

「すばやさは三文の徳!?!」

空き家管理
話し合い
ガイドブック

うちの家、 どうする?

—— 久米南さんちの場合 ——



大切な我が家もいつかは「空き家」になってしまうかも？

すべての空き家に問題があるわけではありません。

問題なのは、売ることも貸すこともできない空き家や、適正に管理されていない空き家です。

具体的には色々な問題があるため、市場性がない空き家、相続でもめている空き家、所有者や相続人が認知症などで意思能力が無いため、売る手続きができない空き家などです。問題になる空き家を作らないため、本パンフレットを参考に早めの空き家対策をなさってください。

管理
されていない
空き家は…



老朽化が加速

住人の居ない家屋は老朽化が加速。
庭の草木が伸び放題に

不法投棄のターゲットに

異臭の原因になるなど、
撤去費など余計なコストが発生

害虫の発生や拡散

蚊・蛾の大量発生や、スズメバチの巣の放置は
周辺住民に危害が

不法侵入や不審火の心配も

不審者の不法侵入、未成年者のたまり場化、放火の可能性など

資産価値の下落

地域全体のイメージダウン につながります

それでも放置しておく

固定資産税が大幅に高くなったり、解体費用を請求されることも…

「空家等対策特別措置法」では、適切に管理されていない空き家を「特定空家」に指定し、改善の勧告や命令ができるだけでなく、罰金刑や行政代執行（行政が所有者の承諾を得ずに建物を解体し、その費用を所有者に請求すること）などが行われる可能性があります。

また、管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例が解除されて、税額が大幅に上がる可能性もあります。

ご家族、ご近所さんに
迷惑をかけないために

今できる対策をして
我が家の空き家化に
備えましょう！

トラブルの予防

いざという時の
手続きが簡単に

家族と
揉めない

地域の景観が
守られる

あの時話しておいて
よかった～！

すばやさは3文以上の徳！！



「何から話せばいいのかわからない」ときはこれ!

空き家のハナシ 引き出しリスト

家族みんなで 話そう

- 家族が集まるお盆やお正月のタイミングで、家の将来を話してみましょう。

例えば…

- 親世代はどうしたい? 子ども世代はどうしたい?
- 空き家になるの? ● 管理はできるかな? ● 誰が相続するの?
- 農地や山林はどうするの?

親世代で話そう



- 元気なうちに、物の整理や片づけをはじめましょう。
- 遺言書(できれば公正証書遺言)作成を考えてみましょう。

遺言書には法的効力が認められており、その有無で相続などの手続きの負担が大きく変わります。遺言書のハードルが高ければエンディングノートの活用も考えてみましょう。

子世代で話そう



- どこにどんな土地や建物を所有しているか聞いてみましょう。
- 親族やご近所さんと口約束ですましていることがあるか聞いてみましょう。
- 空き家になることが確実な場合は、対応方法を考えてみましょう。
- 物の整理や片づけを手伝ってきましょう。

すばやさを制する者は空き家問題を制する!?

空き家 になったら やるべきこと 3STEP

STEP 01

令和6年4月から義務化!

相続登記をしよう!

登記とは、土地建物の権利を公にするため法務局での記録・公示のことです。

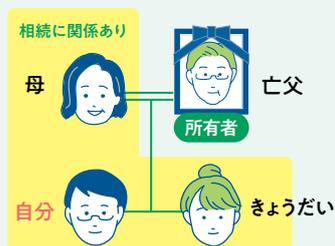
亡くなった方の名義では不動産の売却はできないため、相続登記が必須になります。

所有者がわからない場合、まずは名寄帳などを手がかりに登記を確認し、相続人となる人や対象の物件を把握しましょう。過去の相続についても遡って適用となるため、誰が相続して、責任を持って管理・処分をするか親族で話し合うことが大切です。



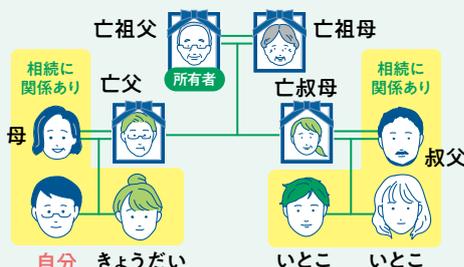
長年、相続登記をしていないと大変なことは!?

相続登記済みのお父さんが亡くなった場合



一家族の相続手続きでOK

所有者が亡くなったおじいさんのままお父さんが亡くなった場合



親戚全員が関係者に

登記が不十分だとこんな時...

- 遠くに住むいとこと連絡が取れない
- 叔父さんが認知症になり判断能力がない...

手続きができない!?

※一部例外もあります

登記には期限があり、早めの登録がおすすめです

相続登記の仕組みについてわかりやすくかんたんにまとめた特設サイトを公開しています。

くわしくはこちら!



相続登記の手続きは最寄りの法務局で行いましょう

岡山地方法務局 津山支局

〒708-0052 津山市田町64

登記手続案内受付 TEL:(0868)22-9155

STEP 02

対象の物件についてさらに調査しよう

- check! 市町村の名寄帳や納税通知書などを確認し、ご自宅以外にも相続する財産があるか調査しましょう。
- check! 土地家屋調査士に測量作業を依頼して、面積や境界などを調べてみましょう。売却を考えている場合はとても重要になります。
- check! 権利証、以前の契約書、確認済証、建物関係図面などの詳細とその関係書類の確認をしてみましょう。

税金や土地の権利…空き家問題の多くが、これらの手続きにつまずいて建物を放置してしまうことから始まっています。相続に関する法律や手続きは、複雑ですのできちんと順を追って迅速に処理することが大切です。ただし全てを自分たちで解決しようとせず、困りごとがあればすぐに専門家に相談しましょう。

▶ 専門家の相談窓口は裏表紙をチェック!

STEP 03 どのように活用するかを決定しよう!

対象物件や相続する人を把握したら、活用方法を決めましょう。建物が老朽化する前に決めておくことで、経済的負担の軽減や資産価値の下落防止につながります。

売却、賃貸なども
早めに検討
しておきましょう

建物が使えるうちに 検討

建物が使えなくなると、最悪、解体費を控除した価格で売却するしかありません。

早めに着手しよう 家財の片づけ

自分で片付ければ費用が抑えられますが、片付けには時間がかかるため、計画的に行いましょう。

売買? 賃貸? 解体? 意向の決定

意向が決まったらまずは、久米南町空き家・空き地情報バンクへ登録をしてみても? 用途に応じた補助金や制度があります!

▶ 補助金・制度については5ページをチェック!

意向が決まるまでは、 定期的に管理を

植物や害虫、災害は人間の意向や工事を待ってくれません。予期せぬトラブルに備えて樹木の剪定などを行い、責任をもって建物の保全に努めましょう。

意向が決まったら、具体的に進めていきましょう!

売買

- 中古住宅として売却できそうな場合
空き家バンクなどを活用し、有利に売却できる方法を検討しましょう。
- 建物が古く、売却が難しい場合
解体費を控除した価格で売り出しましょう。

解体

- 建物が使えない場合
解体して更地にしてしまうという選択肢もあります。また、一定の要件を満たせば国に引き渡すことができる制度もあります。

賃貸

- 賃貸にできそうな場合
空き家バンクなどを活用しながら、有利に賃貸できる方法を検討しましょう。定期借家、DIY賃貸などという選択もあります。
- 住宅以外の用途への転用も可能な場合
施設基準のない介護系施設、店舗、事務所などへの転用も検討してもよいでしょう。

わからない
ことは役場に
相談しよう



相続放棄の場合もご注意ください

相続放棄をしても、そのお家を占有していたとされた場合は、相続人や相続財産清算人に引き渡すまで、管理義務を負うことになります。また、相続放棄により家がなくなるわけではありません。地域の生活や景観を守るためにも、適正な管理による手続きをお願いします。

補助金や空き家バンク制度を 活用してみませんか？

空き家に関するさまざまな要望へ柔軟に対応できるように、
空き家の利活用促進のための各種支援制度を用意しています。

空き家流動化 促進事業補助金

空き家片付け費用の補助金

空き家バンクで2年以上空き家情報を提供する場合、
処分費用の4割を補助します(上限10万円)。

空き家改修費用の補助金

入居者および所有者が、空き家の機能向上のために
行う改修費用の4割を補助します(上限50万円)。

空家等除却支援事業 補助金

著しく保安上危険となるおそれのある特定空家等
を除却する場合、対象経費の4割を補助します(上
限50万円)。

久米南町ではお住まいのこと
以外でも支援制度があります。
また、補助制度には要件があり
ますので、詳しくはお問い合わせ
ください。



空き家・ 空き地情報バンク制度

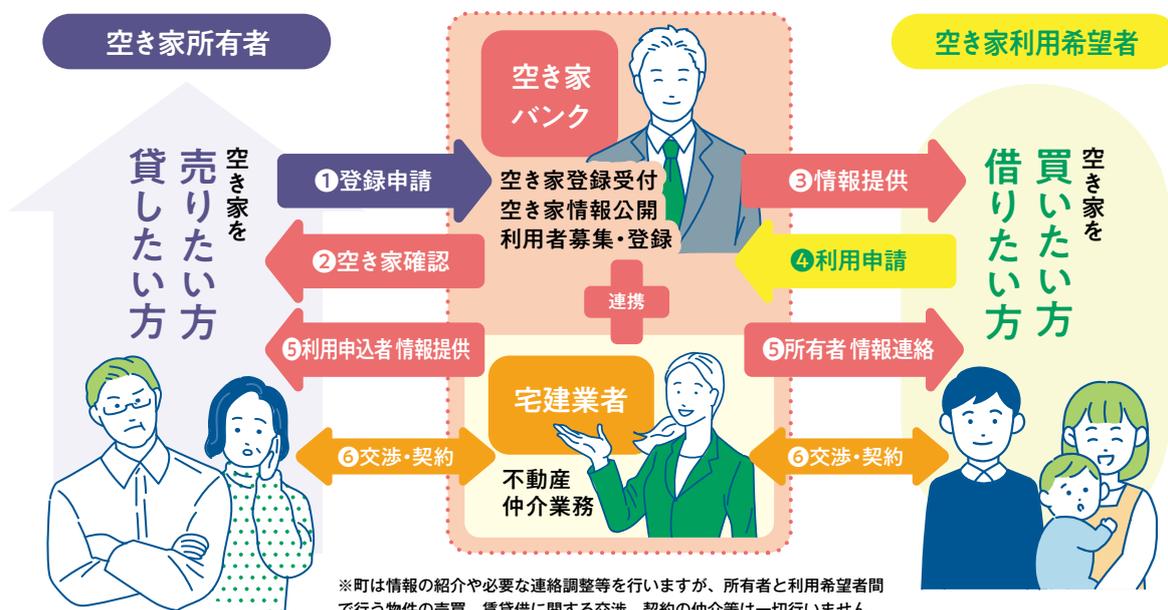
久米南町では、毎年100件程度の移住相談がありますが、
移住できる家屋が不足しています。空き家バンク制度を通
じて、物件を利活用する方も増えています。お気軽にご相談
ください。

「空き家バンク」 とは？

町内の空き家等の物件情報をウェブサイトで公開し、物件所有者と購入や賃貸を希望される
利用希望者の橋渡しをする仕組みです。

安心な不動産取引を行うため、不動産取引業者を紹介する制度も活用できます！

空き家バンク制度の仕組み



連絡先の交換や意向の共有を！

転ばぬ先の連絡先交換！？

太郎さんの気持ち

おとなりさんの気持ち



一定の要件を満たせば、手放して国への引き渡しも可能です

国庫帰属制度

全国で土地建物を相続をしたものの、不動産市場で流通ができない不動産のため、これが放置され管理不全となっている問題があります。この問題を解消するために令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度が施行されました。

相続や遺贈などで取得した土地を、相続人が一定の要件を満たせば手放して国に引き渡すことができます。

※建物がある場合は、解体して更地にすることや担保の設定のある土地、争いがある土地などは不可でその他要件もあります。要件を満たさないと制度は利用できません。

承認申請

審査

納付

国庫に帰属

法務大臣(法務局)へ承認申請(審査手数料納付)

法務大臣(法務局)の審査(書面・実地)

審査承認後、負担金を納付
※その土地の内容によって金額が決まります。

国庫に帰属します

空き家のことはプロと
一緒に考えましょう

相談窓口のご案内

久米南町役場		
産業振興課	086-728-2134	【空家等総合相談窓口】 空き家・空き地情報バンクでの利活用 空き家無料相談 など
		改修、片付け等の補助金に関すること 移住定住の促進に関すること
建設水道課	086-728-2117	特定空家等、危険な空き家に関すること 耐震、除却の補助金に関すること
税務住民課	086-728-2113	ゴミに関すること 固定資産税に関すること
総務企画課	086-728-2111 (代表)	無料法律相談に関すること 防犯・防災・火災に関すること

実際に火事が起きたら
「119番」

不動産(空き家等)の売買・賃貸に関すること		
(公社)岡山県 宅地建物取引業協会	086-222-2131 (代表)	不動産無料相談所 相談日は各会場による。電話相談不可。 ※予約不要、先着順
(一社)岡山県 不動産協会	086-231-3208 (代表)	不動産に関する無料相談会 ※要予約:086-231-3208

住宅のお困りごとに関すること		
(一社)岡山県 建築士会	086-223-6671	住宅よろず無料相談会 相談日は各会場による。電話相談不可。

空き家等の相続、空き家等をめぐる紛争解決、その他法律相談に関すること		
岡山弁護士会	086-223-4401 (代表)	・面談相談(有料/40分) ・岡山遺言・相続センターによる相続に関する 無料電話相談等
	086-234-5888 (相談予約番号)	
	086-235-1115 (岡山遺言・相続センター)	

土地・建物の相続登記、成年後見制度に関すること		
岡山県司法書士会	086-226-0470	相談先電話:090-9730-2333 (土日祝日を除く17時から19時まで)

発行

令和6年 2月

発行
編集

久米南町役場

〒709-3614 岡山県久米郡
久米南町下弓削502-1

TEL:086-728-2111(代)

FAX:086-728-2749

