マチレット

2026
名取市

あなたの空き家大丈夫ですか？



令和5年12月に
空家等対策の推進に関する特別措置法
が改正されました。



いつで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！

広告

空き家
空き土地
どんどん
買取ます。

対応エリアは宮城県内全域。
相談・査定は無料！築年数不問！

一戸建て
マンション
駐車場
賃貸アパートマンション
事業用用地

相続で所有の不動産管理にお困りの方などご相談ください！

I COULEUR

TEL 022-393-9335

FAX:022-393-9345 定休日:毎週水曜ほか ✉ info@i-couleur.co.jp（担当:中川・宮崎・佐々木）

売りたいと
買いたいを
つなぐ。

スマホでも簡単・24時間受付！

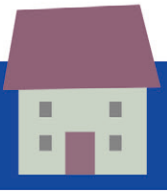
【最短3分】ネットで簡単査定申し込み！
買取実績も多数公開中！HPはこちら▷

株式会社アイ・クルール 買取再販事業部　〒982-0001 宮城県仙台市太白区八本松1-13-10 S2 / 宮城県知事（3）第5881号

「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！



壊れた
窓ガラスが
落ちて通行者に
怪我をさせたり



放置された
庭木に害虫が
発生する原因に
なったり



不審者が侵入したり
ごみの不法投棄を
されたり

建物の傷みから
倒壊の危険性も
あります



「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。



損害賠償

例えば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)

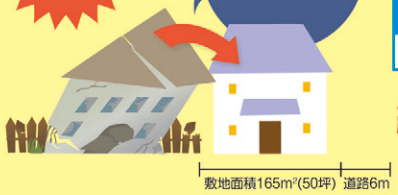
試算の前提とした被害モデル

所在地……東京都(郊外)
敷地面積……165m²(50坪)
延べ床面積……83m²(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3年生)

	損害区分	損害額
物件損害等	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
人身損害	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

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



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)

	損害区分	損害額
人身損害	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年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27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ないことになりました。
また今後は、特定空家等と同様に、管理不全空家等（放置すれば特定空家等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。

空き家を放っておくと、かえってお金がかかる？



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、諦めなければならない事があります。



特定空家等となる前に、適切に管理活用しましょう！

広告

RE/MAX STELLA

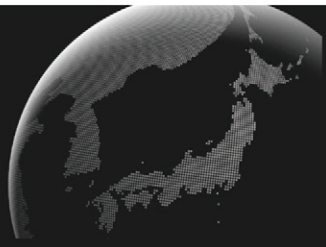




Everybody Wins!

すべての立場の人々が
Win-Winになれる世界を目指して

「RE/MAX」は、1973年にアメリカ・コロラド州デンバーで誕生した、世界最大級の不動産フランチャイズです。
創業者の「お客様、働き手、事業主、全ての立場の人々がWin-Winになれる世界を作れないだろうか」という思いに共感し、
「RE/MAX STELLA」は、東北エリア初の加盟店としてスタートしました。
私たちは、RE/MAXのネットワークを活かし、地域に根ざした不動産サービスを提供しています。
これからもお客様一人ひとりに寄り添い、安心と信頼を第一に、最適な不動産取引をサポートします。



不動産売買・賃貸仲介事業

RE/MAX STELLAにご相談ください



医療・介護関係の情報システム販売・サポート事業

東日本サポートセンター

医療・介護施設向けのサービスを丸ごとご提供

リフォーム事業

建築士がいるからできる!
物件探しからリフォーム・リノベーションまで
ワンストップの不動産サービス



空き家空地管理事業

空き家あんしん管理

★万が一の補償がついて安心!!
★手間が掛からず負担軽減!!



空き家あんしん管理は「空き家専用保険」付き

空き家に起因する事故に対する賠償責任のほか、火災に伴う解体撤去等に備えた補償サービスが自動付帯されています。

選べるあんしん2つのプラン

外観目視による管理
空き家あんしん管理
月額 2,750円(税込)
◎建物外観の目視確認 ◎草木の目視確認 ◎ポスト掃除
◎近隣クレームの一次対応 ◎巡回報告(写真付き) ◎管理ステッカー貼付

空き家あんしん管理にプラス!!
空き家あんしん管理 プラス
月額 6,600円(税込)
空き家あんしん管理の項目に加え、
◎室内の目視確認 ◎換気 ◎通水 ◎庭のごみ拾い(敷地内少量のごみ拾い)

●その他 オプションサービス(有料)／◎郵便物の郵送 ◎立会い・緊急時点検 ◎敷地内草木除去作業(要見積)

空地らくらく管理

月額 3,300円(税込)
月1回、定期的に敷地内の状態を確認し、ご契約者様へご報告いたします。
◎敷地の目視確認 ◎近隣クレームの一次対応 ◎管理会社看板設置 ◎巡回報告(写真付き)
※「敷地内の目視確認」は、主に不法投棄や草木の繁茂状態を確認します。

※空地らくらく管理に保険補償はつきません。

RE/MAX STELLA



▶ご相談・お問い合わせはこちらから［平日9:00～18:00］

022-384-6227

JR名取駅より徒歩10分

https://www.big-advance.site/c/144/2234

〒981-1232 宮城県名取市大手町5丁目4番2号［宅建業免許番号：宮城県知事(1)第6987号］運営：東日本サポートセンター株式会社

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。

広告

zeronowaゼロノワ不動産

相続×不動産
悩んでいませんか。

こんな悩みが届いています

空き地を相続したが**草刈りや管理**が大変

相続した**空き家を利活用**したい

義務化になった【**相続登記**】実はできていない

どんな資産があるのか**わからない**

兄弟と折り合いが悪く【**争族**】になっている

私たちにお任せください！

「早すぎる」ご相談はありません。お気軽にご相談ください。
また、仙台市のAER（アエル）にて不動産セミナーや個別相談会を
定期的に開催しています。開催情報もお問い合わせください。

←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

ゼロノワ不動産 TEL：022-725-5955

株式会社 建築工房 零（ゼロ）

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（４）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
- □ 駐車場など他の用途で活用することや、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事があります。

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、特定空家等と同様に、管理不全空家等（放置すれば特定空家等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？

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。



相続登記をしないと…？

ⓘ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。

ⓘいざ、相続登記をしようという時に手間とお金がかかる!

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おそれがあります。

ⓘ10万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！

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）

法務局HPよりダウンロードが可能です!

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。
※原則として、委任状必須］

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→）

法務省HP（https://www.moj.go.jp/MINJI/fudousantouki.html）を加工して作成

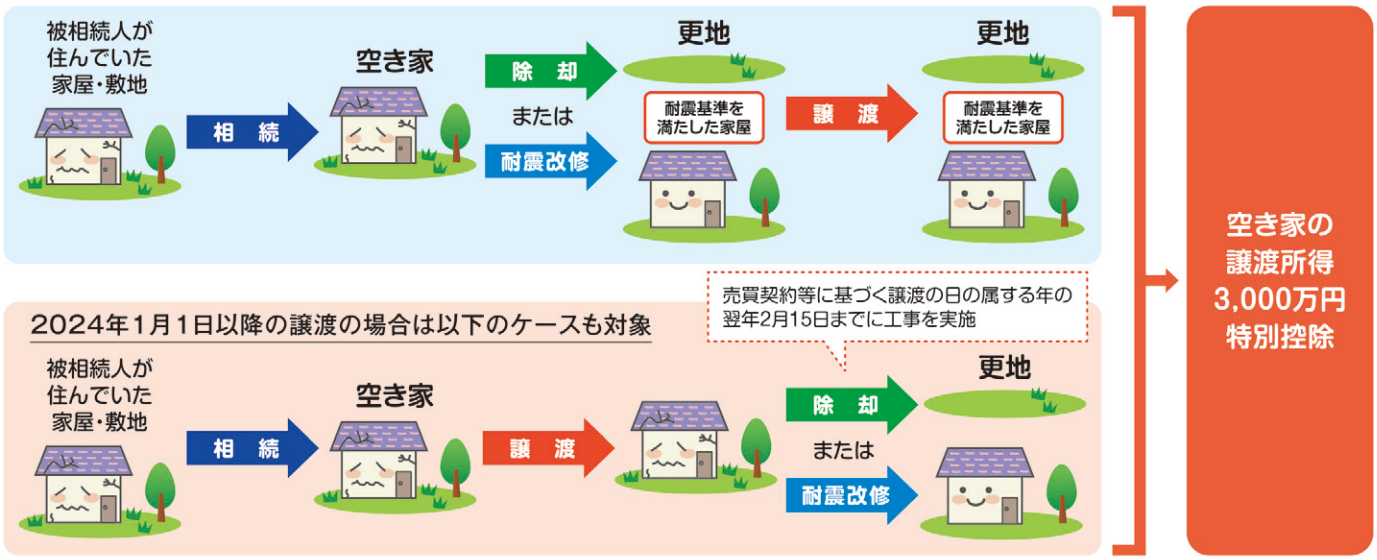
空き家を譲渡すると

譲渡所得から最高3,000万円が特別控除される？



相続した家屋または家屋の敷地等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あります。**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、売主が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ます。**2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。
また、**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ます。**以下のイメージ図をご参照ください。
※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

制度のイメージ



適用要件の一部（2024年8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）で建てられた区分所有建築物以外の建物
- 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つの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）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 建設部 都市計画課 住宅係
TEL 022-724-7124

マチレット
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。

2026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

当冊子の著作権を侵害する行為（SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等）は法律で禁じられています。

広告

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舘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

