

空き家対策冊子

あなたの



大切な「不動産」が

「負動産」となる前に

令和4年4月

舞鶴市都市計画課



目 次

| | |
|-----------------------|----|
| ➤はじめに----- | 2 |
| ➤舞鶴の「空き家」増加中----- | 3 |
| ➤空き家を放置するリスク----- | 4 |
| ➤空き家特措法ってなに？----- | 6 |
| ➤空き家所有者の選択肢----- | 7 |
| ➤空き家にかかる費用----- | 8 |
| ➤「住まいの終活」始めませんか？----- | 10 |
| ➤相続登記について----- | 12 |
| ➤相続のあれこれ----- | 14 |
| ➤空き家の活用等に向けた相談窓口----- | 17 |
| ➤空き家情報バンク制度----- | 18 |
| ➤空き家の活用等に向けた支援制度----- | 20 |
| ➤《記入式》空き家チェックシート----- | 23 |

～ は じ め に ～

近年、テレビや新聞など様々な機会で見ることが増えた空き家問題。もしかしたらみなさんのご近所でも実際にそんな話があるのではないのでしょうか。

空き家問題の底流には、我が国が、そしてわがまち舞鶴が直面する「人口減少」に根本的な原因があります。残念ながら今後十年、二十年、三十年とこの傾向は続きます。また、人口減少に伴い世帯数も減少します。その結果、間違いなく空き家は増えていくことになるでしょう。

* * * *

空き家を空き家のままにしておいても結局のところ誰の得にもなりません。所有者には管理の手間や費用がかかり資産価値も低下する一方で、何の利益も生み出さないし、傷みが進んでしまうと雑草の繁茂や倒壊の危険性など、周辺生活環境への影響も大きなものとなってしまいます。最悪の場合、第三者に被害を与えてしまうかもしれません。また、利活用されない土地の増加はまちそのものの価値を低下させることになり、将来に向けたまちづくりを担う市にとっても大変憂慮すべき事態です。

* * * *

もちろん所有者のみなさんそれぞれに様々な事情があり、やむを得ず空き家にされている方も多いと思います。しかしながらそのような状況であったとしても、次世代に活気ある舞鶴を引き継ぐため「空き家」と「その土地」の環境を保全しつつ積極的な利活用を進め、ひいてはまち全体の価値の向上につなげたいという思いから、今一度あらためて所有者のみなさんに考えていただきたくこの冊子を作成したものです。

まずは手に取って目を通していただくことで、あなたとあなたのご家族、さらには舞鶴の今を、そして将来を考えるきっかけとなり、少しでも空き家問題の改善につながるのであれば幸いです。

舞鶴の「空き家」増加中

「6軒に1軒が空き家」



国の住宅・土地統計調査によると、舞鶴市の総住宅数 41,580 戸のうち、空き家は約 7,300 戸で、5 年前に比べ約 200 戸増加（2.8%増）し、空き家の割合（空家率）は 17.6%（0.5 ポイント増）となり、空き家数、空家率ともに増加しています。

空き家が増加する理由には、人口減少が大きく影響しています。2040 年には人口が「5 万人台」まで減少すると予測^{※1}されており、今後さらに空き家が増加することは明白です。

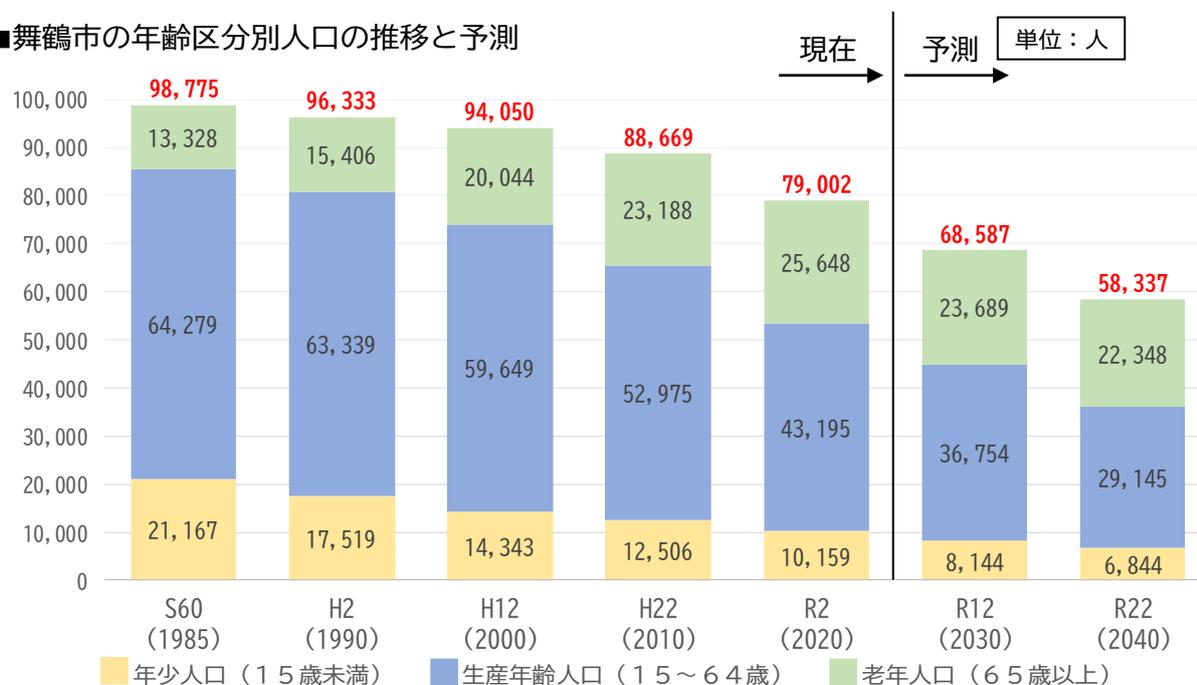
※1 国立社会保障・人口問題研究所による将来推計

空き家率の推移（空き家率＝空き家数÷住宅総数）（単位：％）

| | S63 (1988) | H5 (1993) | H10 (1998) | H15 (2003) | H20 (2008) | H25 (2013) | H30 (2018) |
|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 全 国 | 9.4 | 9.8 | 11.5 | 12.2 | 13.1 | 13.5 | 13.6 |
| 京都府 | 10.3 | 9.8 | 12.2 | 12.7 | 13.1 | 13.3 | 12.8 |
| 舞鶴市 | 8.0 | 10.6 | 12.8 | 14.2 | 15.1 | 17.1 | 17.6 |
| (空き家数) | 2,560 戸 | 3,860 戸 | 4,800 戸 | 5,720 戸 | 6,170 戸 | 7,100 戸 | 7,300 戸 |

※総務省 住宅・土地統計調査(H30)より

■舞鶴市の年齢区分別人口の推移と予測



※内訳の合計が総数と異なるのは年齢不詳者の数による。

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計

空き家を放置するリスク



「空き家の管理は所有者の責任」

空き家を管理、もしくは利用せずに放置すると、所有者は様々なリスクを負うこととなります。

さらに、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合などにあっては、後述する「空家特措法」に基づく行政代執行など、行政措置の対象になることがあります。

資産価値の急激な低下

- 建物の劣化の急速な進行
- 将来活用する際の多大なリフォーム費用
- 維持管理費の増大

事故や犯罪の温床

- 放火による火災の発生
- 不審者の侵入・不法滞在
- 害獣や害虫の発生
- ゴミの不法投棄など

周辺への悪影響

- 老朽化や積雪等により建物が隣地や道路に倒壊
- 強風等による屋根や外壁材が隣地や道路に落下、飛散
- 雑草や樹木が隣地等に越境
- 景観の悪化など

損害賠償リスク

- 第三者に被害を与えた場合の損害賠償リスク

◇管理不全による建物の破損と周辺への悪影響の例



経年劣化と台風により住宅が崩壊



経年劣化により屋根瓦が崩落



積雪により屋根や外壁が破損



屋根の積雪が道路に崩落

◇空き家によって第三者に被害があった場合の損害賠償額（想定）

| 損 害 区 分 | | 損 害 額 |
|------------------|--------|----------------|
| 人 身 損 害 | 死亡逸失利益 | 3,400万円 |
| | 慰謝料 | 2,100万円 |
| | 葬儀費用 | 130万円 |
| | 合 計 | 5,630万円 |

(参考)(公財)日本住宅総合センターが行った試算

外壁材等の落下により、道路を通行中の11歳男児の死亡を想定した場合

公益財団法人 日本住宅総合センター <https://www.hrf.or.jp/index.html>



【空家特措法とは…】

正式には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」といい、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている現状をふまえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として施行されました。

【主な内容は…】

空家特措法の内容をごく簡単に言うと下記のようなものです。

- 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めなければならないこと
- 市町村は、空家等に関する措置を適切に講じるよう努めなければならないこと
- 周辺の生活環境等に悪影響を及ぼす空家等を「特定空家等」と認定することにより、行政措置が可能となること

【特定空家等とは…】

空家特措法では、次のいずれかの状態にある空家等を「特定空家等」と定義しています。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

【特定空家等と認定されると…】

自ら適切な管理を行っていただくよう、市においても可能な限り所有者等との相談や助言に努めますが、それでもなお改善が見られない場合には、当該建物を特定空家等と認定し、段階を踏みながら下記の行政措置を行うこととなります。

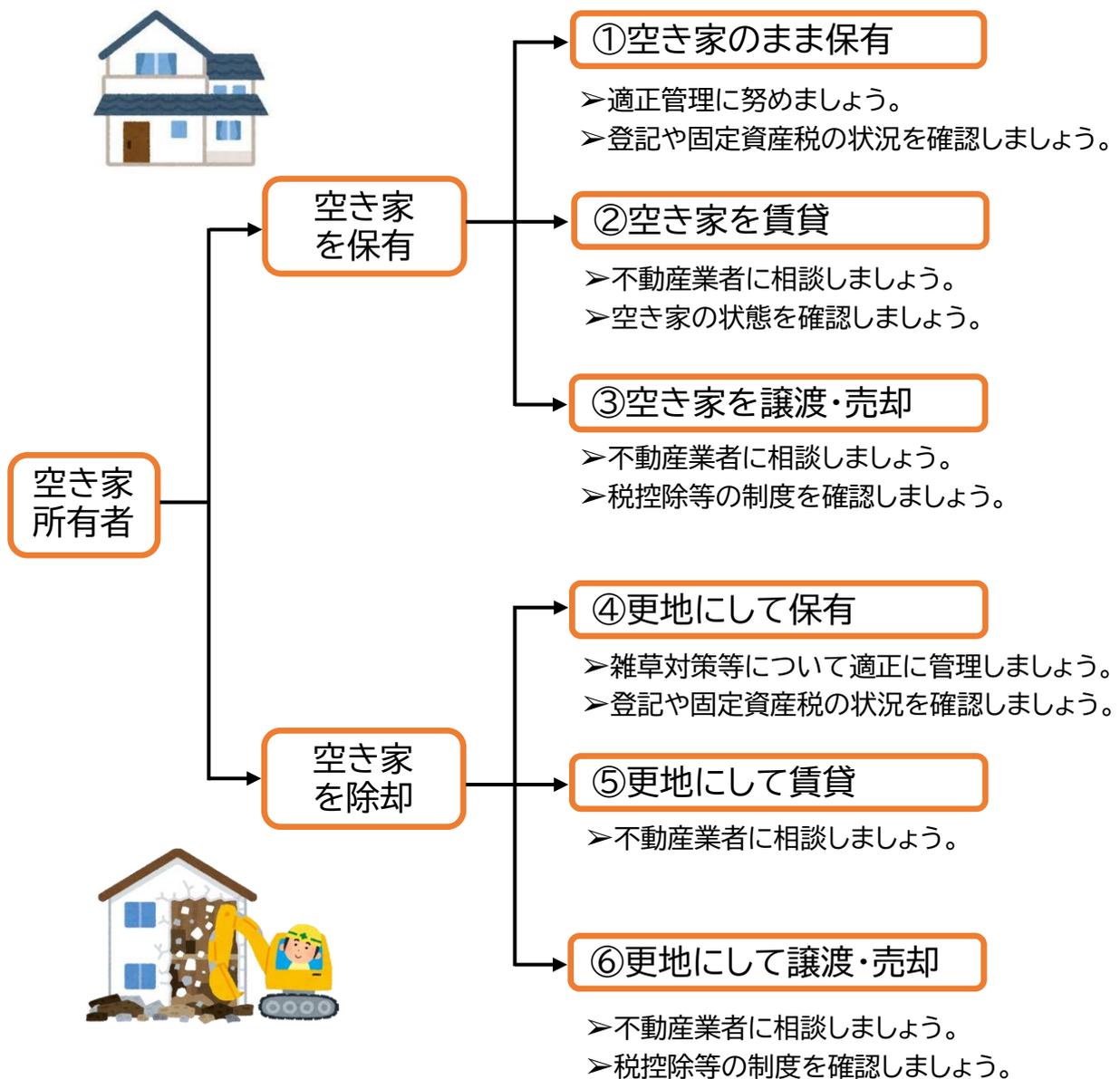


※令和3年現在、舞鶴市においても13件を「特定空家等」に認定し、行政措置を行っております。

空き家所有者の選択肢

「管理方法は〈家〉によって異なる」

空き家の所有者が選択できる対応は、大きく次の6つに分けられますが、選択肢によって対応する内容や注意点が異なります。



空き家にかかる費用

「空き家は放置した方がお金がかかる」

自分の資産として空き家を管理していくには、意外とお金がかかります。そのうえ価値がどんどん下がっていき、売りたいと思った時にはすでに手遅れなんてことも…

今後、維持管理していく方も売買を検討している方も、空き家にかかる費用を知っておきましょう。

【維持管理していく場合】

- 固定資産税：(土地) 約 2.0 万円 (5 万円×150 m²×1/6×1.6%[税率])
(建物) 約 3.2 万円 (200 万円×1.6%[税率])
- 光熱水費：(電気) 約 1.7 万円
(水道) 約 2.0 万円
- 維持管理費： 約 10.0 万円
(保険等も含む)

(例)
2階建て・木造・瓦葺(築40年)
面積150m²(約45坪)
家財道具あり
相続3人(相続未登記)
土地の評価額50,000円/m²
建物の評価額200万円



合計 約19万円/年の支出

【売買する場合】(建物除却)

◇支出

- 除却費：約 250 万円 ※諸条件によって異なる
- 相続関係：約 10 万円 ※司法書士に依頼した場合
- 家財処分費：約 40 万円 ※片付け業者依頼の場合
- その他：約 50 万円 ※測量費、不動産手数料等

◇収入

- 売買：約 750 万円 ※土地売却



合計 約400万円の収入

※売却にかかる譲渡所得税等および保険料等が上がる場合があります。

※上記試算は例に基づいたものであり、すべての家屋に該当するものではありません。
あくまでも今後の空き家活用の参考としてお考え下さい。

舞鶴市を含む全国の固定資産税路線価、地価公示価格等は各 HP で公開しています。

舞鶴市 地価公示



【あなたの空き家はいくらかかってますか？】

◇チェックシート

| | 建 物 | | 土 地 | |
|-------|-----|-----|-----|-----|
| 固定資産税 | 円/年 | | 円/年 | |
| 賃借料 | | | 円/月 | 円/年 |
| 電気料 | | | 円/月 | 円/年 |
| 水道使用料 | | | 円/月 | 円/年 |
| 管理費 | 円/月 | 円/年 | 円/月 | 円/年 |
| その他 | 円/月 | 円/年 | 円/月 | 円/年 |
| 合計 | 円/年 | | 円/年 | |



「住まいの終活」始めませんか？

「自分の家が将来の空き家に！？」

【なぜ「住まいの終活」？】

ここまでは、すでに空き家である建物について現状や課題を述べてきました。

しかし、空き家問題は、現在空き家となっている建物だけでなく、空き家となる可能性のある住宅が多数存在していることも課題です。

空き家問題の研究の第一人者である明治大学の野澤千絵教授は「老いた家衰えぬ街」という著書の中で、舞鶴市内の「空き家予備軍（65歳以上の高齢者のみの世帯が居住する戸建て住宅）」は7,160戸、率にして29.6%、近畿地方の地方自治体の中でも10位（率において）に相当すると分析されております。これらがすべて空き家になるわけではありませんが、現在の空き家の状況や社会状況の変化などを鑑みると、近い将来、3軒に1軒、あるいはそれ以上の割合で空き家となってしまうことが現実になると考えざるを得ません。

近年、周囲の人や家族に迷惑をかけないように自ら死後について考え、準備をしておく「終活」の大切さが盛んに言われるようになりました。「住まい」という貴重な財産についてもそれは同じであり、人生の終活の一つとして、居住者がいなくなったあと地域や家族に迷惑がかからないためにはどうするか、どうすべきなのかを今からしっかり考え準備しておくことが大切です。

まだまだ元気だからと遠ざけてしまいがちな話題ではありますが、適切な管理や次の活用方法などについて家族や親せきの方々と話し合う機会を作ってみてはいかがでしょうか。



【何から始めれば…】

①まずは土地・建物のことを知ろう。

➤住所、地番、家屋番号、所有者、債権、債務など不動産に関する情報や基礎資料を揃えてみましょう。



②家族や親族で話し合う。

➤もしもの場合を想定し、土地・建物の管理者、相続が発生した場合はどうするのか家族や親族みんなで考えてみましょう。



③専門家に聞いてみる。

➤土地や建物、相続といった法律や税金など難しい問題については、不確かな知識で話し合うよりは、専門家に相談した方が確実です。無料相談などを活用してみましょう。



最終ページの書き込み式チェックシートを参考に確認してみましょう。

【参考】「近畿空き家予備軍ランキング」

| 順位 | 市町村 | 戸建ての空き家予備軍 (戸建てに住む高齢者世帯数) | 戸建ての空き家予備軍率 (戸建ての総戸数に占める高齢者世帯の割合) |
|-----|---------|------------------------------|--------------------------------------|
| 1位 | 京都市中京区 | 6,860 | 34.2% |
| 2位 | 神戸市須磨区 | 8,550 | 32.8% |
| 3位 | 田辺市 | 7,510 | 32.4% |
| 4位 | 大阪市西成区 | 6,540 | 32.2% |
| 5位 | 大阪市東住吉区 | 8,010 | 31.7% |
| 6位 | 守口市 | 8,600 | 30.3% |
| 7位 | 川西市 | 13,310 | 30.2% |
| 8位 | 大阪市住吉区 | 6,310 | 30.1% |
| 9位 | 神戸市垂水区 | 11,810 | 30.0% |
| 10位 | 舞鶴市 | 7,160 | 29.6% |

「老いた家衰えぬ街」 野澤 千絵 著より

相続登記について

「自分の子ども、孫のために・・・」

空き家の問題の一つに相続があり、土地・建物の相続登記が行われていないために、土地・建物が売買、処分ができない事例がここ数年増えてきています。

相続登記を行わないことで、一番困るのは次の世代の人たちです。遺恨を残さないためにも、相続が発生した場合はすぐに相続登記を行いましょう。

相続登記を行わない理由

1. 被相続人の所有している土地・建物をすべて把握できていない。
2. 相続人の一部が行方不明等で話ができない。
3. 相続登記に費用がかかる。
4. 権利証がないとできないと思い込んでいる。
5. 相続税が発生すると思っている。
6. そもそも相続登記が必要であると考えていない。

相続登記を行わないと・・・

1. 不動産を売却できない
不動産を担保にして融資を受けられない



2. 相続人が増えていき、登記が困難になる



3. 災害などで建物が崩壊し、損害を与えた場合は相続人**全員**が賠償責任を負う



4. 自分の子や孫に迷惑がかかる



5. 土地や建物に関する責任の所在がはっきりせず、周辺住民の迷惑になる



6. 公共事業等に影響があり、社会的に迷惑がかかる



※上記のようにならないためにも、相続登記は必ず行いましょう。

相続登記の手順と必要な書類

1. 相続者の確認を行う。

- 遺言書の確認
- 法定相続人と相続財産の確認
- 遺産分割協議書の作成

2. 必要な書類を揃える。

- 登記申請書
 - 相続関係説明図
 - 被相続人（亡くなった方）の出生から死亡までの戸籍
 - 被相続人の住民票の除票（または戸籍の附票）
 - 相続人全員の戸籍謄本（抄本）
 - 不動産を取得する相続人の住民票（本籍が記載されているもの）
 - 対象不動産の固定資産評価証明書
 - 相続人全員の印鑑証明書
 - 遺産分割協議書
 - その他法務局が必要とする書類
- ※費用
- 登録免許税（固定資産税評価額×0.4%）※免税措置あり。
 - 司法書士手数料 ※依頼する場合



3. 法務局へ提出(申請後 1 週間～2 週間で相続登記完了)

※相続登記は相続人もしくは司法書士が行うことができます。

※不明な点がある場合は司法書士等に相談しましょう。

相続登記が義務になります!!

相続登記の義務化（2024年度中の政令で定める日）

➢ 相続登記の義務化

…申請漏れで **10 万円以下**の過料の罰則対象
ほか

➢ 相続した土地の 国庫帰属制度

…相続した土地を国庫に帰属することができる（一定の要件有）
ほか

➢ その他の見直し

…所有者不明土地管理制度の創設 ほか

詳細については法務省のホームページでご確認ください。

法務省 相続登記 義務化



相続のあれこれ

「知らないうちに相続人!？」

現行の制度では土地・建物の登記は義務ではないため、祖父の名義やさらに上の代の名義で残っている土地・建物も少なくありません。

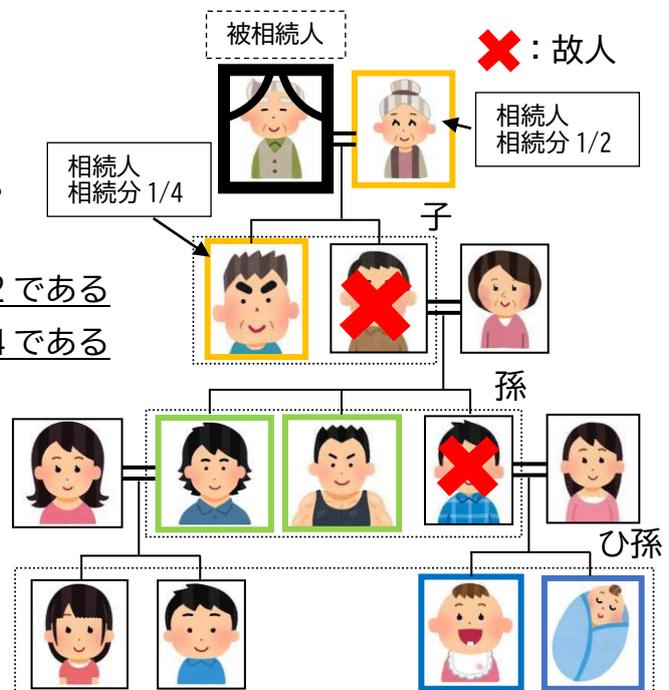
その結果、多くの相続人が発生し、権利関係が複雑化してしまいます。もしかしたら、まわりまわって見ず知らずの土地・建物の相続人になっていた、なんてことも。そうならないために、一度相続関係を確認してみてもよいのではないのでしょうか。

相続の分かりにくいパターンを3つ例示しますので、参考にしてみてください。

【パターン①】

Q1. 右の図の場合、□、□の方はそれぞれ法定相続人でしょうか。また、相続分は○/○でしょうか。

A. □は相続人であり、相続分 1/12 である
□は相続人であり、相続分 1/24 である



～解説～

- 被相続人の配偶者は相続分 1/2
- 子の相続分は 1/2 を人数で割るので、上図の場合は $1/2 \div 2$ 人で 1/4
- 子の一人が亡くなっているため、孫に代襲相続※1し、相続分は $1/4 \div 3$ 人で 1/12
- 代襲相続は配偶者には相続されない
- さらに、孫にも代襲相続が発生しているため、相続分は $1/12 \div 2$ 人で 1/24

～補足～

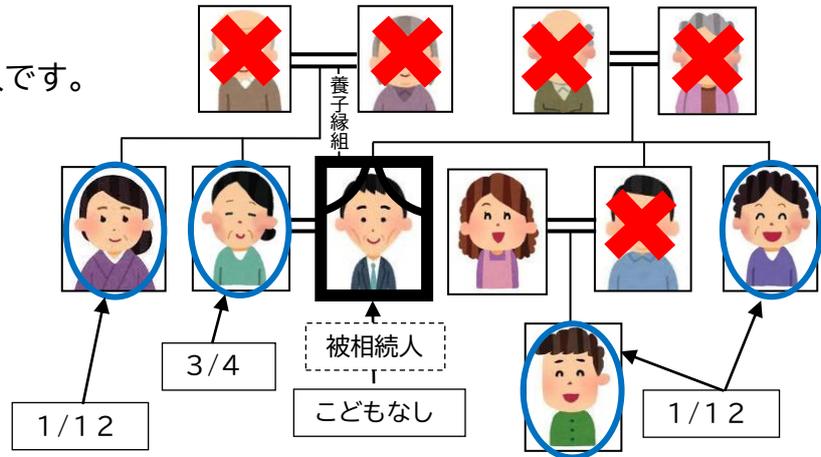
- 相続権のある方は □ □ □ の方である。
- □ の方は直接の相続人ではない。

※1. 代襲相続・・・本来相続人となる被相続人の子又は兄弟姉妹がすでに死亡していた場合等に、その者の子が代わって相続すること

【パターン②】

Q2. 右図の場合、相続人は誰になるでしょうか

A. ○で囲んだ人が相続人です。



～解説～

- 被相続人は配偶者の家系に養子縁組(婿養子)しており、子がいないため、実家族および養子側の兄弟に相続権が発生する。
- 実兄弟の一人が亡くなっていたため、その子供に代襲して相続権が発生する。

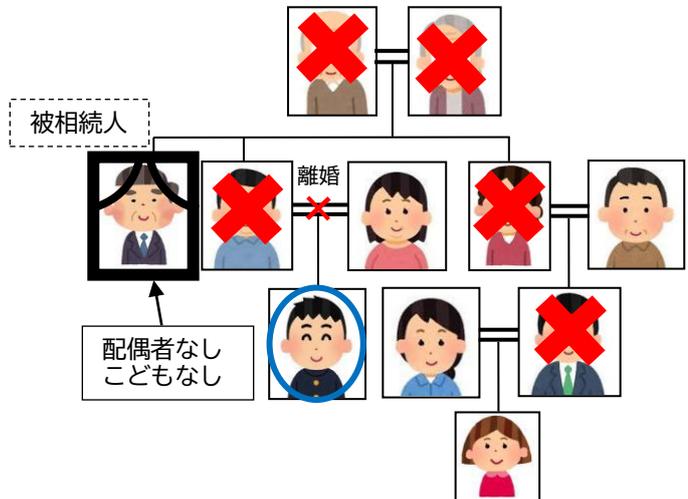
～補足～

- 配偶者は民法により相続分 3/4。残り 1/4 を兄弟の相続人数で割る。今回のパターンでは兄弟 3 人なので相続分 $1/4 \div 3 \text{人} = 1/12$ 。代襲相続の子供は 1 人のため、相続分 1/12。(子供の人数で割る)

【パターン③】

Q3. 右図の場合、相続人は誰になるでしょうか

A. ○で囲んだ人が相続人です。



～解説～

- 被相続人には配偶者、子供がいないため、相続権は親に権利があるが、親も亡くなっているため、兄弟に相続権が発生する。
- 離婚していても血のつながった実子であるため、相続権が発生する。
- パターン②のように兄弟に代襲相続が発生しているが、兄弟に相続の場合は孫には相続権は代襲しない。

～補足～

- 法定相続分について、相続人が一人なため、相続分は 1/1。

【まとめ】

◇死亡した人の配偶者は常に相続人となる

◇配偶者以外の方は次の順序で配偶者と共に相続人となる

➤ **第1順位 死亡した人の子供**

その子供が既に死亡しているときは、順次その子供が相続人となる。
離婚していても、実子の場合は相続人となる。

➤ **第2順位（第1順位の人がないとき） 死亡した人の父母**

父母が死亡しているときは、順次その父母が相続人となる。

➤ **第3順位（第1順位の人でも第2順位の人もないとき） 死亡した人の兄弟姉妹**

その兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その人の子供が相続人となる。この場合は、兄弟姉妹の子（甥姪）までに限られ、兄弟姉妹の子の子は相続人とならない。

◇法定相続分については、次のとおり（民法第900条）

| 相続人 | | 法定相続分 |
|-----------------------------|------|------------------|
| 第1順位 配偶者と子 | 配偶者 | 1/2 |
| | 子 | 1/2(2人以上のときは全員で) |
| 第2順位 配偶者と直系尊属(父母) | 配偶者 | 2/3 |
| | 父母 | 1/3(2人以上のときは全員で) |
| 第3順位 配偶者と兄弟姉妹 | 配偶者 | 3/4 |
| | 姉弟姉妹 | 1/4(2人以上のときは全員で) |

※相続放棄された方は相続人ではないということになります。

※昭和55年以前に亡くなられた場合、法定相続分が異なりますので、ご注意ください。

◇相続に関して不明な点（養子縁組、離婚、相続放棄、行方不明者等）がある場合は、専門家（弁護士や司法書士等）に相談しましょう。

空き家の活用等に向けた相談窓口

各種の相談窓口の案内

当市では、不動産や建築にかかわる団体等と連携して、空き家の管理や活用、相続などの様々な相談窓口を設置しています。独りで悩まずに、まずはご相談下さい。

【舞鶴市役所の相談窓口】

◇空き家に関する全般的な相談

舞鶴市役所 都市計画課 ☎0773-66-1048

◇空き家の固定資産税に関する相談

舞鶴市役所 税務課 資産税係 ☎0773-66-1027

◇空き家を活用した移住促進などに関する相談

舞鶴市役所 移住・定住促進課 ☎0773-66-1085

◇弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等の無料相談などに関する相談

舞鶴市役所 市民課 生活安全係 ☎0773-66-1006

【京都府の相談窓口】

◇住宅に関する相談

京都府住宅供給公社 住宅相談所 ☎075-432-2011

【国の機関窓口】

◇不動産及び商業法人登記事項証明書・印鑑証明書・地図の写し等の交付、地番照会等に関するお問い合わせ

京都地方法務局 舞鶴支局 ☎0773-76-0858 (相談)
☎0773-76-0881 (証明書交付)

◇売買や賃貸などにかかる税金についての相談

※相続した不動産を売買する場合は、所得税の軽減が受けられる場合があります。

舞鶴税務署 ☎0773-75-0801

空き家情報バンク制度



「舞鶴に空き家があるけど、あんまり使ってないな…。」「草刈りとか、維持管理が大変…。」

その空き家、“ふるさと”のために活用していただけませんか？

舞鶴市では、子どもの声が聞こえ、にぎわいのある持続可能な地域をつくるため、空き家を活用した移住を促進しています。

移住希望者への物件の紹介や、地元地域との調整は市にお任せください。

一部地域では、賃貸や売買の成約時に移住者へリフォーム費用、空き家所有の方へ家財撤去費用の補助制度があります。

空き家情報バンクへの登録は無料です。ぜひ一度、ご相談ください。



空き家を任せて大丈夫？

新しい住民（移住者）の受け入れは、空き家の所有者も地域も不安なもの。

移住者への空き家案内、所有者様・地域との面談など、安心して地域ぐるみで受け入れを進められるよう、市がサポートします。

登録された空き家に移住した人から、喜びの声が届いています！

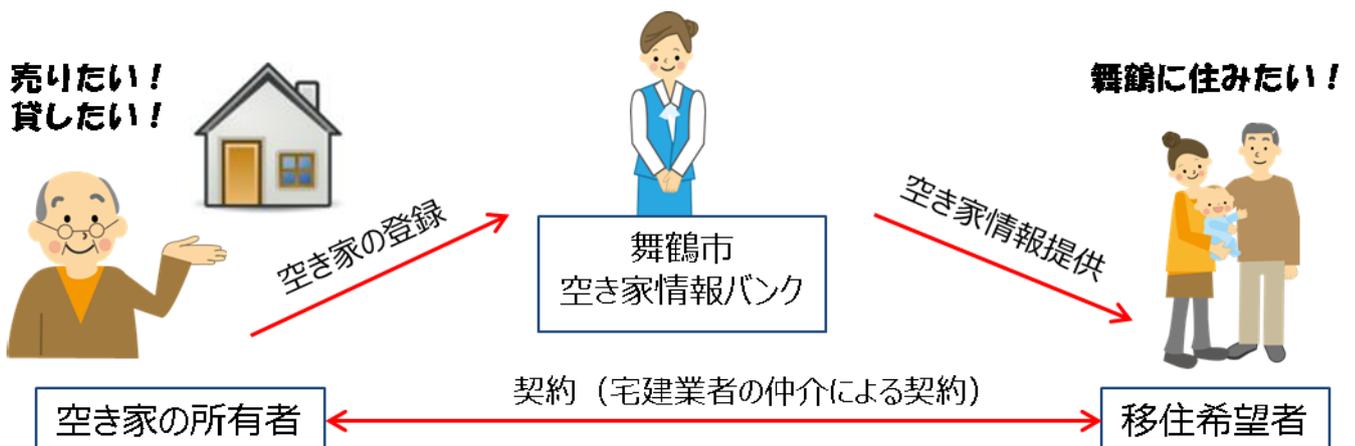
「舞鶴は人が良くて、海も山も近く、自然に恵まれていて、暮らしやすい！」

「懐かしい佇まいや木の温かみが好きで日々幸せ。」

「四季の変化を日々実感できることが嬉しい！」

「本当に子育てしやすい。子どもがのびのびできる！」

「住んでみて後悔はないし、この先も住みたい。」



空き家情報バンク制度対象地域図（令和4年1月1日現在）

農漁村エリア

農漁村における集落の担い手や、農漁業者を確保するため、市街化区域外の地域への移住を促進しています。

そのうち、加佐・大浦・池内地区では、移住者へリフォーム費用、空き家所有者へ家財撤去費用の補助があります。

農漁村エリア
補助金支給対象地域



まちなかエリア

東西のJR駅を中心とした地域に、にぎわいを取り戻すため、右図の太線で囲んだ地域への移住を促進しています。

移住者へリフォーム費用、空き家所有者へ家財撤去費用の補助があります。

JR西舞鶴駅周辺



JR東舞鶴駅周辺



※対象地域については、変更となる場合がありますので、お電話でご確認ください。

【お問合わせ先】

舞鶴市政策推進部
移住・定住促進課

ポータルサイトでご登録いただいた空き家情報を掲載しています！⇒

電話：0773-66-1085

メール：iju-teiju@city.maizuru.lg.jp



空き家の活用等に向けた支援制度

1. 相続空き家にかかる譲渡所得 3,000 万円控除とは

【概要】

相続した空き家のうち、“一定の要件”を満たすものは「相続空き家の 3,000 万円特別控除」を利用することができます。(期間限定の特例措置)

3,000 万円の特別控除を利用したときの計算式 (課税対象額)

$$\text{譲渡取得} = \text{売買価額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - 3,000 \text{ 万円}$$

【空き家の要件】

1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。
2. 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
3. 相続の開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。
4. 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと。

【譲渡の要件】

1. 譲渡価格が 1 億円以下であること。
2. 家屋を譲渡する場合、譲渡時において、その家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。
3. 相続の開始のあった日から 3 年後の 12 月 31 日までに売却すること
※空き家を取り壊して譲渡する場合は別途要件あり。

制度の詳細や要件は、相続空き家を譲渡される前に最寄りの税務署等へご相談ください。

2. 低未利用地の取得にかかる 100 万円控除

【概要】

低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を 100 万円控除することができる。(期間限定の特例措置)

【要件】

1. 土地とその上物の売却額が 500 万円以下であること
2. その土地が低未利用地であること (低未利用地の証明には条件があります)
3. 所有期間が 5 年を超えること
4. その他必要な要件

制度の詳細や要件については、国土交通省及び国税庁のホームページをご確認いただくか、最寄りの税務署にお問い合わせください。

3. 金融支援

空き家に限らず、住宅は私有財産であり、所有者によって適正に管理され、利用されるべきものです。そこで、これを支援するための金融商品が提供されています。

(1) 住宅金融支援機構が提供する主な金融商品

①空き家の改修支援

- 機構住 フラット 35
- 機構住リフォーム融資
- 賃貸住宅リフォーム融資
- リ・バース 60

②空き家化予防・住み替え等の支援

- 機構住みかえ支援ローン
- リ・バース 60
- フラット 35

※それぞれの支援の詳細は住宅金融支援機構融資取扱金融機関へご相談下さい。

(2) 民間金融機関が提供する金融商品

お近くの金融機関へご相談ください。個別の事情に応じた提案を得ることができます。



【不動産のリスト化と地番を調べる】

| | | |
|--------|--------------------|---|
| 物 件 | 住所 | 〒 |
| | 土地の番号 | |
| | 家屋番号 | |
| | 〈私道がある場合〉 私道の番地 | |
| | 登記事項証明書 上の所有者 | |



【不動産に関する基礎資料をそろえる】

| ☑ | 建物 | 土地 | 資 料 名 | 不明な場合（連絡先等） |
|--------------------------|----|----|----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | ○ | ○ | 固定資産税、納税通知書 | 不動産のある市町村の税務課 |
| <input type="checkbox"/> | ○ | ○ | 登記事項証明書・公図・地積測量図 | 不動産のある管轄の法務局 (インターネットでも可能) |
| <input type="checkbox"/> | | ○ | 土地に関する測量図、筆界確認書等 | 土地の境界がはっきりしていない場合は土地家屋調査士に相談 |
| <input type="checkbox"/> | ○ | ○ | 購入時の契約関係書類等 | |
| <input type="checkbox"/> | ○ | | 建築設計書 | 建築した会社等 |
| <input type="checkbox"/> | ○ | ○ | 住宅ローンや抵当などの借入の確認 | 金融機関 |
| <input type="checkbox"/> | ○ | | 建築計画概要書・確認済証 | 各自治体（建築確認担当係） |
| <input type="checkbox"/> | | ○ | 借地の場合：土地の賃貸借契約書 | 土地所有者や管理している不動産会社 |
| <input type="checkbox"/> | ○ | | リフォーム・増築・耐震改修した場合：契約書・設計図書 | 工事施工業者 |

メモ・備忘録



【連絡先リスト】

| 建物 | 土地 | 連絡先情報 | 名称・連絡先 |
|----|----|------------|--------|
| ○ | ○ | 隣地所有者 | |
| ○ | ○ | 頼れる近隣住民 | |
| | ○ | 土地所有者 | |
| ○ | | 建築した会社 | |
| ○ | ○ | 不動産会社 | |
| ○ | ○ | 司法書士事務所 | |
| ○ | ○ | 土地家屋調査士事務所 | |
| ○ | ○ | 固定資産税 | |
| ○ | ○ | 上下水道 | |
| ○ | ○ | 法務局 | |
| ○ | | 建築確認 | |
| ○ | | 空き家相談窓口 | |

メモ・備忘録