



法務局ホームページ

相続登記を済ませましょう！

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要がありますが、相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることがあります。まず、法務局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと相続登記を済ませておきましょう。

(注) 相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです。
令和6年4月より義務化されました。

神戸地方法務局龍野支局：たつの市龍野町富永 879-2 電話 0791-63-3221



知っていますか？相続の話

基本的な相続の順番は、右の図のようになります。空き家等を誰が相続するかを確認しておきましょう。

(法定相続)

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

(遺言書を書いておきましょう)

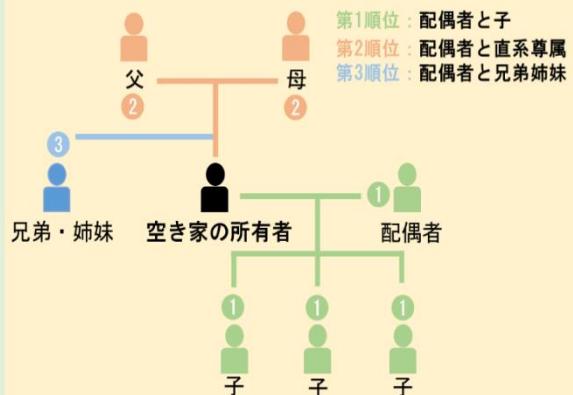
遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておきましょう。

(相続放棄)

相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債なども含め、全ての財産を相続しないことです。相続人になったと知ってから3か月以内に家庭裁判所に対し手続きを行うことが必要です。(民法915条1項)

一方で、空き家等の相続を放棄しても、その時点で財産を占有している場合は別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残ります。(民法940条1項)。

■基本的な相続の順



今のうちに対策することができます！

認知症などの理由で判断能力が不十分になってしまふと、不動産や預貯金などの財産管理や遺産分割協議、介護施設等への入所の契約をする必要があっても、自分ですることが難しい場合があります。

【成年後見制度】

認知症等で判断能力が不十分な人が不利益を被らないように、家庭裁判所に申し立てをし、法律面や生活面、財産管理の援助を行う人を付けてもらう制度です。

【家族信託】

あらかじめ契約等により、不動産や預貯金等の財産管理を家族に託すことで、認知症になっても継続して管理を行うことができます。さらに、死亡以降の管理方法や継承先も決めることができます。

詳しくは、西播磨成年後見支援センターにご相談ください。 電話 0791-72-7294



所有者が把握しておくべき民法の規定

■ 竹木の越境

枝が越境したとき、所有者は隣地側から切除を要求されることがあります。また、根の越境では所有者の同意を得ずに隣地側で切り取られることがあります。枝の越境等により隣地の所有者に損害を与えた場合は損害賠償を請求される可能性があります。

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。(以下の場合は、自ら切除することができます)

- ① 所有者等に切除を依頼しても、相当期間内に応じてもらえなかつた
- ② 所有者またはその所在が不明である
- ③ 緊急性がある

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

■ 工作物責任（所有者等の責任）

空き家等になった当初は問題がなくても、老朽化して問題が出てきたのに放置して他人へ損害を与えた、もしくは修繕が不十分で損害を与えた場合は、損害賠償責任が発生します。

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。



住まいの耐震改修支援事業

災害時の家屋倒壊の被害から市民の生命・財産を守るために、住まいの耐震改修事業を実施し、耐震改修者の負担軽減と耐震化率の向上を図ります。

■ こんなときに利用できます

昭和56年5月以前に着工され、耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された住宅を対象に、耐震改修工事等にかかる費用の一部を補助します。

- ・ 住宅耐震改修工事費補助 (戸建住宅：補助額 30万円～最大130万円)
- ・ 簡易耐震改修工事費補助 (補助額 50万円/戸)
- ・ 屋根軽量化工事費補助 (補助額 50万円/戸)
- ・ 建替工事費補助 (補助額 100万円)

上記以外にも耐震改修に関する補助制度があります。補助条件等、詳しくは、住宅土地政策課までお問合せください。電話 0790-63-3106



特定空き家除却事業

宍粟市より特定空き家に認定された空き家を解体される必要経費の一部を助成します。

■ 最大 1,3332,000 円

補助条件等、詳しくは、住宅土地政策課までお問合せください。

電話 0790-63-3116

特定空き家等除却事業
ホームページ





解体後は、固定資産税が6倍に？？

住宅用敷地は、課税標準額が1/6等に軽減されていることから、空き家を取り壊すと固定資産税が6倍になると思われていることが多いですが、建物の解体により土地のみの固定資産税となり、解体前より税額が安くなるケースもあります。

【例】（解体前）固定資産税 15,238円（内訳：家屋分10,757円、土地分4,481円）

（解体後）固定資産税 13,175円（内訳：家屋分0円、土地分13,175円）

それぞれの条件により、固定資産税は違ってきますので、詳しくは、税務課にご相談ください。電話 0790-63-3124



森林の家づくり
応援事業
ホームページ

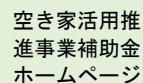
森林の家づくり応援事業

宍粟市で住居を取得される方を支援します。

- 40歳以下の個人または夫婦のいずれかが40歳以下の世帯で宍粟市に転入転居する方、又は中学生以下の子どもを養育する世帯
 - ・転入の場合・・・最大50万円（中古住宅の場合は25万円）
 - ・転居の場合・・・最大30万円（中古住宅の場合は15万円）
- 市内事業者による建築施工で市内に新築した場合 ・・最大50万円
- 地域材を活用し住宅を新築した場合 ・・最大40万円

補助条件等、詳しくは、住宅土地政策課までお問合せください。

電話 0790-63-3116



空き家活用推進事業補助金
ホームページ

空き家活用推進事業補助金

空き家バンク又は仲介業者を介して購入または賃貸した築20年以上の空き家を利用する目的のために市内業者の施工により改修する方を支援します。

- ・空き家バンクを利用した場合・・・最大50万円
- ・仲介業者を介した場合・・・最大30万円

補助条件等、詳しくは、住宅土地政策課までお問合せください。

電話 0790-63-3116



空き家等の適正管理できていますか？

空き家等を適正に管理するにはこんな作業が必要です。できているか、できそうか、チェックしてみましょう。管理する場合はすべてのチェック欄に「✓」がつくようにしましょう。できない場合は、専門の業者等に相談してみましょう。

実施している場合にはチェックをしてください

通気・換気

月に1回程度、家を開け空気の入れ替えをしている。

☆家を閉め切ったままにしておくと、室内に湿気がこもり、家が傷みます。

通水（給水・排水）

月に1回程度すべての蛇口を開放したり、トイレの水を流したりしている。

☆定期的に通水しないと、サビ・悪臭・虫の発生の原因となります。

電気・ガス

ブレーカーやガスの元栓を確認している。または電気・ガスを止めている。

☆漏電で火災が発生した場合、失火責任が問われる可能性があります。

内観

定期的に雨漏りによるしみなどができるないか確認している。

☆雨漏りしていると構造部にも傷みが発生し、家の劣化が進んでしまう可能性があります。

外観

定期的に外壁塗装の損傷や木部の腐食・鉄部の腐食などがないか確認している。

☆外部の劣化を放置すると、家全体の劣化につながり、安全性に影響がでます。

庭木・雑草

定期的に剪定・除草している。

☆適正に管理しないと、枝や落ち葉・虫の発生などにより近隣に迷惑をかけます。

郵便物

ポスト内の整理や指定先への転送手続きをしている。

☆郵便物がたまることで空き家と分かり、不審者の侵入等による事件等が起こる可能性があります。

有事後の巡回

地震や台風等の後に、被害状況の確認を行っている。

☆被害にあっている場合は適正な処理を行わないと、家や近隣の安全が保たれない可能性があります。

自治会との連絡

空き家で何かあった場合に地域の人から所有者に連絡が取れる状況を整えている。

☆緊急の場合を考慮して、自治会へ管理者の連絡先を伝えましょう。近隣等に迷惑をかけることなどを