



マチレット

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。



西尾市
2024

地域密着30年



西尾市の不動産のことなら

きゅう

“クリエイト鳩”

にお任せ
ください!

▶こんなお悩み、ご相談ください!

売却時の
不動産の価値が
知りたい

管理できない
不動産があるので
売却、賃貸したい

不動産の
相続をしたけれど
売却を検討したい

お客様の状況にあった売却価格や
売却方法など、分かりやすく
アドバイス致します。

査定
無料

相談
無料



空き家の相談窓口・お客様の利益第一・安心丁寧

相続

余剰資産処分

買取

債務整理相談

住み替え

などなんでもご相談ください!!

空き家マイスター
宅地建物取引士在籍!!



☎ 0563-55-0200

AM 空き家マイスター
登録者在籍店

有限会社クリエイト鳩

<https://www.create-q.com/>

【Mail】info@create-q.com
【FAX】0563-55-0230

西尾市住崎町雁淵15-2

クリエイト鳩

検索



「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

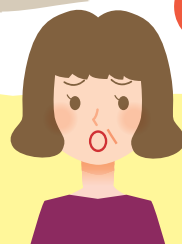


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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歳の女兒(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、女兒が死亡



敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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



管理しよう！

空き家の適切な管理の方法とは？

- 1 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。
- 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。

空き家を適切に管理する為に、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。



☐ 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）

☐ 雨とい

水漏れ、変形、外れ

☐ 土台、基礎

破損、腐朽、ズレ



☐ 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

☐ 外壁

腐朽、ハガレ
破損、浮き

☐ 窓、ドア

ガラス割れ、傾き
開閉の不具合

☐ 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

☐ バルコニー、ベランダ、外階段

腐食、破損、傾斜、サビ

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、賃貸や売上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。

早めの 対処が **鍵** です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



空き家を **解体** するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



空き家を解体することで

- ☐ 管理する手間がなくなる
 - ☐ 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
 - ☐ 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得から最高3,000万円が控除される優遇措置もあります)
- などのメリットが考えられます。



でも…

- ☐ 解体費用がかかる
- ☐ 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家(放置すれば特定空家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。



空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。

また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。

今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



西尾市 空き家 相談窓口

空き家対策総合窓口 西尾市役所 地域つながり課 ☎(0563-65-2178)

■不動産相談 西尾市役所 地域つながり課 市民協働担当 ☎(0563-65-2178)

市民の方を対象に、宅地建物取引士が不動産の売買に関する相談、相続に関する相談、不動産取引に関するトラブル相談、空き家についての相談などを無料でお受けします。

■無料法律相談等に関するご相談 西尾市役所 市民課 旅券担当 ☎(0563-65-2198)

市民の方を対象に、弁護士や司法書士による法律相談や登記相談を行っています。

■木造住宅の耐震改修・除却の補助のご相談 西尾市役所 建築課 建築担当 ☎(0563-65-2381)

木造住宅の最低限の安全性の確保を図るため、旧基準木造住宅の耐震改修工事等を実施する方に対して補助します。

■ブロック塀等に関するご相談 西尾市役所 建築課 建築担当 ☎(0563-65-2381)

西尾市内の道路、公共施設の敷地に面するブロック塀等の撤去工事を行う場合に、その撤去費用を補助します。

■蜂の巣に関するご相談 西尾市役所 農水振興課 畜産担当 ☎(0563-65-2134)

養蜂組合による駆除(有料)の紹介を行っています。

■空き家管理業務の依頼に関するご相談 公益社団法人 西尾市シルバー人材センター ☎(0563-57-3216)

空き家見回りサービス、除草、樹木の剪定等の業務を取り扱っています。

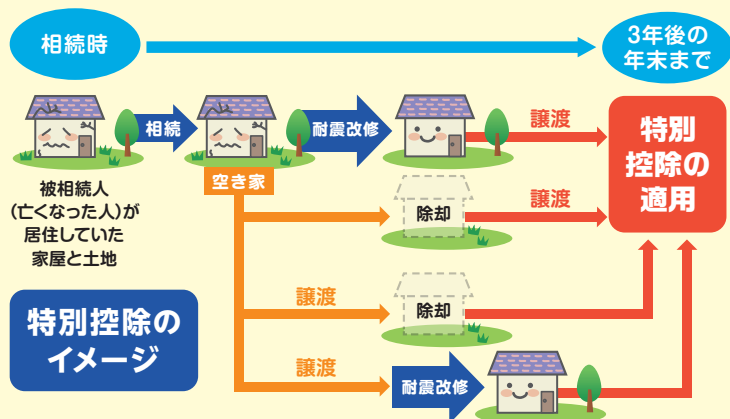
空き家を譲渡すると

譲渡所得から最高3,000万円が 特別控除される?

相続した空き家を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度が2016年度に創設されました。相続した一戸建て住宅を、**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、耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除される**という内容です。これまでは2023年12月31日までに譲渡した物件が特別控除の適用対象でしたが、2023年度の改正で適用期限が2027年12月31日まで延長されました。

さらに、これまでは特別控除を受けるには譲渡前に売主が耐震改修または除却の工事を行うことが必要でしたが、改正後は譲渡後に買主が工事を行なった場合も特別控除を受けることができますようになります。

※ただし、2024年1月1日以降の譲渡については、相続人が3人以上いる場合は、1人あたりの控除額が2,000万円に変更となります。



空き家のことなら**金**でお任せ！

解体もリフォームも

オオサワコーポレーションに
ご相談ください！

「空き家の解体、どこに頼めばいい？」「リフォームすれば
この家も活用できるかな…？」などの、「誰に頼めば…」という
お悩みで、空き家を放置していませんか？
地域密着型企業のオオサワコーポレーションなら、解体も
リフォームも、全て丁寧・安全に対応。プロの手による
確かな技術で、皆様のお悩みを解決いたします！

解体
demolish

家屋丸ごと

一部や内装のみ

使っていない倉庫やカーポート

など

空き家を次の可能性へ進めるための解体、なんでも承ります。



※写真はイメージ画像を含みます



リフォーム
renovation

全体リフォーム

一部の改修

増設

水回りの整備

など

住み替えや賃貸運用のための家屋の
再生、なんでも承ります。

《迅速対応》 《自社による丁寧な施工》 《近隣環境への配慮の徹底》

西尾市に密着した企業だからこそ。空き家に関するご相談は、当社までお気軽に！

有限会社 オオサワコーポレーション

☎0563-62-4000

産業廃棄物収集運搬業許可番号

第02300158201号

一般建設業許可番号

営業時間

8:00~17:00

定休日

日曜日

〒444-0702 愛知県西尾市寺部町林添127

愛知県知事許可(般-4)第64410号

ご相談・
お見積もり
無料

あなたの空家、

そのままの状態で 解体 承ります!!



部分解体も
可能!

お見積り
無料!

家具・不用品
そのまま
OK!

空家、そのまま放置するとこんな **危険** が…!



固定資産税が
大幅に増加する



倒壊などで
損害賠償請求を受ける



自治体から
指導を受ける



空き巣や放火など
犯罪に巻き込まれる

悩んでいる間にも、リスクは広がっていきます!

まずは
お気軽に
ご相談
ください!



有限会社
中川商店

☎0566-48-2944

所在地: 碧南市笹山町4丁目8-6

建設業許可 愛知県知事(般-28)第57604号

遠方にお住まいでも、まずはお電話ください!!