



マチレット

令和5
立川市

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。

あなたの 空き家 大丈夫ですか？



平成30年4月から

**立川市特定空家等の
適正管理に関する条例**
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、
管理が面倒だからと
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。

あなたの空き家、適正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、空き家の適正な管理についてわかりやすく紹介します！

管理・解体・売却・相続・税金...。
 地元の不動産企業だからこそできる
 総合的なご提案や
 ワンストップサービスがあります。

ひとくちに空き家、空地と言っても、そのお悩みはお客様ごとに様々。
 大切な思い出や資産のこれからを、
 お客様にとって最適なお判断・対応ができるよう、
 地域に根差す総合不動産企業ならではの提案力とサービスで
 お客様の末永い笑顔をお守りいたします。

～地域とともに、四半世紀。笑顔と感動を創造する総合不動産企業～



株式会社アステイク

〒190-0002 東京都立川市幸町1-21-1

宅地建物取引業者 東京都知事(6)第75451号 建設業 東京都知事許可(般-26)第119674号
 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

ASTEEQ



0120-934-921

受付時間
 9:00～18:00(火・水定休)







立川市の取組について

立川市の現状

立川市では、令和3年度を初年度とした「立川市空家等対策計画」を策定しました。今後はこの計画を基に施策を実施していきます。

住人の暮らしの変化

所有者の年齢	子どもの年齢
30代 	0歳～
40代	10代 
50代 暮らしの変化に伴い、住人も減っていきます	20代 ●親元から独立 ●孫誕生
60代 ●退職 ●介護保険・年金受給	30代
70代 	40代
80代 ●施設入所	50代
 ●所有者世帯死亡	60代 ●相続発生
	70代 子どもが管理できず、管理不全な空家等へ
	80代 ●子ども死亡

子育て世帯

夫婦のみ

高齢夫婦のみ

高齢单身

子ども管理

住宅の老朽化

住宅の築年数

新築



築10年

築年数と共に住宅が老朽化していきます

築20年

築30年

築40年

庭木が管理されず、急激に繁茂します

築50年

空家化

築60年

庭木の浸食で家屋の劣化が早まります

築70年



築80年

相続の複雑化

本計画の基本方針

①空家等の現状把握と発生抑制(予防)

定期的な実態調査と空家等台帳の更新

空家等の管理意識の啓発等

相談窓口の開設

居住者向けセミナーや相談会の実施

②空家等の適正管理の促進

所有者向けセミナーや相談会の実施

管理代行等の整備の検討

所有者不明空家等の対応

③特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

空家法に基づく措置

空家条例に基づく措置

④空家等における利活用の促進

空家等の利活用の相談体制等の確立

空き家の耐震化・除却の支援

不動産流通の促進

！ 適正管理のお願い

平成30年4月1日から、周辺に悪影響を及ぼすなど、適正に管理されていない空家等については、市が、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」及び「立川市特定空家等の適正管理に関する条例(空家条例)」に基づき対応しています。「特定空家等」に認定されると、空家法に基づく指導、勧告、命令等の措置がされるほか、固定資産税等の住宅用地の特例から除外され、税額が高くなります。所有している空家等は、きちんと管理しましょう。



「空家等」放置していませんか？



空家等とは

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とその敷地のこと。

空家等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

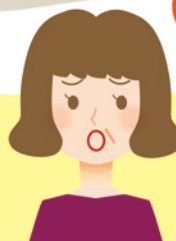


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



「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、空家等を適正に管理する「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、空家等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)

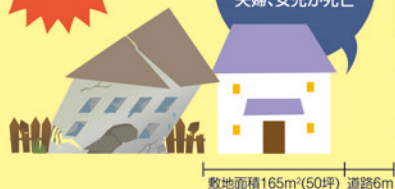
試算の前提とした被害モデル

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



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m²(50坪) 道路6m

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



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3,000万円が控除される特例措置もあります(7ページ参照))
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等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。



空き家の所有者、関係者には適正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。



空家等

はあなたの資産を減らす？



空家等を放置したままだと、特定空家等に認定される可能性があります。

「特定空家等」の基準とは

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適正な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行に伴い、自治体の条例等によって「特定空家等」と認定されたものは、その所有者に対し何かしらの措置の助言または指導、勧告、命令が行われることがあります。

また、命令に従わなかった場合、行政による代執行が行われる可能性があります。

代執行の行政措置が行われた場合、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

請求金額には、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空家等をそのまま放置し特定空家等と認定されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空家等

の状態では、

固定資産税等の特例適用外の可能性ががあります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税・都市計画税が最大1/6まで減額されるもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されてきましたが、平成27年度税制改正の大綱において、適正な管理が行われていない空家等の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないことになりました。

つまり、空家等を放置しておく、固定資産税等が高くなる可能性があります。

空家等

を

放っておくと、かえって

お金💰がかかる？

空家等を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、傷みが早く、傷みが進行した住宅の場合、いざ、空家等を活用しようと思っても、改修や修繕、雑草の除去、害虫駆除等で多額の費用が掛かってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならない事があります。



特定空家等となる前に、適正に管理活用しましょう！



空き家の解体工事を**無料**でサポートしています

最大6社の業者から
無料で一括見積り

工事費用・完工
あんしん保証付き

全国1000社超の
厳選業者を認定



年間8,400件以上のご相談を承る地域専任担当が
現地調査の手配、お断り連絡、工事後の登記手続きの
相談、補助金の相談まで、**無料でサポート**いたします



大まかな解体工事費用はその場でお答えできます
また、お手持ちのお見積書が、高いか安い
安心できそうか否かは、数分のお電話で判断できます

当協会の活動は、解体工事の専門家として多くのメディアで紹介されています



業者向け啓蒙活動



解体現場の視察



優秀業者を増やす表彰



全国新聞・TV、他多数

ご利用の流れ | まずはお電話ください。ひとつずつ丁寧に説明いたします



比べてあんしん最安値 **解体無料見積ガイド**



解体工事でお悩みなら、お電話ください

0120-324-719

8~20時(土日祝も対応)通話料無料(携帯可)



一般社団法人 あんしん解体業者認定協会



◀ スマホサイト
はこちら

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。



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

わが家の終活を考えましょう



家財整理

賃貸

税金

解体

相続

売却



終活

とは、「人生の終わりのための活動」の略で、

人生の最期を迎えるにあたって事前準備をすることです。

ご自身が亡くなってから、または不自由になって意思が示せなくなってからでは、家や家財の整理について、ご家族は困ります。住人がいなくなり放置された家は、どんどん傷み、雑草や庭木が繁茂し、周囲に迷惑をかけるかもしれません。

残されたご家族が使用しない可能性が高ければ、

ご自身が元気なうちに使用してもらえよう方への売却等の意思表示しておくことも大切です。

全国的に空き家率が上昇しています。

少子化により、新たな住宅用地の需要も減っていくと考えられます。



今住んでいる「わが家」の「終活」について、一度考えてみましょう。

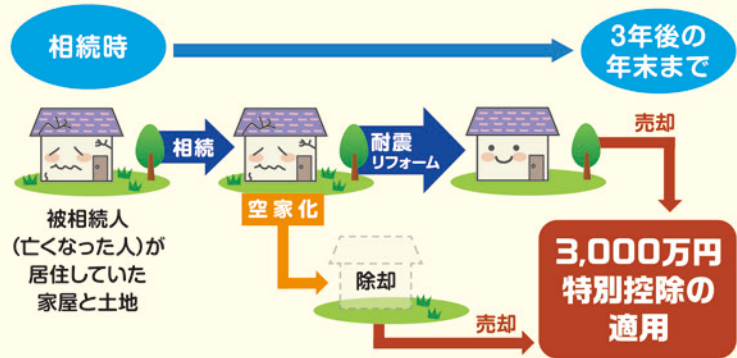
空き家を売却すると

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、平成28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日以前に建築)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、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。令和9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



適用要件

(令和5年4月1日現在)

- 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、平成28年4月1日から令和9年12月31日までに売却(平成25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
- ※平成31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
- ※上記要件は令和5年12月31日までに売却する場合に適用されます。令和6年1月1日以降に売却する場合の適用については、国土交通省ホームページ等でご確認ください。



この特例措置の適用を受けるには、市に「被相続人居住用家屋等確認申請書」と必要書類を添えて、被相続人居住用家屋等確認書の交付を受け、税務署に確定申告する必要があります。

お問い合わせ先

空家等全般、3,000万円特別控除に関すること

立川市 市民生活部 住宅課

管理されていない空家等に関すること

立川市 市民生活部 生活安全課

立川市役所 ☎042-523-2111 (代表) ●住所/立川市泉町1156番地の9

※掲載広告は、市が推奨していることを表す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7月発行 発行:立川市
編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

空き家相談窓口

地元立川の

空き家問題を

幅広いご提案でまとめて
サポートいたします!



昭和7年創業
伊藤商店

代表取締役
伊藤 国治

空き家問題まとめてご相談ください!

どうすればいいかお悩みの方

空き家の活用・リフォーム・解体など幅広いご提案が可能です。

提携企業
のご紹介も

売却でお困りの方

売却をご検討の方には、提携不動産会社をご紹介します!

当社が
窓口になります



空き家相続でお悩みの方

相続に詳しいコンサルタントや行政書士をご紹介します。



空き家の管理でお困りの方

「遠方に住んでいてなかなか見に行けない」「長期間留守にする」「空き家をどうするか検討の間管理してほしい」などお客様のご要望に合わせて、管理方法をご提案いたします。

簡易清掃・
雑草除去



建物外部
目視点検



雨漏り



カビ確認



水道の
通水



など

空き家相談窓口

詳しくはHPをご確認いただくか、またはお気軽にお問い合わせください。
みなさまの空き家問題が解決するよう、スタッフ一同努めてまいります。

運営

株式会社伊藤商店

東京都立川市
富士見町4-23-1

☎ 042-524-2551

FAX 042-524-2549

営業時間 8:00~17:00

定休日 日、祝、第1・第3土曜日

一般社団法人あんしん解体業者認定協会

●福祉住環境コーディネーター2級
●2級建築士 ●2級施工管理技士

立川 空き家相談窓口

検索



空き家の解体は 新城重機にお任せください!

弊社は平成8年より、5,000力以上の解体を自社施工で行ってまいりました。
これからも、環境に配慮し法令に遵守した解体工事をお約束いたします。

新城重機の解体

見積りから

施工まで

当社がすべて責任を
もって対応します。



小屋～大型ビルまで幅広く対応!

木造、S造、SRC造、RC造、内装解体、
リフォーム、店舗スケルトン、現状回
復、外構解体、土間、壁はつり、骨組み
残し、設備撤去など

解体工事のプロ集団です!

弊社にはたくさんの資格保有者がいま
す。「ただ解体するだけ」でなく、様々
なプロの視点から、お客様に合った解
体のご提案が可能です。

法令に遵守した解体工事を行います!

解体時に発生する廃棄物の処理もお任
せください。中間処分場へ運搬し、正し
く処理を行い、環境にも配慮します。

産業廃棄物収集運搬業：第13-10-049408号

アスベストの採取・分析・調査が可能!

アスベストの調査
から除去まで専門
のスタッフが対応
をします。



放置したままの空き家 解体する?活用する?か迷ってる空き家 相続した空き家

みなさまの空き家の今後について
のご相談をお待ちしております!

有限会社 新城重機

☎ 042-520-7245

E-MAIL info@shinjojuki.co.jp

〒208-0023
東京都武蔵村山市
伊奈平1-59-1

建設業許可
東京都知事許可(般-4)第119305号

HPIはこちら



その空き家 ウチがそのまま 買い取ります!!

荷物処分不要

解体費・広告費不要

仲介手数料
無料

※空き家を他の不動産業者、
仲介者を介さず、直接買い取り
する場合があります。

空き家に悩みはつきものです。

相続、管理のような代表的なものから「隣人と口約束で境界を決めていたが売却時にもめそう」というものや、「建築確認書や権利証、実印をなくしてしまったけど大丈夫?」といったものまで、悩みは多岐にわたります。その不動産を手放すことも、ひとつの解決手段です。

遠方で中々ご実家に戻れない方も、まずはお電話・メールで、ご相談をお受けいたします。お気軽にご連絡ください。

株式会社 エピア **☎ 042-525-5551**

EPIA corporation 東京都立川市高松町1-16-2
公益社団法人 不動産保証協会 / 公益社団法人 全日本不動産協会 /
宅建業免許番号 東京都知事(2)第95978号

エピア 立川

検索

お問い合わせフォームはコチラ▶



※荷物の処分については一般廃棄物収集運搬許可を持った業者と提携し、法令順守のうえ実施しています。荷物処分については処分費用がかかります。

※弊社の物件買取基準により、買い取りできない場合もございます。


大切な資産を お預かりするプロとして 野村の仲介+が 資産の次のカタチを ご提案します。

空地・空家に潜む様々なリスク

 倒壊して 人を怪我させて しまったら...	 事情があって 管理が できない...	 近隣から クレームが...	 不法侵入 されたら...	 火事・不審火が 心配...
--	---	---	--	---

問題になる前に早めの対策を。

TOPIC

	▶ 居住用財産の3000万円控除の期限	▶ 築20年までの木造住宅のローン減税
	▶ 空家の3000万円控除の税制	▶ 築20年を超えた住宅のローン減税


etc...

知っておいて頂きたい**不動産税務**のこと。
野村の仲介+が分かりやすくご説明させていただきます。

ご相談は野村の仲介+ (PLUS)
立川センターへ。

TELで **0120-691-370**

ネットで

 **ご来店**で 右記の地図をご参照ください。
スタッフ一同、心よりお待ちしております。

無料相談受付中



立川センター 野村不動産ソリューションズ株式会社
〒190-0012 東京都立川市曙町二丁目13番3号 立川三層ビルディング8階

0120-691-370 TEL.042-540-0921 FAX.042-540-0925

国土交通大臣免許(5)第6101号・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

ネットで住みかえ **nomu.com**

野村の仲介+ PLUS