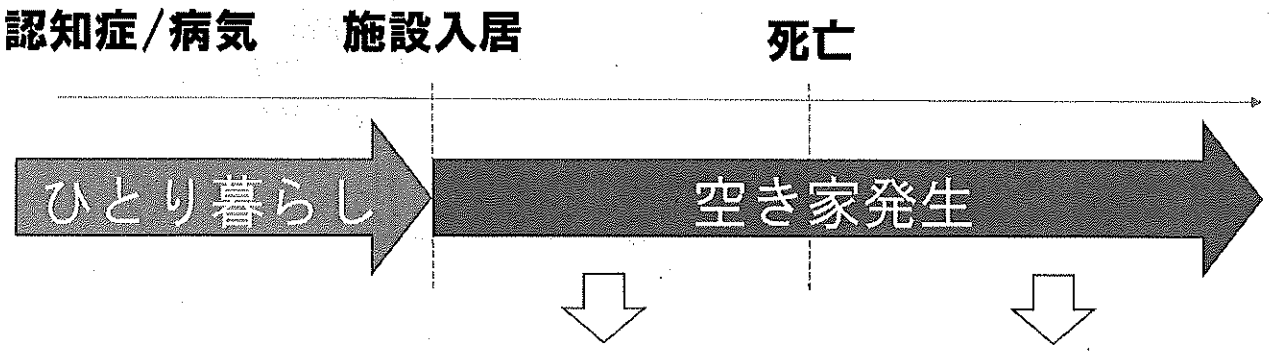
# 相続の現場から見る
# 多面的な「空き家予防」

～　キーワードは“他人事”から“自分事”　～

【相続専門】石倉公認会計士事務所

公認会計士・税理士・社会人落語家　石倉　英樹

## 相続のご相談で感じること




なかなか売らない
（売れない）傾向あり
・戻れるかもしれない
・荷物の整理が大変
・思い出がある　など

誰も住まない実家は
処分する傾向あり
但し、遺産分割協議
が進まない場合は売
りたくても売れない

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 売りたいのに売れない（相続後）

## ■相続税の申告が必要な場合

遺産分割協議は通常10ヶ月以内に行われることが多い

## ■相続税の申告が不要な場合

遺産分割協議に期限はないため、不動産を相続する人が決まらず、名義変更が放置されるケースがある

⇒**権利関係が複雑になり売却困難**

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 遺産分割協議書とは？

遺産分割協議書

被相続人　○○○○
生年月日　昭和○○年○○月○○日
本　籍　埼玉県さいたま市○○区○番地

上記被相続人○○○○の遺産について、相続人全員で分割協議を行った結果、各相続人が次のとおり遺産を分割し取得することを決定した。

1. 相続人○○○○は、次の遺産を取得する。
   所　在　さいたま市○○区
   地　番　○○番
   地　目　宅　地
   地　積　○○．○○㎡

   ○○銀行　普通預金　口座番号○○○○○○○

2. 相続人○○○○は、次の遺産を取得する。
   所　在　さいたま市○○区
   地　番　○○番
   地　目　宅　地
   地　積　○○．○○㎡

3. 相続人○○○○、次の遺産を取得する。
   ○○銀行　普通預金　口座番号○○○○○○○

上記のとおりの相続人全員による遺産分割協議が成立したので、これを証するための本書を作成し、各自署名押印する。

平成○○年○○月○○日

住　所　埼玉県さいたま市○○区
相続人　＿＿＿＿＿＿＿＿　印

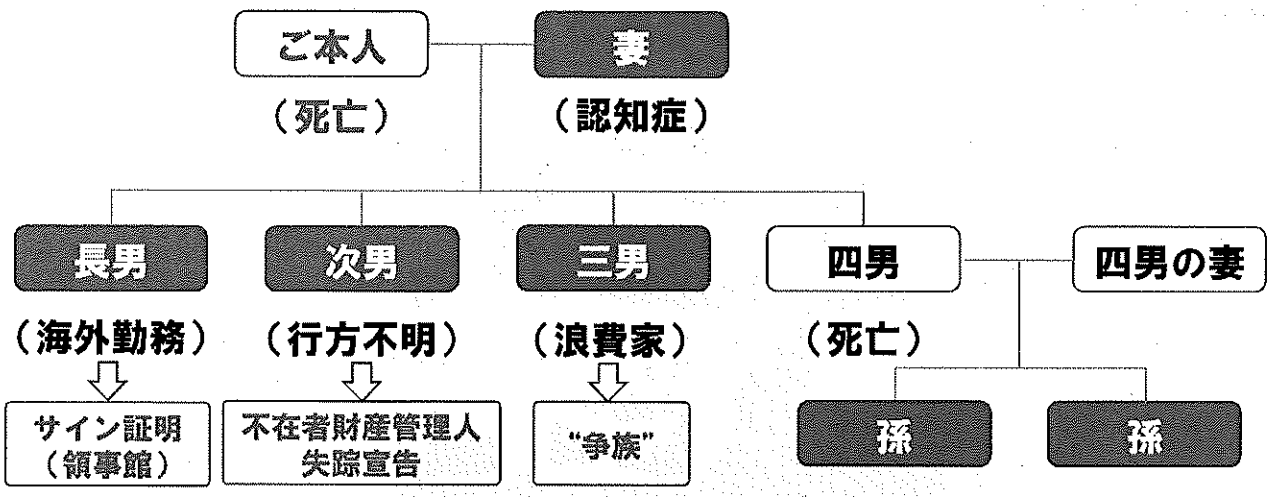
住　所　埼玉県さいたま市○○区
相続人　＿＿＿＿＿＿＿＿　印

住　所　埼玉県さいたま市○○区
相続人　＿＿＿＿＿＿＿＿　印

**相続人全員の**
**①署名**
**②実印**
**③印鑑証明 が必要**

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 遺産分割協議が大変なケース




## 全相続人で遺産分割協議が必要

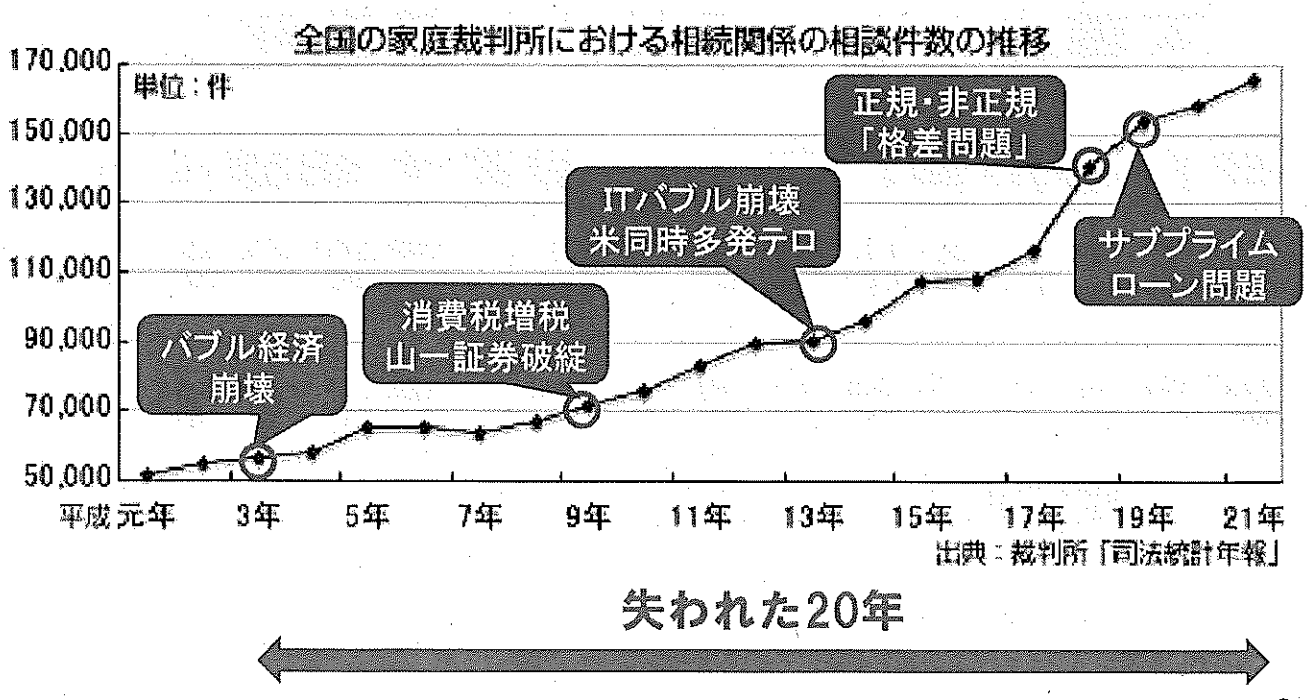
## ⇒終わらなければ実家が売れない

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 「争族」増加の背景

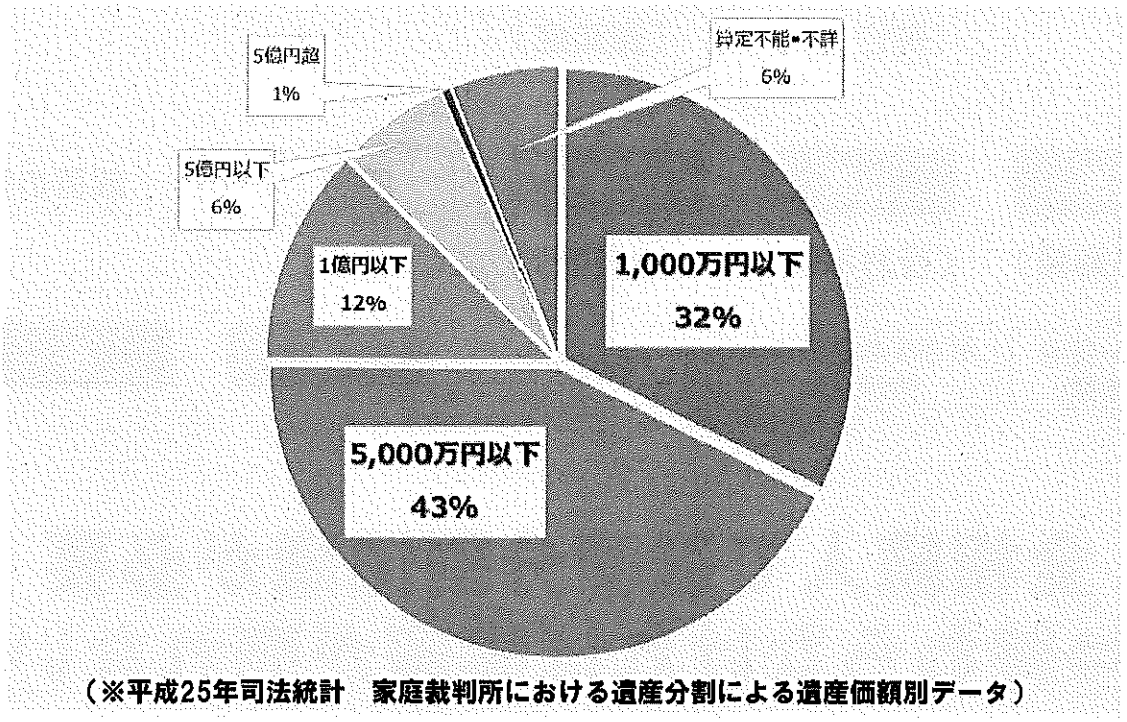
■「失われた20年」の間に「争族」は急増




Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# どういう家が揉めている？

■相続争いの75％ は、遺産総額が「5,000万円以下」




（※平成25年司法統計　家庭裁判所における遺産分割による遺産価額別データ）

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 【親への啓発】 遺言のススメ

■遺言書があれば、遺産分割協議が不要になる（手続きが簡略化）

■自分の思い通りに遺産を相続させることが出来る（但し遺留分あり）

■書き方自体はそんなに難しくない（問題はどう分けるか？）

⇒権利関係が明確になり空き家予防

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 空き家に対する「意識の差」

・毎日扉が閉まっている
・普段は人気を感じない

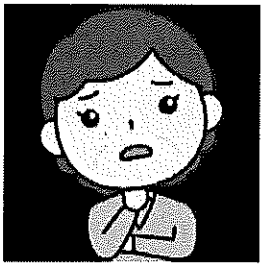
▼

空き家だと思ってる

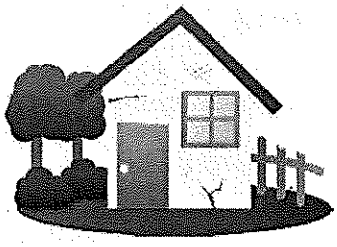
・管理できている（つもり）
・近隣に迷惑をかけているとは感じていない

▼

空き家だと思ってない



隣人



家族

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 【子への啓発】後悔しない対応

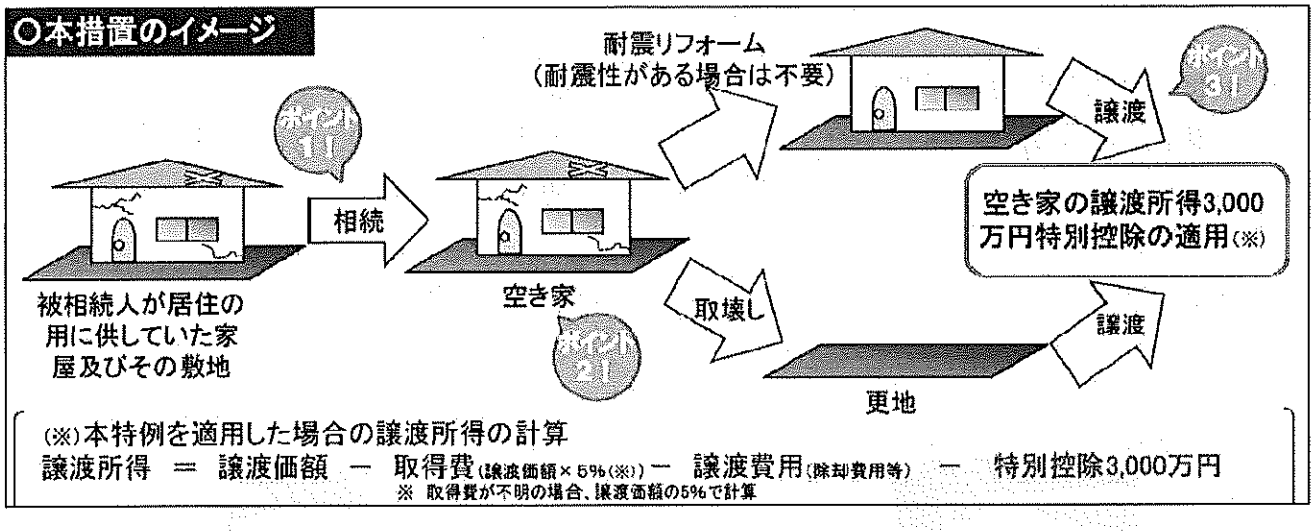
■実家を売りたくないのに、無理やり売ってもらうことは出来ない

■但し、次の状況が起きる可能性を周知する必要あり（⇒自分事）

①売るタイミングで損をする
②売りたいのに売れない

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除




**【例】譲渡価額：5,000万円　取得費：250万円　譲渡費用：300万円**

**特例適用なし：（5,000万円-250万円-300万円）×20.315%＝約900万円**
**特例適用あり：（5,000万円-250万円-300万円-3,000万円）×20.315%**
**＝約300万円**

**⇒約600万円の差（所得税・住民税）**

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

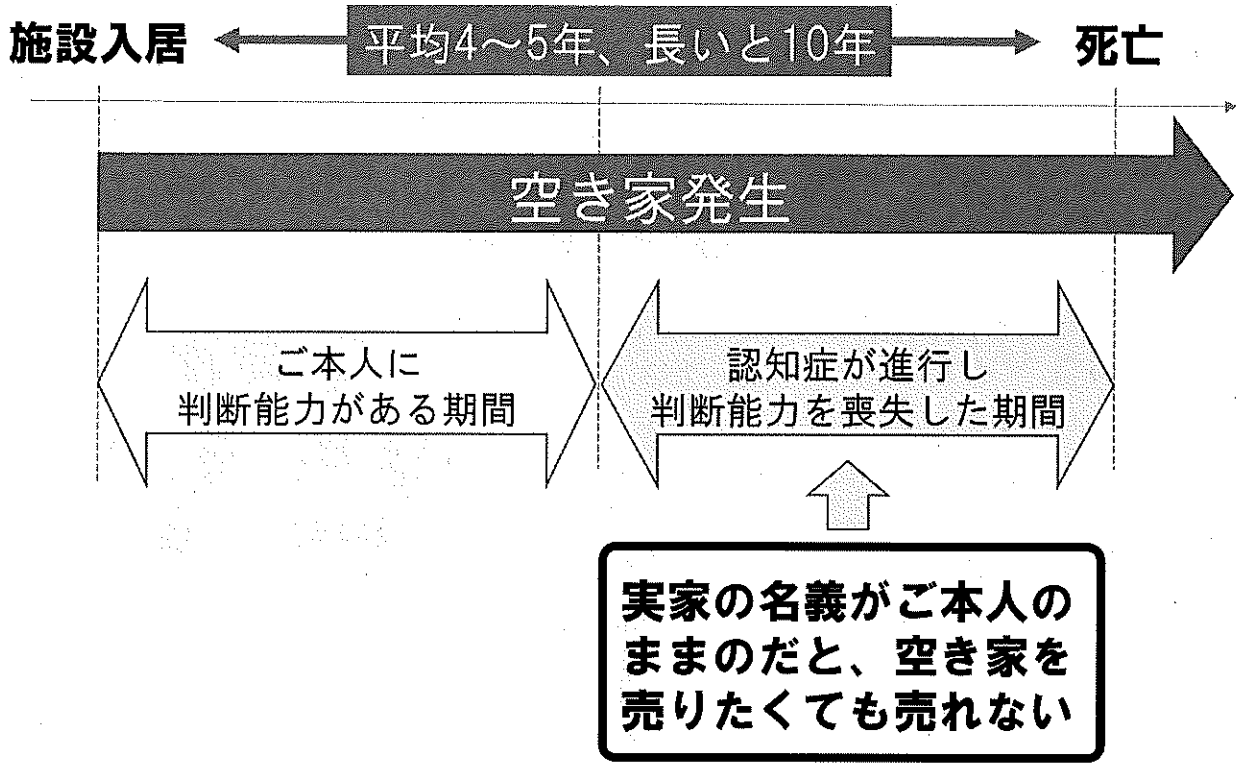

# この特例が使えないケース

**■相続日から起算して３年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年４月１日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。**

**■ただし、相続開始直前に被相続人が単独で居住していた家屋が対象のため、相続開始直前に老人ホームに入居し空き家になっていた場合には、原則として適用対象外**
**⇒老人ホームに入居後３年以内に売却なら、マイホーム売却の特例が使える可能性あり**

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

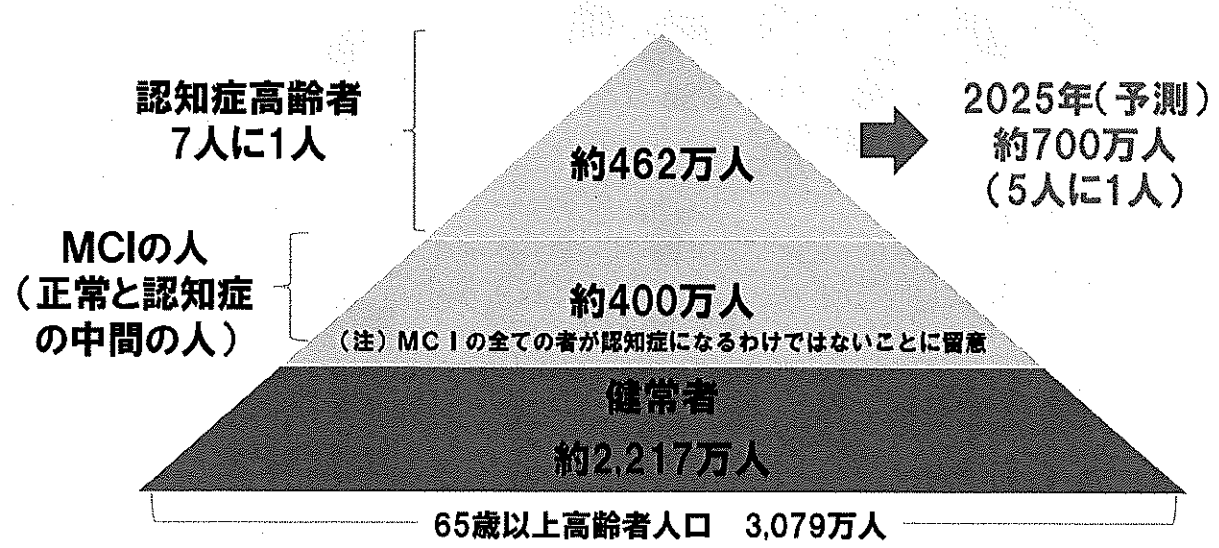
# 売りたいのに売れない（相続前）




Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所


# 認知症の発症リスク

■ 厚生労働省「認知症高齢者の現状」／平成24年




＜認知症の発症リスク＞
65歳以上の「7人に1人程度が認知症」
軽度認知障害（MCI）を加えると「4人に1人が認知症又はその予備軍」

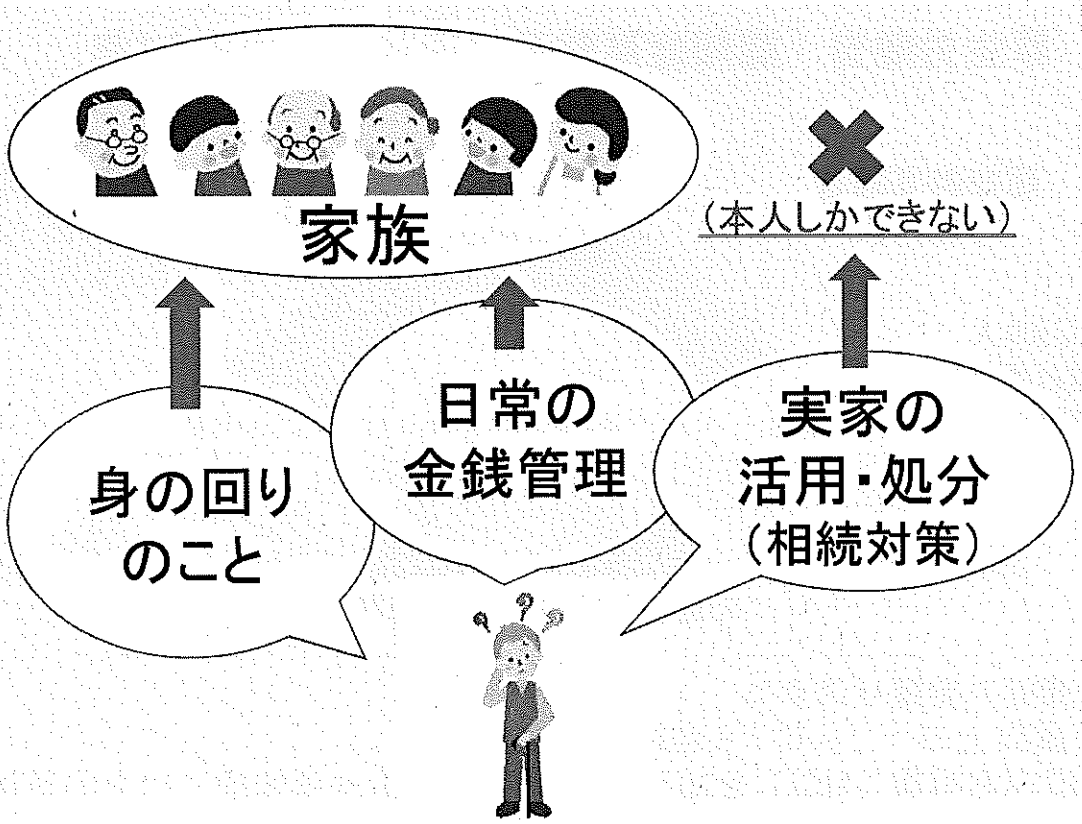
Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 認知症になったら困ること

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

15

# 今までの問題点




Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

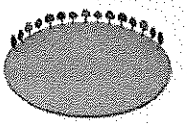
16

# 具体的には・・・

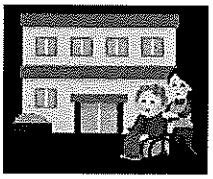
自宅（空き家）

賃貸用
アパート・マンション

空き地



認知症により
判断能力を失う



契約行為が出来ない

× 売却
× 贈与
× 賃貸 等

成年後見制度
の利用

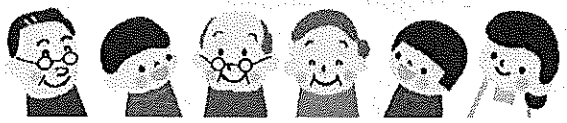
財産保全に反する不動産の売却や賃貸等は、基本的に家庭裁判所の許可が下りない

余程の理由がない限り実家の活用・処分は難しい

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 「家族信託」の登場



家族

家族
信託

身の回り
のこと

日常の
金銭管理

実家の
活用・処分
（相続対策）

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 認知度が上がる「家族信託」

クローズアップ現代+

さらば 遺産“争族”トラブル

家族で解決！最新対策

2017年2月28日(火)放送

（NHKホームページより）

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 「家族信託」のしくみ

| | |
|---|---|
| 内容 | ①締結　親子間で、子供に物件の管理・運用を託す契約を締結する<br>②託す　契約書に基づいて、物件の管理・運用を親から子供に託す<br>③相続　相続が発生した場合、契約書で予め指定した人が物件を相続する |

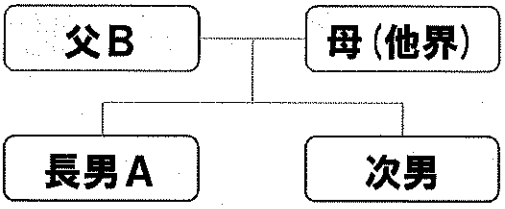
Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 【実例】家族信託で空き家予防

## 概要

◆相談者
Aさん（50歳） 埼玉県在住

◆家系図



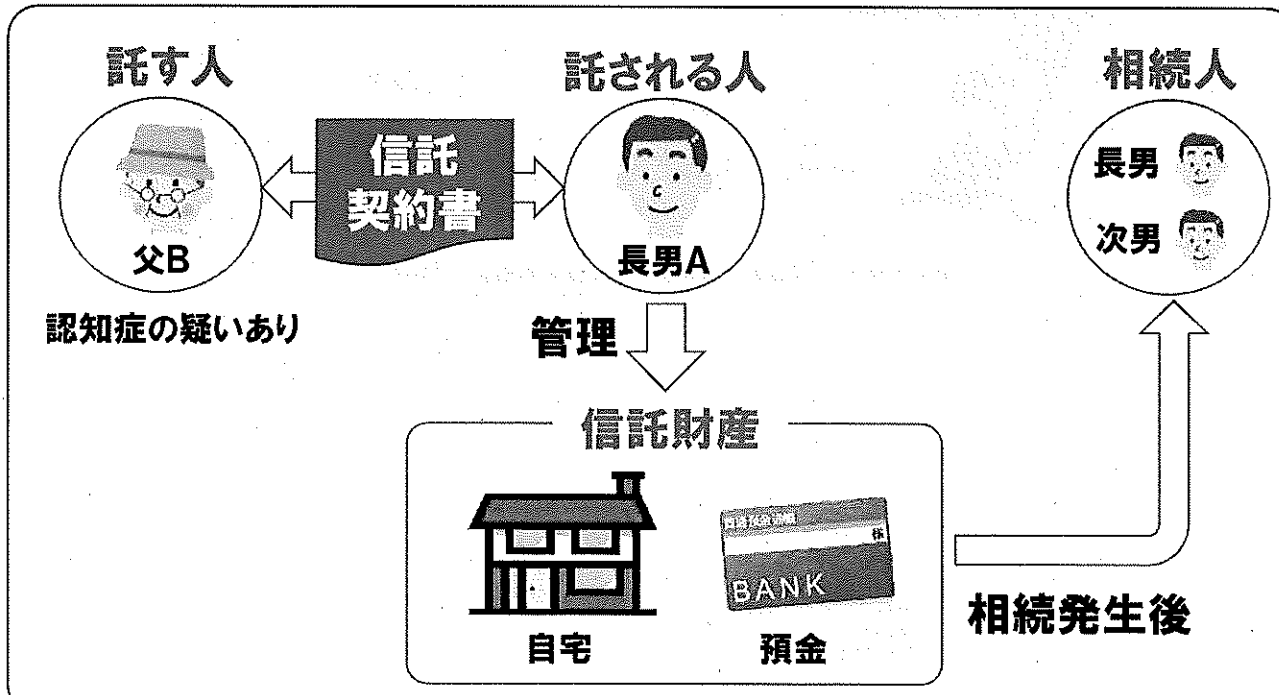

◆背　景

①Aさんの父Bさん（80歳）は、体力の衰えとともに最近物忘れが多くなり、近い将来認知症になるのではないかと心配している。
②父Bさんは都内の実家に独り暮らしで、将来認知症になってしまった場合には、実家を売却して介護施設に入所することを考えている。
③父Bさんの認知症が進行すると実家を売却できないリスクあり。

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所


# 【実例】家族信託で空き家予防

## 家族信託のご提案




Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# （参考）不動産の信託登記

| 権利部（甲区）（所有権に関する事項） | | | |
|---|---|---|---|
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 |
| 1 | 所有権移転 | 平成○年○月○日<br>第△△△△号 | 原因　平成○年○月○日売買<br>所有者　東京都○○区<br>ご本人 |
| 2 | 所有権移転 | 平成28年○月○日<br>第●●●●号 | 原因　平成28年○月○日信託<br>受託者　東京都○○区<br>子供 |
| | 信託 | | 信託目録第××××号 |

| 信託目録 | | |
|---|---|---|
| 番号 | 受付年月日・受付番号 | 予備 |
| 第××××号 | 平成28年○月○日　第●●●●号 | |
| 1.委託者に関する事項 | 託した人（ご本人）の住所、氏名 | |
| 2.受託者に関する事項 | 託された人（子供）の住所、氏名 | |
| 3.受益者に関する事項 | 利益を得る人（ご本人）の住所、氏名 | |
| 4.信託条項 | Ⅰ　信託の目的<br>Ⅱ　信託財産の管理・運用方法<br>Ⅲ　信託終了の事由<br>Ⅳ　その他の信託条項 | |

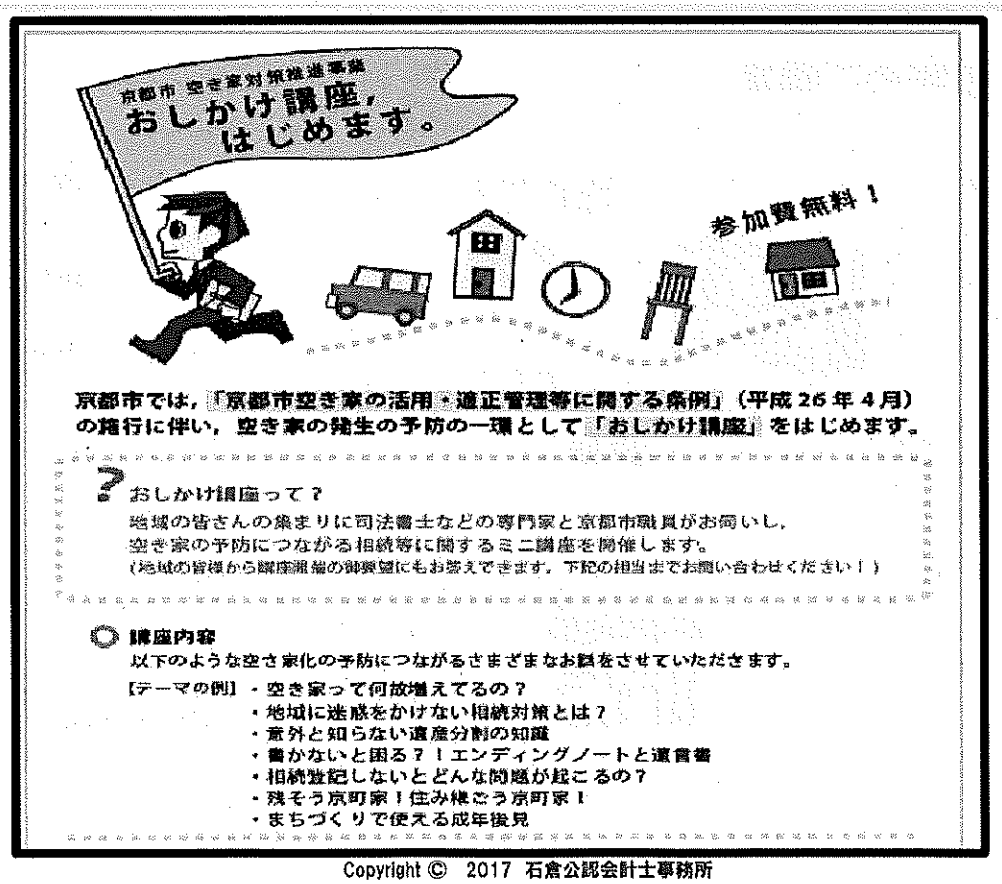
**登録免許税**

**土地：**
**固定資産税評価額×0.3%**
**建物：**
**固定資産税評価額×0.4%**
**（本セミナー開催日現在）**

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

23

# 京都市の『おしかけ講座』




Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

24

# 空き家予防のポイント

■現在の所有者（親世代）
⇒子供に迷惑かけたくない

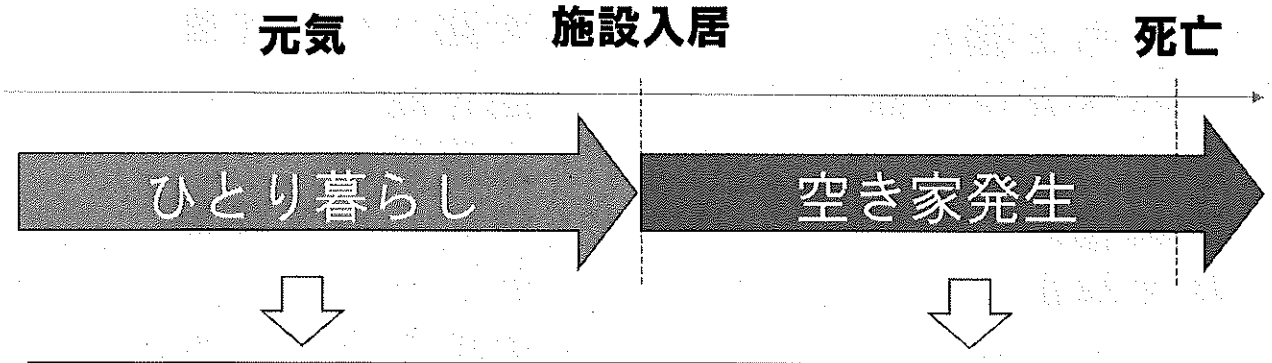
■次の所有者（子供世代）
⇒相続で損をしたくない

■自治会、民生委員、敬老会等の集い
⇒地域の安全、価値を守る

⇒異なる関心を結びつける（＝自分事）

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所


# 空き家予防の取組み（案）




| 親世代<br>（主に70代以上） | 対象者 | 子供世代<br>（主に40代以上） |
|---|---|---|
| 相続・空き家落語 | スタイル | 空き家講座 |
| いきいきサロン<br>敬老会、自治会 | 協力者 | 老人ホーム<br>（家族会） |

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 過去の活動実績（相続落語）

- 社会福祉法人永寿荘
- 埼玉県筋ジストロフィー協会
- さいたま市浦和区中央地区社協
- さいたま市南区西地区社協
- さいたま市桜木地区社協
- さいたま市土合地区社協
- さいたま市浦和東部地区社協
- さいたま市社協大宮区事務所
- さいたま市鈴谷地区社協
- さいたま市南区太田窪二丁目自治会
- さいたま市南区太田窪不動入自治会
- さいたま市上峰敬老会
- さいたま市南三クラブ
- さいたま市オレンジカフェ今羽
- さいたま市常盤九丁目自治協力会
- さいたま市上峰敬老会
- さいたま市新田自治会
- 北浦和５丁目自治会
- 浦和北部第二地区社協
- 岸・神明地区社会福祉協議会
- 岸町五丁目みどり自治協力会
- 天沼台みな月会
- 瀬ケ崎自治会
- 介護予防事業南箇公民館あおぞら
- 東大宮ゆったりサロン
- 川越市生活クラブ生協
- 上尾健康と生きがい講座の会
- 越谷市シルバーカレッジ
- 越谷市ふれあいサロン旭
- 坂戸市花みず木若竹会
- 目黒区交流サロンひがしやま
- 目黒区老人クラブ東根会
- 草加市社協様主催　福祉講座
- 千葉県佐倉市社協様　福祉講座
- 世田谷区視力障害者福祉協会
- 足立区視力障害者福祉協会　他

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所


# 過去の活動実績（企業セミナー）

- ゆうちょ銀行
- 三井住友信託銀行
- 武蔵野銀行
- 野村證券
- 住友林業
- 三井ホーム
- 三井不動産リアルティ
- 三井不動産レジデンシャル
- パナソニックリフォーム
- パナホーム
- エイブル
- 大和ハウス工業
- 旭化成ホームズ
- 大東建託
- ウエルシア薬局
- セレモニー
- 中央ろうきん友の会
- ハウジングステージ
- 品川ケアフェスタ
- 彩の国いきがい大学（伊奈、和光、嵐山学園）
- 中央寿大学（狭山市）他

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

# 参遊亭英遊の相続落語

Youtube動画『参遊亭英遊』で検索

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所



# 本日のまとめ

①実家は、売りたくても売れず、また売るタイミングで損することもある(啓発)

②それぞれの関心事を解決することが、結果的に空き家予防につながる

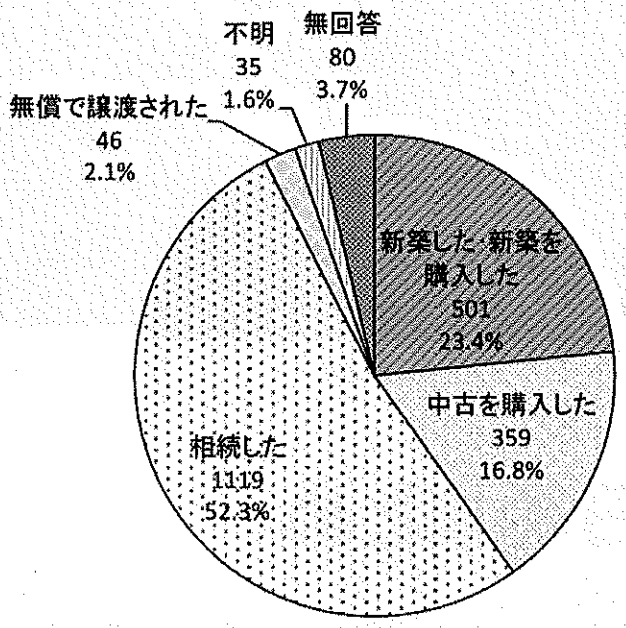
③空き家予防のツールとして、遺言、家族信託、任意後見などを知ってもらうことが大事

Copyright © 2017 石倉公認会計士事務所

（参考）

## 空き家を取得した（人が住まなくなった）経緯

**住宅を取得した経緯については、「相続した」が 52.3%と最も多く、**次いで「新築した・新築を購入した」が 23.4%、「中古住宅を購入した」が 16.8%の順になっている。




参照資料：平成２６年空家実態調査　（国土交通省住宅局）