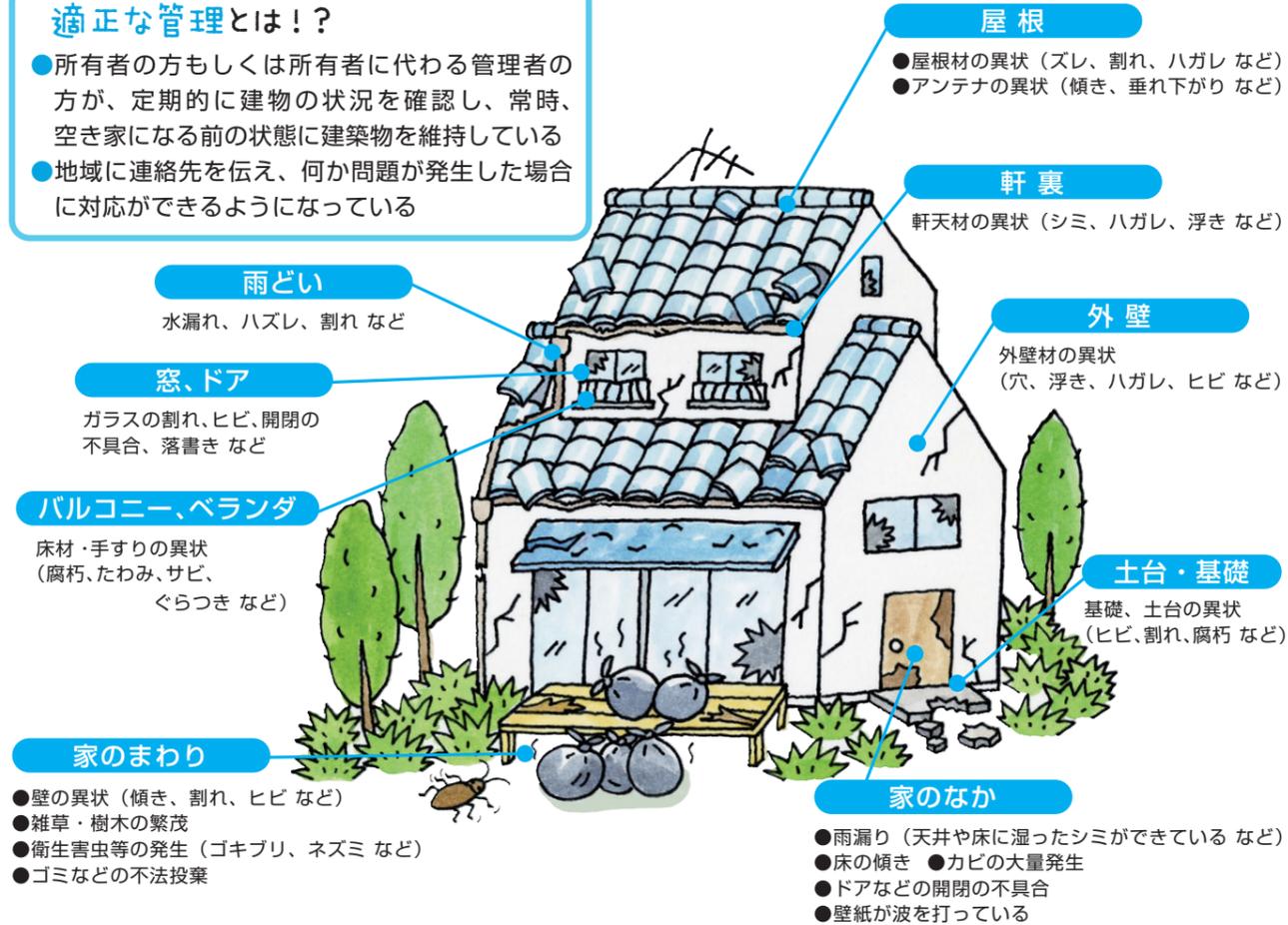


## 空き家の適正管理

空き家を適正管理する義務は所有者にあります。建物が傷み外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下により近隣や通行の方などに怪我をさせる、庭の草木が生い茂り蚊やハチなどの害虫が発生している、不審者が侵入しているなどの場合、所有者はすぐにその状況を改善する必要があります。空き家を放置してしまうと、命令違反による罰金や特定空き家への指定という制度も設けられています。

### 適正な管理とは!?

- 所有者の方もしくは所有者に代わる管理者の方が、定期的に建物の状況を確認し、常時、空き家になる前の状態に建築物を維持している
- 地域に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応ができるようになっている



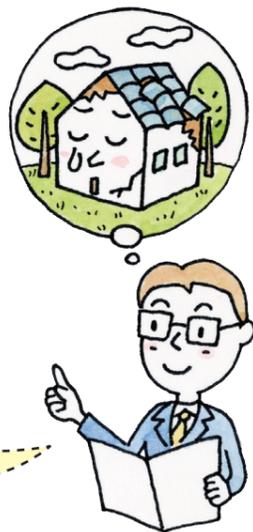
## 特定空き家等になると

### 特定空き家って?

空き家を放置したままだと「特定空き家等」と判断される可能性があります。特定空き家の判断基準とは以下の4点になります。

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われてい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

「特定空き家等」に判断されてしまうと、固定資産税の優遇が無くなり、税金が最大6倍になってしまう可能性もあります。また、何かしらの措置の助言または指導、勧告、命令、代執行といった行政措置がとられます。



## 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

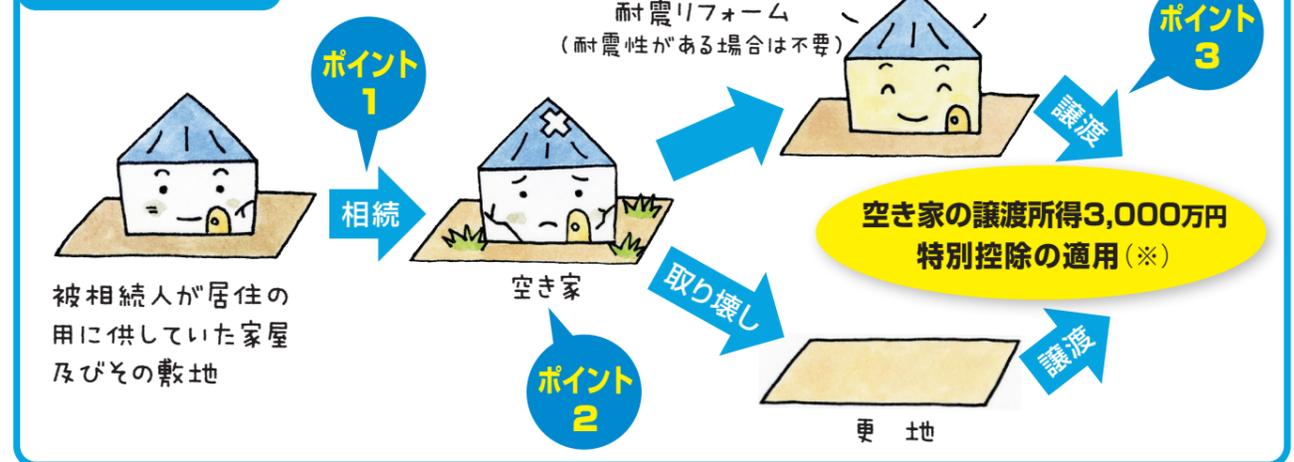
■空き家が放置され周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除却後の敷地を含む。)の有効活用を促進するために、空き家の発生を抑制する新たな制度が創られました。

### 内容

「相続人が、相続により生じた「古い空き家」又は「当該空き家の除却後の敷地」を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合に、譲渡所得から3000万円を特別控除する。」



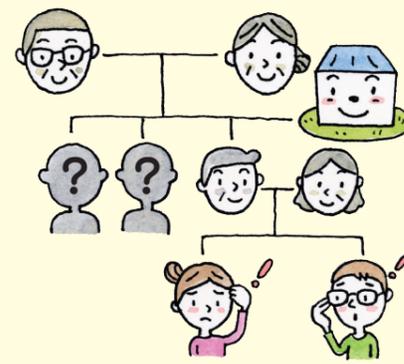
### 制度イメージ



- ※ポイント1 被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの。
- ※ポイント2 相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。
- ※ポイント3 ポイント1のうち耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る。

## 相続の問題が空き家を生んでいます!

### 相続登記をしないと…?



- 相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の登記名義を被相続人(亡くなった方)から相続人へ名義の変更を行なうことをいいます。すなわち、被相続人名義の不動産を、相続人が相続(取得)した場合に、被相続人から相続人に名義変更する手続きです。
- 相続を放っておくと、誰が相続人となるのかという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おそれがあります。

相続により自己名義にしていない不動産は、売却したり担保にすることができません。そういった思わぬ不利益を受けることも考えられます。



自身の権利を大切にするとともに、次世代の子ども達のためにも相続登記をお忘れなく!  
**「未来につなぐ相続登記」** 次の世代へのつとめです!

(法務局HPより)

## 王寺町の空き家対策の経緯

- ・平成27年 町内の戸建て住宅について空き家の現地調査
- ・平成28年 空家等対策計画(案)を作成
- ・平成28年5月～ 空き家所有者への助言及び情報提供を開始
- ・平成29年1月 空家等対策協議会(弁護士や建築士、不動産鑑定士などで組織)を設置
- ・平成29年5月 「王寺町空家等対策計画」を策定
- ・ // 町内不動産所有者へ空き家化予防の啓発チラシを送付
- ・平成29年9月～ 前回調査した空き家の再調査を実施
- ・平成30年2月 空き家所有者への意向調査を実施
- ・平成30年以降 特定空家への対策を実施(予定)

以後、引き続き空家等に対しての対策を実施していきます。



## 王寺町にある物件で相談窓口のご案内

相続、成年後見等権利関係の監理、紛争の解決に関すること	奈良県弁護士会 ☎0742-22-2035 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
土地・建物の登記、成年後見、不動産登記全般に関すること	奈良県司法書士会 ☎0742-22-6677 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
空き家の所有者・相続人の確認、利活用などに関すること	奈良県行政書士会 ☎0742-95-5400 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
不動産取引(売買や賃貸)に関すること	公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会 ☎0742-61-4528 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
土地・建物の表題登記、境界などに関すること	公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部 ☎0742-20-7788 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
建物の診断や利活用に関すること	奈良県土地家屋調査士会 ☎0742-22-5619 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
住まいの住みかえに関すること	一般社団法人奈良県建築士会 ☎0742-30-3111 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)
不動産(土地・建物)の鑑定評価に関すること	一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI) ☎03-5211-0757 受付は 月～金曜日(土日祝、夏季休業、年末年始は除く)
	公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会 ☎0742-35-6964 受付は 月～金曜日(土日祝、年末年始は除く)

不動産の管理は  
大丈夫ですか？

# あなたの空き家

## 放置していませんか？



### 空き家の定義

そもそも「空き家」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のことを指します(法第2条より抜粋)。具体的には、1年間を通して人の出入りの有無や、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て「空き家」かどうか判断します。



### 空家等対策特別措置法について

全国で放置空き家が問題視される中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(通称：空家対策特措法)が平成27年5月に施行されました。

この法律では、管理不全な空き家の場合、自治体による敷地内への立ち入り調査を行う事ができたり、所有者の確認をするために住民票や戸籍、固定資産税台帳(税金の支払い義務者の名簿)の個人情報を利用できるほか、水道や電気の使用状況のインフラ情報を請求できるとされ、所有者の情報を取得しやすくなりました。

王寺町内の空き家に関するお問い合わせは

奈良県 王寺町 まちづくり推進課 Tel.0745-73-2001 <http://www.town.oji.nara.jp/>

〒636-8511 奈良県北葛城郡王寺町王寺2-1-23



奈良県 王寺町 まちづくり推進課