



マチレット

2019
名取市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



2015年5月から
**空き家等対策の
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判りやすく紹介します！

↑ 地元出身の不動産屋と ↑
「不動産活用」を一緒に考えましょう!!

あなたの空き家 有効活用しませんか？

所有の空き家を

賃貸

家賃収入・老朽化防止・
将来戻ることも可能!

所有の空き家を

売却

売却して現金化。
維持管理費や税金から解放!

「不動産の問題」を先送りしていませんか？

「空き家」を放置すると傷みが進むだけ、最後は解体するしかなくなります。

「遊休地」を放置すると草が生え樹木が生い茂り、手が付けられない状態に…

不動産活用は「貸す・売る・使う」しかありません。

**無料で
査定します。**

安心して
お任せください。

【主な業務内容】

- ・不動産の売買仲介・買取り
- ・不動産の賃貸・管理
- ・不動産活用の企画提案
- ・その他、不動産に関する各種相談業務

まずは、お気軽にご相談ください。

株式会社 フィールドワン

〒981-1227
宮城県名取市杜せきのした1丁目4-6
プランドール杜せきのした102
宮城県知事免許(1)第6195号



022-397-7570

営業時間 9:00~18:00 FAX 022-397-7571

定休日 水・日・祝日 事前にご連絡を頂ければ、休日対応可能です。
お気軽にお問合せください。

HP <https://www.field-1.net>

スマートフォンサイトは、
こちらのQRコードから
アクセスしてください。



「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）

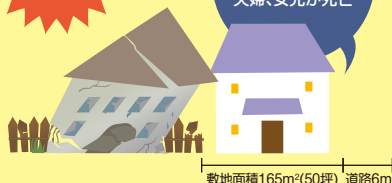
試算の前提とした被害モデル

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歳の女兒(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
人身害等	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、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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」

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
人身害等	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



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、何かしらの措置の助言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

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、代執行の手数料だけでなく、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。

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掛かってしまい、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！



管理しよう!

- 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。

空き家の適切な管理の方法とは?

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



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

バルコニー、ベランダ、屋上階段

腐食、破損、傾斜、サビ

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、賃貸や売上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

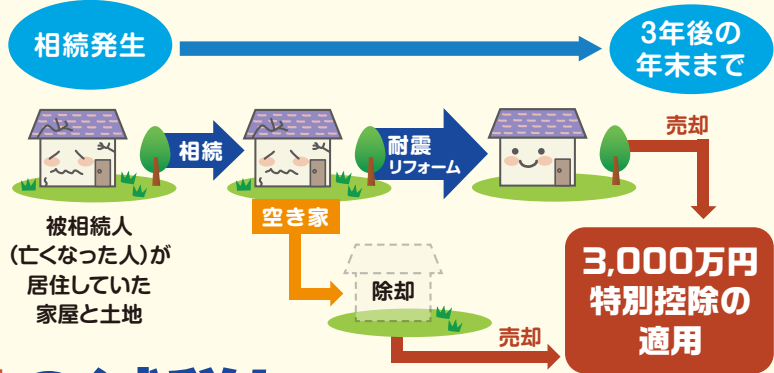
空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

2023年
12月31日までの
制度です!!

譲渡所得から3,000万円が 特別控除される?

相続した空き家を売却した場合に所得税が軽減される制度が、2016年に新設されました。相続した旧耐震基準(1981年(昭和56年)5月31日以前に建設)の一戸建て住宅を、相続発生から3年後の年末までに、耐震改修して売却するか、解体し更地にして売却する場合に、譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

特例措置のイメージ



最大600万円の減税に

譲渡所得税額 = (譲渡価額[売却価格] - 取得費※ - 譲渡費用[除却費等] - 特別控除額) × 20%

※過去に家屋や土地を取得した際に掛かった費用。不明な場合は、売却価格×5%で計算

具体例 相続した家屋を230万円を取り壊して更地にし、3,400万円で売却したときの概算

特例がある場合の税額 (3,400万円 - 170万円 - 230万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

特例がない場合の税額 (3,400万円 - 170万円 - 230万円) × 20% = 600万円

適用条件 (2018年12月現在)

以下の全てを満たしたものが対象です。

- 旧耐震基準の一戸建て住宅
- 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
- 相続発生から売却までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 新耐震基準に適合する建物として売却するか、家屋を取り壊して土地だけ売却
- 相続発生から3年後の12月31日まで、かつ、2016年4月1日から2023年12月31日までに売却(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 売却価格が1億円以下



特例措置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。名取市は財源を確保するため、空き家情報冊子に有料広告を掲載しています。

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 総務部 政策企画課政策係

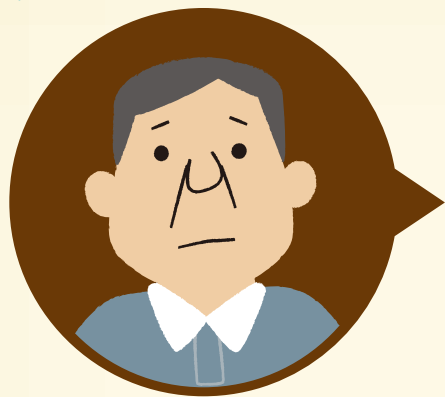
TEL 022-724-7144



「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「街のブックレット」です。

HOPE. INC 2019年6月発行

発行:名取市 編集・デザイン:株式会社ホープ



空き家の 困ったを良かつたに！

相続しても

住む予定がない！

売却したいけど

どうしていいか

わからない！

実家が空き家で

管理しきれない！

使わない家や土地を

有効活用したい！

どのような方法を選ぶかお悩みの方にも、
相談の上最適な方法を提案します！

売却

劣化が進行する前に
売却することで
高い金額での取引が
可能になります。

賃貸

リフォームをした後
賃貸物件として利用する
ことで家賃収入を
得ます。

管理

お持ちの空き家を所有した
まま、適切な維持管理を
行います。



売買物件無料査定キャンペーン中!!

地域の皆様へ信頼を築く

 有限会社 丸善不動産商事

〒981-1224 名取市増田3丁目3-17

宅地建物取引業/宮城県知事(4)第4790号

☎ 022-382-3170

丸善不動産商事 **検索** FAX 022-382-3154

<http://www.maruzenfudosan.co.jp>

営業時間 平 日 午前9:30~午後6:30
日曜・祝日 午前10:00~午後5:00
休日 毎週水曜日、第1・3日曜日

空き家の処分に困っていませんか？

土地を売りたいけど、
解体費用 が心配...



聞いた話だと、
200万円くらい
 かかるらしいわ...

空き家の **解体費用** は
 弊社で **全額負担** します。



※物件により、解体費用を負担できない場合がございます。

**無料
 相談**

まずはお電話でお気軽にご相談ください

(022)398-6140

〒981-1107 宮城県仙台市太白区東中田2丁目4-39

株式会社 **ワンスタイル**

宮城県知事(2)第5735号

ワンスタイル

検索