空き家対策について

負動産にしないために

放置すると税金が高くなる！？

最大3,000万円の譲渡所得控除が受けられるかも!?

相続したけどどうしていいかわからない

とまチョップ
©2011 苫小牧市

TOMAKOMAI

空き家問題とは？

空き家が管理されずに放置されていると周辺環境に様々な悪影響を及ぼす可能性があり、近年、社会的な関心を集めています。

空き家をそのままにしておくと、さまざまな問題が起こります。

空き家とは？

年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木などを含みます。

たとえば…

- 建物が傷み、壁の倒壊や、屋根材飛散の危険があります。
- 草木が繁茂し、隣家や道路に越境し周辺へ悪影響を及ぼします。
- 動物が住み着き、糞尿などの臭気で悪影響を及ぼします。
- 不審者が侵入する可能性があります。
- 不法にゴミが捨てられ、景観や衛生面に悪影響がでます。

空き家を放置すると、地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

⚠ 損害賠償を問われる可能性も!! ⚠

例えばこんなことが起こる可能性が・・・

想定事故例

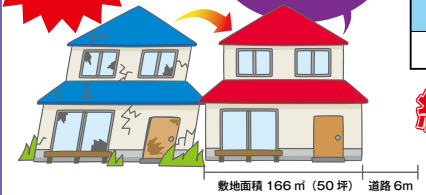
倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

試算の前提とした損害モデル
所在地……東京都（郊外）
敷地面積……165㎡（50坪）
延べ床面積…83㎡（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

出展：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）

空き家の資産価値を維持しましょう

空き家になったら、放置せずに積極的に管理しましょう。
簡単にできる点検でもこまめに行うだけで、傷みを防ぐことができます。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。

管理しよう!

空き家の適正な管理の方法とは？

1. 所有者の方もしくは管理者の方が、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。

空き家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましょう

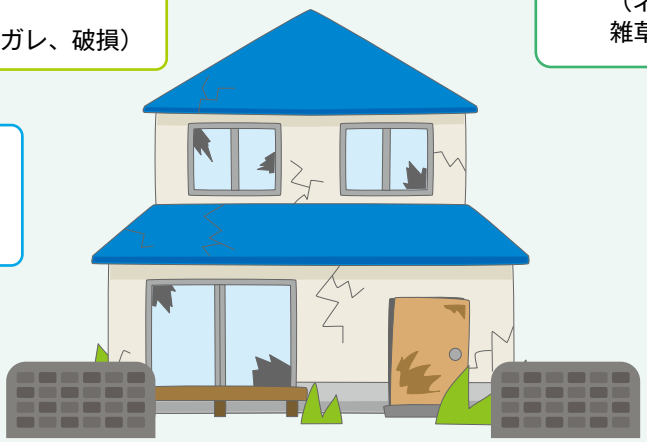
簡易チェック
全９項目 ☑

・当てはまる項目にチェックを入れてください。

Check!

☐ **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

☐ **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）

☐ **外壁**
腐朽、ハガレ、破損、浮き

☐ **雨とい**
水漏れ、変形、外れ

☐ **窓、ドア**
ガラス割れ、傾き、開閉の不具合

☐ **土台・基礎**
破損、腐朽、ズレ

☐ **バルコニー、ベランダ、屋上階段**
腐食、破損、傾斜、サビ

☐ **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！

空き家には**監視が行き届きません。**周りの方も不安です。トラブルを防ぎ、不安を大きくしないため、近隣にお知らせしたり、もしもの場合に備えましょう。

住む予定のない空き家を手放そう

活用方法は大きく分けて３種類です。

① 売却または解体後に土地を売却する場合

空き家の活用方法で最も多い手段が、空き家を売却または解体後の土地を売却し、次の所有者の方に活用してもらうことです。空き家を売却することで、その後の管理の手間や費用が掛からなくなることが大きなメリットです。

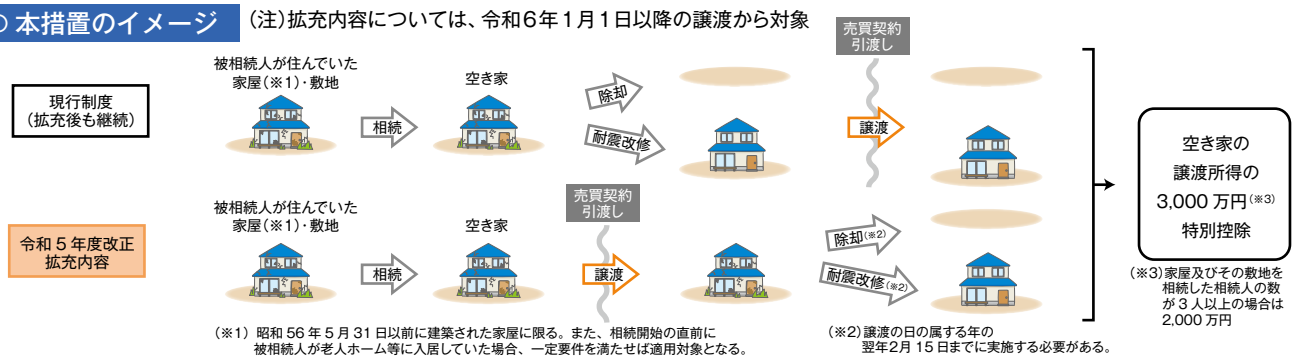
どの不動産会社に相談して良いかわからない場合は、苫小牧市が協定を締結している不動産関係団体に相談してみましょう。（８ページ空き家に関する相談窓口のご案内参照）

解体・売却に関する制度

◆空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇◆

相続日から起算して３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除します。（相続人の数が３人以上の場合は 2,000 万円）

○本措置のイメージ　（注）拡充内容については、令和６年１月１日以降の譲渡から対象



（※1）昭和 56 年５月 31 日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入居していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

（※2）譲渡の日の属する年の翌年２月 15 日までに実施する必要がある。

（※3）家屋及びその敷地を相続した相続人の数が３人以上の場合は 2,000 万円

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算　譲渡所得 ＝ 譲渡価額 － 取得費（譲渡価額×5%（※4）） － 譲渡費用（除却費用等） － 特別控除 3,000 万円

（※4）取得費が不明の場合、譲渡価額の 5% で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を 500 万円で譲渡した場合

＜前提条件＞
・昭和 55 年建築　・除却費 200 万円
・被相続人が 20 年間所有　・取得価額不明
・相続人は１名

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額 ： 0 円
（500 万円－（500 万円 ×5% ）－ 200 万円－3,000 万円）×20% ＝ 0 円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額 ： 55 万円
（500 万円－（500 万円 ×5% ）－ 200 万円 ×20% ＝ 55 万円

◆解体費用について◆

空家等の解体を促進し、土地の有効活用を図り、もって市民の居住環境の向上及び地域の活性化を図ることを目的として、解体費用の一部を補助しています。

・対象経費

苫小牧市内の解体業者に依頼して行う解体に係る工事費

※市の補助決定を受けてから着手したもの

・補助要件

詳しくは市民生活課までご連絡ください。

・補助金額

対象工事費用の 1/2（上限 50 万円）

※アスベストの調査費用は含まない

書類提出・お問い合わせ先

苫小牧市市民生活部市民生活課
〒053-8722 苫小牧市旭町４丁目５番６号
TEL：0144-32-6303（直通）
http://www.city.tomakomai.hokkaido.jp

② 賃貸または解体後に賃貸に出す場合

① 空き家を賃貸に出す場合

空き家を個人や事業主に貸すことも活用方法の一つです。

空き家の賃貸で最も大きなメリットは、売却と違い空き家を手放す必要がないことです。近い将来、自分や子どもたちが住むかもしれない、まだ売却するには心の整理がついていない等の場合は検討してみましょう。

但し、賃貸に出す場合は建物の修繕や水道、電気のトラブル等への対応等、貸主としての責任も発生してきますので、詳しい相談先を見つけられるかが重要になってきます。

A 借主（入居者）と直接やり取りする場合

所有者 ↔ 借主（入居者）

メリット
賃料が全て所有者に入る

デメリット
募集や管理等を全て自分でしなければならない。

B 不動産事業者に仲介・管理に入ってもらう場合

所有者 ↔ 事業者 ↔ 借主（入居者）

メリット
仲介や管理等を全て任せることができる。

デメリット
仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。

② 庭や駐車スペースを貸し出す場合

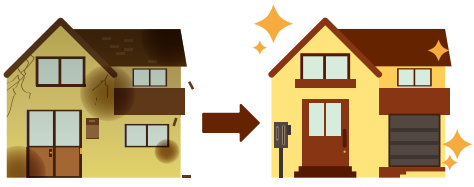
空き家の敷地内の庭や駐車スペースを貸し出す方法もあります。駐車スペースは月極駐車場として、庭は家庭菜園として利用することが多いと思われますが、仮に賃料が取れない場合でも、庭や駐車スペースの管理が必要なくなるので、全体的な管理の手間を減らすことができるというメリットがあります。

③ 空き家を解体して、菜園や駐車場として貸し出す場合

空き家解体後の跡地を貸し出す方法もあります。貸し出し方法は立地条件に大きく左右されますが、敷地管理の手間が減り、賃料収入も得ることができます。

また、既に空き家は解体されているため、賃貸終了後の敷地活用についても自由度が高いといったメリットがあります。

③ 自分で活用する場合



空き家の活用は売却や賃貸だけではありません。
自分自身や子ども、親族などが住む場合もあります。

現在の空き家の使い勝手の悪い間取りや、寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め、暮らしやすくした家は建物自体の長寿命化と資産価値のアップにもつながり、将来的に売買することを考えてもメリットがあります。

また、この先、居住する予定があるため、空き家を売却したり、賃貸せずに維持する場合は、空き家の維持管理には特に注意しましょう。放置した結果、建物が傷み、住宅として利用するには高額なリフォーム工事が必要になってしまう可能性もあります。簡単にできる点検でもこまめに行うだけで、傷みを防ぐことができます。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。

相続登記が義務化されました！

相続登記とは

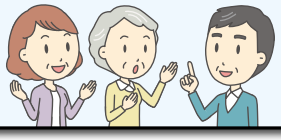
相続登記とは、不動産の所有者が亡くなられた場合に、土地・建物の名義を相続人の名義に変更する手続きのことです。

建物が空き家になる理由は居住者の転勤や子ども世帯との同居等、様々な理由がありますが、「相続」による空き家化、そして空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わってきます。

（一例）

家を誰に譲るのか決めないまま、所有者が亡くなってしまう

家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話合いがうまくいかない



権利を分割し、共有名義にする

相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1 人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている人たちに相談し、行為に応じた同意を得なければなりません。名義人が 10 人、20 人とたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることも貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。

その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がっていきます

相続で不動産取得を知った日から **３年以内** に申請しなければなりません。
違反すると…10万円以下の過料の対象となってしまいます!!

円滑な相続を行うには…

住まいを将来どうするのか、決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま放置しがちです。

あらかじめ、家族で相談しておきましょう。また、相続時の無用なトラブルを避けるため、遺言書を作ることも有効です。

相続登記の流れ

STEP1	STEP2	STEP3	STEP4	STEP5	STEP6
不動産所有者の死亡	遺言書が有るか確認しましょう	相続人が誰か調べるために、戸籍を集めましょう	相続した不動産を調査しましょう	遺産分割協議書を作りましょう	相続登記を法務局に申請しましょう

困ったら専門家に相談しましょう。
（８ページ空き家に関する相談窓口のご案内参照）

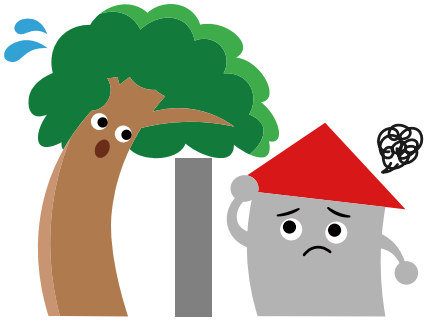
空き家所有者が知っておくといいこと

空き家を**放置**していると税金が**高くなる**？

危険な空き家を放置すると、固定資産税、都市計画税の住宅用地特例の対象外となる可能性があります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措置法）」が施行され、適切な管理が行われず、放置された危険な空き家については「管理不全空家等」、「特定空家等」に認定される可能性があります。認定されると、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等の措置を実行できることなどが定められています。また、「勧告」を正当な理由なく無視すると、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることがあります。

空き家の木の枝の越境について



空き家の木の枝が越境してきた際には、基本的には竹林の所有者に枝を切除させる必要がありますが、以下の３つの場合には、自分で切ることができるようになりました。

① 竹林の所有者に枝を切るように催告したにもかかわらず、竹林の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
（催告書を送付しても切って切れない場合）

② 竹林の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
（登記などを調べても不明な場合）

③ 急迫の事情があるとき
（台風などにより、枝が折れ自分の家に損害が出そうな場合など）

必要以上枝を切りすぎてしまい、相手方とトラブルになる危険性もありますので、詳しくは専門家へご相談ください。
（８ページ空き家に関する相談窓口のご案内参照）

空き家に関する相談窓口のご案内

空き家に関する問題は、多岐にわたっており、それぞれの問題に
応じた相談先に相談することが解決への第一歩になります。
お困りのことがございましたら、下記連絡先までご相談ください。

空き家全般に関すること

苫小牧市役所市民生活部市民生活課

TEL：0144-32-6303

月～金曜日（年末年始、祝日除く）
8：45 ～ 17：15
※ご相談の内容によっては、他の部署や
専門機関をご案内する場合もあります。

相続登記の手続きに関すること

札幌法務局苫小牧支局

TEL：0144-34-7403

月～金曜日（年末年始、祝日除く）
8：45 ～ 17：15

リフォーム（改築、改修）に関すること

都市建設部建築指導課

TEL：0144-32-6522

月～金曜日（年末年始、祝日除く）
8：45 ～ 17：15

空き家の賃貸・売買に関すること

（公社）北海道宅地建物取引業協会苫小牧支部

TEL：0144-33-9383

月～金曜日（年末年始、祝日除く）
9：00 ～ 17：00

（特非）空き家･廃屋対策ネットワーク

TEL：0144-37-3377

月～金曜日（年末年始、祝日除く）
9：00 ～ 17：00

（公社）全日本不動産協会北海道本部

TEL：011-232-0550

月～金曜日（年末年始、祝日除く）
9：00 ～ 17：00

相続登記・財産管理・成年後見人などの法律に関すること

札幌司法書士会空き家相談ダイヤル

TEL：011-211-8763

月・水・金曜日（年末年始、祝日、お盆期間除く）
13：00 ～ 16：00