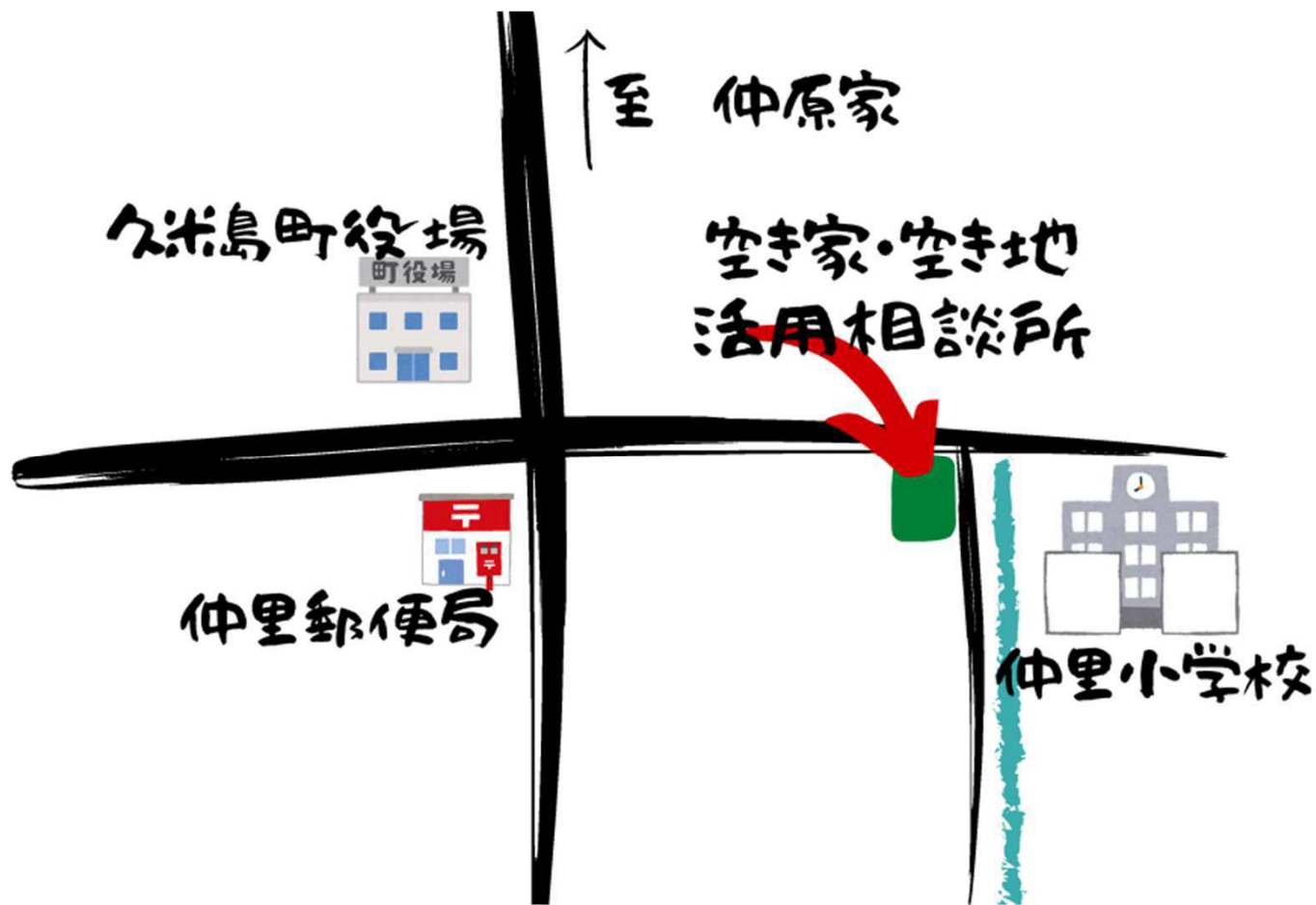


空き家・空き地活用相談員（集落支援員）
活動報告（令和4年度）





ゼロキュウゼロ

イサムハ

クミジマ

連絡先： 0 9 0 - 1 3 6 8 - 9 3 4 0

自己紹介

名前：矢島 守人 (やじま もりと)

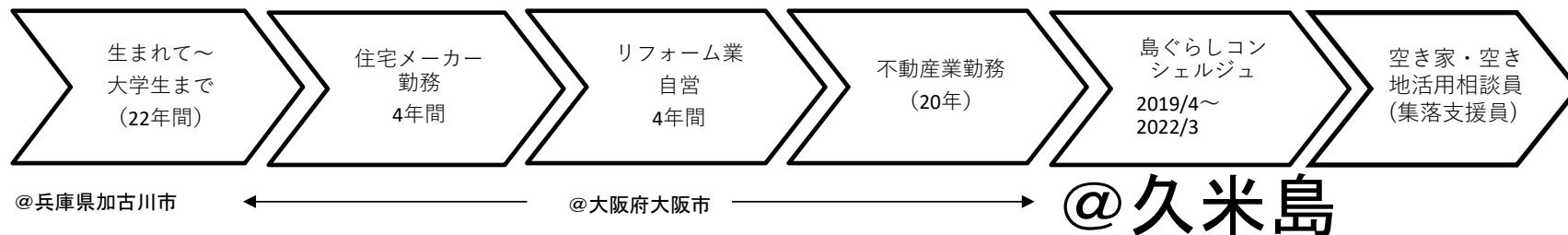
年齢：1968年生まれ 54歳

出身：兵庫県加古川市

資格：宅地建物取引士

賃貸不動産経営管理士

日本不動産仲裁機構 調停人登録



事務所改装DIY



天井材や下地にもシロアリ被害



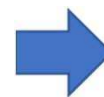
天井を撤去



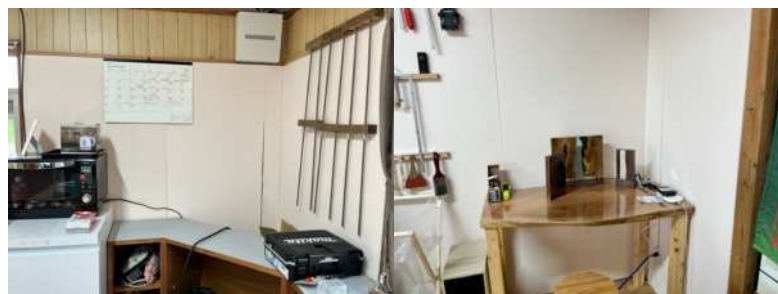
断熱材直貼り



床下にも断熱材



フローリング施行



壁面断熱材敷き詰め



費用をかけず、快適な空間にDIYするための事例として施工

活動紹介



与那国町 DIY講師



鹿児島県穎娃 空き家
活用講師



久米島産業ま
つり 出展



丹波篠山 空き家を活用した
まちづくり研修



地域の
空き家調査



FM久米島での
啓発



タイムスビル
物産展 出展



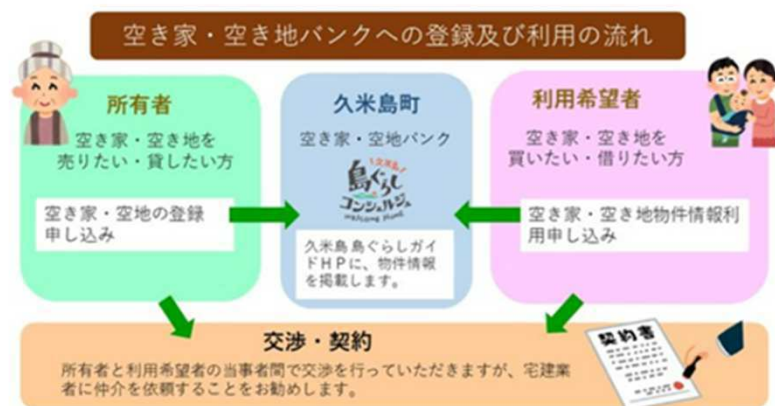
公開日 2020年05月19日 更新日 2021年06月14日

空き家・空き地バンク制度が新しくなりました！

町内の空き家や空き地を有効活用して移住定住を促進し、活性化を図るため「空き家・空き地バンク制度」の運用を開始しています。

空き家・空き地バンクとは？

空き家や空き地を「売りたい、貸したい」という所有者と、「買いたい、借りたい」という方をつなげるしくみです。



*所有者 空き家等に係る所有権その他権利を有する方

*利用者 Uターンなど移住を予定されている方又は申請日の前日から3年前までに転入してきた方

空き家バンクの利用は現在まで22件中
18件が成約

空き家活用促進補助金について

町内にある空き家を有効活用し、移住定住を促進するため、空き家の改修等を行った方に対して補助金を交付いたします。



概要・要件

・空き家・空き地バンクに登録された空き家について、改修や家財道具等の撤去にかかる費用を補助します。

対象物件 ※すべてに該当する物件であること

- ・空き家期間が1年以上であること
- ・築年数20年以上、ただし非木造住宅は25年以上であること
- ・台所、浴室、便所等の水回り設備のいずれかが10年以上更新されておらず、機能回復が必要であるもの

申請者

・所有者、利用者のどちら様でも申請者となることができます。（1つの物件につき補助は1回のみです。）

補助額

・補助額はかかった費用の1/2で、上限は50万円です。

*補助金の利用に関して、所有者が補助を受けた場合は、3年間空き家バンクに登録することや、利用者が補助を受けた場合は3年間は住み続けること等条件があります。

空き家活用促進補助金は8件が利用1件
検討中

空き家等についての相談件数

	令和4年度 相談件数				
	売り相談	貸し相談	買い相談	借り相談	その他 (DIY、契約等)
4月	2	6	0	1	6
5月	2	3	0	4	1
6月	1	2	1	3	3
7月	0	1	3	2	0
8月	2	3	1	0	6
9月	0	1	1	1	1
10月	1	3	2	3	4
11月	4	6	2	5	2
12月	6	6	2	7	3
1月	5	5	5	2	3
2月					
3月					

**空き家・空き地の問題は、全国的に問題
となっています。**

**今後、所有者不明の空き家・空き地を防
ぐ為にいろいろな法令改正が行われます。**

所有者不明土地の発生を予防する方策

● 相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）

相続（遺言も含みます。）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。**

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、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、その内容を踏まえた登記を申請しなければなりません。

上記2点ともに、正当な理由がないのに**義務に違反した場合、10万円以下の過料**の適用対象となります。

● 相続人申告登記（令和6年4月1日施行）

㊦登記簿上の所有者について相続が開始したことと、㊩自らがその相続人であることを登記官に申し出ることによって、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないため、全ての相続人を把握するための資料の添付は必要ありません（自分が相続人であることが分かる戸籍 謄本等を提出すればOK）。また、一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできます。

**そして、
今年(令和5年)4月1日から
施行される法令**

① 所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人**を選任してもらうことができるようになります。

② 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人**を選任してもらうことができるようになります。

管理人の権限・義務等

管理人は次のような権限・義務等を有します。

<所有者不明土地・建物の管理人の権限・義務等>

- ①管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能です。
- ②管理処分権は管理人に専属し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟においても、管理人が原告又は被告となります。
- ③管理人は、所有者に対して善管注意義務を負い、共有の土地・建物を管理する場合は、共有者全員のために誠実公平義務を負います。
- ④管理人は、所有者不明土地等（予納金を含む）から、費用の前払・報酬を受けることができます（費用・報酬は所有者の負担）。

③ 共有物の利用の円滑化を図る仕組み

共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については**共有者の持分の過半数で決定することができるようになりました。**

また、所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、その決定を得て、次の行為ができるようになりました。

- ・変更行為（例：農地を宅地に造成すること）**所在等不明共有者以外**の共有者全員の同意により可能
- ・管理行為（例：共有者の中から使用者を1人に決めること）**所在等不明共有者以外**の共有者の持分の過半数の決定により可能

④ 共有関係の解消をしやすいするための新たな仕組み

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、地方裁判所に申し立て、持分に応じた金銭を供託した上で、**裁判所の決定を得て、所在等不明な共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡したりすることができるようになりました。**

⑤ 長期間経過後の遺産分割の新たなルールの導入

遺産分割長期未了状態の土地の解消を促進

法改正により、**被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割**は、原則として、具体的相続分ではなく、**法定相続分（又は指定相続分）によることとするルールが新たに設けられました。**

これにより、相続人が具体的相続分による遺産分割を求める場合には、基本的に、10年を経過する前に遺産分割の請求をする必要があることとなりました。