

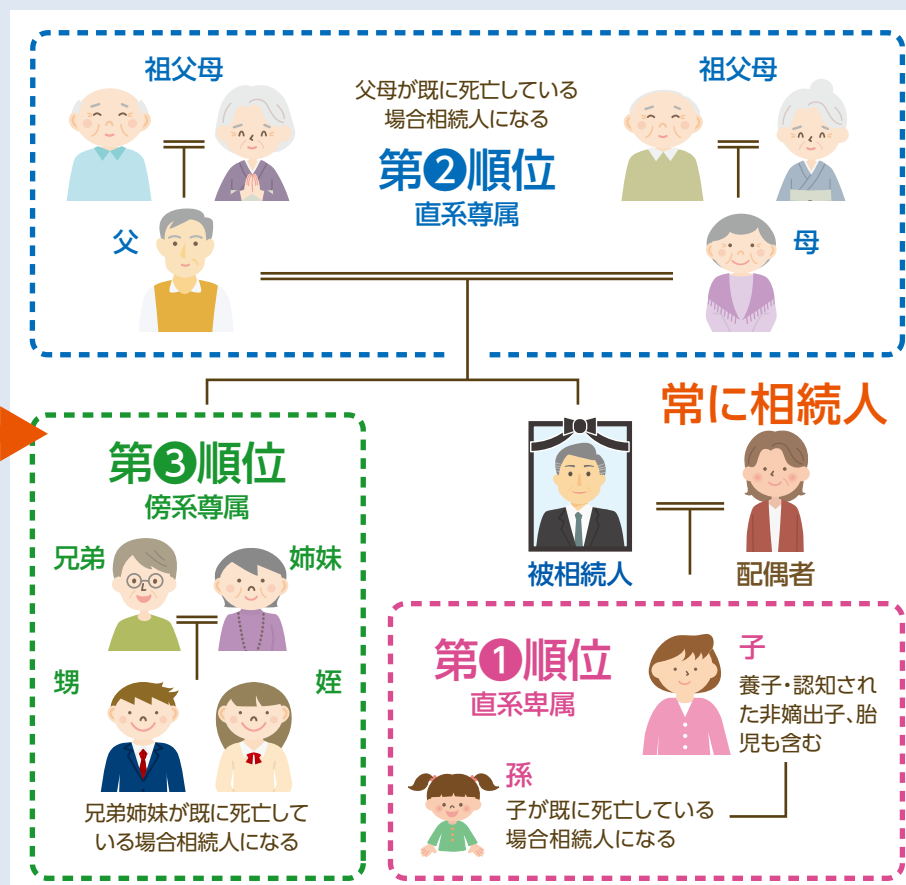
もしかしたら空き家を相続しているかも?!

空き家の多くは、相続が原因で発生します

居住者の移転や相続等により空き家になることや、今は空き家を所有していない人も、今後所有者になる可能性があり、空き家になる前から住んでいる家をどうするか、権利関係の確認、現状に合わせた登記の変更、相続などの対策を早めに準備しておくことが大切です。

相続の順位(法定相続人)について

遺産相続は遺言書がある場合には、その内容が優先されますが、遺言書がない場合などは、民法に定められた相続の順位となります。例えば、被相続人に配偶者及び子がいる場合、被相続人の配偶者と第1順位である子、またはその孫・ひ孫が相続人となります。この場合に、子も、孫・ひ孫もないときには、被相続人の配偶者と第2順位である父母・祖父母等が相続人となります。そして、子、孫・ひ孫、父母・祖父母等もないときには、被相続人の配偶者と第3順位である兄弟姉妹または甥・姪が相続人になります。



相続により空き家を所有することになったら

空き家は、相続してそのままの場合があり、いざ売却や賃貸にまわすにしても相続登記(不動産の名義変更)をしないとできません。権利関係を整理し、誰が所有して、どのように管理すべきなのか、明確にしておくことが大切です。

■専門家への相談

相続人同士の権利問題や名義変更手続きなど、必要に応じて弁護士、司法書士、不動産会社など専門家に相談しましょう。



■登記の確認

登記簿上、現在の所有者が誰になっているのか確認しましょう。そのまま放置し、新たな相続が発生すると権利関係が複雑化し、整理するのに多大な労力・時間がかかります。

■相続した際に相続登記を行う

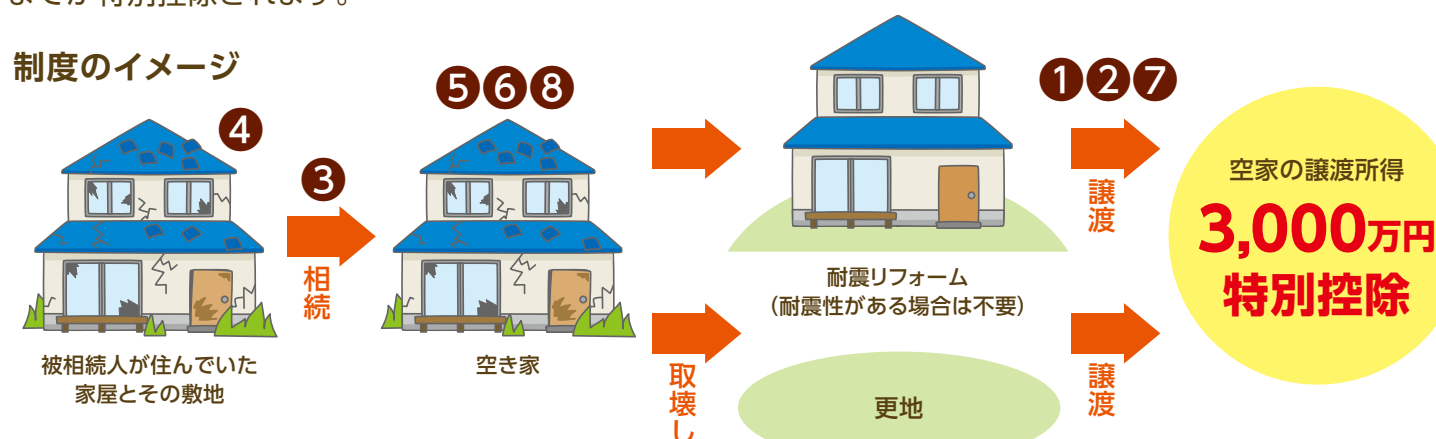
相続が発生した際には、どのように相続するのかを話し合い、相続が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。

知って得する

被相続人居住用家屋等確認書とは・・・

被相続人のお住まい(空き家)を相続した相続人が、家屋(耐震リフォーム済)付き、または取壊しをした後に敷地を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から3,000万円までが特別控除されます。

制度のイメージ



3,000万円特別控除の条件について

- ①相続発生日(死亡日)から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- ②令和5年12月31日までに譲渡すること。
- ③被相続人が相続直前まで1人で居住していたこと。*
- ④区分所有建築物でないこと。
- ⑤相続発生以降、事業や貸付け、居住に使用していないこと。
- ⑥昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- ⑦譲渡価格が1億円以下であること。
- ⑧家屋を譲渡する場合、現行の耐震基準に適合すること。

※一定の要件を満たせば、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も対象となります。

⚠ 注意

申請の手続きは、原則窓口での対応になります。相続人が複数(共有名義)の場合は、相続人毎に各々申請書を作成する必要があります。対象の物件が相続時に空き家であったこと等を確認し、書類を発行しております。その他、特別措置の適用や確定申告の際に必要な書類については、税務署にお問い合わせください。



申請書及び必要書類についてはこちらをCHECK!

各ご相談について

空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

【空家専門相談窓口】

相談の専門分野	問合せ	
相続・権利関係	大阪司法書士会 (司法書士総合相談センター)	6943-6099
空家・財産管理等 (関連する相続・成年後見などの法律問題も含む)	大阪弁護士会 (空家・財産管理人無料電話相談受付窓口)	6364-5500
所在調査・相続手続	大阪府行政書士会	6943-7501
税務一般	近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-8880-0033
土地境界	HPはこちら	大阪土地家屋調査士会 ※面談のみ
既存住宅保険	(一財)大阪住宅センター	6253-0239

【その他の相談窓口】

相談の内容	問合せ	
大阪市から借りている土地に関する相談 (賃借人の死亡に伴う名義書換の手続きなど)	大阪市契約管財局管財課 賃貸グループ	6484-5112
住まいに関する相談 (住まいを借りるときや購入する際の質問、建築、リフォームなど)	大阪市立住まい情報センター	6242-1177 (専門家相談は要予約)
空き家の管理 (空き家の植木剪定、除草・建物周辺の清掃などの依頼)	大阪市シルバー人材センター (西部支部)	6543-7011
大阪府住宅リフォームマイスター制度 (大阪府が指定した「マイスター登録団体」から安心して住宅リフォームができる事業者を紹介する制度)	大阪府都市整備部 住宅建築局 建築環境課 住環境推進グループ	☎6210-9717 FAX6210-9714
港区役所における空家相談窓口 詳しくはこちら	協働まちづくり推進課(安全・安心)	6576-9743

空家利活用改修補助事業のご案内

空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修にかかる費用等の一部を補助します。

<補助を受けていただくための主な要件>

- 既に耐震性を有していること、又は改修により一定の耐震性を確保すること
- 市内にある平成12年5月31日以前に建築された戸建住宅または長屋建住宅であること
- 不動産市場に賃貸用または売却用として流通しておらず、3ヶ月以上空家であること
- 利活用事例として、大阪府が情報発信することにより了承できること
- 売却を前提としたものでないこと・・・など

※改修工事の補助を受けるためには、一定の耐震性の確保が必要です。



補助を受けていただくための各要件等があります。詳しくは「空家利活用改修補助」のホームページをご覧ください。

今年度締切について

- インスペクション／耐震診断／耐震改修設計……………令和4年12月28日(水)
- 耐震改修工事／性能向上に資する改修工事／地域まちづくりに資する改修工事……………令和4年12月15日(木)

問合せ 都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口(大阪市立住まい情報センター4階)
☎6882-7053 FAX6882-0877

開館時間:平日・土曜 9:00~19:00 日・祝日 10:00~17:00

休館日:火曜(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日・月曜の場合を除く)、年末年始

港区役所総務課(総合政策・公民地域連携)

☎6576-9907 FAX6572-9511