

相続の話は
まだ早い？

まだまだ
元気だから...

元気なうちに 家の話をしよう

家族を支えてきた大切なわが家。もしも家族が亡くなったり認知症などで判断能力を失ったりした場合、相続手続きや空き家活用が困難になるケースも。後悔することのないように、家族でわが家の将来について話し合ってみませんか？

家族で相談を → わが家の終活

自分がいなくなった後の自宅のことは、
早めに家族と相談しておきましょう



(公社)全日本不動産協会
岩手県本部
浅沼 儀洋 本部長

空き家になるきっかけとして多いのは、**介護施設に入居した、子の家に世話になる場合**です。他には、**実家を相続したが使う予定がない、貸家や店舗を廃業した**などいろいろな事情があります。「親が施設から戻った時のために」とか「先祖代々の家だから」と親の心情を思う気持ちから空き家になることが多いようです。

ただ、空き家の管理は大変で、雨漏りに気が付かずカビだらけになっていたり、空き巣に入られ犯罪に巻き込まれたり。次第に庭木の管理もおろそかなり近隣に迷惑をかけることもあります。元気なうちに家族で「誰が住む」「貸す」「売る」のか事前に相談し、計画を立てましょう。子孫や、近隣に迷惑をかけないことも終活です。

相続税と空き家の終活講座

市では、令和2年度から空き家の講座を年2回開催しています。本年度第1回は「相続税と空き家の終活講座」をテーマに開催します。

相続税と空き家の終活講座

日 時：8月9日(金)13時半から
会 場：プラザおでつて おでつてホール(中ノ橋通一)
定 員：50人
申込先：くらしの安全課 ☎603-8008

問題のある空き家を見つけたときは

市に連絡すると、現地および所有者を調査し、問題のある箇所の所有者へ情報提供します。(調査に時間を要する場合や、所有者と連絡がつかないこともあります。)

空き家の状態が長く続くと、家の価値はどんどん下がり、売りにくても売れない「負の財産」になってしまいます。そうなる前に、わが家の将来について家族で話し合っておきましょう。

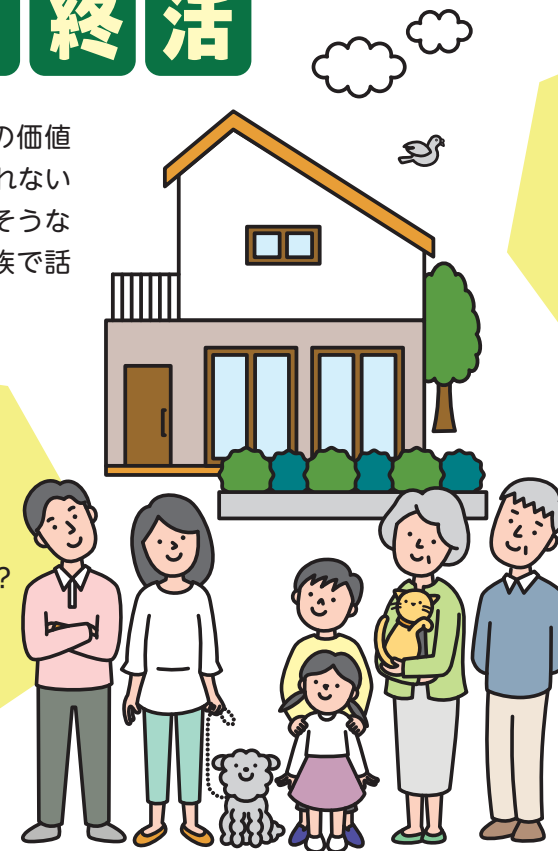
おうちの状態は？

状態によって取れる
選択肢が変わってきます

- 劣化状況、耐震性能は大丈夫？
- このまま使い続けられる？
- 「境界プレート※」はある？

※土地などの境界を示す標識

↓
分からないことが
出てきたら...



使う？ 処分する？

- リフォームして使う？
- 誰が管理する？
- 修繕費用はどうする？
- 売る、貸す？壊す？

手放す タイミングは？

- いつ処分する？
- 解体費用はいくらかかる？

話し合ったことを いつでも見返せるように

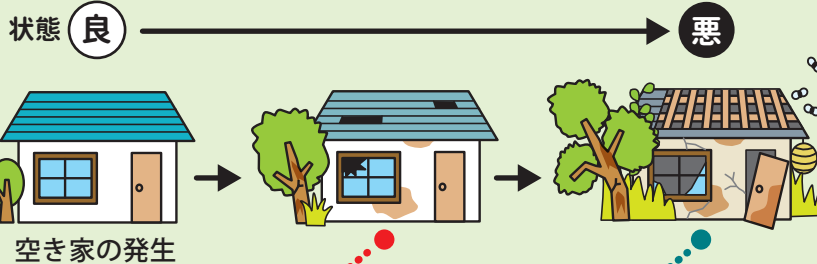
「住まいのエンディングノート」は、家族での話し合いの結果を記録することができるノートです。住まいにまつわる情報も載っていますので、是非、ご活用ください。



空き家の法改正のポイント

管理不全空き家の区分が新設

令和5年に空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)が改正され、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空き家」になる前の段階から空き家の適切な管理がされるよう、「管理不全空き家」に対する措置が新設されました。



新設 管理不全空き家

このまま放置すれば「特定空き家」になるおそれのある空き家

参考基準の一例

- 屋根ふき材の破損や腐食などが見られる
- 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れまたは腐朽が認められる

特定空き家

倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家

参考基準の一例

- 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材の破損などが認められる
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜、幹の腐朽

不動産の相続登記が義務化

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化などが社会問題になっています。その解決のため法律が改正され、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。

※令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象になります

不動産を相続したら 所有者が行う相続登記の流れ

- ①相続人の特定
- ②相続する不動産の確認
(亡くなった人名義の不動産を)特定します
- ③必要書類の収集
- ④登記申請書の作成
- ⑤法務局へ登記申請書を提出
- ⑥相続登記の完了

県司法書士会 ▶



私が次の所有者です

現在の所有者(登記名義人)が亡くなった日から

3年以内に相続登記を

法務局



⚠ 戸籍謄本などの資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケースなど、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科せられる可能性があります。

⚠ 3年経った空き家は「居住用財産を譲渡した場合の3000万円特別控除」が受けられなくなるなど、税法上の優遇が期限切れとなってしまう事もあり注意が必要です。

空き家に関する悩み事は 専門家に相談を



「家のことを相談したいけど、誰に相談したらいいかわからない」「遠方に住んでいて自分で管理できない」など、困っている人は、専門家に相談しましょう。

市は、空き家に関する悩み事を相談できる事業者の情報発信を始めます。情報は順次更新します。事業者の登録も受け付けていますので、登録条件など詳しくは、市ホームページをご覧ください。

※市が優良事業者を紹介するものではありません。契約やトラブルに市は関与しません



登録事業者 業務一覧

- ①売買・賃貸仲介
- ②改修(リフォーム)
- ③家財処分
- ④建物・庭の管理
- ⑤草刈、剪定、伐採
- ⑥害獣・害虫対応
- ⑦解体
- ⑧相続
- ⑨登記
- ⑩調査(鑑定、測量)

親世代が主体になって バトンタッチを



盛岡市空き家等
対策推進協議会委員
(一社)岩手県不動産鑑定士協会
吉田 美弥 理事

わが家を空き家にしないためには、持ち主である親が中心となって話し合いされることが大切です。

理由は、持ち主しか知らない情報や取得時の資料の存在です。例えば地価が現在より高い時期に購入した土地などは売る際に税金がかからないことや、水道管が隣家の敷地を通っている場合のトラブルの可能性などのメリット・デメリットが共有できます。

そして、話し合いには親子だけでなく、孫なども幅広く参加することがお勧めです。相続する本人の次の世代が家を知り、わが家に対する当事者意識を持つ機会になるためです。その上で、親がわが家をどうしたいか希望を伝えること。これが大切な家を空き家にしない第一歩ではないでしょうか。

市の制度を活用しよう



●空き家等バンク制度

空き家を「売りたい」「貸したい」人に物件を登録してもらい、家を探している人に向けて、市が情報発信する制度です。登録の条件など詳しくは、市ホームページをご覧ください。

●空き家等購入費補助金・空き家等改修事業補助金

空き家等バンク制度を利用して空き家を購入する人に、購入または改修費用の一部を補助します。

【補助額】補助対象経費の2分の1 ※上限20万円。別途加算要件あり

市長コラム



「家」には家族それぞれの思いがあります。しかし管理されない「家」は、周辺に迷惑をかける「空き家」となる事例が多く見られます。だからこそ、「家」をどうするか家族で話し合うことが大事です。

問題となる「空き家」にしないため、正しい知識を持ち、準備することで管理不全の「空き家」をつくらないようにしましょう。

「家」は個人の資産でもあり、盛岡のまちづくりに大切なものでもあります。暮らしやすい盛岡にするため、市でも支援や啓発活動に引き続き取り組んでいきます。

盛岡市長 内館 茂