

「いずれ実家を相続するけど、
まだ対応の予定はない。」という方へ

II 備えよう。

いずれは空き家になるけれど、
そうってから考えればいいのでは？
でも、いったん空き家になると、
さらに対応が難しくなります。
空き家になる前に、できることはしておく。

そう、今すぐ備えよう。

第09条 調べよう。

第10条 登記しよう。

第11条 話し合おう。

第12条 片付けよう。

第13条 住み替えよう。

第14条 任せよう。

第 09 条

調べよう。



👉 空き家の活用や処分には、様々な制約があります。どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど。これらの条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。まずは調べてみましょう。

建物の性能

●耐震性能

1981年以前に建てられた住まいは、必要な耐震性能がなく、活用に当たって支障となることがあります。建築士による「耐震診断」により、耐震性の有無を調べることができます。県内のすべての市町で無料又は低廉な費用で診断できます。市町の担当窓口にご相談しましょう。

(相談先:66ページ「県内各市町の住宅耐震改修等助成制度の窓口」参照)

●劣化状況

屋根、外壁、主要構造部などの劣化が進んでいる場合にも、活用に当たって支障となることがあります。既存住宅状況調査技術者等による「建物調査」(インスペクション[※])により、劣化状況を調べることができます。

(相談先:61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

※インスペクション：既存住宅状況調査技術者や建築士が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、状況の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およびその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務を指します。

建物の規制等

建物が立地する場所によって法や条例の規制により、活用できる用途が定められています。市町の建築担当窓口にご相談してみましょう。

●市街化調整区域

都市計画法に基づき、市街化を抑制する「市街化調整区域」として定められた土地では、建物の利用者や利用方法が制限されているため注意が必要です。

ただし、市街化調整区域であっても、制限が緩和される場合[※]もあります。

※特別指定区域制度：市町又は地域のまちづくりを行っている団体が、市街化調整区域の土地利用計画を策定し、この土地利用計画に基づき市町から申出がなされる区域を県が条例に基づき指定し、地域に必要な建築物を建築できるようにする制度(兵庫県が開発許可の権限を有する市町等で適用)。

●接道

敷地が道路に一定以上接していないと、再び建築することができない場合もあります。

土地の規制等

●ハザードマップ

洪水、土砂災害、津波、高潮、ため池の決壊など、自然災害のリスクを把握しておくことで、土地や建物の今後の利活用に際して、備えをしておくことができます。その土地の危険性についてはハザードマップが公開されています。

ハザードマップは、県ホームページ「CGハザードマップ」や市町の防災担当の窓口で確認しましょう。

兵庫県 CGハザードマップ



●農地や山林の制限

建物の敷地以外に農地や山林を所有している場合、それらにも様々な制限があります。農地は、農地法の制限により売買や地目の変更等ができないこともありますので、市町の農林担当部局に問合せましょう。山林は、森林法の制限により、保安林の指定をされていると、活用できないこともありますので、県の農林(水産)振興事務所に問合せみましょう。

土地、建物の価値

●実際の取引価格

不動産の価格は、実際の位置や形状などの条件によって、大きく異なります。また、不動産業者によっても異なりますので、複数の不動産業者に問合せみましょう。

また、不動産価格情報や不動産取引情報は、国土交通省の不動産情報ライブラリや公益財団法人不動産流通機構の不動産流通標準情報システムでも調べることができます。

不動産情報ライブラリ 不動産取引情報提供サイト

●参考値(公示地価等)

公示地価、基準地価又は路線価で概ねの土地価格が分かります。これらは、国土交通省又は国税庁のホームページや一般社団法人資産評価システム研究センターの全国地価マップで調べることができます。

国土交通省 地価公示 国税庁 路線価
全国地価マップ

また、土地、建物の評価額は、固定資産税通知書に添付される課税明細書に示されており、各市町で固定資産税の評価額の証明書を取得することもできます。

土地	公示地価	一般の土地取引の指標とするために国土交通省が定めた標準地の価格を毎年調査、公表する価格
	基準地価	都道府県が定めた基準地の価格を毎年調査、公表する価格
	路線価	国税庁が主要路線の価格を毎年調査、公表するもので、一般的に「公示地価」の80%程度となっている。
土地建物	固定資産税評価額	納税通知書に添付される課税明細書に記載されており、一般的に「公示地価」又は「基準地価」の70%程度の価格となっている。

第10条

登記しよう。



👉 空き家の活用や処分のためには、正しく登記されていることが必要です。権利について第三者に主張するためにも登記が必要です。

登記の変更や訂正には時間がかかることもあります。まずは、正しく登記されているか確認しましょう。

不動産登記

不動産登記は、土地や建物の所在・面積、所有者の住所・氏名などを登記簿に記載し、一般に公開することにより、権利関係などが誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑を図るものです。

●確認事項

- ① 所有者：「登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面）」又は「登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）」の「権利部所有権」欄に所有者が記載されています。共有や、既に亡くなられている方などの所有になっていないか確認します。
- ② 境界：図面類を閲覧し、土地の境界が確定されているか確認します。境界が未確定の場合、売却に時間がかかる場合があります。

●確認する資料

不動産登記は「登記事項証明書」又は「登記事項要約書」の交付を受けること等で確認することができます。また、面積や所在を確認するための「図面類」も確認しておきましょう。

●確認方法

- ① 管轄の法務局で直接申請する、② インターネットで申請する、の2種類の方法があります。費用は、申請方法及び交付を受ける情報等によって異なり、141円から600円程度です。

なお、確認には、地番や家屋番号が必要です。例えば、固定資産税通知書に添付される課税通知書などに記載してあります。詳しくは、法務省のホームページ又は管轄の法務局にお問合せください。

（問合せ先：67ページ「県内の法務局」参照）

●登記方法

必要書類を揃えて、登記申請をします。図面等の作成や相続人全員の同意等が必要な場合があります。また、登録免許税（相続の場合：固定資産税評価額×0.4%）も必要となります。登記手続は自身で行うことも可能ですが、専門知識が必要となりますので、必要に応じて、専門家に依頼する方法もあります。

（相談先：61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照）

相続登記の義務化

令和6年4月1日から不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されました。相続人は不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記することが法律上の義務になります。詳しくは、法務省のホームページでご確認ください。

第11条

話し合おう。



👉 住まいを将来どうするのか、決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま**放置しがち**です。あらかじめ、家族で相談しておきましょう。また、相続時の無用なトラブルを避けるため、**遺言書**を作ること**も有効**です。

相談項目

家族1人1人で、抱える事情が異なります。それぞれの事情や条件、空き家を抱えるリスクなどの課題を認識した上で、家族にとって必要な家なのかどうか話しあい、次のことを決めておきましょう。

- (必要な場合) 誰が所有し、使用するのか。
- (必要ない場合) 誰が管理し、いつ処分するのか。

遺言書

遺言書には、①自筆証書遺言、②公正証書遺言、③秘密証書遺言、の3種類があります。一定のルールに則って書かれていなければ、法的に有効なものとはなりませんので注意が必要です。

自筆証書遺言	遺言者が、遺言の全文・日付・氏名を自書し、捺印した遺言。そのいずれかが欠けていたり、記載が不完全な場合には、有効な遺言になりません。
公正証書遺言	遺言者の指示により公証人が筆記した遺言書に、遺言者、公証人および2人以上の証人が、内容を承認の上署名・捺印した遺言
秘密証書遺言	遺言者が遺言書に署名・捺印の上封印し、封紙に公証人および2人以上の証人が署名・捺印等をした遺言

(相談先：61～63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

エンディングノート(終活ノート)

自らの希望などを記したノートのことです。法的効力を有するものではなく、あくまで家族などが参考にするためのものです。国土交通省のホームページで様式をダウンロードすることができます。

住まいのエンディングノート [検索](#)

生前贈与

亡くなる前に、財産を贈与するもの。予め住まいを贈与することで、空き家の発生を防ぐこともできます。法定相続人以外に対して贈与することも可能です。ただし、贈与に当たっては、贈与税の対象となります。

トラブル事例3(相続問題)

AさんとAさんの夫の間には子供はなく、Aさんは夫が亡くなった後も夫の両親と暮らし、彼らが要介護状態になった後も介護を続けてきた。夫の父、次いで母が亡くなり、残された家で静かに暮らそうと考えていた矢先に、40年間音信不通であった夫の妹から、土地建物の明け渡し請求を受けた。土地建物は夫の父の名義で登記され、Aさんには相続権がないことから、金銭での解決を目指し調停中。

第12条

片付けよう。



❖ 空き家の活用や処分には片付けが必要です。自分以外では捨てるかどうかの判断も難しく、時間もかかるもの。多くの家財が残った空き家は、活用が難しく、放置されがちです。

空き家になる前に、あらかじめ整理しましょう。

使わないものは捨てる

「もったいない」「まだ、使える」こうした意識で物は残っていきますが、引き継ぐ方のためにも意識を変え、思い切って片付けましょう。今、使っていない物を廃棄し、家の中の物が減ることで、普段の生活もずいぶん快適になります。

仏壇・位牌又は神棚

空き家所有者の23.2%が「仏壇など捨てられないものがあるから空き家になっている。」とのことでした。

(4ページ「第01条 それも空き家です。」参照)

仏壇や神棚の処分について定める法令はなく、あくまで宗教的な行為ですが、仏壇・位牌等はご先祖様を供養してくれているお寺へ、神棚についてはお近くの神社に相談するのが一般的です。また、仏具店や遺品整理会社等でも引き取りをしてくれるところがありますので、相談してみましょう。

片付けの専門家、専門書

片付けにも専門家があります。整理収納アドバイザーは、物が片付かない原因を根本的に解決するノウハウを持った専門家です。遺品整理会社にも、生前整理を請け負ってくれるところがあります。

また、片付けに関する書籍がいくつも出版されています。気分転換に読んでみると、意識が変わるかもしれません。

(相談先:61~63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

トラブル事例4(家財道具の処分)

空き家の解体工事と家財道具の処分を同一業者に委託したところ、家財道具の処分が予想以上の金額となった。

トラブル事例5(悪徳業者)

家財道具の無料引き取り業者に依頼したところ、高額な運び出し費用と運搬費とを請求された。

第13条

住み替えよう。



👉 いずれ空き家になるのであれば、利便性の高い賃貸住宅などに早めに住み替えて、元の住まいは価値のあるうちに手放すことも有効です。
住み続けながら、亡くなったときに住まいを処分する方法もあります。

住替え先の探し方

一般的な賃貸住宅や分譲マンションのほか、バリアフリー化され、必要なサービスが受けられる住まいもあります。

●サービス付き高齢者向け住宅

一般社団法人 高齢者住宅協会のホームページで検索できます。

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム

●有料老人ホーム

公益社団法人 全国有料老人ホーム協会のホームページで検索できます。

登録ホームを探す 有料老人ホーム協会

●セーフティネット住宅

セーフティネット住宅情報提供システムから高齢者の入居を拒まない賃貸住宅が検索できます。

セーフティネット住宅情報提供システム

マイホーム借上げ制度

所有者が50歳以上の場合は、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」によるマイホーム借り上げ制度があります。

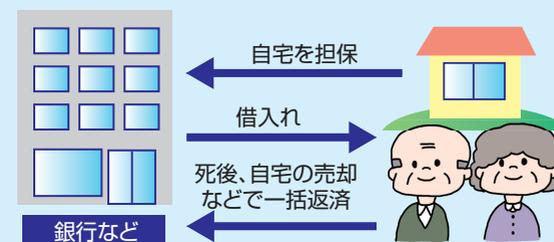
(42ページ「マイホーム借上げ制度」参照)

住み続けながら住まいを処分(リバースモーゲージ)

自宅を担保にして、金融機関から融資を受けられる制度。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に当てることができます。

自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。お近くの金融機関にお問合せください。

リバースモーゲージ



第14条

任せよう。



👉 認知症になると、住まいの管理や処分のための判断が難しくなり、必要な対応がとれなくなることも。そんな時は、後見人が必要な支援を行うことができる**成年後見制度**を活用しましょう。

成年後見制度

判断能力が不十分になると、不動産や預貯金の管理や各種契約を結んだりしようとしても、自分で判断することが難しくなります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援する制度です。

成年後見制度の種類

大きく分けると、①法定後見制度と②任意後見制度の2種類があります。

制度	手続を行う時期	手続を行う者	手続先
任意後見制度	本人の判断能力があるうち	本人	公証役場
法定後見制度	本人の判断能力が不十分になってから	親族等	家庭裁判所

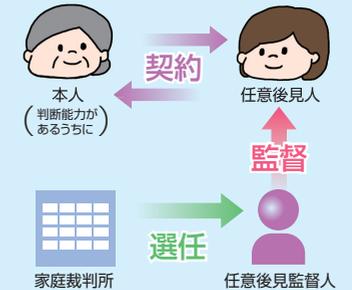
●任意後見制度

本人の判断能力があるうちに、あらかじめ代理人(任意後見人)を選び公正証書で財産管理等の代理権を与える任意後見契約を結ぶ制度です。本人の判断能力が低下したあと、任意後見人は、家庭裁判所が選任する任意後見監督人の監督のもと契約で定めた事務を行います。

●法定後見制度

本人の判断能力が低下したあと、親族等からの申立に基づき、家庭裁判所が成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)を選びます。成年後見人等は、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

公証人の作成する公正証書



家族信託

住まいの所有者(委託者)は、自身の能力が低下する前に特定の目的(自身の老後の生活等)に備え、財産の管理・運用・処分する権利を信頼できる家族等(受託者)に託すため信託契約を結ぶ方法もあります。託された財産は、特定の目的以外に使われることはなく、家庭裁判所への手続等もなく、家族構成や事情に応じて実情に即した管理・継承が可能となります。制度の活用にあたっては、専門家に十分ご相談ください。

(相談先:61~63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)