



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。



稲城市
2024



不動産の売却・活用なら

地元
稲城市の

マイハウスに

お任せください!

「不動産を相続したけれど、どうしていいかわからない」
「活用したいけど管理が不安…」

といったお悩みはございませんか。

地元・稲城市の不動産情報に精通したスタッフが
皆さまの不動産の売却・活用をお手伝いいたします。



マイハウスの売却支援 お預かりした物件は、お客様のご希望に沿って対応いたします。

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <p>1 ご来店のお客様へご紹介</p> | <p>当店へ不動産購入のご相談に
来られたお客様へ、売却物件
の魅力をお伝えします。</p> | <p>4 マイハウス
登録メンバー様へ
ご紹介</p> | <p>メンバー登録されている方へ、
郵送やメールにて物件の情報
をご紹介します。
条件に沿ったご紹介で、成約
率が非常に高くなります。</p> |
| <p>2 不動産業界
ネットワーク利用で売却</p> | <p>不動産流通機構【レインズ】の
幅広いネットワークを利用した
ルートでの売却を行います。</p> | <p>5 スピード重視の方には
買取業者をご紹介</p> | <p>短期間での売却や早急な
現金化が必要な場合、複数の
不動産買取業者をご紹介します
ので、価格を比べてから
の売却が可能です。</p> |
| <p>3 当サイトに
無料で掲載</p> | <p>稲城市周辺で物件をお探しの
お客様にピンポイントで物件
情報をお届けします。</p> | | |

マイハウスの活用支援 リフォームして賃貸としての活用をお勧めしています!

住み手がおらず放置していた空家を
収入源として活用しませんか。
当社が管理をお手伝いいたします。

管理例

- 募集・契約・更新・解約・退去立会・敷金精算など
事務作業の代行
- 家賃の集金管理や賃料滞納者への督促
- 苦情や設備トラブル等の対応 など



マイハウスキャラクター：今瀬マイ

相談無料

売却・賃貸
査定無料

お問い合わせ・ご相談はお気軽にご連絡ください /



株式会社マイハウス
TEL 042-370-3900

〒206-0812 稲城市矢野口619-14

営業時間：10:00～18:00 定休日：火曜・水曜 E-mail: info@myhouse1.jp

HPIはこちら



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。



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?

お手持ちの空き家が特別控除の適用要件に当てはまるかチェックしてみましょう!



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月末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。

特別控除のイメージ

現行制度

(適用期間を2027年12月31日までに延長)

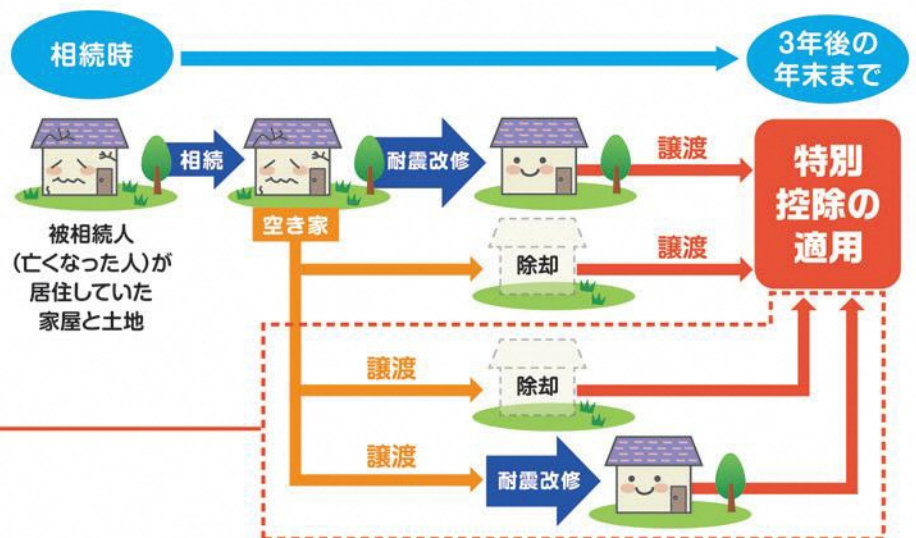
「**譲渡前**」に売主が耐震改修または除却の工事を実施した場合に適用



拡充内容

(2024年1月1日以降の譲渡が対象)

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日までに耐震改修また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**



適用要件の一部 (2023年4月1日現在)

- 旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の建築確認で適用されていた基準)で建てられた一戸建て住宅
- 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
- 相続時から譲渡までに、居住、貸付、事業に使われていない
- 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、2016年4月1日から2027年12月31日までに譲渡(2013年1月2日以降に相続が発生したものが対象)
- 譲渡価格が1億円以下



2019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

上記以外の適用要件については、税務署にご相談ください。

特別控除の適用を受けるには、市に必要書類の発行手続きをし、税務署に確定申告する必要があります。

あなたの空き家大丈夫？

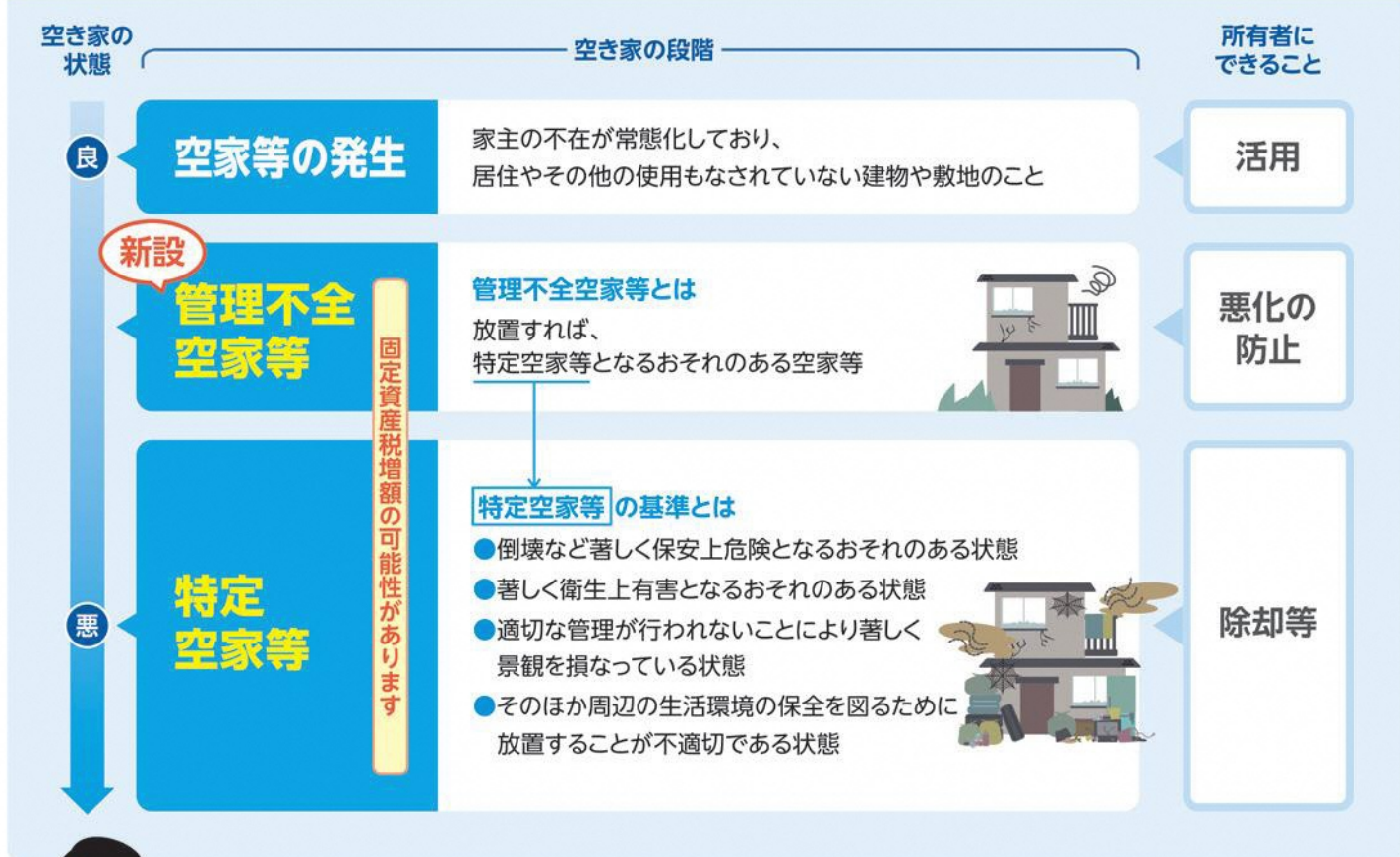
空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

管理不全 空家等

の区分が
新設されました!

近年全国的に問題となっている空き家対策に取り組むための新たな制度が導入されます。
放置すれば**特定空家等**になるおそれのある空家等が【**管理不全空家等**】と認定され、
行政より指導・勧告が行われると、**固定資産税が増える可能性があります**。

あなたの空き家の状況を確認しましょう



管理不全空家等・特定空家等と判断されると行政より指導・勧告が行われます。



指導で改善されない場合、
住宅用地の特例措置解除となり、**固定資産税が増える**可能性があります!

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、固定資産税が最大1/6まで減額されるものです。
そのため、特例措置解除となると、1/6までの減額が対象外となります。

平成27年度より特定空家等と判断され、指導・勧告が行われると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の新しい制度導入により、管理不全空家等と判断された場合も特例措置解除の対象となる可能性があります。

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。空き家を放置していると、様々なトラブルが発生する可能性があります。

今一度、空き家の状況を確認し、行政より指導や勧告を受ける前に適切な管理をしていきましょう。

空き家のお悩み

相続登記義務化…？

近隣に迷惑をかけていないだろうか？

このまま固定資産税を払い続けるのは…

もし火事になったら…

放置しておく税金が上がるかも？

相談無料

秘密厳守

お気軽にご相談ください。

売却する

住める状態ではないので
すぐに売却したい

貸家にする

まだ住める家なので
売らずに貸して
家賃収入を得たい

建替えをしたい

建物を解体し、
敷地を一部売却して
新築を建てたい

京王不動産がお悩み解決のお手伝いをさせていただきます。



京王不動産は
京王グループの
総合不動産会社です

地域密着

安心安全



「調布」駅 広場口より徒歩1分

京王不動産

お問い合わせは
こちらから▶



調布営業所 ☎ 0120-05-1411

調布市小島町2-48-26 調布サウスゲートビル1F
TEL. 042-482-5131 FAX. 042-486-1449
営業時間 / 10:00~18:00 [火・水確定休]

令和6年4月1日から相続登記が義務化

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った場合に、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…？

❶ 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。

❷ いざ、相続登記をしようという時に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おそれがあります。

❸ 10万円以下の過料が科せられる可能性も！

相続登記の義務化により、相続人は相続によって不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。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されることがあります。

※令和6年4月1日より前に発生した相続についても義務化の対象です

**相続登記をしないと、思わぬ不利益を受けることがあります。
そうなる前に、早めに対応することが大切です！**

相続登記の手続きの流れ

法定相続分のおりに相続したケース

※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

※すみやかに相続登記の申請をすることができない場合は、「相続人申告登記」(令和6年4月施行)の手続きをすることで、一時的に申告の義務を果たすことができます。

相続登記の詳細については、二次元コードまたはURLから法務省ホームページをご確認ください。

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html



空き家再生なら 松浦工務店にお任せください!!

空き家をリフォーム&リノベーションして 賃貸物件として家賃収入を!!


空き家対策 
外国人実習生等の
「シェアハウス」として活用




空き家対策 
古民家風飲食店として活用




空き家対策 
外国人旅行客の宿泊先
「ゲストハウス」として活用

 **株式会社 松浦工務店**

〒206-0802 東京都稲城市東長沼462-25
<https://matsuura-koumuten.net/>

ご相談・お問合せは  **042-377-2665**

- ◎日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
- ◎一般建設業 東京都知事許可(般-4)第148189号
- ◎住宅ローンアドバイザー
- ◎ZEHビルダー登録 Z2022B-00422-CR

松浦工務店 





あなたの家は大丈夫…?

稲城市の

空き家の状況

1 市内の空き家の状況

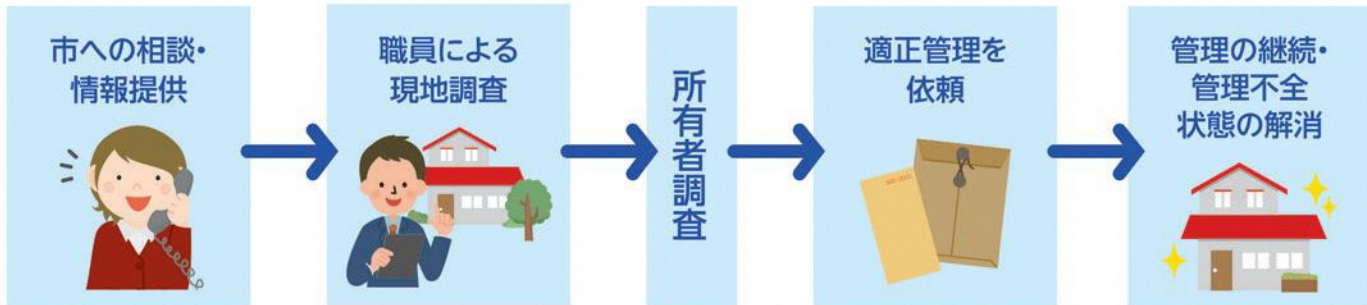
平成30年住宅・土地統計調査では、全国の空き家は848万9千戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、過去最高となったことが公表されています。市では、皆様から寄せられる情報等を基に調査を行い、空き家の実態把握に努め、状況に応じて適切な管理をお願いしています。



2 空き家の相談内容

適切に管理されていない空き家について、近隣の方などから市へ相談が寄せられています。

1 相談の流れ



2 よく寄せられる相談

 <h4>家屋・工作物の老朽化</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 屋根や壁が崩れそう ● 穴が開いており、動物が棲みついている ● 庭木が伸びてブロック塀を圧迫し、崩れそうになっている 	 <h4>樹木・雑草の繁茂</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 枝が道路にはみ出し、通行の妨げになっている ● 枝が敷地を越境し、落ち葉の処理に困っている ● 雑草が繁茂し、害虫が発生している 	 <h4>防犯・防災上の不安</h4> <ul style="list-style-type: none"> ● 放火されて、我が家に延焼しないか不安 ● 不審者が出入りしているのではないかと不安
---	--	---

問い合わせ 稲城市 まちづくり再生課 TEL:042-378-2111 (内線324)

※当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています

MEMO



解体工事



SAIKAI

内装解体工事

のことなら さいかい 西海へ



こんなお悩み ありませんか？

- 実家を相続したけど、使う予定がない
- 施設入居や入院で家を空き家にしてしまう
- 不動産から売買取引は難しいと言われた**
- 自治体から空き家の改善指導を受けた など

大切な思い出の詰まっている家、簡単に「解体」という選択ができないという方
使わないまま残していても、税金はかかり、建物は劣化するばかり…

解体は「終わり」ではなく「新しい未来」へのスタートです！

現地お見積り
無料！

家内不用品
そのままでも
ご相談ください

部分解体
小さな解体も
お任せください

株式会社 **西海** 調布市若葉町2-22-40

☎ 03-3307-6090 株式会社 西海 | Q

一般社団法人リフォームパートナー協議会



当社は国土交通大臣登録団体の会員です