

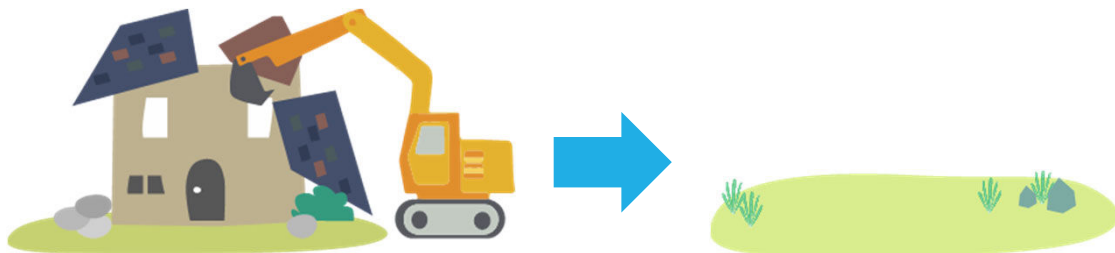
住まいを解体するときは

住まいの老朽化が進んでいる場合には、売却・賃貸が難しくなることが想定されるほか、**所有を続けても、空き家になり管理が十分にできないときは、周辺に迷惑をかけてしまうかもしれません。**このような場合は、**解体を行うことを検討しましょう。**

解体工事を事業者依頼する際には、建設業法の許可事業者又は建設リサイクル法の登録事業者が発注しましょう。また、複数の者への見積りや、書面での契約書の取り交わしをお勧めします。

登記してある建物を解体した場合は、解体完了後1か月以内に法務局で建物滅失登記を行う義務があり、未登記の場合にも家屋滅失に関する届出が必要となります。詳細は法務局などにお問い合わせください。

解体を行い更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され税額が上がりますが、住まいを空き家にして放置し、「空家法」に基づく勧告を受けた場合などにも、同様に住宅用地特例が解除され税額は上がります。利用予定のない住まいは残しておかず、解体を検討しましょう。



MEMO

売却・賃貸の前には調査を

利用予定がなく、空き家になってしまう住まいを売却・賃貸したい場合には、空き家の利用上どのような制約があるのかを把握することで、より具体的に検討することができます。**建物の状態、土地・建物の権利関係、法的規制、敷地の埋設物等**について確認しましょう。

1981年の建築基準法改正以前に建てられた住まいである場合には、現在の耐震基準を満たさない可能性があります。専門家による耐震診断により耐震性能を確認しましょう。

また、売買の際に、契約時に想定していなかった雨漏りがあった場合などは、買主から修補や損害賠償などを求められるおそれもあります。そのためにも、**専門家による建物状況調査（インスペクション）で建物の状態を確認することも検討しましょう**。不具合等をしっかり告知・説明しておくことで、引渡し後のトラブルを避けることができ、安心して購入してもらえます。また、修繕やリフォーム工事の必要性を検討する際の参考にもなります。

<インスペクションの様子>

【木造戸建て住宅の場合】



「土台・床組、基礎」調査の様子

【共同住宅の場合】



「外部（バルコニー）」調査の様子

【検査機器（例）】



「基礎配筋」の調査機器



「小屋組・梁」調査の様子



「外部（外壁）」調査の様子



「床の傾きを計測する」調査機器

詳しくは、
国土交通省「建物状況調査を活用しませんか（売主用）」
でご確認ください。



詳細はこちら

相続した空き家を早期に譲渡した場合は、譲渡所得の特別控除が受けられます

親など（被相続人）が一人で居住していた家屋と敷地等を相続した場合には、**相続人が早期に**（相続開始から3年を経過した日の属する年の12月31日までに）一定要件を満たしたうえで当該家屋又は敷地等を**譲渡すれば、その譲渡所得から最大3,000万円が控除されます。**

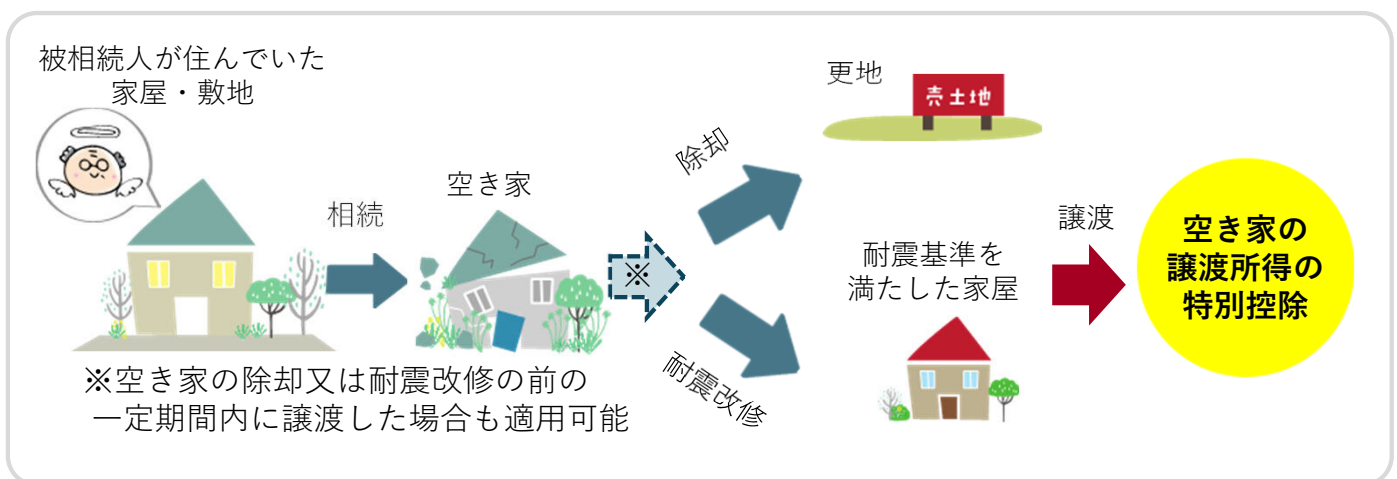
適用期間は2027年12月31日までとなります。適用を受けるためには一定の要件を満たす必要がありますので、国土交通省のウェブサイトをご確認ください。



詳細はこちら

【主な要件】

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ・ 相続開始の直前に被相続人が居住に用いており、他の居住者がいないこと
 - ※ 被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入居していた場合も、一定の要件を満たす場合は適用可
- ・ 家屋と土地の両方を相続・遺贈により取得すること
- ・ 相続開始から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること
- ・ 譲渡の代金が1億円以下であること



MEMO

所有する空き家は適切に管理を

住まいを売却・賃貸せず、所有し続けることも選択肢の一つです。ただし、長期間住まいを使用せず空き家にしておいたときは、不具合の発生が発見されにくいために、傷みが早く進行する傾向があります。

所有し続ける場合は、住まいを適切に管理することが重要です。例えば、建物の外部・内部の点検や、通気や換気、通水、清掃などの作業は定期的に行う必要があります。

国土交通省では、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、**所有者による空き家の適切な管理について指針**となるべき事項を示しています。指針の内容の詳細は、二次元コードからご確認ください。



詳細はこちら

建物の維持管理は所有者自らに対応することが基本ですが、ご自身の対応が難しい場合は、専門業者などに依頼することも検討しましょう。

空き家の所有者・管理者のみなさまへ 国土交通省

「自分は大丈夫!」と思いませんか?
空き家には適切な管理が不可欠です。

庭木の枝を剪定
積雪に応じて雪下ろし
傷まないよう通気や換気!
排水設備(流し・トイレ等)の通水を!
敷地内を清掃
窓、壁、屋根の破損などを点検
何かあったら補修を

管理・修繕業者もうまく活用!!

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。我が家を管理不全空家^{※1}や特定空家^{※2}にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1. 窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。 ※2. そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

裏面のチェックリストで確認を!▶▶

今すぐ確認! **空き家管理チェックリスト**

- ☐ 定期的に以下の管理を行っていますか。
【管理方法】 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理
【冬期の場合】 給水管の元栓の開栓/積雪の状況に応じた雪下ろし
【猫壁がある場合】 水抜き穴の清掃
- 【外観】**
 - ☐ 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
【管理方法】 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
 - ☐ 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
 - ☐ 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
 - ☐ 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
【管理方法】 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
 - ☐ アスベストが露出していないですか。
【管理方法】 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
 - ☐ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【管理方法】 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行います。
- 【敷地内】**
 - ☐ 敷地内にこみが散乱して景観を損なっていないか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
【管理方法】 清掃などを行います。
 - ☐ 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。猫壁にひび割れ等はありませんか。
【管理方法】 補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
 - ☐ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
【管理方法】 立木の伐採、枝の剪定などを行います。
 - ☐ 動物が糞みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
【管理方法】 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとて重要で重要。
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は、
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。
空き家対策 国土交通省
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元バーコードから検索アクセス

資料：国土交通省「リーフレット 「自分は大丈夫!」と思いませんか? 空き家には適切な管理が不可欠です。」

住宅セーフティネット制度とは？

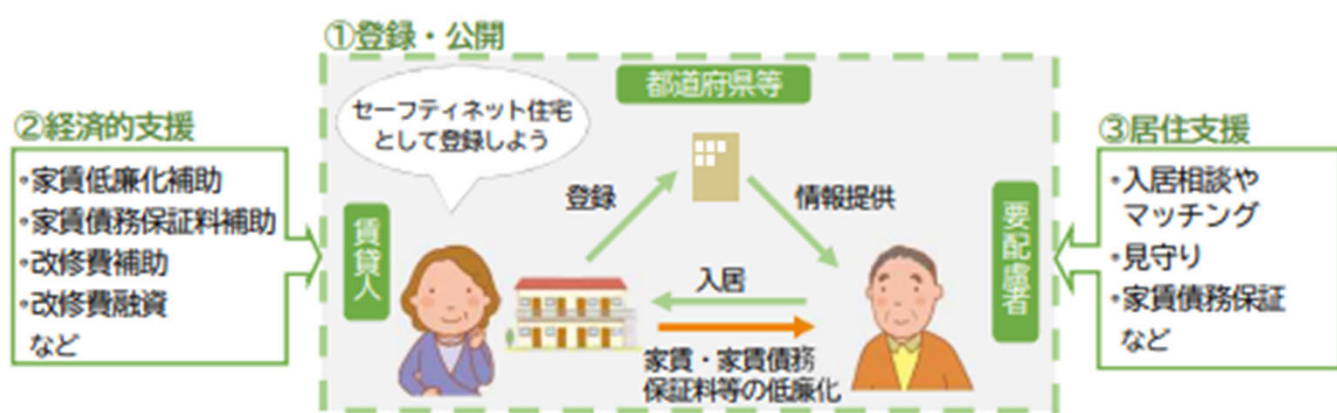
高齢者、障害者、子育て世帯など**住宅の確保に配慮が必要な方**（住宅確保要配慮者）の**入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）として住まいを登録する制度です**。改修・入居への経済的支援等の仕組みも盛り込まれています。

セーフティネット住宅として自治体に登録すると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通して住宅の情報が広く周知されます。



情報提供システムは
こちら

また、改修費の補助や入居者の負担軽減につながる補助を活用できますので、入居希望者の増加や、空き家・空き室の解消が期待できます。なお、入居者を住宅確保要配慮者に限定する「専用住宅」として登録することにより、より手厚い補助を受けることができます。



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

詳しくは、国土交通省ウェブサイトでご確認ください。









補助金などの
詳細はこちら

いったい誰が相続人？～相続人と法定相続分～

相続の際には、遺言書の内容、遺産分割協議による内容の順に優先され、いずれもない（しない）場合には、「法定相続」となるのがルールです。法定相続の基本的なルールは、次の図のとおりです。

法定相続は、相続人の間で合意できなかったときの配分割合であり、親族で住まいなどを共有することになります。遺言書がない場合は、できる限り、**遺産分割協議により、相続人全員の話し合いで遺産をどのように分配するか決めましょう。**

相続順位	法定相続人と法定相続分	
第1順位 子がいる場合	配偶者  $\frac{1}{2}$	子 ※人数で分割  $\frac{1}{2}$
第2順位 子がなく 親がいる場合	配偶者  $\frac{2}{3}$	親 ※人数で分割  $\frac{1}{3}$
第3順位 子ども、親も いない場合	配偶者  $\frac{3}{4}$	兄弟姉妹 ※人数で分割  $\frac{1}{4}$

第1順位の人がない場合に相続人となります

第1順位・第2順位の人がない場合に相続人となります

- ※ 第1順位の場合、子が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての孫）が相続人となります。
- ※ 第2順位の場合、親が亡くなっているときは、その親（被相続人にとっての祖父母）が相続人となります。
- ※ 第3順位の場合、兄弟姉妹が亡くなっているときは、その子（被相続人にとっての甥・姪）が相続人となります。

また、財産を相続したくない場合には、家庭裁判所で手続を行うことで、全ての財産（空き家・負債などを含む）の相続を放棄する「相続放棄」をすることも認められています。

ただし、相続放棄をした後でも、現にその財産を占有しているときは、相続財産清算人に引き継がれるまで、引き続きその財産を管理しなければなりません。

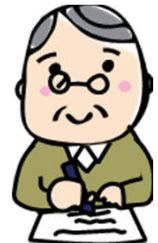
そのため、近隣に迷惑がかからないよう、家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てを行うことも検討すべきです。

遺留分

遺留分とは、亡くなった方（被相続人）が遺言書によって無償で遺産を譲渡したときや、亡くなる前の一定の期間内に贈与をしていたときに、**相続人が一定の割合の財産に相当する金銭の支払いを請求をすることができる権利**のことです。

請求するかしないかは各相続人の自由であり、故人の意思を尊重して、請求しない人もいます。

しかし、争いの元になりかねないため、遺言書を作成するときや生前に贈与をするときには、この遺留分に配慮することをお勧めします。



相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈により土地の所有権を取得した方が、**一定の要件を満たせば**、10年分の土地管理費に相当する額の負担金を国に納付した場合に、その**所有権を国庫に帰属させることができます**。



詳細はこちら

詳細は法務省のウェブサイトをご参照ください。

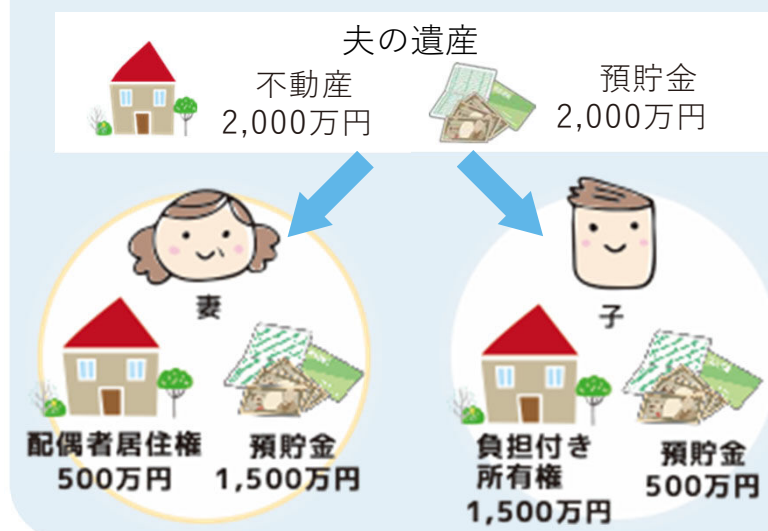
配偶者居住権ってどんな制度？

2020年4月の民法改正により、配偶者居住権が創設されました。

これによって、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、遺産分割協議や遺言書の記載に基づき**配偶者居住権を取得すれば**、終身または一定期間、**その建物に無償で居住することができるようになります**。

この権利を第三者に対抗（主張）するためには、登記が必要です。

夫の遺産を妻と子で分割する際のイメージ



相続登記の義務化が始まる！

相続登記は必要です

土地や建物を所有していた方が亡くなられて相続が発生した場合、「**相続による所有権の移転の登記**」を**法務局**に申請することになります。

相続登記が義務化される法律が2024年4月1日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく**登記を怠ると10万円以下の過料**が科されることになっています。

なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、**相続登記の手続がますます難しく**なってしまいます。

相続登記をしないと…

！手続がどんどん複雑になります



相続人がどんどん増えて、話し合いがうまく進まない。

書類収集の**手間が増え、費用が高くなる。**



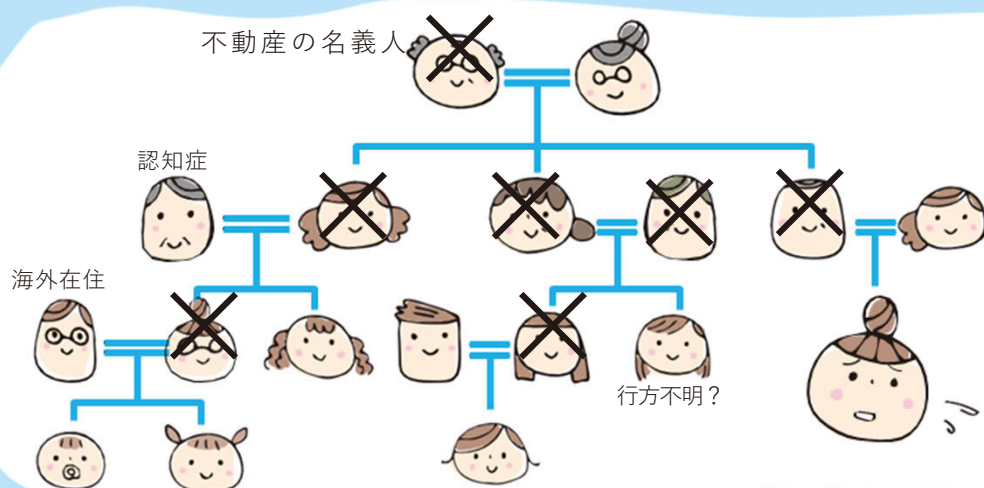
相続人の中に面識がない人が現れ、協議に時間がかかる。



相続人の中に認知症になるなど判断能力が低下した人がいると、家庭裁判所に**成年後見人等の選任申立て**が、



所在不明の人がいると、**不在者財産管理人の選任申立て**が必要になるケースが生じる。

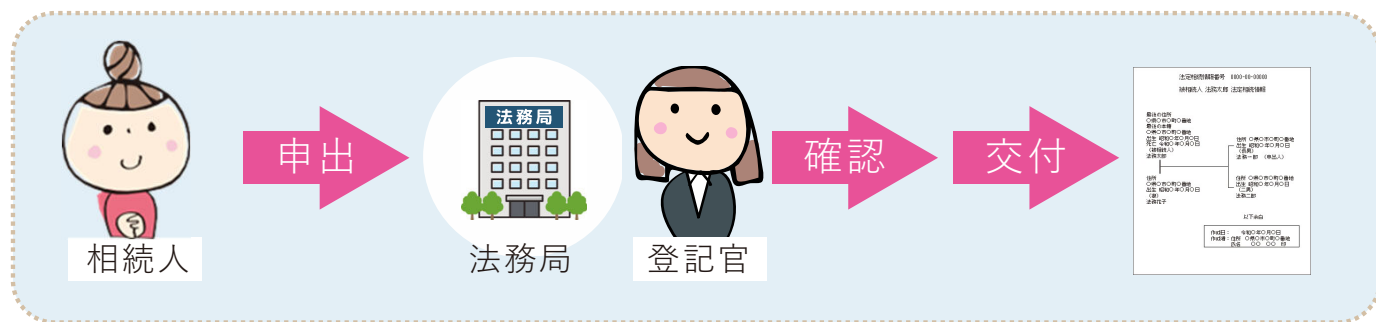


面識がない人、連絡の取れない人がいて話し合いができない。どうしよう…

時間がたつほど、相続人が増えて手続が難しく…！

相続が発生したら、早めに相続人で話し合い（遺産分割協議）を行って、話し合いの結果を相続登記に反映することが重要です。

無料で利用できます！ 法定相続情報証明制度



相続人が法務局に、以下の必要書類（※ 1 ）を申出書に添付して申出します。登記官が内容を確認後、法定相続情報一覧図（法定相続人が誰であるのかを一覧にしたもの）に認証文を付した写しを**無料**で必要通数交付します。

法定相続情報一覧図の保管期間中（5 年間）は、**再交付を受けることができます。**

法定相続情報一覧図（記載例）

	必要書類	取得先
被相続人の	出生から亡くなるまでの戸除籍謄本（戸除籍記録事項証明書）	被相続人の本籍地の市区町村（※ 2）
	住民票の除票の写し	被相続人の最後の住所地の市区町村
相続人全員の	現在の戸籍謄抄本（戸籍記録事項証明書）	被相続人の本籍地の市区町村（※ 2）
申出人の	氏名・住所を確認することができる公的書類	—
	法定相続情報一覧図（右図）	—

法定相続情報番号 0000-00-00000
被相続人 法務太郎 法定相続情報

最後の住所
○県○市○町○番地
最後の本籍
○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
死亡 令和○年○月○日
(被相続人)
法務太郎

住所 ○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
(長男)
法務一郎 (申出人)

住所 ○県○市○町○番地
出生 昭和○年○月○日
(二男)
法務二郎

以下余白

作成日： 令和○年○月○日
作成者：住所 ○県○市○町○番地
氏名 ○○ ○○ 印

※ 1 別途必要書類がある場合があります。

※ 2 コンビニエンスストアまたは最寄りの市区町村で取得できるケースもあります。

ご相談は、お近くの司法書士にご連絡ください。

分からないことは・・・専門家に相談しましょう

愛媛県空き家対策ネットワークの構成団体ですので、安心して相談ください。



相続

- 相続等に関する相談
- 遺産分割協議、公正証書作成 等

愛媛県司法書士会
愛媛県行政書士会

- 住宅の点検・維持管理

(公社)愛媛県シルバー人材センター連合会

売る 貸す 譲る

- 空き家を「買いたい」「借りたい」

えひめ空き家情報バンク

- 空き家の売却・賃貸の取引

(公社)愛媛県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会 愛媛県本部

- 空き家の点検（インスペクション）

(一社)愛媛県建築士事務所協会

- 土地・建物の登記／分筆・合筆 等

愛媛県土地家屋調査士会

- 土地・建物の鑑定や評価

(公社)愛媛県不動産鑑定士協会

- 購入・リフォーム費用の融資

(独法)住宅金融支援機構 四国支店



壊す

- 老朽化した危険な空き家に対する補助制度

各市町の空き家対策担当課

相談窓口

- 空き家に関する総合的な相談

NP0法人 愛媛県不動産
コンサルティング協会

