

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？



放置したままだとさまざまな**危険**に
つながる可能性があります。

八幡平市の空き家、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、八幡平市での空き家の管理方法について紹介します！

思い出しの品に真心を込めて

整理や処分・買取に お困りなら、 当社にご相談下さい。

経験と実績豊富な当社にお任せ下さい。

遺品や不要になった家財道具を そのままにいませんか？

突然の不幸により手が付けられていない遺品や、
ご相続した不動産内に残されたままになっている家財
道具などございませんか？故人が大切にされていた物
だからこそ、整理し、しっかり向き合っていきましょう。
またお品物自体の価値を知るきっかけにもなります。
そのままにしておく事で不動産の劣化にも繋がってき
ますので、まずはご相談下さい！



家財道具や遺品の 整理・処分・買取

例/家具、電化製品、骨董品などの遺品
の整理や、ゴミなどの不用品の処分。
また、お品物によっては買取も可能です。

空家の管理、清掃

例/お庭の草木の手入れ、家内の清掃
や空気の入替え、定期パトロール、
郵便物の確認など

0195-78-8715

株式会社 みちのく

〒028-7303

岩手県八幡平市柏台1丁目19-1

FAX 0195-78-8716



一般廃棄物収集運搬業許可番号 八幡平市指令市民第28号
古物商許可 岩手県公安委員会 第211020000455号

「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けがをさせたり



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、他人がけがをした場合、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歳の女兒(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、女兒が死亡

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5,600万円の損害額！

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、自分が何をしたいといけな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。

☒ 特定空き家等の対象ではありませんか？

特定空き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。



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

- ・空き家バンクへ登録する
- ・不動産会社へ相談する



●売却する

- ・空き家バンクへ登録する
- ・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、八幡平市空き家等管理サービス事業者や、市役所へ相談してみましょう。

無料相談

☎0120-772-135



管理サービス
事業者

空き家に関する相談窓口

八幡平市 防災安全課 ☎0195-74-2111

〒028-7397 八幡平市野駄第21地割170番地

■FAX/0195-74-2102 ■メール/bouan@city.hachimantai.lg.jp

「くらしの困った」は 行政書士に おまかせ下さい！

くらしの困ったをどこに相談したらよいかわからないことはありませんか？

そんな時は頼れる街の法律家・行政書士にご相談ください！



いろいろなことが相談できます！

① 遺言書作成支援

家族への思いを残したいけど、どう書いたら良いかわからない。そんなときはご相談ください！

② 相続関係

身内が亡くなったけど、どうしたら良いかわからない。そんな困ったを解決します

③ その他

各種許認可、農地転用、成年後見制度、自動車登録等お気軽にお問合せ下さい。

まずはお気軽にお問い合わせください！

武田秀樹行政書士事務所

〒028-7111 八幡平市大更19-79-1

☎0195-68-7811

営業時間／9:00～18:00

FAX:0195-68-7807

E-mail:h-takeda@eagle.ocn.ne.jp

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「特定空き家等」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、特定空き家と同様に、管理不全空き家(放置すれば特定空き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、放置しているとさまざま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。



八幡平市

空き家バンク

宅地バンク

に登録
しませんか？

空き家バンクとは

市内にある登録された空き家情報を、市ホームページや全国版空き家空き地バンクへ掲載することにより広く周知し、購入または賃借を希望する方に情報を提供する仕組みです。「空き家バンク」への登録は無料です。



市ホームページ二次元コード／

空き家バンク
物件一覧



協定仲介者
一覧



◆空き家バンクに登録できる物件

- 八幡平市内に建っている。所有者は市外在住でも可。
- 現に空き家または空き家になる可能性がある。
- 住宅(併用住宅を含む)、店舗、事務所及び倉庫である建物。
- 家財道具がある程度片付いており、すぐに入居できる。
- 登記が最新の状態になっている。
- 土地建物の所有者が一致している。
(賃貸の場合は土地建物双方の所有者が賃貸に同意している。)
- 筆界未定ではない。

※老朽化が著しく、大規模な補修が必要な場合は登録できないことがあります。



◆登録申請に必要な書類

- ① 八幡平市空き家バンク登録申請書(様式第1号)【まちづくり推進課】
- ② 八幡平市空き家バンク登録カード(様式第2号)【まちづくり推進課】
- ③ 空き家等の所有権を確認できる書類(次に掲げる書類のうち1点)
 - 登記事項証明書【法務局】 ● 登記識別情報通知の写し【法務局】
 - 直近の年度の固定資産税課税明細書【税務課】
 - 直近の固定資産課税台帳記載事項証明書【税務課】
 - その他所有権を確認できる書類の写し
- ④ 市税の滞納が無いことを証する書類【税務課】

※③、④は書類の写しの提出可能



こんなお悩みを 解決できます！

空き家の
管理はしているけれど、
住む予定はないので
売りたい（貸したい）…



八幡平市にある
空き家を解体したけど、
壊した後の土地は
使い道がない。

八幡平市にある
更地を売りたい。

宅地バンクとは

市内で住宅を建築することができる登録された宅地
情報を、市ホームページや全国版空き家空き地バンクへ
掲載することにより広く周知し、購入を希望する方に情報を
提供する仕組みです。「宅地バンク」への登録は無料です。



市ホームページ二次元コード／

宅地バンク
制度

協定仲介者
一覧



◆宅地バンクに登録できる土地

- 八幡平市内にある登記地目が宅地、雑種地、山林及び原野となっている
200㎡以上の土地（住宅を建築することが出来る土地であって、
課税地目が宅地、雑種地となっているものに限る。）
- 現に建物が建築されていない。
- 登記が最新の状態になっている。
（相続が発生している場合は相続登記が完了している。）
- 筆界未定ではない。
- 概ね更地に準じる管理状態となっている。



◆登録申請に必要な書類

- ① 八幡平市宅地バンク登録申請書（様式第1号）【まちづくり推進課】
 - ② 八幡平市宅地バンク登録カード（様式第2号）【まちづくり推進課】
 - ③ 土地に係る登記事項証明書【法務局】
 - ④ 直近の年度の固定資産税課税明細書【税務課】又は直近の固定資産課税台帳記載事項証明書【税務課】
 - ⑤ 市税の滞納が無いことを証する書類【税務課】
- ※③、④、⑤の書類は写しで提出可能



お問い合わせ先

八幡平市役所 まちづくり推進課 定住促進係

☎0195-74-2111（代表） HP／<http://www.city.hachimantai.lg.jp/>

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…？

❗ 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。

❗ 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。

❗ 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全て用意します。

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。(詳しくはこちらへ→)



法務省HP (<https://www.moj.go.jp/MINJI/fudousantouki.html>) を加工して作成

八幡平市内の空家なら

—地域と共に歩みつづける—

 株式会社 **遠忠** に
お任せ下さい!

親身になって
ご対応させて
頂きます

Point 1 地元密着企業

八幡平市で創業して60年以上!地元を知り尽くしている企業
だからこそ、安心してお任せ下さい!

Point 2 知識・経験が豊富

解体工事だけではなく、土木・建築・舗装工事も行っておりますので、
知識や経験豊富な人材が揃っております!有資格者も多数在籍!

Point 3 地域環境に配慮

産業廃棄物中間処理を行う関連企業との連携により解体時の
廃棄物を再生資材として活用しております!

**地域密着企業だからこそ、お客様へ
きめ細やかなサービスを心掛けております**

☎0195-76-2126

—地域と共に歩みつづける—



株式
会社

遠忠

■所在地/岩手県八幡平市大更第24地割8番地の1の5
■FAX/0195-75-0680

宅地建物取引業者免許 岩手県知事(5)第2126号
産廃処理法(収集運搬) 岩手県知事301057967号
建設業許可 岩手県知事特4-1655号 ※使用している画像は一部イメージです

**無料相談も
承って
おります**