

空き家に関する相談窓口・相談の流れ

1

相談受付

まずは、ご相談ください。

☎059-229-3398

(津市環境保全課 空地・空家等連絡調整担当)

※各総合支所地域振興課でも相談受付しております。

2

情報提供

津市から空き家ネットワークみえへ相談内容の情報提供をします。

※情報提供を行うには、相談者の同意が必要です。

3

ご回答

空き家ネットワークみえから相談者へ電話で回答を行います。

※相談窓口結果については津市と空き家ネットワークみえの間で情報共有を行います。

※空き家ネットワークみえとは…三重県宅地建物取引業協会、三重県建築士事務所協会、三重県建設業協会、三重県不動産鑑定士協会、三重県土地家屋調査士会、三重県司法書士会、東海税理士会三重支部連合会、三重県行政書士会の8団体で構成。

空き家に関する関係機関・団体

登記	津地方法務局	☎059-228-4372 平日 8:30～17:15
売却 賃貸 管理	三重県宅地建物取引業協会	☎059-227-5018 平日 10:00～12:00、13:00～16:00
売却 賃貸 管理	全日本不動産協会三重県本部	☎059-351-1822 平日 10:00～12:00、13:00～16:00
耐震診断 住宅診断 耐震工事 リフォーム	三重県建築士事務所協会	☎059-226-4416 平日 9:30～11:30、13:30～16:30
取り壊し	三重県建設業協会	☎059-224-4116 平日 9:00～16:00
鑑定評価 売却・賃貸	三重県不動産鑑定士協会	☎059-229-3671 平日 9:00～12:00、13:00～17:00
登記 境界	三重県土地家屋調査士会	☎059-227-3616 平日 9:00～17:00 ☎059-273-6300 第1、2、3水曜日 13:30～16:30、 第4水曜日 17:00～20:00
登記 相続	三重県司法書士会	
税金	東海税理士会三重支部連合会	☎059-226-3222 平日 9:00～17:00
遺言 相続	三重県行政書士会	☎059-226-3137 平日 9:00～17:00



津市役所

〒514-8611 三重県津市西丸之内23番1号
TEL 059-229-3290 (担当: 都市政策課)

あなたの
空き家
大丈夫ですか?

津市
空き家対策
パンフレット



空き家の所有者には、空き家を適切に管理する責任があります。

空き家となる理由

- 親の死亡
- 親が施設へ入所
- 引っ越し
- etc...



誰にでも空き家を所有、管理することになる可能性があります！

空き家を放置すると...



メモ 生命の危険 & 損害賠償に発展する可能性も！

空き家の管理不全が原因で隣家に損害を与えたり、近隣住民に危害を及ぼした場合、空き家の所有者は被害者に対してその損害を賠償する責任（民法第717条）を負う可能性があります。

■ 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 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典：公益社団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より

空き家に関する補助金

利活用

名称	対象者・対象経費	補助額等
① 津市空き家有効活用推進事業支援事業補助金	【リノベーション等補助金】 耐震基準を満たす空き家を、県外から移住する人が改修する場合、または県外から移住する人に賃貸が売却するために、空き家の所有者が改修する費用 ※当該物件に10年以上居住することが条件	工事費用の1/3 (上限100万円)
	【家財道具処分補助金】 津市空き家情報バンクで成約した空き家の家財道具を処分する場合、市内業者に委託する費用 ※当該物件に5年以上利活用することが条件	委託費用の1/2 (上限5万円)
② 津市美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金	空き家情報バンクを利用して美杉地域にある空き家を購入した人が、その空き家の浴室、トイレ、炊事場などの水回りを改修する費用 ※当該物件に10年以上居住または二地域居住することが条件	工事費用の1/2 (上限50万円)
③ 津市美杉地域移住促進のための空き家リノベーション補助金	空き家情報バンクを利用して美杉地域にある空き家を購入した人が、その空き家の水回り以外を改修する費用 ※当該物件に10年以上居住または二地域居住することが条件	工事費用の1/3 (上限100万円)
④ 商店街等新店舗誘致奨励金	商店街振興団体等が、空き店舗・空き家などを利用して商店街等の振興に寄与する事業者を誘致する場合、それに伴う空き店舗の広告宣伝費・備品購入費など	初年度経費 (上限年額20万円) 2年度以降 (上限年額5万円) ※4年度まで

※予算には限りがありますので、補助金の活用をお考えの際は事前にお問い合わせください。

- 担当課： ① 津市役所 都市政策課（電話 059-229-3290）
②、③ 津市役所 美杉総合支所 地域振興課（電話 059-272-8082）
④ 津市役所 商業振興労働課（電話 059-229-3169）

メモ 【フラット35】地域活性化型及び津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金等に係る相互協力に関する協定を結んでいます！！

独立行政法人住宅金融支援機構と協定を結んでおり、上記補助金（※商店街等新規創業支援事業補助金は除く。）のいずれかと併せて、住宅金融支援機構の【フラット35】を利用する場合、借入れ後当初5年間の金利が0.25%引き下げになります。



名称	対象者・対象経費	補助額等
津市木造住宅除却事業補助金	耐震診断で評点が0.7未満の木造住宅を除却する費用	工事費用の2/3 (上限30万円)
津市特定空家等除却補助金	市が「特定空家等」に認定した空き家を除却する費用	工事費用の2/3 (上限30万円)

※予算には限りがありますので、補助金の活用をお考えの際は事前にお問い合わせください。

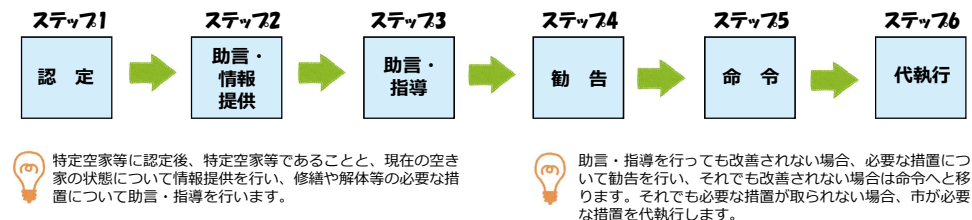
- 担当課： 津市役所 建築指導課（電話 059-229-3197）

特定空家等とは

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家を、市町村長が「特定空家等」に認定します。具体的には以下の状態にある空き家をいいます。

- ①倒壊等著しく**保安上危険**となる状態
- ②著しく**衛生上有害**となるおそれのある状態
- ③適切に管理されていないことにより著しく**景観を損なっている**状態
- ④**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**な状態

特定空家等の対応フロー図



メモ 空き家とお金の話

■ 固定資産税

住んでいない住宅とその土地についても、所有者には固定資産税を納付する義務があります。「勧告」されるとその土地について、住宅用地特例（住宅用地であるために固定資産税が減額される）が除外され、**固定資産税が最大で6倍**となります。

■ 維持管理費

人が住まなくなると住宅は劣化が早くなります。そのため、屋根や外壁、また庭木についても修繕や管理する必要があり、**費用はもちろんのこと、たくさんの時間や労力が必要**となります。

■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

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を相続した相続人が、当該家屋（耐震性がない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、**譲渡所得から3,000万円が特別控除**されます。

👉 特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\ast)) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

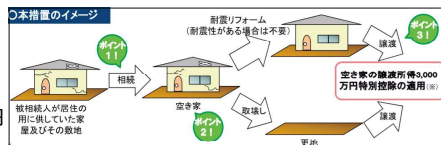
【具体例】相続した家屋を取り壊して、取り壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
 $(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
 $(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$



出典：国土交通省ホームページより

空き家を所有することになったら…

住宅は所有者の死亡や引っ越し等の様々な理由で空き家となることがあります。次の世代に上手く引き継ぐことができるよう、**住んでいるときから権利関係の確認や現状に見合う登記の変更、相続などの対策を早めに準備しておきましょう。**

ポイント 境界を確認しましょう

隣地との境界があいまいである場合、売却時や相続時にトラブルにつながりかねません。残された家族に迷惑をかけるためにも、早めに**境界を確定**させておきましょう。

ポイント 登記を確認しましょう

相続登記が未了で、所有者の名義が先代のままとなっていることがあります。相続登記未了のままが進んでしまうと、売却時などにいざ相続登記をしようとしても、相続人の特定等、多大な労力と時間がかかってしまいます。**必要な登記手続きはきちんと済ませておきましょう。**

ポイント 相続について話し合しましょう

残された家族が相続で悩んだり争いごとに巻き込まれないように、**生前から相続について親族間で話し合**いましょう。具体的には、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。

ポイント 専門家へ相談しましょう

境界、登記情報の確認や相続については、権利問題や名義変更、税金など様々な課題があるので**専門家に相談**してみましょう。

メモ 空家等対策の推進に関する特別措置法

人口減少等によって全国的に空き家が増加しています。空き家の中には適切な管理が行われず、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

そういった空き家に対する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。

この法律では、主に以下のことについて定められています。

- 📌 適正管理を義務付けて所有者の**管理責任が明確に**
- 📌 所有者特定のため**固定資産税情報の活用が可能に**
- 📌 **市町村長が特定空家等に認定し、所有者に対しては助言・指導、勧告、命令、行政代執行による除却等の措置が可能に**

空き家を所有することになったら…

適正管理

定期的な点検と必要に応じた補修を！

近所や周辺に迷惑をかけないためには、**定期的な点検が必要**です。外観に異常がないか確認し、**不良箇所がある場合は補修**を行いましょ。また、庭木の状態も確認して、道路や隣地にはみ出しているなど、近隣に迷惑をかけている場合は剪定等を行いましょ。建物の状態を維持するために、掃除に加え、湿気により建物が傷むことを防ぐために換気をしたり、排水管から悪臭が発生しないように通水を行うことも効果的です。

簡易セルフチェック

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> 屋根
屋根材の剥がれ、アンテナの傾き、瓦のずれなど | <input type="checkbox"/> 外壁
外壁材の剥がれ、ヒビなど | <input type="checkbox"/> 窓、ドア
ガラスの割れ、施錠の不具合など |
| <input type="checkbox"/> 家のまわり
異臭、ごみの不法投棄、害虫の大量発生、雑草・樹木の繁茂など | <input type="checkbox"/> 土台・基礎
土台・基礎の割れ、ヒビなど | <input type="checkbox"/> 室内
雨漏り、床の傾き、カビの大量発生など |



利活用 使用予定がない場合は賃貸や売却の検討を！

建物は使用せずに放置していると、使用している場合と比較しても老朽化の進行が早いので、使用予定のない空き家は**資産価値の高い間に賃貸や売却することを検討**しましょ。

貸したいけどリフォーム費用が…

DIY型賃貸借

工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約のこと。

一度貸すと返ってこないのでは…

定期借家契約

契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に終了する借家契約のこと。

売りたいけどいくらぐらいだろう…

専門家に相談

適正な価格で売買できるように、土地や建物の評価に加え、その地域の相場などに詳しい専門家に相談されることをお勧めします。相談窓口は裏表紙に掲載しています。

不動産業者が取り扱ってくれないかも…

津市空き家情報バンク

津市空き家情報バンクでは、立地や建物の状態などにより、あまり需要が高くないような物件でも登録が可能です。詳しくは4ページをご覧ください。

解体 建物の状態が悪い場合は解体の検討を！

状態の悪い建物は、倒壊等により通行人に怪我をさせてしまう危険性もあり、損害賠償に発展するケースもあります。また、更地にして駐車場にするなどの方法で利活用すれば、建物の維持管理の手間と費用が必要なくなります。家族との思い出の詰まった家は、なかなか解体に踏み切れないかもしれませんが、**将来のことを考えて解体を検討**してみませんか。



津市空き家情報バンク

空き家情報バンクとは、**空き家の売却や賃貸を希望する人から申し込みを受けた物件情報を、市ホームページ等で空き家の利用を希望する人に紹介する制度**です。物件の登録については、市の職員が調査や登録作業を行います。ただし、以下のような空き家については、トラブル回避や信頼性の確保のため原則登録お断りしています。

- 原則登録不可な空き家
 - 既に不動産業者に依頼している
 - 未登記または相続登記が未了
 - 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内
 - 特定空家等に認定されている

空き家情報バンクの仕組み



- ※ 交渉方法は、**空き家情報バンクへ物件を登録する際に所有者が決定**します。
 直接交渉： 空き家所有者と空き家利用希望者の、当事者間での交渉方法
 間接交渉： 津市が協定を締結する2団体の会員（宅地建物取引業者）が仲介を行う交渉方法

空き家情報バンクサイト

価格や間取り、築年数などで検索ができる条件検索機能のほか、希望の地域の物件のみを表示させるエリア検索機能が搭載されており、お探しの条件の物件を簡単に検索できます。

サイト画面例



トップページ



条件検索画面



エリア検索画面



QRコード

津市空き家情報バンク

空き家をお持ちの方やお探しの方はお気軽にお問い合わせください！

津市役所 都市政策課（電話 059-229-3290）