

2021.7.15
益田公民館 空き家出前講座



住まいの終活

～家の将来について考えてみませんか？～

益田市建設部建築課

1. 家（空き家）の将来についてお考えですか？

- 維持管理してそのまま保有
- 親の家や実家に、将来自分たちが住む予定
- 自分たちの家に息子や娘たちが住む予定
- 賃貸として誰かに貸す
- 土地・建物を売却、処分する
- 建物を解体して更地にする

～事前に確認しておくこと
よいと思われること～

- ・ 財産相続
- ・ 登記
- ・ 土地の境界
- ・ 税金
（相続税、贈与税、所得税）
- ・ 固定資産税
- ・ 家の片付け
- ・ 維持管理
（家や庭の手入れ、修繕）
- ・ 改修・リフォーム
- ・ 解体
- ・ 跡地の活用

2. 所有(相続)する土地・建物の状況を確認しましょう

- 土地・建物の所在地
- 土地の境界
- 登記
(相続登記、抵当権の抹消)
- 建替えることができる土地かどうか
(土地が公道などに接しているか)

3. 相続登記について

- 相続登記済
- 相続登記がされていない
- わからない



法務局で現在の登記を確認し、
権利関係を整理（相続登記の手
続きをするなど）しましょう。

※ 相続登記について、現在は申請の義務がないことから、相続登記が行われていないケースがありますが、令和3年4月28日に不動産登記法における「相続登記・住所変更登記の申請義務化」など改正する法律が公布され、公布後3年・5年以内に申請が義務化される予定となっています。

4. 固定資産税について②

計算例① 住宅用地の固定資産税

例) 宅地の面積が300㎡、評価額が900万円

200㎡以下の部分 (小規模住宅用地)

600万円 (評価額) × 1/6 (住宅用地特例) × 1.5% (税率) = 15,000円

200㎡を超える部分 (一般住宅用地)

300万円 (評価額) × 1/3 (住宅用地特例) × 1.5% (税率) = 15,000円

税額 30,000円

計算例② 家屋を解体した場合の土地の固定資産税

例) 宅地の面積が200㎡、評価額が600万円

600万円 (評価額) × 1/6 (住宅用地特例) × 1.5% (税率) = 15,000円

600万円 (評価額) × 0.7 × 1.5% (税率) = 63,000円 (4.2倍)

差額 48,000円

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」により特定空家等の認定され、勧告を受けた場合、住宅用地特例の対象からは除外されます。

5. 家財の整理・処分について

○ 自分たちで家財の処分をする

- ・ごみ分別などの収集ルールに従って処分
- ・リサイクルできるものは、買取業者やリサイクル業者などに引き取りを依頼

※家財道具の整理や処分は予想以上に大変です。精神的にも肉体的にも負担が大きくなると思われます。

○ 処理業者に頼む

- ・一般廃棄物処理業者に依頼

※費用はかかりますが、片付けを短時間で済ませられ、ごみの処分から解放されるメリットがあると思われます。

○ 保管しておく

- ・倉庫や一部屋にまとめて保管

普段の生活でも、家の中の整理をしながら暮らしていけたらいいですね。

6. 空き家の管理について

○ 内部の管理

通風・換気、通水、屋内清掃など

○ 外部の管理

草取り・剪定、敷地内の落ち葉やごみ等の清掃など

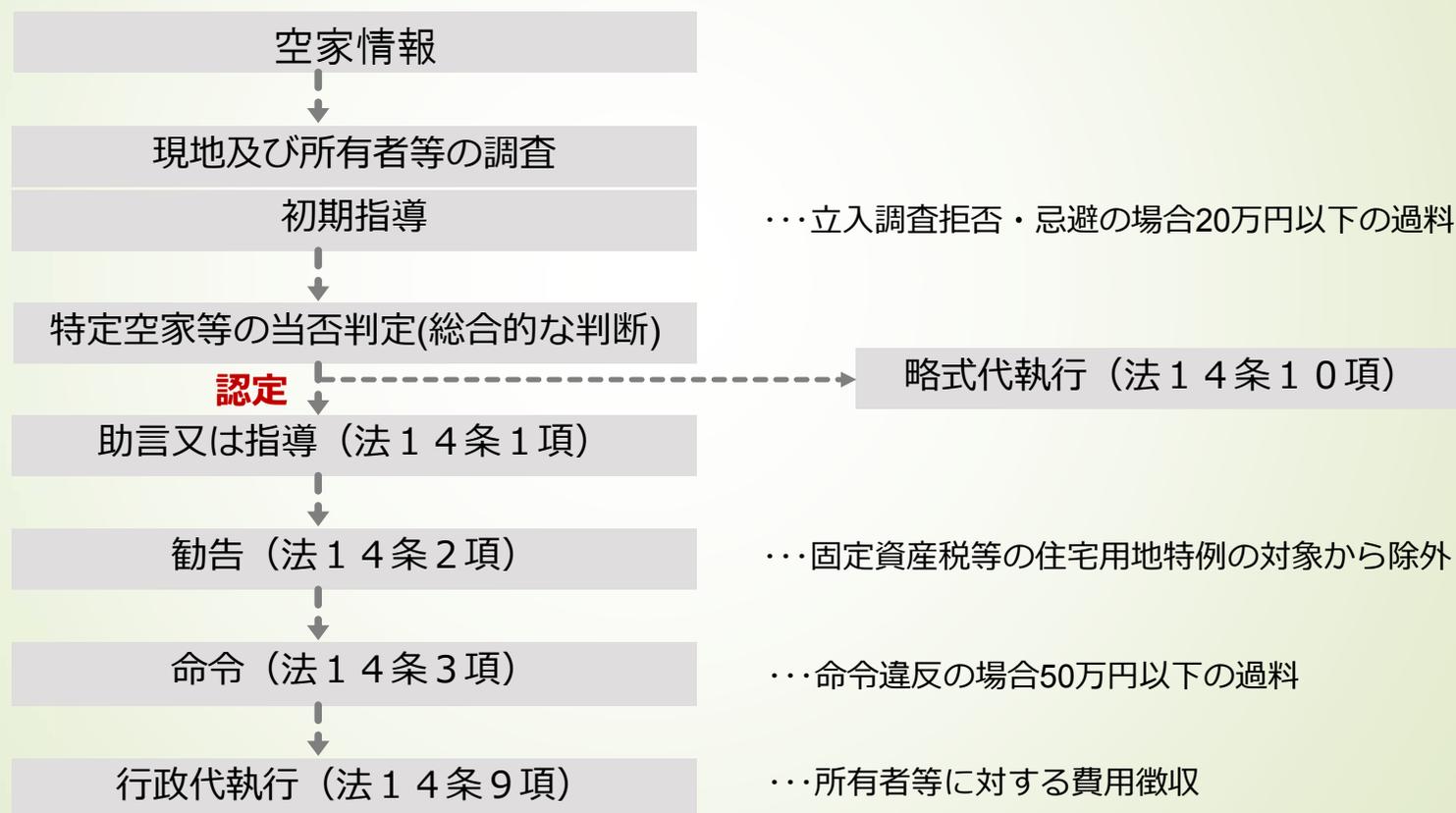
○ 不具合箇所の点検・修理

- ・ 雨漏り
- ・ 内外仕上げ・部材等の損傷・腐食の点検
- ・ 設備の損傷・腐食、漏水の点検

ご自身や親族での管理が難しい場合は、管理代行サービスを利用することも考えられます。

7. 空き家を管理せず放置した場合

○ 空家等対策に関する特別措置法による措置



8. 空き家に関する相談について

相談内容	相談先
財産相続 (相続相談、相続登記、成年後見人など)	弁護士、司法書士、行政書士など
土地の境界確定・不動産登記	司法書士、土地家屋調査士など
売却・賃貸 (不動産取引、空き家バンク)	宅建業者、市連携のまちづくり推進課など
解体 (解体方法や費用、滅失登記)	解体業者（建設業者）、土地家屋調査士など
改修・リフォーム	建築士、建設業者など
空き家対策に関すること (危険空き家など)	市建築課など

- 無料法律相談（弁護士、司法書士、行政書士）
広報ますだ：「ますだ〇月カレンダー」に相談日を掲載

9. まとめ

空き家は管理を行わないと、建物の傷みも早くなります。

将来「空き家の問題」で困ることがないように、空き家になってからではなく、空き家になる前から家の将来についても考えてみてください。