



マチレット



©2010 吉川市

# 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。

詳しくは内面を  
ご覧ください。



吉川市  
2021



# 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、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<sup>¥</sup>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！

空き家の適切な管理の方法とは？

- 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。
- 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。
- 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している。

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

当てはまる項目にチェックを入れてください。

簡易チェック全9項目

- CHECK**
- 屋根 屋根材の異状(変形、ハガシ、破損)
  - 窓、ドア ガラス割れ、傾き、開閉の不具合
  - 軒裏 軒天井の異状(ハガシ、破損、浮き)
  - 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)
  - 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
  - 雨とい 水漏れ、変形、外れ
  - 外壁 腐朽、ハガシ、破損、浮き
  - バルコニー、ベランダ、屋上階段 腐食、破損、傾斜、サビ
  - 土台・基礎 破損、腐朽、スレ

- 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。

## 空き家を売却すると譲渡所得から3,000万円が特別控除される？

▼特例措置のイメージ

相続した空き家を売却した場合に、譲渡所得から3,000万円が特別控除される制度が新設されました。

適用要件の一部 2021(令和3)年4月1日現在

- 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
  - 売却価格が1億円以下
  - 相続発生から3年後の12月31日まで、かつ、2016(平成28)年4月1日から2023(令和5)年12月31日までに売却
- ※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同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







# ご所有の土地・建物 買取します!

※当社規定により、一部買取できない場合がございます。

空家・マンション・アパート・  
土地・駐車場・テナント・ご自宅など

地元の

## エステートプラスに お任せください

賃貸の仲介・管理も致します



**分譲住宅「プラスワンスタイル」好評販売中!**

株式会社 **エステートプラス**

〒342-0050 埼玉県吉川市栄町673-3

お気軽にお問合せ  
ください **048-981-1002**

担当: 田村 ■ 携帯: 090-3336-1177 FAX: 048-993-4228

E-mail: estateplus@vega.ocn.ne.jp



# 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。

詳しくは内面を  
ご覧ください。



吉川市  
2021