



マチレット



# あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年(2015年)  
5月から  
**空家等対策の  
推進に関する特別措置法**  
が施行されました。

いつも第三者が侵入  
できるような空き家、  
面倒だからと**放置**  
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に  
つながる可能性があります。



## 名取市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる  
メリット、名取市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

# お困りの空家や不動産は ご相談下さい！

名取市・岩沼市の不動産のご相談は岩沼土地開発へ！

相続した不動産が売れるか知りたい方、

遠方だから管理が出来ない方、借り手を探している方、

お客様の様々なご状況やご要望に全力でお応え致します。

## Point 1

### 相談無料

無理に商談を  
進めることはございません。  
無料でご相談を  
お受けしております。

## Point 2

### 査定無料

地元の不動産を  
熟知しており、  
経験も豊富ですので、  
お気軽にご相談下さい。



## さまざまなご相談に対応いたします



不動産の売買



不動産の活用



不動産の賃貸

## 相談無料

経験豊富なスタッフがお待ちしております



アパート賃貸・土地・戸建  
**岩沼土地開発株式会社**

宮城県知事(16)第332号  
公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会会員  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会員

**0223-22-2024**

営業時間／9:00～18:00(土・日は17:00閉店) 定休日／水曜日 FAX.0223-22-4949  
所在地 〒989-2432 宮城県岩沼市中央1丁目5番24号

ホームページ



# 「空き家」放置していませんか？

## 空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住や  
その他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



## 空き家を放置するとこんな危険が！



### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。屋根や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空き家の所有者の責任となり 損害賠償 を問われる可能性があります。



## 例えはこんなことが起こる可能性が…

## 想定事故例

### 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

#### 試算の前提とした被害モデル

所在地……東京都(郊外)  
敷地面積……165m<sup>2</sup>(50坪)  
延べ床面積……83m<sup>2</sup>(25坪)  
建築時期……平成4年(築後20年)  
居住世帯……世帯主40歳、年収600万円  
妻:36歳主婦 子供:8歳の女児(小学校3年生)

空き家  
倒壊

建物が倒壊し、  
隣接した家屋が全壊  
夫婦、女児が死亡

損傷区分	損傷額
住宅	900万円
家財	280万円
倒壊家屋の解体処分	320万円
小計①	1,500万円
死亡逸失利益	11,740万円
慰謝料	7,100万円
葬儀費用	520万円
小計②	19,360万円
合計 ①+②	20,860万円

約2億1千万円  
の損害額！

### 外壁材等の落下による死亡事故(想定)

#### 試算の前提とした被害モデル

死亡……11歳の男児  
(小学校6年生)

損傷区分	損傷額
死亡逸失利益	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

壁材等  
落下

約5千600万円  
の損害額！

傷んだ壁材等の  
落下により、  
11歳の男児が死亡



出典:「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(公益財団法人 日本住宅総合センター)

# 空き家

# はあなたの資産を減らす?



空き家を放置したままだと、特定空家等と判断される可能性があります。

## 「特定空家等」の基準とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何らかの措置の助言、または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、かかる命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

**空き家** の状態では、  
**固定資産税の特例適用外** の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6まで減額されるもので、平成26年(2014年)度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年(2015年)度税制改正の大綱において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されることになりました。

また今後は、特定空家と同様に、管理不全空家(放置すれば特定空家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。

つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税が高くなる可能性があります。

**空き家** を放つておくと、かえって**お金** かかる?

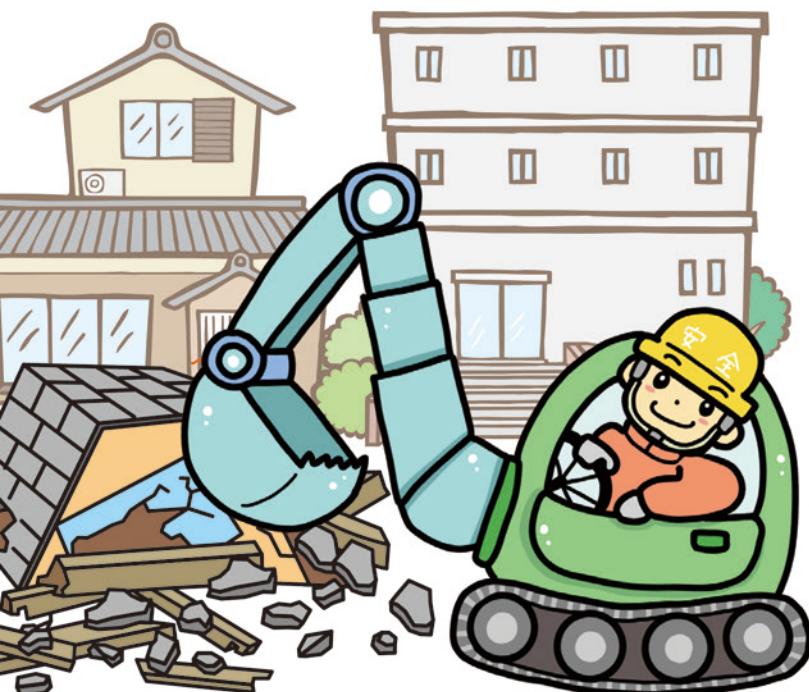
空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空き家を活用しようと思い立っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならぬことがあります。



特定空家等となる前に、適切に**管理** **活用** しましょう!



# 解体工事は お任せください!



私たち、昭和48年の創業以来、住環境整備を通して地域社会に貢献してまいりました。長年の実績と熟練の技で、あらゆる解体工事を承ります。

- 戸建て ■ 木造 ■ アパート
- 鉄骨造 ■ RC
- リフォームのための一部解体

## 解体工事から次のステップへ!

解体工事以外でも、住環境整備に関する工事を幅広く対応しています。

- リフォーム ブロック撤去
- 戸建のカーポート設置 など



未来へのステップとなる工事のことなら、当社にご相談ください!

**GP** グリーン企画建設株式会社



ご相談・お見積り無料

お気軽にお電話ください。

TEL 022-384-3801

宮城県名取市小山1丁目2-11

受付時間 ▶ 8:00～18:00(日曜・祝日休み)

ホームページはこちらから ▶▶▶



- ・宮城県知事建設事業登録:特-第7194号
- ・建築士事務所登録:第21220111号
- ・宅地建物取引業免許:宮城県知事(5)4544号
- ・宮城県知事産業廃棄物収集運搬業許可:05401009962
- ・ISO国際認証14001取得 / ISO国際認証9001取得



# 管理しよう！

空き家の適切な管理の方法とは？

1 所有者もしくは管理者が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持している。

2 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている。

3 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている。

空き家を適切に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

簡易チェック  
全9項目



当てはまる項目に  
チェックを入れてください。



## □ 屋根

屋根材の異状（変形、ハガレ、破損）



## □ 軒裏

軒天井の異状  
(ハガレ、破損、浮き)

## □ 雨とい

水漏れ、変形、外れ

## □ 土台、基礎

破損、腐朽、ズレ

## □ バルコニー、ベランダ、外階段

腐食、破損、傾斜、サビ

## □ 家のまわり

塀のヒビ、割れ、傾き  
臭気、ごみ等の不法投棄  
多数の害虫発生（ネズミ、ハチ、蚊など）  
雑草、樹木の繁茂

## □ 外壁

腐朽、ハガレ  
破損、浮き

## □ 窓、ドア

ガラス割れ、傾き  
開閉の不具合

## □ 家の中

雨漏り、カビ、害虫の大量発生  
給水、排水の不具合、臭気

チェック個数

個

0個………引き続き管理をしましょう！

1個以上……放っておくと、さらに老朽化します！管理の徹底や、補修を行いましょう。

5個以上……危険です！早急に対処しましょう！

# 空き家の活用

空き家を活用してみませんか？



空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

## 売却 賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。空き家期間を短くすることで、賃貸や売買の取引を高い金額で、市場流通にのせられることもあります。

## 解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

zeronowa ゼロノワ不動産

維持管理で  
お困りのあなた

# 空き家



# お任せください。

## ①買取サービス

- ・家財もまるっと。片付け不要！
- ・変わった形の土地OK！
- ・相続手続き相談も可能！
- ・畠なども検討可能

## ②借上サービス

- ・家財処理もお任せください！
- ・修繕費用はゼロノワ不動産負担
- ・家賃をお支払いします。
- ・オーナー様の負担は原則  
固定資産税・火災保険のみ

**あなたはどちらをご希望ですか？**

空き家にお困りならすぐにご連絡ください！  
詳しくご説明いたします。



←ゼロノワ不動産ブログ  
←是非ご覧ください♪



ゼロノワ不動産  
高山 裕佳

買取・借上とも弊社の規定によりご希望に添えない場合もございます。

一般廃棄物の収集・運搬は、自治体の法令等を遵守して行なっております。

ゼロノワ不動産  TEL: 022-725-5955

株式会社  
建築工房 零

仙台市泉区南中山 4-3-16

TEL: 022-725-2261 FAX: 022-725-2262

宮城県知事免許（3）第5797号 (社) 宮城県宅地建物取引業協会会員・東北地区不動産公正取引協議会加盟

# 早めの対処が鍵です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



## 空き家を解体するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



### 空き家を解体することで

- 管理する手間がなくなる
- 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
- 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる（適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります）

などのメリットが考えられます。



### でも…

- 解体費用がかかる
- 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなる

などの思わぬ出費になることもありますよね…。



### とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になることがあります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家（放置すれば特定空家になるおそれがある空き家）も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。

空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。

また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。

今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、

解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



令和6年4月1日から相続登記が義務化

# 相続登記

## お済みですか？

相続登記をしないと…？

①不動産を任意のタイミングで処分できない！

自己名義でない不動産は、売却したり、担保にすることが困難になります。

②いざ、相続登記をしようという時に手間とお金かかる！

相続を重ねることで、誰が相続人となるのか、調査に相当の時間がかかり、相続登記の手続費用や手数料も高額となることがあります。

③10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産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らないこととなりました。正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。  
そうなる前に、早めに対応することが大切です！

そもそも相続登記って…？

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなられた場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。



## 相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおりに相続したケース

※法定相続分とは民法に定められた取り分のことです

相続の  
発生

### STEP1 必要書類の収集

申請のために必要な以下の書類をすべて用意します。

①相続が発生したこと及び  
相続人を特定するための証明書

- 被相続人（死亡した方）の戸籍謄本 ●除籍謄本
- 新たに相続人となる方の戸籍謄本 等

②相続人全員の住民票の写し

③登録免許税（通常は収入印紙で納付）

④委任状（代理人が申請する場合）

### STEP2 登記申請書の作成

相続人全員で申請書を作成する必要があります。

- 手続きを代理人ひとりに委任することも可能ですが。  
※委任状必須

法務局HPより  
ダウンロードが  
可能です！

### STEP3 登記所へ申請

土地・建物を管轄する登記所に  
必要書類と登記申請書を提出し  
申請します。



完了

すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」（令和6年4月施行）の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。（詳しくはこちらへ→）



# 空き家を譲渡すると 譲渡所得から最高3,000万円が 特別控除される?

相続した空き家を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度が2016年度に創設されました。相続した一戸建て住宅を、**相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除される**という内容です。これまで2023年12月末までに譲渡した物件が特別控除の適用対象でしたが、2023年度の改正で適用期限が2027年12月31日まで延長されました。さらに、これまで特別控除を受けるには譲渡前に売主が耐震改修または除却の工事を行うことが必要でしたが、改正後は譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができるようになります。

※ただし、2024年1月1日以降の譲渡については、相続人が3人以上いる場合は、1人あたりの控除額が2,000万円に変更となります。

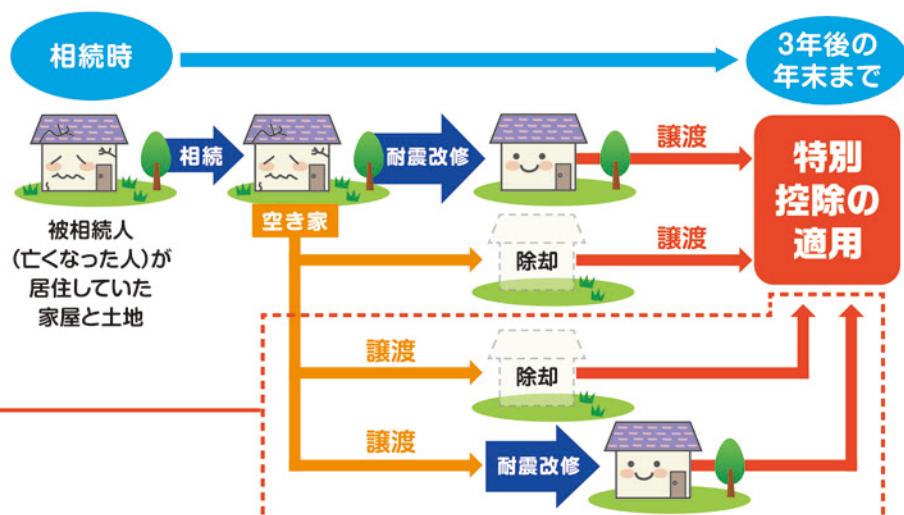


## 特別控除のイメージ

**現行制度**  
(適用期間を2027年12月31日までに延長)  
「譲渡前」に売主が耐震改修  
または除却の工事を実施した場合に適用



**拡充内容**  
(2024年1月1日以降の譲渡が対象)  
売買契約等に基づき、**買主**が譲渡日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修または除却の工事を行った場合、**工事の実施が譲渡後**であっても適用



## 適用要件の一部 (2023年4月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた一戸建て住宅
- 被相続人(亡くなった人)が一人で住んでいた居住用の家屋
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、  
2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 譲渡価格が1億円以下



2019年4月1日以後の譲渡については、被相続人が亡くなる直前に老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。本拡充の適用対象となるためには以下の2要件を満たす必要があります。

- 介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所等していた
- 被相続人による一定の使用がなされ、かつ、貸付、事業、被相続人以外の者の居住に使われていない

国土交通省HP ([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)) を加工して作成

特別控除の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。  
詳しくは、下記までお問い合わせください。

### 空き家に関する お問い合わせ先

住所 〒981-1292 名取市増田字柳田80 名取市企画部 などの魅力創生課 魅力創生係  
TEL 022-724-7182



マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う「マチのブックレット」です。

2024年9月発行

発行:名取市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

解体。  
そして、  
はじまりへ。



*Horaguchi syouji*

洞口商事株式会社

洞口商事株式会社

〒981-1216 宮城県名取市大曲字古館226-1

022-385-2932

■建造物解体工事■

洞口商事

検索

二次元コードからも  
アクセスできます

一般建設業／宮城県知事許可（般-4）第19597号 一般廃棄物収集運搬業／名取市指令第1726号  
産業廃棄物収集運搬業／宮城県 00402132374 古物商／第221060000687号



