

所有者・管理者の皆様へ

空き家

の放置は**危険**です!!

少子高齢化や人口減少が進み「空き家」が増加しています。空き家になると敷地の荒廃や建物の老朽化が加速し、危険な状態になります。将来を見据え、子どもたちや地域のために、空き家をお持ちの方や相続人は早めの対策が必要です。

空き家対策は
お早めに!

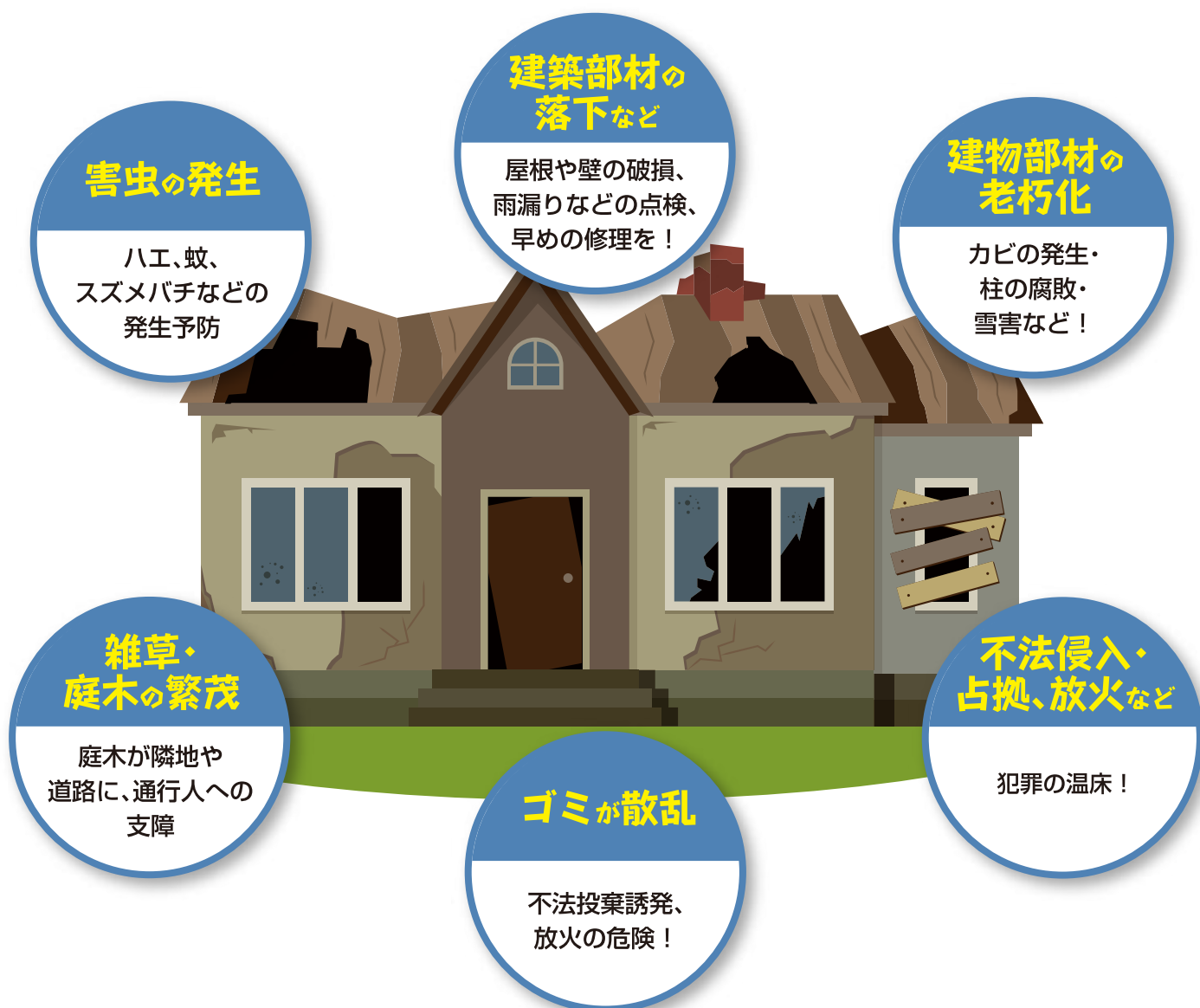


空き家は、所有者・管理者の 責任において管理責務強化が 定められます。

全国で増え続ける空き家対策を強化するため、「改正空き家対策特別措置法」が施行されました。

空き家等が倒壊したり、庭木やブロック塀が倒れたりして、
通行人や近隣の家に被害を及ぼした場合、
損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

— 空き家の適切な管理が求められています —



空き家問題でお困りの方

解決のお手伝いは空き家活用促進サポートセンターにお任せください！

空き家を売却する

空き家を売却すると、維持管理の手間や固定資産税の納付もなくなります。空き家が相続財産の場合、現金化して遺産分割もできます。

1 現状のまま売却する

老朽化した住宅だと
買い手につきづらい

2 リフォームして売却する

売りやすくなるが、
リフォーム費用が生ずる

3 更地にして売却する

空き家の解体工事費がかかり、
売れなければ住宅用地特例が外され、
固定資産税が高くなる

空き家を賃貸にする

1 現状のまま賃貸する

リフォーム費用をかけずに賃貸収入が見込める

2 リフォームして賃貸する

入居者を見つけやすくなるが、リフォーム費用が生じる

空き家を維持管理する

空き家を維持管理する場合は税金（固定資産税など）、火災保険、水道光熱費、修繕費用の他、自分で管理できない場合は専門業者の費用が生じる。

空き家を利活用する

思い入れのある家を手放したくない、子供世代に引き継ぎたいなど、空き家が傷まないように利活用する。



空き家の相談窓口

空き家専門家ネットワークが解決します！

市区町村 空き家情報

利活用促進



伊丹 勇司
一級建築士
宅地建物取引士

建築リフォーム



後藤 茂
一級建築士

解体処分・残置物・遺品整理不用品処分



伊丹 三郎
解体工事 古物商

資金相談・金融機関対応



伊丹 淳一
ファイナンシャル
プランナー

税金・相続



登 三樹夫
公認会計士

法律・登記・相続



山村 暢彦
弁護士



伊丹 真也
司法書士、行政書士



宇野 貫一郎
税理士

非営利型一般財団法人 空き家活用促進 サポートセンター

空き家所有者

空き家情報の提供

市区町村

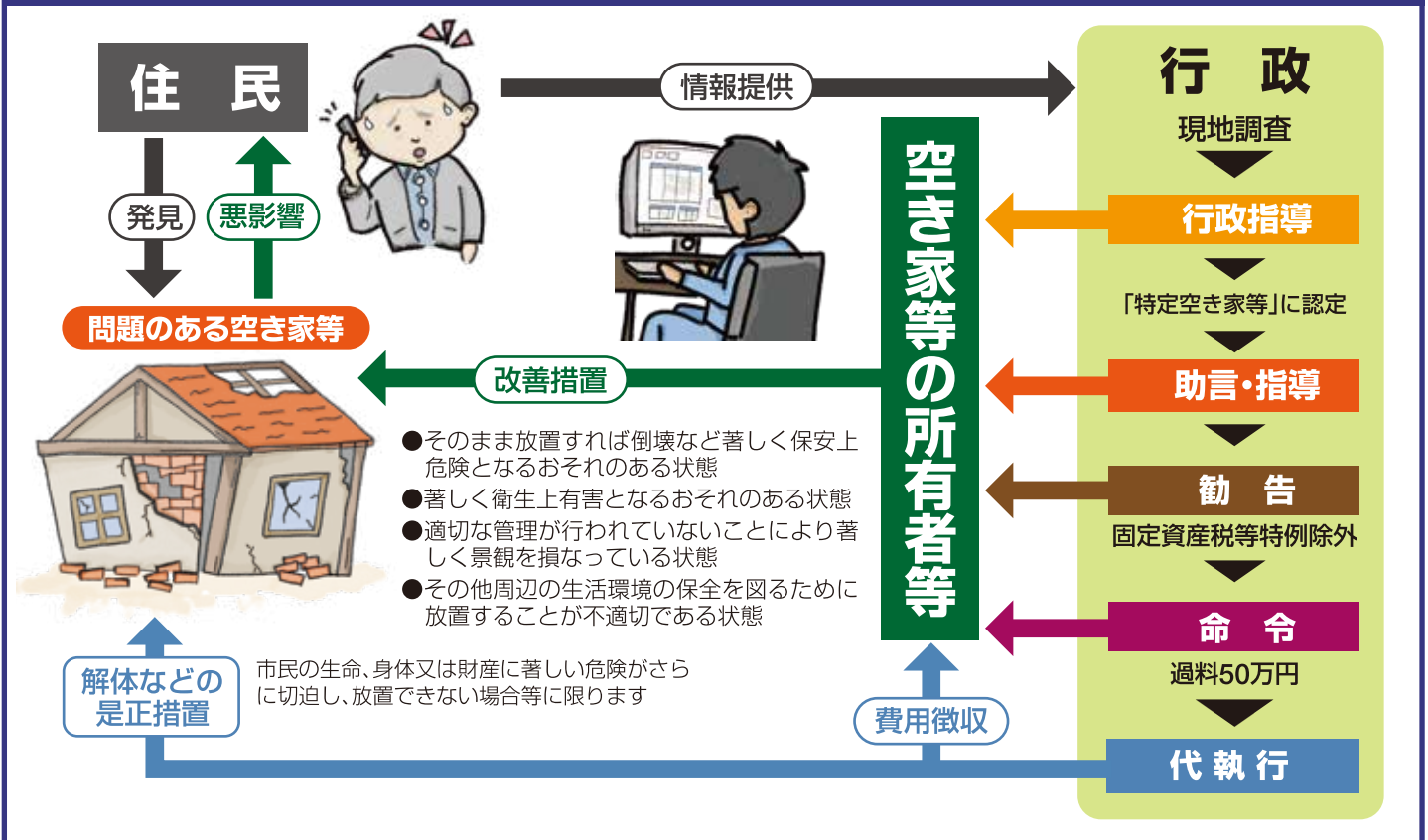
空き家等対策の推進に関する

自治体は地域住民からの相談・通報を受け、現地調査を行います。問題のある空き家等と判明した場合、空き家等の所有者等に行政指導を行います。改善されず「特定空き家等」と認められた場合、助言・指導を行い、改善されない場合は勧告等を行います。

空き家対策特別措置法の対象となる空き家等について



「空き家等対策の推進に関する特別措置法」フローチャート



■「特定空き家」に対する措置

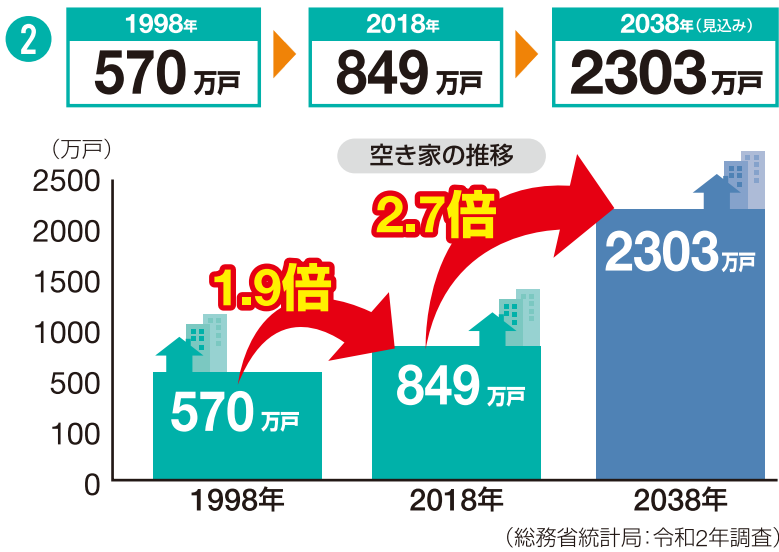
特定空き家に指定されると、市・区役所から所有者に対して助言または指導が行われます。改善が見られない場合は勧告、改善されない場合は命令となります。命令に従わず十分な処置をしない場合、行政代執行となります。行政代執行とは行政が強制的に敷地内に立ち入り、例えば放置ゴミの撤去、倒壊しそうな家屋を解体することです。この費用は全て所有者に請求されます。また「特定空き家」に指定され、勧告されると固定資産税の住宅用地特例が解除され、最大6倍の固定資産税を支払うことになります。



特別措置法とは

その背景と必要性

1 空き家は、2038年には2,303万戸に増加、約3軒に1軒が空き家になるとされているほど、事態は深刻化しています。（※野村総合研究所推計）



■管理不全空き家の例



法律の概要

2023年12月13日、改正空き家対策特別措置法が施行されました

■活用拡大

1

空き家等活用促進地区の創設

- 市区町村が区域や活用指針等を定め、現行法では難しかった空き家の用途変更や建替え等を促進
 - ▶ 接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ▶ 各用途地域で制限された用途でも、変更の特例許可
- 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

2

財産管理人による所有者不在の空き家の処分

3

空き家等管理活用支援法人制度

- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者への普及啓発、市区町村から情報提供を受け、所有者との相談対応
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

■管理の確保

1

特定空き家化を未然に防止する管理「管理不全空き家」の新設

- 放置すれば特定空き家になる恐れのある空き家(管理不全空き家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- 勧告を受けた管理不全空き家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除

2

所有者把握の円滑化

市区町村から電力会社等に情報提供を要請

■特定空き家の除去等

1

市区町村による空き家の管理状態の把握

市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

2

行政代執行の円滑化

- 緊急時の代執行制度を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで所有者の財産から強制的に徴収することも可能

3

財産管理人による空き家の管理・処分

(管理不全空き家、特定空き家等)

市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空き家に対応

相続登記➡法改正でこう変わります!!

相続登記の義務化は**2024年4月1日**から施行されます。

義務化の内容と今からすべき対策をご説明します

- 相続登記義務化は2024年4月1日から施行されます。
- 相続で不動産取得を知った日から3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きをしないと10万円以下の過料の対象となります。
- 遺産分割協議がまとまらないなど3年以内に相続登記ができない可能性があれば、相続後の相続人申告登記の申出や相続前の遺言書作成、家族信託などの対策を検討することが必要です。
- 相続登記義務違反者を法務局の登記官が職務上知ったときに、義務違反者に対して催告がされ、相当の期間が経過しても相続登記がされ、2年以内に正当な理由がなく手続きをしなければ5万円以下の過料の対象となります。
- 相続や住所変更などが登記簿に正しい所有者が反映されていないと相続関係が複雑になり、土地の利用・活用に支障が出ます。
- 法改正以前に所有している相続登記・住所等の変更登記が済んでいない不動産についても義務化されるため、専門家の助力を得てできるだけ早く登記を行う必要があります。



固定資産税の計算方法(税率1.4%で計算)

敷地面積が200m²以下、【建物評価額】500万円【土地評価額】2000万円

●住宅用地の特例措置の適用がされた場合

【建物】500万円×1.4%=7万円
【土地】2000万円×1/6(住宅用地特例による減額)×1.4%=4.7万円
合計：**11.7万円**

●住宅用地の特例措置が解除された場合

【建物】500万円×1.4%=7万円
【土地】2000万円×1.4%=28万円
合計：**35万円**

会社概要

商号	非営利型一般財団法人 空き家活用促進サポートセンター
本社	神奈川県横浜市港南区上大岡西3丁目19番16号
創業設立	2023年11月1日
代表理事	伊丹勇司(一級建築士/宅地建物取引士)
事業内容	空き家活用のサポート

非営利型一般財団法人 伊丹エール財団グループ



非営利型一般財団法人
空き家活用促進サポートセンター

本店 045-350-3688
FAX 045-845-1003
〒233-0002 横浜市港南区上大岡西3-19-16