

すまいに関する用語集

「すまいに関する用語集」では、「よく耳にするけど、〇〇って何？」という言葉の意味や内容を、解説します。

「登記」編

登記（とうき）とは？

一定の事実、法律関係を第三者に知らせるため、登記所に備える登記簿に記載すること、または記載そのものを、言います。

不動産登記簿（ふどうさんとうきぼ）とは？

登記簿とは登記所に保管されている公簿（公示するための帳簿）のことで、不動産登記簿は、不動産に関する一定の情報を記載した登記記録です。土地登記簿と建物登記簿の2種類があります。土地については1筆（1区画）ごとに、建物については1個ごとに登記することになっています。

登記簿には何が記載されているの？

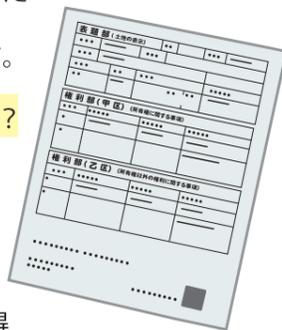
『表題部』『権利部甲区』『権利部乙区』の3部構成になっています。表題部には：履歴書でいうと、住所・氏名にあたるものです。土地は所在・地番・地目・地積、建物は所在（家屋番号）・種類（用途）・構造・床面積などが表示されています。権利部甲区には：物件の所有権者の移り変わりを示しています。原則として甲区欄の最後に記載されている所有権の登記名義人が現在の所有者です。権利部乙区には：抵当権や地役権など、所有権以外の権利が表示されます。



不動産の所有権の取得は、登記をしなければ第三者に対抗（法に基づいて主張するなど）ができません。ご自身やご家族の大切な財産（土地や建物）について、登記の状況をしっかり把握されていますか？「あれ？そういえば…」という場合は、ぜひ一度、確認してみることをおすすめします。登記の手続き等については、司法書士などの専門家に相談してみましょう。

登記事項証明書（とうきじこうしょうめいしょ）って？

登記記録（登記簿）を紙に印刷したものです。誰でも、取得することが可能です。



登記事項証明書を取得する方法は？

- いくつかの方法があります。
 - ①登記所窓口にて請求・取得（1通 600円）
 - ②オンライン請求・郵送取得（1通 500円）
 - ③オンライン請求・登記所で取得（1通 480円）
 - ④インターネット登記情報提供サービス請求・取得（1通 335円）
- ※（ ）内は平成29年3月現在の手数料
※④は、情報提供サービスのため、証明書としては使用できません。証明書として使用する場合は、①～③で取得しましょう。

登記所（とうきしょ）って？

法務局・地方法務局・その支所・出張所のことです。

- 神戸地方法務局の不動産管轄区域（神戸市内）
 - 本局：中央区・兵庫区・灘区
中央区波止場町 1-1 神戸第二地方合同庁舎
TEL:078-392-0465
 - 須磨出張所：須磨区、長田区、垂水区
須磨区中落合 3-1-7 TEL:078-794-2502
 - 北出張所：北区
北区惣山町 1-7-11 TEL:078-594-3363
 - 東神戸出張所：東灘区
東灘区深江本町 4-4-1 TEL:078-451-7957
 - 明石支局：西区
明石市大明石町 2-4-25 TEL:078-912-5521
- 注 TEL はすべて証明書等専用番号です



神戸市すまいとまちの安心支援センター
すまいるネット

10:00~17:00（水曜定休日）
相談専用 078-222-0005
事務局 078-222-0186
FAX 078-222-0106
三宮駅から徒歩5分「サンパル」4階



すまいるネット通信

すまいるネット 神戸

検索

発行/神戸市すまいとまちの安心支援センター
〒651-0096 神戸市中央区雲井通5-3-1 サンパル4階
電話 (078)222-0186 FAX (078)222-0106

vol.42
2017.春
Spring

すまいるネットとは？

すまいるネットは、**神戸市が設置するすまいの総合窓口**です。すまいに関する相談、情報提供、普及啓発を行うとともに、耐震化促進、バリアフリー化促進、マンション支援や住宅確保要配慮者への支援など、様々なサービスを行っています。すまいのことならすまいるネットへご相談ください。

5 すまいに関する補助制度はこちら

ホームページの、このバナーが目印です！

すまいるネットでは、神戸市のさまざまな「すまいに関する補助金」の受付を行っています！新年度の制度の詳細は、ホームページなどで順次ご案内します。

体験者の声

第1回 バリアフリー工事

神戸市の補助金を活用して、工事に取り組みました方にお話を聞きしてきました！今回は「バリアフリー工事」をされた方の感想、アドバイスをお送りします。工事に迷われている方はぜひ参考にしてください！

何回かに分けてお送りするぞい！



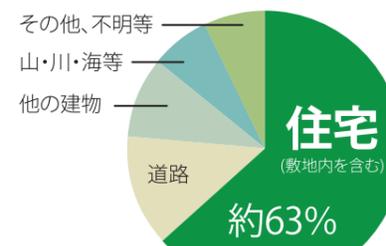
手すりのおかげで安心して便利に暮らしています！

私も主人も元気だったので手すりはいらなかったと思っていましたが、あるとき主人が突然腰痛になり、一時期、歩行困難になってしまったんです。一生懸命リハビリをして歩けるまでに回復したのですが、やはり手すりは必要だなと思い、補助金もあると聞き、工事を実施することにしました。6ヶ所取り付け約15万円かかりましたが、約5万円の補助金が出ました。取り付けた今はとても安心して便利です！靴の脱ぎ履きも廊下の移動もとても楽で、安心して生活できています。もっと早くつけておけば良かったと思いました。

大工さんにアドバイスをもらい、この機会に、今まで気になりつつ手をつけられていなかったところの補修も一緒にしてもらえました。今健康な方も70歳ぐらいを過ぎると体のあちこちに悪いところが出てくる可能性があるため、バリアフリー工事は早めにしておいたほうがよいと思いますよ。<長田区 Tさん>



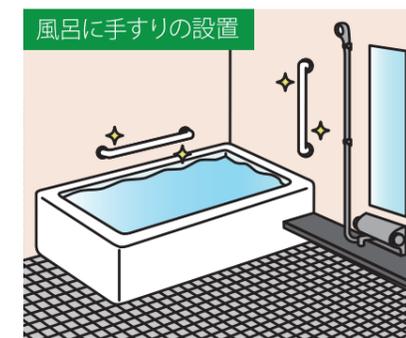
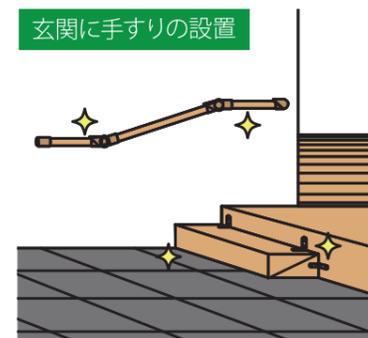
● 高齢者の家庭内事故の割合



住宅内の浴室、階段でケガをされる方が多くおられます。

出典：(独)国民生活センター「病院危害情報からみた高齢者の家庭内事故(H20)」

● バリアフリー工事例



神戸市では、住宅のバリアフリー化に対し、補助制度があります。すまいるネットでは、「要支援・要介護認定を受けていない高齢者がいる世帯を対象とするバリアフリー住宅改修への補助制度」を受け付けています。詳しくはお問合せください。(要支援・要介護認定を受けている方は区役所へお問合せください。)

セミナー報告

「空き家活用セミナー & 相談会」 平成29年 1月 15日

空き家所有者の方向けに、相続時の空き家問題、空き家の維持管理や活用方法等のセミナー、その後、個別相談会を開催しました。今年一番の寒波襲来にもかかわらず、セミナーは70名を超える方々に、個別相談会は15組の方々にご参加いただきました。空き家の活用というテーマにはみなさん関心が高く、熱心にお話を聞きながらメモなどをとっていらっしゃいました。



日時:平成 29年 1月 15日(日)
10:00 ~ 11:50
場所:兵庫公会堂(兵庫区役所地下)

セミナー 1 「空き家を相続したら・・・」



講師:弁護士 判治 裕介氏
空き家は、相続時に発生することが多く、その中でも①遺産分割が終わっていない、②相続人全員が相続放棄をしている等の理由で、空き家が放置されることがあります。空き家を放置すると、市から適正管理の指導や勧告を受けることがあります。また、管理不行き届き等で近隣に被害を与えた場合は、損害賠償が発生する恐れもあります。空き家を相続すると、所有者責任が発生しますので、適切な管理を行うことが必要です。

空き家の相続で困らないためのポイント

- 相続する側
 - ・感情的にならずに、家族間で落ち着いて話し合い
 - ・遺産分割を先送りにしない
 - ・相続放棄したからといって、すぐに責任を免れるわけではない
 - ・弁護士など専門家や相談窓口の利用
 - ・相続財産管理人の選任申立て
- 財産を残す側
 - ・まずは遺言の作成を！費用はかかるが後々の紛争を考えると安い
 - ・日頃から子、孫、兄弟と交流をもつ



「売れる空き家、売れない空き家～空き家の維持管理・活用方法」 セミナー 2

講師:宅地建物取引士 南村 忠敬氏
少子化、夫婦2人世帯、高齢単身世帯の増加で世帯数は増える一方、人口は減少傾向にあることから、今後ますます空き家が増加していく傾向にあります。放置空き家を発生させないために、自分自身の将来の計画、生活習慣の見直し、また金融制度や自治体の補助事業等の情報の収集など、今からできることがあります。有効利用の視点をもって、空き家の処分を「終活」の一部と考えてみましょう。



売れる空き家、売れない空き家 ポイント

- 再建築ができるか
～敷地の接する道路の性格が重要となります～
道路種別、接道条件、接道状況、道幅、間口の広さが足りているか
- 建物の維持管理が適正になされているか
柱、屋根等の主要構造部、台所、風呂、トイレ等の水廻り設備
- 権利関係の争いがないか
相続、親族間の争い、近隣関係で争いごとがないか

迷ったときは... 専門家と一緒に考えれば何とかなるかもしれません。
神戸市内の空き家で困ったら、すまいるネット空き家活用相談窓口へ
まずはお電話を！
相談専用(078)222-0005

Topics 団地再生支援の取り組み

神戸すまいまちづくり公社では平成28年度、「団地再生支援」の取り組みとして、中古住宅市場で物件を買い取り、リノベーション後に再販を行う事業にモデル的に取り組みました。リノベーションした住戸はモデルルームとして公開し、若年層の流入や既存住宅の流通促進をめざしています。取り組みの内容を一部、ご紹介します。

高倉台団地プロジェクト(須磨区)

高倉台団地は、地下鉄妙法寺駅とJR須磨駅の間あたりに位置する、緑豊かな団地です。リノベーションする住戸は高倉台(10)団地46号棟の1階。こちらは、完成後に一定期間モデルルームとして公開する予定です。公開後は若年層への販売をめざしています。



イベントを開催しています
リノベーションの過程を段階的に公開するなど、団地住まいやリノベーションを楽しくするイベント「カエル in 高倉台」を実施中です。

これまでのイベント

- 2/25(土) 団地に帰る & 101号室リノベ前内覧会
- 3/12(日) 空き室を買い取る

2月25日(土)は、団地内でリノベーションをされた方のレクチャーなどを実施し、延べ91名の方にお越しいただきました。



リノベーションしてみたいと思った
来場者の声



参考にしたい!

3月12日(日)は、団地購入のコツなどのレクチャーを実施しました。(延べ81名来場)

鶴甲団地プロジェクト(灘区)

鶴甲団地は、阪急六甲駅の北、六甲山の緑を背景に建つ団地です。住戸は鶴甲コーポ14号棟の5階の1室。眺望抜群の住戸です。



緑豊かな環境です



海が望める眺望(ベランダから)

設計・施工と再販を一括してできる事業者グループを公募・決定し、DIY壁塗りワークショップなども取り入れながら、リノベーションをすすめました。平成29年1月末に完成し、販売をスタートさせています。販売価格は720万円(税込み)です。



住戸内・リビング



オープンハウスのようす(今年2月)

販売:(有) Lusie (神戸R不動産)
設計・施工:(株) DEN PLUS EGG
物件詳細・お問合せ:神戸R不動産ホームページ
<http://www.realkobeestate.jp/>

これからのイベントスケジュール

- 4/22(土) DIYで替える
- 5/13(土) 団地を変える & 101号室完成お披露目会

4月22日(土)はリノベーション中のお部屋でDIYイベントを開催予定です。

5月13日(土)は、リノベーション住宅の完成お披露目会を実施します。

「すまいる相談会」の同時開催、神戸女子大学、神戸大学と連携した取り組みなども紹介予定です。詳しくは、すまいるネットまでお問合せください。

H29年6月以降も、モデルルームは定期的に公開し、住戸を活用したイベントなどを実施していく予定です。ご都合のつくタイミングでぜひお越しください!