



特集

# 我が家を空き家にしない

夏の暑い日や雪の降る寒い日、土砂降りの雨などから私たちを守ってくれている『我が家』。我が家には、皆さんそれぞれに家族や大切な人たちと過ごした思い出があると思います。

そのような思い出を一緒に作ってきた我が家に、この先どんな未来が待っているのでしょうか。我が家の未来を決めるのは、所有者の皆さんです。

我が家が空き家になる前に、家族と一緒に大切な我が家のこれからを考えましょう。

● 問合せ 都市政策課 住宅・空家対策係 (☎ 23 - 2464)

## 現在、家はだれのもの

我が家を空き家にしないために、これからの行動を考えるにあたって、まずは我が家の所有者を知る必要があります。親の代から住んでいる家の場合には、相続登記が完了していない場合があります。相続登記が完了していないと、いざ売却や譲渡したいと考えても、手続きが困難になり、結果として我が家の将来の選択肢を減らすこととなります。

## 相続登記の義務化

4月1日から相続登記の申請が義務化されました。これは、所有者が分からない土地が増え続けていることから、その解消に向けてルールが変更されたものです。このため、相続で不動産を取得した人は、不動産を取得した日から3年以内に相続登記の手続きを行う必要があります。

また、過去に相続していた不動産の相続登記が完了していない場合は、手続きが必要で、違反した場合は罰則の対象です。相続登記をしていないことで売却や譲渡の妨げになることがないように忘れずに手続きをしましょう。我が家の進路を決める前に、まずは登記簿などで現在の所有者を確認しましょう。

## 我が家の進路

所有者が住まなくなった家の進路は、①家族が利用②賃貸③売却④譲渡⑤解体などがあり、次のような出来事を想定して、事前に我が家の進路を家族で決めておくと、いざという時にスムーズに進めることができます。

### ▽所有者が死亡

死亡と同時に相続が開始されます。この場合、相続後に事前に家族全員で決めていた選択を実行することになります。

### ▽転居

転居など、所有者が自らの意思で住まなくなった場合は、我が家が空き家のままにならないよう早めに家族で決めていた選択を実行しましょう。

### ▽入院・施設入所

認知症や事故などで所有者との意思疎通ができなくなると、たとえ実子であっても所有権の移転ができなくなります。そうなると、事前に進路を決めていてもそのとおりに実行できず、相続が発生するまでは、維持管理をすることしかできません。このような場合に備えて『成年後見制度』や『家族信託』の制度があります。

専門家に聞く『成年後見制度』と『家族信託』

Q 成年後見制度とは

A 認知症などで判断能力が低下・喪失した人の財産管理や、介護保険の契約（施設入所の契約）など、生活の管理をする身上監護を後見人が支援する制度です。

この制度には、家庭裁判所が後見人を選ぶ『法定後見制度』と、本人が事前に後見人を選ぶ『任意後見制度』があります。なお、自宅の賃貸や売却、解体などを行う場合には、家庭裁判所の許可を得る必要があります。

Q 家族信託とは

A 家族などに財産の管理・運用・処分を託す制度です。それによって得られる利益は委託した人だけではない

く、ほかの人が受け取るように設定することができます。自宅の賃貸や売却の契約、解体などの手続きを行うことができます。

Q 制度のメリットは

A どちらの制度も財産管理が可能なので、入院費などの本人に関する支出は管理している口座から支払うことが可能です。加えて、成年後見制度の法定後見制度は、判断能力が不十分になったあとでも親族などから申立が可能です。

Q 制度のデメリットは

A 成年後見制度は、制度の開始から終了（死亡など）まで、成年後見人や監督人に、司法書士などの職業後見人が就任した場合は、毎月報酬を支払う必要があります。

とができますが、その場合は毎月報酬を支払う必要があります。また、判断能力が不十分になったあとでは契約できません。

Q どのような人に有効か

A 運用する資産（賃貸物件など）がない人の場合は、成年後見制度の任意後見制度の利用だけで対応できることがあります。運用する資産がある人の場合は、家族の判断で財産の運用・処分が可能な家族信託が有効です。

Q 利用するための費用はどれくらいかかるのか

A 成年後見制度の場合は、初期費用は10万円前後ですが、後見人や監督人に支払う月額報酬として、制度の開始から終了（死亡など）まで毎月1〜5万円かかります。

家族信託は、家族などが財産を管理するので使い込みなどのトラブルになる可能性があります。その対策として司法書士などの監督人を設定するこ

家族信託の場合は、登記費用などの諸経費以外に、30〜100万円ほど費用がかかります。継続的な支払いは原則不要です。

家族会議を開きましょう

まずは、我が家のことを考えるための『家族会議』を開きましょう。

家族会議では、所有者との意思疎通ができなくなった場合に備えて『成年後見制度』や『家族信託』の利用を検討したり、ほかに自分たちに合っている制度がないかなどを話し合ったりしましょう。また、分からないことを専門家に相談することも有効です。

家族会議のポイント

我が家のこれからを家族で話し合うときに、1番大切なポイントがあります。それは、『将来相続権がある家族全員で話し合うこと』です。例えば、将来相続権を持つ家族が複数いるにもかかわらず、子どもなどそのうちの1人だけと話して我が家の進路を決めてしまうと、ほかの兄弟姉妹などとトラブルになり、将来『相続』が『争族』になりかねません。そのようなことにならないためにも、将来、相続権を持つ家族全員で話し合い、納得できる進路を考えましょう。

家を手放すことになります。思い出がしまった我が家なので、そう簡単に手放すという決断はできるものではないでしょう。だからこそ、家族と思い出を共有したり、家の中の写真を残して見える形にしたりするなど、気持ちの整理をする期間が必要になります。家族会議は、このような気持ちの整理をするきっかけになります。

我が家の進路は、時間の経過と共に状況が刻一刻と変わっていくため、例えば、①所有者が元気なとき②施設入所時に③相続時に④建物が傷む前に⑤市から適正管理依頼の文書が届いてからなど、判断を後にするほど選択肢が減っていきます。また、建物は、老朽化していきますので、最も多くの選択肢から我が家の未来を検討できるチャンスは『今』でしょう。ぜひ、この記事を書きかけにして、家族会議を開いてみましょう。



佐賀県司法書士会  
司法書士 次村 憲二さん





## 実家に帰ろう住宅改修等補助金

将来的な空き家化の予防と移住定住を促進するため、市内に実家がある市外在住者が実家に転入する場合に、実家の改修や解体、新築工事などにかかる費用の一部を補助しています。

利用する場合は、事前に申し込んでください。

なお、ここでいう実家とは、市外在住者または、市外在住者の2親等以内の親族が市内に所有する住宅のことです。

### ●対象者

- ・市に実家がある69歳以下の市外在住者（市に転入後、5年を経過しない人を含む）
- ・市の実家の所有者（市外在住者の2親等以内の親族）

※ほかにも、要件があります。



### ●支給額

#### ▷改修する場合

工事費の1/2（上限額50万円）

※必ず、市内の施工業者が改修を担当する必要があります。

#### ▷解体・新築する場合

解体工事費の1/2（上限額100万円）および新築補助金30万円

※市外の施工業者が担当した場合は、解体補助金の上限額が80万円、新築補助金は20万円になります。

### ●加算額

- ・子育て加算 30万円 / 1人（18歳未満）
- ・地域指定加算 20万円

## 支援を行っています

## 補助金



## 特定空家等 除却事業費補助金

老朽化により倒壊するおそれがあり、不特定多数の人に影響を及ぼす恐れのある木造の空き家で、市の定める特定空家等の判断基準を満たせば、解体・除却費の一部について補助が受けられる場合があります。

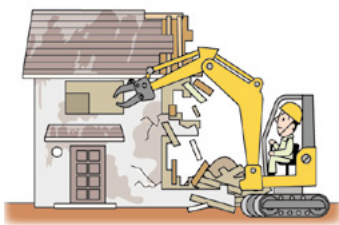
利用する場合は、事前に申し込んでください。

### ●主な要件

- ・相続人などの権利者全員の同意
- ・解体業者が市内の事業者であること ほか

### ●補助金額

解体工事費の4/5（上限額100万円）



## 空き家家財処分費等補助金

空き家の利活用促進を図るため、市空き家情報バンクを利用して売買などを行う人に対して、家財処分費用などの一部を補助します。

利用する場合は、事前に申し込んでください。

### ●対象者

- ・空き家の売買または賃貸を目的に空き家情報バンクへの登録を予定している空き家の所有者など
- ・空き家情報バンク登録物件の購入契約後1年未満の人

※ほかにも、要件があります。

### ●対象経費

- ・家財などの運搬に係る費用
- ・廃棄物処理業者などへの処分委託費用
- ・特定家庭用機器リサイクルに係る費用
- ・空き家の屋内外の清掃費
- ・空き家の屋外の樹木伐採・草刈りに係る費用（空き家などの敷地内に限ります）

### ●補助金額

対象となる経費の1/2（上限額10万円）

## 空き家相談会

専門の相談員による『伊万里市空き家相談会』を定期的に開催しています。

●相談料 無料

※事前に予約してください。

●開催日

7月 18日(木)

8月 8日(木)

9月 19日(木)

11月 21日(木)

令和7年 1月 16日(木)

2月 20日(木)

●開催時間

① 午前 10時 ～ 10時 20分

② 午前 10時 30分 ～ 10時 50分

③ 午前 11時 ～ 11時 20分

④ 午前 11時 30分 ～ 11時 50分

●場 所 市役所 1階 面接室

●対象者

市内にある空き家などを所有・相続している人、所有・相続する可能性がある人

先着順

## 空き家情報バンク

空き家の売却や賃貸を希望する人が、協力事業者（市内不動産会社など）を通じて空き家物件の情報を登録し、その物件情報を市ホームページなどに掲載しています。

空き家を買いたい人や借りたい人だけでなく、空き家を売りたい人なども、ぜひ一度のぞいてみてください。

建物が古く利活用が困難な場合は、解体してから空き地として登録することができます。

また、解体費を捻出することが難しい場合は、解体を前提とした建物付の土地として登録できますので、市または協力事業者に相談してください。



市ホームページ

## 空き家等に関する 相談会など

## 空き家対策ガイドブック

空き家の予防や利活用などに役立つガイドブックを作成しました。

市役所（正面玄関横、庁舎 2階 都市政策課）や各コミュニティセンター、市民センター、市民図書館で配布しています。

そのほか、市ホームページで見ることができます。



市ホームページ



## 空き家見学时 建築士派遣事業



空き家情報バンクに登録されている物件を見学する場合に、市が委託契約を締結している佐賀県建築士会の建築士を派遣します。

住宅性能やリフォームに関するアドバイスなどを受けることができます。

●対象者 空き家情報バンク登録物件の購入希望者

●費用 無料 ※事前に予約してください。

