



マチレット

2023
島田市

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成27年5月から
**空き家等対策の
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

豊富な売却方法から

最適な方法 をご提案!

北川不動産社屋

- 残置物をそのまま売りたい
- 売却して即現金化したい
- 空家を売りたい
- 相続登録をしていないけど売りたい



そのお悩みお任せください!

島田市、藤枝市、焼津市で
不動産売却に自信あり

その他空き家の買取・仲介や売買など、
ホームページでご確認いただけます!

空家の買取・仲介



不動産の売買



北川グループ



不動産



アグリ



ヴルドミール五和



ヴルドミール五和Ⅱ



ヴルドミールⅢ
(静岡市馬淵)



リジェンシー緑町
(静岡市緑町)



北川不動産 静岡

検索

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……………165m²(50坪)
延べ床面積……………83m²(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歳の女儿(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



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



約5千600万円の損害額！



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った場合に、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

STEP1 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)

STEP2 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！

STEP3 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

島田市空き家解体事業費補助金制度



島田市では、市内にある耐震性のない木造一戸建ての「空き家」を解体する場合、その事業費に対して上限30万円(一定要件を満たした場合、上限50万円)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

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

補助対象
工事等

- ☒ 解体工事業者は市内に事業所を置くもの
- ☒ 昭和56年5月31日以前に建築され、又は同日において工事中であった耐震性のない木造の一戸建ての住宅又は併用住宅の解体工事
- ☒ 人が現に居住していない住宅

※すでに着工されている工事や完了している工事は対象になりません

※予算額に達し次第、年度途中で受付けを終了いたします

交付金額

対象となる空き家の解体費用の23%の額で、30万円を限度とします。
ただし、空き家の相続人又は相続により空き家の所有者となった者が被相続人の死亡日から起算して3年を経過する日までに当該空き家に係る空き家解体事業を完了した場合は上限50万円となります。

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 のことなら 成岡工業に お任せ下さい!!

さまざまなお悩みに寄り添って解決します!!

- ✓ 古い空き家がある どうしよう...
- ✓ 相続登記って何?
- ✓ 相続した空き家を売りたい!!
- ✓ まだまだ使える空き家がある
- ✓ 空き家売却で失敗したくない!
- ✓ 補助金の手続きって?

売却

買取

相談
無料

査定
無料

秘密
厳守



不動産代表 成岡

経験豊富なスタッフがサポート致します

まずはお気軽にお話下さい

成岡工業は「あなたのベスト」を一緒に考えます

県免(8)第10322号



(株)成岡工業 不動産
事業部

☎0547-33-6565

FAX.0547-35-5589 島田市道悦5丁目4-8

不動産相談の窓口

HPもご覧下さい

naruoka-baikyaku.com

検索

スマホは
こちらから



[illegible]

[illegible]

(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、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、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。2027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230万円で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 (2023年4月1日現在)

※下記適用要件は、2023年12月31日までに売却する場合のものです。令和5年度税制改正により、特別控除額や適用要件に一部変更がありますので、2024年1月1日以降に売却する場合の適用要件についての詳細は、国土交通省ホームページ等でご確認ください。

- 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
- 相続時から売却までに、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
- 相続時から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2027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

当冊子は冊子内に広告を掲載している企業の協賛により市に寄贈されています。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。

2023年11月発行

発行: 島田市 編集・デザイン: 株式会社ジチタイアド

※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

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
特定空き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き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▶



※一部業務に関しては、他の企業様と提携して行なっております。 解体工事事業登録:静岡県知事(登31)第909号

空き地・空き家の悩みご相談ください！



空き家って
どうしたら
いいの？



相続を
だれかに
相談したい

静岡 空き家 空き地 NET

空き地の
管理は
どうしたらいい？



土地の
活用方法が
わからない



「静岡空き家空き地NET」を運営するあすかエンジニアは、
お客様の空き家、空き地の活用や、不動産の相続などのお悩みを解決しています。

詳しくはホームページへ ➡



01 空き家・空き地対策

「遠方に住んでいて空き家の管理ができない」「管理できる人がいない」そんなお悩みは私たちにお任せください。

02 耕作放棄地・土地の活用

譲りたい土地や、どうしたらいいか迷っている土地などの有効な活用法をご提案します。

03 相続の相談

だれに相談したらいいかわからない相続の問題にも対応します。まずは当社にご相談ください。

▶ 一括で問題を解決！

司法書士・税理士・測量士・建築士など7人の専門家チームで一括対応。あなたの問題を解決します。



＼ご相談・お見積り 無料です。お気軽にお問合せください／

☎ 0547-46-5262

静岡空き家空き地ネット



<https://akiya-asuka.net/>

A 有限会社アスカエンジニア

静岡県島田市天王町1745-1 / 平日 9~17時

▼ ホームページ

