

## 空き家の適切な管理は「所有者の責務」です!!

空き家は放置しておくことで劣化していくため適切な管理が必要です。所有・管理している空き家の様子を定期的に確認し、適切な管理・維持を心掛けましょう!

詳しくは国土交通省のホームページ「空き家の発生を抑制するための特別措置」をご覧ください。



### ●空き家を放置すると…「管理不全空家等」に認定されることがあります。

#### 管理不全空家等とは

1. 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 ・建築物の傾斜、破損 ・屋根、外壁の破損、変形 等	2. 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 ・排水等の流出による臭気の発生 ・ごみ等の放置 等
3. 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 ・立木等が建物の前面を覆っている ・ごみや物の散乱 等	4. 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 ・不特定の者が容易に侵入できる ・動物等が住み着いている

### ●管理不全空家等に認定されると…固定資産税の額が大幅にあがります

一定の要件を満たしている住宅用地は特例措置として課税標準額が減額されていますが、管理不全空家に認定され、勧告を受けた場合、その特例から除外されます。

【現行の住宅用地特例】	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

### 空き家の発生を抑制するための特例措置 (3,000万円控除) の拡充・延長 (所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

#### 施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画 (R3閣議決定)  
【成果指標】  
居住目的のない空き家数を  
**400万戸程度**に抑える  
(令和12年)

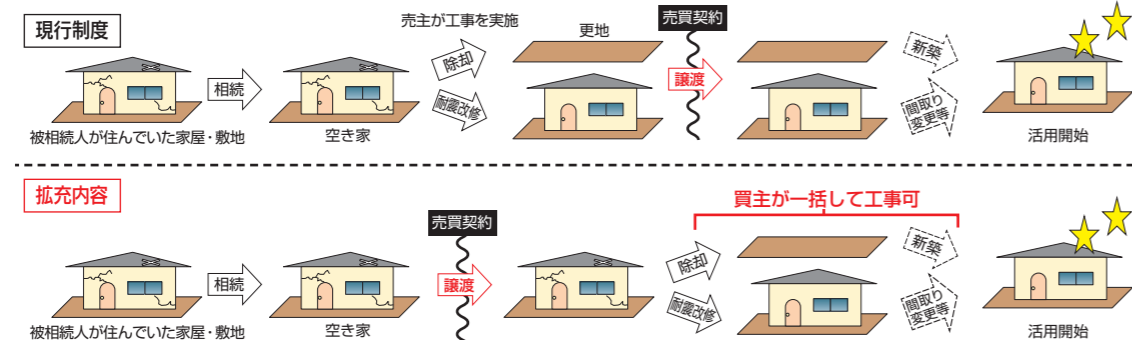
- ▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。  
【実績】11,976件 (令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「その他空き家(※)」の増加を3割削減  
※近年、約6万戸/年のペースで増加 (うち相続原因が約3万戸/年)
- ▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが空き家流通上、支障となることも。

#### 要望の結果

**特例措置の内容** 【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)  
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの  
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

- 結果**
- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日~令和9年12月31日)延長する。
  - ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

#### <制度イメージ>



## 空き家バンク登録

どうやって登録するの?

## 空き家売却

- 坪単価いくらくらい?
- 手元にいくら残るの?

## 空き家解体

●いくらかかるの?

## 空き家管理

- 除草作業・換気など
- 空き家管理パックのご紹介

平成27年5月から「空家対策特別措置法」が施行されました。

その他、住宅診断・税金関係など、まずはご相談ください。

# 空き家総合相談窓口

052-522-2567

常滑市と(公社)愛知県宅地建物取引業協会は空き家対策に関する協定を締結し、空き家等の未然防止に取り組むため、各種相談に対応する「空き家総合相談窓口」「常滑市空き家バンク」を開設しました。空き家に関するご相談・ご質問等、何でもお気軽にご連絡ください。



空き家に関するご用命はお近くの「空き家マイスター」にお声掛けください。

(公社)愛知県宅地建物取引業協会  
認定の空き家の専門家

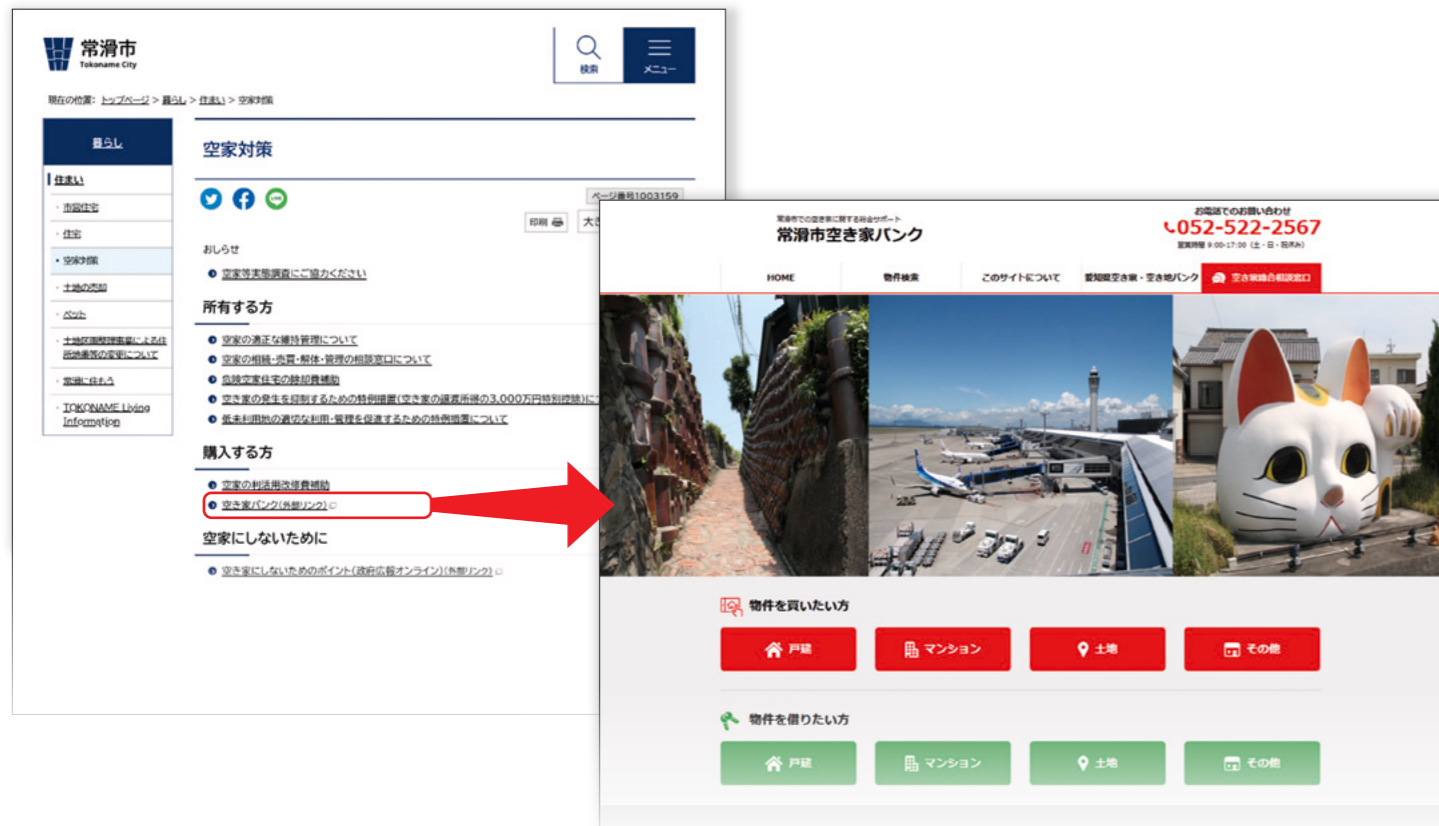
AM 空き家マイスター

# 空き家バンクを活用しましょう！

空き家の利活用を促進するため、愛知県宅地建物取引業協会と連携し、空き家バンクを開設しています。

空き家を売りたい・借りたい・買いたい方は是非、

空き家総合相談窓口（052-522-2567）までお問い合わせください。



常滑市では、関係団体と空き家対策を進めています。  
各団体が運営する相談窓口をご案内いたします。

公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会	愛知県司法書士会
<p><b>空き家バンク、空き家の利活用、売買、管理、解体などの総合的な電話相談</b> <b>052-522-2567</b></p> <p>空家の売買、管理、解体等の相談窓口を開設しています。 「不動産・空家無料相談」 開催日：毎月第3火曜日 時間：午後1時30分～午後4時30分 場所：市役所2階行政相談室 ※予約制ではなく先着順に受け付けます。</p> <p>問い合わせ： 公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 知多支部 0569-20-5151</p>	<p><b>土地・建物の相続登記、成年後見等に関する電話相談</b> <b>050-3533-3707</b></p> <p>空家の相続や、管理・処分等について相談窓口を開設しています。 「登記・多重債務・空家無料相談」 開催日：毎月第2水曜日 時間：午後1時～午後4時 場所：市役所2階行政相談室 ※予約制です。経済振興課にて予約を受け付けています。</p> <p>問い合わせ： 常滑市経済部経済振興課 0569-47-6151</p>

市の空き家対策に関するお問い合わせ  
常滑市建設部都市計画課 0569-47-6123  
詳細は Web ページ  
<https://www.city.tokoname.aichi.jp/kurashi/sumai/1003159/index.html>

# AM 空き家マイスターリスト

空き家の増加が全国的な問題となっている昨今、その問題解決の一つとして空き家の流通促進があげられます。空き家の流通を促進するには、通常の不動産取引以上に、相続や税金等の広範な知識の習得や高い倫理観が求められます。

『空き家マイスター』は、「空き家流通の専門家としての知識を備えた者」に対して、(公社)愛知県宅地建物取引業協会が独自に認定するものです。宅地建物取引業等に従事する者が空き家に関する知識を習得し、空き家の流通を活性化させるとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐことを目的とした制度です。

空き家マイスター情報						取扱業務				
事務所所在地	商号	担当者	住所	TEL	FAX	売買	賃貸	管理	解体	リフォーム
常滑市	共生不動産知多南(株)	井手 勝幸	常滑市原松町3-13 1F	0569-35-0701	0569-35-0707	●				
	あいちヒデホーム(株)	久村 英男	常滑市市場町4丁目40番地	0569-34-8178	0569-34-8198	●	●	●	●	●
	(株)ライプリー	井上 明典	常滑市虹の丘2-142	0569-58-8866	0569-58-8867	●		●		●
	西田コンサル不動産(株)	西田 弘一	常滑市新開町3-79-1 第1西田ビル1F	0569-89-8807	0569-89-0819	●	●	●	●	●
大府市	(有)森政	森下 嘉文	常滑市宇古社20-7	0569-35-0303	0569-34-9766	●	●			●
	協栄不動産	深谷 政次	大府市共和町2-22-4	0562-48-0753	0562-48-0058	●	●	●	●	●
	共和エステート(有)	深谷 和政	大府市共和町2-22-4 1F	0562-48-2678	0562-48-0058	●				
	(株)知多不動産	近藤 まゆみ	大府市東新町2-121	0562-47-0252	0562-47-0254	●	●			
	(株)建栄不動産	森保 智博	大府市月見町3-94-1	0562-48-3232	0562-47-4555	●	●			
	リクラス不動産(株) 大府支店	土手 一弘	大府市共和町2-15-7 ウィンドヌーブあづま102	0562-43-8885	0562-43-8884	●				
東浦町	緒川不動産	水野 琢	知多郡東浦町大字緒川字家下2-8	0562-83-1414	0562-83-1413	●	●	●		
	ナミサキ不動産(有)	浪崎 克則	知多郡東浦町大字生路字狐洞25-7	0562-83-7773	0562-83-7841	●	●	●	●	●
	(株)東和工務店	外山 俊夫	知多郡東浦町大字森岡字田面150	0562-83-8434	0562-84-1311	●	●	●	●	●
	(株)藤江不動産	新美 博教	知多郡東浦町大字藤江字上廻間137	0562-83-2665	0562-83-0148	●	●	●		
知多市	セントレアエステート(株)	尾崎 貴司	知多市朝倉町396 ラ・フォーレ錦103	0562-57-3400	0562-57-3444	●	●	●	●	●
	(有)ホームズ	木庭 好則	知多市八幡字東大清水104 1F	0562-35-0925	0562-35-0926	●	●	●	●	●
	(株)プロパティリンク	藤川 孝太郎	知多市日長字神山畔89 1F	0562-51-1011	0562-51-5724	●	●	●	●	●
半田市	サンユーホーム(株)	山田 伸吾	半田市庚申町2-46 A	0569-84-8110	0569-84-8112	●	●	●	●	●
	(株)大進	家田 雅夫	半田市住吉町2-185-1	0569-23-3344	0569-21-7283				●	●
	半田ホームズ(株)	澤山 重行	半田市瑞穂町3-8-4	0569-84-2039	0569-84-2041	●	●			
		蟹江 丈彦				●	●		●	
	(株)アール不動産	戸嶋 一将	半田市岩滑東町1-101-1	0569-24-8811	0569-23-8399	●				
	(有)カミヤエステート	神谷 長	半田市瑞穂町8-12-12 カミヤビル1階	0569-21-0290	0569-21-0209	●	●	●	●	●
	(株)エーシーホーム	岡野 忠佑	半田市清城町1-2-5 清城町榊原様店舗B棟2号	0569-58-3755	0569-58-3873	●				
	(株)Hi--place	石川 健太郎	半田市板山町2-53	0569-27-7550	0569-84-1910	●				
	豊臣不動産	矢口 幸彦	半田市横川町3-201-4	0569-29-3748	0569-29-6328	●	●	●	●	●
	(株)夢工房	田中 純一	半田市白山町1-56	0569-21-7636	0569-58-7637	●				
野田 加代子		●								
(株)まりも不動産	古橋 大吾	半田市山代町2-103-9	0569-21-8600	0569-21-8606	●		●	●	●	
東海市	エスピー不動産(株)	佐藤 克彦	東海市名和町二反表50番地の7 エスピーマンション1F	052-601-2400	052-601-2402	●		●	●	●
	丸富不動産	坂 真知	東海市加木屋町丑寅海戸96-1 1F	0562-32-1335	0562-32-1350	●	●			
	(株)不動産SHOP ナカジツとうかい・知多店	池田 崇晃	東海市富木島町伏見2-24-4	052-603-2002	052-603-2003	●	●	●	●	●
	保和不動産	久野 巳生	東海市加木屋町七本松1番地4	0562-57-3311	0562-32-6117	●				
	(株)ハッピー	沼澤 辰夫	東海市中央町7-16久野ビル1階	0562-32-6260	0562-32-6285	●	●			●
	エイケンホーム	岡田 正晴	東海市高横須賀町二丁目43番	0562-33-5113	0562-33-5114	●				
美浜町	中部不動産サービス	森 保雄	知多郡美浜町大字河和字北田面44-1	0569-82-0339	0569-82-3508	●			●	
	山本不動産	岩附 史郎	知多郡美浜町上野間新田50番地	0569-88-5377	0569-88-5377	●		●		
南知多町	大喜工務店	山本 多恵	知多郡南知多町大字豊浜字中町12-2	0569-65-0453	0569-65-0464	●	●		●	●
阿久比町	アキーム(株)	飯田 裕之	知多郡阿久比町大字草木字下神田20-1	0569-77-6210	0569-77-6006	●				
		白藤 千夏				●				
	issin不動産(株)	杉原 麻子	知多郡阿久比町大字草木字栄1 1F	0569-84-4188	0569-84-4189	●	●			●
江原不動産(株)	江原 真人	知多郡阿久比町横松字宮前1-2	0569-48-0029	0569-48-0029	●	●	●		●	
武豊町	(株)トリーハウジング	鳥居 祐多	知多郡武豊町字平井7-199 1F	0569-74-2568	0569-74-2567	●		●	●	●
	ダイエーホームズ(株)	山木 貴典	知多郡武豊町字祠峯2-55 1F	0569-73-4114	0569-73-7100	●	●			
	平野不動産	平野 友基	知多郡武豊町字六貫山2-40-1	0569-73-7396	0569-73-7497	●	●			
	(株)中日ホーム	森田 仁	知多郡武豊町字向陽1-17-1 中ビル2F	0569-73-5750	0569-72-4332	●	●	●	●	●