



マチレット

2024年度

姫路市

あなたとマイホームのための
プランニングノート

あなたらしい“これから”と、長年過ごした
大切な「マイホーム」の“これから”を考えましょう!



名前

2024年3月発行

地域密着の不動産会社 T&Cエステートは 空き家のお悩み

なんでも相談所



- ☑ 相続したばかりでどうしたらよいかわからない…
- ☑ どこに相談したらよいかわからない…

相談無料

0円

そんなあなたからのご相談をお待ちしております。

安心ポイント1

秘密厳守

近隣に知られたくない場合でもご安心ください。秘密厳守をお約束させていただきます。

安心ポイント2

分野を問わず

何でも相談OK

税理士、司法書士など、各分野の専門家と連携。幅広い内容の相談に対応いたします。

安心ポイント3

責任を持って対応

代表が、最後まで責任を持って対応いたします。担当者が異動でいなくなることはありません。

まずはお気軽にお問い合わせください

お問い合わせはこちらから ▶ **TEL079-431-5531**

T&C エステート 株式会社

〒675-0054 兵庫県加古川市米田町平津243番地1

✉ info@t-cestate.co.jp

<https://www.t-cestate.co.jp/>

HPはこちら

免許/宅地建物取引業 兵庫県知事(4)第401283号
加入団体/公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人不動産保証協会



自分が死んでしまったらどうなる？

まず、思い浮かぶのは、葬儀、お墓、保険や預貯金の解約などではないでしょうか。忘れられがちかもしれませんが、実は「不動産」をどうするのが、とても重要なのです。不動産は、所有者が亡くなられたら相続財産となり、配偶者や子どもたちに承継されることとなります。

不動産の中でも特に家屋は、適切に管理をしなければ周辺の住環境に悪影響をおよぼすおそれもありますので、将来のトラブルのもととなることのないよう、解体、売却、管理を継続するなど、どうするかを考えて、家族や親族に伝えておく必要があります。

準備をしておかないと、「こんなはずでは！」と困った問題が起きてしまいます。

- 「ゆくゆくは、実家を継ごう」と思っていたのに、相続問題が起きて、何年も空き家になってしまった。
- 「家を売ったお金で、有料老人ホームに入ろう」と思っていたのに、判断力の低下で家の処分ができなくなり、空き家になってしまった。
- 「リタイアしたら姫路の実家に戻ろう」と思って空き家にしていたら、動物が入りこんで、汚されてしまった。
- 空き家を察知され、放火の被害に遭った。
- 台風で空き家の屋根が飛んで、通行人にケガをさせてしまった。

冊子の後半には、あなたのためのプランニングノートも付いています。思い立った時に、少しずつ書き込むことで、マイホームの“これから”を具体的にイメージできると良いですね。

もくじ

	第5章 わたしのこと…………… 6
第1章 空き家を放置すると…………… 2	第6章 もしもの時は…………… 10
第2章 空き家化の予防…………… 3	第7章 エンディング…………… 13
第3章 空き家になってしまったら…………… 3	第8章 大切な人たち…………… 16
第4章 人生会議～もしもの時のために～… 5	第9章 財産について…………… 18

※個人情報が含まれるため、大切に保管しましょう。

※当冊子には、法的効力はありません。法的効力を求める場合は、遺言書の作成が必要となります。



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う「マチのブックレット」です。

2024年3月発行

発行：姫路市住宅課

編集・デザイン：株式会社ジチタイアド

※当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています

第1章

空き家を放置すると



老朽危険空き家になるまでのプロセス

空き家の発生原因

- 一人暮らしをしていた方が亡くなった(子供なし)
- 一人暮らしをしていた親が亡くなり、別居の子供が相続
- 一人暮らしをしていた高齢の親が施設にはいることに
- 親が高齢となり、別居の子供と同居することに
- 一軒家の維持管理が大変になり、マンションに引越し
- 家が手狭になったけど、建替ができないため引越し
- 転勤となり家族で引っ越すことに など

空き家を放置する発生原因

- 相続の知識不足、困難(未相続、権利関係の複雑化)
- 家財の撤去が困難(仏壇等)
- 買い手と売り手が結びつかない
- 売却・貸出への抵抗感
- 建替等への法的な制限・立地条件
- 税の住宅用地特例が外れる
- 管理意識の低さ など



空き家の状態では、 固定資産税の特例適用外 の可能性ががあります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。放置すれば特定空家(非常に危険な空き家)となるおそれがある空き家(管理不全空家)として勧告された場合、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)は解除されます。つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。

空き家を 放っておくと、 かえって お金[¥]がかかる?

空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならないことがあります。



「特定空家」「管理不全空家」となる前に、適切に**管理活用**しましょう!



第2章

空き家化の予防



空き家化の予防(空き家になる前にできること)

■所有者の場合

●不動産登記

相続登記がされておらず、前所有者の名義のままになっていることが多々あります。まず、現在の登記が現所有者となっているかを確認しましょう。

また、令和6年4月1日から相続(遺言を含む)登記が義務化されます。相続によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

詳しくは
法務局HPまで



●遺言書(相続)

遺言書に書かれた内容は法定相続より優先されるので、きちんと遺言書を残し、誰にお持ちの住まいを引き継いでもらいたいかが明確にしておきましょう。ただ遺言書には守らなければならないルールや必要な手続きがあるので司法書士等の専門家に相談しましょう。

遺言書を書くのが難しい場合は、法的な拘束力はありませんが、自らの意思を残しておくプランニングノートを作成するのも一つの方法です。

第3章

空き家になってしまったら

■空き家の管理

所有者又は所有者に代わる管理者が定期的に建物の状況を確認し、お手入れを実施しましょう。大雨や台風、地震の後の点検も行いましょう。

雨漏りなどを発見した場合は早期の修繕が必要です。放置していると、構造部材などが腐食するなど急激に劣化するおそれがあります。

チェック項目～空き家を適切に管理されていますか?～

- 屋根……………屋根材のズレ、割れ 等
- 軒裏……………軒天材の剥がれ 等
- 雨樋……………水漏れ、割れ、剥がれ 等
- 窓……………割れ、ヒビ、開閉不具合 等
- ベランダ……………床材の腐朽、手すりのサビ、ぐらつき 等
- 外壁……………外壁材の穴、剥がれ、浮き 等
- 基礎・土台……………ヒビ、割れ、腐朽 等
- 家まわり……………草木の繁茂、衛生害虫の発生 等
- 家の中……………雨漏り、床の傾き、カビの大量発生 等



参考:平成30年11月発行大磯町マイホームとあなたのためのプランニングノート

よくある質問

Q. 空き家を相続したのですが、住む予定がありません。
どうしたらいいのでしょうか？

A. 放置しておくとは様々な問題を引き起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいた方が建物自体の傷みも少なく、適切に管理されることにもなりますので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却等も検討されてはいかがでしょうか。



姫路市
空家バンクに
ついて



空き家の譲渡所得
3000万特別控除に
ついて

Q. 近所に空き家があるのですが、市で解体してもらえますか？

A. 私有財産は所有者に管理する責任があります。市で解体は行っていません。

Q. 解体費用はいくらぐらいかかりますか？

A. 一般的に、木造2階建て100㎡の住宅で少なくとも150万円程度は必要といわれています。ただし、著しく老朽化している場合や重機や大型トラック等が使用できない場合など敷地や道路等の状況によっては、費用が高くなる場合があります。



姫路市解体
補助金制度について

Q. 業者を紹介してもらえませんか？

A. 姫路市では紹介、斡旋、仲介等は行っていません。
「ひょうご空き家対策フォーラム」(☎078-325-1021)をご活用ください。



ひょうご空き家対策
フォーラムのHPPはこちら

空き家相談窓口

◆ひょうご空き家対策フォーラム

不動産流通及び専門士業団体で構成されており、空き家の総合相談窓口を無料で行っているほか、各団体に所属する事業者等の紹介を行っています。

☎078-325-1021

◆機関

- 管理不全空き家 …… 姫路市住宅課 ————— ☎079-221-2642
- 防火 …… 姫路市消防局予防課 ————— ☎079-223-9532
- アライグマ等 …… 姫路市北部農林事務所 鳥獣対策室 — ☎079-336-4412
- 害虫(蜂等) …… 姫路市保健所衛生課 ————— ☎079-289-1633
- 防犯 …… 各警察署 ————— (姫路) ☎079-222-0110
(飾磨) ☎079-235-0110
(網干) ☎079-274-0110
- 登記 …… 神戸地方法務局 姫路支局 — ☎079-225-1915(予約制)
- 相続 …… 兵庫県行政書士会 ————— ☎078-371-6361
- 登記、相続 …… 兵庫県弁護士会 姫路支部 ————— ☎079-282-8458
兵庫県司法書士会総合相談センター — ☎078-341-2755

兵庫県弁護士会からのお知らせ

～お困りのことは弁護士にご相談ください～



遺言・相続センター

～電話相談初回無料～

「遺言書を作りたい…」「相続や遺産分割についてわからないことがある…」
こんなご相談に弁護士がお電話でお応えします。

ご利用の流れ

- 1 お気軽にお電話ください

☎078-382-4115

月～金 13:00～16:00 (祝日除く)

遺言・相続に関することは、なんでもご相談いただけます。
- 2 電話対応者に
氏名・住所・電話番号などを、お伝えください。
- 3 弁護士がお申込者様宛に、
折り返しお電話します。
- 4 電話相談は20分です。(無料)

ご希望があれば、弁護士の事務所で引き続き相談したり、遺言書の作成を依頼することも可能です。
費用など、詳細については弁護士にお尋ねください。

総合法律センター 西播磨相談所



総合法律センターは「身近な法律相談窓口」として、皆様のお悩み解決のお手伝いをします。
法律問題を含む様々なお悩みについて面談で弁護士にご相談いただけます。

相談はご予約制です
事前にお電話にてご予約をお願いします。

☎079-286-8222

予約受付時間
<月～金曜日> 9:30～12:00 / 13:00～16:00

弁護士会の職員が対応します。
概要とご希望の日時をお知らせください。

	開催日程
一般法律相談	月～金曜日 13:30～15:00 (火・金曜日は16:30まで)
多重債務相談 無料	月・木曜日 15:00～16:30 (1回30分まで)

※祝日・年末年始・夏季休業日はお休みさせていただきます。

場所 兵庫県弁護士会姫路支部会館
姫路市北条1-408-6

時間 原則30分間 費用 5,500円(税込)
※多重債務相談は無料です

