

(1) 相談窓口一覧

■ 専門家による相談窓口

東京都は、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と、協力・連携に関する協定を締結し、専門家による相談窓口を設置しています。

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_dantai.html

最新情報のご確認

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



■ 東京都空き家ワンストップ相談窓口

空き家に関する無料のワンストップ相談窓口です。今後のお住まいの利活用・処分方法の検討やそのために必要な家財整理(進め方や事業者の紹介)など、お気軽にご相談ください。

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_tokyo.html

最新情報のご確認

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



■区市町村の空き家相談担当窓口

URL :

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/mado_kushichoson.html

最新情報のご確認

東京都 住宅政策本部 空き家担当 (03-5320-5148)



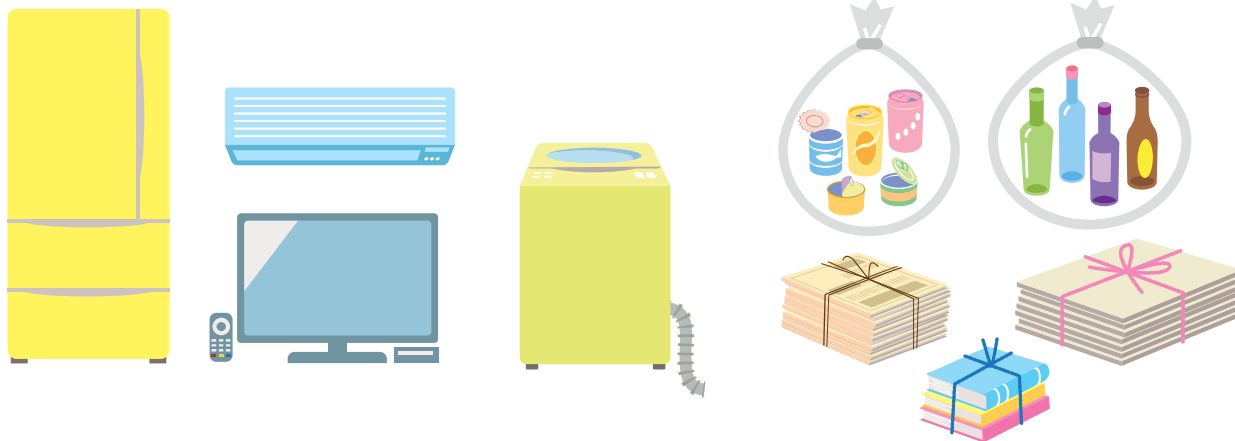
■固定資産税等について 都税事務所又は市町村の固定資産税担当窓口

固定資産税・都市計画税については、不動産が所在する地域の都税事務所(区部)、市町村の固定資産税担当窓口にご相談ください。



■不要品の処分について 区市町村の廃棄物担当窓口

不要品の処分方法に関する不明点は、区市町村の廃棄物担当窓口にご相談ください。

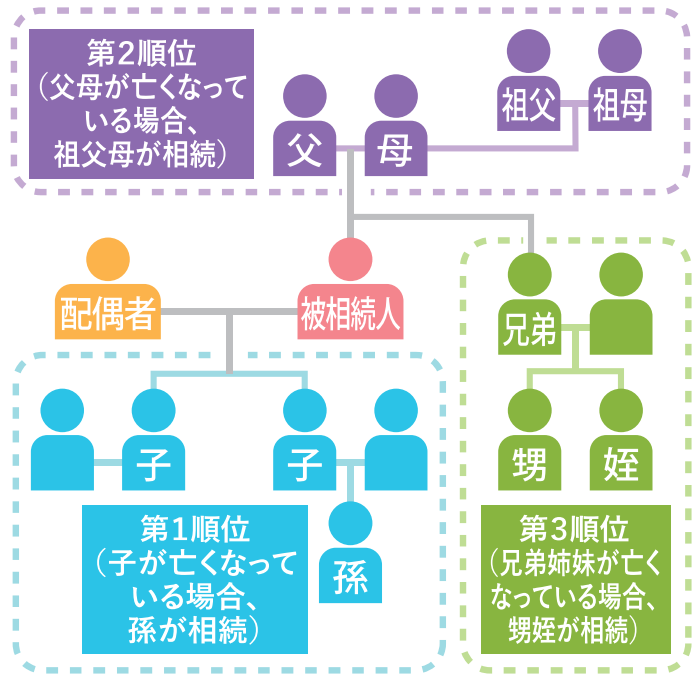


(2) 相続手続

① 相続制度

民法では、**相続人の範囲や相続割合に関するルールを定めています**。亡くなった方(被相続人)の配偶者は常に相続人となり、配偶者以外の方は以下の図に示す順序で配偶者ととも相続人となります。

亡くなった方の遺産は、遺言書がない場合は、相続人全員の話し合いでどのように分配するかを決めること(遺産分割協議)ができます。民法上の法定相続分は、相続人の間で合意ができなかったときの遺産分割の配分割合であり、必ずこの割合で遺産分割をしなければならないわけではありません。



遺言書があれば遺言に従って分与されます。ただし、遺言書の内容にかかわらず、法定相続人には一定の割合の財産(遺留分)を請求をすることができる権利があります。

	相続人	法定相続分	遺留分
子がいる場合	配偶者	1/2	1/4
	子	1/2 (人数で分割)	1/4 (人数で分割)
子がなく、親がいる場合	配偶者	2/3	1/3
	親	1/3 (人数で分割)	1/6 (人数で分割)
子ども、親もいない場合	配偶者	3/4	1/2
	兄弟姉妹	1/4 (人数で分割)	なし

②必要な相続手続

①亡くなった方の相続人が誰かを確認するため、本籍地の区市町村で戸除籍謄本等を取得します。

②亡くなった方の財産について情報を集めます。相続放棄(p.28)や限定承認(借金などのマイナスの財産がどの程度あるか分からない場合に、プラスの財産の範囲内でのみ相続する方法)などを行う際には以下の期限があるため注意が必要です。弁護士、司法書士、行政書士、税理士などの専門家に依頼することも考えられます。

✓ 相続放棄や限定承認を選ぶ場合、原則として相続人になったことを知ってから3か月以内に家庭裁判所に申立てをする必要あり

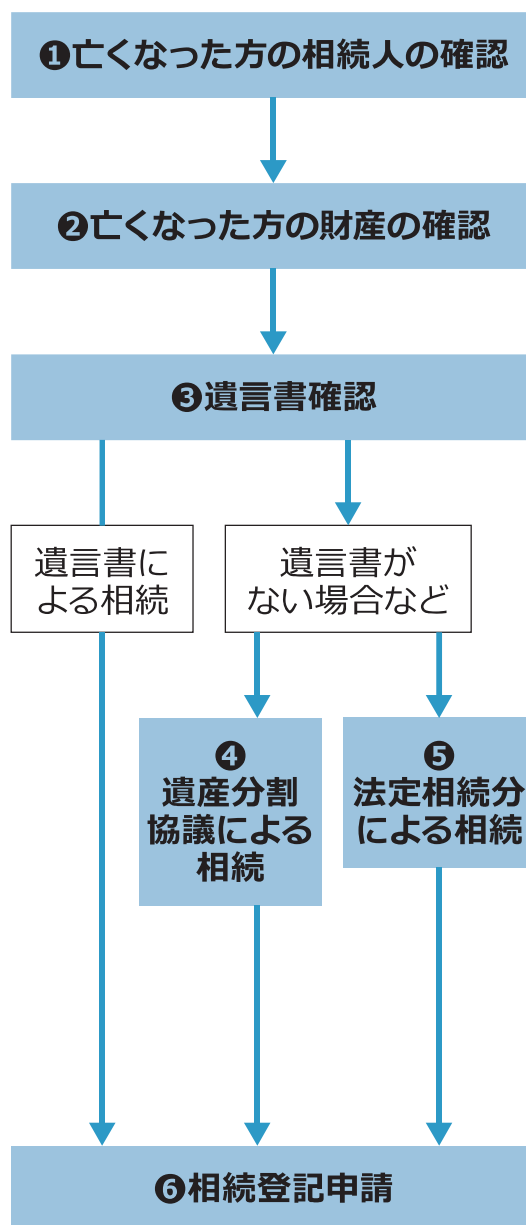
③遺言書があるかどうか確認します(遺言書の詳細はp.20)。

遺言書がない場合、

④相続人全員で遺産分割を協議して遺産分割協議書を作成します。

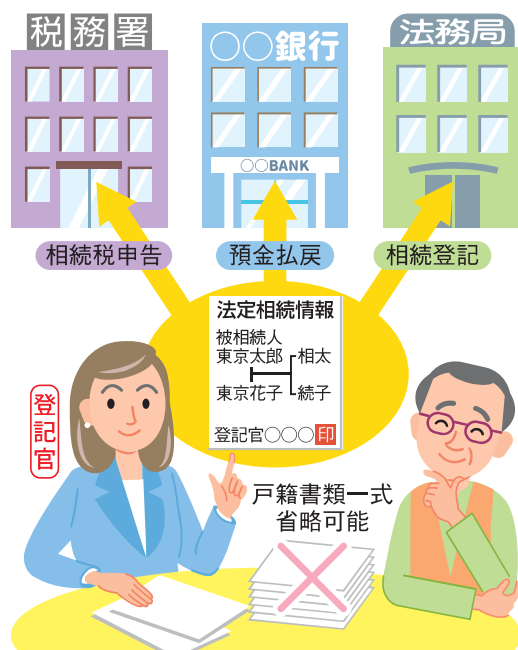
⑤協議を行わない場合、法定相続分により相続されます。

⑥不動産を相続した場合、登記申請書のほか、必要な書類を準備して、法務局へ登記申請します。相続の手続をどのパターンで進めるかにより、必要となる書類は異なります。



③法定相続情報証明制度

法務局に戸除籍謄本等及び法定相続人を一覧にした法定相続情報一覧図を提出すると、登記官が確認したことを示す認証文付きの法定相続情報一覧図の写しを必要な部数だけ無料で取得できます。相続登記や、亡くなった方の名義の預金の払戻し、相続税の申告などの際に、従来は各関係機関へ戸籍書類一式を繰り返し提出し、返却を受けなければなりませんでした。この制度を利用すれば、複数の手続を同時並行で進めることができます。



④相続登記の義務化

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。正当な理由がないのに、期限内に申請を行わなかった場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

相続によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**（令和6年4月1日以前に知っていた場合は、令和6年4月1日から3年以内）に**相続登記または相続人申告登記の申請**をしなければなりません。

相続人申告登記は、亡くなった方の名義の不動産について、相続人が法務局に対し自らが相続人であることを申し出るものです。相続登記申請義務の履行期間内にこの申出を行うことで、申請義務を履行したものとみなされます。すぐに相続登記を申請できない場合には、活用をご検討ください。



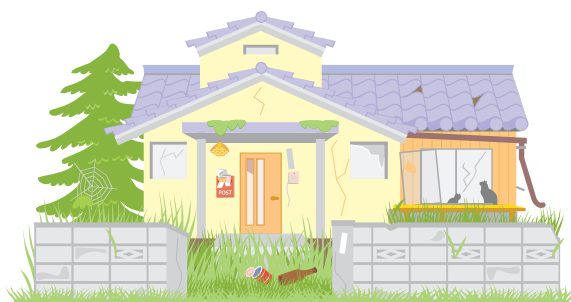
⑤円滑な処分をするための相続登記の仕方

遺言書が存在しない場合や遺産分割協議が行われない場合、相続時には全ての法定相続人が法定相続分の持分割合に応じて不動産を共有する状態となります。そのままでも相続登記はできますが、建物の維持管理、賃貸借、売却、増改築、解体などを行う際には共有者の一定割合の同意が必要となるため、遺産分割協議により、特定の相続人の単独名義とし、売却後の代金を相続人で分配するなどとした方が、円滑に処分を進めることができます。



⑥相続放棄

住まいや預貯金だけでなく借金などの負債も含めた亡くなった方の全ての財産を相続しない意思表示のことです。相続人になったと知ってから3か月以内に家庭裁判所に対し手続を行うことが必要です。



相続放棄をした人は初めから相続人でなかったものとされ、次の相続順位(相続制度 p.25)にあたる人が相続人になります。予期せぬトラブルを防ぐためにも、相続放棄をする場合は、そのことを次の相続順位となる方に伝えておくとういでしょう。

空き家となった住まいを相続放棄しても、相続放棄の時点でその財産を占有している人には、別の相続人に引き継がれるまでは民法上の管理義務が残るため、引き続き管理していく必要があります。

なお、相続人全員が相続放棄したとしても、空き家はただちに国庫に帰属されることはありません。



空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

亡くなった方(被相続人)が居住していた家屋及び敷地等を相続した相続人が、相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その家屋及び敷地等または家屋取壊し後の土地を譲渡した場合、一定要件を満たせば、それらの譲渡所得から3,000万円までが控除されます(なお、令和6年1月1日以降の譲渡で、相続人の数が3人以上である場合は2,000万円までとなります。)

これらの措置の適用期間は令和9(2027)年12月31日までとなります。

主な適用要件

- ① 相続開始の直前(老人ホーム等に入所の場合は入所の直前)まで被相続人の居住の用に供されていて、かつ被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- ② 相続開始から譲渡のときまでに事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないこと。
- ③ 耐震基準を満たした(耐震性のない場合は耐震改修工事を実施した)家屋または取壊しをした後の土地を譲渡していること。
<または>
譲渡後に当該建物の耐震改修工事または取壊しを行っている場合、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間にそれを行っていること(令和6年1月1日以降の譲渡に限る。)
- ④ 昭和56(1981)年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ⑤ 相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したこと。
- ⑥ 譲渡価格が1億円以下であること。

※令和6年1月1日以降の譲渡か否かによって要件が異なるため、詳細はお近くの税務署にご確認ください。



(3) 住まい・土地の現状把握ノート

■作成の必要性

あなたがお住まいを移したり、ご家族などが引き継いだりする場面で適切な判断やスムーズな手続を行うためには、**住まいや土地などの不動産情報、状態、あなたの意向を事前に整理しておくことや、ご家族や信頼できる方などと不動産の取扱いについて定期的に話し合っておくことが重要**です。



今後に備え、この「住まい・土地の現状把握ノート」に不動産の情報や取扱いの意向を書き込みながら、ご家族などとの話し合いを始めてみませんか。

なお、このノートの記載項目は全て埋めていただく必要はありません。思い立ったときに、あなたが書きやすいページから記入してみてください。書き直しや書き足しも自由に行ってください。

■このノートの注意点

この「**住まい・土地の現状把握ノート**」には、**あなたの大切な情報が記載されることになりますので、大切に保管してください**。もしものときのために、ご家族などにこのノートの保管場所を共有しておきましょう。

ただし、このノートには遺言のような法的効力はありません。住まいの相続先や利活用・処分方法を法的に指定したい場合は、司法書士や行政書士など専門家に相談して遺言書を作成してください。



記入日： 年 月 日

修正日： 年 月 日

①ご自身の情報

あなた自身の情報を整理しましょう。

ふりがな

名 前:

旧 姓:

生年月日:

年

月

日

住 所: 〒

—

本籍地:

連絡先

携帯電話番号:

()

自宅電話番号:

()

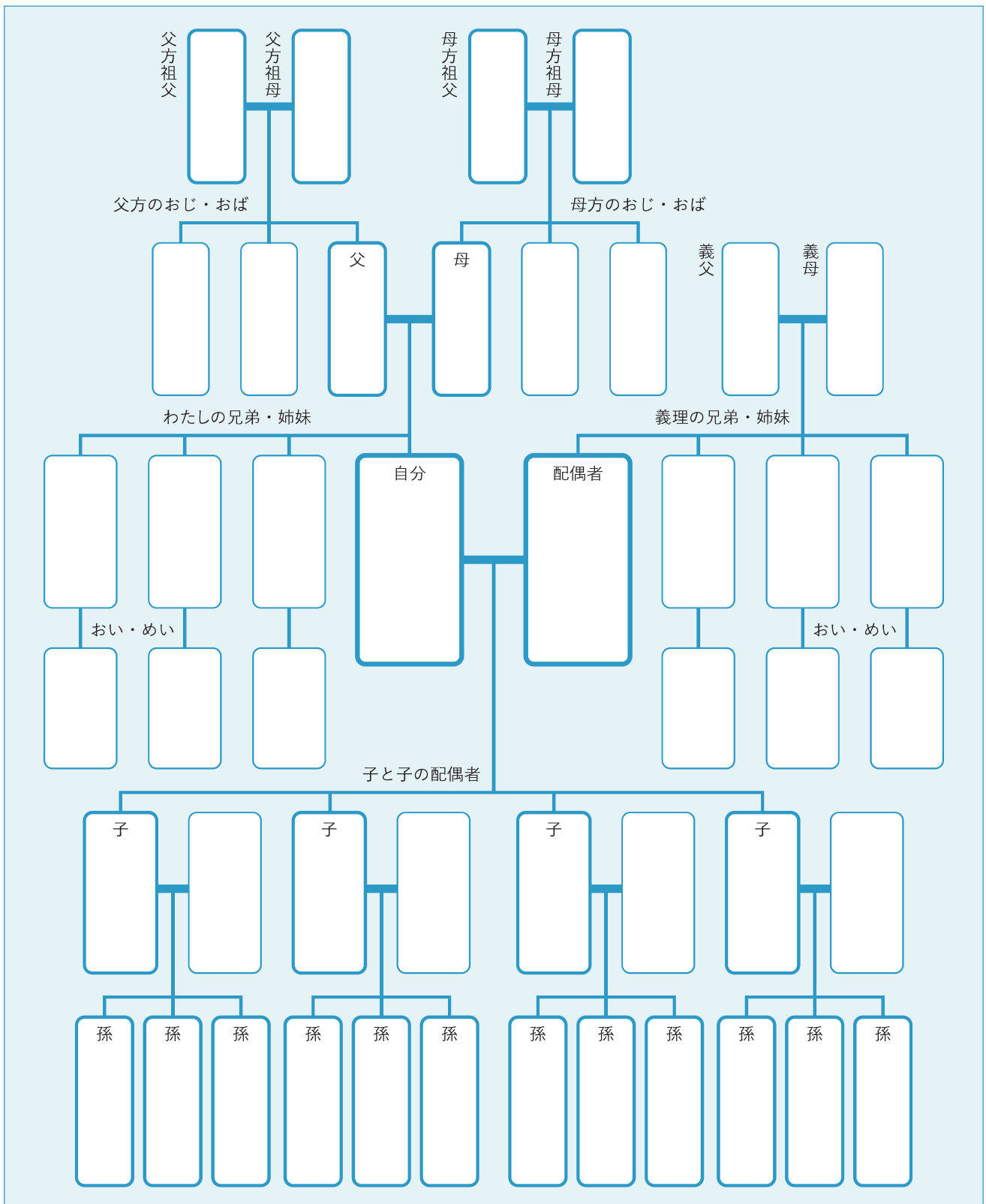
メールアドレス:

@

②家系図

相続について考えるため、あなたの家系図を分かる範囲で書いてみましょう。

ご自身の出生から現在までの戸籍を準備しておくとき書きやすくなります。



③緊急連絡先

ご家族やご親族、ご友人、かかりつけ医などのいざというときの連絡先を整理しましょう。

名 前:

関 係:

連絡先:

名 前:

関 係:

連絡先:

名 前:

関 係:

連絡先:

名 前:

関 係:

連絡先:

名 前:

関 係:

連絡先:

④所有している不動産の登記情報

不動産を利活用・処分するときに備えて、お住まいや土地その他ご自身が所有している不動産の情報を調べましょう。また、亡くなった方の名義のまま(相続未登記)の物件、表示登記をしていない物件(未登記建物)も分かる範囲内で、地番、家屋番号、住所などで情報を特定しておきましょう。

1)どのような不動産を所有しているか調べましょう

不動産(土地・建物)の情報は、**法務局が発行する登記事項証明書(登記簿謄本)**や、**市町村などから通知される固定資産税等納税通知書**で確認することができます。

複数人で所有(共有)している場合は、自分の持分や他の共有者を**登記事項証明書**で確認しましょう。共有者がいる不動産は売買や相続手続きが複雑になる場合があるので、他の共有者と今後の取扱いについて相談を行えると良いでしょう。

※以下の場合などで情報の調べ方や今後の対応が分からない場合は弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士などに相談してみてください。

- 所有しているはずの不動産の登記上の所有者が故人や以前の所有者のままであり、権利の調査・整理が難しい。
- 所有している建物の登記自体がなされておらず、新たに登記申請から必要。
- 不動産の共有者が全く知らない人や連絡が取れない親戚等で相談ができない。

■確認する書類

目的	必要な書類	問合せ先
土地・建物の情報を知りたい(地番※・家屋番号、名義人・共有状況、地目・面積)。 ※地番は住所と異なる場合あり	<ul style="list-style-type: none"> ●登記事項証明書 ●地図(公図)・地積測量図 ●登記識別情報通知書 ●登記済証(権利証) ●境界確定図 	<ul style="list-style-type: none"> ●お近くの法務局など <p>※登記事項証明書、地図(公図)、地積測量図は、法務省の指定法人である(一財)民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス(有料)」を利用して、インターネットから取得することも可能(一部提供不可の地域あり)</p>
住まいの他に自分が所有している不動産について知りたい。	<ul style="list-style-type: none"> ●固定資産税等納税通知書 ●固定資産課税台帳、名寄帳 	<ul style="list-style-type: none"> ●区部:不動産が所在する地域の都税事務所 ●市町村部:不動産が所在する地域の固定資産税担当窓口

※所有している不動産情報の調査を専門家に依頼する場合は、司法書士、土地家屋調査士、行政書士など(相談窓口一覧 p.23)に相談してみてください。

■あなたが所有している不動産の登記情報

●お住まいの土地について

所在地	地番	名義人・共有者	地目地積	備考
(記載例) 東京都新宿区西新宿	〇〇番	東京 都子	宅地・〇㎡	

参考書類:

●お住まいの建物について

所在地	家屋番号 建物の名称	名義人・共有者	備考
(記載例) 東京都新宿区西新宿	〇〇番の□□	東京 都子	

参考書類:

●お住まいの他に所有している不動産について

◆土地

所在地	地番	名義人・共有者	地目地積	備考

◆建物

所在地	家屋番号 建物の名称	名義人・共有者	備考

2) 貸し借りしている不動産について調べましょう

ご自身がお住まいや土地、駐車場などの不動産を借りている場合や、所有する不動産を誰かに貸している場合は、登記情報の他に賃貸借契約の内容や契約の相手方についても確認しましょう。

■ 貸し借りしている不動産について

所在地	地番・家屋番号	契約期間	契約書
			有・無 保管場所
契約の相手方の住所	相手方氏名	相手方連絡先	契約内容
			<input type="checkbox"/> 貸している <input type="checkbox"/> 借りている
備考			

所在地	地番・家屋番号	契約期間	契約書
			有・無 保管場所
契約の相手方の住所	相手方氏名	相手方連絡先	契約内容
			<input type="checkbox"/> 貸している <input type="checkbox"/> 借りている
備考			

3) 所有する不動産の今後の取扱い意向

現在所有している不動産がある場合、今後の取扱いについてご自身の考えを整理してみましょう。整理した内容をご家族などにお伝えし、その上で専門家と相談しておくことで、いざ不動産を手放す際や、相続が発生した際に手続きがスムーズに進められます。

※このノートには、遺言のような法的効力はありません。住まいの相続先や利活用・処分方法を法的に指定したい場合などは遺言書を作成してください。

■ 今後の取扱い意向

対象の不動産：	
<input type="checkbox"/> 家族などに使用してほしい	利用する方・利用期間、相続人の想定など
<input type="checkbox"/> 売却したい	タイミング、解体の有無など
<input type="checkbox"/> 貸し出したい	タイミング、用途の想定など
<input type="checkbox"/> その他	

対象の不動産：	
<input type="checkbox"/> 家族などに使用してほしい	利用する方・利用期間、相続人の想定など
<input type="checkbox"/> 売却したい	タイミング、解体の有無など
<input type="checkbox"/> 貸し出したい	タイミング、用途の想定など
<input type="checkbox"/> その他	