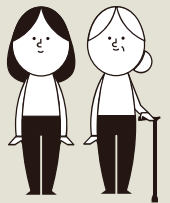


不動産と相続人の 基本情報を記入しよう！

- 所有する不動産を把握→名寄帳^{※1}
- 不動産の登記内容を確認→登記事項証明書(全部事項証明書)^{※2}
- 不動産の位置や面積を確認→地積測量図^{※2}



※1 菊池市税務課で申請（有料）。郵送請求可。
※2 管轄区域の法務局で申請（有料）。郵送・オンライン請求可。

所有者 _____ / 在 住 _____ 代理記入 _____ / 在 住 _____
(所有者との関係： _____)

物件所在地 _____
行政区 _____ 区)

境界
☐ 確定済（境界杭がある） ☐ 所有者負担で確認 ☐ 継承者負担で確認

地目（土地）
☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 農地 ☐ 雑種地

母屋建築年 _____ 年
☐ 旧耐震基準 ☐ 新耐震基準
※1981年6月以降に建築確認が完了したものは、新耐震基準。

母屋構造
☐ 木造 ☐ 鉄筋コンクリート
☐ 鉄骨造 ☐ その他

母屋以外の建物（付属屋）
☐ ある ☐ ない

表題登記
土地 ☐ 登記済 ☐ 登記なし
母屋 ☐ 登記済 ☐ 登記なし
付属屋 ☐ 登記済 ☐ 登記なし

相続登記（相続している場合）
土地 ☐ 登記済 ☐ 未
母屋 ☐ 登記済 ☐ 未
付属屋 ☐ 登記済 ☐ 未

抵当権（権利部を確認）
※ローン完済手続きをしていない、商売でお金を借りる担保に入れているなど。
☐ あり 内容 _____ ☐ なし（抹消済）

固定資産税			
	年度	年度	年度
土 地	円	円	円
母 屋	円	円	円
付属屋	円	円	円

相続人の基本情報

氏名 _____ 年齢 _____

連絡先 _____ 備考：

所有者との関係 _____

本人了承サイン

年 月 日記入

不動産・相続のあれこれ

相続

- 相続に必要な費用項目例
 - ・相続登記費用
 - ・専門家依頼の場合は依頼費用
 - ・各種書類取得費用
 - ・相続後の各種税金、管理費 等
- 相続放棄
 - 相続から3ヵ月以内に裁判所に申請（すべての財産を放棄する）。相続人全員が相続放棄しても、「管理義務」は残るので要注意。

- 相続土地国庫帰属制度
 - 相続した土地を、国が引き取る制度。申請条件の確認やご相談は、お近くの法務局へ。
※審査手数料と、10年分の管理費相当額の負担金の支払いが必要。

登記 ※2024年4月 より 相続登記義務化

- 不動産登記とは？
 - 不動産の公的な情報（権利）のこと。土地や建物の登記は、法律で義務付けられています。所有している不動産でも、登記がなければ権利を主張できません。家屋と土地それぞれに登記が必要です。
- 登記申請・変更申請が必要なのはこんなとき
 - ① **不動産の形が変わったとき**
新築（庭に小屋を建てた等も）、増築、取り壊し、境界の変更、土地の分筆（土地を分けること）など。
 - ② **所有者の情報が変わったとき**
所有者の転居。相続や売却による名義変更など。

全部事項証明書

登記事項証明書のうち、最も詳細な内容が記載されているのが、全部事項証明書。項目ごとに専門家がいますので、困ったら相談してみましょう。

表題部：所在地、地目、構造、面積など不動産の状況（土地家屋調査士）
権利部（甲）：いつ、だれが不動産を取得したか（司法書士）
権利部（乙）：不動産を担保にローンを組んだ経歴など（司法書士）

こんなときは
要注意！
専門家に相談を

- 所有者に自分ではない人の
名前が書いてある

公的な権利を持つのは、全部事項証明書に記載のある人。相続登記や所有権の移転をしていないなど、何らかの問題あり。
→司法書士に相談

- 所有者が、2代以上前の故人
 - 自己名義に相続登記が必要。しかし、関係する相続人が多数いる場合、相続人全員の合意がなければ相続登記できない。

- 所有者が認知症
 - 売買や賃貸借の契約はできない。登記が必要です。家庭裁判所に「成年後見人」などの選任を求める必要あり。
→司法書士・弁護士に相談

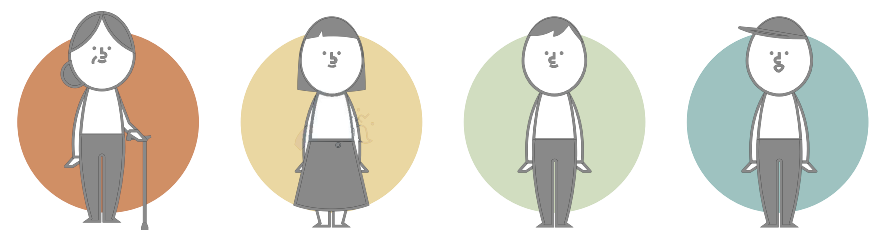
- 所有者が複数いる
 - 兄弟が共有名義で親の不動産を相続（分割相続）。夫婦で家と土地を購入する際、1/2ずつの共有名義にした。などのケースが考えられる。賃借利用、売買の際には、名義人全員の同意が必要。

- 大昔の抵当権が残っている
 - 明治から昭和初期に設定された抵当権が残っていることがある。消滅時効が成立している場合が多いようだが、抵当権抹消手続きが複雑。
→司法書士・弁護士に相談

菊池市

いえの手帳（簡易版）

伝えよう、私の「いえ」の今までとこれから。



ここに「いえ」の写真を貼ろう！



こんなこと、ありませんか？
家や土地を誰かに貸したい、売りたい。
でも何から始めたらいいのかわからないし、
不動産関係は法律も複雑で分かりづらい。
いきなり相談するのは不安。

そこで、この手帳の出番！
建物の公的な情報を取得する方法、登記に関する解説を
ぎゅぎゅっとまとめました。

空き家や空き地にしない。または期間を短くする。
そのための動き出しのきっかけにしていいただければ幸いです。

発行・問合せ先
菊池市 地域振興課
熊本県 熊本県菊池市隈府888
電話 0968-25-7250

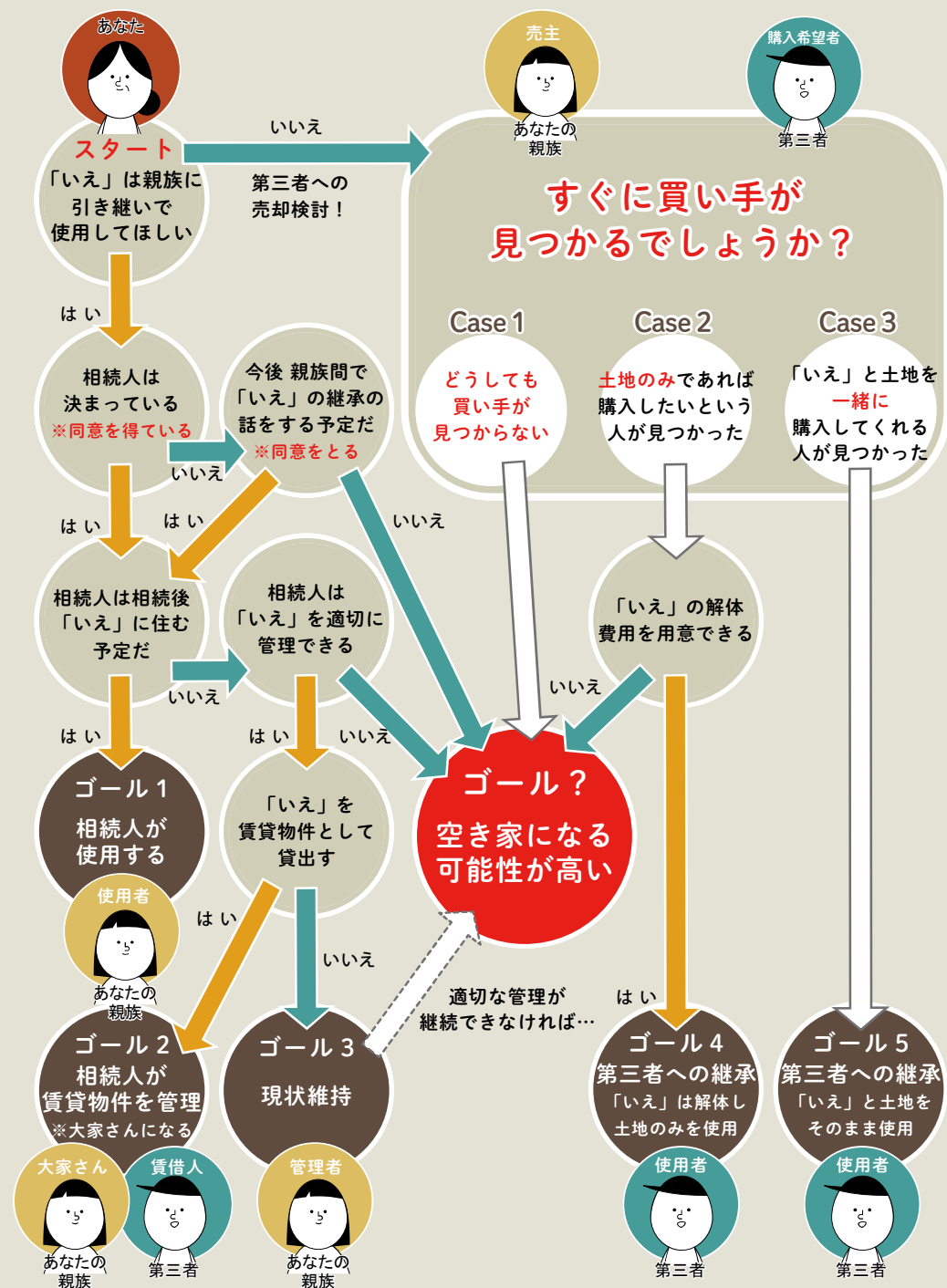


菊池市 空き家バンクの詳細はこちら
<https://www.city.kikuchi.lg.jp/article/list/1323.html>

編集 熊本県立大学 環境共生学部 佐藤 哲 研究室
発行日 2025年3月

本当に親族が使いますか？

高齢化が進む日本では、高齢者の相続人が高齢者である被相続人から財産を受け継ぐ「**老老相続**」が増えています。相続人がすでに自分の家を所有している場合、2つの家を適切に管理するには多くの労力が必要です。



☑ Check! 相続人の状況と不動産活用意思

- 相続人の数
 - ☐ 単独
 - ☐ 複数いる
 - 相続人の状況
 - ☐ 持ち家がある
 - ☐ 現在遠方に住んでいる
 - ☐ 現在仕事等が忙しい
 - 相続人の不動産活用意思
 - ☐ 相続人が使う
 - ☐ 相続人の子や孫が使う
 - ☐ 売却・賃貸検討
 - ☐ 母屋を解体し、土地のみを使用する
 - ☐ 分からない
- 親の不動産を兄弟全員が相続（分割相続）。その後の活用を考える場合は「相続人全員の了承が必要」など、時間や労力がかかるため、要注意。

老朽化する前に対策を！

空き家の老朽度・危険度は4段階に分けられます。民間不動産事業者の取り扱いは、A・Bランクが中心。ランクが下がり、手放そうと思っても、スムーズにいくとは限りません。「空き家にしないこと」を第一に、できることを考えてみましょう。



空き家ランクの維持 ランクアップには手間と費用がかかる

☑ Check! 空き家予備軍と特定空家

「空き家予備軍」とは、65歳以上の高齢者だけが住む戸建てとマンションの持ち家を指し、数年のうちに空き家になる可能性が高い家です。2024年に株式会社L&Fが空き家予備軍所有者に実施した調査では、約6割が将来の活用方針が「決まっていない」と回答しています。「いえ」は空き家になると劣化が早まります。「いつか対策をする」と思っているうちに損傷が進み「特定空家」に指定されることも。特定空家に指定されると、所有者に対して改善の勧告や命令が行われ、**固定資産税の負担増や過料、行政代執行などのペナルティが科される**可能性があります。

空き家を放置するとどうなる？

空き家のままでも大きな問題はないと思われるかもしれませんが、税金や水光熱費等や保険料、空き家の維持管理にも多くのお金がかかります。空き家は財産になるどころか、住まない場合、個人の負担になりやすいです。

空き家管理・維持費用の試算

管理費項目	年額
固定資産税※1	18,000
保険料等(火災保険)	40,000
草刈費(委託)※2	40,000
上下水道代(市営水道)※3	37,620
電気代※3	16,800
旅費等(交通費・宿泊費)※4	90,000
空き家管理委託(オプション)※5	66,000～132,000

ある空き家の事例を想定して試算しました。
試算) 熊本県立大学 居住環境学専攻 佐藤 哲准教授
※1 菊池市空き家バンク登録物件を基準に試算。
※2 菊池市シルバー人材センター委託費用(2024年)より試算。
※3 市営上下水道・電力会社基本料金(2024年)より試算。
※4 車で通える範囲を想定し試算。
※5 民間事業者に外観確認のみを依頼した場合と、屋内確認も依頼した場合の試算。

合計 308,420～374,420 円/年
10年間で308～374万円

固定資産税相当＋賃貸物件運用費用で賃貸すると維持管理費ほぼ相殺！
菊池市の場合、月額家賃5万円＋αの試算！

☑ Check!
補修など急な
出費もありそう！



そんなことはありません！

- 近隣からクレームがきた！ 誰かに迷惑をかけてしまうかも
 - 「特定空家」に指定された！ 土地の固定資産税最大 6倍
 - 行政から、助言・指導・勧告・命令がきた！ 罰金が科されることもあり
 - 行政代執行※された！ 費用は所有者・相続人へ請求
- ※行政代執行とは、所有者に代わり、行政が適正管理（解体など）に向けた取り組みを行うこと。

☑ Check! 売れない空き家の特徴

熊本県立大学が熊本県 宇城市 空き家・空き地バンク360で2022年4月～2024年6月に登録・成約した物件を調査したところ、**建物内に「大量の家具」や「仏壇」が残された建物の成約率は低い**ことが分かりました。これらは所有者の努力で回避できる問題ですが、建物の劣化が進み、住めるようにするために多額の費用が掛かる場合は、価格を安くしても売れる可能性は低いです。また、災害時に大きな被害が予想される立地では成約例がほとんどなく、これは所有者の努力では問題を解決できません。**すべての空き家が活用できるわけではなく、需要が低い（活用困難）な物件は早期の除却を検討することも重要です。**

- 残置物
 - ☐ 残置家具が多い
 - ☐ 仏壇が残っている
 - ☐ 敷地内に墓地がある
- 建物
 - ☐ 大規模改修が必要
 - ☐ 白アリ被害あり
 - ☐ 構造上の瑕疵がある
 - ☐ 既存不適格のため増改築等が不可
- 立地
 - ☐ 土砂災害特別警戒区域 ※レッドゾーン
 - ☐ 土砂災害警戒区域 ※イエローゾーン
 - ☐ 高潮・洪水浸水想定区域
 - ☐ 崖に隣接する敷地