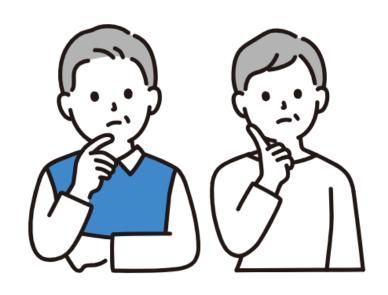
尾張旭市 住まいの終活 空き家セミナー

知っておきたい!

大きく変わった空き家の制度



2024年1月27日



講師プロフィール

吉田貴彦(よしだたかひこ) 立教大学法学部法学科卒 岐阜県八百津町出身

住宅の新築や購入、土地活用をするお客様の側に立った住宅・不動産アドバイスを行っている

経 歴 證券系不動産会社を経て、ハウスメーカー入社。

営業責任者を務めた後、2004年独立し、現在 ㈱住宅相談センター 代表取締役

資格 ●CFP® ●宅地建物取引士 ●賃貸不動産経営管理士 ●神社検定1級

その他 ●愛知県宅地建物取引業協会『空き家マイスター養成講座』講師

- ●著書『Q&A基礎から学ぶ 住宅ローン相談に強くなるコース』ビジネス教育出版社 『FP技能士2級最速合格ブック』(共著) 誠美学出版
- ●趣味 古代日本を訪ねる旅 ・ 日本酒をたしなむ

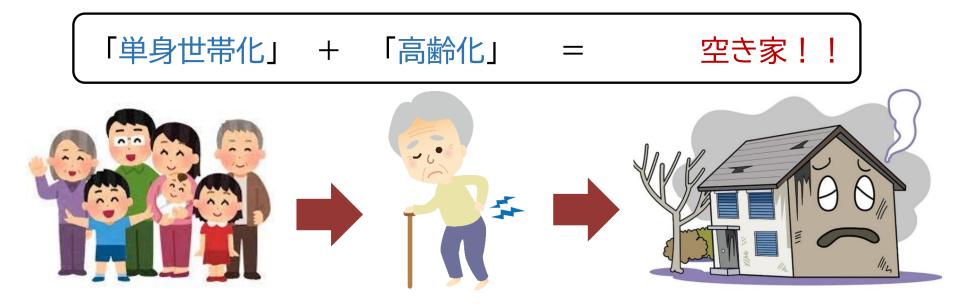
勤務先 〒460-0003 名古屋市中区錦 2-9-27 MNF 名古屋伏見ビル 11 階

株式会社住宅相談センター 電話 0120-756-365

【おさらい】①将来、空き家で困る住宅とは?

第1条件 高齢者だけが住んでいる住宅

現在だけでなく、将来その可能性がある住宅も含む



※他人事ではない!将来誰でも空き家で困る可能性が高い

第2条件 所有者の意思で利活用できない住宅

1)所有者が認知症

認知症の人には行為能力がないとされ、売却・賃貸・

解体・改修はできません

- 2)所有者が不明
- 3)共有者の間で合意できない



※建築基準法や都市計画法、農地法などで適合しない住宅は、 申し訳ありませんが、空き家でなくても対策困難です。

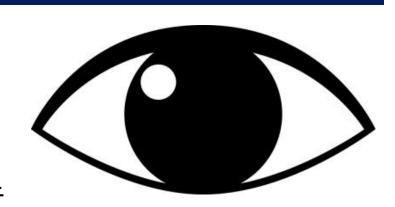
【例】・敷地が道路に接道していない ・市街化調整区域内の農地

·土砂災害特別警戒区域内·山林

【おさらい】 ②空き家のことを家族で考えるタイミング

聞く耳を持たない住宅所有者は要注意!

- ① 独りで生活することになったとき
- ② 家の所有者が余命宣告を受けたとき



- ③ 家の所有者に認知症の初期症状が出始めたとき リスペリドン・アリピプラゾール・ オランザピン・クエチアピン・抑肝散
- ④子供がマイホームの計画を始めたとき
- ⑤子供が独立するとき(就学・就職など)

【おさらい】③空き家で困らないためにやっておくべきこと

今すぐ家族で実家のことを話し合いましょう!

- □1 将来誰が引き継ぐのか?
 - □所有権は誰に?

- □相続することに問題はないか?
- □維持管理は誰がするのか?
- □2 誰も住まなくなったらどうするのか?
 - 口売却する
 - □賃貸する
 - □そのままにしておく(いつまで?)
 - □解体する(そして?)



本日のキーワード 3年

住宅は「3年」以上空き家にすると解決困難になりやすい

早めの対策こそが最善策です

1. 空き家等対策推進特別措置法改正 (2023年12月13日~)

【1】 おさらい「住宅用地の固定資産税等の軽減措置」

住宅1戸あたりの 土地面積	固定資産税	都市計画税			
200 ㎡まで	6分の1	3 分の 1			
200 ㎡超	3 分の 1	3 分の 2			
住宅の延床面積の 10 倍まで	ן לטנל כ	3 7,107 2			

注意 住宅を解体すると、 必ず固定資産税が上がる?



【2】 今までの法律「特定空家等」

特定空家等 : 現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるものや、将来そのような状態になることが予見されるもの



【特定空家等に対する措置状況】()は市区町村の数

	平成2	7年度	平成28	年度	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		合 計		+
助言•指導	2,078	(119)	3,077	(204)	3,852	(269)	4,584	(321)	5,349	(398)	5,762	(396)	6,083	(442)	30	,785	(773)
勧告	59	(23)	206	(74)	298	(91)	379	(104)	442	(135)	473	(149)	525	(156)	2	2,382	(376)
命令	5	(4)	19	(16)	40	(28)	39	(20)	42	(33)	65	(46)	84	(61)		294	(153)
行政代執行	2	(2)	10	(10)	12	(12)	18	(14)	28	(25)	23	(21)	47	(43)	ſ	140	(103)
略式代執行	8	(8)	27	(23)	40	(33)	50	(45)	69	(56)	66	(54)	82	(72)		342	(206)
合計	2,152	(123)	3,339	(218)	4,242	(296)	5,070	(353)	5,930	(440)	6,389	(443)	6,821	(511)	33	3,943	(812)

【出典:国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について】

【3】法改正

法改正の趣旨

- ■特定空家等になる前に対策ができるように
- ■住宅の所有者が適正管理に努めること
- ■市区町村長の権限の強化



1)管理不全空家:適切な管理が行われていない ことで、放置すれば特定空家等に 該当するおそれがある状態



指導



勧告

ここで固定資産税の軽減措置解除

2)市区町村長が、家庭裁判所に対して次の選任請求ができることとなった

- ●不在者財産管理人(14条1)
- ●相続財産清算人(14条1)
- ●所有者不明建物管理人(14条2)
- ●管理不全土地·建物管理人(14条3)



	助言、指導、勧告、命令に必要な限度で
3)報告徴収権	空家等の所有者等に報告させることができる
	※報告しなかったり、虚偽報告した場合は 20 万円以下の過料
4)緊急代執行	災害時や、勧告・命令の手続きを経るいとまがないとき、
	特定空家等が保安上著しく危険な場合に解体できる
5)費用の徴収権	略式代執行、緊急代執行の費用を徴収できる

【この章の教訓】

空き家も適切に維持・管理しましょう

適切に維持・管理された空き家なら、 高く売れたり、貸すこともできます



一宮市 昭和 58 年(1983 年築) 適切に維持されていたので、 高い賃料+リフォーム代借主負担で借り手がついた

2. 相続土地国庫帰属制度(2023年4月27日~)

① 対象となる人

相続や遺贈によって土地を取得した人 他の共有者全員と共同して申請を行うことができる

② 対象となる土地 (本制度開始前に相続等によって取得した土地も対象)

申請できない土地(却下事由)

- A 建物がある土地
- B 担保権や使用収益権が設定されている土地
- C 他人の利用が予定されている土地(墓地·境内地·道路·用水路等)
- D 土壌汚染されている土地
- E 境界が明らかでない土地·所有権の存否や範囲について争いがある土地

承認が受けられない土地 (不承認事由)

- A 勾配 30 度以上+高さ 5 メートル以上の崖があって、管理に過分な費用・労力が かかる土地
- B 土地の管理・処分を阻害する有体物(工作物、車両又は樹木等)が地上にある土地
- C 土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物(産業廃棄物・ガラ・ 既存建物の基礎部分・水道管・浄化槽・井戸・大きな石等)が地下にある土地
- D 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理·処分ができない土地
- E その他、通常の管理・処分に当たって過分な費用・労力がかかる土地







③ 申請方法

ステップ1

●その土地の相続人全員で、

土地が所在する都道府県の法務局・地方法務局に申請(郵送可)

- ●審査手数料 1 筆 14,000 円分の収入印紙を申請書に貼付
- ●全ての申請者が添付必須の書面
 - (1)承認申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面
 - (2)承認申請に係る土地と当該土地に隣接する土地との境界点を明らかにする写真
 - (3)承認申請に係る土地の形状を明らかにする写真
 - (4)申請者の印鑑証明書
 - ※審査に8か月程度かかる予定

ステップ2

承認を受けたら30日以内に10年分の土地管理費を払う

宅地	面積に関わらず 20 万円
	市街化区域、用途地域がある地域内の土地は算定式による
田・畑	面積に関わらず 20 万円
	市街化区域、用途地域がある地域内などにある土地などは算定式による
森林	面積により算定
その他	面積に関わらず 20 万円

算定式例) 市街化区域の面積 100~200 ㎡の土地の場合

面積 200 ㎡×2,450 円+303,000 円=793,000 円

ステップ3 国が所

国が所有権移転手続きをして完了

3. 空き家を売った時の特別控除の改正(2024年1月~)

相続や遺贈で空き家を取得した人が、その空き家を譲渡したとき譲渡所得(利益)から 3,000 万円まで控除できる

注意 相続人が 3 人以上の場合は 2,000 万円

※相続の開始があった日から「3年」を経過する日の

属する年の 12 月 31 日までに売ること

※売却代金が1億円以下であること



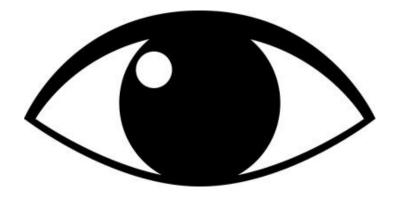
【家屋の条件】

- ① 昭和 56年(1981年) 5月31日以前に建築されたこと
- ② 区分所有建物登記(マンション等)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 住んでいた人がいないこと
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業用、貸付用、居住用にしていないこと
- ⑤注意 譲渡の翌年の2月15日までに解体するか、 耐震改修工事をすること(売買契約書にも書いてあること)
- ⑥ 市区町村長が発行する被相続人居住用家屋等確認書を 添付して確定申告すること

【この章の教訓】

現在のお住まいを将来どうするか? 健常なうちに後継者に伝えておきましょう

認知症になってしまうと、 原則、自宅を売ったり



貸したりできません

4. 相続登記申請の義務化 (2024年4月1日~)

【1】相続登記の必要性

相続登記をすれば・・・

相続・遺贈で自分がもらった不動産の所有権を第三者に主張できる

相続登記しないと 誰が不動産の所有者かわからず

- ●公共事業や測量が進まない
- ●隣地や近所の人に迷惑をかける
- ●売却できない



【2】相続登記申請の義務化

相続登記申請が必要なケース①

被相続人が死亡(相続)したことと、自分が相続人であることを知る



被相続人がその不動産を所有していたことを知る



自分が不動産を相続したことを知る



「3年」以内に相続登記の申請をしなければならない

相続登記申請が必要なケース②

遺産分割協議が成立



自分が不動産を相続することになった



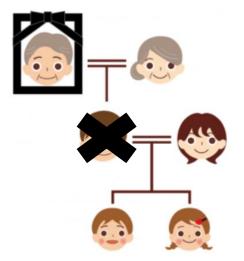
遺産の分割の日から「3年」以内に 所有権の移転の登記を申請しなければならない

注意 現在未登記の過去の相続分にも適用されます

- ※ 2026年4月までに住所や氏名の変更登記も、変更後2年以内の申請が義務化される予定
- ※ 違反者は10万円以下の過料

■救済措置① 登録免許税の免税措置





【出典:法務省民事局ホームページ】

■救済措置② 不動産登記法 (2024年4月1日~)

「3年」以内に遺産分割協議が整わなかった場合 一旦法定相続分で登記する

→ 協議完了後「3年」以内に更正登記を申請

■救済措置③ 相続人申告登記制度(2024年4月1日~)

単独でも自ら相続人であることを登記官に申し出れば、 申告相続人として登記され、相続登記の義務を果たしたことになる

→ 協議完了後「3年」以内に更正登記を申請

必要書類は、相続人であることがわかる相続人の戸籍謄本を提出するだけ

【この章の教訓】

すぐに未登記の相続登記を申請しましょう

相続登記されている空き家なら、 すぐに売ったり貸したりできます

ご清聴ありがとうございました。さっそく実践しましょう!