

# 空き家問題体験すごろく

この「すごろく」について

「空き家問題体験すごろく」は、

両親の住宅が空き家になってから、空き家の相続、管理、活用等の流れをすごろく形式で遊びながら学べるものです。

すごろくの遊び方は以下を確認ください。

P.45・46はすごろく盤のマス目の内容を説明したガイドとなっています。

すごろくの理解をより深めることができますので、

すごろく盤とあわせて活用ください。

すごろく盤は

次ページ

P43・44

設定、ポイントの数字などはフィクションですのでゲームとしてお楽しみください。

## 遊び方

### 1 準備するもの

すごろく盤(本誌) サイコロ(1つ) コマ(人数分)

### 2 ルール

- プレイヤーの人数は2名以上で対応できます。
- プレイヤーはそれぞれポイントを10ポイントずつ所有した状態でスタートします。途中、ポイントの+-を計算し、全員がゴールして最終的にポイントが一番多いプレイヤーの勝利です。  
※ポイントの計算には、紙に正の字を書く方法、スマートフォン等の電卓機能を利用する方法などもあります)
- サイコロをふり、出た目の数だけコマを進めます。止まったマスの指示に従います。
- 黄緑色の「STOP!」のマスにおいては、サイコロの出た目にかかわらず止まります。
- 「○マス進む」、「○マス戻る」の指示のみの場合は、移動後のマスの指示には従う必要はありません。
- ゴールについては、サイコロの目がちょうどでなくてもあがることができます。
- 早くゴールした順に、ボーナスポイントが追加されます。

ボーナスポイントは対戦人数により変わります。

【4人対戦の場合】1位▶4P、2位▶3P、3位▶2P、4位▶1P

# START

両親が他界。親の実家が空き家になった...

両親に多額の借金があった。  
info 1 -3 P

タンス預金が見つかった。  
info 2 +1 P

死亡保険金を受け取った。  
info 3 +2 P

親の3代前の名義のままに相続登記を行っていない不動産が見つかった。  
1回休み

親族の知らない不動産が見つかった。  
info 4 1マス進む

# STOP!

財産が確定した！  
続いて、戸籍等から相続人を調べていく。

相続人が誰だか分からない。  
info 6 1回休み

相続人が多く戸籍も複雑であるため司法書士に調査を依頼した。  
info 7 4マス進む

相続人の一人に行方不明者がいた。家庭裁判所に不在者財産管理人の選任申し立てをする。  
info 8 1回休み

# 空き家問題体験すごろく

## STOP!

相続手続き完了！  
今後の空き家の管理・活用を検討する。サイコロを振って出た目のコースのマスへ進む。

- 1マス進む ▶ 管理コースのマスへ
- 2マス進む ▶ 活用コースのマスへ
- 3マス進む ▶ 放置コースのマスへ

遺言書の内容に不備があり無効となった。改めて遺産分割協議を行うことにした。

1回休み

仏壇の奥から自筆証書遺言が見つかった。  
2マス進む

相続人同士で交渉が難航した。家庭裁判所へ遺産分割調停申し立てを行う。  
info 12 2マス進む

公証証書遺言が見つかった。  
info 11 4マス進む

相続人が多く戸籍も複雑であるため司法書士に調査を依頼した。  
info 7 4マス進む

相続人が誰だか分からない。  
info 6 1回休み

相続人が確定した！  
相続人全員で遺産分割協議を行い、遺産をどのように分けるか決める。  
info 9 1回休み

認知症の相続人がいた。家庭裁判所に成年後見人の申し立てをする。  
info 10 4マス進む

相続人の一人が行方不明者がいた。家庭裁判所に不在者財産管理人の選任申し立てをする。  
info 8 1回休み

相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。  
info 8 3マス戻る

## 管理コース

将来的に利用する可能性もあるため自己所有のまま管理することにした。  
info 13

## 活用コース

不動産の活用を検討！市町の空き家対策窓口等に相談。  
info 14

## 放置コース

管理費用等がかかるので、やむをえず管理を断念。  
info 15

## STOP!

建物の活用方法を検討サイコロを振る。

- 1マス進む ▶ 売却のマスへ
- 2マス進む ▶ 賃貸のマスへ
- 3マス進む ▶ 解体のマスへ

## 解体

建物を解体し、更地として売却することにした。建物の老朽化状態が空き家解体補助の対象になるか市町の窓口で相談。サイコロをふる。

- 1マス進む ▶ 解体補助の対象となった。補助金を利用して解体。
- 2マス進む ▶ 解体補助の対象とならなかった。補助金無しで解体。

## STOP!

行政から管理不全の通知を受ける。サイコロをふる。

- 1マス進む ▶ 赤→の方向へ1マス進むマスの指示に従う。
- 2マス進む ▶ 特定空家等に認定される。青→の方向へ1マス進むマスの指示に従う。

## 特定空家等【助言・指導】

行政から特定空家等の認定を受け助言指導の通知を受ける。サイコロをふる。

- 1マス進む ▶ 建物の修繕を行った。活用コースのマスへ
- 2マス進む ▶ 市町の空家解体補助を利用し建物を解体。解体のマスへ
- 3マス進む ▶ 1マス進むマスの指示に従う

## 売却

建物を売却することにした。宅建業者に売却価格の査定を依頼した。

## 賃貸

建物を賃貸住宅として活用することにした。宅建業者に媒介を依頼した。

## 特定空家等【警告】

行政から特定空家等の警告を受け、土地の固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がる。サイコロをふる。

## 特定空家等【命令】

法第14条第3項の「命令」を受ける。サイコロをふる。

- 1マス進む ▶ 危険箇所の補修を行った。管理コースのマスへ
- 2マス進む ▶ 危険箇所の補修を行った。活用コースのマスへ
- 3マス進む ▶ 自費で建物を除却。解体のマスへ
- 4マス進む ▶ 1マス進むマスの指示に従う

# GOAL 1

引き続き適正な維持管理を心掛けましょう。今後の土地建物の管理について親族等と話し合いましょう。

0 P

# GOAL 2

土地・建物が売却できた！

+10 P

# GOAL 3

建物を賃貸し、不動産収入を得る。

+5 P

# GOAL 4

土地が売却できた！

+10 P

# GOAL 5

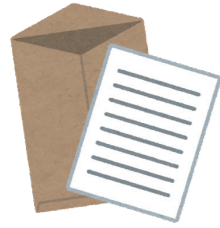
引き続き経過観察。空き家の適正管理を行いましょ。

-2 P

# GOAL 6

特定空家等【行政代執行】  
法第14条第9項行政代執行により建物が除却され、行政から費用を請求される。

-5 P



# すごろく 学 び の ページ



## 【財産調査、遺産分割協議、相続について】

info	マスの記載	補足説明
info 1	多額の借金があった	マイナスの財産がプラスの財産よりも多い場合は、相続放棄することも選択肢の一つです。相続開始を知ってから3ヶ月(熟慮期間)以内に、法定単純承認、相続放棄、限定承認を選択することが原則となります。短期間での財産の調査は困難であるため、親が存命のうちに、どのような財産があるか情報共有しておくことが重要です。相続放棄をすると、次の順位の相続人に順位が移るため、親族間でよく話し合っておくことなども重要です。また、物件の状況によっては相続放棄が認められないケースもあります。
info 2	タンス預金が見つかった	タンス預金も相続税の課税対象となるので、税務署への申告が必要です。
info 3	死亡保険金を受け取った	死亡保険金の受取人が相続人の場合は、死亡保険金は相続税の対象となります。 保険金の合計額が非課税限度額を超えると超える部分が相続税の対象となります。 <b>非課税限度額 = 500万円 × 法定相続人数</b> <small>※保険金の受け取り人によっては、相続税ではなく所得税の対象となる場合がありますので注意が必要です。</small>
info 4	親の3代前の名義のままで相続登記を行っていない不動産が見つかった	何代も前の名義のままで登記せずに放置されている不動産があると、法定相続人が大人数となり、遺産分割協議等の調整も困難となります。関係者も多く複雑な事例の場合は、専門家である司法書士等に相談することも有効です。
info 5	親族の知らない不動産が見つかった	死亡者が住んでいた住宅とその敷地であれば、親族も把握しやすいですが、居住地以外の物件では親族はその存在すら知らないケースもあります。登記簿、固定資産税の課税明細(又は名寄帳)なども用意し、所有している財産を整理しておくことが重要です。
info 6	相続人が誰かわからない	死亡記載の戸籍謄本(除籍謄本)から、地道に戸籍を集めて相続人を特定します。 戸籍は本籍のある自治体でしか取得できないので、相続人が多い場合は時間や手間がかかります。自力で戸籍調査を進めることも可能ですが、難しい場合は司法書士等に依頼することもできます。
info 7	相続人の一人に行方不明者がいた	相続人の中に行方不明者がいる場合には、その人の代理人となる不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てます。
info 8	相続人の一人が海外にいて連絡がつかない	相続人が外国に在住していて連絡がとれない場合は、領事館等とのやりとりが必要になる場合があります。

info	マスの記載	補足説明
info 9	認知症の相続人がいた	認知症や精神障害等により、判断能力が不十分な相続人がいる場合には、その代理人となる成年後見人の選任を家庭裁判所に申し立てます。
info 10	公正証書遺言が見つかった	公正証書遺言は、遺言者が遺言の内容を公証人に伝え、公証人が遺言書を作成します。専門家が作成するため安全性が高く、円滑な相続手続きが可能になります。作成を依頼する場合は、公証役場に相談します。(P.26参照)
info 11	相続人同士で交渉が難航した	相続人同士で合意に至らないときは、遺産分割調停という制度があります。家庭裁判所において、相続人の意見を聞きながら、裁判官や調停委員が協議をまとめます。不動産の相続において、単独で所有する場合と複数人で共有場合があります。不動産を複数の法定相続人で共有した場合、後の物件の活用・処分等が困難になる場合もありますので、よく検討する必要があります。
info 12	自筆証書遺言が見つかった	自筆証書遺言書の保管者または発見した相続人は、遺言者の死亡を知った後に、家庭裁判所に「検認」を請求します。(P.29も参照ください) <small>※検認は、相続人へ遺言書の内容を示すとともに、偽造防止等を行うための手続きです。遺言の有効・無効を判断する手続きではありません。</small>

## 【相続後の管理・活用等について】

info	マスの記載	補足説明
info 13	管理コース	空き家、空き地の管理は、雑草や敷地内の樹木の管理、建物の補修、掃除、通風などに加え、遠方の場合は交通費、移動時間なども大きな負担となります。 自力での対応が難しい場合は、住宅の管理サービスを行っている業者に委託することも有効です。管理についてご不明点あれば、市町の空き家対策窓口にご相談ください。
info 14	活用コース	空き家問題解決には活用が重要です。将来自分や親族等が利用する可能性があれば賃貸もいいですし、売却して手放すという選択肢もあります。不動産取引は様々な法律などが関係するため、活用、売却等に関しては、専門家である宅建業者等に相談することが有効です。また、市町においても空き家バンクや、空き家についての相談窓口があります。相続した不動産の売却では、P.30、P.31のような税の優遇措置などもあります。空き家の老朽化具合によっては、空き家を解体する場合の市町の解体補助事業などが利用できる場合もありますのでご不明点があれば市町の窓口へお問い合わせください。
info 15	放置コース	空き家を放置すると、建物の劣化が進み資産価値が下がります。雑草や木の枝、害虫等で近隣に迷惑がかけると、近隣住民とのトラブルにも発展し、空き家問題の解決がますます困難になります。空き家は放置せずに、適正管理や活用を心がけましょう。管理不全な状態が続くと、市町によって「特定空家等」に認定され改善を求められる場合があります。(P.2参照)