

空き家のはなし

空き家の管理は、できていますか？

そのままにしておくと、さまざまな問題が・・・

地域の生活環境に悪影響を与えます

空き家への侵入被害、不審火などへの不安感が高まるなど、防災面、防犯面、衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

ご近所に迷惑がかかります

庭木や雑草が生い茂る、動物が住みつく、害虫が発生するなど、ご近所の方とのトラブルにつながります。



お金がかかります

建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や病害虫の除去などの費用が大きくなります。

思わぬ損害への責任も

空き家を放置し、他人に被害を与えた場合は、所有者(管理者)の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

例) 倒壊や火災で、隣家の全壊死亡事故が起こった場合

損害賠償額: 約2億円 ※夫婦、子どもの計3人が死亡

【出典】公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算結果」

空き家の管理は所有者の責任です！！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の所有者(管理者)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空き家の適切な管理に努めなければならないと定められています。

空き家に関する相談は

雲南市役所建設部空き家対策室 ☎0854-40-1066

家の終活を考えてみましょう！

ご自身や相続した家族などが空き家の問題で困らないよう、あらかじめ住まいの将来についてご家族で話し合うことで、行動を先延ばしにしないことが大切です。

～家の終活7つのポイント～

1

家を撮影する

思い出の家屋を写真に残しましょう！

2

不動産情報の整理

土地と建物の目録を作ってみましょう！

3

親族間で相談

家の将来について話しあってみましょう！



4

相続登記

登記を最新の状態にしましょう！

5

権利関係の整理

土地と建物の権利を確認しましょう！

6

家財の整理

事前に家財を整理しましょう！

7

遺言

大事なことはきちんと伝えておきましょう！

不動産情報の整理

土地と建物の目録(リスト)を作っておきましょう。売却時の資料にもなり、相続する人にとってどのような不動産があるかすぐにわかるようになります。

土地と建物の登記事項証明書	毎年5月頃に市から届く「固定資産税納税通知書」に載っている不動産について、法務局で登記書類をとりましょう。
契約関係書類	押入れの奥に眠っていませんか？ご兄弟の誰かが持っていないませんか？見つからない場合は、計画を仲介した不動産会社などに聞いてみましょう。

相続登記は整理されていますか？

親や配偶者から不動産を相続した際には必ず相続登記をしましょう。相続登記をしない状態で登記上の所有者が実態と合わない場合、次の相続が発生した時に更に苦労します。売却や賃貸が簡単にできなくなる場合もあります。後回しにしないで自分の代で登記を最新の状態にしましょう。

※相続登記の申請義務化により、相続を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

雲南市版エンディングノート

雲南市版エンディングノート「未来へつなぐノート」を作成しております。このノートは、今までの人生を振り返りながら大事にしてきたことを確認し、これからやりたいことや新たな目標を見つけ、今後さらに自分らしい生活を送っていただくためのきっかけとするものです。

ご自分の思いを大切なひとや支援者に伝えるためにご活用ください。



エンディングノート
ダウンロードはこちら→



その空き家、子どもたちに引き継ぎますか？

亡き親名義の空き家でも(相続登記していなくても)管理責任は相続人にあります。自分の代では管理できても、その次の代の子や孫に責任を負わせないためにも今のうちから、空き家の処分を考えておきましょう。先延ばしにしても、問題が大きくなるばかりです。

残された家族が相続で悩んだり争い事にならないよう、相続の問題に対して生前の対策をとっておきましょう！

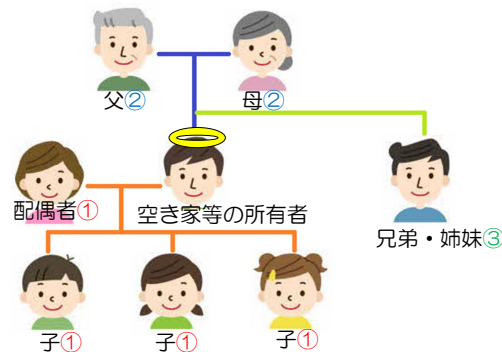
相続に関しては、権利問題、税、登記など様々な問題があります。それぞれの悩みに応じた専門家に相談し、解決を目指しましょう。



相続の順位

相続人の範囲については、まず配偶者がいる場合は必ず相続人になります。そして相続順位の高い順の方が併せて相続人になります。

下図のように第1順位が配偶者と子、子がない場合には、次の順位の人が相続となります。



基本的な相続順(法定相続)

第1順位 :配偶者と子

第2順位 :直系尊属

第3順位 :兄弟・姉妹

※遺言書がある場合は遺言書の内容が優先されます。

空き家を管理・活用しましょう

しっかり管理しましょう

空き家は定期的な点検と補修が必要です。表紙に掲載しているような状態にならないように、日頃から定期的に状態を点検するようにしましょう。

<管理のポイント>

- ・室内の通風、換気、通水の実施
- ・室内の掃除、雨漏りなどの異常がないか確認
- ・郵便受けの整理
- ・建物外部にひび割れや破損がないか確認
- ・敷地内の掃除、伸びすぎた植栽の伐採
- ・窓、玄関などの戸締りの確認



活用しましょう

建物として価値がある間に早めに活用することがお勧めです。活用には、賃貸や売却など様々な方法があります。

賃貸する	「立地」と「物件の状態」に影響を受ける傾向があります。不動産業者等に相談してみるのも有効です。空き家バンクの活用も検討しましょう。
売却する	不動産業者等に依頼するのが一般的です。賃貸同様に「立地」と「物件の状態」に影響を受ける傾向にあります。空き家バンクの活用も検討しましょう。
解体し活用する	空き家を解体して土地を活かす方法もあります。跡地を駐車場にしたり、貸地としたり、土地活用の可能性は場所によって様々です。不動産業者に相談してみるのも有効です。

建物の状態が悪い場合は、解体も検討しましょう

状態の悪い空き家は、倒壊等により隣人や通行人にケガをさせてしまう危険性もあり、損害賠償に発展することもあります。解体には一時的に大きな費用が必要となりますが、今後の管理経費や、トラブルがあった場合には、より多くの費用が発生する可能性もあります。将来のことを考えて解体を検討してみませんか。

解体工事費用の一部を補助します。

雲南市防災計画において避難路に指定される道路や通学路等に面した建築物で、雲南市による調査で不良住宅と判定された空き家(危険空き家)の、解体工事費用の一部を助成します。



HPはこちら

空き家を放置すると土地の固定資産税が上がるかも？

令和5年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正により、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家である「特定空き家」に加え、放置すれば「特定空き家」になるおそれのある「管理不全空き家」も、指導・勧告の対象となりました。



固定資産税等の軽減措置の対象外

管理不全空き家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空き家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

市から「**勧告**」を受けると、その土地に係る

「住宅用地に対する固定資産税の特例」が解除され、税金の負担が増えます。

固定資産税が
上昇!!

特例あり

特例なし



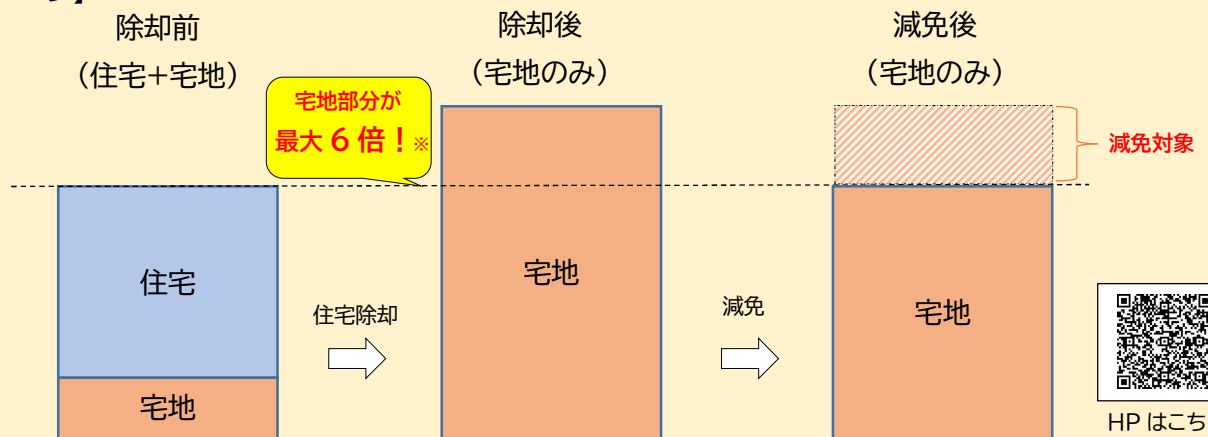
※管理不全空き家及び特定空き家に該当するかどうかは、空き家の状態、周辺に及ぼす悪影響の程度、危険等の切迫性、所有者の状況等を市が総合的に考慮し、判断します。

解体をお考えの方へ！解体後の固定資産税減免制度を創設しました

住宅用の土地には、「住宅用地に対する固定資産税の特例」が適用され、税額が(1/6と)低く抑えられています。住宅(空き家を含む)を取り壊した場合には、その特例の適用除外となり、土地にかかる税額は(最大6倍に)上がるようになります。

そこで、雲南市では住宅(空き家を含む)を解体された場合の固定資産税増加分を、取り壊しの翌年度から最大3年間減免する制度を令和7年度に創設しました。減免を受ける場合には、申請が必要となります。

【固定資産税額 イメージ】



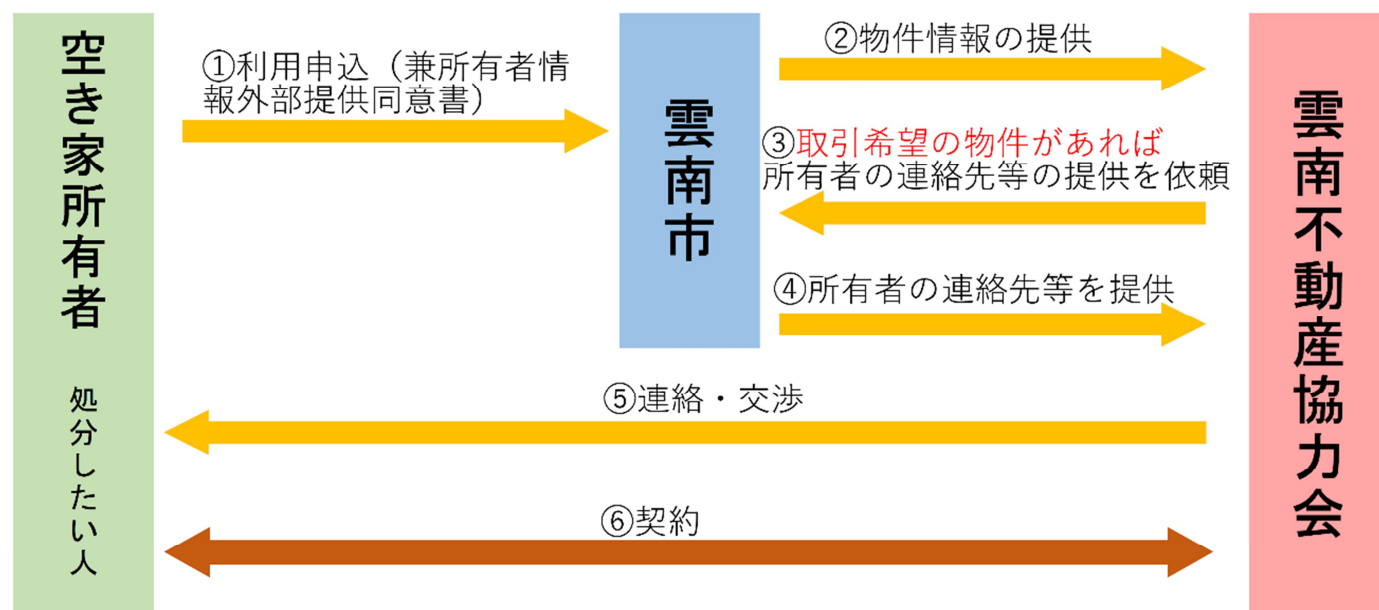
※宅地の面積・評価額等で増加額は異なります。建物によっては解体することで、全体の固定資産税額が下がる場合もあります。

●減免条件(以下の条件をすべて満たしている必要があります)

- ①住宅を取り壊した時点で、取り壊した住宅と、その敷地だった土地の所有者(納税義務者)が同じであること
- ②減免する年度の賦課期日(1月1日)時点で、取り壊した住宅の敷地だった土地の所有者(納税義務者)が、取り壊し時から変わっていないこと(所有者が亡くなり、相続人が所有者となった場合は除く)
- ③減免する年度の賦課期日(1月1日)時点で、取り壊した住宅の敷地だった土地に他の家屋が残っていたり新たに建っておらず、宅地以外の用途に転用もされていないこと
- ④取り壊した住宅が、空き家特措法に基づく勧告を受けたものでないこと(上段記載の「**勧告**」を受けた場合、対象外となります)

空き家情報マッチング制度 **まずはご登録を!!**

処分意向の空き家の情報を不動産事業者(雲南不動産協力会)へ提供することで、空き家の流通機会を促進させるための制度です。制度の利用には申し込みが必要です。



処分をしたいけど、どうしたら良いかわからない・・・。

そういうときには、まずは登録を!!

- ※この制度により、全ての物件が取引されるものではありません。
- ※空き家が譲渡等されるまでは、所有者の責任で管理してください。

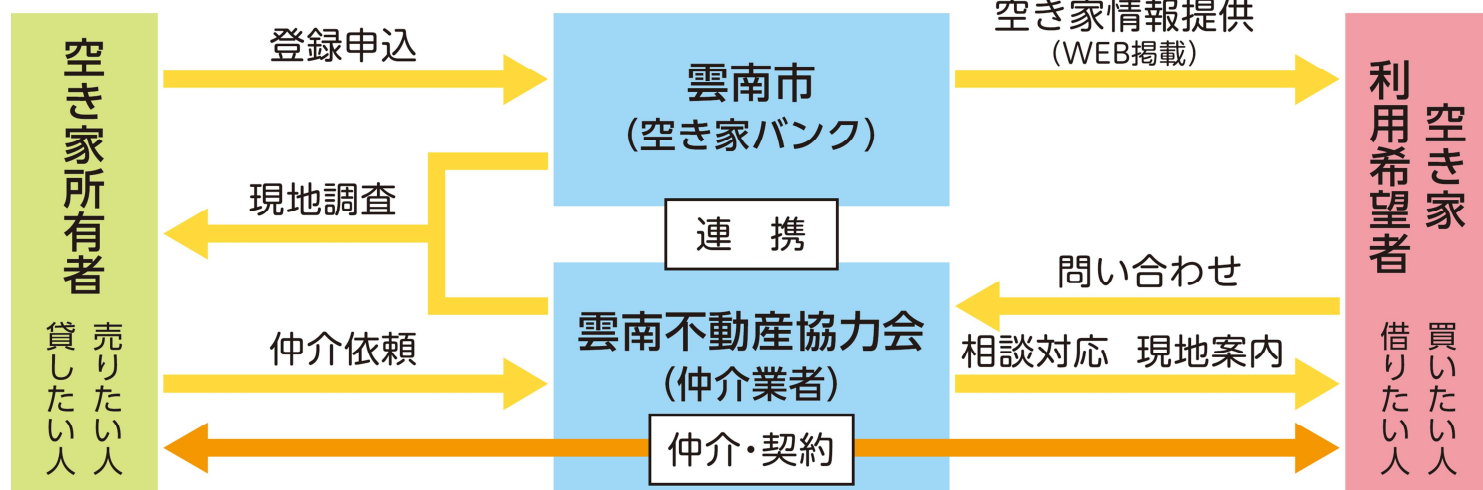


空き家情報マッチング制度
HP はこちら

空き家バンク

空き家の売却や賃貸を希望する方から提供された情報を、空き家の購入や賃借を希望する方に提供するための制度です。空き家バンクに登録した物件情報は市のサイト等で掲載し、広く情報発信します。空き家バンクに登録する前に片付けなどの補助も利用できます。詳しくは HP をご覧ください。

空き家バンクの流れ



※空き家バンク登録後も、売却や賃貸の相手が見つかるまでは、所有者が建物を管理しなければなりません。良好な建物の保つためには、定期的な点検と補修が必要です。



雲南市空き家バンク
HP はこちら

空き家に関するよくあるご質問

Q1. 空き家を市役所に寄附したいのですが？

雲南市では有償、無償に関わらず、空き家の引き取りは行っていません。一定の条件を満たした場合、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」がありますので、詳しくは法務局までお問い合わせください。

Q2. 空き家を相続したが住む予定はない。どうしたらいいですか？

放置しておくとな様々な問題を引き起こす可能性がありますので、定期的な管理が必要です。
空き家になって間もない建物は、放置された空き家に比べ傷みも少ないので、ご自身で使う予定がない場合は、早めに賃貸や売却等も検討されてはいかがでしょうか。雲南市では空き家バンクの制度もありますので、ぜひお問い合わせください。

Q3. 空き家を解体する工事業者はどこの業者がいいですか？

雲南市では特定の業者の紹介・斡旋は行っていません。

雲南市商工業者ポータルサイト「あ〜がね。雲南」は雲南市内の商工業者の情報をサービスごとに(片付けや建物の改修・解体業者なども)掲載しています。



「あ〜がね。雲南」
HPはこちら

Q4. 更地にすると固定資産税が上がるから、空き家のまま放置していいですか？

周囲に悪影響を与えるおそれのある空き家は市が「管理不全空き家」や「特定空き家」に認定する場合があります。認定後に勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例が解除となり、固定資産税額が上がります。

危険な空き家は、他人とのトラブルや危害を与えた場合の損害賠償等のリスクもありますので、決して放置しないでください。

また、雲南市では解体(更地)後の固定資産税減免制度がありますので、一定期間負担を抑えることができます。(詳しくは4P 目記載)

空き家に関する相談窓口

法律問題に関すること	島根県弁護士会(☎0852-21-3450)
土地・建物の相続登記や成年後見などに関すること	司法書士総合相談センター(☎0852-60-9211) 受付時間:毎週月・火・木曜日 12:00~15:00
建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること	島根県土地家屋調査士会(☎0852-23-3520)
所得税、相続税など税に関すること	最寄りの税務署へご相談ください。
建物の改修、解体、耐震対策に関すること	島根県建築住宅センター(☎0852-26-4577)
相続手続き、遺言書作成などに関すること	島根県行政書士会(☎0852-21-0670)
登記名義人の確認などに関すること 相続土地国庫帰属制度に関すること	松江地方法務局出雲支局(☎0852-21-0721)
空き家バンク、移住定住に関すること	雲南市政策企画部 うんなん暮らし推進課(☎0854-40-1014)
農地に関すること	雲南市農業委員会(☎0854-40-1092)
山林に関すること	雲南市農林振興部 林業振興課(☎0854-40-1056)
固定資産税に関すること	雲南市市民環境部 税務課(☎0854-40-1034)
空き家全般に関すること	雲南市建設部都市計画課 空き家対策室(☎0854-40-1066)