



マチレット

空き家の こと 考えてみませんか？



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？

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。

放置したままだと
管理責任を
問われる可能性が
あります。

詳しくは内面を
ご覧ください。
➡

三条市の空き家、適切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、三条市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

2022 三条市



1973年
創業

地域密着
不動産

不安を解消するため
お客様の立場になり
丁寧にサポートいたします

「家を相続したがどうしたらよいか」
「不動産は持っているが、遠方で管理ができない」
いざ決心しても、不動産の売却は分からないことや
不安がたくさんあると思います。

お持ちの不動産を 売却しませんか？

川口商事に相談すると

ワンストップで対応

士業の皆様と連携しているため、
安心してお任せいただける
お取引が可能です。

適切な価格

現地確認後お見積りいたします。
売主様にわかりやすい
見積もりをお出しします。

賃貸でも

まだ売ることに迷っている方には、
賃貸という方法もございます。
ご対応・ご提案いたします。

まずはお気軽にご相談ください

 **川口商事株式会社**

〒955-0047 三条市東三条1丁目5-1 川商ビル2F
登録免許番号/新潟県知事(14)第1319号

TEL 0120-876-199

営業時間/9:30~17:30



「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歳の女儿(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、女儿が死亡



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



空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」「空き家を持っているけど何から手を付ければいいのか？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしないといけないのか確認しましょう。

まずは現状を把握しましょう

☑ 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

☑ 特定空家等※の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

☑ 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



※「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
- 適切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
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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

建物を残して活用する

● 資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- ・三条市空き家・空き地バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



● 売却・賃貸する

- ・三条市空き家・空き地バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する

無料で空き家の査定をしてくれる企業もあります。まずは相談してみましょう。

● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- ・リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

建物を解体して活用する

解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- ・賃貸業者等へ相談する
- (無料相談会を実施している企業もあります)

● 売却・賃貸する

- ・三条市空き家・空き地バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、シルバー人材センター等の空き家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。

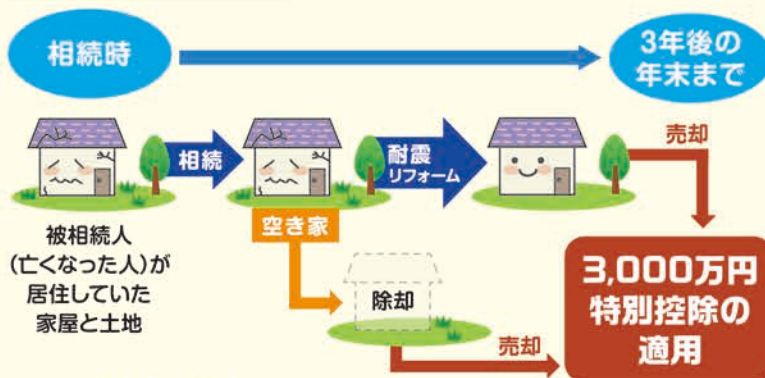
空き家を売却すると

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、2016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日以前に建設）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。2023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



最大600万円の減税に

譲渡所得税額 = (譲渡価額[売却価格] - 取得費※ - 譲渡費用[除却費等] - 特別控除額) × 20%

※過去に家屋や土地を取得した際に掛かった費用。不明な場合は、売却価格×5%で計算

※上記税率には、復興特別所得税として所得税の2.1%相当を上乗せしています。

具体例 相続した家屋を230万円に取り壊して更地にし、3,400万円で売却したときの概算

特例がある場合の税額 (3,400万円 - 170万円 - 230万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

特例がない場合の税額 (3,400万円 - 170万円 - 230万円) × 20% = 600万円

適用要件の一部 (2022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、2016年4月1日から2023年12月31日までに売却（2013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



※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

特例措置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。

三条市の空家対策について

空き家・空き地バンク



三条市空き家・空き地バンク

note「三条で暮らす。(三条市公式)」
内特設ページリンク



移住、新規出店を希望する方に空き家・空き地の情報を提供します。
市内にお持ちの空き家・空き地を有効活用したい方、移住を希望する方は、お気軽に御相談ください。
登録物件は上記の「三条で暮らす。」のリンクから御覧になれます。

空き家関連の補助金

中心市街地空き家改修事業等補助金(新規出店事業)

個人・法人が新規出店しようとする店舗等の「改修費」と「賃借料」に対して一部補助を行います。

- 改修費の補助のみの場合
改修費:上限130万円(補助率2/3)
- 改修費+賃借料の補助の場合
改修費:上限70万円(補助率1/2)
賃借料:上限5万円/月(補助率1/2)

※補助期間は1店舗につき1年を限度とする

移住・定住支援補助金

市外からの転入について賃料補助や空き家バンク掲載物件を利用した場合の補助金があります。

- 空き家改修事業 ■賃貸借等契約事業
- 引っ越し事業 ■住宅賃借事業

特定空家等解体費補助金

市民の安全で安心な暮らしの確保及び良好な生活環境の保全並びに跡地利用の促進を図るため、特定空家等と認定された空家の解体工事にかかる費用の一部を補助します。

- 上限50万円(補助率:4/5)
- 対象:市が認定した特定空家等に限る



専門家との連携-空き家対策はプロにお任せ



連絡先

三条市市民部環境課 空き家相談窓口

担当:特命空き家仕事人 熊谷、空き家相談員 佐藤

TEL:0256-34-5435 Mail:kankyo@city.sanjo.niigata.jp

- 法務関係……新潟県弁護士会 ☎025-222-5533
新潟県司法書士会 ☎025-240-7867
新潟県行政書士会 ☎025-255-5225
- 不動産関係……(公社)新潟県宅地建物取引業協会 中越事業所 ☎0258-36-8756
新潟県土地家屋調査士会 ☎025-378-5005
- 建築関係……三条市建設業協会 ☎0256-34-2851
三条市建築組合 ☎0256-33-2916
新潟県建築士会三南支部 ☎0256-35-0026
- 維持・管理……三条造園建設業協会 ☎0256-38-8820
(公社)三条市シルバー人材センター ☎0256-34-2526
- その他……(一社)全国空き家相談士協会新潟支部 ☎025-245-6771

三条市LINE公式アカウント @sanjo-city

安全情報や暮らしの情報を配信中!ぜひご登録ください!



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。

2022年12月発行

発行:三条市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

お持ちの**空き家**の**今後**を 考えてみませんか？

山家建築の空き家管理・利活用



こんなお悩みが寄せられています

空き家は放置していると
よくないって聞くけど
どうすればいい？

売りたいくないけれど、
遠方に住んでいて
見に行けない！

入院や長期出張で
家を空ける予定だけど
心配・・・

空き家になったら
どうすればいいの？

活用方法を
教えてほしい！

お店にして
貸し出したい！



山家建築が **お客様の希望に合った管理・利活用方法をご提案** いたします！

空き家管理

年々空き家が増え、放置したままの人、お
困りの方を多く見てきました。

放置したままの空き家は劣化が進み、い
ざ手放すときに思うように売れない、お
金がかかる！ということにつながります。

そうならないよう、
お客様の大切な資産
を責任をもって管理
させていただきます。



空き家利活用

活用方法、リフォーム・リノベーションなどお客様に合った空き家の
今後をご提案いたします。まずはお気軽にご相談ください！



まずはお気軽にお問い合わせください！

山家建築 ☎0256-34-2771

新潟県三条市南四日町4-3-19

【建設業許可】新潟県知事許可(般-3)第40440号
古民家鑑定士1級 KK120008

電話対応時間 平日9:00～17:00 定休日 土曜日・日曜日・祝日

E-mail k-yamaka-y@be.wakwak.com メールでのお問い合わせは24時間365日受付中！

HPIは
こちらから

Instagramで
情報発信中！



旧下田地域の物件を
特に探しています。



空き家の相談窓口

中川屋に
お任せください!



よくある相談内容

- ✓ 建物を解体しないと売れないの？
- ✓ この家・土地…いくらで売れるのかな？
- ✓ 解体費用、家財処分費用はいくらかな。
- ✓ どうにかしたいが、どんな方法があるかわからない。
- ✓ 相続の手続きがわからない。
- ✓ 今は売るタイミングでないが、相談だけしたい!
- ✓ 空き家バンクと不動産業者の違いが知りたい。



このようなお悩みをお持ちの方、
お気軽にご相談ください。

無料
査定・相談
実施中

地元に根付いた企業です。

地元に詳しいからこそ、その土地や家の価値が分かります。

三条市を見守り続けてきた私たちに是非お任せください。
さまざまな不動産のお悩みをお聞かせください。
こんな事相談してもいいのかな?と一人で悩まず、お電話ください。
スタッフ一同心よりお待ちしております。

株式会社中川屋

〒955-0064 新潟県三条市横町2丁目4-17

営業時間 8:30~17:30【17:30以降は要予約】 定休日 日曜・祝祭日

TEL 0256-32-2737



FAX 0256-33-1657

新潟県知事免許(2)第5146号 (公社)新潟県宅地建物取引業協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 (公社)全国宅地建物取引業保証協会