

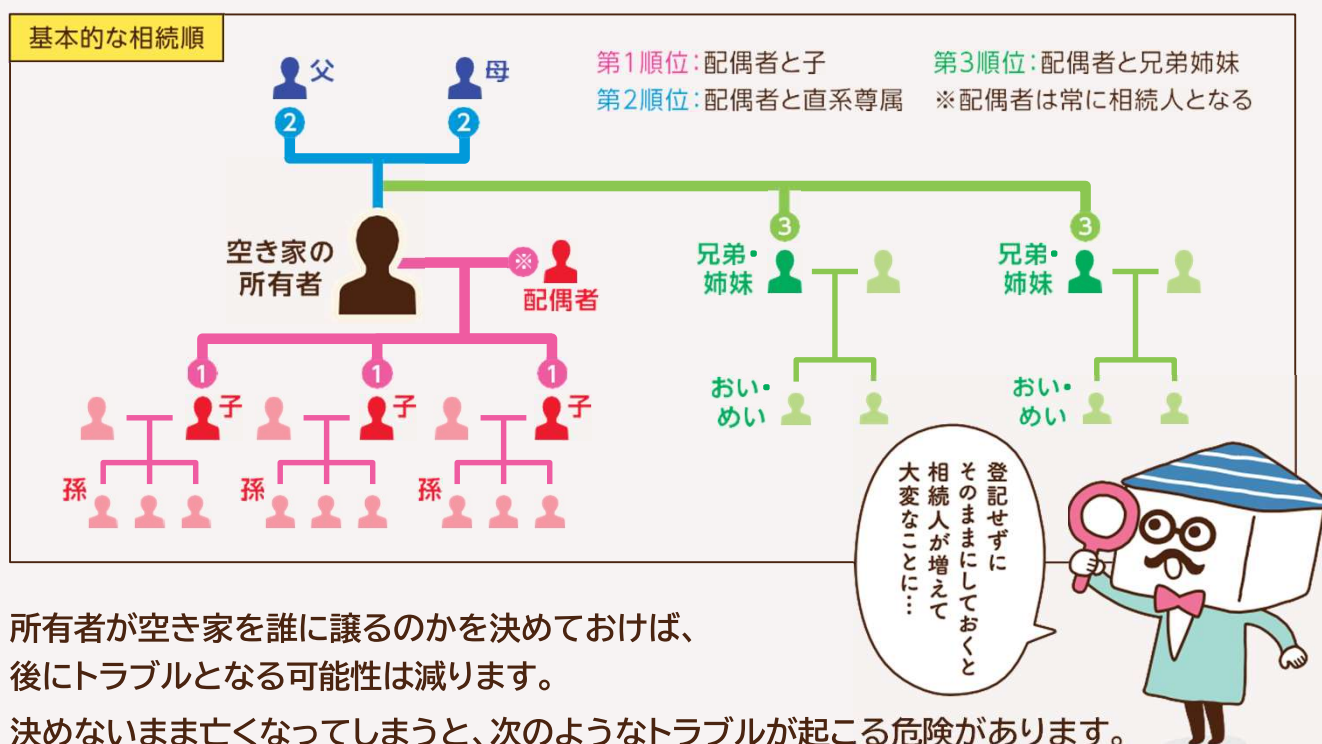
不動産(家・土地)を相続したら必ず登記しましょう!

基本的な相続の順番は、下図のようになります。(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。遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。こうなると調査に相当の時間がかかり、手続き費用が高額になってしまいます。

また、不動産登記制度が見直され、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。相続によって不動産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りません。

遺産分割協議等により不動産を相続した相続人は、必ず登記をしましょう。



所有者が空き家を誰に譲るのかを決めておけば、後にトラブルとなる可能性は減ります。

決めないまま亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こる危険があります。

家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話し合いがうまくいかない。



1人に決まらないため、権利を分割し、共有名義となる。



家を任意のタイミングで処分できない。



共有名義となった場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている人たちに相談し、行為に応じた同意※を得なければなりません。名義人がたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。

その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がり、家の価値が下がってしまいます。

※修繕などの保存行為は、持分に関わらず1人で実施可能。

改修工事などの管理行為は、持分の過半を持つ人の同意が必要。

除却や売却、期間が3年を超える賃貸、大規模な改修工事等の処分行為は、全員の同意が必要。

自分で管理するポイントを紹介します！

空き家の管理って
何するん？

1 最初にやっておきたいこと

1) 近所への声掛け

隣近所や町内会に家族の状況を伝えておき、異常があった際に連絡を取り合えるよう、管理する方はご近所と連絡先を交換しておくことが望ましいでしょう。

隣に住んでいた〇〇の娘の△△です。何かあればご連絡をお願いします。

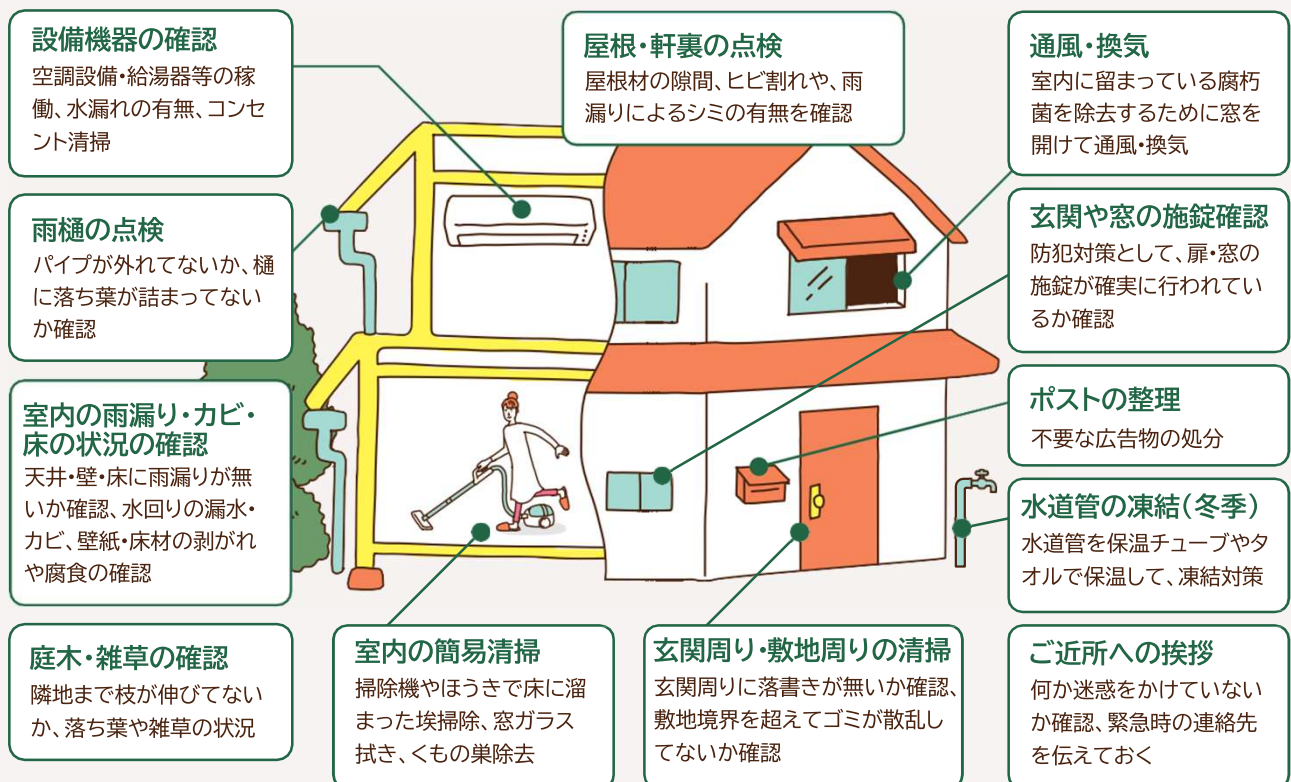
はい、気にしておきますね。あと、火災保険の確認はしていますか？

2) 火災保険の確認

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した保険への加入をおすすめします。

2 定期的な点検とお手入れ

簡単にできる点検とお手入れはできるだけこまめに取り組みましょう。また、大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう。



3 しっかりとした点検

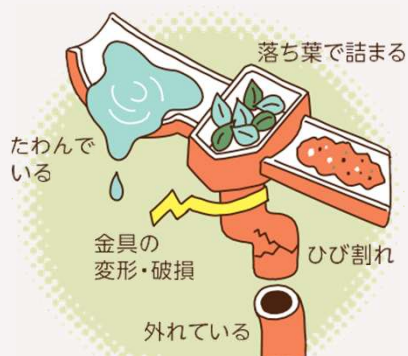
半年～1年に一度は、しっかりと点検を行いましょう。空き家の価値を維持し、長持ちさせるために、点検で気になることが見つかったら、早急に対応しましょう。特に雨漏りについては、早めの対処が重要です。

自分でできない場合は業者を活用しましょう!

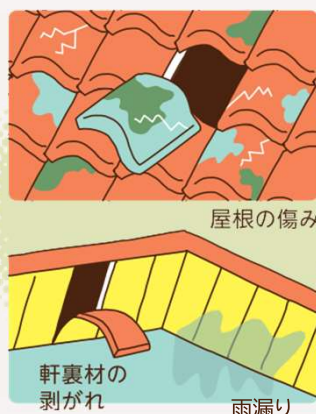
専門知識が必要な修繕や高所作業

大工さんや工務店にお願いする

雨樋の補修



屋根・軒裏の補修



高木の剪定



遠方・仕事が忙しい・高齢などで点検に行けない

定期管理サービスを利用

定期的な自己管理が難しい所有者向けに、空き家の管理サービスを提供する会社があります。サービスの内容によって値段は様々ですが、月1回外からできる点検を行う場合は5,000円/月程度からあり、次のような管理サービスが提供されています。

- 目視での建物点検
- 郵便受けの整理
- ゴミの不法投棄の有無の確認
- 敷地内庭木確認
- 通気・換気・通水
- 雨漏り点検 など



オプションで、郵便物の転送や緊急時点検、草刈り、立木剪定、ゴミ処分などのサービスを提供する会社もあります。

また、広島市では「ふるさと納税制度」を活用した管理サービスの提供があり、返礼品として管理サービスの値引きが受けられます。

長期間点検に行けない場合には、このようなサービスを利用するのもひとつの方法です。

修繕ではなく解体したい

解体工事業者にお願いする

空き家を解体したいけど、誰に依頼すればよいかわからない場合、広島県がホームページ等で公表している「広島県知事登録の解体工事業者一覧」等が参考になります。

これは「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(建設リサイクル法)に基づき、広島県に登録されている解体工事業者(500万円以下の解体工事に限る)のリストです。

このリストには各会社の所在地や電話番号が記載されているので、問い合わせてみてはいかがでしょうか。



広島県知事登録の解体工事業者一覧

検索

