



知って得する 自宅の終活

～早めの対策は未来を変える～

もくじ

空き家を放置するとどうなる？・・・2, 3 相続に関する事・・・6, 7

管理・責任について・・・4 知って得する事・・・8, 9

認知症と後見制度・・・5 よくある事例・・・10, 11

空き家を放置するとどうなる？

さまざまな問題が発生します！

平成27年に施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、
空き家の所有者又は管理者は、空き家の適切な管理に努めるよう規定されています。



POINT

維持管理費・改修コストが増加します。
空き家に起因する事故や災害等が起きた場合
損害賠償を請求される恐れがあります。

倒壊の恐れ

壁・屋根の落下

害虫

害獣の発生

台風

浸水被害

不審者

空き巣の被害

不動産価値の低下

相続の複雑化

雑草の繁茂

敷地内の樹木の越境

近隣への
迷惑・苦情

不法投棄

異臭

火災・放火の恐れ

放置しないで適切な対策を！

空き家は放置しないで 正しい管理を行う責任があります！

相続や転勤、長期入院など様々な理由で誰もが空き家の所有者・管理者になる可能性があります。

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、通行人などがケガをした場合、所有者・管理者は、民法第717条による**損害賠償責任**を負う可能性があります。

空家等対策の特別措置法に基づく、市町村による指導等の対象になり、
勧告された場合には、固定資産税等の税負担が増加する可能性があります。



事例1 シロアリ等による隣家への被害

空き家に発生したシロアリやネズミ等により
隣家に被害をあたえた場合、25万円程度の損害額になる
という試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル

シロアリ被害：1階の60% (15坪) が被害。

駆除2年後にシロアリ生息調査を実施

ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、
柱をかじる等の被害

雑草繁茂：自治会が空き家敷地内 (25坪) 草刈り2回分を代替

	損害区分	損害額 (万円)
物件 損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.5
	合計	24.0

約25万円の損害額



事例2 外壁落下による通行人の死亡

劣化した瓦が落下し通行人に当たり
死亡した場合、5000万円以上の
損害額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル

死亡：11歳の男児



	損害区分	損害額 (万円)
物件 損害等	死亡損失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

約5千600万円の損害額

事例3 倒壊による隣家被害・隣人の死亡

空き家建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊
夫婦、女兒が死亡

試算の前提とした被害モデル	
所在地	東京都
敷地面積	165㎡ (50坪)
延べ床面積	83㎡ (25坪)
建築時期	平成4年 (築後20年)
居住世帯	世帯主40歳、年収600万円
	妻：36歳主婦
	子供：8歳の女兒 (小学3年生)

(出典：公益財団法人日本住宅総合センター

「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に関わる調査」より)



	損害区分	損害額 (万円)
物件 損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の 解体処分	320
	小計 1	1,500
人身 損害等	死亡遺失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計 2	19,360
	合計 1+2	20,860

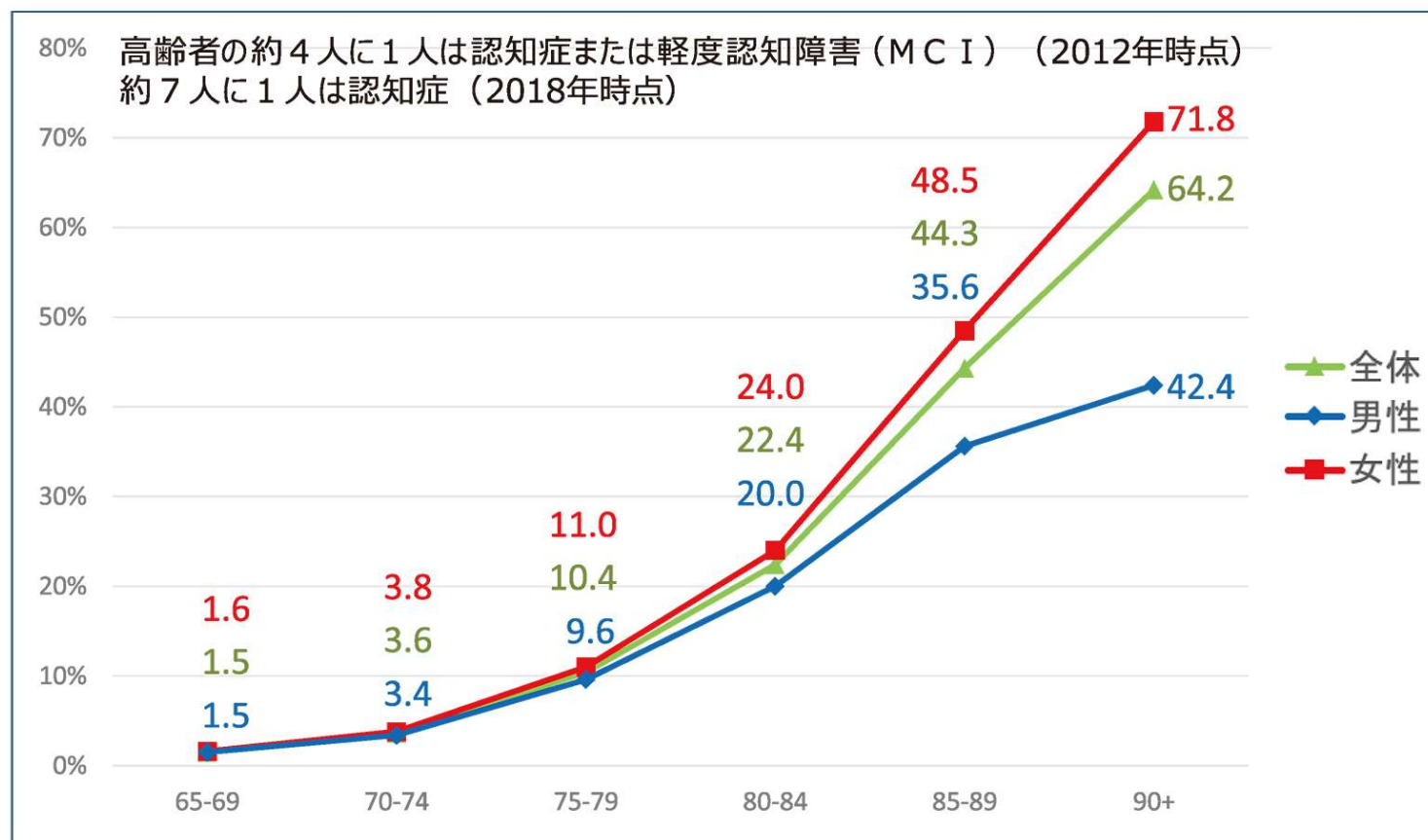
約2億1千万円の損害額



空き家の放置はダメ！

空き家の管理は所有者・管理者の責任です
上手に住まいと地域を守りましょう。

認知症は誰にも起こりうる身近な事です



一万人コホート年齢階級別の認知症有病率 厚生労働省 認知症施策の総合的な推進について(参考資料)より参照



空き家や空き地を売却・整理する際は、
必ず所有者自身の売却意思確認が必要となります。

ご本人が認知症で売却の判断能力が不十分な場合は、意思確認が困難なため売却及びそれに伴う所有権等の移転登記手続きはできません。

ご家族やご身内の方が、「実印や書類は全て揃っているし、家族全員が売却について同意しているから手続きしたい」といわれる場合でも法律上行えません。

本人名義の空き家や空き地を売却・整理する為には、
【成年後見制度】を利用して手続きを行う必要があります。

成年後見制度とは、意思・判断能力が不十分な方の財産（資産）管理や身上監護について、その者を法律的に支援する制度です。

支援を行う人については裁判所が選任し、その方が「後見人」となり、適正な財産管理や整理、その他法律行為などを本人の代わりに行います。
成年後見制度を専門家に依頼する場合は、手続き費用が掛かる場合があります。

相続に関する事



相続登記とは不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の名義を亡くなった方から遺産を引き継いだ方(相続人)へ変更する手続きのことです。

相続登記を放置すると、以下のような問題が発生することがあります。

問題その1 相続登記が困難になる

相続登記を怠っている間に、相続人の誰かが亡くなると、亡くなった相続人の相続人が相続手続きに関与する必要があります。このように、相続登記をしないままにしておくと、時の経過とともに相続人が増え続け、相続登記が困難になります。

問題その2 不動産の売却を行うことが困難になる

相続登記を行っていない場合、不動産の売却ができません。いざ空き家の売却が決まっても、相続登記の煩雑さが原因で売却できないことがあります。また、賃貸する場合も、相続登記をしておかなければトラブルの原因になります。

問題その3 第三者から損害賠償請求を起こされる可能性がある

不動産の所有者は他人に被害をおよぼさないよう、しっかりと管理する必要があります。しかし、相続登記を放置し続け、相続人が多数いる場合、不動産の管理が行き届かないことがあります。その状態が続き、不動産の管理不十分に起因する第三者への損害が生じると損害賠償請求の対象になる可能性もあります。



このように、**相続登記を放置し続けると**

相続人自身はもちろん

その子や孫にまで 思わぬ悪影響を及ぼすことがあります。

相続登記及び住所変更登記等の申請が義務化されます。

正当な理由のない申請漏れは、相続登記については10万円以下の過料の罰則の対象、住所変更登記等については5万円以下の過料の罰則の対象となります。

(法務省 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html 参照)

相続の対策や予防をしよう



その1【遺言】

遺言とは、不動産の所有者が自己の財産について生前に遺す最終の意思表示のことです。遺言書には、「自筆証書遺言」や「公正証書遺言」等いくつかの方式が民法で定められています。遺言を遺すことで、不動産の所有者が亡くなった後の相続の紛争や空き家の発生を防ぐことができます。



その2【生前贈与】

生前贈与とは、不動産の所有者が亡くなる前に、第三者に不動産を贈与するものです。あらかじめ不動産を贈与することで、相続の複雑化や空き家の発生を防ぐことができます。相続人以外の方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、贈与税等が発生する可能性があります。

その3【民事信託】

不動産の所有者(委託者)が財産を託されて運用・処分する人(受託者)と信託契約を結んで、委託者の不動産を受託者に預けます。受託者は、受益者(財産の運用・処分で利益を得る人)のために、財産を管理します。信託契約で定めておけば、不動産の所有者が認知症になった後でも、不動産の売却、賃貸などが自由にできるようになります。



知って得する税金や補助金の事

ステップ1 課税譲渡所得(金額)を計算する

$$\text{課税譲渡所得金額} = \text{譲渡価格} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - \text{特別控除}$$

譲渡価格・・・土地建物を売った価格

取得費・・・売却した土地や建物の購入価格(建物は減価償却後)/購入の際の仲介手数料/購入の際に支払った立退料・移転料/売買契約書に貼付した印紙税/登録免許税や登録手数料/不動産取得税/搬入費や添え付け費/建物等の取り壊し費用 等

購入時の契約書、領収証によって確認します。(実際の取得費が不明の場合は譲渡価格の5%となります)

譲渡費用・・・土地や建物を売却するために要した費用で売却の際の仲介手数料/

売却に伴う広告費や測量費/売買契約書に貼付した印紙税/売却に伴い支払う立退料/建物等の取り壊し費用 等

特別控除・・・これは国の政策的な配慮によって設けられているもので、居住用財産を売った場合の3,000万円の特別控除、低未利用土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除などがあります。

(適用を受けるには各種、要件があります)

ステップ2 売却した土地建物の所有期間を計算する

土地建物の譲渡した年の1月1日において

所有期間が 5年を超えている場合 ⇒ 長期譲渡所得として計算

課税長期譲渡所得金額 × 20% (所得税15% 住民税5%) = 所得税および住民税額

所有期間が 5年以下の場合 ⇒ 短期譲渡所得として計算

課税短期譲渡所得金額 × 39% (所得税30% 住民税9%) = 所得税および住民税額

(贈与や相続による取得は、取得時期を引き継ぐこととされています。)

※ 平成25年より復興特別所得税として所得税額の2.1%が別途かかります。



POINT

低未利用土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除

全国的に空き家空き地が増加する中、新たな利用意向を示すものへの土地等の譲渡を促し、土地の利活用を図る観点から、一定の要件を満たす低額の低未利用地等を譲渡した場合に譲渡所得から最大100万円を特別控除できる制度が創設されました。

(令和2年7月1日～令和4年12月31日まで)

ありあけ圏域定住自立圏の空き家や移住に関する各自治体の主な補助金について

令和4年2月1日現在

補助金又は事業名		特 徴	問い合わせ先電話番号	
大牟田市	1 大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業	解体費用の1/2かつ上限45万円まで補助(R4年3月まで)(※1)	建築住宅課	41-2787
	2 大牟田市中心市街地老朽建築物除却促進事業	解体費用の1/2かつ上限60万円まで補助(R4年3月まで)(※1)	建築住宅課	41-2787
	3 住みよかネット	住宅確保要配慮者(※2)に 低家賃で空き家を提供	居住支援協議会	88-9616
	4 草刈り機等の貸出し	草刈り機、高枝切りばさみ等 無料で貸し出し	環境保全課	41-2721
	5 おおむた暮らしお試し居住	利用費無料で3～14日間 住まいを提供(大牟田市借上げ住居)	広報課	41-2505
	6 移住支援金	三大都市圏(※3)から移住し就職、起業すると100万円支給 単身は60万円	広報課	41-2505
	※1 令和4年度から解体費用の上限額改定予定 ※2 低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等 ※3 東京圏(東京/埼玉/千葉/神奈川)、名古屋圏(愛知/岐阜/三重)、大阪圏(大阪/兵庫/京都/奈良)		市外局番 0944	
柳川市	1 老朽危険家屋等除却促進事業	解体費用の1/2かつ上限45万円まで補助	建設課(※4)	77-8544
	2 ブロック塀等撤去費補助事業	道路(私道を除く)に面している危険なブロック塀等の撤去費用の2/3かつ上限16万円まで補助	建設課(※4)	77-8544
	3 木造戸建て住宅耐震改修促進事業	耐震改修工事に要する費用の1/2かつ上限60万円まで補助	建設課(※4)	77-8544
	4 若い世代のマイホーム購入の支援	45歳以下の方が住宅を購入した場合 5万円の商品券	企画課	77-8423
	5 結婚新生活支援事業	婚姻届けを出し1年以内に住宅取得した共に39歳以下の夫婦に 上限30万円までを給付	企画課	77-8423
	6 住まえるバンク事業	定住希望者に情報提供	企画課	77-8423
	※4 令和4年4月からは都市計画課に担当変更 電話番号は変更なし		市外局番 0944	
みやま市	1 移住支援金	東京圏、名古屋圏、大阪圏からの移住で条件が合う方に 最大100万円を支援	企画振興課	64-1550
	2 みやま市空き家リフォーム補助	空き家バンク登録物件につき20万円まで市内業者利用で10万円を上乗せ	都市計画課	64-1540
	3 ブロック塀等撤去費補助金	撤去費用の2/3かつ上限16万円まで (R4年4月から)	都市計画課	64-1540
	4 木造戸建て住宅耐震改修促進事業	耐震改修工事に要した費用の1/2かつ上限60万円までとする	都市計画課	64-1540
	5 老朽危険家屋等除去促進事業	解体費用の1/2かつ上限45万円まで補助	都市計画課	64-1540
	6 子育て世帯マイホーム取得支援	中学生以下の子どもがいる世帯が住宅を取得する場合 新築は最大30万円、中古は最大10万円を補助 さらに転入世帯には、みやま米60kg/年を支援(最大3年間)	企画振興課	64-1550
	7 結婚新生活支援事業	新婚世帯が住宅を取得する場合、最大60万円を支援(※5)	企画振興課	64-1550
	※5 所得、年齢制限あり		市外局番 0944	
荒尾市	1 荒尾市多世代定住支援事業補助金	住宅を購入または増改築し、3世代以上で同居 近居(※6)した場合 15万円補助	くらしいきいき課	57-7059
	2 荒尾市老朽危険空家等除却促進事業補助金	解体費用の1/2かつ上限50万円まで補助	建築住宅課	63-1660
	3 荒尾市子育て応援空家活用事業補助金	18歳未満がいる世帯で不動産会社が管理する空家を購入し 改修する場合 改修費用の1/2かつ50万円まで補助(R4年度までの事業)	建築住宅課	63-1660
	4 荒尾市空家・空地バンク事業	荒尾市のホームページ等で紹介	建築住宅課	63-1660
	5 荒尾市移住促進補助金	定住目的で転入し、住宅を購入した場合15万円補助	くらしいきいき課	57-7059
	※6 同一小学校区内に限る 注) 18歳未満の子どもを持つ子育て世帯による		市外局番 0968	
南関町	1 定住住宅取得等補助金	①新築、新築建売購入50万円 ②中古住宅購入25万円 ③リフォーム費用の20%かつ上限50万円まで補助(※7)	まちづくり課	57-8501
	2 空き家バンク事業	定住希望者に情報提供、町職員が案内する	まちづくり課	57-8501
	3 空き店舗等活用開業支援事業助成金	開業に伴う店舗改修費、備品購入の1/3かつ上限30万円まで補助	まちづくり課	57-8501
	4 危険ブロック塀等安全確保支援事業補助金	道路(私道を除く)に面した危険なブロック塀等の撤去費用の2/3かつ 上限20万円又はブロック延長×12,000円のいずれか低い方の額	建設課	57-8592
	5 戸建木造住宅耐震改修事業補助金	耐震改修工事に要する費用の1/2かつ上限60万円まで補助	建設課	57-8592
	6 結婚新生活支援補助金	新婚世帯の住宅取得(賃貸含む)等に関わる費用を 最大60万円まで補助(※8)	まちづくり課	57-8501
	注) 南関町は住宅解体補助金はありません ※7 町内登録事業者と契約した場合①②は25万円 ③は10% 25万円まで補助加算 ※8 所得、年齢制限あり		市外局番 0968	
長洲町	1 長洲町空家等改修費補助金(※9)	空家バンク登録物件が売買成約した場合、改修費用の1/2かつ 上限30万円まで補助	まちづくり課	78-3219
	2 長洲町空家等成約奨励金	空家バンク登録物件が売買成約した場合、売主に5万円を交付	まちづくり課	78-3219
	3 長洲町空家等除去事業補助金(※9)	老朽危険空家の解体費用の1/2かつ 上限50万円まで補助(一般空家の場合上限30万円)	まちづくり課	78-3219
	4 長洲町住宅リフォーム補助金(※9)	リフォーム工事費用の1/10かつ上限10万円まで補助	まちづくり課	78-3219
	5 長洲町結婚新生活支援事業補助金	新婚世帯(※10)に対して、新居の取得費や家賃、引越し費用の 上限30万円まで補助(夫婦の年齢が29歳以下の場合上限60万円)	まちづくり課	78-3219
	6 長洲町空家空地バンク事業	長洲町のホームページで紹介	まちづくり課	78-3219
	※9 いずれも町内事業者による工事が対象 ※10 夫婦共に婚姻日の年齢が39歳以下かつ世帯所得が400万円未満の新規に婚姻した世帯		市外局番 0968	

よくある事例

書類の手続きが行える元気なうちに

今できることは今しましょう！

草木の生い茂り

両親が住んでいた実家。両親も他界し空き家になり今年で七回忌も済みました。
空き家にしておくのももったいないので、売却しようと思い立って相談しましたが、
草木や樹木が伸び過ぎて、お隣に迷惑を掛けるほどに・・・

このままでは売れないと、雑草の処理と樹木の剪定の見積もりを取るようになりましたが、
思ったより高額で・・・

こんなことなら、もっと早くに売っておけば費用も安く済んだのに・・・



特に使う予定のない家は、相続人との間で話し合って
早めに売却や利活用をするようにしましょう！

それだけで無駄な出費が抑えられることがあります。



家財道具の処分

事例 その1

夫も他界し、広い家に一人で住んでいます。

たまに帰ってくる子供たちのために、子供たちの部屋は昔のままにしています。

事例 その2

両親が住んでいた実家。家財道具もそのまま。

思い出の品も多く、なかなか捨てられないでいます。



自分が（両親が）元気なうちに、必要なものと、不必要なものを分けましょう！

不必要なものは元気なうちに処分することで家庭ごみとして処分できるケースがほとんどです。
将来、空き家になった場合、多くの方が家財の処分に苦慮する事になります。

もちろん業者に任せることもできますが、家財処分費用が大きな負担になることも・・・

今のうちに家財整理をすることで、コストも安く済み、

将来、子供たちに負担をかけることも少なくなります。

相続事例

事例 その1

私たち夫婦には子供がいませんが、どちらかが亡くなった時の相続は大丈夫でしょうか？

→ 子供がいないご夫婦の場合、配偶者が相続人になります。

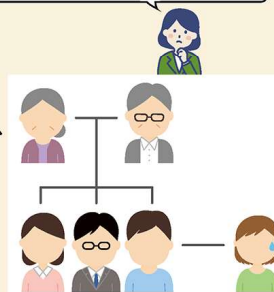
それに加えて、亡くなった方のご家族（父母、祖父母や兄弟等）も相続人になります。

親の両親や兄弟と疎遠だけど大丈夫？

事例 その2

父親には再婚相手がありますが、相続の時にめめないでしょうか？

→ 再婚相手も相続人になります。相続手続きを放置していると、
再婚相手のご家族（子、父母、祖父母や兄弟等）も
相続人になる場合があります。



遺言・養子縁組等の生前の対策や、亡くなった後の早急な相続手続きによって

相続の複雑化を防止できる場合があります。相続を放置することで相続が重なり
複雑になる前に、まずは専門家に相談されることをお勧めします。

借地の場合

私の自宅の土地は借地です。

将来、私が住まなくなった時のことを考えると不安です。



借地契約は借地契約終了の際は、原則として借地人（土地を借りている人）が
建物を解体して（更地にして）土地を地主さんへお返しすることになります。

将来、相続人や地主さんに迷惑がかからないよう、予め自らの葬儀費用と同じように、
建物解体費に関しても備えておきましょう。

また、地主さんも、借地人に対し、建物を壊す必要があることを、
予め伝えておくことも重要です。

仮に借地人が生活保護受給者等の場合は、資金難で建物を壊すことが
困難になるケースも考えられます。

一度、借地人と将来のことを相談されることをお勧めします。

窓口のご紹介

空き家・空き地の相談窓口
安心してご相談ください
ご相談は完全無料・秘密厳守

大牟田市新栄町16-10

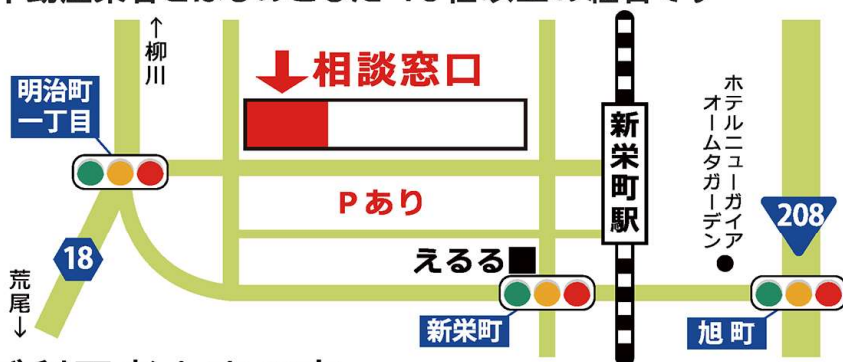
TEL **0944-55-3585**

FAX **0944-55-3589** 既定の通話料がかかります

E-mail: info@ariakefudousannet.com

空き家・空き地相談窓口では、
これまで行政が関与、対応できなかった相談も含め、
宅地建物取引士・建築士・司法書士・土地家屋調査士
建設業者・解体業者・家財処分業者・清掃業者など、
専門家が一緒に問題の解決を図ります。

空き家になる前からのご相談も承ります。
不動産業者をはじめとした40社以上の組合です



ありあけ不動産ネット協同組合相談窓口



大牟田市・柳川市・みやま市・荒尾市
南関町・長洲町と協定・連携している
相談窓口です。

ご利用者さまの声

15年以上空家となった実家があり、何とかしないといけないとは思いつつも殆ど放置の状態でした。年数が経つにつれて、草木が生い茂り、ゴミが投げ捨てられ、気付けば野良猫の住みかとなっていました。何をどうしていいのかわからない時に「空き家・空き地相談窓口」を知り、家の処分をお願いしました。まずは、家財道具の処分と家の解体をお願いして、その後、担当の方に売却をお願いしました。買ってくれる方も見つかり本当に感謝しております。（茨城県つくば市 70代男性）

両親が亡くなり、空家となった実家が放置のままとなり、外壁が剥がれ落ちご近所の皆さんの迷惑となっていました。遠隔地に住んでおり、信頼できる業者を探すのが困難な中、大牟田市から「空き地・空き家相談窓口」を紹介され家屋の解体を行いました。また、実家が祖父の名義のままとなっていましたので専門家の方をご紹介いただき、相続登記・名義変更手続きを司法書士の先生にお願いしました。担当の方に良くしていただき売却もお願いしました。

諸手続きや買主との契約まで親身になって対応していただき助かりました。（北九州市 70代男性）

実家の母が早くに亡くなり、父が長い間一人暮らしをしていました。私たち子ども達は遠隔地に住んでおり、父の事を心配していた中「空き家・空き地相談窓口」を知り、将来の実家の処分について親切にご説明いただきました。空家になるといろいろなリスクが起こることも教えていただき、父が元気なうちに施設に転居し実家を売却する事に決めました。担当の方により実家の売却もスムーズに完了し、父も大変喜んでいました。本当にありがとうございました。（千葉県 40代女性）

市外・県外の方からのご相談もご好評いただいております

空き家
空き地
相談窓口

ありあけ不動産ネット協同組合

検索

<http://ariakefudousannet.com>