12月号 2024年 No.343 広報みなと MiNATO

管理不全空家や特定空家等にしないために

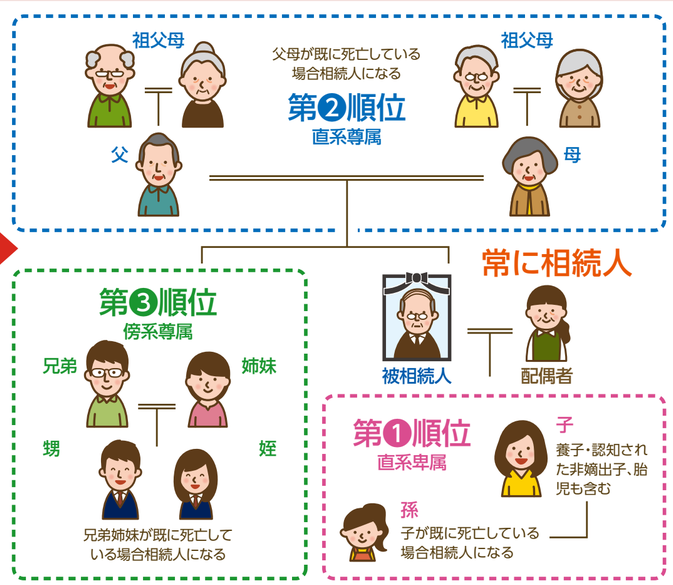
空き家になる 前に早めの備えを!!

空き家の多くは、建物所有者が亡くなられたことが原因で発生します。

今は空き家を所有していない人も、今後、相続したときに空き家の所有者になる可能性があります。空き家になる前から、ご家族で話し合っておくことや、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。(図参照)



登記の確認について

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費用・労力・時間がかかります。

相続した空き家を放っておくと…

多額な費用(民事訴訟・損害賠償請求費など)が発生する可能性が!

空き家の管理不全が原因で倒壊や外壁材、瓦等の落下などにより、通行人の死亡事故やケガ、隣家に建物被害が発生した場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

相続登記の申請が義務化され、令和6年4月に施行されました

▶ 相続登記を放っておくと…

● 相続による不動産取得後3年以内に登記を行わなければ、**10万円以下の過料対象**となります。

法務省HPはこちらから

相続登記義務化の対象となる条件

❶ 相続によって不動産を取得した相続人は、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。

❷ 遺産分割が成立し不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記**をしなければなりません。

※義務に違反した場合、過料を求められる可能性がありますので、お早めに登記申請をしましょう。

相続により生じた空家に関する税の優遇制度

(被相続人居住用家屋等確認書とは…)

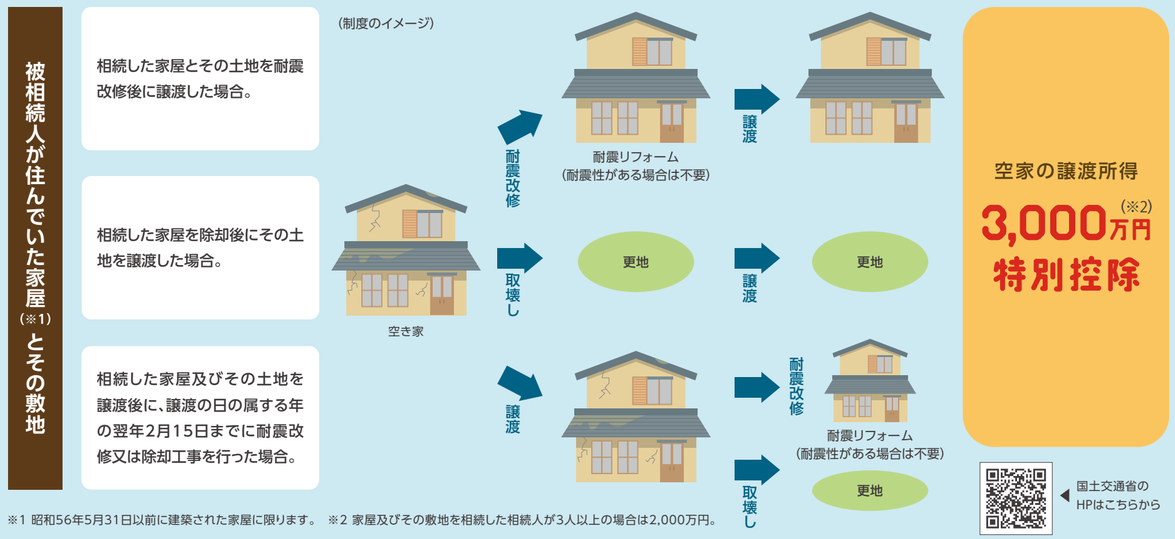
相続人が12月31日までに、相続により生じた空家(耐震性がない場合は耐震リフォームが必要)を譲渡・除却後に敷地を譲渡・譲渡後に耐震改修又は除却した場合、譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除されます。(適用には他にも諸条件があります)

控除を受けるための要件

❶ 相続開始日(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日までに譲渡した場合
❷ 令和9年12月31日までに譲渡した場合
❸ 家屋や敷地の譲渡の対価の額が1億円以下であること
❹ 家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
❺ 区内所有権物登記がされている建物でないこと
❻ **相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと**※
❼ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていないこと
❽ 家屋を譲渡する場合は、耐震基準に適合するものであること

※ 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。

申請書及び必要書類についてはこちら



※1 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。 ※2 家屋及びその敷地を相続した相続人が3人以上の場合は2,000万円。

国土交通省のHPはこちらから

空家利活用改修補助事業

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改修工事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
- 地域まちづくり活用型においては、活動内容や活用用途について区が認めたもの
- 利活用事例として、大阪市が情報発信することに了承できること
- 売却を前提としたものでないこと…など

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。

今年度の交付申請の締切

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
12月13日(金)

インスペクション/耐震診断/耐震改修設計
12月27日(金)

空家利活用の事例集はこちら

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時～17時30分(祝日10時～17時)
休館日:火曜(祝日の場合は翌日)、日曜、祝日の翌日(月曜の場合を除く)、年末年始
港区役所協働まちづくり推進課(エリア開発推進グループ) ☎6576-9928