

～特定空家の認定から行政代執行までの流れ～



令和6年4月から「不動産の相続登記が義務化」されています！

登記は、住まいや土地の所有者であることを主張することができ、大切な財産を守るためにも重要な仕組みです。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、相続登記をすることが法律上の義務になります。登記は法務局に申請する必要があります。正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に登記をする必要があります。また、相続放棄をする方法もありますが、相続人になったと認識したときから3か月以内に家庭裁判所で手続きをしなければなりません。相続放棄をする原則、管理義務はなくりますが、新たに相続人となる者が管理を始めるまでは、管理義務があります。

相続問題が空き家発生の要因の一つとなっています。家族で話し合うことから始めましょう。大切な財産（不動産）が相続人にとって「負動産」にならないためにも早めの行動を心がけましょう。

空き家の跡継ぎ世代の本音トーク

家を継ぐ子どもの気持ちを一部ご紹介！！

親に登記を整理してとお願いしているのに進んでいない…

実は私も親や兄弟とあまり仲が良くなって…

いきなり子どもから「死んだらどうするんだ？」なんて言えないよね

親は「死んだら好きにしろ」なんて言ってくるけど、残された側がそれでいいかというと…

とにかく家財が多くてどこから手をつけていいのか正直わからない

祖父母の家も空き家になっていて、このままだと2世代分の空き家を相続することに…

Aさん (30代)

Bさん (30代)

Cさん (40代)



特集

空き家の今と未来を考える②

平成27年5月、空き家問題に対処するために「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。また、令和5年12月には、同法の一部を改正する法律が施行されています。今回はその中の「特定空家」、「管理不全空家」について、また、義務化となった相続登記についてです。

空き家の定義

空き家とは「建築物またはこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていことが常態であるもの」のことを言います。具体的には、おおむね1年以上誰も住んでおらず、使用されていない状態の建物を空き家と定義しています。

特定空家とは

倒壊の危険性が高いなど、周囲に著しく悪影響を及ぼすと町が認定した空き家のことを言います。

認定の基準

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- 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

特定空家の認定とは

管理が行われていないことにより特定空家に該当する可能性のある空き家の所有者等

特定空家に認定されるとどうなる？

に対し、適正な管理を促す通知をします。それでも改善がされない場合、特定空家とするか判断され、基準に該当していれば認定されます。

管理不全空家とは

特定空家の所有者等に対し、不適切な状態を解消するよう町が「助言・指導」を行います。例えば、「壁や窓の一部が腐食・破損、落下の可能性があるので、対処してください」などがあります。「助言・指導」を行っても改善されない場合、町は「勧告」をします。「勧告」を受けると、空き家は、近隣住民に深刻な被害をもたらす可能性が高い危険な状態です。なお、「勧告」を受けると、税負担の軽減措置（※住宅用地特例）が受けられなくなります。

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家になるおそれのある空き家のことを管理不全空家と言います。特定空家と同様に、「助言・指導」、「勧告」があり、「勧告」を受けると、税負担の軽減措置（※住宅用地特例）が受けられなくなります。

※住宅用地特例とは

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）は、税負担が軽減されます。

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額