました。死後離婚を選ぶ人は増えており、2015年度には2783件と、過去10年で最高となっています。

番組の中では、死後離婚を選択したい女性の再現ドラマが紹介されていました。「姻族関係終了届」は死後いつでも提出でき、相手側の同意は不要、紙一枚で手続きが取れます。配偶者の両親などを扶養する必要がなくなります。

しかし相続人という立場は変わらないので、配偶者の遺産や遺族年金はそのままもらえます。配偶者の家族とのつながりが希薄になっているというのが背景にあるのではないのでしょうか。

◆ 時事通信で連載が始まります。

2017年3月末に時事通信社様より「『負債相続』の基礎知識」についての連載（全10回）が配信されることになりました。



関西テレビの取材を受ける
椎葉基史代表