

空き家の整理・売却のために

●空き家の整理・売却の現場から

横浜市で遺品整理の会社を運営しています。

先日、神奈川県内において「戸建て」の残置物整理（遺品整理）とその後の「売却」のご相談を受けて、対応させて頂きました。

不動産所有者はご主人様で、現在は施設にご入居されております。

奥様は、今年3月に施設入居後に病院に搬送されてお亡くなりになりました。

その後、ご主人様は奥様が亡くなられたことで元気がなくなり、その息子さんより今後どのように対応したらいいか相談を受けました。

結果として、現在の家を今の段階で「売却」をし、今後必要になる施設入居費に充てることを提案させて頂きました。

弊社での対応として、まず最初にお部屋の片付けから着手することとし、家の中身をなくす作業「残置物の撤去」を行いました。

お家の中には、グランドピアノや家電、骨董品がありましたのでその「買取り」金額を算出して全体の作業費用から相殺をして見積もり金額をご提示しました。

参考までに、間取りは5LDKで残置物撤去費用は40万円でしたが、買取金額15万円を差し引いて合計金額25万円（税別）の内容となっております。

ご主人様の趣味である釣り具道具や日曜大工で使ってた工具やペンキ缶等も数多く物置にありましたが、倉庫解体工事も含めてすべて弊社で対応させて頂きました。作業は3日間の対応日数です。

作業を進める中で思い出が詰まったアルバム類、書類や銀行通帳、年金手帳なども出てきたため、お客様にも最終確認してもらって大変喜んでいただきました。

作業終了後に簡易清掃を行い、各部屋の写真を撮影をして今後の販売資料の作成に必要な素材を集め、お客様とも相談の上、売却予定金額をご提示し現在販売活動中でございます。

売却予定完了期間としては「3ヶ月」を規準として買主の反応を見ながら対応していく予定です。



このように施設入居のタイミングでご売却を決意される方もいらっしゃるかもしれませんが、ご両親がお亡くなりになってから売却手続きをされる方もいらっしゃいます。

売却物件の中には前面道路に2m接道していないものが出てきたりしますが、建築基準法では道幅4m以上の道路に2m以上接していることを義務付けており（これを「接道義務」といいます）、この条件を満たしていない場合は基本的に建物が建てられないことになっているため、大変売りに

くくなります。そうしたことを事前に知っておくかどうかでその後の手続きにも影響を与えることになりますので早目の対策が必要でしょう。

●相続登記の義務化

今後、空き家問題が色々な点で問題とされてくると思われます。空家をそのまま放置しておくことで建物の劣化が進み外壁材が強風で飛ばされて近隣の方々にご迷惑をかけてしまうケースや、ハクビシンやタヌキが屋根裏に巣を作ってしまうケースも多くなってきております。

そこで2024年4月に相続登記が正式に義務付けされることになりました。これまでは不動産に関する所有権の登記は法的義務がなかったため、相続しても使い道がない土地や空き家、そもそも相続人があいまいなままになってしまっている不動産は、相続登記がされることなく放置されることが少なくありませんでした。その結果、現在国内には膨大な面積の「所有者不明土地」が生じました。相続が発生する段階になっても相続人があいまいなまま登記もされず、その結果本来相続した人からさらに相続人が発生し、どんどん相続人が増えていって本来の土地の所有者がわからなくなってしまう、という土地が大量に発生してしまったのです。

相続登記が義務でなかった際には当面の間は登記しなくても困ることはありませんでしたが、所有者不明になってしまった土地が増加していくことで、いざ公共事業や再開発の際に所有者に連絡が取れない、手続きに時間や費用が莫大にかかる、というデメリットにつながっていったのです。

他方、固定資産税の徴収は登記を元に行われますが、相続はしているのに登記しているか未登記かで固定資産税の納税のある・なしが発生するという、土地所有者の間で不公平が生まれてしまっていたことも問題でした。

相続登記の義務化では、相続による不動産取得者は原則として相続開始を知った日から3年以内に相続登記を申請することが義務付けられましたが、正当な理由なく義務を怠った場合、10万円以下の過料が科される可能性が生じます。

相続された「空き家」を放置しておくことは前述のとおりリスクが大きく、思わぬトラブルを引き起こす可能性があります。

早めに相続手続きを行い、遺品整理を行って売却を検討することをお勧めします。

またひとりで「相続」と言っても、実際の手続きとしては相続登記のほかにも遺産分割や相続人間の利害調整、相続税の申告等が生じることがあり、専門分野も多義にわたります。

SOS総合相談グループでは、このような問題について各専門分野のプロが皆様方のお悩みに寄り添って対応させていただきますので、是非お気軽にご相談下さい。

2025年8月

不動産部会 高瀬 公芳

(株式会社リレーションシップ 代表取締役)

「ひとりで悩む前に」お気軽にご相談ください。