

住まいの これから



令和5年12月に
**空家等対策の
推進に関する特別措置法**
が改正されました。

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。

伊勢崎市の空き家、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、伊勢崎市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

あなたの空き家大丈夫？

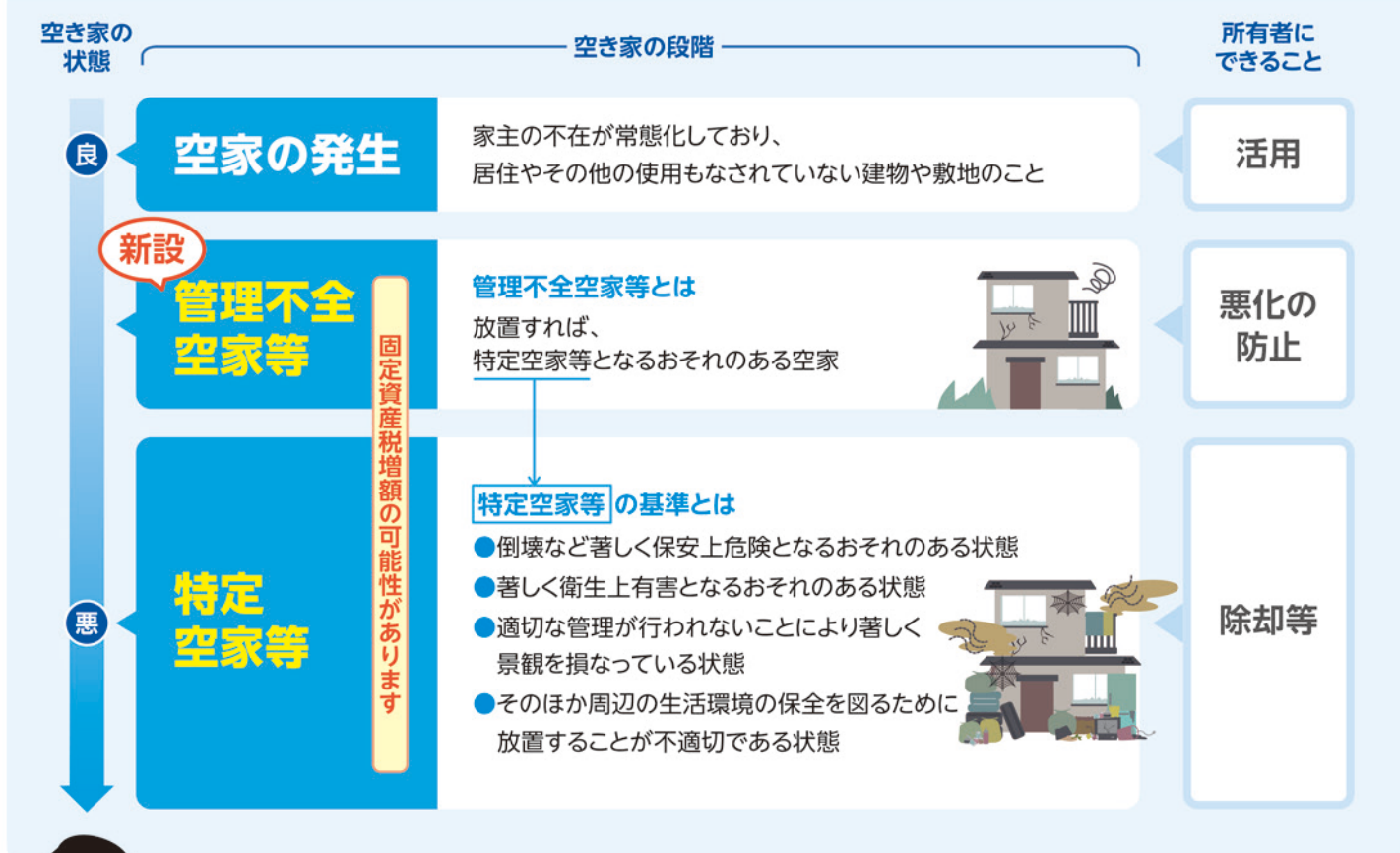
空き家を**放置**していると**固定資産税が増える**可能性があります!!

**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法律が改正されました。
放置すれば**特定空家等**になるおそれのある空家が【**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・勧告を受けると、住宅用地の特例措置は解除されていました。
今回の法改正により、管理不全空家等と判断され、勧告を受け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。

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
 - ☐ 駐車場など他の用途で活用することや、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、特定空家等と同様に、管理不全空家等(放置すれば特定空家等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。



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。〕
※原則として、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。（詳しくはこちらへ）



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！

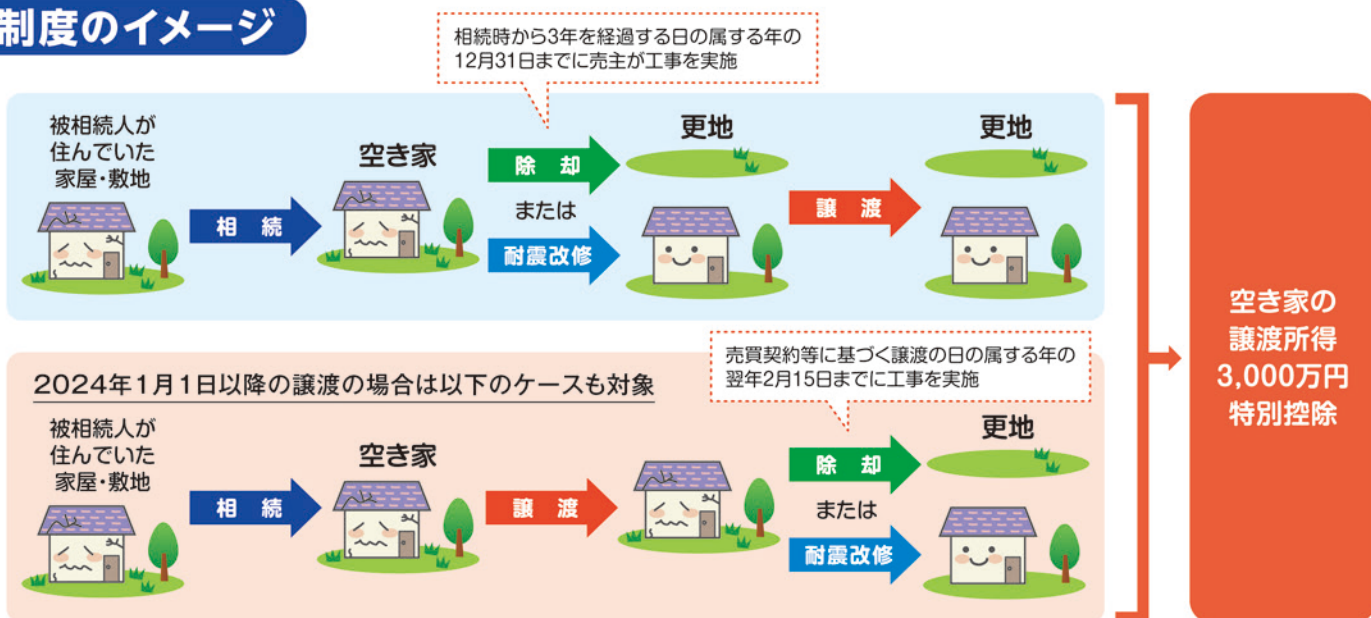


相続した家屋または土地を一定の要件を満たして譲渡した場合に、所得税が軽減される制度があります。**相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、売主が耐震改修または除却の工事を実施し譲渡した場合、譲渡所得から最高3,000万円までが特別控除されます。**2027年12月31日までに譲渡した物件が対象です。

また、**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。**以下のイメージ図をご参照ください。

※2024年1月1日以降の譲渡で、相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除額は2,000万円まで

制度のイメージ



適用要件の一部 (2024年8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つの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。

伊勢崎市の

空き家対策支援

市の取り組みを
ご紹介します！



※詳細については、二次元コードより市ホームページをご確認ください

世界遺産「田島弥平旧宅」
PRキャラクター くわまる

空き家除却補助事業

昭和56年5月以前に建築された空き家の除却工事費の5分の2(上限額25万円)を、危険な空き家については除却工事費の5分の4(上限額50万円)を所有者等に対して補助します。
※補助件数には限りがあります
※申請期間に定めがあります



伊勢崎市HP



移住者支援 空き家改修補助事業

市外からの移住・定住の促進及び空き家の活用による地域活性化を図るため、市外からの移住を目的に改修工事を実施する方に対し改修工事費の3分の2(上限額200万円)を補助します。
※補助件数には限りがあります
※申請期間に定めがあります



伊勢崎市HP



空き家情報バンク

空き家情報バンクは、伊勢崎市内における空き家の情報を登録し、空き家を購入または賃借を希望する者にその情報を発信し、管理不全な空き家の発生を予防することとともに空き家の利活用を推進する仕組みです。



伊勢崎市HP



市内転居者 空き家改修補助事業

転居元を空き家にしないことを条件に、市内転居を目的として市内にある空き家の改修工事を実施する方に対し改修工事費の2分の1(上限額80万円)を補助します。
※補助件数には限りがあります
※申請期間に定めがあります



伊勢崎市HP



空き家の管理についてのご相談

伊勢崎市は空き家の適正な管理(樹木の伐採等)について下記の団体と協定を締結しています。
お気軽にご相談ください。

- 伊勢崎造園事業協同組合(樹木の手入れ・伐採、除草等を請け負います)
☎0270-23-0018
- 伊勢崎市シルバー人材センター(空き家の見回り、樹木の伐採、除草等を請け負います)
☎0270-24-7722



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。

2025年2月発行

発行:伊勢崎市 編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

※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