

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

# 相続とお金の 情報マガジン

6

2023

## TOPICS

### P2 資産安心コラム

空き家で火災が起きた!  
法的責任や  
損害賠償責任はある?



### P3 暮らしとお金の教養講座

介護保険サービスを  
受けるには?  
制度のポイントと手続きの流れ



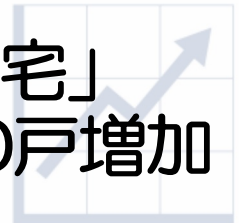
### P4 相続・贈与の基礎知識

不動産登記はどんな時に必要?  
必要なケースやその内容を解説



## 数字で見る相続

### 「その他の住宅」 30万4,000戸増加



近年『空き家問題』がしばしば話題に上りますが、総務省の『平成30年 住宅・土地統計調査結果』によると、2018年10月1日時点の空き家は848万9,000戸、前回調査の2013年に比べ29万3,000戸増加し、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)も13.6%と過去最高でした。

空き家の内訳は賃貸や売却用の住宅や別荘など、管理されている住宅が前回とほぼ同数なのに対し、これらに該当しない、居住者が長期間不在の住宅や、建て替えのために取り壊す予定の住宅といった「その他の住宅」が348万7,000戸と、30万4,000戸も増加しています。今回の調査からは空き家は増加傾向にあり、なかでも、その他の住宅が増加していることがわかります。このような住宅はそのまま放置されることも多く、安全や治安面からも近年大きな問題となっています。

# 空き家で火災が起きた！ 法的責任や損害賠償責任はある？

近年、全国で管理が不十分な空き家が増加し、治安の面からも社会問題となっています。空き家には不審者が入る恐れや、放火による火災などのリスクもあります。仮に空き家が火事になり、隣家に延焼したらどうなるのか、所有者の責任などについて説明します。

### 火災の原因は放火がもっとも多い 意外と高い空き家の火事リスク

実家の家屋を相続したものの、すでに自宅を所有しているため、実家は空き家のまま置いてあるといった方も多いのではないのでしょうか。実はこうした空き家に不審者が侵入して、タバコの不始末や放火によって火事になる事故や事件は少なくありません。消防庁が発表した『令和4年（1～9月）における火災の概要（概数）について』によれば、火災のなかでもっとも多いのは建物の火災であり、出火原因における『放火』および『放火の疑い』の件数を合計すると、たばこによる失火や、たき火による失火の件数よりも多くなります。空き家への放火による火災は、決して他人事ではないのです。

空き家の火災で問題になるのが、人がいないために対応が遅れ、隣家などに延焼する可能性が高いことです。当然、損害賠償請求などのトラブルに発展することもあります。万が一、空き家で火災が発生し延焼した場合、所有者にはどのような法的責任が生じるのでしょうか。

民法では故意や過失によって他者に損害を与えた場合、損害賠償責任を負うと規定されています。しかし、故意ではない火災（失火）の場合には、『失火責任法』によって損害賠償責任を負わないとされています。つまり基本的には、不審者の放火による空き家火災に対して、家屋の所有者には法的責任はないことになります。

ただしそれには条件があります。たとえば、空き家の管理状態が悪く、適切に管理が行われていれば火災を防ぐことができた場合などは、所有者に『重過失』があったと判断され、損害賠償責任を問われることがあります。

### 放火されない 火災を起こさない空き家対策

重過失とは、わずかな注意を払いさえすれば避けられた損害や損失を、漫然と見過ごしたことで起きた過失のことです。たとえば、空き家に容易に入れ、燃えやすいものが放置されているような場合には、第三者が放火したとしても所有者に重過失があると判断される可能性があります。このようなケースで隣家に延焼すると、損害賠償責任も問われる可能性が高いでしょう。一方、建物の一部の鍵が壊れており、そこから不良少年が侵入しタバコの火の不始末から火災が発生したような場合には、所有者に過失がないとは言い切れないものの、不良少年の侵入やタバコの火の不始末の危険性までの予見は不可能と判断され、損害賠償責任を問われる可能性は低いでしょう。

損害賠償責任の有無にかかわらず、いずれにしても空き家の所有者は火災防止への意識を持つことが大切です。定期的に訪問して状態を確認し、掃除・修繕する、室内外の不用品を処分する、必要に応じて管理会社に管理を依頼するなど、適切な対策を進めていきましょう。



# 介護保険サービスを受けるには？ 制度のポイントと手続きの流れ

『介護保険制度』は、高齢者の介護を社会全体で支える仕組みであり、市区町村が運営主体となっています。利用開始までに時間がかかるなど、手続きが複雑な印象がありますが、サービスの概要や費用、手続き方法などについて確認し、上手に活用していきましょう。

### 自己負担額はどれくらい？ 誰でも利用できるの？

介護保険制度とは、40歳以上の方が介護保険の被保険者となって保険料を納め、介護が必要になったときに所定のサービスを受けることができる制度です。65歳以上の人（第1号被保険者）は、寝たきりや認知症などによって介護を必要とする状態（要介護状態）や日常生活において支援が必要な状態（要支援状態）となり、市区町村より要介護・要支援の認定を受けた場合、いつでもサービスを利用することができます。40～64歳までの医療保険に加入している人（第2号被保険者）は、初老期の認知症や脳血管疾患、末期がんなどの『特定疾病』によって、介護や支援が必要になったと認定された場合に利用が可能です。

要介護認定は大きく分けて要支援、要介護、非該当の3種類、計8段階に分かれています。要支援が2段階、要介護が5段階に分かれ、要支援1が最も介護度が軽く、要介護5が最も介護度が重い状態です。

介護保険サービスは、自宅での生活を助ける『居宅サービス』、施設に入所してサービスを受ける『施設サービス』、地域のケアセンターを利用する『地域密着型サービス』などに分かれています。介護事業者へ支払う費用は、かかった費用の1～3割です（所得や同一世帯に65歳以上の方が2人以上いるかないかで異なります）。ただし、要介護度別に支給限度額が定められており、この限度額を超えた利用分は全額自己負担となります。なお、1カ月に支払った自己負担額が高額になった場合には、所得に応じて区分された『負担限度額』を超えた額が払い戻されるなど、さまざまな支援措置が用意されています。

### 利用開始までには時間がかかる 切羽詰まる前にはまずは相談を

介護保険サービスを利用するためには、まず居住している市区町村の窓口で要介護認定の申請を行います。申請をすると、市区町村の職員が自宅や施設などを訪問し、心身の状態を確認する認定調査を行います。そして市区町村が主治医（主治医がいない場合は市区町村指定医の診察が必要）へ意見書を依頼し、その調査結果および主治医の意見書に基づいて、介護認定審査会による要介護度の判定が行われます。その後、判定結果に基づき市区町村が要介護認定を行い、申請者に結果を通知します。申請から認定の通知までは、原則として30日以内に行われます。

介護サービスを利用する場合は、居宅介護支援事業者に所属する介護支援専門員であるケアマネージャー（要支援1～2の場合は地域包括支援センター）と相談して、介護サービス計画書（ケアプラン）を作成します。その後、介護サービス事業者とケアプランに基づいたサービスの利用契約を交わすと、サービスを利用できるようになります。

このようにサービス利用開始までにはいくつものステップがあり時間がかかります。介護が必要と感じたときには、早めに市区町村の窓口や地域包括支援センターなどに相談して準備をしましょう。





# 不動産登記はどんな時に必要？ 必要なケースやその内容を解説

『登記』とは、個人や法人が所持する財産についての権利や義務を帳簿（登記簿）に記録し、公示する仕組みです。登記にはさまざまな種類がありますが、よく利用されるのは不動産登記です。今回は不動産登記の概要について説明します。

### 土地や建物の所在や状況と 権利関係を証明する不動産登記

『不動産登記』とは、土地や建物の『所在』や土地の用途を示す『地目』といった不動産の物理的状況と、過去から現在までの『所有権』や『抵当権』などの権利関係の情報を登記簿に記録し、公示することを指します。不動産登記をすることによって、所有権などの権利を第三者に対して主張することができるようになります。

不動産登記は、建物の新築時には『建物表題登記』、新築分譲マンション購入時などは『所有権保存登記』を行います。不動産の売買や贈与などによって所有者が変わるときには、『所有権移転登記』を行います。このほかにも、所有者の住所や氏名に変更があったときに行う『所有権登記名義人住所・氏名変更登記』、融資を受けるため担保として不動産に抵当権を設定するときに行う『抵当権設定登記』、融資を完済し抵当権を抹消するときに行う『抵当権抹消登記』、建物を取り壊したときに行う『建物滅失登記』などがあります。

### 登記簿は『表題部』と 『権利部』の2部構成となる

登記簿は物理的状況を記録する『表題部』と、権利関係が記録される『権利部』に区分されます。表題部には、土地の場合は所在や地番、地目、地積が、建物の場合は所在や家屋番号、種類、構造、床面積などが記録されます。権利部は甲区と乙区があり、甲区は所有権、乙区は所有権以外の抵当権などの権利に関する記録です。

登記申請自体は自分でも行える建前なので、実際に自分で行う人もいます。しかし、たとえば金融機関から融資を受けて不動産を購入する際に必要な抵当権設定登記などは、確実に登記できるよう、貸主となる金融機関が司法書士などの専門家に登記を依頼するよう求めるのが一般的です。

令和6年4月より、不動産を相続した際の相続登記申請が義務化され、相続を知った日から3年以内に登記されない場合は10万円以下の過料が科される場合があります。不明点がある場合には、早めに専門家や法務局の窓口にご相談しましょう。