

# あなたの 空き家

どうなる？  
どうする？



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。

空き家  
そのままにして  
いませんか？



放置したままだと**思わぬ出費**  
につながる可能性があります。

あなたの空き家、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・危険性や適切に管理することで生まれる  
メリット・活用方法などを分かりやすく紹介します！

# あなたの空き家大丈夫？

空き家とは▶ 居住者の不在が常態化（おおむね1年以上）しており、使用されていない建物や敷地のこと。

## 「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空き家は個人の資産であり、管理者または所有者には、空き家を適切に管理する「責務」があると定められています。適切な管理が行われず、屋根や外壁が崩れるなどして他人の財産を傷つけたり、けがをさせた場合、**賠償責任**を問われる可能性があります。

## 空き家の状況を確認しましょう

空き家の  
状態

所有者に  
できること

良

### 空き家の発生

居住者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

活用

### 「管理不全空家」の区分が新設されました

### 管理不全 空家

管理不全空家とは  
放置すれば、  
特定空家等となるおそれのある空き家



悪化の  
防止

悪

### 特定 空家等

特定空家等の基準とは

- 倒壊など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
- そのほか周辺的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



除却等

固定資産税増額の可能性があります



「管理不全空家」または「特定空家等」に認定されると行政から指導・勧告が行われます。

指導に協力せず状態が改善されない場合

住宅用地特例の対象外となり **固定資産税が約4倍**に!?

住宅用地特例とは、住宅の敷地として利用されている土地の固定資産税が軽減される制度です。  
適切な管理が行われず、行政から勧告を受けた場合、特例の対象外となる場合があります。



## 指導や勧告を受ける前に自主的に適切な管理を!!

※空き家を放置していると、さまざまなトラブルにつながります。今一度、状況を確認してください。

# 管理しよう!

空き家の適切な管理の方法とは？

- 1 定期的に状況を確認して、必要なメンテナンスを行い可能な限り空き家になる前の状態を維持する。
- 2 土地や建物を相続をした際、速やかに法務局で登記手続きを完了させる。
- 3 遠方に居住して、容易に現地を確認できない場合は、地域の方に連絡先を伝え、問題が起きた際はすぐに連絡もらえる体制を構築している

空き家が適切に管理されているか **チェック** してみましょう!

簡易チェック  
全5項目

## □屋根

屋根材の異状(破損やハガシ)

## □家屋

水漏れやカビ、害虫の発生、ベランダや外階段の腐食や破損、サビ、雨といの外れや破損、基礎の破損やヒビ

## □窓・ドア

ガラスの割れや傾き、開閉の不具合

## □敷地周り

草木の繁茂やごみ等の不法投棄、害虫やネズミなどの発生

## □外壁

破損や浮き



近隣の方から  
役場に寄せられる苦情の  
多くは、草木の繁茂に  
よるものです。定期的な  
管理をお願いします



## 空き家を放置すると余分な出費が...

人が住まずメンテナンスが行われていない住宅は、傷みが早く、いざ、賃貸や売却を行う際、改修や修繕、草木の伐採など多額の費用がかかります。



「特定空家等」になる前に、適切に **管理・活用** しましょう!

令和6年  
4月1日  
より

あなたの不動産は大丈夫？

# 相続登記が義務化!

相続登記  
とは？

不動産の所有者が亡くなられた際に、土地・建物の名義を相続人に変更する手続きのことです。  
※近年、所有者が亡くなられても相続登記が行われず所有者が不明確となり、不動産の取引や災害時の復興作業などが迅速に進められない事例が問題となっています。そのため「所有者不明土地解消」を目的に相続登記が義務化されました。

登記しないと  
どうなるの？

相続登記をしていないと、不動産を任意のタイミングで処分できないことや相続を重ね相続人が多数となれば調査にも時間を要し費用も高額になります。また、正当な理由がなく不動産の相続を知った日から3年以内に登記の申請を行わないと10万円以下の過料が科される可能性があります。特に相続人の関係が複雑な方は司法書士や弁護士などに相談しましょう。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても「相続登記義務化」の対象です。

# 空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればよいか分からない…」「空き家を所有しているけど何から手を付ければ…？」とお悩みの方は、まず、ご自身の所有している「空き家」の現状を把握して、今、何をすべきか確認しましょう。

## まずは現状の把握から！

- ☑ **相続登記はお済ですか？**  
空き家を活用するためには相続登記が必要です。  
お済みでない方は司法書士などに相談しましょう
- ☑ **管理不全空家や特定空家等の対象ではありませんか？**  
対象の場合は早急な対応が必要です。まずは役場に相談ください。
- ☑ **家の中は片付いていますか？**  
家具や家財の整理を行い不用品の処分を行いましょう。

## Q. 相続登記の相談先は？

**A** 法務局や司法書士などへ  
ご相談ください。



？ 詳細はこちら▶



## 建物を残して 活用する



### ●借家として貸し出す

ご自身で住む予定がない場合は、  
賃貸を視野に不動産会社へ相談。

### ●売却する

不動産会社へ相談。  
※不動産会社が管理していれば、町の  
空き家バンクへ登録できます。

### ●自分たちで住む

リフォームやリノベーションなど  
を専門としている会社へ相談。

## 建物を解体する 選択肢も



空き家を放置して老朽化が進み、  
危険な状態になると倒壊や放火など  
のトラブルが発生するおそれがあり  
ます。第三者に被害を及ぼした場合、  
解体費用を上回る賠償金を請求される  
こともあります。重大な事故に発展  
する前に「解体」へ踏み出すことも  
選択肢の一つです。解体後は、駐車場  
や家庭菜園などとしての利用も検討  
してください。

## 活用方法がまだ 未定…



「まだ手放したくない…」  
「将来的に住む可能性がある…」  
「活用を考えているけど今ではない…」  
など

### 適切な管理をしましょう

家は人が住まなくなるとすぐに  
傷んでしまいます。定期的に現地を  
確認して適切な管理を行うことで、賃貸  
や売買の際、高い金額で市場流通に  
乗せられます。

## 「空き家」になる前に！！

### 想いを次代へ…

自分にもしもの事があつた時、誰に、どの財産を  
どのような形で相続させるのか、その財産を今後  
どのように扱ってほしいのかの「意思」を明確に  
しておくことが重要です。事前に決めて  
おけば相続時のトラブルを回避できます。



### 「想い」は法的な書面で

ご自身の意思を遺す場合、最も効力  
があるのが「遺言書」です。遺言書に  
はさまざまな決まりごとがあり、  
場合によっては無効になることも  
ありますので、司法書士や弁護士などに相談して作成  
することをおすすめします。また、判断能力があるうち  
に遺言書を作成しておかないと、無効となってしまう  
場合もありますので、元気なうちに遺言書を作成して  
おくことで安心です。



「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** される場合があります!!

相続した「空き家」を一定の条件を満たして譲渡した場合に、所得税が控除される制度があります。

### 適用条件の 一部

(令和7年1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)で建てられた一戸建て住宅
- 相続開始直前まで被相続人(亡くなられた方)以外が居住していない家屋
- 相続時から譲渡までに居住や賃貸、事業などに使われていない場合
- 相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡された場合
- 譲渡価格が1億円以下である

※被相続人が亡くなる直前に介護施設などに入居していた場合も対象となる場合があります。  
※特別控除の適用を受けるには、長泉町に申請書を提出し、その後、確定申告する必要があります。



▲詳細はこちら

## お持ちの家を **空き家** にしないために!

### 1 わが家の「家じまい」を考える!!

ご自身が亡くなる、または、体が不自由になるなどして、家の今後についての意思が示せなくなってからでは、残された家族に負担が掛かってしまいます。そのような事が起らないよう、元気なうちにわが家の「家じまい」について、一度考えてみましょう。

### 2 早めの対処が鍵です!

賃貸や売却、解体を視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出があり、空き家になっても整理が進まずそのままにしてしまう事があります。適切な管理が行われていない空き家は、老朽化が進み、現状のまま放置していても事態が改善することはありません。将来を見据えて、早めに対処しておくことが大切です。



### 3 解体後も税の負担を軽減!!

通常、住宅を解体すると、固定資産税は、住宅用地特例の対象外となりますが、長泉町では解体しても、要件を満たせば最長3年間減免を受けられる制度があります。

なお、減免を受けるには申請が必要です。詳細は税務課までお問い合わせください。

\\ 詳細はこちら /



3年間あるから、  
今後の事は落ち着いて  
考えられて安心ね!

空き家に関する  
相談窓口

長泉町 建設計画課 ☎ 055-989-5520

〒411-8668 長泉町中土狩 828 FAX 055-986-5905

メール keikaku@town.nagaizumi.lg.jp