

# あなたの空き家について 空き家ネットワークみえの専門家が相談に応じます。

## 「空き家ネットワークみえの空き家相談窓口」

専門家に相談できる「空き家相談窓口」を開設しています。まずは電話でご相談下さい。空き家に関する相談にお応えします。

### TEL 059-227-5018

受付時間10:00～12:00、13:00～16:00(土・日・祝日は除く)

#### ●参加団体の特徴

**相続**：相続手続きに必要な書面等の作成  
**境界**：測量、境界の確認、境界杭の設置  
**耐震**：建物診断、耐震診断  
**調査**：インスペクション(建物状況調査)  
**リフォーム**：外壁、屋根、室内の修繕、リノベーション  
**取壊し**：建物、塀、車庫、庭木、門扉などの解体

**税金**：不動産を売買した時の税金、相続税、固定資産税  
**売却**：不動産の媒介、売買の契約  
**賃貸**：賃貸物件の媒介、賃貸物件の管理  
**管理**：空き家の管理(通常管理、緊急時の見回り)  
**鑑定評価**：不動産価格の評価、地域の不動産動向や事例



## 空き家ネットワークみえ構成団体

### 一般社団法人 三重県建築士事務所協会

〒514-0037 三重県津市東古河町8番17号 システックビル4階  
TEL 059-226-4416 FAX 059-224-9297



### 三重県土地家屋調査士会

〒514-0065 三重県津市河辺町3547番地2  
TEL 059-227-3616 FAX 059-225-2930



### 一般社団法人 三重県建設業協会

〒514-0003 三重県津市桜橋2丁目177の2(三重県建設産業会館)  
TEL 059-224-4116 FAX 059-228-6143



### 東海税理士会 三重県支部連合会

〒514-0006 三重県津市広明町121番地  
TEL 059-226-3222 FAX 059-226-6690



### 一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会

〒514-0021 三重県津市万町津203番地  
TEL 059-229-3671 FAX 059-229-3648



### 公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会

〒514-0008 三重県津市上浜町1丁目6番1(三重県不動産会館)  
TEL 059-227-5018 FAX 059-227-5019



### 三重県司法書士会

〒514-0036 三重県津市丸之内義正町17番17号  
TEL 059-224-5171 FAX 059-224-5058



### 三重県行政書士会

〒514-0006 三重県津市広明町328番地(津ビル2階)  
TEL 059-226-3137 FAX 059-226-4707



空き家になりそうな住宅をお持ちの方



すでに空き家を持っている方のための



# 空き家・ 空き地対策



空き家ネットワークみえ





## 空き家を放置すると様々なリスクが…

### 損壊や倒壊

建物や門扉の  
傷みなど

### 住環境の悪化

ハチなどの害虫の発生、  
ゴミの不法投棄など

### 景観の悪化

庭木や雑草の繁茂、  
樹木の越境など

### 防犯性の低下

不審者の  
侵入など



## 空き家・空き地にしないためには

### ■ 現在の登記を確認しよう。

登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は将来のトラブルを防ぐため、必要な登記手続きを速やかに済ませておきましょう。  
※出来れば、物件の場所、状況も確認しておきましょう。



### ■ 意思表示をしておこう。

生前のうちに誰に家を引き継いで貰いたい家族でよく話し合い意思表示をしておきましょう。

### ■ 困ったときは専門家に相談しよう。

売買・賃貸に関する相談は不動産業者、相続に関する協議・登記は司法書士、物件の場所・範囲がわからないときは土地家屋調査士、相続・遺言・許認可は行政書士、解体・リフォーム・修理は建設業者、建物診断・建物状況調査は建築士、土地建物の評価額は不動産鑑定士、税金に関しては税理士などの専門家にご相談ください。



## 空き家・空き地を所有することになったら

### ■ 相続登記をしよう

#### 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事です。

※令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。  
正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科せられることがあります。

### ■ 相続登記の流れ

- 手順① 必要な情報を収集しよう…戸籍謄本、相続人全員の住民票の写し等
- 手順② 相続人全員で話し合いをしよう（遺産分割協議）。
- 手順③ 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。
- 手順④ 法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。



## 空き家を管理する場合には

建物の劣化を防ぎ、周辺に迷惑をかけないようにするためには、定期的に建物の状況を確認することが重要です。

### 空き家の状態をチェック(目安)してみよう

- 屋根（瓦のズレや破損、アンテナの異状 等）
- 雨樋（水漏れ、割れ 等）
- 外壁（穴、剥がれ、ひび割れ、落書き 等）
- 窓・ドア（ガラスの割れ、開閉の不具合 等）
- 土台・基礎（土台の腐り、基礎のひび 等）
- 家のなか（雨漏り、床の傾き、カビの発生、壁紙の剥がれ 等）
- 家のまわり（門の破損、塀の傾きやひび割れ、雑草や樹木の繁茂、ごみの不法投棄、害虫などの発生、郵便物の滞留 等）



気になる点があれば専門家に相談しましょう。



## 空き家を管理できない場合には

### ■ 空き家の売却、賃貸または解体を検討しよう

#### 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。  
事業者によって特徴や価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

#### 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。  
費用の相場は建物の劣化の状態や広さなどによって異なりますので、地元の不動産業者にご相談ください。  
※売却、賃貸時において、飲食店営業許可、開発行為許可などの許認可申請が必要な場合がありますので、行政書士にご相談ください。

#### 解体

売却・賃貸が困難な空き家については、解体をして駐車場や家庭菜園などとして土地を利活用するといった方法もあります。利活用の可能性は土地の周辺環境などによって異なります。解体を検討される方は、建設業者にご相談ください。

### 相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」が始まりました。これは、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限ります。）により土地の所有権又は共有持分を取得した方がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度です。  
制度を利用するには条件等があります。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



## 土地等の譲渡に係る所得税の特例措置

### ■ 土地等の譲渡所得の100万円控除

空き家や空き地などの属する土地で500万円を超えない範囲の価格で売却するなど一定の基準を満たす場合、譲渡所得から100万円が控除されます。  
特例措置適用期間：令和2年7月1日～令和7年12月31日まで

### ■ 被相続人の居住用財産（相続した空き家）の譲渡所得の特別控除の特例

詳しくは国税庁ホームページでご確認ください。