



マチレット

2021  
島田市

# あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27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。

## 島田市の空き家、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、島田市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

島田市  
緑茶化  
計画

スマホで

ホームページ **北川不動産 静岡** **検索**

空家の**買取・仲介**は kitagawaf.jp

不動産の**売買**は kitagawaf.com



をご覧ください!

買取査定

任意売却  
査定

資産活用  
査定



北川グループ

夫婦でやっている業者です

年金や老後の暮らしが心配で財産の分与を検討している方、生活便利(スーパーや病院近くの物件など)を探している方、お気軽にご相談ください。



不動産



アグリ



グルドミール五和



グルドミール五和II

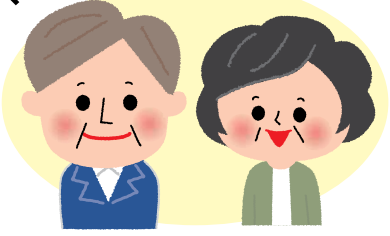


グルドミールⅢ  
(静岡市馬淵)



リジェンシー緑町  
(静岡市緑町)

お気軽にお電話ください!



空家・未相続財産・宅地分譲・解体・買取

# 北川不動産

査定無料 ← 求む! 売物件

直通ダイヤル **090-3857-6907**

☎ **(0547)45-5923** 〒428-0006 島田市牛尾158(旧金谷町)

秘密厳守 買取お気軽にご相談ください



宅地建物取引業許可:静岡県 (04)第012090号 ※一部の業務は協力会社へ委託しております。

# 「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

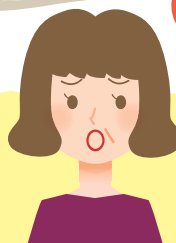
不審者が侵入したりごみの不法投棄をされたり



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）

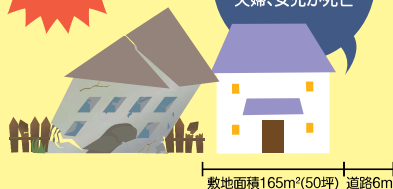
#### 試算の前提とした被害モデル

所在地………東京都(郊外)  
敷地面積………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、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m<sup>2</sup>(50坪) 道路6m

### 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



# 相続登記

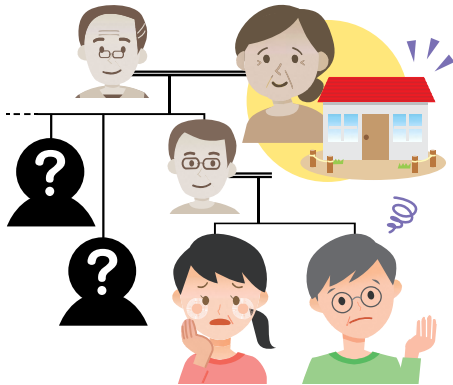
## お済みですか？

### 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…？



#### ❗ 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恐れがあります。

#### ❗ 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。

など、思わぬ不利益を受けることも…。

つまり、思い立った時に対応するのがベストです！

## 相続登記の手続きの流れ

法定相続分のとおり相続したケース

※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

#### STEP 1 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)

#### STEP 2 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。  
※委任状必須

法務局HPよりダウンロードが可能です！

#### STEP 3 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

自分の権利を大切にするとともに、次世代の子どもたちのためにも「未来に繋がる不動産の相続登記」をお忘れなく！

詳しい手続きは法務省HPまで

# 島田市の取り組み



島田市内の利活用可能な空き家の物件登録を募集しています！

## 島田市空き家バンク・不動産バンク

「空き家バンク、  
不動産バンク」とは？

市内にある利活用可能な空き家をポータルサイト『住んでごしただ』で紹介する制度です。  
空き家を減らすだけでなく、島田市への移住・定住の促進を図ります。

### 空き家バンク(川根地区)

主な対象者

川根地区の空き家所有者  
川根地区への移住・定住希望者

- 川根地区にある一戸建ての空き家を対象に、売却や賃貸等の紹介をします。
- 空き家所有者と空き家バンク利用者が対象物件について直接交渉できます。
- 物件登録事務のサポートは、「イエモク建成工業株式会社」が対応します。

\*空き家バンクを利用し、  
移住・定住をご希望の方は、空き家の改修の補助金制度をご利用できる場合があります。

### 不動産バンク(市内全域)

主な対象者

市内の不動産業者

- 市内にある一戸建て、店舗併用住宅、宅地、マンション(売買のみ)を対象に、物件の紹介をします。
- 不動産業者がそれぞれの所有物件を登録できます。
- 物件登録事務のサポートは、ポータルサイト管理・運営委託先の「かわねのね」が対応します。



島田市内の「空き家」の解体に対して、補助金を交付します

## 島田市特定空き家 解体事業費補助金制度



島田市では、市内にある危険で老朽化した「空き家」を解体する場合、その事業費に対して最高30万円の補助金を交付します。  
なお、対象者や補助金の交付については、複数の要件があり、**全ての空き家が対象となるものではありません。**

交付対象者

- 島田市内にある特定空き家の所有権を有している者(登記事項証明書または固定資産課税台帳に所有者として記録されている者)またはその相続人
- 島田市の市税の滞納がない者

対象の  
空き家

「特定空き家」と「不良住宅」の判定基準を満たし、抵当権や差押え等の登記がされていない空き家  
\*「特定空き家」:倒壊の危険性があり、周辺への悪影響がある空き家  
\*「不良住宅」:倒壊の危険性があり、建物に居住できない空き家

交付金額

対象となる空き家の解体費用の5分の4の額で、30万円を限度とします。

空き家バンク、空き家の改修又は解体補助制度の詳細については、下記の担当までご連絡ください。

お問合せ先

島田市建築住宅課住宅管理係 ☎(0547)36-7193

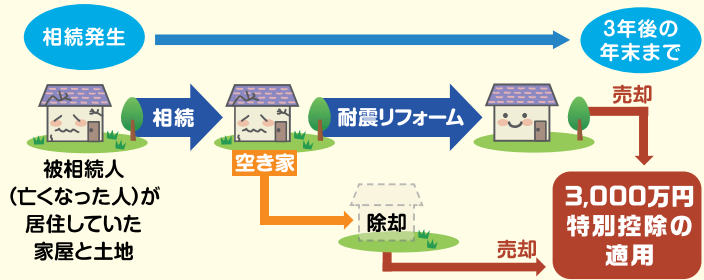
空き家売却すると

# 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年度に新設されました。相続した旧耐震基準(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年を経過する日の属する年の12月31日まで、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。2023年12月31日までに売却した物件が対象です。

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

※上記税率には、復興特別所得税として所得税の2.1%相当を上乗せしています。

**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

## 適用要件の一部 (2020年4月1日現在)

- 昭和56年5月31日以前に建築された一戸建て住宅
- 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(または土地とともに)として売却するか、家屋を取り壊してその後何も建てず土地だけ売却
- 相続発生から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



※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

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。詳しくはお問合せください。

島田市の  
空き家に関する  
お問合せ先

島田市建築住宅課住宅管理係 ☎0547-36-7193(直通)

〒427-8501 静岡県島田市中央町1番の1 ■FAX/0547-36-7514 ■メール/kenchiku@city.shimada.lg.jp

島田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。広告の内容について、市の事業と関連するものではありません。



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。



HOPE INC. 2021年11月発行

発行: 島田市 編集・デザイン: 株式会社ホープ

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。

# (一社) 静岡県古民家再生協会からのご案内

## 古民家相談室 [ご相談無料]

古民家空き家  
活用のお手伝いを  
致します



### 『空き家や古民家活用に関するご相談承ります』

- 空き家活用町づくり (静岡県地域再生推進法人第29-1号)
- 古民家不動産物件の紹介
- 空き家や古民家の活用に関するご相談
- 古民家総合調査  
(古民家鑑定・耐震診断及び補強計画・床下インスペクション)
- 古民家の耐震工事、リフォーム、リノベーション
- 循環型解体 (古材取り外し活用)
- 各種講習・セミナー・ワークショップ
  - 古民家鑑定士・空き家課題トータルコンサルタント
  - DIYリフォームアドバイザー
  - DIYワークショップ
  - 住教育セミナー

等々

出張相談も致します。



(一社) 静岡県古民家再生協会  
古民家相談室

住所

静岡県榛原郡川根本町  
上長尾856-7

TEL

0547-56-0552

FAX

0547-56-0341

E-mail

kominka@po.across.or.jp

URL

http://www.kominka-shizuoka.com/

※ご相談は予約制となっております。



# 空き家問題を、 他人事だと思っていませんか？

自治体が危険と判断した  
**特定空家等**に認定されると、  
**罰金**を受ける可能性も。  
 何より、**地域の誰かへ被害を  
 与えてしまう**恐れがあります。

「まさか」の前にご相談ください


## 静岡空き家空き地メンテナンスサービス

危険な空き家と判断された特定空家等に指定されないためにも、空き家には適切な管理・処置が必要です。様々な事情によりご自身では「手が回らない!」という方のために、静岡空き家空き地メンテナンスサービスが代わって維持管理させていただきます。多数のプランを取り揃えて、ご相談をお待ちしています。お気軽にお問い合わせください。

一例 | 外部管理プラン 月額 4,400円~(税込)

外観の確認 

庭木などの確認 

簡易清掃  
(玄関前など) 

郵便物確認 

など

より良い利活用のために。空き家の維持管理だけでなく、今後についてもサポートさせていただきます。

管理

リフォーム

解体工事

売買・賃貸相談\*

各業仲介

空き家コンサルティング  
 創増-SOZO-

☎0547-34-0008

島田市横井3-19-13 101号  
 info@sozo-s.com

LINE 友達追加は  
 こちらから▶

